

**САНГИЙН САЙД, САНХҮҮГИЙН ЗОХИЦУУЛАХ
ХОРООНЫ ДАРГЫН ХАМТАРСАН ТУШААЛ**

2011 оны 12 дугаар
сарын 30-ны өдөр

Дугаар... 274/240

Улаанбаатар
хот

Аргачлал батлах тухай

Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.2 дахь хэсгийг үндэслэн ТУШААХ нь:

Нэг. Бизнесийн үнэлгээ хийх аргачлалыг хавсралт ёсоор баталсугай.

Хоёр. Батлагдсан аргачлалын хэрэгжилтэнд хяналт тавьж ажиллахыг Сангийн яамны Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын газар /С.Мягмардаш/, Санхүүгийн зохицуулах хорооны Эрсдэлийн үнэлгээ, судалгаа, санхүүгийн шинэ бүтээгдэхүүн үйлчилгээний газар /И.Цэрэн-Онол/-т даалгасугай.



Сангийн сайд, Санхүүгийн зохицуулах хорооны даргын
2011 оны 274/240 тоот тушаалыг хавсралт.

БИЗНЕСИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХ АРГАЧЛАЛ

НЭГ. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

- 1.1. Бизнесийн үнэлгээ хийх аргачлалын зорилго нь Үнэлгээчдийг нэгдсэн аргачлалаар хангах, аргачлалын хэрэгжилтийг хянах, үнэлгээчний ажлын хариуцлагыг дээшлүүлэхэд оршино.
- 1.2. Бизнесийн үнэлгээ хийхэд Монгол Улсын “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хууль, Олон Улсын Үнэлгээний Стандарт (Цаашид ОУҮС) болон бусад холбогдох хууль, стандарт, журмыг удирдлага болгоно.

ХОЁР.БИЗНЕСИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙХЭД ТАВИГДАХ ЕРӨНХИЙ ШААРДЛАГА

2.1. Ерөнхий горим

- 2.1.1. Үнэлгээчин нь “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хуулиар хориглосноос бусад тохиолдолд иргэн, хуулийн этгээдээс мэргэжлийн хувьд гүйцэтгэх боломжтой санал, санал болгосон ажлын хугацаа, төлбөрийн нөхцөлийг зөвшөөрч болохоор байвал үнэлгээ хийх захиалгыг хүлээн авч гэрээ байгуулна.
- 2.1.2. Бизнесийн үнэлгээг дараах үе шатаар хийж гүйцэтгэнэ:
 - 2.1.2.1. *Үе шат-1.* Үнэлгээний ажлын зорилго, хүрээг тодорхойлно.
 - 2.1.2.2. *Үе шат-2.* Аж ахуйн нэгжийн ажил байдалтай заавал биечлэн танилцаж, үнэлгээний ажлын төлөвлөгөө боловсруулна.
 - 2.1.2.3. *Үе шат-3.* Бизнесийн үнэлгээнд шаардлагатай мэдээллийг цуглуулж, судалгаа хийнэ.
 - 2.1.2.4. *Үе шат-4.* Цуглуулсан мэдээлэлдээ бизнесийн болон санхүүгийн шинжилгээ хийнэ
 - 2.1.2.5. *Үе шат-5.* Бизнесийн үнэлгээнд ашиглагдах хандлага, аргуудыг сонгож үнэлгээний тооцооллыг хийнэ;
 - 2.1.2.6. *Үе шат-6.* Бизнесийн үнэлгээний үр дүнг нэгтгэж, тайлан бэлтгэх, үйлчлүүлэгчид хүргүүлнэ.
- 2.1.4 Үнэлгээний тайланд хэрэглэсэн нэр томъёог “ Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хууль болон ОУҮС-ад нийцүүлж тодорхойлсон байна.
- 2.1.5 Үнэ цэнийг үнэлгээний цаг хугацааны тодорхой үеээр буюу үнэлгээний өдрөөр тооцоолж гаргана.
- 2.1.6 Тайлангийн хугацаанаас хойш нөлөөлөхүйц өөрчлөлтүүд гарсан эсэхийг захиалагчаас бичгээр тодруулга авч баталгаажуулна. Хэрэв мэдэгдэхүйц өөрчлөлт гарсан байвал тохируулга хийнэ.

2.2. Бизнесийн үнэлгээг дараах үндсэн хоёр төсөөлөлд үндэслэн хийнэ.

- 2.2.1. **Тасралтгүй байх** төсөөлөл нь тухайн аж ахуйн нэгж оршин байгаа, бизнесийн үйл ажиллагаа нь үргэлжилнэ, цаашид татан буугдах, үйл ажиллагааны хамрах

хүрээгээ багасгах шаардлага байхгүй гэж үзнэ. Энэ таамаглал нь бизнесийн үнэ цэнийг татан буугдах үнэ цэнээс дээгүүр үнэлж зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлохыг зөвшөөрдөг.

2.2.2. **Татан буугдах** төсөөлөл нь аж ахуйн нэгж, бизнес нь үйл ажиллагаагаа зогсоох тухай ойлголт бөгөөд бизнесийн үнэ цэнэ нь тасралтгүй байх төсооллоор хийгдсэн үнэ цэнээс бага байна.

2.3. Бизнесийн үнэлгээ хийхэд үнэлгээчний анхаарч үзэх хүчин зүйлс :

- 2.3.1. Аж ахуйн нэгж, компанийн өмчлөлийн хувь оролцоог даган үүсэх эрх, давуу эрх болон бусад нөхцөлүүдийг судлана;
- 2.3.2. Тухайн бизнесийн мөн чанар, бизнесийн түүх;
- 2.3.3. Бизнес төлөө үзүүлж болохуйц эдийн засгийн хэтийн төлөв байдал;
- 2.3.4. Бизнес төлөө үзүүлж болохуйц тодорхой салбарын нөхцөл байдал, хэтийн төлөв;
- 2.3.5. Бизнесийн байгууллагын хөрөнгө түүний эх үүсвэр, санхүүгийн байдал;
- 2.3.6. Санхүүгийн тайлан нь аудит хийгдсэн, баталгаажсан эсэх;
- 2.3.7. Бизнесийн ашиг олох чадвар, ноогдол ашиг төлөх чадвар бий эсэх;
- 2.3.8. Бизнес нь биет бус үнэ цэнэтэй эсэх;
- 2.3.9. Үнэлэгдэх өмчлөлийн эрхийн хувь хэмжээ нь хяналтын эсвэл хяналтын бус багц эсэх;
- 2.3.10. Нийтэд зориулан худалдаалагдаж буй хувьцааны зах зээлийн үнэ цэнийн талаарх мэдээлэл, бизнес төлөвлөгөө, хөрөнгө оруулалтын төсөл, өгөөжийн түвшин;
- 2.3.11. Үнэлгээчин шаардлагатай гэж үзсэн бусад мэдээллүүд.

2.4. Бизнесийн үнэлгээнд санхүүгийн тайланг хэрэглэх нь:

2.4.1. Бизнесийн үйл ажиллагааны үр дүнгийн талаарх мөнгөн урсгалыг шинжлэхдээ үнэлгээ хийж буй үеэс өмнөх 3 жил, хойш 5 жилийн санхүүгийн тайлангийн мэдээллийг ашиглана.

2.4.2. Шаардлагатай бол санхүүгийн тайланд тохируулга хийж болно. Тохируулга хийсэн бол үндэслэлийг тайлбарласан байна

2.5. Зарим үнэлгээнд зайлшгүй харгалзан үзсэн байх зүйлс

- 2.5.1. Ашигт малтмалын тухай хуулийн 5,6-д заасан шаардлагын дагуу хувьцаагаа нийтэд санал болгон худалдах үед бизнесийн үнэлгээ хийхдээ орд газрын нөөцийг бүртгэх тухай “Эрдэс баялагийн мэргэжлийн зөвлөл”ийн дүгнэлт, түүний үндэслэл болсон хайгуул судалгааны ажлын тайлангууд, бодит нооцод үндэслэсэн техник эдийн засгийн үндэслэлд тулгуурласан байна.
- 2.5.2. Гадаадын хөрөнгө оруулалттай олборлох үйлдвэрийн үнэлгээг уг торлийн үнэлгээгээр мэргэшсэн үнэлгээний үндэсний багаар хийлгэнэ. Олон улсын нэр хүнд бүхий- багаар хийлгэх шаардлага гарвал үндэсний багийг оролцуулна. Үндэсний баг гэдэгт Монголын хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагаас хүлээн зөвшөөрч, санал болгосон мэргэшсэн үнэлгээчдийг ойлгоно.

2.5.3. Тодорхой төсөл хэрэгжүүлэхээр үнэт цаас гаргаж байгаа бол төсөл, түүний техник эдийн засгийн үндэслэл, үр ашгийн тооцоо, төслийг хэрэгжүүлэх бодит нөхцөлийг хангасан тухай танилцуулга, тусгай зөвшөөрөл шаардагдах үйл ажиллагаа эрхлэх бол тусгай зөвшөөрөл, газрын зөвшөөрөл, байгаль орчинд нөлөөлөх байдлын нарийвчилсан үнэлгээ, уг үнэлгээний талаарх холбогдох төрийн байгууллагын дүгнэлтийг заавал авч үзсэн байна.

2.5.4. Үнэт цаасыг хаалттай хүрээнд санал болгон гаргах үед төлбөрийг эд хөрөнгө болон эд хөрөнгийн эрхийн хэлбэрээр хийхийг зөвшөөрсөн бол төлбөрт хүлээн авч буй хөрөнгийн жагсаалт, эдгээр хөрөнгө нь компанид ямар шалтгаанаар зайлшгүй хэрэгтэй болох тухай тайлбар, танилцуулгыг судлан үзнэ

2.6. Олон Улсын Үнэлгээний Стандартаас гажих нөхцөлүүд

2.6.1. Бизнесийн үнэлгээ хийхдээ хяналттайн нэмэгдүүлэг, хяналтгүйн болон хөрвөх чадваргүйн хорогдуулгыг тооцно. Нэмэгдүүлэг, хорогдуулгын хувийг эрх бүхий мэргэжлийн байгууллагаас шинжлэн тогтоосон хязгаар дотор сонгоно.

2.6.2. Нийтэд худалдагдаж байгаа хувьцааны зах зээлийн үнийг тогтоохдоо үнэлгээний огнооноос өмнөх 6 сард тухайн үнэт цаас идэвхитэй арилжаалагдаагүй бол тус компанийн хөрөнгөд суурилсан хандлагаар үнэлсэн бизнесийн үнэлгээг үндэслэнэ. Уул уурхайн компаний хувьд нөөцийн үнэлгээг тусад нь тооцож үнэлгээнд оруулна.

2.6.3. Хөрөнгийн биржид бүртгэлтэй хувьцаат компани хэлбэрээ өөрчлөн үнэт цаасаа хөрөнгийн зах зээлийн бүртгэлээс хасаж хувь нийлүүлэгчдэд олгох ногдол хувийг тодорхойлох үнэлгээ хийхдээ хяналтын багцын тохируулга хийхгүй.

2.6.4. Компани татан буугдаж байгаа болон түүнтэй дүйцэхүйц нөхцөл үүссэнг эрх бүхий байгууллага тогтоосон бол устгалын аргаар үнэлж хяналттайн нэмэгдүүлэг, хяналтгүйн болон хөрвөх чадваргүйн хорогдуулгын тохируулга тооцохгүй.

2.6.5. Бизнесийн үнэлгээнд тухайн аж ахуйн нэгжийн газар эзэмших болон ашиглах эрхийг өртгийн болон жишиг үнийн хандлагаар үнэлж оруулна.

2.6.6. ОУҮС-аас гажих бусад нөхцөлүүдийг төрийн эрх бүхий байгууллагаас гаргасан нэмэлт аргачлал журмаар зохицуулж болно.

ГУРАВ. БИЗНЕСИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ХАНДЛАГА, АРГУУД

3.1. Бизнесийн үнэлгээнд ОУҮС болон хуулинд заасны дагуу зах зээлийн харьцуулалтын, хөрөнгөнд суурилсан, орлогын хандлагуудыг хослуулан хэрэглэнэ. Эдгээр хандлага, аргуудын аль нэгийг үнэлгээнд ашиглаагүй бол үндэслэлээ тайлбарлана.

3.2. Үнэлгээний дүнг тогтоохдоо тухайн хандлага арга бүрийн хувьд үнэлгээний зорилго, зориулалт, үнэлгээний ажлын онцлог байдлаас хамааруулан ач холбогдол өгч мэргэжлийн байр сууринаас хандана.

3.3. Бизнесийн үнэлгээний *“Зах зээлийн харьцуулалтын хандлага”*

- 3.3.1. Зах зээлийн жишиг үнийн хандлагаар үнэлэгдэж буй аж ахуйн нэгж, бизнесийг зах зээлд борлогдож байгаа ижил төсөөтэй бизнесүүд, бизнесийн өмчлөлийн эрх болон нотолгоотой харьцуулах замаар үнэлгээг хийнэ.
- 3.3.2. Энэ хандлагын дагуу түгээмэл мэдээллийн эх сурвалжид дараах зүйлс орно.
Үүнд:
- 3.3.2.1. Ижил төстэй бизнесийн нийтэд зориулан худалдсан бизнесийн өмчлөлийн эрхийн талаарх хөрөнгийн зах зээлийн буюу хувьцааны талаарх мэдээлэл;
 - 3.3.2.2. Ижил төстэй бизнесийг зах зээл дээр худалдсан ба худалдан авсан ажил гүйлгээний талаарх мэдээлэл;
 - 3.3.2.3. Тухайн субъектийн бизнесийн өмчлөл дэх өмнөх үеийн ажил гүйлгээний талаарх мэдээлэл;
 - 3.3.2.4. Эрх бүхий байгууллагын болон ижил төстэй бүтээгдэхүүний мэдээллийн сан;
 - 3.3.2.5. Үнэлгээчний хувийн мэдээллийн сан орно.
- 3.3.3. Зах зээлийн харьцуулалтын хандлагын үед үнэлгээчин тухайн бизнесийг ижил төсөөтэй бизнесүүдтэй харьцуулахдаа үндэслэлтэй аргаар төөрөгдөлд оруулахааргүй зохистой суурийн дагуу шалгаж үзэх шаардлагатай:
- 3.3.3.1. Ижил төстэй бизнесүүд нь ижил салбарынх буюу эдийн засгийн ижил үзүүлэлтүүд бүхий салбарынх байна.
 - 3.3.3.2. Төсөөтэй бизнесүүд нь тоон болон чанарын үзүүлэлтүүдийн хувьд тухайн бизнестэй ижил төстэй байна.
- 3.3.4. Энэхүү хандлагаар бизнесийн өмнөх үеийн ажил гүйлгээн дэх бизнесийн үнэ цэнэ болон нийтэд зориулан худалдсан, худалдан авсан ижил төстэй бизнесийн үнэ цэнийн дүнг орлого, нийт хөрөнгө, цэвэр хөрөнгө зэрэг суурь үзүүлэлтүүдэд харьцуулан гаргасан нэг эсвэл хэд хэдэн үржүүлэгчийг тооцно.
- 3.3.5. Тухайн бизнесийн суурь үзүүлэлтийг ижил төстэй бизнесийн үржүүлэгчээр үржүүлж бизнесийн үнэлгээг гаргана.
- 3.3.6. Зах зээлийн харьцуулалтын хандлагаар бизнесийн үнэлгээг тооцохдоо дараах аргуудыг ашиглана.
- 3.3.6.1. Арилжааны буюу жишиг хэлцлийн
 - 3.3.6.2. Жишиг компанитай харьцуулах
- 3.3.7. Бизнесийн үнэлгээг хийхэд хэд хэдэн үржүүлэгчийг ашиглаж байгаа эсвэл хэд хэдэн аргыг хослуулан хэрэглэж байгаа бол үнэлгээчин тэдгээрийг ач холбогдлын хувиар жинлэж зах зээлийн хандлагаарх үнэлгээний дүнг тооцож болно.
- 3.3.8. Үнэлгээчин зах зээлийн харьцуулалтын хандлагаар үржүүлэгчийг тооцохдоо дараах зүйлсийг анхаарч үзнэ:
- 3.3.8.1. Үржүүлэгч нь зөв тооцоологдсон бодитой байх;
 - 3.3.8.2. Үржүүлэгч нь үнэлгээний өдрөөр цаг хугацааны тохируулга хийгдсэн байх;

- 3.3.8.3. Ижил төстэй ба тухайн бизнесийг харьцуулагдахуйц болгохын тулд шаардлагатай гэж үзвэл боломжтой тохируулгыг хийж болно. Энд хэвийн бус, байнга давтагддаггүй, үйл ажиллагааны бус шинжтэй зүйлсэд хийсэн тохируулга байх;
- 3.3.8.4. Тооцоололд дундаж үзүүлэлтийг ашигласан бол цаг хугацааны үс болон дундажлах аргыг зохистой байдлаар сонгож авах;
- 3.3.8.5. Шаардлагатай гэж үзвэл бусад тохируулгыг хийж болно.

3.4. Бизнесийн үнэлгээний “Орлогын хандлага”

- 3.4.1. Орлогын хандлага нь бизнесээс олох ашиг, орлогыг үнэ цэнэд хувиргах замаар бизнес, бизнесийн өмчлөлийн хувь оролцоо, үнэт цаасны үнэ цэнийг тооцоолох ерөнхий арга юм.
- 3.4.2. Орлогын хандлагаар бизнесийн үнэлгээг хийхдээ үндсэн хоёр арга болох орлого капиталжуулалтын ба хорогдуулсан мөнгөн гүйлгээний шинжилгээний аргуудыг ашиглана. Бизнесийн онцлогтой холбогдуулж бусад аргыг ашиглаж болно.
- 3.4.3. **Орлого капиталжуулалтын арга.** Бизнесийн тогтвортой байдал, үргэлжлэх цаг хугацаа болон өгөөжийг харгалзан үзсэний үндсэн дээр тогтвортой байх үйл ажиллагааны цэвэр орлогын дүнг тодорхойлж түүнийг капиталжуулах хувьд хувааж эсвэл орлогын үржүүлэгчээр үржүүлж бизнесийн үнэ цэнийг тооцно. Үйл ажиллагааны цэвэр орлого гэдгийг элэгдэл хасаагүй дүнг ойлгоно:
 - 3.4.3.1. Капиталжуулах хувийг хөрөнгө оруулалтын өгөөжийн хувиас ирээдүйн ашгийн өсөлтийн хувийг хасаж тооцох;
 - 3.4.3.2. Ирээдүйн тодорхой хугацаанд бизнесийн үйл ажиллагааны цэвэр **орлого** тогтвортой байна гэдгийг ойрын 5-10 жилд орлогын өсөлт тогтвортой байхыг ойлгоно.
 - 3.4.3.3. Орлого капиталжуулах аргаар бизнесийн үнэлгээг тодорхойлох үед ижил төстэй компаниудын зах зээлийн мэдээллийн үндсэн дээр капиталжуулалтын түвшин буюу үржүүлэгчийг тодорхойлно. Энэ тохиолдолд **орлогын** хэмжээг үржүүлэгчээр үржүүлж бизнесийн үнэ цэнийн дүнг тооцно.
- 3.4.4. **Хорогдуулсан мөнгөн гүйлгээний арга.** Ирээдүйн тодорхой үеүдэд ашиг, орлогын хэмжээ нь тогтвортой бус, хугацааны төгсгөлд бизнесийн үлдэх ортогтэй байна гэж үзвэл бизнес, бизнесийн хувь оролцооны үнэ цэнийг тодорхойлохдоо ирээдүйн мөнгөн урсгалын төлөвлөгөөг ашиглана.
- 3.4.5. Энэ тохиолдолд бизнесийн үнэ цэнэ нь мөнгөн урсгалын өнөөгийн үнэ цэнэ ба тооцооны хамгийн сүүлийн жилийн орлогын капиталжуулсан дүнгийн өнөөгийн үнэ цэнүүдийн нийлбэрээр тодорхойлогдоно.
- 3.4.6. Үнэлгээчин дараах зүйлсийг анхаарч үзсэний үндсэн дээр ирээдүйн мөнгөн урсгалыг тодорхойлно:

- 3.4.6.1. Ирээдүйн цэвэр мөнгөн урсгалыг татварын дараах байдлаар зөвхөн мөнгөн сууриар, тухайн бизнест хамаарах мөнгөн урсгалаар тодорхойлох;
- 3.4.6.2. Тухайн бизнесийг санхүүжүүлэхэд зээл ашигласан бол оөрийн капиталд хамаарах мөнгөн урсгалыг тооцох;
- 3.4.6.3. Орлогын хандлагаарх бизнесийн үнэлгээний дүнг гаргахдаа зээлийн дүнг нэмнэ.
- 3.4.7. Хорогдуулгын хувийг дараах хоёр аргаар тооцож болно:
 - 3.4.7.1. Капиталын жинлэсэн дундаж өртгийн арга;
 - 3.4.7.2. Нийлбэрийн арга.
- 3.4.8. Капиталын жинлэсэн дундаж өртгийн аргаар хорогдуулах хувийг тооцохдоо өөрийн капиталын хувьд Капитал Хөрөнгө Үнэлгээний Загварыг, харин гадны буюу зээлийн капиталын хувьд татварын дараах байдлаар хүүний хувиар тус бүрд нь капиталжих хувийг тооцож тэдгээрийн нийт санхүүжилтэд эзлэх хувийн жингээр жинлэж тооцно.
- 3.4.9. Нийлбэрийн аргаар хорогдуулгын хувийг тооцохдоо эрсдэлгүй хүүний хувь дээр дараах эрсдлийн хүчин зүйлүүдийг хувиар тооцно:
 - 3.4.9.1. Бизнесийн макро, микро эдийн засгийн хүчин зүйлүүд;
 - 3.4.9.2. Салбар болон компанийн үйл ажиллагааны онцлог, хүчин зүйлүүд;
 - 3.4.9.3. Хөрөнгө, санхүү, боловсон хүчний чадавхи, хүчин зүйлүүд;
 - 3.4.9.4. Гадаад хүчин зүйлс, инфляцийн нөлөөлөл, хүчин зүйлүүд;
 - 3.4.9.5. Хөрөнгө оруулалтын бусад эрсдлүүдийн хүчин зүйлүүд;

3.5. Бизнесийн үнэлгээний “Хөрөнгөнд суурилсан хандлага”

- 3.5.1. Бизнесийн үнэлгээний “Хөрөнгөнд суурилсан хандлага” нь аж ахуйн нэгж, бизнесийн хөрөнгийн бүх бүрэлдэхүүн хэсгүүдийг нөхөн сэргээх өртгөөс ихгүй үнэ цэнэтэй байна гэсэн орлуулалтын зарчимд үндэслэнэ.
- 3.5.2. “Хөрөнгөнд суурилсан хандлага”-аар бизнесийг үнэлэхдээ биет ба биет бус бүх хөрөнгүүдийг, мөн бүх өр төлбөрийн үзүүлэлтүүдийг зах зээлийн үнэ цэнэ, эсвэл тухайн үеийн зохистой үнэ цэнээр илэрхийлж бизнесийн цэвэр хөрөнгийн үнэ цэнийг тодорхойлно.
- 3.5.3. “Хөрөнгөнд суурилсан хандлага” нь тухайн бизнесийн орлого олох чадварыг харуулж чаддаггүй учир тасралтгүй байх төсөөллөөр үйл ажиллагаа нь үргэлжилж буй бизнесийн үнэлгээнд ашиглах цорын ганц арга биш бөгөөд дараах тохиолдлуудад энэхүү хандлагын аргуудыг бизнес, бизнесийн үнэлгээний хувь оролцоог үнэлэхэд хэрэглэх нь илүү тохиромжтой.
 - 3.5.3.1. Шинэ эзэмшигч бизнесийг өөрчлөн зохион байгуулж байгаа;
 - 3.5.3.2. Бизнесийг өргөжүүлэх, олон салбар бий болгох зэрэгт хөрөнгө нь уян хатан бол;
 - 3.5.3.3. Компани харьцангуй саяхан үйл ажиллагаагаа эхэлсэн бол;
 - 3.5.3.4. Тасралтгүй байх төсөөллөөс өөр сууриар буюу бизнесийг татан буулгах, зогсоох үед үнэлгээ хийж буй бол;

- 3.5.3.5. Үл хөдлөх хөрөнгийн, фермерийн гэх мэт хөрөнгө оруулалт эсвэл эзэмшлийн шинжтэй бизнесийг үнэлж буй бол;
- 3.5.3.6. Тухайн бизнес, бизнесийн хувь оролцоог худалдагч ба худалдан авагч нар энэхүү хандлагыг дэмжиж буй тохиолдолд.
- 3.5.4. **“Хөрөнгөнд суурилсан хандлага”-аар** бизнесийг үнэлэхдээ дараах аргуудыг ашиглаж болно:
 - 3.5.4.1. Цэвэр хөрөнгийн өртгийн арга;
 - 3.5.4.2. Татан буулгах өртгийн арга.

ДӨРӨВ. БИЗНЕСИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ НЭГДСЭН ДҮГНЭЛТ, ТАЙЛАН

- 4.1. Үнэлгээчин үнэлгээний тайланг бэлтгэж, захиалагч, хэрэглэгчид хүргүүлнэ.
- 4.2. Үнэлгээний тайлан нь ОУҮС, Монгол Улсын “Хөрөнгийн үнэлгээний тухай” хууль болон олон улсын практикт хэрэглэгддэг бизнесийн үнэлгээнд тавигддаг нийтлэг шаардлагуудыг хангасан байна.

ТАВ. ҮНЭЛГЭЭНИЙ АРГАЧЛАЛЫН ХЭРЭГЖИЛТЭНД ТАВИХ ХЯНАЛТ

- 5.1. Энэхүү аргачлалын хэрэгжилтэнд эрх бүхий байгууллага хяналт тавьж, дараах арга хэмжээг авна. Үүнд:
 - 5.1.1. Хэрэв үнэлгээний тайлангийн баримт нотолгоо, дэвшүүлсэн таамаглал, арга аргачлал, санал, дүгнэлтийн талаар зөрчил илэрсэн тохиолдолд үнэлгээчидтэй уулзан тайлбар авах, санал зөрөлдсөн үндэслэлийг тогтооно.
 - 5.1.2. Энэхүү аргачлалын дагуу үнэлгээг хийгээгүй тохиолдолд үнэлгээний ажлыг дахин хийхийг болон орхигдсон мэдээллийг нэмж шаардаж болно.
 - 5.1.3. Үнэлгээг үндэслэлгүй гэж үзсэн, үнэлгээний хандлагуудаарх дүнгүүд их хэмжээгээр зөрүүтэй, төслийн үндэслэл бүдэг, итгэл төрүүлэхээргүй байвал эксперт хийлгэхийг шаардаж болно.
 - 5.1.4. Үнэлгээний үнэн бодитой эсэхийг үнэлгээ хийсэн болон эксперт хийсэн баг хариуцна. Экспертизийн ажлын хөлсийг үнэлгээ хийлгэсэн хуулийн этгээд хариуцна.
 - 5.1.5. Экспертизийн дүгнэлтийг зөвшөөрөхгүй бол хуулийн дагуу мэргэжлийн зөвлөлд хандана.
 - 5.1.6. Эрх бүхий байгууллагын тавьсан шаардлагыг удаа дараа биелүүлээгүй, үнэлгээний үр дүнг санаатайгаар гуйвуулсан, үйлчлүүлэгчийн эрх ашгийг хохироосон тохиолдолд тухайн үнэлгээчний тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгох хүртэл арга хэмжээ авахыг Сангийн яам, үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагад санал болгоно.