

ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАНГИЙН ЖИШИГ

Нэг. Ерөнхий зүйл.

- 1.1. Үнэлгээний тайлангийн жишиг нь хөрөнгийн үнэлгээний тайлангийн агуулга, түүнд хэрэглэсэн арга хандлага, ашиглагдсан судалгаа, мэдээлэл, хийсэн тооцоолол, архивлалт, хадгалалтад тавигдах шаардлагыг тусгасан, Монгол улсын Хөрөнгийн Үнэлгээний тухай хуулийн 9-р зүйл, ҮОУС 103 *Тайлагнал* бусад холбогдох эрх зүйн баримт бичигт нийцүүлэн гаргасан эрх зүйн баримт бичиг болно.
- 1.2. Энэхүү тайлангийн жишиг нь гишүүн үнэлгээчдийн үнэлгээний тайлангийн чанарын нэгдмэл байдлыг хангах, түүнд тавих чанарын хяналт, улмаар гишүүн үнэлгээчдийн ажлын чанарыг дээшлүүлэхэд оршино.
- 1.3. Энэхүү тайлангийн жишгийг Монголын Мэргэшсэн Үнэлгээчдийн Институтын бүх гишүүн үнэлгээчин, гишүүн үнэлгээний компаниуд дагаж мөрдөнө.

Хоёр. Үнэлгээний тайланд тавигдах шаардлага.

- 2.1. Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээний тайланг боловсруулахдаа Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 9.2-д заасан шаардлагыг хангахаас гадна дараах баримт, мэдээллийг бүрдүүлнэ. Үүнд:
 - Үзлэгийн үеийн акт - *үнэлгээний зүйлтэй газар дээр нь танилцсан тухай огноо, гүйцэтгэгчийг төлөөлж байлцсан мэргэжилтний овог нэр, гарын үсэг, захиалагчийг төлөөлж байлцсан этгээдийн овог нэр, албан тушаал зэрэг мэдээллийг агуулсан баримт бичиг. (Маягт ЧХ-1 ММУИ)*
 - Мэдээллийн эх сурвалж - *үнэлгээний зүйлийн үнэ цэнийг тооцоолоход ашиглагдсан бүх төрлийн мэдээллийн эх үүсвэрийн нотолгоо бүхий баримтыг үнэлгээний тайлангийн өөрийн хувьд хавсарган, хуульд заасан хугацаанд хадгалсан баримт бичиг.*
- 2.2. Үнэлгээний тайлангийн агуулгууд бүлэглэгдэж, бүх хуудаснууд дугаарлана.
- 2.3. Үнэлгээний тайланд үнэлгээг хийж гүйцэтгэсэн тусгай зөвшөөрөлтэй мэргэшсэн үнэлгээчин биечлэн гарын үсэг зуран мэргэшсэн үнэлгээчний хувийн тэмдгийг дарна. Гарын үсэг, тамга, дардасны хэвлэмэл хувийг хэрэглэхгүй.
- 2.4. Үнэлгээний тайлангийн хязгаарлах нөхцөлд үнэлгээг хийж гүйцэтгэсэн үнэлгээчний бичгэн зөвшөөрөлгүйгээр тайлангийн мэдээлэл, үнэлгээчний нэр, даатгал, тусгай зөвшөөрлийн дугаарын мэдээллийг бүхэлд нь эсвэл хэсэгчлэн өөр зорилгоор ашиглах, ишлэл татах зэргийг хориглосон тухай оруулсан байх.
- 2.5. Баримтлах ёстой хууль тогтоомжийн, зохицуулалтын буюу бусад эрхзүйн шаардлагууд нь ҮОУС-ын хүрэн дэх зарим шаардлагуудаас өөр байх тохиолдолд үнэлгээчин нь уг хууль тогтоомжийн, зохицуулалтын буюу бусад эрхзүйн шаардлагуудыг баримтлан тайлангийн гажих нөхцөл хэсэгт эдгээрийн талаар дурдсан байх.
- 2.6. Үнэлгээний тайланг тухайн үнэлгээний гэрээт ажилд өмнө нь оролцоогүй боловч зохих туршлага, мэдлэг бүхий үнэлгээний мэргэжилтэнгээр уг тайланг нягталж шалгуулсан байх ба ҮОУС 103 *Тайлагнал* стандартын 30.1 болон 40.1 дэх зүйлсийг баримтлалсан байх.
- 2.7. Орц мэдээллийн эх сурвалж нь итгэл үнэмшил төрүүлэхүйц, нягтлан шалгасан байх.
- 2.8. Үнэлгээний тайлангийн бүтцийн 3.1-3.6-д заасан мэдээлэл нь тайлангийн нийт хуудасны талаас илүүгүй байх.

- 2.9. Захиалагчийн шаардлага, гэрээнд заасан нөхцлөөр үнэлгээний тайлангийн цахим хувилбарыг хүргүүлэх бол дараах шаардлагыг тавина. Үүнд:
- Үнэлгээний тайланг үнэлгээчнээс өөр хүн засвар оруулахгүй байх тийм цахим хувилбараар хүргүүлэх;
 - Хүргүүлсэн үнэлгээний тайлангийн үндсэн хувь үнэлгээчний тайлангийн санд хатуу диск дээр эсвэл лазер диск дээр хадгалах;
 - Хүргүүлсэн файлын нэр, огноо, хүлээн авсан хүний нэр, цахим хаяг, огнооны тухай мэдэгдэл бүхий хуудсыг хэвлэмэл тайланд хавсаргах.

Гурав. Үнэлгээний тайлангийн бүтэц.

- 3.1. Үнэлгээний зорилгоос үл хамааран үнэлгээний тайлан нь дараах бүтэцтэй байна.
- Тайлангийн нүүр;
 - Агуулга;
 - Дагалдах албан тоот;
 - Үнэлгээний тайлангийн тухай ерөнхий мэдээлэл;
 - Үнэлгээний зүйлийн тухай ерөнхий мэдээлэл, танилцуулга;
 - Тайлангийн тооцооллын хэсэг;
 - Тайлангийн дүгнэлтийн хэсэг;
 - Хавсралт.
- 3.2. Үнэлгээний тайлангийн нүүр нь дараах мэдээллийг агуулсан байна.
- Тайлангийн нэр;
 - Тайлангийн дугаар;
 - Тайлангийн огноо;
 - Үнэлгээний зүйлийн нэр, байршил;
 - Үнэлгээний огноо;
 - Үнэлгээ хийж гүйцэтгэх гэрээний дугаар, огноо;
 - Үнэлгээний төрөл;
 - Захиалагч хуулийн этгээдийн нэр эсвэл иргэний овог, нэр, хаяг, холбоо барих утас;
 - Гүйцэтгэгч хуулийн этгээдийн нэр эсвэл үнэлгээчний овог, нэр, хаяг, холбоо барих утас, ямар нийгэмлэг эсвэл холбооны гишүүн болох;
 - ММҮИ-ийн Чанарын шаардлага хангасан гишүүн нь ММҮИ-ийн логог байрлуулах.
- 3.3. Агуулга нь үнэлгээний тайлангийн бүлэг, дэд бүлгийн нэрийг, хуудасны дугаарын хамт мэдээллийг агуулсан байна.
- 3.4. Дагалдах албан тоот нь дараах мэдээллийг агуулсан байна.
- Үнэлгээний зорилго, зориулалт;
 - Үнэлгээний зүйлийн тухай ерөнхий мэдээлэл;
 - Үнэлгээнд хэрэглэгдсэн арга хандлагын тухай мэдээлэл;
 - Үнэлгээний зүйлийн тодорхойлогдсон үнэ цэнийн мэдээлэл.
- 3.5. Үнэлгээний тайлангийн тухай ерөнхий мэдээлэлд дараах зүйлсийг агуулсан байна.
- Үнэлгээний даалгавар, үнэлгээний зүйл, эзэмшигчийн тодорхойлолт, үнэлгээний зорилго, үнэ цэнийн суурь, төрөл, зориулалт, үнэлгээний огноо, тайлангийн огноо, өмчлөлийн эрх;
 - Үнэлгээчний талаарх мэдээлэл, тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний дугаар, мэргэжлийн хариуцлагын даатгал, оролцоо, гишүүнчлэл;

- Үнэлгээний үр дүнг хэрэглэх ба хязгаарлах нөхцөл, үнэлгээнд хэрэглэсэн бол тусгай таамаглал;
 - Үнэлгээнд ашиглагдсан хууль эрх зүйн (хууль, стандарт, норм нормативын эрх зүйн актууд г.м.) болон захиалагч байгууллагын тусгай норм нормативын баримт бичгийн жагсаалт;
 - Үнэлгээнд хэрэглэгдсэн нэр, томъёоны тодорхойлолт;
- 3.6. Үнэлгээний зүйлийн тухай ерөнхий мэдээлэл, танилцуулгын хэсэгт дараах зүйлсийг агуулсан байна.
- Үнэлгээний зүйлтэй үзэж, танилсан огноо;
 - Үнэлгээний зүйлийн техникийн үзүүлэлт, шинж төлөв байдал;
 - Үнэлгээний зүйлийн зориулалт, ашиглалтын байдал;
 - Үнэлгээний зүйлийн байршил;
 - Үйлдвэр, бизнес, томоохон объектийн үнэлгээг хийж буй үед бүс нутгийн зах зээлийн төлөв байдал, зах зээлийн өнөөгийн болон ирээдүйн хандлага, салбарын үзүүлэлт зэрэг мэдээлэл.
- 3.7. Тайлангийн тооцооллын хэсэгт дараах мэдээлэл агуулагдсан байна.
- Үнэлгээний аргачлал (гурван хандлагын мөн чанар, сонгон хэрэглэсэн үндэслэл, тухайн арга хандлагаар хийсэн тооцооллын тайлбар);
 - Өртгийн хандлагыг хэрэглэсэн үед үнэлгээний зүйлийн бүрэн орлуулах өртөг, бүрэн нөхөн сэргээх өртгийг тооцоолоход баримталсан мэдээллийн эх үүсвэрийг дурдана;
 - Зах зээлийн хандлагыг хэрэглэсэн үед харьцуулсан мэдээллийн эх сурвалжийг дурдана. Хэрэв хэвлэмэл эх үүсвэр бол хэвлэлийн нэр, дугаар, огноо, хуудасны дугаарыг, хэрэв цахим эх үүсвэр бол цахим хаяг (линк)-ийг нэр, огнооны хамт хуулбарлан тайланд хавсаргана. Түүнчлэн харьцуулагдаж буй хөрөнгийн залруулагдсан нэгж дүнгийн тооцооллыг тайлбарлана;
 - Орлогын хандлагыг хэрэглэсэн үед мөнгөн урсгалын прогноз, орлого зардлын тооцоолол, хорогдуулах эсвэл капиталжуулах хувийн тооцоолол, үлдэх эсвэл устгалын өртгийн тооцоолол, зах зээлийн үнэ цэнийн тооцооллыг хэрхэн хийсэн тухай тайлбарлана;
- 3.8. Тайлангийн дүгнэлтийн хэсэгт дараах мэдээлэл агуулагдсан байна.
- Үнэлгээний зүйлийн тогтоосон өнөөгийн үнэ цэнийг төгрөг (*дүнг мянгатын оронгоор нарийвчилсан байж болно*)-өөр илэрхийлэн (*захиалагчийн хүсэлтээр тухайн валютаар хөрвүүлсэн байж болно*), хаалт дотор бичмэл шриффтээр дүнг бичсэн байна.
 - Тогтоосон үнэ цэнийн үйлчлэх хүрээ, хүчин төгөлдөр байх хугацааг зааж өгсөн байна.
- 3.9. Тайлангийн Хавсралтад дараах материалууд хавсаргагдана.
- Энэхүү тайлангийн жишгийн 2.1-д заасан үзлэгийн акт
 - Тооцооны хүснэгтүүд (байгаа бол)
 - Үнэлгээний зүйлийн фото зураг
 - бусад

Хөрөнгийн үнэлгээний ажлын газар дээрх

ҮЗЛЭГИЙН АКТ

№ ...

Үнэлгээний ажлын нэр:

Үнэлгээний зорилго:

Үнэлгээний ажлыг гүйцэтгэх гэрээний дугаар:

Үзлэгийг гүйцэтгэсэн огноо:

Хөрөнгийн үнэлгээний зүйлийн газар дээрх үзлэгийн талаарх товч тайлбар:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Захиалагчийн төлөөлж үзлэгт байлцсан /овог нэр, албан тушаал, гарын үсэг, холбоо барих утас/:

.....
.....
.....

Гүйцэтгэгчийг төлөөлж үзлэгийг явуулсан /үнэлгээчний овог нэр, үнэлгээчний туслахын овог, нэр/:

.....
.....

Огноо: