

**ОЛОН УЛСЫН  
АШИГТ МАЛТМАЛЫН  
ҮНЭЛГЭЭНИЙ  
ХОРОО  
(IMVAL)**

**ОЛОН УЛСЫН  
АШИГТ МАЛТМАЛЫН ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ  
СТАНДАРТЫН ЗАГВАР  
(IMVAL Загвар)**

**(Газрын тос хамаарна)**

**Гуравдугаар хувилбар, 2018 оны 5 сар**

**IMVAL Загвар нь Олон Улсын Ашигт Малтмалын Үнэлгээний Кодууд, Стандартуудыг  
нийцүүлэх зорилгоор боловсруулсан стандарт, удирдамж юм.**

## ГАРЧИГ

<b>1. ОРШИЛ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Түүх.....	4
1.2. Хорооны бүтэц .....	5
1.3. Удирдамж загварын зорилго .....	5
1.4. Нэр томъёо.....	5
1.5. Хуулийн эрхийн хязгаарлалт .....	5
<b>2. ТАВИГДАХ ШААРДЛАГУУД.....</b>	<b>6</b>
2.1. Зарчмууд .....	6
2.1.1. Мэргэжлийн ур чадвар .....	6
2.1.2. Материаллаг байдал .....	6
2.1.3. Ил тод байдал.....	6
2.1.4. Объектив байдал .....	6
2.1.5. Хараат бус байдал .....	6
2.1.6. Үндэслэлтэй байдал.....	7
2.2. Үнэлж буй хөрөнгө, эзэмших эрх (сонирхол)-ийн тодорхойлолт.....	7
2.3. Ажлын хамрах хүрээ .....	7
2.4. Зорилтот хэрэглээ, зорилтот хэрэглэгч .....	7
2.5. Ашигт малтмалын баялаг, нөөц .....	7
2.6. Хамгийн үр ашигтай хэрэглээ.....	8
2.7. Үнэ цэнийн суурь .....	8
2.8. Үнэлгээний хандлагууд .....	8
2.9. Үнэлгээчний хариуцлага .....	8
2.10. Үнэлгээний тайлан.....	9
<b>3. УДИРДАМЖ ЗААВАР .....</b>	<b>10</b>
3.1. Мэргэжлийн ур чадвар .....	10
3.2. Материаллаг байдал.....	10
3.3. Ил тод байдал.....	10
3.4. Объектив байдал .....	11
3.5. Хараат бус байдал .....	11
3.6. Үндэслэлтэй байдал.....	11
3.7. Үнэлж буй хөрөнгө, эзэмших эрх (сонирхол)-ийн тодорхойлолт.....	11
3.8. Үнэлгээний судалгаа, үнэлгээний тайлангийн түвшин .....	12
3.9. Үнэлгээний үйл явц.....	12
3.10. Хамгийн үр ашигтай хэрэглээ.....	12
<b>4. ТОДОРХОЙЛОЛТУУД.....</b>	<b>12</b>
4.1. Үнэлгээ (Appraisal) .....	12
4.2. Үнэ цэнийн суурь .....	13

4.3.	Үйлчлүүлэгч байгууллага .....	13
4.4.	Чадамжтай буюу Мэргэшсэн байдал .....	13
4.5.	Зардлын хандлага .....	13
4.6.	Хүчин төгөлдөр хугацаа .....	13
4.7.	Үндэслэл .....	13
4.8.	Шинжээч, эксперт .....	13
4.9.	Зах зээлийн бодит үнэ цэнэ .....	13
4.10.	Бодит үнэ цэнэ .....	14
4.11.	Орлогын хандлага .....	14
4.12.	Бие даасан буюу хараат бус байдал .....	14
4.13.	Өгөгдлүүд .....	14
4.14.	Хөрөнгө оруулалтын үнэ цэнэ .....	14
4.15.	Зах зээлийн хандлага .....	14
4.16.	Зах зээлийн үнэ цэнэ .....	14
4.17.	Бодит буюу Материаллаг байдал .....	15
4.18.	Ашигт малтмалын хөрөнгө .....	15
4.19.	Ашигт малтмалын баялаг, ордын нөөц .....	15
4.20.	Эрдэс баялгийн салбар .....	15
4.21.	Объектив байдал .....	15
4.22.	Газрын тосны баялаг, Газрын тосны нөөц .....	15
4.23.	Мэргэжлийн байгууллага .....	15
4.24.	Олон нийтэд нээлттэй тайлан .....	16
4.25.	Үл хөдлөх хөрөнгө .....	16
4.26.	Үл хөдлөх хөрөнгө эзэмших эрх .....	16
4.27.	Үндэслэлтэй байдал .....	16
4.28.	Тайлангийн хугацаа .....	16
4.29.	Онцгой таамаглал .....	16
4.30.	Онцгой худалдан авагч .....	16
4.31.	Онцгой үнэ цэнэ .....	16
4.32.	Нэгдмэл үнэ цэнэ .....	17
4.33.	Ил тод байдал .....	17
4.34.	Үнэлгээ .....	17
4.35.	Үнэлгээний хандлага .....	17
4.36.	Үнэлгээний хугацаа .....	17
4.37.	Үнэлгээний арга .....	17
4.38.	Үнэлгээний тайлан .....	17
4.39.	Үнэ цэнэ .....	17
4.40.	Үнэлгээчин .....	17

## 1. ОРШИЛ

### 1.1. Түүх

Энэхүү Олон улсын загварыг боловсруулахаас өмнө, Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэлгээний нийтлэг загвар, стандарт байгаагүй. Харин Канад улсын CIMVal, Өмнөд Африкийн SAMVAL, Австралазийн VALMIN гэсэн гурван улсын код, стандартууд байсан. Эдгээр кодууд нь хоорондоо ижилхэн боловч, бүтэц, тодорхойлолтууд, хамрах хүрээ, хууль эрх зүйн шаардлагуудын хувьд өөр хоорондоо ялгаатай. Түүнчлэн Олон улсын үнэлгээний стандартад (International Valuation Standards) газрын хэвлий дэх ашигт малтмалыг үл хөдлөх хөрөнгө (Real estate) гэж тодорхойлсон байдаг. АНУ-ын Мэргэжлийн үнэлгээний нэгдсэн стандартад (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice- USPAP) хэдийгээр нарийвчлан заагаагүй ч газрын хэвлий дэх ашигт малтмалыг үл хөдлөх хөрөнгө (Real estate) гэж ойлгодог.

Энэхүү Загварыг боловсруулах хүртэлх Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэлгээний стандартын хувьслыг он цагийн дараалалаар товчлон харуулав.

1. Одоогийн Техникийн үнэлгээ болон Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэлгээний олон нийтэд нээлттэй тайлан Австралазийн VALMIN кодыг 1995 оны 2-р сард Австралазийн Уул уурхай, Металлургийн Институт (AusIMM) анх баталсан, нилээд хэдэн шинэчилсэн найруулгыг бэлтгэсэн, сүүлийн байдлаар 2015 онд гарсан.
2. Олон Улсын Үнэлгээний Стандартын Зөвлөл (IVSC) нь 2001 оны эхээр Олон улсын уул уурхай, газрын тосны салбарын үнэлгээний зөвлөхүүдийн олборлох салбарын ажлын хэсгийг хуралдуулж байсан.
3. Канадын Уул уурхай, Металлург, Газрын тосны Институт (CIM) нь Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэлгээний стандарт, заавар CIMVal-ийг 2003 оны 2-р сард батлуулж байсан бөгөөд, шинэчлэн сайжруулалт хийгдэж байна.
4. Олборлох салбарын Хөрөнгийн үнэлгээний IVSC-ийн 14-р зааврыг (GN 14) 2005 оны 1-р сард анх IVS 7-р хувилбрыг нийтлүүлсэн. 2007 онд 8 дахь хувилбар нь дахин нийтлэгдсэн.
5. Өмнөд Африкийн Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэлгээний олон нийтэд нээлттэй тайлангийн код болох Өмнөд Африкийн SAMVAL кодыг 2008 оны 4-р сард анх албан ёсоор танилцуулсан. Үүнийг Өмнөд Африкийн Уул уурхай, Металлургийн Институт, Өмнөд Африкийн Геологийн Нийгэмлэгийн хамтарсан SAMCODES стандартын комиссын ажлын хэсэг боловсруулсан. Нэмэлт өөрчлөлтийг 2009 оны 7 сард хийсэн. SAMVAL кодыг 2016 онд дахин сайжруулсан.
6. IVSC Стандартын Удирдах Зөвлөл нь 2010 оны 2-р сард GN 14-ийн Олборлох салбарын төслийн үр дүнг хэлэлцэхээс татгалзсан. Үүний үр дүнд суурилсан шинэчилсэн найруулгын боловсруулалтыг хэлэлцээгүй.
7. 2012 оны 4-р сард Ашигт малтмалын Үнэлгээний кодууд болох VALMIN, SAMVAL, CIMVAL, шаардлагатай тохиолдолд USPAP, IVSs Олон улсын Санхүүгийн тайлангийн Стандарт (IFRSs) зэргийг хооронд нь нийцүүлэх төслийн хэлэлцүүлгийг зохион байгуулсан.
8. Олон улсын Ашигт Малтмалын Үнэлгээний Хороо (IMVAL) -г 2012 оны 7-р сард Олон улсын Ашигт Малтмалын Нөөц Тайлагнах Стандартын хороо (CRIRSCO) - ны Олон улсын тайлангийн загвартай хамт Ашигт Малтмалын хөрөнгийн Үнэлгээний Загварыг боловсруулах зорилгоор байгуулсан.
9. АНУ-ын Уул уурхай, Металлург, Хайгуулын Нийгэмлэг (SME) нь Үнэлгээний Стандартын анхны хувилбрыг 2016 оны 1-р сард нийтэлсэн ба АНУ-ын Олон улсын Ашигт Малтмал Үнэлгээчдийн Институт (IIMA) нь Үнэлгээний стандартын загварт суурилсан багц журмыг баталсан.
10. IVSC нь 2013 оны хувилбрыг хэрэглэхгүйгээр, сүүлийн хувилбарыг 2017 онд гаргасан. Тиймээс, IMVAL Загварын 3 -р хувилбар нь IVS -ын 2017 хувилбарын дагуу шинэчилсэн.

## 1.2. Комиссын бүтэц

Энэхүү загварыг боловсруулсан Олон улсын Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэлгээ (IMVAL) нь Өмнөд Африкийн SAMVAL, Канад улсын CIMVal, Австралазийн VALMIN, АНУ-ын SME-ийн Үнэлгээний хороо, АНУ-ын IIMA нарын төлөөллөөс бүрдсэн Олон Улсын Хороо юм. IMVAL-ийн өмнөх хэлэлцүүлэгт Итгэмждэгдсэн Шинжээчдийн Институтийн (RICS, Global) төлөөлөгчид оролцсон.

## 1.3. Удирдамж загварын зорилго

Энэ загвар нь үл хөдлөх хөрөнгө, ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэлгээтэй (Ашигт малтмалын хөрөнгө) холбоотой үндэсний стандарт, кодуудад тавигдах хамгийн доод шалгуур үзүүлэлтүүдийн нийтлэг багц байхаар зөвшөөрөгдсөн үндсэн зарчмуудад суурилсан загвар юм. Энэ загвар нь одоогийн сайн туршлагуудын илэрхийлэл бөгөөд, цаг хугацааны туршид шинэчлэгдэнэ. Энэ загвар нь дангаараа тайлагнахад зориулагдаагүй код, одоогийн үндэсний тайлангийн стандартыг үгүйсгээгүй.

Зарчмууд, шаардлагууд, заавар удирдамж, тодорхойлолтуудыг хураангуйлсан загвар нь IMVAL-ийн гишүүн орнуудын эрх зүйн батлагдсан зохицуулалттай өргөн хүрээнд нийцсэн байна. Энэ загварт Ашигт малтмалын хөрөнгөд Газрын тосыг оруулсан бөгөөд, тухайн улс орны сонголтоор тухайн улсын үндэсний код, стандартын дагуу хасах болохыг тодорхойлсон.

Энэхүү загвар нь Олон улсын Үнэлгээний Стандарт (IVS) –ын 2017 оны хувилбарт тусгасан, нийтээр хүлээн зөвшөөрсөн ойлголт, зарчим, тодорхойлолтуудтай нийцэх зорилготой. Олон улсын Үнэлгээний Стандарт IVS-ын ажлын цар хүрээ, судалгаа, хууль дүрэм дагаж мөрдөх байдал, тайлагнал, үнэ цэнийн суурь, үнэлгээний арга, аргачлалын талаархи лавлагааг, тухайн загварт "IVS" угтвартай, 2017 оны хувилбарын дагуу дугаарласан. Тус загварт үндэслэлийг (evaluation) үнэлгээнээс (valuation) ялгаатай. Эдгээр тодорхойлолтын өвөрмөц ялгаа нь Үнэлгээ нь Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэ цэнийн тооцоолол, харин Үндэслэл нь хөрөнгө оруулалтын шийдвэр гаргах зорилгоор Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэлгээг өргөн хүрээнд судлах явдал юм.

## 1.4. Нэр томъёо

Энэхүү удирдамжын 1 – 4 дүгээр бүлэгт, дараах үгнүүдийг утгаар ойлгоно. Үүнд.

- “Ёстой” гэсэн үг нь холбогдох хууль дүрэм, хөрөнгийн бирж болон бусад зохицуулах байгууллагын шаардлага, хууль журамтай зөрчилдөхгүй л бол зайлшгүй даган мөрдөж биелүүлнэ гэсэн шаардлагыг илэрхийлнэ.
- “Хэрэгтэй” эсвэл “болно” гэсэн үг нь үндсэн зарчмуудыг зөрчөөгүй бол заавал биелүүлэх шаардлага биш бөгөөд өөрөөр хэрэгжүүлж болно гэсэн ойлголт юм.
- Эхний үсгийг томоор бичсэн үг нь энэхүү Төслийн 4-р бүлэгт өгөгдсөн тодорхойлолт бөгөөд, зарим тохиолдолд Монгол улсад хэрэглэх зорилгоор урьдчилан тодорхойлогдсон нэр томъёонууд болно.
- Ганц тоо нь олон тоог, олон тоо нь ганц тоог илэрхийлнэ.
- Хаалтанд хийсэн шууд ишлэл биш бол, бусад стандарт, баримт бичгээс эх татсан нь шууд ишлэл биш юм.

## 1.5. Хуулийн эрхийн хязгаарлалт

Холбогдох улсын хууль эрх зүйн болон зохицуулалтын шаардлагууд нь энэхүү Удирдамжийн Загвараас давуу эрхтэй. Иймд үнэлгээчин нь холбогдох улсын эрх зүйн шаардлагуудыг дагаж мөрдөх ёстой.

## **2. ТАВИГДАХ ШААРДЛАГУУД**

Энэ бүлэгт Үндэсний код, стандартуудыг боловсруулах зорилгоор энэхүү Удирдамж Загвартай нийцэх хамгийн доод шаардлагуудыг тусгасан болно. Тодорхойлтод хамаарах зарим нэмэлт шаардлагыг 4-р хэсэгт оруулсан болно.

### **2.1. Зарчмууд**

Үнэлгээг хийхэд үндсэн гурван зарчмыг баримтлана, үнэлгээний тайлан нь мэргэжлийн түвшинд, материаллаг, ил тод байна. Мөн, эдгээр үндсэн зарчмуудаас гадна объектив, хараат бус, үндэслэлтэй байх зарчмууд нь үндэсний код, стандартуудын дагуу хэрэгжиж болно.

#### **2.1.1. Мэргэжлийн ур чадвар**

Үнэлгээчин нь үйлчлүүлэгч байгууллага, үнэлгээний тайлан хийлгэж байгаа хамаарал бүхий хуулийн этгээдэд үнэлгээний тайлан хийх эсвэл бэлтгэх хангалттай мэргэжлийн ур чадвар байгаа эсэхийг харуулах ёстой. Үнэлгээчин нь үнэлгээ хийх явцдаа бусад мэргэжлийн үнэлгээчидтэй хамтрах, хангалттай мэргэжлийн ур чадвартай гэдгээ харуулах ёстой. Бусдаар, үнэлгээчин нь Ашигт малтмалын хөрөнгийн хувьд, хөрөнгийн худалдаа, зах зээл, үнэлгээний зорилгод нийцүүлэн өөрсдийн мэргэжлийн ур чадвараа үнэлнэ. (IVS Мэргэжлийн ур чадвар, Заалт 50-аас харна уу)

#### **2.1.2. Материаллаг байдал**

Үнэлгээ нь бүх мэдээллийг харгалзан үзэх ёстой. Үнэлгээний тайланд бүх мэдээллүүдийг хангалттай багтаах ёстой. Материаллаг байх үндсэн зарчим нь тухайн мэдээлэл нь үнэлгээтэй холбоотой эсэхийг тодорхойлох юм. Материаллаг байдал нь тухайн зүйлийн шинж чанарын үнэлгээнд хамаарах ба, үнэлгээний тоо хэмжээнд нөлөөлнө. Үнэлгээчин нь үнэлгээний тайлан хийх явцдаа параметрууд, эрсдлүүд, хязгаарлалтууд, бусад холбоотой нөлөөллийн материаллаг байдлыг илэрхийлэх бүх тааамаглалыг тодорхой харуулах ёстой. IVS 103 Тайлан, Заалт 30 Үнэлгээний тайлан хэсгээс харна уу.

Үнэлгээчин нь тухайн чиглэлээр бие даан ажиллах чадваргүй бол тухайн асуудлыг шийдвэрлэх тухайн чиглэлээр мэргэшсэн мэргэжилтнээс дэмжлэг авч болно. Мэргэжилтнүүдийн материаллаг туслалцааг Үнэлгээний тайланд тусгах ёстой. Мөн IVS хүрээ, Заалт 50 Ур чадвар хэсгээс үзнэ үү.

#### **2.1.3. Ил тод байдал**

Үнэлгээний үйл явц, Үнэлгээний тайлан нь ил тод байх бөгөөд, эдгээр нь тодорхой, зөв илэрхийлсэн, ойлгомжтой байна.

#### **2.1.4. Объектив байдал**

Үнэлгээчин нь үнэлгээнд объектив байдлаар хандана. Энэ нь өгөгдлийг баталгаажуулж, үнэлгээний явцад Үнэлгээчин нэг талыг баримтлах, субъектив хүчин зүйлсийн нөлөөллийг багасгах нөхцлийг бүрдүүлдэг (IVS Хамрах хүрээ, Заалт 40 Объектив байдал).

#### **2.1.5. Хараат бус байдал**

Тодорхой үнэлгээнд, Хараат бус байдлыг хууль, үндэсний код, стандарт, эсвэл Үнэлгээний нөхцөл байдлын хүрээнд шаардана. Эдгээр нөхцөлд, Хараат бус байдал гэдэг нь Үнэлгээнд хамааралтай нөхөн олговор болон мэргэжлийн төлбөрөөс бусад тохиолдолд Мэргэжилтэн нь Ашигт малтмалын хөрөнгийг үнэлүүлж байгаа үйлчлүүлэгч, Ашигт малтмалын хөрөнгийн хэлцэлд оролцогч бусад талууд, эсвэл Үнэлгээний үр дүнд мөнгөн эсвэл хувийн ашгийн сонирхолгүй байх.

#### **2.1.6. Үндэслэлтэй байдал**

Үнэлгээчин нь Үнэлгээний үндэслэлтэй байдалд баталгаа өгөх ёстой. Аливаа үнэлгээнд хэрэглэсэн таамаглал, хамаарах арга аргачлал нь үнэлгээний зорилго, үнэ цэнийн суурийн нөхцөлд үндэслэлтэй байна.

Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэлгээнд хэрэглэж байгаа арга нь тухайн хөрөнгийн түрээслэгч, худалдан авагчийн таамаглал, тооцоолж буюу чадамжид нийцсэн байна. IVS 104 Үнэ цэнийн суурь, Заалт 200 Таамаглал ба Тусгай таамаглалууд.

#### **2.2. Үнэлж буй хөрөнгө, эзэмших эрх (сонирхол)-ийн тодорхойлолт**

Ашигт малтмалын хөрөнгийн хувьд эрх эсвэл сонирхол нь Үнэлгээний субъект байна, үнэлгээтэй холбогдуулан гадаад шинж чанар, хууль эрх зүй, эдийн засгийн шинж чанараар нь хөрөнгийг тодорхойлон, дэлгэрэнгүй тайлбарласан байна. Тодорхойлолт нь Үнэлгээний субъектийг эдийн засгийн талаасаа бусад хөрөнгүүдтэй хоорондоо хамааралтай тохиолдолд Үнэлгээний таамаглал хийхдээ бусад хөрөнгүүдийн хамт үлдээх, эсвэл үгүйг мэдээлнэ.

#### **2.3. Ажлын хамрах хүрээ**

Үнэлгээний гүйцэтгэх ажлын хамрах хүрээг, нууц биш бол, үнэлгээчин болон үйлчлүүлэгч байгууллагын хооронд тодорхойлон хийнэ. Итгэл үнэмшил бүхий үнэлгээний шаардлагатай ажлын хамрах хүрээ нь тухайн ашигт малтмалын хөрөнгийн шинж чанар, үнэлгээний зорилго, үнэ цэнийн суурь, үнэлгээний огноо, Үнэлгээний зориулалтаас хамаараад өөр өөр байна. Үнэлгээний явцад ажлын хамрах хүрээний өөрчлөлт хийх шаардлага гарч болно. Үнэлгээний тайланд ажлын хамрах хүрээг судалгааны гүйцэтгэлийн тайлбар, тухайн судалгааны хязгаарлалтын мэдээллийг оруулна. (IVS 101 Ажлын хамрах хүрээг харна уу)

#### **2.4. Зорилтот хэрэглээ, зорилтот хэрэглэгч**

Үнэлгээний зориулалт, зорилтот хэрэглэгчийн талаар хэрвээ нууцлалгүй бол, тодорхой мэдээлэх ёстой.

#### **2.5. Ашигт малтмалын баялаг, нөөц**

Ашигт малтмалын хөрөнгийн нөөц, баялгийг хэрэглэх, эсвэл Үнэлгээний тайланд, үнэлгээнд эдгээрийг хэрэглэх тохиолдолд, CRIRSCO-д суурилсан код, эсвэл хамтын институтийн Ашигт малтмалын нөөц, баялгийн тодорхойлолт, эсвэл Газрын тосны нөхцөлд Газрын Тосны Нөөцийн Менежментийн Систем (PRMS)-ийн тодорхойлолтын дагуу Газрын тосны баялаг, Газрын тосны нөөцийн тодорхойлолтыг хэрэглэнэ. Хэрвээ CRIRSCO эсвэл PRMS системүүдийг хэрэглээгүй бол, тухайн үнэлгээний тайланд яагаад хэрэглээгүйг тайлбарлах ёстой, CRIRSCO эсвэл PRMS – ийн дагуу баялаг, нөөцийг нэгтгэн дүйцүүлэх боломжтой.

## **2.6. Хамгийн үр ашигтай хэрэглээ**

Ашигт малтмалын хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг тухайн үнэлгээний хугацаанд, хамгийн үр ашигтай хэрэглээг харгалзан тооцоолсон байх ёстой (тухайн хөгжлийн үе шатанд). Хөрөнгийн хамгийн үр ашигтай хэрэглээ нь тухайн шатандаа (1) хууль ёсны, (2) биет шинж чанраараа боломжтой, (3) тухайн үнэлгээний цаг хугацаанд санхүүгийн хувьд боломжтой, (4) тухайн Ашигт малтмалын хөрөнгийн хүчин чадлыг хамгийн дээд хэмжээнд байхаар тодорхойлно. Ашигт малтмалын хөрөнгийн хамгийн сайн хэрэглээг тооцоходоо тухайн хөрөнгийн зах зээлд оролцогчоор төсөөлөн, одоогийн хэрэглээ, тухайн хэрэглээний өөрчлөлт, өөр хэрэглээг тооцоолон тухайн хөрөнгийн хамгийн дээд үнийг тогтооно. Хэрвээ эдийн засгийн хувьд хоорондоо харилцан хамааралтай олон хөрөнгүүдээс тусдаа үнэлэгдсэн бол ашигт малтмалын хөрөнгийн хамгийн үр ашигтай хэрэглээ нь өөрчлөгдөж болно. IVS 104 Үнэ цэнийн суурь, Бүлэг 140, үнэ цэнийн нөхцөл - хамгийн үр ашигтай хэрэглээг харна уу.

## **2.7. Үнэ цэнийн суурь**

Үнэлгээний тайланд үнэ цэнийн суурь, түүний тодорхойлолт, тодорхойлолтын эх үүсвэрийг ойлгомжтой тусгах ёстой. IVS 104 Үнэ цэнийн суурь хэсгээс харна уу.

## **2.8. Үнэлгээний хандлагууд**

Нэг болон түүнээс дээш үнэлгээний хандлага Ашигт малтмалын хөрөнгийг үнэлэхэд хэрэглэнэ, хэрвээ шаардлагатай, тохиромжтой гэж үзвэл, Үйлчлүүлэгчтэй тохирсон ажлын хамрах хүрээтэй зөрчилдөхгүй бол, тэдгээрийг хэрэглэж болно. Үнэлгээний үр дүнгийн тооцооллыг нийцүүлж нэгтгэнэ. Хэрвээ нэг хандлага хэрэглэсэн тохиолдолд, Үнэлгээний тайланд яагаад нэгээс илүү хандлагууд хэрэглээгүй шалтгааныг мэдээлнэ. IVS 105 Үнэлгээний хандлагууд, арга аргачлалууд, Бүлэг 10 Танилцуулга -хэсгээс харна уу.

## **2.9. Үнэлгээний хариуцлага**

Үнэлгээчин нь үнэлгээ, ерөнхий үнэлгээний тайланг доор дурдсны дагуу хариуцана:

(a) Сонгосон үнэлгээний хандлагууд, арга аргачлалууд

(b) Шинжээч нь мэдээллийн дүгнэлтэд дэмжлэг үзүүлж байгаа эсэхийг баталгаажуулах, үнэлгээ нь зохих мэргэжлийн түвшинд, туршлагатай хүмүүсийн оролцоо, тусламж дэмжлэгийн талаар үнэлгээний тайланд мэдээлсэн эсэх, тусламжын талаар тайлбар хийхэд тэдний зөвшөөрлийг авч тайланд тусгасан эсэх.

(c) Хэрэглээний код, стандарт, бусад хэрэглэх зарчмууд, загварын шаардлагуудыг дагаж мөрдөх

(d) Үнэлгээнд хэрэглэсэн холбогдох мэдээлэл, тайлал, хэлэлцээр, дүгнэлт, урьдчилсан таамаглал, параметруудийн үндэслэлтэй байдлын үнэлгээ.

(e) Холбогдох улсын харьяаллын хүрээнд, Үнэлгээний тайлан, үнэлгээнд зориулсан хууль эрх зүйн шаардлагыг дагаж мөрдөж байгаа эсэх

(f) Үнэлгээний тайлан, үнэлгээг хариуцаж байгаа Үнэлгээчний мэдэгдэл.



## 2.10. Үнэлгээний тайлан

Үнэлгээний тайлан доод тал нь дараахи мэдээллийг агуулах ёстой (IVS 103 Тайлагнах).

- (a) Ашигт малтмалын хөрөнгийн тодорхойлолт.
- (b) Үнэлгээний зорилтот хэрэглээ, зорилтот хэрэглэгч, үнэлгээний хэрэглээний эсвэл түгээхэд ямар нэгэн хязгаарлалт байгаа эсэх.
- (c) Үнэлгээний зорилго.
- (d) Үнэ цэнийн суурь.
- (e) Тайлангийн өдөр, Үнэлгээний өдөр (Хүчинтэй өдөр), төөрөгдүүлэхгүйн үүднээс хамтад нь мэдээлнэ.
- (f) Боломжтой гэж үзвэл Үнэлгээний хугацаан дахь Хамгийн үр ашигтай хэрэглээг тодорхойлно.
- (g) Ажлын хамрах хүрээ.
- (h) Үнэлгээ хийж байгаа Ашигт малтмалын хөрөнгийн Геологийн тодорхойлолт, тухайн цаг хугацааны хайгуулын ажлын нарийвчилсан мэдээлэл, бүтээн байгуулалт, эсвэл бүтээгдэхүүн үйлдвэрлэл.
- (i) Таамаглал, эрсдэлүүд, болон хязгаарлалтууд
- (j) Ашигласан үнэлгээний хандлагууд, арга аргачлалууд, үнэ цэнийн тооцооллын үр дүн тус бүрээр,
- (k) Эцсийн үнэ цэнийн тооцоололын нэгтгэл
- (l) Үнэ цэнийн талаар санал.
- (m) 3 жилийн хугацаан дахь үнэлгээний тухайн цаг үеийн ижил төрлийн ашигт малтмалын хөрөнгийн өмнөх үнэлгээний үнэ цэнийг мэдээлэх, хэрвээ боломжтой бол, Материалын ялгаатай байдлыг тайлбарлах. Үнэлгээчин 3 жилээс өмнөх тухайн цаг хугацааны үнэлгээг оруулж болно.
- (n) Мэдээллийн эх үүсвэр болох өгөгдөл, мэдэгдэл, мэдээлэл нь баталгаажихгүйгээр найдвартай болохыг хүлээн зөвшөөрсөн, эсвэл үгүйг мэдээлэх.
- (o) Ашигт малтмалын хөрөнгийн байгаа газартай биечлэн танилцсан, эсвэл үгүй эсэх мэдэгдэл.
- (p) Үнэлгээ нь үндэсний холбогдох одоогийн мөрдөгдөж байгаа Ашигт малтмалын Хөрөнгийн Үнэлгээний код, стандартыг дагаж мөрдсөн эсэх, эсвэл дагаж мөрдөөгүй бол заавруудын тодорхойлолтын мэдээдэл.
- (q) Тухайн шинжээч, үнэлгээчний туршлага, мэргэшил, тодорхойлолт, үнэлгээний тайлангийн хариуцсан чиглэлийн талаар
- (r) Шинжээч, үнэлгээчний хараат болон хараат бус байдлын талаар мэдэгдэл

(s) Үнэлгээчний Ашигт малтмалын хөрөнгөтэй холбогдох хувийн ашиг сонирхол, эсвэл болзошгүй ашиг сонирхлын талаар, тухайн газарт очиж үзлэг хийсэн он сар өдрийн талаар мэдэгдэл.

### **3. УДИРДАМЖ ЗААВАР**

Энэ бүлэг нь 2-р бүлэгт заасан Шаардлагуудыг хэрэгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор нэмэлт удирдамжаар хангана.

#### **3.1. Мэргэжлийн ур чадвар**

Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэлгээ нь өргөн хүрээний мэдлэг, мэргэжлийн ур чадварыг шаардана. Тухайн үнэлж байгаа Ашигт малтмалын хөрөнгийн шинж чанар, үнэ цэнийн, тухайн үеийн холбогдох техникийн тайлангийн боломжтой байдлаас хамааран геологийн шинжлэх ухаан, уул уурхай эсвэл газрын тосны инженер, металлург, усны зөвшөөрөл, байгал орчны үнэлгээ, нийгмийн хүчин зүйлүүд, орон нутгийн геополитик, микро болон макро эдийн засаг, санхүү, татвар болон засгийн газрын хураамжууд, хөрөнгө, ашигт малтмал болон бусад хууль тогтоомжууд, том оврын тээвэрлэлт болон зах зээлийн талаархи өргөн цар хүрээний ойлголтуудыг шаардана.

Тиймээс, ихэнх тохиолдолд, Үнэлгээчин нь Үнэлгээний тайлан хийхдээ, Ашигт малтмалын Хөрөнгийн Үнэлгээнд ашигласан техникийн өгөгдөл болон мэдээлэлийг боловсруулах, шалгах явцад мэргэжлийн ур чадвар бүхий Зөвлөхийг байлгах нь зүйтэй.

Зарим харьяа улсуудад тухайн холбогдох чиглэлээр хамгийн доод талын ажилласан хугацаа, туршлагыг шаардаж болно. CRIRSCO загвараас харвал, холбогдох тухайн чиглэлээр доод тал нь 5 жил ажилласан туршлагатай байхыг шаарддаг байна. IVS Хамрах хүрээ 4,5. Үнэлгээчнийг зарим газруудад үнэ тогтоогч/тодорхойлогч эсвэл үнэлэгч гэж нэрлэдэг.

#### **3.2. Материаллаг байдал**

Материаллаг байдлын тодорхойлолт эсвэл холбогдох үнэлгээ нь чанрын болон тооны гэсэн хоёр хүчин зүйлээс хамаарна.

Тухайн зүйлийн онцлог шинж чанар, жишээ нь улс төрийн эрсдэл зэргээс хамаараад параметр нь чанрын хувьд материаллаг байж байна. Үнэлгээчин нь бүх материаллаг мэдээллүүдийг авч үзэн тодорхойлсон байна.

Мэдээллийн материаллаг эсэхийг тодорхойлох ерөнхий зарчим нь мэдээллийг орхигдуулах, эсвэл худал ташаа мэдээлснээр Үнэлгээний тайлангийн зорилтот хэрэглэгчийн шийдвэрт хэр их нөлөөлөхийг харгалзан үзнэ. Мэдээллийн Материаллаг байдлыг тодорхойлоход Мэргэжлийн дүгнэлт шаардлагатай байж болно. Материаллаг байдлыг тодорхойлоход хоёр тестийг хэрэглэдэг – чанрын тест (энэ нь тухайн зүйлийн шинж чанар, мэдээлэл нь хэрэглэгчийн шийдвэрт нөлөөллөх эсэх), тоон тест нь хувь хэмжээгээр илэрхийлэгдэнэ.

Хэрвээ үнэлгээчин нь хангалттай үнэн зөв, найдвартай өгөгдөл авах боломжгүйг мэдсэн тохиолдолд үүний талаар Үнэлгээний тайланд мэдээлнэ. Үнэлгээчин нь боломжит өгөгдлийн хэмжээ, чанраас хамааран Үнэ цэнийн талаар байр сууриа мэдээлэхгүй байж болно. Үнэлгээчин нь нэг юмуу түүнээс дээш таамаглалууд, эсвэл Тусгай таамаглал хийсэн тохиолдолд, ил тод мэдээлэх ёстой.

#### **3.3. Ил тод байдал**

Ил тод байх зарчим нь мэдээллийг бага эсвэл тодорхой бус хэлбэрээр мэдээлэхгүй байх, үүнээс шалтгаалаад тухайн мэдээллийг хүлээн авсан хэрэглэгч буруу үр дүн, дүгнэлт гаргах боломжтой байдаг. Материаллаг асуудлуудад илүү нарийн нягт үндэслэлтэй, тайлбар дүгнэлтийг хийж мэдээлнэ.

Ил тод байдал нь Үнэлгээний тайлан хийхэд объектив байдлыг дэмжих, субъектив байдлыг бууруулахад дэмжлэг үзүүлнэ. Ил тод үнэлгээний тайлан нь товч тодорхой бичсэн, гаргацтай ойлгомжтой хүснэгтүүд, графикууд, газрын зургууд, фото зургуудыг хавсаргасан байна. Хэрвээ товч тодорхой байх боломжгүй тохиолдолд, Материаллаг мэдээллийг нилээд ойлгомжтойгоор илэрхийлнэ.

Үнэлгээний дүгнэлт нь Үнэлгээчний тайланд тусгасан гол таамаглалын харилцан нөлөөллөөс хамаарна. Чанар нь Үнэлгээний тайланд суурь болгон хэрэглэсэн өгөгдөл, мэдээлэл, дүн шинжилгээ, танилцуулгад хамаарна.

Чанрын хүчин зүйлсүүдийг Ашигт малтмалын нөөц, баялгын үнэлгээ, олборлолт, ашиглалт, баяжуулалт, маркетинг, Үнэлгээний хандлагууд, тохирох арга аргачлалуудад хэрэглэн, Үнэлгээний тайланд тодорхой мэдээлнэ.

### **3.4. Объектив байдал**

"Үнэлгээний процесс нь үнэлгээчнийг баталгаатай өгөгдөл, таамаглалд үндэслэн шударгаар дүгнэхийг шаарддаг. Үнэлгээ нь итгэл үнэмшилтэй байхын тулд, үйл явц дахь субъектив хүчин зүйлсийг нөлөөг бууруулах, ил тод байдлыг дэмжих байдлаар дүгнэлт хийх нь чухал. Үнэлгээний дүгнэлт нь нэг талыг баримталсан дүн шинжилгээ, санал, дүгнэлт хийхээс зайлсхийж, объектив байдлыг хангана. (IVS Хамрах хүрээ, Заалт 40).

"Зохих стандарт, хяналт, зааврыг хэрэгжүүлж, үнэлгээний явцад объектив байдлын шаардлагатай түвшинг хангах нь, үр дүн нь нэг талыг баримтлаагүй байх үндэс болно. Мэргэжлийн үнэлгээчний Ёс Зүйн Зарчмын IVSC код нь мэргэжлийн дүрмийн зохих хамрах хүрээний жишгийг хангана (IVS-ын Хамрах хүрээ, Заалт 40).

### **3.5. Хараат бус байдал**

Олон улсын үнэлгээний стандарт, загвар нь Үнэлгээчний Хараат бус байдлыг нарийвчлан заагаагүйч олон улсын эрх зүйн, үндэсний хууль тогтоомж, зохицуулалтын шаардлагын дагуу үйлчлүүлэгч байгууллага эсвэл зорилтот хэрэглэгчдэд зориулан тусгайлан зааж болно. Мэргэжилтэн нь нэг талыг баримтлаагүй, хэрэглэгчид нь итгэлтэйгээр хүлээн зөвшөөрөх Үнэлгээг хийх чадвартай байна, Мэргэжилтэн нь Үнэлгээний үр дүнгээс хараат бус, дүгнэлтийг объектив хийх ёстой.

### **3.6. Үндэслэлтэй байдал**

Үндэслэлтэй байдлын шалгуур нь зохих мэргэшсэн, туршлагатай үнэлгээчин нь үндэслэлтэйгээр нөхцөл байдлыг дүгнэнэ. Үнэлгээчин нь нөхцөл байдлын талаар үзэл санаагаа үндэслэлтэй илэрхийлэх ёстой бөгөөд, нөхцөл байдалд оновчтой, итгэл үнэмшилтэй байж, ижил цаг хугацаанд ижил мэдээлэлтэй бусад мэргэшсэн, туршлагатай Үнэлгээчний үзэл бодлыг авч үзэж болно.

### **3.7. Үнэлж буй хөрөнгө, эзэмших эрх (сонирхол)-ийн тодорхойлолт**

Нэг болон хэд хэдэн газрын зургууд, фото графикууд, диаграмуудаар Ашигт малтмалын Хөрөнгийн тодорхойлох боломжтой. Баталгаажуулах зорилгоор Тусгай зөвшөөрөл, эрх, саад бэрхшээлийн баримтжуулан Үнэлгээний тайланд оруулна. Үнэлгээнд оруулаагүй хэсэгчилсэн хувь, эд хөрөнгийн хувь, хэсэгчилсэн эзэмшил, эзэмшил болон хяналтын хязгаарлалтын тайлбар, хөрөнгө, эрх зөвшөөрлүүд байгаа тохиолдолд, тодруулга хийх шаардлагатай. Жишээ нь,

алслагдсан ашигт малтмалын ордын баяжуулах үйлдвэр нь хяналтад байх боловч, уурхайн каймпийн баяжуулах үйлвэр нь хяналтаас гадуур байж болно.

### **3.8. Үнэлгээний судалгаа, үнэлгээний тайлангийн түвшин**

Үнэлгээний судалгаа, үнэлгээний тайлангийн янз бүрийн түвшинд үндэсний код, стандартад заасны дагуу судална. Үнэлгээний судалгааны түвшин нь хамрах ажлын хүрээнд хийгдэх ажлын хэмжээнээс хамаарна. Үнэлгээний тайлангийн түвшин нь баримт бичгийн нарийвчлсан байдлаас хамаарна. Үнэлгээний судалгаа, тайлангийн түвшинг ажлын хүрээтэй уялдуулан тайланд тусгаж мэдээлнэ.

### **3.9. Үнэлгээний үйл явц**

Түгээмэл хэрэглэдэг гурван Үнэлгээний хандлагууд байдаг:

- Зах зээлийн Хандлага (IVS 105 Үнэлгээний хандлагууд, арга аргачлалууд, Бүлэг 20)
- Орлогын Хандлага (IVS 105 Үнэлгээний хандлагууд, арга аргачлалууд, Бүлэг 40)
- Зардлын Хандлага (IVS 105 Үнэлгээний хандлагууд, арга аргачлалууд, Бүлэг 60)

Үнэлгээний хандлагуудын удирдамжийг IVS-аас харна уу.

Үнэлгээ тус бүр нь тодорхой нөхцөлд, цаг хугацаанд байна. Хамгийн сайн тохирох үнэлгээний хандлага нь хэд хэдэн хүчин зүйлээс хамаарах бөгөөд, үүнд хөгжлийн үе шат, хамгийн үр ашигтай хэрэглээ, үнэ цэнийн суурь, үнэлгээний өгөгдөл, өгөгдлийн боломжит нөхцөл, зах зээлд хэрэглэж байгаа хандлагууд, аргууд гэх мэт орно. Зарим Ашигт малтмалын хөрөнгөд, гурван үнэлгээний хандлагын хамгийн багадаа хоёр үнэлгээний хандлагын аргуудыг хэрэглэнэ. Үнэлгээний хандлагуудад олон үнэлгээний аргууд байх бөгөөд, бусдаасаа аль илүү тохирохыг Үнэлгээнд хэрэглэнэ. Ашигласан Үнэлгээний хандлага, аргуудын үр дүнд дүн шинжилгээ хийж,

Үнэ цэнийн талаар дүгнэнэ. Яагаад үнэлгээний хандлага, эсвэл арга аргачлал, нэг нь нөгөөгөө илүү байгаа шалтгаан, мөн гаднах хэсэгт (outliers) байгаа үнэ цэнийг яагаад хассан эсэхийг тайлбарлаж мэдээлнэ. Үнэ цэнийн дүгнэлтийг Үнэ цэнийн хэлбэлзлийн хүрээнд, ба/эсвэл нэг үнэ цэнээр мэдээлнэ.

Хэрвээ Үнэ цэнийн суурь нь Зах зээлийн үнэ цэнээр тодорхойлсон бол, Үнэлгээчин нь хэрэглэсэн үнэлгээ аргачлал, өгөгдлүүдийг зах зээлд оролцогчдын ойлголт, хүлээлтийг тооцон, холбогдох зах зээлээс авсыг баталгаажуулна.

Мөн IVS 104 Үнэ цэнийн суурь, Заалт 30 аас харна уу.

### **3.10. Хамгийн үр ашигтай хэрэглээ**

Тодорхой эрх зүйн харьяалалын хүрээнд, ашигт малтмалын хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг хамгийн үр ашигтай хэрэглээг харгалзан үзэж тооцохыг шаарддаггүй. IVS 104 Үнэ цэнийн суурь, Бүлэг 140, үнэ цэнийн нөхцөл- хамгийн үр ашигтай хэрэглээг харна уу.

## **4. ТОДОРХОЙЛОЛТУУД**

### **4.1. Үнэлгээ (Appraisal)**

Үнэлгээ (valuation) хэсгийг харна уу.

#### **4.2. Үнэ цэнийн суурь**

"Үнэ цэнийн суурь (заримдаа үнэ цэнийн стандарт гэж нэрлэдэг) нь тайланд тусгасан үнэ цэнэтэй холбоотой үндсэн таамаглалууд байна." (IVS 104 Үнэ цэнийн суурь, Заалт 10). Үнэ цэнийн суурь нь голдуу Зах зээлийн үнэ цэнэ байх бөгөөд, гэхдээ бусад үнэ цэнэ болох Бодит үнэ цэнэ, Бодит Зах зээлийн үнэ цэнэ, Хөрөнгө оруулалтын үнэ цэнэ, Тусгай үнэ цэнэ, эсвэл Нэгдмэл үнэ цэнэ байж болно. IVS 104 Үнэ цэнийн суурь гэдгээс харна уу.

#### **4.3. Үйлчлүүлэгч байгууллага**

Үнэлгээ болон Үнэлгээний тайланг хүлээн авах байгууллага, аж ахуйн нэгж эсвэл хувь хүн.

#### **4.4. Чадамжтай буюу Мэргэшсэн байдал**

Холбогдох боловсрол, мэргэжилтэй, туршлага, ур чадвартай бөгөөд дагаж мөрдөх ёс зүйн дүрэмтэй, энэ дүрмийн дагуу хариуцлага хүлээлгэдэг, шаардлагатай бол гишүүнээс хасах хүртэл сахилгын арга хэмжээ авдаг Мэргэжлийн Байгууллагын гишүүн хүнд хамаарна. Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд Үнэлгээчин нь "үнэлгээ хийж буй хөрөнгийн талаар болон тухайн хөрөнгийг [Ашигт малтмалын хөрөнгө] арилжаалах зах зээл, үнэлгээний зорилгын талаар шаардлага хангах хэмжээний техникийн ур чадвар, мэдлэг, туршлагатай байна" Олон улсын үнэлгээний стандартын (IVS) 50-р хэсэг.

#### **4.5. Зардлын хандлага**

"Худалдан авагч аливаа хөрөнгө худалдан авахдаа адилхан хэрэглээний хөрөнгө авахад гарах зардлаас илүү өндөр үнэ төлөхгүй гэсэн эдийн засгийн зарчмыг ашиглан тооцсон үнэ цэнэ" (IVS 105 Үнэлгээний хандлагууд, арга аргачлалууд, Заалт 60), бөгөөд гарсан зардал дээр үндэслэсэн аргуудыг багтаана.

#### **4.6. Хүчин төгөлдөр хугацаа**

Үнэлгээний хугацаа гэсэн тодорхойлолтыг харна уу.

#### **4.7. Үндэслэл**

Хөрөнгө оруулалтын шийдвэр гаргах зорилгоор хийгдсэн хэрэгжүүлэх бодит байдал, техник, хууль эрх зүй, эдийн засаг зэрэг өргөн хүрээнд хийгдсэн үнэлгээ. Үндэслэлд техник-эдийн засгийн үндэслэл, урьдчилсан техник-эдийн засгийн үндэслэл, урьдчилсан эдийн засгийн тооцоо болон тойм судалгаанууд багтдаг. Үнэлгээ (valuation) болон үндэслэл (evaluation) нь ялгаатай ойлголтууд болохыг цохон тэмдэглэх нь зүйтэй.

#### **4.8. Шинжээч, эксперт**

Техникийн мэдээллийг дүгнэх чадвартай, үнэлгээний тайлангийн хэсгийг бэлтгэх зэрэгт, үнэлгээчин нь бие даан ажиллах чадваргүй нөхцөлд, тухайн мэргэжил чиглэлд мэдээллээр хангах боломжтой шинжээчийг байлцуулж болно. Шинжээч нь тухайн чиглэлээр мэдээлэл, дүгнэлт өгөх чадвартай, холбогдох сургалтанд хамрагдсан, хангалттай туршлагыг эзэмшсэн байх ёстой.

#### **4.9. Зах зээлийн бодит үнэ цэнэ**

Зах зээлийн Бодит үнэ цэнэ нь өөр өөр хууль эрх зүйн орчинд өөр өөр утга илэрхийлдэг ба зарим нөхцөлд ашиглагдахгүй байж болно. (IVS 104 Үнэ цэнийн суурь, заалт 110)

#### **4.10. Бодит үнэ цэнэ**

Санхүүгийн тайланд хэрэглэдэггүй Үнэлгээний хувьд Бодит үнэ цэнэ гэдэг нь “тухайн хөрөнгийн талаар мэдээлэл сайтай, арилжаанд оролцох сонирхолтой талуудын хооронд хөрөнгө эсвэл хариуцлага шилжүүлэхэд зориулан гаргасан эдгээр талуудын ашиг сонирхолыг тусгасан үнийн тооцоолол”. Олон улсын үнэлгээний стандартын тодорхойлолтууд (IVS 104 Үнэ цэнийн суурь, заалт 120).

Санхүүгийн тайлангийн хувьд Олон улсын Санхүүгийн тайлангийн стандартад зааснаар Бодит үнэ цэнэ гэдэг нь “өгөгдсөн цаг хугацаанд зах зээлийн оролцогчид тухайн хөрөнгө эсвэл хариуцлага шилжүүлэн хэвийн нөхцлөөр арилжаа хийхэд төлөх үнэ” Олон улсын үнэлгээний стандарт (IVS 104 Үнэ цэнийн суурь).

#### **4.11. Орлогын хандлага**

“Ирээдүйн мөнгөн урсгалыг өнөөгийн цэвэр үнэд хөрвүүлэх замаар хөрөнгийн үнэ цэнийг тогтооно” Олон улсын үнэлгээний стандартын тодорхойлолтууд (IVS 105 Үнэлгээний хандлагууд, аргачлалууд, заалт 40).

#### **4.12. Бие даасан буюу хараат бус байдал**

Үнэлгээчин нь эсвэл Шинжээч нь үнэлгээ хийх зардал, мэргэжлийн үйлчилгээний төлбөр авахаас өөрөөр Хүлээн авах байгууллага, үнэлэгдэж буй Ашигт малтмалын хөрөнгө, Ашигт малтмалын хөрөнгийн худалдааны хэлцэлд оролцож буй талууд, Үнэлгээний үр дүнд одоо болон цаашид ямар нэгэн ашиг сонирхолгүй байх ёстой.

#### **4.13. Өгөгдлүүд**

Үнэлгээнд хэрэглэсэн бүх мэдээлэл.

#### **4.14. Хөрөнгө оруулалтын үнэ цэнэ**

“Хувийн хөрөнгө оруулалт хийх, эсвэл цаашид үйл ажиллагаа явуулахад тухайн эзэмшигч болон ирээдүйн эзэмшигчид олох хөрөнгийн Үнэ цэнэ.” Олон улсын үнэлгээний стандарт тодорхойлолтууд (IVS 104 Үнэ цэнийн суурь, заалт 60).

#### **4.15. Зах зээлийн хандлага**

“Үнийн мэдээлэл нь тодорхой байгаа ижил, төсөөтэй хөрөнгөтэй харьцуулах замаар Үнэ цэнийг тодорхойлох” Олон улсын үнэлгээний стандарт тодорхойлолтууд (IVS). Зах зээлийн арга нь “борлуулалтын харьцуулалтын арга” гэдэг нэршлээр танигдсан байдаг (IVS 104 Үнэ цэнийн суурь, заалт 20)

#### **4.16. Зах зээлийн үнэ цэнэ**

“Үнэлгээ хийж буй цаг хугацаанд тухайн хөрөнгийг худалдах, худалдан авах сонирхолтой талууд арилжиж буй хөрөнгө эсвэл хариуцлагын талаар шаардлагатай судалгаа хийж, мэдээлэл авсаны үндсэн дээр ямар нэг албадлагагүй, өөрийн сонирхлоор төлөхөөр тооцоолсон үнэ цэнэ”. Олон улсын үнэлгээний стандарт тодорхойлолтууд (IVS 104 Үнэ цэнийн суурь, заалт 30)

#### **4.17. Бодит буюу Материаллаг байдал**

Авч үзэн хэрэглээгүй тохиолдолд, хэрэглэгчийн зүгээс Үнэлгээчний тайлагнасан тооцооны хүчин төгөлдөр байдал, санал дүгнэлт, мэдээллийн талаарх дүгнэлтэнд нөлөөлж болох мэдээлэл.

#### **4.18. Ашигт малтмалын хөрөнгө**

Хайгуул хийх, олборлох, болон газрын хэвлийгээс ашигт малтмал гарган авах гэрээт болон тусгай эрх, түүн дэх ашиг сонирхол, энэхүү эрхийг агуулсан газар эзэмшил. Энэхүү Удирдамжийн төслийн хүрээнд, Ашигт малтмалын хөрөнгөд Ашигт малтмалын Нөөц, Баялгийг эрэх хайх, олборлох эрх зөвшөөрлүүд, уул уурхайн нэхэмжлэл, эрдэс баялаг, газрын тосны хайх, ашиглах зөвшөөрлүүд, бусад төрлийн гэрээний нөхцлүүд, ашигт малтмал ашигласны төлбөр, оюуны хөрөнгө болох геологийн мэдээлэл гэх бүгдийг үл хөдлөх эд хөрөнгөд тооцно.

#### **4.19. Ашигт малтмалын баялаг, ордын нөөц**

Хайгуулын ажлын үр дүн, ашигт малтмалын баялаг, ордын нөөцийг нээлттэй тайлагнах нэр томъёоны тайлбарыг Ашигт малтмалын нөөцийг тайлагнах стандартын олон улсын хорооноос (CRIRSCO) 2013 оны 5 дугаар сард гаргасан Олон улсад тайлагнах загварт мөн тодорхойлсон бөгөөд энэхүү тайлагнах загвар нь тогтмол шинэчлэгдэж байдаг ба Үндэсний код болон стандарт нь тухайн журам, удирдамжыг агуулж болно.

#### **4.20. Эрдэс баялгийн салбар**

Ашигт малтмал хайх, олборлох, боловсруулах, борлуулахтай холбоотой үйл ажиллагаа эрхэлдэг аж ахуйн нэгж, хувь хүмүүсийг хэлнэ (газрын тос хамаарна). Энэ нэр томъёо нь аливаа түхий эд, бүтээгдэхүүний анхны борлуулах цэгт хамаарна, хайлуулах, боловсруулах үйлдвэрүүдийн үйл ажиллагаа, хөрөнгүүд хамааралгүй.

#### **4.21. Объектив байдал**

Шударгаар, бүх зүйлсийг бүрэн гүйцэт тусган, хувийн сонирхол оролцуулалгүйгээр Үнэлгээ хийж, Үнэлгээний Тайлан гаргахыг хэлнэ.

#### **4.22. Газрын тосны баялаг, Газрын тосны нөөц**

Газрын тосыг Эрдэс баялгийн хувьд өргөн хүрээнд хамааруулан авч үздэг, Газрын тосны нөөцийн ангилал, тодорхойлолтыг Газрын тосны Менежментийн Системийн дагуу 2007 оны хувилбараар нийтэлсэн ч, энэ нь цаг хугацааны туршид өөрчлөгдөж шинэчлэгдэн, Хэрэглээний удирдамж 2011 оны хувилбар хэвлэгдсэн.

#### **4.23. Мэргэжлийн байгууллага**

Мэргэжлийн байгууллага гэж инженер, геологич, эдийн засагч, ашигт малтмалын үнэлгээчдээс бүрдсэн бие даасан байгууллагыг хэлэх ба тухайн байгууллага нь:

- (a) Мэргэжилтнүүдээр нэр хүндтэйгээр хүлээн зөвшөөрөгдсөн, эсвэл хуулийн дагуу эрх олгогдсон;
- (b) Боловсрол, мэргэжлийн туршлага дээр үндэслэн гишүүнчлэл элсүүлдэг;
- (c) Байгууллагаас гаргасан ёс зүйн дүрэм, мэргэжлийн стандартыг дагаж мөрдөхийг гишүүдээсээ шаарддаг;
- (d) Мэргэжил, боловсролоо байнга дээшлүүлж байхыг шаарддаг;

- (е) Гишүүнчлэлийг түтгэлзүүлэх буюу хасах хүртэл хариуцлага хүлээлгэх хүчин төгөлдөр сахилгын арга хэмжээтэй.

#### **4.24. Олон нийтэд нээлттэй тайлан**

Хөрөнгө оруулагчид, хөрөнгө оруулахыг сонирхогчид болон тэдний зөвлөхүүдэд мэдээлэл өгөх, эсвэл хууль эрх зүйн шаардлагыг хангах зориулалтаар хийгдсэн, нууцлалын зэрэглэлгүй тайлан. Олон нийтэд нээлттэй тайланд байгууллагын жилийн болон улирлын тайлан, хэвлэлийн мэдээ, албан мэдээ, техникийн тайлан тайлбар, цахим хуудсанд тавьсан мэдээлэл, олон нийтэд тавьсан нээлттэй танилцуулгууд хамаарна.

#### **4.25. Үл хөдлөх хөрөнгө**

“Газар, түүний доорх болон дээрх бүх зүйлс, үүнд мод, ашигт малтмал зэрэг түүнтэй холбоотой байгалийн хэсэг болох бүх зүйлс, мөн байшин барилга, газрын өөрчлөлт, талбай тохижилт зэрэг бүх зүйлс, мөн байшин барилгатай холбоотой тэдний үйлчилгээнд зориулагдсан механик болон цахилгааны төхөөрөмжүүд орно.” Олон улсын үнэлгээний стандартын тодорхойлолтууд (IVS).

#### **4.26. Үл хөдлөх хөрөнгө эзэмших эрх**

“Үл хөдлөх хөрөнгө эзэмшихтэй холбоотой бүх төрлийн эрх, ашиг сонирхол, зөвшөөрөл” Олон улсын үнэлгээний стандартын тодорхойлолтууд (IVS 104 Үл хөдлөх хөрөнгийн эрх, заалт 20)

#### **4.27. Үндэслэлтэй байдал**

Тухайн Ашигт малтмалын Хөрөнгийн үнэлгээг мэргэшсэн, туршлагатай бусад Үнэлгээчид ижил цаг хугацааны дагуу, ижил үнэ цэнийн үзүүлэлтэнд суурилан ижил мэдээлэл ашиглан Үнэлгээ хийхэд хийхэд Үнэлгээний үр дүн, дүгнэлт хүлээн авч болох нэг түвшинд гарахыг хэлнэ.

#### **4.28. Тайлангийн хугацаа**

Тайлангийн хугацаа гэж Үнэлгээний тайланд гарын үсэг зурж баталгаажуулсан хугацааг хэлнэ.

#### **4.29. Онцгой таамаглал**

“Үнэлгээний хугацаанд байгаа баримтат үр дүнгээс ялгаатай таамаглал дэвшүүлсэн, эсвэл үнэлгээ хийж буй үеийн зах зээлийн гүйлгээнд оролцож буй ердийн оролцогчид хийхээргүй таамаглал дэвшүүлэх” Олон улсын үнэлгээний стандартын тодорхойлолтууд (IVS 104 Үнэ цэнийн суурь, заалт 200). Зарим улс оронд энэ ойлголтыг “Таамаглал төдий нөхцөл байдал” гэсэн нэр томъёогоор илэрхийлэх нь бий.

#### **4.30. Онцгой худалдан авагч**

“Тухайн хөрөнгийг худалдан авч, эзэмшсэнээр зөвхөн өөрт нь л онцгой үнэ цэнэ, утга учир бий болсон өвөрмөц худалдан авагч. Зах зээлийн бусад худалдан авагчид энэ хөрөнгийг худалдан авбал ийм өвөрмөц үнэ цэнэ бий болгох боломжгүй”.

#### **4.31. Онцгой үнэ цэнэ**

“Тусгайлсан нэг худалдан авагчийн хувьд л өндөр үнэ цэнэ, утга учиртай байгаа хөрөнгийн өвөрмөц шинж чанарыг тусгасан үнэ цэнэ”.



#### **4.32. Нэгдмэл үнэ цэнэ**

“Хоёр ба түүнээс дээш тооны хөрөнгө эсвэл ашиг сонирхлыг нэгтгэснээр бий болсон нийлмэл үнэ цэнэ. Энэхүү нэгдмэл үнэ цэнэ нь хөрөнгө тус бүрийн үнэ цэнийн нийлбэрээс өндөр байна” (IVS 104 Үнэ цэнийн суурь, заалт 70)

#### **4.33. Ил тод байдал**

Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэлгээний тайлангийн мэдээлэл нь хангалттай, мэдээллийг тодорхой, хоёрдмол утгагүй илэрхийлсэн, хэрэглэгчид Үнэлгээний тайланг уншихад ойлгомжтой, буруу мэдээлэл өгөхгүй байхыг хэлнэ.

#### **4.34. Үнэлгээ**

Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэ цэнийг мөнгө эсвэл мөнгөтэй тэнцэх нэгжээр илэрхийлэх тооцоолол. “Үнэлгээ” гэдэг үг нь тооцоолсон үнэ цэнэ (үнэлгээний дүгнэлт) эсвэл үнэ цэнийг тооцоолох (үнэлэх үйлдэл) гэсэн утга илэрхийлж болно”.

#### **4.35. Үнэлгээний хандлага**

Үнэлгээний аргуудыг суурь зарчим, хэрэглээн дээр үндэслэн бүлэглэх.

#### **4.36. Үнэлгээний хугацаа**

“Үнэ цэнийн талаарх (Үнэлгээний) дүгнэлтийг хэрэглэгдэх хугацаа”.

#### **4.37. Үнэлгээний арга**

Үнэ цэнийг тооцон гаргахад хэрэглэсэн тухайлсан эсвэл системчилсэн арга техник.

#### **4.38. Үнэлгээний тайлан**

Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэлгээний тайлан нь холбогдох үндсэн болон нэмэлт зарчмуудын дагуу хийгдсэн, тухайн улсын болон холбогдох улсын хууль эрх зүйн зохицуулалт, код, стандартыг мөрдөн, шаардлагатай мэдээллийг оруулан тайлагнасан баримт бичиг болно.

#### **4.39. Үнэ цэнэ**

Үнэ цэнэ нь Зах зээлийн үнэ цэнэ, Хөрөнгө оруулалтын үнэ цэнэ эсвэл тухайн улсын холбогдох код, стандартад тодорхойлсон “үнэ цэнэ” гэсэн ойлголтыг хамарсан ерөнхий нэр томъёо болно.

#### **4.40. Үнэлгээчин**

Үнэлгээчин нь (а) Ашигт малтмалын хөрөнгийн үнэлгээгээр мэргэшсэн, зохих туршлагатай мэргэжилтэн, мэдлэг туршлагаа харуулсан, (b) Үнэлж буй ашигт малтмалын хөрөнгийн асуудлаар хангалттай туршлагатай, эсвэл үнэлж буй ашигт малтмалын хөрөнгийн асуудлаар мэргэшсэн туршлагатай Шинжээчийн зөвлөгөө авсан, (c) нэр хүнд бүхий Мэргэжлийн байгууллагын гишүүн, эсвэл хамааралтай хувь хүнийг хэлнэ.