



# ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ МЭРГЭЖЛИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН ҮҮРЭГ ОРОЛЦОО

**Б.Энхболд**

Тэргүүлэх үнэлгээчин

Мэргэжлийн Хариуцлагын Хорооны дарга

# Хөрөнгийн үнэлгээний Мэргэжлийн Байгууллагын үүсэл, түүх



ҮОУСК-ын албан  
ёсны гишүүн  
2015.10.15





## ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ МЭРГЭЖЛИЙН БАЙГУУЛЛАГЫН ЭРХ, ҮҮРЭГ

1. үнэлгээчдийг мэргэжлийн удирдлагаар хангах
2. үнэлгээчнийг бэлтгэх, сургах, давтан сургах ажлыг зохион байгуулах
3. үнэлгээчний ёс зүйн дүрмийн биелэлтэд хяналт тавих
4. үнэлгээчний үйл ажиллагаанд судалгаа, дүгнэлт хийх
5. үнэлгээчний хууль ёсны ашиг сонирхлыг хамгаалах
6. тусгай зөвшөөрлийг түдгэлзүүлэх, хүчингүй болгох тухай саналыг санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүнд хүргүүлэх
7. хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаанд ашиглах мэдээллийн санг бүрдүүлж, ажиллуулах
8. сонгон шалгаруулалтыг зохион байгуулахад оролцох
9. Үнэлгээчний мэргэжлийн болон ёс зүйн алдаа гаргасан тухай холбогдох этгээдээс ирүүлсэн гомдлыг хянан шийдвэрлэх чиг үүрэг бүхий Мэргэжлийн зөвлөл, Ёс зүйн зөвлөлийг тогтмол ажиллуулах
10. Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулинд нэмэлт өөрчлөлт оруулах, шинэчлэн найруулах, тухайн хуулийн зарим заалтыг хүчингүй болгох талаар болон үнэлгээний аргачлалд саналаа хүргүүлэх



## ҮНЭЛГЭЭЧДИЙГ МЭРГЭЖЛИЙН УДИРДЛАГААР ХАНГАХ

- ҮОУС-ыг 2005 оноос хойш 5 удаа, ТМББ бусад холбогдох заавар, зөвлөмжийг орчуулж үнэлгээчдийн хүртээл болгосон
- Аргачлал, журам боловсруулахад оролцож үнэлгээчдийг арга зүйгээр хангах (тухайлбал, бизнесийн үнэлгээний аргачлал, БХБ-ын сайдын 2016 оны 203 тоот тушаалаар барилга байгууламжийн нэгж өртгийг шинэчлэн гаргах, газрын үнэлгээний аргачлал, стандарт, татварын зориулалттай үнэлгээний аргачлал, санхүүгийн тайлагналын зориулалттай үнэлгээний аргачлал, Төрийн өмчийн үл хөдлөх хөрөнгийг үнэлэх аргачлал, үнэлгээний тайлангийн жишиг, г.м )
- Хэлэлцүүлэг хийх (татварын зориулалттай үнэлгээ, газрын үнэлгээ барилга байгууламжийн хандлагуудаарх үнэлгээ, санхүүгийн тайлагналын зориулалттай үнэлгээ, үнэлгээний жишиг хөлс, г.м.) - жил бүр 3-аас доошгүй удаа
- Үнэлгээчний үйл ажиллагаатай холбоотой гомдлыг судлан цаашид алдаа дутагдал гаргахгүй байх талаар болон бусад үнэлгээчдэд зөвлөмжүүд хүргүүлэх
- БНСУ, ЯПОН улсын мэргэжлийн байгууллагуудтай хамтарсан сургалт, семинар - улиралд 1 удаа



## ҮНЭЛГЭЭЧНИЙГ БЭЛТГЭХ, СУРГАХ, ДАВТАН СУРГАХ АЖЛЫГ ЗОХИОН БАЙГУУЛАХ

- Анхан шатны сургалтыг батлагдсан жишиг хөтөлбөрийн дагуу жилд 6-с доошгүй
- Тасралтгүй боловсролын сургалтыг улиралд 1 -с доошгүй
- Практик хосолсон сургалтыг 2018 оноос
- “Хөрөнгийн үнэлгээ” сэтгүүл 2015 оноос



## ҮНЭЛГЭЭЧНИЙ ЁС ЗҮЙН ДҮРМИЙН БИЕЛЭЛТЭД ХЯНАЛТ ТАВИХ

- Хугацааны давтамжтайгаар Үзлэг шалгалт хийдэг 2/4 удаа
- Ёс зүйн алдаа гаргасан тухайд Мэргэжлийн хариуцлагын хороо 16/85 гомдол  
(хуульд заасан Ёс зүйн зөвлөл)
- Тайлантай холбоотой маргааныг Мэргэжлийн Зөвлөлөөр шийдвэрлэх 5/7 гомдол
  
- Мэргэжлийн Хариуцлагын хороо 4 хүний бүрэлдэхүүнтэй
- Мэргэжлийн Зөвлөл 9 хүний бүрэлдэхүүнтэй



## ҮНЭЛГЭЭЧНИЙ МЭРГЭЖЛИЙН БОЛОН ЁС ЗҮЙН АЛДАА ГАРГАСАН ТУХАЙ ХОЛБОГДОХ ЭТГЭЭДЭЭС ИРҮҮЛСЭН ГОМДЛЫГ ХЯНАН ШИЙДВЭРЛЭХ ЧИГ ҮҮРЭГ БҮХИЙ МЭРГЭЖЛИЙН ЗӨВЛӨЛ, ЁС ЗҮЙН ЗӨВЛӨЛИЙГ ТОГТМОЛ АЖИЛЛУУЛАХ

Үнэлгээчний  
ёс зүй  
зорчсон  
тухай  
11%

Хохирлын  
үнэлгээтэй  
холбоотой  
7%



Үйл  
ажиллагаатай  
холбоотой  
15%

Хөрөнгийн  
зөрүүтэй  
үнэлгээ  
хийгдсэн  
тухай  
67%

Тусгай зөвшөөрлийг  
түтгэлзүүлэх саналыг  
СЯ-д хүргүүлэх  
4%

Хугацаатай  
үүрэг  
даалгавар өгч  
сануулах арга  
хэмжээ  
ногдуулах  
7%



Бусад  
48%

Амаар  
сануулах  
41%

Тусгай  
зөвшөөрлийг  
цуцлуулах  
саналыг СЯ-д  
хүргүүлэх  
0%



## ҮНЭЛГЭЭЧНИЙ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНД СУДАЛГАА, ДҮГНЭЛТ ХИЙХ

- Мэргэжлээр (хуульч, инженер, эдийн засаг, бизнес, санхүү, нягтлан бодох)
- Ажилласан жилээр
- Хүйсээр
- Насаар
- Харьяалалаар (төрийн байгууллага, аудит&үнэлгээний компани, үнэлгээний компани г.м.)
- Үнэлгээний чиглэлээр мэргэшсэн байдлаар
- Ес зүйн зөрчил гаргасан байдлаар
- Шинжээчээр ажилласан байдлаар
- Сургалт, хичээл заасан байдлаар
- Сургалтанд хамрагдсан байдлаар
- Хэлэлцүүлэг, олон нийтийн ажилд оролцсон байдлаар г.м.





## ҮНЭЛГЭЭЧНИЙ ХУУЛЬ ЁСНЫ АШИГ СОНИРХЛЫГ ХАМГААЛАХ

- Эрсдлээс сэргийлэх зорилгоор үзлэг шалгалт хийдэг,
- Хариуцлагын Даатгалын доод хэмжээг тогтоож өгсөн,
- Эрх нь зөрчигдөхөөс сэргийлж зөвлөмж боловсруулан хүргэх,
- Тайлангийн жишиг боловсруулан мөрдүүлэх



## ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНД АШИГЛАХ МЭДЭЭЛЛИЙН САНГ БҮРДҮҮЛЖ, АЖИЛЛУУЛАХ

- Газар, орон сууц, худалдаа үйлчилгээний болон үйлдвэрлэлийн зориулалттай барилгын арилжааны үнийн 2013-2017 оны 1000 гаруй мэдээлэл, оффисын зориулалттай барилгын 2017 оны арилжааны үнийн 50 гаруй мэдээлэл, үнэлгээчдийн үнэлгээнд ашигласан 300 орчим арилжааны үнийн мэдээлэл, үүнээс үл хөдлөх хөрөнгийн 100 мэдээлэл, шинэ орон сууцны захиалгын үнийн 200 гаруй мэдээллийг Институтийн сайтад байршуулан ашиглах боломжийг бүрдүүлэн ажиллаж байна.
- Үүнээс гадна Газар Зохион байгуулалт, Геодези Зураг Зүйн Газартай байгуулсан Санамж бичгийн хүрээнд тус агентлагийн газрын үнийн мэдээллийн санд хөнгөлөлттэй төлбөртэйгээр нэвтрэх тусгай эрхийн дагуу газар, үл хөдлөх хөрөнгийн арилжааны үнийн мэдээллийг ашиглаж байна. Мөн Институтийн номын санд хөрөнгийн арилжааны үнийн мэдээлэл бүхий тогтмол хэвлэл “Зар мэдээ”, “Шуурхай зар” сонинуудыг захиалан үнэлгээчдийн хэрэгцээнд ашиглуулж байна.



## СОНГОН ШАЛГАРУУЛАЛТЫГ ЗОХИОН БАЙГУУЛАХАД ОРОЛЦОХ

- Эрх сунгах сонгон шалгаруулалт жилд 2 удаа
- Эрх олгох сонгон шалгаруулалт жилд 2 удаа



## ТУЛГАМДАЖ БУЙ АСУУДЛУУД

1. ҮОУС, ТМББ, бусад заавар, гарын авлагыг зохиогчийн эрхтэйгээр худалдаж авах, орчуулахад Санхүүгийн хувьд дэмжлэг байдаггүй.
2. Аргачлал журам гаргах нь хуулиар СЯ болон холбогдох төрийн захиргааны төв байгууллагуудын үүрэг байдаг. Мэргэжлийн байгууллагын хувьд бид үүнийг хийж өгдөг боловч баталж гаргадаггүй. Энэ нь үнэлгээчдийг мэргэжлийн удирдлага, арга зүйгээр хангахад сөрөг нөлөөтэй.
3. Мэргэжлийн зөвлөлийн бүрэлдэхүүнд төрийн байгууллагын төлөөлөл байх ёстой. Гэтэл журамд нэмэлт өөрчлөлт оруулаад Яамнаас холдуулсан. Үүнээс болоод яамны хуулиар хүлээсэн хяналт тавих үүрэг суларсан. (Тухайлбал үнэлгээний тайлан биш, үнэлгээнд холбогдолгүй асуудал, хэлэлцэх хугацаа дууссан гомдлыг явуулдаг)
4. Мэдээллийн сан бүрдүүлнэ гэсэн хэрнээ энэ нь хэрэгжихэд хэцүү. Учир нь манайд хийгдсэн арилжааны үнийн мэдээллийг бүртгэдэг, түүнийг мэдэх эрх зүйн тогтолцоо байхгүй.



## ТУЛГАМДАЖ БУЙ АСУУДЛУУД

5. Мэдээллийн сан бүрдүүлнэ гэсэн хэрнээ энэ нь хэрэгжихэд хэцүү. Учир нь манайд хийгдсэн арилжааны үнийн мэдээллийг бүртгэдэг, түүнийг мэдэх эрх зүйн тогтолцоо байхгүй.

6. Төрийн зарим чиг үүргийг мэргэжлийн байгууллагаар гүйцэтгүүлэх нь иргэний нийгмийн тогтолцооны үндсэн хэсэг. Гэтэл Яам мэргэжлийн байгууллагад ямар нэг ажлыг гүйцэтгэхэд санхүүжилт өгдөггүй.



## ШИЙДВЭРЛЭХ

1. ҮОУС орчуулах, Үндэсний стандарт, Аргачлал гэх мэт чухал ажлыг гүйцэтгэхэд санхүүжилт олгодог байх
2. Үнэлгээний асуудал хариуцаж байгаа Төрийн байгууллага нь үнэлгээний ажлыг арга зүйгээр хангах, үүргийн биелэлтэд хяналт тавихад мэргэжлийн байгууллагатай хамтарч ажиллах шаардлагатай
3. Мэргэжлийн байгууллага хуулиар хүлээсэн үүргээ хэрэгжүүлэхэд бидэнд анхаарах зүйл бас бий. Шаардлагын хэмжээнд хүрч ажиллаж чадахгүй байгаагийн нэг гол шалтгаан нь санхүүгийн асуудал. Үйл ажиллагаагаа үндсэндээ сургалтын орлогоор бүрдүүлдэг. Гэтэл сүүлийн үед үнэлгээний сургалтанд хүмүүс суух нь эрс багассан. Үнэлгээчдийн тоо цөөн байна.



Анхаарсанд баярлалаа