

БАНКНЫ БАРЬЦАА ХӨРӨНГИЙН
ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЖУРАМ

/ТӨСӨЛ/

Гарчиг

НЭГ. Нийтлэг үндэслэл	2
ХОЁР. Журмын нэр томъёоны тодорхойлолт	2
ГУРАВ. Мэргэшсэн үнэлгээчний гүйцэтгэх хөрөнгийн үнэлгээ	2
ДӨРӨВ. Монголбанкинд тайлагнах	3
ТАВ. Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа.....	3
ЗУРГАА. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний үйл ажиллагааны хараат бус байдлыг хангах	4
ДОЛОО. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчнийг сонгох	6
НАЙМ. Банкны хүлээн зөвшөөрсөн, мэргэшсэн үнэлгээчдийн жагсаалт.....	7
ЕС. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ хийлгэх хүсэлт гаргах.....	8
АРАВ. Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээнд тавигдах шаардлага	8
АРВАН НЭГ. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ хийлгэх.....	9
АРВАН ХОЁР. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний тайлан.....	11
АРВАН ГУРАВ. Хөрөнгийн үнэлгээг хянах	12
АРВАН ДӨРӨВ. Хөрөнгийн үнэлгээг хянах этгээдэд тавигдах шалгуур.....	13
АРВАН ТАВ. Хөрөнгийн үнэлгээг хянах түвшин	14
АРВАН ЗУРГАА. Үнэлгээний алдаа дутагдал, буруу тооцооллыг арилгуулах	14
АРВАН ДОЛОО. Хөрөнгийн үнэлгээний хяналтыг баримтжуулах	15
АРВАН НАЙМ. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд тавих тогтмол хяналт	15
АРВАН ЕС. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний үйлчилгээний төлбөр.....	16
ХОРЬ. Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хүлээн зөвшөөрөх	17
ХОРИН НЭГ. Хөрөнгийн дотоод үнэлгээг гүйцэтгэх	18
ХОРИН ХОЁР. Хөрөнгийн дотоод үнэлгээний тайлан.....	19
ХОРИН ГУРАВ. Хөрөнгийн дотоод үнэлгээчнийг сонгох.....	20
ХОРИН ДӨРӨВ. Банкинд өмчлөх эрх нь шилжсэн үл хөдлөх барьцаа хөрөнгийн үнэлгээ.....	20
ХОРИН ТАВ. Хяналт, хариуцлага	21

БАРЬЦАА ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЖУРАМ

НЭГ. Нийтлэг үндэслэл

- 1.1. Банкнаас олгох зээлийн барьцаа хөрөнгийн үнэлгээ, мэргэшсэн үнэлгээг гүйцэтгэхтэй холбогдсон харилцааг зохицуулахад энэхүү журмыг мөрдөнө.
- 1.2. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний тухай журам нь Банкны тухай хууль, Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль болон холбогдох хууль тогтоомжид үндэслэсэн байна.
- 1.3. Банк нь барьцаа хөрөнгийн үнэлгээ, үнэлгээчнийг сонгон шалгаруулалт, үнэлгээчний үйл ажиллагааны шалгалттай холбоотой аливаа мэдээллийг Монгол Улсын Сангийн яаманд холбогдох хүсэлтийн дагуу гаргаж өгнө.
- 1.4. Даатгалын компани зээлийн баталгаа, батлан даалт гаргахдаа энэхүү журмыг дагаж мөрдөж болно.

ХОЁР. Журмын нэр томъёоны тодорхойлолт

- 2.1. Энэ журамд хэрэглэсэн дараах нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:
 - 2.1.1. Мэргэшсэн үнэлгээний тайлан гэж хөрөнгийн тухайн цаг үеийн зах зээлийн үнэлгээг хараат бус, шударга, бодитой байх зарчмыг баримтлан, судалгаа, шинжилгээ, холбогдох тайлбарыг тусгасан, тусгай зөвшөөрөл бүхий мэргэшсэн үнэлгээчний гүйцэтгэж боловсруулсан тайланг;
 - 2.1.2. Үнэлгээний хянагч гэж банкнаас томилогдсон, барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд хяналт тавих эрх бүхий этгээдийг;
 - 2.1.3. Үнэлгээчний тусгай зөвшөөрөл гэж Сангийн яамнаас холбогдох хууль, тогтоомжийн дагуу хөрөнгийн үнэлгээчинд олгох тусгай зөвшөөрлийг;
 - 2.1.4. Мэргэшсэн үнэлгээчдийн жагсаалт гэж банкны барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг хийх шаардлагыг хангасан гэж тухайн банкнаас үзсэн, тусгай зөвшөөрөл бүхий мэргэшсэн үнэлгээчдийн жагсаалтыг;
 - 2.1.5. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний үйл ажиллагаа гэж банкны барьцаа хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг банкны мэргэшсэн үнэлгээчнээр, эсвэл хөндлөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчнээр гүйцэтгүүлэх, мэргэшсэн үнэлгээг хянах, зөвшөөрөх банкны үйл ажиллагааг хэлнэ.

ГУРАВ. Мэргэшсэн үнэлгээчний гүйцэтгэх хөрөнгийн үнэлгээ

- 3.1. Үл хөдлөх барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг дор дурдсанаас бусад тохиолдолд мэргэшсэн үнэлгээчин гүйцэтгэнэ. Үүнд:

- 3.1.1. 100 (нэг зуун) сая төгрөгөөс ихгүй дүнтэй иргэнд зориулсан орон сууцны зээл;
- 3.1.2. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд материаллаг нөлөө үзүүлэхүйц нөхцөл байдал үүсээгүй бол 100 (нэг зуун) сая төгрөгөөс ихгүй дүнтэй бизнесийн зээл.
- 3.2. Хөдөө, орон нутагт байршиж буй хөрөнгөд мэргэшсэн үнэлгээ хийх боломжгүй бол хөрөнгийн үнэлгээг хийж болно.
- 3.3. Энэхүү журмын 3.2-т заасан хөрөнгийн үнэлгээг мэргэшсэн үнэлгээчин хянаана.
- 3.4. Худалдах, бусдад шилжүүлэх зээлийн барьцаа хөрөнгөд мэргэшсэн үнэлгээ хийж гүйцэтгэнэ.
- 3.5. Энэхүү журмын 3.1.1, 3.1.2, 3.2-т заасан зээлийн барьцаа хөрөнгийн дотоод үнэлгээг энэхүү журамд заасан шаардлага хангасан үнэлгээний аргачлалын дагуу хийж гүйцэтгэнэ.
- 3.6. Монголбанк шаардлагатай гэж үзсэн тохиолдолд барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг мэргэшсэн үнэлгээчнээр хийлгэхийг шаардах эрхтэй.

ДӨРӨВ. Монголбанкинд тайлагнах

- 4.1. Банк барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний журам, барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний талаар баримтлах бодлогын баримт бичиг, журмын хуулбарыг Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн холбогдох шийдвэр гарснаас хойш 30 (гуч) хоногийн дотор Монголбанкинд хүргүүлнэ.
- 4.2. Банк барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний талаар баримтлах бодлогын баримт бичиг, журамд өөрчлөлт оруулсан бол Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн холбогдох шийдвэр гарснаас хойш 30 (гуч) хоногийн дотор Монголбанкинд хүргүүлнэ.
- 4.3. Банк барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний талаар баримтлах бодлогын баримт бичиг, журмыг Монголбанкинд жилд нэгээс доошгүй удаа хүргүүлнэ.
- 4.4. Банк зээлийн хорооны хурлын тэмдэглэлийн гарын үсэг зурж, баталгаажуулсан хувийг сар бүрийн эхний 14 (арван дөрвөн) хоногт Монголбанкинд хүргүүлнэ.
- 4.5. Банк Монголбанкнаас гаргасан маягтын дагуу, зөвшөөрсөн болон татгалзсан үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн тайланг улирал бүр Монголбанкинд хүргүүлнэ.

ТАВ. Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа

- 5.1. Банк энэхүү журамд нийцүүлэн барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний талаар баримтлах бодлогын баримт бичиг, барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний журмыг боловсруулж, үйл ажиллагаандаа мөрдөнө.
- 5.2. Банкны Төлөөлөн удирдах зөвлөл барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний талаар баримтлах бодлогын баримт бичиг, барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний журмыг жилд нэгээс доошгүй удаа хянаж, шаардлагатай нэмэлт, өөрчлөлт оруулна.
- 5.3. Банк барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаанд дараах зарчмыг баримтлана. Үүнд:

- 5.3.1. Хөрөнгийн үнэлгээг захиалах, гүйцэтгэх, хянах этгээдийн хараат бус байдлыг хангана;
- 5.3.2. Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааг тогтмол хянах, үнэлэх тогтолцоотой, мэргэшсэн үнэлгээчин, дотоод үнэлгээчнийг сонгох шалгууртай байна;
- 5.3.3. Хөрөнгийн үнэлгээ нь энэхүү журам болон Монголбанкны холбогдох журам, заавар, шийдвэртэй нийцсэн байна;
- 5.3.4. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан нь зээлийн шийдвэр гаргахад хангалттай мэдээллийг агуулсан байна;
- 5.3.5. Хөрөнгийн үнэлгээнд тавигдах шаардлага, шалгуур нь банкны зохистой үйл ажиллагаанд баримтлах хууль, журамтай нийцсэн байна;
- 5.3.6. Зээлийн шийдвэр гарахаас өмнө хөрөнгийн үнэлгээг хүлээн авч, үнэлгээг хянасан байна;
- 5.3.7. Хөрөнгийн үнэлгээ нь зээлийн шийдвэр гаргахад хангалттай эсэхийг үнэлэх шаардлага, шалгууртай байна;
- 5.3.8. Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэ цэнийг хянах үйл ажиллагаанд тавигдах шаардлага, шалгууртай байна;
- 5.3.9. Хөрөнгийн үнэлгээг хянах үйл ажиллагааг баримтжуулан, хадгалах тогтолцоотой байна.

ЗУРГАА. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний үйл ажиллагааны хараат бус байдлыг хангах

- 6.1. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг гүйцэтгэх банкны мэргэшсэн үнэлгээчин нь тухайн банкны зээл, хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагаа болон зээл, хөрөнгө оруулалтын эргэн төлөлтийн үйл ажиллагаанд оролцдоггүй, үнэлэх хөрөнгөд хувийн ашиг сонирхолгүй байна.
- 6.2. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг гүйцэтгэх банкны мэргэшсэн үнэлгээчин нь тухайн банкны зээл, хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагаа болон зээл, хөрөнгө оруулалтын эргэн төлөлтийн үйл ажиллагаанд оролцдог бол хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ нь хараат бус, зохистой байх бүхий л арга хэмжээг банк авч хэрэгжүүлнэ.
- 6.3. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний хараат бус, зохистой байдлыг хангах зорилгоор зээл олгох үйл ажиллагаанд оролцдог мэргэшсэн үнэлгээчнийг тухайн зээлийн барьцаа хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ хийхийг хориглох, мөн хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээнд оролцсон банкны удирдлага болон банкны бусад ажилтнуудыг тухайн зээлтэй холбоотой шийдвэр гаргах, санал өгөхийг хориглох зэрэг бусад шаардлагатай арга хэмжээг банк авч хэрэгжүүлнэ.

- 6.4. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг гүйцэтгэх банкны мэргэшсэн үнэлгээчин нь Зээлийн эрсдэлийн хороо (эсвэл үүнтэй адил чиг үүрэгтэй хороо), эсвэл Аудитын хороонд ажлаа тайлагнадаг тогтолцоотой байна.
- 6.5. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг гүйцэтгэх хөндлөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчин нь банк болон банкны төлөөлөгчийн захиалгын дагуу, гэрээний үндсэн дээр банктай хамтран ажиллах бөгөөд үнэлэх хөрөнгөд хувийн ашиг сонирхолгүй байна.
- 6.6. Банк дор заасан тохиолдолд бусад банк, санхүүгийн байгууллагын захиалгаар хийлгэсэн хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хүлээн зөвшөөрч болно. Үүнд:
 - 6.6.1. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг гүйцэтгэсэн хөрөнгийн үнэлгээчин нь тухайн хөрөнгөд хувийн ашиг сонирхолгүй байх;
 - 6.6.2. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ нь банкнаас хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээнд тавигдах шаардлагыг бүрэн хангасан байх;
 - 6.6.3. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг захиалан гүйцэтгүүлсэн банк, санхүүгийн байгууллага нь үйл ажиллагаандаа хөрөнгийн үнэлгээний хараат бус байдлыг хангах шалгуур, шаардлагыг мөрддөг байх.
- 6.7. Банкны хөрөнгийн үнэлгээ хариуцсан ажилтан нь хөрөнгийн хөндлөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчинтэй харилцаж, мэдээлэл солилцож, хамтран ажиллана.
- 6.8. Хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааны хараат бус байдлыг хангах зорилгоор хөндлөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчинтэй харилцах, мэдээлэл солилцох, хамтран ажиллах харилцааны зохицуулалтыг банк өөрийн бодлогын баримт бичиг, журамд тусгана.
- 6.9. Хөндлөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчинтэй харилцах, мэдээлэл солилцох, хамтран ажиллах харилцааг зохицуулсан банкны бодлогын баримт бичиг, журамд хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ гүйцэтгүүлэхээр захиалга өгөх, хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг гүйцэтгэх ажлын хүрээнд харилцах, хөндлөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчнээс тайлбар өгөх зохицуулалтыг тодорхой тусгана.
- 6.10. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг гүйцэтгүүлэх зорилгоор банк хөндлөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчинд хөрөнгө худалдах, худалдан авах гэрээний хуулбар, түрээсийн гэрээний хуулбар, мөн өмнө нь хийгдсэн үнэлгээний талаарх мэдээллийг өгч болно.
- 6.11. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ болон хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээтэй холбоотой мэдээллийг гажуудуулах зорилгоор хөндлөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчинд аливаа байдлаар нөлөөлөхийг хориглоно.
- 6.12. Банк өөрийн бодлого, журмын хүрээнд хөндлөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчинд дараах хүсэлтийг тавьж болно. Үүнд:
 - 6.12.1. Хөрөнгийн талаар нэмэлт мэдээлэл, эсвэл харьцуулах хөрөнгийн талаарх мэдээллийг үнэлгээнд харгалзан үзэх;
 - 6.12.2. Үнэлгээг хийхэд ашигласан баримт, мэдээллийн талаар нэмэлт тайлбар, мэдээлэл өгөх;

- 6.12.3. Үнэлгээнд гарсан алдааг залруулах.
- 6.13. Банкны бодлого, журам нь хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний хараат бус байдлыг дараах байдлаар зөрчихгүй байна. Үүнд:
- 6.13.1. Хөрөнгийн үнэлгээний дүнгийн зорилтод түвшинг тогтоох, эсвэл өр, үнэлгээний харьцааны зорилтод түвшинг тогтоох;
- 6.13.2. Хөрөнгийн үнэлгээний дүнгийн хамгийн бага түвшинг тогтоож, үүнийг хөрөнгийн үнэлгээний захиалгын нөхцөл болгох;
- 6.13.3. Банкны ажилтны цалин, урамшуулал нь зээл олголт, зээлийн дүн, хөрөнгийн үнэлгээний дүнгээс хамаарч өөрчлөгддөг байх;
- 6.13.4. Хөрөнгийн үнэлгээг зорилтод түвшинд тогтоогоогүй үнэлгээчинд ажлын хөлсийг олгохгүй байх;
- 6.13.5. Хөрөнгийн үнэлгээний дүнгээс хамаарч тухайн үнэлгээчний үйлчилгээг ирээдүйд авах эсэх талаар шийдвэр гаргах;
- 6.13.6. Хөрөнгийн үнэлгээ нь зорилтод түвшинд хүрээгүй шалтгаанаар тухайн үнэлгээчинтэй ирээдүйд хамтарч ажиллахаас татгалзах;
- 6.13.7. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний хараат бус байдлыг алдагдлуулах бусад нөхцөл байдал.

ДОЛОО. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчнийг сонгох

- 7.1. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчнийг сонгох, хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг гүйцэтгэх, хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчний гүйцэтгэлийг хянах, үнэлэх шалгууртай байна.
- 7.2. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчин доорх шаардлагыг хангасан байна. Үүнд:
- 7.2.1. Сангийн яамнаас олгосон үнэлгээчний тусгай зөвшөөрөлтэй байх;
- 7.2.2. Хөрөнгийн үнэлгээг хараат бус, зохистой байдлаар гүйцэтгэх чадвартай байх;
- 7.2.3. Үнэлэх хөрөнгөд хувийн ашиг сонирхолгүй байх;
- 7.2.4. Хөрөнгийн үнэлгээг гүйцэтгэхэд хангалттай боловсрол, мэргэжлийн мэдлэг, ажлын туршлагатай байх.
- 7.3. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчний гүйцэтгэсэн үнэлгээг банк жилд нэгээс доошгүй удаа хянана.
- 7.4. Банк болон банкны төлөөлөгч хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хийж гүйцэтгэх мэргэшсэн үнэлгээчнийг сонгон шалгаруулах, мөн хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хийж гүйцэтгүүлэх ажлыг хариуцна.
- 7.5. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчнийг сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааны тогтолцоотой байна.

- 7.6. Банк хөрөнгийн үнэлгээг гүйцэтгэх мэргэшсэн үнэлгээчин нь банкнаас хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчинд тавигдах шаардлагыг хангаж буйг нотлох баримт, бичгийг бүрдүүлж, хадгална.
- 7.7. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчнийг сонгон шалгаруулах, хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчний гүйцэтгэлийг хянах, үнэлэх банкны ажилтан нь банкны зээлийн үйл ажиллагааг хариуцах нэгжээс тусдаа, хараат бус байна.
- 7.8. Банк зээлдүүлэгчийн захиалсан, сонгосон, эсвэл төлбөрийг төлж гүйцэтгүүлсэн хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг ашиглахгүй бөгөөд зээлдүүлэгч хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаанд аливаа байдлаар оролцохгүй.

НАЙМ. Банкны хүлээн зөвшөөрсөн, мэргэшсэн үнэлгээчдийн жагсаалт

- 8.1. Банк хөрөнгийн үнэлгээг гүйцэтгүүлэхээр хүлээн зөвшөөрсөн, мэргэшсэн үнэлгээчдийн жагсаалт гаргадаг бол тухайн жагсаалтыг боловсруулах, жагсаалтад хяналт тавих тогтолцоотой байна.
- 8.2. Банкны хүлээн зөвшөөрсөн, мэргэшсэн үнэлгээчдийн жагсаалтыг боловсруулах, жагсаалтад хяналт тавих тогтолцоо нь мэргэшсэн үнэлгээчинд тавигдах шаардлага, мэргэшсэн үнэлгээчнийг жагсаалтад сонгох аргачлал, жагсаалтад орсон мэргэшсэн үнэлгээчдийн гүйцэтгэлийг тодорхой хугацааны давтамжтай хянаж, үнэлэх, мөн мэргэшсэн үнэлгээчнийг жагсаалтад үлдээх эсэхийг шийдвэрлэх аргачлалтай байна.
- 8.3. Банк жилд нэгээс доошгүй удаа хүлээн зөвшөөрсөн, мэргэшсэн үнэлгээчдийн жагсаалтыг хянаж, хүлээн зөвшөөрсөн, мэргэшсэн үнэлгээчдийн жагсаалтыг боловсруулах, хянах үйл ажиллагаа нь хараат бус, зохистой явагдаж байгаа эсэхийг баталгаажуулна.
- 8.4. Банк тухайн жилд хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг гүйцэтгүүлэхээр хүлээн зөвшөөрсөн, мэргэшсэн үнэлгээчдийн жагсаалтыг өмнөх жилийн 12 дугаар сарын 15-ны өдрийн дотор Монголбанкинд хүргүүлнэ.
- 8.5. Банкны хүлээн зөвшөөрсөн, мэргэшсэн үнэлгээчдийн жагсаалт, мэргэшсэн үнэлгээчинд тавигдах шаардлага нь Монголбанкнаас хэрэгжүүлэх хяналт шалгалтын хүрээнд хамрагдана.
- 8.6. Банкны хүлээн зөвшөөрсөн, мэргэшсэн үнэлгээчдийн жагсаалтад сонгогдсон мэргэшсэн үнэлгээчин нь банкнаас мэргэшсэн үнэлгээчинд тавигдах бүх шаардлагыг хангасан байх бөгөөд ашиг сонирхлын аливаа зөрчилгүй байна.
- 8.7. Энэхүү журмын 8.6-д заасан ашиг сонирхлын зөрчил үүссэн, эсвэл үүсч болзошгүй тохиолдолд мэргэшсэн үнэлгээчин энэ талаар банкинд бичгээр мэдэгдэх бөгөөд банк холбогдох журам, бодлогын баримт бичгийн дагуу тухайн мэргэшсэн үнэлгээчнээр хөрөнгийн үнэлгээг гүйцэтгүүлэх эсэхээ шийдвэрлэнэ.

ЕС. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ хийлгэх хүсэлт гаргах

- 9.1. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ хийлгэх хүсэлтээ мэргэшсэн үнэлгээчинд бичгээр гаргана.
- 9.2. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ хийлгэх хүсэлт дараах агуулгатай байна. Үүнд:
 - 9.2.1. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний зориулалт, мэргэшсэн үнэлгээний зүйл, түүний шинж, мэргэшсэн үнэлгээг ашиглах талууд;
 - 9.2.2. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний хамрах хүрээ, нарийвчлалыг тодорхойлсон байна;
 - 9.2.3. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ, мэргэшсэн үнэлгээний талаарх мэдээллийг бусад этгээдэд задруулахыг хориглосон, хязгаарласан хуулийн болон гэрээний зохицуулалт байгаа эсэхийг мэдэгдэнэ;
 - 9.2.4. Хөрөнгийн түрээсийн гэрээ, өмнөх хугацаанд хийж гүйцэтгэсэн үнэлгээ зэрэг мэргэшсэн үнэлгээ хийхэд шаардлагатай гэж үзсэн баримт, мэдээг тусгасан байна.
- 9.3. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ хийлгэх хүсэлтийн хуулбарыг зээлийн хувийн хэрэгт хавсаргана.
- 9.4. Банк хөрөнгийн үнэлгээг гүйцэтгэх үнэлгээчнийг сонгон, хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг гүйцэтгэх гэрээ байгуулж, үнэлгээг гүйцэтгэж эхэлснээр хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааг эхэлсэнд тооцно.

АРАВ. Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээнд тавигдах шаардлага

- 10.1. Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ нь Сангийн яамнаас баталж, мөрдүүлэх, хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээнд тавигдах стандарт, шаардлага болон энэхүү журмаар тавигдах шаардлагыг хангасан байна.
- 10.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ нь хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг захиалагч банкнаас тухайн хөрөнгөтэй холбоотой шийдвэр гаргахад хангалттай мэдээлэл, судалгааг агуулсан байна.
- 10.3. Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээнд тухайн үл хөдлөх хөрөнгөд шаардагдах засвар болон бусад барилгын ажил, засвар, хөрөнгийг хэсэгчлэн түрээслэсэн байдал, зах зээлийн бус нөхцөл, борлуулагдаагүй үлдсэн барилгын хэсэг зэргийг үнэлж, хямдруулалт, үнэлгээний бууралтыг зохистой байдлаар тооцсон байна.
- 10.4. Банк үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хийлгэхдээ хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчинд дараах шаардлагыг тавина. Үүнд:
 - 10.4.1. Сангийн яамнаас олгосон үнэлгээчний тусгай зөвшөөрөлтэй байна;

- 10.4.2. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчинд холбогдох хууль, тогтоомж болон энэ журмаар тавигдах шаардлагыг хангасан байна;
 - 10.4.3. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчин нь банкаас бичгээр ирүүлсэн, хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг гүйцэтгүүлэх хүсэлтийн үндсэн дээр банктай гэрээ байгуулан, хамтран ажиллана;
 - 10.4.4. Банкинд тухайн хөрөнгөтэй холбоотой аливаа шийдвэрийг гаргахад хангалттай мэдээлэл, судалгааг бичгээр гаргаж өгнө;
 - 10.4.5. Хөрөнгөд шаардагдах дутуу барилгын ажил, засвар, хөрөнгийг хэсэгчлэн түрээслэсэн байдал, зах зээлийн бус нөхцөл, борлуулагдаагүй үлдсэн барилгын хэсэг зэргийг үнэлж, хямдруулалт, үнэлгээний бууралтыг зохистой байдлаар тооцно;
 - 10.4.6. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний дугаар, гэрчилгээний дуусах хугацаа, хөрөнгийн үнэлгээ хийх эрхийн төрөл, хөрөнгийн үнэлгээ хийхэд хязгаарлах нөхцөл байдлын талаарх мэдээллийг банкинд гаргаж өгнө.
- 10.5. Банк нь тухайн хөрөнгөтэй холбоотой эрсдэл, хөрөнгийн шинж байдлыг харгалзан үзсэний үндсэн дээр хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний хамрах хүрээ, судалгааны түвшинг тодорхойлно.
 - 10.6. Зээлдэгч болон зээлдэгчтэй холбоотой аливаа этгээд нь хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчнийг санал болгох, хөрөнгийн үнэлгээ мэргэшсэн хийлгэхээр хүсэлт гаргах, хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ хийлгүүлэх, хөрөнгийн үнэлгээний төлбөрийг мэргэшсэн үнэлгээчинд шууд төлөхийг хориглоно.
 - 10.7. Банк энэ журам болон Сангийн яамнаас хөрөнгийн үнэлгээнд тавигдах шаардлагатай нийцүүлэн, хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг сайжруулах зорилгоор нэмэлт судалгаа, мэдээллийг хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчнээс шаардаж болно.

АРВАН НЭГ. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ хийлгэх

- 11.1. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ хийлгэх хүсэлтээ мэргэшсэн үнэлгээчинд бичгээр гаргана.
- 11.2. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээний тусгай зөвшөөрлийг нотлох баримт бичгийг сүүлийн 3 (гурван) жилийн хугацаанд хөрөнгийн үнэлгээг хийж байсан эсэх талаарх мэдээллийн хамт банкинд хүргүүлнэ.
- 11.3. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ нь холбогдох стандарт, шаардлагыг хангасан, тухайн хөрөнгөтэй холбогдолтой шийдвэр гаргахад хангалттай мэдээлэл, судалгааг агуулсан байхыг банк хариуцна.
- 11.4. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ нь тухайн хөрөнгөтэй холбоотой шийдвэр гаргахад хангалттай мэдээлэл, судалгааг агуулсан байх шаардлагыг хангах зорилгын хүрээнд

- хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний хамрах хүрээ, хийж гүйцэтгэх ажлын талаарх мэдээллээр хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчнийг хангана.
- 11.5. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний зардлыг бууруулах, эсвэл хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хийж гүйцэтгэх хугацааг богиносгохыг хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчнээс шаардах замаар хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний үйл ажиллагаанд зохисгүй байдлаар нөлөөлөх, эсвэл хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний чанарт сөргөөр нөлөөлөхийг хориглоно.
- 11.6. Банк үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг зах зээлийн аргачлалаас гадна доорх аргачлалын аль тохирох аргаар давхар хийж, гүйцэтгэхийг хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчнээс шаардана. Үүнд:
- 11.6.1. Зардлын аргачлал;
- 11.6.2. Орлогын аргачлал.
- 11.7. Ашиглагдаагүй газрын мэргэшсэн үнэлгээг зөвхөн зах зээлийн аргаар гүйцэтгэж болно.
- 11.8. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээнд ашигласан аргын орхигдуулгын талаарх тайлбар, мэдээллийг банкинд хүргүүлнэ.
- 11.9. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчин нь тухайн хөрөнгийн талаар цуглуулсан мэдээлэл, хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээнд ашигласан аргачлалаар гарсан үр дүнг үндэслэн хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээг тодорхойлно.
- 11.10. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ нь зах зээлийн нөхцөл байдлын талаар дараах мэдээллийг агуулсан байна. Үүнд:
- 11.10.1. Хөрөнгийн үнэ цэнийн ирээдүйн төлөв байдалтай холбогдолтой мэдээ, мэдээлэл;
- 11.10.2. Хөрөнгийн эрэлт, нийлүүлэлтийн хүчин зүйлс;
- 11.10.3. Хөрөнгийг зарж, борлуулах хугацаа;
- 11.10.4. Хөрөнгийн зарласан болон борлуулсан үнийн зөрүү;
- 11.10.5. Бусад шаардлагатай гэж үзсэн мэдээ, судалгаа.
- 11.11. Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээнд тухайн хөрөнгийг худалдсан болон худалдахаар зарласан сүүлийн 3 (гурав)-аас доошгүй жилийн хугацааны үнийн түүхийг тусгана.
- 11.12. Тухайн хөрөнгийг газар дээр нь шалгасан эсэх тухай, ямар түвшинд шалгасан тухай, мөн хөрөнгийн үнэлгээний тайланд гарын үсэг зурж баталгаажуулсан мэргэшсэн үнэлгээчин нь үнэлгээг хийхдээ бусад этгээдийн туслалцаа авсан тухай мэдээллийг хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээнд тусгана.
- 11.13. Банк хөрөнгийн үнэлгээг гүйцэтгэх хөндлөнгийн этгээдэд энэхүү журмаас гадна хөрөнгийн төрөл, газар зүйн байршил, зах зээлийн онцлогоос шалтгаалж, нэмэлт шаардлага, шалгуурыг тавьж болно.

АРВАН ХОЁР. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний тайлан

- 12.1. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ нь тухайн хөрөнгөтэй холбоотой шийдвэр гаргахад хангалттай мэдээлэл, судалгааг агуулсан байх шаардлагыг хангах зорилгоор хөрөнгийн үнэлгээний хамрах хүрээ, судлах түвшинг тогтооно.
- 12.2. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний хамрах хүрээ, судлах түвшинг тогтоохдоо тухайн хөрөнгөтэй холбоотой эрсдэл, хөрөнгийн хэмжээ, шинж байдлыг харгалзан үзэж, хөрөнгийн үнэлгээний загвар, маягт, хамрах хүрээ, судлах түвшинг хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэх хүсэлт бүхий албан бичигт дэлгэрэнгүй тусгана.
- 12.3. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээнд тайлангийн судалгаа, үнэлгээний аргачлалд ашигласан мэдээлэл, мэдээллийн эх сурвалжийг тодорхой тусгасан байна.
- 12.4. Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний тайланд дараах мэдээллийг тусгасан байна. Үүнд:
 - 12.4.1. Хөрөнгийн үнэлгээний үндсэн мэдээлэл: үл хөдлөх хөрөнгийн хаяг, байршил, ашиглалтын зориулалт, хөрөнгийн өмчлөгч, зээлдэгчийн нэр болон хөрөнгийн үнэлгээний захиалагчийг тодорхойлоход шаардлагатай мэдээлэл
 - 12.4.2. Гэрээ: үл хөдлөх хөрөнгө худалдах, худалдан авах гэрээ, өмчлөгч, эзэмшигчийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээлэл
 - 12.4.3. Үл хөдлөх хөрөнгийн талаарх дэлгэрэнгүй мэдээлэл: үл хөдлөх хөрөнгийн төрөл, хэмжээ, насжилт, хэлбэр, материал зэрэг үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой мэдээлэл байх бөгөөд бүх талаас нь авсан фото зураг хавсаргасан байна;
 - 12.4.4. Байршил: үл хөрөнгийн байрших хаяг, бүс, ойр орчмын нийтийн дэд бүтэц зэрэг бусад үл хөдлөх хөрөнгөтэй харьцуулахад боломжтой үзүүлэлтүүд байна;
 - 12.4.5. Үл хөдлөх хөрөнгийн хамгийн зохистой зохистой ашиглалтын зориулалтыг тодорхойлсон байна;
 - 12.4.6. Үл хөдлөх хөрөнгө, хөрөнгийн байршил, орчин, хөрөнгөд засвар, өргөтгөл хийсэн байдлын тухай дэлгэрэнгүй мэдээлэл, судалгаа;
 - 12.4.7. Хөрөнгийн дотоодын зах зээлийн нөхцөл байдал, зах зээлийн судалгаа;
 - 12.4.8. Тухайн хөрөнгийг газар дээр нь шалгасан байдал, шалгалтын тайлан;
 - 12.4.9. Энэхүү журмын 11.11-д заасан, тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн ны дагуу өмнөх хугацаанд худалдсан, болон худалдахаар зарласан түүх;
 - 12.4.10. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний тайланг ашиглах хэрэглэгч;
 - 12.4.11. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний тайлангийн зориулалт;
 - 12.4.12. Хөрөнгийн элэгдлийн тооцоолол, судалгааны тайлбар, ашигласан мэдээлэл;
 - 12.4.13. Үнэлгээнд ашигласан аргачлалуудын талаарх тайлбар, мэдээлэл;

- 12.4.14. Хөрөнгийн үнэлгээний хүчинтэй байх хугацаа;
 - 12.4.15. Хөрөнгө оруулалтын зориулалттай үл хөдлөх хөрөнгийн хувьд цэвэр орлогын хэмжээ, хөрөнгийн өгөөжийн хувь хэмжээг тооцох боломжтой тохиолдолд орлогын аргачлалаар үнэлсэн байдал;
 - 12.4.16. Харьцуулах хөрөнгийн үнэ, хөрөнгийн талаарх дэлгэрэнгүй мэдээлэл, борлуулалтын түүх;
 - 12.4.17. Хэсэгчлэн түрээслүүлсэн, эсвэл баригдаж дуусаагүй хөрөнгийн мөнгөн урсгалын тооцоолол;
 - 12.4.18. Хөрөнгийн байршил, орчин, хөрөнгийн гадаад, дотоод байдлыг дэлгэрэнгүй харуулсан, харьцуулах хөрөнгийн гадаад байдлыг харуулсан фото зураг;
 - 12.4.19. Үнэлгээний дүгнэлтийн нэмэлт тайлбар;
 - 12.4.20. Үнэлгээг хязгаарлах хүчин зүйлс, нөхцөл байдал;
 - 12.4.21. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан гүйцэтгэсэн огноо;
 - 12.4.22. Хөрөнгийн үнэлгээний хамрах хүрээ:
 - 12.4.22.1. Хөрөнгийг шалгасан байдал;
 - 12.4.22.2. Мэдээлэл цуглуулах үйл ажиллагааны тайлбар;
 - 12.4.22.3. Харьцуулах хөрөнгийн худалдах үнэ, түрээсийн үнийг тодорхойлсон тайлбар;
 - 12.4.22.4. Үнэлгээнд ашиглагдсан аргачлалын тайлбар, ашиглаагүй аргачлал байгаа бол ашиглахгүй болсон шалтгаан.
 - 12.4.23. Шаардлагатай гэж үзсэн бусад мэдээлэл.
- 12.5. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний тайланд мэргэшсэн үнэлгээчний овог нэр, холбоо барих хаяг зэрэг мэдээллийг тусгасан байна.
 - 12.6. Тайлан нь уншихад ойлгомжтой байхуйц дэлгэрэнгүй мэдээллийг агуулсан байна;
 - 12.7. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний тайланд мэргэшсэн үнэлгээчин гарын үсэг зурж, баталгаажуулна.

АРВАН ГУРАВ. Хөрөнгийн үнэлгээг хянах

- 13.1. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний тайлан нь банкнаас тухайн хөрөнгөтэй холбоотой аливаа шийдвэр гаргахад хангалттай мэдээлэл, судалгааг агуулсан байхыг банк хариуцна.
- 13.2. Банк зээлийн шийдвэр гаргахаас өмнө хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ нь банкны хууль, журам, Монголбанкны шийдвэр болон банкны өөрийн бодлого, дүрэм, журамтай нийцэж буй эсэхийг хянана.

- 13.3. Хөрөнгийн үнэлгээг хянахдаа хөрөнгийн үнэлгээний тайлан тухайн хөрөнгөтэй холбоотой шийдвэр гаргахад хангалттай мэдээлэл агуулсан эсэхийг шалгана.
- 13.4. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хянахдаа мэргэшсэн үнэлгээ нь үндэслэлтэй эсэх, үнэлгээнд ашигласан аргачлал, тооцоолол, мэдээлэл нь зохистой эсэхийг шалгана.
- 13.5. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний хяналтын үр дүнг мэргэшсэн үнэлгээчний мэргэжлийн ур чадвар, гүйцэтгэлийг хянах, үнэлэхэд ашиглана.
- 13.6. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний тайлан нь энэхүү журмын 12 дугаар зүйлд заасан шаардлагыг хангахгүй, хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээнд гарсан алдаа, дутагдлыг үнэлгээг гүйцэтгэсэн мэргэшсэн үнэлгээчин арилгаж чадахгүй гэж банк үзсэн тохиолдолд банк зээлийн шийдвэр гаргахаасаа өмнө шаардлага хангахуйц мэргэшсэн үнэлгээг шинээр хийлгэнэ.
- 13.7. Банк хөндлөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчнээр хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хянуулан, дүгнэлт гаргуулж болно.
- 13.8. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хянах үйл ажиллагаатай холбоотой дараах шаардлагыг банкны бодлогын баримт бичиг, журамдаа тусгана. Үүнд:
 - 13.8.1. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хянах этгээд нь банкны зээлийн үйл ажиллагаанаас тусдаа, хараат бус байдлыг хангасан байх;
 - 13.8.2. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хянах этгээдэд тавигдах шалгуур, тухайн этгээдийн эрх, үүрэг;
 - 13.8.3. Хөрөнгийн эрсдэлээс хамаарч хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээнд тавих хяналтын түвшин;
 - 13.8.4. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний алдаа, дутагдлыг залруулах үйл ажиллагааны зохицуулалт;
 - 13.8.5. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хянах, хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний алдаа дутагдлыг залруулах арга хэмжээг баримтжуулан хадгалах үйл ажиллагааны зохицуулалт.
- 13.9. Банк хөндлөнгийн этгээдийн хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаанд тавих хяналт, үнэлгээг баримтжуулж, хадгална.
- 13.10. Хөрөнгийн үнэлгээнд тавих хяналтын чанарыг шалгах зохицуулалт, журам, бүтэцтэй байна;
- 13.11. Хөрөнгийн үнэлгээнд тавих хяналтын тайлан, үнэлгээг тухайн үнэлгээг гүйцэтгэсэн үнэлгээчнийг ирээдүйд сонгохдоо харгалзан үзэх зохицуулалттай байна;

АРВАН ДӨРӨВ. Хөрөнгийн үнэлгээг хянах этгээдэд тавигдах шалгуур

- 14.1. Банк хөрөнгийн үнэлгээг хянах этгээдэд тавигдах шалгуурыг тодорхойлно.

- 14.2. Хөрөнгийн үнэлгээг хянах этгээд нь тухайн хөрөнгөд ашиг сонирхолгүй байх бөгөөд зээлийн үйл ажиллагаанд хяналт тавьдаг банкны нэгж, этгээдээс хараат бус байна.
- 14.3. Хөрөнгийн үнэлгээг хянах этгээд нь тухайн хөрөнгийн үнэлгээ, зах зээлийн нөхцөл байдлын судалгааг үнэлэх мэргэжлийн ур чадвар, ажлын туршлагатай байна.
- 14.4. Хөрөнгийн үнэлгээг хянах этгээд нь банкнаас тухайн хөрөнгөтэй холбоотой шийдвэр гаргахад хөрөнгийн үнэлгээнд тусгасан мэдээлэл нь хангалттай эсэхийг дүгнэнэ.
- 14.5. Зээлийн үйл ажиллагааг хариуцах нэгж, ажилтан хөрөнгийн үнэлгээнд хяналт тавих тохиолдолд хөрөнгийн үнэлгээний хяналтын хараат бус байдлыг хангах бүхий л арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ.
- 14.6. Энэхүү журмын 14.5-д заасан хөрөнгийн үнэлгээний хяналтын хараат бус байдлыг хангахын тулд хөрөнгийн үнэлгээнд хяналт тавих зээлийн эдийн засагч нь зээлийн шийдвэр гаргахад шууд болон шууд бусаар оролцохыг хориглоно.
- 14.7. Банк нь онцгой ур чадвар шаардсан хөрөнгийн үнэлгээ, өндөр эрсдэлтэй гүйлгээтэй холбоотой хөрөнгө болон зах зээлийн жишиг байхгүй хөрөнгийн үнэлгээнд хяналт тавих нөөц бололцоо, мэргэжилтний хүрэлцээ байгаа эсэхээ тодорхойлно.
- 14.8. Банк шаардлагатай гэж үзвэл, хөрөнгийн үнэлгээнд хяналт тавих зорилгоор нэмэлт ажилтан, хөндлөнгийн этгээдийн хөлсөлж, ажиллуулж болно.

АРВАН ТАВ. Хөрөнгийн үнэлгээг хянах түвшин

- 15.1. Банк тухайн хөрөнгөтэй холбоотой эрсдэлээс хамаарч хөрөнгийн үнэлгээг хянах түвшинг тогтооно.
- 15.2. Хөрөнгийн үнэлгээ нь тухайн хөрөнгөтэй холбоотой шийдвэр гаргахад хангалттай мэдээлэл, судалгаа агуулж байхыг шаардана.
- 15.3. Хөрөнгөтэй холбоотой эрсдэлийн түвшингээс хамаарч хөрөнгийн үнэлгээг хянах үйл ажиллагаа ялгаатай байна.
- 15.4. Хөрөнгийн үнэлгээний хяналтын түвшин нь тухайн хөрөнгийн үнэлгээний аргачлал, тооцоолол, мэдээллийн эх сурвалж, дүгнэлт, үндэслэл, тайлбар нь зохистой эсэхийг үнэлэхэд хангалттай байна.

АРВАН ЗУРГАА. Үнэлгээний алдаа дутагдал, буруу тооцооллыг арилгуулах

- 16.1. Хөрөнгийн үнэлгээнд алдаа, дутагдал үүсэх тохиолдолд банк холбогдох журмын дагуу арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ.
- 16.2. Банк хөрөнгийн үнэлгээний хяналт болон доор заасан үйл ажиллагааны явцад илэрсэн, хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний алдаа дутагдал, буруу тооцооллыг шийдвэрлэх зохицуулалтыг бодлогын баримт бичиг, журамдаа тусгасан байна. Үүнд:

- 16.2.1. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчинд хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний алдаа дутагдал, буруу тооцооллын талаар мэдэгдэж, холбогдох засвар, залруулгыг хийх хүсэлт гаргах;
- 16.2.2. Хэрэв хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хийсэн мэргэшсэн үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээнд гаргасан алдаа дутагдал, буруу тооцооллоо засах боломжгүй тохиолдолд зээлийн шийдвэр гарахаас өмнө холбогдох шаардлага хангасан, хөндлөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчнээр хөрөнгийн үнэлгээг шинээр хийлгэх.
- 16.3. Энэхүү журмын 16.2-т заасан хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээнд гарсан алдаа дутагдал, буруу тооцооллыг арилгах арга хэмжээг хэрэгжүүлэхдээ мэргэшсэн үнэлгээчинд зүй бусаар нөлөөлөхөөс сэргийлсэн дотоод хяналтын зохион байгуулалттай байна.

АРВАН ДОЛОО. Хөрөнгийн үнэлгээний хяналтыг баримтжуулах

- 17.1. Банк хөрөнгийн үнэлгээний хяналтыг баримтжуулж, зээлийн хувийн хэрэгт бүрдүүлэх шаардлагыг бодлогын баримт бичиг, журамдаа тусгана.
- 17.2. Банк хөрөнгийн үнэлгээний хяналтын талаар баримтлах бодлогын баримт бичиг, журамдаа хөрөнгийн төрөл, эрсдэлээс хамаарч хөрөнгийн үнэлгээний хяналтыг авч хэрэгжүүлсэн талаар бүрдүүлж хадгалах баримт бичиг, мэдээллийг тодорхой заасан байна.

АРВАН НАЙМ. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд тавих тогтмол хяналт

- 18.1. Банк багцалсан зээл болон зээл тус бүрийн барьцаа хөрөнгийн эрсдэлийг жилд нэгээс доошгүй удаа хянана.
- 18.2. Банк зээлийн хугацааны турш зээлийн багцын эрсдэлийг удирдах, зээлийн барьцаа хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээг шинэчлэхэд шаардлагатай мэдээллийг цуглуулах үйл ажиллагааг зохицуулсан бодлогын баримт бичиг, журамтай байна.
- 18.3. Банк нь гэрээний нөхцөлд өөрчлөлт орж болзошгүй, эсвэл бүтцийн өөрчлөлт хийгдэж магадгүй зээлийн барьцаа хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээг шинэчлэхэд шаардлагатай мэдээллийг цуглуулах үйл ажиллагааг зохицуулсан бодлогын баримт бичиг, журамтай байна.
- 18.4. Монголбанк нь үнэт цаасжуулсан зээлийн эрсдэлийг тодорхойлох зорилгоор барьцаа хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ хийлгэхийг банкнаас шаардлах эрхтэй.
- 18.5. Банк зээлийн барьцаа хөрөнгийн тухайн үеийн зах зээлийн үнэлгээг тодорхойлох, зээлийн ангиллыг холбогдох журмын дагуу гүйцэтгэхэд хангалттай хэмжээний мэдээлэл бүрдүүлнэ.

- 18.6. Банк энэхүү журмын 18.5-д заасан шаардлагын дагуу хангалттай хэмжээний мэдээлэл бүрдүүлж чадаагүй гэж Монголбанк үзсэн бол барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг шинээр хийлгэхийг банкнаас шаардаж болно.
- 18.7. Банкны зээлийн багцыг хянах бүтэц, зохион байгуулалт нь зээл олгосноос хойш зээлийн барьцаа хөрөнгөд гарсан өөрчлөлт, эсвэл хөрөнгийн зах зээлд гарсан өөрчлөлтийг тодорхойлох боломжтой байна.
- 18.8. Банк нь хөрөнгийн зах зээлийн нөхцөл байдалд гарсан өөрчлөлтийн хүчин зүйлс нь тус бүрдээ, эсвэл нийт дүндээ зээлийн барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд, мөн үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн үйл ажиллагааны эрсдэлд хэрхэн нөлөөлөхийг тодорхойлно.
- 18.9. Банк дараах шаардлага бүхий барьцаа хөрөнгийн бодлогын баримт бичиг, журмыг боловсруулж, үйл ажиллагаандаа мөрдөнө. Үүнд:
 - 18.9.1. Банк барьцаа хөрөнгө болон барьцаа хөрөнгөтэй холбоотой эрсдэлийг үнэлэхэд хангалттай хэмжээний мэдээлэлтэй байна;
 - 18.9.2. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг шинэчлэх, дахин хийх шаардлагатай нөхцөл, цаг хугацааны давтамжийг тодорхой заана;
 - 18.9.3. Барьцаа хөрөнгийн төрөл, зах зээлийн нөхцөл байдал, хамгийн сүүлд хийгдсэн хөрөнгийн үнэлгээг харгалзан үзсэний үндсэн дээр хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалыг тодорхойлно.
- 18.10. Банк зээлийн багцын барьцаа хөрөнгийн эрсдэлийн нөлөөг үнэлэхдээ холбогдох хууль тогтоомж, өөрийн бодлого, дүрэм, журамтай нийцсэн арга, аргачлалыг сонгоно.

АРВАН ЕС. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний үйлчилгээний төлбөр

- 19.1. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ, хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой үйлчилгээ үзүүлсэн этгээдэд үйлчилгээний төлбөрийг хугацаанд нь төлөх үүрэгтэй.
- 19.2. Зээлийн шийдвэр хэрхэн гарахаас хамаарч, эсвэл аливаа нөхцөл байдлын үр дүнгээс хамаарч хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний үйлчилгээний төлбөрийг хойшлуулахыг хориглоно.
- 19.3. Хөрөнгийн үнэлгээ нь банкны үйл ажиллагаанаас тусдаа, хараат бус зарчмаар хийгдэх тул тухайн хөрөнгөтэй холбоотой шийдвэр хэрхэн гарахаас үл хамааран, банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ болон хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой үйлчилгээний төлбөрийг хугацаанд нь төлнө.
- 19.4. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний тайланг хүлээн авч, хүлээн зөвшөөрснөөс хойш 30 (гуч) хоногийн дотор хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний төлбөрийг төлнө.
- 19.5. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээний тайланг хүлээн авсан боловч хүлээн зөвшөөрөөгүй тохиолдолд тайланг хүлээн авснаас хойш ажлын 10 (арав) хоногийн дотор тайланг хүлээн зөвшөөрөөгүй талаар, хүлээн зөвшөөрөөгүй шалтгаан, үндэслэл,

засч, залруулах шаардлагатай мэдээллийн хамт хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ хийсэн этгээдэд хүргүүлнэ.

- 19.6. Зээлийн хувийн хэрэгт холбогдох хөрөнгийн үнэлгээний хүлээн зөвшөөрсөн болон хүлээн зөвшөөрөөгүй бүх тайланг хавсаргах бөгөөд хүлээн зөвшөөрөөгүй тайлангийн хувьд хүлээн зөвшөөрөөгүй шалтгаан, үндэслэл тайлбарыг нэмж хавсаргана.

ХОРЬ. Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хүлээн зөвшөөрөх

- 20.1. Банк тодорхой шалгуурыг хангасан, хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг үргэлжлүүлэн ашиглаж болно.
- 20.2. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг үргэлжлүүлэн ашиглах тохиолдолд хөрөнгийн үнэлгээ нь тухайн үеийн нөхцөл байдлыг бодитоор тодорхойлох шалгууртай байх бөгөөд эдгээр шалгуурыг банк өөрийн бодлогын баримт бичиг, журамдаа тусгасан байна.
- 20.3. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг үргэлжлүүлэн ашиглах болсон шалтгаан, үндэслэл, дэлгэрэнгүй тайлбарыг зээлийн хувийн хэрэгт хавсаргана.
- 20.4. Дараах тохиолдолд хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг шинээр хийж гүйцэтгэнэ. Үүнд:
- 20.4.1. Хөрөнгийн үнэлгээг шинээр хийлгэх хугацаа болсон;
 - 20.4.2. Зах зээлийн нөхцөл байдал тогтворгүй;
 - 20.4.3. Санхүүжилтийн эх үүсвэрийн нөхцөл өөрчлөгдсөн;
 - 20.4.4. Байгалийн гамшиг тохиолдсон;
 - 20.4.5. Ижил төстэй хөрөнгийн нийлүүлэлтэд өөрчлөлт гарсан;
 - 20.4.6. Тухайн хөрөнгийг засаж, сайжруулсан;
 - 20.4.7. Тухайн хөрөнгөд шаардлагатай засвар, үйлчилгээг хийгээгүй;
 - 20.4.8. Үнэлгээнд нөлөөлөх эдийн засаг, зах зээлийн хүчин зүйлсэд өөрчлөлт гарсан;
 - 20.4.9. Бүсжилт, барилгын материал, технологит өөрчлөлт гарсан;
 - 20.4.10. Байгаль, орчны бохирдол;
 - 20.4.11. Хөрөнгийн зориулалт өөрчлөгдсөн;
 - 20.4.12. Бусад шаардлагатай нөхцөл.
- 20.5. Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хүлээн зөвшөөрөх шалгуурыг банкны хөрөнгийн үнэлгээний талаар баримтлах бодлогын баримт бичигт тусгана.
- 20.6. Мэргэжлийн ур чадварын шалгуур, шаардлага хангасан этгээд нь банкны үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хүлээн зөвшөөрөх үйл ажиллагааг гүйцэтгэх бөгөөд банк үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хүлээн зөвшөөрөх арга хэмжээг баримтжуулан хадгална.

- 20.7. Үл хөдлөх хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээг хүлээн зөвшөөрөх тайланд дараах мэдээллийг тусгасан байна. Үүнд:
- 20.7.1. Хөрөнгийн нөхцөл байдлыг дэлгэрэнгүй харуулсан фото зураг, ойр орчны фото зураг бүхий хөрөнгийг газар дээр шалгасан тайлан;
 - 20.7.2. Хөрөнгийн үнэлгээний судалгаа, дүгнэлтэд ашиглагдсан зах зээлийн талаарх мэдээ, мэдээлэл;
 - 20.7.3. Хөрөнгийн ашиглалтыг хамгийн сүүлд хийсэн хөрөнгийн үнэлгээтэй харьцуулсан байдал
 - 20.7.4. Хөрөнгийн байршиж буй орчин, бүсчлэлд гарсан өөрчлөлтүүд;
 - 20.7.5. Өөрчлөлтүүдийг хамгийн сүүлд хийсэн хөрөнгийн үнэлгээтэй харьцуулсан байдал;
 - 20.7.6. Тайлангийн огноог тавьж, тайланг боловсруулсан этгээд гарын үсэг зурж баталгаажуулсан байна.

ХОРИН НЭГ. Хөрөнгийн дотоод үнэлгээг гүйцэтгэх

- 21.1. Хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээ шаардагдахгүй тохиолдолд хөрөнгийн дотоод үнэлгээг хөрөнгийн үнэлгээчинд тавигдах шаардлага, шалгуурыг хангасан банкны ажилтан хийж болно.
- 21.2. Банк барьцаа хөрөнгөтэй холбоотой эрсдэлд суурилсан хөрөнгийн дотоод үнэлгээний үйл ажиллагааг зохицуулсан бодлогын баримт бичиг, журамтай байна.
- 21.3. Хөрөнгийн дотоод үнэлгээ нь хууль тогтоомж, бодлого журамтай нийцсэн, банкнаас тухайн хөрөнгөтэй холбоотой шийдвэр гаргахад хангалттай хэмжээний мэдээлэл агуулсан байна.
- 21.4. Хөрөнгийн дотоод үнэлгээ нь барьцаа хөрөнгийн зах зээлийн үнийг бодитоор тодорхойлоход хангалттай хэмжээний мэдээ, мэдээлэл, судалгаа, тооцоололтой байна.
- 21.5. Барьцаа хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээг бодитоор тодорхойлоход хангалтгүй мэдээ, мэдээлэл, судалгаа, тооцоололтой хөрөнгийн дотоодын үнэлгээг банк хүлээн зөвшөөрөхгүй.
- 21.6. Энэхүү журмын 21.5-д заасан банкны бодлогын баримт бичиг, журамд барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний хамгийн тохиромжтой аргачлалыг сонгох шаардлагыг тусгасан байна.
- 21.7. Барьцаа хөрөнгийн дотоод үнэлгээний аргачлалыг сонгохдоо үнэлгээ нь хамгийн өндөр байх, зардал нь хамгийн бага байх, эсвэл хамгийн богино хугацаанд үнэлгээг хийх боломжийг зорилго болгохыг хориглоно.
- 21.8. Барьцаа хөрөнгийн дотоод үнэлгээний аргачлал нь хөрөнгийн бодит байдал, эдийн засаг, зах зээлийн нөхцөл байдлыг үнэлгээнд бодитоор тусгах боломжтой байна.

- 21.9. Банк барьцаа хөрөнгийн дотоод үнэлгээг гүйцэтгэхдээ хөрөнгийн бодит байдлыг газар дээр нь шалгах, хөрөнгийн үнэлгээнд нөлөөлөхүйц эдийн засаг, зах зээлийн нөхцөл байдлыг нягтлах үйл ажиллагааны хамрах хүрээ, эдгээр үйл ажиллагаанд тавигдах шаардлагуудыг тодорхойлно.
- 21.10. Банк барьцаа хөрөнгийн бодит байдлыг газар дээр нь шалгаж, хөрөнгийн үнэлгээнд нөлөөлөхүйц зах зээлийн хүчин зүйлсийг нягтална.
- 21.11. Банк нь барьцаа хөрөнгийн дотоод үнэлгээнд аливаа үндэслэл, тооцололгүй таамаглал хийхийг хүлээн зөвшөөрөхгүй.

ХОРИН ХОЁР. Хөрөнгийн дотоод үнэлгээний тайлан

- 22.1. Банк хөрөнгийн дотоод үнэлгээний тайланг зээлийн хувийн хэрэгт хавсарган, хадгална.
- 22.2. Хөрөнгийн дотоод үнэлгээний тайланд дараах мэдээллийг агуулсан байна. Үүнд:
- 22.2.1. Хөрөнгийн тодорхойлолт, түүний байршил;
 - 22.2.2. Хөрөнгийн дэлгэрэнгүй тодорхойлолт, түүний одоогийн болон ирээдүйн зориулалт;
 - 22.2.3. Дотоод үнэлгээ хийх үеийн хөрөнгийн бодит байдал, зориулалт, байршил зэргийг харгалзан үзсэний үндсэн дээр хийж, гүйцэтгэсэн хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээ;
 - 22.2.4. Банкнаас барьцаа хөрөнгөд хийсэн газар дээрх шалгалтын хамрах хүрээ, шалгалтын аргачлалын талаарх тайлбар;
 - 22.2.5. Хөрөнгийн дотоод үнэлгээнд ашигласан мэдээ, мэдээлэл, судалгааны талаарх тайлбар;
 - 22.2.6. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний аргачлал, арга хэрэгслийн талаарх нэмэлт тайлбар мэдээлэл;
 - 22.2.7. Хөрөнгийн үнэлгээ, судалгаанд ашиглагдсан мэдээллийн эх сурвалжийг тодорхой заана:
 - 25.2.7.1. Гадны эх сурвалж (хөрөнгийн борлуулалтын мэдээллийн сан г.м.)
 - 25.2.7.2. Тухайн хөрөнгийн талаарх мэдээлэл (хөрөнгийг худалдсан болон худалдахаар зарласан түүх, татварын харьцуулалт, хөрөнгийн борлуулалтын харьцуулалт)
 - 25.2.7.3. Хөрөнгөд газар дээрх шалгалт хийсэн тухай баримт;
 - 25.2.7.4. Хөрөнгийн бүх талаас нь авсан фото зураг;
 - 25.2.7.5. Зах зээлийн нөхцөл байдлыг тодорхойлсон мэдээ, мэдээлэл;
 - 25.2.7.6. Дотоодын зах зээлийн нөхцөл байдал;
 - 25.2.7.7. Газрын бүртгэлийн гэрчилгээ болон газрын кадастрын зургийн хуулбар;

22.2.8. Хөрөнгийн дотоод үнэлгээг гүйцэтгэсэн этгээдийн овог, нэр, албан тушаал, холбоо барих хаяг.

22.2.9. Банкнаас шаардлагатай гэж үзсэн бусад мэдээ, мэдээлэл;

22.3. Хөрөнгийн дотоод үнэлгээний тайланг боловсруулсан дотоод үнэлгээчин гарын үсэг зурж баталгаажуулна.

ХОРИН ГУРАВ. Хөрөнгийн дотоод үнэлгээчнийг сонгох

23.1. Банк хөрөнгийн үнэлгээний талаар баримтлах бодлогын баримт бичиг, журамдаа барьцаа хөрөнгийн дотоодын үнэлгээчнийг сонгох, үнэлэх, үйл ажиллагааг нь хянах шалгуур, шаардлагыг тусгасан байна.

23.2. Хөрөнгийн дотоод үнэлгээчин дараах шалгуурыг хангасан байна. Үүнд:

23.2.1. Хөрөнгийн үнэлгээг зохистой түвшинд гүйцэтгэхэд хангалттай хэмжээний боловсрол, мэргэжлийн ур чадвартай, ажлын туршлагатай байх;

23.2.2. Үнэлж буй хөрөнгөд санхүүгийн болон аливаа ашиг сонирхол байхгүй бөгөөд хөрөнгийн үнэлгээг хөндлөнгийн нөлөөнд авталгүй, бусдаас хараат бус, үнэнч шударгаар, бие даан тодорхойлох чадвартай байх;

23.3. Банк хөрөнгийн дотоодын үнэлгээчний үйл ажиллагаанд тогтмол хугацаанд хяналт тавина.

ХОРИН ДӨРӨВ. Банкинд өмчлөх эрх нь шилжсэн үл хөдлөх барьцаа хөрөнгийн үнэлгээ

24.1. Банкинд өмчлөх эрх нь бүрэн шилжсэн үл хөдлөх барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг холбогдох хууль, журам, Монголбанкны шаардлагатай нийцүүлэн, тодорхой хугацааны давтамжтай шинэчлэн гүйцэтгэнэ.

24.2. Банк үл хөдлөх барьцаа хөрөнгийн эрхийг бүрэн шилжүүлэн авснаар:

24.2.1. Үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээг шинэчлэн хийнэ;

24.2.2. Холбогдох хууль, журмын дагуу үл хөдлөх барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд хяналт тавина.

24.3. Банкинд өмчлөх эрх нь шилжсэн үл хөдлөх барьцаа хөрөнгийг Монголбанкны холбогдох журамд заасан хугацааны дотор хөдлөх хөрөнгийг боломжтой хугацааны дотор зарж борлуулна.

24.4. Банкинд өмчлөх эрх нь шилжсэн авсан барьцаа хөрөнгийг зарж борлуулах үйл ажиллагаатай холбоотой дараах баримт бичгийг бүрдүүлж, хадгална. Үүнд:

24.4.1. Худалдан авагч талаас ирүүлсэн хүсэлт, үнийн санал;

24.4.2. Барьцаа хөрөнгийг зарж борлуулах тухай зар;

24.4.3. Барьцаа хөрөнгийг зарж борлуулах үйл ажиллагаатай холбоотой бусад баримт бичиг.

24.5. Банк энэхүү журмын 27.4-д заасан бүхий л арга хэмжээг авсан боловч барьцаа хөрөнгийг зарж, борлуулж чадаагүй тохиолдолд энэхүү журмын 27.3-г заасан хугацааг сунгах шийдвэрийг банкны удирдлага гаргаж болно.

ХОРИН ТАВ. Хяналт, хариуцлага

25.1. Монголбанк энэ журмын биелэлтэд хяналт тавьж, зөрчсөн этгээдэд холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.

25.2. Банк хөрөнгийн мэргэшсэн үнэлгээчний хууль тогтоомж зөрчсөн, мэргэжлийн зүй буй үйлдэл, эс үйлдэл гаргасан талаар холбогдох эрх бүхий этгээдэд мэдээлэх үүрэгтэй

МОНГОЛБАНК