

БАНКНЫ БАРЬЦАА ХӨРӨНГИЙН
ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЖУРАМ

/ТӨСӨЛ/

Агуулга

Нэг. Нийтлэг үндэслэл	2
Хоёр. Банкны барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний журам, түүнд тавих шаардлага	3
Гурав. Үнэлгээний этгээд, банкны хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэх хөрөнгийн үнэлгээ.....	4
Дөрөв. Банкны хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааны хараат бус байдал	5
Тав. Үнэлгээний мэргэжилтэнд тавих шаардлага, үнэлгээний мэргэжилтнийг сонгох.....	6
Зургаа. Банкнаас барьцааны зүйлийн үнэлгээ хийлгэх хүсэлт гаргах, үнэлгээ хийлгэх.....	6
Долоо. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан	7
Найм. Хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгалт, нягтлах шалгалтын хамрах хүрээ	8
Ес. Хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгагчид тавигдах шалгуур	9
Арав. Хөрөнгийн үнэлгээний алдаа дутагдлыг арилгуулах.....	9
Арван нэг. Зээлийн барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд тавих явцын хяналт	9
Арван хоёр. Хөрөнгийн үнэлгээний үйлчилгээний төлбөр	10
Арван гурав. Хөрөнгийн үнэлгээний шалган магадлал.....	11
Арван дөрөв. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэх хөрөнгийн үнэлгээ	12
Арван тав. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэх хөрөнгийн үнэлгээний тайлан	13
Арван зургаа. Монголбанкинд тайлагнах.....	14
Арван долоо. Хяналт, хариуцлага.....	14

БАНКНЫ БАРЬЦАА ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЖУРАМ

НЭГ. НИЙТЛЭГ ҮНДЭСЛЭЛ

- 1.1. Энэхүү журмыг банкнаас олгох зээлийн барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн дагуу хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл авсан хуулийн этгээд (үнэлгээний хуулийн этгээд)-ээр эсвэл үнэлгээ хийх эрх авсан хувь хүн (үнэлгээчин)-ээр (үнэлгээний хуулийн этгээд, үнэлгээний этгээдийг цаашид “үнэлгээний этгээд” гэх) гүйцэтгүүлэх, банкны хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтэн гүйцэтгэх, банкны барьцаа хөрөнгийг үнэлэхтэй холбогдсон үйл ажиллагааг зохицуулах, Монголбанкинд тайлагнах, хяналт тавихад мөрдөнө.
- 1.2. Банкны барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний журам нь Захиргааны ерөнхий хууль, Банкны тухай хууль, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцсэн байна.
- 1.3. Банк барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаандаа Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуульд заасан хараат бус байх, иргэн, байгууллагын нууцыг хадгалах, шударга байх, хууль тогтоомжид нийцсэн байх зарчмыг баримтална.
- 1.4. Банк барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааг зохицуулах бодлого, журмыг энэ журам болон холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн боловсруулж, үйл ажиллагаандаа мөрдөнө.
- 1.5. Энэ журам нь банкны зээлийн барьцаа эд хөрөнгө, эдийн бус хөрөнгө, тасралтгүй ажиллагааны үнэ цэнийн үнэлгээнд хамаарна.
- 1.6. Банк энэхүү журмын 3.1, 3.2-т заасан хөрөнгийн үнэлгээг үнэлгээний этгээдээр гүйцэтгүүлнэ.
- 1.7. Энэхүү журмын 1.6-д заасан үнэлгээний этгээд нь хөндлөнгийн үнэлгээний этгээд эсвэл банкны ажилтан байж болно.
- 1.8. Банк нь барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг хийлгэхдээ үнэлгээний этгээдтэй гэрээт ажлын захидал буюу хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээг байгуулна.
- 1.9. Банк энэхүү журмын 3.3-т заасан хөрөнгийн үнэлгээг журмын 5.1-д заасан шаардлагыг хангасан боловсрол, ур чадвар, ажлын туршлагатай хөрөнгийн үнэлгээ гүйцэтгэх чиг үүрэг бүхий банкны ажилтан (цаашид “үнэлгээний мэргэжилтэн” гэх)-аар гүйцэтгүүлнэ.
- 1.10. Банк нь зээлийн шийдвэр гарахаас өмнө барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний тайланг хүлээн авч, үнэлгээний тайланг хүлээн зөвшөөрсөн байна.
- 1.11. Банк зээлийн барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний тайлан, үнэлгээтэй холбоотой аливаа мэдээлэл, баримтыг зээлийн хувийн хэрэгт баримтжуулан, хадгална.

- 1.12. Үнэлэх хөрөнгийн хувьд хуулийн хүрээнд зөвшөөрөгдөх, санхүүгийн хувьд хэрэгжих боломжтой, хамгийн өндөр үнэ цэнийг бий болгох ашиглалтыг хамгийн сайн ашиглалтад тооцно.
- 1.13. Зах зээлийн өнөөгийн болон ирээдүйн нөхцөл байдлыг тооцоолсны үндсэн дээр тухайн хөрөнгийг арилжихад шаардагдах хугацааг хөрөнгийг зарлаж, борлуулах хугацаанд тооцно.
- 1.14. Үнэлэх эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрхийн үнийн талаар бүрэн мэдээлэлтэй, түүнийг худалдах үүрэг хүлээгээгүй худалдагч болон эд хөрөнгө, эд хөрөнгийн эрхийн үнийн талаар бүрэн мэдээлэлтэй, худалдан авах үүрэг хүлээгээгүй худалдан авагч хоёрын харилцан тохиролцсон, үнэлгээний хүчин төгөлдөр байх өдрөөр тооцоолсон дүнг зах зээлийн үнэ гэж үзнэ.

ХОЁР. БАНКНЫ БАРЬЦАА ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЖУРАМ, ТҮҮНД ТАВИХ ШААРДЛАГА

- 2.1. Банк энэ журмын 1.4-т заасан бодлого, журамдаа дараах зохицуулалтыг тусгасан байна:
 - 2.1.1. Үнэлгээ хийх аргачлал;
 - 2.1.2. Банкны хөрөнгийн хөндлөнгийн үнэлгээний этгээдтэй хамтран ажиллах харилцааны зохицуулалт;
 - 2.1.3. Хөндлөнгийн үнэлгээний этгээдтэй харилцах, мэдээлэл солилцох, хамтран ажиллах харилцааг зохицуулсан банкны бодлого, журамд хөрөнгийн үнэлгээ гүйцэтгүүлэхээр захиалга өгөх, хөрөнгийн үнэлгээг гүйцэтгэх ажлын хүрээнд харилцах, хөндлөнгийн үнэлгээний этгээдээс тайлбар өгөх зохицуулалт;
 - 2.1.4. Банкны хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтнийг сонгох, үнэлэх, банкны хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний ажлын гүйцэтгэлд явцын хяналт тавих зохицуулалт;
 - 2.1.5. Банк бодлого, журамдаа ажил гүйлгээний төрөл, эрсдэл, нарийн цогц байдлаас хамаарч хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгалтын хамрах хүрээ, бүрдүүлж хадгалах баримт бичиг, мэдээллийг тодорхой заана.
- 2.2. Банк хөрөнгийн үнэлгээний хараат бус байдалд сөргөөр нөлөөлөхгүй байх зарчмыг баримтлах бөгөөд хөрөнгийн үнэлгээний талаарх бодлого, журамдаа дараах шаардлагыг тусгана:
 - 2.2.1. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний үнэ цэнийн зорилтод түвшнийг тогтоодоггүй, эсхүл өр, үнэлгээний харьцааны зорилтод түвшнийг тогтоодоггүй байх, үүнийг хөрөнгийн үнэлгээний захиалгын нөхцөл болгодоггүй байх;
 - 2.2.2. Үнэлгээний этгээд, банкны хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний цалин, хөлс, урамшуулал нь зээл олголт, зээлийн дүн, хөрөнгийн үнэлгээний дүнгээс

- хамаарч өөрчлөгддөггүй эсхүл ажлын хөлс, цалин урамшууллыг олгохоос татгалздаггүй байх;
- 2.2.3. Хөрөнгийн үнэлгээний үнэ цэнээс хамаарч тухайн үнэлгээний этгээдийн үйлчилгээг ирээдүйд авах эсэх шийдвэр гаргадаггүй, ирээдүйд хамтарч ажиллахаас татгалздаггүй байх;
- 2.2.4. Хөрөнгийн үнэлгээний хараат бус байдлыг алдагдуулах бусад нөхцөл байдлыг үүсгэдэггүй байна.
- 2.3. Банк хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгалтын үйл ажиллагаанд тавигдах дараах шаардлагыг банкны бодлого, журамдаа тусгана:
- 2.3.1. Үнэлгээний нягтлах шалгагч нь банкны зээлийн үйл ажиллагаанаас тусдаа, хараат бус байна;
- 2.3.2. Үнэлгээний нягтлах шалгагчид тавигдах шаардлага шалгуур, үнэлгээний нягтлах шалгагчийн эрх, үүргийг тодорхой тусгана;
- 2.3.3. Зээлийн эрсдэлд суурилсан хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгалтын түвшнийг тодорхойлсон байна;
- 2.3.4. Хөрөнгийн үнэлгээний алдаа, дутагдлыг залруулах үйл ажиллагааны зохицуулалттай байна;
- 2.3.5. Хөрөнгийн үнэлгээг хянах, хөрөнгийн үнэлгээний алдаа дутагдлыг залруулах арга хэмжээг баримтжуулан хадгалах үйл ажиллагааны зохицуулалттай.
- 2.4. Банк нь барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний талаар баримтлах бодлого, журмыг жилд нэгээс доошгүй удаа хянаж, шаардлагатай тохиолдолд нэмэлт, өөрчлөлт оруулна.
- 2.5. Банк зээлийн шийдвэр гаргахдаа өмнө нь хийсэн барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг үргэлжлүүлэн ашиглах эсэхийг шийдвэрлэх шалгууртай байна.
- 2.6. Банкны барьцаа хөрөнгөд явцын хяналт тавих бүтэц, зохион байгуулалт, шаардлага, шалгууртай байна.

ГУРАВ. ҮНЭЛГЭЭНИЙ ЭТГЭЭД, БАНКНЫ ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ МЭРГЭЖИЛТНИЙ ГҮЙЦЭТГЭХ ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ

- 3.1. Банк дараах зээлийн барьцаа хөрөнгийг үнэлгээний этгээдээр гүйцэтгүүлнэ:
- 3.1.1. 1 (нэг) тэрбум төгрөг болон түүнээс дээш дүнтэй зээлийн барьцааны зүйлийн үнэлгээ;
- 3.1.2. Худалдах, бусдад шилжүүлэх зээлийн барьцааны зүйлийн үнэлгээ;
- 3.1.3. Зээлийн дүн нь энэхүү журмын 3.1.1-т зааснаас бага боловч банкны зээлийн зохистой үйл ажиллагааны зарчмыг хангах зорилгоор хөрөнгийн үнэлгээний этгээдээр тогтоолгох шаардлагатай гэж банк үзсэн барьцааны зүйлийн үнэлгээ.

- 3.2. Монголбанк шаардлагатай гэж үзсэн тохиолдолд барьцаа хөрөнгөд үнэлгээний этгээдээр үнэлгээ хийлгэхийг банкнаас шаардах эрхтэй.
- 3.3. Энэхүү журмын 3.1-3.2-т зааснаас бусад зээлийн барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг энэхүү журамд нийцүүлэн боловсруулсан аргачлалын дагуу банкны үнэлгээний мэргэжилтэн гүйцэтгэнэ.
- 3.4. Банк үнэлгээний этгээдэд дараах хүсэлтийг тавьж болно:
 - 3.4.1. Барьцаа хөрөнгийн талаарх нэмэлт мэдээлэл, эсхүл харьцуулах хөрөнгийн талаарх мэдээллийг хөрөнгийн үнэлгээнд харгалзан үзэх;
 - 3.4.2. Үнэлгээнд хэрэглэх үнэ цэнийн суурийг тодорхой тайлбарлаж, үнэ цэнийн суурийн талаарх мэдээллийг дэлгэрэнгүй тусгах;
 - 3.4.3. Үнэлгээнд алдаа дутагдал гарсан гэж үзсэн бол энэ талаар тайлбар авах, залруулах.

ДӨРӨВ. БАНКНЫ ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ХАРААТ БУС БАЙДАЛ

- 4.1. Үнэлгээний этгээд, банкны үнэлгээний мэргэжилтэн, эсхүл банкны хөрөнгийн үнэлгээний чиг үүрэг бүхий газар нэгж нь банкны зээлийн үйл ажиллагааны чиг үүрэг бүхий газар нэгж, ажилтнаас хараат бус байна.
- 4.2. Үнэлгээний этгээдийг сонгох, ажлын гүйцэтгэлийг хянах, үнэлэх чиг үүрэг бүхий банкны газар, нэгж, ажилтан нь банкны зээлийн үйл ажиллагааны чиг үүрэг бүхий банкны газар, нэгж, ажилтнаас тусдаа, хараат бус байна.
- 4.3. Банк хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаанд дараах шаардлагыг баримтална. Үүнд:
 - 4.3.1. Хөрөнгийн үнэлгээ болон хөрөнгийн үнэлгээтэй холбоотой мэдээллийг гажуудуулах зорилгоор үнэлгээний этгээд, эсхүл банкны хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтэнд аливаа байдлаар нөлөөлөхгүй байх;
 - 4.3.2. Банк зээлдэгчийн захиалсан, сонгосон, төлбөрийг төлж гүйцэтгүүлсэн, эсхүл зээлдэгчийн аливаа байдлаар оролцсон үнэлгээний этгээдийн тогтоосон үнэлгээг ашиглахгүй байх;
 - 4.3.3. Банк хөрөнгийн үнэлгээний зардлыг бууруулах, эсхүл хөрөнгийн үнэлгээг хийж гүйцэтгэх хугацааг богиносгохыг үнэлгээний этгээдээс шаардах замаар хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаанд зохисгүй байдлаар нөлөөлөх, эсхүл хөрөнгийн үнэлгээний чанарт сөргөөр нөлөөлөхгүй байх.
 - 4.3.4. Банк үнэлгээний этгээдээс тухайн хөрөнгөд ашиг сонирхлын зөрчилтэй, эсхүл ашиг сонирхлын зөрчил үүсэж болзошгүй эсэх талаарх мэдэгдлийг бичгээр хүлээн авч зээлийн хувийн хэрэгт хавсаргана.

- 4.4. Банк тухайн хөрөнгөд ашиг сонирхлын зөрчилтэй, эсхүл ашиг сонирхлын зөрчил үүсэж болзошгүй тохиолдолд тухайн үнэлгээний этгээдээс үнэлгээний үйлчилгээ авахаас татгалзана.

ТАВ. ҮНЭЛГЭЭНИЙ МЭРГЭЖИЛТЭНД ТАВИХ ШААРДЛАГА, ҮНЭЛГЭЭНИЙ МЭРГЭЖИЛТНИЙГ СОНГОХ

- 5.1. Банкны хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтэн дараах шаардлагыг хангасан байна:
- 5.1.1. Хөрөнгийн үнэлгээг зохистой түвшинд гүйцэтгэхэд хангалттай хэмжээний боловсрол, мэргэжлийн ур чадвартай, ажлын туршлагатай байх;
 - 5.1.2. Үнэлж байгаа хөрөнгөд санхүүгийн болон аливаа ашиг сонирхол байхгүй бөгөөд хөрөнгийн үнэлгээг хөндлөнгийн нөлөөнд авталгүй, бусдаас хараат бус, төв голч байдлаар бие даан тодорхойлох чадвартай байх;
- 5.2. Банк үнэлгээний мэргэжилтний энэ журмын 5.1-д заасан шаардлагыг хангасныг нотлох баримт, бичгийг бүрдүүлж, хадгална.

ЗУРГАА. БАНКНААС БАРЬЦААНЫ ЗҮЙЛИЙН ҮНЭЛГЭЭ ХИЙЛГЭХ ХҮСЭЛТ ГАРГАХ, ҮНЭЛГЭЭ ХИЙЛГЭХ

- 6.1. Банк хөрөнгийн үнэлгээг захиалах, хөрөнгийн үнэлгээний гэрээ байгуулахдаа гэрээт ажлын захидлыг үнэлгээний этгээдэд хүргүүлнэ.
- 6.2. Хөрөнгийн үнэлгээний гэрээт ажлын захидал дараах агуулгатай байна:
- 6.2.1. Зориулагдсан хэрэглэгч болон зориулагдсан хэрэглээний тодорхойлолт;
 - 6.2.2. Үнэлгээний зүйлийн тодорхойлолт, үзлэг шалгалтын хэмжээг тодорхойлсон байна;
 - 6.2.3. Хөрөнгийн үнэлгээний бусадтай хуваалцахыг хориглосон, хязгаарласан хуулийн болон гэрээний зохицуулалт байгаа эсэхийг тодорхой тусгана;
 - 6.2.4. Хөрөнгийн үнэлгээг хийхэд шаардлагатай бүх баримт, мэдээллийг тусгана.
- 6.3. Банк гэрээт ажлын захидлын хуулбарыг зээлийн хувийн хэрэгт хадгална.
- 6.4. Банк нь үнэлгээний этгээдээс тухайн үнэлгээний зүйлтэй холбоотой хөрөнгийн үнэлгээний аливаа үйлчилгээг сүүлийн 3 (гурван) жилийн хугацаанд үзүүлж байсан эсэх талаар мэдэгдлийг бичгээр гаргуулан авна.
- 6.5. Банк үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээнд зах зээлийн хандлагаас гадна доорх хандлагын аль тохиромжтой, мөн шаардлагатайг нь сонгон хэрэглэхийг үнэлгээний этгээдээс шаардана:
- 6.5.1. Өртгийн хандлага;
 - 6.5.2. Орлогын хандлага.

- 6.6. Банк нь үнэлгээний этгээдээс хөрөнгийн үнэлгээнд хэрэглэсэн хандлагын орхигдуулгын талаарх тайлбар, мэдээллийг авна.

ДОЛОО. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН

- 7.1. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан холбогдох хууль тогтоомжид заасан шаардлагад нийцсэн, хөрөнгийн үнэлгээний тайланд тусгах мэдээллийг агуулсан байна.
- 7.2. Банк хөрөнгийн үнэлгээний тайлангийн зохих дэлгэрэнгүй байдлын түвшнийг тогтоохдоо ажил гүйлгээний эрсдэл, хэмжээ, нарийн цогц байдал, үнэлгээний зүйлийн үнэ цэнийг харгалзан үзнэ.
- 7.3. Банк хөрөнгийн үнэлгээний тайлангийн зохих дэлгэрэнгүй байдлын түвшнийг үнэлгээний этгээдэд хүргүүлэх гэрээт ажлын захидалд тодорхой тусгана.
- 7.4. Хөрөнгийн үнэлгээний тайланд энэ журмын 7.1-д заасан шаардлагаас гадна дараах зүйлийг тусгана. Үүнд:
- 7.4.1. Хөрөнгийн зах зээлийн нөхцөл байдлын талаарх мэдээлэл:
- 7.4.1.1. Хөрөнгийн үнэ цэнийн ирээдүйн төлөв байдалтай холбогдолтой мэдээ, мэдээлэл;
- 7.4.1.2. Хөрөнгийн эрэлт, нийлүүлэлтийн хүчин зүйлс;
- 7.4.1.3. Хөрөнгийг худалдах хугацаа;
- 7.4.1.4. Хөрөнгийг анх худалдахаар зарласан, худалдсан үнийн зөрүү;
- 7.4.2. Хөрөнгийн үнэ цэнэд материаллаг нөлөө үзүүлэхүйц төсөөлөл, эсхүл нөхцөл байдлыг харгалзан үзэхээр байгаа тохиолдолд одоо байгаа үеийн үнэ цэнийн талаарх санал дүгнэлт;
- 7.4.3. Үл хөдлөх хөрөнгийн хаяг, байршил, хөрөнгийн тодорхойлолт, хөрөнгийн өмчлөгч, зээлдэгчийн нэр;
- 7.4.4. Хөрөнгө худалдах, худалдан авах гэрээ, өмчлөгч, эзэмшигчийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээлэл;
- 7.4.5. Үл хөдлөх хөрөнгийн биет шинж чанар, хэмжээ, нас, хэлбэр, материал зэрэг үл хөдлөх хөрөнгөтэй холбоотой мэдээлэл байх бөгөөд хөрөнгийн байршил, орчин, хөрөнгийн гадаад, дотоод байдлыг дэлгэрэнгүй харуулсан, олон талаас нь авсан фото зураг зэргийг хавсаргана;
- 7.4.6. Үл хөдлөх хөрөнгийн байрших хаяг, бүсчлэл, ойр орчмын нийтийн дэд бүтэц зэрэг бусад үл хөдлөх хөрөнгөтэй харьцуулахад боломжтой үзүүлэлтүүд;
- 7.4.7. Үл хөдлөх тухайн хөрөнгийг худалдсан болон худалдахаар зарласан сүүлийн 3 (гурав)-аас доошгүй жилийн хугацааны үнийн түүх болон хөрөнгийн хамгийн сайн ашиглалтын талаарх санал дүгнэлт;
- 7.4.8. Үнэлгээний зүйлийн ашиглалтын хугацаа, элэгдлийн тооцоолол;

- 7.4.9. Шинжилгээний арга хэрэгсэлд ашигласан нэмэлт мэдээлэл;
 - 7.4.10. Үнэлгээний шинжилгээ хийхэд ашигласан мэдээ, мэдээллийн эх сурвалж;
 - 7.4.11. Орлого бий болгох үл хөдлөх хөрөнгийн үнэлгээнд хэрэглэсэн орлогын хандлагад цэвэр орлогын хэмжээ, хөрөнгийн өгөөжийн хувь хэмжээг тооцохдоо хангалттай хэмжээний баримт, мэдээлэл судалгаа;
 - 7.4.12. Хязгаарлах нөхцөлүүдийн талаарх ойлгомжтой, оновчтой тодорхойлолт;
 - 7.4.13. Тухайн хөрөнгөд үзлэг шалгалт хийсэн эсэх, хийсэн бол үзлэг шалгалтын хэм хэмжээг зааж, мөн хөрөнгийн үнэлгээний тайланд гарын үсэг зурж баталгаажуулсан үнэлгээний этгээд нь үнэлгээг хийхдээ бусдаас томоохон туслалцаа авсан бол энэ тухай мэдэгдэл;
 - 7.4.14. Шаардлагатай гэж үзсэн бусад мэдээ, судалгаа.
- 7.5. Банк нь зээлдэгч болон зээлдэгчтэй холбоотой аливаа этгээдээс санал болгосон, гүйцэтгүүлсэн, төлбөрийг нь төлсөн үнэлгээг ашиглахгүй.
 - 7.6. Банк хөрөнгийн үнэлгээг сайжруулах зорилгоор холбогдох гэрээ, хууль, журмын хүрээнд нэмэлт судалгаа, мэдээллийг үнэлгээний этгээдээс шаардаж болно.

НАЙМ. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ НЯГТЛАХ ШАЛГАЛТ, НЯГТЛАХ ШАЛГАЛТЫН ХАМРАХ ХҮРЭЭ

- 8.1. Банк хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгалтаар зээлийн шийдвэр гаргахад хангалттай хэмжээний мэдээ, мэдээлэл, судалгаа агуулсан эсэхийг тодорхойлдог байна.
- 8.2. Зээлийн эрсдэлээс хамаарч үнэлгээний нягтлах шалгалтын хамрах хүрээ ялгаатай байна.
- 8.3. Банк зээлийн шийдвэр гаргахаас өмнө хөрөнгийн үнэлгээний тайлан дор дурдсан шаардлага хангасан эсэх талаар нягтлах шалгалт хийнэ:
 - 8.3.1. Тухайн барьцаа хөрөнгөтэй холбоотой шийдвэр гаргахад хангалттай мэдээлэл, судалгаа агуулсан эсэх;
 - 8.3.2. Холбогдох хууль тогтоомжид нийцтэй эсэх;
 - 8.3.3. Үнэлгээнд ашигласан үнэлгээний аргачлал, үндэслэл, төсөөлөл, мэдээлэл нь зохистой, хангалттай эсэх.
- 8.4. Банк хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгалтын үр дүнг үнэлгээний этгээдийн мэргэжлийн ур чадвар, ажлын гүйцэтгэлийг хянах, үнэлэхэд ашиглах бөгөөд үүнийг хөрөнгийн үнэлгээний этгээдийг ирээдүйд сонгохдоо харгалзан үзэж болно.
- 8.5. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан нь энэхүү журмын 7.4-т заасан нягтлах шалгалтын шаардлага хангаагүй, хөрөнгийн үнэлгээний тайланд гарсан алдаа, дутагдлыг үнэлгээг гүйцэтгэсэн үнэлгээний этгээд засах боломжгүй гэж банк дүгнэсэн тохиолдолд банк зээлийн шийдвэр гаргахаасаа өмнө үнэлгээг шинээр хийлгэнэ.

8.6. Банк барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг давхар гүйцэтгүүлж болно.

ЕС. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ НЯГТЛАХ ШАЛГАГЧИД ТАВИГДАХ ШАЛГУУР

- 9.1. Банк хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгагчид тавигдах шаардлага, шалгуурыг тодорхойлно.
- 9.2. Хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгагч нь тухайн үнэлгээний зүйлд ашиг сонирхолгүй байх бөгөөд банкны зээлийн үйл ажиллагааны чиг үүрэг бүхий банкны газар нэгж, ажилтнаас хараат бус байна.
- 9.3. Хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгагч нь хөрөнгийн төрөл, үнэлгээний зүйлийн зах зээлийн онцлогийн талаар зохих мэдлэг, туршлагатай, мэргэжлийн ур чадвартай байна.
- 9.4. Хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгагч хөрөнгийн үнэлгээнд тусгасан мэдээлэл, шинжилгээ нь банкнаас тухайн хөрөнгөтэй холбогдолтой шийдвэр гаргахад хангалттай эсэхийг дүгнэх чадвартай байна.
- 9.5. Банк шаардлагатай гэж үзвэл, хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгалтыг хэрэгжүүлэхдээ нэмэлт ажилтан, хөндлөнгийн мэргэжилтнийг татан оролцуулж болно.

АРАВ. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ АЛДАА ДУТАГДЛЫГ АРИЛГУУЛАХ

- 10.1. Банк хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгалт болон доор заасан үйл ажиллагааны явцад илэрсэн, хөрөнгийн үнэлгээний алдаа дутагдлыг шийдвэрлэх зохицуулалтыг бодлого, журамдаа тусгасан байх бөгөөд дараах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлнэ:
 - 10.1.1. Үнэлгээний этгээдэд хөрөнгийн үнэлгээний алдаа дутагдлын талаар мэдэгдэж, холбогдох засвар, залруулгыг хийх хүсэлт гаргах;
 - 10.1.2. Засвар залруулгыг хийсэн хөрөнгийн үнэлгээний тайланг үнэлгээний этгээдээс хүлээн авч хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгалтыг хийх;
 - 10.1.3. Энэ журмын 8.5-д заасан дүгнэлт гарсан тохиолдолд банк зээлийн шийдвэр гаргахаасаа өмнө үнэлгээг шинээр хийлгэх.
- 10.2. Банк энэхүү журмын 10.1-д заасан хөрөнгийн үнэлгээнд гарсан алдаа дутагдлыг арилгах арга хэмжээг хэрэгжүүлэхдээ үнэлгээний этгээдэд зүй бусаар нөлөөлөхөөс сэргийлсэн дотоод хяналтын зохион байгуулалттай байна.
- 10.3. Банк хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгалтыг баримтжуулж, зээлийн хувийн хэрэгт хадгална.

АРВАН НЭГ. ЗЭЭЛИЙН БАРЬЦАА ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНД ТАВИХ ЯВЦЫН ХЯНАЛТ

- 11.1. Банк багцалсан зээл болон зээл тус бүрийн барьцаа хөрөнгийн эрсдэлийг жилд нэгээс доошгүй удаа хянана.

- 11.2. Банк зээлийн хугацааны турш зээлийн багцын эрсдэлийг удирдах, зээлийн барьцаа хөрөнгийн сүүлийн үеийн үнэ цэнийг тодорхойлоход шаардлагатай мэдээллийг цуглуулах үйл ажиллагааг зохицуулсан бодлого, журамтай байна.
- 11.3. Банк нь гэрээний нөхцөлд өөрчлөлт орж болзошгүй, эсхүл бүтцийн өөрчлөлт хийгдэж магадгүй зээлийн барьцаа хөрөнгийн сүүлийн үеийн үнэ цэнийг тодорхойлоход шаардлагатай мэдээллийг цуглуулах үйл ажиллагааг зохицуулсан бодлого, журамтай байна.
- 11.4. Монголбанк нь үнэт цаасжуулсан зээлийн эрсдэлийг тодорхойлох зорилгоор барьцаа хөрөнгийн үнэлгээ хийлгэхийг банкнаас шаардах эрхтэй.
- 11.5. Банк зээлийн барьцаа хөрөнгийн сүүлийн үеийн зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлох, зээлийн ангиллыг холбогдох журмын дагуу гүйцэтгэхэд хангалттай хэмжээний мэдээлэл бүрдүүлнэ.
- 11.6. Банк энэхүү журмын 11.5-д заасан шаардлагын дагуу хангалттай хэмжээний мэдээлэл бүрдүүлж чадаагүй гэж Монголбанк үзсэн бол барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг шинээр хийлгэхийг банкнаас шаардаж болно.
- 11.7. Зээлийн багцад хяналт тавих үйл ажиллагааг зохицуулсан банкны бодлого, журам нь зээл олгосноос хойш зээлийн барьцаа хөрөнгөд гарсан өөрчлөлт, эсхүл зах зээлийн нөхцөл байдалд гарсан өөрчлөлтийг тодорхойлдог байна.
- 11.8. Банк нь хөрөнгийн зах зээлийн нөхцөл байдалд гарсан материаллаг өөрчлөлтийн хүчин зүйлс нь тус бүрдээ, эсхүл нийт дүндээ зээлийн барьцаа хөрөнгийн үнэлгээ болон үл хөдлөх хөрөнгийн зээлийн үйл ажиллагааны эрсдэлд хэрхэн нөлөөлөхийг тодорхойлно.
- 11.9. Эргэн төлөлт доголдож байгаа зээлийн барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд банк дараах шаардлага бүхий зохицуулалтыг бодлого, журамдаа тусган, үйл ажиллагаандаа мөрдөнө:
 - 11.9.1. Банк барьцаа хөрөнгө болон барьцаа хөрөнгөтэй холбоотой эрсдэлийг үнэлэхэд хангалттай хэмжээний мэдээлэлтэй байна;
 - 11.9.2. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг шинэчлэх, дахин хийх шаардлагатай нөхцөл, цаг хугацааны давтамжийг тодорхой заана;
 - 11.9.3. Барьцаа хөрөнгийн төрөл, зах зээлийн нөхцөл байдал, хөрөнгийн ашиглалт, хамгийн сүүлд хийсэн хөрөнгийн үнэлгээний тохиромжтой байдлыг харгалзан үзсэний үндсэн дээр хөрөнгийн үнэлгээний аргачлалыг тодорхойлно.

АРВАН ХОЁР. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ҮЙЛЧИЛГЭЭНИЙ ТӨЛБӨР

- 12.1. Банк үнэлгээний этгээдтэй байгуулсан гэрээ, гэрээт ажлын захидалд заасны дагуу ажлын хөлсийг хугацаанд нь төлөх үүрэгтэй.

- 12.2. Банк хөрөнгийн 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, засаж залруулах, нэмж тодруулах шаардлагатай мэдээллийн талаар үнэлгээний этгээдэд мэдэгдэнэ.
- 12.3. 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.

АРВАН ГУРАВ. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ШАЛГАН МАГАДЛАЛТ

- 13.1. Мэргэжлийн ур чадварын шалгуур, шаардлага хангасан этгээд нь банкны хөрөнгийн үнэлгээг шалган магадлах үйл ажиллагааг гүйцэтгэх бөгөөд банк хөрөнгийн үнэлгээг шалган магадлах арга хэмжээг баримтжуулан хадгална.
- 13.2. Банк тодорхой шалгуурыг хангасан хөрөнгийн үнэлгээг үргэлжлүүлэн ашиглаж болно.
- 13.3. Банк хөрөнгийн үнэлгээг үргэлжлүүлэн ашиглах бол хөрөнгийн үнэлгээ нь хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлж чадаж байгаа эсэхийг тогтоох шалгууртай байх бөгөөд эдгээр шалгуурыг банк өөрийн бодлого, журамд тусгасан байна.
- 13.4. Хөрөнгийн үнэлгээг үргэлжлүүлэн ашиглах банкны шалгуур нь хөрөнгийн төрөл, зах зээлийн нөхцөл байдал, ажил гүйлгээний шинж чанараас хамааран ялгаатай байна.
- 13.5. Банк хөрөнгийн үнэлгээг үргэлжлүүлэн ашиглах болсон шалтгаан, үндэслэл, дэлгэрэнгүй тайлбарыг зээлийн хувийн хэрэгт хавсаргана.
- 13.6. Дараах тохиолдолд хөрөнгийн үнэлгээг шинээр хийж гүйцэтгэнэ:
 - 13.6.1. Хөрөнгийн үнэлгээг шинээр хийлгэх хугацаа болсон;
 - 13.6.2. Зах зээлийн нөхцөл байдал тогтворгүй;
 - 13.6.3. Санхүүжилтийн нөхцөл, олдоц өөрчлөгдсөн;
 - 13.6.4. Байгалийн гамшиг тохиолдсон;
 - 13.6.5. Ижил төстэй хөрөнгийн нийлүүлэлтэд өөрчлөлт гарсан;
 - 13.6.6. Хөрөнгийг засаж, сайжруулсан;
 - 13.6.7. Тухайн хөрөнгөд шаардлагатай засвар, үйлчилгээг хийгээгүй;
 - 13.6.8. Үнэлгээнд нөлөөлөх эдийн засаг, зах зээлийн хүчин зүйлсэд өөрчлөлт гарсан;
 - 13.6.9. Бүсчлэл, барилгын материал, технологид өөрчлөлт гарсан;
 - 13.6.10. Байгаль, орчны бохирдол;
 - 13.6.11. Хөрөнгийн ашиглалт өөрчлөгдсөн;
 - 13.6.12. Бусад шаардлагатай нөхцөл.

- 13.7. Хөрөнгийн үнэлгээг шалган магадлах шаардлага, шалгуурыг банк бодлого, журамдаа тусгана.
- 13.8. Хөрөнгийн үнэлгээг шалган магадалсан тухай тайланд дараах мэдээллийг тусгасан байна. Үүнд:
 - 13.8.1. Хөрөнгийн нөхцөл байдлыг дэлгэрэнгүй харуулсан фото зураг, ойр орчны фото зураг бүхий хөрөнгийн үзлэг шалгалтын тайлан;
 - 13.8.2. Хөрөнгийн үнэлгээний хамгийн сүүлд үнэлгээг өмнөх үнэлгээтэй харьцуулахад ашигласан мэдээ, мэдээлэл, баримт, судалгаа;
 - 13.8.3. Хөрөнгийн одоогийн ашиглалтыг хамгийн сүүлд хийсэн хөрөнгийн үнэлгээтэй харьцуулсан байдал;
 - 13.8.4. Хөрөнгийн байршиж байгаа орчин, бүсчлэлд гарсан өөрчлөлтүүд;
 - 13.8.5. Өөрчлөлтүүдийг хамгийн сүүлд хийсэн хөрөнгийн үнэлгээтэй харьцуулсан байдал;
- 13.9. Хөрөнгийн үнэлгээг шалган магадалсан тухай тайланд тайланг боловсруулсан этгээд гарын үсэг зурж, тайлангийн он, сар, өдрийг тусгана.

АРВАН ДӨРӨВ. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ МЭРГЭЖИЛТНИЙ ГҮЙЦЭТГЭХ ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭ

- 14.1. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэх хөрөнгийн үнэлгээ нь банкны зохистой үйл ажиллагааны зарчим, холбогдох хууль тогтоомж, энэ журам болон банкны бодлого, журамтай нийцсэн, банкнаас ажил гүйлгээний талаар гаргах шийдвэрийг дэмжих хангалттай хэмжээний мэдээлэл агуулсан байна.
- 14.2. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэх хөрөнгийн үнэлгээ нь барьцаа хөрөнгийн зах зээлийн үнийг бодитоор тодорхойлоход хангалттай хэмжээний мэдээ мэдээлэл, судалгаа, тооцоололтой байна.
- 14.3. Хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнийн санал дүгнэлт байхгүй, эсхүл үнэлгээний дүгнэлтийг гаргахад ашигласан мэдээ, мэдээлэл, судалгаа нь хангалтгүй хөрөнгийн үнэлгээг банк хүлээн зөвшөөрөхгүй.
- 14.4. Банк бодлого, журамдаа хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэх хөрөнгийн үнэлгээнд ашиглахад тохиромжтой үнэлгээний аргыг ажил гүйлгээний эрсдэлээс хамааран сонгох шаардлага, шалгуурыг тусгасан байна.
- 14.5. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэх хөрөнгийн үнэлгээнд ашиглах үнэлгээний арга нь хөрөнгийн бодит биет төлөв байдал, шинж болон хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэд нөлөө үзүүлдэг эдийн засаг, зах зээлийн хүчин зүйлсийг тодорхойлох боломжтой байна.
- 14.6. Банк хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэх хөрөнгийн үнэлгээнд хөрөнгийн бодит биет төлөв байдал, шинж болон хөрөнгийн зах зээлийн үнэ цэнэд нөлөө

үзүүлдэг эдийн засаг, зах зээлийн хүчин зүйлсийг хангалттай түвшинд тодорхойлох шинжилгээ, үзлэг шалгалтын хэм хэмжээг тогтооно.

- 14.7. Банк хөрөнгийн бодит биет төлөв байдал, шинж болон хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээнд нөлөө үзүүлдэг зах зээлийн хүчин зүйлсийг тогтоох зорилгоор үзлэг, шалгалт хийнэ.

АРВАН ТАВ. ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ МЭРГЭЖИЛТНИЙ ГҮЙЦЭТГЭХ ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ТАЙЛАН

- 15.1. Банк хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэсэн хөрөнгийн үнэлгээний тайланг зээлийн хувийн хэрэгт хавсарган, хадгална.
- 15.2. Хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэх хөрөнгийн үнэлгээний тайлан дараах мэдээллийг агуулсан байна:
- 15.2.1. Хөрөнгийн тодорхойлолт, түүний байршил;
- 15.2.2. Хөрөнгийн дэлгэрэнгүй тодорхойлолт, хөрөнгийн одоогийн болон төлөвлөсөн ашиглалт;
- 15.2.3. Хөрөнгийн үнэлгээний хүчин төгөлдөр байх өдрийн хөрөнгийн бодит биет төлөв байдал, ашиглалт, бүсчлэлийн хуваарилалт зэргийг харгалзан үзсэний үндсэн дээр тодорхойлсон хөрөнгийн зах зээлийн үнэ, аливаа хязгаарлах нөхцөлүүд;
- 15.2.4. Хөрөнгийн бодит биет төлөв байдлыг баталгаажуулахад ашигласан арга, аргачлалын талаар дэлгэрэнгүй тайлбарлаж, хөрөнгөд хийсэн үзлэг шалгалтын цар хүрээг тодорхой тусгана;
- 15.2.5. Хөрөнгийн үнэлгээнд ашигласан мэдээ, мэдээлэл, шинжилгээний талаарх тайлбар;
- 15.2.6. Хөрөнгийн үнэлгээний шинжилгээний арга, хэрэгсэлд ашигласан нэмэлт мэдээллийн талаарх тайлбар;
- 15.2.7. Хөрөнгийн үнэлгээ, судалгаанд ашиглагдсан мэдээллийн эх сурвалжийг тодорхой заана:
- 15.2.7.1. Гаднын эх сурвалж (хөрөнгийн үнэлгээний мэдээллийн сан г.м.)
- 15.2.7.2. Тухайн хөрөнгийн талаарх мэдээлэл (хөрөнгийг худалдсан болон худалдахаар зарласан түүх, татварын харьцуулалт, хөрөнгийн борлуулалтын харьцуулалт)
- 15.2.7.3. Хөрөнгөд үзлэг шалгалт хийсэн тухай баримт;
- 15.2.7.4. Хөрөнгийн олон талаас нь авсан фото зураг;
- 15.2.7.5. Зах зээлийн нөхцөл байдлыг тодорхойлсон мэдээ, мэдээлэл;
- 15.2.7.6. Дотоодын зах зээлийн нөхцөл байдал;

- 15.2.7.7. Газар өмчлөх, эзэмших, эсхүл ашиглах эрхийн гэрчилгээ болон газрын кадастрын зургийн хуулбар;
- 15.2.8. Хөрөнгийг үнэлгээг гүйцэтгэсэн хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний овог, нэр, албан тушаал, холбоо барих хаяг.
- 15.2.9. Банкнаас шаардлагатай гэж үзсэн бусад мэдээ, мэдээлэл.
- 15.3. Хөрөнгийн үнэлгээний тайланг боловсруулсан үнэлгээний мэргэжилтэн тайланд гарын үсэг зурж баталгаажуулна.

АРВАН ЗУРГАА. МОНГОЛБАНКИНД ТАЙЛАГНАХ

- 16.1 Банк нь банкны барьцаа хөрөнгийн үйл ажиллагаанд баримтлах бодлого, журмыг Банкны эрх зүйн баримт бичгийг бүртгэх талаар Монголбанкнаас баталсан журамд заасны дагуу Монголбанкинд ирүүлнэ. Банкны барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний журамд нэмэлт, өөрчлөлт орсон тохиолдолд мөн адил хамаарна.
- 16.2 Банк банкнаас аливаа зорилгоор хийсэн бүх барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний улирлын тайланг дараа сарын 15-ны өдрийн дотор 1 дүгээр хавсралтаар баталсан маягтын дагуу Монголбанкинд хүргүүлнэ.

АРВАН ДОЛОО. ХЯНАЛТ, ХАРИУЦЛАГА

- 17.1. Монголбанк энэ журмын биелэлтэд хяналт тавьж, зөрчсөн этгээдэд холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.
- 17.2. Банк үнэлгээний этгээдийн мэргэжлийн зүй бус үйлдэл, эс үйлдэл гаргасан талаар гомдлоо холбогдох эрх бүхий этгээдэд мэдээлнэ.

