

БАНКНЫ БАРЬЦАА ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ ҮЙЛ АЖИЛЛАГААГ ЗОХИЦУУЛАХ 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 компани (үнэлгээний хуулийн этгээд)-аар эсвэл үнэлгээ хийх эрх авсан хувь хүн (үнэлгээчин)-ээр (үнэлгээний хуулийн этгээд, үнэлгээчнийг цаашид “үнэлгээний этгээд” гэх) гүйцэтгүүлэх, банкны хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтэн гүйцэтгэх, банкны барьцаа хөрөнгийг үнэлэхтэй холбогдсон үйл ажиллагааг зохицуулах, Монголбанканд тайлагнах, хяналт тавихад мөрдөнө.
- 1.2. Банкны барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний журам нь Банкны тухай хууль, Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль, Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, мөнгөн хөрөнгийн шилжүүлэг, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хууль болон холбогдох бусад хууль тогтоомжид нийцсэн байна.
- 1.3. Банк барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаандаа Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хуулийн 4.1-д заасан зарчмыг баримтлана.
- 1.4. Банк барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааг зохицуулах бодлого, журмыг энэ журам болон холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн боловсруулж, үйл ажиллагаандаа мөрдөнө.
- 1.5. Банк нь үнэлгээний этгээдээр барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг хийлгэхдээ үнэлгээний этгээдтэй гэрээт ажлын захидал, хөрөнгийн үнэлгээ хийх гэрээг байгуулна.
- 1.6. Банк нь зээлийн шийдвэр гарахаас өмнө үнэлгээний этгээдийн, эсвэл үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэсэн барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний тайланг хүлээн авч, үнэлгээний тайлантай танилцсан байна.
- 1.7. Банк үнэлгээний этгээдийн, эсвэл үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэсэн барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний тайлан, үнэлгээтэй холбоотой аливаа мэдээлэл, баримтыг зээлийн хувийн хэрэгт баримтжуулан, хадгална.
- 1.8. Үнэлгээчин нь хөндлөнгийн этгээд эсвэл банкны ажилтан байж болно.

Хоёр. Банкны барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний журам, түүнд тавих шаардлага

- 2.1. Банк бодлого, журамдаа дараах зохицуулалтыг тусгасан байна:
 - 2.1.1. 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 авах зохицуулалт;
 - 2.1.2. Банкны хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтнийг сонгох, үнэлэх, үнэлгээний мэргэжилтний ажлын гүйцэтгэлд явцын хяналт тавих зохицуулалт;

- 2.1.3. 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 зорилгоор банкны бодлого, журамдаа дараах шаардлагыг тусгана:
 - 2.2.1. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний үнэ цэнийн зорилтот түвшнийг тогтоодоггүй, эсхүл өр, үнэлгээний харьцааны зорилтот түвшнийг тогтоодоггүй байх, үүнийг хөрөнгийн үнэлгээний захиалгын нөхцөл болгодоггүй байх;
 - 2.2.2. Үнэлгээний этгээд, хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний цалин, хөлс, урамшуулал нь зээл олголт, зээлийн дүн, хөрөнгийн үнэлгээний үнэ цэнээс хамаарддаггүй байх;
 - 2.2.3. Хөрөнгийн үнэлгээний үнэ цэнээс хамаарч тухайн үнэлгээний этгээдийн үйлчилгээг ирээдүйд авах эсэх шийдвэр гаргадаггүй байх;
- 2.3. Банк хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгалтын үйл ажиллагаанд тавигдах дараах шаардлагыг банкны бодлого, журамдаа тусгана:
 - 2.3.1. Үнэлгээний нягтлах шалгагч нь банкны зээл судлах, олгох, төлүүлэх 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. Банкны хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэсэн хөрөнгийн үнэлгээний алдаа, дутагдлыг залруулах үйл ажиллагааны зохицуулалттай байна;
 - 2.3.4. Банкны хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэсэн хөрөнгийн үнэлгээг хянах, хөрөнгийн үнэлгээний алдаа дутагдлыг залруулах арга хэмжээг баримтжуулан хадгалах үйл ажиллагааны зохицуулалттай байна.
- 2.4. Банк нь барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний талаар баримтлах бодлого, журмыг жилд нэгээс доошгүй удаа хянаж, шаардлагатай тохиолдолд нэмэлт, өөрчлөлт оруулна.
- 2.5. Банкны барьцаа хөрөнгөд явцын хяналт тавих бүтэц, зохион байгуулалт, шаардлага, шалгууртай байна.

Гурав. Банкны барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагааны хараат бус байдал

- 3.1. Банкны барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаа нь банкны зээл судлах, олгох, төлүүлэх үйл ажиллагаанаас тусдаа, хараат бус байна.
- 3.2. Үнэлгээний этгээдийг сонгох, ажлын гүйцэтгэлийг хянах, үнэлэх үйл ажиллагаа нь банкны зээл судлах, олгох, төлүүлэх үйл ажиллагаанаас тусдаа, хараат бус байна.
- 3.3. Банк барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний үйл ажиллагаанд хөндлөнгөөс оролцохгүй, дарамт шахалт үзүүлэхгүй, саад учруулахгүй байх;

- 3.4. Банк үнэлгээний этгээдээс үнэлгээ хийх тухайн барьцаа хөрөнгөтэй холбоотой ашиг сонирхлын зөрчилтэй, эсхүл ашиг сонирхлын зөрчил үүсгэж болзошгүй эсэх талаарх мэдэгдлийг бичгээр хүлээн авч зээлийн хувийн хэрэгт хавсаргана;
- 3.5. Банк тухайн барьцаа хөрөнгөд ашиг сонирхлын зөрчилтэй, эсхүл ашиг сонирхлын зөрчил үүсэж болзошгүй тохиолдолд тухайн үнэлгээний этгээдээс үнэлгээний үйлчилгээ авахаас татгалзана.

Дөрөв. Үнэлгээний этгээд, банкны хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтэнд тавигдах шаардлага

- 4.1. Банкны хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтэн хөрөнгийн үнэлгээг зохистой түвшинд гүйцэтгэхэд хангалттай хэмжээний боловсрол, мэргэжлийн ур чадвартай, ажлын туршлагатай байх;
- 4.2. Үнэлгээний хуулийн этгээд нь санхүү, төсвийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны төв байгуулгаас олгосон үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй байх;
- 4.3. Үнэлгээчин нь хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжлийн байгууллагаас олгосон хүчин төгөлдөр эрхтэй байх;
- 4.4. Банк энэ журмын 4.1, 4.2, 4.3-т заасан шаардлагыг хангасныг нотлох баримт, бичгийг бүрдүүлж, хадгална.

Тав. Банкнаас барьцааны зүйлийн үнэлгээ хийлгэх хүсэлт гаргах, үнэлгээ хийлгэх

- 5.1. Банк хөрөнгийн үнэлгээг захиалах, хөрөнгийн үнэлгээний гэрээ байгуулахдаа гэрээт ажлын захидлыг хөндлөнгийн үнэлгээний этгээдэд хүргүүлнэ.
- 5.2. Хөрөнгийн үнэлгээний гэрээт ажлын захидал дараах агуулгатай байна:
 - 5.2.1. Үнэлгээний зорилго;
 - 5.2.2. Зориулагдсан хэрэглэгч болон зориулагдсан хэрэглээний тодорхойлолт;
 - 5.2.3. Үнэлгээний зүйлийн тодорхойлолт, газар дээрх үзлэгийн хэмжээг тодорхойлсон байна;
 - 5.2.4. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний ажлыг бусадтай хуваалцахыг хориглосон, хязгаарласан хуулийн болон гэрээний зохицуулалт байгаа эсэхийг тодорхой тусгана;
 - 5.2.5. Хөрөнгийн үнэлгээг хийхэд шаардлагатай бүх баримт, мэдээллийг тусгана.
- 5.3. Банк гэрээт ажлын захидлын хуулбар, эсвэл хөрөнгийн үнэлгээний гэрээний хуулбарыг зээлийн хувийн хэрэгт хадгална.
- 5.4. Банк нь барьцаа хөрөнгийг газар дээр нь үзэж танилцах, үзлэг хийх нөхцөл бололцоогоор үнэлгээний этгээдийг хангана.

Зургаа. Үнэлгээний этгээд, банкны үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэх барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний тайлан

- 6.1. Үнэлгээний этгээд, банкны үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэх хөрөнгийн үнэлгээний тайлан Хөрөнгийн үнэлгээний тухай хууль болон Хөрөнгийн үнэлгээний олон улсын стандартын шаардлагад нийцсэн байна.
- 6.2. Банк хөрөнгийн үнэлгээний тайлангийн зохих дэлгэрэнгүй байдлын түвшнийг тогтоохдоо ажил гүйлгээний эрсдэл, хэмжээ, нарийн цогц байдал, үнэлгээний зүйлийн үнэ цэнийг харгалзан үзнэ.
- 6.3. Банк хөрөнгийн үнэлгээний тайлангийн зохих дэлгэрэнгүй байдлын түвшнийг үнэлгээний этгээдэд хүргүүлэх гэрээт ажлын захидалд тодорхой тусгана.
- 6.4. Хөрөнгийн үнэлгээний тайланд энэ журмын 6.1-д заасан шаардлагаас гадна дараах зүйлийг тусгана. Үүнд:
 - 6.4.1. Хөрөнгийн зах зээлийн нөхцөл байдлын талаарх мэдээлэл;
 - 6.4.2. Үл хөдлөх хөрөнгийн хаяг, байршил, хөрөнгийн тодорхойлолт, хөрөнгийн өмчлөгч;
 - 6.4.3. Хөрөнгийн өмчлөгч, эзэмшигчийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээлэл;
 - 6.4.4. 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;
 - 6.4.5. Хөрөнгийн хамгийн сайн ашиглалтын талаарх санал дүгнэлт;
 - 6.4.6. Үнэлгээний зүйлийн ашиглалтын хугацаа, элэгдлийн тооцоолол;
 - 6.4.7. Үнэлгээний шинжилгээ хийхэд ашигласан мэдээ, мэдээллийн эх сурвалж;
 - 6.4.8. Хөрөнгийн үнэлгээний газар дээрх үзлэг шалгалтын акт;
 - 6.4.9. Хөрөнгийн үнэлгээг хийхдээ бусдаас гэрээний үндсэн дээр мэргэжлийн туслалцаа авсан бол энэ тухай мэдээлэл;
 - 6.4.10. Шаардлагатай гэж үзсэн бусад мэдээ, судалгаа.
- 6.5. Банк хөрөнгийн үнэлгээг сайжруулах зорилгоор холбогдох гэрээ, хууль, журмын хүрээнд нэмэлт судалгаа, мэдээллийг үнэлгээний этгээдээс шаардаж болно.

Долоо. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгалт, нягтлах шалгалтын хамрах хүрээ

- 7.1. Банк барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгалтаар зээлийн шийдвэр гаргахад хангалттай хэмжээний мэдээ, мэдээлэл, судалгаа агуулсан эсэхийг тодорхойлдог байна.
- 7.2. Банк зээлийн шийдвэр гаргахаас өмнө үнэлгээний этгээдийн, эсвэл хөрөнгийн үнэлгээний мэргэжилтний гүйцэтгэсэн хөрөнгийн үнэлгээний тайлан дор дурдсан шаардлага хангасан эсэх талаар нягтлах шалгалт хийнэ:

- 7.2.1. Тухайн барьцаа хөрөнгөтэй холбоотой шийдвэр гаргахад хангалттай мэдээлэл, судалгаа агуулсан эсэх;
- 7.2.2. Холбогдох хууль тогтоомж, журамд нийцтэй эсэх;
- 7.3. Хөрөнгийн үнэлгээний тайлан нь энэхүү журмын 7.2-т заасан шаардлагыг хангаагүй гэж банк дүгнэсэн, хөрөнгийн үнэлгээний тайланд гарсан алдаа, дутагдлыг үнэлгээг гүйцэтгэсэн үнэлгээний этгээд засах боломжгүй гэсэн хариуг өгсөн тохиолдолд банк зээлийн шийдвэр гаргахаасаа өмнө үнэлгээг шинээр хийлгэнэ.

Найм. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгагчид тавигдах шалгуур

- 8.1. Банк хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгагчид тавигдах шаардлага, шалгуурыг тодорхойлно.
- 8.2. Хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгагч нь үнэлгээ хийх барьцаа хөрөнгөд ашиг сонирхолгүй байх бөгөөд банкны зээл судлах, олгох, төлүүлэх үйл ажиллагаанаас тусдаа, хараат бус байна.
- 8.3. Хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгагч нь хөрөнгийн төрөл, үнэлгээний зүйлийн зах зээлийн онцлогийн талаар зохих мэдлэг, туршлагатай, мэргэжлийн ур чадвартай байна.
- 8.4. Банк шаардлагатай гэж үзвэл, хөрөнгийн үнэлгээний нягтлах шалгалтыг хэрэгжүүлэхдээ нэмэлт ажилтан, хөндлөнгийн мэргэжилтнийг татан оролцуулж болно.

Ес. Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнд тавих явцын хяналт

- 9.1. 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.
- 9.2. Банк зээлийн барьцаа хөрөнгийн сүүлийн үеийн зах зээлийн үнэ цэнийг тодорхойлох, зээлийн ангиллыг холбогдох журмын дагуу гүйцэтгэхэд хангалттай хэмжээний мэдээлэл бүрдүүлнэ.
- 9.3. Банк энэхүү журмын 9.2-т заасан шаардлагын дагуу хангалттай хэмжээний мэдээлэл бүрдүүлж чадаагүй гэж Монголбанк үзсэн бол барьцаа хөрөнгийн үнэлгээг шинээр хийлгэхийг банкнаас шаардаж болно.

Арав. Хөрөнгийн үнэлгээний үйлчилгээний төлбөр

- 10.1. Банк үнэлгээний этгээдтэй байгуулсан гэрээ, гэрээт ажлын захидалд заасны дагуу ажлын хөлсийг хугацаанд нь төлөх үүрэгтэй.
- 10.2. 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.

10.3. 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 нэг. Монголбанкинд тайлагнах

11.1 Банк нь банкны барьцаа хөрөнгийн үйл ажиллагаанд баримтлах бодлого, журмыг Банкны эрх зүйн баримт бичгийг бүртгэх талаар Монголбанкнаас баталсан журамд заасны дагуу Монголбанкинд ирүүлнэ.

11.2 Банк барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний улирлын тайланг дараа сарын 15-ны өдрийн дотор хавсралт дахь маягтын дагуу Монголбанкинд хүргүүлнэ.

Арван хоёр. Хяналт, хариуцлага

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

12.2. Банк үнэлгээний этгээдийн мэргэжлийн зүй бус үйлдэл, эс үйлдэл гаргасан талаар гомдлоо холбогдох эрх бүхий этгээдэд мэдээлнэ.

12.3. Үнэлгээний этгээд нь барьцаа хөрөнгийн үнэлгээ хийхдээ үнэлгээний тайлангийн автомат цахим дугаарыг мэргэжлийн эрх бүхий байгууллагаас авна.

___оОо___

“Банкны барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний үйл
ажиллагааг зохицуулах журам”-ын хавсралт

..... БАНКНЫ БАРЬЦАА ХӨРӨНГИЙН ҮНЭЛГЭЭНИЙ
.... ОНЫ ... УЛИРЛЫН ТАЙЛАН

Д/Д	Зээлдэгчийн мэдээлэл			Олгосон зээлийн дүн (сая төгрөг)	Зээлийн үлдэгдэл (сая төгрөг)	Зээлийн ангилал	Зээлийн зориулалт		Зээл олгосон огноо	Зээл төлөгдөх огноо	Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээ (сая төгрөг)	Барьцааны		Барьцаа хөрөнгийн үзүүлэлтүүд			Үнэлгээ хийсэн огноо
	Нэр	Улсын бүртгэлийн дугаар	Регистрийн дугаар				Салбар	Дэд салбар				Төрөл	Дэд төрөл	Хаяг, байршил	Талбайн хэмжээ, м.кв	Бусад	