**Хэнээс:** Эрсдэлийн удирдлагын газар

**Хэнд:** ЗХХ-д

**Агуулга:** 1. Оффис үнэлгээний аргачлал;

2.Зээлийн барьцаа хөрөнгө үнэлэх журамд өөрчлөлт оруулах;

**Огноо:** 2025.07.03

**1. Орон сууцны үнэлгээний аргачлал:**

Капитрон банк зээлийн барьцаа хөрөнгө үнэлэх үйл ажиллагаанд нийслэл Улаанбаатар хотын төвийн 6 дүүрэг, Дархан, Эрдэнэт хотуудад байрлалтай орон сууцыг “Орон сууцны жишиг үнэлгээ”-г ашиглан үнэлж байна. Орон сууцны жишиг үнэлгээ нь хамрах орон сууц, үнэлгээний түвшний хувьд өнөөгийн шаардлагад нийцэхгүй байна.

Иймд үнэлгээчний зүгээс “Орон сууц үнэлэх аргачлал”-ыг шинээр боловсруулан танилцуулж байна. Аргачлал нь дараах зарчим, онцлогуудтай байна. Үүнд:

1. Аргачлал нь банкны дотоод сүлжээ /Mycapitron/-нд байрлана.
2. Үнэлгээ хийгдсэний дараа үр дүнг (Орон сууцны үнэлгээний тайлан) PDF форматаар хэвлэж салбар тооцооны төвийн эрхлэгчээр хянуулж гарын үсэг зуруулснаар үнэлгээний тайлан баталгаажсанд тооцно.
3. Аргачлал нь Нийслэл Улаанбаатар хотын төвийн 6 дүүрэг, Дархан, Эрдэнэт хотуудад байрлалтай стандарт орон сууц бүрийг үнэлнэ.
4. Орон сууц нь Зах зээлд зарлаж байгаа үнийн түвшинтэй ойролцоо үнэлэгдсэн.
5. Аргачлал нь зээлийн зориулалт, үнэлж буй орон сууцны хаяг, байрлах давхар, өрөөний тоо, засвар үйлчилгээний байдал, цонхны байрлал зэргийг **сонгох** болон **бичиж** оруулахад Барьцааны зүйлийн барьцаалуулах үеийн үнэ болон Зээл зөвшөөрөх дээд үнэ гардаг байдлаар хийгдсэн.
6. Аргачлал нь дор дурдсан тохиолдолд орон сууцыг үнэлэхгүй. Үүнд:
   1. Барьцаалах орон сууц нь Улаанбаатар хот, Дархан-Уул аймгийн Дархан сум, Орхон аймгийн Баян-Өндөр сум зэрэгт байрладаг ч аргачлалд тусгагдаагүй бол;
   2. Ашиглалтанд орж буй орон сууцны гэрчилгээ хараахан гараагүй бол;
   3. 00 тоот сууц;
   4. Зоорийн давхар, мансардын давхар, дотроо 2 давхар бөгөөд 2-р давхар нь мансардын давхар, техникийн давхарт байрлалтай орон сууц.
   5. Орон сууцны бус зориулалттай барилга дотор байрлалтай, бүтээц болон орц гарц, зохион байгуулалт нь нийтлэг бус, том хэмжээний террастай зэрэг онцлогтой орон сууц.
7. Хийгдсэн ажлын тухайд: Аргачлалын үндсэн баазад 5000 орчим орон сууцны барилгын мэдээллийг цуглуулсан.

Нийслэлийн “Хот байгуулалт хөгжлийн газар”-с УБ хотын 6 дүүргийн орон сууцуудын KMZ файл, Дархан-Уул аймгийн “Газрын харилцаа, барилга, хот байгуулалтын газар”-с Дархан сумын орон сууцуудын KMZ файлыг авч орон сууц бүрийг нэг бүрчлэн үнэлсэн. Эрдэнэт дээр KMZ файл олдоогүй тул Imap.mn, Map.minu.mn болон Эрдэнэт салбарын тусламжтай орон сууцуудын байршил, мэдээллийг олж нэгтгэсэн.

Мэдээллийн эх сурвалжаар Unegui.mn, Zarmedee.mn, Remax.mn, Osmo.mn, UA Propeties, Facebook дээрх заруудыг тус тус ашиглан үнэлэх байдлаар хийгдсэн.

1. Орон сууцны үнэлгээний аргачлал нь дотоод сүлжээнд дараах байдлаар харагдана.



**2. “Зээлийн барьцаа хөрөнгө үнэлэх журам”-д өөрчлөлт оруулах:**

Хэрвээ “Орон сууцны үнэлгээний аргачлал”-ыг зээлийн барьцаа хөрөнгө үнэлэх үйл ажиллагаанд ашиглахаар шийдвэрлэвэл “Зээлийн барьцаа хөрөнгө үнэлэх журам”-ын 8 дугаар зүйл (Орон сууцыг жишиг үнэлгээ/аргачлалаар үнэлэх)-ийг бүтнээр нь дараах байдлаар өөрчлөх шаардлагатай. Үүнд:

* 1. ББГ, салбар тооцооны төвийн Харилцагчийн менежер нь орон сууцыг зөвхөн Орон сууц үнэлэх аргачлалаар эрх хэмжээ харгалзахгүй үнэлнэ, шаардлагатай тохиолдолд Хөрөнгийн үнэлгээчнээр үнэлүүлж болно.
  2. ББГ, салбар тооцооны төвийн Харилцагчийн менежер нь орон сууцыг аргачлалаар үнэлээд үр дүнг ББГ, салбар тооцооны төвийн захирал эрхлэгчээр хянуулж гарын үсэг зуруулж баталгаажуулаад зээлийн материалд хадгална.
  3. Орон сууц үнэлэх аргачлал нь банкны дотоод сүлжээнд байрлана.
  4. Хөрөнгийн үнэлгээчин нь Орон сууц үнэлэх аргачлалыг хариуцан боловсруулах, өөрчлөлт оруулах ба Эрсдэл хариуцсан нэгжийн захирлаар хянуулж Зээлийн хорооны хуралд танилцуулж эцэслэн батлуулна.
  5. Орон сууц үнэлэх аргачлалыг жилд 1 /нэг/-ээс доошгүй удаа шинэчилнэ.
  6. Дор дурдсан орон сууцыг Хөрөнгийн үнэлгээчнээр тухай бүр үнэлүүлнэ. Үүнд:
     1. Барьцаалах орон сууц нь Улаанбаатар хот, Дархан-Уул аймгийн Дархан сум, Орхон аймгийн Баян-Өндөр сум зэрэгт байрладаг ч аргачлалд тусгагдаагүй бол;
     2. Ашиглалтанд орж буй орон сууцны гэрчилгээ хараахан гараагүй бол;
     3. 00 тоот сууц бол;
     4. Зоорийн давхар, мансардын давхар, дотроо 2 давхар бөгөөд 2-р давхар нь мансардын давхар, техникийн давхарт байрлалтай орон сууц бол;
     5. Орон сууцны бус зориулалттай барилга дотор байрлалтай, бүтээц болон орц гарц, зохион байгуулалт нь нийтлэг бус, том хэмжээний террастай зэрэг онцлогтой орон сууц.
  7. Хөрөнгийн үнэлгээчин барьцаалах боломжгүй орон сууцны жагсаалтыг жилд 1 /нэг/-ээс доошгүй удаа гаргаж, Зээлийн хорооны хуралд танилцуулж батлуулан, банкны дотоод сүлжээнд байршуулна.

**3. Барьцаалахгүй орон сууцны жагсаалтыг шинэчлэх тухай:**

“Орон сууцны үнэлгээний аргачлал”-ыг боловсруулах явцад одоо мөрдөж буй Барьцаалахгүй орон сууцны жагсаалтаас зарим байрыг хасах, зарим байрыг нэмж оруулах нь зүйтэй гэж үзсэн. Одоо мөрдөж буй жагсаалтад эрх бүхий төрийн захиргааны байгууллагын шийдвэртэй болон үнэлгээчний эрсдэлтэй гэж үзсэн 263 ширхэг орон сууц байдаг. Үүнээс айл амьдардаг, эрх бүхий байгууллагаас ашиглалтын шаардлага хангахгүй тухай зарлаагүй 8 ширхэг орон сууцыг хасах, барьцаалахад эрсдэлтэй гэж үзсэн 36 ширхэг орон сууцны барилгыг нэмж оруулах саналтай байна.

**ЭУГ-ын санал:**

1. Орон сууцны үнэлгээний аргачлалыг 2022.08.01-ний өдрөөс зээлийн барьцаа хөрөнгө үнэлэх үйл ажиллагаанд ашиглах;
2. Орон сууцны үнэлгээний аргачлалыг ашиглаж эхлэхээс өмнө холбогдох ажилтнуудад танилцуулах сургалт орох;
3. Зээлийн барьцаа хөрөнгө үнэлэх журамд холбогдох өөрчлөлт оруулах;
4. Зээлд барьцаалахгүй орон сууцны жагсаалтыг үнэлгээчний санал болгосноор батлуулах тус тус саналтай байна.

Хянасан:

ЭУГ-ын захирал .......................... / Б.Баттулга /

Орон сууцны үнэлгээний аргачлал боловсруулсан:

ЭУГ-ын хөрөнгийн үнэлгээчин .......................... / Л.Мэнд-Амар /