**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:**

Хөрөнгийн үнэлгээг хялбаршуулах түргэн шуурхай болгох ажлын хүрээнд “Хашаа байшин үнэлэх аргачлал”, “Орон сууц үнэлэх аргачлал” зэргийг шат дараалалтай нэвтрүүлж байгаа билээ. Энэ ажлын хүрээнд үнэлгээчний зүгээс “Оффис үнэлэх аргачлал”-ыг шинээр боловсруулан танилцуулж байна. Аргачлал нь дараах зарчим, онцлогуудтай байна. Үүнд:

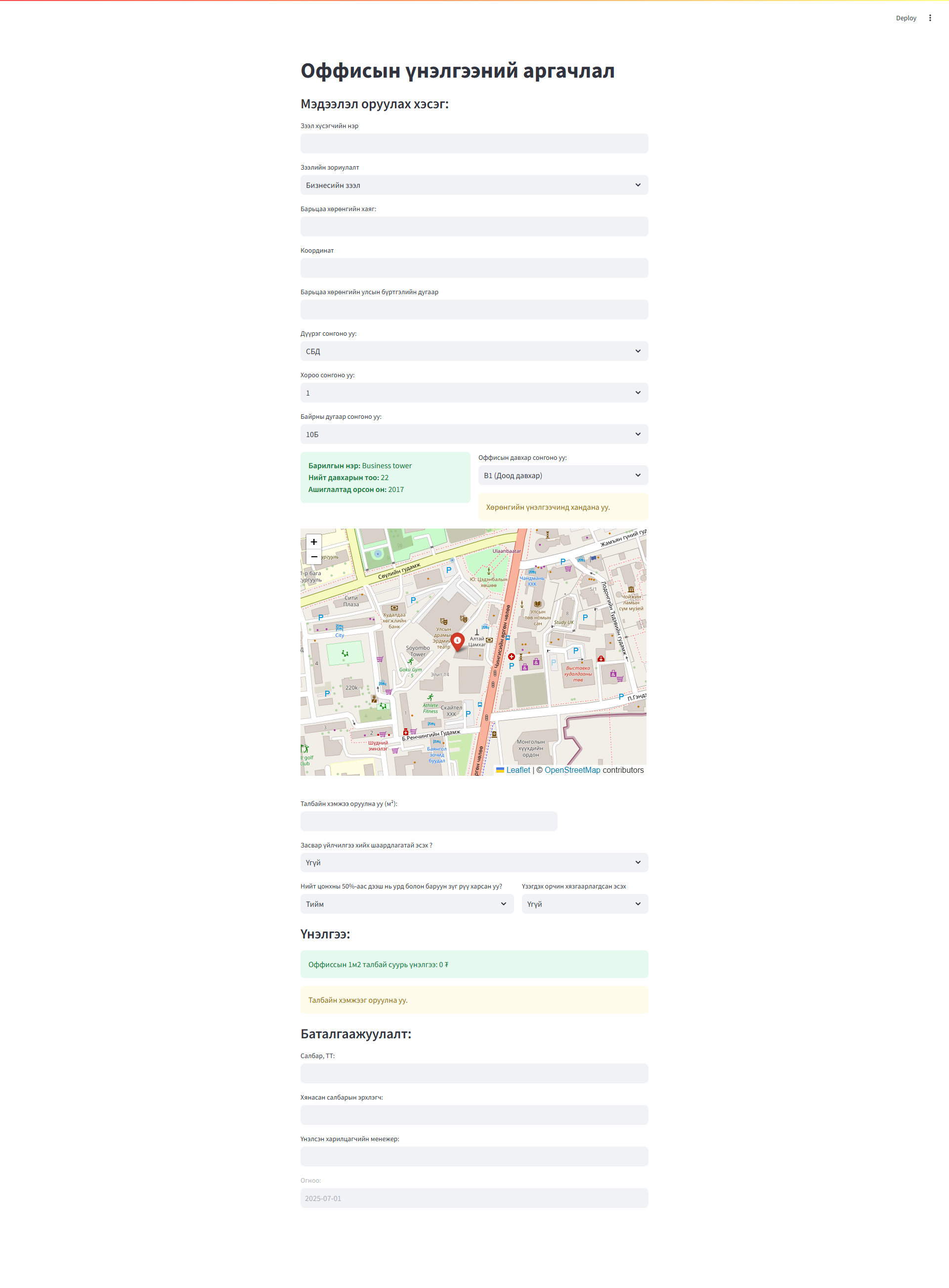
1. Аргачлал нь банкны дотоод сүлжээ /Mycapitron/-нд байрлана.
2. Үнэлгээ хийгдсэний дараа үр дүнг (Оффисын үнэлгээний тайлан) PDF форматаар хэвлэж салбар тооцооны төвийн эрхлэгчээр хянуулж гарын үсэг зуруулснаар үнэлгээний тайлан баталгаажсанд тооцно.
3. Аргачлал нь Улаанбаатар хотын төвийн 6 дүүрэгт байрлалтай оффис болон албан контор зориулалттай барилга бүрийг үнэлнэ.
4. Оффисын үнэ нь Зах зээлд зарлаж байгаа үнийн түвшинтэй ойролцоо үнэлэгдсэн.
5. Аргачлал нь зээлийн зориулалт, үнэлж буй оффисын 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 оффисыг үнэлэхгүй. Үүнд:
   1. Барьцаалах оффис нь Улаанбаатар хотод байрладаг ч аргачлалд тусгагдаагүй бол;
   2. Ашиглалтанд орж буй оффисын гэрчилгээ хараахан гараагүй бол;
   3. Зоорийн давхар, мансардын давхар, дотроо 2 давхар бөгөөд 2-р давхар нь мансардын давхар, техникийн давхарт байрлалтай оффис.
   4. Оффисын бус зориулалттай барилга дотор байрлалтай, бүтээц болон орц гарц, зохион байгуулалт нь нийтлэг бус оффис.
7. Хийгдсэн ажлын тухайд: Аргачлалын үндсэн баазад 194 орчим оффисын барилгын мэдээллийг цуглуулсан.

<https://ebarilga.ub.gov.mn/> сайтаас УБ хотын 6 дүүргийн оффисын мэдээллийг цуглуулж оффис бүрийг нэг бүрчлэн үнэлсэн.

Үнэлгээнд хэрэгцээт мэдээллийг Unegui.mn, Zarmedee.mn, Remax.mn, Osmo.mn, UA Propeties, Facebook дээрх заруудыг авсан. Ингэхдээ дата цуглуулах, цэвэрлэх болон үнэлэх процессыг Python хэл ашиглан хүний оролцоо бага байхаар хялбаршуулан шийдсэн. Үүнд:

* Дата цуглуулахад Python-ны Selenium сан
* Дата цэвэрлэхэд Numpy, Pandas сан
* Оффис үнэлэхэд Pandas, Numpy, KDTree
* Оффис үнэлгээний аргачлалыг харуулахад streamlit, folium, st\_folium зэрэг сангуудыг хэрэглэсэн

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



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

Хэрвээ “Оффисын үнэлгээний аргачлал”-ыг зээлийн барьцаа хөрөнгө үнэлэх үйл ажиллагаанд ашиглахаар шийдвэрлэвэл “Зээлийн барьцаа хөрөнгө үнэлэх журам”-д зохих өөрчлөлтийг оруулах шаардлагатай.

Оффисын жишиг үнэлгээ/аргачлалаар үнэлэх

1. Байгууллага хариуцсан нэгж, салбар тооцооны төвийн Харилцагчийн менежер нь оффисыг зөвхөн Оффис үнэлгээний аргачлалын дагуу эрх хэмжээ харгалзахгүйгээр үнэлэх баг шаардлагатай тохиолдолд Хөрөнгийн үнэлгээчнээр үнэлүүлж болно.
2. Байгууллагын банк хариуцсан нэгж, салбар тооцооны төвийн Харилцагчийн менежер нь орон сууцны аргачлалаар үнэлээд үр дүнг Байгууллагын банк хариуцсан нэгж, салбар тооцооны төвийн Захирал/эрхлэгчээр хянуулж, гарын үсэг зуруулан баталгаажуулан зээлийн материалд хадгална.
3. Хөрөнгийн үнэлгээчин нь Оффис үнэлэх аргачлалыг хариуцах бөгөөд уг аргачлалыг тухай бүр Зээлийн хорооны хуралд танилцуулан Гүйцэтгэх захирлын тушаалаар батлуулна.
4. Оффис үнэлэх аргачлал нь банкны дотоод сүлжээнд байршина.
5. Оффис үнэлэх аргачлалыг хагас жилд 1 /нэг/ удаа шинэчилнэ.
6. Харилцагчийн менежер дор дурдсан оффисыг Хөрөнгийн үнэлгээчнээр тухай бүр үнэлүүлнэ. Үүнд:
   1. Улаанбаатар хотод байрладаг ч аргачлалд тусгагдаагүй бол;
   2. Ашиглалтад орж буй оффисын гэрчилгээ хараахан гараагүй бол;
   3. Зоорины давхар, мансардын давхар, дотроо 2 давхар бөгөөд 2-р давхар нь мансардын давхар, техникийн давхарт байрлалтай оффис бол;
   4. Оффисын бус зориулалттай барилгад дотор байрлалтай, бүтээц болон орц гарц, зохион байгуулалт нь нийтлэг бус, том хэмжээний террастай зэрэг онцлогтой оффис.
   5. Төвлөрсөн шугамд бүрэн холбогдоогүй бол;

**ЭУГ-ын санал:**

1. Оффис үнэлгээний аргачлалыг 2025.07.14-ний өдрөөс зээлийн барьцаа хөрөнгө үнэлэх үйл ажиллагаанд ашиглах;
2. Оффисын үнэлгээний аргачлалыг ашиглаж эхлэхээс өмнө холбогдох ажилтнуудад танилцуулах сургалт орох;
3. Зээлийн барьцаа хөрөнгө үнэлэх журамд холбогдох өөрчлөлт оруулах;

Хянасан:

Хянасан: Эрсдэл хариуцсан захирал .......................... / Б.Баттулга /

Орон сууцны үнэлгээний аргачлал боловсруулсан:

ЭУГ-ын хөрөнгийн үнэлгээчин .......................... / Ц.Рэнцэн /