

Համաձայն “ՀԱՅԲԻՉՆԵՍԲԱՆԿ” ՓԲԸ  
 Վարչության 15.02.2018 թվականի որոշման  
 Գործում է 12.03.2018 թվականից

**“ՀԱՅԲԻՉՆԵՍԲԱՆԿ” ՓԲԸ Սեփականությունը հանդիսացող բնակելի և ոչ բնակելի անշարժ գույքերի ձեռք բերման նպատակով տրամադրվող վարկերի պայմաններն ու սակագները (Սեփական ռեսուրսներով)**

1. Վարկի հիմնական պայմաններ			
1.1	Վարկի նպատակը	“ՀԱՅԲԻՉՆԵՍԲԱՆԿ” ՓԲԸ կողմից բռնագանձված և 01.10.2017թ. դրությամբ Բանկի սեփականությունը հանդիսացող բնակելի և ոչ բնակելի անշարժ գույքի ձեռք բերում	
1.2	Վարկի արժույթը	ԱՄՆ դոլար	ՀՀ դրամ
1.3	Վարկի նվազագույն գումար	2,000	1.000.000
1.4	Վարկի առավելագույն գումար	200,000	95.000.000
1.5	Տարեկան անվանական տոկոսադրույք	<ul style="list-style-type: none"> <li>6.5%, եթե ձեռք բերվող գույքի կանխավճարը կազմում է նվազագույնը 10%,</li> <li>6%, եթե ձեռք բերվող գույքի կանխավճարը կազմում է նվազագույնը 20%,</li> <li>5.5%, եթե ձեռք բերվող գույքի կանխավճարը կազմում է նվազագույնը 30%</li> <li>5%, եթե ձեռք բերվող գույքի կանխավճարը կազմում է նվազագույնը 40%,</li> <li>4.5%, եթե ձեռք բերվող գույքի կանխավճարը կազմում է նվազագույնը 50%,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10%, եթե ձեռք բերվող գույքի կանխավճարը կազմում է նվազագույնը 10%,</li> <li>9%, եթե ձեռք բերվող գույքի կանխավճարը կազմում է նվազագույնը 20%,</li> <li>8.0%, եթե ձեռք բերվող գույքի կանխավճարը կազմում է նվազագույնը 30%</li> <li>7.5%, եթե ձեռք բերվող գույքի կանխավճարը կազմում է նվազագույնը 40%,</li> <li>7.0%, եթե ձեռք բերվող գույքի կանխավճարը կազմում է նվազագույնը 50%,</li> </ul>
1.6	Տարեկան փաստացի տոկոսադրույք	7,8- 24%	
1.7	Նվազագույն կանխավճար	10%	
1.8	Վարկ/գրավ առավելագույն հարաբերակցություն (հաշվարկվում է գրավի գնահատված լիկվիդային արժեքի նկատմամբ)	90%	
1.9	Վարկի ժամկետ	12- 120 ամիս	
1.10	Վարկի և տոկոսագումարի մարումներ	Ըստ հաճախորդի ընտրության՝ <ul style="list-style-type: none"> <li>անուիտետային վճարումներ,</li> <li>վարկի մայր գումարի ամենամսյա հավասարաչափ մարում և հաշվեգրված տոկոսների ամենամսյա մարում</li> </ul>	
1.11	Վարկի տրամադրման եղանակը	Միանվագ, անկանխիկ	
2. Վարկառուին/համավարկառուին ներկայացվող պահանջներ և պայմաններ			
2.1	Վարկառու	21 տարին լրացած ռեզիդենտ ֆիզիկական անձ, ով չի հանդիսանում գույքի նախկին սեփականատեր կամ նախկին սեփականատիրոջ հետ փոխկապակցված անձ	
		Վարկառուի հետ համապարտ պատասխանատվություն կրող 21	

2.2	Համավարկառու	տարին լրացած ռեզիդենտ ֆիզիկական անձ, ով չի հանդիսանում գույքի նախկին սեփականատեր կամ նախկին սեփականատիրոջ հետ փոխկապակցված անձ: Համավարկառուների քանակը չի կարող գերազանցել 3 անձր:
2.3	Վարկառուի/համավարկառուի եկամուտներ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Առաջնային եկամուտներ (պարտադիր) – հաշվի է առնվում 100%-ի չափով*,</li> <li>• Երկրորդային եկամուտներ (ոչ պարտադիր) – փաստաթղթերով հիմանվորված եկամուտներ, որոնք հաշվի են առնվում առավելագույնը 80%-ի չափով**,</li> <li>• Հայտարարագրված եկամուտներ (ոչ պարտադիր) - հաշվի է առնվում առավելագույնը 60%-ի չափով, որը չի կարող գերազանցել առաջնային եկամուտի քառապատիկը**</li> <li>• 50%-ից ավել կանխավճարի դեպքում եկամուտների վերլուծություն չի պահանջվում: Ինչպես նաև եկամուտների վերլուծություն չի պահանջվում՝ նախորդ սեփականատիրոջ (գրավատուի) կողմից գույքը ձեռք բերելու դեպքում՝ 20%-ից ավել կանխավճարի դեպքում</li> </ul>
2.4	Վարկարժանության գնահատման ընդհանուր սկզբունքը	Ընդհանուր պարտքային վճարումների և զուտ եկամուտների առավելագույն հարաբերակցությունը (ԸՊԵ գործակից) չպետք է գերազանցի 50%
2.5	Վարկառուի/համավարկառուի վարկային պատմությանը ներկայացվող պահանջներ	Վարկի տրամադրման որոշումը կայացնելու պահին գործող վարկային պարտավորությունները չպետք է լինեն ժամկետանց կամ դասակարգված որպես չաշխատող:
<b>3.</b>	<b>Բանկի միջնորդավճարներ</b>	
3.1	Դիմում հայտի ուսումնասիրության վճար	5,000 ՀՀ դրամ
3.2	Վարկի սպասարկման միանվագ միջնորդավճար	0 ՀՀ դրամ
<b>4.</b>	<b>Գրավի առարկային ներկայացվող պահանջներ և պայմաններ</b>	
4.1	Գրավի առարկա	Ձեռք բերվող անշարժ գույք
4.2	Գրավի առարկայի գտնվելու վայրը	ՀՀ և ԱՀ
4.3	Գրավի առարկայի գնահատում	անշարժ գույքի գնահատումն իրականացվում է Բանկի հետ համագործակցող անկախ գնահատող Ընկերության կողմից՝ վարկառուի հաշվին
<b>5.</b>	<b>Ապահովագրությանը ներկայացվող պահանջներ</b>	
5.1	Ապահովագրություն	Չի պահանջվում
<b>6.</b>	<b>Լրացուցիչ պայմաններ</b>	
6.1	Դիմում-հայտի մերժումը	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Հաճախորդի կողմից չեն ներկայացվել վարկ ստանալու համար անհրաժեշտ փաստաթղթերը,</li> <li>• &lt;&lt;ԱՔՌԱ&gt;&gt; վարկային բյուրո հարցման արդյունքում պարզվել է, որը Հաճախորդը (առկայության դեպքում նաև համավարկառուները) ունի բացասական վարկային պատմություն:</li> <li>• Վարկունակության գնահատման արդյունքում պարզվել է, որ հաճախորդը վարկունակ չէ:</li> <li>• Վարկավորման գործընթացի արդյունքում հայտնի է դարձել հաճախորդի վերաբերյալ այնպիսի տեղեկություն, որը կասկածի տակ է դնում հաճախորդի կողմից ներկայացված տեղեկությունը կամ վարկի վերադարձելիությունը:</li> <li>• Հաճախորդը հանդիսանում է գույքի նախկին սեփականատեր կամ նախկին սեփականատիրոջ հետ փոխկապակցված անձ:</li> </ul>
		<b>• Ժամկետանց տոկոսների գծով Բանկը Վարկառուից գանձում</b>

6.2	<b>Վարկառուի կողմից վարկային պարտավորությունների չկատարման դեպքում</b>	<p>է տույժ՝ յուրաքանչյուր ուշացված օրվա համար ժամկետանց գումարի 0,13%-ի չափով,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Վարկը պայմանագրով նախատեսված ժամկետներում չմարվելու դեպքում պայմանագրով նախատեսված տոկոսների հաշվարկը դադարում է և այդ օրվանից ժամկետանց գումարի նկատմամբ մինչև ժամկետանց պարտքի փաստացի կատարման օրը հաշվարկվում են տոկոսներ ՀՀ ԿԲ-ի կողմից սահմանված բանկային տոկոսի հաշվարկային դրույքի կրկնապատիկի չափով,</li> </ul> <p>Պարտավորությունները չկատարելու, ոչ պատշաճ կատարելու դեպքում պարտքի վերաբերյալ տեղեկատվությունը գրանցվում է (ԱՔՌԱ) վարկային բյուրոյում:</p> <p>Բանկն իրավունք ունի առանց դատարան դիմելու գրավի առարկայի վրա բռնագանձում տարածելու:</p> <p>Գրավադրված անշարժ գույքի վրա բռնագանձում տարածելու դեպքում, իրացումից ստացված գումարի հաշվին գրավով ապահովված պահանջն ամբողջությամբ չբավարարվելու դեպքում տարբերությունը բռնագանձվում է վարկառուի այլ գույքից:</p>
6.3	Հաճախորդի այլ ծախսեր	<ul style="list-style-type: none"> <li>Գրավի գնահատման հետ կապված ծախսեր (15,000-25,000 ՀՀ դրամ) համաձայն Բանկի հետ համագործակցող գնահատող ընկերությունների կողմից սահմանված սակագների</li> <li>Նոտարական ձևակերպման հետ կապված ծախսեր (15,000-25,000 ՀՀ դրամ)</li> <li>Կադաստրային ձևակերպման հետ կապված ծախսեր՝ իրավունքի պետական գրանցում (բնակարանի ձեռք բերման դեպքում՝ 72,000-73,000 ՀՀ դրամ, մնացած դեպքերում՝ 26,000-28,000 ՀՀ դրամ)</li> </ul>
6.4	Վարկային հայտի ուսումնասիրության ժամկետ	5 աշխատանքային օր
6.5	Վարկի ձևակերպման վայր	Բանկի գլխամասային գրասենյակ և բոլոր մասնաճյուղեր (բացառությամբ Արարատյան և Արշակունի մասնաճյուղերի)
<b>7.</b>	<b>Վարկառուի/համավարկառուի առաջնային և երկրորդային եկամուտների դասակարգում</b>	
<p>* Որպես առաջնային եկամուտ ընդունվում է.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- աշխատանքի վայրից ներկայացված տեղեկանքով հաստատված եկամուտը,</li> <li>- կենսաթոշակները՝ հաստատված լիազոր մարմնից ներկայացված տեղեկանքով,</li> <li>- գյուղատնտեսությամբ զբաղվելու դեպքում, համապատասխան մարմնից տեղեկանք:</li> </ul> <p>** Որպես երկրորդային եկամուտ ընդունվում է.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- փաստաթղթերով հիմնավորված եկամուտներ՝ վարձակալությունից ստացված եկամուտները, որոնք ամրագրված են վարձակալության պայմանագրով՝ հաստատված նոտարի կողմից և գրանցված Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից, ընդ որում՝ վարձակալության պայմանագիրը պետք է կնքված լինի ոչ պակաս, քան վարկային հայտ ներկայացնելու պահից երեք ամիս առաջ (բացառությամբ վարձակալության պայմանագրի վերակնքման դեպքերի) և պետք է լինի կնքված առնվազն մեկ տարի ժամկետով: Բանկում ներդրված ավանդային պայմանագրի համաձայն ստացվելիք տոկոսագումարները, ընդ որում՝ ավանդային պայմանագիրը պետք է կնքված լինի ոչ պակաս, քան վարկային հայտ ներկայացնելու պահից երեք ամիս առաջ և պետք է լինի կնքված առնվազն մեկ տարի ժամկետով և նմանատիպ այլ եկամուտներ, որոնք վարկունակության հաշվարկում ներառվում են 80%-ի չափով,</li> <li>- հայտարարագրված եկամուտներ՝ Հաճախորդի կողմից հայտարարագրված այլ եկամուտներ (օրինակ՝ վերջին 12 ամիսների ընթացքում պարբերաբար ստացված դրամական փոխանցումներ, արտաժամյա աշխատանքների դիմաց ստացված վճարներ, վճարովի ծառայությունների մատուցումից ստացված եկամուտներ, շահաբաժիններ և նմանատիպ այլ եկամուտներ), որոնք վարկունակության հաշվարկում հաշվի են առնվում առավելագույնը 60%-ի չափով և չպետք է գերազանցեն առավելագույնը առաջնային</li> </ul>		

Եկամտի քառապատիկը:			
<b>8. Հիփոթեքային վարկավորման համար անհրաժեշտ փաստաթղթերի և տեղեկատվության ցանկ</b>			
<i>Փաստաթղթերի ցանկ</i>	Հաճախորդից պահանջվող փաստաթղթեր	Համավարկառու-(ներ)ից պահանջվող փաստաթղթեր	<Հայբիզնեսբանկ> ՓԲԸ-ից պահանջվող փաստաթղթեր
Անձը հաստատող փաստաթուղթ (անձնագիր կամ նույնականացման քարտ)	✓	✓	-
Սոցիալական քարտ կամ հանրային ծառայության համարանիշ, բացակայության դեպքում՝ տեղեկանք համապատասխան մարմնից (նույնականացման քարտ ներկայացնելու դեպքում՝ չի պահանջվում)	✓	✓	-
Ամուսնու/կնոջ անձնագրի և սոցիալական քարտի կամ հանրային ծառայության համարանիշի /բացակայության դեպքում՝ տեղեկանք համապատասխան մարմնից/ պատճեններ	✓	✓	-
Առկայության դեպքում ամուսնության վկայականի պատճեն	✓	✓	-
Զբաղվածության և եկամուտների մասին տեղեկանք, որտեղ նկարագրված կլինի տվյալ ընկերությունում զբաղեցրած պաշտոնի, աշխատանքային ստաժի, ինչպես նաև վերջին 12 ամիսների ընթացքում փաստացի ստացված եկամուտների վերաբերյալ /անհրաժեշտության դեպքում/ Առաջնային եկամուտների իսկությունը ստուգվում է Բանկի կողմից՝ <ՆՈՐԲ> տեղեկատվական համակարգի միջոցով Գյուղատնտեսությամբ զբաղվելու դեպքում՝ համապատասխան մարմնից տեղեկանք:	✓	✓	-
Երկրորդային եկամտի ապացույցներ /առկայության դեպքում/	✓	✓	-
Ձեռք բերվող անշարժ գույքի սեփականության վկայականի պատճեն	-	-	✓
Անկախ գնահատողի կողմից կատարված գույքի գնահատման հաշվետվություն	✓	-	-
<b>Վարկի տրամադրման որոշում կայացնելուց հետո պահանջվող փաստաթղթերի ցանկ</b>			
Տեղեկանք ՀՀ ԿԱ Կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից անշարժ գույքի գրավադրված կամ այլ տիպի արգելանքի տակ չլինելու մասին	-	-	✓
Անշարժ գույքի առուվաճառքի և գրավի /հիփոթեքի/ պայմանագիր	-	✓	-
Սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական	-	✓	-
Գրավի իրավունքի գրանցման վկայական	-	✓	-
Այլ փաստաթղթեր ըստ անհրաժեշտության	-	✓	-

### Ուշադրություն

Արտարժույթով տրամադրվող վարկերի դեպքում արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխությունները կարող են ազդեցություն ունենալ վարկի մարումների վրա: Վարկի տոկոսագումարները հաշվարկվում են անվանական տոկոսադրույքի հիման վրա: Անվանական տոկոսադրույքը ցույց է տալիս, թե որքան է կազմում վարկի տարեկան տոկոսադրույքը, որը հաշվարկվում է վարկի մնացորդի նկատմամբ տարեկան կտրվածքով:

### **Տոկոսագումարի հաշվարկման օրինակ**

- վարկի սկզբնական գումար - 20,000,000 ՀՀ դրամ
- վարկի ժամկետ - 120 ամիս
- տարեկան տոկոսադրույք - 8%
- վարկի և տոկոսագումարների մարման եղանակ- անուիտետային

### **Ամսական մարումների մեծությունը կկազմի 242,751 ՀՀ դրամ**

\* Վարկի տոկոսագումարները հաշվարկվում են անվանական տոկոսադրույքի հիման վրա: Իսկ տարեկան փաստացի տոկոսադրույքը ցույց է տալիս, թե որքան կարժենա վարկը Ձեզ համար տոկոսագումարները և այլ վճարները սահմանված ժամկետներում և չափերով կատարելու դեպքում:

### **Տարեկան փաստացի տոկոսադրույքի հաշվարկի բանաձև.**

Տարեկան փաստացի տոկոսադրույքը հաշվարկվում է՝ հիմք ընդունելով հետևյալ բանաձևը.

$$A = \sum_{n=1}^N \frac{K_n}{(1+i)^{\frac{D_n}{365}}}$$

որտեղ՝

i - տարեկան փաստացի տոկոսադրույքը (APR).

A –տրամադրվող վարկի սկզբնական գումարն է.

n –վարկի մարմանն ուղղված վճարի թիվը.

N -վարկի մարմանն ուղղված վերջին վճարի թիվը.

Kn-վարկի մարմանն ուղղված n-րդ վճարի գումարը.

Dn-վարկի տրամադրման օրից մինչև վարկի մարմանն ուղղված n-րդ վճարի կատարման օրն ընկած ժամանակահատվածը՝ արտահայտված օրերի թվով.

i -i` տարեկան փաստացի տոկոսադրույքը, կարող է հաշվարկվել, եթե հավասարման մյուս տվյալները հայտնի են վարկավորման պայմանագրից կամ այլ կերպ:

Տարեկան փաստացի տոկոսադրույքի հաշվարկման համար կարող եք օգտվել Տարեկան փաստացի տոկոսադրույքի հաշվարկման հաշվիչից <http://www.armbusinessbank.am/am/page/Crediting> հղումով:

### **Տարեկան փաստացի տոկոսադրույքի հաշվարկման օրինակ.**

- վարկի գումար- 10 000 000 ՀՀ դրամ
- վարկի ժամկետ- 120 ամիս
- վարկի տոկոսադրույք -10,0%
- վարկի դիմում հայտի ուսումնասիրության միանվագ միջնորդավճար- 5 000 ՀՀ դրամ
- գրավի գնահատման հետ կապված ծախսեր- 25 000 ՀՀ դրամ
- նոտարական ձևակերպման հետ կապված ծախսեր- 25 000 ՀՀ դրամ
- կադաստրային ձևակերպման հետ կապված ծախսեր- 72 000 ՀՀ դրամ
- վարկի և տոկոսագումարների մարման եղանակ - անուիտետային

### **Տարեկան փաստացի տոկոսադրույքը կազմում է 10,8 %**

Պայմանավորված վարկի գումարով, ժամկետով, մարումների հաճախականությամբ և այլ օժանդակ ծառայությունների արժեքի փոփոխություններով՝ վարկի տարեկան փաստացի տոկոսադրույքը կարող է տարբեր լինել վերոնշյալ օրինակից:

**Բանկի վերաբերյալ տվյալներ.**

«ՀԱՅԲԻԶՆԵՍԲԱՆԿ» Փակ Բաժնետիրական Ընկերություն

Հասցե՝ 0010, ՀՀ, ք.Երևան, Նալբանդյան 48, Հեռ.՝ (+37410) 59-20-20, (+37460) 37-25-00, ֆաքս՝ +37410 59 20 64

Ինտերնետային կայք՝ [www.armbusinessbank.am](http://www.armbusinessbank.am), էլ. Փոստ՝ [info@armbusinessbank.am](mailto:info@armbusinessbank.am)

Գրանցման վկայական՝ թիվ 0176, տրված 10.12.1991թ., Բանկային գործունեության լիցենզիա՝ թիվ 40, տրված 10.12.1991թ.

Ծառայությունների ցանկը, որը Բանկը հրավումք ունի մատուցել՝ համաձայն “Բանկերի և բանկային գործունեության մասին” ՀՀ օրենքի Գլուխ 4-ի:

**Ֆինանսներ բոլորի համար՝ [www.fininfo.am](http://www.fininfo.am) կայքի՝ Ֆինանսական օգնական համակարգ՝**