

		«ԱՄԵՐԻԱԲԱՆԿ» ՓԲԸ		11RBD PL 72-03-01		
Ֆիզիկական անձանց վարկավորման պայմաններ				Խմբագրություն 55		
				Ուժի մեջ է՝ 01.08.2022թ-ից		
8. Անշարժ գույքի գրավադրմամբ ֆինանսավորման սահմանաչափ						
Նպատակ	Նպատակ	Անշարժ գույքի գրավով ապահովված ֆինանսավորման սահմանաչափի ներքո առանց հետագա լրացուցիչ վճարունակության ուսումնասիրության վարկերի, վարկային գծերի և/կամ օվերդրաֆնների ստացում				
Հաճախորդի անձնական տվյալներ	Հաճախորդի տարիք	Ըստ սահմանաչափի ներքո տրամադրվելիք վարկի պայմանների				
	Ռեզիդենտություն	ՀՀ քաղաքացիություն ունեցող և չունեցող ՀՀ ռեզիդենտ ֆիզիկական անձինք				
Սահմանաչափի պայմաններ	Արժույթ	ՀՀ դրամ, ԱՄՆ դոլար, Եվրո				
			Երևան	Բանկի համար ընդունելի ՀՀ այլ տարածքներ		
	Նվազագույն և առավելագույն սահմանաչափ	Վճարունակությունը չգնահատելու դեպքում	մինչև 30 մլն ՀՀ դրամ կամ համարժեք արժույթ		մինչև 20 մլն ՀՀ դրամ կամ համարժեք արժույթ	
		Վճարունակությունը գնահատելու դեպքում	մինչև 50 մլն ՀՀ դրամ կամ համարժեք արժույթ		մինչև 50 մլն ՀՀ դրամ կամ համարժեք արժույթ	
	Սահմանաչափի վավերականության ժամկետ	Սահմանաչափը վավեր է հաստատելուց հետո 24 ամսվա ընթացքում: Սահմանաչափը ենթակա է ավտոմատ երկարաձգման/վերաթողարկման ևս 24 ամսով /առանց լրացուցիչ վերահաստատման/, եթե պահպանվել են վարկային պատմության և գույքի վերագնահատման արդյունքում վարկ/գրավ հարաբերակցության սահմանված պայմանները:				
	Սահմանաչափի ներքո տրամադրվող վարկատեսակների առավելագույն ժամկետ	60 ամիս, եթե ավելի կարճ ժամկետ սահմանված չէ սահմանաչափի ներքո տրամադրվող տվյալ վարկատեսակով				
	Տարեկան տոկոսադրույք	Վճարունակությունը չգնահատելու դեպքում , եթե գրավադրվող գույքը բնակարան կամ առևտրային նշանակության տարածք է և գտնվում է Երևան քաղաքում՝ սահմանաչափի ներքո տրամադրվելիք համապատասխան վարկատեսակի տոկոսադրույք +1%,				
		Վճարունակությունը չգնահատելու դեպքում , եթե գրավադրվող գույքը սեփական տուն* կամ հողատարածք* է և գտնվում է Երևան քաղաքում՝ սահմանաչափի ներքո տրամադրվելիք համապատասխան վարկատեսակի տոկոսադրույք +2%,				
		Վճարունակությունը չգնահատելու դեպքում , եթե գրավադրվող գույքը բնակարան, առևտրային նշանակության տարածք, սեփական տուն* կամ հողատարածք* է և գտնվում է բանկի համար ընդունելի ՀՀ այլ տարածքներում՝ սահմանաչափի ներքո տրամադրվելիք համապատասխան վարկատեսակի տոկոսադրույք +2%,				
		Վճարունակությունը գնահատելու դեպքում ՝ սահմանաչափի ներքո տրամադրվելիք համապատասխան վարկատեսակի տոկոսադրույք				
Վճարունակությունը գնահատելու դեպքում ՝ Վարկ/գրավ հարաբերակցությունը 60%-ից գերազանցելու պարագայում, եթե գույքը գտնվում է Երևանում, և 50%-ից գերազանցելու պարագայում, եթե այն գտնվում է Երևանից դուրս, տոկոսադրույքը սահմանվում է +0.5%:						
Քան գնահատման անիշխել**	Ընդհանուր պարտավորությունների հարաբերակցություն ընդհանուր եկամուտին (OTI)	Մինչև 400,000 ՀՀ դրամ եկամուտի առկայության դեպքում	400,000-800,000 ՀՀ դրամ եկամուտի առկայության դեպքում	800,000 ՀՀ դրամից ավել եկամուտի առկայության դեպքում		
		50%	55%	60%		

Վճարումն անվճար	Ընդհանուր եկամուտների և պարտավորությունների տարբերություն (OSM)	ք. Երևանում $\geq 70,000$ ՀՀ դրամ, ՀՀ մարզերում $\geq 45,000$ ՀՀ դրամ	ք. Երևանում $\geq 90,000$ ՀՀ դրամ, ՀՀ մարզերում $\geq 70,000$ ՀՀ դրամ	ք. Երևանում $\geq 120,000$ ՀՀ դրամ, ՀՀ մարզերում $\geq 90,000$ ՀՀ դրամ
Մարման եղանակներ	Մարման եղանակ	Ըստ սահմանաչափի ներքո տրամադրվելիք վարկի պայմանների		
Ապահովվածություն	Գրավադրվող գույքի նկարագրություն	Բանկի համար ընդունելի բնակարան, առևտրային տարածք, սեփական տուն** և հողատարածք** որը պատկանում է վարկառուին կամ նրա ընտանիքի անդամին:		
	Վարկ/գրավ հարաբերակցություն	Վարկունակություն չգնահատելու դեպքում, եթե գույքը գտնվում է՝		
		• Երևան քաղաքում Բնակարանների լիկվիդային արժեքի 50% Առևտրային նշանակության տարածքների լիկվիդային արժեքի 30% Սեփական տների* լիկվիդային արժեքի 30% Հողատարածքների* լիկվիդային արժեքի 30%		
		• Բանկի համար ընդունելի ՀՀ այլ տարածքներում Բնակարանների լիկվիդային արժեքի 40% Առևտրային նշանակության տարածքների լիկվիդային արժեքի 20% Սեփական տների* լիկվիդային արժեքի 20% Հողատարածքների* լիկվիդային արժեքի 20%		
	Վարկունակություն գնահատելու դեպքում, եթե գույքը գտնվում է՝			
	• Երևան քաղաքում			
	Գույքի(բնակարանների) լիկվիդային արժեքի 70%			
• Բանկի համար ընդունելի ՀՀ այլ տարածքներում				
Գույքի(բնակարանների) լիկվիդային արժեքի 60%, եթե գույքը գտնվում է բանկի համար ընդունելի ՀՀ այլ տարածքներում				
Գրավադրվող անշարժ գույքի գտնվելու վայրը	ՀՀ և ԼՂՀ մայրաքաղաքներ և մարզկենտրոններ, ինչպես նաև Աբովյան, Էջմիածին, Ջրվեժ, Առինջ, Ձորաղբյուր, Ծաղկաձոր, Դիլիջան, Քաջարան և Ջերմուկ քաղաքներ:			
Գրավադրվող գույքի գնահատում	Գրավադրվող անշարժ գույքը գնահատվում է Բանկի հետ համագործակցող կազմակերպությունների կողմից:			
Լրացուցիչ ապահովում	Որպես լրացուցիչ ապահովում Բանկը կարող է պահանջել նաև ֆիզիկական և/կամ իրավաբանական անձանց երաշխավորություն			
Գրավադրվող գույքի ապահովագրություն	Գրավադրվող գույքի ապահովագրություն	Գրավադրվող անշարժ գույքի ապահովագրությունն իրականացվում է ամբողջ ժամկետի ընթացքում. 1. Հաճախորդի կողմից՝ առնվազն վարկի մնացորդի/սահմանաչափի չափով (վարկային պրոդուկտով նախատեսված եղանակով), 2. Բանկի կողմից՝ վարկի մնացորդի/սահմանաչափի չափով (վարկային պրոդուկտով նախատեսված եղանակով):		
	Գրավադրվող գույքի վերագնահատում	24 ամիսը մեկ սահմանաչափի գործողության ընթացքում (չօգտագործված սահմանաչափի կամ դրա մի մասի վերաթողարկման նպատակով):		
Վարկային պատմություն	Հաճախորդի ընդունելի վարկային պատմություն	Ժամկետանց օրերի ընդհանուր քանակը նախորդ երկու տարվա ընթացքում չի գերազանցում 30 օրը և յուրաքանչյուր դեպքը չպետք է գերազանցի 10 օրը: Ընդ որում ժամկետանց օրերի ընդհանուր քանակի հաշվարկում ներառվում են նաև դիմելու պահին առկա ժամկետանց երաշխավորությունների ժամկետանց օրերը:		
Փաստաթղթեր	Սահմանաչափին դիմելիս պահանջվող փաստաթղթեր.			
	• Սահմանաչափի հայտ-դիմում			
	• Անձը հաստատող փաստաթղթեր (բնօրինակը)			
	• Գրավադրվող գույքի սեփականության վկայականի պատճեն			
	Նախնական հաստատումից հետո պահանջվող փաստաթղթեր.			
	• Տեղեկանք աշխատավարձի վերաբերյալ և/կամ եկամուտը հավաստող այլ փաստաթղթեր (վճարունակությունը գնահատելու դեպքում)			
	• Ամուսնության (ամուսնալուծության, (կնոջ/ամուսնու) մահվան), ծննդյան վկայական (բնօրինակները)			
• Գրավադրվող անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի վկայականի բնօրինակը				
• Գրավադրվող հողատարածքի գեոդեզիական չափագրումը**				
Պահանջվող փաստաթղթեր				

Պահանջվող		Նախնական Հաշվետվություն՝ անշարժ գույքի գնահատման վերաբերյալ
		Վարկը հաստատելուց հետո պահանջվող փաստաթղթեր.
		• Անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի հիմքերի պատճենները, ներկայացվում են ըստ բանկի պահանջի
		• Գրավադրվող գույքի սեփականատերերի Ամուսնության (ամուսնալուծության, (կնոջ/ամուսնու) մահվան) վկայականի պատճենը
		• Տեղեկանք Անշարժ գույքի Կադաստրի պետական կոմիտեից՝ գույքի պարտավորություններով ծանրաբեռնվածության վերաբերյալ (Միասնական տեղեկանք)
		• Հիմնական Հաշվետվություն՝ անշարժ գույքի գնահատման վերաբերյալ
		• Անշարժ գույքի ապահովագրության պայմանագիր • Այլ փաստաթղթեր՝ Բանկի մասնագետի պահանջով
Այլ վճարներ	Հաճախորդի կողմից կատարվող լրացուցիչ վճարներ	<ul style="list-style-type: none"> • ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից տրամադրվող միասնական տեղեկանքի համար սահմանված վճար, • Գրավի առարկա հանդիսացող անշարժ գույքի նոտարական վավերացման և Գրավի պայմանագրից ծագող Բանկի իրավունքի պետական իրավասու մարմնում գրանցման վճար

* Այն դեպքում, երբ անշարժ գույքի գրավադրմամբ ֆինանսական սահմանաչափի ներքո գրավադրվող առանձնատների և/կամ հողատարածքների վերաբերյալ Բանկի Անվտանգության ծառայությունը տալիս է բացասական դիրքորոշում, տվյալ գրավի ապահովմամբ ֆինանսական սահմանաչափի տրամադրման հարցը չի ներկայացվում իրավասու անձանց/ մարմինների որոշմանը:

** OTI գործակիցը հաշվարկվում է Վարկառուի, Համավարկառուի և ընտանիքի անդամների բոլոր վարկային պարտավորությունները հարաբերելով հաշվարկվող ընդհանուր գուտ եկամուտին:

OTI ցուցանիշի հաշվարկում ընդգրկվում է.

-Վարկառուի գուտ եկամուտը, կամ

-Վարկառուի, Համավարկառուի գուտ եկամուտը, կամ

-Վարկառուի, Համավարկառուի և վարկառուի/համավարկառուի ընտանիքի անդամների գուտ եկամուտը:

OSM գործակիցը հաշվարկվում է OTI ցուցանիշի հաշվարկում ներառված եկամուտների և վարկային պարտավորությունների տարբերությունից հանելով վարկառուի/համավարկառուի և ընտանիքի անդամների գծով հաշվարկվող ծախսերը:

Կախված եկամուտների մակարդակներից՝ ընտանիքի անդամների գծով ծախսը հաշվարկվում է համապատասխանաբար՝

1. Մինչև 400,000 ՀՀ դրամ եկամուտի առկայության դեպքում՝ յուրաքանչյուր անձի գծով ք. Երևանում՝ 70,000 ՀՀ դրամ, ՀՀ մարզերում՝ 45,000 ՀՀ դրամ:
2. 400,000-800,000 ՀՀ դրամ եկամուտի առկայության դեպքում՝ յուրաքանչյուր անձի գծով ք. Երևանում՝ 90,000 ՀՀ դրամ, ՀՀ մարզերում՝ 70,000 ՀՀ դրամ:
3. 800,000 ՀՀ դրամից բարձր եկամուտի առկայության դեպքում՝ յուրաքանչյուր անձի գծով ք. Երևանում՝ 120,000 ՀՀ դրամ, ՀՀ մարզերում՝ 90,000 ՀՀ դրամ:

Ընդ որում OTI ցուցանիշի հաշվարկում ներառվող եկամուտների առնվազն 70% տիրապետող անձինք պետք է հանդիսանան կամ Համավարկառու կամ Երաշխավոր:

Պահանջվող վարկի գծով ամսական մարումները OTI/OSM գործակիցների հաշվարկում ընդգրկվում են ամսական մարվող գումարներից առավելագույնը:

Հաճախորդի գործող վարկային պարտավորությունները հաշվարկելիս Վարկային գծի և ոսկով ապահովված վարկերի դեպքում որպես ամսական պարտավորությունների գծով ծախս հաշվարկվում է ընդհանուր սահմանաչափի/վարկի մնացորդի 5% -ը:

***Գեոդեզիական չափագրումը պահանջվում է (բացառությամբ պարսպապատ և տնամերձ հողատարածքների), եթե.

- հաճախորդը դիմել է 50 մլն ՀՀ դրամը գերազանցող վարկի համար և

- հողատարածքի գրավի դիմաց հաշվարկվող վարկային սահմանաչափի մասնաբաժինը ընդհանուր հասանելի վարկային սահմանաչափում

գերազանցում է 30%: Ընդհանուր հասանելի վարկային սահմանաչափ է համարվում ընդունելի վարկ/գրավ հարաբերակցության սահմաններում Բանկի իրավասու մարմնի որոշմամբ հաճախորդին հասանելի և տվյալ պահին տրամադրման ենթակա վարկային միջոցների հանրագումարը: