

БАНКНЫ ХҮҮ БОДОХ АРГАЧЛАЛ, ХҮҮ, ШИМТГЭЛ, ХУРААМЖИЙН МЭДЭЭЛЛИЙН ИЛ ТОД БАЙДЛЫН ЖУРАМ-ЫН НЭМЭЛТ ӨӨРЧЛӨЛТИЙН ТӨСӨЛ

Нэг. Нийтлэг үндэслэл

- 1.1 Энэхүү журмын зорилго нь Төв банк (Монголбанк)-ны тухай хуулийн 5 дугаар зүйлийн 7 дах заалт, 19 дүгээр зүйлийн 1 дэх заалтад үндэслэн *банкны хүү бодоход баримтлах зарчмыг тодорхойлох, хүү, шимтгэл, хураамжийн мэдээллийг ил тод байлгах, хадгаламж эзэмшигч, харилцагчдын эрх ашгийг хамгаалахад* оршино.
- 1.2 Банк зээл, хадгаламж, үнэт цаасны үйл ажиллагааг Монгол Улсын Иргэний хууль, *Банкны тухай хууль*, Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хууль, холбогдох бусад хууль тогтоомж болон энэ журмыг удирдлага болгон хэрэгжүүлнэ.
- 1.3 Энэ журамд хэрэглэсэн дараах нэр томъёог дор дурдсан утгаар ойлгоно:
- 1.3.1 “Хадгаламж”** гэж Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулийн 3 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасныг;
- 1.3.2 “Зээл”** гэж Банк, эрх бүхий хуулийн этгээдийн мөнгөн хадгаламж, төлбөр тооцоо, зээлийн үйл ажиллагааны тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 1 дэх хэсэгт заасныг;
- 1.3.3 “Хүү”** гэж зээл, хадгаламж, хөрөнгө оруулалтын үнэ бөгөөд хөрөнгө эзэмшигчийн хувьд орлого, ашиглагчийн хувьд зардлыг;
- 1.3.4 “Хүүгийн хувь”** гэж хүүг хувиар илэрхийлсэн дүнг;
- 1.3.5 “Ердийн хүү”** гэж үндсэн дүнгээс тооцсон хүүгийн хэмжээг;
- 1.3.6 “Нийлмэл хүү”** гэж үндсэн дүн болон өмнөх хугацаанд бодогдсон хүүгийн нийлбэр дүнгээс тооцсон хүүгийн хэмжээг;
- 1.3.7 “Бодит үйлчилж буй хүү”** гэж хүү төлөх давтамжийн нөлөөг оруулсны дараах зээлд төлж буй, эсвэл хөрөнгө оруулалтад авч буй хүүг;

- 1.3.8 “Зээлийн бодит өртөг”** гэж зээлдэгчээр төлүүлж буй зээлийн зарласан хүү шимтгэл, хураамж, бусад нэмэлт зардлыг багтаасан дүнг жилийн хувиар илэрхийлсэн үзүүлэлтийг;
- 1.3.9 “Нэмэгдүүлсэн хүү”** гэж гэрээнд заасан хугацаанд зээлийн үндсэн төлбөрийг эргүүлэн төлөөгүй тохиолдолд Иргэний хуульд заасан хувиас хэтрэхгүй хувь хэмжээгээр үндсэн хүүг нэмэгдүүлж тооцсон хүүгийн хувь хэмжээг;
- 1.3.10 “Үндсэн дүн”** гэж зээл, хадгаламж, бусад хөрөнгө оруулалтын хүү ороогүй дүнг;
- 1.3.11 “Эргэн төлөгдөх дүн”** гэж үндсэн дүн болон хүүгийн нийлбэрийг;
- 1.3.12 “Хямдруулалтын хувь”** гэж нэг жилээс богино хугацаатай үнэт цаасны нэрлэсэн үнээс хямдруулан тооцож буй хүүгийн хувь хэмжээг;
- 1.3.13 “Өгөөж”** гэж үнэт цаас худалдан авсан хөрөнгө оруулагчийн авах мөнгөн дүнг;
- 1.3.14 “Купон”** гэж тогтмол хугацаанд төлөгдөх, нэрлэсэн үнээс тодорхой хувиар тооцогдсон хүүний төлбөрийг;
- 1.3.15 “Хямдруулалт”** гэж үнэт цаасыг нэрлэсэн үнээс доогуур үнээр арилжаалснаас үүсэх нэрлэсэн үнэ, арилжааны үнэ хоёрын зөрүүг буюу хөрөнгийн алдагдлыг;
- 1.3.16 “Нэмэгдэл”** гэж үнэт цаасыг нэрлэсэн үнээс дээгүүр үнээр арилжаалснаас үүсэх нэрлэсэн үнэ, арилжааны үнэ хоёрын зөрүүг буюу хөрөнгийн орлогыг;
- 1.3.17. “Шимтгэл”** гэж банкнаас тогтоож, харилцагчаар төлүүлж буй үнийн дүнгийн тодорхой хувийг;
- 1.3.18. “Хураамж”** гэж банкнаас тогтоож, харилцагчаар төлүүлж буй тогтмол дүнг;
- 1.3.19 “Харилцагч” гэж банкнаас санал болгож байгаа бүтээгдэхүүн, үйлчилгээг авахаар банктэй гэрээ, хэлцэл хийж буй хүн, хуулийн этгээдийг;*
- 1.3.20 “Үнэт цаасны хуримтлагдсан хүү” гэж тодорхой үнэт цаасны арилжааг дахин нээх үед эсхүл үнэт цаасны хоёрдогч захын арилжааны үед хүү хуримтлуулж эхлэх өдөр болон төлбөр тооцооны өдрийн хооронд хуримтлагдсан хүүг;*

Хоёр. Зээл, хадгаламж, үнэт цаасны өгөөж, хямдруулалт бодох аргачлал

- 2.1 Зээл, хадгаламж, үнэт цаасны хүүг энэ журмын 1 дүгээр хавсралтаар баталсан “Мөнгөн хадгаламж, зээлийн хүү болон үнэт цаасны өгөөж, хямдруулалтын хувь хэмжээг бодох ерөнхий аргачлал” (цаашид Хүү бодох аргачлал гэх)-ын дагуу тооцно.
- 2.2 Хүү бодох давтамж нь хагас жилээр бол жилийн хүүг 2-т, улирлаар бол жилийн хүүг 4-т, сараар бол жилийн хүүг 12-т, өдрөөр бол жилийн хүүг 365-т хувааж хуанлийн хуваарийн дагуу ашигласан хоногоор тооцно.
- 2.3 *Зээлийн бүтээгдэхүүний хувьд зээлийн бодит өртөгийг Хүү бодох аргачлалын 3 дугаар хэсэгт заасны дагуу тооцно.*
- 2.4 *Зээл судлах үед болон зээл олгосноос хойш 1 жилийн хугацаанд зээлдэгчийн төлөх дараах шимтгэл, хураамжийг зээлийн бодит өртөг тооцоход оруулна:*
 - 2.4.1 *Зээлдэгч тухайн зээлдүүлэгчид болон гуравдагч этгээдэд төлөх бүх төрлийн шимтгэл, хураамж, зардал;*
 - 2.4.2 *Зээлдэгчийн даатгалын үйлчилгээнд төлөх нийт зардал. Үүнд орон сууцны ипотекийн зээл хамаарахгүй.*
 - 2.4.3 *Барьцаа хөрөнгийн чанар, байдал, үнэлгээ тогтоохтой холбоотой нийт зардал. Үүнд Монголбанкны журам, заавраар хийгдэж байгаа үнэлгээ хамаарахгүй.*
 - 2.4.4 *Зээлийн болон барьцааны гэрээ баталгаажуулахтай холбоотой нотариатын төлбөр, гуравдагч этгээдэд төлж буй бусад шимтгэл, хураамж;*
 - 2.4.5 *Санхүүгийн түрээсийн зээлийн хувьд нийлүүлэгчээс авч буй шимтгэл, хураамж;*
 - 2.4.6 *Бусад.*
- 2.5 *Зээлдэгчийн төлөх дараах шимтгэл, хураамжийг зээлийн бодит өртөг тооцоход оруулахгүй:*
 - 2.5.1 *Улсын бүртгэлтэй холбоотой шимтгэл, хураамж;*
 - 2.5.2 *Зээлдэгчийн хүсэлтээр зээл, барьцааны гэрээнд өөрчлөлт оруулахтай холбоотой шимтгэл, хураамж;*
 - 2.5.3 *Зээлдэгч зээлийн гэрээ зөрчсөнөөс үүсэх зардал, шимтгэл, хураамж;*
- 2.6 *Зээлийн бодит өртөгийг 100 сая төгрөг ба түүнээс доош дүнтэй, тогтмол хүүтэй зээл хүсэгч, зээлдэгч иргэн, хуулийн этгээдэд заавал танилцуулж, баталгаажуулна.*
- 2.7 *Зээлийн бодит өртөгийг зээл хүсэгч, зээлдэгчид дараах зарчмын дагуу танилцуулж, баталгаажуулна:*

- 2.7.1 Зээлийн бодит өртөгийг зээлийн бүтээгдэхүүн сонирхсон иргэн, хуулийн этгээдийн хүсэлтэд тулгуурлан тооцож, зээлийн материал бүрдүүлэхээс өмнө зээл хүсэгчид танилцуулна.
- 2.7.2 Анх тооцож, танилцуулсан зээлийн бодит өртөг зээл судлах явцад өөрчлөгдөх тохиолдолд шалтгаан, нөхцөлийг зээл хүсэгчид тухай бүр танилцуулна.
- 2.7.3 Зээлийн бодит өртөгийг зээлийн гэрээнд тусгана.
- 2.8 Зээл хүсэгчийн хүсэлтээр зээлийн бодит өртөгийг бусад төрлийн зээлийн бүтээгдэхүүний хувьд тооцож, танилцуулж болно.
- 2.9 Энэ журмын 2.7 дахь заалтыг биелүүлээгүй, эсвэл зээлийн бодит өртөгийг 0.12 нэгжээс илүү зөрүүтэй тооцож зээлийн гэрээнд тусгасан бол зээлийн хугацаанд зээлдэгчийн зээлдүүлэгчид төлсөн банкинд төлсөн бүх хураамжийг буцаан олгоно.
- 2.10 Зээлийн бодит өртөгийг нэг жилд харгалзах хувиар, таслалаас хойш 2 оронгийн төөнө нарийвчлалаар илэрхийлнэ.

Гурав. Мэдээллийн ил тод байдал

- 3.1 Банк зарласан хүүг жилээр илэрхийлж, зээл, харилцах, хадгаламжийн бүтээгдэхүүний ерөнхий танилцуулга, зээлийн бодит өртөг, хадгаламжийн хүү, шимтгэл, хураамжийн мэдээллийг бүтээгдэхүүн бүрээр үнэн зөв гарган-олон нийтэд мэдээлнэ;
- 3.2 Банк зээл, харилцах, хадгаламжийн бүтээгдэхүүний хүү, шимтгэл, хураамжийн нөхцөлдөө өөрчлөлт оруулсан тохиолдолд ажлын 1 өдөрт багтаан цахим хуудас дахь мэдээллээ шинэчилнэ.
- 3.3 Банкны зээл, хадгаламжийн гэрээний үсгийн фонд 9-с багагүй, цаасан дээр хэвлэсний дараа унишигдахуйц байна.
- 3.4 Банк зээл олгохдоо журмын 2а дугаар хавсралтын дагуу зээлийн мэдээллийг зээлдэгчид бүрэн гүйцэд тайлбарлан өгч, хоёр тал гарын үсэг зурснаар баталгаажуулах бөгөөд зээлийн мэдээллийн хуудсыг зээлийн хувийн хэрэгт заавал хавсаргана.
- 3.5 Банк харилцагчид хадгаламж нээхдээ журмын 2б дүгээр хавсралтын дагуу хадгаламжийн бүтээгдэхүүний мэдээллийг бүрэн гүйцэд тайлбарлан өгч, хоёр тал гарын үсэг зурснаар баталгаажуулах бөгөөд хадгаламжийн мэдээллийн хуудсыг харилцагчийн хувийн хэрэгт заавал хадгална.

- 3.6 Банк харилцагчид зээлийн үндсэн ба хүүгийн төлбөрийг хугацаанаас нь өмнө бүрэн эсвэл хэсэгчлэн төлөх тохиолдолд зээлийн гэрээ болон зээл эргэн төлөх хуваарьт орох өөрчлөлтийг заавал мэдэгдэнэ.
- 3.7 Банк хувьсах хүүтэй зээл, хадгаламжийн бүтээгдэхүүний хүүний-хөтөч үзүүлэлтийг харилцагчид заавал танилцуулна.
- 3.8 Банк харилцагчид зээл, хадгаламжийн бүтээгдэхүүн, түүний хүү шимтгэл, хураамж, зээлийн бодит өртөг, өгөөжийн талаар суурь ойлголт олгох сургалт, зөвлөлгөөнийг жилд 2-оос доошгүй удаа зохион байгуулж, үр дүнг Монголбанкны Олон нийтийн боловсрол мэдээллийн төвд тухай бүр ирүүлнэ.

Дөрөв. Шимтгэл, хураамж

- 4.1 Харилцагчаас авах шимтгэл, хураамжийн төрөл, хэмжээг банк тогтооно.
- 4.2 Банк харилцагчаас авах шимтгэл, хураамж болон цаашид авч болзошгүй шимтгэл, хураамжийг зээл, хадгаламжийн гэрээнд заавал тусгана.
- 4.3 Зээл, хадгаламжийн гэрээнд тусгаагүй шимтгэл, хураамжийг харилцагчаас эзэлдэгчээ шууд болон шууд бусаар төлүүлэхийг хориглоно.
- 4.4 Банкны шимтгэл, хураамжийн хэмжээ нэмэгдсэн нь өмнө байгуулсан гэрээнд өөрчлөлт оруулах үндэслэл болохгүй.
- 4.5 Төгрөгөөр олгох, олгосон зээлийн шимтгэл, хураамжийг гадаад валютаар төлүүлэхийг хориглоно.

Тав. Харилцагчийн эрх ашгийг хамгаалах

- 5.1 Банк харилцагчтай зээл болон хадгаламжийн гэрээ байгуулахдаа гэрээний агуулга, зүйл, заалтыг танилцуулж, хүү, шимтгэл, хураамж тооцож буй арга аргачлалыг тайлбарлах үүрэгтэй.
- 5.2 Нэмэгдүүлсэн хүүг зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарийн дагуу гүйцэтгээгүй үүргийн дүнгээс тооцно.
- 5.3 Зээлийн хүүгийн төлбөрт нэмэгдүүлсэн хүү бодохгүй.
- 5.4 Иргэнд олгосон зээлийн хүүг олгох зээлийн дүнгээс суутгаж авах эсхүл тусгай дансанд урьдчилж байршуулахыг хориглоно.

- 5.5 *Иргэнд олгосон, хэвийн төлөгдөж буй зээлийн хувьд хуримтлагдсан хүүгээр зээлийн өрийн үлдэгдлийг нэмэгдүүлэхийг хориглоно.*
- 5.6 *Тэтгэврийн болон цалингийн орлогоос сар бүр эргэн төлөлт хийх нөхцөлтэй зээлийг иргэнд олгоход төлбөрийн чадвар, мөнгөн урсгал нь боломжтой бол нийт төлбөр нь тогтмол, эсвэл үндсэн төлбөр нь тогтмол хувилбараас сонгуулна.*
- 5.7 *Зээлийн харилцах данс доод үлдэгдлийн хязгаарлалттай байхыг хориглоно. Хуваарийн дагуу эргэн төлөлт хийсний дараа зээлийн харилцах дансны үлдэгдэл хөдөлмөрийн хөлсний доод хэмжээний 10 хувиас их байх тохиолдолд банк тухайн зээлдэгчид мэдэгдэнэ.*
- 5.8 *Банкнаас харилцагчид санал болгож буй гуравдагч этгээдийн үйлчилгээний (даатгалын компани, нотариат, авто сервис, гэх мэт бусад) чанар, үнэ хөлс зах зээлийн жишигт нийцсэн байхыг банк хариуцна.*
- 5.9 *Харилцагчийн оршин байгаа газар, үндэс угсаа, шашин шүтлэг, нийгмийн байдлаас хамааран ялгаатай хүү, шимтгэл, хураамж тогтоохыг хориглоно.*
- 5.10 *Банк өөрийн зээлийн бодлого журам болон харилцагчийн эрх ашиг хамгаалахтай холбоотой бусад дүрэм, журмыг энэхүү журамтай нийцүүлэн боловсруулж, хэрэгжүүлнэ.*
- 5.11 *Банк харилцагчийн санал гомдлыг шударга, үр дүнтэй, түргэн шуурхай хянан шийдвэрлэх бүтэцтэй байна.*

Зургаа. Хяналт, хариуцлага

- 6.1 *Энэхүү журмын хэрэгжилтэд Монголбанк хяналт тавьж, жилд 1-с доошгүй удаа газар дээрх шалгалт хийх, шалгалтын үр дүнгийн дагуу банкинд холбогдох үүрэг, даалгавар зөвлөмж өгөх, шаардлагатай тохиолдолд банкны тухай хууль, тогтоомжийн дагуу бусад арга хэмжээг авч ажиллана.*
- 6.2 *Энэ журмын заалттай холбоотой маргааныг талууд харилцан тохиролцож шийдвэрлэх бөгөөд нэгдсэн шийдвэрт эс хүрвэл Монгол Улсын шүүхээр шийдвэрлүүлнэ.*
- 6.3 *Энэ журмыг зөрчсөн этгээдэд Зөрчлийн тухай хуулийн дагуу хариуцлага хүлээлгэнэ.*

МӨНГӨН ХАДГАЛАМЖ, ЗЭЭЛИЙН ХҮҮ БОЛОН ҮНЭТ ЦААСНЫ ӨГӨӨЖ, ХЯМДРУУЛАЛТЫН ХУВЬ ХЭМЖЭЭГ БОДОХ ЕРӨНХИЙ АРГАЧЛАЛ

Мөнгөн хадгаламж, зээлийн хүү (цаашид “хүү” гэж нэрлэнэ), хөрөнгө оруулалт, үнэт цаасны өгөөж, хямдруулалтын хувь хэмжээг бодох, мөн удирдлага, төлөвлөлт, судалгаа, сурталчилгааны зорилгоор хүү, түүний өсөн нэмэгдэх хэмжээг урьдчилан бодоход энэ аргачлалыг баримтална.

НЭГ. ХҮҮ БОДОХ

Хүүг ердийн хүү, нийлмэл хүү (хүүгийн хүүгээр өсөн нэмэгдэх хүү) гэсэн хоёр хэлбэрээр бодож болно. Ердийн хүүг жил бүр үндсэн дүнгээс ижил хэмжээгээр боддог бол нийлмэл хүүг үндсэн дүн, өмнөх хугацаанд бодогдсон хүүгийн дүнгийн нийлбэрээс бодно.

1. Ердийн хүү

Ердийн хүүг дараах томъёогоор бодно.

$$\text{Хүү} = \text{Үндсэн дүн} * \text{Зарласан хүүгийн хувь} * \text{Хугацаа} / 365$$

$$I = P * R * T / 365$$

I – Хүү (Interest)

P – Үндсэн дүн (Principal)

R – Зарласан хүүгийн хувь (Interest rate)

T – Хугацаа, хуанлийн хоногоор (Maturity)

Жишээ: 10000₮-ийг жилийн 8%-ийн хүүтэй зээлдүүлсэн (хадгалуулсан) бол 1 жилийн хүү нь:

$$I = 10000₮ * 0.08 * 365 / 365 = 800₮$$

Хоёр жилийн дараа эргэн төлөгдөх зээл (хадгаламж)-ийг, хүүгийн хамт тооцоолохдоо уг хугацааны зээл (хадгаламж)-ийн хүүг (800 + 800 = 1600₮) бодож үндсэн дүн дээр (10000₮) нэмж гаргах бөгөөд дараах байдлаар томъёолно.

$$\begin{aligned} \text{Эргэн төлөгдөх дүн} &= \text{Үндсэн дүн} + \text{Хүү} = P + I \\ &= P + (P * R * T) \\ &= 10000₮ + (10000₮ * 0.08 * 2) \\ &= 10000₮ + 1600₮ \\ &= 11600₮ \end{aligned}$$

Эргэн төлөгдөх дүнгийн дээрх тооцоог томъёолбол:

Эргэн төлөгдөх дүн = Үндсэн дүн*(1+Зарласан хүүгийн хувь*Хугацаа/365)

$$F = P * (1 + R * T/365)$$

F – Эргэн төлөгдөх дүн (Repayment)

I – Хүү (Interest)

P – Үндсэн дүн (Principal)

R – Зарласан хүүгийн хувь (Interest rate)

T – Хугацаа, хуанлийн хоногоор (Maturity)

Жишээ: 10000₮-ийг 6 сарын хугацаатай (182 хоног) жилийн 7.2%-ийн хүүтэй зээлдүүлсэн (хадгалуулсан) гэвэл эргэн төлөгдөх дүнг дараах байдлаар бодно.

$$P = 10000₮ \quad R = 0.072 \left(\frac{7.2}{100} \right) \quad T = 182$$

$$\begin{aligned} \text{Эргэн төлөгдөх дүн} &= \text{Үндсэн дүн} + \text{Хүү} = P + I \\ &= 10000₮ * (1 + 0.072 * 182/365) \\ &= 10000₮ * (1 + 0.0359) \\ &= 10359₮ \end{aligned}$$

10000₮-ийн 6 сарын хүүгийн орлого нь 359₮ (10359₮ - 10000₮) байна.

2. Нийлмэл хүү

Нийлмэл хүүг дараах томъёогоор бодно.

Эргэн төлөгдөх дүн = Үндсэн дүн*(1+Зарласан хүүгийн хувь*Хугацаа₁/365) *(1+Зарласан хүүгийн хувь*Хугацаа₂/365)*... *(1+Зарласан хүүгийн хувь* Хугацаа_T/365)

$$F = P * \left(1 + R * \frac{T_1}{365} \right) * \left(1 + R * \frac{T_2}{365} \right) * \dots * \left(1 + R * \frac{T_T}{365} \right)$$

F – Эргэн төлөгдөх дүн (Repayment)

P – Үндсэн дүн (Principal)

R – Зарласан хүүгийн хувь (Interest rate)

T – Хугацаа, хуанлийн хоногоор (Maturity)

Жишээ: 10000₮-ийг 1 жилийн хугацаатай, жилийн 6%-ийн хүүтэй хадгалуулсан бол хүүг өдрийн нийлмэл хүүгээр, мөн улирлын нийлмэл хүүгээр бодоход тус бүр хадгаламж хэрхэн өсөхийг тооцоолбол:

1. Өдөр бүр нийлмэл хүү бодох

$$\begin{aligned}
 F &= 10000\text{₮} * \left(1 + \frac{0.06}{365}\right)^{365} \\
 &= 10000\text{₮} * (1.00016438)^{365} \\
 &= 10000\text{₮} * 1.0618313 \\
 &= 10618.31\text{₮}
 \end{aligned}$$

2. Улирлаар нийлмэл хүү бодох

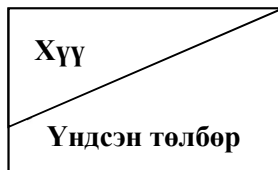
$$\begin{aligned}
 F &= 10000\text{₮} * \left(1 + 0.06 * \frac{90}{365}\right) \\
 &\quad * \left(1 + 0.06 * \frac{92}{365}\right) \\
 &\quad * \left(1 + 0.06 * \frac{92}{365}\right) \\
 &\quad * \left(1 + 0.06 * \frac{91}{365}\right) \\
 &= 10000\text{₮} * 1.0613635 \\
 &= 10613.64\text{₮}
 \end{aligned}$$

Нийлмэл хүүг өдрөөр болон улирлаар бодоход 4.67₮ (10618.31₮-10613.64₮)-ийн зөрүүтэй гарч байна.

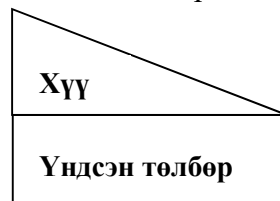
3. Хэсэгчлэн төлөх нөхцөл бүхий зээлийн төлбөр бодох

Хэсэгчлэн төлөх зээлийн хувьд (тухайлбал, орон сууцны ипотекийн зээл, автомашины лизингийн зээл, цалингийн зээл) зээлдэгч нь зээлийн хугацаа дуустал сарын төлбөр тогтмол эсвэл үндсэн төлбөр тогтмол төлбөрийг тодорхой давтамжтайгаар (тухайлбал, сар бүр) гүйцэтгэнэ. Сарын төлбөр тогтмол нөхцөл бүхий зээлийг төлөх эхэн үед зээлийн үндсэн төлбөр бага, хүү өндөр байдаг бол сүүл үед үндсэн төлбөр өндөр, хүү бага болдог. Харин үндсэн төлбөр тогтмол нөхцөл бүхий зээлийг төлөх хугацаанд зээлийн үндсэн төлбөр тогтмол, хүү ихээс бага болж буурдаг.

Сарын төлбөр тогтмол



Үндсэн төлбөр тогтмол



Сарын төлбөр (үндсэн дүн + хүү) тогтмол байх зээлийн төлбөрийн хэмжээг тогтооход дараах томъёог ашиглана.

Сар бүр төлөх зээлийн төлбөрийн дүнг доорх байдлаар тооцно:

$$M = P * \frac{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^{n*12} * \frac{i}{12}}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^{n*12} - 1}$$

M – сар бүр төлөх зээлийн төлбөр

P – нийт зээлийн дүн

i – зээлийн жилийн хүү

n – зээлийн хугацаа (жилээр)

Жишээ: 50 сая төгрөгийн 20 жилийн хугацаатай, жилийн 8 хувийн хүүтэй орон сууцны зээлийн сар бүрийн төлөлтийг олбол,

$$A = 50'000'000 * \frac{(1 + \frac{0.08}{12})^{12*20} * \frac{0.08}{12}}{(1 + \frac{0.08}{12})^{12*20} - 1} = 418220 \text{ төгрөг}$$

Зээлдэгч хэсэгчлэн төлөх нөхцөл бүхий зээлийг авахдаа сар бүрийн **нийт төлбөр тэнцүү** эсвэл сар бүрийн **үндсэн төлбөр тэнцүү** гэсэн хоёр хувилбараас сонголт хийх боломжтой. Үндсэн төлбөр тэнцүү тохиолдолд нийт зээлийн дүнг хэсэгчлэн төлөх давтамжид тэнцүү хувааж, харгалзах зээлийн үлдэгдлээс бодсон хүүний нийлбэрээр сарын төлөх төлбөр тодорхойлогдоно. Нийт төлбөр тэнцүү үед зээлдэгчийн сар бүр төлөх төлбөрийн дарамт ижил боловч банкинд төлөх нийт хүүний зардал өндөр байдаг. Харин үндсэн төлбөр тэнцүү үед зээлдэгчийн эхний саруудын төлөх төлбөрийн дарамт өндөр байх бөгөөд нийт хүүний зардал өмнөх кейсээс бага байдаг.

Үндсэн төлбөр тогтмол хэсэгчлэн төлөх зээлийн төлбөрийг дараах томъёогоор бодно:

Үндсэн төлбөр = Зээлийн нийт дүн/Эргэн төлөлт хийх тоо
Хүүний төлбөр = Зээлийн төлөгдөөгүй үлдэгдэл*Хүүгийн хувь
Тухайн хугацааны төлбөр = Үндсэн төлбөр+Хүүний төлбөр

Жишээ: Жилийн 15 хувийн хүүтэй 1 жилийн хугацаатай 1'200'000₮-ийн хэрэглээний зээлийг сар бүр үндсэн төлбөр тэнцүү төлөх нөхцөлөөр авчээ. Тэгвэл:

Эргэн төлөлт хийх тоо = 1 жил*12 сар =12 удаа

Үндсэн төлбөр = 1200000₮/12=100000₮

Хүүний төлбөр #1=1200000₮*0.15=180000₮

Хүүний төлбөр #2=1100000₮*0.15=165000₮ гэх мэт...

Хүүний төлбөр #12=100000₮*0.15=15000₮ байна.

Эхний сарын төлбөр = 100000₮+180000₮=280000₮

2 дахь сарын төлбөр = 100000₮+165000₮=265000₮ гэх мэт сар бүр буурч...

12 дахь сарын төлбөр = 100000₮+15000₮=115000₮ болно.

	Зээлийн эхний үлдэгдэл	Сарын үндсэн төлбөр	Хүүний төлбөр	Сарын нийт төлбөр	Зээлийн эцсийн үлдэгдэл
1	1,200,000	100,000	180,000	280,000	1,100,000
2	1,100,000	100,000	165,000	265,000	1,000,000
3	1,000,000	100,000	150,000	250,000	900,000
4	900,000	100,000	135,000	235,000	800,000

5	800,000	100,000	120,000	220,000	700,000
6	700,000	100,000	105,000	205,000	600,000
7	600,000	100,000	90,000	190,000	500,000
8	500,000	100,000	75,000	175,000	400,000
9	400,000	100,000	60,000	160,000	300,000
10	300,000	100,000	45,000	145,000	200,000
11	200,000	100,000	30,000	130,000	100,000
12	100,000	100,000	15,000	115,000	0

4. Нэмэгдүүлсэн хүү

Нэмэгдүүлсэн хүүг дараах томъёогоор бодно.

Нэмэгдүүлсэн хүүгийн хэмжээ = Эргэн төлөлтийн хуваарийн дагуу хугацаандаа төлөгдөөгүй зээлийн дүн*Зарласан хүүгийн хувь*Нэмэгдүүлсэн хүүгийн хувь*Хугацаа хэтэрсэн хоног

$$I_i = P_{od} * R * R_i * T_{od}/365$$

I_i -Нэмэгдүүлсэн хүүгийн хэмжээ

P_{od} -Эргэн төлөлтийн хуваарийн дагуу хугацаандаа төлөгдөөгүй зээлийн дүн

R – Зарласан хүүгийн хувь, жилийн

R_i -Нэмэгдүүлсэн хүүгийн хувь

T_{od} - Хугацаа хэтэрсэн хоног

Жишээ: 10000₮-ийг 2 сарын (61 хоног) хугацаанд сар бүр тэнцүү хуваан төлөх нөхцөлтэй жилийн 9%-ийн хүүтэй зээлдүүлсэн бөгөөд хэрэв авсан зээлээ хугацаанд нь төлөөгүй тохиолдолд зарласан хүүгийн 20 хувьтай тэнцэхүйц хэмжээний нэмэгдүүлсэн хүү төлөхөөр тохиролцсон. Зээлдэгч эхний сард эргэн төлөлтийн хуваарийн дагуу төлөх байсан 5000₮-ийг заасан хугацаандаа төлөөгүй бөгөөд төлбөрийг 14 хоногийн дараа хийсэн бол банкны зүгээс тооцож авах нэмэгдүүлсэн хүүгийн хэмжээг дараах байдлаар бодно.

$$\text{Нэмэгдүүлсэн хүүгийн хэмжээ: } I_i = 5000₮ * 0.09 * 0.2 * (14/365) = 3.45₮$$

ХОЁР. БОДИТ ҮЙЛЧИЛЖ БУЙ ХҮҮГИЙН ХУВИЙГ БОДОХ

Хүү бодох давтамж жилд нэгээс дээш удаа (өдөр, сар, улирал, хагас жил бүр аль эсвэл тасралтгүй) байвал зарласан хүү нь зээл (хадгаламж)-ийн бодит өртөгийг харуулж чадахгүй. Иймд зарласан хүүн дээр тулгуурлан бодит үйлчилж буй хүүгийн хувь (effective interest rate)-ийг тооцдог. Бодит үйлчилж буй хүү нь **хүү бодох хугацааны давтамж**

(compounding period буюу cp) болон хүүгийн төлбөр хийх давтамж (payment period буюу pp)-аас хамаарна.

Ердийн хүүний хувьд бодит үйлчилж буй хүү нь зарласан хүүтэй тэнцүү байдаг.

1. Хүүг жилд хэд хэдэн удаа бодож, 1 удаа төлөх тохиолдол ($cp < 1$ year, $pp = 1$ year)

Хүүг жилд нэгээс дээш удаа бодож, хүүгийн төлбөрийг жилд 1 удаа хийх тохиолдолд жилийн бодит үйлчилж буй хүү (effective annual interest rate)-г дараах томъёогоор бодно.

Бодит үйлчилж буй хүү = $(1 + \text{Зарласан хүүгийн хувь} / \text{Хүү бодох давтамж})^{\text{Хүү бодох давтамж}} - 1$

$$R_a = \left(1 + \frac{I}{N}\right)^N - 1$$

I- Зарласан хүүгийн хувь (Nominal Interest rate)

N- Жилд хүүг хэдэн удаа бодох давтамж (annual compounding frequency)

Жишээ: Жилийн 7.2%-ийн хүүтэй хадгаламжийн хүүг сар бүр бодох бол жилийн бодит үйлчилж буй хүү нь $R_a = \left(1 + \frac{0.072}{12}\right)^{12} - 1 = 7.44\%$ болно.

Жишээ: Жилийн 7.2%-ийн хүүтэй зээлийн хүүг өдөр бүр бодох бол жилийн бодит үйлчилж буй хүү нь $R_a = \left(1 + \frac{0.072}{365}\right)^{365} - 1 = 7.46\%$ болно.

Жилийн бодит үйлчилж буй хүү нь хүү бодох хугацааны давтамжаас хамааран хэрхэн өөрчлөгдөж буйг зарласан хүүгийн жишээн дээр дараах хүснэгтээр харуулав.

Зарласан хүү	Хагас жил бүр	Улирал бүр	Сар бүр	Өдөр бүр	Тасралтгүй үргэлжлэх
1%	1.002%	1.004%	1.005%	1.005%	1.005%
5%	5.062%	5.095%	5.116%	5.127%	5.127%
10%	10.250%	10.381%	10.471%	10.516%	10.517%
15%	15.563%	15.865%	16.075%	16.180%	16.183%
20%	21.000%	21.551%	21.939%	22.134%	22.140%
30%	32.250%	33.547%	34.489%	34.969%	34.986%
40%	44.000%	46.410%	48.213%	49.150%	49.182%

Бодит үйлчилж буй хүү нь хүү бодох давтамжийн нөлөөгөөр зарласан хүүнээс үргэлж өндөр байдаг.

2. Хүүг тасралтгүй бодох тохиолдол ($N \rightarrow \infty$)

Хүү бодох хугацаа тасралтгүй бол бодит үйлчилж буй хүүгийн хувийг дараах томъёогоор бодно.

Бодит үйлчилж буй хүү = $2.718^{(Зарласан хүүгийн хувь * Жилийн тоо)} - 1$

$$R = e^{I \cdot T} - 1$$

I- Зарласан хүүгийн хувь (Nominal interest rate)

e - 2.718 гэсэн тогтмол тоо

T - Жилийн тоо (Number of years)

Жишээ: Жилийн 7.2%-ийн зарласан хүүтэй хадгаламж(зээл)-ийн хүүг тасралтгүй бодвол жилийн бодит үйлчилж буй хүүгийн хувь нь $R=2.718^{0.072}=7.465\%$ байна.

3. Хүү бодох давтамж нь хүүгийн төлбөр хийх давтамжаас олон байх тохиолдол ($cp < 1 \text{ year}, pp < cp$)

Хүү бодох давтамж нь хүүгийн төлбөр хийх давтамжаас илүү олон байх тохиолдолд төлбөр хийх хугацааны бодит үйлчилж буй хүүг дараах томъёогоор бодно.

Бодит үйлчилж буй хүү = $(1 + \text{Зарласан хүүгийн хувь} / \text{Хүү бодох давтамж})^{(\text{Хүүгийн төлбөр хийх } 1 \text{ үед ногдох хүү бодох давтамж})} - 1$

$$R_e = \left(1 + \frac{I}{N}\right)^{N_e} - 1$$

I- Зарласан хүүгийн хувь (Nominal interest rate)

N- Хүүг бодох давтамж (Number of compounding periods)

N_e - Хүүгийн төлбөр хийх 1 үед ногдох хүү бодох давтамж (Number of payment periods)

Жишээ: Жилийн 9%-ийн хүүтэй зээлийн хувьд хүүг сар бүр бодож, хүүг улирал бүр төлөхөөр тохиролцсон бол улирлын бодит үйлчилж буй хүү нь:

$$R_e = \left(1 + \frac{0.09}{12}\right)^3 - 1 = 2.27\% \text{ болж байна.}$$

4. Хэсэгчлэн төлөх хэрэглээний зээлийн бодит үйлчилж буй хүү

Нэг жилийн хугацаатай, сар бүр үндсэн дүнг ижил дүнтэй хэсэгчлэн төлөх зээлийн бодит үйлчилж буй хүүг дараах томъёогоор ойролцоо бодож болно.

Бодит үйлчилж буй хүү = $\text{Хүүгийн хэмжээ} / (\text{Үндсэн дүн} / 2)$

$$R = \frac{I}{P/2}$$

I-Хүү (Interest)

P- Үндсэн дүн (Principal)

Жишээ: Зээлдэгч жилийн 7.5%-ийн хүүтэй 10000₮-ийг 1 жилийн хугацаатай авч сар бүр үндсэн дүнг хэсэгчлэн төлөх бол бодит үйлчилж буй хүү нь:

$$R = \frac{I}{P/2} = \frac{750}{10000/2} = 15.00\% \text{ байна.}$$

Хүүг жилд нэгээс дээш удаа (өдөр, сар, улирал, хагас жил тутам аль эсвэл тасралтгүй) бодох тохиолдолд бодит үйлчилж буй хүүгийн хувь зарласан хүүнээс өндөр байдаг нь дээрх жишээнээс харагдаж байна.

5. Хямдруулсан хадгаламжийн сертификатын бодит үйлчилж буй хүү

Тэг купонтой буюу хямдруулсан хадгаламжийн сертификат (zero-coupon or discount certificate of deposit) нь хямдруулсан үнээр зарагдаж хугацааны эцэст нэрлэсэн үнээр буцаан төлөгдөх бөгөөд хөрөнгө оруулагч нь нэрлэсэн болон хямдруулсан үнийн зөрүүгээр хүүгийн өгөөж хүртэнэ.

Хямдруулсан хадгаламжийн сертификатын хувьд бодит үйлчилж буй хүүг дараах томъёогоор бодно. Үүнд:

Бодит үйлчилж буй хүү = $(\text{Нэрлэсэн үнэ} / \text{Хямдруулсан үнэ})^{(1/\text{Хугацаа})} - 1$

$$r = \sqrt[t]{\frac{F}{D}} - 1$$

t - Хугацаа, жилээр (Time)

F- Нэрлэсэн үнэ (Face value)

D- Хямдруулсан үнэ (Discount price)

Жишээ: Тэг купонтой хадгаламжийн сертификатын хямдруулсан үнэ нь 849.46 төгрөг, хугацаа нь 2 жил, нэрлэсэн үнэ нь 1000 төгрөг, хүүг жилд нэг удаа бодохоор төсөөлбөл бодит үйлчилж буй хүү нь:

$$r = \sqrt[2]{\frac{1000}{849.46}} - 1 = 0.085 \text{ буюу } 8.5\% \text{ байхаар байна.}$$

Жишээ: Тэг купонтой хадгаламжийн сертификатын хямдруулсан үнэ нь 500.00 төгрөг, хугацаа нь 4 жил, нэрлэсэн үнэ нь 700.62 төгрөг, хүүг жилд нэг удаа бодохоор төсөөлбөл бодит үйлчилж буй хүү нь:

$$r = \sqrt[4]{\frac{700.62}{500}} - 1 = 0.088 \text{ буюу } 8.8\% \text{ байхаар байна.}$$

6. Бодит үйлчилж буй хүү бодох бусад тохиолдлууд

Зээлийн өртөгийн дарамтыг бодитоор, бүрнээр харуулах үүднээс бодит үйлчилж буй хүүг бусад тохиолдолд мөн бодох шаардлага урган гарах нь бий. Хугацааны эцэст хүүг бодож үндсэн болон хүүгийн төлбөрийг барагдуулах зарим жишээг дор авч үзье.

7.1 Нэг жил болон түүнээс богино хугацаатай зээл

Нэг жилээс богино хугацаатай зээлийн бодит үйлчилж буй хүүг дараах томъёогоор бодно.

Бодит үйлчилж буй хүү $= (\text{Хүүгийн хэмжээ} / \text{Үндсэн дүн}) * (365 / \text{Хугацаа})$

$$R = \frac{I}{P} * \frac{365}{T}$$

I-Хүү (Interest)

P- Үндсэн дүн (Principal)

T - Хугацаа, өдрөөр (Maturity in days)

Жишээ: 10000₮-ийг жилийн 7%-ийн хүүтэй зээлдүүлсэн бол бодит үйлчилж буй хүү нь:

$$R = \frac{700}{10000} * \frac{365}{365} = 7\% \text{ байна.}$$

Ердийн хүүтэй зээлийн хувьд бодит үйлчилж буй хүү нь зарласан хүүтэй тэнцүү байдаг.

Жишээ: 10000₮-ийг 120 хоногийн хугацаанд 6%-ийн хүүтэйгээр зээлсэн гэвэл жилийн бодит үйлчилж буй хүү нь:

$$R = \frac{I}{P} * \frac{365}{T} = \frac{600}{10000} * \frac{365}{120} = 18.25\%$$

Бодит үйлчилж буй хүү 18.25% байгаа нь эх үүсвэрийг 365 хоног бус харин 120 хоног ашигласантай холбоотой байна.

7.2 Тодорхой хувийг дансандаа заавал байлгах нөхцөл бүхий зээл

Тодорхой хэмжээний үлдэгдлийг дансандаа байнга байлгах (Compensating balances) нөхцөл бүхий зээлийн бодит үйлчилж буй хүүг дараах томъёогоор бодно.

Бодит үйлчилж буй хүү $= \text{Хүүгийн хэмжээ} / (1 - \text{Заавал байлгах үлдэгдлийн хувь})$

$$R = \frac{I}{1 - c}$$

I-Хүүгийн хувь (Interest)

P- Үндсэн дүн (Principal)

c- Заавал байлгах үлдэгдлийн хувь (Compensating balance)

Жишээ: Жилийн 6%-ийн хүүтэй 10000₮-ийн 20 хувийг дансандаа заавал байлгах нөхцөл бүхий зээлийг 1 жилийн хугацаатайгаар зээлсэн гэвэл бодит үйлчилж буй хүү нь:

$$R = \frac{I}{1 - c} = \frac{6\%}{1 - 0.2} = 7.5\% \text{ байхаар байна.}$$

ГУРАВ. ЗЭЭЛИЙН БОДИТ ӨРТӨГ ТООЦОХ

Зээлийн бодит өртөг (Annual percentage rate) нь зээлдэгчид зээлийн бүтээгдэхүүний талаар бодит мэдээлэл өгөх, бодит үйлчилж буй хүү, олгох хугацаа, авах шимтгэл, хураамж

зэргээрээ харилцан адилгүй санхүүгийн бүтээгдэхүүнүүд дундаас хамгийн бага зардалтай, өөрийн хэрэгцээ шаардлагад нийцсэн бүтээгдэхүүнийг сонгоход туслалцаа үзүүлэхэд чиглэсэн тоон үзүүлэлт болно.

Зээлийн бодит өртөг нь зээлийн хүү, зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарь, зээлийн шимтгэл хураамж хэмжээнээс хамаарах бөгөөд хүүгийн хувь өсөх, эргэн төлөх давтамж нэмэгдэх, зээлийн хугацаа богиносох, шимтгэл, хураамжийн хэмжээ нэмэгдэх зэргээс шалтгаалан энэхүү өртөг өсдөг.

Тус үзүүлэлтийг зөвхөн нэг жилд харгалзах хувиар тооцож, хэрэглэгчид танилцуулах шаардлагатай ба ингэснээр зээлдэгч зээлийн бүтээгдэхүүн дундаас оновчтой сонголт хийх боломж бүрдэж, харилцагчийн эрх ашгийг хамгаалах, банкны шударга бус өрсөлдөөнийг хязгаарлах бололцоо бий болно. Түүнийг дараах хоёр алхамт зарчмын дагуу тооцно.

I алхам: Зээлийн үйл ажиллагааны нэмэлт зардал тусгасан эргэн төлөгдөх дүнг тодорхойлох.

$$P = \frac{(C + E)i(1 + i)^N}{(1 + i)^N - 1}$$

C -Зээлийн үндсэн дүн

E -Зээлийн үйл ажиллагааны нэмэлт зардал

P -Дундажлан тооцсон эргэн төлөгдөх дүн

N -Үндсэн төлбөрийн эргэн төлөлт хийх тоо

i –Эргэн төлөлт хийх давтамжид харгалзах бодит үйлчилж буй хүү

II алхам: Зээлийн бодит өртөг тооцох

Зээлийн бодит өртөгийг дараах аргаар тооцно.

$$1. APR_0 = i, n = 0$$

$$2. APR_{n+1} = APR_n - \frac{\frac{C}{P}APR_n + \frac{1}{(1+APR_n)^N - 1}}{\frac{C}{P} - \frac{N}{(1+APR_n)^{N+1}}}, n = n + 1$$

3. 2 дугаар үйлдлийг $APR_n - APR_{n+1} < 0.000001$ нөхцөлийг хангах хүртэл давтах

i - Эргэн төлөлт хийх давтамжид харгалзах хүү

C -Зээлийн үндсэн дүн

APR -Зээлийн бодит өртөг

P -I алхмаас тооцсон дүн

N - Үндсэн төлбөрийн эргэн төлөлт хийх тоо

Үндсэн төлбөрийн эргэн төлөлтийг сар бүр гүйцэтгэх бол жилийн хүүг 12-т, улирал бүр гүйцэтгэх бол 4-т, хагас жил бүр гүйцэтгэх болох 2-т, жилд нэг гүйцэтгэх бол 1-т тус тус хувааж тооцоог хийнэ. Харин эргэн төлөлт хийх давтамж нь тогтмол бус зээлийн хувьд дараах томъёог ашиглана. Үүнд:

Жилийн хүүг хуваах суурь

$$= \text{round} \left(\frac{\text{Зээлийн хугацаанд үндсэн төлбөрийг эргэн төлөлт хийх нийт тоо}}{\text{Хугацаа (жилээр)}}, 0 \right)$$

Жишээ №1: Жилийн 8%-ийн зарласан хүүтэй, 50 сая.₮-ийн орон сууцны ипотекийн зээлийг 20 жилийн хугацаатай, хүү, үндсэн төлбөрийн эргэн төлөлтийг сар бүр хийх нөхцөлтэй авах тохиолдолд бодит өртөг тооцье. Энэхүү зээл дараах шимтгэл, хураамжтай байг. Үүнд:

Зээлийн өргөдлийн хураамж: 10,000₮ /Нэг удаа, өргөдөл хүлээн авахад/
 Зээлийн үйл ажиллагааны шимтгэл: 500,000₮ /1%, нэг удаа, зээл олгоход/
 Барьцаа хөрөнгийн даатгал: Барьцаа хөрөнгийн үнэлгээнээс-0.3% /Жил бүр/
 Зээлдэгчийн амь насны даатгал: Зээлийн дүнгээс-0.175% /Жил бүр/
 Зээл барьцааны гэрээ баталгаажуулах
 нотариатын зардал 50,000₮ /Нэг удаа, гэрээ байгуулсны дараа/

Зээлийн бодит өртөг тооцоход ашиглах зардлын нийлбэр: 560,000₮ болно. Орон сууцны ипотек зээл тул даатгалын үйлчилгээтэй холбоотой зардлыг оруулахгүй.

Зээлийн бодит өртөг тооцох 1-р алхам:

$$P = \frac{(C + E)i(1 + i)^N}{(1 + i)^N - 1} = \frac{(50\text{сая. ₮} + 560\text{мян. ₮}) * \frac{8\%}{12} * \left(1 + \frac{8\%}{12}\right)^{240}}{\left(1 + \frac{8\%}{12}\right)^{240} - 1} = 422,904.10₮$$

Зээлийн бодит өртөг тооцох 2-р алхам:

Алхам	Бодит өртөг
$n = 0$	$APR = \frac{8\%}{12} = 0.66666667\%$
$n = 1$	$APR = 0.679307\%$
$n = 2$	$APR = 0.679178\%$
$n = 3$	$APR = 0.679178\%$
Жилийн $APR = 0.679178\% * 12 = 8.15\%$	

Тус зээлийн жилийн хүү нь 8% боловч журмын дагуу тооцсон бодит өртөг нь 8.15% байна.

Жишээ №2: Жилийн 24%-ийн зарласан хүүтэй, 10 сая.₮-ийн санхүүгийн түрээсийн зээлийг 2 жилийн хугацаатай, хүү, үндсэн төлбөрийн эргэн төлөлтийг сар бүр хийх нөхцөлтэй авах тохиолдолд бодит өртөг тооцье. Энэхүү зээл дараах шимтгэл, хураамжтай байг. Үүнд:

Зээлийн өргөдлийн хураамж: 5000₮, /Нэг удаа, өргөдөл хүлээн авахад/
 Зээлийн үйл ажиллагааны шимтгэл: Зээлийн үйл ажиллагааны шимтгэл:
 Зээлдэгчээс 100,000₮ /1%, нэг удаа, зээл олгоход/
 Нийлүүлэгчээс 150,000₮ /1.5%, нэг удаа, зээл олгоход/

Зээл барьцааны гэрээ баталгаажуулах
 нотариатын зардал 20,000₮ /Нэг удаа, гэрээ байгуулсны дараа/
 Барьцаа хөрөнгийн иж бүрэн даатгал: 50,000₮, /Нэг удаа, зээл олгоход/

Зээлийн бодит өртөг тооцоход ашиглах зардлын нийлбэр: 325,000₮ болно. Санхүүгийн түрээсийн зээлийн хувьд нийлүүлэгчээс авах 150,000 төгрөгийг зээлийн бодит өртөг тооцоход оруулна.

Зээлийн бодит өртөг тооцох 1-р алхам:

$$P = \frac{(C + E)i(1 + i)^N}{(1 + i)^N - 1} = \frac{(10\text{сая. ₮} + 325\text{мян. ₮}) * \frac{24\%}{12} * \left(1 + \frac{24\%}{12}\right)^{24}}{\left(1 + \frac{24\%}{12}\right)^{24} - 1} = 545,894.08₮$$

Зээлийн бодит өртөг тооцох 2-р алхам:

Алхам	Бодит өртөг
$n = 0$	$APR = \frac{24\%}{12} = 2.000000\%$
$n = 1$	$APR = 2.322700\%$
$n = 2$	$APR = 2.284855\%$
$n = 3$	$APR = 2.284348\%$
$n = 4$	$APR = 2.284348\%$
Жилийн $APR = 2.284348\% * 12 = 27.41\%$	

Тус зээлийн жилийн хүү нь 24.0% боловч журмын дагуу тооцсон бодит өртөг нь 27.41% байна.

Жишээ №3: Жилийн 18.0%-ийн хүүтэй, 10 сая.₮-ийн өрхийн хэрэглээний зээлийг 3 жилийн хугацаатай, хүү, үндсэн төлбөрийн эргэн төлөлтийг хагас жил бүр хийх нөхцөлтэй (хуримтлуулсан хүүгээр зээлийн өрийг нэмэгдүүлэхгүй) авах тохиолдолд бодит өртөг тооцъё. Энэхүү зээл дараах шимтгэл, хураамжтай байг. Үүнд:

Зээлийн өргөдлийн хураамж: 5000₮, /Нэг удаа, өргөдөл хүлээн авахад/
 Зээлийн үйл ажиллагааны шимтгэл: Зээлдэгчээс 50,000₮ /0.5%, нэг удаа, зээл олгоход/

Энэхүү зээлтэй холбоотой нийт 55,000₮-ийн нэмэлт зардал гарч байна.

Зээлийн бодит өртөг тооцох 1-р алхам:

$$P = \frac{(C + E)i(1 + i)^N}{(1 + i)^N - 1} = \frac{(10\text{сая. ₮} + 55\text{мян. ₮}) * \frac{18\%}{2} * \left(1 + \frac{18\%}{2}\right)^6}{\left(1 + \frac{18\%}{2}\right)^6 - 1} = 2,241,458.42$$

Зээлийн бодит өртөг тооцох 2-р алхам:

Алхам	Бодит өртөг
$n = 0$	$APR = \frac{18\%}{2} = 9.000000\%$
$n = 1$	$APR = 9.187282\%$
$n = 2$	$APR = 9.184262\%$
$n = 3$	$APR = 9.184261\%$
$n = 4$	$APR = 9.184261\%$
Жилийн $APR = 9.184261 * 2 = 18.37\%$	

Тус зээлийн жилийн хүү нь 18.0% боловч журмын дагуу тооцсон бодит өртөг нь 18.37% байна.

Жишээ №4: Жилийн 18%-ийн хүүтэй, 10 сая.₮-ийн авто машины санхүүгийн түрээсийн зээлийг 3 жилийн хугацаатай зээлж, зээл, хүүгийн эргэн төлөлтийг сар бүр хийх тохиолдолд бодит өртөг тооцъё. Энэхүү зээл дараах шимтгэл, хураамжтай байг. Үүнд:

Зээлийн өргөдлийн хураамж: 10,000₮, /Нэг удаа, өргөдөл хүлээн авахад/

Зээлийн үйл ажиллагааны шимтгэл: Зээлдэгчээс 50,000₮ /0.5%, нэг удаа, зээл олгоход/

Барьцаа хөрөнгийн иж бүрэн даатгал: 300,000₮ /Эхний 12 сарын даатгал/

Нийлүүлэгчээс авч буй шимтгэл 100,000₮ /1%, нэг удаа, зээл олгоход/

Зээлийн бодит өртөг тооцоход ашиглах зардлын нийлбэр: 460,000₮ болно. Санхүүгийн түрээсийн зээлийн хувьд нийлүүлэгчээс авах 100,000 төгрөгийг зээлийн бодит өртөг тооцоход оруулна. Мөн хэдийгээр барьцаа хөрөнгийн иж бүрэн даатгалыг зээлийн хугацаанд жил бүр хийлгэх боловч эхний 12 сарын зардал 300,000₮-ийг оруулна.

Зээлийн бодит өртөг тооцох 1-р алхам:

$$P = \frac{(C + E)i(1 + i)^N}{(1 + i)^N - 1} = \frac{(10\text{сая. ₮} + 460\text{мян. ₮}) * \frac{18\%}{12} * \left(1 + \frac{18\%}{12}\right)^{36}}{\left(1 + \frac{18\%}{12}\right)^{36} - 1} = -318,213.47$$

Зээлийн бодит өртөг тооцох 2-р алхам:

Алхам	Бодит өртөг
$n = 0$	$APR = \frac{18\%}{12} = 1.500000\%$
$n = 1$	$APR = 1.820548\%$
$n = 2$	$APR = 1.773720\%$
$n = 3$	$APR = 1.772754\%$
$n = 4$	$APR = 1.772754\%$
Жилийн $APR = 1.772754\% * 12 = 21.27\%$	

Тус зээлийн жилийн зарласан хүү 18% боловч бодит өртөг нь 21.27% байна.

Жишээ №5: Жилийн 18%-ийн хүүтэй, 100 сая.₮-ийн зээлийг 3 жилийн хугацаатай зээлж, хүүг сар бүр, үндсэн төлбөрийг эхний жилд 1, хоёрдахь жилд 3, гуравдахь жилд 4, нийт 8 удаа гүйцэтгэж дуусгах тохиолдолд бодит өртөг тооцё. Энэхүү зээл дараах шимтгэл, хураамжтай байг. Үүнд:

Зээлийн өргөдлийн хураамж: 10,000₮, /Нэг удаа, өргөдөл хүлээн авахад/
 Зээлийн үйл ажиллагааны шимтгэл: 1,000,000₮ /1%, нэг удаа, зээл олгоход/
 Нотариатын зардал, болон банкнаас шаардсан бусад 100,000₮ /Нэг удаа, гэрээ байгуулсны дараа/

Зээлийн бодит өртөг нь зээлийн хугацаанд үндсэн төлбөрөөс хэдэн төгрөг төлснөөс хамаардаггүй, харин үндсэн төлбөрийг жилд хэдэн удаа хийснээс хамаардаг үзүүлэлт юм. Иймд тус зээлийн хувьд үндсэн төлбөрийг хэд хэдээр хувааж хийх мэдээллийг мэдэх шаардлагагүй.

Жилийн хүүг хуваах суурь = $round\left(\frac{8}{3}, 0\right) = 3$

$$P = \frac{(C + E)i(1 + i)^N}{(1 + i)^N - 1} = \frac{(100\text{сая. }₮ + 1.11\text{сая. }₮) * \frac{18\%}{3} * \left(1 + \frac{18\%}{3}\right)^8}{\left(1 + \frac{18\%}{3}\right)^8} = -16,282,344.16$$

Зээлийн бодит өртөг тооцох 2-р алхам:

Алхам	Бодит өртөг
$n = 0$	$APR = \frac{18\%}{3} = 6.0000000\%$
$n = 1$	$APR = 6.290829\%$
$n = 2$	$APR = 6.279758\%$
$n = 3$	$APR = 6.279742\%$
$n = 4$	$APR = 6.279742\%$
Жилийн $APR = 6.279742\% * 3 = 18.84\%$	

Тус зээлийн жилийн зарласан хүү 18% боловч бодит өртөг нь 18.84% байна.

Жишээ №6: Зээлийн бодит өртөгийг Microsoft Excel програмаар бодох нь.

Жишээ	Нэгдүгээр алхам	Хоёрдугаар алхам
Жишээ №1	=pmt(8%/12,240,50сая.₮ +560мян.₮)=-422,904.10	=rate(240,-422,904.10, 50сая.₮)*12
Жишээ №2	=pmt(24%/12,24,10сая.₮ +325мян.₮)=-545,894.08	=rate(24,-545,894.08, 10сая.₮)*12
Жишээ №3	=pmt(18%/2,6,10сая.₮ +55мян.₮)=-2,241,458.42	=rate(6,-2,241,458.42, 10сая.₮)*2
Жишээ №4	=pmt(18%/12,36,10сая.₮ +460мян.₮)=-378,154.06	=rate(36, -378,154.06, 10сая.₮)*12
Жишээ №5	=round(8/3,0)=3 =pmt(18.0%/3,8,100сая.₮ +1.11сая.₮)=-16,282,344.16	=rate(8,-16,282,344.16, 100сая.₮)*3

ДӨРӨВ. ҮНЭТ ЦААСНЫ ӨГӨӨЖ, ХЯМДРУУЛАЛТЫН ХУВЬ ХЭМЖЭЭГ БОДОХ

1. Нэг жилээс богино хугацаатай үнэт цаас

Богино хугацаатай үнэт цаас (bills) нь мөнгөний зах дээр хямдруулсан үнээр зарагдаж, хугацааны эцэст нэрлэсэн үнээр буцаан төлөгдөх бөгөөд хөрөнгө оруулагч үнэт цаасны нэрлэсэн үнэ болон хямдруулсан үнийн зөрүүгээр хүүгийн өгөөж хүртэнэ. Хөрөнгө оруулагч нь үнэт цаасыг хямдруулан худалдан авах тохиолдолд түүнд бодогдох хүүгийн өгөөж нь тухайн үнэт цаасны үргэлжлэх хугацаа болон хямдруулалтын хувиас хамаарна.

Нэг жилээс богино хугацаатай үнэт цаасны хувьд хөрөнгө оруулалтын бусад хэрэгслүүдтэй харьцуулах үүднээс хөрөнгө оруулалтын өгөөжийг жилээр тооцон гаргана. Үүнийг дараах томъёогоор бодно:

$$\text{Хөрөнгө оруулалтын өгөөж} = \frac{(\text{Нэрлэсэн үнэ} - \text{Арилжаалагдсан үнэ}) * 365}{\text{Арилжаалагдсан үнэ} * (\text{Үнэт цаасны хугацаа})}$$

$$R = \frac{(F - P) * 365}{P * T}$$

R – Хөрөнгө оруулалтын өгөөж (Yield to maturity)

F – Нэрлэсэн үнэ (Face value)

P – Арилжаалагдсан үнэ (Price at purchase)

T – Үнэт цаасны хугацаа, хуанлийн хоногоор (Maturity)

Жишээ: 100₮-ийн нэрлэсэн үнэтэй үнэт цаасны арилжааны үнэ нэг бүр нь 98₮ гэвэл хөрөнгө оруулагч 10000₮-ийн багцад 9800₮ (100₮-ийн нэрлэсэн үнэтэй 100 ширхэг нь нэг

багц буюу 10000₮)-ыг төлнө. Хугацаа дуусахад хөрөнгө оруулагч үнэт цаасны нэрлэсэн үнэ 10000₮-ийг бүхэлд нь буцаан авч 200₮-ийн (10000₮ - 9800₮) өгөөж олох боломжтой.

Тэгвэл 9800₮-ийг 3 сарын хугацаатай хөрөнгө оруулалт хийсний жилийн өгөөжийн хувь нь (тухайн 3 сар 92 хоногтой байсан бол):

$$\begin{aligned} R &= \frac{(100₮ - 98₮) * 365}{98₮ * (92)} \\ &= \frac{2₮ * 365}{98₮ * 92} = \frac{730₮}{9016₮} \\ &= 0.0810 \text{ буюу } 8.1 \text{ хувь байна.} \end{aligned}$$

Жилийн өгөөжийн хувь 8.1 хувь гарч байгаа тул гурван сарын хугацаатай үнэт цаас хугацаа дуусахад 2.04 хувийн өгөөжтэй ($8.1 * 92 / 365$) эргэн төлөгдөнө.

Жишээ: 100₮-ийн нэрлэсэн үнэтэй үнэт цаасны арилжааны үнэ нэг бүр нь 95.6₮ гэвэл 10000₮-ийн багцад 9560₮ хөрөнгө оруулалт хийнэ. Хөрөнгө оруулагч үнэт цаасыг хугацаа дуустал буюу 183 хоног эзэмшсэн гэвэл 440₮-ийн (10000₮ - 9560₮) өгөөж олох юм. Хөрөнгө оруулагчийн 6 сарын хугацаатай үнэт цаасны жилийн өгөөжийн хувь хэмжээ нь (тухайн 6 сар 183 хоногтой байсан гэвэл):

$$\begin{aligned} R &= \frac{(100₮ - 95.6₮) * 365}{95.6₮ * (183)} \\ &= \frac{4.4₮ * 365}{95.6₮ * 183} = \frac{1606₮}{17494.8₮} \\ &= 0.0918 \text{ буюу } 9.18 \text{ хувь байна.} \end{aligned}$$

Энэ нь жилийн өгөөжийн хувь бөгөөд түүнийг хагас жилээр тооцвол зургаан сарын өгөөжийн хувь 4.60 ($9.18 * 183 / 365$) байна.

2. Богино хугацаатай үнэт цаасны өгөөжид суурилсан хямдруулалтын үнэ

Богино хугацаатай үнэт цаас (bills)-ны хөрөнгө оруулалтын өгөөжийг тодорхойлж болох нөхцөлд түүний хямдруулалтын үнийг тооцоолон бодох боломжтой. Үүнийг дараах томъёогоор бодно:

$$P = \frac{F}{1 + R * \left(\frac{T}{365}\right)}$$

R – Хөрөнгө оруулалтын өгөөж (Yield to maturity)

F – Нэрлэсэн үнэ (Face value)

P – Арилжаалагдах үнэ (Price at purchase)

T – Үнэт цаасны хугацаа, хуанлийн хоногоор (Maturity)

3. 1 жилээс дээш хугацаатай үнэт цаас

1 жилээс дээш хугацаатай үнэт цаасны (notes, bond) хувьд үнэт цаас эзэмшигч нь үнэт цаасны купоныг тодорхой давтамжтайгаар (жишээ нь жилд хоёр удаа) авах ба хугацааны эцэст үнэт цаасны нэрлэсэн үнэ болон купоныг авна. 1 жилээс дээш хугацаатай үнэт цаасыг хямдруулалттай эсвэл нэмэгдэлтэй арилжаалж болно. Үнэт цаасыг нэрлэсэн үнээс доогуур үнээр арилжаалбал нэрлэсэн үнэ, арилжааны үнэ хоёрын зөрүү нь хямдруулалт болно.

Жишээ: 100₮-ийн нэрлэсэн үнэтэй үнэт цаасыг зах зээлээс 95₮-өөр худалдан авсан гэвэл энэ нь 5₮-ийн хямдруулалттай авсан гэсэн үг юм.

Үнэт цаасыг нэрлэсэн үнээс дээгүүр үнээр арилжаалбал нэрлэсэн үнэ, арилжааны үнэ хоёрын зөрүү нь нэмэгдэл болно.

Жишээ: 100₮-ийн нэрлэсэн үнэтэй үнэт цаасыг зах зээлээс 110₮-өөр худалдан авсан гэвэл энэ нь 10₮-ийн нэмэгдэлтэй авсан гэсэн үг юм.

Хямдруулалттай эсвэл нэмэгдэлтэй арилжаалагдсан үнэ нь бусад хөрөнгө оруулалтын адилаар үнэт цаасны эргэн төлөгдөх өгөөжийг тодорхойлох үндэс болдог. 1 жилээс дээш хугацаатай үнэт цаасны хугацаа дуусахад хөрөнгө оруулалтын өгөөжийн хувь хэмжээг доорх томъёогоор бодно.

- **Хямдруулалттай худалдан авсан үнэт цаасны хөрөнгө оруулалтын өгөөж:**

$$\text{Хөрөнгө оруулалтын өгөөж} = \frac{\text{Купон} + \left(\frac{\text{хямдруулалт}}{\text{үнэт цаасны хугацаа}} \right)}{\frac{\text{үнэт цаасны нэрлэсэн үнэ} + \text{арилжаалагдсан үнэ}}{2}}$$

- **Нэмэгдэлтэй худалдан авсан үнэт цаасны хөрөнгө оруулалтын өгөөж:**

$$\text{Хөрөнгө оруулалтын өгөөж} = \frac{\text{Купон} - \left(\frac{\text{нэмэгдэл}}{\text{үнэт цаасны хугацаа}} \right)}{\frac{\text{үнэт цаасны нэрлэсэн үнэ} + \text{арилжаалагдсан үнэ}}{2}}$$

Жишээ: 2 жилийн хугацаатай үнэт цаасыг хагас жил тутам төлөгдөх 8.5%-ийн купонтой, (100₮-ийн нэрлэсэн үнэтэй үнэт цаасны жилийн купоны хэмжээ 8.50₮ байна) 99.802₮-өөр арилжаалж, хямдруулалтын хэмжээ нь 0.198₮ (100₮ - 99.802₮) болсон бол хөрөнгө оруулалтын өгөөжийн хувь хэмжээг дараах томъёогоор бодно.

$$R = \frac{8.5 + \left(\frac{0.198}{2} \right)}{\frac{100 + 99.802}{2}} = \frac{8.5 + 0.099}{99.901} = \frac{8.599}{99.901} \\ = 0.0861 \text{ буюу } 8.61\% \text{ байна.}$$

Жишээ: 2 жилийн хугацаатай үнэт цаасыг хагас жил тутам төлөгдөх 8.5%-ийн купонтой, (100₮-ийн нэрлэсэн үнэтэй үнэт цаасны жилийн купоны хэмжээ 8.50₮ байна) 100.302₮-өөр арилжаалж, нэмэгдүүлэлтийн хэмжээ нь 0.302₮ (100.302₮ - 100.00₮) болсон бол хөрөнгө оруулалтын өгөөжийн хувь хэмжээг дараах томъёогоор бодно.

$$R = \frac{8.5 - \left(\frac{0.302}{2}\right)}{\frac{100 + 100.302}{2}} = \frac{8.5 - (0.151)}{100.151} = \frac{8.349}{100.151}$$

= 0.0834 буюу 8.34% байна.

Үнэт цаасны өгөөжийг тодорхойлох явцад жилийн тоо нь бүтнээр биш хэсэгчлэн сар, өдрөөр гэх мэтээр бодох тохиолдолд үнэт цаасыг эзэмшсэн хуанлийн хоногийг 365-д хувааж бодно.

Үнэт цаасны өгөөжийг тодорхойлох явцад жилийн тоо нь бүтнээр биш хэдэн жил хэдэн сар гэх мэтээр бодох тохиолдолд үнэт цаасыг эзэмшсэн хуанлийн хоногийг 365-д хувааж бодно.

4. Үнэт цаасны дахин хямдруулалтын үнэ

Зарим тохиолдолд хямдруулалттай үнэт цаас (бонд, вексель, хадгаламжийн сертификат)-ыг хөрөнгө оруулагчдын сонирхлыг татах, бодлогын зорилтын үүднээс дахин хямдруулж болно. Хэрэв 100₮-ийн нэрлэсэн үнэтэй үнэт цаасны өгөөжийг тодорхой хувиар өсгөж дахин хямдруулан заръя гэвэл дараах томъёогоор бодно.

$$\text{Дахин хямдруулан зарах үнэ} = \frac{\text{Нэрлэсэн үнэ}}{(1 + \text{үнэт цаасны өгөөж} + \text{өсгөх хувь})^{\text{Үлдсэн хоног}/365}}$$

$$RP = \frac{F}{(1 + R + e)^{T/365}}$$

RP - дахин хямдруулан зарах үнэ (rediscouting price)

F - нэрлэсэн үнэ (Face value)

T - үнэт цаасны хугацаа дуусах хүртэл үлдсэн хоног (Number of days to maturity)

R - үнэт цаасны жилийн хүү (yield)

e – өсгөх хувь

5. Үнэт цаасны хуримтлагдсан хүүг тооцох

Бондыг хугацаа дуусахаас өмнө анхдагч болон хоёрдогч зах зээл дээр худалдах, анхдагч болон хоёрдогч зах зээлээс худалдан авах нөхцөлд хуримтлагдсан хүүг дараах томъёогоор бодно:

$$A = F * \frac{C}{365} * (DD - SD)$$

A - хуримтлагдсан хүү

F - нэрлэсэн үнэ (Face value)

C - купоны хувь

SD - төлбөр тооцооны өдөр

DD - хүү хуримтлуулж эхлэх өдөр

МОНГОЛБАНК

“Банкны хүү бөдөх аргачлал, хүү, шимтгэл, хураамжийн мэдээллийн ил тод байдлын журам”-ын 2а дугаар хавсралт

ЗЭЭЛИЙН ХҮҮ, ШИМТГЭЛ, ХУРААМЖИЙН МЭДЭЭЛЭЛ

№	Зээлийн төрөл	Валютын төрөл	Зээлийн зарласан хүү (жилээр)	Зээлийн бодит өртөг (жилээр)*	Зээлийн дээд хэмжээ	Зээлийн хугацаа	Шимтгэл		Хураамж	
							Нэр	Хувь	Нэр	Хэмжээ
1	Орон сууц, хашаа байшин барьцаалсан	Төгрөг								
		Гадаад валют								
2	Өрхийн	Төгрөг								
		Гадаад валют								
3	Цалингийн	Төгрөг								
		Гадаад валют								
4	Тэтгэврийн	Төгрөг								
		Гадаад валют								
5	Сургалтын	Төгрөг								
		Гадаад валют								
6	Санхүүгийн түрээсийн	Төгрөг								
		Гадаад валют								
7	Хөдөө аж ахуйн	Төгрөг								
		Гадаад валют								
8	100 сая хүртэлх төгрөгийн дүнтэй бичил бизнесийн	Төгрөг								
		Гадаад валют								
9	... гэх мэт бусад төрлийн зээл	Төгрөг								
		Гадаад валют								

* Зээлийн бодит өртөг бодоход дараах зарчмыг баримтална:

1. Нэг төрлийн зээлийн бүтээгдэхүүн харилцан адилаар хүүтэй байх тохиолдолд хамгийн ондөр хүүгийн түвшинг авна.
2. Нэг төрлийн зээлийн бүтээгдэхүүн харилцан адилаар эргэн тололтийн давтамжтай байх тохиолдолд хамгийн олон давтамжийг авна.
3. Нэг төрлийн зээлийн бүтээгдэхүүн харилцан адилаар шимтгэл, хураамжтай байх тохиолдолд хамгийн их шимтгэл, хураамжийн хэмжээг авна.

Мэдээллийг үнэн зөв гаргасан:

..... газрын захирал / нэр /

..... газрын ажилтан: / нэр /

ХАДГАЛАМЖИЙН ХҮҮ, ШИМТГЭЛ, ХУРААМЖИЙН МЭДЭЭЛЭЛ

№	Хадгаламжийн төрөл	Валютын төрөл	Хадгаламжийн зарласан хүү (жилээр)	Хадгаламжийн бодит үйлчилж буй хүү (жилээр)	Хүүний төрөл*		Шимтгэл		Хураамж	
					Энгийн	Нийлмэл	Нэр	Хувь	Нэр	Хэмжээ
1	Хугацаагүй	Төгрөг								
		Гадаад валют								
2	1 сарын хугацаатай	Төгрөг								
		Гадаад валют								
3	3 сарын хугацаатай	Төгрөг								
		Гадаад валют								
4	6 сарын хугацаатай	Төгрөг								
		Гадаад валют								
5	12 сарын хугацаатай	Төгрөг								
		Гадаад валют								
6	18 сарын хугацаатай	Төгрөг								
		Гадаад валют								
7	24 сарын хугацаатай	Төгрөг								
		Гадаад валют								
8	... гэх мэт бусад төрлийн хадгаламж	Төгрөг								
		Гадаад валют								

*Энгийн эсвэл нийлмэл хүүний аль нь болохыг чагт тэмдэг тавьж тэмдэглэнэ.

Мэдээллийг үнэн зөв гаргасан:

..... газрын захирал / нэр /

..... газрын ажилтан: / нэр /

“Банкны хүү бодох аргачлал, хүү, шимтгэл, хураамжийн
мэдээллийн ил тод байдлын журам”-ын

2a дугаар хавсралт

ЗЭЭЛИЙН БҮТЭЭГДЭХҮҮНИЙ МЭДЭЭЛЛИЙН ХҮСНЭГТ

Энэхүү хүснэгт нь зээлийн бүтээгдэхүүний талаар ерөнхий мэдээлэл өгөх зорилготой. Та зээл авахдаа гэрээний нөхцөлтэй нэг бүрчлэн танилцана уу.

Огноо:	20 оны сарын
Зээлийн ерөнхий мэдээлэл	
Зээлийн хэмжээ	_____ ₮
Зээлийн хугацаа	_____ жил
Зээлдүүлэгчийн нэр	_____
Бүтээгдэхүүний нэр	_____
Зээлийн нөхцөл	
Хүүний төрөл	Тогтмол/Хувьсах Сарын төлбөр тэнцүү / Үндсэн төлбөр тэнцүү / Хүүний төлбөр тэнцүү/ Тэнцүү биш төлөлтэй
Эргэн төлөлтийн хэлбэр	Сар/Улирал/Хагас жил/Жил
Хүүгийн эргэн төлөлтийн давтамж	Сар/Улирал/Хагас жил/ Жил/ Хугацааны эцэст
Үндсэн дүнгийн эргэн төлөлтийн давтамж	_____ %
Зээлийн зарласан хүү (жилээр)	_____ %
Зээлийн бодит өртөг (жилээр)	_____ %
Зээлийн зардлын тооцоо	
Эргэн төлөлтийн нийт дүн (үндсэн дүн, хүү, шимтгэл хураамж орсон)	_____ ₮
Энэ нь та 1 төгрөг тутмыг дараах байдлаар эргүүлэн төлж байна.	_____ ₮
Сар бүр төлөх эргэн төлөлтийн дүн (тогтмол шимтгэл орсон)	_____ ₮
Жил бүр төлөх эргэн төлөлтийн дүн (тогтмол шимтгэл орсон)	_____ ₮
Шимтгэл, хураамж	
Зээлийн өргөдлийн хураамж	_____ ₮
Зээл олгох үйлчилгээний шимтгэл	_____ % _____ ₮
Зээлийн эрсдэлийн шимтгэл	_____ % _____ ₮
Гэрээний нөхцөлд өөрчлөлт оруулах шимтгэл	_____ % _____ ₮
Барьцаа хөрөнгийн даатгалтай холбоотой шимтгэлүүд	_____ % _____ ₮
Жил бүр төлөх тогтмол шимтгэлүүд	_____ % _____ ₮
Барьцаа хөрөнгө хураах нөхцөл:	

Хувьсах хүү болон шимтгэл, хураамжийн дэлгэрэнгүй мэдээллийг та зээлийн эдийн засагчаас авна уу.

Мэдээлэл өгсөн:	Танилцсан:
Нэр: _____	Нэр: _____
Гарын үсэг: _____	Гарын үсэг: _____

*“Банкны хүү бодох аргачлал, хүү, шимтгэл, хураамжийн
мэдээллийн ил тод байдлын журам”-ын
26 дүгээр хавсралт*

ХАДГАЛАМЖИЙН БҮТЭЭГДЭХҮҮНИЙ МЭДЭЭЛЛИЙН ХҮСНЭГТ

Энэхүү хүснэгт нь хадгаламжийн бүтээгдэхүүний талаар ерөнхий мэдээлэл өгөх зорилготой. Та хадгаламжийн гэрээний нөхцөлтэй нэг бүрчлэн танилцаж, банкны ажилтнаас дэлгэрэнгүй мэдээлэл авна уу.

Огноо:	20	оны	сарын
Хадгаламжийн ерөнхий мэдээлэл			
Хадгаламжийн хэмжээ	₮		
Хугацаа	жил		
Харилцагчийн нэр			
Бүтээгдэхүүний нэр			
Хадгаламжийн нөхцөл			
Зарласан хүү ¹ (жилээр)	%		
Бодит үйлчилж буй хүү (жилээр)	%		
Хүүний төрөл	Тогтмол/Хувьсах		
Хүү бодож олгох давтамж	Өдөр бүр/ Сар/Улирал /Хагас жил/Жил		
Хадгаламжийн урамшуулал	₮		
Хугацаа дуусахаас өмнө зарлага гарвал Зарласан хүү (жилээр)	%		
Шимтгэл, хураамж			
Хадгаламжийн дэвтэр нээх	₮		
Орлого /бэлэн/ /бэлэн бус/	%	₮	
Зарлага /бэлэн/ /бэлэн бус/	%	₮	
Залруулгын гүйлгээ	%	₮	
Данс хөтөлсний	%	₮	
Дансны хуулга өгөх	%	₮	
Дансны тодорхойлолт гаргаж өгөх	%	₮	
Гадаад тооцооны лавлагаа хийлгэх	%	₮	
Бусад шимтгэл, хураамж	%	₮	
Нэмэлт тайлбар:			

Мэдээлэл өгсөн:

Нэр: _____
Гарын үсэг: _____

Танилцсан:

Нэр: _____
Гарын үсэг: _____

¹ Та Хувь хүний орлогын албан татварын тухай хуулийн 23.1, 26.1.6 заалтуудын дагуу Хадгаламжийн хүүний орлогоос 10 хувийн татварыг Улсын төсөвт төлөхийг анхаарна уу.

ЗЭЭЛИЙН БОДИТ ӨРТӨГИЙН БОДОХОД БАРИМТЛАХ ЖИШИГ НӨХЦӨЛ

Зээлийн бодит өртөг бодоход дараах зарчмуудыг баримтална. Үүнд:

1. Нэг төрлийн зээлийн бүтээгдэхүүн харилцан адилгүй хүүтэй байх тохиолдолд хамгийн өндөр хүүгийн түвшинг авна,
2. Нэг төрлийн зээлийн бүтээгдэхүүн харилцан адилгүй эргэн төлөлтийн давтамжтай байх тохиолдолд хамгийн олон давтамжийг авна,
3. Нэг төрлийн зээлийн бүтээгдэхүүн харилцан адилгүй шимтгэл, хураамжтай байх тохиолдолд хамгийн их шимтгэл, хураамжийн хэмжээг авна,
4. Нэг төрлийн зээлийн бүтээгдэхүүнд зээлдэгчийн санхүүгийн чадвар, зээлийн эредлээс хамааран харилцан адилгүй шимтгэл, хураамжтай байх тохиолдолд хамгийн их шимтгэл, хураамжийн хэмжээг авна.

Дараах хүснэгтэнд тусгасан зээлийн хэмжээ, олгох хугацааг ашиглан зээлийн бодит өртөгийг шаардлага хангасан зээлийн бүтээгдэхүүн бүрээр тооцож Монголбанкинд ирүүлнэ.

№	Зээлийн төрөл	Зээлийн хэмжээ /төгрөг/	Зээлийн хэмжээ /ам.доллартай тэнцэх хэмжээ/	Зээлийн хугацаа /жилээр/
1	Орон сууц, хангаа байшин барьцаалсан зээл			
	Орон сууц худалдан авах зээл	40,000,000	40,000	15
	Хангаа, байшин худалдан авах зээл	10,000,000	10,000	5
	Орон сууц хангаа, байшингийн засварын зээл	10,000,000	10,000	3
	Энэ төрлийн бусад төрлийн зээлүүд	10,000,000	10,000	3
2	Хэрэглээний зориулалтай зээл,			
	Өрхийн хэрэглээний зээл	10,000,000	10,000	2
	Цалингийн зээл	5,000,000	5,000	2
	Тэтгэврийн зээл	2,000,000	2,000	2
	Сургалтын төлбөрийн зээл	2,000,000	2,000	1
Энэ төрлийн бусад төрлийн зээлүүд	10,000,000	10,000	2	
3	Санхүүгийн түрээсийн зээл			
	Хуучин авто машин худалдан авах	15,000,000	15,000	2
	Шинэ авто машин худалдан авах	30,000,000	30,000	3
	Энэ төрлийн бусад төрлийн зээлүүд	1,000,000	1,000	2
4	Ходоо аж ахуйн салбарын зээл			
	Малчны зээл	5,000,000	5,000	1
	Газар тариалангийн зээл	10,000,000	10,000	1
	Бусад төрлийн зээлүүд	10,000,000	10,000	1
5	100 сая төгрөг болон түүнээс бага дүнтэй бичил бизнесийн зээл			
	Зээлүүд	10,000,000	10,000	5

Тайлбар: Энэхүү жишиг нөхцөлийг зөвхөн Монголбанкинд ирүүлэх зээлийн бодит өртөгийг бодоход ашиглах бөгөөд банкны зээл олгохтын хэмжээнд ямар нэг жишиг тогтоогоогүй.