

ՎԱՐԿԻ ՀԱՏԿԱՑՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՅԸ

Բովանդակություն

Խորհրդատվություն-----	2
Հաճախորդի դիմումը, վարկառուից պահանջվող փաստաթղթերը -----	3
Դիմումի ձևի մեջ պահանջվող տեղեկությունները-----	6
Վարկային գնահատում-----	7
Գույքի գնահատում-----	10
Պահանջվող ապահովագրությունը -----	13
Վարկային դիմումի գնահատումը և հաստատումը-----	14
Վարկի առաջարկը և գործարքի կնքումը -----	15
Վարկային պայմանագրի բովանդակությունը -----	16
Հիփոթեքի պայմանագրի բովանդակությունը -----	17
Ինքնազբաղվածների եկամուտները գնահատելու մեթոդաբանություն -----	19
Վարկունակության գնահատման հաշվետվություն -----	25

Խորհրդատվություն

Հաճախորդին պետք է տրամադրել տեղեկություններ Ծրագրի չափանիշների, Վարկատուի գործընթացների և պահանջների վերաբերյալ, ներառյալ հետևյալը.

1. Ծրագրի շահառուին ներկայացվող չափանիշներ,
2. Հաճախորդի վստահելիության գործակիցներ՝ հաճախորդի կողմից վարկի դիմաց կատարվելիք վճարումների հարաբերակցությունը նրա ստացած եկամուտներին և բոլար պարտքային վճարումների հարաբերակցությունը եկամուտներին,
3. Գրավի պահանջները և վարկ/գրավ գործակցի առավելագույն սահմանաչափը,
4. Վարկառուից պահանջվող փաստաթղթերը և ընդհանուր նշում այն մասին, թե Վարկատուն ինչպես է օգտագործելու փաստաթղթերը և դրանցում պարունակվող տեղեկությունները,
5. Վարկային և հիփոթեքային պայմանագրերի կնքման ընթացակարգերը, դրանց դրույթներով և պայմաններով հանդերձ,
6. Գրավը և վերջինիս վիճակը, ինչպես նաև իրավաբանական կարգավիճակը, գնահատելու պահանջը,
7. Հնարավոր վարկի առավելագույն գումարի մասին մոտավոր տվյալներ, ինչպես նաև վարկի մայր գումարի և տոկոսագումարի մարումների չափի վերաբերյալ մոտավոր տվյալներ (մարման գրաֆիկ)¹,
8. Վարկառուի սեփական ռեսուրսների հաշվին կատարվելիք անձնական ֆինանսական ներդրման մոտավոր գնահատական, ներառյալ գնման գնի և վարկի տարբերության գումարը, պահանջվող բոլոր վճարները:

Հարցազրույցի ընթացքում վարկային մասնագետը պետք է ավելի մանրակրկիտ տեղեկություններ հավաքի հաճախորդի վերաբերյալ՝ այդ նպատակով օգտագործելով վարկային դիմումի ստանդարտ ձև: Վարկառուին հարկ է տեղեկացնել այն մասին, որ տվյալների հավաքումը և վարկի գումարի ու մարումների նախնական հաշվարկները տվյալ փուլում միմիայն իրազեկման նպատակով են կատարվում, և որ դա անելով Վարկատուն չի պարտավորվում վարկ տրամադրել, իսկ վարկառուն չի պարտավորվում վարկ վերցնել:

¹ Մարման գրաֆիկը վարկառուին թույլ կտա ավելի լավ գնահատել հիփոթեքային վարկի կապակցությամբ իր կրած կոնկրետ պարտավորությունների մեծությունը: Վարկատուի ինտերնետային կայքում վարկային հաշվիչ տեղադրելը հաճախորդներին թույլ կտա ինքնուրույն կատարել հաշվարկները:

Հաճախորդի դիմումը, վարկառուից պահանջվող փաստաթղթերը

Սույն Ստանդարտներով սահմանվում են նվազագույն պահանջները, այսինքն, դիմողների մասին տվյալների մանրամասները, պահանջվող ֆինանսական և այլ տեղեկությունները, ինչպես նաև վարկային դիմումը հիմնավորելու նպատակով վարկատուին ներկայացվելիք փաստաթղթերը: Վարկատուն կարող է իր գործառնական կանոնակարգերի պահանջներից ելնելով այս ցանկին լրացուցիչ պահանջներ ավելացնել:

Վարկառուն պետք է հիփոթեքային վարկի համար դիմելու ընթացքում վարկատուին ներկայացնի հետևյալ փաստաթղթերը.

Դիմողի մասին տվյալներ ²	Պահանջվող փաստաթղթերը
Դիմողի ինքնությունը	<ul style="list-style-type: none"> • Դիմողի անձնագիրը • Դիմողի սոցիալական քարտը • Ամուսնության վկայականը • Ծննդյան վկայական/ներ/ը երեխա/ներ/ի համար /առկայության դեպքում/ • Դիմողի հետ միասին ապրող և նրա խնամքի տակ գտնվող անձանց թվաքանակի մասին պաշտոնական տեղեկանք
Տվյալներ եկամուտների մասին	<p><i>Եթե դիմողն աշխատում է.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Եկամուտների մասին տեղեկանք հիմնական գործատուից, որտեղ մանրամասնորեն նկարագրված կլինի վերջին 12 ամիսների փաստացի եկամուտը և տվյալներ ներկայում զբաղեցրած պաշտոնի ու տվյալ կազմակերպությունում աշխատանքի ստաժի վերաբերյալ, • “Կանխիկ գործառնությունների սահմանափակման մասին” ՀՀ օրենքի ուժի մեջ մտնելուց հետո, եթե վարկառուի աշխատանքային պայմանագրով սահմանված աշխատավարձը ենթակա է վճարման անկանխիկ եղանակով (բանկի միջոցով), ապա պետք է պահանջել վերջին տասներկու ամիսների աշխատավարձային հաշվի քաղվածքը, • Տվյալներ նախկին զբաղվածության մասին (գործատուն, զբաղեցրած պաշտոնը, յուրաքանչյուր կազմակերպությունում աշխատանքի ստաժը)³, • Երկրորդային եկամուտի ապացույցներ, որոնք կարող են հաշվի առնվել (իդեալական կլինել, եթե սրա հետ միասին ներկայացվեին ապացույցներ առ այն, որ այդ եկամուտը սահմանված կարգով հայտարարագրվել է հարկային պարտավորությունների առումով), • Ամուսնու/կնոջ եկամուտների մասին տեղեկանք, • Տվյալներ համավարկառուի զբաղվածության մասին /առկայության դեպքում/, • Խորհուրդ է տրվում մինչև վարկը տրամադրելը պահանջել վճարված եկամտահարկի վերաբերյալ տվյալներ կամ այլ որևէ փաստաթուղթ, որով կհաստատի, որ վերջին տարվա ընթացքում հարկերը վճարվել են: <p><i>Եթե ինքնազբաղված է, ապա.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Հարկ վճարողի հարկային համարը հաստատող փաստաթուղթը • Անհատ ձեռնարկատիրոջ պետական գրանցման վկայագիրը

² Սույն փաստաթղթերը պետք է ներկայացվեն ցանկացած համավարկառուի կողմից

³ Այն պետք է պահանջվի միայն այն դեպքում, եթե դիմողի զբաղվածությունը 12 ամսից պակաս է:

	<ul style="list-style-type: none"> • Գործունեության տվյալ տեսակով զբաղվելու թույլտվության փաստաթղթերը /եթե օրենսդրության համաձայն տվյալ գործունեության համար անհրաժեշտ է համապատասխան մարմինների կողմից հատուկ թույլտվություն/ • Վերջին 1 տարվա ֆինանսական հաշվետվությունները՝ հաստատված հարկային մարմինների կողմից • Վերջին 6 ամիսների եկամուտների և ծախսերի հաշվետվություններ (գրառումներ) • Վերջին 1 տարվա հարկային հաշվետվությունները • Ինքնագրադրվածների եկամուտների գնահատման հաշվետվություն համաձայն Հավելված 1-ում ներկայացված ինքնագրադրվածների եկամուտները գնահատելու մեթոդաբանության⁴: <p>Այն դեպքերում, երբ վարկառու միևնույն ժամանակ հանդիսանում է տվյալ կազմակերպության հիմնադիրը (սեփականատերը) և տնօրենը (գործադիր մարմնի ղեկավարը), ապա վերջինիս եկամուտները պետք է գնահատվեն Ստանդարտների Հավելված 1-ում ներկայացված մեթոդաբանությամբ, հակառակ դեպքում, եթե նա ներկայացնում է աշխատավարձի վերաբերյալ տեղեկանք, ապա տեղեկանքում նշված գումարը պետք է հավաստվի ներքոթվարկված տարբերակներից որևէ մեկով (մինչև “Կանխիկ գործառնությունների սահմանափակման մասին” ՀՀ օրենքի ուժի մեջ մտնելը).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Կազմակերպության պաշտոնական՝ հարկային մարմինների կողմից հաստատված հաշվետվությունների վերլուծության միջոցով, կամ • Կենսաթոշակային հիմնադրամից համապատասխան տեղեկանքի միջոցով:
<p>Վարկային անցյալի մասին տվյալներ և հարաբերությունները այլ Վարկատուի կամ Վարկատուների հետ</p>	<p>Վարկային անցյալը.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Եթե վարկառու ընթացիկ վարկ ունի, ապա այն պետք է դասակարգված լինի իբրև ստանդարտ վարկ համաձայն ՀՀ ԿԲ և ՀՀ ՖԷՆ համատեղ հաստատված կարգի և վարկի գծով չպետք է առկա լինեն ընթացիկ ժամկետանց պարտավորություններ: • Անհրաժեշտ է ուսումնասիրել հաճախորդի վերջին երեք տարիներին իրականացված բոլոր վարկային գործարքները և պարտադիր ներկայացվեն վերջին 12 ամիսներին իրականացված բոլոր վարկային գործարքների մասին մանրամասն տվյալներ⁵: <p>Եթե հաճախորդը չունի վարկային պատմություն նախորդ 12 ամիսների ընթացքում, ապա պետք է պահանջել ապացույցներ առ այն, որ կոմունալ ծառայությունների դիմաց վճարումները լիովին կատարվում են (օրինակ, էլեկտրաէներգիա, հեռախոսավարձեր և այլն)⁶</p> <ul style="list-style-type: none"> • Վերջին 12 ամիսների վարձավճարների կատարման ապացույցներ /առկայության դեպքում/,

⁴ Առաջարկվում է այս աշխատանքը կատարել համապատասխան բաժնի հետ համատեղ (օրինակ՝ ինքնագրադրված անձանց կամ մանր ու միջին ընկերությունների համար պատասխանատու վարկային բաժնի հետ): Ընդ որում արդյունքները պետք է մանրամասն փաստաթղթավորված լինեն այնպես, որ հասկանալի լինեն երրորդ անձի համար առանց որևէ դժվարության:

⁵ Վերջին տասներկու ամիսների ընթացքում բոլոր վարկերի գծով ուշացված օրերի ընդհանուր քանակը չպետք է գերազանցի 30 օրացույցային օրը:

⁶ Վարկառուից կարելի է չպահանջել կատարված կոմունալ վճարումները հաստատող փաստաթղթեր, եթե վարկառուի վճարումները հավաստվում են համապատասխան վարկային բյուրոյից ստացված տեղեկանքով:

	<ul style="list-style-type: none"> • Առկա հարաբերությունները այլ վարկատու/ներ/ի հետ /անհրաժեշտության դեպքում/, • Առկա բոլոր հաշիվների (ցանկացած տեսակի) և դրանց շարժի մասին տվյալներ, օրինակ, ամսական միջին մնացորդը, միջին ամսական մուտքերը և ելքերը, • Տեղեկություններ այլ Վարկատուների մոտ ունեցած ակտիվների (օրինակ, արժեթղթերի, խնայողությունների և այլնի) մասին:
Գույքային փաստաթղթեր	<p><i>Գրավադրվելիք հիփոթեքային գույքի հետ կապված փաստաթղթերի բնօրինակներ կամ նոտարի կողմից հաստատված կրկնօրինակներ, մասնավորապես ձեռք բերվող բնակարանի՝</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանման կողմից տրված սեփականության իրավունքի գրանցման վկայական, • Տեղեկանք Կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանման կողմից առ այն, որ անշարժ գույքը գրավադրված կամ այլ տիպի արգելանքի տակ չէ (Միասնական տեղեկանք), և • Վաճառողի՝ անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ձեռք բերումը հաստատող փաստաթուղթ,⁷ որը կարող է լինել, օրինակ, հետևյալը. <ul style="list-style-type: none"> • Ժառանգության իրավունքի վկայագիր՝ տրված նոտարի կողմից, • Գույքը հրապարակային սակարկությունների միջոցով ձեռք բերելու վկայական՝ տրված նոտարի կողմից, <p>Գույքի օտարման մասին առուվաճառքի կամ այլ պայմանագրեր:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Անշարժ գույքի առուվաճառքի և գրավի, ներդրումային կամ ձեռքբերման այլ պայմանագրեր (եռակողմ պայմանագիր) ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով: Գրավի իրավունքը պետք է գրանցվի է ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:
Այլ փաստաթղթեր	<ul style="list-style-type: none"> • Վարկային բյուրոյից վարկառուի մասին տվյալներ ստանալու համար վարկառուի համաձայնությունը (հատկապես ԱԶՌ-Ա վարկային բյուրոյի դեպքում): Այս դրույթը պետք է ներառվի վարկային դիմումի ձևի մեջ: • Տեղեկություններ այլ պարտադիր ծախսերի, օրինակ, ալիմենտի կամ խնամքի կամ պահպանման այլ ծախսերի մասին:

⁷ Անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը հաստատող վերոհիշյալ փաստաթղթերի ցանկը պետք է միշտ համապատասխանի իրավունքի հաստատման վերաբերյալ Հայաստանի Հանրապետության ներկայում գործող օրենսդրության պահանջներին, դրանում ապագայում կատարվող փոփոխություններով հանդերձ:

Դիմումի ձևի մեջ պահանջվող տեղեկությունները

Վարկատուն պետք է վարկառուից պահանջի, որպեսզի վերջինս վարկային դիմումի ձևի մեջ տրամադրի հետևյալ տեղեկությունները.

Վարկառուի կողմից տրամադրվող տեղեկություններ	
1. Տվյալներ դիմողի (իսկ առկայության դեպքում նաև համավարկառուի) մասին	<ul style="list-style-type: none"> • Վարկառուի և համավարկառուի (եթե այդպիսին կա) անունները և հասցեները, ամուսնական կարգավիճակը, վարկառուին պատկանող գույքի հասցեով գրանցված և վարկառուի խնամքի տակ գտնվողների անունները, • Տվյալներ աշխատանքային գրառվածության մասին (պաշտոնը, գործատուի անունը և հասցեն):
2. Տվյալներ գրավադրելիք գույքի մասին	<p>Գրավադրվող գույքի նկարագրություն.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Հասցեն, • Գույքի տեսակը (օրինակ, բնակարան, առանձնատուն, և այլն): Բնակարանի դեպքում բնակելի շենքի հարկերի քանակը և որ հարկում է գտնվում բնակարանը, • Կառուցման տարեթիվը (հնարավորության դեպքում), • Տեղեկություններ ընդհանուր մակերեսի մասին, • Ձեռք բերման գինը, գնման հետ կապված այլ ծախսեր՝ առկայության դեպքում:
3. Տվյալներ ֆինանսավորման մասին	<ul style="list-style-type: none"> • Տեղեկություններ հիփոթեքային վարկի մասին (տեսակը, նպատակը, ժամկետը, տոկոսադրույքը, մարումների հաճախականությունը, մարումների թիվը), • Գնումը իրականացնելու համար անհրաժեշտ վարկի և կանխավճարի չափը, • Մարելու կարողության հաշվարկ, որը պետք է ներառի նաև գույքի և հիփոթեքային վարկի հետ կապված պարբերական վճարումները (օրինակ, հարկեր, ապահովագրություն, էլեկտրաէներգիայի և ջրի վճարներ և այլն), • Վարկառուի ընդհանուր ակտիվների և պարտավորությունների ցանկ (բացառությամբ տվյալ հիփոթեքային վարկի, որի համար նա դիմում է):
4. Դիմումին կից Վարկատուի կողմից վարկառուին տրամադրվող տեղեկություններ	<ul style="list-style-type: none"> • Վարկատուն պետք է վարկառուին տրամադրի մարման գրաֆիկ • Տեղեկություններ հիփոթեքային վարկի մասին (նկարագրություն, տոկոսադրույքի հիմքը, ժամկետները, վարկի մարման հիմքը, տոկոսադրույքի հաշվարկի հիմքը, վարկի մարման հիմքը) • Այլ տեղեկություններ չկրկնվող ծախսերի (օրինակ, նոտարական վճարներ, Վարկատուի կողմից պահանջվող վճարներ, ինչպիսիք են վարկը ստանալուց առաջ կատարվող վճարները), կրկնվող ծախսերի (օրինակ, շինության ապահովագրության) և վաղաժամկետ մարումների (ծախսեր և ընթացակարգ) մասին

Վարկային գնահատում

Վարկարժանության գնահատման գործընթացի հիմնական նպատակն է ստուգել հիփոթեքային վարկ ստանալու համար դիմած հաճախորդների՝ Ծրագրի շահառուին ներկայացված չափանիշներին համապատասխանությունը, գնահատել վարկունակությունը, և վերջիններիս տրամադրել համապատասխան տեղեկություններ հիփոթեքային վարկավորման գործընթացի վերաբերյալ:

Վարկատուն պետք է վարկառուի՝ մարելու կարողությունը հաշվարկելու իր մեթոդաբանությունն ունենա և շարունակի օգտագործել այն, սակայն դրա մեջ ներառի ստորև սահմանված լրացուցիչ չափանիշները.

1. Մարումներ/զուտ եկամուտներ (ՄԵ) առավելագույն գործակիցը չպետք է գերազանցի 35%-ը⁸: Այս գործակիցն արտահայտում է ամսական հարկումից հետո մնացող զուտ եկամուտի այն առավելագույն գումարը, որը կարող է ուղղվել հիփոթեքային վարկի մարման պարտավորության կատարմանը: Եթե համատեղ դիմողներ կան, ապա այստեղ ներառվում է նրանց ընդհանուր համադրյալ եկամուտը:
2. Ընդհանուր պարտքային վճարումների և եկամուտների հարաբերակցության (ԸՊԵ) առավելագույն սահմանաչափը չպետք է գերազանցի 45%-ը:

Եթե Ծրագրի շրջանակներում վարկառուն ստանում է տոկոսների սուբսիդավորում և վարկը տրամադրվում է վարկի գումարի անուիտետային մարումներով՝ ապա վերը նշված գործակիցների հաշվարկում վարկի գծով ամսական մարումների հաշվարկը կարող է ներառել միայն վարկառուի կողմից կատարվելիք փաստացի վճարների (հաշվարկված ամսական վճարումից հանած սուբսիդավորման գումար) միջին թվաբանական արժեքի հիման վրա: Այս դեպքում հաշվարկները կատարվում են հետևյալ կերպ.

- 1) Հաշվարկվում է սուբսիդավորման գումարը.

$$UQ_i = US / \text{ՎՏ} * S_i,$$

որտեղ

UQ_i – i -րդ ամսվա սուբսիդավորման գումար,

US – սուբսիդավորման տոկոսադրույք,

ՎՏ – վարկի տոկոսադրույք,

S_i – i -րդ ամսվա տոկոսագումար (ըստ վարկի մարման գրաֆիկի):

- 2) ՄԵ գործակիցը հաշվարկվում է հետևյալ կերպ. ակնկալվող ամսական մարման համար նախատեսված նվազը (ԱՄՆ) բաժանվում է Վարկառուի և համավարկառուների (առկայության դեպքում) առկա զուտ եկամտին (ԱԶԵ), համաձայն ստորև ներկայացված բանաձևի.

$$ՄԵ = (ԱՄՆ / ԱԶԵ) * 100,$$

որտեղ

ԱՄՆ - վարկի ամբողջ ժամանակահատվածի ընթացքում վարկառուի կողմից կատարվելիք փաստացի վճարների (մայր գումար + տոկոսներ) միջին թվաբանական գումար + ապահովագրական վճարներ⁹ (տարեկան ապահովագրական վճարներ/12):

ԱԶԵ - համախառն եկամտի և հարկերի և սոցիալական ապահովագրության տարբերությունն է:

- 3) ԸՊԵ գործակիցը հաշվարկվում է հետևյալ կերպ. ամսական ընդհանուր պարտքի մարումը՝

ԸՊՄ-ն, (ներառյալ ակնկալվող ամսական մարման համար նախատեսված նվազը) բաժանվում է Վարկառուի և համավարկառուների (առկայության դեպքում) առկա զուտ եկամտին (ԱԶԵ), համաձայն ստորև ներկայացված բանաձևի.

$$ԸՊԵ = (ԸՊՄ / ԱԶԵ) * 100,$$

⁸ Չուտ եկամուտը հարկային և այլ վճարումներից հետո առկա եկամուտն է:

⁹ Կյանքի /ներկայումս դժբախտ պատահարներից մահացության դեպք/ և շինության ապահովագրության վճարները

որտեղ ԸՊՄ - վարկի ամբողջ ժամանակահատվածի ընթացքում վարկառուի կողմից կատարվելիք փաստացի վճարների (մայր գումար + տոկոսներ) միջին թվաքանական գումար + վարկառուի և համավարկառուների (առկայության դեպքում) այլ ընթացիկ պարտքային վճարներ (օրինակ՝ այլ վարկի դիմաց ամսական վճարներ, ալիմենտներ, վարձավճարներ, ուսման վարձ և այլն) + ապահովագրական վճարներ (տարեկան ապահովագրական վճարները/12):

Վերը նշված գործակիցները հաշվարկելիս Վարկատուն կարող է նաև ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցների հաշվարկման համար հիմք վերցնել վարկի փաստացի տոկոսադրույքով հաշվարկված ամսական վճարները (ՄԵ գործակցի դեպքում՝ մայր գումար + ընդհանուր տոկոսներ + ապահովագրական վճարներ/12, ԸՊԵ գործակցի դեպքում՝ (մայր գումար + ընդհանուր տոկոսներ + վարկառուի և համավարկառուների (առկայության դեպքում) այլ ընթացիկ պարտքային վճարներ):

Եթե հիփոթեքային վարկը տրամադրվում է վարկի գումարի հավասարաչափ մարումներով, ապա վարկառուի վարկունակության գնահատման ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցները պետք է հաշվարկվեն վարկի մարման գրաֆիկով սահմանված առաջին (ամենամեծ) վճարման (ՄԵ գործակցի դեպքում՝ առաջին վճարում (մայր գումար + տոկոսներ) + ապահովագրական վճարներ/12, ԸՊԵ գործակցի դեպքում՝ առաջին վճարում (մայր գումար + տոկոսներ) + վարկառուի և համավարկառուների (առկայության դեպքում) այլ ընթացիկ պարտքային վճարներ): Վարկառուի կողմից տոկոսների սուբսիդավորում ստանալու դեպքում, ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցների հաշվարկման ժամանակ, հաշվարկի մեջ ընդգրկվող առաջին վճարումը կարող է նվազեցվել սուբսիդավորման գումարի չափով:

3. Նվազագույն կանխավճարը չպետք է 30%-ից պակաս լինի: Դա նշանակում է, որ վարկ/գրավ գործակիցը պետք է կազմի առավելագույնը 70%:

Խորհուրդ է տրվում նաև, որպեսզի Վարկատուները ստուգեն, թե արդյոք հաճախորդը վերջին 12 ամիսների ընթացքում կատարել է իր պարբերական պարտավորությունները (էլեկտրաէներգիայի վճարներ, վարձավճարներ և այլն):

Եթե Վարկատուն ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցները հաշվարկելիս հաշվի է առնում նաև համավարկառու(ներ)ի եկամուտը, ապա այդ անձինք պետք է նաև ստորագրեն վարկային պայմանագիր: Սակայն պարտադիր չէ, որ համավարկառու(ները) լինեն գրավադրված գույքի համասեփականատերեր: Որպես վկայակոչվող եկամուտ՝ պետք է հաշվի առնվի առաջնային եկամուտը: Սովորաբար դա այն եկամուտն է, որը հիմնվում է դիմորդի հմտությունների կամ մասնագիտական փորձի վրա¹⁰:

Եկամտի բոլոր մնացած աղբյուրները պետք է դիտել որպես երկրորդային, դրանք, ի թիվս այլոց, հետևյալն են. վարձակալությունից, տոկոսադրույքից գոյացող եկամուտները, փոխանցումները, պարգևավճարները, շահաբաժինները, եկամուտ այնպիսի զբաղվածությունից, որը անմիջական կապ չունի դիմորդի մասնագիտական զբաղվածության հետ և այլն: Ոչ պաշտոնական եկամուտները նույնպես երկրորդային եկամուտներ են:

Վարկառուի՝ վարկը մարելու կարողության հաշվարկի մեջ ցանկալի կլինեն չներառել ոչ պաշտոնական եկամուտները կամ արտերկրից ստացվող փոխանցումները, քանի որ վարկատուների համար դժվար է ստուգել այդ եկամուտները: Նույնիսկ եթե վարկառուները վերջին 12 ամիսներին կանոնավոր կերպով ստացել են փոխանցումներ արտերկրից, վարկատուն որևէ երաշխիք չունի, որ ուղարկողը կշարունակի հաջորդ 12 ամիսներին փոխանցումներ ուղարկել վարկառուին: Այն դեպքերում, երբ կանոնավոր պաշտոնական եկամուտը չի բավականացնում պարտքի սպասարկման պահանջը կատարելու տեսակետից, վարկատուն պետք է պահանջի ավելի մեծ կանխավճար և/կամ դիտարկի վարկառուի մասնագիտական որակավորումը և փորձը, որոնք կարող են հուշել, թե արդյոք հավանական է, որ վարկառուն կայուն զբաղվածություն կունենա և կկարողանա ժամանակին մարել վարկը:¹¹

Բացի այդ, Վարկատուները պետք է մանրամասնորեն վերլուծեն Վարկառուի ակտիվները (օրինակ, այլ գույքը, այլ բանկերում ունեցած խնայողությունները և այլն): Օրինակ, եթե վարկային դիմում

¹⁰ Առաջնային և երկրորդային եկամուտների սահմանումները և հաշվարկման մեթոդաբանությունը ներկայացված է Ստանդարտներ-ի Հավելված 2-ում:

¹¹ Ինքնագրադրվածների դեպքում բիզնեսի կենսունակության դրական ցուցանիշ է համարվում միևնույն բիզնեսում ինքնագրադրվածության առնվազն 18-24 ամսվա փորձի առկայությունը:

ներկայացնելու պահին նախորդած երկու ամիսների ընթացքում մեծ ավանդ է դրվել, դա կարող է նշանակել, որ ավանդադրված գումարը ինչ-որ տեղից վերցվել է պարտքով:

Եթե Վարկատուն ՄԵ և ԸՊԵ գործակիցները հաշվարկելիս հաշվի է առնում երկրորդային եկամուտը, ապա այն պետք է հաշվարկներում ընդգրկվի 40% գեղչով¹²: Վարձակալությունից ստացվող եկամուտը վարձակալության պայմանագրի առկայության դեպքում, եթե վերջինս կնքվել է օրենքով սահմանված կարգով, և վարկային հայտի ընդունման ամսաթվի դրությամբ կնքված է եղել առնվազն 12 ամիս առաջ, ապա վարձակալությունից ստացվող եկամուտը հաշվարկներում կարելի է ներառել առանց գեղչի՝ 100%-ով:

Դիմողը հնարավորինս պետք է հիմնավորի երկրորդային եկամուտները համապատասխան փաստաթղթերով: Նմանատիպ եկամտի չափի որոշումը մնում է վարկային մասնագետի հայեցողությանը: Սակայն նա պետք է վարկի դիմումի գնահատման մեջ այնպես նկարագրի իր գնահատումը, որ երրորդ անձինք դժվարություն չունենան հասկանալու իր վերլուծությունը:

Բոլոր վարկատուները պարտավոր են տեղեկություններ ուղարկել ՀՀ ԿԲ-ի վարկային ռեգիստրին, որն իր հերթին տեղեկություններ է տրամադրում վարկատուներին: Վարկատուները կարող են նաև դիմել ԱԶՌ-Ա վարկային բյուրոյին, որը կարող է լրացուցիչ տեղեկություններ տալ վարկառուի՝ վարկը մարելու կարողության մասին, քանի որ ԱԶՌ-Ա-ն տեղեկություններ է հավաքում չվճարված հեռախոսավարձերի, էլեկտրաէներգիայի վճարների մասին, ինչպես նաև ստանում է տեղեկություններ այլ աղբյուրներից:

¹² Վարկառուի եկամուտների հաշվարկում վերջինիս պարզավճարները կարելի է հաշվարկել 100%-ով, եթե դրանք կրում են պարբերական բնույթ (առնվազն եռամսյակային), վճարվել են վերջին մեկ տարվա ընթացքում և պայմանավորված չեն գործատուի գործունեության արդյունքներով:

Գույքի գնահատում

Հետևյալ ուղենիշներն արտացոլում են ընդհանուր հիփոթեքին և գրավին ներկայացվող նվազագույն պահանջները: Վարկատուն կարող է իր գործառնական կանոնակարգերի հիման վրա հավելել լրացուցիչ պահանջներ:

Հիփոթեքային վարկի դիմաց վարկառուի կողմից որպես ապահովություն առաջարկվող գույքը պետք է համապատասխանի հետևյալ պահանջներին.

1. Գույքը պետք է ծանրաբեռնված չլինի և գերծ լինի պարտավորություններից: Դա վերաբերում է հիփոթեքադրվող գույքին և վարկառուի կամ որևէ երաշխավորի կողմից որպես ապահովություն առաջարկվող ցանկացած լրացուցիչ գրավի նկատմամբ: Այսպիսով, գույքը չի կարող վարկառուի այլ պայմանագրային պարտավորությունների, գրավի կամ իրավական պահանջների, կամ տիրապետման և իրացման ընթացակարգերի առարկա լինել: Հիփոթեքադրված գույքն օտարելու՝ վարկառուի իրավունքը կամ գույքը վերավաճառելու իրավունքը չպետք է որևէ կերպ սահմանափակված լինեն:
2. Եթե գույքը բնակելի տուն է, ապա հիփոթեքը պետք է ներառի այն հողակտորը, որի վրա գտնվում է տվյալ գույքը: Եթե այդպես չէ, ապա հողը պետք է գույքի գնումը կատարելիս դառնա գրավատուի սեփականությունը: Այս կերպ գրավի մեջ ներառվող հողը պետք է բավարար լինի, որպեսզի թույլ տա շինությունն արդյունավետորեն օգտագործել ըստ դրա համար նախատեսված նպատակի:
3. Եթե գույքը համատեղ սեփականության առարկա է, ապա անհրաժեշտ է ստանալ վարկառուից բացի մյուս համասեփականատերերի, ինչպես նաև այն անձանց թույլտվությունը և նոտարի կողմից հաստատված համաձայնությունը, որոնց համաձայնությունը պահանջվում է գույքը գրավադրելու համար (վերջիններիս համաձայնությունը անհրաժեշտ է նաև մեկ սեփականատեր ունեցող գույքի գրավադրման դեպքում):
4. Հիփոթեքադրված գույքի նկատմամբ իրավունքը պետք է գրանցել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:
5. Հիփոթեքադրված գույքը պետք է մասնագետի կողմից գնահատվի, որպեսզի.
 - Պարզվի, թե արդյոք վաճառքի գինն այսօրվա շուկայում արդար գին է,
 - Ապահովագրության նպատակով պարզվի գույքի վերականգնման և վերակառուցման արժեքը (կամ գույքի գնման գինը, եթե գրավադրված գույքը բազմաբնակարան շենքի բնակարան է): Վարկ/գրավ գործակցի հաշվարկման համար Վարկատուն պետք է հաշվի առնի առավել ցածր արժեքը գնահատված արժեքի և գնման գնի տարբերության առկայության դեպքում:
 - Պարզվի, թե արդյոք կոմունալ ծառայությունները բավարար են, պարզել դրանց ծախսը:
 - Հայտնաբերել գույքի և դրա շինարարության այն թերությունները, որոնք կարող են լրացուցիչ ուսումնասիրման և մասնագիտական եզրակացությունների կարիք ունենալ, կամ կարող են բացասաբար անդրադառնալ իրացվելիության վրա, կամ ապագայում կառուցվածքի վատթարացում պատճառել, կամ վերականգնման կարիք ունենալ: Դա պետք է անել նախքան հիփոթեքային կանխավճարի ձևակերպումը, և թերության վերացումը պետք է սահմանել որպես հիփոթեքային կանխավճարի ձևակերպման նախապայման կամ արտացոլել գույքի համար ստացված ապահովագրական ծածկույթի մեջ:
 - Գույքը պետք է տեղագնմվի՝ բացահայտելու համար այնպիսի խնդիրներ, ինչպիսիք են հողի աղտոտումը և վնասակար նյութերի առկայությունը, և երաշխավորելու համար առողջապահական և անվտանգության համապատասխան ստանդարտների կատարումը:
6. Հիփոթեքադրված գույքը պետք է ապահովագրել պատահական ոչնչացման, պատահական վնասի կամ փչացման ռիսկի դեպքում այդ գույքի լիարժեք վերականգնման արժեքի չափով:¹³ Ապահովագրության պայմանագրով պետք է ծածկվեն հետևյալ դեպքերի հետևանքով գույքի

¹³ Շենքի առկա պայմանագիրը կարող է մատնանշել Վարկատուին վերջինիս լավորակ լինելու մասին:

կորուստը կամ դրան պատճառված վնասները, հրդեհ, բնական աղետ, ջրամատակարարման, կոյուղու, ջեռուցման, հակահրդեհային համակարգի վթար, ջրի և այլ տարրերի ներթափանցումը ապահովագրված տարածքներ, կայծակ (ամպրոպի էլեկտրական պարպում), կաթսայատան, գազատարի, ճնշման փականներ և նմանատիպ այլ միջոցների պայթյուն, ընտանեկան նպատակներով օգտագործվող գազի պայթյուն, թռչող օբյեկտների կամ դրանց մասերի անկում ապահովագրված գույքի վրա, գողություն, կողոպուտ՝ ներառյալ երրորդ անձանց կողմից միտումնավոր կամ անփութության պատճառով հասցված վնաս, սակայն բացառելով փոխհատուցումը Վարկառուի միտումնավոր գործողությունների համար, որոնք ուղղված են գույքի մասնակի ոչնչացմանը կամ դրան վնաս հասցնելուն:

Վերոհիշյալ պայմաններին գրավադրված գույքի համապատասխանությունն ապահովելու նպատակով վարկատուն պետք է պահանջի գույքի պատշաճ կերպով կազմակերպված գնահատում՝ ստանդարտացված եղանակով.

<p>Գնահատողների ընտրություն և հաստատում</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Սերտիֆիկացված անկախ գնահատող տեղագնության և հաշվետվություն կազմելու համար (գնահատողը պետք է ենթարկվի լիցենզավորման, որակավորման պահանջներին և ակտիվ գործունեություն ծավալած լինի վերջին վեց ամիսների ընթացքում, ինչպես յուրաքանչյուր գնահատող կազմակերպություն պետք է ունենա առնվազն երկու գնահատող¹⁴) • Գնահատումը պետք է համապատասխանի Հայաստանում գործող կանոնակարգերին և իրավական պահանջներին • Վարկատուն չպետք է օգտագործի Վարկառուի պատվերով պատրաստված գնահատման հաշվետվությունը, այլ մշակի անկախ գնահատողներին ուղղակի հրահանգելու համակարգ¹⁵, որի պարագայում ծախսերը կկրի վարկառուն:
<p>Գնահատման նվազագույն պարունակությունը¹⁶</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Գույքի նկարագրություն, ներառյալ հասցեն և կառուցման տարեթիվը, գույքի տեսակը (բնակարան կամ առանձնատուն մեկ կամ երկու ընտանիքների համար), կառուցման մեթոդը (ավանդական/ նախապատրաստմամբ/այլ), նորոգման վիճակը (լավ/միջին/բավարար/վատ), սարքավորվածությունը (լավ/միջին/պարզ), վերանորոգման վիճակը (լրիվ/մասնակի/չվերանորոգված), սեփականատիրոջ կողմից զբաղեցման հնարավորությունը, կառուցապատվող բնակելի միավորների թիվը • Բնակարանի դեպքում՝ բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր օգտագործման տարածքների վիճակը • Բնակարանի դեպքում՝ շենքի կառավարման ձևը • Հողի մեծությունը՝ քառակուսի մետրով: Բնակարանի դեպքում՝ վարկառուին պատկանող հողի մասնաբաժինը • Ավտոկայանատեղերի կամ ավտոտնակների թվաքանակը • Վերանորոգման առանձնահատուկ ռիսկերը • Հողի աղտոտվածության առկայությունը

¹⁴ Անկախ գնահատողը ավելի քիչ կախված կլինի վարկառուի ներքին կարգերից կամ քաղաքականությունից: Ավելին, որպես անկախ գնահատող (գնատաող ընկերություն) վերջինս ավելի մեծ ջանքեր կներդնի հետևելու գնահատման տեխնիկայի փոփոխություններին և անշարժ գույքի շուկայում տեղի ունեցող զարգացումներին:

¹⁵ Ընդունելի է Կադաստրի պետական կոմիտեի կողմից տրամադրվող անկախ գնահատողների ցուցակը:

¹⁶ Գնահատման նվազագույն պարունակությունը պետք է համապատասխանի ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված պահանջներին:

	<ul style="list-style-type: none"> • Առկա ծառայությունները (գազ/էլեկտրականություն/ջուր) • Հարկերի թիվը և վերելակի առկայությունը • Ընդհանուր մուտքի մասին. կողավորված կողպեքի, դռնապահի առկայությունը և այլն • Շինության և բնակարանի մուտքային մատչելիությունը • Գ-տնվելու վայրը, ներառյալ ընդհանուր տեղավայրի առանձնահատկությունները (ներառյալ կոմունալ ծառայությունների հասանելիությունը), վաճառքի հանված նմանատիպ գույքերի առկայությունը, պահանջարկը, տեղական ենթակառուցվածքը և հարմարությունները, տվյալ թաղում տան դիրքը • Վերջին շրջանում կատարված վերանորոգման աշխատանքները • Արժեքի հաշվարկը. <ul style="list-style-type: none"> • Ապահովագրության նպատակով՝ ապահովագրվող վերականգնման արժեքը • Շուկայական արժեքը. գնահատվում է վաճառքի այն գինը, որը տվյալ պահին շուկայում վաճառքի արդար գին է • Հարկադիր իրացման արժեքը. գույքի իրացման կամ հարկադիր վաճառքի դեպքում գույքից ստացվող արժեքը, չկատարելով որևէ ենթադրություն
--	---

Պահանջվող ապահովագրությունը

Վարկատուները պետք է Վարկառուից պահանջեն կյանքի և շինության ապահովագրություն¹⁷: Ցանկացած Համավարկառու ևս պետք է կնքի կյանքի ապահովագրության պայմանագիր՝ որպես հավաստիք Վակատուի համար: Այս առումով, Վարկատուն պետք է մշակի գույքի և կյանքի ապահովագրություն իրականացնելու համար ընդունելի ապահովագրական ընկերությունների ցանկ: Երկարատև հատվածում ցանկալի կլինեն, որպեսզի ապահովագրական ընկերությունը վարկատուից անկախ լինեն:

Ապահովագրության երկու տեսակների պայմանագրերը պետք է կնքվեն ապահովագրական հեղինակավոր ընկերության հետ.

- Ապահովագրական ընկերությունը պետք է հիմնադրված լինի և ունենա պահանջվող լիցենզիաներ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրական դաշտի և կանոնակարգման պահանջներին համապատասխան:
- Ապահովագրական ընկերությունը պետք է կյանքի /դժբախտ պատահարներից մահացություն/ և բնակելի տների ապահովագրական շուկայում ռիսկեր ապահովագրելու առնվազն 2 տարվա փորձ ունենա:

Գույքի ապահովագրության պահանջները պետք է ներառեն առնվազն հետևյալը.

- Պատահական ոչնչացում, պատահական վնաս կամ փչացում:
- Ապահովագրական գումարը պետք է հավասար լինի գույքի վերականգնման արժեքին:
- Ապահովագրական դեպքի ի հայտ գալու պարագայում վարկատուն պետք է իրավունք վերապահի վարկառուին ապահովագրական ընկերությունից ստացված փոխհատուցումն ուղղել վնասի վերականգնմանը (գրավադրված գույքի մասնակի վնասման դեպքում) կամ նոր բնակարանի ձեռքբերմանը (գրավադրված գույքի ամբողջությամբ ոչնչանալու դեպքում): Ընդ որում, նոր ձեռք բերված բնակարանը պետք է հանդիսանա վարկի նոր ապահովածություն (գրավ):
- Գույքը պետք է ապահովագրված լինի հիփոթեքային վարկի ողջ ընթացքում
- Վարկառուն պարտավոր է կատարել ապահովագրավճարները, իսկ չվճարելու դեպքում ապահովագրական ընկերությունը պետք է ծանուցի վարկատուին
- Ապահովագրական վկայագիրը /պոլիսը/ պետք է ինդեքսային կախվածության մեջ լինի շինարարության ծախսերի ինդեքսից (երբ վերջինս առկա է)
- Գույքի ապահովագրության պայմանագրով շահառուն պետք է հանդիսանա Վարկատուն:

Կյանքի ապահովագրությունը պետք է ներառի առնվազն հետևյալը.

- Ապահովագրություն կյանքից զրկվելու դեպքի համար
- Ապահովագրական գումարը պետք է առնվազն հավասար լինի վարկի գումարին
- Պահանջի դիմաց վճարվող ցանկացած գումար պետք է վճարվի Վարկատուին
- Կյանքի ապահովագրությունը պետք է առնվազն գործի հիփոթեքային վարկի ողջ ընթացքում
- Ապահովագրավճարները կատարելու պարտավորությունը կրում է Վարկառուն: Ապահովագրական պայմանագրի մեջ պետք է նշված լինի, որ ապահովագրավճար չկատարելու դեպքում ապահովագրողը ծանուցում է Վարկատուին այդ մասին:
- Կյանքի ապահովագրության պայմանագրով շահառուն պետք է հանդիսանա Վարկատուն:

¹⁷ Հաշվի առնելով կյանքի ապահովագրության կարգավորման ոլորտում իրականացվող փոփոխությունները, կյանքի ապահովագրություն չի պահանջվելու: Որպես փոխարինող կապահանջվի դժբախտ պատահարներից մահացության ապահովագրություն: Երբ որ նոր օրենքը ուժի մեջ մտնի, կյանքի ապահովագրությունը կրկին պահանջվելու է:

Վարկային դիմումի գնահատումը և հաստատումը

Վարկառուի տրամադրած բոլոր տեղեկությունները հավաքելուց հետո վարկային վարչությունը կամ վարկատուի համապատասխան այլ բաժինը, որը պարտավոր է գնահատել դիմումի մեջ ներառված տվյալները և կազմել գնահատում և առաջարկություն վարկային կոմիտեին, իրականացնում է գնահատման գործընթացը: Վարկատուի մյուս բաժինները (համապատասխան դեպքերում), օրինակ, գրավի գնահատման բաժինը, անվտանգության ծառայությունը և իրավաբանական վարչությունը կարող են ներգրավվել այս գործընթացին և ներկայացնել իրենց եզրակացությունները և առաջարկությունները:

Վարկարժանության գնահատման գործընթացը պետք է ներառի հետևյալ քայլերը.

1. Վարկառուի եկամուտների, վարկային անցյալի և այլ ֆինանսական հանգամանքների մասին տրամադրված տեղեկությունների հավաստիության ստուգումներ
2. Անձնական փաստաթղթերի (օրինակ, անձնագրի) ստուգում՝ ինքնության կեղծումը կանխելու նպատակով
3. Վարկառուի սպառողական անցյալի և վարկարժանության (այսինքն՝ մարելու կարողության) գնահատում
4. Համոզվել, որ վարկառուն ունի բավականաչափ միջոցներ կանխավճարը մուծելու և գործարքի հետ կապված բոլոր ծախսերը վճարելու համար
5. Ստուգել գրավի նկատմամբ իրավունքները հաստատող փաստաթղթերի վավերությունը
6. Գնահատողի հաշվետվության հիման վրա գնահատել գրավի համարժեքությունը և համապատասխանությունը
7. Ստուգել վարկի գումարը և մարման ժամկետներն ու պայմանները
8. Գրավոր գնահատում և առաջարկության ներկայացում վարկային կոմիտեին

Եթե վարկային գնահատում իրականացնողն այս փուլում հասնում է եզրահանգման, որ վարկառուին վարկ չի կարելի տրամադրել, ապա վարկառուն գրավոր ծանուցվում է այդ մասին, ինչպես նաև մերժման հիմքերի մասին:

Եթե վարկային գնահատում իրականացնողը հանգում է դրական որոշման, ապա դիմումը քննվում է վարկատուի ընթացակարգերով նախատեսված համապատասխան վարկային կոմիտեի կողմից, որը որոշում է կայացնում վերլուծության և առաջարկությունների հիման վրա:

Վարկային կոմիտեի՝ փաստաթղթերով հիմնավորված որոշման մեջ նշվում է.

- Կամ վարկային դիմումը մերժելու մասին՝ նշելով մերժման պատճառները,
- Կամ վարկը ստանդարտ ժամկետներով և պայմաններով տրամադրելու մասին,
- Կամ վարկը ռիսկայնության ավելի խիստ չափանիշներով տրամադրելու մասին (այսինքն, վարկառուից ավելի մեծ կանխավճար պահանջելու պայմանով)

Եթե վարկային կոմիտեն հանգում է եզրակացության, որ վարկը չի կարող տրամադրվել վարկառուին, ապա վարկառուն գրավոր տեղեկացվում է այդ մասին և մերժման հիմքերի մասին:

Վարկի առաջարկը և գործարքի կնքումը

Վարկային և հիփոթեքային պայմանագրերը վերջնական տեսքի են բերվում՝ ըստ նման պայմանագրեր կնքելու վերաբերյալ Վարկատուի ստանդարտ ընթացակարգերի, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության պահանջներին համապատասխան:

Հետևյալ ուղենիշներն արտացոլում են պահանջվող այն նվազագույն դրույթները և պայմանները, որոնք պետք է ներառվեն վարկային և հիփոթեքային պայմանագրերի մեջ: Նման պայմանագրերին Վարկատուի կողմից սովորաբար ներկայացվող պահանջները բավարարելու առումով դրանցում պետք է ներառվեն նաև այլ դրույթներ և պայմաններ:

Վարկային պայմանագրի բովանդակությունը¹⁸

Վարկային պայմանագիրը պետք է պարունակի հետևյալ տեղեկությունները.

1. Տվյալներ Վարկատուի մասին (անուն, հասցե)
2. Տվյալներ Վարկառուի և Համավարկառուների (առկայության դեպքում) մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե)
3. Վարկի գումարը, արժույթը, տոկոսադրույքը, ժամկետը, տրամադրման և մարման ամսաթիվը
4. Վարկի նպատակը
5. Վարկառուի կողմից կատարվող մարումների գրաֆիկ, ներառյալ դրանց մեկնարկի ամսաթիվը և հաճախականությունը: Եթե Ծրագրի շրջանակներում վարկառուն ստանում է տոկոսների սուբսիդավորում, ապա մարումների գրաֆիկում պետք է հստակ տարանջատվի վարկառուի կողմից յուրաքանչյուր ամիս վճարման ենթակա գումարը և սուբսիդավորման գումարը: Ընդ որում յուրաքանչյուր ամսվա սուբսիդավորման գումարը հաշվարկվում է համաձայն Ստանդարտներում տրված Սուբսիդավորման գումարի հաշվարկման բանաձևի (բանաձևը ներկայացված է «Վարկային գնահատում» բաժնում):
6. Գրավի մասին տվյալներ (գրավը պետք է դրվի Վարկատուի օգտին)
7. Խախտման այն դեպքերը, երբ վարկատուն իրավասու է իրացնել հիփոթեքը (գրավը)
8. Վաղաժամկետ մարման պայմանների և տուգանքների սահմանում
9. Ուշ մարման պայմանների և այլ տուգանքների սահմանում
10. Վարկատուն պետք է իրավասու լինի վարկային պայմանագրով իրեն վերապահված իրավունքներն առանց վարկառուի համաձայնության փոխանցել երրորդ անձի:¹⁹
11. Վարկառուն համաձայն է, որ իր տվյալները կարող են փոխանցվել կամ բացահայտվել «Բնակարան երիտասարդներին» ՈւՎԿ ՓԲԸ-ին:
12. Վարկառուն համաձայն է, որ իր տվյալները կարող են փոխանցվել կամ բացահայտվել նաև ՀՀ ֆինանսների նախարարությանը/ՀՀ կառավարությանը՝ վերջինիս կողմից Վարկառուի վճարվելիք տոկոսագումարի սուբսիդավորման դեպքում:

¹⁸ Վարկային պայմանագիրը պետք է համապատասխանի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի պահանջներին

¹⁹Քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն, վարկատուն իրավասու է հիփոթեքի նկատմամբ իրավաբանական պահանջի իրավունքը փոխանցել երրորդ անձի՝ առանց նախապես վարկառուի համաձայնությունը ստանալու:

Հիփոթեքի պայմանագրի բովանդակությունը²⁰

Կադաստրում հիփոթեքը գրանցելու համար օգտագործվող ձևը սովորաբար եռակողմ պայմանագիրն է, որը կնքվում է վաճառողի, վարկառուի (գնորդի) և վարկատուի միջև: Եթե հիփոթեքը ձեռք է բերվում առանց առուվաճառքի գործարքի, օրինակ, վերանորոգման վարկի դեպքում, ապա այն կնքվում է միայն վարկատուի և վարկառուի միջև: Հիփոթեքային պայմանագիրը պետք է առնվազն պարունակի հետևյալ տեղեկությունները և դրույթները.

1. Տվյալներ հիփոթեքառուի/վարկատուի մասին (անուն, հասցե)
2. Տվյալներ հիփոթեքատուի մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե)
3. Տվյալներ վաճառողի մասին (անուն, ազգանուն, հայրանուն, մշտական բնակության հասցե), եթե այդպիսին կա
4. Հիփոթեքային վարկի գումարի, տոկոսադրույքի և մարման ժամկետի հաստատում
5. Գույքի նկարագրություն և/կամ գույքի գրանցման տվյալները (եթե հողը ներառված է, ապա պետք է այստեղ տալ նաև հողի նկարագրություն)
6. Գույքի գինը ստորագրման ամսաթվի դրությամբ
7. Վճարման գինը և կարգը
8. Եթե հիփոթեքադրված գույքը համատեղ սեփականության առարկա է, ապա պայմանագրով պետք է նախատեսել, որ այն հիփոթեքադրվում է բոլոր համատեղ սեփականատերերի՝ նոտարի կողմից հաստատված համաձայնությամբ
9. Վաճառողը պետք է հաստատի, որ.
 - ա. Հիփոթեքադրված գույքը զերծ է պարտավորություններից.
 - բ. Հիփոթեքադրված գույքի նկատմամբ չկան հիփոթեքատուի այլ պայմանագրային պարտավորություններ, գրավներ կամ իրավական պահանջներ
 - գ. Հիփոթեքադրված գույքն օտարելու հարցում հիփոթեքատուի նկատմամբ որևէ սահմանափակում չկա
 - դ. Գույքը վերավաճառելու որևէ սահմանափակում չկա
 - ե. Գույքի նկատմամբ իրացման և վաճառքի ընթացիկ գործընթացներ չկան
10. Հիփոթեքատուին (և վաճառողին) արգելվում է առանց հիփոթեքառուի համաձայնության որևէ այլ կերպ, ներառյալ հիփոթեքային պայմանագրեր կնքելու ճանապարհով, օտարել հիփոթեքադրված գույքը
11. Հիփոթեքային պայմանագիրը պետք է հիփոթեքառուին թույլ տա այդ պայմանագրով վերջինիս վերապահված իրավունքները փոխանցել երրորդ անձի՝ առանց հիփոթեքատուի համաձայնության
12. Եթե հիփոթեքատուն խախտում է վարկային պայմանագիրը կամ հիփոթեքային պայմանագրի դրույթները, ապա հիփոթեքառուն պետք է իրավունք ունենա իրացնել հիփոթեքը: Հիփոթեքառուն պետք է իրավունք ունենա առանց դատական ընթացակարգի հիփոթեքի վերատիրապետման գործընթաց սկսել, եթե հիփոթեքատուն չի կատարում իր պարտավորությունները:
13. Հիփոթեքառուն պետք է իրավունք ունենա հիփոթեքն իրացնել արտադատական կարգով:
14. Հիփոթեքատուն, նրա ընտանիքի անդամները, վարձակալները և գույքը զբաղեցնող այլ անձինք պետք է նոտարի կողմից հաստատված համաձայնություններ ստորագրեն, որոնցով կընդունեն, որ տվյալ գույքի տարածքում մնալու իրենց իրավունքը դադարում է այն դեպքում, երբ հիփոթեքատուն չի կատարում իր պարտավորությունները:
15. Հիփոթեքատուն և բոլոր մյուս զբաղեցնողները պետք է գույքն ազատեն հիփոթեքատուի՝ հիփոթեքն իրացնելու մտադրության մասին հիփոթեքառուի ծանուցումը ստանալուց հետո 30 օրվա ընթացքում:

²⁰ Հիփոթեքի պայմանագիրը պետք է համապատասխանի ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի պահանջներին

16. Գույքն առգրավելուց հետո հիփոթեքառուն պետք է իրավասու լինի Հայաստանի Հանրապետության՝ վաճառքի պահին գործող օրենսդրությամբ թույլատրված ցանկացած եղանակով վաճառել գույքը:
17. Հիփոթեքատուն պետք է գույքը պահպանի նորմալ վիճակում:
18. Հիփոթեքատուն պարտավոր է ապահովագրել գույքը՝ ըստ հիփոթեքառուի պահանջի:
19. Հիփոթեքատուն պետք է հիփոթեքառուին տեղեկացնի գույքի կամ դրա վիճակի ցանկացած էական փոփոխության (փաստացի կամ նախատեսվող) կամ գույքի օգտագործման փոփոխությունների մասին, և դրանք կատարելու համար ստանալ Վարկատուի համաձայնությունը:

Ինքնագրադրվածների եկամուտները գնահատելու մեթոդաբանություն

Մեթոդն ուղղված է ֆիզիկական անձ վարկառուի եկամուտների գնահատմանը և Ստանդարտների շրջանակներում հաշվառմանը այն դեպքում, երբ վարկառուն զբաղվում է որոշակի ձեռնարկատիրական գործունեությամբ և/կամ ունի նման գործունեության մեջ փայլամասնակցություն որևէ իրավակազմակերպական ձևով:

Ներկայացված հաշվեկշիռը, եկամուտ-ծախսերի հաշվետվությունն ու դրանց հիման վրա սահմանված կապիտալի համարժեքության, ընթացիկ իրացվելիության և անվնասաբերության չափանիշներն ուղղված են տվյալ ձեռնարկատիրական գործունեության կայունության և եկամտաբերության գնահատմանը:

Նշված պահանջների բավարարման դեպքում ձեռնարկատիրական գործունեության արդյունքում իրավաբանական անձի/անհատ ձեռնարկատիրոջ ստացվող զուտ շահույթից առանձնացվում է վարկառու-փայլատիրոջ կողմից տնօրինվող եկամուտը, որը և դիտարկվում է Ստանդարտների շրջանակներում:

Մեթոդը կիրառում և վարկառու-փայլատիրոջ տնօրինվող եկամուտների գնահատականը ձևավորում է ՓՄՁ մասնագիտացում ունեցող վարկային մասնագետը: Նրա կողմից մեթոդի կիրառության արդյունքների ստացումից և հաստատումից հետո սկսվում է հիփոթեքային մասնագետի կողմից Ստանդարտների համապատասխան վարկային գնահատումը:

Մեթոդի կիրառությունն առնչվում է Ստանդարտների շրջանակներում սահմանված հետևյալ հասկացությունների հետ:

1. *Վարկառուի առաջնային եկամուտ*, որը վարկառուն ստանում է իր մասնագիտական կարողությունների և հմտությունների հիման վրա իր հիմնական աշխատաժամանակում գործատուի համար պայմանագրային հիմունքներով կատարվող աշխատանքից կամ սեփական ձեռնարկատիրական գործունեությունից:

2. *Երկրորդային եկամուտ*, որը վարկառուն ստանում է այլ քան առաջնային եկամուտ ձևավորող աշխատանքային գործունեության տեսակներից, ոչ աշխատանքային գործառնություններից կամ տրանսֆերտներից:

Եկամտի առաջնային և երկրորդային տարատեսակները հաշվառվում են հիփոթեքային վարկավորման գործընթացի վարկային գնահատման փուլում և ներգործում են վարկառուի վարկարժանության վրա: Վարկառուի եկամուտը կարող է պարունակել վերոհիշյալ հատկանիշներով սահմանվող առաջնային և երկրորդային տարրեր կամ դրանց որևէ կոմբինացիա:

Երկրորդային եկամուտը հաշվարկվում է 40% նվազեցումով²¹: 40% նվազեցումով է հաշվառվում նաև ոչ պաշտոնական եկամուտը՝ լինի այն իր հատկանիշներով առաջնային, թե՛ երկրորդային: Ոչ պաշտոնական եկամուտների գնահատականը հաստատում է վարկային մասնագետը՝ դրա համար ներկայացնելով բոլոր ուղղակի և անուղղակի (հնարավորության դեպքում՝ փաստաթղթային) հիմնավորումները:

Այն դեպքում, երբ ոչ պաշտոնական է իր հատկանիշներով առաջնային եկամուտը (դրա մի մասը), օրինակ, երբ հայտարարագրվում է նվազեցված աշխատավարձ կամ հայտարարագրվում է ձեռնարկատիրական շահույթի և համապատասխանաբար տվյալ գործունեությունից վարկառուի տնօրինվող եկամտի նվազեցված ցուցանիշ՝ արտացոլված համապատասխան փաստաթղթային հիմնավորումներով, ապա հայտարարագրվող²² մասը հաշվառվում է 100%-ով, իսկ մնացյալը՝ 40% նվազեցումով:

Ձեռնարկատիրական գործունեության դեպքում անհրաժեշտ է, որպեսզի դրա գծով հայտարարագրվի շահույթի ոչ բացասական մեծություն նախորդող և ընթացիկ ժամանակահատվածների համար: Ստանդարտների շրջանակներում այդպիսի ժամանակահատված է դիտարկվում նախորդող հաշվետու տարին, կամ եռամսյակները, եթե տվյալ ձեռնարկատիրությունն

²¹ Վարձակալությունից ստացվող եկամուտը վարձակալության պայմանագրի առկայության դեպքում, եթե վերջինս կնքվել է օրենքով սահմանված կարգով, և վարկային հայտի ընդունման ամսաթվի դրությամբ կնքված է եղել առնվազն 12 ամիս առաջ, ապա վարձակալությունից ստացվող եկամուտը հաշվարկներում կարելի է ներառել առանց զեղչի՝ 100%-ով:

²² Եթե ձեռնարկատերն աշխատում է պարզեցված հարկով (այսինքն հարկվում է շրջանառության ծավալից) ապա այս դեպքում հայտարարագրված շահույթը հաշվարկվում է հետևյալ կերպ. եկամուտ-ծախսերի վերլուծության արդյունքում ստանում ենք վարկառուի իրական շահույթը, որից հետո հայտարարագրված շրջանառության ծավալը բաժանելով իրական շրջանառության ծավալի վրա ստանում ենք գործակից, որը ցույց է տալիս թե իրական շրջանառության ծավալի որ մասն է հայտարարագրվել: Այդ գործակիցը բազմապատկելով իրական շահույթով ստանում ենք հայտարարագրված շահույթը:

ունի մեկ տարուց պակաս պատմություն: Միևնույն ժամանակ, այն պետք է ունենա ոչ պակաս, քան վեցամսյա պատմություն:

Վարկառուի անվանում

Կազմակերպության/իրավաբանական անձի անվանում

Փայատերեր (պաշտոնական և/կամ իրական)

Գրանցման հասցե/գործունեության հասցե

Գործունեության ժամկետ

Գործունեության ոլորտ

Աշխատողների քանակ (պաշտոնական և/կամ իրական)

1. Հաշվեկշռի և հաշվեկշռային ցուցանիշների վերլուծություն

Հաշվեկշիռ	
ԱԿՏԻՎ	ՊԱՍԻՎ
Դրամարկղ, Հաշվ. հաշիվ, խնայողություններ	Կրեդիտորական պարտք
Դեբիտորական պարտք	Ստացած կանխավճարներ
Տրված Կանխավճարներ	Կարճաժամկետ վարկեր
Այլ	Ապրանքային վարկեր
ԱՆՊ	Այլ կարճաժամկետ պարտավորություններ
Ընթացիկ ակտիվներ	Ընդամենը կարճաժամկետ պարտավորություններ
Սարքավորումներ	
Տրանսպորտային միջոցներ	Երկարաժամկետ պարտավորություններ
Անշարժ գույք	Ընդամենը պարտավորություններ
Այլ ակտիվներ	
Ընդամենը հիմնական միջոցներ	Մեփական կապիտալ (ՄԿ)
ԸՆԴԱՄԵՆԸ :	ԸՆԴԱՄԵՆԸ :

Կապիտալի համարժեքություն = Ընդ. Պարտավորութ / Ընդ. Ակտիվներ < 0.5

Ընթացիկ իրացվելիություն = Ընթացիկ ակտիվներ / Կարճաժամկետ պարտավորություններ > 1

Լրացուցիչ պարզաբանումներ.

Կանխիկ, հաշվ. հաշիվ, խնայողություններ	
Տրված կանխավճարներ և այլ դեբիտորական պարտքեր	
Ապրանքանյութական պաշարներ	
Սարքեր, սարքավորումներ	
Տրանսպորտային միջոցներ	
Անշարժ գույք	
Այլ ակտիվներ	
Ստացված կանխավճարներ	

Առևտրային վարկեր	
Ապրանքային վարկեր	
Այլ կարճաժամկետ պարտավորություններ	
Բիզնեսի երկարաժամկետ պարտավորություններ	
Սեփական կապիտալի կառուցվածքը. անձնական պարտք / սեփական միջոցներ հարաբերակցությունը	Բիզնեսից կապիտալ միջոցների դուրս քաշման հավանականությունը և սահմանափակումները

2. Եկամուտների և ծախսերի վերլուծություն

Հիմնական բիզնես ուղղություններից ստացված հասույթներ.

Ամիս/տարի	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—	—/—
Հասույթ (1)												
Հասույթ (2)												

Միջին ամսական հասույթ (1)

Միջին ամսական հասույթ (1) առանց առավելագույն և նվազագույն ամսական արժեքների

Միջին ամսական հասույթ (2)

Միջին ամսական հասույթ (2) առանց առավելագույն և նվազագույն ամսական արժեքների

Եթե որևէ բիզնես-ուղղության ամսական հասույթի երկու ձևով հաշվարկված միջին ցուցանիշների տարբերությունը 10%-ից ավելի է, ապա տվյալ բիզնես-ուղղության գծով վերջին 12 ամիսների գումարային հասույթի կամ միջին ամսական հասույթի հաշվարկում հիմք է ընդունվում դրանցից փոքրագույնը, օրինակ՝ իրացումից գումարային (վերջին 12 ամիսների) հասույթ (1) = հասույթ (1)-ի համար ստացված միջին ամսական արժեքներից փոքրագույն*12:

Եկամուտ-ծախսերի հաշվետվությունը կարող է կազմվել ինչպես տարեկան այնպես էլ միջին ամսական կտրվածքով (այսինքն՝ իրացումից հասույթները, վերադիր ծախսերը, հարկային և այլ պարտադիր վճարները, այլ փայտերերի մասհանումները վերցվում են միջին ամսական կտրվածքով): Քանի որ վարկի մարումները, վերադիր ծախսերը (որոնք հիմնականում հաստատուն ծախսեր են) կատարվում են ամսական կտրվածքով, լրացուցիչ հաշվարկներից խուսափելու համար խորհուրդ է տրվում եկամուտ-ծախսերի հաշվետվությունը կազմել միջին ամսական կտրվածքով:

Եկամուտ-ծախսերի հաշվետվություն (վերջին 1 տարվա համար)	
Իրացումից հասույթ (1)	
Իրացումից հասույթ (2)	
Ապրանքների ինքնարժեք (1)	
Ապրանքների ինքնարժեք (2)	
Համախառն շահույթ	
Աշխատավարձ	
Վարձավճար	
Կոմունալ ծախսեր	
Կրանապորտային ծախսեր	
Ապահովագրական վճարներ	
Ներկայացուցչական ծախսեր	
Այլ ծախսեր	

Ընդամենը հաստատուն ծախսեր	
Շահույթ մինչև հարկում և տոկոսների վճարում	
Հարկեր և պարտադիր վճարներ	
Բիզնեսի առկա վարկերի (տոկոսի և մայր գումարի) սպասարկում	
Չուտ շահույթ	
Այլ փայտերերի մասհանումներ և չբաշխվող շահույթ	
Վարկառուի տնօրինվող շահույթ	

Վաճառքների անվնասաբերության մակարդակ = $\frac{\text{հաստատուն ծախսեր}}{(\text{Հաույթ} - \text{փոփոխ. ծախսեր}^*)} < 85\%$

Լրացուցիչ պարզաբանումներ.

Իրացումից հաույթ (1)	
Իրացումից հաույթ (2)	
Ապրանքների ինքնարժեք (1)	
Ապրանքների ինքնարժեք (2)	
Աշխատավարձ	
Վարձավճար	
Կոմունալ ծախսեր	
Տրանսպորտային ծախսեր	
Ապահովագրական վճարներ	
Ներկայացուցչական ծախսեր	
Այլ ծախսեր	
Հարկեր և պարտադիր վճարներ	
Բիզնեսի առկա վարկերի (տոկոսի և մայր գումարի) սպասարկում	
Այլ փայտերերի մասհանումներ և չբաշխվող շահույթ	

3. Լրացուցիչ տեղեկություններ և մեկնաբանություններ

Լրացուցիչ տեղեկություններ.

1. Բիզնեսի հետ կապված բոլոր փաստաթղթերը և պահանջվող տեղեկություններն ըստ Ստանդարտներ-ի:
2. Հիմնադիրները և փայտատիրության կառուցվածքը, վարկառուի եկամտի տնօրինման հետ կապված հավանական սահմանափակումները:
3. Ապառման շուկայի առանձնահատկությունները՝ սեզոնայնությունը, վճարների հաճախականությունը և այլն:
4. Հումքի և ապրանքների մատակարարման աղբյուրները, մատակարարման և արտադրանքի իրացման պայմանագրային հարաբերությունները (առկայության դեպքում):
5. Բիզնեսի/ընկերության վարկային և ոչ վարկային պատմությունը (առկայության դեպքում):
6. Տեղեկություններ/քաղվածք ընկերության բանկային հաշվի վերաբերյալ (առկայության դեպքում):
7. Տեղեկություններ ապահովագրական դեպքերի, կրած կորուստների և ստացված հատուցումների վերաբերյալ:
8. Այլ տեղեկություններ:

Լրացուցիչ մեկնաբանություններ 1.

Արդյոք չկան՞ բիզնեսին վերագրված անձնական ծախսումներ, որոնք համապատասխանաբար

* Որպես փոփոխական ծախսերի ցուցանիշ այստեղ դիտարկվում է ապրանքների (և ծառայությունների) ինքնարժեքը:

կնվագեցնելին շահույթը և հարկային պարտավորությունները:

Արդյոք վերջին շրջանում չկան՞ եկամուտների և այլ ցուցանիշների կտրուկ տատանումներ, որոնք կարող են կապված լինել հիփոթեքային վարկի համար ծրագրվող դիմումի հետ:

Որքանով՞ են վերլուծված վարկառուի այլ (սպառողական կամ բիզնես) վարկեր վերցնելու պլանները/կարիքները, որի դեպքում նրա գՒԻ ցուցանիշը կարող է կտրուկ աճել:

Այլ մեկնաբանություններ:

Լրացուցիչ մեկնաբանություններ 2.

Բիզնեսի առավելություններ/զարգացման հեռանկարներ	Բիզնեսի թերություններ/ռիսկեր

ՓՄՁ վարկային մասնագետի եզրակացություն / վերլուծության արդյունքների հաստատում.

ՍՏԱՆԴԱՐՏՆԵՐԻ ՀԱՎԵԼՎԱԾ 2. ԱՌԱՋՆԱՅԻՆ ԵՎ ԵՐԿՐՈՐԴԱՅԻՆ ԵԿԱՍՈՒՏՆԵՐԻ ՍԱՀՍԱՆՈՒՄՆԵՐԸ

	Սահմանում	Ումից է պահանջվում	Գրանցված լինելու պահանջները	Ինչ է նշանակում լինել գրանցված	Ինչ եթե առաջնային եկամտի մի մասը չի կարող հաստատվել պաշտոնական փաստաթղթերով
Առաջնային եկամուտ	Առաջնային եկամուտ՝ սա այն եկամուտն է, որը վարկառու ստանում է իր մասնագիտական կարողությունների և հմտությունների հիման վրա	Վարկառու՝ ոչ պարտադիր Համավարկառու՝ ոչ պարտադիր	Պետք է գրանցված լինի	Վարձու աշխատողների համար. պաշտոնական տեղեկանք գործատուից, պայմանագիր, և այլն Ինքնաձբաղվածների համար. Հարկային մարմիններում պաշտանական գրանցում	Վարձու աշխատողների համար. աշխատողը ստանում է ավելի աշխատավարձ, քան գործատուն չի արտացոլում այս տեղեկատվությունը տեղեկանքում Ինքնազբաղվածների համար. Այն եկամուտը, որը արտացոլված չէ հարկային հաշվետվություններում
Երկրորդային եկամուտ	Բոլոր այլ եկամուտները ներառյալ ոչ պաշտոնական եկամուտը	Վարկառու՝ ոչ պարտադիր Համավարկառու՝ ոչ պարտադիր	Չգրանցված ամսական եկամուտը կարող է հաշվի առնվել որպես երկրորդային եկամուտ, եթե այն չի գերազանցում ամսական 200000 ՀՀ դրամը ²³ կամ. Վարձու աշխատողը լրացուցիչ աշխատանք է իրականացնում՝ օգտագործելով իր աշխատատեղը ²⁴ .		Երկու դեպքում էլ, եթե եկամուտը կարող է հաստատվել վարկունակության գնահատում կատարողի կողմից, ապա այն կարող է հաշվի առվել որպես երկրորդային եկամուտ և հաշվարկվել 60 տոկոսով:

²³ Համաձայն մեր վիճակագրության միջին մոտավոր արժեքները հետևյալներն են. վարկի գումար՝ 6,000,000, ժամկետ՝ 130 ամիս, տոկոսադրույք՝ 13% և միջին LTV՝ 40%: Եթե մենք տրամադրում ենք վերը նշված պայմաններով վարկ(այն դեպքում, երբ PTI=OTI=35%), այդ դեպքում պահանջվող եկամուտը կլինի ~260,000 ՀՀ դրամ: Այս գումարից առավելագույնը 120,000 ՀՀ դրամը կարող է հանդիսանալ որպես հաշվարկի մեջ մտնող երկրորդային (չգրանցված) եկամուտ (այն իրականում հավասար է 120,000/60%=200,000, քանի որ հաշվարկներում մենք հիմք ենք ընդունում 60%-ով): Ուստի, մենք կարող ենք հաշվի առնել միայն փոքր չգրանցված գործունեություններից ստացվող ոչ պաշտոնական եկամուտը (չգրանցված փոքր գործունեություններից միջին շահույթը 200,000 ՀՀ դրամ է):

²⁴ Որպես օրինակ համալսարանի դասախոսը, որի աշխատավարձը նրա գրանցված եկամուտն է: Լրացուցիչ նա ուսանողներ է պարապում. դա միևնույն գործունեությունից ոչ պաշտոնական եկամուտն է: Այս դեպքում մենք ոչ պաշտոնական եկամուտը հաշվի ենք առնում 60 տոկոսով:

Վարկունակության գնահատման հաշվետվություն

ԳՖՀ-ի անվանում

1. Վարկառուի և համավարկառուի վերաբերյալ տեղեկատվություն

Վարկառուի լրիվ անվանումը	Համավարկառուի լրիվ անվանումը
1. Ծննդյան տարեթիվը (օօ/աա/տտ)	1. Ծննդյան տարեթիվը (օօ/աա/տտ)
2. Անձնագրի տվյալները	2. Անձնագրի տվյալները
Սոց. քարտի համար	Սոց. քարտի համար
3. Գրանցման հասցեն	3. Գրանցման հասցեն
Կապի միջոցներ	Կապի միջոցներ
Փաստացի բնակության հասցեն	Փաստացի բնակության հասցեն
Կապի միջոցներ	Կապի միջոցներ

2. Տվյալներ գրավադրված գույքի վերաբերյալ

Վարկառուի լրիվ անվանումը Անշարժ գույքի հասցեն. Անշարժ գույքի տեսակը. <input type="checkbox"/> առանձնատուն <input type="checkbox"/> բնակարան <input type="checkbox"/> այլ (նկարագրել) Շենքի տեսակը. <input type="checkbox"/> քարե <input type="checkbox"/> պանելային Անշարժ գույքի հարկը/հարկայնությունը.	Ընդհանուր տարածք	քմ
	Բնակելի տարածք	քմ
	Սենյակների թիվը	
Անշարժ գույքի ձեռքբերման նպատակը (բնակարանի ձեռքբերման դեպքում) <input type="checkbox"/> առաջին բնակարան /հիմնական բնակության համար/ <input type="checkbox"/> երկրորդ բնակարան <input type="checkbox"/> ներդրում	Վաճառքի գինը (հազ ՀՀ դրամ)	
Անշարժ գույքի վաճառողը (Լրիվ անունը)	գնահատված արժեքը	
Վաճառողի հետ կապ հաստատելու միջոցները		

3. Տվյալներ հիփոթեքային վարկի վերաբերյալ

Վարկի նպատակը <input type="checkbox"/> ձեռքբերում <input type="checkbox"/> վերանորոգում <input type="checkbox"/> այլ (նկարագրել)	տոկոսադրույքի տեսակը <input type="checkbox"/> ֆիքսված <input type="checkbox"/> փոփոխական (նկարագրել)
Վարկի տվյալներ: վարկի գումար (հազ միավոր արժույթով) արժույթը LTV=	Տոկոսադրույք <input type="checkbox"/> վարկի ժամկետ (ամիսներով) Ամսական վճարում

4. Վարկունակության գնահատման վերաբերյալ տվյալներ

Վարկառուի վարկունակությունը գնահատող մասնագետի լրիվ անվանումը	Գնահատողի լրիվ անվանումը, լիցենզիա N	Գնահատող կազմակերպության լրիվ անվանումը

5. Տվյալներ գործատուի վերաբերյալ

Վարկառուի գործատուի անվանումը Գործատուի հասցեն Կապի միջոցները Վարկառուի պաշտոնը Աշխատանքային փորձը (տարիներ) - ներկա գործատուի մոտ	Համավարկառուի գործատուի անվանումը Գործատուի հասցեն Կապի միջոցները համավարկառուի պաշտոնը Աշխատանքային փորձը (տարիներ) - ներկա գործատուի մոտ
---	---

6. Ամսական զուտ եկամուտ¹

	վարկառու	համավարկառու	ընդամենը
Հիմնական եկամուտ (ՀՀ դրամ)			
Երկրորդային եկամուտ (ՀՀ դրամ)			
Թաքնված եկամուտ (ՀՀ դրամ)			
Ընդամենը եկամուտ (ՀՀ դրամ)			
Հաշվարկի մեջ մտնող եկամուտը (ՀՀ դրամ)			

6 4.3 Ամսական վճարումներ

7. Հիփոթեքային վարկի հետ կապված վճարումներ

Ամսական վճար (վարկի մայր գումար և տոկոսագումար) ՀՀ դրամով կամ վարկի արժույթով	
Անշարժ գույքի ապահովագրություն (տարեկան վճարումը բաժանած 12-ի) ՀՀ դրամով	
Կյանքի և աշխատունակության /եթե պահանջվում է/ ապահովագրում (տարեկան վճարումը բաժանած 12-ի) ՀՀ դրամով	
Այլ վճարումներ ՀՀ դրամով	
Այլ ամսական վճարումներ	
Այլ պարտավորությունների հետ կապված վճարումներ ՀՀ դրամով կամ պարտքի արժույթով	
Այլմեծներ ՀՀ դրամով	
Այլ վճարումներ ՀՀ դրամով	
Ընդամենը ամսական վճարումներ ՀՀ դրամով	

Որակավորման գործակիցներ

OTI (ամսական պարտավորություններ/ամսական եկամուտ)	%
PTI (ամսական վճարում/ամսական եկամուտ)	%

8. Վարկառուի վարկունակությունը գնահատող մասնագետի մեկնաբանությունները ¹

9. Ապահովագրության վերաբերյալ տեղեկատվություն

Ապահովագրական կազմակերպության անվանումը		
Կապի միջոցները		
Անշարժ գույքի ապահովագրական պոլիս N	Ապահովագրված գումար (ՀՀ դրամ)	Նշումներ
Վարկառուի ապահովագրական պոլիս N	Ապահովագրված գումար (ՀՀ դրամ)	
Համավարկառուի ապահովագրական պոլիս N	Ապահովագրված գումար (ՀՀ դրամ)	

Լրացման ամսաթիվը

Ստորագրություն