

		ЗАО «АМЕРИАБАНК»		11RBD PL 72-03-98		
Условия кредитования физических лиц (Ипотечный кредит на жилую недвижимость) ¹				Редакция 73		
				В силе с 05.08.2026		
Утверждены решением Директората № 08/1/01/14 от 04.02.2014. Текущая редакция была утверждена решениями Директората № 01/15/26 от 27.05.2026 и № 01/95/26 от 25.06.2026.						
Кредит на приобретение жилой недвижимости на первичном рынке						
1. Цель	1.1. Цель	1.1.1. Приобретение жилой недвижимости (включая парковочное место) для проживания, сдачи в аренду или в качестве капиталовложения, а также перевод кредита на покупку недвижимости для проживания, сдачи в аренду или в качестве капиталовложения из других банков/кредитных организаций в ЗАО «Америабанк» (далее – Банк)				
2. Персональные данные клиента	2.1. Возраст клиента (созаемщика/поручителя)	2.1.1. От 18 до 70 лет, при условии, что на момент истечения срока кредитного договора возраст заемщика не превышает 70 лет. В противном случае, кредит выдается при наличии со-заемщика/поручителя, причем допустимый возраст со-заемщика/поручителя также от 18 до 70 лет, при условии, что на момент истечения срока договора возраст со-заемщика/поручителя не превышает 70 лет. Если по условиям кредита обязательно требуется созаемщик или поручитель (за исключением со-заемщиков или поручителей, которым принадлежит как минимум 70% дохода, включенного в расчет показателя ОТИ), допустимый возраст со-заемщика/поручителя, являющегося частным лицом, также от 18 до 70 лет, при условии, что на момент истечения срока кредитного договора возраст со-заемщика/поручителя не превышает 70 лет.				
	2.2. Резидентство	2.2.1. Для кредитов в драмах РА: частные лица, являющиеся резидентами РА, вне зависимости от гражданства Для кредитов в иностранной валюте: физические лица, не считающиеся резидентами РА				
	3.1. Валюта	3.1.1. Драм РА	3.1.2. Доллар США	3.1.2. Евро		
	3.2. Минимальный и максимальный кредитный лимит	3.2.1. 3,000,000 драмов РА-150,000,000 драмов РА В случае онлайн-рефинансирования: 3,000,000-100,000,000 драмов РА	3.2.2. 5,000 долларов США-300,000 долларов США Неприменимо в случае онлайн-рефинансирования	3.2.3. 5,000 евро-300,000 евро Неприменимо в случае онлайн-рефинансирования		
	Срок и процентная ставка					
	3.3. Срок (в месяцах)	3.3.1. 60				
	3.4. Номинальная годовая процентная ставка ²	3.4.1. Фиксированная ставка	3.4.2. Фиксированная ставка	3.4.3. Фиксированная ставка		
		13.5%	11.0%	8.5%		
	3.5. Годовая эффективная процентная ставка ³	3.5.1. Фиксированная ставка	3.5.2. Фиксированная ставка	3.5.3. Фиксированная ставка		
		14.39-15.76%	11.6-13.56%	8.86-10.71%		
	3.6. Срок (в месяцах)	3.6.1. 61-360				

3.7. Номинальная годовая процентная ставка ²	3.7.1. Корректируемая фиксированная ставка ⁴ (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	3.7.2. Корректируемая фиксированная ставка ⁴ (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	3.7.3. Корректируемая фиксированная ставка ⁴ (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)
	Фиксированный компонент 5.5% + переменный компонент (базовая ставка)	Фиксированный компонент 8% + переменный компонент (базовая ставка)	Фиксированный компонент 7% + переменный компонент (базовая ставка)
Срок и процентная ставка в случае онлайн-рефинансирования			
3.8. Срок (в месяцах)	3.8.1. 61-360		
3.9. Номинальная годовая процентная ставка	3.9.1. Корректируемая фиксированная ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Не применяется	Не применяется
	Фиксированный компонент 5,25% + переменный компонент (базовая ставка)	Не применяется	Не применяется
3.10. Годовая эффективная процентная ставка ³	3.10.1. Корректируемая фиксированная ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	3.10.2. Корректируемая фиксированная ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	3.10.3. Корректируемая фиксированная ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)
	<u>14.35-15.74%</u>	<u>10.47-12.39%</u>	<u>8.3-10.12%</u>
3.11. Прочие условия, связанные с процентной ставкой (неприменимо в случае онлайн-рефинансирования)	3.11.1. В случае дифференцированного или смешанного графика погашения процентная ставка повышается на 0.5%.		
	3.11.2. В случае выдачи кредита с отклонением от показателя, предусмотренного внутренними правовыми актами Банка для обеспечения по кредиту («Сумма кредита/стоимость залога»), процентная ставка повышается на 0.25%.		
	3.11.3. В случае отклонения от показателей платежеспособности, предусмотренных внутренними правовыми актами Банка (один или несколько из показателей, связанных с заявленным доходом, ОТИ и OSM), процентная ставка повышается на 0.25%.		
	3.11.4. В случае выбора варианта кредитования без платы за досрочное погашение кредита процентная ставка повышается на 0.5% (не применяется по отношению к кредитам, обеспеченным денежными средствами/облигациями).		
	3.11.5. В случае прочих отклонений процентная ставка может повыситься на 0.25%.		
3.12. Единовременная комиссия за предоставление кредита	3.12.1. Не применяется, за исключением физических лиц-нерезидентов, для которых комиссия составляет 1% от суммы кредита, но не более 1 млн драмов РА		
3.13. Минимальный размер первоначального взноса	3.13.1. Не менее 10% от цены покупки приобретаемого имущества. При наличии дополнительного залога, в размере 5% от стоимости приобретения. 3.13.1.1. В случае кредитования в рамках Государственной программы обеспечения жильем семей с детьми 2024-2026: как минимум в размере 7.5 % от оценочной рыночной стоимости приобретаемой жилой недвижимости, при условии залога дополнительного имущества		
3.14. Способ предоставления кредита	1. Единовременно 2. Поэтапно, при этом размер/срок каждого этапа определяется положениями договоров, заключаемых с компанией-продавцом и заемщиком.		

	3.15. Обналичивание суммы кредита продавцом со своего счета в Банке после выдачи кредита (где применимо)	3.15.1. В драмах РА: бесплатно В иностранной валюте: 0.5 %
4. Способы погашения кредита	4.1. Способ погашения	4.1.1. Аннуитет (ежемесячные фиксированные платежи, состоящие из суммы выплат по кредиту и процентам)
		4.1.2. Дифференцированный (сумма кредита погашается равными платежами, а сумма процентов начисляется на остаток по кредиту и уменьшается с каждой выплатой; основная сумма и проценты выплачиваются ежемесячно) /не применяется в случае онлайн-рефинансирования/
		4.1.3. Смешанный (клиент имеет право составить индивидуальный график погашения исходя из сезонности финансовых потоков, однако сумма выплаты по основной сумме кредита в течение года должна быть не менее 5% договорной суммы кредита; проценты выплачиваются ежемесячно) /не применяется в случае онлайн-рефинансирования/
5. Обеспечение	5.1. Приемлемый залог	5.1.1. 1. Залогом служит приобретаемая недвижимость, а в качестве дополнительного обеспечения может рассматриваться иная недвижимость, приемлемая для Банка, и денежные средства в Банке/облигации, выпущенные Банком. 2. В случае приобретения недвижимости на стадии строительства без регистрации права собственности, в качестве залога оформляется другая недвижимость, расположенная в Армении и приемлемая для Банка. 3. В случае приобретения недвижимости за границей в качестве залога оформляется недвижимость, расположенная в Армении и приемлемая для Банка. 4. В случае онлайн-рефинансирования залогом является недвижимость, приобретенная непосредственно у застройщика, имеющая акт о завершении строительства и не обремененная какими-либо другими обязательствами, кроме рефинансируемого кредита.
	5.2. Соотношение «Сумма кредита/стоимость залога»	5.2.1. Кредит предоставляется в размере: 1. Для кредитов в драмах РА сроком 61-240 месяцев: не больше 90% ² от оцененной рыночной стоимости закладываемой недвижимости и цены покупки недвижимости (причем за основу расчетов принимается меньшая из двух), или стоимости недвижимости, указанной в справке, выданной застройщиком ² ; Для кредитов в драмах РА сроком более 240 месяцев: не больше 80% ² от оцененной рыночной стоимости закладываемой недвижимости и цены покупки недвижимости (причем за основу расчетов принимается меньшая из двух), или стоимости недвижимости, указанной в справке, выданной застройщиком ⁶ , если иная стоимость не предусмотрена Банком. 2. Для кредитов в иностранной валюте сроком 61-240 месяцев: не больше 70% ² от оцененной рыночной стоимости закладываемой недвижимости и цены покупки недвижимости (причем за основу расчетов принимается меньшая из двух), или стоимости недвижимости, указанной в справке, выданной застройщиком ² ; Для кредитов в иностранной валюте сроком более 240 месяцев: не больше 60% ² от оцененной рыночной стоимости закладываемой недвижимости и цены покупки недвижимости (причем за основу расчетов принимается меньшая из двух), или стоимости недвижимости, указанной в справке, выданной застройщиком ⁵ , если иная стоимость не предусмотрена Банком. 3. В размере до 100% в случае залога денежных средств в Банке и облигаций, выпущенных Банком. 4. Для кредитов на сумму до 30 млн драмов РА без оценки платежеспособности: до 70% (если заложенное имущество находится в Ереване) и 60% (если заложенное имущество находится в регионах Армении) от оцененной рыночной стоимости закладываемой недвижимости или цены покупки недвижимости (за основу расчета принимается меньшая из двух), или от стоимости, указанной в справке, выданной клиенту застройщиком ⁵ (этот пункт не относится к кредитам, предоставляемым с целью перевода существующего кредита из другого банка/кредитной организации) Для кредитов на сумму 30-50 млн драмов РА без оценки платежеспособности: до 60% (если заложенное имущество находится в Ереване) и 50% (если заложенное имущество находится в регионах Армении) от оцененной рыночной стоимости закладываемой недвижимости или цены покупки недвижимости (за основу расчета принимается меньшая из двух), или от стоимости, указанной в справке, выданной клиенту застройщиком ⁵ (этот пункт не относится к кредитам, предоставляемым с целью перевода существующего кредита из другого банка/кредитной организации) Для кредитов на сумму 50-100 млн драмов РА без оценки платежеспособности: до 50% (если заложенное имущество находится в Ереване) и 40% (если заложенное имущество находится в регионах Армении) от оцененной рыночной стоимости закладываемой недвижимости или цены покупки недвижимости (за основу расчета принимается меньшая из двух), или от стоимости, указанной в справке, выданной клиенту застройщиком ⁵ (этот пункт не относится к кредитам, предоставляемым с целью перевода существующего кредита из другого банка/кредитной организации)
	5.3. Местонахождение закладываемой недвижимости	5.3.1. Республика Армения 5.3.1.1. В случае кредитования в рамках Государственной программы обеспечения жильем семей с детьми 2024-2026, также региональные города Армении, не указанные в пункте 5.3.1, и отдельные сельские поселения, утвержденные решением Правительства РА N 968-І от 14 мая 2020 г.

	5.4. Оценка закладываемого имущества	5.4.1. 1. При приобретении права на покупку недвижимости на первичном рынке оценка не требуется. В качестве залоговой стоимости принимается стоимость, указанная в справке, выданной застройщиком, если иная стоимость не определена Банком. 2. При приобретении права собственности на недвижимость на первичном рынке оценка осуществляется компаниями, сотрудничающими с Банком.
	5.5. Дополнительное обеспечение	5.5.1. Банк может потребовать поручительство частных или юридических лиц в качестве дополнительного обеспечения.
6. Страхование закладываемого имущества	6.1. Страхование закладываемого имущества	6.1.1. Заложенная недвижимость страхуется Банком в следующих случаях:
		6.1.1.1. Если на момент регистрации права собственности на заложенную недвижимость и/или переоценки недвижимости ее рыночная стоимость превышает 100 (Сто) миллионов драмов РА,
		<u>6.1.1.2. Если адрес заложенной недвижимости входит в список, опубликованный на сайте Банка.</u>
		6.2.1. Банк осуществляет страхование ежегодно в размере остатка задолженности по кредиту в течение всего срока кредита при наличии какого-либо из вышеуказанных условий (в данном случае в расчет процентной ставки также включаются все возможные расходы, в том числе расходы на планируемое страхование, в соответствующих случаях).
		7.1.1. Документы, требуемые при заполнении кредитной заявки
		• Кредитная заявка (неприменимо в случае онлайн-рефинансирования)
		• Удостоверение личности (оригинал)
		• Копия свидетельства о праве собственности/о праве на покупку приобретаемого/закладываемого имущества
		• Прочие документы по требованию Банка
		7.1.2. Документы, требуемые после предварительного утверждения кредита
		• Справка с места работы и/или прочие документы, подтверждающие доход (неприменимо в случае онлайн-рефинансирования)

7. Требуемые документы	7.1. Требуемые документы	• Свидетельство о браке (расторжении брака, смерти супруга/супруги) (оригиналы)
		• Свидетельство о праве собственности на закладываемую недвижимость (оригинал)
		• Прочие документы по требованию Банка
		7.1.3. Документы, требуемые после окончательного утверждения кредита
		• Основание приобретения права собственности на недвижимость (копии); предоставляются по требованию Банка
		• Удостоверения личности владельцев приобретаемого/закладываемого имущества (оригиналы)
		• Свидетельство о браке (расторжении брака, смерти супруга/супруги) владельцев закладываемого имущества (копия), предоставляется при наличии
		• Справка из Государственного комитета кадастра недвижимости о наличии/отсутствии обременения на недвижимость (единая справка)
		• Справка об отсутствии налоговой задолженности по недвижимости
		• Договор страхования недвижимости (при необходимости)
		• Документ, надлежащим образом подтверждающий факт уплаты первоначального взноса за приобретаемую недвижимость безналичным способом (например, оригинал квитанции, а в случае уплаты первоначального взноса электронным способом – документ, подтверждающий, что электронный платеж был авторизован). Данный документ не требуется, если платеж был осуществлен через счета в Банке, и специалист Банка экспортировал платежный документ из системы.
		• Прочие документы по требованию Банка
8. Плата за досрочное погашение кредита	8.1. Плата за досрочное погашение кредита	8.1.1. Заемщик может в любое время договорного года осуществить досрочное погашение по кредиту в размере основной суммы, предусмотренной графиком погашения на данный договорный год. Договорным годом считается период в 12 месяцев после даты заключения договора о кредитовании. В случае превышения указанного лимита, заемщик выплачивает сумму в размере: • до 0.6% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение первого года действия договора, • до 0.4% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение второго года действия договора,, • до 0.2% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение третьего года действия договора.
9. Пени и штрафы за просрочку платежа	9.1. Пени и штрафы за просрочку платежа	9.1.1. В случае просрочки платежа по кредиту на просроченную сумму продолжают начисляться проценты по договору. Пеня в размере 0.13% от просроченного кредита и процентов за каждый просроченный день
10. Прочие выплаты	10.1. Дополнительные платежи	10.1.1. В случае новых кредитов клиент также несет следующие расходы: • Плата за предоставление единой справки Государственного комитета кадастра недвижимости при правительстве РА • Плата за нотариальное заверение и государственную регистрацию права банка на закладываемую недвижимость, вытекающего из договора о залоге • Плата за оценку недвижимости, являющейся предметом залога (при необходимости) 10.1.2 В случае кредитов, рефинансируемых онлайн, Банк также несет следующие расходы: • Плата за предоставление единой справки Государственного комитета кадастра недвижимости при правительстве РА • Плата за нотариальное заверение и государственную регистрацию права банка на закладываемую недвижимость, вытекающего из договора о залоге • Плата за оценку недвижимости, являющейся предметом залога

11. Оценка платежеспособности	11.1 Без оценки платежеспособности	-В случае кредитов на сумму 50-100 млн драмов РА кредит может быть предоставлен без расчета показателей платежеспособности, если клиент (в том числе клиент, не являющийся резидентом) осуществляет первоначальный взнос в размере 50% (в Ереване) или 60% (в регионах) и более и соответствует требованиям, предусмотренным внутренними правовыми актами Банка. В случае кредитов на сумму 30-50 млн драмов РА кредит может быть предоставлен без расчета показателей платежеспособности, если клиент (в том числе клиент, не являющийся резидентом) осуществляет первоначальный взнос в размере 40% (в Ереване) или 50% (в регионах) и более и соответствует требованиям, предусмотренным внутренними правовыми актами Банка. В случае кредитов на сумму до 30 млн драмов РА кредит может быть предоставлен без расчета показателей платежеспособности, если клиент (в том числе клиент, не являющийся резидентом) осуществляет первоначальный взнос в размере 30% (в Ереване) или 40% (в регионах) и более и соответствует требованиям, предусмотренным внутренними правовыми актами Банка.
¹ Настоящие условия ранее использовались под следующим названием и кодом: Условия кредитования физических лиц (11RBD PL 72-03-01). Некоторые из документов Банка могут содержать ссылку на настоящие условия под их прежним названием и кодом.		
² В зависимости от кредитоспособности клиента, срока кредита и соотношения «Кредит/залог», может применяться более высокая или более низкая процентная ставка.		
³ Величина эффективной процентной ставки может отличаться от вышеуказанной величины при наличии одного или нескольких из следующих факторов: - Если страхование имущества по желанию клиента осуществляется Банком - Если клиент выбрал дифференцированный или смешанный график погашения - При наличии отклонений от показателей платежеспособности, предусмотренных внутренними правовыми актами Банка - В случае залога дополнительного имущества - При наличии прочих отклонений		
⁴ Внимание! Корректируемая номинальная ставка может меняться не более двух раз в году. При этом порог, выше или ниже которого номинальная ставка по кредиту не может подняться или опуститься, в зависимости от изменения корректируемой номинальной ставки определен в размере $\pm 5\%$.		
⁵ Перечень застройщиков определяется Банком. Если застройщик не входит в данный перечень, условия кредитования определяются исходя из условий кредитов на приобретение жилой недвижимости на вторичном рынке.		