

## Условия кредитования физических лиц

Редакция 36

В силе с 30.08.2019

**1.1 Кредит на приобретение жилой недвижимости на первичном рынке**

Цель кредита	Цель кредита	Приобретение жилой недвижимости для жилья, сдачи в аренду или в качестве капиталовложения, а также перевод кредита на покупку недвижимости для жилья, сдачи в аренду или в качестве капиталовложения из других банков/кредитных организаций в ЗАО «Америабанк»			
	В случае кредитов, выдаваемых в рамках программы сотрудничества с Национальной ипотечной компанией	Приобретение жилой недвижимости для проживания			
Личные данные клиента	Возраст клиента (созаемщика/гаранта)	От 18 до 65 лет, при условии, что на момент истечения срока кредитного договора возраст заемщика не превышает 65 лет. В противном случае, кредит выдается при наличии со-заемщика/гаранта, причем допустимый возраст со-заемщика/гаранта также от 18 до 65 лет, при условии, что на момент истечения срока договора возраст со-заемщика/гаранта не превышает 65 лет. Если по условиям кредита обязательно требуется созаемщик или гарант (за исключением со-заемщиков или гарантов, которым принадлежит как минимум 70% дохода, включенного в расчет показателя ОТИ), допустимый возраст со-заемщика/гаранта, являющегося частным лицом, также от 18 до 65 лет, при условии, что на момент истечения срока кредитного договора возраст со-заемщика/гаранта не превышает 65 лет.			
	Резидентство	Частные лица, являющиеся резидентами РА, вне зависимости от гражданства			
	В случае кредитов, выдаваемых в рамках программы сотрудничества с Национальной ипотечной компанией	Частные лица, являющиеся резидентами и имеющие гражданство РА			
Валюта	Валюта	Драм РА	Долл. США	Евро	
	В случае кредитов, выдаваемых в рамках программы сотрудничества с Национальной ипотечной компанией	Драм РА			
	Минимальный и максимальный кредитный лимит	3,000,000 драмов РА-150,000,000 драмов РА	5 000 долларов США-300,000 долларов США	5 000 евро-300,000 евро	
	В случае кредитов, выдаваемых в рамках программы сотрудничества с Национальной ипотечной компанией	1,000,000 драмов РА-25,000,000 драмов РА			
	В случае кредитов, выдаваемых в рамках программы сотрудничества с Национальной ипотечной компанией	120			
	Срок (в месяцах)	36-60			
	Стандартная годовая процентная ставка <sup>1</sup>	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	
		13.0%	10.0%	8%	
	Фактическая годовая процентная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	
		<u>11.8%-14.22%</u>	<u>9.52%-12.59%</u>	<u>7.96%-10.42%</u>	
Срок (в месяцах)	61-120				
Стандартная годовая процентная ставка <sup>1</sup>	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Фиксированная ставка	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Фиксированная ставка
	Фиксированный компонент 4.75% + плавающий компонент (базовая ставка)	Фиксированный компонент 7.75% + плавающий компонент (базовая ставка)	10.25%	Фиксированный компонент 6.75% + плавающий компонент (базовая ставка)	8.25%

Условия кредита	Фактическая годовая процентная ставка	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Фиксированная ставка	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Фиксированная ставка	
		<u>11.95%-13.3%</u>	<u>10.85%-12.52%</u>	<u>9.26%-10.88%</u>	<u>9.2%-10.56%</u>	<u>8.12%-9.55%</u>	
	Срок (в месяцах)	121-240					
	Стандартная годовая процентная ставка <sup>1</sup>	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)			
		Фиксированный компонент 5.0% + плавающий компонент (базовая ставка)	Фиксированный компонент 8.0% + плавающий компонент (базовая ставка)	Фиксированный компонент 7% + плавающий компонент (базовая ставка)			
	Фактическая годовая процентная ставка	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)			
		<u>12.17%-13.02%</u>	<u>9.97%-10.55%</u>	<u>8.34%-9.11%</u>			
	Прочие условия, связанные с процентной ставкой	В случае дифференцированного или смешанного графика погашения применяется процентная ставка +0.5%.					
		В случае выдачи кредита с отклонением от утвержденного показателя «Сумма кредита/стоимость залога», действует процентная ставка +0.5%.					
		В зависимости от кредитной истории, может применяться более высокая процентная ставка – +0.5%.					
В случае выбора варианта кредитования без платы за досрочное погашение кредита действует процентная ставка +0.5% (не применяется по отношению к кредитам, обеспеченным денежными средствами/облигациями).							
В случае если клиент желает осуществить страхование недвижимости за свой счет, указанная процентная ставка снижается на 0.05%.							
В случае кредитов, выдаваемых в рамках программы сотрудничества с Национальной ипотечной компанией	Фиксированная ставка в 12% Банк имеет право пересматривать процентную ставку раз в три года и изменять в соответствии с изменением ставки рефинансирования ЗАО «УКО Национальная ипотечная компания».						
Единовременная комиссия за выдачу кредита	0.5% от суммы кредита, минимум: 50,000 драмов РА						
Обналичивание суммы кредита заемщиком или продавцом недвижимости	Бесплатно						
Минимальный размер авансового платежа	Не менее 10% от цены покупки приобретаемой недвижимости						
В случае кредитов, выдаваемых в рамках программы сотрудничества с Национальной ипотечной компанией	Не менее 10% оцененной рыночной стоимости приобретаемой недвижимости или цены покупки, причем за основу принимается меньшая из двух						
Способы погашения кредита	Аннуитет (ежемесячные фиксированные платежи, состоящие из суммы выплат по кредиту и процентам)						
	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)						
	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)						
В случае кредитов, выдаваемых в рамках программы сотрудничества с Национальной ипотечной компанией	Аннуитет (ежемесячные фиксированные платежи, состоящие из суммы выплат по кредиту и процентам)						
	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)						
Приемлемый залог	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Залогом служит приобретаемая недвижимость, а в качестве дополнительного обеспечения может рассматриваться иная недвижимость, приемлемая для банка, и денежные средства в Америке/облигации, выпущенные Америке/банком</li> <li>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.</li> <li>3. В случае приобретения недвижимости за границей, в качестве залога оформляется другая недвижимость, расположенная в Армении и приемлемая для банка.</li> </ol>						

Обеспечение	В случае кредитов, выдаваемых в рамках программы сотрудничества с Национальной ипотечной компанией	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Залогом служит приобретаемая недвижимость, а в качестве дополнительного обеспечения может рассматриваться приемлемая для банка иная жилая недвижимость.</li> <li>2. В случае кредитов на строительство жилых домов/особняков, помимо земли под застройку должна быть заложена также иная жилая недвижимость.</li> <li>3. В случае выдачи кредита на приобретение жилой недвижимости на стадии строительства кредит на приобретение строящегося дома (квартиры в строящемся доме) должен быть обеспечен залогом строящегося жилья или иной жилой недвижимости</li> </ol>
	Соотношение «Сумма кредита/стоимость залога»	Кредит предоставляется в размере не больше 90% от стоимости недвижимости, указанной в справке, выданной Застройщиком**, если иная стоимость не предусмотрена Банком; до 100% в случае денежных средств в Америкебанке и облигаций, выпущенных Америкебанком.
	В случае кредитов, выдаваемых в рамках программы сотрудничества с Национальной ипотечной компанией	Кредит предоставляется в размере 80% оцененной ликвидационной стоимости недвижимости или цены приобретения недвижимости, расположенной в Ереване, и в размере 70%, если недвижимость расположена за пределами Ереване, причем за основу принимается меньшая из них.
	Местонахождение закладываемой недвижимости	Столицы и региональные центры Армении и НКР, а также Абовян, Эчмиадзин, Джрвеж, Ариндж, Дзорахпор, Цахкадзор, Дилижан, Каджаран и Джермук.
	В случае кредитов, выдаваемых в рамках программы сотрудничества с Национальной ипотечной компанией	Столица и региональные центры Армении, а также Абовян, Эчмиадзин, Джрвеж, Ариндж, Дзорахпор, Цахкадзор, Дилижан, Каджаран и Джермук.
	Оценка закладываемого имущества	При приобретении имущества на первичном рынке оценка не требуется. В качестве залоговой стоимости принимается стоимость, указанная в справке, выданной Застройщиком, если иная стоимость не предусмотрена Банком.
	Дополнительное обеспечение	Банк может потребовать поручительство частных или юридических лиц в качестве дополнительного обеспечения.
Страхование закладываемого имущества	Страхование закладываемого имущества	В течение всего срока кредита ежегодно требуется страхование закладываемой недвижимости: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Банком на сумму остатка задолженности по кредиту</li> <li>- Клиентом по меньшей мере на сумму остатка задолженности по кредиту</li> </ul>
	В случае кредитов, выдаваемых в рамках программы сотрудничества с Национальной ипотечной компанией	<p>Страхование закладываемой недвижимости осуществляется клиентом ежегодно в течение всего срока кредита на сумму оцененной рыночной стоимости закладываемого имущества.</p> <p>Страхование от несчастного случая со смертельным исходом осуществляется Клиентом по меньшей мере на сумму задолженности по кредиту. Причем, при наличии созаемщиков страхование от несчастного случая со смертельным исходом осуществляется пропорционально доходам заемщика и созаемщика, полученным от кредита.</p>
Требуемые документы	Требуемые документы	<b>Документы, требуемые при заполнении кредитной заявки</b>
		• Кредитная заявка
		• Удостоверение личности (оригинал)
		• Копия свидетельства о праве собственности/о праве на покупку приобретаемого/закладываемого имущества
		<b>Документы, требуемые после предварительного утверждения кредита</b>
		• Справка с места работы и/или прочие документы, подтверждающие доход
		• Свидетельство о браке (расторжении брака, смерти супруга/супруги), рождении (оригиналы)
		• Свидетельство о праве собственности на закладываемую недвижимость (оригинал)
		• Геодезическое измерение закладываемого участка**
		<b>Документы, требуемые после окончательного утверждения кредита</b>
		• 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)
		• Справка из Государственного комитета кадастра недвижимости о наличии/отсутствии обременения на недвижимость (единая справка)
		• Договор страхования недвижимости
• Прочие документы по требованию специалиста банка		

	Плата за досрочное погашение кредита	<p>Заемщик в любое время может осуществить досрочное погашение по кредиту в размере основной суммы, предусмотренной графиком погашения за один договорный год. Договорным годом считается период в 12 месяцев, после даты заключения договора о выдаче кредита.</p> <p>В случае превышения указанного лимита, заемщик выплачивает сумму в размере</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• до 0.6% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение первого года действия договора</li> <li>• до 0.4% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение второго года действия договора</li> <li>• до 0.2% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение третьего года действия договора</li> </ul>
	Пени и штрафы за просрочку платежа	<p>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 день просрочки</p>
Прочие выплаты	Дополнительные платежи, осуществляемые клиентом	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Плата за предоставление единой справки Государственного комитета кадастра недвижимости при правительстве РА</li> <li>• Плата за нотариальное заверение и государственную регистрацию права банка на закладываемое имущество, вытекающего из договора о залоге</li> </ul>

**1.В зависимости от кредитоспособности клиента, срока кредита и соотношения «Кредит/залог», может применяться более высокая или более низкая процентная ставка**