

2.3 Кредит на строительство коммерческой недвижимости

Цель кредита	Цель кредита	Строительство коммерческой недвижимости для торговой деятельности, сдачи в аренду или в качестве капиталовложения, а также перевод кредита на покупку коммерческой недвижимости для торговой деятельности, сдачи в аренду или в качестве капиталовложения из других банков/кредитных организаций в ЗАО «Америабанк»					
	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 ОТП), 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					
Условия кредита	Валюта	Драм РА		Долл. США		Евро	
	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	
	Срок (в месяцах)	36-60					
	Стандартная годовая процентная ставка ¹	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 13-го месяца)	Фиксированная ставка	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 13-го месяца)	Фиксированная ставка	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 13-го месяца)	Фиксированная ставка
		Фиксированный компонент 4.5% + плавающий компонент (базовая ставка)	13.0%	Фиксированный компонент 7.5% + плавающий компонент (базовая ставка)	10.0%	Фиксированный компонент 6.5% + плавающий компонент (базовая ставка)	8%
	Фактическая годовая процентная ставка	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 13-го месяца)	Фиксированная ставка	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 13-го месяца)	Фиксированная ставка	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 13-го месяца)	Фиксированная ставка
		<u>13.53%-16.04%</u>	<u>11.31%-14.25%</u>	<u>10.22%-13.9%</u>	<u>9.13%-12.74%</u>	<u>8.54%-11.59%</u>	<u>7.47%-10.46%</u>
	Срок (в месяцах)	61-120					
	Стандартная годовая процентная ставка ¹	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Фиксированная ставка	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)	10.25%	Фиксированный компонент 7.75% + плавающий компонент (базовая ставка)	8.25%	Фиксированный компонент 6.75% + плавающий компонент (базовая ставка)	8.25%
Фактическая годовая процентная ставка	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Фиксированная ставка	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>11.46%-13.09%</u>	<u>10.36%-12.39%</u>	<u>9.27%-11.24%</u>	<u>8.7%-10.36%</u>	<u>7.63%-9.23%</u>		
Срок (в месяцах)	121-240						
Стандартная годовая процентная ставка ¹	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Фиксированная ставка	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 5.0% + плавающий компонент (базовая ставка)	Фиксированный компонент 8.0% + плавающий компонент (базовая ставка)	Фиксированный компонент 7.0% + плавающий компонент (базовая ставка)				
Фактическая годовая процентная ставка	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Фиксированная ставка	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>11.67%-12.7%</u>	<u>9.47%-10.66%</u>	<u>7.84%-8.78%</u>				
	В случае дифференцированного или смешанного графика погашения применяется процентная ставка +0.5%.						

	Прочие условия, связанные с процентной ставкой	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 +2% (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%.
	Единовременная комиссия за выдачу кредита	0.5% от суммы кредита, минимум: 50,000 драмов РА
Способы погашения кредита	Способ погашения	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)
Обеспечение	Приемлемый залог	1. Залогом служит строящаяся недвижимость, а в качестве дополнительного обеспечения может рассматриваться иная недвижимость, приемлемая для банка, и денежные средства в Америкабанке/облигации, выпущенные Америкабанком 2. В случае застройки недвижимости на стадии строительства без регистрации права собственности, в качестве залога оформляется другая недвижимость, расположенная в Армении и приемлемая для банка.
	Соотношение «Сумма кредита/стоимость залога»	Кредит предоставляется в размере 100% ¹ от оцененной ликвидационной стоимости закладываемой недвижимости или цены покупки недвижимости (причем за основу принимается меньшая из двух), и в размере до 100% в случае денежных средств в Америкабанке и облигаций, выпущенных Америкабанком.
	Местонахождение закладываемой недвижимости	Столица и региональные центры Армении, а также Абовян, Эчмиадзин, Джрвеж, Ариндж, Дзорахпюр, Цахкадзор, Дилижан, Каджаран и Джермук
	Оценка закладываемого имущества	Оценка закладываемого объекта недвижимости осуществляется компаниями, сотрудничающими с 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: - Банком на сумму остатка задолженности по кредиту - Клиентом по меньшей мере на сумму остатка задолженности по кредиту
	Срок выполнения условий кредита	12 месяцев после предоставления последнего транша по кредиту, если иное не предусмотрено уполномоченным органом банка, утверждающим кредиты
Требуемые документы	Требуемые документы	Документы, требуемые при заполнении кредитной заявки
		• Кредитная заявка
		• Удостоверение личности (оригинал)
		• Копия свидетельства о праве собственности на приобретаемое/закладываемое имущество
		Документы, требуемые после предварительного утверждения кредита
		• 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**
		• Предварительный отчет об оценке недвижимости
		• Смета строительных работ
		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)
• Справка из Государственного комитета кадастра недвижимости о наличии/отсутствии обременения на недвижимость (единая справка)		
• Основной отчет об оценке недвижимости		

		<ul style="list-style-type: none"> • Прочие документы по требованию специалиста банка
	Плата за досрочное погашение кредита	В случае досрочного погашения кредита (в полном объеме или частично) в течение первых 3 лет, взимается 5% от погашаемой суммы.
	Пени и штрафы за просрочку платежа	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
Прочие условия	Дополнительные платежи, осуществляемые клиентом	<ul style="list-style-type: none"> • Плата за предоставление единой справки Государственного комитета кадастра недвижимости при правительстве РА • Плата за нотариальное заверение и государственную регистрацию права банка на закладываемое имущество, вытекающего из договора о залоге

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