

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 | <p>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.</p> <p>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.</p> | | | | | |
| Условия кредита | Резидентство | Частные лица, являющиеся резидентами РА, вне зависимости от гражданства | | | | | |
| | 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) | 10.25% | 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) | Фиксированный компонент 5.0% + плавающий компонент (базовая ставка) | Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца) | Фиксированный компонент 8.0% + плавающий компонент (базовая ставка) | Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца) | Фиксированный компонент 7.0% + плавающий компонент (базовая 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> | | | | |

| | | |
|---|--|---|
| Прочие условия, связанные с процентной ставкой | В случае дифференцированного или смешанного графика погашения процентная ставка повышается на 0.5%. | |
| | В случае выдачи кредита с отклонением от утвержденного показателя «Сумма кредита/стоимость залога» процентная ставка повышается на 0.5%. | |
| | В зависимости от кредитной истории клиента, процентная ставка может повыситься на 0.5%. | |
| | В случае выбора варианта кредитования без платы за досрочное погашение кредита процентная ставка повышается на 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 Амераибанке/облигации, выпущенные Амераибанком 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 залога денежных средств в Амераибанке и облигаций, выпущенных Амераибанком. |
| | Местонахождение закладываемой недвижимости | Столицы и региональные центры Армении и Арцаха, 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: 1. Если страхование осуществляется банком – в размере остатка задолженности по кредиту 2. Если страхование осуществляется клиентом – по меньшей мере в размере 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 |
| • Прочие документы по требованию специалиста банка | | |

| | | |
|----------------|---|---|
| | Плата за досрочное погашение кредита | В случае полного или частичного досрочного погашения кредита в течение первых 3 лет взимается пеня в размере 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.