

**2.1 Кредит на приобретение коммерческой недвижимости**

Цель кредита	Цель кредита						Приобретение 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 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.						
Личные данные клиента		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 <sup>1</sup>		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 <sup>1</sup>		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 <sup>1</sup>		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)		10.25%		Фиксированный компонент 8.0% + плавающий компонент (базовая ставка)		8.25%		Фиксированный компонент 7.0% + 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>11.67%-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%.												
		В случае выдачи кредита с отклонением от утвержденного показателя «Сумма кредита/стоимость залога», действует процентная ставка +0.5%.												

Прочие условия, связанные с процентной ставкой	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
	Обналичивание суммы кредита заемщиком или продавцом недвижимости	Бесплатно
Минимальный размер авансового платежа	Не менее 5% от оцененной рыночной стоимости приобретаемой недвижимости	
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)	
Обеспечение	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 Амераибанке/облигации, выпущенные Амераибанком</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>
	Соотношение «Сумма кредита/стоимость залога»	Кредит предоставляется в размере 100% <sup>1</sup> 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 Амераибанке и облигаций, выпущенных Амераибанком.
	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	<p>В течение всего срока кредита ежегодно требуется страхование закладываемой недвижимости:</p> <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>	
Срок выполнения условий кредита	6 месяцев после предоставления последнего транша по кредиту, если иное не предусмотрено уполномоченным органом банка, утверждающим кредиты	
Требуемые документы	<b>Документы, требуемые при заполнении кредитной заявки</b>	
	• Кредитная заявка	
	• Удостоверение личности (оригинал)	
	• Копия свидетельства о праве собственности на приобретаемое/закладываемое имущество	
	<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**	
	• Предварительный отчет об оценке недвижимости	
	<b>Документы, требуемые после окончательного утверждения кредита</b>	
	Основание приобретения права собственности на недвижимость (копии); предоставляются по требованию банка	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Удостоверения личности владельцев приобретаемого/закладываемого имущества (оригиналы)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о браке (расторжении брака, смерти супруга/супруги) владельцев закладываемого имущества (копия)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Справка из Государственного комитета кадастра недвижимости о наличии/отсутствии обременения на недвижимость (единая справка)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Основной отчет об оценке недвижимости</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Прочие документы по требованию специалиста банка</li> </ul>
	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"> <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.**