

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»				
	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.				
Личные данные клиента	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)	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Фиксированная ставка	Корректируемая ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Фиксированная ставка	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%	
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	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)	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 7.0% + 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)	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>11.67%-12.7%</u>	<u>9.47%-10.66%</u>	<u>9.47%-10.66%</u>	<u>9.47%-10.66%</u>	<u>9.47%-10.66%</u>	<u>7.84%-8.78%</u>
Условия кредита	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
	Обналичивание суммы кредита заемщиком или продавцом недвижимости	0.5% от суммы кредита, минимум: 50,000 драмов РА
	Минимальный размер авансового платежа	Бесплатно
	Минимальный размер авансового платежа	Не менее 5% от оцененной рыночной стоимости приобретаемой недвижимости
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Залогом служит приобретаемая недвижимость, а в качестве дополнительного обеспечения может рассматриваться иная недвижимость, приемлемая для банка, и денежные средства в Америабанке/облигации, выпущенные Америабанком 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 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 Америабанке и облигаций, выпущенных Америабанком.
	Местонахождение закладываемой недвижимости	Столица и региональные центры Армении, а также Абовян, Эчмиадзин, Джрвеж, Ариндж, Дзорахпур, Цахкадзор, Диличан, 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: <ul style="list-style-type: none"> - Банком на сумму остатка задолженности по кредиту - Клиентом по меньшей мере на сумму остатка задолженности по кредиту
		6 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
		Документы, требуемые после окончательного утверждения кредита
		Основание приобретения права собственности на недвижимость (копии); предъявляются по требованию банка

	<ul style="list-style-type: none"> • Удостоверения личности владельцев приобретаемого/закладываемого имущества (оригиналы)
	<ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о браке (расторжении брака, смерти супруга/супруги) владельцев закладываемого имущества (копия)
	<ul style="list-style-type: none"> • Справка из Государственного комитета кадастра недвижимости о наличии/отсутствии обременения на недвижимость (единая справка)
	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<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.

Прочие условия