

**Условия кредитования физических лиц
(Ипотечный кредит на жилую недвижимость)¹**

Редакция 58

В силе с 24.02.2023

Утверждены решением Директората № 08/1/01/14 от 04.02.2014.
Текущая редакция была утверждена решением Директората № 03/13/23 от 09.02.2023 и в силе с даты, указанной выше.

Кредит на приобретение жилой недвижимости на вторичном рынке

Цель	Цель	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»		
	Личные данные клиента	Возраст клиента (созаемщика/поручителя)	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/поручителя, причем допустимый возраст со-заемщика/поручителя также от 18 до 65 лет, при условии, что на момент истечения срока договора возраст со-заемщика/поручителя не превышает 65 лет. Если по условиям кредита обязательно требуется созаемщик или поручитель (за исключением со-заемщиков или поручителей, которым принадлежит как минимум 70% дохода, включенного в расчет показателя ОТП), допустимый возраст со-заемщика/поручителя, являющегося частным лицом, также от 18 до 65 лет, при условии, что на момент истечения срока кредитного договора возраст со-заемщика/поручителя не превышает 65 лет.	
	Резидентство	Частные лица, являющиеся резидентами РА, вне зависимости от гражданства		
Условия кредита	Валюта	Драм РА	Доллар 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)	60		
	Номинальная годовая процентная ставка, включая страхование недвижимости ¹	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка
		14.0%	11.5%	9.0%
	Эффективная годовая процентная ставка, включая страхование имущества	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка
		<u>14.97-17.21%</u>	<u>12.17-15.39%</u>	<u>9.42-12.45%</u>
	Срок (в месяцах)	61-240		
	Номинальная годовая процентная ставка, включая страхование недвижимости ¹	Корректируемая фиксированная ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Корректируемая фиксированная ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Корректируемая фиксированная ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)
		Фиксированный компонент 5.5% + переменный компонент (базовая ставка)	Фиксированный компонент 9.0% + переменный компонент (базовая ставка)	Фиксированный компонент 8% + переменный компонент (базовая ставка)
Эффективная годовая процентная ставка, включая страхование имущества	Корректируемая фиксированная ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Корректируемая фиксированная ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	Корректируемая фиксированная ставка (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	
	<u>14.94-17.17%</u>	<u>11.03-14.18%</u>	<u>8.85-11.84%</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 показателя, предусмотренного внутренними правовыми актами Банка для обеспечения по кредиту («Сумма кредита/стоимость залога»), процентная ставка повышается на 0.25%.
	В случае отклонения от показателей платежеспособности, предусмотренных внутренними правовыми актами Банка (один или несколько из показателей, связанных с заявленным доходом, ОТИ и OSM), процентная ставка повышается на 0.25%.
	В случае выбора варианта кредитования без платы за досрочное погашение кредита процентная ставка повышается на +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 прочих отклонений процентная ставка может повыситься на 0.25%.
Единовременная комиссия за выдачу кредита	Не применяется
Обналичивание суммы кредита заемщиком или продавцом недвижимости	В драмах РА: бесплатно В иностранной валюте: 0.5%
Минимальный размер первоначального взноса	Не менее 5% от оцененной рыночной стоимости приобретаемого имущества
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 приобретаемая недвижимость, а в качестве дополнительного обеспечения может рассматриваться иная недвижимость, приемлемая для Банка, и денежные средства в Америке/облигации, выпущенные Америке/банком. 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 недвижимость, расположенная в Армении и приемлемая для Банка.
	Соотношение «Сумма кредита/стоимость залога»
	Кредит предоставляется в размере: 1. Для кредитов в драмах РА: 80% ¹ (если заложенное имущество находится в Ереване) и 70% (если заложенное имущество находится в регионах Армении) от оцененной рыночной стоимости закладываемой недвижимости или цены покупки недвижимости (причем за основу принимается меньшая из двух). 2. Для кредитов в иностранной валюте: 70% ¹ (если заложенное имущество находится в Ереване) и 60% (если заложенное имущество находится в регионах Армении) от оцененной рыночной стоимости закладываемой недвижимости или цены покупки недвижимости (причем за основу принимается меньшая из двух). 3. В размере до 100% в случае залога денежных средств в Америке/банке и облигаций, выпущенных Америке/банком.
	Местонахождение закладываемой недвижимости
Ереван, региональные центры Армении, города, где у Банка имеются филиалы, а также Джржеж, Аридж, Дзорахпур, Касах, Цахкадзор, Масис и Егвард	
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	<p>В течение всего срока кредита ежегодно требуется страхование закладываемой недвижимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
Требуемые документы	Требуемые документы	Документы, требуемые при заполнении кредитной заявки
		• Кредитная заявка
		• Удостоверение личности (оригинал)
		• Копия свидетельства о праве собственности на приобретаемое/закладываемое имущество
		• Прочие документы по требованию специалиста Банка
		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
		• Прочие документы по требованию специалиста Банка
		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		
• Справка об отсутствии налоговой задолженности по недвижимости		
• Документ, надлежащим образом подтверждающий факт уплаты первоначального взноса за приобретаемую недвижимость безналичным способом (например, оригинал квитанции, а в случае уплаты первоначального взноса электронным способом – документ, подтверждающий, что электронный платеж был авторизован). Данный документ не требуется, если платеж был осуществлен через счета в Банке, и специалист Банка экспортировал платежный документ из системы.		
• Прочие документы по требованию специалиста Банка		
Плата за досрочное погашение кредита	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 кредитовании.</p> <p>В случае превышения указанного лимита, заемщик выплачивает сумму в размере</p> <ul style="list-style-type: none"> • до 0.6% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение первого года действия договора • до 0.4% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение второго года действия договора • до 0.2% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение третьего года действия договора
Пени и штрафы за просрочку платежа	Пени и штрафы за просрочку платежа	<p>В случае просрочки платежа по кредиту на просроченную сумму продолжают начисляться проценты по договору.</p> <p>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"> • 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

Настоящие условия ранее использовались под следующим названием и кодом: Условия кредитования физических лиц (11RBD PL 72-03-01). Некоторые из документов Банка могут содержать ссылку на настоящие условия под их прежним названием и кодом.

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

**Геодезическое измерение требуется (за исключением огражденных и приусадебных земельных участков), если:

- клиент обратился в Банк за кредитом в размере более 50 млн драмов РА, и
- доля кредитного лимита, обеспеченная залогом предлагаемого земельного участка, составляет более 30% от общего доступного кредитного лимита. Общий доступный кредитный лимит – это сумма кредитных средств, доступных клиенту по решению уполномоченного органа Банка в рамках коэффициента «Кредит/стоимость залога» и подлежащих выдаче в данный момент.

***Величина эффективной процентной ставки может отличаться от вышеуказанной величины при наличии одного или нескольких из следующих факторов:

- Если страхование имущества по желанию клиента осуществляется Банком
- Если клиент выбрал дифференцированный или смешанный график погашения
- При наличии отклонений от показателей платежеспособности, предусмотренных внутренними правовыми актами Банка
- В случае залога дополнительного имущества
- При наличии прочих отклонений