

## 1.2 Кредит на приобретение жилой недвижимости на вторичном рынке

Цель кредита	Цель кредита	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»			
		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 со-заемщик 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	Возраст клиента (созаемщика/поручителя)	Частные лица, являющиеся резидентами РА, вне зависимости от гражданства			
	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)	60				
Номинальная годовая процентная ставка (включая страхование недвижимости) <sup>1</sup>	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка		
	12.5%	10.5%	8.5%		
Эффективная годовая процентная ставка (включая страхование недвижимости)	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка		
	<u>13.28%-15.5%</u>	<u>11.06%-13.7%</u>	<u>8.87%-11.03%</u>		
Срок (в месяцах)	61-240				
Номинальная годовая процентная ставка (включая страхование недвижимости) <sup>1</sup>	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% + переменный компонент (базовая ставка)	Фиксированный компонент 9% + переменный компонент (базовая ставка)	Фиксированный компонент 8% + переменный компонент (базовая ставка)		
Эффективная годовая процентная ставка (включая страхование недвижимости)	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>13.25%-15.46%</u>	<u>9.96%-12.52%</u>	<u>8.31%-10.43%</u>		

	Прочие условия, связанные с процентной ставкой	<p>В случае дифференцированного или смешанного графика погашения процентная ставка повышается на 0.5%.</p> <p>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%.</p> <p>В случае отклонения от показателей платежеспособности, предусмотренных внутренними правовыми актами Банка (один или несколько из показателей, связанных с заявленным доходом, OTI и OSM), процентная ставка повышается на 0.25%.</p> <p>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).</p> <p>В случае если клиент желает осуществить страхование недвижимости за свой счет, указанная процентная ставка снижается на 0.05%.</p> <p>В случае прочих отклонений процентная ставка может повыситься на 0.25%.</p>
	Единовременная комиссия за выдачу кредита	Не применяется
	Обналичивание суммы кредита заемщиком или продавцом недвижимости	Бесплатно
	Минимальный размер авансового платежа	Не менее 5% от оцененной рыночной стоимости приобретаемого имущества
Способы погашения кредита	Способ погашения	<p>Аннуитет (ежемесячные фиксированные платежи, состоящие из суммы выплат по кредиту и процентам)</p> <p>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)</p> <p>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)</p>
Обеспечение	<p>Приемлемый залог</p> <p>Соотношение «Сумма кредита/стоимость залога»</p> <p>Местонахождение закладываемой недвижимости</p> <p>Оценка закладываемого имущества</p> <p>Дополнительное обеспечение</p>	<p>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</p> <p>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.</p> <p>3. В случае приобретения недвижимости за границей в качестве залога оформляется недвижимость, расположенная в Армении и приемлемая для банка.</p> <p>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 залога денежных средств в Америабанке и облигаций, выпущенных Америабанком.</p> <p>Столицы и региональные центры Армении и Арцаха, а также Абовян, Эчмиадзин, Джрвеж, Ариндж, Дзорахпюр, Цахкадзор, Дилизан, Каджаран и Джермук</p> <p>Оценка закладываемого объекта недвижимости осуществляется компаниями, сотрудничающими с банком.</p> <p>Банк может потребовать поручительство частных или юридических лиц в качестве дополнительного обеспечения.</p>
Страхование закладываемого имущества	Страхование закладываемого имущества	<p>В течение всего срока кредита ежегодно требуется страхование закладываемой недвижимости:</p> <p>1. Если страхование осуществляется банком – в размере остатка задолженности по кредиту</p> <p>2. Если страхование осуществляется клиентом – по меньшей мере в размере остатка задолженности по кредиту</p>
		<p><b>Документы, требуемые при заполнении кредитной заявки</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Кредитная заявка</li> <li>• Удостоверение личности (оригинал)</li> <li>• Копия свидетельства о праве собственности на приобретаемое/закладываемое имущество</li> <li>• Прочие документы по требованию специалиста банка</li> </ul>

		<b>Документы, требуемые после предварительного утверждения кредита</b>
Требуемые документы	Требуемые документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>Справка с места работы и/или прочие документы, подтверждающие доход</li> <li>Свидетельство о браке (расторжении брака, смерти супруга/супруги), рождении (оригиналы)</li> <li>Свидетельство о праве собственности на закладываемую недвижимость (оригинал)</li> <li>Геодезическое измерение закладываемого участка**</li> <li>Предварительный отчет об оценке недвижимости</li> <li>Прочие документы по требованию специалиста банка</li> </ul>
		<b>Документы, требуемые после окончательного утверждения кредита</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Основание приобретения права собственности на недвижимость (копии); предоставляются по требованию банка</li> <li>Удостоверения личности владельцев приобретаемого/закладываемого имущества (оригиналы)</li> <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) <ul style="list-style-type: none"> <li>Основной отчет об оценке недвижимости</li> </ul> </li> <li>Справка из налоговой инспекции об отсутствии задолженности по недвижимости</li> <li>Прочие документы по требованию специалиста банка</li> </ul>
		<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 выдаче кредита.</p> <p>В случае превышения указанного лимита, заемщик выплачивает сумму в размере</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>до 0.6% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение первого года действия договора</li> <li>до 0.4% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение второго года действия договора</li> <li>до 0.2% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение третьего года действия договора</li> </ul>
		<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>
		<p>• Плата за предоставление единой справки Государственного комитета кадастра недвижимости при правительстве РА</p> <p>• Плата за нотариальное заверение и государственную регистрацию права банка на закладываемое имущество, вытекающего из договора о залоге</p>
Прочие выплаты	Дополнительные платежи, осуществляемые клиентом	

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

При расчете действующих кредитных обязательств клиента в случае кредитной линии и кредитов, обеспеченных золотом, сумма ежемесячных выплат по кредиту рассчитывается как 5% от кредитного лимита/остатка по кредитной задолженности.

\*\*Геодезическое измерение требуется (за исключением огорожденных 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.