

Условия кредитования физических лиц

Редакция 53

В силе с 20.07.2022

1.1 Кредит на приобретение жилой недвижимости на первичном рынке

Цель кредита	Цель кредита	Приобретение жилой недвижимости (включая парковочное место) для проживания, сдачи в аренду или в качестве капиталовложения, а также перевод кредита на покупку недвижимости для проживания, сдачи в аренду или в качестве капиталовложения из других банков/кредитных организаций в ЗАО «Америабанк»		
	Личные данные клиента	Возраст клиента (созаемщика/поручителя) Резидентство	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 ОТИ), 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. 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
		12.5%	10.0%	8%
	Эффективная годовая процентная ставка, включая страхование имущества	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка
		<u>13.26-14.6%</u>	<u>10.49-12.07%</u>	<u>8.32-9.69%</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 5.0% + переменный компонент (базовая ставка)	Фиксированный компонент 8.5% + переменный компонент (базовая ставка)	Фиксированный компонент 7.5% + 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>13.24-14.58%</u>	<u>10.47-12.05%</u>	<u>7.76-9.12%</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 авансового платежа	Не менее 10% от цены покупки 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 Америке/банке/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»	<p>Кредит предоставляется в размере:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Для кредитов в драмах РА: не больше 90% от оцененной рыночной стоимости закладываемой недвижимости и цены покупки недвижимости (причем за основу принимается меньшая из двух), или стоимости недвижимости, указанной в справке, выданной застройщиком**, если иная стоимость не предусмотрена Банком; 2. Для кредитов в иностранной валюте: не больше 70% от оцененной рыночной стоимости закладываемой недвижимости и цены покупки недвижимости (причем за основу принимается меньшая из двух), или стоимости недвижимости, указанной в справке, выданной застройщиком**, если иная стоимость не предусмотрена Банком; 3. В размере до 100% в случае залога денежных средств в Америке/банке и облигаций, выпущенных Америке/банком.
	Местонахождение закладываемой недвижимости	Столицы и региональные центры Армении и Арцаха, а также Абовян, Эчмиадзин, Джржеж, Ариндж, Дзорахпур, Цахкадзор, Дилижан, Каджаран и Джермук
	Оценка закладываемого имущества	<ol style="list-style-type: none"> 1. При приобретении права на покупку недвижимости на первичном рынке оценка не требуется. В качестве залоговой стоимости принимается стоимость, указанная в справке, выданной застройщиком, если иная стоимость не определена Банком. 2. При приобретении права собственности на недвижимость на первичном рынке оценка 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
	Документы, требуемые при заполнении кредитной заявки	
	• Кредитная заявка	
	• Удостоверение личности (оригинал)	
	• Копия свидетельства о праве собственности/о праве на покупку приобретаемого/закладываемого имущества	
	• Прочие документы по требованию специалиста банка	
	Документы, требуемые после предварительного утверждения кредита	
• Справка с места работы и/или прочие документы, подтверждающие доход		

Требуемые документы	Требуемые документы	• Свидетельство о браке (расторжении брака, смерти супруга/супруги), рождении (оригиналы)
		• Свидетельство о праве собственности на закладываемую недвижимость (оригинал)
		• 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)
		• Справка об отсутствии налоговой задолженности по недвижимости
		• Договор страхования недвижимости
• Прочие документы по требованию специалиста банка		
Плата за досрочное погашение кредита	Пени и штрафы за просрочку платежа	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. В случае превышения указанного лимита, заемщик выплачивает сумму в размере
		<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
Прочие выплаты	Дополнительные платежи, осуществляемые клиентом	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
		<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.

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.

** Перечень застройщиков определяется Банком. Если застройщик не входит в данный перечень, условия кредитования определяются исходя из условий кредитов на приобретение жилой недвижимости на вторичном рынке.

*** 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