

		ЗАО «Америабанк»		11RBD PL 72-03-01	
Условия кредитования физических лиц				Редакция 49	
				В силе с 01.04.2022	
<b>2.3 Кредит на строительство коммерческой недвижимости</b>					
Цель кредита	Цель кредита	Строительство 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/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/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.			
	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	
		Кредит предоставляется частями, причем основанием для выдачи каждой последующей части является целевое использование заемщиком кредитных средств предыдущего этапа. Исключение составляют кредиты в размере до 7 млн драмов РА и кредиты, переводимые из других банков, в случае которых сумма предоставляется единовременно.			
	Срок (в месяцах)	60			
	Номинальная годовая процентная ставка (включая страхование недвижимости) <sup>1</sup>	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	
		13.0%	10.5%	8.5%	
	Эффективная годовая процентная ставка (включая страхование недвижимости)	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	
		<u>13.82-15.06%</u>	<u>11.04-12.49%</u>	<u>8.85-10.12%</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 5.5% + 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>13.8-15.04%</u>	<u>9.93-11.35%</u>	<u>8.3-9.55%</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, ОТП 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	<u>Не применяется</u>
	Обналичивание суммы кредита заемщиком или продавцом недвижимости	В драмах РА: бесплатно В иностранной валюте: 1%
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 строящаяся недвижимость, а в качестве дополнительного обеспечения может рассматриваться иная недвижимость, приемлемая для банка, и денежные средства в Амерабанке/облигации, выпущенные Амерабанком 2. В случае застройки недвижимости на стадии строительства без регистрации права собственности, в качестве
	Соотношение «Сумма кредита/стоимость залога»	Кредит предоставляется в размере: 1. Для кредитов в драмах РА: 80% <sup>1</sup> (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% <sup>1</sup> (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 Амерабанке и облигаций, выпущенных Амерабанком.
	Местонахождение закладываемой недвижимости	Столицы и региональные центры Армении и Арцаха, 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	Страхование закладываемого имущества	В течение всего срока кредита ежегодно требуется страхование закладываемой недвижимости: 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
	Срок выполнения условий кредита	12 месяцев после предоставления последнего транша по кредиту, если иное не предусмотрено уполномоченным органом банка, утверждающим кредиты
Требуемые документы	Требуемые документы	<b>Документы, требуемые при заполнении кредитной заявки</b>
		• Кредитная заявка
		• Удостоверение личности (оригинал)
		• Копия свидетельства о праве собственности на приобретаемое/закладываемое имущество
		• Прочие документы по требованию специалиста банка
		<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
		• Смета строительных работ
		• Прочие документы по требованию специалиста банка
		<b>Документы, требуемые после окончательного утверждения кредита</b>
		• 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		
• Прочие документы по требованию специалиста банка		
	Плата за досрочное погашение кредита	В случае полного или частичного досрочного погашения кредита в течение первых 3 лет взимается пеня в размере 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.**

\*\*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