

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | ЗАО «Америабанк» | | 11RBD PL 72-03-01 | |
| Условия кредитования физических лиц | | | | Редакция 53 | |
| | | | | В силе с 20.07.2022 | |
| 2.3 Кредит на строительство коммерческой недвижимости | | | | | |
| 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) ¹ | 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) 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% + 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% 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 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 | 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 |
| | | • Смета строительных работ |
| | | • 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 | | |
| • 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"> • 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.

**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