

	ЗАО «АМЕРИАБАНК»		11RBD PL 72-03-88	
Условия кредитования физических лиц (Ипотечный кредит на коммерческую недвижимость) ¹			Редакция 58	
			В силе с 24.02.2023 <input type="checkbox"/>	
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 строительство коммерческой недвижимости				
Цель	Цель	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/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.	
	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
		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
		14.0%	11.5%	9.0%
	Эффективная годовая процентная ставка, включая страхование имущества	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка	Фиксированная ставка
		<u>14.95-16.21%</u>	<u>12.15-13.95%</u>	<u>9.4-11.1%</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 8.0% + 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>14.93-16.19%</u>	<u>11.02-12.78%</u>	<u>8.84-10.51%</u>
Прочие условия, связанные с процентной ставкой	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	Единовременная комиссия за выдачу кредита	Не применяется		
Обналичивание суммы кредита заемщиком или продавцом недвижимости	Обналичивание суммы кредита заемщиком или продавцом недвижимости	В драмах РА: бесплатно В иностранной валюте: 0.5%		
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 строящаяся недвижимость, а в качестве дополнительного обеспечения может рассматриваться иная недвижимость, приемлемая для банка, и денежные средства в Америкабанке/облигации, выпущенные Америкабанком. 2. В случае застройки недвижимости на стадии строительства без регистрации права собственности, в качестве залога оформляется другая 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: 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 Америкабанке и облигаций, выпущенных Америкабанком. 		
	Местонахождение закладываемой недвижимости	Ереван, региональные центры Армении, города, где у Банка имеются филиалы, а также Джрвеж, Ариндж, 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	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	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
		Документы, требуемые после окончательного утверждения кредита
		• Прочие документы по требованию специалиста Банка
		• 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	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.
14. Пени и штрафы за просрочку платежа	14.1. 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 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