

		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	
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 приобретение коммерческой недвижимости					
Цель	Цель	Приобретение 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 ОТП), 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	
	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>14.97-17.21%</u>	<u>12.17-15.39%</u>	<u>9.42-12.45%</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% + 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>14.94-17.17%</u>	<u>11.03-14.18%</u>	<u>8.85-11.84%</u>		
	В случае дифференцированного или смешанного графика погашения процентная ставка повышается на 0.5%.				

	Прочие условия, связанные с процентной ставкой	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 первоначального взноса	Не менее 5% от оцененной рыночной стоимости приобретаемого имущества
5. Способы погашения кредита	5.1. Способ погашения	5.1.1. Аннуитет (ежемесячные фиксированные платежи, состоящие из суммы выплат по кредиту и процентам)
		5.1.2. 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)
		5.1.3. 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 Америкабанке/облигации, выпущенные Америкабанком. 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: 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, Дзорохпор, 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	<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

Срок выполнения условий кредита	Срок выполнения условий кредита	6 месяцев после предоставления последнего транша по кредиту, если иное не предусмотрено уполномоченным органом Банка, утверждающим кредиты
Требуемые документы	Требуемые документы	<p style="text-align: center;">Документы, требуемые при заполнении кредитной заявки</p> <ul style="list-style-type: none"> • Кредитная заявка • Удостоверение личности (оригинал) • Копия свидетельства о праве собственности на приобретаемое/закладываемое имущество • Прочие документы по требованию специалиста Банка <p style="text-align: center;">Документы, требуемые после предварительного утверждения кредита</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • Прочие документы по требованию специалиста Банка <p style="text-align: center;">Документы, требуемые после окончательного утверждения кредита</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • Справка об отсутствии налоговой задолженности по недвижимости • Документ, надлежащим образом подтверждающий факт уплаты первоначального взноса за приобретаемую недвижимость безналичным способом (например, оригинал квитанции, а в случае уплаты первоначального взноса электронным способом – документ, подтверждающий, что электронный платеж был авторизован). Данный документ не требуется, если платеж был осуществлен через счета в Банке, и специалист Банка экспортировал платежный документ из системы. • 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.
Пени и штрафы за просрочку платежа	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

¹Настоящие 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/залоги», 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