

	ЗАО «АМЕРИАБАНК»	11RBD PL 72-03-98
Условия кредитования физических лиц (Ипотечный кредит на жилую недвижимость) <sup>1</sup>		Редакция 60
		В силе с 17.07.2023
		Утверждено Решением Директората # 01/92/23 от 10.07.2023 Временно исполняющий обязанности председателя Директората – генерального директора Артак Анесян

Утверждены решением Директората № 08/1/01/14 от 04.02.2014.  
Текущая редакция была утверждена решением Директората № 01/92/23 от 10.07.2023 и в силе с даты, указанной выше.

### Кредит на приобретение жилой недвижимости на первичном рынке

1. Цель	1.1. Цель	1.1.1. 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»		
	2. Личные данные клиента	2.1. Возраст клиента (созаемщика/поручителя)	2.1.1. От 18 до 65 лет, при условии, что на момент истечения срока кредитного договора возраст заемщика/поручителя 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.	
		2.2. Резидентство	2.2.1. Для кредитов в драмах РА: частные лица, являющиеся резидентами РА, вне зависимости от гражданства Для кредитов в иностранной валюте: физические лица, не считающиеся резидентами	
кредита	4.1. Валюта	4.1.1. Драм РА	4.1.2. Доллар США	4.1.2. Евро
	4.2. Минимальный и максимальный кредитный лимит	4.2.1. 3,000,000 драмов РА-150,000,000 драмов РА	4.2.2. 5,000 долларов США-300,000 долларов США	4.2.3. 5,000 евро-300,000 евро
	4.3. Срок (в месяцах)	4.3.1. 60		
	4.4. Номинальная годовая процентная ставка, включая страхование недвижимости**	4.4.1. Фиксированная ставка	4.4.2. Фиксированная ставка	4.4.3. Фиксированная ставка
		13.5%	11.0%	8.5%
	4.5. Эффективная годовая процентная ставка, включая страхование имущества***	4.5.1. Фиксированная ставка	4.5.2. Фиксированная ставка	4.5.3. Фиксированная ставка
		14.39-15.76%	11.6-13.56%	8.86-10.71%
	4.6. Срок (в месяцах)	4.6.1. 61-240		
	4.7. Номинальная годовая процентная ставка, включая страхование недвижимости**	4.7.1. Корректируемая фиксированная ставка**** (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	4.7.2. Корректируемая фиксированная ставка**** (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	4.7.3. 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)
4.8. Эффективная годовая процентная ставка, включая страхование	4.8.1. Корректируемая фиксированная ставка**** (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	4.8.2. Корректируемая фиксированная ставка**** (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	4.8.3. Корректируемая фиксированная ставка**** (ставка может меняться начиная с 37-го месяца)	

4. Условия	имущества***	14.37-15.74%	10.47-12.39%	8.3-10.12%
	4.9. Прочие условия, связанные с процентной ставкой	4.9.1. В случае дифференцированного или смешанного графика погашения процентная ставка повышается на 0.5%.		
		4.9.2. 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%.		
		4.9.3. В случае если показатель обеспечения по кредиту («Сумма кредита/стоимость залога») ниже показателя, предусмотренного внутренними правовыми актами Банка, на 5%, процентная ставка снижается на 0.25%, а если ниже на 10% – процентная ставка снижается на 0.5%.		
		4.9.4. 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%.		
		4.9.5. 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).		
		4.9.6. В случае если клиент желает осуществить страхование недвижимости за свой счет, указанная процентная ставка снижается на 0.05%.		
		4.9.6. В случае прочих отклонений процентная ставка может повыситься на 0.25%.		
	4.10. Единовременная комиссия за выдачу кредита	4.10.1. Не применяется		
	4.11. Обналичивание суммы кредита заемщиком или продавцом недвижимости	4.11.1. В драмах РА: бесплатно В иностранной валюте: 0.5%		
4.12. Минимальный размер первоначального взноса	4.12.1. Не менее 10% от цены покупки приобретаемой недвижимости			
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)		
6. Обеспечение	6.1. Приемлемый залог	6.1.1. 1. Залогом служит приобретаемая недвижимость, а в качестве дополнительного обеспечения может рассматриваться иная недвижимость, приемлемая для Банка, и денежные средства в Амераибанке/облигации, выпущенные Амераибанком. 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.		
	6.2. Соотношение «Сумма кредита/стоимость залога»	6.2.1. Кредит предоставляется в размере: 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 Амераибанке и облигаций, выпущенных Амераибанком.		
	6.3. Местонахождение закладываемой недвижимости	6.3.1. Ереван, региональные центры Армении, города, где у Банка имеются филиалы, а также Джрвеж, Ариндж, Дзорахпур, Касах, Цахкадзор, Масис и Егвард		

	6.4. Оценка закладываемого имущества	<p>6.4.1.</p> <p>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.</p> <p>2. При приобретении права собственности на недвижимость на первичном рынке оценка осуществляется компаниями, сотрудничающими с Банком.</p>
	6.5. Дополнительное обеспечение	6.5.1. Банк может потребовать поручительство частных или юридических лиц в качестве дополнительного обеспечения.
7. Страхование закладываемого имущества	7.1. Страхование закладываемого имущества	<p>7.1.1. Залаживаемая недвижимость подлежит обязательному страхованию только в том случае, если рыночная стоимость недвижимости превышает 100 млн драмов РА, или если залаживаемая недвижимость является квартирой в Ереване.</p> <p>В течение всего срока кредита ежегодно требуется страхование залаживаемой недвижимости:</p> <p>1. Если страхование осуществляется Банком – в размере остатка задолженности по кредиту</p> <p>2. Если страхование осуществляется клиентом – по меньшей мере в размере остатка задолженности по кредиту</p>
8. Требуемые документы	8.1. Требуемые документы	<b>8.1.1. Документы, требуемые при заполнении кредитной заявки</b>
		• Кредитная заявка
		• Удостоверение личности (оригинал)
		• Копия свидетельства о праве собственности/о праве на покупку приобретаемого/залаживаемого имущества
		• Прочие документы по требованию специалиста Банка
		<b>8.1.2. 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 залаживаемую недвижимость (оригинал)
		• Прочие документы по требованию специалиста Банка
		<b>8.1.3. Документы, требуемые после окончательного утверждения кредита</b>
		• Основание приобретения права собственности на недвижимость (копии); предоставляются по требованию банка
		• Удостоверения личности владельцев приобретаемого/залаживаемого имущества (оригиналы)
		• Свидетельство о браке (расторжении брака, смерти супруга/супруги) владельцев залаживаемого 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		
• 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		

9. Плата за досрочное погашение кредита	9.1. Плата за досрочное погашение кредита	<p style="text-align: center;">9.1.1.</p> <p>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.</p> <p>В случае превышения указанного лимита, заемщик выплачивает сумму в размере</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• до 0.6% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение первого года действия договора</li> <li>• до 0.4% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение второго года действия договора</li> <li>• до 0.2% от досрочно погашенной основной суммы, если досрочное погашение производится в течение третьего года действия договора</li> </ul>
10. Пени и штрафы за просрочку платежа	10.1. Пени и штрафы за просрочку платежа	<p style="text-align: center;">10.1.1.</p> <p>В случае просрочки платежа по кредиту на просроченную сумму продолжают начисляться проценты по договору.</p> <p>Пеня в размере 0.13% от просроченного кредита и процентов за каждый день просрочки</p>
11. Прочие выплаты	11.1. Дополнительные платежи, осуществляемые клиентом	<p style="text-align: center;">11.1.1.</p> <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>

<sup>1</sup>Настоящие условия ранее использовались под следующим названием и кодом: Условия кредитования физических лиц (1RBD PL 72-03-01). Некоторые из документов Банка могут содержать ссылку на настоящие условия под их прежним названием и кодом.

**\*\*В зависимости от кредитоспособности клиента, срока кредита и соотношения «Кредит/зalog», может применяться более высокая или более низкая процентная ставка.**

**\*\*\***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

**\*\*\*\*** **Внимание!** Корректируемая финансовая ставка может меняться не более двух раз в году. При этом, порог, выше или ниже которого номинальная ставка по кредиту не может подняться или опуститься, в зависимости от изменения корректируемой номинальной ставки определен в размере  $\pm 4\%$ .

**\*\*\*\*\*** 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.