

## АВВ-ИПОТЕКА «ПРИБРЕТЕНИЕ У ЗАСТРОЙЩИКА» ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

Ипотечный кредит на приобретение квартир в зданиях, строящихся  
сотрудничаясь с Банком Застройщиками  
ООО «Грач и Рубен» и ООО «Ливинг Резиденс»  
(собственными ресурсами)

1. Основные условия кредита		
1.1	Цель кредита	Ипотечный кредит на приобретение квартир в зданиях, строящихся указанными в п. 4.2 застройщиками (за счет собственных ресурсов)
1.2	Валюта кредита	Драм РА
1.3	Минимальная сумма кредита	5,000,000
1.4	Максимальная сумма кредита (на одного заемщика)	150,000,000
1.5	Годовая номинальная процентная ставка (фиксированная(регулируемая) <sup>1</sup> )	13.9%
1.6	Годовая фактическая процентная ставка	14.9-15.5%
1.7	Тип процентной ставки по кредиту	Фиксированная, регулируемая процентная ставка
1.8	Минимальная предоплата	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10% от приобретаемой недвижимости</li> <li>• При заложении дополнительной недвижимости предоплата не требуется (при заложении дополнительного имущества рыночная стоимость двух имуществ должна составить минимум 150% от суммы кредита<sup>2</sup>)</li> </ul>
1.9	Максимальное соотношение кредит/залог (расчет ведется по отношению к оценочной рыночной стоимости залога)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• При заложении приобретаемой недвижимости (права) – 90%</li> <li>• При заложении приобретаемой и дополнительной недвижимости – будет предоставлена 100% сумма приобретения недвижимости, если сумма кредита не превышает 85% итоговой суммы рыночной стоимости приобретаемой и дополнительной недвижимости<sup>2</sup></li> </ul>
1.10	Срок кредита	18-240 месяцев
1.11	Погашения кредита и процентов	По выбору клиента: <ul style="list-style-type: none"> <li>• аннуитетные платежи,</li> <li>• ежемесячное равномерное погашение основной суммы кредита и ежемесячное погашение начисленных процентов</li> </ul>
1.12	Способ предоставления кредита	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Единовременный</li> <li>• Безналичный</li> </ul>
1.13	Досрочное погашение кредита	Разрешено, пеней и штрафов нет

<sup>1</sup> Фиксированная (регулируемая) процентная ставка может быть пересмотрена начиная с 37-го месяца. Основой для расчета является порядок установления и изменения расчетной ставки Банка

<sup>2</sup> В качестве рыночной стоимости приобретаемого имущества принимается цена, указанная в предоставленной Застройщиком справке

<b>2. Комиссии Банка</b>		
2.1	Единовременная комиссия за изучение заявки	Не установлена
2.2	Единовременная комиссия за обслуживание кредита (взимается в момент предоставления)	0.5 %, но не более чем 100.000 драм РА
2.3	Ежемесячная комиссия за обслуживание кредита	0%
2.4	Открытие /ведение банковских счетов, предоставление выписок и их копий, справок и других сведений	Согласно действующим в Банке тарифам
<b>3. Условия и требования к заемщику / созаемщику</b>		
3.1	Заемщик/ Созаемщик	<ul style="list-style-type: none"> <li>Физические лица-резиденты РА, достигшие возраста 21 года, центр жизненных интересов которых находится в Армении и возраст которых к сроку погашения не превышает 70 лет</li> <li>Число созаемщиков не должно быть больше 3-х лиц</li> </ul>
* Если в течение обслуживания кредита клиент достигает 70-летнего возраста и если 70% основной суммы кредита погашено, заявка не подлежит отклонению		
3.2	Доходы Заемщика/Созаемщика <sup>3</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Первичные доходы (обязательные/документированные) - учитываются в размере 100% *,</li> <li>Вторичные доходы (необязательные/документированные) – обоснованные документами доходы, которые учитываются в размере максимум 60%** ,</li> <li>Задекларированные доходы (необязательные/документированные) - учитываются в размере максимум 60%, который не может превысить двукратный** размер первичного дохода (представленные доходы должны быть реалистичными для Банка, в противном случае Банк имеет право их не рассчитывать)</li> </ul>
3.3	Общий принцип оценки благонадежности	Максимальное соотношение общих долговых платежей и чистых доходов (коэффициент ОПГ) не должно превышать 55%
3.4	Требования к кредитной истории Заемщика/Созаемщика	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кредитные обязательства (кредиты, гарантии), действующие на момент вынесения решения о предоставлении кредита, не должны быть просрочены или классифицированы как неработающие</li> <li>Если сумма непогашенного обязательства по части одного кредита заемщика не превышает 1,000 /одна тысяча/ драм РА, то данный кредит не будет считаться просроченным</li> <li>Суммарное количество просроченных дней по всем кредитам (погашенным и действующим) за последние 12 месяцев не должно превышать 30 календарных дней, при этом за основу принимается только максимальное количество просроченных дней по всем кредитам за месяц</li> </ul>
<b>4. Условия и требования, предъявляемые к предмету залога</b>		
4.1	Предмет залога	<ul style="list-style-type: none"> <li>Приобретаемое недвижимое имущество (право на приобретение недвижимости)</li> <li>В случае кредитов без предоплаты также и залог дополнительной недвижимости</li> </ul>
4.2	Местонахождение предмета залога	<ul style="list-style-type: none"> <li>ООО «Грач и Рубен» - РА, г. Ереван, Аван, ул. Ачарян 37/1</li> <li>ООО «Ливинг Резиденс» - РА, г. Ереван, Тевосян 1/3</li> </ul>

<sup>3</sup> Созаемщик может иметь «нулевой» доход; в этом случае расчет платежеспособности созаемщика не производится и созаемщик должен соответствовать требованиям Банка только по части кредитной истории.

4.3	Оценка предмета залога	<p>В случае приобретения недвижимости (права на недвижимость) оценка недвижимости не требуется, за основу принимается представленная застройщиком справка о стоимости продажи.</p> <p>(в течение пятнадцати календарных дней после получения свидетельства права на заложенное имущество клиент должен представить отчет об оценке заложенного имущества, предоставленный сотрудничающей с Банком компанией)</p>
<b>5.</b>	<b>Требования к страхованию</b>	
5.1	Страхование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Страхование от несчастных случаев - обязательно</li> <li>• Страхование залога недвижимого имущества - обязательно производится в течение одного месяца после получения свидетельства о праве собственности на заложенное имущество и отчета об оценке</li> </ul> <p>Уплата страховых сумм за залог недвижимого имущества и несчастные случаи производится в годовом разрезе, исключительно со стороны сотрудничающих с Банком компаний.</p> <p>Страховые суммы исчисляются к остаточной сумме кредита.</p>
<b>6.</b>	<b>Дополнительные условия</b>	
6.1	Отклонение заявки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Клиент не соответствует нижеперечисленным критериям Банка:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Благонадежность</i></li> <li>- <i>Платежеспособность</i></li> <li>- <i>Кредитоспособность</i></li> </ul> </li> </ul>
6.2	В случае невыполнения кредитных обязательств заемщиком	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>За просрочку уплаты процентов, Банк взимает с Заемщика за каждый день просрочки пеню в размере 0,13% от просроченной суммы;</i></li> <li>• <i>В случае выполнения просроченных обязательств, погашения производятся по следующей очередности:</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <i>Пени/штрафы</i></li> <li>2) <i>Процентные суммы</i></li> <li>3) <i>Основная сумма</i></li> </ol> </li> <li>• <i>В случае непогашения кредита в установленные Договором сроки, расчет предусмотренных договором процентов приостанавливается и начиная с того дня до даты фактического погашения просроченной задолженности на просроченную сумму начисляются проценты в двукратном размере учетной ставки банковского процента, установленного ЦБ РА.</i></li> </ul> <p><b>В СЛУЧАЕ НЕИСПОЛНЕНИЯ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАЕМЩИКОМ, КРЕДИТОР ЧЕРЕЗ 7 РАБОЧИХ ДНЕЙ ОТПРАВЛЯЕТ ЭТИ ДАННЫЕ В КРЕДИТНОЕ БЮРО, ГДЕ ФОРМИРУЕТСЯ КРЕДИТНАЯ ИСТОРИЯ ЗАЕМЩИКА. ЗАЕМЩИК ИМЕЕТ ПРАВО ОДИН РАЗ В ГОД БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ СВОЮ КРЕДИТНУЮ ИСТОРИЮ ИЗ КРЕДИТНОГО БЮРО.</b></p> <p><b>ВНИМАНИЕ: ПЛОХАЯ КРЕДИТНАЯ ИСТОРИЯ МОЖЕТ В ДАЛЬНЕЙШЕМ СТАТЬ ПРЕПЯТСТВИЕМ ДЛЯ ВАС ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ДРУГИХ КРЕДИТОВ</b></p> <p><i>Банк вправе обратиться взыскание на предмет залога или реализовать его без обращения в суд</i></p> <p><i>В случае обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество, если требование, обеспеченное залогом не будет удовлетворено в полном объеме за счет полученной от реализации суммы - взимать разницу от иного имущества заемщика</i></p>

6.3	Другие расходы Клиента	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Расходы, связанные с оценкой залога (15,000-25,000 драм РА) согласно тарифам сотрудничающих с Банком оценочных компаний;</li> <li>✓ Расходы, связанные с нотариальным оформлением (15,000-25,000 драм РА)</li> <li>✓ Расходы, связанные с кадастровым оформлением - государственная регистрация права (в случае приобретения квартиры - 72,000-73,000 драм РА, в остальных случаях - 27,000-28,000 драм РА)</li> <li>✓ Единая справка - 10,000 драм РА</li> <li>✓ Расходы, связанные со страхованием имущества от пожаров и других опасностей - 0,15% от остаточной суммы кредита (согласно тарифам страховых компаний, сотрудничающих с Банком)</li> <li>✓ Расходы, связанные со страхованием от несчастных случаев - 0,15% от остаточной суммы кредита (согласно тарифам страховых компаний, сотрудничающих с Банком)</li> </ul>
6.4	Срок рассмотрения кредитной заявки	До 2 рабочих дней
6.5	Место оформления кредита	Все филиалы Банка (кроме филиалов Араратян и Аршакуни)
6.6	Настоящие условия распространяются на заявки, полученные после 27.03.2023г.	

## 7. Классификация первичных и вторичных доходов заемщика/созаемщика

**\*\*** В качестве первичного дохода принимается:

- Доход, подтвержденный справкой с места работы - заработная плата и эквивалентные выплаты (за основу принимается совместный приказ министра Финансов, министра Труда и социальных вопросов и председателя Комитета государственных доходов РА об определении перечня заработной платы и других приравненных к ней выплат),
- Задокументированные дивиденды,
- Доходы от бизнеса, обоснованные налоговой отчетностью,
- Доходы, обоснованные документами - доходы, полученные от аренды, которые оговорены договором аренды, утвержденным нотариусом и зарегистрированным Государственным комитетом кадастра недвижимого имущества; при этом договор аренды должен быть заключен не менее чем за три месяца до подачи кредитной заявки (кроме случаев перезаключения договора аренды) и должен быть заключен на срок не менее одного года;
- Пенсии и регулярные государственные пособия, подтвержденные справкой уполномоченного органа.

**\*\*** В качестве вторичного дохода принимается:

- Проценты к получению согласно заключенному с Банком депозитному договору, при этом депозитный договор должен быть заключен не менее чем за три месяца до подачи кредитной заявки и должен быть заключен как минимум на 1 год; другие аналогичные доходы, которые включаются в расчет кредитоспособности в размере 60%,
- Задекларированные клиентом другие доходы (например, денежные переводы, периодически полученные в течение последних 12 месяцев, выплаты, полученные за работу в сверхурочное время, доходы, полученные за платные услуги, дивиденды и прочие подобные доходы), которые включаются в расчет платежеспособности в размере максимум 60% и не должны превышать четырехкратный размер первичного дохода.

## 8. Перечень документов, необходимых для ипотечного кредитования

<i>Перечень документов</i>	Запрашиваемые у Клиента	Запрашиваемые у Созаемщик(ов)а
Документ, удостоверяющий личность (паспорт или ID карта)	✓	✓
Социальная карта или номер социальной службы, если не имеется – справка из соответствующего органа (не требуется в случае предъявления идентификационной карты) или копия	✓	✓
Копии паспортов и социальной карты или номера социальной службы мужа/жены /если не имеется – справка из соответствующего органа/	✓	✓
Копия свидетельства о браке, при наличии	✓	✓

Справка о занятости и доходах, где будет указана информация о занимаемой должности, стаже работы в данной организации, а также о доходах, фактически полученных за последние 12 месяцев	✓	✓
Доказательства вторичных доходов /при наличии/	✓	✓
Доказательства задекларированных доходов /при наличии/	✓	✓
Справка о цене недвижимости и т. д., выданная Застройщиком		
Отчет о проведенной независимым оценщиком оценке имущества (при наличии дополнительного имущества)	✓	-
<b>Документы, запрашиваемые после вынесения решения о предоставлении кредита</b>		
Договор продажи и залога/ипотеки/ недвижимости		✓
Свидетельство о покупке/регистрации права собственности		✓
Свидетельство о регистрации залогового права		✓
Другие документы, по мере необходимости		✓

### Внимание

В случае кредитов, предоставляемых в иностранной валюте, изменения курса иностранной валюты могут повлиять на погашении кредита. Процентные суммы по кредиту начисляются на основании номинальной процентной ставки. Номинальная процентная ставка показывает сколько составляет годовая процентная сумма по кредиту, которая начисляется на остаток кредита в годовом разрезе.

**Данные о Банке:**

Закрытое акционерное общество «АРМБИЗНЕСБАНК»

Адрес: 0010, РА, г. Ереван, Налбандян 48, тел: (+37410) 59-20-20, (+37460) 37-25-00, факс: +37410 59 20 64

Веб-сайт: [www.armbusinessbank.am](http://www.armbusinessbank.am); Эл. почта: [info@armbusinessbank.am](mailto:info@armbusinessbank.am)

Свидетельство о регистрации N 0176, выдано 10.12.1991г., лицензия банковской деятельности N 40, выдана 10.12.1991г.

Перечень услуг, которые Банк имеет право предоставлять - согласно Главе 4 закона РА "О банках и банковской деятельности".