

"АМИО-ИПОТЕКА" ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

Условия и тарифы на ипотечные кредиты на приобретение, ремонт недвижимого имущества и рефинансирование действующего ипотечного кредита (Вторичный рынок собственными ресурсами)

1. Основные условия кредита			
1.1	Цель кредита	Приобретение, ремонт недвижимого имущества	
1.2	Валюта	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 процентная ставка)) ¹	14%	15%
1.6	Годовая фактическая процентная ставка	15.1%-23.6%	
1.7	Тип процентной ставки по кредиту	Фиксированная (регулируемая) процентная ставка	
1.8	Минимальная предоплата	На основе доходов	Без основании доходов ²
		<ul style="list-style-type: none"> 20% от приобретаемого недвижимого имущества В случае заложения дополнительного недвижимого имущества предоплата не требуется (в случае заложения дополнительного имущества рыночная стоимость двух имуществ должна составлять минимум 150% от суммы кредита)³ 	50%
1.9	Максимальное соотношение кредит/залог (в случае ремонта и рефинансирования расчет производится по отношению к оценочной рыночной стоимости залога, а в случае приобретения - по минимальной сумме из стоимости приобретения и оценочной стоимости)	<ul style="list-style-type: none"> При заложении приобретаемого недвижимого имущества - 80% При заложении приобретаемого и дополнительного недвижимого имущества будет предоставлена сумма приобретения недвижимого имущества в размере 100%, если сумма кредита не превышает 70% от итоговой суммы рыночной стоимости приобретаемого и дополнительного недвижимого имущества, но не более чем рыночной стоимости приобретаемого имущества В случае ремонта, 80% от заложенного недвижимого имущества 	
1.10	Срок	12- 240 месяцев	
1.11	Способ погашения кредита или процентов	По выбору клиента: <ul style="list-style-type: none"> аннуитетные выплаты, 	

¹ Фиксированная (регулируемая) процентная ставка может быть пересмотрена, начиная с 37-го месяца. Основой расчета является процедура установки и изменения скорости расчета АМИО.

² В заявлении указывается только источник дохода заемщика.

³ Рыночной стоимостью приобретаемой недвижимости является цена, указанная в справке, предоставленной Застройщиком.

		<ul style="list-style-type: none"> ежемесячное равномерное погашение основной суммы кредита и ежемесячное погашение начисленных процентов
1.12	Способ предоставления кредита	<ul style="list-style-type: none"> Единовременный или поэтапный Безналичный
1.13	Досрочное погашение кредита	Разрешено, пеней и штрафов нет
2. Комиссии Банка		
2.1	Единовременная плата 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	Открытие /ведение банковских счетов (единовременное) – предоставление выписок и их копий, справок и других сведений	Согласно действующим в Банке тарифам
3. Условия и требования к заемщику / созаемщику		
3.1	Заемщик	<ul style="list-style-type: none"> Физическое лицо, достигшее возраста 21 года, возраст которого к сроку погашения не превышает 70 лет Заемщик не должен быть бывшим владельцем имущества или лицом, аффилированным с бывшим владельцем /в случае приобретения недвижимого имущества/
3.2	Созаемщик ⁴	<ul style="list-style-type: none"> Резидент физическое лицо, достигшее возраста 21 года, несущее солидарную ответственность с заемщиком, возраст которого к сроку погашения не должен превышать 70 лет Созаемщик не должен быть бывшим владельцем имущества или лицом, аффилированным с бывшим владельцем /в случае приобретения недвижимого имущества/ Число созаемщиков не должно быть больше 3-х лиц
3.3	Доходы Заемщика/Созаемщика	<ul style="list-style-type: none"> Первичные доходы (обязательно) - учитываются в размере 100% *, Вторичные доходы (необязательно) – обоснованные документами доходы, которые учитываются в размере максимум 60%**, Задекларированные доходы (необязательно) - учитываются в размере максимум 60%, который не может превысить четырехкратный** размер первичного дохода <p>Расчет доходов осуществляется в соответствии с внутренними правовыми актами Банка.</p>
3.4	Общий принцип оценки кредитоспособности	Максимальное соотношение общих долговых платежей и чистых доходов (коэффициент ОТ) не должно превышать 55%
3.5	Требования к кредитной истории Заемщика/Созаемщика	<ul style="list-style-type: none"> Кредитные обязательства (кредиты, гарантии), действующие на момент вынесения решения о предоставлении кредита, не должны быть просрочены или классифицированы, и Если невыплаченная задолженность заемщика по одному кредиту не превышает 1000 драмов РА /одна тысяча/, то данный кредит не считается просроченным. Суммарное количество просроченных дней по всем кредитам (погашенным и действующим) за последние 12 месяцев не должно превышать 30 календарных дней
4. Условия и требования, предъявляемые к предмету залога		

⁴ Созаемщик может фигурировать как «нулевой», в этом случае расчет платежеспособности созаемщика не проводится и созаемщик должен соответствовать требованиям Банка только по кредитной истории.

4.1	Предмет залога	<ul style="list-style-type: none"> • Приобретаемое/ремонтируемое недвижимое имущество * • В случае кредитов без предоплаты также и залог дополнительного недвижимого имущества
4.2	Местонахождение предмета залога	Республика Армения
4.3	Оценка предмета залога	<ul style="list-style-type: none"> • В случае приобретения и ремонта недвижимого имущества, оценка недвижимого имущества осуществляется за счет заемщика, со стороны сотрудничающей с Банком независимой оценочной Компании
5.	Требования к страхованию	
5.1	Страхование	<ul style="list-style-type: none"> • Страхование залога недвижимого имущества - обязательно • Страхование от несчастных случаев - обязательно <p>Уплата страховых сумм для залога недвижимого имущества и несчастных случаев производится в годовом разрезе, исключительно со стороны сотрудничающих с Банком компаний</p> <p>Страховые суммы начисляются на остаточную сумму кредита</p>
6.	Дополнительные условия	
6.1	Отклонение заявки	<ul style="list-style-type: none"> • Клиент не отвечает нижеперечисленным критериям Банка: <ul style="list-style-type: none"> - Благонадежность - Платежеспособность - Кредитоспособность
6.2	В случае невыполнения кредитных обязательств заемщиком	<p>В случае предоставленных кредитов до 15.11.2023</p> <ul style="list-style-type: none"> • За просрочку уплаты процентов, Банк взимает с Заемщика пени за каждый просроченный день в размере 0,13% от просроченной суммы; • В случае непогашения кредита в установленные Договором сроки, расчет предусмотренных договором процентов приостанавливается и начиная с того дня до фактического погашения просроченной задолженности на просроченную сумму начисляются проценты в двухкратном размере учетной ставки банковского процента, установленного ЦБ РА. • В случае выполнения просроченных обязательств, погашения производятся по следующей очередности: <ol style="list-style-type: none"> 1) Пени/штрафы 2) Процентные суммы 3) Основная сумма <p>В случае предоставленных кредитов после 15.11.2023 Банк имеет право:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Продолжать расчет процентов, предусмотренный по Договору, к просроченному кредиту. • В случае непогашения кредита в установленные Договором сроки, расчет предусмотренных договором процентов приостанавливается и начиная с того дня до фактического погашения просроченной задолженности на просроченную сумму начисляются проценты в двухкратном размере учетной ставки банковского процента, установленного ЦБ РА. • В случае выполнения просроченных обязательств, погашения производятся по следующей очередности: <ol style="list-style-type: none"> 1) Пени/штрафы 2) Процентные суммы 3) Основная сумма <p>В СЛУЧАЕ НЕВЫПОЛНЕНИЯ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАЕМЩИКОМ, КРЕДИТОР В ТЕЧЕНИЕ ДО 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.</p>

		<p>ВНИМАНИЕ: ПЛОХАЯ КРЕДИТНАЯ ИСТОРИЯ В ДАЛЬНЕЙШЕМ МОЖЕТ СТАТЬ ПРЕПЯТСТВИЕМ ДЛЯ ЗАЕМЩИКА ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ДРУГИХ КРЕДИТОВ</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 обеспеченное залогом требование не будет удовлетворено за счет полученной от реализации суммы в полном объеме - взимать разницу от иного имущества заемщика</i></p>
6.3	Другие расходы Клиента	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Расходы, связанные с оценкой залога - (15,000-25,000 драм РА) согласно тарифам оценочных компаний, сотрудничающих с Банком ✓ Расходы, связанные с нотариальным оформлением (15,000-25,000 драм РА) ✓ 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) ✓ Единая справка - 10,000 драм РА ✓ Расходы, связанные со страхованием имущества от пожаров и других опасностей - 0,15% от остаточной суммы кредита (согласно тарифам страховых компаний, сотрудничающих с Банком) ✓ Расходы, связанные со страхованием от несчастных случаев - 0,15% от остаточной суммы кредита (согласно тарифам страховых компаний, сотрудничающих с Банком)
6.4	Срок рассмотрения кредитной заявки	<i>До 7 рабочих дней</i>
6.5	Место оформления кредита	Все филиалы Банка (кроме филиала Кумайри)
7.	Классификация первичных и вторичных доходов заемщика/созаемщика	
<p>* В качестве первичного дохода принимается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - доход, подтвержденный справкой с места работы, - пенсии за выслугу лет, подтвержденные справкой с компетентного органа, - если занимаются сельскохозяйством - справка с соответствующего органа <p>** В качестве вторичного дохода принимается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Доходы полученные от аренды, - Доходы полученные от денежных переводов, - Доходы полученные от бизнеса. 		
8.	Перечень документов, необходимых для ипотечного кредитования	Приложение

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

ЗА НЕВЫПОЛНЕНИЕ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ ВАШЕ ИМУЩЕСТВО МОЖЕТ БЫТЬ КОНФИСКОВАНО В УСТАНОВЛЕННОМ ЗАКОНОМ ПОРЯДКЕ.

ВНИМАНИЕ

ЗАЕМЩИК ИМЕЕТ ПРАВО ПОДДЕРЖИВАТЬ СВЯЗЬ С ФИНАНСОВОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ В ПРЕДПОЧТИТЕЛЬНОЙ ДЛЯ НЕГО ФОРМЕ (ПО ПОЧТОВОЙ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЙ СВЯЗИ). ПОЛУЧЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ЭЛЕКТРОННОЙ СВЯЗИ

НАИБОЛЕЕ УДОБНОЕ. ОНА ДОСТУПНА В РЕЖИМЕ 24/7, СВОБОДНА ОТ РИСКОВ УТЕРИ БУМАЖНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ОБЕСПЕЧИВАЕТ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

ЗА 7 ДНЕЙ ДО ЗАКЛЮЧЕНИЯ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА ПОТРЕБИТЕЛЮ ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ ДОГОВОР И ВРЕМЯ НА РАЗДУМЬЕ.

С системой “Ваш финансовый справочник” можете ознакомиться по следующей ссылке: www.fininfo.am

•

“ВАШ ФИНАНСОВЫЙ СПРАВОЧНИК” – ЭТО ЭЛЕКТРОННАЯ СИСТЕМА, ОБЛЕГЧАЮЩАЯ ПОИСК, СРАВНЕНИЕ И ВЫБОР САМОГО УДОБНОГО ДЛЯ ВАС ВАРИАНТА УСЛУГ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

ПРОЦЕНТНЫЕ СУММЫ ПО КРЕДИТУ НАЧИСЛЯЮТСЯ НА ОСНОВАНИИ НОМИНАЛЬНОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ. А ГОДОВАЯ ФАКТИЧЕСКАЯ ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПОКАЗЫВАЕТ СКОЛЬКО БУДЕТ СТОИТЬ ВАМ КРЕДИТ ПРИ УПЛАТЕ ПРОЦЕНТОВ И ВСЕХ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ВЫПЛАТ, СВЯЗАННЫХ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ И ОБСЛУЖИВАНИЕМ КРЕДИТА, В УСТАНОВЛЕННЫЕ СРОКИ И РАЗМЕРАХ. С ПОРЯДКОМ РАСЧЕТА ГОДОВОЙ ФАКТИЧЕСКОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ МОЖЕТЕ ОЗНАКОМИТЬСЯ [ЗДЕСЬ](#).

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.

Пример расчета процентной суммы

- Начальная сумма кредита – 30,000,000 драм РА
- Срок кредита - 180 месяцев
- Годовая процентная ставка - 14%
- Способ погашения кредита и процентных сумм - аннуитетный

Величина месячных погашений составит 399 522.42 драм РА

* Процентные суммы по кредиту начисляются на основании номинальной процентной ставки. А годовая фактическая процентная ставка показывает сколько будет стоить Вам кредит при уплате процентных сумм и производстве других платежей в установленные сроки и размерах.

Формула расчета годовой фактической процентной ставки

Расчет годовой фактической процентной ставки производится на основе следующей формулы:

$$A = \sum_{n=1}^N \frac{K_n}{(1+i)^{\frac{D_n}{365}}}$$

где :

i - годовая фактическая процентная ставка (APR),

A – начальная сумма выдаваемого кредита,

n – порядковое число выплаты по погашению кредита,

N - порядковое число последней выплаты по погашению кредита,

K_n- сумма очередной n-ой выплаты по погашению кредита,

D_n- Промежуток времени со дня предоставления кредита до очередного n-го погашения выраженный количеством дней,

i - годовая фактическая процентная ставка может быть рассчитана, если остальные данные уравнения известны из кредитного договора, либо иначе.

Для расчета годовой фактической процентной ставки можете пользоваться калькулятором для расчета годовой фактической процентной ставки, со ссылкой <http://www.armbusinessbank.am/am/page/Crediting> .

Пример расчета годовой фактической процентной ставки

В случае приобретения недвижимого имущества

- Сумма кредита – 65,000,000 драм РА
- Срок кредита - 180 месяцев
- Процентная ставка -14%
- Единовременная комиссия за обслуживание кредита - 100 000 драм РА
- Расходы, связанные с оценкой залога - 25 000 драм РА
- Расходы, связанные с нотариальным оформлением - 25 000 драм РА
- Расходы, связанные с кадастровым оформлением - 72 000 драм РА
- Единая справка – 10 000 драм РА
- Расходы, связанные со страхованием имущества от пожара и других опасностей - 0,15% от остаточной суммы кредита
- Расходы, связанные со страхованием от несчастных случаев - 0,15% от остаточной суммы кредита
- Способ погашения кредита и процентов – аннуитетный

Годовая фактическая процентная ставка составляет 15,1 %

Обусловленное суммой, сроком кредита, периодичностью выплат по кредиту и изменениями стоимости прочих вспомогательных услуг, годовая фактическая процентная ставка по кредиту может отличаться от приведенного выше примера.

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.amiobank.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".