

«АВВ-ИПОТЕКА»

ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

Условия и тарифы на ипотечные кредиты на приобретение, ремонт недвижимого имущества и рефинансирование действующего ипотечного кредита (за счет собственных ресурсов)

1. Основные условия кредита		
1.1	Цель кредита	Приобретение, ремонт недвижимого имущества и рефинансирование ипотечного кредита, действующего в другой финансовой организации
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)) ¹	14%
1.6	Годовая фактическая процентная ставка	15.1%-23%
1.7	Тип процентной ставки по кредиту	Фиксированная регулируемая процентная ставка
1.8	Минимальная предоплата	<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 кредита²)
1.9	Максимальное соотношение кредит/зalog (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• В случае рефинансирования - 80%² от имущества, заложенного в другой финансовой организации (Сумма предоставляемого кредита может превысить остаток кредита, переводимого из другой финансовой организации)
1.10	Срок	12- 240 месяцев
1.11	Способ погашения кредита или процентов	По выбору клиента: <ul style="list-style-type: none">• аннуитетные выплаты,• 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 Фиксированная (регулируемая) процентная ставка может быть пересмотрена, начиная с 37-го месяца. Основой расчета является порядок установления и изменения расчетной ставки Банка.

² В качестве рыночной стоимости приобретаемого недвижимого имущества является цена, указанная в справке, предоставленной Застройщиком.

1.13	Условие для рефинансирования ипотечного кредита, действующего в другой финансовой организации	Заемщик должен иметь в другой финансовой организации действующий ипотечный кредит на приобретение или ремонт жилой недвижимости, который обслуживался как минимум 24 месяца без просрочек
1.14	Досрочное погашение кредита	Разрешено, пеней и штрафов нет
2.	Комиссии Банка	
2.1	Единовременная плата за изучение заявки	<i>Не установлена</i>
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, резидент Республики Армения достигшее возраста 21 года, возраст которого к сроку погашения не превышает 70 лет • В случае рефинансирования - физическое лицо, резидент Республики Армения достигшее возраста 21 года, имеющее ипотечный кредит на протяжении 24 месяцев и более, 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 ³	<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 двукратный** размер первичного дохода
3.4	Общий принцип оценки кредитоспособности	Максимальное соотношение общих долговых платежей и чистых доходов (коэффициент ОП) 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, как неработающие • Если непогашенные обязательства заемщика по одному кредиту не превышают 1000 /одна тысяча/ драм, РА 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, при этом за основу принимается

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

		<p>только максимальное количество просроченных дней по всем кредитам за месяц</p> <ul style="list-style-type: none"> • При рефинансировании, Заемщик должен иметь в другой финансовой организации действующий ипотечный кредит на приобретение или ремонт жилого недвижимого имущества, который обслуживался как минимум 24 месяца без просрочек
4.	Условия и требования, предъявляемые к предмету залога	
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 <p>* При рефинансировании - недвижимое имущество, заложенное в другой финансовой организации</p> <p>Предметом залога может быть только недвижимое имущество, степень завершенности которого составляет 80% и более</p>
4.2	Местонахождение предмета залога	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 • В случае рефинансирования действующего ипотечного кредита, оценка недвижимого имущества осуществляется за счет Банка, 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	<i>Отклонение заявки</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Клиент не отвечает нижеперечисленным критериям Банка: <ul style="list-style-type: none"> - Благонадежность - Платежеспособность - Кредитоспособность
6.2	<i>В случае невыполнения кредитных обязательств заемщиком</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>За просрочку уплаты процентов, Банк взимает с Заемщика пени за каждый просроченный день в размере 0,13% от просроченной суммы;</i> • <i>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.</i> • <i>В случае выполнения просроченных обязательств, погашения производятся по следующей очередности:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1) <i>Пени/штрафы</i> 2) <i>Процентные суммы</i> 3) <i>Основная сумма</i> <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	Прочие 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) ✓ В случае рефинансирования все указанные расходы производятся Банком, за исключением страховых взносов, уплачиваемых Заемщиком со второго года
6.4	Срок рассмотрения кредитной заявки	<i>До 7 рабочих дней</i>
6.5	Место оформления кредита	Все филиалы Банка (кроме филиалов Араратян и Аршакуни)
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 сельским хозяйством - справка с соответствующего органа <p>** В качестве вторичного дохода принимается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 момента представления кредитной заявки (кроме случаев перезаключения договора аренды), и должен быть заключен как минимум на 1 год; Проценты к получению согласно заключенному с Банком депозитному договору, при этом депозитный договор должен быть заключен не менее чем за три месяца до момента представления 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 Созаемщика
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/	✓	✓
Копия свидетельства на собственность закладываемого недвижимого имущества	✓	-
Свидетельство, документы, подтверждающие происхождение приобретаемого недвижимого имущества и право собственности, а также другие права на него	✓	
Копии паспорта, социальной карты и свидетельства о браке лица, продающего недвижимое имущество	✓	
Отчет об оценке имущества, проведенной независимым оценщиком	✓	-
Документы, запрашиваемые после вынесения решения о предоставлении кредита		
Справка из государственного комитета Кадастра при Правительстве РА о том, что недвижимое имущество не заложено или не находится под иного вида арестом		✓
Договор купли-продажи и залога /ипотеки/ недвижимого имущества		✓
Свидетельство о регистрации права собственности		✓
Свидетельство о регистрации залогового права		✓
Другие документы, по мере необходимости		✓

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.armbusinessbank.am; Эл. почта: 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”.