

**Ипотечные кредиты в рамках порядка “Рефинансирование ипотечных кредитов”
РКО ЗАО “Национальная ипотечная компания”**

1. Условия кредита		
1.1	Доходы заемщика	Первичные доходы (обязательное условие) – с учетом 100% Вторичные доходы (не обязательны) - с учетом максимум 60%
1.2	Валюта	Драм РА
1.3	Годовая номинальная процентная ставка	<ul style="list-style-type: none"> • Застройка и приобретение недвижимости - 12% • Ремонт недвижимости - 12%
1.4	Годовая фактическая процентная ставка ¹	12.9%-20.6%
1.5	Максимальная стоимость приобретаемой жилой недвижимости	В случае кредитов на приобретение, максимальная сумма приобретения недвижимости и ее оценочной рыночной стоимости составляет 55 млн драм РА
1.6	Предоплата	При заложении приобретаемой недвижимости – минимум 30% от стоимости приобретаемой недвижимости, При заложении приобретаемой и дополнительной недвижимости, а также страховании неуплаченного авансового платежа * - минимум 10% от стоимости приобретаемой недвижимости
1.7	Максимальное соотношение кредит/залог	<ul style="list-style-type: none"> • При заложении приобретаемой недвижимости – 70% • При заложении приобретаемой и дополнительной недвижимости – максимум 70% от итоговой суммы оцененной стоимости приобретаемой и дополнительной недвижимости, но не более чем 90% от стоимости приобретаемой недвижимости
1.8	Срок	<ul style="list-style-type: none"> • Строительство и приобретение недвижимости – от 120 до 240 месяцев • Ремонт недвижимости – от 60 до 120 месяцев
1.9	Порядок погашения кредита и процентов	Ежемесячное равномерное или аннуитетное погашение
1.10	Минимальная сумма кредита	1,000,000 драм РА
1.11	Максимальная сумма кредита	<p>Застройка недвижимости - максимум 35 000 000 драм РА, но не более чем</p> <ul style="list-style-type: none"> • 80% от суммы сметы строительных работ, и • 70% от общей суммы оцененной стоимости строящейся и дополнительной недвижимости, <p>Ремонт недвижимости – максимум 60% от стоимости недвижимости, но не более 20 000 000 драм РА.</p> <p>Приобретение существующего недвижимого имущества в</p>

¹ Страхование авансового взноса предоставляется в случае, когда соотношение кредита к залому (LTV) превышает 70%. В таком случае страхование авансового взноса осуществляется в размере разницы превышенной суммы.

		<p>случае жилого недвижимого имущества - 70% от оцененной рыночной стоимости приобретаемого недвижимого имущества, но не более чем 35 000 000 драм РА;</p> <p>- в случае заложения приобретаемой и дополнительной недвижимости - максимум 70% от общей суммы оцененной рыночной стоимости приобретаемой и дополнительной недвижимости. Сумма кредита не может превышать 90% от минимальной оцененной рыночной стоимости и стоимости приобретения жилого недвижимого имущества;</p> <p>- приобретение строящегося (недостроенного) жилого недвижимого имущества - максимум 70% от цены строящегося недвижимого имущества, установленной по заключенному с застройщиком договору на покупку;</p> <p>Приобретение строящегося/ недостроенного / недвижимого имущества - максимум 35 000 000 драм РА, но не более чем:</p> <p>- в случае заложения строящегося (недостроенного) недвижимого имущества и дополнительного недвижимого имущества - максимум 70% от общей оценочной рыночной стоимости строящегося (недостроенного) недвижимого имущества и дополнительного недвижимого имущества. Сумма кредита не может превышать 90% от минимальной из оценочной рыночной стоимости и стоимости приобретения строящегося (недостроенного) недвижимого имущества, а также разницу между ценой недвижимого имущества, установленной по заключенному с застройщиком договору покупки, и выплаченной застройщику предоплатой;</p> <p>В случае несотрудничающих с Банком застройщиков / при необходимости - залог дополнительного имущества по требованию Банка/</p> <p>- приобретение строящейся (недостроенной) жилой недвижимости - максимум 70% от цены, указанной в заключенной с застройщиком договоре о праве на покупку</p>
1.12	Прочие условия кредитования	<p>Сумма кредита: 35,000,001 драма РА - 60,000,000 млн драм РА</p> <p>Проценты по кредиту: Годовая номинальная ставка -13 %</p> <p>В случае условий, оговоренных данным пунктом, коэффициент ОТИ устанавливается 50%</p> <p>Максимальная сумма приобретаемой недвижимости и ее оценочной рыночной стоимости – 90,000,000 драм РА</p>
1.13	Способ предоставления кредита	Единовременно, поэтапно, в безналичной форме

1.14	Досрочное погашение кредита	Разрешается, Пеней и штрафов нет
2. Комиссии Банка		
2.1	Единовременная плата за рассмотрение заявки	Не установлено
2.2	Единовременная комиссия за обслуживание кредита	0.5%, но не более чем 100 000 драм РА
3. Требования к Заемщику/Созаемщику		
3.1	Заемщик/Созаемщик	Гражданин РА, достигший возраста 18 лет, основной источник дохода которого находится в РА Созаемщики должны являться членами семьи заемщика. Членами одной семьи считаются: отец, мать, муж, жена, родители жены/мужа, бабушка, дедушка, сестра, брат, дети, муж сестры, жена брата, дети брата/сестры
3.2	Требования к кредитной истории	<ul style="list-style-type: none"> • Кредитные обязательства, действующие на момент вынесения решения о предоставлении кредита, не должны быть просрочены или классифицированы как неработающие, • Гарантия, действующая на момент принятия решения о предоставлении кредита, должна быть классифицирована в стандартном классе риска, • Гарантии, действующие на момент принятия решения о выдаче кредита, не должны быть просроченными и/или классифицированы как неработающие, • Суммарное количество просроченных дней по всем кредитам (погашенным и действующим) за последние 12 месяцев не должно превышать 30 календарных дней • Если непогашенные обязательства заемщика по одному кредиту не превышают 1000 драм РА /одна тысяча/, то данный кредит не считается просроченным.
3.3	Залогодатель	<ul style="list-style-type: none"> • В случае приобретаемого недвижимого имущества - заемщик и/или созаемщик, в случае иного недвижимого имущества /дополнительного залога/- любое физическое или юридическое лицо
4. Оценка и страхование залога		
4.1	Оценка стоимости залога	Оценку должна проводить независимая оценочная Компания, сотрудничающая с Банком
4.2	Страхование	<ul style="list-style-type: none"> • Страхование залога недвижимого имущества – обязательно • Страхование от несчастных случаев - обязательно <p>Страхование осуществляется в годовом разрезе, исключительно со стороны Компаний, сотрудничающих с Банком. Сумма страхования залога недвижимого имущества и сумма страхования от несчастных случаев рассчитывается по отношению к остаточной сумме кредита</p>
5. Дополнительные условия		
5.1	Отклонение заявки	<ul style="list-style-type: none"> • Клиент не представил документы, необходимые для получения кредита

		<ul style="list-style-type: none"> • По результатам запроса в кредитное бюро “АКРА” было установлено, что у Клиента отрицательная кредитная история • По результатам оценки кредитоспособности выяснилось, что клиент не кредитоспособен • В процессе кредитования относительно клиента стала известна такая информация, которая ставит под сомнение представленную клиентом информацию
5.2	<i>В случае невыполнения обязательств заемщиком</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>За просрочку уплаты процентов, Банк взимает с Заемщика пеню за каждый просроченный день в размере 0,13% от просроченной суммы ;</i> • <i>В случае выполнения просроченных обязательств, погашения производятся по следующей очередности:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1) <u><i>Пени/штрафы</i></u> 2) <u><i>Процентные суммы</i></u> 3) <u><i>Основная сумма</i></u> • <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> <p><i>В СЛУЧАЕ НЕИСПОЛНЕНИЯ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАЕМЩИКОМ, КРЕДИТОР ПОСЛЕ 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.</i></p> <p><i>ВНИМАНИЕ: НАЛИЧИЕ ПЛОХОЙ КРЕДИТНОЙ ИСТОРИИ, В ДАЛЬНЕЙШЕМ МОЖЕТ ЯВЛЯТЬСЯ ПРЕПЯТСТВИЕМ ДЛЯ ЗАЕМЩИКА ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ДРУГИХ КРЕДИТОВ</i></p> <p><i>Банк вправе обратиться взыскание на предмет залога или реализовать его без обращения в суд</i></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>
5.3	<i>Другие расходы Клиента</i>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Расходы, связанные с оценкой залога (15,000-25,000 драм РА) согласно тарифам сотрудничающих с Банком оценочных компаний; ✓ 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

		<p>остальных случаях - 27,000-28,000 драм РА)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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) ✓ При наличии страхования предоплаты – в размере остаточной суммы авансового платежа (согласно тарифам компаний, сотрудничающих с Банком)
5.4	Срок рассмотрения кредитной заявки	До 7 рабочих дней
5.5	Место оформления кредита	В Головном офисе и всех филиалах Банка
5.6	Другие условия	При наличии особых договоренностей в рамках договора сотрудничества с организацией, могут быть установлены другие условия и тарифы кредитования

Документы, необходимые для оформления кредита

<i>Список документов</i>	Документы, запрашиваемые у клиента	Документы, запрашиваемые у гаранта/ созаемщика
Удостоверяющий личность документ (паспорт или ID карта)	✓	✓
Социальная карта или номер социальной службы, если не имеется - справка из соответствующего органа	✓	✓
Документы, подтверждающие семейное положение Заемщика /свидетельство о браке, брачный договор, свидетельство о расторжении брака и пр./ (при наличии)	✓	✓
Паспорта/свидетельства о рождении лиц, проживающих с Заемщиком /находящихся под опекой Заемщика	✓	-
Справка о доходах, выданная основным работодателем	✓	✓
Информация о занятости (занимаемая должность, стаж работы в данной организации) и данные о прежней занятости (работодатель, занимаемая должность, стаж работы в каждой организации)	✓	✓
Доказательства вторичных доходов	✓	✓
Копия трудового договора	✓	✓
Свидетельство, другие документы, подтверждающие происхождение приобретаемого недвижимого имущества и право собственности, а также другие права на него	✓	-
Копия паспорта, социальной карты и свидетельства о браке лица, продающего недвижимое имущество	✓	-
Отчет об оценке закладываемого имущества, проведенной независимым оценщиком	✓	-
Другие документы, по требованию Банка	✓	✓

Документы, запрашиваемые после вынесения положительного решения о предоставлении кредита		
Справка из государственного комитета Кадастра о том, что недвижимое имущество не заложено или не находится под иного вида арестом	✓	-
Свидетельство о регистрации залогового права	✓	-
Свидетельство о регистрации права собственности	✓	-
Другие документы, по мере необходимости	✓	✓

Если является самозанятым лицом, необходимо представить:

- Копию ИНН
- Копию свидетельства государственной регистрации частного предпринимателя или юридического лица
- В случае юридического лица – копию устава
- Финансовую отчетность (месячная, квартальная, годовая), представленную налоговым органам в течение последнего 1 года и утвержденную соответствующими налоговыми органами
- Записи о доходах и расходах за последние 6 месяцев

Внимание

Процентные суммы по кредиту начисляются на основании номинальной процентной ставки. А номинальная процентная ставка показывает сколько составляет годовая процентная сумма по кредиту, которая рассчитывается в отношении кредитного остатка в годовом разрезе.

Пример расчета процентной суммы

- Начальная сумма кредита – 10 000 000 драм РА
- Срок кредита - 120 месяцев
- Годовая процентная ставка – 12%
- Способ погашения кредита и процентных сумм - аннуитетный

Величина месячных погашений составит 143,471 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 – 25 000 000 драм РА
- Срок кредита - 240 месяцев
- Процентная ставка по кредиту – 12 %
- Одновременная комиссия за обслуживание кредита - 100 000 драм РА
- Расходы, связанные с оценкой залога - 25 000 драм РА
- Нотариальный сбор - 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 суммы кредита и процентных сумм – аннуитетный

Годовая фактическая процентная ставка составляет 12,9 %

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.

Банк может в одностороннем порядке изменить оговоренную в договоре процентную ставку, уведомив об этом Заемщика как минимум за 7 календарных дней, в случае неиспользования кредита по назначению, а также в случае неисполнения обязательств, оговоренных в кредитном договоре.

Внимание

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств заемщиком, кредитор после 3 рабочих дней отправляет эти данные в кредитное бюро, где формируется кредитная история заемщика. Вы имеете право один раз в год бесплатно получить свою кредитную историю из кредитного бюро.

Внимание

Плохая кредитная история может стать препятствием для Вас при получении кредита в будущем.

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 удобно. Она доступна в режиме 24/7, свободна от рисков утери бумажных документов и обеспечивает конфиденциальности.

Финансовый справочник: www.fininfo.am.

Внимание

“Ваш финансовый справочник” – это электронная система, облегчающая поиск, сравнение и выбор самого удобного для вас варианта услуг, предоставляемых физическим лицам.

После вынесения положительного решения относительно заявки на потребительский кредит, ЗАО “АРМБИЗНЕСБАНК”, перед заключением кредитного договора, предоставляет ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЛИСТОК согласно утвержденному Центральным банком РА Положению 8/05 “Правила делового поведения финансовых организаций”.

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”.

Перечень услуг, которые Банк имеет право предоставлять, согласно Главе 4 закона РА “О банках и банковской деятельности”