

Справка по кредитованию:

1) Список документов

- Паспорт
- СНИЛС
- ИНН физ. Лица
- Копия трудовой книжки
- Документы на земельный участок (если в качестве залога по кредиту используется участок)

Справка о доходах:

Вариант 1: 2 НДФЛ,

Вариант 2: Форма банка

Минимум полгода на текущем месте работы

Другие документы по требованию банка

2) Формулу расчета максимальной суммы кредита

Точная формула расчета не разглашается банками, но общая логика стандартного расчета следующая:

1. Доходы – документально подтвержденные (зарплата, дивиденды, доходы от сдачи в аренду, пенсии, социальные выплаты, доходы от подработки, инвестиционный доход)
2. Расходы:

2.1 коммунальные платежи (3-5 тыс. руб.),

2.2 прожиточный минимум на каждого члена семьи (зависит от региона), если у вас в семье 4 чел. (супруги и 2ое детей) и прожиточный минимум составляет в вашем регионе 12 000 руб получаем $4 \times 12\,000 = 48\,000$ руб.

3. Чистый доход = Доходы – Расходы

4. ! Заемщик не может тратить на кредит более 50% своего Чистого дохода

5. Пример расчета:

Доход – 150 000 рублей

Расход – 50 000 рублей

Чистый доход – 100 000 рублей

Срок кредита 20 лет (240 мес)

Первоначальный взнос 20%

Процентная ставка 10%

Максимальная сумма кредита = $(100\,000 \times 0,5 \times 240) / (1 + 10/100 \times 240/12) = 4\,000\,000$ руб. (240 – кол-во мес., 10 – процентная ставка, 0,5 – 50% от чистого дохода)

3) Требования к залогу

Залогом может быть участок, либо недостроенный дом с участком, недвижимость.

Возможно кредитование траншами, если залог не покрывает сумму займа с учетом коэфф. 0,8

Примечание: кредитование траншами применяют не многие банки (один из них банк центр инвест)

К примеру, участок стоит 1 млн (банк оценивает его с коэффициентом 0,8), значит первый транш банк выдаст не более 800 тыс. руб., после подтверждения целевого расхода первого транша (акт, чеки и т.д.) банк выдает второй транш равный 80% от первого транша ($800 \times 0,8 = 640$ тыс). После подтверждения расхода второго транша необходимо узаконить дом как недостроенный и после этого банк делает переоценку (участок 1 млн. + средства которые банк выдал $(800 + 640) = 2\,240\,000$ руб., далее банк выдает третий транш равный сумме после оценки, условно $= (1000 + 800 + 640) \times 0,8 = 1950 - (800 + 640)$ (то что уже выдано) = 510 тыс. руб (после подтверждения расхода последнего транша) выдается итоговый 4ый транш (остаток от заявленной и согласованной суммы).

5) **Требования к поручителям** (в случае если ваших личных доходов недостаточно по расчету банка). В случае если вы состоите в браке, то супруг автоматически становится поручителем (за исключением если у Вас брачный контракт)
Поручителем могут быть Юридические и Физ. лица.
Юр. лицо должны показать отчетность за год.
Физ.лица отработать не меньше 6 месяцев на текущем месте работы, на момент окончания ипотеки не должны уйти на пенсию, и желательно, чтобы у них не было кредитов.

6) **Документы которые предоставляет компания подрядчик:**

Договор подряда

Смета на строительство

График работ и финансирования

Уставные документы

Другие документы по требованию банка

7) **Ключевые моменты** — зарплата, залог и возраст.

Первоначальный взнос от 20 %, процент зависит от банка, средняя процентная ставка 9-10%). Первоначальным взносом может быть маткапитал или уже построенный фундамент.