

2.30. שאלה

כיצד יש להעריך את שווי הנכס לעניין חישוב שיעור המימון (LTV) במקרה בו בכוונת הבנק להעמיד ההלוואה לדיור ללא שעבוד דירה? האם יש לחייב לקוח להמציא הערכת שמאי?

תשובה

בהלוואות לרכישת דירה ללא שיעבוד נכס נדל"ן להבטחת ההלוואה, רשאי הבנק להעריך את שווי הנכס בהסתמך על עלות הרכישה, בלבד שנחה דעתו של הבנק כי עלות זו הינה סבירה (כגון: השוואת עלות רכישת נכסים דומים באזור).

לא נדרש להמציא את חוזה הרכישה במקרים בהם כבר אינו רלבנטי (כגון: בהלוואות לשיפוץ דירה או לבניה עצמית כאשר הדירה או המגרש נרכשו זמן רב לפני בקשת ההלוואה).

על התאגיד הבנקאי לבחון בזהירות את השלכות הערכת השווי על עמידה במגבלות. [עדכון 13.11.2018].

3. הלוואות לדירה במחיר מופחת (סעיף 4א להוראה)3.1. שאלה

כיצד יחושב שווי הנכס במועד מתן האישור העקרוני ללקוח, בטרם יש בידי הבנק מידע על שווי הנכס לפי הערכת שמאי?

תשובה

במועד מתן אישור עקרוני ללקוח, ועד למועד קבלת הערכת השמאי, רשאי הבנק לתת אישור עקרוני בו סכום ההלוואה יותנה בהערכה עתידית של שמאי. [עדכון 1.5.2016].

3.2. שאלה

כיצד יחושב שווי הנכס של דירה במחיר מופחת?

תשובה

ההנחיות לחישוב שווי הנכס מפורטות בסעיף 4א להוראה. להלן דוגמאות מספריות לחישוב שווי הנכס:

שווי הנכס לצורך חישוב שיעור המימון	הערכת שמאי	מחיר רכישה	
1,200,000	1,200,000	1,000,000	1
1,800,000	1,900,000	1,600,000	2
1,850,000	2,200,000	1,850,000	3

[עדכון 1.5.2016].