

	<b>שאלה 2:</b>	<b>האם שווי הקרקע הממומנת, לצרכי חישוב LTV, הוא שווי השערוך העדכני ביותר למועד הדיווח או שווי הבטוחה המקורי שנקבע בסמוך למועד העמדת הלוואה?</b>
xx.xx.xxxx	תשובה:	חישוב ה-LTV ייעשה במועד העמדת הלוואה, ויעודכן באופן שוטף לפי יתרת הלוואה בספרים. ככלל, שווי הנכס הוא זה שנקבע במועד העמדת הלוואה. עם זאת, כאשר: (א) יש לתאגיד הבנקאי אינדיקציות לירידת שווי מהותית כתוצאה משינוי בקרקע עצמה, עליו לבחון הפחתת שווי; (ב) חל שינוי או השבחה מהותיים בקרקע עצמה (כדוגמת תוספת זכויות בניה) התאגיד הבנקאי יהיה רשאי לעדכן את שווי הקרקע, והכל בכפוף לקבלת הערכת שמאי מעודכנת לפי תקן 19.
	<b>שאלה 3:</b>	<b>עד איזה שלב התאגיד הבנקאי נדרש להקצות משקל סיכון מוגבר ביחס להלוואות המיועדות לרכישת קרקע למטרות פיתוח או בנייה, בשיעור LTV העולה על 80% משווי הנכס הנרכש?</b>
xx.xx.xxxx	תשובה:	התאגיד הבנקאי נדרש להקצות משקל סיכון מוגבר עד להתחלת שלב הבנייה, כלומר עד לשינוי סיווג הלוואה מ"קרקע גולמית" ל"נדל"ן בתהליכי בנייה", בהתאם להוראת הדיווח לפיקוח מס' 831 בנושא "חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק – רבעוני". כאשר הלוואה ניתנה ללווה בענף פעילות שאינו "פעילויות בנדל"ן" התאגיד הבנקאי נדרש להקצות משקל סיכון מוגבר עד למועד תחילת הבינוי או עד מועד העמדת הלוואה נוספת למטרת בנייה לקרקע, לפי המוקדם.
	<b>שאלה 4:</b>	<b>האם בחישוב ה-LTV יש לכלול יתרות בגין רכיבים חוץ מאזניים שהועמדו לווה במסגרת עסקת מימון רכישת הקרקע?</b>
xx.xx.xxxx	תשובה:	כן; יש לחשב את יחס ה-LTV, לפי היחס בין יתרת האשראי (כולל יתרות חוץ מאזניות) לבין שווי הביטחון. אין חובה לכלול ערבויות ביצוע שהנפקתן נדרשה כחלק מהסכם רכישת הקרקע.
	<b>שאלה 5:</b>	<b>האם מימון שניתן לצורך תשלום למע"מ, אשר צפוי להיפרע מתקבולים שיקבל הלקוח בחזרה מרשות המסים בתקופת מס' חודשים, ניתן לניכוי מהמונה כחלק מחישוב ה-LTV?</b>
xx.xx.xxxx	תשובה:	כן; ובלבד שהערכת השווי שבוצעה לנכס או מחיר הרכישה שנלקח לצורך חישוב ה-LTV, לא כוללים מע"מ.
	<b>שאלה 6:</b>	<b>האם בעת שינוי סיווג הלווה לפי ענפי משק, יש להתאים את משקל הסיכון?</b>
xx.xx.xxxx	תשובה:	לא; משקל הסיכון לא משתנה בעקבות שינוי סיווג ענף המשק של הלקוח.
	<b>שאלה 7:</b>	<b>האם הדרישה בסעיף 79 חלה על אשראי שניתן בביטחון קרקע?</b>

xx.xx.xxxx	הדרישה למשקל סיכון מוגבר חלה בנסיבות בהן האשראי משמש לרכישת הקרקע, ולא על אשראי שניתן בביטחון קרקע, ומשמש למטרות שונות מרכישת קרקע אחרת.	תשובה :
	<b>כיצד על התאגיד הבנקאי לנהוג כאשר קיים פער בין עלות רכישת הקרקע לבין הערכת שמאי לצורך קביעת שווי הקרקע?</b>	<b>שאלה 8 :</b>
xx.xx.xxxx	על התאגיד הבנקאי לקחת את השווי הנמוך מביניהם לצורך חישוב ה-LTV.	תשובה :
	<b>בעת רכישת קרקע מרמ"י, הרוכש נדרש להעביר את התשלום בגין הקרקע, עוד בטרם הושלם רישום השעבוד לטובתו. האם במקרים אלו ניתן להחריג את ההלוואה מחובת שקלול אשראי לרכישת קרקע כאמור בסעיף 79?</b>	<b>שאלה 9 :</b>
xx.xx.xxxx	לא ; גם בנסיבות אלו יש להתחשב בשווי הקרקע לצורך שקלול האשראי כאמור בסעיף 79.	תשובה :
	<b>האם ניתן לקזז בטוחות מההלוואה למימון קרקע לצורך חישוב ה-LTV?</b>	<b>שאלה 10 :</b>
xx.xx.xxxx	ניתן לנכות אך ורק פיקדונות משועבדים באופן בלתי חוזר ומותנה, העומדים בכל הדרישות לקיזוז פריטים מאזוניים (כאמור בסעיף 188 להוראה 203) שנועדו להבטחת האשראי לרכישת הקרקע בלבד. נבהיר כי האמור לעיל מתייחס רק לסוגיית חישוב ה-LTV ולא לצורך חישוב החשיפה לסיכון אשראי שלגביה יחולו ההוראות הסעיפים הרלוונטיים להוראה 203.	תשובה :