

הפניה להערכת שמאי - שמאות רגילה/מורחבת

פרטי הסניף המטפל:

סניף	שם יועץ משכנתאות מטפל	טלפון סניף	דוא"ל יועץ משכנתאות מטפל	פקס סניף

פרטי המבקשים:

שם פרטי	שם משפחה	מס' ת"ז	טלפון 1	טלפון 2

פרטי הנכס:

סוג הנכס	שם יישוב	שם רחוב	מס' בית	כניסה	קומה	מס' דירה

גוש	חלקה	תת חלקה	מס' מגרש

מטרת הלוואה:

לקוח נכבד,

מידע זה מועבר לידיעתך בצמוד לאישור העקרוני שנמסר לך, וזאת במידה ותהיה מעוניין לפי שיקול דעתך הבלעדי, לבצע שמאות כבר בשלב זה, וזאת טרם המועד בו הודענו לך כי הדבר דרוש לצורך התקדמות בתהליך להעמדת הלוואה על ידנו. לשימת ליבך כי מאחר ואל מול הבנק מדובר בשלב מוקדם בתהליך, במסגרתו, בין היתר, טרם הומצאו לנו מסמכים רלוונטיים, הרי שבכל שלב הבנק רשאי להודיע כי לא תועמד על ידו הלוואה (כך שיתכן שלא תידרש על ידנו להמציא שמאות) ו/או ייתכן שיידרשו התאמות נוספות בנוגע להערכת השמאות ככל שתבצע אותה בשלב הזה.

לצורך ביצוע שמאות, עליך לפנות אל אחד מהשמאים מהרשימה המצורפת, ולתאם עמו ביצוע השומה.

יובהר כי הנכס רשאים להמציא לבנק לאומי הערכת שווי נכס שנערכה עבורכם לבקשת בנק אחר, לצורך מתן הלוואה לדיור, חלף עריכת שמאות חדשה ובכפוף לתנאים הבאים:

1. השמאי נכלל ברשימת השמאים המפורטת בהפניה של הבנק האחר.
2. לא חלפו 90 יום ממועד ביצוע הערכת שווי הנכס.
3. השמאות תופנה לבנק לאומי.

יובהר, כי בנק לאומי יהיה רשאי לסרב לבקשתכם לקבלת השמאות וזאת מטעמים סבירים בלבד.

סוג השומה (רגילה/מורחבת ע"פ תקן 19 של מועצת השמאים) ותעריף השומה שישולם לשמאי ייקבעו בהתאם לאחת מהאפשרויות בטבלה הבאה:

יובהר כי בכל מקרה לבנק תשמר הזכות לדרוש ביצוע שמאות מורחבת ע"פ תקן 19 של מועצת השמאים במקרים מסוימים ובהתאם לנסיבות, מעבר לתנאים המפורטים מטה.

ג. תעריף השמאות (כולל מע"מ) בש"ח	ב. סוג/שווי הנכס	א. תנאים
<p>F3-828 לתעריף השמאות עבור דירה בבית קומות רשאי השמאי לבקש תוספת בגין הוצאות נסיעה, אך בכל מקרה עלות השמאות בצירוף הוצאות הנסיעה לא יעלו על F16-828 ש"ח (כולל מע"מ)</p>	<p>הלוואה למטרת רכישת דירת מגורים בבית קומות, ובלבד שמחיר הנכס הנרכש אינו עולה על סך של 1,800,000 ש"ח, בהתאם לחוזה מכר שיוצג לבנק.</p> <p>הלוואה למטרת בניה עצמית של נכס שאינו בית חד קומתי, צמוד קרקע או משק חקלאי, ובלבד ששווי הנכס הצפוי במועד סיום הבניה אינו עולה על סך של 1,800,000 ש"ח (לא כולל רווח יזמי).</p>	<p>1.1 במסגרת כלל ההלוואות שיועמדו לך בפועל, ככל שיועמדו, תיכלל גם הלוואת זכאות * (שתועמד במסגרת תוכנית סיוע של הממשלה).</p> <p>וגם -</p> <p>1.2 ביצוע השמאות נעשה לאחר שנחתם חוזה רכישה.</p>
	<p><u>שווי הנכס בש"ח</u></p>	<p>2.1 במסגרת כלל ההלוואות שיועמדו לך בפועל, ככל שיועמדו, לא תיכלל הלוואת זכאות (במסגרת תוכנית סיוע של הממשלה).</p> <p>וגם -</p> <p>2.2 שווי הנכס הוא בהתאם לאחת מהאפשרויות בעמודה ב', ובהתאם לשווי יחול תעריף השמאות לפי סולם מדורג כפי עמודה ג'.</p>
	<p><u>שווי הנכס בש"ח</u></p>	<p>3.1 שווי הנכס הוא בהתאם לאחת מהאפשרויות בעמודה ב', ובהתאם לשווי יחול תעריף שמאות מקסימלי לפי סולם מדורג כפי עמודה ג'.</p> <p>או -</p> <p>3.2 הבנק החליט לפי שיקול דעתו (לרבות, אך לא רק - אם הנכס הוא נחלה/משק חקלאי), וזאת על אף שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיפים 1 או 2 לעיל, לדרוש ביצוע שומה מורחבת עפ"י תקן 19 של מועצת השמאים, ויחולו התעריפים המקסימליים המפורטים בעמודה ג', ללא קשר לשווי הנכס.</p>

*לווה שחל עליו אחד מהתנאים המפורטים להלן אינו זכאי לתעריף המופחת שבסעיף 1 לעיל, ויחולו עליו התעריפים המפורטים בסעיף 2 ו-3 לעיל, לפי העניין: (א) לווה הרוכש דירה ביישוב הזכאי למענק מחיר למשתכן ובוחר לממש את זכאותו למענק זה בלבד או (ב) לווה שנוטל רק הלוואות זכאות ללא נטילת הלוואות לדיור נוספות מהבנק כחלק מכך.

תעריף השמאות כמפורט לעיל יקבע בהתאם לשווי הנכס עפ"י הערכת השמאי או הצהרת הלווה, הגבוה מביניהם. השמאים אינם רשאים לגבות תעריפים העולים על התעריפים המפורטים לעיל. את עלות השומה עליך לשלם ישירות לידי השמאי.

עליך להתקשר ישירות לשמאי אחד מתוך רשימת השמאים המצורפת כפי בחירתכם ולתאם מולו מועד ביקור בנכס.

עליך להעביר לשמאי את כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע השמאות, כמפורט בנספח א' לטופס זה וכן כל מסמך אחר שיידרש ע"י השמאי.

לשימת לבך כי השמאות תועבר לבנק ישירות ע"י השמאי, לרבות באמצעים אלקטרוניים, לפי שיקול דעת השמאי. הנך זכאי לקבל מהשמאי העתק של הערכת הנכס.

מצי"ב רשימת השמאים (לפי סדר א-ב):

1.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
2.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
3.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
4.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
5.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
6.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
7.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
8.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
9.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
10.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
11.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
12.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
13.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
14.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
15.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
16.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
17.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
18.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:
19.	שם:	כתובת: דוא"ל:	טלפון 1: טלפון 2: פקס:

שם :	20.	כתובת : דוא"ל :	טלפון 1 : טלפון 2 : פקס :
שם :	21.	כתובת : דוא"ל :	טלפון 1 : טלפון 2 : פקס :
שם :	22.	כתובת : דוא"ל :	טלפון 1 : טלפון 2 : פקס :
שם :	23.	כתובת : דוא"ל :	טלפון 1 : טלפון 2 : פקס :
שם :	24.	כתובת : דוא"ל :	טלפון 1 : טלפון 2 : פקס :
שם :	25.	כתובת : דוא"ל :	טלפון 1 : טלפון 2 : פקס :
שם :	26.	כתובת : דוא"ל :	טלפון 1 : טלפון 2 : פקס :
שם :	27.	כתובת : דוא"ל :	טלפון 1 : טלפון 2 : פקס :
שם :	28.	כתובת : דוא"ל :	טלפון 1 : טלפון 2 : פקס :
שם :	29.	כתובת : דוא"ל :	טלפון 1 : טלפון 2 : פקס :
שם :	30.	כתובת : דוא"ל :	טלפון 1 : טלפון 2 : פקס :

נספח א'

תאריך: F49-828

רשימת מסמכים שיש להמציא לשמאי לצורך ביצוע הערכת הנכס:

1. לכלל הנכסים:

- נכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים - נסח טאבו עדכני ותשריט בית משותף.
- נכס הרשום ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י)/חברה משכנת: אישור זכויות עדכני מאת רמ"י ו/או חב' משכנת, חוזה חכירה/פיתוח, תשריט רמ"י/חברה משכנת.
- חוזה מכר מלא כולל נספחים ותשריטים.
- חשבון ארנונה אחרון.
- הסכם שיתוף (אם קיים).
- חוזה שכירות מלא (אם הנכס מושכר).
- **לדירה בקומת מרתף/בקומת קרקע, דירת גן, דירת גג, בית צמוד קרקע, דירה שטחה קטן מ-40 מ"ר:** כל המסמכים המפורטים בסעיף 1, ובנוסף - היתר בנייה ותכנית הגשה מאושרת (גרמושקה מלאה).

2. בבניה עצמית:

- כל המסמכים המפורטים בסעיף 1 לעיל ובנוסף -
- אישור מרשות העתיקות (ככל שקיימת הערת אזהרה בדבר עתיקות).
- היתר בנייה ותכנית הגשה מאושרת (גרמושקה מלאה).

3. בהלוואות למטרת שיפוצים:

- כל המסמכים המפורטים בסעיפים 1 לעיל ובנוסף - חוזה שיפוצים/הצעת מחיר חתומים.

האמור לעיל אינו מהווה רשימה סגורה, וייתכן כי תידרשו להמציא לשמאי מסמכים נוספים.