

הנחיות להזמנת הערכת שווי נכס מקרקעין למשכנתא למגורים

נכבדי,

1. לצורך קביעת שווי נכס המקרקעין שהנכם מבקשים כי ישמש כבטחון להלוואתכם, עליכם לפנות אל אחד מהשמאים באמצעות ההפניה המקורית המופיעה בעמוד הבא.

2. **להלן רשימת מסמכים בסיסיים שעליכם למסור לשמאי לצורך הכנת השמאות (ייתכן ותידרשו למסור מסמכים נוספים):**

2.1. מסמכים שעליכם למסור לשמאי

- חוזה רכישה, וכל הסכם אחר בקשר לזכויות במקרקעין (כגון: הסכם שיתוף, שטר והסכם חכירה).
- במידה והנכס מושכר - הסכם שכירות והסכם הארכת תקופת השכירות (באם הוארכה).
- העתק שובר ארנונה עדכני.
- במידה ומדובר בבניה עצמית - היתר בניה ותכנית הגשה חתומה כחוק.

2.2. מסמך עדכני בדבר הזכויות בנכס

- במידה והנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין - נסח רישום מקרקעין ("נסח טאבו").
- במידה והנכס רשום בפנקס הבתים המשותפים - נדרש לצרף תקנון ותשריט בית משותף.
- במידה והזכויות הינן חכירה מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) - נדרש אישור זכויות עדכני מרמ"י, חוזה פיתוח / חוזה חכירה.
- במידה ורישום הנכס מנוהל באמצעות חברה משכנת נדרש לצרף אישור מצב זכויות עדכני ומפורט (כתובת, כניסה, קומה, כיווני אוויר, מספר חדרים וכיוצ"ב) מהחברה המשכנת.

4. **פירוט תעריפי שמאות (ישולם ישירות לשמאי ע"י וע"ח מזמין השמאות) הכוללים מע"מ ונסיעות:**

תעריף שכ"ט לשמאות לצורך קבלת הלוואה (לא מוכוונת) לדירת מגורים (*):	
שכ"ט יקבע לפי הערך הגבוה מבין אלה: הצהרת הלקוח, מחיר הרכישה, שווי הנכס בשמאות:	
שווי דירה עד 799,999 ₪	500 ₪
שווי דירה: 1,199,999 ₪ - 800,000 ₪	600 ₪
שווי דירה: 1,999,999 ₪ - 1,200,000 ₪	650 ₪
שווי דירה: 3,999,999 ₪ - 2,000,000 ₪	850 ₪
דירה בשווי 4,000,000 ₪ ומעלה	שמאות מורחבת - יקבע בתאום מראש, בין הלקוח לשמאי.
משק חקלאי	שמאות מורחבת - יקבע בתאום מראש, בין הלקוח לשמאי.
בדיקת היתרים (A)	עיון של השמאי בתיק הבניין: תוספת של 310 ₪ לא כולל אגרות. במידה והלקוח ימציא לשמאי את המסמכים הנדרשים בצילום רציף (לשביעות רצון הבנק) תוספת של 60 ₪.
בדיקת היתרים כולל מידע תכנוני (B)	תוספת של 410 ₪.

- (A) בדיקת היתר הבניה נדרשת בהתקיים אחד מהמקרים להלן: הנכס מהווה קרקע לבניה עצמית, רכישה מקבלן ללא ערבויות חוק מכר או דירה: צמודת קרקע/ במפלס הנמוך מכניסת הבניין/ דירת גן/ דירת גג/ דופלקס/ דירה ששטחה קטן מ- 40 מ"ר/ אזור עם שימושים מעורבים/ בעלות במושע/ במקרים נוספים לשיקול דעת השמאי ו/או הבנק.
- (B) בדיקת מידע תכנוני נדרשת כאשר שווי הנכס כולל מרכיב של זכויות בניה נוספות ו/או במקרים נוספים לשיקול דעת השמאי ו/או הבנק.

(*) תעריף סופי להערכת דירות בגין הלוואות מוכוונות לזכאי משרד הבינוי והשיכון

התעריף לשמאות דירת מגורים בבית קומות יעמוד על סך של 269 ₪ כולל מע"מ, בכל מקרה סכום התשלום לשמאות לא יעלה על סך של 337 ₪ כולל הוצאות נסיעה ומע"מ.

התעריף לשמאות בית חד קומתי, צמוד קרקע או משק חקלאי יהיה 393 ₪ כולל הוצאות נסיעה ומע"מ.

אין לראות בהפניה זו התחייבות הבנק לביצוע ההלוואה