



18 מאי, 2014

לכבוד,
גבי דקלה מנידור
מערך המשכנתאות
במייל: dikla.minidor@bankleumi.co.il
בנק לאומי לישראל בע"מ

גברת נכבדה,

הנדון: הנחיה חדשה מיום 14.5.2014 לגבי שמאויות ללקוחות בנק לאומי לישראל בע"מ

בשם לשכת שמאי המקרקעין בישראל (להלן: "הלשכה"), הארגון היציג של שמאי המקרקעין בישראל, הננו מתכבדים לפנות אליכם בעניין שבנדון, כדלהלן:

1. ביום 14.5.2014 הוצאה הנחיה מקפחת לשמאי המקרקעין העובדים עם בנק לאומי לישראל בע"מ - מערך המשכנתאות (להלן: "לאומי למשכנתאות"), לפיה נדרשים שמאי הבנק בדוח השומה למשכנתאות (בכל סוגי ההלוואות), החל מיום קבלת המכתב, להוסיף בנוסף לשווי הנכס, הערכת דמי שימוש ראויים (הערכה ביחס לגובה שכר הדירה הראוי).
כמו כן, צוין כי הנחיה מקפחת זו מהווה חלק בלתי נפרד מההתחייבויות המוטלות על שמאי הבנק למשכנתאות, בכפוף לכל ההתחייבויות עליהם חתמו לצורך הצטרפות לרשימת השמאים של מערך המשכנתאות.

2. עמדת הלשכה הינה כי הנחיה מקפחת זו, המחייבת לכאורה את שמאי הבנק למשכנתאות, אינה יכולה להתקבל באורח חד צדדי, מאחר וכרוכה בתוספת מהותית לעבודתם של שמאי המשכנתאות וככזו, היא אינה סבירה.
הבנק, במלוא הכבוד, אינו יכול לשנות את החוזה ולהטיל באופן חד צדדי התחייבויות משמעותיות נוספות על שמאי המקרקעין, מעבר למה שהוסכם בעת ההצטרפות לרשימת השמאים של מערך המשכנתאות.



3. ולגופו של עניין - הערכה לעניין דמי שימוש ראויים - גובה שכר הדירה הראוי בנכס הנישום, הינה עבודה, שאין כל קשר בינה לבין שווי של נכס. חוות דעת, לעניין הערכת דמי שכירות ראויים, כרוכה במסד נתונים שונה ואחר, ממסד הנתונים בו משתמשים שמאי המקרקעין בבואם להעריך את שווי הנכס.

ויתירה מכך, מסד הנתונים להערכת דמי שימוש ראויים אינו קיים כלל, לעומת מסד נתונים קיים של שע"מ המשמש את שמאי המקרקעין להערכת שווי שוק. לפיכך, בבואכם להטיל על שמאי הבנק למשכנתאות הערכה נוספת הנבדלת מהערכת שווי שוק של נכס מקרקעין, אתם למעשה מחייבים את שמאי הבנק לנתח עסקאות השוואה של חוזי שכירות, אותם עליהם לאתר ולהשיג ובפועל, אתם מגדילים משמעותית את תשומות העבודה הנדרשות לצורך הכנת חו"ד למשכנתא, ללא תוספת של שכר כלל, וכל זאת בעבודה שממילא אינה זוכה לשכר ראוי בגינה.

4. נדגיש כי אין כל מסד נתונים להערכת דמי שכירות ועל כן, על מנת לקבל שירות יעיל ומהיר כפי שהבנק מצפה ודורש, כפי שקיבל עד כה מציבור שמאי המקרקעין, עליכם להבין שהערכת דמי שכירות ראויים ייתכן ותהיה כרוכה בחיפוש רב ומייגע אחר חוזי שכירות רלוונטיים ומסירת השומה תדחה משמעותית.

5. לשם השוואה ובכדי לסבר את האוזן, שכר הטרחה הראוי של חוות דעת, להערכת דמי שכירות ראויים, גבוה בכ - 30% עד כ - 50% מעריכת חוות דעת לשווי שוק לאותו נכס, על פי תקן 19.

הלשכה סבורה כי הפנמת ההנחיה החדשה של הבנק, ללא הגדלה משמעותית בשכר הטרחה המשולם בשומות למשכנתא, שממילא כאמור הינו נמוך וראוי לעדכון, אינה ראויה ולא תשרת, לא את מטרות הבנק ובוודאי שלא את מטרות בנק ישראל.

6. לאור האמור, נבקשכם כי תבוטל הנחיה חד צדדית ומקפחת זו לאלתר, וכי ינוהל הליך מסודר בשיתוף פעולה עם הלשכה, לבחינת יישום ההוראה של בנק ישראל בנושא ההלוואות לדיור, שבמסגרתו ייטלו חלק כל הגורמים הנוגעים בדבר.



7. הננו לבקשכם לקבוע פגישה משותפת בנושא ואנו עומדים לרשותכם למתן כל הבהרה נוספת, ככל שיידרש הדבר.

8. במקביל, אנו שומרים על זכותנו לערער על הנחייתכם המקפחת בכל ערכאה רלוונטית, בהתאם לייעוץ המשפטי שבידינו.

בכבוד רב,

יעקב הלוי

יו"ר ועדת בנקים ומשכנתאות

אוהד דנוס

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל