תאריך : 09/03/2026

סאן רז לבונה

אישור עקרוני להלוואה

פרטי המבקשים :

	מספר מזהה	שם המבקש	תאריך לידה	טלפון	מייל	כתובת מגורים
מבקש 1	300295714	סאן רז לבונה	20.11.1986	0587233211		ראשון לציון, קרן קיימת לישראל 20
מבקש 2						

מטרת ההלוואה : לכל מטרה

סוג העסקה : דרגה ראשונה

פרטי הנכסים אשר ישועבדו לטובת אלבר משכנתאות בע"מ (להלן : "**החברה**") : גוש : 3637 חלקה : 17 תת חלקה : 1

הנכס – חנות , כתובת הנכס (ככל שיש כתובת) : נס ציונה, הבנים 2

הדירה כוללת : ○ ממ"ד ○ מחסן ○ חניה צמודה

הבניין כולל : ○ מעלית ○ מקלט

הרכב ההלוואה:

(כל הריביות וההחזר החודשי נכונים ליום 09/03/2026)

מסלול הריבית	**מסלול הפירעון**	**סכום בש"ח**	**תקופה בחודשים**	**מנגנון קביעת ריבית (קבוע/פריים +מרווח)**	**ריבית שנתית נכון לתאריך אישור זה**	**הצמדה למדד המחירים לצרכן**	**החזר חודשי ראשון (קרן + ריבית או ריבית בלבד)***
ריבית קבועה צמודה למדד	תשלום חודשי לוח שפיצר	400,000 ש"לח	360 חודשים	7.8%	09/03/2026	כן	2,879.48 ₪
סה"כ אשראי	400,000 ₪						

*סכום ההחזר החודשי הראשון ("**ההחזר הראשון**") מוצג עבור חודש תשלום מלא אך אינו כולל הפרשי הצמדה, עמלות, אגרות, הוצאות וכדומה וכן ריבית עבור תקופת הביניים אשר תחול כאשר מועד הפרעון של התשלומים החודשיים בהלוואה ויום העמדת ההלוואה בפועל, אינם חלים באותו יום של החודש. ישנם מקרים בהם סכום ההחזר החודשי הראשון המוצג, מעוגל ל-2 ספרות אחרי הנקודה העשרונית לפי כללי העיגול המקובלים, ולפיכך ייתכנו שינויים בסכום ההחזר החודשי בעת העמדת ההלוואה בפועל. חישוב סכום ההחזר החודשי נעשה על סמך הנתונים הידועים נכון ליום אישור זה, ומתייחס לסכום ההחזר בהלוואה, לו היתה מבוצעת ביום אישור זה. סכום ההחזר החודשי לחודש הראשון עשוי להשתנות עד מועד העמדת ההלוואה בפועל.
בהלוואות במסלולים בולט חלקי וגרייס חלקי סכום ההחזר הראשון המוצג הוא החזר ע"ח הריבית בלבד.
בהלוואות במסלול בולט מלא, לא יוצג סכום החזר חודשי.
עמלת פתיחת תיק : 1,000 ש"ח.

בטחונות

תנאים לביצוע:

1. תשלום ממקורות עצמיים %_____ מנכס נרכש.

סה"כ שווי בטוחות מוצע		קיים/נרכש
שווי נכס א'	2,500,000 ₪	קיים
שווי נכסים נוספים		
אחוז מימון מקסימלי (LTV) במועד העמדת ההלוואה	20%	

2. הוכחת מקורות עצמיים %_____ מנכס נרכש.

תוקף האישור :

תוקף אישור עקרוני זה לגבי ההלוואות המפורטות או חלקן יהיה עד 09/04/2026 (להלן : "**תקופת שמירת הריבית**").
לאחר המועד הנ"ל עשויים להשתנות שיעורי הריבית ובכלל זה המרווח מעל לריבית הפריים בהלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים.
כמו כן יתכן כי הלווה לא יאושר בשנית בשל שינוי מדיניות או בתנאי החיתום של החברה.

תנאים לביצוע:

1. שמאות תקן 19 – התייחסות שמאי להכנסה משכירות
2. ביטוח חיים ללווה למשך כל תקופת ההלוואה
3. ביטוח נכס
4. בטחונות לשביעות רצון אלבר משכנתאות
5. נסח טאבו עדכני – סאן רז לבונה בעלים בפועל בלבד
6. בתנאי תחילת עבודה כשכיר – לצרף תלוש שכר +השתקפות משכורת בתנועות עו"ש
7. דוח תיקים לחייב - עדכני

פעימה ראשונה – סילוק 6 תיקי הוצל"פ ע"ס 207 א' מול מכתבי כוונות. (משכנתא בפועל)

פעימה שנייה – לאחר קבלת דוח תיקים לחייב שאכן כל תיקי הוצלפ סגורים, תועבר יתרת הכספים לחשבון הלקוח.

1. **<u>הערות והבהרות לאישור זה</u>**
   א. שעור הריבית בטבלה הינו הריבית נכון לתאריך אישור זה.
   ב. שעור הריבית או המנגנון לקביעת הריבית המאושרים עקרונית יחולו על כל חלק של הלוואה שתועמד בתוך תקופת שמירת הריבית ובכפוף למילוי תנאי החברה.
   ג. קביעת הריבית ומנגנון שינוי הריבית בהלוואות בריבית משתנה על בסיס הפריים - הריבית תיקבע במועד העמדת ההלוואה בפועל על פי שיעור הפריים באותה עת. בכל מועד בו ישתנה שיעור ריבית הפריים, תעודכן ריבית ההלוואה כך שתעמוד על שיעור שנתי השווה לריבית הפריים המעודכנת בתוספת המרווח כמפורט באישור זה.

2. **<u>עמלות והוצאות</u>**
סכומי ההוצאות והעמלות הכרוכים בהעמדת ההלוואה ובמהלך תקופת ההלוואה, לרבות הוצאות המועברות על ידי החברה לצד שלישי כפי שהם חלים במועד מתן אישור זה מפורטים בתעריפון העמלות הנוגעות להלוואות לדיור של החברה המצורף לאישור זה. מובהר כי רשימת ההוצאות והעמלות המתוארות באישור זה אינה רשימה סגורה והיא מתבססת על הצהרות מבקש ההלוואה ביחס למצבו של הנכס, אופן ניהול הרישומים לגביו וכיוצ"ב.

3. **<u>רשימת מסמכים</u>**
רשימת המסמכים המפורטת להלן, אינה רשימה סגורה והיא מתבססת על הצהרות מבקשי ההלוואה ביחס למצבו של הנכס, אופן ניהול הרישומים לגביו וכיוצ"ב. החברה תהיה רשאית לדרוש הצגת מסמכים ו/או אישורים נוספים בהתאם לצורך לאחר בדיקת המסמכים והמידע שמסר ו/או שימסור מבקש ההלוואה.
לצורך קבלת ההלוואה תדרשו להמציא מסמכים שונים ובכלל זה את המסמכים הבאים (ככל שלא הומצאו קודם לכן):
   א. דפי חשבון ל- 3 חודשים אחרונים ותדפיס פירוט ההלוואות מכל חשבונות המבקשים והערבים.
   ב. קבלת ייפוי כוח נוטריוני לטובת החברה כאשר השעבוד הנרשם לטובת החברה אינו משכנתא בפועל.
   ג. המצאת הוראת קבע לתשלום החודשי חתומה על ידי הסניף בו מנוהל חשבון העו"ש.
   ד. בדיקת זיכוי חשבון הבנק בהכנסה/המשכורת המוצהרת + צרוף 3 תלושי משכורת אחרונים (לעצמאיים- שומת מס מאושרת ע"י רו"ח +אישור רו"ח על ההכנסה בתקופה שלאחר שומת המס).
   ה. במקרה של הלוואה לרכישת נכס:
      - הצהרת הלקוח כי הרכישה אינה מתבצעת מבן משפחה/קרוב/מכר.
      - הוכחת בעלות של המוכרים.
      - אישור ניהול חשבון של כל המוכרים.
      - העתק מטופס מש"ח שהוגש לרשות המיסים.
      - חוזה רכישה.
   ו. במקרה של הלוואה כנגד נכס קיים:
      - הוכחת בעלות על הנכס - נסח טאבו מעודכן או אישור זכויות מחברה משכנת או אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל.
   ז. ערבים:
      - בדיקת ערבים תתבצע על פי הקריטריונים של החברה.
   ח. הצגת תעודת זהות כדין וכל מסמכי אימות הזדהות נוספים אשר החברה תדרוש.
   ט. לבעלי תושבות זרה – אישור זה הינו בכפוף למדיניות ונהלי האשראי של החברה בנושא ויש להמציא צילום דרכון וצילום מסמך מזהה רשמי נוסף (רישיון נהיגה, ביטוח לאומי וכו').
   י. אישור על ביטוח חיים וביטוח נכס מספקים לטובת החברה עם סעיף שעבוד לטובת החברה וקביעתה כמוטב בלתי חוזר.
   יא. חתימת המבקש על טופס הסכמה למסירת נתוני אשראי לפי תקנה 5 לתקנות נתוני אשראי התשע"ח-2017 עד למועד סיום עסקת האשראי.
   יב. תקינות בדיקת חשבונות ו/או לקוחות מוגבלים ללא ממצאים חריגים בבדיקת נתוני האשראי של מבקש ההלוואה.
   יג. תצהיר מבקש ההלוואה בפני עורך דין במקרה של רכישת דירת מגורים יחידה.
   יד. אם הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין: רישום משכנתא או הערת אזהרה, לפי העניין, לטובת החברה בגין הנכס, והמצאה לחברה של נסח מאושר מלשכת רישום המקרקעין לאחר הרישום, ביחד עם מסמך השיעבוד ובמקרה של נכס נרכש המצאת כתב התחייבות של מוכר הנכס וכן רישום משכון לטובת החברה על הזכויות החוזיות של רוכש הנכס ו/או של מוכרי הנכס ברשם המשכונות. רישום כל הבטוחות כאמור כרוך בתשלום אגרות, לפי העניין.

טו. אם הנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין: המצאת כתב התחייבות של רשות מקרקעי ישראל ו/או של החברה המשכנת ו/או של מוכר הנכס, לפי העניין, וכן רישום משכון לטובת החברה על הזכויות החוזיות של בעל הנכס ו/או רוכש הנכס ו/או של מוכרי הנכס במרשמים הרלבנטיים. רישום כל הבטוחות כאמור כרוך בתשלום אגרות, לפי העניין.

טז. שמאות – לצורך קבלת ההלוואה, עליכם לפנות לביצוע הערכת שמאות לנכס, בהתאם לסוג השמאות הנדרשת כמפורט מטה. לאישור זה מצורפת רשימת השמאים עימם עובדת החברה לצורך הערכת נכסים לצרכי קבלת הלוואות לדיור, ובצד הפרטים של כל אחד מהשמאים, תוכלו למצוא את רשימת האזורים הגיאוגרפיים שבהם הוא עובד. האמור לא יחול במקרה של רכישת נכס יד ראשונה בהתאם לנהלי החברה.

יז. בנוסף יש להמציא את המסמכים הבאים:

ידוע לנו כי אישור זה הינו עקרוני בלבד ואין במתן אישור עקרוני זה משום אישור סופי להעמדת ההלוואה או התחייבות כלשהי של החברה להעמיד לנו את ההלוואה המבוקשת.
כמו כן, מובהר למבקשים כי אישור עקרוני זה על ידי החברה לא יוצר התקשרות חוזית בין המבקשים והחברה, והחברה לא תהיה חייבת להעמיד למבקשים הלוואה כלשהי כל עוד לא ימולאו כל דרישותיה ותנאיה. בכל מקרה של סתירה בין האמור באישור עקרוני זה לבין האמור בהסכם ההלוואה שיחתם בין החברה למבקשי ההלוואה, ככל שיחתם, יגבר ויחול האמור בהסכם ההלוואה.

חתימת המבקשים

תאריך	**שם**		**חתימה**
תאריך	**שם**		**חתימה**

אלבר משכנתאות

הפניה להערכת שמאי

פרטי המבקשים

שם פרטי	שם משפחה	מספר ת.ז.	טלפון 1	טלפון 2
סאן	רז לבונה	300295714	0587233211	

פרטי הנכס

סוג הנכס	שם היישוב	שם רחוב	מס בית	כניסה	קומה	מס דירה
חנות	נס ציונה	הבנים	0			

גוש	חלקה	תת חלקה	מס' מגרש
3637	17	1	

מטרת ההלוואה: לכל מטרה

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 ההלוואה על ידינו. לתשומת ליבך כי מבחינת אלבר משכנתאות בע"מ (להלן: "**החברה**") מאחר ומדובר בשלב מוקדם בתהליך, במסגרתו, בין היתר טרם הומצאו לחברה מסמכים רלוונטיים, הרי שבכל שלב החברה רשאית להודיע כי לא תועמד על ידה ההלוואה (כך שייתכן שלא תידרש על ידה להמציא שמאות) ו/או ייתכן שידרשו התאמות נוספות בנוגע להערכת השמאות, ככל שתתבצע.

לצורך ביצוע שמאות, עליך לפנות אל אחד מהשמאים מהרשימה המצורפת ולתאם עמו ביצוע השמאות. סוג השמאות (שמאות מורחבת/שמאות תקן 19 של מועצת השמאים) והתעריף שישולם לשמאי ייקבעו לפי אופי הנכס, שווי הנכס, היקף האשראי וכד' ובהתאם לאחת מהאפשרויות בטבלה הבאה:

שווי נכס (במיליוני ₪)	שמאות מורחבת	שמאות תקן 19
עד 1.3 (לא כולל)	1,200 ₪	
מ- 1.3 (כולל) עד 2 (לא כולל)	1,300 ₪	2,500 ₪
מ- 2 (כולל) עד 4 (לא כולל)	1,700 ₪	3,500 ₪
מ- 4 (כולל) עד 5 (לא כולל)	תקן 19	4,500 ₪
מעל 5 (כולל)	תקן 19	6,000 ₪

מובהר כי לחברה תשמר הזכות לדרוש ביצוע שמאות מורחבת לפי תקן 19 במקרים מסוימים מעבר לתנאים המפורטים לעיל, תקן 19: נכס מעל 4 מ' ₪, פנטאוז, דירת גן, בית צמוד קרקע, נחלה.

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

עליך להעביר לשמאי את כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע השמאות, כמפורט ב**נספח א** לטופס זה וכן כל מסמך אחר שיידרש ע"י השמאי. לתשומת לבך כי השמאות תועבר לחברה ישירות ע"י השמאי, לרבות באמצעים אלקטרוניים, לפי שיקול דעת השמאי. הנך זכאי לקבל מהשמאי העתק של הערכת הנכס.

רשימת שמאים:

איזור	שם השמאי	טל משרד	נייד	מייל	כתובת משרד
צפון	אבי גיני	073-7599567	052-2486006	office@house-value.co.il	ירמיהו אלפרין 5
	אושרי אהרוני	077-5170470	052-3632260	Shamaut1@gmail.com	הברזל 32 תל אביב
	איתי חזות / דור מזרחי	054-2666394 050-4382202	054-2666394 050-4382202	hmappraiser@gmail.com	התאנה 24 קריית גת/ קשאני 9 , תל אביב
	יעקב אשר	077-4011620	052-3303061	info@ashers.co.il	בן צבי 2, ת"א (בית דחף)
	ניב כרמי	08-6104333	050-3717278	niv.shamaut@gmail.com	גיבורי ישראל 72 יבנה
	יריב דרורי	04-6715296	052-3288900	drori_yariv@hotmail.com	הרצל 108 א' נהריה
מרכז	אושרי אהרוני	077-5170470	052-3632260	Shamaut1@gmail.com	הברזל 32 תל אביב
	אבישי יעקבי	054-7844471	054-7844471	ay@ay-shamaim.com	מגדלי ב.ס.ר 3 מצדה 9 בני ברק
	איתי חזות / דור מזרחי	054-2666394 050-4382202	054-2666394 050-4382202	hmappraiser@gmail.com	התאנה 24 קריית גת/ קשאני 9 , תל אביב
	אלון יומטוביין	054-3999029	03-9379949	alonyom@gmail.com	סוקולוב 12 פ"ת
	יעקב אשר	077-4011620	052-3303061	info@ashers.co.il	בן צבי 2, ת"א (בית דחף)
	אבי גיני	073-7599567	052-2486006	office@house-value.co.il	ירמיהו אלפרין 5
	קובי אייזנמן	073-7599567	054-8300333	office@house-value.co.il	המגילה 10 ראשל"צ
	ניב כרמי	08-6104333	050-3717278	niv.shamaut@gmail.com	גיבורי ישראל 72 יבנה
	יעקב שלום	08-9315775	052-4426041	l.co.yaakovshalom@office	מוטי קינד 2 רחובות
	אביגיל ביטון	08-6716748	054-6851000	avigail@shamaim.biz	גוש עציון 18 אשקלון.
	יוסי דהן	054-7844471	054-4915481	yossi@ydahan.co.il	מצדה 9 בני ברק מגדלי בסר 3
	אייל דנינו	08-9560934	050-3335424	eyal@eyal-danino.co.il	הבנאים 7 אשדוד.
דרום	אושרי אהרוני	077-5170470	052-3632260	Shamaut1@gmail.com	הברזל 32 תל אביב
	יעקב אשר	077-4011620	052-3303061	info@ashers.co.il	בן צבי 2, ת"א (בית דחף)
	אבי גיני	073-	052-	office@house-value.co.il	ירמיהו אלפרין 5

		2486006	7599567		
גיבורי ישראל 72 יבנה	niv.shamaut@gmail.com	050-3717278	08-6104333	ניב כרמי	
מוטי קינד 2 רחובות	l.co.yaakovshalom@office	052-4426041	08-9315775	יעקב שלום	
גוש עציון 18 אשקלון.	avigail@shamaim.biz	054-6851000	08-6716748	אביגיל ביטון	
הבנאים 7 אשדוד.	eyal@eyal-danino.co.il	050-3335424	08-9560934	אייל דנינו	
התאנה 24 קריית גת/ קשאני 9 , תל אביב	hmappraiser@gmail.com	054-2666394 050-4382202	054-2666394 050-4382202	איתי חזות / דור מזרחי	
גלבר 16 ירושלים.	meidanmain@gmail.com	050-2545678	050-2545678	ייטב מידן	ירושלים
סוקולוב 12 פ"ת	alonyom@gmail.com	03-9379949	054-3999029	אלון יומטובין	
התאנה 24 קריית גת/ קשאני 9 , תל אביב	hmappraiser@gmail.com	054-2666394 050-4382202	054-2666394 050-4382202	איתי חזות / דור מזרחי	
הברזל 32 תל אביב	Shamaut1@gmail.com	052-3632260	077-5170470	אושרי אהרוני	
בן צבי 2, ת"א (בית דחף)	info@ashers.co.il	052-3303061	077-4011620	יעקב אשר	
ירמיהו אלפרין 5ראשל"צ	office@house-value.co.il	052-2486006	073-7599567	אבי גיני	
גיבורי ישראל 72 יבנה	niv.shamaut@gmail.com	050-3717278	08-6104333	ניב כרמי	
הסתת 11, אילת	office@kotnadlan.co.il	050-4401878	050-4401878	אופיר קוט	אילת

אלבר משכנתאות

נספח א'

תאריך: _____

רשימת המסמכים הנדרשים לשמאי לצורך ביצוע הערכת נכס

לקוח יקר,
הינך נדרש להמציא לשמאי את המסמכים הבאים מהרשימה מטה. שים לב כי יתכן ותידרש להמציא לשמאי מסמכים נוספים.

1. **לכל הנכסים:**
   - א. נכס הרשום בפנקס הבתים המשותפים – נסח טאבו עדכני ותשריט בית משותף.
   - ב. נכס הרשום ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י)/חברה משכנת - אישור זכויות עדכני מאת רמ"י ו/או חברה משכנת, חוזה חכירה/פיתוח, תשריט רמ"י/חברה משכנת.
   - ג. חוזה מכר מלא כולל נספחים ותשריטים.
   - ד. חשבון ארנונה אחרון.
   - ה. הסכם שיתוף (אם קיים).
   - ו. חוזה שכירות מלא (אם קיים).
   - ז. לדירה בקומת קרקע/מרתף/דירת גן/דירת גג או פנטהאוז/בית צמוד קרקע/דירה בשט"ח הקטן מ-40 מ"ר – יש להמציא בנוסף לאמור לעיל היתר בניה ותוכנית הגשה מאושרת (גרמושקה מלאה).

2. **בניה עצמית:**
   כל המסמכים בסעיף לעיל 1 ובנוסף:
   - א. אישור רשות העתיקות (במקרה שקיימת הערת אזהרה בדבר עתיקות).
   - ב. היתר בניה ותוכנית הגשה מאושרת (גרמושקה מלאה).

3. **בהלוואות למטרת שיפוץ הנכס:**
   כל המסמכים בסעיף 1 לעיל, ובנוסף חוזה שיפוצים/הצעת מחיר חתומים.

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