

## ברוכים הבאים לבחינת הצטרפות להתאחדות יועצי המשכנתאות

### נבחן/נת יקר/ה,

אנא מלא/י את השאלון בכתב קריא:

- שם מלא: \_\_\_\_\_
- טלפון: \_\_\_\_\_
- כתובת אימייל: \_\_\_\_\_
- מהיכן שמעת על ההתאחדות: \_\_\_\_\_
- השכלה: תיכונית / תואר 1 / תואר 2
- האם עברת קורס בתחום המשכנתאות? : כן / לא
- אם כן, באיזה ביה"ס: \_\_\_\_\_
- האם קיים ליווי מנטורינג? לא / כן , אם כן, כמה זמן? \_\_\_\_\_
- האם נעשתה הכנה לבחינה? אם כן, היכן? \_\_\_\_\_
- ותק כיועץ משכנתאות: \_\_\_\_\_ (מספר שנים)
- כמות תיקים שבוצעו: \_\_\_\_\_
- אזור פעילות עיקרי: דרום / מרכז / שפלה / צפון / ירושלים

### הנחיות:

יש להשתמש במחשבון נייד ולא במכשיר הסלולרי.  
נא להוסיף שם ומספר זהות בכל עמוד.

ציון:	
	שאלות אמריקאיות
	שאלת מסמכים 1
	שאלת מסמכים 2
	שאלת מסמכים 3
	מקרה בוחן 1
	מקרה בוחן 2

\*טבלה זו לשימוש הבוחנים בלבד!

**אין להעתיק! לצלם! או לשכפל! מסמך זה!**

בהצלחה

**שאלות אמריקאיות, לכל שאלה 2 נקודות סה"כ (50 נקודות)**

1. שיר ושלמה רכשו דירה, ונוטלים משכנתה בתמהיל הבא: 660,000 ₪ בריבית פריים 340,000 ₪ ריבית קבועה.  
 המשיכה הראשונה תהיה 45% מסך המשכנתה,  
 מבין המצבים הבאים מהו השחרור שעומד ברגולציה?  
 א. 325,000 ₪ ממסלול הפריים ו 125,000 ₪ מהמסלול הקבוע.  
 ב. 301,000 ₪ ממסלול הפריים ו 149,000 ₪ מהמסלול הקבוע.  
 ג. 450,000 ₪ ממסלול הפריים.  
 ד. 300,000 ₪ ממסלול הפריים ו 150,000 ₪ מהמסלול הקבוע.
  
2. דניאל ונופר רכשו דירה בפרויקט התחדשות עירונית ללא ליווי בנקאי, אושרה להם משכנתה של 75% מימון. בשל החשש מעליית הריבית הם מעוניינים להקדים את כל התשלומים לפעימה אחת בתחילת הבניה.  
 א. עליהם לפנות לקבלן לבקש אישור כתוב להקדמת התשלומים.  
 ב. מאחר ומדובר בפרויקט ללא ליווי, ניתן לשחרר רק לפי חוק המכר (קצב התקדמות הבניה)  
 ג. תמיד ברכישה מקבלן, המשכנתא תשוחרר רק על פי קצב התקדמות הבניה.  
 ד. כאשר מדובר בפרויקט ללא ליווי תמיד תבוצע המשכנתא בפעימה א
  
3. אבי ושרון זוג נשוי רוצים לרכוש את דירתם הראשונה, לאבי יחד עם 4 אחיו יש נכס שקיבלו בירושה על שמו ושם אחיו. כמה אחוזי מימון מקסימליים אבי ושרון יכולים לבקש מהבנק?  
 א. הזוג יכול להגיש בקשה למשכנתא בגובה של עד 75%  
 ב. הזוג מוגבל לש"מ עד 62.5%  
 ג. הזוג יכול להגיש בקשה על סך 50% מימון אלא אם רן יצהיר כי מוכר את חלקו בדירה ואז יוכלו להגדיל את הבקשה ל- 70%  
 ד. הזוג מוגבל ל 50% מימון בגלל שלרן חלק מנכס על שמו.
  
4. בהמשך לשאלה 3 - אבי ושרון מעוניינים להשתתף ברכישת דירה במסגרת תוכנית למשתכן, האם יוכלו לממש הטבה זו למוחסרי דיור?  
 א. הם אינם זכאים לרכוש דירה במסגרת תוכנית למשתכן כיון שהיא מיועדת למוחסרי דיור והרי שאבי בעל זכות בדירה.  
 ב. הם זכאים להשתתף בתכנית זו משום שלאבי קיימת זכות הקטנה משליש דירה.  
 ג. הם יהיו זכאים לרכוש דירה במסגרת מחיר למשתכן, רק במידה ורן ימכור את חלקו בנכס.  
 ד. רק האישה יכולה להשתתף בהגרלה.

5. ממשכנים עם אבי ושרון משאלה 3, לעניין המשכנתה, ביקשו מיועץ המשכנתאות שלהם לשלב להם הלוואת זכאות בתמהיל המשכנתה האם הם זכאים להשתמש בהלוואה זו?
- מאחר ושרון שירתה בקבע מספר שנים הם זכאים.
  - אבי ושרון זכאים להלוואת זכאות.
  - אבי ושרון לא זכאים להלוואת זכאות כיון שלאבי יש חלק בדירה.
  - הם זכאים מאחר ושניהם מגיעים ממשפחות מרובות ילדים.
6. ליעל ודני בית במושב בשווי 2,950,000 ₪ . מעוניינים לבצע שיפוץ מעמיק בנכס וקיבלו הצעה של 870,000 ₪ , מחיר הבית בגמר הבניה צפוי להגיע ל 3,500,000 ₪ . ללקוחות משכנתה קיימת בסך 1,915,000 ₪ מה הסכום המקסימלי שיוכל לבקש עבור השיפוץ?
- לא ניתן לקבל סכום נוסף, כיוון שקיימת כבר משכנתה מעל 50%.
  - 710,000 ₪
  - 870,000 ₪
  - 535,000 ₪
7. מה ההבדל בהחזר החודשי בין שיטת תשלום קרן שווה לשיטת תשלום בלוח שפיצר (ללא שינויים בריבית ובמדד)?
- על פי לוח שפיצר, סכום ההחזר החודשי הולך ופוחת לאורך חיי המשכנתא, על פי שיטת חישוב קרן שווה תשלום המשכנתה החודשי קבוע במשך כל תקופת ההלוואה.
  - על פי לוח שפיצר, ההחזר החודשי קבוע במשך כל תקופת ההלוואה, על פי שיטת חישוב קרן שווה, סכום ההחזר החודשי של הקרן שווה ותשלום הריבית הולך ופוחת לאורך חיי המשכנתה.
  - בלוח סילוקין קרן שווה ההחזר על הריבית יהיה שווה לאורך כל חיי המשכנתה ואילו בלוח סילוקין שפיצר ההחזר על הריבית הולך וקטן לאורך חיי המשכנתה.
  - בלוח סילוקין קרן שווה הקרן תשלום בפעימה אחת בסוף תקופה ואילו בשפיצר תהיה בפריסה שווה לאורך חיי המשכנתה.
8. מהו דוח נתוני אשראי צרכני של בנק ישראל ?
- דו"ח האשראי הוא הצהרה מפורטת של כל היסטוריית האשראי של הלווה.
  - דו"ח האשראי הוא הצהרה מפורטת של כל נתוני היסטוריית האשראי השלילית של הלווה.
  - דו"ח האשראי הוא הצהרה מפורטת של כל נתוני היסטוריית האשראי החיוביים של הלווה.
  - דו"ח האשראי הוא הצהרה מפורטת של כל נתוני היסטוריית המשכנתאות של הלווה.

9. שי ודנה מעוניינים לרכוש את דירתם הראשונה והיחידה במרכז בשווי ₪ 3,500,000 . שי עובד כשכיר בחברת הייטק והכנסתו נאמדת על 18,000 ₪ נטו. דנה עצמאית בתחום הקוסמטיקה ב 3 שנים האחרונות הכנסתה נאמדת על 10,000 ₪ לחודש . מבקשים מימון מקסימלי. בהינתן כי עבור כל 100,000 ₪ ישלמו 550 ₪ לחודש. לצורך הגשת הבקשה יש להכניס ערב . אביו של שי גמלאי של צהל הכנסתו נאמדת על סך 14,000 ₪ , בנוסף יש לו הלוואה בגובה 70,000 ₪ בהחזר של 2000 ₪ בחודש. ומשולם מזונות עבור הילדה שלו בת 16.5 של 2000 ₪ . לאב ישנה דירה שקיבל בירושה בדימונה המניבה סכום של 1700 ₪ בחודש ונקיה מכל שיעבוד. מה ההכנסה הכוללת בתיק? והאם ניתן לאשר את גובה ההלוואה? (2 נקודות)
- א. הכנסה הפנויה בתיק 33,850 ₪ , ולא ניתן לאשר את גובה ההלוואה.
  - ב. ההכנסה הפנויה בתיק 39,700 ₪ , וניתן לאשר את גובה ההלוואה.
  - ג. ההכנסה הפנויה בתיק 41,700 ₪ , וניתן לאשר את גובה ההלוואה.
  - ד. ההכנסה הפנויה בתיק 34,850 ₪ ולא ניתן לאשר את גובה ההלוואה.
10. מהו ערך כינון ולמה הוא משמש ?
- א. שווי המבנה כפי שקבע השמאי , הקובע את הש"מ המקסימאלי לעסקה.
  - ב. שווי הקרקע ללא ערך המבנה הקובע את הגובה הביטוח הנדרש למבנה.
  - ג. שווי המבנה ללא עלות הקרקע הקובע את השיעור מימון המקסימאלי לעסקה.
  - ד. שווי עלות בניית המבנה מחדש, ללא עלות הקרקע וקובע את גובה הביטוח הנדרש למבנה.
11. מתי נרשמת דרגה שניה ?
- א. במחזור משכנתה לבנק אחר.
  - ב. כאשר לקוח נוטל תוספת לכל מטרה בנוסף למשכנתה הראשונה.
  - ג. כאשר לקוח נוטל תוספת למשכנתה הראשונה מגורם אשראי נוסף.
  - ד. בפעם השנייה שלקוח נטל משכנתה בחייו.
  - ה. תשובות א'+ג' נכונות
12. רן רכש דירה במחיר למשתכן באשקלון בעלות של 1,225,000, קיים מענק של 40 אלף ₪ . שווי השמאות 1,500,000 מה המשכנתה המקסימלית שניתן לקבל( כולל מענק)?
- א. המשכנתה המקסימלית תהיה 1,165,000 ₪
  - ב. המשכנתה המקסימלית תהיה 1,125,000 ₪
  - ג. המשכנתה המקסימלית תהיה 1,102,500 ₪
  - ד. המשכנתה המקסימלית תהיה 918,750 ₪

13. רותם ואורטל נטלו משכנתה לפני 10 שנים בריבית קבועה לא צמודה של 5% , כעת מעוניינים לפרוע את יתרת ההלוואה , והריבית הממוצעת על המשכנתאות בתקופת הפירעון היא 3%.
- א. הבנק יגבה עמלת היוון של 2% על יתרת תשלומי המשכנתה ביום הפירעון, ובהפחתה של 30% מעמלת הפירעון רק במידה ושולבה במשכנתה הכוללת גם זכאות.
- ב. הבנק לא יגבה עמלת היוון כיון שהפער בין 3%- ל-5% הינו שלילי.
- ג. הבנק יגבה עמלת היוון של 2% על יתרת תשלומי המשכנתה ביום הפירעון.
- ד. הבנק יגבה עמלת היוון של 2% על יתרת תשלומי המשכנתה ביום הפירעון בהפחתה של 30% מהעמלה בהתאם להפחתות.

14. אורן ומתת מבקשים מהבנק סכום משכנתה של 1.2 מליון ₪ עם החזר חודשי של 9500 ₪. הכנסתם ממשכורת עומדת 26,000 ₪ + קיצבת נכות זמנית של אורן בעקבות פציעה 2000 ₪ שצפויה להמשך יותר משנה וחצי. לזוג הלוואת רכב שיתרתה 25,000 ₪ עם החזר של 3000 ₪, כמו כן משתקפת בחשבון התחייבות קבועה של מעון לביתם בת 3 חוד' ע"ס 1800 ₪ שצפויה להיות מעל שנה וחצי. מה ההכנסה הפנויה בתיק ומהו יחס החזר?
- א. ההכנסה הפנויה בתיק הנה 26,000 ויחס החזר הינו 36.5%
- ב. ההכנסה הפנויה בתיק הנה 24,200 ויחס החזר הינו 39.2%
- ג. ההכנסה הפנויה הנה 26,200 ויחס החזר הינו 36.5%
- ד. ההכנסה פנויה בתיק 23,000 ולכן נדרש ערב.

15. בר עו"ד מצליחה נמצאת בתהליך גירושין מבעלה , פנתה לאסתי יועצת המשכנתאות שלה וסיפרה לה כי החליטו שהיא תרכוש את כל מחצית זכויותיו של הבעל בנכס. על פי הערכת השמאי שוויה של הדירה הינו 3,000,000 ₪ . כמו כן על הנכס רובצת משכנתה בסך 720,000 ₪ בהחזר חודשי של 3000 ₪, מה סכום המשכנתא שעל בר לקחת על עצמה לטובת רכישת הנכס?
- א. 1,860,000 ₪
- ב. 1,720,000 ₪
- ג. 1,140,000 ₪
- ד. 1,000,0000 ₪

16. בר קיבלה אישור למשכנתה עד 30% יחס החזר מהכנסתה הפנויה, בהינתן שעל כל 100,000 ₪ החזר החודשי הוא 580 ₪. על פי נתונים אלו מה צריכה להיות הכנסתה המינימלית של בר?
- א. 30,820 ₪
- ב. 36,120 ₪
- ג. 26,970 ₪
- ד. 29,520 ₪

17. שימי ודברת הגישו בקשה למשכנתה, אך אינם עוברים יחס החזר מהכנסה, הבנק הציע להם להוסיף ערב למשכנתה מה בהכרח הן דרישות הבנק לערב?

סמנו את התשובות הנכונות:

- א. נדרש קרוב משפחה מדרגה ראשונה בן/בת זוג, אב, אם, אח, אחות, בן ובת
- ב. הבנק יערוך לקרוב בדיקת יכולת החזר, כפי שנערכת ללווה עצמו
- ג. הקרוב משלם בעצמו מינימום 20% מסכום החזר החודשי
- ד. לא ניתן להכיר ביותר ממחצית מהכנסתו החודשית הפנויה של קרוב שאינו בעל זכות במקרקעין, אפילו אם הקרוב חתם כלווה על הסכם ההלוואה.
- ה. ניתן להכיר במלוא ההכנסה החודשית הפנויה של בן/בת זוג של הלווה, העומד בכל התנאים לעיל, ומתגורר עם הלווה בדירה.
- ו. כל התשובות נכונות
- ז. א + ד נכונות

18. במסגרת רכישה של דירה במחיר מופחת יש להשלים את העמודה השלישית.

מחיר רכישה	שווי עפ"י שמאות	שווי הנכס לצורך שיעור מימון בבנק
1,000,000	1,200,000	
1,600,000	1,900,000	
1,850,000	2,200,000	

19. יפה בת ה-72 מבקשת לעזור לבנה ברכישת דירה ע"י העמדת הלוואה ע"ס של 500,000 ₪ במשכנתה הפוכה.

יפה חייה מקצבת נכות של 4700 ₪ בלבד ולכן היא מעוניינת לשלם רק ריבית. ההחזר החודשי בגין הריבית יהיה 2100. האם ניתן לאשר זאת?

- א. לא ניתן לאור יחס ההחזר.
- ב. יפה תידרש להכניס את הבן כערב.
- ג. לא ניתן להסתמך על קצבת נכות אם לא הוכחה שהיא קבועה.
- ד. ניתן לאור הנתונים.

20. לזוג יתרת משכנתה על סך 600,000 ₪ שנלקחה בשנת 2008 100% פריים 0.9 - .

כעת מעוניינים לשפר דיור ולגרוור את המשכנתא

בשל הריביות הגבוהות שיש היום. הם נדרשים לעוד 600,000 ₪

מה הסכום המקסימאלי שיוכלו לקבל ברכיב הפריים ( כולל גרירה ותוספת)?

- א. 900,000 ₪ במסלול הפריים
- ב. 800,000 ₪ במסלול הפריים
- ג. היא לא תוכל לשלב במשכנתה החדשה עוד מרכיב הפריים.
- ד. 1,000,000 ₪ במסלול הפריים.

21. יוני ומורן מעוניינים לרכוש נכס ראשון למגורים, יוני עובד כעצמאי כבר 5 שנים ברציפות דו"ח הרואה חשבון מציג את הרווחים הבאים:  
127,000 לשנת 2022 עד אוקטובר 2022 כולל.  
135,000 לשנת 2021.

מורן שכירה של משרד החינוך הכנסתה נטו 10,000 ₪, עובדת כגנת 5 שנים ברציפות, רוכשים נכס ב 1.8 מיליון ₪, זקוקים ל 1,120,000 ₪, יועץ המשכנתאות הסביר כי עדיף ליטול משכנתה יותר קטנה בסכום של 1,080,000 ₪, מה הסיבה להמלצה זו.

- הקצאת ההון יורדת מ 62% ל 60%.
- עדיף לקחת עמה שפחות בגלל ההיסטורית האשראי של מורן.
- הקצאת ההון יורדת מ-75% ל 60%.
- הקצאת ההון יורדת מ 60% ל 50%.

22. שיר נופר ושרית רווקות רוכשות דירה יחד באילת ב-1,500,000 ₪, הדירה תרשם בחלוקה שווה על כל אחת מהן.

שרית מביאה כ-500,000 ₪ לעסקה במזומן, ואינה מעוניינת להיות חלק מהמשכנתה כלל. האם ניתן יהיה לאשר משכנתה רק על שם נופר?

- ניתן לאשר זאת במידה ושרית תוכיח את ההון העצמי לבנק.
- לא ניתן לאשר מכיוון שכולן בעלות הנכס וכולן חייבות להיות לוות.
- לא ניתן לאשר זאת כי שיר ונופר לא הציגו מינימום 25% הון עצמי לעסקה.
- ניתן לאשר זאת בתנאי ששיר ונופר עומדות ביחס החזר למשכנתה.

23. לקוחות משפרי דיור מבקשים משכנתה ע"ס של 1,000,000 ₪ לרכישת נכס חלופי, מבקשים לשלב הלוואת זכאות מדינהכיוון שלא מימשו את זכאותם בדירה הראשונה. הקף את התשובה הנכונה:  
זכאים / לא זכאים

24. אנא פרט מה הם המסמכים הנדרשים להנפקת תעודת זכאות למשכנתה: (4 נקודות)

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---





**שאלת מסמכים 2 (10 נקודות)**

מצ"ב אישור עקרוני:

סל מוצע	סל אחיד 3	סל אחיד 2	סל אחיד 1	
קבועה צמודה 35.90%	קבועה לא צמודה 50%	קבועה לא צמודה 33.3%	קבועה לא צמודה 100%	
משתנה צמודה, ע"ב אג"ח 32.30%	משתנה פריים 50%	משתנה פריים 33.3%		
משתנה פריים 31.70%		משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אג"ח סמסלתי 33.3%		
לפי הפירוט שמוצג בהמשך	360	360	0	תקופה (בחודשים)
5.83	6.16	6.59	0.00	הריבית הכוללת החזויה (כולל עמלות ותחזיות)
10,185.85	13,226.53	12,475.84	0.00	סכום ההחזר החודשי הראשון*
18,844.87 360 חודש תשלום:	14,253.69 75 חודש תשלום:	18,031.57 360 חודש תשלום:	0.00 0 חודש תשלום:	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית ** (חודש התשלום)

**שאלות:**

1. מדוע אין הצעה בסל אחיד? (3 נקודות)

- א. הלקוח ביקש הצעות לסלים 2+3 + סל מוצע בלבד.
- ב. הלקוח לא מעוניין בסל זה בשל החשש לעמלת פירעון מוקדם.
- ג. מהלקוח לא עומד ביחס ההחזר רגולטרי למסלול זה.
- ד. בשל הריבית הגבוהה במסלול זה וההחזר הגבוהה הצפוי הבנק החליט לא לאשר.

2. ידוע שללוים אושר יחס החזר מקסימלי של 37%. לפי הנתונים באישור מה היא ההכנסה הפנויה בבקשה? (3 נקודות)

---



---



---

3. לפי האישור המצ"ב מה יהיה ההחזר המקסימלי בכל סל עפ"י התחזיות ומתי? (4 נקודות)

סל 1 \_\_\_\_\_

סל 2 \_\_\_\_\_

סל 3 \_\_\_\_\_

סל 4 \_\_\_\_\_

**שאלת מסמכים 3 (10 נקודות)**

**מצ"ב נסח טאבו:**

תאריך: 24/11/2022  
 ל" חשון תשפ"ג  
 שעה: 10:18

נסח מס' 434261

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

**משרד המשפטים**  
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
 גוש: חלקה:

**תיאור הנכס**

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית קריית אתא	998.00	מירי
<b>הערות רשם המקרקעין</b>		
אנגלית עד 30.3.43		

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
82712/2022/1	23/10/2022	מכר	עזיז ידידיה	ת.ז.	
<b>החלק בנכס</b>					
82712/2022/1	23/10/2022	מכר	עזיז נעמי	ת.ז.	
<b>החלק בנכס</b>					
82712/2022/2	23/10/2022	עודף	בנזרי אושרי	ת.ז.	
<b>החלק בנכס</b>					
82712/2022/2	23/10/2022	עודף	בנזרי חן	ת.ז.	
<b>החלק בנכס</b>					
689 / 1996					

**משכנתאות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47120/2022/1	09/06/2022	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	
<b>שם הלווה</b>					
בנזרי אושרי					
בנזרי חן					
<b>דרגה</b>					
<b>סכום</b>					
1,500,000 ₪					
<b>החלק בנכס</b>					
679 / 998					

24/11/2022  
 לי' חשון תשפ"ג  
 שעה: 10:18

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
 MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



434261 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
 גוש: חלקה:

על הבעלות של:	בבזרי אושרי
	בבזרי חן

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
82712/2022/3	23/10/2022	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	
			<b>שם הלווה</b>	<b>סוג זיהוי</b>	<b>מס' זיהוי</b>
			עזיז ידידיה	ת.ז.	
			עזיז נעמי	ת.ז.	
		<b>דרגה</b>	<b>סכום</b>	<b>החלק בנכס</b>	
		ראשונה	₪ 770,000	309 / 998	
על הבעלות של: עזיז ידידיה					
עזיז נעמי					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
92475/2022/1	24/11/2022	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	
			<b>שם הלווה</b>	<b>סוג זיהוי</b>	<b>מס' זיהוי</b>
			עזיז ידידיה	ת.ז.	
			עזיז נעמי	ת.ז.	
		<b>דרגה</b>	<b>סכום</b>	<b>החלק בנכס</b>	
		ראשונה	₪ 1,000,000	618 / 1996	
על הבעלות של: עזיז ידידיה					
עזיז נעמי					

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
36125/1993/1	11/11/1993	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית קרית אתא
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4150 מיום 14.10.1993			

**סוף נתונים**

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד או לחלופין חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת  
 נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה



מקרה בוחן 1 ( 20 נקודות)

עדי ואיתי משפרי דיור, קיבלו המלצה מחברים ופנו אליך לקבלת ייעוץ ולווי בעסקת הרכישה שלהם.

במהלך פגישת היעוץ עלו הנתונים הבאים:

איתי הינו אומן נגרות מזה 15 שנה.

הכנסה חודשית ממוצעת נאמדת על כ- 20,000 ₪ נטו.

עדי הינה מהנדסת תוכנה נמצאת לפני כחודשיים החלה לעבוד בחברת "לימונייד" והכנסתה נטו

נאמדת בכ- 15,000 ₪. על פי חוזה העסקה הכנסתה צפויה לגדול בכ- 20% בעוד כשישה

חודשים.

עדי ואיתי מכרו דירה בשווי של 2,800,000 ₪

על הנכס שנמכר נלקחה בעבר משכנתה עם החזר של 4,215 ₪ לחודש.

מצ"ב דוח יתרות לסילוק.

בימים אלה חותמים על הסכם רכישה של דירה חדשה במחיר של 3,500,000 ₪

בנוסף להון עצמי מכספי המכירה עומד לרשותם הון נזיל נוסף של 300,000 ₪.

בנוסף לפער בין הקניה למכירה יש לעדי ואיתי הוצאות נלוות לעסקה הנאמדות

על כ- 200,000 ₪

כמו כן עדי ואיתי מתכננים לשפץ ולעצב את הנכס אומדן השיפוץ נאמד על סכום של 500,000 ₪

בדפים הבאים מצורף תדפיס נתוני משכנתה קיימת:

שאלתה 2168  
תאריך הדפסה : 10/11/2022

פרטי סילוק		פרטים כללים	
100.12545913	מדד בסיס	107.00000000	סוג הלוואה
3.0300	מדד נוכחי ידוע	6/12/20	סוג ריבית
217	ריבית ממוצעת	229,630.00	שיטת פרעון
1,198.91	יתרת תקופה בחודשים	10/01/21	תאריך מתן הלוואה
	חיוב אחרון בהלוואה	10/12/40	סכום מקורי
211,589.65	יתרת קרן	1.6500	מועד תשלום ראשון
14,527.59	יתרת הצמדת קרן	---	מועד תשלום אחרון
290.94	ריבית צבורה	1.6500	שיעור ריבית שנתית
19.98	הצמדת ריבית	1.6500	בסיס לקביעת ריבית
0.00	יתרת פיגור	---	ריבית בסיס (עוגן) מקורית
0.00	ריבית פיגורים	---	ריבית בסיס (עוגן) עדכנית
226,428.16	סה"כ יתרה	1.6625	שיעור תוספת/הפחתה
		1.6625	ריבית מתואמת מקורית
---	עמלה תיפעולית	---	ריבית מתואמת עדכנית
0.00	עמלת מדד ממוצע	---	תדירות שינוי ריבית
0.00	עמלת פערי ריבית	---	תאריך שינוי קרוב
0.00	עמלת העדר הודעה מוקדמת	---	מטרת הלוואה
0.00	סה"כ עמלת פרעון מוקדם	לא מבוטח	ביטוח EMI
		4.3271	שיעור ריבית כוללת חזויה
		4.3271	שיעור ריבית לצרכי השוואה
226,428.16	סה"כ יתרה לסילוק		

מספר הלוואה : 0-159-0690-00-219660

פרטי סילוק		פרטים כללים	
100.12545913	מדד בסיס	107.00000000	סוג הלוואה
3.0800	מדד נוכחי ידוע	6/12/20	סוג ריבית
337	ריבית ממוצעת	136,370.00	שיטת פרעון
582.33	יתרת תקופה בחודשים	10/01/21	תאריך מתן הלוואה
	חיוב אחרון בהלוואה	10/12/50	סכום מקורי
130,732.41	יתרת קרן	2.6000	מועד תשלום ראשון
8,975.99	יתרת הצמדת קרן	---	מועד תשלום אחרון
283.25	ריבית צבורה	2.6000	שיעור ריבית שנתית
19.45	הצמדת ריבית	2.6000	בסיס לקביעת ריבית
0.00	יתרת פיגור	---	ריבית בסיס (עוגן) מקורית
0.00	ריבית פיגורים	---	ריבית בסיס (עוגן) עדכנית
140,011.10	סה"כ יתרה	2.6312	שיעור תוספת/הפחתה
		2.6312	ריבית מתואמת מקורית
---	עמלה תיפעולית	---	ריבית מתואמת עדכנית
0.00	עמלת מדד ממוצע	---	תדירות שינוי ריבית
0.00	עמלת פערי ריבית	---	תאריך שינוי קרוב
0.00	עמלת העדר הודעה מוקדמת	---	מטרת הלוואה
0.00	סה"כ עמלת פרעון מוקדם	לא מבוטח	ביטוח EMI
		5.2413	שיעור ריבית כוללת חזויה
		5.2413	שיעור ריבית לצרכי השוואה
140,011.10	סה"כ יתרה לסילוק		

מספר הלוואה :			
פרטי סילוק		פרטים כללים	
0.00000000	מדד בסיס	0.00000000	סוג הלוואה
0.00000000	מדד נוכחי ידוע	0.00000000	סוג ריבית
0.0000	ריבית ממוצעת	0.0000	שיטת פרעון
337	יתרת תקופה בחודשים	6/12/20	תאריך מתן הלוואה
230.22	חיוב אחרון בהלוואה	56,000.00	סכום מקורי
		10/01/21	מועד תשלום ראשון
53,133.56	יתרת קרן	10/12/50	מועד תשלום אחרון
0.00	יתרת הצמדת קרן	3.6500	שיעור ריבית שנתית
160.51	ריבית צבורה **	ריבית פריים	בסיס לקביעת ריבית
0.00	הצמדת ריבית	1.6000	ריבית בסיס (עוגן) מקורית
0.00	יתרת פיגור	4.2500	ריבית בסיס (עוגן) עדכנית
0.00	ריבית פיגורים	-0.6000	שיעור תוספת/הפחתה
53,294.07	סה"כ יתרה	1.0046	ריבית מתואמת מקורית
		3.7117	ריבית מתואמת עדכנית
-----	עמלה תיפעולית ****	----	תדירות שינוי ריבית
0.00	עמלת מדד ממוצע	----	תאריך שינוי קרוב
0.00	עמלת פערי ריבית	דיור	מטרת הלוואה
53.29	עמלת העדר הודעה מוקדמת ***	לא מבוטח	ביטוח EMI
53.29	סה"כ עמלת פרעון מוקדם	4.3723	שיעור ריבית כוללת חזויה
		4.3529	שיעור ריבית לצרכי השוואה
53,347.36	סה"כ יתרה לסילוק		

מספר הלוואה : 0-159-0694-00-230359			
פרטי סילוק		פרטים כללים	
0.00000000	מדד בסיס	0.00000000	סוג הלוואה
0.00000000	מדד נוכחי ידוע	0.00000000	סוג ריבית
0.0000	ריבית ממוצעת	0.0000	שיטת פרעון
340	יתרת תקופה בחודשים	24/02/21	תאריך מתן הלוואה
988.60	חיוב אחרון בהלוואה	240,000.00	סכום מקורי
		10/04/21	מועד תשלום ראשון
229,461.82	יתרת קרן	10/03/51	מועד תשלום אחרון
0.00	יתרת הצמדת קרן	3.6500	שיעור ריבית שנתית
693.16	ריבית צבורה **	ריבית פריים	בסיס לקביעת ריבית
0.00	הצמדת ריבית	1.6000	ריבית בסיס (עוגן) מקורית
0.00	יתרת פיגור	4.2500	ריבית בסיס (עוגן) עדכנית
0.00	ריבית פיגורים	-0.6000	שיעור תוספת/הפחתה
230,154.98	סה"כ יתרה	1.0046	ריבית מתואמת מקורית
		3.7117	ריבית מתואמת עדכנית
----	עמלה תיפעולית ****	----	תדירות שינוי ריבית
0.00	עמלת מדד ממוצע	----	תאריך שינוי קרוב
0.00	עמלת פערי ריבית	דיור	מטרת הלוואה
230.15	עמלת העדר הודעה מוקדמת ***	לא מבוטח	ביטוח EMI
230.15	סה"כ עמלת פרעון מוקדם	4.3733	שיעור ריבית כוללת חזויה
		4.3642	שיעור ריבית לצרכי השוואה
230,385.13	סה"כ יתרה לסילוק		

מספר הלוואה :			
פרטים כללים	פרטי סילוק		
סוג הלוואה	כספי בנק	מדד בטיס	0.00000000
סוג ריבית	קבועה, לא צמוד	מדד נוכחי ידוע	0.00000000
שיטת פרעון	שפיצר	ריבית ממוצעת	4.3000
תאריך מתן הלוואה	6/12/20	יתרת תקופה בחודשים	218
סכום מקורי	228,000.00	חיוב אחרון בהלוואה	1,213.73
מועד תשלום ראשון	10/01/21, יום תשלום-10	יתרת קרן	211,593.85
מועד תשלום אחרון	10/01/41	יתרת הצמדת קרן	0.00
שיעור ריבית שנתית	2.5500	ריבית צבורה	449.64
בסיס לקביעת ריבית	---	הצמדת ריבית	0.00
ריבית בסיס (עוגן) מקורית	2.5500	יתרת פיגור	0.00
ריבית בסיס (עוגן) עדכנית	2.5500	ריבית פיגורים	0.00
שיעור תוספת/הפחתה	---	סה"כ יתרה	212,043.49
ריבית מתואמת מקורית	2.5800		
ריבית מתואמת עדכנית	2.5807		
תדירות שינוי ריבית	---	עמלה תיפעולית	---
תאריך שינוי קרוב	---	עמלת מדד ממוצע	0.00
מטרת הלוואה	דיוור	עמלת פערי ריבית	0.00
ביטוח EMI	לא מבוטח	עמלת העדר הודעה מוקדמת	0.00
שיעור ריבית כוללת חזויה	2.5807	סה"כ עמלת פרעון מוקדם	0.00
שיעור ריבית לצרכי השוואה	2.5807		
		סה"כ יתרה לסילוק	212,043.49

סיכום נתוני ההלוואות לסילוק חשבון משכנתא מספר : 0159-0169023879

סעיף	סה"כ יתרה (בש"ח)	עמלת פרעון מוקדם (בש"ח)	יתרת ביניים (בש"ח)
הלוואה 0690-219652	226,428.16	0.00	226,428.16
הלוואה 0690-219660	140,011.10	0.00	140,011.10
הלוואה 0694-229652	53,294.07	53.29	53,347.36
הלוואה 0694-230359	230,154.98	230.15	230,385.13
הלוואה 0695-220446	212,043.49	0.00	212,043.49
<b>סה"כ</b>	<b>861,931.80</b>	<b>283.44</b>	<b>862,215.24</b>
סה"כ יתרת ביניים	862,215.24		
יתרות חובה	0.00		
עמלה תפעולית	60.00		
סה"כ יתרה לסילוק:	862,275.24		

שיעור ריבית כוללת חזויה ברמת חשבון % 4.1953 ראה הסבר מטה.  
שיעור ריבית לצרכי השוואה ברמת חשבון % 4.1911 ראה הסבר מטה.

- טך כל היתרה לסילוק כפופה לכיבוד ההרשאה לחיוב מתאריך 11/10/2022 על סך 4,213.79 ש"ח במידה וברצונכם לבצע תשלום לאחר המועד הנקוב בתדפיס עליכם לפנות לבנק לקבלת יתרות מעודכנות.
- הנתונים הם למידע בלבד ונכונים ליום הפקת התדפיס ואינם מהווים אסמכתא לסילוק ההלוואות.
- אין לראות בתדפיס זה כהתחייבות להסרת שיעבוד או ויתור על בטוחה כלשהי שבידי הבנק.
- יתרות סילוק המענק נכונות רק במקרה בו אינך זכאי עוד למענק.
- העמלות לסילוק חושבו בהתאם לצו הבנקאות (עמלת פרעון מוקדם של הלוואה לדיוור) תשס"ב 2002 ובהלוואה מסחרית בהתאם לנוהל בנקאי תק"ן 454 שפרסם בנק ישראל.

- אופן ביצוע הסילוק בפועל
- על לווה המבקש לבצע פרעון מוקדם של הלוואותיו למלא טופס בקשה לביצוע פרעון מוקדם ולהפקיד את התשלום באמצעות המחאה בנקאית ו/או העברה בנקאית ו/או בחזומן בחשבון מספר 0159-0169023879 בבנק דיסקונט לישראל בע"מ סניף מרכז ירושלים על שם בסור שי שלום, בסור לידור .
  - על הלווה להמציא לבנק את טופס הבקשה לביצוע פרעון מוקדם לפקס שספרו 03-7102782.
  - טופס בקשה לביצוע פרעון מוקדם ניתן לקבל בסניף או באמצעות פניה למוקד שירות לקוחות בטלפון \*2009 עמוד 3 מתוך 4





