

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 - 20 נק
	שאלת מסמכים 1 – 10 נק
	שאלת מסמכים 2 – 10 נק
	שאלת מסמכים 3 – 10 נק
	מקרה בוחן 1- 20 נק
	מקרה בוחן 2 – 20 נק

*טבלה זו לשימוש הבוחנים בלבד!

אין להעתיק! לצלם! או לשכפל! מסמך זה!

בהצלחה

שאלות אמריקאיות, לכל שאלה 2 נקודות:

1. צפנת ודברת חברות ילדות, גרות ביחד ומעוניינים לרכוש נכס להשקעה, לצפנת נכס בבעלות בשווי 1,300,000 ₪ ממשוכן ב 845,000 ₪, הן מעוניינות במימון מקסימאלי לעסקה בתוך המערכת הבנקאית בלבד. מהו המימון המקסימאלי שיכולים לבקש מהבנק עבור הנכס הנרכש?

- א. 50% מימון כיון שרוכשים נכס להשקעה
- ב. 62.5% מימון - תשובה נכונה
- ג. 50% מימון כיון שלצפנת יש כבר משכנתא מעל 50% מימון
- ד. 75% מימון אם צפנת תדווח שתמכור בעתיד את הדירה.

2. דינה רוכשת מהגרוש שלה את הזכויות שלו בנכס, שווי הנכס לפי הערכת שמאי, 1,750,000 ₪, על פי הסכם בית המשפט ובקיזוזי התחשבנויות נוספות, דינה צריכה לשלם לגרוש 987,500 ₪ בנוסף למשכנתא שרובצת על הנכס ביתרה של 375,000 ₪ מהם אחוזי המימון המקסימליים שניתן לקבל בעסקה מהסוג הזה?

- א. 50% מימון משווי שמאות,
- ב. 75% מימון משווי שמאות - תשובה נכונה
- ג. בעסקאות בין בני משפחה הבנק מגביל ל 60% מימון
- ד. 56.4% מימון משווי שמאות

3. מה הסכום הנוסף שדינה תוכל לבקש מהבנק 937,500 ₪

4. משה ודורית מעוניינים לעזור לבנם לרכוש נכס למגורים בשווי 1,500,000 ₪, להורים נכס בשווי 4,000,000 ₪ נקי משעבוד, הם ביקשו מהבנק 1,000,000 ₪ בהתחשב שלהורים יש מספיק הכנסות, האם הבנק יאשר את בקשתם?

- א. על פי הרגולציה הבנק יאשר להורים רק 50% משווי הנכס הנרכש
- ב. על פי הרגולציה הבנק יאשר את כל ה 1 מיליון ₪ - תשובה נכונה
- ג. הבנק כלל לא ידון בבקשה כיון שזה משכון נכס קיים לטובת רכישת אחר
- ד. הבנק יאשר רק אם הבן יהיה לווה בהלוואה.

5. ענת ואייל מעוניינים לרכוש נכס להשקעה. הכנסותיה של ענת 11,500 ₪, לענת 2 הלוואות שתייהן ביתרה של 15,000 ₪ בהחזר חודשי של 990 ₪, האחת יורדת מהתלוש והשנייה יורדת מהחשבון. אייל שכיר בעל שליטה לא מחלק דיבידנד עם הכנסה בתלוש של 16,500 ₪ לחודש, בנוסף מקבל לשנתיים וחצי הבאות קצבת נכות של 3000 ₪. הם רוכשים נכס ומתכננים לבנות קליניקה בבייסמנט, ללא היתר, שתושכר ב 2500 ₪ לחודש. מהי ההכנסה הפנויה לחישוב ?

א. 34,990 ₪

ב. 31,990 ₪

ג. 28,000 ₪ תשובה נכונה

ד. לא ניתן לדעת כיון שאין מספיק נתונים על ההכנסות מהעסק של אייל

6. מבין מסמכי הבטחונות הבאים איזה מסמך לא נדרש להמציא במקרה הבא :
 דניאל ומיכל זוג בני 58 בונים בית בראשון לציון, זכויות המגרש רשומות על שמם בטאבו.
 שווי הנכס בתום הבניה לפי הערכת שמאי 4,000,000 ₪ נוטלים משכנתא בגובה 2 מיליון ₪.

א. ביטוח חיים

ב. ביטוח נכס

ג. תצהיר דירה יחידה - תשובה נכונה

ד. רישום משכנתא בפועל

7. ירדן רוכשת לראשונה בחייה דירה, את הדירה היא קונה להשקעה. ירדן גרה שכירות כבר 5 שנים ומשלמת 2000 ₪ לחודש שכ"ד. הכנסתה של ירדן נאמדת בסכום של 20,400 ₪, הדירה מושכרת ב 9000 ₪ לחודש, מהי ההכנסה המקסימאלית לחישוב יחס ההחזר מהכנסה ?

א. 20,400 ₪

ב. 29,400 ₪

ג. 27,400 ₪ - תשובה נכונה

ד. 22,400 ₪

8. לרון וחגית 3 דירות בבעלות באופקים, כל דירה מושכרת ב 2500 ₪. הם ימכרו את כל הדירות ולאחר מכן יקנו דירה אחת במקומן למגורים מה אחוז המימון שיוכלו לקבל?

א. 50%

ב. 75%-תשובה נכונה

ג. 70%

ד. 60%

9. אביטל ומאיר זוג נשוי רוכשים 3 דירות בבניין, עד כה לא היה להם נכסים בעלות, מהם אחוזי המימון המקסימליים שיכולים לבקש מהבנק עבור הנכסים הללו?

א. 75%, 50%, 50% - בהתאמה - תשובה נכונה

ב. 50% עבור שלושת הנכסים

ג. 75% עבור הראשון, 70% עבור השני, 50% עבור השלישי.

ד. 58.3% עבור 3 הנכסים

10. מצב אישור עקרוני עליו חתם הלקוח, בפעימה ראשונה ביצע הלקוח 15% מסך המשכנתא, היועץ ציין בפני הלקוח כי ההחזר המופיע באישור אינו ההחזר המייצג, מהי הסיבה שבגינה ציין זאת היועץ?

א. ריבית בנק ישראל עתידה לשינויים.

ב. מנגנוני קביעת הריבית מתעדכנים במועד הביצוע בכל המסלולים, מלבד במסלול הקל"צ.

ג. מנגנוני קביעת הריבית מתעדכנים בכל המסלולים במועד הביצוע. תשובה נכונה

ד. העוגן במשתנות אג"ח, יתעדכן במועד הביצוע.

11. למשה יש עיקול של 100,000 בחשבון הבנק שלו בעקבות הלוואה שנכנס בה לפיגורים, הוריו של משה מבקשים לסייע למשה לצאת מהמשבר שנקלע אליו כיון שבו בנם היחיד, וזקוקים לתוספת של 400,000 ₪ למטרת טיפול רפואי לאב ולשיפוץ ביתם, הוריו של משה בגיל 70, להם נכס בשווי 5 מיליון ₪, הכנסות ההורים מקצבאות ביטוח לאומי על סך 12,000 ₪, ההורים מבקשים להחזיר 2,000 ₪ בחודש לתקופה מקסימאלית. מהו המוצר המתאים ביותר לבקשה זו?

- א. הלוואה לכל מטרה ל 30 שנה כאשר הבן נכנס ערב
- ב. הלוואה לכל מטרה על ביתם עד גיל 85
- ג. משכנתא הפוכה תשובה נכונה
- ד. לא ניתן לקבל הלוואה על פי הנתונים.

12. אורן ויונית מעוניינים לרכוש נכס באיו"ש מקבלן, מה ניתן לומר על הנכס בוודאות?

- א. הנכס יהיה רשום במנהל אזרחי
- ב. אישור הזכויות יהיה ברשות או רישום בטאבו ירדני
- ג. הנכס לא יהיה רשום בטאבו ישראל תשובה נכונה
- ד. הנכס לא נרכש במסגרת מחיר למשתכן

13. שרון וניר מעוניינים לפרוע לאחר 7 שנים בהם מנהלים את המשכנתא סכום ממסלול משתנה 5 על פי איזה ריביות יחושב הקנס לפרעון?

- א. לפי הריבית ביום ביצוע או ריבית ממוצעת ביום ביצוע - הנמוכה מבין השניים - לעומת הריבית הממוצעת ביום הפירעון
- ב. לפי הריבית ביום ביצוע או ריבית ממוצעת ביום ביצוע - הגבוהה מבין השניים - לעומת הריבית הממוצעת ביום הפרעון
- ג. לפי הריבית המשולמת שהתעדכנה במועד השינוי או ריבית ממוצעת שפורסמה במועד השינוי - הנמוכה מבין השניים - לעומת הריבית הממוצעת ביום הפרעון - תשובה נכונה
- ד. לפי הריבית המשולמת שהתעדכנה במועד או ריבית ממוצעת ביום ביצוע - הנמוכה מבין השניים - לעומת הריבית הממוצעת ביום הפרעון

14. משה וירדנה זוג + 3 ילדים, משתכרים יחד מעל 35,000 ₪ לחודש, שוטרים בעלי וותק במקום העבודה, מעוניינים לשפץ את ביתם בסכום של 700,000 ₪ שווי נכס במצבו הנוכחי 2,000,000 ₪, לזוג משכנתא ביתרה של 1,325,000 ₪ האם ניתן להגיש את הבקשה?

- א. כן, ובתנאי שהשמאי יציין שעלות השיפוץ מוערך ב 700,000 ₪ ושווי נכס בסיום השיפוץ לא יפחת מ 2,893,000 ₪
- ב. כן, ובתנאי שהשמאי יציין שווי הנכס בגמר השיפוץ יהיה לא יפחת מ 4,050,000 ₪
- ג. לא, כיון שכבר ממושכנים ביותר מ 50% מערך הנכס.
- ד. כן, ובתנאי שהשמאי יציין כי עלות השיפוץ בגבוה של 700,000 ₪ ושווי הנכס בסיום השיפוץ לא יפחת מ 2,700,000 ₪

תשובה נכונה

15. מיופה כח בתמורה משמעותו?

- א. ייפוי כוח המסמיך את המיופה לנהל את בקשת האשראי והמשא ומתן מול הבנקים השונים.
- ב. ייפוי כוח שניתן על ידי לקוח המאפשר למיופה לקבל דוח ריכוז נתונים רגיל (ל-3 שנים) לשם מתן ייעוץ פיננסי ללקוח בתחום האשראי - תשובה נכונה
- ג. ייפוי כוח שחותם עליו עו"ד שהינו נוטריון בלבד כחלק ממסמכי הביטחונות למשכנתא
- ד. ייפוי כוח בלתי חוזר

16. האם לקוח בן 90 שצולל לגמרי ויש לו אישור גריאטרי, בעלים של חצי מדירה יחד עם נכדו בן ה 30 יכול לקחת משכנתא לגיל השלישי פנסיונית או הפוכה?

- א. כן
- ב. **לא תשובה נכונה**
- ג. כן, אך באופן יחסי על שווי מחצית מהדירה ששייכת לסב
- ד. לא ניתן כיון שהסב לא בר ביטוח

17. ניצן ואור, מעוניינים לפרוס משכנתא מחדש על מנת להוריד החזר החודשי ב 500 ₪, יתרת המשכנתא 936,000 ₪ + עמלת פרעון של 68,000 ₪. במקור נלקחה משכנתא של 950,000 ₪. האם כתוצאה מגידול החוב - עקב עמלת הפירעון - ביחס לחוב המקורי, על הבנק לבחון הכנסות מחדש על מנת אשר את המחזור של המשכנתא ?

- א. לא.
- ב. כן, כיון שיתרת החוב גדלה.
- ג. במחזור פנימי אף פעם לא נדרש לבדוק הכנסות מחדש **תשובה נכונה**
- ד. במחזור משכנתא חיצוני כאשר ההחזר החודשי קטן וההתנהלות הייתה תקינה לא נדרשת בדיקת הכנסות

18. חיים והילה זכו במחיר למשתכן, חיים סיים את עבודתו באמדוקס לאחר 10 שנים, בחודש הקודם. חיים התחיל עבודה חדשה בתחילת החודש הנוכחי, אין עדיין תלוש ראשון, כיצד תחושב ההכנסה של חיים ?

- א. ללא תלוש שכר הכנסתו תחושב 0 ₪
- ב. לפי ממוצע 3 תלושים אחרונים של אמדוקס
- ג. לפי ההכנסה נטו המצוינת בחוזה העסקה החדש – **תשובה נכונה**
- ד. לא ניתן לדעת

19. שירן וצור רכשו נכס במחיר למשתכן דירת 5 חדרים באור יהודה ב 1,850,000 ₪, מהו המחיר הקובע לצורך קביעת שיעור המימון אם ידוע ששווי הנכס הוא 2,240,000 ₪

- א. 1,800,000 ₪
- ב. 1,850,000 ₪ - **תשובה נכונה**
- ג. 2,240,000 ₪
- ד. 2,000,000 ₪

20. גל וספי מעוניינים לבצע גרירה ללא תוספות פנו לבנק והגישו בקשה לגרירה כנדרש לאחר כחמישה ימים חזר הנציג לשלמה והודיע לו טלפונית כי בקשתם נדחתה ללא פירוט. האם הודעה זו עומדת בדרישות הרגולציה ?

- 1. כן
- 2. לא, לבנק אסור לסרב לגרירה. **תשובה נכונה**
- 3. אין התייחסות לגרירה ברגולציה
- 4. כן, רק אם הלקוח קיבל תשובה כתובה לסיבת הסיור.

שאלת מסמכים 1 15נק

מצב שמאות משנת 2020

משה חדד - שמאות מקרקעין, יעוץ וליווי נדל"ן



אשקלון, רח' אורט 24 טל. 072-2503175 פקס: 076-5100747
 באר שבע, רח' ההסתדרות 58 טל. 08-9404313 moshe@hadad.biz

12 השומה

ש"ח	סעיף הערכה	
₪ 607,694	שווי הנכס עפ"י כללי מחיר למשתכן	א
₪ 800,000	שווי שוק	ב
₪ 680,000	שווי למימוש מהיר (במעוגל)	ג
₪ 500,000	ערך כינון	ד
₪ 120,000	שווי הקרקע (אומדן)	ה

מצב שמאות עדכנית משנת 2022

12 השומה

₪	סעיף הערכה	
₪ 1,200,000	שווי הנכס במצב הנוכחי	א
₪ 1,250,000	שווי הנכס בגמר השיפוץ	ב
₪ 1,020,500	שווי למימוש מהיר במצב הנוכחי	ג
₪ 650,000	ערך כינון	ד
₪ 300,000	שווי הקרקע (אומדן)	ה

- ב. אומדן שווי הנכס במצבו הנוכחי (טרם החלו בשיפוץ)
 ג. עלויות השיפוץ שהושקעו בנכס עד כה
 ד. אומדן עלויות השיפוץ לסיום השיפוץ (כולל מע"מ)
 ה. סה"כ שווי הנכס לאחר גמר השיפוץ

₪ 1,200,000
 0
 ₪ 490,500
 ₪ 1,250,000



בהמשך לנתוני השמאות שהוצגו.
הילה וצוף רכשו נכס במחיר למשתכן בנתיבות בשנת 2020.
(ביישוב זה ניתן מענק של 60,000 שח).
הילה מורה במשרד החינוך משתכרת כ 11,000 ₪.
צוף אמרגן אירועים עצמאי ומשתכר 7000 ₪ .

1. מהי המשכנתא המקסימלית שניתן היה לקבל במעמד הרכישה? הסבר

607694-60,000-547694

2. בשנת 2022 החליטו לשפץ את הנכס. בהנחה ולקחו משכנתא מקסימלית אז, והקרן לא ירדה

כלל, מה סכום המשכנתא שיוכלו לקבל לטובת השיפוץ?

389806 לשיפוץ-----547694-937500---0.75*1250000

3. כאשר קיבלו את המפתח סגרו הלקוחות ביטוח מבנה. האם יצטרכו לעדכן לאחר השיפוץ ביטוח

מבנה?

מדוע?

4. על פי הנתונים השמאות האם זכאים לקבל את כל עלות השיפוץ?

לא , כיון שעלות השיפוץ הינה 490500 והלקוח מוגבל ל 389806 לשיפוץ

5. ההחזר החודשי על המשכנתא שלקחו בעת רכישת הדירה עומד על 5000 שח

וההחזר עבור הלוואת השיפוץ עומד על 3000 שח.

האם הם עומדים ביחס החזר תקין?

לא

שאלת מסמכים 2 15 נק

משפחת אביטבול רכשה את דירה בת ה-5 חדרים של משפחת של מושקוביץ רונן וקארין.
מצ"ב נסח הטאבו של הדירה הנרכשת.
נסח זה הונפק כחודש לאחר חתימת הסכם הרכישה. ובעוד חודש צפויים לקחת משכנתא.

1. מי הם בעלים הזכויות בנסח, ומי מנהל את הרישום בנכס? ומהן אישורי הזכויות הקיימים במצב רישום זה?

רשות הפיתוח, שפיר מגורים
טאבו + חברה משכנת שפיר מכורים

2. מה חסר בנסח זה לאור הנתונים העולים מהעסקה ?

רישום הערת אזהרה לטובת רוכשים

3. מי יחתום על טופס בקשה לרישום הערת אזהרה?

שפיר מגורים

4. זו הדירה הראשונה של הזוג והם שוקלים לקחת הלוואת זכאות-
מהם היתרונות (3 יתרונות לפחות) של הלוואת הזכאות? ומהי רשימת המסמכים המלאה אותם
ידרשו לספק עבור הלוואת זכאות?

הנחה בעמפ

ריבית מסובסדת

פטור מעמפ במסלול

פניה לוועדה הבין משרדית

שאלת מסמכים 3

אילנית פנתה אליך עם דוח יתרות לסילוק של המשכנתא שלה בבנק הפועלים.
מצב הדוח יש לענות על השאלות לפי הסדר הכרונולוגי

1. אילנית ציינה כי ההחזר החודשי עלה בחודשים האחרונים בצורה משמעותית והיא מבקשת לדעת איזה פתרון מהיר עומד בפניה על מנת להוריד בהחזרים החודשיים ללא פגיעה בריביות ההלוואה? ציינו 2 אופציות מיידיות.

הארכת רכיב הפריים, או דחיית תשלומים

2. בעת מחזור משכנתא, על פי איזה נתון שמופיעה ביתרה לסילוק ניתן לקבל החלטה האם משתלם לבצע את המחזור. הסבר?

הריבית הכוללת החזויה, או ריבית ריבית לצרכי השוואה, אם נשיג ריבית נמוכה יותר מהמצויין כדאי למחזר

3. יתרת המשכנתא נשארה כפי שהייתה במועד הביצוע מה יכולות להיות הסיבות לכך?

4. גרייס / עליית מדד המחירים לצרכן

5. זוג נוסף פנה אליך עם משכנתא זהה בכל הנתונים לזו של אילנית, אך הם ציינו כי ברשותם ₪ 191,000 לפירעון מידי, להם אין בעיה עם העלייה בהחזרים, מה תהיה המלצתך על מנת להוזיל את כל יתרת עלות המשכנתא באמצעות הסילוק מבלי לפגוע בתנאי המשכנתא?

סילוק פריים וקיצור תקופה של רכיב הפריים להחזר החודשי הקיים

מקרה בוחן 1

נעמי וגיא משפרי דיור, קיבלו המלצה מחברים ופנו אליך לקבלת ייעוץ ולווי בעסקת הרכישה שלהם.

במהלך פגישת היעוץ עלו הנתונים הבאים:

גיא הינו קצין משטרה מזה 20 שנה

הכנסה חודשית ממוצעת נאמדת ב-20,000 ₪ נטו.

נעמי הינה מהדסת תוכנה לפני כחודשיים החלה לעבוד בחברת "tedx" והכנסתה נטו נאמדת בכ- 18,000 ₪. על פי חוזה העסקה הכנסתה צפויה לגדול פעמיים השנה בכ-10% כל 3 חודשים מהיום.

נעמי וגיא מכרו את דירתם בסכום של 3,000,000 ₪

על הנכס שנמכר נלקחה משכנתה בעבר בגובהה של 1,630,000 ₪.

ההחזר על המשכנתא כיום 6,484 ₪ לחודש.

בסמוך חתמו על הסכם רכישה של דירה חדשה במחיר של 3,728,000 ₪, למרות שהדירה הוערכה ב 3,600,000 ₪

כמו כן בין הקניה למכירה יש לנעמי וגיא הוצאות נלוות לעסקה הנאמדות

בסך של 200,000 ₪, והוצאות שיפוץ של 275,000 ₪

במידה ויחסר להם, ההורים ישלימו את הפער.

שימו לב הלווים לא מעוניינים כל הלוואה נוספת מלבד המשכנתא בבנק.

1. מה התנאי שצריך להתקיים על מנת להיות זכאים ל 75% מימון מהעסקה ?

חובה לבצע מכירה לפני רכישה + משח יחידה

2. מהו הסכום החסר להשלמת כלל העסקה בהתאם לנתונים שהוצגו? פרט.

4203000 3728000+200000+275000 סה"כ

פחות הון מהיתרה הקיימת 1,370,000 ₪

הסכום החסר 2,833,000 – 79% מימון.

3. מהו הסכום המקסימאלי למשכנתא? לאור הנתונים המצורפים כיצד תמליץ ללווים לממן את כלל העסקה?

הסכום המקסימאלי למשכנתא 2,700,000 ₪
גרירה + תוספת

4. בהתאם ללוח התשלומים שבטבלה איזו התניה חשוב שתופיע ?

אישור ככסף אמצעי

5. מצב לוח תשלומים מכירה וקניה כפי שמופיע בחוזים השלימו בעמודה השמאלית את מקור תשלום הרכישה

מועד התשלום	מכירה 3,00,000 ₪	רכישה 3,728,000 ₪	מקור תשלום הרכישה
1/1/2022	400,000 ש"ח – מועד חתימה	-----	
2/1/2022	-----	400,000 ש"ח – מועד חתימה	<u>כספי מכירה</u>
1/3/2022	תשלום כנגד מכתב כוונות	-----	
2/3/2022	-----	2,000,000	<u>גרירה 1630,000</u> <u>תוספת 370,000</u>
1/5/2022	-----	700,000	<u>משכנתא</u>
1/6/2022	700,000	-	
1/7/2022	-	628,000	<u>כספי מכירה</u>
15/8/2022	270,000 ₪	-	

מקרה בוחן 2 20 נקי

מיטל ורענן זוג לקוחות עצמאיים .
 משלמים היום משכנתא בגובה של 8000 ₪ לחודש.
 יתרת המשכנתא 741,000 ₪ .
 בנוסף משלמים הלוואות בחשבון
 17,000 ₪ לעוד 19 חודשים בגובה של 1,000 ₪ בחודש.
 הלוואת רכב ראשונה בסכום של 160,000 ₪ בגובה של 3000 ₪ לחודש.
 הלוואת רכב שניה בסכום של 120,000 ₪ בגובה של 4500 ₪ לחודש רוצים לאחד הלוואות ,
 הזוג זקוק לסכום כולל של 815,000 ₪ לטובת איחוד כל הלוואות ושיפוץ.
 שווי הנכס במצבו הנוכחי 2,076,000 ₪.

1. באיזה דרך ניתן לבצע את המשכנתא רגולטורית, הסבר ופרט את הסכומים ?
איחוד הלוואות 297000 + תוספת לשיפוץ 518000
2. מה צריכה להיות ההכנסה המינימאלית של הלווים על מנת לאשר את כל הסכום הדרוש?
 אם ידוע כי עבור כל 100,000 ₪ ההחזר הינו 700 ₪? הראה את דרך החישוב.
36000
3. בנוסף למסמכי השמאות הסטנדרטים. מהו המסמך שהלווים צריכים להציג לשמאי לטובת הערכת השיפוץ? **הצעת מחיר קבלן על סך 518000**
4. בשמאות כתב השמאי כי אומדן עלויות השיפוץ הינו 450,000 שח בלבד.
 ושווי הנכס לאחר השיפוץ הוא 2,600,000 שח. מה הסכום שיוכלו לקבל בפועל עבור השיפוץ?
450000
5. מה צריך להיות שווי הנכס המינימאלי בגמר השיפוץ כדי לקבל את כספי השיפוץ?
 הראה את דרך החישוב .
450,000 + 297000 + 741,000 ₪
לחלק ל 75 כפול 100.
1,984,000 ₪