

חלק א' שאלות אמריקאיות

1. דוד ובתיה החליטו לרכוש נכס בירושלים ב 1,600,000 ₪ הם קיבלו אישור משכנתה ע"ס 75% מימון. המתווך שלהם, אמר שאין טעם להזמין שמאות לפני חתימת חוזה. בסופו של דבר העריך השמאי את הדירה ב 1,480,000 שקלים בלבד. כמה הון עצמי יצטרכו בני הזוג להוסיף על התכנון המקורי שלהם על מנת לעמוד בחוזה המכר? (2 נקודות)

- א. 120,000 ₪
- ב. 110,000 ₪
- ג. 90,000 ₪
- ד. 0 ₪

2. מהו ערך כינון? (2 נקודות)

- א. עלות בניית הנכס מחדש.
- ב. שווי הנכס בניכוי שווי הקרקע.
- ג. שווי הנכס הנקי על פי השמאות.
- ד. ערך הנכס מבחינת הבנק.

3. למרים ויהודה חמישה ילדים ונכס בשווי 2,400,000 ₪. הם רוצים לתת לכל ילד שיתחתן סכום זהה לטובת רכישת דירה. את המימון עבור הילדים הם מתכוונים לקבל בהלוואת נדוניה על הנכס שלהם. כמה כסף יוכלו להעניק לכל ילד? (2 נקודות)

- א. 160,000 ₪
- ב. 800,000 ₪
- ג. 240,000 ₪
- ד. 159,000 ₪

4. במקרה של רכישת דירה יד שניה כאשר המוכר רשום כבעלים בנכס, מה ידרוש הבנק לקבל כבטוחה לפני העברת המשכנתה? (2 נקודות)

- א. רישום משכנתא.
- ב. רישום הערה.
- ג. רישום הערת אזהרה.
- ד. כל התשובות נכונות.

5. לאבי וגילה נכס יחיד למגורים, עליו משכנתא בסך 955,00 ₪. כעת מעוניינים לשפץ את הנכס עקב גידול המשפחה, עלות השיפוץ מוערכת בכ 400,000 ₪ שווי הנכס בגמר השיפוץ 1,600,000 ₪. מה תוספת המשכנתא המקסימלית אותה יוכלו לקבל? (2 נקודות)
- א. 245,000 ₪
 ב. 400,000 ₪
 ג. לא יכולים לקבל משכנתא נוספת מעל 50% מימון.
 ד. 165,000 ₪.

6. לפניך תמהיל משכנתא:

הרכב הלוואה								
(4) החזר חודשי	(3) אופן ההחזר	(2) ריבית שנתית ליום החישוב נומינלית מתואמת	(1) ריבית שנתית	תקופת ריבית בחודשים	תקופת הלוואה בחודשים	סכום	רכיב הלוואה	
2,449.67	0	1.005% 1.000%	P-0.600%		300	650,000 ₪	1 לא צמוד בריבית משתנה (פריים)	
2,503.26	0	2.631% 2.60%	2.60%	228	228	450,000 ₪	2 לא צמוד בריבית קבועה	
624.35	0	2.939% 2.900%	F+2.400%	60 ח'	360	150,000 ₪	3 לא צמוד בריבית משתנה (אג"ח) - חמש	
394.09	0	2.508% 2.480%	H+3.600%	60 ח'	360	100,000 ₪	4 צמוד למדד בריבית משתנה (אג"ח) - חמש פלוס	
סה"כ החזר חודשי 5,971.37						סה"כ 1,350,000		

- איזו ריבית בתמהיל המשכנתא תישאר בוודאות 24 יום? (2 נקודות)
- א. ריבית הפריים.
 ב. ריבית משתנה כל 5 שנים צמודה/לא צמודה.
 ג. ריבית הפריים וקבועה לא צמודה.
 ד. ריבית קבועה לא צמודה.

7. לפנייך דוח שמאי לבניה עצמית, בתיק אושרה משכנתא ע"ס 60% מימון

9. שווי הנכס

שווי שוק של הנכס במצבו	1,200,000 ₪	ובמילים: מיליון ומאתים אלף ₪.
הפחתות	₪	
שווי הנכס בניכוי הפחתה	1,200,000 ₪	
מחיר במימוש מהיר 15%	1,020,000 ₪	
עלות הבניה בערכי כינון^(*)	580,000 ₪	שטח: 170 שטח אקוי לנתוני טבלת שטחים.
שווי קרקע	1,200,000 ₪	

(*) ערך הכינון יחושב עפ"י שטח ברוטו בתוספת חלק יחסי בשטח המשותף.

נכס בבניה^(*)		סיים בניה מוערך: 22/07/2025
שווי הנכס במצבו	1,200,000 ₪	% בניה: 0%
גמר יסודות	1,280,000 ₪	מימוש מהיר 15%
גמר שלד וגג ק. ראשונה	1,710,000 ₪	
גמר שלד וגג לרבות מחיצות פנים לבית כולו	1,780,000 ₪	
בגמר טיח	2,150,000 ₪	
בגמר ריצוף	2,210,000 ₪	
השלמת הבניה (טופס 4)	2,480,000 ₪	
	₪	

(*) אומדן שלבי הבניה השונים (למעט השווי של הנכס במצבו הנוכחי) מותנה בבניה בהתאם להיתרי הבניה ובסטנדרט בניה כפי שהוצג לשמאי.

מה גובה המשכנתא שאושרה בתיק? (2 נקודות)

- א. 1,488,000 ₪
- ב. 1,264,800 ₪
- ג. 1,200,000 ₪
- ד. 1,453,000 ₪

8. דן ויעל, זוג צעיר שמגיע אליך, זו הפעם השלישית לברורים סביב קבלת משכנתא. הפעם, הם מבקשים לברר מה המשמעות של ביטוח מבנה לדירה אותה הם רוצים לרכוש וכן ביקשו לדעת האם יוכלו לקבל ההלוואה ללא ביצוע הביטוח. (2 נקודות)

- א. ביטוח מבנה הינו ביטוח לנכס, שמטרתו להקנות הרגשת ביטחון ללווה. הבנק ממליץ לבצע.
- ב. ביטוח מבנה מחויב, במידה והלווה מתכוון להשכיר את הנכס. והבנק רשאי עפ"י חוק לדרוש הביטוח כתנאי למתן ההלוואה.
- ג. ביטוח מבנה מיועד לשמירת ערך הנכס במקרה של נזק למבנה. והבנק רשאי עפ"י חוק לדרוש את הביטוח כתנאי למתן ההלוואה כל עוד סך ההלוואה עולה על 30 א' ₪.
- ד. ביטוח מבנה נידרש, לרוב ע"י המוכר, כדי לקבל ביטחונות על עסקת הקניה. והבנק רשאי עפ"י חוק לדרוש הביטוח כתנאי למתן ההלוואה.

לפניך דו"ח שמאות לנכס שנרכש ע"י שלומית ודוד בעלות של 1,250,000 ₪.

9. שווי הנכס

שווי שוק של הנכס במצבו	₪ 1,200,000	ובמילים: מליון ומאתים אלף ₪
הפחתות	₪ 50,000	
שווי הנכס בניכוי הפחתה	₪ 1,150,000	
מחיר במימוש מהיר 15%	₪ 977,500	
עלות הבניה בערכי כינון ^(*)	₪ 840,000	שטח:
שווי קרקע	₪ 660,000	

^(*) ערך הכינון יחושב עפ"י שטח ברוטו בתוספת חלק יחסי בשטח המשותף.

נכס בבניה ^(*)		מימוש מהיר 15%	% בניה:
שווי הנכס במצבו	₪	₪	
גמר יסודות	₪	₪	
גמר שלד וגג ק. ראשונה	₪	₪	
גמר שלד וגג לרבות מחיצות פנים לבית כולו	₪	₪	
בגמר טיח	₪	₪	
בגמר ריצוף	₪	₪	
השלמת הבניה (טופס 4)	₪	₪	
	₪	₪	

^(*)אומדן שלבי הבניה השונים (למעט השווי של הנכס במצבו הנוכחי) מותנה בבניה בהתאם להיתרי הבניה ובסטנדרט בניה כפי שהוצג לשמאי.

9. מהו ערך הנכס אליו יתייחס הבנק כבטוחה? (2 נקודות)

- א. 1,200,000 ₪
- ב. 1,150,000 ₪
- ג. 977,500 ₪
- ד. 1,250,000 ₪

10. מהו סכום ביטוח מבנה הנדרש בתיק זה? (2 נקודות)

- א. 1,200,000 ₪
- ב. 1,150,000 ₪
- ג. 977,500 ₪
- ד. 840,000 ₪

11. רונן רשום בלשכת רישום מקרקעין (טאבו) כבעלים של דירה הידועה כגוש 5643 חלקה 221 תת חלקה 4. הוא מבקש הלוואה לשם מימון לימודי מנהל עסקים במרכז הבינתחומי בהרצליה. הבנק יוכל לתת לו הלוואה רק אם: (2 נקודות)

- א. ירשום לטובת הבנק משכון ברשם המשכונות על זכויותיו בדירה ויחתום על יפוי כח נוטריוני לטובת הבנק.
- ב. ירשום לטובת הבנק הערת אזהרה מכח התחייבות לרישום משכנתא של חברת אזורים ממנה רכש את הדירה לפני חמש שנים, ובנוסף ירשום לטובת הבנק הודעת משכון ויחתום על יפוי כח נוטריוני.
- ג. ירשום לטובת הבנק משכנתא על זכויותיו בדירה.
- ד. לא ניתן בכל מקרה לתת את הלוואה כי מטרתה עיסקית.

12. ברכישת נכס יד שניה, מהו ערך הנכס הקובע? (2 נקודות)

- א. מחיר החוזי של הנכס, כפי שרשום בחוזה הרכישה.
- ב. ערך הנכס כפי שהעריך השמאי בשמאות.
- ג. ערך הנכס עפ"י הערכת השמאי או חוזה הרכישה, הגבוה מבין השניים.
- ד. ערך הנכס עפ"י הערכת השמאי או חוזה הרכישה, הנמוך מבין השניים.

13. כאשר מדד המחירים לצרכן יורד אזי גם היתרה של משכנתא צמודת מדד תקטן בהתאם: (2 נקודות)

- א. נכון.
- ב. נכון, אבל לא תרד מתחת למדד הבסיס.
- ג. לא נכון.
- ד. יתרת ההלוואה תתעדכן רק במחצית שינוי המדד.

14. רונית ושמעון בעלי נכס באופקים בשווי 1,570,000 ₪. לזוג משכנתא ע"ס 635,000 ₪. הזוג החליט להתגרש. ע"פ הסכם הגירושין רונית תרכוש את מחצית הזכויות בנכס. מה סכום המשכנתא הכולל שעל רונית לשאת בהנחה שאין קיזוזים נוספים? (2 נקודות)

- א. 1,102,500 ₪
- ב. 758,000 ₪
- ג. 935,500 ₪
- ד. 1,177,500 ₪

15. חני וחנן זוג נשוי רוכשים נכס למגורים ורושמים אותו ע"ש חני בלבד, לכמה אחוז מהכנסתו

של חנן ניתן להתייחס במשכנתא? (2 נקודות)

א. 50%

ב. לא ניתן כי הנכס לא על שמו.

ג. 75%

ד. 100%

16. לקוח קיבל הצעה בריבית משתנה של כל 5 שנים, הריבית בהלוואה עומדת על 2.5%

המורכבת מעוגן 1.5% + מרווח של 1%. כאשר יגיע מועד השינוי, מה יישמר בהכרח?

(2 נקודות)

א. 1.5% עוגן.

ב. 2.5% ריבית.

ג. 1% מרווח.

ד. 2.5% מרווח ריבית.

17. עדנה וחיים זוג, משתכרים יחד 28,000 ₪ (נטו שמופקד לחשבון). לזוג הלוואת רכב עם

יתרה של 32,000 ₪ החזר חודשי 3,800 ₪. משלמים שכ"ד חודשי בגובה של 4,200 ₪.

לזוג הלוואה נוספת בתלוש השכר החזר חודשי 2,200 ₪ לתקופה של 30 חודשים. מהו

הסכום אותו יחשב הבנק כהכנסה פנויה לטובת חישוב יחס החזר? (2 נקודות)

א. 24,200 ₪

ב. 25,800 ₪

ג. 17,800 28,000 ₪

18. יעל ורמי לוקחים משכנתא בהחזר חודשי של 5,500 ₪. הכנסותיהם עומדות על 10,000 ₪.

הבנק דרש ערב משלם. אבא של יעל הסכים להיכנס כערב משלם, הכנסתו עומדת על כ

15,000 ₪. מה תהיה ההכנסה הפנויה בתיק? ומה ההחזר המינימלי שישולם מחשבון

הערב? (2 נקודות)

א. 17,500 ₪ ו 1,100 ₪

ב. 17,500 ₪ ו 2,200 ₪

ג. 25,000 ₪ ו 1,100 ₪

ד. 25,000 ₪ ו 2,200 ₪

19. לפניך הרכב הלוואה שאושר ללווים. מה יהיה ההחזר החודשי בתום תקופת הגרייס?
(2 נקודות)

הרכב ההלוואה אשר אושר לך/לכם הינו כדלהלן:

שם המוצר	מזהה חלק	מקור	הצמדה	תקופה שנים	סוג פרעון	תקופת עדכון ריבית (חודשים)	שיעור הריבית השנתית (*)	סכום הביצוע בש"ח	החזר חודשי התחלתי (ש"ח) (**)
משתנה-אג"ח, ת.צ.מדד	7	בנק	צמוד מדד	2	גרייס חלקי	60	2.36	260,000.00	511.33
				28			2.36		1,058.16
פריים, ג"ח	6	בנק	לא צמוד	2	גרייס חלקי		1.45	650,000.00	800.48
				28			1.45		2,348.77
ר' קבועה-לא צמוד-ג"ח	5	בנק	לא צמוד	2	גרייס חלקי		3.10	470,000.00	1,214.17
				23			3.10		2,383.63
סה"כ								1,380,000.00	2,525.98

- א. 2,525.98 ₪
 ב. 5,790.56 ₪
 ג. 8,316.54 ₪
 ד. 5,508.28 ₪

20. לדוד ומיכל אושרה משכנתא למחזור בבנק א' על סך 980,000 ₪. אך בפועל ביום הפירעון, היתרה לסילוק עמדה על 892,789 ₪. מה גובה עמלת עריכת מסמכים (עמלת פתיחת

תיק) ללא הנחה?

- א. 2,231.97 ₪
 ב. 2,450 ₪
 ג. 2,155.23 ₪
 ד. 2,230.22 ₪

חלק ב' שאלות מסמכים

1. בדף הבא אישור עקרוני מבנק לאומי.

א. מהו ההון העצמי המינימלי הנדרש לביצוע המשכנתא? (ללווים דירה נוספת שטרם נמכרה) (3 נקודות)

ב. מה יהיה התשלום החודשי של המשכנתא בשנה הראשונה? נמק (בהנחה שנתוני השוק ללא שינוי) (3 נקודות)

ג. מה יהיה ההחזר החודשי בעוד 3 שנים? (בהנחה שנתוני השוק ללא שינוי) (4 נקודות)

לכבוד

תאריך: 23/11/2020

ישיבת לאומי

תאריך אישור: 23/11/2020

אישור עקרוני להלוואה אישור נוסף

מקום הנכס: תל אביב - יפ 002

סוג הרכישה: קבלן

מטרת ההלוואה: I רכישה דירה

החזר חודשי ראשון/קרוי+ ריבית	% ריבית שנתית מתואמת נכון לתאריך אישור זה	% ריבית שנתית נכון לתאריך אישור זה	מנגנון קביעת הריבית ו-9% התוספת/ההפחתה ממנו	תקופה בחודשים	סכום בשי"ח	סוג הלוואות מאושרות	הלוואה מבוקשת
2,641	90.	00.90	P - 0.7	240	580,000	פריים - קרוי על בסיס שפיצר	א
1,097	2.06	02.05		180	170,000	ריבית קבועה לא צמודה (שפיצר)	ב
3,337	2.52	02.50	+ 3.05	240	580,000	עגון אג"ח צמוד משתנה כל 5 ש' (שפיצר)	ג
875	2.52	02.50		24	420,000	ריבית קבועה צמודה (בוליס)	ד
7,950					1,750,000	סה"כ הלוואות מאושרות:	

1,750,000	סה"כ מסגרת אשראי מאושרת
	סה"כ חלוואות קיימות/נגררות
22,800	הכנסה פנויה בניכוי התחייבויות

קיים/נרכש	סה"כ שווי בטוחות מוצע
קיים	2,500,000
נרכש	2,500,000
שווי נכס א'	
שווי נכס ב'	
שווי נכס ג'	
	70.60%
	70.00%

1.	תשלום ממקורות עצמיים
2.	הוכחת מקורות עצמיים

תוקף האישור העקרוני יהיה, לגבי הלוואות או חלק מתן שתועמדה בפועל עד 17/12/2020. לאחר המועד הנ"ל עשויים להשתנות שיעורי הריבית ובכלל זה התוספות / ההפחות לריבית הבסיס.

כיצחונות + תנאים + הסתייגויות + מסמכים
דפי חשבון ל-3 חודשים אחרונים ותדפיס פירוט הלוואות מכל חשבונות הלויים והעריבים. קבלת יפוי כת נטריוני לטובת בנק לאומי כאשר השעבוד אינו משכנתא בפועל המצאת חוראת קבע לתשלום החודשי ותנומה עיי חסוין בו מנהל ח-ן העו"ש. בדיקת יזמי חשבון הבנק בהכנסה/משכורת המוצהרת. צרוף 3 תלושי משכורת אחרונים או שומת מס, להוכחת הכנסה כמוצהר. בדיקת העריבים עפ"י הקריטריונים. בבקשה להלוואה על נכס קיים - הוכחת בעלות של המבקש. בבקשה להלוואה לרכישת נכס - הוכחת בעלות של המוכר. החכרה בהכנסות הערב ו/או הלוואה שאינו ממשיך, כולן או חלקן, בתנאי שישלם לפחות 20% מסכום החזר החודשי. מספר עריבים בין 4 ל-4

התחייבות מנהל/חברה/עירובת מוטבת נכס א' הלה בעקבות קורונה-כפוף לבדיקת הכנסות ערכנית תן-נית בדיקת חשבוניות ו/או לקוחות מובילים מישכון זכויות חוזיות של הלוויים ושל המוכרים העברת כספי ההלוואה לכל המוכרים צרוף חוזה רכישה. נכס א' תצהיר לווים בפני עו"ד בגין רכישת דירה אליפיה מעבוד נכס לטובת הבנק בלבד על זכות נקיה מכל שעבוד/עיקול/ם העתק עופס מ"ח שהוגש לרשות הניסים קבלת בטוח ציים ללוויים (למעט על מענקים) הצגת מעודת זהות כד"ץ וכל מסמכי אימות זהות שידרשו 1 בהתייחס ל 580,000.00 ש"ח מתוך ההלוואה המופיעה בסעיף 1 לעיל, מאושר גרייס חלקי לתקופה של 24 החודשים הראשונים מהמועד הראשון של העמדת סכום זה או חלקו. החזר החודשי הראשון ביחס למלוא תסכום שיונתן בגרייס יעמוד על 1,208.33 ש"ח,

חתימת הלוויים:

תאריך	שם + חתימה	תאריך	שם + חתימה
	שם + חתימה	תאריך	שם + חתימה

תנאי האישור העקרוני כפופים - ל"בקשה לקבלת אישור עקרוני להקצאת מסגרת אשראי והסכמה בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, חתמ"א-1981". אין במתן אישור עקרוני זה משום התחייבות כלשהי של הבנק להעניק לנו את מסגרת האשראי ואו להעמיד לנו את ההלוואה המבוקשת.

מבצעים/הטבות

2. לפניך מכתב כוונות מבנק הפועלים.

1. הרינו לאשר, כי עם קבלת סך השווה ליתרת ההלוואות הבלתי מסולקות שמספריהן בנדון, ביום פירעון בפועל (לרבות עמלות פירעון מוקדם) שחייב/ים לנו הלווה/ים שבנדון, ואשר בגין משועבד/ים לנו הנכס/ים שבנדון, עד ליום 10/07/2020, נפעל לביטול השעבוד הקיים לטובתנו על הנכס/ים לפי הפירוט להלן, תוך 30 יום, וזאת על פי חובתנו מכוח סעיף 9א לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א – 1981.
- שטר משכנתא מס' [REDACTED] מיום 17/02/2020 על סך 450,000.00 ש"ח.
2. היתרה הבלתי מסולקת של סך ההלוואות האמורות לעיל שבגין משועבד/ים לנו הנכס/ים, נכון להיום היא 450,877.87 ש"ח. יתרה זו כוללת עמלות פירעון מוקדם בסך של 450.00 ש"ח.
3. יובהר, כי יתרת ההלוואות הבלתי מסולקות כאמור בסעיף 2 לעיל, מושפעת מגורמים שונים כגון, משינויים בשיעורי הריבית, מהפירעון השוטף של ההלוואה, משינויים בעמלת הפירעון המוקדם, ממדד המחירים לצרכן (ככל שההלוואה צמודת מדד) ומשער החליפין (ככל שההלוואה נקובה במטבע חוץ או צמודה למטבע חוץ). על מנת לברר את הסכום המדויק לעניין סעיף 2 לעיל, נבקשך לפנות, עובר להעברת הסכום האמור, למוקד שירות הלקוחות בטלפון *2401.
את הסכום יש להפקיד כדלקמן:
להפקדות המבוצעות בסניפי בנק הפועלים: יש להפקיד לחשבון 923966 בבנה"פ סניף 799
להפקדות המבוצעות בסניפי בנקים אחרים: יש להפקיד לחשבון 923982 בבנה"פ סניף 799.
4. התשלום השוטף הקרוב שתיד השתלם *
ביום 10/07 בגין הלוואה מספר [REDACTED] הוא בסך 262.50 ש"ח.
ביום 10/07 בגין הלוואה מספר [REDACTED] הוא בסך 825.00 ש"ח.
* בצירוף הפרשי הצמדה למדד או לשער היציג לפי העניין.
5. על מנת להגשים את מטרתו של מכתב זה, נבקש להביא לידיעתך, כי אנו נמסור את גובה היתרה המדויקת ליום פירעון ההלוואה לתאגיד הבנקאי שיחזיק במסמך זה, לצורך פירעון ההלוואה על ידו כאמור בסכום המדויק.

מצ"ב דף מידע על עמלת פירעון מוקדם וכן דוח פרטי משכנתאות.

בנק הפועלים בע"מ
מחלקת שירות לקוחות
טל: 03-533-2.01

לאחר ביצוע הפקדת התשלום, אנא שלחו העתק הקבלה לפקס מס' 03-7140795 עם ציון פרטי הלווה.

א. מה המשמעות המשפטית של מכתב זה? (2 נקודות)

ב. מהי היתרה לסילוק? מהו תוקף המכתב? (3 נקודות)

ג. מה עושים כאשר האישור למשכנתא החדשה נמוך מהיתרה לסילוק לפי מכתב הכוונות? (2 נקודות)

ד. איך היית מציע להימנע ממצב זה? (3 נקודות)

3. מצורף דף עו"ש בנק יהב של שלמה וגלית, זוג עם 4 ילדים (8, 4, 2, 2) שכירים. (הציגו תלושים ותעודות זהות).

א. מתוך ניתוח העו"ש מה ההכנסה הפנויה של הלויים? (3 מתוך 10 נקודות)

ב. האם לדעתך קיימים חשבונות נוספים? נמק (3 מתוך 10 נקודות)

ג. על סמך העו"ש המוצג, אילו מסמכים נוספים נבקש מהלקוח? (4 מתוך 10 נקודות)



תנועות בחשבון עו"ש

תנועות עו"ש

חשבון
 מועד הפקת הדוח 30/06/2021, 20:04

תאריך	תאריך ערך	אסמכתא	תיאור פעולה	חובה(₪)	זכות(₪)	יתרה משוערכת(₪)
27/06/2021	27/06/2021	6170	משיכה מבנקט	100.00		568,077.11
27/06/2021	24/06/2021	25-149747717	העברת זהב/7		553,299.00	568,177.11
27/06/2021	27/06/2021	25-149856262	העברת בור עסקת	702.00		14,878.11
20/06/2021	20/06/2021	12-799-000803480	הפעלי		98.00	15,580.11
20/06/2021	20/06/2021	12-799-000803480	הפעלי		100.00	15,482.11
15/06/2021	15/06/2021	12-799-000803480	הפעלים/		80.00	15,382.11
13/06/2021	13/06/2021	10-800-025322459	כלל השתלמות		890.65	15,302.11
11/06/2021	11/06/2021	0	הפקדת שיק		2,977.00	14,411.46
10/06/2021	10/06/2021	202-148529343	בנק יהב-אשראי	1,489.58		11,434.46
10/06/2021	10/06/2021	0400	ישראלרט	692.40		12,924.04
10/06/2021	10/06/2021	6170	ישראלרט	1,144.96		13,616.44
10/06/2021	10/06/2021	202-148299954	מקס איט פיננסי	987.62		14,761.40
10/06/2021	10/06/2021	1109-2219979	קיוז מטח או שח/קרן/USD/4120/LSI/13498.45/3.2763226	13,498.45		15,749.02
10/06/2021	10/06/2021	1109-2219979	קיוז מטח או שח/עמלות/20210610	23.39		29,247.47
08/06/2021	08/06/2021	25-148085312	משכורת/אלטשולר שחם גמל		5,667.70	29,270.86
01/06/2021	01/06/2021	25-146735371	משכורת/כלל פנסייה וגמל		79.11	23,603.16
25/05/2021	25/05/2021	6170	משיכה מבנקט	50.00		23,524.05
23/05/2021	23/05/2021	6170	ישראלרט	40.00		23,574.05

תאריך	תאריך ערך	אסמכתא	תיאור פעולה	חובה(₪)	זכות(₪)	יתרה משוערכת(₪)
21/05/2021	21/05/2021	6170	ישראל כרט	13,240.24		23,614.05
20/05/2021	20/05/2021	12-799-000803480	הפעלים		110.00	36,854.29
18/05/2021	18/05/2021	25-145743161	העברת זה"ב	10,500.00		36,744.29
18/05/2021	18/05/2021	25-145743161	חיובים/25-145743161/זה"ב/עמלת העברת מס"ב	4.00		47,244.29
14/05/2021	14/05/2021	202-145507820	מקס איט פיננסי	189.76		47,248.29
13/05/2021	13/05/2021	6170	ישראל כרט	40.00		47,438.05
12/05/2021	12/05/2021	6170	ישראל כרט	15,000.00		47,478.05
11/05/2021	11/05/2021	0	הפקדת שיק		1,341.00	62,478.05
10/05/2021	10/05/2021	0400	ישראל כרט	4,281.88		61,137.05
10/05/2021	10/05/2021	6170	ישראל כרט	2,184.48		65,418.93
10/05/2021	10/05/2021	202-144939924	מקס איט פיננסי	987.63		67,603.41
10/05/2021	10/05/2021	202-144904837	בנק יהב-אשראי	1,489.58		68,591.04
07/05/2021	07/05/2021	12-799-000803480	הפעלים		60.00	70,080.62
07/05/2021	07/05/2021	25-144613134	משכורת/אלטשולר שחם גמל		6,877.60	70,020.62
30/04/2021	30/04/2021	25-143344056	משכורת/כלל פנסיה וגמל		7,367.28	63,143.02
11/04/2021	11/04/2021	202-141863148	מקס איט פיננסי	987.63		55,775.74
11/04/2021	11/04/2021	202-141736233	בנק יהב-אשראי	1,489.58		56,763.37
11/04/2021	11/04/2021	0400	ישראל כרט	2,518.03		58,252.95
11/04/2021	11/04/2021	6170	ישראל כרט	503.09		60,770.98
11/04/2021	11/04/2021	6170	משיכה מבנקט	200.00		61,274.07
08/04/2021	08/04/2021	25-141207807	משכורת/אלטשולר שחם גמל		11,996.20	61,474.07
08/04/2021	08/04/2021	25-141176016	העברת כסף לתשלום עבור	3,000.00		49,477.87
07/04/2021	07/04/2021	12-799-000803480	הפעלים		95.00	52,477.87
01/04/2021	01/04/2021	25-139927231	משכורת/כלל פנסיה וגמל		5,745.45	52,382.87

ג. מה אחוז המימון המקסימלי אותו יוכלו לקבל יחד? איזה אחוז מימון תמליץ להם ומדוע?
(5 נקודות)

2. רווית וגדי זוג נשוי עם 2 ילדים, רווית בהריון (חודש שישי). זכו בפרויקט מחיר למשתכן באשקלון. רכשו דירת 4 חדרים בפרויקט עיר היין בליווי של בנק פועלים. בעלות של 1,103,245 ₪. שווי שוק של הדירה 1,350,000 ₪. מסירת הדירה מתוכננת בחודש 12/2023. באשקלון ניתן מענק בגובה 40,000 ₪.

רווית התחילה עבודה חדשה בימים אלו, לאחר שעבדה כ-8 שנים בעבודה קודמת.

הכנסתה נטו 9,700 ₪, משלמת הלוואת רכב 2,500 ₪ בחודש לעוד 24 חודשים.

רווית מנהלת עו"ש בבנק דיסקונט.

גדי איש קבע מזה כ-5 שנים, הכנסתו נטו לבנק כ-8,200 ₪, הלוואות בתלוש בהחזר

חודשי של 1,100 ₪ שמסתיימות עוד 36 חודשים, גדי לקוח של בנק לאומי.

כיום הלווים מתגוררים ברחובות בשכירות חודשית של 4,100 ₪ בחודש.

א. מה הכנסה הפנויה בתיק? (4 נקודות)

ב. מה ההון העצמי המינימלי הנדרש בעסקה (2 נקודות)

ג. מה השיקולים בבניית תמהיל ללוים? (3 נקודות)

ד. איזה בנקים רלוונטיים לעסקה ומדוע? (3 נקודות)

ה. איזה דגשים חשוב לתת ללוים הרוכשים מקבלן? (3 נקודות)
