



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: תיכונת / 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 / צפון / ירושלים

הנחיות:

1. יש להשתמש במחשבון נייד ולא במכשיר הסלולרי.
2. 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:

1. אלונה ואייל בעלי נכס בשווי 1,950,000 ₪. על הנכס רובצת משכנתא בסך 475,000 ₪. הם משפרים דיור, ורוכשים נכס חדש (חלופי) בסכום של 3,200,000 ₪. מה סכום המשכנתא המקסימאלית שניתן לקבל עבור הנכס הקיים לטובת הרכישה? מהו סכום ההלוואה המקסימלי בשעבוד 2 הנכסים?
 - א. 500,000 ₪ נכס קיים, 2,740,000 ₪ עבור שני הנכסים.
 - ב. 500,000 ₪ הנכס הקיים 2,140,000 ₪ עבור שני הנכסים.
 - ג. לא ניתן לשעבד נכס קיים לטובת רכישת נכס אחר בשיפור דיור.
 - ד. 737,500 ₪ נכס קיים, 2,200,000 ₪ עבור שני הנכסים.

2. רונן וטלי זוג נשוי ומשתכרים יחד ב 15,500 ₪. הם מבקשים לרכוש דירה בשווי 2,150,000 ₪ ולקחת עליה משכנתא בגובה של 75% מימון, בהחזר חודשי של 8,200 ₪. על מנת לקחת את המשכנתא הם נדרשים להוסיף ערב, אבא של טלי יהיה ערב משלם. הוא משתכר 22,000 ₪ נטו ויש לו הלוואת רכב של 125,000 ₪ בהחזר חודשי של 2,000 ₪. מה סכום ההכנסה הפנויה הכוללת ויחס החזר לעסקה?
 - א. 25,500 הכנסה פנויה בתיק, יחס החזר 32%
 - ב. 26,500 הכנסה פנויה בתיק, יחס החזר 30%
 - ג. 24,500 הכנסה פנויה בתיק, יחס החזר 34%
 - ד. 35,500 הכנסה פנויה, יחס החזר 23%

3. נעמי ודניאל רכשו נכס בשווי 1,150,000 ₪ נדרשו למשכנתא בסך 523,000 ₪ מהי הקצאת ההון בתיק?
 - א. 45%
 - ב. 35%
 - ג. 50%
 - ד. 45.5%

4. כחלק מביטחונות הבנק בעסקאות רכישה נדרש ייפוי כח נוטריוני, למה הוא משמש את הבנק?
 - א. מייפה את כוחו של הבנק נותן המשכנתא ברישום משכנתא ע"ש הלווים.
 - ב. כל התשובות נכונות
 - ג. מייפה את כוחם של המוכרים לרישום משכנתא, רק מחברה משכנת.
 - ד. מייפה את כוחו של הבנק לתת משכנתא ללווים, ברכישת יד 2.



5. רונית ושמעון נשואים עם 3 ילדים: מיכל וינון תאומים בני 10.5, סיגלית בת 17.5 להם נכס בשווי 2,100,000 ₪ עם משכנתא בגובה 570,000 ₪ בהחזר חודשי של 4,200 ₪. כעת החליטו להתגרש בהסכמה, יעקב ישלם 4,500 ₪ מזונות (1,500 ₪ עבור כל ילד עד גיל 18) ורונית תרכוש את חלקו של יעקב בנכס (50%) מה המימון הכולל שרונית תצטרך לביצוע העסקה?

א. 825,000 ₪

ב. 1,335,000 ₪

ג. 1,050,000 ₪

ד. רונית לא תוכל לרכוש את חלקו של הגרוש מכיוון שזה עובר 50% מימון.

6. שיר ושלומי רכשו נכס לפני 3 שנים בשווי 1,800,000 ונטלו משכנתא במזרחי טפחות בגובה 75% מימון, שיר הייתה סטודנטית למשפטים ואביה נכנס כערב משלם, כיום היא שכירה מעל שנה ומשתכרת ב- 12,000 ₪ נטו, ושווי הנכס עלה ל 2,350,000 מבקשים להישאר במזרחי טפחות, לבצע הוצאת לווה ולשפר את תנאי המשכנתא בגין הורדת המימון.

סמן את התשובה הנכונה ביותר:

א. החלטה מצוינת בשל עליית שווי הנכס יוכלו לרדת למימון להקצאת הון 50% לשפר תנאים ולהוציא את הערב בלי שמאות ובלי לעבור בנק.

ב. לא ניתן להוציא ערב משלם מהלוואה, כיוון שזה היה התנאי לאישור בלקיחת המשכנתא.

ג. לצורך הוצאת ערב יש לבחון מחדש הכנסות של הלווים, על מנת שיוכלו ליהנות משפור תנאים בגין שינוי הקצאת הון, עליהם לעבור בנק ולערוך שמאות חדשה.

ד. על מנת להוציא ערב משלם מהלוואה קיימת חייבים לעבור בנק, ולערוך מבחן הכנסות חדש ושמאות חדשה.

7. אבי ואור רכשו נכס בפרויקט מחיר למשתכן בעלות של 1,800,000 ₪.

הם מעוניינים לקחת 75% משכנתא.

השמאי העריך את הנכס שרכשו ב-1,950,000 ₪. מהו ההון העצמי הנדרש לרכישה?

א. 487,500 ₪

ב. 400,000 ₪

ג. 450,000 ₪

ד. 350,000 ₪



8. אבי ואוריה רכשו במסגרת פרויקט מחיר למשתכן ונדרשו למשכנתא בסך 930,000 . הקבלן אינו מאפשר להקדים תשלומים לאור כך נמשך רק תשלום ראשון בסך 230,000 מהמשכנתא, מבקשים לעשות שינוי בתמהיל בחלק שלא שולם. מה תמליץ להם?
- א. לאור עליית המדדים אמליץ להם למחזר את המסלול הצמוד מדד למסלול לא צמוד
 ב. לא ניתן לבצע שינוי בתמהיל עד לאחר סיום הבניה וקבלת טופס 4
 ג. יש אפשרות לבצע רק מחזור פנימי בבנק בו נלקחה המשכנתא טרם משיכת המסלולים
 ד. נדרש לעשות שמאות חדשה ובטחונות מחדש, לצורך כך נדרשת הסכמת הקבלן
9. לפניכם דוח שמאי בתחילת הליך בניה עצמית. הבנק אישר ללקוח 70% מימון. מה גובה המשכנתא שנוכל לקבל? ומה תהיה גובה המשכנתא שיוכל לקבל לאחר סיום שלב ראשון שנדרש לשחרור המשכנתא?

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 אקו' לנתוני טבלת שטחים.
שווי קרקע	1,200,000 ₪		
^(*) ערך הכינון יחושב עפ"י שטח ברוטו בתוספת חלק יחסי בשטח המשותף.			
נכס בבניה ^(*)			
מימוש מהיר 15%		% בניה: 0%	סיום בניה מוערך: 22/07/2025
שווי הנכס במצבו	1,200,000 ₪		
גמר יסודות	1,280,000 ₪		
גמר שלד וגג ק. ראשונה	1,710,000 ₪		
גמר שלד וגג לרבות מו"צות מניס 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 לחיתורי הבניה ובסטנדרט בניה כפי שהוצג לשמאי.

- א. 1,736,000 ₪, בשחרור ראשון
 ב. 1,475,6000 ₪ בשחרור הראשון
 ג. 1,280,000 580,000 ₪ בשחרור ראשון
 ד. 1,827,000 ₪ 896,0000 בשחרור הראשון.



10. תמי וניר רכשו נכס מקבלן בפרויקט בליווי בנק הפועלים. לקחו משכנתא בבנק דיסקונט

וצפויים לקבל מפתח בעוד כ 3 חודשים, מעוניינים לבצע מחזור חיצוני.

- א. ברכישה מקבלן לא ניתן לבצע מחזור חיצוני עד למסירת הדירה וקבלת טופס 4.
- ב. ברכישה מקבלן לא ניתן למחזור משכנתא עד לרישום הדירה בטאבו.
- ג. כל התשובות אינן נכונות
- ד. ניתן מחזור חיצוני רק עם שמאות חדשה

11. שירה ורם משפרי דיור, רוכשים נכס ב 3 מיליון ₪ .

- א. להשלמת הרכישה מתכוונים לקחת משכנתא חדשה בסך 1,500,000 ₪ .
- ב. על הנכס שבבעלותם רובצת משכנתא בסך 300,000 ₪ בפריים - 0.9 .
- ג. שוקלים לגרור את המשכנתא. (סה"כ משכנתא 1,500,000 ₪)
- ד. אם יחלטו לבצע גרירה, מה יהיה סכום הפריים המקסימלי בהלוואה?
*שימו לב סך המשכנתא הכולל 1.5 מלש"ח.

א. 700,000 ₪

ב. 800,000 ₪

ג. 1,000,000 ₪

ד. 1,100,000 ₪

12. אורן ומתת רוכשים דירה , הכנסתם המשותפת הינה 12,000 ₪

הם מבקשים משכנתא ע"ס 1,200,000 ₪ עם החזר חודשי של 6,000 ₪ .

הבנק אישר בתיק יחס החזר של 33% , מה ההכנסה הנדרשת לערב(בקירוב)?

א. 11,100 ₪

ב. 6,000 ₪

ג. 12,000 ₪

ד. 9,300 ₪

13. יוני ומוריה חתמו חוזה רכישה , שווי הנכס 2,100,000 ₪ . הם תכננו לקחת 75% מימון.

השמאי העריך את הנכס בשווי 1,900,000 ₪ , כמה צריך להוסיף להון העצמי הקיים

בעקבות הערכת השמאי ?

א. 150,000 ₪

ב. 200,000 ₪

ג. 675,000 ₪

ד. 475,000 ₪



14. שרית ואבי מרווחים יחד 17,800 ₪, נטו לבנק (סכום המופקד בחשבון הבנק), רוכשים דירה ראשונה בעסקת יד 2. לזוג הלוואת רכב עם יתרה של 18,000 ₪ בהחזר חודשי של 1,400 ₪, כמנ כן משלמים 3,500 ₪ שכירות בחודש. בנוסף, לאבי קיימת הלוואה בתלוש עם החזר חודשי של 1,800 ₪ לתקופה של 30 חודשים. מהי ההכנסה הפנויה בתיק?
- א. 16,400 ₪
 ב. 17,800 ₪
 ג. 11,100 ₪
 ד. 14,600 ₪
15. סיגל וגל זוג שכירים, מבקשים משכנתא בהחזר חודשי של 5,200 ₪. משכורתו הממוצעת של גל עומדת על 10,000 ₪, והכנסתה של סיגל עומדת על 11,000 ₪. שמחולקת מקצבת נכות זמנית של 5,000 ומשכורת של 6,000 טרם יציאתה לחופשת לידה המתוכננת להמשך כ 3 חודשים. מה תהיה ההכנסה הפנויה בתיק?
- א. 16,000 ₪
 ב. 21,000 ₪
 ג. 15,000 ₪
 ד. 17,000 ₪
16. לאבי וגילה נכס יחיד למגורים, עליו משכנתא בסך 955,000 ₪. כעת מעוניינים לשפץ את הנכס עקב גידול המשפחה, עלות השיפוץ מוערכת בכ 400,000 ₪ שווי הנכס בגמר השיפוץ 1,600,000 ₪. מה גובה המשכנתא המקסימלי אותה יוכלו לקבל?
- א. 245,000 ₪
 ב. 400,000 ₪
 ג. לא יכולים לקבל משכנתא נוספת מעל 50% מימון.
 ד. 165,000 ₪
17. חני וחנן נוטלים משכנתא לדירה הראשונה בחייהם, במסגרת בניית התמהיל שקלו לשלב הלוואת זכאות מדינה. היועצת משכנתאות ציינה בפניהם 3 יתרונות. מהם?
- א. פטור מדמי פתיחת תיק, פטור משמאות, פטור מעמלת פירעון מוקדם
 ב. פטור מעמלת פירעון מוקדם למסלול הזכאות, הטבה בעמלות פירעון מוקדם בשאר המסלולים, שמאות במחיר מופחת.
 ג. ריבית קבועה צמודה למדד נמוכה בכ 0.5% מהריבית הממוצעת במסלול, פטור מדמי פתיחת תיק הנחה בעמלות פירעון מוקדם.
 ד. רק אם יש להם אחים והם שירתו בצבא יהיו זכאים להלוואה זו.



18. לפניך דו"ח סילוק הלוואה :

נתונים כלליים		נתונים לסילוק	
שם החלק בהלוואה:			
לא צמוד, ריבית קבועה, שפיצר			
סוג סילוק: סילוק מלא			
סוג הלוואה: הלוואה חופשית מכספי בנק			
שיטת פרעון חלק זה בהלוואה: שפיצר (ק"ר)			
סכום חלק זה בעת הביצוע: ש"ח 100,000.00			
תאריך הביצוע: 14/12/2015			
תאריך חיוב ראשון: 01/01/2016			
תאריך סיום חלק זה של הלוואה: 01/12/2040			
סוג הריבית: קבועה			
שיעור הריבית בחלק זה: % 4.000000			
שיעור הריבית המתואמת: % 4.070000			
סוג ההצמדה: לא צמוד			
סכום החיוב החודשי בגין חלק זה: ש"ח 540.53			
שיעור ריבית ממוצעת במועד הסילוק: % 3.020000			
ריבית הממוצעת			
המתואמת במועד הסילוק: % 3.060000			
ריבית ממוצעת במועד קביעת הריבית לאחרונה: % 3.900000			
ריבית ממוצעת מתואמת			
במועד קביעת הריבית לאחרונה: % 3.970000			
אופן חישוב			
הפרשי היוון: לפי הריבית הממוצעת בקביעת הריבית לאחרונה			
יתרת הקרן:		85,582.49 ש"ח	
הפרשי הצמדה על הקרן:		0.00 ש"ח	
ריבית:		180.59 ש"ח	
הפרשי הצמדה על הריבית:		0.00 ש"ח	
צבירת ריבית נדחית:		1,146.78 ש"ח	
הפרשי הצמדה על ריבית נדחית:		0.00 ש"ח	
סיכום ביניים:		86,909.86 ש"ח	
עמלת פרעון מוקדם		85.58 ש"ח	
- עמלת אי הודעה:		אין	
- פיצוי מדד:			
- הפרשי היוון		4,784.29 ש"ח	
(לאחר הפחתה אם ישנה):			
- שיעור הפחתה		30 %	
מעמלת היוון הפרשי ריבית:			
- סכום הפחתה		2,050.41 ש"ח	
מעמלת היוון הפרשי ריבית:			
סה"כ עמלת פרעון מוקדם:		4,869.87 ש"ח	
סכום הסילוק		91,779.73 ש"ח	
בחלק זה של הלוואה:			

מה הפרש הריביות המחושב לעמלת פירעון?

- א. 4% מול 3.02%
- ב. 4.07% מול 3.06%
- ג. 3.97% מול 3.06%
- ד. 3.9% מול 3.02%



19. דנה קיבלה בירושה בחלקים שווים עם אחיה מסבתה דירת מגורים ששוויה 5 מלש"ח בירושלים, מושכרת .
- דנה מעוניינת לרכוש דירה למגורים עם בעלה שי.
- מה המימון המקסימלי שיוכלו יחד לקבל בבנק לצורך משכנתא.
- א. 75% מימון.
- ב. 50% מימון
- ג. 62.5% מימון
- ד. 50% על דירתה של דנה בירושלים ו-50% כל הדירה הנרכשת.
- ה. 70% בהנחה שדנה תצהיר שזוהי דירתה החלופית

20. נעומי, עצמאית יועצת משכנתאות רוכשת דירה ראשונה ראשונה בשווי 3,700,000 ₪.
- אושרה לה בבנק משכנתא בסך 75% מימון.
- את ה-25% הנוספים (הון עצמי) היא תקבל מהוריה במתנה, לצורך כך הם נדרשים לשעבד את דירתם ששוויה 2,500,000 ועליה משכנתא בסך של 300,000 ₪.
- בהנחה שקיים כושר החזר לכלל הלווים, ע"פ הוראות בנק ישראל האם ניתן לבצע את המימון המבוקש בבנק?
- א. כן, המימון עומד בתנאי בנק ישראל
- ב. לא, לא ניתן לאשר מימון כזה ע"פ תנאי בנק ישראל
- ג. על נעומי יהיה להשלים כ-300 א מהון עצמי כדי להוציא את העסקה אל הפועל
- ד. אם נעומי תהיה ערבה ממשכנת להורים יהיה אפשרי .



שאלת ניתוח מסמכים 1

10 נקודות

בדף הבא טבלת הריביות מאישור עקרוני של בנק דיסקונט.

*הערה, ריבית הפריים באישור הוא 1.6

שאלות:

1. מה יהיה ההחזר ההתחלתי הראשוני? (2 נקודות)

2. מה יהיה ההחזר החודשי בעוד שלוש שנים? (בהנחה שאין שינוי בריבית ומדד) (3 נקודות)

3. מדוע לדעתך ההחזר נמוך יותר בחודשים הראשונים? (2 נקודות)

א. יש בלון מלא במשכנתא

ב. יש גרייס חלקי במשכנתא

ג. יש גרייס מלא במשכנתא

ד. יש בלון חלקי במשכנתא

4. ההכנסה הפנויה של הלווים היא 10,000 ₪. הבעל צפוי להגדיל את הכנסתו בעוד כשנה וההכנסה

הפנויה תהיה כ-15,000 ₪. האם הבנק יאשר להם את ההחזר החודשי שבאישור העקרוני?

(3 נקודות)

אופן משיכה	סה"כ תשלום חודשי (בש"ח)	שעור ריבית מתואמת	שעור ריבית נומינלי	תוספת הפחתה [%]	ריבית מבסיס (%)	ריבית מבסיס	סוג ריבית	תקופת הלואה חודשים	סכום הלואה	סוג הלואה	מס' הלואה
מנת	507	1.95	1.93	3.05	-1.12	אג"ח צמוד בנק ישראל	משתנה	24	0	צמוד 5 + 5 מדד תמהיל גרייס (עוגן אג"ח) - דיוור	25792256
מנת	1,214	1.95	1.93	3.05	-1.12	אג"ח צמוד בנק ישראל	משתנה	336	315,000	צמוד 5 + 5 מדד תמהיל גרייס (עוגן אג"ח) - דיוור	25792256
מנת	363	1.09	1.08	-0.52	1.6	פריים	משתנה	24	0	תמהיל גרייס פריים - דיוור	25792259
מנת	1,390	1.09	1.08	-0.52	1.6	פריים	משתנה	336	403,000	תמהיל גרייס פריים - דיוור	25792259
מנה אחת	1,191	2.94	2.9				קבועה	24	0	תמהיל גרייס ריבית קבועה - לא צמודה - דיוור	25792266
מנה אחת	2,144	2.94	2.9				קבועה	336	493,000	תמהיל גרייס ריבית קבועה - לא צמודה - דיוור	25792266
	4,748								1,211,000	סך הכל	

הסכומים אינם כוללים הפרשי הצמדה.

ערכים להלואה

ככל שההלואה מאושרת בכפוף לחתימת ערב/ים בהלואה, על פי הוראות בנק ישראל על כל ערב בנפרד לשאת מחשבונו לפחות ב - 20% מההחזר החודשי של ההלואה ו/או שיעור אחר כפי שיקבע הבנק.



שאלת ניתוח מסמכים 3:

לפניך דוח יתרות לסילוק מבנק הפועלים.

1. מהם מסלולי המשכנתא להלוואה זאת, ומה גובה היתרה לסילוק בכל מסלול? (3 נק)

2. במסלול השלישי קיימת עמלת פירעון מוקדם, ממה נובעת עמלה זו? נמק (3 נק)

3. מסלול הפריים המופיע בדוח נלקח ביום 27.2.2017 לעומת שאר המסלולים שנתנו ביום 2.1.2020, ממה נובע שינוי זה? נמק. (4 נקודות)



מקרה בוחן 1:

ישראל ותמר זוג נשוי עם 3 ילדים, בשנת 2020 זכו בפרויקט מחיר למשתכן בחריש. רכשו דירת 4 חדרים בעלות של ₪ 1,130,725.

שווי שוק של הדירה ₪ 1,400,000.

בחריש ניתן מענק בגובה ₪ 40,000.

לזוג היה מעט מאוד הון עצמי כך שלקחו מקסימום מימון בעזרת משכנתא. כמה ימים לאחר חתימת החוזה החלו את תהליך המשכנתא אך לצערם כשנדרשו לשלם לקבלן החל סגר בעקבות מגפת הקורונה והריביות המצוינות עליהם חתמו קפצו בצורה דרסטית.

לפני כחודש קבלו סוף סוף טופס 4 והחלו תהליך של מחזור.

תמר עובדת כרואת חשבון בחברת תאורה ושכרה נטו ₪ 17,500.

לתמר הלוואת רכב עם יתרה של 54,800 עליה משלמת ₪ 3,425.

מנהלת עו"ש בבנק דיסקונט.

ישראל מנהל רכש בחברת הייטק מזה כ-5 שנים, הכנסתו נטו לבנק ₪ 12,500, קיימת הלוואה בתלוש בהחזר חודשי של 1,100 ₪ שמסתיימות עוד 36 חודשים.

לקוח של בנק לאומי.

כיום הלווים מתגוררים בתל אביב בשכירות חודשית של 9,000 ₪ בחודש.

מתכוונים להשכיר את דירתם בחריש בשכירות חודשית של 4,200 ₪.

שאלות:

1. בהנחה שלקחו את המשכנתא המקסימלית, מה גובה המשכנתא שנלקחה? (3 נקודות)

2. מהי ההכנסה הפנויה בתיק? (3 נקודות)



3. בעת לקיחת המשכנתא לקח הזוג הלוואת זכאות.

א. מהם המסמכים שנדרשו להביא לבנק לטובת הזכאות? (2 נקודות)

ב. ניתן לגרור את הלוואת הזכאות לבנק החדש? סמן- נכון/לא נכון (2 נקודות)

4. במשכנתא הקיימת קיים מענק מקום. סמן את המשפט המתאים: (2 נקודות)

א. הלווה נדרש לסלק את המענק בעת המחזור

ב. הבנק החדש גורר את המענק אליו באמצעות מכתב הכוונות.

ג. המענק נשאר בבנק הקיים שנותן הסכמה לדרגה שווה .

ד. הבנק הקיים נותן הסכמה לדרגה שניה.

5. הלווים רשומים בספרי החברה המשכנת, לחברה המשכנת זכויות במנהל

איזה מסמך נדרש להמציא לבנק? (3 נקודות)

א. רשום הערת אזהרה לטובת הבנק המלווה+נסח טאבו עדכני

ב. התחייבות מנהל לרישום משכנתא +אישור זכויות מנהל עדכני

ג. אישור זכויות חברה משכנת+אישור זכויות מנהל

ד. שטרות משכנתא לרישום משכנתא בדרגה שניה.



מקרה בוחן 2:

מריאלה ואייל נשואים ולהם 3 ילדים.
 בבעלותם נכס בשווי 2 מיליון ₪ עם משכנתא של 300 אש"ח.
 הם משתכרים יחד כ 30,000 ₪.
 על המשכנתא הזו הם משלמים 6000 ₪ לחודש.
 בנוסף,
 לאחרונה קנו רכב נוסף ולקחו הלוואה לרכב על סך 50,000 ₪ עליה משלמים 3500 ₪.
 הם מצאו דירת גן מקבלן (שתהיה מוכנה בעוד שנתיים) ליד הוריהם ומתכוונים למכור את דירתם
 ולעבור לגור שם.
 אין ברשותם הון עצמי.
 עלות הרכישה 2.5 מיליון ₪

שאלות:

1. מהי ההכנסה הפנויה בתיק? חשב (3 נקודות)

2. האם יוכלו לקבל 100 אחוז מימון לעסקה? חשב ופרט את האפשרויות מימון של הזוג בעסקה
 תוך תשומת לב לסכון המשכנתא ע"ח כל נכס והמלצות לתמהיל. (3 נקודות)



3. הקבלן מאפשר להקדים תשלומים בפרויקט, אך בני הזוג שלהם תאומים בני שנה וחצי משלמים עבור מעון 6000 ₪ בחודש וחוששים מתשלום משכנתא מכביד. איך הייתם בונים את תמהיל המשכנתא באופן המיטבי ביותר בהתייחס לנתון הזה? (3 נקודות)

4. בפעימה הראשונה של התשלום, החליט הזוג למשוך ממסלול הקל"צ ריבית במסלול 4% ל 20 שנה, אך בשל לחץ תזרימי משכו רק חלק. האם לדעתך הריבית תשאר להם במשיכה הבאה בעוד כ 3 חודשים? הסבר ונמק (4 נקודות)

5. מריאלה ואייל סיימו את הרכישה ועו"ד הקבלן מטפל ברישום הבית המשותף והעברתו לטאבו. איזה מסמך יידרש הזוג להמציא מהבנק לצורך השלמת רישום זה? (2 נקודות)

1. ביטוח מבנה.
2. שטרות משכנתא
3. רישום הערת אזהרה
4. רישום משכון ברשם המשכונות