

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

דף הסבר לבקשת הלואאה אודות האישור העקרוני

אישור עקרוני הוא מסמך שהבנק מנפיק עבורכם ושבו הבנק נעה באופן עקרוני לבקשתכם לקבל הלואאה לדיר ("משכנתה") בהתבסס על הנתונים שמסרטתם. אישור זה כולל את התנאים שבבנק מוכן להעניק לכם את הלואאה ובכלל זאת את המחיר שתשלמו עבורה (שיעור הריבית). הלואאה מורכבת ממקדים רבים מכמה הלואאות שונות שמכונות "مسئולים" (באישור העקרוני, כל המسئולים יחד נקראים "סל"). המسئולים נבדלים זה מזה בכמה משתנים, כגון: סוג הריבית, סוג ההצמדה, תכיפות השתנות הריבית, משך הלואאה, ועוד.

مسئولיו הלואאה לדיר העיקריים בישראל

יש בישראל חמשה מسئולי הלואאה העיקריים לדיר:

הלוואה לדיר	ריבית	בסיס הריבית	הצמדה
קבועה צמודה	-	קבועה	מדד המחרים לצרכן
קבועה לא צמודה	-	קבועה	לא
משתנה פריים	משתנה	ריבית פריים	לא
משתנה צמודה	משתנה	ריבית עוגן	מדד המחרים לצרכן
משתנה לא צמודה	משתנה	ריבית עוגן	(כגון תשואה על אג"ח ממשלותי)

התשלום החודשי לאורך חי הלואאה משתנה בכל המסלולים, למעט במסלול הריבית הקבועה הלא-צמודה, שבה התשלום החודשי הוא קבוע. השינויים בתשלום החודשי נקבעים על-פי השינויים בשיעור ריבית העוגן / או במדד המחרים לצרכן (הלוואות צמודות-מדד) ולפיכך אין התשלום החודשי הראשון משקף בהכרח את התשלומים החודשיים השונים שתשלומו בעתיד. תדיירות עדכון התשלום החודשי תזמנת את תדיירות עדכון המدد / או שיעור הריבית ובהתאם לתקופת ההחזר שנקבעה מול הבנק.

הסלים היחידים

באישור העקרוני שקיבלתם ניתן לראות ולהתרשם מהוצאות המחיר של הבנק עבור 4 סלים ולבחור מתוכם את הסל שמתאים לכם ביותר - שלושה סלים היחידים שהוגדרו על ידי בנק ישראל וסל אחד שהותאם במיוחד עבורכם בלבד על ידי הבנק. מטרת הצגת הסלים היחידים היא לשפר את יכולתכם לעורר השוואת עליות בין הוצאות המחיר השונות של הבנק וכן מול הוצאות מחיר אפשריות מבנקים אחרים.¹

תשומת ליבכם! סלים היחידים שמציגים לכם, בנוסף על הסל שמצווץ לכם על ידי הבנק, מבטאים רמות סיכון שונות של הלואאות לדיר וכןudoו לסייע בערכת ההשווה בין תנאי הוצאות המחיר השונות של הסלים. אין בהם כדי להזמין המלצה על סל אחד מהם.

הריבית הכוללת החזiosa

בכל אחד מהסלים תציג "הריבית הכוללת החזiosa" (שיעור העלות הממשית של האשראי, לפי חוק אשראי הוגן, התשנ"ג - 1993) וסר התשלומים הצפויים בפועל. נתונים אלה מבאים בחשבון את העמלות ואת התשלומים החודשיים הצפויים לאורך תקופת הלואאה על בסיס התחזיות לשינויים במדד המחרים לצרכן ובשיעור הריבית במשה, שמעודכנים למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. תחזיות אלה נועדו להמחיש תשלומים ושיעורי ריבית אפשריים בעתיד.

תחזיות אלה נגזרות מחומר החוב המכמפלתי ומשמעותן את הערכות הפעילים בשוק ההון. כן שמדובר בתחזיות שנגזרות משוק ההון, בהתאם לממציאות הכלכלית בעת גיבושן, אפשר שהתשלומים ושיעורי הריבית שישולמו בפועל יהיו שונים. זהطبعן של תחזיות. חשוב להזכיר שכל הבנקים מתבססים על אותן תחזיות, כדי שבסיס ההשווה בין הוצאות המחיר השונות של הבנקים השונים יהיה אחיד.

למען הסר ספק, אין בערכים שמשמעותם באלה התחזיותים מצד הבנק המלווה או מצד בנק ישראל או מצד כל ישות אחרת. התחזיות מפורסמתם באתר בנק ישראל, בכתבوبة זו. [האתר](http://www.boi.org.il) מעתدة אחת לשבועים.

¹ כדי להקל על ההשווה, באופן התשלום בכל הסלים היחידים הוא על פיلوح שפיצר. "لوح סילוקן לפי שיטת שפיצר" - טבלה שמספרת את דרך סילוקן הדרגתית של חוב ומבוססת על תשלום חדשני קבוע לכל אורך תקופת הלואאה.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

סכום הרחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית

סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי מוצג על מנת לשמש אינדיקטור לשינויים שיכולים להשפיע בחולגובה ההחזרים החודשיים, על מנת לסיעם בבחירת התמיהיל המתאים לך. סכום זה מבוסס על התחזיות לשינויים במדד המחרירים לצרכן ובשיעור הריבית במשך שבעודכנותות למועד שבו ניתן אישור עקרוני זה. כיוון שכדובר בתחזיות שנגזרות משוק ההון בהתאם למציאות הכלכלה בעת גיבושן, אפשר שהסכום שישולמו בפועל יהיה גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יואב פרידמן

**אישור עקרוני לבקשת הלוואה לדירות
תוקף האישור ל - יומם ממועד נתינתו 11/12/2024 עד 04/01/2025**

בקשה: **1843538**

סניף: **532 שאול המלך**

פרטי הלוואה: **יואב פרידמן 033480948**

דקלה פרידמן 033854795

האם נדרש ערבים להלוואה: **לא**

פרטי הנכס: **ישוב: מזכרת בתיה מיקוד: 76804**

ערך הנכס: **₪000,000 1,400**

ערך ההלוואה המבוקשת: **491,514**

מטרת ההלוואה: **100 - כל מטרה סילוק הלוואה שניתנה למטרת רכישה**

	סל מוצע	סל אחד 3	סל אחד 2	סל אחד 1	
קבועה לא צמודה 33.66%	קבועה לא צמודה 50%	קבועה לא צמודה 33.3%	קבועה לא צמודה 100%	קבועה לא צמודה 76804	
משתנה לא צמודה כל 18 חודשים על בסיס אג"ח	משתנה פריים 50%	משתנה פריים 33.3%	משתנה פריים 50%	משתנה פריים 240	תקופה (בחודשים)
ממשלתית 39.60% משתנה 26.73% פריים	משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אגף ממשلتית 33.3%	משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אגף ממשلتית 33.3%	משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אגף ממשلتית 33.3%	משתנה צמודה, כל 5 שנים, על בסיס אגף ממשلتית 33.3%	
לפי הפירוט ש摹ג בהמשך	240	240	240	240	
5.09	5.49	5.72	4.49	4.49	הריבית הכלולות החזיה (כולל عملות ותחזיות)
3,695.41	3,291.77	3,113.64	3,081.96	3,081.96	סכום הרוחזר החודשי הראשוני*
3,789.93	3,375.18	3,887.14	3,081.96	3,081.96	סכום ההחזר החודשי הגבוה ביותר הצפוי על פי התחזית ** (חודש התשלומים)
714,081.69	803,398.04	832,809.65	739,669.76	739,669.76	סכום כל הסכום שצפוי לשישולם עד לסוף תקופת ההלוואה***

* לחודש ראשון עברו חודש תשלום מלא.

** לתשומת הלב, סכום זה מבוסס על תחזיות שנגזרות משוק ההון בהתאם למציאות הכלכליות בעת גיבושן, ויתכן שהסכום שישולם בפועל יהיה גבוהים או נמוכים מהסכום המוצג. לפירוט ראה דף ההסביר הנלווה.

*** על ידי הפקחת סכום ההלוואה המבוקשת מסכום זה מתקבל סך הסכום הצפוי לתשלום בגין ריבית, הצמדה וعمالות. לא כולל הוצאות צד ג'.

הערה כללית: החישובים בוצעו ביום מתן אישור העקרוני ועשויים להשתנות בהתאם למועד העמדת ההלוואה.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

אישור עקרוני א' סל אחד 1

מס' סדר	שם הלקוח	מספר הזיהוי	סכום ההלוואה	קבועה לא צמודה	סכום ההלוואה (₪)	סכום ההלוואה (חודשים)	תקופת ההלוואה (חודשים)	שיעור הריבית השנתית	הריבית הכלולה החזiosa (כוללعمالות ותחזיות)	סכום ההאזור החודשי (לחודש ראשון עבר חדש תשלום מלא) (₪)	סכום ההאזור החודשי (לחודש ראשון עבר חדש תשלום מלא) (₪)	מספר תשלום: 1	מספר תשלום: 1	סכום ההסכם הנוכחי ששולם עד לסיוף תקופת ההלוואה (₪)	סכום ההereumת עמלת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית	סכום ההוצאותצד ג'(*) (₪)		
1				קבועה לא צמודה														
2			491,514		491,514													
3				240														
4				4.396														
5			4.49															
6		3,081.96			3,081.96													
7		3,081.96		3,081.96														
8		739,669.76			739,669.76													
9		360																
10																		

* למידע אודות הוצאות הצד ג' דאה פרק "מידע נסף"

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

אישור עקרוני א' - סל אחיד 2

	סה"כ	סכום 3	סכום 2	סכום 1	
5. משנתה צמודה כל 5 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי			קבועה לא צמודה		1 שם הלוואה
491,514	163,838	163,838	163,838		2 סכום הלוואה (₪)
	240	240	240		3 תקופת ההלוואה (חודשים)
	3.575	5.530	4.396		4 שיעור הריבית השנתית
	H+1.55	P-0.47			5 בריבית משתנה: מגנוון קביעת הריבית
	אג"ח צמוד (H)	פריים (P)			(הanging rate)
	5.72				6 הריבית הכוללת החזיה (כוללعمالות ותחזיות)
3,113.64	956.51	1,129.80	1,027.33		7 סכום ההחזר החודשי (חודש ראשון עבור חדש תשלום מלא) (₪)
3,887.14	1,677.61	1,184.19	1,027.33		8 סכום ההחזר החודשי הגובה ביותר הצפוי על פי התחזית
240	מספר תשלום: 240	מספר תשלום: 210	מספר תשלום: 1		(חדש התשלומים)
832,809.65	306,376.73	279,875.55	246,557.37		9 סך כל הסכום הצפוי החזו שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)
360					10عمالות (לא הוצאות צד ג'*) (₪)
כן, אם הפרעון לא בים שינוי הריבית	לא				11 האם קיימת עמלת פירעון מוקדם בדין הפרשי ריבית

* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק "מידע נוסף"

מס' זהב
033480948

 שם הלקוח
יאוב פרידמן
אישור עקרוני א' - סל איחיד 3

	סה"כ	סכום 3	סכום 2	סכום 1
	משתנה פריים	קבוע לא צמודה	קבוע לא צמודה	שם ההלוואה
1				
2	491,514	245,757	245,757	סכום ההלוואה (₪)
3		240	240	תקופת ההלוואה (חודשים)
4		5.930	4.396	שיעור הריבית השנתית
5		R-0.07		בריבית משתנה: מגנון קביעת הריבית פריים (P)
6	5.49			הריבית הכוללת החזיה (כולל عملות ותחזיות)
7	3,291.77	1,750.79	1,540.98	סכום ההחזר החדש (חודש) ראשון עבר חדש תשלום מלא (₪)
8	3,375.18	1,834.20	1,540.98	סכום ההחזר החדש הגבוה bijouterie על פי התחזית (חודש התשלומים)
9	803,398.04	433,563.16	369,834.88	סך כל הסכום הצפוי החזו שיטות עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)
10	360			عملות (לא הוצאות צד ג') (₪)
11			7א	אם קיימת עצמת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית

* למידע אודות הוצאות צד ג' ראה פרק " מידע נוסף"

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

אישור עקרוני א' - סל מוצע

מסלול 1	מסלול 2	מסלול 3	סה"כ
קבועה לא צמודה	משתנה פריים	משתנה לא צמודה כל 18 חודשים על בסיס אג"ח	
1. שם הלקוח	2. סכום ההלוואה (₪)	3. תקופת ההלוואה (חודשים)	4. אופן התשלום
491,514	131,395	194,659	5.100
	220	180	5.09
5. שיעור הריבית השנתית	6. בריבית משתנה: מגננו קביעת הריבית	7. הריבית הכוללת החזיה (כולל עצימות ותחזיות)	8. סכום ההחזר החודשי (לחודש ראשון עבר חודש תשלום מלא) (₪)
	P-0.90 פרימ (P)	F+0.28 אג"ח לא צמוד (F)	3,695.41
9. סכום ההחזר החודשי הגבואה ביותר הצפוי על פי התחזית (חודש התשלום)	10. סך כל הסכום הצפוי החזוי שישולם עד לסוף תקופת ההלוואה (₪)	11. עצימות ללא הוצאותצד ג'*) (₪)	12. האם קיימת עצמת פירעון מוקדם בגין הפרשי ריבית
מספר תשלום: 176	מספר תשלום: 202	מספר (163)	כן, אם הפרעון לא ביום שינוי הריבית
714,081.69	208,123.14	278,122.13	כן, אם הפרעון לא ביום שינוי הריבית
360			*

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

אישור עקרוני לבקשת הלוואה לדירות תוקף האישור ל - יום ממועד נתינתו 11/12/2024 עד 04/01/2025

בקשה: **1843538**

סניף: **532 שאול המלך**

פרטי הלוואה: **יאוב פרידמן 033480948**

דקלה פרידמן 033854795

אם נדרשים ערבים להלוואה: **לא**

פרטי הנכס: **ישוב: מזכרת בתיה מיקוד: 76804**

ערך הנכס: **1,400,000 ₪**

ערך ההלוואה המבוקשת: **491,514 ₪**

מטרת הלוואה: **100 - כל מטרה סילוק הלוואה שניתנה למטרת רכישה**

מיעוט נסס

לקוחות נכבדים,

להלן המידע הנוסף באישור עקרוני זה יתייחס לנושאים המפורטים בפרקם שבתוכן העניינים שלhalbן. תוכלו לארח את הנושא שברצונכם להרחב את הקראיה לגבי על פי הנושאים המפורטים בו.

האמור באישור עקרוני זה מתייחס למסלולי הלוואה השונים ופרט מסמכים / או בוחנות שתדרשו להמציא, תוך התייחסות לסוגי עסקאות ולמצבי רישום זכויות שונים. תוכלו לארח את המסמכים / או הבוחנות הנדרשים מכמ לפי סוג העסקה / או הזכות המשועבדת כמפורט בפרק "המסמכים, התנויות והבטוחות הנדרשים לביצוע הלוואה" המופיע בהמשך.

לפניכם מיעוט כללי בנושאים השונים עליהם נהרחב בחלק זה של האישור העקרוני. תשומתיכם כי האמור באישור יכול שייהה מנוסח בתמצית ביחס למפורט ב חוזה הלוואה. המיעוט המלא והמחיב הינו כפי שיופיע בחוזה הלוואה, ככל שייחתם בין הצדדים, ביחס להלוואה הספציפית שלכם ותנאייה.

חשוב לדעת!

אישור עקרוני זה כשמו כן הוא - עקרוני בלבד ומתרבוס על הנסיבות והנסיבות אשר מסרטם לנו שטרם נבדקו / או אומתו. תשומתיכם כי אף אם המציגים לנו בשלב זה מסמכים / או אישורים, בדיקתם תעשה לאחר מתן האישור העקרוני, במהלך תוקפו של האישור העקרוני שהינו 24 ימים.

מתן הלוואה יותנה בפרק של המסמכים / או האישורים / או הבוחנות הנדרשים לבנק לצורך מתן הלוואה, יתקבלו לפי דרישת הבנק וייהו לשבייעות רצונו, וכן בכפוף לאירועים הנתונים והנסיבות שמסרטם לבנק טרם מתן האישור העקרוני ולכל דין.

אישור עקרוני זה אינו יוצר התקשרות חוזית ביןכם לבין הבנק והבנק לא יהיה חייב לתת לכם הלוואה כלשהו או חלק ממנה, כל עוד לא הומצאו לבנק כל דרישותיו ותנאיו ויתחתם חוזה הלוואה בין הצדדים.

אישור זה מבטל כל אישור עקרוני קודם שניתנו, ככל שניתנו.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאב פרידמן

הפרקום:

1. תוקף האישור המקורי

2. תנאים כלליים לאישור ההלוואה

3. מידע כללי לגבי מסלולי ההלוואות - שיעור ההצמדה, בסיס ההצמדה ומועדו, העקרונות לשינוי הריבית, תיאור עוגן הריבית ואופן שינויי

4. מידע כללי לגבי אופן החזר תשלומי ההלוואה - שיטת הפירעון

5. חיבורים, عملות והוצאות החלים על הלואה

6. ביטוח חיים וביטוח מבנה הנכס הנדרשים לצורך מתן ההלוואה

7. תנאי הפירעון המוקדם של ההלוואה

8. המסמכים, התנויות והבטווחות הנדרשים לביצוע ההלוואה

9. הפניה למחשבון מקוון לביצוע סימולציות

10. הפניה לביצוע שימושות לצורך הערכת הנכס טרם קבלת ההלוואה

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

1. תוקף האישור העקרוני והריבית:

האישור העקרוני תקף למשך 24 ימים מהמועד שניתן על ידי הבנק.
במהלך תקופת זו תתבצעו:

- להציג את כל המסמכים הדרושים לאימот הנזינים שמסתרם בבקשת ההלוואה.
- לחותם על חוזה ההלוואה ולהציג את כל הבטוחות יתר תנאי הבנק כפי שתדרשו לשם ביצוע ההלוואה, כמפורט בהמשך.

לאחר תום תקופת האישור העקרוני, האישור יהיה בטול. אם תמציאו את המסמכים הנדרשים מכמ' לאחר תקופה זו, הבנק יסגור לכם אישור עקרוני מעודכן. יובהר, כי במסגרת האישור העקרוני המעודכן הבנק יהיה רשאי לקבוע תנאים חדשים, לרבות שינוי בסכומי הרלוואה ו/או שיעורי הריבית ו/או מגנון קביעת הריביות (בהתאם למסלולי ההלוואה), לפי שיקול דעת הבנק ובcheinת נתוני הבקשה והליך באותה עת.

הבנק יהיה רשאי להתנות, בכל שלב, את האישור העקרוני ו/או ביצוע ההלוואה, בקבלת מסמכים ו/או אישורים ו/או ערכות בדיקות לaimsות המידע, הנתונים, המסמכים והצהרות שנמסרו לבנק וכן לשות את האישור אם יתברר כי איזה מהמידע ו/או מהנתונים ו/או מהמסמכים ו/או מהצהרות אינם נכון או איננו מדויק ו/או השתנה.

2. תנאים כלליים לאישור ההלוואה:

העמדת ההלוואה מותנית בין היתר בכך שבכל עת עד למtan ההלוואה (אם ההלוואה מבוצעת בחלקים - עד למtan כל חלק) יתקיימו, בין היתר, התנאים הבאים:

א. **חווי אשראי ואו דוח אשראי:** בשלב הגשת הבקשה לאישור עקרוני הבנק יבקש מלשכת האשראי חוות אשראי, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק נתוני אשראי") לגבי הלויים (והערבים כלל הנדרש) בכפוף למtan הוועדה על כך. כמו כן, מתן ההלוואה מותנה בקבלת דוח אשראי עדכני, שהבנק יקבל שירות מלשכת האשראי, בהתאם לחוק נתוני אשראי, לגבי כל אחד מהלוואים והערבים (כל שנדרש). לצורך קבלת הדוח תידרש הסכמה של כל אחד מהלוואים והערבים. מתן ההלוואה וכל חלק ממנה מותנה, בין היתר, בכך שלא ימצאו נתונים בדבר אי תשלום חובות או נתוני אשראי, המעידים באופן מובהק על כך שהלהוקה אינם עומדים ביפורעון תשלומים שבינם וחתיב או דרג אשראי שאינו מספק, כהגדרתם לפי חוק נתוני אשראי. כמו כן, הבנק יבודק כי חוות האשראי ואו דוח האשראי אינם כוללים מידע שאינו תואם את הנתונים שנמסרו לבנק על-ידי הלויים או העربים (לפי העניין). יובהר, כי אין במתן האישור העקרוני על ידי הבנק ממשום הוועדה לפיה נבדק על ידו חוות ואו דוח אשראי לפחות לדוח דוח אשראי לגביכם ו/או לגבי העARBים לאחר מtan.

ב. **aicmot vodikat natanim:** כל פרטי המידע ו/או הצהרות ו/או המסמכים שמסתרם ו/או תמסרו לבנק, לרבות באמצעות בקשה ההלוואה ו/or בנסיבות צדדים אחרים, וכוכנים, מדוייקים ומלאים ולא חל כל שינוי בהם עד למtan ההלוואה. הבנק יהיה רשאי להתנות, בכל שלב, את ביצוע ההלוואה, בקבלת מסמכים ו/או אישורים ו/או ערכות בדיקות לaimsות מידע ונתונים אלה. הבנק יהיה רשאי לבטל או לשנות את האישור אם יתברר כי איזה מהמידע ו/או מהנתונים ו/או מהמסמכים יתגלה לבנק מידע משמעותי לשונית השרותים הבנקאים בכל הנוגע להלוואה או לפיתוח חשבון (כל שידרש) ו/או מיתן ההלוואה.

ג. **מטרת ההלוואה:** האישור תקף לגבי מטרת ההלוואה המצוינת בו בלבד. אם יתברר שההלוואה מובקשת למטרה שונה מזו הרשומה באישור, הבנק יהיה רשאי לבטל ו/או לשנות את תנאי האישור.

ד. **השלמת הליך קבלת ההלוואה וקבלת בוחנות:** מתן ההלוואה מותנה בשבעה זכויות הלויים בנכס המוצע לשבעה שפטוטו באישור זה ובקבלת בוחנות נוספים, לרבות התחייבות צד ג' לפי דרישתו ולשביעות רצון הבנק, בגין חתימתה על מסמכי הבנק, בהתאם לנחייו, וכמפורט בהמשך. בין היתר תתבצעו להציג שמותם כמפורט להן (הדרישה לשמות/סוג השמות היא לפי העסקה והנכס המשועבד לבנק). במקרים בהם הבנק סבור, כי שווי הבוטחה אינם מספק, הבנק לא יוכל לחתם את ההלוואה, ולהליפוטו הוא יתנה את מתן ההלוואה בתנאים נוספים, לרבות העמדת בוחנות נוספות, כמפורט להלן. יובהר כי ביצוע ההלוואה, אם תבוצע, יחול רק לאחר שהבנק יערוך את כל הבדיקות על ידיים ועל ידי צדדים שלישיים לשבעות רצונו המלאה, לרבות אלה שדרשו לבנק בנוסף למפורט באישור זה. הבנק יבצע בדיקות נוספת בנסיבות עליונות על ידיים ועל ידי צדדים שלישיים לשבעות רצונו המלאה, לרבות אלה שדרשו לבנק בנוסף למפורט באישור זה. הבנק יאשר את כל הבדיקות יתבצע ביחס למסמכים הנדרשים לביצוע ההלוואה כמפורט באישור ההלוואה העקרוני להלן. כמו כן, הבנק רשאי להוציא ולדרוש מכם מסמכים אישורים נוספים, ככל שידרשו לפי שיקול דעתם הבלעדי לביצוע הבדיקה כאמור לעיל.

ה. **מצבי המשפט של הלויים:** האישור מותנה בערך שחלוים (והערבים ככל שידרשו) לא הוכרזו כפושטי רגלי או חדי פירעון ולא עמודים להיוות כללה של פשיטת רגל או פרוק או כינוי נכסים ו/או הסדר נשיים, וכן שאינם בגדר "ליךחות מוגבלים" ואין להם חשיבות מוגבל כמשמעותם בחוק שיקים ללא CISI, התשמ"א-1981, וכי הינם כשרים משפטיות להתחיב כלפי הבנק.

ו. **שיקולים עסקיים:** מתן ההלוואה ו/או גירתה כפופים לשיקולי העסקיים של הבנק. הבנק לא יתן את ההלוואה ו/או יגרור אותה, אם יתבררו

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

לו מידע / או נתונים המטילים ספק בדבר יכולת הלוואה לרבות בהשר עם תשלום ההלוואה במלואה ובמועדיה וקיים התחייבות עבר לפני הבנק / או צדדים שלישיים, במלואן ובמועדיה או בדבר יכולת הבנק למש את הבתווחות שניתנו להבטחת החזר ההלוואה.

2. פтиחת חשבונ: מtan ההלוואה מוצנה בהקיים או פтиחת חשבון בנק באמצעות הלואים בהלוואה. יובהר כי אם מי מהלואים חשבון קיים בנק, בלבד, בלבד / או עם אחרים שאינם הלואים בהלוואה, יתבקשו הלואים לפתח חשבון נוספים, על שם הלואים בהלוואה בלבד. פтиחת חשבון בנק מחייבת, בין היתר, חתימה על הצהרת תשובות מס, ומכך - במקורה בו מי מהלואים הינו תושב לצרכי מס במדינת ישראל (בלבד או בסופו לישראל) הוא ידרש, בין היתר, להציג מסטר משלם מס באוטה מדינה (מספר מסטר שלם מס באורה"ב הינו SOCIAL SECURITY NUMBER). ככל שמלבד העמדת ההלוואה וניהולה לא ניתן על ידי הבנק שירותים בנקאים כלשהם בחשבון זה לא תגננה בגין عملות דמי ניהול חשבון.

3. סיוע הניתן לפיעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון: סיוע (הלוואה או מענק), ככל שאושר באישור העקרוני, ניתן בכפוף להציג תעודה זכאות אישית שהופקה לטובתכם על ידי משרד הבינוי והשיכון, בהתאם להוראות ולתנאים שתקבע הממשלה מעת לעת. אם אין בידיכם תעודה זכאות, אתם יכולים להגיש בקשה לקבלתה באמצעות הבנק, בלבד יובהר כי משרד הבינוי והשיכון הינו המחליט היחיד בעניין זה והבנק אינו אחראי למקרה שהוא לא ניתן לכם. לצורך הגשת הבקשה, יש להמציא לבנק, לפי העניין, אישור על שירות בצה"ל, בסופו תעודה הזאות ובו פרטי הילדים של הלוואה, אישור רפואי על הרינו, חזזה עם החברה המאלצת לגבי לווה שמתגורר בשכירות הביטחון/משרד הבריאות, חזזה הלוואה קודם לגבי לווה שקיבז זכאות בעבר, חזזה עם החברה המאלצת לגבי לווה שמתגורר בשכירות טכיאלית. לעניין המסמכים שיש להמציא לצורך הגשת בקשה לתעודת זכאות, ראו פירוט נספ' בעניין בפרק "המסמכים, התניות והבטווחות הנדרשים לביצוע ההלוואה" להלן. צוין כי יתרנו מסמכים נוספים בהתאם לדרישות משרד הבינוי והשיכון.

4. הלוואה שמטרתה פירעון מוקדם של הלוואה אחרת סלכム (מחוזר): אם בבקשת ההלוואה צוין על ידיים כי מטרת ההלוואה הינה לפירעון מוקדם של הלוואה אחרת שלכם, האישור יהיה בתוקף רק בתנאי שיתקיים גם התנאים הנוספים הבאים:

1. ההלוואה אחרת, שלפירעונה התבקש ההלוואה החדשה, ניתנה לכם על ידי הבנק או מלווה מוסדי כהגדرتו בחוק אזרחית התשנ"ג-1993, בלבד שהומצאו לבנק בנסיבות מסוימים לפי שבעות רצונו לרבות בנסיבות לנוכח מכתב הכוונות ולגביה תחול הסרת השעבוד אצלו גורם, הכרוכם במחלה.

2. ההלוואה אחרת ניתנה שלא למטרת עסק, ואתם השתמשתם בה לרכישה או לחכירה של דירת מגורים, או בנيتها או הרחבתה או שיפוצה, או לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או שה haloואה ניתנה בכספי דירת מגורים.

3. קיימות את התחייבותים כלפי המלווה של haloואה האחרת, לרבות תשלום החזרה עד למועד מתן haloואה החדשה, במלואן ובמועדיה.

5. מגבלת סכום ההלוואה בגין הנכס המשועבד: הבנק יבחן על פי שיקוליו ממה סכום haloואה שהוא מוכן להעמיד כ haloואה לדירות, בלבד שישוור סכום haloואה בגין הנכס, לא עללה על השיעורים שהתייר המפקח על הבנקים. הסכום שיישור בהלוואה יהיה לפי שווי הנכס שקבע השמאו או מחירו הנוכחי (במקורה של רכישה), לפי הנכוון מבניהם.

3. הסבר כללי לגבי מסלולי ההלוואות:

בפרק זה נפרט אוזות מסלולי ההלוואות השונים ומפנייהם - שיעור ההצדעה, בסיס ההצדעה ומועדו, העקרונות לשינוי הריבית במסלולי ההלוואה השונים, תיאור עוגן הריבית ואופן שינויו.

A. פירוט לגבי ההלוואות הנינטות מכיספי בנק - שלא לפיעודת זכאות: כללי:

ביחס לכל אחד מסלולי haloואה, ריבית haloואה מורכבת ממנגנון הכלול את העוגן הרלבנטי למסלול הנבחר, שאליו תתווסף ריבית בשיעור קבוע כמפורט להלן:

ריבית ההלוואה בריבית משתנה - מנגנון קביעת הריבית הינו מצוין באישור העקרוני ויחול בתקופה בה אישור בתוקף. שיעור הריבית השנתית המופיע בטבלה (באחוזים), נוצר מנגנון קביעת הריבית המכizoן הכלול את עוגן הריבית (לוזגמא, עוגנים H, P ו- F, כהגרתם בתוספת ריבית בשיעור קבוע. שיעור הריבית המכizoן באישור זה, נכוון ותקף ליום אישור העקרוני בלבד. שיעור הריבית נתון לשינויים ליום ליום גם לפני תום התקופה בה אישור בתוקף כתוצאה ממשוני עוגן הריבית האובייקטיבי עליון מtabsum מנגנון ריבית ההלוואה וכן מושפע מעקרונות לשינוי הריבית המפורטים להלן.

במסלול haloואה בריבית קבועה - צמודה ולא צמודה - שיעור הריבית הינו מצוין באישור העקרוני ויחול בתקופה בה אישור בתוקף. במקורה של ביצוע haloואה בחלוקתם, תקבע הריבית בחלוקתם הנוספים, על פי מנגנון שיפורט להלן לגבי מסלולי haloואה אלה.

מספר זיהוי
033480948שם הלקוח
ואב פרידמן

כל שבייקשתם ואושר לכם על ידי הבוגה, כי מסלול ההלוואה יכול מרכיב של דחיתת תשומים, באופן שהקרון /או הריבית של ההלוואה ייחזו באופן מלא או חלקו למספר חדשים או לסוף תקופת ההלוואה - תחולו למצוא מידע לגבי אופן החזר תשומי ההלוואה (שיטת הפירעון) במקירים אלה בפרק 4 "אופן החזר תשומי ההלוואה - שיטת הפירעון" המופיע בהמשך.

לפניכם הסבר כללי אודות מסלולי ההלוואה. המשוגים והמידע המלא והמפורט לרבות בקשר עם מסלולי ההלוואה יופיע בחוזה ההלוואה שלכם (ככל שייחתם עמכם) לפי מסלולי ההלוואה שבחרתם.

1. הלואה קבועה לא צמודה - ריבית קבועה לא צמודה לממד המחרים לצרכן - שקל:

הribaite בمسلול זה קבועה לאורך ח'י ההלוואה ואין הצמדה, לכן החזר החדש קבוע ואינו משתנה, כאמור להלן.

קביעת הריבית ומנגנון קביעתה:

שיעור הריבית: שיעור הריבית המקוב בטיבאות סלי מסלולי ההלוואה שליל יחול לגבי ההלוואה בمسلול זה אשר תבוצע במהלך האישור המקורי.

מנגנון קביעת הריבית במקורה בו ביצוע ההלוואה יעשה בחלוקת: במקורה בו בוצע חלק ראשון של ההלוואה בתקופת אישור המקורי, אופן חישוב הריבית לגבי ביצוע החלקים הנוספים, יעשה לפ' שיעור הריבית המתkeletal מיחס הריבית הממוצעת של בנק ישראל כהגדרה בסעיף זה להלן, כפי שפורסם בנק ישראל, לפני ביצוע החלק הראשון של ההלוואה למשך התקופה המכילה לתקופת הריבית לגבי נערך החישוב (המסומנת באות K) בתוספת מרכיב ריבית בשיעור קבוע.

שיעור תוספת מרכיב הריבית הקבוע יקבע ביום ביצוע החלק הראשון של ההלוואה בمسلול זה לפי הפרש בין הריבית ביום הביצוע לבן ה- K וישמש לצורך קביעת הריבית בביטוי כל חלק של ההלוואה בمسلול ההלוואה זה.

"הריבית הממוצעת של בנק ישראל" בקשר זה מתייחסת לשיעור הריבית שפורסם בנק ישראל מעת לעת בהתאם לסעיף 1 לצו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלואה לד"ר), התשס"ב-2002 (להלן: "צו הבנקאות") לגבי הלואות לא צמודות כפי שייתוקן מעת לעת (לרובות כל צו אחר שיבוא במקומו), למשך תקופת השנים המכילה לתקופת ההלוואה לגבי נערך החישוב על פי מסלול זה.

2. הלואה קבועה צמודה: ריבית קבועה צמודה לממד המחרים לצרכן - שקל:

כל שבסלול זה נבחר על ידכם ומופיע בסל הפלבני, להלן הסבר לגבי:
הריבית בمسلול זה קבועה וכיימת הצמדה לממד המחרים לצרכן, ולכן החזר החדש ישתנה במקורה בו יחולו שינויים בממד המחרים לצרכן, כאמור להלן.

אופן הצמדה בمسلול ההלוואה צמודת הממד הנ"ל:

בהלוואה הצמודה לממד, גובה החזר החדש יתעדכן מדי חדש בגין הצמדה לממד המחרים לצרכן בהתאם לעלייתו או ירידתו של הממד החדש ביחס לממד היסודי.

לעונינן תנא הצעדה יחולו המשוגים הבאים:

"המדד היסודי" הינו הממד ידוע בעת ביצוע ההלוואה. עם זאת, במקירים בהם התקופה שבין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד הפירעון הראשון או גדול מהחדש, ממד הבסיס יקבע על ידי תיקון הממד ידוע, בהתאם להוראות הפיקוח על הבנקים.

"המדד החדש" פירושו הממד שפורסם לאחרונה לפני הגיע מועד הפירעון של כל תשלום על חשבון קרן /או ריבית כאמור בחוזה ההלוואה (כל שייחתם).

קביעת הריבית ומנגנון קביעתה:

שיעור הריבית: שיעור הריבית המקוב בביטול הסל הפלבני שבאישור זה יחול אם מסלול ההלוואה יבוצע במהלך אישור המקורי.
מנגנון קביעת הריבית במקורה בו ביצוע ההלוואה יעשה בחלוקת: במקורה בו בוצע חלק ראשון של ההלוואה בתקופת אישור המקורי, אופן חישוב הריבית לגבי ביצוע החלקים הנוספים, יעשה לפ' שיעור הריבית המתkeletal מיחס הריבית הממוצעת של בנק ישראל כהגדרה בסעיף זה להלן, כפי שפורסם בנק ישראל לפני ביצוע החלק הראשון של ההלוואה למשך התקופה המכילה לתקופת הריבית לגבי נערך החישוב (המסומנת באות B) בתוספת מרכיב ריבית בשיעור קבוע.

שיעור תוספת מרכיב הריבית הקבוע יקבע ביום ביצוע החלק הראשון של ההלוואה בمسلול זה לפי הפרש בין הריבית ביום הביצוע לבן ה- B וישמש לצורך קביעת הריבית בביטוי כל חלק של ההלוואה בمسلול ההלוואה זה.

"הריבית הממוצעת של בנק ישראל" בקשר זה מתייחסת לשיעור הריבית שפורסם בנק ישראל מעת לעת בהתאם לסעיף 1 לצו הבנקאות לגבי הלואות צמודות לממד, כפי שייתוקן מעת לעת (לרובות כל צו אחר שיבוא במקומו), למשך תקופת השנים המכילה לתקופת ההלוואה לגבי נערך החישוב על פי מסלול זה.

3. הלואה משתנה על בסיס פריים:

הריבית בمسلול זה עשויה לשנתונות לאור תקופת ההלוואה, בתדירות של אחת לחודש, כאמור להלן.

מספר זיהוי
033480948שם הלקוח
יאוב פרידמן**קביעת הריבית ומנגנון קביעתה:**

שיעור הריבית: במועד תחילת תקופת ההלוואה ביחס למסלול זה, במועד ביצוע מסלול זה, ובכל מועד פירעון חדש החל לאחר מועד תחילת תקופת ההלוואה במסלול זה ("מועד קביעת ריבית") תיקבע הריבית שתחול על ההלוואה עד למועד הפירעון החדש הבא אחריו, לפי המנגנון המתווך להלן.

מנגנון קביעת הריבית:

במסלול הלואאה זה, האות **P** שבטבלאות לעיל מסמלת את ריבית הפרים כמוסבר להלן, שלאיה התווסף/תגרע (לפי התנאים שנקבעו לגביכם) ריביות בשיעור קבוע (כמפורט בטבלה לעיל ליד האות **P**). בכל מועד קביעת ריבית, תיקבע הריבית שתחול על ההלוואה עד למועד הפירעון החדש הבא לפ' ריבית בנק ישראל (שיעור הריבית, כפי שהיא מעת לעת, בה בנק ישראל מלאה סופים לתאגידים הבנקאים או לווה מהם כספים. ריבית כאמור נקבעת על ידי בנק ישראל ומפורסמת על ידו) בתוספת 1.5% ("ריבית פרימיום") ובתוספת/גרעה (לפי התנאים שנקבעו לגביכם) של ריבית בשיעור קבוע כמפורט בטבלאות לעיל).

4. הלואאה משתנה צמודה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג'ח ממשלת**ישראל שקלית צמודה:**

כל אחד מהמסלולים המצוינים לעיל - מסלול הלואאה משתנה צמודה כל 3 שנים או הלואאה משתנה צמודה כל 10 שנים על בסיס אג'ח ממשלה ישראל שקלית צמודה, יקרא להן "מסלול" או "מסלול". ככל שהחרתם ביותר מסלול אחד מלה, יחול האמור להלן לגבי כל אחד מהמסלולים הנבחנים בהתאמה.

הריבית במסלול הנבחן משתנה על בסיס תשואות אג'ח ממשלה שקלית צמודות מודד, כמפורט להלן.

אוף הצמדה במסלול ההלוואה צמודת המודד הנ"ל:

בהלוואה הצמודה למודד, גובה ההחזר החודשי יתעדכן מדי חדש בגין הצמדה למדד המחרים לצרכן בהתאם לעלייתו או ירידתו של המודד החדש ביחס למודד היסודי.

לענין תנאי הצמדה יחולו המושגים הבאים:

"מדד היסודי" הינו המודד היודע בעית ביצוע ההלוואה. עם זאת, במקרים בהם התקופה שבין מועד ביצוע ההלוואה לבין מועד הפירעון הראשון קטנה או גדולה מחדך, מודד הבסיס יקבע על ידי תיקון המודד היודע, בהתאם להוראות הפיקוח על הבנקים.

"מדד החדש" פירושו המודד שפורסם לאחרונה לפני הגיע מועד הפירעון של כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית כאמור בחוזה ההלוואה (כל שייחתם).

קביעת הריבית ומנגנון קביעתה:

שיעור הריבית: הריבית תשנה לאורך תקופת ההלוואה בהתאם למסלול הנבחן (להלן: "מועד שינוי הריבית"):

- במסלול הלואאה משתנה צמודה כל 3 שנים - הריבית תשנה בכל 36 חודשים.
- במסלול הלואאה משתנה צמודה כל 5 שנים הריבית תשנה בכל 60 חודשים.
- במסלול הלואאה משתנה צמודה כל 10 שנים הריבית תשנה בכל 120 חודשים.

הריבית תשנה במועד שינוי הריבית לפי המנגנון המתווך להלן.

מנגנון קביעת הריבית:

במסלול הנבחן האות **H** שבטבלה לעיל מסמלת את ריבית הבסיס, המוחשבת על פי תשואות אג'ח צמודות מודד כמוסבר להלן, שלאיה תוסוסף ריבית בשיעור קבוע (שיעור תוספת מרכיב הריבית הקבוע כמפורט בטבלה לעיל ליד האות **H**).

שיעור הריבית במסלול הנבחן קבע במועד ביצוע ההלוואה ובכל מועד שינוי הריבית ממופרט לעיל בהתאם למסלול הנבחן, על פ'

התשואה הריאלית באחזים הנזרת מאמידת עקום אפס, של תשואות אגורות חוב ממשלתיות במצור הצמוד, הנstorות בבורסה לנירות ערך בתל אביב, האחרונה שפורסמה שני ימי עסקים לפני מועד ביצוע ההלוואה ומועד שינוי הריבית, על ידי בנק ישראל, ב"סוג מכוצע" קלנדרי בעמודה המתיחסת ל"תקופה לפידון (שנתיים)" הרלבנטית בהתאם לתקופה שינוי הריבית במסלול הנבחן (במסלול משתנה צמודה כל 3 שנים יש לאחר את המידע בעמודת "תקופה לפידון" ביחס ל- 3 שנים; במסלול משתנה צמודה כל 5 שנים המידע יופיע בטבלה בעמודה ביחס ל- 5 שנים;

ובמסלול משתנה צמודה כל 10 שנים בעמודה ביחס ל- 10 שנים), בתוספת ריבית בשיעור קבוע כמפורט בטבלאות לעיל.

שיעור תשואה זה מתפרסם באתר האינטרנט של בנק ישראל, תחת הכותרת: "התפקידים הכלכליים" > "סטטיסטיקה לפי נושאים" > "מק"מ, איגרות חוב ממשלתיות וكونצראניות" > "אג'ח ומ"מ" - תשואות לפידון" > "התשואה הריאלית הנזרת מאמידת עקום אפס".

5. הלואאה משתנה לא צמודה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג'ח ממשלת**ממשלה:**

מספר זיהוי
033480948

שם הלקו^ח

כל אחד מהمسئولים המכzionים לעיל – מסלול הלזואה משתנה לא צמודה כל 3 או הלזואה משתנה לא צמודה כל 5 שנים או הלזואה משתנה לא צמודה כל 10 שנים על בסיס א'ג'ח' מחלוקת ישראל שkeitת שאינה צמודה, לקרוא להן "מסלול" או "המסלול". ככל שהברחותם בסל הרלבנטי ביותר מסמלן אך מצלב, יכול האמור לבלבול לווו באלגוריתם טרנספורמציות גורכחים בקבוקם

ברירות גמפלל בגופם משנותה על גופים מסוימים או "מוחלט" ואנאל שליליות לא צמודות. במפורנו ובמושך

ביביאת פריבית ומונטוו כביאתפה:

שימור הרים: הרים מושגניים לאוור והקמתם במלואם בהתאם למסלול הבלתי-הנachable (למשל: "שומד שיגוי הרים")

- ב المسلול הלוואה משטנה לא צמודה כל 3 שנים הריבית תשטנה בכל 36 חודשים.
 - ב المسلול הלוואה משטנה לא צמודה כל 5 שנים הריבית תשטנה בכל 60 חודשים.
 - ב المسلול הלוואה משטנה לא צמודה כל 10 שנים הריבית תשטנה בכל 120 חודשים.

הריבית תשנה במועד שינוי הריבית לפי המנגנון המתואר להלן.

מנגנון קביעת הריבית:

בمسلسل הבחירה **F** שבtellah לעיל מסמלת את ריבית הבסיס, המוחשבת על פי תשואות אג"ח ממשלה ישראל לא צמודות מודד כמו בסוף להלן, שאליה תתווסף ריבית בשיעור קבוע (שיעור תוספת מרכיב הריבית הקבוע מופיע בטבלה לעיל ליד האות **F**).

שיעור הריבית במסלול הנבחר יקבע במועד ביצוע ההלוואה ובכל מועד שינוי הריבית כמפורט לעיל בהתאם למסלול הנבחר, על פי התשואה הנוימינית באחזים הנגזרת מאמידת עקום אפס, של תשואות אגרות חוב ממושלתיות ברגע הלא צמוד, הנסחרות בבורסה לנירות ערך בתל אביב, האחרונה שפורסמה שני ימי עסקים לפני מועד ביצוע ההלוואה ומועד שינוי הריבית, על ידי בנק ישראל, ב"סוג מכוצע" קלנדי בעמודה המתייחסת ל"תקופה לפידון (בשנים)" הרלבנטית בהתאם לתקופת שינוי הריבית במסלול הנבחר (במסלול משנתה לא צמודה כל 3 שנים יש לאטור את המידע בעמודות "תקופה לפידון" ביחס ל- 3 שנים; במסלול משנתה לא צמודה כל 5 שנים המידע יופיע בטבלה בעמודה ביום ל- 5 שנים; ובמסלול משנתה לא צמודה כל 10 שנים בעמודה ביחס ל- 10 שנים), בתוספת ריבית בשיעור קבוע כמפורט בטבלה בסל הרלבנטי לעיל. שיעור תשואה זה מתפרסם באתר האינטראקטן של בנק ישראל, תחת הקורתת: "התקזדים הכללים" כ"סטטיסטיקה לפנו ומשאים">>"מ- איגרות חוב ממושלתיות וኮונצראיות">>"אג"ח ומ" - תשואות לפידון">>"התשואה הנוימינית הנגזרת מאמידת עקום אפס".

6. הלוואה ממשנה לא צמודה כל 18 חודשים על בסיס אג"ח ממשלתי - ריבית ממשנה כל 18 חודשים על בסיס אג"ח ממשלה

ישראל שקלית שאינה צמודה:

כל שמסלול זה נבחר על ידם ומופיע בסל הפלבנטיאלי להלן הסבר:

ברירת מחדול זו משפטה על ביטחון פשיותו אג"ב ממשלה ישראל ששליט לא אמוניים. במשפטם במשפט

קביאת פריבית ומגנוי קביאתה:

שימור בריבית: הרכבת במלואה זו תשמשנו לאורך תקופה של לפחות בכל 18 חודשים (למשל: "סוד שיבוי בריבית") וכך ימogenו המסתור למשך.

מגנווֹ קב'עת פריב'ית:

בمسلسل זה האות **F** שבסטלהה לעיל מסמלת את ריבית הבסיס, המוחושבת על פ' תשאות אג'ח כמושלן ישראלי לא צמודות ממד כמוסבר לבלן, ואילו קדנסופ בירית בשינויים שונים (אשווין קומפלט משלול הרכבות ברכס מוסע בוגריה לשלול ליד הגאות **E**)

שיעור הריבית בכספי זה יקבע במועד ביצוע ההלוואה ובכל מועד שינוי הריבית (כל 18 חודשים), על פי התשואה הנומינלית באחוזים המבוססת על מודל נלסון-סיגל על בסיס נתונים הנאסם בשיטה הא-פרמטרית של תשואות אגרות חוב ממושלתיות מגזר הלاء הצמוד, הנשחרות בבורסה לנירות ערך בתל אביב, האחורה שפורסמה שני ימי עסקים לפני מועד ביצוע ההלוואה וממועד שינוי הריבית, על ידי בנק ישראל בגין תשואה נומינלית ב"סוג מכusz" קלנדרי בעמודה המתיחס ל"תקופה לפדיון (בחודשים)" של 18 חודשים, בתוספת ריבית בשיעור קבוע ממורטט בטבלת הסל הרלבנטי לעיל.

שיעור תשואה זה מתפרק באתר האינטרנט של בנק ישראל, תחת הכותרת: "התפקידים הכלכליים" < סטטיסטיקה לפי נושאים > "מק"ם, איגרות חוב ממשלתיות וקונצראניות" < אג"ח וכמ"מ - תשואות לפידון > נתוני התשואה הכלכליות והריאליות המוחשבות על בסיס מודל - נתונים בתשואות במושגים בדקדוקים לצורכי חישוב "ហירות הכוללת ביחסיה" בקבועה בקבעת ובכ"ת 451

ב. פלניזיאון ובראשם מרכזינו מדינה או ממשלה, בוגר לבי' פלאניזיאון וגראז'ון של משפטם ברכיניו ובשיכון ("בללאזיאון זונאזיאון").

בלואט זכרות ייתנו לבלג'ר ברגע למינויו למושל. בלואט זו כוללת רשותה "בלואט מוגזום".

במסלול הלוגואה הקבועה ציודה (במסגרת הלוגואות הסיווע מכספי המדינה - **רפורמת הזכאים**) – שיעור הריבית השנייה המופיע בטבלה

(בஅகூனிம்) ஹினு கொடு லமூஉர் அக்ராவி ஜா, அயை பாக்ரம் ஹரிதீ ஶத்சால் உல் ஹலோாஹ, க்ளெ ஶத்தோடு. **ஹரிதீ தக்காங் லே டாநா மெட்வா**

במועד מתן הלוואה. שיעור הריבית שיחול יקבע במועד ביצוע הלוואה, ככל שז תבוצע, ולא תשתנה ממשר כל תקופת ההלוואה.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

במסלול זה האות **Z** הינה הריבית המומוצעת האחורה הידועה במועד מתן האישור העקרוני להלוואה או הידוע לפני מועד ביצוע ההלוואה או כל חלק ממנה בגין אישרائي ניתנת לציבור לשם רכישת דירת מגורים, בגין הצמוד למדד בריבית קבועה, על פי תקופת הפירעון, על פי המפורט בלאו 01 בפרסום של בנק ישראל.

4. אופן החזר תשומותי הלוואה-שיטת הפירעון:

סקום ההחזר החדשני הראשון המופיע בטבלאות סלי מסלולי הלוואה מעלה, נגזר בין היתר גם משיטת פירעון תשומתי הלוואה. לפניכם הסברים לגבי שיטות החזר תשומתי.

לגביו מסלולי הלוואה המפורטים בטבלאות הסלים האחדים- אופן החזר יעשה בתשלומים חדשים שווים רצופים, של קרן וריבית מחושבים על פי לחץ שפיצר, וביצירוף הפרשי הצמדה (כלל שרלונטי), שיישולו בכל מועד פירעון חדשני, החל ממועד הפירעון החדשני החל לריאשונה לאחר מועד תחילת תקופת הלוואה, והכל בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים לעניין זה בחוזה הלוואה (כלל שההלוואה תבוצע).

לגביו מסלולי הלוואה בסל המוצע-

מובה, כי האמור באישור זה לגבי אופן החזר הלוואה מנוסח **באופן תמצית**. המידע המלא והמחיב הינו כמפורט בחוזה הלוואה ככל שיתחתם.

• **במקרה בו בחרתם במסלול הלוואה שאופן החזר לגבי הינו בתשלומים חדשים שווים רצופים של קרן וריבית מחושבים על פי לחץ שפיצר, וביצירוף הפרשי הצמדה-**

הଘזר יעשה בתשלומים חדשים שווים רצופים של קרן וריבית מחושבים על פי לחץ שפיצר, וביצירוף הפרשי הצמדה (כלל שרלונטי), שיישולו בכל מועד פירעון חדשני, החל ממועד הפירעון החדשני החל לריאשונה לאחר מועד תקופת הלוואה, והכל בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים לעניין זה בחוזה הלוואה (כלל שההלוואה תבוצע).

• **במקרה בו בחרתם במסלול הלוואה בו אופן החזר לגבי הינו דחיה של תחילת פירעון קרן הלוואה בלבד (לא דחית ריבית) והפרשי הצמדה על קרן הלוואה (כלל שמדובר בהלוואה צמודה) וזאת לתקופה הנדרית במספר חדשניים כמפורט בטבלת מסלול הלוואה הרלבנטי באישור זה, יחול האמור להלן:**

"**התקופה הנדרית**" פירושו: התקופה המתחילה במועד תחילת תקופת הלוואה, והמסתנית בתום מספר חדשני הדחיה שאושרו ביחס למסלול הלוואה.

אופן החזר במקרה זה:

א. מועד הפירעון החדשני הראשון של הקרן ושל הפרשי הצמדה שניצבו בגינה (כלל שרכיב הלוואה האמור צמוד לפ' תנאי), יהא מועד הפירעון החדשני החל לריאשונה לאחר תום התקופה הנדרית המתיחסת למסלול הלוואה זה.

ב. הריבית המשתלמת לגבי התקופה שמצווד ביצוע הלוואה האמור ועד מועד הפירעון החדשני הראשון, תיפרע על-ידי הלוואה לבנה, ביצירוף הפרשי הצמדה שניצבו בגינה (כלל שרכיב הלוואה האמור צמוד לפ' תנאי), בכל מועד פירעון חדשני, החל ממועד הפירעון החדשני החל במועד תחילת תקופת הלוואה המתיחסת למסלול הלוואה זה וזאת בגין התקופה שמצווד הפירעון החדשני שקדם לו ועד לפירעון החדשני האמור (או, בהתייחס למועד הפירעון החדשני החל במועד תחילת תקופת הלוואה המתיחסת לרכיב הלוואה האמור - בגין התקופה שמצווד ביצוע הלוואה זה ועד למועד הפירעון החדשני החל במועד תחילת תקופת הלוואה האמור).

• **במקרה בו בחרתם במסלול הלוואה בו אופן החזר לגבי הינו דחיה של תחילת פירעון קרן וריבית הלוואה מכל שמדובר בהלוואה צמודה) לתקופה הנדרית במספר חדשניים כמפורט בטבלת מסלול הלוואה הרלבנטי, יחול האמור להלן:**

"**התקופה הנדרית**" פירושו: התקופה המתחילה במועד תחילת תקופת הלוואה, והמסתנית בתום מספר חדשני הדחיה שאושרו ביחס למסלול הלוואה, והכל בכפוף למפורט בחוזה הלוואה ביחס לאופן החזר כאמור, הכל שיתחתם.

אופן החזר במקרה זה:

א. מועד הפירעון החדשני הראשון, יהא מועד הפירעון החדשני החל לריאשונה לאחר תום התקופה הנדרית המתיחסת למסלול הלוואה האמור.

ב. הריבית המשתלמת לגבי התקופה שמצווד ביצוע הלוואה של הקרן ושל מסלול הלוואה האמור ועד מועד הפירעון החדשני הראשון, תוחשב, ותוצרף להן, בכל מועד פירעון חדשני החל לפני מועד הפירעון החדשני הראשון, וזאת בגין התקופה שמצווד הפירעון החדשני שקדם לו ועד למועד הפירעון החדשני האמור (או, בהתייחס למועד הפירעון החדשני הראשון המתיחסת לרכיב הלוואה האמור - בגין התקופה שמצווד ביצוע הלוואה האמור ועד למועד הפירעון החדשני הראשון).

• **במקרה בו בחרתם במסלול הלוואה בו אופן החזר לגבי הינו פירעון בתשלום חד פעמי בתום תקופת הלוואה של תחילת פירעון קרן הלוואה בלבד (לא דחית ריבית) והפרשי הצמדה על קרן הלוואה (כלל שמדובר בהלוואה צמודה), יחול האמור להלן:**

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

"התקופה הנדחתית" פירושו: התקופה המתחליה במועד תחילת תקופת ההלוואה, ומסתיימת בתום תקופת ההלוואה והכל בכפוף למפורט בחוזה ההלוואה ביחס לאופן החזר כאמור, ככל שייחתם.

אופן החזר במקורה זה:

א. הלوة יפרע לבנק, בתשלום חד פעמי, בתום תקופת ההלוואה המתיחסת למסלול ההלוואה האמור, כמפורט לגבי בטלה שבאיישור זה את כל סכומי הקרן והפרש הצמדה שנצברו בגין (כל שמסלול ההלוואה האמור צמוד לפि תנאי) המשתלמים לבנק על-ידי הלوة בגין מסלול ההלוואה האמור.

ב. הריבית המשתלמת במסלול ההלוואה זה, תיפרע על-ידי הלوة לבנק, בחרף הפרשי הצמדה שנצברו בגין (כל שירות ההלוואה האמור צמוד לפि תנאי), בכל מועד פירעון חדשני, וזאת בגין התקופה שמכמודע הפירעון החדשני שקדם לו ועד לפירעון החדשני האמור (או, בהתאם למועד הפירעון החדשני הראשון - בגין התקופה שמכמודע ביצוע ההלוואה המתיחסת למסלול ההלוואה האמור ועד מועד הפירעון החדשני הראשון).).

• **במקורה בו בחזרת במסלול הלואה בו אופן החזר לגבי הינו פירען בתשלום חד פעמי בתום תקופת ההלוואה קרן וריבית ההלוואה (והפרש הצמדה עליהם הכל שמדובר בהלוואה צמודה), יחול האמור להן:**

"התקופה הנדחתית" פירושו: התקופה המתחליה במועד תחילת תקופת ההלוואה, ומסתיימת בתום תקופת ההלוואה והכל בכפוף למפורט בחוזה ההלוואה ביחס לאופן החזר כאמור, ככל שייחתם.

אופן החזר במקורה זה:

א. הלوة יפרע לבנק, בתשלום חד פעמי, בתום תקופת ההלוואה המתיחסת למסלול ההלוואה האמור, כמפורט לגבי בעמודת אופן החזר בטלה שבאיישור זה, את כל הסכומים - קרן וריבית והפרש הצמדה בגין (כל שמסלול ההלוואה האמור צמוד לפि תנאי) המשתלמים לבנק על-ידי הלואה האמור.

ב. הריבית המשתלמת בגין כל אחד מרכיבי ההלוואה האמורים: (i) תחושב, ותצורף לקרן, בכל מועד פירעון חדשני של מסלול ההלוואה האמור - בגין התקופה שמכמודע ביצוע ההלוואה המתיחסת לרכיב ההלוואה האמור ועד מועד הפירעון החדשני הראשון; וכן (ii) תחושב על פי 365 ימים בשנה, וזאת אף נאמר בחוזה ההלוואה אחרת לגבי מסלולי הלואה שלגביהם נאמר אחרת.

5. חיבורים, عملות והוצאות החלים על הלואה:

בקשר עם ביצוע ההלוואה תتابקו לשלם عملת דמי טיפול באשראי ובבטיחונות בגין הלואה לדיוור בסכום המפורט בטבלאות סלי מסלולי ההלוואה שליעיל בשורה שכותרתה "عملות (לא הוצאות לצד ג')." נוסף לכך, יתכן שתتابקו לשלם עמלות והוצאות נוספתות בין שירותים מיוחדים שנינטו על ידי הבנק או בגין פעולות מיוחדות הנוגעות לתפעול וניהול ההלוואות והבטוחות או בגין טיפול בפתרונות שונות לכם. העמלות יהיו לפי המפורט בתעריף הבנק באתר https://www.bankhapoalim.co.il/sites/default/files/media/PDFS/Taarifon_metsumtsam_02092024.PDF.

בנוסף, תتابקו לשלם תשלוםם לצדדי ג' שאינם הבנק בגין: ביטוח חיים וכיס הנדרשים חלק מהבטיחותות למתן הלואה, אשר ישולם על ידם לגוף המבוח (ראו הרחבה בנושא פרק 6 בנושא ביטוחים בהמשך). כמו כן, ידרשו תשלוםם בגין אגרות וחובים לרשותות המקרקעין (אגרות), התשל"ה (1974), או רישיוני שעבודים או הפקת אישוריהם (כדוגמת לשכת רישום המקרקעין - לפי הסכומים הקבועים בתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה (1974)), רשם המשכונות - לפי הסכומים הקבועים בתקנות המשיכון (סדרי רישום ועין), התשנ"ד-1994, רשות מקרקעי ישראל, חברה משכנת וכי"ב, לפי סוג העסקה ומוקם רישום הנכס). במקורה בו לא נרשמת משכנתה ראשונה לטובת הבנק לפני מתן ההלוואה, תتابקו להמציא גם יפי כוח נוטרוני מנוטרין מסווך אשר יאפשר לבנק לבצע את רישום המשכנתה בשמכם במועד בו הדבר יאפשר ועלותם נוטרוני, בהתאם לשכר הקבוע בתקנות הנוטרוניים (שכר שירותים), התשל"ט-1978. בעת מתן הלואה נדרש להמציא זו"ח שמאית מקרקעין הבוחן את הנכס וערכו, תשלום עבור הדוח שולם לשראי המקרקעין לפי העניין (ראו הרחבה בנושא פרהן "הינה לשםות" בהמשך).

תשומת לבכם, כי יתכו הוצאות נוספות שיא עליכם לשלם לצדדים שלישיים, בהתאם לסוג העסקה אשר בגין מבקשת ההלוואה ובבטיחונות שידרשו לפי הזכות המשועבדת.

6. ביטוח חיים וביטוח הנכס הנדרשים לצורך מתן ההלוואה:

כברותה לקבלת ההלוואה עליכם לבטח את עצמכם בביטוח חיים ולבטח את הנכס בביטוח נכס מבנה, כאשר הבנק יהיה המוטב הבלתי לחזר לקבלת תגמול הביטוח.

לפניכם הסבר אודות הביטוחים שתتابקו להמציא:

ביטוח חיים משכנתא ("רישק"):

לבטוחת ההלוואה עליכם לבטח עצמכם בביטוח חיים בגין יתרת סכום ההלוואה, לכל תקופה יתרת סכום ההלוואה, אשר נועד לסייע יתרת ההלוואה במקרה

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

של ח"ח פטירת הלואה.
אנו ממליצים לכם לוודא עם המביטה כי פוליסת ביטוח החיים מכסה את מלאו יתרות ההלוואה לרבות ריבית פיגורים אשר נצברה על ההלוואה ויתרת שנוצרה בין מועד הפטירה ועד למועד סילוק ההלוואה באמצעות התשלום על פי הפוליסה. ללא כן, ביטוח כאמור יגרום לביטוח חלק (תת ביטוח) ולא יכסה את מלא הסכומים שייתורו לפירעון.

ביטוח מבנה:

עליכם לבטח למשך כל תקופת ההלוואה את הנכס המשועבד לבנק בביטוח מבנה, המיועד לפרוע את ההלוואה במקרה של אירוע נזק לנכס. על הפליסת לבטח כולל כסוי בגין רעדת אדמה וכיום צנורת. פוליסת ביטוח מבנה יש להמציא לבנק כל שנה עם סיום תקופת הפליסת הקיימת. תולכו לבטח את הנכס בגין יתרות ההלוואה המשוערכת, בניכוי ערך הקרקע המתייחס לנכס, ובתוספת עד 20% מיתרת ההלוואה. שימו לב, כי ביטוח כאמור לעיל יגרום לביטוח חלק (תת ביטוח) ופחית את הפיזי שישולם על ידי חברת הביטוח, אם בכלל, במקרה של אירוע נזק המכוסה על ידי הפליסת.

במקרה של רכישת דירת מגורים "יד ראשונה" (מקובל, יzem ועוד) - עליכם להמציא את פוליסת ביטוח המבנה לא יותר מהמועד בו התחריב המוכר למסו לכם את הדירה, או מהמועד בו הדירה נמסרה לכם בפועל, לפי המוקדם מבניהם. אם בחוזה המכר לא נקבע מועד ועוד אחר תבקשו מהבנק לקבע מועד אחר (לדוגמה, אם מסירת הדירה מתעכבת) הבנק יעונה לךשתכם אם אין בה כדי להגדיל את הסיכון לבנק. בעת ביצוע הלואה לבניה עצמאית - עליכם להודיע לבנק לגבי מועד גמר הבניה המשוער אשר בו תצטרכו להמציא לבנק פוליסת ביטוח מבנה. אם לא תפנו לבנק בעניין זה יקבע המועד להמצאת פוליסת ביטוח מבנה 12 חודשים ממועד קבלת היתר בנית.

בכל מקרה אחר - ביטוח המבנה ימסר לבנק במועד מתן ההלוואה.

לשם כך, תتابקשו מה指点 לבנק פוליסות ביטוח חיים ומבנה תקופות החל ממועד מתן ההלוואה (למעט במקרה של רכישת דירה "יד ראשונה" שעבודה או ביצוע הלואה לבניה עצמאית בהם תצטרכו להמציא את פוליסת ביטוח מבנה במועד המפורט לעיל) ועד לסילוקה בפועל, בהן יקבע הבנק באופן בלתי חוזר מתאים ל渴別ת תגמולי הביטוח, והכללות תנאים הדורשים להבטחת זכויות הבנק. **על הפליסות לכלול את התcheinיות המביטה להודיע לבנק בכתב בתקופה של 30 ימים מראש במקרה של ביטול הפליסת.**

שימו לב - תוכלו לבחור לבצע את ביטוח החיים וביטוח המבנה באמצעות מבטח חיצוני או באמצעות סוכנות הביטוח, פועלם משכננות סוכנות לביטוח 2005 בעמ', שהינה סוכנות לביטוח בעלות מלאה של הבנק או לשלב בין המבטים הנ"ל, והכל לפי בחירתכם.

פטורים מיוחדים מחייבת הביטוח:

- לא תהיו חייבים בביטוח חיים ומבנה, במקרה בו סך ההלוואות אשר פירעון מובטה, בין היתר, על ידי שיעבוד הנכס, אינו עולה על 30,000 ש"נ, או שיתרתו אינה עולה על 30,000 ש"נ.
- לא תהיו חייבים בביטוח חיים ומבנה, אם כל ההלוואהינה מענק הניתן מכיספי המדינה לפי תעודה זכאות של משרד הבינוי והשיכון אך תחביבם לבטח את חייכם להבטחת יתר מסלולי ההלוואה, ככל שיש כלו, כפוף לפטור האמור בסעיף 1 לעיל.
- לא תהיו חייבים בביטוח מבנה, אם וכאשר ההלוואה או יתרתה (קרו, הפרשי הצמדה, ריבית ונלוים כפי שיפורטו בחוזה ההלוואה) נמכה מערכ הקרקע בלבד (לא הבניי עלייה).

7. תנאי הפירעון המוקדם:

על פי סעיף 13 לפוקודת הבנקאות 1941, מי שקיבל ההלוואה לדירותו אותה לפני מועד הפירעון שנקבע בעת מתן ההלוואה, והבנק רשאי להתנות את הפירעון המוקדם של ההלוואה לדירות בתשלום. גובה התשלום שרשאי הבנק לגבות נקבע על ידי נגיד בנק ישראל באמצעות צו הבנקאות (פירעון מוקדם של הלואה לדירות), התשס"ב 2002 (להלן: **"הצ"ז או צו הבנקאות"**). התשלום נועד בין היתר, לצמצם את הנזק הכללי שנגרם במקרה כתוצאה מהחזר ההלוואה לפני מועד הפירעון שהושכם בינו ובין הלוקם. לפניכם מידע כליל לגבי תנאי הפירעון המוקדם של ההלוואה, אשר יש"ע לכם לבחורizia מסלול ההלוואה מתאים לכם, מתי כדאי לבצע פירעון מוקדם של מסלול ההלוואה המבוקש, באילו עמלות כורע הפירעון וכיידן ניתן לחסוך בהן. גם לאחר ביצוע ההלוואה (כלל שתיננת) תוכלנו לקבל מידע לצורך בחינתCondizioni פירעון מוקדם של הלואאותם הספציפית באתר האינטרנט של הבנק.

כללי:

- ככלל, הנכס רשאים לפרוע את יתרות ההלוואה או חלקה לפני תום תקופת ההלוואה, וזאת בתנאי שסכום הפירעון המוקדם לא יפתח מעשרה אחוזים מהסכום המקורי של ההלוואה או מעשרה אחוזים מיתרת ההלוואה בצויר הריבית והפרשי הצמדה שנצברו ולא נפרעו עד ים הפירעון בפועל, לפני הגובה.
- לאחר ביצוע סילוק מוקדם חלק, תוכלנו לפנות אל הבנק ולבקש כי יוקטן התשלום החדש של יתרות ההלוואה שלא סולקה. ככל שלא ביקשתם זאת, התשלום החדש יישאר כשהיה ותקופת ההלוואה תקוץ.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

- פירעון מוקדם של הלואאה מוכונת (הלואאה שנינה על פי תעודה זכאות של משרד השיכון והבינוי) אינו מותנה בתשלום עמלת פירעון מוקדם מראשה.
4. פירעון מוקדם של הלואאה לדירות (למעט הלואאה מוכונת כאמור לעיל), מותנה בתשלום עמלת פירעון מוקדם - כמפורט בצו הבנקאות, אשר עיינריו מפורטים להלן.
5. בהלוואות הנושאות ריבית משתנה, אם הפירעון יהיה ביום שינוי הריבית, תגבה עמללה תפעולית בלבד, כמפורט להלן, ולא ייגבו רכבי העמללה האחרים.
6. בכל מקרה של סטייה בין האמור בפרק זה לבן האמור בצו הבנקאות, יחול האמור בצו, לרבות כל תיקון dazu וכל צו שיבוא במקומו, החל ממועד תחילת תוקף התקון או החלפת הצו.
7. מומלץ טרם ביצוע פירעון מוקדם כי תבחנו את כדאיות הפירעון ביחס למינוחו שימסר לכם בעת בקשתכם לפירעון מוקדם וזאת בהתחשב בהתנחותם הכלכלית מתוכננת לפי צרכיכם.

סוגי עמלות הפירעון המוקדם וסכוון:

1. **עמלת תפעולית:** כו�ן שיעור העמללה על 60 %. במקרה של פירעון בעוצמים ישירים (אינטרנט/DIGITAL) תינתן הטבה מסכום העמללה התפעולית כרך שתשלום עמללה מופחתת. שיעורה המדוקדק של העמללה יקבע לפי תעריפון הבנק במועד הפירעון ובהתאם לדריך הפירעון.
2. **עמלת אי הودעה מוקדמת:** 0.1% מהסכום הנפרע.

لتשלומיות לבכם - ניתן לחסוך עמללה זו ע"י מתן הודעה מוקדמת בכתב (בணין הבנק בדואר בפקס או באינטרנט לפי תנאי הפירעון שם) על החודשה להינתן 10 ימים מראש לפירעון המוקדם אר לא יותר מ-45 ימים לפני המועד שהליך קבוע לביצוע הפירעון המוקדם. בהודעה יצוין סכום הפירעון המוקדם ותאריך הפירעון הנוכחי.

שים לב, לווה שמסר הודעה מוקדמת ולא ביצע פירעון מוקדם, לא יזכה בהטבה זו של אי גביית עמללה בגין מתן הודעה מוקדמת, בעת פירעון מוקדם שבוצע במהלך 6 חודשים מהמועד שנקבע לפירעון המוקדם בהזעה הראשונה, והעמללה תיגבה.

אין צורך במתן הודעה מוקדמת אם הנך מבצע בנק הכספיים הלואאה חדשה לפירעון הלואאה הקיימת בנק (מחוז).

במקרה של חוו"ח פטירת הלואאה לא תגבה עמללה זו.

3. **עמלת הפסד כלכלי (עמלת היון):** עמללה זו נגبية במקורה בו, במועד הפירעון המוקדם, שעור הריבית הממוצעת כמפורט להלן נמוך משעור הריבית החלה על הלואאה במועד הפירעון או משיעור הריבית הממוצעת נכון למועד העמדת הלואאה, לפי הנמוכה מביניהם. הריבית הממוצעת מפורסמת על ידי בנק ישראל ושינוייה משפיע על גובה העמללה. חישוב העמללה מבוצע לפי כללי הוון ונוסחה שנקבעה על ידי המפקח על הבנקים ופורסמה בצו הבנקאות. בהקשר זה המכונה "הריבית הממוצעת" פירושו: הריבית האחרון שפרסם המפקח על הבנקים, ואשר נקבעה על פי חישוב הריבית המשקלת הממוצעת של הלואאות, שאין מוכנות, שניתנו על ידי הבנקים.

בהלוואה בריבית קבועה: העמללה תהיה בגובה ההפרש שבין:

- התשלומים העתידיים שללוואה חփר לפירעון מוקדם, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה;
- בין אוטם תשלוםויים, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי ריבית הלואאה או הריבית הממוצעת במועד העמדת הלואאה, הנמוכה מבינה.

יתכן שיופחת מסכום העמללה שהתקבל סכום בשיעור המפורט בטבלה שלහן, זאת בהתאם למספר השנים שחלפו ממועד העמדת הלואאה. **בהלוואה בריבית משתנה:** יראו לצורך חישוב העמללה את יתרת הקן המשוערת במועד שבו חול שעור ריבית חדש,

בתשלומים העתידיים שללוואה חփר לפירעון מוקדם, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי הריבית הממוצעת נכון ליום זה;

- התשלומים העתידיים שללוואה חփר לפירעון מוקדם, מהוונים לערך הנוכחי ביום הפירעון המוקדם, לפי ריבית הלואאה (כולם הריבית שנקבעה בהתאם למנגנון לקביעת הריביות שנקבע בחוזה הלואאה, במועד השני האחורי) או הריבית הממוצעת במועד העמדת הלואאה, או מועד שינוי הריבית האחורי, לפי העניין, הנמוכה מבינה.

יתכן שיופחת מסכום העמללה שהתקבל סכום בשיעור המפורט בטבלה שלහן, זאת בהתאם למספר שנים שחלפו ממועד העמדת הלואאה. **חשיבות לדעתה:** בכל מקרה לא תגבה עמלת הפסד כלכלי בהלוואה בריבית משתנה בה מועד שינוי הריבית אינם ידועים מראש (לדוגמא,

במסלול הלואאה על בסיס ריבית הפריים), או אם הם ידועים מראש אך נקבעו לאחת לשנה או לתקירות גבוהות יותר (כל 10 חודשים, 6 חודשים, 3 חודשים וכו') או אם הפירעון נעשה במועד שינוי הריבית. לכן מומלץ לתכנן את מועד הפירעון בהתאם לכך ולשאר הפרמטרים הרלוונטיים להם.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

כל שההלוואה משולמת זמן רב יותר עמלת הפסד כלכלי פוחתת כמפורט בטבלה להלן וכן מומלץ לבדוק אם הנכם קרובים למועד שינוי בשיעור ההנחה המגיעה ולתכנן את מועד הפירעון בהתאם לכך ולשאר הפרמטרים הרלוונטיים לכם.

מספר השנים שחלפו מאז מתן ההלוואה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	הלוואה מכספי בנק שניתנה בנוסף להלוואה מוכנות
40%	40%	30%	20%	10%	-	-	(שאינה נספtha להלוואה מוכנות)
30%	20%	20%	-	-	-	-	

במקרה שኖר פער לטובת הלואה, ככלומר הריבית הממוצעת במועד הפירעון המוקדם גבואה מריבית ההלוואה, או גבואה מהריבית הממוצעת במועד העמדת ההלוואה, לפי הגבואה מבניהן, יקטנו בהתאם יתר העמלות עד כדי ביטול המוחלט.

4. עמלת בהלוואה צמודת מدد ("עמלת מدد ממוצע"):

עמלת זו נגativa בגין הפרשי הצמדה בהלוואה הצמודות לממד המכירות לצרכן. תשלום זה מהו פיצוי חלק של הבנק על התקופה בה ההלוואה התנהלה אך לא נעשתה הצמדה שלא לממד בגין הפער בין מועד פרוסום ממד המכירות לצרכן". העמלת תגבה כאשר הפירעון המוקדם מבוצע בין ה-1 ל- 15 בחודש באופן חישובה הוא הסכום הנפרק כפוי מחזיות השיעור הממוצע של השינוי במדד ב-12 המדים האחרונים שפורסמו לפני יום הפירעון.

שיעור לב - ניתן לחסוך עמלת זו אם ההלוואה תפער יבוצע בין ה-16 לחודש ועד סוף החודש. יחד עם זאת ב-15 לחודש מתעדכנת יתרת ההלוואה צמודות מدد בהתאם לירידת או עליית הממד. לפיכך עליך לשקל האם כדאי לדוחות את הסילוק לאחר פרסום הממד או להקדים אותו לפני מועד פרסום הממד.

עמלת פירעון מוקדם בمسلسل הלואה הכלול דחיתת תשלוםים עד לתום תקופת ההלוואה:

האמור להלן מתייחס לمسلسل הלואה הבאים בהם דחיתת התשלומים הינה של קרן ההלוואה בלבד והפרשי הצמדה בגינה או של הקין, הריבית והפרשי הצמדה.

בעת פירעון מוקדם בمسلسل הלואה צמודה לממד בריבית קבועה הכלול דחיתת תשלוםים כאמור לעיל: לא תדרשו לשלם עמלת פירעון מוקדם כלל, וזאת בתנאי שהפירעון יהיה בין היום - 16 ליום האחרון של חודש הפירעון.

בעת פירעון מוקדם בمسلسل הלואה קבועה לא צמודה הכלול דחיתת תשלוםים כאמור לעיל: לא תדרשו לשלם עמלת הפסד כלכלי, אך תדרשו לשלם עמלת דחיתת תשלום עמלת תעופלית בסך 60 ש' וכן עמלת בגין אי מתן הودעה מוקדמת (אלא אם ניתנה הודעה כמפורט לעיל).

בעת פירעון מוקדם בمسلسل משתנה פיראים הכלול דחיתת תשלוםים כאמור לעיל: לא תדרשו לשלם עמלת הפסד כלכלי במקורה של פירעון במועד שינוי הריבית (בהלוואה זו מועד שינוי הריבית הינו מועד החיבור החודשי) אך תדרשו לשלם עמלת תעופלית בסך 60 ש' וכן עמלת בגין אי מתן הודעה מוקדמת (אלא אם כן ניתנה הודעה כמפורט לעיל).

מספר זיהוי
033480948שם הלקוח
יאוב פרידמן**הפעולות לפי מסלול ההלוואה השונים הקיימים ככלל לפי הטבלה שלהן, ובכפוף לאמור לעיל ביחס לכל מרכיב عمלה:**

מסלול ההלוואה	תפעולית	מיון הודעה 藐קמת 10 ימים	הפרשי היון (הפסד כלכלי)	מדד ממוצע
קבועה צמודה	+	+	+	+
משתנה צמודה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי	+	+	+	+
משתנה פריים	+	+	+	-
משתנה לא צמודה כל 3 או 5 או 10 שנים על בסיס אג"ח ממשלתי	+	+	+	-
קבועה לא צמודה	-	-	-	-

8. המסמכים, התנויות והבטוחות הנדרשים לביצוע ההלוואה:

לפניכם פירוט המסמכים והבטוחות שידרשו בדרך כלל כתנאי למתן ההלוואה. נבקש להבהיר כי מדובר ברשימה כללית אשר אינה בהכרח מחייבת רישימה סגורה. הבנק יהיה רשאי לבקש מסמכים ובטוחות נוספים, כפי שיימצא לנכון, לרבות לאחר בדיקת הנתונים שנמסרו והמסמכים שהומצאו, וכך לאחר בדיקת העסקה הספציפית.

המסמכים והבטוחות נקבעים בין היתר לפי מטרת ההלוואה (לדוגמא, האם ההלוואה לרכישה, לבניה עצמית, לכל מטרה, ועוד), מקום רישום הזכיות בנכס (לדוגמא, לשכת רישום המקרכען (טאוב), רשות מקרכען ישראל, גורם משקן ועוד), הזכות המשועבדת (בעלות, חכירה, זכות חוזית או אחרת) אופן רישום הזכיות ומאפייני עסקה ספציפית, הכל לפי בחינת המקירה הספציפי ולפי שיקול דעתה הבנק ולשביעות רצונו המליאה.

על הלוואה להיות בעל זכויות בלעדית ומלאה בנכס או רוכש של זכויות כז, ושניין יהיה להזות את הנכס כיחידה נפרדת מכל נכס אחר. על הנכס להיות ללא כל הגבלות משפטיות או פיזיות, לרבות יכולת גישה מוחלטת לנכס. כמו כן, בכל המסמכים שתמציאו לבנק לרבות חוזה הרכישה, נוסח טאוב, אישור זכויות והערכות שימושיים, ומסמכים של גורמים המעידים על הנ"ל צריכה להיות התאמה מלאה ומדויקת לנתחים עליהם הצהיר ההלוואה בבקשת ההלוואה, ובעיקר בעניין פרטיו הנכס ושוויו.

תנאים כלליים נוספים לאישור:

תאור התנאי

הערה

סילוק הלוואות לדירות קיימות בבנק אחר שניתנו למימון רכישה**אישור הכנסות כמפורט בבקשת ההלוואה****תධיסי עוג"ש המעידים על התנהלות תקינה בחשבון****דו"ח אישראי עדכני תקין לגבי כל אחד מהלוואים****הערכת שmai, לפיה הנכס בניין כדין, ותואם את שווי הנכס שנמסר בבקשת ההלוואה****ביטוח חיים לכלל הלוואים**

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

לפניכם רשימת המסמכים והבטוחות אשר המציגם לבנק על ידיכם מהוות תנאי למתן ההלוואה:

מסמך הדרישים בכל הלוואה

מתי נדרש?	סוג המסמך
	1. טופס בקשה מלא וחתום על-ידי הלוויים.
	2. חתימת הלויים והערבים (אם נדרשים) על חוזה הלוואה ועל מסמכי הלוואה האחרים שימסרו על-ידי הבנק.
	3. צילום תעוזות זהות של הלויים והערבים (אם נדרשים) (בקרה של תושב חזץ-צלום דרכון וצלום מסמך מזהה נושא תמונה של הלוואה או הערב).
בכל מקרה	4. דוח אשראי עדכני, שהבנק קיבל משלחת האשראי, בהתאם לחוק נתוני אשראי (כהגדתו לעיל), לגבי כל אחד מהלוויים ו/או הערבים לפי הנדרש. לשם קבלת הדוח יחתמו הלויים והערבים על טופס הסכמה לקבלת דוח אשראי והכל כמפורט בתנאים הכלליים לאישור הלוואה כאמור לעיל בפרק 2 "תנאים כלליים לאישור הלוואה".
	5. הוראה לחיבור חשבון עוז מהבנק בו מתנהל החשבון העוז, מאושרת על-ידי אותו בנק.
	6. פוליטות ביטוח מבנה וביתוח חיים של הלויים בהן מקבע הבנק כמפורט בלתי חזזר לקבלת תגמולי הביטוח כמפורט לעיל. כמפורט לעיל בפרק 6, "ביטוח חיים וביתוח מבנה הנכס הנדרשים למתן הלוואה".
	7. דפי חשבון עוז שلتגובה של 3 חודשים אחרונים של הלויים והערבים (אם נדרשים ערבים).
לווה או ערב שהוא שכיר	8. תלושי שכר של 3 חודשים אחרונים.
לווה או ערב שהוא שכיר בעל חברה	9. תלושי שכר של 3 חודשים אחרונים, טופס 106, אישור רוח"ח בנוסח הבנק לשנת המס הקודמת ולשנת המס הנוכחית, ושומת מס הכנסה עבור השנה הקודמת.
לווה או ערב שהוא עצמאי	10. אישור רוח"ח בנוסח המקובל לשנת המס הקודמת ולשנת המס הנוכחית, ושומת מס הכנסה עבור השנה הקודמת.
במקרה של לווה או ערב העובד במקומו בעבודתו הנוכחי פחות משנה	11. אסמכתא מכיקום העבודה הקודם (תלוש שכר/טופס 106/שומת מס)
אם מקור הכנסת לווה או ערב במלגת למועדים	12. אישור מלגת לימודים (הכולל התייחסות לסכום המлага ותקופת התשלומים בגיןה)
אם לוויים הלוואה לדירות אחרות בתאגיד בנקאי אחר	13. א. הדוחות השנתיים של הלוואה לדירות האחרת של השנתיים שקדמו לבקשת. ב. אישורים בדבר יתרת הלוואה האחראית נכון למועד הבקשה, וכןן למועד מתן הלוואה.
ב haloואת זכאות	14. תעודה זכאות תקופה למועד ביצוע הלוואה שהונפקה על-ידי משרד השיכון (המסמכים הדרישים לשם הנפקה תעודה זכאות מפורטים בטבלה שלהלן).
במקרה של הלוואה למימון רכישה במרקמים של רכישת מגרש או בניה עצמאית, שיפוץ והרחבה ורכישת זכויות אגבי גירושין בהם אין דיווח לרשות המיסים וככל שנדרש על ידי הבנק	15. הצהרה לרשות המיסים על העסקה במקרה עז'ן (מש"ח). 16. תצהיר חתום בפני עז'ד לגבי השאלה אם מדובר בדירה יחידה/חליפית/ השקעה.
במרקמים של הלוואות למימון רכישה ו/או בניה עצמאית.	17. תעודת מקורות ההון העצמי להשלמת העסקה (תשולם מלאה התמורה בהלוואה למימון רכישה והשלמת כספי הבניה בהלוואה למימון בניה עצמאית) שלא באמצעות הלוואות. ביחס להון עצמי שכבר שולם - יש להציג תדפיסי חשבון המעידים על העברת הכספיים.
במרקמים בהם נדרש על ידי הבנק	18. הצהרה על נהנה ובעל שליטה לפי סעיף 4 לצו איסור הלבנת הון (חוות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של תאגידים בנקאים), התשס"א - 2001.
לווה שהוא עולה	19. צילום תעוזת עולה.
קבוצת רכישה	20. הנושא יבחן על ידי הבנק בנסיבות ולא ביחס לחלק הנרכש על ידי לווה היחיד. כל שהפרוייקטאושר בבנק בכללתו הבנק יהיה רשאי לדרש בטchnות נוספת לחייב הלוואה כפי שיוסכמו מול הבנק, לרבות בהסכם למימון פרויקט בנייה של קבוצת הרכישה, שייחתם עם הבנק. קבלת הלוואה מותנית בקשר לכל חברי הקבוצה

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
ואב פרידמן

ישלימו את כל ההליכים לצורך קבלת הלוואות לרבות, יחתמו על מסמכי הלוואה, מסמכי פתיחת חשבון
ומסמci הבתוות בהתאם למוסכם בין הבנק ובין הלואים, וכן בין הבנק ובין נציגי הקבוצה והמארגן. קבלת
הלוואה או כל חלק منها, מותנית בכך שייחתום הסכם למימון פרויקט בנייה ובכך שכל תנאי מולאו.

**21. הנושא יבחן על ידי הבנק בכללותו. ככל שהבנק החליט לאשר את הלוואה לפי שיקול דעתו, הבנק יהיה
 רשאי לדרש בטחנות ומסמכים כפי שיוסכמו מול הבנק, לפי העניין.**

**סוגי עסקאות מיוחדות, לדוגמא
הלוואת לרכישה / או בניה בקבוצים
טרם בוצע שירות זכויות**

האמור לעיל ולהלן אינם רשיימה סגורה. הבנק יהיה רשאי לבחש מסמכים ובטוחות נוספים, כפי שיימצא לנכון, לרבות לאחר בדיקת הנתונים שנמסרו
והמסמכים שהומצאו, וכן לאחר בדיקת העסקה הספציפית, הזכיות בancockען וכיו'.

המסמכים הדרושים להנפקת תעוזת זכאות ע"י משרד הבינוי והשיכון

**1. תעוזת זהות של כל אחד מהלואים, כולל ספח המציין את מצב האיש ופרטיו הילדים (אם ללויים ילדים מעל גיל 18, יש לצרף בנוסף גם צילום
תעוזת זהות כולל ספח של הילדים הבוגרים).**

2. תעוזת נישואין מהרבנות הראשית לישראל (כהלוויים נשואים):

- במקרים בהם הלואים נישואו אזרחים תמצית מರשם האוכלוסין ממשרד הפנים, הכוללת תאריך שינוי המצב האיש מרווק לנשוי.
- במקרים בהם הלואים נישואו בניווארן הריאטיב אך טרם נישאו - אישור הרבנות הראשית על הרשמה לנישואין (תאריך הנישואין
העתידי יהיה עד 3 חודשים מתאריך הרשמה לזכאות בбанк).

3. אם הלואים ידועים הציבור תצהיר ידועים הציבור בנוסח של משרד הבינוי והשיכון חתום בהתאם לתקנות משרד הבינוי והשיכון.

4. במקרה שאחד מהלואים עולה חדש תעוזת עליה תקופה, כולל ספח.

5. אישור על שירות צבאי בצה"ל/שירות לאומי/שירות אזרח:

**● אישור על מהלך שירות צבאי בעיר"ל מהצען העיר, הכוללת את פרטי המשרת (שם, מספר זהות ומספר אישי), תקופת השירות
מאייזה תאריך ועד איזה תאריך ומשרף השירות (מספר שנים, החודשים והימים). (לבחינת אפשרות לתוספת זכאות בגין שירות מילואים
ששנתית ולקבלת טופס "אישור שירות מילואים שש שנתי" לצאים-יש לפנות לא"ת המילואים" באינטראקט).**

- שירות לאומי אישור על שירות לאומי מארגן/עמותת התנדבות המוכרים על-ידי משרד הבינוי והשיכון, כולל פירוט מספר חדש השירות.
- שירות לאזרחי אישור על השירות מהרשאות לשירות לאומי אזרחי, כולל פירוט מספר חדש השירות.

**6. פרט אחים ואחות של הלואים - לשם כך יש להציג צילום תעוזת זהות של הורי הלואים, כולל ספח המציין את פרטי האחים והאחיות של הלואים
שכתובותם הקבועה בארץ. לחלוויין, ניתן להציג צילום תעוזת זהות של כל אחד מהחי הלואים.**

**במקרה של אחים שנפטרו - יש להציג תעוזת פטירה או תמצית רישום ממרשם האוכלוסין עם פרטי האח/אחות שנפטר.
לחלוויין - ניתן להציג תצהיר חתום כדין הכלול את פרטי האחים והאחיות של הלואים.**

7. כאשר הלואה בהרion (שבוע 20 ואילך) אישור על תקופת הרון מרופא במוסד רפואי מוכר.

8. משפחות חד הוריות

- תעוזת גירושין והסכם גירושין שהוביל תוקף של פסק דין על-ידי בית הדין הרבני או בית משפט.
- תצהיר על מגורים ללא ידוע הציבור (הנוסח לחתיימה "ימסר על-ידי הבנק").

9. אלמנים תעוזת זהות עם בה מצוין במצב האיש אלמן/ה + תעוזת פטירה של בן/בת הזוג.

**10. בעלי נכונות - אישור נכונות מביתו לאומי / משרד הבריאות / משרד הביטחון, הכוללת את סוג המגלה, סוג הנכונות, אחוזי הנכונות, דרגת אי-כושר
השכר, גובה וקצבת הנכונות החודשית ואתאריך תחילת תשלום הקצבה.**

11. עיוור תעוזת עיוור ממשרד הרווחה והביטחון החברתי.

"תכן שתתבקשו להציג מסמכים נוספים, בהתאם למצבים האישיים והוראות משרד הבינוי והשיכון בעניין."

מספר זיהוי
033480948

שם הלוקה
יאוב פרידמן

הלוואה לכל מטרת

מסמכים הדרושים בהלוואה לכל מטרה המובטחת בשעבוד זכויות הלוואים בנכס:

א. מסמכים בכל הלוואה לכל מטרה (בנוסף למסמכים הדרושים בכל הלוואה כמתואר לעיל ולמסמכים שיפורטו בהתאם למצב רישום הזכויות בסעיף ב' בהמשך)

1. הערכת שמא.

2. אם הלוואה הינו בעל זכויות בדירה בגין השטי'יקות לקבוצת רכישה שבנותה את הבניין, ובניית הדירה הושלמה (טופס 4) ונמסרה ללווה קבלת כל ההסכמים עליהם חתם החותם במקבוצת חבר במקבוצת רכישה (לרובות הסכם שיתוף המגדיר את דירותו), קבלת אישוריהם המעידים על קר-שיקים את כל התchia'ביותיו, ובתחנות מסוימים לפ' סוג הפרויקט והעסקה.

3. במקורה בו הנכס מצוי במושב/קיבוץ/ישוב קהילתי - קבלת מסמכים לפי דרישת הבנק מול האגודה בנסיבות העניין, כדוגמת הסכמת האגודה למשכן זכויות, התchia'יות קיבוץ, ולפי העניין.

ב. מסמכים נוספים בהתאם למצב רישום הזכויות (בנוסף למסמכים הדרושים בכל הלוואה כמתואר לעיל):

ב.1. כאשר הנכס רשום בשלמות על שם הלוואה בלשכת רישום המקראען

1. נסח טابו (נסח המעד על רישום זכויות הבעלות או החרירה לדוחות בנכס על-שם הלוואה נקיות משעבדים).
2. רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק.

ב.2. כאשר לטובת הלוואה רשומה בלשכת רישום המקראען הערת אזהרה על זכויות הבעלים במקראען עליהם בנוי הנכס (כאשר הדירה אינה רשומה בפונקס בתים משותפים)

1. נסח טابו המעד על רישום הערת אזהרה לטובת הלוואה נקייה משעבדים, וכן - על רישום זכויות הבעלות על שם בעל המקראען נקייה משעבדים.
2. חוזה רכישת הדירה של הלוואה מאות באיל המקראען.
3. אישור מעבאל המקראען/ המכור לפ' העניין על קבלת מלאה התרמורה מהלוואה.
4. אישורי מס שבח, מס מכירה (כל שרבנטוי) ומס רכישה בעסקת רכישת הדירה שבין הלוואה לבין בעל המקראען.
5. אישור מהרשות המקומית לרבות לעניין היטל השבחה, לפ' אין חובות על הדירה.
6. ייפוי כוח בלתי חוזר להעברת הזכויות בידי מעבאל המקראען על-שם הלוואה, חתום על-ידי בעל המקראען ומאותמת כדין.
7. אישור מעורך-הדיין המטפל ברישום הזכויות על-שם הלוואה המעד על הפעולות שיש לבצע לצורך סיום הליך רישום הזכויות בדירה על-שם הלוואה, והכוונה הצפוי לסתום ההילין הניל', שלא יאריך יותר ממחצית השנה ממועד תחילת האישור. יודגש כי הבנק יהיה זכאי שלא לבצע את הלוואה, אם הוא יהיה סבור, לפ' שיקול דעתו, כי קיים סיכון שהפעולות לא ניתנות להשלמה או כי קיים סיכון שלא ניתן יהיה לבצע את העברת הזכויות על-שם המוכר בטור מחצית השנה הניל'.
8. כתוב התchia'יות לרישום משכנתא בנוסח הבנק בחתימת המוכר ו/או בעלי המקראען לפ' העניין, על פי דרישת הבנק.
9. רישום הערת אזהרה לטובת הבנק נקייה משעבדים מכוח התchia'יות לרישום משכנתא בחתימת המוכר או הבעלים לפ' העניין ובאמצעות טופס בקשה לרישום הערת אזהרה.
10. משכון זכויות הלוואה בנכס לטובת הבנק באמצעות רישום הודעת משכון ברשם המשכונות על זכויותיו החזויות של הלוואה.
11. קבלת דוח' רישום מרשם המשכונות לגבי הלוואה המעד כי לא רשומים שעבדים על זכויות הלוואה בנכס למעט לטובת הבנק.
12. ייפוי כוח לבנק (בנוסח הבנק) מאותמת על ידי נוטריה.
13. ככל שמדובר במספר עסלאות שנערכו כאמור- האמור לעיל יחול לפ' העניין על כל עסלאות המכר שבוצעו בנכס.

ב.3. כאשר הנכס רשום על שם הלוואה ברשויות מקראען ישראל או בחברה משכנת/גורם משכן

1. הודעה על רישום זכויות בנכס מרשות מקראען ישראל (כשרישום הזכויות מתנהל אצל הגורם משכן לפ' הפניות רשות מקראען ישראל או אישור זכויות עדכני מרשות מקראען ישראל (כשרישום הזכויות מתנהל אצל רשות מקראען ישראל) לפ' להוואה זכויות חכירה נקיות משעבדים).
2. אישור זכויות עדכני מהחברה המשכנת לפ' להוואה זכויות חכירה נקיות משעבדים (כשרישום הזכויות מתנהל אצל הגורם משכן).
3. חוזה חכירה בין רשות מקראען ישראל לבין הלוואה.
4. התchia'יות לרישום משכנתא על מלא סכום הלוואה מרשות מקראען ישראל או מהחברה המשכנת, לפ' העניין.
5. משכון זכויות הלוואה בנכס לטובת הבנק ורישום הודעת משכון ברשם המשכונות על זכויותיו החזויות של הלוואה.
6. קבלת דוח' רישום מרשם המשכונות לגבי הלוואה הכudit כי לא רשומים שעבדים על זכויות הלוואה בנכס למעט לטובת הבנק.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
ואב פרידמן

7. ייפוי כוח לבנק (בנוסח הבנק) מאומת על ידי נוטריון.

ב.4. כאשר ללווה זכויות ברשות עם רשות מקרקעי ישראל

1. עותק מסכם (זו צדי או תלת צדי) בין רשות מקרקעי ישראל ובין האגודה השיתופית (המושב).
2. התcheinבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק מרשות מקרקעי ישראל.
3. אישור זכויות מושב מושב מקרקעין ישראל (על שם הלווה נקי משעבדים בו רשותה ההתחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק).
4. משכן זכויות הלווה בנכס באמצעות הودעת משכן.
5. קבלת דוח רישום משכנתא לגביה הלווה המעיד כי לא רשומים שעבדים על זכויות הלווה בנכס למעט לטובת הבנק.
6. דוח שעבדים מרשם האגודות השיתופיות לגבי האגודה השיתופית.
7. פסק "משמעות" סופי, במקרים שיידרש על ידי הבנק.
8. אישור האגודה השיתופית כי הלווה התקבל חברה.
9. אישור האגודה השיתופית לגבי הרכב הנהלה.
10. הסכמה האגודה השיתופית בנוסח הבנק למשכן זכויות הלווה.
11. אישור האגודה השיתופית כי אין ללווה חובות לאגודה ביחס לנכס.
12. אם הסוכנות היהודית צד להסכם מול רשות מקרקעי ישראל
 - א. אישור זכויות מהסוכנות היהודית (על שם הלווה ולא חובות לסוכנות).
 - ב. הסכמה מהסוכנות לרישום משכן פרי-פסו על שם הלווה.
- ג. התcheinבות הלווה בנוסח הבנק כי לא יבקש הלואאות מהסוכנות היהודית ללא הסכמת הבנק.
13. ייפוי כוח לבנק (בנוסח הבנק) מאומת על ידי נוטריון.

ב.5. כאשר ללווה זכויות ברשות ההסתדרות הציונית העולמית

1. אישור זכויות מההסתדרות הציונית (על שם הלווה נקי משבעדים ולא חובות להסתדרות הציונית/הסוכנות היהודית).
2. חוזה ברשות בישוב קהילתי בין ההסתדרות הציונית לבין הלווה.
3. משכן זכויות הלווה בנכס באמצעות הודעת משכן.
4. קבלת דוח רישום משכנתא לגביה הלווה המעיד כי לא רשומים שעבדים על זכויות הלווה בנכס למעט לטובת הבנק.
5. אם הנכס/המגרש עלי נבנה הנכס הוקצה ללווה ישירות מההסתדרות הציונית- אישור ההסתדרות הציונית בנוסח הבנק המאשר לבנק לנקוט, במקרה הצורך, בהליך מיושם גם אם טרם חלפו 5 שנים מחתימת חוזה ברשות בין הלווה להסתדרות.
6. התcheinבות לרישום משכנתא והסכמה למشكון זכויות פרי-פסו מההסתדרות הציונית לטובת הבנק על שם הלווה.
7. הסכמת האגודה השיתופית/הישוב בנוסח הבנק למשכן זכויות הלווה.
8. התcheinבות הלווה בנוסח הבנק כי לא יבקש הלואאות מההסתדרות הציונית ללא הסכמת הבנק.
9. ייפוי כוח לבנק (בנוסח הבנק) מאומת על ידי נוטריון.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
ואב פרידמן

מחזר הלואאה לדירות קיימת (בנוסף למסמכים הדורשים בכל הלואאה כמתואר לעיל)

במקרה של מחזר הלואאה לדירות קיימת, יש לקבל את המסמכים המפורטים מעלה המתיחסת להלואה לכל מטרה, בכפוף לשינויים הבאים, בהתאם למכרז רישום הזכיות בנקס:

1. אם הלוואה אותה אתם מבקשים לפrox נינה על ידי הבנק - הבטחות להלואה החדשה יהיו בדרגה שווה עם הבטחות של ההלואה הנפרעת. לאחר סילוק ההלואה הנפרעת, הבטחות לבניה יוטלו ווותרו הבטחות בגין ההלואה החדשה, בלבד.

במקרה של מחזר מהזורה, הבטחות שהבטיחו את ההלואה הנפרעת יבטיחו גם את ההלואה החדשה יהיו בתקף עד לפירעונה המלא.

2. אם הלוואה אותה אתם מבקשים לפrox נינה על ידי מלואה מסוים כהגדרתו בחוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993 ("התאגיד המלאה الآخر") יידרשו המסמכים כאמור לעיל, כפוף לשינויים הבאים:

א. בסנה הטابו או באישור הזכיות של החברה המשכנת ורשות מקרקעי ישראל, הנוגעים לדירה, זכויות הלואאה יהיו נקיות משעבדים, למעט משכנתא, הערת אזהרה, התcheinבות לרישום משכנתא לטובות התאגיד המלאה האחר בלבד.

ב. על זכויותיו החזיות של הלואאה בדירה יהיה רשום משכון לטובות התאגיד המלאה האחר, בלבד.

ג. תירשם משכנתא בדרגה שנייה לטובות הבנק/ תינן התcheinבות לרישום משכנתא בדרגה שנייה, לטובות הבנק, של רשות מקרקעי ישראל או/או החברה המשכנת או בעל המקרקעין והמוור. אם ללואה ו/או לתאגיד האחר רשותה הערת אזהרה בטאבי, תירשם צו גם לטובות הבנק.

ד. התאגיד המלאה האחר ייתן לבנק, כדלהלן:

1. הסכמה לרישום משכון/ לרישום משכנתא/ לממן התcheinבות לרישום משכנתא של רשות מקרקעי ישראל או החברה המשכנת או המוכר ובעל המקרקעין, לטובות הבנק, בדרגה שנייה.

2. התcheinבות כי עם קבלת הסכם שיצי, השווה ליתרת ההלואה הנפרעת נכון למועד מתן ההלואה החדשה, הוא יפעל לביטול המשכנתא/ הערת אזהרה/ המשכון שרשיים לטובטו על הדירה או על זכויות הלואאה בדירה בסнос הנדרש לפ"ד ומכובל על ידי הבנק ("מכtab כוונות"). יובהר כי ממן הלוואה החדש על ידי הבנק מותנה בכך שייתרת ההלואה הנפרעת, כפי שתצביע בתcheinבות התאגיד המלאה الآخر, תהיה שווה ליתרת ההלואה החדש, כפי שאושרה בבנק וכי הבנק ימצא שתהיל' הרשות השעבוד אצל הגורם המלאה הנוסף, עונה על דרישתו להסרת השעבוד.

ה. הלואה יאשר לבנק כי ההלואה החדשה תשולם על ידו ישירות לתאגיד המלאה האخر, לצורך סילוק מלא של ההלואה הנפרעת.

ו. הלואה יתחייב להציג לבנק אישור על ביטול המשכנתא/ התcheinבות לרישום משכנתא/ הערת אזהרה שלטובות התאגיד המלאה האخر, וכן אישור על רישום משכנתא בדרגה ראשונה/ המצאת התcheinבות לרישום משכנתא ראשונה/ רישום הערת אזהרה בגין התcheinבות החדש בתוך 10 ימים ממועד נתינת ההלואה החדש.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
ואב פרידמן

9. הפניה למחשבון מוקדם לחישוב סימולציות:

לרשוטכם ולשימושכם מחשבון מוקדם הקיים באתר הבנק בכתובת:

<https://www.bankhapoalim.co.il/he/mortgage/mortgage-calculator#7176>

המחשבון מאפשר לכם לבצע סימולציות של תמלילים שונים של מסלולי ההלוואה השונים (רבות אלה שמופיעים בסלים האחידים) מהם מורכבת ההלוואה בוטוחי זמן שנים. המחשבון יכול לסייע לכם לאCMD את העליות בהם לצטרכו לשאת בעtid ואת השפעת שינוי בתמאל (מבינת מסלולי ההלוואה השונים ותקופת ההלוואה) על סכום החזר החודשי הריאו, על סכום ההחזר החודשי הגובה בייתר הצפי על פי התחזית ועל סך הסכום הצפי שישולם עד סוף תקופת ההלוואה. המחשבון גם יציג את הריבית הכלולת החזיה בתמאלים השונים.

חשוב להבהיר, כי השימוש במחשבון מהו כל עוז בלבד לביצוע סימולציות בהתאם נתונים שתקלדו בו, אשר יכול לסייע לכם בקבלה החלטה.

10. הפניה לביצוע שמורות לצורך הערת הנכס טרם קבלת ההלוואה:

לקוחות נכבדים,

הנכס המוצע על ידכם כבתו מהמשתמש את הבנק לקביעת סכום ההלוואה לדירור ומהו את הביטחון העיקרי לה. לצורך כך, אנו מבקשים לקבל הערכה ממשמאית מהBroker אשר אושר ע"י הבנק, לגבי שווי הנכס ומצבו. לצורך ביצוע שמורות עליכם לפנות אל אחד מהشمאמים המופיעים בראשימה המצוירת ולתאם עמו פגישה לביצוע שמורות לנכס.

א. נבקש להסביר תשומתיכם לדברים הבאים:

1. **טופס הפניה לשמאות** - לצורך ביצוע שמורות עליכם למסור לשמאי את טופס הפניה שנמסר לכם על ידי הבנק והמצורף בהמשך. השמאות תבוצע על פי הנהיות הבנק לשמאי, בהתאם לסוג הנכס / או סוג השומה הנדרשת.

2. **הגגת הנכס** - על הנכס להיות מוצג על ידי המציגים הבאים בלבד. על מציג הנכס להזדהות בפני השמאי באמצעות תעודה זהה.

• **בריכשה של הנכס** - על ידי המוכר או ידיו המוכר מעל גיל 18 או שוכרים של המוכר או עוז"ד מטענו.

• **בנייה עצמאית/הלוואה לכל מטרה** - הלויים/בעל הזכיות בנכס או ידי הלויים מעל גיל 18 או שוכרים.

3. **אופן התשלומים** - התשלום יבוצע ישירות לשמאי, עליכם למסים עם השמאי את אופן התשלומים עבור שמורות, בכפוף לאמור בטבלת התעריפים שליחן.

4. פניותיכם לשמאי מהו ההצעה מצדכם שהشمאי יעביר את שמורות ישירות אל הבנק.

5. **שמאות שניתנה לבנק אחר** - ככל שיש בידכם שמורות המופנית לבנק אחר ותרצוי שהבנק יסתמך עליו, הבנק יוכל לקבל שמורות זו אם השמאי נכל בראשימת השמאים שהופיעה בהפנייה לשמאות שהתקבלו מהבנק אחר, וטרם חלפו 90 ימים ממועד ביצוע שמורות. במקרה זה, הבנק יוכל לדרש כי השמאי יפנה את שמורות אלו וכן יבצע בה התאמות לביקשתו. אני יידע את נציגו בסניף לצורך בדיקה אם ניתן להסתמך על שמורות מבנק אחר בהתאם לאמור לעיל.

6. **שמורות מורחבת** - במקרים הבאים הבנק יבקש שמורות מורחבת (לפי תקן 19 של מועצת השמאים):

א. כאשר מדובר בנכס שווה 5,000,000 ש"ח ומעלה / או אם הנכס המוצע לשעבוד הינו נחליה/משק חקלאי/משק עוזר / או אם הנכס המוצע לשעבוד הינו דירת נופש.

ב. כאשר מבוקשת שמורות לפני חתימת חוזה רכישה.

ג. במקרים נוספים לפי שיקול דעת הבנק לרבות בהתאם לסוג הנכס / או העסקה.

שכר הטרחה לשמאי לגבי שמורות מורחבת יקבע ביןיכם ובין השמאי מרשות הבנק ישירות.

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

ב. **בעת פניה לשמאן תתבקשו למסור לו מסמכים לצורך ביצוע השמאות (יתכן שתידרשו למסור לשמאן מסמכים נוספים, לפי בקשה):**

מסמכים הקשורים ברישום הזכויות

הגוף בו רשומות הזכויות בנכס

מסמך רישום מקרקעין ("נסח טאבו") עדכני (משלוות החודשים האחרונים)

לשכת רישום המקרקעין ("טאבו")

כאשר הנכס רשום גם בפנקס בתים משותפים בטאבו-תקנון ותשरיט בית משותף

אישור זכויות עדכני מרמ"י (משלוות החודשים האחרונים)

רשות מקראקי ישראל (רמ"י)

חוזה פיתוח/חכירה מול רם"

תשरיט החכירה שהזואה מול רם"

אישור זכויות עדכני מרמ"י המפונה לחברת המשכנת(משלוות החודשים האחרונים)

חברה משכנת (קבילן/יזם/ "גורם משכנן" אחר)

אישור זכויות עדכני לגבי הנכס מהחברה המשכנת(משלוות החודשים האחרונים)

תשरיט הדירה מהחברה המשכנת

מסמכים נוספים שיש למסור לשמאן, לפי העניין:

חוזה רכישה וכל נספחים, כולל תשריטים

ברכישה של הנכס (או במקרים נוספים לפי דרישת השמאן)

הסכם שיתוף ותשरיט חלוקה בין בעלי הזכויות במקרקעין

ישנם מספר בעלי זכויות במקרקעין והנכס אין רשות כבית משותף בטאבו

הסכם שכירות (אם התקופה הוארכה גם הארכת ההסכם)

הנכס מושכר

חשבון ארונגה מהחוודשים האחרונים

הנכס בניו (לא מדובר בMagnitude)

אישור מהרשות המקומית בה מקום הנכס, כי המבנה אינו כלול ברישימת מבנים מסוכנים

הנכס במבנה מגורי שנבנה לפני שנת 1990

חוזה שיפוצים / או הצעת מחיר לשיפוץ, כshaמם חתומים

הלוואה למטרת שיפוצים

היתר בניה ותוכניות בניה של הנכס, بصלים רצף.
תוכל לבחור להיעזר בשירותי השמאן להבלת מסמכים אלו,
בכפוף לתשלום שכה"ט לשמאן בסך 300 ש"ל מע"מ (לא
כולל אגרות) וזאת בנוסף לשכ"ט השמאן כמפורט בטבלה
התעריפים שלהן).

הנכס הוא אחד מסוגי הנכסים הבאים:
קרקע לבניה עצמאית.

בית מגורים צמוד לקרקע (חדר/דו משפחתי), דירה בקומת הקרקע או דירה
המצודה במבנה הנכון כיקומת הكنيיה לבניין

דירה גג/DIRT GEG/DIRT ZOFEL HES/DIRA MAFZLAH/DIRA MORCHAVAH

DIRA SHETACHAH KATON MA- 40 M²

DIRA BA AZOR BEUL SHIMUSHIM MEURIM (לדוגמא דירה בבניין הכלול מסחר
(ומגורים))

רכישה מקרקעין בלבד ערביות חוק מכר במקרים נוספים לפי שייח'ול
דעת השמאן /או הבנק

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

טבלת התעריפים פירוט תעריפי השמאות

סוג ההלוואה	শכ"ט לשמאו לא יعلاה על	שומות דירת מגורים בית קומות - 373 ₪ לא כולל הוצאות נסעה כולל מע"מ	הלוואות לזכאי משרד השיכון למטרת רכישה בלבד שווי עד 1,800,000 ₪ *
		שומות דירת מגורים בית קומות - 467 ₪ כולל הוצאות נסעה כולל מע"מ	* מעל 1,800,000 ₪ - תעריף של כספי בנק
		זכאי יצאי אתיופיה - 670 ₪ כולל מע"מ	
	כספי בנק - שמאות לדירה רגילה שווי עד 1,200,000 ₪	950 ₪	
	כספי בנק - שמאות לדירה רגילה שווי מ- 1,200,000 ₪ עד 2,000,000 ₪	1,100 ₪	
	כספי בנק - שמאות לדירה רגילה שווי מ- 2,000,000 ₪ עד 3,000,000 ₪	1,200 ₪	
	כספי בנק - שמאות לדירה רגילה שווי מ- 3,000,000 ₪ עד 5,000,000 ₪	1,300 ₪	
כספי בנק - שמאות מרווחת שווי מ- 1,001,000 ₪ ומעליה/ דירת נופש/ נחלה / משק עזר/ נכס מורכב	শכ"ט יקבע ישירות במ"מ בין הלוואים לשמאו	5,000,000 ₪	
לנכדים בשווי של עד 5,000,000 ₪: צמודי קרקע, מגרש, דירת מרתף, דירת קרקע, דירה פחותה מ 40 מ"ר/ פרויקט תמ"א/ ללא לינוי + דירות מיוחדות (גנ/גג/ דופלקס/ מורחבות/מפוצלות)	תוספת של 50% לתעריף דירה רגילה		

- **תוספת בגין יישובים מרוחקים לפ"י הוראות משרד הבינוי והשיכון עד 100 ₪ בהלוואות לכיסוי הבנה.**
- **בייחור נוסף של שמאו בנכס (ללא שינוי בתכניות ההיתר) – 50% משכר הטרחה.**

מספר זיהוי
033480948

שם הלקוח
יאוב פרידמן

טופס ההפנייה לשמאו

בקשה: **1843538**

פרטי סניף הבנק המטפל:

סניף	שם ייעץ/ת משכנתאות	טלפון סניף	מספר פקס סניף
532 שאול המלך	ילנה פיקמן	03-6935763	03-6935702

פרטי הלויים/המבקשים:

שם הלואה	כתובת	טלפון נייד	טלפון	מספר ת"ז	שם הלואה
יאוב פרידמן	אשל 8, מזכרת בתיה	033480948	058-4449182	058-4449182	אלול רינה 8, מזכרת בתיה
דקלה פרידמן	אלול רינה 8, מזכרת בתיה	033854795	054-5345076		

מטרת ההלוואה: 100 - כל מטרה
פירוט: סילוק הלואה שניתנה למטרת רכישה
סוג ההלוואה: בנק

פרטי הנכס:

ישוב: מזכרת בתיה מיקוד: 76804

פרטי המוכרים (בעסקת רכישה): אין מוכרים

רשימת שמאים

שם	כתובת	טלפון	מספר
לשם מטי	חולון, דוד צדוק 37	03-5014442	15335012444
	מצדה 100, אשדוד ת.ד 77711	050-3335424	052-8966585
אילן דנינו	המנוף 6 רחובות	08-9560934	08-9560934
ענת ברניר שטרנברג	הלח"י 7 נס ציונה	0505363339	0505363339
אלון דמינו	השעורה 290 מושב מצליח	0523891642	0523891642
zion hd caron	ה בעל שם טוב 3 ראשון לציון	0526543498	0523285135
מירב פרגי קמיל			