

## קורס יועצי משכנתאות

| מספר שיעור     | תכנית לימודים   | הערות   |
|----------------|---|---|
| <b>שיעור 1</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• הכרת שוק המשכנתאות בישראל</li> <li>• השחקנים העיקריים בשוק</li> <li>• תפקידו וחשיבותו של יועץ המשכנתאות</li> </ul>   | <p>הרצאת פתיחה והכרת השוק</p> <p>חלוקת מחשבוני פיננסיים</p>                                       |
| <b>שיעור 2</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• מושגי יסוד מעולם המשכנתאות והבנקאות.</li> <li>• ריבית נקובה, ריבית אפקטיבית, ריבית הפריים, עמלות, ערך נוכחי (PV), ערך עתידי (FV), תשלום תקופתי קבוע (PMT)</li> </ul>   | <p>הקניית ידע בתחום המימון הנחוץ ליועצי משכנתאות החישובים יילמדו באמצעות מחשבון פיננסי מקצועי</p> |
| <b>שיעור 3</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>לוחות סילוקין:</li> <li>• לוח שפיצר</li> <li>• לוח סילוקין רגיל (החזרי קרן שווים)</li> <li>• הלואת גרייס</li> <li>• הלואת בלון</li> </ul>  | <p>השיעור ילווה בתרגול עם מחשבון פיננסי</p>   |
| <b>שיעור 4</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• סוגיות במימון: אינפלציה, ריבית ריאלית, ריבית נומינלית, נוסחת פישר.</li> <li>• מסלולי הלואות במשכנתא: ריבית קבועה לא צמודה, ריבית קבועה צמודה, ריבית משתנה צמודת מדד/מט"ח, ריבית משתנה לא צמודה, ריבית פריים</li> </ul> | <p>הכרת מסלולי המשכנתאות בישראל</p> <p>תרגול עם מחשבון פיננסי</p>                                 |
| <b>שיעור 5</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• סוגיות משפטיות:</li> <li>נסח טאבו, שיעבוד, הערת אזהרה, פרצלציה, פארי פאסו, טופס 4, מס רכישה, מס שבח, מכתב החרגה, מס על הכנסות משכירות, מושע</li> </ul>   | <p>מרצה: עורך דין מתחום הנדל"ן</p>  |
| <b>שיעור 6</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• שמאות והערכת נדל"ן</li> <li>-הערכת שווי הנכס</li> <li>-השפעת הערכת השמאי על גובה המשכנתא</li> <li>-חריגות בנייה</li> <li>-מושע</li> <li>-שמאות מקדמית</li> </ul>   | <p>מרצה: שמאי מקרקעין</p>   |
| <b>שיעור 7</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ביטוחים:</li> <li>-ביטוח חיים וסוגיו</li> <li>-ביטוח מבנה</li> <li>-ביטוח צד ג'</li> <li>-ביטוח EMI</li> <li>-סוגי פרמיות קבועות/משתנות</li> </ul>   | <p>מרצה: סוכן ביטוח בכיר</p>  |

|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| פרקטיקה   | <p>•הכנת תיק מסודר לקוח ללקיחת משכנתא חדשה: אפיון הלקוח, ניתוח צרכי הלקוח, הכנת מסמכים. בדיקת אשראי צרכני- BDI, D&amp;B.</p> <p>•התאמת משכנתא לפרופיל הלווה תוך התחשבות ביחס החזר, תקינות אשראי, גיל • אסטרטגיה לניהול מו"מ מול הבנקים.</p>  | <b>שיעור 8</b>  |
| מרצה: רואה חשבון  | <p>•הכרת סוגי הלווים והכרת המסמכים הדרושים לבנק לכל אחד מסוגי הלווים: שכר, ע. מורשה, חברה בע"מ.</p>  | <b>שיעור 9</b>  |
| משכנתאות מיוחדות  | <p>•סוגי משכנתאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- משכנתא לשיפוצים</li> <li>- משכנתא לכל מטרה</li> <li>- משכנתא לבניה עצמית</li> <li>- משכנתא ללא הון עצמי</li> <li>- משכנתא לחריגים: בעיות אשראי, כושר השתכרות נמוך, הון עצמי נמוך</li> <li>- משכנתא לבעלי נחלה במושבים</li> <li>- משכנתא לתושבי חוץ</li> <li>- תמ"א 38</li> </ul> | <b>שיעור 10</b> |
| פרקטיקה: התלמידים יקבלו דוחות של משכנתאות אמיתיות של הבנקים השונים וינתחו על אמת את המשכנתאות | <p>•מיחזור משכנתא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לימוד קריאת תמהיל משכנתא מדפי בנק</li> <li>- ניתוח המשכנתאות של כל הבנקים בישראל</li> <li>- מתי כדאי למחזר משכנתא</li> </ul>   | <b>שיעור 11</b> |
| פרקטיקה- בדיקת כדאיות מיחזור של משכנתאות אמיתיות מהבנקים השונים באמצעות סימולטור              | <p>•מיחזור משכנתא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- כיצד מחשבים חיסכון על משכנתא קיימת</li> <li>- קנסות יציאה והפרשי היוון, והשפעתם על החיסכון.</li> <li>- יחס החזר, תקינות אשראי, גיל</li> </ul>  | <b>שיעור 12</b> |
| סדנה מעשית בבדיקת מיחזור משכנתאות אמיתיות   | <p>•מיחזור משכנתא: פרקטיקה ותרגול החומר הנלמד</p>  | <b>שיעור 13</b> |
| פרקטיקה: השיעור ילווה בהמחשה באמצעות חישובים מימוניים תוך שימוש במחשבון פיננסי                | <p>•סוגיות מתקדמות במשכנתאות</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- השקעות בנדל"ן</li> <li>- משכנתא לחברה</li> <li>- משכנתא לנכס מניב</li> <li>- אומנות המינוף בנדל"ן</li> <li>- מדדים פיננסיים: מנוף פיננסי, ROE, ROA</li> </ul>  | <b>שיעור 14</b> |
| סדנה מעשית, סיום הקורס וחלוקת תעודות  | <p>•סדנה מעשית</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- סימולציות מכירה- תוך דגש על אימון אישי</li> <li>- הכנה לסגירת עסקה מול הלקוח</li> <li>- קביעת מחיר לעסקה</li> <li>- הכנת תיק לקוח- כולל החוזים הנדרשים מולו</li> <li>- חלוקת תעודות</li> </ul>   | <b>שיעור 15</b> |