

תהליך עבודה: 7 שלבים

01 | שיחת היכרות + בדיקה ראשונית (ללא עלות)

נבין את המטרה (רכישה / מחזור / בנייה / דירה בהנחה), נבדוק היתכנות ונמפה את התמונה הפיננסית.
תוצר: תמונת מצב + הכנה מדויקת להמשך.

02 | איסוף מסמכים והשלמת נתונים

אתן לך רשימה מסודרת לפי סוג העסקה ונבצע השלמות נדרשות.
תוצר: תיק לקוח מסודר ומוכן להגשה לבנקים.

03 | בניית אסטרטגיית משכנתא ותמהיל

תמהיל מותאם אישית: חלוקה נכונה בין מסלולים, ניהול סיכונים ותכנון החזר שמתאים לחיים.
תוצר: תמהיל מומלץ + טווחי יעד + תוכנית פעולה.

04 | הכנה להגשה לבנקים

נכין את "סיפור העסקה" כמו שהבנק אוהב: מסמכים, הסברים והצגה נכונה של הכנסות/התחייבויות.
תוצר: הגשה איכותית שמעלה סיכוי לאישור ומקצרת זמנים.

05 | מו"מ מול הבנקים והשוואת הצעות

ניהול מו"מ מול סניפים/בנקים עד לקבלת הצעות משופרות.
תוצר: טבלת השוואה ברורה + המלצה חד-משמעית.

06 | אישור עקרוני → אישור סופי

ליווי עד אישור סופי: שמאות/ביטחונות/דרישות, ותיאום מול עו"ד/מוכר/קבלן.
תוצר: תנאים סופיים חתומים + מוכנות לביצוע.

07 | חתימות, ביטוחים והעמדה

בדיקה אחרונה לפני חתימה, התאמת ביטוחים ותיאום העברת כספים.
תוצר: משכנתא יוצאת לדרך – בראש שקט.

רשימת מסמכים למשכנתא: צ'ק-ליסט

(A) מסמכים בסיסיים (כמעט תמיד)

- תעודות זהות + ספח
- 3 תלושי שכר אחרונים / אישור הכנסות (שכיר)
- שומת מס / דו"ח רו"ח + דוחות (עצמאי)
- דפי חשבון בנק 3 חודשים אחרונים (כל החשבונות)
- פירוט התחייבויות: הלוואות, כרטיסי אשראי, מסגרות, ערבויות
- אישור יתרות הלוואות (מהבנק/גופים חוץ-בנקאיים)
- אישור ניהול חשבון / פרטי חשבון להעברה (לפי צורך)

(B) מסמכי נכס / עסקה (רכישה יד 2 / מקבלן)

- חוזה רכישה / טיוטת חוזה (אם יש)
- נסח טאבו / אישור זכויות (רמ"י/חברה משכנת)
- תעודת זהות של המוכר/ים (לעיתים לפי דרישת בנק/עו"ד)
- שמאות / פרטי שמאי (מבוצע בהמשך לפי בנק)
- אישור הון עצמי: עו"ש / חסכונות / קרנות / מתנה / הלוואה מאושרת (לפי מקור)

(C) מחזור משכנתא

- דוח יתרות לסילוק מהבנק (כולל מסלולים ועמלות פירעון)
- פירוט תנאי המשכנתא הנוכחית
- דפי חשבון שמראים החזר חודשי בפועל
- מסמכי הנכס (נסח/אישור זכויות) לצורך עדכון/השלמה

(D) בנייה עצמית / הרחבה

- היתר בנייה / בקשה להיתר (לפי שלב)
- חוזה עם קבלן / כתב כמויות / תקציב בנייה מפורט
- נסח טאבו / אישור זכויות על הקרקע
- לוח תשלומים ושלבי ביצוע (כי ההעמדה היא בשלבים)

(E) מחיר למשתכן / דירה בהנחה

- אישור זכאות
- מסמכי זכייה / שובר / פרטי פרויקט
- חוזה מול קבלן / לוח תשלומים
- אישור הון עצמי בהתאם לדרישות העסקה