

מבחן לדוגמא התאחדות יועצי המשכנתאות יולי 2017

אורך המבחן: שלוש שעות.

חומרי עזר: מחשבון כיס.

חלקי המבחן:

1. חלק א' - עיוני: 20 שאלות אמריקאיות בעלות 4 אפשרויות. 3 נקודות לכל שאלה

מימון ומסלולי משכנתא- 4 שאלות (12 נקודות)
ביטחונות - 3 שאלות (9 נקודות)
הוראות הפיקוח על הבנקים ונהלי בנק ישראל - 4 שאלות (12 נקודות)
זכאות ומחיר למשתכן - 3 שאלות (9 נקודות)
ביטוח משכנתא ושמאות 4 שאלות (12 נקודות)
מחזור משכנתאות 2 שאלות (6 נקודות)

2. חלק ב' - מעשי: מקרי בוחן.

שני מקרי בוחן עם ניירת מלאה ושאלות מעשיות. 20 נקודות כל שאלה.

חלק א

1. אילו מהמשפטים נכון?
 - א. בלוח סילוקין שפיצר משלמים קודם את הריבית ואח"כ את הקרן.
 - ב. בלוח סילוקין קרן שווה משלמים פחות מאשר בלוח סילוקין שפיצר כאשר שני לוחות הסילוקין לאותה התקופה, בריבית זהה.
 - ג. בלוח סילוקין קרן שווה אפשר לנטרל את השפעת המדד על ההחזר החודשי.
 - ד. אף אחד מהמשפטים אינו נכון.
2. מבחינה מימונית מה עדיף? קל"צ בריבית של 5% או ק"צ בריבית של 3% בהינתן אינפלציה חזויה של 2%?
 - א. קל"צ
 - ב. ק"צ
 - ג. אין הבדל כלכלי.
 - ד. מל"צ
3. משכנתא בריבית פריים היא:
 - א. משכנתא בריבית משתנה צמודה
 - ב. משכנתא בריבית קבועה צמודה
 - ג. משכנתא בריבית קבועה לא צמודה.
 - ד. משכנתא בריבית משתנה לא צמודה.

4. באילו מסלולים ההחזר החודשי ללקוח לא יכול לעלות ב5 השנים הקרובות?
א. קל"צ
ב. ק"צ
ג. מל"צ
ד. א וג נכונות.
5. מהי הריבית בהלוואת זכאות?
א. 3%
ב. 4%
ג. חצי אחוז מתחת לריבית הממוצעת.
ד. הנמוך מבין א וג.
6. לקוח רכש דירה במחיר למשתכן, עלות הנכס בחוזה 1600 א שקלים. שווי הערכת השמאי 2000 א שקלים. מה שווי הנכס לעניין שיעור המימון?
א. 1600 א.
ב. 1800 א.
ג. 2000 א.
ד. 2200 א.
7. מי זכאי להלוואת זכאות?
א. כל מי שרוכש דירה יחידה בהתאם לניקוד שמקבל.
ב. כל מי שרוכש דירה ראשונה בהתאם לניקוד שמקבל.
ג. כל מ שרוכש את דירתו הראשונה ועשה שירות צבאי.
ד. כל מי שרוכש את דירתו היחידה ועשה שירות צבאי.

8. עיין בדוח היתרות לסילוק וענה על שתי השאלות העוקבות.

מספר משנה	משנה 5	משנה 6
סכום מתן	70,000.00	58,000.00
תאריך מתן	09/11/2011	18/11/2010
מועד תשלום ראשון	10/12/2011	10/01/2011
סוג הלואה	פרטית	פרטית
תאריך סיום	10/11/2036	10/12/2035
ריבית שנתית להלוואה	3.20%	1.72%
שיטת פירעון ההלוואה	שפיצר	שפיצר
בסיס הצמדה	100% הצמדה למדד	100% הצמדה למדד
מדד בסיס (לפי הלמ"ס)	115.96794870	112.90548877
שער בסיס (בהלוואות במט"ח)		
סוג ריבית	משתנה	משתנה
ריבית קבועה		
שיעור ריבית מתואמת		
ריבית משתנה	3.25	1.73
שיעור ריבית מתואמת:		
הבסיס ושיעור התוספת/הפחתה		
מהבסיס לקביעת הריבית:		
תדירות שינוי הריבית (בחודשים):	60	12
מועד שינוי הריבית הקרוב:	10/11/2016	10/12/2015
פירוט עמלות פירעון מוקדם:		
1. עמלת היוון (לאחר הפחתה) (ריבית להיוון)	997.32 1.84%	
2. ההפחתה שנעשתה מעמלת ההיוון**	20.00%	
בשיעור של	249.33	ש"ח
שהינו בסכום של	64.73	
3. עמלת אי הודעה		
4. עמלת מדד ממוצע		
5. עמלה תפעולית ***		
סה"כ עמלות פירעון מוקדם	1,062.05	
יתרה לסילוק (כולל עמלות פירעון מוקדם):		
1. יתרת קרן	63,397.25	49,925.40
2. שיערוך קרן (הצמדה)	1,231.15	2,350.01
3. ריבית לסילוק	103.41	44.96
4. סה"כ חוב פיגורים ****		
5. חיובים נלווים להוראת קבע הקרובה		
סה"כ יתרה לסילוק	65,793.86	52,320.37

8. באיזה תאריך (חודש ושנה) נלקח הסכום הראשון בהלוואת המשכנתא?

א. 11/2011

ב. 12/2011

ג. 01/2011

ד. 11/2010

9. מהו מועד עדכון הריבית הבא (נקודת יציאה) של 'משנה 5' (בהנחה ולא סולקה המשכנתא והתאריך כיום הוא 06/2017)?

א. 11/2017

ב. 11/2020

ג. 11/2021

ד. 10/2021

10. מה תפקידה של הערת אזהרה לטובת הבנק?

- א. להוות זכות במקרקעין.
- ב. מעידה בהכרח על עסקת מכר שבוצעה ביחס לזכויות בנכס.
- ג. מונעת ביצוע עסקאות בנכס הנוגדות את ההערה.
- ד. אף תשובה אינה נכונה.

11. דן ותמר בעלי זכות חכירה במגרש במודיעין, שהרישום לגביו מתנהל ברשות מקרקעי ישראל. בנוסף להתחייבות לרישום משכנתא לבנק הממשכן, של רשות מקרקעי ישראל, הרשומה באישור הזכויות, הלווים מופנים לגורם נוסף, לשם רישום משכון. מיהו הגורם?

- א. לרישום ברשם החברות מאחר והדירה רשומה במנהל מקרקעי ישראל, וברשם החברות מתבצע המעקב אחר הנכסים הרשומים במנהל.
- ב. לרישום ברשם האגודות השיתופיות.
- ג. לרישום בטאבו, על מנת להוציא נסח אשר יאשר את נתוני הדירה.
- ד. לרישום ברשם המשכונות, על מנת שהבנק יהיה נושה מובטח מכוח המשכון הרשום לטובתו.

12. יורם חתם על חוזה לרכישת נכס מיד שנייה באילת. באישור הזכויות של חברת אביסרור (חברה משכנת) לא רשומים שעבודים. במסגרת המסמכים הנדרשים לביצוע ההלוואה מופק דו"ח שעבודים מרשם המשכונות. על פי הדו"ח עולה כי הנכס משועבד לבנק לאומי. האם ניתן לבצע את ההלוואה?

- א. כן, מאחר ואישור הזכויות הינו המכריע, אין המצב בעייתי, וניתן להמשיך בטיפול בהלוואה.
- ב. כן, יש להסיר את רישום המשכון הרשום ברשם המשכונות ולהמציא דו"ח נקי משעבודים.
- ג. לא ניתן בשום מקרה לבצע את ההלוואה.
- ד. לא, כי לא ניתן להסיר רישום משכונים ברשם המשכונות.

13. מה מטרתו של ביטוח חיים?

- א. להקנות הרגשת ביטחון ללווה.
- ב. לסייע ללווים שנקלעו לקשיים כלכליים.
- ג. מיועד לסילוק יתרת הלוואה במקרה של פטירת הלווה.
- ד. אף תשובה אינה נכונה.

14. על פי מה נקבע גובה ביטוח החיים?

- א. על פי ערך הכינון.
- ב. על פי שווי הנכס.
- ג. על פי סכום ההלוואה.
- ד. כל התשובות לא נכונות.

15. על פי מה נקבע גובה ביטוח הנכס.

- א. על פי ערך הכינון.
- ב. על פי שווי הנכס.
- ג. על פי סכום ההלוואה.
- ד. כל התשובות לא נכונות.

16. 10 שנים מיום לקיחת ההלוואה גובה הכיסוי הביטוחי בפוליסת ביטוח החיים יהיה

- א. בהכרח גבוה יותר מהראשוני.
- ב. בהכרח נמוך יותר מהראשוני.
- ג. תלוי בתקופת ההלוואה וגיל הלווים.
- ד. ככל הנראה נמוך יותר למעט תרחישי קיצון.

17. השלימו את הטבלה הבאה:

סוג הדירה	אחוז המימון
	עד 75%
דירה חליפית	
דירה להשקעה	

18. באילו מקרים לא חלה מגבלת המשתנות הקצרות?

- א. בהלוואה לכל מטרה עד 120 א שקלים
- ב. לתושבי חוץ כאשר המשכנתא ניתנת במט"ח.
- ג. בהלוואת גישור
- ד. כל התשובות נכונות

19. מה מהמסלולים הבאים נכנס להגדרת "משתנות קצרות"

- א. משתנה 7
- ב. מט"ח
- ג. משתנה כל 5 לא צמודה
- ד. קל"צ

20. מהי הקצאת ההון במשכנתא בשעבוד נכס קיים:

- א. על פי שיעור המימון (אחוז המימון)
- ב. בכל מקרה 50%
- ג. בכל מקרה 75%
- ד. אין הקצאת הון על נכס קיים.

חלק ב

מקרה 1

זוג נשוי + 2 ילדים מתחת לגיל 18 בשנות ה 40 לחייהם, שניהם מתכנתים, האישה מרוויחה 10 אלף ₪ נטו בחודש. הבעל מרוויח כ-20 אלף ₪ נטו בחודש פלוס בonus שנתיים של 36 אלף ₪. הלקוח שונא סיכון. רוכשים יחד נכס ברמת בשרון ב-3 מיליון שקלים. יש בבעלותם נכס שגרים בו ברמת השרון ששווה שני מיליון שקלים עם משכנתא של חצי מיליון שקלים ל-5 שנים. 9000 שקלים בחודש. מוכרים את הקיים אך עוד לא קיבלו הצעות למכירה. הון עצמי קיים של חצי מיליון שקלים. שאלות:

1. איך ניתן לממן את הרכישה?
2. לאיזה החזר מקסימאלי הלקוח יוכל להגיע?
3. מהם ההכנסות הכוללות נטו של הזוג לצורך חישוב יחס החזר?
4. האם צריך למחזר את המשכנתא הקיימת?
5. איזה תמהיל היית בונה?
6. האם יש צורך בבדיקת זכאות ממשרד השיכון?

מקרה 2

רווק בן 35, זכה בתכנית למשתכן בירושלים, הפרויקט מלווה בערבות מדינה. יש ברשותו כ-100 אלף ₪ הון עצמי, שווי הנכס כ-1.1 מיליון ₪. שווי שוק 1.5 הבחור מהנדס תוכנה, שכיר בחברת הייטק עם וותק של 3 שנים, מרוויח 12 אלף ₪ נטו בחודש. אין לו הלוואות בחשבון. מעוניין להקדים תשלומים לקבל. גר בשכירות בצפון תל אביב ומשלם כל חודש כ-3000 ₪ לחודש. בחוזה הרכישה כל חצי שנה חודשים הוא נדרש לשלם 22% משווי הנכס בחוזה. במהלך בניית הנכס הוא יצטרך לשלם משכנתא ושכירות במקביל ולכן הוא מעוניין שהחזר החודשי על המשכנתא יהיו הכי נמוך שניתן.

הלקוח בתום 5 שנים בקבלת טופס 4 עתיד למכור את הדירה. שאלות:

1. האם ניתן לקבל משכנתא של 90% מימון ממחיר הנכס בחוזה? אם כן מדוע?
2. מהו אחוז המימון מבחינת הבנק במקרה זה כאשר ניתן הלוואה של 90% ממחיר הנכס בחוזה?
3. האם ניתן להקדים תשלומים?
4. איזה תמהיל היית בונה?
5. באיזה לוח תשלומים נבחר לצורך תשלום החזר נמוך בתקופת הבנייה?