

נבחנים יקרים,  
לפניכם שאלון מבחן קבלה להתאחדות יועצי המשכנתאות.

הרכב המבחן:

- 2 שאלות מקרה בוחן, הניקוד עבור כל שאלה הינו 20 נק'. הבחינה בעל פה. (40 נק').
- שאלון אמריקאי עם 20 שאלות כל שאלה 3 נקודות. (60 נק').

1) משכנתא פריים הינה:

- א. משכנתא לא צמודה בריבית משתנה.
- ב. משכנתא לא צמודה למדד בריבית קבועה.
- ג. משכנתא צמודת מדד בריבית משתנה.
- ד. משכנתא צמודת מדד בריבית קבועה.

2) כאשר מדד המחירים לצרכן יורד אזי גם היתרה של משכנתא צמודת מדד תקטן בהתאם:

- א. יתרת ההלוואה תתעדכן רק במחצית שינוי המדד.
- ב. לא נכון.
- ג. נכון.
- ד. נכון, אבל לא תרד מתחת למדד הבסיס.

3) באילו מסלולים ההחזר החודשי של הלקוח יכול לעלות במהלך שנות המשכנתא:

- א. פריים.
- ב. קצ.
- ג. קלצ.
- ד. תשובות א וב נכונות.

4) באיזה לוח תשלומים ההחזר החודשי על חשבון קרן אינו זהה בכל תקופת ההלוואה?

- א. קרן שווה.
- ב. גרייס.
- ג. שפיצר.
- ד. בלון.

(5) לבן אדם יש 4 דירות.

שוויה של כל דירה היא 1,400,000 ₪.

על כל דירה יש משכנתה של 700,000 ₪.

עכשיו החליט למכור אחת הדירות ולרכוש דירה אחרת בסך של 1,000,000 ₪.

הוא פונה לבנק ומבקש לגרור את המשכנתה בסך 700,000 ₪ לדירה הנרכשת. כלומר, יוצר מצב שיהיה לו 70% על דירה רביעית.

האם הדבר אפשרי?

- א. אפשרי. מכיוון שלדירה הראשונה [מבין הארבעה], הוא יכול היה לקחת 75% ולקח רק 50% כך שבמצרפי הוא לא יעבור את ה-50% על הדירה הנוכחית.
- ב. ניתן עד 50% מפני שזו דירתו הרביעית.
- ג. אפשרי. בגרירה אין מגבלות של בנק ישראל.

(6) המסמכים הנדרשים להפקת תעודת זכאות וקביעת גובה הניקוד למשפחה הם:

- א. תעודות זהות ופרטי אחים ואחיות, ואישור עליה.
- ב. תעודות זהות + ספח + ספחי תעודות זהות של ההורים.
- ג. תעודות זהות + ספח, תעודת עולה, ואישור על כך שהוא חסר דירה.
- ד. תעודת זהות + ספח, פרטי אחים ואחיות המתגוררים בארץ, תעודת נישואין, ואישור על חודשי שירות (אם יש).

(7) תושב חו"ל שלוקח הלוואה לצורך הרחבת הנכס שלו – עד 30% מימון.

באיזו מדרגה של הקצאת הון הוא יהיה?

- א. 75%. תושב חו"ל תמיד הקצאה של כל מטרה.
- ב. 50%. מכיוון שזו הלוואה להרחבה.
- א. 35%. כמו אזרח ישראלי.

8) בן אדם רכש נכס בסכום של 20 מיליון ש"ח. מבקש הלוואה של 8 מיליון ש"ח. מה הקצאת ההון שלו תהיה?

- א. 100%
- ב. 35%. מכיוון שהוא עד 45%
- ג. 75%.
- ד. אף תשובה אינה נכונה.

9) הריבית בהלוואת זכאות היא:

- א. 4%.
- ב. 3%.
- ג. 0.5% פחות מהריבית הממוצעת.
- ד. הנמוך מבין תשובות ב ו ג.

10) האם ברגע הוצאת תעודת זכאות לפרויקטים המפוקחים ( מחיר למשתכן ומחיר מטר) ניתן עם אותה תעודה גם לקבל את מסלול משכנתא זכאות מהבנקים?

- א. כן ברור – זו תעודת זכאות זהה.
- ב. ניתן רק במחיר למשתכן ולא במחיר מטר.
- ג. ניתן לקבל רק עם הלקוח נשוי.
- ד. לא ניתן, מדובר בשני תעודות זכאות נפרדות.

11) האם כל מי שרוכש דירה ולוקח משכנתא יכול לקבל משכנתא במסלול זכאות?

- א. כן כל אזרח במדינה יכול ואין שום התניות.
- ב. רק אזרח שעשה צבא.
- ג. רק אם זו הדירה היחידה של הלקוח (הייתה לו דירה בבעלות שמכר).
- ד. רק אם זו הדירה היחידה והראשונה שהלקוח רוכש.

12) אדם ירש נכס מהוריו יחד עם 4 אחים נוספים. כל אחד קיבל 20%.  
עתה הוא מבקש לרכוש נכס ולקבל מימון.  
כמה מקסימום מימון הוא יוכל לקבל מהבנק?  
(הניחו שהוא לא מצהיר שימכור את חלקו בנכס שירש)

- א. 70%
- ב. 75%
- ג. 50%

13) לקוח רכש במחיר למשתכן, שווי הנכס הוא 1200 שקלים בחוזה. על פי הערכת השמאי שווי הנכס הוא 1500 שקלים. מה סכום המשכנתא המקסימאלי שיוכל לקבל?

- א. 1,100,000 ₪.
- ב. 1,125,000 ₪.
- ג. 1,400,000 ₪.
- ד. 900,000 ₪.

14) לקוח רכש דירה במחר למשתכן בשווי 1700 ₪ מחיר חוזה.  
השמאי העריך את הדירה 2100 ₪. מה יהיה שווי הדירה לעניין המשכנתא?

- א. 1,700,000 ₪.
- ב. 1,800,000 ₪.
- ג. 1,900,000 ₪.
- ד. 2,100,000 ₪.

15) בבעלותם של עדי ונחמן כיום 4 דירות, הזוג החליט למכור את כלל הדירות ולקנות וילה בקיסריה. כמה שיעור המימון המקסימאלי שמותר להם בחוק בהנחה שעדיין לא סיימו את תהליך המכירה של הדירות שבבעלותם.

- א. 75%
- ב. 70%
- ג. 50%
- ד. אסור לאזרח בישראל להחזיק יותר מ-3 דירות.

16) מהי הקצאת ההון על הלוואה לכל מטרה?

- א. 100%
- ב. 35%
- ג. 50%
- ד. 75%

17) דן ויעל, זוג צעיר שמגיע אליך, זו הפעם השלישית לברורים סביב קבלת משכנתא. הפעם, הם מבקשים לברר, מה המשמעות של ביטוח מבנה, לדירה אותה הם רוצים לרכוש, וכן ביקשו לדעת האם יוכלו לקבל הלוואה ללא ביצוע הביטוח.

- א. ביטוח מבנה הינו ביטוח לנכס, שמטרתו להקנות הרגשת ביטחון ללווה. הבנק ממליץ לבצע.
- ב. ביטוח מבנה מחויב, במידה והלווה מתכוון להשכיר את הנכס. והבנק רשאי עפ"י חוק לדרוש הביטוח כתנאי למתן הלוואה.
- ג. ביטוח מבנה נידרש, לרוב ע"י המוכר, כדי לקבל ביטחונות על עסקת הקניה. והבנק רשאי עפ"י חוק לדרוש הביטוח כתנאי למתן הלוואה.
- ד. ביטוח מבנה מיועד לשמירת ערך הנכס במקרה של נזק למבנה. והבנק רשאי עפ"י חוק לדרוש את הביטוח כתנאי למתן הלוואה כל עוד סך הלוואה עולה על 30 א' ש"ח.

18) הקף בעיגול ליד כל משפט האם הוא נכון או לא נכון:

- א. הערבות הבנקאית הניתנת לרוכש, מקלה על אישור לקבלת המשכנתא. נכון / לא נכון
- ב. מטרת הערבות הבנקאית היא לשמש ביטחון עבור הבנק הממשכן. נכון / לא נכון
- ג. מכתב החרגה בפרויקט יד ראשונה, נועדה לחסוך את הסבת הערבות. נכון / לא נכון
- ד. הערביות אינם ניתנות על מלוא הסכום המועבר בשוברים החל מ-2018. נכון / לא נכון

19) אור וורדית, מעוניינים לקבל פטור מחובת ביטוח חיים בשל פרמיה גבוהה לתשלום לחברת הביטוח. האם ניתן לתת פטור מחובת ביטוח חיים?

- א. לא ניתן לאשר כלל מסיבה זו.
- ב. ניתן לאשר פטור רק עם דחיית חברת ביטוח את הלווים מכיסוי ביטוחי.
- ג. ניתן לאשר פטור עם דחיית החברה מכיסוי ביטוחי, והמשכנתא באחוזי מימון נמוכים.
- ד. ניתן לאשר פטור בשל כיסוי ביטוחי יקר ללווים.

20) באיזה מסלול ולוח סילוקין מדובר?  
מצ"ב תמונה.

- א. שפיצר – ריבית קבועה.
- ב. בלון מלא – פריים.
- ג. קרן שווה – מסלול קבועה צמודה.
- ד. קרן שווה – מסלול קבועה לא צמודה.

