

יסודות המימון ושימוש בשומת מרקעין

פרק 16 - שאלון מס' 130618 יסודות המימון ושימוש בשומת מרקעין

תוכן העניינים

1. שאלון מס' 130618 יסודות המימון ושימוש בשומת מרקעין

שאלון מס' 130618 יסודות המימון ושימושם בשומה מרקעין:

שאלות:

- 1)** אופיר פנה לשני בנקים שונים בבקשת לקבלת הלוואה בגובה 10,000 ₪ לתקופה של שנתיים. בנק "לייד-לעד" הציע ריבית שנתית נקובה בשיעור 6%, המוחשבת חודשית. ההלוואה תוחזר בהזרים חדשניים שווים. בנק "עמית הפטייה" הציע ריבית שבועית בשיעור 0.11%. ההלוואה תוחזר בהזרים שבועיים שווים (הנicho כי בשנה 52 שבועות). ההזרים מושלמים בסוף התקופה. מהו החזר התקופתי שהחזר אופיר בגין ההלוואה (בש"ח)?
- א. החזר שבועי בסך 443.2 ₪.
 - ב. החזר שבועי בסך 101.8 ₪.
 - ג. החזר שבועי בסך 545 ₪.
 - ד. החזר שבועי בסך 796.8 ₪.
 - ה. החזר שבועי בסך 898.6 ₪.
- 2)** יהל, פקח הוועדה המקומית לתוכנו ובניה בעיר יבנה, גילה שפורמן מפעל עסק מסחרי במבנה שיעודו חקלאי. פורמן הגיע בבקשת לשימוש חורג וחויב בהיטל השבחה למפרע-1.1.2016. על פי תצ"אות שנמצאו במשרדיה הוועדה. היטל השבחה הסתכם ב-2,500 ₪ לכל חודש של שימוש חורג. הנicho שהוא נושא ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 12.68% וכי ההיטל מהויב בתחלת כל חודש. כמה היטל, כולל ריבית ישלם פורמן בתאריך 1.1.2019, יום החיוב בפועל, בהנחה שהמדד נותר ללא שינוי בכל התקופה (בש"ח)?
- א. 107,692.1 ₪.
 - ב. 90,000 ₪.
 - ג. 308,517.3 ₪.
 - ד. 108,769.1 ₪.
 - ה. 327,522 ₪.

3) להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכלול) המומוצעים אותם פרטם השמאלי הממשלתי:

סוג הנכס	מחצית ראשונה 2018	מחצית שנייה 2017
משרדים	3.8%	3.9%
מסחריים	3.6%	3.8%
תעשייה ולוגיסטיקה	3.85%	3.95%

- אופיר מאגדי השמאלי, התבקש להעריך משרד בעיר יבנה, ובחר לפעול בגין שיעור ההכנסות (היוון הכספיות לצמיות). שיעור ההיוון הכלול נקבע עפ"י פרסום השמאלי הממשלתי. כיצד השתנה הערכת שווי הנכס לאחר פרסום השמאלי הממשלתי בנוגע להיוון הכלול למשרדים? הניחו כי ההכנסה השנתית לא השתנתה ונשארה קבועה.
- עליה של 2.63% בשווי הנכס.
 - לא ניתן לדעת מהו השינוי בשווי הנכס.
 - ירידה של 2.56% בשווי הנכס.
 - עליה של 5.17% בשווי הנכס.
 - ירידה של 4.91% בשווי הנכס.

- 4) לפניכם 3 חלופות שכר:
- סכום ראשון שיתקבל היום בגובה 5,000 ₪ וחוזה תלת שנתי בו יתקבל שכר חודשי (בסוף כל חודש) בגובה 1,000 ₪.
 - סכום ראשון שיתקבל היום בגובה 1,000 ₪ וחוזה תלת שנתי בו יתקבל שכר חודשי (בסוף כל חודש) בגובה 500 ₪.
 - חוזה תלת שנתי בו יתקבל סכום חודשי קבוע בגובה 1,200 ₪ בתחלת כל חודש.
- בהתבה שהריבית השנתית הנΚובה הינה 3.6%, איזו הצעה היא הטובה ביותר?
- ההצעה i.
 - ההצעה ii.
 - ההצעה iii.
 - הצעות i ו-ii טובות באותה מידת.
 - חסרים נתונים על מנת לקבוע מהי ההצעה הטובה ביותר.

5) אופיר ושותי מעוניינים לרכוש דירה להשקה ברחוב הזמיר בעיר יבנה שפרטיה כדלקמן :

- מחיר הדירה עפ"י חוזה רכישה : 1,220,000.
- שכר טרחת עו"ד : 1% ממחיר הנכס.
- מס רכישה בשיעור 8% ממחיר הנכס.

הנicho שלא נדרש הוצאות נוספות מעבר לאלו שצינו לעיל. התעלמו ממע"מ. בراتות אופיר ושותי הוו עצמי בגובה של 610,000 ₪. את יתרת הסכום בחרו הזוג ללוות מבנק "מרום", בריבית אפקטיבית שנתית קבועה בשיעור 6.16%. לתקופה של 20 שנה .

מהו הסכום החודשי אותו יידשו הזוג להחזיר לבנק מיידי סוף חודש (בש"ח)?

- א. 4,433 ₪.
- ב. 8,740 ₪.
- ג. 4,370 ₪.
- ד. 4,457 ₪.
- ה. 5,160 ₪.

6) הנicho כי התאריך היום 1.2.18. אופיר, חובב מוזיקת JAZZ, החליט לטוס לפסטיבל ה-JAZZ שצפוי להיערך באילת ב-18.1.8. עלות הטיסה : 1,000 ₪, עלות המלון ל-6 ימים : 6,000 ₪, עלות מחיה : 2,000 ₪. הנicho כי מעבר להוצאות המזוכרות לעיל לא צפויות הוצאות נוספות וכל ההוצאות ישולמו ביום הטיסה (1.8.18). הנicho כי הריבית הנΚובה השנתית היא בגובה 12% . מהו הסכום שאופיר נדרש להפקיד בכל תחילת חודש, החל מהיום (ביום הטיסה לא תהיה הפקודה לחשבן אלא רק משיכת הכספיים שהצטברו), על מנת לממן את הטויל באילת (בש"ח)?

- א. 1,462 ₪.
- ב. 1,500 ₪.
- ג. 1,448 ₪.
- ד. 1,844 ₪.
- ה. 1,642 ₪.

7) אופיר חרג את יום הולדתו ה-40 והחליט למכנן את עתידו הפיננסי. לשם כך החליט להפקיד בתכנית חסכוון ייעודית סכום של 600 ₪ בכל סוף חודש, וזאת עד גיל 67 (סה"כ 324 חודשים). בהגיעו לגיל 67 יפסיק לבצע הפקדות, אך יתחייב לבצע משיכות בכל סוף חודש, בגובה X שקלים.

הערה: הכספי שנוצר מ_tCבר ריבית גם כשלא מתבצעות הפקדות.
הניחסו כי ריבית בשיעור 0.1% לחודש.

בהתבהה כי אופיר יזכה להגעה לגיל 120, מהו הסכום החודשי (X) אותו יוכל אופיר למשוך בכל סוף חודש החל מגיל 67, גיל יציאתו לפנסיה, ועד לגיל 120 (סה"כ 636 חודשים) (בש"ח)?

- א. 400 ₪.
- ב. 874 ₪.
- ג. 121.5 ₪.
- ד. 487.7 ₪.
- ה. 157.3 ₪.

8) ביום היולדו של עמיית הפתיה, החליטו הוריו להפקיד עבورو סכום חודשי של 400 ₪ בתכנית חסכוון בה ההפקדות מתבצעות מידי סוף חודש. בנוסף לכך, עם הגיעו לגיל 18 החליטו הוריו של עמיית, לתת לו מתנה בשווי 2,000 ₪ אשר גם היא מופקדת בתכנית חסכוון לתקופה של 3 שנים (עת הגיעה לגיל 21).

הניחסו כי הריבית החודשית הינה 0.2% והיא אינה משתנה במהלך התקופה. בהגיעו לגיל 21 ועם שחררו מצה"ל, החליט עמיית לבחון רכישת משרד שעלותו 180,000 ₪.

מהו הסכום אותו יידרש עמיית ללוות על מנת למש את מטרתו ורכוש את הנכס (בש"ח)?

- א. 64,082 ₪.
- ב. 120,048.2 ₪.
- ג. 59,951.8 ₪.
- ד. 115,918 ₪.
- ה. 80,084 ₪.

9) שושי מאגדי, העוסקת בתחום השמאות מספר שנים, נתקשה לבדוק את מחירה הכלול של דירה עבור אופיר, המעניין ברכישת דירה בעיר תל אביב.

מחיר הדירה: 2,500,000 ₪.

עלות תיווך: 2% ממחיר הדירה.

עלות שכ"ט ע"ד: 1% ממחיר הדירה.

עלות שכ"ט שמא: 5,000 ₪.

להלן נתונים מס רכישה לשנת 2018, רכישת יחיד לתושב ישראל, המפורטים ע"י רשות המיסים (הניבו לצורך השאלה כי זהה דירתו היחידה של אופיר ושיעור מס רכישה יחולש עפ"י הטבלה המצורפת):

- על חלק השווי שעד 1,664,520 ₪: 0.0%
- על חלק השווי שבין 1,664,520 ₪ ו- 1,975,335 ₪: 3.5%
- על חלק השווי שבין 1,975,335 ₪ ו- 5,093,535 ₪: 5.5%
- על חלק השווי שבין 5,093,535 ₪ ו- 16,978,450 ₪: 8%
- על חלק השווי שמעל 16,978,450 ₪: 10%

הערה: מס רכישה מתוקף אך ורק למחיר הרכישה של הנכס, ללא הוצאות נוספות, דוגמת תיווך/ע"ד/שמה.

בתנאים אלו, מה הסכום הכללי אשר יידרש עבור הדירה (בש"ח)? לצורך פתרון השאלה הניבו לכל הסכומים והשיעורים כוללים מע"מ).

- א. 2,575,000 ₪.
- ב. 2,382,889 ₪.
- ג. 2,500,000 ₪.
- ד. 2,580,000 ₪.
- ה. 2,617,111 ₪.

10) יהל מאגדי רכש דירה במחיר של 1,200,000 ₪.

הניבו כי זהה דירתו הראשונה של יהל ולכן הוא זכאי לפטור מס רכישה.

הוצאות תיווך ועיר דינו הסתכמו לסך של 20,000 ₪ (הניבו כי מחיר זה כולל מע"מ).

לאחר שנה ולאחר שקיבל בכל תחילת חדש תשלום שכירות בגובה 4,000 ₪ החלייט יהל למוכר את הנכס במחיר של 1,300,000 ₪ כעסקת נטו (כל הוצאות התיווך וועה"ד

שולמו ע"י הרוכש). שתי העסקאות פטורות ממס. הריבית השנתית הנקובה: 3%.

בתנאים אלו, מה התשואה השנתית הכוללת אשר השיג דורון בהתייחס לדירה?

(בתשובהכם התיחסו גם לשכירות שהתקבלה והניבו כי ההכנסות מהשכרות הופקו

בתכנית חסכו המניבה את הריבית בשוק).

- א. 7.92%.
- ב. 6.55%.
- ג. 11.47%.
- ד. 13.33%.
- ה. 10.55%.

11) סבא אברוי, יבואן מוצרי חשמל, חתום, לאחר משא ומתן ארוך, על עסקה בין לבין חברות: "היוזמים", ובה הוא נדרש לספק מוצרים באופן מיידי בשווי 500,000 ₪. בעת, כל מה שנדרש הוא לדzon בתנאי התשלומים.

הועלו בפניהם 3 הצעות:

- i. תשלום חודשי בגובה 50,000 ₪ בסוף כל חודש במשך 10 חודשים.
- ii. תשלום של רבע מיליון ₪ באופן מיידי ו-25,000 ₪ בכל סוף חודש, במשך 10 חודשים נוספים.

- iii. תשלום של 200,000 ₪ באופן מיידי ו-30,000 ₪ בכל סוף חודש, במשך 10 חודשים נוספים.

באיזה הצעה כדאי לסייע אברוי לבחור? הניחו ריבית נקובת שנתית בגובה %6.

א. ההצעה .

ב. ההצעה ..

ג. ההצעה ...

ד. רונן יהיה אדיש בין ההצעה ? להצעה ..

ה. רונן יהיה אדיש בין ההצעה .. להצעה ...

12) מהו ערכם הנוכחי של תשלום שכר דירה חודשיים בגובה 4,780 ₪ לתקופה של 4 שנים, המשולמים בסוף כל חודש, וצומחים בשיעור של 0.1% בין תשלום לתשלום (בש"ח)? הניחו ריבית חודשית בשיעור של 0.3%.

א. 225,849 ₪.

ב. 229,669 ₪.

ג. 229,440 ₪.

ד. 218,354 ₪.

ה. 214,224 ₪.

13) לאחר חודשים ארוכים של ציפייה, נתבשרו דוד ודליה כי זכו בהגרלת "מחיר למשתכן". עלות הנכס: 1,600,000 ₪. על פי תנאי החוזה, נדרשים דוד ודליה לשלם חצי מחיר הנכס באופן מיידי ואת היתרה (חצי מחיר הנכס) בעוד 3 שנים. הניחו כי מחיר הנכס לא ישנה וכי המועדים יתקיימו במלואם.

בהתבהה של דוד ודליה הון עצמי בגובה 900,000 ₪ המיועד כולם למימוש הזכיה ומופקדים בתכנית חסכו המניהה ריבית חודשית בשיעור 0.2%, מהו גובה ההלוואה שיידרשו לקבלת מהבנק בעוד 3 שנים, עם קבלת המפתח (בש"ח)?

א. 800,000 ₪.

ב. 700,000 ₪.

ג. 500,000 ₪.

ד. 107,457 ₪.

ה. 692,543 ₪.

14) בפני חקלאי עומדות האפשרויות הבאות לתזרים מזומנים אחרים הוצאות:

זמן הגידול	תפוחים	תבואה	מבנהות	מלפפונים	מבנהות
4	3	2	1	0	-200
	60	60	60	-500	-800
160	160	160	160	-700	-700
	500	500	500		
	310	310	310		

לכל פרויקט אורך חיים שונה (מבנהות 3 שנים, מלפפון 4 שנים, בנינות שנתיים, תפוחים 3 שנים). עם סיום הפרויקט ניתן לחזור על ההשקעה אינסוף פעמים. בהנחה שהריבית להיוון היא 3% , מה יבחר החקלאי לגדל?

- א. מבניות.
- ב. מלפפונים.
- ג. בנינות.
- ד. תפוחים.
- ה. החקלאי יהיה_Adish בין גידול בנינות לבין גידול תפוחים.

15) בפני חברת "מאגדים" עומדות אפשרויות ההשקעה ותזרים מזומנים אחרים הוצאות הבאים:

זמן	1	0	-200	A
3	110	110	-200	A
150	150	150	-400	B
	560	200	-600	C
	900	0	-800	D

- נתון כי החברה_Adish בין ביצוע פרויקט D לבין אי ביצועו. בתנאים אלו, מה הפרויקט אותו תבחר החברה לבצע?
- א. פרויקט A.
 - ב. פרויקט B.
 - ג. פרויקט C.
 - ד. החברה_Adish בין ביצוע פרויקט A לbijouterie פרויקט C.
 - ה. לא נתנו מחיר הון של החברה ולכן לא ניתן לדעת איזה פרויקט היא תבחר.

16) לפניכם הצעות שהציגו בנקים ללקוח שהחליט לחתולואה בגובה 120,000 ₪ לשיפוץ דירותו.

באייזו הצעה יבחר הלקוח?

- ריבית נקבוה שנתית בשיעור של 9% מחושבת חודשית.
- ריבית חודשית בגובה 0.9%.
- ריבית שנתית בשיעור 9% המשולמת מראש (הריביות משולמות מיד עם קבלת הסכום).
- ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 9%.
- ריבית חיצונית בשיעור 4.5%.

17) לפני 5 שנים נחתם חוזה ל-15 שנה בין אופיר וושא, בו נקבע כי שווי תשכר מאופיר חנות בשטח 30 מ"ר, במחיר של 70 ₪ ל-1 מ"ר לחודש, והתשולם יבוצע בו אחת לשנה, בתחלת כל שנה. בחוזה שנחתם בין הצדדים נקבע כי המחיר יהיה צמוד למדד המחרירים לצרכן, שעליה מאז יום חתימת ההסכם ב-10%.

נכסים דומים בסביבה מושכרים במחיר של 80 ₪ ל-1 מ"ר לחודש. הניחו ריבית שנתית בשיעור 8%.

מהו היתרונו הכלכלי של שווי ביחס לנכסים דומים בסביבה (בש"ח)?

- 22,707 ₪.
- 186,003 ₪.
- 208,710 ₪.
- 28,800 ₪.
- 27,720 ₪.

18) לפניכם 3 טענות:

i. בהנחה ששיעור התשואה הפנימי נמוך משיעור ההיוון (עלות ההון), יבחר האדם הסביר לבצע את הפרויקט מכיוון שערכו הנוכחי חיובי

ii. ערך הנוכחי הינו תוצאה של ההיוון תזרים מזומנים עתידי לזמן 0, בניוכוי ההשקעה.

iii. קרייטריון הערך הנוכחי (NPV) לא עדיף מקריטריון שיעור התשואה הפנימי (IRR) ואם קיימת סתירה בין הקרייטריונים, יבחר האדם הסביר על פי קרייטריון ה-IRR או איזו אילו מהטענות הנ"ל נכונה/ות?

- רק טענה i.
- רק טענה ii.
- רק טענה iii.
- רק טענות i ו-ii.
- כל הטענות נכונות.

- 19)** נתון שדה לגידול חיטה המניב 10 טון (10,000 ק"ג) חיטה מדיה סוף שנה, לנצח (איןסוף). מחיר 1 קילו חיטה : 1 ₪. הניחו שהתפוקה צפופה לגידול ב-10% (כלומר התפוקה בכל שנה שווה לתפוקת השנה הקודמת כפול 1.1) ומנגד מחיר 1 קילו חיטה צפוי לקטון ב-10% (כלומר המחיר בכל שנה שווה למחיר בשנה הקודמת כפול 0.9), החל מהשנה הבאה ועד לאינסוף. כמו כן, הניחו ריבית שנתית בשיעור 4%. מהו הסכום החד פעמי שתהיה מוכן לקבל היום בתמורה לשדה (בש"ח)?
- א. 2,200,000
 - ב. 2,475,000
 - ג. 2,500,000
 - ד. 2,828,571
 - ה. 2,900,000

- 20)** בנק "מאגדים" פרסם את תוכנית ההשקעה הבאה:
- התוכנית נמשכת שנה אחת בלבד, החל מחודש ינואר ועד חודש דצמבר, כולל.
 - בכל חודש אי זוגי מקבלים סכום של 300 ₪.
 - בכל חודש זוגי משלמים סכום של 200 ₪.
- בנחה שהריבית הנקובה השנתית היא 6%, מהו הערך הנוכחי של התוכנית?
- א. הערך הנוכחי של תוכנית ההשקעה הינו 588 ₪.
 - ב. הערך הנוכחי של תוכנית ההשקעה הינו הפסד בסך 1,159 ₪.
 - ג. הערך הנוכחי של תוכנית ההשקעה הינו הפסד בסך 100 ₪.
 - ד. הערך הנוכחי של תוכנית ההשקעה הינו רווח בסך 1,747 ₪.
 - ה. לא ניתן לחשב.

תשובות סופיות:

- | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| (5) ה | (4) ג' | (3) א' | (2) ד' | (1) ב' |
| (10) ה | (9) ג' | (14) ה | (12) ד' | (6) ג' |
| (15) ג' | (19) א' | (18) ב' | (17) ב' | (11) א' |
| (20) א' | | | | (16) ד' |