

יסודות המימון ושימושם בשומת מקרקעין

פרק 15 - שאלון מספר 050218 יסודות המימון ושימושם בשומת מקרקעין

תוכן העניינים

1. שאלון מספר 050218 ביסודות המימון ושימושם בשומת מקרקעין.....1

שאלון מספר 050218 ביסודות המימון ושימוש בשומת מקרקעין:

שאלות:

(1) בתאריך 1.1.2019 החליט אופיר כי הוא מעוניין לטוס בעוד שנה מהיום עם שושי לטיול בדרום אמריקה לתקופה של שישה חודשים. הזוג יזדקק לסכום של 4,000 ₪ בכל סוף חודש במהלך השנה בחו"ל. ידוע כי הריבית האפקטיבית השנתית היא 12.68%. מהו הסכום החודשי הקבוע שנדרש מהזוג לחסוך בכל סוף חודש עד למועד הטיסה לחו"ל?

א. 2,828.

ב. 2,000.

ג. 1,828.

ד. 828.

ה. 4,000.

(2) בתאריך 1.1.2020 הפקיד אופיר מאגדי סכום חד פעמי בגובה X ₪ בתוכנית חיסכון בבנק. כעבור שנתיים, הצטבר לזכותו סך של 3,025 ₪. כעבור חמש שנים מיום ההפקדה הראשוני, הצטבר לזכותו סך של 4,026 ₪. מהו שיעור הריבית השנתית שתוכנית החיסכון נושאת ומהו הסכום הראשוני אשר הפקיד אופיר בתוכנית חיסכון זו?

א. הסכום הראשוני: 2,500 ₪, הריבית השנתית: 10%.

ב. הסכום הראשוני: 2,000 ₪, הריבית השנתית: 10%.

ג. הסכום הראשוני: 2,500 ₪, הריבית השנתית: 5%.

ד. הסכום הראשוני: 2,000 ₪, הריבית השנתית: 5%.

ה. אין מספיק נתונים כדי לענות על שאלה זו.

(3) לפניך 3 פרויקטים חד פעמיים ומוציאים זה את זה :

שם הפרויקט	0	1	2
אופיר ושושי	-50	25	25
ליעד ויהל	-25	17	10
עמית ומרום	-100	75	33

שיעור התשואה (מחיר ההון) השנתי הינו : 4% .
להלן 3 טענות לגבי הפרויקטים :

טענה I: הפרויקט בעל שיעור התשואה הפנימי הגבוה ביותר, הוא בעל הכדאיות הגבוהה ביותר.

טענה II: הפרויקט בעל מדד הרווחיות הגבוה ביותר, הוא בעל הכדאיות הגבוהה ביותר.

טענה III: הפרויקט של : "אופיר ושושי" הוא הפרויקט אותו נבחר.

בתנאים אלה ובהתבסס על הקריטריונים : NPV , IRR , PI , איזו/אילו מהטענות הנ"ל נכון/ות?

א. טענה I בלבד.

ב. טענה II בלבד.

ג. טענה I + II בלבד.

ד. טענה III בלבד.

ה. כל הטענות שגויות.

(4) אופיר מאגדי, שוקל להשקיע את כספו.

לפניו 2 פרויקטים המוציאים זה את זה :

פרויקט A מניב סכום קבוע בגובה 2,000 ₪ בתחילת כל שנה לצמיתות.

פרויקט B מניב סכום סוף שנתי בגובה 1,000 ₪ אשר צומח בשיעור של 1% כל שנה לצמיתות.

שיעור ההיוון המקובל במשק הינו 0.25% לחודש.

בתנאים אלו, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הערך הנוכחי של פרויקט A הוא : 65,755 ₪ והערך הנוכחי של פרויקט B הוא : 50,000 ₪.

ב. הערך הנוכחי של פרויקט A הוא : 800,000 ₪ והערך הנוכחי של פרויקט B הוא : 133,333 ₪.

ג. הערך הנוכחי של פרויקט A הוא : 800,000 ₪ והערך הנוכחי של פרויקט B הוא : 100,000 ₪.

ד. הערך הנוכחי של פרויקט A הוא : 67,754 ₪ והערך הנוכחי של פרויקט B הוא : 50,000 ₪.

ה. כל התשובות שגויות.

- (5) להלן 3 היגדים המתייחסים לקבלת החלטות השקעה בתנאי וודאות:
- I. כאשר שיעור התשואה הפנימי של פרויקט A גבוה משיעור התשואה הפנימי של פרויקט B, המשקיע הסביר יבחר בפרויקט A, מכיוון שפרויקט זה יניב רווח כספי גבוה יותר ללא קשר לרמת הסיכון של הפרויקט.
 - II. באם פרויקט A' מניב רווח כספי גבוה יותר מזה של B', אז שיעור התשואה הפנימי של פרויקט A' יהיה גבוה יותר מזה של פרויקט B'.
 - III. תמיד נכון להקדים תשלומים ולדחות תקבולים.
- בתנאים אלו, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?
- א. טענה I בלבד.
 - ב. טענה II בלבד.
 - ג. טענה II + III בלבד.
 - ד. טענה III בלבד.
 - ה. כל הטענות שגויות.

- (6) אופיר מאגדי, יזם של פרויקט תמ"א 38, פנה לחברת: "יהל הנדסה" לקבלת הצעת מחיר עבור תוכנית חשמל. "יהל הנדסה" הציע את 2 החלופות הבאות:
- חלופה 1: תשלום מיידי של 100,000 ₪.
- חלופה 2: תשלום מיידי של 18,000 ₪ במזומן ותשלום בעוד כ-5 חודשים של 84,000 ₪.
- מהי הריבית האפקטיבית השנתית הגלומה בהצעת החברה?
- א. 0.48%.
 - ב. 2%.
 - ג. 5.9%.
 - ד. 4.8%.
 - ה. כל התשובות שגויות.

- (7) שושי החליטה להפקיד סכום חודשי קבוע בגובה 1,000 ₪ בתוכנית חיסכון לארבעת בניה לתקופה של 80 חודשים. תוכנית החיסכון מעניקה ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של: 6.16% לתקופה של 40 חודשים הראשונים, וריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של: 12.68% לתקופה של 40 החודשים האחרונים.
- מהו הסכום שיצטבר לגברת שושי בתוכנית החיסכון בתום 80 החודשים?
- א. 114,631 ₪.
 - ב. 121,671 ₪.
 - ג. 98,067 ₪.
 - ד. 98,558 ₪.
 - ה. כל התשובות שגויות.

8) נכס מסחרי במרכז העיר יבנה, מניב סכום של 20,000 בכל שנה לצמיתות. ידוע כי הסכום צומח בשיעור קבוע של 3% לשנה והריבית האפקטיבית השנתית היא: 4%. מה ערכו הנוכחי של הנכס המסחרי?

- א. 2,000,000 ₪.
- ב. 50,000 ₪.
- ג. 66,666 ₪.
- ד. -2,000,000 ₪.
- ה. שווי גבוה מ-50,000 ₪ ונמוך מ-2,000,000 ₪.

9) דירה ברחוב הדרור בעיר יבנה, מושכרת בסכום של 12,000 ₪ בתחילת כל רבעון. שוכר אשר התעניין בנכס לתקופה של 4 שנים, הציע לשלם לבעל הנכס את כל סכום השכירות העתידית בתשלום אחד היום.

מה הסכום שעל בעל הנכס לבקש, באם הריבית האפקטיבית השנתית הינה 4.06%?

- א. 176,614 ₪.
- ב. 178,380 ₪.
- ג. 145,420 ₪.
- ד. 139,827 ₪.
- ה. 192,000 ₪.

10) בתאריך 1.1.20 לווה אופיר מאגדי מהבנק סכום צמוד למדד בסך 200,000 ₪ לתקופה של 10 שנים בהחזרים שנתיים שווים, לצורך רכישת דירה להשקעה. הריבית השנתית על ההלוואה הינה 4% לשנה. להלן הנתונים שהתפרסמו לגבי שיעורי עליית המדד בפועל:

+1.2%	שנת 2020
-0.8%	שנת 2021
+1%	שנת 2022
+0.5%	שנת 2023
+0.3%	שנת 2024
-1.3%	שנת 2025
+0.4%	שנת 2026
+0.9%	שנת 2027
-0.1%	שנת 2028

בנתונים אלו, מהו גובה התשלום אותו ישלם אופיר מאגדי ביום 1.1.24?

- א. 24,754 ₪.
- ב. 25,000 ₪.
- ג. 25,127 ₪.
- ד. 24,658 ₪.
- ה. 24,910 ₪.

11 בחודש מאי 2018 נחתם הסכם שכירות ארוך טווח המתייחס לנכס תעשייתי בצפון העיר יבנה. דמי השכירות שנקבעו לכל התקופה (10 שנה) שיקפו את שווי הנכס לפי שיעור תשואה שנתי של 8.5%. בעקבות הורדת הריבית במשק, שיעור התשואה לנכסים דומים ירד ועומד כעת על 7.5% לשנה. בנסיבות המתוארות, מה השינוי שחל בשווי הנכס? בהנחה ושווי הנכס מחושב כתזרים אינסופי?

- א. עלה ביותר מ-12%.
- ב. עלה בפחות מ-12%.
- ג. ירד בפחות מ-12%.
- ד. לא חל שינוי בשווי הנכס.
- ה. לא ניתן לחשב את השינוי שחל בנכס.

12 מחירה של דירת 4 חדרים חדשה בעיר יבנה, צפויה להיות בעוד 10 שנים 1,700,000 ₪. אופיר ושושי החליטו להתחיל לחסוך על מנת להשיג את הסכום הדרוש. לשם כך, ביצעו היום הפקדה ראשונית של 600,000 ₪ בתכנית חיסכון נושאת ריבית שנתית של 2%.

מהו הסכום הנוסף החד פעמי שעל הזוג להפקיד בעוד 5 שנים על מנת שבתום 10 השנים כאמור, ייצברו את הסכום שיאפשר להם לרכוש את הנכס?

- א. 877,294 ₪.
- ב. 1,100,000 ₪.
- ג. 655,423 ₪.
- ד. 968,603 ₪.
- ה. כל התשובות שגויות.

13 בבעלות יהל דירה שהוא מעוניין להשכיר לליעד. בחוזה בין הצדדים נקבע כי התשלום בגין שכר הדירה יתקבל בתשלום אחד, בכל סוף שנה. גובה דמי"ש בסוף השנה הראשונה הם: 50,000 ₪. בחוזה נקבע כי שכ"ד יצמח בשיעור של 3% בכל שנה. מה הערך הנוכחי של התקבולים הצפויים מהשכרת הדירה, באם ידוע כי תקופת ההשכרה: 5 שנים, ושיעור התשואה (מחיר ההון) השנתי: 4%?

- א. 250,000 ₪.
- ב. 222,259 ₪.
- ג. 228,985 ₪.
- ד. 235,805 ₪.
- ה. 1,250,000 ₪.

14 אופיר מאגדי (מרצה וותיק למימון, שוק ההון ושמאות מקרקעין) רכש דירה להשקעה בעיר יבנה, אותה הוא מתכנן להשכיר. השכירות לדירה בעלת מאפיינים דומים, עומדת על 4,500 ₪ לחודש. מרום, שמאי צעיר, טען כי אם אופיר ישקיע בשיפוץ הדירה סכום של 100,000 ₪, יוכל להשכירה במחיר של 5,000 ₪ ולכן כדאי לו לבצע את השיפוץ. ידוע כי הריבית השנתית הנקובה במשק היא 6% והשכירות היא לצמיתות, איזו מהטענות הבאות היא הנכונה ביותר?

- א. אם אופיר יבצע את השיפוץ, ערכו הנוכחי של הרווח הכלכלי מההחלטה לבצע את השיפוץ יעמוד על 100,000 ₪.
- ב. אם אופיר יבצע את השיפוץ, ערכו הנוכחי של הרווח הכלכלי מההחלטה לבצע את השיפוץ יעמוד על 100,000- ₪.
- ג. אם אופיר יבצע את השיפוץ, ערכו הנוכחי של הרווח הכלכלי מההחלטה לבצע את השיפוץ לא יהיה שונה לעומת אי ביצוע השיפוץ.
- ד. ההשקעה בשיפוץ אינה כדאית, שכן אין בסביבה ביקוש לשכירות ברמות מחיר אלו.
- ה. כל התשובות שגויות.

15 מרום מעוניין בהלוואה לתקופה של שנתיים וזאת כדי לבצע שיפוץ בדירה שרכש. להלן הריביות המוצעות לעמית בבנקים השונים:

בנק ליעד-לעד: ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 8.7%.

בנק יהל-השקעות: ריבית חודשית בשיעור של 0.75%.

בנק עמית-הפתית: הלוואה בריבית שנתית של 5% ובנוסף, תשלום ריבית מראש (עמלת הקצאת אשראי) בגובה 4% מסכום ההלוואה. ההלוואה תוחזר בתשלום אחד של קרן וריבית בתום השנה השנייה.

באיזה בנק יבחר מרום?

- א. בנק ליעד-לעד.
- ב. בנק יהל-השקעות.
- ג. בנק עמית-הפתית.
- ד. לא ניתן לקבל החלטה ללא סכום ההלוואה.
- ה. כל ההצעות שקולות זו לזו.

16 שושי תחגוג את יום הולדתה בתאריך: 27.11.19. שושי צפויה לקבל את ההמחאות הבאות כמתנה ליום הולדתה:

תאריך	סכום	ריבית שנתית
27.11.20	5,000	3%
27.11.21	6,000	4%
27.11.22	7,000	5%

הריבית השנתית היא הריבית שתשרור במשך השנה המסתיימת בתאריך המצוין מולה.
מהו הסכום החד פעמי שכדאי לשושי לקבל היום במקום הסכומים שלעיל?

א. 18,000 ₪.
ב. 16,679 ₪.
ג. 16,448 ₪.
ד. 16,578 ₪.
ה. 17,578 ₪.

17 אופיר מעוניין להפקיד בכל סוף חודש סכום של 500 ₪ בתוכנית חיסכון למשך תקופה של 5 שנים.
לאחר שנה מתחילת ההפקדות, החליטה שושי להפקיד לזכותו סכום חד פעמי בגובה 2,000 ₪ שיצטרף להפקדות החודשיות.
הריבית האפקטיבית השנתית המתקבלת בתוכנית החיסכון : 4.9%.
מהו הסכום הכולל שיעמוד לרשותו של אופיר בתום 5 השנים?

א. 36,252.4 ₪.
ב. 33,830 ₪.
ג. 35,830 ₪.
ד. 32,000 ₪.
ה. כל התשובות שגויות.

18 אופיר מאגדי, בעל חברה לעבודות עפר, זכה בביצוע פרויקט : "מחיר למשתכן" בעיר יבנה. בעקבות הזכייה בפרויקט, אופיר החליט לבחון אפשרות להחליף את משאבת הבטון הישנה שברשותו, ולשם כך הוא בוחן 3 חלופות:
חלופה א' : המשך עבודה עם המשאבה הקיימת ובנוסף תשלום הוצאה חודשית בגין תחזוקה בגובה : 2,000 ₪ לתקופה של 5 שנים. בתום 5 שנים, תימכר המשאבה במחיר של : 10,000 ₪.
חלופה ב' : מכירת המשאבה הקיימת במחיר של : 15,000 ₪ ורכישת משאבה חדשה במחיר של : 35,000 ₪ ובנוסף דמי אחזקה סמליים לתקופה של 5 שנים בגובה : 200 ₪ לחודש. בתום 5 שנים, תימכר המשאבה במחיר של 12,000 ₪.
חלופה ג' : מכירת המשאבה הקיימת במחיר של 15,000 ₪ והשכרת משאבה תמורת תשלום חודשי קבוע למשך 5 שנים בגובה : 1,600 ₪.
הריבית האפקטיבית השנתית במשק : 12.68%.
מהי החלופה שיעדיף אופיר?

א. חלופה א'.
ב. חלופה ב'.
ג. חלופה ג'.
ד. יש 2 חלופות זהות.
ה. כל החלופות זהות.

- (19)** שושי רכשה דירה במחיר של 1,220,000 ₪ בתאריך : 1.2.18.
 לאחר שנה מיום הרכישה גילתה שושי כי ערך הדירה עלה ריאלית בשיעור 5%.
 שנה לאחר מכן (שנתיים מיום הרכישה) גילתה שושי כי מחיר הנכס ירד ריאלית בשיעור של 5%.
 מה מהבאים ניתן להסיק מנתונים אלה?
 א. שווי הנכס נותר ללא שינוי.
 ב. ערך הדירה עלה מהסיבה שעליית הערך קדמה לירידת הערך.
 ג. ערך הנכס מגלם ירידה ריאלית של 0.25%.
 ד. ערך הנכס מגלם עלייה ריאלית של 0.25%.
 ה. כל התשובות שגויות.

- (20)** משרד חדש במרכז מסחרי (במרכז שכונת מגורים חדשה) בעיר יבנה, בשטח של : 100 מ"ר, הוצע למכירה תמורת : 850,000 ₪.
 דמי השכירות החודשיים שניתן לקבל מהשכרת משרד מסוג זה מסתכמים ב- 40 ₪ למ"ר לחודש. ידוע כי שיעור התשואה החודשי (שיעור דמי השכירות) הינו 0.5% והנכסים הנמכרים בשוק מתומחרים על-פי שיעור היוון זה ובהנחת אינסוף.
 איזו תשובה היא הנכונה ביותר?
 א. המחיר שהוצע נמוך משמעותית משווי הנכס.
 ב. המחיר שהוצע משקף הנחה של : 50,000 ₪.
 ג. המחיר שהוצע משקף הנחה של : 100,000 ₪.
 ד. הרוכש ישלם מחיר המשקף באופן מלא את שווי השוק.
 ה. הרוכש ישלם מחיר הגבוה ב- 50,000 ₪ משווי השוק של הנכס.

תשובות סופיות:

(1) ג'	(2) א'	(3) ה'	(4) ה'	(5) ה'
(6) ג'	(7) א'	(8) א'	(9) ב'	(10) ג'
(11) א'	(12) א'	(13) ד'	(14) ג'	(15) ג'
(16) ב'	(17) א'	(18) ב'	(19) ג'	(20) ה'