יסודות המימון ושימושם בשומת מקרקעין

פרק 16 - שאלון מספר 130618 יסודות המימון ושימושם בשומת מקרקעין

תוכן העניינים

1. שאלון מספר 130618 יסודות המימון ושימושם בשומת מקרקעין 1

שאלון מספר 130618 יסודות המימון ושימושם בשומת מקרקעין:

שאלות:

1) אופיר פנה לשני בנקים שונים בבקשה לקבלת הלוואה בגובה 10,000 ₪ לתקופה של שנתיים. בנק "ליעד-לעד" הציע ריבית שנתית נקובה בשיעור 6%, המחושבת חודשית. ההלוואה תוחזר בהחזרים חודשיים שווים. בנק "עמית הפתית" הציע ריבית שבועית בשיעור 0.11%. ההלוואה תוחזר בהחזרים שבועיים שווים (הניחו כי בשנה 52 שבועות). ההחזרים משולמים בסוף תקופה.
מהו ההחזר התקופתי שהחזיר 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 הועדה המקומית לתכנון ובניה בעיר יבנה, גילה שפורמן מפעיל עסק מסחרי במבנה שייעודו חקלאי. פורמן הגיש בקשה לשימוש חורג וחויב בהיטל השבחה למפרע מ-1.1.2016. על פי תצ"אות שנמצאו במשרדי הועדה.
היטל ההשבחה הסתכם ב-2,500 ₪ לכל חודש של שימוש חורג.
הניחו שהוא נושא ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 12.68% וכי ההיטל מחויב בתחילת 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 הכולל) הממוצעים אותם פרסם השמאי הממשלתי:

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

אופיר מאגדי השמאי, התבקש להעריך משרד בעיר יבנה, ובחר לפעול בגישת היוון ההכנסות (היוון ההכנסות לצמיתות). שיעור ההיוון הכולל נקבע עפ"י פרסום השמאי הממשלתי.
כיצד תשתנה הערכת שווי הנכס לאחר פרסום השמאי הממשלתי בנוגע להורדת שיעור ההיוון הכולל למשרדים?
הניחו כי ההכנסה השנתית לא השתנתה ונשארה קבועה.

א. עלייה של 2.63% בשווי הנכס.
ב. לא ניתן לדעת מהו השינוי בשווי הנכס.
ג. ירידה של 2.56% בשווי הנכס.
ד. עליה של 5.17% בשווי הנכס.
ה. ירידה של 4.91% בשווי הנכס.

4) לפניכם 3 חלופות שכר:

i. סכום ראשוני שיתקבל היום בגובה 5,000 ₪ וחוזה תלת שנתי בו יתקבל שכר חודשי (בסוף כל חודש) בגובה 1,000 ₪.
ii. סכום ראשוני שיתקבל היום בגובה 1,000 ₪ וחוזה תלת שנתי בו יתקבל שכר חודשי (בסוף כל חודש) בגובה 500 ₪.
iii. חוזה תלת שנתי בו יתקבל סכום חודשי קבוע בגובה 1,200 ₪ בתחילת כל חודש.

בהנחה שהריבית השנתית הנקובה הינה 3.6%, איזו הצעה היא הטובה ביותר?

א. הצעה i.
ב. הצעה ii.
ג. הצעה iii.
ד. הצעות i ו-iii טובות באותה מידה.
ה. חסרים נתונים על מנת לקבוע מהי ההצעה הטובה ביותר.

5) אופיר ושושי מעוניינים לרכוש דירה להשקעה 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.

הניחו שלא נדרשות הוצאות נוספות מעבר לאלו שצוינו לעיל. התעלמו ממע"מ.
ברשות אופיר ושושי הון 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 יידרשו הזוג להחזיר לבנק מידי סוף חודש (בש"ח)?

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

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

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

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

הערה: הכסף שנצבר ממשיך לצבור ריבית גם כשלא מתבצעות הפקדות.

הניחו כי ריבית בשיעור 0.1% לחודש.

בהנחה כי אופיר יזכה להגיע 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 היוולדו של עמית הפתית, החליטו הוריו להפקיד עבורו סכום חודשי של 400 ₪ בתכנית חסכון בה ההפקדות מתבצעות מידי סוף חודש. בנוסף לכך, עם הגיעו לגיל 18 החליטו הוריו של עמית, לתת לו מתנה בשווי 2,000 ₪ אשר גם היא מופקדת בתכנית חסכון לתקופה של 3 שנים (עת הגיעו לגיל 21).

הניחו כי הריבית החודשית הינה 0.2% והיא אינה משתנה במהלך התקופה.

בהגיעו לגיל 21 ועם שחרורו מצה"ל, החליט עמית לבחון רכישת משרד שעלותו 180,000 ₪.

מהו הסכום אותו יידרש עמית ללוות על מנת לממש את מטרתו ולרכוש 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, נתבקשה לבחון את מחירה הכולל של דירה עבור אופיר, המעוניין ברכישת דירה בעיר תל אביב .
מחיר הדירה : 2,500,000 ₪.
עלות תיווך : 2% ממחיר הדירה.
עלות שכ"ט עו"ד : 1% ממחיר הדירה.
עלות שכ"ט שמאי : 5,000 ₪.
להלן נתוני מס רכישה לשנת 2018, רכישת יחיד לתושב ישראל, המפורסמים ע"י רשות המיסים (הניחו לצורך השאלה כי זוהי דירתו היחידה של אופיר ושיעור מס רכישה יחושב עפ"י הטבלה המצורפת) :

- על חלק השווי שעד 1,664,520 ₪ : 0%.
- על חלק השווי שבין 1,664,520 ₪-1,975,335 ₪ : 3.5%.
- על חלק השווי שבין 1,975,335 ₪-5,093,535 ₪ : 5%.
- על חלק השווי שבין 5,093,535 ₪-16,978,450 ₪ : 8%.
- על חלק השווי שמעל 16,978,450 ₪ : 10%.

הערה : מס רכישה מתייחס אך ורק למחיר הרכישה של הנכס, ללא הוצאות נוספות, דוגמת תיווך/עו"ד/שמאי.
בתנאים אלו, מה הסכום הכולל אשר יידרש לאופיר עבור הדירה (בש"ח)?
(לצורך פתרון השאלה הניחו שכל 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 ₪.
הניחו כי זוהי דירתו הראשונה של יהל ולכן הוא זכאי לפטור ממס רכישה.
הוצאות תיווך ועורך דינו הסתכמו לסך של 20,000 ₪ (הניחו כי מחיר זה כולל מע"מ).
לאחר שנה ולאחר שקיבל בכל תחילת חודש תשלומי שכירות בגובה 4,000 ₪ החליט יהל למכור את הנכס במחיר של 1,300,000 ₪ כעסקת נטו (כל הוצאות התיווך ועוה"ד שולמו ע"י הרוכש). שתי העסקאות פטורות ממס. הריבית השנתית הנקובה : 3%.
בתנאים אלו, מה התשואה השנתית הכוללת אשר השיג דורון בהתייחס לדירה?
(בתשובתכם התייחסו גם לשכירות שהתקבלה והניחו כי ההכנסות מהשכירות הופקו בתכנית חסכון המניבה את הריבית בשוק).

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

11) סבא אברי, יבואן מוצרי חשמל, חתם, לאחר משא ומתן ארוך, על עסקה בינו לבין חברת: "היזמים", ובה הוא נדרש לספק מוצרים באופן מידי בשווי 500,000 ₪. כעת, כל מה שנדרש הוא לדון בתנאי התשלום.

הועלו בפניו 3 הצעות:

i. תשלום חודשי בגובה 50,000 ₪ בסוף כל חודש למשך 10 חודשים.

ii. תשלום של רבע מיליון ₪ באופן מיידי ו-25,000 ₪ בכל סוף חודש, למשך 10 חודשים נוספים.

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

באיזו הצעה כדאי לסבא אברי לבחור? הניחו ריבית נקובה שנתית בגובה 6%.

א. הצעה i.

ב. הצעה ii.

ג. הצעה iii.

ד. רון יהיה אדיש בין הצעה i להצעה ii.

ה. רון יהיה אדיש בין הצעה ii להצעה iii.

12) מהו ערכם הנוכחי של תשלומי 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 דויד ודליה כי זכו בהגרלת "מחיר למשתכן". עלות הנכס: 1,600,000 ₪.

על פי תנאי החוזה, נדרשים דויד ודליה לשלם חצי ממחיר הנכס באופן מיידי ואת היתרה (חצי ממחיר הנכס) בעוד 3 שנים. הניחו כי מחיר הנכס לא ישתנה וכי המועדים יתקיימו במלואם.

בהנחה שלדויד ודליה הון עצמי בגובה 900,000 ₪ המיועד כולו למימוש הזכייה ומופקדים בתכנית חסכון המניבה ריבית חודשית בשיעור 0.2%, מהו גובה ההלוואה שידרשו לקחת 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 אחרי הוצאות:

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

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

א. עגבניות.
ב. מלפפונים.
ג. בננות.
ד. תפוחים.
ה. החקלאי יהיה אדיש בין גידול בנוות לבין גידול תפוחים.

15) בפני חברת "מאגדים" עומדות אפשרויות ההשקעה ותזרים המזומנים אחרי הוצאות הבאים:

זמן	0	1	2	3
A	-200	110	110	
B	-400	150	150	150
C	-600	200	560	
D	-800	0	900	

נתון כי החברה אדישה 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 אדישה בין ביצוע פרויקט A לביצוע פרויקט C.
ה. לא נתון מחיר הון של החברה ולכן לא ניתן לדעת איזה פרויקט היא תבחר.

16) לפניכם הצעות שהציעו בנקים ללקוח שהחליט לקחת הלוואה בגובה 120,000 ₪ לשיפוץ דירתו.
באיזו הצעה יבחר הלקוח?

א. ריבית נקובה שנתית בשיעור של 9% מחושבת חודשית.

ב. ריבית חודשית בגובה 0.9%.

ג. ריבית שנתית בשיעור 9% המשולמת מראש (הריביות משולמות מיד עם קבלת הסכום).

ד. ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של 9%.

ה. ריבית חציונית בשיעור 4.5%.

17) לפני 5 שנים נחתם חוזה ל-15 שנה בין אופיר ושושי, בו נקבע כי שושי תשכור מאופיר חנות בשטח 30 מ״ר, במחיר של 70 ₪ ל-1 מ״ר לחודש, והתשלום יבוצע בו אחת לשנה, בתחילת כל שנה. בחוזה שנחתם בין הצדדים נקבע כי המחיר יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, שעלה מאז יום חתימת ההסכם ב-10%.
נכסים דומים בסביבה מושכרים במחיר של 80 ₪ ל-1 מ״ר לחודש.
הניחו ריבית שנתית בשיעור 8%.
מהו היתרון הכלכלי של שושי ביחס לנכסים דומים בסביבה (בש״ח)?

א. 22,707 ₪.

ב. 186,003 ₪.

ג. 208,710 ₪.

ד. 28,800 ₪.

ה. 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 נוכחי נקי הינו תוצאה של היוון תזרים מזומנים עתידי לזמן 0, בניכוי ההשקעה.

iii. קריטריון הערך הנקי (NPV) לא עדיף מקריטריון שיעור התשואה הפנימי (IRR) ואם קיימת סתירה בין הקריטריונים, יבחר האדם הסביר על פי קריטריון ה-IRR איזו/ אילו מהטענות הנ״ל נכונה/ות?

א. רק טענה i.

ב. רק טענה ii.

ג. רק טענה iii.

ד. רק טענות i ו-ii.

ה. כל הטענות נכונות.

19) נתון שדה לגידול חיטה המניב 10 טון (10,000 ק"ג) חיטה מדי סוף שנה, לנצח (אינסוף). מחיר 1 קילו חיטה: 1 ₪.
הניחו שהתפוקה צפויה לגדול 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 ₪.

בהנחה 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:

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