



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

תשואה

מכפיל

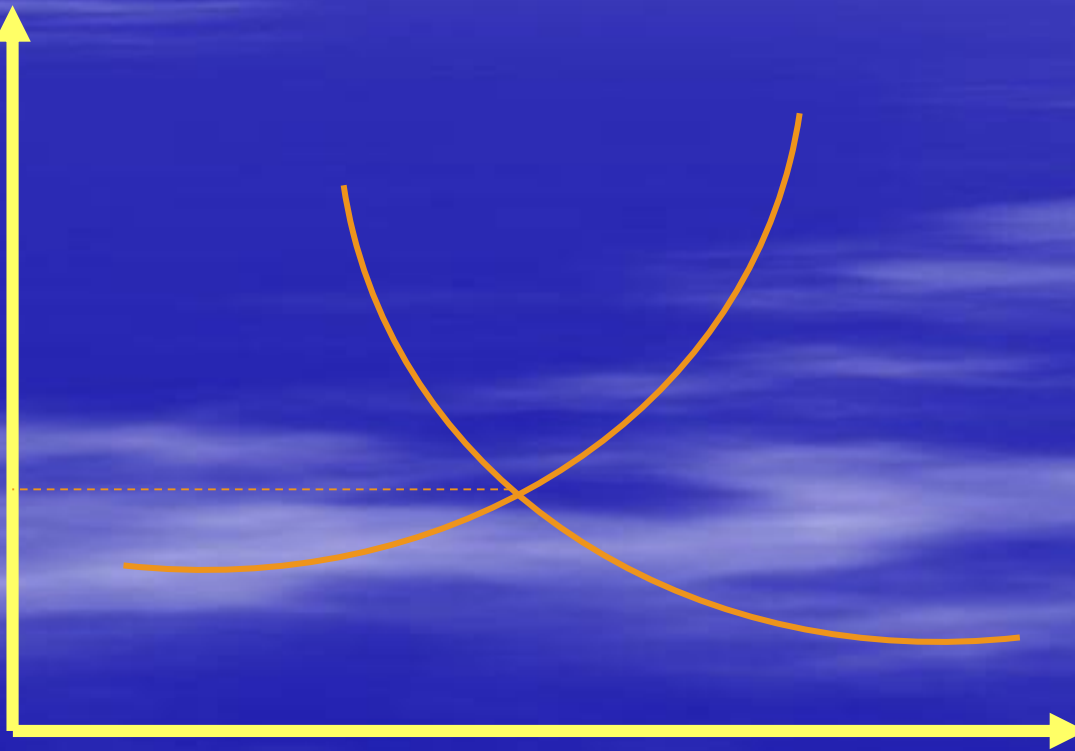
ריבית

היוון

1. ריבית = מחיר הכסף

מחיר
(שער הריבית)

היצע



ביקוש

כמות (מזומנים)



2. תשואה שנתית

- היחס שבין ההכנסה השנתית לשווי

- תשואה נטו / ברוטו

- תשואה לפני מס / אחרי מס



3. גורמים המשפיעים על שיעור התשואה

ביטחון
ומהימנות

הריבית
במשק

יתרונות /
חסרונות
במיסוי

סיכון

סיכוי לעלית
ערך

סחירות /
נזילות

הצמדות

משך



ערך נכחי של זרם הכנסות

מ.מ.י
(5% לשנה 49 שנים)

שיעור הריבית להוון



5. מכפיל – תשואה – $\frac{1}{\text{שנות החזר}}$

היחס בין שווי הנכס להכנסה נטו לפני מס

דוגמאות:

מכפיל	תשואה	
11	9%	מסחר
12.5	8%	משרדים
40	2.5%	מגורים



6. גישות / שיטות שומה

- השוואה ישירה (עקיפה)
- עלויות
- היוון הכנסות

The Capitalization Approach

או

Income Approach



7. הערכה בהיוון הכנסות

- שווי – ערך נכחי של הנאות עתידיות
- עקרון הציפייה The principal of Anticipation

הנחה – זרם הכנסות ישמר באותה רמה



8. 3 שיטות / גישות

- היוון ישיר
- היוון תשואה
- ניתוח תזרים מזומנים

הכנסה X מכפיל = שווי

שווי = $\frac{\text{הכנסה}}{\text{אחוז}}$





צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

תודה