


נדל"ן תכל"ס

9 השלבים ! שחייבים לבצע כדי לדעת מה לעשות עם הנכסים שלכם ואיך לנצל אותם בדרך הכי רווחית.

www.e-hameiri.co.il | אהוד המאירי ושות' במייסבוק



- 1 הגדרה נכונה של הזכויות הקנייניות – משפטיות בנכס
- 2 בחינה נכונה של סביבת הנכס
- 3 סקירת מצבו הפיזי של הנכס
- 4 בדיקת זכויות הבניה ומוטנציאל המימוש
- 5 בדיקת הרישוי בנכס
- 6 בדיקת מוטנציאל ההשכרה - תשואות
- 7 קביעת השימוש המיטבי בהתאם לנייל והערכת שווי
- 8 בדיקות המיסוי
- 9 בחירת מתווה עסקה מועדף, אם בכלל...



3 הגישות המקצועיות להערכת שווי נדל"ן:

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1 גישת השוואה (גישת השוק)
- 2 גישת העלות (גישת השווי הפיזי)
- 3 גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות)



www.e-hameiri.co.il | אהוד המאירי ושות' במייסבוק



גישת ההשוואה (או גישת השוק):

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות השוואה.

www.e-hameiri.co.il | אהוד המאירי ושות' בפייסבוק



גישת ההשוואה:

הבסיס לגישה זו הינה עובדת הטרוגניות ויחודיות שוק המקרקעין, ולכן כאשר עוברים מנכסי ההשוואה לנכס נישום יש צורך במקדמי התאמה.

אלמנטים להשוואה: תנאי מכירה, תנאי מימון, מצב שוק, מועד העסקה, מיקום, מאפיינים פיזיים (קומה, מעלית, מיוזג אוויר, חניה).

היישום נעשה ע"י השוואה של אלמנטים תוך הבאתם למכנה משותף דוגמת: מחיר מכירה למ"ר, מחיר מכירה לחדר וכ"י.

דוגמא:

150%	120%	135%	120%	120%
4	3	2	1	מושא השוואה

דוגמא לגישת ההשוואה (שומת מגרש בניה)

גורמים	משא השומה	נכס 1	נכס 2	נכס 3	נכס 4
נתונים	-	-	-	-	-
שטח תרמט"מ"	500	600	1.300	500	1.500
ת. עסקה	היום	10/12	3/11	10/10	1/13
מחיר ₪	?	1.440.000	3.335.000	1.320.000	4.275.000
אחוזי בניה	120	120	135	120	150
שטחי בניה במ"ר	600	720	1.755	600	2.250
מחיר למ"מ	?	2.000	1.900	2.200	1.900
מקדמי תיקון	-	-	-	-	-
תיקון תאריך	-	-	(5%)	(10%)	-
תיקון למיקום	-	(5%)	5%	-	-
תיקון לגודל	-	-	5%	-	5%
סה"כ תיקונים	-	(5%)	5%	(10%)	5%
מתקבל שווי למ"מ	-	1.900	2.000	1.980	2.000



גישת העלות (גישת השווי הפיזי):

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הניגש. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו הייתה ריקה ופגויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנגשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי)

www.e-hameiri.co.il | אהוד המאירי ושות' בפיסיבוק



דוגמא לגישת העלות:

הערכת שווי בית חדש

שווי הקרקע עפ"י "גישת השוואה"	₪ 1,000,000
אמדון עלויות בניה חדשה	₪ 1,500,000
שווי קרקע + עלות בניה	₪ 2,500,000
רווח יזמי מקובל 15%	₪ 375,000
מתקבל שווי הבית עפ"י גישת העלות	₪ 2,875,000



כעת נבחן את התהליך הפוך - הערכת שווי של המגרש הריק דרך שווי הבית החדש כפי שיראה לנגד עינינו יום:

שווי בית חדש בסיום הבניה להערכת היום 3,000,000 (לעומת 2,875,000 - סבור שדירות יימכרו בכ-5% יותר) לאחר חילוף רווח יזמי 12%, מתקבל כ- 2,680,000 (מסתמך ב-12% במקום ב-15%)
 ניכוי עלויות בניה (לעומת 1,500,000, אומד עלות בניה ב-10% פחות)
 מתקבלת יתרה ראוייה כתשלום לקרקע **1,330,000** (הסכום שהיום יהיה מוכן לשלם עבור הקרקע)

מתקבל מער של למעלה מ- 30% בין שווי המגרש בגישת השוואה לעומת שווי כנגזר מגישת העלות



גישת ההכנסה (או גישת היוון הכנסות – היוון מהשורש ה.ו.ו.):

אמידת שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת וגורמים נוספים.

www.e-hameiri.co.il | אהוד המאירי ושות' במייסבוק



דוגמא לחישוב שווי בגישת ההכנסה:

(1) דמי שכירת של משרד: 80 ₪ לחודש.
(2) שווי לפי תשואה מקובלת של 8%:

$$12,000 = \frac{12 \cdot 80}{8\%}$$

הערה: יש לבדוק האם דמי השכירות בנכס תואמים את דמי השכירות הראויים בשוק. מה קורה אם לא? בהמשך....

www.e-hameiri.co.il | אהוד המאירי ושות' במייסבוק



רגישות הגישה:

המודל מורכב ממספר פרמטרים ולכן האפשרות לקבל סטיה בתוצאה עולה.

הראנו קודם שמשך המכניס מדמי שכירות 80 ₪ לחודש לפי תשואה מקובלת של 8% שווה 12,000 ₪.

במידה והיינו בוחנים לפי תשואה מקובלת של 9%, השווי שיתקבל עומד על 10,666 ₪.

שיעור הסטיה בשווי: 12% (!)



אהוד המאירי ושות'
כלכלנים וסוכני מקרקעין

מבולבלים?
איזו גישה עדיפה?



www.e-hameiri.co.il | אהוד המאירי ושות' במייסבוק