



מחברת כיתה, הערכות שווי כלכליות:

• כל הזכויות שמורות לעו"ד ורו"ח - אבי קדוש.

הערכות שווי כלכליות

שמאי מקרקעין – בועז ברזילי

מייל של המרצה: boazbar@012.net.il (ניתן לפנות בשאלות)

22.11.16 (שיעור ראשון)

יהיה מבחן ועבודה (70%-30 מהציון). העבודה תחולק כנראה בשיעור הבא.

שני מונחים:

שווי שוק = המחיר הסביר ביותר להתקבל בעסקה שבין מוכר מרצון לבין קונה מרצון כאשר לשני הצדדים מידע מלא על נתוני השוק והם לא פועלים תחת לחץ של זמן. (כלומר: מדובר בשוק משוכלל).

מחיר = עסקה בפועל שנעשתה לגבי נתון מסוים (היא מקרה פרטי).

מחיר משקף ערכים, שאיפות סובייקטיביות בין קונה למוכר. השאלה איך ממחיר מגיעים לשווי. המחיר הוא סובייקטיבי. שווי השוק הוא אובייקטיבי.

מקורות לקורס:

1. ספר – "תורת השמאות – עקרונות גישות ותהליכים" (תהיה הפנייה לפרקים הרלוונטיים אלינו).
2. באתר של המרצה (לחפש בגוגל בועז ברזילי) – יש סיכום של זוג סטודנטים שסיכמו את השיעורים, לאחר הגהה של המרצה.

למעשה, שוק המקרקעין הוא לא שוק משוכלל. למשל – כאשר אני מייצר מאוורר, אני מבקש שייצרו לי עוד. נקודת המוצא שלי שכל המאווררים באותה חברה הם באותה איכות. כלומר: יש הומוגניות בין המוצרים. במקרקעין – אף פעם שתי דירות הם לא אותו דבר (לא באותה קומה, לא לאותו כיוון, לא באותו איזור וכו').

אם אין הומוגניות – זה לא שוק משוכלל.

בנוסף: קרקעות הן משאב מוגבל, היצע מוגבל. זה גם גורם לכך שהשוק אינו משוכלל.

בד"כ מדובר במוצר יקר, זו גם סיבה לכך שאינו שוק משוכלל.

עם זאת, אנו שואפים לשווי שוק כאילו בתנאי שוק משוכלל. השאלה היא איך עושים זאת? איך בודקים מה המחיר באופן יחסית אובייקטיבי?

ננסה להגיע לתשובות לשאלה הזו במהלך השיעורים.

מונחים נוספים:

שווי מ"ר קרקע = שווי המגרש חלקי השטח שלו (במ"ר). נניח המגרש הוא 500 מ"ר, ששווים 5 מיליון ₪. כל מ"ר שווה 10,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה קרקע = שווי זכות בנייה למ"ר אחד. נניח שעל המגרש הנ"ל בגודל 500 מ"ר מותר לבנות 200 מ"ר. אז כל מ"ר מבונה שווה 25,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה קרקע אקוויוולנטי = אם נניח ה-200 מ"ר הנ"ל מתחלקים ל-100 מ"ר מרתף ו-100 בנוי מעל הקרקע. ונניח ששווי מ"ר מרתף שווה מחצית ממ"ר על הקרקע – אז כל 2 מ"ר של מרתף שווים כמו מ"ר שעל הקרקע. ולכן יש לנו כאן 150 מ"ר אקוויוולנטי. אם כך מ"ר אקוויוולנטי שווה לכ-33,333 ₪.

שווי מ"ר בנוי = נגיע להגדרה שלו בהמשך.

היטל השבחה – אם הוסיפו לי זכויות בניה, הרשות המקומית מחייבת בתשלום היטל בגובה מחצית מגובה ההתעשרות בשל כך.

נניח שיש לי מגרש בשטח של 500 מ"ר, שמותר לבנות עליהם 100 מ"ר בקומת קרקע ו-100 מ"ר בקומה א', מעבר לכך מותר לבנות מרתף בהיקף של 100 מ"ר. כמו"כ יש לי 400 מ"ר חצר. והמגרש שווה 5,000,000 ₪.

נניח כרגע – לצורך התרגיל – מספר הנחות:

- א. כל מ"ר מרתף שווה 0.5 (כלומר: 50% משווי מ"ר של קומה עליונה).
- ב. כל מ"ר חצר שווה ל-0.25 ממ"ר של קומה עליונה.

נניח שבשלב מסוים הוסיפו גם בנייה של 40 מ"ר עליית גג. וחוף מזה התירו לבנות 150 מ"ר במקום 100 – בכל הקומות.

לכן כרגע המצב הוא :

מגרש – 500 מ"ר.

חצר – 350

מרתף – 150

ק.ק. – 150

ק.א – 150

עליית גג – 40 (שווה ל-0.7 מ"ר קומה א')

השאלה כרגע מה שווי המגרש הזה.

פתרון :

סך המ"ר האקוויוולנטי לפני השינוי היה 350 $(100+100+100*0.5+400*0.25)$

סך המ"ר האקוויוולנטי אחרי השינוי הינו 490.5 $(150+150+150*0.5+40*0.7+350*0.25)$

אם המגרש היה שווה 5,000,000, ומכפילים אותו ביחס $490.5/350 = 7.007$ מיליון ₪.

לחילופין (עדיף) לחלק 5,000,000 ב-350 ולקבל את השווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי = 14,285 ₪. ואז להכפיל את ה-490.5 בשווי הנ"ל. נגיע לאותה התוצאה.

אותו הנכס יכול להיות בעל ערך שונה – בהתאם למטרות שלשמן מבוצעת הערכת השווי. אם המטרה היא בנק – הוא רוצה לדעת בכמה הוא יוכל למכור את הנכס אם הוא יידרש לממשו.

אם מדובר בחברת ביטוח שצריכה לבטח את הרכב – היא מחשבת אותו לפי ערך כינון (כמה יעלה לבנות בית כזה חדש – כי אם הוא ייהרס, יצטרכו לבנות חדש).

אם יש על הנכס דייר מוגן – הערך שלו יהיה נמוך יותר.

אם אני רוצה להניב תשואה של אחוז מסוים (נניח 8%), בשבילי השווי של ההשקעה בנכס כיום, יכול להיות שונה מאחר שמעוניין בו למטרה אחרת או שמעוניין לקבל תשואה אחרת.

עבודה

לקחת שני יישובים דומים מבחינת רקע סוציאקונומי.

עסקת קומבינציה

עסקת חליפין בה בעל קרקע מוכר קרקע לקבלן או ליזם ובתמורה היזם/קבלן בונה מבנה על הקרקע שקיבל מהבעלים.

כיום מה שמקובל זה שבעל הקרקע מוכר חלק ממנה ליזם והיזם בונה את שלו על חלקו ואת שלי על חלקי.

(בעבר היה מקובל גם למכור את כל הקרקע ליזם והיזם מוכר חזרה חלק מהקרקע, לאחר שבנה עליה – לבעל הקרקע. יש בזה הרבה חסרונות, בעיקר חסרונות מיסוי).

יתרונות וחסרונות בקומבינציה :

יתרון מבחינת בעל הקרקע – אם אני עושה עסקת קומבינציה, אני רוצה לקבל תמורה גדולה יותר, אני נכנס להרפתקאה עם קבלן, אני לא מקבל כרגע מזומן אלא משהו עתידי – בית מבונה. כלומר : אם היום אני יכול לקבל מזומן לפי הערך של הדירה שאקבל בעתיד, אז זה לא שווה לי.

לעניין המיסוי – מקובל לקחת את התמורה שנותן הקבלן – ערך הדירות/הנכסים שהקבלן נותן בתמורה לכך שקיבל את הקרקע – עלות הבנייה פלוס רווח יזמי סביר. זה שווי העסקה לצורך חישוב מס השבח ומס הרכישה.

חסרון מבחינת בעל הקרקע – הרפתקאה עם קבלן, תמורה דחוייה.

יתרון מבחינת הקבלן – מימון. אני לא צריך לקחת הלוואות. לא משלם בכסף כרגע, אלא בשירותי בניה. אני יכול למכור כבר בשלב הבנייה, ולממן את עלות הבניה תוך כדי הבנייה. חסכתי מימון. גם מבחינת מיסוי – אם הייתי קונה את כל הקרקע, הייתי משלם מס על כל הקרקע ואח"כ מוכר את כל הדירות ומשלם מס על הדירות. ככה אני משלם בקנייה מס רק על חלק מהקרקע ובמכירה משלם רק על חלק מהדירות מס. לגבי הדירות שאני נותן לבעל הקרקע, אני משלם מס רק על רווח יזמי נמוך יחסית.

החסרון מבחינת הקבלן - הקשר הגרידי עם בעל הקרקע.

לעניין שווי העסקה של הקומבינציה – נתייחס לשתי נקודות מבט: בעל הקרקע והיזם.

צריך להבין איפה נעשה המו"מ ואיפה גבולות המשחק. ברור שבעל הקרקע לא יקבל פחות מהמינימום שהוא דורש ושהקבל לא ישלם יותר מהמקסימום ששווה לו לשלם.

נגדיר:

$$L = \text{שווי קרקע}$$

$$B = \text{עלות בניה} + \text{רווח קבלן}$$

$$V = \text{שווי הנכס כבנוי (בספרות הוא נקרא לעיתים P)}$$

$$C = \text{מקדם תמורות}$$

$$P = \text{שעור קומבינציה}$$

מהו מקדם תמורות? מהו השווי שרוצה לעצמו בעל הקרקע בשביל הסיכונים שהוא נוטל. כלומר אם שווי קרקע שלי הוא L, מה ארצה להוסיף על L, בשל הסיכונים שאני לוקח (בשל החסרונות שיש לי בעסקת קומבינציה).

הקבלן – בודק מה שווה הקרקע ומה שווים שירותי הבניה שהוא נותן.

בעל הקרקע – (לא מעניין אותו ערך שירותי הבניה מעניין אותו) הוא נותן קרקע היום, רוצה לדעת כמה שווה הנכס הבנוי שיקבל בעתיד.

שיעור הקומבינציה הוא היחס בין שווי הקרקע לבין שווי הקרקע פלוס עלות הבניה.

נניח ששווי הקרקע לדירה היא:

$$L = \text{שווי קרקע} = 1,800,000$$

$$B = \text{עלות בניה} + \text{רווח קבלני} = 1,300,000$$

$$V = \text{שווי נכס כבנוי} = 3.8 \text{ מיליון ₪}$$

(החשוב כאן נעשה ליחידה אחת, נגיע לאותה תוצאה גם אם נציב את הנתונים לכל היחידות – בתנאי שנהיה עקביים ולרשום את הנתונים האלה בכל מרכיבי הנוסחה בהתאם).

לכן:

שיעור הקומבינציה הוא (במיליוני ₪):

$$1.8 / (1.8 + 1.3) = 58\%$$

נקודת המבט השנייה: אני בעל הקרקע נותן קרקע, רוצה לבדוק את מקדם התמורה שלי (כמה אני רוצה לקבל עבור הסיכונים ודחיית התמורה).

הנוסחה:

$$P = 1.8 * C / 3.8$$

ה-C הוא מה התשואה שאני יכול לקבל בהשקעה חלופית שלי (השקעה באג"ח, השקעה ברכישת דירה אחרת כיום במזומן אם הייתי מוכר את הקרקע ולהשכיר אותה, ריבית בהשקעה מסוימת, השקעה אחרת כלשהיא).

היום מקובל ש-C שווה ל-8% לשנה בערך, לכן לתקופה של כ-3 עד 3.5 שנים עד שאקבל את הדירה מהקבלן, זה שווה לתשואה של ל-1.25 עד 1.3 (כלומר 25% עד 30% תוספת תשואה על ההשקעה).

$$\text{ולכן } 1.25 * 1.8 / 3.8 = 59\%$$

זה מה שבעל הקרקע ירצה לקבל. לכן התמורה תהיה כנראה בין 58%-59% בדוגמה הזו.

אנחנו יכולים לראות כאן שבשוק יציב פחות או יותר, אנו נגיע לפער של מספר אחוזים בין המבטים השונים של בעל הקרקע לבין היזם. בדרך כלל, הפערים לא עולים על 6%.

צריך לשים לב, שמה שמעניין את הקבלן זה עלויות הבניה ומה שמעניין את בעל הקרקע זה שווי הנכס הבנוי.

העבודה – 30% מהציון

לנסות למצוא את הקשר בין הרקע הסוציאקונומי של יישוב מסוים (יש טבלאות של הלמ"ס – מחלקים את היישובים לפי ניקוד מבחנים של הכנסה, שנות לימוד ועוד). לקחת יישובים מאותו מיקוד (יש ניקוד מ-1 עד 10) ובסמיכות גיאוגרפית, להשוות מחירים בין שני המקומות האלה ולראות מה הפערים. (מעדיף לקחת יישוב יהודי ויישוב ערבי). לבחור שני יישובים ולהשוות את רמות המחירים שבהם.

איך משווים?

לוקחים את אותו מוצר (נניח, דירת 3 חדרים, או קרקע – בכל מקרה למגורים בלבד) ולבדוק את המחיר בשני המקומות.

נניח אם ניקח את פורדיס ואת זכרון (בהנחה שהם באותו ניקוד). נניח שאנו מוצאים נתונים לגבי מכירת מבנה צמוד קרקע ביישובים אלו – ההשוואה צריכה להיות לפי נתוני נטו מבונה אקווילנטי (שני הבתים מן הסתם – שונים מבחינת אחוזי הבניה שלהם, מבחינת גדלים ושטח קרקע וכו').

לנתח לא פחות מ-10 עד 15 נתונים מכל יישוב ולהגיע למחיר למ"ר.

לקחת נתונים ממדלן וממידע נדלן של רשות המסים (העסקאות מדווחות לרשות המסים ועולים לאתר של רשות המסים). לקחת לפי חתכים של גוש, חלקה, כתובת או יישוב. וכן סוג נכס.

עדיף לקחת קרקע, כי התאמות מבנה מאוד קשות, בגלל שזה תלוי בהמון פרטים – רמת גימור וכד' – שגם אותם צריך לקחת בחשבון.

מאיפה אנחנו יודעים מה מותר לבנות על כל קרקע כדי לעשות את ההתאמות האלה?

לכל רשות מקומית יש אתר של מידע תכנוני.

לפי חתך של גוש וחלקה יש אפשרות לקבל את המידע התכנוני – מה מותר לבנות שם. אפשר להוציא נתונים גם מהאתר של רמ"י.

צריך גם לשים לב שחלק מהיישובים אין להם מועצה אזורית משל עצמם. למשל פורדיס שייכת למועצה מרחבית שומרון. צריך לבדוק לגבי אתר ספציפי, איזו ועדה מקומית מוסמכת להחליט לגביה (לכתוב בגוגל: "ועדה מקומית <שם היישוב>" וכנראה נקבל תוצאה).

להלן מקדמים לחישוב:

- א. מגורים רגיל – 1
- ב. מרתף – 0.4-0.5
- ג. עליית גג – 0.6-0.7
- ד. חצר – 0.25-0.3
- ה. בריכת שחייה – לפי מה שנתנו לחצר בתוספת 10%.
- ו. יציאה לגג עם מרפסת – לא להתחשב בגודל המרפסת, אלא להכפיל את שטח החדר ב-1.3-1.5.
- ז. חניה – כמו בריכת שחייה
- ח. מחסן – 0.4-0.5 (הטווחים תלויים באם צריך לצאת החוצה למחסן או שיש גישה ישירה מבית המגורים).
- ט. מרפסת – 0.4

התנועה בתוך הטווחים, בהתאם לניקוד של היישוב (ככל שגבוה יותר – הנקודה בטווח גבוהה יותר).

יש מספר גישות להערכות כלכליות בנכסים.

יש שמתאימות לאמדן קרקעות ריקות, יש שמתאימות לנכסים בנויים ויש שמשמשות לעסק חי.

עסק חי הוא עסק שמניב הכנסות.

(פינת הצחוק: שומר בבית עלמין = פינת החי).

שלוש גישות מרכזיות לאמדן:

- א. גישת ההשוואה – בגישה זו מעריכים את השווי של הנכס על בסיס נתונים שנאעשו בנכסים דומים קרוב בזמן, ככל הניתן, למועד שבו נערכת ההערכה, תוך שימוש במקדמי התאמה (קורלציה) בין הנכס הנבדק לבין נתון ההשוואה. למשל (מקרה פשוט): רוצים לבדוק אם שווה לקנות דירה מסוימת ברח' ארלוזורוב בתל אביב, קומה שניה הפונה לכיוון צפון. לפי ההגיון של הגישה הזו, נבדוק כמה שיותר נתונים של דירות דומות. אבל קשה מאוד עד בלתי אפשרי למצוא דירות זהות.

אז מוצאים דירות אחרות ועושים התאמה למשל אם הדירה האחרת שנרכשה היא בקומה שלישית ונמכרה ב-3 מיליון ₪. אני צריך לשאול כמה היא הייתה עולה אם היא הייתה בקומה שניה. ועורך התאמות.

ב. גישת היוון ההכנסות – בגישה זו מעריכים שווי של נכסים שבאופיים הם להשכרה (קרקע או קרקע ומבנה) כאשר את דמי השכירות אני מהוון (היוון = הון + הווה) לתקופת החיים הכלכליים של המבנה. נדבר בשיעור הבא מה הם חיים כלכליים. בגדול המשמעות היא: כמות הזמן שיש למבנה תועלת כלכלית. תועלת כלכלית קיימת כאשר הערך של השיפוף שאני עושה כרגע, מניב לי הכנסות מהוונות גבוהות מערך השיפוף. יש יחס הפוך בין שיעור ההיוון לבין הערך הנוכחי של הנכס. אם יש קרקע ומבנה – צריך לקחת הכנסות מהוונות לתקופת החיים הכלכליים של הנכס (נניח, למשל, 20). על זה יש להוסיף את הערך המהוון של הקרקע בתום התקופה. ערך הקרקע בתום התקופה הוא הערך של הקרקע היום (ללא המבנה). שיעור היוון:

1. מגורים צמודי קרקע – 2.5%
2. מגורים – 3.5%
3. תעשייה/משרדים – 7.5%
4. מסחר – 8%

שיעור ההיוון משפיע: כשיש לי נכס ואני רוצה להשכיר אותו, אני רוצה לקבל את התשואה בשוק. אני משווה את זה בד"כ להשקעה סולידית – אגרות חוב ממשלתיות וריבית בנק. ככל שהתשואה בהשקעות האלה תהיה גבוהה יותר, גם שיעור ההיוון יגדל (לריבית הנמוכה כיום בהשקעות הסולידיות, יש השפעה ממתנת על שוק השכירות).

שוק המקרקעין הוא לא שוק משוכלל, לכן הכללים הקיימים בסטטיסטיקה לגבי היצע וביקוש, לא משפיעות עליו באופן רגיל. שמתכננים עיר, חושבים על הרבה מאוד דברים מעבר להוספת הדירות. (כשמורידים מחירים, רוצים להוריד לא באופן שירידת המחיר נעשית בשל נתינת "מכה" כואבת. תכריזו על אי פיננסי אשפה מכאן והלאה באזור מסוים, ברור שזה יגרום לירידת מחיר. אבל אתה לא רוצה להוריד מחיר ככה).

שני גורמים נוספים שמשפיעים על שיעור ההיוון: מיסוי וסיכון

סיכון – ככלל שהסיכון גבוה – שיעור ההיוון יגדל. אם הסיכון שלא אוכל להשכיר את הדירה הוא גבוה יותר, אדרוש תשואה גבוהה יותר על ההשקעה. (לכן: בבאר שבע התשואה של מגורי סטודנטים היא כ-5% ובת"א היא כ-3%).

כנ"ל גם הדבר תלוי בסוג העסק (חנות מכולת או תחנת דלק).

מיסוי – אם יש מיסוי גבוה, אתה תרצה שיעור היוון גבוה יותר, כי הנטו שנשאר לך ביד הוא נמוך יותר. לכן בדירות מגורים שבהן המס נמוך יותר, שיעור ההיוון הוא נמוך יותר מאשר במסחר שבו שיעור המס גבוה יותר.

(בעניין המס על דירה שלישית – המרצה טוען שמה שקרה בשוק הנדל"ן להשכרה, שלא היה מספיק היצע דירות

גישת ההיוון לא טובה בנכסים שיש בהם פוטנציאל לא ממומש. אני לא יכול להגיע לשווי הקרקע מתוך ההשכרה. או אם יש לי קרקע חקלאית אבל יש לגביה תוכנית שעומדת להיות מאושרת – לבניה למגורים. כלומר: השכירות לא יכולה לשמש כמדד לגבי פוטנציאל לא ממומש.

גישת ההשוואה גם לא תמיד טובה. למשל – אם מדובר בנכסים שאינם סחירים באופיים. למשל: מה שוויו של בית ספר, בית כנסת, גינה ציבורית וכו'. כמו"כ נכסים שהשוונות ביניהם היא מאוד גבוהה (טירה מטורפת בהרצליה פיתוח עם רמות גימור שונות). היא גם לא טובה בנכסים שהם מניבי הכנסות באופיין. נניח שיש לי שתי תחנות דלק באותו שטח בדיוק – משני צידי הכביש – כאן יכולים להיות פערים ניכרים מאוד בין שוויין של שתי התחנות.

ג. גישת העלות / גישת ההוצאות

בגישה זו מעריכים את שווי הנכס על בסיס כל גורמי הייצור שהביאו אותו למצבו בהתחשב בפחתים. גורמי ייצור של נכס בנוי הם:

1. קרקע
2. מבנה – עלות בנייה (יש טבלאות שמפרסמות את זה: חשב, משרד השיכון ועוד).
3. רווחים לבעלי מקצוע (מדובר בעיקר ברווח קבלני וברוח יזם).
4. כשהמבנה לא חדש – צריך לנכות פחת (בכמה נכס בן 10 שנים שווה פחות מנכס חדש? – נלמד את זה בשיעורים הבאים. יש מספר שיטות לחישובי פחת. צריך גם לקחת בחשבון תיקונים ושיפוצים במשך התקופה עד ההווה – נלמד על זה).

נניח שאדם קנה קרקע במיליון ₪ ורוצה לבנות בית פרטי. יש לו עלות בניה ישירה ועקיפה. ישירה – עבודה, פועלים, חומרים וכו'. עקיפה – תכנון, הנדסה, ביקורת וכו'.

נניח שעולה (עלות ישירה ועקיפה ביחד) 10,000 ₪ למ"ר ואני בונה 100 מ"ר. העלות של הבניה היא מיליון ₪. ברור שלא ארצה למכור את הקרקע עם המבנה ב-2 מיליון, כי לא הרווחתי כלום.

שיטות לאמדן שווי קרקע:

א. שיטת ההשוואה (דיברנו על זה).

ב. גישת החילוץ – גישת העלות ההפוכה. לוקח נכס בנוי שנבנה כבר. חשוב שהוא כבר ניצל את זכויות הבניה שלו, מוריד את הרווח היזמי שלו (נניח – 20%). יש הפחתה מלבר או מלגו (האם 80 מתוך 100 או 100 מתוך 120? כעיקרון במקרה הזה, נלך לפי 100 מתוך 120 כי ה-20% רווח יזמי הם על 100% העלות). מדובר בגישה לא מדויקת לאמדן שווי קרקע. זו גישה אלטרנטיבית רק בלית ברירה. (מדובר בהמון שיקול דעת – כי יש טווחים של עלות בנייה ושל רווח יזמי. כל גורם

כזה יכול להטות במידה ניכרת את השומה. שני שמאים שמחשבים על בסיס הגישה הזו, יכולים להגיע לתוצאות שונות מאוד שקשה להצדיק אותם).

ג. גישת ההקצאה - אין עסקאות בקרקעות ריקות, אבל יש עסקאות בנכסים בנויים (נניח דירות מגורים בנויות). לוקחים שכונה אחרת מאוד דומה שבה יש עסקאות בקרקעות ריקות וגם עסקאות בבנייה. אני בודק את היחס בין העסקאות בקרקע לבין עסקאות בנכסים בנויים ומיישם את היחס הזה לגבי שכונה א'.

ד. גישת הערך השיווי - מעין גישת חילוץ, אבל היא גישה שונה קצת - גישת היוון. הכנסות מנכס = הכנסות מקרקע + הכנסות ממבנה.

נניח שנכס מושכר ב-50 ש' לחודש למ"ר, לכן 600 ש' לשנה למ"ר. ה-600 ש' האלה הם גם בגין הקרקע וגם בגין המבנה. אני רוצה לחלץ את המרכיב שהקרקע תורמת לי ל-600 ש'. אני צריך לחשב עלות בניה. נניח שעלות הבניה היא 5000 ש' למ"ר. ונניח שהתשואה המבוקשת היא 8% על הבנייה. זה יוצא 400 ש' לשנה בגין המבנה. יתרת ה-200 ש' (400-600) הם בגין הקרקע. ה-i בגין הקרקע תמיד תהיה נמוכה יותר מה-i בגין הבניה (כי הבניה גם דורשת תחזוק. לקרקע אין פחת). אם התשואה על המבנה היא 8%, נניח שעל הקרקע היא 5%. ואז אני לוקח את ה-200/5% ומקבל 4,000 ש'. זה ערך הקרקע.

ה. גישת חילוץ התשתיות - מעריכים שווי קרקע ספקולטיבית על בסיס שווי של קרקעות מפותחות בסביבה. כלומר: יש לי קרקע חקלאית שהיא צמודת דופן ליישוב מסוים ואני רוצה לדעת את שווייה. אני לוקח שווי של קרקע מפותחת ומחלץ מתוכה את עלות התשתיות. השלבים:

1. שווי קרקע מפותחת בסביבה הקרובה.
2. שיעור הפקעה צפויה.
3. כמה שווי שטח נטו
4. ניכוי עלויות פיתוח
5. ניכוי היטלי השבחה
6. היוון/מימון ביניים.
7. עלויות תכנון.
8. רווח בהתחשב במרכיב הסיכון.

לדוגמא: קרקעות בצפון רעננה (ליד מכון הטיהור), יש קרקעות ספקולטיביות (כלומר: עם פוטנציאל לא ממומש, למשל קרקע חקלאית, אבל נכון לכל קרקע ספקולטיבית). נניח שיש לי שם דונם חלקאי ורוצה להעריך את שווי. בודק בסביבה ורואה שיש בסביבה הקרובה קרקעות לבניית בתים צמודי קרקע - קוטגים שאני יכול לאמוד את ערכם. נניח שאני מוצא שיש שם 300 מ"ר קרקע לבניית קוטג' והיא שווה 2.5 מיליון ש'.

צריך לקחת בחשבון גם הפקעה. נניח שמצאתי שמפקיעים שם 40% ללא תמורה (בד"כ מפקיעים יותר). ז. א. שאם יש לי 1000 מ"ר יישאר לי 600 מ"ר נטו.

בשלב הבא - נחשב את שווי השטח נטו, לכאורה אם היא תהיה קרקע לבניית קוטג', היא תהיה שווה 5,000,000 ש' (2.5 מיליון ל-300 מ"ר, לכן 5 מיליון ל-600).

ה-5 מיליון ש' הנ"ל הם קרקע כולל פיתוח. ולכן בשלב הבא צריך להפחית את הוצאות הפיתוח. (צריך להפחית הוצאות פיתוח סביבתי ולא רק פנימי. הפיתוח הסביבתי מביא את הפיתוח עד המגרש ולא בתוך המגרש. כמו"כ כשמדובר בעלות פיתוח למ"ר - מדובר על מ"ר ברוטו - כלומר: הדונם כולו ולא ה-600 מ"ר בדוגמא הנ"ל). נניח שמדובר ב-300 ש' למ"ר - אז צריך להפחית 300,000 ש'.

חוץ מזה צריך לקח בחשבון גם היטל השבחה. מדובר במס עירוני. המחיר של הקרקע עולה ככל שהתוכנית מתקדמת, כי הפוטנציאל מתקרב יותר למימוש. אם התוכנית עברה הפקדה והיא ממש לפני אישור, אם מציעים לי לרכוש את הקרקע ב-800 כאשר עוד חודש זה כבר שווה 1000. גם אם הוא באמת צודק - הרי צריך לשלם היטל השבחה. מן הסתם הוא יטען שזה השביח אצלו רק 200 ולכן צריך לשלם רק 100. זה לא נכון, כי כשהוא שילם 800, זה לקח בחשבון גם את הידיעה שהתוכנית אוטומוטו מאושרת. צריך לנטרל את זה מתוך הסכום שהוא שילם. כלומר: צריך לבדוק כמה שווה הייתה הקרקע לולא המרכיב של הידיעה הזו. נניח שזה היה 500, לכן הוא יצטרך לשלם היטל השבחה של 250 בדוגמא הנ"ל.

נחזור לדוגמא הקודמת - דיברנו על 4,700,000 ערך קרקע לאחר לניכוי הוצאות פיתוח סביבתי. על זה ישולם היטל השבחה של מחצית מההשבחה - 3700=4700-1000. היטל ההשבחה 50% על זה הוא 1,850,000 ש'. אם אני מפחית את הסכום הזה מתוך ה-4,700,000, קיבלתי 2,850,000 ש'. זה הסכום שהייתי מוכן לשלם אם היום היה שינוי ייעוד. אולם, מכיון שהתוכנית לא מאושר כיום, אני צריך לקח בחשבון גם את השלב הבא:

שלב הבא - היוון/מימון ביניים. נניח שאישור התוכנית צפוי לעוד 5 שנים, נניח שהריבית להיוון היא 8%. הסכום שאהיה מוכן לשלם הוא: 2,850,000 ש' לחלק ל-1.08 בחזקת 5. התוצאה בינתיים: 1,938,000 ש'.

עוד שני מרכיבים שצריכים לקחת בחשבון: עלויות ביניים ומרכיב סיכון.

עלויות ביניים = עלויות תכנון / בעלי מקצוע עד השלב של אישור התכנון. מדובר בעלויות של אדריכל, מהנדס, שמאים, ביקורות וכו'. נהוג לקחת בחשבון כ-10%. נניח שבערך 200,000 ש' (מתוך ה-1,938,000 ש'). נשארנו עם 1,738,000 ש'. זה אומר כמה שווה הקרקע היום אחרי כל הניכויים, אם אני קונה את זה בלי רווח וגם בלי לקחת חישובים שמבוססים על סיכון (למשל שהאישורים יהיו עוד 6-7 שנים במקום 5, או שהקרקע תופקע למטרה ציבורית ואז הפיצויים יהיו בסכום נמוך יותר מהפוטנציאל - על פי הפסיקה ועוד).

מקובל רווח של בין 20%-30%, נניח 25%. (אם תרצה להרוויח יותר - קח בחשבון שאתה לא הרוכש היחיד בשוק וכנראה שלא תזכה בקרקע). אם כך אנו מדברים על רכישה בסכום של 1,303,000 ש'. זה המחיר הסביר לקונה.

למרות כל האמור - לא מומלץ לערוך חישוב כזה כחישוב יחידי לצורך קביעת השמאות. תמיד חובה גם לעשות בדיקות השוואה. מאידך בדיקות השוואה לבדן לא מספיקות, יכול להיות שיש כשל שוק (סוג של ריצת עדר), למרות שאי אפשר לזלזל בחוכמת השוק.

בשיעור הבא נתחיל בתרגול של גישת העלות

עיקרון בשם עיקרון השימוש המיטבי.

קרקע שיש עליו מבנה ישן של 4 קומות כאשר מותר לבנות על הקרקע 8 קומות, האם שווה לי להרוס ולבנות 8 קומות, כשנקודת המוצא היא שלא ניתן לבנות 4 קומות נוספות על גבי הבניין הקיים.

סיכום קצר של סוף השיעור שעבר

דובר על גישת היוון ההכנסות. הערכת הנכס על בסיס ההכנסות הצפויות ממנו לאורך זמן, מהוונות ליתרת החיים הכלכליים של הנכס. היום נעמוד על המונח חיים כלכליים.

בסוף תקופת החיים, נשאר לנו ה"גרט" – הקרקע מהוונת להיום.

גישת ההיוון – טוב להשתמש בה בעיקר בנכסים מניבי הכנסות.

הכנסות מדמי שכירות וכו'

לא טוב להשתמש בגישה הזו כאשר הם לא נכסים שמיועדים להשכרה, או כאשר מדובר במקרקעין עם פוטנציאל לא ממומש (קרקע עם תכנית מאושרת לבנייה, אבל כרגע עדיין מושכרת לחקלאות).

גישת ההשוואה – בעייתית כשמדובר באיזורי יוקרה.

דיברנו בשיעור הקודם גם על גישת השווי השווי השווי וגישת חילוף התשתיות.

גישה נוספת: גישת העלות וגישת ההוצאות

בגישה זו מעריכים את המקרקעין על בסיס חיבור של כל גורמי הייצור שהביאו את המקרקעין למצבם.

גורמי הייצור:

1. קרקע
2. בנייה (כולל מיסוי ואגרות)
3. רווחים (של בעל המקצוע)

כאשר, אם הקרקע שווה למשל מיליון וחצי ₪ ועלות הבנייה גם היא מיליון וחצי ₪, על זה מוסיפים רווח יזמי (פרמיה, השקעת עבודה, סיכון, מימון שנתן עד גמר הבנייה וכו').

יש הרבה גורמים שמשפיעים על הרווח היזמי, ביניהם:

1. מיקום הנכס. ככל שהוא פריפריאלי יותר, או שהוא נדיר יותר – הסיכון גדל ולכן הרווח היזמי יעלה. גם סוג הנכס משפיעי - מסחרי או מגורים. מסחרי – מצומצם יותר.
2. התשואו בשוק. אם הריביות אפסיות, זה מצמצם את הרווח היזמי (כי אין אלטרנטיבות השקעה).

הרווח היזמי הוא בממוצע 25%. אמור להיות בין 20-30 אחוז.

כיום הרווחים היזמיים קטנים, כי השוק בתרדמת – ריביות נמוכות וכו', יש חוסר ודאות מאוד גדול (שינוי תדיר של חוקי המס וקשה לתמחר מראש).

צריך לשים לב שאם יש לי 3 מיליון ₪ ואני רוצה 20% רווח יזמי, אז זה צריך להימכר ב-3.6 מיליון.

אם יש לי 3.6 מיליון ואני רוצה לדעת מה הרווח היזמי, אני צריך לחלק את הסכום הסופי בסך של 120% ולקבל את הסכום שלפני הרווח היזמי. הרווח היזמי הוא הפער. (לא להכפיל ב-20% אלא לחלק ב-120%).

לגבי שווי הקרקע – גישת ההשוואה היא הגישה הנכונה יותר.

לגבי עלות הבנייה – יש את דקל, חשב, משרד הביטחון, מועצת השמאים ומחירוניהם אחרים של איגוד הקבלנים – מדובר במחירוניהם לעלויות בנייה. אם יש דירת מגורים של 80 מ"ר או 120 מ"ר – העלות למ"ר משתנה (עלויות יקרות יותר של כלים סניטריים ומטבחים וכו').

בדירות מגורים כיום העלויות הם בערך 6.5 אלף ₪ למ"ר ברוטו (כולל אגרות ומיסים וכו') בסטנדרט לא רע. (יש דברים שמשפיעים – אזורים הרריים, ריחוק מאזורי מגורים של עובדי בנייה ועוד).

(בגישת העלות טוב להשתמש, כשיש בנייה חדשה. אם מדובר בבניין ישן – קשה לדעת כמה עלה אז לבנות אותו, וגם יש פחתים שקשה למדוד אותם וצריך הרי לנכות אותו מעלות הבנייה).

מדובר בגישה לא מדויקת בדרך כלל. היא גם נותנת בד"כ את הטווח העליון של המחירים.

בנייה היא בדרך כלל חומרי בנייה, בדרך כלל הם מייובאים ולכן הם תלויים במה שקורה בחו"ל, ולכן שינויים שחלים במקומות שהם המקור לחומרים אלו, לוקח להם זמן עד שהם משפיעים על המחירים בארץ והם לא יבואו לידי ביטוי מהיר או מידי על העלויות בארץ.

מחברים את כל העלויות וזה הערך של הקרקע.

כשעושים הערכת שווי על בסיס עלויות יש שתי גישות:

1. שחזור (תיעתוק) – יש חומרים שכבר לא ניתן להשיג היום או שקשה להשיג אותם.
 2. עלות תחליפית – לא מעניין כמה עולה להקים את הבניין כפי שהוא בנוי, אלא כמה עולה להקים בניין בעל תועלת דומה.
- עלות זהה לחומר – משתמשים רק במקרים יוצאי דופן, כמו בניין לשימור. (גם בזה יש כמה סוגים – יש כאלה שרוצים לשמר רק את צורת הקיר החיצוני הפונה לחזית הרחוב. יש שימור מחמיר יותר – את כל הקירות החיצוניים של הבניין. יש שימור שרוצה לשמר גם את כל הפנים של המבנה, לרבות צבע של המבנה ועוד). ככלל – משתמשים בעלות התחליפית.

יש 3 שיטות לאמוד את העלות עצמה:

1. אמדן לפי מפרט טכני. (טוב רק לבניינים חדשים. אחרת קשה לדעת כמה כמויות של ברזל, איזה צינורות יש בתוך הקירות. צריך כתבי כמויות וכד', וכן הלאה).
 2. גישת הרכיבים. מפרק את הבניין לפרקים שונים של הבניין. כגון – הריצוף – מחיר למטר (בלי לבדוק איזה סוג של חול שמתאימה וכד'). טיח, גג, צבע, אינסטלציה וכד'.
 3. פאושלי – מחיר למטר (בלי להבחין בין הרכיבים).
- כיום יש מחירוים (דקל או חשב או איגוד הקבלנים) – שמעריכים את המחיר למ"ר.
- באתר של משרד הבינוי והשיכון יש טבלאות לא רעות, שמתייחסים למכרזים שלהם (אבל זה לאופי הבנייה שלהם – שהם בדרך כלל בניינים יותר פשוטים).
- בדרך כלל הנתונים האלה נלקחים ממכרזים של גופים גדולים כמו רמ"י וכד', שמוציאים מכרזים לבניית דירות. המחירים הם כנראה זולים יותר מהמחיר לבניית דירה לבד, כיון שמדובר בבנייה בכמות גדולה ואז יש הנחה סיטונאית. עם זאת, בדרך כלל הפערים הם לא יותר מ-10 או 12 אחוזים.

פחתים

שלוש גישות לחישוב פחת:

1. פחת פיזי – מתייחס לפחת שנוצר למבנה בחלוף הזמן מעצם קיומו. (המבנה מתיישן).
 2. פחת תכנוני – נקרא גם פחת תפקודי או פונקציונלי – מתייחס לתפקוד של המבנה. למשל: כשבנו בניין חדש לגמרי, אבל התקרה הייתה 2.48 במקום 2.5. זה פחת תכנוני, או אם יש פער בין רום לשלח.
 3. פחת כלכלי – נקרא גם פחת חיצוני. נובע מגורמים שנמצאים מחוץ למבנה. שדה תעופה חדש ליד הבית, הרחבת דרך וכיו"ב.
- (פינת הצחוק: היה מישהו שהיה גר פעם ליד בית קברות. היום הוא גר ליד הבית).

פחת פיזי

פחת פיזי, כאמור, הוא מעצם חלוף הזמן. יש מספר דרכים להערכת פחת.

לכל לראש נגדיר מספר מונחים:

- א. תקופת חיים כלכליים של מבנה – זו התקופה מיום קמת המבנה עד היום בו שיפוצים לא יתרמו יותר לערך הנכס. כלומר: אם תשפץ, גם אם ערך המבנה יעלה, העלייה שלו תהיה פחות מעלות השיפוץ כך שכלכלית לא כדאי לשפץ אותו.
- ב. גיל המבנה – שני מונחים:
 - (1) גיל כרונולוגי - כמה שנים המבנה הזה קיים.
 - (2) גיל אפקטיבי – בן כמה המבנה "נראה" היום (האם עבר רעידת אדמה? האם הבלאי שלו מואץ? וכן הלאה).
- ג. יתרת חיים כלכליים – כמה שנים נותר למבנה הזה להיות אפקטיבי.

גיל אפקטיבי + יתרת חיים כלכליים = תקופת החיים הכלכליים של המבנה.

צריך לזכור שהפחת תמיד מתייחס רק למבנה ולא לקרקע.

1. גישת הפחת הישר – אם למשל החיים הכלכליים של המבנה הם 50 שנה, אז לכל שנה אני מייחס 2% (100/50).
יתרון – קל ופשוט.
חסרונות - עיוותים:
(א) לא ניתן לדעת את אורך החיים הכלכליים המדויק של הנכס.
(ב) ההנחה שהפחת מתפרס באופן שווה על פני כל התקופה, בוודאות אינה נכונה.
כדי להתמודד עם הליקויים של הגישה הזו, יצרו גישה נוספת למדידת פחת פיזי – פחת לפי טבלה.
2. פחת לפי טבלה – בארה"ב בנו טבלה. בטבלה למעלה יש את האזורים הגיאוגרפים, לפי חלוקה אקלימית (קרוב לחוף המערבי, באמצע מדבר וכו'). האקלים משפיע על הפחת, אזור מוכה רעידות אדמה, סוגי אדמה וכו'. בטבלה בצד, יש את סוגי המבנים (בלוקים, בטון, עץ וכו'), ולכל מבנה יש את תקופת הפחת שלו ואת הפחת בכל תקופה ותקופה לאורך תקופת החיים הכלכליים של המבנה.
החסרון – הגישה הזו לא מתמודדת עם שינויים מעשה ידי אדם, והרי כמעט כולם עושים שיפורים ושינויים (החלפת גג רעפים, החלפת צנרת וכו') אלו דברים שמאריכים את החיים.
היתרון – חישוב פחת יותר מדויק.
3. שיטת הרכיבים – לוקח את מרכיבי המבנה השונים – צנרת, ריצוף, גג וכו' ומחלק אותם לרכיבים מתכלים ולא מתכלים.
רכיב מתכלה הוא רכיב שלא תורם לערך הנכס (כמו צבע).
לצורך חישוב יתרת העלות כיום, לאחר ניכוי הפחת בגין כל התקופה שעברה (גיל המבנה) אני מנטרל מעלות הבנייה את כל הרכיבים הלא מתכלים. מהיתרה (הרכיבים המתכלים) אני מוריד פחת ומחזיר בחזרה את כל הרכיבים שנטרלתי.
ככלל, יש לנהוג לפי שיטת הפחת הישר.

פחת תכנוני/תפקודי

כאמור – למשל – בנייה שלא בהתאם לתקן.

את הפחת הזו ניתן להעריך באחת משתי דרכים:

אם ניתן לתיקון, אפשר להעריך אותו לפי עלות התיקון.

פחת שלא ניתן לתיקון, נמדד לפי ירידת הערך של הנכס.

הגישה המרכזית היא הגישה הדואלית – כמה שווה נכס עם ליקוי וכמה בלי ליקוי (אם נמכרו כאלו – עם ליקוי (זהה, דומה או קרוב) ובלי ליקוי – כל מאוד להשוות. אם לא – אז אפשר לעשות סקר שוק).

(למשל גובה תקרה, על כל ס"מ פחות מהתקן מפחיתים 0.9% מערך הנכס- כך מקובל כיום, על פי פסיקות של בתי משפט). מדובר בכלל אצבע (ברור שיש הבדל בין הפער מ-2.90 ל-2.80 לבין הפער מ-50 ל-40:2 – השני לא תיקני)

כשמדובר בחריגות בניה שניתן להכשירם – צריך לקחת בחשבון את עלויות הוצאת ההיתר וכו'. ככלל אצבע – זה פער של 10% לגבי אותו חלק חורג.

(עם זאת, אם מדובר בחריגה שכנראה החשש להריסה הוא נמוך – למשל אם זו חריגה בתוך בניין וכבר קיימת שנים וכו' – הסיכוי להריסה הוא נמוך. אם זה על חשבון שטחי ציבור – הסיכוי גבוה מאוד).

פחת כלכלי

נובע ממקורות חיצוניים למבנה – למשל: שינויי חקיקה, שינויי אופנה, הגירה של אוכלוסייה.

פחת כלכלי מוערך על פי ירידת הערך של הנכס בעקבות הפחת.

למשל אם זה כביש שהורחב או כביש חדש או מחלף – כאן אמדן ירידת הערך זה לבדוק מה כמות הרעש שיש – דציבלים (יש מיכשור שמודד את זה). ירידת הערך – ככלל אצבע – זה בערך אחוז לדציבל.

זה רק בגין הרעש, אם מדובר בנזקים נוספים – כגון בטיחות ומטרדים אחרים – צריך להוריד עוד.

אם ניקח לדוגמה – תחנת דלק שאפשר להיכנס משני הכיוונים ואז עשו פס הפרדה שאפשר רק מצד אחד. כלל אצבע של פחת כלכלי במקרה הזה – זה בערך 10% (כי לא נכנסים אותה כמות של אנשים, כי זה לא כל כך נוח להיכנס כשאתה בצד השני של הכביש).

אם עשו ביישוב רכבת – יש לזה שתי השפעות הפוכות: מחד – יש תחנה בקרבת הבית, מאידך – יש את הרעש וכו'.

תרגול:

פלוני מעוניין לרכוש נכס הכולל מגרש ועליו מבנה משרדים

שווי הקרקע 200,000 דולר.

ההכנסה התפעולית הנקייה מהנכס - 45,000 דולר.

בתשובה יש להתעלם מרווח יזמי.

שיעור ההיוון לקרקע 6%.

שיעור ההיוון הכולל למקרקעין - 9%

שאלה: מה יהיה שיעור ההיוון הכולל למבנה בלבד (מדובר בשאלה יישומית, לפי הגישה השיורית).

בשווי שיורי, דיברנו איך מוציאים שווי קרקע.

יש נכס מקרקעין, ההכנסה היא מהקרקע ומהמבנה. אם אנחנו יודעים במה המבנה תורם לשכירות, אז כדי לחשב מה הקרקע תורם לשכירות, צריך פשוט להפחית מההכנסה התפעולית את מה שהמבנה תורם להכנסה וזה - לפי הגישה השיורית - מה שהקרקע תורמת להכנסה.

אנחנו יודעים שההכנסה היא 45 אלף, הכנסה שנתית.

אנחנו יודעים ששיעור ההיוון הכולל למקרקעין הוא 9%.

ולכן

$$45000/0.09=500,000$$

נתון לנו ששווי הקרקע הוא 200,000 דולר. ולכן המבנה שווה 300,000 דולר (200-500).

נתון כי:

שיעור ההיוון לקרקע הוא 6%, שיעור היוון כולל הוא 9% ואני מחפש מה שיעור ההיוון למבנה.

אם אני יודע שהקרקע היא 40% אזי:

$$.40\% * 0.06 + 60\% X = 0.09$$

$$X = 11\%$$

שאלה: בהנחה שיתרת החיים הכלכליים של הנכס היא 35 שנים, מה תהיה התרומה של מרכיב הקרקע לשווי הנכס במהלך תקופת חייו הכלכליים?

תשובה: כיון שערך הקרקע היא 200000 ושיעור ההון לקרקע היא 6%, זרם התקבולים הוא 12,000.

צריך לחשב את ה-PV. לכן הערך הוא 173,979 דולר

שאלה: באותה הנחה שיתרת החיים הכלכליים היא 35 שנים, מה תרומת המבנה לשווי הנכס לאותה תקופה.

כאן המבנה שווה 300,000, שיעור הריבית הוא 11%, התקופה היא 35. ולכן ה-PV הוא 292,223.

שאלה נוספת:

נכס מקרקעין מניב הכנסה שנתית של 50,000 דולר.

עלות המבנה היא 350,000 דולר.

שיעור התשואה לבניין הוא 12%.

שיעור תשואה על הקרקע היא 5%.

יש להתעלם מרווח יזמי.

שאלות:

1. מה שווי הקרקע.
2. מה שיעור התשואה הכולל.

תשובות:

1. ההכנסות מהנכס כוללים את ההכנסות מהמבנה ואת ההכנסות מהקרקע. ולכן:
נחשב את ההכנסות מהמבנה. נתון כי עלותו היא 350,000 ושיעור התשואה שלו הוא 12%. ולכן התקבולים ממנו הם 42000. יתרת הסכום $42000 - 50,000 = 8000$.
ולכן ה-PV כשהזרם התקבולים הוא 8000 בריבית של 5%, הוא 160,000.
2. ידוע לנו שערך המבנה הוא 350000 וכי ערך הקרקע הוא 160000, ולכן ערך הנכס כולו הוא 510,000. וכיון שזרם התקבולים הוא 50000, אזי ערך התשואה הכולל הוא 9.8%.

המרצה מציין כי ניתן לתרגל דרך המבחנים והפתרונות של מועצת השמאים, מקצועיות א'. מפורסמים באינטרנט.

שאלה פתוחה:

נכס עם מגרש ומבנה, נמצא במצב של השבחת חסר.

טענה: במצב המתואר ייתכן שמרכיב הקרקע בנכס יהיה שווה ערך לשווי הקרקע כריקה ופנויה.

השאלה: האם הטענה נכונה?

מהי השבחת יתר?

יש מרכיב בנכס, שאם נסיר אותו שווי הנכס לא יפחת.

למשל: מרכז מסחרי שיש בו 700 דרגנועים בקומה. אם יהיה 669, כנראה שערך הנכס לא ירד.

מהי השבחת חסר?

אם נוסיף מרכיב – שווי הנכס יעלה יותר מעלות התוספת. כלומר: חסר לנכס המרכיב הזה. אם נוסיף אותו אנחנו נשביח את ההשקעה.

לכן התשובה על השאלה הנ"ל היא חיובית. למשל במקרה שבו יש קרקע שעליה מבנה בן קומה אחת וישן, כאשר ניתן לבנות 20 קומות. ברור שאף אחד לא ישלם יותר בשל המבנה בן הקומה אחת. זה מצב של השבחת חסר שבו ערך הקרקע עם הקומה שווה לערך הקרקע כריקה ופנויה.

שאלה: מה ההבדל בין גישת החילוץ לבין גישת השווי השווי השווי, לצורך חישוב ערך הקרקע.

תשובה: גישת החילוץ מתבססת על שווי המכירה של הנכס. גישת השווי השווי השווי מתבססת על דמי השכירות.

שאלה:

עסקת קומבינציה בין קבלן לבעל הקרקע.

שווי קרקע 2 מיליון

עלות בניה כולל רווח יזמי - 1.5 מיליון

שווי הנכס - 4 מיליון

מקדם התמורה 50%.

מה שווי הקרקע?

תשובה: שתי גישות (גישת הקבלן וגישת בעל הנכס):

$$P=L\lambda(1+b)$$

$$P=I*c\lambda$$

$$2000000\lambda(2000000+1500000)=57\%$$

$$2000000*1.5\lambda4000000=75\%$$

הקבלן אומר אני מקבל קרקע ואני נותן עלות בניה ואת העבודה שלי. זה הראשון.
בעל הקרקע אומר אני נותן קרקע אני רוצה רווח – מקדם תמורה. בודק את זה ביחס לשווי הנכס.
המז"מ יהיה בין שני המספרים.

שאלה:

הכנסות שנתיות מנכס: 1,000,000, אחרי פחת והוצאות תפעול

פחת 5% (על המבנה לבדו)

עלות בנייה 1,000,000

מקדם תשואה לנכס 10%

מה שווי הקרקע?

תשובה – נשאר לשיעור הבא.

שאלה:

מבנה מניב הכנסה שנתית של 20,000 שח

שיעור תשואה כולל 10%

שווי הקרקע 150,000

שיעור תשואה על הקרקע 5%

מה שיעור התשואה למבנה?

מה שווי הנכס?

מה שווי המבנה?

תשובה:

$$150,000*5\%=7,500$$

20,000 מחולקים לקרקע 7,500. למבנה – 12,500.

שווי הנכס הכולל: $20000/10\%=200000$

שיעור התשואה למבנה היא $12500/50000$

לעניין העבודה :

השתנות מחירי דירות מגורים

לצורך ההשוואה בין עסקאות באזורים שונים, אם אני מוצא עסקאות ממועדים שונים ורוצה להשוות ביניהם, אני צריך גם לבדוק איזה חלק מהפער נובע מפער המועדים.

מחפשים בגוגל: "משרד המשפטים השתנות מחירי דירות" (זה סקר של מועצת השמאים). כאן יש בחינה של השתנות במוצר אחיד (דירות 4 חדרים).

אפשר גם לחשב לפי מדד מחירי הדירות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

טבלה: מועד העסקה, מיקום הנכס, מחיר, סוג הנכס, מה המקדמים שנלקחו בחשבון.

להסביר למה לקחת את שני האזורים שבחרת – להשוואה.

בשורה התחתונה, להסיק האם המדרג הסוציאקונומי משפיע על מחירי הדירות.

נתונים להשוואה :

להיכנס בגוגל ל"רשות המיסים מידע נדלן".

אלו שמתחת לגוש חלקה מתוח קו – הם העסקאות עם נתונים מלאים, אלו שלא – הם נתונים חסרים.

(לשים לב: המחיר למ"ר רשום בדולרים, אין להתייחס אליו. אנחנו מתייחסים רק למחיר בש"ח. לשים לב גם שלמטה נרשם אם זה בחכירה מהמינהל ולכמה שנים).

יש נתונים של גוש חלקה, מחיר וכמה מ"ר – אלו נתונים שניתן להוציא מהאתר.

באתר של רמ"י – "מכרזי מקרקעין", אפשר לחפש את מכרזי המקרקעין שיצאו בתקופה שנבחרה. לבדוק ב"תוצאות המכרז", ולראות את המחירים שבהם זכו במכרז (צריך לשים לב שהוצאות הפיתוח שרשומות בטבלה, הם בנוסף לסכום הזכיה. סכום הזכיה לא כולל אותן).

אם אני רוצה לדעת את המחיר למטר באתר של המנהל – יש גם את מאגר התכניות של בניין עיר. אפשר לראות את התבע – את התקנון, ניתן לזהות בו את מספר המגרש, את השימושים של הקרקע, את התכנית וכו' וכו'. התכנית כוללת את הכל (גם שטחים עיקריים וגם שטחי שירות). אם יש אפשרות על פי התכנית, לבנות את הקומות בגודל לא שווה, להתייחס לזה כאילו הבניה של הקומות כן בגודל שווה (למשל שטח עיקרי – 180 ותכנית 150, ואפשר לבנות 2 קומות, להתייחס לזה כאילו הבניה היא 90-90 של השטח העיקרי ובנוסף את שטחי השירות עד למילוי התכנית). זה רלוונטי לצורך בדיקה כמה נשאר החצר (כי הוא מחושב לפי אחוזים מסוימים משטח עיקרי).

באתר משרד הפנים, מינהל התכנון, מינהל זמין, אפשר למצוא "מאגר תכניות". אם רושמים גוש וחלקה, זה נותן לי את כל מספרי התכניות שחלות על אותה חלקה.

(לשים לב יש חלקה ויש מגרש. חלקה היא רישומית ומגרש הוא לא רישומי).

יש מספר תוכניות על אותו מגרש או אותה חלקה, כשיש לי את התוכניות, אני יכול למצוא המון פרטים – כמה אפשר לבנות על הקרקע, כמה מתחת לקרקע, כמה עיקרי וכמה שירות.

יש גם "פורטל גיאוגרפי לאומי" (לחפש בגוגל. זה מערכת ה-GOV MAP). רושמים גוש וחלקה ומוצאים הרבה פרטים. מערכת ה-GIS היא יותר אמינה ונותנת גם יותר פרטים.

אפשר לחפש גם באתר של הרשות המקומית, תוכניות בניין עיר. יש את כל התכניות – תקנון ותשריט.

הדרך הנכונה לחפש את הנתונים לצרכי העבודה :

אחרי שאנחנו יודעים מה הנכס – מרשות המיסים, ללכת לחפש באתר של הועדה המקומית מה התוכניות החלות. בתוכניות לבדוק מה שטחים עיקריים, מה שירות, כמה חצר וכו'.

אם עורכים השוואה בין בתים בנויים, לא ניתן מהתוכניות לדעת מה נבנה שם בדיוק ואיזה זכויות נוצלו. מהאתר של רשות המיסים ניתן לדעת מה דווח והוצהר על ידי בעל הנכס. לא ניתן לדעת מה מתוך זה עיקרי ושירות וכו', ואולי שירות בכלל לא נכלל. במקרה כזה – אפשר להיכנס להיתרי הבנייה (בלשונית "רישוי בניה"/ארכיב תיקי בניין)

זכויות בר-רשות - למרות שמדובר בזכות ל-5 שנים לכאורה, מבחינה משפטית טהורה. זה לא כך בחיים האמיתיים.

זכויות דייר מוגן – זו לא זכות במקרקעין. אבל זו זכות מסוימת שגורעת מזכות הבעלים.

יש זכויות של חוכרים – חוכר ראשי וחוכר משנה.

כשאני אחבר את כל החלקים של הזכויות באותם המקרקעין, זה לא יגיע ל-100%. העוגה גדולה מסך חלקיה במקרה הזה.

ניקח לדוגמא את הזכויות של דייר מוגן. היה חוק בעבר, בשל מצוקות במדינה שלא אפשרו למדינה לדאוג לכלל אזרחיה בצורה טובה, שקבע שלא מעלים מחירים של כל מיני מוצרים. החוק התייחס גם למקרקעין. הוחלט להקפיא את המחירים של השכירות, ואמרו שכל 3 חודשים יעדכנו את המחירים. עדכנו כמה פעמים ובסוף הפסיקו לעדכן. החקיקה גם הגנה מפניווי וקבעה שלא ניתן לפנות.

נוצר מצב שהשוכרים משלמים סכומים זניחים ביותר, בשל אי עדכון דמי השכירות לאורך שנים רבות.

יש דירות שהשוכרים משלמים בהם סכומים של כמה מאות ₪ כששווי השוק שלהם הוא 10,000 ₪.

נוצר מצב של "שוק" בתחום הזה בין שלושת השחקנים – דייר יוצא, דייר נכנס ובעל הבית. בין הדייר היוצא לדייר הנכנס, הסכום שיקף את ההיוון של הפער בין הסכום שמשלם הדייר הנכנס לבין הסכום שהיה משלם בחוץ. בשלב מסוים הנושא עוגן בחוק והוגדרו דייר נכנס, דייר יוצא, דמי מפתח וכו'. הסכום שהדייר הנכנס משלם נקראים "דמי מפתח" ומתחלקים לפי החוק 40-60.

ברור שאדם שיש לו בעלות בנכס, ויש דייר מוגן בנכס, הערך של זכות הבעלות שלו הוא נמוך יותר משמעותית מהערך של זכות הבעלות של מי שאין לו דייר מוגן בנכס.

דמי מפתח הם היוון של ההפרש בין דמי השכירות המוגנים לבין דמי השכירות הכלכליים.

דוגמא:

דמי שכירות מוגנים – 500 ₪ לחודש

דמי שכירות כלכליים – 5,500 ₪ לחודש

הפרש = $5000 * 12 = 60000$ ₪ לשנה.

נחשב מה יש לכל אחד מהצדדים בעת מכירת הזכות ::

הבעלים:

ישולמו להם 500 ₪ לחודש, שהם 6000 ₪ לשנה

בעת מכירת הזכות על ידי הדייר היוצא הוא משלם דמי מפתח – שחלק ממנו הולך לבעלים

ויש את ערך הגרט (בעיקרון – הקרקע).

הדייר המוגן:

היוון הפרש של דמי שכירות מוגנים לעומת דמי שכירות כלכליים.

תשלום בגין אי פינוי.

השוק הזה הולך ומצטמצם, אבל יש עדיין כ-30,000 דירות כאלה במדינת ישראל.

נניח שיעור היוון בשוק הדירות של 4% שנתי

אם הבעלים מקבל 500 ₪ לחודש, 6000 ₪ שח לשנה.

הסיכון שלא יקבל את הכסף הוא נמוך מאוד (ישמח אם הדייר לא ישלם לו, כך הוא יהיה רשאי לפנות אותו). ולכן יהוון בשיעור נמוך יותר. נניח – 3%.

המרצה אומר שעל פי מחקר שנערך בעבר – לפני כ-15 שנים, הממוצע של החזקת הבית בדיירות מוגנת הייתה 10-12 שנה. היום השתנו דברים, ההנחה היא שהדייר יישאר לצמיתות, עד שהבית לא יהיה ראוי למגורים. לכן לוקחים את זה לפי תקופת החיים הכלכליים שנותרו לבית.

יש הרבה שיקולים בעסקאות האלה, שקשה לקחת אותם בחשבון – למשל: דירה שאפשר להרוס ולבנות במקומה כמה דירות, שבגלל זה בעל הבית יסכים לשלם סכום יותר גבוה בשביל הפינוי, או אדם שעומד למותר ורוצה להשאיר משהו לדור הבא ועוד ועוד.

ככלל, דמי מפתח – ככלל – מקובל לשלם סכום ששווה לחמישים אחוזים מערך אותו הבית בלי דייר מוגן.

אם יש לי דירה ששווה בשוק חופשי ששווה 3,000,000 ₪ ומשלמים לי 1,500,000 ₪, לכאורה היה אמור להיות שנשארים לי כבעלים – יתרת ה-50% הזו. אבל בפועל זה לא ככה, הבעלים לא יוכל עכשיו למכור את החלק שלו ב-50%. זה נקרא "גורם מטרד". כלומר: מי שיקנה את הדירה מהבעלים, אם ירצה לעשות משהו בקשר לדירה, יצטרך להטריד עצמו בכל מיני דברים. ולכן זה מפחית משהו כמו 5% מערך הדירה. החלק שיישאר לבעלים, לפיכך הוא כ-45% מערך הדירה בשוק החופשי).

סעיף 52 לחוק הגנת הדייר - מדבר על ביטול מוגנות של הדייר המוגן – באיזה מקרים יעשו את זה? כיום נכלל ברשימה גם דיור מוגן מסחרי.

ההיוון שצריך לשלם למינהל הוא 91%. איך הגיעו לזה?

49 שנים – N

שיעור ההיוון 5%

PMT = 5% משווי הקרקע.

מה יש לחוכר: דמי שכירות חקלאיים של מה שהוא חכר, מהוונים ליתרת תקופת חכירה שבגינה הוא כבר שילם את דמי החכירה.

למחכיר יש את שווי הקרקע שמהוונים אותה ליתרת תקופת החכירה.

יש לנו חוזה שהקרקע לא מהוונת לגביה ומשלמים דמי שכירות בכל שנה ושנה. יש לעיתים מנגנון שניתן לעשות עדכון של דמי השכירות (במינהל, למשל, זה אחת ל-7 שנים). מתייחסים לזה כאילו בעל הקרקע הוא רציונאלי, והוא יבקש את העדכון כנראה.

אם אין מנגנון כזה, יש לחוכר את ההפרש בין דמי השכירות שהוא משלם בפועל – ההיסטוריים, לבין דמי השכירות הכלכליים שמהוונים ליתרת התקופה. כיון שיש פחות סיכוי שהוא יעזוב, אז שיעור ההיוון נמוך יותר.

למחכיר – יש את היוון של התקבולים של כל התקופה ואת ערך הגרט – הקרקע. מהוון להיום.

ככל שהזכות שהמחזיק בקרקע מחזיק בה קרובה יותר לזכות הבעלות, שיעור ההיוון יהיה נמוך יותר. בגלל שבד"כ הוא משלם עבור זה סכום נמוך יותר מהסכום שמשלם בעל הזכות הנמוכה יותר (שאותה הוא הקנה למישהו אחר). נניח שיש בעלים שהחכיר לחוכר ראשי שהחכיר לחוכר משנה, אז החוכר הראשי משלם סכום נמוך יותר מהחוכר השני (כי הוא הרי צריך להרוויח מההחכרה לשני). ולכן הכסף שהוא צריך לשלם יותר בטוח (כי הפער בינו לבין שווי השוק של הזכויות שלו – גדול יותר וזה יותר שווה לו). לכן, שיעור ההיוון בגין ההכנסות ממנו יהיה נמוך יותר.

שאלה:

מגרש פנוי מיועד לאחסנה בטוחה החוכר לפני 5 שנים בדמי שכירות שנתיים של 4000 דולר לתקופה של 30 שנה. דמי החכירה שולמו מראש. שיעור ההיוון אז והיום – במועד ההסכם – 6% לשנה.

מגרשים דומים נמכרים היום ב-50,000 דולר.

היום החוכר השכיר את הנכס בשכירות משנה למשרד ממשלתי כחלק מאתר מגורונים זמני.

תקופת השכירות נקבעה ל-5 שנים. ודמי השכירות 5000 דולר לשנה.

- מה שווי זכויות החוכר
- מה שווי זכויות הבעלים
- בהנחה שהחוכר הנ"ל היה רוכש בשעתו את זכויות הבעלות המלאה בנכס מה היה שווי זכויותיו היום כבעלים.

תשובה לשאלה א

לחוכר הראשון מה שיש זה – 25 שנה שהוא לא צריך לשלם דמי שכירות. לא משנה כרגע כמה הוא שילם אז.

זה בעצם אומר שהוא חוסך דמי שכירות חודשיים בסך של $50000 * 6\% = 3000$ דמי שכירות חודשיים.

חוץ מזה הוא משכיר ב-5000 דולר ל-5 שנים, ולכן יש לו גם 2,000 דולר כל שנה במשך 5 שנים.

ההיוון של שני הסכומים האלה שווה ל- $46774 = 38350 + 8424$

אבל זה לא מדויק, כי את ה-2000 הנוספים צריך להוון בשיעור היוון גבוה יותר, כי הוא בסיכון גבוה יותר, כי הוא משכיר את זה בסכום גבוה ממחיר השוק ולכן הסיכון שהשוכר יעזוב אותו גבוה יותר.

תשובה לשאלה ב

הבעלים כבר קיבל את כל דמי השכירות בעבר, גם בגין ה-25 שנים הבאות. ולכן כל מה שיש לו זה קרקע ששווה 50,000 שאותה הוא יקבל בעוד 25 שנה. ולכן צריך להוון את ה-25,000 שם ב-25 שנה לפי שיעור היוון של 6%. מתוך זה צריך להוריד גורם מטרד.

(דרך אחרת: לקחת את ה-50,000 ולהפחית מתוך זה את שווי הזכויות של החוכר הראשי – 38350, מתוך זה, להוריד גורם מטרד).

תשובה לשאלה ג'

אם החוכר היה קונה את הקרקע בזמנו, אז עכשיו היה לו קרקע ששווה 50000 ובנוסף יש לו עוד 2000 (הפער בין 5,000 לבין 3000) ל-5 שנים, בשיעור הוון גבוה יותר.

שיעור 6:

(לא לשכוח להדפיס עצמאית את השיעור האחרון).