



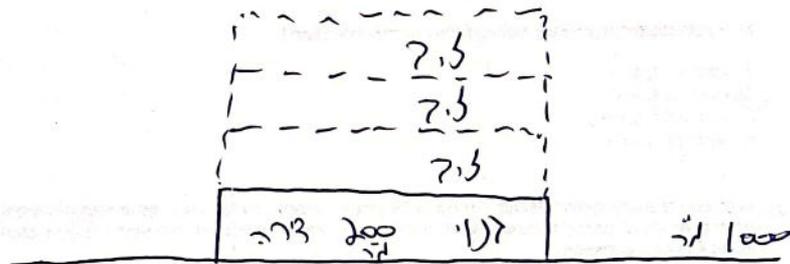
דמי שימוש / שווי בשימוש

תורת השמאות קיץ 13

36 מהו "שווי בשימוש"?

- א. ערך המבטא את שווי הזכויות בנכס, בהנחה שלא קיימות לגביו ציפיות לשינוי בזכויות הבנייה.
- ב. ערך המבטא את שווי הזכויות בנכס, בהנחה שלא קיימות בו זכויות בנייה נוספות, ובהנחה שאין לגביו ציפיות לשינוי בזכויות הבנייה.
- ג. ערך המבטא את שווי הזכויות בנכס לשימוש מסוים כלשהו, בהנחה שלא קיימות בו זכויות בנייה נוספות, ובהנחה שאין לגביו ציפיות לשינוי בזכויות הבנייה.
- ד. ערך המבטא את שווי הזכויות בנכס לשימוש מסוים כלשהו, בהנחה שלא קיימות בו זכויות בנייה נוספות, בהנחה שאין לגביו ציפיות לשינוי בזכויות הבנייה ובהנחה שהנכס אינו סחיר (לא ניתן להעביר את הזכויות לאחרים).

שווי ג'סיקום



- שווי נכס ג'נו' = 1 מ

- שווי 3.7 ק"מ = 3000 ק"מ

$3000 \times 3 = 9000$ (ק"מ)

שווי שוק = 1.9 מ

שווי ג'סיקום = 1 מ (לא לת"ס 3.7)



גישות להערכת נכסים

גישות להערכת נכסים – גישת ההשוואה

מועד 2 שנת 2020

21. שמאי מקרקעין התבקש להעריך שווי שוק של דירת מגורים הממוקמת בשולי עיר בינונית בדרום הארץ, בשטח 90 מ"ר בקומה 3 בבניין (מתוך 4 קומות), למועד הקובע 5.5.2019. הבניין כולל מעלית. שטח הגג מהווה חלק מהרכוש המשותף. השמאי איתר במאגר המחירים של רשות המסים 5 עסקאות למכירת דירות בבניין הנדון. השמאי ערך בוררים ביחס לעסקאות שאיתר והציג את מסקנותיו בטבלה הבאה:

תאריך	קומה	שטח	תמורה בש"ח	הערות נוספות
15.8.18	2	60 מ"ר	1,080,000	הדירה נמכרה בכינוס נכסים עקב סכסוך בין יורשים (כ"א)
30.12.18	2	75 מ"ר	1,600,000	הדירה מושכרת בשוק החופשי
4.2.19	3	80 מ"ר	1,800,000	בבעלות אמו של הקונה דירה בבניין (א"כ וק"כ ליתר)
6.3.19	4	90 מ"ר	1,800,000	2 חדרים בדירה אוחדו לחדר אחד כמול בגודלו ע"י הריסת הקיר שהפריד ביניהם
10.4.19	4	85 מ"ר	1,820,000	המוכר בחו"ל. את הליכי המכר ניהל אביו של המוכר שהחזיק בייפוי כח בלתי חוזר

בתשובתך הנחי כי אין שליות של שטחים, אין שינויים במחירים בתקופה וכמות העסקאות המרובה בבניין איננה מרמזת על בעיה או שינוי כלשהי בבניין.

אילו מהעסקאות מותאימות לקביעת שווי הדירה הנישומה?

- א. עסקאות 1, 2, 4-1
- ב. עסקאות 2, 4-5
- ג. עסקאות 1, 3, 4-1
- ד. עסקאות 2, 3, 5-1

24. בעיר במרכז הארץ באזור שמונת לפי תב"ע לעשות בו שימושים מעורבים, נבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20 בנייני מגורים הכוללים מחסנים בשטח 30 מ"ר כ"א עם גישה מחצר הבניין. המחסנים נרשמו כיחידות רישום נפרדות בלשכת רישום מקרקעין. במהלך השנים הוסבו חלק מהמחסנים לדירות מגורים שכוללות מטבח, מקלחת ושירותים, וזאת ללא קבלת היתר בנייה. עם זאת, הארונה בגין המחסנים שהוסבו לדירות נבנית לפי התעריך למגורים. דמי שכירות חודשיים ליחידה ממוצעת הינם כ- 3,000 ש"ח/חודש ומייצגים דמ"ש ראויים למגורים בסביבה.

איזה מההיגדים הבאים נכון לגבי שווי השוק של יחידות המחסנים שהוסבו למגורים?

- א. שווי יחידות המחסנים שהוסבו למגורים יהיה גבוה משווי דירות דומות עקב החשקנות שבוצע בהכשרתן למגורים.
- ב. שווי יחידות המחסנים שהוסבו למגורים יהיה זהה לשווי דירות דומות מכיוון שדמי השכירות זהים.
- ג. שווי יחידות המחסנים שהוסבו למגורים יהיה נמוך משווי דירות מגורים עקב חסבת המחסנים למגורים ללא חיתר.
- ד. שווי יחידות המחסנים שהוסבו למגורים יהיה זהה לשווי מחסנים שלא הוסבו לדירות מגורים.

לה שאלה יתר ?
 לחסן שהוסב לזירה
 ללא היתר ק"כ

אע"פ ש זלוות תסרה & ק"כ לא חוקר





מועד 1 שנת 2020

8. נתון מגרש ששטחו 5 דונם שמצוי באזור תעשייה. במרכז המגרש בנוי מבנה מלאכה ותיק בשטח של 300 מ"ר שאינו ראוי לשימוש. לפי תב"ע בתוקף החלה על אזור התעשייה זכויות הבנייה במגרש נכון להיום הן 200% ב- 5 קומות (40% לקומה). מגרשים ריקים דומים באזור התעשייה נמכרים לפי 2,000 ₪ למ"ר קרקע (ללא מע"מ). נתון כי היתרי הבניה שניתנו בשנים האחרונות מנצלים את מלוא זכויות הבניה לפי התב"ע. נתונים נוספים:

- עלות בניה חדשה מוערכת ב- 5,000 ₪/מ"ר (ללא מע"מ).
- עלות בניה ותיקה מוערכת ב- 2,000 ₪/מ"ר (ללא מע"מ).
- עלות הריסה מוערכת ב- 250 ₪/מ"ר בנוי (ללא מע"מ).

מה שווי הנכס ללא מע"מ?

- א. 10,000,000 ₪
- ב. 10,600,000 ₪
- ג. 9,925,000 ₪
- ד. 10,075,000 ₪

$$5,000 \times 2,000 = 10M$$

$10M - (250 \times 300) = 9,925,000$

34. נתון מגרש מס' 50 שמייעד לבנייה צמודת קרקע. לאחרונה שונה יעוד המגרש מבינוי צמוד קרקע 10 משפחתי לבניה רגילה. לפי תב"ע בתוקף מותר לבנות במגרש 20 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר עיקרי ליח"ד. נתונים נוספים:

- X שווי חלקה בשטח דומה ביעוד צמוד קרקע 2,000,000 ₪
- ✓ שווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 100 מ"ר - 800,000 ₪
- X שיעור יזמות 25%
- X עלויות בניה למ"ר עיקרי 6,500 ₪

מה שווי השוק של מגרש מס' 150?

- א. 20,000,000 ₪
- ב. 12,800,000 ₪
- ג. 16,000,000 ₪
- ד. 13,000,000 ₪

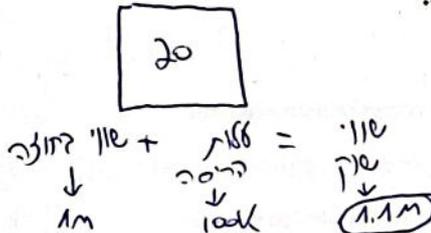
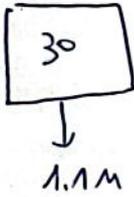
$$20 \times 800K = 16M$$

שנת 2019 מועד 2

7. על חלקה מס' 20 בנוי בית מגורים ישן שכבר אינו ראוי למגורים ועומד ריק ומנוי. לפי תב"ע בתוקף, אפשר לבנות על חלקה 20 בגיין מגורים בן 4 קומות. עלויות הריסה ומינוי של הבית הישן מוערכות ב-100,000 ש"ח. החלקה נמכרה לאחרונה ב-1,000,000 ש"ח במצבה AS-IS. נתון כי שווי המכירה משקף את שווי השוק של הנכס. בסמוך לחלקה 20 נמצאת חלקה מס' 30 שעומדת ריקה ומנויה ומוצעת להתמחרות. חלקה 30 דומה במאפייניה לחלקה 20 וחלה עליה אותה תב"ע. בתשובתכם התעלמו מזיכוי בגין אגרות והיטלים.

מה שווי השוק של חלקה מס' 30?

- א. 900,000 ש"ח.
- ב. 950,000 ש"ח.
- ג. 1,000,000 ש"ח.
- ד. 1,100,000 ש"ח.



$$8 \times 2.5 = 20$$

$$6 \times 3.5 = 21$$

21. בבניין משרדים יש מחסנים משני סוגים:

- מחסן מסוג א' הממוקם במפלס החניה, בשטח של 8 מ"ר ובגובה 2.5 מ'.
- מחסן מסוג ב' הממוקם במסדרון המעליות בשטח של 6 מ"ר ובגובה 3.5 מ'.

נתון שאין השפעה לחזית, לעומק ולמיקום בסמיכות לחניות/מעליות.

כיצד משיע ניצול נפח האיחסון על שווי המחסנים, בהנחה שנוחות האיחסון דומה בכל המצבים?

- א. בהנחה שכל נפח האיחסון מנוצל, שווי מחסן מסוג ב' גבוה יותר משווי מחסן מסוג א'.
- ב. בהנחה שכל נפח האיחסון מנוצל, שווי מחסן מסוג א' גבוה יותר משווי מחסן מסוג ב'.
- ג. בהנחה שנפח האיחסון מנוצל עד גובה של 2 מ', שווי מחסן מסוג ב' גבוה יותר.
- ד. בהנחה שנפח האיחסון מנוצל עד גובה של 2 מ', שווי שני המחסנים שווה.

25. נתון מתחם הכולל את מגרשים 1-40, זהים בתכונותיהם. להלן עיסקאות שנערכו בשנה האחרונה למגרשים במתחם:

הערות	מחיר	מ' ס' מגרש	מ' ס' עיסקה
המגרש נמכר לקונה שאין בבעלותו מגרש במתחם.	1,000,000 ש"ח	10	1
המגרש נמכר לבעלים של מגרש 12 (הצמוד למגרש 11).	1,100,000 ש"ח	11	2
מכירה בכינוס נכסים. המגרש נמכר לקונה שאין בבעלותו מגרש במתחם.	900,000 ש"ח	13	3
הבעלים של מגרש 14 מכר את המגרש לאחיו.	950,000 ש"ח	14	4
מחצית המגרש הועברה בין בני זוג במסגרת הסכם גירושין בהתאם לשומה שערך שמאי מסעם בית המשפט.	500,000 ש"ח	20 (חלק)	5
המגרש נמכר לקונה שאין בבעלותו מגרש במתחם.	1,030,000 ש"ח	16	6
המגרש נמכר לבעלים של מגרש 18 (הצמוד למגרש 17).	1,080,000 ש"ח	17	7
המגרש נמכר לקונה שאין בבעלותו מגרש במתחם.	1,050,000 ש"ח	15	8

מה שווי השוק של מגרש ממוצע?

- א. 1,100,000 ש"ח.
- ב. 1,013,750 ש"ח.
- ג. 951,250 ש"ח.
- ד. 1,020,000 ש"ח.

$$\frac{1}{1M} + \frac{5}{1M} + \frac{6}{1,030,000} + \frac{8}{1,050,000} = 1,020,000$$

שנת 2018 מועד 2

30. במסגרת הליכי תכנון של בניית בניין מגורים בשכונה מסוימת ביקש הזים לערוך סקר מחירים לגבי מכירת דירות חדשות בשכונה. במסגרת הסקר בדק השמאי מספר רב של עסקאות מכר של דירות חדשות במספר מרויקטים חדשים בשכונה. להלן תוצאות הסקר:

שווי דירת 3 חדרים בשטח 75 מ"ר - 1,500,000 ₪
שווי דירת 4 חדרים בשטח 100 מ"ר - 1,700,000 ₪
שווי דירת 5 חדרים בשטח 125 מ"ר - 1,800,000 ₪
מה ניתן להסיק מנתונים אלו?

$$\frac{1.7M - 1.5M}{1.5M} > \frac{1.7M - 1.5M}{1.5M} = 13.3\%$$

$$\frac{1.8M - 1.7M}{1.7M} < \frac{1.8M - 1.7M}{1.7M} = 5.9\%$$

הוספת 13.3%
 הוספת 5.9%

1.7M
 1.8M

1.7M
 1.8M

לא כלכלי לתת 5 חדרים

- אם עלות הבניה למייר שווה בכל הדירות, הכדאיות הכלכלית הגדולה ביותר היא בבניית דירות 4 חדרים.
- אם עלות הבניה של כל הדירות היא 5,500 ₪/מ"ר, אין כדאיות כלכלית בבניית דירות 5 חדרים לעומת בניית דירות 3 ו-4 חדרים.
- השווי של דירות 4 חדרים ודירות 5 חדרים גבוה יותר ולכן הכדאיות הכלכלית של בנייתן גדולה יותר משל דירות 3 חדרים.
- אם עלות הבניה של כל הדירות נמוכה מ-5,500 ₪/מ"ר, אין כדאיות כלכלית בבניית דירות 3 חדרים לעומת בניית דירות 4 ו-5 חדרים.

40. בפרויקט מגורים מוכר הזים מחסנים לדיירים כדלקמן:

שטח מחסן	גובה מחסן	מחיר	מ"ר	מ"ר
8 מ"ר	2.4 מ'	57,600 ₪	19.2	34
6 מ"ר	2.4 מ'	43,200 ₪	14.4	34
6 מ"ר	3 מ'	54,000 ₪	18	34

כמה אמור לעלות מחסן בשטח של 7 מ"ר ובגובה של 2.8 מ' בפרויקט?

$$7 \times 2.8 = 19.6$$

- א. 50,400 ₪
- ב. 63,000 ₪
- ג. 56,000 ₪
- ד. 58,800 ₪

$$19.6 \times 34 = 58,800$$

גישות להערכת נכסים – גישת היוון הכנסות

שנת 2020 מועד 2

למסכן = סלר היוון גדול
לא למסכן = סלר היוון נמוך

12. איזו מהטענות הבאות לגבי השפעה על שיעור ההיוון נכונה?

- א. ככל שאחוז התפוסה גדול יותר, שיעור ההיוון גבוה יותר.
- ב. ככל שהנכס חדש יותר ומודרני יותר, שיעור ההיוון גבוה יותר.
- ג. ככל שתקופות השכירות קצרות יותר, שיעור ההיוון גבוה יותר.
- ד. ככל שריבית אג"ח ארוכת טווח צמודה נמוכה יותר, שיעור ההיוון גבוה יותר.

אמר אבא שלי (נורא)

27. חברת נתנאלה בע"מ מחזיקה במלוא זכויות הבעלות בניין חדש המיועד לשימושי תעסוקה ומשרדים. דירקטוריון החברה החליט להשכיר את הנכס לתקופה של 7 שנים לשימוש הכלכלי ביותר. האיל וטרם בוצע בניין עבודות גמר מנים ועבודות התאמה, דירקטוריון החברה פונה לשמאי בבקשה לבדוק מהו השימוש הכדאי ביותר בנכס. השמאי ערך סקר מחירים שהעלה את הנתונים הבאים (כל הסכומים ללא מע"מ):

דמ"ש חודשיים למ"ר מקובלים באזור למי שימושים (ברמת גמר מלאה):

- משרדים – 75 ₪
- מרמאת שיניים – 90 ₪
- מרמאת רגילות – 85 ₪
- בייס להכנה לבחינות בגרות – 70 ₪
- עלויות ההכשרה למ"ר בנוי:
- משרדים – 2,500 ₪
- מרמאות שיניים – 4,000 ₪
- מרמאות רגילות – 3,000 ₪
- בית ספר – 2,800 ₪
- שיעור הריבית 7.5% לשנה.
- בגמר תקופת ההשכרה (7 שנים) יידרש שימץ נוסף.
- כל התשלומים בסוף כל שנה.

מהו השימוש המיטבי עבור המשכיר להשכרה לתקופה של 7 שנים?

א. משרדים
ב. מרמאות שיניים
ג. מרמאות רגילות
ד. בייס להכנה לבחינות בגרות

מועד 1 שנת 2020

2. נתונה חנות בשטח של 40 מ"ר. בשנת 2010 הושכרה החנות בדמי שימוש חודשיים ראויים של 250 ₪/מ"ר בחדש. שיעור התשואה המקובל למסחר בסביבת בשנת 2010 היה 8%. בשנת 2012 דמי השכירות הראויים ושיעור התשואה עלו בשיעור של 10%.

מה היה שווי הנכס בשנת 2010 ובשנת 2012?

- א. שווי בשנת 2010: 1,500,000 ₪
- ב. שווי בשנת 2010: 1,363,636 ₪
- ג. שווי בשנת 2010: 1,363,636 ₪
- ד. שווי בשנת 2010: 1,500,000 ₪
- א. שווי בשנת 2012: 1,500,000 ₪
- ב. שווי בשנת 2012: 1,363,636 ₪
- ג. שווי בשנת 2012: 1,500,000 ₪
- ד. שווי בשנת 2012: 1,650,000 ₪

2012

$120K \times 1.1 = 132K$

$PV = \frac{PMT}{i}$

$1.5M$

$8\% \times 1.1 = 8.8\%$

2010

$120K \times 1.1 = 132K$

$PV = \frac{PMT}{i}$

$1.5M$

8%



Handwritten notes showing PV calculations for different interest rates:

- For 9%: $PV = \frac{PMT}{i}$, $i = 9\%$, $PV = 10500$
- For 8%: $PV = \frac{PMT}{i}$, $i = 8\%$, $PV = 12700$
- For 7.5%: $PV = \frac{PMT}{i}$, $i = 7.5\%$, $PV = 12700$

6. בניין משרדים מושכרים השטחים הבאים:
- משרדים בשוק החופשי: 80 נר/מ"ר לחודש
 - מרפאות: 80 נר/מ"ר לחודש
 - משרד ממשלתי: 70 נר/מ"ר לחודש
 - להלן שיעורי היוון המקובלים בסיבה:
 - משרדים בשוק החופשי: 7.5%
 - מרפאות: 8%
 - משרד ממשלתי: 8%

מה דירוג השווי בין הנכסים?

- שווי המרפאות הוא הגבוה ביותר ושוי המשרד הממשלתי הנמוך ביותר.
- שווי המשרדים הוא הגבוה ביותר ושוי המרפאות הנמוך ביותר.
- שווי המשרד הממשלתי הוא הגבוה ביותר ושוי המרפאות הנמוך ביותר.
- שווי המשרדים הוא הגבוה ביותר ושוי המשרד ממשלתי הנמוך ביותר.

מועד שני שנת 2019 (תשלום גבוה - הוצאת ידועה)

3.3 נתונים שני נכסים:

מיקום	חנות א'	חנות ב'
תקופת שכירות	5 שנים	7 שנים
דמי שכירות חודשיים	125 ש"ח למ"ר	140 ש"ח למ"ר
מועד תשלום דמי השכירות	בסוף כל חודש	בתחילת כל רבעון
שיעור היוון	6.5%	7%

נתון כי רוב השוכרים בשני המרכזים השכונתיים משלמים דמי שכירות בסך של 130 ש"ח למ"ר לחודש.

$\frac{7\%}{1} = 1.75$ $\frac{6.5\%}{12} = 0.54$

איזו חנות מגלמת שווי מ"ר גבוה יותר? מדוע?

- חנות א', משום שהשווי למ"ר הוא כ- 22,500 ש"ח.
- חנות א', משום שהשווי למ"ר הוא כ- 23,900 ש"ח.
- חנות ב', משום שהשווי למ"ר הוא כ- 23,300 ש"ח.
- חנות ב', משום שהשווי למ"ר הוא כ- 24,300 ש"ח.

Handwritten timeline and PV calculation:

- Timeline: 0, 5, ∞
- Equation: $PV = \frac{PMT}{i}$, $i = 6.5\%$, $PV = 23900$
- Calculation: $24K \times \frac{1}{(1.065)^5} = 17,517$

שנת 2019 מועד 1

Handwritten calculations: $6390 + 17517 = 23907$

1. משה מבקש לרכוש דירה להשקעה. למשה הוצעו לרכישה שתי הדירות הבאות:

הערות	שכר דירה חדשי	שווי	מספר חדרים	שטח במ"ר	מספר דירה
הדירה כוללת מרמסת שנסגרה בהיתר	6,500 ₪	2,800,000 ₪	3	72	1
בדירה פינת משפחה	3,500 ₪	1,100,000 ₪	3	80	2

מה תמליץ למשה על בסיס הנתונים לעיל?

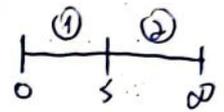
- דירה 1 עדיפה להשקעה כי התשואה ממנה גבוהה מחתשואה בדירה 2.
- דירה 2 עדיפה להשקעה כי התשואה ממנה גבוהה מחתשואה בדירה 1.
- דירה 2 עדיפה להשקעה כי דמי השכירות החודשיים גבוהים מתקרת דמי השכירות הפטורה מתשלום מס הכנסה.
- דירה 1 עדיפה להשקעה כי חשווי למ"ר גבוה יותר מאשר מדירה 2.

Handwritten calculations for investment comparison:

- For 20%: $PV = \frac{PMT}{i}$, $i = 20\%$, $PV = 11M$
- For 3.8%: $PV = \frac{PMT}{i}$, $i = 3.8\%$
- For 8.75%: $PV = \frac{PMT}{i}$, $i = 8.75\%$

כתובת: הדר 6 חולון | נייד: 0544-222233
דוא"ל: shlomi.hac@gmail.com





3 נתון בנין משרדים במרכז הארץ בגובה 12 קומות עם שטח שחיר בכל קומה 1,700 מ"ר. 7 קומות בבניין מושכרות במלואן לשוכר אחד ל- 5 שנים הבאות תמורת 100 ₪ למ"ר לחודש (התשלום בסוף התקופה). יתר הקומות עומדות כרגע ריקות ומנויות.
דמי שכירות למשרדים בסביבה 85 ₪ למ"ר לחודש (התשלום בסוף התקופה).
שיעורי היוון למשרדים:

- 7.2% למשרדים המושכרים בשכירות בגובה השוק.
- 8% למשרדים מעל דמי שכירות שוק.
- 6.5% למשרדים מתחת לדמי שכירות שוק.

מה שווי הבניין?

- א. כ- 185,000,000 ₪
- ב. כ- 245,000,000 ₪
- ג. כ- 295,000,000 ₪
- ד. כ- 355,000,000 ₪

1 תקופה 7

$$PMT = 1700 \times 7 \times 100 \times 12 = 14,980,000$$

5 n
8% i
PV = 57,015,999

2 תקופה 8

$$PV = \frac{PMT}{i} \times \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$$

$$289M \times \frac{1}{(1.072)^5} = 204,138,088$$

8 חברת היהלום הנוצץ בע"מ קיבלה הלוואה שמועד פירעונה חל בעוד 4 שנים מהיום. במועד הפירעון תצטרך החברה להחזיר לבנק סכום של 65,000,000 ₪.
בבעלות החברה שני בניינים:

- בנין משרדים בשטח של 7,500 מ"ר המניב דמי שכירות חודשיים בסך של 825,000 ₪.
- בנין לשימושים מעורבים לתעסוקה בשטח של 11,500 מ"ר המניב דמי שכירות של 4,200,000 ₪ לרבעון.
- שיעור תשואה ושיעור היוון למשרדים - 7.2%.
- שיעור תשואה ושיעור היוון לתעסוקה - 6.8%.

איזה מהאפשרויות הבאות נכונה לגבי פירעון ההלוואה?

- א. החברה תוכל לפרוע את ההלוואה באמצעות דמי השכירות מבניין המשרדים בלבד.
- ב. החברה תוכל לפרוע את ההלוואה באמצעות דמי השכירות מהבניין לתעסוקה בלבד.
- ג. החברה תזדקק לדמי השכירות משני הבניינים כדי לפרוע את ההלוואה.
- ד. החברה תאסף למכור את אחד מהבניינים שבעלותה על מנת לפרוע את ההלוואה.

תקופה 9

$$PMT = 4.7M \times 4 = 18.8M$$

4 n
6.8% i
FV = 44,055,768

9 בבכש מניב חלו לאחרונה שני שינויים: דמי השכירות החדשיים הראויים עלו ב- 10% ושיעור ההיוון הראוי ירד ב- 10%.

איזה השפיעו השינויים על שווי הנכס?

- א. שווי הנכס לא השתנה.
- ב. שווי הנכס עלה ב- 20% בדיוק.
- ג. שווי הנכס עלה ביותר מ- 20%.
- ד. שווי הנכס עלה בפחות מ- 20%.

$$PV = \frac{PMT}{i} \times \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$$

1527
10% i
8% x 0.9 = 7.2%
7.2% i

$$PV = \frac{PMT}{i} \times \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$$

1850
8% i

$$\frac{1527}{1850} = 0.825$$

$$1 - \left(\frac{0.97}{1.1}\right)^n$$

מה אוליג אם היינה ירידה?



גישות להערכת נכסים – גישת העלות

ק"ץ 2024

14. איזה מהבאים הוא דוגמה למרכיב שיש להביא בחשבון בהערכת נכס לפי גישת העלות?

- א. מקררים במסעדה ("?)
- ב. מערכת מיזוג אוויר מרכזי בדירת מגורים ("?)
- ג. ריהוט בחנות נעליים ("?)
- ד. שולחן חדר ישיבות ודלפק קבלה במשרד ("?)

מועד 2 שנת 2020

$\frac{17K}{8K} = 20\%$ $30K \times 20\% = 6K$ $17K + 6K = 23K$	$\frac{15K}{8K} = 187.5\%$ $30K \times 187.5\% = 56.25K$ $15K + 56.25K = 71.25K$
---	--

$17K \times 100 = 1.7M$ $15K \times 100 = 1.5M$
 $1.7M - 1.5M = 200K$

13. במרוקט מגורים חדש יש דירות משני סוגים:
- דירות רגילות ששטחן 100 מ"ר.
 - דירות גן ששטחן 100 מ"ר + 80 מ"ר חצר.
- הדירות בנויות כולן לפי אותו מפרט ולפי אותו תכנון פנימי.
- עסקאות השוואה:
- דירות רגילות - 27,600 נה/מ"ר בנוי לא כולל מע"מ.
 - דירות גן - 30,000 נה/מ"ר בנוי לא כולל מע"מ.
- נתונים נוספים:
- עלות בנייה - 8,000 נה/מ"ר (לא כולל מע"מ).
 - רווח יזמי - 20%.

מה שווי מרכיב הקרקע של החצר?

- א. 240,000 ₪.
- ב. 192,000 ₪.
- ג. 200,000 ₪.
- ד. 224,000 ₪.

מועד 1 שנת 2020

33. קונה בודק אופציה לרכוש קרקע בשטח של 1,000 מ"ר באזור מבוקש במרכז הארץ המיועדת לחקמת שני בתים צמודי קרקע לבנייה עצמית.

הקונה בודק ומצא כי:

- שווי מ"ר קרקע 13,000 ₪
 - שטח לבניה בכל צמוד קרקע (עיקרי + שרות) 300 מ"ר
 - עלות בניה למ"ר עיקרי + שרות 15,000 ₪ (הסכום כולל מע"מ)
 - רווח יזם 5%
- בתשובתכם הניחו שיש כדאיות כלכלית לניצול מלא זכויות הבנייה.

מה יהיה שווי הנכס בגמר הבניה?

- א. 22,000,000 ₪
- ב. 17,640,000 ₪
- ג. 23,940,000 ₪
- ד. 23,100,000 ₪

$1000 \times 13K = 13M$
 $300 \times 15K \times 8 = 36M$
 $36M - 13M = 23M$



שנת 2018 מועד 2

16. מתונות שתי חלופות:

חלופה ב'	חלופה א'	
שוי דירה כולל מע"מ 2,400,000 ₪	שוי דירה כולל מע"מ 3,000,000 ₪	שווי דירה חדשה כולל מע"מ
90 מ"ר	90 מ"ר	שטח דירה
15%	15%	רווח יזמי
7,000 ₪ לא כולל מע"מ	7,000 ₪ לא כולל מע"מ	עלות בנייה

מהו שיעור הירידה בשווי הקרקע ללא מע"מ בין חלופה א' לחלופה ב'!

$1153,783$ ק"ש
 $74 \times 90 = 6304$ ק"מ
 יזמי 15%

$\frac{2.4m}{1.17} = 2,051,282$ ק"מ

$1599,654$ ק"ש
 $74 \times 90 = 6304$ ק"מ
 יזמי 15%

$\frac{3m}{1.17} = 2,564,103$ ק"מ

- א. כ- 20%
- ב. כ- 24%
- ג. כ- 26%
- ד. כ- 28%

$1 - \left(\frac{228}{1599,654} \right) = \downarrow 28\%$