



השפעת מדידת הנכסים על הדוחות הכספיים

ניב כהן, סמנכ"ל פיתוח עסקי , קבוצת לוינשטין
פב' 2024

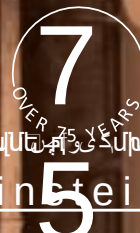


הערכת שווי לדוחות הכספיים - "שווי שוק" בין קונה מרצון למוכר מרצון למועד הקובע לשומה

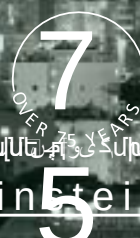


ההבדל בין "שווי שוק", "שווי בשימוש" ו- "שווי עסק חי"

אינדיקציות לשינויים בשווי השוק של הנכס



פרמטרים העשויים להשפיע על שווי הנכס בעת ביצוע המדידה



שינויים בשיעורי ההיוון – תגובת השוק אל מול תגובת מערך השווי



אגף שומת מקרקעין
LAND APPRAISAL DEPARTMENT
جناح تقييم عقارات

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



טבלה 2: שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל), בממוצע כלל ארצי, במחצית הראשונה של שנת 2022

נכסי משרדים	-	6.7%
נכסי מסחר	-	6.7%
נכסי תעשיה	-	6.7%



השפעות עליית הריבית ותשומות הבניה על שווי המקרקעין – סימולציות שונות



השפעות עליית הריבית ותשומות הבניה על שווי המקרקעין:

סימלציה ב' השפעת עליית הריבית על שיעור הרווח לפי שיטות שיווק שונות

הנחות עבודה

74	מס' דירות ליזם
80 מ"ר	שטח ממוצע לדירה
58,000	מחיר מכירה למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
3	תקופת בניה בשנים
7%	שיעור ריבית שנתית
20%	שיעור הון עצמי לפרוייקט
	שיווק
232,000	עלויות צפויות לפני מימון (אלפי ש"ח)
15,000	עלויות מימון (אלפי ש"ח)
247,000	סה"כ עלויות (אלפי ש"ח)
275,000	מכירות צפויות ללא מע"מ (אלפי ש"ח)
28,000	רווח צפוי (אלפי ש"ח)
11.3%	שיעור רווח לעלות (אלפי ש"ח)

20% בחתימת החוזה, 70% לינארי לאורך תקופת הבניה, 10% במסירת הדירה

השפעת שיטת השיווק על שורת הרווח

מסקף מחיר מכירה למ"ר בנוי	שיעור רווח לעלות	רווח מיל. ש"ח	גביה ממכירות	מימון הון עצמי
58,000	11.30%	27.82	לינארי	לא
56,412	8.50%	21.47	20/80	לא
56,175	8.10%	20.52	לינארי	כן
54,493	5.30%	13.79	20/80	כן



השפעות עליית הריבית ותשומות הבניה על שווי המקרקעין:

סימולציה ג' - שחיקת שווי הקרקע כתוצאה מעליית הריבית ותשומות הבניה לפי ערכי קרקע שונים

מועד קובע 31/12/2023		מועד קובע 31/12/2021	תל אביב
עם שינוי במחירי המכירה	ללא שינוי במחיר המכירה		
5,225,000	5,500,000	5,500,000	שווי דירה ממוצעת כולל מע"מ
4,465,800	4,700,900	4,700,900	שווי דירה ללא מע"מ
3,880,000	4,090,000	4,090,000	חילוץ רווח יזמי (15%)
1,416,667	1,416,667	1,000,000	עלות בניה
250,000	250,000	160,000	מימון
2,210,000	2,420,000	2,930,000	שווי קרקע
25%	17%		שחיקת שווי הקרקע ב- %

מועד קובע 31/12/2023		מועד קובע 31/12/2021	באר שבע
עם שינוי במחירי המכירה	ללא שינוי במחיר המכירה		
1,615,000	1,700,000	1,700,000	שווי דירה ממוצעת כולל מע"מ
1,380,300	1,453,000	1,453,000	שווי דירה ללא מע"מ
1,200,000	1,260,000	1,260,000	חילוץ רווח יזמי (15%)
850,000	850,000	600,000	עלות בניה
78,000	78,000	50,000	מימון
272,000	332,000	610,000	שווי קרקע
55%	46%		שחיקת שווי הקרקע ב- %



תודה!

7
OVER 75 YEARS