

אוגוסט 2008

## קווים מנחים

### פרק ו': שומת דמי השכירות הראויים למקבצי דיור

#### 1. רקע כללי

מקבץ דיור הוא נכס אשר הועמד לרשות משרד הקליטה לצורך הפעלתו כמרכז מגורים לעולים חדשים מחוסרי אמצעים המסוגלים לקיים משק בית עצמאי<sup>1</sup>. הצורך בהקמתם של מקבצי הדיור נבע מגידול במספרם המוחלט של עולים הזקוקים לסיוע במציאת פתרון דיור בראשית שנות התשעים עם בואם של גלי העלייה ממדינות חבר העמים.

#### 2. מאפיינים פיזיים של מבנה מקבץ הדיור

מקבץ דיור הוא בדרך כלל בניין רווי בודד המחולק פונקציונאלית לדירות נפרדות, קטנות, עצמאיות הכוללות שרותים, מקלחת ומטבחון. הבניין כולל שטחי שרות ייחודיים, שמשמשים כאולם לפעילות חברתית (ששטחו 1 מ"ר לפחות ליח"ד), משרד קבלה, חדר לשומר, מרחבים מוגנים, מעברים, חדרי מדרגות וכו' זאת בהתאם לדרישות ולמפרט משרד הקליטה. מספר הדירות במקבץ דיור טיפוסי הוא בדרך כלל בין 60 ל-200<sup>2</sup> כאשר מרבית הדירות הן דירות חדר והיתרה דירות בנות שני חדרים. השטח<sup>3</sup> השכיח של דירת חדר הוא כ- 25 מ"ר. השטח השכיח של דירת שני חדרים הוא כ- 36 מ"ר. יחס ברוטו נטו בבניין נע בטווח של 0.26 - 0.56 מ"ר לכל מ"ר דירת<sup>4</sup>.

1 המשתכנים במקבץ דיור הם בעיקר עולים חדשים קשישים.  
2 קיימים מקבצי דיור ספורים החורגים מטווח זה.  
3 שטח הדירה התחום בין קירות החוץ שלה.  
4 במניין שטחי השירות לא נכללו חניות בניית ככל שקיימות.

### 3. מאפיינים תכנוניים של מבנה מקבץ הדיוור

מקבצי הדיוור בנויים על קרקע ביעודים שונים: מגורים, מלונאות, דיוור מוגן, בית אבות, משרדים, תעשייה, קרקע למקבץ דיוור ועוד. חלק מהרשויות המקומיות דורשות הסדרה של שימוש חורג, שכרוכה לעיתים בתשלום היטל השבחה.

### 4. מאפייני ההתקשרות החוזית בין הבעלים לבין מדינת ישראל

ההתקשרות הראשונה בין המדינה לבין היזם להשכרת מקבץ דיוור היא באמצעות מכרז. בהתקשרות זו היזם מתחייב להקים את מקבץ הדיוור ולהעמידו לשימוש המדינה בדרך כלל לתקופה של 5 שנים עם אופציה, למדינה בלבד, להארכת ההתקשרות ל- 5 שנים נוספות. היזם מתחייב למסור את המקבץ, כאשר הוא ראוי לאיכלוס ולכן מחויב בנוסף לעבודות הבניה הרגילות המקובלות בבניה רוויה למגורים להתקין מערכת מיזוג אוויר ובחלק מהשטחים המשותפים (בחלק מהחוזים היזם נדרש להתקין מזגנים גם בדירות) ולשאת בעלות חיבורי מים, וחשמל. בתקופת השכירות היזם נהנה משלושה זרמי תשלומים נפרדים:

- א. דמי השכירות למבנה הצמודים למדד המחירים לצרכן ומשולמים על ידי המדינה ועל ידי הדיירים<sup>5</sup> גם על דירות ריקות<sup>6</sup>.
- ב. דמי ניהול קבועים<sup>7</sup> המשולמים על ידי המדינה עבור שירותי ניקיון, תחזוקת השטחים המשותפים, מיזוג אוויר, צביעת דירות בעת החלפת דייר, מוקדן בשעות היום והלילה, שרותי שמירה, וכיו"ב. בחלק מהמקבצים תשלום זה מכסה גם חשבונות הוצאות שוטפים: ארנונה, מים, חשמל, הסקה.
- ג. תשלום שמקבל היזם מהדיירים ישירות עבור שירותים נוספים שהוא מוכר להם ושהמדינה אינה צד להם: שרותי כביסה, מכירת מנות מזון וכיו"ב.

### 5. עקרונות להערכת דמי השכירות הראויים למבנה

דמי השכירות הראויים שיחושבו בשומה הם התשלום בעבור המבנה ללא תחזוקה וניהול. בראייתו של היזם, הנכס הוא נכס עסקי מניב (בדומה לנכסי משרדים, תעשייה ומסחר), אשר מושכר בשלמות למדינה בהתאם לתנאי ההתקשרות ולמפרט, שהוגדרו על ידה לתקופה קצובה (זאת על אף שהשימוש בו הינו למגורים). דמי השכירות הראויים בנכס זה יהיו לפיכך אותם דמי שכירות הוגנים<sup>8</sup> אשר מקנים ליזם רווח טבעי ומקובל בהשכרה של נכסי מקרקעין מניבים אחרים זאת כמובן בכפוף להתאמות ייחודיות הקשורות בסוג ההתקשרות ובטיב השוכרת. לפיכך, ההתייחסות השמאית/כלכלית אל שאלת דמי השכירות הראויים בנכס תהיה כזו שמכמתת את היתרונות והחסרונות שבהשכרת הנכס למטרת מקבץ דיוור ביחס למטרת שכירות אחרת של נכס מניב בשוק העסקי הפרטי (בין שוכרים ומשכירים פרטיים בנכסים עסקיים).

דמי השכירות ייקבעו על פי עקרון התשואה הכלכלית הראויה להשקעתו הכספית הכוללת של היזם בהקמה

5 במועד כתיבת מסמך זה נדרשים הדיירים לשלם כ- 900 ₪ לחודש ואת היתרה משלמת המדינה.  
6 התשלום משולם אחת לרבעון (בדרך כלל בסוף הרבעון).

7 דמי הניהול משולמים לבעלים בדרך יחד עם דמי השכירות בתשלום רבעוני אחד.

8 תשלום נמוך מדמי השכירות הוגנים יביאו את היזם להעדיף השקעה בשוק הנכסים המניבים הפרטיים ותשלום גבוה מדמי השכירות הוגנים יביא ליזם רווח שמעל למקובל בשוק הנכסים המניבים.

ובהכשרה של המיזם למטרת השכירות הייחודית ויכללו שלושה מרכיבים :

- א. תשואה ראויה על הנכס כנכס מניב.
- ב. החזר של היטל השבחה לשימוש חורג למשך תקופת ההתקשרות (והוצאות מתכלות אחרות הכרוכות בשימוש החורג).
- ג. פיצוי עבור מרכיב סיכון ייחודי שבו נושא היזם מעצם התקשרותו בחוזה לתקופה קצובה לנכס המותאם פיזית לצרכי שוכרת אחת (מונופסון) של אי חידוש תקופת השכירות. למעשה, היזם עלול בתום תקופת ההתקשרות לשאת בעלות הכרוכה בהסבת המבנה לשימוש אחר (שהוא השימוש המיטבי הצפוי בנכס) ושווקו או השכרתו לשימוש זה בתום תקופת השכירות.

#### 6. שימוש בגישת השוואה

דמי השכירות הנהוגים במקבצי דיור הם על פי רוב ערך תוצאתי של שומת מקרקעין שנערכה עבור משרד הקליטה והיא אינה תוצאה של מפגש כוחות הביקוש וההיצע בין שוכרים רבים ומשכירים רבים. לפיכך, השימוש בגישת השוואה למחירי שכירות במקבצי דיור אחרים (ככל שקיימים) היא בעלת רמת תוקף נמוכה לחישוב התשואה הראויה להשקעה והיא תסייע בבדיקת סבירות של תוצאת השומה בלבד. לא תבוצע השוואה למחירי השכרה של דירות מגורים זאת מאחר ושוק השכירות למגורים ברובו המכריע אינו חייב במס, אינו בדיווח לשלטונות המס ומורכב משוכרים ומשכירים פרטיים בעלי מאפייני תועלת שונים מהתועלות העסקיות.

#### 7. התחשיב לדמי השכירות הראויים למקבץ דיור

א. חישוב גובה ההשקעה (שהיא בררת תשואה) לשימוש מקבץ הדיור

לצורך מציאת התשואה הראויה תחושב ההשקעה למשכיר.

החישוב יהיה לאומדן השקעה סבירה לבניית המקבץ במועד הקובע בערכים ריאליים למועד הקובע ובניכוי פחת (ולא ההשקעה ההיסטורית המוצמדת, או ההשקעה בפועל) על פי העקרונות הבאים :

- את מרכיב הקרקע יש לשום בהתאם לייעודה במועד הקובע עפ"י השימוש המיטבי בה (ולא עפ"י חישוב תיאורטי של שווי בשימוש כמקבץ דיור).
- קרקע שייעודה "מקבץ דיור" יש לשום כקרקע למגורים שזכויות הבניה בה הן זהות לאלה אשר מוקנות למגרש הנשום בצפיפות (שטח דירה ממוצעת במבנה) המקובלת בסביבה ובהפחתה בגין מגבלת השימוש בטווח של 10% - 30%.
- אם שוויה של הקרקע מושפע מרכיבי פוטנציאל לשינוי ייעוד תיעשה האבחנה בין החלק בפוטנציאל שעשוי להתממש בתקופת ההתקשרות למקבץ דיור ובין החלק שעשוי להתממש לאחר תקופת ההתקשרות ולהכיר בשווי החלק בפוטנציאל המיוחס לתקופת ההתקשרות בלבד (ראה דוגמה בנספח).
- למרכיב הקרקע יש להוסיף את עלות הקמת המבנה<sup>9</sup> בניכוי פחת אפקטיבי (ולא פחת כרונוולוגי). לעלות הבניה יש להוסיף עלות של עד 10% בגין חלוקה פנימית לדירות נפרדות רבות.

9 לצורך חישוב עלות הבניה יש להשתמש במחירונים לבניה למגורים בתוספת ההעמסות (תכנון, פיקוח וכו') וללא מע"מ. בחוזים למקבצי דיור שבהם תוספות מיוחדות יכמתו גם הוצאות היזם בגינם (למשל התקנת מזגנים בדירות).

- לעלויות הבניה הבסיסיות יתווספו עלויות בניה להתקנת מערכת מיזוג בדירות ובשטחים המשותפים<sup>10</sup>.
- לא תובא בחשבון תוספת בגין בניה באיכות גבוהה יותר מהמקובל במגורים.
- בחישוב עלות הקמת המבנה יובאו בחשבון גם שטחי שירות בבניין עד לשיעור של 40% מהשטח העיקרי<sup>11</sup>.
- בחישוב העלות יובאו בחשבון עלויות סידור מקומות החניה עד לשיעור של מקום חניה אחד לכל שתי דירות.
- עלות הבניה במבנים ייחודיים<sup>12</sup> תחושב לפי "עלות תחליף" ולא לפי "עלות תעתיק".
- בחישוב העלות תובא בחשבון ההשקעה בפיתוח החצר.
- על כל מרכיבי העלות הנ"ל יש להעמיס את מרכיב היזמות<sup>13</sup> בשיעור המקובל לבניה רוויה למגורים (בשיעור של 20% - 27% בהתאם לגודל הפרויקט). בפרויקטים שבהם נדרשים הליכי תכנון מיוחדים (למשל בקשה לשימוש חורג) יוכל השמאי לייחס יזמות גבוהה יותר עפ"י שיקולו.

ב. שיעור התשואה השנתית הראויה

בשוק הנכסים המניבים (משרדים, תעשייה ונכסים מסחריים) מקובלת תשואה שנעה בטווח שבין 7.5% לבין 10% זאת בהתאם לרמת הסיכון, הפחת, "שיעור הריבית חסרת הסיכון לטווח ארוך" במועד הקובע ועוד.  
 במקבצי דיור קיים למשכיר יתרון של איכות השוכרת (הקטנת סיכון) בנוסף קיים יתרון לגודל (שוכרות יחידה לשטח של אלפי מ"ר) ויתרון לתשלום דמי שכירות קבועים לפי תפוסה מלאה.  
 יחד עם זאת בנכסים המשמשים כמקבצי דיור קיים פחת פיזי מואץ.

לנוכח תנאי ההתקשרות וזוהות השוכרת נראה כי התשואה השנתית הראויה היא 8.0%<sup>14</sup>.

תשואה זו גבוהה בכ- 4% מתשואת ריבית השוק הריאלית הקרדיטורית חסרת הסיכון לזמן ארוך<sup>15</sup> במועדים שבהם מצוי המשק במצב ייחודי, שבו ריבית השוק הקרדיטורית הצמודה לזמן ארוך חריגה (נמוכה מ- 3.5% או גבוהה מ- 4.5%<sup>16</sup>) יבחר השמאי בשיעור תשואה אחר על פי שיקול דעתו.

ג. החזר היטל השבחה לשימוש חורג (והוצאות מתכלות אחרות הכרוכות בשימוש החורג)

במידה והשימוש כמקבץ דיור מחייב את היזם בתשלום היטל השבחה ובהוצאות "מתכלות" אחרות, תחושב סך ההוצאה ויחושב החזר העלות החודשית למרכיב זה על פי הנוסחא הבאה (ראה דוגמה ונוסחא בנספח):

$$\frac{\text{היטל השבחה לשימוש חורג}}{\text{X 12 (מקדם ערך נוכחי סדרתי)<sup>17</sup>$$

10 עלויות אלה אינן כלולות בדרך כלל בעלות הבניה הכללית בבניה רוויה למגורים במחירוני הבניה.  
 11 מאחר ויחידות הדיור שבמקבץ הן עצמאיות מבחינה פונקציונלית, אין במקבץ צורך ממשי בשטחי שירות נרחבים. שטחי שירות נרחבים נבנים בהם דרך כלל כדי למלא את הצורך בשימוש העתידי בתום השימוש כמקבץ דיור (או שנבנו במקור בבניין שהומר למקבץ דיור).  
 12 לדוגמא בבתי מלון בעלי תכנון ייחודי או במבנים הבנויים בטכנולוגיית בניה ייחודית.  
 13 מרכיב היזמות יבטא את השקעת היזם במימון הפרויקט בתקופת בנייתו, הוצאות הקשורות בתקורה ורווח ליזם.  
 14 גבול התשואה התחתון מנכס מניב.  
 15 כפי שמתבטאת בריבית השוק לאג"ח צמוד מסוג "גליל" לתקופה של 10-15 שנים.  
 16 ריבית השוק לאג"ח "גליל" למועד הקובע יילקח מאתר האינטרנט של בנק ישראל.  
 17 לצורך חישוב מענ"ס ייעשה שימוש בריבית בשיעור של 5% אלא אם השמאי סבור כי במועד הקובע נתקיימו תנאי ריבית מיוחדים המצדיקים שימוש במקדם אחר. החישוב יהיה לממוצע בין תחילת תקופה וסוף תקופה.

ד. פרמיית סיכון לאי חידוש חוזה השכירות

תחושב ההשקעה העתידית הצפויה הדרושה להתאמת הנכס לשימוש המיטבי בו בתום תקופת השכירות, שתהיה מורכבת מהסכומים הבאים:

1. עלות בניה פיזית הצפויה להתאמת המבנה לשימוש המיטבי בו בתום תקופת השכירות. (חלוקה פנימית מחדש וכיו"ב)<sup>18</sup>.

2. הפחת התכנוני הצפוי בנכס לאחר התאמתו/הסבתו (למשל אם הנכס בנוי בבניה שאינה תואמת את הסביבה וזאת בעקבות השימוש הקודם הייחודי כמקבץ דיור).

שני מרכיבים אלה יחד מהווים את ההוצאה הכספית העתידית הצפויה ליזם אם לא תממש המדינה את אופציית השכירות לתקופה נוספת.

כדי לחשב את ההעמסה הכרוכה בסיכון יש להכפיל את ההוצאה הכספית הנ"ל במקדם פרמיית סיכון.

מקדם פרמיית הסיכון לתקופה של 5 שנים הראשונות להפעלת המקבץ תהיה 60%

מקדם פרמיית הסיכון לתקופה של 5 שנים הבאות (מהשנה השישית עד השנה העשירית) 40%

מקדם פרמיית הסיכון לתקופה של 5 שנים לתקופת החידוש השלישית ואילך 20%<sup>19</sup>

את ההעמסה השנתית יש לחשב על פי הנוסחה הבאה (ראה דוגמה בנספח):

$$\text{פרמיית סיכון לאי חידוש תקופת השכירות} = \text{שיעור הפרמיה} \times \frac{\text{ההוצאה הכספית העתידית הצפויה באי חידוש}}{12 \times \text{מקדם ערך עתידי סדרתי}}^{20}$$

ה. דמי השכירות הראויים

דמי השכירות הראויים למקבץ הדיור יתקבלו כאמור על ידי סכימה של סכומים שחושבו לעיל: **התשואה למבנה + החזר הוצאות לשימוש חורג + פרמיית הסיכון.**

8. בדיקת סבירות

לתוצאת התחשיב תבוצע בדיקת סבירות לצורך ניטור שגיאות תחשיביות כדלקמן:

א. בדיקת סבירות לדמי השכירות הראויים, שחושבו למבנה, תיעשה ע"י חלוקת דמי השכירות שנתקבלו בשטח המבנה ברוטו (ללא שטח החניות הבנויות) והשוואה גסה לתשואה בנכסים מניבים למשרדים ולהיי-טק ברמת גמר דומה באותו הישוב (דמי השכירות המחושבים למבנה מקבץ דיור יהיו בדרך כלל נמוכים מדמי השכירות במשרדים).

ב. בדיקת סבירות להחזר ההוצאות המתכלות תיעשה ע"י חלוקת "ההוצאה המתכלה" במספר חודשי השימוש החורג. הסכום שיתקבל במנה זו אמור להיות נמוך אך קרוב לתוצאת התחשיב.

ג. בדיקת סבירות לפרמיית הסיכון תיעשה ע"י חלוקת "תוחלת ההוצאה הצפויה" במספר חודשי ההתקשרות. הסכום שיתקבל במנה זו אמור להיות גבוה אך קרוב לתוצאת התחשיב.

18 בפירוטים קיימים ישנים שהוסבו למקבץ דיור והשימוש המיטבי שבהם לאחר תקופת ההתקשרות הוא הריסתם (כמו מלון "דיפלוט" בירושלים), לא תחושב פרמיית סיכון כלל.

19 לאחר השנה העשירית גולמו דמי השכירות בשנים שחלפו הסיכונים שגלומים בהתקשרות המיוחדת למקבץ דיור. ואולם נשאר סיכון קטן יותר שבאחזקת נכס שאינו מותאם לצרכי השוק העסקי.

20 לצורך חישוב מע"ס ייעשה שימוש בריבית בשיעור של 5% אלא אם השמאי סבור כי במועד הקובע נתקיימו תנאי ריבית מיוחדים המצדיקים שימוש במקדם אחר. החישוב יהיה לממוצע בין חישוב לתחילת תקופה וסוף תקופה.

ד. בדיקת סבירות לדמי השכירות למקבץ תיעשה ע"י חלוקת הסכום שהתקבל למספר יחידות הדיור שבמקבץ והשוואתו לדמי השכירות הנהוגים במקבצים דומים.

**9. מע"מ**

הערכים בתחשיב כולו (קרקע, עלות הקמה, עלות התאמה וכיו"ב) לא יכללו מע"מ. לפיכך השומה לדמי השכירות הראויים שיגזרו מהתחשיב יהיו דמי שכירות ראויים ללא מע"מ. השומה תיערך לדמי השכירות למבנה ולא תכלול את מרכיב הניהול והתחזוקה ככל שנושא בו המשכיר הערה ברוח זו תירשם בסעיף "השומה".

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

**נספחים:**

תחשיב לדוגמה  
הנחיות לחישוב מקדם ערך נוכחי סדרתי וערך עתידי סדרתי.

סיומת  
האגף  
לשכת  
מנהל  
האגף

**נספח א': תחשיב לדוגמה**

**תחשיב דמי השכירות הראויים למקבץ דיור ברח' \_\_\_\_\_ גו"ח \_\_\_\_\_**

**א. נתונים:**

108	יח"ד במקבץ
2,015	שטח המגרש במ"ר
תעשיה עתירת ידע 200%	ייעוד הקרקע
5	מס' קומות מעל לקומת קרקע
1	מרתף
לפי גרמושקה 3,240	סה"כ שטח עיקרי במ"ר
1,255	סה"כ שטח שירות ללא חניה
38.7%	שטח שירות באחוזים מהעיקרי
738	חניה בנויה
1,465	שטח חצר מגוננת או מרוצפת
54	צפיפות (יח"ד לדונם)
1/1/XXXX	המועד הקובע
4.225	שער החליפין של הדולר

**ב. שווי הקרקע**

1,267,500 ₪	\$300,000	שווי דונם תעשייה
2,554,013 ₪	\$604,500	שווי המגרש

**הערה:** הנכס ממוקם בשולי אזור התעשיה וגלום בשווי פוטנציאל לשינוי ייעוד למגורים. אולם מאחר ואין צפי לשינוי ייעוד בטווח של חמש השנים הקרות, לא הובא בחשבון הפוטנציאל אלא שווי הקרקע בייעודה הקיים בלבד בשווי \$ 300,000 לדונם.

**ג. שווי המחברים**

2,390 ₪	עלות למ"ר בניה רוויה למגורים דקל 9/06
2,557 ₪	תוספת 7% לחלוקה פנימית ליח"ד רבות נפרדות
120 ₪	תוספת להתקנת מזגנים (בשטחים המשותפים ו/או בדירות)
563 ₪	תוספת תכנון, פיקוח ואגרות (לפי חשב 22%)
3,239 ₪	סה"כ השקעה למ"ר ברוטו בבניין
14,561,130 ₪	עלות הקמת הבניין כחדש (ללא חניון)
1,091,022 ₪	עלות הקמת החניה הבנויה לפי \$ 350 למ"ר
15,652,152 ₪	סה"כ עלות בניה לבניין כחדש
14,086,937 ₪	בניכוי פחת אפקטיבי שנצבר במבנה של 10%
120,000 ₪	פיתוח חצר
14,206,937 ₪	סה"כ המחברים ללא יזמות

**ד. התשואה הראויה למבנה**

16,760,949 ₪	שווי הקרקע והמחברים (ב+ג)
20,951,186 ₪	בתוספת יזמות 25%
1,676,095 ₪	תשואה שנתית לפי 8%
<b>139,675 ₪</b>	<b>תשואה חודשית ראויה למבנה</b>

**ה. היטל השבחה לשימוש חורג**

200,000 ₪	היטל השבחה ששולם לחמש שנים
4.4377	מענ"ס ל- 5 שנים בריבית 5% (ממוצע תחילת וסוף תקופה)
45,068 ₪	החזר שנתי לתשלום היטל
<b>3,756 ₪</b>	<b>החזר חודשי לתשלום היטל</b>

תורת  
 השוואת  
 ערכים

**ו. פרמיית סיכון**

על פי תשלום בפועל	₪4,747,844	ההשקעה הדרושה בהסבה למשרדים ברמת מעטפת לפי \$ 250
	40%	מקדם פרמיית סיכון (לתקופת חידוש שניה)
	₪1,899,138	מקדם פרמיה X ההשקעה הדרושה באי חידוש
	5.6638	מקדם ערך עתידי סידרתי (ל- 5 שנים בריבית 5% ממוצע תחילת-סוף תקופה)
	₪335,313	פרמיית סיכון שנתית
	<b>₪ 27,943</b>	<b>פרמיית סיכון חודשית</b>

**ז. דמי השכירות הראויים למקבץ דיור**

<b>₪171,373</b>	<b>סה"כ דמי שכירות ראויים (ד+ה+ו)</b>
-----------------	---------------------------------------

**ח. בדיקת סבירות**

תשואה חודשית להשקעה במבנה	₪139,675	תשואה למ"ר ברוטו	₪31.07
	\$7.35		
היטל השבחה והוצאות מתכלות חלוקה במספר החודשים (60)	₪200,000		₪3,333
מסקנה: 3,756 ₪ - סביר			
תוחלת ההוצאה באי חידוש החוזה חלוקה במספר החודשים (60)	₪1,899,138		₪31,652
מסקנה: 27,943 ₪ - סביר			
דמי השכירות החודשיים למקבץ דמי השכירות החודשיים לדירה	₪171,373		₪1,587
	\$376		

דמי השכירות לדירה ממוצעת למקבץ בשכונת ___ בעיר ___	₪1,750
דמי השכירות לדירה ממוצעת למקבץ בשכונת ___ בעיר ___	₪1,900
דמי השכירות לדירה ממוצעת למקבץ בשכונת ___ בעיר ___	₪1,800

פיוטרה לרעוררת



## נספח ב': הנחיות לחישוב מקדם ערך נוכחי וערך עתידי סדרתי

1. מקדם ערך נוכחי סדרתי הדרוש לחישוב החזר ההוצאות המתכלות (כמו היטל ההשבחה למקבץ דיור או הוצאות הקשורות בשימוש החורג) יחושב כממוצע של התוצאה המתקבלת במחשב פיננסי לתחילת ולסוף תקופה או לחילופין ע"י הצבה בנוסחה הבאה:

V – העלות הכספית המתכלה  
R – ריבית צמודה לזמן ארוך  
n – מספר שנות חוזה ההתקשרות למקבץ הדיור

$$\text{החזר הוצאות מתכלות} = \frac{V}{1 - \frac{1}{(1+R)^n}} \times \left(1 + \frac{R}{2}\right) \times 12$$

2. מקדם ערך עתידי סדרתי הדרוש לחישוב פרמיית הסיכון יחושב כממוצע של התוצאה המתקבלת במחשב פיננסי לתחילת ולסוף תקופה או לחילופין ע"י הצבה בנוסחה הבאה:

V – העלות הכספית הכרוכה באי חידוש חוזה השכירות  
R – ריבית צמודה לזמן ארוך  
n – מספר שנות חוזה ההתקשרות למקבץ הדיור  
P – שיעור פרמיית הסיכון

$$\text{פרמיית הסיכון השנתית} = \frac{V}{\frac{(1+R)^n - 1}{R} \times \left(1 + \frac{R}{2}\right) \times 12} \times P$$

סיומה להערכת  
חוזתו