

כצנלסון, גבעתיים

סימולציה כלכלית לעסקת נדל"ן בהתחדשות עירונית

פרטי העסקה

כתובת	כצנלסון, גבעתיים	תרחיש נבחן	פליפ
יזם	יזם מוביל מהחברות הגדולות במשק	עו"ד דיירים	משרד עו"ד
סטטוס	חתום פנימי בינוי לאחר רוב נדרש. תב"ע בשלבי עבודה (מעגל ראשון) תמ"א 70 + מדיניות עירונית תואמת.	תוספת מ"ר לפי הסכם	18 מ"ר

ההיגיון הכלכלי בעסקה: רכישת דירת מגורים במחיר אטרקטיבי שמשקף שווי של דירה ישנה ונעימה במיקום מצוין, עם השנים להנות מהשאת ערך עם התקדמות ההתחדשות העירונית. למכור לאחר מימוש הפער שווי לדירה חדשה ומורחבת שתיבנה במסגרת הפרויקט מבלי להמתין לתקופת הבנייה המלאה.

זמן ההחזקה של 8 שנים מורכב מ: 2 שנים תב"ע (סמכות מחוזית/מקומית) + 1.5 שנים תוכנית עיצוב + 3 שנים היתר בנייה + 0.5 שנים ליווי בנקאי ופנימי + שנה מרווח ביטחון לעיכובים.

הכל כמפורט בהרחבה בדוח שלהלן.

פרטי הנכס

8 שנים	84 מ"ר עיקרי	72 מ"ר	2,225,000 ₪
זמן החזקה עד מכירה	תוספת שטח ריאלית של 12 מ"ר (במקום 18 מ"ר לפי הסכם)	שטח הדירה כיום	מחיר רכישה (לאחר מו"מ)

נקודת המוצא - הון וחוסן פיננסי

תזרים מזומנים חודשי צפוי (שלילי)	הכנסה חודשית נדרשת לאישור בנק	הון עצמי נדרש
-3,600 ₪	23,300 ₪	658,950 ₪
שכ"ד 5,800 ₪ ביכני החזר משכנתא 8,857 ₪	הערכת סף (38% מהחזר)	כולל הוצאות רכישה

התשואה הצפויה (אומדן וצפי בלבד, ר' בהברה)

תשואה שנתית צפויה (CAGR)	תשואה שנתית צפויה (IRR)	רווח כולל צפוי
18.7%	17.8%	1,940,000 ₪
		לכל תקופת ההחזקה הצפויה

רגישות התשואה הצפויה (CAGR) - זמן עד מכירה מול קצב עליית ערך

עליית ערך \ שנים	6	7	8	9	10	11	12	13
2%	19%	17%	15%	13%	12%	11%	10%	10%
3%	21%	19%	17%	15%	14%	13%	12%	12%
4%	23%	21%	19%	17%	16%	15%	14%	13%
5%	25%	23%	20%	19%	18%	17%	16%	15%
6%	27%	24%	22%	21%	19%	18%	17%	17%

⚠ כל הנתונים הכספיים המוצגים במסמך זה, לרבות רווח, תשואה (CAGR/IRR) וטבלאות הרגישות, הם אומדן וצפי בלבד, המבוססים על הנחות עבודה המפורטות לעיל. הם אינם מהווים הבטחה, התחייבות, ייעוץ השקעות או מצג ביחס לתוצאה עתידית כלשהי, וביצועים עתידיים עשויים להיות שונים באופן מהותי מהאומדן. המשקעה בנדל"ן כרוכה בסיכון, לרבות סיכון לאובדן הון, ואין באמור כדי להוות תחליף לבדיקת נאותות ולייעוץ מקצועי.

נתוני נכס

פרטים אלו משלמים ואינם משפיעים על החישוב הכלכלי - להשלמה בהתקדמות העסקה.

מספר בניין	גוש / חלקה	אופן רישום בטאבו
שטח לפי ארנונה	6155	רישום תקין
70 מ"ר	שטח לפי נסח טאבו	שטח לפי מדידת הזיג
	60 מ"ר	72 מ"ר

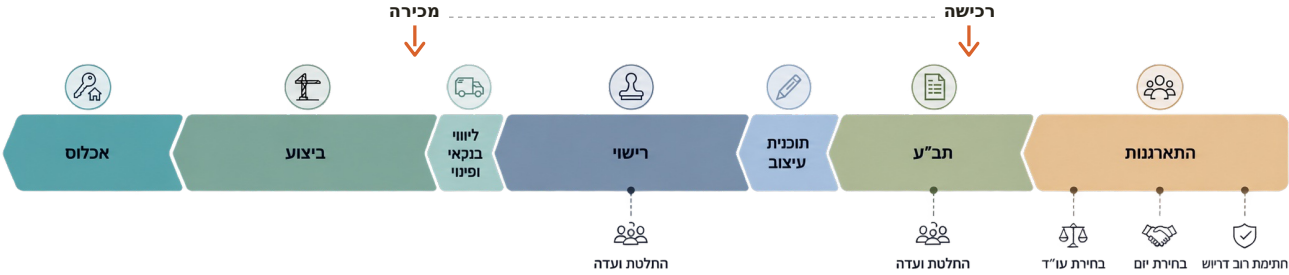
הנחות היסוד לחישוב

אלו ההנחות שעליהן מבוססת הסימולציה כולה, ומה שביסס כל אחת מהן.

הנחה	ערך	מבוסס על
מימון בנקאי (LTV)	75%	לפי מסלול המימון שנבדק בעסקה זו
ריבית משכנתא	4.90%	ריבית ממוצעת משוקללת, לפי תנאי שוק המשכנתאות הנוכחיים
תקופת משכנתא	30 שנים	משך מימון סטנדרטי למשכנתא למגורים
תשואת שכ"ד נוכחית (%)	3.1%	לפי שכר דירה ריאלי מוערך לנכס באזור
תשואת שכ"ד נוכחית (₪ לחודש)	₪ 5,800	שכר הדירה המוערך שממנו נגזרת התשואה באחוזים לעיל
עליית שכ"ד שנתית	3.0%	הצמדה לעליית מדד בסיסית לאורך תקופת ההחזקה
עליית ערך שנתית	4.0%	הנחת שוק לעליית מחירי דור - ברירת מחדל קבועה של המודל
זמן החזקה עד מכירה	8 שנים	מבוסס על צפי משוקלל לשלבי הפרויקט עד תחילת הביצוע (ר' תרשים תהליך הפרויקט בהמשך), בתוספת מרווח ביטחון לעיכובים
מועד מכירת הדירה (מדיניות)	פליפ	ברירת המחדל שלנו: תרחיש "פליפ" - מכירת הזכויות בסמוך לתחילת ביצוע הפרויקט (לאחר קבלת היתר בנייה ופינוי דיירים), לפני שלב הבנייה עצמו
תוספת שטח בפרויקט	12 מ"ר	לפי ההסכם: 18 מ"ר - בשימוש לחישוב; 12 מ"ר (גישה שמרנית)
שווי מ"ר בדירה החדשה (הערכה)	₪ 42,000	הערכת שמא/זום לשווי מ"ר בדירה החדשה לאחר השבחה
שווי הדירה החדשה במונחי היום	₪ 3,528,000	84 מ"ר (כולל תוספת של 12 מ"ר בשימוש לחישוב) x 42,000 ₪ למ"ר
מרווח ביטחון לעיכובים	12 חודשים	נוסף על משך ההחזקה הצפוי, לצורך ניהול סיכונים שמרני

תהליך פרויקט פינוי בינוי

8 שנים - צפי זמן החזקה



רכישה

מחיר מבוקש (כפי שפורסם)	2,400,000 ₪
הנחת מו"מ משוערת	175,000 ₪
מחיר רכישה (לשימוש בחישוב)	2,225,000 ₪
הון עצמי נדרש (כולל הוצאות רכישה)	658,950 ₪
גובה המשכנתא / החזר חודשי	1,668,750 ₪ / 8,857 ₪
סה"כ הוצאות נלוות לרכישה	102,700 ₪

הנחת המו"מ היא הערכה כללית בלבד ואינה מבטיחה תוצאת משא ומתן בפועל. פירוט מלא של רכיבי העלות (מס רכישה, עו"ד, תיווך, שמאות) זמין בקובץ האקסל המלא.

מכירה

מחיר מכירה צפוי (תרחיש פליפ)	4,520,000 ₪
------------------------------	--------------------

איך הבענו למספר הזה: שווי הדירה החדשה במונחי היום ("מצב יוצא") הוא 3,528,000 ₪, לפי 84 מ"ר בשווי 42,000 ₪ למ"ר. שווי זה מוצמד לקצב עליית מחירי דירות מגורים מוערך של 4.0% בשנה, על פני 8 שנים - ומגיע לשווי משוער בעת המכירה של 4,830,000 ₪. מחיר ה"פליפ" בפועל (4,520,000 ₪) נמוך מהשווי המשוער הזה, כי מכירת הזכויות לפני אכלוס מהווה לערך של היום ומשקפת שהרוכש - בשונה מהיזם - אינו נהנה מתנאי תשלום נוחים ופריסה לאורך זמן, ואינו נהנה מכוח המיתוג והשיווק שיש ליזם מול קהל רוכשי הדירות החדשות.

סה"כ הוצאות מכירה (עו"ד, מתווך)	72,000 ₪
מס שבח משוער	0 ₪

אין חבות מס שבח צפויה: מחיר המכירה הצפוי (4,520,000 ₪) נמוך מתקרת הפטור ממס שבח לדירה יחידה, המשוערכת למועד המכירה בכ-6,343,985 ₪.

כיצד מגיעים לרווח הנקי הצפוי - פירוט מלא

תמורת מכירה צפויה	4,520,000 ₪
סילוק משכנתא	1,430,000 ₪
הוצאות מכירה	72,000 ₪
תזרים שוטף מצטבר	424,000 ₪
הון עצמי ברכישה	658,950 ₪
מס שבח משוער	0 ₪

רווח נקי צפוי 1,940,000 ₪

⚠ כל הנתונים הכספיים המוצגים במסמך זה, לרבות רווח, תשואה (CAGR/IRR) וטבלאות הרגישות, הם **אומדן וצפי בלבד**, המבוססים על הנחות עבודה המפורטות לעיל. הם אינם מהווים הבטחה, התחייבות, ייעוץ השקעות או מצג ביחס לתוצאה עתידית כלשהי, וביצועים עתידיים עשויים להיות שונים באופן מהותי מהאומדן. השקעה בנדל"ן כרוכה בסיכון, לרבות סיכון לאובדן הון, ואין באמור כדי להוות תחליף לבדיקת נאותות ולייעוץ מקצועי.

רגישות לעליית שכר דירה מול ריבית המשכנתא

תשובה שנתית (CAGR) בזמן ההחזקה הנוכחי, לפי קצב עליית שכר הדירה השנתי (מימין) וריבית המשכנתא (למעלה).

עליית שכ"ד \ ריבית משכנתא	3.50%	4.00%	4.50%	4.90%	5.50%	6.00%	6.50%
0.0%	20%	19%	19%	19%	18%	18%	17%
2.0%	20%	20%	19%	19%	18%	18%	17%
3.0%	20%	20%	19%	19%	19%	18%	18%
4.0%	20%	20%	20%	19%	19%	18%	18%
6.0%	21%	20%	20%	20%	19%	19%	18%

רגישות תזרים לאחוז המינוף (LTV)

כיצד גובה המימון הבנקאי משפיע על התזרים החודשי - ככל שהמינוף גבוה יותר, ההחזר החודשי גדל.

אחוז מימון (LTV)	50%	60%	70%	75%	80%	85%	90%
תזרים	₪ -600	₪ -1,800	₪ -3,000	₪ -3,600	₪ -4,200	₪ -4,800	₪ -5,400

מקרא - מושגים פיננסיים בדוח

CAGR תשובה שנתית ממוצעת המבוססת על סך הרווח הצפוי מול ההון העצמי, ללא התייחסות לעיתוי המדויק של תזרימי הביניים.	(LTV (Loan to Value שיעור המימון הבנקאי מתוך שווי הנכס - למשל 75% LTV משמעו שהבנק ממן 75% מהמחיר וההון העצמי מכסה את היתר.
(DCF (Discounted Cash Flow שיטת היוון תזרימי מזומנים עתידיים לשווי של היום, המשמשת להערכת מחיר "פליפ" בעסקה זו.	IRR תשובה שנתית מדויקת המביאה בחשבון את התאריך המדויק של כל תזרים מזומנים צפוי, כולל עליית שכר הדירה. מדד מדויק יותר מ-CAGR.
מס שבח מס המוטל על הרווח ממכירת נכס מקרקעין; לדירת מגורים יחידה קיימת תקרת פטור המתעדכנת שנתיים.	פליפ מכירת הזכויות בנכס לפני אכלוס, בסמוך למועד קבלת היתר הבנייה ותחילת ביצוע הפרויקט.
הנחת מו"מ הפחתה משוערת ממחיר המבוקש, המשקפת תוצאה סבירה של משא ומתן - אינה מבטיחה תוצאה בפועל.	תזרים מזומנים שלילי מצב שבו ההוצאות החודשיות (בעיקר החזר משכנתא) עולות על ההכנסה החודשית (שכ"ד) - הנכס "עולה כסף" מדי חודש.

⚠ **הבהרה משפטית מלאה**

כל הזכויות שמורות לעו"ד שלו לביא. אין להעתיק, לשכפל, להפיץ, לפרסם או לעשות כל שימוש אחר במידע המופיע במסמך זה, כולו או חלקו, ללא קבלת אישור מראש ובכתב.

המידע במסמך זה נמסר למטרות מידע כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי, מיסוי, חשבונאי או השקעה, ואין להסתמך עליו כזה. **כל נתון כספי, רווח, אחוז תשובה (לרבות CAGR ו-IRR) וטבלת רגישות המופיעים במסמך זה מהווים אומדן וצפי בלבד**, המבוססים על הנחות עבודה שנקבעו לצורך המחשה בלבד, ואינם מהווים הבטחה, התחייבות, ייעוץ השקעות, מצב או אחריות מכל סוג לתוצאה, לתשובה או לרווח כלשהם בפועל. ביצועי עבר ותחזיות אינם מבטיחים תוצאה עתידית. כל השקעה בנדל"ן כרוכה בסיכונים, לרבות סיכון לאובדן מלוא ההון המושקע, ואין באמור במסמך זה כדי להוות תחליף לבדיקת נאותות משפטית, תכנונית ומיסויית פרטנית ולייעוץ מקצועי מתאים בטרם קבלת כל החלטת השקעה. האחריות לבחינה ולשיקול הדעת העצמאי מוטלת במלואה על הקורא.

חלק מהנתונים המוצגים במסמך (לרבות פרטי רישום, מדידה ותוספת זכויות בנייה) מבוססים על מידע שנמסר על ידי צדדים שלישיים או פורסם באמצעים פומביים, ולא עברו אימות עצמאי מלא - אין באמור כדי לשמש תחליף לבדיקה עצמאית של הנתונים מול המקורות הרשמיים (נסח טאבו, היתרים, הסכם ההתחדשות העירונית ותשקיף/דוחות היום, ככל שרלוונטי). מסירת מסמך זה, לרבות פגישה או שיחה בעקבותיו, אינה יוצרת יחסי עורך דין-לקוח, ואינה מהווה הצעה, הזמנה, שידול, ייעוץ פרטני או המלצה לביצוע כל עסקה. עורך המסמך ו/או המשרד אינם אחראים לכל נזק, ישיר או עקיף, שיגרם כתוצאה משימוש במידע המופיע במסמך זה או הסתמכות עליו. מסמך זה עשוי להתעדכן או להשתנות ללא הודעה מוקדמת, ואינו מחייב עדכון או תיקון של גרסאות קודמות שנמסרו.