

# התחדשות עירונית מתחם יוספטל חולון

הרצאה בנושא היבטים שמאיים כלכליים  
מוגש כשירות לנציגות הדיירים

16.7.20

# וקסמן גוברין גבע – נעים להכיר



# וקסמן גוברין גבע – נעים להכיר:

חברה פרטית הפועלת בפריסה ארצית



בקבוצה מועסקים כ-240 עובדים



בין לקוחות החברה - חברות הנדל"ן המובילות  
בישראל וגופים ממשלתיים רבים



מדורגים ע"י D&B, במקום הראשון בישראל בדירוג  
חברות לניהול פרויקטים, שבע שנים ברציפות



בחברה פועלת מחלקה ייעודית להתחדשות עירונית  
המקדמת עשרות מתחמי התחדשות במרכז הארץ.



# פרויקטים נבחרים בהתחדשות עירונית:

מתחם החלוץ  
רמת השרון  
מאוכלס



אחרי

לפני



מתחם הצנחנים  
תל אביב  
תכנון לביצוע



אחרי

לפני



מתחם דפנה ארלזורוב  
תל אביב  
תכנון לביצוע



אחרי

לפני



מתחם בית אל  
תל אביב  
מאוכלס



אחרי

לפני



שכונת גיורא  
לקראת אישור  
תכנית



אחרי

לפני



ש"י עגנון  
נתניה  
תכנון לביצוע



אחרי

לפני



# התחדשות עירונית היבטים שמאיים כלכליים רקע כללי

# מסלולים של התחדשות עירונית (נכון ל 6.2020)

פינוי - בינוי	תמ"א 38	
מתחם של מספר מבנים	מבנה יחיד	היקף
הריסה של מס' בניינים ובניית מתחם לפי תכנית חדשה	תמ"א 38/1 – חיזוק ועיבוי בניין קיים תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה מחדש	מתווה
הכנה ואישור של תכנית מפורטת (תב"ע) ולאחר מכן תכנון המבנים והוצאת היתרי בנייה	תכנון הבניין והוצאת היתר בניה	הליך תכנון
<b>הריסה ובנייה מחדש:</b> בעלי הדירות עוברים לדירות שכורות לתקופת הבנייה ושבים בתום הבנייה. הדבר תלוי במתווה הפינוי - בינוי (לא בהכרח כל התושבים עוברים לדירות שכורות)	<b>חיזוק ועיבוי:</b> בעלי דירות ממשיכים להתגורר בזמן העבודות <b>הריסה ובנייה מחדש:</b> בעלי הדירות עוברים לדירות שכורות לתקופת הבנייה ושבים בתום הבנייה	מהלך הבנייה
	<b>תוקפה של תמ"א 38 תפוג בתאריך ה 1.10.22 על פי החלטת המועצה הארצית מתאריך ה 5.11.19.</b>	

\*\*\* מתוך מדריך תמ"א 38 הרשות להתחדשות עירונית

# מתחם פינוי בינוי: מסלול רשויות מול מסלול מיסוי

- הכרזה על מתחם "כמתחם פינוי בינוי" במסלולים:

מסלול מיסוי (יזמים)	מסלול רשויות מקומיות	
יזם פרטי/ בעלי הזכויות	רשות מקומית	מקדם התכנית
שוק פרטי ממומן על ידי היזם	ציבורי במימון וסיוע הרשות להתחדשות עירונית (משרד שיכון והבינוי)	מימון
מוגש על ידי היזם בשם הבעלים	מוגשת על ידי הרשות המקומית	מגיש התכנית

\* מסלול מיסוי מאפשר הטבות מס שמקדמות התכנות כלכלית לפרויקט



# שחקנים מרכזיים בקידום התחדשות עירונית

- **בעלי הדירות** שואפים לקבל את התמורה הגבוהה ביותר.
- **מוסדות התכנון** - תכנון מיטבי.
- **היזם** מעוניין למקסם את רווחיו.

תכנון

**המטרה:**

**להביא לאיזון בין שלושה מרכיבים**



כלכלה

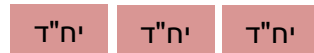
דיירים  
(קניין)



# כדאיות כלכלית

# כדאיות כלכלית

- כדי לייצר כלכליות לפרויקט פיננסי נדרש להגדיר תוספת יח"ד אשר תאפשר את בניית הדירות החדשות לבעלי הדירות הקיימים.
- הכדאיות הכלכלית נקבעת בין השאר על ידי **מכפיל הציפוף**.
- למכפילים יחס ישר לערכי הקרקע ודרישות הרשויות.



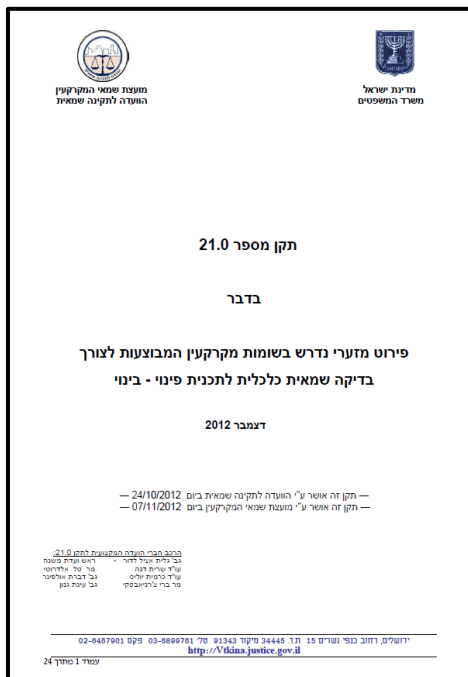
לדוגמא מכפיל 3:

9 יח"ד  
מצב יוצא

3 יח"ד  
מצב נכנס

# תקן 21 - הערכת כדאיות כלכלית בעסקאות פינוי בינוי

- מטרתה של הבדיקה כלכלית היא לבחון האם כמות היחידות וזכויות הבנייה המוצעות בתכנית לפינוי-בינוי מהוות **תמריץ** ראוי ליזם לביצוע העסקה.
- כלומר, מטרתה של הבדיקה לתת למוסדות התכנון וליזם את המידע לגבי **היקף הבינוי הנדרש להיתכנות כלכלית** של התכנית.



- לצורך כך, הוכן בין היתר **תקן 21** על ידי איגוד השמאים:  
**"קביעת רמת פירוט מזערית והנחיות מקצועיות בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכניות פינוי בינוי"**

התקן אושר על ידי מועצת שמאי מקרקעין ביום 24/10/2012  
כעת בהליך, עדכון לתקן - תקן 21.1

# תקן 21 - מרכיבי הבדיקה הכלכלית

יח"מ/מ"ר	תיאור
<b>מגורים</b>	
5	מספר מבנים במתחם
32	גובה מירבי בקומות
408	מספר יחידות דיור
37,105	שטח עיקרי למגורים
4,896	שטח ממ"דים
42,001	שטח נטו ("פלדלת") למגורים
10,808	שטח שירות על קרקעי למגורים
<b>מסחר</b>	
800	שטח עיקרי למסחר
250	שטח שירות על קרקעי למסחר
1,050	שטח (ברוטו) למסחר בפרויקט
148	שטח עיקרי למסחר לבעלים
652	שטח עיקרי למסחר ליזם
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
1,420	שטח עיקרי למבני ציבור
440	שטח שירות על קרקעי למבני ציבור
1,695	מבנים ומוסדות ציבור (ברוטו) (*)
<b>מרתפים</b>	
21,206	שטחי שירות תת קרקעי

(\*) מתוכם 165 מ"ר חצרות מקורות.

- פרוגרמה תכנונית
- אומדן תקבולים
- עלות הקמת הפרויקט (בניה ישירה ועקיפה)
- עלויות נוספות הנובעות מטיפול בדיירים
- עלויות מיסוי
- הוצאות מימון
- רווח היזם

# תקן 21 - מרכיבי הבדיקה הכלכלית

- פרוגרמה תכנונית
- **אומדן תקבולים**
- **עלות הקמת הפרויקט (בניה ישירה ועקיפה)**
- עלויות נוספות הנובעות מטיפול בדיירים
- עלויות מיסוי
- הוצאות מימון
- רווח היזם



# תקן 21 - מרכיבי הבדיקה הכלכלית

הוצאות העברה

קרן תחזוקה

שכ"ד חלופי

מס רכישה

ערבויות חוק המכר

מימון וליווי בנקאי

- פרוגרמה תכנונית
- אומדן תקבולים
- עלות הקמת הפרויקט (בניה ישירה ועקיפה)
- עלויות נוספות הנובעות מטיפול בדיירים**
- עלויות מיסוי**
- הוצאות מימון**
- רווח היזם

# תקן 21 - מרכיבי הבדיקה הכלכלית

- פרוגרמה תכנונית
- אומדן תקבולים
- עלות הקמת הפרויקט (עלות בניה ישירה ועקיפה)
- עלויות נוספות הנובעות מטיפול בדיירים
- עלויות מיסוי
- הוצאות מימון
- רווח היזם**

## סיכום מחשבים

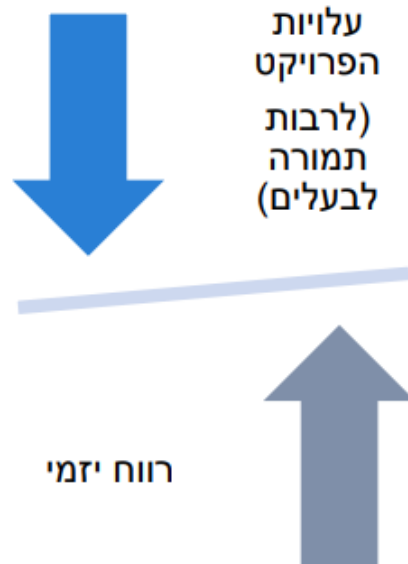
תיאור	סה"כ (באלפים)
סה"כ דירות בפרויקט	408
סה"כ תקבולים (ללא מע"מ)	₪ 578,087
סה"כ עלויות הקמה (ללא מע"מ)	₪ 469,970
עודף שוטף	₪ 108,116
שיעור הרווח, % מעלויות	23.0%
שיעור הרווח, % ממכירות	19%
יחס פינוי בינוי	4.25



# תקן 21 - ממצאי בדיקת כדאיות הפרויקט

**רווח יזמי** מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו התמורה ליזם עבור הבאת הפרויקט לכדי מימוש.

**על פי תקן 21, שיעור הרווח לא יקטן מ 20% ולא יעלה על 25%.**



# תמורה לבעלים – עקרונות

- **הנורמות לתמורה הסבירה הניתנות לבעלי דירות:**

התמורה הסבירה לבעל דירה הינה דירה חדשה וכיסוי כל העלויות הכרוכות בפינוי.

ככלל, הדירה החדשה תכלול חדר נוסף / ממ"ד ומרפסת כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה וכן חנייה עפ"י התקן.

- **מפתח התמורה** לבעלי הדירות האפייניות יהיה אחיד, בהתחשב בהבדלים בין שטחי הדירות הקיימות.

# המודל הדינמי לחישוב כדאיות כלכלית של מתחמי פינוי ובינוי

מצב נכנס יח"ד לפינוי שטח דירת פינוי תוספת ממוצעת לדירת תמורה במ"ר שטח דירת תמורה

100 65 25 90

מצב חדש - נתוני בסיס לשימושים נוספים

שווי למ"ר לשיווק מסחר- מ"ר עיקרי

שווי מ"ר לשיווק משרדים- מ"ר עיקרי

0 0

7,500 30,000 5,000 15,000

מצב חדש - נתוני בסיס למגורים

יח"ד חדשות שווי למ"ר דירה סטנדרטית

שווי דירה ממוצעת באל ש"ח שטח דירה ממוצעת\*

15,000 500 1,605 107

7,500 30,000

\*שטח פלדלת- כולל ממ"ד

חיוב בהיטל השבחה

שיעור חיוב בהיטל השבחה

0% 100%

פתרון חניה תקן חנייה

שיעור חנייה תת קרקעית

1.30 20% 100%

מתווה בינוי פינוי

שיעור יח"ד שיועברו לדזור חלופי

0% 100%

שיעור רווח לעלות מקדם פינוי בינוי ביח"ד

17% 5.00

\* מקדם במ"ר עיקרי חדש/קיים ברוטו

6.64

\* עיקרי חדש כולל מגורים\*שימושים נוספים

500 סה"כ דירות חדשות

100 דירות תמורה לדיירים

400 יתרת דירות לשיווק היזם

רווחיות הפרויקט  
לאחר הזנת הנתונים

# מיסוי והטבות בפרויקטים פינוי בינוי

# היטל השבחה במתחמי התחדשות עירונית

- היטל השבחה הוא תשלום חובה לרשות המקומית בעקבות אישור תכנית **המעלה את שווי הקרקע**.
- גובה ההיטל הוא **מחצית מעליית השווי** של המקרקעין עקב האישור של תכנית הבניה.

$$\left( \begin{array}{l} \text{"מצב תכנוני חדש"} \\ 100 \text{ יחידות דיור} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{"מצב תכנוני קודם"} \\ 50 \text{ יחידות דיור} \end{array} \right) = \text{היטל השבחה} = 50\% \times \text{השבחה}$$

- בחלק קטן מן התכניות לפינוי-בינוי ניתן **פטור מהיטל השבחה** כדי לאפשר את כדאיותו הכלכלית. תשלום של היטל השבחה חל על **היזם**.
- במקרה שבעל דירה מוכר את דירתו לאחר אישור התוכנית החדשה ולפני ביצוע הפרויקט ישולם ההיטל על ידי בעל הדירה. (או בהתאם להסכם עם היזם)

# עיקרי הטבות המס במתחמי פינוי בינוי

עסקת פינוי בינוי מהווה **עסקת קומבינציה** בה למעשה מתבצעות שתי עסקאות:

- בעלי הדירות מוכרים ליזם את הזכויות במקרקעין
- היזם מוכר דירה חדשה לבעלי הדירות ("דירת תמורה")

במסגרת הכרזת מתחם לפינוי בינוי ניתנות מספר **הטבות מס** בהתאם לחוק:

- פטור ממס **רכישה** - פטור לבעלי הדירות בגין דירת התמורה
- פטור **מס שבח** - על מכירת הזכויות עד לתקרת שווי
- **מע"מ בשיעור אפס** על שירותי הבנייה

**הטבות המס מאפשרות לבעלי דירות שבבעלותם דירה במתחם לקבל דירה חדשה ללא צורך בתהליכי חיוב במיסים מורכבים ויקרים.**

**הטבות המס גם מקלות על היזם להוציא לפועל את הפרויקט.**

# הטבות לאזרחים וותיקים

אם בעל הדירה התגורר בדירה **שנתיים לפחות** ומלאו לו **75 שנים** עד מועד חתימת על הסכם עם היזם, על היזם לו להציע לו אחת מהאפשרויות האלה, על פי בחירת היזם:

- שתי דירות קטנות בפרויקט בשווי מצטבר של דירת התמורה, אם שיש אפשרות תכנונית לכך.
- דירה חדשה בפרויקט ששטחה קטן יותר מדירת התמורה, ותשלום ההפרש במזומן.

אם בעל הדירה **היה בן 80** ומעלה במועד חתימת ההסכם, על היזם להציע לו גם אחת מהחלופות האלה:

- הקשיש יעבור לדיור מוגן, ויתרת התמורה תשולם לו במזומן.
- היזם ירכוש דירה חלופית בשווי דירת התמורה בעבור הקשיש ובש
- קבלת שווי דירת התמורה במזומן לשם רכישת דירה חלופית על יז יאוחר ממועד פינוי.



**חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006**



# הטבות דמי ארנונה



- במטרה להקל על הדיירים החוזרים לדירותיהם את העלויות שנוספו, פורסמו בדצמבר 2018 תקנות חדשות הנוגעות ל**הנחה בארנונה**.
- לפי ההנחיות, ההנחה תינתן עבור **השטח שנוסף** בדירת התמורה החדשה.
- קופת הזכאות להנחה היא למשך **5 שנים** מהמועד שבו החלה גביית הארנונה על הדירה החלופית:
  - בשנה הראשונה: 100%
  - בשנה השנייה: 75%
  - בשנה השלישית: 50%
  - בשנה הרביעית: 25%

## תנאי לקבלת ההנחה:

- בעלות על הדירה לפחות 3 שנים לפני הריסת הדירה.
- הכנסתו החודשית הממוצעת של המחזיק אינה עולה על ההכנסה החודשית כמפורט בתקנות.
- העיריה לא מחויבת בהגדרה לתת הנחה זו.



- בפרויקטים להתחדשות עירונית בעסקאות של "פינוי בינוי", מקבלים הדיירים המקוריים של הפרויקט דירה **חדשה וגדולה** יותר חלף דירתם הישנה.
- מעבר זה כרוך **בעלייה בתשלומים** הנדרשים עבור **עלויות התחזוקה** של הבניין החדש.
- בהתאם לדרישת הרשויות, מוקמת על ידי היזם **קרן תחזוקה הונית** הנועדה לסייע לדיירים להתמודד עם השינוי בעלויות התחזוקה ואשר תממן חלק מהפרשי עלויות התחזוקה או את כולן **למשך 5 שנים**, עבור בעלי דירות שחוזרים לגור במתחם.
- דמי הקרן לא יגרעו מהתמורות שבעלי הדירות הקיימים יכולים לקבל במסגרת פרויקט פינוי בינוי.
- יודגש כי אין חובה על היזם להקים קרן תחזוקה. הדבר נידון כחלק ממסגרת ניהול המו"מ מול הבעלים או על פי דרישת הרשויות.

# בטוחות לבעלים:

- **ערבות חוק מכר:** בגובה שווי הדירה העתידית.
- **ערבות דמי שכירות:** ערבות להבטחת תשלום שכ"ד.
- **ערבות בדק:** בסיום הפרויקט תימסר לדיירים ערבות בדק.
- **ערבות רישום:** להבטחת סיום הרישום של הבתים המשותפים.
- **ביטוח:** לזכות הבעלים.

**על בעלי הדירות לוודא שקיימות בהסכם ערבויות על פי הפירוט להלן**

# תודה