

ההיבט השמאי כלכלי

בהתחדשות עירונית מתחם קוגל



קצת עלינו...

- המשרד הוקם בשנת 2000 והינו פעיל כ- 20 שנים לערך.
- ריכזתי פרוייקט, כיועץ למשרד האוצר החשב הכללי מנהל נכסי הדיור הממשלתי במנהלת שרותי ניהול נכסים לצורך טיפול והסדרה של כ- 1,000 נכסים.
- שמאי מאגר ברשות מקרקעי ישראל- מחוז מרכז :
- הכנת שומות לדמי היתר, דמי הסכמה, דמי רכישה, דמי שימוש, טבלאות איזון, ייצוג הרשות בעיון חוזר ובוועדת השגות, ייעוץ עבור אגף חוזים לדורות בהתיישבות (יישום החלטה 1591).
- מינוי כשמאים מכריעים מטעם בתי משפט.
- פעילות בתחום ליווי ויזום פרוייקטים (שינוי יעוד למגורים 147 יח"ד, מתחם לתעשייה).
- הכנת חוות דעת שמאיות לפרוייקטים בהיקף נרחב בשווי העולה על 1 מיליארד ₪.



הגדרת תפקיד שמאי מקרקעין

- עוסק בקביעת שווי נכסי מקרקעין, כגון: בית, דירה, משרד, חנות, מגרש, משק חקלאי וכיו"ב.
- מוסמך על פי החוק לקבוע את השווי של מקרקעין.
- היחיד בעל הסמכות החוקית להעיד בפני בית המשפט בענייני שווי מקרקעין.
- משמש כיועץ מומחה בענייני נכסי מקרקעין בשוק הפרטי, העסקי והציבורי.



• **פרוייקט פינוי בינוי בנוי על שלושה רובדים:**

• **תכנון – מוסדות תכנון - תב"ע**

• **קניין – בעלי דירות**

• **יזם – יזמות**

לצורך איזון בין הגורמים השונים הוכן בין היתר תקן 21 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין הוועדה לתקינה שמאית ופורסם בדצמבר 2012 ותקן מוצע 21.1 מנובמבר 2019.

• **תפקיד שמאי המקרקעין להביא לאיזון כלכלי שמאי בין שלושת הגורמים.**

• **התקן כולל שלושה חלקים.**



תקן 21 – בדיקה כלכלית לתכנית פיננסי - בינוי

• תקן 21 כולל שלושה חלקים:

חלק א' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפיננסי בינוי הנערכת עבור יזם ו/או לצורך התדיינות עם רשויות התכנון על היקף הבניה בתכנית המוצעת החדשה (בכל אחד משלבי התכנון).

חלק ב' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי דירות אופייניות בעסקת פיננסי בינוי לפי סעיף 2א לחוק פיננסי בינוי ולתקנות פיננסי בינוי. המוצעת החדשה (בכל אחד משלבי התכנון).



תקן 21 –

בדיקה כלכלית לתכנית פינוי - בינוי

- **חלק ג'** – שומת מקרקעין הנערכת לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה בגין דירה מסוימת במקבץ פינוי בינוי לפי תקנה 19 לתקנות פינוי בינוי (פיצויים).



תקן 21 –

בדיקה כלכלית לתכנית פיננסי - בינוי

• תקן 21 חלק א' :

שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפיננסי בינוי הנערכת עבור יזם ו/או לצורך התדיינות עם רשויות התכנון על היקף הבניה בתכנית המוצעת החדשה (בכל אחד משלבי התכנון).

המטרה: לבחון האם כמות היחידות וזכויות הבנייה בתכנית המוצעת לפיננסי-בינוי מהוות תמריץ ראוי ליזם לביצוע העסקה.



תקן 21 –

בדיקה כלכלית לתכנית פינוי - בינוי

• המשך - תקן 21 חלק א' :

התקן גם קובע את הפירוט המזערי הנדרש בשומה כגון :

*סוג השומה – "שומת מקרקעין מבוססת הנחה".

*זהות מזמין השומה – שם המזמין, תפקידו והזיקה שלו למתחם.

*יוזם התכנית – שם יוזם התכנית.

*מטרת השומה – "שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית

לתכנית מוצעת לפינוי בינוי".

*המועד הקובע, מועד הביקור במתחם וזהות המבקר...

*פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית – לחלקות / מגרשים הכלולים

במתחם לפינוי בינוי (אין חובת זיהוי לדירות שבמתחם).



תקן 21 –

בדיקה כלכלית לתכנית פינוי - בינוי

• המשך - תקן 21 חלק א' :

*תיאור המתחם והסביבה וכן תאור כללי של המבנים והדירות הקיימים ללא צורך בתאור פנים הדירות הקיימות במבנים. מס' הדירות הקיימות ושטחן יהיה מבוסס על היתרי בניה. ככל שלא נמצאו היתרי הבניה של המבנים, יוכל השמאי להתבסס על מדידה של דירות טיפוסיות ו/או מסמך פורמלי ממזמין השומה.

יצורפו מפת איתור ותשריט המתחם הכלול בתכנית.

*המצב התכנוני המאושר – פירוט עקרי התוכניות המאושרות החלות על הנכס כולל סיכום תמציתי של המצב התכנוני (יעוד, שטחים, צפיפות, קומות, שימושים וכד').

המצב התכנוני המוצע – התכנית המוצעת לפינוי בינוי (יש לציין את השלב התכנוני בו נמצאת התכנית).

המצב המשפטי (הזכויות בנכס), עקרונות גורמים ושיקולים ועוד.



תקן 21 –

בדיקה כלכלית לתכנית פינני - בינני

• המשך - תקן 21 חלק א' :

*המצב המשפטי (הזכויות בנכס) – פירוט הזכויות יתייחס למלוא הזכויות בנכס. במידה וקיימות זכויות אחרות אשר הובאו לידיעת השמאי יפרט השמאי זכויות אלה ככל שהן רלוונטיות למסקנת השומה. *עקרונות גורמים ושיקולים ובנוסף השמאי יפרט את הנחות היסוד עליהן מבוסס תחשיב השומה.

*עקרונות לתמורות לבעלי הדירות (כולל חוכרים) –

השמאי יניח שככלל יזם התכנית ישא בכל ההוצאות הקשורות בתכנית פינני בינני למעט חובות שחלים על בעלי הדירות באופן אישי שלא מכח התכנית (כגון : דמי היוון, ארנונה וכד').

יפורטו התמורות לבעלי הדירות, לרבות מאפייני דירות המגורים החדשות שימסרו לבעלי הדירות במקום דירותיהן המקוריות כולל הצמדות.



תקן 21 –

בדיקה כלכלית לתכנית פינוי - בינוי

• המשך - תקן 21 חלק א' :

יפורטו דמי השכירות שישולמו לבעלי הדירות לאחר הפינוי במשך תקופת הבניה, עלויות נוספות כגון :

עלות העברת הדירה ובחזרה לדירה החדשה.

תמורות במזומן וכד'.

מרכיב בלתי צפוי מראש (בצ"מ).

יפורטו תשלומי המיסים שישולמו ע"י היזם במקום בעלי הדירות ככל שיחולו כגון : מס שבח, מס רכישה, מע"מ על שירותי בניה, היטלי השבחה וכד'.

יובאו בחשבון כל המטלות הקשורות במימוש התכנית מעבר לתמורות לבעלי הדירות.

דירות התמורה שיינתנו לדיירים.



תקן 21 –

בדיקה כלכלית לתכנית פיננסי - בינוי

• סיכום חלק א' - תקן 21:

התקן מגדיר בחלק הראשון את הסעיפים הטכניים הכלולים בבדיקה השמאית לגבי סבירות התמורה.

הדיירים יקבלו מהיזם דירה חדשה בבניין חדש הכוללת בדרך כלל תוספת שבין 12 מ"ר לבין 25 מ"ר, מרפסת, מחסן חניה לפי התקן.

הדיירים לא יישאו בהוצאות כלשהן (למעט חובות "אישיות" של מכח התכנית).

היזם ישלם את כל ההוצאי כגון: הוצאי שכר הדירה, עלות העברות, מיסים (במידה ויחולו: מס שבח, היטל השבחה, מע"מ על שירותי בנייה), עלות יועצים לרבות: עו"ד, שמאי וכד'.

התקן מציע כי טווח המינימום לשיעור הרווח היזמי מהעלויות יעמוד על 20% - 25% והוא יקבע ע"י שמאי מקרקעין בהתאם למאפייני הפרויקט, מיקומו, היקפו, סוג הנכס והשימושים הקיימים וכד'. קיימת מגמה להקטנת הרווח היזמי וכתוצאה מכך יכנסו פרויקטים נוספים.



תקן 21 –

בדיקה כלכלית לתכנית פינני - בינני

• סיכום חלק א' - תקן 21:

התקן מציע כי טווח המינימום לשיעור הרווח היזמי מהעלויות יעמוד על 20% - 25% והוא יקבע על ידי השמאי בהתאם למאפייני הפרוייקט, מיקומו, היקפו, סוג הנכס והשימושים הקיימים וכד'.

תפקיד השמאי:

השמאי על סמך בדיקתו השמאית יכול להמליץ על מספר יחידות הדיור והיקף זכויות הבניה בתכנית אשר יניבו את התוצאה הכלכלית הנדרשת – רווח יזמי "סביר" וע"י כך ליצור "איזון" בין שלושת הגורמים:

תכנון – קניין (בעלי דירות) - יזם

תחשיב חלק א' - תקן 21:

חלק א': פרטי הפרוייקט - המצב הקיים

פרטי הפרוייקט:

שם הפרוייקט	מתחם קוגל, חולון
היזם	עיריית חולון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
המתכנן	אלונים גורביץ' אדריכלים
השמאי	פז כלכלה והנדסה

נתוני המתחם (המבנן) הפיזיים:

X	149 ד'	שטח הקרקע (ברוטו)
	67	מספר מבנים במתחם
	2-4	מספר קומות בניות
	50-ה	שנת הבניה
50	לא	האם בבניין מותקנת מעלית ?
	844	מספר יחידות דיור
	5.66 יח"ד/ד'	צפיפות בפועל (יח"ד לדונם)
	2 מרכזים	שטחים בנויים שלא למגורים

2 גני ילדים, בית כנסת

נתוני דירות טיפוסיות:

גודל יח"ד ממוצע כ-74 מ"ר (הערכה לפי מדידה)

סוג דירה טיפוסית	מס' דירות	שטח דירה	שטח כולל	הערות
דירת 2 חדרים				
דירת 2 וחצי חדרים				
דירת 3 חדרים				
דירות 3 חדרים				
אחר				
סה"כ/ממוצע				

שטח בנוי שאינו דירתי בבניינים (אין חובה לציין נתון זה) מ"ר

תחשיב חלק א' - לפי תקן 21.1:



ניצן מקובר
כלכלה, שמאות וניהול מקרקעין

פרטי המקרקעין		
		שם הפרוייקט
		שם היזם
		שם האדריכל
		שם השמאי
		גושים
		חלקות
		כתובת
		שטח המתחם
		מס' יח"ד קיימות
		שטח בנוי עפ"י היתר/מדידה
		שטח ממוצע קיים ליח"ד
		שנת בנייה
		צפיפות בפועל
		מס' יח"ד שצריכות דיור חלופי
		שטח יח"ד
זכויות בניה נוספות לשטח עיקרי ככל וקיימות	שטח יח"ד עפ"י היתר/מדידה	מס' יח"ד
		1
		2
		3
		4
		5
		6
		7
		8
		9
		10
		11

תחשיב חלק א' - תקן 21 :

פרוגרמה כללית למגורים

דירות שיימסרו ללא תמורה

בהתאם לאמור בהוראות תקן 21-25

שטח קיים ממוצע	
תוספת	
סה"כ שטח דירת תמורה בממוצע	
מספר דירות לפינוי	
סה"כ שטח לפינוי	

	שטח פלדלת (מ"ר)	מספר הדירות	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח פלדלת (מ"ר)	טיפוס	
#DIV/0!	0	0	-12	0	טיפוסים שונים	ממוצע
#DIV/0!	0	0				סה"כ

דירות לשיווק היזם

	שטח פלדלת (מ"ר)	מספר הדירות	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח פלדלת (מ"ר)	טיפוס	
					A	דירות קטנות
					B	דירות 4-4.5 חדרים
					D	דירות מיוחדות
						סה"כ דירות היזם

0

שטח מסחרי

	שטח כולל	שטח שירות	שטח עיקרי			שימוש
						מסחר שימסר לדיירים
						תעסוקה שימסר לדיירים
						מסחר לשיווק ע"י היזם
						תעסוקה לשיווק ע"י היזם



המשך תחשיב חלק א' - תקן 21 :

סה"כ הפרויקט

טיפוס	שטח פלדלת (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מספר הדירות	שטח פלדלת (מ"ר)
דירות שימסרו לדיירי המתחם				
דירות קטנות				
דירות 4 חדרים				
דירות להשכרה				
דירות מיוחדות - פנטהאוסים ודירות גן				
מסחר שימסר לדיירים				
תעסוקה שימסר לדיירים				
מסחר לשיווק ע"י היזם				
תעסוקה לשיווק ע"י היזם				
סה"כ				

סיכום

מס' קומות מעל הקרקע	
מספר דירות	
מספר בניינים	
מספר דירות בבניין	
מספר דירות "מיוחדות"	
מספר דירות "רגילות" לשיווק	
קומת לובי	
מספר קומות לדירות מיוחדות	
מספר דירות בקומה טיפוסית	
מספר קומות טיפוסיות	
מספר קומות מגורים בבניין	
חלק היזם בשטחי פלדלת	
חלק הבעלים בשטחי פלדלת	



המשך תחשיב חלק א' - תקן 21 :

שטחי שירות לא סחירים

לחלק הבעלים (מ"ר)	לחלק היזם (מ"ר)	לכל הבניינים (מ"ר)	מספר בניינים	מספר קומות לתחשיב	שטח (מ"ר)	
						גרעין בקומות מגורים - שטח לרישוי
						קומת קרקע - לובי, מועדון, טכני, וכו'
						קומות טכניות עליונות
						סה"כ
						מספר יח"ד בפרויקט
						שטח ממוצע ליח"ד



המשך תחשיב חלק א' - תקן 21 :

פרוגרמה מפורטת

שטח עילי											סוג הדירות	
סה"כ מרפסות (מ"ר)	סה"כ מרפסות פתוחות (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	שטח מרפסת גג/חצר ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (כניסה, מעברים, טכני) ליח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	
												דירות שנמסרות לדיירי המתחם
												דירות 4 חדרים
												סה"כ דירות שנמסרות לדיירי המתחם
												ממוצעים לדיירים
												דירות לשיווק היזם
												דירות קטנות
												דירות 4 חדרים
												דירות מיוחדות
												סה"כ דירות היזם
												ממוצעים לדירות היזם
												סה"כ הפרויקט
												ממוצעים לפרויקט



המשך תחשיב חלק א' - תקן 21 :

פרוגרמה מפורטת לשטחים שאינם למגורים - שטח עילי

שימוש	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	שטח לשיווק
מסחר שימסר לדיירים				
תעסוקה שימסר לדיירים				
מסחר לשיווק ע"י היזם				
תעסוקה לשיווק ע"י היזם				
סה"כ				

פרוגרמה לשטחי החניה - מגורים

שטח במרתפים				סוג הדירות		
חניון תת קרקעי (מ"ר)	שטח ממוצע למקום חניה כולל מחסנים (מ"ר)	מספר מקומות חניה	מספר חניות לדירה לפי תכנית 5166ב	שטח פלדלת של היח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	
						דירות שנמסרות לדיירי המתחם
						<u>דירות לשיווק היזם</u>
						דירות 4 חדרים
						<u>דירות מיוחדות</u>
						סה"כ דירות היזם
						סה"כ הפרויקט

מחסנים עד 7 מ"ר ברטו ליח"ד



המשך תחשיב חלק א' - תקן 21 :

חניה למסחר/תעסוקה ציבורי וכד'

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	תקן חניה	מספר חניות	שטח ממוצע לחניה	חניות תת קרקעי
מסחר					
מסחר					
תעסוקה					
תפעולי					



המשך תחשיב חלק א' - תקן 21 :

תחשיבים

0.00%	סיכום : שיעור הרווח מהעלויות
	יחיד לפינוי
	מספר יחיד בפרויקט
	מספר המשפחות שצריכות דיור חלופי
	יחס פינוי-בינוי

מפתח - לתקבולים

מחיר הדירה (ש"ח)	שווי כולל מע"מ (ש"ח)	שטח פלדלת (מ"ר)	טיפוס	דירות
			A	דירות קטנות
			B	דירות 4 חדרים
			C	דירות להשכרה
			D	<u>דירות מיוחדות</u>
				<u>ממוצע</u>

שטח מסחרי ותעסוקה

למ"ר		בקומת קרקע
למ"ר		בקומה עליונה



המשך תחשיב חלק א' - תקן 21 :

מפתח עלויות

שטח עילי מגורים		למ"ר הבסיס לפי דקל
שטח עילי מסחר		
שטח עילי תעסוקה		
הריסה ופינוי		למ"ר
פיתוח חצר		למ"ר
מרפסות פתוחות		למ"ר הבסיס לפי דקל
מרפסות גג		למ"ר הבסיס לפי דקל
מרתף- חניות		למ"ר הבסיס לפי דקל
תכנון ויועצים לאחר אישור תכנית		ליחיד
תכנון ויועצים - שטח מסחרי/תעסוקה		למ"ר
אגרות והיטלים - שטח עילי		למ"ר
אגרות והיטלים - שטח במרתפים		למ"ר
חיבור חשמל		ליחיד
חיבור חשמל - מסחרי/תעסוקה		למ"ר
שיווק ופרסום		מהמכירות כולל מע"מ
תקורה, פיקוח ומשפטיים		מעלויות בנייה ישירה
עו"ד דיירים		ליחיד
מספר המשפחות שצריכות דיור חלופי		
שכ"ד בתקופת הבניה לחודש למגורים		ליחיד
שכ"ד בתקופת הבניה לחודש למסחר		למ"ר
שכ"ד בתקופת הבניה לחודש לתעסוקה/אחר		למ"ר
תקופת הבניה (בחודשים)		
עלות הובלה- כיוון אחד		ליחיד
ב.צ.מ.		מעלויות בנייה ישירה
מס רכישה		מהתמורה לדיירי המתחם
ריבית ללווי בנקאי		מעלויות בנייה ישירה
עמלת ליווי		מעלות הקמה כוללת
עמלת ערבות חוק מוכר		מסך המכירות כולל מע"מ לשנה וחצי
עמלת ערבות חוק מוכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה ודמ"ש		מסך התמורה לדיירים לשלש שנים
תקופת הבניה (שנים)		
תקופת הערבות לדיירים (שנים)		

בדיקה- עלויות תכנון ויועצים

סך עלויות בניה ישירה		
סך עלויות תכנון ויועצים		
שיוצר עלויות תכנון ויועצים מבניה ישירה		
תכנון ויועצים ליחיד כולל תכנון תב"ע		



המשך תחשיב חלק א' - תקן 21 :

תקבולים	מספר יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	מרפסת גג ליח"ד (מ"ר)	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר פלדלת - על בסיס הערכת היום (ש"ח)	סה"כ (אלפי ש"ח)	מחיר ליח"ד ממוצעת (ש"ח)
דירות קטנות							
דירות 4 חדרים							
דירות להשכרה							
דירות מיוחדות							
סה"כ כולל מע"מ 17%							
סה"כ לא כולל מע"מ							
מסחר לשיווק							
משרדים לשיווק							
חניון מסחרי לשיווק							
סה"כ תקבולים לא כולל מע"מ							



המשך תחשיב חלק א' - תקן 21 :

עלויות ייזום				
סה"כ עלות ייזום	כמות	יחידה	עלות ליחידה (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)
0				

עלויות - שטחי יזם				
סה"כ (אלפי ₪)	החלק היחסי	עלות ליחידה (ש"ח)	יחידה	כמות
בניה ישירה				
			מ"ר	שטח עילי מגורים
				שטח עילי מסחר
				שטח עילי תעסוקה
			מ"ר	הריסה ופינוי
			מ"ר	מרפסות פתוחות
			מ"ר	מרפסות גג
			מ"ר	מרתף- חניית
סה"כ עלות בניה ישירה				
עלויות עקיפות				
אגרות והיטלי פיתוח				
			מ"ר	שטח עילי כולל מרפסות
			מ"ר	
מרתפים				
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח				
			יח"ד	תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע
			יח"ד	חיבור חשמל
			מתקבולים כולל מע"מ	שיווק ופרסום
			מעלות בניה ישירה	תקורה, פיקוח ומשפטיות
			מעלות בניה ישירה	ב.צ.מ.
סה"כ עלויות עקיפות				
סך עלויות דירות יזם				



המשך תחשיב חלק א' - תקן 21 :

עלויות פיגוי בינוי					
			יחידה	כמות	
בניה ישירה					
			מ"ר		שטח עילי
			מ"ר		הריסה ופינוי
			מ"ר		מרפסות פתוחות
					מרפסות גג
			מ"ר		מרתף- חניות
סה"כ עלות בניה ישירה					
עלויות עקיפות					
אגרות והיטלי פיתוח					
			מ"ר		שטח עילי
			מ"ר		שטח עילי - זיכוי (אומדן)
			מ"ר		מרתפים
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח					
			יח"ד		תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע
			יח"ד		חיבור חשמל
			יח"ד		שכ"ד לדיור חלופי בתקופת הבניה
			יח"ד		עו"ד דיירים
					הובלה אחת
			הובלות		הובלה כפולה
					דמי אחזקה
					מע"מ שרותי בנייה
					ב.צ.מ
					מעלות בניה ישירה
					מעלות בניה ישירה
					תקורה, פיקוח ומשפטיות
סה"כ עלויות עקיפות					
					סה"כ לפני מס רכישה
					מס רכישה
					מסך התמורה לדיירים
					סה"כ עלויות פיגוי בינוי



המשך תחשיב חלק א' - תקן 21 :

עלות מימון וערבויות					
סה"כ (אלפי ₪)			כמות		
		עלות הפרויקט :	מעליות הבניה		ריבית
		עלות הפרויקט :	מסה"כ עלות הפרויקט		עמלת ליווי פיננסי
		שווי דירות היזם כולל מע"מ :	משווי דירות היזם, למחצית מתקופת השיווק		עמלת ערבות חוק מכר לרוכשים
		שווי דירות הדיירים כולל מע"מ :	משווי דירות הדיירים לתקופת הבניה		עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה
		דמ"ש לדיירים :	מעלות דמ"ש לתקופת הבניה		עמלת ערבות לדיירי המתחם בגין דמ"ש
					סה"כ מימון

סיכום עלויות הפרויקט	
אלפי ש"ח	
	עלות יזום : אישור תב"ע והחתמת דיירים
	עלות דירות היזם
	עלות פינוי בינוי
	עלות מימון וערבויות
	היטל השבחה
	מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה
	דמי היתר
	מטלות
0	סה"כ עלות הפרויקט



המשך תחשיב חלק א' - תקן 21 :

פטור מהיטל השבחה	תשלום היטל השבחה 25%	תשלום היטל השבחה 50%	סיכום תחשיבים
			סה"כ דירות בפרויקט
			סה"כ תקבולים באלפי ש"ח (ללא מע"מ)
			סה"כ עלויות הקמה באלפי ש"ח (ללא מע"מ)
			רווח באלפי ש"ח
			שיעור הרוח, % מעלויות
			שיעור הרווח, % ממכירות
			יחס פינוי בינוי
			יחס שטחים פינוי-בינוי



המשך תחשיב חלק א' - תקן 21 :

טבלאות רגישות

פסור מלא נהיטל השבחה

תמורה לדיירים במ"ר דירתי מעבר לשטח הדירה הקיים	רווח יזמי
	20%
	25%
	30%
	35%

היטל השבחה 25% מההשבחה

תמורה לדיירים במ"ר דירתי מעבר לשטח הדירה הקיים	רווח יזמי
	20%
	25%
	30%
	35%

היטל השבחה 50% מההשבחה

תמורה לדיירים במ"ר דירתי מעבר לשטח הדירה הקיים	רווח יזמי
	20%
	25%
	30%
	35%



ניצן מקובר המשך תחשיב חלק א' - תקן 21 :

כלכלה, שמאות וניהול מקרקעין

בדיקת שטחים

פרש	תחשיבים	פרוגרמה	
0	0	0	שטח עילי ללא מרפסות וללא מרפסות גג
0	0	0	הריסה ופינוי
0	0	0	מרפסות פתוחות
0	0	0	מרפסות גג
0	0	0	מרתף- חניות

תחשיב שווי זכויות הבנייה שהיזם רכש - לצורך תחשיב מס רכישה

אלפי ש"ח

שווי דירות היזם כולל מע"מ

שווי דירות היזם לא כולל מע"מ

רווח יזמי מבוקש

שווי בניכוי רווח יזמי

עלות בניה

שווי זכויות הבנייה

למ"ר פלדלת

למ"ר עיקרי

ליח"ד

שיעור מס רכישה

מס רכישה

שווי קרקע ליח"ד

שווי דירת יזם ממוצעת

שווי דירת יזם ממוצעת, ללא מע"מ

שיעור רווח יזמי

שווי בניכוי רווח יזמי

עלות הקמה

שווי קרקע ליח"ד

שווי קרקע למ"ר פלדלת

שווי קרקע למ"ר עיקרי



סיכום תחשיב חלק א' - תקן 21 :

- פרוגרמה תכנונית
- אומדן תקבולים
- עלות הקמת הפרוייקט (עלות בניה ישירה ועקיפה)
- עלויות נוספות הנובעות מטיפול בדיירים
- עלויות מיסוי
- הוצאות מימון
- רווח היזם
- תשלומים לרכישת זכויות (רמ"י וכד')
- הוצאות מיוחדות



חלק ב' - תקן 21

תמורה ראויה לדיירים :

- מטרת חוות הדעת השמאית : בדיקת כדאיות כלכלית של התמורה לבעלי הדירות במתחם פינוי בינוי.
- הדיירים ממנים שמאי מקרקעין – ניתן לקבוע את זהות השמאי או לפנות לשכת השמאים לצורך המינוי.
- השמאי יבצע את בדיקת הכדאיות ביחס לתמורה אשר יקבלו כלל בעלי הדירות במתחם אל מול סך הרווח ליזם.
- רווח יזמי "מקובל" מוערך בכ- 20%-25%



חלק ב' - תקן 21

תמורה ראויה לדיירים :

- רווח יזמי מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו, וכן את הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי.
- פרויקט פינוי בינוי מבוצע בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן רב ויש בו מאפייני סיכון, אי ודאות.
- רווח יזמי מקובל מוערך בכ- 20%-25% מכלל העלויות הצפויות.
- במידה והשמאי מצא כי הרווח היזמי גבוה מהמקובל השמאי יכול לחוות דעתו בדבר הצורך להגדלת התמורות של הדיירים.



חלק ב' - תקן 21

עקרונות תמורה ראויה לדיירים :

5.11 עקרונות לבדיקת התמורה לבעלי הדירות

הבדיקה השמאית הכלכלית נועדה לבחון האם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות האופייניות היא כדאית כלכלית ואם איננה כדאית, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית וזאת ביחס לדירות אופייניות במקבץ פינני ובינוי נשוא השומה.

הבדיקה הכלכלית תבחן את השאלה האם בעלי הדירות מקבלים את המינימום הסביר והאם התמורה המוצעת כדאית כלכלית, בהתחשב, בין השאר, ברווח היזמי ובנתוני הפרוייקט.

להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בבדיקה השמאית הכלכלית :

א. מפתח התמורה לבעלי הדירות האופייניות יהיה אחיד, בהתחשב בהבדלים בין שטחי הדירות הקיימות.

ב. היזם ישא בכל הוצאות בעלי הדירות הקשורות לתכנית פינני בינוי (הוצאות העברה, תשלום שכר דירה וכד'), למעט חובות שחלים על בעלי הדירות באופן אישי שלא בגין התכנית (דמי היוון, ארנונה וכד')¹⁴.

ג. ככלל, התמורה הסבירה לבעל הדירה הינה דירה חדשה וכיסוי כל העלויות הכרוכות בפינוי. ככלל, הדירה החדשה תכלול חדר נוסף, ממ"ד ומרפסת כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), או שטח בהיקף דומה¹⁵ וכן חנייה עפ"י התקן.

¹³ ראה הרחבה בסעיף 5.11 לתקן.

¹⁴ כאמור בסעיף 4.13 לתקן.

¹⁵ המקובל הוא תוספת שטח של כ- 25 מ"ר, אשר יבואו לידי ביטוי בתוספת חדר / חדרים או שטח בהיקף דומה .



חלק ג' - תקן 21

בדיקת התמורה בגין דירה מסויימת:

- חלק ג' – שומת מקרקעין הנערכת לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה בגין דירה מסוימת במקבץ פינוי בינוי לפי תקנה 19 לתקנות פינוי בינוי (פיצויים).
- חלק זה מתייחס למצב בו נדרשת בחינה של התמורה המוצעת לדירה מסויימת כאשר לדעתו של דייר פרטני כי דירתו אינה "דירה אופיינית".
 - (א) דירה טיפוסית הממוקמת עד קומה רביעית בבניין המיועד לפינוי והריסה.
 - (ב) הצמודות ספציפיות הצמודות רק לדירות מסויימות לא יהוו חלק מאיפיון הדירות הטיפוסיות ויובא בחשבון רק בתמורות לדירות אלה.
 - (ג) מצא השמאי שקיים איפיון נוסף משמעותי, יביאו בחשבון וינמק את קביעתו.



חלק ג' - תקן 21

בדיקת התמורה בגין דירה מסויימת:

- הדייר יכול למנות שמאי או מטעם לשכת השמאים.
- השמאי יערוך השוואה בין התמורה המוצעת לדירת הדייר ביחס לדירות אחרות דומות במתחם.
- מצא השמאי שקיים איפיון נוסף משמעותי, יביאו בחשבון וינמק את קביעתו.
- להלן פירוט העקרונות לבדיקת התמורה לדירה מסויימת:

6.11 עקרונות לבדיקת התמורה לבעל היחידה הספציפית

הבדיקה השמאית נועדה לבחון האם שווי דירתו של בעל הדירה המסוימת גבוה משווי דירה אופיינית במקבץ והאם העסקה שהוצעה לו היא כדאית כלכלית ומשקפת את תוספת השווי של הדירה הספציפית מעבר לדירה האופיינית, ואם איננה כדאית כאמור, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית.



חלק ג' - תקן 21

בדיקת התמורה בגין דירה מסויימת:

להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בבדיקה:

- א. השמאי יבחן את נתוני הדירה לעומת נתוני הדירות האופייניות¹⁷ במתחם.
- ב. הקריטריונים לקביעת שווי הדירה ביחס לדירות האופייניות אשר יובאו בחשבון יהיו כדלהלן:
 - (1) שטח הדירה.
 - (2) הצמדות המשפיעות על שווי הנכס.
 - (3) מיקום הדירה - דירת מגורים עד קומה רביעית תכלול בהגדרה של דירה אופיינית ואילו מקומה חמישית ומעלה השמאי יבחן את ההשפעה של הקומה על שווי הדירה.
 - (4) ככלל יובא בחשבון שיפוץ פנימי (ללא תוספת שטח) שנעשה לפני מועד הקובע, כאמור בסעיף 6.4 לעיל, אם לא צפויות לחלוף 5 שנים ממועד ההכרזה למועד הפינני בפועל.
- ג. זכויות נוספות או תועלות כלכליות אחרות המיוחסות לדירה הפרטנית בהשוואה לדירה אופיינית מסוגה.
- ד. ככל שמצא השמאי כי קיים שוני בין הדירה המסויימת לבין הדירות האופייניות במתחם, רשאי השמאי להציע את דרך האיזון על מנת שהתמורה שתוענק לבעל הדירה תהיה כדאית כלכלית.
- ה. התאמות של הדירה המסויימת לצורך צרכים מיוחדים לאדם בעל מוגבלות.
- ו. יובאו בחשבון רק שטחים שנבנו כדין.



איך בוחרים את דירת התמורה :

ניצן מקובר
כלכלה, שמאות וניהול מקרקעין

- שלב ראשון – חלוקה לקבוצות תמורה טיפוס A,B,C
- דירות שיימסרו לדיירי המתחם, דירות לשיווק היזם.
- שלב שני – הכנת טבלה לכל הדירות במצב הקיים בשווי ו/או במונחים אקוולנטים (לפי חלק יחסי) כולל מקדמים כגון : מיקום, קומה, כיווני אוויר ועוד.



איך בוחרים את דירת התמורה :

- שלב שלישי – קביעת שטח דירות התמורה לכל אחת מהקבוצות. לדוגמה: דירות בשטח של 80 מ"ר יקבלו את דירות התמורה מטיפוס A, דירות בשטח של 80 מ"ר עד 90 מ"ר יקבלו את דירות התמורה מטיפוס B ודירות בשטח מעל 90 מ"ר יקבלו את דירות התמורה מטיפוס C
- שלב רביעי – הקצאת דירות תמורה לכל אחת מדירות המקור תוך שמירה על השווי היחסי.

תודה על ההקשבה



ניצן מקובר
כלכלה, שמאות וניהול מקרקעין

Nitzan Makover
Economist & Real Estate Appraiser

ניצן מקובר
כלכלן ושמאי מקרקעין

ת.ד. 105, כפר-הים 4069200 ■ רח' מצדה 87, תל מונד 4062284
נייד: 054-3191117 ■ טל: 09-7961884 ■ פקס: 09-7967567
אימייל: makovern@gmail.com ■ אתר: www.makovern.com