



עידו רואימי

שמאות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



תכנון ותמיכה במיזם

היבטים כלכליים-שמאליים בהתחדשות עירונית

מתחם בגין – כפר יונה

מאי 2021

מרצה: עידו רואימי, שמאי מקרקעין

הפרויקט: מתחם בגין – כפר יונה



17 בניינים



270 יח"ד



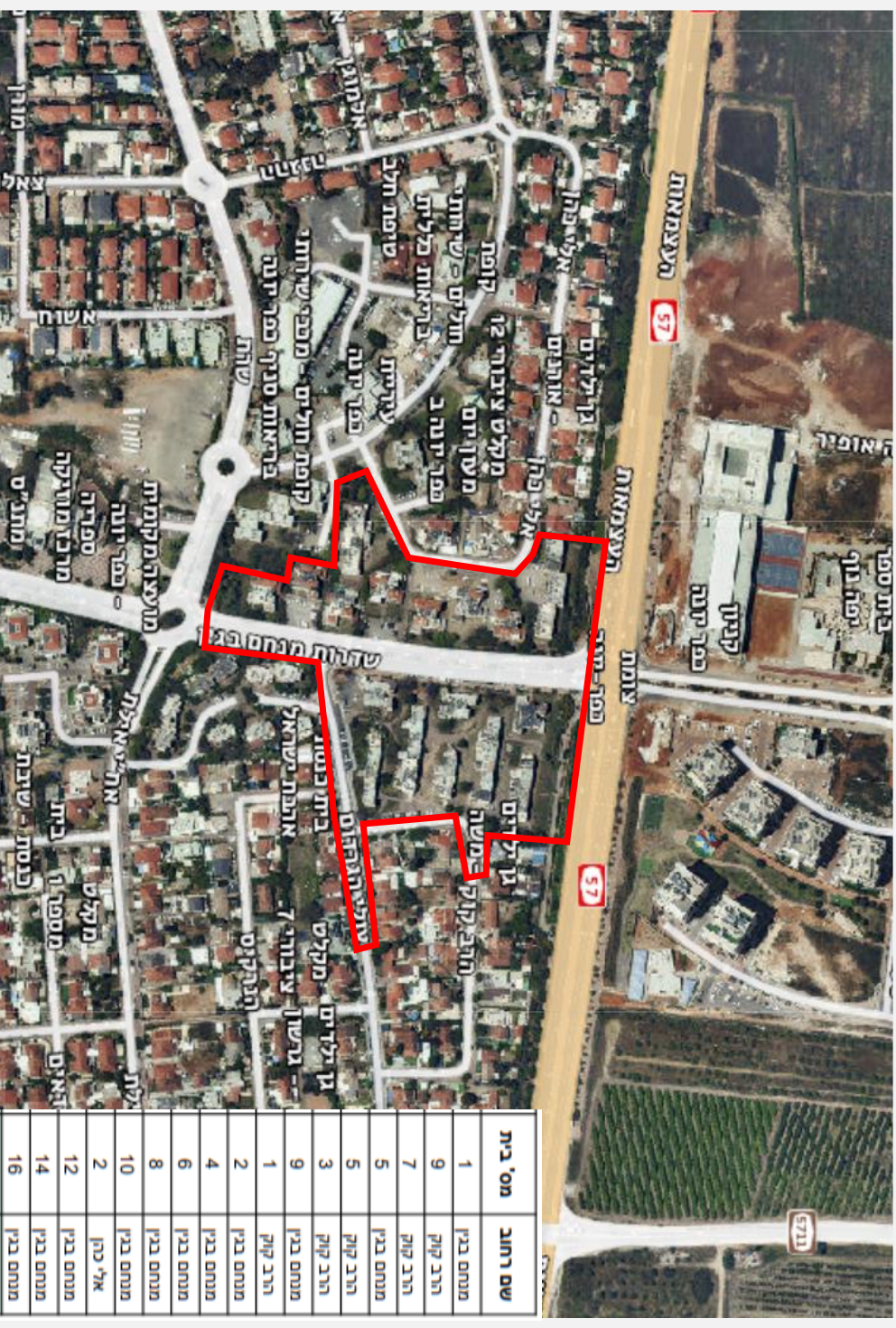
32 אזרחים
ותיקים



77 משפחות



כ-60% חתימות

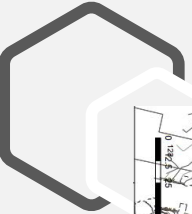
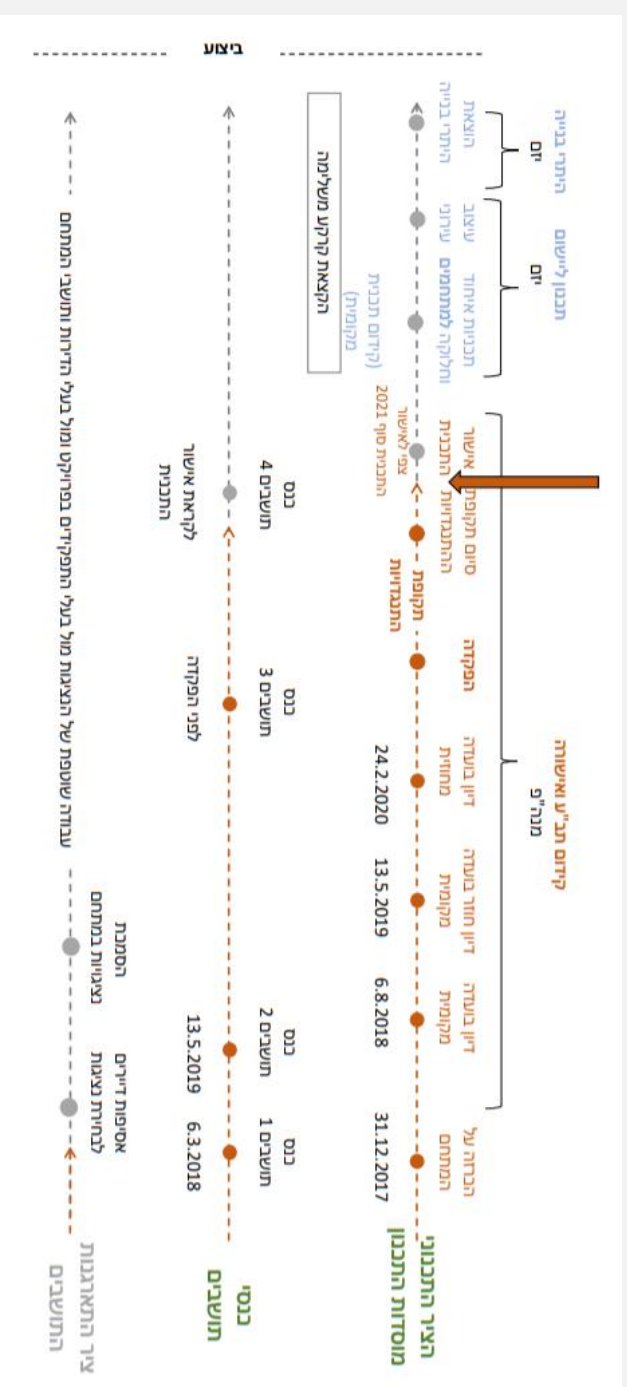
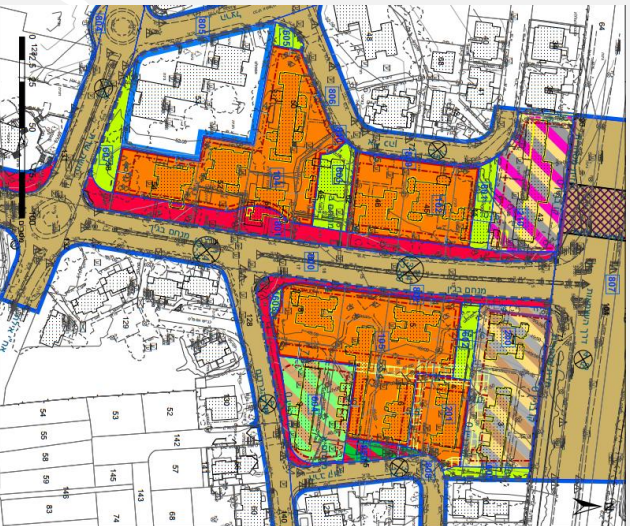


סרטום תכנוני – מאי 2021

תכנית 428-0624353

התחדשות עירונית מתחם בגין - כפר יונה

סטטוס התכנית: פרסום נוסח ההפקדה על גבי שלט בתחום התכנית תאריך: 10/05/2021



התחדשות עירונית - רקע

- ישראל מנתה ביום הקמתה כ-800,000 תושבים, היום מונה כ-9 מ' תושבים ואפוייה למנות כ-15 מ' תושבים ב-2050
- קצב גידול האוכלוסייה בעשור האחרון עומד על כ-2% בשנה - מהגבוהים בעולם
- מאז הקמת המדינה עלו כ-3.2 מ' עולים, בשני גלים משמעותיים כ-700 אלף בשנות ה-50 וכ-900 אלף בשנות ה-90
- במועד הקמת המדינה 75% מהתושבים גרו בערים, היום כ-90% גרים בערים וישובים עירוניים.
- תוחלת החיים הממוצעת בקרב נשים עומדת על 84.2 ובקרב גברים עומדת על 80.7
- בישראל כ-420,000 מבנים **שאינם** צמודי קרקע, כ-91% מהם נבנו לפני 1995.
- במשך כ-4 עשורים, מרבית הבניה הייתה ציבורית ונדרשה להיעשות במהירות ולענות על עורך ביקוש
- קפיטליזם, הפרטה ונחות כלכליים



שמואות מקרקעין – כלכלת נדל"ן

שמואות מקרקעין

- מקצוע חופשי אשר העיסוק בו דורש רישיון ממשרד המשפטים, בדומה לעורכי דין ור"ח שילוב תחומים – כלכלי, משפטי ותכנוני
- המקצוע מוסדר בחקיקה – חוק שמאי המקרקעין ותקנות שמאי המקרקעין
- בקרה - מועצת שמאי המקרקעין בישראל (פועלת במשרד המשפטים)
- הגוף היציג – לשכת שמאי המקרקעין בישראל

תפקידי השמאי בפרויקטים להתחדשות עירונית

- ייעוץ מקצועי ליזם / דיירים לעניין הישימות הכלכלית של פרויקט.
- אומדני שווי דירות קיימות לדיירים.
- אומדני כדאיות לפרויקט – תקן 21 לעניין פטור / תשלום היטל השבחה.
- ליווי הליך התכנון, בחינת מודלים כלכליים וביצוע טבלאות איחוד וחלוקה מחדש למתחם.
- דוח "אפס", ליווי ופיקוח אחר התקדמות הפרויקט מטעם הגורם המממן

לשכת שמאי מקרקעין בישראל (נ"ד)



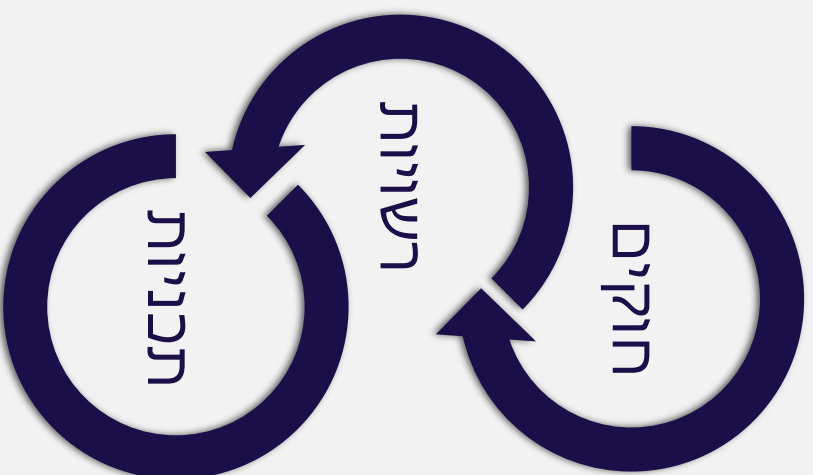
מועצת שמאי המקרקעין

Land Appraisals Council

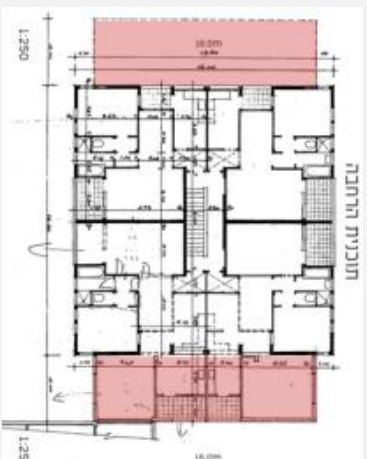


חוקים ותקנות העוסקים בהתחדשות עירונית

- חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) - 2017
- **חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – 2016**
- תקנות פינוי בינוי (פיצויים) - 2012
- חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידת אדמה) - 2008
- חוק פינוי בינוי (פיצויים) - 2006
- הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
 - תכנית מתאר ארצית 35
 - תכנית מתאר ארצית 38



"כללים" תכנוניים למימוש התחדשות עירונית



- עיבוי בינוי ("תכנית הרחבות") – תכנית שיזמה הועדה המקומית להרחבת דירות במבני שיכון

- תמ"א 38 (חזוק ותוספת או הריסה ובניה מחדש) – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה בתמורה לתמריצי זכויות בניה



- פינוי בינוי / בינוי פינוי – תכנית מתאר מקומית ייעודית לפיתוח מתחם ישן

פינוי בינוי



תכניות פינוי בינוי

- ❑ יצאו לדרכן לפני כ- 20 שנה
- ❑ מטרות: מענה לביקוש לתוספת יחידות דיור, שמירה על עתודות קרקע, חידוש שיכונים שהידרדרו מימי ראשית המדינה, משיכת אוכלוסייה חדשה ורתמת השוק הפרטי
- ❑ חלה על שכונות / מתחמים / מקבצי בניינים ישנים במצב פיזי ירוד
- ❑ תמריצים: תוספת זכויות בניה משמעותית שתשמש לבניית דירות חדשות מורחבות לבעלי הדירות הקיימות ולבניית דירות חדשות לתושבים חדשים.

- ❑ מסלולי מימוש:
- ❑ מסלול רשויות – יחמה, תכנון וקידום סטטוטורי של הרשות המקומית / משרד השיכון ויישום ע"י יזם לרוב
- ❑ מסלול מיסוי (יזמים) – יחמה, תכנון וקידום סטטוטורי ע"י יזם, כך גם היישום לרוב



התחדשות עירונית – פרויקט רב תחומי

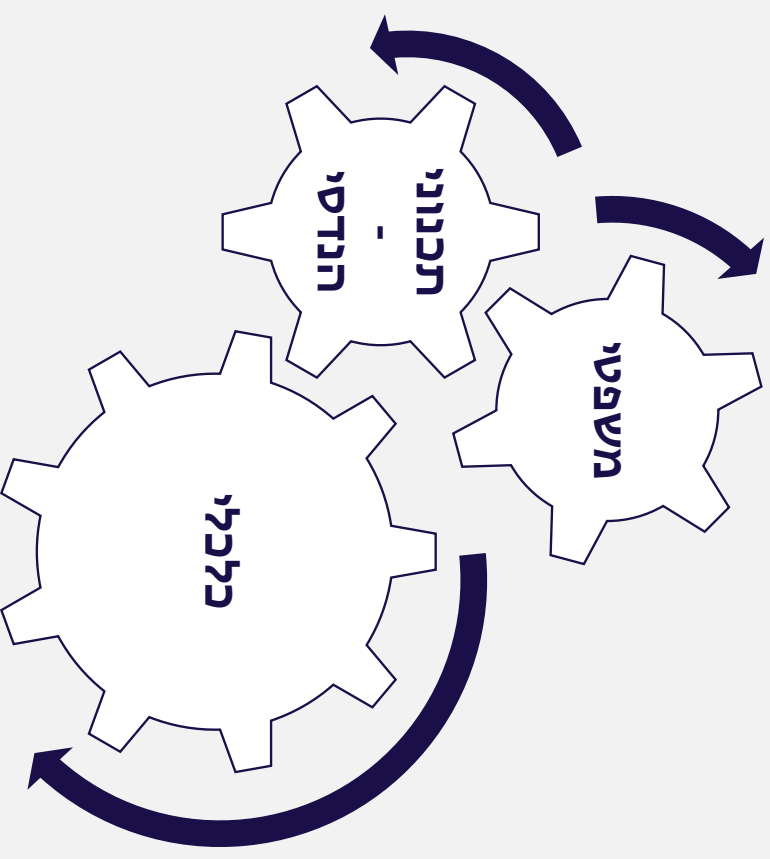
?

מי

אחראי
על מרה



- דיירים
- רשויות מקומית
- יזמים
- ממשלה
- ועדות תכנון
- נותני שירות פרטיים
- עמותות
- מתווכים ומחתימים



התחדשות עירונית – למה זה טוב? מי מרוויח מזה?

רשות מקומית

- שטחי ציבור ושטחים פתוחים
- הכנסות – היטל השבחה
והיטלי פיתוח
- קיום הבטחה פוליטית
- מוניטין
- שיפור תשתיות
- שילוב אוכלוסיות

יזם

- רווח
- מוניטין
- צמיחה
- הזדמנות עסקית

דיירים

- הזדמנות כלכלית
- שיפור איכות ותנאי מגורים
- השבחת הנכס המשמעותי ביותר
- חידוש והתחדשות
- תשתיות ובניה מודרנית

התחדשות עירונית כמפגש רצונות וצרכים

בעלי
דירות



יום

שדרוג כלכלי
ושיפור איכות החיים

הזדמנות עסקית



זכויות בניה

שירותי בניה

ככל שערכי הקרקע גבוהים יותר, היקף זכויות הבניה פוחת, ולהיפך

גורמים המשפיעים על כלכליות הפרויקט

גורמים בעלי השפעה עקיפה

- תוספת זכויות בניה = עוד "סחורה" לזים
- פטורים וקזוזים – פטור מהיטל השבחה
- ודאות תכנונית לעניין היקף זכויות הבניה
- קיצור בירוקרטיה והליכים תכנוניים
- עידוד הוועדה / הרשות המקומית לפרויקט

גורמים בעלי השפעה ישירה

- חסכון בעלויות / חסכון בעלויות

השפעת הדיירים

- מעורבות, מוטיבציה ותיאום ציפיות
- קידום הפרויקט אל מול הרשות המקומית
- גמישות בהיקף / מהות התמורות
- שיתוף פעולה בשילוב אסרטיביות עם הזים
- שימוש ופנייה לבעלי מקצוע



?

תקן 21 החדש

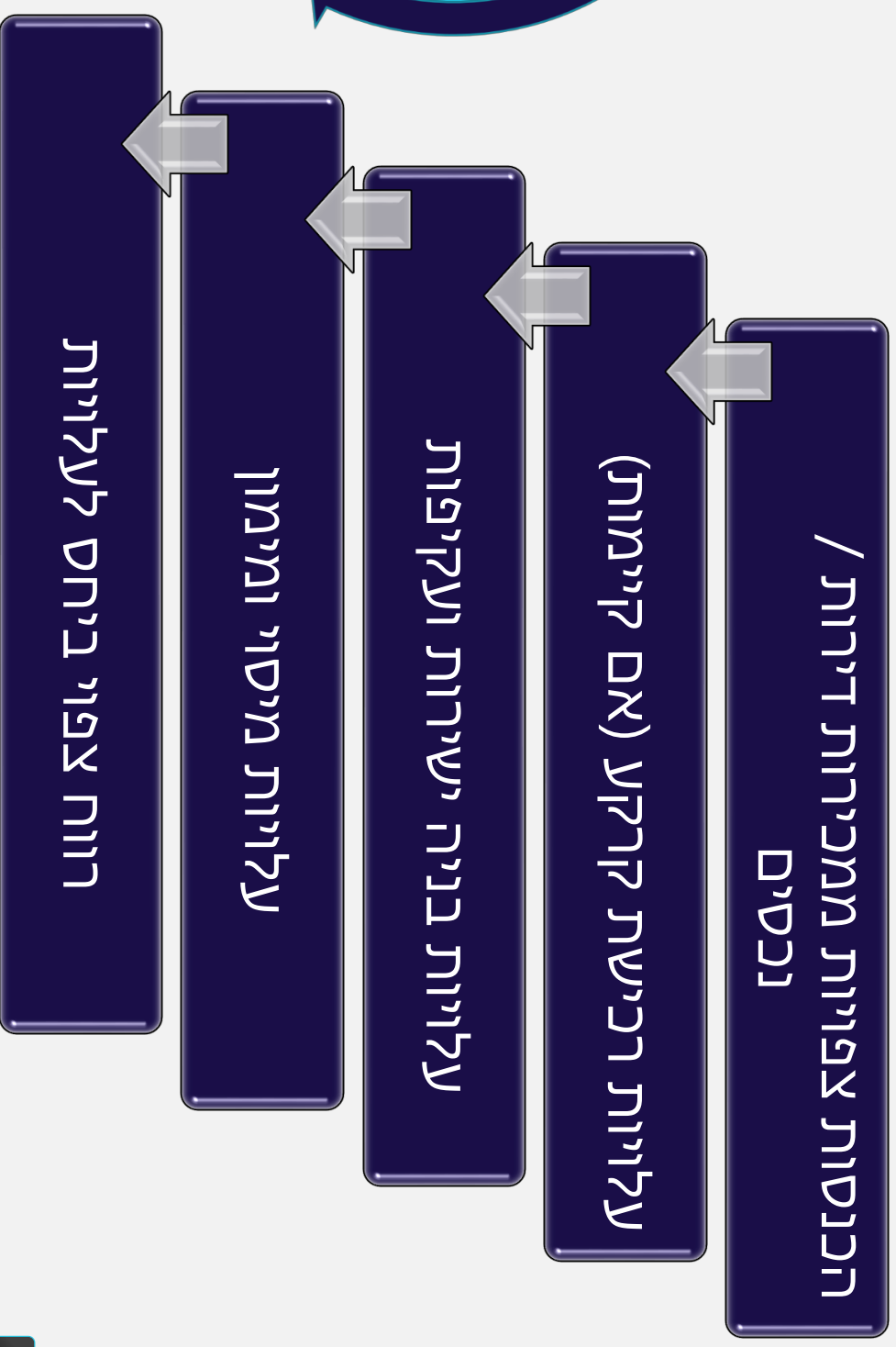
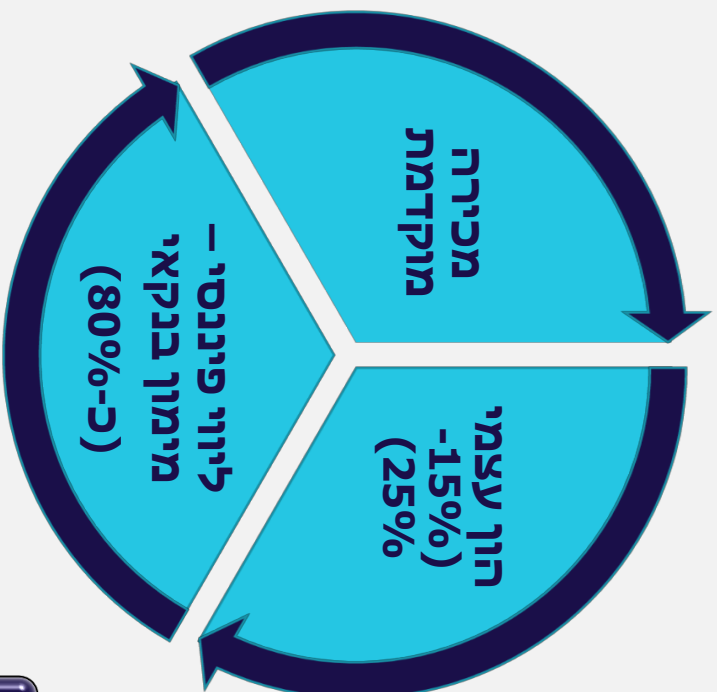
תקן 21 – עקרונות מנחים לתמורות מקובלות לבעלי הדירות

- יונח כי יזם התכנית יישא בכל ההוצאות הקשורות בתכנית, למעט חובות אישיים, כגון: ארנונה, דמי היוון וכו'
- דירה חדשה הכוללת מרפסת (כ-12 מ"ר), מחסן (כ-6 מ"ר) וחניה
- דירה חדשה בשטח הדירה הקיימת ע"פי היתר בתוספת 12-25 מ"ר בהתאם למגבלות, למדיניות ולמו"מ
- דירות מיוחדות – שווים יקבע בהתאם לשווי הדירות האופייניות בפרויקט
- מסחר – יקבע בהתאם לשווי ביחס לדירות האופייניות הקיימות
- דמי שכירות שישולמו לבעלי הדירות לתקופת הבנייה ועלויות נוספות
- ליווי משפטי, עלויות העברה, ליווי חברתי, ניהול וארגון דיירים, שמאי דיירים, פיקוח וכו'
- הוצאות תחזוקה: השתתפות לתקופה של 5-10 שנים בגובה 80% מההפרש בדמי הניהול
- ערבוביות חוקן מכר בשווי הדירות החדשות לכל בעלי דירות התמורה



המודל העסקי בפרויקט בהתחדשות עירונית

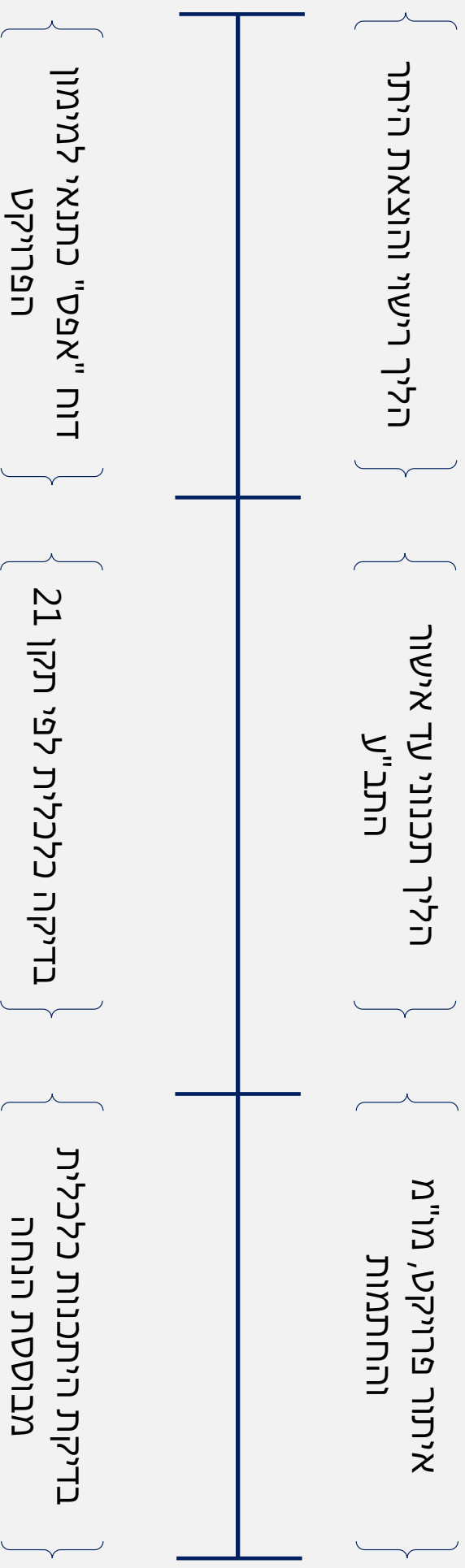
מקורות מימון



?

תקן 21 החדש

בדיקות כלכליות מרכזיות לאורך חיי הפרויקט



תקן 21 – פירוט נדרש בבדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינני בינוי

חלק א' – בדיקה שמאית לתכנית מוצעת לפינני בינוי

חלק ב' – בדיקת התמורה לבעלי יחידות אופייניות בפרייקט ובדיקה אל מול הרוח החזוי ליזם

חלק ג' – בדיקת התמורה לבעל יחידה מסוימת בפרייקט ביחס לדירות אחרות מסוגה

?

תקן 21
החדש

שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי

?

תקן 21
חלק א'

רווח יזמי

מקובל

(20% - 25%)

אומדן תקבולים – התמורה הכוללת ליזם

- סיכום שטחי הבניה המתוכננים
- בדיקת ערפי השווי במתחם

אומדן עלות הקמת הפרויקט

- עלויות הבניה הישירה
- עלויות הבניה העקיפה
- עלויות נוספות בגין שירות לדיירים
- עלויות מיסוי
- עלויות מימון
- עלויות נוספות

אומדן רווח היזם ובדיקת המכפיל

שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי דירות אופייניות בעסקת פינוי בינוי

?

תקן 21
חלק ב'

- תמורה אחידה לבעלי דירות בהתחשב בהבדלים בין שטחי הדירות הקיימות
- היזם יישא בכל הוצאות בעלי הדירות הקשורות לתכנית פינוי בינוי, למעט חובות אישיים
- תמורה סבירה תכלול ממ"ד, מרפסת וחניה או תמורה אחרת (המקובל - 12-25 מ"ר)
- יובאו בחשבון רק שטחים שנבנו כדין

רווח יזמי
מעל המקובל
+ 25%



רווח יזמי
מקובל
(20% - 25%)

דורשים לשפר את התמורות לדיירים

דורשים לצמצם באפיפות ובזכויות הבנייה

מקדמים את התכנית

שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה בגין דירה מסוימת במקבץ פינוי בינוי

?

תקן 21
חלק ג'

- שטח הדירה ושטחים מוצמדים בהסכמה
- מיקום הדירה – עד קומה רביעית או קומה רביעית ומעלה
- שיפוץ פנימי, בדרך כלל בטווח של כ-5 שנים עד למועד הפינוי
- זכויות בניה נוספות לניצול
- התאמה לצרכים מיוחדים ו/או בעלי מוגבלויות

שווי גבוה מדירה
אופיינית בפרויקט



שווי דירה זחה
לדירה אופיינית
בפרויקט

דרישה לאיזון התמורה

מקדמים את התכנית

?

תקן
21

היבטי מיסוי בהתחדשות עירונית

מס שבח – חוק מיסוי מקרקעין (פרק חמישי (4)):

- המוכר לזים את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חליפית אחת ותמורה כספית אחרת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס, עד לתקרה של 150% משווי היחידה הנמכרת או 120 מ"ר, הגבוה מביניהם.

היסל השבחה – חוק התכנון והבנייה (התוספת השלישית):

- מקרקעין המצויים באזור שהוכר להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) ע"י שר השיכון ושר הפנים, בהסכמת הרשות המקומית, עשויים להיות פטורים מהיסל השבחה. (פטורים אישיים עד 140 מ"ר).

מס רכישה – חוק מיסוי מקרקעין (פרק חמישי (4)):

- ריזם ישלם מס רכישה (עד כה 6%) עבור זכויות הבניה הנוספות או עבור שירותי הבניה.

מע"מ – חוק מע"מ (תיקון 47):

- במתן שירותי בנייה במתחם, על ידי יזם, יהיה המס על החלק שלא עולה על החלק השווי בשיעור אפס.

?

דוגמא

תחשיב מס' יחידות זיור בסיסי נדרש לדוגמא

פרוייקט פיננזי בנינוי הכולל 24 יח"ד טיפוסיות (בניין רכבת)

דירת 100 מ"ר, עם מפרסת (12 מ"ר), חניה תת קרקעית (35 מ"ר) ומחסן במרתף (6 מ"ר)	
כ- 550,000 ₪	עלויות בניה ישירה – עלויות החומרים העבודה וכו'.
כ- 300,000 ₪	עלויות בניה עקיפות – תכנון ופיקוח, משפטייות, אגרות והיטלים, בלתי צפוי, ניהול, שב"ד לדיירים, הובלות, שיווק מיסים ומימון
כ- 850,000 ₪	סה"כ עלויות בניה ישירות ועקיפות ליחידת דיור בפרוייקט
כ- 20,000,000 ₪	סה"כ עלויות בניה ליחידות הדיור הקיימות
כ- 400,000 ₪	שווי קרקע ליח"ד בפרוייקט

בפרוייקט המתואר נדרשת תוספת של כ- 50 יח"ד (סה"כ 74 יח"ד) כדי להגיע לנק' איזון

?

תקן 21 החדש

שמאי פינני בינוי

בחינת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט למען ולטובת הדיירים

תפקיד

שמאי מומחה עצמאי, בלתי תלוי, הממונה על פי חוק פינני (פיצויים) 2006

מקור הסמכות

רשימה מצומצמת של שמארד הבינוי מעמיד לטובת בעלי הדירות

תהליך בחירה

51% מבעלי הדירות בפרויקט שבבעלות לפחות 51% מהרכוש המשותף

רוב דרוש

מהשלב הראשון, בבדיקת הכדאיות וטרם ההסכם

מתי פונים

תקן שמאי מס' 21, פירוט נדרש בבדיקה שמאיית-כלכלית לתכנית פינני בינוי

מסגרת מקצועית

התחדשות עירונית – לאן ממשיכים מפה?

הסתבכות עירונית: האם חוק המאכערים עוזר לבעלי הדירות?

שנה וחצי אחרי שנכנס לתוקף, החוק שאמור להגדיל את כוחם של בעלי הדירות כמעט שלא נאכף בשטח, ותרומתו לקידום פרויקטים עומדת גם היא בסימן שאלה. עו"ד אורית קורנובסקי "המאכערים ממשושים להסתובב בשכונות ולהחתים על מסמכים"

יהוד-מונוסון: אמצום משמעותי של תקן החניה הפרטית בתכנית פינני בינוי חדשה

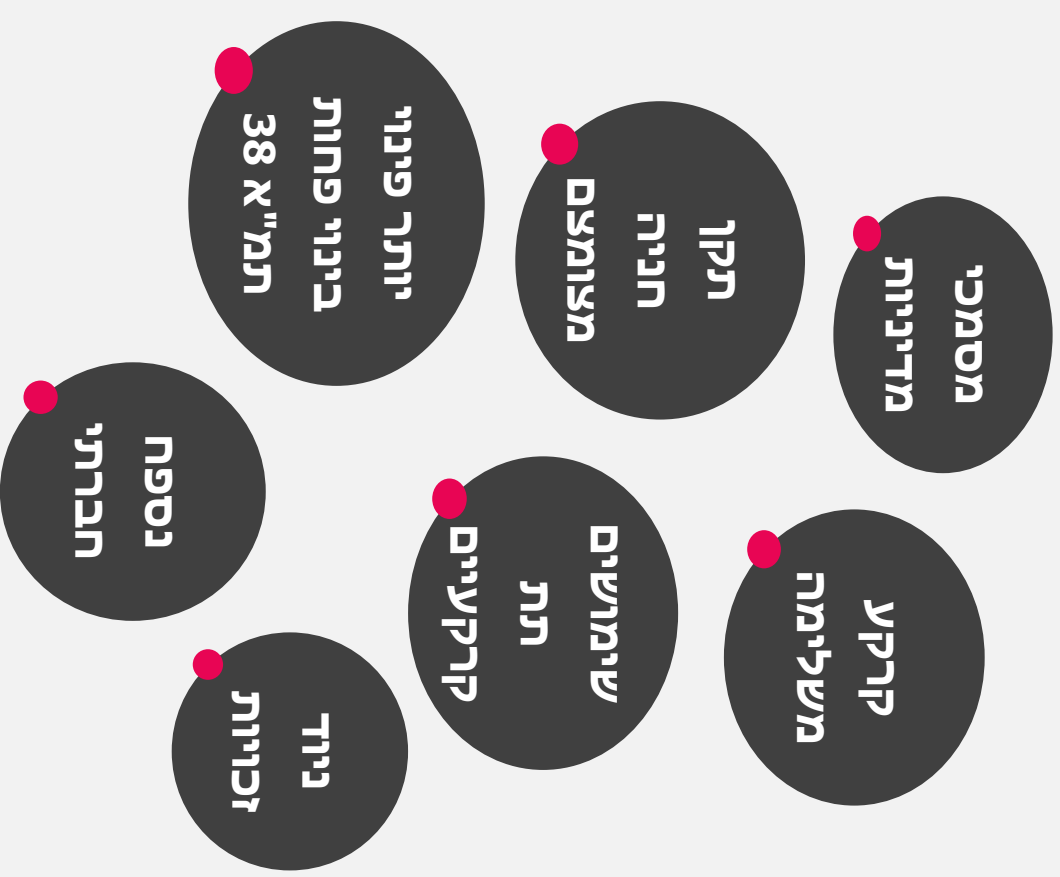
התמ"ל אישרה להפקדה תכנית פינני בינוי יהוד-מונוסון במחוז הומ"ל, הכוללת 1,344 יחידות דיור ולראשונה: אמצום תקני החנייה מול"ב

עמוד הבית > נדל"ן ומשכיות

אושר תזכיר החוק לרישום תלת-ממדי של בעלות נקרקע

המועצה הארצית לתכנון ובנייה תפסיק לקדם את הגרסה הרביעית לתמ"א 38; מעדיפה המתדששות עירונית

עמוד הבית > נדל"ן ומשכיות





עידו ראימי

שמתות מקרקעין וכלכלת נדל"ן



תכנון, מדיניות, מימון, בטיחות

תודה

עידו ראימי

0528-429214

idoki1@gmail.com

