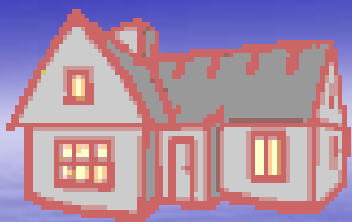


עסקאות חליפין

(קומבינציה)

אהרון בוז שמאי מקרקעין



עסקת רכישה

שירותי בניה

תמורת מכירת

זכות חלקית בקרקע



## קיימות 2 צורות התקשרות עיקריות

**קבלת שטחי מוצר בנוי  
(במגורים בד"כ עם בעל קרקע פרטי)**

**שותפות בתזרים התקבולים  
המתקבלים ממכירת השטחים הבנויים  
(בדרך כלל בין שני יזמים – עוסקים / חברות)**



---



בעסקת חליפין (קומבינציה) רגילה כל צד משלם את  
המיסים וההיטלים החלים עליו על פי חוק

בעל הזכות בקרקע מחויב למסור את הקרקע  
מושבחת וזמינה לבניה

למשל לאחר תשלום

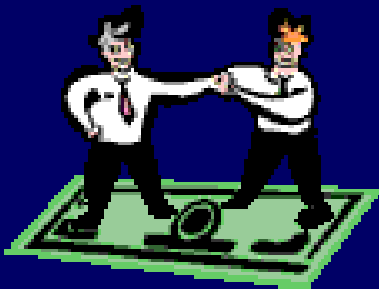
היטל השבחה

דמי היתר

ריקה מדיירים מוגנים

וכו'

---





## יתרונות וחסרונות לצדדים בעסקה



בעל הקרקע:

יתרונות:

תמורה בשטחים בנויים תוך הבטחת רווח סביר למשך זמן ביצוע הפרויקט.

תכנון מס: מס שבח ומכירה (דחיית חלק מהמס).  
הקטנת הסיכון בעסקה ע"י השארת הקרקע בבעלותו.

חסרונות:

דחייה בקבלת התמורה לעומת עסקת מזומן.

תלות ביזם לעניין גמר בניה ורמתה.

סיכון בדבר יכולתו של היזם לגמור את הבניה.

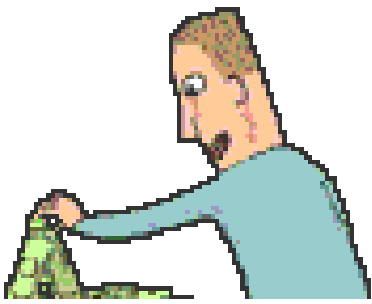
אי ודאות באשר לשווי התמורה בגמר בניה, בפרט במצב כלכלי כפי שהוא היום.

חסרון באי הנזילות של הנכס.

סיכון באשר לאפשרות המימוש בגמר בניה, כתוצאה מתלות ברמת הביקושים.

סיכון בהתדיינות משפטית בכל הכרוך במסירת התמורה ורמתה.





## יתרונות וחסרונות לצדדים בעסקה

לבלן / יזם:

יתרונות:

חסכון במימון (מרכיב רכישת הקרקע גבוה וכבד בתחילת הפרויקט).

תכנון מס (שוליי).

צמצום הסיכון ע"י מכירה רעיונית של חלק מיחידות התמורה לבעל קרקע.

חסכון בהוצאות נלוות (תשלום אחד למתווך ועו"ד לעסקה ולמכירת דירות לבעל קרקע).

חסרונות:

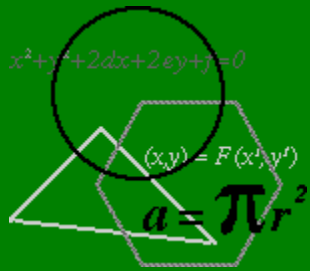
הקרקע רשומה ע"ש בעל הקרקע עד סוף העסקה.

עמידה בלוח זמנים מול התחייבויות לבעל הקרקע.

פיקוח צמוד של בעל הקרקע.

בעיה במשכון הקרקע. בולט בליווי פיננסי.





# חישוב אחוז הקומבינציה

קיימות שתי שיטות עיקריות  
לחישוב אחוז הקומבינציה  
הגישה הכלכלית  
והגישה ההנדסית

## השיטות נבדלות במיקום על ציר הזמן

הגישה הכלכלית מחושבת ליום גמר בניה  
ומסירת התמורה לבעל הזכות בקרקע

הגישה ההנדסית מחושבת ליום ביצוע העסקה,  
לפני תחילת הבניה.

# הגישה הכלכלית – נוסחת חישוב עסקת החליפין

(פורסם ע"י שמאי המקרקעין בן ציון גולדשטיין)



$$\frac{\text{מקדם התמורה X (מע"מ ש"ב* + שווי קרקע)}}{\text{שווי כבנוי (קרקע + בניה + יזמות + מע"מ**)}} = \text{שיעור התמורה לבעל הקרקע}$$

- \*\*+\* מע"מ שירותי בניה ופרויקט בבניה למגורים כאשר בעל הקרקע הוא פרטי (לעניין חוק מע"מ)
- ליעוד אחר, או/ו כאשר בעל הקרקע רשאי לקזז מע"מ, אין מע"מ לא במונה ולא במכנה
- יש להקפיד: כשיש מע"מ שירותי בניה במונה יש להוסיף מע"מ לשווי הפרויקט, וההיפך





## ציר הזמן



מקדם

התמורה

יום החתימה  
על העסקה  
הגישה  
ההנדסית

יום גמר בניה  
הגישה  
הכלכלית

מקדם התמורה עוזר "להקפיץ" את המונה

מיום החתימה על העסקה ליום גמר בניה

ואז גם המונה וגם המכנה נמצאים באותו מקום על ציר הזמן



# דרכים לקביעת מקדם התמורה

(דומה למכפיל היוון מ - PV ל - FV)

מקדם התמורה מנקודת ראות בעל הקרקע:  
(כנגד הפסד אלטרנטיבי מבחינתו)

3.5%

תשואה בהשקעה בטוחה במשק

4.0%

סיכון ואי וודאות

3.0%

חוסר נזילות

2.5%

פיקוח וניהול על הקבלן

13.0%

סה"כ שנתי

1.28

לשנתיים בניה  $1.13^2 =$

מקדם התמורה מנקודת ראות היזם: (כנגד חסכון אלטרנטיבי מבחינתו)

8.0%

חסכון בעלות מימון הקרקע

חסכון ע"י מכירת חלק מהדירות מראש

5.0%

לבעל הקרקע

חסכון בהוצאות עקיפות עו"ד, מתווך

2.0%

וכו' לדירות שניתנות לבעל הקרקע

15.0%

סה"כ שנתי

1.32

לשנתיים בניה  $1.15^2 =$

במו"מ בין הצדדים סביר שייסגר מקדם תמורה בין 28% - 33%



## דרך נוספת לקביעת מקדם התמורה

בהנחה שבעל הקרקע היה מוכר את הקרקע ומשקיע את הכסף בהשקעה אלטרנטיבית בענף הנדל"ן המעניקה בממוצע, כ - 10% - 9% לשנה

בכניסה לפרויקט עם סיכון גבוה יבקש בעל הקרקע לקבל יותר - נניח 13%

מקדם זה הוא לשנה בלבד ויש להתאימו למשך זמן הבניה בשנים

אם הבניה שנתיים נעלה בחזקת 2  $1.13^2 = 1.28$

\*

## הגישה ההנדסית – נוסחת חישוב עסקת חליפין

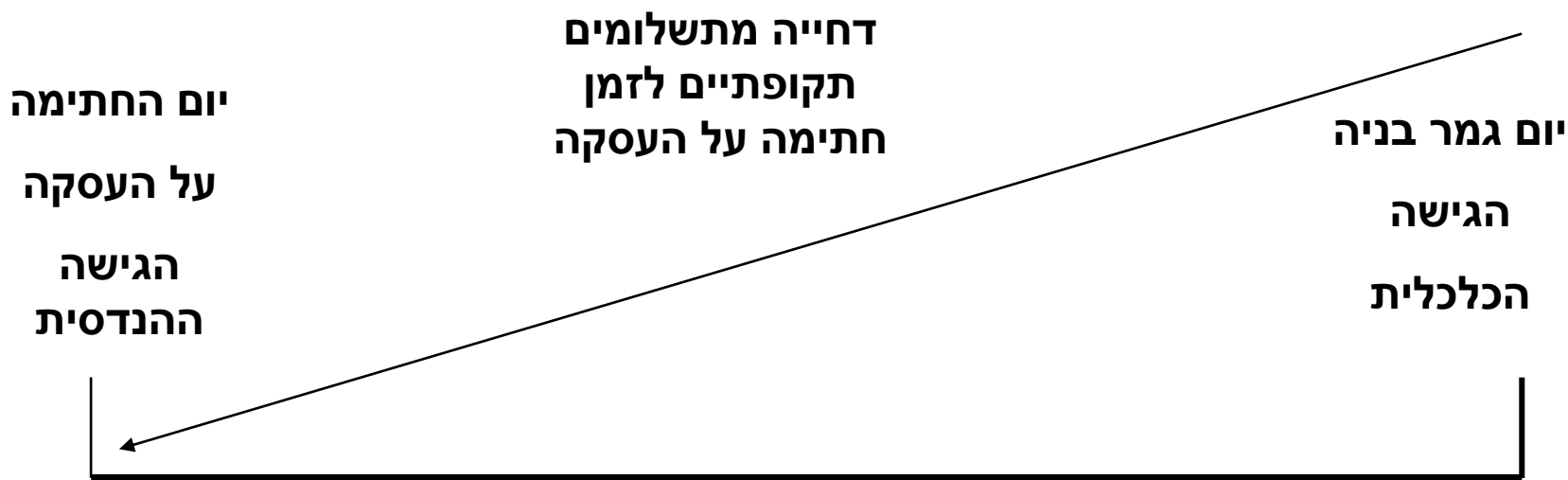
$$\begin{array}{r} \text{תרומת בעל קרקע} \\ \text{(A)} \end{array} + \begin{array}{r} \text{תרומת קבלן} \\ \text{(B)} \end{array}$$
$$\begin{array}{r} \text{(A/C)} \\ \text{100\%} \end{array} \quad \begin{array}{r} \text{(B/C)} \\ \text{סה"כ} \\ \text{(C)} \end{array}$$

**תרומת בעל הקרקע: שווי הקרקע עפ"י שוויה כמושבחת וזמינה לבניה (ניתן להתעלם ממע"מ שירותי הבניה).**

**תרומת הקבלן: ערך נוכחי של עלויות בניה ללא מע"מ. יש לפרוס את עלויות הבניה על ציר הזמן (מחתימה על העסקה ועד גמר בניה) ולהוון ליום החתימה על העסקה. לחילופין, ניתן להניח פריסה ליניארית, למחצית הזמן (1.05<sup>0.5</sup> / הוצאות הבניה).**



## ציר הזמן



ההיוון מתקן את בעיית הזמן

עלויות הבניה מהוונות ליום החתימה על העסקה





הגישה ההנדסית - נוסחת חישוב עסקת חליפין

• ת. בעל קרקע: שווי הקרקע (A) •

+ •

• (B/C) ת. קבלן: עלויות בניה שחוקות (B) •

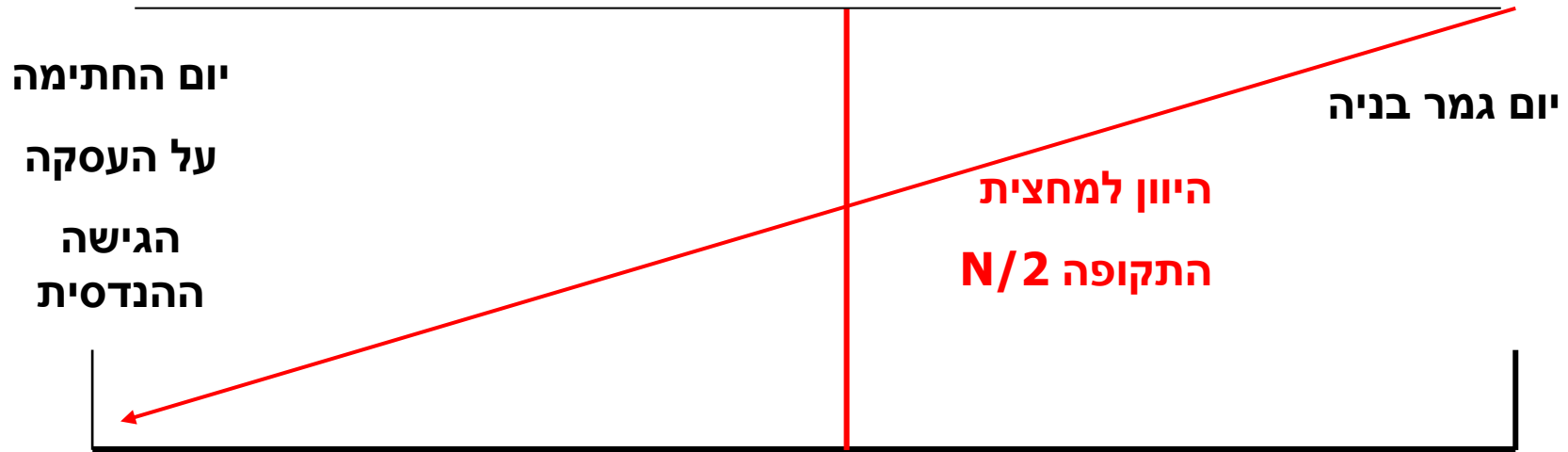
100% • סה"כ (C) •





הצעה להיוון/תיקון לזמן ללא גיליון נייר אלקטרוני

**$N/2$  עלויות בניה**



**בהנחה שההוצאות ליניאריות - ההיוון למחצית הזמן**

**הכנסות מימון מתקזזות מול עלויות המימון**

**ובפועל הדחייה הינה רק למחצית הזמן \*\***



## עסקת נטו

בעסקאות קומבינציה רבות בשוק הקבלן לוקח על עצמו את התחייבויות בעל הקרקע, כולן או חלקן, כלפי שלטונות המס.

בנוסף, לפעמים, בעל הקרקע מקבל כסף מזומן.

במקרים האמורים בגישה הכלכלית כל תשלום נחשב לתשלום מזומן אותו מפחיתים מתמורת בעל הקרקע לעסקה (דהיינו צמצום המונה).

בגישה ההנדסית צמצום תמורת חלקו של בעל הקרקע והגדלת חלקו של הקבלן (עלויות המס על ציר הזמן משולמים בדרך כלל בזמן אפס).



מיסים, היטלים ותשלומים

חוכר לדורות

מע"מ שירותי בניה

היטל השבחה

דמי היתר

מס רכישה לדמי היתר

מס שבח

מס מכירה (7/11/2001)

מזומן





## הגישה הכלכלית – נוסחת חישוב עסקת נטו

(פורסם ע"י שמאי המקרקעין בן ציון גולדשטיין)

<b>שווי</b>	<b>היטל</b>	<b>מקדם</b>
<b>התמורה</b>	<b>X</b>	<b>(מיסים-מזומן – השבחה – מע"מ*<del>-מע"מ</del>* + קרקע)</b>

---

**שווי כבנוי (קרקע + בניה + יזמות + מע"מ\*\*)**

**\*\*\*+ מע"מ שירותי בניה רק בבניה למגורים, כאשר בעל הקרקע מוגדר כ"פרטי", לעניין חוק מע"מ**

\*\*\*





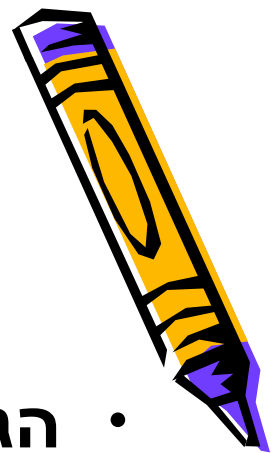
## הגישה ההנדסית – נוסחת חישוב עסקת נטו

$$\begin{array}{r} \text{(A/C)} \quad \text{תרומת בעל קרקע (A)} \\ + \\ \text{(B/C)} \quad \text{תרומת קבלן (B)} \\ \hline 100\% \quad \text{סה"כ (C)} \end{array}$$

**תרומת בעל הקרקע: שווי הקרקע עפ"י שוויה כמושבחת  
וזמינה לבניה בניכוי כל אותם תשלומים / מיסים שישולמו על ידי  
הקבלן במקום בעל הקרקע.**

**תרומת הקבלן: ערך נוכחי של עלויות בניה בפריסה על ציר  
הזמן (שחיקה – מחתימה על העסקה עד יום גמר בניה) ללא  
מע"מ, בתוספת כל אותם תשלומים / מיסים שישולמו על ידי  
הקבלן במקום בעל הקרקע, בד"כ ללא דחייה/שחיקה.**





הגישה ההנדסית - נוסחת חישוב עסקת נטו

ת. בעל קרקע: שווי הקרקע בניכוי מיסים,  
היטלים, תשלומים ומזומן (A) (A/C)

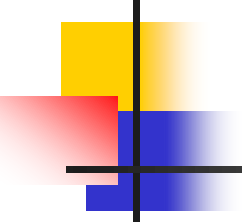
+

ת. קבלן: עלויות בניה שחוקות בתוספת  
מיסים, היטלים, תשלומים ומזומן (B) (B/C)  
סה"כ (C) 100%

\*\*\*\*



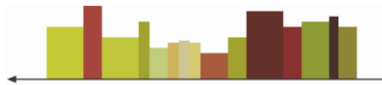
## הנוסחאות התיאורטיות ככלי עזר להבנת תהליכים בעסקה


$$\frac{\text{שיעור התמורה}}{\text{לבעל הקרקע}} = \frac{X (1.Y ^ N) \text{ שווי קרקע}}{\text{שווי כבנוי}}$$

פרויקט עם קיבולת בניה גבוהה יותר. מצריך זמן ביצוע ארוך יותר. החזקה גדלה. בנוסף, הסיכון לבעל הקרקע גדל. מקדם התמורה גדל. המונה גדל. שיעור חלקו של בעל הקרקע גדל.

הריבית הבסיסית במשק גדלה. מקדם התמורה גדל. המונה גדל. חלקו של בעל הקרקע גדל, וההיפך.

שווי מוצר גדל. גם שווי הקרקע (שיורי) גדל. אבל המונה גדל בטור הנדסי עולה (חזקה). לכן חלקו של בעל הקרקע גדל.



A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (נייה)

# תודה על ההקשבה

