

שמאות מקרקעין בישראל

תמצות החומר התיאורטי - חלק ב'

ערוך על ידי אהרון בוץ - שמאי מקרקעין

רשות מקרקעי ישראל

חוזים עירוניים

חוזים חקלאיים

דיירות מוגנת

חילוץ רווחים בפרויקט בניה

עסקאות חליפין (קומבינציה)

"עסק חי"

תחנות דלק

בתי אבות

חניונים

בתי מלון

קניונים

פינוי בינוי

תמ"א 38

מפעל מאושר באזור פיתוח, זכויות אוויר,
ניוד זכויות בניה, עלויות פיתוח, עתיקות



C כל הזכויות שמורות

**אין לצלם, להעתיק ולעשות כל שימוש מסחרי
מבלי לקבל אישור בכתב מאהרון בוץ 03:7510022**

הדפסה עצמית, רמת גן, ספטמבר 2017

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>שם הפרק</u>
1	מינהל מקרקעי ישראל
27	דיירות מוגנת חילוץ רווחיות לפרויקט בניה
34	עסקות חליפין (קומבינציה)
43	עסק חי
44	תחנות דלק ציבוריות
59	בית אבות
66	חניונים
69	בתי מלון
78	קניונים
80	מפעל מאושר באזור פיתוח
84	זכויות אוויר
84	ניוד זכויות בניה
85	עלויות פיתוח
85	עתיקות
91	תמ"א 38
96	פינוי בינוי (לרבות החוק והתקנות)
102	הנספחים

שומה למעשה – השומות העסקיות

תמצות החומר התיאורטי

רשות מקרקעי ישראל

(בשנת 2013 שונה השם והמעמד המשפטי ממינהל מקרקעי ישראל לרשות מקרקעי ישראל.
בכל מקום בתקציר בו נרשם מינהל יש לקרוא כיום רשות)

כללי: בעת חישוב תשלומים למינהל מקרקעי ישראל, יש להתייחס לכללים הבאים:
מע"מ: ר.מ.י מוסיף בד"כ מע"מ לתשלומים שהוא גובה.
פיתוח ומחברים: שווי קרקע בתחשיבי מ.מ.י, בד"כ, אינו כולל פיתוח סביבתי ומחברים ששולמו ושייכים לחוכר.
סוגי חוזי חכירה: סוג תחילה את התייחסותך - חוזה עירוני או חוזה חקלאי.

הרכב מועצת מינהל מקרקעי ישראל: החל מחודש דצמבר 2009 שונה הרכב המועצה והוא מונה 9 חברים. 7 נציגי ממשלה ו – 2 נציגי הקרן הקיימת לישראל. יו"ר המועצה הינו שר הבינוי והשיכון. ההחלטה הראשונה של הרכב המועצה היה על ביצוע רפורמה בניהול מינהל מקרקעי ישראל.

הרפורמה בניהול מקרקעי ישראל: אושרה בישיבת מועצת מינהל מקרקעי ישראל ביום 28 בדצמבר 2009 (החלטה 1185). הרפורמה הופעלה החל משנת 2013. הרפורמה עודכנה בהחלטות 1299 (מיום 1/12/2013) והחלטה 1370 (מיום 22 ביוני 2014). עיקרה של הרפורמה - המועצה קבעה את הכללים ואת סוגי הנכסים בהם תועבר הבעלות לחוכרים.

ביטול חלקי לרפורמה - ביום 5 בספטמבר 2016 התקבלה החלטה (חדשה) 1478 ועיקרה ביטול הרפורמה להקניית בעלות באמצעות ביטול החלטה 1370 וחזרה להחלטה 1185.

ההסכם חל כיום על כל מנוהלי רמ"י: מדינת ישראל, רשות הפיתוח (ר"פ) וקק"ל.

הקנייה בתשלום	הקנייה בפטור מלא
	דירות בבניה רוויה מהוונת בכל הארץ
בתים צמודי קרקע, בעלי חוזה מהוון, בקרקע עירונית, במגרשים שגודלם עולה על 280 מ"ר בכל הארץ למעט אזורי עדיפות לאומית וקו עימות	בתים צמודי קרקע בעלי חוזה מהוון, בקרקע עירונית, במגרשים עד 280 מ"ר בכל הארץ (בתנאי שלא בוצעה בהם עסקת בניה בפועל)
מגרשים לתעסוקה: במרכז הארץ עד 5 דונם, באזור עדיפות א' וקו עימות- עד 10 דונם	בתים צמודי קרקע, בעלי חוזה מהוון, בקרקע עירונית, באזורי עדיפות א', ב' ובקו עימות
	חוכרי מגרש למגורים או לתעסוקה שגודלו אינו עולה על 2 דונם, בו נרכשו מלא הזכויות הקיימות והעתידיות

תעריפי התשלום יהיו מדורגים בהתאם למועדי התשלום (ככל שישולמו מוקדם יותר כך יפחת שיעור התשלום) ויותאמו לגודל המגרש כמפורט בהצעה. התשלומים יגזרו מטבלאות ערכי קרקע, למעט במגרשים שגודלם מעל דונם אחד או במקרים בהם יבקש זאת החוכר.

המועצה קבעה כי במקרים בהם, לא ניתן להקנות לחוכר את הבעלות מאחר והנכס אינו רשום בלשכת רישום מקרקעין (טאבו), לחוכר יתאפשר לנהוג בנכס "מנהג בעלים" כך שלא יידרש לקבל את אישור המינהל או להוסיף כל תשלום בגין כל תוספת בניה, שינוי יעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס.

דמי היתר: המועצה קבעה כי פטור מדמי היתר יינתן לבעלי זכויות במגרשים מהוונים למגורים במגזר העירוני שגודלם עד 280 מ"ר, אשר ששילמו בעת ההקצאה רק עבור **בנייה בפועל** ולא על פי מלא קיבולת הבנייה בתב"ע. במגרשים עירוניים מהוונים למגורים ששטחם **מעל 280 מ"ר** אשר שילמו אף הם רק עבור בנייה בפועל, יגבה המינהל דמי חכירה מהוונים בשיעור מלא בעת ביצוע תוספות בנייה, אשר לא שולם עבורן בעת ההקצאה כאמור, **החל מהמטר הראשון**.

הקצאת קרקע ביישובי עוטף עזה ושדרות רבתי, אושר להאריך את תוקף החלטת המועצה המעניקה הטבות של קו עימות לתושבי האזור מ-2009 עד סוף 2010 לאור המשך המתחים באזורים אלה. משמעות הדבר כי המדינה תקצה קרקעות באזורים אלו ללא כל תמורה למדינה. (ההחלטה אינה עוסקת בהוצאות הפיתוח על הקרקע).

הארכת ההטבות לתנאי הקצאת קרקע למגורים למשרתי כוחות הביטחון בישובי מיעוטים.
המועצה אישרה הטבות הניתנות לבני המיעוטים, אשר שרתו או משרתים בכוחות הביטחון שירות מלא. ההטבות ניתנות בשני תחומים עיקריים:

1. א. קבלת מגרשי מגורים בפטור ממכרז
2. ב. קבלת הנחה ממחיר הקרקע כך ששיעור התשלום יעמוד על 65% מזה שנקבע לאזור העדיפות בו נמצאת הקרקע.

ההחלטות שהתקבלו טעונות חתימת שר השיכון, ובמקרים הנדרשים גם חתימת שר האוצר.

קרקעות בבעלות קק"ל: כאמור, קרקעות קק"ל אינן נכללות ברפורמה עד שלא תושג הסכמה על חילופי קרקע. יחד עם זאת צפוי כי עם הפעלת הרפורמה, והמשך גביית כספים ע"פ נוהלי רמ"י טרם הרפורמה מחוכרים מקק"ל, ירשמו הסכומים, ועם החלת הרפורמה בעתיד על קרקעות קק"ל הדבר יחשב כתשלום ע"ח התשלום הדרוש להעברה לבעלות, אם חל כזה תשלום.

קרקע בחוזה חכירה עירוני

מרכיב חוזה החכירה:

1. זיהוי הנכס (גוש, חלקה, מגרש עפ"י ת.ב.ע).
 2. השטח המוחכר.
 3. תקופת החכירה (החל מ: וכלה ב:)
 4. מטרת החכירה (מגורים, בניה נמוכה, מסחר, תעשייה, תיירות וכו').
 5. קיבולת הבניה (ביחידות או מ"ר).
 6. דמי החכירה ואופן התשלום (דח"ר ודח"ש).
 7. תנאים מיוחדים (אם קיימים).
 8. ערך יסודי של המגרש (ממנו בדח"כ משולמים 91%).
 9. תמורה המציינת דח"ר ששולם.
- הלכה למעשה מעניק החוזה זכות קניינית הניתנת להעברה, רישום ומשכון.

חוזה פיתוח:

עד ליום 9/7/98 (החלטה 833) היה נהוג כי המסגרת החוזית להחכרת קרקע שאינה חקלאית, עפ"י החלטת מועצה מיום 17/5/65, תעשה במסגרת דו שלבית של "הרשאה" (חוזה פיתוח) וחכירה.

חוזה הפיתוח הסדיר את היחסים בין המינהל ובין החוכר העתידי, בתקופה שבין הקצאת הקרקע ועד חתימה על חוזה חכירה. בתקופה זו החוכר העתידי הוא "בר רשות" ואין לו זכות קניינית.

כיום תקף נוהל חוזה הפיתוח לגבי קרקע שלא שווקה במכרז, קרקע ללא ת.ב.ע (לפעמים) ומקרים מיוחדים (עפ"י החלטת מנהל המינהל).

ביטול חלקי לנוהל חוזה פיתוח: החלטה 833, מיום 9/7/98 + מיום 22/10/03

ההחלטה ביטלה הלכה למעשה את הנוהל הדו שלבי לקרקעות ששווקו במסגרת מכרז. עקרונות ההחלטה קבעו כי:

1. החכרת קרקע מהוונת ליזמים תעשה ישירות בהסכם חכירה לדורות, אשר יקנה ליזם זכויות חכירה החל מיום אישור העסקה עם מ.מ.י.
2. בחוזה החכירה יקבע מועד לסיום הבניה.
3. חוכר עפ"י החלטה זו יהיה אחראי גם לכל הפעולות המשפטיות הנובעות מהיותו חוכר לרבות רישום זכויות של רוכשי דירות ורפרצלציה.
4. ע"פ סעיף 1.5, יצוין בחוזה החכירה שיחתמו עם היזם, שקיבולת הבנייה כוללת את כל הזכויות הקיימות והעתידיות, הניתנות למימוש בתוכנית מאושרת (סעיף זה דן בהקצאות חדשות, בניגוד להחלטות 790 ו-824 (בנייה רוויה) שדנות בחוזים קיימים.
5. בהקצאת קרקע לתעסוקה יוקנו זכויות רק עפ"י ת.ב.ע בתוקף (שונה בהמשך בהחלטה *975).
6. לא ניתן יהיה לבטל עסקה ולהחזיר קרקע למ.מ.י (החלטה 556).
7. ההחלטה חלה רק על קרקע לגביה קיימת ת.ב.ע מאושרת ושנרכשה במכרז (לרבות מכרזי בנה ביתך).
8. במקרים מסוימים ניתן יהיה לנהוג עפ"י הנוהל הדו שלבי.
9. בעתיד אמורה ההחלטה להבחן מחדש ע"י מ.מ.י.
10. על פי החלטה 848, מיום 4/1/99, במגורים בלבד: תשלום של 91% יהיה ל-98 שנים + אופציה ל-98 שנים נוספות ללא תשלום נוסף.
11. תשלום של דח"ר בשיעור 91% מקנה מעמד של חוזה מהוון הפטור מתשלום דמי חכירה שנתיים ומדמי הסכמה, אך עדין מצריך הסכמת המינהל להעברת זכויות. 91% ולא 100% תשלום כהנחה סוציאלית שמקורה בתחשיב של:

$$I = 5\%$$

$$P.M.T \ 1 \quad = \quad 18.25\% \quad X \quad 5 \quad = \quad 91\%$$

$$N = 49$$

זכויות עתידיות בתוכניות מאוחרות – מכרז להקצאת קרקע לתעסוקה

החלטה 975, מיום 22 באוק' 2003 – פירוט והרחבה

סעיף 1.5 – בהחלטה 833, יחול גם על חוזים לתעסוקה (תעשייה, מלאכה, מסחר ותיירות).
דהיינו, יצוין בחוזי החכירה שיחתמו עם היזם, שקיבולת הבנייה כוללת את כל הזכויות
הקיימות והעתידיות, הניתנות למימוש בתוכנית מאושרת.

החלטה 953, מיום 21 בינוי' 2003, בשילוב החלטה 1081 מיום 12 במרץ 2006 – העברת
זכויות במהלך הסכם פיתוח.

מ.מ.י יאפשר העברת זכויות חלקית או מלאה, בתקופת הסכם פיתוח, ובלבד שמקבל
הזכויות יעמוד בכל התנאים והדרישות שנקבעו בהסכם הפיתוח, שנחתם עם היזם מעביר
הזכויות.

אישור זה אינו מותנה בתשלום למינהל. באזור קו עימות ורמה"ג, למגורים, ישולם כנהוג
באזור פיתוח א'.

לא תאושר העברה למי שקיבל הקצאה או שלא עמד בתנאי חוזה הפיתוח.

מי שקיבל קרקע לפי החלטה 737, יוסיף דמי חכירה מהוונים בגין תוספת קיבולת בניה,
אם יש.

סוגי מטרות החכרה:

1. מגורים (בניה רוויה): לפחות 4 יח"ד ב- 2 קומות, כאשר דירה אחת מעל השנייה,
ולפחות יח"ד אחת בכל קומה (הרשום כבית משותף או הראוי להירשם כבית
משותף).
2. בניה נמוכה (מגורים צמודי קרקע): חד או דו או תלת ומעלה בקיר משותף ולא
בנויות אחת מעל השנייה.
3. היתר: מסחר, תעשייה, תיירות, תחנות דלק, מבני ציבור ועוד.

דמי הסכמה

1. נגבים ע"י מ.מ.י כנציגי בעלי הקרקע המסכימים שחוכר יעביר את זכות החכירה
לדורות לאחר.
2. שיעור דמי ההסכמה, בחוזים שאינם למגורים, 25%, 33%, 50% עפ"י הרישום
בחוזה ההחכרה. כהחלטה מנהלית גם אם רשום יותר מ: 33% ואם לא רשום כלום
גובים 33% (ל- 25% יגבו רק 25%).
3. דמי ההסכמה נגבים רק עבור הזכויות שניתנו בחוזה.
4. תשלום דמי ההסכמה אינו מעניק זכויות נוספות.

5. שווי הקרקע הינו תמיד לקרקע ללא פיתוח (הפיתוח בהנחה ששולם ושייך לחוכר) וללא מחוברים שהוקמו כהנחה ע"י החוכר.

6. **דמי הסכמה במגורים**: החלטה 844 מיום 19 בנובי 1998. בוטלה ע"י החלטה 1090 שמצביעה על נוהל היוון כבעל עלות זולה יותר ומכאן שעדיפה לחוכר. בניה רוויה ונמוכה:

שיעור דמי הסכמה ממחיר מכירת המושכר	על חלק ממחיר מכירה בש"ח	
	עד סכום	מסכום
0.5%	עד 600,000	
1%	800,000	600,000
1.5%	1,000,000	800,000
2%	מעל 1,000,000	

הסכומים לעיל ימודד החל מ: 15 בנובי 1998 בינואר, אפריל, יוני ואוקטובר, עפ"י מדד יוקר המחייה. החישוב ליום עריכת החוזה. התשלום תוך 50 יום.

על פי החלטה 1060, מיום 27 ביולי 2005, לא ניתן יותר לקבל היוון תמורת תשלום דמי הסכמה אלו, כפי שהיה נהוג.

האפשרות להיוון הוגדרה רק בדרך תשלום דמי היוון, כמפורט בפרק דמי היוון – החלטה 1060 (לבניה רוויה ונמוכה).

7. דמי הסכמה במסחר, מלאכה, תעשייה, תיירות וכו':
הנוסחה:

$A = (\text{ערך קרקע מקורי משוערך (ממודד)}) - (\text{ערך נוכחי של זכויות בניה})$
בחוזים בהם לא מצוין השווי מבקשים מהשמאי הממשלתי שווי קרקע היסטורי.

$$A \times (100\% - \text{דח"ר}) \times 1/3 =$$

8. יתכן מצב שבמהלך שנות החכירה רכש החוכר זכויות נוספות. במקרה כזה יש להוסיפם לשני צדי הנוסחה.

9. יתרת החוזים תעשייה, מסחר תיירות וכו' יתרה בלתי משולמת נקבעת עפ"י דח"ר ששולם בפועל.

10. העברת זכות חכירה בין הורים לילדים וההיפך, בין בעל לאשתו וההיפך, בין אחים, ממוריש ליורש חוקי ובין יורשים, לא תחשב להעברה לעניין דמי הסכמה, ובמכירה הבאה יחשב שווי הרכישה בשרשור לאחור.
11. העברת מניות מעל 10% מחייבת תשלום דמי הסכמה ועדכון דח"ש יחסי בכל סוגי הנכסים.

דמי חכירה שנתיים במגורים (להלן דח"ש)

החלטה 1060 27 ביולי 2005, בשילוב החלטה 1076 מיום 11 בינוי 2006 והחלטה 1090 מיום 27 במרץ 2007: למי שאינו מהוון, בבניה רוויה ובבניה נמוכה למגורים: שווי קרקע ע"פ טבלאות, וממנו גזירה באחוזים, כדלקמן:

החל מיום 1 באפריל 2008 על פי האמור בחוזה החכירה ולא פחות מ: 1%.

הערה: לדח"ש בבניה נמוכה לא יפחת השטח מ – (160 בהחלטה המקורית) וכיום - 240 מ"ר ברוטו, אלא אם קיבולת הבניה בחוזה גבוהה יותר.

דמי חכירה שנתיים בתעסוקה (להלן דח"ש)

משולמים לפי שווי הקרקע $X 5\%$ היתרה הבלתי משולמת.

דמי היוון / דמי חכירה מהוונים (דח"מ)

(לשימוש בד"כ כאשר יש יותר מ - 7 שנות חכירה לסיום)

1. תעסוקה: היוון יתרת התשלומים השנתיים הצפויים: $X 5\%$ היתרה הבלתי משולמת X שווי הקרקע – מהוון לערך נוכחי מהיום עד לתום תקופת החכירה, בשיעור היוון של 5%. (ניתן להשתמש בטבלת מקדמים להיוון) היוון כאמור יפתור אותך מתשלום דמי הסכמה בעת העברת זכויות.
2. מגורים בניה רוויה ובניה נמוכה, בגביה אחידה, מבצע היוון על פי החלטה 1060, מיום 27 ביולי 2005, בשילוב בחלטה 1076 מיום 11 בינוי 2006:
 - 2.1 עד ליום 30 בספטמבר 2007, 4.5% משווי הקרקע שנקבע בטבלת עזר שתמודד (או שומה פרטנית).
 - 2.2 החל מיום 1 באוקטובר 2007, כמו בנוהל יובל, 5.5% משווי הקרקע.
 - 2.3 המינהל לא יאפשר השגות על דמי היוון.

- 2.4 המינהל יאפשר לדחות את תשלום דמי ההיוון עד למועד ביצוע אחת מהפעולות הבאות: העברת זכויות במוכר, שינוי או תוספת בניה, בקשה לרישום משכנתא, כל פעולה אחרת שתקבע הנהלת המינהל. הקפאת התשלום מחייבת חתימה על הסכם דחייה. דמי ההיוון ישאו ריבית החשב הכללי. דמי ההיוון המוקפאים לא יעלו על 15,000 ₪ (ישולם הסכום מעל).
- 2.5 חוכר ששילם במגורים רוויה ונמוכה דמי היוון על פי החלטה 1060, יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה.

דמי שימוש

תשלומים המשולמים במקרים של מתן הרשאה לשימוש בקרקע לתקופות קצרות של עד 5 שנים. תנאי ההרשאה אוסרים בניה קשיחה. השימושים הנפוצים: חניה, אחסנה וכו'. שיעור דמי השימוש: 6% - 5% מערך הקרקע העדכני עפ"י השימוש. דמי השימוש נגבים מראש לכל התקופה.

יובל חכירה

(ב – 7 שנות חכירה אחרונות לתקופת החכירה)

חידוש תקופת חכירה שנייה של 49 שנה, לאחר תום תקופת חכירה ראשונה. אופציה זו קיימת לחוכר כבר ב – 7 שנים הקודמות לתום תקופת החכירה הראשונה. במקרה של מימוש בתוך 7 שנים אלו מבוצע "יובל מוקדם" ל – 49 שנה החל מתחילת תקופת החכירה השנייה.

מגורים: על פי החלטה 1060, מיום 27 ביולי 2005, במגורים רוויה ובניה נמוכה ראה נוהל דמי היוון רגיל לבניה רוויה ובניה נמוכה למגורים.

תעשייה, מלאכה, מסחר ומשרדים: (החלטה 851 מ – 19 בנוב' 1998, בשילוב החלטה 968 מיום 9 ביוני 2003):

1. לחוזה עד 39% דחיית תשלום דמי היוון בסך 22.75% מערך הקרקע ללא פיתוח, שהינם היוון של 1.25% מערך הקרקע ללא פיתוח, ל – 49 שנה בשיעור היוון של 5%. באזורי עדיפות לאומית 3.6% דמי היוון כוללים.
2. לחוזה מעל 40% + תשלום דמי היוון בסך 13.65% מערך הקרקע ללא פיתוח, שהינם היוון של 0.75% מערך הקרקע ללא פיתוח ל – 49 שנה בשיעור היוון שנתי של 5%. באזורי עדיפות לאומית 2.2% דמי היוון כוללים.

עקרונית: דמי היוון כנ"ל מחייבים גם תשלום מס רכישה על רכישת זכויות. לא הולכים לפי שווי אלא עפ"י סכום ההיוון. בפועל לא ניגבה.

החלטה 968, מיום 9 ביוני 2003, הגדרת דח"ר גבוה ונמוך:

לצורך קביעת דמי חכירה ששולמו לנוהל יובל ב: 7 שנים אחרונות (החלטה 851)
דח"ר נמוכים: דח"ר בשיעור של עד 39% - יחשב ל: 40% דח"ר ששולם.
דח"ר גבוהים: דח"ר בשיעור 40% ומעלה – יחשב ל: 80% דח"ר ששולם.

למאחרים לחדש בהתאם לנוהל 31.71 מיום 28 בנובמבר 2006, לדח"ר נמוך 3% לשנה ולדח"ר גבוה 1% לשנה, לכל שנת איחור ותשלום כמפורט לעיל ליתרת התקופה.

דמי היתר

החלטות 933 (מיום 2 ביולי 2002), החלטה 950 (מיום 21 בינוי 2003)
החלטה 1184, מיום 16 במרץ 2009, החלטה 1186 מיום 28 בדצמבר 2009, החלטה
1245 מיום 30 בינואר 2012, החלטה 1318 (מיום 24/3/2014) והחלטה 1369 (מיום 22/6/2014)

נגבים כנגד שינוי מטרת וקיבולת החכירה (מתן זכות נוספת).

קיימים שלושה סוגי דמי היתר. דמי היתר בגין:

1. תוספת בניה.

2. פיצול מגרש.

3. שינוי ייעוד וניצול (תופסת החל מיום גמר בניה).

סדר התאמת הנוהל הראוי אם אין מדובר בתוספת בניה, יש לבדוק האם מדובר בפיצול מגרש או בשינוי ניצול וייעוד, ואם לא מדובר בתוספת בניה או פיצול מגרש, אזי זהו שינוי ניצול וייעוד.

תוספת בניה

תוספת שטח בניה מקורה למבנה קיים, במטרת החכירה המקורית, מעבר לקיבולת החוזה ומלבד שנתקיימו התנאים הבאים:

1. בבניה נמוכה לא תתוסף יותר מיחידה אחת.

2. לא תקף בבניה רוויה הפטורה מדמי היתר (החלטה 790 מיום 26/6/97, החלטה 824 מיום 10/2/98 והחלטה 1184 מיום 16 במרץ 2009). עפ"י החלטה 824 ניתן לממש בבניה רוויה כל זכות עתידית, מבלי לקבל את אישור מ.מ.י, אבל היטל השבחה ישולם ע"י היזם. בחוזים לפני שנת 2000 שלא הוענקו בהם זכויות עתידיות, אם טרם נבנה הבנין (כצפוי) בתקופת חוזה פיתוח לתוספת קיבולת או יח"ד ישלמו 91% דמי היתר ולא ישולם היטל השבחה. בחוזים שהוענקו בהם זכויות עתידיות (משנת 2000) – אין דמי היתר גם בתקופת חוזה הפיתוח.

לכלל זה קיימת הסתייגות חדשה מחודש פברואר 2002 שתפורט בהמשך בפרק דמי שינוי ניצול וייעוד כאשר קיים בבנין יעוד נוסף.

לחוכר בחוזה למגורים (רוויה) שלו זכות במגרש כולו הבנוי בבניה רוויה או במספר יח"ד יחד (דהיינו, לא במצב שבו יש חוכרים שונים לכל יח"ד בנפרד בבית משותף) כן גובים דמי היתר בתוספת בניה ובתוספת בניה וצפיפות (ראה החלטה 998 להתחדשות עירונית סעיף 2.1). גם הרפורמה אינה חלה עליו (החלטה 1186 לרפורמה, סעיף 3.3.1 והוא לא יהפוך לבעלים ללא תשלום.

3. ממ"י לא גובה דמי היתר עבור כל תוספת בניה, בכל השימושים, באזור עדיפות לאומית א' וקו עימות (החלטה 1184).

4. בתעשייה, מלאכה, מסחר ומשרדים לא יגדלו אחוזי הבניה בלמעלה מפי שנים. פרט לחוזים חדשים שנחתמו בהתאם להחלטה 975, מיום 22/10/03, ובהם צוין כי זכות החכירה כוללת בחובה את כל הזכויות הקיימות והעתידיות.

5. מגורים בניה נמוכה בחוזים מהוונים, על אותו המגרש: במקרה של קרקע למגורים בניה נמוכה שלגביה קיבולת הניצול עפ"י החוזה נמוכה מ: 160 מ"ר או אינה מוגדרת מכיר המינהל בקיבולת של 160 מ"ר (עיקרי + שירות) כזכות למימוש ללא תשלום דמי היתר (החלטה 1369 מיום 22 ביוני 2014) ליחיד ראשונה ומעבר לה, לרבות יחיד שניה, כל תוספת קיבולת בניה מחויבת בתשלום 31% ללא אפשרות ניוד מ"ר בין היחידות. אם צוינה בחוזה החכירה קיבולת גבוהה מכך מכיר המינהל בקיבולת הגבוהה יותר הרשומה בחוזה. הכל בתנאי שלא נוספה זכות צפיפות (מעבר לתוספת יחיד שלישית. מקרה כזה מסווג כשינוי יעוד וניצול).

בחוזים לא מהוונים: רמ"י מחייב תחילה (ע"פ החלטה 1369 מיום 22/6/2014) להוון תחילה את החוזה ולאחריה יגבו דמי היתר כמתואר לעיל.

6. נוסחת חישוב דמי היתר לתוספת בניה:

כאשר הנכס מהוון: $\boxed{\text{ערך התוספת דלעיל} \times 31\% = .}$

עפ"י החלטה 933, מיום 2 ביולי 2002.

7. בתקופת חוזה פיתוח: לא במגורים (רוויה) "בר רשות"

$\boxed{\text{ערך התוספת} \times 91\% = .}$

8. נוסחת חישוב דמי היתר לתוספת בניה, כשהחוכר בוחר להישאר לא מהוון:

כאשר הנכס לא מהוון: $\boxed{\text{ערך התוספת} \times 25\% =}$ בוטל יש להוון תחילה את הזכות

ולאחריה לפעול ע"פ הנוסחה דלעיל $\boxed{\text{ערך התוספת דלעיל} \times 31\% = .}$

ערך התוספת = מספר מ"ר לחיוב X שומה עדכנית למ"ר קרקע

הערה: לעניין דמי הסכמה: במקרה של מכירת זכות בחוזה לא מהוון שבו שולמו מתי שהוא במהלך תקופת החכירה ע"י המוכרים דמי היתר בגין תוספת בניה יחושבו דמי ההסכמה, ראה את דרך ההתייחסות בהמשך, בסיום תת פרק זה.

פיצול מגרש

כאשר קיימת אפשרות סטוטורית, חלוקת מגרש לשני מגרשי בניה או יותר כאשר אחד מהמגרשים שנוצרו מהפיצול קיים עליו מבנה (לא יותר נוהל פיצול מגרש ללא קיומו של מבנה על אחד מהמגרשים המפוצל או המתפצל) הממשיך לשמש למטרת החכירה המקורית.

1. בעקבות עסקת הפיצול ניתן חוזה פיתוח, עם אופציה לקבלת חוזה חכירה מהוון, למגרש שאינו מבונה.

2. העברת זכויות במגרש זה פטורה מדמי הסכמה, בעת מכר.

3. המגרש המקורי יקבל חוזה חכירה מתוקן לשטח והדח"ש, אם תהיה הערכה מחודשת יוקטנו יחסית, אם לא והם נמוכים ישארו ללא שינוי.

4. הנוסחה:
$$= \text{ערך מגרש חדש (לא מבונה)} \times 31\%$$

• עפ"י החלטה 933, מיום 2 ביולי 2002.

5. אין פטור ל – 240 או 160 מ"ר.

6. אין יותר דמי הסכמה בשילוב פיצול מגרש לחוזה מקורי לא מהוון במכר.

7. בבניה נמוכה (צמודת קרקע), באזור עדיפות לאומית א' ו"קו עימות", לא גובה ממ"י דמי היתר לפיצול מגרש (החלטה 1184).

דמי שינוי ניצול ו / או יעוד

שינוי ניצול: כל מימוש בניה מעבר לזכויות הבניה המוקנות במסגרת חוזה החכירה שאיננו ככלל בהגדרת תוספת בניה או פיצול מגרש.

שינוי יעוד וניצול: שימוש במגרש ליעוד שונה מהמוגדר בחוזה החכירה או לזכויות בניה הגבוהות מפי שניים.

א. מי ששילם למינהל בעת ההקצאה עפ"י ת.ב.ע בתוקף בעת ההקצאה והחוזה מהוון או שהוא לא היה מהוון, יאלץ להוון את המצב המבוקש / ה"מצב חדש" (אין אפשרות להישאר לא מהוון):

40%
הנוסחה: $= 31\% \times X \text{ (שומה א')} - 80\% \text{ (שומה ב')}$
91%
* עפ"י החלטה 933 מיום 2 ביולי 2002

שומה א': ערך קרקע עדכני עפ"י ניצול ויעוד בחוזה ראשוני. במגורים צמודי קרקע לפחות 160 מ"ר (החלטה 1369 מיום 22/6/2014).

אחוז הזיכוי משומה א': כמוגדר בדח"ר דלעיל. בחוזה מהוון זיכוי 91%. בחוזה בו שולמו דח"ר בין 40% - 0% זיכוי של 40%. בחוזה בו שולמו דח"ר בין 80% - 40%, זיכוי. לדח"ר 80%.

שומה ב': ערך קרקע עדכני עפ"י המבוקש בתוכנית הבקשה להיתר (לדוגמה: לפעמים מבוקש יותר מהת.ב.ע בשל אישור הקלות בבניה) או הת.ב.ע הגבוה מבין השנים. אם מבוקשת קיבולת נמוכה מת.ב.ע, ע"פ החלטה 950, סעיף 3.3 יוערך השווי עבור מלוא יתרת זכויות הבניה ע"פ ת.ב.ע (דהיינו יגבה יותר מהניצול).

בבניה נמוכה (צמודת קרקע), באזור עדיפות לאומית א' ו"קו עימות", לא גובה ממ"י דמי היתר לשינוי ניצול, אלא רק לשינוי יעוד, ע"פ הנוהל הנ"ל 31% (החלטה 1184).

בתקופת חוזה פיתוח: לא במגורים (רוויה) "בר רשות" בנוסחה $X 91\%$ במקום כפול 31%.
1. בעקבות הרכישה המתוארת יקבל היזם חוזה פיתוח, ובאם יעמוד בתנאיו ייחתם עימו חוזה חכירה מהוון ל – 49 שנה + אופציה ל – 49 שנה נוספות.
2. העברת זכויות במסגרת עסקה שכזו פטורה מדמי הסכמה.
3. לא חל על בניה רוויה למגורים (החלטה 790 מיום 26 ביוני 1997 והחלטה 824 מיום 10/2/98).

ב. בבניה נמוכה: במגרשים מהוונים באגף העירוני, עד 280 מ"ר שטח קרקע, למי ששילם למינהל בעת ההקצאה ע"פ הבנייה בפועל, ולא ע"פ ת.ב.ע תקפה בעת ההקצאה, נקבע פטור (כמו לאלו ששלמו ע"פ תב"ע בתוקף. נקבע ברפורמה מדצמבר 2009), ולאלו שמעל 280 מ"ר קרקע, ישלמו כמו בתעסוקה, ע"פ המפורט בסעיף הבא.
ג. בתעסוקה: למי ששילם למינהל בעת ההקצאה עבור הבניה בפועל ושלא ע"פ ת.ב.ע תקפה בעת ההקצאה, ישלם:

הנוסחה: $X 91\%$ (הקיבולת עבורה שילם החוכר – קיבולת ע"פ ת.ב.ע בעת ההקצאה) ולקיבולת המבוקשת כיום, מעל הת.ב.ע שהייתה בתוקף בעת ההקצאה, ע"פ נוהל דמי היתר, לתוספת בניה או שינוי ניצול ויעוד, כמו כל חוכר אחר (31%).
* עפ"י החלטה 950, 1160 ו – 1184.

ד. מי ששילם למינהל 91% זכאי לקיזוז היטל ההשבחה (אם שולם בנוסף לאותו מימוש), ומלבד שהתשלום למינהל לא יפחת מ – 51%.

ה. החלטה 1151 מיום 4 בספטמבר 2008, פוטרת תשלום דמי היתר לבניית ממ"ד במבנים קיימים שייעודם מגורים ובניה נמוכה למגורים וממ"ק בדיור מוגן בבנין רווי (בעירוני וחקלאי), ומלבד ששטחו, אינו עולה על 9 מ"ר נטו או 15 מ"ר ברוטו.

רצ"ב טבלת השוואה בין דמי היתר להיטל השבחה

טבלת השוואה בין דמי היתר (עירוני) במ.מ.י להיטל השבחה

היטל השבחה	דמי היתר (עירוני)	
שווי הנכס (קרקע+בניה) ע"פ מבחן השימוש יעיל וטוב (H.B.U.).	קרקע בלבד, ללא פיתוח וללא מחוברים	שווי לתחשיב
שווי שוק/חליפין במכר או בקשה להיתר.	שווי שימוש בעת בקשה להיתר	סוג השווי מימוש
הועדה המקומית לתכנון ובניה בעלים או חוכר לדורות	מ.מ.י החוכר לדורות	הגוף הגובה החייב/הנישום
לתב"ע י.פ + 15, או לאישור "הקלה" או שימוש חורג יום האישור בועדה המקומית	יום בדיקת הבקשה להיתר	התאריך הקובע לחישוב השווי
מכר או היתר	בבקשה להיתר	יום המימוש
במכר : ת.ב.ע. בהיתר : הבקשה (מימוש חלקי).	ת.ב.ע או בקשה להיתר הגבוה מבין השנים	שווי חדש / מוצע
מצב סטטוטורי קודם במבחן ה-H.B.U.	יעוד וקיבולת חוזה החכירה	שווי קודם/קיים
מההשבחה להוצאות המותרות בניכוי	לחוזה קיים לפי שיעור הדח"ר ששולם בנוהל שינוי ניצול וייעוד	זיכויים
למצב סטטוטורי קודם : יעוד וקיבולת שהיו בתוקף ב: 1/7/1975 או יום הרכש המאוחר ביניהם. במגורים : פטור בסייגים (4 שנות מגורים) עד ל-140 מ"ר (או 110 מ"ר בהקלות).	פטור מלא באזור עדיפות לאומית א' וקו עימות לכל השימושים. פטור מלא במגורים (רוויה) בכל האזורים. פטור לכל השימושים עד להיקף הקיבולת העומדת לזכות החוכר בחוזה החכירה. במגורים נמוכה : אין חיוב עד 240 (עיקרי + שירות) כשאין תוספת יח"ד. אם יש תוספת יח"ד הפטור ל – 160 מ"ר.	פטור
לא חייב בהשבחה עקב היותו השבחה מכוח חוק ולא מכוח תוכנית.	פטור בבקשה להרחבה עד 9 מ"ר נטו (20 מ"ר ברוטו). מחויב בבניה חדשה	ממ"ד
במחלוקת משפטית : פס"ד חולות רבד-אין להביא בחשבון. פס"ד הקופה לתגמולים ופתרון בעיה יש להביא בחשבון. מבחינה שמאית לא מוסיפים מע"מ לשווי. להיטל לא מוסיפים מע"מ. הועדה אינה גוף גובה מע"מ.	לדמי היתר (ולא לשווי) נוסף מע"מ	מע"מ
אין נגיעה : רכישת זכויות בניה אינה רכישת זכות ע"פ חוק המקרקעין. במכר החייב בהיטל הינו המוכר.	רכישת זכויות חכירה החייבת במס	מס רכישה

היטל השבחה	דמי היתר (עירוני)	
החל מיום 1 ביולי 1975. לא שולם היטל במימוש בדרך מכר כשתיקון 53 היה בתוקף: החל מיום 14 בדצ' 2000 וכלה ביום 1 באפי' 2001, בנוסף, החל מיום 1 בינוי' 2002 וכלה ביום 17 בפב' 2002, ובנוסף, החל מיום 17 במאי 2003 וכלה ביום 1 ביוני 2003.	תמיד	חלון זמנים לחיוב

אין דמי היתר בבניה רוויה למגורים פרט להסתייגות שפורסמה בעבר בהחלטה 901

(ההחלטה עצמה בוטלה – מהותה תקפה): ההחלטה מיום 12 באוקטובר 2001, שאושרה ע"י שר האוצר ב: 20 בינואר 2002. עבור דמי היתר לתוספת בניה ודמי היתר לשינוי ניצול וייעוד.

לא ידרשו דמי היתר בבניה רוויה למגורים בכפוף לתנאים הבאים:

1. גבולותיו או שטחו של המגרש / חלקה, עליו בנוי הבנין הרווי לא השתנו בתוכנית בנין העיר הקודמת או החדשה, המאפשרת את תוספת הבניה או שינוי ניצול הייעוד.
2. יעוד המגרש על פי ת.ב.ע קודמת וחדשה הינו למגורים בלבד. עם קיים יעוד נוסף ישולמו עבורו דמי היתר כדלקמן:

תוכנית קודמת	תוכנית חדשה	חובת תשלום דמי היתר	אופן חישוב התשלום
מגורים	מגורים	פטור	
מגורים	מגורים + יעוד אחר	מגורים פטור יעוד אחר ישולם	$A * 31\%$
מגורים + יעוד אחר	מגורים	מגורים פטור ליעוד האחר זיכוי יחסי	$31\% * (D * B / C - B * \text{דח"ר} * A)$
מגורים + יעוד אחר	מגורים + יעוד אחר	מגורים פטור יעוד אחר חייב	$31\% * (E * B / C - B * \text{דח"ר} * A + 31\% * A)$ E כאן למעשה כמו D בקודם – רק המגורים
מגורים + יעוד אחר	יעוד אחר	חייב בתשלום	עפ"י החלטה 402 נוסחת שינוי ניצול ויעוד

הערה: בכל מקום בו מצוין 31% - צוין על דעתי. בהחלטה המקורית 901, נרשם 51% (החלטה 933 ביטלה את החלטה 901, אך לדעתי המהות לא השתנתה).

A : שווי יעוד אחר במצב היוצא.

B : שווי קרקע ביעוד אחר במצב נכנס.

C : שווי קרקע במצב הנכנס (מגורים + יעוד אחר), כמו שומה א'.

D : שווי קרקע במצב יוצא (כמו שומה ב' ברגיל).

E : שווי קרקע למגורים במצב יוצא.

% דח"ר עפ"י גובה בחוזה מקורי.

4. בבניה נמוכה: מצב קודם תמיד מינימום 240 מ"ר, לא אם כן צוין בחוזה או בת.ב.ע יותר.

הערה לעניין דמי הסכמה: מה קורה כשהחוכר רכש בעבר זכויות נוספות בדמי היתר?

במקרה של מכירת זכות בחוזה לא מהוון שבו שולמו מתי שהוא במהלך תקופת החכירה ע"י המוכרים דמי היתר בגין תוספת בניה יחושבו דמי ההסכמה כדלקמן:

ערך נוכחי של יעוד וקיבולת בניה העומדים לזכות החוכר

בניכוי / פחות

((שווי תוספת זכויות הבניה שנרכשו בדמי היתר + ערך קרקע מקורי משוערך (ממודד))

A =

$$A \times (100\% - \text{דח"ר}) \times 1/3 =$$

הערה: אם התוצאה תצא שלילית לא תקבל כסף מ.מ.מ.י, אבל לא תשלם דמי הסכמה.

דמי היתר והיטל השבחה

בד"כ מבוצע נוהל דמי היתר ע"י חוכר, כתולדה של אפשרות סטטוטורית הכפופה במימוש לתשלום היטל השבחה.

עד החלטה 933, מיום 2 ביולי 2002, מ.מ.י כבעלים התחלק עם החוכר בנטל ההיטל ושיפה חוכר ע"י הפחתת דמי ההיתר במחצית מהיטל השבחה או דמי ההיתר (+מע"מ), הנמוך מבין השנים, ע"פ האמור בסעיף 2. ב' לתוספת השלישית.
לאחר הפחתת שיעור דמי ההיתר ל: 31%, הופסק שיפוי זה.

תקופת חוזה פיתוח:

חשוב: בתקופת חוזה פיתוח החוכר משלם דמי היתר בשיעור 91%, אך אינו צריך לשלם היטל השבחה שחל רק על בעלים או חוכר (פס"ד קנית). מודגש שיש ועדות שגובות. המינהל משלם 10% מהכנסותיו באותו מחוז לרשות (הכנסות מהחכרת, מכירת קרקע, דח"ש, דמי הסכמה ודח"ר לתחנות דלק).

החל משנת 1999 הדבר לא חל על בניה רוויה למגורים שם לא גובים דמי היתר, אך בעל זכות בר רשות ישלם את מלוא היטל השבחה.

פרט להסתייגות פבר' 2002.

החזרת קרקע למינהל בתוך תקופת חוזה פיתוח: עד לאחרונה היה נהוג כי בעל זכות לחוזה פיתוח שהיה מחזיר את הקרקע למינהל היה מקבל רק שווי מחוברים (אם קיימים), עלויות פיתוח, הסכום ששולם למינהל בעד הקרקע, ממודד, בניכוי דמי שימוש בשיעור 6% משווי הקרקע לשנה ועוד פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש. החלטה זו לא בוטלה אולם (החל משנת 2000) קיימת החלטת הנהלה (לא מועצה) שאין יותר ביטול עסקאות במ.מ.י.

ע"פ החלטה 795 מיום 21 בינוי 2003, המינהל יאשר העברת זכויות חלקית או מלאה בתקופת הסכם פיתוח, ומלבד שמקבל הזכויות יעמוד בכל התנאים והדרישות שנקבעו בהסכם הפיתוח. האישור אינו מותנה בתשלום כספי. העברת זכויות של הסכם פיתוח שניתן מתוקף החלטה 737 מותנית בתשלום דמי חכירה מהוונים בגין הפרש זכויות בין המוקצה לבין ת.ב.ע בתוקף.

זכויות דייר מוגן בחוזה עמידר: 60% לדייר המוגן, 40% לעמידר בנכס תפוס.

ביטול עסקאות ומתן אורכה לביצוען

החלטה 1057, מיום 27 ביולי 2005

1. ככלל מדיניות מ.מ.י הינה שלא לבטל עסקות.
2. הופר הסכם והחליטה הנהלת מ.מ.י כי המוכר דרוש למינהל, או הסכים המינהל לביטול ישולמו דמי שימוש בשיעור 0.5% משווי הקרקע (קיימת אפשרות לביטול בבניה עצמית למגורים) לכל חודש שימוש. בנוסף, ינוכו מיסים ותשלומי חובה ופיצוי מוסכם בשיעור 15% כמפורט בחוזה הפיתוח.
3. הוצאות פיתוח יוחזרו רק לאחר גבייתם בשיווק מחודש.
4. מתן אורכה לתקופת חוזה פיתוח יותנה בתשלום 1/4% מהתמורה, לכל שנת אורכה בתוספת הפרשי הצמדה (בישובי קו עימות ורמה"ג בהן הוקצתה הקרקע ללא תמורה, תוגבל התקופה לשלוש שנים ובתשלום 31% מערך הקרקע. יזם שיבקש אורכה לזכויות נוספות, ישלם 91% מערך הקרקע לזכויות הנוספות.

=====

החלטות שבוטלו וחשובות לידיעה

תוספת צפיפות – עפ"י התקנות (שבס) – החלטה לא רלוונטית

עד תוספת 10% צפיפות לא יגבו דמי היתר ומעל 0.5 פרומיל ממחיר העסקה לכל 1% תוספת בצפיפות (החלטה 706, מיום 12 באפי' 1995), פרט למכרזים המשוקים כיום, בהם בוטלו דמי ההיתר, אך משולם היטל השבחה מלא ע"י היזם, גם בתקופת חוזה פיתוח. החלטה זו לא יושמה בפועל, בשל הסכומים הנמוכים לגביה. לאחר מכן בוטלו דמי היתר לבניה רוויה למגורים בכל מקרה.

קביעת אחוז לחיוב בעסקאות באזורים בהם יש הנחות בקרקע

(החלטה 872, מיום 2 בפב' 2000) – ההחלטה בוטלה בעת פרסום החלטה 933 דמי היתר לתשלום בשינויי ייעוד וניצול, פיצול מגרש ותוספת בניה, באזורי עדיפות לאומית, על פי החלטה 817:
במקום בו דמי החכירה 51% ישולמו 26%.
במקום בו דמי החכירה 31% ישולמו 16%.
במקום בו דמי החכירה 0% ישולמו 0%.

=====

מדיניות מתן הנחות

(החלטות 817 – , מיום 10 בפברואר 1998) – ועדכונה: 867, 1127, 1130, 1153 ו - 1172

1. בהקצאה למגורים:
יישובי קו עימות בגזרת לבנון, ותחום הקו הכחול של היישובים, ומקרקעין בתחום 7 ק"מ, מגדר המערכת המקיפה את רצועת עזה, פטורים מדמי חכירה. דמי חכירה מופחתים בשיעור מערך הקרקע.
אזור עדיפות לאומית א': 31%. (כולל רמת הגולן ועוטף עזה ושדרות 1153, 1130, 1172)
2. בהקצאה לתעשייה: כנ"ל.
3. בהקצאה לתיירות כנ"ל, ובתנאי שנימצא בטווח של 1 ק"מ מהחוף, ולא 91%.
4. דרוזים, צ'רקסים ובדויים המשרתים בכוחות הביטחון:
יישובי קו עימות בגזרת לבנון פטור מדמי חכירה.
דמי חכירה מופחתים בשיעור מערך הקרקע.
אזור עדיפות לאומית א': 31%.
אזור עדיפות לאומית ב': 51%.
באזור שאינו בעל עדיפות לאומית: 51%.

החלטה 964, מיום 9 ביוני 2003, מדיניות מתן הנחות (החלטה תקפה למגורים):
ערך קרקע יקבע לפי שומה פרטנית שיערוך השמאי הממשלתי או שמאי המינהל או מי מטעמם ושתתייחס למלוא קיבולת הבניה ע"פ ת.ב.ע.
הקצאת מגרש למגורים, ע"פ תוכנית בניה שאושרה להפקדה, ע"י המחוזית, לפני 9 ביוני 2003, תיערך לזכות של 160 מ"ר, או להיקף בניה בפועל. מי שבחר פחות מ: 160 תיערך ההקצאה למלוא הזכויות בתוכנית. מי שיקבל הקצאה לקרקע שלה תוכנית שאושרה במחוזית, לאחר 9 ביוני 2003, קיבולת הבניה תהיה ע"פ התוכנית.

החלטה 1173, מיום 5 בינואר 2009, הנחות בהקצאת קרקע (לא במכרז) ביישובי קו התפר (החלטה תקפה למגורים):
לישובים שהחלו בהפניית מועמדים לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2007, התשלום יהיה 51% מערך הקרקע, ומלבד שסכום ההנחה ליח"ד אחת לא יעלה אל 50,000 ₪ (צמוד ליום 5 בינואר 2009).

החלטות נוספות בהקשר לשיווק קרקע עירונית

מחיר למשתכן

בנה דירתך

מקבתי"ם (מקבצי קרקע בלתי מתוכננת, החלטות 938 + 987)

פרויקט "פינוי בינוי"

החלטה 931 ו – 998 מיום 4 במרץ 2004

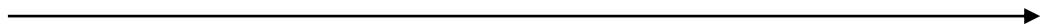
פרויקט להתחדשות עירונית שמטרתו פינוי בנייה ותיקה, ברמה נמוכה, תוך מתן פתרונות דיור חלופיים לאוכלוסייה המפונה, באזור הפרויקט (פינוי תמורת שירותי בניה) או מתן פיצוי כספי / רכישת דירה בסביבה אחרת (פינוי כספי).
המינהל החליט לפטור את החוכרים המהוונים בבניה רוויה מתשלום דמי היתר בגין תוספת זכויות שבתחום המגרש המוכר, לצורך קידום פרויקטים אלו.

ההחלטה לא חלה על יזמים המצויים בתקופת חוזה פיתוח ושרכשו את הזכות בקרקע, ללא ציון רכישת זכויות עתידיות בנכס. זכויות נוספות ירכשו בשיעור 91% מהשווי. הניסיון מצביע על יחס של 3 – 4 יח"ד במצב חדש, לכל יחידה חד משפחתית מפונה.

מרכיב המיסוי דומה לעסקת חליפין: בתמורה לפינוי יקבל הדייר שירותי בניה לדירה החדשה (פעם עד מקביל לתיקון 50 למס שבח היה גם מע"מ שירותי בניה).

באם יאושר הפרויקט יינתן פטור למס שבח (על פי סעיף 49. ז' עד כ – 1,700,000 ש"ח),
רכישה ומכירה.

העלות החשבונאית ליזם המפונה לכל משפחה מפונה: עלות שירותי בניית דירה חלופית +
(מע"מ שירותי הבניה – בוטל ב: 2002) + עלות דיור חלוף בעת הבניה + סכום במזומן לקניית
מוצרי חשמל והוצאות פינויי והעברה.
חישוב מספר יח"ד נדרש לאדישות = מספר פינויים + (שווי קרקע ליח"ד / סך עלויות)



חקלאי

נחלות, שטחי עיבוד, משקי עזר ומשבצות חקלאיות.

נחלה: קרקע חקלאית שהוחכרה לתקופה ארוכה לצורך פרנסתו ומגוריו של החוכר והינה
יחידה משקית אחת.

שטח הנחלה: 50, 30 דונם הכוללים בד"כ חלקה א', בשטח של כ – 10 דונם, עליה מותר
לבנות בד"כ עד 3 יח"ד, בשני מבנים, (חוכר 160 מ"ר, בן ממשך 160 מ"ר, יח' הורים 55 מ"ר
– מחוברת לאחת מיח"ד), חלקה ב' שטחים חקלאים וחלק משותף חלקה ג' עם יתר חברי
המושב. דח"ש קבועים.

דמי ההסכמה עפ"י שווי מטבלאות, בנוסחה המהווה פיתוח של נוסחת דמי הסכמה בקרקע
עירונית.

משקי עזר: קרקע שנמכרה או הוחכרה למטרת סידור משק עזר חקלאי הכולל מגורים אף
אם הקרקע אינה מהווה שטח רצוף, ושאינה נחלה.
גודל כ – 3.5 דונם.

ניתן לבעלי מקצועות שאינם חקלאים (נהג, מורה, מנהל חשבונות) עד 20% מאוכלוסיית
המושב.

שטחי עיבוד: שטחים שהוכרו לעיבוד חקלאי, או לנטיעות, או לשניהם לתקופה שעולה על
5 שנים.

חווה משבצת: לאגודות שיתופיות (קיבוצים ומושבים), חווה השכרה המתחדש כל 3 שנים.
החוזים עפ"י רוב משולשים מינהל, אגודה, סוכנות. במושבים מחולקת המשבצת בין
החברים לחזקה.

דמי הסכמה בנחלות, שטחי עיבוד ומשקי עזר

החלטה 534 מיום 29 ביוני 1992

ראה הרחבה בחוברת מקרקעין וערכם קכ"ב 122, ע"מ 50, בוגין נחמה ושושי שרביט שפירא
הגדרות:

מחיר יסודי: נבנה על פי טבלת מ.מ.י למחוברים, חצר ללא מחוברים, שטחי עיבוד והחלק ברכוש המשותף.
מחיר יסודי מזערי: נקבע בטבלת מ.מ.י.

תמורה: הסכום שנקבע בחוזה, או כפי שקבע השמאי הממשלתי.
תמורה קודמת: הסכום בחוזה קודם, או לפי החלטת השמאי הממשלתי, ממודד להיום.

לנחלות
מצב ראשון:

אם התמורה או התמורה הקודמת \leq מהמחיר היסודי

$2\% X$ מחיר יסודי מזערי

מצב שני:

אם התמורה $>$ מהמחיר היסודי המזערי

$2\% X$ התמורה

מצב שלישי:

אם התמורה $<$ מהמחיר היסודי

$2\% X$ מחיר יסודי מזערי + (מחיר יסודי – תמורה) $\times 1/3$

מצב רביעי:

אם התמורה $<$ תמורה הקודמת \leq מהמחיר היסודי

$2\% X$ מחיר יסודי מזערי + (תמורה קודמת – תמורה) $\times 1/3$

בד"כ מצב שלישי או רביעי ישימים. באמצעות שומת שמאי מקרקעין ניתן להמיר את המחיר היסודי בשווי המחוברים הבנויים בחלקה א' ובכך לצמצם את תשלום דמי ההסכמה.
נוסחה מרכזת לנוסחאות שלישית ורביעית: $A =$ מחיר יסודי או שווי מחוברים או תמורה קודמת ממודדת (צרכן בגין) או מחיר יסודי מזערי – הגבוה מבניהם.

$$[2\% X \text{ מחיר יסודי מזערי}] + [A - \text{תמורה}] X 1/3 =$$

במקרה של נחלה בלבד, ניתן לבקש לצמצם את סכום דמי ההסכמה (ישים למקרה שלישי), עפ"י בקשת המינהל או החוכר, יישום השמאי הממשלתי את ערך המחוברים. במידה וערכם גבוה מהמחיר היסודי למרכיב המחוברים (בתחשיב המחיר היסודי), יעשה שימוש בסכום זה.

כנ"ל למקרה רביעי: ניתן לבקש להעריך או למדד תמורה קודמת, אם היא גבוהה ממחיר יסודי כדי להקטין את דמי ההיתר.

כנ"ל לשני מהמקרים אם התמורה בחוזה הייתה נמוכה משווי הזכות כיום על פי השמאי הממשלתי, ניתן לבקש להשתמש בסכום נמוך יותר להצבה כ"תמורה".

לשטחי עיבוד (סעיף ב' בטבלה)

$$1/3 X (\text{מחיר יסודי} - \text{תמורה או הערכת שמאי הגבוה}) + (2\% X \text{ מחיר יסודי לשטחי עיבוד})$$

אם נרכש בשנים האחרונות בתמורה ראויה, יש להחליף מחיר יסודי בתמורה קודמת

למשקי עזר

כמו קרקע עירונית נוסחת תעסוקה (1/3 מעליית הערך).

שינוי יעוד בקרקע שנמסרה בחוזה חקלאי

שינוי יעוד: בחוזים חקלאיים רבים מופיע סעיף 15 (שזה גם כינויו) המתריע כי בעת שינוי יעוד תחזור הקרקע למינהל. למרות האמור ומאז חודש מאי 1992 ועד הקפאת בג"ץ (זמנית 2001 וקבועה ב: 2002) היה ידוע כי גם אם קיים סעיף זה לחקלאים תהיה זכות מסוימת גם בתמורות הת.ב.ע של שינוי היעוד. החל מ: 1992 היינו עדים להחלטות מועצה שונות 553, 611, 666, 667, 717, 727, 737, 751 שקבעו זכויות משתנות לחקלאים. תיאור תמציתי להחלטות הבואינג (קידומת 700) ראה בנספחים לחוברת. כאמור בג"ץ הורה לבטלן, וכיום לא ניתן להעניק זכויות על פיהן לחקלאיים:

הערה: למרות הוראת בג"ץ מומלץ להכיר החלטות אלו. צורפו תמצית ההחלטות כנספחים בסופה של חוברת זו.

מומלץ להכיר גם את ההחלטות המפורטת, בשל העובדה שעדין נערכות עסקות לאורם.

החלטה בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרה אחרת

החלטה 969, מיום 5 באוגוסט 2003, בשילוב החלטות 1013, 1029

1070 (הקפאה), 1222, 1259 ו- 1285

לחוכרים ושוכרים עליהם לא יחולו החלטות בואינג על פי החלטות סדרת ה- 900. ההחלטה הוקפאה ע"פ החלטה 1070 מיום 11 בינוי 2006, לצורך מתן זכות שימוע לציבור. להלן עקרי ההחלטה.

בעת שינויי יעוד קרקע שהוחכרה או הושכרה למטרת עיבוד חקלאי או שהינם חלק ממשבצת יישוב חקלאי, למטרת מגורים, תעשייה, מסחר, תיירות או קיט ביוזמת המינהל והודיע המינהל לחוכר או השוכר כי הוא נדרש להשיב את הקרקע, תוחזר הקרקע תוך שלושה חודשים, ללא תלות בקבלת הפיצוי.

לחוכר בתנאי נחלה:

תועמד קרקע חליפית ופיצוי בגין מתקנים על הקרקע.

ללא אפשרות העמדת קרקע חלופית יינתן פיצוי כספי בסכום בסיסי לדונם בשיעור:
בעד מטע - 30,800 ₪ לדונם (היה בעבר: 31,500 ₪ לדונם)
בעד שלחין - 12,700 ₪ לדונם (היה בעבר: 22,500 ₪ לדונם)
בעד בעל - 6,000 ₪ לדונם (נקבע בהחלטה 1285)
צמוד למדד המחירים לצרכן מחודש מאי 2003.
הפיצוי הינו לקרקע ולמחוברים יחדיו.

תוספת אפשרית לפיצויים:

השבה במועד (תוך 60 יום מדרישה) מאפשרת הגדלת הפיצויים ב- 50%.
עדיפות בפטור ממכרז לקרקע ששונה יעודה בתנאים שונים.

פיצוי לחקלאי פרטי:

כמו לחקלאי בתנאי נחלה ובנוסף, מעבר לשטח נחלה ועד 100 דונם 90% מסך הפיצוי הנוסף. מ- 100 ועד 200 דונם - 80% מסך הפיצוי הנוסף. מעל 200 דונם 70% מסך הפיצוי הנוסף.

פיצויים לחברה לעיבוד חקלאי:

כמו חקלאי בתנאי נחלה. ובנוסף, מעבר לשטח נחלה ועד 200 דונם 90% מסך הפיצוי הנוסף. מ – 200 ועד 400 דונם – 80% מסך הפיצוי הנוסף. מעל 400 דונם 70% מסך הפיצוי הנוסף. לחילופין יכולה החברה לשלם על הפרש הערך בין יעוד חדש לקודם (לצורך תשלום דח"ש), ללא מחוברים בניכוי היטל השבחה (בתנאי ששיעורו לא עולה על 50% מהפרש הערכים), בשיעור 91%.

פיצויים למעבד עונתי: (החלטה מעדכנת 1013, מיום 1 באוגוסט 2004) בחוזה זמני לתקופה עד שלוש שנים, יקבל החזר עבור מחוברים, נטיעות, מתקנים, יבול, מטעים או השקעה אחרת שנעשתה באישור מ.מ.י, על הקרקע.

החלטה 972, מיום 2 בספט' 2003 בשילוב החלטה 1065 מיום 13 בדצמ' 2005:

החלטה 727 ו – 717 תמשיך לחול על עסקה אם עד 15 באוג' 2001, התקיים בה: קיימת החלטת הנהלה להחיל על השטח את 727 ו - 717, ולא נקבע אחרת. קיים הסכם השבה או הרשאה לפי החלטה 727. החוכר או היזם התקשר עם צד שלישי בהסכמת מ.מ.י.

ל: 727 בלבד: לקיבוצים שבהסדר ההחלטה תמשיך לחול, ללא הגבלת זמן.

החלטה 737 תמשיך לחול על עסקה אם עד 15 באוג' 2001:

קיימת תוכנית מאושרת תקפה והחלו עבודות התשתית והפיתוח.
קיים הסכם עם קבלן לביצוע עבודות פיתוח.

החלטות 727, 717 ו - 737 יחולו על עסקות שהוגשה לגביהם תוכנית לוועדה המקומית או המחוזית, במסגרת הסדר "חוק גל" (הסדר חובות החקלאים), למגזר החקלאי.

וכולם בתנאי שהוגשה בקשה לביצוע העסקה, להחלטות 727 ו – 717 עד ליום 10 באפריל 2005 ולהחלטה 737 עד ליום 31 בדצ' 2006, וכן העברת 100% מהתמורה בעסקה בניכוי הוצאות פיתוח, ישירות לנושים לפי פסקי המשקם (החלטה 1065).

החלטה 949, מיום 4 בפב' 2003, שביטלה את החלטה 717 ובאה במקום החלטה 750
(סדרת החלטות מעדכנות, מחליפות ומבטלות 1082, 1094, 1157, 1118 ו – 1163, מחזירים את
החלטה 949 להיות רלוונטית)

שטח מרבי של תוכנית לשינוי ייעוד לתעסוקה, בהסכמת מ.מ.י, לתוכנית קיימת או עתידית:

לישוב חקלאי במרכז הארץ עד 60 דונם ברוטו, באזור עדיפות לאומית ב' ומרחב קו התפר עד 80 דונם ברוטו, באזור עדיפות לאומית א', בקו עימות וברמת הגולן, עד 120 דונם. שימוש כאמור בהחלטה, מחייב התחייבות הישוב לעשות שימושים חורגים בקרקע חקלאית. הקרקע תוצא מהמשבצת ייחתם חוזה פיתוח ל – 3 שנים ואחריו חוזה חכירה ל – 49 שנים. ללא אישור מיוחד אסור לישוב החקלאי להפחית את חלקו בתאגיד השלט במתחם בפחות מ: 26%.

היטל השבחה יחול במלואו על החוכר. מ.מ.י יעביר, בנוסף 10% מהכנסותיו.

שיעור דמי השימוש, להרשאה לשימוש חורג, ללא זיכוי, בקרקע חקלאית, באחוזים משווי הקרקע לשימוש חורג:

ממרכז הארץ: 5%. באזור עדיפות ב', ובמרחב התפר: 3%, באזור עדיפות א': 2%. בקו עימות: 0%.

היטל השבחה אם יידרש לא יחול על המינהל (1082).

עבור תוספת זכויות במגרשים מהוונים לתעסוקה, שלדוגמה בעבר, היו חלק מהחלטה 717, ושולמו דמי היוון למלוא הזכויות, ע"פ תב"ע, בעת ההקצאה, יגבו דמי היתר בשיעור 31%. במקום ששולמו דמי היוון לקיבולת בניה או שימוש נמוכים בהשוואה לתב"ע שהייתה בתוקף בעת ההקצאה, ישולמו דמי היתר בשיעור 91% מהמבוקש (תשלום מלא).

החלטה 959, מיום 4 בפב' 2003, בשילוב החלטה 1084 מיום 12 במרץ 2006, בשילוב
החלטה 1084 מיום 12 במרץ 2006, בשילוב החלטה 1110 מיום 21 במאי 2007: במקום 737
ומבטלת את החלטה 853 ו – 888:

מספר המגרשים בהרחבה יהיה 115% ממספר הנחלות, וועדת המשנה של מ.מ.י יכולה לאשר גם יותר.

מגרשי בניה אלו יגרעו מהמשבצת החקלאית.

המגרשים ימסרו ליחידים מומלצי האגודה שאינם בעלי זכות בנחלה או משק עזר שקיבלו זכותם בהקצאה בפטור ממכרז. מחזיק זכות בנחלה או משק עזר שרכש זכותו בשוק החופשי יוכל לקבל המלצה להקצאה.

גודל המגרשים יהיה ע"פ קביעת מוסדות התכנון (כלומר, ע"פ תוכניות בנין עיר).

עלויות הפיתוח של הקרקע על החקלאי. המגרשים ימסרו בהקצאה למומלצים שאינם בעלי נחלות.

ניתן להקצות מגרש למגורים גם למומלץ שהינו בעל זכות לנחלה, מגרש מגורים או במשק עזר, בתנאי שהזכות בנחלה, מגרש המגורים או משק העזר, נרכשו בשוק החופשי, ולא הוקצו על ידי המינהל בפטור ממכרז, ובתנאי שהמומלץ אינו בעל זכות בנחלה, מגרש מגורים או משק עזר.

תחילה ייחתם הסכם פיתוח ל-3 שנים ואחריו חוזה חכירה ל-49 שנים.

דמי היתר בנחלות

החלטה 989, מיום 24 בדצ' 2003, בשילוב החלטה 1104 מיום 27 במרץ 2004

והחלטה 1147 מיום 9 במרץ 2008

1. מ.מ.י נותן פטור 160 מ"ר ליחידה ראשונה ושנייה ו-55 מ"ר לשלישית, כאשר, כל יח"ד נבנית בנפרד (את יח"ד ההורים ניתן להצמיד). אם נבנה בנין אחד בשטח $(375=160+160+55)$ מ"ר) יינתן פטור רק ל: 160 מ"ר. במשק עזר ל-160 מ"ר. ליתרת בניה, לכל יחידה בנפרד מעל המפורט, או ליחידה אחת מעל 160 מ"ר, ישולמו דמי היתר לפי (שווי קרקע למ"ר מבונה טבלה X 91%) מערך הקרקע, ע"פ שומה פרטנית של השמאי הממשלתי או שמאי מטעם מ.מ.י. הנ"ל לקיבולת בניה בהתאם לתב"ע ביום הקצאת הקרקע לחקלאי.
2. לקיבולת בניה מתב"ע שאושרה לאחר ההקצאה (ובתנאי שנרכשה כל קיבולת הבניה ע"פ תב"ע ביום ההקצאה) דמי היתר בשיעור 46% משווי הקרקע ובתוספת תשלום היטל ההשבחה על פי התוספת השלישית לועדה המקומית על חשבון החקלאי.
3. בישובים בהם נקבע שיעור מופחת של דמי חכירה מהוונים, יופחתו דמי החכירה.

סוג נוסף של דמי היתר

על פי הוראת אגף מספר 62, ניתן להפריד מגרש מגורים מהנחלה, כך שעל המגרש תבנה יח"ד אחת, ובנחלה הנותרת יותר רק בינוי של בנין אחד עם יחידה בת 160 מ"ר ולה צמודה יחידת ההורים 55 מ"ר (ללא אפשרות לבנין שני). היתרון: אפשרות לסחור ביחידה המופרדת. החיסרון: בוטל הפטור מ: 160 מ"ר. דמי ההיתר לפיצול 91% במרכז הארץ (מי שאינו מהוון 40%), 51% באזור עדיפות לאומית ב', 31%. באזור עדיפות לאומית א' ו-0% ביישובי קו עימות לבנון. היטל ההשבחה משולם על ידי מ.מ.י.

קיימת גם החלטה הופכית של הנהלת מ.מ.י (החלטה 862 מיום 30 באפי' 2003), המאפשרת צירוף מגרשים לנחלות, בכפוף לתנאים.

היוון מגרשים במגזר החקלאי

החלטה 958 מיום 4 בפב' 2003

יח"ד בבניה נמוכה ביישובים חקלאים, למטרת מגורים בלבד, ליחידת דיור אחת בלבד, בחכירות עד 1 דונם (בשיקול דעת ניתן להרחיב עד 1.5 דונם), ואם בחוזה החכירה קיים סעיף גביית דמי היתר בעת שינוי יעוד וניצול, ודמי החכירה הראשוניים ששולמו הינם בין 40% - 80%, סכום ההיוון יחושב לפי 4.5% מערך הקרקע כפי שיקבע בשומה מעודכנת פרטנית, ולא פחות מפי 9 מדמי החכירה השנתיים הנוכחיים, הגבוה מבין השניים. התוצאה מתן חוזה חכירה מהוון ליתרת שנות החכירה בחוזה הנוכחי ובתוספת של 49 שנים נוספות. נוהל זה יהיה תקף עד 5 באפ' 2004.

החלטה 915, מיום 5 בנוב' 2001 – "ניוד זכויות עיבוד בקרקע חקלאית וניוד זכויות לאחזקה וגידול בע"ח בקרקע חקלאית (הוראת שעה).

ההחלטה מאפשרת למתיישבים, בתנאים מסוימים, למסור זכויות עיבוד ו / או זכויות לאחזקה וגידול של בע"ח בקרקע חקלאית, לרבות בדרך של שותפות, ללא הקניית זכויות בקרקע, למעט הזכויות הדן, לגורם שאינו החוכר.

החלטה 989, מיום 24 בדצ' 2003:

הקצאת נחלה שאינה מאוישת

נחלה לא מאוישת, בתחום משבצת, ששולמו לגביה דמי הקצאה בעבר, לא ישולמו כנגדה דמי הקצאה שוב. ע"פ החלטת הנהלה 863, מיום 30 באפ' 2003 ע"פ החלטת הנהלה 1046, מיום 14 בינו' 2004, הוקפא איוש נחלות במרכז הארץ ואזור עדיפות לאומית ב', עד לגמר בחינת הנושא.

שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים בנחלה = פל"ח

החלטה 1,101 מיום 27 במרץ 2007

במקומות בהם התירה התב"ע פעילות לא חקלאית בחלקה א' בנחלה או שניתן אישור לשימוש חורג, יותר שימוש לפל"ח על מקסימום שטח בנוי בהיקף 500 מ"ר. אם חובת היטל ההשבחה אינה חלה על החקלאי המחזיק - שיעור דמי ההיוון יהיה 91% מערך הקרקע והמינהל ישא בתשלום חלף היטל ההשבחה. אם חובת היטל ההשבחה חלה על החקלאי המחזיק - שיעור דמי ההיוון יהיה 46% מערך הקרקע והחקלאי המחזיק ישא בנוסף בתשלום היטל ההשבחה.

חובות עבר: עד 27/3/2007 5% לכל שנה ללא אישור ממ"י ולא יותר מ – 20% (4 שנים) החל מתאריך זה (יום פרסום ההחלטה) 5% לשנה X מספר השנים (לא היוון).
בגין שימוש חורג שהותר ישולמו דמי שימוש בשיעור 5% מערך הקרקע לכל שנת שימוש. המינהל ישא בחלף היטל ההשבחה.

שיוך דירות בקיבוצים ומושבים (החלטה 979), מיום 27 במרץ 2007

בשילוב החלטה מעדכנת 1155, מיום 4 בספטמבר 2008.

קביעת הזכויות בחלקת הבניה בנחלות בישושים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית (מומלץ לעיין ישירות בנוסח ההחלטה)

לאחר שגורמים ציבוריים שונים, לרבות ועדת רונן, ועדת קדמון, ועדת מילגרום וועדת הבר בחנו בשנים האחרונות היבטים שונים של חוזה החכירה ומערך הזכויות במגזר החקלאי, ולאחר שניתנה החלטת בג"ץ בעניין עקרונות "הצדק החלוקתי", ממשלת ישראל החליטה לבצע שיוך מקרקעין לחקלאיים לרבות:

- חבר מושב יוכל לרכוש 2.5 דונם וחברי קיבוץ 2 דונם, ללא השבה בעת שינויי יעוד (בניגוד לחוזה על יתרת החלקה).
- תשלום דמי החכירה עבור הנחלה למינהל יהיה 3.75% מערך הקרקע בחלקת המגורים (ללא הנחות נוספות באזורי עדיפות לאומית (החלטה 1155)).
- היקף קיבולת הבניה הבסיסית, בחלקת המגורים, יהיה 375 מ"ר. בנייה מעבר לאמור, בחלקת המגורים, מצריכה תוכנית בנין עיר בתוקף ותשלום דמי היוון לתוספת מעבר בשיעור 91% (החלטה 1155).
- לכל משפחת חברים באגודה תשוך יחידת דיור אחת בלבד, ללא תשלום, עם קיבולת בניה בהיקף 160 מ"ר לפחות.
- בניגוד לעבר תתאפשר חלוקה של חלקות המגורים.
- זכויות בניה מעבר לאמור, לרבות פוטנציאל עתידי, ניתנים לרכישה לפי תשלום בשיעור 31% מהשווי שיקבע שמאי (נקראים דמי רכישה).
- פיצול נחלה יחויב בתוספת תשלום בשיעור 29.25% (3.75% - 33%) מערך הקרקע, על בסיס תוכנית תקפה, ועל חשבון קיבולת הבניה בסך 375 מ"ר.
- יחידת דיור אחת תמיד תהיה צמודה לנחלה – גם אחרי פיצול.
- מבני תעסוקה יוקמו רק באישור.
- מבני תעסוקה לגביהם קיים היתר לשימוש חורג יחויבו בתשלום דמי שימוש שנתיים בשיעור 5% מערך הקרקע, ומ.מ.מ.י ישא בהיטל ההשבחה. ניתן יהיה להשכיר את המבנים אך לא למוכרם או לבצע בהם פיצול.

- שטחי המגרשים יהיו בהתאם לתמ"א 35.
- לסיכום: אם ברצון החקלאי לפצל את חלקת המגורים לרישום נפרד (ולחפכה לסחירה בנפרד מהנחלה) עליו לשלם לממ"י:
(שווי קרקע לחלקת המגורים + שווי זכויות בניה לא מנוצלות X 3.75%)
ובנוסף: (שווי קרקע לחלקת המגורים + שווי זכויות בניה לא מנוצלות X 29.25%). יחד 31%.
ובעת מכר הנחלה דמי הסכמה לשטחים החקלאיים בלבד בעורף חלקה א' + חלקה ב' + חלקה ג' אם קיימת, בנוסף.

משקי עזר

(החלטה 1178, מיום 5 בינואר 2009)

- קרקע שנמסרה למגורים ועיבוד חקלאי ואינה נחלה.
- בעל משק עזר (לא קרקע שפוצלה כבר ממשק עזר) רשאי להמשיך ולהחזיק בזכויותיו, תמורת:
 - תשלום דמי חכירה שנתיים כקבוע בחוזה.
 - תשלום עבור תוספת בניה מעל 160 מ"ר המוקנים לו בחוזה.
 - להעביר זכויותיו לאחר תמורת תשלום דמי הסכמה (דמי הסכמה במשק עזר הינם 1/3 מעליית ערך הקרקע, כמו נוסחת דמי הסכמה לתעסוקה), ועדכון שיעור תשלום דמי החכירה השנתיים בשיעור 1% משווי הקרקע.
- בעל משק עזר רשאי לשנות את ייעוד הקרקע או/ו לפצלה למגרשים, לרבות קרקע למגורים וקרקע לעיבוד חקלאי. סעיף ההשבה לממ"י, בעת שינוי ייעוד, ימשיך לחול על הקרקע לעיבוד חקלאי.
- דמי היתר לתוספת בניה:
 - תוספת בניה ליח"ד שהוקצו לאחר 20 בנובמבר 1990, לזכויות שמקורם בתב"ע שהייתה בתוקף בעת ההקצאה, יהיו בתמורה לתשלום דמי היוון בסך 91% משווי הקרקע, לערך התוספת, מעל 160 מ"ר.
 - תוספת בניה ליח"ד שהוקצו לאחר 20 בנובמבר 1990, לזכויות שמקורם בתב"ע שנכנסה לתוקף לאחר ההקצאה, יהיו בתמורה לתשלום דמי היוון בסך 46% משווי הקרקע, לערך התוספת, מעל 160 מ"ר והמחזיק ישא גם בעלות היטל ההשבחה, בנוסף.

- תוספת בניה ליחיד שהוקצו לפני 20 בנובמבר 1990, יהיו בתמורה לתשלום דמי היוון בסך 46% משווי הקרקע, לערך התוספת, מעל 160 מ"ר. היטל ההשבחה ישולם על ידי המחזיק, בנוסף.
- דמי היוון למשק עזר: בעל זכות במשק עזר רשאי להוון זכויותיו במגרש המגורים, עליו בנוי הבית המקורי, לקיבולת בניה בשיעור 160 מ"ר, תמורת 5.5%, ללא הנחת אזור, משווי הקרקע (לשתי יחיד למגרש אחד כנ"ל).
- פיצול מגרש: אפשרי תמורת תשלום 51% משווי הקרקע למגרש המתפצל.
- שינוי ניצול וייעוד: בעל משק עזר רשאי לממש שינוי ייעוד בתמורה לתשלום 91% משווי הקרקע או אם חלה חובת תשלום היטל השבחה תמורת 51%. ניתן לקזז את היטל ההשבחה עד 40% משווי העסקה. התשלום לממ"י לא יפחת מ – 51%. למרות האמור מי ששילם דח"ש בשיעור 1% משווי משק העזר בעקבות העברת זכויות, בתקופה של 5 שנים ומעלה, וחלה עליו חובת תשלום היטל השבחה, יעמוד התשלום על 46%.

כללי - הליך השגה על שומת מקרקעין שהוגשה מטעם ממ"י

(החלטה 1181, מיום 12 במרץ 2009)

- מתקשר עם ממ"י, המבקש לטעון כנגד שומה רשאי להגיש באמצעות ממ"י בקשה לעיון חוזר, תוך 30 יום.
- הבקשה תידון בפני מנהל הלשכה או בפני שמאי עובדי אגף שומת מקרקעין במחוז הרלוונטי, ומלבד שלא היו מעורבים בהכנת השומה.
- השמאי או המנהל רשאים לבקש מסמכים נוספים. החלטתם תינתן תוך 30 יום. האחרונים יכולים להחליט על קיום דיון תוך 45 יום, במקרה זה תינתן החלטתם תוך 60 יום מיום סיום הדיון. ההחלטה תינתן מנומקת בכתב.
- הגשת הבקשה לא תעקב את ביצוע העסקה, ומלבד שהמתקשר שילם את הסכום שאינו שנוי במחלוקת או 75% מסכום העסקה ע"פ בקשת ממ"י, לפי הגבוה מבניהם.
- מועצת ממ"י תקים ועדת השגות בת שלושה חברים הכוללת יו"ר שהינו עובד מדינה הכשיר להיות שופט בבית משפט השלום, השמאי הממשלתי הראשי או סגנו ושמאי מקרקעין ששמו כלול ברשימת השמאים המכריעים.
- מתקשר המבקש להשיג על החלטות בעיון החוזר או שומה מיוחדת (שומה שהכין עובד אגף שומת מקרקעין), רשאי להגיש השגה בכתב לועדת ההשגות.
- החלטת ועדת ההשגות תינתן תוך 30 יום מיום המצאת כל הראיות הדרושות או 60 יום מיום סיום דיוניה.
- כל ההליכים בהחלטה זו כפופים לתשלום אגרה.

הערכת שווי זכות דיירות מוגנת

1. דיירות מוגנת הינה זכות כלכלית שאינה מוגדרת כאחת מהזכויות במקרקעין עפ"י חוק המקרקעין. שמאי מקרקעין נדרש להעריך זכות זאת בשל העובדות הבאות:
א. זכות הדיירות המוגנת קשורה במקרקעין, והיא זכות הנסחרת בשוק.
ב. לזכות הדיירות המוגנת השפעה על זכות הבעלות בנכס, לרוב שלילית, דהיינו גורעת משווי זכות הבעלים בנכס.

2. תמצית החוק נותנת לדייר המוגן הגנה בפני אי סילוק מהנכס, תשלום דמי שכירות מופחתים (לחלק מהדיירים) וחלק מדמי המפתח בעת החלפת דייר. את הזכות ניתן להוריש דור אחד כפוף לסייגים.

3. זכות הדיירות המוגנת נובעת מחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972.
תחולת החוק:

4. החוק חל על שכירות של בנין או חלק מבנין וחצר או גינה המשמשת את מטרת השכירות, דהיינו הבית נהרס (לדוגמה רעידת אדמה) אבדה הזכות.

5. החוק לא חל על משק חקלאי או בנין שהינו חלק ממשק חקלאי.

6. זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח: דייר יוצא זכאי לחלק מדמי המפתח (הדמ"מ) בעת החלפת דייר כדלקמן:

א. חלקו של דייר שהחזיק אחרי 14 באוג' 1958:

החזיק לא יותר משנה	:	85%
בין שנה לשנתיים	:	75%
בין שנתיים לחמש	:	66.66%
יותר מ: 5 שנים	:	60%

ב. חלקו של דייר שהחל להחזיק לפני 14 באוג' 1958 66.66%.

ג. חלקו של דייר יוצא שלא נתן דמי מפתח, והחזיק בו עד 5 שנים לפני או אחרי 1958: לא רלוונטי להיום.

עד שנה	:	0%
שנה עד שנתיים	:	22.5%
שנתיים עד שלוש	:	33.33%
שלוש עד 5 שנים	:	50%

- ד. דייר יוצא שלא נתן דמי מפתח והחזיק בו יותר מ: 5 שנים: לא רלוונטי להיום.
החל להחזיק אחרי 14 באוג' 1958 60%.
החזיק להחזיק לפני 14 באוג' 1958 66.66%.
(בבית עסק – משלמים דמי שכירות ראויים לכן פחות רלוונטי)
- ה. לגבי דייר שירש, יראו את התקופה לפי התקופה שהחזיק הדייר הקודם + התקופה הנוכחית.
7. בחלוקת דמי מפתח בעסק יש להפריד תחילה את הסכום ששולם בעד מוניטין, בתנאי שהדייר המוצע ימשיך לנהל במקום את אותו עסק ובאותו שם מסחרי (לבעל מקצוע חופשי עם רישיון גם אם לא ממשיך באותו שם).
8. עילות פינוי דייר ע"י בעל הבית:
- א. הדייר לא המשיך בתשלום דמי השכירות.
- ב. הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות, אשר אי קיומו מעניק לבעל הבית, לפי תנאי השכירות, את הזכות לתבוע פינוי.
- ג. המושכר ניזוק נזק ניכר ע"י הדייר.
- ד. הדייר או אחר ברשותו עשו שימוש בלתי חוקי בנכס.
- ה. הדייר או אחר ברשותו הטרידו את השכנים, לרבות בעל הבית שהוא שכנו.
- ו. הדייר השכיר את המושכר או חלקו והפיק רווח בלתי הוגן (פרט לחדרי אירוח).
- ז. המושכר דרוש לבעל הבית לצורך עצמו והוא מעמיד לרשות הדייר דיור חלוף (פרט לבית עסק, או הפקת תועלת ממוניטין).
- ח. בעל הבית הוא המדינה או רשות מקומית והמושכר דרוש לצורך ציבורי, ומלבד שניתן דיור חלוף.
- ט. המושכר הושכר ע"י גוף ציבורי למעוט יכולת שפסק להיות כזה.
- י. בעל הבית רוצה להרוס את המושכר כדי להקים בנין חדש וקיבל רישיון (לרבות שינוי מושכר), הודיע בכתב לדייר, והעמיד דיור חלוף (כני"ל לגבי גינה או חלק ממנה).

תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק – אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות)

התמ"ג 1983

המגמה הכללית המאפיינת את התיקון הצפוי בשנים הקרובות לחוק, כפי שמשקפת בפסיקות בתי המשפט, היא כי לפחות בעסקים נוטה הכף לזכותם של בעלי הבתים.

הראיה לאמור התקנות האמורות שבטלו שכר דירה מקסימאלי (מופחת) וקבעו כי דמי השכירות יהיו בשיעור המשתווה לדמי שכירות ראויים, כאשר ההגנה של החוק הינה רק בפני אי סילוק.

יתרה מכך בסוף חודש מרץ 2000 פסק בג"ץ (בעתירה של התאחדות בעלי הבתים) כי שר השיכון יתקן את החוק כך שמי שלא שילם דמי מפתח בעת הכניסה לנכס, ידרשו לשלם שכר דירה ריאלי החל משנת 2002.

להלן תמצות רשימת 26 בתי העסק (לשעבר 21) שעל פי חוק משלמים דמי שכירות ריאליים:

1. בנק, 2. ביטוח, 3. יבוא ויצוא, 4. משרד של מפעל תעשייתי מעל 30 איש, 5. ממשלה, רשות מקומית ותאגיד ציבורי, 6. בית קולנוע, תיאטרון ואולם, 7. סוכנות נסיעות, 8. קבלן ומתווך, 9. מלון, 10. משרד תעופה, ספנות ותחבורה, 11. רופאים, 12. מעבדות רפואיות, 13. קלפים, הימורים, 14. עסק, משרד של מקצוע חופשי, 15. בית עבוט, 16. גלריה, 17. פרוות, 18. כלי רכב, 19. חניון, 20. תחנות דלק, 21. בית ספר לנהיגה.

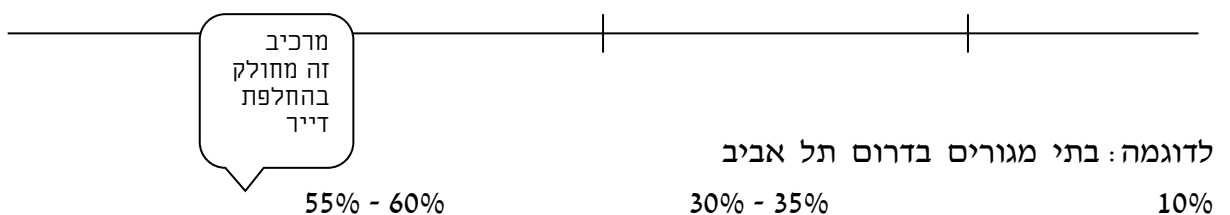
העסקים הבאים: אם לא שילמו דמי מפתח בעת הכניסה ישלמו דמי שכירות ראויים: 22. אופטיקה, 23. תכשיטים, 24. מסעדה, 25. קונדיטוריה קמעונית, בית קפה (בסייגים).

החל מ: 1/2/2002 גם בית עסק שלא שולמו בעדו דמי מפתח. לפיכך, יש בעצם 21 בתי עסק וכל היתר, לרבות החמישה האחרונים שנוספו - באותו מעמד.

מושגי יסוד

מרכיב בעלי הזכות בנכס תפוס מתחלק כדלקמן:

פחת כלכלי שווי זכות הבעלות שווי זכות הדייר המוגן (דמ"מ)



שמאות וניהול מקרקעין
 תמצות החומר התיאורטי – מעודכן ל – 9/2017 (כל הזכויות שמורות)
 המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
 מרכיב הדמ"מ הוא המרכיב המחולק בהחלפת דייר, ראה סעיף 6 (חלק ג' לחוק), בד"כ 1/3 לבעל הבית, 2/3 לדייר היוצא.

הפחת הכלכלי: נובע מחוק מדינה הכורך בין בעלי אינטרסים כלכלים מנוגדים.

$$\begin{aligned} & \text{דמ"מ (שווי זכות דייר מוגן)} \\ & + \\ & \text{שווי זכות בעלות בנכס תפוס} \\ & + \\ & \text{פחת כלכלי} \\ = & \text{שווי זכות בעלות בנכס פנוי / שווי נכס} \end{aligned}$$

שיטות הערכה

בעלי הזכות: דייר מוגן ובעל הנכס.
 הגישה המועדפת גישת ההשוואה ובקרה בגישה הכלכלית. באין נתוני השוואה מספיקים נשתמש בגישה הכלכלית המכמתת יתרונות כלכליים לכל צד כדלקמן:

שווי זכות הדייר המוגן: נובעת מ:

- א. זכותו לשלם דמי שכירות מופחתים מדמי שכירות ראויים.
- ב. זכות ההגנה בפני אי סילוק.
- ג. זכותו לקבל חלק מהדמ"מ בעת החלפת דייר.

בפרקטיקה זכותו מוערכת כאומדן דמי המפתח בנכס (הדמ"מ).
 הדמ"מ שווה לערך הנוכחי של היתרון הכלכלי לדייר הנובע מזכותו לשלם דמי שכירות מופחתים מדמי שכירות ראויים.

RM =	אומדן דמי שכירות ראויים
RC =	דמי שכירות מוגנים
RM-RC =	יתרון כלכלי לשוכר

היוון היתרון בשיעור היוון של ריבית אלטי' במשק (נניח 8%) או שיעור היוון לדמי שכירות ראויים (דרך שבמחלוקת בין שמאים ובפועל שונה משמעותית בעיקר במגורים ופחות במסחר)
 $I =$

שנות ההיוון כמספר השנים החזוי עד להסתלקות הדייר (עפ"י טבלאות אומדן חיים), גיל הבנין ו / או תקופת שכירות ממוצעת לחילופי דיירים (12 – 15 שנה), או עד לביטול החוק (בעיקר במסחר – 12 שנה) = N.

גובה הדמ"מ: בפועל מושפע שיעור הדמ"מ משווי הנכס, דהיינו, מהביקוש. ככל שהביקוש גבוה יותר הפרש דמי השכירות RM-RC גבוה יותר. באזורים מבוקשים במיוחד לדוגמה רח' דיזנגוף בשנות ה – 80 ואזור מדרחוב נחלת שבעה בירושלים מגיע הדמ"מ עד כדי – 90% משווי של הנכס.

שווי דמ"מ בנכסים ללא תקרה (רשימת ה – 21 + בית עסק שלא שילם דמ"מ בכניסה):
בנכסים אלו משולמים דמי שכירות ראויים מכאן שעיקר הזכות הינה הגנה בפני אי סילוק.

בפועל קיימת סברה ששווי דמ"מ במקרה כזה נע בגבולות 5% - 10% משווי הנכס.

שווי זכות הבעלות: נובעת מ:

א. הביטחון בקבלת דמי השכירות המופחתים לשנים הבאות (לאותו N). דמי השכירות הנ"ל מהוונים בשיעור היוון נמוך במיוחד המשתווה לריבית הבטוחה במשק ואף פחות (לדוגמה: 2.5% - 3.5%).

ב. קבלת חלק מדמי המפתח בעת החלפת דיירים.

ג. הסיכוי לקבלת הנכס חזרה בעוד מספר שנים (N או יותר).

בפרקטיקה לחישוב זכותו בגישה הכלכלית מהוונים את דמי השכירות המוגנים (בשיעור ההיוון הנמוך) ומוסיפים את שווי הנכס (בד"כ בשווי נמוך או את שווי זכויות הבניה / קרקע) בשיעור היוון של שלד בנין (לדוגמה 6% - 7%) או קרקע (לדוגמה 5%).

דוגמה לחישוב שווי זכות דייר מוגן ושווי זכות בעלות בנכס תפוס:

נתון: נכס מסחרי עם דייר מוגן

שווי דמי שכירות ראויים בשוק (RF)	\$ 1,000 / לחודש
דמי שכירות מוגנים	\$ 170 / לחודש
שיעור היוון אלטי במשק	8% שנתי
שיעור היוון לדמי שכירות ראויים	8.5%
הנחה לביטול החוק במסחר	15 שנה
שווי זכויות הבניה והשלד	\$ 50,000

שווי הנכס כריק ופנוי
התחשיב:

$$(\$ 1,000 \times 12) / 8.5\% = \$ 141,000$$

אומדן הדמ"מ = שווי זכות הדייר המוגן בנכס:

$$\$ 1,000 - \$ 170 = \$ 830$$

היתרון הכלכלי לחודש

$$830 \times 12 = 9,960$$

היתרון הכלכלי לשנה

$$(A) \quad \$ 85,000$$

היוון היתרון ל- 15 שנה 8% שנתי

שווי זכות הבעלים בנכס כתפוס:

$$\$ 170 \times 12 = \$ 2,040$$

קבלת דמי שכירות שנתיים מוגנים

$$(B) \quad \$ 23,500$$

היוון ל- 15 שנה 3.5% שנתי

שווי קרקע + שלד \$ 50,000

$$(D) \quad \$ 19,500$$

דחוי 15 שנה, 6.5%

$$(B + D = E) \quad 43,000$$

סך שווי זכות בעלות

$$\$ 140,000 - (43,000 + \$ 85,000) = \$ 12,000$$

מכאן שהפחת הכלכלי: דרד נוספת לחישוב שווי זכות הבעלות:

$$\$ 140,000$$

שווי הנכס כפנוי

$$\$ 99,500$$

*בניכוי עלות פינוי הדייר המוגן

$$\$ 40,500$$

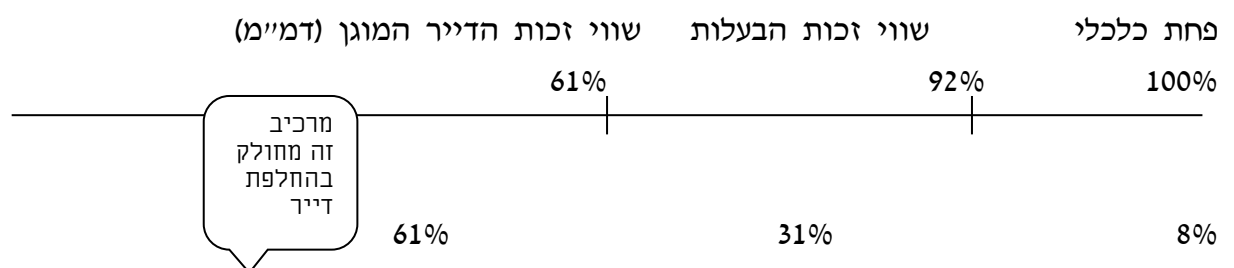
יתרה לשווי זכות בעלים

הערה: בהתעלם מ"פחת כלכלי".

*השכרת נכס חליפי בדמי שכירות ראויים \$ 12,000 / לשנה, למשך 15 שנה, בשיעור היוון ראוי של 8.5% (הפרש \$ 2,500 לגישה הכלכלית). בהנחה שלא קיימים עלויות פינוי, הוצאות העברה והפסד מוניטין (את אלו יש להוסיף בשתי הגישות).

סיכום:

100%		\$	140,000	שווי הנכס כריק ופנוי
61%	(A)	\$	(85,000)	פחות שווי דמ"מ
31%	(E)	\$	(43,000)	פחות שווי זכות בעלות כתפוס
8%		\$	12,000	יתרה לפחת כלכלי



נניח כי הערכת הדמ"מ בוצעה לצורך החלפת דייר במקרה זה יתחלק הדמ"מ כדלקמן
(בהנחה של 1/3 2/3):

$$\begin{aligned} \text{חלקו של הדייר היוצא בדמ"מ} &: 40.66\% = 61\% \times 66.66\% \\ \text{חלקו של הבעלים בדמ"מ} &: 20.33\% = 61\% \times 33.33\% \end{aligned}$$

הערה לעניין הפחת הכלכלי:

כשבעל קרקע מפנה דייר או כשדייר קונה את זכות הבעלות סביר שיחלקו ביניהם את הפחת הכלכלי על פי יחס הזכויות. הסיבה לאמור היא כי הפחת נעלם עם עזיבתו של אחד מבעלי הזכות.

הערות נוספות

- א. זכור: זכות זו אינה זכות עפ"י חוק המקרקעין, ולפיכך היא אינה נרשמת בפנקס הזכויות (טאבו).
- ב. דיור מוגן נותן רק הגנה במבנה וחצר צמודה. הקרקע וזכויות הבניה שייכים במלואם לבעל הקרקע.
- ג. שכירות מוגנת קיימת בקרקע פנויה רק אם הושכרה לפני 1955 והיא משמשת לדייר כמקור פרנסה.
- ד. מכירת זכות הדיירות המוגנת אינה כפופה לתשלום מס שבח ע"י המוכר (אך סביר שלגבי עסק תהיה כפופה לתשלום מס רווח הון – פירוטי המחוקק קבע לא יותר מ: 35%), מס מכירה ע"י המוכר ומס רכישה ע"י הקונה.
- ה. מכירת דירת מגורים תפוסה ע"י בעליה פטורה מתשלום מס שבח.
- ו. בכל מקום שנוגע חוק הגנת הדייר לא חל חוק מע"מ (גם לדמ"מ וגם לשווי זכות הבעלות התפוסה). סעיף 31. (2), תיקון מספר 3, 16/2/79 לחוק מע"מ.
- ז. דייר מוגן זכאי לפיצויים בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ופיצויי הפקעה (פס"ד מנדלבאום (ע"א 511/88, אריה מנדלבאום נגד הועדה המקומית ראשל"צ, פ"ד מד (3), ע"מ 522, בפני השופט שמגר).
- ח. קיים קושי לשעבד הזכות וכמעט שלא משעבדים זכות זאת.
- ט. חברות משכנות ציבוריות כדוגמת עמידר מוכרות לדיירים מוגנים את שווי זכות הבעלות של המדינה בנכס לפי יחס חלוקה של 60% זכות דייר מוגן, 40% זכות בעלים. דהיינו שלמו 40%, כנגד זכות הדיירות המוגנת, והנכס בבעלותכם.
(הערה: מחוז תל אביב בתי עסק 50% זכות דייר מוגן).

- י. דמי פינוי יכולים להיות או דיור חלוף או דמ"מ ולשניהם תוספת של חלק או כל המפורט להלן, עפ"י תוצאת המו"מ: הוצאות העברה + מוניטין (לרבות הפסדים בתקופת ההרצה במקום החדש) + הפסדים בהעברה + משכורות לעובדים בעת העברה (פס"ד דוידוביץ נגד אתרים כימת זאת כ: 4/3).
- יא. אין קשר בין חוק זה לפרויקטים המכונים לשיווק "דיור מוגן לקשישים".

פרויקט בניה – חילוף רווחיות

חילוף הרווחיות בפרויקטים לבניה נעשה בגישת החילוף (שווי שיורי) למרכיב הרווח היזמי מהשווי. פרויקטים לבניה מגוונים ויכולים להיות לבנייה רוויה למגורים, בניה צמודת קרקע למגורים, משרדים, תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מסחר, מלונאות, תחנות דלק ועוד. חילוף הרווחיות דומה בכולם, תקבולים (בניכוי מרכיב המע"מ במגורים), בניכוי עלות רכישת הקרקע, בניכוי עלויות ההקמה (בניה + נלוות). היתרה הינה מרכיב הרווח.

תקבולים

בניכוי מרכיב המע"מ במגורים בלבד

בניכוי

(עלות רכישת הזכות בקרקע)

בניכוי

(עלות הבניה הישירה ללא מע"מ)

בניכוי

(עלויות נלוות לבניה ללא מע"מ)

יתרה למרכיב הרווח

בפרויקטים בהם המוצר הנבנה נרכש בד"כ על ידי עוסקים או חברות (גופים החייבים במע"מ) אין מרכיב מע"מ בשווי המוצר הסופי.

בפרויקטים למגורים ביוזמה פרטית או בבניה להשכרה למגורים במסגרת החוק לעידוד השקעות הון לא מנכים מע"מ מהתקבולים ולא מנכים מע"מ מהעלויות ורכישת הקרקע (אם נרכשה מגוף החייב במע"מ. דהיינו, היתרה לרווח יזמי כוללת גם את המע"מ על מרכיב זה.

את היתרה לרווח בודקים כחלק יחסי מתוך סך עלויות ומתוך סך תקבולים ללא מע"מ. רווחיות סבירה (כיום) במגורים בנייה רוויה צריכה להותיר רווח בשיעור 25% מעלויות או 20% מתקבולים, כאשר לא מועמסות עלויות מימון.

ליווי פרויקטים בבניה על ידי המערכת הבנקאית מסחרית

פרויקט בניה ממומן בד"כ בחלקו ע"י הון עצמי וביתרתו ע"י אשראי שמעמיד הבנק המלווה את הפרויקט.

רוב מכריע של ההלוואות הבנקאיות למימון פרויקטים בבניה נעשות בשיטת "הליווי הסגור" ובשמו הלועזי "Construction Loan".

בשיטת ה"ליווי הסגור" מקובל בד"כ כי עלות רכישת הזכות בקרקע ממומנת בהון עצמי. עלויות הבניה כולם או חלקם ממומנות על ידי הבנק. שיעור מימון עלויות הבניה תלוי בשיעור ההון העצמי המבוקש על ידי הבנק (מעבר לעלות רכישת הזכות בקרקע) והוא משתנה ותלוי באיתנות הכלכלית של היזם, איכות היזם כלקוח עבור הבנק, רצון הבנק המממן ומגבלות בנק ישראל המוטלות על הבנקים הממנים.

ראשיתו של ה"ליווי הבנקאי הסגור" בתחילת שנות ה-90 של המאה ה-20, אז התמודדה המערכת הבנקאית עם התמוטטות חברת קלרין בשנות ה-80 שהותירה רוכשי דירות רבים ללא אפשרות לקבל דירה שרכשו וכספי תמורה לרכישה בשילוב מגבלות שהוטלו על אפשרות גביית תקבולים מרוכשי דירות ללא מתן ערבות חוק מכר.

בנק הפועלים בראשות מר ארנון רבינוביץ מנהל סקטור הבניה בבנק היו החלוצים בתחום. בנק הפועלים יבא מארצות הברית את שיטת ה"ליווי הסגור" וביצע בו התאמות לשימוש בישראל. בבסיס השיטה עומד הרעיון כי לכל פרויקט בניה מיוחד חשבון בנק עצמאי אליו מוכנסים כל התקבולים ממכירת הפרויקט וההון העצמי אותו דורש הבנק מהיזם. ההוצאות לבניה ועלויות נלוות לבניה מוצאות בפיקוח הבנק תוך שהבנק מוודא כי ההוצאות מושקעות רק בפרויקט הממומן. מימון הפרויקט שולב עם הצורך במתן ערבות מכר לכספי הרוכשים. רצונם של הרוכשים, או של הבנקים למשכנתאות שהלוו כספים לרוכשים, לקבל ערבות לכספים ששילמו היא זו שצריכה בין היתר להבטיח כי כל כספי התמורה יוכנסו לחשבון ה"ליווי הסגור".

במשך כל תקופת חיי הפרויקט לא מושך היזם את רווחיו מהחשבון. בתום הבניה הרשמית והאכלוס אם נותר עודף בחשבון הבנק הסגור, זה הוא הרווח של היזם. בדרך זה מובטח שלא יזלגו כספים אל מחוץ לקופת הפרויקט ובכך תובטח איתנותו הכלכלית של הפרויקט. לשיטה זו פותחו משתנים והתאמות שונות שהתגבשו בבנקים המסחריים. לדוגמה, ישנם בנקים המאפשרים דירוג בחילוץ רווחים עוד במהלך חיי הפרויקט.

דו"ח ליווי ראשוני / דו"ח אפס: לצורך העמדת מסגרת האשראי הנדרשת, הבנק דורש מהיזם דו"ח כדאיות כלכלית המכונה גם "דו"ח אפס". דו"ח אפס מוכן ע"י מפקח מטעם הבנק מתוך רשימת מפקחים מוכרים ע"י הבנק ("מפקח" הינו משרד שמאים וכלכלנים או משרד מהנדסים). דו"ח אפס הינו מסמך המכיל ניתוח מלא של הפרויקט הנדון, ומטרתו - להציג בפני הבנק את ההכנסות וההוצאות הצפויות בפרויקט, וכן את מכלול היבטי הפרויקט לרבות הרווחיות הצפויה לו, ב"נקודת האפס" של הפרויקט, כלומר לפני תחילתו. הדו"ח כולל את הפרקים והניתוחים שלהלן, והמידע נאסף ומנותח ע"י שמאי מקרקעין, כלכלנים ומהנדסים. הדו"ח כולל:

- ניתוח תכנוני של זכויות הבניה בנכס.
- בחינת רישוי בניה לפרויקט.
- ניתוח הנדסי של הפרוגרמה התכנונית.
- ניתוח משפטי של הזכויות בנכס לרבות הסכמי ההתקשרות שנעשו בו.

- ניתוח עלויות ההקמה לרבות עלויות הבניה.
- קביעת שווי הדירות המתוכננות להיבנות בנכס.
- בדו"ח מבוצע תחשיב חילוץ נומינאלי לרווח כמוצג בהמשך.
בנוסף,

ליבו של הדו"ח הינו תזרים המזומנים הצפוי לפרויקט. תזרים המזומנים מוכן בד"כ על בסיס רבעוני (שלושה חודשים ברבע שנה). בכל רבעון חוזה המפקח את התקבולים החזויים לחשבון הפרויקט הסגור בהתאם לאומדן קצב מכירות ותקבולים בהתאם למגבלת חוק המכר דירות (התקבולים קשורים לקצב התקדמות הבניה). מהתקבולים מופחתים עלויות הבניה והנלוות הצפויים לתשלום לאותו הרבעון ביחס לצפי הבניה (התארגנות, שלד, עבודות גמר).

הנגזרת מתקבולים בניכוי עלויות חוזה את הגירעון (בד"כ בשני שליש הראשונים של תקופת הבניה) או עודף ההכנסות (בד"כ בשליש האחרון של תקופת הבניה). על מינוס בחשבון מפעילים בחשבון העלויות תוספת בגין עלויות מימון. על יתרה חיובית בחשבון מופעלות הכנסות מימון. העלויות והכנסות המימון מחושבות ליניארית בתוך כל תקופת משנה בתזרים המזומנים, בד"כ רבעון. תוצאות התזרים מאפשרות לבנק המממן לאתר את הרבעון בו צפויה החשיפה המכסימאלית (המינוס הגדול בחשבון) ולחשב את דרישת הביטחונות כנגדו מהיזם. התזרים מחשב את הרווח הנומינאלי, הערך הנוכחי הנקי של הפרויקט ושיעור התשואה הפנימי לפרויקט. לתזרים מבוצעות בחינות רגישות המפחיתות ודוחות תקבולים ומגדילות עלויות.

ההבדל המהותי בין דו"ח שמאי לדו"ח כלכלי או דו"ח ראשוני (דו"ח אפס) הינו ששמאים לא צריכים להביא בחשבון ע"פ התורה השמאית עלויות מימון שהינן עלויות סובייקטיביות ליזם משום שתחשיב שמאי הינו אובייקטיבי. יחד עם זאת מובהר כי הציפייה במבחן הינה שיכללו עלויות מימון בתחשיב ממש כפי שנעשה ב"דוח אפס". אם יועמסו עלויות מימון רווח יזמי סביר בבניה רוויה למגורים יכול שיפחת גם עד 20% מעלויות או 15% מתקבולים, ועדין יחשב לרווח סביר.

דו"ח תקופתי: עם החייאת הפרויקט, התארגנות באתר ותחילת הבניה מחולק תקציב הבניה לסעיפי משנה (לדוגמה: התארגנות, רצפה ראשונה, שלד, מחיצות, חשמל אינסטלציה, עבודות גמר וכדומה – ראה דוגמאות בהמשך). המלווה הבנקאי מגיע לאתר מידי תקופה (בד"כ חודש) בוחן את קצב התקדמות הבניה וממליץ לבנק המממן כמה כסף לשחרר למה שכבר הושקע בבניה. המלצות נוספות הינן בדבר מקדמות על רכישת חומרים שטרם הושקעו פיזית באתר. הקבלן או הבנק מוודאים כי התשלומים מועברים לספקים והפרויקט אינו צובר חובות לספקים. בנוסף, עוקב הבנק או המפקח על קצב קבלת התקבולים בהתאם לסביר או הסכמי המכר. כל דו"ח תקופתי כולל דו"ח מפורט העוסק בתשלומים הראויים לתשלום, בעדכון

שמאות וניהול מקרקעין
תמצות החומר התיאורטי – מעודכן ל – 9/2017
המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

יתרת תקבולים ועלויות לגמר בניה, השוואת המצב בפועל לתחזית התזרימית שתוכננה ומעקב אחר עמידה בלוחות זמנים לביצוע וקצב מכירות.

בהתאם לביצועים הכלכליים של הפרויקט עלול או עשוי הבנק לשנות את מדיניותו באשר לדרישת ההון העצמי מהיזם.

כל מערכת הליווי בנויה על פיקוח הדוק של הבנק על היזם באמצעות המפקח, אולם בראש וראשונה על אמינות הצדדים לעסקה. רוכשי הדירות חייבים להכניס תקבולים לחשבון הסגור בלבד, היזם מחויב להשתמש בכספי הליווי לפרויקט הממומן בלבד, המפקח מחויב ליושר אמינות ומקצועיות והבנק מחויב לעמוד בכל התחייבויותיו לקונים, היזם ודרישות ערבו חוק המכר.

במקרה של הסתלקות היזם מסיבה כלכלית או אחרת מחויב הבנק במסגרת הערבות לסיים את בניית הפרויקט או לחלט את הערבות שנתן לטובת רוכשי הדירות.

להלן תחשיב לדוגמה לחילוץ רווחיות בפרויקט בניה למגורים בבניה רוויה:

שטח עקרי במ"ר	יח"ד	מ"ר	ניתוח סטוטורי כנתון לתחשיב חילוץ הרווח הייזמי
100.0 X	24 =	2,400.0	שטח עקרי למגורים בקומות העליות
23.0 X	4 =	92.0	שטח עקרי חדרי גג
12.0 X	24 =	288.0	שטח ממדי"ם
		500.0	שטחי שירות
500.0 :	24 =	20.8	שטח שירות ממוצע ליח"ד
	שטח עקרי + ממ"ד + שטחי שירות אחרים	132.8	שטח ברוטו עילי לדירה כולל העמסת שטחי שרות
55.5 X	24 =	1,332.0	שטח תת קרקע (חניה וחצי 49.5 מ"ר+מחסן 6 מ"ר)
			בנו 6 קומות + קומות חדרי גג מעל קומת קרקע מפולשת בחלקה. בכל קומה מעל ק"ק 4 יח"ד טיפוסיות. מרתף דו קומתי.

+

<u>תקבולים</u>			
יח"ד טיפוסיות	שווי דירה טיפוסית		דירות טיפוסיות בממוצע
20 X	1,850,000 ₪ =	37,000,000 ₪	
		+	
4 X	2,600,000 ₪ =	10,400,000 ₪	דירות גג דו מפלסיות
		47,400,000 ₪	סה"כ תקבולים
סך תקבולים	מרכיב מע"מ		בניכוי מרכיב המע"מ
כולל מע"מ	118% =	40,169,492 ₪	בניכוי
47,400,000 ₪ :			עלות רכישת הזכות בקרקע (נתון עסקה)
	עלות הרכישה ללא מע"מ, אם חל מע"מ ברכישה	10,800,000 ₪	בניכוי
	שווי הקרקע כ - 450,000 ₪/ליח"ד בממוצע		
עלות למ"ר בניה	שטח בניה במ"ר		עלות הבניה הישירה
4,000 X	2,400 =	9,600,000 ₪	עלות הבנייה הישירה לשטח עקרי עילי
4,500 X	288 =	1,296,000 ₪	עלות הבניה לממדי"ם
4,500 X	92 =	414,000 ₪	עלות הקמת חדרי ומרפסות הגג
3,500 X	500 =	1,750,000 ₪	עלות הבנייה הישירה לשטח שרות עילי
2,500 X	1,332 =	3,330,000 ₪	עלות בניית מרתפים
		16,390,000 ₪	סך עלות הבניה הישירה
	3,280		מ"ר בניה עילית (ישמש לבקרת עלויות בסוף התחשיב)

<u>עלויות נלוות לבניה</u>			
עלות בניה ישירה	אחוז מעלות בניה		הנהלה וכלליות כאחוז מעלות בניה ישירה
16,390,000 ₪ X	7.0% =	1,147,300 ₪	עלויות תכנון 5% מעלות בניה ישירה
16,390,000 ₪ X	5.0% =	819,500 ₪	עלויות פיקוח באתר 1.5% מעלות בניה ישירה
16,390,000 ₪ X	1.5% =	245,850 ₪	עלויות צילומים והעתקות
16,390,000 ₪ X	1.5% =	245,850 ₪	
עלות ליח"ד	יח"ד		חיבור חשמל חד פזה
2,500 X	24 =	60,000 ₪	
עלות למ"ר	מ"ר עילי ברוטו		אגרות בניה והיטלי פיתוח שטח עילי
400 X	3,280 =	1,312,000 ₪	
עלות למ"ר	מ"ר מרתף ברוטו		אגרות בניה והיטלי פיתוח שטח תת קרקעי
200 X	1,332 =	266,400 ₪	
עלות רכישה	שיעור מס הרכישה		מס רכישה לרכישת הזכות בקרקע
10,800,000 ₪ X	5.0% =	540,000 ₪	

<u>תקבולים ללא מע"מ</u> ₪ 40,169,492	<u>שיעור העמלה</u> 1.2%	=	₪ 482,034	עמלת ערבות חוק מכר 1.2% מתקבולים ללא מע"מ
<u>עלות בניה ישירה</u> ₪ 16,390,000	X	<u>שיעור העמלה</u> 1.0%	=	₪ 163,900
				עמלת ליווי בניה (במו"מ עם הבנק)
<u>עלות בניה ישירה</u> ₪ 16,390,000	X	<u>שיעור העמלה</u> 1.0%	=	₪ 163,900
				מדידות ומשפטיות (לא כולל רישום הבית המשותף המשולם כ - 1.5% משווי רכישת הדירה ע"י הרוכשים)
<u>מעות בניה ישירה</u> ₪ 5,446,734		<u>שיעור העמלה</u> 33.23%	=	₪ 5,446,734
				סך עלויות נלוות
<u>סך עלויות בניה ונלוות</u> ₪ 5,446,734	X	<u>תלוי בגודל 3% - 5%</u> 5.0%	=	₪ 272,337
				בלתי צפוי מראש - בצ"מ / בנ"מ (בלתי נצפה מראש)
<u>סך עלויות בניה ונלוות+בצ"מ</u> ₪ 5,719,071	X	<u>בממוצע לשנה חשיפה*</u> 7.0%	=	₪ 400,335
				עלויות מימון בנקאיות
				סך עלויות קרקע + בניה + נלוות + מימון
				עלויות מימון*: הבניה אומנם נמשכת שנתיים אולם המינוס בחשבון הבנק יהיה בממוצע 12 חודש
				משום שמשלב מסויים יכנסו תקבולי המכירות.
<u>תקבולים ללא מע"מ</u> ₪ 40,169,492	-	<u>סך עלויות</u> ₪ 33,309,406	=	₪ 6,860,086
				יתרה לרווח יזמי

<u>יתרה לרווח יזמי</u> ₪ 6,860,086	:	<u>סך עלויות</u> ₪ 33,309,406	=	20.60%	שיעור הרווח מעלויות
<u>יתרה לרווח יזמי</u> ₪ 6,860,086	:	<u>תקבולים ללא מע"מ</u> ₪ 40,169,492	=	17.08%	שיעור הרווח מתקבולים
					הרווח סביר בהתייחס לעובדה שהעלויות כוללות עלות מימון וליווי בנקאי.

<u>סך עלויות ללא קרקע</u> ₪ 22,509,406	-	<u>עלות בניית מרתפים</u> ₪ 3,330,000	=	₪ 19,179,406	סך עלות בניה עילית
					בקרה לעלות ליח"ד, ללא קרקע בהתייחס לבנייתו של מרתף העלות סבירה
<u>עלות בניה עילית</u> ₪ 18,913,006	:	<u>מ"ר עילי</u> 3,280	=	₪ 5,766	אגרות והיטלים למרתפים יתרת עלות בניה לשטח עילי
					סך עלויות הבניה למ"ר עילי מקורה נמוך במעט מהראוי בסך כ - 6,000
					פרט לאגרות והיטלים לא הועמסו נלוות על המרתפים

עסקאות חליפין (קומבינציה)

בעסקת חליפין (קומבינציה) במקרקעין, מאפשר בעל המקרקעין, לקבלן, לבנות על הקרקע תמורת חלק מסוים (באחוזים) מהמבנה אשר יבנה הקבלן – כאשר יתרת המבנה, אמורה לעבור לבעלות הקבלן שיכול למוכרו, להשכירו ולעשות בו כרצונו.

מבחינתו של בעל הקרקע מדובר כאן למעשה ברכישת שירותי בניה (עבור הדירות שיישאו ברשותו – הקרקע לדירות אלו הרי שלו).

התשלום לשירותי הבניה נעשה בקרקע (הקרקע לדירות הקבלן – אותם בונה הקבלן לעצמו).

הסכם כזה שנערך בין בעל המקרקעין לבין הקבלן מכונה "הסכם קומבינציה".

קיימות 2 צורות התקשרות עיקריות:

1. קבלת שטחי מוצר מוגמר - בנוי (בד"כ עם בעל קרקע שאינו עוסק).
2. שותפות בתזרים התקבולים המתקבלים ממכירת השטחים הבנויים (בד"כ בין שני יזמים – עוסקים / חברות).

חישוב אחוז הקומבינציה

קיימות שתי שיטות עיקריות לחישוב אחוז הקומבינציה הגישה הכלכלית והגישה ההנדסית.

ההבדל העיקרי ביניהם הינו בבחינת מיקום התחשיב על ציר הזמן:

הגישה הכלכלית מחושבת ליום גמר בניה* ומסירת התמורה.

הגישה ההנדסית מחושבת ליום ביצוע העסקה, לפני תחילת הבניה.

הגישה הכלכלית

הגישה מחשבת את אחוז הקומבינציה לבעל הקרקע (ומכאן מסיקים גם את חלקו של הקבלן).

הגישה הכלכלית בוחנת את תרומתו הכלכלית של בעל הקרקע לעסקה ביחס לשווי הפרויקט כגמור.

מרכיב התרומה העיקרי הינה הקרקע כמושבחת עפ"י כל תוכניות בנין העיר שבתוקף.
מרכיב נוסף אם כי זניח (לבעל קרקע שאינו עוסק) הוא מע"מ שירותי הבניה.

מכיוון שבעל הקרקע תורם את הקרקע ביום חתימת העסקה והגישה מחושבת ליום גמר
בניה*, יש לדחות את שוויה מיום חתימת העסקה ליום גמר בניה.

המתאם המקפיץ נקרא "מקדם התמורה" (המבוסס על מקדם ההיוון), מופעל על שווי
הקרקע.

קביעת מקדם התמורה: כל המספרים המובאים להלן דוגמה בלבד ואין להקיש מהם
למציאות כלשהי.

מנקודת ראות בעל הקרקע: (כנגד הפסד אלטרנטיבי מבחינתו)

3.5%	תשואה בהשקעה בטוחה במשק
4.0%	סיכון ואי וודאות
3.0%	חוסר נזילות
<u>2.5%</u>	פיקוח וניהול על הקבלן
13.0%	סה"כ שנתי

הערה: כתחליף לאמור ניתן לראות אלטרנטיבה בה מוכר בעל הקרקע את הקרקע ומשקיע
את הכסף המזומן שמקבל בהשקעה נדלניית מניבה, המעניקה בממוצע, כ – 10% לשנה.
מכאן שבכניסה לפרויקט עם סיכון מצדו הוא ירצה קצת יותר נניח 13%.
מכיוון שמקדם זה הוא לשנה בלבד יש להתאימו למשך זמן הבניה בשנים.
אם הבניה שנתיים נעלה בחזקת 2 $1.13^2 = 1.28$

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

8.0%	חסכון בעלות מימון הקרקע
	חסכון ע"י מכירת חלק מהדירות מראש
5.0%	לבעל הקרקע
	חסכון בהוצאות עקיפות עו"ד, מתווך
<u>2.0%</u>	וכו' לדירות שניתנות לבעל הקרקע
15.0%	סה"כ שנתי
1.32	לשנתיים בניה $1.15^2 = 1.32$

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

גורמים משפיעים על מקדם התמורה:

גודל הפרויקט (סיכון, פיקוח וזמן), שינויי צפוי בתזרים מזומנים, משך הבניה, אינפלציה, עלויות בניה.

מע"מ שירותי בניה:

המרכיב הנוסף אותו תורם בעל קרקע לעסקה. הינו מע"מ שירותי הבניה (בעל הקרקע רוכש שירות – כמו רכישת שירות אחר בשוק – של שירותי בניה).

דרך חישוב המע"מ (כמקובל על שלטונות המס):

שטחי התמורה של בעל הקרקע בעסקה X עלויות הבניה (כולל רווח קבלני X שיעור המע"מ

לדוגמה:

$$0.17 \times \$ 800 \times 400 \text{ מ"ר} (100 \times \text{מ"ר})$$

הערה: כשעסקת הקומבינציה נעשית בין עוסקים מורשים / חברות לא מכניסים מע"מ לתחשיב, לא בתרומת בעל קרקע ולא בשווי פרויקט כגמור.

שווי הקרקע:

מחושב בדרך שמאית רגילה עפ"י גישת ההשוואה / השווי השיורי למוצר כולו או מספר חדרים אקוויוולנטים X שווי ק.ל.ח, או מ"ר אקוויוולנטים X קרקע למ"ר מבונה אקוויוולנטי. זכור להשתמש בשווי הקרקע כמושבחת.

אופן החישוב:

במונה: תרומת בעל הקרקע.

במכנה: שווי הפרויקט כגמור.

שיעור התמורה של בעל הקרקע	=	מקדם התמורה X (שווי קרקע + מע"מ שירותי בניה)
		שווי כבנוי (קרקע + בניה + יזמות + מע"מ)

הערה: הנוסחה מותאמת להנחה כי כל צד לעסקה משלם את המיסים וההיטלים החלים עליו עפ"י חוק.

הגישה ההנדסית

הגישה מחשבת את אחוז הקומבינציה לבעל הקרקע ולקבלן.

הגישה ההנדסית בוחנת את תרומתו הכלכלית של כל אחד מהצדדים לעסקה, אחד ביחס לשני.

בעל קרקע: מרכיב התרומה העיקרי הינה הקרקע כמושבחת עפ"י כל תוכניות בנין העיר שבתוקף (פרקטית מתעלמים ממרכיב המע"מ).

הקבלן: תורם את עלויות הבניה ללא מע"מ. מכיוון שהגישה מחושבת ליום תחילת בניה (או חתימת הסכם) ועלויות הבניה דחויים ופרוסות לעתיד, יש להוונם ליום תחילת בניה (ערך נוכחי). שיעור ההיוון נמוך במיוחד (לדוגמה לשנה 5%), מכיוון שההוצאות יוצאו בטוח.

הערה: הנ"ל כאשר כל צד משלם את המיסים וההיטלים החלים עליו עפ"י חוק.
אופן החישוב:

שיעור הקומבינציה

(A/C)	(A)	תרומת בעל קרקע
		+
(B/C)	(B)	<u>תרומת קבלן</u>
100%	(C)	סה"כ

חובות הצדדים לעסקה מבחינת מיסוי והיטלים

חובות בעל הקרקע:

תשלום מס שבח (החבות מפוצלת פעמיים).

תשלום מע"מ שירותי בניה.

תשלום היטל השבחה.

לקרקע בניהול המינהל:

תשלום דמי היתר.

תשלום מס רכישה על דמי היתר.

תשלום דמי הסכמה (בחוזה לא מהוון) או היוון.

תשלום מס מכירה (החבות מפוצלת פעמיים).

חובות הקבלן:

תשלום מס רכישה (לחלקו בפרויקט).
תשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח לצורך הוצאת היתר הבניה.
תשלום מס הכנסה.
תשלום מע"מ על שווי מכירת דירות התמורה שלו.

עסקת נטו

הערה: כאשר כל צד משלם את החל עליו עפ"י חוק, ובעל הקרקע אדם פרטי, רק למע"מ שירותי הבניה השפעה על התחשיב.

עסקאות קומבינציה רבות נעשות בשוק כאשר 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 (מלבישים על ציר הזמן את העלויות – שרובם בד"כ בזמן אפס).

לדוגמה בגישה הכלכלית:

שיעור התמורה של בעל הקרקע	=	מקדם X (מע"מ - מזומן - היטל - מיסים - שווי + מע"מ)	התמורה	השבחה	שונים	הקרקע	שווי כבנוי (קרקע + בניה + יזמות + מע"מ)
---------------------------	---	--	--------	-------	-------	-------	---

הערה: כשקבלן משלם את מע"מ שירותי הבניה עבור בעל הקרקע המע"מ מצטמצם.

ובגישה ההנדסית:

שיעור הקומביניציה

(A/C)	(A)	תרומת בעל קרקע
		+
(B/C)	(B)	<u>תרומת קבלן</u>
100%	(C)	סה"כ

תרומת בעל הקרקע (A): שווי הקרקע עפ"י שוויה כמושבחת וזמינה לבניה, בניכוי כספים במזומן או תשלומי מס והיטלים אחרים החלים על בעל הקרקע.

תרומת הקבלן (B): ערך נוכחי של עלויות בניה ללא מע"מ. בתוספת כספים במזומן או תשלומי מס והיטלים אחרים החלים על בעל הקרקע. רק עלויות הבניה יצומצמו (היוון לערך נוכחי) מפני שתשלומים אלו מבוצעים בזמן אפס.

לוחות הזמנים לתשלום:

מס שבח ומס מכירה: חלק ראשון לחלק הרעיוני שנמכר לבעל הקרקע ביום העלייה על חלק הקרקע היחסי שנמכר לקבלן. חלק שני בעת מכירת הדירות.

מס רכישה: 50 יום לאחר ביצוע העסקה.

תשלומים למינהל: זמן אפס. כחלק מהוצאת היתר הבניה.

היטל השבחה: זמן אפס, כחלק מהוצאת היתר הבניה כפול אחוז חלקו היחסי של היזם בעסקה רעיונית ראשונה, והיתרה בעת מכירת הדירות.

מע"מ לחלק יחסי של קרקע מועברת: בעבר: ביום רישום הקרקע ע"ש הקבלן או העמדת הקרקע לרשות הקבלן המוקדם מבין השניים (חשבונית עצמית). כיום, לאחר תיקון 50 בעת הוצאת החשבונית.

אופן החיוב: אם בעל הקרקע הוא אדם פרטי, לגבי העסקה הראשונה, יהיה הקבלן חייב במע"מ (שחל תיאורטית על בעל הקרקע). הקבלן יוציא חשבונית עצמית, ומכאן שהעברת המע"מ רעיונית בלבד ושלטונות המס אינם מקבלים את הכסף.

הבהרות

א. בקביעת אחוז תמורה בנכס שמורכב מכמה יעודים, יש להפריד את היעודים ולתת לכל יעוד את האחוז שלו. הסיבה היא ששווי קרקע ועלויות שונים בין יעוד ליעוד. גם משך הבניה שונה.

ב. בעסקת קומביניציה בין 2 חברות, עם שותפות בתקבולים, שיעור הקומביניציה לבעל הקרקע צריך לרדת, בשל הקטנת סיכון - מתחיל לקבל חלק מהתקבולים תוך כדי הפרויקט ולא רק בגמר בניה. הביטוי לאמור צמצום מקדם התמורה. יש לזכור לא להכניס מע"מ לתחשיב.

הוצאות המותרות בניכוי מהשבח הראלי

לבעל הקרקע בעסקת חליפין רגילה.

לעסקה רעיונית ראשונה:

שווי רכישה : למחיר קרקע ראשוני משוערך X חלקו של הקבלן

התמורה : שווי שירותי הבניה.

השבח הראלי : ההפרש

ממנו ננכה:

היטל השבחה X חלקו של בעל הקרקע בעסקה

שכ"ט עו"ד מלא (כי זה לעסקה ראשונה)

שכ"ט מתווך מלא (מאותה סיבה)

וננכה פחת (עם קוזו במשך השנים להגדלת השבח).

דמי הסכמה (לא יוכנסו דמי היוון ודמי היתר – חובת קבלן).

התוצאה יתרת שבח ראלי.

לשווי התמורה הרעיוני בעסקת נטו:

לבעל הקרקע בעסקת נטו.

לעסקה רעיונית ראשונה:

שווי רכישה : למחיר קרקע ראשוני משוערך X חלקו של הקבלן

התמורה : שווי שירותי הבניה + כל תשלום למס והיטל ששולם ע"י

הקבלן מבעל הקרקע.

השבח הראלי : ההפרש

הוצאות : ראה בסעיף עסקת חליפין רגילה.

גילום מס השבח בתמורה (הלכת זנזורי ע"א 295/88):

כאשר בעסקת נטו משולם מס השבח שחל על בעל הקרקע ע"י הקבלן, רואים בכך

השלטונות חלק מהתמורה ואז יש לבצע גילום תשלום מס על מס). עפ"י פס"ד ויניק חברה

לבנין נגד מנהל מס שבח ע"ש 84 / 41 ' 28 יש לגולל פעמיים שמשמעותו (בשיעור מס של

50%) תשלום פי 2.

אולם כיום מבצעים השלטונות לאחר תיקון לחוק גילום מס מלא.

סכום המס בחישוב רגיל

=====

(שיעור המס – 100%)

פטור חלקי ממס שבח עפ"י סעיף 49. ז'

(שכיח בעסקות חליפין בהם הורסים בית ותיק בתום חייו הכלכלים לבניית בנין חדש, עתיר זכויות בניה - תחתיו)

במכירת דירת מגורים מזכה, שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבניה נוספות, יהא המוכר זכאי, על פי בקשתו והצהרתו לפטור עד לסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, ללא הזכויות לבניה הנוספת (פעם היה מצוין כפל פטור. בעבר חישוב הפטור בוצע עפ"י פס"ד בטאט או שילוב פס"ד רושגולד ובטאט או הוראות ביצוע פנימיות לדירה בבניה רוויה בתוספת שווי לפרטיות. אולם, כאמור, שינוי הגדרת הסעיף בתיקון מיום 1/1/98 שמט את הרלוונטיות של הפסיקה הנ"ל). הסכום מוגבל לתקרה שעומדת כיום על כ – 1,400,000 ש"ח. סכום מינימום לדירה שנבנתה ונרכשה ע"י המוכר לפני 1/4/97 300,000 ש"ח.

שילוב פס"ד יוניזדה:

מי שבחר במסלול בטאט – יראו בתמורה כאילו מכר את כל הקרקע שווי התמורה: עלויות בניה (ובעסקת נטו + היטל השבחה + דמי היתר)

/ אחוז חלקו של הקבלן (חלקי אחוז חלקו של הקבלן)

= שווי מגרש יוניזדה (100% - כל הקרקע)

- (שווי הבית עד מכסימום מותר)

= השבח

X שיעור המס המרבי / מס השבח הריאלי

= המס המרבי או הריאלי

כצד נהגנו עד לתיקון לחוק ביום 1/1/98:

חישוב עפ"י פס"ד בטאט לשעבר:

שלב א': חישוב שווי המבנה ללא הקרקע בניכוי פחת.

שלב ב': הפחתת שווי המבנה משווי המכירה וקבלת שווי קרקע עפ"י הפסיקה.

שלב ג': חילוץ שווי קרקע יחסי (שטח עפ"י זכויות בניה / שטח בית קיים).

שלב ד': חיבור קרקע יחסית + מבנה.

שלב ה': הכפלה X 2 ל"כפל פטור".

שלב ו': (כפל הפטור – שווי התמורה / מכירה) = השבח

חישוב בשילוב פס"ד רושגולד לשעבר עם פס"ד בטאט:

פיצול המגרש למגרשי משנה קטנים. הגדרת המגרש עליו מבונה הבית והמשך עפ"י בטאט.

הוראת ביצוע (שלטונות מס שבח) לשיפור בטאט: שווי דירה בבניה רוויה בסביבה X מקדם פרטיות (נניח 1.3 - 1.2) וכפול 2. בחירה בגבוה מבין השניים (בטאט או דירה ופרטיות) והכפלה ב – 2.

פס"ד פאולה כרמל – ע"א 8244/02, שווי הדירה לצורך כפל פטור

כבוד השופטת דורנר מתחה ביקורת על שיטת בטאט, וקבעה: יש לתת עדיפות לשיטת שווי השוק, בחישוב הפטור ממש לדירת מגורים, במסגרת סעיף 49. ז', כאשר שווי בית המגורים בתוספת הגן, עצי הפרי והמרחבים הפתוחים עולים בשווים על שווי זכויות הבניה. ולדעתי, בשפה שמאית, אם השימוש היעיל והטוב הינו דירת המגורים כבית פרטי, יש לתת פטור מלא לדירת המגורים.

”עסק חי” – GOING CONCERN

נכסים בהם מתקיים קשר ”חד חד ערכי” בין הנכס לבין העסק המתנהל בהם.
בהכללה: בנכס ניתן לעשות שימוש רק ליעוד המותאם לפעילות העסקית.

החלק התיאורטי המובא להלן, לרבות דוגמאות, נסמך בעיקרו על ספרו של שמאי המקרקעין ירמיהו אלוני / שמאות מקרקעין בישראל, ע”מ 673 – 644. הספר מובא כחומר קריאה חובה בסילבוס הקורס. לצורך השלמת הידיעה חלה חובת השלמת קריאה מהספר.

נכסים אלו הינם נכסים מיוחדים לגביהם מתקיים שוק חלקי, שהינו שוק מוכח, אך שוק מצומצם.

”עקרון השומה” הבולט עקרון ה”שווי בשימוש”.

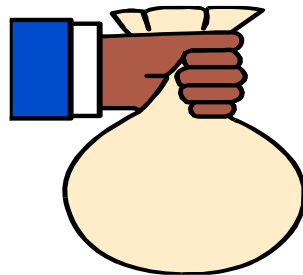
הטכניקה: הבולטות: היוון הכנסות,

המועדפת: השוואה (אבל בעייתית ליישום בשל חוסר

בעסקאות, השונות בין הנכסים

והדיסקרטיות המאפיינת את הענף).

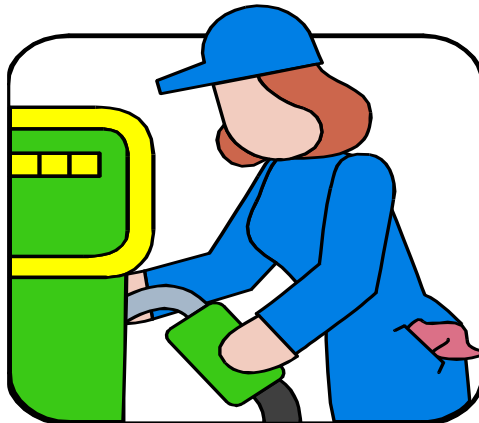
(ניתן גם בגישת העלות).



גישת היוון הכנסות: הגישה הדומיננטית. התבססות על נתוני הכנסות והוצאות, תוך שילוב מודל תפוסה, לחילוץ הרווח התפעולי הנקי, של הכנסות אותה שנה והיוונו. ככלל - מומלץ לשלב טכניקות, במידת האפשר. הקושי: קביעת שיעור היוון. בעיה נוספת השנים. גישה זו תיתן את ערכו המרבי של הנכס. דוגמאות: תחנת דלק, מלון, בית אבות, חניון, קניון.

תחנות דלק ציבוריות

הגדרה: הקטע בו מתבצע תדלוק הרכבים והחלפת השמנים, מים ואוויר לצמיגים, וללא שטחים סמי מסחריים (מתקן תקרים, רחצה) ומסחריים.



- תחנה משותרת: תחנה שחווה האספקה רב השנים שלה עם חברת הדלק נסתיים (מכונה גם "תחנה לבנה").
- שינוי 2 לת.מ.א 18 לתחנות תדלוק: אושר ביום 11/12/96. עיקרו התרת הקמת תחנות תדלוק באזורי תעשייה, מסחר, משרדים ומרכזי תחבורה (ע"פ פס"ד מועש רע"א מועש בע"מ נ. ועדה מקומית טבריה, ניתן לגבות היטל השבחה – למרות שזו ת.מ.א, מפני שהשינוי מבוצע כביכול בתוכנית המקומית. גיבוי לעמדה זו נמצא גם בפסיקה בביהמ"ש בטבריה).

מיקום התחנה

השוק נוטה לייחס יתרון לתחנות הנמצאות על ציר יציאה מהעיר, לעומת תחנות הנמצאות על ציר הכניסה לעיר (אנשים נוהגים למלא דלק ביציאה).

צורות קיימות בישראל לזכות מפעילי תחנות:

- בעלים מפעילים.
- חוכרי קרקע פרטית.
- חוכרי קרקע מינהל, לרבות נכי צה"ל (ברובן תחנות כבולות, המנהלות מאבק לשחרורן).
- חוכרי משנה.
- חברות הנפט – בעלים, בונות ומפעילות ישירות.

חברות הנפט – חוכרות, בונות ומפעילות ישירות.
חברות הנפט – חוכרות משנה, בונות ומפעילות.
חברות הנפט (כבעלים או חוכרות) ממנות מפעיל פרטי שכינויו "זכיין".
בעלים וחוכרים פרטיים, הבונים לבד ומפעילים (בהסכמי אספקה).
בעלים וחוכרים בקרקע הבונים ומשכירים לחברות הדלק.
צירופים אפשריים נוספים.

תחנות דלק על קרקע בניהול מ.מ.י.

תחנות דלק רבות בנויות על קרקע בניהול מ.מ.י.
בחוזה מ.מ.י קיימת הפרדה ברורה בין קטע התדלוק לחלקים המסחריים.

קטע התדלוק בדרי"כ 1.5 דונם ומכונה "קטע התחנה".
יתרת השטח בחוזה נקרא "הקטע המסחרי".

חוזה החכירה הסטנדרטי נתן לזכיין (בדרי"כ החוכר הראשי), נכה צה"ל (מקצוע שקומי) זכות הנכה מצדו היה מתקשר עם חברת הדלק בהסכם ספק. בעבר וכפי שגם צוין בסקירה היו חברות הדלק בונות את התחנות. כיום, השתחררו תחנות רבות, גם של נכי צה"ל, מההסדר הכובל.

סעיף 6. ב' בחוזה (בדרי"כ קבע דמי חכירה בשיעור 4% מעמלת הזכיין, בגין מכירת דלקים.

לדוגמה: 1,000 ליטר עמלת זכיין 160 – 190 ש"ח לק"ל, דמי החכירה $4\% = 6.4 - 7.6$ ש"ח כפול ק"ל ליטר שנמכרים בתחנה בשנה. הנ"ל רק לקטע התדלוק.
-לקטע המסחרי תשלום 91%.

עלות הקמת תחנה

מבנים כולל גגון	: \$ 500,000 - \$ 700,000
ציוד	: \$ 150,000 - \$ 200,000
סה"כ בממוצע	: \$ 650,000 - \$ 800,000 (לתחנה קטנה – בינונית בעיר באזור מפותח)
תחנה גדולה	: \$ 1,000,000 - \$ 1,300,000 (או תחנה שאינה צמודת דופן מפותח – דהיינו יש למשוך קווי ביוב ותשתיות אחרות למרחק מספר ק"מ).

תחנה ירוקה: תחנה ששמה דגש על איכות סביבה, מכלים עם מקדמי בטיחות וכו'. מחייב עלויות הקמה גבוהות יותר.

גישת היוון הכנסות

גורמים ושיקולים:

1. כמות הדלקים לסוגיהם והסולר.
2. איתור עמלת ההפעלה או מרווח השיווק ברוטו (עמלת הפעלה מהווה כ – 45% ממרווח השיווק). לתחנה משוחררת העמלה מוגדלת.
3. קביעת מקדמי ההיוון לתקופה כוללת או תקופות משנה. לדוגמה 10 - 7 שנים ראשונות לדלק 12% - 8%, לסולר 15% (גבוה סיכון), מעבר ל – 10 שנים גבוה מ: 12% (בשל סיכון הנובע מאי ודאות).
4. קביעת מקדמי הפחתה מתאימים כחסמי בטחון לגבי הסולר.
5. קביעת עלויות הפעלה והוצאות נלוות.
6. הפחתה בגין הוצאות לקידום מכירות (עיתונים, הגרלות, רחיצה, אשראי ועוד).
7. הנחות בגין אסטרטגיות שיווק.

מושגים

מחיר מרבי לדלק בשער בז"ן: בתי הזיקוק. חברות הדלק הסיטונאיות רוכשות את הדלק המזוקק מבז"ן והמסופים, במחיר שקבע מינהל הדלק (מחיר בינלא"א + תוספת בגין זיקוק ורווח מוכר + מיסים, בלו ומע"מ).

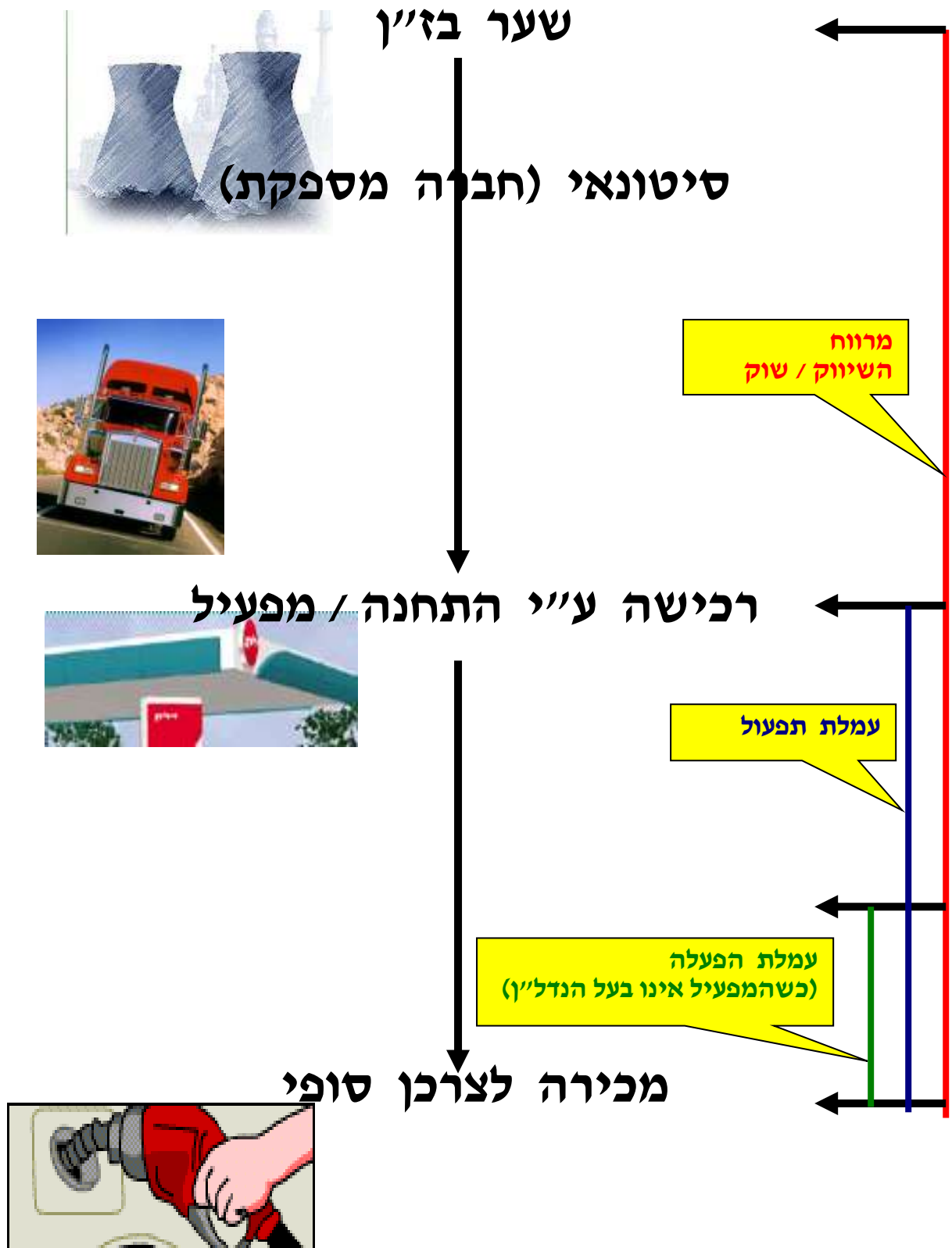
מרווח שיווק: הפרש מחירים שבין מחיר (כל ליטר) דלק לצרכן בתחנה (ללא מע"מ), לבין מחיר מרבי (כל ליטר דלק) בשער בז"ן (כולל מס ובלו).

לדוגמה: בנזין: בלו כ – 65% + מרווח שוק 15% + מחיר בז"ן 20% = מחיר לצרכן.

סולר: בלו כ – 10% + מרווח שוק 40% + מחיר בז"ן 50% = מחיר לצרכן.

עמלת תפעול: הפרש בין מחיר (כל ליטר) דלק לצרכן בתחנה, לבין מחיר רכישת דלק מהחברה המספקת (הסיטונאי).

עמלת הפעלה: העמלה של מפעיל התחנה המהווה חלק ממרווח השיווק, והיא בסדר גודל של 45%.



תקופת ההיוון: מלוא התקופה שהובאה בחשבון בהיוון ההכנסות. התקופה הארוכה 20 שנה ויותר ראוי לחלקה לתקופות בנות 10 – 7 שנים על פי הסיכון.

שיטת המקדם כופל (FACTOR)

המקדם (FACTOR) המגלם בתוכו את הרווח התפעולי השנתי, שיעור התשואה להשקעה וקרבן הפחת למבנים.

המקדם מבטא את שיטת היוון ההכנסות של הרווח התפעולי בתחנה.

מונה

מכנה

$\text{המקדם} = \text{כמות הדלקים החודשית} / \text{מחיר מכירת תחנה}$

מנגד קיימת תחנה להערכה

$\text{שווי תחנה} = \text{כמות דלקים חודשית באלפים} \times \text{מקדם מחולץ}$

מדריך להערכת שווי תחנת תדלוק - גורמים, שיקולים וטכניקה

שלב א': אתר את מרווח "השיווק / שוק"

גלוש באינטרנט לאתר משרד האנרגיה – מינהל הדלק בכתובת

<http://www.mni.gov.il/mni/Energy/Fuel/FuelPrices/Default.htm>

בתחתית דף האינטרנט שיעלה קיימות אפשרויות בחירה

בחר בחלופת "מבנה מחירי הדלק לחודש X שנת Y"

עם ההקשה תתבקש לאשר פתיחת קובץ

לאחר הקשה על פתח יעלה קובץ EXEL

בחר בלשונית / גיליון מספר 17 (בתחתית העמוד)

בחר בסוג הדלק המפוקח:

לדוגמה בנזין 95

טבלה 17 א
ריכוז עלויות והוצאות למבנה מחיר לצרכן של בנזין בפיקוח, ב - ש

01/08/2006				תאריך תוקף:
מחיר בנזין 95 נט"ע בתחנות	% מהמחיר לצרכן בשירות עצמי	מחיר בנזין 96 נט"ע בתחנות	% מהמחיר לצרכן בשירות עצמי	מרכיב
2,609.63	40.78	2,647.30	41.04	1 שער בנזין
33.73	0.53	39.32	0.61	2 דלף, ביטוח ותוסף
21.59	0.34	21.59	0.33	3 החזקת מלאי תפעולי
2,664.95	41.64	2,708.21	41.99	שער בנזין עם תוספות
591.28	9.24	591.46	9.17	4 סל הוצאות שווק
3.75	0.06	3.61	0.06	5 התאמת הוצאות שווק (עיגול)
595.04	9.30	595.07	9.23	6 סל הוצאות שווק לאחר עיגול
3,259.99	50.94	3,303.28	51.21	סה"כ הוצאות
2,281.14	35.64	2,281.14	35.37	6 סכום הבלו
6,400.00	100.00	6,450.00	100.00	מחיר מעוגל בתוספת מע"מ
5,541.13	86.58	5,584.42	86.58	מחיר לצרכן ללא מע"מ
6.40		6.45		מחיר לליטר בתחנה בתדלוק עצמי
0.11		0.11		7 תוספת בעד שירות מלא לליטר כולל מע"מ
נתונים נוספים				
6.51		6.56		מחיר לליטר בתחנה בשירות מלא
3,140.01		3,146.72		סה"כ מסים מהמחיר בשירות עצמי, ק"ל
49.06		48.79		סה"כ מסים מהמחיר לצרכן בשירות עצמי %

דוגמה מטבלה 20 לעלויות תשתית והזרמה

ט"מ	פריקה או טעינה של מוצרי נפט	לא כולל אחסון	4.52
15.70	ק"ל	א. מחיר קובע לצורך בקשת העלאת המחירים הראשונה לפי פרק ו' לחוק פיקוח על מצרכים ושירותים, התשנ"ו - 1996 (להלן החוק)	ניפוק מוצרי נפט * (ראה הערה)
18.34	ק"ל	ב. מחיר במסופי חברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ לפי היתר להעלאת תעריף ניפוק בהתאם לפרק ו' לחוק	

חילוץ "מרווח השיווק / שוק" מהטבלאות

<u>המחיר/עלות ללא מע"מ</u>	<u>הסעיף</u>
595.04 ₪ / לקילו ליטר	סל הוצאות שיווק לאחר עיגול
+	תוספת בעד שרות מלא
95.24 ₪ / לקילו ליטר	לליטר, לא כולל מע"מ (110/1.155)
690.28 ₪ / לקילו ליטר	היתרה שווה למרווח השיווק / שוק

* חלק מהכלכלנים הפעילים בענף מגדירים את מרווח השיווק כמוצג, בניכוי עלות סבירה להזרמה בין מתקני תשתית או אל צרכני דלק (מוערך בכ - 30 - 22 ₪ לקילו ליטר). עובדה זו יכולה ליצור חוסר התאמה בסכום "מרווח השיווק / שוק".

שלב ב': הפחתת עלויות התשלום וההתחייבויות בגין הקשר

עם ספק הדלק – ממרווח השיווק / שוק

1. רווח הסיטונאי / חברת הדלק: חברות הדלק עוקבות כיום אחר הרווח באופן מפורט לכל תחנה. בחלק מחברות הדלק לא מבוצעת הפרדה בין הרווח העולה ממכירת דלקים ושמנים לרווח העולה מהפעילות המסחרית בתחנה. לפיכך, קיים קושי לקבל נתונים מדויקים לפעילות העסקית הקשורה בקטע התדלוק, אולם ניתן להניח רווח בגבולות מקורבים. רווח סביר, לקטע התדלוק, בבחינה אובייקטיבית לתחשיב השמאי ראוי שיהיה בגבולות שתחילתם – 60 ש"ח לקילו ליטר בתחנה משוחררת, עם היקף מכירות מצומצם, ללא כל שירות מהחברה ועד כ – 140 ₪ לתחנה עם היקף מכירות גבוה ממיליון ליטר לחודש. תחנות בינוניות המוכרות 800 – 500 קילו ליטר עשויות לייצר רווח בהיקף 100 ₪ עד 125 ש"ח לקילו ליטר. מידת הרווח תלויה במידת ההשתתפות בהוצאות תפעול התחנה על ידי חברת הדלק ובכמות הדלקים (כמות עולה - הרווח לחברת הדלק עולה בשל סכום הוצאות קבועות לחברה בתחנה).
2. עלות הובלת הדלק במכלית: את עלות ההובלה ניתן לאתר באמצעות נתוני חברות הדלק או ארגון המובילים או בספר עלויות המופץ על ידי חברת "חשב". לדוגמה עלות הובלה מאשדוד לגוש דן כ – 35 – 34 ₪ לקילו ליטר. בחברות כגון סונול ופז מוצפן חלק מרווח החברה גם בעלות ההובלה של חברת הבת.
3. יש להפחית עלות תחזוקת ציוד תפעולי ייעודי וקרן פחת במקרה שהעלות מצומצמת. על ידי בעל התחנה (שייד לפרק זה בשל העובדה שגם כיום, בתחנות משוחררות, בד"כ מבוצע על ידי חברת הדלק). העלות המתומחרת 15 – 14 ₪ / לקילו ליטר. במקרה שבו מוערכת שווי תחנה או זכות מפעיל והעלות מושקעת על ידי חברת הדלק אין להפחית עלות זו.

4. עלות אשראי: עלות זו לא מובאת בחשבון על ידי שמאי המקרקעין משום שאינה עלות סובייקטיבית. בכל מקרה שבו מביאים בחשבון עלות אשראי יש להתייחס לעלות נטו (התשלום עבור קו האשראי בניכוי האשראי שמקבל בעל הזכות, לרבות התחשבות בימי תשלום מס הכנסה ומע"מ). עלות אשראי נטו כ – 3 אג' לליטר (30 ₪ לקילו ליטר).

5. הנחות: מוכתב על ידי תקנת "שירות עצמי" וחברות הדלק נותנות הדגל. ככלל הנחות מוגדרות בסכום כולל מע"מ משום שהן מכוונות לצרכן הסופי. על פי תקנה החל מיום 1 באפריל 2004 מחויבות חברות הדלק כי 25% מהמשאבות בלפחות 20% מהתחנות יהיו תחנות בשרות עצמי עם הנחה בסך 11 אג' לליטר (110 ₪ לקילו ליטר) כולל מע"מ. סדרי גודל להנחות הינן 20 – 12 אגורות לליטר (200 – 120 ₪ לקילו ליטר), כולל מע"מ. ניתן להניח בטווח הגבוה שהוא כולל גם את עלויות הפרסום והשיווק.

שלב ג': הפחת עלויות התפעול מ"עמלת התפעול" (לתחנה)

6. שכר עבודה: מתדלק: היקף מכירות בסך כ – 80 - 70 קילו ליטר לחודש מצריך העסקת עובד מתדלק (מלאן), בממוצע לחודש (תלוי במשמרות יום ולילה וכמות הסולר (יותר סולר פחות מתדלקים) הנמכרת ביחס לבנוין). שכר המתדלק הינו על פי רוב שכר מינימום. יש להביא בחשבון כ – 5,000 ₪ סך הוצאות מעביד. מנהל משמרת: תוספת 50% לעלות עובד מתדלק. מנהל תחנה: אין כלל. ניתן להניח תוספת 300% - 200% לשכר מתדלק והחזקת רכב. מנהל חשבונות: בהיקף חצי משרה – משרה. כללי: בתחנה גדולה ניתן להניח תוספת עובד כללי (חצרן, עיתונים, ניקיון).

7. חשמל: עלות צריכת החשמל עשויה לנוע בעלות כספית בגבולות 7,000 ₪ לתחנה גדולה עד 3,000 ₪ לתחנה קטנה. היסטורית, בתחנות כבולות כ – 40% מחשבון החשמל היה משולם על ידי חברת הדלק והוא כונה "חשמל תפעולי". יתרת החשבון כונתה חשמל שיווקי.



8. ארנונה ומיס: בכל רשות על פי צו הארנונה לשטחים מקורים ואדמה תפוסה. לדוגמה בתל אביב בשנת 2006 - 283.88 ₪ למ"ר בנוי /מקורה לשנה, בכל האזורים ו – 42.31 ₪ למ"ר קרקע צמודה למבנה לשנה.
9. כרטיסי אשראי: בתמורה לשירותי "נורית" (מכשיר הסליקה), שירותי סליקה, ביטוח ואחריות גובה חברת האשראי 0.75% מהיקף החיובים (לפני הנחות מיוחדות). יש לציין כי 80% - 70% מהמכירות לקונים מזדמנים נעשות באמצעות כרטיסי אשראי.
10. ביטוח מלאי: עלות ביטוח מלאי הדלק במכלי התחנה נע בין 30,000 ₪ - 25,000 ₪, תלוי בין היתר בכושר האחסנה בתחנה.
11. כלליות: שמירה, משרדיות, טלפון, רכב מנהל, רואה חשבון, משפטיים, בנקוד וכלליות בהיקף 4,000 – 6,000 ₪ לחודש.



שלב ד': חילוץ יתרת "מרווח השיווק / שוק" הנקי לתחנה

סכום "מרווח השיווק / שוק" בניכוי עלויות התשלום וההתחייבויות בגין הקשר עם חברת הדלק ועלויות תפעול התחנה לחודש (להלן "מרווח השיווק / שוק, הנקי לחודש).

שלב ה': היוון ההכנסה התפעולית הנקייה לתחנה לקבלת שווי

הכפלת "מרווח השיווק / שוק" הנקי לחודש ב – 12 ומעבר לנתון שנתי. היוון "מרווח השיווק / שוק" השנתי בשיעור היוון שנתי גבוה במיוחד 12% - 13%. שיעור ההיוון גבוה בשל מרכיב סיכון ופחת גבוהים במיוחד. לדוגמה:



הסעיף	דוגמה לא מחייבת
א. ריבית בטוחה במשק	בסיס 3.5%
ב. אי נזילות	+
ג. עלויות עסקה	0.1%
ד. עליה ריאלית	- 1% (במינוס)
ה. מיסוי מקרקעין	0.9%
ו. הוצאות ניהול	+
ז. פחת (משוקלל)	3.5%
ח. סיכון	+
שיעור ההיוון	<u>4.0%</u>
	13.0%

דוגמה I להערכת זכות בתחנת תדלוק בטכניקת חלוקת "מרווח השיווק / שוק"

עדכני לסוף שנת 2006

סה"כ	סולר	בנזין ממוצע 95/96	סולר	בנזין ממוצע 95/96	
			200	800	מכירות בקילו ליטר לחודש ותקבולים/מחזור
959,592 ₪	407,368 ₪	552,224 ₪	2,036.84 ₪	690.28 ₪	מרווח השיווק (נקי מתשתית) ללא מע"מ
סך עלויות הקשורות בחברת הדלק אותם סופג מרווח השיווק (לא כולל מע"מ):					
135,000 ₪	27,000 ₪	108,000 ₪	135.00 ₪	135.00 ₪	רווח הסיטונאי / חברת הדלק 60 - 140 ₪
22,000 ₪	4,400 ₪	17,600 ₪	22.00 ₪	22.00 ₪	תשלום לתשתיות והזרמה (בנוסף למחיר בז"ן)
15,000 ₪	3,000 ₪	12,000 ₪	15.00 ₪	15.00 ₪	תחזוקת ציוד תפעולי בתחנה ע"י החברה
34,000 ₪	6,800 ₪	27,200 ₪	34.00 ₪	34.00 ₪	הובלה לגוש דן
342,857 ₪	259,740 ₪	83,117 ₪	1,298.70 ₪	103.90 ₪	הנחות לשיווק - לאחר ניכוי מע"מ (1,500/120)
548,857 ₪	300,940 ₪	247,917 ₪	1,504.70 ₪	309.90 ₪	סך עלויות הקשורות בחברת הדלק

410,735 ₪	106,427.74 ₪	304,307.12 ₪	532.14 ₪	380.38 ₪	יתרה לעמלת תפעול
-----------	--------------	--------------	----------	----------	------------------

הוצאות תפעול לבעל נדל"ן המפעיל את העסק	
11,667 ₪	תשלומי ארנונה ומים 140,000 ₪/שנה
7,000 ₪	חשמל לתפעול ופרסום (כשחברת הדלק אינה משלמת חשמל לתפעול)
2,500 ₪	ביטוח מלאי שנתי 30,000 ₪ - לחודש
65,000 ₪	שכר עבודה מתדלקים (3 משמרות, 4 עובדים למשמרת + רזרבה, סך הוצאות מעביד, 13*5,000 ש"ח)
15,000 ₪	שכר עבודה לשני מנהלי משמרת (7,500 ₪ * 2)
6,000 ₪	הנהלת חשבונות פנימית ועובד כללי (שני חצאי משרה)
45,840 ₪	עמלת כרטיסי האשראי בשיעור 0.75% מהמכירות בכרטיסי אשראי, כהנחה: עבור 75% מהמכירות
6,000 ₪	שמירה, משרדיות, טלפון, רכב, רואה חשבון, משפטיים, ביגוד וכלליות
159,007 ₪	סה"כ עלויות תפעול מוערכות למפעיל, המהווים באחוזים מעמלת תפעול 38.7%

251,728 ₪	הכנסה תפעולית נקיה N.O.I לחודש לבעל נדל"ן המפעיל תחנה חופשית (לבנה)
3,020,738 ₪	שנה מייצגת - הכנסה תפעולית נקיה N.O.I לשנה X 12

24,165,906 ₪	שווי התחנה שווה להיוון הכנסה תפעולית נקייה לנצח בשיעור היוון גבוה בשל הסיכון והפחת 12.5% (כולל גרט)
22,143,399 ₪	ולאחר הפחתה לגודל כלכלי
\$4,990,062	שווי התחנה בדולר (/ 4.4375 ₪)
\$5,000,000	שווי זכות הבעלות בתחנה במעוגל
	חילוץ יתרת שווי שיווי לקרקע משווי תחנה (נדל"ן+עסק="עסק ח")
\$4,000,000	בניכוי מרווח יזמי 25%
\$750,000	בניכוי עלות בניה ופיתוח לתחנה באזור מפותח
\$3,250,000	יתרה לקרקע כמשבחת וזמינה לבניה למכס כ"עסק ח" (נדל"ן+עסק)

דוגמה II להערכת שווי זכות בתחנת תדלוק בטכניקת הפחתת הוצאות הקשורות בהתקשרות
עם חברת הדלק והוצאות תפעול מתקבולים המתקבלים מצרכן סופי

עדכני לסוף שנת 2006

סה"כ	סולר	בנזין		סולר	בנזין	
				200	800	מכירות בקילו ליטר לחודש ותקבולים/מחזור
₪ 6,508,000	₪ 1,300,000	₪ 5,208,000		6,500.00	6,510.00	מחיר מכירה לצרכן לקילו ליטר
₪ 396,000	₪ 300,000	₪ 96,000		1,500.00	120.00	הנחות לקילו ליטר
₪ 6,112,000	₪ 1,000,000	₪ 5,112,000		5,000.00	6,390.00	סה"כ לאחר הנחה
₪ 5,291,775	₪ 865,801	₪ 4,425,974		4,329.00	5,532.47	בניכוי מע"מ 15.5%

₪ 2,642,172	₪ 510,212	₪ 2,131,960		2,551.06	2,664.95	עלויות רכישה שער בנזין
₪ 2,032,872	₪ 207,960	₪ 1,824,912		1,039.80	2,281.14	בלו ומיסים
₪ 22,000	₪ 4,400	₪ 17,600		22.00	22.00	תשלום לתשתיות והזרמה (בנוסף למחיר בנזין)
₪ 15,000	₪ 3,000	₪ 12,000		15.00	15.00	תחזוקת ציוד תפעולי בתחנה ע"י חברת הדלק
₪ 34,000	₪ 6,800	₪ 27,200		34.00	34.00	הובלה
₪ 135,000	₪ 27,000	₪ 108,000		135.00	135.00	רווח הסיטונאי / חברת הדלק 60 - 140
₪ 4,881,044	₪ 759,372	₪ 4,121,672		3,796.86	5,152.09	סה"כ תשלום ראוי לחברת / סיטונאי הדלק

₪ 410,731	הרווח התפעולי לסיטונאי והתחנה לפני ניכוי הוצאות תפעול התחנה					
-----------	---	--	--	--	--	--

	הוצאות תפעול לבעל נדל"ן המפעיל את העסק					
₪ 11,667	תשלומי ארנונה ומים 140,000 ₪/לשנה					
₪ 7,000	חשמל לתפעול / פרסום (כשחברת הדלק אינה משלמת חשמל לתפעול)					
₪ 2,500	ביטוח מלאי שנתי 30,000 ₪ - לחודש					
₪ 65,000	שכר עבודה מתדלקים (3 משמרות, 4 עובדים למשמרת + רזרבה, סך הוצאות מעביד, 13*5,000 ש"ח)					
₪ 15,000	שכר עבודה לשני מנהלי משמרת (7,500 ₪ * 2)					
₪ 6,000	הנהלת חשבונות פנימית ועובד כללי (שני חצאי משרה)					
₪ 45,840	עמלת כרטיסי האשראי בשיעור 0.75% מהמכירות בכרטיסי אשראי, כהנחה: עבור 75% מהמכירות					
₪ 6,000	שמירה, משרדיות, טלפון, רכב, רואה חשבון, משפטיים, ביגוד וכלליות					
₪ 159,007	סה"כ עלויות					

₪ 251,724	ההכנסה התפעולית הנקיה / N.O.I לחודש					
-----------	-------------------------------------	--	--	--	--	--

₪ 3,020,691	הכנסה תפעולית נקיה N.O.I לשנה X 12					
-------------	------------------------------------	--	--	--	--	--

₪ 24,165,526	שווי התחנה שווה להיוון הכנסה תפעולית נקייה לנצח בשיעור היוון גבוה בשל הסיכון והפחתת 12.5% (כולל גרט)					
₪ 22,143,050	ולאחר הפחתה לגודל כלכלי					
\$4,989,983	שווי התחנה בדולר (/ 4.4375 ₪)					
\$5,000,000	שווי זכות הבעלות בתחנה במעוגל					

	חילוץ יתרת שווי שירי לקרקע משווי תחנה (נדל"ן+עסק="עסק חי")					
\$4,000,000	בניכוי מרווח יזמי 25%					
\$750,000	בניכוי עלות בניה ופיתוח לתחנה באזור מפותח					
\$3,250,000	יתרה לקרקע כמושבחת וזמינה לבניה					

הערות והארות

1. מחירי דלקים בנזין 96 ו- 95 אוקטן מפוקחים ע"י מינהל הדלק – משרד האנרגיה.
2. מחירי הסולר, נפט, 91 אוקטן ו- 98 אוקטן אינם מפוקחים.
להלן ריכוז נתונים שנאספו:

מחיר לאחר הנחה, כולל מע"מ	מחיר מלא, כולל מע"מ	סוג הדלק
6.40 ₪ הנחת חובה ב- 25% מהמשאבות, ב- 20% מתחנות החברה	6.51 ₪	בנזין 95 - מפוקח
6.45 ₪ הנחת חובה ב- 25% מהמשאבות, ב- 20% מתחנות החברה	6.56 ₪	בנזין 96 - מפוקח
5.00 ₪ שילוט, בת"א	6.50 ₪ שילוט בת"א	סולר - לא מפוקח
7.31 ₪ שילוט, בת"א	7.46 ₪ שילוט בת"א	בנזין 98 - לא מפוקח

3. תחנה גדולה המתוכננת למכירת מליון ליטר לחודש ומעלה רצוי שתתוכנן עם שלושה איי תדלוק, ותעבוד 24 שעות ביממה כולל שבתות וחגים.
4. יש לוודא בעת הכנת העבודה מהי קיבולת האחסנה של התחנה. קיבולת בהיקף 80,000 ליטר כמקובל בעבר הינה "פחת תכנוני" לתחנה בינונית וגדולה. קיבולת טובה הינה בהיקף 120,000 - 100,000 ליטר קיבולת טובה מאוד הינה בהיקף 150,000 ליטר.
5. עלות בניית תחנה קטנה עד בינונית באזור מפותח עירוני (800,000 \$ - 600,000 \$). עלות בניית תחנה גדולה, לא צמודת דופן פיתוח עד כדי 1,000,000 \$ ואף יותר (תלוי בהיקף הפיתוח הנדרש).
6. תחנות פרטיות האוגרות מלאי עשויות להרוויח מעליית מחירי הדלק או הגדלת מרווח השיווק. בשנת 2005 עלה הדלק נטו בכ- 2.4 ₪ לליטר.
7. תחנות פרטיות רוכשות בתקופה האחרונה דלקים בעלות נמוכה ממחיר מכירה הנקוב על ידי חברות הדלק. מומלץ לא להביא בחשבון בעת הערכת שווי זכות רווחים אפשריים משני הסעיפים האחרונים.
8. עלות צריכת הדלק בקיץ עולה בכ- 15% בשל הפעלת המזגנים ברכבים.

9. ניתן להניח חלוקה מכירות בין בנזין לסוגיו וסולר, בעיר בהיקף 80% עד 70% לבנזין וכ – 30% עד 20% לסולר בהתאמה.

10. בשל מבצעי השיווק הצטמצמה הרווחיות מהפעלת תחנת שטיפה ומומלץ לא להתייחס אליה כתחנת רווח.

11. מחזור מכירת שמנים אינו קבוע ותלוי בתחנה. בהעדר נתונים מומלץ להניח מחזור בהיקף 3,000 – 5,000 ₪. שיעור הרווח מהמחזור 25%. יש לשים לב כי תאי סיכה מושכרים על פי רוב למפעיל משנה.

12. דוגמה לחוזה שכירות מקובל באזור עירוני, שאינו נכלל בעיר גדולה, המיועדת למכור כ – 400 קילו ליטר לחודש:

המושכר	: תחנת דלק ומבנה מסחרי בשטח 70 מ"ר.
התחייבות הבעלים	: לבנות את התחנה והשטח המסחרי.
מטרת השכירות	: תחנת תדלוק ציבורית, לרבות מכירת שמנים ותוספים, הפעלת חנות נוחות.
תקופת השכירות	: 10 שנים מיום המסירה.
דמי השכירות	: 75,000 ₪ / לחודש כדמי שכירות קבועים. תוספת 250 ₪ לכל 1,000 ליטר (להלן קילו ליטר), מעל כמות מכירה בהיקף 300 קילו ליטר לחודש ללקוחות רגילים (מזדמנים ללא דלק/כרטיס תדלוק). ובנוסף:
	150 ₪ לכל קילו ליטר לחודש ללקוחות ארציים / "לקוחות שבויים" (לקוחות המצויים בהסדרי רכישה כלל ארציים לתחנות החברה).



13. דוגמה לעלות בניית תחנת דלק באזור עירוני, המיועדת למכור כ – 400 קילו ליטר לחודש בשלב ראשון:

סך כל שטחי הבניין	שטח שרות					ממ"ק	עקרי במ"ר	קומה/מפלס
	סה"כ שירות	אשפה	מפולשת	חניה	מתקנים ומערכות			
240.00	10.00					10.00	230.00	0.00
245.00							245.00	א' +5.5, גג התחנה
485.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.00	475.00	סה"כ מגרש 100

סה"כ ההשקעה הצפויה בפרויקט הקמת תחנת תדלוק			
תחנה על קרקע בשטח דונם, 240 מ"ר בניה קשיחה + 245 מ"ר סככת פלדה פתוחה, המיועדת למכור בשלב ראשוני עד 400 קילו ליטר לחודש			
סעיף התקציב	תקציב באלפי \$	אחוז מהפרק	אחוז מהתקציב
פרק א': בניה ופיתוח - שלב א'			
עלות בניית שלד, גמר, מעטפת ופיתוח	\$400,000	68.4%	53.3%
עלות בניית גג פלדה לקטע התדלוק	\$35,000	6.0%	4.7%
עלות ביצוע עבודות איטום	\$20,000	3.4%	2.7%
מערכות דלק	\$65,000	11.1%	8.7%
עלות רכישת שלושה מכלי דלק	\$25,000	4.3%	3.3%
עלות ביצוע איטום מנהרת מיכלי הדלק	\$10,000	1.7%	1.3%
עבודות נוספות	\$30,000	5.1%	4.0%
סה"כ בניה ופיתוח	\$585,000	100%	78%
פרק ב': עלויות נלוות לבניה: תכנון, אגרות, היטלים, ללא מימון			
אגרות בניה	\$10,000	6.1%	1.3%
היטלי פיתוח (בזק, ביוב) וחיבור חשמל	\$25,000	15.2%	3.3%
עלויות תכנון, יועצים והעתקות	\$50,000	30.3%	6.7%
הנהלה וכלליות לרבות פיקוח באתר	\$50,000	30.3%	6.7%
בצ"מ	\$30,000	18.2%	4.0%
סה"כ תכנון, אגרות, מכירה ומימון	\$165,000	100%	22%
סה"כ עלויות			
עלות הקמה כוללת	\$750,000		100.0%

רצ"ב כנספח לחוברת דוגמה נוספת להערכת שווי תחנת תדלוק, שווי קרקע ודמי שימוש לקרקע

עקרונות להערכת בית אבות המוגדר לשיווק כבית "דיור מוגן"

(דוגמה לבניית מודל כלכלי להערכה כ"עסק חי")

תקבולי פרויקט בניה לבית אבות – דיור מוגן ל"דיירים עצמאיים", יתבססו על שיטות המכירה הבאות:

"שיטת דמי הכניסה" - בשיטה זו משלם הרוכש סכום ראשוני חד פעמי המחולט ע"י היזם מיום האכלוס, בחלקים שווים ובשיעור גבוה יחסית כ- 2% לחודש. לסכומים המחולטים נוסף מע"מ (המחולט גם הוא מהקרן), כך שבתום 4 - 5 שנים הדייר אינו זכאי להחזר כלשהו בגין דמי הכניסה עם עזיבתו, אך זכאי להמשיך ולהתגורר בדירה עד סוף ימיו.

"שיטת דמי הפיקדון" - גם בשיטה זו משלם הדייר סכום חד פעמי ראשוני אך גבוה יותר. שער החלוט הינו 2% לשנה, וגם לסכומים אלו נוסף מע"מ (על חשבון הקרן). עם עזיבת הדייר מוחזר סכום הפיקדון הנותר לרוכש או יורשיו.

יחס הרכישה מותאם היינו לדוגמה 70% לדמי פיקדון ו- 30% לדמי כניסה.

בכל שיטות המכירה, בנוסף לסכומים המשולמים עם הכניסה לדירה, חייב הדייר גם בתשלום חודשי של דמי אחזקה בגין השירותים הנלווים. בדמי האחזקה מצוי לפעמים רווח תפעולי נקי בגבולות של כ- 8% מהנ"ל.

בנוסף להכנסות מחלוט נהנה היזם מריבית בעד קרן ההשקעה הדולרית של כספי הדיירים בשיעורים שנתיים המקובלים על השקעות חסכון דולרי. הערה: רווחים אלו כפופים למס הכנסה.

הכנסות נוספות אותם ניתן להביא בחשבון הינם השכרת שטחי אחסנה לדיירים (מוצר מבוקש ע"י הדירים בבתי אבות מהסוג המתואר), לדוגמה במרתף.

בנוסף לאמור שטחי מסחר (בהנחה שמרנית בשל רווחיות נמוכה שתידרש מצד המפעיל ומגבלת הת.ב.ע. המרשה שימוש לדיירי ועובדי הבית בלבד).

מחלקה הסיעודית בת 40 מיטות לפחות, המותירה רווח תפעולי נקי למיטה בסך של כ- \$ 500 לחודש. עלות אבזור ורהוט בסיסי \$ 1,500 למיטה.

הנחת בסיס לתחשיב הינה, כי כל 10 - 7 שנים מתחלף דייר. מודל ההכנסות מבוסס על 4 מחזורים (4*7 שנים) 28 שנים, בסופם נותרים המחוברים על ערך הגרט שלהם.

במודל ההכנסות העתידיות יש להביא בחשבון שיעורי תפוסה ומנגד גידול מחזורי ממוצע בהכנסות.

מודל פיזי מוצע 45 מ"ר ברוטו עילי בממוצע לחדר (המהווה 36 מ"ר ברוטו קומתי / 25 מ"ר נטו למגורים). אשר משווק עפ"י דרישת השוק בין 1 - 3 חדרים ליח"ד ובממוצע 2 חד' ליח"ד.

עלויות ההקמה כוללות עלויות בניה לרמת גימור מלאה בסטנדרט גימור גבוה לרבות מיזוג אויר, אגרות בניה ופיתוח, עלויות כלליות נלוות וריהוט בסיסי בחדרים ובשטחי הציבור לצורך הפעלת בית האבות.

שיעור ההיוון להכנסות התקבולים גבוה לדוגמה 12% לפני מס, בשל הסיכון.

בתחשיב השווי לבית אבות שטרם נבנה, יש להביא בחשבון דחיית הכנסות של כשנה וחצי בשיעור היוון של ריבית אלט' במשק, וזאת בשל העובדה כי בפרויקט זה נדחית גבית ההכנסות מצד הרוכשים לפחות עד ביצוע עבודות הגמר הסופיות בבנין (בשונה מבניה למגורים בה ניתן למכור דירה בפריסת תשלומים מתחילת הפרויקט).

הערכת שווי בית אבות גריאטרי - למאושפזים תשושים וסיעודיים

טכניקת הערכה מועדפת: הגישה הכלכלית המכונה גם "גישת היוון הכנסות".

כללי: כשמאי מקרקעין תדרש להעריך את בית האבות כ"עסק חי" (הנדל"ן + העסק) או/ו הנדל"ן בלבד, כאשר המבנה מושכר על ידי בעל הזכות בו למפעיל המשלם שכר דירה. אפשרות נוספת הינה הערכת שווי הזכות בקרקע המיועדת לבניית בית האבות. להלן רקע כללי, פירוט עקרונות וגורמים ושיקולים לשתי צורות ההערכה. המוצג בהמשך אינו מתייחס להערכת שווי "בתי אבות" המשווקים בשיטת "דיור מוגן", בהם מתגוררים על פי רוב דיירים עצמאיים.

הערכת שווי הזכות כ"עסק חי" (נדל"ן + עסק)

מושגי יסוד:

רישיונות הפעלה ממשלתיים:

לצורך אשפוז דיירים תשושים יש צורך ברישיון משרד העבודה והרווחה.
לצורך אשפוז דיירים סעודיים או תשושי נפש יש צורך ברישיון משרד הבריאות.

הבעייתיות בהפעלת בית האבות הינה תהליך ההזדקנות וההחמרה במצבם של דיירי
ההופכים מתשושים לסעודיים – סעודיים מורכבים.

הרישיון ניתן לעסק בנכס, ואינו ניתן להעברה מעסק לעסק או מנכס לנכס או
ממפעיל למפעיל.

הגדרת מצב המאושפז:

מאושפז עצמאי: מי שזקוק לעזרה קלה כגון: שמירה, ניקיון, כביסה וכו'.

מאושפז תשוש: בין הגדרת עצמאי לסעודי (לא כולל).

מאושפז סעודי: מי שעונה על לפחות שלושה מהקריטריונים הבאים: מאושפז הזקוק
לעזרה בהליכה, רחצה, הלבשה, האכלה, אינו שולט בסוגרים.

מאושפז סעודי מורכב: עונה על יותר משלושה קריטריונים.

מאושפז תשוש נפש: מי שאינו מודע / אחראי למעשיו. איבד את כושר השיפוט,
הזיכרון ההתמצאות וכדו'.

מרכזי הרווח בבית אבות גריאטרי המופעל כ"עסק החי":

שוק בתי האבות הגריאטרים מוכתב הלכה למעשה על ידי מדינת ישראל באמצעות
האגף לגריאטריה במשרד הבריאות בהיותו הלקוח הדומיננטי בשוק.

בשנת 2002 הנהיג האגף שיטה חדשה לתמחור יום אשפוז במוסדות גריאטריים
תמורת רכישת שירותי אשפוז.

לצורך התמחור נקבעה שיטת ניקוד. המחיר הבסיסי היומי נקבע ל – 281 ש"ח כולל
מע"מ ליום אשפוז. הסכום נקבע על תמחור הוצאה ממוצעת למחלקה תקנית (36
מיטות סעודיות או 30 מיטות במחלקה לתשושי נפש). כל מוסד יכול לצבור עוד 26
נקודות, בנות ש"ח כל אחת ולהגדיל את המחיר הבסיס לסך 307 ש"ח כולל מע"מ.

ללא פירוט דרך התחשיב מופיעה בחוזר שהופץ על ידי האגף לגריאטריה, בעת הערכת שווי שמאית, ניתן להניח, ברמת וודאות גבוהה כי יזם לא יצליח לצבור את מירב הנקודות לתשלום מכסימאלי.

למאושפז תשוש נפש ישולם הסכום המכסימאלי – 307 ש"ח כולל מע"מ, ליום אשפוז. בשל שיטת התשלום, והעדפה הניתנית לפריפריה, כמעט ואין חשיבות למיקום, בהתייחס להערכת השווי.

בעיות המאפיינות את שוק בתי האבות הגריאטריים:

- פגיעה בהכנסות בעקבות עודף מיטות סיעודיות.
- משרד הבריאות שולט בכ – 90% מהשוק.
- ההכנסה התפעולית הנקייה קטנה בשנים האחרונות עקב עלייה אפקטיבית בהוצאות, זאת בשל ריבוי דרישות והחמרה באכיפה מצד הרשויות בתנאים פיזיים למבנה, איכות כוח אדם המפעיל את העסק וציוד.
- תפעול בית אבות גריאטרי חדש מחייב חדירה ארוכה וקשה לשוק (קשיי אכלוס). עובדה זו מחייבת הנחה כי בשנתיים הראשונות יספוג העסק הפסדים ורק בשנה השלישית הוא עשוי להגיע לראשונה לאיזון.

תחשיבים לדוגמה:

חילוץ שווי קרקע למיטה:

התחשיב הינו לבית אבות שיצליח לצבור תוספת ניקוד סבירה בגין תחזוקה, תנאים פיזיים ו – 50% ניקוד על הכשרת עובדים (לא כולל ניקוד בגין רמת הרופאים). פרט לכך 25% מהמיטות יהיו במחלקה/ות לתשושי נפש, עובדה שתאפשר תוספת יחסית לכל מיטה בבית האבות בשיעור 6.5 ש"ח. את תוצאת התחשיב יש להכפיל בכמות המיטות.

בכל מחלקה סעודית 36 מיטות. בכל מחלקה לתשושי נפש 30 מיטות.
שטח ברוטו למיטה, בקומה טיפוסית כולל מטבח חלוקה, חדר אוכל, מסדרונות, חדרי
תפעול, לא כולל לובי כניסה 30 – 28 מ"ר למיטה.

		<u>תחשיב בחתך מיטת אשפוז לחילוץ שווי קרקע למיטת אשפוז</u>
	₪ 281.00	תשלום משרד הבריאות ליום אשפוז
+	₪ 4.00	תוספת בגין תחזוקה ותנאים פיזיים
+	₪ 1.50	כהנחה תוספת חלקית בגין הכשרת עובדים
	₪ 286.50	סה"כ
+		
	₪ 6.50	תוספת בגין מחלקות תשושי נפש ליום
	₪ 293.00	סה"כ הכנסות תפעוליות ברוטו ליום
X		הפחתה בגין תפוסה ממוצעת
	85%	לכל שנות ההפעלה
	₪ 249.05	יתרה מתואמת להכנסה כולל מע"מ ליום
	₪ 213.78	בניכוי מע"מ 16.5% ליום
		הערה: כמקדם שמרנות להבטחת שער ושינוי שיעור המע"מ (לא ידוע לי הופחת הסכום) לא בוצעה תוספת בגין מידוד מיום פרסום התעריף.
	\$47.00	ההכנסה בדולר (4.548/ ש"ח) ליום
	\$1,429	עבור חודש במוצע שנתי 30.4 X יום
-		ההוצאה התפעולית החודשית הממוצעת
	80%	למיטה לתמהיל המוצע ללא מע"מ
	\$286	הכנסה תפעולית נקייה למיטה
	₪ 1,300	הכנסה תפעולית נקייה לבקרה בש"ח
	\$3,429	ההכנסה התפעולית הנקייה למיטה לשנה
	\$42,868	היוון ההכנסה התפעולית לנצח ב: 8%
125%/	\$34,295	בניכוי רווח יזמי 25%
-	\$24,750	עלות בניה (30 מ"ר ברוטו למיטה*825 \$)
		עלות בניה \$ 850 - \$ 800 במוצע למ"ר ברוטו
-	\$5,000	בניכוי עלות איבזור מיטה כולל איבזור ציבורי
	\$4,545	יתרה - קרקע למיטה
	\$4,500	ובמעוגל

הערכת שווי הזכות בנדל"ן

(בעל הזכות משכיר את המבנה למפעיל העסק)

שיטות הערכה:

השיטה המועדפת היוון הכנסות: הערכת שווי בהתייחס לנדל"ן בלבד. השוכר אחראי
לרהט, לאבזר ולהשיג את הרישיון הממשלתי. המוניטין אינו נכלל.
נכון לשנת 2005 – 2004, באזורי ביקוש למוצר בית האבות:
דמי שכירות ראויים למיטה לבית אבות שיכול לקבל רישיון ממשרד העבודה והרווחה:
\$ 240 - 270 / למיטה לחודש.

דמי שכירות ראויים לבית אבות שיכול לקבל רישיון ממשרד העבודה והרווחה וממשרד הבריאות (כמעט בלתי אפשרי לבניינים שנבנו לפני שנת 2000 בשל שינוי מהותי בדרישות הפיזיות החדשות: רוחב מסדרון / גודל חדרים / מערכות נדרשות וכדו'): \$ 250 - \$ 300 / למיטה לחודש.

כני"ל כאשר בעלי הנדל"ן ממנים ובונים על חשבונם מערכות סיעודיות בבנין, ומרהטים את בית האבות: כ – \$ 400 / למיטה לחודש (ההפרש בסך \$ 100 מכסה את ההשקעה בלבד ללא פרמיה נוספת למשכיר).

מספר מיטות: בעבר נהוג היה לתת מקדם ניפוח של 5% המתבסס על ההנחה שכמעט תמיד יש דיירים מאושפזים בבתי חולים. כיום, התפוסה נמוכה ולפיכך אין משמעות לשימוש במקדם הניפוח.

שיעור תפוסה: בהתאם למיקום הגיאוגרפי ולמצב השוק: 70% - 95%.
עלות הריהוט הכוללת והזיווד הלא מתכלה: \$ 4,500 - \$ 5,000 / למיטה, לאיבזור בהיקף שלא יפחת מרכישת 36 מיטות.

שיעור ההיוון השנתי הראוי לנדל"ן: 8% - 12%, בהתאם למיקום ומצב השוק.

הערכת שווי חניונים - כ"עסק חיי"

נכס שיועד (קרקע בת.ב.ע), תוכנן ונבנה ליעוד אחד: לחניה, יוצר קשר חד חד ערכי בין הנכס לעסק, ולפיכך מוערך כ"עסק חיי", התואם גם את הגדרת ה"שווי בשימוש".

חניון יכול להיות עילי, תת קרקעי, מבנה עצמאי או חניון במבנה מסחר ומשרדים.

היוון הכנסות

מתקיימים שני מסלולים אפשריים כפועל יוצא של שיטת הפעלת החניון.

הפעלה עצמית: על פי מודל הכנסות, הוצאות, חילוץ הרווח התפעולי הנקי והיוונו. בשיעור גבוה (10%-12%) בהשוואה לנכסי מסחר אחרים, בשל הסיכון העסקי.

השכרת חניון למפעיל: המפעיל משלם דמי שכירות. נקבע שיעור היוון כמו שטחי מסחר אחרים (9%: נמוך ממסלול קודם). הסיבה הסיכון העסקי לא נעלם, אבל בא לידי ביטוי בהפחתת דמי השכירות.

ההיוון יכול להיעשות בשיטת שיעור ההיוון הכולל או שיטת שיעור ההיוון לאורך חיי המחוברים וגרט לסוף תקופה.

שטח מקום חניה: גלויה 25 מ"ר, בנויה תת קרקעי או עילי 40 – 35 מ"ר (למרות שמקום החניה הוא רק כ – 12 מ"ר נטו, בשל שטחי תמרון, רמפות גישה, פירים, גרעינים ועמודי קונסטרוקציה).

מקדם מנוי: הכנסות יכולות לנבוע מהכנסה יומית, לקוחות מזדמנים ומנויים. למנוי עם הבטחת חניה לא קבועה מאפשר "לדחוס" יותר מכוניות מהקיבולת, בשל חניה כפולה או תחלופה יומית גבוהה. מקדם מנוי כאמור יכול לנוע בגבולות 1.1 – 2.1, בהתאם למיקום וצפיפות לאזור.

הכנסה יומית ותפוסה: חניון המתבסס על לקוחות מזדמנים צריך להביא בחשבון את העובדה, כי מספר ימי הפעלה הינו : 200 יום בשנה (לאחר ניכוי שבתות, חגים וימי שישי).

רווח תפעולי נקי: ממוצע סביר למודל הינו 60% - 70% מהפדיון, לאחר ניכוי תפוסה.

דוגמה לחישוב שווי מקום חניה:

מנויים:

דמי מנוי חודשיים \$ 150 / לחודש.

$150 \times$	12	$\times 2$	\times	$0.6 = 2,160 / 0.12 =$	$\$ 18,000$
--------------	----	------------	----------	------------------------	-------------

	חודשים	מקדם	משקל	N.O.I	שיעור	שווי
		מנוי	הרווח		היוון	מקום
			40% הוצאות		ראוי	חניה

מזדמנים:

שעה ראשונה : 15 ש"ח לצרכן.

כל שעה נוספת: 8 ₪ לצרכן.

לילה מ: 17:00 : 10 ש"ח עד 9:00 למחרת.

פוטנציאל עם שני מתחלפים יומיים:

$15 \text{ ש"ח} + (4 \text{ ש"ח} \times 8 \text{ ש"ח}) + 15 \text{ ש"ח} + (2 \text{ ש"ח} \times 8 \text{ ש"ח})$

סה"כ 78 ש"ח $\times 70\%$ הנחה כתפוסה יומית

54.6 ש"ח, ובניכוי מע"מ 46.7 ש"ח.

46.7 ש"ח $\times 200$ יום = 9,340 ש"ח (כ: \$ 2,250)

הרווח התפעולי הנקי: $70\% \times \$ 2,250$ (30% הוצאות)

שווי מקום 12.5% היוון: $\$ 12,600 = 12.5\% / \$ 1,575$

ניתן לחלץ את מרכיב הקרקע:

בניכוי רווח יזמי 15% : במקרה כזה לא נוריד היתרה ממילא שלילית

בניכוי עלות בניה כתת -

קרקעי (400 \$ x 35 מ"ר) : 14,000 \$

יתרה לקרקע : -1,400 \$

הערות: אם החניה הייתה חלק משווי דירת מגורים, יש להוריד גם מע"מ.

אם היתרה לקרקע שלילית, וקיימת חובת בניית החניה במרתף תת קרקעי על פי ת.ב.ע, יש להוריד את היתרה השלילית משווי הקרקע ליעוד הסחיר העל קרקעי. במקרה כאמור ניתן אף להוריד את ההשבחה בגין ת.ב.ע משביחה המחייבת פתרון חניה.

בתי מלון

בית מלון: מבנים ושטחים המיועדים למטרת תיירות ונופש, המספקים לינות, ארוחות ושירותים נלווים אחרים.

כפר נופש: כמו מלון, אך בסמוך או בתוך אטרקציה תיירותית אחרת, ובפריסה זוללת שטח, לדוגמה יחידות הלנה צמודות קרקע.

אכסון מלונאי מיוחד: בתי מלון וכפרי נופש הפועלים על בסיס חלוקת זמן (TIME SHARING) ושכירות חוזרת (LEASE BACK).

אטרקציה תיירותית: פרויקט בעל אלמנטים מסחריים הקשור בתיירות.

ת.מ.א. 12: תוכנית המתאר הארצית למפעלי תיירות ושטחי נופש.

מטרות הערכה אפשריות: המלון כבנוי או קרקע למלון.

שיטות הערכה

הגישה הכלכלית: בית מלון הינו "עסק חיי" ומניב הכנסה. הכנסתו נובעת מהשירותים הניתנים על ידו, ומכאן שהגישה המתאימה ביותר הינה היוון הכנסות.

גישת ההשוואה: השוואה ישירה כפשוטה, אינה ישימה, ללא בחינת נתוני התפעול. בניגוד למה שהיה מקובל, לא מקובל להשוות קרקע לחדר מלון לקרקע לחדר מגורים (היה נכון אולי בעבר הרחוק).

גישת העלות: או ההפכי שלה למציאת קרקע למלון "טכניקת השווי השיריי", אפשרית ליישום, בבקרה של התאמת עלויות לנתוני תפעול, דהיינו תוך בקרה לנושא "השבחת היתר" הנובעות מהתחרות הרבה בענף, במיוחד בבתי המלון מרמה "A".

סיווג רמה

משרד התיירות, באמצעות אגף תכנון וכלכלה שלו, מסווג את רמתם של בתי המלון, כפרי הנופש והאחרים, על פי רמת ההשקעה הפיזית, והשירות.

לצורך קבלת הסיווג יש לעמוד בדרישות המינימום אותם קבע האגף. (הרחבה לחומר המובא להלן ניתן למצוא בחוברת דרישות המינימום וחוברת מדריך למשקיע שמפרסם האגף).

סיווג ראשוני: מלון נופש או מלון עירוני.

מלון נופש: מלון באתר נופש או בעיר שהתיירים מתאכסנים ומבלים בו ובמתקניו את מרבית שעות היום והערב.

מלון עירוני: מלון בעיר או מרכז עירוני של אתר נופש שהתיירים מתאכסנים בו בעיקר למטרות לינה ולכן מניחים, כי הם מבלים את מרבית הזמן במשך היום והערב מחוץ למלון.

לצורך הסיווג הפיזי נקבע מדרג:

מהרמה הגבוהה: A, B (בינונית), C, D1, D2, לרמה העממית. מדרג הכוכבים בוטל (כוכב ושניים אוחדו ל: D).

עיקר הבדלי הרמה מתבטאים בשטח הפיזי לחדר לינה ושטחי שירות מועמסים לחדר. כמו נבדק הריהוט, זיווד, כמות עובדים וכו'. לדוגמה מדרג מלון מסוג A:

מכאן ששטח אקוויולנטי של חדר מלון (A) עירוני החדר (עקרי) 28 מ"ר + במלון בן 400 חדרים העמסת שטחי ציבור לחדר 5.85 מ"ר + שטחי שרות 5.89 מ"ר + מקדם אולמות 3.25 מ"ר + שטח חניה $(35/4) = 51.74$ מ"ר. בפועל במלונות הפאר השטח 65 - 70 מ"ר לחדר (לפעמים גם בלי העמסת חניה).

מומלץ לעיין בחוברת דרישות המינימום של משרד התיירות

ההכנסות מהפעלת מלון

למלון כמה מרכזי רווח: לינה, מזון ומשקאות, בריכה וספורט, טלפון ואחרים.

הוצאות בהפעלת מלון

קיימות הוצאות ישירות (מול מרכזי הרווח) והוצאות כלליות (כניהול – למלון שאינו מנוהל ע"י רשת ניהול).

להלן הוצאות ממוצעות. ניתנות לשינויים בהתאם למיקום ותפעול.

לדוגמה: משכורות (ממוצע 38.5% מהמחזור).

חומרים ועמלות (כ - 3.5% מהמחזור).

הנהלה וכלליות (כ - 8.4% מהמחזור).

אנרגיה (כ - 3.8% מהמחזור).

פרסום ושיווק (כ - 2.3% מהמחזור).

ביטוח (כ - 1.5% מהמחזור).

אחזקה (כ - 5.9% מהמחזור).

ארנונה (כ - 2.5% מהמחזור)

שונות (נתון לשינוי).

סה"כ 66.4% + שונות.

זיכיון

הסכם בין רשת ניהול ובית מלון בודד.

יתרונות לבעלים (הזכיון): זיהוי, מוניטין, הזמנות ממרכזים בינלאומיים, שיטות עבודה, עזרת מומחים, רכישת אבזור וזיוד במרוכז.

הדרישות: ניתן תמורת תשלום ראשוני (כ - 200 \$ לחדר)

ו - 1.5% - 0.5% מהמחזור. השתתפות 1.5% בפרסום וכ - 10\$ לכל הזמנה לחדר.

עמידה בתקנים מסוימים.

הערה: הרשת אינה לוקחת על עצמה כל התחייבות כלכלית להצלחה.

הסכם ניהול

נחתם בין חברת ניהול מפעילה לבין היזם / בעל הנכס המשקיע.
חברת הניהול לוקחת על עצמה את מלוא האחריות, תמורת שכר קבוע מראש.
ההבדל בין חוזה ניהול לחוזה שכירות הוא, שבעוד שבחוזה ניהול הבעלים זכאי לקבל את יתרת ההכנסה (וההפסד) לאחר תשלום כל ההוצאות כולל הוצאות הניהול, בחוזה

שכירות – לעומת הבעלים בחוזה ניהול – השוכר זכאי לקבל את יתרת ההכנסה (וההפסד) לאחר תשלום שכר דירה שנקבע.

יתרונות למשקיע: ניהול מקצועי, שימוש במוניטין.

דמי הניהול המקובלים: 10% מהרווח התפעולי + 4% - 2% מהמחזור.

חובות המשקיע: לעמוד בתקנים, טיב והקצאת משאבים.

טכניקת ההערכה

היוון הכנסות

כמות חדרים X מחיר לחדר ללילה X 365 יום X

שיעור תפוסה = הכנסה גולמית בפועל

בניכוי: (-)

הוצאות תפעול קבועות, משתנות, עלות חידוש ציוד 20% - 16% מערך ציוד ותכולה (לא פחת), ורק משנת הפעילות הנבחרת.

הכנסה תפעולית נקייה – N.O.I

היוון הנ"ל בשיעור היוון גבוה - I

(לדוגמה 15% - 11%)

שווי כ"עסק חיי" = N.O.I / I

או שווי = היוון לתקופת ביניים (20-15 שנה) + גרט

גישת העלות / טכניקת השווי השיורי

לצורך: חילוץ שווי הקרקע
או הערכת מלון בגישה התחשיבית

שווי המלון כ"עסק חי"
בניכוי (-)
רווח יזמי (10% - 15% מעלויות)
בניכוי (-)
עלויות בניה
בתוספת (+)
מענקי מדינה
=
יתרת שווי לקרקע

גישת ההשוואה: פחות רלוונטית, אולם בהשוואה בין חדרים יש להפעיל מקדמי התאמה, לדוגמה:

חדר כפול זוגי	1
חדר יחיד	0.7
סוויטה	1.5 – 1.6

זכור כ – 50% משטחי המלון הינם שטחי ציבור המועמסים על חדר, כך שאם גודל חדר נטו 30 מ"ר שטחו האקוויולנטי יהיה כ – 60 מ"ר.

עלויות בניה וציוד

ניתן לחלקן לפי היעוד:

למשל במלון מסוג (A): עלות למ"ר מקורה ברוטו.

-שטחי חדרים נטו: \$ 1,500 – \$ 1,200, ויותר.

-למסדרונות חדרים: \$ 1,200 - \$ 1,000.

-לשטחי ציבור (לובי / ח. אוכל / כושר / ספא וכו'): \$ 1,200 / \$ 1,000.

-למטבחים: \$ 800. - חדרי קירור: \$ 1,500.

-אחסנה ושטחים עורפיים: \$ 500. - חניות: \$ 400.

-פיתוח חצר ובריכות: על פי התכנון ובהשקעות

גבוהות במיוחד: לדוגמה: \$ 1,000,000.

בראשית שנות התשעים הייתה נטייה ליחס עלות הקמה לחדר, במלון (A) ממוצע, כולל כל העמסות לבניה, ריהוט וציוד של כ: \$ 110,000, שעלתה במחצית שנות ה - 90 ל: \$ 140,000 ואף הגיעה בשנות ה - 2000 במלון ייחודי ל: \$ 200,000.
שיעור הפחת: גימור הפנים בחדר מחודש כל 5 – 7 שנים (20% - 14%). תכולה וציוד אחרים 7 – 10 שנים (14% - 10%).

מענקים

ממשלת ישראל מעניקה מענקים להשקעות היזמים בבניה ובפיתוח. המענקים אינם ניתנים לקרקע, שעלות רכישתה מוטלת במלואה על היזם. הערה: במלונות מדרוג A – B הרווח היזמי והיתרה לקרקע, מרוכזים למעשה בכספי המענקים.

רצ"ב בנספח לחוברת דוגמה להערכת שווי בית מלון בטכניקת היוון הכנסות וחילוץ שוויה השיורי של הקרקע.

מומלץ לעיין במפת אזורי תיירות לפי החוק לעידוד השקעות הון.

להלן שיעור המענקים לתיירות בשנת 2001, בהתאם למפת אזורי תיירות:

מרכז הארץ	אזור עדיפות א'	אזור עדיפות ב'	
בתי מלון אכסון ואחר	20%	10%	אין
פרויקט תיירותי אחר	15%	אין	אין

בעבר היו המענקים גבוהים בהרבה, ואף ניתנו מענקי מקום (כ – 9% לנגב).

תקרת ההשקעה: הסכום אותו מכיר משרד התיירות כעלות הקמת חדר. המענקים מחושבים כאחוז מתקרת ההשקעה או עלות בפועל, הנמוך מבין השניים. להלן תקרת ההשקעה שהייתה מוכרת בספט' 1999

הערכת שווי "קניון"

מרכז מסחר ופנאי בעל מאפיינים ייחודיים:

1. המרכז נשען על "חנויות עוגן" – שתיים עד ארבע חנויות גדולות השייכות לרשתות המסחריות הארציות, ומופעלות על ידם. חנויות אלו צורכות שטח רב, ומשלמות דמי שכירות נמוכים בהשוואה לחנויות נורמטיביות.
2. החנויות יפוזרו בקצוות המבנה, כדי ליצור תנועת קונים, העוברים ביניהם, על פני החנויות האחרות.
3. בנוסף, יופעלו גם מסעדות רשת, בתי קולנוע.
4. יתרת החנויות ישולבו בתמהיל קשיח בין (הלבשה, תכשיטים, הנעלה, צעצועים, ספורט וכו'). בין החנויות מפוזרים דוכנים.
לדוגמה: 30% עוגנים, 15% בתי קולנוע, 40% חנויות, 15% מסעדות ודוכנים.
5. החנויות, (שאינן חנויות עוגן) משלמות בדר"כ או דמי שכירות בסיסיים (דמי שכירות מינימאליים למ"ר ברוטו: נטו + העמסה יחסית) או דמי שכירות באחוזים מהמחזור, הגבוה מבין השניים, לדוגמה:

סוג החנות	אחוז מפדיון
חנויות עוגן (קו אופ, שופר סל, שקס המשביר לצרכן וכו')	2% - 3.5%
חנויות "סמי עוגן" (סופר פארם, מכון כושר, שילב, כיתן וכו')	4% - 5.5%
בתי קולנוע	7.5% - 8.5%
ביגוד והנעלה	5.5% - 7%
מוצרי חשמל (רשתות)	1% - 2%
מזון מהיר	8% - 10%
מסעדות	6.5% - 8%
דוכנים	גבוה מאוד למ"ר

6. מכיוון שחוזי השכירות לתקופות ארוכות, נוצר קשר בין הנכס לעסק המתנהל בו – "עסק חיי".
7. פרט לדמי השכירות משולמים השוכרים גם דמי אחזקה לחברת הניהול (\$5 - \$2) וארנונה, חשמל, מים ומיזוג בנפרד.
8. כל שוכר מקבל מעטפת, מיזוג קצה, והוא אחראי לגימור בפנים החנות.

9. נמצא שקיים מתאם ישיר בין מספר מקומות חנייה לפדיון. רצוי שהחניה תהיה בחינם.
10. על שווי הקרקע להיות נמוך, \$ 800 - \$ 600 קרקע למ"ר בתוך העיר, בשל עלויות הבניה הגבוהות.
11. את דמי השכירות יש להוון לאין סוף או לתקופת חיים + גרט, ולהוסיף עליהם אם קיים רווח תפעולי מחברת הניהול הגובה דמי אחזקה. לכל חנות יש להתאים את שיעור ההיוון הראוי לה על פי אופייה, שנות שכירות, גובה דמי שכירות ומיקום בקניון, לדוגמה:
דש"ש: דמי שכירות שנתיים, ללא מע"מ ואחזקה.

שם השוכר	דש"ש מיני	דש"ש אחוז ממחזור	דש"ש בפועל שנה אחרונה	שיעור תפוסה	שיעור היוון	ערך נוכחי
קו אופ			זו העמודה	99%	8%	
המשביר			בה נתחשב	98%	9%	
קולנוע			בתחשיב	95%	9%	
בגדים			אלא אם	90%	12%	
מוצרי חשמל			השוכר	95%	11%	
מזון מהיר			עומד	90%	12%	
דוכנים			לעזוב	70%	15%	
רווח תפעולי שנתי מחברת האחזקה (אם קיים) מהוון גבוה 15% ובאם אין חובות על השקעה לחברה.						
						סה"כ
הפחתה לגודל עסקה (אם צריך)						

ניתן לחלץ את מרכיב הקרקע בניכוי רווח ועלויות בניה גבוהות.

הערכת שווי נכס למפעל מאושר באזור פיתוח

הערכת השווי לקרקע או לנכס עבור מפעל מאושר, באזור עדיפות לאומית, תעשה לרוב בגישת העלות כדלקמן:

שווי הקרקע על פי המחיר המשולם, על פי טבלת מחירי קרקע לתעשייה ומלאכה באזורי פיתוח, המפורסמת על ידי המינהל לאחר ההנחה (למשל 31% משווי), בשל עקרון האלטרנטיביות.
הוצאות פיתוח על פי המשולם לאחר הנחה.

עלויות בניה על פי העלות בניכוי מענק מוכר.
רווח יזמי מינימאלי, אם בכלל.
לדוגמה:

נתבקשת לאמוד את שווי של נכס מקרקעין הנמצא באזור פיתוח.
מצא את שווי השוק של הנכס כהגדרה בין קונה מרצון למוכר מרצון.
נתונים:

שטח המגרש: 20 דונם

שווי 1 דונם ע"פ טבלת מ.מ.י \$ 25,806.

שיעור התשלום לאור מדיניות מתן הנחות במינהל 31%.

עלות פיתוח: \$ 20,000 (לאחר הנחת משב"ש).

סך עלויות בניה: \$ 3,820,000

שעור המענק באזור זה: 38% מהעלויות. מענק מחושב באחוזים ומופחת מעלויות הבניה והפיתוח. את הקרקע יש להביא כהון עצמי.

רווח יזמי מקובל: 15%.

עסקאות מעל 2.5 מליון מחייבות הפחתה לגודל עסקה של לפחות 15%.

תשובה:

חישוב המענק:

\$ 400,000 = \$ 20,000 x 20 דונם

\$ 3,820,000 = עלות בניה

\$ 4,220,000 = סה"כ

\$ 1,640,000 38% x 4,330,000 גובה המענק

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שמאות וניהול מקרקעין
תמצות החומר התיאורטי – מעודכן ל – 9/2017

חישוב השווי:

\$	160,000	\$ 8,000 X דונם 20	שווי הקרקע
\$	400,000		פיתוח
\$	3,820,000		עלות בניה
\$	<u>(1,640,000)</u>		בניכוי מענק
\$	2,776,000		סה"כ עלויות
\$	3,192,400		בתוספת 15% יזמות
			בניכוי הפחתנה לגודל עסקה
\$	<u>2,713,540</u>		X 85%
\$	2,700,000		ובמעוגל

מומלץ לעיין במפת תרשים לאזורי עדיפות לאומית לפי חוק עידוד השקעות הון.

זכויות אוויר

בניה על גשר מעל לקרקע בייעוד אחר.
הערכת שווי הזכות תעשה בדרך שמאית רגילה היורדת לקרקע ב"טכניקת השווי השיורי"
או גישת ההשוואה, וממנה ננקה את עלות בניית הגשר.

כאשר בונים מעל קרקע ציבורית למשל גשר המחבר בין שני מבנים, ועובר מעל דרך יש
להתייחס לעובדה כי חלק מהגשר עובר בתחום המגרשים הפרטיים (שם ישולם היטל
השבחה
לוועדה המקומית) וחלק עובר מעל הדרך הציבורית (שם תהיה רכישה מלאה לרשות
המקומית).

הערה: תתכן התייחסות דומה גם בבניה תת קרקעית.

ניוד זכויות בניה בין מגרשים / חלקות

העברת זכויות בניה ממגרש אחד לאחר בדרך של סחר בזכויות בניה או בדרך של פיצוי
הועדה כנגד הפקעה.

בעיות: מידת הזהות בין המגרשים.
העברת זכויות בין בעלי זכות שונים.
סוגיית המיסוי.

ערכים שונים לאותן זכויות במיקום שונה. כצד נערכים לפי מיקום קודם או לפי מיקום
חדש.
שאלה משפטית: האם ניתן לסחור בזכויות הבניה במנותק מהקרקע.

העברת זכויות נעשית לפעמים ע"י ועדה כאשר רוצים להפקיע מגרש ואין כסף לתשלום
פיצויים, ואז מועברות הזכויות למגרש אחר של הבעלים.

בעיית היטל ההשבחה

כיצד יחושב מצב קודם על פי שווי הזכויות במגרש הקודם או החדש.
האם שווי קודם צריך לכלול את השפעת הפוטנציאל הכללי להעברת זכויות.

שמאות וניהול מקרקעין
תמצות החומר התיאורטי – מעודכן ל – 9/2017 (כל הזכויות שמורות)
המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
באשדוד מועברים במגורים רק צפיפויות (כמות יח"ד): נקודה להתייחסות: האם יש לקזז את כל עלות רכישת הזכויות (הכוללת גם זכויות בניה) מההשבחה כהוצאה.

בעיה דומה גם לעניין 197.

בהפקעות: האם ניתן לראות בניוד הזכויות פיצויי הפקעה כמתן קרקע חלופית.

עלויות פיתוח

בעקבות פס"ד בע"ש 8103/00 בן אבו חברה לבנין ופיתוח בע"מ נגד מנהל המכס ומע"מ, במחוזי ירושלים, בפני כבוד השופט צ. בן זמרה, נקבע: מותר ניכוי מע"מ, כמס תשומות, ששולם לחברה עירונית מפתחת או בפיתוח עצמי.
עד אותו פס"ד ראו שלטונות מע"מ את הרשויות המקומיות המוגדרות כמלכ"ר ע"י מע"מ כצרכניות הסופיות של עבודות הפיתוח. לפיכך לא קוזז מע"מ.
מכפילים לעלויות פיתוח ראה בפרק "מקובלות בעבודות השמאי" בחוברת א'.

עתיקות

מודל מוצע ע"פ מסקנות יום עיון שערכה לשכת שמאי מקרקעין בישראל

כיצד יש להתייחס להערה על עתיקות המופיע בנסח רישום זכויות

- א. ראוי להפחית משווי הזכות בנכס 1% (2% בהערכה לבטוחה) משווי קרקע מוכרות כאתר עתיקות - א הפחתת עלות חפירה, הגבוהה מביניהן.
- ב. הפחתת עלות חפירה בגובה \$ 5,000 / לדונם (9,000 \$ לגוף ציבורי) לחלקה מוכרות, הגדלת ההפחתה בהתאם לגילויים בקרבת הנכס ועד \$ 30,000 / לדונם (54,000 \$ / לגוף ציבורי) תוך הפחתה נוספת בהתאמה, לשווי זכויות לבניה במרתפים. יש לבצע התאמות ספציפיות למקרים של קונטור 100% למרתף לחניה (כאשר המרתף נחוץ וכלכלי), וכן לחוכרים פרטיים ממ.מ.י בחוזים לאחר 25 ביוני 2000, כפי שפורט לעיל.
- ג. אפשרות נוספת להפחתה: דחייה של עד שלושה חודשים לשווי הזכות.
- ד. בעת הערכת יתרת שווי זכות לבטוחה – רצוי להמליץ לבנק ולמקבל ההלוואה על ביצוע בדיקת חתכים זולה ובכך להימנע מחשיפה ל"הפתעות" מצד הבנק, ובו זמנית לכתוב הערכת שווי ללא כל הפחתה לעתיקות לשביעות רצון הלקוח (במקרים רבים קיימות ברשות העתיקות תוצאות של בדיקות חתכים שנעשו בעבר לרכישת הנכס).
- ה. ע"פ החלטת ממשלה מיום 25 ביוני 2000, הוחלט להטיל את החבות בהוצאות חפירות הצלה על חוכרי מינהל, שזכו במכרז / קיבלו קרקע.
- ו. בעקבות בג"ץ דנקנר 4146/95, שביקר את החיוב לחפירה ללא סמכות, הוסדרו בתקנות לחוק דרכי החיוב באגרות, לחיוב עלויות החפירה (תקנות לאגרות תשס"ג 2003)

פרויקטים למימוש זכויות הבניה הנובעות מתמ"א 38 - תוכנית המוכנות הארצית לרעידות אדמה

תוכנית מתאר ארצית (תמ"א) מספר 38 עוסקת במתן כלים תכנוניים לצורך קיום מוכנות מבנים לעמידה בפני רעידות אדמה במדינת ישראל. התוכנית אושרה בממשלת ישראל ביום 14 באפריל 2005, ישיבה מספר 3537. התוכנית פורסמה ב.פ. 5397, מיום 18 במאי 2005. תוקף התוכנית חמש שנים. תוקף התוכנית הוארך והיא חלה גם כיום.

בתמצית - התוכנית מאפשרת חיזוק הבנין כנגד רעידת אדמה בשלוש חלופות: הראשונה – חיזוק הבנין ללא תמורה בהענקת זכויות בניה נוספות למקרקעין (בהתאם לסעיף 10 לתמ"א 38) גם למקרקעין שתמ"א 38 אינה חלה עליהם (מפורט בהמשך כתנאי תחולת התמ"א). אפשר תוספת קורות, עמודים השניה – חיזוק הבנין בתמורה לעיבוי (תוספת זכויות בניה לדירה קיימת (הרחבתה), בניה תוספת בניה על גג המבנה ובקומה המפולשת (בהתאם לסעיף 11 לתמ"א 38). השלישית - הריסה ובניה מחדש (בהתאם לסעיף 14. א').

זכויות הבניה הנוספות הוענקו לבעלי הזכות במקרקעין (הדיירים). על פי רוב הדיירים מתקשרים עם יזם ומוכרים לו את זכויות הבניה (הזכות לעיבוי) בתמורה לקבלת שירותי בניה להרחבת דירתם (להלן עיבוי לפי סעיף 11) או בהריסתה ובנייתה מחדש (להלן חלופת הריסה ובניה מחדש לפי סעיף 14. א').

לתוכנית אושרו שני שינויים מאוחרים:

תמ"א 38 שינוי מספר 1 (א)

השינוי אושר בממשלת ישראל ביום 12 ביולי 2007, ישיבה מספר 1953. שינוי התוכנית פורסם ב.פ. 5704, מיום 16 באוגוסט 2007. השינוי עוסק ביחסים בין תמ"א 38 לתוכניות מפורטות שעוסקות בהרחבות דיור, תוך מתן העדפות לתוכניות המפורטות, לרבות תוכניות "פינוי בינוי".

תמ"א 38 שינוי מספר 2

השינוי אושר בממשלת ישראל ביום 4 בפברואר 2010, ישיבה מספר 1334. שינוי התוכנית פורסם ב.פ. 6069, מיום 10 במרץ 2010. השינוי עוסק בהסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה. התיקון מאפשר לממש את זכויות הבניה הנובעות מתמ"א 38, לא רק בעת חיזוק מבנה קיים, אלא גם בעת הריסתו ובנייתו מחדש.

תמ"א 38 שינוי מספר 3

השינוי אושר בממשלת ישראל ביום 7 ביוני 2012, ישיבה מספר 4737.
שינוי התוכנית פורסם בי.פ. 6430, מיום 11 ביוני 2012.
רלוונטי כיום (לאחר אישור תיקון 3 א' רק חלופת עיבוי).

תמ"א 38 שינוי מספר 3 א'

השינוי כולל הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש (סעיף 14 א').
השינוי אושר במועצה הארצית בסוף חודש אוקטובר 2016 ופורסם למתן תוקף ברשומות
בילקוט פרסומים מספר 7400, מיום 13 בדצמבר 2016.

מובהר כי חלופת "עיבוי" לקיים נותרה כשהייתה בתיקון מספר 3.

המידע המוצג לעיל חלקי ומכוון לשמש כרקע. מידע מקיף מצוי באתרי האינטרנט
השונים. ההמלצה להתחיל עיון מאתר וויקפדיה:

http://he.wikipedia.org/wiki/%D7%AA%D7%9E%22%D7%90_38

ואתר משרד הפנים: [/http://www.moin.gov.il](http://www.moin.gov.il)

תחת הקישור: תוכניות מתאר ארציות, (בחר ב: תמ"א 38.

מצורף תקנון התוכנית המשולב

תנאים לתחולת תמ"א 38 על מקרקעין:

- בהתאם לתמצית הוראות התכנית נקבע כי לכל בניין קיים, אשר הוצא לגביו היתר
בנייה לפני 1 בינואר 1980 ו/או בניין אשר לא נבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י
413 – לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות תמ"א 38 לחיזוק הבניין כנגד
רעידת אדמה.
- לא יותר חיזוק מבנה קיים, בהתאם להוראות תמ"א 38, ללא קביעת מהנדס בצורך
זה.
- יעוד הקרקע (ע"פ התוכניות החלות על הקרקע, ולא הבנין הבנוי) מאפשר בניה מעל
2 קומות בקיבולת בניה העולה על 400 מר בניה (עקרי + שירות). כלומר, שולל תמ"א
38 לאזורים ביעוד בניה צמודת קרקע.

מספיק שאחד מהתנאים יתקיים כדי שהמקרקעין יוכלו ליהנות מזכויות הבניה
שמעניקה תמ"א 38.

פטורים ממיסים והיטלים בתמצית: זכויות תמ"א 38 פטורות ממיסים והיטלים בכדי לאפשר כדאיות כלכלית להליך.

- הפטורים מתמקדים בהיטל השבחה (משולם לוועדה המקומית לתכנון ובניה), היטלים אחרים (משולמים לעירייה – מחלקת עבודות ציבוריות), מס שבח, מס רכישה לדיירים על הגדלת שטח דירתם (השנים האחרונים מיסי מקרקעין למדינת ישראל) ומע"מ שירותי בניה לדיירים (משולם למדינת ישראל). פטור ממע"מ שירותי בניה רלוונטי בעסקה עם יזם שהוא עוסק / חברה, ולא בעסקה בין דיירים פרטיים).
- בניגוד לפטור ממס רכישה לדיירים - אין פטור ממס רכישה לזכויות אותם רוכש יזם מדירים.
- יש לשים לב כי במימושים רבים בעסקות בין דיירים ליזמים, נוטים הצדדים למכור את כל זכויות הבניה על הגג (לא רק זכויות מכוח תמ"א 38), כדוגמת זכויות הבניה הנובעות מתוכנית מתאר ומפורטות שלא מומשו לרבות תוכניות לחדרי ומרפסות הגג.
- היטל השבחה: מימוש זכויות בניה נוספות שאינן קשורות לתמ"א 38 לרבות הקלות אינן נהנות מפטור להיטל השבחה פרט לבניית חדרי גג (אם יבנו במקום חצי קומת התמ"א העליונה) המחוברים לדירות בקומת התמ"א (תיקון 96 לחוק התכנון והבניה).
- מס שבח, מס רכישה לדיירים ומע"מ שירותי בניה: כל מה שפטור מהיטל השבחה יהיה פטור גם ממיסים אלו.

פטורים ממיסים והיטלים יפורטו בהרחבה בהמשך

מה אפשר השינוי בתיקון 3 (מתום שנת 2016 – לחלופת עיבוי בלבד)?

השינוי מאפשר תוספת בניה בהיקף המפורט:

קומות – לבנין מגורים עד 2.5 קומות לבנין כתוספת למספר הקומות הבנוי בפועל. מחצית הקומה הינה חליף לזכות אם קיימת לבניית חדרי גג. לבנין שאינו מיועד למגורים (סעיף 14) תוספת קומה אחת.

מספר הקומות מוגדר - עד. כלומר, יתכן שועדה מקומית תאשר פחות קומות ע"פ שיקוליה.

תוספת זו מצטרפת לתוספות בניה שהונקו בפרסומי התמ"א הקודמים (שהיו קומה אחת).

תכסית הקומות הינה בתכסית הקומה הקיימת בתוספת חריגות קונסטרוקטיביות הנדרשות לחיזוק הבנין (בליטות עמודים וקורות) וכן ממד"ים הנחשבים גם הם לחלק מהחיזוק הנדרש לבנין כנגד רעידות אדמה.

התכסית כפופה למגבלות סעיף 11.1.4 לקווי בנין 2 מ' לצדדים ולחזית ו – 3 מ' לעורף.

קיבולת הבניה - המוקנות בסעיף 11 לתמ"א 38 תמורת חיזוק הבנין:

- סגירת קומה מפולשת והסבתה למגורים.
- הרחבת קומות קיימות (25 מ"ר ליח"ד. מחייב תוספת ממד"ים לדירות קיימות).
- תוספת מעלית.
- הרחבת לובי.
- תוספת גזוזטרות.

צפיפות – לא נקבעה. סביר שתתווסף ע"פ כמות הדירות בקומה טיפוסית קיימת X מספר הקומות המתווספות.

כיצד נספרות קומות קיימות? קומה מפולשת נחשבת לקומה. קומה חלקית על גג אינה נחשבת לקומה. קומות מרתף לא נחשבות לקומות

מה אפשר השינוי בתיקון 3 א' (לחלופת הריסה ובניה מחדש בלבד):

סעיף 14 א' דן בחלופת הריסה ובניה מחדש.

בבניינים שתמ"א 38 בחלופת עיבוי תמורת זכויות (בתנאי סעיף 11 + 12) חלה עליהם, ניתן גם להגיש בקשה להריסתם ובנייתם מחדש. במקרה כזה יותר מימוש זכויות תוכניות מתאר ומפורטות החלות על המקרקעין (גם אם לא כולן מומשו בבניה בבנין הקיים) בנוסף לזכויות תמ"א 38 – חלופת הריסה ובניה מחדש (המפורטות בהמשך).

המטרה – לעודד הריסה ובניה מחדש של בניינים גבוהים מקומה ושתי קומות, באמצעות מדרג תוספת זכויות מוגברות לבניינים בני 3 קומות ומעלה.

ואלו זכויות תמ"א 38 לחלופת הריסה ובניה מחדש:

- תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת.
- סגירת קומה מפולשת.
- תוספת ממ"ד 12 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה (במקום הקיימות ותוספת חדשות).
- במרתפים: 6 מ"ר מחסן ליח"ד, שטחים טכניים וחניות ע"פ הנדרש בחוק.
- תוספת קומות לפי חישוב שטח קומה טיפוסית מורחבת. **מספר הקומות המתווספות נקבע ע"פ הבנין הבנוי בהיתר, אולם מתווסף לזכויות הבניה לקומות לקרקע כריקה ע"פ התוכניות החלות עליה (ללא תמ"א 38).**
- מספר הקומות מוגדר - עד. כלומר, יתכן שועדה מקומית תאשר פחות קומות ע"פ שיקוליה.

קומה טיפוסית מורחבת = השטח הקיים (בזיקה ישירה) של קומה טיפוסית בבנין הקיים כדן (בהיתר), לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות + 13 מ"ר לכל יח"ד. הועדה המקומית תקבע את החלוקה בין שטח עיקרי לשטח שירות.

לתכסית קומה זו מכוונת תוספת הקומות המפורטת.

הערה - פרקטית התכסית גדלה גם ביחס לשטחי הממד"ם הנוספים (כלומר לא רק 13 מ"ר, אלא 25 מ"ר ליח"ד בקומה טיפוסית).

- תוספת 1.5 קומות, למקרקעין עליהם בנוי בנין בן קומה אחת (תזכורת - תמ"א 38 חלה על המקרקעין אם ההיתר לבנייתו לראשונה ניתן קודם ליום 1/1/1980 ו - זכויות הבניה לקרקע – עולות על 2 קומות או / עולות על 400 מ"ר).
- תוספת 2.5 קומות לבנין בן שתי קומות.
- תוספת 3.0 קומות לבנין בן 3 קומות.
- תוספת 3.5 קומות לבנין בן 4 קומות ויותר.

אם מותרת בניית קומה חלקית או חדרי גג (ע"פ התוכניות החלות על המקרקעין) זכות זו אינה נגרעת כמו בחלופת עיבוי.

ניתן להגיש גם בקשה להקלה לתוספת 2 קומות (למספר הקומות ע"פ התוכניות החלות על המקרקעין, ללא זכויות תמ"א 38), ללא תוספת שטח, מלבד הקלה כמותית 2.5% לקומה בתנאי התקנות.

כיצד נקבעות מספר הקומות הבנויות בהיתר?

- קומות מרתף אינן נחשבות.
- קומה עליונה חלקית לא תבוא במנין הקומות הקיימות אלא אם כן שטחה לפחות 50% מקומה טיפוסית.
- קומה מפולשת – שתי חלופות התייחסות.
- קומה מפולשת לא נחשבת לקומה אלא אם כן היא בנויה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת טרם הבניה (בנויה = סגורה 3 קירות). במקרה כזה יותר להשלים את הקומה המפולשת עד לתכסית קומה טיפוסית מורחבת.
- אם קומה מפולשת בנויה פחות מ – 50% או לא בנויה כלל, ניתן לספור אותה קומה, אולם לא תותר בה בנייה נוספת.

הצפיפות – בקומות כולן, לפי כמות יח"ד בקומה טיפוסית קיימת (בהתאמה).

קווי בנין – קווי הבנין בתוכנית מפורטת. אולם, אם לא ניתן לממש את הזכות לתכסית קומה טיפוסית מורחבת, ניתן להשתמש בזכות המוקנת בסעיף 11.1.4 (2) מ' לצדדים וחזית ו – 3 מ' לעורף).
במרתפים עד קו בנין 0.0 מ' בתנאים.

תביעות 197 בשל הבניה וסוגיית דרישת הועדה המקומית לכתב שיפוי: ע"פ הפסיקה מי שרואה עצמו נפגע עקב הבניה, והוא בעלים במקרקעין או גובל בהם, זכאי לדרוש פיצויים מהועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 197 (ההתיישנות 3 שנים מיום מתן ההיתר ולא מיום פרסום התמ"א).

ועדות מקומיות יכולות לדרוש כתב שיפוי מהיזמים /בעלי הזכות במקרקעין, לפי הוראות סעיף 30 לתמ"א 38 (תיקון 3. א').

יחד עם זאת בפס"ד של בית המשפט העליון ע"א 5958/15 (פרחי ביקל בע"מ נגד הועדה ראשלי"צ ואח'), נקבע כי לועדה מקומית אין סמכות לדרוש כתב שיפוי חייב שהסתמך על הוראת דין מפורשת בחוק (ומכיוון שזו לא קיימת יש להמתין לתיקון חקיקה בכדי לאפשר דרישה לכתבי שיפוי).

דוגמאות – לניתוח סטטוטורי במסלול הריסה ובניה מחדש

דוגמה ראשונה: בנין בנוי בפועל בן 2 קומות בהיתר (ק"ק + ק"א, ללא קומה מפולשת) בשטח 180 מ"ר ברוטו. 2 יח"ד בקומה טיפוסית, סה"כ 4 יח"ד.

הבנין בנוי על קרקע לגביה זכויות הבניה בתוכניות המתאר והמפורטות 4 קומות כולל ק"ק (כלומר - 2 קומות לא נוצלו). השטח העיקרי + שטחי השירות ללא ממד"ים האפשרי לבניה בהתאם לתוכניות המתאריות והמפורטות החלות על הקרקע 200 מ"ר (לא נוצלו 20 מ"ר לקומה).

הזכויות הכוללות למימוש:

קומות: 4 קומות (זכויות קיימות ללא תמ"א 38) + תוספת עד 2.5 קומות + 2 קומות בהקלה שכהנחה לדוגמה אושרה לפי שיקול דעת הועדה ללא תוספת שטח = 8.5 קומות.

קיבולת הבניה:

הקומות המותרות בתוכניות המתאר המקומיות והמפורטות:

ארבע קומות טיפוסיות תחתונות.

(200 מ"ר X 4.0 קומות =) 800 מ"ר + (13 מ"ר X 4 יח"ד קיימות) = 852 מ"ר.
לא כולל תוספת ממ"דים.

הקיבולת הנוספת בקומות תמ"א 38 (סעיף 14 א'): פרט ל – 13 מ"ר ליח"ד.

שתיים וחצי קומות טיפוסיות נוספות (עליונות).

שטח קומה טיפוסית (180 מ"ר קיימים + 13 מ"ר X 2 יח"ד לקומה) = 206 מ"ר.

סה"כ תוספת (206 מ"ר X 2.5 קומות =) 515 מ"ר. החלוקה בין שטח עיקרי לשטח שירות ע"י הועדה המקומית.

הני"ל לפני תוספת ממ"דים.

סה"כ בבנין: 852 מ"ר (קומות ק"ק + א' + ב' + ג') + 515 מ"ר (בקומות ד' + ה' + גג חלקי) = 6.5 מפלסי מגורים בשטח 1,367 מ"ר, ללא ממד"ים.

הצפיפות: 2 יח"ד לקומה טיפוסית X 6.5 קומות טיפוסיות (ללא קומות ההקלה) = 13 יח"ד (+ הקלה בכמות יח"ד אם תאושר ע"י הועדה המקומית).

סה"כ שטחי בניה כולל ממד"ים: 1,367 מ"ר + (13 יח"ד X 12 מ"ר לממ"ד =) 156 מ"ר = 1,523 מ"ר + גזוזטרות.

הכל עד קווי בנין 2 מ' לחזית והצדדים ו – 3 מ' לעורף.

דוגמה שניה: בנין בנוי בפועל לפי הזכויות החלות על הקרקע לפי תוכניות המתאר והמפורטות (מומשו כל זכויות הבניה. אין זכויות בניה לא מנוצלות) 3 קומות על עמודים. 2 יח"ד בקומה טיפוסית. סה"כ 6 יח"ד. שטח כל קומה טיפוסית (עיקרי + שטחי שירות + מרפסות מקורות) 180 מ"ר. בנוסף, בנויים בקומת העמודים 36 מ"ר (20% מגודל קומה טיפוסית).

בתוכנית הבקשה להיתר למימוש הנבחן תוגש בקשה לסגירת קומת העמודים. לפיכך היא לא תובא במנין הקומות.

הזכויות הכוללות למימוש:

קומות: 3 קומות (זכויות קיימות ללא תמ"א 38) + תוספת עד 3.0 קומות (נניח כי לא תאושר הקלה לתוספת קומות) = 6.0 קומות + סגירת קומה מפולשת = 7 קומות.

קיבולת הבניה:

הקומות המותרות בתוכניות המתאר המקומיות והמפורטות:
שלוש קומות טיפוסיות תחתונות.

(180 מ"ר X 3.0 קומות) = 540 מ"ר + (13 מ"ר X 6 יח"ד קיימות) = 78 מ"ר.
סה"כ (540 + 78) = 618 מ"ר.
לא כולל תוספת ממ"דים.

הקיבולת הנוספת בקומות תמ"א 38 (סעיף 14 א'): פרט ל – 13 מ"ר לדירה.
בשלוש קומות טיפוסיות נוספות (עליונות).

קומה טיפוסית מורחבת - 180 מ"ר + (13 מ"ר X 2 יח"ד לקומה) = 206 מ"ר.
סה"כ תוספת (206 מ"ר X 3.0 קומות) = 618 מ"ר. החלוקה בין שטח עיקרי לשטח שירות ע"י הועדה המקומית.
הנ"ל לפני תוספת ממ"דים.

בקומה המפולשת: (206 מ"ר קומה מורחבת פחות 36 מ"ר בנויים) = 170 מ"ר כתוספת לקיים. סה"כ עם הקיים 206 מ"ר.

תמ"א 38 הוסיפה (13 מ"ר X 6 יח"ד) 78 מ"ר + 618 מ"ר + 170 מ"ר בקומה המפולשת = 866 מ"ר.

סה"כ בבנין: 206 מ"ר בקומת קרקע + 618 מ"ר (קומות א'+ב'+ג') + 618 מ"ר (בקומות ד' + ה' + ו') = 1,442 מ"ר, ללא ממדיים.

הצפיפות: 2 יח"ד לקומה טיפוסית $7.0 \times$ קומות = 14 יח"ד (+ הקלה בכמות יח"ד אם תאושר ע"י הועדה המקומית).

סה"כ שטחי בניה כולל ממדיים: 1,442 מ"ר + (14 יח"ד \times 12 מ"ר לממ"ד =) 168 מ"ר = 1,610 מ"ר + גזוזטרות.

הכל עד קווי בנין 2 מ' לחזית והצדדים ו – 3 מ' לעורף.

דוגמה שלישית: בנין הבנוי בפועל קומה אחת טיפוסית למגורים (קומה א') בשטח 100 מ"ר ברוטו מעל קומת עמודים מפולשת בשטח 30 מ"ר (30%).

זכויות הבניה החלות על הקרקע 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (210 מ"ר לקומה עקרי + שירות, ללא ממדיים).

בתוכנית הבקשה להיתר למימוש הנבחן לא תוגש בקשה לסגירת קומת העמודים. לפיכך היא תובא במנין הקומות. מכאן שהבנין יחשב לבנין בן 2 קומות (לפיכך, תמ"א 38 מאפשרת תוספת 2.5 קומות למקרקעין).

הזכויות הכוללות למימוש:

קומות: 3 קומות (זכויות קיימות ללא תמ"א 38) + תוספת עד 2.5 קומות (נניח כי לא תאושר הקלה לתוספת קומות) = 5.5 קומות מעל קומה מפולשת ללא סגירת קומה מפולשת.

קיבולת הבניה:

הקומות המותרות בתוכניות המתאר המקומיות והמפורטות:

שלוש קומות טיפוסיות תחתונות.

זכויות הבניה לקומות מעל המפולשת - עקרי + שרות - 210 מ"ר לקומה. 2 יח"ד לקומה. זכויות הבניה בקומה מפולשת 30 מ"ר.

הזכויות בקומות תחתונות (210 מ"ר \times 3.0 קומות =) 630 מ"ר + (13 מ"ר \times 1 יח"ד) = 643 מ"ר. לא כולל תוספת ממדיים.

הקיבולת הנוספת בקומות תמ"א 38 (סעיף 14 א'): פרט ל – 13 מ"ר ליח"ד.
בשתיים וחצי קומות טיפוסיות נוספות (עליונות).
קומה טיפוסית מורחבת: (100 מ"ר + 13 מ"ר X 1 יח"ד) = 113 מ"ר.
סה"כ תוספת (113 מ"ר X 2.5 קומות) = 282.5 מ"ר. החלוקה בין שטח עיקרי לשטח
שירות ע"י הועדה המקומית.
השטח שהוסיפה תמ"א 38 (282.5 מ"ר + 13 מ"ר) = 295.5 מ"ר.
הנ"ל לפני תוספת ממ"דים.

בקומה המפולשת: 30 מ"ר או שלא תיבנה באישור הועדה המקומית.

סה"כ בבנין: 30 מ"ר בקומת קרקע מפולשת + 643 מ"ר (קומות א'+ב'+ג') + 282.5 מ"ר
(בקומות ד' + ה' + גג חלקית) = 955.5 מ"ר, ללא ממד"ים.

הצפיפות הסבירה שתאושר: 2 יח"ד לקומה טיפוסית X 3.0 קומות = 6 יח"ד + 2 יח"ד
בקומות ד' + ה' וגג. סה"כ 8 יח"ד.

סה"כ שטחי בניה כולל ממד"ים: 955.5 מ"ר + (8 יח"ד X 12 מ"ר לממ"ד) = 96 מ"ר =
1,051.5 מ"ר + גזוזטרות.

הכל עד קווי בנין 2 מ' לחזית והצדדים ו – 3 מ' לעורף.

מיסוי והיטלים

- היטל השבחה: ביום 26 בנובמבר 2007, אושר בכנסת ישראל תיקון לחוק התכנון
והבנייה שאפשר מתן הפחתה מהיטל השבחה ואגרת בניה, כתוספת והשלמה
לאישורה של תמ"א 38.

- בעבר, ולא תקף עוד, תקנות תכנון ובנייה (פטור מהיטל השבחה לעידוד חיזוק מבנים
מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), התשס"ט-2008: תוקנו באישורה של הכנסת
(הוגשו לכנסת בסמכות שר הפנים) ביום 5 בנובמבר 2008. נקבע כי מי שיוציא היתר
תוך שלוש שנים מיום תחילת החוק (החוק לא התמ"א, כלומר עד 25 בנובמבר
2010), יזכה בהנחה בשיעור 90% מהיטל השבחה (דהיינו היטל השבחה בשיעור
(90%*50%) 5% מההשבחה, וכן הנחה בשיעור 50% לגבי האגרות. שיעור ההיטל
וההנחה אינם תקפים עוד.

- **תקף כיום**, תיקון 96 לחוק התכנון והבניה שהתקבל בכנסת ביום 22/3/2011, שפורסם בספר החוקים ביום 28/3/2011, והוחל רטרואקטיבית מיום 30/11/2010, פרט להיטל ההשבחה שהוחל מיום 28/4/2011, נקבע פטור מלא מהיטל השבחה לכל קומות תמ"א 38 וחדרי גג המחוברים לדירות בקומת התמ"א.

- בפרקטיקה בעיר תל אביב נעשה ניסיון בעבר לגבות – 50% בעת מכר (פס"ד עש"א 217690-09 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים אסר זאת מהסיבה שאישור ההיתר הנתון לשיקול דעת הועדה אינו יכול להיות ידוע ביום המכר. הוגש ערעור והועדה חזרה ומנסה לגבות שוב). למיטב הבנתי, מכיוון שעל תמ"א לא גובים ומכיוון שהתמ"א הזכירה היטל רק בעת בקשה להיתר, לא ניתן לגבות על תמ"א 38 בעת מכר).

- פטור ממס שבח: קיים פטור בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008, המחודש מעת לעת וחל גם כיום, טרם פורסם תיקון בעקבות תיקון 96 לחוק התכנון. הפטור המוענק חל אך ורק בבניה על הקיים ("עייבוי") ולא בהריסה ובניה מחדש. אולם, בהריסה ובניה מחדש, בפרויקטים שנדונו עד 31/12/2012, ניתן היה להפעיל את כפל הפטור. דייר שיהיה מוכן לוותר על פטור ליחיד (לדירה אחת כל 18 חודשים). למרובה דירות (יותר מדירה אחת), אחת ל – 4 שנים), יקבל פטור ממס שבח

- התמורה : שווי שירותי הבניה לדירה אחת בממוצע

- בניכוי:

- כפל הפטור ₪ (2,136,400)

- השבח בד"כ לא יהיה שבח

תיקון נוסף שאושר בכנסת ביום 24/7/12 ונכנס לתוקף החל מיום 1/1/2013, שכלל את הפטור שנעשה בו שימוש. כאמור, עד תיקון זה, עמדת רשויות המס קבעה, כי הפטור הקיים בחוק מיסוי מקרקעין בעניין תמ"א 38 לא חל על עסקת הריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38/2 אלא אך ורק על עסקה שבה בניין קיים משופץ ומחוזק מפני רעידות אדמה. כפועל יוצא, בעלי הדירות נדרשו לעשות שימוש בפטור במכירת דירת מגורים (הפטור הידוע בציבור כפטור החל אחת לארבע שנים). דרישה זו יצרה קשיים רבים הואיל וחלק מבעלי הדירות לא היו זכאים לפטור במועד ההתקשרות עם היזם וחלקם (הזכאים לפטור) סירבו לעשות בו שימוש מטעמים אישיים של תכנון מכירת דירה בעתיד.

התיקון לחוק מיסוי מקרקעין מעניק פטור ממס שבח בגין מכירת זכויות הבנייה ליזם בעסקת הריסה ובניה מחדש על פי תמ"א 38/2, בדומה לפטור הקיים בעסקת חיזוק ושיפוץ "רגילה" על פי תמ"א 38.

קבלת פטור מוחלט ממס שבח מותנית בקיומו של אחד מבין שני התנאים הבאים:
בחלופת עיבוי:

התמורה ניתנה בשירותי בניה לפי תוכנת החיזוק (נמדד לפי זכויות הפטורות מהיטל השבחה) ובנוסף בוצע חיזוק של המבנה.

בחלופת הריסה ובניה מחדש:

1. שטח הדירה החדשה שיקבל כל בעל דירה אינו עולה על שטח דירת המגורים הקיימת בתוספת 25 מ"ר.

2. שווי הדירה החדשה אינו עולה על 2,136,400 ₪ בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת הריסת המבנה ובנייתו מחדש.

במקרים שבהם התמורה לדיירים גדולה יותר – בתוספת השטח או בשווי הדירה – יחול מס על התמורה העודפת בלבד.

הפטור ממס יחול לגבי דירת מגורים אחת בלבד בבניין שבו יבוצע הפרויקט, ויזכה את בעל הדירה בקבלת פטור בגין דירה חדשה אחת בלבד, היינו בעל דירה שלו יותר מדירה אחת בבניין או בעל דירה שאמור לקבל יותר מדירה חדשה אחת בסיום הפרויקט, יוגבלו לקבלת פטור בגין דירה קיימת אחת בלבד ובגין קבלת דירה חדשה אחת בלבד.

יש לציין, כי התיקון לחוק מעניק עדיפות לאזורי פריפריה ומתיר לקבל באזורים אלה שתי דירות תוך קבלת הפטור (אם סייג ל – 25 מ"ר תוספת לשתי הדירות). אלא שקשה להניח שהטבה זו תמצא שימוש שכן באזורים אלה בדרך כלל לא קיימת כלל התכנות כלכלית לביצוע הפרויקט בגלל שווי דירות נמוך יחסית.

בנוסף קובע התיקון לחוק כי הפטור לא יחול במקרה שבו הבעלות בדירה קיימת הועברה לבעל הדירה ללא תמורה בפטור ממס שבח בתקופה של 24 חודשים שלפני חתימת ההסכם עם היזם.

חשוב לציין כי הפטור חל רק על זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, וזאת לאור העובדה שבמרביתם המכריע של פרויקטים על פי תמ"א 38/2 עושים הצדדים שימוש בזכויות בנייה נוספות מכוח תכניות בניין עיר נוספות. פועל יוצא מכך הוא שעל אף הפטור, במרבית העסקאות יחול בכל זאת מס שבח בשיעור חלקי על ניצול זכויות בניה מכוח תוכניות בנין עיר אחרות.

בהתייחס למס שבח ומע"מ שירותי בניה. הוראות החוק כווננו בעיקר לעסקת שירותי בניה עם קבלן שרוכש את זכויות הבניה מהדיירים בתמורה לשיפוץ הבנין, אולם ניתן להקיש וללמוד מהם גם לגבי עסקה בין דיירים בבנין.

אין פטור ממס רכישה, פרט לשינויים (סעיף לד) בהצמדות ברכוש המשותף הנובעים מעסקת ייזום תמ"א 38 (לדוגמה הצמדת גינה לק"ק, אינה נהנית מהמעלית).

כאמור לעיל, הפטור בעסקה בין דיירים ליזום / קבלן ניתן כנגד:

- 1 שירותי בנייה הניתנים לדיירים במסגרת עבודות החיזוק והשיפוץ, הרחבת הבניין, התקנת מעלית וכן על תשלום לכיסוי הוצאות הכרוכות בעניין.
- 2 לעניין זכויות הנמכרות: בסעיף 49 לג (א) המחוקק טרח לציין שהפטור ממס הינו עד גובה שווי זכויות הבנייה שקיבל היזום מהדיירים, בתמורה לשירותי הבניה לתוכנית החיזוקים והמעלית. בפועל ב"עיבוי" ניתן פטור מהיטל השבחה על כל מה שניתן לו פטור מהיטל השבחה (כולל חדרי גג), כל עוד הבנין אינו נהרס (מימוש תיקון 1+3 לתמ"א 38) ובתנאי שהבנין חוזק. בהריסת בנין (תיקון 2) ובנייתו מחדש הפטור ממס שבח מותנה בתוספת לשטח הדירה (ובאזור מוטב שתי הדירות) שהייתה שאינו עולה על 25 מ"ר או ששוויה אינו עולה על הסכום המוגדר בסעיף 49 ז (א) (2) לחוק מס שבח 2,136,400 ₪ + דמי שכירות בזמן ההריסה והבניה.
- 3 הפטור לא חל על תשלום במזומן (כסף מזומן) עבור רכישת הזכויות מכוח תמ"א 38 במקרה בו אין אפשרות לבנות עבור הדיירים.

- פטור ממס רכישה: בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 62 – הוראת שעה), התשס"ח-2008.

הפטור מוענק רק עם בוצעו "כביכול" מכירות בין הדיירים ברכוש המשותף, כחלק מהעסקה עם היזום (קורה בשל אי התאמה בין חלק מוגדר ברכוש המשותף לשוויון, למשל, או חלק יחסי שונה בתמורות לדירים). ליזום/קבלן, אין פטור. מס הרכישה לקבלן: מחושב 5% X יתרת שווי זכויות הבניה.

- פטור ממע"מ: המוסבר בסעיף זה רלוונטי בעסקה בין דיירים ליזום שהוא עוסק / חברה ("עסקה חייבת"), ופחות לעסקה נשוא חוות הדעת, בין דיירי הבנין, המבצעים עסקה בין "פרטיים" ("עסקה פטורה").
בעסקה בין דיירי בנין ליזום / עוסק, אנו עוסקים במכירת הזכויות והגג שהינה מכירה של אנשים פרטיים לגורם עסקי המכונה בחוק מע"מ "עוסק".

בתיקון מספר 47 לחוק מע"מ מיום 25 בנובמבר 2014 נקבע תוקן סעיף 31 ב (ב) ונקבע שיעור מע"מ אפס. דהיינו, לא ישולם מע"מ על "שרותי הבנייה" הניתנים ע"י היזם, בתמורה לזכויות הבנייה שמקבל היזם ומקורם בתמ"א 38. לפיכך, עלות זו נחסכת מהדיירים וגם מהיזם, משום שאין מדובר בפטור ממע"מ (אלא בשיעור מע"מ אפס) לדיירים שאז הדבר היה מחייב את היזם (משום שמע"מ הינו קופה סגורה - כמו טרם תיקון זה).

בעסקה עם קבלן עוסק /חברה - על זכויות בניה הנובעות מתוכניות בנין עיר אחרות, בתמורה לשיפוץ, יוציא הקבלן חשבונית ויחייב את הדיירים בתשלום המע"מ, או שיגבה את המע"מ תמורת צמצום התמורה לדיירים בעסקה.
כאמור, העסקה נשוא חוות הדעת הינה בין "פרטיים".

- אפשרות לתוספת בניה / קומות, מעבר לקומות תמ"א 38: סעיף 23 לתקנון תמ"א 38 קבע כי אם שוכנע מוסד תכנון, כי בשל התנאים הייחודיים של הישוב, או חלקים ממנו, נדרש להתאים את הוראות תוכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תוכנית מפורטת, שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות התמ"א, לרבות שינוי: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה. קבלת הפטור בגין זכויות בניה שניתנו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, מותנה על פי המקובל בקבלת חוות דעת כלכלית, הבוחנת את מידת הצורך בזכויות בניה מוגברות באותו אזור, לצורך כיסוי עלויות החיזוק של המבנים בתוכנית. לדוגמה: ראשון לציון, רמת גן רחובות (בהליכי תכנון).

- הרוב הנדרש לביצוע הפרויקט: פרויקט מימוש זכויות תמ"א 38 מצריך הסכמת רוב בעלי הזכות בבית המשותף, בהתאם למהות הביצוע, כמפורט בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008:

מהות הביצוע	אחוז הסכמה מינימאלי נדרש
חיזוק יסודות בלבד	רוב רגיל (50%)
חיזוק והרחבות (עיבוי)	60% מהדירות
תוספת יחידות דיור	100% נדרש – במידה ואין 100%, באישור המפקחת 2/3 מהדירות שיש להם 2/3 מהחלקים ברכוש המשותף
הריסה ובניה מחדש	100% נדרש – במידה ואין 100%, באישור המפקחת 80% מהדירות שיש להם 80% מהחלקים ברכוש המשותף

רצ"ב מודל מימוש זכויות בניה (תחשיב)

נספח – השינויים העיקריים בתיקון 3 א – בסעיף 14 א' + תוספת 14 ב'

<p>הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה כאמור בסעיפים 8 ו-9, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה כמפורט בסעיף 14 ב', בהתאם לאמור בסעיפים 11, 12, 14 לפי העניין. אם על המגרש חלה תכנית המאפשרת בניה בשטח כולל של 400 מ"ר לפחות או שתי קומות לפחות, ובתנאים אלה:</p>	<p>14 א הריסת מבנה והקמתו מחדש שינוי מס' 2 שינוי מס' 3 שינוי מס' 3 / א</p>
<p>א יעוד המבנה החדש ישטח הבניה יהיו יהיה לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.</p>	
<p>1א על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיף 14 ב' סעיפים 11, 12, 14 לתמ"א לפי העניין. והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22.</p>	
<p>2א בחנה הועדה את השלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה.</p>	
<p>3א המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.</p>	
<p>ב הוראות סעיפים 11, 15 ו-16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.</p>	
<p>יובהר כי תותר בנית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות. לצורך בניית חניה תת-קרקעית ניתן להתיר שטחי בניה בהיקף של עד פי 4 מגודל המגרש, שטחים אלה יתווספו לקבוע בסעיפים 14 ב', ולצורך כך בלבד. בקשה להסיט שטחים אלה אל מעל לקרקע תיחשב סטיה ניכרת מתכנית.</p>	
<p>ג הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה</p>	

8 נוסח משולב להעברה להערות הועדות המחוזיות ולהשגות הציבור

<p>המקומית.</p>	
<p>ד הגשת התכניות והמסמכים הבאים:</p>	
<p>(1) תכניות לעיצוב המבנה. תכנית כאמור תוכן בהתאם להוראות הבניה הקבועות בתכנית מפורטת שחלה במקום.</p>	
<p>(2) תכנית פיתוח של המגרש כולל שטחי חניה, התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרשות), שטחי גינון, שבילים וכו'.</p>	
<p>ה עמידה בדרישות סעיפים 26, 27 בתכנית זו, בשינויים מתחייבים.</p>	
<p>ו הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.</p>	

<p>התוספת המירבית (לא כולל ממ"דים ושטחים לחניה תת-קרקעית) של שטחי בניה למגרש לפי סעיף 14א, תחושב כדלהלן:</p> <p>1. שטח מחושב בשל יחידות דיור שניתן להקים במגרש</p> <p>1.1 ניתן להתיר תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יחידת דיור שניתן לבנותה במגרש על פי התכניות המפורטות החלות עליו.</p> <p>1.2 מספר יחידות הדיור המחושב לצורך תוספת שטחי הבניה כאמור בסעיף 1.1 לעיל, יהיה כמפורט להלן:</p> <p>א. מספר יחידות הדיור הקבוע בתכנית החלה על המגרש.</p> <p>ב. אם לא נקבע מספר יח"ד בתכנית כאמור, מספרן יחושב על בסיס שטחי הבניה העיקריים מעל לקרקע שנקבעו בתכניות כאמור (במ"ר), לחלק ל- 70.</p> <p>1.3 מספר יחידות הדיור המחושב לפי סעיף קטן 1.2 לעיל, הינו לצורך חישוב תוספת שטחי בניה מגרש לפי סעיף זה, ולשם כך בלבד, ואין בו בכדי להשפיע על גודל יח"ד או מספר יח"ד שניתן לאשר במגרש.</p> <p>2. שטח מחושב לתוספת קומות על פי התכנית החלה במגרש</p> <p>2.1 ניתן להתיר תוספת שטח בניה השווה בגודלו לשטח של עד 3.1 קומות (והכל בכפוף לאמור בסעיף 2.2 להלן).</p> <p>בסעיף זה "שטח קומה" - "שטח קומה ממוצע" הניתן לבניה לפי התכניות המפורטות החלות במגרש בתוספת השטח המחושב הנוסף לקומה לפי סעיף 1 לעיל.</p> <p>"שטח קומה ממוצע" - שטח השווה לשטח הבניה הכולל מעל למפלס הכניסה הקובעת, לפי התוכניות המפורטות החלות במגרש, לחלק למספר הקומות הקבוע בתכניות מעל לאותה כניסה, לא כולל קומה מפולשת.</p> <p>מספר הקומות הקבוע בתכניות כאמור, יחושב בלא שיבואו במניין הקומות, קומות שנוספו למגרש מכוחן של תכניות כלל עירוניות או שכונתיות שהוסיפו קומות ללא תוספת שטחי בניה, או ששטחי הבניה שהתווספו במסגרת תכניות כאמור היו עד להיקף שניתן היה לאשרם בהליך של הקלה לפי סעיף 151 לחוק.</p>	<p>שינוי מס' 3/ א 14ב</p>
<p>2.2 תוספת שטחי הבניה למגרש לפי סעיף 2.1 לעיל תחושב לפי הפירוט הבא, ובתנאים הבאים:</p> <p>א לכל מגרש:</p> <p>שטח של שתי קומות, ושטח של קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה.</p> <p>ככל שחלה על המבנה תכנית גגות, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה עבור שטח של קומה חלקית כאמור, תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או עד מחצית משטח הקומה המחושב לפי סעיף 2.1 לעיל, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, כאמור בסעיפים 21-22.</p> <p>ב למגרש בו חלה תכנית המאפשרת בניית קומה מפולשת, יותר בנוסף שטח של 60% משטח קומה.</p>	<p>נוסח משולב להעברה להערות הועדות המחוזיות ולהשגות הציבור</p>

הרחבה לעניין תוכניות "פינוי בינוי" / "עיבוי בינוי"
ראה גם תקן שמאי מספר 21 המצורף לחוברת הראשונה כנספח

פרויקט "פינוי בינוי" המכונה גם פרויקט "התחדשות עירונית" מיועד לשיקום פיזי וחברתי כמוסבר לראשונה בחוברת זו בפרק ממ"י עירוני.
פרויקט פינוי בינוי במסלול מיסוי חייב לכלול 24 יח"ד מפונות לפחות (חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016, סעיף 15 ב).

משרד השיכון כלל בחוברת "פינוי בינוי" גם פרויקטים ל"עיבוי בינוי", שהינם פרויקטים דומים במהותם לתוספות והרחבות כגון בתמ"א 38, ללא הריסת הבנין, עם כל המטלות והטבות המס הגלומות בפרויקט "פינוי בינוי", כמוגדר בהמשך.

ההליך מתבסס חוקית על:

- חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו – 2006.
- חוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), תשכ"ג – 1963. פרק חמישי 4, פינוי ובינוי הוראת שעה סעיף 49 יט עד לא. הסעיפים החשובים הודגשו:

49 יט. (א) בפרק זה –

"התקופה הקובעת" – (נמחקה);

"יחידה" – יחידת מגורים או יחידה אחרת;

"יחידת מגורים" – דירה או חלק מדירה המשמשת למגורים לרבות למגורי המחזיק בה ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך לפני מתן צו ההכרזה על המתחם לפי סעיף 33 לחוק התכנון והבניה או לפי סעיף 49 כח, לפי הענין;

"יחידה אחרת" – מבנה או חלק ממבנה שאינו יחידת מגורים, המשמש את בעל הזכויות בו, לרבות כשהוא משמש את המחזיק בו, ואשר שימש כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך לפני מתן צו ההכרזה על המתחם לפי סעיף 33 לחוק התכנון והבניה או לפי סעיף 49 כח, לפי הענין;

"יזם" – כל אחד מאלה:

(1) מי שלצורך פינוי מתחם לשם בינוי או לשם עיבוי הבניה בו רוכש יחידות באותו המתחם;

(2) מי שהגיש בקשה לפי סעיף 49 כח להכריז על שטח כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, רוכש יחידות בשטח האמור, לצורך פינוי המתחם לשם בינוי או לשם עיבוי הבניה בו;

"המנהלים" – המנהל וכן המנהל כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף;

"יחידת מגורים חלופית" – דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) וכן תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית דירת המגורים האמורה ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שיקבע המנהל;

"מתחם" – מתחם פינוי ובינוי או מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי;

"מתחם פינוי ובינוי" – מתחם לפינוי לשם בינוי או עיבוי הבניה שחל עליו צו הכרזה לפי הוראות סעיף 33 לחוק התכנון והבניה;

"מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי" – מתחם לפינוי לשם בינוי או עיבוי בניה שחל עליו צו הכרזה לפי הוראות סעיף 49 כח.

(ב) לענין פרק זה –

(1) יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים – כמוכר אחד;

(2) יראו מכירה ליזם של זכות דיירות מוגנת ביחידת מגורים לפי חוק הגנת הדייר כמכירת זכות במקרקעין, ויחולו עליה לענין זה הוראות חוק זה החלות על מכירת זכות במקרקעין בלבד.

יום המכירה

49כ. על אף האמור בחוק זה ובחלקים ב' ו-ו' לפקודה, לענין פינוי לשם בינוי, במכירה ליזם של כל הזכויות ביחידה במתחם או בשטח שלגביו הוגשה בקשה לפי סעיף 49כח להכריז עליו כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, המותנית בתנאי מתלה, או שהיא מכירה של זכות לרכישת זכות ביחידה כאמור (בפרק זה - האופציה), יום המכירה יהיה המוקדם מבין אלה, לפי הענין ובלבד שנמסרה הודעה למנהל כאמור בסעיף 49כא:

- (1) המועד שבו התקיים התנאי;
- (2) המועד שבו מומשה האופציה; בסעיף זה, "מימוש האופציה" - המועד שבו מחזיק האופציה רכש את הזכויות ביחידה שלגביה ניתנה האופציה;
- (3) המועד שבו התחיל היזם או מי מטעמו את הבניה במתחם.

חובת הודעה ודיווח

49כא. (א) על אף הוראות סעיף 49כב יודיע היזם למנהל על כל הסכם למכירה כאמור באותו סעיף בתוך 30 ימים מיום ההסכם, על גבי טופס שקבע המנהל. (ב) לענין הצהרה ודיווח על מכירת זכות ביחידה, יחולו הוראות חוק זה או פקודת מס הכנסה, לפי הענין, מיום המכירה כמשמעותו בסעיף 49כ. (ג) (1) יזם רשאי לפנות למנהלים לפני יום המכירה כמשמעותו בסעיף 49כב בבקשה שיאשרו כי תנאי עסקה כפי שהוצגו למנהלים יזכו בהטבות הקבועות בפרק זה, ובלבד שהיחידות שלגביהן נתבקש האישור הן חלק ממתחם או יהיו חלק ממתחם; (2) המנהלים ישיבו בתוך 120 ימים מהיום שהומצאו להם כל הפרטים והמסמכים הדרושים כפי שקבעו בכללים שפורסמו. (ד) המבקש אישור לפי סעיף קטן (ג) ישלם אגרת בקשה כפי שקבע שר האוצר, ורשאי השר לקבוע שהאגרה תהיה בשיעור משווי המכירה לפי סעיף קטן (ג) או לפי חישוב אחר.

פטור ממסים

49כב. (א) (1) המוכר ליזם את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה - יחידת המגורים הנמכרת), ולענין פינוי לשם בינוי – המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת ותמורה כספית אחרת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה או לפי הפקודה, לפי הענין, ובלבד שווי הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת לא עלו על תקרת השווי; לענין זה, "תקרת השווי" – אחד מאלה, לפי הגבוה:

- (1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבניה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49א(ב)(1);
- (2) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר;

תיקון 67 מיום 20 בדצמבר 2010

(3) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר; והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.

(2) על אף האמור בפסקה (1), עלה שווייה של הזכות ביחידת המגורים החלופית על תקרת השווי (בפרק זה –

הפרש השווי, יחולו הוראות אלה:

(א) יראו את המוכר כמוכר זכות ביחידת מגורים ששוויה כתקרת השווי (בפרק זה – הזכות הנמכרת הפטורה),
וזכות נוספת ביחידת מגורים ששוויה כהפרש השווי (בפרק זה – הזכות הנמכרת החייבת);

תיקון 67 מיום 20 בדצמבר 2010

(1א) המוכר לזים את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת במתחם, שתמורתה בכסף בלבד, זכאי בשל
המכירה לפטור ממס לפי הוראות סעיף קטן (א), בתנאים הקבועים בו, ובלבד שהוא רכש, בכספי התמורה, כולה
או חלקה, בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה, זכות למגורים בבית
אבות, למגוריו או למגורי בן זוגו, והתקיים בו או בבן זוגו אחד מאלה:

(1) מלאו לו 60 שנים;

(2) טרם מלאו לו 60 שנים והוא נזקק לשירותי סיעוד;

בסעיף קטן זה –

"בית אבות", "זכות למגורים בבית אבות" – כהגדרתם בסעיף 49ג(ד);

"שירותי סיעוד" – כמשמעותם בסעיף 49ג(ב).

(ב) יראו את המוכר כרוכש זכות בדירת המגורים החלופית שוויה כתקרת השווי (בפרק זה – הזכות החלופית
הבסיסית), וזכות נוספת ששוויה כהפרש השווי (בפרק זה – הזכות החלופית הנוספת);

(ג) מכירת הזכות הנמכרת הפטורה, פטורה ממס.

(ב) הפטור לפי סעיף קטן (א) יינתן בשל מכירת הזכויות ביחידת מגורים אחת במתחם, ובלבד ששיעור זכותו של
המוכר ביחידת המגורים החלופית לא יפחת משיעור זכותו ביחידת המגורים הנמכרת; הועברה יחידת מגורים
לקרוב בפטור ממס לפי חוק זה, בתקופה של 24 חודשים שלפני ההסכם למכירה כאמור בסעיף 49כ לא יחול
במכירתה לזים פטור ממס לפי פרק זה; בסעיף קטן זה

"קרוב" – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

"שליטה" – כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות"
ייקרא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום".

יום ושווי רכישה של יחידת המגורים החלופית והזכות הנוספת

49כג. (1) שווי הרכישה ויום הרכישה של יחידת המגורים החלופית שהתקבלה על ידי המוכר במכירה פטורה
ממס לפי סעיף 49כב(א)(1), יהיה שווי הרכישה ויום הרכישה שהיו נקבעים במכירת יחידת המגורים הנמכרת.

(2) שווי הרכישה של הזכות הנמכרת החייבת הוא שווי הרכישה שהיה נקבע לפי חוק זה ליחידת המגורים

הנמכרת, כשהוא מוכפל ביחס שבין הפרש השווי לבין שווי יחידת המגורים החלופית.

(3) יום הרכישה של הזכות הנמכרת החייבת הוא יום הרכישה שהיה נקבע לפי חוק זה במכירת יחידת המגורים
הנמכרת.

(4) שווי הרכישה של יחידת המגורים החלופית שהתקבלה על ידי המוכר במכירה כאמור בסעיף 49כב(א)(2), הוא
כמפורט להלן:

(א) שווי הרכישה של הזכות החלופית הבסיסית הוא השווי שהיה נקבע לפי חוק זה במכירת יחידת המגורים
הנמכרת, בניכוי שווי הרכישה שנקבע לזכות הנמכרת החייבת, כאמור בפסקה (2);

(ב) שווי הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא שווי רכישה כפי שנקבע לפי חוק זה.

(5) יום הרכישה של יחידת המגורים החלופית כאמור בפסקה (4) הוא כמפורט להלן:

(א) יום הרכישה של הזכות החלופית הבסיסית הוא יום הרכישה של הזכות הנמכרת החייבת כאמור בפסקה (3);

(ב) יום הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא יום רכישה כפי שנקבע לפי חוק זה.

(6) שווי הרכישה של יחידת המגורים החלופית שהתקבלה על ידי מוכר של זכות ביחידת המגורים הנמכרת

שאינה זכות במקרקעין ואשר לא שולם בעד רכישה, יהיה אפס, ויום הרכישה יהיה יום המכירה שנקבע כאמור
בסעיף 49כ.

פטור ממס רכישה

49כד. על אף הוראות סעיף 9, במכירת יחידת מגורים כאמור בסעיף 49כב, פטור המוכר ממס רכישה ברכישת יחידת המגורים החלופית.

שווי הרכישה של היזם

49כה. שווי המכירה של זכות במקרקעין שרכש היזם, לצורך חישוב מס הרכישה, הוא כלל התמורות שנדרש לשלם בשל רכישת הזכות במתחם; ואולם על אף הוראות חוק זה, כלל שווי הרכישה לפי סעיף זה את שווייה של הקרקע ביחידת המגורים החלופית, ינוכה שווייה של הקרקע משווי המכירה כאמור.

פטור נוסף

49כו. מוכר זכאי לפטור האמור בפרק זה, נוסף על כל פטור אחר ממס שהוא זכאי לו, ואין בזכאות לפטור כאמור כדי לפגוע בזכאות לפטור אחר ממס, לרבות לפי פרק חמישי 1.

פטור ליחידה אחרת

49כז. האמור בסעיפים 49כב עד 49כז יחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי מכירה ליזם של יחידה אחרת במתחם שאינה מהווה מלאי עסקי בידי המוכר, ואולם במכירת הזכות ביחידת מגורים חלופית או ביחידה אחרת שהתקבלה תמורת היחידה האחרת הנמכרת, לא יחול פטור ממס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת או דחיית מס לפי הוראות חוק זה או לפי הפקודה.

הכרזה על מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי

49כח. (א) בסעיף זה, "הועדה" - המנהלים וכן הועדה שמינתה הממשלה לפי הוראות סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבניה.

(ב) הועדה רשאית, לבקשת יזם שהוגשה החל ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ועל פי כללים שקבע שר האוצר בתקנות, בהתייעצות עם הועדה, להמליץ לממשלה להכריז בצו על שטח שיש בו עשרים וארבע יחידות לפחות, כעל מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי, לצורך החלת פרק זה וסעיף 31א לחוק מס ערך מוסף.

(ג) הכריזה הממשלה על מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי בצו כאמור בסעיף קטן (ב), תקבע בו את תקופת תוקפו, ובלבד שתקופה זו לא תחל לפני יום כ"א בחשון תשס"ב (7 בנובמבר 2001), ולא תעלה על שש שנים.

תחולת הפרק

49כט. הוראות פרק זה יחולו בתקופת תוקפו של הצו על מכירה כאמור בסעיף 49כ, ובלבד שהסכם המכירה, כאמור באותו סעיף, נעשה ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) או לאחריו.

מתחם להתחדשות עירונית - הוראות מיוחדות

49ל. (א) בסעיף זה, "מתחם להתחדשות עירונית" - מתחם שעליו הכריזה הממשלה כמתחם להתחדשות עירונית (פינני ובינוי) לפני תחילתו של סעיף 33א לחוק התכנון והבניה באחת מהחלטות הממשלה שניתנו ביום כ"א בחשון התשס"א (19 בנובמבר 2000) או ביום ב' באב התשס"א (22 ביולי 2001) או ביום כ"ה בחשון התשס"ב (11 בנובמבר 2001), כנוסחון ביום הניתן. (ב) הוראות פרק זה יחולו גם על מכירת זכויות ביחידה במתחם להתחדשות עירונית ועל מכירת אופציה לגבי זכויות ביחידה כאמור, ובלבד שהסכם המכירה כאמור בסעיף 49כ נעשה אחרי יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) וכל עוד הכרזת הממשלה לגבי המתחם האמור עומדת בתוקפה.

הסמכה

49לא. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים ותיאומים ככל הנדרש לענין פרק זה.

כלומר למפונים פטור ממס שבח כל עוד שווי הדירה החדשה אינו עולה על 150% משווי הדירה הנוכחית (ללא השפעת הציפייה לביצוע "פינוי בינוי" על שווי קודם או ששטח הדירה לא עולה על 120 מ"ר (לא הוגדר איזה מ"ר, לדעתי מ"ר עקרי + ממ"ד, כלומר כמוגדר על ידי משווקים כ"שטח פלדלת"), הגבוה מבין השנים.

אין פטור ליזם רוכש זכויות הבניה מהמפונים ממס רכישה.

- חוק מע"מ, סעיף 31א לחוק: הסעיף קובע, כי מכירת זכות ביחידת מגורים חלופית בידי יזם במתחם פינוי-בינוי וכן מתן שירותי בנייה על-ידי יזם במתחם כאמור, שנעשו בהתאם להוראות סעיף 49 לג ו-49לג לחוק מיסוי מקרקעין (ההסדר העוסק בפינוי-בינוי) יהיה שיעור המע"מ אפס (תיקון 47 מיום 25 בנובמבר 2014 לחוק מע"מ). שיעור מע"מ מוגבל בתקרת השווי הקיימת בחוק מיסוי מקרקעין (ביחס לפטור ממס שבח), שהינה עד שווי של דירה בת 120 מ"ר במתחם או 150% משווי הדירה שנמכרה בתחילה מהמתפנה ליזם, לפי הגבוה. הפרשנות הינה כי גם המפונים וגם היזם לא ישלמו מע"מ עבור שירותי הבניה שרכשו מהקבלן.

אין מדובר בפטור ממע"מ (אלא בשיעור מע"מ אפס) לדיירים שאז הדבר היה מחייב את היזם במע"מ על שירותי הבניה (חוסר יכולת לקזזו, משום שמע"מ הינו קופה סגורה - כמו טרם תיקון זה). מודגש קביעת המחוקק הינה מע"מ בשיעור 0%.

- תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי), התשע"ב – 2011, אלו עוסקים בשכרו של השמאי המכריע.

- פטור מהיטל השבחה קשור רק בהכרזת המתחם כאזור שיקום והיעוד מגורים.

- ניתן לפנות גם מבנים ביעוד שאינם מגורים, ובאם התמורה בדירות מגורים ההתייחסות דומה לפינוי דירות מגורים.

קיימות שתי עבודות עיקריות להם יכול להידרש שמאי מקרקעין:
הראשון עוסק בקביעת "מכפיל" הפינני ביוני הנדרש בכדי שפרויקט יהיה רווחי. תחשיב שכזה נערך טרם השלמת התוכנית (התחשיב השני המצורף).
השני עוסק בבחינת רווחיות לפרויקט, והוא נערך לאחר השלמת התכנון או קדם התכנון (התחשיב הראשון המצורף).

"פינני בינוי" נתוני בסיס למודל מוצע לחילוץ רווחיות

- כמות יח"ד לפינני 115 יח"ד.
- שווי יח"ד מפונה 1,500,000 ₪, ללא השפעת תוכנית "פינני בינוי".
- כמות יח"ד מתוכננות 320 יח"ד.
- שטח דירה עקרי מתוכנן: 108 מ"ר. שטח ממ"ד 12 מ"ר בנוסף. שטח שירות מועמס לדירה 5 מ"ר בנוסף. סה"כ 125 מ"ר ברוטו מקורה לדירה.
- (הערה שאינה קשורה לדוגמה / תרגול: השטחים לתרגול בלבד. במציאות (במיוחד בבניינים המהווים מגדל) כל דירה מצריכה העמסת 30 – 35 מ"ר שטחי שירות ואף יותר).
- שווי דירה ממוצעת בנתונים הנ"ל 2,530,000 ₪, כולל מע"מ, בממוצע בין הקומות, כולל השפעת קומת גג.
- מגבלת הפטור למס: השווי החדש של דירת התמורה עולה על 150% מהשווי הקודם (1,500,000 ₪ X 150% =) 2,250,000 ₪. אולם, שטח דירת תמורה למפונה אינו עולה על 120 מ"ר "פלדלת". לפיכך, ניתן הגיש בקשה לפטור ממיסים (בוחרים בנמוך מבין השנים).
- עלות בניה 6,000 ₪/מ"ר מקורה עילי (עקרי ושירות) המבטא גם את עלות הקמת השטחים הלא מקורים, לרבות מרפסות שמש.
- עלות הקמת המרתפים 2,500 ₪ / למ"ר. שטח חניה 32 מ"ר. שטח מחסן דירתי במרתף 6 מ"ר. כל דירה צורכת 2 חניות ע"פ הנדרש בוועדה המקומית.

הערות נוספות – ללא השפעה על המודל המוצע וחשובות לידיעה

- מסלול רשות מקומית: פרויקט פינוי בינוי לו שותפים הרשות המקומית ומשרד הבינוי והשיכון.
- מסלול מיסוי: פרויקט פינוי בינוי ביוזמה פרטית (מחייב אישור הועדה להתחדשות עירונית והמלצת הממשלה המקנה פטור ממיסוי).
- משרד הבינוי והשיכון חיבר נוהל למסלול מיסוי (פרויקט פינוי בינוי ביוזמה פרטית) הכולל מכפיל מוצע ומכפיל ציפוף שבתוצאה מסוימת יאפשר קבלת פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 (ב) (2) אם הממשלה תכריז על המתחם כפרויקט "פינוי בינוי" וינתן אישור מועצת הרשות המקומית.
- החלטת מועצת ממ"י מספר 1303 (לשעבר 1258): (19/10/2012) מאפשרת הוספת מגרש השלמה לביצוע "פינוי בינוי". בין 24 – 150 יח"ד מגרש בגודל 2.0 דונם. מעל 150 יח"ד מגרש בשטח 4.0 דונם.
- משרד הבינוי והשיכון חיבר נוהל למסלול מיסוי (פרויקט פינוי בינוי ביוזמה פרטית) הכולל מכפיל מוצע ומכפיל ציפוף שבתוצאה מסוימת יאפשר קבלת פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אם הממשלה תכריז על המתחם כפרויקט "פינוי בינוי" וינתן אישור מועצת הרשות המקומית.

**נספחים לעניין החלטות מועצת מ.מ.י – הפשרת קרקע חקלאית שבג"ץ הורה לבטלן
בעקבות עתירת הקשת המזרחית, עמותת שיח והירוקים**

תמצית החלטה 737: הרחבות למגורים באגודות.

החלטה מיום (מיום 17 בדצ' 1995), שעיקרם אפשרות רישום זכות חכירה לדורות ביח"ד ע"ש החבר הגר בה.

מספר המגרשים למגורים במסגרת ההרחבה יהיה עד למספר הנחלות המתוכננות בתוספת 15%. גודל המגרשים יהיה עד חצי דונם, וביישובי קו עימות ורמה"ג 1 דונם (החלטה 853). פיתוח התשתית יהיה באחריות האגודה, ובאישור ופיקוח המועצה האזורית.

מגרשי המגורים יוחזרו ע"י המינהל למועמדים שיומלצו ע"י האגודה, ומלבד שהמגרש מיועד למגורים והמועמד אינו בעל זכות בישוב חקלאי אחר. חברות / תאגידים ועמותות לא יהיו זכאים להיכלל במסגרת החלטה זו. העברת זכויות תהיה במסגרת הסכמת האגודה.

דמי החכירה המשולמים: במרכז הארץ 66%.
ביישובי עדיפות לאומית ב' 36%.
ביישובי עדיפות לאומית א' 22%.
ביישובי קו עימות 0%.

מערך הקרקע ללא פיתוח כפי שיקבע השמאי הממשלתי.

תמורת האמור יתקבל חוזה חכירה מהוון במעמד דח"ר 91%.

על פי הניסיון במרבית ההרחבות הקיבולת הינה 140 מ"ר בניה, ומכאן שדמי היתר במרכז הארץ, לדוגמה, הינם: 140 מ"ר X מחיר טבלה X 66%.

ככל הידוע כיום בשל הגדרת המעמד המשפטי של האגודה בקרקע בעת שינוי היעוד של הת.ב.ע (האגודה במעמד בר רשות ולא חוכר או בעלים שרק עליהם חל היטל השבחה עפ"י חוק) היטל השבחה ישולם ע"י מ.מ.י (נתון זה מצוי במחלוקת ואין לראות במידע זה קביעה משפטית או / ועובדתית).

תמצית החלטה 751: שינויים במבנה הארגוני והקצאת קרקע בקיבוצים

(החלטה 751, מיום 27/2/96). הצעה בדבר שינויים במבנה ארגוני והקצאת קרקע של קיבוץ שתבצע בו הפרדה מלאה בין השטח החקלאי לבין המגורים לרבות אפשרות של הרחבה למגורים. עפ"י ההחלטה מוצע, כי אם במתכונת ההתארגנות החדשה לא כל התושבים יהיו חברים באגודה, מוצע שתקום אגודה מוניציפאלית שבה יהיו חברים כל תושבי הישוב. ההחלטה בדבר ההפרדה תתקבל ע"י האסיפה הכללית של הקיבוץ. ועדת הפרוגרמות תאשר את השינויים.

האגודה תכין בתיאום עם מ.מ.י תוכנית חלוקה למגרשים לצורך אישור עפ"י חוק.

מגרשי המגורים יוחכרו תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים לתקופה של 49 שנה, עפ"י החלטה 737.

על ההרחבה יחולו כל הכללים שנקבעו בהחלטה 737.

האגודה לא תהיה רשאית לדרוש מהחברים המצטרפים לאגודה, תשלום בעד המקרקעין, פרט לערך מבנה קיים ופיתוח. שטח שלגביו ייחתם חוזה חכירה כאמור יוצא מחוזה ההשכרה של המשבצת.

במהלך שנת 1999, נתקבלה החלטה של היועץ המשפטי לממשלה (מר אליקים רובינשטיין), על פיה לא רשאיות האגודות לדרוש תשלום ממצטרפים חדשים תמורת קבלת הסכמת האגודות לרכישת זכויות במקרקעין. עובדה זו בצרוף פס"ד "מגשימים" שקבע כי אגודות לא יוכלו לקבוע מי יהיה זכאי לרכוש זכויות בתחומם, אלא הזכויות ימכרו במכרז פתוח, שמטו את הכדאיות הכלכלית (לקופת האגודות) והחברתית (לקהילה) של החלטות 737 ו- 751 ולמעשה חל קיפאון בנושא.

תמצית החלטה 727

החלטה מיום 3 ביולי 1995, ישיבה 300.

המינהל יוזם ומפתח תוכנית על קרקע של האגודה.

בתמורה לפיתוח מקבלת האגודה אחוז מתקבולי מ.מ.י בכסף או הקרקע המושבחת כדלקמן:

במרכז הארץ: 27%.

באזורי עדיפות לאומית ב': 28%.

באזורי עדיפות לאומית א': 29%.

האגודה מחויבת בתשלום פיתוח. היטל השבחה משולם ע"י המינהל.
גודל השטח עליו תחול ההחלטה זו עד שטח כפל הנחלות.

חקלאי פרטי יקבל פיצוי דומה אבל רק עד גודל נחלה מקובל בסביבה.
חברה לעיבוד חקלאי: מחצית הפיצוי הניתן לאגודה. הוגש בג"ץ בנושא.

לפיצויי כספי 91% משווי (X 27% - 29%).
פיצויי כספי בשלבים: 20% X 91% X 27% - 29% בהפקדה,
ומצטבר עד 60% X 91% X 27% - 29% במתן תוקף.

תמצית החלטה 717

החלטה מיום 20 ביוני 1995. החליפה את החלטה 441. כל אגודה רשאית ליזום תוכנית בשטח של לא יותר מ: 250 דונם למטרות תעשייה, מסחר בתי אבות וכו' במרכז הארץ, 300 דונם באזור עדיפות לאומית ב', ו- 350 דונם באזור עדיפות לאומית א'.

הקרקע תוצא מחוץ לחוזה המשבצת וייחתם לגביה חוזה חכירה חדש אם הקיבוץ או תאגיד שבשליטת הקיבוץ (לפחות 26% שליטה).
דמי היתר לקרקע עבור מפעל, אחוז מהשווי כמושבח.

במרכז הארץ: 51% מהשווי כמושבח.

באזורי עדיפות לאומית ב': 26%

באזורי עדיפות לאומית א': 16%

ליעודים שאינם תעשייה, בכל אזור: 51%.

הוצאות פיתוח באחריות האגודה.

היטל השבחה: במידה ויידרש ישולם ע"י האגודה.