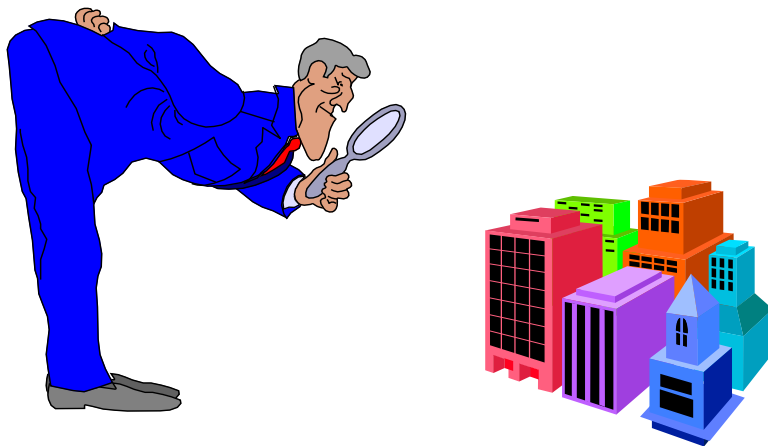


תקציר מסוכם לשמאי המקרקעין בנושא דיירות מוגנת

ערוך ע"י אהרון בוץ שמאי מקרקעין



מהדורה מעודכנת לחודש אפריל 2018

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.
4. חוק הגנת הדייר מקורו בחוקים המנדטוריים המוניציפאליים: פקודת בעלי בתים ודיירים (חוקי העזר) 1933 אז אפשרה ממשלת המנדט הבריטי לרשויות המקומיות לחוקק חוקי עזר להגנת הדייר, כפי שגם קרה בתל אביב בפרסום נשיא המועצה המקומית מאיר דיזנגוף שקבע כי כל חוזי השכירות של נכסים פרטיים או עסקיים יוארכו אוטומטית וסכום שכ"ד יוקפא נומינאלית. הבריטים הרחיבו זאת לכלל שטחי פלשתינה למגורים בשנת 1934 ולעסקים בשנת 1935. בהמשך, מלוא כובד החקיקה הוטל בתקופת מלחמת העולם השנייה בעת חקיקת חוקים להקפאה נומינאלית לדמי השכירות ואיסור פינוי דיירים שוכרים, לבתי מגורים בשנת 1940 ולבתי עסק בשנת 1941. לחוקים אלו לא נקבע מועד פקיעה. הסיבות לחקיקה מקורם באנגליה (ללא קשר לנעשה בפלשתינה דאז) שהצטרפה למלחמה וניסתה למנוע התעוררות בעיות סוציאליות שמקורם בדיור בעת המלחמה, בין היתר בשל החשש מההפצצות המסיביות שידללו את היצע הדירות (הערכה שהתבררה כנכונה) וכדי לאפשר שקט נפשי לחיילים בחזית.
5. ברבות השנים בוטל החוק בכל מקום שחוקק פרט לישראל וירדן.
6. בשנים 1954 ו- 1955 חוקק חוק הגנת הדייר הישראלי.
7. בשנת 1958 נחקק חוק דמי מפתח המגדיר את זכויותיו של הדייר המוגן.
8. בשנת 1971 חוקק חוק הגנת הדייר שכלל את כל החוקים הקודמים ועדכוני שכר הדירה.
9. בשנת 1972 חוקק החוק התקף כיום (נוסח משולב) ומשלב בין החוק המנדטורי והישראלי. לחוק תוקנו גם תקנות. כיום לא ניתן להפוך לדייר מוגן אם לא היית כזה.
10. עד להיום הוקמו כ- 5 ועדות לבחינת ביטול החוק או שינויו. בנושא פעילים עמותות מטעם דיירים ובעלי הבתים (אינטרסים כלכלים ופוליטיים), מעורבים בשיקולי ביטול ושינויי החוק.



יש לעיין בסעיפי החוק ולהכירם, להלן עיקרי הסעיפים:

תחולת החוק:

11. החוק חל על שכירות של בנין או חלק מבנין וחצר או גינה המשמשת את מטרת השכירות, דהיינו הבית נהרס (לדוגמה רעידת אדמה) אבדה הזכות.
12. החוק לא חל על קרקע שאין עליה בנין, אלא אם הושכרה לפני 8 במאי 1955, והיא משמשת לדייר כמקור פרנסה.
13. החוק לא חל על משק חקלאי או בנין שהינו חלק ממשק חקלאי.
14. שכירות ארוכת תקופה:
 - א. החוק לא חל על שכירות של יותר מ: 7 שנים שנעשתה אחרי 8 במאי 1955, אם צוין בחוזה שהשכירות אינה שכירות מוגנת.
 - ב. לא חל על שכירות לתקופה של 14 שנה שנעשתה לפני 8 במאי 1955.
15. החוק לא חל על שכירות למטרת פרסומת או ראויה אלא אם הדבר חלק מהפעילות במושכר.
16. החוק לא חל על שכירות של בתי מלון, פנסיון ובתי אירוח.
17. החוק לא חל על דירות שניתנו ע"י מעבידים לעובדיהם (לרבות המדינה כמעביד), אלא אם צוין בחוזה שהעובד דייר מוגן.
18. חשוב – נקודת ביטול: נכס שביום 20 באוגי 1968, לא היה דייר זכאי להחזיק בו, לא יחול עליו חוק זה, אלא אם כן צוין הדבר במפורש בחוזה.
19. החוק לא חל על נכס שהוחזר לבעלים אחרי 20 באוגי 1969, אלא אם כן הושכר וצוין במפורש בחוזה שהמשכיר דייר מוגן.
20. החוק לא חל על נכס בבנין או בתוספת בנין שבנייתם הושלמה לאחר 20 באוגי 1968, והושכר אחרי מועד זה, לא יחול חוק זה על השכירות.
21. החוק לא חל על נכס שהיה בידי שוכר לא מוגן ב: 20 באוגי 1968, אלא אם הוגדר במפורש בחוזה השכירות שהדייר מוגן, ובנוסף (בניית החלק המושכר הושלמה לאחר 1 בינוי 1953, והנכס הושכר לראשונה אחרי 28 באוגי 1953, או שהבנין הושלם לאחר 1 באפי 1954 והושכר לראשונה אחרי 3 במרץ 1955 או שהבנין נבנה לתעשייה שהוקמה עפ"י החוק לעידוד השקעות הון והושכר לראשונה אחרי 1953).

זכויות וחובות:



בעריכת: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות), עדכון ל – 4/2018

22. דייר לאחר תום תקופת שכירות (עליו חל החוק) יחולו עליו תנאי החוזה, כפי שהיה בתום תקופת השכירות, אלא אם שונו התנאים עפ"י הסכם או חוק.
23. דייר לא רשאי להשכיר את המבנה או חלק ממנו ללא הסכמת בעל הבית.
24. הורשת הזכות:
- א. דייר שנפטר, יהיה בן זוגו מוגן, בתנאי שגר עימו לפחות שישה חודשים לפני הפטירה.
- ב. באין בן זוג ילדים או קרובים אחרים, בתנאי שגר עימו שישה חודשים לפני הפטירה.
- ג. בן זוג של דייר שהתגרשו (והיו יחד שישה חודשים), וזכאי לגור בדירה מכוח הסכם גרושים או בימ"ש, אף אם חדל הדייר להחזיק בדירה לפני כן.
- ד. כנ"ל לגבי דייר הזונח את בן זוגו או ילדיו (הם מוגנים), בתנאי שגר עימו 6 חודשים סמוך ליום הסתלקותו ואין להם דירת מגורים אחרת. בעסק בתנאי שעבדו עם הדייר לפחות שנה.
25. עסק מוגן כל עוד הוא מנוהל ע"י הדיירים או בשמם.
26. הורשת העסק או הדירה המוגנת חלה רק דור אחד אלא אם:
- א. הדייר נפטר או זנח משפחתו ואין לו דירה אחרת.
- ב. כנ"ל לגבי עסק ומלבד שהיורשים או ההורים ימשיכו לעבוד בעסק והעסק דרוש לקיומם.
27. דייר ששכר בשכירות משנה והשוכר הראשי נפטר או חדל מלהחזיק בו, ולא היה אדם אחר לדייר, יהיה דייר המשנה לדייר ראשי, במידה ולא היו עילות פינויי נגד השוכר הראשי, עפ"י תנאי השכירות הראשונים.
28. לבית דין סמכות לאשר לדייר לעשות דברים גם אם בעל הבית אינו מסכים כגון: שינויי מטרת השכירות לו או יורשו אם הדבר דרוש לקיומו, להשכיר חלק בשכירות משנה, שינויים ותיקונים ולהתקין תורן אנטנה או דוד שמש.
- דמי שכירות של דירות:
29. חדר: חדרי כניסה ששטחם פחות מ: 8 מ"ר, חדרי שירות ומטבחים אינם חדר. חצי חדר: חדר ששטחו 6 – 8 מ"ר או חדרי כניסה.
30. דמי שכירות לדירה הינם דמי השכירות ששולמו לדירה ב – 1971, בתוספת השינויים שנקבעו בתקנות, עפ"י סעיף 45.
31. בסעיף 45 מצוין שהממשלה תתקין אחת לשנה תקנות לשינויי דמי שכירות יסודיים. שיעור התוספת נע בין 70% ל – 100% מעליית המדד.

בעריכת: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות), עדכון ל – 4/2018

32. דמי שכירות של בתי עסק: (דמי שכירות מרביים, דהיינו נמוכים)
א. יקבעו עפ"י הסכם בין דייר לבעלים ובאין הסכמה עפ"י קביעת ביהמ"ש.
ב. החל מיום 1 בינוי 1983 יהיו דמי השכירות בתוספת 300%, ואחת ל – 4 חודשיים יועלו עפ"י עליית המדד.
ג. בנין שנבנה אחרי 1 בינוי 1946, והושקעו בו השקעות מיוחדות או שהוא בנין משוכלל, ניתן יהיה לקבל בעבורו דמי שכירות מעבר לדמי השכירות המרביים (שהם דמי שכירות נמוכים).
33. שירותים ותיקונים: בעל הבית חייב באחזקה ותיקונים הדרושים לאחזקתו התקינה של הבנין לרבות גינה או חד"מ והם יחולו מחצית על דייר ומחצית על בעלים (נקבע מפני שבד"כ הדבר בניגוד לרצון בעל בית אינו מעוניין להאריך את תקופת חיי המבנה).



34. זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח: דייר יוצא זכאי לחלק מדמי המפתח (הדמ"מ) בעת החלפת דייר ע"פ חלק ג', פרק א', סעיפים 74 – 77 (מצורפים), ובתמצית:
א. חלקו של דייר שהחל להחזיק 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 חמש שנים : 50% .
- ד. דייר יוצא שלא נתן דמי מפתח והחזיק בו יותר מ: 5 שנים :
החל להחזיק אחרי 14 באוג' 1958 : 60% .
החל להחזיק לפני 14 באוג' 1958 : 66.66% .
- ה. סעיפים ג' – ד' אינם רלוונטיים בבתי עסק, שם פחת הדמ"מ לערך זניח, בשל תשלום דמי שכירות מוגנים בסכום שווה לדמי שכירות ראויים.
- ו. לגבי דייר שירש, יראו את התקופה לפי התקופה שהחזיק הדייר הקודם + התקופה הנוכחית.
35. 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).
36. נוהל וסדרי דין לעניין דמי מפתח:
במידה ואין הסכמה בין בעל הבית לדייר בדבר פינויי או בדבר חלוקת דמי המפתח, רשאי הדייר היוצא לשלוח לבעל הבית, בדואר רשום, הצהרות בכתב בהם הפרטים לגבי:
- א. שהוא מוכן לפנות את המושכר מ- 30 ולא יאוחר משלושה חודשים הבאים.
ב. פרטים על הדייר המוצע.
ג. החלק בדמי המפתח שהוא דורש לעצמו.
ד. לגבי בית עסק חלק המוניטין.
ה. בעל הבית יודיע תוך 30 יום אם הוא:
מעוניין להחזיר את הנכס לעצמו ומסכים לדמי המפתח.
רוצה להחזיר את הנכס לעצמו וחולק על דמי המפתח.
מסכים לדייר המוצע ולדמי המפתח.
מסכים להשכיר אך חולק על הדייר ודמי המפתח.
37. ניתן גם שדייר יוצא אינו מציע דייר במקומו.
38. עילות פינויי 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 פינויי.
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. אם 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 שינויי מושכר), הודיע בכתב לדייר, והעמיד דיור חלוף (כנ"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 שמשתקפת בפסיקות בתי המשפט, היא כי לפחות בעסקים נוטת הכף לטובתם הכלכלית 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.

החל מ: 1/1/98 דיירים שלא שילמו דמי מפתח בעת הכניסה ישלמו דמי שכירות ראויים / ריאליים:

22. אופטיקה, 23. תכשיטים, 24. מסעדה, 25. קונדיטוריה קמעונית, 26. בית קפה (בסייגים).

בעריכת: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות), עדכון ל – 4/2018

בתי העסק שהדייר המחזיק בהם לא שילם דמ"מ בכניסה:

החל מיום 1 בפב' 2002, כל בית עסק שבו דייר מוגן, שלא שילם דמי מפתח בעת הכניסה (היה שם בעת כניסת החוק לתוקף או נכנס בנעלי דייר כזה, לדוגמה כירוש), ישלם דמי שכירות מוגנים ראויים / ריאליים.

המשמעות: שאין הבדל בין החמישה הנוספים 26 – 22, לכל בית עסק אחר.

בדצ' 1999 הגישה התאחדות בעלי הבתים עתירה כנגד המדינה ושר השיכון בדרישה להכניס לרשימה גם את בתי המרקחת, מוסכים, חנויות נעליים, בתי קפה, מסעדות ועוד.

דייר מוגן (ברשימת ה – 21) ששילם דמי מפתח כדי להיכנס לנכס יקבל הנחה של $\frac{1}{4}$ מדמי השכירות ב - 8 שנות השכירות הראשונות.

אם דייר מוגן שילם את הדמ"מ אחרי 31 בדצ' 1982, ולא שילם דמי שכירות מופחתים יופחתו $\frac{1}{5}$ מדמי השכירות (כנ"ל לגבי דייר שהשקיע בנכס לאחר 31 בדצ' 1982, הפחתת $\frac{1}{5}$ מהתוספות – 30% + מידוד - לדמי השכירות עפ"י הפרסומים).

חוק הגנת הדייר (מוסדות ציבור) תשכ"ד 1964

מוסד ציבורי: סיוע לנזקקים, מוסד דת (כולל בית כנסת), אומנות, חינוך, תרבות, הכשרה מקצועית, מועדון נוער, מפלגה, ספורט, כל מטרה אחרת עליה הכריז שר השיכון באישור ועדת הפנים של הכנסת.

מושכר ששימש כולו או רובו למטרת מוסד, בהסכמת בעל הבית, רשאי בית הדין, עפ"י בקשת המוסד או הדייר, להכריז על המוסד כעל שוכר המושכר במקום הדייר (גם בחלק מהנכס).



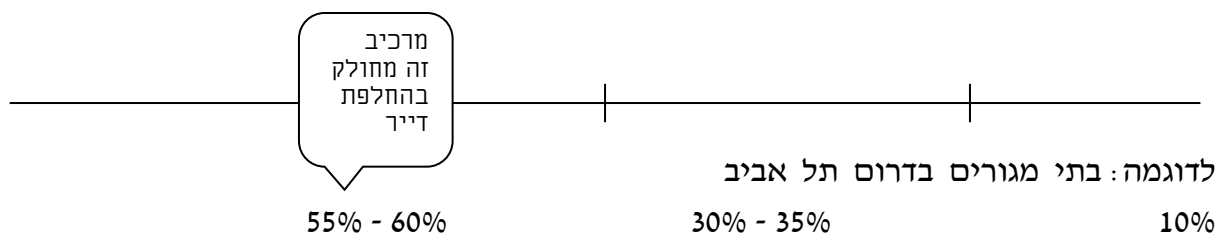
תקנות הגנת הדייר (החזקת הבית ותיקונים) התשל"א 1971

התיקונים הדרושים להחזקת הבית במצב תקין וראוי לשימוש הם כמפורט להלן:
התיקונים יעשו ע"י בעל הבית למעט תיקונים שהם בשימוש של הדייר.

- א. תיקון ביסוס, סדקים ושקיעת מרצפות.
- ב. תיקון פגמי קונסטרוקציה לרבות קירות פנים.
- ג. תיקונים בקירות החוץ.
- ד. תיקונים בחדרי הכניסה והמדרגות.
- ה. תיקון הגג ומתקניו.
- ו. תיקונים בחצר.
- ז. אינסטלציה סניטארית.
- ח. חשמל.
- ט. תיקון חלקי בית אחרים העומדים לשימושה של הדירה.

מושגי יסוד

מרכיב בעלי הזכות בנכס תפוס מתחלק כדלקמן:
פחת כלכלי שווי זכות הבעלות שווי זכות הדייר המוגן (דמ"מ)



מרכיב הדמ"מ הוא המרכיב המחולק בהחלפת דייר, ראה סעיף 32 (חלק ג' לחוק), בד"כ 1/3 לבעל הבית 2/3 לדייר היוצא.

בעריכת: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות), עדכון ל – 4/2018

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.

דרך החישוב: אומדן דמי שכירות ראויים $RF =$

דמי שכירות מוגנים $RC =$

יתרון כלכלי לשוכר $RF-RC =$

היוון היתרון בשיעור היוון של ריבית אלט' 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) $N =$

בעריכת: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות), עדכון ל – 4/2018

גובה הדמ"מ: בפועל מושפע שיעור הדמ"מ משווי הנכס, דהיינו, מהביקוש. ככל שהביקוש גבוה יותר הפרש דמי השכירות RF 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 + דייר בבית עסק שלא שילם דמ"מ בכניסה): בנכסים אלו משולמים דמי שכירות ראויים מכאן שעיקר הזכות הינה הגנה בפני אי סילוק. בפועל קימת סברה ששווי דמ"מ במקרה כזה נע בגבולות 5% - 10% משווי הנכס.

שווי זכות הבעלות: נובעת מ:

א. הביטחון בקבלת דמי השכירות המופתים 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 המוונים (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%).

לדוגמה:

נתון: נכס מסחרי עם דייר מוגן

שווי דמי שכירות ראויים בשוק (RF)	\$ 1,000 / לחודש
דמי שכירות מוגנים	\$ 170 / לחודש
שיעור היוון אלט' 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 $(\$ 1,000 \times 12) / 8.5\% = \$ 141,000$

התחשיב:

אומדן הדמ"מ = שווי זכות הדייר המוגן בנכס:

\$ 1,000 – \$ 170 =	\$ 830	היתרון הכלכלי לחודש
830 X 12 =	9,960	היתרון הכלכלי לשנה
(A) \$ 85,000		היוון היתרון ל – 15 שנה 8% שנתי

שווי זכות הבעלים בנכס כתפוס:

\$ 170 X 12 = \$ 2,040	קבלת דמי שכירות שנתיים מוגנים
(B) \$ 23,500	היוון ל – 15 שנה 3.5% שנתי
(D) \$ 19,500	שווי קרקע + שלד \$ 50,000
(B + D = E) 43,000	דחויי 15 שנה, 6.5%
	סך שווי זכות בעלות

מכאן שהפחת הכלכלי: \$ 140,000 – (43,000 + \$ 85,000) = \$ 12,000

דרך נוספת לחישוב שווי זכות הבעלות:

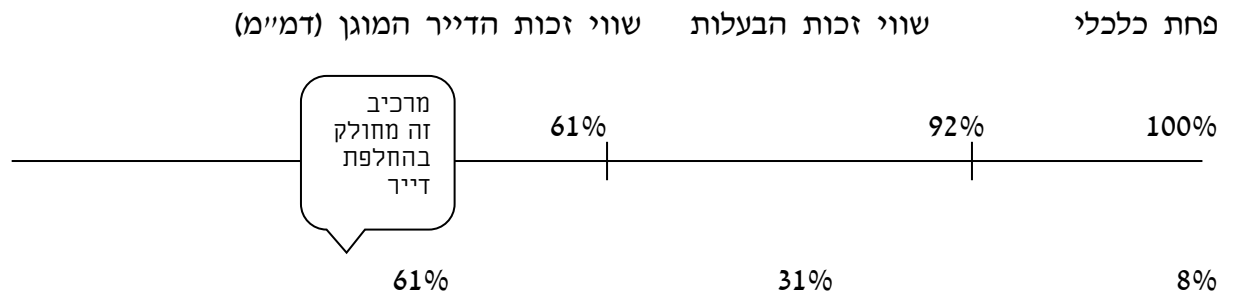
\$ 140,000	שווי הנכס כפנוי
\$ 99,500	*בניכויי עלות פינויי הדייר המוגן
\$ 40,500	יתרה לשווי זכות בעלים

הערה: בהתעלם מ"פחת כלכלי".

*השכרת נכס חליפי בדמי שכירות ראויים \$ 12,000 / לשנה, למשך 15 שנה, בשיעור היוון ראוי של 8.5% (הפרש \$ 1,500 לגישה הכלכלית). בהנחה שלא קיימים עלויות פינויי, 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)	\$	<u>(43,000)</u>	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):

$$61\% \times 66.66\% = 40.66\% : \text{ חלקו של הדייר היוצא בדמ"מ}$$

$$61\% \times 33.33\% = 20.33\% : \text{ חלקו של הבעלים בדמ"מ}$$



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 אם 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 לשוויי זכות הבעלות התפוסה). סעיף 31. (2), תיקון מספר 3, 16 בפב' 1979 לחוק מע"מ.
- ז. דייר מוגן זכאי לפיצויים בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ופיצויי הפקעה יחסיים (פס"ד מנדלבאום).
- ח. קיים קושי לשעבד הזכות וכמעט שלא משעבדים זכות זאת.
- ט. דמי פינוי יכולים להיות או דיור חלוף או דמ"מ, ולשניהם תוספת של כל או חלק מהמפורט להלן, ע"פ תוצאת מו"מ: הוצאות העברה + מוניטין (לרבות הפסדים בתקופת ההרצה במקום החדש) + הפסדים בהעברה + משכורות לעובדים בעת העברה (פס"ד דוידוביץ נגד אתרים כימת זאת ביחס כולל של 4/3).
- י. מוניטין קשור במיקום והינו התוספת השולית של הרווח העסקי מעבר לרווח הממוצע או המקובל בענף.
- יא. כאשר דמי השכירות מופחתים, לזכות ההגנה בפני אי סילוק אין ערך כלכלי משמעותי. בדמי שכירות ללא תקרה המשמעות הכלכלית של אי סילוק שווה ל - 10% - 5% משווי הנכס בגין חסכון צפוי בהוצאות העברה והפסדי העברה.
- יב. בית דין העוסק בחוק: בית הדין לשכירות.
- יג. 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% והנכס בבעלותכם.
- יד. במחוז תל אביב בלבד – מסחר: 50% לדייר המוגן / 50% לבעלים.
- יד. אין קשר בין חוק זה לפרויקטים ששמו "דיור מוגן לקשישים".

בעריכת: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות), עדכון ל – 4/2018

פסקי דין נבחרים

פס"ד דוידוביץ נגד אתרים: פס"ד מנחה לפינויי. נפסק כי דמי פינוי יהיו הדמ"מ $1/3 + 3/3$ הדמ"מ ישולמו בעת הפינוי יחד $4/3$.

פס"ד זילברשטיין: (ר"ע 241/85). פס"ד דן במושכר שבשימוש משטרת ישראל ברח' הרכבת 14. בפס"ד נקבע בין היתר כי ההכנסה הסבירה לבעל הבית בהתחשב בתנאים, בסביבה, במושכר ובגיל המבנה:
למבנה : 8%.

דייר מוגן ללא תקרה: 12.5% (כיום סביר יותר ש: 9%).
פס"ד העלה את שווי זכות הבעלים בנכסים תפוסים, ללא תקרה.

פס"ד מנדלבאום: ע"א 511/88, אריה מנדלבאום נגד הועדה המקומית ראשלי"צ, פ"ד מד (3), ע"מ 522, בפני השופט שמגר. דייר מוגן זכאי לפיצויי 197 ופיצויי הפקעה (דייר מוגן שניהל בית עסק של בית ספר ללימוד נהיגה ויעוד הקרקע שונה לחניה עם הפקעה).

