

שם הקורס: "גישות ועקרונות"

תקציר מסוכם בנושא

**חילוץ רווחיות מפרויקטים לבניה.
ליווי בנקאי לפרויקטים,
עסקאות חליפין (קומבינציה),
מימוש זכויות תמ"א 38
ותמ"א 70,
"פינוי בינוי"**



המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

חילוץ רווחיות מפרויקט בניה

חילוץ הרווחיות בפרויקטים לבניה נעשה בגישת החילוץ (שווי שיורי) למרכיב הרווח היזמי מהשווי. פרויקטים לבניה מגוונים ויכולים להיות לבניה רוויה למגורים, בניה צמודת קרקע למגורים, משרדים, תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מסחר, מלונאות, תחנות דלק ועוד. חילוץ 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 בניה רוויה צריכה להותיר רווח בשיעור 25% מעלויות או 20% מתקבולים, כאשר לא מועמסות עלויות מימון.

ליווי פרויקטים בבניה על ידי המערכת הבנקאית מסחרית / חוץ בנקאי

פרויקט בניה ממומן בד"כ בחלקו ע"י הון עצמי וביתרתו על ידי אשראי שמעמיד הבנק המלווה את הפרויקט (או גוף מימון חוץ בנקאי).

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

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

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 בין היתר 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 או החזר כספי 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 באותם ימים, 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".

הכוונה הראשונית (שלא תמיד נשמרת) הינה כי 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 בחילוף רווחים עוד במהלך חיי הפרויקט.

דו"ח ליווי ראשוני / דו"ח אפס: לצורך העמדת מסגרת האשראי הנדרשת, הבנק דורש מהיזם דו"ח כדאיות כלכלית ראשוני המכונה גם "דו"ח אפס". דו"ח אפס מוכן על ידי מפקח מטעם הבנק מתוך רשימת מפקחים מוכרים על ידי 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 על ידי שמאי מקרקעין, כלכלנים ומהנדסים.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

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.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

דוגמה לתזרים מזומנים:

פרויקט הקמת בנין מגורים רחוב עוזיאל 13, אשדוד							
תזרים תזומנים לפני מס (אלפי ש"ח ללא מע"מ לחברה, כולל מע"מ לפרטיים)							
	5	4	3	2	1	רבעון	סך הכל
סעיף							
קצב מכירות							
2 חד' עורפי 3			1	1			
1 חד' חזיתי 3		1					
2 דירות גג	2						
1 דירות 7,8	1						
6 טה"כ יח"ד	3	1	1	1			
2,031 סך הכנסות	1,573	295	130	33	0		1,779.38 ₪
תשלומים							
850 קרקע					850		
34 מס רכישה					34		
60 היטל השבחה					60		
310 תוספת בניה	62	62	62	62	62		
50 שיפוץ 7,8	10	10	10	10	10		
155 שיפוץ בנין	52	52	52				
43 אגרות בניה ופיתוח					43		
40 תכנון ויועצים	6	6		14	14		
20 פרסום ושיווק	5	6	3	3	3		
30 הנהלה וכלליות	6	6	6	6	6		
20 ב.צ.מ.	4	4	4	4	4		
145 מע"מ	14	14	14	14	89		
1,757 סך הוצאות	159	160	151	113	1,175		1,690.73 ₪

תזרים נטו	1,415	135	(21)	(80)	(1,175)
תזרים מצטבר	199	(1,194)	(1,307)	(1,265)	(1,175)
מימון (75)	(9)	(22)	(22)	(21)	(10)
תזרים כולל	191	(1,215)	(1,329)	(1,286)	(1,185)

שיעור היוון שנתי 8.5%	8.00%	ע.נ.נ.	N.P.V.	161
שיעור היוון רבעוני 2.1%	1.95%	ש.ת.פ. רבעוני	I.R.R.	5.2%
שער הדולר	₪3.20	מקסימום נדרש		1,329
		תקבולים צפויים מהמכירות		2,031
		עלויות לפני מימון	(1,757)	
		הוצאות מימון	(75)	
		עלויות כולל מימון		(1,832)
		רווח צפוי		199
		שעור הרווח מהמכירות		9.8%
		שעור הרווח מהעלויות		10.9%

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

ההבדל המהותי בין דו"ח שמאי לדו"ח ראשוני (דו"ח אפס) שהינו דו"ח כלכלי סובייקטיבי לפרויקט ויזם (ולא שומת מקרקעין אובייקטיבית) 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 15% מעלויות או 12% מתקבולים (משתנה עם התקופות), ועדין יחשב לרווח סביר.

דו"ח תקופתי: (מסופר החל מדו"ח מספר 1, כהמשך לדו"ח הראשוני שניקרא לפיכך דו"ח אפס בסדרת הדוחות לפרויקט), 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 יתרת תקבולים ועלויות לגמר בניה, השוואת המצב בפועל לתחזית התזרים 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.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

להלן תחשיב לדוגמה לחילוף רווחיות בפרויקט בניה למגורים בבניה רוויה:

הערה: סכומי התקבולים והעלויות מובאים כדוגמה לראשי תקבולים ועלויות:

ראשיתו של תחשיב לבחינת רווחיות הינה ניתוח סטטוטורי לצפיפות וקיבולת בניה.

שטח עקרי במ"ר		יח"ד	=	מ"ר	ניתוח סטטוטורי כנתון לתחשיב חילוף 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 בנוסף לממ"דים
500.0	:	24	=	20.8	שטח שירות ממוצע ליח"ד
				132.8	שטח ברוטו עילי לדירה כולל העמסת שטחי שירות
				1,224.0	שטח תת קרקע (חניה אחת 45.0 מ"ר + מחסן 6.0 מ"ר)
					יבנו 6 קומות + קומות חדרי גג מעל קומת קרקע מפולשת בחלקה. בכל קומה מעל ק"ק 4 יח"ד טיפוסיות. מרתף דו קומתי.

בשלב הבאים יחושבו תקבולים ועלויות.

מעלויות במגורים הנבנות ביוזמה עסקית יש לקזז את מרכיב המע"מ מהשווי.

יח"ד		שווי דירה טיפוסית	=	דירות טיפוסיות בממוצע
20	X	3,200,000 ₪	=	64,000,000 ₪
			+	
4	X	4,000,000 ₪	=	16,000,000 ₪
				80,000,000 ₪
				סה"כ תקבולים
				סך תקבולים
				כולל מע"מ
				80,000,000 ₪
				מרכיב מע"מ
				118%
				67,796,610 ₪
				בניכוי מרכיב המע"מ

עלות רכישת הזכות בקרקע תינתן כנתון או תוערך בשיטות ושיקולים שמאיים, אם נרכשה בעבר בסכום שאינו רלוונטי להיום.

בניכוי	-	עלות הרכישה ללא מע"מ, אם חל מע"מ ברכישה	9,600,000 ₪
עלות רכישת הזכות בקרקע (נתון עסקה)		שווי הקרקע כ - 400,000 ₪/ליח"ד בממוצע	

את עלות הבניה הישירה מומלץ לחלק לשטח עקרי, ממ"ד, שטחי שירות, חדרי ומרפסות גג ושטחים תת קרקעיים.

עלות הבניה הישירה		שטח בניה במ"ר	=	עלות למ"ר בניה
עלות הבניה הישירה לשטח עקרי עילי		2,400	=	24,000,000 ₪
עלות הבניה לממדי"ם		288	=	2,937,600 ₪
עלות הקמת חדרי ומרפסות הגג		92	=	1,012,000 ₪
עלות הבניה הישירה לשטח שירות עילי		500	=	3,500,000 ₪
עלות בניית מרתפים		1,224	=	3,916,800 ₪
סך עלות הבניה הישירה				35,366,400 ₪
				מ"ר בניה עילית (ישמש לבקרת עלויות בסוף התחשיב)
				3,280

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

עלויות הנלוות לעלויות הבניה וגם הם משולמות על ידי היזם.

בבחינה שמאית סביר שעלויות המימון יהיו בשיעור 22% - 25% מעלות הבניה הישירה.

באופן יוצא דופן במקרה הדוגמה 28% בשל כמות דירות מצומצמת יחסית בפרויקט.

עלויות נלוות לבניה				
עלות בניה ישירה		אחוז מעלות בניה		
35,366,400 ₪	X	5.0%	=	1,768,320 ₪
35,366,400 ₪	X	1.5%	=	530,496 ₪
35,366,400 ₪	X	1.5%	=	530,496 ₪
הנהלה וכלליות כאחוז מעלות בניה ישירה				
עלויות פיקוח באתר 1.5% מעלות בניה ישירה				
עלויות צילומים והעתקות				
עלות ליח"ד		יח"ד		
25,000 ₪	X	24	=	600,000 ₪
2,500 ₪	X	24	=	60,000 ₪
עלות תכנון ויועצים				
חיבור חשמל חד פזה				
עלות למ"ר		מ"ר עילי ברוטו		
400 ₪	X	3,280	=	1,312,000 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח שטח עילי				
עלות למ"ר		מ"ר מרתף ברוטו		
200 ₪	X	1,224	=	244,800 ₪
אגרות בניה והיטלי פיתוח שטח תת קרקעי				
עלות רכישה		שיעור מס הרכישה		
9,600,000 ₪	X	5.0%	=	480,000 ₪
מס רכישה לרכישת הזכות בקרקע				
תקבולים כולל מע"מ				מדידות ומשפטיים (לא כולל רישום הבית המשותף המשולם
80,000,000 ₪	X	1.0%	=	800,000 ₪
כ - 1.5% משווי רכישת הדירה ע"י הרוכשים)				
80,000,000 ₪	X	2.5%	=	2,000,000 ₪
הוצאות פרסום ושיווק 2.5% מהתקבולים כולל מע"מ				
סך עלויות		תלוי בגודל		
בניה ישירה				
35,366,400 ₪	X	5.0%	=	1,768,320 ₪
מעלות בניה ישירה		28.54%		10,094,432 ₪
בלתי צפוי מראש - בצ"מ / בנ"מ (בלתי נצפה מראש)				
סך עלויות נלוות				

עלויות מימון				
תקבולים כולל מע"מ		שיעור העמלה		
80,000,000 ₪		1.2%	=	960,000 ₪
עמלת ערבות חוק מכר 1.2% מתקבולים כולל מע"מ				
עלות בניה ישירה		שיעור העמלה		
35,366,400 ₪	X	1.0%	=	353,664 ₪
עמלת ליווי בניה (במו"מ עם הבנק)				
סך עלויות בניה				
נלוות		בממוצע לשנה חשיפה*		
45,460,832 ₪	X	4.5%	=	2,045,737 ₪
עלויות מימון בנקאיות				
		7.4%	=	3,359,401 ₪
סך עלויות מימון				
עלויות מימון*: הבניה אומנם נמשכת שנתיים אולם המינוס בחשבון הבנק יהיה בממוצע 12 חודש משום שמשלב מסויים יגבו תקבולי המכירות.				

הערה: עלויות המימון על פי רוב יהיו תוצאת תזרים מזומנים ולא מכפיל בשיעור מעלויות.

סך עלויות (קרקע+בניה+נלוות+מימון) תקבולים ללא מע"מ				
67,796,610 ₪	-	58,420,233 ₪	=	9,376,377 ₪
יתרה לרווח יזמי				
יתרה לרווח יזמי		סך עלויות		
9,376,377 ₪	:	58,420,233 ₪	=	16.05%
שיעור הרווח מעלויות				
יתרה לרווח יזמי		תקבולים ללא מע"מ		
9,376,377 ₪	:	67,796,610 ₪	=	13.83%
שיעור הרווח מתקבולים				
הרווח סביר בהתייחס לעובדה שהעלויות כוללות עלות מימון וליווי בנקאי.				

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

בקרה לעלות ליח"ד, ללא קרקע וללא מימון בהתייחס לבנייתו של מרתף העלות סבירה	=	24 ₪	:	45,460,832 ₪
סך עלות בניה עילית	=	41,544,032 ₪	-	45,460,832 ₪
אגרות והיטלים למרתפים		244,800 ₪		
יתרת עלות בניה לשטח עילי		41,299,232 ₪		
סך עלויות הבניה למ"ר עילי מקורה	=	12,591 ₪	:	41,299,232 ₪
סביר ביחס ל - 10,000 ₪ * 125% לנלוות = 12,500 ₪.				פרט לאגרות והיטלים לא הועמסו נלוות על המרתפים

**חילוץ הרווחיות בפרויקטים לבניה המאופיינים כעסקאות רכישת שירותי בניה
מצד בעלי הזכות במקרקעין - עסקאות חליפין, תמ"א 38 ו"פינוי בינוי"**

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 שיישארו 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" או הסכם חליפין.

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).

הסיבות לקיום עסקת חליפין:

- א. התגברות על בעיית נזילות (לא צריך לרכוש את הקרקע).
- ב. חסכון בעלויות מימון, ע"י שיפור תזרים המזומנים.
- ג. חלוקת סיכון ליזם עם בעל הקרקע.
- ד. תכנון מס.

יתרונות וחסרונות לצדדים בעסקה:

בעל הקרקע:

יתרונות:

- א. תמורה בשטחים בנויים תוך הבטחת רווח סביר למשך זמן ביצוע הפרויקט.
- ב. תכנון מס: מס שבח ומכירה (דחיית חלק מהמס).
- ג. הקטנת הסיכון בעסקה על ידי השארת הקרקע בבעלותו.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

חסרונות:

- א. דחייה בקבלת התמורה לעומת עסקת מזומן.
- ב. תלות ביזם לעניין גמר בניה ורמתה.
- ג. סיכון בדבר יכולתו של היזם לגמור את הבניה.
- ד. אי ודאות באשר לשווי התמורה בגמר בניה, בפרט במצב כלכלי כפי שהוא היום.
- ה. חסרון באי הנזילות של הנכס.
- ו. סיכון באשר לאפשרות המימוש בגמר בניה, כתוצאה מתלות ברמת הביקושים.
- ז. סיכון בהתדיינות משפטית בכל הכרוך במסירת התמורה, רמתה וכו'.

קבלו / יזם:

יתרונות:

- א. חסכון במימון (מרכיב רכישת הקרקע גבוה וכבד בתחילת הפרויקט).
- ב. תכנון מס.
- ג. צמצום הסיכון על ידי מכירה רעיונית של חלק מיחידות התמורה לבעל קרקע.
- ד. חסכון בהוצאות נלוות (תשלום אחד למתווך ועו"ד לעסקה ולמכירת דירות לבעל קרקע).

חסרונות:

- א. הקרקע רשומה על שם בעל הקרקע עד סוף העסקה.
- ב. עמידה בלוח זמנים מול התחייבויות לבעל הקרקע.
- ג. פיקוח צמוד של בעל הקרקע.
- ד. בעיה במשכון הקרקע. בולט בליווי פיננסי.

חישוב אחוז הקומבינציה

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

בבחינת מיקום 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
100% פחות חלקו של בעל הקרקע = חלקו של היזם קבלן).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

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 להקפיץ את שווי הזכות בקרקע מיום חתימת העסקה ליום גמר בניה. המתאם המקפיץ נקרא "מקדם התמורה" (המבוסס על מקדם ההיוון), מופעל על שווי הקרקע. עורך ומגבש השיטה הינו שמאי המקרקעין בן ציון גולדשטיין.

קביעת מקדם התמורה: כל המספרים המובאים להלן דוגמה בלבד, לדרך ההתייחסות, ואין להקיש מהם למציאות המתקיימת כיום.

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: כחליף 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 מצידו הוא ירצה קצת יותר נניח 13%. מכיוון שמקדם זה הוא לשנה בלבד יש להתאימו למשך זמן הבניה. אם הבניה שנתיים נעלה בחזקת 2 $1.13^2 = 1.28$

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

8.0%	חסכון בעלות מימון הקרקע
	חסכון ע"י מכירת חלק מהדירות מראש
5.0%	לבעל הקרקע
	חסכון בהוצאות עקיפות ע"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%.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

גורמים משפיעים על מקדם התמורה:

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

מע"מ שירותי בניה:

מתקיים רק בעסקת בניה למגורים (שווי דירות מגורים כולל מע"מ) כשבעל הזכות בקרקע הינו אדם פרטי שאינו יכול להתקזז על מרכיב המע"מ. 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:

$$= (4 \text{ דירות } \times 100 \text{ מ"ר} = 400 \text{ מ"ר } \times 10,000 \text{ ש"ח } \times 18\%)$$

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

חישוב המע"מ הינו חסרונה של גישה זו משום שבעזרת התחשיב אנו מנסים לקבוע את שטחי התמורה לבעל הקרקע בעסקה. דהיינו, הדבר מחייב שימוש באמצעות נוסחה בנעלם אחד.

שווי הקרקע:

מחושב בדרך שמאית רגילה עפ"י גישת ההשוואה / השווי השיווי לשווי 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.

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

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

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

בעת שימוש בטכניקה זו יש להקפיד על שני דברים זמן ומע"מ:

זמן: המונה והמכנה צריכים להיות באותה נקודה על ציר הזמן שהיא יום גמר בניה. המונה באמצעות "מקדם התמורה" והמכנה במילא מתקיים כבנוי ביום גמר בניה.

מע"מ: נוגע רק לפרויקט בניה למגורים שבו בעל הקרקע פרטי (בכל פרויקט אחר המע"מ אינו פרמטר בנוסחה): אם הוצב מע"מ שירותי בניה במונה יש להציב מע"מ בשווי הפרויקט כגמור.

אומנם מרכיב המע"מ שונה לחלוטין. במונה הוא רק על עלות בניית דירות בעלי הזכות בקרקע ובמכנה מע"מ על שווי (קרקע + בניה + רווח) הפרויקט כולו, אולם הדבר עקרוני. קיומו של מרכיב מע"מ במונה מחייב קיומו של מרכיב מע"מ במכנה.

לעניין מרכיב המע"מ בנוסחה: עורך ומגבש השיטה – שמאי המקרקעין בן ציון גולדשטיין הביא בחשבון את מרכיב המע"מ בנוסחה. יחד עם זאת, ניתן ואף מומלץ במבחן לבצע את התחשיב ללא מרכיב המע"מ גם במונה וגם במכנה, גם בפרויקטים לבניה למגורים בהם בעל הקרקע פרטי, ובכך לפשט את התחשיב.

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

הגישה ההנדסית

הגישה מחשבת את אחוז הקומבינציה לבעל הקרקע ולקבלן בו זמנית (שלא כמו הגישה הכלכלית הבוחנת רק את בעל הקרקע).
הגישה ההנדסית בוחנת את תרומתו הכלכלית של כל אחד מהצדדים לעסקה, אחד ביחס לשני.

בעל קרקע: מרכיב התרומה העיקרי הינה הקרקע כמושבחת על פי כל תוכניות בנין העיר שבתוקף ומרכיב המע"מ.

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

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

הערה: המוצע כאשר כל צד משלם את המיסים וההיטלים החלים עליו על פי חוק.

אופן החישוב:

שיעור הקומביניציה

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

תרומת בעל הקרקע: שווי הזכות בקרקע על פי שוויה כמושבחת וזמינה לבניה (ניתן להתעלם ממע"מ שירותי הבניה).

תרומת הקבלן: ערך נוכחי של עלויות בניה ללא מע"מ. נניח בניה של שנתיים בתוכם מתחלקים עלויות הבניה בפריסה ליניארית (שווה). ניתן לפרוס תזרים מזומנים ולהוון שנתי (נניח 5%), לחילופין מכיוון שהפריסה ליניארית, לבניה של שנתיים (בליניארי דחייה ממוצעת שנה). לדוגמה לשנתיים - ניתן להקטין את סך הוצאות הבניה ב- 5% (1.05 / הוצאות הבניה).

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 רמ"י:

תשלום דמי הסכמה (בחוזה לא מהוון) או עלות היוון.

תשלום דמי היתר / הקניית בעלות.

תשלום מס רכישה על דמי היתר / הקניית הבעלות.

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.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

עסקת נטו

הערה: כאשר כל צד משלם את המיסים וההיטלים החלים החל עליו על פי חוק, ובעל הקרקע אדם פרטי, רק למע"מ שירותי הבניה השפעה על התחשיב (וגם הוא על פי ההמלצה יכול שיקוזז מהמונה והמכנה).

אולם, עסקאות קומבינציה רבות נעשות בשוק כאשר הקבלן לוקח על עצמו את התחייבויות בעל הקרקע, כולן (אלו יכוננו עסקאות נטו) או חלקן (אלו יכוננו עסקאות נטו חלקי), כלפי שלטונות המס. לפעמים בעל הקרקע מקבל כסף מזומן (נכנס תחת נטו חלקי, כאילו המזומן התקבל תשלום חלק מהמיסים).

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 בדרי"כ בזמן אפס).

לדוגמה:

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

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

שיעור הקומבינציה

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

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

תרומת בעל הקרקע (A): שווי הקרקע על פי 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 נוכח) מפני שתשלומים אלו מבוצעים בזמן אפס.

הבהרה: יחד עם תוצאות התחשיב התיאורטי יש לוודא כי ליזם / קבלן, נותר שיעור רווח סביר ביחס למקובל בשוק.

לוחות הזמנים לתשלום:

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

מס רכישה: 50 יום לאחר ביצוע העסקה.

תשלומים לרשות מקרקעי ישראל: משולם בזמן אפס. כחלק מהוצאת היתר הבניה.

היטל השבחה: משולם בזמן אפס, כחלק מהוצאת היתר הבניה, כפול אחוז חלקו היחסי של היזם בעסקה רעיונית ראשונה (מפני שזה החלק שנמר), 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.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

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 קומבינציה בין שתי חברות, עם שותפות בתקבולים, שיעור הקומבינציה 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.

מס שבח

לבעל הקרקע: שלטונות המס רואים בעסקת חליפין שתי עסקאות:
עסקה ראשונה עם חתימת ההסכם לחלק הרעיוני הנמכר לקבלן.
עסקה שניה בעת מכירת הדירות על ידי בעל הקרקע. עצם דחיית המס לעסקה הרעיונית השנייה היא שנותנת יתרון כלכלי.

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 הקבלן בעסקה

שכ"ט עו"ד מלא (כי זה לעסקה ראשונה)

שכ"ט מתווך מלא (כי זה לעסקה ראשונה)

וננכה פחת (עם קוזו במשך השנים להגדלת השבח).

תשלומים לרמ"י לא יוכרו כהוצאה מפני שאלו חובות קבלן להוצאת ההיתר.

התוצאה יתרת שבח ראלי.

לשווי התמורה הרעיוני Y 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 : כנ"ל.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלה לתרגול עסקת חליפין ו"עסקת נטו"

נתבקשת לקבוע את שיעור החליפין הראוי לחלקת קרקע, הממוקמת באחת מערי הלווין של תל אביב, לגביה ידועים הפרטים הבאים:

שטח הקרקע הרשום בפנקס הזכויות 700 מ"ר.

רצועה בשטח 40 מ"ר, בחזית החלקה, סומנה ביעוד דרך חדשה, ולגביה פורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7, לפקודת הקרקעות רכישה לצרכי ציבור.

יעוד הקרקע מגורים ג' (בניה רוויה).

זכויות הבניה: שטח עיקרי: 130% מ"ר. שטחי שירות 20% מהשטח העיקרי וממדי"ם בנוסף.

הצפיפות: 15 יח"ד לדונם נטו. יותר עיגול כלפי מעלה מעל 0.5 יח"ד כולל.

מס' קומות 5.

ח.ג: 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.

התכנית אפשרית לניצול בין קווי הבנין.

נתוני שוק:

שווי ממוצע בין קומות א' – ד' לדירת 4 חדרים (בשטח 116 - 114 מ"ר) בסביבה 3,600,000 ₪.

שווי דירת גג דו מפלסית (דופלקס) (4 + 1) 6,500,000 ₪.

עלויות בניה ונלוות סבירות 10,000 ש"ח / למ"ר ברוטו.

רווח יזמי סביר 16% מעלויות.

נתון: מקדם התמורה השנתי 12.0%.

משך בניה צפוי שנתיים.

שיעור ההיוון לעלויות בניה 5%.

שיעור מע"מ 18.0%.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

התשובה: ניתוח סטטוטורי ולאחריו התחשיב בשתי השיטות, ממוצע תוצאות השיטות ובדיקה לשיעור הרווחיות לקבלן / יזם.

נתוני בסיס פיזיים וסטטוטוריים לתחשיב עסקת חליפין				
שטח הקרקע : 660 מ"ר				
הרקע התכנוני: בניה רוויה. שטח עיקרי 130% + שטחי שירות 20% משטח עיקרי				
ממדי"ם בנוסף. 5 קומות. הצפיפות 10 יח"ד. חדרי גג 40 מ"ר לדירה עליונה.				
שטח הקרקע במ"ר		אחוזי בניה		
660 X	130%	=	858	זכויות בניה - שטח עיקרי
		+		
858 X	20%	=	172	זכויות בניה - שטח שירות
			1,030	שטח בניה ברוטו
שטח ממ"ד		הצפיפות ביח"ד	+	
12 X	10	=	120	ממדי"ם
נטו: 9 מ"ר			1,150	
		/		
יח"ד לדונם		דונם		
15 X	0.66	=	10	הצפיפות, במעוגל
			115.0	שטח יח"ד ממוצעת
			115.0	ובמעוגל
115.0 +	40.0	=	155.0	שטח דירה עליונה דו מפלסית

התקבולים				
יח"ד		שווי יח"ד	סך תקבולים	שווי דירות 115 מ"ר בפרויקט
8 X		₪ 3,600,000	=	₪ 28,800,000
			+	
2 X		₪ 6,500,000	=	₪ 13,000,000
				₪ 41,800,000
				₪ 35,423,729
מ"ר קומות טיפוסיות		ח. גג		עלויות הבניה
1,150 +		80	=	1,230
		עלות בניה למ"ר		קיבולת הבניה
1,230 X		₪ 12,000	=	₪ 14,760,000
				סך עלויות בניה ונלוות
				חילוץ קרקע לפרויקט
				שווי הפרויקט
				₪ 41,800,000
				₪ 35,423,729
				בניכוי מע"מ 18.0%
				₪ 29,519,774
				בניכוי יזמות בשיעור 20.0% מעלויות
				-
				₪ 14,760,000
				בניכוי עלויות בניה ונלוות
				יתרה לשווי קרקע
				₪ 14,759,774

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

תחשיב יחס החליפין הראוי בגישה הכלכלית - בעסקת קומבינציה רגילה			
הנחות: שנתיים בניה.			
עסקה בין בעל קרקע פרטי ליזם/קבלן עוסק או חברה			
מקדם התמורה הראוי 13.0% לשנה.			
נוסחת הגישה הכלכלית (גובשה על ידי השמאי בן ציון גולדשטיין)			
אחוז לבעל = מקדם תמורה X [שירותי בניה + שווי קרקע]			
קרקע שווי פרויקט כולל מע"מ			
אנו נשכלל את הנוסחה להקלה על התחשיב ולא נכלול מרכיב מע"מ שירותי בניה במונה ומרכיב מע"מ בשווי הפרויקט.			
שווי קרקע	מע"מ ש"ב		
14,759,774 ₪	+ לא נתחשב	=	14,759,774 ₪
תרומת בעל הקרקע ביום החתימה			
14,759,774 ₪	X 1.2544	=	18,514,661 ₪
הקפצה לגמר בניה בעזרת מקדם התמורה ליום גמר בניה = מונה			
מונה	מכנה - שווי הפרויקט ללא מע"מ		
18,514,661 ₪	: \$35,423,729	=	52.3%
חלקו של בעל הקרקע בעסקה			
100%	- 52.27%	=	47.7%
ומכאן שחלקו של הקבלן			

תחשיב יחס החליפין הראוי בגישה ההנדסית - בעסקת קומבינציה רגילה			
שווי הקרקע	A	A/C תרומת בעל הקרקע	
		+	
עלויות בניה שחוקות	B	B/C תרומת הקבלן	
	C	C סה"כ 100% מלאכותי	
		14,759,774 ₪	51.2%
תרומת בעל הקרקע			
	1.05 ¹	+	
14,760,000 ₪	: 1.05	=	14,057,143 ₪
תרומת הקבלן			
		14,057,143 ₪	48.8%
שחיקה למחצית זמן הבניה			
		28,816,917 ₪	100%
סך 100% מלאכותי (לא שווי פרויקט)			

עד 4% - 3% +/- הבדל בין השיטות	
ניתן לקבל. מעבר לכך יש לבדוק נתונים	
51.7%	ממוצע שיטות אחוז חליפין לבעל קרקע
48.3%	אחוז החליפין לקבלן

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

בדיקת רווחיות לקבלן כבקרה מעשית לגישות התיאורטיות					
שוי פרויקט	חלקו של הקבלן				
₪ 41,800,000	X	48.3%	=	₪ 20,171,552	סך תקבולים לקבלן כולל מע"מ
				₪ 17,094,536	סך תקבולים לקבלן בניכוי מע"מ 18.0%
				-	
				₪ 14,760,000	בניכוי עלויות בניה
				₪ 2,334,536	יתרה לרווח
₪ 2,334,536	:	₪ 14,760,000	=	15.82%	אחוז הרווח מהעלויות
₪ 2,334,536	:	₪ 17,094,536	=	13.66%	אחוז הרווח מהתקבולים (ללא מע"מ)
מסקנה: לקבלן לא נותרת רווחיות סבירה (בשוק 20.0%) שמאפשרת לו כניסה בטוחה לפרויקט - יש לתקן את התחשיב.					
תיקון שיעור הקומבינציה לאפשר כניסת יזם לתוכנית					
שוי פרויקט	חלקו של הקבלן				
₪ 41,800,000	X	50.0%	=	₪ 20,900,000	סך תקבולים לקבלן כולל מע"מ
		במקום תוצאת התחשיב 48.3%		₪ 17,711,864	סך תקבולים לקבלן בניכוי מע"מ 18.0%
				-	
				₪ 14,760,000	בניכוי עלויות בניה
				₪ 2,951,864	יתרה לרווח
₪ 2,951,864	:	₪ 14,760,000	=	20.00%	אחוז הרווח מהעלויות
₪ 2,951,864	:	₪ 17,711,864	=	16.67%	אחוז הרווח מהתקבולים (ללא מע"מ)

שאלת המשך

כיצד תשתנה תשובתך אם נמסר לך כי בעל הקרקע מעוניין בעסקת נטו ועוד תמורה של 300,000 ₪ במזומן.

רמ"י מוכנים להקנות זכות בעלות לבעלי הזכות בקרקע בתמורה לתשלום דמי הקניית בעלות בסך 250,000 ₪.

סך סכום היטל ההשבחה הנדרש, בשומת מידע מוקדם שהתבקשה והתקבלה לפרויקט, לכל מדרגות ההשבחה הממודדות להיום הינו כ – 500,000 ₪.

בפרה רולינג שנערך מסרו שלטונות מס שבח כי סכום מס השבח לעסקה הרעיונית הראשונה יהיה 200,000 ₪.

מרבית עסקאות הנטו בעיר נסגרות בגבולות 42% לבעל הקרקע.

תחשיב יחס החליפין הראוי - בעסקת נטו					
חישוב מע"מ שירותי בניה					
התמורה לבעל הקרקע ללא מס השבח					
שירותי הבניה (עלות בניית דירות בעל הקרקע)					
₪ 6,199,200	=	42.0%	X	₪ 14,760,000	ניחוש
₪ 1,115,856	=	18.0%	X	₪ 6,199,200	ניחוש

המרצה: אהרון בוז שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

תחשיב יחס החליפין הראוי בגישה הכלכלית - בעסקת נטו									
מחזור	מס רכישה	תשלום לרמ"י	היטל השבחה	מע"מ ש"ב	מע"מ ש"ב	שווי קרקע			
300,000 ₪	200,000 ₪	0 ₪	250,000 ₪	500,000 ₪	1,115,856 ₪	1,115,856 ₪	+	14,759,774 ₪	שווי קרקע
= 13,509,774 ₪									
X									
1.12^2 = 1.254									
= 16,946,661 ₪									
הקפצה לגמר בניה בעזרת מקדם התמורה ליום גמר בניה סה"כ מונה									
בתחשיב קיים מע"מ עקרונית במונה ובמכנה חלקו של בעל הקרקע בעסקה									
מכנה - שווי הפרויקט מונה : 41,800,000 ₪									
= 40.5%									
ומכאן שחלקו של הקבלן									
= 59.5%									

תחשיב יחס החליפין הראוי בגישה ההנדסית - בעסקת קומבינציה רגילה									
מחזור	מס רכישה	תשלום לרמ"י	היטל השבחה	מע"מ ש"ב	שווי קרקע				
300,000 ₪	200,000 ₪	0 ₪	250,000 ₪	500,000 ₪	1,115,856 ₪	14,759,774 ₪	+	14,759,774 ₪	שווי קרקע
= 12,393,918 ₪									
43.0%									
עלויות הבניה \$14,760,000									
+									
= 57.0%									
(1.05^1)									
= 16,422,999 ₪									
תרומת הקבלן									
סה"כ 100% מלאכותי									
= 28,816,917 ₪									
A/C									
תרומת בעל הקרקע									
B/C									
תרומת הקבלן									
C									
סה"כ 100% מלאכותי									
= 41.8%									
ממוצע שיטות לבעל קרקע									
= 58.2%									
אחוז החליפין לקבלן									

בדיקת רווחיות לקבלן כבקרה מעשית לגישות התיאורטיות					
שווי פרויקט		חלקו של הקבלן			
₪ 41,800,000	X	58.2%	=	₪ 24,337,752	סך תקבולים לקבלן כולל מע"מ
				₪ 20,625,214	סך תקבולים לקבלן בניכוי מע"מ
				-	
				₪ 14,760,000	בניכוי עלויות בניה
				-	
				₪ 2,365,856	בניכוי מיסים, היטלים ומזומן לבעל
				₪ 3,499,358	יתרה לרווח
₪ 3,499,358	:	₪ 17,125,856	=	20.43%	אחוז הרווח מהעלויות
₪ 3,499,358	:	₪ 20,625,214	=	16.97%	אחוז הרווח מהתקבולים (ללא מע"מ)
מסקנה: לקבלן רווחיות סבירה שמאפשרת לו כניסה בטוחה לפרויקט - סביר שתתקיים עסקה.					

דוגמאות לשאלות סגורות – עסקאות חליפין / קומבינציה

1. בין בעל קרקע לקבלן נחתמה עסקת חליפין בשיעור 45% לבעל קרקע, כמקובל בסביבה. לאחר חתימה על העסקה התברר כי הועדה המקומית לתכנון ובניה הוציאה חיוב להיטל השבחה בגין תוכנית בנין עיר שאושרה עוד לפני החתימה על עסקת החליפין ונוגעת לכלל השכונה. כצד להערתך יש לחלק את היטל ההשבחה מבלי לפגוע ביחס החליפין שנגזר מעסקאות בסביבה, בהן כל צד משלם את המיסים וההיטלים החלים עליו עפ"י חוק.
- א. הקבלן נושא בכל הוצאות הפרויקט מרגע החתימה על הסכם חליפין, לפיכך מלוא ההיטל ישולם ע"י הקבלן.
- ב. ההיטל יחולק עפ"י יחס החליפין, קרי 45% ע"י בעל קרקע והיתרה ע"י הקבלן.
- ג. בעל הקרקע ישלם את מלוא ההיטל.
- ד. בעל הקרקע ישלם את מלוא ההיטל אבל מוקטן (מחולק) במקדם התמורה.
2. בעל קרקע פרטי וחברה קבלנית חתמו על הסכם קומבינציה, לאחר שקיבלו חוות דעת של שמאי בה צוין שמקדם התמורה הראוי הוא 12.5% לשנה. על פי ההסכם יקבל בעל הקרקע 10 דירות מתוך 20 (4 חדרים) מתוכננות. זמן צפוי עד לגמר בניה שנתיים. שווי דירת 4 חדרים בסביבה 3,000,000 כולל מע"מ בשיעור 18%. מה להערתך שווי קרקע לדירה.
- א. 1,004,000 ₪.
- ב. 1,130,000 ₪.
- ג. לא ניתן לקבוע חסרים נתונים.
- ד. 1,100,000 ₪.
3. בסביבת מגורים מתפתחת מקובל כי עסקאות חליפין, בין עוסקים, בהם משלם כל צד את המיסים וההיטלים החלים עליו על פי חוק נקבעות בשיעור 50% לבעל הקרקע. במגרש בסביבה ששווי 10,000,000 ש"ח ומשך בניה צפוי שנתיים, נסגרה עסקה בה קיבל בעל הקרקע 2,000,000 ש"ח במזומן. סביר כי שיעור הקומבינציה ישתנה ל -
- א. 38%.
- ב. 42%.
- ג. 40%.
- ד. מתחת ל - 38%.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

4. במגרש ששטחו 3 דונם עם זכויות בניה של $30\% * 3$ קומות, נחתמה עסקת חליפין ראויה בשיעור 50% לבעל הקרקע. בעל מגרש סמוך ששטחו דונם עם אותם זכויות בניה, ביקש מימך לקבוע מה שיעור החליפין הראוי לחלקה שלו.
- א. שיעור חליפין זהה.
 - ב. שיעור תמורה גבוה מ: 50%.
 - ג. שיעור תמורה נמוך מ: 50%.
 - ד. שיעור התמורה יפחת ב: $1/3$.
5. בהתייחס לשאלה קודמת אם במגרש מושא העסקה מצוי דייר מוגן שעלות פינויו מוטלת על בעל הקרקע.
- א. שיעור חליפין זהה.
 - ב. שיעור תמורה גבוה מ: 50%.
 - ג. שיעור תמורה נמוך מ: 50%.
 - ד. שיעור התמורה יפחת ב: $1/3$.
6. באזור בו נסגרות עסקאות חליפין בשיעור 50%, ומשך זמן הבניה המקובל שנתיים, ניתן להניח ששיעור החליפין ירד אם יתקיימו התנאים הבאים:
- א. היזם הודיע שמשך זמן הבניה יהיה ארוך משנתיים.
 - ב. היזם התחייב לקצר את משך זמן הבניה. צפוי כי שווי קרקע יישאר ללא שינויי אולם שווי מוצר סופי יעלה.
 - ג. צפוי כי שווי קרקע יעלה ושווי מוצר סופי יישאר כשהיה.
 - ד. קיימת עליה יחסית בשווי קרקע, שווי מוצר סופי ועלויות הבניה.
7. עלייה חדה בשיעור אגרות הבניה והיטלי הפיתוח תשפיע על שיעור חליפין לבעל קרקע כדלקמן:
- א. תעלה את יחס החליפין.
 - ב. תוריד את יחס החליפין.
 - ג. לא תשפיע על יחס החליפין.
 - ד. תשפיע על יחס החליפין בשיעור עליית האגרות X יחס חליפין קודם.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

8. כאשר שיעור הריבית הבסיסית במשק (תשואה על אג"ח ממשלתיות) עולה, ואין לדבר כל השפעה על שווי זכות בדירות מגורים, האם הדבר ישפיע על שיעור החליפין בפרויקט בניה למגורים.

- א. אין כל השפעה על שיעור הקומבינציה.
- ב. שיעור הקומבינציה יעלה.
- ג. שיעור הקומבינציה ירד.
- ד. שיעור הקומבינציה ירד לטווח קצר ויחזור לרמתו.

9. בהשוואה בין עסקת חליפין בין בעל קרקע פרטי לקבלן (עוסק) לעומת עסקה בין צדדים (עוסקים) יזמים / חברות כשהחלוקה בתקבולים, סביר כי שיעור הקומבינציה לבעל הקרקע.

- א. יגדל.
- ב. יקטן.
- ג. לא ישתנה.
- ד. יקטן בשיעור יחסי למע"מ 18%.

10. בעסקת חליפין רגילה בין אדם פרטי לבעל קרקע, כששטחי הדירות של בעל הקרקע קטנות מ: 140 מ"ר ניתן לנסות ו:

- א. להקטין את מס השבח.
- ב. להקטין את היטל ההשבחה.
- ג. להגדיל את שיעור החליפין לבעל הקרקע במו"מ עם הקבלן.
- ד. להגדיל את שיעור החליפין במו"מ עם הקבלן.

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 מהווה חלק מהאפשרויות לביצוע "**התחדשות עירונית**" יחד עם חלופת שקד ותוכניות פינני בינוי.

התוכנית אושרה בממשלת ישראל ביום 14 באפריל 2005, ישיבה מספר 3537. התוכנית פורסמה לראשונה 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 המוות במהותן התחדשות עירונית (התחדשות המרקם העירוני הבנוי):

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 תמ"א 38). אפשר תוספת קורות, עמודים.

השנייה – 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** בתמורה לזכויות בניה נוספות (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'). דהיינו העסקה במהותה עסקת קומבינציה / חליפין.

לתוכנית אושרו ארבעה 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". התיקון נותן עדיפות, בהתחדשות עירונית, לתוכנית פינוי בינוי על תוכנית תמ"א 38.

תמ"א 38 שינוי מספר 2

השינוי אושר בממשלת ישראל ביום 4 בפברואר 2010, ישיבה מספר 1334.
שינוי התוכנית פורסם בי.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 בחלופת 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 ויקיפדיה:

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

ואתר מינהל התכנון:

<https://mavat.ipplan.gov.il/SV3?text=%D7%AA%D7%9E%22%D7%90%2038>

לאחר קבלת מענה מהאתר, צמצם חיפוש לתוכניות.

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.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

- יעוד הקרקע (ע"פ התוכניות החלות על הקרקע, ולא הבנין הבנוי) מאפשר בניה מעל שתי קומות בקיבולת בניה העולה על 400 מ"ר בניה (עקרי + שירות). כלומר, שולל תמ"א 38 לאזורים ביעוד בניה צמודת קרקע.

מספיק שאחד מהתנאים יתקיים (שתי קומות / 400 מ"ר) 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. **בהמשך** תובא הרחבה לפטורים תוך ציון מספרי סעיפים בחקיקה וסכומים.

- 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 ליזם לזכויות הבניה אותם רוכש היזם מהדיירים.

- 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. זכויות בניה אחרות מתמ"א 38 ותוכניות חדרי הגג) אינן חוסות תחת הפטור ממיסוי והיטלים).

- **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.

- זכויות תמ"א 38 תיקון 3 א', העולות על זכויות הבניה בסעיף 11 לתקנון תמ"א 38, **חייבות בהיטל השבחה בשיעור 25%** (התוספת השלישית סעיף 19 (ב) (10א) (א). רשות מקומית יכולה לצמצם את שיעור היטל השבחה לזכויות אלו ל – 12.5% (1/8) או 0% (התוספת השלישית סעיף 19 (ב) (1)).

- תוכניות מפורטות שהוכנו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, ומוסיפות זכויות העלות על זכויות סעיף 11 לתמ"א 38, חייבות בהיטל השבחה בשיעור 50%.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

מה אפשר השינוי בתיקון 3 (משנת 2012 – 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.

במקרה וביחס לבנין הבנוי זכויות בניה לא מנוצלות מתוכניות אחרות, וקיימת חפיפה בינם ובין זכויות תמ"א 38, בבקשה להיתר המממשת זכויות תמ"א 38, הזכויות החופפות יחשבו כאילו הן זכויות תמ"א 38, עליהם חלים הפטורים מהיטלים ומיסים.

מספר הקומות מוגדר – עד. כלומר, יתכן שועדה מקומית תאשר פחות קומות ע"פ שיקוליה (לדוגמה – תוכניות רובע 3 ורובע 4 בתחום תכנון תל אביב).

תוספת זו מצטרפת לתוספות בניה שהונקו בפרסומי תמ"א 38 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 מקלים 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 על פי 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.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

מה אפשר השינוי בתיקון 3 א' מסוף שנת 2016 (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 (עם הממ"ד יחד 25 מ"ר הרחבת אגף ליח"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 על פי 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 (קודם לתיקון התקנות שביטל חלוקה 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).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

- 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 (לא הבנין הבנוי) – 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 שתי קומות (למספר הקומות על פי 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.

אי תחולת תיקון 3 א':

על פי סעיף 23 א' לתמ"א 38, תיקון 3 א' לא יכול במקרקעין לגביהם אושרה תוכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38. הזכויות הנוספות / הפחותות, יגזרו מהתוכנית המפורטת.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

תביעות 197 בשל הבניה וסוגיית דרישת הועדה המקומית לכתב שיפוי: על פי 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 תמ"א 38 או תיקון לתמ"א 38).

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

דוגמאות – לניתוח סטטוטורי במסלול הריסה ובניה מחדש (תיקון 3 א')

סדר הבדיקה והקביעה צריך שיהיה לקומות, לאחריו קיבולת, לאחריו צפיפות. ובהרחבה:

שלב I: קביעת קומות – קיימות + מתמ"א 38 – סה"כ מעל קומת עמודים מפולשת שתיבנה מחדש או קומת קרקע חלקית (יחד X מפלסים).

שלב II: קביעת קיבולת הבניה: מתוכנית + (Y יח"ד * 13 מ"ר) = סה"כ ביניים 1 (לפני תוספת ממדי"ם).

שלב III: קביעת שטח קומה טיפוסית מורחבת במ"ר (מ"ר בזיקה לתכנית קומה קיימת במ"ר ערב ההריסה + (13 מ"ר * Z יח"ד קיימות) = W * מספר קומות תמ"א 38 = סה"כ ביניים 2 במ"ר.

שלב IV: איסוף קיבולת הבניה – סה"כ ביניים 1 + סה"כ ביניים 2 (ללא ממדי"ם) = לסה"כ ביניים 3 במ"ר.

שלב V: קביעת הצפיפות (בין היתר כדי לקבוע כמות ממדי"ם). V יח"ד לקומה טיפוסית (בדרי"כ ע"פ הקיים לפני ההריסה) * סך קומות טיפוסיות (ללא ק"ע) =

שלב VI: קביעת קיבולת הממדי"ם-מספר יח"ד משלב V * 12 מ"ר = שטחי ממדי"ם במ"ר.

שלב VII: סיכום קיבולת בנייה סופי – סה"כ ביניים 3 + ממדי"ם במ"ר = שטח לחלוקה בין הקומות (משלב I) ויח"ד (משלב V) במ"ר.

שימו לב בדוגמאות להבחנה בין הבנין הבנוי לבין זכויות הבניה בתוכניות למקרקעין (קיים שוני בחלק מהדוגמאות כמו במציאות).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

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.

שתים 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.

הנ"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.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

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 ממד"ים.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

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 ממדי"ם: 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 ממדי"ם).

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 ממדי"ם.

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 $\times$ 1 יח"ד) = 113 מ"ר.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

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 ממדי"ם.

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 ממדי"ם: 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.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

מיסוי והיטלים בהרחבה

(תוספת לחומר שהובא בצמצום לעיל)

היטל השבחה:

- זכויות תמ"א 38 חייבות בהיטל השבחה במימוש בדרך קבלת היתר. אין היטל השבחה על זכויות תמ"א 38 בעת מכר, משום שזכות זאת אינה מוקנית למקרקעין, אלא צפה מעליהם, ונלכדת בהם רק בעת מתן ההיתר.
- לראשונה אושר ביום 26 בנובמבר 2007, חיקוק שאפשר מתן הפחתה מהיטל השבחה ואגרות בניה, כתוספת והשלמה לאישורה של תמ"א 38.
- תיקון 96 לחוק התכנון והבניה אושר בכנסת ביום 22/3/2011, פורסם בספר החוקים ביום 28/3/2011, והוחל רטרואקטיבית מיום 30/11/2010, פרט להיטל ההשבחה שהוחל מיום 28/4/2011. בתיקון נקבע פטור מלא מהיטל השבחה לכל קומות תמ"א 38 וחדרי גג המחוברים לדירות בקומת תמ"א 38 עליונה.

מס שבח:

- קיים פטור ממס שבח בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), לחלופת עיבוי בהתאם לסעיף 49 לג (א) לחוק מס שבח. החוק מותנה בתמורה שהינה שירותי בניה בלבד ובוצע חיזוק.
- קיים פטור ממס שבח בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), לחלופת הריסה ובניה מחדש בהתאם לסעיף 49 לג 1 לחוק מס שבח. החוק מותנה בתמורה שהינה דירה חלופית אחת ובאזור מוטב (פריפריה) שתי דירות חלופיות. שטח הדירה או הדירות שניתנו בתמורה אינו עולה על 25 מ"ר משטח דירת המקור. שווי הדירה / הדירות אינו עולה על סכום הפטור בסעיף 49(א)(2) (מיום 16/1/2025 עד 15/1/2026 - 2,428,100 ₪ בתוספת דמי שכירות לתקופת הבניה) או על שווייה של דירת המגורים הנמכרת, בלא הזכויות לבנייה נוספת, לפי הגבוה.
- במקרים שבהם התמורה לדיירים גדולה יותר – בתוספת השטח או בשווי הדירה – יחול מס שבח על התמורה העודפת בלבד.
- 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.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

מס רכישה:

- 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 דיירים ברכוש המשותף, כחלק מהעסקה עם היזם (קורה בשל אי התאמה בין חלק מוגדר ברכוש המשותף לשוויון, למשל, או חלק יחסי שונה בתמורות לדירים). ליזם/קבלן, אין פטור.
- מס הרכישה לקבלן: מחושב 5% X יתרת שווי זכויות הבניה.

מע"מ:

- פטור ממע"מ: המוסבר בסעיף זה רלוונטי בעסקה בין דיירים ליזם שהוא עוסק / חברה ("עסקה חייבת"), ופחות לעסקה בין דיירי הבנין, המבצעים עסקה בין "פרטיים" ("עסקה פטורה").
- בעסקה בין דיירי בנין ליזם / 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.
- 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 תמ"א 38, 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, הרצליה, רחובות.
- בתל אביב אושרו תוכניות לרובעים 3 ו-4, לפי סעיף 23, לתמ"א 38, המצמצמות את זכויות תמ"א 38.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

- **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 2/3 מהדירות שיש להם 2/3 מהחלקים ברכוש המשותף, ומלבד שבבנין קיימים 4 דירות לפחות ויש בו יותר משני בעלי דירות.

רצ"ב מודל מימוש זכויות בניה (תחשיב)

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

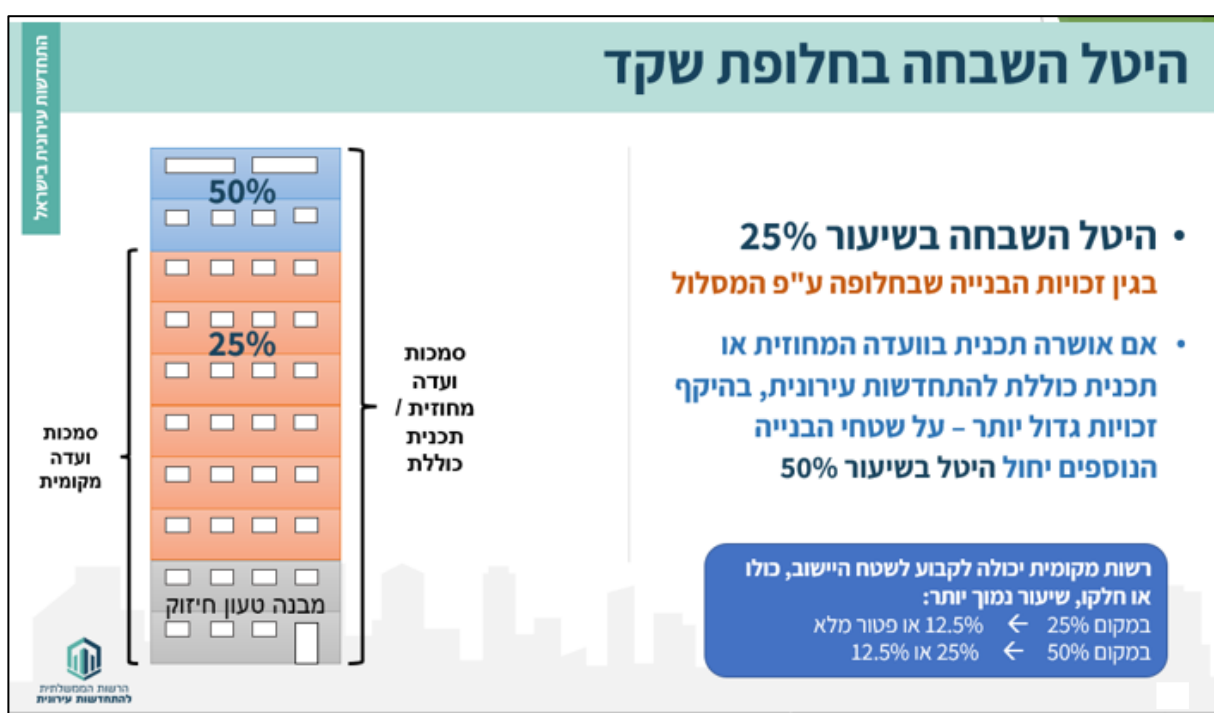
חלופת שקד

חלופת שקד נועדה להחליף את זכויות תמ"א 38 כשתפקע תוקפה, לגבי בניינים המיועדים לחיזוק, על פי תמא 38. לגבי בניינים שתמ"א 38 אינה חלה עליהם (2 קומות ופחות או 400 מ"ר בניה ופחות או קיבלו היתר לאחר 1/1/1980 או שנבנו ע"פ תקן ישראלי 413), ויקבע שיש לחזקם, ניתן להכיל את חלופת שקד, כבר כיום.

הזכויות ישונו בשתי חלופות. לפרויקט בנייני **400% בניה משטח הבנין הבנוי** המתוכנן להריסה. לפרויקט מתחמי **500% משטח הבנין הבנוי** המתוכנן להריסה.

במקרה של תוספת מטלות ציבוריות יגדל השטח לבנייה יגדל ב – 10% לחלופת – 400% בניה והגדלה – 15% לחלופת – 500% בניה.

הליך הכנת התוכנית והליך הגשת בקשה להיתר (לאחר הפקדת התוכנית) אוחדו להליך אחד.



המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שילוב תמ"א 38 ותמ"א 70: היטל השבחה בהיתר בלבד (לא קיים במימוש בדרך מכר).



שאלה פתוחה לתחשיב רווחיות לפרויקט תמ"א 38 – תיקון 3 א'.

נתון בנין מגורים הבנוי בבניה רוויה. הבנין בנוי על חלקת קרקע רשומה ששטחה נטו 750 מ"ר.

הבנין בנוי לגובה 3 קומות (ק"א + ק"ב + ק"ג) מעל קומה מפולשת לא בנויה (פרט לשטחי ציבור בשטח מצומצם). כלומר יחד (עם ק"ע) 4 קומות.

בבנין אין מעלית. בבנין 12 יח"ד, 4 יח"ד בכל קומה טיפוסית א' + ב' + ג'.

כל דירה קיימת מחולקת פונקציונאלית לשלושה חדרים שטחי שירות ושטחה 70 מ"ר ברוטו (לא כולל חלק יחסי בחד"מ), ועוד 5.0 מ"ר העמסה ליח"ד לחלק יח"ד בחד"מ.

בבנין אין מעלית. בחצר אין חניות.

הבנין נבנה לפני 1/1/1980.

זכויות הבניה לקרקע כריקה תואמות לבנוי על הקרקע (אין זכויות בניה לא מנוצלות) - 300 מ"ר * 3 קומות, 4 יח"ד לקומה טיפוסית. זכויות הבניה כוללות את הזכות להקמת חד"מ.

יזם (להלן קבלן) התקשר עם בעלי הדירות הגרים בבנין המתואר לעיל בעסקה, ורכש את הזכות להקמת מספר הקומות המוגדרות בתיקון 3 א', כקומות הנוספות לבנין שייהרס. התמורה לדיירים שירותי בניה הכוללים פינוי, הריסה ובניה מחדש, תוך מימוש זכויות תמ"א 38, תיקון 3 א', לרבות:

תוספת ממ"ד 12 מ"ר ברוטו לשטח דירתי קיים ערב ההריסה + גזוזטרא 12 מ"ר. חניה ומחסן במרתף, בבנין חדש.

על פי הנחיות התכנון במחלקת הרישוי ליזם:

בבנין יתוכננו 26 דירות.

בכל קומה טיפוסית 4 יח"ד + 2 דירות גג בקומה חלקית עם מרפסות גג.

שטחי השירות יקבעו לפי 18 מ"ר ליח"ד (טיפוסי או גג).

לכל דירה תתוכנן גזוזטרא בשטח 12 מ"ר.

לכל דירה תתוכנן חניה בשטח 45 מ"ר + 6 מ"ר מחסן, בתת הקרקע.

יש להותיר 20% בתת הקרקע לא מבונים מרתפים לצרכי חילחול מי נגר.

מנתוני סקר שוק עולה כי:

שווי מ"ר בנוי דירתי בדירות שגודלם 80 – 85 מ"ר שווה ₪ 42,000 למ"ר דירתי.

שווי מ"ר בנוי דירתי בדירות גג שווה 10% יותר מדירות 80 – 85 מ"ר לעיל ועוד שווי 10,500 לכל מ"ר מרפסת גג.

שיעור המע"מ 18%.

עלויות ההקמה (בניה + נלוות):

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

למ"ר על קרקעי בשקלול שטחים דירתיים ושטחי ציבור משותפים – 8,000 ₪.

מ"ר תת קרקעי 3,500 ₪.

מ"ר גזוזטרא 5,000 ₪.

איטום, ריצוף ומעקות מרפסת גג – 1,200 ₪ למ"ר.

הסכמות עם הדיירים:

תשלום 6,000 ₪/לחודש, דמי שכירות לדיור חלופי בתקופת הבניה.

הוצאות העברה – הלוך ושוב, 6,000 ₪ לכל כיוון.

הוצאות מימון נוספות ובצ"מ. נגזר בשיעור מעלות הקמה, התחייבויות לדיירים, מס רכישה

(לא כולל היטל השבחה).

מימון בשיעור 7.0% מהעלויות שלעיל.

בצ"מ בשיעור 5.0% מהעלויות שלעיל.

תקופת בניה חזויה שנתיים.

מה הרווחיות החזויה לזום?

בתשובתך התייחס להיבטי מיסוי והיטלים.

תשובה

מודל לבחינת מימוש זכויות בניה בהתאם לתמ"א 38 - תיקון 2 משולב עם תיקון 3 א', פינוי ובניה מחדש לקיים 3 קומות+ק"ע+תוספת 3.5 קומות.	
העסקה:	יום (להלן קבלן) התקשר עם בעלי הדירות ורכש את הזכות להקמת 3.5 קומות נוספות לבנין שיהרס, בתמורה לשירותי בניה הכוללים פינוי, הריסה ובניה מחדש.
תיאור הבנין הקיים:	בנין הבנוי לגובה 3 קומות (ק"א + ק"ב + ק"ג) מעל קומה מפולשת לא בנוייה (פרט לשטחי ציבור בשטח מצומצם). כלומר יחד (עם ק"ע) 4 קומות. בבנין אין מעלית. בבנין 12 יח"ד, 4 יח"ד בכל קומה טיפוסית א' + ב' + ג'. כל דירה קיימת מחולקת פונקציונלית ל - 3 חדרים שטחי שירות ושטחה 70 מ"ר. ברוטו (לא כולל חלק יחסי בחד"מ) + העמסת 5.0 מ"ר ליח"ד חלק יחסי בחד"מ.
בבנין אין מעלית. בחצר אין חניות. הבנין נבנה לפני 1/1/1980. מהנתונים נגזר כי תכנית שטח הגג הקיים 300 מ"ר ברוטו. הבנין בנוי על חלקת קרקע רשומה ששטחה נטו 750 מ"ר. זכויות הבניה לקרקע כריקה תואמות לבנוי על הקרקע (אין זכויות בניה לא מנוצלות) - 300 מ"ר * 3 קומות, 4 יח"ד לקומה טיפוסית..	
תחשיב זכויות הבניה: שלב I:	קביעת קומות-ק"ע+3 ק. טיפוסיות קיימות+3.5 מתמ"א 38 - 6.5 קומות מגורים. מעל קומת עמודים מפולשת שתיבנה מחדש (יחד 7.5 מפלסים).
שלב II:	קביעת קיבולת הבניה: תב"ע בתוקף 300 מ"ר * 3 קומות + (12 יח"ד * 13 מ"ר) = 156 + 900 = 1,056 מ"ר (לפני תוספת ממדי"ם).
שלב III:	קביעת קומה טיפוסית מורחבת (300 מ"ר בדיקה לקיים ערב ההריסה + (13 מ"ר * 4 יח"ד קיימות) = 352 מ"ר * 3.5 קומות תמ"א 38 = 1,232 מ"ר
שלב IV:	איסוף קיבולת הבניה - 1,056 מ"ר + 1,232 מ"ר (ללא ממדי"ם) = 2,288 מ"ר.
שלב V:	קביעת הצפיפות (בין היתר כדי לקבוע כמות ממדי"ם). 4 יח"ד לקומה טיפוסית * 6.5 קומות טיפוסיות (ללא ק"ע) = 26
שלב VI:	קביעת קיבולת הממדי"ם - 26 * 12 מ"ר = 312 מ"ר.
שלב VII:	סיכום קיבולת בנייה סופי - 2,288 מ"ר + 312 מ"ר = 2,600 מ"ר.
כל דייר המתגוררים בבנין מקבל: שירותי בניה לשטח ברוטו שיש לו ערב העסקה+תוספת ממ"ד 12 מ"ר ברוטו + גזוזטרא 12 מ"ר. חניה ומחסן במרתף, בבנין חדש. יש לשים לב כי בדר"כ לא מקבלים הדיירים את כל הזכות להרחבת אגף (25 מ"ר) אלא רק ממ"ד (12 מ"ר) מפני שהדבר פוגע מהותית ברווחיות הקבלן. דירות התמורה לקבלן: 26 דירות דירות בבנין בניכוי 12 דירות דיירים = 14 דירות. בכל קומה טיפוסית 4 יח"ד (6 ק' * 4 יח"ד = 24) + 2 דירות גג בקומה חלקית עם מרפסות גג. סה"כ 26 יח"ד בבנין.	

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

[illegible]

התחשיבים - לבחינת הרווחיות לפרויקט - יבחנו תחילה התקבולים החזויים לפרויקט (תחשיב ללא מע"מ לעלויות)				
שווי יח"ד	שווי יח"ד חדשה	שטח דירה טיפוסית לשיווק במ"ר	שווי מ"ר בניי כחדש	שווי דירת קבלן טיפוסית
טיפוסיות חדשות בשלוש קומות טיפוסיות חדשות עליונות לקבלן	A	82.0	X	3,444,000 ₪
		=		
		12	X	3,444,000 ₪
		=		
דירת הגג		שטח דירת גג	תוספת לשווי בגין עליית קומה ופרטיות	
שווי החלק הבנוי בדירת הגג כולל חניה		82.0	X	3,788,400 ₪
		=		
תרומת מרפסת גג לשווי		שטח מרפסת גג במ"ר	שווי למ"ר מרפסת גג	
שווי דירת גג בקומה עליונה חלקית		94.0	X	10,500 ₪
		=		
		+		
				987,000 ₪
				4,775,400 ₪
שווי 2 דירות גג	B	2	X	4,775,400 ₪
		=		
סך התקבולים בפרויקט (טיפוסיות+גג) לקבלן	A+B			50,878,800 ₪
הקבולי קבלן בניית מע"מ	E	118%	:	50,878,800 ₪
		=		
				43,117,627 ₪

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

בניכוי עלויות ההקמה (בניה + נלוות)				
עלות הקמת המרתף				
עלות למ"ר ברוטו	3,500 ₪	X	שטחי המרתפים	1,620.0
			=	5,670,000 ₪
עלות הקמת קומות עליוות				
עלות למ"ר ברוטו	8,000 ₪	X	מ"ר ברוטו תקרות	2,600.00
משולב דירתי+ ש. שירות			=	20,800,000 ₪
				ראה הסבר במלל השלבים
עלות הקמת הגזוזטרות				
עלות למ"ר ברוטו	5,000 ₪	X	שטח הגזוזטרות	288.00
			=	1,440,000 ₪
				ראה תחשיב לעיל
הכשרה נוספת לרצפה יעוקה למרפסות הגג				
סך עלויות ההקמה לבנין				
עלות למ"ר ברוטו	1,200 ₪	X	שטח מרפסות הגג	188.0
			=	225,600 ₪
				א 28,135,600 ₪
לחות ממוצעת לי"ח"ד				
סך עלות	28,135,600 ₪	:	י"ח"ד	26.0
			=	1,082,138 ₪

בניכוי עלויות הקשורות בעסקה עם הדיירים				
דיר חלופי				
בתקופת הבניה והוצאות העברה ל"ח"ד (חודשיים אקוו' להוצאות העברה)	156,000 ₪	=	26	חודשי בניה
	X			עלות לחודש
	6,000 ₪			
דיר חלופי				
הוצאות העברה עבור כל יח"ד המפונות	1,872,000 ₪	=	12	יח"ד
	X			עלות ליח"ד לפריקט
	156,000 ₪			

היטל השבחה ל - 2.5 קומות תמ"א 38 פטור . אולם, לכל קומה מעל 2.5 קומות,					
כלומר במקרה הנבחן להלן לקומה אחת, היטל השבחה בשיעור 25% מההשבחה	7,265,498 ₪	400	X	18,164 ₪	כהנחה, קרקע למ"ר מבונוה**
סעיף 19 (10) (א) לתוספת השלישית (תיקון שטח"ר). קומה טיפוסית = 2,600 / 6.5.					
((= 12,000) עלות כולל מרתף) - ((22,000 / 1.18 + 1.18))					
תחסיב היטל ההשבחה	1,816,375 ₪	=	25%	X	7,265,498 ₪
ההשבחה					
- הכנה: כל הזכויות מתוכניות ומתאר ומפורטות לא חייבות בהיטל. אם תאושר הלקה משביחה, כל היטל השבחה רגיל בשיעור 50% מההשבחה	0 ₪				
היטל השבחה להקלות שונות שאינו מוסיפות שטחי בניה, לרבות הגדלת צפיפות הקלה המיוז בנייה והמקלים לתמ"א 38					

מס שבח - החל מ - 1/1/2013 ומס רכישה				
תחשיב עזר לחישוב מס רכישה בהמשך - קביעת שווי שירותי הבניה.				
שווי סך שירותי הבניה - עלות ל - 12 יח"ד				
D 12,985,662 ₪ = 12.0 דירות דיירים				
עלות ממוצעת לדירה				
1,082,138 ₪ X				
ובממוצע שווי שרותי בניה כמייצגים תמורה לחישוב השבח ליח"ד				
1,082,138 ₪				
מס שבח על מכירת זכויות בניה מהדיירים (לקבל: חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשל"ג - 1963, סעיף 49 ל 1.				
ניצול פטור באחד משני התנאים: (מספיק קיומו של אחד מהתנאים)				
שטח הדירה החדשה אינו עולה על שטח דירה קיימת טרם ההריסה + 25 מ"ר (תנאי שמתקיים). או				
שווי דיירת התמורה החדשה עולה על 2,428,100 ₪ (49 ז' (א) (2) בתוספת תשלום דמי שכירות לתקופת ההריסה ובניה מחדש.				
שווי מ"ר בניי כחדש				
42,000 ₪ X				
מ"ר דירת דיירים				
82.0 = 3,444,000 ₪				
דירת הדיירים שווה (תנאי שני לא מתקיים).				
הפטור לדירה אחת. בפריפריה (=אזור מוטב) 2 דירות.				
במקרה המתואר תנאי אחד לפטור (מספיק אחד).				
מסקנה, אם כל הדיירים יבקשו ויאושר להם פטור אין מס שבח				
ד 0 ₪				
החיסרון: הדיירים צריכים לבקש את הפטור.				

מס רכישה (נגזר משווי זכויות הבניה שנמכרו ע"י הדיירים לקבלן * 6%). ע"פ התקנות אם יתקבל היתר בניה תוך שנתיים מיום החתימה על ההסכם עם הדיירים יפחת מס הרכישה לשיעור 5%.	ה 779,140 ₪	-	שיעור מס הרכישה 6.0%	X	שווי שירותי הבניה D 12,985,662 ₪
מע"מ שירותי הבניה (מע"מ בשיעור 0%). סעיף 31 ב (ב).	ו 0 ₪	-	תיקון 47 לחוק מע"מ 25/11/2014.		שווי שירותי הבניה ושל"ד C+ D 14,857,662 ₪
ערבוביות ביצוע לדיירים, ממוצע חשיפה שנה + שכר דירה	ז 208,007 ₪	-	שיעור הערבויות לשנה 1.4%	X	
עלות ניהול מול"מ עם הדיירים והחתמת הדיירים	ח 120,000 ₪	-	דיירים 12	X	עלות מול דייר 10,000 ₪
עלויות מימון ליזם + ערבויות ביצוע לרוכשי דירות בשיעור 7% מסך העלויות, בממוצע לשנה חשיפה ובתוספת בלתי צפוי מראש (בשיעור 5% מעלויות), יחד 12% מסך עלויות	ט 3,694,409 ₪	-		X	עלויות הקמה+דיור חלופי+מיסוי 30,786,740 ₪
א. ב. ג. ד. ה. ו. ז. ח. ט.	F 36,625,530 ₪				

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

יתרה לרווח הקבלן/יזם	6,492,097 ₪ G	-	עלויות הקמה F ₪ 36,625,530	תקבולים ללא מע"מ E ₪ 43,117,627
שיעור הרווח ליזם מעליות	17.73%	=	סך עלויות F ₪ 36,625,530	הרווח G ₪ 6,492,097
שיעור הרווח מהתקבולים ללא מע"מ	15.06%	=	תקבולים ללא מע"מ E ₪ 43,117,627	הרווח G ₪ 6,492,097

מסקנה: בהריסה ובניה מחדש (תיקון 3 א') היתרה לרווח יזם סבירה ותאפשר ביצוע הפרויקט בביטחון כלכלי.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

דוגמאות לשאלות סגורות תמ"א 38

שאלה 1:

- זכויות הבניה בתמ"א 38, סעיף 11, חלות על מקרקעין שאופי הבינוי והתכנון בהם:
- א. במגורים, בניה בפועל מעל שתי קומות או – 400 מ"ר עקרי + שירות.
 - ב. במגורים, התוכנית החלה על המקרקעין מקנה זכויות לבניה מעל שתי קומות או – 400 מ"ר עקרי + שירות.
 - ג. בניה בבניינים שנבנו לפני 1 בינואר 1980.
 - ד. בניינים ביועד מגורים בניה רוויה בלבד.

שאלה 2:

- זכויות הבניה בבקשה להיתר הכוללת זכויות מוגדרות בתמ"א 38, סעיף 11, ובנוסף גזוזטראות ניתנות למימוש בין.
- א. קווי הבנין המקלים 2.0 מ' לחזית ולצדדים ו – 3 מ' לעומק גם לזכויות תמ"א 38 וגם לגזוזטראות.
 - ב. קווי הבנין המקלים 2.0 מ' לחזית ולצדדים ו – 3 מ' לעורף, רק לזכויות תמ"א 38, וקווי הבנין על פי תוכנית המתאר החלה על המקרקעין - לגזוזטראות, המוגדרות כמרפסות בבקשה להיתר.
 - ג. קווי הבנין המקלים 2.0 מ' לחזית ולצדדים ו – 3 מ' לעומק לזכויות תמ"א 38 וגזוזטראות אם הם יוגדרו כשטח עיקרי להיתר.
 - ד. תשובות ב' ו – ג' נכונות.

שאלה 3:

- בבקשה להיתר המבקשת לממש זכויות תמ"א 38 וזכויות תוכנית מפורטת שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, המוסיפה זכויות העולות על זכויות תמ"א 38 סעיף 11, סכום או שיעור היטל ההשבחה צריך שיהיה:
- א. פטור מהיטל במימוש בדרך קבלת היתר הן לזכויות תמ"א 38 והן לזכויות תוכנית מפורטת שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.
 - ב. פטור מהיטל במימוש מכל סוג, מכר או היתר, הן לזכויות תמ"א 38 והן לזכויות תוכנית מפורטת שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.
 - ג. פטור מהיטל במימוש בדרך קבלת היתר לזכויות תמ"א 38 והיטל בשיעור 50% מההשבחה לזכויות התוכנית המפורטת.
 - ד. פטור מהיטל השבחה במימוש בדרך קבלת היתר לזכויות תמ"א 38, ותשלום היטל השבחה בשיעור 25% מההשבחה לזכויות התוכנית המפורטת.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלה 4:

בבקשה להיתר המבקשת לממש זכויות תמ"א 38 וזכויות תוכנית מפורטת שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, המוסיפה זכויות העולות על זכויות סעיף 11, הוגשה בין היתר בקשה להקלה בקו בנין לממ"ד - בקו בנין - צדדי 1.0 מ'. בבדיקה שערכת כמתמחה בשמאות מקרקעין לבקשה מצאת כי ניתן היה לממש את כל זכויות הבניה לשטחים עיקריים בבקשה גם ללא ההקלה, אולם ההקלה אפשרה צורת ממ"דים רגולרית בתכנון מיטבי, וכן אי פגיעה בתכנון שטחים עיקריים. נתון כי ההקלה מהווה שיפור תכנוני, המשביח את שווי הזכות בדירה המתוכננת. האם יכולה הועדה המקומית לגבות היטל השבחה".

- א. יכולה - יגבה היטל השבחה על פי החוק.
- ב. יכולה - יגבה היטל השבחה על פי החקיקה.
- ג. לא יכולה - לגבות היטל השבחה על פי חוק.
- ד. לא יכולה - לגבות היטל השבחה על פי הפסיקה.

שאלה 5:

בבקשה להיתר המבקשת לממש זכויות תמ"א 38 וזכויות תוכנית מפורטת שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, המוסיפה זכויות העולות על זכויות סעיף 11, ועיקרם תוספת קומה שלישית ל- 2.5 קומות. עקרון השומה השמאי לתחשיב יהיה:

- א. בחינת ההשבחה לתוספת קומה מהתוכנית המפורטת, כאילו הזכויות נולדו "יש מאין".
- ב. יערך תחשיב השבחה מלא (שווי חדש פחות שווי קודם) מכלל האקט התכנוני, וזכויות התוכנית המפורטת יחושבו באופן יחסי לשטח המבוקש.
- ג. יערך תחשיב השבחה מלא (שווי חדש פחות שווי קודם) מכלל האקט התכנוני, וזכויות התוכנית המפורטת יחושבו באופן יחסי לשווי המבוקש.
- ד. כל הזכויות פטורות מחיוב בהיטל השבחה.

שאלה 6:

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שיעור היטל ההשבחה, בבקשה להיתר שתוגש לפי חלופת שקד, יהיה:

- א. לזכויות שיאושרו בועדה המקומית לבניה מעל מספר קומות בבנין קיים המיועד לחיזוק בשיעור 25% או בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה 12.5% או פטור מלא, ואם אושרו זכויות בניה נוספות על ידי הועדה המחוזית (לאלו) 50% או בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה 25% או 12.5%.
- ב. לזכויות שיאושרו בועדה המקומית ובנוסף גם אלו שיאושרו בועדה המחוזית 25%.
- ג. לזכויות שיאושרו בועדה המקומית ובנוסף גם אלו שיאושרו בועדה המחוזית 72%.
- ד. לזכויות שיאושרו בועדה המקומית לבניה מעל מספר קומות בבנין קיים המיועד לחיזוק בשיעור 25%, ואם אושרו זכויות בניה נוספות על ידי הועדה המחוזית (לאלו) 50%.

שאלה 7:

מה היא הדרך הנכונה, ע"פ הפסיקה, לחישוב ההשבחה בשומת מקרקעין, עבור בקשה להיתר למימוש זכויות תמ"א 38, וזכויות תוכנית מפורטת (שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38) המוסיפה זכויות לזכויות סעיף 11 לתמ"א 38, בחלופת הריסה ובניה מחדש (אין בקשה להקלות).

- א. לחשב שווי קודם וחדש למרכיב הקרקע כריקה.
- ב. לחשב שווי קודם למרכיב הבנוי בתוספת זכויות לא מנוצלות במקרקעין, לרבות זכויות תמ"א 38, ובמצב חדש הקרקע כריקה.
- ג. לחשב שווי קודם למרכיב הבנוי בתוספת זכויות בניה לא מנוצלות במקרקעין, לא כולל זכויות תמ"א 38, ובמצב חדש למרכיב הקרקע כריקה.
- ד. לחשב שווי קודם לפי דירת מקור ושווי חדש לפי דירת התמורה לזים.

שאלה 8:

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

נתון מגרש ריק מבניה. בעלי הזכות התקשרו עם היזם בעסקת קומבינציה. בהם נרשם שבכוונתם לממש את זכויות הבניה במקרקעין בחלופת שקד 400% בניה. קיימת אפשרות איחוד עם שני מגרשים ריקים מבניה שכנים. מה תמליץ להם כמתמחה בשמאות מקרקעין. הנח כי השוק מצוי בתקופת מעבר בו מותר מימוש זכויות תמ"א 38, לצד מימוש חלופת שקד שהופעלה זה מכבר, וניתן להגיש בקשות להיתר על פיה.

א. לבצע עסקת קומבינציה רגילה או עסקת נטו משום שלא ניתן לממש את חלופת שקד או תמ"א 38.

ב. תמליץ לנסות ולהתאחד עם מגרשים שכנים לצורך שיפור הזכויות ל – 500% בניה לפי חלופת שקד.

ג. תמליץ להתמקד ב – 400% בניה משום שבחלופת 500% למתחם (שלא כמו במימוש 400% בניה) ידרשו ברשות המקומית ביצוע מטלות ציבוריות.

ד. לנסות ולממש את זכויות תמ"א 38 הפטורות לחלוטין מהיטל השבחה, שלא כמו חלופת שקד בהם נדרש היטל השבחה.

שאלה 9:

מה היא הזכות להרחבת אגף המוגדרת בתמ"א 38. התייחס בתשובתך לחלופת עיבוי.

א. תוספת ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד קיימת.

ב. תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת.

ג. תוספת 25 מ"ר ליח"ד קיימת, בתנאי שיוקם ממ"ד בחלק מקיבולת זו לכל יח"ד המיועדת להרחבה, במפלס בו מצויה הדירה.

ד. תוספת 25 מ"ר ליח"ד קיימת, בתנאי שיוקם ממ"ד בחלק מקיבולת זו לכל יח"ד המיועדת להרחבה, תוך אפשרות לניוד קיבולת לא מנוצלת במפלס אחד בבנין (מתוך ה – 25 מ"ר * מספר דירות במפלס) למפלס אחר (ניוד זכויות בן קומות).

נתון בנין שנבנה על פי היתר בניה שהתקבל בשנת 1975. בבנין שש דירות כל אחת בגודל 100 מ"ר. הבנין בנוי לגובה שלוש קומות. במקרקעין זכויות בניה לא מנוצלות לשתי קומות נוספות על פי תוכנית המתאר שאושרה בשנת 1998. בנוסף חלה על המקרקעין תוכנית המקנה זכות להקמת חדרי גג לדירות בקומה העליונה.

בעלי הזכות בבנין התקשרו עם יזם בעסקת חליפין, והצדדים לעסקה הגישו בקשה להיתר, למימוש זכויות הבניה לשתי קומות נוספות וקומת גג חלקית (50%) המשלבת בקשה להקלה לאיחוד שטח חדרי הגג לדירת גג (הנח כי הדבר מקובל ומותר). הועדה המקומית דרשה תשלום היטל השבחה בגין בקשה זו הן בגין מימוש הקומות, הן בגין מימוש חדרי הגג והן בגין ההקלה לאיחוד שטח חדרי הגג לדירה אחת. מה היא הדרך המיטבית, אם בכלל קיימת כזו, להפחית את תשלום היטל השבחה.

- א. ניתן להפחית תשלום על ידי הגשת שומה נגדית ובקשה למינוי שמאי מכריע.
- ב. ניתן להגיש בקשה לפטור לפי סעיף 19 ג 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (דירות קטנות מ – 140 מ"ר).
- ג. ניתן להסב את הבקשה למימוש לפי חלופת שקד.
- ד. ניתן להסב את הבקשה למימוש לפי תמ"א 38.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

ראה גם תקן שמאי מספר 21.1 של הועדה לתקינה שמאית

תוכניות "פינוי בינוי" או "בינוי פינוי" או "עיבוי בינוי" (יקרא בקצרה בהסברים בהמשך פינוי בינוי), מיועדות לממש שיקום פיזי וחברתי של מתחם גיאוגרפי המצוי ברמת תכנון ובניה נמוכים.

התוכנית מהווה חלק מהאפשרויות לביצוע "התחדשות עירונית" יחד עם תמ"א 38 וחלופת שקד.

הפרויקט כולל תכנונה ואישורה של תוכנית חדשה לקרקע, בד"כ תוכנית בסמכות ועדה מחוזית לתכנון ובניה. הפרויקטים מסווגים לשנים על פי היוזמה להכנת התוכנית.

- **מסלול רשות מקומית**: פרויקט פינוי בינוי לו שותפים הרשות המקומית ומשרד הבינוי והשיכון. יוזמת הכנת התוכנית ממשלת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון (משב"ש).

- **מסלול מיסוי**: פרויקט פינוי בינוי ביוזמה פרטית (מחייב אישור הועדה להתחדשות עירונית והמלצת הממשלה המקנה פטור ממיסוי).

- פרויקט פינוי בינוי במסלול מיסוי חייב לכלול 24 יח"ד מפונות לפחות (חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016, סעיף 15 ב), בכדי שיהנה מהפטור ממיסים.

ההליך מתבסס חוקית על:

- חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו – 2006.
- חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג – 1963. פרק חמישי 4, פינוי ובינוי הוראת שעה סעיף 49 כב (א) (1). הסעיפים החשובים הודגשו:
כלומר למפונים פטור ממס שבח כל עוד שווי הדירה החדשה אינו עולה על 150% משווי הדירה הנוכחית (ללא השפעת הציפייה לביצוע "פינוי בינוי" - 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"), מספיק תנאי אחד מבין השנים לקבלת הפטור.

אין פטור ליזם רוכש זכויות הבניה מהמפונים ממס רכישה.

דייר סרבן ורוב נדרש לקיום פרויקט פינוי בינוי

דייר סרבן הוא בעל דירה בבית משותף שמסרב לחתום על הסכם פינוי-בינוי או המתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים, לאחר שרוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ הסכים לעסקה. **רוב מיוחס** לעניין זה - 66% מבעלי הדירות במקבץ ולפחות 60% מבעלי הדירות בכל בניין.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

תקן שמאי 21.1

התקן עוסק בצורניות והצגת דרך התחשיב השמאית.

התקן עוסק בשני סוגי שומות: בחינת רווחיות לפרויקט ובחינת כדאיות לדייר מפונה.

בחינת כדאיות לפרויקט - לעניין אופן התחשיב התקן קבע את אופן חילוץ הרווחיות לפרויקטים מסוג פינוי בינוי / עיבוי בינוי / בינוי פינוי (תקבולים פחות עלויות), בדרך שתיתן כלים לרשויות התכנון לאשר תוכנית שכדאית למימוש בבחינה כלכלית, גם אם נדרשת פריצת מגבלות תכנוניות לגובה, נפחים וצפיפות. שיעור הרווחיות התקף כיום לבחינה (למרות שלא עדכני זה מכבר), כפי שנקבע על ידי השמאי הממשלתי הינו.

שיעור הרווח המזערי	אזור
14%	תל אביב – יפו
16%	"גוש דן" (דרומית לנתניה, צפונית ליבנה, גבול מזרחי כביש 40, לא כולל לוד ורמלה). ירושלים
17%	יתר האזורים

שיעור הסטייה הכולל לא יעלה על 2% מתחת ו 3% מעל הערכים הקבועים לעיל.
בכל מקרה, הערך שיקבע יהיה שיעור הרווח המזערי לתכנית המסוימת, כמוסבר לעיל.

בחינת כדאיות לדייר / דיירים, להשתתפות בפרויקט פינוי בינוי. שכיחותם של שומות אלו נמוכה בהשוואה לבחינת רווחיות לפרויקט.

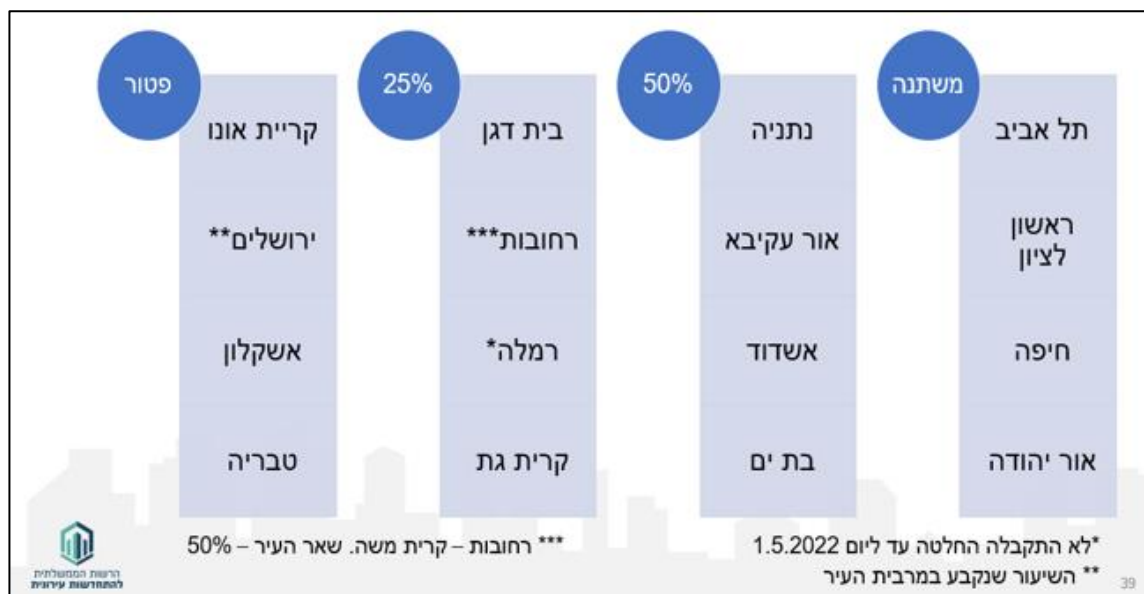
היטל השבחה:

חוק ההסדרים בעניין פטור מהיטל השבחה בפרויקטים לפינוי בינוי קבע שהחל מ־1 במאי 2022 ועד 30 באפריל 2027, כל עירייה תוכל להחליט עבור עצמה אם היא גובה 0%, 25% או 50% שיעור היטל השבחה מההשבחה. הרשות יכולה לקבוע אחוז שונה באזורים שונים שגודלם לא יפחת מ – 30 דונם. רשות מקומית שלא קיבלה החלטה היטל ההשבחה בתחומה יהיה 25%. שיעור זה הינו לשימוש למגורים בלבד. מסחר, תעסוקה והקלות בפרויקט ישלמו היטל 50% כרגיל.

היטל השבחה לתוכנית פינוי בינוי, כאשר מימוש זכות בעלות או חכירה לדורות בדירה מקדים מימוש להיתר לתוכנית חייב בהיטל השבחה. ההשבחה במכר מחושבת כולל תרומת ממ"דים. וללא תרומת ממ"דים בבחינת מימוש בדרך בקשה להיתר, משום שהפטור לממ"דים מתקיים רק במימוש בדרך קבלת היתר בניה.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

דוגמאות להחלטות מועצות עיר:



אופן חישוב ההשבחה:

בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8 ביולי 2018, בנושא אופן חישוב ההשבחה לצורך גביית היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, כפי שהופץ לשמאי המקרקעין במדינת ישראל במסמך מיום 15 באוגוסט 2018.

- יש לחשב שווי חדש לפי קרקע ליח"ד x כמות יח"ד בתוכנית.
- יש לדחות את שווי הקרקע לתוכנית עד אפשרות מימושה A.
- לאמור, יש להוסיף ערך נוכחי שימוש ביניים בדירות לפינוי, עד לפינויים B.
- יש לסכום שני ערכים נוכחיים שלעיל $A+B$. הסכום מהווה שווי מצב סטטוטורי חדש.
- מסכום זה יש להפחית שווי קודם שהינו שווי הבנוי (דירות "יד שניה" ושאר שטחים כמו לדוגמה חנויות, מחסנים, חניות").
- ההפרש הינה ההשבחה להכפלה ב – 25% או 50% לחישוב ההיטל.

- 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 כב (א) (1) 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), בתנאי הפטור ממס שבחה (120 / 150% מ"ר בניה).
- הפרשנות הינה כי גם המפונים וגם היזם לא ישלמו מע"מ עבור שירותי הבניה שרכשו מהקבלן.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

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%.

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

שמאי מכריע פינוי בינוי

שמאי מכריע פינוי בינוי (רשימה שונה מרשימת שמאים מכריעים להיטל השבחה) ימונה לבקשת בעלי דירות וכדי לסייע לדיירים המתלבטים לגבי כדאיותה הכלכלית של עסקת פינוי ובינוי שהוצעה להם.

את הבקשה למינוי שמאי מגישים לפחות 40% מבעלי הדירות המבקשים לבחון את עסקת הפינוי ובינוי שהוצעה להם, אשר 40% לפחות מן הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. על בעלי הדירות לפנות למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על מנת שימנה עבורם שמאי פינוי ובינוי מתוך מאגר שהוקם לצורך כך.

קיימות שתי עבודות עיקריות להם יכול להידרש שמאי מקרקעין:
הראשון - עוסק בקביעת "מכפיל" הפינוי בינוי הנדרש בכדי שפרויקט יהיה רווחי. תחשיב שכזה נערך טרם השלמת תכנון התוכנית.

השני - עוסק בבחינת רווחיות לפרויקט, והוא נערך לאחר השלמת התכנון או קדם התכנון

שמאי מכריע פינוי בינוי:

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

מספר הדירות במקבץ פינוי ובינוי		שכרו של שמאי פינוי בינוי
ערב ביצוע עסקת פינוי בינוי		בעד כל דירה במקבץ (בש"ח)
בעד 40 הדירות הראשונות	800	
בעד הדירה ה-41 עד הדירה ה-80	400	
בעד הדירה ה-81 ואילך	200	

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

היטל ההשבחה במתחמי פינוי בינוי בתחום השפעת המטרו.

חיקוקים: חוק המטרו ותמ"א 70

המטרו יכלול שלושה קווים להשלמת מערכת הסעת ההמונים (מתע"ן) במרכז הארץ, אורכו 150 ק"מ מסילות, 109 תחנות. המטרו יעבור בתחום 24 רשויות. צפי הפעלה נוכחי שנת 2034.

החוק - חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב – 2021, לרבות תיקון 4.

חלק מעלויות ההקמה יגבו באמצעו גביית היטל ההשבחה. שיעור היטל ההשבחה נקבע כמפורט בהמשך. ההיטל יכונה **מס המטרו**. ההיטל יגבה רק למימוש בדרך קבלת היתר (לא חל על מימוש בדרך מכר).

מס המטרו הופחת בחלקו עד 31/12/2030.

תמ"א 70 אינה מאפשרת הוצאת היתר. יש צורך להכין תוכנית מפורטת. לפיכך, מתקיים המושג **מקפצה מנטרלת** – שפירושו שתמ"א 70 שקופה כמו תוכנית כוללת לעניין בחינת ההשבחה.

הפקעות באזורי הדיפו: מעליה יבוצע קירוי ויבנו שטחים סחירים לאפשר מימון ההקמה. לפיכך, מותרת הפקעה גם לשטחי מסחר אלו.

שיעורי ההיטלים חלים באזור הליבה, טבעת ראשונה וטבעת שניה. למימוש בדרך קבלת היתר (לא במכר).

תמ"א 70 אושרה בממשלת ישראל ביום 11 במאי 2025.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

ציטוט חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב – 2021, לרבות תיקון 4, בסעיף 19.

(ד) על אף האמור בסעיפים 3 ו-3א לתוספת השלישית ובסעיפים 18 ו-19(א) לחוק זה, על מקרקעין מושבחים במתחם פינוי בינוי יחולו הוראות אלה:

(1) שיעור היטל ההשבחה כמשמעותו בתוספת השלישית בצירוף שיעור מס השבחת המטרו, יהיה 50% מההשבחה כהגדרתה בסעיף קטן (א) (להלן – שיעור חובת התשלום);

(2) על אף האמור בפסקה (1), רשות מקומית תהיה רשאית לקבוע, בתוך 90 ימים ממועד אישור תמ"א 70 (להלן – מועד הקביעה), את שיעור חובת התשלום אשר יחול על מקרקעין מושבחים במתחם פינוי ובינוי; שיעור כאמור יהיה 72%, מחצית או רבע מההשבחה וכן היא רשאית לקבוע כי לא תחול עליו חובת תשלום כלל; קבעה רשות מקומית כאמור, תחול קביעתה לגבי כל תוכנית משביחה במתחם פינוי ובינוי שהוגשה למוסד תכנון למשך חמש שנים החל ממועד אישור תמ"א 70; קביעת הרשות המקומית כאמור תחול גם על תוכנית משביחה במתחם פינוי ובינוי שהוגשה לפני מועד אישור תמ"א 70, אולם אם קבעה הרשות המקומית שיעור חובת תשלום העולה על 50% מההשבחה, יחול על תוכנית כאמור היטל בשיעור של 50% מההשבחה בלבד;

ובשפה קלה:

ב-4.8.2024 אושר תיקון מס' 4 לחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ד-2024, אשר הבהיר ותיקן כללים לעניין חבות בהיטלי השבחה במתחמי פינוי ובינוי בתחום השפעת המטרו, במסגרת סעיף 19(ד) וסעיף 104. אלו עיקרי התיקונים:

1. שיעור היטל השבחה בתכנית המצויה במתחם פינוי ובינוי בתחום השפעת המטרו = 50%

ללא הבחנה בין אזור הליבה / טבעת ראשונה / טבעת שנייה, כפי שייקבעו בתמ"א 70
[לעומת 72% בתכנית משביחה "רגילה", כהגדרתה בחוק המטרו]

2. אולם, תוך 90 יום מאישורה של תמ"א 70, תהיה הרשות המקומית רשאית לחלק את

תחום השפעת המטרו לאזורים בני 30 דונם לפחות ולקבוע בהם שיעור של 72% או

50% או 25% או פטור מלא.

ההפחתה: בנוסף נקבעה **תקופה קצובה** עד 31/12/2030. אם מועצת עיר לא תקבל החלטה על שיעור היטל ההשבחה, היטל ההשבחה בתחומה יהיה 40% (במקום 50% ברירת מחדל). אם מועצת עיר תקבל החלטה על 72% בתקופה הקצובה שיעור היטל ההשבחה יהיה 60%. בכדי שתיקון 4 יוחל על המקרקעין והפרויקט התוכנית צריכה להיחשב לתוכנית מפורטת הנגזרת מתמ"א 70. ללא החלה זו שיעור ההיטל יהיה גם 50%.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

מגרש השלמה:

חלק מן המתחמים הפוטנציאליים להתחדשות עירונית אינם בעלי היתכנות כלכלית למימושם, בין בשל שוויין הנמוך של זכויות הבנייה ובין בשל צפיפות גבוהה של הבנייה הקיימת, אשר אינה מאפשרת את תוספת הזכויות הנדרשת כדי להגיע לכדאיות הכלכלית הנדרשת. פרק משנה 5.6 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מגדיר את מגוון המסלולים להקצאת מגרשי השלמה ואת התנאים הנלווים לכל אחד מהם. מתחם יהיה זכאי להקצאת קרקע משלימה ככל שיעמוד בתנאי סף, המתייחסים בין היתר להיקף תוספת הבנייה במתחם לפינוי בינוי, להיקף הקרקע המשלימה הנדרשת עבור המתחם, שיעור חתימות של בעלי הדירות ועוד. אין חובה כי יעוד הקרקע הקיים טרם התוכנית יהיה ביעוד מגורים. יכול שרמ"י יעניק את תקבולי שיווק מגרש ההשלמה לפרויקט בכסף במקום בקרקע, בתחום אותה רשות.

מגרש השלמה יהיה צמוד דופן לתוכנית.

התשלום למגרש ההשלמה לא יפחת מ- 20% משווי ללא פיתוח ועוד הוצאות פיתוח.

איחוד וחלוקה מחדש, הסכם פיתוח ומטלה ציבורית, בתוכניות פינוי בינוי:

הליך זה יבוצע על פי רוב ללא הסכמת בעלים (משום שבעת הכנת התוכנית בלתי סביר להגיע ל- 100% הסכמות בפרויקט), באמצעות טבלת הקצאה ואיזון. בפועל אין משמעות אפקטיבית להקצאת הזכויות משום שבעלי הזכות בפרויקט יקבלו תמורה (לדוגמה דירות תמורה) בהתאם להסכם אזורי חוץ תכנוני (הסכם שירותי בניה בין הדיירים ליזם).

הטבלה נועדה בעיקרה (אפקטיביות הטבלה) לאפשר הפרשת שטחים לצרכי ציבור שירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה וללא תשלום פיצויי הפקעה (התוכנית משביחה).

עוד יכול שהטבלה תרכז סרבנים בתא שטח אחרון המתוכנן להוצאת היתרים.

עוד משתמשים בטבלה להבטחת רישום זכותה של הרשות המקומית ביחידות לשימוש ציבורי במבנים סחירים שעל פי רוב מהווים גם מטלה ציבורית ליזם מתוקף הסכם פיתוח בין היזם לרשות המקומית (לדוגמה מעונות יום בקומת הקרקע בבנין מגורים). דרך ההבטחה הינה באמצעות הקניית זכות זניחה במושאע לרשות המקומית בתא השטח הסחיר (ללא חלק אפקטיבי זכויות בשטחים הסחירים) או רישום הערת אגב ביחס לתא שטח כי לרשות המקומית תרשם זכות ביחידה הציבורית ללא תמורה בגמר בניה ורישום הבנין כבית משותף.

עלות המטלה הציבורית יכול שתקוזז מההשבחה, אגב חישוב היטל ההשבחה. לפעמים רק לרמת מעטפת ולפעמים לגימור מלא. הכל על פי המוסכם בחוזה הפיתוח בין יזם לעירייה.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

טבלה מרכזת למיסוי והיטלים בפרויקט תמ"א 38, פינוי בינוי / עיבוי בינוי

מס		תמ"א 38 ללא הריסה	תמ"א 38 עם הריסה	פינוי בינוי / עיבוי בינוי
מס שבח	זכויות הבניה	פטור לדיירים	פטור לדיירים	פטור לדיירים בתנאים 150% מהשווי או 120 מ"ר דירת תמורה
מס רכישה	זכויות הבניה	לתשלום על ידי הקבלן		
מע"מ שרותי בניה	חיזוק, ממדי"ם, מרפסות, מעלית וכדומה	שיעור מע"מ אפס (למעשה פטור לדיירים והקבלן)		
היטל השבחה	לקומת תמ"א 38	פטור	פטור	כל רשות קבעה לעצמה עד 30/4/2027 – 0%, 25%, 50%
	לחדרי גג המחוברים לקומת התמ"א (96)	פטור	פטור	

גבולות התוקף לפטור ממס שבח ומע"מ אפס:

תמ"א 38: עד גובה שווים של זכויות הבניה.

בדרך של הריסה ובינוי מחדש (38/2):

תוספת לשטח דירה (אחת) קיימת עד 25 מ"ר (ובאזור מוטב * 25 מ"ר בשתי הדירות יחדיו) או שווי דירה חדשה אינו עולה על הסכום בסעיף 49 ז' (א) (2) בתוספת תשלום עבור דמי שכירות לתקופת הריסת המבנה ובנייתו מחדש.

בהתקיים (אחד משני אלו)

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

"פינוי בינוי" / "עיבוי בינוי" / "בינוי פינוי": שווי הדירה החדשה אינו עולה על 150% משווי הדירה הנוכחית (ללא השפעת הציפייה לביצוע "פינוי בינוי" על שווי קודם) או ששטח הדירה אינו עולה על 120 מ"ר (ככל הנראה שטח דירתי המוגדר בשוק כשטח פלדלת (עקרי + ממ"ד)). בהתקיים אחד משני אלו.

* אזור מוטב: נגב, גליל, אשכול 6-1.

שאלה לתרגול בחינת רווחיות ליזם בפרויקט "פינוי בינוי"

בעיר מרכזית בארץ, נתון מתחם החלה עליו תוכנית פינוי בינוי. בעלי הזכות במתחם (הדיירים) התקשרו עם חברה יזמית למימוש זכויות הבניה ה מוקנות בתוכנית הפינוי בינוי שאושרה למקרקעין. ואלו הנתונים שנמסרו:

- המתחם בנוי בנייני שיכון ברמת תחזוקה נמוכה.
- כמות יח"ד לפינוי 115 יח"ד.
- הדיירים במתחם מחזיקים בזכות חכירה לדורות מהוונת, ובכוונת רמ"י להקנות להם בעלות בדירות, ללא קשר לפרויקט הנרקם. כל דירה לפינוי מוחזקת על ידי תא משפחתי.
- שטח דירתי ממוצע לדירה לפינוי 93 מ"ר (כולל הרחבות בהיתר).
- שווי יח"ד מפונה 1,800,000 ₪, ללא השפעת תוכנית "פינוי בינוי".
- כמות יח"ד מתוכננות 350 יח"ד.
- התמורה לדיירים בעסקת הפינוי בינוי שתחתם עם היזם הינה 12 מ"ר ממ"ד, 12 מ"ר גזוזטרא וחניה מקורה.
- שטח דירה עקרי ממוצע מתוכנן בתוכנית שהוכנה למתחם: 93 מ"ר. שטח ממ"ד 12 מ"ר בנוסף. סה"כ 105 מ"ר דירתי (פלדלת).
- שטח שירות מועמס (חדר מדרגות, לובי, לובי קומתי, חדרי עגלות, אשפה, אופניים וטכני) לדירה 20 מ"ר בנוסף
- שווי דירה ממוצעת בנתונים הנ"ל 3,700,000 ₪, כולל מע"מ (18%), בממוצע בין הקומות, כולל השפעת קומת גג.
- מגבלת הפטור למס: השווי החדש של דירת התמורה עולה על 150% מהשווי הקודם (1,800,000 ₪ x 150% = 2,700,000 ₪. אולם, שטח דירת תמורה למפונה אינו עולה על 120 מ"ר "פלדלת". לפיכך, ניתן הגיש בקשה לפטור ממיסים (באחרים בנמוך מבין השנים).
- עלות הבניה הישירה 9,000 ₪/למ"ר מקורה עילי (משוקלל דירתי ושירות) המבטא גם את עלות הקמת השטחים הלא מקורים, לרבות מרפסות שמש ועבודות פיתוח במגרשים.
- עלות הקמת המרתפים (בניה ישירה) 3,200 ₪ / למ"ר. שטח חניה 45 מ"ר. לא יתוכננו מחסנים לדירות. כל דירה צורכת חניה ע"פ תקן החניה הנדרש בוועדה המקומית.
- עבודות הפיתוח ימומנו על ידי ההיטלים המשולמים לעירייה.
- על פי הסכם הפיתוח שיחתם בין העירייה ליזם, על היזם תוטל מטלה ציבורית להקמת 4 כיתות גן, בשטח 240 מ"ר, בעלות 8,000 ₪ למ"ר (בגימור מלא. העלות לבניה + נלוות). עוד הוסכם שהעלות תותר בניכוי מסכום ההשבחה, בתחשיב היטל ההשבחה.
- שיעור העמסת העלויות הנלוות (אגרות, היטלים, הנהלה וכלליות, חיבור חשמל) כ – 25% מעלות הבניה הישירה.
- דמי שכירות חלופיים 6,000 ש"ח לחודש לדירה מפונה.
- עלות הובלה הלוך ושוב, עורך דין ומפקח מטעם הדיירים על הבניה, 30,000 ₪ כולל מע"מ (על עלויות אלו לא ניתן לקזז מע"מ כי הם משולמים בשם הדיירים הפרטיים).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

- משך הקמת הפרויקט 3 שנים. במהלך תקופה זו כל הדיירים יהיו זקוקים לדיור חלופי.
- על פי מדיניות הרשות המקומית חלה על היזם חובת הקמת קרן תחזוקה לדירות מפונות בבניינים החדשים (ועד בית בבניינים החדשים שיבנו), 400 ₪ לחודש ל- 100% מהדירות המפונות, ל- 10 שנים.
- צפוי כי הוצאת היתר הבניה תעלה על 24 חודשים מיום אישור התוכנית.
- הרשות המקומית החליטה בשנת 2022 במועצת העיר, כי חמש שנים שיעור היטל ההשבחה לחלק המגורים בפרויקטים של פינוי בינוי בעיר יהיה 25%.
- לצורך חילוף שווי קרקע ליח"ד בתחשיב היטל ההשבחה הנח כי שיעור הרווח מעלויות 18%.
- שיעור ההיוון לשכ"ד לדירות "יד שניה" 3.5% לשנה.
- שיעור ההיוון למרכיב קרקע פנויה בתחשיב ההשבחה 6.0%.

שאלות:

- א. מה הוא מכפיל הפינוי בינוי לתוכנית?
- ב. מה סך התקבולים החזויים ליזם שיתקשר עם דיירים לממש את התוכנית?
- ג. מה סך עלויות הקמת הפרויקט?
- ד. מה סכום היטל ההשבחה החזוי לפרויקט?
- ה. מה שיעור הרווחיות הצפוי לפרויקט?

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

תשובה

דוגמה לתחשיב הבדוק רווחיות לתוכנית שתכנונה כבר הושלם				בחינת כדאיות כלכלית לפרוייקט	
יח"ד	350			סה"כ דירות מתוכננות בתב"ע המוצעת	
מפונים מדירות מגורים	115			כמות יח"ד מתוכננות לפינוי בתמורה לבינוי	
שטח מוצע לתכנון	יח"ד				
93 X	350	=	32,550	שטח עיקרי לבניה	
+		+			
12 X	350	=	4,200	שטח ממ"ד לדירה	
+		+			
20 X	350	=	7,000	שטחי שירות בממוצע לדירה	
125			43,750	שטח בניה ברוטו במ"ר	
דירות בפרוייקט	דירות מפונים				
350	115	=	235	יתרת יח"ד ליזם	
שווי דירה	יתרת דירות ליזם				
3,700,000 X	235	=	869,500,000	סה"כ תקבולים לקבלן (משוקלל דירות טיפוסיות ודירות מיוחדות בגג)	
869,500,000 :	118%	=	736,864,407	בניכוי מע"מ	
			A		
שטח בניה ברוטו	יח"ד				
43,750 :	350	=	125.0	שטח פוטנציאלי ליח"ד אחת שטח עיקרי + שירות	
כמות יח"ד	חניה לדירה במ"ר				
320 X	45	=	14,400	שטח תת קרקעי חניות ומחסנים במ"ר	
בניה למ"ר ברוטו	מ"ר ברוטו				
9,000 X	43,750	=	393,750,000	עלות הקמה לשטחים העיליים (משוקלל דירתי ושטחי שירות)	
		+			
3,200 X	14,400	=	46,080,000	עלות הקמת מרתפים	
			439,830,000	העלות ליח"ד כולל פיתוח סביבתי ופנים מגרשי בניה ישירה	
בנייה ישירה	שיעור נלוות מבניה ישירה				
439,830,000 X	22.00%	=	96,762,600	עלויות נלוות לבניה	
סך עלויות (בניה + נלוות)	כמות יח"ד				
536,592,600 :	350	=	1,533,122	עלות ממוצעת ליח"ד	
עלות בניה ישירה + נלוות לבניה			536,592,600	סך עלויות ליזם המממש זכויות התוכנית סך עלות הקמת דירות המגורים	
עלות למ"ר	מ"ר ברוטו				
8,000 X	240	=	1,920,000	עלות הקמת 4 כיתות גן (בגימור מלא), כולל עלויות נלוות לבניה	
דירות מגורים	מטלה ציבורית				
536,592,600 +	1,920,000	=	538,512,600	סך עלות הקמת הפרוייקט	
דמי שכירות לחודש	חודשים				
6,000 X	36	=	216,000	עלות דיור חלופי בעת הבניה והוצאות העברה למפונה אחד	
עלות למפונה	מפוני מגורים				
216,000 X	115	=	24,840,000	דיור חלופי עבור המפונים	
12 חודשים * 400	מפוני מגורים				
4,800 X	115		4,262,398	קרן תחזוקה, ערך נוכחי 10 שנים, I=5%	
30,000 X	115		26,639,986	הובלה, פיקוח, משפטיים דיירים	
מס שבח, מס רכישה, מע"מ ודמי היתר. היטל השבחה בנפרד בהמשך					
	על מכירת הזכויות מהמפונים ליזם			מס שבח על מכירת זכויות	
				מע"מ שירותי בניה עליו לא יוכל להתקזז היזם המפנה	
				הסבר: עלות ליח"ד ללא אגרות בניה והיטלי פיתוח (עליהם לא חל מע"מ) * כמות המפונים	
שרותי בניה					
י מפונים * עלות לדירה	שיעור מס רכישה				
176,308,997 X	6%	=	10,578,540	מס רכישה לזכויות הנרכשות, ע"י הקבלן / יזם מהמפונים צפוי כי הוצאת היתר הבניה תעלה על 24 חודש	

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

המשך התחשיב:					
דמי היתר לממ"י-לא רילונטי למי שזכותו רשומה כחוכר ממ"י	G	על שינוי חוזה החכירה לדורות מבניה נמוכה למספר יח"ד ברוויה פטור לפרויקט מאושר (מעל 24 יח"ד) ע"פ החלטות מועצת ממ"י			
בצ"מ או/ו מימון וערבויות ביצוע למפונים	H	21,991,500 ₪	=	5%	X
היטל השבחה (תחשיב נפרד)	I	25,199,409 ₪			
סך עלויות B + C + E + F + G + H + I	J	626,825,023 ₪			
יתרה לרווח יזם					
בפטור מהיטל השבחה	K	110,039,384 ₪	=	סך עלויות J	ללא מע"מ A
					סך תקבולים
					736,864,407 ₪

תחשיב היטל ההשבחה					
תואם סיוכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8 ביולי 2018, בנושא אופן חישוב ההשבחה לצורך גביית היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, כפי שהופץ לשמאי המקרקעין במדינת ישראל במסמך מיום 15 באוגוסט 2018.					
הבסיס לקביעת שווי חדש בתחשיב היטל ההשבחה					
שווי דירה כולל מע"מ		3,700,000 ₪			
בניכוי מע"מ		3,135,593 ₪			
בניכוי ייזמות 18% מעלויות		2,508,475 ₪			
		-			
בניכוי עלויות הקמה ליח"ד		1,533,122 ₪			
יתרה לקרקע לדירה		975,353 ₪			
קרקע לדירה מוצעת במצב חדש במעוגל		975,000 ₪			
הבסיס לקביעת שווי קודם התחשיב היטל ההשבחה					
שווי יח"ד קיימות (יד שניה) בנויות מנוטרל ציפיות פינוי בינוי		207,000,000 ₪	=	כמות יח"ד	שווי יח"ד קיימת ממוצעת
				115	1,800,000 ₪ X
תחשיב היטל ההשבחה:					
שווי חדש קרקע לדירות	FV	341,250,000 ₪	=	כמות יח"ד	קרקע ליח"ד
				350	975,000 ₪ X
דחוי N = 3 שנים, I = 6.0% = שווי חדש	PV	286,520,080 ₪	A		
שימוש ביניים דמי שכירות דירות שיפון					דמי שכירות לחודש
					6,000 ₪
					X
					חודשים
					12
					72,000 ₪
					X
					יח"ד לפינוי
					115
					8,280,000
					PMT
					3.5%
					I
					3
					N
					PV
סך שווי חדש זמין לבניה	A+B=	309,717,635 ₪			
שווי קודם		-			
ההשבחה		207,000,000 ₪	=	כמות יח"ד	שווי יח"ד קיימת ממוצעת
		102,717,635 ₪		115	1,800,000 ₪ X
בניכוי המטלה הציבורית ל - 4 כיתות גן		1,920,000 ₪	=	מ"ר ברוטו	עלות למ"ר
יתרת ההשבחה		100,797,635 ₪			8,000 ₪ X
היטל ההשבחה בשיעור 25%		25,199,409 ₪	=	25.0%	100,797,635 ₪ X

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

מכפיל פינני בינוי מתואם שווה ערך	3.04	=	115	:	350	יח"ד קיימות + אקו' למסחר	יח"ד מוצעות
שיעור הרווח מעלויות	17.56%	=	626,825,023 ₪	:	110,039,384 ₪	סך עלויות J	יתרה לרווח K
שיעור הרווח מתקבולים	14.93%	=	736,864,407 ₪	:	110,039,384 ₪	תקבולים ליזם ללא מע"מ A	יתרה לרווח K

דוגמאות לשאלות סגורות פינני בינוי

שאלה 1:

איזה מהמשפטים הבאים נכון? (תשובה אחת נכונה)

- א. תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש מהווה גם היא תוכנית פינני בינוי.
- ב. תוכנית פינני בינוי המוסיפה שטחי מסחר ומגדילה צפיפות יכול שתאושר בועדה המקומית.
- ג. מימוש תוכנית פינני בינוי פטורה מתשלום היטל השבחה לזכויות החופפות לתמ"א 38.
- ד. ביחס למקרקעין בהם הזכות לדיירים ערב מימוש התוכנית, הינה זכות חכירה לדורות מרמ"י, וכל דירה מוחזקת על ידי משפחה, המימוש יהיה פטור מתשלום לרשות מקרקעי ישראל לצורך מימושה.

שאלה 2:

שיעור היטל ההשבחה מההשבחה, כיום, לזכויות תוכניות פינני בינוי, על פי חוק ההסדרים משנת 2022, ל-5 שנים עד 30 באפריל 2027, הממומשות בדרך בקשה להיתר, הינו:

- א. 50% או 25% או 12.5% או פטור מלא על פי הפסיקה.
- ב. 50% או 25% או 12.5% או פטור מלא על פי החלטת מועצת העיר.
- ג. 50% או 25% או פטור מלא על פי הפסיקה.
- ד. 50% או 25% או פטור מלא על פי החלטת מועצת העיר.

שאלה 3:

מה מהמשפטים הבאים לא נכון?

- א. מימוש הקלה בבקשה להיתר שעיקרה מימוש זכויות תוכנית פינני בינוי לא יכול שיחול עליו היטל השבחה בשיעור פחות מ- 50% (שיעור פחות כמו בשאלה קודמת).
- ב. מימוש שטחי מסחר בבקשה להיתר שעיקרה מימוש זכויות תוכנית פינני בינוי לא יכול שיחול עליו היטל השבחה בשיעור פחות מ- 50% (שיעור פחות כמו בשאלה קודמת).
- ג. מימוש שטחי משרדים בבקשה להיתר שעיקרה מימוש זכויות תוכנית פינני בינוי לא יכול שיחול עליו היטל השבחה בשיעור פחות מ- 50% (שיעור פחות כמו בשאלה קודמת).
- ד. מימוש שטחי ציבור בבקשה להיתר שעיקרה מימוש זכויות תוכנית פינני בינוי לא יכול שיחול עליו היטל השבחה בשיעור פחות מ- 50% (שיעור פחות כמו בשאלה קודמת).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלה 4:

תהליך תכנון התוכנית והרישוי הארוך ביותר בזמן, הצפוי כיום, סביר שיהיה עבור קבלת היתר ל -

- א. מימוש בקשה להיתר לזכויות תמ"א 38 במסלול עיבוי.
- ב. מימוש בקשה להיתר לזכויות תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש.
- ג. מימוש בקשה להיתר לזכויות חלופת שקד (הנח שהופעלה האפשרות).
- ד. מימוש בקשה להיתר לתוכנית פינוי בינוי.

שאלה 5:

מנה לפחות שלוש פעולות (אפשר יותר) בהם יכולה לנקוט רשות מקרקעי ישראל בכדי לקדם כלכליות פרויקט פינוי בינוי.

- א. פעולה ראשונה
- ב. פעולה שניה
- ג. פעולה שלישית

שאלה 6:

בהתייחס לפרויקט פינוי בינוי – ביחס לדו"ח לפי תקן 21 שהוגש לועדה המחוזית לתכנון ובניה ודו"ח אפס לבנק מממן. איזה מהמשפטים הבאים אינו נכון?

- א. דו"ח לפי תקן 21 הינו דו"ח אובייקטיבי שרק שמאי מקרקעין מורשה להכינו.
- ב. דו"ח אפס הינו דו"ח אובייקטיבי שרק שמאי מקרקעין מורשה להכינו.
- ג. דו"ח אפס הינו דוח סובייקטיבי שאין חובה שרק שמאי יכינו.
- ד. שיעור הרווח בדוחות יכול שיהיה שונה גם אם שניהם נעשו לאותו מועד קובע.

שאלה 7:

המשמעות האפקטיבית של טבלת הקצאה ואיזון המהווה חלק ממסמכי תוכנית פינוי בינוי הינה (בחר את המשפט הנכון)

- א. להקצות זכויות לבעלי הזכות בתחום התוכנית, כחלק מהתקשרותם בהזמנת שירותי בניה מקבלן / יזם.
- ב. להפריש שטחים לצרכי ציבור אגבי האיחוד וחלוקה.
- ג. לאזן בין בעלי הזכות בתוכנית, ובינם לבן הקבלן / יזם.
- ד. להקצות זכויות בתוכנית לקבלן / יזם.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלה 8:

אושרה תוכנית מתארית הכוללת התחדשות עירונית בדרך פינוי בינוי, לרבות הקניית זכויות לכל תא שטח בתחום התוכנית. בתוכנית לא נקבעו הוראות איחוד וחלוקה מחדש, אולם נקבע כי תנאי להוצאת היתר יהיה הכנת תוכנית מפורטת הכוללת הליך איחוד וחלוקה מחדש. תוכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה תוכננה ונכנסה לתוקף שנה וחצי לאחר התוכנית המתארית. כיצד תבחן את ההשבחה בעת מכר והיתר?

- א. ההשבחה תיבחן במדרגה אחת לשתי התוכניות יחדיו ליום הכניסה לתוקף של התוכנית המתארית.
- ב. ההשבחה תיבחן במדרגה אחת לשתי התוכניות יחדיו ליום הכניסה לתוקף של התוכנית המפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש.
- ג. ההשבחה תיבחן בשתי מדרגות. האחת ביום הכניסה לתוקף של תוכנית המתאר. השניה ביום הכניסה לתוקף של התוכנית המפורטת.
- ד. ההשבחה תיבחן בעת הוצאת היתר בניה, כמו בבקשות להיתר לתמ"א 38 תיקון 3 א' (לזכויות הגבוהות מזכויות סעיף 11 לתמ"א 38).

שאלה 9:

כיצד ניתן להבטיח רישום יחידות לשימוש ציבורי על שם העיריה / רשות מקומית, ללא תמורה בתוכנית פינוי בינוי?

- א. באמצעות הקצאה מזערית במושאע בטבלת הקצאה ואיזון כחלק ממסמכי התוכנית.
- ב. באמצעות הערת אגב המתייחסת לתא השטח בו מתוכננת היחידה הציבורית בטבלת ההקצאה והאיזון.
- ג. באמצעות חתימה על חוזה פיתוח בין עירייה ליזם המממש את התוכנית.
- ד. כל התשובות נכונות.

שאלה 10:

מה הרוב הנדרש מקרב בעלי הזכות למימוש תוכנית פינוי בינוי במקבץ מקרקעין?

- א. רוב מיוחס של - 66% מבעלי הדירות במקבץ ולפחות 60% מבעלי הדירות בכל בניין.
- ב. רוב מיוחס של - 80% מבעלי הדירות במקבץ ולפחות 60% מבעלי הדירות בכל בניין.
- ג. רוב מיוחס של - 60% מבעלי הדירות במקבץ ולפחות 60% מבעלי הדירות בכל בניין.
- ד. רוב מיוחס של - 66% מבעלי הדירות במקבץ ולפחות 66% מבעלי הדירות בכל בניין.