



פז כלכלה והנדסה

היבטים כלכליים בפינוי בינוי ותמ"א 38
הסמינר השנתי של המכון ללימודים עירוניים ואזוריים
דניאלה פז ארז - בעלים ומנכ"ל, פז כלכלה והנדסה

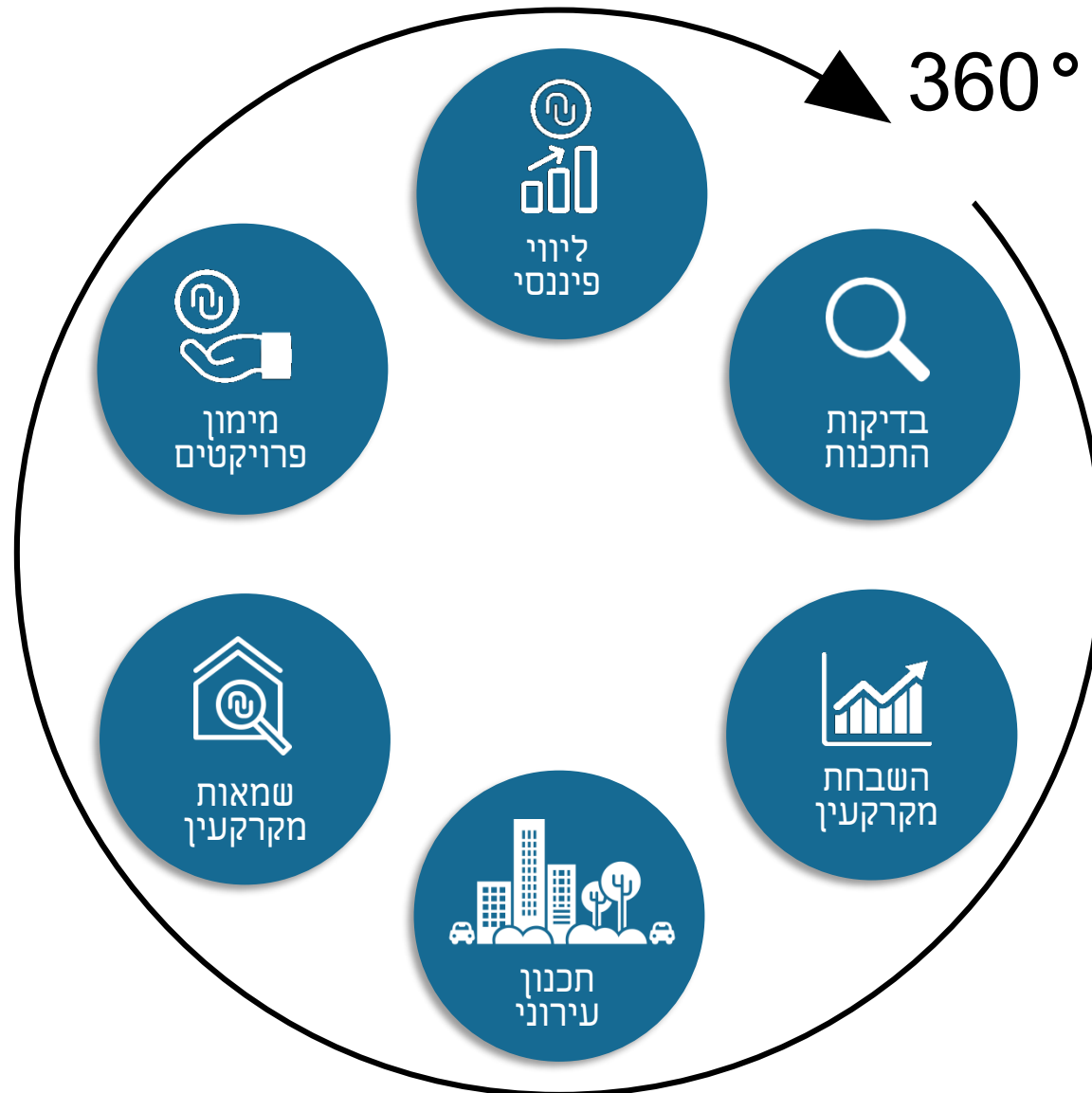
G927769 /02.01.19

אין לעשות כל שימוש במצגת זו ללא אישור פז כלכלה והנדסה בע"מ מראש ובכתב

פד כלכלה והנדסה



- פד כלכלה והנדסה נמנית עם חברות ייעוץ הנדל"ן המובילות בארץ.
- לחברה ניסיון של כ- 20 שנה בענף, והיא מונה מעל 60 עובדים.
- נמנים על שורותיה: כלכלנים, שמאים, מהנדסים ומתכנני ערים מובילים בתחומם.
- החברה מעניקה שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פיננסי וייעוץ בתחומי התכנון וכלכלת הנדל"ן.
- החברה מלווה מאות פרויקטים במגזר הפרטי והציבורי, ביניהם ליווי של עשרות אלפי יחידות דיור וייעוץ לפרויקטים לאומיים מהמורכבים והחשובים בישראל.
- בין לקוחות החברה: משרדי ממשלה, רשויות מקומיות בנקים, חברות בנייה יזמיות, קבלנים ועוד.



1

מבוא להתחדשות עירונית - פינוי בינוי

2

בדיקה כלכלית ליזם לפי תקן 21

3

בדיקת התמורה לבעלי דירות (חלק ב' תקן 21)

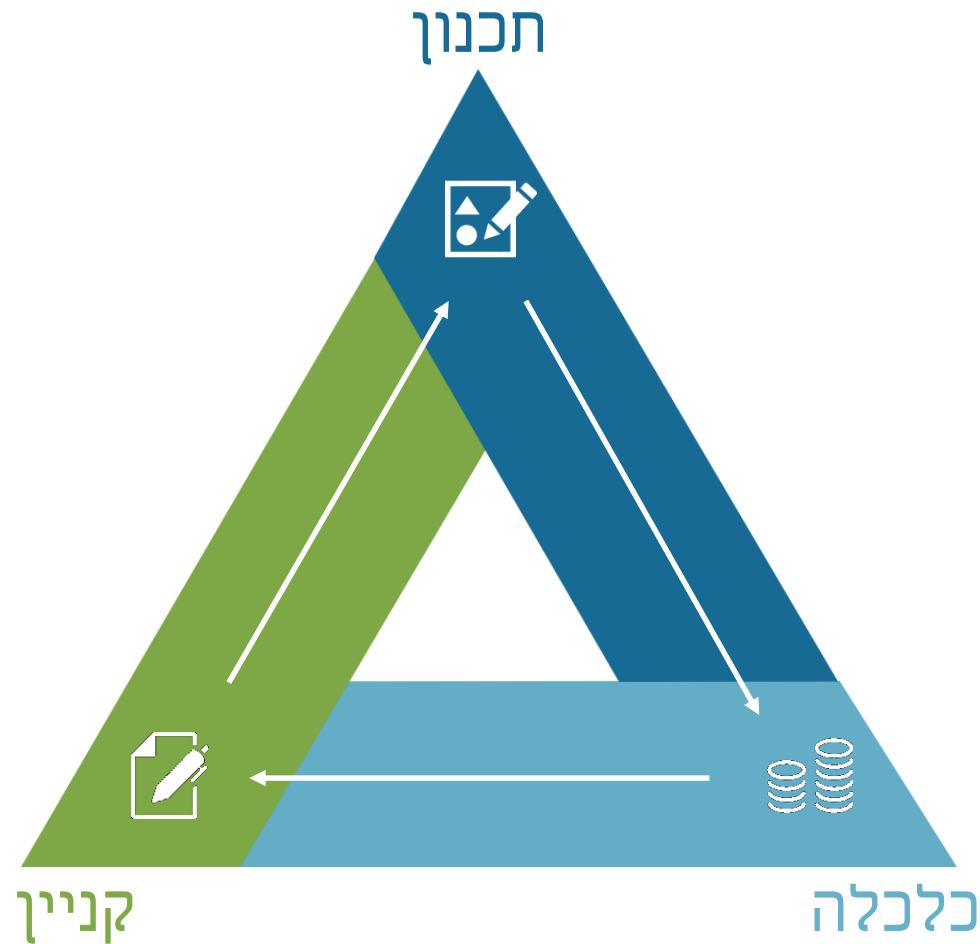
4

איחוד וחלוקה



פינוי בינוי - כלי מרכזי ליצירת התחדשות עירונית

תכנית פינוי בינוי נשענת על שלושה מרכיבים מרכזיים:



מימוש התכנית מחייב יציבות בין שלושתם

התחדשות עירונית

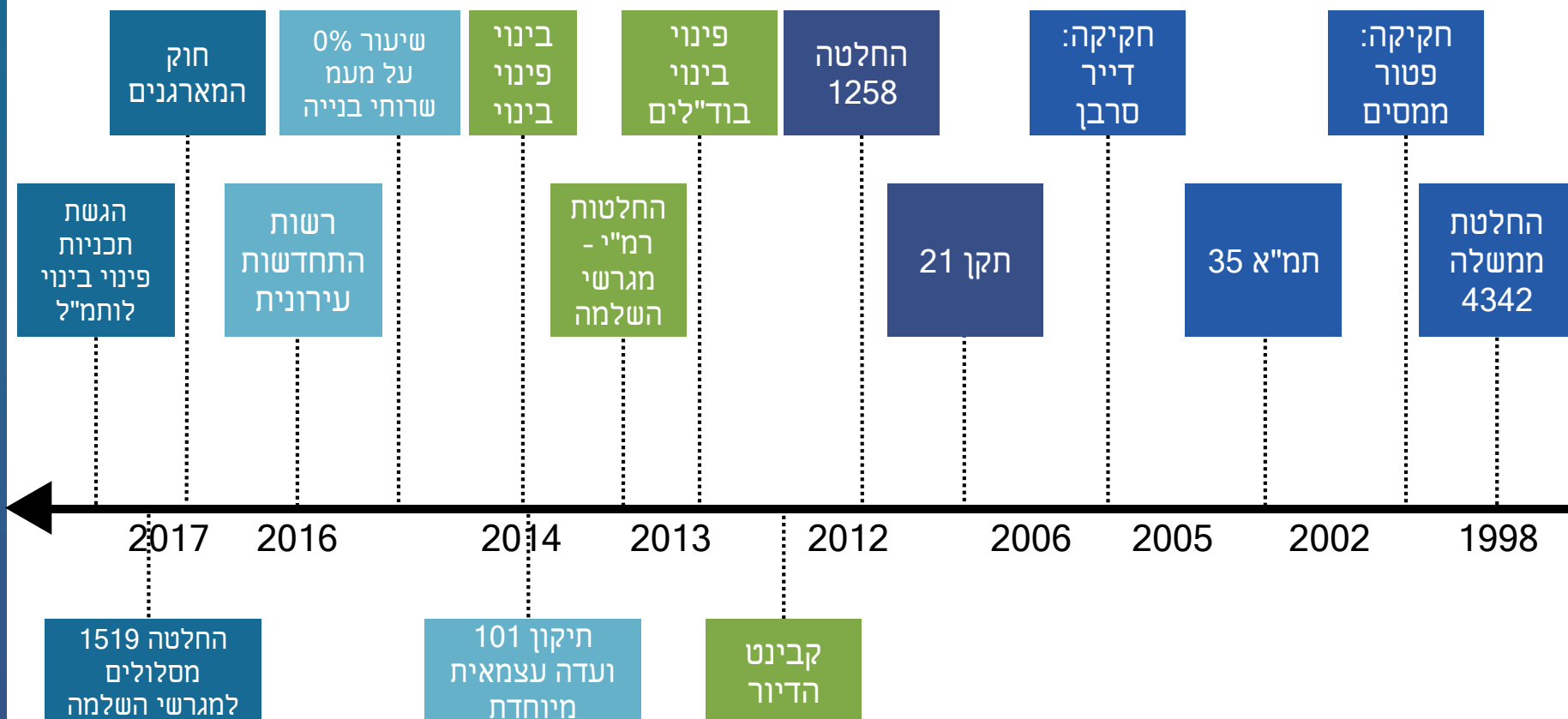
- מטרות: העצמת תפקוד פיזי, כלכלי וחברתי של מתחמי מגורים ירודים
- אמצעים: תכניות המייצרות עודפי זכויות בניה ליצירת כדאיות כלכלית לביצוע עסקה יזמית ע"י השוק הפרטי
- שחקנים: ציבוריים (ממשלה, רשויות מקומיות) ופרטיים (יזמים, בעלי דירות)

מסלולים תכנוניים עיקריים

- פינוי בינוי
- תמ"א 38
- תמ"א 38/2



התחדשות עירונית - מדיניות הממשלה



- כ- 20 שנה של מדיניות ממשלה המעודדת התחדשות עירונית
- החלטות ממשלה רבות בנושא לאורך השנים
- חקיקה ראשית ומשלימה לפתרון חסמים ויצירת ודאות

חוק התחדשות עירונית

8

מטרת החוק לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר.

צרכי הדיירים

סיוע להקמת מינהלות עירוניות, שיפעלו בין היתר לגיבוש הסכמת בעלי דירות

תפקידי הרשות

- להקצות לרשויות המקומיות משאבים לטובת קידום תכניות להתחדשות עירונית
- לסייע להקמת מינהלות עירוניות
- לסייע לרשויות המקומיות, ובכלל זה בתחום פיתוח תשתיות, תוך קידום הסכמי פיתוח להתחדשות עירונית. סיוע בהקשר של תמ"א 38/1 יינתן רק לבקשת הרשות המקומית עצמה

התוכנית כוללת

כל ועדה מקומית תכין תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום מרחב התכנון שלה, בין אם ביוזמתה או בין אם ע"פ הוראת הרשות להתחדשות עירונית.

הטבות במיסוי עירוני - היטל השבחה

שר השיכון ושר הפנים רשאים, לבקשת הרשות המקומית, לאשר היטל השבחה בשיעור של 25% מההשבחה.



יעדי תכנון שנתיים לשנים 2017-2040 לפי מחוזות

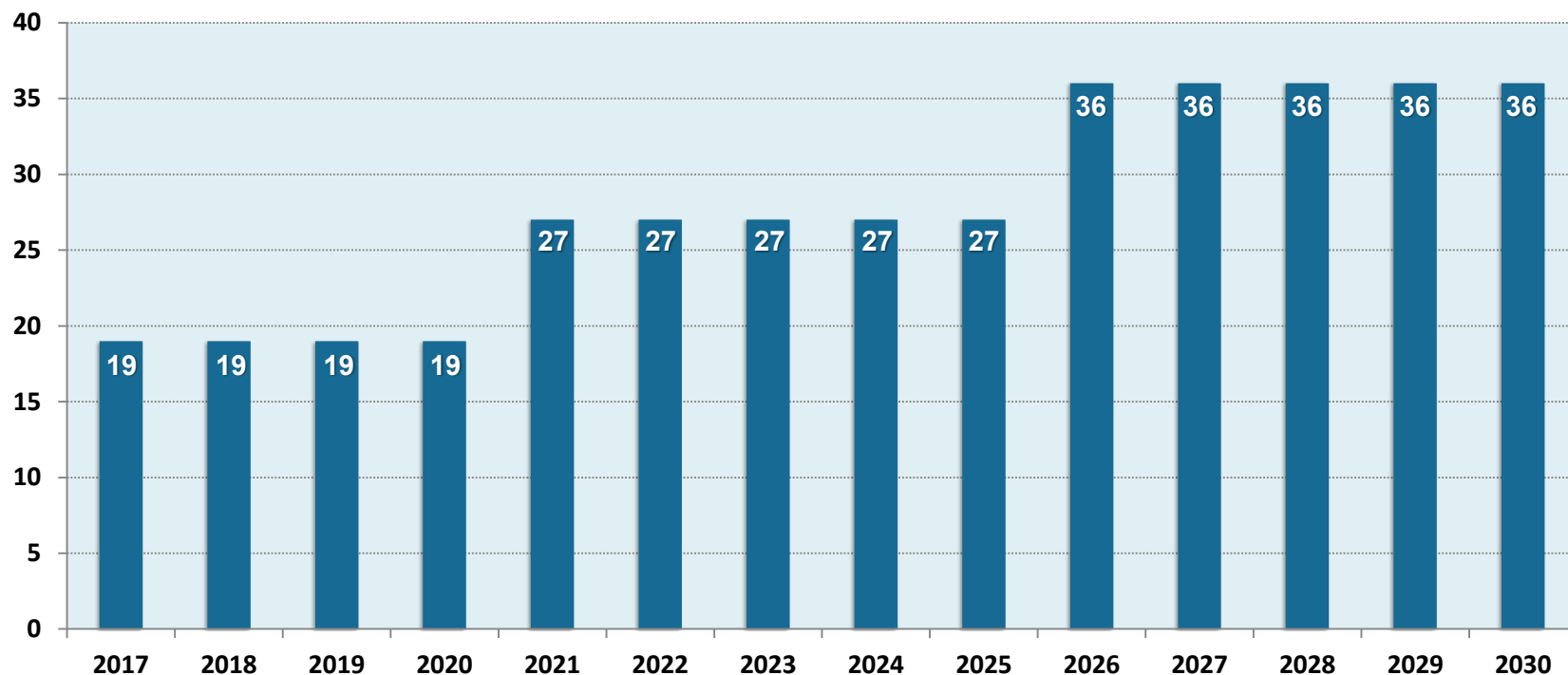
תכנית אסטרטגית לאומית לדיור - אומצו בהחלטת ממשלה דר/131

מחוז	2017-2020	2021-2025	2026-2030	2031-2040	סה"כ
צפון	18,000 10% התחדשות עירונית 34,000 מגזר ערבי	18,500 15% התחדשות עירונית	17,600 20% התחדשות עירונית	18,800	440,000
חיפה	13,000 20% התחדשות עירונית 12,000 מגזר ערבי	11,900 30% התחדשות עירונית	12,500 40% התחדשות עירונית	14,100	315,000
מרכז	27,500 20% התחדשות עירונית 5,500 מגזר ערבי	25,500 30% התחדשות עירונית	24,500 40% התחדשות עירונית	27,300	633,000
תל אביב	15,500 40% התחדשות עירונית	16,400 50% התחדשות עירונית	17,700 60% התחדשות עירונית	20,400	436,000
ירושלים	11,500 12% התחדשות עירונית 16,000 מגזר ערבי	12,300 20% התחדשות עירונית	12,000 30% התחדשות עירונית	13,000	297,000
דרום	18,500 8% התחדשות עירונית 16,000 מגזר ערבי	19,400 12% התחדשות עירונית	20,200 17% התחדשות עירונית	21,800	490,000
סה"כ לשנה	104,000	104,000	104,000	115,400	2,612,000
סה"כ לתקופה	416,000	520,000	522,000	1,154,000	

הערה:

1. יעדי התכנון כמפורט לעיל אינם כוללים את יהודה ושומרון. ההיקף ייקבע שם בהתאם למדיניות ממשלת ישראל.
2. צרכי המגזר הערבי שאינו כלול בהגדרת "יישובי המגזר הערבי", לרבות המגזר הדרוזי, כלולים ביעדי הסה"כ

יעדי תכנון - התחדשות עירונית בשנים 2017-2030



כ - 390,625 יח"ד בהתחדשות עירונית

מקור: החלטת ממשלה מספר דר/131 של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיוור ("קבינט הדיור") מיום 13.02.2017 (תכנית אסטרטגית לדיור)

התחדשות עירונית

12



פינוי בינוי - מסלול רשויות

יישום ב- 2016

יח"ד בהליך סטטוטורי** - 18,506

יח"ד בתכניות מאושרות
(מלאי תכנוני) 32,138

סה"כ		מסלול מיסוי		מסלול רשויות		סטטוס
מתחמים	יח"ד במצב מוצע	מתחמים	יח"ד במצב מוצע	מתחמים	יח"ד במצב מוצע	
81	44,370	52	25,864	29	18,506	יח"ד בהליך סטטוטורי
139	51,705	55	19,567	84	32,138	מלאי תכנוני
מתוך המלאי התכנוני:						
28	12,722	11	5,206	17	7,516	הגשת היתרי בניה
33	15,814	16	6,983	17	8,831	מתחמים בביצוע (התקבל היתר)
מתוך מתחמים בביצוע:						
33	8,006	16	3,515	17	4,491	יח"ד בביצוע בפועל
18	3,247	10	1,745	8	1,502	אכלוס בפועל

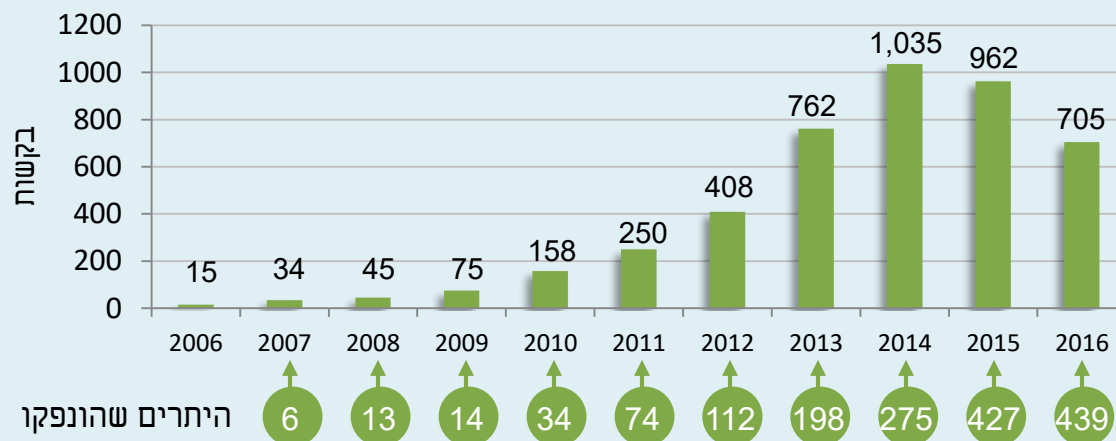
* מקור: נתונים מדו"ח משב"ש להתחדשות עירונית לשנת 2016.

** בשלבים שונים - בהכנה / בוועדות השונות / בהפקדה להתנגדויות / לקראת אישור.



תמ"א 38

מספר מבנים - בקשות והיתרים בתמ"א 38 בשנים 2005-2016



נתוני יישום תמ"א 38 בין השנים 2001-2016 ברמה הארצית

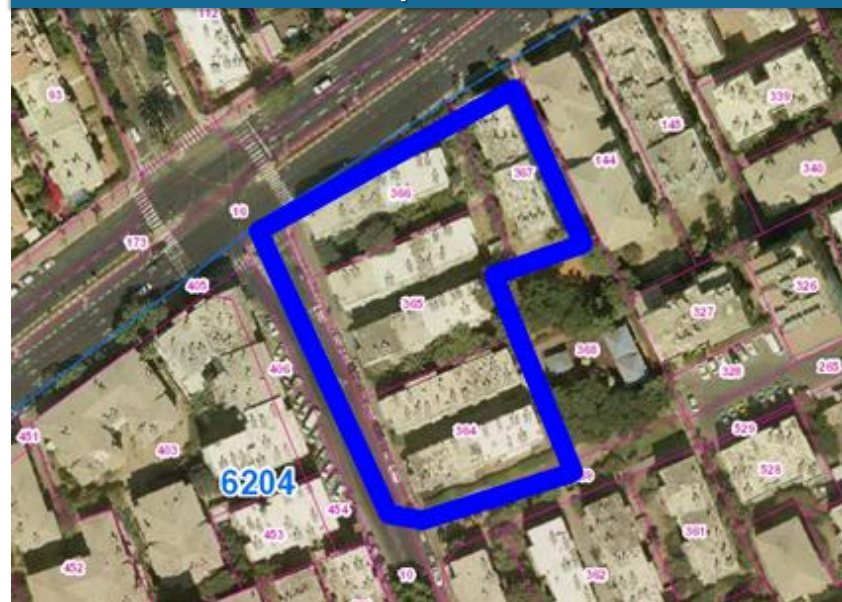
סך הכל		הריסה ובניה מחדש		חיזוק ועיבוי		2005-2016
מס' מבנים/בקשות	סה"כ יח"ד	מס' מבנים/בקשות	סה"כ יח"ד	מס' מבנים/בקשות	סה"כ יח"ד	
4,449	91,397	1,759	37,433	2,690	53,964	בקשות
1,693						בקשות שנדחו
1,592	29,622	560	10,424	1,032	19,198	היתרים שהונפקו
	14,958		7,436		7,522	יח"ד שנוספו
328	5,602	84	1,556	244	4,046	יח"ד שאוכלסו

פינוי בינוי - קידום תב"ע

מצב חדש



מצב קיים



מצב חדש



מצב קיים

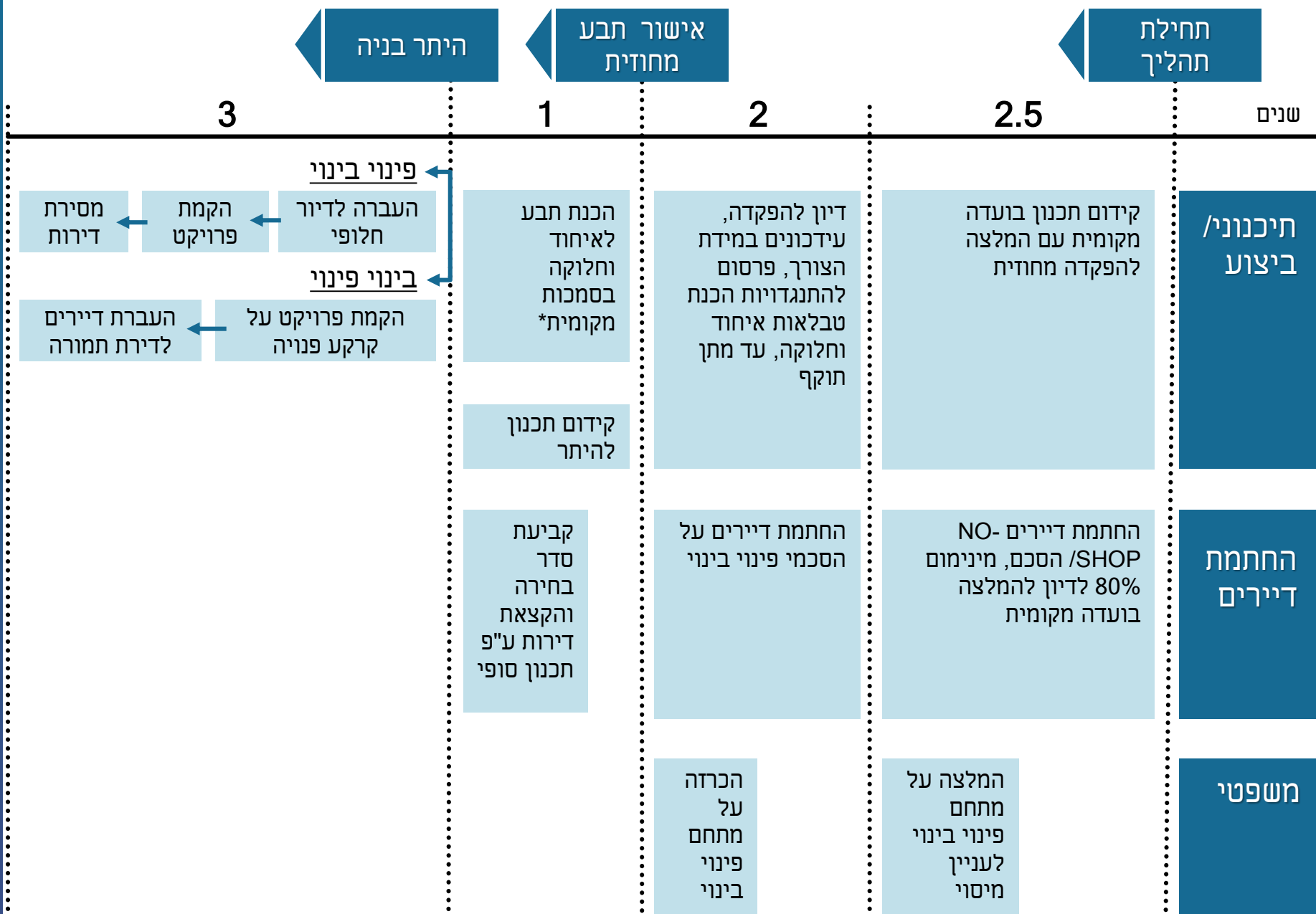


מסלול רשויות מול מסלול מיסוי

15

מסלול רשויות	מסלול מיסוי (יזמי)	
רשות מקומית	יזם פרטי/ בעלי הזכויות	מקדם התוכנית
שיקום שכונות ואסטרטגיה עירונית	שיקולי התכנות כלכליים ונכונות דיירים, התאמה למדיניות ועדה	בחירת מתחם
משרד הבינוי- מימון ניהול פרויקט ותכנון עפ"י תנאי סף ומכפילי ציפוף	ע"ח היזם	מימון הקידום התוכנית וקשר דיירים
סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	סעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	הכרזה על מתחם פינוי בינוי *
החלטת הועדה המקומית + המלצה לפטור עפ"י מכפיל ציפוף	המלצה לפטור בהתאם להחלטת הועדה המקומית	היטל השבחה

*עד החוק הסמכות נבעה מחוק ת"וב במסלול רשויות וחוק מיסוי מקרקעין במסלול יזמי



* במידה והתוכנית הראשית לא כללה איחוד וחלוקה

עיקרי הטבות המס במתחמי פינוי בינוי

בדומה לעסקת קומבינציה המחוקק רואה בעסקת פינוי בינוי שתי עסקאות :

- בעלי הזכויות מוכרים ליזם את הזכויות המקרקעין
- היזם מוכר דירה חדשה לבעל הזכויות

מס רכישה לבעלי הזכויות - פטור לבעלי הזכויות בגין דירת התמורה

מס רכישה ליזם- תחשיב מס עפ"י עלות התמורות לדיירים, צפויה להתקבל החלטת רשות מיסוי למס רכישה בשיעור 5% אוטומטי

מס שבח- פטור ממס שבח על מכירת הזכויות עד לתקרת שווי

מע"מ- שיעור מע"מ אפס על מתן שרותי בנייה לבעלי הזכויות

דחיית יום הרכישה להיתר הבנייה וחובת דיווח עסקה בלבד





תקן 21 - הערכת כדאיות כלכלית בעסקאות פינוי בינוי

השוואה בין תכנית להתחדשות עירונית ובנייה על קרקע ריקה

מרכיב קרקע בהתחדשות עירונית
קידום תכנית להתחדשות עירונית

מחל חילוף שווי הקרקע בקרקע פנויה
זכויות מוגדרות מתוקף מכרז

היקף זכויות בניה
ליצירת כדאיות
כלכלית

רווח יזמי
נדרש 20%-25%

שווי מלאי דירות
יזם

עלויות הקמת
דירות יזם

עלויות הקמה
לדיירים=קרקע



שווי יח"ד
1,500,000

מע"מ 17%
255

רווח יזמי 15%
170

הקמה+ פיתוח
750

מס רכישה 6% 18

קרקע
347



ככל ששווי השיווק יורד,
מכפיל הציפוף הנדרש עולה

כדאיות כלכלית העצמה ע"י מכפיל ציפוף

- כדי לייצר כלכליות לפרויקט פינוי בינוי נדרש לממן את הדירות החדשות לדיירים המפונים בתוספת זכויות בניה משמעותיות למתחם המתפנה
- אחד הפרמטרים המרכזיים שמשפיעים על יחס הציפוף הוא מחיר הכירה הצפוי, ככל ששווי הדירות החדשות עולה כך נדרשות פחות יח"ד חדשות (יחס הציפוף קטן)

"קביעת רמת פירוט מזערית והנחיות מקצועיות בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכניות פינוי בינוי"



יצירת אחדות בקביעת רף מינימלי להיקף זכויות אשר ינחה המתכנן
ליצירת תוכנית ישימה כלכלית

תקן שמאי מס' 21 - מגדיר 3 סוגי חוות דעת שמאיות

חלק ג



בדיקת הכדאיות
הכלכלית של דירה
מסוימת במקבץ פינוי
בינוי

חלק ב



בדיקת התמורה לבעלי
דירות אופייניות בעסקת
פינוי בינוי

חלק א



בדיקת כדאיות כלכלית
לתכנית מוצעת לפינוי
בינוי הנערכת עבור יזם
לצורך התדיינות עם
רשויות התכנון על היקף
הבניה בתוכנית המוצעת

תמורה
יחסית

חלק ג'

מרכיב
תמורה
לבעלי
דירות

חלק ב'

מרכיבי
הרווח
ליזם

חלק א'



בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת
לפינוי בינוי הנערכת עבור יזם לצורך
התדיינות עם רשויות התכנון על היקף
הבניה בתוכנית המוצעת



חלק א'

בדיקה שמאית כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי ע"פ תקן 21

חלק א' - בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי הנערכת עבור יזם או רשות

תהליך העבודה על פי תקן 21



בניית פרוגרמה
על סמך מידע תכנוני קיים

סקר שוק
לקביעת שווי השטחים הסחירים

אומדן תקציבי -
לקביעת עלות הקמת פרויקט

אומדן רווח יזמי
רווחיות צפויה לפרויקט במספר חלופות



מצב קיים

שלושה מבנים מיושנים
בני 3 קומות
מעל קומת עמודים
הכוללים 33 יח"ד



מצב מוצע

מצב מוצע - מבנה בן
25 קומות, 100 יח"ד



בניית פרוגרמה מוצעת על בסיס עקרונות התכנית האדריכלית

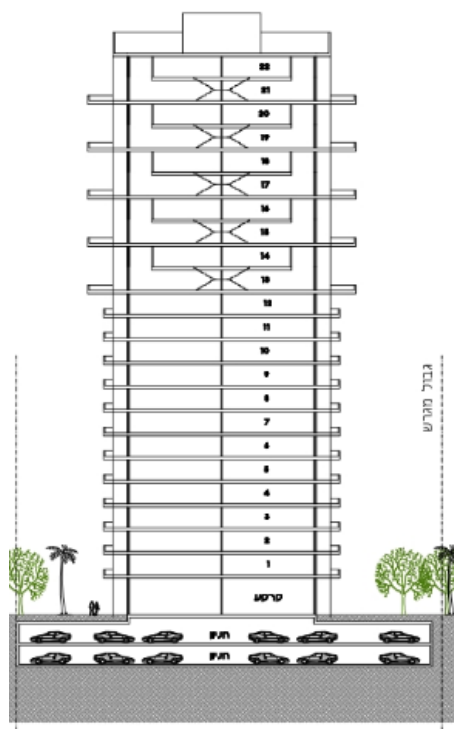
הערכה כללית של המרכיבים הפיזיים הפרויקט:

- קביעת יחס שטחי שירות עיליים לשטחים לשיווק
- התייחסות לפתרון החניה ותקן חנייה נדרש
- מגרשי השלמה ובינוי פינוי במידת האפשר ע"פ החלטת רמ"י 1519
- תמהיל דירות והתאמתו לדירות התמורה ולסביבת הפרויקט



בסיס להערכת הפרמטריים הכלכליים הנגזרים מהפרויקט:

מפלס	עיקרי (שטח במ"ר)	ממ"ד (שטח במ"ר)	שטחי שירות (שטח במ"ר)	מרפסות (שטח במ"ר)	חניה+ אחסנה (שטח במ"ר)	סה"כ (שטח במ"ר)
שטח חנייה תת קרקע					5,800	5,800
קומת מגורים	13,680	1,200	4,000	1,500		19,120
סה"כ	13,680	1,200	2,060	2,180	5,800	24,920



תמהיל דירות וחלוקה בין היזם לדיירים

ג. ככלל, התמורה הסבירה לבעל הדירה הינה דירה חדשה וכיסוי כל העלויות הכרוכות בפינוי. ככלל, הדירה החדשה תכלול חדר נוסף, ממ"ד ומרפסת כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), או שטח בהיקף דומה¹⁵ וכן חנייה עפ"י התקן.

¹³ ראה הרחבה בסעיף 5.11 לתקן.

¹⁴ כאמור בסעיף 4.13 לתקן.

¹⁵ המקובל הוא תוספת שטח של כ- 25 מ"ר, אשר יבואו לידי ביטוי בתוספת חדר / חדרים או שטח בהיקף דומה.

שטח פלדלת (מ"ר)	מספר הדירות	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח פלדלת (מ"ר)	טיפוס	
2,871	33	75	87	A	דירת 4 חד' - דירת תמורה
609	7	75	87	A	דירת 4 חד'
3,600	30	108	120	B	דירת 5 חד'
4,800	20	228	240	C	דופלקס A
3,000	10	288	300	D	דופלקס B

דירות תמורה
* לדיירים

דירות
לשיווק היזם

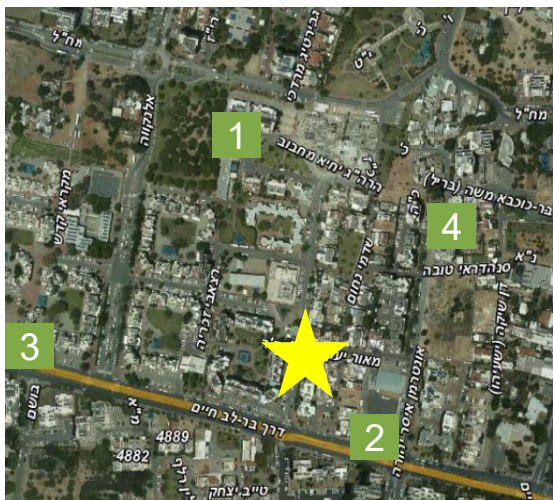
* דירות בשטח 87 מ"ר - המשמעות שדירות קיימות לא עולות על 62 מ"ר

עריכת סקר שוק

עסקאות מס שבח

רחוב	מס' בית	סוג נכס	מס' חדרים	קומה	שטח מ"ר	שנת בנייה	תמורה	הערות
מח"ל	1	דירה	4	6/10	94	2012	ש"ח 1,600,000	פרויקט בבנייה - "צפונית לנשוא חוות הדעת 32 יח"ד בבניין, במיקום עדיף על נושא חוות הדעת
		דירה	4	4/10	94	2012	ש"ח 1,590,000	
		דירה	4	5/10	92	2012	ש"ח 1,610,000	
		דירה	4	2/10	92	2012	ש"ח 1,570,000	
	2	דירה	4	5/10	92	2012	ש"ח 1,584,000	
		דירה	5	7/10	110	2012	ש"ח 1,780,000	
		דירה	5	7/10	110	2012	ש"ח 1,830,000	
		דירה	5	4/10	110	2012	ש"ח 1,780,000	
אונטרמן איסר יהודה	3	דירה	4	5/6	100	2012	ש"ח 1,660,000	12 יח"ד בבניין בסמיכות לנשוא חוות הדעת
		דירה	4	1/6	100	2012	ש"ח 1,610,000	
		דירה	4	5/6	100	2012	ש"ח 1,655,000	
		דירת גן	5	קרקע	125	2012	ש"ח 2,140,000	
	1						ש"ח	

פרויקטים חדשים



תיאור הפרויקט	רחוב	סוג נכס	מס' חדרים	קומה	שטח מ"ר	מרפסת גינה/פחיתה	תמורה לאחר
פרויקט של מזרחי ובניו, צמוד מצפון לנשוא חוות הדעת, יכלול 38 יח"ד בבניין, כולל חניה ומחסן, מקדם קומה 20 א' ש"ח	4 טובה סנדרה	דירת גן	5	קרקע	114	100	ש"ח 2,150,000
		דירה	4		96	12	ש"ח 1,543,750
		דירה	5		116	12	ש"ח 1,757,500
		דירת דופ' גג	6	6 + גג	157	85	ש"ח 2,700,000
		דירת דופ' גג	6	6 + גג	131	85	ש"ח 2,300,000
					ש"ח 1,445,000		2012

פרוגרמה

סקר

תקציב

רווח

קביעת שווי מלאי

פרוגרמה

סקר

תקציב

רווח

בהתאם לסקר השוק שערכנו, אנו מעריכים שווי כגמור ממוצע של דירות הפרויקט כדלקמן:

דירות תמורה לא לשיווק יזם

דירות תמורה	מספר יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר פלדלת (₪)	סה"כ (אלפי ₪)	מחיר ליח"ד ממוצע (ש"ח)
דירה 4 חד'	33	87	2,871	18,500		1,609,500

דירות יזם לשיווק

תקבולים						
	מספר יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	סך שטח פלדלת (מ"ר)	שווי מ"ר פלדלת (₪)	סה"כ (אלפי ₪)	מחיר ליח"ד ממוצע (ש"ח)
דירה 4 חד'	7	87	609	18,500	11,267	1,609,500
דירת 5 חד'	30	120	3,600	18,000	64,800	2,160,000
דופלקס A	20	240	4,800	16,200	77,760	3,888,000
דופלקס B	10	300	3,000	15,000	45,000	4,500,000
סה"כ דירות יזם לשיווק בשוק החופשי, כולל מע"מ 18%	67		12,009	16,556	198,827	2,967,560
סה"כ לא כולל מע"מ					168,497	

פירוט תקציב - בנייה והריסה

פרוגרמה

סקר

תקציב

רווח

31

הוצאות הריסה ופיתוח חצר				
סה"כ	עלות ליחידה	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	כמות	הסעיף
488,862	ש"ח 180	מ"ר	2,716	הריסה ופינוי
504,900	ש"ח 300	מ"ר	1,683	פיתוח חצר
993,762				סה"כ
עלות בניה ישירה				
סה"כ	עלות ליחידה	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	כמות	הסעיף
78,960,000	ש"ח 5,200	מ"ר	18,800	שטח עילי מגורים ללא מרפסות
2,475,000	ש"ח 2,650	מ"ר	1,500	מרפסות פתוחות
13,340,000	ש"ח 2,800	מ"ר	5,800	מרתף- חניות
94,775,000				סה"כ

פירוט תקציב - עלויות עקיפות

פרוגרמה

סקר

תקציב

רווח

סה"כ	עלות ליחידה	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	כמות	הסעיף
8,978,309	ראה הסבר מצורף			<u>אגרות בניה והיטלי פיתוח</u>
300,000	ש"ח 3,000	יח"ד	100	חיבור חשמל
2,400,000	ש"ח 24,000	יח"ד	100	תכנון ויועצים
4,188,972	משווי מלאי היזם		2.5%	שיווק ופרסום
4,708,038	מעלויות בנייה ישירה		5%	תקורה, הנהלה וכלליות
4,708,038	מעלויות בנייה ישירה		5%	בצ"מ
25,292,257				סה"כ

תקציב - עלויות מיסוי

לצורך הכנת הבדיקה הכלכלית מבחינת מיסוי חוות הדעת מניחה כי המתחם הפרויקט יוכר כמתחם פינוי בינוי ויזכה להטבות המס:

א. במסלול רשויות מתוקף חוק התכנון והבנייה

ב. במסלול יזמי- מתוקף חוק מיסוי מקרקעין

עלויות מיסוי				
הסעיף	כמות	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	עלות ליחידה	סה"כ
מס שבח לדיירים	הנחת פטור לבנייה רוויה			-
מע"מ שרותי בניה		מניח פטור		
מס רכישה ליזם	6%	מעלות בניית דירות הדיירים+מע"מ שירותי בניה		1,977,823
היטל השבחה	ייבחן בחלופת פטור מהיטל השבחה וחבות בהיטל השבחה			
סה"כ				1,977,823
עלויות מימון				
הסעיף	כמות	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	עלות ליחידה	סה"כ
מימון	6.5% מעלויות הקמה			6,442,691
סה"כ				6,442,691
סה"כ עלויות הקמה				134,786,520



תקציב - עלויות דיירים

פרוגרמה

סקר

תקציב

רווח

עלות דיירים				
הסעיף	כמות	יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)	עלות ליחידה	סה"כ
שכ"ד דיור חלופי	33	יח"ד	126,000 ₪	4,158,000
הוצאות העברה ואחסון	33	יח"ד	4,000 ₪	264,000
עו"ד, מפקח דיירים, הנהלה וכלליות	5%	מעלויות בנייה ישירה לדיירים		992,987
סה"כ				5,414,987

הערות:

- עלויות ייזום התוכנית: למעט עלות עו"ד דיירים וניהול שוטף, מהווה חלק מהרווח היזמי
- פיצויי 197 החלים על היזם מגולמים ברווח היזמי

ממצאי בדיקת כדאיות הפרויקט

רווח יזמי בשלבי התכנון השונים (מוצג כאחוז מעלויות הפרויקט):

בשלב הפקדת התוכנית לוועדה מחוזית - 25%-30%

בשלב מתן תוקף - 20%-25%

33	סה"כ דירות לפינוי
100	סה"כ דירות חדשות
67	יתרת דירות לשיווק היזם
3.03	מקדם פינוי בינוי ביח"ד
5.04	מקדם במ"ר עיקרי חדש/קיים ברוטו

2 חבות בהיטל השבחה

סעיף	באלפי ₪
סה"כ פדיון חזוי ליזם	₪ 168,497
סה"כ עלויות הקמה	₪ 143,523-
עודף חזוי בפרויקט	₪ 24,975
שיעור רווח לעלות	17%
שיעור רווח מפדיון	15%

1 פטור מהיטל השבחה

סעיף	באלפי ₪
סה"כ פדיון חזוי ליזם	₪ 168,497
סה"כ עלויות הקמה	₪ 134,877-
עודף חזוי בפרויקט	₪ 33,621
שיעור רווח לעלות	25%
שיעור רווח מפדיון	20%

פרוגרמה

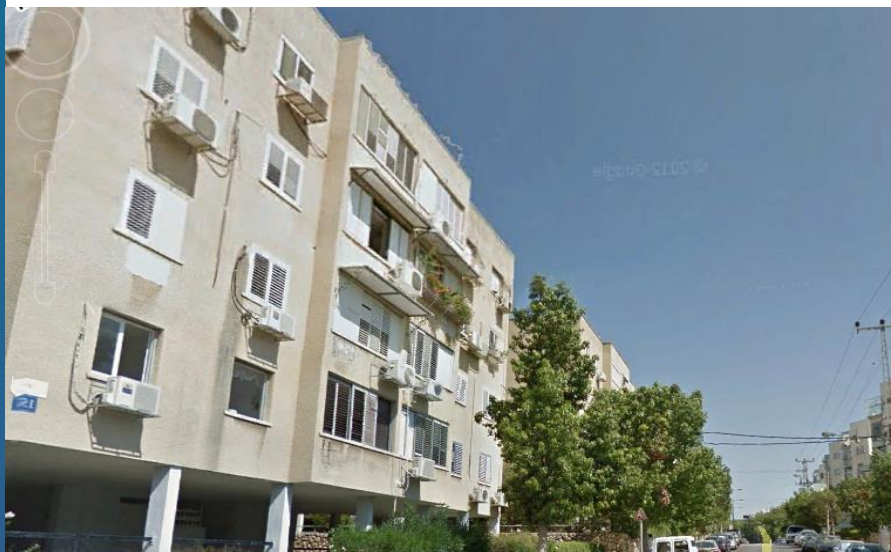
סקר

תקציב

רווח

דוגמא לפרויקט פינוי בינוי - מצב נכנס וחדש

מצב נכנס



יח"ד לפינוי - 100



שטח דירה ממוצעת - 65 מ"ר



תמורה לדיירים - תוספת 25 מ"ר



כנען שנהב אדריכלים



מצב חדש

יח"ד לבינוי - 500



שטח דירה ממוצעת - 107 מ"ר



חניה תת קרקעית



מודל מכפילי ציפוף - משרד השיכון

משרד
הבינוי
והשיכון

מודל כלכלי לבחינה ראשונית של פרויקט
פינוי בינוי

מצב נכנס

יח"ד לפינוי

שטח דירת פינוי

תוספת ממוצעת לדירת תמורה במ"ר

שטח דירת תמורה

מצב חדש - נתוני בסיס למגורים

יח"ד חדשות

שווי למ"ר דירה סטנדרטית

שווי דירה ממוצעת בא' ש"ח

שטח דירה ממוצעת*

י"שטח פדולת- כולל תמ"ד

מצב חדש - נתוני בסיס לשימושים נוספים

שווי למ"ר לשיווק

מסחר- מ"ר עיקרי

שווי מ"ר לשיווק

משרדים- מ"ר עיקרי

חיוב בהיטל השבחה

שיעור חיוב בהיטל השבחה

פתרון חניה תקן חנייה

שיעור חנייה תת קרקעית

מתווה בינוי פינוי

שיעור יח"ד שיועברו לדיור חלופי

אפס מודל

סיכום נתונים ורווחיות הפרויקט המוצע

שיעור רווח לעלות

מקדם פינוי בינוי ביח"ד

מקדם במ"ר עיקרי חדש/קיים ברוטו*

י"עיקרי חדש כולל מגורים+שימושים נוספים

500

100

400

סה"כ דירות חדשות

דירות תמורה לדיירים

יתרת דירות לשיווק היזם

השימוש במודל זה נועד לצורך קבלת אינדיקציה ראשונית בלבד למגפיל הפינוי הנדרש של פרויקט התחדשות עירונית תחת הנחות שונות. המודל מוּלד בבסיסו הנחות תכנוניות וכלכליות שעשויות להשתנות בין פרויקט ופרויקט ולהשפיע באופן מהותי על התוצאות המתקבלות. נדגיש כי, המודל אינו מחליף ליש כלכלי/שמאי לתכנית ואינו מהווה חוות דעת שמאית על פי תקן 21 ועל כן אין להסתמך על עליו לצרכי קבלת החלטות עסקיות

מודל מכפילי ציפוף משדד השיכון

משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון

מודל כלכלי לבחינה ראשונית של פרויקט פינוי בינוי

פז כלכלה והנדסה

מצב נכנס

יח"ד לפינוי

שטח דירת פינוי

תוספת ממוצעת לדירת תמורה במ"ר

שטח דירת תמורה

מצב חדש - נתוני בסיס למגורים

יח"ד חדשות

שווי למ"ר דירה סטנדרטית

שווי דירה ממוצעת בא' ש"ח

שטח דירה ממוצעת*

שטח פדולת- כולל ממ"ד

מצב חדש - נתוני בסיס לשימושים נוספים

מסחר- מ"ר עיקרי

שווי למ"ר לשיווק

משרדים- מ"ר עיקרי

שווי למ"ר לשיווק

חיוב בהיטל השבחה

שיעור חיוב בהיטל השבחה

פתרון חניה

תקן חנייה

שיעור חנייה תת קרקעית

מתווה בינוי פינוי

שיעור יח"ד שיועברו לדירור חלופי

אפס מודל

סיכום נתונים ורווחיות הפרויקט המוצע

שיעור רווח לעלות

מקדם פינוי בינוי ביח"ד

מקדם במ"ר עיקרי חדש/קיים ברוטו

עיקרי חדש כולל מגורים+שימושים נוספים

500

100

400

סה"כ דירות חדשות

דירות תמורה לדיירים

יתרת דירות לשיווק היזם

השימוש במודל זה נועד לצורך קבלת אינדיקציה ראשונית בלבד למכפילי הפינוי הבינוי הנדרש של פרויקט התחדשות עירונית תחת הנחות שונות. המודל כולל בבסיסו הנחות תכנונית וכלכליות שעשויות להשתנות בין פרויקט ופרויקט ולהשפיע באופן מהותי על התוצאות המתקבלות. נדגיש כי, המודל אינו מחליף ליווי כלכלי/שמאי לתכנית ואינו מהווה חוות דעת שמאית על פי תקן 21 ועל כן אין להסתמך על עליו לצרכי קבלת החלטות עסקיות

44

דוגמא לפרויקט פינוי בינוי - מצב נכנס וחדש - דרך למרחב פרדס חנה מסלול דמי

מצב נכנס



יח"ד לפינוי - 28



שטח דירה ממוצעת - 60 מ"ר



תמורה לדיירים - תוספת 20 מ"ר



מצב חדש



יח"ד לבינוי - 114 + 300 מ"ר
לרווחת הדיירים



שטח דירה ממוצעת - 120 מ"ר



חנייה עילית + דק עליון





משרד
הבינוי
והשיכון

מודל כלכלי לבחינה ראשונית של
פרויקט פינוי בינוי בפרדס חנה

פז כלכלה והנדסה

מצב נכנס

יח"ד לפינוי

28

שטח דירת פינוי בפועל תוספת ממוצעת לדירת תמורה במ"ר

60

שטח דירת תמורה

80

20

מצב חדש - נתוני בסיס לשימושים נוספים

שווי למ"ר לשיווק ללא מע"מ

7,500 45,000

מסחר- מ"ר עיקרי

0

משדלים- מ"ר עיקרי

0

5,000 15,000

מצב חדש - נתוני בסיס למגורים

שווי למ"ר כולל מע"מ דירה סטנדרטית

7,500 45,000

יח"ד חדשות

114

שטח דירה ממוצעת*

1,560

120

*שטח פלדלת (כולל ממ"ד) לכלל הפרויקט, דירות יום ותמורה

חיוב בהיטל השבחה

שיעור חיוב בהיטל השבחה

0% 100%

פתרון חניה תקן חנייה

1.00

שיעור חנייה תת קרקעית

20% 100%

מתווה בינוי פינוי

שיעור יח"ד שיועברו לדירור חלופי

0% 100%

אפס מודל

סיכום נתונים ורווחיות הפרויקט המוצע

שיעור רווח לעלות

15%

מקדם פינוי בינוי ביח"ד

4.07

* מקדם במ"ר עיקרי חדש/קיים ברוטו

6.66

* עיקרי חדש כולל מגורים+שימושים נוספים

114

28

86

סה"כ דירות חדשות

דירות תמורה לדיירים

יתרת דירות לשיווק היזם

השימוש במודל זה נועד לצורך קבלת אידיקציה ראשונית בלבד למכפיל הפינוי הנדרש של פרויקט התחדשות עירונית תחת הנחות שונות. המודל כולל בבסיסו הנחות תכנוניות וכלכליות שעשויות להשתנות בין פרויקט אפריקט ולהשפיע באופן מהותי על התוצאות המתקבלות. נדגיש כי, המודל אינו מחליף ליש כלכלי/שמאי לתכנון ואינו מהווה חוות דעת שמאית על פי תקן 21 ועל כן אין להסתמך על עליו לצרכי קבלת החלטות עסקיות

דוגמא לפרויקט פינוי בינוי - מצב נכנס וחדש - מתחם הם - גולדברג, לוד מסלול ותמ"ל



מצב נכנס

יח"ד לפינוי - 256



שטח דירה ממוצעת - 55 מ"ר



תמורה לדיירים - תוספת 12 מ"ר



מצב חדש

יח"ד לבינוי - 15,000 + 1,160
מ"ר מסחר + תעסוקה



שטח דירה ממוצעת - 110 מ"ר



חניה תת קרקעית





דוגמא לפרויקט פינוי בינוי - מצב נכנס וחדש - באר שבע מתחם וינגייט מסלול רשויות

מצב נכנס



יח"ד לפינוי - 146 + 1,490 מ"ר
מסחר



שטח דירה ממוצעת - 63 מ"ר



תמורה לדיירים - תוספת 15 מ"ר



מצב חדש

יח"ד לבינוי - 640 + 4,000
מ"ר מסחר



שטח דירה ממוצעת - 105 מ"ר



חניה תת קרקעית



תכנית מתאר מוצעת לשכונה ג'

תוצאות כלכליות

הכנסות 590 מ' | הוצאות 600 מ' | פרויקט גרעוני

נתונים לקרקע משלימה בשכונת רמות



בינוי	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד: 112 מ"ר
	יחס שטחי שרות בשיעור 15% על שטח פלדלת
חניה	תקן 1:1 לכלל דירות הפרויקט
	שטח חניה ברוטו כ- 35 מ"ר
	ללא חניות עליות
טיפוס בניה	לצורך תחשיב עלויות הקמה נלקח בחשבון בנייה רוויה בנייני מגורים עד 10 קומות
עלויות פיתוח (כולל מבני ציבור וחדש מול ישן)	כ- 170,000 ₪ ליח"ד (בהתאם למכרזי רמ"י בשכונת הפארק)
שווי קרקע ליח"ד	כ- 175,000 ₪ (ללא פיתוח)
שווי מכירה ממוצע	כ-13,000 ₪ למ"ר פלדלת

תחשיב ליח"ד נדרשות בקרקע משלימה

סעיף	סכום בא' ₪	הסבר
עלויות הקמה	598,131 ₪	A
שיעור רווח נדרש	18%	B
רווחיות נדרשת	107,664 ₪	$C=A*B$
רווח ק"ם	-6,469 ₪	D
יתרה נדרשת לסבסוד	114,132 ₪	$E=C-D$
שווי קרקע ללא פיתוח	170 ₪	E
הנחה מקסימלית	80%	F
עלות קרקע ליח"ד	34 ₪	$G=E*(1-F)$
גובה ההטבה	136 ₪	H
סבסוד ליח"ד	156 ₪	$I=H*(1+15\%)$
כמות יח"ד נדרשות בקרקע משלימה	730 ₪	E/I



ממצאי הבדיקה המצרפית

להלן תחשיב מס' יחידות הדיור הנדרש ליזם לצורך קבלת רווחיות ראויה במתחם המרכזי ובמתחם מגרשי ההשלמה

מהות	שלב א- קרקע מתפנה עפ"י נתוני הדוח	קרקע משלמה כ-748 יח"ד	מצרפי לשני המתחמים
שווי	591,663	884,178	1,475,841
עלות	(598,131)	(669,605)	(1,267,737)
רווח מתקבל	(6,469)	214,573	208,104
רווח לעלות	-1.1%	32.0%	16.4%
רווח לפדיון	-1.1%	24.3%	14.1%

מסקנות:

1. על מנת להגיע לרווחיות של 18% בפרויקט במתחם וינגייט נדרש סבסוד של כ- 115 מ' ש.
2. כמות היחידות בקרקע משלימה אינה ריאלית לביצוע.
3. יש לבחון שילוב סבסוד כספי בנוסף לקרקע משלימה.





בדיקת התמורה לבעלי דירות
אופייניות בעסקת פינוי בינוי



חלק ב'

תקן 21 חלק ב':

מטרת השומה: שומת מקרקעין לצורך בדיקת הכדאיות הכלכליות של התמורה לבעלי הדירות
במקבץ פינוי בינוי

הדיירים ממנים שמאי

מטעמם או מינוי מטעם מועצת השמאים



השמאי עורך בדיקת כדאיות

- בדיקה לתמורה אשר יקבלו כלל דיירי המתחם
- בדיקה אל מול סך הרווח ליזם (20%-25% בשלב שלאחר אישור התכנית)



במידה ומצא השמאי שהרווח היזמי גבוה מהמקובל

מגבש חוות דעת בדבר הצורך להביא לכך ביטוי בתמורות הדיירים

תקן 21- עקרונות התמורה לבעלי הדירות

5.11 עקרונות לבדיקת התמורה לבעלי הדירות

הבדיקה השמאית הכלכלית נועדה לבחון האם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות האופייניות היא כדאית כלכלית ואם איננה כדאית, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית וזאת ביחס לדירות אופייניות במקבץ פינוי ובינוי נשוא השומה.

הבדיקה הכלכלית תבחן את השאלה האם בעלי הדירות מקבלים את המינימום הסביר והאם התמורה המוצעת כדאית כלכלית, בהתחשב, בין השאר, ברווח היזמי ובנתוני הפרויקט.

להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בבדיקה השמאית הכלכלית:

א. מפתח התמורה לבעלי הדירות האופייניות יהיה אחיד, בהתחשב בהבדלים בין שטחי הדירות הקיימות.

ב. היזם ישא בכל הוצאות בעלי הדירות הקשורות לתכנית פינוי בינוי (הוצאות העברה, תשלום שכר דירה וכד'), למעט חובות שחלים על בעלי הדירות באופן אישי שלא בגין התכנית (דמי היוון, ארנונה וכד')¹⁴.

ג. ככלל, התמורה הסבירה לבעל הדירה הינה דירה חדשה וכיסוי כל העלויות הכרוכות בפינוי. ככלל, הדירה החדשה תכלול חדר נוסף, ממ"ד ומרפסת כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), או שטח בהיקף דומה¹⁵ וכן חנייה עפ"י התקן.

¹³ ראה הרחבה בסעיף 5.11 לתקן.

¹⁴ כאמור בסעיף 4.13 לתקן.

¹⁵ המקובל הוא תוספת שטח של כ- 25 מ"ר, אשר יבואו לידי ביטוי בתוספת חדר / חדרים או שטח בהיקף דומה.



בדיקת הכדאיות הכלכלית של דירה
מסוימת במקבץ פינוי בינוי



חלק ג'

תקן 21 חלק ג':

מטרת השומה : שומת מקרקעין לצורך דירת התמורה לבעל דירה מסויימת

חלק ב' של התקן קובע מפתח תמורה אחיד לדירות טיפוסיות

"דירה אופיינית"- כמשמעותה בתקנות פינני וכהגדרתה בתקן זה כדלקמן :

(א) דירה טיפוסית הממוקמת עד קומה רביעית בבניין המיועד לפינני והריסה.

(ב) הצמדות ספציפיות הצמודות רק לדירות מסויימות לא יהיו חלק מאיפיון הדירות הטיפוסיות

ויובא בחשבון רק בתמורות לדירות אלה.

(ג) מצא השמאי שקיים איפיון נוסף משמעותי, יביאו בחשבון וינמק את קביעתו.

שלב ההתקשרות עם היזם



דייר פרטני שלדעתו דירתו אינה טיפוסית ממנה שמאי

מטעמו או מינוי מטעם מועצת השמאים



השמאי עורך בחינה לתמורה המוצעת

השוואה בין התמורה המוצעת לדירת הדייר ביחס לדירות אחרות במתחם ולאחרות מסוגה



תקן 21- עקרונות בחינת שווי הדירה הקיימת

6.11 עקרונות לבדיקת התמורה לבעל היחידה הספציפית

הבדיקה השמאית נועדה לבחון האם שווי דירתו של בעל הדירה המסוימת גבוה משווי דירה אופיינית במקבץ והאם העסקה שהוצעה לו היא כדאית כלכלית ומשקפת את תוספת השווי של הדירה הספציפית מעבר לדירה האופיינית, ואם איננה כדאית כאמור, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית.

להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בבדיקה:

- א. השמאי יבחן את נתוני הדירה לעומת נתוני הדירות האופייניות¹⁷ במתחם.
- ב. הקריטריונים לקביעת שווי הדירה ביחס לדירות האופייניות אשר יובאו בחשבון יהיו כדלהלן:
 - (1) שטח הדירה.
 - (2) הצמדות המשפיעות על שווי הנכס.
 - (3) מיקום הדירה - דירת מגורים עד קומה רביעית תכלול בהגדרה של דירה אופיינית ואילו מקומה חמישית ומעלה השמאי יבחן את ההשפעה של הקומה על שווי הדירה.
 - (4) ככלל יובא בחשבון שיפוץ פנימי (ללא תוספת שטח) שנעשה לפני מועד הקובע, כאמור בסעיף 6.4 לעיל, אם לא צפויות לחלוף 5 שנים ממועד ההכרזה למועד הפינני בפועל.
- ג. זכויות נוספות או תועלות כלכליות אחרות המיוחסות לדירה הפרטנית בהשוואה לדירה אופיינית מסוגה.
- ד. ככל שמצא השמאי כי קיים שוני בין הדירה המסוימת לבין הדירות האופייניות במתחם, רשאי השמאי להציע את דרך האיזון על מנת שהתמורה שתוענק לבעל הדירה תהיה כדאית כלכלית.
- ה. התאמות של הדירה המסוימת לצורך צרכים מיוחדים לאדם בעל מוגבלות.
- ו. יובאו בחשבון רק שטחים שנבנו כדין.



איך בוחרים את דירת התמורה

תהליך קביעת דירות התמורה:

חלוקה לטיפוסי דירות מצב קיים

מתבצעת חלוקה של הדירות הקיימות לפי טיפוסי דירות לרוב לפי קריטריון של שטח הדירה.



קביעת דירת תמורה לכל טיפוס דירה

לכל הדירות מאותו טיפוס נהוג לייחס דירת תמורה דומה לפי קריטריונים מקובלים לפי תקן 21/עפ"י הסכם.



הקצאת דירות על פי ההסכם עם היזם

היזם מקצה דירות תמורה בהתאם להסכם מכלל הדירות החדשות בפרויקט מהן יבחרו הדיירים את דירתם



הגרלה



סדר בחירת הדירות ייקבע בהגרלה שתתבצע בין כל בעלי הדירות באותה קבוצת טיפוס

ניקוד שמאי



- סדר הבחירה יקבע על בסיס ניקוד שמאי שינתן לכל דירה במצב הקיים ב"יום קובע".
- בעלי הניקוד הגבוה ביותר בכל טיפוס דירה יהיו זכאים לבחור ראשונים

פרמטרים לניקוד יחידות המגורים:

▪ קביעת מקדם מספר כיווני אוויר ומיקום יחסי בחלקה.

▪ שטח יח"ד בהתאם לנתוני המדידה

▪ קביעת מקדם חזיתות.

▪ קביעת מקדם קומה.

▪ כל פרמטר נוסף שימצא רלוונטי לגבי הפרויקט הנבדק





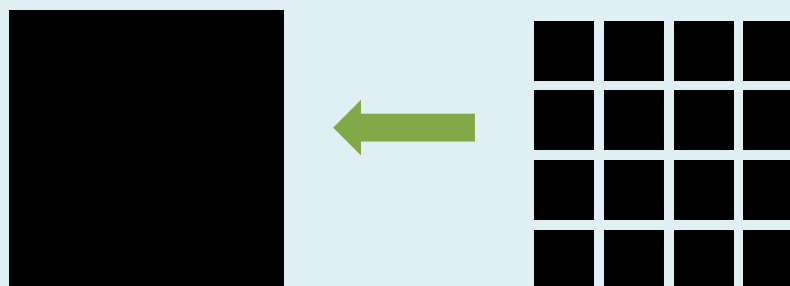
תכנית איחוד וחלוקה טבלאות הקצאה ואידון

תוכניות פינוי בינוי המוסיפות זכויות בנייה משנות יעודי קרקע מסווגות כתוכניות איחוד וחלוקה ועל כן מחוייבת בהכנת טבלאות הקצאה ואידון ע"פ תקן שמאי מס' 15

תכנית עם איחוד וחלוקה - הליך קנייני המהווה חלק מהליך תכנוני. תהליך הכולל שני שלבים שנתמזגו לכדי תהליך אחד:

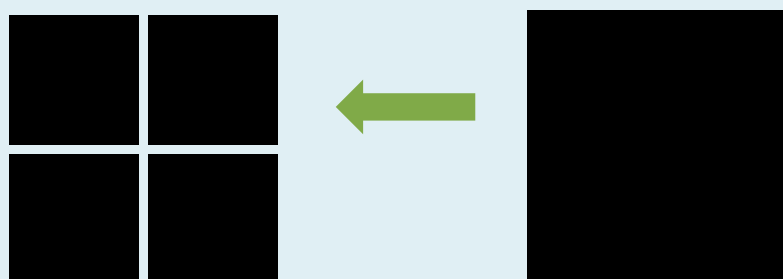
שלב 1: איחוד הקרקעות הוא איסוף של חלקות קרקע פזורות לכדי חטיבת קרקע

אחת גדולה



שלב 2: חלוקה מחדש של המגרש המאוחד למגרשים קטנים יותר על פי מטרה תכנונית,

קניינית



איחוד וחלוקה בתוכניות פינוי בינוי

לרוב אישור התכנית בועדה המחוזית קודם להסכמת כלל הדיירים -

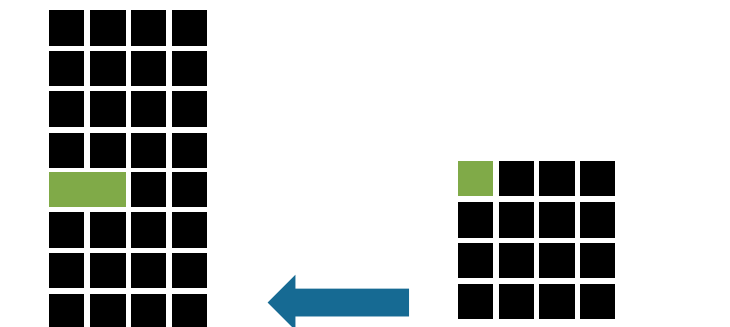
(אין "100% חתימות"). ועל כן עפ"י רב התכניות נערכות כטבלאות ללא הסכמת בעלים

מצב קיים

במסגרת תחשיבי השווי במצב תכנוני זה נעשת הפרדה בין שווי הקרקע לבין שווי המחוברים וזאת במטרה להקצות לכל אחד מהרכיבים את השווי הראוי לו. שטחי היחידות הקיימות עפ"י מדידה שנערכה ע"י מודד התכנית

מצב מוצע

שווי קרקע למ"ר מבונה בייעודים השונים



הקצאת דירות תמורה -

נערכת עפ"י הסכם בין הדייר ליזם בהתאם
לשטח הדירה הקיימת לפי שווי יחסי של הדירה

סדר בחירת דירות התמורה -

נקבע בהגרלה/ניקוד שמאי של דירות קיימות

אין הלימה מלאה בין התמורה הקניינית לתמורה לפי חוזה

איחוד וחלוקה בתוכניות פינוי בינוי

אתגרים עיקריים

1 יצירת איזון במתחמים מעורבי שימושים (בנייה רוויה, צמודי קרקע ומסחר)

2 חילופי שטחים בין שטח ציבורי לפרטי פתוח ובנוי

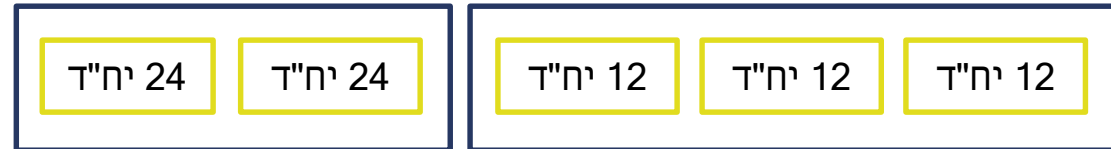
3 קביעת איחוד וחלוקה בעל יישימות גבוהה תחת אילוצים תכנוניים, משפטיים ושלביות ביצוע



איחוד וחלוקה בתוכניות פינוי בינוי

מצב נכנס

חמישה מבנים לפינוי בשתי חלקות- סה"כ 84 יח"ד לפינוי



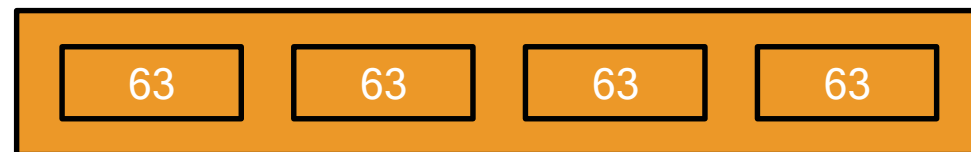
מצב חדש א:

מגרש 1 מכפיל 3- 252 יח"ד

מושעא של כלל יח"ד מתפנות מקבלות זכויות במגרש

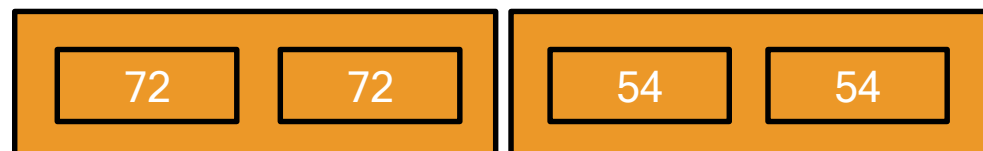
מבחינה פיזית ניתן לבנות בשלבים, מבחינה משפטית עליו להחתים את כלל בעלי הזכויות

על מנת לקבל ליווי לבניין הראשון



מצב חדש א: שני מגרשים

מבחינה פיזית ניתן לבנות בשלבים, הקצאה נפרדת של כל חלקה למגרש חדש



תודה

המנופים 2 ת.ד. 12305 הרצליה פיתוח 4672553

טל: 09-9700800 פקס: 09-9700801

office@pazgroup.co.il www.pazgroup.co.il