



**היבטים כלכליים ושמאיים**

**בתהליך פיננסי-בינאי**

**נועם דניאל דעבול**

**2.7.24**

**הרצאה לתושבי יהוד-מונוסון**

# עסקת פינוי בינוי :

תכנית לפינוי בינוי נועדה להביא לפינוי מתחם שבו קיימים מבנים ישנים (לפחות 24 יח"ד), לטובת בניית מבנים חדשים על ידי שבעלי הדירות, יקבלו במקום דירתם הישנה, דירה חדשה עם תשתיות סביבתיות מפותחות וחדשות.

התכנית קובעת מנגנון המאפשר לשפר את רווחת בעלי הדירות תוך תמרוץ יזמים פרטיים להשקיע ברכישת הזכויות בקרקע ולפתחה.

בעסקת פינוי בינוי היזם **רוכש את הזכות** לבנות על מקרקעין בנויים ומתחייב לפנות את בעלי הדירות המתגוררים במתחם, להרוס את הבניינים הישנים ולבנות בניינים חדשים בצפיפות בנייה גדולה יותר. בעלי הדירות מקבלים מהיזם, בתמורה, דירות מגורים חדשות, הגדולות מדירותיהם הקיימות.

# שלבי התארגנות :

לאחר פניה של יזם, יש לבחור נציגות דיירים על ידי האסיפה הכללית של הדיירים.

רצוי לקבוע את סמכויות הנציגות, האם הנציגות מנהלת משא ומתן ומביאה הצעות או שגם יש לה סמכויות חתימה המחייבות את הדיירים.

בחירת עו"ד ושמאי מקרקעין בעלי ניסיון שייצגו את כלל הדיירים.

אחוז הסכמה נדרש של בעלי הדירות הינו 67%.

# שלבי התארגנות-המשך :

עו"ד :

מייצג את הדיירים ולא את היזם למניעת ניגודי עניינים.

העו"ד יסייע בגיבוש חוזה נכון עבור בעלי הדירות תוך הגנה על כלל הזכויות.

שמאי :

בדיקת היתכנות כלכלית של הפרויקט.

עריכת והצגה חלוקה הוגנת ומוסכמת של הדירות החדשות בין הדיירים לבין עצמם ובין היזם.

# בחינת החוסן הכלכלי של היזם

מומלץ כי הנציגות תערוך בדיקת חוסן הכלכלי של היזם לצורך מניעת "הפתעות" בעתיד ובנוסף תבחן את התמורות המוצעות ע"י היזם בהשוואה לתמורות המקובלות בשוק.



# תמורה מקובלת

- דירה חדשה גדולה ב-12 מ"ר מהדירה הקיימת, תוספת של מרפסת שמש, מקום חניה ומחסן שימוקמו בתת הקרקע.
- דמי שכירות לתקופת הבניה- מנגנון התאמה.
- עלות העברת הדירה ובחזרה לדירה החדשה.
- תשלומי מיסים שישלמו על ידי היזם (מס שבח, מס רכישה).
- תשלום דמי אחזקה (ועד בית) לתקופה של 10 שנים.
- מימון אנשי מקצוע (שמאי, עו"ד, מפקח וכו').
- ליווי בנקאי וערבויות.
- קרן תחזוקה (קרן "שברי")

שמאי יזם





- עריכת תקן 21.1 המבטא את הכלכליות הנדרשת בפרויקט וזאת לצורך קידום התכנית במוסדות התכנון, התקן כולל כלל העלויות בהן נושא היזם (עלויות בניה ישירות, עקיפות, "תשלום" לבעלי הדירות, מימון והיטל השבחה).
- עריכת טבלת איחוד וחלוקה (במידת הצורך).
- בחינת התמורות הניתנות לבעלי הדירות (יתרת זכויות בניה, תמורות מקובלות ביחס למדיניות ולחוק).
- ליווי היזם בביצוע הפרויקט מול הבנק המלווה (דו"ח 0).
- ליווי יזם מול הועדה המקומית בנושא היטל ההשבחה.



# שמאי בעלי הדירות



# קביעת התמורה לדירה - ניקוד

- שטח הדירה - בהיתר.
- קיומה של מעלית.
- כיווני אוויר.
- קרבה לכבישים ראשיים.
- נוף.
- קומה.
- שיפוץ מהותי.



# בחינת התמורות הניתנות ע"י היזם

- תשלום דמי שכירות ומנגנון התאמה.
- בחינת התמורות הניתנות לבעלי הדירות.
- חלוקת דירות התמורה (טבלת ניקוד).
- בחינת הרווחיות של היזם לצורך "חלוקת רווחים".

# מיסים:

מס שבח, מי זכאי? (סעיף 49 (כב)(א)(1):

- שווי של הדירה החלופית והתמורה הכספית הנוספת לא יהיו גבוהים מ:
  - 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, לא כולל שווי לזכויות בניה נוספת.
  - שווי של דירת מגורים באותו מתחם ששטחה 120 מ"ר.
  - שווי של דירת מגורים באותו מתחם ששטחה 150% משטח של יחידת מגורים נמכרת ולא יותר מ-200 מ"ר.

מס רכישה, מי זכאי? (סעיף 49 (כד):

בעסקת פינוי בהתקיים כי המתחם הוגדר כמתחם פינוי בינוי (בהתאם לצו הכרזה) יחול על בעל הדירה פטור ממס שבח בעת מכירת הדירה (בהתקיים התנאים שלעיל) בכפוף לכך שהדירה הישנה הנמכרת עונה להגדרת דירת מגורים:

# מיסים-המשך :

מס רכישה, מי זכאי? (סעיף 49 (כד) :

בעסקת פינוי בהתקיים כי המתחם הוגדר כמתחם פינוי בינוי (בהתאם לצו הכרזה) יחול על בעל הדירה פטור ממס שבח בעת מכירת הדירה (בהתקיים התנאים שפורטו במס שבח) בכפוף לכך שהדירה הישנה הנמכרת עונה להגדרת דירת מגורים :

*"יחידת מגורים- דירה או חלק מדירה המשמשת למגורים לרבות למגורי המחזיק בה ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך פני מתן לצו ההכרזה על המתחם לפני סעיף 33א לחוק התכנון והבנייה או לפי סעיף 49 כח."*

# הנחה בארנונה :

מי שקיבל דירה חדשה תמורת מכירת זכויותיו בדירה אחרת במתחם פינוי ובינוי, עשויי לקבל הנחה בתשלום הארנונה על הדירה החדשה שקיבל ("דירת תמורה").

ההנחה תינתן על השטח שנוסף בדירה החדשה לעומת השטח של דירת המגורים הקודמת (כלומר על ההפרש שבין שטחי הדירות).

תקופת הזכאות להנחה היא עד תום 5 שנים מהמועד שבו החלה גביית הארנונה על הדירה החדשה.

# הנחה בארנונה-המשך :

שיעורי ההנחה :

בשנתיים הראשונות - 100%

בשנה השלישית - 75%

בשנה הרביעית - 50%

בשנה החמישית - 25%

## דוגמה

בעל דירה ששטחה 75 מ"ר מכר את זכויותיו בדירה במסגרת פרויקט פינוי ובינוי.

תמורת דירתו הישנה הוא קיבל דירה חדשה ששטחה 125 מ"ר.

ההפרש בין שטחי הדירות הוא 50 מ"ר.

על 50 מ"ר מדירתו החדשה הוא זכאי להנחה בשיעור 100% בשנתיים הראשונות, 75% בשנה השלישית, 50%

בשנה הרביעית ו-25% בשנה החמישית.



# רווח יזמי :

בראיה של היזם, נדרש לבחון את הרווח שיתקבל מהפרויקט

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

## הערות :

1. השיעורים שנקבעו בטבלה מבוססים על תחשיבים הכוללים חיוב בהיטל השבחה.
2. הערכים האמורים מבוססים על הסכמות של 65% מבעלי הדירות.

# נספח רווח יזמי- שיקול דעת השמאי

➤ סעיף 5.14 יג' בתקן 21.1 מותיר לשמאי שיקול דעת לסטות מהערכים הקבועים בו.

➤ שיעור הסטייה הכולל לא יעלה על 2% מתחת ו-3% מעל הערכים הקבועים בנספח. בכל מקרה, הערך שייקבע יהיה שיעור הרווח המזערי לתכנית מסוימת.



# גורמים המשפיעים על הרווח היזמי

ירידת מחירים ➤

עליית ריבית ➤

הוצאות נוספות שאינן מוכרות ➤

תמורות לא מוכרות ➤

מס רכישה/מע"מ ➤

היטל השבחה ➤

מגבלת מימוש תכנית ➤

עלויות ייחודיות ➤

