

# סדנא מעשית תמ"א 38 & פינוי – בינוי



**'היבטים כלכליים בפרויקט פינוי-בינוי'**

**13/12/2012**

אינג' יוסף רייטן

משפטן ושמאי מקרקעין (M.B.A.)

# חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו - 2006

סעיף 2 (א):

הסכים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי לכרות עסקת פינוי ובינוי, יהיה בעל דירה באותו מקבץ, **המסרב סירוב בלתי סביר** להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או המתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים (בחוק זה – בעל דירה מסרב), אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ, המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה.

# חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו - 2006

סעיף 2 (ב) (תיקון מס' 2) תשע"א-2011:

סירוב להעברת זכויות כאמור בסעיף קטן (א) לא ייחשב כבלתי סביר, בין השאר, באחד מאלה:

- (1) עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית כלכלית; קבע שמאי פינוי ובינוי כי העסקה כדאית כלכלית, תהווה קביעה זו חזקה כי היא כדאית כאמור לעניין בחינת סבירותו של הסירוב, אלא אם כן הוכח אחרת; קבע שמאי פינוי ובינוי כי העסקה תהיה כדאית כלכלית בהתקיים תנאים שקבע, חזקה כי היא כדאית כאמור בהתקיים התנאים שקבע, אלא אם כן הוכח אחרת;

# חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו - 2006

סעיף 2 א (א) שמאי פינוי ובינוי (תיקון מס' 2) תשע"א-2011:

רוב מיוחס של בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית רשאי לפנות ליושב ראש הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי בבקשה למנות שמאי פינוי ובינוי לעניין סעיף 2(ב)(1), כדי שיחליט אם עסקת הפינוי ובינוי המוצעת כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית.

# חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו - 2006

## סעיף 2 א (ב) ו- (ג)

(ב) יושב ראש הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי ימנה שמאי פינוי ובינוי מתוך רשימת השמאים, ויודיע לפונים ולבעלי הדירות שאינם מבין הרוב המיוחס לעניין קביעת כדאיות כלכלית, בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה, על זהות השמאי שמינה.

(ג) שמאי פינוי ובינוי ידון ויקבע אם עסקת פינוי ובינוי מוצעת כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית.

**תקנות פינוי ובינוי (פיצויים)  
(מינוי שמאי פינוי ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי ובינוי),  
תשע"ב-2012**

**סעיף 18 (ג) ו- 19 (א)**

- **שמאי פינוי ובינוי יקבע האם עסקת הפינוי והבינוי שהוצעה לבעלי הדירות היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כדאית כלכלית, וזאת ביחס לדירות האופייניות במקבץ פינוי ובינוי נושא הבקשה.**
- **קיבלו הצדדים את החלטתו של שמאי פינוי ובינוי כאמור בתקנה 18, וסבר בעל דירה כי שווי דירתו גבוה יותר משווי דירה אופיינית במקבץ פינוי ובינוי, רשאי הוא לפנות לשמאי פינוי ובינוי כדי שיקבע אם העסקה שהוצעה לו כדאית כלכלית.**

## **תקן שמאי מס' 21 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין ומבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינני - בינוי**

- הצעת התקן פורסמה בחודש ספטמבר 2012
- התקן אושר במועצת השמאים בחודש דצמבר 2012 (טרם פורסם רשמית)

### **התקן עוסק ב :**

1. בדיקת כדאיות כלכלית לצורך התדיינות עם רשויות התכנון.
2. בדיקת כדאיות העסקה ביחס לדירה טיפוסית.
3. בדיקת כדאיות העסקה ביחס לדירה ספציפית.



**מועצת שמאי המקרקעין  
הוועדה לתקינה שמאית**

## עלויות הקמת הפרויקט

- בניה ישירה
- בניה עקיפה (אגרות בניה, היטלי פיתוח).
- הוצאות תכנון ויועצים.
- חיבורי חשמל.
- הוצאות שיווק, פרסום, תיווך.
- הוצאות הנהלה וכלליות (ניהול, משפטיות, שכר המארגן מול הדיירים, פיקוח, תקורת יזם).
- עלויות הריסה.
- עלויות מיוחדות הכרוכות בהוצאה לפועל של הפרויקט.
- תשלומים לבעלי קרקע.
- הוצאות מימון (כולל ערבויות).
- **אומדן פיצויי ירידת ערך שהתכנית עלולה לגרום לסביבה.**



## רווח היזם

### סעיף 4.14 (ו)

"רווח היזם :

רווח יזמי מבטא גם את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו וכן את הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי. פרויקט פינני בינוי מבוצע בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן ארוך ויש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרויקטים אחרים. לפיכך רמת הסיכון ואי הוודאות הגלומים בו גדולים. ולפיכך יובא בחשבון בשלב הבדיקה הראשונית של השומה רווח יזמי ראוי התואם את אופי הפרויקט. רווח יזמי מקובל בשלב של הכנת התכנית מוערך בכ- 25-30% מכלל העלויות הצפויות. מצא השמאי כי הרווח היזמי גבוה/נמוך מהרווח היזמי המקובל, ינמק את החלטתו".

## שומה לצורך בדיקת כדאיות העסקה ביחס לדירה טיפוסית

### סעיף 5.11

הבדיקה הכלכלית תעשה בשני היבטים:

1. האם בעלי הדירות מקבלים את המינימום הסביר ? והאם התמורה המוצעת כדאית כלכלית ?
2. האם חלוקת העושר בין היזם לדייר סבירה ?

### סעיף 5.11 (ד)

"יובא בחשבון כי הרווח היזמי הראוי ליזם (לא כולל מימון) בפרויקט פינני-בינוי בשלב שלאחר אישור התכנית, הינו בשיעור 20-25%. מצא השמאי כי הרווח היזמי גבוה מהרווח היזמי המקובל, יבדוק ויחווה דעתו בדבר הצורך להביא את הדבר לידי ביטוי בבחינת הכדאיות הכלכלית של העסקה שהוצאה לבעלי הדירות באופן שהתמורה המוצעת להם תהיה גבוהה יותר...".

# מהו שיעור הרווח הכלכלי מנקודת מבט הדייר ?

נוסחה מוצעת :

$$\frac{\text{שווי דירה חדשה}}{\text{שווי דירה קיים}}$$

ללא התחשבות בתמורה עקיפה (ייצוג משפטי, מיסוי אישי, שכר דירה והוצאות העברה).

דוגמא:

- שווי דירה מצב קיים – 900,000 ₪
- שווי דירה מצב חדש – 1,600,000 ₪
- שיעור הרווחיות – 77%

## נקודה למחשבה

איך ניתן לאמר שהדייר מקופח במצב שבו הרווחיות שלו גדולה פי 3 מהרווחיות של היזם, שלא לדבר על רמות סיכון לגמרי לא שוות ורמות מיסוי שונות לחלוטין ???

## **אמות מידה לבחינת שיעור הרווחיות**

- **מול רשויות התכנון:**  
**במקרה ופרויקט מסוים מציג שיעור רווחיות מעל לטווח המקובל, יוכלו רשויות התכנון להקטין את הצפיפות במצב החדש (להקטין את יחס פינוי הבינוי).**
- **מול בעלי הדירות:**  
**ע"מ לבחון האם הפרויקט המוצע מקפח אותה, בראיה של 'חלוקת העושר' בין היזם לדיירים.**

## **תובנות בהקשר של קידום פרויקטים של פינוי בינוי**

- יש לזכור שעושים עסקה עם מי שאינו איש עסקים ו/או לא מתכוון / מעוניין לשנות את אורח חייו ('הדייר הסרבן').
- מי שצריך להוביל פרויקט פינוי בינוי, בשלב של ההתקשרות מול הדיירים, הוא איש מקצוע מתחום מדעי ההתנהגות (לא איש עסקים).
- המדינה צריכה לפרוס רשת ביטחון בדמות ערבויות מדינה, ע"מ להסיר חששות מדיירים וזאת רק ליזמים שיעמדו בקריטריונים של הון עצמי, רווחיות בפרויקט, ניסיון וכד'.
- הרשויות המקומיות ומשרד הבינוי והשיכון צריכים להודיע על תמיכתם בפרויקטים באופן פומבי ועל מתן פטור מהיטל השבחה, מאגרות בניה והיטלי פיתוח, ממס עקיף (מע"מ על שירותי בניה) ומתשלום פיצויים בגין ירידת ערך עקב אישור התכנית, בתמורה להורדת הציפוף.
- לאפשר קבלת דירה קטנה + מזומן כסטנדרט (ללא מיסוי) ולא רק לדיירים המבוגרים.

## הקטנת הציפוף, כיצד ?

צפיפות של 10 יח"ד לדונם	40 דירות ישנות בנות 3 חדרים המרוכזים במספר בניינים בני 3-4 קומות. חטיבת הקרקע היא בשטח של 4 דונם
דירת תמורה - חדר נוסף	נוסחת התמורה המקובלת היא דירת תמורה בת חדר אחד נוסף למספר החדרים שהיו לדייר המפונה
דירות חדשות בפרויקט [דירות בנות 4 חדרים גדולות]	שטח ממוצע לדירה חדשה 90 מ"ר עיקרי+12 מ"ר מממ"ד+21 מ"ר שירות, בסה"כ 127 מ"ר ברוטו+12 מ"ר מרפסות.. בנוסף לכל דירה 1.7 מקומות חנייה בממוצע, רובם בחניונים תת קרקעיים
דמי שכירות	לתקופת בנייה של כ-30 חודש היזם משלם עבורם דמי שכירות ראויים המתאימים (דמי שכירות בראשון כ-3,500 ₪, בגבעתיים 4,500 ₪ לחודש).
חניות עודפות	חניות עודפות כ-7,000 דולר למקום באשדוד/ראש העין, 10,000 דולר בפ"ת, 12,000 דולר בראשון לציון, 15,000 דולר בגבעתיים וכ-25 אלף דולר בת"א
רווח יזם	בכל החלופות נדרש רווח יזם מינימאלי של 18% על ההשקעה. שיעור רווח זה מהווה מינימום הכרחי כדי לקבל ליווי בנקאי.

<u>ה</u>	<u>ז</u>	<u>ג</u>	<u>ב</u>	<u>א</u>	<u>חלופה</u>
<u>בנוסף, הקלה</u> <u>בתקן חנייה מ-1.7</u> <u>ל-1</u>	<u>בנוסף, פטור</u> <u>ממע"מ שירותי</u> <u>בנייה</u>	<u>בנוסף, פטור</u> <u>מהיטלי פיתוח</u> <u>ואגרות</u>	<u>בנוסף, פטור</u> <u>מהיטל השבחה</u>	<u>תמרוץ בסיס</u>	
					<b>מעגל ראשון – תל אביב</b>
2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000	מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים – ש"ח
40	40	40	40	40	מספר דירות לפינוי/ולתמורה
78	78	82	87	135	סה"כ דירות חדשות לבנייה
2.0	2.0	2.1	2.2	3.4	מכפיל דירות חדשות/דירות מפונות
21	21	21	22	34	צפיפות חדשה לדונם (יח"ד לדונם)
					<b>מעגל שני - גבעתיים</b>
1,640,000	1,640,000	1,640,000	1,640,000	1,640,000	מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים – ש"ח
40	40	40	40	40	מספר דירות לפינוי/ולתמורה
100	105	115	130	165	סה"כ דירות חדשות לבנייה
2.5	2.6	2.9	3.3	4.1	מכפיל דירות חדשות/דירות מפונות
25	26	29	33	41	צפיפות חדשה לדונם (יח"ד לדונם)
					<b>מעגל שלישי – ראשון לציון</b>
1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,345,000	מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים – ש"ח
40	40	40	40	40	מספר דירות לפינוי/ולתמורה
120	130	140	165	245	סה"כ דירות חדשות לבנייה
3.0	3.3	3.5	4.1	6.1	מכפיל דירות חדשות/דירות מפונות
30	33	35	41	61	צפיפות חדשה לדונם (יח"ד לדונם)

<u>חלופה</u>	<u>א</u>	<u>ב</u>	<u>ג</u>	<u>ד</u>	<u>ה</u>
	<u>תמרוץ בסיס</u>	<u>מהיטל השבחה</u>	<u>מהיטלי פיתוח ואגרות</u>	<u>בנוסף, פטור ממע"מ שירותי בנייה</u>	<u>בנוסף, הקלה בתקן חנייה מ-1.7 ל-1</u>
<b><u>מעגל רביעי – פתח תקוה</u></b>					
מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000
מספר דירות לפינוי/ולתמורה	40	40	40	40	40
סה"כ דירות חדשות לבנייה	700	230	185	165	145
מכפיל דירות חדשות/דירות מפונות	17.5	5.8	4.6	4.1	3.6
צפיפות חדשה לדונם (יח"ד לדונם)	175	58	46	41	36
<b><u>מעגל חמישי – אשדוד/ראש העין</u></b>					
מחיר ממוצע לדירת 4 חדרים	1,120,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000
מספר דירות לפינוי/ולתמורה	40	40	40	40	40
סה"כ דירות חדשות לבנייה	800	360	255	225	185
מכפיל דירות חדשות/דירות מפונות	20.0	9.0	6.4	5.6	4.6
צפיפות חדשה לדונם (יח"ד לדונם)	200	90	64	56	46





תודו על הקשבה!