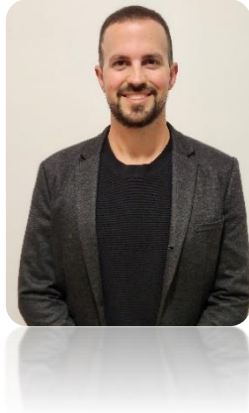


שמאי המקרקעין

בפרויקטים להתחדשות עירונית



צחי לוי

➤ בוגר הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון.

➤ בוגר תואר שני במנהל עסקים במגמת נדל"ן באוני' חיפה.

➤ שמאי מקרקעין בעל ניסיון רב בתחום הנדל"ן ובפרט בתחום ההתחדשות

העירונית.

➤ בעל ניסיון רב בליווי יזמים, משרדי עו"ד, בעלי דירות, עיריות, קרנות ומוסדות

פיננסיים בפרויקטים להתחדשות עירונית.

אודות החברה

משרדנו נוסד בשנת 1996 ע"י פנינה נוי, אדריכלית ומתכננת ערים בוגרת הטכניון, ס.מהנדס עיריית נתניה ומנהלת אגף רישוי (לשעבר) ושמאית מקרקעין בעלת ניסיון של עשרות שנים בתחום הנדל"ן.

החברה מעניקה שירותי שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי והנדסי, ליווי תב"ע, שמאות חקלאית, וליווי פרויקטים למגזרים השונים ברחבי הארץ.

מהי התחדשות עירונית ?

”תהליך מחולל צמיחה והתפתחות, שמטרתו להחיות את הרקמה העירונית הוותיקה לצד החדשה. ההתחדשות העירונית מתבצעת בתוך אזורים בנויים, המשמשים בעיקר למגורים, לתעסוקה ולמסחר.

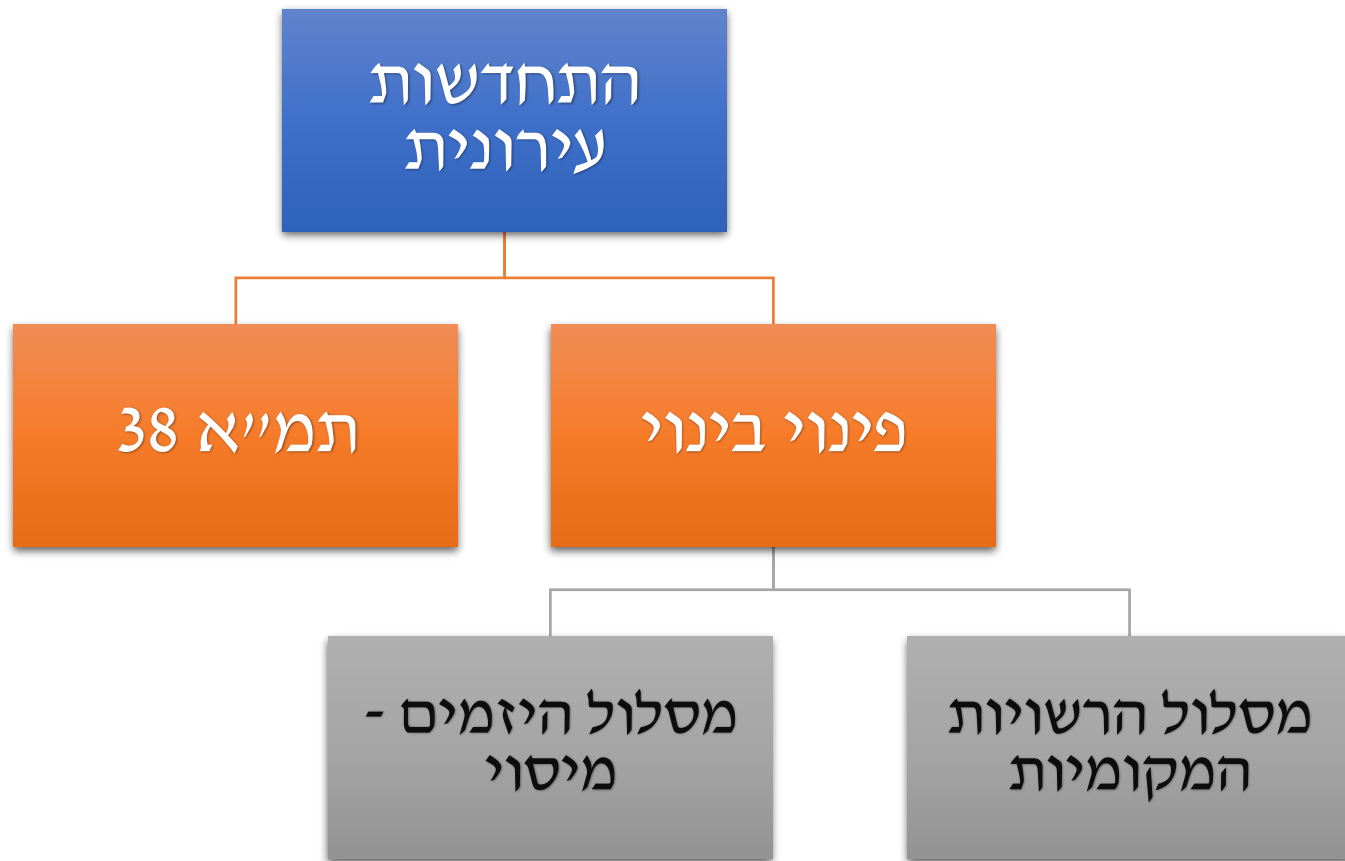
פרויקטים של התחדשות עירונית באים לחדש מרקמי מגורים ותיקים ובכלל זה לשפר, לשדרג, לחזק ולמגן בנייני מגורים ולשדרג שטחים ציבוריים ותשתיות. הפרויקטים כוללים לרוב הוספת דירות חדשות באזורי מגורים בנויים ותיקים, על ידי חיזוק ועיבוי על גבי מבנים קיימים או על ידי הריסת מבנים ישנים ובניית חדשים במקומם. פרויקטים מסוג זה מקודמים הן ביוזמה ממשלתית והן ביוזמה פרטית.”

(מתוך אתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית)

התחדשות עירונית – יתרונות וחסרונות



מסלולים להתחדשות עירונית



מושגי יסוד בפינוי בינוי

רח"ק (רצפה חלקי קרקע)

היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסויים, חלקי שטח המגרש.

כיום מבוסס (לרוב) על תכנית המתאר תא/5000.

לדוגמא:

במגרש ששטחו 1,000 מ"ר, הוגדר רח"ק 4, דהיינו סך זכויות הבניה שניתן לאשר בתכנית מפורטת יהיה $1,000 \text{ מ"ר} * 4 = 4,000 \text{ מ"ר}$ (ברוטו = עיקרי + שירות).

מושגי יסוד בפינוי בינוי – רח"ק - המשך

דוגמא לחישוב רח"ק

תא שטח מס' 706 בתכנית המתאר תא/5000 בייעוד "אזור מגורים
בבניה עירונית"



שטחי בניה מירביים (בכפוף להוראות התכנית):

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל-0.5 ד'	2.5	2.5
0.5-1.5 ד'	2.5	3
מעל 1.5 ד'	2.5	4

בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאת הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המירבי.

מושגי יסוד בפינוי בינוי – יחס ציפוף

יחס ציפוף דירות (מכפיל הציפוף)

מספר יח"ד החדשות ביחס למס' יח"ד הקיימות.

נקבע בהתאם למדיניות התכנון באזור ובהתאם לתוצאות בחינת הכדאיות

הכלכלית / דוח לפי תקן 21.

לדוגמא:

במתחם מסוים קיימות 48 יח"ד ובפרויקט החדש מוצעות 130 יח"ד,

מתקבל יחס ציפוף של 2.7:1.

מושגי יסוד בפינוי בינוי – יחס ציפוף (המשך)

יחס ציפוף דירות (מכפיל הציפוף)



אתר בנייה בתל אביב (צילום: עמית שעל)

תל אביב היא העיר שבה חל ציפוף המגורים הגדול ביותר בשנים 2018-2021, כך נמצא בבדיקה שערכה המועצה הישראלית לבנייה לגובה CTBUH ISRAEL, והתבססה על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס). [המועצה בדקה את רמת ניצול הקרקע](#) בערים הגדולות הכוללות מעל 200 אלף תושבים.

בבדיקה נמצא כי **בתל אביב** נוספו בתוך שלוש שנים 7,149 דירות, ומנגד מספר הבניינים לא רק שלא עלה, אלא הוא פחת ב-10. הסיבה המרכזית לכך היא מימוש פרויקטים של התחדשות עירונית, שבמהלכם נהרסו בנייני רכבת ישנים ונבנו מגדלים עם מכפיל דירות משמעותי. כמו כן בוצעו עסקאות קומבינציה עם בעלי בתים פרטים על מגרשים גדולים.

מחקר: תל אביב היא אלופת ציפוף המגורים

המועצה הישראלית לבנייה לגובה בדקה את מידת ניצול הקרקע בערים הגדולות ב-2018-2021, ומצאה כי בת"א נוספו 7,149 דירות, ומספר המבנים לא רק שלא עלה, אלא פחת ב-10. באשדוד מספר הדירות הממוצע בבניין הוא הגבוה ביותר

דותן לוי 29.08.22, 06:40

מתוך כתבה שפורסמה באתר האינטרנט "כלכליסט" בתאריך 29/08/2022

מושגי יסוד בפינוי בינוי – תקן 21.1

תקן 21.1 – פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין

המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי – בינוי.

נקבע ע"י מועצת שמאי המקרקעין בשנת 2012 ועודכן בחודש

יוני 2022.

מושגי יסוד בפינוי בינוי – תקן 21.1 (חלק א')

תקן 21.1

חלק א' – נועד לסייע בהליך אישור תכנית חדשה להתחדשות עירונית במוסדות התכנון.

סדר פעולות לשימוש נכון בתקן:

1. קביעת מדיניות תכנון.
2. הכנת תכנית או פרוגרמה תכנונית בהתאם למדיניות התכנון.
3. בדיקת הרווח היזמי הצפוי ממימוש התכנית בהתאם לעקרונות בתקן.
4. בדיקת ההיתכנות הכלכלית של התכנית.
5. בעת הצורך – דיוק בהתאמת התכנון כדי ליצור את הכדאיות הכלכלית.

מושגי יסוד בפינוי בינוי – תקן 21.1 (חלק ב', ג')

תקן 21.1

חלק ב' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי דירות אופייניות בעסקת פינוי בינוי.

חלק ג' – שומת מקרקעין הנערכת לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה בגין דירה מסוימת במקבץ פינוי בינוי, לפי תקנה 19 בתקנות פינוי ובינוי (פיצויים).

מושגי יסוד בפינוי בינוי – מרכיבי התחשיב הכלכלי

תקן 21.1

מרכיבי התחשיב הכלכלי:

- **ההכנסות בפרויקט** – אומדן לתקבולי היזם בפרויקט (דירות חדשות, דב"י, שטחי מסחר, משרדים, חניות וכו').
- **עלויות הפרויקט** – כל העלויות שהיזם נושא בהן, הקשורות במימוש התכנית.
 - עלויות בניה ישירות – עלות המיוחסת לעבודות הביצוע בלבד בהתאם למחירונים של קבלני ביצוע.
- נקבעת עלות שונה לכל אחד ממרכיבי המבנה - שטחי פלדלת, גרעין ולובי קומתי, מרפסות, מסחר / משרדים, מרתף, שב"צ (מטלה ציבורית).

מושגי יסוד בפינוי בינוי – עלויות הפרויקט

תקן 21.1

□ עלויות הפרויקט (המשך) –

▪ עלויות המיוחסות למרכיב הקרקע

- עלות רכישת הפרויקט

- היטל השבחה

- מס שבח

- מע"מ (שאינו ניתן לקיזוז)

- מס רכישה

מושגי יסוד בפינוי בינוי עלויות הפרויקט

(המשך)

תקן 21.1

□ עלויות הפרויקט (המשך) –

▪ עלויות עקיפות

- אגרות בניה והיטלי פיתוח.
- עלויות פיקוח וניהול הנדסי מטעם היזם.
- הוצאות הנהלה וכלליות
- (במידה ולא מהוות חלק מהסעיף לעיל).
- שכ"ט מפקח מטעם בעלי הקרקע.
- שכ"ט עו"ד מטעם היזם
- שכ"ט עו"ד ושמאי מטעם בעלי הקרקע.
- עלויות שיווק ומכירות.
- שכ"ד לבעלי הקרקע
- לתקופת הפרויקט + הוצאות העברה.
- עלויות תכנון ויועצים.
- עלות חיבורי חשמל
- קרן תחזוקה
- בצ"מ (בלתי צפוי מראש)
- עלויות מימון וערבויות

מושגי יסוד בפינוי בינוי – אומדן הרווח

תקן 21.1

□ אומדן הרווח היזמי בפרויקט

ההפרש בין ההכנסות לבין העלויות הצפויות בפרויקט.

מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו, עבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ועבור יגיע כפיו.

שיעור רווחיות הפרויקט

מהווה את היחס בין רווחיות הפרויקט (₪) לבין סך העלויות בפרויקט

₪ 69,008,000	אומדן הרווח
14.37%	שיעור רווחיות הפרויקט (מהעלויות)

מושגי יסוד בפינוי בינוי – רווח יזמי

תקן 21.1

רווח יזמי מזערי

(עפ"י סקירה של השמאי הממשלתי מתאריך 13/06/2022)

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

השותפים העיקריים בפרויקט להתחדשות עירונית



פינוי-בינוי בעיניו של היזם

פינוי-בינוי:

פרויקט להתחדשות עירונית שבו היזם (שאיננו בעל הקרקע) יתכנן, יגיש ויאשר תכנית מפורטת לתוספת זכויות בניה למתחם, שתאפשר את הריסת הבינוי הקיים ובניית בניינים חדשים במקום הקיימים.

לאחריה יפעל להוצאת היתר בניה ולמימוש הפרויקט.

פינוי-בינוי עיקרי הדגשים בעיניו של היזם

- השקעת זמן
- השקעת משאבים (כלכליים והון אנושי)
- סיכון
- שותפות עם בעלי קרקע מרובים
- יצירת שווי לנכס שאיננו בבעלותו
- רווח עתידי בסוף התהליך



פינוי-בינוי

עיקרי הדגשים בעיניהם של בעלי הדירות

התמורות לבעלי הדירות:

- ✓ דירה חדשה בסטנדרט בניה חדיש.
- שטח הדירה החדשה – בשטח הקיים לרוב בתוספת שטח דירתי של 12-25 מ"ר.
- הדירה החדשה תמוקם בקומה גבוהה ממיקומה הנוכחי.
- ✓ תוספת מרפסת שמש.
- ✓ תוספת מחסן.
- ✓ הסדרת מקום חניה.

קונפליקטים עיקריים בין היזם לבעלי הדירות

- מה תהיה תוספת השטח לכל דירה קיימת? ליזם סל של זכויות בניה ולכן ככל שהשטח הדירתי לבעלי הדירות קטן יותר - < שטחי המכר של היזם יגדלו...
- מהו סטנדרט הבניה שיקבלו בעלי הדירות?
הרציונל – מיקסום סטנדרט הבניה לפני תחילת הביצוע,
לאחר תחילת הביצוע כל שינוי גורר עלות מטעם היזם...
- ניקוד הדירות הקיימות
- היכן תמוקם הדירה החדשה? קומות גבוהות שוות יותר....

קונפליקטים עיקריים בין היזם לבעלי הדירות (המשך)

מה יהיה גובה שכר הדירה שישולם לכל אחת מהדירות?

מהו הסכום לערבות חוק מכר עבור דירות הבעלים?

מהי הרווחיות הנדרשת לקיום הפרויקט?

קונפליקטים עיקריים בין היזם לבעלי חנויות

- מה תהיינה התמורות לבעלי החנויות? תוספת שטח, גלריות, מחסנים, חניות
- מה יהיה גובה שכר הדירה שישולם לכל אחת מהחנויות? האם היזם יסייע לבעל עסק לאתר מיקום קרוב ככל הניתן כדי להקטין את הפגיעה במחזור העסק?
- תמהיל השימושים לשטחי המסחר
- צמצום הפגיעה בעסק
- מהו הסכום לערבות חוק מכר עבור שטחי המסחר?
- מהי הרווחיות הנדרשת לקיום הפרויקט?

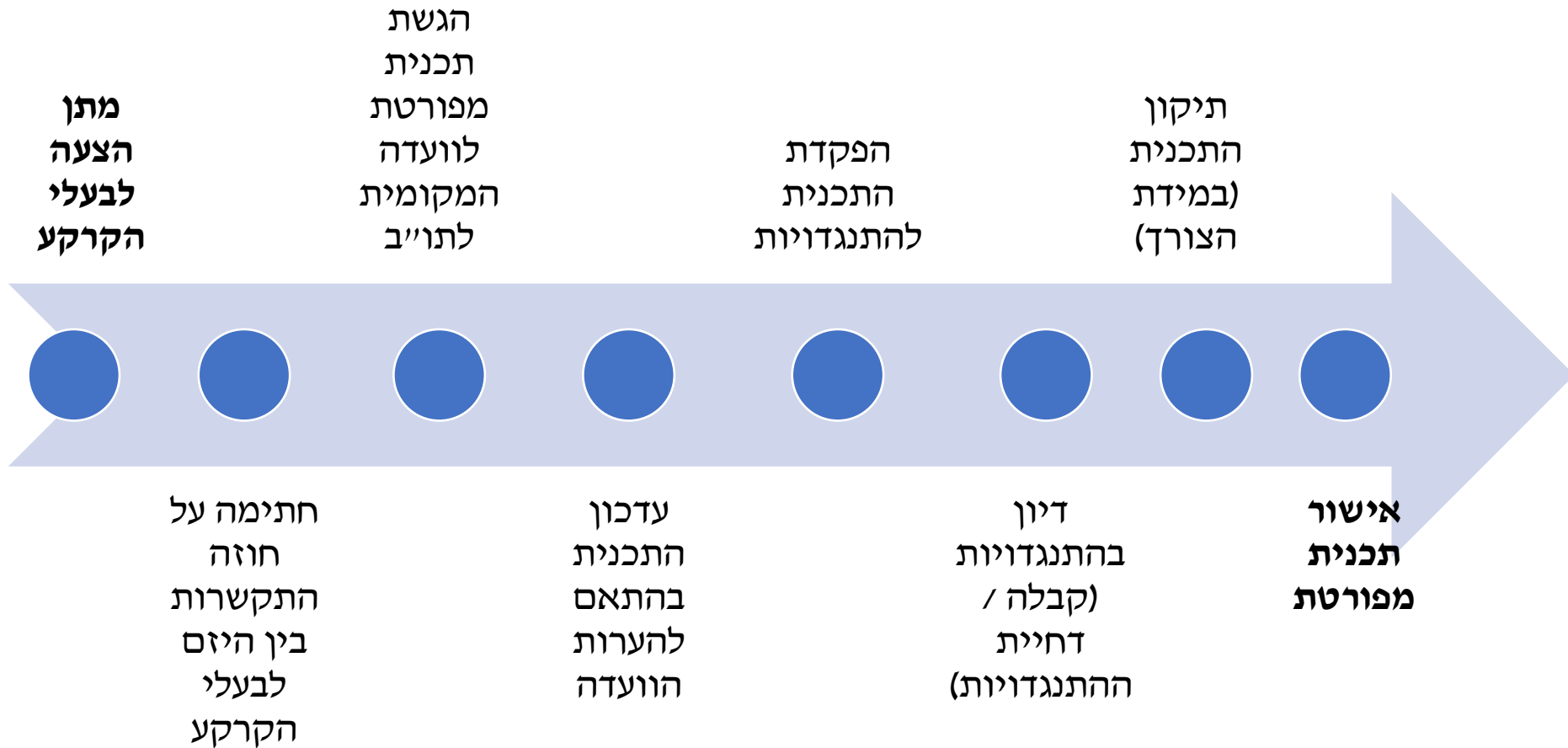
קונפליקטים עיקריים - סיכום

פרויקט פינוי-בינוי הינו פרויקט ארוך טווח.

בעלי הקרקע חייבים להבטיח את תמורתם ואת ביצוע הפרויקט במקרה של שינויים בשוק המקרקעין ובמדיניות העירונית.

הנחת היסוד: היזם רואה לנגד עיניו את התמורות לבעלי הקרקע שניתן לספק כיום.

ציר הזמן – הכנה ואישור תכנית מפורטת



ציר הזמן – הגשת בקשה להיתר ועד לסיום הפרויקט





ודאות ליזם ?



- שינויים בשוק המקרקעין
- פרויקטים ארוכי טווח
- שינויים בחקיקה
- שינויים במדיניות תכנונית



תפקידיו של שמאי המקרקעין בפרויקט להתחדשות עירונית

שלב בפרויקט	שמאי מטעם היזם	שמאי מטעם בעלי הקרקע	
מתן הצעה לבעלי הקרקע	בדיקת כלכליות הפרויקט ביחס לתמורות המוצעות	הערכת הצעת היזם - בדיקת כלכליות הפרויקט ביחס לתמורות המוצעות	הסכם התקשרות בין היזם לבעלי הקרקע
	חתימה על הסכם בין היזם לבעלי הקרקע	בדיקה ועדכון ההסכם	
הגשת תכנית מפורטת לוועדה המקומית לתו"ב	הכנת חוות הדעת ומתן המלצות לשינוי הפרוגרמה כך שתיווצר כלכליות לביצוע הפרויקט	בדיקת חוות הדעת והתנהלות מול השמאי מטעם היזם בעת הצורך	חוות דעת כלכלית לפי תקן 21
	אישור חוות הדעת ברשות המקומית (כולל התנהלות אל מול שמאי העירייה)		
לפני הפקדת התכנית	עדכון חוות הדעת ואישורה ברשות המקומית / מחוזית	בדיקת חוות הדעת והתנהלות מול השמאי מטעם היזם בעת הצורך	
לאחר הפקדה / לפני אישור התכנית המפורטת	עדכון חוות הדעת ואישורה ברשות המקומית / מחוזית	בדיקת חוות הדעת והתנהלות מול השמאי מטעם היזם בעת הצורך	



תפקידיו של שמאי המקרקעין בפרויקט להתחדשות עירונית

שלב בפרויקט	שמאי מטעם היזם	שמאי מטעם בעלי הקרקע
טבלת הקצאה ואיזון	הגשת תכנית מפורטת לוועדה המקומית לתו"ב	הכנת טבלת הקצאה ואיזון ומסמך עקרונות
	אישור טבלת ההקצאה ברשות המקומית (כולל התנהלות אל מול שמאי העירייה)	בדיקת הטבלה והתנהלות מול השמאי מטעם היזם בעת הצורך
	לפני הפקדת התכנית	עדכון הטבלה ומסמך העקרונות ברשות המקומית / מחוזית
לאחר הפקדה / לפני אישור התכנית המפורטת	לפני אישור התכנית המפורטת	בדיקת הטבלה והתנהלות מול השמאי מטעם היזם בעת הצורך

תפקידיו של שמאי המקרקעין בפרויקט להתחדשות עירונית - המשך

שלב בפרויקט	שמאי מטעם היזם	שמאי מטעם בעלי הקרקע
התנגדויות	בדיקה והתייחסות להתנגדויות שהוגשו	ליווי בעלי הקרקע בהליך הגשת ההתנגדויות
שיבוץ יחידות התמורה	בדיקת בקשות מיוחדות של בעלי הקרקע	הכנת טבלת ניקוד של הדירות הקיימות שיבוץ יחידות התמורה במבנן המוצע
דוח אפס וליווי פיננסי	הכנת דוח אפס לצורך ליווי בנקאי	בדיקת הדוח – רווחיות, שווי יח' התמורה לצורך ערבויות, דמי השכירות ליח' הקיימות
		בדיקת תכנית הבקשה להיתר ווידוא תאימות להסכם בין היזם לבע"ק
ביצוע הפרויקט	הכנת דוחות ליווי חודשיים לבנק	בדיקה עיתית של דמי השכירות הראויים לבעלי הקרקע
	בדיקת בקשות מיוחדות של בעלי הקרקע	בדיקה עיתית של ערבויות חוק המכר לבעלי הקרקע
ליווי שוטף (כולל בבקשות לשינויים / שדרוג / שנמוך)		

ליווי דיירים

- ליווי בשלב טרום חוזה הכולל בין היתר, ייעוץ ועריכת סעיפי ההסכם עם היזם.
- בחינת סבירות הדוח הכלכלי שייערך על ידי היזם, הן בנוגע לקיום רווחיות מינימאלית לפרויקט והן לצורך קביעת התמורות לבעלי הדירות.
- שיח שוטף בשקיפות מלאה מול בעלי הדירות ונציגות הדיירים.
- ניקוד הדירות הקיימות והקצאת דירות התמורה.
- בדיקה סטטוטורית של היתר הבניה.
- ביצוע סקר שוק של מחירי דירות באזור.
- הכנת **אומדן כדאיות כלכלית** המפרט את הוצאות היזם, הכנסות ממכירת דירות ושיעור הרווחיות בחלופות השונות.
- הצגת סיכום התחשיבים והממצאים.

עיקרי השירותים – ליווי דיירים

➤ בחינת התאמת התכניות והתמורות המוסכמות להיתר הבניה שיוגש

ויינתן.

➤ קביעת דמי השכירות בתקופת הפינוי.

➤ בחינת שווי ערבויות "חוק מכר".

יתרונות השמאי לקידום בפרויקט

שמאי מטעם היזם	שמאי מטעם בעלי הקרקע
ווידוא כלכליות לפרויקט ורווחיות מינימאלית ליזם	גורם מגשר
סיוע באישור התכנית במוסדות התכנון	ווידוא תמורה ראויה לבעלי הקרקע
ליווי ופיקוח מטעם הבנק	הקניית תחושת ביטחון בקרב בעלי הקרקע



תקוע 11-33 תל אביב

פרויקט פינוי-בינוי הכולל פינוי דירות קיימות ובניית בנייני מגורים חדשים,
שטחי מסחר ושבי"צ. סטאטוס התכנית – פורסמה למתן תוקף.





מתחם הנחלים תל אביב

פרויקט פינוי-בינוי גדול בהיקפו הכולל פינוי דירות קיימות ושטחי מסחר ובניית בנייני מגורים חדשים, שטחי מסחר, משרדים ושבי"צ. סטאטוס התכנית – לאחר חתימת רוב בעלי הזכויות, לפני הגשה לועדה המקומית לתו"ב.

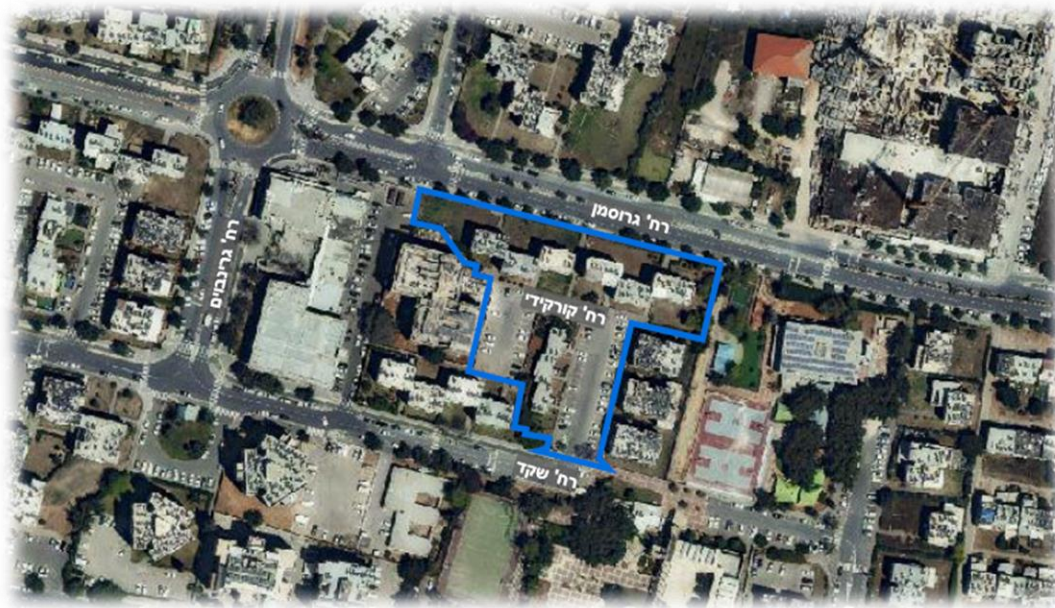




קורקידי 1-5 ו 8-18 תל אביב-יפו תל אביב

פרויקט פינוי-בינוי הכולל פינוי דירות קיימות ובניית בנייני מגורים חדשים.

סטאטוס התכנית – לאחר פורום מהנדס עיר, לפני דיון בוועדה המקומית לתו"ב.





הקשת גיתית תל אביב

פרויקט פינוי-בינוי הכולל פינוי דירות קיימות ושטחי מסחר
ובניית בנייני מגורים חדשים, שטחי מסחר ושב"צ.
סטאטוס התכנית – לאחר פורום מהנדס עיר, לפני דיון בוועדה המקומית.



ז'בוטינסקי-קפלן פתח תקווה

פרויקט פינוי-בינוי הכולל פינוי דירות קיימות
ובניית דירות חדשות, שטחי מסחר, משרדים ושבי"צ.
סטאטוס התכנית – לאחר דיון בוועדה המקומית, לפני הפקדה בוועדה המחוזית





הצנחנים 11-15 רחובות

פרויקט פינוי-בינוי הכולל פינוי דירות קיימות
ובניית בנייני מגורים חדשים ושבי"צ.

סטאטוס התכנית – לאחר דיון בוועדה המקומית, לפני דיון להפקדה בוועדה המחוזית.





שכונת וינגייט באר שבע

פרויקט פינוי-בינוי בהיקף גדול הכולל פינוי דירות קיימות ושטחי מסחר ובניית בנייני מגורים חדשים, שב"צ וכן הקצאת קרקע משלימה ע"י רמ"י. סטאטוס התכנית – לאחר דיון בוועדה המקומית לתו"ב, לפני דיון להפקדה בוועדה המחוזית.





תודה רבה !

www.Noy-Levi.com