



י"ד סיון תשפ"ב
13 ביוני 2022

הנדון: הרווח היזמי המזערי בתכניות פינוי בינוי

1. רקע:

עדכון תקן 21.0 אושר במועצת שמאי המקרקעין ביום 1/6/2022 (להלן: **תקן 21.1**). תקן זה (21.1), אינו כולל בתוכו קביעות לשיעורי הרווח היזמי, מתוך הבנה ששיעורים אלו משתנים ממקום למקום ומעת לעת. עם זאת, על מנת לייצר ודאות בשוק סוכם, במסגרת הדיונים במועצת מקרקעי ישראל ועל דעת הח"מ, שהשמאי הממשלתי הראשי יפרסם מעת לעת מסמך (להלן: **"המסמך"**) לערכי רווח יזמי מזערי, שעל בסיסם תיבחן הכדאיות הכלכלית של תכניות פינוי בינוי, בשלב של **ערב הפקדת התכנית**.

בהתאם לכך, הוחלט שתקן 21.1 יפורסם בד בבד עם פרסום המסמך האמור וייכנס לתוקף בעת הפרסום.

בהתאם לכך, אושר תקן 21.1 ובסעיף 5.14 יג. בו, נכתבה הנחיה לשמאי עורך חוות הדעת לקבוע את גובה שיעור הרווח היזמי בהתאם ל"מסמך". עוד הותר לשמאי לחרוג משיעורי הרווח האמורים במסמך, בהתאם לפרמטרים שונים.

"המסמך" נוצר בהתאם לאמור ועל מנת להשלים את תקן 21.1 אשר יהווה כלי משמעותי, שיסייע לקידום תכניות "לפינוי בינוי" ומימושן.

2. עקרונות ושיקולים

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

2.2 על מנת להגיע לשיעור רווח יזמי, כזה שיהווה תמריץ ראוי למימוש תכנית לפינוי בינוי, נדרש ציפוף (לעיתים קרובות מאוד משמעותי) של יחידות הדירור באותו שטח. עניין זה מהווה קושי תכנוני לא מבוטל. מאידך, ללא רווח יזמי ראוי, קיים סיכון ממשי כי התכנית לא תתממשנה.

2.3 בשיקולים לקביעת ערכי הרווח היזמי, נלקחה בחשבון מורכבות זו, תוך ניסיון לאזן מתח זה. חריגה כלפי מטה, משיעורי הרווח האמורים להלן, מסכנת את היתכנות המימוש. מאידך, ככל שהתכנון מאפשר זאת, אין מגבלת מקסימום ברווחי היזום.

לפיכך, ערכי הרווח היזמי ביחד עם הסטייה שתותר מהם, כמפורט להלן, מהווים שיעורי רווח מזערי נדרש כדי להוות תמריץ ראוי למימוש התכנית.

2.4 הערכים הקבועים כאן מבוססים על נתוני אמת שהתקבלו ממשרדי שמאי מקרקעין, שעוסקים בהערכות והכנת דו"חות לצורך ליווי בנקאי (דו"חות אפס) ודו"חות לפי תקן 21.0, מהגדולים במשק בתחום זה, ולאחר התייעצות עם שמאי הבנקים הגדולים. כלומר מדובר, למעשה, בנתוני השוואה שמגלמים את כלל שיקולי היזמים.

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>

- 2.5 בדיונים שערכנו לצורך קביעת הרווח היזמי, נלקחו בחשבון הנושאים הבאים (אשר רובם מגולמים ברווח העולה מדו"חות האפס והדו"חות לפי תקן 21.0):
- מדובר בתכנית להתחדשות עירונית – פינוי בינוי.
 - המועד הקובע הוא ערב הפקדת התכנית.
 - הסיכונים והסיכויים במיזמי פינוי בינוי, בשים לב למועד הקובע.
 - במסגרת הסיכונים והסיכויים נלקחו בחשבון, בין היתר, העובדה שמדובר במעין עסקת קומביניציה בה היזם אינו קונה את הקרקע, הסיכונים במציאת דירות להשכרה עבור בעלי הדירות המתפנים, אי הבהירות ביחס לעליית מחירי התשומות, הסיכוי/הסיכון לעליית/ירידת מחירי הדירות לעת מכירתן, אזורי הארץ השונים וכד'.
 - במסגרת חישוב העלויות לפי תקן 21.1 נלקחו בחשבון כלל ההוצאות החלות על היזם, מעבר לעלויות המחושבות במסגרת דו"חות האפס.
- 2.6 הערכים להלן מתאימים למועד כתיבת המסמך. הערכים ייבחנו ויעודכנו מעת לעת לפי הצורך, בהתאם לשיקול דעתו של השמאי הממשלתי הראשי.
- 2.7 ביום 3/5/2022 פורסם **תזכיר חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9)**, **התשפ"ב-2022**, שקובע, בין היתר, הגבלה של הצמדה למדד תשומות הבניה לרכיב הבנייה בלבד כמו גם איסור על הצמדה של יתר רכיבי העסקה. הערכים שנקבעו מתבססים על הידוע במועד כתיבתם. יתכן שפרסום ואישור החוק ישפיע על השיעורים האמורים ויחייב את עדכונם.

3. ערכי הרווח היזמי

בהתאם לכל האמור לעיל, להלן ערכי הרווח היזמי המזעריים, המהווים תמריץ מינימלי ראוי למימוש תכנית "פינוי בינוי".

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:

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

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>



4. שיקול דעת השמאי, עורך חוות הדעת לפי תקן 21.1

- 4.1 כאמור לעיל, סעיף 5.14 יג' בתקן 21.1, מפנה את השמאי, עורך חוות הדעת, למסמך זה, אך מותיר לו שיקול דעת לסטות מהערכים הקבועים בו.
- 4.2 לאור זאת וכחלק בלתי נפרד מהעבודה לקביעת השיעורים הנ"ל, נתנו את דעתנו לעניין שיעור הסטייה והפרמטרים לשיקול הדעת.
- 4.3 ככלל, שיעור הרווח היזמי שיקבע כרווח מזערי המהווה תמריץ ראוי לתכנית מסוימת, יהיה בהתאם לערכים הקבועים כאן, ואילו סטייה מהם תהיה החריג לכלל ובהתאם לפרמטרים להלן, המבטאים בעיקר את מערך הסיכונים הספציפיים, מעבר לסיכונים המגולמים בערכים הנ"ל (מעין התאמות לנתוני ההשוואה):
- 4.4 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.
- 4.5 הפרמטרים ("התאמות") לסטייה מערכי הטבלה לעיל:
- להלן פרמטרים שיש לבחון בעת קביעת הרווח היזמי המזערי. חלק מהפרמטרים משפיעים באופן המקטין סיכון (מטה כלפי מטה את שיעור הרווח הנדרש) וחלקם משפיע באופן המעלה את הסיכון (מטה כלפי מעלה את שיעור הרווח הנדרש).
- א. **היטל השבחה** - בתחשיב הרווח, על פי תקן 21.1, נלקח בחשבון היטל השבחה שאמור לחול על המיזם (ככל שאין פטור). כאמור, שיעורי הערכים שנקבעו כאן מבוססים על תחשיבים הכוללים חיוב בהיטל השבחה. לפיכך, כאשר במיזם מסוים קיים פטור מהיטל השבחה, עצם הפטור משפיע על הוודאות ומקטין את הסיכון.
- ב. **גודל המיזם** - גודל המיזם מעל 800 יח"ד מקטין את שיעור הרווח הנדרש.
- ג. **שיעור הסכמות בעלים** - הערכים האמורים מבוססים על הסכמות של 60% מבעלי הדירות. שיעור חתימות גבוה יותר מקטין סיכון ואילו שיעור נמוך יותר מגדיל סיכון.
- ד. **סוג המיזם** - בינוי-פינוי-בינוי, מקטין את הסיכון.
- ה. **מגבלות** - מגבלות פיזיות המשפיעות על התכנון, מגדילות את הסיכון.
- ו. **דחייה** - הוראות תכניות המחייבות דחייה חריגה למימושה, מגדילות את הסיכון.
- ז. **פינוי בעלי הדירות** - שוק שכירות רווי, מקשה על פינוי בעלי הדירות (בתלות בכמות) ומגדיל את הסיכון.
- ח. **צורך בקרקע משלימה** - מגדיל סיכון.

אוהד עיני

השמאי הממשלתי הראשי

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>