

תקן מספר 21.1

בדבר

פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינני - בינוי

סיוון תשפ"ב

יוני 2022

- תקן זה אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 1/6/2022

הרכב חברי הוועדה המקצועית לתקן 21.1:

גבי גלית אציל – לדור, שמאית מקרקעין
גבי עינת גנון, סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
מר אלון כהני, מנהל תחום פיתוח ידע וכלכלה,
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי
עו"ד כרמית יוליס, משנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי)
מר חזקיה העצני, שמאי מקרקעין וכלכלן



1. מבוא

בדיקה שמאית כלכלית, המפורטת בחלק א' להלן, נועדה לסייע לגורמים השונים המעורבים בתהליך בקידום מיזמים להתחדשות העירונית, על ידי יצירת שפה משותפת לבחינת ההיבטים הכלכליים של מיזמים מסוג זה.

חלק א' של התקן נועד לסייע בהליך אישור תכנית חדשה להתחדשות עירונית במוסדות תכנון. השימוש הנכון בתקן, ככלי עזר שלשמו הוא נועד, צריך שיהיה באופן הבא:

- א. התכנון מוביל ובעקבותיו ועל פיו תבדק ההתכנות הכלכלית.
- ב. סדר הפעולות: קביעת מדיניות תכנון; הכנת תכנית או פרוגרמה תכנונית בהתאם למדיניות התכנון; בדיקת הרווח היזמי הצפוי ממימוש התכנית בהתאם לתחשיב הקבוע בתקן זה; בדיקת ההתכנות הכלכלית של התכנית ("תמריץ ראוי"); בעת הצורך - דיוק בהתאמת התכנון כדי ליצור את הכדאיות הכלכלית.
- ג. אם לאחר בדיקת ההתכנות הכלכלית מסתבר, שלצורך יצירת כדאיות כלכלית נדרש שינוי מהותי במדיניות התכנון הקיימת, מומלץ לבחון את המשך קידום התכנית.

חלקים ב' וג' בתקן, נועדו לסייע בבחינת עסקה המוצעת לבעלי דירות על ידי יזמים. ניתן לפעול על פי האמור בחלקים אלה הן לצורך הגעה להסכמות בין בעלי הדירות ליזמים והן במסגרת הליך מינוי שמאי פינני ובינוי, על פי חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), התשס"ו-2006 או על פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.

2. מטרת התקן

קביעת רמת פירוט מיזערית והנחיות מקצועיות בשומות מקרקעין, המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינני ובינוי.

3. תחולה

התקן יחול על כל השומות הנערכות בסוגיות המפורטות להלן בנוגע למיזמים לפינני ובינוי. התקן יחול גם על יחידות מסחריות (מסחר, משרדים, מלאכה וכד') בשינויים המחייבים. התקן כולל שלושה חלקים כדלקמן:

- חלק א' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינני ובינוי.
- חלק ב' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי דירות אופייניות בעסקת פינני ובינוי, לפי סעיף 2א לחוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי) ולתקנות מכח חוק פינני ובינוי.
- חלק ג' – שומת מקרקעין הנערכת לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה בגין דירה מסוימת במקבץ פינני ובינוי, לפי תקנה 19 בתקנות פינני ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינני ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינני ובינוי), התשע"ב-2012.



4. הגדרות

דירה	דירת מגורים לרבות יחידת מסחר (חנות, משרד, בית מלאכה וכיוצ"ב);
דירה אופיינית	א. דירה טיפוסית, בבניין המיועד לפינוי והריסה, אשר אין לה הצמדות מיוחדות;
	ב. הצמדות ספציפיות הצמודות רק לדירות מסויימות לא יהוו חלק מאיפיון הדירות הטיפוסיות, ויובאו בחשבון רק בתמורות לדירות אלה;
	ג. מצא השמאי שקיים איפיון נוסף משמעותי ¹ לדירה טיפוסית, יביאו בחשבון וינמק את קביעתו;
בעל דירה	לרבות חוכר לדורות;
חוק מיסוי מקרקעין	חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963;
חוק פינוי בינוי	חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006;
חוק התכנון והבניה	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
מקבץ פינוי בינוי	כהגדרתו בחוק פינוי בינוי;
עסקת פינוי בינוי	כהגדרתה בחוק פינוי בינוי;
שטח דירה	כמפורט בתוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974, סעיף 5;
תכנית פינוי בינוי	תכנית כהגדרתה בחוק פינוי בינוי;
תקנות פינוי בינוי	תקנות פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (מינוי שמאי פינוי בינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי בינוי), התשע"א-2011;

¹ כגון זכויות בניה סטנדרטיות בלתי מנוצלות, שיש להן כדאיות כלכלית.

5. חלק א' – בדיקה שמאית כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי

הסעיפים הכלולים בשומה וביאורם:

5.1 סוג השומה

בכותרת השומה יירשם: "שומת מקרקעין מבוססת הנחה"².
בשורת הנדון ירשמו עיקרי פרטי זיהוי המתחם.

5.2 זהות מזמין השומה

ירשם שם מזמין השומה, תפקידו והזיקה שלו למתחם הפינוי-בינוי.
ככל שהשמאי איננו יודע מהי הזיקה של המזמין למתחם, יציין זאת בשומה.

5.3 יוזם התכנית

ירשם שם יוזם התכנית.

5.4 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית, לפי תקן 21.1, של תכנית מוצעת לפינוי בינוי".

5.5 המועד הקובע

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום".
המועד הקובע יהיה סמוך, ככל האפשר, למועד הדיון להפקדת התכנית ולא מוקדם מחצי שנה לפני מועד ההחלטה על ההפקדה, אלא אם נתבקש מועד קובע אחר.

5.6 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור במתחם נערך ביום שנה/חודש/יום, ע"י _____".
יצויין שמו ותוארו של המבקר.
ביקור במתחם יערך עד שלושה חודשים לפני מועד עריכת השומה.
ביקור בדירות המיועדות להריסה או בחלק מהן יערך על פי שיקול דעת השמאי, וזאת אם סבר כי יש לכך השפעה על תוצאות בדיקתו.
ביקור חוזר בנכס, בעת עדכון חוות הדעת, ידרש רק בחלוף שנתיים ממועד הביקור הקודם או במקרים בהם חל שינוי משמעותי בנכס, לפי המוקדם.

5.7 פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין.
הזיהוי יערך לחלקות/מגרשים הכלולים במתחם לפינוי בינוי (אין חובת זיהוי לדירות שבמתחם).

5.8 תיאור המתחם והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין.
התיאור יכלול את תיאור הסביבה והמתחם וכן תיאור כללי של המבנים הקיימים והדירות, ללא צורך בתיאור פנים הדירות הקיימות במבנים.
מספר הדירות הקיימות ושטחן יהיה מבוסס על היתרי בניה. ככל שלא נמצאו היתרי הבניה של המבנים, יוכל השמאי להתבסס על מדידה של הדירות, חתומה על ידי גורם מוסמך, ו/או כל מסמך רשמי³ אחר.
השמאי יציין את מקור הנתונים.
יצורפו מפת איתור ותשריט המתחם הכלול בתכנית.

² כהגדרתה בתקן שמאי מס' 1.

³ לדוגמה נסח רישום, תשריט בית משותף, ארנונה וכד'.

5.9 המצב התכנוני המאושר של המתחם

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין (המידע לא יכלול את התכנית לפינוי ובינוי מושא השומה).

השמאי יהיה רשאי לא לאזכר הוראותיהן של תכניות שאין בהן כדי להשפיע על שווי הזכויות, על פי שיקול דעתו.

השמאי יסכם בתמצית את המצב התכנוני התקף במתחם (יעוד, שטחים, צפיפות, קומות, שימושים וכד') ויציג את היקף זכויות הבניה באופן הבא :

שטח עיקרי על פי התכניות המאושרות,⁴ השטח הבנוי בהיתר,⁵ שטחים שבנויים שלא בהיתר ככל שניתן לאתרם/ככל שהובאו לידיעת השמאי, יתרת שטחים עיקריים (על פי התכניות) שטרם נוצלו.

5.10 התכנית המוצעת לפינוי בינוי מושא השומה (המצב התכנוני החדש)

יפורט מידע, ככל שקיים, בדבר התכנית המוצעת לפינוי בינוי כדלקמן :

- ציון השלב התכנוני העדכני בו נמצאת התכנית ומתי התקבלה ההחלטה האחרונה בתכנית וכן את המהדורה של התקנון (ככל שיש לכך סימוכין).
- מטרת התכנית.
- יעוד הקרקע והשימושים המוצעים במגרשים השונים.
- הוראות הבניה לכל מגרש מוצע, בהתאם ליעודו.
- הוראות נוספות שיש בהן כדי להשפיע על שווי הזכויות במקרקעין, ביעודים השונים.

השומה תהיה מבוססת על ההנחה שהתכנית המוצעת, כפי שפורטה בסעיף זה, תאושר ע"י מוסדות התכנון.

5.11 המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לדגשים ולתוספות כדלקמן :

פירוט הזכויות יתייחס למלוא הזכויות בנכס, לרבות עיקרי הסכם בין בעלי הדירות לבין יזם, ככל שקיים, וכן יצויין מספר הדירות בבניין לגביהן נחתם ההסכם.

ככל שהובא לידיעת השמאי כי בנכס קיימות זכויות שאינן זכויות בעלות/חכירה, יפרט השמאי זכויות אלה, ככל שהן רלוונטיות למסקנות השומה.

5.12 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מספר 2 ו-3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין.

ככל שמדובר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה יחולו, בנוסף, הוראות תקן 15.

בנוסף יפרט השמאי את הנחות היסוד עליהן מבוסס תחשיב השומה (בנושאים שהמידע לגביהם חלקי).

אם, הרווח היזמי, שהתקבל מהתכנון, המוצע אינו מהווה תמריץ ראוי להקמת המיזם (כאמור בסעיף 5.14.ג), השמאי יעדכן את חוות דעתו ויצוין מהו הסכום החסר ושטחי הבניה החסרים כדי להביא את

הפרויקט לכדאיות כלכלית.

⁴ לא כולל זכויות לפי תמ"א 38.

⁵ ראה פירוט להלן סעיף 5.14 א'.

5.13 עקרונות לתמורות לבעלי הדירות (לרבות חוכרים)

להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בהכנת חוות דעתו:

- א. השמאי יניח, שככלל יזם התכנית ישא בכל ההוצאות הקשורות בתכנית המוצעת לפינוי בינוי, למעט חובות שחלות על בעלי הדירות באופן אישי, שלא מכח התכנית (כגון: דמי היוון, ארנונה וכד').
- ב. לצורך התחשיב, השמאי יביא בחשבון תמורות לבעלי הזכויות, לפי המפתח הבא:
דירות מגורים בבניה רוויה - התמורה תהיה דירה חדשה הכוללת מרפסת,⁶ מחסן וחניה. ככלל, שטח הדירה החדשה יהיה כשטח הדירה הקיימת על פי היתר,⁷ בתוספת כמפורט להלן: ככל שקיימת מדיניות תמורה לבעלי הדירות, התוספת תחושב בהתאם למדיניות זו.
ככל שאין מדיניות תמורה, התוספת תחושב במדרגות של 0 מ"ר, 12 מ"ר ו 25 מ"ר וכן תמורה בהתאם להסכם, ככל שקיים, בין היזם לבעלי הדירות.⁸
זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב תכנוני קודם - ככל שקיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת השמאי יבחן את הכדאיות הכלכלית למימוש הזכויות (בשים לב גם לשאלה - האם קיימות דירות אשר מימשו בהיתר זכויות מעבר לשטח המקורי?). ככל שלדעת השמאי קיימת כדאיות כלכלית למימוש הזכויות, הוא ינמק זאת בחוות דעתו, וזכויות אלה ילקחו בחשבון, במקדם המתאים,⁹ כחלק משטח הדירה במצב הנכנס.
דירות לא אופייניות - שטח שווה ערך של דירות קיימות לא אופייניות (לרבות דירות עם הצמדות שונות, צמודי קרקע וכד' וכן מסחר כשהתמורה עבורו הינה במגורים) יקבע בהתאם לשווים ביחס לשווי הדירות האופייניות הקיימות. התמורה בדירות מגורים תהיה בהתאם לשטח שווה הערך שיתקבל בדירות האופייניות, כאמור לעיל - בדירות מגורים בבניה רוויה (ראה דוגמאות בסעיף 4 לדברי ההסבר).
מסחר (כאשר התמורה בגינה בשטח מסחר) - שטח שווה ערך, של מסחר קיים, יקבע בהתאם לשווי ביחס לשווי הדירות האופייניות הקיימות. התמורה תהיה בהתאם לשטח הקיים, בתוספת שוות ערך לשטח שיתקבל בדירות האופייניות (ראה דוגמאות בסעיף 4 בדברי ההסבר).
ככל שלדעת השמאי יש לקבוע תמורה אחרת (בכל אחד מהמקרים) יינמק את קביעתו.
- ג. יפורטו תשלומי המיסים, שישולמו ע"י היזם במקום בעלי הדירות, ככל שיחולו, לרבות מס שבת, מס רכישה, מע"מ על שירותי הבניה, היטלי השבחה וכד'.
- ד. ככל שהיזם יחוייב¹⁰ בתשלום עבור תחזוקה בשם בעלי הדירות, יפורטו התשלומים של היזם בהתייחס לדירות התמורה בלבד. ראה פרוט להלן בסעיף 5.14 ז.
- ה. יפורטו דמי השכירות שישולמו לבעלי הדירות לאחר הפינוי במשך תקופת הבנייה, וכן עלויות נוספות, כגון: עלות העברת הדירה ובחזרה לדירה החדשה, תמורות במזומן וכד'.
- ו. יובאו בחשבון כל העלויות, שהיזם נושא בהן, הקשורות במימוש התכנית, מעבר לתמורות לבעלי הדירות. לרבות מטלות ציבוריות, הנובעות מהוראות התכנית בלבד, בין אם חלה על היזם במפורש ובין

⁶ מרפסת - בגודל סטנדרטי של 12 מ"ר, מחסן - בגודל סטנדרטי של 7 מ"ר ברוטו וככל שהמיזם מאפשר זאת.

⁷ שטח הדירה יחושב בהתייחס לאמור בסעיף 5.14 א', להלן

⁸ אין באמירה זו משום קביעת מינימום או מקסימום תמורה בפועל לבעלי הדירות. בהקשר זה ראו טבלת הרגישות בסעיף 5.17.

⁹ בשים לב לשווי מ"ר בזכויות הבניה ביחס לשווי מ"ר בנוי בדירה.

¹⁰ בין בחוק ובין בהסכמים בין בעלי הדירות ליזם.



אם קיימת לגביהן שלביות ביצוע ולא ניתן לאכלס את המיזם ללא הקמתן.

ז. דירות התמורה שיינתנו לבעלים יבחנו לפי קריטריונים המקנים את הפטורים ממיסוי מקרקעין בלבד.¹¹

5.14 התחשיב

הרווח היזמי אשר יהווה תמריץ כלכלי ראוי במיזם מסויים תלוי בגורמים רבים ומגוונים, בין השאר במועד ובמיקום. לפיכך, לא נכון לקבוע בתקן כללי, מהו הרווח היזמי הראוי בתכנית מסויימת. בנוסף, קביעה כללית של רווח יזמי ראוי עשויה ליצור מצב בו במקום שהתכנון יוביל, כמוסבר במבוא לתקן זה (סעיף 1, לעיל), הרווח היזמי הכללי הוא שינחה תכנונית, מבלי לדעת כלל האם הרווח שנקבע נכון ומתאים לתכנית המסויימת אותה מבקשים לקדם.

לאור האמור, התחשיב השמאי-כלכלי בחלק זה נועד לבחון מהו שיעור הריווחיות הצפוי, מהמיזם המוצע, מבלי להגדיר, באופן כללי, מהו הרווח הראוי. בעניין זה ראו להלן סעיף 5.14 יג.

התחשיב יערך בהתאם לפרמטרים הבאים ועל פי המפורט בנספח א' לתקן - קובץ אקסל "בחינת הכדאיות הכלכלית, לפי חלק א' בתקן 21.1".

התחשיב יכלול פירוט של מרכיבי הבדיקה השמאית כלכלית, כמפורט להן:

א. פירוט מצב קיים:

1) השמאי יפרט את מספר המבנים במתחם לפינוי בינוי, את מספר הקומות בכל מבנה, את מספר הדירות הקיימות לפי היתר, יעודן ושטחן.

2) ככל שלא נמצא היתר הבניה ואין רישום בדבר עבירות בניה, יקבע השמאי את השווי בהתחשב, בין היתר, בפרמטרים הבאים:

- מועד הבניה.

- התאמה לתכנית בתוקף או מופקדת.

- הסיבה בגינה לא נמצא היתר הבניה.

שטח זה יתבסס כאמור בסעיף 5.8.

3) השמאי יפרט גם את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בכל חלקה, ככל שישן.

ב. פירוט מצב חדש - פרוגרמה תכנונית:

השמאי יתבסס על פרוגרמה תכנונית,¹² ויפרט את:

1) שיעור הדירות הקיימות מכלל הדירות הקיימות במיזם, בגינן נדרש פינוי לדירה בשכר דירה, במקרה בו חלק מהמיזם מיועד לפינוי בינוי וחלקו לבינוי פינוי.

2) מספר המבנים המוצעים לרבות גובהם, מספר דירות בקומה, מספר הקומות לדירות ומרתפי חניה.

3) מספר דירות התמורה, שימסרו לבעלי הדירות, ומאפייניהן.

4) מספר הדירות החדשות אשר יהיו בבעלות היזם וישווקו על ידו.

5) מאפייני הדירות יכללו התייחסות לגודל הדירה (שטח ומספר חדרים), דירות גן/גג, מרפסות פתוחות, חניה,¹³ אחסנה, יתר שטחי השירות בחלוקה למספר הדירות (שטח לדירה) וכד'.

¹¹ עפ"י פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין. ראה הרחבה בסעיף 8 לדברי ההסבר.

¹² הפרוגרמה שיקבל או יכין תהיה תואמת לנתוני התכנון כפי שפורטו בסעיף 5.10 לעיל, ומפורטת מספיק על מנת שניתן יהיה לבצע תחשיב כלכלי מפורט.

¹³ שטחי החניה יבחנו ביחס לתקן החניה הנדרש או שידרש בתכנית.



- 6) קרקע משלימה: ככל שהמיזם מסתמך על קרקע משלימה לצורך השלמת כדאיות כלכלית, השמאי יפרט את מיקומה ואת הפרוגרמה התכנונית לגביה – ככל שידועים בשלב זה.
- 7) הפרשות לצרכי ציבור במגרשים המיועדים לצרכי ציבור ושטחים בנויים לצרכי ציבור במגרשים הסחירים, ככל שקיימים.
- ג. אומדן תקבולים – התמורה המצרפית החזויה לייזם:
- יפורטו נתוני ההשוואה ואומדן שווי הדירות החדשות ושימושים נוספים המיועדים לשיווק ע"י היזם, ללא מע"מ.
- ד. עלות הקמת המיזם:¹⁴
- בסעיף זה יערוך השמאי תחשיב שיכלול התייחסות לעלות הכוללת להקמת המיזם, כמפורט להלן:
- 1) עלות הבניה הישירה:
- עלות הבניה הישירה תוערך על פי כל מידע רלבנטי, בהתייחס למאפייני המיזם.
- במיזמים בהם יקבע בתכנית כי יוקמו שטחי ציבור לא סחירים, במסגרת המגרשים הסחירים (הפרשות מבונות לצרכי ציבור), הדבר יובא בחשבון במסגרת העלויות להקמת המיזם, בהתאם להוראות התכנית ולא פחות מרמת מעטפת.
- 2) עלות הבניה העקיפה הכוללת:
- אגרות בניה והיטלי פיתוח - בהתאם לתעריפי הרשות המקומית ותאגיד המים או לפי אומדנים מבוססים אחרים. השמאי יציג תחשיב מפורט.
 - הוצאות תכנון ויועצים¹⁵ - שכר טרחת אדריכל, שמאי מקרקעין, מהנדס ויועצים אחרים הנדרשים לצורך תכנון התכנית המפורטת, תכנון היתרי הבניה של המבנים, תכנון לביצוע, אגרות והוצאות אחרות לצורך הוצאת היתרי בניה, העתקות וכד'.
 - חיבורי חשמל – תשלומים לחברת החשמל בגין חיבור הדירות שיבנו לרשת החשמל.
 - הוצאות שיווק ופרסום עבור דירות היזם – שכר עבודת אנשי מכירות, הוצאות תיווך, עלויות פרסום וכד'.
 - הוצאות הנהלה והוצאות כלליות¹⁶ – הוצאות ניהול של המיזם ע"י היזם, הוצאות משפטיות, עלויות פיקוח, ותקורת היזם.
 - בלתי צפוי מראש (בצ"מ) – סעיף זה מבטא תוספת אפשרית בחלק מסעיפי העלויות, הנובעת מנושאים שלא ניתן היה לצפותם מראש.
- 3) עלות הריסת המבנים ופיתוח חצר.
- 4) עלויות מיוחדות הכרוכות בהוצאה לפועל של המיזם. כגון: רכישת זכויות בקרקע משלימה הכלולה בתחום התכנית, התייחסות לתועלות ציבוריות נדרשות על פי התכנית, כאמור בסעיף ד(1) לעיל, וכד'.
- 5) תשלומים לבעל הקרקע, ככל שקיימים.
- ה. יובאו בחשבון כל המטלות, שהיזם נושא בהן, הקשורות במימוש התכנית, מעבר לתמורות לבעלי

¹⁴ ראו הרחבה בקווים המנחים פרק יח: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי".

¹⁵ הן מטעם בעלי הדירות והן מטעם היזם.

¹⁶ הן מטעם בעלי הדירות והן מטעם היזם.



הדירות. לעניין מטלות ציבוריות, יובאו בחשבון המטלות הנובעות מהוראות התכנית בלבד, בין אם חלות על היזם במפורש ובין אם קיימת לגביהן שלביות ביצוע, ולא ניתן לאכלס את המיזם ללא הקמתן. המטלות הציבוריות יובאו בחשבון לפי עלות ביצוען בפועל או לפי הדחייה הצפויה במימוש המיזם כתוצאה מהן, לפי הערך הקטן מהשניים.

1. עלויות נוספות הנובעות מטיפול בבעלי הדירות:

השמאי יערוך תחשיב של עלות התמורות לבעלי הדירות, כאמור בסעיף 5.13, לרבות שכ"ד בתקופת הבניה (השמאי ינמק את קביעתו ביחס לתקופת הבניה בשים לב למאפייני הבינוי), ליווי משפטי, עלות העברה, ליווי חברתי, ניהול בעלי הדירות וארגון לצורך חתימה על הסכמים, שמאי מטעם בעלי הדירות, פיקוח, כנסים, חומר פרסומי וכד'. השמאי יתחשב בעלויות אלה, בשים לב גם למע"מ שאינו ניתן לקיזוז.

2. הוצאות תחזוקה:

בדרך כלל הבינוי החדש במיזמי פינני בינוי הינו בעל מאפיינים שונים בתכלית מאופי הבינוי במצב הקיים. בינוי זה מחייב עלויות תחזוקה גבוהות, באופן משמעותי, מהעלויות להן היו רגילים בעלי הדירות בבינוי הקיים. לאור זאת, נמצא שיש מקום להקל על בעלי הדירות הקיימים, אשר יגורו במיזם החדש, באמצעות השתתפות בהוצאות התחזוקה.

היקף ההשתתפות יקבע בהתאם להשפעתו על היקפי הבנייה ובהתחשב בהסכם בין בעלי הדירות ליזם, ככל שקיים. השתתפות בתחזוקה תהיה לתקופה שתקבע במו"מ בין בעלי הדירות ליזם,¹⁷ והיא תחושב, בתקן זה, לפי הפרש דמי הניהול בבניין החדש (לדירות בעלי הדירות) לעומת עלות ועד הבית בבנין הקיים כפול מקדם 0.8, המביא בחשבון את העובדה שלא כל בעלי הדירות הקיימות יתגוררו בדירות החדשות.

3. עלויות מיסוי:¹⁸

בחישוב עלויות המיזם יובאו בחשבון עלויות מיסוי, ככל שקיימות, כמפורט להלן:

1) היטל השבחה - היטל השבחה חל מכח התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. בחוק, ישנן הוראות בדבר שיעור ההיטל בתכניות פינני בינוי. שיעורי החיוב בהיטל עשויים להשליך על כדאיות התכנית, לחילופין, פטור מההיטל עשוי לגרום לכך שהתכנית תהפוך לכדאית. לפיכך, חובה על השמאי לדעת מה שיעור היטל השבחה, שנקבע באזור בו כלולה התכנית.

עקרונות תחשיב היטל השבחה במיזמי פינני בינוי מפורט בסעיף 5.15 להלן.

2) מס רכישה - בהתאם לפרק חמישי 4: פינני ובינוי, לחוק מיסוי מקרקעין על תיקוניו.

3) מס שבח - בהתאם לפרק חמישי 4: פינני ובינוי, לחוק מיסוי מקרקעין על תיקוניו. ככל שהתמורה חורגת מהתנאים הקבועים בחוק, יובא בחשבון המיסוי הכרוך בתמורה זו.

4) מס ערך מוסף - בהתאם לסעיף 31א לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

בתחשיב יובא בחשבון מע"מ שאינו ניתן לקיזוז.

5. הוצאות מימון:

השמאי יביא בחשבון את הוצאות המימון במיזם כנגזרת של הריבית הנהוגה בשוק, משך הבניה,

¹⁷ בדרך כלל לתקופה של 5-10 שנים.
¹⁸ ראה הרחבה בסעיף 8 לדברי ההסבר.

שלביות הבניה ותזרים המזומנים של המיזם, ויפרט את עלויות היזם לערבויות חוק מכר, ערבויות אחרות ועלויות הליווי הבנקאי.

י. תשלומים לרכישת זכויות:

יובאו בחשבון תשלומים לרמ"י, ככל שהם צפויים להידרש על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וכן עלות רכישת קרקע משלימה, הכלולה בתחום התכנית, ועלות הפיתוח חלף היטלים לעירייה, ככל שאלו צפויות להידרש ובהתאם להחלטות מועצה כאמור, למעט תשלומים אישיים שידרשו מבעלי הדירות, כגון דמי היוון.

יא. הוצאות מיוחדות:

ראה השמאי כי מפאת מאפייני המיזם תתחייב הוצאת הוצאות מיוחדות, יפרטן, ינמק את הצורך בהן ויביאן בחשבון.

יב. רווח היזם:

רווח יזמי¹⁹ מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו, עבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ועבור יגיע כפיו האישי.

השמאי, עורך התחשיב לפי תקן זה, יחשב ויצג, במסקנת חוות דעתו, את הרווח היזמי הנובע מהתכנון המוצע, בהתחשב בכל ההוצאות וההכנסות הנובעות מהמיזם, כמפורט בתקן.

מסקנת חוות הדעת תוצג בטבלת רגישות כמפורט בסעיף 5.17, להלן.

יג. הכדאיות הכלכלית למימוש המיזם:

בהינתן הרווח הנובע מהתכנון המוצע כאמור בסעיף קטן יב לעיל, יש לבחון האם הרווח המתקבל מהווה תמריץ ראוי למימוש התכנית המסויימת, אותו יציג השמאי בחוות דעתו. לצורך כך, יש לתת את הדעת לכך שרווח יזמי, המהווה תמריץ ראוי, משתנה בין מיזם למיזם ומושפע מגורמים רבים. כך, מיזם פינוי בינוי מבוצע בדרך כלל בהיקפים גדולים, נמשך זמן רב ויש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים למיזמים אחרים. לכן, שיעור הרווח היזמי במיזמים אלה נדרש להיות גבוה יותר לעומת בנייה בקרקע פנויה, באותו מקום ובאותו זמן, ובשים לב לעובדה, שהמועד הקובע לתחשיב, לפי תקן זה, הוא ערב ההפקדה, בעוד, הרווח היזמי המקובל הוא לאחר אישור התכנית.

לשם גיבוש חוות דעתו לעניין הרווח היזמי הראוי, יקח השמאי בחשבון את הרווח המקובל במיזמים של פינוי בינוי באותו מועד ובאותו אזור, בהתאם למסמך "הרווח היזמי המזערי בתכניות פינוי בינוי", שהשמאי הממשלתי פרסם והמתעדכן מעת לעת. השמאי, עורך חוות הדעת, יוכל לסטות מהשיעורים הקבועים במסמך, בהתייחס לתכנית מושא הבדיקה, בהתאם לפרמטרים להלן, וינמק את קביעתו, בשים לב לסוג המיזם (פינוי-בינוי או בינוי-פינוי-בינוי), מיקומו, היקפו, שיעור הסכמות הבעלים (ככל שידוע), פטור אי פטור מהיטל השבחה (בתכנית המסויימת), מגבלות פיזיות ספציפיות, צורך בקרקע משלימה, מצב שוק השכירות ביחס לכמות המפונים (רווי לא רווי), הוראות בתכנית המחייבות דחייה במימוש וכיוצ"ב. פרמטרים אלה מבטאים בעיקר את הסיכון הכרוך במיזם.

¹⁹ הרווח היזמי הוא המנה המתקבלת מחילוק סך ההכנסות מהמיזם בסך ההוצאות למימושו.

5.15 עקרונות²⁰ תחשיב השבחה במיזמי פינוי בינוי:

5.15.1 בהערכת גובה ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין למועד קובע אחד, בהתייחס לשני מצבי תכנון:

מצב קודם - המצב התכנוני ערב אישור התכנית המשביחה, בהתעלם מקיומה וההליכים לאישורה של התכנית המשביחה.

מצב חדש – המצב התכנוני לאחר אישור התכנית המשביחה.

שיעור הרווח היזמי במיזמים אלה נדרש להיות גבוה יותר לעומת בנייה בקרקע פנויה, באותו מקום ובאותו זמן.

5.15.2 שווי מצב קודם:

ככלל, השווי במצב התכנוני הקודם הוא שווי הבנוי²¹ (הדירה האופיינית הבודדת) כפול מספר הדירות האופייניות + שווי הדירות הלא אופייניות + יתרת זכויות בניה (ככל שקיימות ויש להן כדאיות כלכלית).

שטח הדירות יחושב כאמור בתקן זה.

גישת ההשוואה הישירה היא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר.²²

התייחסות לפוטנציאל – בכל מקרה אין לקחת בחשבון פוטנציאל שנובע מהליכי התכנון של התכנית החדשה.

5.15.3 שווי מצב חדש

המועד הקובע בתקן הוא לפני הפקדת התכנית החדשה,²³ לכן בהערכת שווי המקרקעין, הצפוי להיות לפי התכנית החדשה, יש לקחת בחשבון את הפרמטרים המיוחדים הבאים:

- דחייה: קביעת תקופת הדחייה תלויה בפרמטרים שונים. על השמאי לנתח את כלל הגורמים ולקבוע את תקופת הדחייה תוך שימת לב כי חלק מהפרמטרים חופפים במועד או בחלק ממועד. במקרים כאלה אין לחשב את תקופת הדחייה במצטבר. לדוגמא: החתמת בעלי הדירות והליך לאישור תכנית איחוד וחלוקה.

מאידך ישנם גורמי דחייה שאינם חלים במקביל ויש להתייחס אליהם במצטבר. לדוגמא: תכנית איחוד וחלוקה ובניה בשלבים לפי הוראות התכנית.

הפרמטרים לדחייה:

✓ מצב תכנוני – ישנם מקרים בהם המימוש מחייב פעולות תכנוניות נוספות, כגון תכנית איחוד וחלוקה, מגבלה תכנונית על פי התכנית שקובעת שלביות ביצוע וכד'.

²⁰ בהתאם להוראות הדין במועד אישור תקן זה, לצורך בחינת היטל השבחה הצפוי בגין אישור התכנית.

²¹ כמפורט בסעיף 5.14(א)

²² להרחבה ראה תקן 2.0.

²³ למרות שבהיטל השבחה המועד הקובע הינו מועד אישור התכנית, הרי שלצורך מימוש מטרת תקן זה בלבד, המועד הקובע יהיה מועד עריכת השומה (שומה תחת הנחה). לפיכך אין לקחת בחשבון דחייה עד לאישור התכנית המשביחה.



- ✓ מספר בעלי הזכויות בנכס – ריבוי שותפים - מושעא גדולה יותר.
- ✓ מצב משפטי/ קנייני – יש לקחת בחשבון הסכמים קיימים במועד הקובע. ככל שקיימים יותר הסכמים²⁴ חתומים מגבלת המושעא קטנה יותר.
- ✓ גודל המתחם (כמות הדירות המתוכננות ורמת הביקוש), מגבלות בשטח ועוד.
- מטלות ציבוריות: יובאו בחשבון מטלות הנובעות מהוראות התכנית בלבד, בין אם חלות על היזם במפורש ובין אם קיימת לגביהן שלביות ביצוע, ולא ניתן לאכלס את המיזם ללא הקמתן. המטלות הציבוריות יובאו בחשבון לפי עלות ביצוען בפועל או לפי הדחייה הצפויה במימוש המיזם כתוצאה מהן, לפי הערך הקטן מהשתיים.
- שימוש ביניים: כאשר קיימת דחייה למימוש יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי (הנכסים הקיימים - דירות, חנויות וכו'). במקרים כאלה תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחייה שחושבה. (לדוגמא: אם השמאי קבע שתקופת הדחייה היא 4 שנים, תקופת השימוש הזמני בקיים תהיה לא יותר מ 3.5 שנים).
- עלות דמי השכירות לבעלי הדירות בתקופת הבניה: יש לקחת בחשבון עלויות אלה, בשים לב האם עסקאות ההשוואה מגלמות רכיב זה.²⁵
- עלות הריסה: מאחר שבמועד הקובע קיימים מבנים על הקרקע יש לקחת בחשבון עלויות הריסת המבנים הקיימים. עם זאת, ככל שתינתן דחייה יש להביא בחשבון את עלות ההריסה בדחייה.
- אגרות והיטלים: יש לקחת בחשבון זיכוי בגין השטחים הבנויים ושטח הקרקע, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- ממ"דים: הפטור מהיטל השבחה לממ"ד הינו על פי סעיף 19(ב) (9) בתוספת השלישית לחוק תכנון והבניה, על פיו לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח המינימלי שנקבע.
- לא יובאו בחשבון פטורים אישיים, לפי סעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- לא תובא בחשבון עלות קרקע משלימה, כמשמעותה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, למעט במקרים בהם השווי במצב החדש כולל זכויות שנובעות מהקרקע המשלימה, כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית והקרקע המשלימה נרשמה על שם בעלי הזכויות לפני אישור התכנית המשביחה.

5.16 השומה

- בסעיף השומה השמאי יציג את מסקנות התחשיבים בדגש על הרווח היזמי הנובע מהתכנון המוצע. הערכים בשומה יהיו בשקלים חדשים.
- בסעיף זה יפורטו ההסתיוגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.
- השמאי יציג את מסקנות ותחשיבי השומה על פי טבלת סיכום התחשיבים בנספח א' (האקסל) לתקן זה וכן יציג את הרווח היזמי והתמורות לבעלי הדירות בטבלת הרגישות, כמפורט להלן.

²⁴ הסכמים שעניינם המיזם האמור לפיניו בינוי.

²⁵ לדוגמא: כאשר עסקאות ההשוואה הן בעסקאות "על הנייר" מחירן מגלם את רכיב שכר הדירה. במקרה כזה אין להפחית עוד שכ"ד.



5.17 טבלת רגישות

השמאי יכין טבלת רגישות, שמטרתה לסייע למוסד התכנון לדייק, במידת הצורך, את התכנון ביחס לכדאיות הכלכלית, וכן לסייע לצדדים לחלק את הרווח באופן מאוזן בהתאם לתכנון המוצע. לצורך כך, השמאי יציג בטבלה את התמורה לבעלי הדירות מול הרווח היזמי.²⁶ בטבלה יוצג הרווח היזמי שהתקבל מהתכנון המוצע ומולו תוצג התמורה לבעלי הדירות לפי תוספת, כמפורט להלן: ככל שקיימת מדיניות תמורה לבעלי הדירות והרווח היזמי המתקבל מהפרוגרמה התכנונית ומהתמורה על פי המדיניות יהיה גבוה מהמינימום המהווה תמריץ ראוי, תוצג בטבלה תוספת שטח בהתאם למדיניות וכן לפי 3 מדרגות אפשריות נוספות.

ככל שאין מדיניות תמורה, תוצג טבלת רגישות לפי תמורות 0, 12, 25 וכן תמורה בהתאם להסכם, ככל שקיים, בין היזם לבעלי הדירות. בנוסף, בכל מדרגה, תוצג אלטרנטיבה של תוספת זכויות בניה, אשר תביא לרווח יזמי שמהווה תמריץ ראוי למימוש התכנית, בהתאם לעקרונות שנקבעו בסעיף 5.14 יג.

5.18 תוקף השומה

עדכון השומה יידרש במידה שיחולו שינויים ובעיקר שינויים תכנוניים משמעותיים (ביחס לפרוגרמה התכנונית על פיה נערכה השומה), שיחייבו בחינה מחודשת של הכדאיות הכלכלית. גם בעדכון שומה, כאמור, המועד הקובע יהיה סמוך ככל האפשר למועד הפקדת התכנית ולא יותר מחצי שנה לפני מועד החלטה להפקדה, כאמור בסעיף 5.5, אלא אם נתבקש מועד קובע אחר.

5.19 פרסום

חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתדרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו.

²⁶ ראה בנספח התחשיבים בנספח א' (קובץ האקסל).



6. חלק ב' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי הדירות בעסקת פינוי בינוי.²⁷

הסעיפים הכלולים בשומה וביאורם:

6.1 סוג השומה

בכותרת השומה יירשם: "שומת מקרקעין מלאה"²⁸ או "שומה מבוססת הנחה"²⁹, לפי העניין. בשורת הנדון ירשמו עיקרי זיהוי המתחם לפינוי בינוי (להלן "המתחם").

6.2 זהות מזמין השומה

ירשם שם מזמין השומה, תפקידו והזיקה שלו למתחם.

6.3 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה לבעלי הדירות במתחם פינוי בינוי".

6.4 המועד הקובע

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום". המועד הקובע יהיה סמוך ככל האפשר למועד עריכת השומה, ולא ירחק משלושה חודשים ממנו.

המועד הקובע למצב הפיזי הקיים במושא השומה הינו פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה או החלטת ועדה מקומית על המלצה להפקדת התכנית או מועד ההכרזה על המתחם כמתחם לפינוי בינוי, מכח חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, או שנה מיום החתימה על עסקת פינוי בינוי ראשונה (כהגדרתה בחוק פינוי בינוי – עסקת פינוי בינוי שנחתמה על ידי אחד מבעלי הדירות בבית משותף, שלא קדמה לה עסקת פינוי בינוי בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף), לפי המוקדם מביניהם.

6.5 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור במתחם נערך ביום שנה/חודש/יום ע"י _____". השמאי יבקר בדירה אחת לפחות, מכל סוג אופייני של הדירות המצויות במתחם.

6.6 פרטי זיהוי הדירות הכלולות בתכנית

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין. השמאי יהיה רשאי לא לאזכר מידע שאין בו כדי להשפיע על שווי הזכויות על פי שיקול דעתו.

6.7 תיאור הנכס והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין. יצורפו מפת איתור ותשריט המתחם הכלול בתכנית.

6.8 המצב התכנוני המאושר של המתחם

הסעיף יערך על פי תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין. שמאי יהיה רשאי לא לאזכר מידע שאין בו כדי להשפיע על שווי הזכויות, על פי שיקול דעתו. השמאי יסכם בתמצית את המצב התכנוני התקף במתחם (יעוד, שטחים, צפיפות, קומות, שימושים וכד'),

²⁷ לפי סעיף 2א לחוק פינוי בינוי.

²⁸ ככל שתכנית פינוי בינוי אושרה.

²⁹ ככל שהתכנית טרם אושרה, השמאי יערך את תחשיביו בהנחה שהתכנית לפינוי בינוי אושרה.

כולל זכויות בניה שטרם נוצלו.

6.9 המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לדגשים ולתוספות כדלקמן:

ככלל, הזכויות יתייחסו למלוא הזכויות בנכס. ככל שהובא לידיעת השמאי כי בנכס קיימות זכויות קנייניות, שאינן רשומות, יפרט השמאי זכויות אלה, ככל שהן רלוונטיות למסקנות השומה.

6.10 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מספר 2 ו-3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין.

בנוסף יפרט השמאי את הנחות היסוד עליהן מבוסס תחשיב השומה (בנושאים שהמידע לגביהם חלקי).

6.11 עקרונות לבדיקת התמורה לבעלי הדירות

הבדיקה השמאית-כלכלית נועדה לבחון האם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות במתחם היא כדאית כלכלית ובאילו תנאים העסקה תיחשב כדאית כלכלית.

להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בבדיקה השמאית הכלכלית:

א. מפתח התמורה לבעלי הדירות האופייניות יהיה אחיד, בהתחשב בהבדלים בין שטחי הדירות הקיימות. כמו כן יובאו בחשבון שטחים נוספים כגון מרפסות, שטחים צמודים לדירות וכד'.

ב. מפתח התמורה לבעלי הדירות שאינן אופייניות יהיה אחיד, בהתחשב בשווים ביחס לדירות האופייניות הקיימות.

ג. היזם ישא בכל הוצאות בעלי הדירות הקשורות לתכנית פינני בינוי (הוצאות העברה, תשלום שכר דירה וכד'), למעט חובות שחלים על בעלי הדירות באופן אישי שלא בגין התכנית (דמי היוון, ארנונה וכד').³⁰

ד. ככלל, התמורה לבעל דירה הינה דירה חדשה, לפחות בשטח הדירה הקיימת, כאמור בסעיף 5.14 א', לרבות כיסוי כלל העלויות הכרוכות במיזם ותשלום עבור הוצאות תחזוקה כאמור בסעיף 5.14 ז'.

בקביעת התמורה יובאו בחשבון זכויות בניה לא מנוצלות (כגון: תכנית הרחבות לא מנוצלת), ככל שהן תורמות לשווי הנכס.

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

מיזם פינני בינוי מבוצע בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן ארוך ויש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים למיזמים אחרים. רמת הסיכון ואי הוודאות הגלומים בו גדולים, לפיכך יובא בחשבון בשלב הבדיקה הראשוני של השומה, רווח יזמי ראוי התואם את אופי המיזם.

שיעור הרווח היזמי המהווה תמריץ ראוי למימוש התכנית, יקבע בהתאם לעקרונות שנקבעו בסעיף 5.14 יג'.

מצא השמאי כי הרווח היזמי גבוה מהרווח היזמי הראוי כאמור, יבדוק ויחווה דעתו בדבר הצורך

³⁰ כאמור בסעיף 5.13.



להביא את הדבר לידי ביטוי בבחינת הכדאיות הכלכלית של העסקה, שהוצעה לבעלי הדירות. לצורך כך נכון להיעזר בטבלת הרגישות כאמור בסעיף 5.17. לא עלה הרווח היזמי על הרווח היזמי המקובל, כאמור בסעיף זה, יראו בתמורה המפורטת לעיל כתמורה סבירה.

- ו. ככל שיש הוראה של שלביות בתכנית, השמאי יביא זאת בחשבון.
- ז. יובאו בחשבון רק שטחים בהתאם לאמור בסעיף 5.14 א.

6.12 התחשיב

בתחשיב השמאי-כלכלי יובאו בחשבון העקרונות שנקבעו בתקן זה. יפורטו ההסתייגויות וההתניות אשר אוזכרו בסעיפי השומה.

6.13 השומה

בסעיף השומה השמאי יציג את מסקנותיו בענין בדיקת התמורה הראויה לבעלי הדירות האופייניות. במסקנות השומה יפורטו ההסתייגויות וההתניות, אשר אוזכרו בסעיפי השומה.



7. חלק ג' – שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית של התמורה בגין דירה מסוימת במתחם פינני בינוי.³¹

הסעיפים הכלולים בשומה וביאורם:

7.1 סוג השומה

בכותרת השומה יירשם: "שומת מקרקעין מלאה".
בשורת הנדון ירשמו עיקרי פרטי זיהוי הנכס.

7.2 זהות מזמין השומה

ירשם שם בעל הדירה המסויימת שלגביה נתבקשה השומה.

7.3 מטרת השומה

ירשם: "שומת מקרקעין לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה לדירה מסויימת במתחם פינני בינוי, לפי תקנה 19 לתקנות פינני בינוי (פיצויים)".

7.4 המועד הקובע

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "המועד הקובע לשומה הינו שנה/חודש/יום". המועד הקובע יהיה סמוך ככל האפשר למועד עריכת השומה.

המועד הקובע למצב הפיזי הקיים במושא השומה הינו פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה או החלטת ועדה מקומית על המלצה להפקדת התכנית או מועד ההכרזה על המתחם כמתחם לפינני ובינוי, מכח חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, או שנה מיום החתימה על עסקת פינני ובינוי ראשונה (כהגדרתה בחוק עידוד מיזמי פינני בינוי – עסקת פינני ובינוי שנחתמה על ידי אחד מבעלי הדירות בבית משותף, שלא קדמה לה עסקת פינני ובינוי בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף); לפי המוקדם מביניהם.

7.5 מועד הביקור במתחם וזהות המבקר

נוסח הסעיף יהיה קבוע: "ביקור במתחם נערך ביום שנה/חודש/יום, ע"י _____".

7.6 פרטי זיהוי המתחם הכלול בתכנית

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין.

7.7 תיאור הנכס והסביבה

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 5 - הוראות לעריכת סעיף "תיאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין. יצורפו מפת איתור הנכס ותצלום הנכס.

7.8 המצב התכנוני המאושר של המתחם

הסעיף יערך על פי תקן מספר 6 - הוראות לעריכת סעיף "המצב התכנוני" בשומות מקרקעין. שמאי יהיה רשאי לא לאזכר מידע, שאין בו כדי להשפיע על שווי הזכויות על פי שיקול דעתו.

³¹ שומה עפ"י פרק זה תהווה בסיס לעריכת שומה ע"י שמאי פינני בינוי.

7.9 המצב המשפטי (הזכויות בנכס)

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין, ובכפוף לדגשים ולתוספות כדלקמן:

ככלל, הזכויות יתייחסו למלוא הזכויות בנכס. ככל שהובא לידיעת השמאי כי בנכס קיימות זכויות קנייניות, שאינן רשומות, יפרט השמאי זכויות אלה, ככל שהן רלוונטיות למסקנות השומה.

7.10 עקרונות גורמים ושיקולים

הסעיף יערך על פי הוראות תקן מספר 8 - "הוראות לעריכת סעיף "עקרונות גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין ותקנים מספר 2 ו-3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין.

7.11 עקרונות לבדיקת התמורה לבעל הדירה המסויימת

הבדיקה השמאית נועדה לבחון האם לדירה מסויימת מאפיינים המצדיקים תמורה חורגת עודפת ממפתח התמורה האחיד, שנקבע לדירה אופיינית.

מצא השמאי שקיימת הצדקה כאמור, יקבע מהיא התמורה העודפת ביחס למפתח התמורה האחיד.

להלן עקרונות אשר ינחו את השמאי בבדיקה:

- א. השמאי יבחן את נתוני הדירה לעומת נתוני הדירות האופייניות³² במתחם.
- ב. הקריטריונים לבחינת מאפייני הדירה ביחס לדירות האופייניות, אשר יובאו בחשבון יהיו כדלהלן:
 - (1) שטח הדירה.
 - (2) הצמדות המשפיעות על שווי הנכס.
 - (3) מיקום הדירה.
 - (4) ככלל, יובא בחשבון שיפוץ פנימי משמעותי (ללא תוספת שטח) שנעשה עד 7 שנים לפני מועד הקובע, כאמור בסעיף 7.4 לעיל, תוך התייחסות למועד הפינני המשוער.
- ג. זכויות נוספות או תועלות כלכליות אחרות המיוחסות לדירה הפרטנית, בהשוואה לדירה אופיינית מסוגה.
- ד. ככל שמצא השמאי כי קיים שוני בין הדירה המסויימת לבין הדירות האופייניות במתחם, רשאי השמאי להציע את דרך האיזון על מנת שהתמורה, שתוענק לבעל הדירה, תהיה כדאית כלכלית.
- ה. התאמות של הדירה המסויימת, לצורך צרכים מיוחדים לאדם בעל מוגבלות.
- ו. יובאו בחשבון רק שטחים בהתאם לאמור בסעיף 5.14 א.

7.12 התחשיב

בתחשיב השמאי כלכלי יובאו בחשבון העקרונות כפי שנקבעו בתקן זה.

7.13 השומה

בסעיף השומה השמאי יציג את מסקנות בדיקת התמורה הראויה לבעל הדירה המסויימת.

במסקנות השומה יפורטו ההסתייגויות וההתניות, אשר אוזכרו בסעיפי השומה.

³² ראה הגדרה לדירה אופיינית בסעיף 2.



כללי³³

8. הצהרות וחתימה

השמאי יצהיר על העדר עניין אישי בנכס הנשום, ועל כך שהשומה נערכה בהתאם לתקנות שמאי מקרקעין ותקני הוועדה לתקינה שמאית. נוסח ההצהרה המומלץ (בהעדר עניין):

"הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה".

נוסח הצהרה בדבר עריכת השומה על פי התקנות והתקינה השמאית:

"הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית".

9. סטיה מהתקן

שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות תקן זה ובלבד שתרשם מהות החריגה ויינתנו לה נימוקים והסברים.

10. תחילה

תחילתו של תקן זה ביום יד' בסיוון תשפ"ב, 13 ביוני 2022 - יום פרסום התקן על ידי מועצת שמאי המקרקעין.

11. הוראת מעבר

לעניין שומות מקרקעין אשר נערכו לתכניות, שהוחלט על הפקדתן עד יום התחילה, יחול התקן כנוסחו ערב יום התחילה.

תכנית שטרם הוחלט על הפקדתה והוכנה לגביה שומת מקרקעין, בהתאם לתקן כנוסחו ערב יום התחילה, תעודכן השומה בהתאם להוראות תקן זה.

³³ הסעיפים בחלק זה (8-11), מתייחסים לכל פרקי התקן.

דברי הסבר לתקן מספר 21.1

בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה

שמאית כלכלית לתכנית פינני - בינוי

1. עסקת פינני בינוי

תכנית לפינני בינוי נועדה להביא להתחדשות עירונית, על ידי פינני מתחם בו קיימים מבנים ישנים, לטובת בניית מבנים חדשים, כך שבעלי הדירות יקבלו במקום דירתם הישנה, דירה חדשה, בדרך כלל גדולה יותר, עם תשתית סביבתית מפותחת וחדשה, והיזם יקבל זכויות בניה להקמת דירות חדשות (ו/או שטחי מסחר חדשים). התכנית קובעת מנגנון המאפשר לשפר את רווחת בעלי הדירות, תוך תמרוץ יזמים פרטיים להשקיע ברכישת הזכויות בקרקע ולפתחה.

בעסקת פינני - בינוי היזם למעשה רוכש את הזכות לבנות על מקרקעין בנויים, מתחייב לפנות את בעלי הדירות המתגוררים במתחם, להרוס את הבניינים הישנים ולבנות בניינים חדשים בצפיפות בניה גדולה יותר. בתמורה בעלי הדירות מקבלים מהיזם דירות מגורים חדשות, בדרך כלל גדולות מדירותיהם הקיימות.

2. מטרת התקן

מטרת התקן היא ליצור כלי לשימוש הגורמים השונים (מוסדות התכנון, בעלי הדירות, יזמים ועוד), שיאפשר לוודא שתכנית פינני מסויימת הינה ישימה כלכלית, כך שיחד עם תמורה ראויה לבעלים נותר רווח ראוי ליזם, שיתמרץ אותו להקים את המיזם.

על מנת שהתכנון יוביל וכן מאחר שהרווח הראוי משתנה בנסיבות שונות, התקן אינו קובע מהו הרווח הראוי, אלא קובע שהשמאי יציג את הרווח המתקבל על פי התכנון המוצע וכן נקבעו עקרונות ופרמטרים לקביעת הרווח הנדרש, כך שיהווה תמריץ ראוי למימוש התכנית המסויימת.

בנוסף, לצורך חישוב הרווח היזמי המתקבל מתכנון מוצע יש לחשב את סך ההוצאות למימוש התכנית, בנייהן התמורה לבעלי הדירות. לצורך שמירה על ודאות, ככל שקיימת מדיניות תמורה לבעלי הדירות התחשיב יבוצע בהתאם למדיניות זו. מאידך, ככל שלא קיימת מדיניות תמורה, כאמור, אזי לא לקבוע מסמרות בדבר התמורה הראויה נקבע בתקן שהשמאי יציג מסקנת רווח בשלוש מדרגות תמורה לבעלי הדירות וכן לפי הסכם בין היזם לבעלי הדירות, ככל שקיים ("טבלת רגישות").

כאמור, אין בתקן קביעה בדבר תמורות מקסימליות לבעלי הדירות ו/או ליזם. לכן, במידה שהתכנית המוצעת תאפשר תמורות גבוהות, מהאמור בתקן, אין כל מניעה לכך.

3. חלק א'

חלק זה מתייחס לשלב בו מתגבשת פרוגרמה תכנונית למתחם פינני בינוי, ומיועד להיות חלק ממסמכי התכנית, המציג את הישומות הכלכלית לתכנית המוצעת.

מסקנת השומה לא תבוטא על ידי סכום שווי הקרקע, אלא על ידי טבלה המציגה רווח יזמי כפועל יוצא של התכנון המוצע, בהינתן מדרגות תמורה לבעלי הדירות, כמוסבר לעיל. כמו כן השמאי נדרש לקבוע מהו הרווח היזמי המינימלי המהווה תמריץ ראוי למימוש התכנית.



4. דירה לא אופיינית

- 4.1 להלן דוגמא לאופן חישוב תמורה לדירה לא אופיינית, כאשר התמורה היא דירת מגורים :
שווי דירה אופיינית בשטח של 60 מ"ר : 1,500,000 ₪ (25,000 ₪ למ"ר).
שווי יחידה מסחרית (דירה לא אופיינית) בשטח של 60 מ"ר : 2,250,000 ₪ (37,500 ₪ למ"ר).
מכאן ששווי מ"ר ביחידה המסחרית שווה פי 1.5 משווי מ"ר בדירה אופיינית במצב הקיים, כלומר שטח היחידה המסחרית שווה ערך לשטח דירה אופיינית של 90 מ"ר.
כאשר התמורה³⁴ לדירות האופייניות הינה 12 מ"ר ושטח דירת התמורה לדירה אופיינית, ששטחה המקורי 60 מ"ר, הינן 72 מ"ר, אזי דירת התמורה ליחידה מסחרית, ששטחה המקורי היה 60 מ"ר, תהיה בשטח של 102 מ"ר. השטחים הנוספים (מרפסת, מחסן וחניה) יהיו בהתאם לתמורות שמקבלות הדירות האופייניות.
- 4.2 להלן דוגמא לאופן חישוב תמורה לדירה לא אופיינית כאשר התמורה היא באותו יעוד :
שווי יחידה מסחרית : 30,000 ₪ למ"ר.
שווי דירה אופיינית : 15,000 ₪ למ"ר.
כאשר התמורה לדירות האופייניות הינה תוספת שטח של 12 מ"ר, אזי היחידה המסחרית תקבל תוספת בשטח של 6 מ"ר, בשטח מסחרי.
- 4.3 להלן דוגמא לאופן חישוב תמורה לצמודי קרקע :
שווי יחידה אופיינית בבנייה רוויה : 1,000,000 ₪.
שווי יחידה בבנייה צמודת קרקע : 3,000,000 ₪.
כאשר התמורה לדירות האופייניות הינה דירת תמורה בשטח של 80 מ"ר, אזי התמורה ליחידה צמודת הקרקע תהיה 3 יחיד (אופייניות) בשטח של 80 מ"ר כל אחת.

5. חלק ב'

לפי סעיף 2א' לחוק פינוי ובינוי, רשאים בעלי הדירות לפנות למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בבקשה למנות שמאי פינוי ובינוי, כדי שיחליט אם עסקת הפינוי ובינוי המוצעת כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית.
חלק זה מפרט את הסעיפים שעל שמאי פינוי ובינוי לכלול בחוות דעתו ואת העקרונות לבחינת התמורות לכלל בעלי הדירות במתחם.

6. חלק ג'

לפי סעיף 19 לתקנות פינוי ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי ובינוי), בעל דירה שסובר ששווי דירתו גבוה יותר משווי דירה אופיינית במתחם, רשאי לפנות לשמאי פינוי ובינוי כדי שיקבע אם העסקה שהוצעה לו כלכלית.
חלק זה מפרט את הסעיפים שעל שמאי פינוי ובינוי לכלול בחוות דעתו ואת העקרונות לבחינת התמורה לבעל דירה מסויימת.

³⁴ כאמור, מסקנת הבחינה לפי התקן תוצג בטבלת רגישות בשלוש מדרגות תמורה. הדוגמא כאן מתייחסת למדרגת התמורה לפי 12 מ"ר, בטבלת הרגישות יש לבצע תחשיב דומה ביחס לשלוש המדרגות.



7. טבלת תחשיב

הטבלה שבנספח א' הינה תבנית, אשר לפי סעיפיה יש לערוך את השומה המתייחסת לחלק א' של תקן זה. ניתן לשנות את סעיפי המשנה בטבלה לפי לעניין או להוסיף / לגרוע מבסיסי הנתונים שבתוך הטבלאות.

8. היבטי מס בעסקת פינוי בינוי³⁵

חוק מיסוי מקרקעין (להלן - "חוק מיסוי מקרקעין" או "החוק"), משקיף על עסקת פינוי בינוי כעסקת חליפין. פרק חמישי 4 לחוק (להלן - "הפרק") קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי כפי שיפורט להלן. ראוי לציין כי הוראות הפרק חלות אך ורק על מתחמים, שחל עליהם צו הכרזה של הממשלה או שר הבינוי והשיכון לפי העניין, כמתחמי פינוי ובינוי. עסקת החליפין הינה בין המחזיקים השונים לבין היזם (ובנוסף רשות מקרקעי ישראל אם עסקיין בקרקע המנוהלת על ידי הרשות). המחזיקים מוכרים את זכויותיהם במקרקעין ליזם, אשר בתמורה בונה להם דירות חלופיות על המקרקעין או על מקרקעין אחרים.

מיסוי מחזיקים - מס שבח

הפטור ניתן לתא משפחתי (המוכר, בן זוגו וילדיהם שטרם מלאו להם 18). במכירת הזכויות ביחידת מגורים, יינתן פטור ייחודי עד לתקרת שווי, לפי הגבוה:
א. 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבנייה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49א(ב)(1) לחוק;
ב. שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם ששטחה 120 מ"ר;
ג. שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק, באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ- 200 מ"ר;

הכל בתוספת תשלום עבור דמי שכירות לתקופת בנייתה של דירת המגורים החלופית ולכיסוי ההוצאות הכרוכות במעבר לדירת המגורים החלופית. הוצאות אלה תהיינה בסכום סביר וכמקובל ביחס לאותן הוצאות.

ככל שהתמורה לדייר תחרוג מתקרת השווי הקבועה בחוק, הדבר יביא לחיוב העסקה במס שבח מלא (כל הסכום שמעל תקרת השווי), ללא אפשרות למתן פטור מלא או חלקי אפילו המדובר במכירת דירת מגורים מזכה.

הפטור שבפרק, מהווה פטור נוסף לפטורים "האישיים" הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין.

כאשר המכירה במתחם, מהדייר ליזם, היא של יחידה אחרת (מבנה שאינו דירת מגורים) יחול הפטור של הפרק, בכפוף לתקרת השווי ובשינויים המחוייבים והרלוונטים. בכל מקרה, במכירת יחידה אחרת לא יינתן פטור על תמורה כספית אחרת אפילו אם התמורה נמוכה מתקרת השווי. במסגרת תיקון 94 לחוק, הוסיף המחוקק חלופות תמורה, על אלה הקבועות לעיל, והמיועדות לדייר

³⁵ האמור להלן הינו בבחינת הסבר כללי בלבד ואינו בא להחליף את הוראות חוק מיסוי מקרקעין, או את הוראות הביצוע של רשות המיסים כמזוין ומעודכן מעת לעת באתר רשות המיסים בכתובת <http://ozar.mof.gov.il/taxes>. מנהל מחלקה מקצועית מקרקעין וקבלנים, רשות המסים. היבטי המס האמורים כאן נבדקו ואושרו על ידי מר רואי זרנצסקי, מנהל מחלקה מקצועית מקרקעין וקבלנים, רשות המסים.



הקשיש המתגורר במתחם. בהתאם למבנה התקשרות ייחודי לאוכלוסייה זו, ההסדר שיחול לעניין דייר קשיש מפורט בסעיפים שתוקנו לעניין זה³⁶ ויחול על עסקאות פינני ובינוי, שנעשו שלושה חודשים מיום פרסום החוק, דהיינו החל מיום 29.10.2018.

מיסוי מחזיקים - מס רכישה

ברכישת הדירה החלופית יינתן פטור ממס רכישה לבעלי הדירות ללא תקרה בגין דירה אחת בלבד, במתחם או מחוצה לו.

מיסוי יזם - מס רכישה

היזם רוכש מקרקעין ולפיכך קמה לו חבות במס רכישה. לעניין מס הרכישה, אשר יחול על היזם ברכישת הזכויות של בעלי הדירות בבניין המצוי במתחם, זה יקבע בהתאם להוראות סעיף 49כד לחוק. שווי המכירה לצורך חישוב מס הרכישה, הוא כלל התמורות שנדרש היזם לשלם בשל רכישת הזכויות במתחם, התמורה הבסיסית ותוספת התמורה וכן כל תמורה אחרת, בהתאם לעיקרון צירוף כלל התמורות, לרבות תמורה למחזיקים שאינם בעלי זכויות במקרקעין (פולשים, דיירים מוגנים וכו').

מיסוי יזם - מע"מ

בעסקת פינני ובינוי, על מכירת שירותי הבנייה על ידי היזם, יחול מע"מ כחוק. יוצא דופן לעניין זה הינו מכירת היחידות לדיירים בעלי הזכויות בדירות מגורים, על תמורה זו יחוייב היזם במע"מ בשיעור אפס, כך שלא ישולם בגין העסקה עם בעלי הדירות מע"מ עסקאות וינוכה כל מע"מ התשומות. מכירת שירותי הבנייה למחזיקים יחידה אחרת חייבת במע"מ, בין אם ניתנה בתמורה דירת מגורים ובין אם ניתנה בתמורה יחידה אחרת.

מיסוי יזם - מס הכנסה

בגין מכירת דירות ע"י היזם לציבור הרחב, לא תינתן הקלה והיזם ישלם מס הכנסה כדון.

יחידה אחרת³⁷

כאשר מפנים יחידה אחרת (כל יחידה שאיננה יחידת מגורים, כגון: משרד, מוסך וכד') יחולו הפטורים ממס שבח וממס רכישה בשינויים המחוייבים. כך לדוגמא, תיקרת השווי לעניין הפטור ממס שבח תהיה "שווי דירת 120 מ"ר".

9. שימוש בסמל התקינה השמאית

שמאי אשר מכין שומה על פי הוראות תקן זה, יורשה להשתמש בסמל התקינה השמאית שבו הכיתוב "הוכן על פי התקינה השמאית".

³⁶ במסגרת תיקון 94 לחוק נוספו סעיפים 49כב(א2), 49כב1 ו- 49כב2 וסעיף 49כג(7), העוסקים בפטור ממס במכירת יחידת מגורים חלופית על ידי קשיש, הן ליזם והן לכל אדם וכן דרך חישוב מס השבח במכירת הזכות החלופית הנמכרת. בנוסף, במסגרת תיקון זה, שתחולתו מיום 29.10.2018, בוטל סעיף 49כב(א1), אשר עסק בהסדר ישן.
³⁷ יחידה אחרת מוגדרת בסעיף 49א לוחק מיסוי מקרקעין.



נספח א': טבלה אשר לפי סעיפיה יש לערוך את השומה המתייחסת לחלק א' של תקן זה
(קובץ אקסל מצורף)