

סמינר האקדמיה - מלון קדמא

היטל השבחה בתכניות פיננסי - בינוי דיירים VS הוועדה המקומית



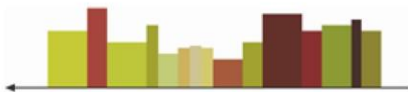
מאיר נדלר, סיון תשפ"א - יוני 2021



שווי מצב חדש -

הגישה ה"מסורתית"

- חישוב שווי מרכיב הקרקע של כלל הזכויות הסחירות בפרויקט
- הוספת שווי שימוש ביניים
- הפחתת עלויות הריסה
- הפחתת עלויות מטלות ציבוריות
- הפחתת עלות עודפת במרתפים
- התחשבות בסיכון / מושע
- עמידה בתנאי התכנית / דחייה למימוש



ובקיצור...



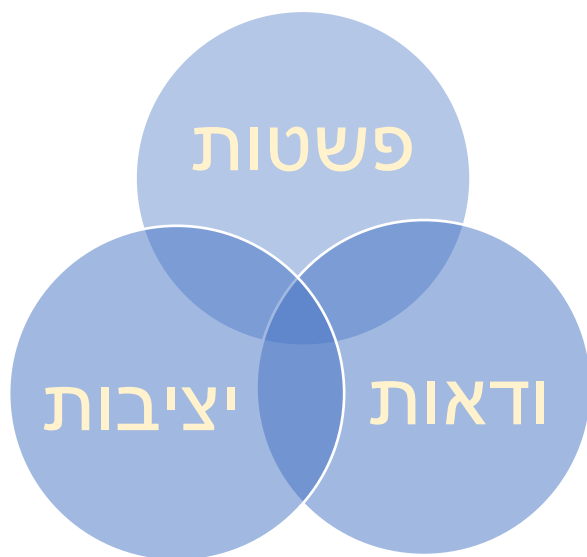
שווי מצב חדש - הגישה ה"תכליתית" / אשדר

- שווי דירות התמורה הבנויות

- הוספת דמ"ש בתקופת הביניים + הוצאות העברה

- מאפייני הדירות, דמ"ש ואבני דרך לביצוע - נתונים שקבועים בהסכם

- לאחר מו"מ ממושך בין ב"כ הדיירים ליזמים הפוטנציאליים



השוואת הגישות

הגישה התכליתית	הגישה המסורתית	
שווי הדירות הקיימות + יתרת זכויות בניה		שווי מצב קודם
שווי דירות התמורה + הצמדות בדחייה בתוספת דמ"ש בתקופת הביניים	שווי מלוא הזכויות בקרקע בשוק החופשי	שווי מצב חדש



החלטת ועדת הערר בעניין אשדר - רחוב רקנאטי

ערר תא/14/85227 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'

- בתכניות פינוי-בינוי ההשבחה הינה התועלת שמקנה התכנית לבעלי הקרקע (בעלי הדירות הישנות). זוהי "השבחת המקרקעין במובן התכליתי".
- היזם מהווה קבלן ביצוע להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל, בלבד.
- לכן יש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות; בעלם של המקרקעין. דינן, כדין "עלויות עודפות", שכן הן נקודת האיזון (Break Even) שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל.

המשך החלטת ועדת הערר בעניין אשדר

הגישה הראשונה ("המסורתית") אינה ראויה:

- גוררת את ועדת הערר לשמש ערכאת ערעור על תקן 21 שאושר במחוזית.
- תגרור את ועדת הערר להיות שותפה להצלחת הפרויקט בלי להיות שותפה

לסיכונים.

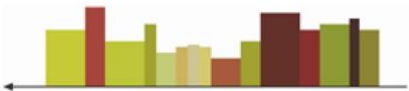
- יכולה להביא לתוצאה לפיה אין היטל השבחה על אף שהדייר קיבל דירה חדשה.



היכן הפער בין הגישות ?



רווח היזם



האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (נידו) **A.A.I ISRAEL**



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

המתח הקיים בין תחילת התהליך לסופו

מועד קובע - פמיני

רווח יזמי כפרויקט "רגיל"

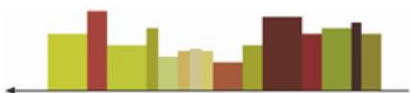
תחילת התהליך - תקן 21

25% - 30% רווח יזמי



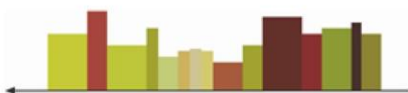
דוגמא - הגישה התכליתית

שווי מצב קודם דירה ישנה	1,600,000 ₪
שווי מצב חדש דירת תמורה כזמינה	2,000,000 ₪
ולאחר דחייה (4 שנים, 6%)	1,584,000 ₪
דמ"ש מהוונים (3 שנים, 3.6% משווי דירה ישנה)	151,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	1,735,000 ₪
השבחה	135,000 ₪



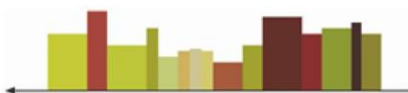
דוגמא - הגישה המסורתית - רווח יזמי 17%

מכפיל מספר דירות במצב חדש לעומת קודם (הנחה)	4
שווי מצב חדש (2,000,000 ₪ לדירה * 4 דירות)	8,000,000 ₪
בהפחתת מע"מ 17%	6,838,000 ₪
בהפחתת יזמות 17%	5,844,000 ₪
עלויות בניה (הנחה 850,000 ₪ ליח"ד)	3,400,000 ₪
יתרה לקרקע	2,444,000 ₪
דחייה למימוש ומושע (מקדם 0.85)	2,077,000 ₪
שווי מצב קודם - דירה ישנה	1,600,000 ₪
השבחה	477,000 ₪



דוגמא - הגישה המסורתית - רווח יזמי 25%

מכפיל מספר דירות במצב חדש לעומת קודם (הנחה) 4	
שווי מצב חדש (2,000,000 ₪ לדירה * 4 דירות)	8,000,000 ₪
בהפחתת מע"מ 17%	6,838,000 ₪
בהפחתת יזמות 25%	5,470,000 ₪
עלויות בניה (הנחה 850,000 ₪ ליח"ד)	3,400,000 ₪
יתרה לקרקע	2,070,000 ₪
דחייה למימוש ומושע (מקדם 0.85)	1,760,000 ₪
שווי מצב קודם - דירה ישנה	1,600,000 ₪
השבחה	160,000 ₪



השוואת התוצאות לפי הגישות השונות

גישה מסורתית
25% רווח יזמי

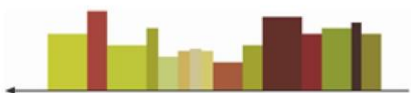
השבחה 160,000 ₪

גישה מסורתית
17% רווח יזמי

השבחה 477,000 ₪

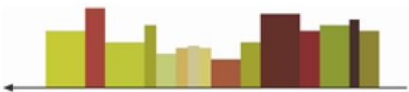
גישה תכליתית

השבחה 135,000 ₪



דוגמא נוספת - הגישה התכליתית

שווי מצב קודם דירה ישנה	₪ 1,600,000
שווי זכויות בניה לא מנוצלות (הנחה 10% מהשווי)	₪ 160,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,760,000
שווי מצב חדש דירת תמורה כזמינה	₪ 2,000,000
ולאחר דחייה (4 שנים, 6%)	₪ 1,584,000
דמ"ש מהוונים (3 שנים, 3.6% משווי דירה ישנה)	₪ 151,000
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,735,000
השבחה	אין השבחה



עמדת הוועדה המקומית ת"א - ערעור מנהלי אשדר

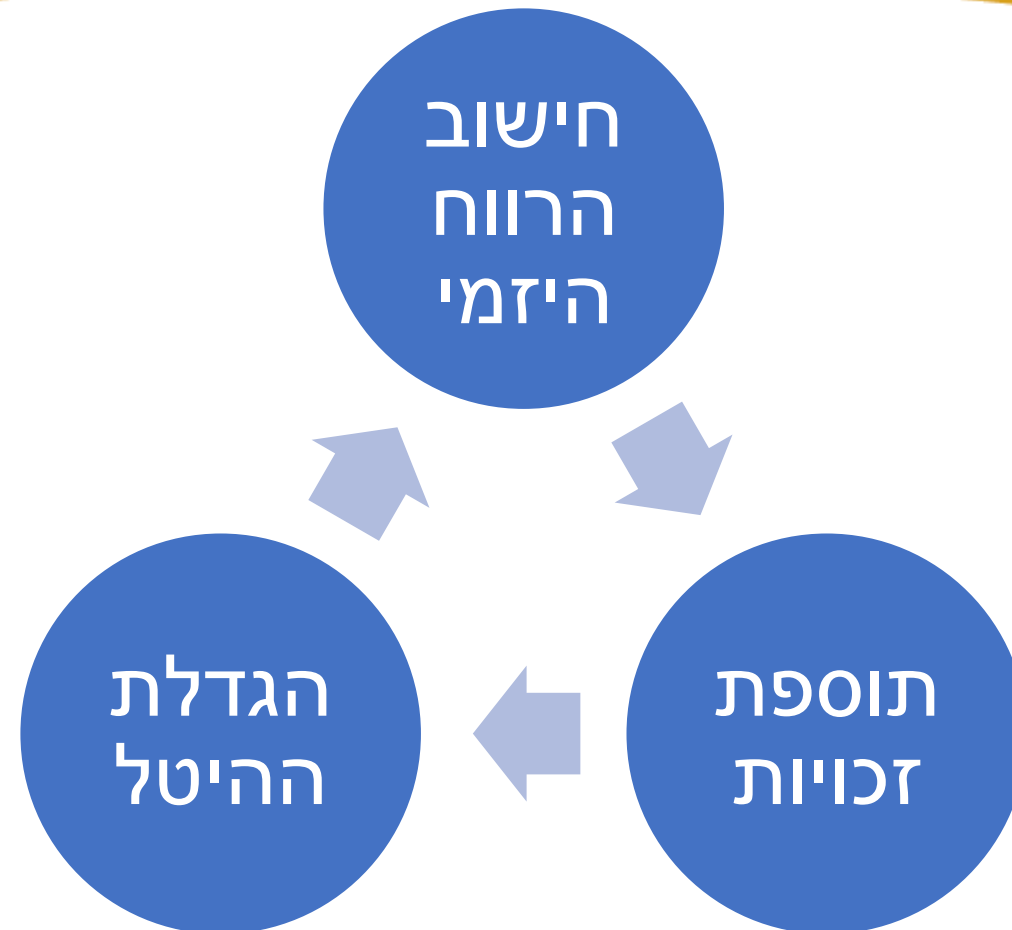
- בעסקאות פינוי בינוי: עליית שווי הקרקע גדולה מהתעשרות בעלי הקרקע.
- חלק מההשבחה מועבר על ידי הדיירים ליזם תמורת השקעתו בקידום הפרויקט בשלבים שלפני אישור התכנית.
- אילו הדיירים היו מקדמים בעצמם את הפרויקט, שווי דירות התמורה היה גבוה יותר.



עמדת חברת אשדר

- תכניות פיננוי-בינוי מאוזנות תכנונית / כלכלית ולכן ללא רווח יזמי ראוי עפ"י תקן 21 אין כדאיות כלכלית להקמת הפרויקט.
- רק אם נותר רווח יזמי מעבר לסביר, ניתן להפריש עבור היטל ההשבחה.
- בפרויקט פיננוי-בינוי נדרש רווח יזמי גבוה מהרגיל והמשמעות הינה ששווי המקרקעין המושבחים שבידי הבעלים, נמוך מהרגיל.
- רוב העלויות שמשלם היזם לדיירים הינן לאחר המועד הקובע.
- מה שווי קרקע עליה בנויות דירות שלא ניתן לבצע בה פירוק שיתוף?

השיטה המסורתית - מעגל שוטה



החלטת ועדת הערר בעניין קיכל - מתחם דפנה

ערר תא/8199/0718 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' יובל קיכל ואח'

- שומת דיאמנט נערכה בגישה המסורתית ובקרה בגישה התכליתית.
- לפי שתיהן לא חלה השבחה !!
- ועדת הערר - קיימות שלוש גישות:
 - ✓ הגישה העדיפה - השוואה ישירה - מחירי **דירות** לאחר אישור התכנית.
 - ✓ גישה מסורתית.
 - ✓ גישה תכליתית.
 - ✓ שלוש הגישות לגיטימיות !!
- שומת נאווה סירקיס - הנורית 12 עיר גנים ירושלים.

לפני סיכום

- החוק מאפשר לתת פטור כדי להגיע לרווחיות. אם במקרה מסוים לא היה צריך לתת פטור מאחר והרווחיות היתה סבירה, הטלת היטל כעת "פותחת" את הדיון מחדש. לא הגיוני !! לא ניתן לשנות את הכללים בסוף המשחק !!
- ביוזמה של הדיירים עצמם לא בהכרח יתקבל מכפיל זהה.
- פינוי בינוי הינו אינטרס לאומי.
- פטור לממ"דים.
- אסור לשכוח - בנוסף להיטל הוועדה המקומית מקבלת פיתוח שטח ותשתיות + מטלות ציבוריות + חיזוק השכונה והאוכלוסיה.

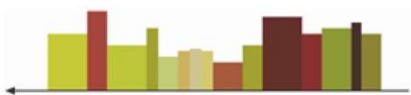
מה המשותף?



• בר יהודה

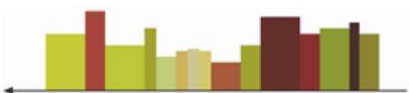
• אליק רון

• דלי דליה



האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל וע"ר
A.A.I ISRAEL

ובנוסף דרוש



A.A.I ISRAEL האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל וע"ר

תודה



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ