



אס.קיי (S.K) שמאות מקרקעין –

התחדשות עירונית, עולם שמאות
המקרקעין ומה שביניהם!

sk שמוליק כהן
קרני גטריידה
שמאות מקרקעין בע"מ
ליווי פרויקטים וייעוץ כלכלי

אות מקרקעין | שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים וייעוץ כלכלי

 **פתח תקווה**
סמועבה
למטרופולין
PETACH TIKVA


הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

 **פרמים**
המינהל להתחדשות עירונית פתח תקווה

 **פתח תקווה**
ממועבה
למטרופולין
PETACH TIKVA

מי אנחנו?



שמוליק כהן

- שמאי מקרקעין מוסמך (בהצטיינות) ורשום מטעם משרד המשפטים.
- רשום בפנקס שמאי המקרקעין, מס רישיון 4115688.
- חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- חבר ועדת התחדשות עירונית בלשכת שמאי המקרקעין (לשעבר).
- מרצה בכיר בקריה האקדמית אונו ובמכללת מרכז הנדל"ן ליוזמים ולנציגויות בפרויקטי פינוי-בינוי.
- בוגר תואר ראשון בכלכלה ולוגיסטיקה (B.A) אוניברסיטת בר-אילן.
- בוגר תואר שני במנהל עסקים (M.B.A).
- דרגה צבאית - אלוף משנה בשירות מילואים פעיל.



קרני גטריידה

- שמאי מקרקעין מוסמך ורשום מטעם משרד המשפטים.
- רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2004, מס רישיון 1264.
- חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- בוגר תואר ראשון בכלכלה B.A.
- בוגר תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן.
- ניסיון מקצועי קודם בתחום שמאות מקרקעין - משרד זרניצקי - חפץ.

תחומי פעילות עיקריים



קרני גטריידה

כללי

- ❖ משרד - מגדל משה אביב, קומה 40, רמת גן.
- ❖ 10 משרדי השמאות הגדולים בארץ DUNS
- 100 לשנת 2024
- ❖ 3 המשרדים "הטובים ביותר" בהתחדשות
- עירונית (2024)
- ❖ 70 המשפיעים התחדשות עירונית
- 2021+2+3 ("מגדילים")

sk שמוליק כהן
קרני גטריידה
שמאות מקרקעין בע"מ
ליווי פרויקטים וייעוץ כלכלי

כוח אדם

- 20 עובדים כולל:
- שמאים
- כלכלנים
- מפקחים
- אדמיניסטרציה



שמוליק כהן

תחומי פעילות עיקריים

- שמאיי בעלי דירות - ייצוג בעלי דירות במתחמי פינוי
- בינוי
- שמאי (מסחרי) בנקים - הכנת דו"חות 0 /תקני 21
- לבנקים, גופי מימון ולוועדות מקומיות (חשוב!)

גופי מימון (רשימה חלקית)

בנק הפועלים

מזרחי טפחות

דיסקונט

לאומי
leumi

הפניקס

הבינלאומי

בנק ירושלים

מרכנתיל
100 שנות צמיחה

בונוס
אשראי מהיר ליזמים

TOP CAPITAL
מבית לידר שוקי הון

אכלכל
ביטוח ופיננסים

ARNO CAPITAL
Investments

RUBY
CAPITAL

יסודות
מעטפת פיננסית ליזם

סכלול
מימון וליווי לבנייה למגורים

EXPO FUND
הקרן ליזמות וצמיחה

מחוללי עסקאות ופרויקטי נדל"ן והחיבור לעולם שמאות המקרקעין

1. מקורות לעסקאות נדל"ן חדשות (להבדיל בין עסקאות לנכסי נדל"ן קיימים) – פרויקטי התחדשות עירונית (תמ"א

38/1, 38/2, מתחמי פינוי/בינוי), מכרזי מנהל, קרקעות המוחזקות בידי פרטיים (לרוב עסקאות קומבינציה).

2. דו"חות שמאיים רלוונטיים:

- דו"ח היתכנות כלכלית

- תקן 19

- תקן 21

- דו"ח 0

בדיקת היתכנות כלכלית – מה זה?

בדיקת היתכנות כלכלית

- מה כוללת: סקר שוק, תקציב/עלויות הקמה, תמורות/תקבולים, אחוז רווחיות (מההוצאות)- בכולם.
- מה לא כוללת: את כלל החלקים של שומה מלאה- ניתוח מצב תכנוני, סביבתי, משפטי וכיוצ"ב ולכן לא מדובר בשומה תקנית.
- למי ולמה מיועדת: מיועדת לתת אומדן ראשוני למזמין העבודה בלבד.
- למי לא מיועדת: לגופי מימון, לקבלת אשראי לבטוחה וכיוצ"ב.

בדיקת היתכנות כלכלית

■ סקר שוק פרויקט תמ"א 38/2

סיכום / מסקנות

טיפוס	שווי מ"ר פלדלת ממוצע במעוגל	שווי מ"ר אקו' במעוגל
דירת גן 2 חדרים	66,000 ₪	47,500 ₪
דירת גן 3 חדרים	60,000 ₪	52,000 ₪
דירת 2 חדרים	62,000 ₪	55,800 ₪
דירת 3 חדרים	59,000 ₪	52,000 ₪
דירת 4 חדרים	57,000 ₪	51,500 ₪
דירת 5 חדרים	54,000 ₪	51,000 ₪
פנטהאוז	57,000 ₪	52,000 ₪

סוג דירות	קומה	קומות	תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	כמות יחיד' ושטח פרויקט	הדמיה	שטח רשום במ"ר	חדרים	שנת בניה	מחיר	שווי למ"ר פלדלת
פנטהאוז	7	1	04.04.2023	6106	507	הזוהר 38	פרויקט תמ"א 38/2 לבניית 21 יחיד' - יום קידור מבנים		126	5	2022	9,783,000 ₪	77,643 ₪
טיפוסית			28.03.2023						114	4.5		6,385,000 ₪	56,009 ₪
דירת גן			10.11.2022						107	4		7,350,000 ₪	68,692 ₪
טיפוסית			06.09.2022						102	4		5,940,000 ₪	58,235 ₪
טיפוסית			18.08.2022						94	4		5,550,000 ₪	59,043 ₪
טיפוסית	1	8	26.12.2022	6106	145	קוסובסקי 48	פרויקט תמ"א 38/2 לבניית 21 יחיד' - יום רנטאנס סיטו פארק		65	2	2021	3,205,983 ₪	49,323 ₪
טיפוסית	5		13.04.2022						115	4		7,105,983 ₪	61,791 ₪
טיפוסית	5		07.04.2022						122	4		7,505,982 ₪	61,524 ₪
דירת גן	1		14.02.2021						84	4		3,800,000 ₪	45,238 ₪
טיפוסית	2	9	23.11.2021	6106	301	ירושלמי 1	פרויקט תמ"א 38/2 לבניית 31 יחיד'		72	3	2022	3,377,250 ₪	46,906 ₪
טיפוסית	8		04.11.2021						146	5		8,079,750 ₪	55,341 ₪
טיפוסית	9		31.10.2021						102	4		4,852,125 ₪	47,570 ₪
פנטהאוז	9		31.10.2021						105	4		5,643,000 ₪	53,743 ₪

בדיקת היתכנות כלכלית

■ תקציב / עלויות הקמה
פרויקט פינוי-בינוי

תשלומים בגין הקרקע (1)		עלות ללא מע"מ	
אומדן היטל השבחה		נ"ח 13,000	
מס רכישה		נ"ח 1,522	נ"ח 25,360,901
דמי"ש דיירים קיימים		נ"ח 4,000	25
הובלה - הלוך חזור (לכיוון)		נ"ח 150	25
סה"כ תשלומים בגין הקרקע (1)		נ"ח 18,272	
בניה (2)		עלות למ"ר/יח"ד (נ"ח)	
חלק היום		סה"כ	שטח
הריסת ופינוי מבנים קיימים		נ"ח 500	2
שטח עיקרי+ממ"ד (פלדלת)		נ"ח 29,355	4,892
שטחי שירות עיליים למגורים		נ"ח 4,075	679
שירות תת קרקעי לחניות (מגורים)		נ"ח 7,150	2,200
מרפסות וזיוות		נ"ח 1,440	480
פיתוח חצרות		נ"ח 400	
סה"כ לחלק היום		נ"ח 42,919	
חלק הדיירים			
שטח עיקרי+ממ"ד (פלדלת)		נ"ח 9,229	1,538
שטחי שירות עיליים		נ"ח 2,547	424
שירות תת קרקעי לחניות		נ"ח 4,388	1,350
מרפסות וזיוות		נ"ח 900	300
סה"כ לחלק הדיירים		נ"ח 17,063	
סה"כ תקציב הבניה (2)		נ"ח 59,982	
בניה - הוצאות נלוות (3)			
הנהלה וכלליות		נ"ח 900	1.5%
תכנון ויועצים		נ"ח 2,010	ליחידה
קרן תחזוקה		נ"ח 416	
ליווי + שמאות		נ"ח 317	
שיווק ופרסום		נ"ח 2,128	נ"ח 141,880,688
הוצאות משפטיות (יום)		נ"ח 1,219	נ"ח 141,880,688
הוצאות משפטיות (דיירים)		נ"ח 875	25
אגרות והיטלים (אומדן)		נ"ח 3,910	9,309
מפקח דיירים		נ"ח 493	לחודש
ניהול תאום ופיקוח באתר		נ"ח 1,200	2.0%
חיבור חשמל		נ"ח 260	65
בצי"מ		נ"ח 2,999	5.0%
מימון		נ"ח 6,079	8.0%
סה"כ בניה - הוצאות נלוות (3)		נ"ח 22,805	
סה"כ עלויות ישירות + עקיפות		נ"ח 82,787	
סך תקציב (1+2+3)		נ"ח 101,059	

חזרה

בדיקת היתכנות כלכלית

■ תקבולים / תמורות

קומה	מס' דירה	שיוך	דגם דירה	מס' חדרים	שטח "פלדלת" (מ"ר)	שטח מרפסת זיזית (מ"ר)	שטח גינה / מרפסת (מ"ר)	שווי כולל מע"מ
קרקע	1	יום	דירת גן 3 חדרים	3	78.27		18.37	4,550,000 ₪
קרקע	2	יום	דירת גן 2 חדרים	2	58.01		62.75	3,800,000 ₪
קרקע	3	יום	דירת גן 3 חדרים	3	92.02		93.06	5,750,000 ₪
1	4	יום	דירת 4 חדרים	4	99.41	12		5,430,000 ₪
1	5	יום	דירת 2 חדרים	2	43.77	7.55		2,650,000 ₪
1	6	יום	דירת 3 חדרים	3	87.49	12		4,860,000 ₪
1	7	יום	דירת 5 חדרים	5	118.83	12		6,370,000 ₪
2	8	בעלי קרקע - משפי ישראלי	דירת 4 חדרים	4	99	12		5,428,615 ₪
2	9	יום	דירת 2 חדרים	2	43.77	7.55		2,650,000 ₪
2	10	בעלי קרקע - משפי ישראלי	דירת 3 חדרים	3	87	12		4,861,480 ₪
2	11	בעלי קרקע - משפי ישראלי	דירת 5 חדרים	5	119	12		6,366,330 ₪
3	12	בעלי קרקע - משפי ישראלי	דירת 4 חדרים	4	99	12		5,463,615 ₪
3	13	יום	דירת 2 חדרים	2	43.77	7.55		2,690,000 ₪
3	14	בעלי קרקע - משפי ישראלי	דירת 3 חדרים	3	87	12		4,896,480 ₪
3	15	בעלי קרקע - משפי ישראלי	דירת 5 חדרים	5	119	12		6,401,330 ₪
4	16	בעלי קרקע - משפי ישראלי	דירת 4 חדרים	4	99	12		5,498,615 ₪
4	17	יום	דירת 2 חדרים	2	43.77	7.55		2,720,000 ₪
4	18	בעלי קרקע - משפי ישראלי	דירת 3 חדרים	3	87	12		4,931,480 ₪
4	19	בעלי קרקע - משפי ישראלי	דירת 5 חדרים	5	119	12		6,436,330 ₪
5	20	בעלי קרקע - משפי ישראלי	דירת 4 חדרים	4	99	12		5,533,615 ₪
5	21	יום	דירת 2 חדרים	2	43.77	7.55		2,760,000 ₪
5	22	בעלי קרקע - משפי ישראלי	דירת 3 חדרים	3	87	12		4,966,480 ₪
5	23	בעלי קרקע - משפי ישראלי	דירת 5 חדרים	5	119	12		6,471,330 ₪
6	24	יום	דירת 3 חדרים	3	74.36	25.15		4,660,000 ₪
6	25	יום	פנטהאוז	5	133.08		20.31	7,480,000 ₪
6	26	יום	דירת 4 חדרים	4	92.73	25		5,560,000 ₪
7	27	יום	פנטהאוז	5	139.69		16.18	7,780,000 ₪
7	28	יום	פנטהאוז	4	119.12		28.28	6,960,000 ₪
סה"כ	28				2534.78	267.9	238.95	143,925,700 ₪
סה"כ שווי 12 דירות הבעלים כולל מע"מ								67,255,700 ₪
סה"כ שווי 16 דירות יום לשיווק כולל מע"מ								76,670,000 ₪

חזרה

בדיקת היתכנות כלכלית

■ רווח חזוי וניתוח רגישות במתחם פינוי בינוי:

12	10	8	תמורה מוצעת
495,667,020 ₪	497,741,852 ₪	499,816,685 ₪	תקבולי היזם
424,252,434 ₪	424,210,820 ₪	424,169,207 ₪	תקציב הפרויקט
71,414,586 ₪	73,531,032 ₪	75,647,478 ₪	רווח
16.83%	17.33%	17.83%	רווח צפוי מהעלויות

501,892 ₪	שווי שוק ללא מע"מ
424,128 ₪	עלויות הקמה צפויות
77,764 ₪	רווח חזוי ליזם
15.49%	אחוז הרווח משווי הדירות
18.34%	אחוז הרווח מעלויות ההקמה

חזרה

תקן 19 – מה זה?

תקן 19

- למה בכלל 19? – יש 22 תקנים שמאיים המפורסמים ע"י הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים (לצד עוד 30 קווים מנחים).
- הגדרת תקן 19 – "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי".
- שומת מקרקעין מורחבת ומחמירה המיועדת לקבלת אשראי למטרות עיסקיות בלבד והמשמשת כבטוחה להלוואה לגוף המממן (בניגוד להערכת שווי המיועדת לדוגמא למטרות דיור).
- תקן 19 מבוצע ע"י שמאי שמקובל על הגוף המממן לפני תחילת העבודה.

תקן 19

■ נספח בטחונות מרכז מסחרי / קניון

רכיב	מימוש בתנאי שוק	מימוש כפוי
שווי לבטוחה	₪ 391,000,000	₪ 391,000,000
הפחתה למימוש מהיר (15%)		(₪ 58,650,000)
הוצאות במימוש (2.5%)	(₪ 9,775,000)	(₪ 11,241,250)
אומדן מס שבח / חברות (1)	(₪ 64,681,750)	(₪ 50,855,013)
אומדן היטל השבחה (2)	(₪ 40,000,000)	(₪ 40,000,000)
סה"כ הפחתות	(₪ 114,456,750)	(₪ 160,746,263)
יתרה לבטחונות	₪ 276,543,250	₪ 230,253,738

מבוסס על השווי ללא פוטנציאל, ע"ב זכויות מאושרות ובניה
ע"פ היתר בלבד

חזרה

פינוי בינוי - תהליכי פרויקט

4 שלבים עיקריים בפרויקט פינוי בינוי:

1. התאגדות בעלי דירות, בחירת אנשי מקצוע/יועצים, בחירת יזם, מו"מ על הסכם מסחרי וחתימת דיירים.
 2. אישור התוכנית בעירייה (שותפים לפרויקט), קבלת היתר בניה, קבלת ליווי בנקאי, מתן ערבויות ופינוי הדירות.
 3. בניית הפרויקט ומסירת הדירות החדשות.
 4. שנת בדק ורישום הבית המשותף ובעלויות בדירות החדשות.
- ❖ למה תחום ההתחדשות העירונית כל כך אטרקטיבי ליזמים?

01

3 תפקידים עיקריים לשמאי בעלי דירות במתחמי פינוי בינוי:

כללי – תפקיד השמאי נע ב-2 מעגלים: הסדרת האיזונים הכלכליים בין הדיירים לבין היזם ובין הדיירים לבין עצמם

1. תמורות מקסימליות וראויות לבעלי הדירות.
2. שכר דירה ראוי לבעלי הדירות לכל אורך חיי הפרויקט.
3. חלוקת הרווחים בין בעלי הדירות ליזם.

01

תפקידים משניים לשמאי בעלי דירות במתחמי פינוי בינוי:

1. הנגשת הפרויקט לבעלי הדירות (העברת הידע, הניסיון, המקצועיות, המונחים המקצועיים וכיו"ב להבנת כלל הדיירים)
2. קביעת שווי שדרוג/שנמוך דירות
3. קביעת אקוויוולנטים (שווה ערך) להמרת שטחי חצר/גג לשטחים עיקריים
4. גישור בין בעלי הדירות ליזם
5. אישור גובה הערבויות המגיעות לבעלי הדירות המפונים בשווי יחידות הדיור החדשות
6. תחשיב היוון שווי דירת מגורים לאוכלוסיות מבוגרות לטובת קבלת תמורה במזומן במועד פינוי הדירות ולא בתום הפרויקט

שמאי בעלי דירות – הסדרת תמורות לבעלי דירות

01

תמורות מקסימליות וראויות לבעלי הדירות –

- מה זה? – וידוא קבלת מקסימום תמורות כגון תוספת שטח דירתי, שטח מרפסת, הצמדות (חניות/מחסן) ושטחן, "הקפצת קומות" וכיוצ"ב.
- מתי? - טרום חתימת הסכם עם יזם או לחילופין וידוא קבלת תמורות ראויות שוות ערך כסף (מפרט טכני, מטבח משודרג, מזגנים וכיוצ"ב) אחרי חתימת הסכם.
- איך? - הכנת דו"ח שמאי פנימי לבחינת תמורות היזם ובנוסף בקרה על דו"ח יזם לווידוא קבלת תמורות מקסימליות לבעלי הדירות הקיימות.

שמאי בעלי דירות – שכר דירה ראוי

01

שכר דירה ראוי –

- מתי? – שכר דירה ראוי נקבע מספר חודשים טרום פינוי הדירה, אך מתעדכן במהלך חיי הפרויקט ע"י שמאי הבעלים. מנגנונים אפשריים נוספים לעדכון שכ"ד: הצמדה למדד, תוספת % קבוע.
- איך נקבע שכר דירה? – ביקור של שמאי בעלי הדירות בכל דירה ודירה.
- מה משפיע על גובה שכר דירה? –
- (1) שיקולים פנימיים – שטח דירה/קומה/מפרט/שיפוץ/כיווני אויר/מס' חדרים וכו'.
- (2) שיקולים חיצוניים – מצאי דירות להשכרה בסביבה הקרובה.
- הערה 1 – תשומת לב לשכ"ד מופחת אחרי עדכון שוכרים בדבר מועד פינוי צפוי
- הערה 2 – בפועל שכ"ד ראוי שיקבע לתשלום ע"י היזם על בסיס הסכם שכ"ד חתום ו/או קביעת שמאי הגבוה מביניהם

שמאי בעלי דירות – חלוקת רווחים בין היזם לבעלי הדירות

01

קביעת מנגנון ל"חלוקת רווחים" בין היזם לבעלי הדירות:

- מה זה? - קביעת אחוז רווחיות פרויקטלי (%) שמאפשר קבלת מימון להקמת הפרויקט אך לא מעבר לזה. לדו' מעל 18%) שמעליו מתחלקת הרווחיות בין היזם לבין בעלי הדירות.
- מה המטרה? - הסדרת התמורות והאיזונים בין בעלי הדירות לבין היזם במועד הרלוונטי.
- מתי זה? - בחינת הרווחיות מומלצת ב-2 פעימות: 1. אישור התב"ע (תוספת מ"ר/טרום מכירת דירות היזם). 2. היתר בניה (תוספת "שווה ערך כסף" - קומה/כיוון אוויר) ובכל מקרה טרום פינוי בעלי הדירות.
- איך מחלקים הרווחיות העודפת? - בעדיפות ע"י תוספת מ"ר לבעלי הדירות. בשלב מאוחר יותר -

שווה ערך כסף: תוספת קומה, מפרט טכני משודרג, כיווני אוויר משודרגים וכיוצ"ב

שמאי בעלי דירות – טבלת ניקוד

01

טבלת ניקוד-

מה זה? – טבלה שקובעת את סדר בחירת הדירות החדשות, לצד סדר בחירת חניות ומחסנים, בחלוקה לטיפוסים (דירות טיפוסיות/גג/גן), ע"י בעלי הדירות הקיימות, המוקצות ע"י יזם הפרויקט.

איך עושים את זה? ביקור שמאי בכל דירה ודירה.

מתי עושים את זה? טרום פינוי הדירות.

הפרמטרים לקביעת ניקוד הדירה? – הקפדה על ריבוי פרמטרים בדירות הקיימות: צפיפות הבניין (יח"ד בבניין), שטח דירה, קומה, כיווני אויר, הצמדות לדירה (לדו' – חניה וסוג החניה, מחסן), חלוקה פנימית של הדירה, מיקום הדירה חזית/עורף, נוף, שיפוץ פנימי, סוג חלונות, סוג מטבח, דוד שמש, ריצוף, מפגעי זיהום/רעש וכיוצ"ב.

הערות – העדפה לבחירה פתוחה מכלל הדירות החדשות. מנגנונים נוספים אפשריים: שמירה על מיקום גיאוגרפי, חזית/עורף, כיווני אוויר וכו'.

טבלת ניקוד - דוגמא

מס"ד	כתובת מבנה	מס' דירה	מס' חלקה	שם הבעלים	שטח הדירה במ"ר	נק' שטח דירה	קומה	נק' מעלית-קומה-	נק' קומה- רעש ואינסטיביטיות שימוש	מס' כיווני אויר	נק' כיווני אויר	רמת נמר					סה"כ ניקוד לדירה	% הדירה מסך הפרויקט	שם הבעלים	% הדירה מסך הפרויקט	
												רצוף	נק'	חלונות	נק'	מטבח (ציון 1-5)					נק'
1	7 XXX2 (נ"ד+נ)	גן ילדים	103	ישראל ישראלי	80	80	0	9.625	0.925	3	2	טרצו	1.00	סטנדרט	0.90	1	96.45	5.906%		ישראל ישראלי	5.906%
2		1	104	ישראל ישראלי	60	60	0	9.625	0.925	3	2	קרמיקה	2.00	משודרג	1.00	1	77.65	4.755%		ישראל ישראלי	5.232%
3		2	107	ישראל ישראלי	60	60	1	10	0.95	2	1	גרניט פורצלן	2.00	סטנדרט	1.00	1.5	77.45	4.742%		ישראל ישראלי	4.770%
4		3	106	ישראל ישראלי	60	60	1	10	0.95	3	2	גרניט פורצלן	2.00	סטנדרט	0.90	1	77.85	4.767%		ישראל ישראלי	4.767%
5		4	113	ישראל ישראלי	60	60	2	9.525	0.975	2	1	פרקט	1.50	עץ	1.10	1	76.00	4.654%		ישראל ישראלי	4.755%
6		5	112	ישראל ישראלי	60	60	2	9.525	0.975	3	2	פרקט	1.50	סטנדרט	1.00	1	77.00	4.715%		ישראל ישראלי	4.742%
7		6	119	ישראל ישראלי	60	60	3	9.05	1	2	1	פרקט	1.50	סטנדרט	0.90	1	75.45	4.620%		ישראל ישראלי	4.736%
8		7	118	ישראל ישראלי	60	60	3	9.05	1	3	2	טרצו	1.00	ללא חלונות	0.85	2	75.80	4.641%		ישראל ישראלי	4.721%
9	6 ZZZ4 (נ"ד+נ)	1	108	ישראל ישראלי	60	60	1	10	0.95	2	1	קרמיקה	2.00	סטנדרט	1.00	2	77.35	4.736%		ישראל ישראלי	4.718%
10		2	109	ישראל ישראלי	60	60	1	10	0.95	2	1	פרקט	1.50	משודרג	1	3	77.05	4.718%		ישראל ישראלי	4.715%
11		3	114	ישראל ישראלי	60	60	2	9.525	0.975	2	1	טרצו	1.00	סטנדרט	0.9	1	75.40	4.617%		ישראל ישראלי	4.700%
12		4	115	ישראל ישראלי	60	60	2	9.525	0.975	2	1	גרניט פורצלן	2.00	משודרג	1	3	77.10	4.721%		ישראל ישראלי	4.654%
13		5	120	ישראל ישראלי	60	60	3	9.05	1	2	1	טרצו	1.00	סטנדרט	0.8	1	74.85	4.583%		ישראל ישראלי	4.644%
14		6	121	ישראל ישראלי	60	60	3	9.05	1	2	1	פרקט	1.50	סטנדרט	1	3	75.55	4.626%		ישראל ישראלי	4.644%
15		חנות	105	ישראל ישראלי	70	70	0	9.625	0.925	2	1	טרצו	1.00	סטנדרט	0.9	1	85.45	5.232%		ישראל ישראלי	4.641%
16		1	111	ישראל ישראלי	60	60	1	10	0.95	3	2	טרצו	1.00	סטנדרט	0.8	1	76.75	4.700%		ישראל ישראלי	4.635%
17	6 YYY (נחות+נ)	2	110	ישראל ישראלי	60	60	1	10	0.95	2	1	טרצו	1.00	סטנדרט	0.9	1	75.85	4.644%		ישראל ישראלי	4.626%
18		3	117	ישראל ישראלי	60	60	2	9.525	0.975	3	2	גרניט פורצלן	2.00	סטנדרט	0.9	1.5	77.90	4.770%		ישראל ישראלי	4.620%
19		4	116	ישראל ישראלי	60	60	2	9.525	0.975	2	1	פרקט	1.50	עץ	0.8	1	75.70	4.635%		ישראל ישראלי	4.617%
20		5	123	ישראל ישראלי	60	60	3	9.05	1	3	2	טרצו	1.00	סטנדרט	0.8	1	75.85	4.644%		ישראל ישראלי	4.583%
21		6	122	ישראל ישראלי	60	60	3	9.05	1	2	1	טרצו	1.00	ללא חלונות	0.85	1	74.70	4.574%		ישראל ישראלי	4.574%
																		1,633.15	100%	סה"כ	100%



פינוי בינוי - שמאי דיירים – סוגיות עיקריות בטבלת ניקוד



- איך מחלצים שטח פלדלת? מודד, היתר, נסח...- התבססות על טבלת מדידה של מודד אחד של כלל יח"ד, גם של בעלי יח"ד שלא משתפים פעולה.
- איך מביאים בחשבון שיפוץ דירות – תנופת שיפוץ אינטנסיבית של בעלי יח"ד טרום פינוי יח"ד... – משקל סגולי מופחת בטבלת הניקוד לעומת טבלת שכ"ד (רלוונטיות בהשכרה)
- שווי ליתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות? – תקן 21.1 מכיר בשווי יתרת זכויות.
- דירות מיוחדות

פינוי בינוי - שמאי דיירים – סוגיות עיקריות בטבלת ניקוד

■ הוצאת היתר בניה – מתן ניקוד להיתר בניה בתוקף גם אם לא מומש.

■ גישות בחריגות בניה –

■ הסכמה בין דיירים.

■ הערכה כבנוי בקיזוז הליכי רישוי בהינתן שהנ"ל אפשרי מבחינת רישוי וקניין.

■ "שווי בשימוש".



01

- **חלופה 1:** מתן אפשרות לבחור מבין מספר אופציות:
 - ✓ מגורים בדיור מוגן במקום בדירה האמורה להתקבל בסוף הפרויקט, בתוספת תשלומי איזון.
 - ✓ רכישת דירה חלופית ע"י היזם, בסמוך לדירה הקיימת, בשווי דירת התמורה האמורה להתקבל.
 - ✓ קבלת תמורה במזומן בשווי דירת התמורה האמורה להתקבל לא יאוחר ממועד פינוי הדירה הקיימת.
- **חלופה 2:** מתן 2 דירות קטנות חדשות במקום דירה אחת גדולה. סה"כ שווי 2 הדירות=דירת התמורה.
- **חלופה 3:** מתן דירה חדשה קטנה בפרויקט וההפרש ביחס לדירת התמורה במזומן.
- הזכאות תהיה לבעלי דירות שגילם ביום חתימת ראשון בעלי הדירות בפרויקט עם היזם היה 70 ומעלה.
- עד גיל 75 מחויב היזם להציע חלופה אחת מהמפורט מעלה. לאנשים בני 75 ומעלה/חולים קשים/זכאים לגמלת סיעוד ברמה 5 או 6, יציע 3 חלופות.

פינוי בינוי - שמאי דיירים – חנות/מסחר/משרד במתחם במצב הקיים

- קושי גדול יותר ממגורים מפאת פגיעה במוניטין, הפסד לקוחות והפסד הכנסות.
- פתרונות אפשריים –
 - התראה ממושכת בדבר מועד פינוי (יותר מבעלי הדירות)
 - הקצאת תקציב פרסום ושיווק
 - ביצוע עבודות התאמה במיקום הנכס החדש על חשבון היזם
 - בחינת הכנסות לאחר שנה וקביעת מנגנון פיצוי במקרה של ירידה בהכנסות.

שמאי בעלי דירות - שאלות נפוצות

01

- מתי לשלב שמאי בעלי דירות בתהליך? (בחינת תמורות, בחירת יזם, מענה לבעלי דירות)
- שכ"ט שמאי - מי משלם את שכר הטרחה של שמאי בעלי הדירות?
- שיפוץ דירה - איך זה משפיע על טבלת ניקוד ועל שכר דירה והאם כדאי לשפץ כעת?
- רווחיות - איך נוודא, לא רק בתחילת הפרויקט, שרווחיות היזם ראויה ולא גבוהה מדי?
- חלוקה ברווחים - האם נשתתף בהפסד יזם ולא רק ברווח?
- שכר דירה 1 - מה קורה במידה וכיום שכ"ד אצלי בדירה נמוך יותר מהמקובל בשוק?
- שכר דירה 2 - האם שכ"ד שאני מקבל מהיזם במהלך חיי הפרויקט יכול לרדת?
- צרות ובעיות... - היכן הבעיות העיקריות בתהליך התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי?
- למה בכל זאת חשוב לשמור רווח ראוי ליזם?

תקן 21.1 – חשיבות ואינטרסים מנוגדים

תקן 21.1

- "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פינוי-בינוי".
- חשיבות הדו"ח: מהווה את הבסיס לדיאלוג שבין היזם לבין מוסדות התכנון והדיירים לבחינת הכדאיות הכלכלית לפרויקט פינוי-בינוי על בסיס קביעת "המכפיל".
- הרבה אינטרסים מנוגדים:
- מוסדות תכנון – שואפים להגיע לתכנון עירוני מיטבי, להתאים את זכויות הבניה לסביבה, לדאוג לצפיפות, לנראות הפרויקט, תחבורה, לוודא הטלת מטלות ציבוריות (בתי ספר, גנים, פארק ועוד).
- יזמים – מקסום רווחים בעיקר ע"י הגדלת מספר יחידות הדיור החדשות = מכפיל כמה שיותר גדול.
- בעלי דירות – רוצים את התמורות הגדולות ביותר מהיזם – מ"ר, מחסן, חניה, קומה, שכ"ד וכו' לצד ציפייה לביטחון אישי (ממ"ד פרטי), איכות חיים משופרת, סביבת מגורים נעימה, שטחים ירוקים

תקן 21.1 – המכפיל (לא מילת קסם) – ממוצע ארצי: 3.8

מכפילים

- **התקן בא לקבוע את "המכפיל"** - המכפיל מבטא את היחס בין מספר יחידות הדיור המתוכננות או הרצויות בפרויקט התחדשות עירונית במסלול הריסה ובנייה, לבין מספר יחידות הדיור הקיימות במטרה לשמר רווחיות ראויה ליזם. לדו': מכפיל של 3, יחסית למצב קיים של 40 יחידות דיור משקף במצב היוצא 120 יח"ד: 40 דירות לבעלי הדירות הקיימות 80 דירות חדשות ליזם.
- **הערה:** ככלל ככל שהשווי למ"ר נמוך יותר (משקף בעיקר שווי קרקע נמוך) אזי המכפיל יהיה גבוה יותר ולהיפך. לדו'-אור עקיבא - 5, נתיבות - 7. ברמת גן - 2.2. (בפועל אין באמת מכפיל עיר אלא מכפיל ספציפי).
- **בעיה:** כמות גדולה של יח"ד תצדיק רווחיות (שתאפשר הקמת פרויקט) אבל לא תמיד תאפשר מימוש הפרויקט: 1. עלויות הקמה גבוהות (מרתפים?). 2. שיווק - אבל האם יש ליח"ד קונים? 3. צפיפות
- **פתרון:** עירוב שימושים (מסחר, משרדים, מלונאות), קרקע משלימה (???), מענקים (בחלומות...)

טבלת מכפילים, תמורות ורווח לחלוקה

מכפיל	תמורה עודפת לחלוקה לכל יחיד קיימת	רווחיות	שטח תמורה לדיירים במ"ר	יש/אין מגבלה על שטח התמורה לדיירים	עיר
2.3	אין תמורה עודפת	17.0%	15	אין	גבעתיים
6.78	אין תמורה עודפת	17.0%	12	אין	חדרה
3.29	אין תמורה עודפת	17.0%	20	אין	חולון
2.9	כ- 30 אלף ₪ לכל יחידת בעלים	17.0%	12	יש	בת ים
3.8	אין תמורה עודפת	17.0%	25	אין	פתח תקווה
3.2	אין תמורה עודפת	17.0%	20	אין	רמת גן
4	כ- 200 אלף ₪ לכל יחידת בעלים	17.0%	12	יש	נתניה
2.8	אין תמורה עודפת	17.0%	20	אין	רעננה
2.8	אין תמורה עודפת	17.0%	25	אין	הוד השרון
3.2	כ- 150 אלף ₪ לכל יחידת בעלים	17.0%	12	יש	ראשון לציון

תקן 21.1 – בעיתיות

- פרויקט פינוי בינוי הינו מתכון בטוח להתנגשות אינטרסים שבין היזם, הדיירים והוועדה המקומית מפאת אי הודאות התכנונית (לעומת תב"ע קיימת) המוטמעת בבסיס בתהליך, החשש מצד הדיירים לעזוב את דירותיהם בכלל וחשש מצד יזמים דורסניים בפרט ואוכלוסיות פחות מקצועיות בתהליך.
- הפתרון - מטרת התקן להגביר את רמת הוודאות ולאזן בין האינטרסים המנוגדים של כלל השחקנים בתחום על בסיס דו"ח כמית, מקצועי, אובייקטיבי ע"י שמאי מקרקעין אשר קובע מנגנונים (חלוקת רווחים, עדכון שכ"ד, שדרוג/שנמור) ומקובל על כלל השחקנים.

דו"ח 0 – מה זה?

- כללי:** פרויקט נדל"ן הינו פרויקט עתיר סיכון ולעיתים על סף השברירות ולכן נושא הליווי הפיננסי קריטי להצלחת הפרויקט – הן דו"ח ה-0 (הקובע את כלל ההוצאות והתקבולים בפרויקט בפריסה לכל אורכו) והן דו"חות הליווי החודשי בו משוחררים כספים ליזם ע"פ קצב התקדמות הפרויקט.
- חשיבות הדו"ח:** דו"ח 0 הינו דו"ח שמאי כלכלי אשר נחיצותו באה לידי ביטוי במקרים בהם יש צורך במימון פיננסי (99% מכלל המקרים) מכלל גופי האשראי הבנקאים והחוץ בנקאיים.
- רווח:** למה 15% רווח בחדרה זה לא 15% בתל אביב ואיך זה משפיע על מימון פרויקט?

דו"ח 0 – מה זה?

- **מי מכין** – את הדו"ח מכין שמאי מקרקעין שמתמחה בתחום בשיתוף כלכלנים ומהנדסים והייחודיות שלו היא שזהו הדו"ח היחיד בעולם השמאות הצופה פני עתיד ומכאן מורכבותו והצורך בניסיון ובמיומנות.
- **מטרת הדו"ח** – לשקף לגוף האשראי המממן, אבל גם ליזם ולבעלי הדירות, את כלל ההיבטים של הפרויקט המתהווה כגון פרמטרים תכנוניים, משפטיים וסביבתיים אבל בעיקר את כלל עלויות ותקבולי הפרויקט במטרה לחלץ את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט שבין היתר מביא בחשבון האם התמורות לדיירים הינן ראויות (במתחמי פינוי בינוי).

דו"ח 0 – נקודות כשל עיקריות

- **עבודה בגדול** - יזמים עובדים "בגדול"/ "בתמונה כוללת" - רואים לנגד עיניהם הוצאות ומעריכים שיוכלו לעמוד בכל הוצאות מהרווחים הפוטנציאליים. תפקיד השמאי לפרק את כל ההכנסות (ברמה רבעונית) ואת כל ההוצאות לתתי הסעיפים עמ"נ לבנות תזרים יציב.
- **אופטימיות יתר** - יזמים מטבעם מרכיבים משקפיים בגווני וורוד. מטרת השמאי המנוסה בדו"ח להוריד את הגוון הוורוד, לא לצבוע אותו בשחור אבל כן בצבעים ריאליים.
- מטרת השמאי לשקף ליזם לא את תחושותיו/בדיקותיו והגשמת חלומותיו שלו אלא לשקף את זווית הראיה המקצועית/אובייקטיבית שלו ושל הגוף המממן שילווה אותו לכל אורך הפרויקט. יזם ממוצע בונה 200/300 יח"ד בשנה. שמאי מנסה בתחום רואה את זה בשבוע.

תקן 21 / דו"ח 0 – כשלים עיקריים בראיית יזם



04

תפקיד השמאי

לשקף ליזם הפרויקט
 (על בסיס תמהיל/תכנון נתון)
 את כלל ההיבטים הרלוונטיים
 והמשפיעים על תקן 21



03

"בעיות זיכרון"

- בצ"מ
- אגרות
- עלויות מימון
- עלויות שיווק
- אומדן ראוי להיטל
- השבחה צפוי



01

תחזית תקבולים גבוהה מדי



02

תחזית עלויות נמוכה מדי

החלפת קבלן - משמעויות



עלויות כספיות הנגזרות מהחלפת קבלן

- בין 10%-15% תוספת לעלויות ההקמה הישירות בממוצע לרבעון בתחילת פרויקט
- בין 15%-20% תוספת לעלויות ההקמה הישירות בממוצע לרבעון לקראת סוף פרויקט (מגלמות את האחריות של הקבלן הנכנס על עבודת הקבלן היוצא, שנת הבדק וכיוצ"ב)

פירוט העלויות והשלכות נוספות

עלויות מימון	עלויות שכ"ד לדיירים בהתחדשות עירונית	פיצוי רוכשים בעקבות איחור במסירת דירות מכורות
עיכוב במכירת דירות נוספות	דחיית תקבולי מכירות של דירות חדשות	פגיעה תדמיתית!!!

פרמטרים עיקריים המשפיעים על עלויות ההקמה הישירה ואיך להימנע מפריצה תקציבית



אזור גיאוגרפי/מיקום הפרויקט -
לב ת"א/ת"א, נוש דן, פריפריה, שטחים, אילת
וכיוצ"ב
דוגמאות -

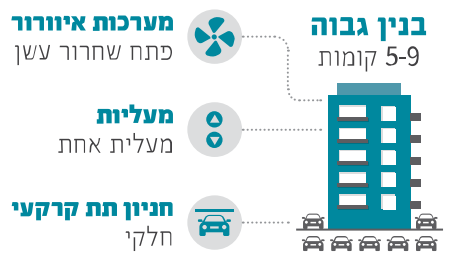
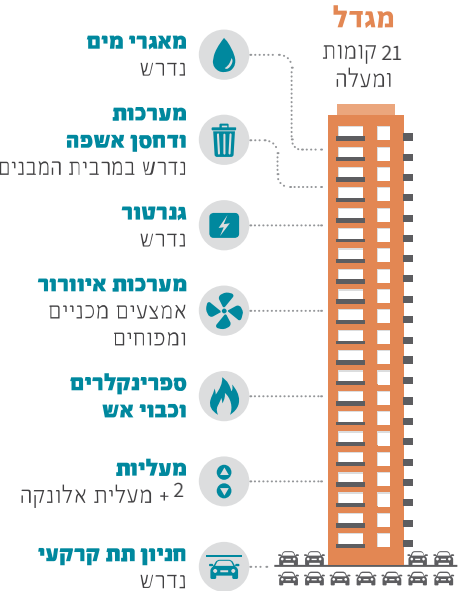
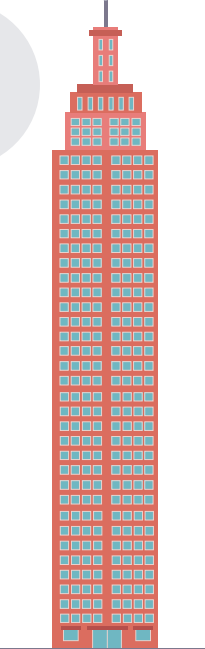
* עלויות הקמה באילת -
תוספת של כ- 25% הנגזרת משינוע ארוך ויקר, חוסר זמינות
ציוד, כוח אדם, תנאי מזג אוויר והפסקות.

** עלויות הקמה בשטחים ובניה בצמוד לקו הירוק -
הפחתה של כ-30% בעלויות העבודה כתוצאה מחסכון של
תשלומי היתרים לפועלים ושינוע קצר וזול לאתר העבודה

פרמטרים עיקריים המשפיעים על עלויות ההקמה הישירה ואיך להימנע מפריצה תקציבית

גובה מבני המגורים והקומות - דרישות במבנים בגבהים שונים

מגדל גורד שחקים
מבנה מעל 300 מ"ר



פרמטרים עיקריים המשפיעים על עלויות ההקמה הישירה ואיך להימנע מפריצה תקציבית



טופוגרפיה –

שיפוע קרקע %	תוספת ב- % לעלות בניה למ"ר
עד 5%	ללא השפעה
6%-10%	4%-6%
11%-15%	8%-10%
מעל 15% - מצריך בנייה מדורגת	14%-18%

פרמטרים עיקריים המשפיעים על עלויות ההקמה הישירה ואיך להימנע מפריצה תקציבית

קרקע - קרקע מזוהמת - דלק, כימיקלים, עופרת, מתכות כבדות/רעילות, אסבסט -
עלות פינוי לצד השפלת מים, קווי מתח גבוה, צינורות מים.



סיכום הערכים המוספים - S.K שמאות מקרקעין

01

- **שירותיות וזמינות** - משרד גדול "אך לא גדול מדי". הנ"ל מבטיח רמת שירות וזמינות אישית של **בעלי המשרד**, לצד 20 שמאי מקרקעין, לכל אורך חיי הפרויקט לבעלי הדירות ולכל סוגיה/שאלה/הבהרה שעולה ושתעלה.
- **מקצועיות** - ניסיון והתמקצעות **כשמאי בעלי דירות וכשמאי בנקים** במאות פרויקטי נדל"ן, בעלי מוניטין רב המקנה יכולות מוכחות לליווי מקצועי ומנוסה ובעיקר מתוך עמדת חוזק במו"מ עם יזם להבטחת תמורות מקסימליות.
- **דירוגים בכירים בתחום הנדל"ן לשנת 2024** - 70 המשפיעים בתחום התחדשות עירונית (מגדילים), עשרת המשרדים הגדולים בארץ בתחום שמאות מקרקעין (5.24 DUNS 100), שלושת המשרדים "הטובים ביותר" בתחום שמאי בעלי דירות (מגדילים).
- **חשוב מכל! - שיתוף פעולה הדוק עם נציגות הדיירים, במטרה להנגיש הפרויקט, תוך כדי אמינות, שקיפות, אובייקטיביות, יושרה ושמירת אינטרס בעלי הדירות בלבד.**



sk **שמוליק כהן**
קרני גטריידה
שמאות מקרקעין בע"מ
ליווי פרוייקטים וייעוץ כלכלי

