



מדינת ישראל – משרד המשפטים
אגף שומת מקרקעין – לשכת מנהל האגף

קווים מנחים

פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח

ניסן תשע"ט

מאי 2019

הרכב חברי הצוות:

מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי – ראש הצוות

מר אור לוי, סגן השמאי הממשלתי הראשי (לשעבר)

גבי דניאלה פז, שמאית מקרקעין – פז כלכלה והנדסה

מר גיא גדולין, כלכלן – פז כלכלה והנדסה

מר שי שמעון, שמאי מקרקעין – פז כלכלה והנדסה

מר אלון סגל, כלכלן – פז כלכלה והנדסה

ירושלים, רחוב יפו 97 בנין כלל מיקוד 94340 טל' 073-3927804 פקס 02-6467704

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

כחלק מהשירות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר '[כל זכות](#)' - כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

1. רקע כללי

מיזמים להשכרה ארוכת טווח בישראל הינם נכסים מניבים הנבנים ביוזמות פרטיות, מכרזים ייעודיים לדיור להשכרה (לדוגמא: מכרזי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), משרד הבינוי והשיכון והחברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ("דירה להשכיר")) או הוראות תכנוניות המחייבות דיור להשכרה ארוכת טווח.

בשומות מקרקעין המבוצעות לנכסי דיור להשכרה ארוכת טווח (קרקעות בייעוד השכרה ונכסים בנויים להשכרה), נדרשת התייחסות למאפיינים הייחודיים במסלולי ההקמה השונים (מסלול "דירה להשכיר", מסלול מתחמים מועדפים לדיור, תוספת זכויות על פי חוק התכנון והבניה ועוד), היבטי רגולציה שונים, מאפיינים פיזיים מקובלים ורמת הסיכון בנכס הבסיס (מגורים) לעומת נכסים מניבים אחרים.

הקווים המנחים להלן מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים מיום האכלוס¹.

ככל שלא קיימת מגבלה קניינית או תכנונית, המחייבת השכרת הדירות לטווח ארוך, וניתן למוכרן בכל עת, הערכת שווי הנכס תיעשה בגישת ההשוואה לנכסי מגורים בשוק החופשי.

דוגמא לתזרים מיזם להשכרה ל-20 שנה (ללא היבטי מיסוי):

מכירת הפרויקט 24 שנים	השכרת הפרויקט 4 - 23 שנים	הקמת הפרויקט 2 - 3 שנים	תזרים הפרויקט
			
+ מכירת הדירות (כולל מע"מ) - עלויות שיווק - עלויות שיפוץ	+ הכנסות משכ"ד - עלויות ניהול ותחזוקה - קרן שיפוץ ושדרוג	- עלויות קרקע, בנייה ונלוות (כולל מע"מ)	

2. מאפייני בינוי, עלות ותמורה של מבני דיור להשכרה

מבני דיור להשכרה יכולים להיות בשימוש השכרה לצמיתות או לתקופות קצרות יותר, בהתאם להגדרות הקנייניות או התכנוניות. בכדי לתת מענה הולם לצורכי השימוש להשכרה, ישנם מספר מאפיינים ייחודיים אשר נמצאו כמתאימים לשימוש זה.

מאפייני בינוי ייחודיים:

- מבנה דיור להשכרה הוא בדרך כלל בניין רווי המחולק ליח"ד נפרדות ועצמאיות.
- לרוב המבנה יהווה חלק ממקבץ ובו מספר מבנים אשר ישמשו להשכרה.
- התמהיל הנפוץ במקבץ דיור להשכרה כולל יח"ד בנות 2 - 4 חדרים עם מרפסת צמודה.
- חניה - תקן החניה יהיה לרוב ברף המינימאלי המתאפשר בסמכות הועדה המקומית².
- לעיתים ייבנו שטחים ציבוריים וחללים משותפים ייחודיים כגון: מכבסה, חדרי אירוח, חללי משחק, מועדונים וכו'.

¹ במידה ותקופת השכירות קצרה יותר, לא קיימת השפעה ממשית על שווי הדירות ויש להעריך בדומה לדירות בשוק החופשי.
² בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

מאפייני עלות הקמה/ בניה ייחודיים:

- במיזמים להשכרה לתקופת זמן ארוכה תבוצע השקעה גדולה בתשתיות המרכזיות של המבנה (מעליות, מיזוג, מערכות אינסטלציה, מערכות חשמל וכדו'), שמטרתה הקטנת עלויות התחזוקה השוטפת ושמירת המבנה לתום תקופת השכירות.
- קיים חיסכון מסוים בעלויות בשל בינוי חזרתי ומפרט טכני סטנדרטי ואחיד לכל הדירות, אשר יכלול בין היתר: ארונות מטבח, כלים סניטריים, מיזוג דירתי, גופי תאורה סטנדרטיים, דלתות ועוד.
- עלויות מיוחדות בגין שטחים ציבוריים וחללים משותפים ייחודיים (במקרים בהם הם חלק מהפרוגרמה התכנונית).
- מע"מ - על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ("חוק המע"מ"), סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס³. כלומר דמי השכירות אינם כוללים מע"מ ובעל הנכס אינו נדרש להעביר מע"מ לשלטונות המס, בגין דמי השכירות. לפיכך, בניגוד למיזם מגורים למכירה, לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות הקמת המיזם⁴.
- היבטי תקציב נוספים – עלויות ההקמה כוללות עלויות מימון מלא (ללא הכנסות בשלב הקמת המיזם) ועלויות שיווק להשכרת הדירות בלבד.

מאפייני תמורה ייחודיים:

- שכר דירה בשוק החופשי ושכר דירה מפוקח - שכר דירה בשוק החופשי ייקבע על ידי שימוש בגישת ההשוואה למיזמים בעלי מאפיינים דומים או למיזמים בסביבת הנכס לאחר ביצוע התאמות.
- שכר דירה מפוקח ייקבע על פי ההנחיות במסלולי ההקמה השונים (לדוגמא במכרזי "דירה להשכיר" נקבע שכר דירה הנמוך ב-20% ממחיר השוק, שנקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם "דירה להשכיר"). לפירוט ראה סעיף 5.5 להלן.
- תשלומי דמי ניהול ("ועד בית") - דמי ניהול לדירות בשוק החופשי ייקבעו ביחס לנתוני שוק. דמי ניהול לדירות בשכר דירה מפוקח ייקבעו על פי ההנחיות במסלולי ההקמה השונים (לדוגמא במכרזי "דירה להשכיר" נקבעו דמי אחזקה מקסימאליים לדירות בשכר דירה מפוקח של 4 ש"ח + מע"מ עבור כל מ"ר משטח הדירה, לכל חודש שכירות).
- מכר הגרט⁵ - בתום תקופת השכירות המינימאלית (בהתאם להתחייבות הקניינית/המגבלה התכנונית) ניתן למכור את הדירות. בעת מכירת הדירות יש לקחת בחשבון את משך הזמן הנדרש למכירת כלל הדירות (בהתאם לכמות הדירות במיזם) וכן עלויות שיווק ושיפוץ הנדרשות בעת המכירה. לפירוט נוסף ראה סעיף 5.6 להלן.
- שיעור תפוסה - שיעורי התפוסה מושפעים ממיקום הנכס, גודל המיזם, נגישות לתחבורה ציבורית, מלאי דירות להשכרה בקרבת המיזם, תמהיל הדירות המוצע, מחירי השכירות ועוד. בשל ההנחה הניתנת לדירות בשכ"ד מפוקח, בדרך כלל שיעור התפוסה בדירות אלו יהיה גבוה

³ ניתן לקבל פטור אף במיזמים המתקיימים לצמיתות במיזמים של דיור להשכרה, ובתנאי שהחוזים מול השוכרים הינם לתקופות שאינן עולות על 25 שנה (עפ"י פס"ד עא 7973/11 ר.א. שליט פיתוח בניה ויזום מיזמים בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף).

⁴ ראה הערה 24 – ניתן להתקזז על המע"מ כאשר הנכס נמכר בשלב ההקמה או כאשר הנכס הושכר לתקופה קצרה בלבד.

⁵ ערך גרט (Residual Value או Salvage Value) הוא מושג המציין את ערך הנכס בתום חייו השימושיים. במקרה זה הכוונה בתום חייו השימושיים כנכס מניב דמי שכירות (תום תקופת השכירות), ערב המימוש על ידי מכר הדירות.

מאוד. שיעור התפוסה בדירות בשוק החופשי תלוי בגורמים שצוינו לעיל ומשתנה בין מיזם למיזם.

3. שירותי ניהול ותחזוקה במבני דיור להשכרה

מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין בכדי להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

שירותי/משימות הניהול:

1. אחריות לרכוש המשותף⁶ - שירותי אחזקה מונעת, תחזוקה שוטפת, תיקונים, שיפוץ תקופתי והחלפת ציוד ומערכות (בהתאם לאורך החיים של המערכות). שירותים אלו כוללים בין היתר ניקיון בשטחים המשותפים וביצוע שירותי אחזקה למערכות (כגון חשמל, מעליות ומיזוג אוויר). לצורך הבטחת השיפוץ והשדרוג של מערכות וציוד במבנה (בהתאם לאורך חיי כל רכיב), בעל הנכס יידרש לדאוג לקיום קרן שיפוץ ושדרוג בהיקף מספק ותואם לצורכי המיזם.

2. אחריות חלקית לדירות המגורים - בעל הנכס בדרך כלל אחראי לשירותי אחזקה שונים בתוך דירות המגורים, בהתאם להתחייבויות המצוינות בהסכם השכירות/מסמכי המכר. בדרך כלל בעל הנכס אחראי למערכת החשמל בדירות (למעט מה שהותקן על ידי השוכר), מיזוג אוויר, ריהוט שהותקן על ידו וכל רכיבי הבניין לרבות רצפות, קירות, דלתות ועוד. בעל הנכס יבצע פעולות אחזקה מונעת בדירות ויידרש לזמני תגובה סבירים לצורך טיפול בתקלות.

3. בנוסף, בדרך כלל בעל הנכס יידרש לשאת בתשלומי הצריכה של השטחים המשותפים (מים וחשמל) וכן בעלויות ניהול, גבייה, שירותי לדייר והוצאות ביטוח.

סך עלויות:

סך עלויות סביר **לבעל הנכס** בגין ניהול ותחזוקה שוטפת, הינו כ-200% מדמי ניהול (דמי ועד ביתי) נורמטיביים לדירת מגורים דומה⁷, ובנוסף הפרשה לקרן השיפוץ והשדרוג (15% נוספים מתוך העלות השנתית). בדרך כלל עלות זו לא תכוסה על ידי דמי ועד הבית.

4. דגשים שונים במסלולי דיור להשכרה

עפ"י הרגולציה הקיימת⁸ והחלטות מועצת מקרקעי ישראל (ראה נספח 1 - רגולציה), ניתן להקים מבנים לדיור להשכרה על קרקעות בייעוד למגורים, קרקעות בייעוד למבני ציבור, קרקעות בייעוד לדיור בר השגה או קרקעות אשר מאפשרות שימושים מעורבים לרבות מגורים.

בעת עריכת שומה לקרקע המיועדת להשכרה או לנכס בנוי להשכרה יש להתייחס להבדלים במסלולים השונים להקמת דיור להשכרה, בפרמטרים הבאים:

- **תקופת השכירות** - תקופת השכירות המינימאלית הקבועה במסלולים השונים, משפיעה על מועד המימוש האפשרי במכר בשוק החופשי ועל תזרים המזומנים החוזי מהנכס בהתאם. ככל שמועד המימוש האפשרי במכר רחוק יותר, הערך הנוכחי של הגרט נמוך יותר.

- **מפרט התחזוקה** - ככל שמוגדר במסלולים. תמחור האחזקה השוטפת ואומדן קרן השיפוץ והשדרוג ייערך בהתייחס למפרט התחזוקה הנדרש, למשך השכירות על פי המסלול ולאורך החיים הצפוי של המערכות והציוד, לגביהם קיים צורך בשדרוג/החלפה במהלך תקופת השכירות⁹.

- **הגבלת שכר דירה** - ככל שמוגדר במסלולים. נדרשת התייחסות לאחוז הדירות מהמיזם המחויב בהנחה ממחירי שוק וכן לגובה ההנחה המוגדרת לדירות בשכר דירה מפוקח. הגבלת שכר הדירה מפחיתה את ההכנסה התפעולית

⁶ בהתאם למקובל. ראה לדוגמה הסכמי שכירות סטנדרטיים של חברת "דירה להשכיר". יש לבחון חוזים בכל מקרה לגופו.

⁷ כלומר העלות ליום כפולה מדמי ועד בית שמשולמים בבנייני מגורים שאינם בדיור להשכרה.

⁸ ככל שהרגולציה תורחב ליעודים נוספים, שיאפשרו מגורים בשכירות ארוכת טווח, יש להתחשב בכך בהתאם.

⁹ להרחבה נוספת - ראה דו"ח משרד הבינוי והשיכון בנושא "תחזוקת מבנים גבוהים בישראל" (פורסם ב 1.12.2017).

הצפויה מהנכס. מנגד, לאור ובהתייחס לשיעור ההנחה הניתנת בדירות המפוקחות, ניתן להניח שיעורי תפוסה גבוהים יותר לדירות אלו.

- **השתנות דמי השכירות לאורך תקופת ההשכרה** - בחלק מן המסלולים מוגדר שיעור העלייה הריאלי המקסימאלי השנתי המותר בדמי השכירות.
- **דמי ניהול** - בחלק מן המסלולים מוגדרים דמי ניהול מקסימאליים לדירות המפוקחות. יש להניח שגם בדירות המושכרות במחירי שוק לא ניתן יהיה לגבות יותר מדמי ניהול מקובלים בדירות דומות, שלא במיזמים להשכרה (אלא אם מפרט התחזוקה כולל שירותים נרחבים יותר). בסעיף זה יש לקחת בחשבון, מנקודת המבט של בעל הנכס (שווי הנכס), את הפער שבין עלות הניהול (כמוסבר לעיל) לדמי הניהול הנגבים בפועל.
- **היטל השבחה** - ככלל, עמדתנו הינה כי תחשיב ההשבחה ייקבע בהתאם לתנאים ולמגבלות המסלול לו מחויב היזם, זאת אף אם ענייננו במסלול קנייני ולא דווקא תכנוני - דהיינו לפי עקרונות השווי המפורטים בקווים מנחים אלו. עם זאת יתכן שועדות מקומיות מסוימות יעשו אבחנה בין הוראה תכנונית¹⁰ לבין הוראה קניינית. לפיכך יש לבחון כל מקרה לגופו הן לעניין המסלול והן לעניין מדיניות הועדה המקומית, אשר בתחומה המיזם.
- **הטבות מס** - עפ"י הוראות החוקים השונים¹¹, ניתן לקבל הטבות מיסוי שעיקרן מס הכנסה מופחת¹² ופחת מואץ. קבלת הטבות במיסוי עשויה להוריד את שיעורי התשואה הנדרשים על ידי יזמים ובעלי נכסים במיזמים מסוג זה.

5. שיטות ועקרונות לעריכת תחשיבי שומה

5.1 כללי

כאמור, הגישות לעריכת תחשיבי שומה למיזמים לדיור להשכרה, שיוצגו להלן, מתייחסות לתחשיבי שומה לשווי קרקע ולמתחמי דיור להשכרה בנויים, אשר לגביהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכרת הדירות, לתקופה של לא פחות מ-5 שנים, מיום האכלוס.

5.2 גישה שמאית מומלצת להערכת שווי לנכס בנוי להשכרה

מיזם דיור להשכרה הינו נכס מניב לטווח ארוך - בדומה לבניין משרדים, תעשייה או מסחר. בהתאם, שומת שווי הזכויות תבוצע (ככל שניתן) בשתי גישות שומה (שהינן בעלות תוקף גבוה¹³) - גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות (הן לגבי ההכנסות מדמי השכירות והן לגבי ההכנסות מהגרט בסוף תקופת השכירות), והשווי יחושב באמצעות שקלול התוצאות שהתקבלו בגישות השומה השונות.

בהיעדר נתוני השוואה איכותיים (נכון למועד כתיבת הקווים המנחים, קיים מספר מצומצם של מיזמים בנויים להשכרה ארוכת טווח) הגישה השמאית המובילה להערכת שווי נכס בנוי להשכרה הינה גישת היוון ההכנסות. ככל שייבנו יותר מתחמי דיור להשכרה, ניתן יהיה להשתמש בגישת ההשוואה כגישה נוספת לגישת היוון ההכנסות, כאמור.

הגישה השמאית לקביעת ערך הגרט של הדירות למכירה (בתום תקופת ההשכרה) הינה גישת ההשוואה, למועד עריכת השומה.

תזרים הכנסות אופייני למיזם דיור להשכרה

תזרים מזומנים אופייני למיזם דיור להשכרה יכלול את אומדן שכר הדירה (במחירי שוק או שכר דירה מפוקח על פי המסלול המתאים) בתוספת דמי הניהול המשולמים בפועל - בשים לב לאומדן

¹⁰ לגביה, ככל הנראה, לא תהיה מחלוקת שהשווי הוא לפי דיור להשכרה.

¹¹ ראה סעיפים 8.6 – 8.9 להלן.

¹² הן על רכיב ההשכרה והן על רכיב המכירה, במיזם המשלב מכירה והשכרה.

¹³ כפי שנקבע בתקן מס' 2 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר.

שיעור התפוסה השנתי, ובניכוי עלויות ניהול ותחזוקה לרבות קרן שיפוץ ושדרוג (ראה פירוט בסעיף 3). במקרה של אפשרות מכירה, בתום תקופת ההשכרה, יכלול התזרים גם אומדן לערך הגרט (ראה פירוט בסעיף 5.6).

5.3 גישה שמאית מומלצת להערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה

הגישה השמאית המובילה (בעלת תוקף גבוה) לשומת זכויות לקרקע לנכס מניב הינה גישת ההשוואה¹⁴. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות (בעלת תוקף בינוני/נמוך) - חילוף משווי בנוי שחושב כאמור בפרק 5.2 לעיל, בניכוי רווח יזמי רלוונטי (ראה פירוט בסעיף 5.7) ועלויות ההקמה (לרבות עלויות מימון).

כאמור, ככל שייבנו יותר מתחמי דיור להשכרה ויאספו נתוני השוואה איכותיים, יש להעריך את שווי הקרקע בגישת ההשוואה, כגישה מובילה, ולהשתמש בגישת העלויות כביקורת.

בעת שימוש בגישת ההשוואה לקרקעות בייעוד להשכרה ארוכת טווח, יש לבצע התאמות למאפיינים המיוחדים של הנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

5.4 קביעת שיעורי היוון

שיעור היוון - כללי

מיזמים של דיור להשכרה ארוכת טווח מאופיינים בשני סוגי תמורות: תזרים הכנסות מדמי שכירות והכנסות ממכירת הדירות בתום תקופת השכירות. לצורך הפשטות ומאחר שמדובר בסוגי הכנסות בענף אחד בו רמות הסיכון דומות, הוחלט כאן לקבוע שיעור היוון אחד לשני הסוגים. עם זאת במידה שהשמאי מזהה פערים מהותיים ברמות הסיכון בין שני סוגי ההכנסות ניתן לקבוע שיעור היוון שונה לכל אחד מהם.

שער היוון הראוי לתזרים ההכנסות של מיזם דיור להשכרה יבוסס על השוואה לשערי היוון מקובלים בנכסים מניבים בכלל, ובנכסים הקרובים במאפייניהם לדיור להשכרה בפרט. לשער היוון זה יש לבצע התאמות לנכס הנישום כמפורט להלן.

שיעורי היוון רלוונטיים להשוואה:

1. שיעור התשואה הפנימי (IRR) המתקבל במיזמי דיור להשכרה, הדומים במאפייניהם לנכס הנישום - ככל שישנם נתוני השוואה, הם מהווים את האינדיקציה הטובה ביותר לשיעור היוון¹⁵.

2. בהעדר נתונים כאמור בסעיף 1 ניתן להסתמך על מיזמים עם מאפיינים דומים למיזם דיור להשכרה, כגון: מעונות סטודנטים ומקבצי דיור - מיזם של מעונות סטודנטים דומה במאפייניו למיזם של דיור להשכרה אך עדיין קיימים הבדלים ביניהם, כגון: במעונות סטודנטים מדובר בהשכרה לצמיתות (אין מכר בסוף תקופה), רמת שירותים נרחבת יותר ורגולציה מחמירה יותר.

3. בהעדר נתונים כאמור בסעיפים 1 ו 2 ניתן להסתמך על שיעורי תשואה בנכסים מניבים¹⁶, תוך ביצוע התאמה לפי מקדם שינוע בין 70% ל-80% משיעור התשואה הכולל מנכסי משרדים. שיעור זה נצפה מניתוח מכרזים שנעשה על פי מודל זה. הטווח המוצע מהווה את השונות ברמת הסיכון של המיזמים השונים.

הערה: שיעורי התשואה מדירות להשכרה המוחזקות על ידי פרטיים אינם יכולים להוות בסיס להשוואה בשל השונות הגדולה בין נכסים המיועדים להשכרה תאגידית¹⁷ למגורים לבין דירות פרטיות מושכרות. זאת בנוסף לשוני המובהק במאפייני המשקיע הפרטי, בדירות הפרטיות,

¹⁴ כפי שנקבע בתקן מס' 3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים.

¹⁵ כדי לחשב את שיעור התשואה הפנימית יש לבנות פריסה של כלל ההכנסות משכר דירה ומכר הדירות ביחס לכלל ההוצאות במיזם.

¹⁶ בהתאם לנתונים הנאספים בשוק או לפי סקירת תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי.

¹⁷ הנכסים נשוא קווים מנחים אלה.

ואפשרויות ההשקעה המוגבלות העומדות בפניו, לעומת מאפייני יזם/תאגיד ואפשרויות ההשקעה שלו במיזם.

4. בקביעת שיעור ההיוון יש לבצע התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לנכס הנישום, לרבות: מיקום ורמת ביקוש, היקף דירות בשכר דירה מפקח, משך תקופת השכירות וכיוצא בזה.

5.5 קביעת דמי שכירות ראויים

1. בקביעת דמי השכירות הראויים יש להשוות, ככל הניתן, למיזמים לשכירות ארוכת טווח הכוללים מאפיינים דומים.

2. בהיעדר נתוני השוואה כאמור, יש להתייחס למסלול על פיו נבנה המיזם. ככל שמדובר במסלול בו קיים מחיר מפקח, יש להתחשב במחיר זה לפי שיעור הדירות המפוקחות במיזם. יתר הדירות יחושבו לפי דמי השכירות הראויים בשוק השכירות הפרטית בסביבה הקרובה, תוך ביצוע התאמות נדרשות למאפייני הנכס: גודל הדירה, שטחים נלווים (חניה, מרפסת), מצבו הפיזי, מפרט הנכס, רמת הניהול, מבנה ההתקשרות בין בעל הנכס לבין השוכר, משך ההשכרה (לרבות אופציות), מועדי עדכון שכר הדירה, היצע וביקוש לדירות דומות להשכרה וכדומה.

3. השתנות דמי השכירות לאורך תקופת ההשכרה - כאמור בסעיף 4, בשלב ראשון יש לבחון את המגבלות המשפטיות/חוזיות במיזם המוערך. למשל, במכרזי "דירה להשכיר" שיעור העלייה בדמי השכירות מוגבל ל- 1% לשנה, ומועד עדכון דמי השכירות מוגבל: אחת ל-5 שנים בדירות בשוק החופשי ואחת ל-3 שנים לדירות המפוקחות.

4. בהעדר מגבלות משפטיות/חוזיות ניתן להביא בחשבון אחוז שינוי ריאלי לאורך תקופת השכירות. אחוז השינוי הריאלי ייבחן בתקופת שוק עולה באופן שמרני יותר מאשר בתקופת שוק יורד. בעת עריכת השומה, ניתן לבחון את מחירי השכירות (הנכונים למועד השומה) בהשוואה לקו המגמה הנגזר מנתוני השכירות (מדד שירותי הדיור לדירות בבעלות¹⁸). בעת קביעת שיעור השינוי הריאלי יש להתייחס למיקום הנכס ומאפייניו הייחודיים, משך תקופת השכירות וכן למחירי השכירות בהשוואה לקו המגמה כאמור לעיל. אחוז שינוי ריאלי שמרני מוערך בדרך כלל בטווח שבין 0.5%-1%.

יובהר כי שיטת חישוב השינוי העתידי הצפוי בדמי השכירות, כמפורט לעיל, תשמש, במידת הצורך, אך ורק בשומות נכסים ששימושם ו/או ייעודם הנוכחי הינו השכרה עסקית לצרכי מגורים.

5. היבטי מע"מ - כאמור בסעיף 2 לעיל, על פי חוק המע"מ (סעיף 31), עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס. כלומר דמי השכירות אינם כוללים מע"מ ובעל הנכס אינו נדרש להעביר מע"מ לשלטונות המס, בגין דמי השכירות.

5.6 ערך הגרט

במיזמים להשכרה למגורים, שבהם קיימת אפשרות למכור את הדירות בתום תקופת ההשכרה יש צורך לאמוד את ערך הגרט, כלומר שווי הדירות למכירה בתום תקופת ההשכרה.

בכדי לאמוד את ערך הדירות בתום תקופת ההשכרה המינימאלית, ראשית ייקבע שווי הדירות למכירה למועד חוות הדעת בגישת ההשוואה, ויילקחו בחשבון השיקולים הבאים:

- בהתייחס לעסקאות ההשוואה יבוצעו התאמות רלוונטיות למאפיינים המקובלים בנכסי דיור להשכרה, כגון: גודל הדירה, מפרט טכני, תקן חניה, הצמדות ופיתוח סביבתי.

¹⁸ראה דוגמא בנספח 3

- פחת פיזי - בהתייחס לעסקאות ההשוואה, יש לשים לב שבתום תקופת ההשכרה מדובר בדירות יד שניה, תוך התחשבות בעובדה שהבניין ינוהל ויתוחזק ברמה גבוהה מהמקובל בשוק הדיור להשכרה, וכן תוך התייחסות לעלויות שיפוץ ושדרוג שיבוצעו בדירות במהלך תקופת ההשכרה ולפני מכירת הדירות.
 - הפחתה לגודל - יש לקחת בחשבון שבדרך כלל בתום התקופה יעמדו למכירה כלל הדירות במיזם.
 - עלויות מכירה - יש להפחית מערך הגרט עלויות שיווק ומכירה.
 - היבטי מע"מ - מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהא פטורה ממע"מ¹⁹ (כפוף לקיום התנאים בסעיף 31 לחוק מע"מ).
 - שיעור שינוי בשווי הדירות - לצורך קביעת שווי הדירות בתום תקופת ההשכרה²⁰, ניתן להביא בחשבון אחוז שינוי ריאלי שנתי למחירי הדיור במהלך תקופת ההשכרה. אחוז השינוי הריאלי ייבחן בתקופת שוק עולה באופן שמרני יותר מאשר בתקופת שוק יורד. בעת עריכת השומה, ניתן לבחון את מחירי הדיור (הנכונים למועד השומה) בהשוואה לקו המגמה הנגזר מנתוני המדד הריאלי של מחירי הדיור²¹.
- בעת קביעת שיעור השינוי הריאלי יש להתייחס למיקום הנכס ולמאפייניו הייחודיים, למשך תקופת השכירות וכן למחירי הדיור בעת עריכת השומה בהשוואה לקו המגמה כאמור לעיל. אחוז שינוי ריאלי שמרני מוערך בדרך כלל בטווח שבין 0.75%-0.0%.

יובהר כי שיטת חישוב השינוי בשווי העתידי שלעיל, תשמש אך ורק לצורך שומת נכסים ששימושם ו/או ייעודם הנוכחי הינו השכרה עסקית לצרכי מגורים, לגביהם ידוע המועד בו הדירות יוצעו למכירה בשוק החופשי. ומודגש במיוחד כי אין ליישמה לצורך חישוב שווי נוכחי של נכס בר-פוטנציאל לשינוי יעוד, לגביו אין ידיעה ברורה בדבר עצם היציאה של הפוטנציאל מן הכח אל הפועל, ואם כן – לא ברור מועדו.

¹⁹ מנקודת מבט היזם מחיר המכירה יהיה נטו – הוא לא יידרש להעביר מע"מ.
²⁰ מועד תום תקופת ההשכרה ידוע לפי מסלול המיזם, ולכן אין מדובר בספקולציה בדבר מכירת הדירות בתום התקופה.
²¹ ראה בנספח 3, כולל הדוגמא שם.

5.7 קביעת הרווח היזמי

הרווח היזמי הבסיסי, במיזם דיור להשכרה, יתבסס על הרווח המקובל בבניה רוויה למגורים²² תוך שיקול דעת וביצוע התאמות רלוונטיות לנכס הנישום ולמאפייניו.

להלן מס' גורמים שעשויים להשפיע על הרווח היזמי של מיזם דיור להשכרה:

השפעה על הרווח היזמי	הגורם
ככל שמשך ההקמה ממושך יותר, גדלה החשיפה לסיכוני שוק.	משך הקמת המיזם
בסביבה ותיקה ויציבה הסיכון נמוך יותר וככל שהנכס מצוי במיקום מרכזי קטנה החשיפה לקשיי שיווק.	אופי הסביבה ורמת פריפריאליות
רמת הביקוש למגורים יציבה יותר לעומת הביקוש לשימושים עסקיים, שהוא לרוב תנודתי יותר.	סוג הנכס המניב
בתקופת אי יציבות חלה עליה ברווח היזמי המבוקש.	משתנים מאקרו כלכליים
ככל שהזכויות בנכס מורכבות יותר, כך נדרש רווח יזמי גבוה יותר.	מורכבות משפטית
ככל שהשוק הרלוונטי תחרותי יותר, הרווח היזמי נמוך יותר.	הסביבה העסקית - רמת התחרות (מס' יזמים), היצע קרקעות לשיווק ויחידות דיור/שטחים בתהליך בניה, מחסומי כניסה ויציאה, רגולציה, יכולת גיוס הון ועוד
ככל שהיזם משמש גם כקבלן הביצוע של המיזם, שיעור הרווח היזמי עשוי להיות נמוך יותר.	יזם/קבלן
התחייבות לרכישת מלוא הדירות מקטינה את סיכוני הביקוש מנקודת ראות היזם. דוגמא לכך היא שילוב של גורם מוסדי המתחייב לרכוש את הנכס בתום תקופת ההקמה.	התחייבות מראש לרכישת הנכס

²² ראה קווים מנחים פרק י"ח: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי".

6. אופן עריכת השומה:

הקווים המנחים מתייחסים לשלושה סוגי שומות: נכס בנוי, קרקע ונכס בהקמה. להלן הסבר לאופן עריכת השומות. פירוט התחשיבים לדוגמא, מוצג בפרק 7 להלן.

6.1 הערכת שווי נכס מגורים בנוי להשכרה

כאמור בפרק 5.2, בהיעדר נתוני השוואה, שווי הנכס כבנוי/גמור יוערך על פי גישת היוון ההכנסות ליתרת חיי התפעול (ההשכרה) ומכירת הגרט.

תזרים המזומנים מהשכרת הנכס כולל את אומדן הכנסות ההשכרה, לאורך תקופת השכרת הדירות, בניכוי עלויות תפעול ותחזוקה ובתוספת אומדן הכנסות ממכר הדירות, בתום תקופת ההשכרה, בניכוי עלויות שיפוץ ומכירה.

להלן הפרמטרים ההכרחיים לצורך עריכת אומדן תזרים המזומנים העתידי בתקופת השכרת הדירות ומכירת הגרט:

- פרוגרמה תכנונית, כולל תמהיל יחידות הדיור ושטח פלדלת, שטחי שירות עיליים, שטח מרתפי חניה וכו'.
 - היקף יחידות דיור בשוק החופשי ובהנחה (זכאים).
 - שכר דירה בשוק החופשי ולזכאים.
 - אומדן שיעורי התפוסה של יחידות הדיור בשוק החופשי ולזכאים.
 - עלות הניהול, תחזוקת הנכס ודמי הניהול אותם ניתן לגבות מיחידת דיור בשוק החופשי ומהזכאים.
 - שווי שוק יחידת דיור למכירה בניכוי עלויות שיפוץ ומכירה.
 - שיעור השינוי השנתי בשכר דירה ובשווי מלאי יחידות הדיור.
 - שיעור ההיוון הראוי לתזרים המזומנים לתקופת השכירות ולגרט.
- שווי הנכס יחושב על ידי היוון תזרים המזומנים העתידי מהשכרת הנכס וממכירת הגרט, בניכוי העלויות, בשיעור ההיוון הראוי.
- שווי הנכס מגלם מע"מ²³.

6.2 הערכת שווי נכס בהקמה - מיזם למגורים להשכרה

אומדן שווי נכס בהקמה יערך בגישת החילוץ בהתאם למפורט לגבי אומדן שווי קרקע (סעיף 6.3) ובהתאמות הבאות לגבי אומדן התקציב והרווח היזמי:

- אומדן ליתרת תקציב ההקמה בהתאם להשקעות שבוצעו בנכס.
 - הרווח היזמי - יש להביא בחשבון כי הרווח היזמי הולך ונצבר (ובהתאמה יתרת הרווח היזמי הולכת ופוחתת ככל שהמיזם מתקדם) לאורך תקופת הקמת המיזם, באופן יחסי לזמן או להיקף התקציב שנוצל, עד להצטברות מלוא הרווח היזמי עם סיום ההקמה.
- שווי הנכס בהקמה יחושב על ידי הפחתת יתרת עלויות ההקמה והרווח היזמי משווי הנכס כבנוי.
- שווי הנכס יוצג ללא מע"מ²⁴.

²³ בהנחה שהנכס הושכר בפועל למגורים למשך פרק זמן מהותי של כ 4-5 שנים לפחות, מכירת הנכס תהא פטורה ממע"מ.
²⁴ בהתאם לתקן 11א'. בשלב זה מדובר בנכס לגביו לא חל סעיף 31 לחוק המע"מ ולכן מדובר בנכס רגיל. כלומר המכירה תחויב במע"מ אם כי במקביל יינתן אישור לניכוי מס התשומות, אשר לא נדרש במקור בגין רכישת המקרקעין ובגין עלויות הקמת יחידות הדיור.

השווי משקף את ערך הנכס למועד ההקמה (לפי השלב בו הוא מצוי במועד הקובע בשומה), ואין להביא בחשבון היוון נוסף ליתרת תקופת ההקמה לאור העובדה שתקציב ההקמה כולל עלויות מימון.

6.3 הערכת שווי קרקע לבינוי מיזם למגורים להשכרה

כאמור בפרק 5.3, בהיעדר נתוני השוואה, שווי הקרקע יחושב בגישת היוון ההכנסות. להלן הפרמטרים ההכרחיים לצורך עריכת תחשיב שווי הקרקע בגישה זו:

- שווי הנכס כבנוי – ראה לעיל בסעיף 6.1.
- תקציב הקמה (עלויות ישירות ונלוות כולל עלויות מימון בתקופת ההקמה), בהתבסס על הפרוגרמה התכנונית.
- שיעור הרווח היזמי הראוי (ראה סעיף 5.7 לעיל).
- שווי הקרקע יחושב על ידי הפחתת הרווח היזמי ואומדן עלויות ההקמה משווי הנכס כבנוי.
- שווי הקרקע יוצג ללא מע"מ²⁵.

השווי משקף את ערך הקרקע למועד תחילת תקופת ההקמה ואין להביא בחשבון היוון נוסף לתקופת ההקמה, לאור העובדה שתקציב ההקמה כולל עלויות מימון.

7. דוגמא חישובית לגישת היוון ההכנסות

7.1 נכס בנוי

להלן תחשיב לדוגמא לשווי נכס בנוי להשכרה (מיד לאחר האכלוס) במסלול "דירה להשכיר", הכולל 100 יח"ד להשכרה לתקופה מינימלית של 20 שנים.

נתונים בסיסיים לתחשיב: (הערכים לצורך ההדגמה בלבד)

סעיף	הנחות יסוד
מספר יח"ד כולל	100 יח"ד
שטח יח"ד ממוצע	80 מ"ר
יח"ד שיושכרו לשוק החופשי	80 יח"ד, דמ"ש ראויים 5,000 ₪, שיעור תפוסה 90%
יח"ד שיושכרו לזכאים	20 יח"ד, דמ"ש 4,000 ש"ח, שיעור תפוסה 95%
אחזקה וקרוני שיפוץ ושדרוג	עלות של 640 ₪ לחודש ליח"ד. מנגד, הכנסה - תשלום דמי ניהול ("ועד בית") של 320 ₪ מכל יח"ד מושכרת.
קרן שיפוץ ושדרוג	עלות של 1,150 ₪ ליח"ד לשנה
שווי שוק ממוצע ליח"ד למועד חוות הדעת, כולל מע"מ ²⁶	2,000,000 ₪
עלייה שנתית ריאלית בשכ"ד	1% (הונח כי אין מגבלה לעלייה בשכ"ד)
עלייה שנתית ריאלית בשווי הדירות	0.5%
שיעור היוון	5.5% (כ-75% משיעור ההיוון למשרדים עפ"י סקירת השמאי הממשלתית ²⁷)

²⁵ כנ"ל.

²⁶ השווי מגלם את השטחים הציבוריים ושטחי השירות.

²⁷ נכון למועד כתיבת הקווים המנחים, עפ"י סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים למחצית השניה של 2017.

להלן תזרים המזומנים החזוי בגישת היוון ההכנסות:

שנה	הכנסה מהשכרת יח"ד לשוק החופשי A -	הכנסה מהשכרת יח"ד בפיקוח B -	עלות אחזקה שוטפת C -	קרן שיפוץ ושדרוג D -	הכנסה מדמי ניהול E -	תזרים שנתי F -	תזרים שנתי מהון G -	
1	4,320,000	912,000	-768,000	-115,000	349,440	4,698,440	4,574,330	
2	4,363,200	921,120	-768,000	-115,000	349,440	4,750,760	4,384,140	
3	4,406,832	930,331	-768,000	-115,000	349,440	4,803,603	4,201,806	
4	4,450,900	939,635	-768,000	-115,000	349,440	4,856,975	4,027,006	
5	4,495,409	949,031	-768,000	-115,000	349,440	4,910,880	3,859,431	
6	4,540,363	958,521	-768,000	-115,000	349,440	4,965,325	3,698,785	
7	4,585,767	968,106	-768,000	-115,000	349,440	5,020,313	3,544,785	
8	4,631,625	977,787	-768,000	-115,000	349,440	5,075,852	3,397,156	
9	4,677,941	987,565	-768,000	-115,000	349,440	5,131,946	3,255,639	
10	4,724,720	997,441	-768,000	-115,000	349,440	5,188,601	3,119,981	
11	4,771,968	1,007,415	-768,000	-115,000	349,440	5,245,823	2,989,942	
12	4,819,687	1,017,490	-768,000	-115,000	349,440	5,303,617	2,865,292	
13	4,867,884	1,027,664	-768,000	-115,000	349,440	5,361,989	2,745,808	
14	4,916,563	1,037,941	-768,000	-115,000	349,440	5,420,944	2,631,278	
15	4,965,729	1,048,320	-768,000	-115,000	349,440	5,480,489	2,521,498	
16	5,015,386	1,058,804	-768,000	-115,000	349,440	5,540,630	2,416,273	
17	5,065,540	1,069,392	-768,000	-115,000	349,440	5,601,371	2,315,415	
18	5,116,195	1,080,086	-768,000	-115,000	349,440	5,662,721	2,218,744	
19	5,167,357	1,090,886	-768,000	-115,000	349,440	5,724,684	2,126,087	
20	5,219,031	1,101,795	-768,000	-115,000	349,440	5,787,266	2,037,279	
21	הכנסות נקיות ממכירת דירות						220,979,115	73,735,361
שווי נוכחי של היוון תשלומי שכר הדירה ומכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה							136,666,033	

חישוב הרכיבים בתזרים המזומנים:

- **הכנסה מהשכרת יח"ד בשוק החופשי (A)** - כמות יח"ד המושכרות לשוק החופשי X שכר דירה X אחוז התפוסה לדירות בשוק החופשי.
 במידה וישנו תמהיל דירות מגוון - הנ"ל יחושב לכל סוג דירה בנפרד ויסוכם.
 בדוגמא הנ"ל, 80 יח"ד X 5,000 ₪ X 12 חודשים X 90% תפוסה = הכנסה שנתית לשנה הראשונה בגובה של 4,320,000 ₪.
- **הכנסה מהשכרת יח"ד בפיקוח (B)** - כמות יח"ד המושכרות בפיקוח X שכר דירה X אחוז התפוסה לדירות בפיקוח.
 במידה וישנו תמהיל דירות מגוון - הנ"ל יחושב לכל סוג דירה בנפרד ויסוכם.
 בדוגמא, 20 יח"ד X 4,000 ₪ X 12 חודשים X 95% תפוסה = הכנסה שנתית לשנה הראשונה בגובה של 912,000 ₪.
- **עלות אחזקה שוטפת (C)** - כמות יח"ד במיזם X אומדן שנתי לקרן שיפוץ ושדרוג.
 בדוגמא, 100 יח"ד X 1,150 ₪ = הוצאה שנתית בגובה של 115,000 ₪.
 בדוגמא, 100 יח"ד X 640 ₪ X 12 חודשים = הוצאה שנתית בגובה של 768,000 ₪.
- **קרן שיפוץ ושדרוג (D)** - כמות יח"ד במיזם X אומדן שנתי לקרן שיפוץ ושדרוג.
 בדוגמא, 100 יח"ד X 1,150 ₪ = הוצאה שנתית בגובה של 115,000 ₪.

• **הכנסה מדמי ניהול (E)** - כמות יח"ד המושכרות בפיקוח X דמי ניהול לדירות המפוקחות X 12 אחוז התפוסה לדירות בפיקוח + כמות יח"ד שוק החופשי X דמי ניהול לדירות בשוק החופשי X 12 X אחוז התפוסה לדירות בשוק החופשי.

בדוגמא ההכנסה מדמי ניהול בשוק המפוקח: 20 יח"ד X 320 ₪ X 12 חודשים X 95% תפוסה.
 הכנסה מדמי ניהול בשוק החופשי: 80 יח"ד X 320 ₪ X 12 חודשים X 90% תפוסה.

• **תזרים שנתי (F)** - סכום הרכיבים הנ"ל (A עד E).

• **תזרים שנתי מהוון (G)** - היוון התזרים השנתי (F) בשיעור ההיוון הנבחר בהתאם לשנה הרלוונטית. ההיוון ייעשה לאמצע התקופה.

בדוגמא הנוסחה בשנה הראשונה תהיה $G=F/1.055^{(1-0.5)}$.

• **שינוי ריאלי בשכ"ד** - בדוגמא זו, בכל שנה צומחת ההכנסה מהשכרת יח"ד ב-1%.

• **מכר הדירות** - בתום השנה ה-20 ניתן למכור את כלל הדירות. בדוגמא הונח כי מימוש מדורג של מכירת הדירות יתפרס גם על השנה ה-21. בהתאם הונחה ההכנסה ממכירת הדירות ב-20.5 שנים. סכום המכירה הינו מס' הדירות הכולל X שווי שוק ממוצע לדירה, נכון למועד עריכת השומה, תוך הנחה (לצורך הדוגמא בלבד) של שינוי מחירים בשיעור של +0.5% לשנה.

7.2 שווי נוכחי של הקרקע לבינוי מיזם למגורים להשכרה

כאמור בסעיף 6.3, שווי הקרקע יחושב על ידי הפחתת רווח יזמי ואומדן עלויות ההקמה מהשווי הנוכחי של היוון תשלומי שכ"ד ומכירת הדירות, שחושבה בסעיף 7.1 לעיל.

הרווח היזמי ייקבע בהתאם לאמור בסעיף 5.7 לעיל. לצורך הדוגמא, ובהנחה כי טרם התחילה בניית המיזם²⁸, הונח רווח יזמי בשיעור של 15% משווי הנכס כגמור.

הונחה עלות הקמה כולל חנייה, נלוות, מימון ומע"מ בסך כ-936,000 ₪ ליח"ד ממוצעת.

סעיף	סכום
שווי נוכחי של היוון תשלומי שכר הדירה ומכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה	136,666,033
בניכי רווח יזמי 15%	-17,826,004
בניכי עלויות הקמה	-93,600,000
שווי נוכחי של הקרקע (כולל מע"מ)	25,240,028
שווי נוכחי של הקרקע ללא מע"מ	21,572,674

²⁸ במידה והשומה נערכת לנכס בהקמה, ניתן להניח רווח יזמי מופחת כאמור בסעיף 6.2 לעיל.

8. נספח 1 – רגולציה 29

8.1 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הגדרת דיור בהישג יד

על פי חוק התכנון והבניה (תיקון 120 והתוספת השישית) דיור בהישג יד הינו אחד מאלה:

1. **השכרה לטווח ארוך** – השכרה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה.
2. **השכרה במחיר מופחת**:
 - השכרה לזכאים במחיר מופחת, לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה.
 - יחידות הדיור יושכרו לזכאים שיעלו בגורל, בהגרלה שתקיים הרשות המקומית.
 - מועצה מקומית רשאית לקבוע כי 25% מקרב הזכאים יהיו בני מקום.
 - דמי השכירות בתקופת השכירות הראשונה, יהיו בשיעור הנמוך ב-20% ממחיר השוק שקבע השמאי הממשלתי הראשי, ולא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים (המחיר הממוצע הארצי של שכ"ד חופשי לדירה בגודל של 4.5 עד 5 חדרים לפי פרסומי הלמ"ס מוכפל ב 1.1)
 - רשות מקומית רשאית לקבוע שיעור הפחתה שונה מ-20% במידה והקרקע אינה מקרקעי ישראל ודמי השכירות לא עולים על תקרת דמי השכירות המופחתים. במחוזות הדרום והצפון שיעור הפחתה ממחיר שוק לא יפחת מ-10% ולא יעלה על 30%, ובמחוזות אחרים לא יפחת מ-20% ולא יעלה על 40%.

זכויות בניה לפי חוק התכנון והבניה

1. **ועדה מחוזית** - מוסמכת לקבוע בתכנית זכויות בניה תוספתיות (מעבר לזכויות המאושרות) למטרת דיור בהישג יד. כלל יח"ד המתווספות יהיו דירות להשכרה - לפחות 25% מתוכן יהיו יח"ד להשכרה במחיר מופחת (בשטח כולל שלא יפחת מ-20% מסך שטחי יח"ד להשכרה).
2. **ועדה מקומית עצמאית** - מוסמכת להגדיל את השטח המאושר בהיקף של יעלה על 25% מזכויות הבניה המאושרות למגורים בתכנית. הגדלת הזכויות מותנית בכך שהתכנית היא בתחום רשות עירונית והקרקע פרטית או מקרקעי ישראל שהוכרה לדורות. כלל יח"ד המתווספות יהיו דירות להשכרה - לפחות 25% מתוכן יהיו יח"ד להשכרה במחיר מופחת (בשטח כולל שלא יפחת מ-20% מסך שטחי יח"ד להשכרה).
- ועדה מקומית עצמאית מוסמכת לקבוע הוראות בנושא חניה הסוטות מהוראות חוק התכנון והבניה או תכנית מתאר מקומית/מפורטת.
3. **ועדה מקומית** - מוסמכת להגדיל את השטח הכולל המאושר במגרש המיועד למגורים (ובלבד שכל הקרקע מקרקעי ישראל והתכנית הוגשה על ידי רשות מקרקעי ישראל) בשיעור שלא יעלה על 20% מהשטח הכולל שאישרה הועדה המחוזית, והוספת שימוש למסחר בשטח שלא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה לאחר הגדלתו לפי האמור לעיל. כלל יח"ד בתכנית יהיו להשכרה.
- ועדה מקומית עצמאית מוסמכת לקבוע הוראות בנושא חניה, הסוטות מהוראות חוק התכנון והבניה או תכנית מתאר מקומית/מפורטת.

²⁹ הוראות החוקים המפורטים בקווים המנחים, הן על פי החוקים התקפים במועד פרסום הקווים המנחים. בכל מקרה של סתירה בין המפורסם כאן להוראות החוק, הוראות החוק הן ההוראות המחייבות. ט.ל.ח.

8.2 חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד - 2014 ("חוק הותמ"ל")

במסגרת החוק לקידום בנייה במתחמים מועדפים לדיור, נקבעה מטרה של יצירת היצע של יח"ד להשכרה לטווח ארוך ויח"ד להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.

הגדרת "השכרה לטווח ארוך" במסגרת חוק זה דומה להגדרה בתוספת השישית לחוק מלבד אורך התקופה שהינו 15 שנים (במקום 20 שנים).

במסגרת אישור תכנית מועדפת לדיור, יהיו בתחום הקרקע שהיא מקרקעי ישראל 30% להשכרה, כאשר 15% יהיו יח"ד להשכרה לטווח ארוך ו-15% יח"ד להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.

הממשלה רשאית להחליט על שיעורי יח"ד שונים מהאמור לעיל, בהתאם למיקום התכנית, מאפייני היישוב או היצע הדירות להשכרה ברשות המקומית הרלוונטית.

8.3 תקנות חוק התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה - 2014

דיוור בהישג יד להשכרה אושר כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188 בחוק התכנון והבניה תחת עיקרי התנאים הבאים:

- כל יח"ד בבניין יהיו ביעוד של דיוור בהישג יד להשכרה.
- בבניין המיועד לדיור בהישג יד להשכרה ניתן לאשר מסחר נלווה למגורים, ובלבד שהיקפו לא יעלה על 20% מסך זכויות הבנייה, שהוקנו בתכנית לדיור בהישג יד להשכרה.
- הרשות המקומית רשאית לשריין עד 50% מיח"ד לבני מקום.
- יחידות הדיור יושכרו לתקופה של שנה אחת לפחות ולשוכר תהיה אפשרות להאריך את תקופת השכירות בתקופות שכירות נוספות שלא יעלו על שש שנים במצטבר.
- דמי השכירות המופחתים יהיו בשיעור של 20% פחות מדמי שכירות בשוק החופשי, לפי קביעת הרשות המקומית. הרשות המקומית רשאית להגדיל את שיעור ההפחתה.
- לדמי השכירות המופחתים יתווספו דמי ניהול הדומים לדמי ניהול ואחזקה בשוק החופשי.
- דמי השכירות המופחתים לא יועלו במשך תקופת השכירות של אותו זוכה, אלא בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בתוספת 1% לשנה.

8.4 חוק השכירות והשאלה, תשל"א - 1971

- המשכיר חייב, תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה מן השוכר, לתקן כל דבר הגורם להפרעה של ממש לשימוש הרגיל במושכר.
- השוכר אחראי על כל ליקוי בדירה המושכרת, שנגרם עקב שימוש בלתי סביר בדירה המושכרת.
- השוכר יישא בתשלומים הבאים - דמי שכירות לפי חוזה השכירות, מסים (לרבות ארנונה), תשלומי צריכה בגין הדירה לרבות מים, חשמל וגז, תשלומים לצורך אחזקה שוטפת לנציגות הבית המשותף.
- השוכר לא יישא בתשלומים שאינם מצוינים בסעיף לעיל, ובכלל זה דמי ביטוח מבנה לדירה המושכרת ותשלומים המיועדים לרכישה או השבחה של מערכות או מתקנים קבועים המשרתים את הדירה המושכרת.

8.5 מסלול "דירה להשכיר"

במסגרת החלטת הממשלה דר/31 הוחלט כי תקום חברה ממשלתית - "דירה להשכיר" - שמטרתה (בין היתר) היא שיווק מתחמים למטרת דיור להשכרה ארוכת טווח. "דירה להשכיר", ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, מפרסמת מכרזים בהם הזוכה חותם על חוזה חכירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים, עם אופציה ל-98 שנים נוספות, בגין המקרקעין שמוצעים במכרז, לצורך תכנון, הקמה והפעלה של מתחם מגורים בהשכרה ארוכת טווח למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה. להלן עיקרי התנאים במכרזים (בדרך כלל):

- המכרז הינו ללא מחיר מינימום לקרקע, עלויות הפיתוח נקבעות בחוברת המכרז.
- 25% מיחידות הדיור (בדרך כלל) מיועדות לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים, 75% מיחידות הדירות יושכרו בשוק החופשי במחירי שוק.
- הדירות בשכ"ד מפוקח תושכרנה לזכאים - עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1466 או כל החלטה שתבוא בעקבותיה.
- שכר הדירה המפוקח נקבע על ידי שמאי מטעם "דירה להשכיר" ומשקף 80% משכר הדירה בשוק החופשי. כ-6 חודשים לפני תקופת ההשכרה ומידי כל שלוש שנים המדינה תעדכן את השומה של שכר דירה שוק חופשי באזור המיזם ובהתאמה את שכר הדירה המפוקח (80%). ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה יתעדכן שכר הדירה בגין הפרשי הצמדה.
- לשכר הדירה המפוקח יתווספו דמי אחזקה בסך מקסימאלי של 4 ₪ למ"ר דירתי לחודש בתוספת מע"מ.
- הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה של 5 שנים נוספות. הדירות בשכ"ד מפוקח תושכרנה לתקופה של 3 שנים, עם שתי אופציות להארכה, הראשונה למשך 3 שנים והשנייה, למשך 4 שנים, ובסה"כ תקופת השכירות לדיורות בשכר דירה מפוקח לא יעלו על 10 שנים לאותו שוכר.
- בתום תקופת ההשכרה הכוללת רשאי הזוכה למכור את יחידות הדיור כדיורות מגורים.
- המכרזים כוללים מפרט טכני אחיד לדיורות המגורים ולבניין וכן מפרט תחזוקה המגדיר אילו שירותים חלים על היזם ואילו שירותים חלים על השוכרים.

8.6 חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959

עיקרי התנאים וההטבות על פי פרק שביעי (הטבות במס לגבי בניינים להשכרה):

- פחת מואץ בשיעור של 20% לשנה.
- שיעור מס הכנסה מופחת על השכרה ומכירה לגבי חברה - 11%.
- לפחות מחצית מההוצאות בבניין תיועד להשכרה, לתקופה של לפחות 5 שנים מתוך 7 השנים הראשונות.
- מי שבנה בניין ומכר את הדירות בטרם השכיר אותן במשך 5 שנים לפחות, יהא זכאי להטבה וזאת בתנאי שמכר לפחות 50 דירות לרוכש אחד אשר התחייב להשכיר את הדירות למגורים בהתאם להתניות שהיה צריך בונה הבניין להשכיר.
- יש לעמוד במגבלות דמי השכירות לפי נוהל אישור תכניות להשכרה, הכוללות בין היתר:
 1. גובה דמי השכירות החודשי הממוצע לא יעלה על 6,200 ₪.

2. לגבי דירות בהן גובה דמי"ש בין 8,000-6,201 ש"ח, תינתן הטבת מס ע"ס 6,200 ש"ח בלבד.
3. לגבי דירות בהן גובה דמי"ש גבוה מ-8,000 ש"ח לא תינתן הטבת מס כלל.
4. לדירות מרוהטות יתווספו 10% מעל דמי"ש הנ"ל.

8.7 חוק לעידוד בניית דירות להשכרה, תשס"ז - 2007

עיקרי החוק לעידוד בניית דירות להשכרה:

- במידה וחברה בעלת בנין להשכרה בוחרת בהוראות חוק זה ובהטבות הקבועות בו, היא לא תוכל ליהנות מהטבות אחרות שנובעות מחוק מס הכנסה ומחוק לעידוד השקעות הון.
- "בניין להשכרה" - בניין שבו 16 דירות ב-4 קומות לפחות, שהשטח העיקרי הממוצע שלהן אינו עולה על 100 מ"ר, שבנייתו הסתיימה לאחר 31/12/2006 וש-70% לפחות מהדירות בו מושכרות למגורים, ובשאר הדירות נעשה שימוש שאינו השכרה כאמור.
- השכרת הדירות אינה לזכאים עפ"י נהלי משרד השיכון.
- שיעור הפחת 20%, בתנאי שהבניין יהיה בניין להשכרה במשך 10 שנים לפחות.
- במכירת הבניין בשלמותו, תהא החברה זכאית לפטור ממס שבח על חלק השבח הריאלי במידה שהבניין היה בניין להשכרה בידי החברה המוכרת במשך 10 שנים רצופות לפחות והרוכשת מתחייבת שהבניין ימשיך ויהיה בניין להשכרה למשך תקופה נוספת, כך שהתקופה הכוללת תהא 25 שנים רצופות.

8.8 חוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1975

עפ"י חוק המע"מ (סעיף 31(1)), עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס. כמו כן, בהתאם לסעיף 31(א1) לחוק מע"מ, מכירתו של אותו חלק מבניין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות הון הינה פטורה ממס. כך גם מכירתה של דירה אשר שמשה בפועל להשכרה למגורים מיום רכישתה או בנייתה למשך זמן מהותי (כ-4 שנים) תהא פטורה ממע"מ מכח סעיף 31(4) לחוק מע"מ.

8.9 פקודת מס הכנסה – תיקון 222

תיקון 222 לפקודת מס הכנסה הסדיר את פעולות קרנות ההשקעה במקרקעין במתחמי דיור להשכרה. עיקרי התיקון:

- קרן ריט תשלם 0.5% משווי המקרקעין ברכישה.
- הגדרה לרכישת מקרקעין בשוק החופשי (לא דרך מכרזי "דירה להשכיר") הינה רכישת 20 יח"ד לפחות, למטרת השכרה למגורים לתקופה של 20 שנים לפחות.
- שיעור מס הכנסה, להכנסה חייבת ממקרקעין לצרכי דיור להשכרה, לרבות שבח ריאלי ממכירת מקרקעין – 20%.
- הכנסות חריגות יחויבו במס בשיעור 70%, בלא זכאות לפטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז.

9. נספח 2 - מתודולוגיה לעריכת שומות לנכסים דומים בעולם

מעיון בהערכות שווי שונות מהעולם עולה כי גישת היוון ההכנסות היא הגישה המקובלת והנפוצה להערכת מיזמים בנויים להשכרה למגורים.

בהערכות שווי אלה מבוצע אומדן של ההכנסה התפעולית נטו (NOI), למשך תקופת התזרים, שנעה בממוצע בין 10-15 שנים.

ההכנסה התפעולית נטו (NOI) בכל שנה מהוונת על ידי שימוש בשיעור היוון לתזרים ההכנסות (Discount rate), ובכך מתקבל הערך הנוכחי של זרם התקבולים הנ"ל.

שיעור ההיוון לתזרים ההכנסות נטו (Discount rate) משתנה בהתאם למיקום הנכס בעולם, מצבו הפיזי של הנכס, סיכוני השוק, אי ודאות, ביקוש והיצע וגורמים נוספים.

בתום תקופת התזרים מבוצע אומדן של ערך הגרט (לרוב על בסיס גישת היוון ההכנסות ועל ידי שימוש בשיעור ההיוון התפעולי – Cap rate / Terminal rate).

לבסוף מבוצע היוון של אומדן ערך הגרט לערך הנוכחי (על ידי שימוש ב- Discount rate) וזה מתווסף לערך הנוכחי של התקבולים המהוונים בתקופת התזרים.

מעיון בהערכות שווי למבנים להשכרה למגורים בגרמניה ובארה"ב עולה כי שיעור ההיוון להכנסות נע בין 4.5% ל- 6.5%, ושיעור ההיוון לערך הגרט נע בין 4%-5.5%.

10. נספח 3 – מדדי דיור

טבלה 1: נתוני שכירות (ממוצע שנתי)

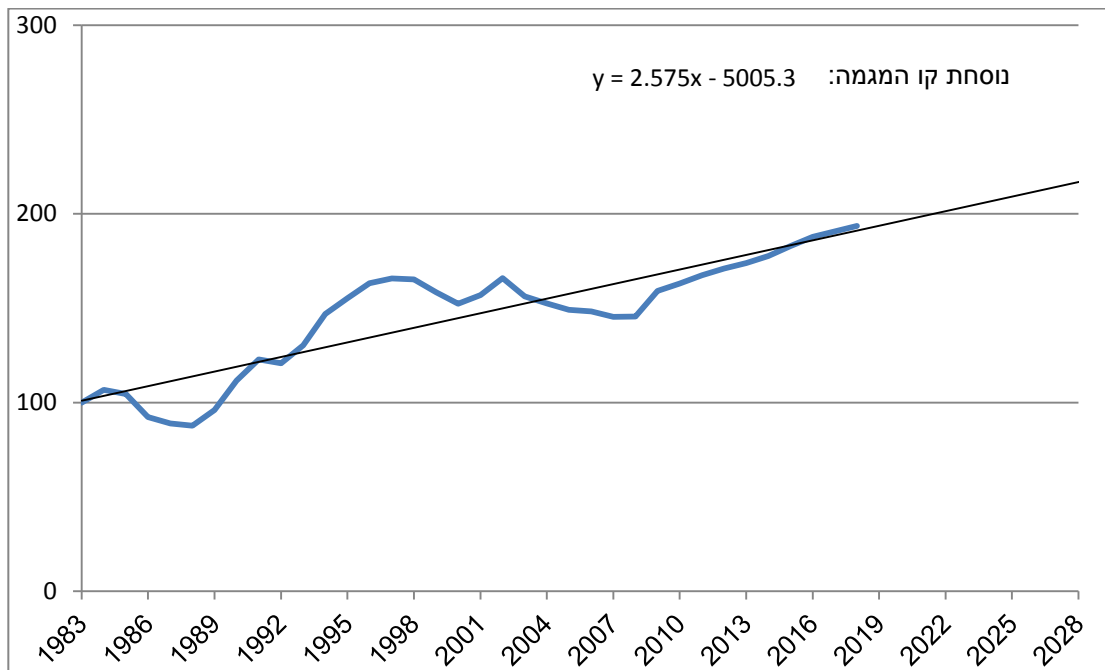
נתוני מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים (מתוך: אתר הלמ"ס - מדד המחירים לצרכן, לפי קבוצות צריכה ראשיות ומשניות. סדרה: 120490).

המדד הריאלי - בנטרול מדד המחירים לצרכן, שנים³⁰ 1983-2018:

שנה	מדד שכר דירה נומינלי	מדד מחירים לצרכן	מדד שכר דירה ריאלי
1983	100.0	100.0	100.0
1984	505.7	473.8	106.7
1985	2,004.5	1,917.0	104.6
1986	2,622.8	2,840.1	92.3
1987	3,026.8	3,404.0	88.9
1988	3,471.9	3,956.5	87.8
1989	4,569.2	4,757.7	96.0
1990	6,223.7	5,574.7	111.6
1991	8,154.0	6,634.2	122.9
1992	8,970.9	7,426.9	120.8
1993	10,743.4	8,239.7	130.4
1994	13,607.2	9,256.6	147.0
1995	15,814.2	10,186.3	155.2
1996	18,509.1	11,335.0	163.3
1997	20,483.3	12,355.2	165.8
1998	21,521.0	13,026.7	165.2
1999	21,710.2	13,703.4	158.4
2000	21,125.5	13,857.5	152.4
2001	21,995.6	14,012.2	157.0
2002	24,584.4	14,809.1	166.0
2003	23,303.4	14,908.2	156.3
2004	22,637.8	14,846.6	152.5
2005	22,447.3	15,043.9	149.2
2006	22,791.4	15,360.9	148.4
2007	22,460.4	15,440.2	145.5
2008	23,523.7	16,149.5	145.7
2009	26,547.5	16,685.2	159.1
2010	27,934.1	17,134.6	163.0
2011	29,684.4	17,725.8	167.5
2012	30,846.1	18,028.5	171.1
2013	31,820.7	18,303.6	173.8
2014	32,666.3	18,390.7	177.6
2015	33,412.3	18,274.4	182.8
2016	34,136.3	18,174.8	187.8
2017	34,742.4	18,218.8	190.7
2018	35,553.0	18,365.8	193.6

³⁰ המדד הראשון שפורסם בסדרה זו היה בשנת 1983.

גרף 1: מדד ריאלי לשירותי דיור לדירות בבעלות הדיירים, שנים 1983-2018:



קו המגמה למחירי השכירות לדירות מגורים בישראל בין השנים 1983-2018 מעיד על שינוי ריאלי ממוצע של כ-2.1% לשנה.

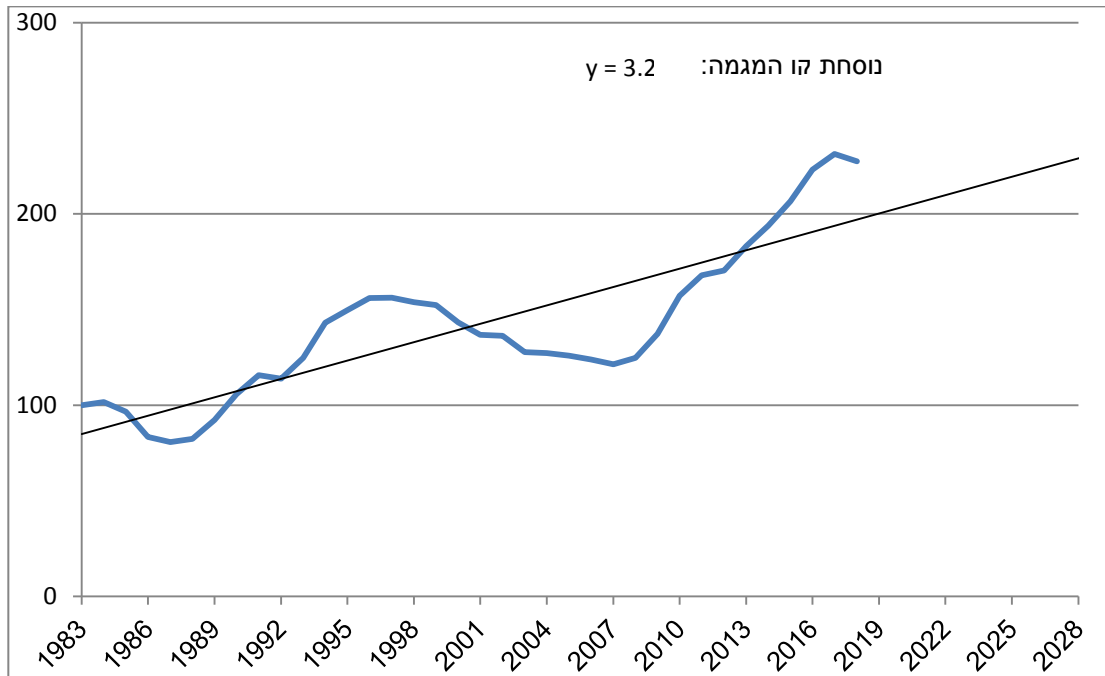
טבלה 2: נתוני דיור (ממוצע שנתי)

טבלת שינויים במדד מחירי דירות, כל שנה לעומת קודמתה. המדד הריאלי - בנטרול מדד המחירים לצרכן, שנים³¹ 1983-2018:

שנה	מדד מחירי דירות נומינלי	מדד מחירים לצרכן	מדד מחירי דירות ריאלי
1983	100.0	100.0	100.0
1984	481.2	473.8	101.6
1985	1,850.7	1,917.0	96.5
1986	2,365.2	2,840.1	83.3
1987	2,748.3	3,404.0	80.7
1988	3,256.8	3,956.5	82.3
1989	4,386.9	4,757.7	92.2
1990	5,900.4	5,574.7	105.8
1991	7,676.4	6,634.2	115.7
1992	8,451.7	7,426.9	113.8
1993	10,268.8	8,239.7	124.6
1994	13,246.8	9,256.6	143.1
1995	15,247.1	10,186.3	149.7
1996	17,686.6	11,335.0	156.0
1997	19,313.8	12,355.2	156.3
1998	20,047.7	13,026.7	153.9
1999	20,889.7	13,703.4	152.4
2000	19,887.0	13,857.5	143.5
2001	19,190.9	14,012.2	137.0
2002	20,208.0	14,809.1	136.5
2003	19,056.2	14,908.2	127.8
2004	18,922.8	14,846.6	127.5
2005	18,960.6	15,043.9	126.0
2006	19,055.4	15,360.9	124.1
2007	18,750.6	15,440.2	121.4
2008	20,175.6	16,149.5	124.9
2009	22,939.7	16,685.2	137.5
2010	26,977.0	17,134.6	157.4
2011	29,809.6	17,725.8	168.2
2012	30,763.5	18,028.5	170.6
2013	33,563.0	18,303.6	183.4
2014	35,711.0	18,390.7	194.2
2015	37,818.0	18,274.4	206.9
2016	40,654.4	18,174.8	223.7
2017	42,239.9	18,218.8	231.8
2018	41,437.3	18,365.8	225.6

³¹ מאחר שמדד שירותי הדיור החל בשנת 1983 הוחלט ל"יישר קו" ולהתחיל את טבלת נתוני הדיור באותו מועד. התחלה במועד אחר תביא לידי קו מגמה שונה. עם זאת נראה כי לצורך מודל זה ניתן להסתמך על טווח זמן של 35 שנים, שילך ויגדל עם השנים.

גרף 2: שינויים במדד מחירי הדירות, כל שנה לעומת קודמתה, בנטרול מדד המחירים לצרכן = מדד ריאלי, שנים 1983-2018:



קו המגמה למחירי דירות מגורים בישראל בין השנים 1983-2018 מעיד על גידול ריאלי ממוצע של כ-2.6% לשנה.

דוגמא: בראייה קדימה לתקופה של 20 שנה ובהנחה שקו המגמה יישמר, ניתן ללמוד שקצב השתנות מחירי הדירות צפוי להתמתן ולעמוד על כ-0.69% לשנה, בממוצע רב שנתי, **ביחס למדד מחירי הדירות היום**.

הסבר לתחשיב שבדוגמא:

לפי טבלה 2 - מדד מחירי הדירות הריאלי (הממוצע) בשנת 2018 עמד על 227.5 נקודות. לפי נוסחת קו המגמה בגרף 2: בהינתן $X = 2038$ (שנה) מתקבל $Y = 261.087$ נקודות. מכאן³² ששיעור ההשתנות הצפוי במחירי הדירות לכל התקופה (20 שנה) הוא כ: 14.76%, ומכאן³³ ששיעור השינוי השנתי (ממוצע רב שנתי) הצפוי הינו כ: 0.69%.

³² שיעור נקודת המדד הצפויה על גרף המגמה בשנת 2038 (בעוד 20 שנה) חלקי שיעור הנקודה הידוע היום, מתקבל 1.1476.

³³ כדי לקבל את שיעור השינוי השנתי הצפוי בממוצע רב שנתי יש לחשב את השורש, לפי מספר השנים, של שיעור השינוי הכולל. בדוגמא זו: שורש 20 של 1.1476 מתקבל 1.0069, שיעור השינוי הוא פחות 1 ומתקבל: $0.0069 (= 0.69\%)$.