

ב' טבת, תשפ"ו

22 דצמבר, 2025

הנדון: הרווח היזמי המזערי בתוכניות פינוי-בינוי – עדכון דצמבר 2025

1. רקע:

תקן 21 אושר לראשונה בשנת 2012 ע"י מועצת שמאי המקרקעין ועודכן בחודש יוני 2022 ([תקן 21.1](#)).

תקן 21 הוא התקן המקצועי התקף לבחינת הכדאיות הכלכלית של תוכניות פינוי-בינוי, והוא יוצר מתודולוגיה אחידה ושקופה להערכת מיזמי התחדשות עירונית בישראל. במסגרת תכנית פינוי-בינוי, בעלי הדירות מפונים מבניינים ישנים, מקבלים מימון לשכירות בתקופת הבנייה ובסיום התהליך נכנסים לדירה חדשה, מודרנית ועפ"י רוב גדולה יותר. היזם נושא בכל הוצאות המיזם: תכנון, הריסה, בנייה, פיתוח, עלויות מימון, מיסים ושכר דירה לדיירים, ומגד הכנסותיו נובעות משיווק הדירות החדשות הנוספות הנוצרות כתוצאה מה"מכפיל" התכנוני, כלומר מהגדלת זכויות הבנייה ויחידות הדיוור במסגרת ההליך התכנוני.

תקן 21 קובע כי בדיקת הכדאיות הכלכלית מתחילה בחישוב הרווח היזמי בפועל הצפוי במיזם, בהתאם לנתוני הפרויקט עצמו: כלל ההוצאות מול כלל ההכנסות. רק לאחר חישוב רווח זה נבחנת שאלת היתכנות המיזם וזאת באמצעות השוואת הרווח היזמי שהתקבל עפ"י התחשיב אל מול שיעור הרווח היזמי המזערי בתוכניות פינוי-בינוי שמפרסם השמאי הממשלתי הראשי מעת לעת. כאשר הרווח בפועל שווה או גבוה מהרווח היזמי המזערי, התוכנית מוגדרת כברת מימוש ויש לה היתכנות כלכלית; כאשר הרווח נמוך מהרווח המזערי, הפרויקט אינו מציג תמריץ כלכלי מספק לביצועו.

באופן כללי, הרווח היזמי הוא אחד ממרכיבי עלות ההקמה של נכס. לצד מרכיב הקרקע ועלויות הבנייה, הרווח היזמי מהווה רכיב הנכלל במסגרת עלות הייצור הכוללת של הנכס, ושלושת המרכיבים יחד משמשים לקביעת שווי בהתאם לגישת העלות (השווי הפיזי).

"הרווח היזמי" מוגדר כהפרש באחוזים (או בערך כספי מוחלט) שבין שווי הנכס כבנוי לבין סכום עלות הקמתו הכוללת את מרכיב הקרקע, עלויות הפיתוח והוצאות הבניה. הרווח היזמי מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו, בעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ובעבור יגע כפיו האישי. הסיכונים העיקריים שבהם נושא היזם הם שינויים בהכנסות ממכירת הנכס, תנודתיות בתשומות הבניה ובקצב השיווק.

תקן 21 מסמך את השמאי הממשלתי הראשי לקבוע ולעדכן מעת לעת את שיעור הרווח היזמי המזערי בתוכניות התחדשות עירונית. הרווח היזמי המזערי שונה מהרווח היזמי הרגיל. הוא איננו משקף את הרווח המקובל או המצופה ליזם, אלא מהווה רף מקצועי שמתחתיו עולה באופן

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

משמעותי רמת הסיכון לאי מימוש הפרויקט. רווח זה מגדיר את נקודת המינימום שממנה ניתן להעריך, בסבירות גבוהה, כי מיזם פינוי-בינוי עשוי להיות בר ביצוע מבחינה כלכלית.

יחד עם זאת, ראוי להדגיש כי קיימים יזמים וגורמי מימון אשר עשויים להיכנס או לממן פרויקטים גם בשיעורי רווח הנמוכים מהרווח היזמי המזערי, וזאת בהתאם לאיתנותם הפיננסית, היקף ההון העצמי, איכות הבטוחות ופרמטרים נוספים. עם זאת, מתחת לרווח המזערי עולה רמת הסיכון הכלכלי למיזם, ולכן התקן עושה בו שימוש כמדד להערכת היתכנות ולא כמדד הרווח הנורמטיבי המקובל או הנדרש בשוק.

2. מטרת המסמך:

מטרת מסמך זה היא לעדכן את ערכי הרווח היזמי המזערי בתוכניות פינוי-בינוי, לראשונה מאז יוני 2022 – תקופה של כשלוש שנים שבהן לא פורסם עדכון, בין היתר, עקב היעדר שמאי ממשלתי ראשי ותקופת המלחמה. עדכון זה נדרש לנוכח השינויים המהותיים שחלו בשוק הנדל"ן, בעלויות הבנייה, בסביבת המימון ובמאפייני הסיכון של מיזמי ההתחדשות העירונית.

3. סקירה כלכלית – שוק הנדל"ן למגורים בישראל (2022-2025):

התקופה שבין אמצע שנת 2022 ובין 2025 התאפיינה בשינויים משמעותיים בסביבה הכלכלית והביטחונית בישראל. בתקופה זו פעל שוק המגורים תחת שילוב של תנאים פיננסיים מורכבים, אי ודאות ביטחונית, שינויים רגולטוריים ומגבלות תפעוליות בענף הבנייה, מכלול המשתקף בנתוני הפעילות בענף במהלך תקופה זו.

ריבית בנק ישראל עלתה בהדרגה החל מריבית כמעט אפסית מאמצע 2022 והתייצבה החל מינואר 2024 על רמה של 4.5%, מה שהוביל לעלייה ניכרת בעלויות המימון עבור משקי הבית והיזמים. באוקטובר 2023 פרצה מלחמה רחבת היקף, שהתנהלה במספר זירות במקביל, וגרמה לפגיעה בפעילות הכלכלית, לגידול בהוצאות הביטחון ולשיבושים בשרשראות האספקה. מגבלות על כניסת עובדים פלסטינים וזרים בענף הבנייה יצרו מחסור בכוח אדם, האטו את קצב הייצור והאריכו את משכי הביצוע.

בשנת 2024 נרשמה התאוששות זמנית בפעילות בשוק הדירות החדשות, אשר נבעה בעיקר ממבצעי מימון אגרסיביים מצד יזמים וקבלנים (המכונים "80/20"). מהלכים אלו התאפשרו באותה עת, אך בראשית 2025 צומצמו או הופסקו בעקבות מגבלות מצד המערכת הבנקאית, ומכאן ואילך חזרה הפעילות למגמת האטה ברורה.

מחירי הדירות בישראל מציגים בתקופה של 2022-2025 שלוש מגמות ברורות, בהתאם להתפתחויות המאקרו-כלכליות והביטחוניות. מאמצע 2022 ועד פרוץ המלחמה באוקטובר 2023 הובילו העלאות הריבית הרצופות להתמתנות במחירים, כאשר מדד מחירי הדירות של הלמ"ס מצביע על עלייה מתונה של כ-0.7% מאמצע שנת 2022 ועד לאוקטובר שנת 2023. מפרוץ המלחמה

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

ועד דצמבר 2024 נרשמה עליית מחירים מחודשת בשיעור מצטבר של כ-9.3% בממוצע ארצי, עלייה שנבעה במידה רבה ממבצעי מימון אגרסיביים מצד יזמים וקבלנים בתקופה זו. מינואר ועד ספטמבר 2025 נרשמה ירידה של כ-2.4% בממוצע הארצי, עם ירידות בולטות במחוז תל אביב (-6.1%) ובמחוז המרכז (-3.3%), בעוד שבשאר המחוזות נרשמו עליות מחירים מתונות (1.7%-0.2%). לאחר התאמה לממד המחירים לצרכן, הירידה הריאלית בשנת 2025 בכל הארץ עומדת על 4.3%, במחוז תל אביב על כ-8%, ובמחוז המרכז על כ-5.2%.

מספר העסקאות בשוק המגורים מציג ירידה של כ-10% בתקופה של ינואר-ספטמבר 2025 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, הירידה המתמקדת בעיקר בעסקאות לדירות חדשות. בשנת 2022 נמכרו כ-39 אלף דירות חדשות, וב-2023 ירד מספר העסקאות לכ-27,500. בשנת 2024 נרשמה עלייה משמעותית לכ-46 אלף דירות חדשות, בין היתר עקב מבצעי מימון רחבי היקף כאמור. בשנת 2025 מצביעים הנתונים בדירות החדשות על ירידה של כ-26% לעומת השנה הקודמת, בעיקר במחוזות ירושלים (-40%) ותל אביב (-34%), זאת לצד ירידות בכלל המחוזות. בשוק הדירות מיד שנייה נמכרו כ-69 אלף דירות בשנת 2022, מספר שירד לכ-44 אלף בשנת 2023. בשנת 2024 נרשמה התאוששות לכ-57 אלף עסקאות. עפ"י המגמה המסתמנת, בשנת 2025 היקף העסקאות בשוק זה צפוי להיות דומה.

התחלות הבנייה בישראל מציגות במחצית הראשונה של 2025 ירידה של 11.9% בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2024. הירידה קיימת בכלל המחוזות, כאשר מחוז חיפה בולט בירידה משמעותית של כ-43%, בעוד שבמחוזות תל אביב והמרכז הירידה מתונה יותר. בשנת 2023 החלו להיבנות כ-64,500 יחידות דיור, מתוכן כ-44% במרכז הארץ; בשנת 2024 עלה המספר לכ-68,500 תוך שיעור דומה של כ-43% של התחלות בנייה במרכז הארץ.

מלאי הדירות הלא מכורות נמצא במגמת עלייה מתמשכת מאז תחילת 2023. מלאי הדירות החדשות עלה מ-52,296 יחידות דיור בינואר 2023 ל-65,606 בתחילת 2024, המשיך לעלות ל-75,513 בתחילת 2025, והגיע לשיא של 84,273 יחידות בספטמבר 2025, עלייה של כ-60% בתוך כשנתיים וחצי. כ-32% מהמלאי מרוכז במחוז תל אביב וכ-23.7% במחוז המרכז, כך ששני המחוזות מחזיקים יחד כ-55% מהמלאי הארצי. בעיר תל אביב לבדה עומד המלאי על 10,420 דירות לא מכורות, ובעיר ירושלים על 8,235 דירות.

משך הזמן למכירת דירה חדשה מציג מגמת עלייה ברורה לאורך התקופה. זמן המכירה הממוצע עמד על 22.1 חודשים בינואר 2023, ירד זמנית ל-18.8 חודשים בתחילת 2024, אך מאמצע 2024 החל לעלות מחדש באופן עקבי; בתחילת 2025 עמד זמן המכירה על 24.3 חודשים ובמהלך 2025 המשיך לעלות והגיע ל-28.8 חודשים בספטמבר 2025.

משך הבנייה לבניין מגורים נמצא אף הוא במגמת עלייה. הממוצע המשוקלל (בהתחשב בגודל הבניין ובמס יחיד) עמד על 33.8 חודשים ברבעון הראשון של 2023, עלה ל-34.2 חודשים ברבעון הראשון של 2024, וב-2025 הגיע לכ-39 חודשים, עלייה של כ-15% ביחס לתחילת התקופה.

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

מדד תשומות הבנייה למגורים מציג שתי תקופות מובחנות. מאמצע 2022 ועד אוקטובר 2023 עלה המדד בשיעור מצטבר של 1.65% במהלך 15 חודשים. מאוקטובר 2023 ועד ספטמבר 2025 עלה המדד בשיעור של 7.37% במהלך 24 חודשים. אילו היה המדד ממשיך לעלות בקצב הממוצע של התקופה הראשונה, העלייה בשנתיים הייתה מסתכמת בכ-2.64%, לעומת 7.37% בפועל, פער של כ-180% בקצב ההתייקרות. בינואר 2025 נרשם עדכון חד-פעמי שהוביל לעלייה נוספת של 2.6%, המשקפת התאמות מצטברות בעלויות תשומות הבנייה.

מכלול נתונים זה מצביע על מגמת האטה כללית ובעיקר בשוק הדירות החדשות מתחילת 2025, המתבטאת בירידה במספר העסקאות, בעלייה ברמות המלאי, בהתארכות פרקי הזמן למימוש ובהתייקרות מתמשכת של רכיבי העלות בענף. מגמות אלו מחריפות בעיקר במחוזות תל אביב והמרכז, שבהם נרשמו רמות מלאי גבוהות, ירידות ריאליות במחירים וקצב מכירות נמוך בהשוואה לשאר המחוזות. שילוב המגדיל את הסיכון היזמי ואת החשיפה הפיננסית הנדרשת לצורך ביצוע פרויקטים בהיקפים משמעותיים.

הריבית במשק נותרה גבוהה, כאשר הפחתת הריבית שבוצעה בשיעור של רבע אחוז בחודש נובמבר 2025, הייתה מצומצמת ולא שינתה מהותית את תנאי המימון בשוק. בסביבה זו, במיוחד באזורי ביקוש יקרים, הפער בין מחירי הדירות לבין הביקוש האפקטיבי מצמצם את קצב המכירות ומקשה על שיווק פרויקטים חדשים. לעומת זאת, במחוזות הפריפריה, אף שנרשמה ירידה במספר העסקאות, היקף השינויים היה מתון יותר, והמחירים הציגו תנודתיות מצומצמת, באופן התורם ליציבות יחסית בסביבה העסקית. בהצטברותם, נתונים אלו משקפים עלייה כוללת ברמת הסיכון בענף, ומחדדים את הצורך בבחינת הרווח היזמי המזערי הנדרש להבטחת היתכנות כלכלית לפרויקטים בשוק דינמי ומשתנה.

4. התחדשות עירונית:

בהתאם לדוח הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שנת 2024 הייתה שנת שיא בהתחדשות העירונית בישראל, ובעיקר במיזמי פינוי-בינוי. בתקופה זו ניתנו היתרי בנייה לכ-15,447 יחידות דיור בפרויקטים של פינוי-בינוי, עלייה של כ-60% לעומת השנה הקודמת. מימושים בהיקפים אלה מבטאים את הבשלתן של תכניות שנקלטו בשנים האחרונות ואת התבססות ההתחדשות העירונית כאחד ממנועי הבנייה המרכזיים בישראל. עיקר הפעילות בענף מתרכזת באזורי הביקוש, דוגמת: ירושלים, נתניה, קריית אונו, תל אביב-יפו, בת ים וחיפה שבהן ניתנו היתרי בנייה לאלפי יחידות דיור חדשות בכל אחת מהערים.

התפלגות ההכרזות ממחישה את הדומיננטיות של מסלול המיסוי (יזמים), הפועל מכוח כוחות השוק. בשנת 2024 הוכרזו 81 מתחמי פינוי-בינוי במסלול זה, כאשר כ-94% מהם מרוכזים במחוזות תל אביב, המרכז וירושלים. בשאר המחוזות נרשמה פעילות מצומצמת: 4 מתחמים הוכרזו במחוז חיפה מתחם אחד בלבד בדרום (אשדוד) ולא הוכרזו כלל מתחמים חדשים במחוז הצפון.

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

מנגד, מסלול הרשויות המקומיות משקף התערבות ציבורית יזומה שנועדה לקדם התחדשות עירונית גם באזורים שבהם הכדאיות הכלכלית נמוכה, תוך הסתמכות על ליווי ותמיכה ממשלתית. בשנת 2024 הוכרזו 23 מתחמים במסלול זה, כמחציתם ממוקמים מחוץ לאזורי הביקוש, ובהם הישובים: בית שאן, חצור הגלילית, טבריה, מגדל העמק, יוקנעם וקריית גת.

5. עקרונות גורמים ושיקולים:

- 5.1. הרווח היזמי בתוכניות פינוי-בינוי נגזר מהיחס בין הכנסות היזם ממכירת דירותיו לבין כלל הוצאותיו: תכנון, פינוי דיירים, שכירות, הריסה, בנייה, מסירת דירות משודרגות, מימון ועוד. בהתאם לתקן 21, מקורו המרכזי של הרווח הוא העצמת זכויות הבנייה, שכן תוספת יחידות הדירה היא המייצרת את המרווח הכלכלי הנדרש למימון הפרויקט. עם זאת, ציפוף משמעותי יוצר אתגר תכנוני מהותי: דרכים ותשתיות נוספות, מבני ציבור, וכן השלכות תקציביות לרשות המקומית, שכן יחידת דיור נוספת היא לרוב גרעונית. לפיכך, יכולת התכנון לשאת ציפוף היא מוגבלת. מנגד, רווח יזמי נמוך מדי חושף את היזם לרמת סיכון שעלולה בסופו של דבר למנוע את מימוש הפרויקט. כך נוצר מתח מובנה. ציפוף נמוך מדי אינו מאפשר כדאיות, וציפוף גבוה מדי אינו בר-מימוש תכנוני. לפיכך, קביעת הרווח היזמי המזערי מחייבת דיוק ואיזון ליצירת תמריץ כלכלי מספק ליזם, מבלי להביא את התכנון למצב שאינו ניתן למימוש או שאינו מטיב עם הסביבה העירונית.
- 5.2. כאמור, הרווח היזמי המזערי שונה מהרווח היזמי המקובל בשוק. הוא אינו משקף את הרווח הרצוי או הנורמטיבי ליזם, אלא מהווה רף מקצועי מינימלי שמתחתיו עולה באופן משמעותי רמת הסיכון לאי מימוש הפרויקט. רווח זה מגדיר את נקודת הסף שממנה ניתן להעריך, בסבירות גבוהה, כי פרויקט פינוי-בינוי עשוי להיות בר מימוש מבחינה כלכלית. מאידך, ככל שהתכנון מאפשר זאת, אין מגבלה על רווחי הייזום, ואף רצוי לשמר רווח גבוה ככל שהשוק והתכנון מאפשרים, שכן רווחיות מספקת מחזקת את יכולת המיזם לצאת לפועל ומטיבה אף עם בעלי הדירות הקיימות.
- 5.3. באזורי פריפריה, ערכי השוק של דירות ושל הקרקע ליחידת דיור נמוכים באופן משמעותי ביחס לאזורים המרכזיים. מצב זה מקשה על מימון הוצאות הפרויקט מתוך התמורה הצפויה מיחידות הדירה הנוספות (דירות היזם), שכן נדרש במקרים רבים מכפיל בנייה גבוה יחסית לשם יצירת רווחיות. מכפילים כאלה מוגבלים על-ידי יכולת התכנון לשאת ציפוף משמעותי, ומכאן נוצר חסם כלכלי כמעט מוחלט לביצוע פרויקטים רחבי היקף בפריפריה ללא העמדת כלים ליצירת כדאיות כלכלית כגון: מענקים, ערבויות והלוואות, קרקע משלימה וכו'. הדבר משתקף גם בנתוני הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שלפיהם כ-94% מהמיזמים במסלול מיסוי מתבצעים באזורי

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

הביקוש הגבוה.

עם זאת, אין מקום לקבוע בפריפריה רווח יזמי נמוך במיוחד. מטבע הדברים, אזורים אלה מאופיינים ברמת ביקוש מצומצמת יותר, הנובעת ממרחק ממרכזי תעסוקה, שירותים ותשתיות. רמת ביקוש זו יוצרת סיכון מהותי בשיווק כמות משמעותית של יחידות דיור, ומגדילה את החשיפה הכלכלית של המיזם. לפיכך, גם בפריפריה נדרש שיעור רווח יזמי מזערי המשקף את סיכוני השוק המובנים ואת תנאי הסביבה הכלכלית המקומית.

5.4. באזורי הביקוש הגבוה, ובעיקר בתל אביב ובמרכז, ערכי השוק מאפשרים בדרך כלל מכפיל נמוך, ולכן מרבית מיזמי ההתחדשות העירונית במדינת ישראל מתבצעים באזורים אלה. אולם, נכון למועד כתיבת מסמך זה, אזורים אלה מציגים רמת הסיכון גבוהה באופן יחסי. נתוני השוק באזורים אלה מלמדים על ירידה ריאלית בולטת במחירי הדירות וגידול משמעותי במלאי הדירות הלא מכורות. הנתונים משקפים חוסר התאמה בין רמת המחירים לבין הביקוש האפקטיבי, ומגבירים את אי הוודאות בעת שיווק המיזם. בנוסף, עפ"י רוב, היקף ההתחייבויות בפרויקטים באזורי הביקוש, לרבות עלויות מימון, פינוי ושכירות חלופית, ועלויות ביצוע – גבוה באופן יחסי. לפיכך, אף שמדובר באזורי ביקוש טבעיים, רמת הסיכון הכלכלית במיזמי ההתחדשות עירונית במרכז גבוהה כיום יותר, ומשליכה ישירות על הרווח היזמי הנדרש.

5.5. מיזמי פינוי-בינוי שונים מהותית מפרויקטים יזמיים רגילים. בפרויקט רגיל היזם רוכש את הקרקע ונושא בעלויות מימונה מראש, אך נהנה בדרך כלל מוודאות תכנונית ומלוחות זמנים קצרים וברורים יחסית, בהיעדר צורך בפינוי דיירים ובניהול מערך מורכב של הסכמות, שכירות חלופית ותיאומים.

לעומת זאת, במיזמי פינוי-בינוי היזם אינו רוכש את הקרקע, ובכך מצטמצם סיכון המימון הראשוני. מנגד, פרויקטים אלה מאופיינים באי ודאות תכנונית ובמשך מימוש ארוך שגורר חשיפה מוגברת לעליה בתשומות, לשינוי מחירים בעת שיווק הדירות ועוד. כמו כן, ניהול תהליך מול בעלי דירות רבים, לרבות ליווי משפטי, פינוי וסיכון חלופי, מוסיף מורכבות משמעותית. לפיכך, אף כי מיזמי פינוי-בינוי אינם כוללים מימון קרקע, הם נושאים פרופיל סיכון גבוה הנובע מהיקף הפעולות, משך הפרויקט ותנודתיות הסביבה הכלכלית, ומשכך נדרש להביא זאת בחשבון בקביעת הרווח היזמי המזערי.

5.6. בקביעת ערכי הרווח היזמי המזעריים נבחנו נתוני השוק העדכניים: תשומות בנייה, ריבית, מחירי דירות, מלאי, קצב מכירה ומדדי ביקוש, לצד בחינת המגמות בשוק ההתחדשות העירונית. בחינה זו נועדה להבטיח רווח מזערי המשקף את תנאי השוק הנוכחיים.

5.7. הרווח היזמי המזערי נקבע ברמת המחוז (עפ"י נתוני משרד הפנים), כערך ממוצע, המשקף את תנאי השוק במחוז, ואת הרמה שממנה עולה באופן ממשי הסיכון לאי מימוש מיזם פינוי-בינוי. ערך זה מהווה נקודת מוצא מחייבת ליישום.

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

עם זאת, בשים לב לשוונות הקיימת בתוך כל מחוז, רשאי השמאי לסטות מן הערך המחוזי הממוצע, לצורך התאמה למאפייניו הספציפיים של המתחם, ובהתאם לעקרונות הקבועים במסמך זה. ההתאמה תיעשה במסגרת טווח יישום שנקבע מראש, ותתבסס על מאפייני המתחם, מיקומו, מורכבותו ורמת הסיכון הגלומה בו.

6. ערכי הרווח היזמי המזערי בתוכניות פינוי-בינוי:

בהתאם לכל האמור לעיל, להלן ערכי הרווח היזמי המזעריים הממוצעים:

אזור/מחוז	שיעור הרווח המזערי הממוצע	טווחי שוונות
מחוז הצפון	17%	16% - 18%
מחוז חיפה	17%	16% - 18%
מחוז מרכז	16%	15% - 17%
מחוז תל אביב	16%	15% - 17%
מחוז ירושלים	16%	15% - 17%
מחוז הדרום	17%	16% - 18%

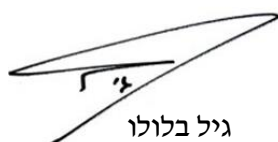
7. תחולה:

ערכי הרווח היזמי המזערי המפורטים במסמך זה יחולו על תוכניות פינוי-בינוי אשר טרם הוחלט להפקידן ממועד פרסום מסמך זה ואילך, ואשר לצורך קידומן נערכת שומה לפי תקן 21 כחלק מהליך התכנון.

מובהר בזאת כי הוראות מסמך זה לא יחולו על תוכניות שהוחלט להפקידן טרם מועד פרסום, המסמך ולא יהוו עילה לפתיחה מחדש, שינוי או התאמה של שומות, הסכמים עם בעלי דירות או תנאים כלכליים בפרויקטים קיימים או מתקדמים, אף אם טרם ניתן לגביהם היתר בניה.

אין בהוראה זו כדי לגרוע מסמכות מוסד התכנון, לפעול בהתאם למסמך זה, גם בייחס תכנית שהוחלט להפקידה ככל שמצא שהדבר נדרש ונחוץ.

בברכה,



גיל בלולו

השמאי הממשלתי הראשי

הנהלת האגף – לשכת מנהל האגף

רחוב יפו 97, בניין כלל קומה 20, ירושלים

פרטי התקשרות: טל' 073-3927805, דוא"ל Shuma-Hanhala@justice.gov.il

עמוד 7 מתוך 7

