

יוני 2008

קווים מנחים

פרק ד': שומת המחיר הראוי ל"חלקה משלימה" ו"חלקה נשלמת"¹ או לזכויות אחרות במקרקעין המשלימות זו את זו

1. כללי:

שומות למחיר הראוי לחלקה משלימה ונשלמת דרושות בדרך כלל לצורך קביעת התמורה הראויה בעסקה בין "קונה מיוחד" ו"מוכר מיוחד" או לצורך קביעת "יחס השותפות" במצב שבו פעולת האיחוד של בעלי הזכויות מניבה רווח ייחודי².

2. טווח המחירים האפשרי לרכישת חלקה משלימה על ידי בעל הזכויות בחלקה הנשלמת

כאמור, שוויי של המגרש המאוחד עולה על סכום שווי החלקות כבודדות.
מחיר המכר המזערי לבעל החלקה המשלימה בעסקה כזו יהיה שווה העצמי בין קונה מרצון ומוכר מרצון (הצעה נמוכה יותר, תידחה מאחר ובעל הזכויות בחלקה יעדיף למכור אותה לצד ג').
מחיר המכר המירבי לבעל החלקה המשלימה יהיה סך התרומה המלאה שתצמח מצרופה למגרש המאוחד (בעל הזכויות בחלקה הנשלמת לא יסכים להציע מחיר גבוה יותר מאחר והצעה זו תהיה הפסדית עבורו).
כל מחיר המצוי בין מחיר המכר המזערי לבין מחיר המכר המירבי יהיה רווחי לשני הצדדים.

3. המחיר הראוי לחלקה משלימה ונשלמת

שאלת המחיר הראוי מוצאת פתרון כמותי במודלים כלכליים המדמים חשיבת שחקנים בשוק תחרותי.
המחיר הראוי למכר חלקה משלימה³ בין בעלי הזכויות יהיה זה אשר ישקף את התרומה השולית של כל אחד מהצדדים לשותפות, שהוא למעשה גם "כח המיקוח"⁴ שלהם.
היחס בין התרומה השולית של בעל הזכויות לבין סכום התרומות השוליות של שני בעלי הזכויות יקבע את יחס החלוקה של הרווח מהשותפות.
מאחר וכאשר משתפות רק שתי חלקות הרווח השולי לשתיהן זהה, יחולק הרווח שנובע מהאיחוד באופן

1 קווים מנחים אלה מחליפים את הקווים המנחים משנת 1965 – פרק ה'.

2 הרווח יכול לנבוע משיפור בזכויות בניה למגרש מאוחד (בתב"ע שבה זכויות בניה פרוגרסיביות), צמצום מגבלות תכנוניות (קווי בניין, מרווחים), פתרון של גישה לחלקה כלואה, שיפור בצורת המגרש המאוחד (רגולריות), פתרון לחלקה ששטחה קטן מהשטח המזערי הקבוע בתב"ע ועוד.

3 או לחלופין החלק במגרש המאוחד – שהוא החלק בשותפות.

4 "כח המיקוח" הוא למעשה ביטוי לתועלת לכל צד בתרחיש של "הסכמה במחיר X" לעומת התועלת בתרחיש של "אי הסכמה".

שווה בינהן.

אפשר לבטא את המחיר הראוי לחלקה "a" בנוסחה הבאה: $P_a = V_a + \frac{V_{a+b} - V_a - V_b}{2}$

- V_a שווי השוק של חלקה a בין קונה מרצון ומוכר מרצון אשר מגלם את הציפיות ואת הפוטנציאל שבחלקה ככל שיעריך אותה רוכש סביר (לרבות הפוטנציאל שבאיחוד עם חלקה b).
- V_{a+b} מייצג את שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון של המגרש שנוצר מאיחודן של חלקות a, b.
- P_a המחיר הראוי לרכישת הזכויות בחלקה a על ידי הקונה המיוחד המחזיק בזכויות בחלקה b.

4. המחיר הראוי לחלקות משלימות ונשלמות כאשר בשותפות משתתפות יותר משתי חלקות

כאשר מתאחדות יותר משתי חלקות למגרש אחד (או מיזם אחד) ייקבע המחיר הראוי לכל אחת מהן⁵ על פי היחס בין התרומה השולית של חלקה לבין סכום התרומות השוליות של כל החלקות כך:

- א. יחושב הרווח הכולל הנובע מהאיחוד.
- ב. תחושב התרומה השולית⁶ לכל חלקה אשר משתתפת במגרש המאוחד.
- ג. יחושב שיעור התרומה השולית לכל חלקה ביחס לסכום התרומות השוליות (סכום השיעורים היחסיים יהיה 100%).

ד. ייקבע מחיר ראוי לכל חלקה שהוא שווה העצמי + הרווח הכולל שבמיזם המוכפל בשיעור התרומה השולית היחסית (ראה נוסחא ודוגמאות בדברי ההסבר).

במקרים שבהם הרווח לשותפות מחייב את השתתפותם של כל בעלי החלקות (פרישה של בעל זכות אחד כלשהו תשלול את כל הרווח לשאר המשתתפים) תהיה חלוקת הרווח ביניהם שווה (חלק כספי שווה ברווח לכל בעלים).

$$P_a = V_a + (V_{1..n} - \sum_{i=1}^n V_i) \times \left(\frac{V_{1..n} - V_{1..a-1, a+1..n}}{\sum_{i=1}^n (V_{1..n} - V_{1..a-1, a+1..n})} \right) : "a"$$

5. המחיר הראוי לזכויות במקרקעין המשלימות זו את זו

האמור בסעיפים 3,4 יפה גם לקביעת התמורה הראויה לבעלי זכויות אחרות במקרקעין המשלימות זו את זו ואשר איחודן מניב לצדדים רווח ייחודי⁷.

6. אי תוקף למודל בשותפות כפוייה

במקרים שבהם השותפות בין בעלי הזכויות או בין בעלי החלקות יזומה על ידי הרשויות⁸, לא יחולו הכללים שבקווים מנחים אלה מאחר ובהליכים אלה (שהם בעיקרם נעשים בדרך כופה) לא פועלים כוחות השוק (שהמודל הוא ביטוי כמותי שלהם), אלא, כללים אחרים שנקבעו בחוק או בנוהג.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

נספח: דברי הסבר.

5 או לחלופין החלק במגרש המאוחד – שהוא החלק בשותפות.

6 התרומה השולית היא הפרש השווי בין המגרש המאוחד לבין שווי המגרש המאוחד ללא חלקה a + שווי חלקה a.

7 למשל: בעלים של נכס ודייר מוגן המחזיק בו או הרכב אחר של חבילת זכויות שבו גורם הפרעה שמונעת שימוש יעיל בנכס.

8 למשל תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, תב"ע המאחדת חלקות והליכים כפויים אחרים.

קווים מנחים פרק ד': דברי הסבר ודוגמאות

1. כללי:

ככלל, גישות השומה מדמות חשיבת שוק:

גישת ההשוואה היא הדמיה של חשיבת רוכש ומוכר סבירים, אשר רואים לנגד עיניהם את החלופות (שהם הנכסים הדומים לנכס הנשום) אשר "מתחרים" בנכס באותו השוק שאליו הוא משתייך.
גישת הוון ההכנסות היא הדמיה של חשיבת המוכרים והרוכשים של נכס, אשר מכמתים באופן כלכלי את כדאיות הרכישה או המכירה וזאת על ידי הוון זרם ההכנסות הצפויות בנכס (או לחלופין החסכון האלטרנטיבי הצפוי ממנו).

גישת העלויות היא הדמיה של חשיבת המוכרים והרוכשים, אשר רואים בנכס המוצע למכירה כאלטרנטיבה להקמת נכס, שנצמחת ממנו רמת תועלת דומה.

2. הפתרון לשומת המחיר הראוי של חלקה משלימה ונשלמת:

גם פתרון השאלה השמאית בדבר המחיר הראוי של חלקה משלימה/נשלמת צריך שייעשה בדרך של שקלול הכוחות הכלכליים אשר מניעים את הצדדים לעסקה. בעיה מיוחדת זו מצויה גם בענפים אחרים בכלכלה שבהם עסקה בין צדדים מניבה רווח מיוחד, שאותו יש לחלק ביניהם.
על פי מודלים כלכליים של מיקוח תהיה חלוקת הרווח לצדדים על פי יחס התרומות השוליות של השחקנים לשותפות⁹.

הפתרון המוצע בקווים מנחים אלה, שונה מ"ערך שפלי" וזאת לנוכח מאפייני המוצר מקרקעין ומאפייני ההתקשרות בעסקאות בין קונים מיוחדים ומוכרים מיוחדים¹⁰.

3. אי התאמה של הפתרון לחלוקה יחסית לפי כללי טבלת הקצאה ואיזון בתכנית איחוד וחלוקה:

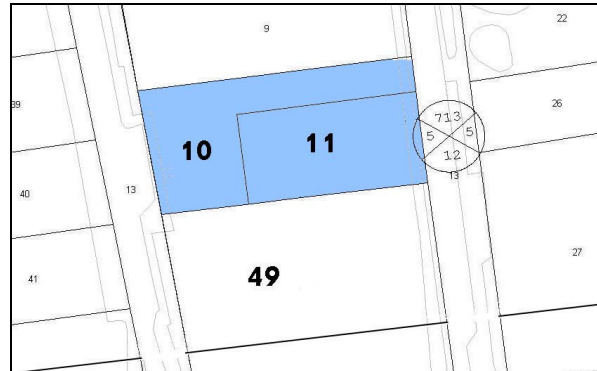
חלוקה יחסית של "השווי היוצא" בין השותפים אינה מתאימה לשומת המחיר הראוי של חלקה משלימה ונשלמת. זאת מאחר ואין בה ביטוי כלל לכח המיקוח של הצדדים אלא לשווים הנכנס המוחלט בלבד. למשל אם שוויו של נכס א' (מגרש להקמת קניון) הוא 19 מיליון. שווי נכס ב' (מגרש חניה גובל) הוא 1 מיליון אולם תרומתו לנכס א' בפתרון בעיית חניה היא 2 מיליון (שווי המגרש המאוחד 21 מיליון). המחיר לנכס ב' לפי החלוקה יחסית יהיה 1.05 מיליון שאינו מבטא את כוחות המיקוח של הצדדים. כמו כן, אפשר להווכח שפתרון זה היה מביא לתוצאה בלתי סבירה לחלקה 49 בדוגמה ב' להלן.

4. דוגמה א':

חלקה 10 וחלקה 11 אינן נוחות לבינוי.

בעליהם מעוניינים לרכוש זה מזה (או לחלופין להקים יחד מיזם משותף).

9 ראה ערך שפלי (Shapley value) – פתרון לחלוקה הוגנת בין שותפים.
10 זאת מאחר ולמקרקעין ערך מזערי כלשהו ליחידת שטח במצבו לפני האיחוד (בשונה מחלק מהשווקים האחרים שאינם מקרקעין שבהם התועלת באי הסכמה היא 0), השחקנים במקרקעין נוטים לכמת את כח המיקוח של השחקן האחרון יותר מאשר כח המיקוח של כל שחקן בהרכבי שותפות חלקיים.



להלן נתוני החלקות:

החלקה	ייעוד	שטח	שווי שוק	הערות
חלקה 10	מגורים ג'	450	₪ 300,000	קיימת מגבלת קווי בניין
חלקה 11	מגורים ג'	550	₪ 500,000	

שווי המגרש המאוחד (חלקה 10+11) הוא 1,200,000 ₪.

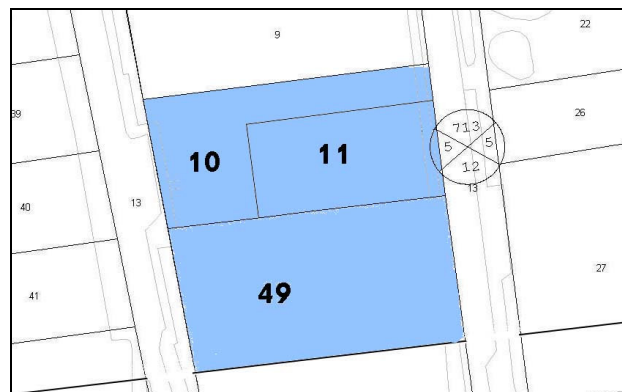
הרווח הנובע מהשותפות הוא לפיכך $400,000 \text{ ש"ח} = 1,200,000 \text{ ש"ח} - 500,000 \text{ ש"ח} - 300,000 \text{ ש"ח}$.
 חלוקת הרווח בין 2 השותפים תהיה מחצית¹¹ לכל אחד לפיכך יחס השותפות או לחלופין המחיר הראוי לחלקות יהיה:

$$\text{חלקה 10} - 500,000 \text{ ש"ח} = 400,000 \text{ ש"ח} \times \frac{400,000 \text{ ש"ח}}{800,000 \text{ ש"ח}} + 300,000 \text{ ש"ח}$$

$$\text{חלקה 11} - 700,000 \text{ ש"ח} = 400,000 \text{ ש"ח} \times \frac{400,000 \text{ ש"ח}}{800,000 \text{ ש"ח}} + 500,000 \text{ ש"ח}$$

5. דוגמה ב':

חלקות 10, 11 ו-49 מתאחדות לצורך הקמת מיזם משותף:



להלן נתוני החלקות:

החלקה	ייעוד	שטח במ"ר	שווי שוק	הערות
חלקה 10	מגורים ג'	450	₪ 300,000	בחלקה קיימת מגבלת קווי בניין
חלקה 11	מגורים ג'	550	₪ 500,000	
חלקה 49	מגורים ג'	1,000	₪ 1,200,000	חלקה נוחה לבינוי

שווי המגרש המאוחד (חלקה 10+11+49) הוא 2,600,000 ₪.

¹¹ התרומה השולית לכל אחת מהחלקות היא 400,000 ₪ והיא מחצית מסך התרומות השוליות – 800,000 ₪.

ללא חלקה 11 לא ניתן לבצע את האיחוד. לכן תרומתה השולית לרווח היא מלאה :

$$600,000 \text{ ש"ח} = 1,200,000 \text{ ש"ח} + 500,000 \text{ ש"ח} + 300,000 \text{ ש"ח} - 2,600,000 \text{ ש"ח}$$

אם תפרוש חלקה 10 יוכלו 11+49 להתאחד אולם בצד איחוד זה תהיה תרומה קטנה (אם בכלל).

נניח שהשווי המאוחד לחלקות 11,49 הוא - 1,800,000 ₪. תרומתה השולית של חלקה 10 תהיה :

$$500,000 \text{ ש"ח} = 1,800,000 \text{ ש"ח} + 300,000 \text{ ש"ח} - 2,600,000 \text{ ש"ח}$$

תרומתה השולית של חלקה 49 לאיחוד :

$$200,000 \text{ ש"ח} = 1,200,000 \text{ ש"ח} + 1,200,000 \text{ ש"ח} - 2,600,000 \text{ ש"ח}$$

לפיכך, סכום התרומות השוליות לכל המשתתפים הינו :

$$1,300,000 \text{ ש"ח} = 200,000 \text{ ש"ח} + 500,000 \text{ ש"ח} + 600,000 \text{ ש"ח}$$

כעת נוכל לחשב את תרומת כל חלקה לשותפות ולחלק את רווחי השותפות על פיהן :

חלקה	תרומה שולית לשותפות	החלק בתרומה באחוזים	החלק בתרומה בתרומה	שווי לבעלים לאחר האיחוד
חלקה 10	₪ 500,000	38.5%	₪ 230,769	₪ 530,769
חלקה 11	₪ 600,000	46.2%	₪ 276,923	₪ 776,923
חלקה 49	₪ 200,000	15.4%	₪ 92,308	₪ 1,292,308
סה"כ	₪ 1,300,000	100.0%	₪ 600,000	₪ 2,600,000

אם יחולק הרווח על פי הכללים הנהוגים בתכנית איחוד וחלוקה יהיה הפתרון לא יעיל (שאינו נקודת שווי משקל כלכלית) והראייה לכך היא, שלמרות כדאיות השותפות של שלושת החלקות, יבחרו בעלי חלקות 10,11 להוציא מהשותפות את חלקה 49 מאחר והיא מקטינה את הרווח הכולל שלהם.

6. דוגמה ג' :

על חלקה המיועדת להקמת בניין מגורים רווי בנוי בית חד קומתי ישן שאותו מחזיק שוכר. תקופת השכירות מסתיימת בעוד 12 שנים.

שווי זכות הבעלות המלאה בחלקה כריקה ופנויה - 1,000,000 ₪

שווי זכות השכירות (דמי השכירות ל- 12 השנים שולמו מראש) - 200,000 ₪

שווי זכות הבעלות בכפוף לקיומו של המחזיק - 450,000 ₪

הרווח לצדדים מאיחוד הזכויות : $350,000 \text{ ש"ח} = 450,000 \text{ ש"ח} - 200,000 \text{ ש"ח} - 1,000,000 \text{ ש"ח}$

לפיכך המחיר הראוי עסקת למכר זכויות משלימות ביניהם תהיה כדלקמן :

מחיר רכישת זכות השכירות ע"י הבעלים :

$$375,000 \text{ ש"ח} = 350,000 \text{ ש"ח} \times \frac{350,000 \text{ ש"ח}}{700,000 \text{ ש"ח}} + 200,000 \text{ ש"ח}$$

$$625,000 \text{ ש"ח} = 450,000 \text{ ש"ח} + \frac{350,000 \text{ ש"ח}}{700,000 \text{ ש"ח}} \times 350,000 \text{ ש"ח}$$

לחלופין יוכלו הבעלים והשוכר להיות שותפים בחלקה כריקה ופנויה ביחס של 37.5% : 62.5%.