

## תקן 21 – משמעות העבודה לשמאי המקרקעין

### רקע וראשי פרקים לדיון מקצועי

חוות דעת לפי תקן 21 אינה דו"ח אפס (דו"ח אפס הינו דו"ח כלכלי הנערך באופן סובייקטיבי, עבור בנק מממן, ליזם מוגדר).

דו"ח לפי תקן 21 הינו דו"ח שמאי הנערך באופן אובייקטיבי.

הדו"ח לא נועד לבחון רווחיות עבור יזם או/ו בנק מממן.

מדוע? מפני שבמלא לא נבדקת רווחיות סובייקטיבית.

הדו"ח מניח הנחות מרחיקות לכת בתחשיב הרווחיות, לדוגמה:

1. ע"פ לשכות התכנון (ועדות מחוזיות ומקומיות) והותמ"ל, יש להביא בחשבון תמורה לדיירים שאינה עולה על 12.0 – 12.5 מ"ר ממ"ד, גזוזטרא וחניה אחת (בדרי"כ תת קרקעית).
2. לעומת האמור, בפרויקטים רבים התחייבות היזם עולה על 12.0 מ"ר.
3. בפרויקטים בהם מניחים שיתקבל מגרש השלמה טרם החל ההליך לקבלתו.
4. היקף המטלות הציבוריות וההתייחסות אליהם (יורחב) לא בטוח שישקף את ההתייחסות הסופית.
5. היטל ההשבחה נעלם גדול, הן בשיעורו והן בסכומו.

מסקנה - דו"ח לפי תקן 21 נועד לקבוע את "המחירים" התכנוניים בצפיפות (יח"ד), גובה, פרוגרמת שטחי ציבור.

השלכה על עבודת שמאי המקרקעין בהכנת הדו"ח ובהתנהלות המבקרת אותו מול מנהלות התחדשות עירונית וועדות התכנון:

מומלץ ששמאי המקרקעין ישנה התייחסותו (בשונה מדוחות אפס לליווי בנקאי), בין היתר ביחס ל -

- עלויות מימון.
  - בצ"מ (הפירוט רב, ניתן להפחית).
  - חניה – משתנה רב השפעה על הרווחיות. שטח מקום חניה תת קרקעית (40 מ"ר גם אם האדריכל תכנן יותר).
  - תקן מקום חניה (דירות: 1:1. מסחר – 50 מ"ר. משרדים 240 מ"ר) במרחק 300 מ' (קו אווירי) מקו מתע"ן. ניתן לצמצם שטח מרתפים בקביעת תקן (בדירות גדולות תקן קבוע מ – 1:1, הממומש בחניות עוקבות לאותה הדירה), ובמקביל להוריד דרמטית תקן חניה לדירות קטנות ודירות מיקרו (40 מ"ר).
- המקור: תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תיקון, (התשע"ו, 2016). תקן מוקטן יהפוך בעתיד לחובה.

מה הוא ציר מתע"ן: מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, מסילתית ושאינה מסילתית, הפועלת בנתיב נפרד או בלעדי לאורך 6 קילומטרים לפחות, אשר היצע מקומות הנסיעה בה עולה על 3,000 איש לשעה בכל כיוון

ביחס לשווי דירות עם חניה מצומצמת (לא להפחית שווי) – אנו בתקופת בנייים של חינוך הציבור לא להחזיק שני רכבים לתא משפחתי.

תוך 10 שנים יתקבע סופית / בנוסף, צפוי תפעול רכב אוטונומי.

## על מה יש להקפיד:

מכפילים, צפיפות (יח"ד) וגובה מקסימליים שקבעו רשויות התכנון.

העמסת שטחי שירות (בחתך דירה). במרקמי 15 – 20 מ"ר. במגדל 25 – 35 מ"ר. בשלב ראשון לעשות שימוש ב – 25 מ"ר, גם אם אין התאמה לאדריכל.

מיסוי והיטלים: לא לשכוח שגם אם יתקבל פטור מלא או חלקי מהיטל השבחה הוא לא חל במסחר ותעסוקה.

לא לשכוח בקרקע בניהול רמ"י דמי היתר או הקניית בעלות.

להשתמש ברווחיות מותאמת להיום 6/2021 (ביחס למחירים התכנוניים).  
גוש דן 20% - 19%. פריפריה חברתית וגיאוגרפית 17% - שיעור רווחיות מעלויות.

## התייחסות למטלות ציבוריות בתקצוב ובתחשיב היטל השבחה.

כיום, ניתן לקבוע בתקנון תוכנית כי תנאי לקבלת היתר / אכלוס, יהיה הקמת מבנה ציבור או שצ"פ, אולם לא ניתן לקבוע בתקנון מי יבצע ומי יממן (שני דברים שונים).

הסיבה - נושאים קנייניים ועסקיים אינם חלק ממהות תוכנית.

ועדת המשנה הארצית לערערים קבעה כי באופן עקרוני, אם מוסד התכנון סבור שמבחינה תכנונית, כתנאי לאישור זכויות עודפות בתכנית עצמה, יש צורך להבטיח את מימושו של מטלות ציבוריות שונות, בסמכותו לקבוע בתכנית כי מימוש התכנית יותנה במילוי תנאים אלה. עם זאת, תכנית לא נועדה לקבוע הסדרים קנייניים והסכמיים בדבר ביצוע המטלות, ולפיכך אינה עוסקת בזהות מבצע המטלות ובאופן שבו ימומנו, אלא בהוראות התכנוניות בלבד. לקביעה זו יש משמעות גדולה בהליכי התכנון בעת החדשה ולעלויות הנדרשות מיזמי הנדל"ן בבואם לקדם ולממש תכניות בנין עיר.

קרקע ביעוד שצ"ב (צבע חוס) או מצב"ר בבנין – ההבדל:

בניה בבנין קיים: מצב"ר. הפסיקה קבעה שניתן לבקש זאת מיזם בפטור ממכרז לפי פקודת העיריות - סעיף 198. א' (ב). ההלכה העולה מפס"ד בבית המשפט העליון נכסי שבטה נ. עת"א.

בקרקע חומה: יש לקבל את אישור משרד הפנים להתקשרות עם היזם בפטור ממכרז.

מימון מלא על ידי העירייה / ועדה מקומית: קיזוז מלא של המטלה מסכום היטל ההשבחה באמצעות פקודת העיריות סעיף 198. א (ג). אבל מחייב הסכמת העירייה לקזז.

"העירייה רשאית לשלם את התמורה ליזם בעבור ביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בהסכם הפיתוח בתשלום בכסף או בתשלום בדרך של קיזוז כנגד אגרות, היטלים או דמי השתתפות לפי חוקי עזר של העירייה שהיזם חב לעירייה עקב הבנייה על ידו בתחום התכנית (להלן – היטלי פיתוח), וכן כנגד היטל השבחה.

מימון חלקי על ידי העירייה / ועדה מקומית: אופן הקיזוז. הפחתת עלות המטלה מההשבחה בחשבון היטל ההשבחה (אם אין פטור מלא. אם יש פטור חלקי. השתתפות הועדה המקומית פוחתת בהתאמה לשיעור חלקיות ההיטל).

הבעיה הניצבת בפני השמאי – מימון הקמת מבנה הציבור על ידי היזם אינה מצוינת בתקנון התוכנית. שמאי המקרקעין יכול להפחית רק זכויות ומטלות המצוינות בתקנון התוכנית. אולם, מזמיני העבודה מצפים ממנו שיפחית בתחשיב ההשבחה עלות זו.

מנגד, וכעזר לשמאי, ניתנה החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, במחוז חיפה, 19-05-8027 מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ (בניית מצב"ר בבנין סחיר), בה נקבע שיש לקזז מההשבחה, את עלות המטלה הציבורית, בהליך חישוב היטל ההשבחה, גם אם לא נקבע בתוכנית שהיזם יישא בעלות. נימוק הועדה - ברור הוא שהמתאים ביותר לשאת בעלות הוא היזם, כפי שגם קורה.

מסקנה עיקרית ליזמים – להתעקש לציין את הקמת מבנה הציבור בתקנון, בגבולות המותר.

ערר היליין נ' רמת גן. היו"ר סילביה רבד קבעה שהמטלה חוץ תביעית, ולכן ועדת הערר לא יכולה לקבוע שעלות המטלה תקוזז מהיטל ההשבחה. יש לפנות לבית המשפט לפרש את הסכם הפיתוח בין העירייה לקבלן. אולי בית המשפט יסכים לאפשר קיזוז מהיטל כמו שהותר **בפקודת העיריות סעיף 198. א (ג)**. אולם בנוסף, מחייב הסכמת העירייה לקזז.

המלצת ביניים לשמאי – מרבית הועדות / עיריות מוכנות לקזז מההשבחה. לדוגמה: הועדה המקומית לתכנון ובניה עת"א, אינה נרתעת מלקזז עלות מעטפת + גמר, מההשבחה, בתחשיב היטל ההשבחה. רמת גן. חיפה.

עד להתבהרות הדברים, בחו"ד לפי תקן 21 המלצתי ששמאי המקרקעין יכול את עלות המטלה הציבורית בעלויות / תקציב הפרויקט. בתחשיב היטל ההשבחה יקזז השמאי את העלות מההשבחה.

אופן תחשיב ההשבחה – קיים קושי ליישם את החלטת ועדת הערר בתל אביב, תא/14/85224 + תא/14/85227 - אשר ואח'י נ' הועדה ת"א, גם אם לכאורה יש צדק משפטי בהכרעה. בלתי סביר לבקש משמאי לבודד את אלמנט ההשבחה, המסתכם פעמים רבות בגוש דן והערים הסובבות אותו ב – 250,000 ₪ - 200,000 ₪.

מועדף עלי תחשיב היטל ההשבחה התואם את סיכום הדיון שנערך בלשכת השמאי הממשלתי ביום 8 ביולי 2018, בגינו הופץ מסמך "היטלי השבחה במיזמי פינוי בינוי ביום 15 באוגוסט 2018.

### טבלאות איחוד וחלוקה במתחמי פינוי בינוי

סביר שההליך יהיה ללא הסכמת בעלים – והאמצעי הנדרש יהיה הכנת טבלת הקצאה ואיזון.

לא נקבע הליך נפרד בחוק להכנת טבלאות הקצאה ואיזון לפרויקט פינוי בינוי. נשתמש בפרק ג' סימן ז', ע"פ הנדרש.

מה לא נכלל במטרת הטבלה – אין הקצאה ואיזון כלכליים אמיתיים. התמורה לבעלי הזכות נקבעת בהליך חוץ תכנוני, בהסכם אזרחי הנחתם בין בעלי הזכות במקרקעין לחברה היזמית ולא במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון.

### מה כן נכלל במטרות הליך האיחוד וחלוקה מחדש?

1. הקצאה לצרכי ציבור.
  2. הבטחת רישום זכותה של הרשות המקומית במצבר"ים (מבני ציבור בבנייני מגורים).
  3. אם אפשר, ריכוז שחתמו על הסכמה לפרויקט "עד כאן" בתאי שטח נקיים מדיירים סרבנים, **לעומת**, יצירת מתחמי איחוד וחלוקה, לקבוצות בניינים מובהקות.
- והכל בהתאמה לשלביות מתואמת עם היזם והמתכננים, ע"פ צרכים פיזיים (מרתפים משותפים) ודרישות בנק מממן, אם הוגדרו עד לאותו שלב.

המלצות לעבודת שמאי המקרקעין בעת עריכת טבלת הקצאה ואיזון:

אין צורך בערכי שווי כספיים בטבלה, ואף מומלץ שלא. יש לעשות שימוש בתקן 21, סעיף 9, ולעשות שימוש ב"שווי יחסי".

יש לפשט את הטבלה. לדוגמה לא לשנות שווי יחסי בגלל גדלי חצרות, גבהים, תוספות בניה בהיתר (ללא היתר אין להתייחס).

זכור – עבודת שמאי המקרקעין במלא לא תפגע בזכויות הרשומים בטבלה.

הדרך המומלצת שימוש בחלק יחסי ברכוש המשותף בהתאמה לזכות במקרקעין הנגזרת מחוק המקרקעין, סעיף 147.

ניתן צו ביטול, יבטל הרשם את רישום הבית בפנקס ויחדש את רישומו בפנקסי המקרקעין בתור נכס שהוא בבעלותם המשותפת של מי שהיו ערב מתן צו הביטול רשומים בפנקס כבעלי הדירות, וכל אחד מהם יהיה בעל חלק בלתי מסוים כחלק שהיה לו ברכוש המשותף של הבית המשותף, זולת אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת לעניין זה.

האופן - חיבור מכנים (של השבר הפשוט לחלק ברכוש המשותף) לכלל הבניינים במתחם לאיחוד וחלוקה:

לדוגמה - נניח שני בבניינים במתחם לאיחוד וחלוקה, כנגד תא שטח אחד סחיר במצב מוצע (מצב חדש).

תת חלקה 1 בבנין מספר 1:

תת חלקה 1			
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	
68.60	ראשונה	34/525	

תת חלקה 1 בבנין מספר 2:

תת חלקה 1			
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	
85.50	ראשונה	26/100	



החלק היחסי של תת חלקה 1 במצב נכנס במתחם האיחוד וחלוקה

$$34 / (100 + 525) = 5.44\%$$

וזה יהיה גם חלק תת החלקה בתא השטח הסחיר המוצע (מצב יוצא).

הבטחת רישום מצבר"ים בבניינים סחירים ע"ש הרשות המקומית, בעת רישום הבנין כבית משותף (בתת החלקה שתוגדר ליחידה הציבורית).

אפשרי בשני דרכים:

רישום במושאע בתא השטח "מתחת לקו" (שווי יחסי 0%) עם ההערה הבאה בתחתית הטבלה.

נוסח מוצע:

הערת שוליים (1): החלקים בתא שטח 100 לעיריית רמת גן, בהיקף 150 מ"ר עקרי + 25 מ"ר שטחי שירות עיליים, בעבור השימוש הציבורי, בהתאם לתקנון התוכנית. למען הסר כל ספק אין לעיריית ר"ג כל חלק בהקצאה בשטחים הסחירים בתא השטח.

או בהוראה לפי סעיף 27 לתקנות.

תרשם הערה לפי סעיף 27 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011, לטובת עיריית רמת גן, על רישום יחידה ציבורית (לפי סעיף 4.3 לתקנון תוכנית מבא"ת 506-222222), בגמר בניה, בעת רישום הבית המשותף.

**בברכה, מרכז הדיון, אהרון בוץ שמאי מקרקעין**