

18x24.08	1	עמוד 22	גלובס - נדל"ן	01/04/2019	67852324-7
לשכת שמאי המקרקעי - 89427					

פינת המעקב / אריק מירובסקי

כל מה שצריך לדעת על שינוי תקן 21

רקע:

בשבוע שעבר פורסם כי מועצת שמאי המקרקעין דנה בעריכת שינויים בתקנות השמאיות שמלוות פרויקטים של פינוי בינוי, שכלולות בתקן 21. במשך שבע שנות קיומו, התקן הצליח להכניס אחריות מסוימת לפרויקטים הסבוכים. ואולם יש מי שסבורים, שאותה אחריות הייתה מלאכותית ולקתה בלא מעט בעיות. השינויים עדיין לא סוכמו ולא נחתמו והם נמצאים בשלב הדיונים, אבל כבר עכשיו הם מעוררים ויכוח. זאת, מפני שהם כוללים הצעות לשינוי מידת הרווחיות של היזמים ושינויים בתמורות שיקבלו הדיירים המשתתפים בפרויקטים.

מהו תקן 21?

זהו תקן שמאי שמטרתו להסדיר את המערך הסבוך של תוכניות פינוי-בינוי, שצריכות לעמוד בקריטריונים של תכנון עירוני, אך גם להביא רווחיות סבירה ליזמים, וגם תמורה הולמת לבעלי הדירות. מהניסיון שהצטבר מפרויקטים כאלה הוברר כי רבים מהם עלו על שרטון משום שאחד מהצדדים לא הגיע לסיפוקו. כשהתוכניות מצומצמות מדי – לא ניתן להבטיח רווחיות יזמית; כשהרווח היזמי גדול מדי – ייתכן שזה בא על חשבון תמורה לדיירים ועל חשבון הציבור, באמצעות זכויות בנייה רבות מדי. לפיכך, התקן נועד להביא את המערכת לאיזון שבו כולם ייהנו, אך לא במידה מופרזת.

מה הרווח היזמי בתקן?

הרווח היזמי שנקבע בתקן הוא בין 25% ל-30% משווי הפרויקט.

לא מדובר ברווח מופרז?

הרווח גדול משמעותית מהרווח המקובל בפרויקטים למגורים, שנע בסביבות 15%, ואולם הבעיות והסיכונים שקשורים לפינוי בינוי, גבוהים בהרבה מפרויקטים רגילים, שכן הם מתארכים הרבה יותר שנים מפרויקטים רגילים. לעתים קרובות יזמים נאלצים להתמודד יותר מ-10 שנים עם רשויות מקומיות שהפקידים והעומדים בראשן מתחלפים, ועם



אוהד עיני. לא אהב את המציאות שנוצרה

רן וירניק: "לא לשכוח שחלק מההטבות שמקבלים יזמים בפינוי בינוי הן פטורות ממיסוי ואין שום סיבה לשמור את הדברים אם מאפשרים להם להרוויח הרבה"

דיירים סרבנים, מה שעלול לעכב את הפרויקטים ולסכן אותם.

מהי התמורה שנקבעה בתקן לדיירים?

עד כה נקבע סטנדרט של תוספת 25 מ"ר לדירה, בצורה של מ"ד וחדר נוסף; תוספת של מרפסת ותוספת של חניה, וזאת על מנת למנוע סחטנות ודרישות לא הגיוניות מצידם.

מדוע החליטו לשנות עתה את התקן?

השמאי הממשלתי אוהד עיני לא אהב את המציאות שנוצרה, לפיה רווחי היזמים הם שמכתיבים את המציאות התכנונית במקומות שבהם הם רוצים לפעול. תוכניות פינוי בינוי נדונות בוועדות המחוזיות ואחת מהשאלות העיקריות שעולה כשדנים בהן היא האם הם עומדים בטווח הרווח הנדרש, והאם היזם אינו מרוויח יותר מאשר נקבע בתקן. לפי התשובה מכוונים את התוכניות – אם הרווח נמצא קטן מהטווח שבתקן – מגדילים מספר יחידות הדיור; אם הרווח נמצא גדול מהטווח – מקטינים את מספרן. בכך,

סבור עיני, עקרונות כלכליים מכופפים את עקרונות התכנון, וזו מציאות פסולה. מעבר לזה השמאי הממשלתי אינו סבור כי יש הצדקה לקבוע רווח מקסימלי, והוא אומר, כי "לא צריך להיכנס ליום לכיס".

יו"ר לשכת השמאים לשעבר, רן וירניק, סבור ההפך ממנו. "העקרונות הכלכליים תמיד מלווים את עקרונות התכנון. ברור שצריך קודם לתכנן ואחר כך לבדוק את הכלכליות של הפרויקט, ולא לבדוק את הכלכליות ואחר כך לתכנן, אבל צריך לשמור על הוגנות. "אכן, כשהרווחיות נראית גדולה מדי מכווצים את הפרויקט, וזאת כדי שהיזם לא יתפוס טרמפ של רווחיות חזירית. לא לשכוח, שחלק מההטבות שמקבלים יזמים בפינוי-בינוי הן פטורות ממיסוי ואין שום סיבה לשמור את הדברים אם מאפשרים להם להרוויח הרבה", הוא אומר.

ומה לגבי התמורה לדיירים? היא ראויה?

עיני סבור כי 25 מ"ר בתל אביב אינם כמו 25 מ"ר בקרית גת, וכי הוא נוטה לצדד בגישה לפיה כל מחוז יקבע לעצמו את התמורה הנכונה לדייר, לפי התנאים הייחודיים לאותו מחוז. עם זאת, הדיונים במועצה טרם ענו על השאלה מה לעשות עם התמורה.

וירניק מכנה את ה-25 מ"ר "חטא קדמון". "קבעו את ה-25 מ"ר כסטנדרט בכל הארץ, ולא התעמקו בתמורה האמיתית שנובעת מעסקת קומבינציה, שזו מהות העסקה בין בעלי הדירות ליזמים בפרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38. בעסקת קומבינציה רגילות בין בעלי קרקע ליזמים בצפון תל אביב הם מקבלים 60% משווי הפרויקט, בגלל מחיר הקרקע, ואילו בתמ"א 38 ופינוי-בינוי מגבילים אותם ל-25 מ"ר. למה? "אנחנו בודקים לא מעט עסקות של תמ"א 38/2, ואף יום לא מוכן להציג את רוח האפס על ההוצאות שלו. מספרים לדיירים על הוצאות גבוהות בהרבה מההוצאות האמיתיות, והכל על מנת להקטין את התמורות לדיירים. אני מציע להוסיף בתקן חובת גילוי של יזמים, של ההוצאות שלהם, על מנת לדעת טוב יותר מה התמורות שמגיעות לדיירים".