

מדינת ישראל¹

משרד המשפטים

ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)

כ"ג סיון תשפ"ב

22 יוני 2022

לכבוד

גב' תדמור עציון

היועצת המשפטית למנהל התכנון, משרד הפנים

שלום רב,

הנדון: פרסום חוות הדעת לפי תקן 21.1 בתכנית פינני ובינוי כחלק ממסמכי התכנית

בשלב ההפקדה

1. כידוע, ביום 13.6.22 פורסם ונכנס לתוקפו תקן 21.1 שעניינו "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינני – בינוי", לאחר שאושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין (להלן: "התקן"). המדובר בתקינה שמאית אשר נועדה להוות כלי בידי השמאים לסייע למוסד התכנון להביא בין שיקוליו השונים את ההיתכנות היישומית והכדאיות הכלכלית של תכנית מסוג פינני ובינוי. למותר לציין, כי שיקול זה אינו השיקול היחיד אלא אחד מני רבים שעל מוסד התכנון לשקול, ואולם בתכניות מסוג זה יש לו משקל לא מבוטל.
2. לאור המעמד שניתן לחוות הדעת השמאית על בסיס התקן בשוק ההתחדשות העירונית ובפסיקה, וכן נוכח העובדה כי חוות הדעת כאמור משמשת כחלק מהתשתית העובדתית הניצבת בפני מוסד תכנון טרם קבלת החלטה על הפקדת תכנית, נוסף סעיף 5.19 לתקן העוסק בהוראות לפרסום חוות הדעת האמורה.
3. תכליתו של פרסום כאמור לייצר שקיפות מירבית, כך שהתחשיב הכלכלי שהגיש היזם למוסד התכנון בהתאם לתקן, ביחס לכדאיות הכלכלית ליישומה של התכנית, ולרווח היזמי הצפוי ממנה, יהיה חשוף לציבור, ובמיוחד לציבור בעלי הדירות במתחם לפינני ובינוי, כבר בשלב הפקדת התכנית.
4. חשוב להדגיש, כי בשונה מנוסחו הקודם של התקן שנקט בשיעור של רווח יזמי מקובל, התקן בנוסחו הנוכחי, קובע כי שיעור הרווח היזמי – המהווה תמריץ ראוי למימוש התכנית, ייקבע על ידי השמאי עורך חוות הדעת, וזאת בשים לב לכך כי השיעור כאמור שעשוי להשתנות בין מיזם למיזם בהתאם למאפייניה של התכנית וכלל ההיבטים הכרוכים בה.
5. סעיף 5.10 (יג) לתקן מורה כי השמאי ייקבע את שיעור הרווח היזמי כאמור בהתאם למסמך "הרווח היזמי המזערי בתכניות פינני ובינוי" שפרסם השמאי הממשלתי הראשי, כפי שיעודכן מעת לעת, אך יהיה רשאי לסטות מהאמור בו בהתאם לפרמטרים רלוונטיים שונים, כפי שפורטו בסעיף.

6. לפיכך, וכפי שהיה נהוג אף לפני עדכון התקן, בטרם יקבל מוסד התכנון החלטה על בסיס חוות הדעת, על שמאי מטעם מוסד התכנון לבדוק ולאשר את חוות הדעת שהוגשה. בדיקה כאמור תיעשה הן ביחס לערכים שנקבעו והן לעניין שיעור הרווח היזמי, המהווה תמריץ ראוי למימוש התכנית והמאפשר את ישימות התכנית.

7. **לאור החשיבות שיש ביצירת שקיפות ביחס למסמכים הכלכליים העומדים בבסיס התכנית, אבקש להנחות את מוסדות התכנון לפרסם את חוות הדעת שנערכת בהתאם לתקן 21.1, לאחר שנבדקה ואושרה על ידי שמאי מטעם מוסד התכנון, יחד עם יתר מסמכי התכנית בשלב ההפקדה של תכנית פינוי ובינוי.**

8. כמו כן, אבקש ליידע בדבר הנחיה זו גם את הוועדות המקומיות לתכנון ובניה, ובמיוחד את אלו שהוסמכו לפי סעיף 31א לחוק התכנון והבניה העוסקות בתכניות התחדשות עירונית.

בברכה,
כרמית מליס, עו"ד
המשנה ליועצת המשפטים לממשלה (משפט אזרחי)

העתק :

מר ערן דויד, המנהל הכללי, משרד המשפטים ויו"ר מועצת שמאי המקרקעין
גב' דלית זילבר, מנכ"לית מנהל התכנון, משרד הפנים
מר אלעזר במברגר, המנהל הכללי, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי, משרד המשפטים
מר ניב יערי, ראש אשכול נדל"ן (בפועל), ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי), משרד המשפטים
מר תום פישר, ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי), משרד המשפטים
גב' גילית מנטינבנד, לשכה משפטית, משרד המשפטים