



אהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין



הערכות שווי, מדידות, יעוץ בנושאי תכנון ובניה ומיסוי נדל"ן:

איחוד וחלוקה, הפקעות, ירידת ערך, היטלי השבחה, מס שבח, ארנונה, אגרות בניה והיטלי פיתוח

אהוד המאירי,
שמאי מקרקעין

מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)
כלכלה ומדעי החברה (B.A.)

גלעד המאירי,
שמאי מקרקעין

מוסמך במשפטים (LL.M.)
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)
איכות סביבה (Dip.)

חיים כלפון,
שמאי מקרקעין

גיאוגרפיה (B.A.)

דוד כהן,
שמאי מקרקעין

כלכלה וניהול (B.A.)

מיכאל אקסלרוד,
שמאי מקרקעין

כלכלה וניהול (B.A.)

רועי חייבי,
שמאי מקרקעין

עו"ד מיכל מימון,
משפטים (LL.B.)

מיכאל סג"ל,
מנהל חטיבת מיסוי עירוני

מוסמך במשפטים (M.A.)
ניהול ושיווק טכנולוגיה (B.A.)

ג'מאל כתאני,
מנהל חטיבת הנדסה, מיפוי ומדידות

מהנדס ומוודד מוסמך (B.Sc.)

"מגדלי טויוטה", יגאל אלון 65,
תל אביב 67443

טל': 03-6243770

פקס: 03-6243660

hameiri@hameiri.com

www.e-hameiri.co.il



חפשו בפייסבוק:
אהוד המאירי ושות'



להרשמה חינם
למגזין מקצועי
סרוק את הקוד

האם חל היטל השבחה על מיתוג מבנים לשימור במסגרת תכנית השימור בתל אביב?

אהוד המאירי

שמאי מקרקעין, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים

תכנית לשימור מבנים בתל-אביב, הידועה כתכנית מיתאר מקומית מס' תא/2650/ב שאושרה בתאריך 4.9.2008, (להלן: "התכנית") חלה על רשימה של כ-1000 מבנים בתל-אביב. מבנים אלה נקבעו לשימור בהתחשב בשיקולים של עיצוב, קונסטרוקציה, אדריכל, מיקום, ערך חברתי או היסטורי דומיהם.¹

בהתאם לכך, נקבע בתקנון: א. איסור הריסת מבנה לשימור; ב. חובת שיקום מבנה לשימור; ג. חובת אחזקה של מבנה לשימור.

כלומר, התכנית הטילה מגבלות וחובות על בעליהם של אותם מבנים לשימור שחלה עליהם התכנית (לצורך הדיון במושג מיתוג נתעלם מהתמריצים הניתנים לאותם מבנים עליהם חלה חובת השימור).

ראו זה פלא, למרות המגבלות והחובות האמורים, שמאי הוועדה המקומית הוכיחו "שמאות יצירתיות" וקבעו ש"התכנית מיתגה את הנכס ע"י סימונו כמבנה לשימור ובכך יצרה לו מוניטין ונדירות כבעל ערך היסטורי וחשיבות ארכיטקטונית. כלומר, בעצם ייעוד המבנה לשימור נוצרו מוניטין ומרכיב משביח".²

עניין הסעיף המשביח המכונה "מיתוג" הובא לדיון בפני מספר שמאים מכריעים במבנים שונים. הנתונים שהוצגו בפניהם היו לעיתים דומים, אך הפרשנויות היו שונות כמו גם ההתייחסות למיתוג וברור כי גם גובה ההשבחה אם בכלל הייתה שונה. בפני השמאים המכריעים הוצגה סקירת מחקרים מהעולם שעסקו בנושא השפעת הכרזת מבנים ומתחמים לשימור על שווי הנכסים המוכרזים.

ראוי לציין כי יש הבדל בין מתחם לשימור לבין מבנה לשימור. במסגרת מתחם המוכרז לשימור כל השטחים הציבוריים משתנים ואופי האזור משתנה. לעובדה זו יש השפעה גדולה, אפילו מכרעת, על שווי המבנים במתחם. לעומת זאת כאשר מדובר במבנה לשימור אין כל שינוי בסביבתו. ייעודו של המבנה כמבנה לשימור נובע ממה שקיים בו והשאלה המתבקשת היא האם תכנית השימור היא זו שיצרה במבנה את תכונותיו אלו

1 סעיף 10.1.11 לתקנון התכנית.

2 מתוך דברי שמאי הוועדה (המשיבה) בשומת השמאי המכריע יצחק ברמן מיום 18.8.11 - מבנה ברחוב גורדון 77, 6, גוש 6215 חלקה 148.

או שתכונות ייחודיות אלה קיימות במבנה טרם תכנית השימור והתכנית באה בעצם רק כדי למנוע את הריסתו?

בשמאות מכרעת של השמאי דורית פריאל נקבע כי:

"מחקרים אלה מעניינים כשלעצמם... עם זאת, ככל שנתוני ההשוואה המהווים בסיס לאומדן השווי הינם נתונים ממבנים לשימור, הרי שכל מאפייניהם מוטמעים בנתונים עצמם ואין מקום להתייחס למרכיב המיתוג (או אחר) באופן נפרד".³

החלטה זו כמו גם בהחלטה נוספת שלה כי קביעה זו נשענת על עובדות והנחות שהובילו להכרה במיתוג כפי שבא לידי ביטוי בדברים הבאים:

"תחום השימור בתל-אביב נהנה מפריחה. מבנה לשימור זוכה ליוקרתיות הכרוכה במוניטין של המבנה, בייחודיותו, במיקומו המרכזי, באירוע היסטורי הקשור בו וכד'. לפיכך אין ספק ככלל, קיימת הכרה בייחודיות המגורים במבנה לשימור בתל-אביב. הכרה זו לדעתי יוצרת ערך מוסף לנכס (או מיתוג) אשר כשלעצמו לא השתנה בגין התכנית אך זכה להכרה בייחודיותו, הכרה שלא הייתה קיימת ללא התכנית (ובכלל זה כל הנגזר ממנה בהליך אישורה הארוך)."

אין ספק שתחום השימור נהנה מפריחה, אך בל נשכח ש"שוק השימור" היה מוקפא, ע"י רשויות הרישוי, לאורך כל השנים של שלבי הכנת התכנית ואישורה. רק לאחר אישור התכנית הותרה הרצועה וניתנו תמריצים שברוב המקרים אפשרו כדאיות כלכלית לשיפוץ המבנה למרות השימור.

ישנם מבנים, בהם רוב זכויות הבניה כבר נוצלו בעבר ולכן שופצו ושומרו עוד בשנות ה-90 כי הבעלים החליטו שקיימת כדאיות כלכלית לשיפוץ בית ייחודי וממותג. לא תכנית השימור מיתגה אותו, אלא האיכויות הארכיטקטוניות של המבנה.

תנופת השימור המאוזכרת בשמאויות המכריעות היא פועל יוצא של תוספת זכויות בניה. אפשרות הניוד והתמריצים לשימור ותחזוקה הניתנים לבעלי המבנים לשימור כדי לאפשר כדאיות כלכלית לשימור במתכונת שקובעת התכנית ולשמר את המיתוג שהיה טרם אישורה של התכנית. המבנה הרי נבחר להיכלל בתכנית השימור עקב ייחודו ומיתוגו ולא התכנית היא שיצרה את המיתוג. נניח לשם הדוגמה שלא הייתה תכנית שימור, ויזם, לאחר שערך תחשיב כלכלי, החליט שכדאי לשמר את המבנה שהוא בעל ייחודי אדריכלי והוא ממותג ככה ולכן הוא ידאג לפרסום והעצמת מיתוג המבנה בתודעת ציבור הקונים הפוטנציאליים.

עמדת חלק משמאי הוועדה המקומית כפי שבאה לידי ביטוי בשמאות מכרעת היא כי בעת אישור תכנית השימור:

"הל שינוי בתודעה הציבורית ושוק השימור נהנה מפריחה, והמבנים המסומנים לשימור נמכרים בערכי שווי גבוהים יותר מאלה שאינם מסומנים לשימור".(4)

אין לי ויכוח בנושא המחירים, ניתן לשוק לדבר בעד עצמו, אך נראה לי שאין הבחנה בין

3 שומת השמאית המכרעת דורית פריאל מיום 19.9.10 - מבנה ברח' דיזנגוף 89, גוש 7091 חלקה 21.

סיבה למסובב. הרי אותם מבנים שסומנו לשימור נבחרו מראש בשל התכונות שיש בהם ולא התכנית קבעה את תכונותיהם. לפיכך, אם מבנים אלה נמכרים בערכי שווי גבוהים יותר, זוהי נגזרת מהתכונות ההיסטוריות ולא דווקא מהתכנית.

מצאתי לנכון להביא קטע מתוך שומה מכרעת של השמאי יצחק ברמן, בה נעשה ניתוח עקרוני של שאלת המיתוג:

1. כללי

השאלה האם הכללת בנין ברשימת המבנים לשימור עפ"י התכנית הנדונה גורמת להשבחה בשווי הבניין או הדירות שבו בגין מיתוגו כבנין לשימור, העסיקה ומעסיקה רבים וטובים, ובשאלה זו קיימות עמדות נחרצות המנוגדות זו לזו וגם ע"י שמאים מכריעים ניתנו הכרעות לכאן ולכאן.

אין ספק שהגדרת בנין כבניין לשימור מביעה באופן פומבי הכרה באיכויות מסוימות של הבניין – אדריכליות, היסטוריות ועוד. לאור העובדה שבשנים האחרונות קיימת מודעות רחבה והערכה גבוהה לערך של הבניינים לשימור בתל-אביב, ישנה סבירות לטענה כי הכרה פומבית זו תורמת לכאורה לשוויו. עם זאת, באותה מידה ישנה סבירות גם לטענה שאיכויותיו של הבניין הינן אינהרנטיות כלומר נובעות ממנו עצמו, והיו קיימות גם אילולא ניתנה הכרה פומבית זו, ואפשר שסיווגו של מבנה כבניין לשימור, דהיינו המיתוג, לא תרם תוספת כלשהי לשוויו הנגזר מאיכויותיו האינהרנטיות, בעיקר האדריכליות.

2. גישת ההשוואה

הניסיון לבדוק שאלה זו בכלי השמאי העיקרי, דהיינו, בגישת ההשוואה לנכסים אחרים – כאלה שהוכרזו או לא הוכרזו כבניינים לשימור, משופצים או בלתי משופצים – ניסיון זה לא צלח, כלומר לא הביא לתוצאות חד-משמעיות.

שמאים הנוקטים בעמדות המנוגדות הנ"ל הגיעו לתוצאות הפוכות זו מזו, כשכל תוצאה שכזו מחזקת את עמדתו של אותו שמאי, וזאת לאחר ההשוואה לעשרות רבות של נכסים אחרים. ניתן לומר כי בעניין זה מדובר ב"כי הנה כחומר ביד היוצר ברצותו מרחיב וברצותו מקצר".

וידגש, אין הדברים אמורים חלילה להטיל דופי במניעיהם של אותם שמאים או בחיזוק מלאכותי של עמדתם האפריורית, שהרי גם שמאים מכריעים, שבוודאי לא ניתן לייחס להם מניעים זרים, גם הם מגיעים לתוצאות הפוכות זו מזו. ראו לדוגמא את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט (השומה צוינה לעיל), שבניתוח עסקאות שערכה התקבלו ערכים גבוהים ב" 8.6% - 10.8% בדירות בבניינים שאינן לשימור ביחס לדירות בבניינים לשימור.

כלומר, מן השפע הרב מאוד של העסקאות שהובאו ע"י שמאי המבקש בענייננו ובשומות של השמאים המכריעים, הן ע"י שמאי הצדדים באותן שומות והן ע"י השמאים המכריעים עצמם, לא זו בלבד שלא הוכח בצורה מובהקת כי שווי דירה בבניין לשימור עולה על שווי דירה בבניין שאינו לשימור, אלא שבמקרים אחדים התקבלה תוצאה הפוכה לחלוטין.

ניתן להסביר זאת במספר גורמים:

א. העלויות הנוספות הנגרמות עקב הגדרת נכס כמבנה לשימור: עלויות בניה ושימור מיוחדות, הכנת תיק תיעוד בעלות של עשרות אלפי ש"ח, עלויות תכנון יקרות יותר והתמשכות יתר של הליכי התכנון וקבלת היתרי בניה.

ב. מניעת האפשרות לבצע עבודות שיפוץ בבניין ואף בדירה מסוימת אחת כתוצאה ממגבלות השימור ודרישותיו.

ג. שונות במאפייני הנכסים: מיקום, מצב פיזי, שטחים בנויים בפועל (במיוחד לאור הקושי בהסתמכות על נתוני רישום המקרקעין שאינם משקפים שטחים אמיתיים, וזאת באופן בלתי אחיד ובלתי עקיב), שיעור הניצול של זכויות הבנייה ועוד.

ד. האיכויות השונות והבלתי אחידות של אותם מאפיינים שהביאו להכללתם של בניינים ברשימת הבניינים לשימור, כשלכל אחד ממאפיינים אלה עשויה להיות תרומה שונה לשווי הנכסים בבניין.

אני מחווה את דעתי כי התבססות על מחקרים, ובעיקר מחקרים מחו"ל, גם היא אינה תורמת תרומה מובהקת וחד-משמעית לשאלה הנדונה, וזאת מאחר שמדובר במאפיינים ובפרמטרים שונים, לעיתים באופן מוחלט, מאלה הקיימים בארץ, ובעיקר בתל-אביב, העיר שבה עסקינן.

הדבר מתבטא בין השאר בגורמים הבאים שאינם קיימים בארץ וקיימים בחו"ל:

א. במרבית המקרים מדובר באזורים שלמים שיועדו לשימור, לרבות פיתוח סביבתי ותוספת של עסקי בידור ושעשועים, תרבות ואמנות, בתי אוכל וכיו"ב, ההופכים את האזור למוקד משיכה ומעלים את שווי הנכסים באזור.

ב. הפיכת אזורים שלמים לאזורים לשימור מקנה ודאות תכנונית המבטיחה שימור של כל הסביבה להבדיל מרמה של בנין בודד.

ג. השקעות ממשלתיות באזורים שיועדו לשימור.

ד. מתן מענקים, הטבות מס, סיוע במימון ועוד לבעלי הנכסים שיועדו לשימור.

תרומת המיתוג ומשכה

ניתן להניח ברמה סבירה של ודאות כי תרומת המיתוג כשלעצמה משתנה ותלויה במיקומו של הבניין לשימור (במקום שבו קיים ריכוז של בניינים לשימור לעומת מקום שבו קיים מספר מועט של בניינים לשימור), ההשקעה הנדרשת המחויבת מהוראות תכנית השימור, המגבלות שנקבעו ע"י התכנית, אפשרויות השימוש בבניין ועוד.

אין כל ודאות כי המיתוג איננו עניין אופנתי, הנגזר מטעמים וממגמות עכשוויים. כלומר, שמדובר במרכיב שווי של הנכס שלא בהכרח יישאר כזה לאורך כל שנות חייו של הנכס. לפיכך, בחישוב תרומתו של מרכיב זה לשווי הנכס, שווי המבוסס

על סכום התרומות של מרכיביו השונים של הנכס עד לתום חייו הכלכליים, יש להביא בחשבון את אי-הוודאות הקיימת באשר למשך החיים של מרכיב זה, התלוי כאמור באופנות, טעמים ומגמות העשויות להשתנות.⁴

לאחר שהוצגו ההתייחסויות השונות לעניין המיתוג, כפי שעלו מהשומות המכריעות השונות, אני חוזר לבסיס העניין והוא מטרת השומה – שומת היטל השבחה.

המחוקק הגדיר בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 בסעיף 1(א) מהי השבחה

"עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית..."

כאן נשאלת השאלה הראשונה, האם ללא אישורה של תכנית השימור לא היה מיתוג לאותם מבנים?

התשובה היא ברורה מאליה. בתכנית נכללו רק אותם מבנים שהיו להם, עובר לאישור התכנית, תכונות מיוחדות. אותן כלל התכונות המיוחדות מוגדרות כמיתוג. העולה מכך שהמיתוג הוא זה שהכניס את אותם מבנים לתכנית השימור. לפיכך בוודאי שתכנית השימור לא מיתגה את המבנים מעבר למצבם ערב אישור התכנית לכן אין משמעות לדיון לעניין היטל השבחה בשאלת המיתוג שקיים הן "במצב הקודם" והן "במצב החדש"

אם כן, אין משמעות גם להשוואה בין שווי למ"ר במבנה לשימור לבין שווי למ"ר במבנה שאינו מיועד לשימור.

נניח לצורך הדיון מצב שלא הייתה באה לעולם תכנית השימור וכל בעל נכס היה רשאי לנצלו בהתאם לשימושו המיטבי. כמובן בהתעלם מכך שגם לפני תכנית השימור לעירייה הייתה רשימת שימור שמנעה מהבעלים להרסם. חלק מהבעלים היו מגיעים למסקנה שכלכלית כדאי להרוס את המבנה ולבנות תחתיו בנין חדש תוך ניצול מלוא אחוזי הבנייה, אחרים היו משפצים ומוסיפים קומות, יש מי שהיו מטפחים את הבניין שלהם כמותג מיוחד בעל איכות אדריכלית. היה מתנהל שוק חופשי וכל בעל נכס היה ממקסם את רווחיו.

אולם באה לעולם תכנית השימור והטילה מגבלות על בעלי הנכסים ובשימור מחמיר אף הקפואה את המצב ההיסטורי של ראשית תל-אביב. למעשה נמנעה מהבעלים האפשרות למקסם רווחים כפי שמתנהל השוק בכל תכנית שמעניקה זכויות בניה ואיננה מונעת זכויות.

ברור שהיה צורך ליצור תנאים כלכליים נאותים לביצוע תכנית השימור, וניתנו זכויות בניה לניוד ותמריצים. ניתן לחשב את ההשבחה אם היא קיימת עקב אישורה של תכנית השימור בהשוואה למצב קודם. ברם, אישורה של התכנית לא יצר את תכונותיו ההיסטוריות של המבנה שנכלל בה. מכאן עולה שהמיתוג כשלעצמו איננו בר-מיסוי במסגרת שומת היטל השבחה עקב אישורה של תכנית השימור.

4 ראו לעיל שומת השמאי המכריע יצחק ברמן - הערה (2).