



פרוטוקול ישיבת ועדת ההתחדשות העירונית

לשכת עורכי דין – מחוז ירושלים

תאריך: 27.5.25

שעה: 17:00

מקום: רח' שופן 1, ירושלים.

עורכת הפרוטוקול: גב' תקוה בלהמס, מתמחה של עוה"ד אמיר עדיקא.

מבוא לישיבה:

ועדת ההתחדשות עירונית החליטה לפתוח את הדיון ולאפשר לחברי המחוז לקחת חלק בישיבת הועדה וזאת לאור חשיבות הנושאים שהועלו במהלך הישיבה.

עו"ד אמיר עדיקא יו"ר הועדה הנחה את הדיון בהשתתפות רשימת שמאים בכירים שעוסקים בתקן 21 בפרויקטים של פינוי בינוי.

נוכחים:

עו"ד אמיר עדיקא – יו"ר ועדת ההתחדשות עירונית מחוז ירושלים.

חברי וחברות הועדה - עוה"ד רועי אלקלעי, יוחאי שכטר, רות רסקין, איריס כהן ערן אבולוף ואברהם משה.

קהל עורכי הדין – כ- 30 משתתפים.

השמאים שנכחו בפאנל:

יונתן לוי – מנהל משרד שמאי מקרקעין, לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין; שמאי ועדה המחוזית ירושלים לבחינת תקן שמאי 21 בתוכניות פינוי בינוי.

קרני גטריידה ואיתי דביר – שמוליק כהן וקרני גטריידה, שמאי מקרקעין; שמאי ועדה המחוזית ירושלים לבחינת תקן שמאי 21 בתוכניות פינוי בינוי

אורן אילוז - שמאי מקרקעין, נציג מחוז ירושלים בועד לשכת שמאי המקרקעין ויו"ר (משותף) לוועדה להתחדשות עירונית בלשכת השמאים.

חזקיהו העצני – שמאי מקרקעין וכלכלן, חבר כיום בוועדת התקינה של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

גיל סיטון – שמאי מקרקעין, מתכנן עירוני ומשפטן, מנהל תחום ההתחדשות עירונית ודו"חות אפס, ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ.

דניאל גולדין - שמאי מקרקעין, עופר כהן כהנא שמאות מקרקעין, שמאי ועדה מחוז מרכז וצפון.

הצגת עיקרי הדיון:

הפאנל הונחה בידי עוה"ד אמיר עדיקא שהפנה שאלות לשמאים; השמאים השיבו כ"א בתורו על חלק מן שאלות; כן הופנו שאלות מחברי הועדה ומציבור עורכי הדין שנכח במפגש

האם התקן השמאי 21 נחוץ בפרויקטים של פינוי בינוי? האם עומד ביעדיו? (תכנון קודם לכלכלה, כלי עזר בלבד - קביעת רמת פירוט מזערית והנחיות מקצועיות בשומות מקרקעין, המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי.)

חברי הפאנל: הציגו כי ככלל "התכנון מוביל את הכלכלה" ולא להפך, התכנון קובע את המסגרת, ורק לאחריו נבחן ההיבט הכלכלי.

עו"ד אמיר עדיקא – מהי עבודת שמאי המחוז בעריכת תקן שמאי 21 לפרויקט פיניו בינוי – מנקודת מבטו של שמאי המחוז?

חברי הפאנל: ההתייחסות הראשונית נעשית לתכנון ולמתכנן, ולא לשמאי היזם. מנסים ללמוד על התכנון הצפוי. מטרת התקן לבחון את השפעת התכנון על היתכנות כלכלית. דוחות שמגיש היזם נבחנים לעומק, כולל קבצי אקסל פתוחים.

מה המקובלות בתחום העלויות בתקן שמאי 21 – עלויות בניה, הוצאות יועצים, עלויות מימון וכד'.

חברי הפאנל: בפועל יוצא שקיימים שני תחשיבים. תחשיב המוגש לועדה לצורך התקן השמאי ותחשיב שמכין היזם לעצמו על מנת לוודא שאכן ישנה היתכנות כלכלית. תחשיב היזם מכיר בין היתר בעלויות שלא מקובלות ע"י הוועדה לצורך התקן השמאי. למשל, היזם מציע מקדמים עבור חריגות בניה. הועדה לא מוכנה לתגמל בניה בלתי חוקית. בסופו של עניין כל מקרה לגופו קיימים מצבים שהוועדה טולרנטית בעניין כאשר החריגות לא נעשו בשנים האחרונות. אך הכללה היא שלא לתגמל עבירות בניה. יו"ר לשכת השמאים מר אילוז מעלה כי הלשכה עתידה לפרסם מחירון של עלויות בניה עדכני התואם מציאות ואשר אמור לסייע להכנת התחשיב.

שכר יועצים מטעם היזם ומטעם בעלי הדירות – אדריכלים, עורכי דין, מפקחים, יועצי ביטוח, שמאים – האם נקבעת תקרה בפועל/ האם נכון לקבוע תיקרה להיקף ההכרה?

חברי הפאנל: קיימת הבחנה בין שכר מארגנים לשכר עורכי דין. הוצאות שכר טרחת עורכי דין נכללות בתקן אך השפעתם שולית ומינורית ואינה משפיע על הפרויקט. כמעט ולא נתקלו במקרה בו הוצאות שכר טרחה לא הוכרו במסגרת התקן. להערכת חברי הפאנל לא נדרשת אסדרה של מרכיב זה.

ביחס לשכר טרחת מארגנים – הוא משמעותי יותר בהשפעתו על היקף ההוצאות בתקן – נעשתה עבודה ונקבעו הנחיות מטעם הרשות הממשלתית להיקף ההכרה במסגרת התקן.

דירות לא אופייניות בתקן שמאי – מהן? כיצד אם בכלל בל"ב מאפיינים שאינם סטנדרטיים כגון שימוש בחצרות ובגגות, הרחבות ללא היתר?

חברי הפאנל: ציינו כי מקובל על שמאי המחוז להכיר בערך חצרות וגגות בשימוש ייחודי – כדירות לא אופייניות במסגרת התקן השמאי וליתן ערך/מקדם שמאי מתאים לשווי זכויות אלה, כל עוד יש בדו"ח הכלכלי של הפרויקט כדי לשאת בעלויות אלו.

סוגיית דייר קשיש – שיעור היוון/מחיר הכסף + שכירות כחלק ממחיר הדירה – הכרה בעלויות מימון לצורך חלופות דייר קשיש?

חברי הפאנל: הוסכם ע"י חברי הפאנל כי יש מקום לשקול הצעת עו"ד אמיר עדיקא יו"ר הועדה ולהכיר בעלויות מימון לזים במסגרת התקן השמאי לצורך מימוש חלופות קשיש חלף הפחתת "מחיר הכסף" משווי הדירה החלופית לה זכאי הקשיש. כמו כן, חברי הפאנל הציעו כי עדיף למכור את דירת הקשיש לצד ג ולאזן דווקא לזים בשל מורכבות עלויות המימון.

התקן נועד לקבוע שיעור רווח יזמי מזערי המהווה תמריץ ראוי לפרויקט בשים לב לאיזורים – התקן מאפשר לשמאי לסטות מהשיעור ב 2-3% - מתי זה נעשה וכיצד עומד בהנחיות הועדה



חברי הפאנל: תקן 21 עשוי להתעדכן מספר פעמים בהתאם לשינויים תכנוניים והתנגדויות. נטען כי בפועל הכלכלה לעיתים גוברת על שיקולי התכנון. אין פרויקטים עם תחשיבים דומים, כל מקרה נבחן לגופו. עלויות הבנייה מושפעות מפרמטרים תכנוניים כמו צפיפות, חניונים, תצורת המגרש. חברי הפאנל מציינים כי לעיתים קיימים מתחים בין עמדות שמאי מחוז להנחיות הוועדה. הובא מקרה בו נדחתה בקשה ל-16 קומות, על אף הצדקה כלכלית לפי תחשיב.

נושאים שונים שיועלו מקרב חברי הוועדה - עו"ד רועי אלקלעי: איך עו"ד יכול לסייע לשמאי? כדי שהפרויקט יצא לפועל? הרבה פעמים בשל אי רווחיות הפרויקט נופל? איך לא להגיע לזה? איזה פרמטרים נתונים יכולים לעזור לשמאי במטרה שהפרויקט יצא לפועל?

חברי הפאנל: בזמן עריכת התחשיב השמאי מעריך מה היו העלויות הפרויקט ולכן חשוב שהצדדים לפרויקט יציגו עובדות התומכות את הוצאות התחשיב קרי, להביא תכנון לחניה – למשל תכנון החפירה וכך ניתן לתמוך בתוצאות העלויות וכיו"ב. כל דבר שמהווה הוצאה ועלויות.

סיכום המלצות הוועדה:

- תקן שמאי 21 מהווה כלי מקצועי חשוב אך עליו להישאר כפי שתכנונו מכניו ככלי עזר כלכלי להערכת כדאיות כלכלית בפרויקטים וככלי שאינו מכתוב את מדיניות תכנון. על אף שייעודו לשמש כלי עזר לבחינת היתכנות כלכלית בלבד, בפועל התקן הופך לעיתים לגורם מכריע בהחלטות תכנוניות.
- **סוגיית דייר קשיש בפרויקטים של פינוי בינוי** - הוסכם כי יש מקום לשקול הכרה בעלויות מימון ליזם במסגרת התקן השמאי לצורך מימוש חלופות קשיש חלף הפחתת "מחיר הכסף" משווי הדירה החלופית לה זכאי הקשיש.
- **סוגיות דירות לא אופייניות** – מקובל על שמאי המחוז כי יש להכיר בערך חצרות וגגות בשימוש – כדירות לא אופייניות במסגרת התקן השמאי וליתן ערך/מקדם שמאי מתאים לשווי זכויות אלה.