

פינת המומחה / עו"ד חיים מסילתי



מעורבות השמאי במימוש פינוי בינוי

תוכניות פינוי בינוי - שומת המקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית המבוצעת עבור היום כחלק ממסמכי התוכנית: שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי דירות אופייניות עבור דיירי המתחם; שומת מקרקעין הנערכת לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה בגין דירה מסוימת, לבחינת סך התמורה המוצעת לדירה פרטנית.

במקביל הקים משרד השיכון והבינוי מאגר של שמאי פינוי בינוי המתמנים לאור בקשה של "הרוב המיוחס" של הדיירים.

משרד השיכון והבינוי הקים מאגר של שמאי פינוי בינוי המתמנים לאור בקשה של "הרוב המיוחס" של הדיירים

תפקידם העיקרי הינו לקבוע האם התמורה שהציע היום לדיירים, הלא הם בעלי הזכויות, הוגנת והולמת. כדי לקבוע זאת סוקר השמאי את סביבת הפרויקט, הוא בוחן דירות מאפייניות בבניינים המיועדים להריסה, לומד את העסקה המוצעת, שומע את הצדדים בעסקה, את המתלכטים, את המתנגדים וכו'. על סמך הנתונים שאסף יכריע השמאי אם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות כדאית מבחינה כלכלית.

לאחר קביעת השמאי בדבר כדאיותה הכוללת של העסקה, יוכל דייר, הסבור כי שווי דירתו גבוה יותר משווי דירה אופיינית בפרויקט, לפנות לשמאי בשנית, לצורך הערכה פרטנית של דירתו. אותו דייר יישא בתשלום הערכה הפרטנית. חשוב לזכור, כי פסיקת השמאי תהווה חזקה אם הנושא יגיע לדיון בבית משפט במסגרת תביעת נזיקין. כדי לכנות אמון בין השמאי לדיירים ובינו לבין היום נקבע שכרו בתקנות פינוי בינוי.

ואכן, מאז נכנסו תקן 21 ובחירת "שמאי פינוי בינוי" ניתן לראות שינוי מגמה ועלייה במספר הפרויקטים, בעיקר במרכז הארץ. מעורבות שמאי מקרקעין תורמת להצלחה הן בשלבי התכנון והאישור והן בשלבים המעשיים, בעיקר בגישור ויצירת תשתית אובייקטיבית להבנה ודיאלוג בין הדיירים לבין היום שמצמצמת את חששות הצדדים ומגבירה את אמונם זה בזה ובהליך כולו.

בשנים 2012-2013 ניכרת קפיצת מדרגה באישור וביציאתן לדרך של תוכניות פינוי בינוי רבות. חשוב לדעת שהקשיים בתכנון פרויקט פינוי בינוי - סנכרון בין רצון הדיירים, היום והרשות המקומית - הם גדולים, אולם הם כאין וכאפס לעומת הקשיים בהוצאתה לפועל. לא במקרה, עד לפני עשור כמעט ולא ראינו תוכניות כאלו יוצאות לדרך. הבירוקרטיה בהוצאת היתרים ואישורים לפרויקט היתה אינסופית.

בה בעת המדינה מבינה את היתרונות שיש בפרויקטים של פינוי בינוי עבור הדיירים, שנהנים משדרוג הדירה שבבעלותם ומעלייה ברמת החיים הן בבית פנימה והן בשכונה כולה. פינוי בינוי הינו גם פתרון משמעותי בהגדלת היצע הדירות למגורים במרכזי הערים הנחשבים מבוקשים מאד, הוא מסייע לפיתוח האזור כולו, אשר במרבית הערים הוא אזור ישן הסובל מתשתיות ותחזוקה לקויה ומחוסר התאמה לצרכים של היום.

דוגמא טובה לכך הינו פרויקט פינוי בינוי שאושר לאחרונה ברחוב החרמון ביבנה, בשטח כולל של 13 דונם. במקום 3 בניינים ובהם 92 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר, יוקמו במקום 5 מגדלי מגורים (28-21 קומות), ובהם 471 דירות 3-5 חדרים ו-1,420 מ"ר שטחי מסחה, כולל חניות תת קרקעיות. כך מקבל כל האזור שדרוג בדמות מרכז מסחרי חדש ופעיל ובמקביל נפתרת בעיית החנייה שעלולה להכביד על האזור.

כדי להקל על ההליך, הוחלט על שני צעדים חשובים: תקן 21 ובחירת "שמאי פינוי בינוי". תקן 21 שתיקנה מועצת שמאי המקרקעין נועד לסייע ליזמים בתכנון, בשיווק הפרויקט לדיירים ובצמצום תופעת הדיירים הסרבנים. התקן קובע את רמת הפירוט בשלושה סוגי שומות המקרקעין המבוצעות לצורך