שווה ערך

לשכת שמאי מקרקעין בישראל

www.landvalue.org.il

עיתון לשכת שמאי מקרקעין בישראל

גיליון מס' 1 ◂ 31 דצמבר 2017

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל בראיון ל"שווה ערך"

חיים מסילתי: "החזון שלי - אף אזרח לא יעז לחתום על עסקת נדל"ן בלי שמאי"

מסילתי על הצעת החוק לעניין שומות מוסכמות, שהונחה על שולחן הכנסת: "מדובר בתיקון היסטורי - ההצעה תיטיב עם השכבות החלשות ועם השמאים"

עמוד 2

סיכום כנס לשכת שמאי מקרקעין

שרי האוצר, הבינוי והמשפטים, ח"כים ובכירים נוספים מעצבים את עתיד מקצוע שמאות המקרקעין

720 משתתפים, מתוכם 500 שמאים ושמאיות הגיעו לכנס, שנמשך 4 ימים • בין המושבים בכנס: היטל השבחה, התחדשות עירונית, מיסוי מקרקעין ועוד

720 משתתפים, מתוכם 500 שמאים ושמאיות השתתפו בכנס לשכת שמאי המקרקעין ה־32 שנערך באילת ב־26 בנובמבר עד 29 בנובמבר. המשתתפים התארחו בבתי המלון דן אילת, שבו גם התקיימו אירועי הכנס המקצועיים, הילטון מלכת שבא, הרודס בוטיק ואסטרל פאלמה.

בכנס התארחו שר האוצר משה כחלון, בריאיון "אחד על אחד" עם קרן מרציאנו, העורכת הכלכלית של חברת החדשות. שרים נוספים שהשתתפו בכנס הם שרת המשפטים איילת שקד ושר הבינוי והשיכון יואב גלנט. כמו כן השתתף בכנס ראש מטה הדיור אביגדור יצחקי, ובכירים נוספים בציבור ובמשק.

הכנס כלל מושבים מקצועיים רבים בהם נידונו הסוגיות הבוערות בתחום הנדל"ן ושמאות המקרקעין בישראל. בין המושבים: היטל השבחה, תביעות לפי סעיף 197, ועדת השגות רמ"י; תוכניות מתאר כוללניות והשלכותיהן על עבודת השמאי; התחדשות עירונית; שיווק מקצוע שמאות המקרקעין; תמ"א 38; מהלכים לפתרון סוגיית הדיור; מיסוי מקרקעין; איחוד וחלוקה מחדש ועוד.

הכנס כלל גם תוכנית אמנותית; בערב הפתיחה הופיעה הסטנדאפיסטית ליטל שוורץ; בערב נוסף חגגו "טברנה יוונית" עם מועדון הקצב של אביהו פנחסוב ובערב האחרון הופיע הזמר שלומי שבת במלון "ספורט", במופע

כחלון. אחד על אחד עם קרן מרציאנו

צילום: ליאת מנדל

"השמאים מביאים נתונים מהשטח"

השמאי הממשלתי: "שיתוף פעולה בין הלמ"ס ללשכה בגיבוש מדד מחירי הדיור - שילוב מנצח"

| עמ' 10

"המחירים עוד יעלו"

נחמה בוגין: "ימים יגידו אילו נזקים ארוכי טווח תוכנית 'מחיר למשתכן' תנחיל לנו"

| עמ' 4

52% משמאי הלשכה: קיפאון או ירידה במחירי הדיור ב־2018

עמ' 2

"שמאים הם לב ליבה של העשייה"

אביגדור יצחקי: "נבנה מיליון וחצי דירות עד 2040, מהן 25% במסגרת התחדשות עירונית"

| עמ' 9

52% משמאי הלשכה: קיפאון או ירידה במחירי הדיור ב־2018

שמאי הלשכה נשאלו על מחירי הדיור, על השפעת תוכנית מחיר למשתכן על ירידת המחירים – והאם הציבור כבר הפנים כי לשמאי המקרקעין חשיבות מכרעת בדרך לביצוע עסקת מקרקעין?

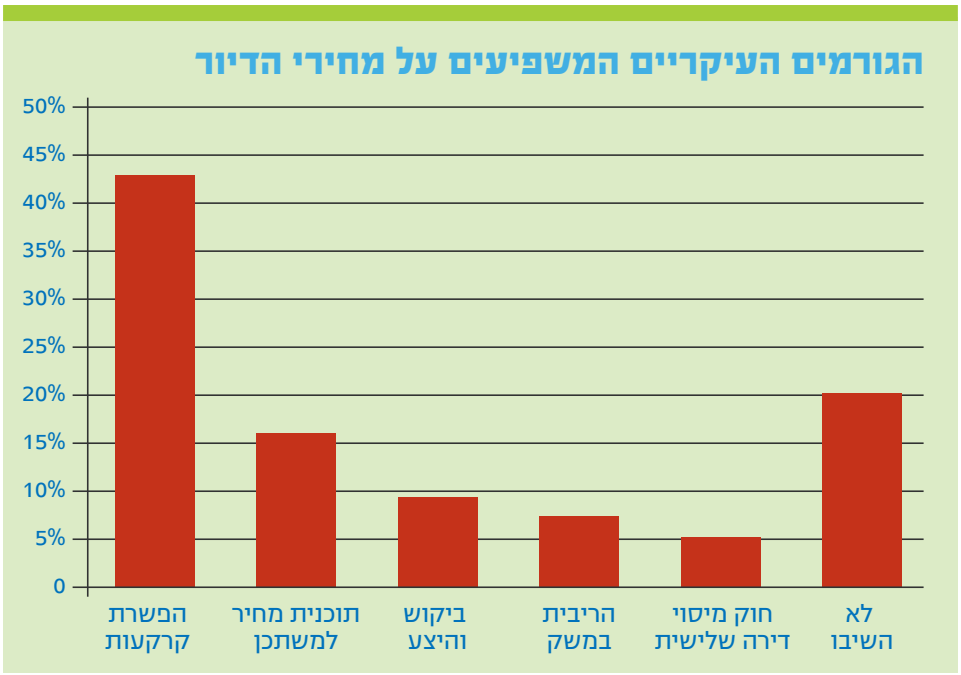
רונית מורגנשטרן

סקר ייחודי שנערך עבור לשכת שמאי מקרקעין עולה כי 52% מהשמאים מעריכים כי בשנת 2018 מחירי הדיור יירדו או לא ישתנו. 16% סבורים אפילו שהמחירים יירדו משמעותית, ואילו 36% מעריכים שלא ישתנו. מנגד, 34% מהשמאים מעריכים שמחירי הדיור יעלו בשנה הבאה, מתוכם 3% סבורים שיעלו משמעותית.

הסקר התבצע במהלך חודש נובמבר באמצעות מכון רושינק במיוחד עבור לשכת שמאי מקרקעין, ונסקרו בו, בדגימה טלפונית, 100 משמאי הלשכה. השאלה הראשונה עליה ענו השמאים הנסקרים הייתה – "מה להערכתך יקרה למחירי הדיור ב־2018?"

לא נעזרים בשמאי

ממצאים מעניינים נוספים שעולים מהסקר מגלים כי 74% מהשמאים מעריכים שרוב העוסקים בנדל"ן אינם נעזרים בשירותי שמאי לפני או במהלך עסקת מקרקעין. השאלה לנסקרים הייתה: "לפי מה שידוע לך, כמה אחוז מעוסקי הנדל"ן הפרטיים נעזרים בשירותי שמאי לפני או במהלך עסקת מקרקעין?" – 58% מהשמאים מעריכים כי אחוז הנעזרים בשירותי שמאי הוא בין 0% ל־20%. כלומר, למעלה מ־80% מהציבור לא נעזר בשירותי שמאי מקרקעין. על פי ממצאים אלה, ניתן להבין שכלל הציבור עדיין אינו מכיר בחשיבותו הגדולה של שמאי מקרקעין בעת שמבצעים עסקאות נדל"ן.

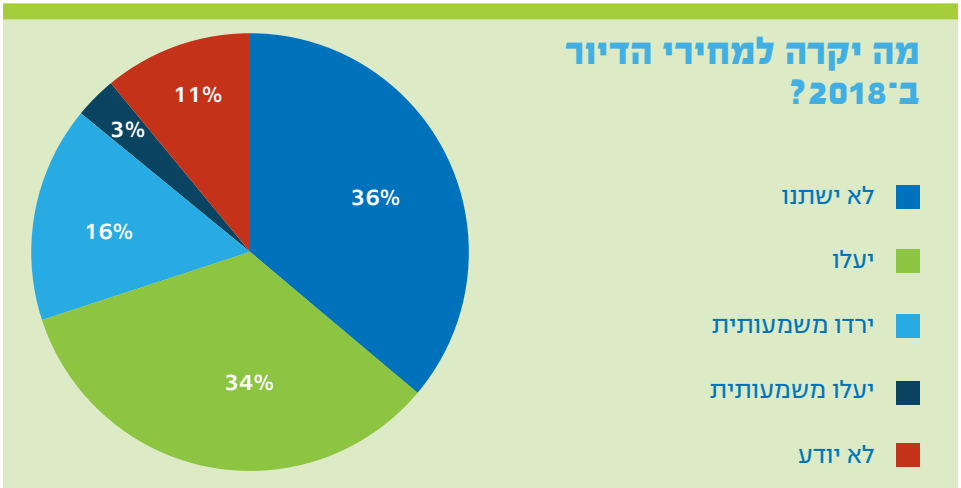


מחירי הדיור

על פי ממצאי הסקר, 59% מהשמאים חושבים ששני הגורמים העיקריים המשפיעים על מחירי הדיור הם הפשרת קרקעות פתוחות ותכנית מחיר למשתכן. 43% סבורים שהגורם העיקרי הוא הפשרת קרקעות ו־16% – מחיר למשתכן. 7% – הריבית במשק, ו־5% דווקא סבורים שחוק מיסוי דירה שלישית הוא בעל ההשפעה הגדולה ביותר על המחירים בשוק הדיור.

חינוך השוק

לדברי יו"ר לשכת שמאי מקרקעין, חיים מסילתי "ניתן לראות שגם בשנה האחרונה הייתה התמתנות בקצב עליית מחירי הדירות בישראל עד כדי שעל פי נתוניי המדד האחרון הייתה עלייה של 0.1% בלבד. אני מניח שהמגמה תימשך ככל שהמדינה תמשיך להוציא מכרזים במחיר למשתכן. מי כמונו יודעים שתהליכים בתחום הנדל"ן לוקחים זמן והיום אנחנו מתחילים לראות את התוצאה". לגבי הגברת המודעות לצורך בשמאי מקרקעין אומר מסילתי "השנה יצאנו לדרך ארוכה וקשה שמטרתה לחנך את השוק לשכור שירותי שמאי בעסקאות נדל"ן. חינוך שוק הוא דבר מורכב ויקר שלוקח זמן. אני מאמין שבסוף ההליך נראה שינוי גם בתחום הזה". בהמשך נשאלו לגבי שביעות רצונם מכנס לשכת שמאי מקרקעין שנערך בחודש שעבר – 77% מהשמאים השיבו כי הם מרוצים מהכנס, מתוכם 31% השיבו כי הם מרוצים מאוד. רק 13% מהשמאים ציינו כי לא היו מרוצים מהכנס.



"הצעת חוק לעניין שומות מוסכמות היא תיקון היסטורי"

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין חיים מסילתי יזם את הצעת החוק שהונחה על שולחן הכנסת: "תיטיב עם השכבות החלשות ותחזק את מעמד השמאי" • "מטרתי היא שאזרח בישראל לא יעז לחתום על עסקת מקרקעין בלי מעורבות של שמאי"

"הצעת החוק 'שומות מוסכמות' בתחום היטלי השבחה היא תיקון היסטורי שיסייע לאזרחים ויחזק את מעמד שמאי המקרקעין", כך אומר חיים מסילתי, שנבחר בתחילת השנה לתפקיד יו"ר לשכת שמאי המקרקעין ומקדם מאז שורה של רפורמות בתוך הלשכה בפרט ובענף בכלל, בסיוע חזקיה העצני, יו"ר ועדת חקיקה בלשכה.

"במסגרת התיקון לחוק, אנחנו מנסים להשיב חלקית הליך שהתקיים בעבר, אך הופסק בשל תיקון 84 לחוק, שנכנס לתוקף בשנת 2009. לפי הליך זה, אם יש מחלוקת בין שמאי ועדה לשמאי נישומים על גובה היטל השבחה, יכולים הצדדים להגיע להסכמות ביניהם, במקום לבקש מינוי שמאי מכריע, כפי שנהוג היום. בהצעת החוק הגבלנו את הדרישה לעיסוק במחלוקת בשומות שהפערים ביניהם עומד על עד 100 אלף שקל, שכן לתפיסתנו היכולות להגיע להסכמה בסכומים קטנים תסייע בעיקר לאוכלוסייה החלשה".

לדברי מסילתי, התיקון ייטיב בראש ובראשונה עם אזרחים ברמה סוציו אקונומית נמוכה – אלה שלמשל סוגרים מרפסת או מוכרים נכס זול. "אם נישום מקבל דרישת תשלום נמוכה, אך בלתי הוגנת לדעתו", מסביר מסילתי, "הוא נדרש לפנות להליך מינוי של שמאי מכריע או לפנות לוועדת ערר. מדובר בהליך יקר והעניין הכספי הוא שיקול משמעותי בהחלטה האם לערער. לא רק שההליך כרוך בעלויות, יש אפשרות שבסופו של דבר השמאי המכריע יעלה את סכום הדרישה מהנישום או יחליט להשית את מלוא שכר הטרחה על הצד התובע".

מתי להערכתך נוכל לראות את חזרת השומות המוסכמות?

"ח"כ מיקי זוהר (ליכוד) כבר הניח את הצעת החוק על שולחן הכנסת. הצטרפו אליו שלושה חברי כנסת נוספים: רועי פולקמן, אכרם חסון (כולנו) ומיכאל מלכיאלי (ש"ס) וכולנו תקווה שהיא תקודם במהירות", מוסיף מסילתי.

"10% מהעסקאות - בעייתיות"

השומות המוסכמות אינן הנושא היחיד כאמור שעומד על הפרק מבחינת מסילתי. חשוב לו לחזק את הקשר בין שמאים מהפריפריה למרכז וכן להדק את הקשר עם איגודים מקצועיים אחרים, כדוגמת לשכת עורכי הדין (ראו מסגרת). אבל אחד הנושאים החשובים הוא להטמיע בציבור הרחב את הצורך הקריטי בהיוועצות עם שמאי מקרקעין בכל עסקת נדל"ן.

"הצרכן הישראלי הוא אמנם חכם, מתוחכם וזהיר מאוד, אולם כשמגיעים לעסקת מקרקעין הוא נוהג בקלות ראש לא פעם, מה שעולה לו בדיעבד כסף רב – הוא מסתמך על המתווך, על עורך הדין ועל רבים אחרים, בשעה שהאדם הנכון ביותר להתייעץ איתו הוא שמאי המקרקעין", אומר מסילתי.

"החזון שלי הוא להביא את מקצוע שמאות המקרקעין לרמת חשיפה ראויה, כך שכל עם ישראל יידע מהי חשיבות שמאי המקרקעין ומגוון השירותים החשובים שהוא יכול לספק (ליווי עסקה, סיוע בתביעות, רעיונות לחלוקת מקרקעין וכד'). מטרתי היא להגיע למצב שבו אזרח בישראל לא יעז לחתום על עסקת מקרקעין בלי מעורבות של שמאי מקרקעין מצידו, טרם חתימת העסקה.

"לצערי, חלק גדול מאוד מרוכשי הדירות אינם מתייעצים עם שמאי מקרקעין כשהם רוכשים או מוכרים נכס. רובם נפגשים עם שמאי אם הם לוקחים משכנתה, ואז הבנק ממנה שמאי להערכת הנכס לצורך ההלוואה. אלא שאז זה מאוחר מדי, שכן לקיחת משכנתה היא כבר אחרי שנחתם החוזה ובו נקבעו מחיר הדירה ותנאי העסקה. במדגם שערכנו לאחרונה נמצא כי כ־10% מהעסקאות שנחתמות נמצאות בעייתיות (מבחינת שווי ו/או קניין ו/או תכנון)".

ממה זה נובע לדעתך?

"יש היום "מאכערים" שמציגים את עצמם כמוסמכים, לכאורה, להעריך שווי של

חיים מסילתי. "הצרכן הישראלי חכם ומתוחכם, אך בעסקאות נדל"ן נוהג בקלות ראש"

"הצרכן הישראלי הוא אמנם חכם ומתוחכם, אולם כשמגיעים לעסקת מקרקעין הוא נוהג לא פעם בקלות ראש, מה שעולה לו כסף רב - הוא מסתמך על המתווך, על עורך הדין ועל אחרים, בשעה שהאדם הנכון ביותר להתייעץ איתו הוא שמאי המקרקעין"

צילום: חיים צח

צילום: יצחק הררי

צילום: אדר הכנסת

צילום: יעקב לוי

מימין לשמאל. ח"כ מיקי זוהר ("ליכוד"), רועי פולקמן ("כולנו"), ד"ר אכרם חסון ("כולנו"), מיכאל מלכיאלי (ש"ס). "הצעת החוק תקודם במהירות"

נכסים, וזה חמור מאוד. כך למשל, ישנם מתווכים המציעים לכאורה הערכת שווי נכס חינם על ידם; זו הטעיה חמורה מאוד, שכן אין להם הכלים המקצועיים לכך. הערכת שווי לא מסתכמת בסקר מחירים סתמי של דירות 4 חדרים ברחוב. יש אלמנטים רבים אשר לשמאי, ורק לשמאי, יש היכולות לנתח".

אבל זה לא האפיק היחיד שבו פועלים מסילתי וצוות לשכתו לחיזוק מעמד שמאי המקרקעין. בכוונת הלשכה לחזק את מעמד שמאי המקרקעין כאוטוריטה בתחום מדד מחירי הדיור. לאחרונה נתגלעה מחלוקת בין נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס) לנתוני לשכת השמאים, שאינה הגוף הרשמי האמון על פרסום מדד מחירי הדיור בישראל.

"הנושא נבחן בכובד ראש", מסביר מסילתי, "שכן למידע בנושא מחירי הדיור יש חשיבות רבה ועל מפיץ המידע להמציא מידע מבוסס ואמין. אנו חווים מקרים שבהם שמאי פרטי כזה או אחר מנסה לייצר מדד וגוף ממשלתי מגיע למסקנות הפוכות. הדבר יוצר בלבול מיותר ולדעתי איסוף וניתוח הנתונים צריך להתבצע באופן המקצועי ביותר.

"יוקרת המקצוע חשובה", מוסיף מסילתי, "ולכן חשוב שהנתונים יהיו מדויקים. לעיתים מתפרסמות בתקשורת אמירות סרק חסרות בסיס ואנחנו נחושים לפזר את הערפל סביב הנתונים".

באילו דרכים אתם פועלים?

"צוות מטעם הלשכה – הגב' נחמה בוגין, מר יעקב הלוי ואנוכי – נפגש עם צוות מטעם הלמ"ס ובכללו הסטטיסטיקאי הלאומי. בפגישה הוצגו הליקויים הקיימים בבסיס הנתונים ונשקלו אופני ניתוח שונים. כמו כן התקיימו פגישות עם שני גופי סטטיסטיקה מובילים כדי לחתור להקמת מודל שמאי סטטיסטי לניתוח השוק. לאחר שנגבש את המודל, אין ספק שהוא יהיה כלי מקצועי ממדרגה ראשונה".

לשכת שמאי מקרקעין פועלת לאחרונה לסיכול יוזמת רשות המסים להעביר תיקונים כגון תיקון 89 לחוק מיסוי מקרקעין, שכולל שינויים בהרכב של ועדת הערר למיסוי מקרקעין. עד לאחרונה ישבו בכל ועדה שלושה בעלי תפקידים: שופט בדימוס, שמאי מקרקעין ורואה חשבון – שני האחרונים משמשים כנבחרי ציבור. רשות המסים מבקשת, במסגרת תיקון לחוק, לצמצם את כוח האדם בוועדות תוך ביטול נציגי הציבור.

"בדיון האחרון בוועדת הכספים בתיקון האמור, שהתקיים באוקטובר האחרון, השתתפתי עם עידו שחם, יו"ר ועדת המסים בלשכה, ויחד טענו שמדובר בפגיעה הן בציבור הרחב והן בשמאים. זכות הנישום לייצג את עצמו בסיוע מומחים מטעמו היא זכות בסיסית שחשוב ונכון לשמור עליה. הצעת רשות המסים לצמצם את ועדת הערר ולהשאיר את ההחלטה בידי שופט יחיד שלא תמיד יש לו ההבנה והידע הנדל"ני הנדרשים, מהווה פגיעה חמורה בנישומים. לשמחתנו, ההצעה לא עלתה להצבעה בוועדה, וההתנגדות העזה לסעיף האמור תקשה להעביר את הצעת החוק בהמשך הדרך".

אפשר להגדיר את מה שקורה בלשכה כמהפך?

"בהחלט. נבחרתי כדי לחולל שינוי – לא מהפכה. להביא רוח חדשה ולתקן דברים שהוזנחו שנים רבות מדי. זה כוחה של דמוקרטיה. כיו"ר הנבחר של כל חברי הלשכה דלתי פתוחה בפני כל חבר המעוניין לקבל הסברים על הפעילות הענפה שלנו. אני מאמין ובטוח שבעזרת השם בעוד שלוש שנים הלשכה תראה אחרת לגמרי".

"יש היום כמה מאכערים שמציגים את עצמם כמוסמכים - מתווכים המציעים הערכת שווי נכס חינם. הערכת שווי לא מסתכמת בסקר מחירים של דירות 4 חדרים ברחוב. יש אלמנטים רבים אשר לשמאי, ורק לשמאי, יש היכולות לנתח"

הרצאות לעורכי דין; סדנאות לשמאים מחוץ לאזור המרכז

אחת ממטרות הלשכה בראשות מסילתי היא קירוב בין חברי הלשכה העובדים בחלקיה השונים של הארץ. לכן הוחלט כי ישיבות ועד הלשכה ופעילויותיה הרבות יתקיימו בפריסה ארצית. ישיבת ועד ראשונה חגיגית התקיימה בירושלים בבניין העיריה וישיבות נוספות התקיימו גם בבאר שבע ובחיפה. כמו כן התקיימו סדנאות מקצועיות בקרית מוצקין, יבנה, סביון, פתח תקווה וכו'.

יוזמה חדשה אחרת של הלשכה בראשות מסילתי היא שיתוף פעולה שלה עם לשכות אחרות: "במסגרת החתירה לשיתופי פעולה עם גופים בענף ובכלל, קיימנו פגישות אישיות עם ראש לשכת עורכי הדין, נשיא התאחדות בוני הארץ, יו"ר לה"ב, מנכ"ל איגוד האדריכלים והמהנדסים, מנכ"ל המועצה הישראלית לבנייה ירוקה ועוד", אומר מסילתי. "יש לנו מיזם משותף ומוצלח עם לשכת עורכי הדין, שבו שמאים מרצים לעורכי דין על נושאים כגון: חשיבות מעורבות שמאי מקרקעין בעסקה במסגרת הפרויקט המרוכז על ידי סער פלד ואסי אבני. כ־15 שמאים מהלשכה ירצו בפני עורכי הדין ובינואר 2018 צפויה להתקיים בנצרת סדנה בת חמישה מפגשים שבה ירצו כעשרה שמאי מקרקעין בפני עורכי דין על חשיבות שילובו של שמאי בעסקת מקרקעין. ההרצאות מתקיימות בלשכת עורכי הדין, והן מעוררות עניין רב מצידם".

"יש גם פרטים קטנים אך חשובים שאנחנו שמים לב אליהם – למשל, לראשונה הושם שלט עם לוגו הלשכה בחזית הבניין בו ממוקמים משרדי הלשכה בתל אביב".

"תפקיד השמאי בביצועי תהליכי התחדשות עירונית - קריטי"

השמאית נחמה בוגין: "שמאי מקרקעין יוכל להרחיק יזמים חסרי יכולת פיננסית למימוש הפרויקט ויביא אל שולחן ועדות התכנון רק פרויקטים בעלי היתכנות"

רונית מורגנשטרן

נחמה בוגין. האישה היחידה שתתחרה במרוץ המכוניות הראשון בישראל

רויקט של התחדשות עירונית הוא אחד מהפרויקטים הסבוכים בתחום הנדל"ן. הצורך לאזן בין דרישות הדיירים לצורכי היזמים ולגשר על הפער ביניהם מצריך לא רק כישורים בתחום הנדל"ן אלא כישורים שמגיעים מעולמות הפסיכולוגיה והרגש. בשנים האחרונות מתמחה שמאית המקרקעין **נחמה בוגין** בפרויקטים של התחדשות עירונית, ואולי דווקא אישיותה רבת הפנים היא שמשכה אותה לתחום המורכב הזה.

בוגין הגיעה לתחום הנדל"ן במקרה. הצעירה מרחובות חשבה שתעסוק בתחום מדעי הטבע שתמיד עניינו אותה, וכשהתקבלה ללימודי רפואה נראה היה שמסלול חייה נכתב מראש. 30 שנה לאחר מכן, בוגין היא מנשות הנדל"ן המובילות בישראל, אגרונומית ומשפטנית, בעלת משרד עצמאי מצליח לשמאות וניהול מקרקעין המשרת רשויות מקומיות, בנקים, חברות בורסאיות, רואי חשבון ואדריכלים. היא נחשבת למומחית ומרצה מבוקשת בתחום השמאות: בין היתר, היא מרצה במכון להשתלמויות של לשכת עורכי הדין, במכללה למינהל, במדרשת רופין ובטכניון ומרואיינת קבועה בכלי התקשורת. גם בתחום האישי עשתה בוגין דרך ייחודית – היא נהגת מרוצים והאישה היחידה שנבחרה להתחרות במרוץ המכוניות הראשון בישראל.

"התפקיד של שמאי מקרקעין בהוצאה לפועל של תהליכי התחדשות עירונית הוא קריטי", מסבירה בוגין בראיון ל"שווה ערך". "שמאי המקרקעין נכנס לתמונה בפעם הראשונה בתחילת התהליך, בשלב שבו צריך לתת לדיירים ביטחון בתהליך ולשכנע אותם להצטרף. נוכחותו חשובה ומסייעת כיוון שהוא יכול לתת לדיירים תמונת מצב של מה יכולים הדיירים לקבל ומהי תמורה ראויה של יזם לדייר ותיק. זהו שלב קריטי.

"בפעם השנייה השמאים חיוניים לתהליך כשהפרויקט מגיע לוועדות התכנון. רק באמצעות חוות דעת שמאית, על פי תקן 21, מצליחים יזמים לקבל את התוספת הראויה. בשלב זה לשמאי תפקיד מכריע בין הדיירים והיזם לרשות המקומית.

"בפעם השלישית חיוני השמאי בשלב הקריטי של טבלאות האיזון. בשלב חלוקת יחידות הדיור בין הדיירים הוותיקים, אחראי השמאי להקצאה של התמורה לדיירים בפרויקט ואמון על חלוקה הוגנת וראויה לפי השווי היחסי של הדירות".

מהם לדעתך, החסמים למימוש תוכניות התחדשות עירונית?

"החסמים למימוש תוכניות התחדשות עירונית הם רבים, ולראיה האחוז הקטן של תוספות יחידות דיור חדשות במסגרת תמ"א 38 ופינוי בינוי, מסך התחלות הבנייה בישראל. החסם הראשון והמרכזי הוא הקונפליקט הקיים ברשויות מקומיות מסוימות שמעוניינות לצמצם או 'לסגור מעט את הברז' בכל הנוגע לתוספת המטרים לדירות הקיימות וזאת כדי להימנע מציפוף המגורים ומהתמודדות עם מחסור בתשתיות מתאימות. חסם נוסף הוא אופי הפרויקט: הצורך בהתארגנות של מספר גדול של דיירים שחלקם אינם רואים עין בעין עם האינטרס של הכלל. מדובר בתהליכים לא פשוטים ובצורך להתמודד עם עשרות רבות של דיירים, ביניהם גם דיירים סרבנים. התנגשות אינטרסים בין הצדדים הרבים מביא להאטת קצב הפיתוח של הפרויקט ולעתים לגניזה שלו. חסם נוסף הוא תהליכי התכנון הסבוכים וכמובן השינויים התכופים במדיניות ובתקנות המייצרים מצב של אי ודאות".

מניסיונך הרחב בתחום, מהי לדעתך הרווחיות המינימלית בפרויקט תמ"א 38? האם היא משתנה מפרויקט חריסה ובנייה לפרויקט חיזוק?

"בפרויקט חריסה ובנייה מדובר על סדרי גודל של 18%–20% רווח. דווקא בפרויקטי תמ"א 38 של חיזוק והוספה, יש דרישה להתייצב על רווח קצת יותר גדול מזה, כיוון שהסיכון והבלתי צפוי גדול יותר".

האם ניתן להגדיל את השפעת שמאי המקרקעין בהליכי התכנון השונים?

"השפעת שמאי מקרקעין נמצאת בסימן עלייה וצריך שתמשיך להתפתח. יותר ויותר דיירים מבינים את החשיבות והתועלת של שילוב שמאי, בעיקר כאשר מדובר בדיירים שמעוניינים לקדם בעצמם פרויקטים של התחדשות עירונית. שמאי מקרקעין יוכל כבר בתחילת הדרך לייצר ודאות לפרויקט, להקטין סיכונים ולהרחיק יזמים או מארגני דיירים חסרי יכולת פיננסית למימוש הפרויקט. בכך הוא יקטין את הלחץ על ועדות התכנון השונות ויביא אל שולחנן רק פרויקטים בעלי היתכנות לצאת אל הפועל".

האם לאחר אישור תיקון 3א לתמ"א 38 גדלה ההיתכנות לפרויקטים?

"הדבר תלוי ומשתנה בין רשויות מקומיות שונות זאת מכיוון שבדרך כלל אישור וכדאיות הפרויקט הם נגזרת של התכנון שלו, כחלק מהתכנון והבקשה לזכויות בנייה מתוקף התיקון וזכויות התמ"א. אלא שבדרך כלל יש ניסיון של היזמים והמתכננים לנצל זכויות מתוקף תב"עות ותמ"אות אחרות ומכאן השוני במקרים. הסיכון חל רק על זכויות שנובעות מתמ"א 38, אבל תמיד מנסים לנצל זכויות שמתוקף תב"עות אחרות.

מה דעתך על גביית היטל השבחה כפי שמופיע בתיקון 3א לתמ"א 38 והאם לדעתך גביית היטל השבחה תעלה את מספר הפרויקטים המאושרים בשנה? אם כן – מה סיכויי המימוש של פרויקטים אלה?

"ברור שגביית היטל השבחה מקטינה כדאיות ורווחיות של פרויקט כי יש פה נטל נוסף של הוצאה שתרד מהתקורה שהיזם מוכן לתת לדיירים. פה האיזון המאוד בעייתי בין האינטרסים של הרשויות שמעוניינות בגביית היטל השבחה, ובין הדיירים שעבורם זהו נטל. ברמה העקרונית, גביית היטל השבחה תהפוך במקרים רבים פרויקט ללא כלכלי עבור חלק מהיזמים, אך מצד שני הדבר יכול להרחיק מהשוק שחקנים לא משמעותיים ולחזק יזמים שהיקפי הפעילות שלהם משמעותיים יותר".

מהנדס העיר נתניה: "מינוי שמאי מכריע מרגיע ומקצר לוחות זמנים"

אדר' אבנר אקרמן: "התחדשות עירונית היא האתגר הגדול ביותר"

רונית מורגנשטרן

"אני סבור שמינוי שמאי מכריע במחלוקות בין העירייה לנישומים מרגיע את המערכת ומייצר סוג של קיצור לוחות זמנים. היתרון הגדול הוא שיש הכרעה בכל הקשור לגובה השומה; החיסרון הוא שכמו בכל פסיקה, מישהו יכול לצאת מאוד לא מרוצה. חשוב לדעתי לדאוג למספיק שמאים מכריעים כדי לייעל את העבודה ולא ליצור 'פקקים' מיותרים" – כך אומר מהנדס העיר נתניה ויו"ר איגוד מהנדסי ערים בישראל, אדר' **אבנר אקרמן**.

אקרמן שוחח איתנו על מעורבותם ותרומתם של שמאי המקרקעין בוועדות התכנון המקומיות. לדבריו, שמאי העירייה בודק פרויקטים של פרטיים ודוחות של יזמים ולוקח חלק בצוות התכנון בתוכניות עיקריות שמקרמת העירייה. "עיקר התרומה של השמאי הוא בליווי תוכניות מפורטות בכלל וקביעת היקפי בנייה בתוכניות להתחדשות עירונית בפרט", אומר אקרמן. "כמו כן, השמאי נותן חוות דעת בנוגע לתביעות ירידת ערך כתוצאה מתוכנית לקביעת שומות השבחה".

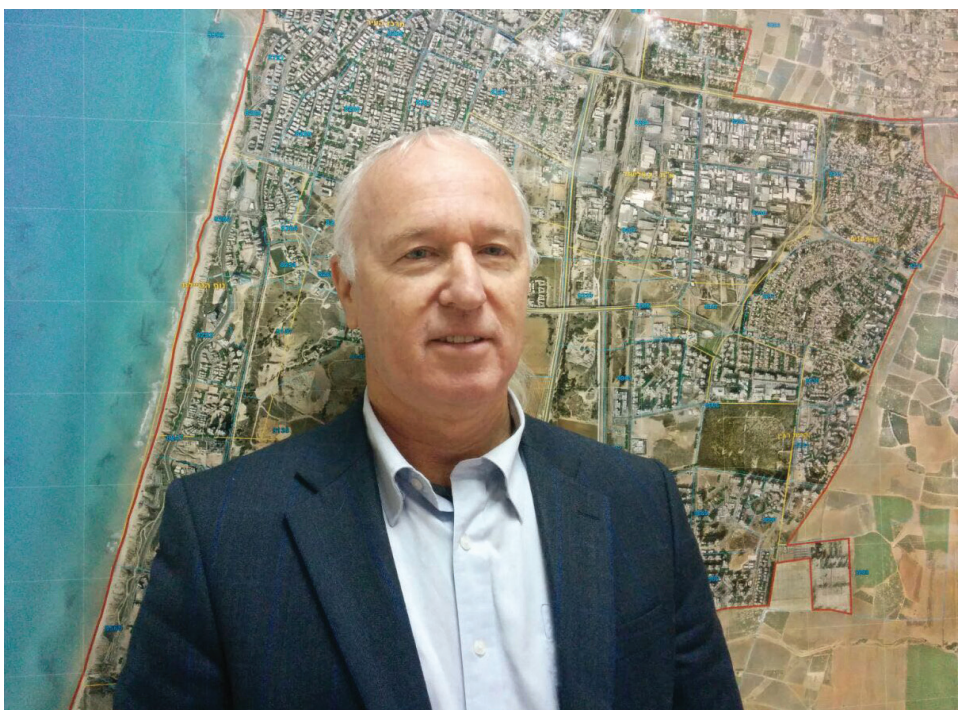
אחד הנושאים המשמעותיים שעימם מתמודדות רשויות מקומיות הוא ההתחדשות העירונית. "התחדשות עירונית היא האתגר הגדול ביותר", מסכים אקרמן. "בשנים הבאות תהיה חשיבות לחידוש מבנים שהגיעו למיצוי קיומם. כמובן שיש לכך השפעות נרחבות על מרכז העיר ועל התשתיות העירוניות והמרחב הציבורי. חשוב כמובן לציין את המרכיב האנושי, שהוא החוליה הכי חשובה בתהליך הזה".

מהם החסמים העיקריים המשפיעים על תוכניות התחדשות עירונית? איך אפשר לפתור אותם?

"החסמים הם בהשגת הסכמות הדיירים וקבלת הצעות קבלן. כמו כן, דרישות לצפיפות גבוהה שלא תמיד ניתן לאפשר, בעיקר בהיבט של "צפיפות נתפסת", וכמובן הקושי בשיפור תשתיות עירוניות תומכות לפרויקטים. הפתרונות האפשריים – הקטנת צפיפות ודרישות מצד הדיירים והיזמים, תכנון שמיישם תכנון מקיים וקרקע משלימה (תוספת שהמדינה מקצה כדי להשלים את מספר יחידות הדיור הנדרש להפיכת הפרויקט לרווחי ליזמים)".

האם התקנות והחוקים המשתנים בכל הקשור בתיקון 101 משפיעים על התפתחות עירונית יותר מבעבר?

"בוודאי. הם משפיעים לטובה על קיצור הליכי תכנון ורישוי על יצירת ודאות תכנונית. עקב אכילס בתהליך עד היום הוא העברת סמכויות והסמכת ועדות מקומיות. עדיין לצערי עורכי תוכניות ובקשות לוקים בחוסר מיומנות, אבל זה משתפר עם הזמן".



"לדאוג למספיק שמאים מכריעים"

התחדשות עירונית היא האתגר הגדול ביותר. בשנים הבאות תהיה חשיבות רבה לחידוש מבנים שהגיעו למיצוי קיומם

תוכנית המתאר בנתניה נועדה לחזק את מעמדה כעיר מרכזית בשרון ולהפוך אותה לאלטרנטיבה עסקית מחוץ לגוש דן

לאחרונה אושרה להפקדה תוכנית המתאר של נתניה. כיצד היא תשפיע על העיר?

"התוכנית נועדה לחזק את מעמדה של העיר כעיר מרכזית בשרון ולהפוך אותה לאלטרנטיבה עסקית ותעסוקתית מחוץ לתל אביב וגוש דן. כמו כן התוכנית נועדה לשיפור מערך התנועה למרחב ובתוך העיר עצמה, תוך דגש על תחבורה ציבורית. היבטים נוספים בתוכנית הוא פיתוח משאב חופי הים של נתניה כמנוף להתפתחות תיירותית וכלכלית, חידוש שכונות ותיקות, וכמובן האתגר הגדול של התחדשות עירונית ופיתוח מרכז העיר כמרכז העסקים החדש/ותיק לאורך ציר רחוב הרצל. מספר התושבים יגיע ב־20 השנה הקרובות לכ־350 אלף, וקצב הגידול מותנה כמובן ביכולת לאשר תוכניות מתאריות ולייצר תשתית מקומית לבנייה. תוכנית המתאר אושרה להפקדה, כך שאנחנו בתוך תהליכי התכנון והעבודה מרובה".

לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel

שמאות מקרקעין

ריכוז אקדמי:
מר חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי מקרקעין
מר אסי אבני, שמאי מקרקעין

המפגש הראשון 2.1.2018

17:30 – 18:15

מוקשים בעסקת מקרקעין - בדיקת טרום רכישה

מר יריב דרורי - שמאי מקרקעין

18:15 – 19:00

דיווח על שטח הנכס ומשמעותו על שוק הנדלן

מר אסי אבני - שמאי מקרקעין

המפגש השני 9.1.2018

17:00-17:45

דגשים בהעברת זכויות בנחלות

מר מור תרזי , שמאי מקרקעין

17:45-18:15

השגות לשומות מקרקעין ברמ"י

מר הדר מירום, שמאי מקרקעין

18:15-18:45

סוגיות שמאיות ומשפטיות בעסקאות בהן מעורבת רמ"י

מר דניאל דהאן, שמאי מקרקעין

המפגש השלישי 16.1.2018

17:00-17:45

היטלי השבחה במכר, הסיכון למוכר ללא ליווי שמאי

עו"ד רון קרם, שמאי מקרקעין

17:45-18:15

סוגיות נבחרות בהיטל השבחה

גב' רעות אמסלם, שמאית מקרקעין, מנהלת מחלקת היטלי השבחה עיריית הוד השרון

לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel

שמאות מקרקעין

18:15-18:45

מס שבח בדגש על סעיף 49 ז'.

מר גיל גלעד, מהנדס ושמאי מקרקעין.

המפגש הרביעי 23.1.2018

17:00-18:00

סיכונים בעסקת מכר של קרקע לא זמינה

גב' תמר אברהם, שמאית מקרקעין

18:00-18:45

סוגיות שמאיות ומשפטיות במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה

מר אשרף נבואני, שמאי מקרקעין

18:45-19:30

סיכונים וסוגיות שונות בנכס מסחרי

מר סער אביזמר, שמאי מקרקעין

המפגש החמישי 30.1.2018

17:00-20:00

הפקעת קרקעות, תמורות ושינויים - הלכה למעשה.

מר ענאן סלאמה - שמאי מקרקעין ובעלים של חברת "פסיפס שמאות מקרקעין ותכנון ערים".

עלות ההשתתפות בהשתלמות: 200₪

להרשמה לחץ כאן

נשיא התאחדות בוני הארץ: "השמאים הפכו לשחקן מרכזי בהליכי התכנון וטוב שכך"

עם זאת, לדברי רוני בריק, עדיין אין שינוי מגמה בשוק: "מחירי הדיור יעלו השנה בכ־4.3% ובשנה הבאה בעוד 3.5%" • "שוב מאשימים אותנו בספסרות, בגזלנות ובפגיעה בציבור רוכשי הדירות. נצא להגנת הענף כל עוד תבחר הממשלה לחפש אשמים במקום לחפש פתרונות"

רונית מורגנשטרן

רוני בריק. "השמאים הפכו לשחקנים מרכזיים בהליכי התכנון" צילום: כפיר סיון

גם בימים אלה מופנים חיצי הביקורת על יוקר מחירי הדיור בישראל אל הקבלנים ואל יזמי הבנייה. **רוני בריק**, נשיא התאחדות בוני הארץ בשנה וחצי האחרונות, הודף את הביקורת בריאיון נוקב לעיתון "שווה ערך", וטוען שמחירי נדל"ן גבוהים דווקא לא טובים לקבלנים. "אני אומר זאת כבר תקופה ארוכה מעל כל במה ובכל ריאיון לתקשורת: אנחנו, קבלני ובוני ישראל לא רוצים לראות פה זינוק במחירי הדיור שוב. זה לא טוב לנו. קשה לנו לעבוד בשוק שבו רכישת קרקע הופכת לבלתי אפשרית כי המחירים לא מפסיקים לעלות. קשה לנו לשווק דירות במחירים מטורפים. אנחנו צריכים יציבות וודאות, כדי לתכנן נכון את צעדינו".

מה דעתך על הצעדים שנוקטת הממשלה להורדת מחירי הדיור?

"הממשלה השאירה מחוץ לשוק הדיור מספר ענק של משפרי דיור – משפחות שמהוות את רוב שוק הדיור בישראל. 'מחיר למשתכן' זה רעיון טוב, אבל כרגע הממשלה עוזרת לגוש קטן של רוכשים שהם רק כ־15% משוק הדיור בארץ, וזה בא על חשבון כתישה של השאר: משפרי דיור, משקיעים שההכנסה משכירות מהווה הדרך היחידה הסבירה להשיג לעצמם פנסיה וכמובן בשוכרי הדירות שעומדים לשלם בשנה הבאה מחיר מאוד גבוה אם תימשך המדיניות הנוכחית".

ומה יקרה למחירי הדירות בשנה הקרובה להערכתך?

"אגף הכלכלה של התאחדות בוני הארץ בוחן באופן קבוע את התנהלות השוק. בכל שנה אנחנו מפרסמים תחזית שלנו בתחומים מרכזיים בענף ומגלים שצדקנו. הערכתנו היא שבסיכום השנה הנוכחית מחירי הדיור יעלו בכ־4.3% ובשנה הבאה בכ־3.5%".

"מקצוע השמאי שודרג"

בריק מאמין בהשקעה בפרויקטים של התחדשות עירונית, אך סבור כי הממשלה והרשויות המקומיות לא עושות די כדי לקדם אותם.

"הפעילות בהתחדשות עירונית צומחת כבר עשור ובמיוחד בשנתיים האחרונות, שבהן הגיע שיעור הדירות בתחום זה לכ־13% בממוצע מכלל הבנייה למגורים בארץ. אנחנו מדברים על כ־7,000 דירות בשנה עד סוף 2016. השנה נראה עוד עליית מדרגה: שיעור הדירות בתחום ההתחדשות העירונית צפויה להגיע לכ־17% מכלל הבנייה למגורים. הפעילות בתמ"א 38 מהווה קטר בתחום ההתחדשות העירונית, עם כ־5,830 דירות בשנה שעברה, מתוך כ־7,000 שנבנו כאמור במסגרת התחדשות עירונית. אז התשובה ברורה. ככל שניתן יהיה לממש את הפוטנציאל האדיר של יחידות דיור הטמון בתחום ההתחדשות העירונית בכלל ובתמ"א 38 בפרט, קבלנים יבחרו בצורת בנייה זו בהיקפים הולכים וגדלים".

יש ערים שמקשות על ביצוע של

"במשך שנים רבות עמדו שני הארגונים שלנו יחד באומץ וביושר מול התקפות חסרות רסן של רגולטורים, שחיפשו את מי להאשים בכישלונות המחפירים שלהם. המדינה ספסרה בקרקעות ושעה הון ובאותה נשימה האשימו הממשלות בגזל את כולנו: יזמים, קבלנים, שמאים ומתכננים"

פרויקטי תמ"א 38 ופינוי בינוי?

"לצערי, רבים מראשי הערים מתנגדים לתמ"א 38. עיקר ההתנגדות באה ממקום כלכלי נטו. יש מקומות שבהם אכן לראשי ערים קשה לממן מקופת העירייה את עלות תוספת התשתיות בתמ"א 38. המדינה התערבה בעניין הזה, ובתיקון האחרון של התוכנית נקבעו כללים המאפשרים להגיע לתחשיב שבו היזם יקבל תוספת בנייה ויוטלו עליו היטלים בתמורה.

"אבל אין די בזה. המדינה מזהה כבר שנים את הצורך להגדיל את היקף הבנייה לדיור ופועלת לשם כך בהרבה חזיתות, אבל מזניחה את התמ"א. פנינו אל מטה הדיור, לא פעם, בקריאה לייצר הסכמי גג גם במסגרת תמ"א 38, כדי להבטיח את הפחתת ההתנגדות של העיריות לבנייה במסגרת התוכנית. אנחנו מאוד מקווים שהממשלה תשכיל להיענות לבקשה הזו".

"לתחושתי, במשרדי האוצר והשיכון מבינים שזו הזדמנות וירימו את הכפפה. אבל נושא זה, כמו רבים אחרים במשק כיום, תלויים ביציבות הממשלה ואורך הנשימה שלה. למרות כל הרצון הטוב צריך לסייג ולומר, שגם אם תוצע עזרה בהיקף נרחב של המדינה לרשויות המקומיות בעניין זה, יהיו כנראה ראשי ערים שלא יקדמו תמ"א 38 מתוך תפיסת עולם שגויה שלפיה – צריך להמשיך ולקדם בנייה חדשה בלבד, במקום 'לבזבז' משאבים בשכונות ותיקות. אנחנו בהתאחדות בוני הארץ סבורים כי במקרים כאלה, על הממשלה לקחת פיקוד ולקדם בעצמה את הבנייה במסגרת תמ"א 38 על אפם ועל חמתם של ראשי הערים".

איך אתה רואה את תפקידו של השמאי במסגרת הוצאת פרויקט תמ"א או פינוי בינוי?

"באופן כללי, השמאים הפכו לשחקנים מרכזיים בהליכי התכנון וטוב שכך. יש חשיבות אדירה לדיוק בהערכות הכלכליות והמקצועיות של השמאי, בכל פרויקט, והדבר ניכר עוד יותר בפרויקטים של תמ"א 38 בשל מורכבותם. העירוב של תחשיבים ומשמעותיות של ההערכות בפרויקט שמורכב מישן וחדש, בתוך אזור שלא פעם הוא שווה ערך לפרויקט במתחם בתולי – כי כבר עשרות שנים רבות לא בנו בו – צריך להיות פנס המאיר את הדרך ליזם. בלי עבודת מטה שכוללת הערכות מקצועיות של שמאי, יידון פרויקט שכזה לכישלון".

כיצד אתה רואה את שילוב הבוחות ושיתוף הפעולה בין לשכת שמאי המקרקעין להתאחדות בוני הארץ?

"חברות ושיתוף פעולה נמדדים לדעתי בעתות של קושי. לאורך שנים רבות עמדו שני הארגונים שלנו יחד באומץ וביושר מול התקפות חסרות רסן של רגולטורים, שחיפשו את מי להאשים בכישלונות המחפירים שלהם. המדינה ספסרה כאן בקרקע ועשתה הון על חשבון הענף שלנו, ועל גב הציבור שוב ושוב. באותה נשימה האשימו הממשלות בגזל את כולנו: יזמים, קבלנים, שמאים ומתכננים. זה הפך לריטואל – מגיע שר ומבטיח הבטחות שהשגתן מצריכה ממנו לבצע מהפכה, אחר כך הוא מבין שהבטיח דברים שמעבר ליכולתו, ומתחיל לחפש אשמים פוטנציאליים. לצערי, לאחרונה אנחנו שוב מגיעים לשלב בחיי הממשלה, שבו מאשימים את ענף הבנייה בספסרות, בגזלנות ובפגיעה בציבור רוכשי הדירות. אנחנו צריכים שוב לצאת להגנת הענף ונעשה את זה ביתר שאת,

המדינה מזהה בשנים האחרונות את הצורך להגדיל את היקף הבניה לדיור ופועלת לשם כך במספר חזיתות, אבל מזניחה את התמ"א.

השמאים הפכו לשחקנים מרכזיים בהליכי התכנון. יש חשיבות אדירה לדיוק בהערכות הכלכליות והמקצועיות של השמאי בכל פרויקט

כל עוד תבחר הממשלה לחפש אשמים במקום לחפש פתרונות".

האם אתה חושב שעדיף שלפני כל רכישת נכס יתייעצו עם שמאי מקרקעין?

"מאז כניסתי לתפקיד נשיא התאחדות בוני הארץ, וגם בשורת התפקידים הקודמים שמילאתי בהתאחדות לאורך השנים הרבות שבהן אני משרת את ציבור הקבלנים והבונים, אני דוגל בהיצמדות לעיקרון שיש ללמוד לעומק כל הליך, במסגרת העבודה המורכבת שלנו, ולהשתמש כמה שיותר באנשי מקצוע מומחים. הדבר נכון בהחלט גם לגבי הצורך בשימוש בשמאי מקצועי.

"כל יציאה לפרויקט אצלנו כיום מצריכה מאיתנו לדבר בשפה משותפת עם מי שקובעים גורלות בתחום שלנו – הבנקאים. מעבר לבחינה המדוקדקת, שבה צריך שמאי לבחון את כדאיות הפרויקט, הוא הופך למתווך ידע חשוב מאוד במגע שלנו עם המערכת הפיננסית. השמאים הפכו להרבה יותר מקצועיים, ואני שמח לומר, שמהיכרות עמוקה עם כל חלקיו של הענף, אפשר לקבוע שמקצוע השמאי שודרג מאוד בעשור האחרון, לא מעט בזכות מעורבותה של הלשכה. על כך מגיע לכם – כה לחי".

למה לדעתך הציבור לא מכיר בחשיבות שמאי המקרקעין כשהוא מבצע עסקת מקרקעין?

"אני מסתכל על השאלה הזו דרך הפריזמה שלנו, הקבלנים. אנחנו עוסקים לא מעט בשנים האחרונות במלחמה נגד הבנייה הלא חוקית למשל, ומשמעות המאבק הזה הוא של החדרת ההכרה בציבור שרק בנייה על ידי קבלן מוכר ומורשה שעבר את הליך הבחינה של הגופים הרלוונטיים ראוי לבנות ושרק ממנו כדאי לשכור שירותי בנייה.

"אני משוכנע שהלשכה תמשיך להיאבק לקידום ההכרה הציבורית בצורך בשימוש בשמאי בכל עסקת נדל"ן. בכל תהליך כזה יש חשיבות אדירה לאחדות השורות. כמו שחשוב לנו שכל קבלני ובוני ישראל יתנו כתף ויצטרפו אלינו כחברים בהתאחדות, כך עושה גם הלשכה, ואני בטוח שגם אצלכם יש יתרון חשוב לגודל. עם זאת, מדובר בהליכי חינוך שוק ארוכים שנותנים פירות לאחר שנים רבות של השקעה. הדרך נכונה ואני מאמין שהלשכה תמשיך לייצר שינוי".

צילום: שרון מרוז

7,000 דירות של התחדשות עירונית ב־2016, מהן 5,830 דירות בתמ"א 38

"השמאים הם המרכיב המקצועי החשוב ביותר בפרויקטים של התחדשות עירונית"

אביגדור יצחקי, יו"ר "מטה הדיור הלאומי" ומאבות התוכנית "מחיר למשתכן": "מקבלי מענקים באזורי עדיפות לאומית יידרשו להון עצמי של 40–60 אלף שקל בלבד לרכישת דירה"

רונית מורגנשטרן

"לשמאים יש חלק חשוב בדיור בכלל; הם לב ליבה של העשייה, של ההתמחרות, של התוכניות העסקיות. הם חשובים לאנשים שמבצעים עסקת נדל"ן כדי שיעשו את צעדיהם בשיקול דעת" – כך אומר **אביגדור יצחקי**, יו"ר "מטה הדיור הלאומי" ששר האוצר משה כחלון הקים כזרוע ביצועית של קבינט הדיור לטובת הפתרונות למשבר הדיור. בעבר כיהן יצחקי כמנכ"ל משרד ראש הממשלה וכחבר כנסת מטעם מפלגת קדימה.

"אני תמיד אומר, שמקצוע שמאי המקרקעין הוא היחיד שצריכים שלושה ממנו בכל פרויקט נדל"ן: מצד הקונה, מצד המוכר ושמאי מכריע", הוא מחייך.

משכנתה מוגדלת

במסגרת תפקידו כראש מטה הדיור הלאומי, מוביל יצחקי את תוכנית הדיור הלאומית והוא מאבות התוכנית "מחיר למשתכן".

יש הרבה ביקורת על תוכנית "מחיר למשתכן" האם התוכנית מביאה להורדת מחירי הדיור?

"השנה נשלים שיווק להגרלות של 100 אלף יחידות דיור, וראשוני הזוכים בהגרלות כבר נכנסים לדירות שבהן זכו במסגרת התוכנית; זה הישג מדהים לדעתי. קבלנים כבר זכו ב־53 אלף דירות ועד סוף השנה נגיע ל־60 אלף דירות. גם זמני הבנייה יקוצרו. המוטיבציה של הקבלנים גבוהה, כי יש להם רווח מובטח.

ומצד הדיירים – כמה נרשמו לתוכנית?

"נרשמו כ־100 אלף איש, אך הגרעין הקשה שממשיך להשתתף בהגרלות עומד על כ־70–80 אלף איש. אני מאמין שעד סוף השנה יהיו כ־50 אלף זוכים בדירה.

"בימים אלה גם הגענו להסכמות עם המפקחת על הבנקים, ד"ר חדוה בר, ועם בנק ישראל, שרוכשי הדירות במסגרת מחיר למשתכן יקבלו משכנתה בשיעור 75% ממחיר הדירה בשוק, ולא ממחיר הדירה במסגרת הפרויקט. זו תוספת אדירה, כי מחירי הדירות בתוכנית נמוכים ב־25%–30% ממחירי השוק. אם הדירה הנרכשת עולה מיליון שקל, ומחיר השוק של דירה כזאת הוא 1.5 מיליון שקל, הזכאי יכול לקבל 1.125 מיליון שקל משכנתה – יותר ממחיר הדירה הנרכשת. עם זאת, קבענו הון מינימלי של הרוכש בסך 100 אלף שקל.

"בנוסף, סיכמנו על מענקים בסך 60–40 אלף שקל באזורי עדיפות לאומית, שיגיעו ישירות לקבלן מהבנק למשכנתאות ויהוו חלק מההון העצמי הנדרש. מי שיקבל מענק יידרש אם כך להון עצמי של 60–40 אלף שקל.

מרכיב חשוב נוסף בהורדת מחירי הדיור הוא עידוד של פרויקטים של התחדשות עירונית. לדברי יצחקי, יש התקדמות משמעותית בתחום הזה בשנים האחרונות. "ההתקדמות היא בצעדי ענק. אם בעבר הייתה חשדנות מצד הדיירים, הרי שכיום, ההתחדשות העירונית זוכה להתעוררות מטורפת מצד הדיירים דווקא, שיודעים שיש להם דרך לנצל את הדירה שבבעלותם להשגת רווח כלכלי ניכר", אומר יצחקי. "יש לנו תוכנית אסטרטגית לשנת 2040 לתכנון 2.6 מיליון דירות ובניית 1.5 מיליון מתוכן, מהן 25% במסגרת התחדשות עירונית. התוכנית תפורסם בסוף השנה.

מתקבל הרושם שהתחדשות עירונית היא פרויקט מסובך ושכל הידע נמצא בידי היזמים.

"ההתחדשות העירונית עומדת על שלוש רגליים: אחת, ניהול התוכנית על ידי הרשות המקומית. הרשויות אמורות להקים מינהלת שמתוקצבת מכספי המדינה, שאמורה להגן על הדיירים שמוצפים בהצעות ממתווכים ויזמים כשהם אינם שולטים במידע הנדרש. יותר מ־20 רשויות כבר קיבלו תקציב לכך; שנייה, בכל עיר על הרשות המקומית לפרסם באתר שלה 'תוכנית כוללנית לכל בניין', שבאמצעותה כל דייר בבניין יוכל לדעת על מצבו ההתחדשותי – האם במסגרת פינוי בינוי? תמ"א 38? מה הזכויות שמגיעות לו ואילו זכויות מגיעות לקבלן? אכן דיירים מקבלים לא פעם מידע שגוי מיזמים שפונים אליהם, והם לא יודעים מה מגיע להם; שלישית, קרקע משלימה – החלטנו ברשות מקרקעי ישראל להקצות ליזמים תוספת קרקע במכרזי התחדשות עירונית כדי להשלים את מספר יחידות הדיור הנדרש להפיכת הפרויקט לרווחי. הפיילוט הראשון היה בראשון לציון; שם שיווקנו קרקע משלימה ב־16.5% משוויה.

"לצד זה, חוקקנו את 'חוק המאכערים'. במסגרת הפרויקטים יזמים רושמים הערות אזהרה על הנכס של הדיירים וכך כובל אותם אליו. בחוק נקבע שאם יזם מחתים את הדייר על תוכנית עתידית במשך חצי שנה – הערת האזהרה מבוטלת". ניר, שתבדוק עם יצחקי אם זה מה שהוא רצה להגיד, כי מה שהיא כתבה במקור לא היה נכון.

אביגדור יצחקי. "מגזימים בחשיבות דיור להשכרה" צילום: משה מילנר

ניכר שציבור הדיירים פחות מודע לתפקידו המשמעותי של השמאי בפרויקטים מסוג זה.

"בהתחדשות העירונית, השמאים הם המרכיב המקצועי החשוב ביותר, כדי שהפרויקטים יהיו רנטביליים גם לדייר וגם לקבלן. מאז שהתחלנו בפרויקט הקימו שמאים חברות כלכליות שעוסקות בתחום ההתחדשות העירונית והן בולטות בתחום. בכל הניסוי והטעייה שלנו בגיבוש תוכניות הדיור, נעזרנו בשמאים כדי לקבל מהם נתונים לטובת תמחור נכון".

נראה שקניית דירה, למרות "מחיר למשתכן" ופרויקטים של התחדשות עירונית, הפכה לבלתי מושגת עבור אנשים רבים. למה המדינה לא משקיעה יותר בדיור מוזל להשכרה?

"לדעתי, אנשים מגזימים בחשיבות דיור להשכרה, שהרי מחירי השכירות כמעט ולא השתנו בשנים האחרונות. יש לנו פרויקט 'דירה להשכיר' להקמת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח (חמש שנים פלוס אופציה לחמש נוספות), ב־25% פחות ממחיר השוק. צריך להתמקד, וכיום אנחנו מתרכזים בדירות חדשות במסגרת 'מחיר למשתכן' ובמסגרת התחדשות עירונית. בהמשך נקצה יותר דירות להשכרה".

איך היית מתאר את שיתוף הפעולה בינך לבין לשכת שמאי המקרקעין והעומד בראשה, חיים מסילתי?

"תמיד היו לי יחסים טובים ושיתוף פעולה עם הלשכה. אני מברך את חיים מסילתי על ההצעה שלו להגיע לפשרות בפרויקטים שבמסגרתם מוטלים היטלי השבחה באמצעות שמאי מכריע. זה נושא חשוב ביותר לטובת הציבור".

שמענו שאתה אמור לסיים את תפקידך בקרוב לטובת תפקיד יו"ר "מפעל הפיס". אז אתה עוזב את הנדל"ן לאחר שנים רבות כל כך בתחום?

"אני מאמין שצריך לנסות גם דברים אחרים. בכל מקרה, לא ברור אם ומתי זה יקרה, ועד אז אני עוד פה".

"שיתוף פעולה בין הלשכה ובין הלמ"ס - שילוב מנצח בקביעת מדד מחירי הדיור"

השמאי הממשלתי הנכנס **אוהד עיני**: "הציבור לא מספיק מודע לצורך בשמאי בכל עסקה"

רונית מורגנשטרן

אוהד עיני. "מעורבות שמאי בכל עסקת נדל"ן הייתה חוסכת עוגמת נפש"

אתר בנייה. "השינויים הרגולטוריים ישפיעו ביתר שאת בהמשך הדרך על שוק המקרקעין"

צילום: Fotolia

לפני כשנה החלה לשכת שמאי המקרקעין לפרסם סקירת מחירי דירות רבעונית במקביל לסקירת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), זאת בעקבות החלטת ממשלה שקבעה כי לא השמאי הממשלתי הוא שיפרסם את סקירת מחירי הדיור, אלא הלמ"ס בלבד. היוזמה של הלשכה עוררה מחלוקות באשר לאופן חישוב המחירים והצגתם. אנשי הלשכה טענו כי מחירי הדיור בסקירת הלמ"ס מוטים כתוצאה מהכללת מחירי הדירות ב"מחיר למשתכן", שאינם מחירי שוק.

"הלשכה יכולה להגיע לנתונים מדויקים יותר מאשר הלמ"ס, שכן הלמ"ס מקבלת נתונים גולמיים כפי שדווחו לרשות המסים ולמשרד השיכון, ואילו לשמאים יש נתונים מהשטח. לפיכך נראה לי כי שיתוף פעולה בין לשכת השמאים ובין הלמ"ס יכול להיות שילוב מנצח", אומר השמאי הממשלתי **אוהד עיני** בראיון לעיתון הלשכה ופותר את המחלוקת.

עיני מונה לתפקיד השמאי הממשלתי לפני כארבעה חודשים. בנוסף לתפקידו כשמאי הממשלתי, הוא מכהן גם כחבר במועצת שמאי המקרקעין. במסגרת תפקידו במועצה הוא שותף לבדיקה מחדש של תוכנית הלימודים לשמאות מקרקעין: מערך הבחינות, הפטור מבחינות וההתמחות.

אחד הנושאים שבהם עיני עוסק הוא הגברת המודעות לצורך הקריטי במעורבות של שמאי בכל עסקת נדל"ן. "הציבור היום יודע שלא ניגשים לעסקת נדל"ן ללא עורך דין, אבל אינו מודע לכך שיש היבטים שעורך דין לא בודק וגם אינו מומחה בהם כמו שמאי המקרקעין. התוצאה היא תקלות רבות, שלעתים גורמות לאובדן חסכונות של חיים שלמים. אלה היו יכולים להיחסך אם היו שוכרים שמאי מקרקעין בכל עסקה. הדרך לגרום לזה לקרות היא באמצעות שיתוף פעולה עם לשכת עורכי הדין ופרסום בקרב הציבור".

"לצלם את השוק"

משרד השמאי הממשלתי הוא אגף במשרד המשפטים – אגף שומת מקרקעין. תפקידי האגף נובעים מאחריותו לקביעת שווי מקרקעין, הנחיה וייעוץ למשרדי הממשלה ויחידות הסמך הממשלתיות (כדוגמת רשות מקרקעי ישראל), וזאת באמצעות הפעלה ופיקוח על מאגר השמאים. בין סמכויות האגף: ניהול מערך ההשגה על שומות רמ"י והפקעות; עריכת שומות מיוחדות ושומות הכרעה בהשגות; קביעה ופרסום של קווים מנחים ועוד. בארבעת החודשים האחרונים כבר פרסם חזון חדש לשמאי הממשלתי, והפיץ טיוטת קווים מנחים מעודכנת לשומות עבור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י).

מהי עמדתך לעניין הצעת החוק לשומות מוסכמות שמקדם יו"ר הלשכה?

"בעבר היו טענות לשחיתות בשומות מוסכמות במסגרת היטל השבחה. כשאני כיהנתי כמנהל המחלקה להיטל השבחה בעיריית ירושלים, ניהלנו את השומות המוסכמות באופן אשר לדעתי לא אפשר שחיתות, באמצעות מינוי 'צוות השבחה' שכלל את המנהל לרישוי בנייה ופיקוח על הבנייה, יועץ משפטי והממונה על היטל השבחה (אנוכי) ושמאי מקרקעין. כך מנענו מצב שבו נבחרי הציבור בלבד יגיעו להסכמה על גובה ההשבחה. לעיתים הצוות אישר את ההסכמה ולעיתים לא. חברי הוועדה המקומית לא היו מעורבים כלל באישור השומה המוסכמת.

"היום מקדמת הלשכה הצעת חוק לאישור שומות מוסכמות עד סך של 100,000 שקל, וחיים מסילתי, יו"ר הלשכה, פנה אליי וביקש את תמיכתי בהצעת החוק. לאור ניסיוני הסכמתי לתמוך בהצעה בכפוף ליצירת מנגנון מקצועי (ללא נגיעה פוליטית) לבקרה על השומות המוסכמות, עד הסכום הנ"ל".

ביצד מתקדם נושא התקינה השמאית?

"השמאי הממשלתי אינו אחראי באופן ישיר על התקינה השמאית אלא מועצת שמאי המקרקעין. נכון להיום אין ועדת תקינה ובכוונתי לבקש מהמועצה לכונן ועדה כזו. השמאי הממשלתי קיבל על עצמו את האחריות לכתיבת קווים מנחים, בימים אלה פרסמנו טיוטת עדכון לקווים מנחים לשומות הנערכות עבור רשות מקרקעי ישראל. הכוונה היא לייצר כשישה קווים מנחים בשנה, משנת 2018. לצורך כך פרסמנו 'קול קורא' וקיבלנו מהשמאים רשימה לא מבוטלת של הצעות לקווים מנחים".

בשמאי במגזר הציבורי – מהי עצתך לשמאי מקרקעין העובד במגזר הציבורי? ומהי עצתך לשמאי מקרקעין הנמצא בתחילת דרכו?

"עצה אחת לשניהם – דע לך שמקצוע שמאות המקרקעין הוא מקצוע מרתק. תיהנה ממנו, היה ישר עם עצמך ועם לקוחותיך בכל מקרה. הכסף (השכר) הוא לא חזות הכול. דע שתפקידו של השמאי הוא 'לצלם' את השוק ולבטא במספרים את פסיכולוגיית ההמונים של שוק הנדל"ן".

תוכנית "האבנים הגדולות" של האגף לשנת 2018:

- פרסום מכרז שמאים חדש למאגר השמאים
- שיפור שיטות העבודה באגף באמצעות מערך מחשוב חדש
- סיוע לטיוב כלל עבודת השמאים באמצעות כתיבת קווים מנחים
- צמצום החיכוך ושיפור השירות ללקוחות האגף
- שיפור השירות בנושא החלטות בהשגות על שומות רמ"י.

1

2

3

4

5

6

7

כ־600 שמאים ושמאיות השתתפו בכנס לשכת שמאי המקרקעין ה־32 שהתקיים באילת. בכנס התארחו בכירים רבים, בהם שר האוצר משה כחלון, שרת המשפטים איילת שקד ושר הבינוי והשיכון יואב גלנט, ח"כים ובכירים נוספים. הכנס כלל הרצאות ופאנלים מקצועיים, וגם מופעי בידור ומסיבות ריקודים

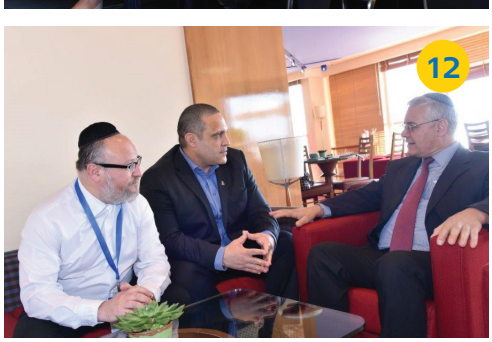
8

9

10

1. חיים מסילתי ויעקב הלוי (גזבר הלשכה) עם שר הבינוי והשיכון יואב גלנט.
2. מסילתי וגלנט ושני מקבלי אות "יקירי הלשכה" נורית גרבי וקובי ביר.
3. נהנים ממופע הסטנדאפ של הקומיקאית ליטל שוורץ
4. יוסי זרנציקי
5. כחלון, מסילתי ועומד מעליהם השמאי עדי צביקל
6. שר האוצר משה כחלון והעיתונאית קרן מרציאנו בראיון של "אחד על אחד".
7. רוקדים ונהנים עם מופע הקצב של אביהו פנחסוב.
8. מריעים לרקדנים במופע הקצב
9. מימין – השרה איילת שקד, שמאי המקרקעין יוסי זרנציקי, חיים מסילתי ועוזר השרה הרצל יחזקאל.
10. שרת המשפטים בראיון אחת על אחת עם העיתונאית מעין פרתי.
11. חיים מסילתי, אוהד עיני, השמאי הממשלתי (באמצע) ורוני בריק, נשיא התאחדות הבונים
12. מימין – ז'קי לוי, סגן שר השיכון, חיים מסילתי ויעקב הלוי
13. ממתינים להרצאה הבאה.
14. מסילתי ושאול רוזנברג, יו"ר וועדת הכנס.
15. אוכלים ומתמנגלים.

11


12

13

14

15