

# "התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - ספטמבר 2025

## תפקיד שמאי הדיירים בהתחדשות עירונית



שמירת אינטרס הדיירים ולוודא בראש ובראשונה כי התמורות המוצעות להם בדירות החדשות הוגנות וראויות, וכי ההבטחות של היזמים יהיו ריאליות וניתן יהיה לממש אותם הלכה למעשה, ולכן חשוב למנות את שמאי הדיירים בשלבים המוקדמים ביותר של המו"מ בין הדיירים (לרוב באמצעות בא כוחם) לבין יזם הפרויקט.

### תפקיד שמאי הדיירים מתמקד לשלושה היבטים מרכזיים:

#### 1. ניתוח היתכנות כלכלית ותמורות בפרויקט

ראשית, יבחן השמאי את כדאיות הפרויקט ואת התאמתו למדיניות העירונית המקובלת בכדי לוודא כי אכן סוג הפרויקט המוצע בר מימוש ואת מסגרת הזכויות הצפויה ע"פ מדיניות הרשות המקומית. ברור כי פרויקט אשר אינו יהיה רווחי באופן מספק, יעמיד בסיכון את הסיכוי למימושו באופן מיטבי. כמו כן, יבדוק שמאי הדיירים שהתמורות המובטחות לדיירים,

ליווי בעלי דירות בתהליכי התחדשות עירונית דורש אנשי מקצוע אשר יתמכו בבעלי הדירות וילוו אותם לאורך התהליך המורכב.

לצורך האמור, נקבעו בפרקטיקה שורת יועצים אשר עומדים לטובת בעלי הדירות ומסייעים להם בכל הנדרש בהקשר זה, בצורה מקצועית, יעילה ושקופה. בין היועצים נמצא את בא כוח הבעלים (עו"ד הדיירים), שמאי מקרקעין, מפקח דיירים ולעתים גם אדריכל מלווה.

שמאי המקרקעין הינו בעל ידע בתחום הכלכלי/ תכנוני/ מסחרי ואמון על ליווי בעלי הדירות בבחינת רכיבים אלה, כפי שנסביר להלן:

### מה תפקידו העיקריים של שמאי הדיירים בהליך פינוי-בינוי?

תפקיד שמאי הדיירים בתהליך התחדשות עירונית הינו

# "התחדשות בקלות"

## מידעון לתושב - ספטמבר 2025

### בחירת שמאי הדיירים <

לרוב מינוי השמאי מתבצע על ידי נציגות הדיירים לאחר עריכת מכרז ייעודי בליווי עורך דין הדיירים. אף כי שכר השמאי משולם בידי החברה היזמית, הדאגה לדיירים היא זו שעומדת לנגד עיניו. חשוב להבין שללא הייעוץ והליווי המקצועי של שמאי, הדיירים יתקשו להבין את שיטת ניקוד הדירות ועל בסיס מה היא נקבעת. זהו מידע קריטי שחינוי שכלל הדיירים יהיו מעודכנים בו ולכן נמליץ לבחור שמאי שיוכל להנגיש את המידע המקיף לבעלי הדירות.

### כיצד לבחור נכון שמאי מטעם בעלי נכסים? <

בטרם נתקשר עם שמאי מטעם בעלי הדירות מומלץ לקבל הוכחות ומידע בדבר ניסיונו המקצועי בתחום התחדשות עירונית.

- מומלץ לוודא כי לשמאי ניסיון קודם (בפרויקטים בביצוע או בפרויקטים שהסתיימו).
- מומלץ ליצור קשר עם בעלי נכסים בפרויקטים קודמים ולקבל את חוות דעתם על אופי הטיפול והייצוג אל מול היזם.
- מומלץ לערוך פגישת נציגות בעלי הנכסים עם מספר שמאים כדי לבחון את התקשרות ביניהם קודם להתקשרות עם השמאי הזוכה.
- מומלץ לערוך מכרז למספר מועמדים ולהשוות כמה משרדי שמאות בהתאם לפרמטרים הרלוונטיים לבעלי הנכסים.
- מומלץ לוודא כי אין ניגוד עניינים: השמאי שעימו בעלי הנכסים מתקשרים אינו עובד בעבור יזם או קבלן באותו פרויקט וכי הוא מייצג אותם נאמנה.
- העסקת שמאי מטעם בעלי הנכסים נועדה להבטיח את זכויותיהם המרביות בדירתם החדשה.
- חשוב להדגיש כי שמאי מטעם בעלי הנכסים נותן את שירותיו לבעלי הנכסים בלבד, והוא אינו עובד בעבור היזם או הקבלן.
- את שכרו של השמאי משלמים לרוב היזם או קבלן, ולא בעלי הנכסים.

החל משלבי המו"מ הראשוני עם היזם, הינן תמורות ראויות ביחס לרווחיות הצפויה מכלל פרויקט וביחס לתמורות המוצעות ברשות.

לסיכום, אינטרס הדיירים הוא בעצם אינטרס משותף בין היזם לדיירים (ובין הרשויות המקומיות) להצלחת הפרויקט. כדי שהפרויקט יצליח לשביעות רצונם של כלל הצדדים, הפרויקט חייב להיות רווחי באופן ראוי וזאת תפקידו של השמאי דיירים לקבוע.

### 2. ניקוד הדירות ושיבוץ לבחירת דירות

מטרת טבלת הניקוד הינה להסדיר את התמורות הראויות בין הדיירים ליזם אך לא פחות חשוב בין הדיירים לבין עצמם. טבלת הניקוד הינה לב עבודת שמאי הדיירים.

השמאי מייצר טבלאות ברורות, בשלב הראשון טבלה הנוגעת לניקוד הדירות הקיימות, ע"י ביקור בכל דירה ודירה ומתן שווי לכל לדירה וקביעת חלקה היחסי מכלל המבנים המיועדים לפינוי-בינוי על בסיס מגוון קריטריונים וניתוח מקצועי כגון: שטח הדירה, קומה, מצב תחזוקת הדירה, מספר חזיתות וכיווני אוויר ועוד.

בשלב שני יכין שמאי הדיירים באותו אופן טבלת ניקוד לדירות החדשות אשר מתוכננות להיבנות על בסיס תמהיל אשר מתקבל מיזם הפרויקט. התהליך הינו תהליך מקצועי, אובייקטיבי, נטול אינטרסים ובעיקר שקוף לכלל בעלי הדירות והיזם. שני הטבלאות יאפשרו, בין היתר, את סדר הבחירה של הדירות החדשות בתום הפרויקט ע"י בעלי הדירות הקיימות, את האיזונים הכספיים או שווה ערך כסף שבין הדייר ליזם.

### 3. שכר דירה וערבויות

בנושא זה שמאי הדיירים למעשה מסייע לבעלי הדירות לאמוד את שכר הדירה הראוי לשלב הפינוי והדיור החלוף, וכן את גובה הערבויות שצריכים בעלי הדירות לקבל לכל דירה מיזם הפרויקט מרגע פינוי הדירות ועד קבלת הדירות החדשות. שכר הדירה אמור לשמש את בעלי הדירות הקיימות לשכור דירה אחרת בסביבת המתחם או בסביבה דומה לו. לסיים, יקבע שמאי הדיירים את גובה הערבויות שצריכים בעלי הדירות לקבל מגוף המימון אשר ילווה את הפרויקט.



**לסיכום:** ראוי, נכון ומומלץ לשלב שמאי דיירים כבר בשלב ראשוני של שיח מול יזמים שונים. שמאי הדיירים יוודא איזון והיתכנות כלכלית בין כל הגופים הרלוונטיים בתהליך, יפיג חששות מיותרים ויביא לחלוקה הוגנת בין הדיירים ליזם ובין הדיירים לבין עצמם, יפקח ויבקר את היזם ויתרום רבות להצלחת הפרויקט.

קבלת קהל: א'-ג', ד'-ה' 08:00-16:30 | ב' 08:00-18:30

רחוב התנאים 1, טל' ליצירת קשר: 08-9425662, נייד: 050-7898023  
מייל: minhelet@yavne.muni.il