

תאריך: 29.12.17

לכבוד

מר אוהד עיני

השמאי הממשלתי הראשי,

משרד המשפטים ירושלים

## הנדון: פרק כה: סוגיות מיוחדות בשומות המבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל

נכבדי!

בימים אלה פרסם אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים קווים מנחים לפרק כה' העוסק בסוגיות מיוחדות בשומות המבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל.

תמוה שאגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים שהנחיותיו אמורות להיות מקצועיות, קובע הנחיות שיש בהם כדי להביא לעליית מחירים בשל שומות שמתבססות על הנחיות מעוותות, אשר מנחות להתעלם במכוון ממגבלות אשר בעבודה מקצועית שמאית נלקחות בחשבון כאשר הן מנסות לקבוע את הערך הראוי של הנכס שעליו מבצעים שומה.

ובמה הדברים אמורים:

- א. סעיפים 2 ו-3 לקווים המנחים קובעים כי הערך הנקוב בשומות עבור רמ"י יהיה לנכס כולל פיתוח וכי לשומה יצורף נספח חתום על ידי השמאי שכותרתו תהיה "נספח תחשיבי לשווי תחשיבי הקרקע ללא פיתוח, לבקשת רמ"י". ברור כי יש לקבוע שומה ללא פיתוח ולכל היותר היה צריך שיצורף נספח שבו יצוין מרכיב הפיתוח. רשות מקרקעי ישראל גובה את התשלומים השונים בהתאם לשווי ללא מע"מ וללא פיתוח ולא ברור מדוע השומה העיקרית כוללת פיתוח. כמו כן יצירת נספח יוצרת בעייתיות שכן לעיתים הפיתוח הסביבתי הינו ערך שנקבע על פי היטלים ואגרות ולעיתים על פי חוות דעת הנדסית ולעיתים בדרך אחרת. מרכיב הפיתוח צריך להיות מעניינו של יזם בתחשיבו ולא מעניינה של רמ"י.
- ב. סעיף 4 שכותרתו "קביעת ערך מזערי לקרקע ללא פיתוח" מציע שהשמאי יקבע ערך קרקע מזערי שיחושב לפי 3% מעלות המיזם המיועד להיבנות על הקרקע ועל פי ההנחיות היא תכלול את שווי הקרקע כולל פיתוח (כפי שנקבע בשומה) בתוספת עלויות בניה ורווח יזמי. מדובר על הנחיה מניפולטיבית שתביא במקרים רבים לעליית ערך לא מוצדקת שיוצרת עיוותים בין שומות שנעשות בנכסים בנויים לבין שומות שנעשים על מגרשים ריקים.
- ג. סעיף 5 לקווים המנחים קובע כי על השמאי להתעלם מהשפעת מבנים ומחבורים אחרים שעשויים להשפיע על השימוש המיטבי בנכס ביחס לקרקע ריקה! ובהמשך נכתב "כך למשל בעת חישוב של תוספת זכויות, אין להפחית "עלויות התאמה" למבנה קיים, אלא לאמוד את שווי הזכויות כאילו מדובר במגרש פנוי וריק". קראתי, ושוב קראתי את ההנחיה שמבקשת משמאים שפועלים עבור רמ"י להתעלם ממגבלות של מבנים קיימים או מגבלות אחרות ולקבוע שמאות "כאילו" המגרש היה ריק ופנוי. קביעה זו מבוססת על הנחיות המשנה ליועמ"ש (הערה 7) שאינה מצורפת למסמך. מדובר במניפולציה וניצול ציני ע"י שחקן ראשי. רמ"י מנהלת למעלה מ-90% מקרקעות הבעלים השונים. במדינה מתוקנת חוק ההגבלים העסקיים היה נדרש להתערב. היה מצופה שדווקא הריבון וזרועותיו ינהגו באופן הוגן כלפי האזרחים שאותם הוא אמור לשרת.

**הועידה ה-15 של האיחוד החקלאי בסימן "הכפר כמרחב רב תפקודי"**

ד. סעיף 6 שכותרתו "מטלות ציבוריות" מתייחס לתכניות (תב"ע) שבהן משיתות ועדות התכנון "מטלות ציבוריות" המשפיעות על שווי השוק של הקרקע. ההנחיות קבועות כי "בשומות הנערכות עבור רמ"י אין לקחת בחשבון מטלות ציבוריות, אלא כן צוין אחרת בהזמנת השומה". משמעות הדבר שהשומה תתעלם מירידת ערך של מגרש בשל מטלה ציבורית ותקבע את המחיר המלא למרות שלמעשה אין זה מחירו האמיתי בשוק. לא זאת אף זאת, רשות מקרקעי ישראל תוכל על פי המסמך לבחור באיזה מקרים הם יבקשו להתעלם מהמטלה הציבורית ובאיזה מקרים הם יבקשו לקחת אותה בחשבון.

אלו רק חלק מהדברים, אך אין בהם כדי לכסות את כל הערותיי למסמך.

מדהים הוא שבעוד יד אחת (משרד האוצר) מנסה להוריד מחירים, להגדיל היצע קרקעות זמינות לבניה ולצנן את הביקושים, יד אחרת (משרד המשפטים) מקבעת ערכי קרקע גבוהים. מוזר כי דווקא בימים אלה כשהעומס הכלכלי על הציבור ועליית יוקר המחיה ובהם הזכות למגורים שהולכת ומתרחקת בשל אוזלת ידה של הממשלה לספק צורך זה, ממשיכים זרועותיה לייצר מסמכים המנחים את השמאים לקבוע ערכים גבוהים ובכך מביאים במו ידם לעליית מחירים בשוק הנדל"ן בכלל ובשוק הדיור בפרט.

לסיום, אמנם המסמך מסמן נורות אזהרה במקרים רבים בהם יש סתירה עם כללי השמאות המקצועית וניתנת הנחיה לכלול הערות כמו "בהתאם למדיניות רמ"י" או "לבקשת רמ"י", והצהרה כי השומה מבוססת הנחה. אולם אין בכך כדי להפחית מהחומרה שבפרסום מסמך זה שחוקיותו מוטלת בספק. הערות אלה ממחישות מעל לכל ספק כי השומה המוזמנת על ידי רמ"י אינה משקפת את שווי השוק אלא שווי היפותטי שנועד לצורך גבית תשלומים משווי מנופח. לא ניתן להשלים עם קווים מנחים אלה ובכוונתי לפעול לשינוים בכל דרך.

אני קורא לך לבחון מחדש ולתקן את הקווים המנחים בדחיפות לפני שהדיו יבשה על המסמך שיצא מאגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.

אודה לך על התייחסותך.

ב ב ר כ ה,

דודו קוכמן, עו"ד  
מזכ"ל האיחוד החקלאי

העתק: מר ארז קמיניץ, עו"ד - המשנה ליועץ המשפטי לממשלה  
מר חיים מסילתי - יו"ר לשכת השמאים