



כ"ז אלול, תשפ"ד
30 ספטמבר, 2024

לכבוד
מר יעקב קוינט, מנכ"ל רמ"י
יהודה מורגנשטרן, מנכ"ל משרד השיכון
עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי)

א.ג.נ.,

הנדון: נייר עמדת לשכת שמאי מקרקעין בנוגע להוצאות פיתוח בשומות רמ"י במגזר הכפרי

חברי לשכת שמאי המקרקעין, במסגרת עבודתם, נדרשים לשומות דמי הרכישה בנחלות במושבים לפי סעיף 8.3 ודמי היוון בשידוך דירות בקיבוצים לפי סעיף 8.4 לקובץ ההחלטות, לצורך חיזוי של תשלומי חובה צפויים בעת מכר הזכויות, במסגרת שומות לבטוחה בנקאית, והן לצורך שומות רמ"י או במסגרת השגה על שומות אלה. שומות מקרקעין הנערכות ע"י רמ"י, משמשות בד"כ כבסיס לקביעת גובה תשלומי דמי החכירה המהווים. בהתאם לאמור בפרק 1 (הגדרות) לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל שיעור התשלום נגזר משווי הקרקע ללא פיתוח סביבתי.

ככלל, לשומות הנערכות לשווי קרקע כולל פיתוח סביבתי יצורף נספח חתום על ידי שמאי רמ"י "נספח שווי קרקע ללא פיתוח", בו יפורט סכום מרכיב הפיתוח הסביבתי לניכוי כך שהערך הסופי בנספח יהיה שווי הקרקע ללא מרכיב הפיתוח הסביבתי. ראוי להדגיש, כי להוצאות הפיתוח המוערכות בחסר יש השלכה ישירה על סכום דמי הרכישה/דמי חכירה המהווים שעל החוכר לשלם, מכאן שיש לבטא את הוצאות הפיתוח הריאליות על מנת שהיתרה לקרקע תשקף את שווי הקרקע האמיתי, כפי שהיא נמסרת על ידי רמ"י, ללא מרכיב ההשקעות בפיתוח.

1. הוצאות הפיתוח - בהגדרה, מדובר בהוצאות פיתוח עד ל"ראש מגרש".
הגדרה מתוך פרק ה' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי:

מלאכות הפיתוח הסביבתי במתחם קרקע עירוני כוללות בדרך כלל פיתוח צמוד כדלהלן:

- א. סלילת דרכים (עבודות עפר בדרכים הציבוריות, תימוך, הנחת מצעים, סלילת אספלט, הנחת אבני שפה, סלילת מדרכות, סימון ותימרוך, גינון וריהוט רחוב).
- ב. מערכות תשתית (ניקוז, אספקת מים, הולכת ביוב, תאורת רחוב וכיוצא באלה).
- ג. הכנה להנחת תשתיות תקשורת וחשמל (גומחות והנחת שרולים להעברת חוטי החוצה דרכים).
- ד. פיתוח שצ"פ אינטנסיבי (עבודות עפר, שבילים, ריהוט גן, מתקני משחק, גינון ותאורה).
- ה. פיתוח שצ"פ אקסטנסיבי (בדרך כלל יכול עבודות עפר ונטיעות עם או ללא השקייה בלבד).
- ו. מתקנים הנדסיים.

בהוצאות הפיתוח הסביבתי לא נכללות הוצאות פריסת תשתיות החשמל והתקשורת שנושאות בהן חברת החשמל, חברות הכבלים, בזק וכו'. הוצאות אלה ממומנות במסגרת חוזה השרות למחזיקים בנכסים (אגרת חיבור ודמי שימוש).



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

פיתוח נעשה בידי הרשויות המקומיות הגובות את התשלום באמצעות היטלי פיתוח בהתבסס על חוקי העזר או בידי האגודות בכל ישוב, והחוכרים נושאים בתשלום על פי מפתח יחסי בהתבסס על עלויות בפועל. אין ולא יכול להיות חולק כי הוצאות הפיתוח אינן חלק משווי הקרקע בבסיס התשלום לרמ"י.

2. יש להבחין בין הוצאות פיתוח במתחמים חדשים לבין הוצאות פיתוח הנקבעות ע"י רמ"י במגרשים מפותחים קיימים (ותיקים) בנחלות או בבתי מגורים בשטח המחנה בקיבוץ.

3. במתחמי פיתוח חדשים - במגרשי בניה חדשים כגון בהרחבות או שכונות חדשות בקיבוצים, הבקרה נעשית ע"י רמ"י מראש לאחר שהאגודה הציגה בפני בקר שדה מטעם אגף הפיתוח ברשות מקרקעי ישראל את תכנית הפיתוח וכתבי הכמויות, בקר רמ"י רשאי להכיר בעלויות הפיתוח בפועל או להחליט שאינו מכיר בעלויות אלה ולקבוע בעצמו את גובה עלויות הפיתוח המאושרות בידי רמ"י. יתכן מצב בו החוכר ישלם בפועל סכום בגין הוצאות פיתוח הגבוה מהסכום שיוכר וינוכה מערך המגרש כולל פיתוח.

4. במגרשים מפותחים ותיקים - בנחלות או בבתי מגורים בקיבוצים, קובעת רמ"י את הוצאות הפיתוח על בסיס טבלה נורמטיבית מתוך מסמך שנערך ע"י רמ"י ומהווה נספח לנוהל אב שמאות והערכים בו מתבססים על הערכים שנקבעו בפרק ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי מפברואר 2017, ולא עודכנו ריאלית משנת 2017 ועד היום, וצמודים למדד המחירים לצרכן ולא למדד תשומות הבנייה כפי שנקבע בסעיף 9.ג' בפרק ה' בקווים המנחים. וזאת, בהתעלם משוויו הראוי של הפיתוח ובהתעלם מן העובדה שבחלק מהמקרים נדרש החוכר לשלם, בנוסף, היטלי פיתוח לרשות המקומית.

5. הלכה למעשה - בשומות רמ"י, בעיקר בנחלות קיימות ובבתים ותיקים בתחום המחנה בקיבוץ, נקבעות הוצאות הפיתוח, על בסיס טבלה נורמטיבית פנימית, ולא בשווי הראוי של הפיתוח על בסיס עלות אלטרנטיבית. במקרה זה, ההוצאות הנקובות בנספח הוצאות הפיתוח לניכוי, אינן משקפות את גובה הוצאות הפיתוח בפועל והן נמוכות מאוד ביחס לעלויות אלו במתחמים סמוכים (אף באותו ישוב) או על פי גובה היטלי פיתוח בהתבסס על חוקי העזר העירוניים. עולה אפוא שנתון זה אינו אובייקטיבי ואינו נשען על נתונים שבעובדה, ורמ"י היא הגוף המאשר או לא מאשר את הוצאות הפיתוח הנגבות בפועל. יוצא איפה שכאשר רמ"י מעריכה הוצאות פיתוח בחסר, היא גובה דמי רכישה ביתר. רמ"י "מתעשרת" מהכרה נמוכה בהוצאות פיתוח כאשר אין לה חלק בפיתוח ובהשקעה וללא התחשבות בשווי הפיתוח או עלותו בפועל.

6. השגה על גובה הוצאות הפיתוח - בעבר, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל 1304 (בוטלה ע"י קובץ ההחלטות) לא הייתה מניעה מלהעלות טענות לעניין גובה הוצאות הפיתוח במסגרת ההשגה השמאית ואכן, ועדת ההשגות דנה והכריעה גם בעניין גובה הוצאות הפיתוח, ובוודאי לא הייתה מנועה מכך. החלטות המועצה תוקנו והוגדרו סמכויות ועדת ההשגות והשמאי הממשלתי ובכלל זה נקבע בסעיף 4.20.16 לקובץ כי השגה על עלויות הפיתוח תידון בהליך פנימי ברמ"י בהתאם לקבוע בסעיף 4.20.12 לקובץ ההחלטות.

בעוד שבהליך השגה שמאי, בחינת טענות ההשגה נערכת בגוף חיצוני לרמ"י (אם כי ממשלתי), בחינת ההשגות על עלויות הפיתוח נידונה על ידי אותו הגורם שאישר אותן מלכתחילה ויש בכך טעם לפגם ופגיעה בסיכויים לקבל החלטה שונה. ראוי היה לקבוע מנגנון בירור ניטרלי או "השיב" הסמכות לשמאי הממשלתי ולוועדת ההשגות לדון גם בטענות בדבר עלויות הפיתוח תוך שימוש באנשי מקצוע בלתי תלויים מתאימים.



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

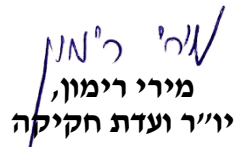
לסיכום, הנוהל הקיים בכל הקשור לרכיב עלויות הפיתוח בשומות רמ"י מקפח את החוכר במקרים רבים **ויש לתקנו**.

לשכת שמאי מקרקעין פועלת לתיקון מנגנוני ההשגה על שומות רמ"י בדרך של חקיקה והקמת ועדת השגות בהרכה מתאים שיהיה מוסמך לדון במכלול רכיבי ההשגה-שמאי, משפטי ועלויות פיתוח. ריבוי הליכי ההשגה גורם לנטל רגולטורי כבד על החוכרים הנדרשים להשיג בגין השומה ארבע השגות נפרדות – תיקון טעות טכנית, השגה משפטית, השגה בדבר עלויות הפיתוח והשגה שמאית, שרק היא מצויה בסמכות גורם חיצוני לרמ"י (השמאי הממשלתי או ועדת השגות).

לאחר פגישות שנערכו בנושא עם הנהלת רמ"י אנו תקווה כי מהלך מתבקש הזה יקודם בשיתוף פעולה ויניב מנגנון ראוי והוגן.

בכבוד רב,


דוד שקד,
חבר ועדת חקיקה


מירי רימון,
יו"ר ועדת חקיקה


נחמה בוגין,
יו"ר לשכת שמאי מקרקעין