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

14/01/18

לכבוד

ראש הצוות הבין משרדי בראשות המשנה ליועמ"ש בנושא קבוצות רכישה

<u>משרד המשפטים</u>

הנדון: <u>דו"ח הצוות הבין משרדי לעניין קבוצות רכישה - נייר עמדה מטעם לשכת שמאי מקרקעין</u>

בשם לשכת שמאי המקרקעין (להלן: "הלשכה"), הארגון היציג של שמאי המקרקעין בישראל, הרינו מתכבדים להתייחס להצעת החוק שבנדון, כדלקמן:

הלשכה מברכת על העבודה שנעשתה, וסבורה כי ישנה חשיבות רבה להסדרת הנושא והגברת הוודאות בתחום קבוצות הרכישה, בייחוד בשני ההיבטים של משך הפרויקט ועלותו הצפויה, וזאת על מנת להגן על הציבור הרחב וחברי קבוצות הרכישה הפוטנציאלים, שאינם בהכרח משקיעים מתוחכמים בתחום הנדל"ן.

<u>תפקיד שמאי המקרקעין ויכולותיו:</u>

מקצוע שמאות המקרקעין הינו מקצוע אקלקטי, החובק ויונק ממקצועות שונים, כגון: משפטים, כלכלה, ראיית חשבון, מיפוי ומדידה, גיאוגרפיה, תכנון ובניין ערים, ועוד.

למעשה, הערכת שווי של מקרקעין, הינה השורה התחתונה והמסכמת של תהליך סינון ועיבוד נתונים שונים, באמצעות פרדיגמה המשתמשת בכלים שונים המבוססים בתיאוריות של המקצועות הנ"ל - לדוגמה קביעת חלקם היחסי של שותפים במקרקעין בטבלאות איזון. מקצוע זה דינמי ומתעדכן כל הזמן, לאור העדכונים המתרחשים במקצועות השונים (לדוגמה, עדכוני פסיקה וחקיקה, עדכונים בתקני ראיית חשבון רלוונטיים ועוד).

<u>הגדרת הבעיה של קבוצות הרכישה מנקודת מבט של שמאי המקרקעין:</u>

עליית הערך הגבוהה של הקרקע במדינת ישראל בעשור האחרון, הביאו לצורת רכישה חדשה של שטחי בנייה (למגורים אך גם לשימושים אחרים), בדרך של קבוצות רכישה. כלומר, קבוצה של

E-mail: landvalu@netvision.net.il WWW.LANDVALUE.ORG.IL הלשכה באינטרנט
בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל -אביב 61019, טל. 03-5277642, 03-5225969 פקס. 03-5239419
P.O.BOX 2000, TEL-AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 5277642 FAX. 03-523941

רוכשים המתאגדים בצורות שונות במטרה לרכישת מקרקעין והשבחתם והוצאת היתרי בנייה ולאחר מכן חלוקת השטחים הבנויים בין השותפים לרכישה (או לעיתים לחליפיהם).

מניסיוננו, אנו יכולים להעיד, כי חלק גדול מרוכשי הזכויות בקרקע, אינם משקיעי נדל"ן מתוחכמים, אלא רוכשים שרצו לחסוך חלק מהעלויות ולהגיע לדירת מגורים (וכיום החלו לרכוש בשיטה זו גם נכסים עסקיים - משרדים ומסחר) בעלות הנמוכה מ"שווי השוק".

הבעיה נעוצה בעובדה, כי לא תמיד קיימת שקיפות בפני הרוכשים והם אינם יכולים לראות את כל התמונה הנדרשת - מבחינה תכנונית, קניינית, עלויות, מיסוי, היטלים, דמי היתר ועוד.

חוסר שקיפות זה, הביא לכך, שמקרים שונים של קבוצות רכישה לא צלחו - לעיתים אף הגיעו למשבר ממשי ולעיתים נאלצו לשלם עלויות גבוהות יותר מהעלויות שסברו בתחילת הדרך.

<u>תקן שמאי מס' 22</u>:

תקן מס' 22 לתקינה השמאית של מועצת שמאי המקרקעין מנחה את שמאי המקרקעין להעריך את שווי המקרקעין במצבם הראשונים (לדוגמה קרקע חקלאית, או קרקע באינטסיביות תכנונית נמוכה) מול שווי המקרקעין תחת ההנחה כי בסופו של יום יופק להם היתר בנייה לפי פרוגרמה תכנונית הנדרשת.

לפי תקן זה, למעשה אין לשמאי המקרקעין אפשרות להניח הנחות ספקולטיביות. על פי התקן, בבוא הרוכש להיכנס כשותף ברכישת הקרקע, הוא אמור לדעת מהו שווי הקרקע נכון ליום הרכישה וככל שתאושר הפרוגרמה התכנונית המוצעת, הוא ידע מה יהיה שווי הקרקע עבור אותה יחידה (יחידת הדיור לדוגמה).

בחוק הגנת הצרכן, נקבע, כי חוו"ד לפי תקן זה, הינה מסמך אשר חובה על משווק קרקע בעלת מרכיב ספקולטיבי, להציג בפני הרוכשים.

<u>המלצות הלשכה:</u>

בשלב הראשון, על היזם יהא להציג בפני קבוצת הרכישה, קודם לחתימה על רכישת הקרקע, חוות דעת שתוכן בהתאם לתקן 22 הנ"ל.

בשלב השני, עם התקדמות התכנון ואישור התכנית, יציג היזם חוות דעת שנערכה על ידי שמאי מקרקעין בה תיבחנה העלויות הבאות:

- דמי היתר צפויים לרמ"י (ככל ומדובר בקרקע בניהול רמ"י).
- היטל השבחה צפוי לוועדה המקומית. ככל שקיימת אפשרות תיאורטית לקבלת פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 ג' לתוספת השלישית לחוק התו"ב, יצוין הדבר על ידי השמאי.
- <u>מס שבח</u>: השמאי יפרט את העלויות הצפויות למס שבח - גם בעת מכירת הזכות לפני התכנית, עם אישור התכנית, עם הוצאת היתר הבנייה ועם השלמת הבנייה. לכל אחד ממקרים אלו ישנה השפעה על גובה המס.
- גובה העלויות השונות הנדרשות למימוש הפרויקט - עלויות בנייה, עלויות פיתוח, עלויות מימון וכיוצ"ב. עלויות אלו יוצגו ב"דו"ח אפס" .

בשלב השלישי, קודם לאישור התכנית, יש לגשת לגורם מממן (בנק לדוגמה) ולבדוק מול הגורמים המוסמכים בבנק האם העקרונות שנקבעו מקובלים על הגורם המממן והאם הוא מוכן להתקדם עם הקבוצה במימון הפרויקט.

בשלב הרביעי, עם הוצאת היתר הבנייה, יש לבצע "ניקוד" של יחידות הדיור. שמאי המקרקעין מיומן להוציא חוות דעת הכוללת חלוקת שווי של קרקע בין שותפים בקרקע לא רק לפי חלק רישום בקרקע אלא לפי חלקם הכלכלי - כלומר הענקת שווי שונה לחלקי השותפים בקרקע בהתאם ליחידה העתידית אותה יקבלו ואת ההצמדות שיתקבלו. יש לקחת בחשבון את עמדת היועמ"ש מיום 24/9/2017 בתיק רע"א 6898/16 <u>עזבון המנוח אהרוני שלמה ואח' נ. עופר מכרזים ואח'</u>. בבחינת עמדה זו של היועמ"ש, עולה, כי שווי קרקע לדירה בקומה באמצע הבניין אינו שווה לשווי קרקע לדירה בקומת גג לדוגמה. כלומר, יש לתת שווי נקודתי לכל יחידה ויחידה. שווי זה, משפיע לא רק על התשלום הראשוני אותו צריך לשלם הרוכש בגין הקרקע, אלא גם עבור חלקו היחסי בתשלום דמי ההיתר, היטל ההשבחה וכד'. כמו כן יש לשים לב לעובדה, כי עלות הבנייה

אף היא לעיתים משתנה בין היחידות השונות וזאת ככל וישנם מרכיבים מיוחדים בדירות השונות (לדוגמה: בדירות גן וגג ישנם מפתחים גדולים יותר המוליכים לגינה או מרפסת גג והם יוצרים עלות גדולה יותר יחסית לדירה הממוקמת באמצע הבניין).

<u>נקודות יציאה:</u>

בכל עת שאחד מחברי הקבוצה ירצה לעזוב את הקבוצה ולהעביר זכויותיו לאחרים, יש לקבוע האם עד לאותו רגע עמד החבר בחובות הנדרשות ממנו כחבר הקבוצה, זאת על מנת לא לגרור חובות לחליפו. כמו כן, באם ירצה היזם להעביר זכויותיו לאחר, יש לבחון האם הוא עמד בחובותיו מול הקבוצה. כדי לבחון נקודה זו , מומלץ למנות "בורר מלווה" לפרויקט.

<u>בורר מלווה:</u>

מומלץ למנות בתחילת הדרך "בורר מלווה". תפקידו של הבורר המלווה מתקיים בפרויקטים ארוכים ומורכבים. בפרויקטים אלו, נקבע בתחילת הדרך, בורר מוסכם, אשר כל בעיה שאינה טכנית, מובאת בפניו והחלטתו בעניין תהא סופית. הליך זה מקצר את לו"ז, מסיר עמימות ומייצר שקיפות. כל אלו גם מביאים להוזלת העלויות בפרויקט.

לשכת שמאי מקרקעין עומדת לרשות הצוות ככל שיידרש, הכל על מנת להביא לקבל החלטות אשר תיטיבנה עם חברי קבוצות הרכישה ותימנע מהם סיכונים מיותרים.

בברכה,

חיים מסילתי — **יו"ר הלשכה**

חזקיה העצני — **יו"ר ועדת חקיקה רפורמות**