



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

11 מאי, 2020
יז' באייר, תש"פ

לכבוד
ח"כ משה כחלון
שר האוצר
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל
ירושלים

באמצעות מייל: sar@mof.gov.il

א.נ.,

הנדון: הערות לשיבת מועצת מקרקעי ישראל שתתקיים ביום 12.05.2020

בראשית דבריי ברצוני לבקש כי יעשה כל מאמץ על ידי רשות מקרקעי ישראל להפיץ את הצעות ההחלטה שלה זמן מספיק לפני מועד הישיבה על מנת שכל בעל עניין יוכל ללמוד, להבין את משמעותן ולהתייחס אליהן ברצינות הראויה.

להלן הערותינו להצעות הצפויות להידון בישיבת מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "המועצה"):

1. הצעה לתיקון סימן ב' לפרק משנה 4.20 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הליך השגה על שומת מקרקעין

סעיף 4.20.12 בנוסח המשולב (סעיף 2 בהצעת החלטה)

טענה משפטית או טענה שמאית - מי הגורם שיקבע הדבר?

ההתייחסות בסעיף 4.20.16 (ב) בו מוצע כי הרשות תחליט אם זו סוגיה משפטית או סוגיה שמאית שמותר לוועדת ההשגות לדון בה היא התייחסות חלקית.

על פי המוצע אם לדעת הרשות מדובר בסוגיה משפטית, יכולה הרשות לבקש מוועדת השגות לקיים דיון מקדמי בטענה זו ואם כבר ניתנה החלטה יכולה הרשות לבקש דיון נוסף.

מה יקרה למשל אם ועדת ההשגות תחשוב בניגוד לעמדת רמ"י ותאמר שמדובר בשאלה לגיטימית?

2. סעיף 4.20.15 (ח) בנוסח המשולב

על פי המוצע בהצעת ההחלטה בהשגה שניה יכולה הרשות להגיש שומה חדשה מטעמה.

יש לתקן את הצעת ההחלטה ולקבוע כי גם הנישום יוכל להגיש שומה חדשה מטעמו.

באינטרנט [E-mail: office@landvalue.org.il](mailto:office@landvalue.org.il) WWW.LANDVALUE.ORG.IL

יגאל אלון 159 קומה 2, משרד 222, תל-אביב 6744367, טל. 03-5277642, 03-5225969 פקס. 03-5239419

ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419



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

3. סעיף 4.20.16(ח) בנוסח המשולב

בסעיף נקבע כי אם מצא השמאי שדן בהשגה הראשונה או מצאה ועדת ההשגות שיש סוגיה משפטית שאינה בסמכותה תפסוק לפי המתווה שיקבע על ידי הרשות.
הדבר עלול לתת פתח לבעיה שבו הרשות עלולה לקבוע כי סוגיות שמאיות הן משפטיות ולא רק סוגיות משפטיות גרידא ובכך בעצם למנוע דיון שמאי.

4. סעיף 4.20.16(י) לנוסח המשולב

הנוסח קובע כי לא ניתן להשיג על שומה על בסיס ערך מיזערי. מדוע?
כאשר הקרקע שווה מעט, צריך לגבות מעט ולא לפי נוסחה, בייחוד במקומות בהם ערכי הקרקע נמוכים. לא נכון שתקבול צפוי נמוך ימנע שיווק פרויקטים.

5. הצעה לתיקון פרק 9- ועדה לבחינת הליכי שמאות

ההצעה להקמת וועדה הנה מועילה וטובה שכן באמצעותה יתחזק אימון הציבור בכך שהליכי השמאות נעשים בצורה שקופה, מקצועית ועל פי אמות מידה שמאיות בלבד.
אפשרות לבעל עניין להופיע בפני הועדה – תתקבל בברכה.
הרכב הוועדה המוצע אינו מאוזן ואין בו נציגות לגורמי המקצוע הנדרשים להצפת הסוגיות השונות בתחום ולכן מוצע להוסיף להרכב הוועדה נציגים של לשכת שמאי המקרקעין.

זה המקום לציין כי נציג לשכת שמאי מקרקעין – ראוי ונכון שינכח באופן קבוע גם בישיבות המועצה כ"משקיף" או לפחות יזומן לאותן ישיבות אשר קיימים בהן נושאים שמאיים על סדר היום.

בברכה,

חיים מסילתי

יו"ר הלשכה

העתק: מזכירות הלשכה

באינטרנט E-mail: office@landvalue.org.il WWW.LANDVALUE.ORG.IL

יגאל אלון 159 קומה 2, משרד 222, תל-אביב 6744367, טל. 03-5277642, 03-5225969 פקס. 03-5239419

ISRAEL TEL. 03-5225969, 03-5277642 FAX. 03-5239419