



אגף שומת מקרקעין
לשכת מנהל האגף



מדינת ישראל
משרד המשפטים

דצמבר 2007

קווים מנחים

פרק א': עריכת שומה לצורך חישוב "דמי הסכמה" בנחלה

1. כללי:
שומה לצורך קביעת גובה דמי הסכמה בנחלה היא שומה ייחודית בעקרונותיה השמאיים ומטרתה להוות בסיס לתחשיב לקביעת גובה דמי ההסכמה הנערך ע"י ממ"י לפי פרק ג' של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 534 מיום 29/6/1992, ולנוהל האגף החקלאי מס' 21.26 מיום 9/2/2000.
2. מטרת השומה
בשומה המבוצעת לצורך חישוב דמי הסכמה בנחלה יישום השמאי את מרכיבי השווי הבאים:
א. שווי הזכויות בנחלה שנמכרו או הועברו ללא תמורה למועד הקובע שהוא מועד המכר.
ב. התרומה הכלכלית-שמאית של המחוברים לשווי הנחלה הכולל (מרכיב זה הוא חלק משווי הזכויות שהוערך בסעיף א') המחוברים שיובאו בחשבון הם:
 - מבני מגורים.
 - פיתוח חצר (גינון גדרות ושבילים).
 - מבני משק (לרבות חממות ולולים המשותפים למספר נחלות ושאינם חלק מהרכוש המשותף של האגודה).בשומה לא יובאו בחשבון רכיבים אחרים: מטעים, גידולים חקלאיים וכיוצא באלה.
ג. החלק בשווי הקרקע המיוחס לבניה ששולם בגינה דמי היתר¹ הן למגורים והן לתעסוקה.
3. גישת השומה לשווי הזכויות בנחלה
שומת שווי הזכויות בנחלה תבוצע בגישת השוואה תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות ותוך התייחסות לקיומם של מבנים ולמחוברים אחרים (לא יחושב השווי בגישת ההוון אלא ברכיבים יחודיים שאינם מגורים). בהעדר נתוני השוואה לנחלות מהמושב שבו מצויה הנחלה, תבוצע השוואה למחירי נחלות במושבים אחרים קרובים ודומים במאפייניהם ככל האפשר למושב שבו הנחלה הנישומה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

¹ על פי דווח של מינהל מקרקעי ישראל ובהעדרו על פי החלק מתוך הבנוי בפועל שבנייתו טעונה תשלום דמי היתר.

4. עקרונות בחישוב תרומת המחוברים

תרומת שווי המחוברים תכלול מע"מ למבני המגורים ולפיתוח החצר, אך לא תכלול מע"מ למבני המשק, לצימרים ולמבנים עסקיים אחרים. לעניין התרומה יחושב מרכיב היזמות האופייני בבניה עצמית כחלק מתרומת המחוברים וישוקלל מרכיב פחת ככל שקיים. לא תחושב תרומה לחלקים במבנה שחורגים מהמותר בתב"ע ולחלקים אחרים אם בהזמנת השומה נקבע ע"י ממ"י שנבנו שלא כדין. הריסתו של מבנה על ידי הרוכש לא תעיד בהכרח על אי תרומה לשווי הנחלה במועד הקובע, במקרים שבהם נהרס המבנה על ידי הרוכש, יעריך השמאי את תרומתו של המבנה במועד הקובע בראייתו של הרוכש הסביר. אם סבור השמאי כי מבנה מגורים או מבנה אחר הקיים בחלקה הינו מבנה שהשימוש המיטבי בו הוא הריסתו, ישום את מרכיבי התועלת הנצמחת ממנו כמבנה להריסה ככל קיימת זאת עפ"י כללי השמאות המקובלים:

- תרומת המבנה כשימוש ביניים.
- תרומת החיסכון באגרות בניה בהקמת מבנה חדש תחתיו.
- תרומת החיבורים הקיימים לבית (חיבור חשמל, חיבורי מים ותקשורת).
- תרומת החיסכון במס רכישה לדירת מגורים.

הערה: על פי עדכון לתוספת הראשונה להחלטת מועצה 534, אם יעריך השמאי את שווי המחוברים לסך הנמוך מ- 150,000 ₪ ינכה ממ"י סך מזערי של 150,000 ₪ "בעד מבני מגורים ומשק בנחלה".

5. ניכוי דמי היתר ששולמו

אם שולמו בעבר בנחלה דמי היתר² (למשל לבניית תוספת מעל 160 מ"ר או עבור חדרי ארוח/מחסן וכיוצא באלה) יש להעריך בנפרד את שווי הקרקע לחלקים אלה למועד הקובע (שישמש את ממ"י להפחתה משווי הזכויות). זאת מאחר וזכויות בניה אלה מהוונות ואין לגבות בגינם דמי הסכמה.

6. רכוש משותף

אין לחשב חלק יחסי ברכוש המשותף של המושב (כסף מזומן בקופת המושב, מיזם חקלאי משותף, מיזמים כלכליים אחרים, מבני ציבור וכיוצא באלה). זאת על אף שמרכיבים אלה יכולים להיות משמעותיים בהשפעתם על שווי השוק של הזכויות בנחלה³. על פי החלטת מועצה 534 מנכה ממ"י משווי הנחלה סכום כספי אחיד בגין מרכיב זה המתעדכן מעת לעת (במועד עריכת כללים אלה בסך 80,000 ₪).

7. מע"מ

נחלה על פי הגדרתה מהווה קרקע חקלאית שהוחכרה לחוכר לתקופה ארוכה לצורך פרנסתו ומגוריו ומהווה יחידה משקית חקלאית אחת. מרכיב המע"מ מגולם בחלק שבשווי הנחלה המיוחס למגורים, אולם בגין מרכיב המע"מ בחלק המיוחס

² על פי דווח של מינהל מקרקעי ישראל ובהעדרו על פי החלק מתוך הבנוי בפועל שבנייתו טעונה תשלום דמי היתר.
³ חלק יחסי ברכוש המשותף יופחת באופן מנהלי ע"י ממ"י זאת עפ"י החלטה 534 ולא ייכלל בשומה.

לשווי המשקי עשוי הרוכש להזדכות.

היחס בין מרכיב השווי המגורים והשווי המשקי משתנה מאד מנחלה לנחלה וממושב למושב. בשומות לנחלות לפיכך, לא תהיה במסקנת השומה התייחסות לגורם המע"מ.

8. גורם הפיתוח הסביבתי

מעריך הנחלה שנקבע לא יופחת מרכיב הפיתוח הסביבתי⁴.

מרכיב הפיתוח נכלל בעדכון לתוספת הראשונה להחלטת מועצה 534 (וכיום הוא בסכום אחיד של 50,000 ₪).

9. סעיף "השומה"

בסעיף השומה יפורטו כאמור מרכיבי השווי הבאים:

- התייחסות לסבירות התמורה⁵ בחוזה או לחלופין קביעת שווי הזכויות בנחלה למועד המכר⁶.

- תרומת שווי המחוברים.

- שווי רכיב הקרקע לגבי מחוברים שבגינם שולמו דמי היתר.

ההתייחסות של השמאי לתמורה הנקובה בחוזה תהיה אחת מן הבאות:

א. כאשר התמורה סבירה יהיה הנוסח:

"המחיר שנקבע בין הצדדים בסך _____ הינו בתחום הסביר למועד החוזה".

ב. כאשר התמורה אינה סבירה יהיה הנוסח:

"המחיר שנקבע בין הצדדים הוא _____ . תמורה זו נמוכה/גבוהה משווי הזכויות שנמכרו ששוים

למועד המכר הוא _____".

אם השמאי השתכנע כי המכירה נתבצעה בנסיבות מיוחדות אשר מסבירות את הפער שבין שווי הזכויות

והמחיר שבהסכם (לדוגמא מכירה בכינוס נכסים) יוסיף השמאי את התייחסותו לכך בנוסח:

"התמורה שנקבעה בהסכם נמוכה משווי הזכויות אולם יחד עם זאת סבירה לנוכח הנסיבות ותנאים

המיוחדים שבהם נערכה ההתקשרות."

במקרים כאלה שבהם לדעת השמאי המחיר סביר לנוכח הנסיבות המיוחדות, יביא השמאי בחשבון

השפעה זהה גם על תרומת המחוברים ביחס לתרומתם במכר בתנאים רגילים.

במקרים אלה, יבחר ממ"י אם לחשב את דמי ההסכמה על בסיס השווי או התמורה עפ"י שיקוליו.

אייל יצחקי

השמאי הממשלתי הראשי

⁴ מרכיב הפיתוח הסביבתי יופחת מינהלית ע"י ממ"י זאת עפ"י החלטה 534.

⁵ "בעסקת נטו" ירשם שווי השוק גם כאשר התמורה נטו היא סבירה זאת לצורך חישוב דמי ההסכמה מתוכה.

⁶ במידה והזכויות בנחלה הועברו ללא תמורה.