**עקרונות שומה בהליך שיוך דירות בקיבוצים לפי החלטה 751**

הליך שיוך הדירות בקבוצים הינו הליך מורכב ואף טעון, בעל היבטים חברתיים, כלכליים, משפטים ותכנוניים. המשימה השמאית בהליך הינה לאמוד את שווי הדירות השונות כבסיס לטבלת האיזון שתערך מול שווי הותק של החברים.

ה"משוכה" הראשונה והמשמעותית הינה הוראות סעיף 16 להחלטה 751 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל. זו ההחלטה היחידה המאפשרת את ההליך (מוקפאת כרגע) ואין מנוס מלפעול לפי עקרונותיה. כמו שאני נוהגת לומר במפגשים הרבים עם חברי הקבוצים וקברניטיהם, הנכס שהחבר מקבל בסופו של דבר שוויו עולה משמעותית על העלויות ששילם ולכן ההליך כדאי למרות חסרונותיו.

אז מהי ה"משוכה"? ניתן לכלול באיזון הכספי בין חברי הקבוץ רק את שווי הדירות (מחוברים, ללא מרכיב הקרקע) ואת שווי הפיתוח הסביבתי (קיומן של מערכות חשמל, מים, ביוב, דרכים עד ל"ראש מגרש"). במילים אחרות אם לאברהמ'לה יוקצה מגרש גדול יותר או רגולרי יותר או במיקום טוב יותר מזה שיוקצה לציפק'ה לא נוכל להביא גורמים אלה בחשבון באומדן שנערך לצורך האיזון. עם זאת, מקפידים להתחשב בכך בתוכניות המתאר שמלוות את ההליך.ראשית, משתדל המתכנן להקצות מגרשים הומוגניים בשיטחם והחריגים ברוב המקרים הינם מעטים.שנית, זכויות הבניה המקסימליות נקבעות בשטח ולא באחוז משטח המגרש (למשל: 160 מ"ר בניה ולא 40% משטח הקרקע). כך שטח הקרקע העודף שקיבל אברהמ'לה הינו שטח חצר בלבד ששויו נמוך יותר. ההתחשבנות בכל הנוגע לשווי הקרקע תערך בסופו המיוחל של התהליך (ואל תשאלו אותי מתי...) כאשר ייחתם הסכם חכירה מהוון פרטני וישולמו דמי היוון למינהל, אז ייערך לוח שומה פרטני שיביא בחשבון את היתרונות והחסרונות של כל אחד מהמגרשים.

כיצד קובעים את שווי הדירות? השמאי מבקר בדירות השונות (בכולן, כאשר מבוצעת שמאות פרטנית או בדירות מייצגות בכל אחד מהדגמים הקיימים, כאשר מבוצעת שמאות בשיטת הדגמים). השמאי מתייחס לדירה במצבה המקורי, כפי שנמסרה על יד הקבוץ, לרבות הרחבות ותוספות שבוצעו על ידי הקבוץ, אך לא מביא בחשבון השבחות שבוצעו על ידי החבר ועל חשבונו. השמאי בוחן את שטח הדירה על פי תוכניות, מקבל מידע על שנת הבניה, בוחן ביסודיות את סטנדרד הבניה ואת מצבה הפיסי של הדירה. על פי נתונים אלה ואחרים מחשב השמאי שווי שמשקף עלות הקמת דירה דומה בהפחתת פחתים פיסיים ותכנוניים שהצטברו בדירה נשוא השומה.עלויות הפיתוח נאמדות בשווי לכל מ"ר קרקע והקבוץ יכול לייחס אותן בהמשך ההליך לשטח קרקע רלוונטי (למשל לשטח עודף במגרשים גדולים יחסית). חשוב לציין כי הצלחת ההליך השמאי תלויה במידה רבה ביכולת המשתתפים בו להתייחס להבדלים העיקריים בין הדירות ולא "להתעמק" בכל סדק וסדק.

במבט לאחור, לאחר שהיתה לי הזכות ללוות עשרות קבוצים בשלבים השונים של ההליך, ולאחר שהייתי שותפה להתוויית העקרונות המנחים המקצועיים מיום הקמתו של המטה לשיוך דירות (תחילה בראשותו של עו"ד צפריר בן אור ולאחריו רבים וטובים אחרים), אני יכולה לציין בשביעות רצון שההליך השמאי "עובר" בצורה חלקה ומאוזנת, אפשר לספור על אצבעות יד אחת את מספר ההשגות, וגם המשיגים מקבלים את התוצאה לאחר שמקבלים הסבר על הרציונל שבה על אף שהיו מעדיפים לשלם קצת פחות כסף...

הערה לפני סיום, ציינתי קודם כי החלטה 751 מוקפאת כעת. בקבוצים רבים שלא נכנסו תחת כנפיה של החלטה זו מבוצע כעת הליך ביניים המכונה "שיוך חוזי", דהיינו הסכם פנימי בין חברי הקבוץ שיהווה תשתית לפרצלציה ושיוך "רישמיים" שיבואו בשלב מאוחר יותר. ברמה העקרונית, עקרונות השמאות אינם משתנים בהליך חלופי זה.

וממש לסיום, ברכות לאלה שצלחו את ההליך ומצויים בשלבים מתקדמים שלו ואיחולי הצלחה לאלה שניגשים אליו כעת.

הכותבת הינה שמאית מקרקעין, אגרונומית, מוסמכת במינהל עסקים ומשפטנית. בעלת משרד לשמאות וניהול מקרקעין-נחמה בוגין בע"מ. מתמחה בין השאר בליווי שמאי לקרקעות במיגזר הכפרי-מושבים, קבוצים, אגודות שיתופיות, מלווה עשרות קבוצים בהליכי שיוך.