

אוניברסיטת בר אילן – הפקולטה למשפטים
הקתדרה ל"משפט, תכנון ומקרקעין"
המרכז למשפט מסחרי

השתלמות בינתחומית - 3/5/11



**שוויה של קרקע חקלאית – הפוטנציאל:
ניתוח פרשת מושב יד-רמב"ם**

אינג' יוסף רייטן
משפטן ושמאי מקרקעין (M.B.A.)

מתי נדרשים להערכת שוויה של קרקע חקלאית ?

לדוגמא: עבור הערכת פיצויי הפקעה וירידת ערך.

"מטרת הפיצוי לפי סעיף 197 היא להעמיד את בעל הזכויות בקרקע באותו מצב בו היה לפני אישור התכנית הפוגעת. לעניין זה על בעל הקרקע להוכיח בראיות את שווי השוק של זכויותיו לפני המועד הקובע. הוכחה זו היא בעיקרה עניין עובדתי, ונלמדת בראש ובראשונה מעסקאות שבוצעו בסביבה הקרובה במקרקעין בעלי תכונות דומות"

[דברי כב' השופט חשין בע"א 4809/01]



הגדרות לשווי שוק

הגדרה מס' 1:

המחיר בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שצפוי להתקבל במועד מסוים כתמורה עבור נכס, אילו היה מוצע למכירה וזאת בתנאי שוק חופשי, הכוללים:

- זמן חשיפה סביר
- שוק תחרותי
- מידע מלא
- צדדים שנוהגים באופן מקובל ורציונאלי
- ללא לחצים (עסקה לא כפויה)
- "קונה מרצון ממוכר מרצון"



הגדרות לשווי שוק

הגדרה מס' 2 - הגדרה כללית לשווי

"שווי - ערך נוכחי של הנאות עתידיות" (גישת היוון הכנסות).

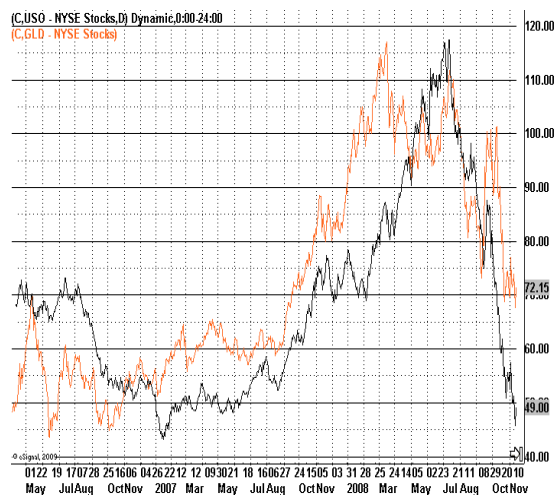
"הנאות עתידיות" – תחזית לעתיד לבוא של זרמי הכנסות שצפויים להתקבל מהנכס

"תחזית לעתיד לבוא" – אומדן הפוטנציאל שצופים לנכס



האם קיים הבדל בין הערכות שווי לנכסים הבאים ?

- פירמה שמניותיה נסחרות בבורסה.
- חבית נפט.
- יהלום מלוטש.
- חלקת קרקע / מגרש בניה.



שווי שוק בהקשר של חברה ציבורית, שמניות נסחרות בבורסה

"שווי השוק של החברה נמדד על ידי מכפלת מספר המניות המונפק על ידי החברה במחיר למנייה".

"מחיר למנייה" – שער המניה בבורסה ליום מסחר מסוים.



[מתוך ויקיפדיה, האנציקלופדיה החופשית]



מניית טבע נפלה השנה ב-26%: האם הגיעה לתחתית?
יום ג', 14:20 22/03/2011

זה קרה בדיוק לפני שנה; מניית **טבע** נגעה בשיא היסטורי של 64.95 דולר, אך מאז נפלה בכ-26%. באותה שנה, עלה מדד הנאסד"ק ב-8.5%, והתסכול בקרב משקיעי טבע רק הולך וגדל. האיום מפני תחרות גנרית לקופקסון, תרופת הדגל של טבע, מכביד על המניה ונראה כי משקיעים נרתעים ממנה אפילו נסחרת במכפיל רווח זול למדי של 13 (מכפיל 8 על הרווח החזוי ל-2012).

אז האם זה הזמן לקנות את מניית טבע, כפי שעשה "מלך קרנות הגידור" ג'ון פולסון ברבעון הרביעי של 2010, או שמא החשש מתחרות לקופקסון יהפוך למציאות בטווח הנראה לעין והמניה תמשיך להידרדר? "גלובס" שוחח עם מספר אנליסטים מובילים בשוק

מאת: הלל קורן ועדי בן ישראל

קביעת / הערכת השווי

איפה נקבע השווי ?
מאיפה צריך ללמוד עליו ?



זירת המסחר הראשית



עמדת וועדות התכנון לגבי מרכיבי הפיצוי ע"פ סעיף 197: מה כן, מה לא יכלול הפיצוי ?

"העיקרון שבבסיס החובה לשלם פיצויים לפי סעיף 197 לחוק הוא להעמיד את התובע באותו מצב שהיה בו מבחינה עובדתית לפני אישור התכנית הפוגעת, ולא להוות תעודת ביטוח מפני אי התגשמות חלומות ההתעשרות של בעל הקרקע".

[ההחלטה בעניין רומאן ברג נ' הוועדה המקומית ראשל"צ]

עמדת וועדות התכנון לגבי מרכיבי הפיצוי ע"פ סעיף 197: מה כן, מה לא יכלול הפיצוי ?

"לא כל קרקע חקלאית מיועדת להפשרה לבנייה בטווח של שנים ספורות ועל בעלי קרקעות לקחת בחשבון את האפשרות כי הקרקע החקלאית שבידיהם תישאר בייעודה החקלאי משך שנים ארוכות".

[ההחלטה בעניין: להב ואחרים נ' הוועדה המקומית הרצליה]

עמדת וועדות התכנון לגבי מרכיבי הפיצוי ע"פ סעיף 197: מה כן, מה לא יכלול הפיצוי ?

"העולה מן הפסיקה, הלא רבה יש לומר, באשר לצורך והחובה לשכנע כי הייתה קיימת ציפייה סבירה בנסיבות העניין, והאפשרות לבחון את סבירותה, מלמדת לטעמנו, באופן חד משמעי, על כך כי לצורך בחינת שווי במצב קודם במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, ערכי השוק אינם חזות הכול"

[ההחלטה בעניין רומאן ברג נ' הוועדה המקומית ראשל"צ]

סבירותן של ציפיות, עמדה מחמירה:

(1) "העובדה כי בתקופת זמן מסוימת נהוג לשלם X דולרים למ"ר בסביבה, בשל ציפיות שונות היכולות לנבוע גם משמועות חסרות שחר, שימוש מניפולטיבי במידע שבידי סוחר נדל"ן וכיו"ב, אינה מחייבת לטעמנו את מוסדות התכנון בפיצוי, כל עוד מדובר בערכים הנובעים מציפיות שאין להן בסיס עובדתי ותכנוני ועל כן אינן בגדר ציפיות סבירות. סבירותן של הציפיות יכולה להבחן ע"י ועדת הערר הרשאית להנחות את השמאי המכריע לקחת בחשבון או להתעלם מציפיות אלה ואחרות ומהשלכתן על ערכי השוק".

(2) "יש לתת פירוש מצמצם לתכניות צפויות, כשהכוונה היא לתכניות שבצנרת, שקיים סיכוי וודאי או סביר שיאושרו בעתיד הנראה לעין ואשר הן אמורות להשפיע על שווי המקרקעין"

[ההחלטה בעניין רומאן ברג נ' הוועדה המקומית ראשל"צ]

ספקולנטים ? או שמא עושי שוק ?



עוד על ציפיות ופוטנציאל ע"פ וועדות הערר עמדה מקילה:

(1) פוטנציאל תכנוני הוא הסבירות לאישורן של תכניות עתידיות לפיתוח אותם מקרקעין, או ציפייה כזו או אחרת לתכנון השטח, זאת לרבות התחשבות באלמנטים נוספים בהם מיקום, סמיכות או ריחוק מתשתיות, מישובים ופיתוח אחר, טופוגרפיה, גישה וכיוצ"ב.

(2) יחד עם זאת, פוטנציאל תכנוני אינו חייב להישען על תכנית ספציפית בלבד או על ציפייה לתכנית ספציפית, אלא גם על ציפייה כללית לפיתוח המקרקעין שיכולה לצמוח כאמור ממספר רב של גורמים, ובלבד שיש להם אחיזה בשיקולי תכנון סבירים ובסיכויים שיוכלו לצאת מן הכח אל הפועל.

[ההחלטה בעניין רומאן ברג נ' הוועדה המקומית ראש"צ]

פוטנציאל כללי, גם ללא תוכנית

- "שווי השוק של המקרקעין, מגלם בתוכו, פעמים רבות, גם מרכיב פוטנציאל כללי המבטא ציפייה עתידית, לשינוי ייעוד, גם אם טרם הוחל בהכנתה של תכנית".
[ועדת הערר הפועלת מכח חוק כביש חוצה ישראל בעניין: פולקה נ' כביש חוצה ישראל].
- "נקבע על ידה בעמ' 43 כי ב"כ העורר, חגור, לא הצביע בפניה על כל הליך תכנוני ספציפי או כוונה של מוסד תכנוני לשינוי יעודה של הקרקע. לכן, לא התקיים לכאורה התנאי הנדרש לקביעת קיומו של פוטנציאל תכנוני. עם זאת, כאמור על ידה כי המציאות מוכיחה שמחירי מקרקעין מגלמים מקרים רבים ערך נוסף, מעבר לשווים הכלכלי בשימוש הקיים, בשל העובדה כי השוק צופה השבחה עתידית לגביהם גם אם לא הוחל בתהליך תכנוני כלשהו".
- [פסק דין ע"ש (תא) 105/00 חברת חשמל לישראל בע"מ נ' חגור מושב להתיישבות חקלאית].

הנחיות לנטרול מרכיב הפוטנציאל משווייה של קרקע, מתוך הצעת חוק התו"ב, התש"ע 2010

(ב) לעניין פרק זה, יהיה שווייה של קרקע במצב התכנוני הקודם כפי שוויה של קרקע באותו מרחב תכנון מקומי או במרחב תכנון מקומי בעל מאפיינים דומים, שמצבה התכנוני הוא כפי המצב התכנוני הקודם, אשר אין לגביה צפי לאישורה של תכנית משביחה ב-20 השנים הבאות.

[סימן ב': (סימן משנה א'): הפגיעה במקרקעין, הזכות לפיצוי – סעיף 400 (ב)]

(ב) שווייה של קרקע במצב התכנוני הקודם יהיה כפי שוויה של קרקע באותו מרחב תכנון מקומי או במרחב תכנון מקומי בעל מאפיינים דומים, שמצבה התכנוני הוא כפי המצב התכנוני הקודם, ואשר לא צפויה להתאשר בה תכנית משביחה ב-20 השנים שתחילתן ביום הקובע.



[סימן ג': חישוב השבחה בקרקע – סעיף 424 (ב)]

מחלף נשרים – כביש 6



פרשת מושב יד-רמב"ם

נתונים כללים:

- מושב יד רמב"ם (מושב עובדים של הפועל המזרחי) נוסד בשנת 1955 וממוקם כ- 2 ק"מ דרומית מזרחית לעיר רמלה.
- שטח שהופקע לדרך ולמחלף (הנשרים): כ-683 דונם
- תוכניות הדרך אושרו בשנים 1995 ו-2000
- ההפקעה בוצעה באופן מיידי לאחר אישור התוכנית ע"י חב' כביש חוצה ישראל



- זכויות המושב בקרקע – זכות שכירות תלת שנתית מתחדשת מול מינהל מקרקעי ישראל [חלקות ב' של מושב]

סעיף 21 לחוזה המשבצת

בעת שינוי ייעוד של המשבצת או חלק ממנה, יהיה רשאי המשכיר להביא לידי סיום את תקופת השכירות באותו חלק ששונה היעוד תמורת תשלום פיצויים עבור זכויותיו והשקעותיו של המושב ע"פ קביעת ועדת הפיצויים.

פרשת מושב יד-רמב"ם

סוגיות בהערכת שווי:

- כיצד מעריכים שוויה של קרקע שאין לה תחליף ?
- מה יחשב בגדר ראייה לשווי שוק (עסקאות פשרה עם כביש חוצה ישראל , החלטות של וועדת הפיצויים שליד מינהל מקרעי ישראל)?



- עסקאות חב' נשר
- עסקת "בית מאיר"

עסקת "בית מאיר"

- תיאור המקרקעין - מתחם בשטח של כ- 575 דונם מאדמות מושב בית מאיר . קרקע בחכירה מהמינהל בחוזה משבצת.
- מועד העסקה -שנת 1996.
- פרטי הרוכש -חב' החשמל לישראל
- נסיבות הרכישה - אישורה של תמ"א 10 מיום 22/2/1996, אשר ייעדה בשטח הנ"ל מתחם להקמת תחנת כח ותחנת מיתוג.

עסקת "בית מאיר"

- רכישת הקרקע הנ"ל נעשתה אמנם בצל של הפקעה צפויה, אך בהסכם עם בין הצדדים וזאת כתנאי להפקעת המקרקעין, באם המו"מ זה לא יצלח.
- מחיר העסקה - \$ 15,000 /דונם, כמחיר נטו עבור קרקעות בתחום מתקן החשמל. \$ 10,000 /דונם נטו עבור שטחים נלווים (מחוץ למתקן עצמו) הסמוכים למתקן.

הרלוונטיות של עסקת "בית מאיר"

- מדובר במועדים יחסית סמוכים.
- קיימת קירבה גיאוגרפית בין שני המתחמים.
- מדובר בגודל שטח קרקע דומה בשני המקרים.
- הרוכש, בשני המקרים הינו גוף תשתיות ציבורי.
- לגבי חברי המושב (בשני המקרים), הקרקע לאחר שינויי הייעוד אינה סחירה; אין להם אפשרות להשתמש בקרקע למטרתה החדשה [להקים ו/או להפעיל חלק מכביש אגרה (כביש 6), או מתקן עבור תחנת כח].
- הייעוד הסטטוטורי של הקרקע עובר לאישור התב"ע ששינתה את ייעודה היה חקלאי ולפיכך עתיד הקרקע בשני המקרים נועד להיות מופקע.
- הזכויות בקרקע היו דומות – הסכם משבצת תלת שנתי מתחדש.

הרלוונטיות של עסקת "בית מאיר" לאומדן שווי שוק

- על אף שהעסקה במושב בית מאיר נעשתה בצל של הפקעה, היא עדיין מבטאת מפגש רצונות כתוצאה ממו"מ שנוהל בין הצדדים. זה המצב הקרוב יותר למצב שיכול לייצג שווי שוק, אמת מידה זו מחייבת לצורך אומדן שווי שוק.
- קיים פער גדול בין שני הסכומים שהושגו עם שני גופי התשתיות [כביש חוצה ישראל ($\$3,500$ /דונם) וחב' החשמל ($15,000$ $\$/$ דונם)] – פער שאין לו כל הסבר, פרט להבדל שבין הסכם רצוני להסכם כפוי.
- הסכום שהוסכם עליו בעסקת בית מאיר כלל ויתור מצד חברי המושב על האפשרות לרכוש קרקע דומה.

הרלוונטיות של עסקת "בית מאיר" לאומדן שווי שוק

מסקנה

אילו היה מתקיים הליך דומה של ניהול מו"מ בין חב' כביש חוצה ישראל לבין חברי מושב יד רמב"ם, לצורך רכישת הקרקע עבור הכביש והמחלף, בדומה להליך שבוצע לצורך רכישת הקרקע ע"י חב' החשמל, סביר להניח כי הייתה מתבצעת עסקה בין הצדדים במחיר שהוא קרוב יותר למחיר שהושג עם חב' החשמל ולא למחיר המשתקף מהסכמי הפשרה של חב' כביש חוצה ישראל או מהחלטות ועדת הפיצויים שליד המינהל.



תודה על ההקשבה !

אינג' יוסף רייטן
משפטן ושמאי מקרקעין (M.B.A.)