

תאריך: ה' אלול תשפ"ד
08 ספטמבר 2024

לכבוד
מר יעקב קווינט
מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל

הנדון: התייחסות לטענה בדבר פערי שווי בקרקע למגורים בישובי הגליל

שלום רב,

- לבקשתך, הריני להתייחס לפרסומים חוזרים ונשנים, בדבר אפליה לכאורה במחירי מגרשים למגורים אותם משווקת המדינה בישובי הגליל.
נמסר לי שעלתה טענה כי למשל ביישוב שְכִנְיָה שבמועצה האזורית משגב, שומת הקרקע למגרש בשטח של כחצי דונם הינה בסך 1,500,000 ₪, זאת לעומת הישוב כאוכב אבו אל-היג'יא, המרוחק ממנו אך כ-1 ק"מ בקו אוירי, שבו נקבע מחיר למגרש בשטח 650 מ"ר הכולל אפשרות לבניית 3 יח"ד בסך של כ-50,000 ₪ בלבד.
- ראשית אבהיר כי מתוקף תפקידי כשמאי הממשלתי הראשי אני הוא שנושא באחריות על השומות שנערכות עבור משרדי הממשלה ויחידות הסמך הממשלתיות, לרבות אלו שנערכות עבור רשות מקרקעי ישראל.
כך נקבע בהחלטות הממשלה השונות, שעוגנו, בין היתר, בתקנות חובת מכרזים, תשנ"ג-1993, שם נקבע בסעיף 30(א) כי הענקת זכויות במקרקעין ע"י רמ"י ללא מכרז פומבי תהיה במחיר שיקבע ע"י השמאי הממשלתי.
למעלה מהצורך אדגיש כי השומות הנערכות מטעמי עבור משרד הממשלה מבוצעות בהתאם לכללי השמאות המקובלים ובהתאם לתקינה השמאית, להנחיות כלליות ולקובץ קווים מנחים המסדיר את פעולתו המקצועית של מערך השמאות הממשלתי.
- לגופו של עניין ערכתי בדיקה לשומות שנערכו עבור המגרשים ב-2 הישובים האמורים. על אף הקרבה הגיאורפית (בקו אווירי) באופן יחסי, מדובר ב-2 נכסים שונים מבחינה מהותית, לעניין: המיקום, הסביבה, סוג נכס, שטח, זכויות בניה, מס' יח"ד, טופוגרפיה, רמת הפיתוח, עלויות פיתוח, וכמובן רמת הביקוש וההיצע לנכסים מסוגם במיקומם.
- בבקרה שערכתי לשומות, מצאתי כי השווי שנקבע - כשהוא כולל מע"מ והוצאות פיתוח - הינו סביר ומשקף את שווי השוק למועד הקובע. משכך, הוא יכול לשמש כבסיס לביצוע עסקה בהקצאה בפטור ממכרז.
- יודגש כי התשלום הסופי הנדרש עבור המגרשים, מושפע משיעור ההנחות לקרקע בהתאם למדיניות רמ"י על פי הסמכויות המוקנות לה בדיון ומגובה הסבסוד של עלויות הפיתוח שניתן ע"י משרד הבינוי השיכון.

הנהלת האגף

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 20, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

<http://Shuma.justice.gov.il>



6. לעניין פערי השווי בין המגרשים : המחיר הנטען לגבי המגרש בכאוכב אבו אל-היג'א (50,000 ₪ למגרש) משקף את **התשלום** הנדרש עבור מרכיב הקרקע **בלבד** לאחר ההפחתה בגין הנחת אזור **ואינו** כולל את התשלום עבור עלויות הפיתוח שגבוה וחריג בנסיבות שבנדון (בסך ממוצע של 860,000 ₪ למגרש). לעומתו, שווי המגרש בישוב שכניה משקף **את שווי הקרקע** ללא הוצאות פיתוח (שנקבעו בסך ממוצע של כ-300,000 ₪ למגרש) וזאת טרם חישוב הנחות אזור והנחות נוספות אחרות.

7. אני לרשותך לצורך הבהרות נוספות,

בברכה,

גיל בלולו
השמאי הממשלתי הראשי