תאריך עברי	: ו'/חשון/תשפ"ב
תאריך לועזי	: 12/10/2021
מס' תיק רמ"י	: א 50093631
מספרינו (אופק)	: 43377
לקביעת שכ"ט	: 9.12

לכבוד :

גב' אור אמיר-יצחק,
צוות לקידום עסקות חקלאי, רכישות והפקעות מרחב ת"א, רמ"י בדוא"ל :
ora@land.gov.il

מר דורון חבקין,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
בדוא"ל :
doron@havkin.org.il

מר גלעד המאירי,
שמאי מקרקעין ב"כ המשיג.
בדוא"ל :
hameiri@hameiri.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]: פדיון זכויות בהתאם להוראות סימן ב' לפרק משנה 8.18 לקובץ החלטות רמ"י, בגוש 6342 חלקה 3 (בחלק), גוש 6548 חלקות 1-5 (בחלק), רמת השרון</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 9/3/2021 להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע. עפ"י שומה פרטנית בהתאם לאמור בפרק משנה 8.18 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שמורה לחוכר הזכות לפנות לרשות ולבקש כי תיערך לו שומה פרטנית וכן הזכות להגיש השגה על שומה זו, זאת בהמשך להליך פדיון הקרקע מתוכנית רש/1084 ברמת השרון עקב שינוי יעודה של הקרקע.
השווי המבוקש הינו שווי זכות עיבוד חקלאי בקרקע וערך המטעים לצורך פיצויי השבה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דורון חבקין ומר ספיר נח ביום 21/10/2020 – (להלן: "המשיב"); ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתם של שמאי המקרקעין מר גלעד המאירי ומר חיים כלפון ביום 23/01/2021– (להלן: "המשיג").

1.3. בתאריך 06/06/2021 התקיים דיון באפליקציית "זום" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, דורון חבקין, ספיר נוח, גלעד המאירי וחיים כלפון. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 07/06/2021 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 28/06/21.

1.4. הועברו ע"י הצדדים מסמכים כדלקמן:

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.2, סימן ב'.

<u>השמאי המשיב</u> – מתאריך 21/6/2021.

- החלטת ועדות השגות – חוות יזרעם, ממנה עולה שיעור היוון של 5% ודמ"ש שנתיים לדונם חקלאי בסכום של 600 ₪.
- הסכם מכר למכירת קרקע חקלאית בניהול רמ"י עם חוזה חכירה לעיבוד חקלאי – כרם זיתים, ההסכם משנת 2016 סכום העסקה לפי 16,000 ₪ לדונם, לשטח של 50.3 דונם, בסמוך לישוב משואות יצחק.
- פירוט תשואות שנתיות של אג"ח ממשלתיות ארוכות טווח ממנו עולה שיעור תשואה ממוצע של 3.8%.

- בנוסף מציין השמאי כי הכנסה מדמי שכירות לקרקע חקלאית כוללת מרכיב של סיכון ואי ודאות גם למשכיר וגם לשוכר, לאור זאת שיעור ההיוון שנקבע בשומה הרשות הינו סביר ועל הצד הזהיר.

<u>שמאי המשיג</u> – תגובתו מתאריך 20/6/2021.

- הכרעה בהשגה ראשונה אופק 41698 גוש 6332 חלקה 123 ממנה עולה דמ"ש שנתי לדונם חקלאי 800 ₪ בשיעור היוון של 4%.
- חוות דעת שמאית של השמאי מר ארז אבירן להערכת שווי קרקע חקלאית, חוות הדעת נעשתה במסגרת תקן חשבונאות בין לאומי מספר 40 לחברת משולם לוינשטיין בע"מ בשומה מוצג חוזה שכירות לשטח חקלאי מתאריך 26/03/00 בה עבור כל חודש בתקופת השימוש החל מתאריך 1/1/2019 דמ"ש הינם 1,000 שח לדונם + מע"מ.
- כתבה לעניין ריבית בה רכבת ישראל גייסה אג"ח צמוד מדד ל – 5.5 שנים בריבית שלילית של 0.8%.
- החלטת ועדת השגות מתאריך 31/1/2019 גוש 12233 חלקות 2 ו-3, בה חושב פיצוי בגין לפי סעיף 9א לפקודה לפיצויי הפקעה בגין קרקע ומחוברים, חושב פיצוי בגין הקרקע – אובדן זכות עיבוד לפי 34,000 ₪ לדונם.

- בנוסף ציין כי בסעיף 11.3 לחוות דעתו נפלה טעות סופר ואמור להיות כתוב "יצוין כי השווי שנקבע לעיל אינו כולל התאמות" , (נכתב בטעות הינו).

1.5. הצדדים חלוקים, בין השאר, בנושא התאמה למיקום, שיעור ההיוון, נתוני ההשוואה וגישת השומה, אין מחלוקת על שווי המחוברים.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש/חלקה	: 6342 חלקה 3 (חלק), 6548 חלקות 1-5 (חלק).
שטח נישום	: 97.892 דונם.
מגרשים לפי תב"ע	: 10-13, 29-34 ו-50 תכנית 553-0116335 (רש/1084).
מהות הנכס להערכה	: קרקע חקלאית.
כתובת עירונית / מיקום	: מדרום מזרח למחלף מורשה.

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הינן זכויות עיבוד חקלאי במרכיב הקרקע, לא כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע לשומה הינו 19/02/2019.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס בוצע בתאריך 10/10/2021 ע"י המתמחה מר שי מימון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

נשוא השומה הינו קרקע בשימוש חקלאי הממוקמת מדרום מזרח למחלף מורשה, ממזרח לבית הקברות רמת השרון ומדרום בסמוך לכביש 5.

6.1. <u>הסביבה:</u>

הסביבה חקלאית ומאופיינת בשדות עליהם גידולים שונים בעיקר מטעים, הקרקע ממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של רמת השרון.

להלן גבולות המתחם:

מצפון: שדות כביש ארצי מספר 5.

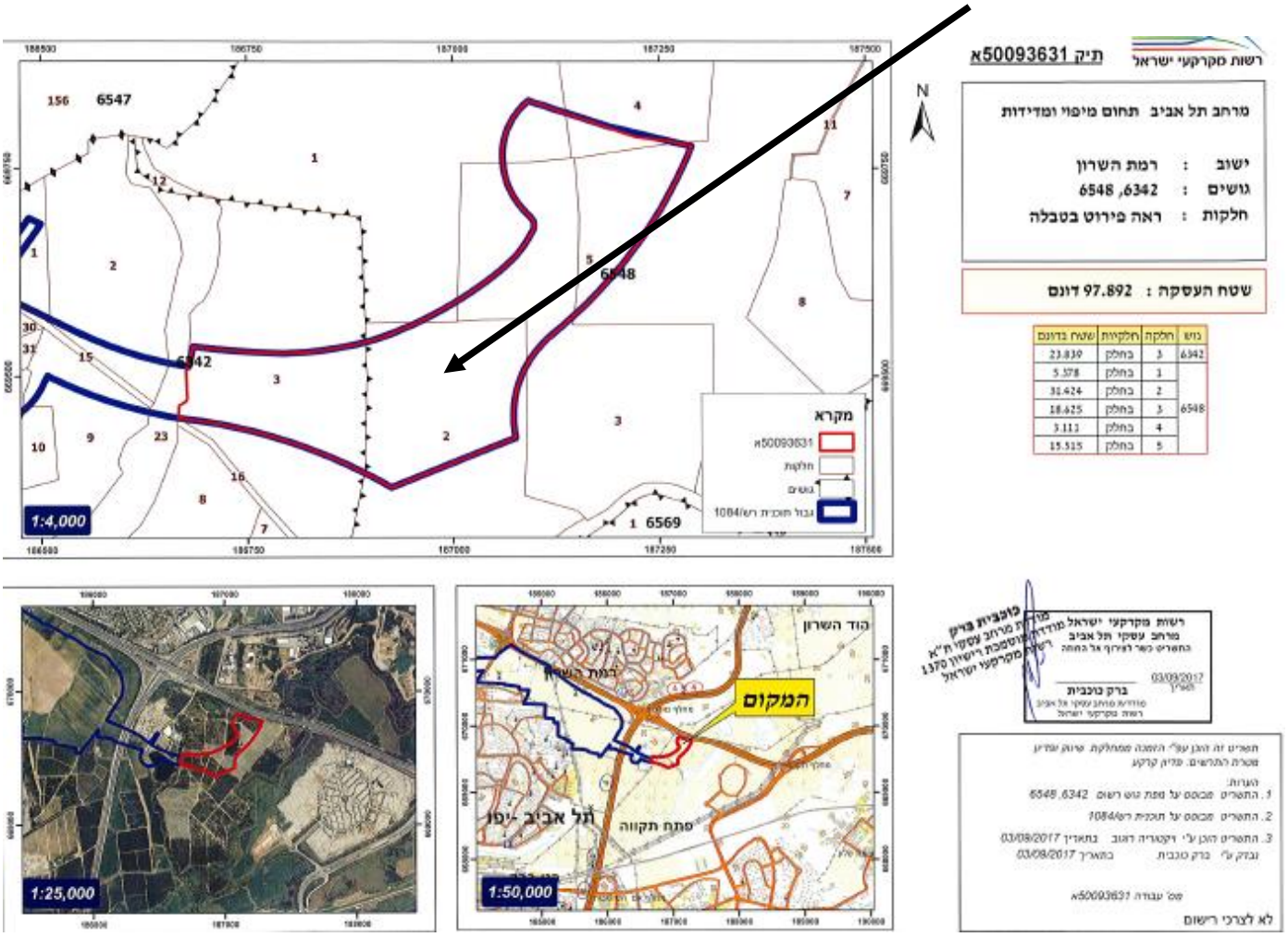
מדרום: שדות / שטח חקלאי הכולל מטעים

ממערב: מכון טיהור שפכים.

ממזרח: שדות / שטח פתוח, בית הקברות ירקון.

פיתוח- נכון למועד הביקור בנכס לא קיים פיתוח פרט לכבישים בין עירוניים בסמוך לאזור הנכס.

תרשים הקרקע בסביבה :



6.2. תאור הנכס:

המתחם הנדון כולל חטיבת הקרקע בעלת מבנה לא רגולרי המהווה קרקע בשימוש חקלאי בשטח של 97.892 דונם.

הנכס שבנדון מהווה חלקי חלקות המחולקים כדלקמן :

גוש 6342 חלקה 3 (בחלק).	סה"כ 97.892 דונם
גוש 6548 חלקות 1-5 (בחלק).	

נכון למועד הביקור בנכס חטיבת הקרקע מהווה מתחם חקלאי הכולל מטעים מסוגים שונים, חלק מחטיבת הקרקע מתוחם בגדר רשת, הקרקע משופעת חלקית, במועד הביקור בנכס לא קיים פיתוח.

תמונות מיום ביקור הנכס:





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק דרך האינטרנט בתאריך 19/09/2021 עולים בין השאר הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	בעלים	חוכר	שטח במ"ר	הערות
6342	3	רשות הפתוח	מפעלי שקום לפועלים חקלאיים בע"מ (מתאריך 09/03/1969 עד 31/08/1981) על חלק 4500/72719 מפעלי שקום לפועלים חקלאיים בע"מ (מתאריך 09/03/1969 עד 31/08/2005) על חלק 68219/72719	72,719.00	
6548	1	רשות הפתוח	(חלקה מבוטלת).	122,270.00	• הערה לפי פקודת הדרכים 13/04/1995 • הערה לפי פקודת הדרכים 21/03/2011
6548	2	רשות הפתוח	מפעלי שקום לפועלים חקלאיים בע"מ (מתאריך 09/03/1969 עד 31/08/1981) על חלק 4900/65543 מפעלי שקום לפועלים חקלאיים בע"מ (מתאריך 09/03/1969 עד 31/08/2005) על חלק 60643/65543	65,543.00	• הערת אזהרה מתאריך 12/02/1997 לטובת: פנטהאוז חברה לבנין ולהשקעות בע"מ/ דיזינגוף יזום (1994) מורשה בע"מ/ גני דוד (מורשה) בע"מ/ סלמר פיתוח בע"מ. על החכירה לטובת מפעלי שקום לפועלים חקלאיים בע"מ. • זיקת הנאה לטובת גוש 6548 חלקה 3, זכות מעבר.

6548	3	רשות הפתוח	מפעלי שקום לפועלים חקלאיים בע"מ (מתאריך 09/03/1969 עד 31/08/1981) על חלק 10850/73921 מפעלי שקום לפועלים חקלאיים בע"מ (מתאריך 09/03/1969 עד 31/08/2005) על חלק 63071/73921	73,921.00	• הערת אזהרה מתאריך 12/02/1997 לטובת: פנטהאוז חברה לבנין ולהשקעות בע"מ/ דיזינגוף יזום (1994) מורשה בע"מ/ גני דוד (מורשה) בע"מ/ סלמר פיתוח בע"מ. על החכירה לטובת מפעלי שקום לפועלים חקלאיים בע"מ. • הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מתאריך 18/08/2021 לטובת מדינת ישראל/משרד האוצר. • זיקת הנאה לטובת גוש 6548 חלקה 2, חלקה נהנית.
6548	4 (חלקה מבוטלת)	רשות הפתוח	מפעלי שקום לפועלים חקלאיים בע"מ על חלק בשלמות.	38,932.00	• הערת אזהרה מתאריך 11/8/1997 לטובת: פנטהאוז חברה לבנין ולהשקעות בע"מ, דיזינגוף יזום (1994) מורשה בע"מ/ גני דוד (מורשה) בע"מ/ סלמר פיתוח בע"מ. על החכירה לטובת מפעלי שקום לפועלים חקלאיים בע"מ. • הערה לפי פקודת הדרכים 13/04/1995 • הערה לפי פקודת הדרכים 21/03/2011
6548 (חלקה מבוטלת)	5	רשות הפתוח	מפעלי שקום לפועלים חקלאיים בע"מ (מתאריך 09/03/1969 עד 31/08/1981) על חלק 14750/102504 מפעלי שקום לפועלים חקלאיים בע"מ (מתאריך 09/03/1969 עד 31/08/2005) על חלק 87754/102504	102,504.00	• הערת אזהרה מתאריך 10/02/1997 לטובת: פנטהאוז חברה לבנין ולהשקעות בע"מ/ דיזינגוף יזום (1994) מורשה בע"מ/ גני דוד (מורשה) בע"מ/ סלמר פיתוח בע"מ. על החכירה של מפעלי שקום לפועלים חקלאיים בע"מ. • הערה לפי פקודת הדרכים 21/03/2011.

7.2. <u>חוזה חכירה:</u>

מעיון בהעתק חוזה חכירה שנתקבל לידנו עולה בין השאר כדלקמן:

הסכם חכירה מיום 19/06/2006 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המחכיר") לבין "מפעלי שקום לפועלים חק' בע"מ" (להלן "החוכר"), לתקופה של 49 שנים, החל מיום 01/09/2005 וגומר ביום 31/08/2054.

המוחכר הממוקם בתל אביב יפו מתפרס על שטח 834.080 דונם בערך וכולל:

גוש רשום: 6342 חלקות: 8-3, 17, 23 (בחלקן ובשלמותן).

גוש רשום: 6343 חלקות: 4, 20-14, 22 (בחלקן ובשלמותן).

גוש רשום: 6548 חלקות: 1-11 (בחלקן ובשלמותן).
גוש רשום: 6549 חלקות: 8, 13 (בחלקן).
מטרת החכירה הינה ל"מטרת עיבודם, נטיעתם, גידולם, החזקתם, וניהולם של פרדסים".
דמי חכירה על פי חוזה החכירה הינם 51.29 ₪ לדונם לשנה (מטעי שלחין) ובסה"כ 42,779.96 ₪ לשנה, לא כולל מע"מ.
אופן השימוש במוחכר יהיה בהתאם לתנאי החוזה ולמטרות החוזה בלבד.
העברת זכויות חוזה החכירה יהיה כפוף להסכמת המחכיר מראש ובכתב, רשאי המחכיר להתנות הסכמה זו בתשלום "דמי הסכמה" כפי שיקבעו מעת לעת.
סעיף 15: מוסכם בין הצדדים כי במקרה שישונה יעוד המוחכר , כולו או מקצתו, על ידי תוכנית בין על פי חוק ובין על פי כל דין, רשאי המחכיר, על האף האמור בחוזה, להביא לידי סיום מוקדם את תקופת החכירה של המוחכר.
הביא המחכיר לידי סיום זה, יהיה זכאי החוכר לפיצוי עבור זכות החכירה שלו במוחכר כקרקע חקלאית בהתחשב במטרת החכירה, טיב ומצב המטע ויתרת תקופת החכירה.
החוכר מצהיר כי המוחכר נטוע ומעובד על ידו וכי ידע לו שעיבוד המוחכר מהווה תנאי יסודי לחתימת חוזה החכירה.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות מאושרות

מעיון באתר רמ"י, ובאתר מינהל הנדסה רמת השרון, עולה כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תבע"ות רלוונטיות בתוקף, כדלקמן:

שם תכנית	תאור עיקרי התכנית	מתן תוקף	י.פ.
רש/210א	תכנית מתאר רמה"ש	18/03/71	1708
553-0116335 (רש/1084)	תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים שמכוחה ניתן להוציא היתרים.	23/01/2018	7681

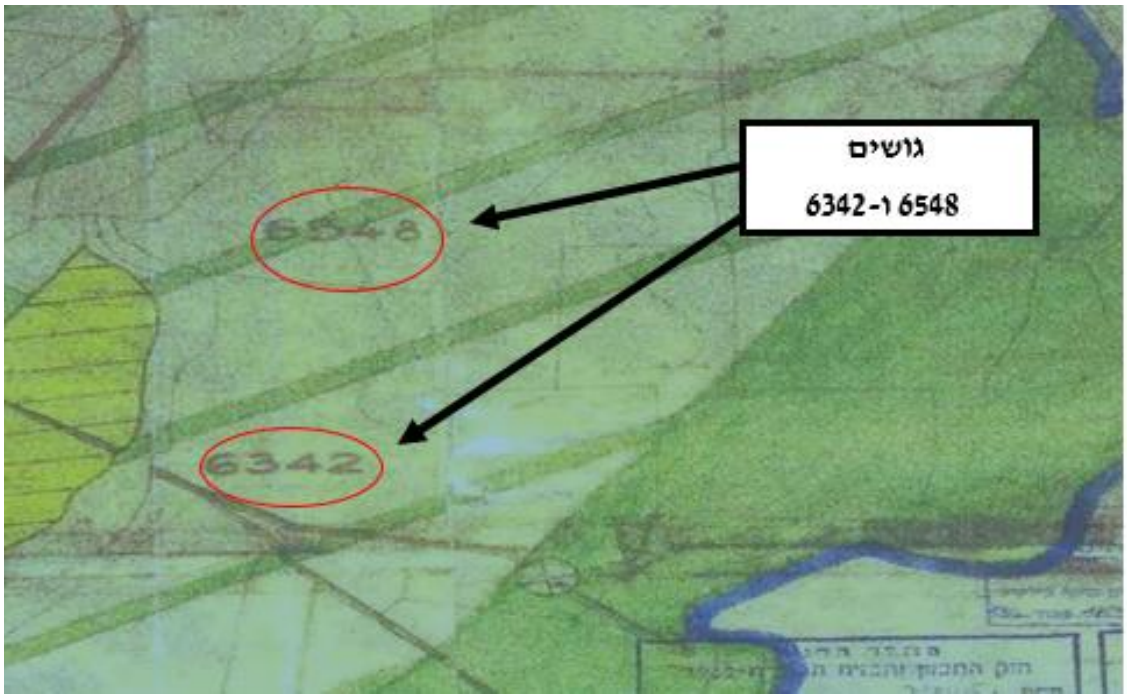
8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי (בריבוי תכניות):

- <u>תכנית רש/210א</u>

מתקנון התכנית עולה כי הנכס הנישום מסווג כאזור חקלאי ושצ"פ.
להלן הוראות התוכנית לשטח חקלאי:
מגרש מינימאלי - 10,000 מ"ר.
שטח בניה - 5%.
קומות – קומה אחת.

קווי בניין – צדדי 10 מ', אחורי 10 מ', חזית על פי המסומן בתשריט.
רוחב חזית מינימלי – 50 מ'.
תותר סככת מחסן על פי הצורך.
הוראות שצ"פ: אסורה כל בניה אלא בהתאם לתקנות.

רצ"ב תשריט התוכנית:



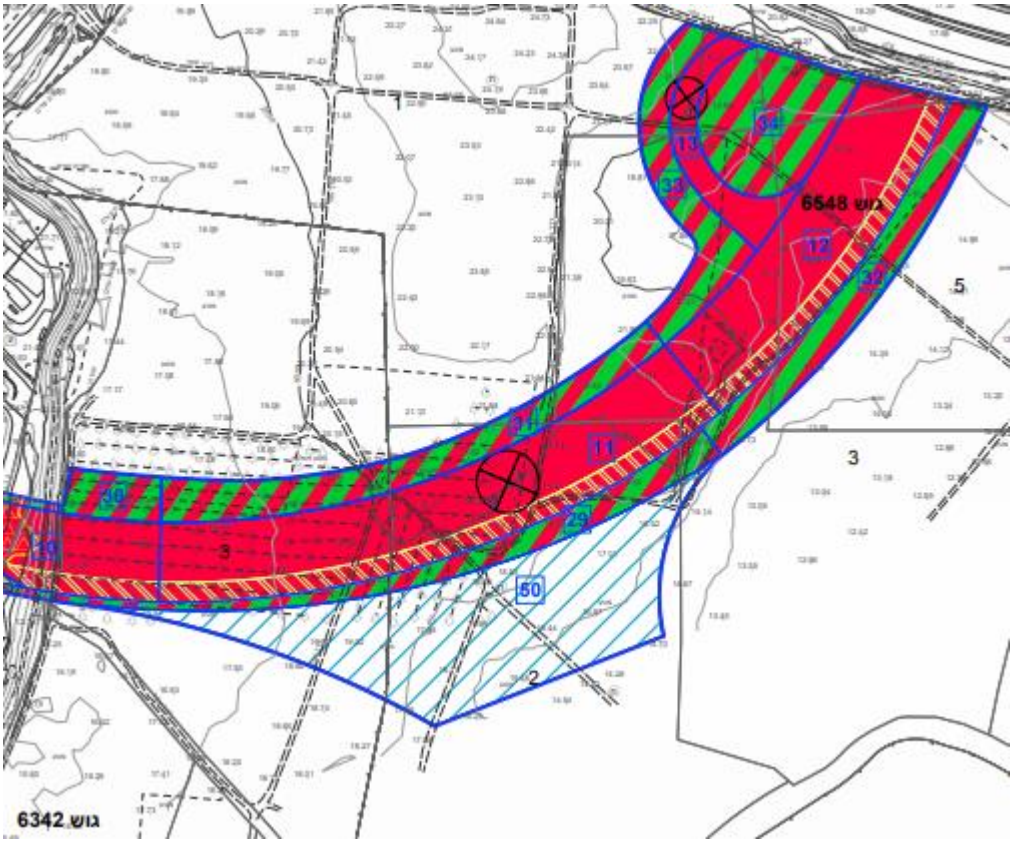
- <u>תכנית 553-0116335 (רש/1084)</u>

מטרת התוכנית

תכנית זו מייעדת רצועת מגורים בבניה רוויה בשטח הדרומי של העיר רמת השרון לכ- 3,250 יח"ד, (בבניה של 21 ק'), התכנית מגדירה 30% מסך כמות היח"ד כדירות קטנות וכוללת תמהיל מגוון של גדלי דירות בכלל. בנוסף כוללת התכנית כ- 300 יח"ד דיור מוגן מזרחית לדרך משה סנה, כמו כן מגדירה התכנית את פארק הנופש. פארק זה מהווה אחד מ – 3 רצועות פארק מטרופוליניות הכלולות במחוז ת"א, פארק אשר ישמש את באי העיר. כמו כן מגדירה התכנית אזור לספורט ולנופש ובו כלול מתחם הטניס הקיים של רמת השרון ואפשרות להקמתם של מתקנים נוספים.
התכנית כוללת כביש עורקי מטרופוליני – "ציר הנופש" שתפקידו חשוב במרחב זה והוא קושר את שני מתחמי תכנית המתאר רש/1/763 – מזרחה ומערבה.

מתקנון התכנית עולה כי הנכס הנישום מסווג כמגרשים 10-13, 29-34 ו-50[2] בייעוד דרך מוצעת, דרך ו / או טיפול נופי, זיקת הנאה למעבר רגלי ויעוד עפ"י תוכנית מאושרת.

רצ"ב תשריט התוכנית הכולל את השטח להשבה.



8.3. רישוי:

לא אותר תיק בניין בחטיבת הקרקע הנדונה.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות עיבוד ומטעים בנכס שבנדון לא כולל פיתוח וללא מע"מ בשומות הצדדים:

חלופה	שומת המשיב	שומת המשיג
חלופה א	3,201,100 ₪	9,074,611 ₪

שומות הצדדים כוללת את זכויות העיבוד ושווי המטעים, הצדדים מסכימים לשווי המחוברים (מטעים) בסך 1,685,800 ₪, המחלוקת הינה רק על שווי הזכויות החוזיות לעיבוד.

[2] חלק מחלקה 50 מהווה שטח בתכנית אחרת / שטח לתכנון עתידי / שטח לאיחוד וחלוקה.

9.2. סיכום שומת שמאי המשיב[3]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

זכויות חוזיות לעיבוד:

לצורך חישוב שווי זכות העיבוד החקלאי הסתמך השמאי על החלטת ועדת ההשגות אופק 15692 מיום 17/2/2020, הוועדה קבעה כי מאחר ומדובר בזכות מצומצמת שמהותה שכירות לצורך עיבוד חקלאי של הקרקע, גישת השומה הראויה היא שווי בשימוש, דהיינו: היוון דמי שכירות לקרקע שהושכרה לצורך עיבוד חקלאי.

בהתאם לסקר מחירי שכירות עדכני שפורסם ע"י סגן השמאי הממשלתי וכולל 124 נתוני שכירות למטעים, נקבע כי נכון לשנת 2020 דמי שכירות ממוצעים עבור קרקע חקלאית ריקה ופנויה. המתאימה לגידולי שלחין או מטעים לרבות מכסת מים הינה בטווח של 300 ₪ - 900 ₪. בהתאם למאפייני הנכס דמי השכירות הראויים הינם בטווח העליון של הנתונים ובגבולות 800 ₪ לדונם / שנה.

השמאי מציין כי לא אותרו על ידו חוזי שכירות לקרקע חקלאית בסביבה הקרובה.

שווי המטעים:

השמאי חישב שווי כל מטע לפי טבלאות "סיכום תחשיב" של משרד החקלאות, סה"כ הוצגו 5 סוגים של מטעים: תפוז טבורי, פומלית, אבוקדו, קלמנטינה אור ואשכוליות.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

זכויות חוזיות לעיבוד:

שווי הקרקע הוערך בגישת היוון הנסות, השמאי חילק את דמי השכירות השנתיים של 800 שח לדונם אותם היוון בשיעור של 5% והגיע לשווי דונם לזכות עיבוד של 16,000 שח.

לצורך חישוב שווי המטעים הכפיל שמאי המשיבה את שטח סוג כל מטע בשוויו לדונם (עפ"י תחשיבי משרד החקלאות) והגיע לסכום שווי כולל של 1,634,800 שח.

שווי המטעים:

שווי המטעים חושב בעזרת טבלאות משרד החקלאות, השווי חושב לפי הכנסות פחות הוצאות שיש לכל סוג מטע, כאשר אורך החיים שהובא בחשבון למטע הוא 20 שנה, לפי הטבלאות השנים הראשונות מאופיינות בהפסד, בטבלאות שהוצגו הרווח מגיע מהשנה 5 / 6.

[3] ליתר פירוט ראה עמודים 13-16 בשומתו.

9.2.3. תחשיבי השומה:

זכויות חוזיות לעבוד חקלאי			
דמ"ש ראויים	שווי דונם(היוון 5%)	שטח	סה"כ
800 ₪	16,000 ₪	97.892	1,566,272 ₪
סה"כ שווי זכויות העיבוד במעוגל			**1,566,300 ₪**
שווי המטעים			
סוג המטע	שטח (דונם)	שווי דונם	שווי המטע
טבורי	9.427	25,400 ₪	239,446 ₪
פומלית	4.099	22,400 ₪	91,818 ₪
אבוקדו	13.503	23,500 ₪	317,321 ₪
קלמנטינה אור	7.252	20,400 ₪	147,941 ₪
קלמנטינה אור	8.75	20,400 ₪	178,500 ₪
קלמנטינה אור	3.12	20,400 ₪	63,648 ₪
קלמנטינה אור	0.675	20,400 ₪	13,770 ₪
קלמנטינה אור	5.336	20,400 ₪	108,854 ₪
אשכולית	3.155	21,900 ₪	69,095 ₪
אשכולית	18.467	21,900 ₪	404,427 ₪
סה"כ	73.784		**1,634,819 ₪**
סה"כ שווי הנכס במצב פיתוח קיים וללא מע"מ			3,201,119 ₪
ובמעוגל			**3,201,000 ₪**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג[4]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לקרקע חקלאית הציג השמאי נתונים רבים ממקורות שונים, כך שחילק את נתוני השווי לחמש קבוצות כדלקמן:

- קבוצה א: 4 החלטות של שמאים מחוזיים ושל ועדת ההשגות למועדים קובעים 1999, 2014, 2016, 6 נתונים מתוך ההחלטות האלה.
- קבוצה ב: 8 נתוני עסקאות לקרקע חקלאית בייעוד חקלאי מוגן כאשר בהם מותר השימוש לעיבודים חקלאיים ולשטח פתוח טבעי בלבד – בקרקעות אלה לא קיים כל פוטנציאל הנראה לעין.
- קבוצה ג: 14 נתוני עסקאות לגבי קרקע בייעוד חקלאי ללא פוטנציאל מתוך שומה מייעצת בעניין ערר 9048/12 – העסקאות נערכו אחרי בג"צ הקשת המזרחית והם ללא רכיב הפוטנציאל לשינוי יעוד.
- קבוצה ד: 5 נתוני הצע לקרקע חקלאית בחכירה (מרמ"י) המשקפת שימוש חקלאי בלבד - ללא פוטנציאל.
- קבוצה ה: השמאי הציג 4 נתונים של תשלום דמי שכירות לקרקע חקלאית כאשר חלק מהם ללא ציון מיקום מדויק - גוש חלקה.

[4] ליתר פירוט ראה עמודים 16-26 בשומתו.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע לשימוש חקלאי ערך השמאי את החישובים הבאים:

- נתונים מקבוצות א- ג: חישב השמאי תוספת שווי, למיקום ולזמן יצוין שהערכים מהשנים 1999 -2016.
- נתונים מקבוצה ד': חישב הפחתה למשא ומתן ותוספת שווי למיקום, יצוין כי הנתונים ללא תאריך פרסום.
- נתונים מקבוצה ה': לאור המיקום של נשוא שומה ביחס לנתוני ההשוואה הוסיף לערך שקיבל (דמ"ש 1,000 ₪) 20% והחליט על דמ"ש של 1,200 ₪ למ"ר, כמו כן הציג שיערי היוון שונים בין השאר עפ"י הקווים המנחים, שיעורי תשואה עפ"י אג"ח, מרכיב פחת, מרכיב ניהול, מרכיב סיכון – טוען כי שיעורי ההיוון ירדו, החליט על שיעור היוון של 1.75%, והגיע לשווי דונם חקלאי (עפ"י קבוצה ה') של 1,200 ₪ / 1.75% = 68,500 ₪.

בכדי להגיע לשווי מ"ר קרקע ממוצע משוקלל לשימוש חקלאי ערך השמאי ממוצע משוקלל של קבוצות הנתונים על פי היחס הבא[5]:

קבוצה א: משקל בתחשיב של 20%

קבוצה ב: משקל בתחשיב של 15%

קבוצה ג: משקל בתחשיב של 22.5%

קבוצה ד: משקל בתחשיב של 22.5%

קבוצה ה: משקל בתחשיב של 20%

והגיע לשווי ממוצע משוקלל של 76 ₪ למ"ר קרקע חקלאי אותם הכפיל בשטח הנישום.

לצורך חישוב שווי **המחוברים (המטעים) אימץ** השמאי את הערכים והשווים שנקבעו בשומת המשיב.

- השמאי הציג תחשיב בו חילץ שווי קרקע חקלאית משווי הקרקע שנקבע בטבלת ההקצאות של תכנית רש/1084.

-

תחשיבי השומה:

קביעת שוי מ"ר קרקע בשימוש חקלאי - שווי מ"ר ממוצע משוקלל

קבוצה	נתון ממוצע	משקל ממוצע	סה"כ
קבוצה א'	58 ₪	20.0%	11.6 ₪
קבוצה ב'	62 ₪	15.0%	9.3 ₪
קבוצה ג'	94 ₪	22.5%	21.2 ₪
קבוצה ד'	89 ₪	22.5%	20.0 ₪
קבוצה ה'	69 ₪	20.0%	13.8 ₪
מחיר למ"ר קרקע ממוצע משוקלל בשימוש חקלאי			**76 ₪**

קרקע בשימוש חקלאי			
שווי מ"ר	שטח	סה"כ	
76 ₪	97892	7,439,792 ₪	
שווי המטעים			
סוג המטע	שטח (דונם)	שווי דונם	שווי המטע
טבורי	9.427	25,400 ₪	239,446 ₪
פומלית	4.099	22,400 ₪	91,818 ₪
אבוקדו	13.503	23,500 ₪	317,321 ₪
קלמנטינה אור	7.252	20,400 ₪	147,941 ₪
קלמנטינה אור	8.75	20,400 ₪	178,500 ₪
קלמנטינה אור	3.12	20,400 ₪	63,648 ₪
קלמנטינה אור	0.675	20,400 ₪	13,770 ₪
קלמנטינה אור	5.336	20,400 ₪	108,854 ₪
אשכולית	3.155	21,900 ₪	69,095 ₪
אשכולית	18.467	21,900 ₪	404,427 ₪
סה"כ שווי המטעים	73.784		**1,634,819 ₪**
סה"כ שווי כולל מחוברים (מטע) וקרקע			**9,074,611 ₪**

[5] השמאי המשיג בשומתו בנוסף לרשום ערך הצגה גראפית של הנתונים.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי הטענות משמותם ומדיון שהתקיים ביום 06/06/2021:

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

- שיעור היוון/דמ"ש/גישות השומה: ועדת ההשגות קבעה בהחלטתה לגבי שווי זכויות העיבוד לפדיון הקרקע במושב מגשימים כי יש לנקוט בגישת היוון ההכנסות ולא גישת ההשוואה לצורך קביעת שווי מרכיב קרקע חקלאי, על פי החלטה זו קבע שמאי המשיבה דמ"ש שנתי בסך 800 ₪ לדונם.
יחד עם זאת אין להתעלם מגישת ההשוואה ויש גם לבחון עסקאות שנעשו בקרקע חקלאית ללא פוטנציאל וששווין אינו מושפע משום אלמנט נוסף מלבד האפשרות לעיבוד חקלאי.
על פי החלטתו של השמאי המחוזי מר רון כהן, אשר ניתנה לאחרונה במתחם הנכס הנדון, ברמת השרון יש לחשב שיעור היוון של 4% מהטעם, ששיעורי ההיוון ירדו בשנים האחרונות משמעותית ויש להתאימם לשינויים בריביות ובפרמטרים. עוד נוסיף כי השמאי הממשלתי לשעבר, אייל יצחקי, קבע בפרק טו' לקווים מנחים כי נהוג ליחס לקרקע שיעור תשואה של 5%-6% נכון לשנת 2009- בשנה זו שיעורי ההיוון הממוצעים נעו בגבולות 10%, אזי לא סביר כי 11 שנה לאחר מכן שיעור ההיוון יעמוד על 5%.
יש להביא בחשבון שיעור היוון של 1.75% כפי שמפורט בחוות דעתנו.

- יתרון למיקום: יש להביא בחשבון דמי שכירות גבוהים יותר מ -800 ₪ לדונם חקלאי שכן הקרקע ממוקמת במרכז הארץ עם דרכי גישה מעולות ובקרבת צירי תחבורה ראשיים מה שמפחית את עלויות השינוע. מסקנתנו היא שדמי שכירות ראויים לנכס הנדון הינם 1,200 ₪ לדונם.
מודגש כי יש להביא בחשבון את מודל דמ"ש עפ"י ועדת השגות במגשימים.
מועד קובע: יש להביא בחשבון את שינוי המחירים לאורך הזמן, לא סביר לקבוע למועד הקובע את אותם הערכים שנקבעו 7 שנים לפני, שווי הקרקע הנדונה ל – 2019 אמור להיות גבוהה משמעותית משווי הקרקע שנקבע בשומה המכרעת במגשימים לשנת 2012, זאת לאור העלייה הכללית במחירי הנדל"ן בישראל ללא קשר לסוג הנדל"ן פשוט הכול עלה.
בנוסף השמאי המטפל בהשגה זו קבע שווי של 32,000 ₪ לדונם לקרקע חקלאית במגשימים.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- שווי דונם חקלאי: יש לעשות הבחנה בין הקרקע לבין העצים והנטוע עליה, אני עד לעסקה בקרקע חקלאית הכוללת עצי זית בכ-16,000 ₪ לדונם, אלו הם המחירים לקרקע חקלאית בארץ.
- ריבית/שיעור היוון: ריבית משמעותה סיכון, בנכס חקלאי קיים סיכון כגון בצורת, נזקי מזג אויר, קושי לקבל מימון בענף, נזקי טבע וכיו"ב, בנוסף ישנו קושי במציאת סוחר ועדת השגות בחוות הזורע מיום 28/04/2021 אישרה וקבעה שיעור היוון 5% ודמ"ש 600 שח לדונם. בנוסף ברמת הכובש ישנה החלטה נוספת של השמאי רון כהן שם נקבע דמ"ש 750 שח לדונם. אנו הבאנו בחשבון 800 שח לדונם על אף שנתוני השכירות הראו דמ"ש בטווח של 500-250 שח לדונם.
- דמי השכירות: דמי שכירות של 800 ₪ לדונם לשוכר בשוק החופשי מהווה הוצאה משמעותית בעיניו של החקלאי אשר "חותכת" את הרווחים שלו בשיעור של 50%. לכן, ככל שדמי השכירות מהווים הוצאה

גבוהה יותר מתוחלת הרווח לחקלאי, כך הסיכוי שהחקלאי לא יעמוד בתשלומים גבוהים יותר. לצורך הדוגמא, ניתן לראות שאפילו בהשכרת קרקע לגידול אבוקדו בעמק חפר, שנחשב לגידול המועדף כיום בשוק, דמי השכירות הינם 450 ₪ לדונם בלבד.

- מיקום: אכן מיקום הנכס טוב אך מנגד מיקום זה מצריך גם עלויות נוספות של גידור ותיחום של הקרקע כהגנה ממקרים נפוצים של "גניבות חקלאיות" הנעשות במרכז הארץ.
בנוסף מיקום הנכס גיאוגרפית נמצא נמוך וסובל מהצפות כשהירקון עולה על גדותיו ויש להביא שיקולים אלה בחשבון.

10. דיון והכרעה:

לאור הסכמת הצדדים לעניין שווי המטעים, החלטתי במקרה הנדון לא לדון בשווי המטעים אלא רק בשווי זכויות העיבוד של החוכר בקרקע.

10.1. שאלת השומה:

השאלה הנדונה בפנינו היא מהי גישת השומה הנכונה לחישוב הפיצוי המגיע לחוכר בגין זכויותיו בקרקע בהתאם לסעיף 8.18 בקודקס החלטות רמ"י.
המשיגים הציגו עסקאות השוואה רבות והחלטות שמאים מכריעים ממועדים קודמים, המשיגים טענו בין השאר כי יש להשתמש / להתייחס גם לגישת ההשוואה. השמאי המשיב הציג חוזה מכר לקרקע חקלאית של רמ"י מ- 2016 אשר לפיו נמכר דונם לפי ערכים של 16,000 ₪ לדונם וטען כי מדובר בערך מינימלי.
טענת המשיג, וטענת המשיב לעניין החוזה נדחות, זכויות הפדיון תחושב בגישת היוון ההכנסות, ראה הסבר בבואנו לנתח את סה"כ הפיצוי המתקבל במסגרת פדיון זכויות ניתן לחלקו למספר מרכיבים:

1. ערך / שווי הגידול או / ו המחוברים בקרקע.
2. זכות היזום על 20% משטח הקרקע עד שטח של 100 דונם ולא יותר מ – 500 יח"ד.
3. תמריץ של 50% מהפיצוי - במידה ובעל הזכויות משתף פעולה ומפנה בזמן.
4. זכויות החוכר בקרקע חקלאית, (זכות עיבוד).

- בהתאם לסעיף 8.18.12 (א) (4) לקודקס רמ"י הפיצוי הכספי לכל דונם קרקע מטעים (כולל המטעים) הינו 30,800 ₪.

הכרעה זו דנה אך ורק במרכיב הפיצוי המיוחס לזכויות החוכר בקרקע (4), (לאור הסכמת הצדדים לשווי המחוברים) בניגוד לפיצויים עפ"י סעיף 13 לפקודת הקרקעות רכישה לצרכי ציבור[6] אשר במסגרתם בעל הזכויות מקבל פיצוי כולל על הקרקע לפי אחד משלושה מסלולים שונים המחושבים באופן שונה, אשר לא אפרט בהחלטה זו.
בהחלטה זו כפי שצוין אין מדובר בפיצוי כולל בגין השבת הקרקע אלא רק בבחינת חלק מהפיצוי אותו מקבל בעל הזכויות מתוך סך הפיצוי (זכויות החוכר בקרקע – כפי שצוין לעיל).

[6] הסעיף בוטל אך עדיין מתקבל פיצוי לפיו במסגרת פיצויי עבר.

לאחר שקראתי את החומר שהוגש ע"י הצדדים ואת החלטת ועדת ההשגות[7] בהשגה במושב מגשימים מתאריך 17/2/2020 גו"ח 6725/295, ואת פרק כג' לקווים המנחים משנת 2011 "שומות פיצויים בגין הפקעה או השבה של זכויות בקרקע חקלאית המנוהלת ע"י מנהל מקרקעי ישראל".
לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי בנסיבות אלו, ובשים לב למטרת השומה אני מקבל את גישת שמאי רמ"י ואתבסס בהכרעה זו, על גישת היוון הכנסות, זאת עפ"י החלטת ועדת ההשגות כפי שפורט לעיל מאחר ועסקאות ההשוואה לקרקע כוללות, כפי הנראה מרכיבי שווי נוספים אשר נכללים בפיצוי אותו מקבל החוכר בנפרד כמפורט לעיל.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>שומה מבוססת הנחה:</u>

השומה הינה לשווי זכות העיבוד + המטעים ללא מחוברים אחרים אם ישנם. בפועל במידה הנכס כולל מחוברים כלשהם פרט למטעים – לא יובאו בחשבון, לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. <u>שיעור ההיוון</u>

הצדדים חלוקים בעניין שיעור ההיוון שיש להביאו בחשבון בתחשיבם, שמאי רמ"י חישב את השווי לפי שיעור ההיוון של 5% ואילו המשיגים חישבו את השווי לפי שיעור היוון של 1.75%.
למרות הירידה החדה הקיימת בשיעורי הריבית בארץ ובעולם, שיעור ההיוון (התשואה) אינו יורד באותו יחס.
אפרט: מעיון בפרסום סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים שמופץ ע"י השמאי הממשלתי לשנים 2007 – 2020 עולה התמונה הבאה:

סוג נכס	שנת 2012	שנת 2019	שינוי
משרדים	8.2%	7.1%	13.4%
מסחר	8.3%	6.9%	16.9%
תעשיה / לוגיסטיקה	8.6%	6.9%	19.8%
		ממוצע	16.7%

כלומר מהמועד הקובע של פרסום ההחלטה במגשימים 2012 לשנת 2019 היה שינוי של 16.7%- בשיעורי ההיוון, לאור מיקומה של הקרקע במרכז הארץ בסמוך לרמת השרון החלטתי כי שיעור ההיוון הראוי הוא 4.5%.

[7] ועדת ההשגות מהווה ערכאת ערעור על החלטות השמאי המחוזי.

10.2.3. <u>שומת השמאי המחוזי רון כהן</u>

השמאי המחוזי רון כהן ערך שומה מכרעת לפדיון קרקע ברמת השרון גו"ח – 6332/123 למועד קבוע 5/2/2021, וקבע שווי זכויות של 20,000 ₪ לדונם, בהחלטתי זו לאור נתוני הבסיס הדומים והמיקום הדומה אני סבור כי נכון לאמוד את שווי זכות העיבוד לפי כ- 20,000 ש"ח לדונם.

10.2.4. <u>מקדם התאמה למיקום ונגישות</u>

לאור מיקום הנכס ברמת השרון – מרכז הארץ, בסמוך למחלף מורשה החלטתי על תוספת מקדם מיקום בשיעור 3% ותוספת מקדם נגישות של 5%.

10.2.5. <u>מחוברים / מטעים</u>

שמאי רמ"י הציג תחשיב מפורט הכולל טבלאות ממשרד החקלאות לשווי המטעים, המשיגים קיבלו תחשיב זה ואינם מערערים על השווי שנקבע בנושא זה, מניסיוני ולאחר שקראתי את תחשיבו של שמאי רמ"י אני מקבל את השווי שנקבע למטעים בשומת רמ"י.

10.2.6. <u>ערכים ומועד קובע</u>

השמאי המשיג טוען כי לא סביר לאמוד את שווי זכות העיבוד לפי אותם ערכים שנקבעו לפני שנים וידוע שלאור העליות שהיו בשנים האחרונות בשוק הנדל"ן יש לקבוע שווי גבוה יותר. זכות העיבוד הינה זכויות ייחודית שמושפעת באופן מינורי מהשינויים בשווי קרקע חקלאית אשר משופע בעיקר מהפוטנציאל, לפיכך הטענה נדחית.

10.2.7. <u>שיפוע הקרקע</u>

השמאי המשיב טוען כי בקרקע קיים שיפוע אשר משפיע לרעה על שווי זכויות העיבוד, מביקור במקום עולה כי אכן קיים שיפוע בקרקע, אך במקרה הנדון ההשפעה מינורית – הטענה נדחית.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

נתוני השוואה מסקר דמי שכירות

הנתונים לקוחים מסקר נתוני שכירות קרקע חקלאית 2020 אשר נערך ע"י השמאי הממשלתי

מס"ד	אזור	יישוב	סוג גידול	סוג קרקע	זכויות בקרקע פרטית / מינהל	שטח בדונמים	תקופת שכירות	דמ"ש שנתיים לדונם	הערות
1	גליל עליון	אלקוש	מטע נשירים	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	500 ₪	לא נטוע
2	גליל עליון	אלקוש	מטע נשירים	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	500 ₪	לא נטוע
3	גליל עליון	אלקוש	מטע נשירים	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	500 ₪	לא נטוע
4	נגב	מבטחים	ירקות	מטעים	מינהל	עשרות	בנוני	700 ₪	לא נטוע
5	נגב	מבטחים	ירקות	מטעים	מינהל	עשרות	בנוני	700 ₪	לא נטוע
6	נגב	מבטחים	ירקות	מטעים	מינהל	עשרות	בנוני	700 ₪	לא נטוע
7	גליל עליון	יסוד המעלה	מטעי נשירים	מטעים	פרטי	מאות	ארוך	700 ₪	לא נטוע
8	גליל עליון	יסוד המעלה	מטעי נשירים	מטעים	פרטי	מאות	ארוך	700 ₪	לא נטוע
9	גליל עליון	יסוד המעלה	מטעי נשירים	מטעים	פרטי	מאות	ארוך	700 ₪	לא נטוע
10	גליל עליון	יסוד המעלה	מטעי נשירים	מטעים	פרטי	מאות	ארוך	700 ₪	לא נטוע
11	גליל עליון	יסוד המעלה	מטעי נשירים	מטעים	פרטי	מאות	ארוך	700 ₪	לא נטוע
12	גליל מערבי	עין יעקב	אבוקדו	מטעים	מינהל	מאות	ארוך	700 ₪	לא נטוע
13	גולן	מעלה גמלא	מטעים -מנגו	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	לא נטוע
14	גולן	מעלה גמלא	מטעים -מנגו	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	לא נטוע
15	גולן	מעלה גמלא	מטעים -מנגו	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	לא נטוע
16	גולן	מעלה גמלא	מטעים -מנגו	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	לא נטוע
17	גולן	מעלה גמלא	מטעים -מנגו	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	לא נטוע
18	גולן	מעלה גמלא	מטעים -מנגו	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	לא נטוע
19	גולן	מעלה גמלא	מטעים -מנגו	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	לא נטוע
20	גולן	מעלה גמלא	מטעים -מנגו	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	לא נטוע
21	גולן	מעלה גמלא	מטעים -מנגו	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	לא נטוע
22	גולן	מעלה גמלא	מטעים -מנגו	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	לא נטוע
23	גליל עליון	דלתון	כרם יין	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	-
24	גליל עליון	דלתון	כרם יין	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	-
25	גליל עליון	דלתון	כרם יין	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	-
							ממוצע	832 ₪	

11. תחשיבי השומה

	ערך מ"ר ממוצע	₪ 832	
	שיעור היוון	4.5%	
	שווי לדונם	₪ 18,489	
	נגישות	1.05	**הקרקע בסמיכות למחלף מורשה**
	מיקום	1.03	**הקרקע במרכז הארץ**
	חטיבת הקרקע	97.892	
סה"כ שווי זכות העיבוד ללא מע"מ וללא פיתוח		₪ 1,957,000	
	שווי המטעים	₪ 1,634,800	מוסכם על הצדדים
	סה"כ	**₪ 3,590,000**	**במעוגל**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות עיבוד חקלאי ושווי המטעים שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 3 בגוש 6342 וחלק מחלקות 1-5 בגוש 6548 והממוקם מדרום מזרח למחלף מורשה ברמת השרון, ולצורך תשלום לבעלי הזכויות, בגין פדיון זכויות החכירה והמטעים, **בסך: 3,590,000 ₪ (שלושה מיליון חמש מאות תשעים אלף ₪)**

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

העתק: גב' נורית פרגל, ראשת תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י בדוא"ל nuritpr@land.gov.il