תאריך עברי : י״ז באייר תשפ״א
תאריך לועזי : 29 באפריל 2021
מס׳ תיק רמ״י : 52085072א
מספרינו (אופק) : 41992
לקביעת שכ״ט : 8.51 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ אורית גולדין
צוות לקידום עסקות חקלאי
מרחב מרכז, רמ״י
oritk@land.gov.il

מר גיא שרת
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
דרך סחרוב 11, ראשון לציון
guy@press-sharet.co.il

מר דוד רום
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
יחיעם 10, פתח תקווה
romdavid10@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלקה 21 בגוש 6081 וחלק מחלקה 85 בגוש 6075, בית דגן

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 11/01/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכות החכירה בנכס שבנדון, וזאת לצורך גביית דמי הסכמה בגין העברת זכויות - חקלאי.

1.2 השומות מטעם רמ״י נערכו ע״י שמאי המקרקעין מר גיא שרת ביום 08/12/2019 וביום 26/07/2020 - **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום מיום 29/10/2020 - **להלן: ״שמאי המשיגים״.**

1.3 בתאריך 27/01/2021 התקיים דיון באמצעות אפליקציית ZOOM בנוכחות:

מטעם המשיבה: מר טל זהר – שמאי מקרקעין ממשרדו של שמאי המשיבה ומר אביאל שוהם – סגן שמאי המרחב ברמ״י, מחוז מרכז.

מטעם המשיגים: מר דוד רום – שמאי מקרקעין.

סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים באותו היום, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 17/02/2021.

1.4 בתאריך 03/02/2021 ובהמשך לבקשת שמאי המשיגים, נעצר הטיפול בהליך ההשגה עד לבירור סוגיה משפטית בתיק שבנדון.

1.5 בתאריך 03/02/2021 התקבלה תגובתו של מר טל זהר – שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, לעצירת הטיפול בהליך ההשגה.

1.6 בתאריך 10/03/2021, לאחר בקשת שמאי המשיגים ובהסכמת מזמינת השומה, חודש הטיפול בהליך ההשגה.

1.7. בתאריכים 01/02/2021, 02/02/2021, 09/03/2021 ו- 11/03/2021 העביר שמאי המשיגים את תגובתו לדיון בצירוף חלקים ממספר הכרעות בהשגה ראשונה[1], חוזה מכר לשטחי עיבוד בכרמי יוסף והתייחסות נוספת, בקשה להמשך טיפול בהשגה ראשונה בצירוף נספחים נוספים (בחלקם כבר נשלחו) והצגת דגשים נוספים.

1.8. בתאריך 18/03/2021 נשלחה לצדדים הודעה כי ההכרעה תהיה בהשגה אחת עבור 2 שומות המשיבה[2].

1.9. הצדדים חלוקים, בין היתר, לעניין נתוני ההשוואה, ההתאמות הנדרשות ושווי הזכויות בנכס הנישום.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6081	6075
חלקות:	21 (בשלמות)	85 (בחלק).
סה"כ שטח נישום:	25.103 דונם[3].	
מהות הנכס:	קרקע חקלאית.	
מיקום הנכס:	הנכס הנישום ממוקם בחלק הדרום מערבי של המועצה המקומית בית דגן.	

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות החכירה, ללא מע"מ וללא פיתוח (קרקע חקלאית) וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 18/09/1992 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה (יום עסקת המכר).

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 20/04/2021 ע"י מר רון תמיר, שמאי מקרקעין במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום מהווה קרקע חקלאית בשטח כולל של 25.103 דונם, הממוקמת בחלק הדרום מערבי של המועצה המקומית בית דגן.

---

[1] השגות בהן היה מעורב שמאי המשיבה.

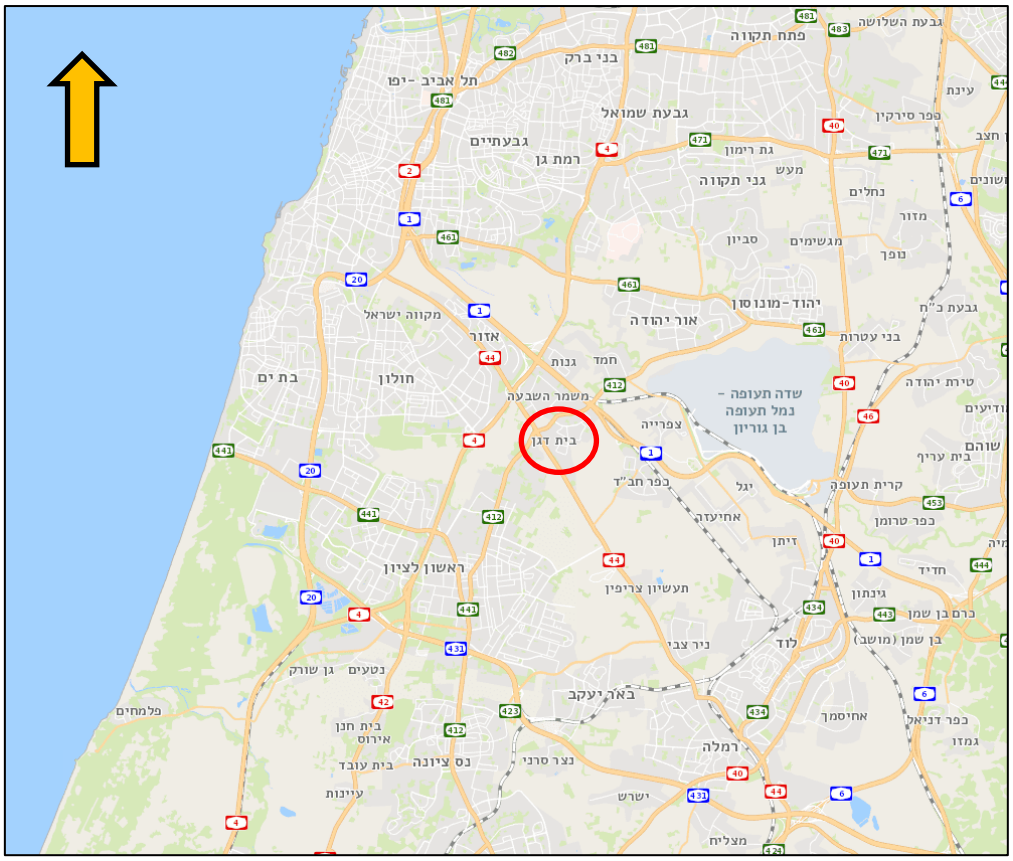
[2] התקבלה הזמנת שומה אחת לה צורפו 2 שומות רמ"י ושומת השגה אחת.

[3] חלקה 21 בשטח של 24.977 דונם, חלק מחלקה 85 בשטח של 0.126 דונם.

6.1. הסביבה:

בית דגן היא מועצה מקומית הממוקמת במרכז הארץ, בקרבה לנמל התעופה בן גוריון ולערים חולון וראשון לציון. הנכס הנישום ממוקם בחלק הדרום מערבי של המועצה, דרומית לאזור תעשיה בית דגן, בסמיכות לכביש מס׳ 44 ובקרבת שכונת מגורים. הגישה מתאפשרת באמצעות דרך עפר המסתעפת מכביש מס׳ 44 וכן מתחום שכונת המגורים מצפון וממזרח לנכס הנישום.
מעבר לפיתוח בשכונת המגורים הסמוכה, הסביבה הקרובה אינה מפותחת וכוללת דרכי כורכר.

תרשים סביבת הנכס:

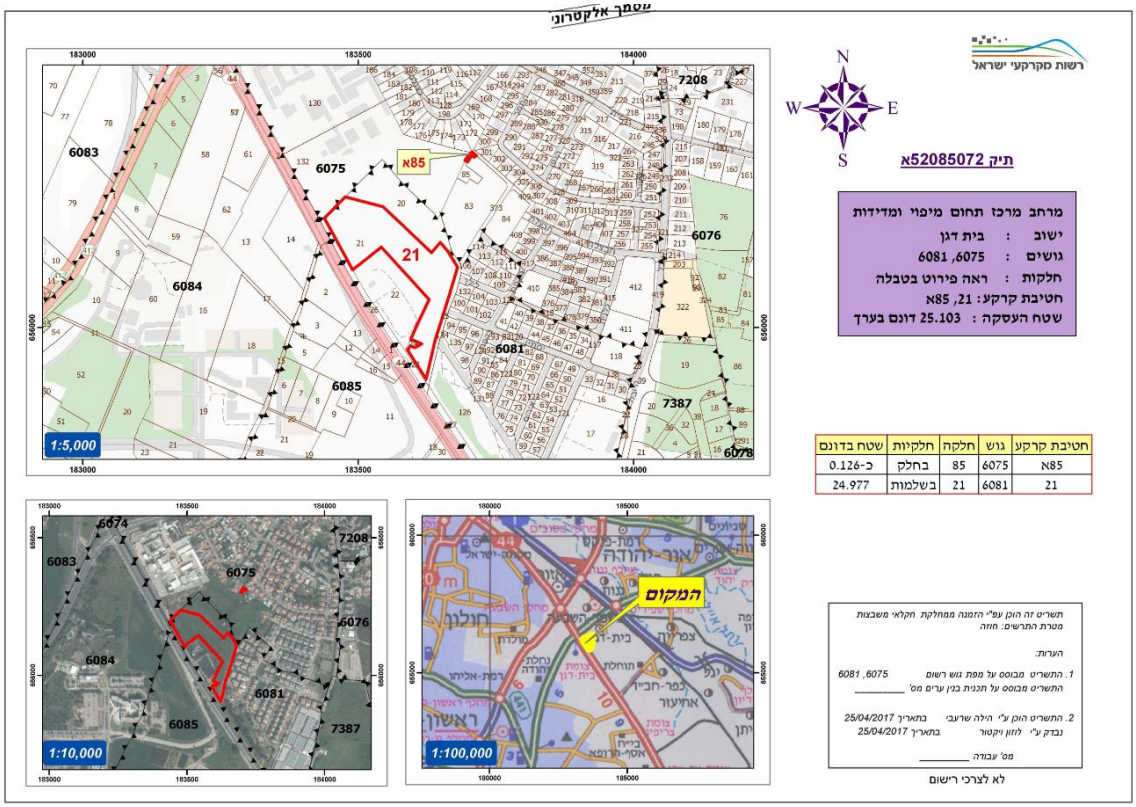


6.2. הנכס:

הנכס נשוא ההשגה מהווה קרקע חקלאית הידועה כחלקה 21 בגוש 6081 וכחלק מחלקה 85 בגוש 6075[4].
חטיבת הקרקע בשטח כולל של כ-25 דונם, בעלת צורה אי רגולרית.
נכון למועד הביקור בנכס, הקרקע אינה נטועה והטופוגרפיה מישורית ברובה.

[4] בתשריט רמ״י שצורף להזמנת השומה, חלק זה מסומן ״85א״ ונראה כי מדובר בחלק הצפוני של חלקה 85.

תשריט הנכס כפי שהתקבל מרמ"י:



תצלום אוויר משולב של הנכס הנישום מתוך אתר המפות הממשלתי (תחום בקירוב):



תמונות מביקור בנכס:





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו), לחלקות שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 04/04/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: חלקה 21 בגוש 6081.

רשויות: מ.מ. בית דגן.

שטח רשום: 24,977 מ״ר.

בעלויות: רשות הפיתוח – בשלמות.

חכירות: רשומה חכירה ראשית על החלקה בשלמות על שם יוקלזון מרדכי, יוקלזון גיטלה, יוקלזון דוד ויוקלזון אבינועם – בחלקים שווים.
קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. תאריך סיום החכירה 31/10/2003.

הערות: רשומות מס׳ הערות שנרשמו לאחר המועד הקובע וביניהן הערת אזהרה על החכירה של יוקלזון גיטלה, יוקלזון דוד ויוקלזון אבינועם, המוטבים הינם מס׳ פרטיים[5].

זיהוי: חלקה 85 בגוש 6075.

רשויות: מ.מ. בית דגן, מ.א. עמק לוד.

שטח רשום: 1,010 מ״ר.

בעלויות: רשות הפיתוח – בשלמות.

חכירות: רשומה חכירה ראשית על 1/8 מהחלקה על שם יוקלזון מרדכי, יוקלזון גיטלה, יוקלזון דוד ויוקלזון אבינעם – בחלקים שווים.
קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. תאריך סיום החכירה 31/10/2003.
רשומות חכירות נוספות בחלקים שונים.

הערות: רשומות מס׳ הערות שנרשמו לאחר המועד הקובע וביניהן הערת אזהרה על החכירה של יוקלזון גיטלה, יוקלזון דוד ויוקלזון אבינעם, המוטבים הינם מס׳ פרטיים[3].

[5] הקונים המפורטים בהסכם המכר המפורט בסעיף 7.3 בהכרעה זו.

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לעיוני חוזה חכירה שנחתם בפברואר 1967 בין מינהל מקרקעי ישראל (בשם רשות הפיתוח) לבין מרדכי יוקלזון, גיטלה יוקלזון, דוד יוקלזון ואבינועם יוקלזון, להלן עיקריו:

זיהוי המוחכר:	חלקה 21 בגוש 6081, בשלמות (פרדס), חלקה 85 בגוש 6075, בחלק – 1/8 (מכילה באר).
סה"כ שטח מוחכר:	25.103 דונם[6].
תקופת החכירה:	37 שנים החל מתאריך 01/11/1966 ועד 31/10/2003. בתום התקופה תהיה לחוכר הזכות לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.
מטרת החכירה:	החזקתם, עיבודם וניהולם של מטעי פרי הדר. אסור יהיה לחוכר להשתמש בנכסים המוחכרים למטרה אחרת ואולם, בהסכמת הרשות בכתב יוכל החוכר לשנות את העיבוד ולהשתמש בקרקע למטרה חקלאית אחרת.
דמי החכירה:	החוכר מתחייב לשלם לרשות דמי חכירה שנתיים קבועים עבור הנכסים המוחכרים בשיעור של 2%.

7.3. חוזה מכר:

הוצג בפני חוזה מכר שנחתם ביום 18/09/1992 בין יוקלזון גיטה, ליבנה אבינועם וליבנה דוד (להלן: המוכר) לבין קבוצה של 19 רוכשים[7] ממנו עולים הפרטים הבאים:

הממכר:	זכויות החכירה בחלקה 21 בגוש 6081 בשטח של 24,977 מ"ר (פחות 84 מ"ר) ובחלקה 85 בגוש 60775 בשטח של 1,010 מ"ר. כולל זכויות מים המוקצות לחלקות ע"י חב' מקורות בע"מ.
התמורה:	242,000 דולר ארה"ב.
מיסים/הוצאות:	המוכר ישלם תשלומים למס רכוש ממשלתי, דמי חכירה למינהל מקרקעי ישראל וכן מיסי מועצה ומס שבח. הקונה ישלם מס רכישה והיטל השבחה.

8. מצב תכנוני:

להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום נכון למועד הקובע[8]:

8.1. תכנית מתאר מחוזית 3

תכנית מתאר מחוזית - מחוז המרכז (תמ"מ 3), פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2798 בתאריך 31/03/1982. מטרת התכנית, בין היתר, הינה קביעת הפרטים הדרושים לביצוע תכניות מתאר ארציות, בגבולות המחוז וקביעת התנאים, ההוראות וההנחיות לעריכת תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות, בגבולות התכנית.

בהתאם לתשריט התכנית, המקרקעין שבנדון מסווגים כקרקע חקלאית שנועדה לשמש לצורכי חקלאות.

---

[6] חלקה 21 בגוש 6081 – 24.977 דונם וחלקה 85 בגוש 6075 – 0.126 דונם.

[7] זילכה אבי, מנחם טאו, גבריאל אביטל, מיכאל אביטל, כהן זבולון, כהן משה, לוי בנימין, מרום שושנה, לאופר דוד, כהן ורד, אקא נסים, משעלי עליזה, לוי מנחם, גל רונן, שי קטיפה, נונה יחזקאל, זעפרני אלי, פז ברוך וראובן לוי (להלן: הקונה).

[8] כפי שעולה מאתר רמ"י ומאתר מנהל התכנון.

8.2. <u>תכנית מס' ממ/1420</u>

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מס' ממ/1420 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 2812 בתאריך 13/05/1982. מטרתה של התכנית הינה קביעת אזורים והוראות בניה בבית דגן.

בהתאם לתשריט התכנית, המקרקעין שבנדון מסווגים כאזור חקלאי. עפ"י התקנון, תכלית ייעוד זה, הינה גידולים חקלאיים כולל חממות, רשתות השקייה, תיעול, ניקוז, מבנים הכרוכים בתכלית וכל שימוש אחר הקשור בעיבוד הקרקע ואחזקת בעלי חיים. כל בניה אסורה פרט למבנים חקלאיים הקשורים לעיבוד השטח ולאחזקת בעלי חיים.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע"מ** בשומות הצדדים:

גוש	חלקה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
6075	85 (בחלק)	₪ 3,024	₪ 50,000
6081	21 (בשלמות)	₪ 579,448	
סה"כ		₪ 582,472	₪ 50,000

9.2. <u>סיכום שומת המשיבה:</u>

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 4 עסקות מכר בקרקע חקלאית, הממוקמות צפונית לכרמי יוסף, ונערכו בין השנים 1999-1998.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, מצא שמאי המשיבה, כי שווי דונם הינו בגבולות של 24,000 ₪.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הובאו בחשבון עסקות מסוף שנות ה-90, זאת מאחר ומערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים החלה בפרסום נתונים החל מסוף שנת 1998.
- הובאה בחשבון התאמה מזערית למועד הקובע לשומה (מקדם 0.93), זאת בהתחשב בעובדה כי הנכס שבנדון מהווה קרקע חקלאית ללא פוטנציאל ומגמת עליית המחירים על פני השנים כמעט וללא שינוי משמעותי.
- הובא בחשבון מקדם מיקום של 1.1 בין מיקום עסקות ההשוואה ביחס למיקום הנכס הנישום.
- כבקרה, נבחנה שומה מכרעת שנערכה ביום 24/05/2011 למועד קובע 16/02/1995, במושב יד רמב"ם, בה נקבע כי שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל הינו 4,800 $ לדונם.
- בהתאם להסכם המכר, המחיר לכלל המקרקעין נקבע בסך של 242,000 $. לצורך בדיקת סבירות העסקה הובא בחשבון חלק יחסי של הסכם המכר שחושב לפי שטח יחסי[9].

[9] חלקה 21 בגוש 6081 וחלקה 85 בגוש 6075 הוערכו ע"י שמאי המשיבה ב-2 שומות נפרדות.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלקה 21 בגוש 6081:

בדיקת סבירות העסקה:

סה"כ שווי המקרקעין		סה"כ דונם		שווי לדונם
₪ 599,448	=	24.977	×	₪ 24,000

פירוט	₪/%
שווי המגרש	₪ 599,448
מחיר חוזה	₪ 579,140
הפרש באחוזים	-3%

הערה: מאחר וההפרש בין שווי השוק ומחיר החוזה הינו בגבולות הסביר לא ניתן לאשר את מחיר העסקה.

חלק מחלקה 85 בגוש 6075:

בדיקת סבירות העסקה:

סה"כ שווי המקרקעין		סה"כ דונם		שווי לדונם
₪ 3,024	=	0.126	×	₪ 24,000

פירוט	₪/%
שווי המגרש	₪ 3,024
מחיר חוזה	₪ 2,922
הפרש באחוזים	-3%

הערה: מאחר וההפרש בין שווי השוק ומחיר החוזה הינו בגבולות הסביר ניתן לאשר את מחיר העסקה.

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים ערכי שווי מתוך ביטאון השמאים – "מקרקעין וערכם", גיליון מס' 99 מחודש יוני 1988 וכן שומת אגף שומת מקרקעין משנת 1989.
- מניתוח נתוני ההשוואה ובשקלול הנתונים, מצא שמאי המשיגים שווי דונם בגבולות של 2,000 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון כי הקרקע מוחכרת בתנאי חוזה למטרת עיבוד חקלאי בלבד (הדרים).
- מהנתונים על בסיס ביטאון מקרקעין וערכם עולה כי קרקע ספקולטיבית בבעלות מלאה, המיועדת לפיתוח עתידי ונמצאת בתחום ישוב עירוני מפותח, בעיר חולון נאמדת בכ-12,000 $ לדונם. מכך יש לבצע התאמות לקרקע הנדונה, שהיא בחכירה מרמ"י ונמצאת מחוץ ליישוב מפותח, אינה מסומנת לפיתוח עתידי עפ"י תמ"מ 3 ונמצאת בתחתית מדרג הביקוש לקרקעות.

9.3.3. תחשיב השומה:

שווי דונם	שטח בדונם	סך שווי הקרקע
₪ 2,000	25.1	₪ 50,200

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 27/01/2021, באמצעות אפליקציית ZOOM, בשומותיהם ובמסמכים ותגובות נוספות שהועברו לידי, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים:</u>

- **התייחסות לטענות ולשומת המשיבה:**

נתוני ההשוואה הינם כ-7 שנים לאחר המועד הקובע ואינם מתאימים להשוואה. השטח הנמכר, המועד הסמוך בין העסקות וכמות הרוכשים משקפים עסקה ספקולטיבית מובהקת.

עסקות ההשוואה מובאות מכרמי יוסף, ממש קרוב, אבל ההתאמה למיקום יותר גדולה מההתאמה לזמן. מבדיקה עולה כי העסקות בוצעו בקרקע שהייתה מיועדת להפשרה במסגרת החלטה 737. העסקות בוצעו ע"י יזמים מפולפלים שמכרו שטחים קטנים (ספקולטיביים) תוך מצג שווא לקונים ואינם יכולים להוות בסיס לבחינת סבירות העסקה.

תמוה כי שמאי המשיבה בוחר לנקוט התאמה בשיעור 10% למיקום ואילו התאמה בשיעור 7% בלבד לזמן. לא הגיוני להביא בחשבון התאמה כזו למיקום עבור שטחי עיבוד. מביקור בגוש בו בוצעו העסקות, עולה כי הקרקע מישורית באופן שאינו משפיע על אופי הגידולים ולכן טענת ההתאמה למיקום (קרקע מדרונית) אינה במקומה.

בשל העליות בתחילת שנות ה-90 מחירי הנדל"ן עלו באופן רוחבי. בנוסף, בתקופה שמהמועד הקובע ועד סוף שנות ה-90, שיעור אינפלציה הממוצע במשק היה כ-13% לשנה וכמו כן החלה מהפיכת האינטרנט. לכן, נתוני השווי שהובאו בשומת המשיבה אינם רלוונטיים ועוד יותר לא סבירה הטענה לפיה מחירי הנדל"ן לא השתנו משמעותית.

שומה מכרעת המוצגת בשומת המשיבה – שמאי המשיבה מתעלם מהכרעה זו ומתייחס רק לעסקות הגבוהות שהצליח למצוא בסביבה.

- **הכרעות נוספות:**

מהכרעות שונות[10] ניכר כי רוב חוזי המכר (שצוינו בהכרעות), בסביבה לקרקעות דומות, כוללים שווי תמורה שבין 11,000-18,000 ₪ ואף נמוך מכך בשנים האחרונות.

- **עסקת המכר בנכס הנישום:**

התמורה שנתקבלה בעסקה הינה בגדר מקח טעות/כשל שוק שבגינה כמעט הוגשו תביעות משפטיות על הטעייה. התמורה נתקבלה מפאת כישורי שיווק ותמרון, תוך הצגת מצג שווא בפני הרוכשים. מדובר בעסקה ספקולטיבית, הרוכשים לא ידעו שבמידה והקרקע מופשרת היא חוזרת לרמ"י. העסקה בוצעה, שלא למטרות חקלאיות, ע"י קבוצה גדולה של רוכשים, אשר ציפו ליצירת רווח משינוי יעודה. עניין זה בא לידי ביטוי בסעיף 7 לחוזה המכר, בו צוין כי היטל השבחה, בעת שינוי יעוד, יחול על הקונים.

- **הזכויות המוערכות:**

יש לבחון את שווי קרקע הנכון והסביר באופן אובייקטיבי, כפי שראוי להתקבל בשוק החופשי בין קונה ומוכר מרצון עפ"י כלל הגורמים המשפיעים על שווי הקרקע – המצב המשפטי והתכנוני.
השווי צריך להיגזר מהזכויות החוזיות שהן זכויות עיבוד. רמ"י לא יכולה להרוויח ממקח טעות, בטח

[10] הכרעות בהשגות בהן היה מעורב שמאי המשיבה וחלקים מהן נשלחו ע"י שמאי המשיגים.

לאור העובדה כי בעת השבת קרקע רמ"י מפצה בסכומים נמוכים בהרבה.
אומדן השווי צריך להתבסס על החלטת ועדת השגות במושב מגשימים, בה הוסבר ההבדל בין שווי קרקע חקלאית המגלמת פוטנציאל לבין הזכות החוזית בקרקע חקלאית.

- **שומת אגף שומת מקרקעין למועד 1989:**

משומה זו עולה כי האגף כבר קבע את שווי הקרקע למועד הקובע דנן בסך 1,700 ₪ לדונם ולכן אין צורך בהשגה השמאית. שומת האגף הביאה בחשבון כי הקרקע חקלאית, ללא פוטנציאל, במיקום שאינו מפותח ואינו אטרקטיבי כקרקע ספקולטיבית. לשומה הנ"ל רמ"י כבר הסכימה ועל פיה גבתה דמי חכירה. שומה זו היא השומה הקובעת או לכל הפחות מהווה אינדיקציה עיקרית לעניין שווי הקרקע בסך 1,700 ₪ לדונם.

- **קביעת התמורה בעסקה כנמוכה ולא סבירה:**

בנוהל עבודה מס' B37.02 של רמ"י צוין כי שווי התמורה לצורך דמי הסכמה, יוערך ע"י שמאי מקרקעין ויכול להיות אף נמוך מהתמורה שהתקבלה בפועל.
יש הכרעה בהשגה ראשונה במושב רשפון שבה יש את ההכרה במושג ,מקח טעות.

9.4.2. <u>טענות נציגי המשיבה:</u>

- **התאמות:**

אין קשר בין מקדם מיקום לזמן.

- **עסקות ההשוואה:**

לצורך גביית דמי הסכמה יש להעריך את שווי הקרקע ללא פוטנציאל עפ"י גישת ההשוואה.
לשנת 1992, לפני בג"צ הקשת המזרחית, קשה למצוא עסקות שאין בהן פוטנציאל כלל.

בכרמי יוסף מדובר בקרקע חקלאית טהורה, הובא בחשבון מקדם מיקום מאחר ובכרמי יוסף מדובר על קרקע מדרונית ובנכס הנישום הקרקע מישורית, מה שמשפיע על שווי הקרקע בהיבטים חקלאיים. התאמה של 10% סבירה והינה על הצד הזהיר.
מדובר בקרקע חקלאית ללא פוטנציאל ולא בקרקע למגורים. לקרקע חקלאית ללא פוטנציאל לא אמורות להיות תנודות משמעותיות בשווי בזמן שמדובר עליו, כ-7 שנים בין עסקות ההשוואה לבין המועד הקובע. בתקן מס' 3 אין הגבלה לתוקף.

מבחינת שווי שוק, יש לקחת עסקות השוואה ממקום חקלאי טהור קרוב ככל האפשר. לטעון שהעסקה כולה עסקת פוטנציאל זו טענה שאין בה ממש.

- **הכרעות נוספות:**

ישנה הכרעה בהשגה לשנת 2016 של השמאית המחוזית לני וייל בה נקבע שווי בכרמי יוסף לפי 30,000 ₪ לדונם. המחירים לקרקעות חקלאיות לא השתנו כל כך. קרקעות ספקולטיביות בין השנים 1992-1995 נמכרו סביב 70 דולר למ"ר.

- **שומת אגף שומת מקרקעין:**

השומה שצוינה ע"י שמאי המשיגים לא בהכרח רלוונטית. לא ניתן להקיש ממחירונים של רמ"י, למשל לדמי חכירה שנעשים לקרקע חקלאית. אפשר להניח שהשומה הזו היא תחת אותה קטגוריה. בועדת השגות במושב מגשימים נקבע כי לא ניתן ללמוד מהמחירונים.

- **קביעת התמורה בעסקה כנמוכה ולא סבירה:**

רמ"י מכירה גם כלפי מעלה וגם כלפי מטה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום מהווה קרקע חקלאית בשטח כולל של 25.103 דונם, הממוקמת בחלק הדרום מערבי של המועצה המקומית בית דגן. הקרקע הוחכרה לצורך חקלאי ולמטרת עיבוד מטעי פרי הדר.

לצורך אומדן מרכיב זכות החוכר בקרקע, התבססו שמאי הצדדים על גישת ההשוואה. גישה זו נדחתה ע"י ועדת השגות בהחלטתה מיום 17/02/2020 במושב מגשימים[11] וכן בהחלטת ועדת השגות שהתקבלה לאחרונה, ביום 18/04/2021, בעניין "חוות יזרעם"[12]. כפי שנקבע בהחלטות, גם במקרה הנדון, מושא ההכרעה עוסק בשאלת שווי השוק לפי זכות השימוש ולא יותר מכך. מהות הזכות הינה שכירות לצורך עיבוד חקלאי של הקרקע.

לפיכך, אעריך את שווי זכות החוכר בקרקע, בדומה להחלטות ועדת השגות, בגישת היוון ההכנסות על בסיס דמי שכירות, שמנטרלים כל ציפייה הטמונה בזכות, שהיא מעבר לזכות השימוש.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. מקור המידע לנתוני ההשוואה:

לא בכדי התקשו שמאי הצדדים באיתור נתוני השוואה תקפים, מנוטרלים מציפיות, נכון למועד הקובע. בתאריך 20/04/2020 פורסמה, ע"י סגן השמאי הממשלתי הראשי, הנחיה מקצועית לחישוב גובה הפיצויים לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. הנחיה זו כוללת סקר נתוני שכירות לקרקע חקלאית המבוסס על חוזי שכירות מהשנים 1991-2018. להלן הממצאים כפי שעלו מסיכום חוזי השכירות לשנים 1990-1999:

סיכום חוזי השכירות לשנים 1990-1999:

סוג	שנה	כמות חוזים/עסקאות	ממוצע דמ"ש דונם לשנה
בעל	1996	1	₪ 46
סיכום בעל		**1**	**₪ 46**
שלחין	1991	1	₪ 87
	1993	2	₪ 90
	1994	2	₪ 115
	1995	2	₪ 53
	1996	1	₪ 90
	1997	3	₪ 175
	1998	3	₪ 168
	1999	2	₪ 235
סיכום שלחין		**16**	**₪ 137**

[11] אופק מס' 15692.

[12] אופק מס' 36913.

מהסקירה עולה כי יש מידע חלקי אודות סוג הגידול ולפיכך סווגו העסקות לפי 2 קבוצות של סוגי קרקע – קרקע שלחין וקרקע בעל. הקרקע נשוא השומה הוחכרה למטרת עיבוד של מטעי פרי הדר ולכן סוג הקרקע המתאים להשוואה הינו מסוג שלחין. לקרקע מסוג זה אותרו 16 חוזי שכירות שנערכו בשנות התשעים.

10.2.2. **<u>התאמה למועד ולמיקום:</u>**

חוזי השכירות עליהם אתבסס נערכו בשנות התשעים. איני מקבלת את טענת שמאי המשיגים כי מחירי הנדל"ן בשנות ה-90 עלו באופן רוחבי. בהתחשב בכך שמדובר בחוזים לצורך עיבוד חקלאי, ללא פוטנציאל, לא הובאה בחשבון התאמה למועד.

כמו כן, דמ"ש לקרקע חקלאית מושפעים, בין היתר, ממיקום גיאוגרפי והאקלים השורר בו. עיקר הנתונים שאביא בחשבון הינם מסביבה בעלת אקלים זהה לאקלים של הנכס הנישום, ולכן לא הובאה בחשבון התאמה למיקום.

10.2.3. **<u>שיעור היוון:</u>**

בהחלטות ועדת השגות המצוינות מעלה, הוונו דמי השכירות לפי שיעור היוון של 5% למועדים קובעים 20/05/2012 ו-31/07/2014. עפ"י פרק ח' לקווים המנחים, משנת 2009, בקרקע חקלאית לא קיים פחת, הסיכון לגביה נמוך והוצאות הניהול בה לבעלים נמוכות ולפיכך שיעור ההיוון בתנאי שוק רגילים יהיה כ-5%-6%. עוד צוין בקווים המנחים כי שיעור הריבית חסרת הסיכון, הקרדיטורית, הצמודה לזמן ארוך (באג"ח ממשלתית) בתקופה של 15 השנים האחרונות נעה בטווח שכיח שבין 3% לבין 5% (בממוצע פשוט כ- 3.9%).

נכון למועד הקובע, שיעור ההיוון שאביא בחשבון הינו 2%. שיעור זה שימש להיוון דמי שכירות בקרקע חקלאית בשומות היסטוריות של אגף שומת מקרקעין והוא מהווה גם את שיעור דמי החכירה השנתיים אותם גבתה רמ"י בתקופה הנידונה[13].

10.2.4. **<u>נגישות וטופוגרפיה:</u>**

יש להביא בחשבון את יתרון הנגישות הקיים בנכס מבחינת השימוש החקלאי. הנכס הנישום נמצא בסמוך למרכז עירוני ולעורק תנועה ראשי המקנה לו רמת נגישות גבוהה. בנוסף לכך בנכס הנישום הטופוגרפיה נוחה. לאור זאת, הבאתי בחשבון תוספת של 10%.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה משקפים את שווי השוק של הקרקעות החקלאיות, נכון למועד הקובע, ושווי שוק זה מגלם בנוסף לשווי השימוש החקלאי רכיב פוטנציאל הנובע מציפיות כלשהן. ציפיות אלו משמעותיות אף יותר, נכון למועד הקובע ולמועד עסקות ההשוואה, טרם פסיקת בג"ץ "הקשת המזרחית".

שמאי המשיגים התבסס בשומתו על ביטאון השמאים – מקרקעין וערכם לקרקע ספקולטיבית ועל שומת אגף שומת מקרקעין משנת 1989. התבססות על נתוני קרקע ספקולטיבית והתאמתן לנשוא השומה מצריכה התאמות רבות וקיים קושי בהתבססות על נתונים אלה. שומת אגף שומת מקרקעין משנת 1989 אינה מהווה נתון השוואה תקף עפ"י התקינה השמאית. בנוסף, לא ידועים נתוני הבסיס ששימשו להערכת השווי בשומה זו.

[13] ראה בעניין זה סעיף 7.2 בהכרעה זו.

בהתאם לכל האמור לעיל, לא אתבסס על נתוני ההשוואה שבשומות הצדדים ונתוני ההשוואה שישמשו אותי יהיו נתוני דמ"ש לקרקע חקלאית המבוססים על חוזי שכירות. להלן נתוני דמי שכירות לצורך הערכת שווי זכויות החוכר עליהם אתבסס (מתוך סקר שנערך ע"י סגן השמאי הממשלתי הראשי מיום 20/04/2020):

מס"ד	תחילת שכירות	גוש	מיקום	סוג קרקע	שטח בדונם	דמ"ש שנתיים לדונם
1	01/10/1991	6614	רמה"ש	שלחין	14	87 ₪
2	01/04/1993	5092	מצפון לכפר מנחם	שלחין	500	138 ₪
3	12/07/1993	3906	מדרום למזכרת בתיה	שלחין	15	42 ₪
4	01/01/1994	7661	רעננה (צפון)	שלחין	22	210 ₪
5	15/01/1994	15217	מזרחית למצפה נטופה	שלחין	30	20 ₪
6	12/09/1995	3889	מדרום מזרח למזכרת בתיה	שלחין	11	46 ₪
7	12/09/1995	3904	מדרום למזכרת בתיה	שלחין	12	61 ₪
8	01/01/1996	-	שרשרת	שלחין	8	90 ₪
9	01/01/1997	7964	כפר הראה	שלחין	150	421 ₪
10	06/05/1997	3905	מזכרת בתיה	שלחין	9	68 ₪
11	01/09/1997	3905	מזכרת בתיה	שלחין	15	35 ₪
12	01/01/1998	10221	מצפון לגבעת עדה	שלחין	37	177 ₪
13	12/09/1998	3889	מדרום מזרח למזכרת בתיה	שלחין	11	174 ₪
14	12/09/1998	3904	מדרום למזכרת בתיה	שלחין	12	154 ₪
15	01/07/1999	-	נען	שלחין	100	130 ₪
16	01/11/1999	-	נבטים	שלחין	493	340 ₪
ממוצע						137 ₪
תוספת בגין נגישות וטופוגרפיה (10%)						**151 ₪**

הערות:

דמי השכירות בחלק מהעסקות היו נקובים בערך דולרי אשר הומר לערך שקלי בהתאם לשער היציג במועד החוזה. דמי השכירות מושפעים מהשטח המושכר, מסוג הגידולים ומתקופה החוזה. לא קיים מידע מלא וניתן לראות כי ישנה שונות בדמ"ש לאורך השנים. בהתחשב ביתרונות הנכס לשימוש חקלאי, כגון טופוגרפיה נוחה, שטח קרקע עם יתרון לגודל של כ-25 דונם ורמת נגישות גבוהה, דמי שכירות של כ-151 ₪ לדונם לשנה הינם סבירים.

11. תחשיב השומה:

שווי הנכס הנישום	
דמ"ש לדונם לשנה	151 ₪
שיעור היוון	2%
שווי לדונם מתואם	7,550 ₪
סה"כ שטח נישום בדונם	25.103
שווי כולל	189,528 ₪
במעוגל	**190,000 ₪**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות החכירה בנכס הנדון, וזאת לצורך גביית דמי הסכמה בגין העברת זכויות – חקלאי, נכון למועד הקובע הינו כדלהלן:

190,000 ₪ (מאה ותשעים אלף ₪).

הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ ופיתוח.

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.

ב ב ר כ ה,

יעל הורן
שמאית מקרקעין מחוזית
מנהלת מחוז חיפה והצפון

<u>העתקים:</u>
מר דב וידר, ראש תחום שמאות ברמ"י, מחוז מרכז.
מר אביאל שוהם – סגן שמאי המרחב ברמ"י, מחוז מרכז.