תאריך עברי:	כ"ו כסלו תשפ"ב
תאריך לועזי:	30 נובמבר 2021
מס' תיק רמ"י:	50096543א
מספרינו (אופק):	43519
לקביעת שכ"ט:	7.22 יח' שומה

לכבוד:

מר אמיר יצחק,
צוות לקידום עסקות חקלאי,
רכישות והפקעות, מרחב תל אביב, רמ"י.
ora@land.gov.il

מר דורון חבקין,
שמאי מקרקעין מטעם המשיבה,
דרך מנחם בגין 53, תל אביב.
office@havkin.org.il

מר מרום גולי,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים,
רח' תבואות הארץ 3, תל אביב.
guli@maromg.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], מגרש המיועד לעיבוד חקלאי, גוש 6220, חלקה 17 (בחלק), אור יהודה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 10/03/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות לעיבוד חקלאי בקרקע וערך המטעים לצורך פיצויים בגין השבת מקרקעין – פדיון קרקע חקלאית. שטח ההשבה 24.857 דונם.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דורון חבקין מיום 04/11/2020 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס ע"י שמאי המקרקעין מר מרום גולי מיום 10/02/2021 – **להלן: " המשיגים".**

1.3. בתאריך 07/04/2021 הועברה הודעת דוא"ל מטעם רמ"י, בה הודגש כי יש להתייחס לטענות שנוגעות לשומת ההשבה, כאשר הפיצוי שניתן לחוכר מתייחס להשקעות שנעשו בהסכמת הרשות בלבד. אין להתייחס לטענות ההשגה לחלופה 2 (טענה לבעלות), אין להתייחס למבנים שהוקמו ללא היתר (מבנה הדיר) ואין להתייחס לשווי בעלי החיים.

1.4. בתאריך 06/10/2021 התקיים דיון באמצעות אפליקציית "Zoom", במסגרת הליך "השגה ראשונה" בנוכחות נציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 06/10/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 27/10/2021.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

1.5. בתאריך 20/10/2021 הועברה תגובה נוספת של רמ"י, כי אין לתת ערכים לצורך פיצוי מבנה שנבנה ללא היתר ואין להתייחס לפיצוי בגין בעלי חיים.

1.6. הצדדים חלוקים בעיקר בנושא גישת השומה לבחינת השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6220
חלקה:	17 (בחלק).
שטח ההשבה:	24.857 דונם.
מהות הנכס:	קרקע חקלאית.
מיקום הנכס:	מדרום לרחוב השומר, אור יהודה.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות עיבוד חקלאי במרכיב הקרקע + המחוברים, ללא מע"מ וללא פיתוח.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 27/11/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 29/11/2021 על ידי מר יוסף מגן, שמאי מקרקעין באגף.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו קרקע בשימוש חקלאי הממוקמת מדרום מערב העיר אור יהודה.

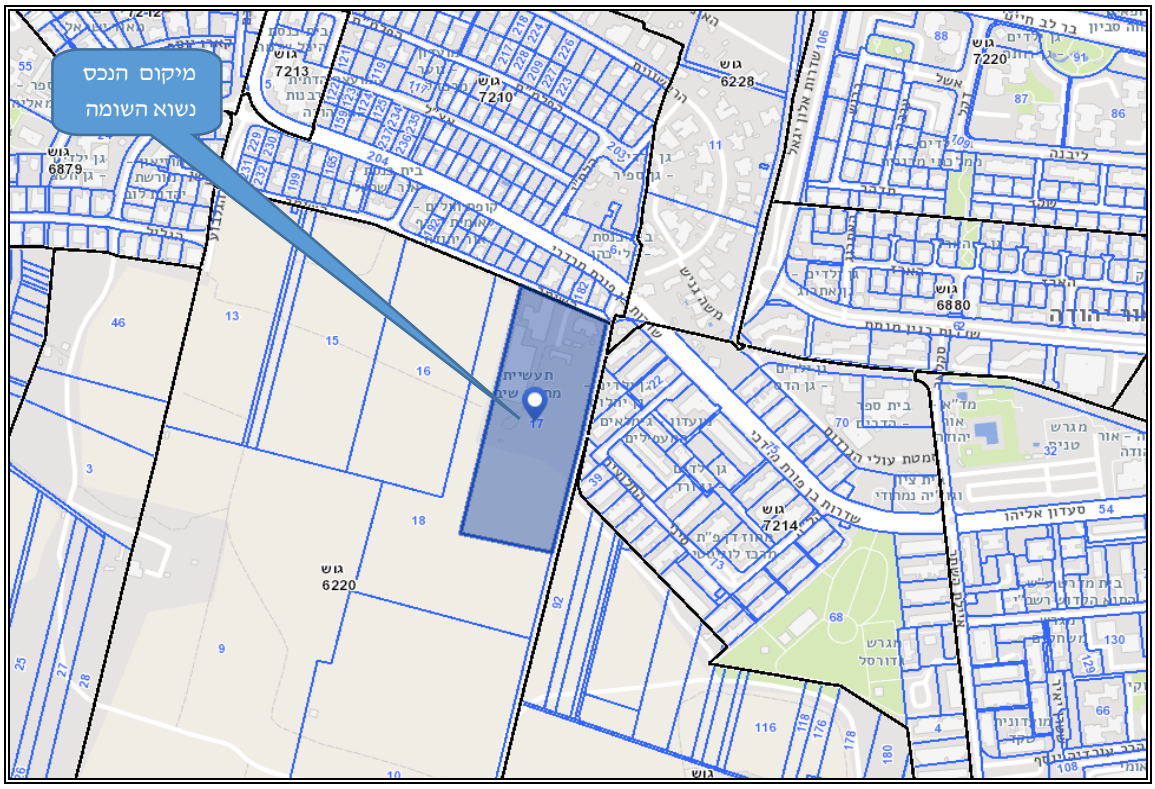
6.1. הסביבה:

סביבת הנכס מהווה את העיר אור יהודה, הממוקמת כ- 7 ק"מ מזרחית מתל אביב וסמוכה לנמל התעופה בן גוריון. העיר גובלת במערב בכביש 4, במזרח ליהוד-מונסון, בצפון כביש 461 ובדרום במושבים גנות וחמד וכבישים מס' 1 ו- 412.

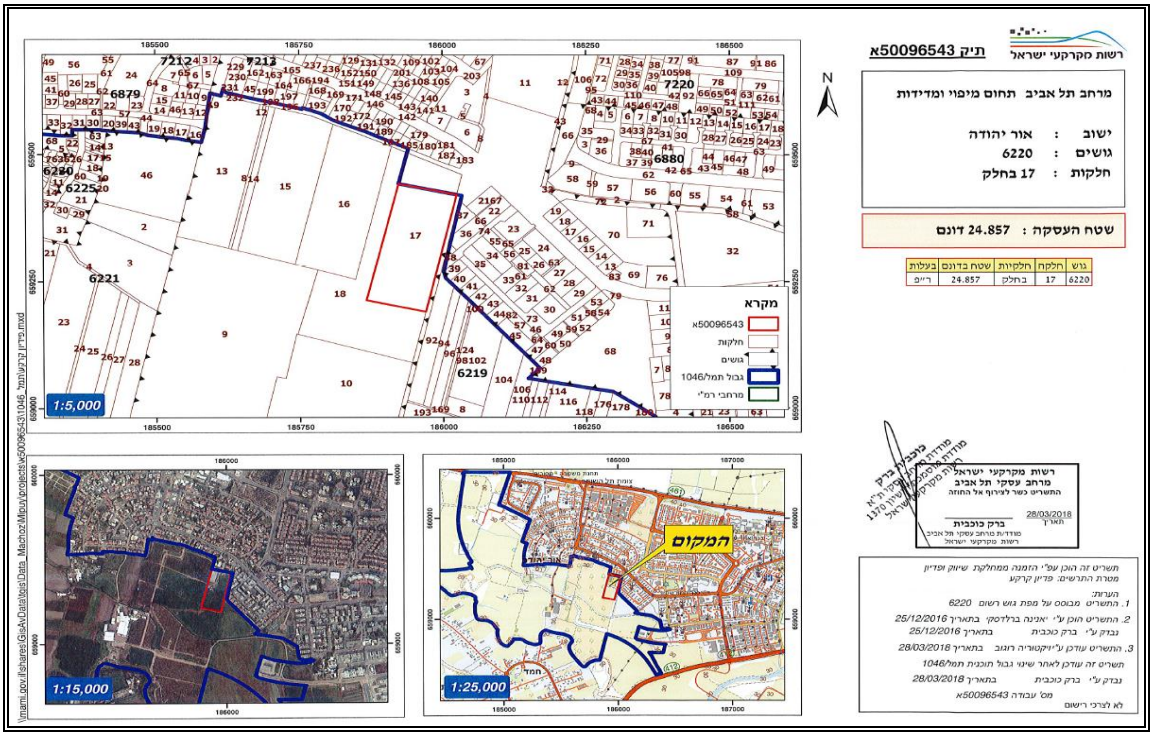
הנכס הנדון ממוקם דרומית לרחוב השומר ולשכונת שיכון ממשלתי ומערבית לשכונת עמידר, בו שטחים חקלאיים מעובדים.

הפיתוח הסביבתי חלקי ללא מדרכות וכולל, בין היתר, כבישים ותאורת רחוב.

תרשים סביבת הנכס:



תרשיט רמ"י מיום 28/03/2018:



6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 17 בגוש 6220, בעלת צורה רגולרית כטרפז עם טופוגרפיה מישורית. שטח הנכס מהווה 24.857 דונם מהחלקה בשימוש חקלאי.

נכון למועד הביקור בנכס השטח משמש בחלקו לעיבוד חקלאי מתוחם, כולל מטעים שונים ודיר בתוך סככת איסכורית. חלק מהשטח מגודר והושב לידי רמ"י. במועד הביקור בנכס, לא קיים פיתוח.

<u>גבולות הנכס:</u>

צפון - בתי מגורים ומבנה תעשייה.
מזרח - בתי מגורים.
דרום ומערב - שטחים מעובדים ופתוחים.

<u>תמונות מביקור בנכס</u>






7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 22/11/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6220 חלקה 17 ; רשות – עיריית אור יהודה
שטח רשום:	30,177 מ״ר
הערות רשם:	פרדס
בעלי הזכויות:	רשות הפתוח - בשלמות
חכירות:	נחום שלום – 1/2 מהזכויות
	נחום ססיה – 1/2 מהזכויות
החלק בנכס:	5,320 מ״ר
תאריך סיום:	31/08/2008
הגבלות:	קיימת הגבלה בהעברה ובירושה
הערות:	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. תכנית מועדפת לדיור מס׳ תמל/1046 אור יהודה – שכונת פארק איילון.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה (משק חקלאי) שנחתם ביום 29/01/1974 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין שלום וססיה נחום.

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6220 חלקה 17 (בשלמות).
השטח המוחכר:	30.177 דונם.
תקופת החכירה:	החל מתאריך 01/09/1973 ועד לתאריך 31/08/2008 ועד בכלל.
מטרת החכירה:	סידור משק חקלאי על ידי הקמת בניין מגורים עבור החוכר וישיבת קבע החוכר על הנחלה. הקמת בנייני משק חקלאי וניצול הקרקע לחקלאות, בתנאי מפורש שאסור יהיה לחוכר להשתמש בנחלה – כפוף לאמור בהסכם זה – למטרה אחרת כל שהיא.
דמי חכירה:	150 לירות ישראליות לשנה.
חזקה:	החוכר מאשר בזה כי קיבל את המוחכר להחזקתו הבלעדית בתאריך 09/1959.
אופן השימוש:	במשך תקופת החכירה יהיה החוכר רשאי להשתמש בנחלה ולעשות בה כאדם העושה בתוך שלו, אולם עליו להשתמש בזכויותיו אלה אך ורק בגבולות התנאים המפורטים בחוזה החכירה ולמטרות המפורטות. לצורך ביצוע מטרות החכירה החוכר מתחייב לשבת ישיבת קבע על הנחלה והוא רשאי לכרות בורות ובארות מים בקרקע, להשתמש במים לצרכי השקאה, להקים עליה מבנים הדרושים במישרין לצרכי משק חקלאי (ולבנות בתי מגורים עבור עצמו),

גדרות, לסלול בתחומה דרכים וכבישים, לחפור תעלות, להתקין ביוב, להניח צינורות, למתוח חוטים, לסדר אינסטלציה, ולבצע בקרקע כל פעולה אחרת שיש בה כדי לקדם מטרות החכירה האמורה, בתנאי שיקבל על כך רשיונות מהרשויות המוסמכות.
החוכר מתחייב לעבד ולנצל את כל שטח הנחלה לצרכי חקלאות.

העברת חכירה: אסור לחוכר להחכיר או להשכיר או להעביר את הנחלה או כל חלק ממנה או להרשות את השימוש ו/או החזרה או טובת הנאה אחרת בנחלה או בחלקה במישרין או בעקיפין אלא אם קיבל לכך את הסכמת המחכיר מראש ובכתב.

שינוי יעוד קרקע: הוסכם בין הצדדים כי במקרה והרשויות המוסמכות ישנו את יעוד שטח הנחלה או של חלק ממנה ליעוד לא חקלאי על ידי תכנית בנין עיר בעת תוקף, רשאי המחכיר על אף כל האמור בחוזה זה להביא לידי סיום מוקדם של תקופת החכירה של הנחלה או של החלק לגביו שונה היעוד על ידי הודעה מוקדמת של לפחות שנה אחת. במקרה זה זכאי החוכר מאת המחכיר לפיצויים מלאים עבור הנחלה או חלקו לגביה בוטלה החכירה לפי מצבה ביום סיום תקופת החכירה לפי הודעת המחכיר, למעט ערך הקרקע. אם הצדדים לא יגיעו לידי הסכם בקשר לגובה הפיצויים, ייקבעו על ידי מעריך ממשלתי, שהחלטתו תהיה סופית. הותנה במפורש כי חוסר הסכם על הפיצויים לא ידחה חובת החוכר למסור הנחלה או חלקה, לגביה בוטלה החכירה למחכיר.

7.3. <u>הסכם השבה:</u>

הועבר לידינו מאת רמ"י הסכם השבה שנחתם ביום 23/12/2019 בין רשות מקרקעי ישראל לבין נחום רפאל, נחום דוריס, נחום רבקה, נחום שלמה, חסון אוסנת, נחום חיים, נחום בת חן, נחום מור אדל, נחום קבנטינו, שלום עליזה, מוסיוף זהבה, נחום אברהם, חלפון יפה מזל, נחום ציון (בעלי הזכויות), לפיו עולים הפרטים הבאים:

זיהוי: גוש 6220 חלקה 17 (בחלק).

שטח: כ- 24.857 דונם.

תקופת החכירה: עד לתאריך 31/08/2008 (ע"פ חוזה החכירה).

- בהתאם לחוזה החכירה ו/או החלטות מועצת מקרקעי ישראל חלה על בעל הזכויות חובה להשיב את הקרקע לידי הרשות עקב שינוי ייעודה והקרקע מהווה "קרקע להשבה" כהגדרתה בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד – 2014 (להלן: "החוק").
- בהתאם לתכנית מועדפת לדיור/תכנית רחבת היקף לדיור/תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף, כהגדרתן בחוק, מספר התכנית תמ"ל/1046 במקום אור יהודה אשר נקלטה בועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור או במוסד התכנון המוסמך, לפי העניין, ישונה/ שונה ייעודה של הקרקע כולה או מרביתה למטרת מגורים.
- הרשות הציעה לבעל הזכויות פיצוי ותמריץ, על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470 וכן תמריץ מיוחד בהתאם להחלטה מס' 1469 וזאת כנגד ביטול כל זכויותיו בקרקע, פינוי הקרקע והחזרת החזקה בה לרשות.

- הרשות ביקשה להביא את חוזה החכירה ביחס לקרקע לסיומו ובעל הזכויות מוותר על כל זכויותיו מכל מין וסוג בקרקע ובקשר עם תכנית שינוי הייעוד ומתחייב לפנות את הקרקע ולמסור את החזקה בה לרשות במועד אשר נקבע לכך בהסכם זה, תמורת קבלת פיצוי ותמריץ מיוחד.
- מועד ההשבה נקבע ליום 01/03/2020 לשטחים בייעוד לתעשייה (צבע סגול) ומועד ההשבה לשטח המיועד לבניה ציבורית יהא עד ליום 31/12/2020.
- סכום הפיצוי הכספי והתמריץ אשר חושב בהתאם להוראות החלטות מועצה 1470 – יקבע בהתאם לשומה פרטנית.
- בכפוף לעמידתו בהוראות הסכם זה ובהתאם לתנאי החלטה 1470 ונהלי הביצוע שיקבעו ביחס להחלטה זו, בעל הזכויות או מי מטעמו יהיה רשאי לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים או אחדים מהם (ובלבד שלא ירכשו חלקי מגרשים) בתחום התכנית אשר שווים, על פי קביעת השמאי הממשלתי הראשי מי שימונה על ידו לעניין זה, יהיה עד לאחוז המפרט בהחלטה 1470 מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים במצבם לפי התכנית האמורה.

<u>נספח תנאים מיוחדים:</u>

- זכות לפטור ממכרז – בכפוף לעמידתו בהוראות הסכם זה ובהתאם לתנאי החלטת ממ"י 1470, בעל הזכויות או מי מטעמו יהיה זכאי לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים את מגרש מס' 838 בתכנית תמל/1046 (המגרש המוקפא).
- נקבעו הוראות לאפשרות רכישת יתרת שטח הנחלה שמחוץ לתכנית תמל/1046 ששטח 5.32 דונם (שטח המשפחה).

<u>נספח ה' – פירוט המחוברים + הנטוע:</u>

מבנה חקלאי ישן, עם ציוד חקלאי.

מבנה דיר ומתבן, פעיל.

שטח עם גרוטאות ופסולת.

שטח חקלאי מעובד, כרם זיתים.

8. המצב תכנוני:

תכניות החלות על הנכס:

בהתאם למידע תכנוני שהופק באמצעות אתר האינטרנט של הועדה המקומית אור יהודה ומאתר רמ"י, עולה כי על הנכס הנדון חלות, בין היתר תכניות בניין עיר כמפורט להלן:

מס' תכנית	י.פ	תאריך מתן תוקף	מהות
מאא/100	2977	03/11/1983	תכנון כללי
תמל/1046	7784	03/05/2018	שכונת פארק איילון
555-0815555	9242	24/11/2020	שכונת פארק איילון – עדכון הוראות

תכנית מאא/100

התכנית מסווגת את הנכס בשטח חקלאי, בו תותרנה ההוראות כדלקמן:

שטח מגרש מינ' 10 דונם.

רוחב מגרש מינ' 50 מ'.

שימושים חקלאות, גננות, חממות, משתלות ובנייני עזר.

בניה כל בניה אסורה פרט לבנייני עזר עד 200 מ"ר מקסימום לצורך עיבוד השטח עליו מוקמים.

תכנית תמל/1046

התכנית קובעת מסגרת תכנונית לתוספת שימושים עירוניים בדרום ובמערב העיר אור-יהודה, בשטח של כ-1,670 דונם, בהם דירות מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה ופיתוח פארק עירוני לפנאי ונופש לאורך נחל איילון המשמש בחלקו מתקן ויסות א/2 למי נחל, והכל – תוך חיזוק קשרים תפקודיים בין חלקי העיר הבנויים, והשלמת שימושים ציבוריים חסרים.

התכנית מסווגת את הנכס כדלקמן:

מגרש 905	מבנים ומוסדות ציבור
חלק ממגרש 765	דרך משולבת
חלק ממגרש 631	שטח ציבורי פתוח
חלק ממגרשים 831-833 ו- 838	מסחר ותעסוקה
חלק ממגרש 739	דרך מוצעת

בהתאם לתשריט התכנית, בתחום הנכס הנדון מסומנים מבנים להריסה וכן עצים לשימור, להעתקה ולעקירה.

תכנית 555-0815555

התכנית מהווה עדכון לתכנית תמל/1046 בנושאי הוראות אדריכלות, קווי בניין וזיקות הנאה.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כאומדן זכויות (עיבוד חקלאי) בתוספת ההשקעות וללא מע"מ בשומות הצדדים:

שומת המשיבה	שומת המשיגים[2]
₪ 1,055,800	₪ 4,390,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

זכויות חוזיות:

לצורך חישוב שווי זכות העיבוד החקלאי הסתמך השמאי על החלטת ועדת השגות, אופק 15692, מיום 17/02/2020, לפיה גישת השומה הראויה היא שווי בשימוש, קרי היוון דמי שכירות לקרקע שהושכרה לצורך עיבוד חקלאי. דמי השכירות החוזיים עבור קרקע חקלאית אינם כוללים שווי הנגזר מציפייה לשינוי יעוד בקרקע.

בהתאם לסקר מחירי שכירות עדכני שנערך ע"י סגן השמאי הממשלתי וכולל 124 נתוני שכירות למטעים, נקבע כי נכון לשנת 2020, דמי השכירות הממוצעים עבור קרקע חקלאית ריקה ופנויה, המתאימה לגידולי שלחין או מטעים לרבות מכסת מים הינה בטווח של 900-300 ₪. בהתאם למאפייני הנכס (מיקום אטרקטיבי בעורף בית מגורים במרכז הארץ, קרבה לדרכים ראשיות וריכוז אוכלוסייה), דמ"ש הראויים הינם בטווח העליון ובגבולות של 900 ₪ לדונם לשנה.

לא אותרו חוזי שכירות לאדמות חקלאיות בסביבת הנכס.

שווי הנטועים:

לצורך חישוב שווי הנטועים בקרקע הסתמך השמאי על החלטת ועדת השגות מיום 17/02/2020, בה נקבע לעניין השבת קרקע חקלאית לרמ"י והן לעניין פיצויי הפקעה כי שווי עץ זית (כעץ נוי) הינו 950-1,000 ₪. הפיצוי מבטא עלות רכישת עץ חליפי כולל הובלה ונטיעה. לפיכך, נקבע פיצוי עבור עצי זית ונוי (דקל קוקוס וושינגטוניה) בסך 1,000 ₪ ואילו שיחי בונגוויליה בסך 400 ₪ ליחידה עפ"י מחירונים מקובלים בתחום. הפיצויים כוללים מערכת השקיה מסוג טפטפות. כמו כן, נקבע כי עלות גידור הינה בסך 30 ₪ למ' אורך.

[2] שמאי המשיגים העריך בנוסף כחלופה ב' זכות חכירה בלתי הדירה (בלתי חוזרת) בסך 23,440,000 ₪ לפי שווי של 800,000 ₪ לדונם כחלק מנחלה חקלאית.

9.2.2.עקרונות התחשיב:

- בשטח הנכס נטועים עצי פרי ונוי, הכוללים כרם זיתים בוגר בו נטועים כ- 450 עצים, 18 עצי דקל וושינגטוניה בוגרים, 21 עצי דקל קוקוס בוגרים ו- 120 שיחי בונגוויליה בוגרים, המשמשים לתיחום החלקה בצדה הדרומי והמערבי. בשטח פרוסה מערכת השקיה מסוג טפטפות.
- הנכס כולל דיר פעיל בתוך סככת איסכורית הבנויה על קונסטרוקציית מתכת ומבנה חקלאי נוסף, כאשר בהתאם להנחיית רמ"י, מבנים אלו הוקמו ללא היתר ואין להביא בחשבון פיצוי בגינם, לרבות פיצוי עבור בעלי חיים (הצאן) המצויים בתחומי הדיר.
- זכויות החוכר בקרקע החקלאית הוערכו תחת הנחה כי טרם ביצוע ההשבה לא הייתה מניעה לחידוש ההסכם אשר הסתיים ביום 31/08/2008.
- שיעור היוון דמי השכירות הינו 5%.
- שיעור היזמות בגין זכויות העיבוד ותוספת ההשקעות הוא 5%.

9.2.3.תחשיב השומה:

זכויות חוזיות לעיבוד חקלאי				
דמ"ש ראויים	שיעור היוון	שווי דונם	שטח	סה"כ
900	5%	18,000	24.857	447,426
סה"כ שווי זכויות העיבוד במעוגל				**447,500**
שווי ההשקעות				
סיווג	מחיר ליח'	יח'	כמות	סה"כ
עצי זית	1,000	יחידות	450	450,000
דקל קוקוס	1,000	יחידות	21	21,000
וושינגטוניה	1,000	יחידות	18	18,000
בוגנוויליה	400	יחידות	120	48,000
גידור	30	מ' אורך	700	21,000
סה"כ רכיב ההשקעות				**558,000**
שווי זכויות העיבוד בתוספת ההשקעות				1,005,500
יזמות				5%
סה"כ שווי הנכס				**1,055,800**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך חישוב שווי זכות הקרקע החקלאית הסתמך השמאי על גישת ההשוואה (שווי שוק), כלומר מחירי העברת זכויות חכירה דומות תוך מתן התאמות לנכס הנדון. בהחלטת ועדת השגות מיום 17/02/2020 במושב מגשימים, נקבע כי גישת השומה לקביעת גובה פיצוי ההשבה לקרקע בחוזה תלת שנתי, אשר אינה חלק מנחלה חקלאית, תהא לפי שווי בשימוש ולא לפי שווי שוק. במקרה הנדון יש לקבוע את השווי לפי שווי שוק[3].

שמאי המשיגים קבע את ערכי הבסיס לקרקע חקלאית בהסתמך על הנתונים הבאים[4]:

- 4 עסקאות מכר (שע"מ) לקרקע חקלאית בחכירה:

מועד עסקה	גוש	חלקה	יישוב	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
18/11/2014	6244	1	רינתיה	115,487	₪ 4,503,321	₪ 39
14/12/2011	6289	11	חמד	2,174	₪ 81,256	₪ 37
16/12/2010	4616	1	שהם	150,000	₪ 6,135,727	₪ 41
17/06/2010	6312	24	פתח תקווה	13,500	₪ 540,000	₪ 40

- 2 הכרעות שמאים מייעצים בנושא פיצויים לפי סעיף 197:

1. בשומה מייעצת של אמנון ניזרי בגו"ח 7663/7 למועד קובע 13/12/2007 נקבע שווי קרקע חקלאית בחכירה ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד במרכז הארץ בסך 50 ₪ למ"ר ע"פ עסקאות שהתמורה המתקבלת מהן הינה בין 21-120 ₪ למ"ר.
2. בשומה מייעצת של נורית ג'רבי בגו"ח 6447/69,73,76 למועד קובע 03/06/2009 נקבע שווי קרקע חקלאית בחכירה בנחלה (חלקה א') במושב כפר מל"ל בסך 70 ₪ למ"ר.

- 2 קביעות בהכרעה בהשגה ראשונה והחלטת ועדת השגות:

1. בהכרעה בהשגה ראשונה (אופק 22060) בגו"ח 10569/10,12,5 לשטח השבה בקיבוץ החותרים, לפי החלטת רמ"י מס' 1285, נקבע שווי קרקע חקלאית בחכירה לדורות בסך 34 ₪ למ"ר ובהתאמה לגודל (15%) ולטיב ומיקום (10%) מתקבל שווי לפיצוי בסך 43.01 ₪ למ"ר.
2. בהכרעה בהשגה ראשונה (אופק 31652) בגו"ח 6725/29 וגוש 7253 חלקות שונות לשטח השבה במושב מגשימים, לפי החלטת רמ"י מס' 1470, נקבע שווי קרקע חקלאית בחכירה תלת שנתית בסך 31 ₪ למ"ר ולאחר התאמה למיקום (1.03) מתקבל 31.93 ₪ למ"ר. על החלטתה זו הוגשה השגה שניה בפני ועדת השגות (אופק 15692), בה נקבע כי יש לאמוד את שווי הקרקע לפי שווי בשימוש ולא שווי שוק, והתקבל שווי של 18 ₪ למ"ר. עם זאת, הקביעה הסופית של סכום הפיצוי נותרה ללא שינוי.

---

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 29-25 לשומת המשיגים.

[4] ליתר פירוט ראה עמ' 34 - 36 לשומת המשיגים.

3. בהחלטת ועדת השגות מיום 06/07/2014 בגו"ח 4415/33 למועד קובע 11/07/2011, נקבע כי שווי קרקע חקלאית בחכירה הינו בסך 50 ₪ למ"ר.
- בהתאם לשומת פיצויים בגין הפקעת קרקע שנערכה על ידי "חבקין שמאות מקרקעין" מיום 07/03/2019, לשטח של כ- 65 דונם, גו"ח 6029/30, בפארק אריאל שרון, נקבע שווי מ"ר קרקע חקלאית בחכירה למועד קובע 02/07/2013 בסך 40 ₪ למ"ר (על בסיס 4 עסקאות מכר).

שמאי המשיגים קבע שווי מבנים חקלאיים בהסתמך על הנתונים הבאים:
- החלטת ועדת השגות (אופק 29125), גו"ח 100390/1, משק 15 מושב תאשור, למועד קובע 07/06/2015, נקבעה עלות בנייה למבנה לול ותיק בסך 250 ₪ למ"ר.
- הכרעה בהשגה ראשונה (אופק 27521), גו"ח 4732/31, רחוב התמר31 במושב מצליח, למועד קובע 25/05/2014, נקבעה עלות בניה למבנה לול משנות השבעים בסך 700 ₪ למ"ר ואילו עלות בית אימון/סככה נקבעה עלות בסך 1,200 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה (אופק 27333), גו"ח 6796/4, רחוב עלומי יעקוב במשמר השבעה, נכון למועד קובע 25/05/2014, נקבעה עלות בניה למחסן איסכורית עם רצפת בטון בגובה 5-6 מ' משנות ה- 90 בסך 1,200 ₪ למ"ר.
- הכרעה בהשגה ראשונה (אופק 28127), גו"ח 8550/46, משק 46 במושב שדי חמד, למועד קובע 17/08/2015, נקבעה עלות בניה למבנה בטונדות/מחסנים בסך 500 ₪ למ"ר ועלות בניה לול מבנייה ותיקה בסך 200 ₪ למ"ר.
- הכרעה בהשגה ראשונה (אופק 25486), גו"ח 6889/10, משק 10 במושב גנות, מועד קובע 17/05/2011, נקבע ה עלות בניה למבנה חקלאי נטוש, בנוי בקירות בלוקים ועליו עמודים וגג איסכורית מעל פרופילי ברזל בסך 800 ₪ למ"ר.

שמאי המשיגים קבע שווי צאן (בעלי החיים) בהסתמך על נתוני היצע למכירה של כבשים וטלאים וכן בהתאם לנמסר ממשפחת המשיגים, אשר בעלי ניסיון רב בגידול בעלי חיים.

9.3.2. עקרונות התחשיב:
- בהתאם לשקלול הנתונים לערכי הבסיס לקרקע חקלאית ולאור העובדה כי הנכס הנדון הינו קרקע חקלאית בנחלה חקלאית, נקבע שווי לדונם בחכירה בסך 70,000 ₪ (בדומה לקביעת שווי דונם חקלאי בנחלה בערר 9002/13).
- בהתאם לשקלול הנתונים לערכי הבסיס למבנים חקלאיים ובהתחשב במאפייני המבנים בנכס הנדון, נקבעה עלות למבנה הדיר לפי 800 ₪ למ"ר ועלות למבנה הלול לפי 250 ₪ למ"ר.
- בשקלול נתוני המכירה של בעלי החיים, נקבע בתחשיב שווי של 2,250 ₪ לכל כבש ו- 1,350 ₪ לטלה.
- הכשרת המבנים הקיימים בנכס - בשטח הנכס קיים מבנה דיר בשטח של כ- 2,000 מ"ר ובו כ- 250 כבשים וכ- 100 טלאים. כמו כן, היה קיים מבנה לול בשטח כ- 150 מ"ר. שטח המבנים נמדד במדידה גראפית. יובהר, כי המבנים קיימים בנכס מזה עשרות שנים (לא נמצאו היתרים לבנייתם) ולא התקבלה דרישה

מרמ"י להסרת המבנים ו/או הכשרתם, מצוינים בנספח ה' להסכם ההשבה ולכן נדרשת הכשרת המבנים בלבד. בהתאם לתכנית מא/100, מותרת בנכס בניית בנייני עזר בשטח 200 מ"ר, על כן הובא בחשבון כי הכשרה של מבנה בשטח 200 מ"ר תתאפשר מיידית (בזמינות מלאה) ויתרת השטח הבנוי תחושב בהפחתה בגין סיכון ודחייה לשם הסדרה מול מוסדות התכנון (דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6%, מקדם 0.75).

- אין מחלוקת עם שומת המשיבה לגבי שווי הנטועים בנכס.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

קרקע	
שטח להשבה בדונם	24.857
שווי דונם חקלאי חלק מנחלה חקלאית	₪ 70,000
סה"כ שווי מרכיב הקרקע	₪ **1,739,990**

מבנים חקלאיים				
תיאור	שטח מבנה במ"ר	עלות למ"ר	מקדם	סה"כ
דיר	200	₪ 800	1	₪ 160,000
	1,800	₪ 800	0.75	₪ 1,080,000
לול	150	₪ 250	0.75	₪ 28,125
שווי מבנים חקלאיים				₪ 1,268,125
עלות הכשרת מבנים				₪ 50,000
סה"כ שווי מבנים חקלאיים				₪ **1,218,125**

גידולים חקלאיים				
תאור	כמות	מידה	מחיר ליח'	סה"כ
עצי זית	450	יחידות	₪ 1,000	₪ 450,000
דקל קוקוס	21	יחידות	₪ 1,000	₪ 21,000
דקל וושינגטוניה	18	יחידות	₪ 1,000	₪ 18,000
בוגנוויליה	120	יחידות	₪ 400	₪ 48,000
גידור	700	מ' אורך	₪ 30	₪ 21,000
סה"כ שווי גידולים חקלאיים				₪ **558,000**

בעלי חיים				
תאור	כמות	מידה	מחיר לראש	סה"כ
כבשים (אמהות)	250	ראש	₪ 2,250	₪ 562,500
טלאים	100	ראש	₪ 1,350	₪ 135,000
סה"כ שווי בעלי חיים				₪ **697,500**

סיכום	
שווי קרקע חקלאית בנחלה + מבנים + גידולים	₪ 3,516,115
בתוספת יזמות 5%	₪ 3,691,921
שווי בעלי חיים	₪ 697,500
סה"כ	₪ 4,389,421
סה"כ שווי במעוגל	₪ **4,390,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות אפליקציית "zoom" ביום 06/10/2021, העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגה:</u>

- חלקה 17 כוללת בית מגורים של בעל הנחלה ומבנים חקלאיים, כאשר השטח המבוקש להשבה מהווה חלק מנחלה. בהקבלה למושבים, מדובר בחלקה א' בשטח של 30 דונם, מתוכם יש להשיב כ- 25 דונם.
- אמנם עפ"י החלטת ועדת השגות (אופק 15692) במושב מגשימים, נקבע כי גישת השומה לקביעת גובה פיצוי ההשבה, תהא לפי שווי בשימוש, אך במקרה הנדון יש לקבוע שווי לפי שווי שוק מהטעמים הבאים:
  1. זכות החכירה בנכס הינה זכות לשימוש לתקופה ארוכה (משנות ה- 50) ולא תלת שנתית כמו בהחלטה במושב מגשימים.
  2. מנעד השימושים רחב יותר מאשר לקרקע במשבצת חקלאית במושב.
  3. בפרק כ"ג לקווים המנחים צוין כי יינתן משקל גבוה לגישת ההשוואה.
- בסקר שנערך ע"י סגן השמאי הממשלתי עליו מתבססת שומת המשיבה, אין נתונים לגבי דמי שכירות לקרקע חקלאית בנחלה חקלאית, לה יש יתרונות על פני קרקע חקלאית רגילה. כמו כן, רמ"י משכירה קרקעות חקלאיות במחירים נמוכים ולכן קיימת בעייתיות בהתבססות על גישה זו.
- יש לתת פיצוי בגין המבנה ובעלי החיים.
- השומה נערכה בשתי חלופות, לאור טענה משפטית של המשיגים. בשנות ה- 60 נמסר לבעל הזכויות, כי יתרת השטח נמסרה לו בקביעות, לכן הקרקע שיש להשיבה כעת עונה להגדרה של קרקע בבעלות או זכות חכירה הדירה (ללא סעיף השבה) ונערכה בשומת ההשגה חלופה נוספת לשווי לדונם חקלאי בבעלות.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- פיצוי בגין מבנים קיימים – לא נמצא כל תיעוד להגשת בקשה להיתר ונשלחה לבעלי הזכויות החלטת רמ"י בנושא. היות ומדובר בנושא משפטי, לא התבקשנו לבצע הערכת שווי למרכיב זה.
- פיצוי בגין בעלי חיים – קיימת החלטה של רמ"י, לפיה אין פיצוי בגין בעלי החיים.
- בהתאם להנחיית רמ"י, מטרת השומה הינה אומדן שווי זכויות עיבוד חקלאי בתוספת ההשקעות שנעשו בקרקע. לא מדובר בזכויות בעלות ולא שווי שוק.
- עפ"י החלטת ועדת השגות (אופק 36913 מחודש אפריל 2021), "חוות יזרעאל", לחוזה ארוך טווח, שניתן להקים בו מבנים, נקבע שווי של 10,000 ₪ לדונם.
- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה (אופק 41698) ברמת השרון, נקבע דמי שכירות של 800 ₪ לדונם לשנה.
- בהחלטת ועדת השגות במושב מגשימים, נקבע כי אין רלוונטיות לתקופת החוזה (ארוך או קצר), אלא מהות החוזה, דהיינו שווי בשימוש.
- לקרקע חקלאית בנחלה חקלאית ישנה יתרון על קרקע חקלאית רגילה ולכן נבחרו דמי השכירות הגבוהים ביותר מנתוני הסקר. כמו כן, יובהר כי נתוני הסקר של סגן השמאי הממשלתי כוללים חלקות ב' של נחלות, כאשר גם במקרה הנדון לא מדובר בחלקה א'.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

השאלה הנדונה בפנינו היא מהם הפיצויים הנדרשים בגין השבת קרקע חקלאית בשטח 24.857 דונם בדרום מערב אור יהודה. עפ"י סעיף 18.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובהתאם להסכם השבה מיום 23/12/2019, נדרשו המשיגים להשיב את הקרקע לאור שינוי ייעוד בתכנית תמל/1046.

הצדדים חלוקים בעיקר לגבי גישת השומה בה יש להעריך את שווי הקרקע החקלאית ללא פוטנציאל. לאור מחלוקת זו, כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

הכרעתי נערכה עפ"י גישת היוון ההכנסות מקרקע שהושכרה לצורך עיבוד חקלאי, כפי שיפורט בפרק עקרונות השומה. יתר המחלוקות ידונו גם כן בפרק זה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **גישת השומה:**

שמאי המשיגים הסתמך על נתונים רבים לשווי קרקע חקלאית, הכוללים עסקאות מכר בחכירה, קביעות שמאים מייעצים לפיצויים לפי סעיף 197 ונתונים בשומותיהם, הכרעות בהשגה ראשונה וכן החלטות ועדת השגות. מנתונים אלה, עולה כי קיים מנעד רחב של מחירי קרקע, בין 21 ₪ למ"ר ל-120 ₪ למ"ר, המגלם מאפייני נכס שונים ואף ציפיות שונות.

במסגרת החלטות ועדת השגות במושב מגשימים מיום 17/02/2020 (אופק 15692) וכן בנתיבות מיום 18/04/2021 (אופק 36913) בעניין קרקעות חקלאיות להשבה, פורטו נימוקים רבים המובילים למסקנה כי לא ניתן להביא בחשבון נתוני מכר לצורך השוואה, שכן אלה כוללים רכיבים נוספים כמו מרכיבי פיצוי שונים ומחוברים על הקרקע, ולכן קבעה כי גישת השומה הראויה הינה שווי בגישת היוון ההכנסות.

כמו כן, נבחנה הסוגיה גם בקווים המנחים פרק כג' משנת 2011, "שומות פיצויים בגין הפקעה או השבה של זכויות בקרקע חקלאית המנוהלת על ידי מינהל מקרקעי ישראל".

לאור האמור לעיל, אני מקבלת את גישת שמאי רמ"י ואתבסס בהכרעתי זו על גישת השומה הראויה למקרה הנדון והיא שווי בשימוש לעיבוד חקלאי, קרי היוון דמי שכירות לקרקע חקלאית.

יצוין כי לא מצאתי לנכון שקיים הבדל משמעותי בין קרקע חקלאית בנחלה לקרקע חקלאית שאינה בנחלה. מעבר לכך ניתן מקדם בשיעור של 5% בגין מיקום הנכס במרכז הארץ והנגישות אליו.

בעניין החלופה הנוספת אותה ניתח שמאי המשיגים, לקרקע חקלאית בבעלות, מדובר בטענה משפטית, אשר דיון בה לא בסמכותנו.

10.2.2. **<u>פיצוי בגין מחוברים ובעלי חיים:</u>**

שמאי המשיגים חישב את הפיצוי בגין מחוברים ובעלי חיים בשטח הנכס, הכוללים מבנה דיר בשטח של כ- 2,000 מ״ר ובו כ- 250 כבשים ו- 100 טלאים וכן מבנה לול בשטח כ- 150 מ״ר.

בהתאם להנחיית רמ״י, פיצוי עבור מבנים ו/או מחוברים ניתן כאשר הם הוקמו בהסכמת הרשות ובהתאם להיתר בניה, ואילו בנכס הנדון לא אותרו היתרי בניה למבנים אלו וגם לא הסכמת הרשות. כמו כן, עפ״י הנחיית רמ״י אין לפצות בגין בעלי חיים.

גם בהתאם לקווים המנחים פרק כג׳, צוין כי בתחשיב הפיצוי לא יובאו בחשבון מחוברים אשר הוקמו שלא כדין.

לפיכך, אני מסכימה עם גישת שמאי רמ״י כי בתחשיב השווי אין להביא בחשבון פיצויים בגין מרכיבים אלה.

10.2.3. **<u>פיצוי בגין הנטוע בקרקע:</u>**

הצדדים מסכימים על הפיצוי בגין הנטוע בשטח ההשבה. שמאי רמ״י קבע את הפיצוי לעצים, שיחים ולגידור על בסיס החלטת ועדת השגות במושב מגשימים מיום 17/02/2020 וע״פ מחירונים מקובלים בתחום, כאשר שמאי המשיגים קיבל את תחשיבו. אני מקבלת את הערך שנקבע לנטוע בקרקע בשומת רמ״י.

10.2.4. **<u>שיעור היוון:</u>**

שמאי רמ״י סבור כי שיעור ההיוון הראוי הינו 5%.

לאור מיקום הנכס במרכז הארץ בסביבת מגורים בעיר אור יהודה, אני קובעת כי שיעור ההיוון הראוי הינו 4.5%.

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

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

<u>נתוני השוואה מסקר דמי שכירות</u>

הנתונים לקוחים מסקר נתוני שכירות קרקע חקלאית לשנת 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	נגב	ישע	מטעי נשירים	מטעים	מינהל	עשרות	בנוני	700 ₪	לא נטוע
2	נגב	ישע	מטעי נשירים	מטעים	מינהל	עשרות	בנוני	700 ₪	לא נטוע
3	נגב	מבטחים	ירקות	מטעים	מינהל	עשרות	בנוני	700 ₪	לא נטוע
4	נגב	מבטחים	ירקות	מטעים	מינהל	עשרות	בנוני	700 ₪	לא נטוע
5	גליל עליון	יסוד המעלה	מטעי נשירים	מטעים	פרטי	מאות	ארוך	700 ₪	לא נטוע
6	גליל עליון	יסוד המעלה	מטעי נשירים	מטעים	פרטי	מאות	ארוך	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 מערבי	עין יעקב	אבוקדו	מטעים	מינהל	מאות	ארוך	700 ₪	לא נטוע
10	גולן	מעלה גמלא	מטעים -מנגו	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	לא נטוע
11	גולן	מעלה גמלא	מטעים -מנגו	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	לא נטוע
12	גולן	מעלה גמלא	מטעים -מנגו	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	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	גולן	מעלה גמלא	מטעים -מנגו	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	לא נטוע
24	גליל עליון	דלתון	כרם יין	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	-
25	גליל עליון	דלתון	כרם יין	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	-
26	גליל עליון	דלתון	כרם יין	מטעים	מינהל	עשרות	ארוך	1,000 ₪	-
							ממוצע	896 ₪	
							במעוגל	**900** ₪	

11. תחשיבי השומה:

דמ"ש שנתיים לדונם בממוצע	₪ 900
שיעור היוון	4.50%
שווי לדונם	₪ 20,000
מיקום	1.05
שטח הנכס בדונם	24.857
שווי זכויות העיבוד ללא מע"מ ופיתוח	₪ 521,997
שווי הנטוע על הקרקע	₪ 558,000
סה"כ שווי זכויות העיבוד + הנטוע	₪ 1,079,997
יזמות	5%
שווי במעוגל	₪ **1,134,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות לעיבוד חקלאי בקרקע וערך המטעים בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 17 בגוש 6220 הממוקם בדרום מערב אור יהודה, ולצורך פיצויים בגין השבת מקרקעין – פדיון קרקע חקלאית, הינה בסך:

1,134,000 ₪ (מיליון מאה שלושים וארבעה אלף ₪).

הערך הנקוב 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,



מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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