ו' כסלו, תשפ"ג
30 נובמבר, 2022
מס' פניה (אופק): 46112
תיק רמ"י: 203003408
לקביעת שכ"ט: 9.53 יח' שומה

לכבוד

גב' עדן שוורץ	מר דורון חבקין	ה"ה שלמה גנץ ועמיר עזר
צוות לקידום עסקות חקלאי	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב דרום, רמ"י		
edeng@land.gov.il	doron@havkin.org.il	office@irani-azar.com

א.ג.נ.,

<u>עדכון הכרעה בהשגה ראשונה</u>

<u>שווי קרקע בייעוד שטח חקלאי מיוחד ובשימוש למסגריה חקלאית,</u>

<u>מגרשים 509 ו- 510 לפי תכנית 1/313/03/30, מושב חצבה</u>[1]

סימוכין: החלטת יו"ר וועדת השגות מ- 19.6.2022; החלטת ביניים שניתנה ע"י החו"מ ב- 21.8.2022

1. <u>רקע</u>

1.1. ב- 30.12.2021 ניתנה הכרעה בהשגה ראשונה בנוגע לשווי הקרקע שבנדון, ללא פיתוח וללא מע"מ **(להלן - הכרעה קודמת)**, בהתייחס לשתי חלופות כדלקמן:

1) שווי הקרקע בניצול מלוא קיבולת הבניה לפי תכנית 1/313/03/30, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף למועד קובע 17.6.2020.

2) שווי הקרקע בהתאם לשימוש בפועל למסגרייה חקלאית, לצורך גביית דמי שימוש שלא כדין למועדים הקובעים 11.5.2020, ו- 11.5.2019.

3) בפברואר 2022 פנתה רמ"י **(להלן - המשיבה)** אל וועדת ההשגות בבקשה להגשת השגה שניה על הכרעתי שבנדון.

4) בכתב ההשגה השניה, שנערך על ידי שמאי המקרקעין מר דורון חבקין **(להלן - שמאי המשיבה)**, הכירה רמ"י בעלויות פיתוח גבוהות מאלו שהוכרו בתחילה: 260,000 ₪ בסה"כ, המשקפות עלות בסך 130,000 ₪ לכל מגרש, זאת לעומת עלות בסך 58,000 ₪ לשני המגרשים, שנקבעה על ידי בקר הפיתוח במקור. צוין כי עלויות הפיתוח עודכנו לאחר שהתקבלה הכרעה בהשגה ראשונה, בעקבות פניית החוכר לרמ"י.

---

[1] ר' הכרעה בהשגה מ- 30.12.2021 בנוגע לשווי הקרקע שבנדון.

5) לפי החלטה מ- 19.6.2022 שהתקבלה ע"י יו"ר וועדת השגות, עו"ד מיכל כהן, היות שטענת ההשגה היחידה נוגעת לעדכון עלויות הפיתוח, מוחזר הדיון בתיק אל מחוז ירושלים והדרום, להכרעה מחודשת, תוך בחינת הטענות ועמדת הצד שכנגד.

6) לפי בירור שנערך עם וועדת ההשגות ב- 26.6.2022, לא התקבלה שומה עדכנית או התייחסות בכתב מהצד שכנגד (בעל הזכויות בקרקע) במסגרת הליך ההשגה השניה.

7) בעקבות פנייתנו אל וועדת ההשגות, ב- 26.6.2022 העביר אלינו שמאי המקרקעין מר שלמה גנץ **(להלן - שמאי המשיג)** את תגובתו להחלטת יו"ר וועדת ההשגות.

8) ב- 21.8.2022 הועברה לצדדים החלטת ביניים בתיק שבנדון. בין היתר, התבקשה המשיבה במסמך זה להעביר אומדן עדכני ואסמכתא לענין שינוי עלויות הפיתוח במושא השומה. במועד זה העביר שמאי המשיבה מכתב מאת בקר הפיתוח הכולל תחשיב מעודכן של עלויות הפיתוח.

2. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>

2.1. <u>טענות שמאי המשיבה והמשיבה</u>[2]

- שומתי המקורית מבוססת על מכרזי קרקע במגרשים מפותחים בסביבת הנכס, בהתאם לנהלי רמ"י ולקווים המנחים. לעומת זאת, ההסתמכות על ערכים ללא פיתוח בהכרעה הקודמת שגויה, שכן היא נובעת אך ורק מהוצאות הפיתוח בהן הכירה רמ"י ומתעלמת מרמת הפיתוח בפועל במושא השומה.
- עלות הפיתוח שבה מכירה רמ"י לא משקפת בהכרח את רמת הפיתוח בפועל, אלא נובעת פעמים רבות משיקולי מדיניות ואין להסיק ממנה לגבי רמת הפיתוח במושא השומה. ניתוח נתוני ההשוואה צריך להיות מנותק משיקולי המדיניות, בדומה להחלטות של וועדת ההשגות[3] ולהכרעה בהשגה בעין יהב[4], שבהן נותחו נכסי ההשוואה ככוללים פיתוח סביבתי.
- החלת ההבהרה לפרק כ"ה בכל מקרה בו רמ"י מכירה בהוצאות נמוכות, יוצרת עיוות שמאי, שכן גישת השומה ושווי הקרקע נגזרים הלכה למעשה מנושאים טכניים. כך נוצר מצב אבסורדי בו הכרה בעלויות פיתוח גבוהות יותר מגדילה את היתרה לקרקע ללא פיתוח.
- הגשנו השגה שניה מאחר ששינוי בעלויות הפיתוח עשוי להשפיע באופן מהותי על שווי הקרקע ועל המתודולוגיה לקביעת השווי.

---

[2] בהתאם להשגה השניה ולמסמכי השלמה.

[3] בענין זה מפנה שמאי המשיבה אל החלטות וועדת ההשגות כדלקמן: החלטה מ- 9.9.2021 בעין שווי קרקע לתעשיה בקיבוץ אשדות יעקב; החלטה מ- 22.12.2020 בענין שווי קרקע למסחר ולמלונאות בקיבוץ רגבה, החלטה מ- 28.1.2020 בנוגע לשווי קרקע לעסקים בקיבוץ אלונים.

[4] הכרעה בהשגה מ- 31.7.2019 בענין שווי קרקע לפל"ח במושב עין יהב, חלק ממגרש 69A, למועד קובע 2016-2017.

- אין מחלוקת כי הק הנדונה בעלת פיתוח סביבתי וכוללת חיבור לכל התשתיות, והכל בתוך ישוב קיים. רמ"י מכירה בדיעבד בעלויות הפיתוח אותן הציג שמאי המשיג, בסך 130,000 ₪ למגרש ובסה"כ 260,000 ₪ לשני המגרשים, וזאת בעקבות פנייתו של החוכר לרמ"י[5].
- מאחר שרמת הפיתוח בנכסי ההשוואה ובמושא השומה דומה, אין מקום לפעול לפי פרק כ"ה לקווים המנחים וניתן להפעיל מקדם התאמה שמאי לרמת פיתוח סביבתי - בכך תשתנה תוצאת השומה באופן דרמטי.
- לאור כל האמור אומדן השווי בשומתנו בנוגע לקרקע כולל פיתוח נשארת בעינה, כדלקמן:

חלופה	תאור	מועד קובע	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (₪)
1	מלוא הזכויות עפ"י תכנית תקפה, בשימוש למסגרייה	17.06.2020	**1,018,300**
2	שווי בהתאם לשימוש בפועל למסגריה	11.5.2020	**745,000**
		11.5.2019	**618,500**

2.2. <u>טענות שמאי המשיג</u>

- בניגוד לטענת המשיבה, לא הגשנו לרמ"י השגה על עלות הפיתוח.

כבר בהליך ההכרעה הקודמת טענתי שבפועל עלויות הפיתוח במושא השומה גבוהות משמעותית מהעלויות בהן הכירה רמ"י, ותמכתי את טענתי בהסכמי הפיתוח בסך 130,000 ₪ למגרש ובסה"כ 260,000 ₪ לשני המגרשים. עוד הדגשתי כי הסכמי הפיתוח משקפים עלויות חלקיות בגין השלמת עבודות סביב המגרשים, לא כולל תשתיות על. למרות זאת, בהכרעה הקודמת נכתב בטעות כי טענתי ששולמו עלויות חלקיות בסך כולל של 130,000 ₪ - מיד עם קבלת ההכרעה פניתי אל השמאית המחוזית בבקשה לתקן טעות סופר זו.

- המשיבה החליטה לשנות את עלויות הפיתוח רק לאחר קבלת ההכרעה הקודמת, על מנת לבטל את יישום ההבהרה לפרק כ"ה לקווים המנחים, מבלי שהודיעה על כך לבעל הזכויות בקרקע.
- המשיבה אמנם עדכנה את שומתה בדיעבד, אך אין בכך משום קבלת טענתי כי עלות פיתוח בסך של 130,000 ₪ למגרש היא עלות חלקית וכי בפועל העלות גבוהה יותר.
- אני חולק על עמדת שמאי המשיבה כי נתוני ההשוואה הם מגרשים מפותחים, טענתו עומדת בסתירה לעמדת מנכ"ל המועצה[6]. לראיה ובהתאם למידע מהמועצה, בצוקים טרם התקבלו או נדונו בקשות להיתרי בניה, זאת למעלה משנתיים לאחר המועד הקובע.

---

[5] לטענת שמאי המשיבה החוכר פנה לרמ"י בחריגה מהלו"ז הקבוע בנהלי רמ"י להגשת טענה בנושא הפיתוח; לטענת גב' אביה מדמון, סגנית שמאית הנהלת רמ"י, החוכר הגיש לרמ"י השגה בדיעבד בנוגע לעלויות הפיתוח.

[6] שמאי המשיגה מפנה להכרעה בהשגה בה צוינה עמדת מנכ"ל המועצה האזורית הערבה התיכונה בנוגע להיקף עבודות הפיתוח המתוכננות בצוקים.

- מאחר שהיקף עבודות הפיתוח במגרשי ההשוואה טרם נקבע, יש לדחות את טענת שמאי המשיבה כי רמת הפיתוח במושא השומה דומה לרמת הפיתוח בנכסי ההשוואה. בהכרעה הקודמת נקבע כי ראוי לבחון את סוגית הפיתוח כאשר מנתחים את תוצאות מכרזי ההשוואה, זאת לאור הצהרת המועצה האזורית על כוונתה לבצע פיתוח חלקי, על מנת להקל על היזמים[7]. לאור זאת יש לבצע התאמה לרמת פיתוח במושא השומה.
- טענת המשיבה כי עלויות הפיתוח בהן מכירה רמ"י לא משקפות את רמת הפיתוח במושא השומה לא עולה בקנה אחד עם טענתה בהשגה הראשונה, כי ענין הסבסוד אינו רלוונטי לשווי הפיתוח וכי שווי הפיתוח לא תלוי בגורם הממן אותו.
- אני מתנגד לכל שינוי בהתאמת הפיתוח שבוצעה בהכרעה הקודמת, שבה התקבלה טענתי ליישום ההבהרה לפרק כ"ה. להבנתי ההכרעה נערכה לפי עקרון זה, מכיוון שהיקף עבודות הפיתוח ועלותן במגרשי ההשוואה טרם נקבעו.
- ככל שיוחלט על עדכון אומדן השווי בהתאם לעלויות הפיתוח המעודכנות, יש לשמור על עקרון ההתאמה בגין רמת הפיתוח וללא שינוי באומדן שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ.

3. <u>דיון והכרעה</u>[8]

3.1. <u>מסגרת הדיון</u>

- תיק זה נדון בשנית לאור החלטת יו"ר וועדת ההשגות, כי בהתחשב בשינוי הוצאות הפיתוח מצד הרשות, ניתן להחזירו אל המחוז לעדכון ההכרעה בהשגה ראשונה.
- שמאי המשיבה העלה בהשגה השניה טענות שונות בנוגע לסבירות הכרעתי הקודמת, על מנת שיידונו בוועדת ההשגות. מאחר שהתיק הוחזר להכרעתי אתייחס לטענותיו כדלקמן:

❖ במסגרת הליך ההכרעה הקודם העביר שמאי המשיבה, לפי דרישתי, אומדן הוצאות פיתוח של בקר רמ"י, המבוסס על עלויות נורמטיביות במתחמי פעילות מבודדים והמשקף עלויות פיתוח מינימליות, שאינן תואמת לרמת הפיתוח במושא השומה.

❖ בניגוד לטענת שמאי המשיבה, הכרעתי לא נערכה בהתעלם ממצב הפיתוח בפועל, שהרי צוין בה כי המשיבה אמדה את הוצאות הפיתוח בחסר. בהתחשב בכך שאומדן הוצאות הפיתוח נקבע על ידי המשיבה ללא הבחנה בין חלופות השומה וללא נימוק, התקבלה טענת שמאי המשיג ליישום ההבהרה לפרק כ"ה, בנוגע למקרים שבהם קיימים פערים מהותיים ברמת הפיתוח.

בהקשר זה נדחית טענת שמאי המשיג כי בהכרעתי הקודמת יושמה ההבהרה לפרק כ"ה מאחר

---

[7] שמאי המשיגה מפנה בענין זה להכרעה הקודמת.

[8] בסעיף זה אתייחס לשומה הראשונה שנערכה מטעם המשיבה, לכתב ההשגה השניה ולטענות ההשגה.

שהיקף הפיתוח בנכסי ההשוואה אינו סופי.

- ❖ המשיבה שינתה את הוצאות הפיתוח בדיעבד, לאחר מתן הכרעתי הקודמת ובהתאם להסכמי הפיתוח אותם הציג שמאי המשיג. כך טוען גם שמאי המשיג, שלפי גרסתו לא פנה ישירות אל הרשות בטענה הקשורה להוצאות הפיתוח.
- ❖ לפי דוח הבקר העדכני, רמ"י מכירה בהסכמי הפיתוח אך ורק בנוגע לחלופת השווי המהווה בסיס לגביית דמי חכירה (מלוא קיבולת).

באשר לחלופה למטרת גביית דמי שימוש, המשיבה תכיר בהוצאות פיתוח נורמטיביות לדרך גישה בלבד (כמו בשומתה המקורית), מאחר שהשימוש נעשה שלא כדין ומאחר שבפועל האגודה לא העבירה את תשלומי היזם למועצה האזורית[9].

- ❖ לאחר שנעשתה הבחנה בין חלופות השומה והמשיבה הבהירה את מדיניותה, ייאמד שווי הקרקע בהתאם למדיניות רמ"י ובהתאם לעמדת שמאי המשיבה בנקודה זו. בתוך כך מתייתר הדיון בטענות שהעלה שמאי המשיג בענין הוצאות הפיתוח. בכל טענה הקשורה לנושא על המשיג לפנות ישירות אל רמ"י[10].
- ❖ בהכרעתי הקודמת התבקשתי לאמוד שווי קרקע **ללא עלויות פיתוח**, אולם לפי הנחית השמ"ר מיום 4.9.2022, בכל הכרעה בהשגה שטרם פורסמה ייאמד שווי הקרקע **כולל עלויות פיתוח. לאור האמור הנחת השומה היא כי עלויות הפיתוח הן בהתאם לקביעת בקר הפיתוח של המשיבה, ובשונה מהכרעתי הקודמת אלה לא יופחתו מאומדן השווי**.

3.2. <u>התייחסות לרכיב הפיתוח בניתוח תוצאות מכרזי הקרקע</u>

אין שינוי בשומת המשיבה בנוגע לשווי קרקע כולל פיתוח.

שמאי המשיבה ניתח בשומה הראשונה את תוצאות מכרזי הקרקע בצוקים ככוללות הוצאות פיתוח, כדלקמן:

- בניתוח מכרז מיוני 2018[11] הוסיף להצעות הזוכות עלויות פיתוח נורמטיביות בסך של 150,000 ₪ לדונם, מאחר שהמכרז נערך טרם פרסום חוקי העזר.
- לעומת זאת בניתוח מכרז מנובמבר 2019 הוסיף שמאי המשיבה להצעה הזוכה עלויות פיתוח מלאות בסך של כ- 355,000 ₪ לדונם (כמעט פי שניים וחצי לעומת ניתוח מכרז 2018), זאת בהתאם לחוקי העזר, בהסתמך על מידע מבקר הפיתוח של רמ"י. בענין זה מפנה שמאי המשיבה, בין השאר, להכרעה בהשגה במושב עין יהב[12], שבה נותחו תוצאות המכרזים כולל פיתוח מלא לפי חוקי העזר.

שמאי המשיג חולק על שמאי המשיבה וטוען כי במגרשי ההשוואה טרם בוצעו מרבית עבודות הפיתוח וכי היקפן

---

[9] כך לפי דוח הבקר.

[10] בענין זה ר' גם ס' 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לפיו עלויות הפיתוח לא יידונו במסגרת הכרעה בהשגה.

[11] מכרז בש/195/2018, שתוצאותיו פורסמו ב- 14.10.2018.

[12] הכרעה בהשגה מ- 31.7.2019 בנוגע לשווי קרקע לפל"ח (בית קפה), חלק ממגרש 69A בעין יהב, למועד קובע 2016-2017.

הסופי עדיין לא ידוע, לכן נדרשת התאמת פיתוח למושא השומה[13].

עמדתו של שמאי המשיג בנושא מתקבלת.

בהכרעתי הקודמת נותחו תוצאות מכרזי צוקים ללא הוצאות פיתוח, בשל יישום ההבהרה לפרק כ"ה. עם זאת, כבר בהכרעתי ציינתי כי ראוי לבחון את סוגית הפיתוח בבואנו לנתח את תוצאות מכרזי צוקים ככוללות פיתוח, זאת נוכח העובדה שהמתחם מדשדש וללא בניה משמעותית, העיכוב החל בביצוע העבודות וכן בהתחשב בהצהרת מנכ"ל המועצה, כי במקום יבוצעו עבודות פיתוח חלקיות לשם עידוד הבניה.

בהכרעתי הקודמת קבעתי שלא ניתן להסיק באופן חד משמעי כי תוצאות המכרזים בצוקים הושפעו מעצם הקיום או הפרסום של חוקי העזר, **שכן אלה היו ידועים זמן מה טרם פרסומם ברשומות** ולפי דברי מנכ"ל המועצה היזמים בדקו את הנושא מול המועצה בטרם ניגשו למכרז.

בהכרעות קודמות של האגף אכן נותחו מכרזי צוקים ככוללים היטלי פיתוח מלאים לפי חוקי העזר, כפי שטוען שמאי המשיבה. ואולם, כיום מתברר בדיעבד[14], כי יזמי המתחם אינם יכולים לשאת בהיטלי הפיתוח המלאים והגבוהים לפי חוקי העזר, לכן אין סיבה להניח כי היזמים התכוונו לשלם היטלים מלאים בעת שניגשו למכרז.

לאור האמור לעיל אינני מוצאת הצדקה לפערים המהותיים באומדן עלויות הפיתוח בניתוח מכרז 2018 לעומת מכרז 2019 לפי שומת המשיבה. אני סבורה כי ראוי לאמוד את השווי באופן בלתי תלוי בהכרעות קודמות ולשנות את ההתייחסות לגורם הפיתוח בניתוח תוצאות המכרזים.

בהתאם לכך מתקבלת עמדת שמאי המשיג, כי במועד הקובע היקף הפיתוח במגרשי ההשוואה אינו סופי, לרבות בעת פרסום מכרז 2019, וכי לא ניתן להתייחס אל מגרשי ההשוואה כאל קרקע מפותחת בעלות מלאה לפי חוקי העזר. לפיכך, בניתוח המכרזים יחושבו עלויות פיתוח נורמטיביות המשקפות את שווי הפיתוח המתוכנן במתחם במועד הקובע.

מטענות מנכ"ל המועצה בהכרעה קודמת עולה כי המועצה מתכננת פיתוח בסיסי סביב המגרשים בצוקים, אף על פי כן ובשל אי הוודאות בנושא, בחרתי להוסיף לתוצאות המכרזים עלויות פיתוח ברמה רגילה, בסך 150,000 ₪/דונם - כפי שנהג שמאי המשיבה בניתוח תוצאות מכרז 2018.

התאמה לרמת פיתוח במושא השומה תגולם בהתאמת מיקום[15].

3.3. <u>התאמת זמן</u>

בשל מיעוט נתוני ההשוואה, לא ניתן להקיש באופן נחרץ וחד משמעי מתוצאות המכרזים על עליית מחירים או לחילופין על מגמה הפוכה, לפיכך תינתן התאמה מתונה בשיעור שנתי של 3% לזמן, כפי שניתנה בהכרעתי הקודמת, זאת לעומת התאמה בשיעור שנתי של 5% בשומת המשיבה.

---

[13] שמאי המשיג לא ציין מהו היקף ההתאמה הנדרש.

[14] בהתאם לטענות מנכ"ל המועצה המפורטות בהכרעתי הקודמת.

[15] ר' התייחסות להתאמת פיתוח בס' 3.6 להלן.

3.4. ניתוח תוצאות המכרזים

ניתוח תוצאות מכרזי קרקע בישוב הקהילתי צוקים למגרשים בייעוד למסחר ותעשייה / מלאכה			
תאריך פרסום המכרז	21/6/2018	21/6/2018	24/11/2019
תאריך פרסום תוצאות	14/10/2018	14/10/2018	23/02/2020
מכרז	בש/195/2018	בש/195/2018	בש/359/2019
מגרש	**512**	**513**	**518**
תב"ע	322/03/30	322/03/30	322/03/30
שטח המגרש	1,652	1,903	3,500
שטח עיקרי	45%	45%	45%
שטח שירות	15%	15%	15%
שטח אקוו' מנוטרל חצר[16]	1,222	1,408	2,590
הצעה זוכה	₪ 311,000	₪ 345,000	₪ 412,770
התאמה לזמינות (1-2 שנים, שיעור היוון 5%)	1.10	1.10	1.05
שווי הקרקע כזמינה, ללא פיתוח	₪ 342,878	₪ 380,363	₪ 433,409
עלות פיתוח למגרש - מחושב לפי עלות נורמטיבית בסך 150,000 ₪/דונם בתוספת הצמדה	₪ 255,234	₪ 294,014	₪ 551,250
שווי הקרקע כולל פיתוח, ללא מע"מ	₪ 598,112	₪ 674,376	₪ 984,659
שווי מ"ר מבונה בסיסי כזמין, כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 489**	**₪ 479**	**₪ 380**

3.5. סיכום ערכי השווי במועדים הקובעים

מועד קובע	11/05/2019							
מכרז	מועד פרסום המכרז	מגרש	שווי מ"ר אקוו'	התאמת זמן (3% שנתי)	שווי מ"ר מתואם	ממוצע	חלק יחסי	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ
בש/195/2018	21/6/2018	512	₪ 489	1.03	₪ 502	₪ 497	50%	₪ 248
בש/195/2018	21/6/2018	513	₪ 479	1.03	₪ 492			
בש/359/2019	24/11/2019	518	₪ 380	0.98	₪ 374	₪ 374	50%	₪ 187
							100%	**₪ 436**

בהתאם לניתוח הנתונים דלעיל נאמד שווי מ״ר קרקע מבונה מנוטרל חצר, כולל פיתוח וללא מע״מ, במועד הקובע 11.5.2019, בסך של 436 ₪.

[16] ר׳ ניתוח אקוו׳ בהכרעתי הקודמת, התואם לתכסית מירבית של 60%.

מועד קובע		11/05/2020 17/06/2020						
מכרז	מועד פרסום המכרז	מגרש	שווי מ"ר אקוו'	התאמת זמן (3% שנתי)	שווי מ"ר מתואם	ממוצע	חלק יחסי	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ
בש/195/2018	21/6/2018	512	489 ₪	1.06	517 ₪	512 ₪	50%	256 ₪
בש/195/2018	21/6/2018	513	479 ₪	1.06	506 ₪			
בש/359/2019	24/11/2019	518	380 ₪	1.01	385 ₪	385 ₪	50%	193 ₪
							100%	**449 ₪**

בהתאם לניתוח הנתונים דלעיל נאמד שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי מנוטרל חצר, כולל פיתוח וללא מע״מ, במועד הקובע 11.5.2020 ו- 17.6.2020, בסך 449 ₪.

3.6. התאמה למיקום ולרמת פיתוח

נכסי ההשוואה ממוקמים במתחם תעסוקה, בקרבה לכניסה לישוב צוקים ולכביש 90.
בנוסף, הנתונים נותחו בתוספת עלות פיתוח נורמטיבית לרמה רגילה, הכוללת, בין השאר, מדרכות משני צדי הכביש, מגרשי חניה וכיכרות ברמת פיתוח טובה - אלמנטים אלה חסרים במושא השומה.
לאור האמור ובהתייחס לשווי קרקע כולל פיתוח, ראוי לתת הפחתה בשיעור כולל של 20% משווי הקרקע למיקום בעורף המושב ולרמת הפיתוח.

3.7. נטרול אלמנט מסחרי

תינתן הפחתה בשיעור 10% לנטרול האלמנט המסחרי המגולם בנכסי ההשוואה[17].

4. תחשיבי השומה[18]

חלופה 1 - תחשיב שווי הקרקע לפי תכנית 1/313/03/30 מועד קובע 17.6.2020			
פירוט	**מקדם התאמה**	**סה"כ**	
שטח אקוו'		3,024	מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח		449	₪
סה"כ שווי כולל פיתוח		1,356,528	₪
התאמת מיקום ורמת פיתוח	0.80	1,085,222	₪
נטרול אלמנט מסחרי	0.90	976,700	₪
התאמה לבעלות (0.98 /)	0.98	996,633	₪
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל		**996.600**	**₪**

[17] ר׳ התייחסות לשטחי מסחר בניתוח אקוו׳ של מגרשי ההשוואה, בסעיף 12.1 בהכרעה קודמת.
[18] בהתאם לשינויים דלעיל ועקרונות השומה שלא שונו מההכרעה הקודמת.

חלופה 2 - שווי הקרקע בהתאם לשימוש בפועל			
תחשיב למועד קובע 11.5.2019			
פירוט	**מקדם התאמה**	**סה"כ**	
שטח אקוו'		1,794	מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח		436	₪
סה"כ שווי כולל פיתוח		781,483	₪
התאמת מיקום ורמת פיתוח	0.80	625,186	₪
נטרול אלמנט מסחרי	0.90	562,667	₪
התאמה לבעלות (0.98 /)	0.98	574,150	₪
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל		**574,200**	₪

חלופה 2 - שווי הקרקע בהתאם לשימוש בפועל			
תחשיב למועד קובע 11.5.2020			
שטח אקוו'		1,794	מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח		449	₪
שווי הקרקע כולל פיתוח		804,992	₪
התאמת מיקום ורמת פיתוח	0.80	643,994	₪
נטרול אלמנט מסחרי	0.90	579,594	₪
התאמה לבעלות (0.98/)	0.98	591,423	₪
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל		**591,400**	₪

5. השומה

בהתאם לאמור לעיל ולאחר שבחנתי את שומת המשיבה המעודכנת ואת טענות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את שומת המשיבה בנוגע לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, קרקע בשטח 4,085 מ״ר, בייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות, המשמשת בפועל למסגרייה חקלאית, במגרשים 509-510 לפי תכנית 1/313/03/30, במושב חצבה, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, כדלקמן:

חלופה	הנכס הנישום	מועד קובע	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ, במעוגל
1	זכויות הבעלות בקרקע בהתאם למלוא קיבולת הבניה לפי תכנית 1/313/03/30	17.6.2020	**996,600** ₪
2	זכויות הבעלות בקרקע בהתאם לשימוש ולבינוי בפועל כמסגרייה חקלאית	11.5.2019	**574,200** ₪
		11.5.2020	**591,400** ₪

שווי הקרקע נאמד כולל פיתוח וללא מע״מ.

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 על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

אפרת כהן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתקים
מר ירון ביטון, מרכז בכיר שמאות, מרחב עסקי דרום, רמ״י davidb@land.gov.il
עו״ד מור זילברשטיין, מנכ״ל המועצה האזורית ערבה תיכונה moraz@arava.co.il