תאריך עברי : יג' בסיון, תשע"ח
תאריך לועזי : 27.5.2018
מס' תיק רמ"י : 10461191א
מספרנו (אופק) : 32024
לקביעת שכ"ט : 17.19 יח' שומה

לכבוד

הגב' מדר אודליה
צוות לקידום עסקות חקלאי
מרחב עסקי ירושלים - רמ"י
odeliam@land.gov.il

מר מרדכי דדון
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
ת.ד. 44200 מיקוד 91440
motidadon@gmail.com

גב' אורית שפט
שמאית מקרקעין מטעם המשיג
קפלן 17, תל אביב
office@shafat.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304 -
גוש 31325 חלקה 182 (בחלק), יקב במשק מס' 39 במושב רמת רזיאל.

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשתי ע"י הצדדים, באמצעות פניית רמ"י שנתקבלה ביום 22.10.2017 והסכמות הצדדים שנתקבלו בדיון, להכריע במחלוקת ביניהם לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע לנכס שבנדון, כריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע"מ, לכ"א מהשנים 2009-2016 ובחלופות הבאות:

1.1.1. לשטח קרקע בהיקף 2.685 דונם (מגרש 39א), לפיו נערכה שומת המשיבה.

1.1.2. לשטח קרקע בהיקף 1.212 דונם (מגרש 404/4), לפיו נערכה שומת ההשגה.

זאת, למטרת גביית דמי שימוש בלתי מורשה לתקופות עבר.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מרדכי דדון ביום 7.05.2017[1] - **להלן: "שומת המשיבה"**;
ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות מר אליהו בן זקן, באמצעות שומת שמאית המקרקעין גב' אורית שפט מיום 9.08.2017 - **להלן: "שומת המשיג".**

1.3. ביום 4.1.2018 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות שמאי הצדדים, מר אליהו בן זקן והח"מ. במעמד הדיון, הועבר משמאי המשיבה מסמך מפורט הכולל התייחסות לשומת המשיג, עקרונותיה והטיעונים שהועלו בה. בו ביום ולאחר הדיון, הועברו משמאי המשיבה באמצעות המייל: עותק המסמך כאמור, תשריט הבקשה להיתר עליו התבסס לנתוני השטחים בשומה, עותק שומתו מיום 7.05.2017 ותחשיביה.

1.4. בנוסף לטיעוניהם השמאיים, הועלו ע"י המשיגים אף טיעונים משפטיים/עובדתיים, הכוללים בין היתר: טיעונים לעצם החיוב, למועדי השומה ולהיקף השטח לשומה. מאחר והליך זה נועד להכרעה בסוגיות שמאיות בלבד, הגיעו הצדדים במהלך הדיון להסכמות כמפורט להלן:

1.4.1. הטיעונים השמאיים יידונו ויוכרעו במסגרת הליך זה, למועדים הקובעים בשומות הצדדים ובשתי חלופות שווי לכל מועד קובע, בהתאם לעמדות הצדדים לנושא היקף המגרש הנישום.

1.4.2. הטיעונים המשפטיים/עובדתיים יירשמו, מבלי שיוותרו המשיגים על הזכות להעלותם במסגרת שימצאו לנכון.

[1] הועברה לעיון הצדדים משמאי המשיבה ביום 4.01.18. מהווה תיקון שומתו הקודמת מיום 13.04.2017, שצורפה להזמנת העבודה.

1.5. ביום 7.1.2018 הועברו באמצעות המייל: סיכום טיעונים והשלמת מסמכים משמאית המשיג; מכתב תגובת שמאי המשיבה לעיקרי טיעוני שמאית המשיג.

1.6. תקציר עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 11.01.2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 11.02.2018.

1.7. ביום 15.01.2018, הועברה משמאית המשיג באמצעות המייל אסמכתא למסירת מכתב לרמ"י ביום 8.1.2018, המפרט את עמדת המשיגים לעניין שטח הקרקע המיוחס ליקב, בצרוף תשריט.

1.8. ביום 5.03.2018 הועבר לבקשתי משמאית המשיג עותק משומתה, באמצעות המייל.

1.9. ביום 22.03.2018 התקבל עדכון משמאית המשיג באמצעות המייל, לפיו טרם התקבלה תשובת אגף השמירה ברמ"י, לנושא המחלוקת העובדתית בדבר שטח הקרקע המיוחס ליקב. משלא ניתנה תשובה כאמור עד ליום 6.05.2018, התקבל לבקשתי אישור מחלקת שמאות ברמ"י לעריכת הכרעתי בשתי חלופות שווי, כמפורט בסעיף 1.1 לעיל.

2. <u>זיהוי הנכס</u>:

גוש : 31325.

חלקה : 182 (בחלק).

מהות הנכס : מרכיב הקרקע לנכס בשימוש בפועל כיקב.

מיקום : משק מס' 39 במושב רמת רזיאל.

3. <u>הזכויות המוערכות</u>:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע"מ, בכפוף להזמנת השומה, למועדים הקובעים.

4. <u>המועדים הקובעים לשומה</u>:

המועדים הקובעים לשומה הינם המועדים הקובעים לשומת המשיבה, כ"א מהשנים 2009-2016.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ביום 9.01.2018 על ידי הח"מ, בליווי מר אליהו בן זקן- בעל הזכויות.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

נשוא השומה מהווה מתחם קרקע בשימוש כיקב, הממוקם בצפון מערב מושב רמת רזיאל.

6.1. <u>הסביבה</u>:

מושב רמת רזיאל ממוקם באזור פרוזדור ירושלים, כ-2 ק"מ מדרום לכביש מס' 1 וכ-6 ק"מ מזרחית לכביש מס' 38 ונכלל בתחומה המוניציפלי של המועצה האזורית מטה יהודה.

הגישה למושב ממערב מתאפשרת באמצעות כביש מס' 395, המסתעף דרום מזרחה בצומת אשתאול. מצפון מזרח הגישה מתאפשרת באמצעות כביש מס' 3985, בקטע הכביש שבין מעוז ציון לצומת הר איתן ובהמשכו כביש מס' 395.

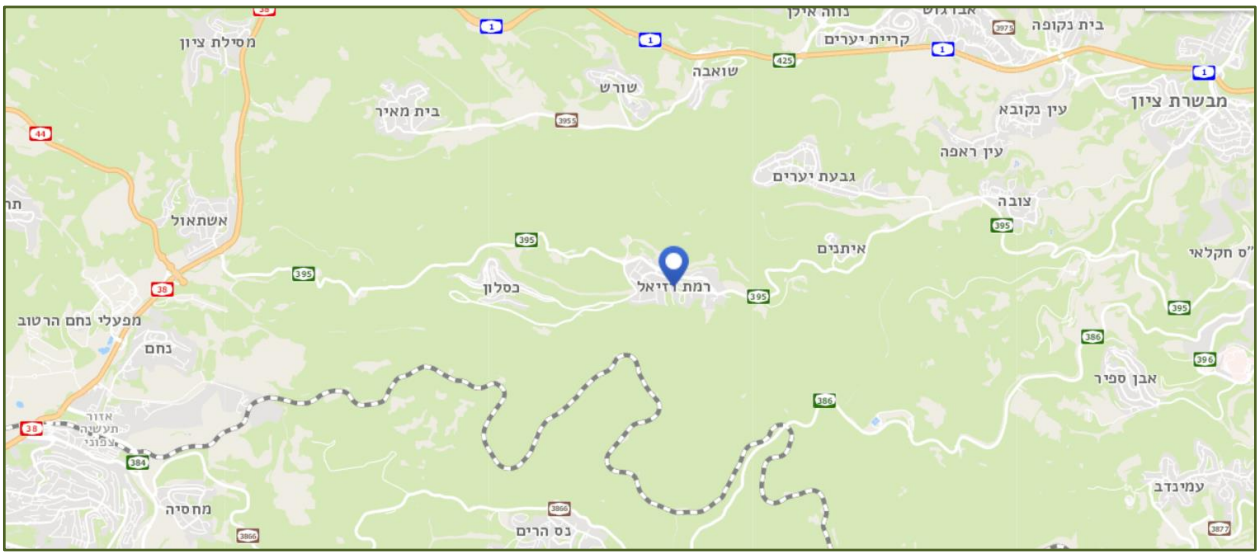
בסמיכות יחסית למושב ממוקמים המושבים כסלון ממערב, גבעת יערים וצובה מצפון מזרח.

המושב הוקם בסוף שנות הארבעים ומונה כיום כ-700 תושבים. האוכלוסייה מתאפיינת כחילונית.

במושב משקים חקלאיים וותיקים המאוגדים באמצעות אגודה חקלאית שיתופית ושכונת הרחבה, הממוקמת ממערב לאזור הוותיק. הבנייה מתאפיינת כצמ"ק נמוכה.

הפיתוח הסביבתי בסביבת הנכס וותיק, רמתו אופיינית למושבי הסביבה והוא כולל את כל התשתיות המקובלות.

להלן מיקום המושב על רקע הסביבה (GOVMAP):



6.2. <u>הנכס</u>

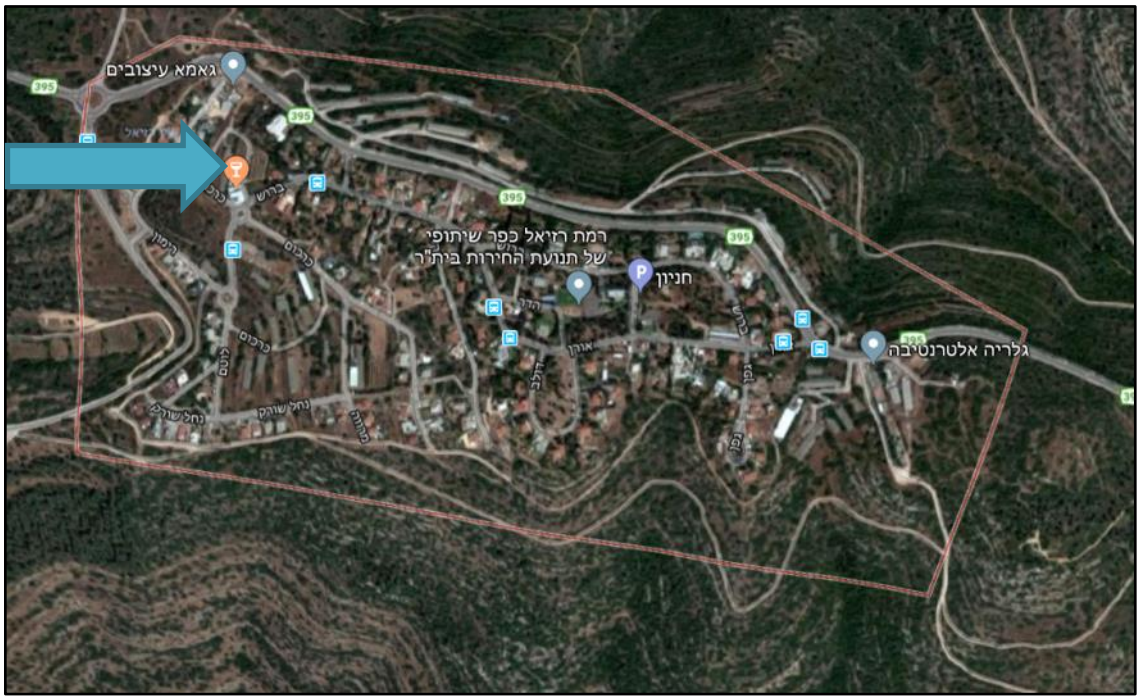
הנכס הנישום מהווה מתחם קרקע בשימוש כיקב, הממוקם בתחום חלקה ב' של משק מס' 39 ברמת רזיאל.

מיקומו בפינת הרחובות ברוש וכרכום, באגפו הצפון מערבי של המושב. הגישה אל הנכס באמצעות דרך סלולה הממוקמת ממערב לו.

צורת השטח הנישום אי רגולרית, פני הקרקע מיושרים.

במועד הביקור בנכס, באגפו המזרחי של המתחם ממוקם מבנה בן קומה אחת מעל קומת מרתף, הכולל בין היתר אולמות ייצור ואיחסון, משרדים וחדר טעימות. החצר סלולה אספלט.

להלן מיקום הנכס הנישום על רקע תצ"א של המושב (GOOGLE MAP):



להלן תצלומי הנכס הנישום ממועד הביקור:










7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

נסח רישום

מהעתק רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק ביום 16.05.2018, עולה כדלקמן:

זיהוי		תיאור		בעלויות				
גוש	חלקה	הרשות	שטח רשום במ"ר	הבעלים	מהות הפעולה	שטר מסוג פרצלציה רצונית, מס'	תאריך	החלק בנכס
31325	182	מ.א. מטה יהודה	14,366.00	מדינת ישראל	חלוקה	20117/2011/67	30/08/2011	7716/14366
				קק"ל				6650/14366

8. המצב התכנוני[2],[3]:

8.1. תכניות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מטרה עיקרית	ייעוד השטח הנישום
מי/במ/766	5042	30.12.2001	הגדלת מושב רמת רזיאל ע"י תוספת של 65 יח"ד, תוך קביעת הוראות ומגבלות בנייה.	נשוא השומה מהווה חלק ממגרש **404**, בייעוד **אזור חקלאי א'.**

הערה: לאור מטרת השומה, גביית דמי שימוש בפועל, אין רלוונטיות למצב התכנוני והוא צוין לידיעה בלבד.

8.2. בקשה להיתר **אין מחלוקת בין הצדדים לנושא זה**

בהתאם לעותק בקשה להיתר בנייה שטרם אושרה במקרקעין שבנדון, להלן פירוט שטחי הבנייה:

קומה	שטח עיקרי (במ"ר)		
	קיים	מוצע	**סה"כ**
מרתף	268.75	376.91	**645.66**
קרקע	741.72	52.53	**794.25**

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנות השווי בשומות הצדדים, **ללא פיתוח וללא מע"מ:**

מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המשיגה
2016	₪ 651,000	₪ 186,287
2015	₪ 651,000	₪ 180,139
2014	₪ 651,000	₪ 181,676
2013	₪ 651,000	₪ 185,604
2012	₪ 651,000	₪ 197,901
2011	₪ 651,000	₪ 213,614
2010	₪ 651,000	₪ 134,545
2009	₪ 651,000	₪ 137,619

[2] על הנכס חלות תכניות נוספות, אשר לדעתי אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השומה.

[3] כל מסמכי התכנית המוזכרת בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לאומדן שווי הזכויות לשנים 2009-2016, התבסס שמאי המשיבה על גישת ההשוואה למגרשי תעשייה במכרזי רמ"י באזור התעשייה המערבי בבית שמש, ועסקות מכר בין פרטיים למגרשי תעשייה בנוחם ב'.

נתוני ההשוואה למכרזים בשומתו כוללים 4 מגרשים בשטח שבין 1,600-6,590 מ"ר ששווקו בשנת 2011, ו-4 מגרשים בשטח שבין 2,600-4,500 מ"ר ששווקו בשנת 2016. בניתוח המכרזים הובא בחשבון סכום הזכייה, בתוספת עלות הפיתוח. בחלוקה להיקף הזכויות במגרש עפ"י תכנית תקפה, התקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 991 ₪ לשנת 2011 ו-949 ₪ לשנת 2016.

נתוני ההשוואה לעסקות מכר בין פרטיים כוללים 6 עסקות למגרשים בשטח 3,512-4,728 מ"ר, שנערכו בין השנים 2013-2015. בהנחת עבודה כי העסקות מגלמות הוצאות פיתוח ובחלוקה להיקף הזכויות עפ"י תכנית תקפה, התקבל בממוצע לתקופת השנים 2013-2015 שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 682 ₪.

מניתוח הנתונים, הגיע למסקנה כי השינויים במהלך השנים 2011-2016 אינם מהותיים. בעריכת ממוצע משוקלל תוך מתן מקדם 0.7 לתוצאת ניתוח המכרזים, לגביהם קיים מידע ו-0.3 לממוצע עסקות המכר, לגביהן חסרים נתונים והתקיימו הנחות עבודה, נקבע בבסיס תחשיבו שווי מ"ר מבונה אקוו' ממוצע לתקופת השנים **2009-2016 בסך 869 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ**, באזורי תעשייה הסמוכים לבית שמש.

9.2.2 עקרונות התחשיב:

- התאמה למיקום הנכס הנישום במושב והיותו בשימוש יחיד מול מגוון שימושים- הפחתה בשיעור **30%** ביחס לשווי המתקבל באזורי תעשייה הסמוכים לבית שמש. במתן תוספת 3% בגין התאמה לבעלות, שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' **מתואם** לנכס הנישום: **627** ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.
- מקדמי שווי אקוו' בניתוח העסקות: ק"ק במקדם 1, ק"א - 0.4, ק"ב - 0, חצר - 0.4. סה"כ זכויות בדונם קרקע: 800-1,000 מ"ר אקוו', **מנוטרל חצר**.
- שטחים לשומה: מגרש בשטח 2,685 מ"ר, מרתף בשטח 645.66 מ"ר, ק"ק- 794.25 מ"ר, חצר- 1,890.75 מ"ר.
- מקדמי שווי אקוו' בנכס הנישום, בהתאם לשימוש בפועל: ק"ק במקדם 1, מרתף- 0.3, חצר - 0.4. סה"כ שטח אקוו' בנכס הנישום: **1,744.25** מ"ר מבונה אקוו', **מנוטרל חצר**.
- הופחתו הוצאות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים מ-2/2017 לקרקע לתעשייה ברמה רגילה בסך 150,000 ₪/לדונם, במתן תוספת שיפוע בשיעור 10%. סה"כ עלות הפיתוח להפחתה: **443,025 ₪.**

9.2.3 תחשיב השומה:

תחשיב בהתאם לשימוש בפועל							
שנה	שטח קרקע בשימוש-מ"ר	סה"כ שטח בנוי - מ"ר	סה"כ שטח מבונה איקוו'	שווי מ"ר קרקע מבונה איקוו' מתואם לנכס	סה"כ שווי הקרקע בשימוש בפועל כולל פיתוח וללא מע"מ	ה. פיתוח	סה"כ שווי הקרקע בשימוש בפועל לא כולל פיתוח וללא מע"מ
2009	2,685	1,439.91	1,744.25	627 ₪	1,093,645 ₪	443,025 ₪	**650,620** ₪
2010	2,685	1,439.91	1,744.25	627 ₪	1,093,645 ₪		**650,620** ₪
2011	2,685	1,439.91	1,744.25	627 ₪	1,093,645 ₪		**650,620** ₪
2012	2,685	1,439.91	1,744.25	627 ₪	1,093,645 ₪		**650,620** ₪
2013	2,685	1,439.91	1,744.25	627 ₪	1,093,645 ₪		**650,620** ₪
2014	2,685	1,439.91	1,744.25	627 ₪	1,093,645 ₪		**650,620** ₪
2015	2,685	1,439.91	1,744.25	627 ₪	1,093,645 ₪		**650,620** ₪
2016	2,685	1,439.91	1,744.25	627 ₪	1,093,645 ₪		**650,620** ₪
				ממוצע דונם	**407,316** ₪		

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לאומדן שווי הזכויות, התבססה שמאית המשיג על גישת היוון ההכנסות לדמ"ש, בשילוב גישת החילוץ.

נתוני ההשוואה בשומתה כוללים 79 נתוני דמ"ש לתקופת השנים 2009-2014, לנכסי תעשייה/מלאכה במושבים אורה ועמינדב, אשר שטחם נע בין 900-70 מ"ר, בסך שבין 27-15 ₪/למ"ר ללא מע"מ. בחלוקה לשטח הנכסים, התקבלו דמ"ש ממוצעים בסך כ-19 ₪/למ"ר בנוי לשנים 2010-2008 ובסך כ-20 ₪/למ"ר בנוי לשנים 2016-2011.

בהתקיים נתון לדמ"ש מבוקשים להשכרת נכס בשטח 50 מ"ר ברמת רזיאל, בסך 13 ₪/למ"ר, הגיעה למסקנת הפחתה בגין מיקום ברמת רזיאל בשיעור של כ-35%-30%, לעומת המושבים אורה ועמינדב. במתן הפחתה לדמה"ש ממושבים אלו בשיעור **30%** , התקבלו ברמת רזיאל דמ"ש ממוצעים בסך **13** ₪/**למ"ר** לשנים 2010-2008 ובסך כ-**14** ₪/**למ"ר** לשנים 2016-2011, **כגולמים חצר.**

בהיוון בשיעור 9%, חילוץ יזמות בשיעור 10% והפחתת עלויות בנייה בסך 1,300 ₪/למ"ר, נקבע בבסיס שומתה שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו' **הגולם חצר**, כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך של **312** ₪ לשנים 2010-2009 ו-**397** ₪ לשנים 2016-2011. השווי נמצא סביר מול ניתוח תוצאות מכרז ים/174/2007, עפ"י ההצעה הזוכה במכרז.

9.3.2 עקרונות התחשיב:

- דמה"ש מחושבים לשטחו הבנוי של הנכס, אי לכך הם גולמים חצר.
- שטחים לשומה: מגרש בשטח 1,212 מ"ר, מרתף בשטח 645.66 מ"ר, ק"ק- 794.25 מ"ר, חצר- גלומה בשווי.
- חישוב שטח אקוו' בנכס הנישום: 795 מ"ר ק"ק במקדם 1, 645 מ"ר מרתף- 0.3. סה"כ שטח אקוו' בנכס הנישום: **988.5** מ"ר מבונה אקוו', **גולם חצר**.
- הופחתו הוצאות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים מ-10/2008 לשימוש לתעשייה, בסך של 104 ₪/למ"ר קרקע, 54 ₪/למ"ר מבנה בק"ק ו-27 ₪/למ"ר מבנה תת"ק, בהתאמה לרמת פיתוח במקדם 0.75. בהצמדה למועדים הקובעים, הופחתה עלות פיתוח לנכס הנישום בטווח שבין 212,296 ₪ - 170,793 ₪. לא הובאו בחשבון עלויות הפיתוח בקווים המנחים מ-2/2017, לאור העובדה כי במועדים הקובעים הן טרם פורסמו.

9.3.3 תחשיב השומה:

שווי הקרקע בשימוש ליקב					
שנה	שטח אקו'	שווי למ"ר מבונה	שווי הקרקע כולל פתוח	הוצאות פתוח	שווי הקרקע ללא פתוח
2009	989	312	₪ 308,412	₪ 170,793	₪ 137,619
2010	989	312	₪ 308,412	₪ 173,867	₪ 134,545
2011	989	397	₪ 392,435	₪ 178,820	₪ 213,614
2012	989	397	₪ 392,435	₪ 194,533	₪ 197,901
2013	989	397	₪ 392,435	₪ 206,830	₪ 185,604
2014	989	397	₪ 392,435	₪ 210,759	₪ 181,676
2015	989	397	₪ 392,435	₪ 212,296	₪ 180,139
2016	989	397	₪ 392,435	₪ 206,147	₪ 186,287

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בשומת המשיג, בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 4.01.2018 ובמסמכים שהועברו בו ולאחריו, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1 <u>טיעוני המשיגים</u>:

<u>טיעונים משפטיים/עובדתיים:</u>

9.4.1.1 <u>עצם החיוב</u>- יקב משפחתי בהיקף קטן, דוגמת זה שהופעל במקרקעין, מהווה שימוש חקלאי ו/או קשור לחקלאות ולכן, הוא נכלל במטרת החכירה המקורית וכלל אינו חורג ממנה. זו עמדת רשויות התכנון ואף היתה עמדת רמ"י, כאשר חתמה על הבקשות להיתרי בנייה להקמת היקב.

9.4.1.2 <u>תקופות השימוש</u>- החל מסוף שנת 2014 היקב אינו פועל במקרקעין, בשל העברתו למקום חליפי. יש כבר החלטה בעניין מרמ"י, לפיה הטענה נבדקה והתקבלה ושנים אלו ייגרעו. עם סיום ההשגה, בכפוף לשווי שייקבע, יתחשבנו. ניתן מבחינתנו לקבוע שווי לשנים האלו ולאחר מכן, ייערך ברמ"י תחשיב לשנים הרלוונטיות בלבד.

9.4.1.3 <u>שטח הקרקע</u>- שמאי רמ"י מתייחס לשטח קרקע של 2,685 מ"ר. שטח זה אינו משויך ליקב עפ"י תכנית הבקשה להיתר. השטח המשויך ליקב הנו מגרש 404/4, בשטח של 1,212 מ"ר בלבד. לעניין זה מקובלת הצעת שמאי המשיבה לערוך את ההכרעה ב-2 חלופות, כדי לא לעכב את ההליך.

9.4.1.4 <u>השימוש בחצר</u>- גם בעבר לא נעשה בה כל שימוש וממילא גם לא שימוש חורג. כמו כן, אין בה שימוש לאחסנה.

<u>טיעונים שמאיים:</u>

9.4.1.5 <u>מיקום ונגישות</u>- רמת רזיאל נחות מהמושבים אורה ועמינדב, המבוקשים מאוד לשימושי תעשייה קלה/מלאכה, בעיקר בשל קרבתם לירושלים ולצירי תנועה נוחים. מיקומו על כביש 395, כביש צר ומפותל המקשה על שינוע, הובלות ונגישות מצירי תנועה ארציים, המרוחק משירותים בסיסיים הדרושים לעסקים. משאית למושב צריכה להגיע לקסטל ולחזור, כי אינה יכולה לעלות בכביש 395 מלמטה, הוא מיועד רק לרכבים קלים עד 4 טון. המרחק האמיתי שיש למדוד הוא דרך מבשרת להר טוב, אז נגיע ליותר מ-20 ק"מ. כביטוי לקשיי הנגישות, אין כמעט שימושים חורגים במושב. נכון שאנשים במושב לא רוצים להפר את החוק, אבל אלו שכן ניסו בעבר- לא הצליחו.

9.4.1.6 <u>גישת השומה ועסקות ההשוואה</u>- תחשיבי רמ"י נערכו ע"ב השוואה למחירי מגרשים באזורי תעשייה מובהקים ומפותחים בעלי נגישות טובה, הממוקמים על צירי תחבורה ראשיים. לא הובאו בחשבון כלל נתונים ממושבים אחרים, בהם קיימים נכסים המשמשים לשימושים חורגים בדומה לנכס הנדון. יש להעדיף השוואה לדמ"ש בגישת היוון ההכנסות, תוך מתן התאמות שעיקרן מיקום, נגישות וחוסר ביקוש לנכסים ברמת רזיאל. אין מדובר על מרחק בק"מ, מהותית לא קיים דמיון בין המשק הנישום במושב רמת רזיאל לאזורי התעשייה הללו.
בדמה"ש במושבים לא חל שינוי מהותי במהלך השנים, בשעה שבאזורי התעשייה חלה התפתחות- כפי שניתן להיווכח מנתוני נת"מ באזור. ההתפתחות בשל כניסת מפעלים שונים אשר עודדו ביקוש, פיתוח ושיפור בנגישות, דוגמת צפי והרחבה בפועל של כביש 38, העבודות שנעשו והקמת המחלף. לא נכון להשליך שינויים אלו על שווי הקרקע לשימוש חורג ספציפי במושב, שאינו נהנה משינויים אלו.

9.4.1.7 <u>ניתוח תוצאות המכרזים</u>- הניתוח בשומת רמ"י שגוי. בכל המכרזים אימץ השמאי את התוצאה הזוכה: גם בשעה שהיו 2 הצעות בלבד עם פערים גדולים ביניהן, גם במקרה שהתקיים פער גדול בין ממוצע ההצעות להצעה הזוכה. לא נכון במצב כזה לקחת את התוצאה הגבוהה, במיוחד כשיש כזה פער. בעריכת ממוצע בין התוצאות, מתקבלים ערכי שווי נמוכים משמעותית, הנתמכים גם בנתונים האחרים: למשל ריכוז נתוני נת"מ לתעשייה בקיץ 2013, בו מדובר במחירים מבוקשים וייתכן שעוד צריך להוריד בגין מו"מ. באם יוחלט לקבל את ההשוואה למכרזי התעשייה בקרבת בית שמש, יש לאמץ את השווי עפ"י ממוצע ההצעות. לבדיקתנו, יתקבל שווי דומה לזה של מ"ר מבונה ממוצע שמתקבל מניתוח עסקות המכר בשומת רמ"י.

9.4.1.8 שיקלול הנתונים- לניתוח עסקות מכר שמידת תקפותן גבוהה, ניתן בסופו של יום משקל 0.3 בלבד, לעומת תוצאות זכייה במכרז- שמשקלן 0.7. יש יותר עסקות מכר מתוצאות מכרזים, המצביעות על שווי קרקע נמוך משמעותית. מדובר בעסקות יד 2, אנשים שקנו מרמ"י כולל פיתוח. העסקות במובן מסוים יותר מייצגות מתוצאת מכרז- שלעיתים נובעת מרצון/אינטרס מיוחד של חברה מסוימת לקנות קרקע בסמוך למפעל שלה. ניתן להיווכח, שכמעט כל הזכיות במכרזים שייכות לאותה החברה. התוצאה מהווה במקרה זה מחיר, ולא בהכרח מעידה על שווי.

9.4.1.9 התאמת דמה"ש ופרמטרים לחילוץ- ביחס לדמה"ש במושבים אורה ועמינדב יש לערוך התאמה מאוד גדולה, המקסימלית שניתן, כדי להגיע לדמה"ש הראויים ברמת רזיאל. הנתון שהוצג לדמ"ש מבוקשים במושב, מצביע על הפחתת מיקום בשיעור של כ-30%-35% לעומת דמה"ש במושבים אלו. גם כאן מדובר בהתאמה מהותית, לא במדידת מרחקים גיאוגרפיים בק"מ. שיעור ההיוון הקבוע מגלם בין היתר את הסיכון הכרוך בשימוש חורג בנכס. עלות הבנייה בחילוץ נקבעה בהתחשב בכך שמדובר במבנה טוב, למרות שלא יתקבלו בגין כך דמ"ש גבוהים יותר.

9.4.1.10 מאפייני הבינוי- הקומות לא בנויות אחת מעל השנייה בסימטריה. קומת המרתף היא קומה מאורכת שייעודה היה מלכתחילה לאחסנה של חביות וכו'. אי אפשר לעשות בשטח זה שימוש הגיוני אחר לתעשייה או אחסנה.

9.4.1.11 מקדם החצר- בשומת המשיבה החצר כולה במקדם 0.4, כחצר תפעולית לתעשייה, בשעה שהשימוש בה אינו שונה במקרה זה מכל שימוש חקלאי אחר. הכביש בדרך למשק מאוד צר. רוב החצר, מהווה למעשה דרך גישה ליקב.

9.4.1.12 הוצאות הפיתוח- לא הובאו בחשבון העלויות שפורסמו ב-2/17, מאחר ובמועדים הקובעים הן טרם פורסמו.

9.4.1.13 בדיקת סבירות- השווי שקבעתי נמצא סביר מול תוצאות מכרז ים/174/2007, בניתוח עפ"י ההצעה הזוכה במכרז.

9.4.2 טיעוני שמאי המשיבה:

טיעונים משפטיים/עובדתיים:

9.4.2.1 עצם החיוב- טיעון זה אמור להתברר ע"י מזמין השומה.

9.4.2.2 תקופות השימוש- טיעון זה אמור להתברר ע"י מזמין השומה.

9.4.2.3 שטח הקרקע- לא ברור מהיכן לקוח הנתון של מגרש 404/4 ומאיזו תכנית, שמאית המשיג לא מציגה שום מקור. למיטב הבנתי המגרש אינו מתב"ע כי אם מתשריט בקשה שטרם אושר. מתשריט זה עולה, כי שטח מגרש 39א משויך בברור ליקב. מדובר בשאלה משפטית, יש לקבל הנחיות ממזמין השומה להגדרת השטח הנישום. כהצעת ייעול להליך מוצע, כי ההכרעה תיערך בשתי חלופות שווי.

9.4.2.4 השימוש בחצר- לא נראה בגדר הסבירות כי אין שימוש או צורך בחצר ביקב לשם חניה, טעינה/פריקה וכו'. מהיכן מבססת השמאית כי לא נעשה שימוש בחצר. מדובר בשאלה משפטית, שיש לקבל לגביה הנחיות ממזמין השומה.

טיעונים שמאיים:

9.4.2.5 מיקום ונגישות- מיקום הנכס הנישום במרחק נסיעה (לא קו אווירי) של כ-8 ק"מ בלבד מציר דרך 38, בסמיכות לאזורי תעשייה קיימים. כידוע, תעשייה נזקקת למיקום בסמיכות לצירי דרך ראשיים. המושבים האחרים להם טוענת שמאית המשיג ממוקמים בפאתי ירושלים ובצידה האחר, בריחוק מצירי דרך אלו, לא ברור לאילו צירי תנועה נוחים לטענתה הם קרובים. ביחס למיקומם נדרשת תוספת, לא הפחתה. רמת רזיאל נהנה ממרחק דומה ממבשרת כאורה ועמינדב ובנוסף, בעל גישה לציר 38. הדרך פתוחה וקיימת. סמיטריילר אמנם לא יכול לעבור בה, אבל רכב עד 4 או אפילו 15 טון, יכול. לא מדובר כאן בהיקפי סחורה עצומים.
הביקוש לשטחי תעשייה והפיתוח בהם מצוי במגמת עלייה בכל הארץ. גם במושבים, ככל שיתירו להם, זה יתפתח. כיום זה לא קורה עקב הקשיים מול רמ"י, לא משום שלא רוצים. ניתנה בשומתי הפחתת מיקום מקסימלית ביחס לאזורי התעשייה. הטענה כי העדר הביקושים במושב נובע ממיקומו, מוטעית מיסודה. סביר כי תושבי המושב הינם שומרי חוק, שאינם מעוניינים להפר חוזים מול רמ"י, בשונה מכל הנכסים באורה ובעמינדב.

9.4.2.6 גישת השומה ועסקות ההשוואה- מבחינה מהותית, השימוש כיקב הנו שימוש תעשייה. יקב מהווה מפעל לכל דבר, הוא מייצר משהו, לכן התבססתי על אזורי תעשייה. הגישה העדיפה והנכונה היא גישת ההשוואה הישירה לקרקע ריקה ופנויה ומכרזים במתן התאמות ולא היוון ההכנסות, שכידוע כל שינוי בנתוניה משנה את התוצאה. בנוסף, אזור תעשייה מהווה האלטרנטיבה שלו. אלמלא בנה את היקב ברמת רזיאל, היה מקים אותו באזור תעשייה.
שמאית המשיג טוענת לשורה ארוכה של חוזי שכירות, שלא נמסרו ולא נבחנו על ידי. מכל מקום, אינם רלוונטיים לנכס הנישום וגם אם כן, מוטעים דרך התחשיב וההתאמה. בהתאמה נכונה, דווקא המידע המוצג ע"י השמאית מביא לערכי שווי גבוהים בהרבה משומתי (ראה להלן ס' 9.4.2.9). במקרה זה, גישתה יכולה לשמש כבקרה בלבד.

9.4.2.7 ניתוח תוצאות המכרזים- טענת שמאית המשיג כי יש להתייחס לממוצע ההצעות ולא להצעה הזוכה, מוזרה כשלעצמה וראוי שתידחה. סכום הזכייה במכרז מהווה מפגש רצונות בין ביקוש והיצע, בדיוק כפי שבעסקת מכר בין פרטיים המוכר מבקש לעצמו את המחיר הגבוה שיכול לקבל ולא יובאו בחשבון הצעות נמוכות יותר שקיבל.

9.4.2.8 שיקלול הנתונים- לא היו לי החוזים לעסקות המכר. היחס שנקבע נבע מחוסר בהירות בנתוני הדיווח, היעדר מידע לגבי גילום הוצאות הפיתוח בעסקות וכפיפות הניתוח להנחות עבודה. במכרזים לעומת זאת, הנתונים ברורים.

9.4.2.9 התאמת דמה"ש והפרמטרים לחילוץ- לא ברור שיעור הפחתה של 30% בדמה"ש ביחס למושבים אורה ועמינדב ואילו צירי דרך בדיוק יש להם, המצדיקים הפחתת 7 ₪/למ"ר בדמה"ש. רמת רזיאל סמוכה לציר 38 וגם לקסטל, יותר מאשר מושבים אלו, נדרשת תוספת ביחס אליהם. במינימום של המינימום, לא צריך לתת את ההפחתה הזו. בדיקה נוספת אפשרית בהשוואה לדמ"ש מבוקשים כיום בא.ת. הר טוב, בטווח של 30-35 ₪/למ"ר. בהתאמת זמן ובהתאמת מיקום לנכס הנישום, מתקבלים לכל הפחות דמ"ש בסך 20 ₪/למ"ר. אם נישאר עם דמ"ש כאמור, אפילו עם עם אותם הפרמטרים שנקבעו בשומת ההשגה, התוצאה המתקבלת תומכת בשומתי.
שיעור ההיוון בשומת המשיג גבוה ביחס לשיעורי התשואה של השמ"ר ולא ברור על מה מתבסס הסיכון האמור. עלויות הבנייה להן טוענת שמאית המשיג הינן למבנים חדשים, כמקובל באזורי תעשייה. באורה ועמינדב מדובר על מבני לולים ישנים עם אסבסט שנבנו בשנות השישים, הוסבו במהלך השנים לתעשייה וצברו פחתים.

9.4.2.10 הוצאות הפיתוח-לא ברור וידוע מהו תחשיב הוצאות הפיתוח עליו מתבססת שמאית המשיג.

9.4.2.11 בדיקת סבירות- אין רלוונטיות לתוצאות המכרז מ-2007, בהתקיים דיי עסקות ומכרזים בטווח השנים הנישומות.

10. דיון והכרעה:

10.1. מסגרת הדיון

בשומת ההשגה, במעמד הדיון ובמסמכי ההשלמה, הועלו טיעונים שמאיים לצד טיעונים משפטיים/עובדתיים. כמצוין לעיל בפרק המבוא לשומה, הסכימו הצדדים כי לצורך הדיון וההכרעה בטיעונים השמאיים בהליך זה, יאומצו המועדים הקובעים לפיהן פעל שמאי המשיבה והנחת עבודה כי בוצע בנכס הנישום שימוש בלתי מורשה.
בנוסף, הוסכם כי הכרעתי תיערך בשתי חלופות שווי לכל מועד קובע, בהתאם לעמדות הצדדים לנושא שטח המגרש הנישום. זאת, מבלי שיוותרו המשיגים על זכותם להעלות את טיעוניהם האחרים- במסגרת שימצאו לנכון.

10.2. שאלת השומה

עיקר המחלוקת השמאית בין הצדדים, הינה לגישת השומה ולמהות נתוני ההשוואה הראויים לשמש בבסיס השווי.
שמאי המשיבה הסתמך בגישת ההשוואה על תוצאות מכרזים ועסקות מכר מאזורי התעשייה הסמוכים לבית שמש, במתן התאמות. שמאית המשיג הסתמכה על גישת היוון ההכנסות מדמ"ש במושבים אורה ועמינדב, במתן התאמות.
כל אחד משמאי הצדדים הסביר והדגים, למקרה בו תאומץ בהכרעתי גישת השומה עליה הסתמך בשומתו הצד שכנגד, כיצד יש לנתח את עסקות ההשוואה בבסיס השווי.

לנושא גישת השומה, אני מאמצת במקרה הנדון את עמדת שמאי המשיבה. בהיעדר בסיס נתוני השוואה מהמושב עצמו ומהמושבים הסמוכים, בכל מקרה נידרש למתן התאמות ביחס לעסקות שמיקומן אחר. במצב דברים זה, לאחר ששקלתי את היקף ושיעור ההתאמות הנדרש בכל גישה ובהתחשב בבסיס הנתונים המונח לפני ואיכותו, הגעתי לכלל דעה כי מתאימה יותר ההשוואה לעסקות לקרקע לתעשייה.

כידוע, שאיפתנו השמאית הנה לצמצם כמידת האפשר את מתן ההתאמות לנכס נישום ושיעורן, במטרה לבסס את אמינות התוצאה. נחיתות גישת היוון ההכנסות ביחס לגישת ההשוואה, שטוען לה בצדק שמאי המשיבה, מתעצמת במקרה שלפנינו. זאת, מאחר ומעבר למחלוקת "הרגילה" ביחס לפרמטרים לחילוץ, הצדדים חלוקים מהותית למתן תוספת או הפחתה לדמה"ש בגין מיקום - ביחס לעסקות ההשוואה. בהעדר נתונים מהסביבה הקרובה, למעשה אין יכולת לאף צד לתמוך את עמדתו בנושא ולפיכך הויכוח הופך לתיאורטי. היקף השטח בנכס הנישום, שהנו חריג ביחס לנכסי עסקות ההשוואה לדמ"ש ויוצר שוני במאפיינים לעומתן, עלול ליצור דיון לעניין התאמה נוספת. בנוסף, קיימת סוגיית התאמת דמה"ש ממושב אורה לשווי השוק, לאור החלטת וועדת ההשגות למשק 105 במושב[4].

מנגד, בגישת ההשוואה לקרקע, מתקיים במקרה הנדון מסד נתונים מספק לאומדן ערכי שווי קרקע לתעשייה בסביבה, אשר לא נכון יהיה להתעלם ממנו ולהעדיף על פניו את השימוש בגישת החילוץ. אומנם, מתקיימת בגישה זו מחלוקת שמאית בין הצדדים ביחס לאופן ניתוח המכרזים ושיקלול הנתונים. לדעתי, דיון והכרעה במחלוקות אלו תוך שימוש בכלים שמאיים מקובלים, הינם פשוטים ונכונים יותר בנסיבות המקרה הנדון. לאור האמור, מתייתר הדיון בטיעוני הצדדים לנושא התאמת דמה"ש והפרמטרים לחילוץ שווי הקרקע.

עפ"י מדיניות רמ"י, הערכתנו נערכת לשווי הזכויות בקרקע כריקה ופנויה. לפיכך, אין רלוונטיות לטיעון שמאית המשיג ביחס למאפייני הבינוי בנכס הנישום.

<u>לסיכום</u>: הכרעתי בסוגיות השמאיות תיערך בגישת ההשוואה לקרקע לתעשייה בסביבה, תוך התייחסות לטיעוני הצדדים לאופן ניתוח המכרזים, שיקלול נתוני ההשוואה ועלויות הפיתוח, כמפורט להלן בפרק עקרונות השומה.

10.3. <u>עקרונות השומה</u>

10.3.1 <u>אופן ניתוח המכרזים</u>

<u>בשומת המשיבה</u> הובא בחשבון בניתוח המכרזים סכום הזכייה. לטענת שמאי המשיבה, סכום הזכייה מהווה מפגש רצונות בין ביקוש והיצע, לפיכך הוא בלבד מהווה את הנתון עליו יש להתבסס.

<u>שמאית המשיג</u> טוענת כי באם יוחלט לקבל את גישת שמאי רמ"י להשוואה לאזורי התעשייה, יש לאמץ את השווי עפ"י ממוצע ההצעות במכרזים. לטענתה, התוצאה המתקבלת דומה לשווי מ"ר מבונה ממוצע המתקבל מניתוח עסקות המכר בשומתו.

אני דוחה את טיעון שמאית המשיג לנושא זה ומאמצת בנסיבות המקרה הנדון את עמדת שמאי המשיבה.

אני סבורה כי הקריטריון לאימוץ שווי אחר מזה שמצביעה עליו ההצעה הזוכה, הנו היות התוצאה חריגה ביחס לערכי השווי <u>בסביבה</u> ולא הפער בינה לבין ההצעה שאחריה. לחילופין, ייתכן מצב בו מדובר באזור שטרם התגבשו בו ערכי שווי קרקע ידועים ומוכחים, לפיכך נכון לשם הזהירות להסתמך על ממוצע ההצעות הגבוהות. בכל מקרה, אין מדובר על ממוצע <u>כל</u> ההצעות, שטוענת לו שמאית המשיג.

במקרה שלפנינו, ערכי השווי העולים מניתוח המכרזים בסביבה במהלך כל התקופות לשומה, הינם ידועים ולא חלו בהם שינויים מהותיים. כפי שניתן להיווכח מפירוט הנתונים לאומדן השווי להלן, הערכים כאמור הינם דומים גם באזור התעשייה המערבי וגם באזור התעשייה נחם ב', עליו לא הסתמך שמאי המשיבה מאחר וייעוד המגרשים בו הינו אזור תעשייה ג'. במקרה זה, דווקא השימוש בממוצע ההצעות, שטוענת לו שמאית המשיג, הוא שעלול ליצור עיוות בערכי השווי הממוצעים בסביבה ולא השימוש בתוצאה הזוכה.

[4] החלטת הועדה מיום 4.2.2016, גו"ח 30779/51. בהחלטה הובא בחשבון, במכלול שיקולי קביעת בסיס השווי, שמדובר בעסקות אסורות.

מבדיקה ספציפית של נתוני המכרז למגרשים מס׳ 5 ו-201 במכרז ים/231/2011 עולה, כי ערכי השווי המתקבלים לדונם כולל פיתוח ולמ״ר מבונה אקוו׳ כולל פיתוח תוך שימוש בהצעה הזוכה, הינם דומים ואף מעט נמוכים מעט מאלו המתקבלים מניתוח התוצאות למגרשים האחרים בשנת 2011. לאור זאת, כאמור הטיעון נדחה.

יוער, כי בשורת החלטות שקיבלה וועדת ההשגות למגרשים באריאל[5], התבססה הוועדה בין היתר על ערכי שווי תוצאת ניתוח מכרזי שנת 2016 בא.ת. בית שמש מערב ומשנת 2017 בא.ת. נחם ב׳. כאמור, לא חלו שינויים מהותיים באזור בשנים האחרונות. ערכי השווי בסביבה אליהם הגיעה הוועדה בהחלטותיה (לפני מתן התאמות לאריאל), מציגים כסבירים ביותר את הערכים עליהם התבסס שמאי המשיבה, בניתוח על פי ההצעה הזוכה במכרזים.

10.3.2 התאמת מיקום

שמאי המשיבה נקט במקדם הפחתה בשיעור **30%** לערכי השווי בנשוא השומה, ביחס לשווי מ״ר מבונה אקוו׳ ממוצע באזורי התעשייה. בשומתו, נימק זאת במיקום הנכס הנישום במושב ובסביבה שאינה אזור תעשייה עם נגישות זהה לצירי דרך ובהיות הנכס בשימוש יחיד מול מגוון שימושים[6].

שמאית המשיג לא התייחסה למקדם התאמה זה בדיון ובסיכום טיעוניה[7].

אני מאמצת את מקדם ההתאמה בשיעור 30% בשומת המשיבה. בהביאי בחשבון את מיקום הנכס במושב בהשוואה לאזורי התעשייה הנהנים מנגישות נוחה משמעותית, משרותים תומכים ורמת פיתוח טובה יותר, אל מול יתרונות הנובעים ממיקום השימוש בנכס הנישום בסביבה כפרית פסטורלית ושקטה, הגעתי לכלל דעה כי מקדם זה הנו סביר ואף מתחשב וכאמור אני מאמצת אותו.

10.3.3 נתוני ההשוואה לעסקות מכר בין פרטיים

כל עסקות המכר שצויינו בשומת המשיבה, אותרו על ידי במערכת מידע נדל״ן של רשות המיסים. בכלל זה, גם העסקות שצוינו בשומתו עליהן לא התבסס, כמנומק בהרחבה בשומתו[8]. כמו כן, מקובל עלי תחשיב מ״ר מבונה אקוו׳ בדונם בייעוד תעשייה ב׳ עפ״י תב״ע מי/בת/1350ו, כמוצג בשומתו. לאור האמור, אני מאמצת את מסקנתו לשווי מ״ר מבונה אקוו׳ ממוצע העולה מעסקות המכר במהלך התקופות לשומה.

10.3.4 שיקלול נתוני ההשוואה

שמאי המשיבה ערך ממוצע משוקלל תוך מתן מקדם 0.7 לתוצאת ניתוח המכרזים, ו-0.3 לממוצע עסקות המכר. כמנומק בשומתו ובטיעוניו בדיון ובמסמכי התגובה שהועברו, שיקוליו לשיקלול זה כללו חוסר ואי בהירות בנתונים, קיום הנחות עבודה וכן העובדה, כי חוזי המכר לא היו מונחים לפניו. במכרזים לעומת זאת, טען כי הנתונים ברורים.

שמאית המשיג טענה כי לניתוח עסקות המכר מידת תקפות גבוהה, מספרן גבוה מתוצאות מכרזים והן מצביעות על שווי קרקע נמוך משמעותית. לגישתה מדובר בעסקות יד 2, אנשים שקנו מרמ״י כולל פיתוח. העסקות במובן מסוים יותר מייצגות מתוצאת מכרז- שלעיתים נובעת מאינטרס מיוחד של חברה לקנות קרקע בסמוך למפעל שלה. מאחר וכמעט כל הזכיות במכרזים שייכות לאותה החברה, התוצאה מהווה במקרה זה מחיר ולא בהכרח מעידה על שווי.

אני מאמצת חלקית את טיעון שמאית המשיג לנושא זה. מקובל עלי טיעונה, כי משקלן של עסקות המכר נמוך מדי במקרה זה ביחס לתוצאות המכרזים. אומנם, כטענת שמאי המשיבה, המידע ביחס למגרשי המכרזים ברור יותר. עם זאת, נבחרו לקביעת הממוצע רק עסקות לגביהן קיים מידע, למגרשים שזוהו ונתוני התכנון שלהם ברורים, כאשר ההנחה ששולם בגינן פיתוח עבור הקרקע הנה הנחת עבודה בהחלט סבירה. לפיכך, מצאתי לנכון לקבוע ממוצע משוקלל תוך מתן מקדם **0.6** לתוצאות המכרזים ו-**0.4** לממוצע עסקות המכר.

---

[5] ראה למשל החלטות הוועדה מיום 1.5.2018 למגרשים 33, 33A, ולמגרשים 101A, 101AA .

[6] עמ׳ 11 סעיף ו. בשומתו מיום 7.05.2017.

[7] סיכום טיעונים מטעם המשיג מיום 7.01.2018, שהועבר באמצעות המייל.

[8] עמ׳ 10 בשומתו מיום 7.05.2017.

יוער, כי מספר העסקות עליהן קיים מידע אינו גבוה מזה של מגרשי המכרזים. כמו כן, זהות הרוכשים בעסקות בין פרטיים אינה ידועה לנו וייתכן מצב, בו גם שם קיים אינטרס זה או אחר. **עם זאת**, בדומה לערכי השווי המתקבלים מניתוח המכרזים, הערכים בעסקות המכר מתכנסים סביב ממוצע דומה וניתן לדעתי להסתמך עליו במקרה זה, תוך מתן משקל מעט גבוה יותר לתוצאות המכרזים.

10.3.5 עלויות הפיתוח

בשומת המשיבה הופחתו הוצאות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים מ-2/2017 לקרקע לתעשייה ברמה רגילה, במתן תוספת שיפוע בשיעור 10%.

בשומת המשיג הופחתו הוצאות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים מ-10/2008 לשימוש לתעשייה, למ"ר קרקע במכפלת שטח הקרקע הנטען ולמ"ר מבנה עפ"י הבינוי בפועל, בהתאמה לרמת פיתוח ובהצמדה למועדים הקובעים. לא הובאו בחשבון עלויות הפיתוח בקווים המנחים מ-2/2017, לאור העובדה כי במועדים הקובעים הן טרם פורסמו.

אני מאמצת לנושא זה את עמדת שמאי המשיבה. בהתאם לנוהל העבודה באגף שומת מקרקעין לנושא הוראות המעבר לפרק ה' לקווים המנחים מ-2/2017, המועד הקובע לתחולת הקווים המנחים הנו מועד עריכת שומת המשיבה. מאחר ובמקרה הנדון השמאי ערך את שומתו ביום 7.05.2017, הקווים המנחים הרלוונטיים לענייננו הינם אלו שפורסמו ב-2/2017[9].

10.3.6 בדיקת סבירות בשומת ההשגה

שמאית המשיג בחנה את ערכי השווי שנקבעו בשומתה לשנים 2009-2010 אל מול תוצאות מכרז ים/174/2007, בניתוח עפ"י ההצעה הזוכה במכרז, ומצאה אותם סבירים.

שמאי המשיבה טען להעדר רלוונטיות לתוצאות מכרז משנת 2007, בהתקיים דיי עסקות ומכרזים בטווח השנים הנישומות.

אני מאמצת לנושא זה את עמדת שמאי המשיבה. זאת, לאחר שבחנתי עניינית את תוצאות מכרז זה ונתוני המגרש נשוא המכרז. סברתי, כי ייתכן ואכן ניתן יהיה לבחון אינדיקטיבית לאורם את תוצאת השווי שנקבעה לשנים 2009-2010, בהתאם לעקרונות ומקדמי השווי לפיהם נותחו המכרזים האחרים וביחס למכרזי 2011.

ראשית יוער כי בתקופת המכרז, ערכי השווי בשוק הנדל"ן ובשומות האגף התנהלו בערכים דולריים. ערכי שווי הקרקע המתקבלים מניתוח תוצאת המכרז, שמיקומו בא.ת. נחם א', נמוכים משמעותית מאלו שהתקבלו מניתוח עסקות אחרות באזור באותה התקופה. המגרש נשוא המכרז בעל טופוגרפיה מאוד לא נוחה, שרוכש פוטנציאלי הביא בחשבון ככל הנראה במחיר הצעתו, כי עלויות הפיתוח בתוך המגרש כמו גם עלויות הביסוס והבנייה תהיינה גבוהות. בנוסף לכך, עפ"י מצב הבינוי בשטח נראה היה כי לא תהיה אל המגרש גישה מהכביש התחתון אלא מהכביש העליון בלבד, לעומת מגרשים רבים אחרים באזור שנהנו מגישה עליונה ותחתונה כאחד. נראה, כי סיבות אלו נמנו בין העיקריות לרמת הביקושים הנמוכה במכרז למגרש זה.

לאור נתוני המגרש כאמור והיות תוצאת המכרז חריגה, לאור בסיס נתוני ההשוואה האיכותי הקיים לטווח השנים 2011-2016, בהתחשב בכך ששנת 2007 לא נכללת בין השנים הנישומות ונדרש אף מקדם התאמה לזמן ביחס אליה ולאור העיוותים שנוצרו בשנים שלאחריה עקב מעבר שוק הנדל"ן לערכים שקליים, לא מצאתי לנכון לבחון אינדיקטיבית במקרה הנדון את תוצאות מכרז זה.

[9] שומתו זו מהווה תיקון שומתו מיום 13.04.2017, שאף לגביה חלים קווים מנחים אלו.

10.4. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

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

10.4.1 מכרזי קרקע למגרשי תעשייה בא.ת. המערבי בבית שמש (תאריך החלטה 26.10.2011)

מס' מכרז	מס' מגרש	תב"ע	שטח (מ"ר)	הצעה זוכה	הוצאות פיתוח במכרז	היטל מכון טיהור	שווי דונם כולל פיתוח	מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח	ממוצע למכרז	מ"ר מבונה אקוו' ממוצע, כולל פיתוח, בבעלות
ים/231/2011 אוג' 2011	5	בש/122	1,600	₪750,000	₪358,521	₪73,544	₪ 738,790	₪947	₪ 953	₪ 1,035
	201	בש/בת/143	2,700	₪1,510,000	₪605,005	₪161,340	₪843,091	₪958		
ים/232/2011 אוג' 2011	601	בש/ד51	3,590	₪2,908,000	₪804,432	₪254,131	₪1,104,892	₪1,201	₪1,079	₪1,113
	602		6,590	₪3,865,000	₪1,476,659	₪466,496	₪881,359	₪958		
						ממוצע:	**₪892,033**	**₪1,016**	**₪1,016**	**₪1,074**

מכרז ים/232/2011

חוזה חכירה ל-49 שנים, עם אופציה להרכה ל-49 שנים נוספות.

באם ישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה סכומים נוספים למנהל בגין תוספות אלו.

מקדם התאמה לבעלות: **0.97**

מכרז 231/2011

חוזה חכירת משנה ל-42 שנים. הארכת החוזה מותנית בהארכת תקופת החכירה הראשית בין קק"ל לפטריארכיה היוונית אורתודוכסית.

כל תוספת ניצול מעבר לקיבולת הבניה המותרת עפ"י תב"ע תחויב בתשלום נוסף למינהל.

מקדם התאמה לבעלות: **0.92** , הגולם הפחתה בשיעור 5% ביחס למקדם התאמה לבעלות במגרשים האחרים, למתן ביטוי לתקופת חכירה קצרה יותר וחוסר וודאות.

היטלי פיתוח שנדרש להוסיף עפ"י חוברות המכרזים:

בנוסף לסכום הוצאות הפיתוח כמפורט במכרזים, יהיה על הזוכה לשלם בהתאם לנספח ח' לחוברת המכרז 100% מהיטל מכון טיהור, בגין שטח הקרקע ושטח המבנה.

היטל מכון טיהור ממודד ליום 26.10.2011: מ"ר קרקע: 4.59 ₪, מ"ר מבנה: 55.16 ₪.

מקדמי שטח אקוו'	
ברוטו ק"ק	1
ברוטו ק"א	0.4
גלריה	0.4
ק"ב	0.15
חצר לתעשייה	0.4

היקף שטח אקוו'	
תב"ע בש/בת/143	880
תב"ע בש/122	780
תב"ע בש/ד51	920

10.4.2 מכרז ים/60/2016 למגרשי תעשייה בא.ת. המערבי בבית שמש, תב"ע בש/בת/143

(תאריך החלטה 7.08.2016)

מס"ד	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	הצעה זוכה	הוצאות פיתוח במכרז	25% מדמי הקמה	שווי דונם כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח	מ"ר מבונה אקוו' ממוצע, כולל פיתוח, בבעלות
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	202	2,600	₪1,698,000	₪646,298	₪66,421	₪927,200	₪1,054	
2	206	3,500	₪1,695,500	₪870,016	₪89,413	₪758,551	₪862	
3	207	3,200	₪1,805,000	₪795,443	₪81,749	₪838,185	₪952	
4	209	4,500	₪1,539,900	₪1,118,592	₪114,959	₪616,322	₪700	
					ממוצע:	**₪785,064**	**₪892**	**₪991**

חוזה חכירת משנה ל-37 שנים. הארכת החוזה מותנית בהארכת תקופת החכירה הראשית בין קק"ל לפטריארכיה היוונית אורתודוכסית. כל תוספת ניצול מעבר לקיבולת הבניה המותרת עפ"י תב"ע תחויב בתשלום נוסף למינהל.

מקדם התאמה לבעלות מלאה: **0.90** , למתן ביטוי לתקופת חכירה קצרה יותר וחוסר וודאות.

בנוסף לסכום הוצאות הפיתוח כמפורט במכרזים, יהיה על הזוכה לשלם לתאגיד "מי שמש" בהתאם לנספח ח'2 לחוברת המכרז 25% מדמי הקמה, בגין הקמת תשתיות מים וביוב בפרויקט.

תשלום 25% מדמי הקמה לדונם, בבינוי לפי זכויות מוקנות בתב"ע בש/בת/143[10]: **25,546 ₪.**

10.4.3 ממוצע שווי מ"ר מבונה לתקופה מניתוח המכרזים

מ"ר מבונה אקוו' ממוצע, כולל פיתוח, בבעלות,מכרזי 2011: 1,074 ₪/ מ"ר מבונה אקוו', בבעלות

מ"ר מבונה אקוו' ממוצע, כולל פיתוח, בבעלות,מכרז 2016: 991 ₪/ מ"ר מבונה אקוו', בבעלות

ממוצע שווי מ"ר מבונה אקוו' לתקופה מניתוח המכרזים: 1,033 ₪/ מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח, בבעלות

10.4.4 עסקות מכר בין פרטיים (אימוץ ערכי השווי בשומת המשיבה)

ממוצע שווי מ"ר מבונה אקוו' מעסקות המכר (לזכויות חכירה): 682 ₪/מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח

מקדם התאמה לבעלות: 0.97

שווי מ"ר מבונה אקוו' מעסקות המכר לתקופה: 703 ₪/מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח, בבעלות

10.4.5 ערך בסיס לשומה

הנתון	שווי מ"ר מבונה אקוו' בא.ת. בית שמש, כולל פיתוח, בבעלות	משקל
מכרזים	₪1,033	0.6
עסקות מכר/פרטיים	₪703	0.4
מ"ר מבונה אקוו' משוקלל כולל פיתוח, בבעלות, א.ת. בית שמש:		₪901

מקדם התאמת מיקום לנכס הנישום:	0.7
מ"ר מבונה אקוו' משוקלל מתואם לנכס הנישום, כולל פיתוח, בבעלות:	**₪631**

[10] עפ"י אותן הנחות להיקף בינוי לפיהן נערך תחשיב השטח האקוו'.

10.4.6 תחשיב שטח אקווי

שטח אקווי לחלופה א'- שטח מגרש במ"ר:			2,685
קומה	שטח	מקדם אקווי	סה"כ
ק"ק	794.25	1	794.25
מרתף	645.66	0.3	193.70
חצר	1890.75	0.4	756.30
סה"כ שטח אקווי לחלופה:			1,744

שטח אקווי לחלופה ב'- שטח מגרש במ"ר:			1,212
קומה	שטח	מקדם אקווי	סה"כ
ק"ק	794.25	1	794.25
מרתף	645.66	0.3	193.70
חצר	417.75	0.4	167.10
סה"כ שטח אקווי לחלופה:			1,155

10.4.7 תחשיב עלות פיתוח- פרק ה' לקווים המנחים 2/2017

עלות פיתוח לדונם תעשייה ברמה רגילה		₪150,000
מקדם תוספת שיפוע	1.1	
שטח מגרש חלופה א' בדונם	2.685	
סה"כ עלות פיתוח חלופה א'		**₪443,025**
שטח מגרש חלופה ב' בדונם	1.212	
סה"כ עלות פיתוח חלופה ב'		**₪199,980**

11. תחשיב השומה

11.1. חלופה א'- מגרש בשטח 2,685 מ"ר

שנה	שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח אקוו' לחלופה	שווי בסיס מ"ר מבונה אקוו'	שווי לחלופה, כולל פיתוח	עלות פיתוח לחלופה	שווי לחלופה ללא פיתוח וללא מע"מ, בבעלות (במעוגל)
2009	2,685	1,744	₪631	₪ 1,099,924	₪ 443,025	₪ 656,900
2010	2,685	1,744	₪631	₪ 1,099,924	₪ 443,025	₪ 656,900
2011	2,685	1,744	₪631	₪ 1,099,924	₪ 443,025	₪ 656,900
2012	2,685	1,744	₪631	₪ 1,099,924	₪ 443,025	₪ 656,900
2013	2,685	1,744	₪631	₪ 1,099,924	₪ 443,025	₪ 656,900
2014	2,685	1,744	₪631	₪ 1,099,924	₪ 443,025	₪ 656,900
2015	2,685	1,744	₪631	₪ 1,099,924	₪ 443,025	₪ 656,900
2016	2,685	1,744	₪631	₪ 1,099,924	₪ 443,025	₪ 656,900

11.2. חלופה ב'- מגרש בשטח 1,212 מ"ר

שנה	שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח אקוו' לחלופה	שווי בסיס מ"ר מבונה אקוו'	שווי לחלופה, כולל פיתוח	עלות פיתוח לחלופה	שווי לחלופה ללא פיתוח וללא מע"מ, בבעלות (במעוגל)
2009	1,212	1,155	₪631	₪728,374	₪199,980	₪ 528,400
2010	1,212	1,155	₪631	₪728,374	₪199,980	₪ 528,400
2011	1,212	1,155	₪631	₪728,374	₪199,980	₪ 528,400
2012	1,212	1,155	₪631	₪728,374	₪199,980	₪ 528,400
2013	1,212	1,155	₪631	₪728,374	₪199,980	₪ 528,400
2014	1,212	1,155	₪631	₪728,374	₪199,980	₪ 528,400
2015	1,212	1,155	₪631	₪728,374	₪199,980	₪ 528,400
2016	1,212	1,155	₪631	₪728,374	₪199,980	₪ 528,400

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע לנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 182 בגוש 31325 ומהווה מרכיב הקרקע ליקב במשק 39 במושב רמת רזיאל , כריקה ופנויה וללא מע"מ, למטרת גביית דמי שימוש, הנה כדלהלן:

12.1. <u>חלופה א'</u>- מגרש בשטח 2,685 מ"ר

הגעתי לכלל דעה, כי שווי זכויות הבעלות ללא פיתוח וללא מע"מ בנכס שבנדון, כפי שנקבע בשומת המשיבה מיום 7.05.17 - **הנו סביר ואין לשנותו.**

12.2. <u>חלופה ב'</u>- מגרש בשטח 1,212 מ"ר

שנה	שווי לחלופה ללא פיתוח וללא מע"מ, בבעלות (במעוגל)
2009	₪ 528,400
2010	₪ 528,400
2011	₪ 528,400
2012	₪ 528,400
2013	₪ 528,400
2014	₪ 528,400
2015	₪ 528,400
2016	₪ 528,400

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,

נאטאלי אשכר
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום