התאריך עברי : כ״א שבט, תשפ״ד
תאריך לועזי : 31 ינואר, 2024
מס׳ תיק רמ״י : 70132039א
מספר (אופק) : 47433
לקביעת שכ״ט : 10.3 יח׳ שומה

לכבוד
מר ברוך ראם
מחלקת עסקאות, רמ״י איו״ש
baruchr@land.gov.il

מר יוסי לבקוביץ׳
שמאי מקרקעין מטעם המשיב
yossilevko@gmail.com

מר יעקב כהן
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
Jacobcohen1010@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]
מגרש 700, עפ״י תב״ע 234/1, אז״ת דולב

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 6.02.2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון על פי תכנית מאושרת, ללא מע״מ וכולל הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין.

1.2. בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה נערכת לקרקע ריקה ופנויה בהתעלם מהמבנה הבנוי עליה. לפיכך הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

1.3. השומה מטעם רמ״י נערכה ביום 19.09.2022 ע״י שמאי המקרקעין, מר יוסי לבקוביץ׳ **להלן: ״המשיב/ה״.** ההשגה שבנדון הוגשה ע״י רוכש הזכויות במגרש בצרוף שומה מיום 5.02.2023, שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יעקב כהן **להלן: ״המשיג״.**

1.4. ביום 24.7.2023 התקיים דיון בזום בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ ביום 6.8.2023 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 10.9.2023. במסגרת סיכום עיקרי הדיון והלו״ז המצורף, התבקשו הצדדים להעביר את התייחסות בנוגע לשאלות עובדתיות ומשפטיות בתיק[2].

1.5. ביום 29.8.2023 העביר המשיג חוזי שכירות לשטחי תעשייה במבנה באזור התעשייה דולב.

1.6. עד ליום שנקבע לא שלח המשיב השלמות והתייחסות לטענות שעלו במהלך הדיון.

2. זיהוי הנכס:

גוש חלקה : לא מוסדר
הנכס : מגרש 700 לפי תב״ע 234/1 (בחלק)
שטחים : שטח המגרש 6,150 מ״ר ; שטח בנוי של כ- 750 מ״ר
מהות הנכס : קרקע ריקה ופנויה בשימוש לתעשייה, מסחר ומלאכה
כתובת : יישוב דולב, מ״א מטה בנימין

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] זכויות קודמות בנכס, שטחים נישומים ושימושים.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים לשומה הם 7 מועדים החל מיום 28.08.2015 ועד ליום 28.08.2022, לכל שנה בנפרד.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 9.1.2024 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

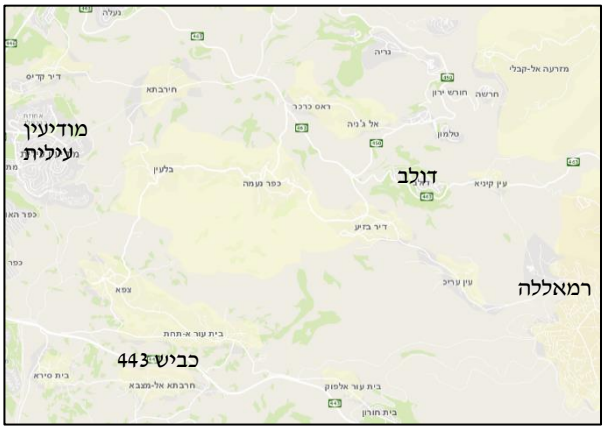
מושא השומה מהווה קרקע בייעוד למסחר ותעשייה קלה ביישוב דולב הממוקם בהרי גופנה שבמערב בנימין, המשתייך למועצה אזורית מטה בנימין.

היישוב דולב הוא יישוב קהילתי דתי המאכלס כ- 1500 תושבים ובו שירותי דת, חינוך וציבור לרבות בית ספר יסודי, אולפנה לבנות, מכולת, ספרייה, שירותי בריאות, אולם שמחות, מתקני ספורט, בריכת שחייה, סניף של תנועת הנוער בני עקיבא, חוות סוסים לרכיבה טיפולית וכד'. בנוסף ביישוב גם מסגריה, מפעל לייצור ומילוי טונרים למדפסות וכרם ענבים.

צפונית לנחל דולב ממוקמים היישובים טלמון, נריה, חרשה, כרם רעים, נחליאל, נווה צוף (חלמיש) ועטרת. היישוב מוקף כרמים וממוקם בראש הר מיוער הצופה על שמורת הטבע נחל דולב מצפון, ונחל מז'ור מדרום ליישוב, ומשקיף על שפלת החוף, גוש דן והרי ירושלים. גובה כ-620 מטרים מעל פני הים, אקלים הררי.

היישוב שוכן כ- 3 ק"מ צפונית מערבית לרמאללה וצפונית מזרחית למודיעין, במרחק נסיעה של 20 דקות מצומת שילת (כביש 443) וכ-45 דקות מירושלים ותל אביב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל דרכים, עמודי תאורה, תחבורה ציבורית, צנרות ביוב וכד'.



היישוב ע"ג מפת הסביבה (Google Maps)


סימון הנכס הנישום ע"ג תצ"א (GovMaps)

6.2. הנכס:

המגרש הנישום נמצא בחלקו המזרחי של היישוב דולב, אזור מאופיין במבני מגורים לצד מבני ציבור ושצ"פ.

צורת המגרש מהווה מצולע אירגולרי מעין טרפז, הטופוגרפיה מדרונית מתונה, המגרש יורד מדרום לצפון. הגישה למגרש דרך כביש גישה מצפון למגרש החוצה אותו לשניים.

נכון ליום הביקור, בצדו המזרחי של המגרש קיים מבנה חדש משנת 2020 הבנוי בבנייה קשיחה בשטח של כ- 1,080 מ"ר, נבנה ע"י מועצה אזורית מטה בנימין לטובת מפעל גלידה והשכרת משרדים.

בצדו המערבי של המגרש קיימים מספר מבנים ישנים המהווים את מושא השומה כדלקמן:

מבנה בשטח 680 מ"ר[3]- מבנה תעשיה חד קומתי מאורך, הבנוי בנייה טרומית ישנה, חזית המבנה פונה למזרח. המבנה מחולק ליחידות המשמשות לצרכניית היישוב, אחסנה, פס- ציוד ושירות מדפסות ומפעל דפוס (בעבר מסגרייה).

מבנה בשטח 44 מ"ר - מבנה יביל בנוי בנייה קלה משמש לאחסנה וממוקם בחלקו הדרומי של המגרש. נכון ליום הביקור בנכס, המבנה נהרס ופונה מהמגרש[4].

ביתן בשטח 14 מ"ר - מבנה בטון משמש כנשקייה של כיתת הכוננות וממוקם בחלקו הצפוני של המגרש.

גבולות המגרש:

מגרש	700
צפון	חזית המגרש, כביש ודרך ציבורית קיימת
דרום	שצ"פ ושטח למבני ציבור, בשימוש לחניה ציבורית וחורש
מזרח	שצ"פ, בשימוש לבריכה ציבורית וחורש
מערב	שטח למבני ציבור, בשימוש לבית ספר ומגרש ספורט

תמונות המגרש:



גבולות המגרש ע"ג תצ"א (מתוך GOVMAP)



מבנה התעשייה - חזית

7. מצב משפטי:

הקרקע בבעלות מדינת ישראל ומנוהלת ע"י רמ"י – הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

[3] שטח המבנה המרכזי בשומת רמ"י – 690 מ"ר, בשומת ההשגה – 680 מ"ר.
לאחר בירור מול מנהל מחלקת עסקות רמ"י איו"ש, שטח המבנה המרכזי יובא בחשבון כבשומת ההשגה.

[4] בהתאם לנמסר מתושבי המקום המבנה נהרס לפני כשנה.

8. מצב תכנוני (מתומצת):

בהתאם לחוות דעת תכנונית ומבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי על הנכס שבנדון חלות התכניות הבאות:

8.1. תכנית מס' 234 שאושרה למתן תוקף בתאריך 16.11.1986

מטרת התכנית היא תיחום שטח פיתוח ליישוב קהילתי דולב, לרבות קביעת אזורים ועתודות לשימושים שונים כולל פרצלציה בתוכנית מפורטת, התוויית רשת דרכים, קביעת הוראות בניה המסדירות מגורים, מבני ציבור, משק, מלאכה, תעשייה ואחסנה, קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים וקביעת הנחיות לשלבי פיתוח. התכנית מסווגת את מושא השומה כמגרשים בייעודים שונים – תעשייה, דרך, ושצ"פ.

8.2. תכנית מס' 234/1 שאושרה למתן תוקף בתאריך 18.03.2009

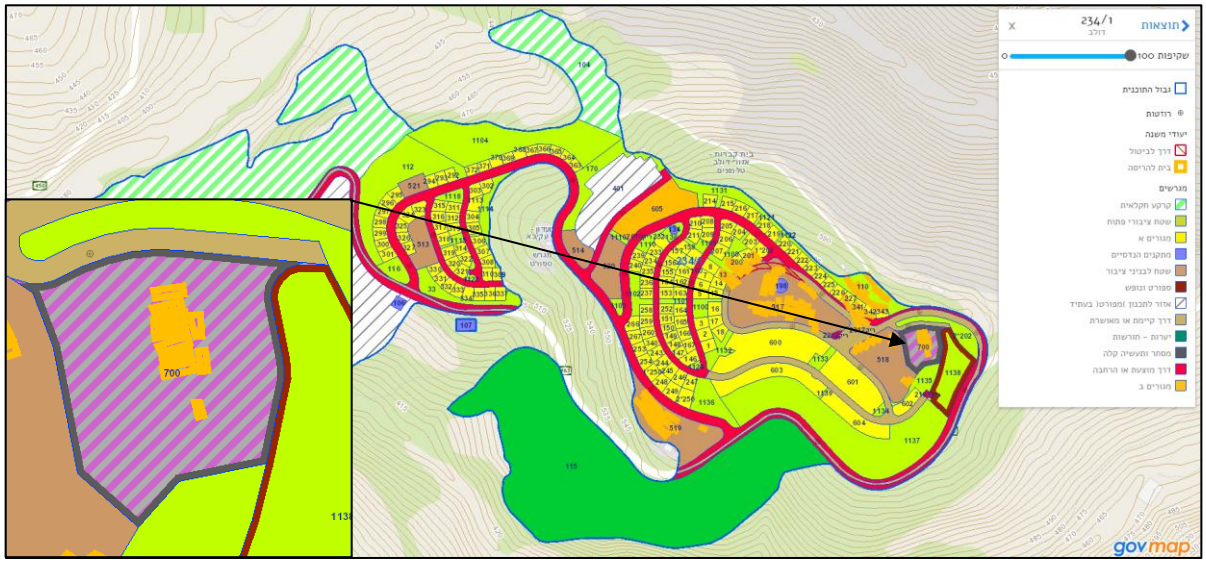
התכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש 700 בשטח של 6.51 ד' בייעוד מסחר, תעשייה קלה ומלאכה.

- מבנים למלאכה, תעשייה, אחסנה ומסחר ימוקמו כמסומן בתשריט.
- הגבלת התעשייה בהתאם להנחיות רשויות הבריאות ואיכות הסביבה כמפורט בתקנון.
- פתרונות החניה יינתנו בתחום המגרשים או בחניות מרוכזות עפ"י הנחיות מפע"ת.
- לא יאושר אחסון חומרי גלם, מוצרים מוגמרים, גרוטאות וציוד מחוץ למבנים ו/או חצר תחומה.

להלן פירוט זכויות הבנייה:

מגרש	ייעוד	שטח במ"ר	זכויות בניה	תכסית	גובה מבנה	קווי בניין
700	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	6,150	60%	40%	8 מטר	5 מטר

תשריט תכנית 234/1:

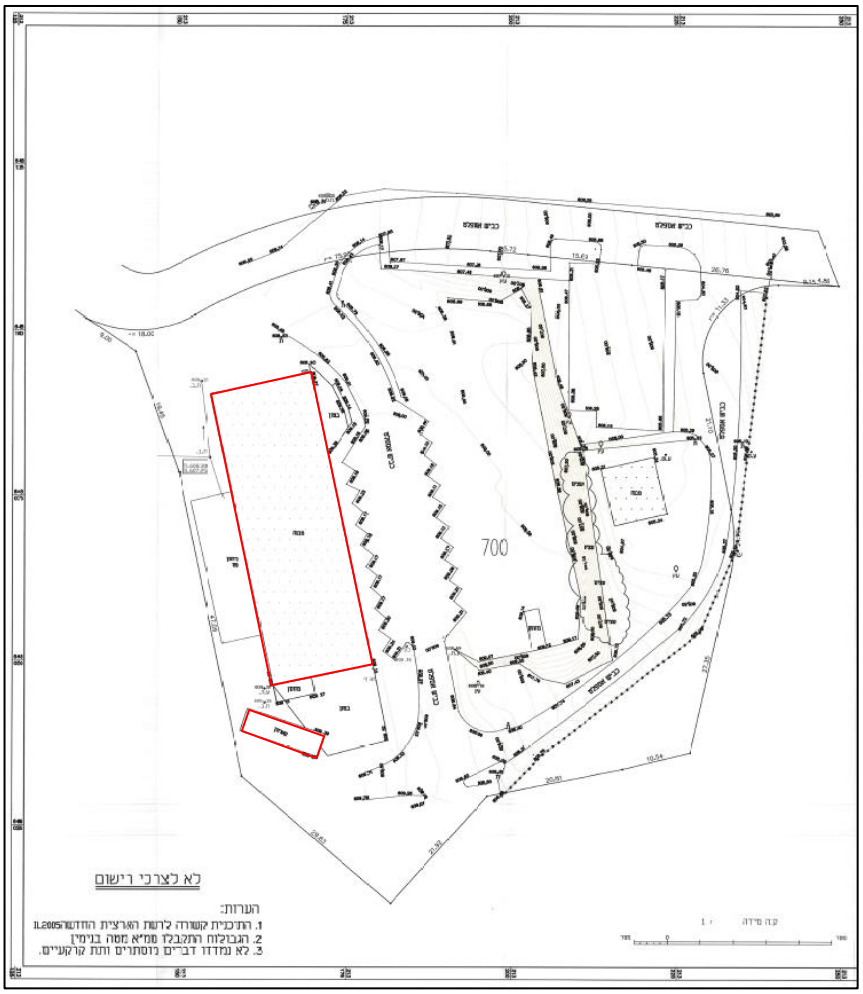


8.3. דוח פיקוח:

בהתאם לדוח פיקוח מיום 28.6.2022 על מגרש 700 לפי תב"ע 234/1 קיימים שני מבנים נפרדים בניהם עובר כביש אספלט. בצד המזרחי בנוי מבנה דו קומתי חדש אשר קומת הקרקע פנויה וייתכן כי תשמש למשרדים, ואילו בקומה הראשונה מתבצעות עבודות להכשרת המבנה למפעל גלידה. בצד המערבי בנוי מבנה חד קומתי ישן המשמש למספר עסקים לרבות- מכולת, חנות שירותי מדפסות ושני מפעלים לעיבוד שבבי CNC.

8.4. רישוי:

בהתאם לתוכנית בקשה להיתר 20170187 מיום 27.07.2016 להקמת המבנה המזרחי (שאינו מהווה מושא השומה), על המגרש קיימים מבנה תעשייתי ישן ומאורך, מחסן ומבנה יביל[5].



[5] מחסן ומבנה יביל לא קיימים נכון למועד הביקור בנכס, מבנה הנשקייה ניצב מצפון למבנה התעשייה.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מועד קובע	משיב	משיג[6]
28.08.2022	₪ 2,590,000	₪ 771,600
28.08.2021	₪ 2,490,000	₪ 771,600
28.08.2020	₪ 2,290,000	₪ 771,600
28.08.2019	₪ 1,890,000	₪ 49,000
28.08.2018	₪ 1,640,000	₪ 49,000
28.08.2017	₪ 1,730,000	₪ 49,000
28.08.2016	₪ 1,420,000	₪ 49,000
28.08.2015	₪ 1,410,000	₪ 49,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

9.2.1.1 **שווי הבסיס למסחר** נקבע באמצעות שקלול בין גישת ההשוואה למכרזי רמ"י לבין גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות ובאמצעות גישת השווי השיורי.

בגישת ההשוואה למכרזי רמ"י נותחו שישה מכרזים מהשנים 2017, 2019, 2022, למגרשים בשטח 1-5 דונם בייעוד למסחר ביישובים קרני שומרון, אלפי מנשה, אלקנה ואורנית, לפיהם התקבל, לאחר התאמה למיקום (0.7, 0.85), שווי מ"ר מבונה כדלקמן: 5,103 ₪/מ"ר לשנת 2022 ו- 2,214 ₪/מ"ר לשנת 2019.

לשנים 2020-2021 ניתנה הפחתה של 10% לשנה ביחס לשווי הבסיס בשנת 2022, ולשנים 2015-2018 ניתנה הפחתה של 5% לשנה ביחס לשווי הבסיס בשנת 2019.

בגישת היוון ההכנסות הוצגו 30 נתוני שכירות על סמך מידע פנימי וחוזים באזורי התעשייה מישור אדומים, שער בנימין, אלקנה וקרני שומרון ליחידות מסחר בשטח 20-100 מ"ר ומרכזי מסחר בשטח 1,000-3,000 מ"ר. לאחר התאמה למיקום (1, 0.9, 0.85) נקבעו דמי שכירות וחושב שווי מ"ר מבונה, כדלקמן:

מועד	דמ"ש	היוון	שווי מ"ר בנוי	יזמות	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה
אוג-22	64	7.7%	9,974	1.2	5,200	3,070
אוג-21	64	7.7%	9,974	1.2	5,200	3,070
אוג-20	64	7.9%	9,722	1.2	5,200	2,860
אוג-19	64	7.9%	9,722	1.2	5,200	2,860
אוג-18	61	8.2%	8,927	1.2	5,000	2,420
אוג-17	61	8.2%	8,927	1.2	4,800	2,620
אוג-16	58	8.6%	8,093	1.2	4,700	2,070
אוג-15	58	8.7%	8,000	1.2	4,600	2,090

בשיטת השקלול הובאה בחשבון גישת היוון ההכנסות במשקל 70% וגישת ההשוואה במשקל 30%.

להלן שווי מ"ר מבונה מגלם חצר למסחר:

גישה / מועד	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
היוון ההכנסות	3,070	3,070	2,860	2,860	2,420	2,620	2,070	2,090
ההשוואה	5,103	4,593	4,133	2,214	2,103	1,998	1,898	1,803
משוקלל	**3,680**	**3,530**	**3,240**	**2,670**	**2,320**	**2,430**	**2,020**	**2,000**

[6] מוצג סכום ערכי השווי של נכסי התעשייה והמסחר בהנחה ושמאי המשיג היה קובע שווי לכל הזכויות הנישומות (מכפלה של שווי מ"ר מבונה מסחר/תעשייה כפי שנקבע בשומת ההשגה עם זכויות הבניה)

9.2.1.2. **שווי הבסיס לתעשייה** נקבע באמצעות גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות מאז"ת מישור אדומים. הוצגו 16 נתוני שכירות מאז"ת מישור אדומים מתוכם 13 חוזי שכירות ומידע פנימי ו- 3 נתונים מדוח נת"מ, ליחידות תעשייה בשטח 130-2,800 מ"ר. לאחר התאמה למיקום (0.9) נקבעו דמי שכירות ושווי מ"ר בנוי ומבונה, כדלקמן:

מועד	דמ"ש	היוון	שווי מ"ר בנוי	יזמות	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה
אוג-22	27	7.7%	4,208	1.2	2,300	1,210
אוג-21	27	7.7%	4,208	1.2	2,300	1,210
אוג-20	27	7.9%	4,101	1.2	2,300	1,120
אוג-19	27	7.9%	4,101	1.2	2,300	1,120
אוג-18	26	8.5%	3,671	1.2	2,100	1,010
אוג-17	26	8.5%	3,671	1.2	2,000	1,110
אוג-16	25	9.1%	3,297	1.2	2,000	740
אוג-15	24	9.1%	3,165	1.2	1,900	740

בנוסף, הוצגו 9 נתוני שכירות מאז"ת שער בנימין, מתוכם 5 חוזי שכירות, 2 קביעות בהכרעות בהשגה ראשונה ו-2 נתוני שכירות מבוקשים לפיהם דמ"ש הממוצעים הם 35 ₪/מ"ר.

9.2.2. עקרונות השומה:

- חישוב זכויות הבנייה:

שימוש	שטח	מקדם	מ"ר אקוו	סהכ
מסחר	690	1	690	690
תעשייה אחסנה יביל	44	0.7	30.8	43.4
תעשייה נשקייה קשיח	14	0.9	12.6	

9.2.3. תחשיב השומה:

מועד קובע	מסחר			תעשייה			שווי כולל
	שווי מ"ר	מ"ר מבונה	שווי מסחר	שווי מ"ר	מ"ר מבונה	שווי תעשיה	
אוג-22	3,680	690	2,540,000	1,210	43	50,000	2,590,000
אוג-21	3,530	690	2,440,000	1,210	43	50,000	2,490,000
אוג-20	3,240	690	2,240,000	1,120	43	50,000	2,290,000
אוג-19	2,670	690	1,840,000	1,120	43	50,000	1,890,000
אוג-18	2,320	690	1,600,000	1,010	43	40,000	1,640,000
אוג-17	2,430	690	1,680,000	1,110	43	50,000	1,730,000
אוג-16	2,020	690	1,390,000	740	43	30,000	1,420,000
אוג-15	2,000	690	1,380,000	740	43	30,000	1,410,000

9.3 סיכום שומת המשיג:

9.3.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

9.3.1.1 **שווי הבסיס למסחר** נקבע באמצעות גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות למרכול בנכס הנישום.

בהתאם לתנאי השכירות העולים מההסכם חישוב דמי השכירות לשנים 2015-2019 הם כ- 15 ₪ למ״ר.

בהתאם להסכם שכירות שנחתם לאחרונה במבנה הצמוד, דמי השכירות משקפים 27 ₪ למ״ר.

בסופו של יום נקבעו דמי שכירות לפי שנים כדלקמן:

מועד	דמ"ש	היוון[7]	שווי מ"ר בנוי	יזמות	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה
אוג-22	26	7.7%	4,052	1.1	1,800	1,723
אוג-21	26	7.7%	4,052	1.1	1,800	1,723
אוג-20	26	7.7%	4,052	1.1	1,800	1,723
אוג-19	15	8%	2,250	1.1	1,800	157
אוג-18	15	8%	2,250	1.1	1,800	157
אוג-17	15	8%	2,250	1.1	1,800	157
אוג-16	15	8%	2,250	1.1	1,800	157
אוג-15	15	8%	2,250	1.1	1,800	157

9.3.1.2 **שווי הבסיס לתעשייה** נקבע באמצעות גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות לתעשייה באזור הנישום.

בהתאם להסכמי שכירות מהמבנה התעשייה הנישום דמי השכירות לתעשייה נעים בגבולו 14 ₪.

בהתאם להסכמי שכירות באז״ת נילי שהינו עדיף מהנכס הנישום דמי השכירות נעים בגבולו 16-22.

בסופו של יום נקבעו דמי שכירות לפי שנים כדלקמן:

מועד	דמ"ש	היוון	שווי מ"ר בנוי	יזמות	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה
אוג-22	18	7.7%	2,805	1.1	1800	639
אוג-21	18	7.7%	2,805	1.1	1800	639
אוג-20	18	7.7%	2,805	1.1	1800	639
אוג-19	14	8%	2,100	1.1	1800	26
אוג-18	14	8%	2,100	1.1	1800	26
אוג-17	14	8%	2,100	1.1	1800	26
אוג-16	14	8%	2,100	1.1	1800	26
אוג-15	14	8%	2,100	1.1	1800	26

9.3.2 עקרונות השומה:

- השימושים שלא כדין נעשו במבנה המרכול (מסחר) ובמבנים הסמוכים למבנה התעשייה המרכזי.
- חישוב זכויות הבנייה: 230 מ״ר מסחר במקדם 1 ו- 58 מ״ר תעשייה כבשומת המשיב.

9.3.3 תחשיב השומה:

מועד קובע	שימוש שלא כדין במסחר – בשטח המרכול[8]					שימוש שלא כדין בתעשייה – בשטח מבנה יביל והנשקייה		
	מ"ר מבונה	חלופה א' - מסחר		חלופה ב' - תעשייה				
		שווי מ"ר	שווי מסחר	שווי מ"ר	שווי תעשיה	מ"ר מבונה	שווי מ"ר	שווי תעשיה
אוג-22	230	1,723	396,390	639	147,000	43	639	27,500
אוג-21	230	1,723	396,390	639	147,000	43	639	27,500
אוג-20	230	1,723	396,390	639	147,000	43	639	27,500
אוג-19	230	157	36,000	26	6,000	43	26	1,100
אוג-18	230	157	36,000	26	6,000	43	26	1,100
אוג-17	230	157	36,000	26	6,000	43	26	1,100
אוג-16	230	157	36,000	26	6,000	43	26	1,100
אוג-15	230	157	36,000	26	6,000	43	26	1,100

[7] שיעור ההיוון נקבע בהתאם להכרעות בהשגות לשווי מגרשי תעשייה באז״ת שער בנימין בין השנים 2015 עד 2021.
[8] לטענת המשיג, לאור מטרת השומה יש לגבות דמי שימוש על ההפרש בין שימוש כדין בתעשייה לבין שימוש לא כדין במסחר.

9.4. <u>טענות משלימות:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהטענות שעלו במהלך הדיון:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- <u>מטרת השומה:</u> מטרת השומה היא גביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין, השימושים שלא כדין הם:
  1. שימושי מסחר במבנה התעשייה המרכזי (230 מ״ר בשימוש למרכול מתוך 680 מ״ר מבנה תעשייה).
  2. שימושי תעשייה/אחסנה במבנים הסמוכים למבנה המרכזי.
- <u>שימושים:</u> במבנה המרכזי השימושים הם מעורבים למסחר ותעשייה ולא למסחר בלבד, כפי שהציג המשיב.
- <u>בסיס השוואה:</u> כלל גביית דמי שימוש שלא כדין נועדו למנוע מהחוכר התעשרות מביצוע עבירה, לכן אין לקבוע את שווי הנכס בהתאם לתמורה הפוטנציאלית אלא בהתבסס על התמורה בפועל. לאור זאת, יש להתבסס על נתוני שכירות מהנכס הנישום התואמים את מטרת השומה וכמובן משקפים את שווי הנכס בפועל ומגלמים את כלל מאפייני הנכס ללא צורך במתן התאמות.
- <u>מיקום:</u> הנכס הנישום ממוקם ביישוב דולב שלא מאופיין בפעילות מסחרית מלבד מרכול לשירות התושבים. היישוב מרוחק מאזורים מרכזיים ואינו בר השוואה ליישובים המאופיינים בפעילות מסחרית משמעותית הפונה לקהל רחב. לראיה, אין ביקוש לשימושים מסחריים באזור זה.

לאור היקף השימוש הנמוך למסחר, רמת הפעילות הקטנה וחוסר הביקוש ביישוב, עולה כי הפעילות המסחרית היא נלווית לתעשייה. כלומר, שווי הבסיס במסחר בדולב דומה לשווי בתעשייה או לכל היותר בעל פער זניח.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- <u>מטרת השומה:</u> הובאו בחשבון כלל שימושים ע״פ דוח פיקוח וע״פ הנראה בשטח, כשטחים בשימוש לא כדין, שהם 690 מ״ר לשימושי מסחר ו-58 מ״ר לתעשייה. בהתאם להזמנת השומה לא ניתנו זכויות קודמות בנכס ואין דרישה לביצוע השומה בשתי חלופות לקביעת דלתא ממנה לכאורה יגזרו דמי השימוש.
- <u>שימושים:</u> מבנה תעשייה בשטח 690 מ״ר משמש **כולו** למסחר, שני המבנים הסמוכים בשימוש לתעשייה.
- <u>בסיס ההשוואה:</u> גם שווי בשימוש חורג יש לקבוע על בסיס נתוני השוואה בשוק חופשי ואובייקטיבי.
- <u>גישת ההשוואה למכרזים:</u> יש להעדיף נתוני השוואה ישירים לקרקע בייעוד מסחרי מיישובים סמוכים דומים תוך מתן התאמות רלוונטיות למיקום.
- <u>גישת היוון ההכנסות:</u> ככלל, יש להעדיף נתוני שכירות למבנים חדשים ולא להתבסס על מבנים ישנים עם פחת. ככל ומתקבלות עסקות בתמהיל מגוון יש לנתח כל אחת מהן בהתאם למאפייני הבינוי (שימוש, פחת, רמת גמר וכד׳) או לכל הפחות לחלץ את שווי הקרקע באמצעות פרמטרים ממוצעים לכלל הנתונים.

ניתן להתבסס על דמי שכירות משולמים בנכס הנישום תוך ניתוח וחילוץ שווי הקרקע ע״י פרמטרים שישקפו את מצב הבינוי. יחד עם זאת, יש לתת את הדעת לכך כי ייתכן שמדובר בשוכר מיוחד והתמורה אינה מבטאת שווי שוק. במבנה החדש הסמוך דמי השכירות המשולמים הם 35-30 ₪ למ״ר.

- <u>מיקום:</u> היישוב דולב מרוחק כ- 20 דק׳ מצומת שילת, קיימים בו ביקושים למסחר ומשרדים, לראייה הקמת מבנה החדש ממול לנכס הנישום. בנוסף, יש לציין שמדובר בשימוש דומה למסחר שכונתי בעיר המופנה לשירות תושבי הסביבה הקרובה ולכן ניתן להתבסס על נתוני השוואה שכונתיים.

10. דיון והכרעה:

10.1. מסגרת השומה:

בהתאם למטרת השומה, יש לאמוד את שווי זכויות הבעלות לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין. עפ"י נהלי רמ"י, שימוש שלא כדין מתייחס למישור הקנייני, שימוש לפי הזכויות המוקנות בנכס, ולא למישור התכנוני, שימוש לפי ייעוד ע"פ תכנית. לאחר בדיקה מול מחלקת עסקאות, למבקש הזכויות לא קיימות זכויות חוזיות קודמות בנכס נכון למועדים הקובעים בשומה. לכן, בהתאם למסגרת העסקה כפי שהוגדרה על ידי רמ"י, השומה תהיה לשווי השימוש בכלל השטחים המבוקשים – מסחר ותעשייה.

10.2. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס ההשוואה הראויים לפיהם יש לקבוע את שווי הנכס הנישום, המהווה מגרש בשימוש למסחר ותעשייה, המצוי ביישוב דולב שבבנימין.

בקביעת שווי הבסיס לתעשייה, התבסס שמאי המשיב על גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות למבני תעשייה באז"ת מישור אדומים תוך מתן התאמה למיקום וחילוץ מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי.
לעומתו, שמאי המשיג התבסס על גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות המשולמים ליחידות תעשייה **בנכס הנישום** תוך חילוץ מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי.

בקביעת שווי הבסיס למסחר, התבסס שמאי המשיב על שילוב בין גישת ההשוואה למכרזי רמ"י למסחר ביישובים ברחבי צפון השומרון- אורנית, אלפי מנשה, קרני שומרון ואלקנה, לבין גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות ליחידות מסחר באז"ת ברחבי איו"ש – מישור אדומים, שער בנימין, קרני שומרון ואלקנה.
לעומתו, שמאי המשיג התבסס על גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות המשולמים למרכול ביישוב נריה[9] תוך חילוץ מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי.

ככלל, גישת ההשוואה העדיפה היא גישת ההשוואה הישירה, אולם בהיעדר נתוני השוואה ישירים לקרקע דומה בסביבה בעלת מאפיינים דומים, ניתן להתבסס על גישת היוון ההכנסות לנתוני שכירות בנכסי תעשייה ומסחר בסביבה הדומים לנכס הנישום.

הפעילות העסקית בנכס הנישום כוללת צרכנייה לשירות תושבי היישוב, בית דפוס, אחסנה ושירות מדפסות, שמתקיימת במבנה תעשייתי ישן, כך שבניגוד לשימוש מסחרי קלאסי, אינה תלויה בהכרח במיקום ובחשיפה ללקוחות מזדמנים.

שמאי המשיב הציג נתוני השוואה מיישובים ואזורי תעשייה המאופיינים בפעילות עסקית ענפה[10] יחסית לזו המתקיימת בנכס הנישום, תוך מתן התאמה למיקום. בהינתן מסד נתונים מהנכס הנישום מיישובי הסביבה, ו/או אזורים בעלי רמת פעילות עסקית דומה, המגלמים את מאפייני השימוש והנכס הנישום, לרבות מאפייניו הפיסיים של המבנה, בחרתי להביאם בחשבון.

לאור האמור, שווי הבסיס בהכרעה זו יקבע באמצעות גישת היוון ההכנסות מנתוני שכירות משולמים ומבוקשים למסחר ותעשייה ביישוב דולב וביישובים נריה ונילי הסמוכים.

[9] בשומתו ניתן היה להבין כי מדובר בהסכם שכירות למרכול במבנה התעשייה בדולב.
[10] מושפע כתוצאה ממיקום באזורים אסטרטגיים יותר ביחס למיקום נשוא השומה עם פעילות מסחרית ו/או תעשייתית משלימה ומגוונת, על דרכים מרכזיות עם תנועה ערה ובסמיכות ליישובים עם אוכלוסייה גדולה ומגוונת יותר.

10.3. עקרונות השומה:

10.3.1. שטחים וזכויות בניה:

מקדמים אקוו' יינתנו בהתאם לשימוש בנכסים הנישומים ולמאפייניהם הפיסיים של המבנים, בדומה לשומות הצדדים, כדלקמן:

המבנה	שימוש	מ"ר בנוי	מקדם	מ"ר אקוו'
מבנה תעשייה מרכזי[11]	מסחר ותעשייה	680	1	680
מבנה יביל בבניה קלה	אחסנה	44	0.7	30.8
ביתן בנוי בניה קשיחה[12]	אחסנה	14	0.9	12.6
סה"כ מ"ר מבונה		738		723

10.3.2. שיטת השווי השיורי:

שמאי המשיב חילץ את מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי באמצעות פרמטרים לחילוץ מקובלים במבנים חדשים במסחר ותעשייה, כלומר יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 5,200 ₪ למ״ר מסחר ו- 2,300 ₪ למ״ר תעשייה נכון למועד קובע 2022.

שמאי המשיג חילץ את מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי באמצעות פרמטרים לחילוץ המגלמים פחת ושחיקה פיזית ותכנונית בנכס הנישום, כלומר יזמות בשיעור 10% ועלויות בניה בסך 1,800 ₪ למ״ר מסחר ותעשייה.

כאמור, בסיס ההשוואה הוא משימושי תעשייה ומסחר בנכס הנישום ובנכסי השוואה בעלי מאפיינים דומים. כלומר חילוץ מרכיב הקרקע יחושב בהתאם למאפייניהם הפיסיים של נתוני ההשוואה לרבות בנכס הנישום.

בהתחשב בכך שמושא השומה מהווה מרכיב קרקע למבנה תעשייתי ישן, ביתן מבטון ומבנה יביל (אינו קיים נכון למועד עריכת השומה), עקרונות החילוץ בשומת המשיג סבירים ולפיכך יובאו בחשבון יזמות שחוקה ועלויות בניה המגלמות פחת פיזי.

10.3.3. התאמה לזמן:

בהכרעה זו קביעת שווי הבסיס למ״ר מבונה היא למועדים קובעים 2021-2022. בעבור כל שנתיים עוקבות תינתן התאמה לזמן בשיעור שיבטא את עליית המחירים בהתייחס למיקום הנכס ולמאפייניו - 3% לשנה.

[11] כאמור, שטח המבנה המרכזי בשומת רמ״י – 690 מ״ר, בשומת ההשגה – 680 מ״ר.
לאחר בירור מול מנהל מחלקת עסקות רמ״י איו״ש, שטח המבנה המרכזי יובא בחשבון כבשומת ההשגה.

[12] מחסן נשקים קטן ולא אחסנה כחלק מפעילות עסקית.

10.4. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

דמי שכירות לשימושים דומים בנכס הנישום ובסביבתו:

מס"ד	מקור	תאריך	יישוב	שימוש	שטח בנוי	דמ"ש למ"ר[13]
1	חוזה	01/01/2020	דולב	תיקון וציוד מדפסות	168	₪ 17.5
2	חוזה	01/07/2021	דולב	בית דפוס ושילוט	112.5	₪ 14.5
3	חוזה	16/01/2022	דולב	מפעל קינוחים[14]	665	₪ 28
4	חוזה	01/02/2015	נילי	נגרייה1	112	₪ 22.5
5	חוזה	01/02/2015	נילי	נגרייה2	112	₪ 22.5
6	חוזה	01/02/2015	נילי	אלומניום	112	₪ 22.5
7	חוזה	31/03/2019	נילי	יחידת תעשייה	96	₪ 16.5
8	במבי	19/02/2023	חלמיש	מבנה תעשייה	2,000	₪ 25
9	חוזה	24/04/2017	נריה	מכולת[15]	230	₪ 26
10	חוזה	01/01/2020	דולב	מכולת	281.25	₪ 15

בהתחשב במיקום הנכס הנישום והפעילות העסקית המתקיימת בו, נראה שאין הבדל בין דמי השכירות לשימושי תעשייה ומלאכה לבין דמי השכירות לשימוש סמי מסחרי (מכולת). לאור האמור, בהתחשב במצבו הפיזי של המבנה שבנדון, סביר לאמוד את דמי השכירות הבסיסיים לשנים 2021-2022 בסך 20 ₪ בממוצע[16], כך שמתקבל שווי מ״ר בנוי משוקלל בסך 3,117 ₪.

שווי מ"ר בנוי בממוצע		3,117	₪
שווי בניכוי יזמות	10%	2,833	₪
שווי בניכוי עלויות בניה	-1,500 ₪	**1,334**	**₪**

לסיכום, מתקבל שווי מתואם לבעלות **בסך של 1,334 ₪/מ״ר מבונה מגלם חצר, ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

11. תחשיבי השומה:

תחשיב שווי לשנים 2021-2022:

דמ"ש	היוון	יזמות	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה	מ"ר מבונה	שווי
20	7.70%	1.1	1,500	1,334	723.4	₪ 964,676

תחשיב שווי לשנים 2015-2020:

מועדים	התאמה לזמן	שווי
2021-2022	1	₪ 964,676
2019-2020	0.943	₪ 910,071
2017-2018	0.890	₪ 858,558
2015-2016	0.840	₪ 809,960

[13] דמי השכירות המוצגים ליחידות תעשייה בנילי נכון לשנת 2021.
[14] מפעל ייצור גלידה במבנה החדש ממול לנכס הנישום.
[15] דמי השכירות החודשיים בשנה הראשונה 8 ₪, עד השנה הרביעית 15 ₪, בשנה החמישית 25 ₪ והחל מהשנה השישית 26 ₪.
דמי השכירות הנמוכים בשנים הראשונות מגלמים עלויות בניה לשיפוץ והרחבה אפשרית ע״י השוכר.
[16] ניכר שדמי השכירות במפעל הממוקם ממול משקפים מצב פיזי עדיף שכן מדובר במבנה חדש.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כחלק ממגרש 700 לפי תכנית 234.1 ביישוב דולב, כריק ופנוי ולצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין, הינה:

2022:	**965,000**	**תשע מאות שישים וחמישה אלף ₪**
2021:	**965,000**	**תשע מאות שישים וחמישה אלף ₪**
2020:	**910,000**	**תשע מאות ועשרה אלף ₪**
2019:	**910,000**	**תשע מאות ועשרה אלף ₪**
2018:	**858,000**	**שמונה מאות חמישים ושמונה אלף ₪**
2017:	**858,000**	**שמונה מאות חמישים ושמונה אלף ₪**
2016:	**810,000**	**שמונה מאות ועשרה אלף ₪**
2015:	**810,000**	**שמונה מאות ועשרה אלף ₪**

הערך הנקוב לא כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

בשומת רמ"י חושבו עלויות פיתוח נורמטיביות באמצעות חלוקה בין שטח המיוחס לשימושי מסחר לבין השטח המיוחס לשימושי תעשייה[17]. כאמור, בהכרעה זו נותחו דמי שכירות כלליים בנכס הנדון. לפיכך לתשומת לב מזמין השומה, אם נדרש לערוך תחשיב עלויות פיתוח התואם את שיטת השומה.

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 ראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

רות חוברה
שמאית מחוזית, מחוז ירושלים והדרום
יחידת קמ"ט שמאות מנהא"ז איו"ש

[17] ראו עמוד 21-22 בשומת המשיבה.