תאריך עברי	:	ד' תמוז תשפ"ה
תאריך לועזי	:	30 יוני 2025
מס' תיק לקוח	:	207038158
מספרנו (אופק)	:	51528
לקביעת שכ"ט	:	15.78

לכבוד

גב' אושרת חמווי צוות לקידום עסקאות חקלאי מרחב ירושלים, רמ"י	מר אסף אשכנזי שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	גב' שושי שרביט שפירא ומר עמית שוורץ שמאי מקרקעין מטעם המשיג
oshrath@land.gov.il	asafraa2019@gmail.com	Shoshiamit10@gmail.com

שומה מבוססת הנחה

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלק ממתחמי ישיבות "הרי יהודה" ו-"אור ירושלים" וחלק מקרקע בשימוש לאחסנה, מושב בית מאיר

1. רקע ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, רשות מקרקעי ישראל **(להלן: "המשיבה" או רמ"י")**, מחד ומושב בית מאיר **(להלן - "המשיג")**[2], מנגד, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, בהתאם לשימושים בפועל, כולל פיתוח וללא מע"מ, למטרת גביית תשלום דמי שימוש בגין שימושים שלא כדין:

- שימוש 1 - קרקע בשטח של כ-324 מ"ר, בשימוש לחדר אוכל, כיתות לימוד ובית מדרש, המהווה חלק ממתחם המיוחס ל"ישיבת הרי יהודה".
- שימוש 2 - קרקע בשטח של כ-997 מ"ר, בשימוש מגורי תלמידי ישיבה, המהווה חלק ממתחם המיוחס לישיבת "אור ירושלים".
- שימוש 3 - קרקע בשטח של כ-715 מ"ר, בשימוש לאחסנה.

1.2. **הכרעה זו מבוססת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, על אף העובדה שתנאי זה לא מתקיים במציאות.**

1.3. ב- 25.07.2024 נערכה שומה מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין מר אסף אשכנזי **(להלן - "שמאי המשיבה").**

1.4. ב- 19.01.2025 נערכה שומה מטעם המשיג, על ידי שמאי המקרקעין גב' שושי שרביט שפירא ומר עמית שוורץ **(להלן - "שמאי המשיג").**

1.5. ב-21.05.2025 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ב-22.05.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מ-12.06.2025.

1.6. ב-4.6.2025 העביר שמאי המשיבה התייחסותו לתקציר הדיון וצירף את תשריט השימושים החורגים וכן

---

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

[2] על ידי דוד מיכאל - מזכיר המושב.

החלטה של ועדת השגות[3].

1.7. ב-5.6.2025, העבירו שמאי המשיגים התייחסותם לתקציר הדיון לרבות צירוף החלטות אגף שומת מקרקעין אליהן הפנו בשומתם.

1.8. ב-8.6.2025 העבירו שמאי הצדדים התייחסותם לתגובת שמאי המשיבה לתקציר הדיון.

2. נתוני זיהוי הנכס

מס' שימוש	1	2	3
גוש	30904		
חלקי חלקות	66, 90, 91 ו-92	165-167	163
שימוש בפועל	כיתות לימוד, בית מדרש וחדר אוכל	מגורי תלמידי ישיבה	אחסנה
שטח קרקע נישום	כ-324 מ"ר	כ-997 מ"ר	כ-715 מ"ר

3. הזכויות המוערכות

שווי זכות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ.

4. המועד הקובע

25.07.2024 בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ב- 30.06.2025 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. הסביבה

בית מאיר הינו מושב עובדים בעל צביון דתי, בתחומה המוניציפאלי של המועצה האזורית "מטה יהודה".
המושב ממוקם בלב "יער הקדושים", כ-17 ק"מ ממערב לירושלים, בקצהו המערבי של כביש מס' 3955, המסתעף דרומה מכיוון כביש מס' 1 (צומת שורש), ומשמש ככביש גישה לישובים שורש ושואבה.
המושב הוקם בשנת 1950 על ידי אגורת הפועל המזרחי ואוכלס על ידי עולים דתיים מהונגריה ורומניה. נכון לסוף שנת 2022 מנה המושב 765 תושבים.
המושב מתאפיין בבניה צמודת קרקע בתחומי נחלות חקלאיות, לצד מבני משק חקלאיים ולצד מבני ציבור לרווחת התושבים. כמו כן, במושב פועלת מכינה קדם צבאית "אורות", ישיבות "אור ירושלים" ו-"הרי יהודה" וכן מרכז חינוכי "רמות שפירא", המאגד בקרבו: בית ספר שדה "שער הגיא", מדרשת פרידמן ליהדות וציונות, מכון ליברמן וכן מוזיאון "בית החלוץ הדתי". רמת הפיתוח במושב חלקית וכוללת כבישים סלולים, מדרכות (חלקיות), תאורת רחוב ותשתיות כגון מים, ביוב, תקשורת וכיו"ב.

[3] החלטת ועדת השגות מיום 25.6.2015, בנוגע לחלק מחלקה 10 בגוש 30196.

מפת הסביבה (הועתק מאתר Govmap)



6.2. הנכס

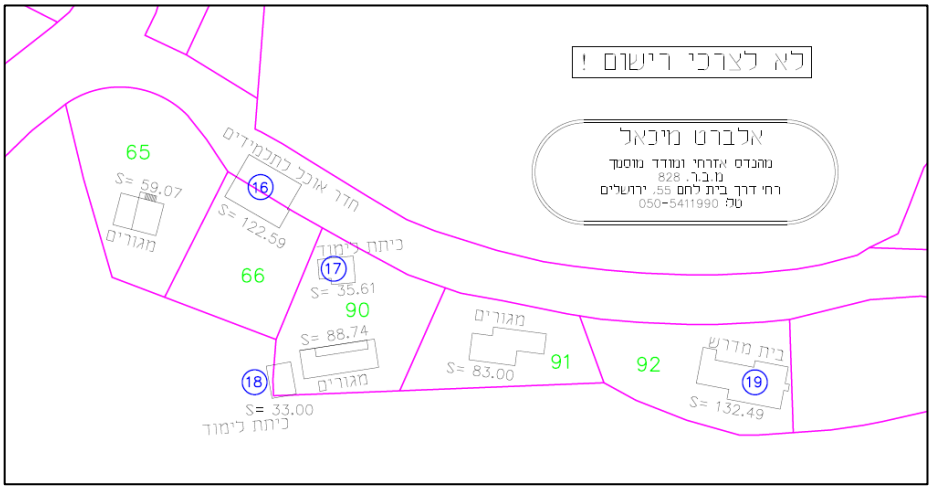
שימוש 1 - חדר אוכל, כיתות לימוד ובית מדרש

קרקע המיוחסת ל-4 מבנים שמהווים חלק ממתחם ישיבת "הרי יהודה", הממוקמת בחלקו הדרום מזרחי של מושב בית מאיר.

בהתאם לתשריט מדידה וטבלת השימושים שהועברו על ידי המשיבה, על הקרקע בנויים 4 מבנים, בשטח כולל של כ-324 מ"ר : מבנה מס' 16 - חדר אוכל בשטח של כ-122 מ"ר, מבנה מס' 17 - כיתת לימוד בשטח של כ-35 מ"ר, מבנה מס' 17 - כיתת לימוד בשטח של כ-33 מ"ר ומבנה מס' 19 - בית מדרש בשטח של כ-132 מ"ר. המבנים בנויים מבניה קונבנציונאלית ותיקה, מבטון ובלוקים ומחופים טיח גג רעפים/אסבסט, ברמה פיזית נמוכה-בינונית.

הגישה למתחם מתאפשרת באמצעות רח' הברוש, מזרחית למתחם שטח צבאי, אנטנות וקו מתח גבוה.

להלן מקטע רלוונטי מתוך תשריט המדידה שהועבר על ידי המשיבה וצילומי המבנים :



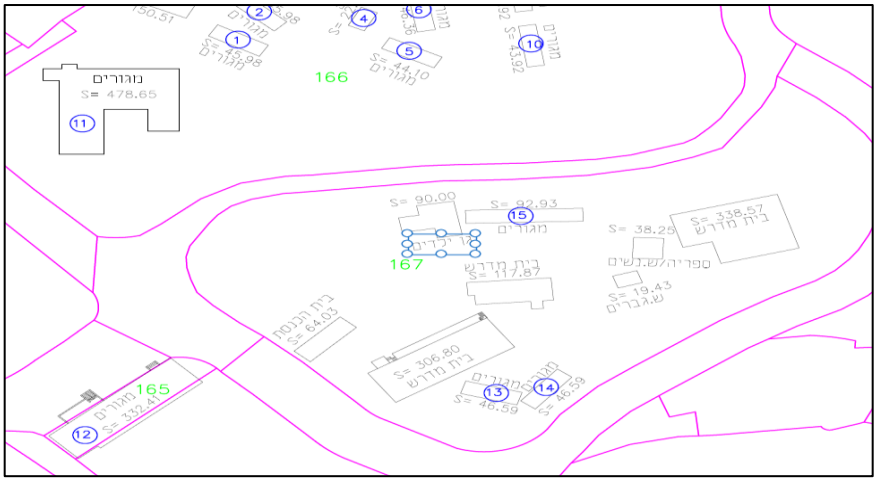


שימוש 2 - מגורי תלמידי ישיבה

קרקע המיוחסת ל-5 מבנים שמהווים חלק ממתחם ישיבת "אור ירושלים", הממוקמת במרכז המושב. בהתאם לתשריט מדידה וטבלת השימושים שהועברו על ידי המשיבה, על הקרקע בנויים 5 מבנים המשמשים למגורי תלמידי הישיבה, בשטח כולל של כ-997 מ"ר: מבנה מס' 11 – בשטח של כ-478 מ"ר, מבנה מס' 12 - בשטח של כ-332 מ"ר, מבנים 13 ו-14 – בשטח של כ-46 מ"ר כ"א, מבנה מס' 15 – בשטח של כ-93 מ"ר. מבנים מס' 13-15 הינם מבנים יבילים ואילו מבנים מס' 11 ו-12 בנויים מבניה קונבנציונאלית ותיקה, ברמה פיזית נמוכה-בינונית.

הגישה למתחם מתאפשרת באמצעות רח' האורן, בעוד לחלק מהמבנים לא מתאפשרת גישה מוטורית.

להלן מקטע רלוונטי מתוך תשריט המדידה שהועבר על ידי המשיבה וצילומי המבנים:









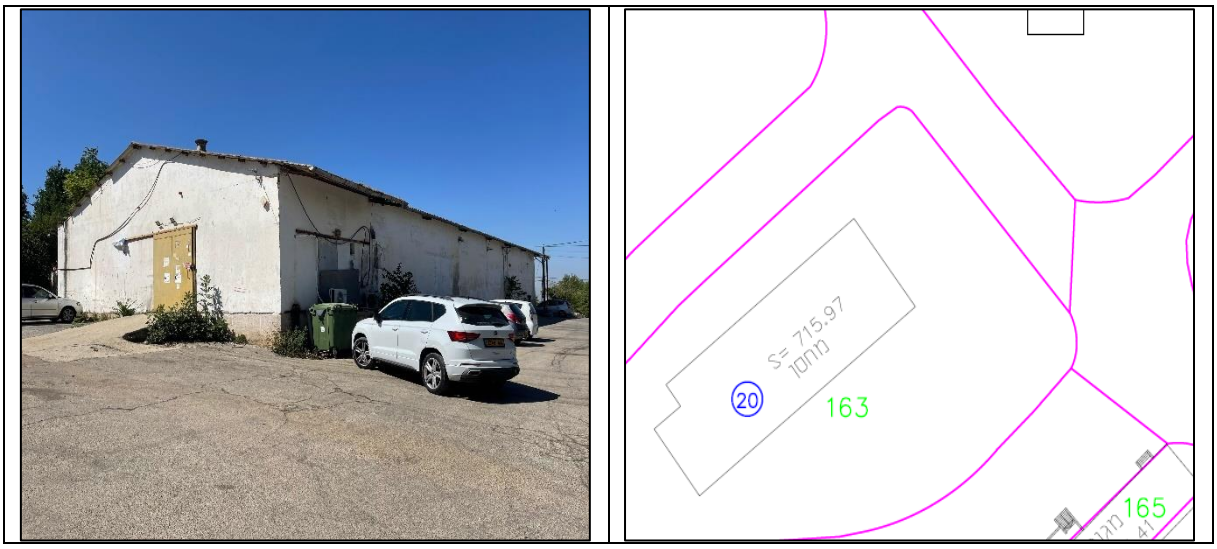


<u>להלן שימוש 3 - אחסנה</u>

קרקע המיוחסת למבנה אחסנה בשטח של כ-715 מ״ר, הממוקם במרכז המושב.

המבנה בנוי בבניה קונבנציונאלית ותיקה, מבטון ובלוקים, מחופה טיח וגג אסבסט, ברמה פיזית נמוכה-בינונית.

<u>להלן מקטע רלוונטי מתוך תשריט המדידה שהועבר על ידי המשיבה וצילום המבנה</u>:



<u>להלן מיקום השימושים החורגים (בקרוב) על גבי תצ״א (הועתק מ-Govmap)</u>



7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

השומה נערכה תחת הנחה שהבעלות בקרקע של מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קק"ל ובניהול רמ"י.

8. מצב תכנוני

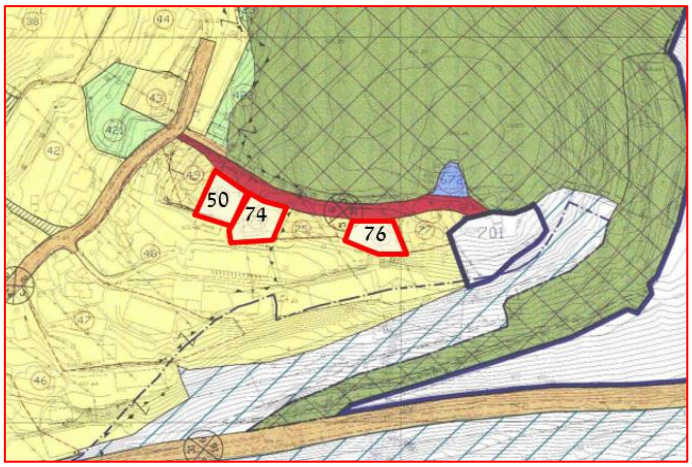
לאור מטרת השומה (שווי הקרקע לפי שימוש בפועל), המצב התכנוני אינו רלוונטי ויפורט להלן בתמציתיות:

8.1. תכנית מי/772 - פורסמה למתן תוקף ב-8.11.2007, בי.פ. 8054

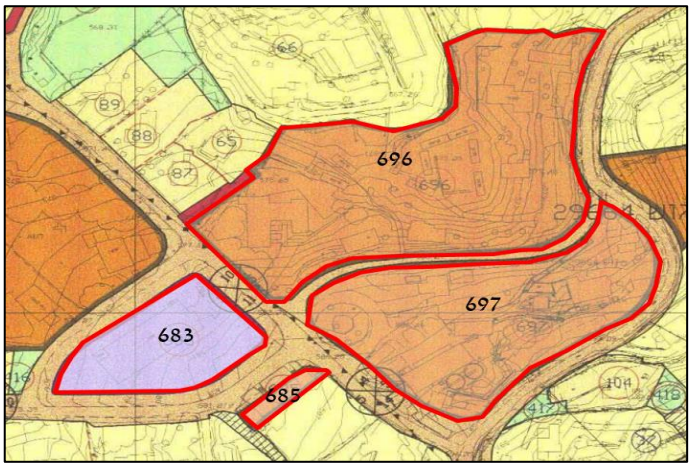
תכנית מתאר למושב בית מאיר שמטרותיה העיקריות הינן הגדלת תחום שטח הפיתוח של המושב, קביעת הוראות ומגבלות בניה וכן שינויי ייעוד.

בהתאם לתשריט התוכנית, שימוש מס 1 מבוצע בתחומי מגרשים מס' 50, 74 ו-76, המיועדים למגורים, שימוש 2 מבוצע בתחומי מגרשים מס' 685, 696 ו-697, המיועדים למבני ציבור ושימוש מס' 3 מבוצע בתחומי מגרש מס' 683, המיועד למלאכה זעירה.

סימון מגרשים מס' 50, 74 ו-76 על גבי תשריט התכנית



סימון מגרשים מס' 683, 685, 696 ו-697 על גבי תשריט התכנית



9. סיכום שומות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של שומות הצדדים

להלן סיכום מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ:

שימוש	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
1 - חדר אוכל, כיתות לימוד ובית מדרש	₪ 700,000	₪ 302,500
2 - מגורי תלמידי ישיבה	₪ 6,580,000	₪ 1,034,886
3 - אחסנה	₪ 2,160,000	₪ 1,236,950

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה

אומדן השווי לשימושים מס' 1 ו-2 נקבע בהתאם להנחיות פרק ב' לקווים המנחים של השמ"ר, לפי גישת ההשוואה העקיפה, לייעוד האלטרנטיבי הסחיר, למשרדים בשימוש מס' 1 ולמגורים בשימוש מס' 2, תוך התאמות רלוונטיות. אומדן השווי לשימוש מס' 3 נקבע לפי גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת העלות.

9.2.2. קביעת ערכי הבסיס

❖ שימוש מס' 1 - חדר אוכל, כיתות לימוד, בית מדרש:

ערכי הבסיס מבוססים על גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת העלות (שיטת החילוץ), בהסתמך על דמי שכירות מבוקשים מהשנים 2023 ו-2024, לנכסי תעשייה במושבים אורה, עמינדב, מעלה החמישה, שורש, גבעת יערים, בר גיורא ונווה מיכאל.

לצורך הבקרה הוצגו ערכי שווי שהתקבלו בהחלטות אגף שומת מקרקעין[4] וכן ניתוח מכרזים מאזור התעסוקה המערבי של בית שמש (ים/1/2021 ו-ים/52/2021). להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

- **דמ"ש מבוקשים לתעשייה במושבים בסביבה:**

תאריך	ישוב	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
3.7.24	אורה	125	₪ 6,367	₪ 51
3.7.24	אבן ספיר	350	₪ 15,000	₪ 43
3.7.24	מעלה החמישה	900-2,000		₪ 55
30.4.24	עמינדב	70	₪ 5,265	₪ 75
30.4.24	עמינדב	500	₪ 25,000	₪ 50
30.4.24	מעלה החמישה	900-2,000		₪ 55
13.3.24	שורש	13	₪ 300	₪ 23
1.12.23	גבעת יערים	49	₪ 1,500	₪ 31
22.11.23	עמינדב	70	₪ 4,210	₪ 60
9.10.23	בר גיורא	30	₪ 1,200	₪ 40
19.7.23	נווה מיכאל	220		₪ 35
16.3.23	גבעת יערים	50	₪ 1,500	₪ 30
ממוצע דמ"ש/מ"ר ללא חריגים (באדום)				**₪ 40**
לאחר הפחתה למו"מ (10%)				**₪ 36**

מהיוון דמי השכירות הממוצעים כאמור (7.2%), התקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 6,000 ₪, בניכוי רווח יזמי (15%) ועלות בניה (2,200 ₪/מ"ר), התקבל **שווי מ"ר מבונה לתעשייה, מגלם חצר, בסך של 3,020 ₪.**

[4] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 12.9.2021, משק 19, בית זית - שימוש לגלריית אומנות; הכרעה בהשגה ראשונה מיום 29.8.2019, משק 106, אורה - שימוש למשרדים; החלטת ועדת ההשגות מיום 29.2.2016, מגרש 20, מושב יד השמונה - שימוש לבי"ס.

❖ <u>שימוש מס׳ 2 - פנימיות למגורים</u>:

ערכי הבסיס נקבעו בהתבסס על גישת ההשוואה למגרשי מגורים מהמושבים נווה אילן, גבעת יערים ושואבה, בשילוב עם גישת העלות, בהסתמך על עסקות מכר לבתי מגורים בנויים מהמושבים שורש ושואבה, תוך חילות מרכיב הקרקע. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

▪ <u>עסקות מכר למגרשי מגורים ריקים</u>:

מס׳	מועד	מושב	גו״ח	שטח מגרש במ״ר	תמורה	שטח אקו׳	התאמה לחד משפחתי	התאמה למועד	שווי מ״ר מבונה אקו׳ מתואם
1	14.1.24	נווה אילן	31353/45	350	₪ 3,860,000	245	1	1	₪ 15,731
2	18.5.23		31352/63	350	₪ 3,550,000	245	1.1	1.03	₪ 16,410
3	18.12.22		31353/38	351	₪ 3,450,000	245	1.1	1.06	₪ 16,448
4	18.1.23	גבעת יערים	29746/91	500	₪ 2,600,753	274	1	1.06	₪ 10,046
5	28.6.21		29848/38	504	₪ 3,000,000	275	1	1.18	₪ 14,855
6	27.6.22	שואבה	29707/7	704	₪ 3,600,000	347	1	1.10	₪ 11,441
שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע כולל פיתוח וכולל מע״מ לאחר התאמה לבעלות מלאה (0.98/)									**₪ 14,440**

▪ <u>עסקות מכר לבתי מגורים בנויים</u>:

מס׳	מועד	מושב	מס׳ מגרש	שטח מגרש במ״ר	שטח בנוי במ״ר	תמורה	שטח אקו׳	יתרה לקרקע	התאמה למועד	שווי מ״ר מבונה אקו׳ מתואם
1	23.10.23	שורש	105	562	212	₪ 7,700,000	360	₪ 5,743,333	1	₪ 15,934
2	9.2.22		156	533	324	₪ 7,200,000	343	₪ 4,427,143	1.13	₪ 14,621
3	11.4.21		136	522	230	₪ 5,750,000	341	₪ 3,751,190	1.2	₪ 13,202
4	28.1.21		133	555	246	₪ 6,500,000	347	₪ 4,345,476	1.22	₪ 15,203
5	26.10.23	שואבה	154	510	223	₪ 7,600,000	328	₪ 5,565,595	1	₪ 16,981
שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע כולל פיתוח וכולל מע״מ לאחר התאמה לבעלות מלאה (0.98/)										**₪ 15,500**
-מס׳ מגרשים לפי תכנית: עסקה מס׳ 1 - 151-1082015; עסקות 4-2 - מי/במ/843; 5 - מי/במ/816. -מהשווי הבנוי נוכו רווח יזמי (5%) ועלות בניה בסך של 7,500 ₪/מ״ר.										

▪ <u>סיכום וקביעת שווי מ״ר מבונה אקו׳ מתואם</u>:

מרכיב	שווי מ״ר מבונה	מקדם	שווי מ״ר מבונה משוקלל
השוואה לקרקע	₪ 14,440	0.6	₪ 8,664
השוואה לבנוי	₪ 15,500	0.4	₪ 6,200
שווי מ״ר מבונה אקו׳ כולל פיתוח ומע״מ			₪ 14,864
בניכוי מע״מ (17%)			₪ 12,704
בהתאמה לרמת פיתוח וצפיפות (15%-)			**₪ 10,799**

❖ <u>שימוש מס׳ 3 - אחסנה</u>:

השווי נקבע באופן דומה לשימוש מס׳ 1 לעיל, **ובסך של 3,020 ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ (מגלם חצר).**

9.2.3. עקרונות התחשיב

- **שטחים מבונים**:

שימוש	שטח במ"ר
1 - חדר אוכל, כיתות לימוד ובית מדרש	324
2 - פנימיות מגורים	997
3 - אחסנה	715

- שיעור ההיוון בשימושים 1 ו-3 מבוסס על שיעור התשואה לתעשייה בסקירת השמ"ר הרלוונטית בתוספת של 0.5% לסיכון בגין מיקום בתחום מושב.

- ביחס לשימוש מס' 1 הובאו בחשבון התאמות כדלקמן:
  - תוספת בשיעור של 10% לשימוש משרדי ביחס לנתוני ההשוואה לתעשיה/מלאכה/אחסנה.
  - התאמה לשימוש בעל אופי ציבורי במקדם 0.72 (0.8 - אי סחירות, 0.9 - אינטנסיביות שימוש).
  - הפחתה בשיעור 10% בגין סמיכות לאנטנות וקו מתח חשמל גבוה.

- ביחס לשימוש מס' 2 הובאו בחשבון התאמות כדלקמן:
  - התאמה לרמת פיתוח וצפיפות באזור הוותיק - הפחתה של 15%.
  - התאמה לשימוש בעל אופי ציבורי במקדם של 0.56 (0.7 - אי סחירות, 0.8 - אינטנסיביות שימוש).
  - הובאה בחשבון תוספת של 10% בגין שימוש נלווה בחצר, ביחס לשווי למ"ר מבונה למגורים מנוטרל חצר.

9.2.4. תחשיבי השומה

שימוש	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו'	התאמה למבנה ציבור	התאמה לשימוש נלווה בחצר	תוספת בגין שימוש למשרדים	הפחתה בגין קירבה לאנטנה וקו חשמל	סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)
1 - חדר אוכל, כיתות לימוד ובית מדרש	324	₪ 3,020	0.72	-	1.1	0.9	**₪ 700,000**
2 - פנימיות למגורים	997	₪ 10,799	0.56	1.1	-	-	**₪ 6,580,000**
3 - אחסנה	715	₪ 3,020	-	-	-	-	**₪ 2,160,000**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים

9.3.1. גישת השומה

שמאי המשיג אמדו את השווי לשימושים מס׳ 1 ו-2 בהתאם להנחיות פרק ב׳ לקווים המנחים של השמ״ר, לפי גישת ההשוואה העקיפה, לייעוד האלטרנטיבי הסחיר לנכסי תעסוקה, תוך התאמות רלוונטיות. אומדן השווי לשימוש מס׳ 3 נקבע בהתאם לגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת העלות.

9.3.2. קביעת ערכי הבסיס

שמאי המשיג קבעו ערך בסיס אחד לכלל השימושים, בהתאם לגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת העלות (שיטת החילוץ), בהסתמך על חוזי שכירות מהשנים 2022-2024, ונתוני דמ״ש מבוקשים, לנכסי תעסוקה, במושבים אורה, יד השמונה, נווה אילן, בר גיורא, זנוח, צפרירים ותרום. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

- **חוזי שכירות למבנים בשימוש תעסוקה:**

שכירות	מושב	דמ״ש חודשי	דמ״ש/מ״ר	שטח בנוי/אקו׳ במ״ר	מקדם התאמה למיקום/נטרול חצר	דמ״ש מתואמים למ״ר
2023-2024	אורה	₪ 21,600	-	510	0.8	₪ 33.9
		₪ 23,400	-	604		₪ 31.0
		₪ 18,600	-	412		₪ 36.1
1.1.23	יד השמונה	₪ 24,346	-	658	0.765	₪ 28.3
23.1.23		₪ 4,830	-	138		₪ 26.8
1.1.23		₪ 4,240	-	120		₪ 27.0
7.6.22	נווה אילן	-	₪ 42	400		₪ 32.13
30.6.22		-	₪ 36	388		₪ 27.54
13.7.22		-	₪ 42	260		₪ 32.13
13.8.22		-	₪ 39	114		₪ 29.83
ממוצע						**₪ 30.5**

*נתונים 1-3 מאורה כוללים את השטחים הבאים: 1- שטח בנוי 195 מ״ר וחצר בשטח 1,050 מ״ר; 2- שטח בנוי 340 מ״ר וחצר בשטח 880 מ״ר; 3- שטח בנוי 100 מ״ר וחצר בשטח 1,040 מ״ר. חישוב שטח אקו׳ לפי חצר במקדם 0.3.

- **נתוני היצע בשימוש לתעסוקה:**

מיקום	דמ״ש חודשי	שטח במ״ר	מקדם התאמה למו״מ/מיקום	דמ״ש מתואמים למ״ר
בר גיורא	₪ 1,250	35	0.90	₪ 33.9
אורה	₪ 8,400	240	0.72	₪ 25.2
זנוח	₪ 12,000	350	0.90	₪ 30.9
צפרירים	₪ 5,250	150	0.90	₪ 31.5
תרום	₪ 8,000	330	0.90	₪ 21.8
ממוצע				**₪ 28.3**

בהתאם לאמור נקבעו דמי שכירות ממוצעים בסך של 29 ₪/מ״ר. מהיוון דמי השכירות הנ״ל (7.7%), התקבל שווי מ״ר בנוי בסך של 4,520 ₪, בניכוי רווח יזמי (15%) ועלות בניה (2,200 ₪/מ״ר), התקבל **שווי מ״ר מבונה לתעשייה, מנוטרל חצר, בסך של 1,730 ₪.**

9.3.3. עקרונות התחשיב

- **שטחים מבונים:** בדומה לשומת המשיבה כאמור.
- שיעור ההיוון מבוסס על שיעור התשואה לתעשייה בסקירת השמ"ר הרלוונטית בתוספת של 1% לסיכון בגין מיקום ועליית הריבית ובסך הכל 7.7%.
- שימושים מס' 1 ו-2 - התאמה לשימוש בעל אופי ציבורי במקדם 0.6 (אי סחירות ואינטנסיביות שימוש).
- הפחתה בשיעור 10% בגין סמיכות לאנטנות וקו מתח חשמל גבוה.

9.3.4. תחשיב השומה

שימוש	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו'	התאמה למבנה ציבור	הפחתה בגין קירבה לאנטנה וקו חשמל	סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
1 - חדר אוכל, כיתות לימוד ובית מדרש	324	₪ 1,730	0.60	0.90	**₪ 302,680**
2 - מעונות	997		0.60	-	**₪ 1,034,886**
3 - אחסנה	715		-	-	**₪ 1,236,950**

10. טענות משלימות של הצדדים[5]

10.1. טענות שמאי המשיגים

- בהיעדר נתוני השוואה ישירים למבני ציבור, יש לפעול בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים, תוך השוואה לנכסים בייעוד תעסוקה המהווים נכסים בייעוד אלטרנטיבי הדומה ביותר. בעניין זה אפנה להחלטות ועדת ההשגות שעסקו בסוגיה דומה - החלטה מיום 14.11.24, בגו"ח 2783/7 והחלטה מיום 2.10.22, בגו"ח 10447/39.
- בהחלטות הנ"ל סברה הועדה, בין היתר, כי עיקר הפעילות שימושי לינה במדרשה מהווה שימוש נלווה שאינו עומד בפני עצמו וכי עיקר הפעילות בנכס מהווה פעילות לימודית. כך גם בנכס הנדון - תכנית מי/772 מסווגת את מתחם המגורים כייעוד מבני ציבור ובו הותרו שימושים למטרות דת, חינוך, בריאות וכו', ועל כן השימוש בפועל למגורים אינו יכול לעמוד בפני עצמו. כמו כן, ניכר כי עיקר הפעילות במתחם הינה פעילות לימודית חינוכית אשר תוספת את עיקר שעות היום והלינה נלוות לשימוש העיקרי.
- לא נכון לגזור את השווי לשימושי הלינה מנתוני שווי למגורים - ככל ורוצים לגזור שווי מייעוד סחיר דומה, אפשר לגזור את זה ממעונות סטודנטים. בעניין זה אציין כי מניסיוני, ערכי השווי מעונות סטודנטים מובילים ליתרה שלילית לקרקע. כמו כן, לא ניתן להשוות בית מגורים צמוד קרקע לחדר שבו לנים כ-4 תלמידים.
- השימושים ללינה בוצעו במבנים טרומיים פשוטים, הצמודים לכיתות ולחדר האוכל.
- בשומתי פעלתי בגישה זהירה ועל כן לא הבאתי בחשבון יתרה שלילית לקרקע ממעונות סטודנטים, אלא התבססתי על ייעוד אלטרנטיבי של תעסוקה, בדומה להחלטות ועדת ההשגות.
- באשר לערכי השווי לתעשייה/תעסוקה - אציין כי לא נכון להתבסס על נתוני שווי מאזורי תעשיה כגון אזורי

[5] כפי שעולה משומות הצדדים, מטענות שהועלו במהלך הדיון, במיילים ובמסמכי השלמה.

התעשיה בסביבת העיר בית שמש. זאת בין היתר, מאחר ואלו מצריכים התאמות משמעותיות לרמת פיתוח, מיקום, נגישות וכיו"ב.

- דמ"ש במושבים, לתעשייה / משרדים הם דומים ועל כן שאין לבצע התאמות.
- ככל ויוחלט להתבסס על נתוני שווי למגורים (כייעוד אלטרנטיבי לשימושי הלינה), יש להביא בחשבון התאמה למיקום - מושב בית מאיר נמצא בדירוג סוציו-אקונומי נמוך ביחס למושבים בסביבה, וכן התאמה לרמת פיתוח וצפיפות - רמת הפיתוח במושב נמוכה (אין חיבור לביוב, יש בורות ספיגה), בעיות נגישות, לאור הטופוגרפיה ומחסור בדרכים. כמו כן, הצפיפות גבוהה יותר, בכל חדר לנים מספר תלמידי ישיבה.
כמו כן, בחילוץ רכיב הקרקע, יש להביא בחשבון עלות בניה מינימלית של 8,000 ₪ - 9,000 ₪/מ"ר, שכן המבנים נבנו בין השנים 2000-2011.
- שיעור היוון - יש להביא בחשבון תוספת לסיכון משמעותית יותר מזו שנקבעה בשומת המשיבה (0.5%) שכן הסיכון של הנכס מוגבר בעקבות המיקום ועליית הריבית. בעניין זה אפנה להחלטת ועדת השגות בגוש 19263 בקיבוץ לוטם.
- המושבים אורה, אבן ספיר, עמינדב, בר גיורא, ועוד אשר הובאו בחשבון כנתוני השוואה, קרובים לירושלים ובעלי דרכי גישה נוחות משמעותית מהנכס הנישום ועל כן יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום.
- מדמי השכירות יש לנטרל את רכיב החצר, כמקובל בשומות לדמי שימוש. בעניין זה יצוין כי שמאי המשיבה הוסיף לשווי תוספת של 10% בגין שימוש ברכיב החצר וזה מהווה חיוב כפול, שכן השומה לא נדרשת בעבור שטחי החצר. בעניין זה אפנה להחלטת ועדת ההשגות בגו"ח 6547/132 ברמת השרון.
- התאמה למבנה ציבור - בשומתי הובאה בחשבון התאמה בשיעור כולל של 40% (0.8 בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים ו-0.75 בגין אינטנסיביות שימוש)[6]. אינטנסיביות השימוש היא נמוכה שכן במהלך היום התלמידים נמצאים בישיבות ואילו בשעות הערב הם באים ללון, כמו כן, בחופשים הם לא נמצאים. באשר לגמישות של השימושים - אין גמישות רבה למעט הסבה לכיתות לימוד נוספות.
- בחלופה א' הנכס צמוד לתורן של אנטנה גדולה ועל כן הופחתו בשומתי 10% מהשווי.
- באשר לטענת שמאי המשיבה כי יקב צרעה לא סתם בחר לעבור למושב שורש - אציין כי בחרו להעביר את היקב בכדי לחסוך בהוצאות, שכן דמי השכירות במושב שורש נמוכים יותר.
- בהחלטת הועדה אליה הפנה שמאי המשיבה, כחלק מתגובתו לתקציר הדיון, נקבע כי באותו מוסד שהוערך החלק הארי שלו, משמש למגורים ורק מיעוטו עבור כיתות. במפת השימושים שהעביר שמאי המשיבה, חלק המגורים בישיבת אור ירושלים בגודל דומה למבנים המשמשים את הישיבה לכיתות ובתי מדרש (כ-975 מ"ר). בנוסף, המבנים הם חד קומתיים שיכולים בקלות להיות מוסבים לכיתות לימוד.
- החלטת ועדת ההשגות קיבלה את עמדת השמאי הממשלתי אשר שילב בין התאמה ממגורים להתאמה למשרדים ואף במקרה בו היה רוב ברור למגורים לא השתמש בהשוואה למגורים בלבד. בחומר שהעברתי הצגתי החלטות רבות בהן נקבע ונומק מדוע יש להשתמש בהשוואה למשרדים.

---

[6] בעניין זה הפנתה להחלטות בהשגה ראשונה ושל ועדת ההשגות בהן נקבעו מקדמים כדלקמן: פנימיה בגבעת וושינגטון 0.56, מעונות בסמינר רמת אפעל 0.61, המרכז הבינתחומי בהרצליה 0.6, בית ספר לקולינריה גונן 0.64, מכללת רופין 0.65, מכללת אורנים 0.65, מכללה אקדמית הרצוג 0.65, קמפוס חינוכי ציוני בב"ש 0.6375.

10.2. <u>טענות שמאי המשיבה</u>

- מטרת השומה - נדרשתי על ידי רמ"י לאמוד את שווי הנכס בהתאם לשימוש בפועל, המורכב משימושי מגורים, כיתות לימוד ואחסנה, לרבות שימוש נלווה בשטח החצר המשמשת לאותה פעילות. דהיינו, ככל ולשימושים הנ"ל שימוש נלווה בחצר כחלק מהפעילות שלהם, יש לשקלל את השימוש הנלווה בשווי.
- אופי השימוש בנכס אומנם ישיבה/מבנה ציבור, אולם מרבית השימוש במבוצע בנכס זה מגורים, במבנים בעלי אופי צמוד קרקע, חד קומתיים, שנמצאים במרכז הישוב ובאינטנסיביות שימוש מאוד גבוהה, הן מבחינת צפיפות וכמות התלמידים שנמצאים בדירות והן מבחינת השימוש עצמו שנעשה במגורים.
- השטח המרכזי של מושא השומה מהווה שטח למגורים לעומת שטח קטן יותר לחדר אוכל, כיתות לימוד וכיו"ב. בהתאם לכך שהשימוש העיקרי הוא למגורים, יש לגזור את השווי לכלל השימושים בהתאם לייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר בסביבה, קרי למגורים (הנ"ל עולה בקנה אחד עם הערת שוליים מס' 13 של פרק ב' לקווים המנחים).
- בהתאם לסעיף 11.6 להחלטת ועדת השגות מיום 25.6.15, בגו"ח 30196/10, שכונת בית וגן בירושלים, בנוגע למקרה דומה, אשר עסקה בשווי של מוסד חינוכי הפונה לקהל הדתי, עסקו במפורש בסוגייה זו ונקבע כי השטחים המשמשים למגורים יוערכו בהתאם לשווי למגורים בסביבה המהווה את השימוש האלטרנטיבי הדומה ביותר. בנוגע לשטחים הנלווים, כגון כיתות לימוד ומבנים תפעוליים, הערכת השווי התבצעה בהתאם לערכים המקובלים לשטחי משרדים, הנחשבים לשימוש האלטרנטיבי הקרוב ביותר מבחינת אופי הפעילות ותפקוד הנכס.
- אפנה לעסקה במשק עזר, שלטעמי מהווה השוואה ראויה מהמושב עצמו, שאינה מצריכה התאמות למיקום ויש להביאה בחשבון. הנכס נמכר בתמורה לכ-9 מ' ₪ ומחילוץ מרכיב הקרקע, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של כ-17-18 א"ש למ"ר, הגבוהה מזה שהתקבל בשומתי.
- ערכי שווי לתעשייה - היות וערכי השווי הם נמוכים, אני סבור כי גישת היוון ההכנסות והחילוץ בעלות תוקף נמוך במקרה הנדון ועל כן שיש לקבוע את ערכי השווי לפי גישת ההשוואה לקרקע. בשומתי פעלתי בגישה מתחשבת ומקלה ועל כן גישה זו הובאה כבקרה בלבד. על אף זאת, היה מקום לפעול בהתאם לגישת ההשוואה ולהביא כבקרה את גישת החילוץ. בעניין זה אפנה להכרעה בהשגה ראשונה בשורש (של יקב צרעה).
- מושב בית מאיר ממוקם בסמוך לכביש 1, בין ירושלים לתל אביב, אזור מבוקש מאוד מבחינת מיקום. אמנם רמת הפיתוח ברמה נמוכה יחסית, אך עדיין משלמים עליו מחירים מאוד גבוהים למגורים ויש ביקוש מאוד גבוה למבני ציבור, בייחוד כאשר האוכלוסייה המתגוררת במושב הינה דתית חרדית עמידה.
- דבר נוסף שמחזק את המיקום הטוב של המושב הינו המעבר של יקב צרעה מאזור בית שמש למושב שורש הסמוך. מדובר ביקב בעל פעילות משמעותית ולא בכדי הם בחרו להתמקם במושב שורש. יוער כי דמ"ש המשולמים ביקב צרעה במושב שורש הם גבוהים ביחס לבית שמש (הנושא נבחן במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה במושב שורש - יקב צרעה).
- השימושים שבנדון בוצעו בלב המושב, באזור הציבורי ולא בתחומי נחלות חקלאיות. בשונה מכך, חלק מההחלטות אליה מפנה שמאית המשיגים, מתייחסות לנכסים בתחומי נחלות, המהווה מיקום נחות יותר.
- שיעור היוון - בהתאם לסקר שיעורי תשואה עדכני של השמאי הממשלתי הראשי, שיעור ההיוון לתעשייה,

נכון למועד הקובע, הינו כ-6.5%. בהתחשב בתוספת סיכון של עד 0.5% מתקבל שיעור היוון בסך של 7% בלבד, הנמוך מזה שנקבע בשומתי.

- נתוני דמ״ש שהובאו בשומת ההשגה די דומים לדמ״ש שהובאו בשומתי. כמו כן, אפנה להכרעה בהשגה ראשונה בשורש (יקב שורש), שבה נקבעו דמ״ש בסיסים של 35 ₪/מ״ר ושווי בסיסי למ״ר מבונה אקו׳ בסך של 2,780 ₪, בעוד הכרעה בהשגה ביקב צרעה, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 4,366 ₪, המבוסס על ערכי שווי לתעשיה מבית שמש ולטעמי במקרה הנדון יש לפעול באופן דומה.

11. דיון והכרעה

11.1. שאלת השומה

מושא השומה מהווה את רכיב הקרקע ל-3 שימושים שונים, שבוצעו בחלקות קרקע שונות בתחומי מושב בית מאיר: שימוש 1 - קרקע בשטח של כ-324 מ"ר, בתחומי ישיבת "הרי יהודה", אשר שימשה בפועל ל-4 מבנים בשימוש לחדר אוכל, כיתות לימוד ובית מדרש; שימוש 2 - קרקע בשטח של כ-997 מ"ר, בתחומי ישיבת "אור ירושלים", אשר שימשה בפועל ל-5 מבנים בשימוש למגורי התלמידים; שימוש 3 - קרקע בשטח של כ-715 מ"ר, בתחומי מגרש למלאכה, אשר שימשה בפועל מבנה אחסנה.

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס הנתונים עליהם נכון לבסס את השווי.

באשר לשימושים מס' 1 ו-2, הצדדים פועלים בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים וקובעים את שווי הקרקע בגישת ההשוואה העקיפה, בהתבסס על נתוני שווי, שלטעמם, מהווים את היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר.

שימוש מס' 1: שמאי הצדדים סבורים כי יש להתבסס על נתוני שווי לתעסוקה (משרדים)[7].

שימוש מס' 2: שמאי המשיבה מתבסס על ערכי שווי למגורים צמודי קרקע ואילו שמאי המשיגים סבורים כי יש להתבסס על אותם ערכי שווי של שימוש מס' 1 כאמור.

שימוש מס' 3: הצדדים מתבססים על גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת העלות (שיטת החילוץ), בהתבסס על דמי שכירות לנכסי מלאכה/אחסנה, במושבים שונים בתחומי מטה יהודה.

11.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס לצורך אומדן שווי הקרקע בשימוש מס' 1 (כיתות לימוד, בית מדרש וחדר אוכל)

השימושים הנ"ל בעלי אופי ציבורי ועל כן מקובלת עליי המתודולוגיה שבה נקטו השמאים משני הצדדים, לפיה יש לאמוד את שווי הקרקע בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים של השמ"ר ("עריכת שומות למבני ציבור וקרקע המיועדת למבני ציבור"), על ידי גישת ההשוואה העקיפה לנכסים בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה[8]).

בדרך כלל, ייעוד למשרדים נתפס כייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר לשימושים שבנדון (כיתות לימוד, בית מדרש, חדר אוכל), מבחינת מאפייני השימוש והפעילות המתקיימת בנכס.
עם זאת, מטבע הדברים, בשל סביבתו של הנכס (מושבים חקלאיים/כפריים), קיים מחסור בנתוני ההשוואה למשרדים (עסקות מכר / דמ"ש). לפיכך, ובכך שמרבית הנכסים העסקיים/מסחריים בסביבה, הינם נכסי תעשיה זעירה/מלאכה, אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים, כי במקרה הנדון יש לאמוד את השווי על בסיס נתונים לתעשייה זעירה/אחסנה.

באשר לערכי השווי - בהתעלם מההתאמות שערכו שמאי הצדדים, ניכר כי הם מתבססים על ערכי בסיס די דומים, לנכסי תעשייה זעירה / אחסנה בתחומי המושבים בסביבה - שמאי המשיבה מתבסס על נתוני ביקוש בטווח של 23 ₪ למ"ר עד 55 ₪ למ"ר (ללא חריגים) ובממוצע 40 ₪/מ"ר ולאחר הפחתה למו"מ 36 ₪ למ"ר.

---

[7] בהיעדר נתוני ההשוואה למשרדים בסביבה, שמאי המשיבה מתבססים על נתוני שכירות לתעשייה זעירה/מלאכה במושבים, בעוד שמאי המשיבה סבור כי יש להתחשב בתוספת של 10% ביחס לתעשייה זעירה/מלאכה ואילו שמאי המשיגים סבורים כי ערכי השווי לתעסוקה בסביבה דומים לערכי השווי לתעשייה זעירה/מלאכה ועל כן שאין להתחשב בתוספת כלשהי.

[8] בהעדר נתונים לשימוש דומה, יוכל השמאי לקבוע את השומה על בסיס שווי לקרקע לשימוש השכיח בסביבה על פי שיקול דעתו.

שמאי המשיגים מתבססים על הסכמי שכירות ונתוני ביקוש בטווח של 24 ₪ למ״ר עד 42 ₪ למ״ר ובממוצע 37 ₪ למ״ר.

מניסיוני, ומהיכרותי את רמת המחירים במושבים בסביבה לנכסים מעין אלו, ובהתחשב במועד הקובע, אני מקבל את הנתונים שהובאו בשומות הצדדים, המצביעים על **דמי שכירות ממוצעים בסך של 36 ₪/מ״ר מגלם חצר**. באשר להתאמות להן טוענים שמאי המשיגים - ראה הכרעתי בהמשך (סעיף 11.2 - עקרונות השומה).

למעלה מהצורך, במסגרת זו, ראיתי לנכון להתייחס למחלוקת שהתעוררה במהלך הדיון, הנוגעת לכך האם נכון לפעול בהתאם לגישת ההשוואה הישירה לנכסי תעשייה בסביבת העיר בית שמש במקרה הנדון. בעניין זה הפנו הצדדים ל-2 החלטות שנתנו על ידי לנכסים שונים במושב שורש - הכרעה בהשגה ראשונה מיום 29.09.2024, חלק מחלקה 112 בגוש 29701 (להלן: ״החלטה ראשונה״); הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.10.2024 בנוגע למגרש 465 לפי תכנית 151-0678086 (להלן: החלטה שנייה״):

אחדד שוב[9] את העקרונות שעמדו מאחורי ההחלטה לנקוט בגישות השונות - בהחלטה השנייה, **מטרת השומה** הינה אומדן שווי הקרקע בהתאם לזכויות עפ״י תוכנית בתוקף, לשם גביית דמי חכירה מהוונים. כמו כן, הנכס מהווה **מגרש סטטוטורי לתעשייה** על כל המשתמע מכך, בשטח של **3.642 דונם**, המצוי במתחם תעשייתי מוסדר ונגיש, ובעל **מטריית שימושים** רחבה יחסית, לתעשייה/מלאכה/ אחסנה וכיו״ב. בנוסף, בהחלטה הנ״ל נערכה ההבחנה בין הסוגים השונים של הנכסים ומטרות השומה בהערת שוליים מס׳ 13.

לעומת זאת, בהחלטה הראשונה **מטרת השומה** הינה אומדן דמי שימוש עפ״י **שימוש ספציפי** שנעשה בפועל, למטרת יקב, **להיקף שטחים קטן** משמעותית, כל זאת בתוספת הפערים ברמות הפיתוח והמיקום, הצריכו התאמות מרובות ביחס לנכסי תעשייה בסביבת העיר בית שמש. לאור האמור, מצאתי לנכון להתבסס על נתוני שכירות לנכסי תעשייה זעירה / אחסנה במושבים בסביבה, שהינם בעלי מאפיינים דומים יותר למושא השומה, בייחוד בהיקף השטחים.

עקרונות אלה, מהווים חיזוק לקביעתי לעיל, לפיה יש לאמוד את שווי הנכס במקרה הנדון בהתאם לגישת היוון ההכנסות בהתבסס על דמי שכירות לנכסי תעשיה זעירה/אחסנה במושבים.

11.1.2. גישת השומה לצורך אומדן שווי הקרקע בהתאם לשימוש מס׳ 2 (מגורי התלמידים בישיבה)

גם בשימוש הנ״ל, בשל אופיו הציבורי, מקובלת עליי המתודולוגיה שבה נקטו שמאי הצדדים, לפיה יש לאמוד את שווי הקרקע בהתאם לפרק ב׳ לקווים המנחים.

עיקר המחלוקת לשימוש הנ״ל נוגעת לשאלה, מהו הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר **להלנה מרוכזת במוסדות בעלי אופי ציבורי**, כדוגמת הנכס שבנדון. לטענת שמאי המשיבה, יש להתבסס על ייעוד למגורים צמודי קרקע. לעומת זאת, שמאי המשיגים סבורים כי יש להתבסס על ייעוד לתעסוקה בסביבה (משרדים).

ככלל, מבנים להלנה מרוכזת, בעלי מאפיינים פיזיים ותכנוניים ייחודיים, כגון: גודל קטן של יחידות הלינה, שירותים משותפים (מטבח, חדר אוכל, מרחבים ציבוריים ועוד), רמת גמר בסיסית וצפיפות גבוהה. כמו כן,

[9] לאחר שפורטו באופן נרחב ומפורט בגוף ההחלטות.

הגורמים שמתפעלים נכסים מסוג זה הינם בדרך כלל, מלכ"רים, עמותות, עיריות, אוניברסיטאות וכיו"ב. אלו אופייניים בדר"כ **לנכסים סחירים, עסקיים**, שבהם מותרת הלנה משותפת/מרוכזת של בני אדם ומהווים את הייעוד האלטרנטיבי הדומה ביותר למושא השומה. לדוגמא: אכסניה, אכסניית נוער, מוטל, הוסטל, מעונות סטודנטים, מקבץ דיור וכו'.

בהיעדר נתוני ההשוואה לנכסי הלנה מרוכזת, נשאלת השאלה מהו היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר למגורי תלמידים בישיבה בעלת אופי ציבורי כאמור ?

הסוגייה הנ"ל נידונה במספר החלטות של ועדת ההשגות, בין היתר, בהחלטות אליהן הפנו שמאי הצדדים כאמור לעיל, בעוד שבחלק מההחלטות נקבע כי הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר הוא מגורים ואילו באחרות נקבע כי מדובר בייעוד לתעסוקה.

מבין החלטות הוועדה כאמור, ניכר כי <u>בהחלטה בקרית מוצקין, מיום 02/10/2022</u>, סוגיה זו נידונה בצורה נרחבת ומפורטת, תוך התייחסות מעמיקה להבדלים בין שוק ההלנה המרוכזת לשוק המגורים הפרטיים. בסיכומם של דברים, תוך התייחסות להיבטים כלכליים, פיזיים (פונקציונאליות) והשימוש עצמו, לרבות התייחסות לאלטרנטיבה של השכרת דירות מגורים, הגיעה הוועדה למסקנה כי הלנה מרוכזת דומה יותר במאפייניה <u>לנכסים עסקיים</u> מאשר לדירות מגורים פרטיות, שכן השימוש בפועל, רמת הסחירות והנזילות, החשיפה לסיכונים, תזרים ההנאות, המיסוי ועלות הקרקע, כולם מצביעים על כך שהשימוש אינו שימוש מגורים פרטי, אלא שירותי הלנה ייעודיים, בדומה למעונות / מקבצי דיור וכיו"ב. לפיכך, מצאה לנכון הוועדה כי נכסי ההשוואה המתאימים לצורך אומדן שווי מגורי תלמידות אולפנה (שימוש בעל מאפיינים דומים לנכס שבנדון), הינה קרקע בייעוד "תעסוקה".

המקרה שבנדון מקבל משנה תוקף כאשר בוחנים אותו על רקע ההחלטה הנ"ל - במסגרתה "נפסלו להשוואה" נכסי השוואה למגורים <u>בבניה רוויה</u>, בעוד במקרה דנן ההשוואה למגורים אפשרית אך ורק למגרשים המיועדים לבתי מגורים צמודי קרקע /נחלות חקלאיות[10]. לכן, מידת ההתאמה של עסקאות מסוג זה כהשוואה לנכס הנדון - נמוכה אף יותר מעסקאות למגורים פרטיים בבנייה רוויה.

על אף זאת, וכפי שיפורט להלן, אני סבור שבסיס ההשוואה הראוי במקרה הנדון הינו <u>דמי שכירות ליחידות מגורים להשכרה בסביבה הכפרית</u>[11], וזאת מהנימוקים הבאים:

1. <u>מיקום, סביבה תכנונית/עסקית, השוואה ישירה</u>

ראשית, הנכס שנדון בפני הוועדה מצוי בתחום עירוני מובהק, המאופיין, בין היתר, בפעילות תעסוקתית ומסחר, הכוללת בנייני משרדים, שטחי מסחר ומבני ציבור עירוניים. לעומת זאת, הנכס הנדון ממוקם בתחומי מושב, בלב סביבה כפרית, חקלאית למחצה שמטבע הדברים נעדרת פעילות תעסוקתית/מסחרית.

שנית, הוועדה הסתמכה על נתוני השוואה ישירה לנכסים עסקיים מובהקים הכוללים שימושי תעסוקה ומסחר, לרבות נכסים בהם מתאפשרת המרה של שטחי תעסוקה לשימוש דיור מוגן. בניגוד לכך, מטבע

---

[10] סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בבתי מגורים צמודי קרקע בתחוי נחלות חקלאיות (מושב בית מאיר) / מגרשי מגורים צמודי קרקע (חד/דו משפחתיים) **במושבים אחרים**. מדובר בסוג בנייה המאופיין בשטחי קרקע נרחבים, שימושים פרטיים ואוכלוסייה בעלת פרופיל שונה בתכלית.

[11] יחידות דיור קטנות בנות 1 עד 3 חדרים, המהוות חלק מבית מגורים קיים או מבנה סמוך אליו.

הדברים, מאחר ובסביבת הנכס הנדון אין בנמצא נכסים תעסוקתיים/מסחריים, מלבד מבני תעשיה זעירה/אחסנה קטנים אשר שונים בתכליתם ממגורי התלמידים בישיבה[12], ההשוואה קשה ליישום.

2. <u>השוואה ליחידות מגורים בסביבה כפרית</u> - בהתאם לכל האמור לעיל, בניגוד לסביבה עירונית, שבה מגורים מוצעים בעיקר לצרכים פרטיים, בסביבה הכפרית, בשל היקפים גדולים יחסית של שטחי קרקע, זכויות בניה, ואפשרויות בינוי, במושבים קיימת תופעה רווחת של בעלי קרקעות שמקימים יחידות דיור נפרדות (לצד או כחלק מהבית הפרטי). יחידות אלו מושכרות על בסיס חוזים לא רשמיים או קצרי טווח שכוללים לרוב תשלומי ארנונה, מים, אינטרנט וכו', ולמעשה מהוות מקור הכנסה פסיבי לבעל הקרקע. במצב דברים זה, בהתחשב באופי **הפעילות הכלכלית/עסקית** של יחידות אלו, ובהתחשב במאפייני פיזיים דומים יחסית, לרבות מאפייני הסביבה/מיקום[13]אני סבור כי בדומה לחשיבה עסקית, היוון דמי שכירות של יחידות מעין אלו עשויה להניב תוצאת שווי מהימנה ו<u>בכל מקרה</u> **עדיפה** על דמי שכירות לנכסי תעשיה זעירה/אחסנה.

3. <u>מטרת השומה / הנכס</u> - הועדה נדרשה לאמוד, בין היתר, את שווי הקרקע בהתאם לזכויות תכנוניות מוקנות עפ"י תב"ע **למטרת דמי חכירה**, **למגרש סטטוטורי בשטח של כ-7 דונם**, בייעוד למבנה ציבורי, הכולל מטריית שימושים רחבה והיקף שטח מבונה נרחב (כ-5,000 מ"ר), בעוד במקרה שלפניי אומדן השווי הינו **למטרת גביית דמי שימוש**, בגין ניצול בפועל של הקרקע, <u>לשימוש ספציפי</u> שהוגדר, ב-5 מבנים שונים, שכל אחד נבדל בשטחו ומאפייניו, ונע בין כ-46 מ"ר לכ-480 מ"ר ובסה"כ כ-1,000 מ"ר בלבד.

11.1.3. <u>גישת השומה לצורך אומדן שווי הקרקע בהתאם לשימוש מס' 3 (אחסנה)</u>

בהתאם לנימוקים המפורטים בסעיף 11.1.1 לעיל, אני מקבל את הסכמתם העקרונית של הצדדים לעניין גישת השומה וערכי הבסיס לצורך אומדן השווי בשימוש הנ"ל (אחסנה), קרי גישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, בהתבסס על דמ"ש לנכסי תעשייה זעירה/אחסנה במושבים בסביבה.

11.2. <u>עקרונות השומה</u>

11.2.1. <u>התאמות למבנה ציבור בהתאם לסעיף 4 לפרק ב' בקווים המנחים (שימושים 1 + 2)</u>

- <u>שימוש 1 (כיתות לימוד, בית מדרש וחדר אוכל)</u> - לשיטת שמאי המשיבה, יש להתחשב במקדם הפחתה כולל של 0.72 (0.8 - אי סחירות, 0.9 - אינטנסיביות שימוש). לעומת זאת, לשיטת שמאי המשיגים, יש להתחשב במקדם הפחתה של 0.6.

בהתחשב באינטנסיביות השימוש בנכס הנדון, שאינה שונה באופן מהותי מאינטנסיביות השימוש של נכסי ההשוואה, שכאמור מהווים שימושי אחסנה/תעשייה זעירה במושבים, וכן בהתחשב ברמת הסחירות וגמישות המועטה של השימושים שבנדון, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בנושא וכך יובא בחשבון **מקדם הפחתה כולל של 0.72** (0.8 - אי סחירות, 0.9 - אינטנסיביות שימוש).

- <u>שימוש 2 (מגורי התלמידים בישיבה)</u> - כאמור שמאי המשיבה מבסס את השווי לשימוש זה לפי עסקות השוואה למגורים צמודי קרקע, וביחס אליהם הוא קובע מקדם התאמה למבנה ציבור של 0.56 (0.7 - אי סחירות, 0.8 - אינטנסיביות שימוש). לעומת זאת, שמאי המשיגים מבססים את השווי על ערכי תעשיה

---

[12] והרי שאלו מצריכים התאמות שלא בהכרח ישקפו את השווי (בנוסף לרגישות שילוב גישת היוון ההכנסות עם גישת העלות).
[13] סביבה כפרית, תנאי טופוגרפיה, נגישות, פיתוח סביבתי ועוד.

זעירה/אחסנה וקובעים מקדם התאמה למבנה ציבור של 0.6.

בהתחשב במאפייני הנכסים המהווים את בסיס השווי לשימוש הנ"ל בהכרעתי - יחידות מגורים קטנות בסביבה הכפרית, המהוות חלק מבתי מגורים פרטיים או מבנים סמוכים, אני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין סחירות וגמישות מועטה של 20% ואינטנסיביות שימוש של 15%, סה"כ **מקדם התאמה - 0.68.**

11.2.2. <u>התאמה מתעשייה זעירה/אחסנה למשרדים (שימוש מס' 1)</u>

לשיטת שמאי המשיבה, לצורך התאמת נתוני הבסיס (תעשיה/אחסנה) למשרדים, יש להביא בחשבון תוספת של 10%. לעומת זאת, לטענת שמאי המשיגים, ערכי השווי בסביבת הנכס הנדון לתעשייה / משרדים דומים וללא פערים מהותיים ועל כן שאין להביא בחשבון כל התאמה.

ראשית, הצדדים לא הציגו נתונים מבוססים או תימוכין מספקים שיש בהם כדי להוכיח את קיומם או היעדרם של פערים בערכי השווי בין שימושי תעשייה למשרדים בסביבה. בנוסף, קיים קושי באיתור נתוני שווי לעסקאות משרדים באזור הנדון, עובדה שמקשה על קביעה אמינה ביחס לפערים, אם קיימים, בין השימושים הנ"ל.

כמו כן, יש להביא בחשבון את מאפייני הסביבה שבה מצוי הנכס - מושבים בסביבה מאופיינים בעיקר בבתי מגורים, כאשר הנכסים העסקיים כוללים לרוב שימושים לתעשייה זעירה/אחסנה, שלעיתים אף מדובר במבנים חלקאיים שהוסבו. בהתחשב במאפיינים הפיזיים והתכנוניים של המבנים וכן במאפייני המיקום, סביר להניח שאין פערים מהותיים בערכי השווי בין השימושים הנ"ל.

לאור האמור, ובהיעדר אפשרות ממשית לאמת את טענות הצדדים, אני סבור כי יש לנקוט בגישה שמרנית וזהירה ולא לבצע התאמה בין שימושי תעשייה/אחסנה לבין שימוש משרדים במקרה הנדון.

11.2.3. <u>נטרול חצר</u>

בהזמנת השומה שבנדון מטעם רמ"י (מס' 4044341), מיום 29.01.2025, נתבקשנו לאמוד את שווי הקרקע שבנדון בהתאם לשימוש בפועל ובהתאם **לשטחים מבונים בלבד**, שהוגדו על ידי רמ"י ואף סומנו בתשריט שמקטעיו הרלוונטיים מוצגים בסעיף 6.2 לעיל.

לאור האמור, ומאחר וחלק מנתוני ההשוואה עליהם התבססו הצדדים, אשר מהווים את בסיס השווי לחלק מהשימושים בהכרעתי, מגלמים שימוש מסוים בחצר, אני מקבל את טענת שמאי המשיגים כי יש לנטרל רכיב זה מערכי הבסיס **במקדם 0.85.** הנ"ל עולה בקנה אחד עם מס' החלטות אגף שומת מקרקעין[14].

במסגרת זו אני דוחה את התוספת שנתנה בשומת המשיבה ביחס לשימוש מס' 2, בשיעור של 10% בגין שימוש נלווה בחצר ביחס לשווי מ"ר מבונה למגורים מנוטרל חצר.

11.2.4. <u>התאמה למיקום (ביחס לנתוני שווי לתעשייה זעירה - (שימושים 1 ו-3)</u>

לטענת שמאי המשיגים, ובניגוד לעמדת שמאי המשיבה - המושבים אורה, אבן ספיר, עמינדב, בר גיורא, ועוד אשר הובאו בחשבון כנתוני השוואה, קרובים לירושלים ובעלי דרכי גישה נוחות משמעותית מהנכס הנישום ועל כן יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום.

---

[14] <u>הכרעה בהשגה ראשונה מ-29.5.22, במושב מבוא ביתר</u>; <u>החלטת ועדת השגות מ-4.2.14, מושב אורה</u>; <u>הכרעה בהשגה ראשונה מ-30.11.21, במושב אבן ספיר.</u>

למושבים במועצה האזורית מטה יהודה, מאפיינים דומים לרוב: אופי התיישבות כפרי-חקלאי, שימושים חקלאיים לצד שימושים לא חקלאיים, דרכי גישה והמרחק מצירי תחבורה ראשיים ועוד.

עם זאת, קיימים הבדלים גיאוגרפיים בין חלק מהמושבים - כך למשל, המושבים אורה ועמינדב סמוכים יותר לעיר ירושלים, אך מנגד, מושב בית מאיר נהנה מקרבה יחסית לציר תנועה ראשי (כביש מס' 1), דבר אשר מהווה יתרון תנועתי וגיאוגרפי משמעותי.

במצב דברים זה, תוך **התחשבות, בשימושים המבוצעים בנכס**, ותוך התחשבות במאפייני הסביבה, רמת הפיתוח, אופיין של דרכי הגישה והמיקום הגיאוגרפי, מצאתי כי היתרונות והחסרונות של המושבים בסביבה נוטים להתאזן האחד מול השני במקרה הנדון ועל כן **אני דוחה את טענת שמאי המשיגים בנושא.**

11.2.5. <u>קירבה לתורן אנטנות וקו מתח (שימוש מס' 1)</u>

בהתחשב בסמיכות לאנטנות וקו מתח חשמל גבוה, אני מקבל את הסכמת הצדדים בעניין זה, כי יש להפחית 10% מאומדן שווי הקרקע של שימוש מס' 1.

11.2.6. <u>התאמה למגורי תלמידי ישיבה ביחס ליחידות דיור (שימוש מס' 2)</u>

מבנים למגורי תלמידי ישיבה בעלי מאפיינים פיזיים שונים מאלו של יחידות הדיור שהיוו את בסיס השווי לשימוש הנ"ל. בין השאר, קיימים הבדלים בצפיפות למגורים, ברמת הפרטיות, רמת הגמר, היקף השטחים, ופונקציונאליות אשר מותאמות למגורים יומיומיים פרטיים עם מטבח עצמאי, חדרי שינה נפרדים וחדרי אמבטיה. משכך, סביר לקבוע **התאמה בשיעור של 10%.**

11.2.7. <u>שיעור היוון</u>

- <u>משרדים / תעשיה</u> - באופן עקרוני שמאי הצדדים חלוקים בנוגע לתוספת הסיכון שיש להביא בחשבון ביחס לשיעור ההיוון המבוסס על סקר שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי, בעוד שמאי המשיבה טוען כי יש להביא בחשבון תוספת של עד 0.5% בלבד, ואילו לשיטת שמאי המשיגים יש להתחשב בשיעור היוון של 1%[15].

ראשית, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי יש לבסס את שיעור התשואה על סקר שיעורי התשואה **העדכני** של השמאי הממשלתי, מיום 17.2.2025, ממנו עולה כי שיעור התשואה לתעשייה הינו 6.5% ואילו למשרדים הינו 6.75%.

שנית, אני סבור כי יש לערוך אבחנה בין שיעור ההיוון לצורך שימוש מס' 1 (מבנה ציבור – כיתות, מדרשה וכו') ולהתחשב בשיעור התשואה המקובל במשרדים, שכאמור מהווים שימוש הדומה ביותר לשימוש מס' 1[16]. לבין שיעור ההיוון לצורך שימוש מס' 3 (אחסנה) בו אתחשב בשיעור התשואה המקובל לנכסי תעשיה.

באשר לתוספת הסיכון - בהתחשב במיקום הנכס, בקרבתו היחסית לעיר ירושלים ולציר תנועה מרכזי במדינה (כביש מס' 1) אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי יש להסתפק בתוספת סיכון בשיעור של עד 0.5%. בתוך כך, בהכרעתי אתחשב בשיעורי ההיוון הבאים: **שימוש מס' 1 - 7.2%, שימוש מס' 3 - 7.0%.**

---

[15] כתימוכין לטענתם הפנו להחלטות ועדת ההשגות בקיבוץ לוטם, מושב נווה ימין ומושב אחיסמך. בהקשר זה יוער כי בשל הפערים המשמעותיים במיקום הנכסים שבנדון ביחס למיקום ההחלטות הנ"ל, אני סבור כי אלו אינן רלוונטיות למקרה הנדון.

[16] כאמור בסעיף 11.1.1 לעיל, צוין כי השימוש הנ"ל דומה במאפייניו לשימושי משרדים, מאחר ובין היתר, לא אותרו נתוני השוואה למשרדים בסביבה, השווי מבוסס על נתוני דמ"ש לתעשיה זעירה/אחסנה.

- יחידות מגורים להשכרה בסביבה הכפרית - שיעור התשואה המקובל בשוק הדיור בארץ נכון למועד הקובע הינו כ-2.7% **בממוצע**. בהתחשב במיקום הנכסים, סביר לקבוע שיעור תשואה למגורים בסביבה, בשיעור של 3.2%. כמו כן, בהתחשב בכך שלהשכרת יחידות דיור קטנות במושבים יש בין היתר, מאפיינים מובהקים של פעילות עסקית[17], במקרה הנדון, ראוי ליחס תוספת סיכון בשיעור של 1.5%. בתוך כך, אתחשב **בשיעור היוון כולל של 4.7%.**

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

12.1. שימושים מס' 1 / 3 (כיתות לימוד, בית מדרש וחדר אוכל / אחסנה)

כאמור בסעיף 11.1.1 לעיל, אומדן השווי לשימושים הנ"ל ייערך על בסיס נתוני השכירות בשומות שמאי הצדדים (סעיף 9.2.2 וסעיף 9.3.2), לפיהם סביר לקבוע דמ"ש ממוצעים למ"ר תעשיה זעירה/אחסנה במושבים בסביבה, מגלם חצר, בסך של 36 ₪ לחודש.

להלן תחשיב היוון דמ"ש וחילוץ מרכיב הקרקע:

שימוש מס'	דמ"ש	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	בניכוי רווח יזמי (15%)	עלות בניה למ"ר	שווי מר מבונה מגלם חצר	שווי מר מבונה מנוטרל חצר (0.85)
1	36 ₪	7.2%	5,217 ₪	4,536 ₪	2,200 ₪	3,017 ₪	**2,565** ₪
3		7.0%	6,171 ₪	5,366 ₪	2,200 ₪	3,166 ₪	**2,691** ₪

12.2. שימוש מס' 2 (מגורי התלמידים בישיבה)

להלן נתוני דמ"ש מבוקשים מתוך מערכת Bmby, ליחידות דיור קטנות במושבים, (1-3 חדרים), במושבים שורש ושואבה הסמוכים, בין השנים 2023-2025:

שורש:

שנה	מיקום	מס' חדרים	שטח דירה	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
2025	שורש האלון 22	2	60	3,600 ₪	60 ₪
2024	האלון 66	3	80	5,500 ₪	69 ₪
2024	השיזף 83	3	80	5,500 ₪	69 ₪
2024	החרוב 1	3	105	4,600 ₪	44 ₪
2024	האלון 16	3	80	5,000 ₪	63 ₪
2023	השקד 146	2	70	3,600 ₪	51 ₪
2023	השיזף 120	3.5	90	6,000 ₪	67 ₪
2023	הרימון 157	2	40	3,200 ₪	80 ₪
2023	הרימון 110	2	33	3,300 ₪	100 ₪
2023	הכרם 264	2.5	60	3,000 ₪	50 ₪

[17] נכס מניב המיועד להפקת תשואה שוטפת מהשכרה, אשר מתנהל בפועל כמעין עסק, ולעיתים דורש ניהול שוטף, תחזורה שיטתית, שיווק, התקשרויות חוזיות עם שוכרים וכו'.

שואבה:

מועד	מיקום	מס' חדרים	שטח דירה	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
2025	המייסדים 20	2	70	₪ 4,200	₪ 60
2025	האלון 153	2	50	₪ 3,500	₪ 70
2024	המייסדים 26	2	33	₪ 3,800	₪ 115
2024	המייסדים 43	1	35	₪ 2,500	₪ 71
2024	הדולב 145	2.5	60	₪ 3,600	₪ 60
2023	החורש 109	2	40	₪ 3,100	₪ 78
2023	הדולב 101	2	60	₪ 4,000	₪ 67
2023	החורש 1	2	35	₪ 3,100	₪ 89

מהנתונים הנ"ל מתקבלים דמ"ש ממוצעים בסך של כ-65 ₪/מ"ר, לאחר הפחתה למו"מ, בכך שחלק מדמ"ש המפורטים לעיל מגלמים את תשלום הארנונה, מים וכו', ובהתחשב בכך שחלק מהנתונים עשויים לגלם שטחי חצר, סביר לקבוע דמ"ש ממוצעים, מנוטרלים מכל האמור, **בסך של כ-57 ₪/מ"ר כולל מע"מ.**

להלן תחשיב היוון וחילוץ רכיב הקרקע:

דמ"ש חודשיים למ"ר	₪ 57
דמ"ש שנתיים למ"ר	₪ 688
שיעור היוון למגורים	3.2%
בתוספת סיכון והתחשבות באופי העסקי (1.5%)	4.7%
שווי מ"ר בנוי	₪ 14,631
רווח יזמי	1.05
עלות בניה למ"ר כולל מע"מ	₪ 7,000
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ	₪ 6,934
בניכוי מע"מ (17%)	₪ 5,926
התאמה למגורי תלמידי ישיבה - 0.9 (סעיף 11.2.6)	₪ **5,334**

13. תחשיבי השומה

שימוש מס'	תיאור	שטח מבונה במ"ר	שווי מ"ר מבונה	התאמה למבנה ציבור	הפחתה בגין אנטנה	שווי מ"ר מבונה מתואם	סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
1	ישיבת "הרי יהודה" - חדר אוכל, כיתות לימוד ובית מדרש	324	₪ 2,565	0.72	0.9	₪ 1,662	₪ **538,481**
2	ישיבת "אור ירושלים" - מגורי תלמידי הישיבה	997	₪ 5,334	0.68		₪ 3,627	₪ **3,616,134**
3	אחסנה	715	₪ 2,691	-	-	₪ 2,691	₪ **1,924,416**

14. <u>השומה</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש לשנות את מסקנת השווי בשומת המשיבה, בנוגע לשווי הקרקע שבנדון, כולל פיתוח וללא מע"מ, עפ"י השימוש בפועל, כדלקמן:

שימוש מס'	תיאור	סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
1	ישיבת "הרי יהודה" - חדר אוכל, כיתות לימוד ובית מדרש	₪ **538,481**
2	ישיבת "אור ירושלים" - מגורי תלמידי הישיבה	₪ **3,616,134**
3	אחסנה	₪ **1,924,416**

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,

שגיא דגבר
שמאי מקרקעין בכיר
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר שגיא צברי, שמאי מקרקעין, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים רמ"י