תאריך עברי	:	ד' בשבט תשע"ז
תאריך לועזי	:	31.1.2017
מס' תיק לקוח	:	10330255א
מספרינו (אופק)	:	אופק - 28779
לקביעת שכ"ט	:	17.7 יח' שומה

לכבוד:

גב' שבתאי אורנה	גב' דנה ניסן	מר גדי יהודה ודני וינברגר
צוות לקידום עסקות חקלאי	שמאית מקרקעין (מאגר רמ"י)	שמאי מקרקעין (ב"כ המשיגים)
מרחב עסקי י-ם רשות מקרקעי ישראל	הגבעה 30, כפר אורנים	
ornas@land.gov.il	dana@dananissan.co.il	Danw774@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304 שימושים חורגים במשק מס' 81, מושב ערוגות

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנקבלה ביום 15.8.2016, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע לנכס שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח וזאת לצורך גביית דמי שימוש, בגין שימוש לא מורשה, לשנים 2012-2016 עבור החלופות הבאות:

1.1.1 חלופה מס' 1: קרקע למגורים בשטח של כ- 60 מ"ר.

1.1.2 חלופה מס' 2: קרקע למגורים בשטח של כ- 90 מ"ר.

1.1.3 חלופה מס' 3: קרקע לאחסנה מקורה בשטח של כ- 240 מ"ר.

1.1.4 חלופה מס' 4: קרקע לאחסנה פתוחה בשטח של כ- 800 מ"ר.

1.1.5 חלופה מס' 5: קרקע לאחסנה פתוחה בשטח של כ- 1,600 מ"ר.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' דנה ניסן ביום 1.2.2016, להלן: "**שמאית המשיבה**"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות במשק, מר בני רוזן, באמצעות שומתם של שמאי המקרקעין מר גדי יהודה ומר דני וינברג מיום 1.5.2016, להלן: "**שמאי המשיג**".

1.3. בתאריך 17.11.2016 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי/נציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 22.11.2016, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 18.12.2016.

1.4. במהלך הדיון נטענו טענות ע"י המשיגים לעניין: היקף השטחים לשומה והשימוש הנעשה בשטחים אלו. מדובר בנתונים עובדתיים שאינם נוגעים להיבט השמאי-מקצועי וההכרעה בהם אינה בתחום סמכותו של השמאי הממשלתי.

כפי שנמסר בדיון, מצויה המשיגה בשלבי הסדרת השימושים החורגים והיקפם. אך בעניין הסדרת שימושי העבר המהווים בסיס עובדתי לשומת ההשגה, לא יושבה מחלוקת זו בין הצדדים ומשכך ניתנה לצדדים אפשרות להגיע להסכמה בעניין זה.

1.5. בתאריך 7.12.2016 התקבלה תגובת המשיגים לעניין השטחים והמועדים הקובעים לשומה.

1.6. ביום 13.12.2016 ניתנה הסכמתו של עו"ד אייל מלכה (ב"כ המשיגים), כי ההכרעה שבנדון תימשך ותערך בהתאם לשטחים ולשימושים המפורטים בשומת רמ"י.

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה : 2723/6 (חלק).

מס' נחלה : 81.

מהות הנכס : שימושים חורגים בקרקע למטרת מגורים ואחסנה פתוחה/מקורה.

שטח : סה"כ מגורים : 150 מ"ר. אחסנה מקורה : 240 מ"ר. סה"כ אחסנה פתוחה : 2,400 מ"ר.

כתובת : מושב ערוגות.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים להכרעה זו הינם בהתאם לשומת המשיבה – לכל שנה, לשנים 2012-2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 17.1.2017, ע"י מלכא נתנאל, שמאי מקרקעין במשרדנו.

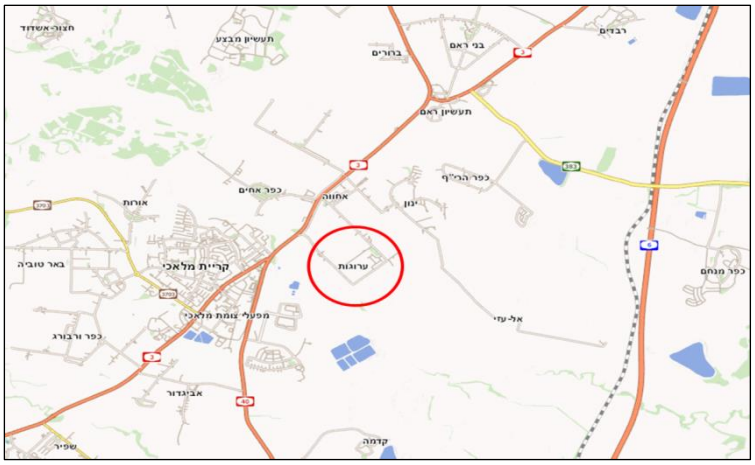
6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה:

מושב ערוגות ממוקם בסמוך לעיר קריית מלאכי, מזרחית לכביש מס' 3 בקטע המקשר בין צומת ראם (מסמיה) מצפון לצומת קסטינה מדרום. המושב משויך למועצה האזורית באר טוביה ומונה כיום כ- 1,150 תושבים.

המושב כולל את האזור הוותיק (נחלות) בו ממוקם נשוא השומה ושכונת הרחבה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר : כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכיוצ"ב.



6.2. **<u>הנכס:</u>**

השימושים החורגים שבנדון נמצאים במשק מס׳ 81 במושב ערוגות, לפי הפירוט הבא:

שימוש מס׳ 1: מבנה בשטח של כ- 60 מ״ר הממוקם בסמוך לבית המגורים הראשי בחזית הנחלה, המשמש למגורים.

שימוש מס׳ 2: מבנה בשטח של כ- 90 מ״ר הממוקם מאחורי בית המגורים הראשי בעורף הנחלה, המשמש למגורים.

שימוש מס׳ 3: מבנה בשטח של כ- 240 מ״ר הממוקם בערוף הנחלה, המשמש לאחסנה מקורה.

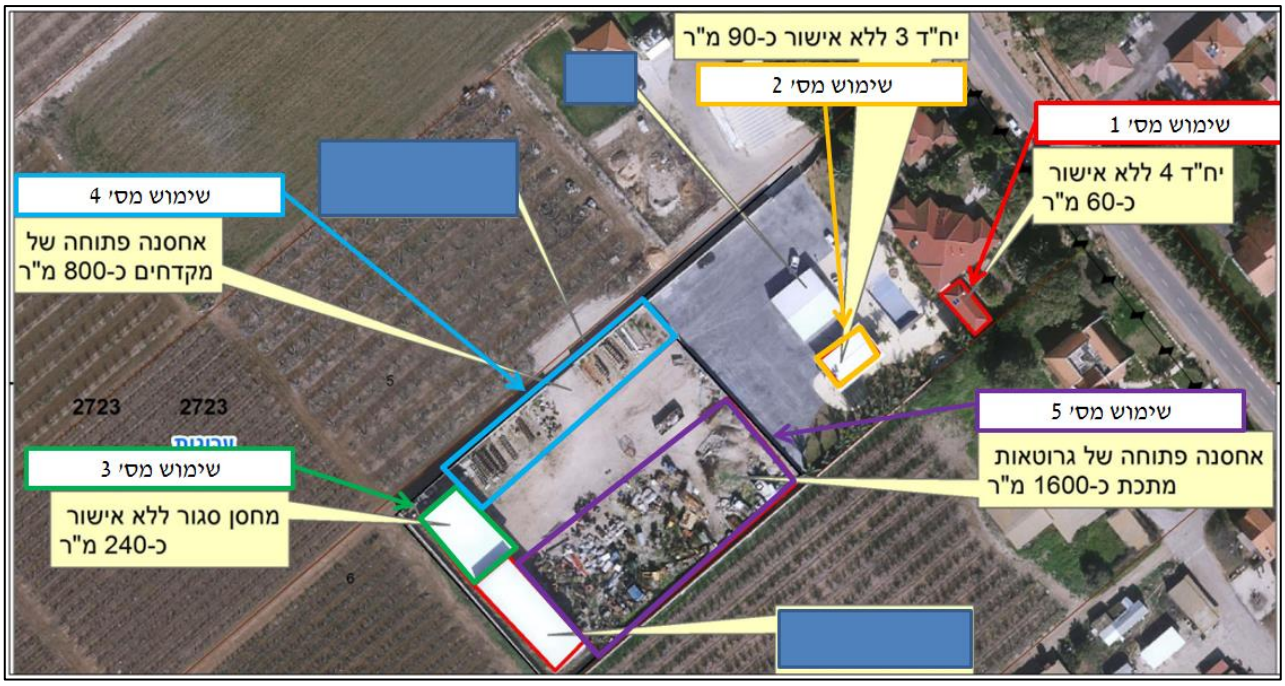
שימוש מס׳ 4: קרקע בשטח של כ- 800 מ״ר הממוקמת בעורף הנחלה ומשמשת לאחסנה פתוחה.

שימוש מס׳ 5: קרקע בשטח של כ- 1,600 מ״ר הממוקמת בעורף הנחלה ומשמשת לאחסנה פתוחה.

הגישה אל מתחם האחסנה בעורף הנחלה אינה אופטימלית למשאיות.

הערה: כל השטחים והשימושים הינם בהתאם לדו״ח פיקוח שהופק ע״י פקח מטעם רמ״י.

<u>להלן תשריט רמ״י לשימושים החורגים שבנדון</u>



<u>להלן תמונות שצולמו במהלך הביקור בנכס</u>

<u>חלופה 1 – מבנה מגורים</u>



<u>חלופה 2 – מבנה מגורים</u>



<u>חלופה 3 – מבנה אחסנה</u>



<u>חלופה 4 – אחסנה פתוחה</u>



<u>חלופה 5 – אחסנה פתוחה</u>



7. <u>מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:</u>

בשים לב למטרת השומה, גביית דמי שימוש עבר בגין שימוש לא מורשה, אין רלוונטיות למצב המשפטי.
השומה נערכה תחת ההנחה כי הקרקע הינה בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל.

8. <u>מצב תכנוני:</u>

בשים לב למטרת השומה, גביית דמי שימוש עבר בגין שימוש לא מורשה, אין רלוונטיות למצב התכנוני.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח בשומות הצדדים:

חלופה	ייעוד	מועד קובע	שמאית המשיבה		שמאי המשיגים	
			שטח במ"ר	סכום	שטח במ"ר	סכום
1	מגורים	01/01/2012	60	₪ 182,600	53	לא הוצג תחשיב. אין מחלוקת לגבי שווי מ"ר מבונה - לטענתם יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 30% לאי סחירות בנחלה
		01/01/2013		₪ 240,800		
		01/01/2014		₪ 246,400		
		01/01/2015		₪ 249,600		
		01/01/2016		₪ 252,700		
2	מגורים	01/01/2012	90	₪ 259,500	88	
		01/01/2013		₪ 342,700		
		01/01/2014		₪ 350,700		
		01/01/2015		₪ 355,300		
		01/01/2016		₪ 359,700		
3	אחסנה מקורה	01/01/2012	240	₪ 155,100	180	₪ 19,980
		01/01/2013		₪ 174,800		₪ 21,240
		01/01/2014		₪ 186,400		₪ 47,970
		01/01/2015		₪ 196,800		₪ 69,390
		01/01/2016		₪ 198,700		₪ 69,390
4	אחסנה פתוחה	01/01/2012	800	₪ 294,300	חלופה 4+5 ביחד, 1,300 מ"ר	₪ [1]43,290
		01/01/2013		₪ 329,300		₪ 46,000
		01/01/2014		₪ 349,400		₪ 103,935
		01/01/2015		₪ 367,000		₪ 150,150
		01/01/2016		₪ 369,100		₪ [1]150,150
5	אחסנה פתוחה	01/01/2012	1,600	₪ 588,600		
		01/01/2013		₪ 658,500		
		01/01/2014		₪ 698,700		
		01/01/2015		₪ 734,000		
		01/01/2016		₪ 738,200		

[1] בשומתו כתב 5,282 ₪, בדיון התברר כי הכוונה לחודש אחד (ככול שניתן לערוך דבר כזה), השווי המלא הינו בהתאם לשנת 2015.

9.2. **<u>סיכום שומת המשיבה:</u>**

9.2.1. **<u>מגורים (חלופות 2-1):</u>**

9.2.1.1 **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

שווי הקרקע למגורים נקבע בגישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות מכר לנכסים בנויים ממתחם ההרחבה במושב ערוגות, תוך התאמה למועד הקובע הרלוונטי (1.075 – 0.95).

חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת יזמות (10%) ועלות בנייה (5,500 ₪). מתוצאת שיטת החילוץ מתקבל שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ, כלהלן:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה בסיסי	במעוגל
1.1.2012	₪3,037	₪3,040
1.1.2013	₪3,931	₪3,930
1.1.2014	₪4,051	₪4,050
1.1.2015	₪4,097	₪4,100
1.1.2016	₪4,097	₪4,100

9.2.1.2 **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובאה בחשבון התאמה למועד הקובע לכל אחת מעסקאות ההשוואה.
- הובאה בחשבון התאמה לגודל ביחס לעסקאות ההשוואה בשיעור של 10% לחלופה מס' 1 (60 מ"ר) ו- 5% לחלופה מס' 2 (90 מ"ר).
- הובאה בחשבון התאמה למיקום הנכס, כחלק מנחלה חקלאית, בשיעור 0.85.
- הובא בחשבון מעבר לבעלות מלאה בשיעור 5%.
- הובא בחשבון שימוש בחצר יחסית, בתכסית של 40%, אשר הובאה במקדם שווי בשיעור 25%.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים המנחים.

9.2.1.3 **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>חלופה מס' 1</u>:

חישוב שטח אקווי'	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
מגורים	60	1	60
יתרת חצר	90	0.25	23
סה"כ שטח אקווי' לחלופה			83

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח בסיסי	מעבר לבעלות מלאה 1.05	מקדם בגין שטח יחידה מוערך ביחס לשטח מגולם בעסקאות ההשוואה 1.1	הפחתה בגין מיקום ספציפי 0.85	שווי ביניים	הוצ' פיתוח לחלופה	שיעור מע"מ למועד קובע	**שווי הקרקע בבעלות, ללא מע"מ וללא הוצ' פיתוח**
1.1.2012	₪3,040	₪3,192	₪3,511	₪2,985	₪246,223	₪34,378	1.16	**₪182,625**
1.1.2013	₪3,930	₪4,127	₪4,539	₪3,858	₪318,308	₪36,557	1.17	**₪240,813**
1.1.2014	₪4,050	₪4,253	₪4,678	₪3,976	₪328,027	₪37,233	1.18	**₪246,436**
1.1.2015	₪4,100	₪4,305	₪4,736	₪4,025	₪332,077	₪37,511	1.18	**₪249,632**
1.1.2016	₪4,100	₪4,305	₪4,736	₪4,025	₪332,077	₪36,436	1.17	**₪252,684**

חלופה מס' 2:

חישוב שטח אקווי'	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
מגורים	90	1	90
יתרת חצר	135	0.25	34
סה"כ שטח אקווי' לחלופה			124

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח בסיסי	מעבר לבעלות מלאה 1.05	מקדם בגין שטח יחידה מוערך ביחס לשטח מגולם בעסקאות ההשוואה 1.05	הפחתה בגין מיקום ספציפי 0.85	שווי ביניים	הוצ' פיתוח לחלופה	שיעור מע"מ למועד קובע	**שווי הקרקע בבעלות, ללא מע"מ וללא הוצ' פיתוח**
1.1.2012	₪3,040	₪3,192	₪3,352	₪2,849	₪352,546	₪51,567	1.16	**₪259,465**
1.1.2013	₪3,930	₪4,127	₪4,333	₪3,683	₪455,759	₪54,836	1.17	**₪342,670**
1.1.2014	₪4,050	₪4,253	₪4,465	₪3,795	₪469,675	₪55,850	1.18	**₪350,700**
1.1.2015	₪4,100	₪4,305	₪4,520	₪3,842	₪475,474	₪56,266	1.18	**₪355,261**
1.1.2016	₪4,100	₪4,305	₪4,520	₪3,842	₪475,474	₪54,654	1.17	**₪359,675**

9.2.2. **<u>אחסנה מקורה/פתוחה (חלופות 5-3):</u>**

9.2.2.1 **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

שווי הקרקע לאחסנה מקורה/פתוחה נקבע בגישת ההשוואה העקיפה כ'נגזרת' משווי לתעשייה, תוך מתן התאמות נדרשות.

השווי לתעשייה נקבע בגישת ההשוואה הישירה בהתבסס על עסקאות מכר ומכרזי רמ"י למגרשים ריקים ביעוד לתעשייה ומלאכה מאזורי התעשייה: גן יבנה, באר טוביה ומבצע[2].

<u>להלן שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומתה:</u>

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה בסיסי	מעבר לבעלות מלאה 5%
1.1.2012	₪859	₪902
1.1.2013	₪952	₪1,000
1.1.2014	₪1,003	₪1,053
1.1.2015	₪1,046	₪1,099
1.1.2016	₪1,046	₪1,099

9.2.2.2 **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובאה בחשבון התאמה למועד הקובע לכל אחת מעסקאות ההשוואה.
- הובאה בחשבון התאמה למיקום, כלהלן: באר טוביה - 0.8, גן יבנה - 0.7, מבצע - 0.75.
- הובא בחשבון מעבר לבעלות מלאה בשיעור 5%.
- לא הובא בחשבון מקדם התאמה מתעשייה לאחסנה מקורה זאת מאחר ושימושי אחסנה מקורה מקבילים לשימושי תעשייה ואין הבדל בשווי הקרקע בין שני השימושים.
- הובא בחשבון מקדם אקווי' לאחסנה פתוחה, בשיעור 50% משווי מתואם לתעשייה.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים המנחים, עם התאמה בשיעור 30% לרמתם.

[2] קיימת טעות תחשיבית בחישוב שווי מ"ר אקווי' בא.ת מבצע.
שווי דונם חולק ב- 770 מ"ר אקווי' בעוד שבהתאם למקדמי השווי שאותם קבעה השמאית, מתקבל 893 מ"ר אקווי'. בתיקון טעות זו, מתקבל שווי מ"ר מבונה, לאחר התאמה לגודל, בסך 1,210 ₪ (לעומת 1,402 ₪).

9.2.2.3 **<u>תחשיב:</u>**

<u>חלופה מס' 3</u> :

שטח אקווי'	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מחסן	240	1	240

מועד קובע	שווי למ"ר מבונה בסיסי מתואם למיקום במושב	שווי הקרקע בבעלות, במצב פיתוח קיים וללא מע"מ	הוצ' פיתוח לחלופה	יתרה לקרקע ללא מע"מ וללא הוצ' פיתוח
1.1.2012	₪902	₪216,375	₪61,238	**₪155,137**
1.1.2013	₪1,000	₪239,881	₪65,119	**₪174,762**
1.1.2014	₪1,053	₪252,735	₪66,324	**₪186,411**
1.1.2015	₪1,099	₪263,643	₪66,818	**₪196,824**
1.1.2016	₪1,099	₪263,643	₪64,904	**₪198,738**

<u>חלופה מס' 4</u> :

שטח אקווי'	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
אחסנה פתוחה	800	0.5	400

מועד קובע	שווי למ"ר מבונה בסיסי מתואם למיקום במושב	שווי הקרקע בבעלות, במצב פיתוח קיים וללא מע"מ	הוצ' פיתוח לחלופה	יתרה לקרקע ללא מע"מ וללא הוצ' פיתוח
1.1.2012	₪902	₪360,626	₪66,341	**₪294,284**
1.1.2013	₪1,000	₪399,802	₪70,546	**₪329,256**
1.1.2014	₪1,053	₪421,225	₪71,851	**₪349,374**
1.1.2015	₪1,099	₪439,404	₪72,386	**₪367,018**
1.1.2016	₪1,099	₪439,404	₪70,313	**₪369,091**

<u>חלופה מס' 5</u> :

שטח אקווי'	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
אחסנה פתוחה	1,600	0.5	800

מועד קובע	שווי למ"ר מבונה בסיסי מתואם למיקום במושב	שווי הקרקע בבעלות, במצב פיתוח קיים וללא מע"מ	הוצ' פיתוח לחלופה	יתרה לקרקע ללא מע"מ וללא הוצ' פיתוח
1.1.2012	₪902	₪721,251	₪132,682	**₪588,569**
1.1.2013	₪1,000	₪799,605	₪141,092	**₪658,512**
1.1.2014	₪1,053	₪842,450	₪143,701	**₪698,748**
1.1.2015	₪1,099	₪878,809	₪144,773	**₪734,036**
1.1.2016	₪1,099	₪878,809	₪140,626	**₪738,182**

9.3. **סיכום שומת המשיג:**

9.3.1. **מגורים (חלופות 2-1):**

9.2.2.4 **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שמאי המשיגים אינו חולק על השווי שנקבע למגורים, עם זאת, לטענתו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 30% בגין אי סחירות יחידות המגורים בתוך תחום הנחלה.

שמאי המשיגים אינו מציג תחשיב כלשהו וגם לא מסקנה סופית.

9.3.2. **אחסנה מקורה/פתוחה (חלופות 5-3):**

9.2.2.5 **גישת השומה וערכי הבסיס:**

שווי הקרקע לאחסנה מקורה/פתוחה נקבע בשילוב בין גישת היוון דמ"ש מבוקשים למחסנים מסביבת הנכס הנדון לבין גישת ההשוואה העקיפה כ'נגזרת' משווי לתעשייה, תוך מתן התאמות נדרשות.

השווי לתעשייה נקבע בגישת ההשוואה הישירה בהתבסס על עסקאות מכר ומכרזי רמ"י לקרקעות בייעוד לתעשייה ומלאכה מאזורי התעשייה: קריית גת, קריית מלאכי, באר טוביה, עד הלום, מבצע וורדון.

להלן שווי דונם בסיסי שנקבע בשומתו:

מועד קובע	שווי דונם בסיסי
1.1.2012	₪ 190,000
1.1.2013	₪ 200,000
1.1.2014	₪ 455,000
1.1.2015	₪ 656,000
1.1.2016	₪ 656,000

9.3.2.1 **עקרונות התחשיב:**

- הובאה בחשבון התאמה למיקום, כלהלן:

באר טוביה: 0.8, עד הלום: 0.5, מבצע: 0.7, קריית מלאכי: 0.9, קריית גת וורדון: 1.

- הובא בחשבון שטח אקווי' בעסקאות ההשוואה 850 מ"ר (לא הוצג תחשיב המסביר כיצד).
- הובא בחשבון מקדם אקווי' לאחסנה מקורה בשיעור 50% משווי מתואם לתעשייה.
- הובא בחשבון מקדם אקווי' לאחסנה פתוחה בשיעור 15% משווי מתואם לתעשייה.
- עסקאות ההשוואה חושבו ללא עלויות פיתוח ובשל כך לא הופחתו עלויות פיתוח בתחשיב[3].

[3] יש לציין כי גישה זו שגויה. בהתאם לפרק כ"ה בקווים המנחים יש להביא בחשבון את שווי הקרקע המפותחת בעסקאות ההשוואה, להפעיל את מקדמי ההתאמה ולאחר מכן להפחית פיתוח ספציפי בנשוא השומה.

9.3.2.2 **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>חלופה מס' 3</u>:

מועד קובע	שווי דונם מתואם	שטח אקווי' בדונם	שווי מ"ר אקווי'	מקדם התאמה מתעשייה למחסן	שווי מ"ר אקווי' מתואם	שווי קרקע בשטח של 180 מ"ר	שווי הקרקע בשטח של 240 מ"ר[4]
2012	₪190,000	850	₪ 223	0.5	₪ 111	₪ 19,980	₪ 26,640
2013	₪200,000		₪ 235		₪ 118	₪ 21,240	₪ 28,235
2014	₪455,000		₪ 533		₪ 267	₪ 47,970	₪ 63,960
2015	₪656,000		₪ 771		₪ 385	₪ 69,390	₪ 92,400
2016	₪656,000		₪ 771		₪ 385	₪ 69,390	₪ 92,400

<u>חלופה מס' 4-5</u>:

מועד קובע	שווי דונם מתואם	שטח אקווי' בדונם	שווי מ"ר אקווי'	מקדם התאמה מתעשייה לאחסנה פתוחה	שווי מ"ר אקווי' מתואם	שווי קרקע בשטח של 1,300 מ"ר	שווי הקרקע בשטח של 2,400 מ"ר[5]
2012	₪190,000	850	₪ 223	0.15	₪ 33.5	₪ 43,290	₪ 80,280
2013	₪200,000		₪ 235		₪ 35.3	₪ 46,000	₪ 84,706
2014	₪455,000		₪ 533		₪ 80.0	₪ 103,935	₪ 191,880
2015	₪656,000		₪ 771		₪ 115.7	₪ 150,150	₪ 277,560
2016	₪656,000		₪ 771		₪ 115.7	₪ 150,150	₪ 277,560

[4] כאמור בס' 1.5, השטח הנישום הינו בהתאם לשומת רמ"י קרי – 240 מ"ר.

[5] כאמור בס' 1.5, השטח הנישום הינו בהתאם לשומת רמ"י קרי – 2,400 מ"ר = 800 מ"ר + 1,600 מ"ר.

9.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 17.11.2016 העלו בפנינו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגים:</u>**

<u>מגורים:</u>

כפי שצוין בגוף השומה, אנו מקבלים את השווי שנקבע בשומת רמ"י, עם זאת, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 30% לאי סחירות יחידות המגורים בתוך תחום הנחלה.

<u>אחסנה מקורה/פתוחה:</u>

- במקרה שבנדון לא מדובר באחסנה פתוחה "קלאסית" אלא בשטח קרקע לא מוסדר וללא גישה נוחה ויש לתת לכך ביטוי במקדם ההפחתה.
- עסקאות ההשוואה עליהם התבססה שמאית המשיבה הינם מאזורי תעשיה עדיפים יותר ממושב ערוגות, לכן השווי הבסיסי לתעשייה שנקבע בשומתה גבוה ובלתי סביר.
- בניגוד לעמדת שמאית המשיבה, שווי קרקע למחסן נמוך בשיעור של 50% משווי קרקע לתעשייה.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

<u>מגורים:</u>

כאשר מדובר בשומה לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין לתקופת עבר, אין להביא בחשבון הפחתה לאי סחירות. הנושא נדון במספר הכרעות של וועדת ההשגות וכן עפ"י הנחייתו של השמ"ר.

<u>אחסנה מקורה/פתוחה:</u>

- שמאי המשיגים מנתח את עסקאות ההשוואה ללא פיתוח. בהתאם לקווים המנחים, יש לנתח את עסקאות ההשוואה כולל פיתוח, להפעיל את מקדמי ההתאמה הנדרשים לנשוא השומה ולאחר מכן להפחית את עלויות הפיתוח הספציפיות.

נוסף לכך, מסקנת ניתוח המכרזים בשומת המשיגים נראית בלתי סבירה. מכרזים אלו נותחו ע"י וועדת ההשגות ושם התוצאות היו אחרות לגמרי.

- לא אותרו על ידי נתוני דמי שכירות לאחסנה מהסביבה הקרובה ולכן התבססתי על עסקאות מכר לתעשייה, תוך מתן מקדמי התאמה רלוונטיים. ממידע שמצוי ברשותי וכן כפי שעולה ממספר הכרעות של וועדת ההשגות, באזור ירושלים והסביבה דמי השכירות לאחסנה הינם כ- 20 ₪/מ"ר.
- לדעתי שימושי אחסנה מקורה מקביל לשימושי תעשייה ואין הבדל בשווי הקרקע בין שני השימושים.

10. דיון והכרעה:

10.1. **שאלת השומה:**

מגורים:

שמאי המשיגים אינו חולק על השווי שנקבע בשומת המשיבה, עם זאת, לטענתו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 30% לאי סחירות יחידות המגורים בתוך תחום הנחלה.

אנו דוחים טענה זו של שמאי המשיגים.

כאשר מדובר בשומה לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין לתקופת עבר, אין להביא בחשבון הפחתה לאי סחירות, הנ"ל עולה בקנה אחד עם החלטות רבות של וועדת ההשגות[6] וכן עפ"י הנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 10.9.2013.

לאחר שעיינו בנתוני ההשוואה המוצגים בשומת המשיבה וערכנו בדיקה לסבירות הערכים המוסכמים על ידי הצדדים, נראה כי השווי שנקבע בשומתה נמצא בגבולות הסביר וניתן לקבלו.

משכך, אנו מקבלים באופן מלא את השווי שנקבע בשומתה למגורים, בחלופות מס' 2-1.

אחסנה מקורה/תעשייה:

לצורך קביעת שווי הקרקע לאחסנה מקורה/תעשייה, התבססו שמאי הצדדים על נתוני השוואה לתעשייה מאזורי תעשייה שונים, בנוסף, הציג שמאי המשיגים נתוני ביקוש לדמי שכירות לאחסנה ממושבים בסביבה, לבסוף קבעו שווי דונם בסיסי לתעשייה מתואם למיקום וזמן.

אני מקבל את גישת השומה בה נקטו הצדדים, לפיה יש להתבסס על נתוני השוואה לקרקעות בייעוד לתעשייה ומלאכה, תוך מתן התאמות רלוונטיות. נכון להתבסס על נתוני השוואה למגרשים ריקים בלבד, זאת לאור המורכבות בחילוץ מרכיב הקרקע מנכסים בנויים ברמות גמר שונות.

לטעמנו, יש להתבסס על נתוני השוואה הסמוכים ביותר לנשוא השומה ורק בלית ברירה יש להתבסס על נתוני השוואה מרוחקים יותר.

אזורי התעשייה גן יבנה וקריית גת ממוקמים בריחוק מנשוא השומה ועל כן עדיפים פחות במקרה זה. אזור התעשיה מבצע אינו רלוונטי להשוואה מאחר ומדובר במגרשים גדולים במיוחד המשמשים לאחסנת כלי רכב המובאים מנמל אשדוד במסגרת "בונדד"[7] ועל כן שווים אינו משקף שווי לתעשייה סטנדרטי. באזור התעשיה קריית מלאכי, לא נמצאו עסקאות בשוק החופשי לקרקע ריקה. העסקאות שהובאו מגלמות עסקאות עם רמ"י ולפיכך אינן רלוונטיות.

לסיכום: בהכרעה זו נתבסס על אזור התעשייה באר טוביה הקרוב ונוסיף גם את אזור התעשייה ורדון הממוקם כ- 7 ק"מ בלבד דרומית לנשוא השומה, נחשב לקטן ופחות מרכזי מקודמיו, מה שיצריך התאמות קטנות יותר.

---

[6] ביניהן: החלטה במושב מנוחה מיום 6.3.2016 והחלטה מכפר הרי"ף מיום 1.5.2016.

[7] בונדד (מחסן "ערובה"), הוא אזור או מתחם מאובטח לסחורות החייבות בתשלום מיסי יבוא ומע"מ, שמפוקח על ידי המכס. עקב הימצאותו בריחוק מסוים מהנמל זוכה לפטור זמני מתשלום מוקדם עבור הסחורה המאוחסנת בו. התשלום למכס יתבצע רק כאשר הסחורה תשוחרר משטח האחסון לתצרוכת מקומית.

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>אופן הפעלת מקדמי התאמה על שווי בסיסי:</u>**

אנו מקבלים את גישת שמאית המשיבה כי בניתוח עסקאות ההשוואה יש להפעיל את מקדמי ההתאמה על השווי כולל פיתוח ולאחר מכן להפחית פיתוח ספציפי בנשוא השומה, הנ"ל עולה בקנה אחד עם פרק כ"ה לקווים המנחים.

10.2.2. **<u>התאמה למיקום:</u>**

לאור מיקום הנכס בעורף הנחלה, בסביבת בתי מגורים אשר אינה מפותחת ומוסדרת לשימושי תעשייה/אחסנה, לטעמנו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 30% מא.ת באר טוביה ו- 5% מא.ת וורדון, שיעור הפחתות אלו התקבל בוועדת ההשגות שנערכה בכפר הרי"ף אשר ממוקם בסמוך למושב ערוגות.

10.2.3. **<u>הפחתה בגין שימוש מוגבל – אחסנה:</u>**

אנו סבורים כי אין להביא בחשבון הפחתה נוספת לשימוש מוגבל לאחסנה, שכן נתוני ההשוואה משמשים אף הם למעין מחסנים לוגיסטיים וככול שקיימת מגבלה זו היא מגולמת בהפחתה למיקום.

10.2.4. **<u>התאמה לשימושי האחסנה פתוחה:</u>**

בהתאם לדעה השמאית הרווחת, מקדם ההתאמה לחצר תעשייתית/אחסנה פתוחה נע בגבולות 50% - 30%. לאור מיקום הנכס בעורף נחלה ואינטנסיביות השימוש בו ביחס לתעשיה, נקבע בהכרעתנו מקדם בשיעור 30% משווי קרקע לתעשייה.

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

<u>להלן עסקאות השוואה למגרשים ריקים מא.ת באר טוביה:</u>

מסד	תאריך	גו"ח	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	תמורה	שווי דונם	שווי מ"ר אקוו'[8]	התאמה למיקום 0.7
1	23/01/2012	2475/30		1,647	₪1,600,000	₪971,463	₪ 1,199	₪ 840
2	25/01/2013	2475/27	35+א49	20,000	₪16,000,000	₪960,000[9]	₪ 1,185	₪ 830
3	13/05/2014	2475/30	30	1,647	₪ 1,800,000	₪1,092,896	₪ 1,349	₪ 944
4	04/03/2015	2476/25	25	649	₪ 780,000	₪1,201,849	₪ 1,484	₪ 1,039

[8] חישוב שטח אקווי' בדונם: 500 מ"ר ק"ק במקדם 1, 550 מ"ר יתרת הקומות במקדם 0.2 ו- 500 מ"ר חצר במקדם 0.4.

[9] לאחר התאמה של 20% להיקף עסקה.

להלן ניתוח מכרזי רמ״י מא.ת ורדון מתאריך החלטה 28.9.2014 :

מס"ד	א. מגרש לפי תוכנית 1/180/03/6	ב. גוש/חלקה	ג. שטח בדונם	ד. הצעה זוכה ללא מע"מ	ה. עלויות פיתוח לקרקע	ו. עלויות פיתוח לשטח המבונה	ז. סה"כ הצעה זוכה כולל פיתוח[10]	ח. שווי דונם ללא מע"מ כולל פיתוח
1	4	1698/133	1.290	₪500,000	₪308,452	₪ 144,932	₪ 953,383	₪ 739,057
2	8	1698/137	1.219	₪396,026	₪291,475	₪ 136,955	₪ 824,456	₪ 676,338
3	9	1698/138	1.161	₪301,900	₪277,607	₪ 130,438	₪ 709,945	₪ 611,494
4	10	1698/139	1.146	₪400,000	₪274,020	₪ 128,753	₪ 802,773	₪ 700,500
5	11	1698/140	1.030	₪515,000	₪246,283	₪ 115,721	₪ 877,004	₪ 851,460
6	13	1698/142	2.700	₪1,550,000	₪645,597	₪ 303,345	₪ 2,498,942	₪ 925,534
7	14	1698/143	1.160	₪500,000	₪277,368	₪ 130,326	₪ 907,694	₪ 782,494
8	15	1698/144	1.085	₪500,000	₪259,434	₪ 121,900	₪ 881,334	₪ 812,289
9	16	1698/145	1.080	₪350,600	₪258,239	₪ 121,338	₪ 730,177	₪ 676,090
10	17	1698/146	1.040	₪512,650	₪248,674	₪ 116,844	₪ 878,168	₪ 844,393
11	20	1698/149	1.128	₪500,000	₪269,716	₪ 126,731	₪ 896,447	₪ 794,722
12	21	1698/150	1.116	₪505,005	₪266,847	₪ 125,383	₪ 897,234	₪ 803,973
13	22	1698/151	1.192	₪515,005	₪285,019	₪ 133,921	₪ 933,945	₪ 783,511
שווי דונם ממוצע לתעשייה ללא מע"מ וכולל פיתוח								**₪ 769,374**
סה"כ שטח מבונה אקוויולנטי בדונם תעשייה[11]								840
שווי מ"ר מבונה אקוו' ללא מע"מ כולל פיתוח								₪ 916
מקדם הפחתה למיקום 0.95 (ראה סעיף 10.2.2 לעיל)								**₪ 870**

לסיכום ובהתבסס על הנתונים המוצגים המפורטים לעיל, בהכרעתנו נקבע שווי מ״ר מבונה לשנים 2012-2014 בסך 850 ₪ ושווי מ״ר מבונה לשנים 2015-2016 בסך 950 ₪, כולל פיתוח וללא מע״מ.

[10] עפ״י תנאי המכרז, הזוכים יידרשו לשלם למועצה אגרות והיטלים בהתאם לחוקי העזר, כדלקמן :
היטלי פיתוח למ״ר קרקע – 239.1 ₪ (ממודד למועד הקובע), היטלי פיתוח למ״ר מבונה – 112.35 ₪

[11] חישוב שטח אקווי׳ בדונם : 600 מ״ר ק״ק מקדם 1, 400 מ״ר ביתר הקומות מקדם 0.2, 400 מ״ר חצר מקדם 0.4.

11. תחשיב השומה:

11.1 חלופה מס' 3 – שווי קרקע לאחסנה מקורה בשטח של 240 מ"ר:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שווי הקרקע כולל פיתוח	הוצ' פיתוח[12]	שווי הקרקע בניכוי הוצ' פיתוח
01/01/2016	₪ 950	₪ 228,000	₪ 35,640	₪ 192,360
01/01/2015	₪ 950	₪ 228,000	₪ 34,560	₪ 193,440
01/01/2014	₪ 850	₪ 204,000	₪ 34,920	₪ 169,080
01/01/2013	₪ 850	₪ 204,000	₪ 35,280	₪ 168,720
01/01/2012	₪ 850	₪ 204,000	₪ 34,200	₪ 169,800

11.2 חלופה מס' 4 – שווי קרקע לאחסנה פתוחה בשטח של 800 מ"ר:

מועד קובע	שווי מ"ר קרקע	שווי הקרקע כולל פיתוח	הוצ' פיתוח[13]	שווי הקרקע בניכוי הוצ' פיתוח
01/01/2016	₪ 285	₪ 228,000	₪ 59,400	₪ 168,600
01/01/2015	₪ 285	₪ 228,000	₪ 57,600	₪ 170,400
01/01/2014	₪ 255	₪ 204,000	₪ 58,200	₪ 145,800
01/01/2013	₪ 255	₪ 204,000	₪ 58,800	₪ 145,200
01/01/2012	₪ 255	₪ 204,000	₪ 57,000	₪ 147,000

11.3 חלופה מס' 5 – שווי קרקע לאחסנה פתוחה בשטח של 1,600 מ"ר:

מועד קובע	שווי מ"ר קרקע	שווי הקרקע כולל פיתוח	הוצ' פיתוח[13]	שווי הקרקע בניכוי הוצ' פיתוח
01/01/2016	₪ 285	₪ 456,000	₪118,800	₪ 337,200
01/01/2015	₪ 285	₪ 456,000	₪115,200	₪ 340,800
01/01/2014	₪ 255	₪ 408,000	₪116,400	₪ 291,600
01/01/2013	₪ 255	₪ 408,000	₪117,600	₪ 290,400
01/01/2012	₪ 255	₪ 408,000	₪114,000	₪ 294,000

[12] הופחתו הוצ' פיתוח נורמטיביות ממודדות למועד הקובע בהתאם לפרק ה' בקווים המנחים, בהתאם לקרקע בייעוד תעשייתי ברמה רגילה.

[13] הופחתו הוצ' פיתוח נורמטיביות ממודדות למועד הקובע בהתאם לפרק ה' בקווים המנחים, בהתאם לקרקע בייעוד תעשייתי ברמה רגילה, תוך מתן מקדם התאמה לשטח קרקע ללא בינוי (אחסנה פתוחה) בשיעור 50%.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, את הערכים לאחסנה, לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק ממשק מס׳ 81 במושב ערוגות, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי שימוש, בסך:

חלופה	ייעוד	שטח במ"ר	מועד קובע	שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח
1	מגורים	60	01/01/2012	₪ 182,600
			01/01/2013	₪ 240,800
			01/01/2014	₪ 246,400
			01/01/2015	₪ 249,600
			01/01/2016	₪ 252,700
2	מגורים	90	01/01/2012	₪ 259,500
			01/01/2013	₪ 342,700
			01/01/2014	₪ 350,700
			01/01/2015	₪ 355,300
			01/01/2016	₪ 359,700
3	אחסנה מקורה	240	01/01/2012	₪ 169,800
			01/01/2013	₪ 168,720
			01/01/2014	₪ 169,080
			01/01/2015	₪ 193,440
			01/01/2016	₪ 192,360
4	אחסנה פתוחה	800	01/01/2012	₪ 147,000
			01/01/2013	₪ 145,200
			01/01/2014	₪ 145,800
			01/01/2015	₪ 170,400
			01/01/2016	₪ 168,600
5	אחסנה פתוחה	1,600	01/01/2012	₪ 294,000
			01/01/2013	₪ 290,400
			01/01/2014	₪ 291,600
			01/01/2015	₪ 340,800
			01/01/2016	₪ 337,200

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות, לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת תוך 45 יום, מהמועד שבו הומצאה לו על ידי הרשות תשובה לפי נספח ח׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

ב ב ר כ ה,



יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתקים:</u>
גב׳ דנה וויל – ממונה שמאות מחוזית, מחוז ירושלים
עו״ד אייל מלכה – ב״כ המשיגים