התאריך עברי : י״ב אדר ב, תשע״ט
תאריך לועזי : 19 מרץ, 2019
מס׳ תיק רמ״י : 70118020א
מספרינו (אופק) : 34216
לקביעת שכ״ט : 13.31 יח׳ שומה

לכבוד
גב׳ נעמה בר-שלטון
מחלקת עסקאות
רשות מקרקעי ישראל- מחוז יו״ש
naamaba@land.gov.il

מר מרדכי (מוטי) דדון
שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)
משה דיין 62/2, ירושלים
mottidadon@gmail.com

מר יניב גוב ארי
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
שמאי 15, ירושלים
Gayaniv9@walla.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304

מגרשים 6003, 6004 ע״פ תב״ע 405/6/6,

המכללה האקדמית הרצוג, יישוב אלון שבות, מ.א גוש עציון.

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל מחוז יו״ש שנתקבלה ביום 23/07/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במקרקעין לא כולל מע״מ וללא הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת קרקע וכן גביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין בשנים קודמות.

חלופה א׳ : זכויות הבעלות המלאה בהתאם לתכנית מאושרת 405/6/6.

חלופה ב׳ : זכויות הבעלות המלאה בהתאם לשימוש בפועל בעבור 7 מועדים.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר מוטי דדון ביום 23/05/2017 (להלן: ״המשיב״). ההשגה שבנדון הוגשה ע״י עו״ד ניסן כוחיי מטעם מכללת הרצוג בעלת הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר יניב גוב ארי מיום 19/07/2018 (להלן: ״המשיג״).

1.3. ביום 18/12/2018 התקיים דיון במשרדי מחוז ירושלים בנוכחות שמאי הצדדים ונציגיהם[1]. סיכום עיקרי הדיון נשלח ביום 26/12/2018 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 16/01/2019. לאחר בקשת המשיגים ניתנה אורכה של שבוע נוסף.

1.4. ביום 27/12/2018 שלח המשיב התייחסות לדיון.
ביום 15/01/2019 שלח המשיג התייחסות לדיון בצירוף נספחים (תכניות, היתר בניה, התייחסות לפיתוח).
ביום 16/01/2019 שלח המשיב התייחסות לתגובת המשיג והנספחים המצורפים.

2. הזכויות המוערכות:

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

[1] בדיון השתתפו: מר מוטי דדון, מר יניב גוב ארי, עו״ד ניסן כוחיי, גב׳ אושרת סולימאני (מתמחה במשרד שמאי המשיג).

3. זיהוי הנכס:

גוש / חלקה : לא מוסדר

מגרש : מגרשים 6003-6004 ע"פ תב"ע 405/6/6 בשטח 10,420 מ"ר[2]

מהות הנכס : קרקע בייעוד למוסד – המכללה האקדמית הרצוג.

כתובת עירונית : רח' הישיבה, אלון שבות, מ.א גוש עציון.

4. המועד הקובע לשומה:

חלופה א'- המועד הקובע הוא יום 11/01/2017.

חלופה ב'- המועדים הקובעים הם מ- 01/2011 ועד 01/2017 עבור כל שנה (7 מועדים קובעים סך הכל).

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 17/12/2018 ע"י החתום מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון מהווה מגרשים עבור מוסד (מכללה) ממוקם ברחוב הישיבה ביישוב אלון שבות, מ.א גוש עציון.

6.1. הסביבה:

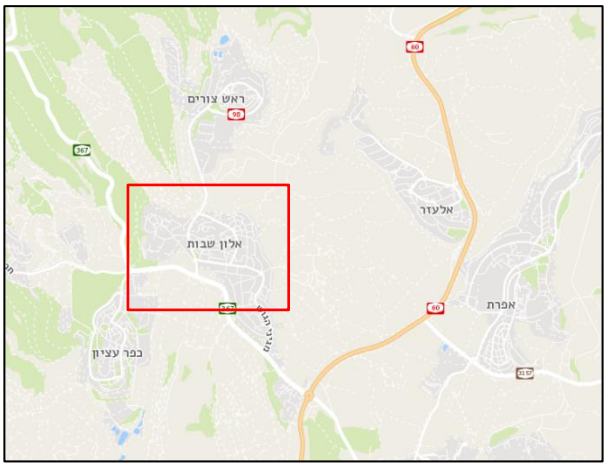
מועצה אזורית גוש עציון נמצאת מדרום מערב לירושלים בתחומה כ- 25,000 תושבים ב- 14 ישובים. המועצה נמצאת בשטח הררי וסלעי, בגובה של מעל 900 מטר מעל פני הים. עקב גובה המקום, מזג האוויר בחורף הוא קר מאוד וגשום, ולעיתים מושלג.

אַלוֹן שְׁבוּת הוא יישוב קהילתי דתי ובו כ- 3,500 תושבים. הישוב מחולק ל4 שכונות גבעת העץ (ותיקה), גבעת הברכה (חדשה), גבעת החי"ש (שכ' קרוואנים), ושכ' המשתלות. בישוב מוסדות ציבור, תרבות וחינוך בניהם ישיבת הר עציון ומכללת הרצוג.

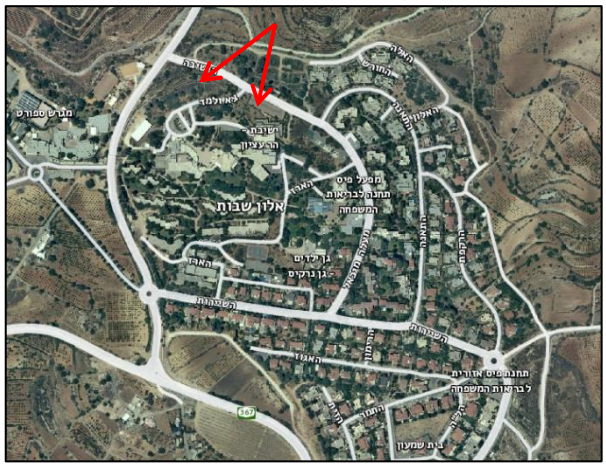
הפיתוח מלא וכולל דרכים, מים, ביוב, חשמל ועוד.

הגישה ליישוב בפניה מערבה לכביש 367 מכביש 60 בצומת גוש עציון.

הגישה למגרשים מהכניסה המערבית ליישוב (הכניסה הישנה) דרך רחוב הישיבה.



סימון היישוב ע"ג מפת הסביבה (מתוך GovMaps)



מיקום המגרשים ע"ג תצ"א (מתוך GovMaps)

[2] בהתאם לטופס ההזמנה, שומות הצדדים והיתר הבניה שטח מגרש 6003 הוא 4.62 דונם ושטח מגרש 6004 הוא 5.8 דונם.

6.2. הנכס:

מגרש 6003 בשטח 4,620 מ״ר, צורתו מעין משולש מאורך, טופוגרפיה מדרונית (כ-20%), על המגרש ברובו ישנה צמחיית בור ובחלקו הדרומי קיים מבנה חד קומתי.

מגרש 6004 בשטח 5,800 מ״ר, צורתו מעין טרפז מחודד, הטופוגרפיה מדרונית מתונה (כ-15%), במחצית המזרחית של המגרש עומד מבנה מכללת הרצוג בן 3 קומות מדורג, במחצית המערבית ישנה צמחיית נוי ובר.

מיקום המגרשים בחלקו הצפון מערבי של היישוב, בסביבה מבני ציבור וחינוך.

בין שני המגרשים מפריד כביש פנימי.

גבולות המגרש:

מגרש:	6003	6004
צפון	רח׳ הישיבה- הגישה למכללה	רח׳ הישיבה- הגישה למכללה
דרום	רח׳ צא ולמד- כביש פנימי	המכללה האקדמית הרצוג
מזרח	רח׳ צא ולמד- כביש פנימי	שטח פתוח, ללא בניה
מערב	שטח פתוח, כביש ומבני ציבור	מגרש חניה וחורש טבעי



תחום המגרשים הנישומים


מגרש 6004 - עורף


מגרש 6004 - פינתי


מגרש 6003 - כביש הגישה

7. מצב משפטי:

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

8. המצב תכנוני (מתומצת):

8.1. תכניות

ע"פ חוות דעת תכנונית של מחלקת תכנון רמ"י איו"ש שנמסרה לנו ע"י מזמין השומה, אתר מנהל התכנון ובהתאם לבדיקה מול מהנדסת המועצה ולשכת התכנון במנהל האזרחי, המצב התכנוני החל על הקרקע:

תכנית	תוקף	ייעוד המגרש	שטח	זכויות בניה
405.6.6	06.06.2004	מוסד חינוכי (כתום תחום בחום כהה)	10,420 מ"ר[3]	מגרש: 6003 ,6004 זכויות: 18,000 מ"ר קומות: 5 (3 קומות מעל הכביש) ייעוד: מוסד חינוכי בלבד תנאי: השתלבות אדריכלית עם בניין הישיבה
405.6[4]	11.11.1991	שצ"פ (ירוק)	9,500 מ"ר + 13,000 מ"ר	מגרש: 2032, 2033 ייעוד: שצ"פ

<u>תב"ע 405/6/6:</u>

פרק א' מטרות התכנית - סעיף 10(2) שינוי ייעוד **משצ"פ** למוסד חינוכי (מכללה).

פרק ה' התכלית - שטח למוסד חינוכי.

פרק ה' זכויות הבניה - 18,000 מ"ר מבונה, לא מפורטת חלוקת הזכויות והשימושים[5].

פרק ה' הגבלות בניה - ע"פ תקן, חניה בהתאם לנספח ד' תחבורה, כלול בזכויות הבניה לעיל[6].

8.2. היתרים

תכנית	תכנית בקשה להיתר - נמסרה ע"י המשיב			היתר מס' 990163 - נמסרה ע"י המשיג		
תאריך אישור	21/09/2001			09/11/1999		
גורם מאשר	רשות מוסמכת מטעם אג"א			הועדה המקומית לתכנון ובניה		
שטחים	עיקרי	שירות	סה"כ	עיקרי	שירות	סה"כ
קומת קרקע	798.8	27.3	826.1	621.2	0	621.2
קומה א'	610.3	12.2	622.5	610.3	12.2	622.5
קומה ב'	782.5	67.6	850.1	782.5	67.6	850.1
סה"כ	2191.6	107.1	**2298.7**	2014	79.8	**2093.8**

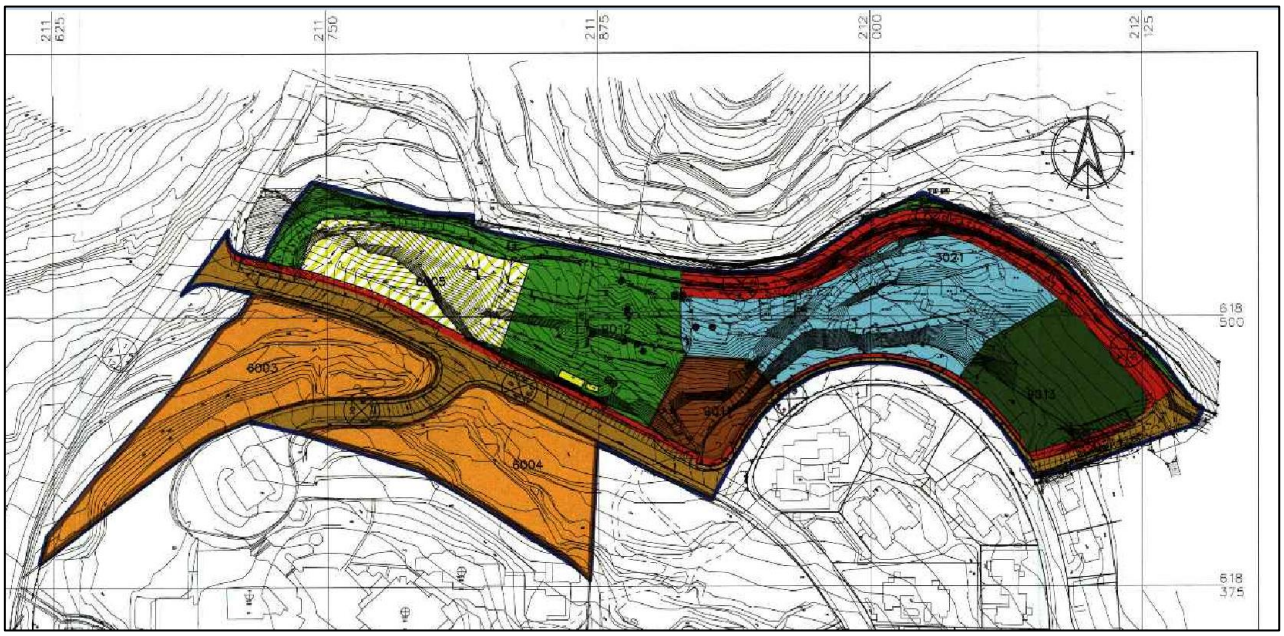
[3] בטבלת השטחים בתב"ע המפורסמת באתר רמ"י כתוב שמגרש 6003 בשטח 6.215 ד' ומגרש 6004 בשטח 5.066 ד'.

[4] תב"ע 405/6/6 מהווה שינוי לתב"ע 405/6 ואין בה הוראה להפניה לתב"ע 405/6 במקרה של לקונה.
בנוסף, שימושים בשטחים בייעוד למוסד חינוכי אלו הם ספציפיים לישיבה ואינם רלוונטיים לשימושי מכללה.

[5] לאחר בירור בע"פ מול מנהל מח' עסקאות ברמ"י מחוז איו"ש, מר שלמה שמעוני, כיוון שהתב"ע לא מגדירה חלוקה בזכויות הבניה, הרי שהחוזה ייחתם ל- 18,000 מ"ר למוסד חינוכי. שווי הקרקע בהתאם לשימוש המיטבי.

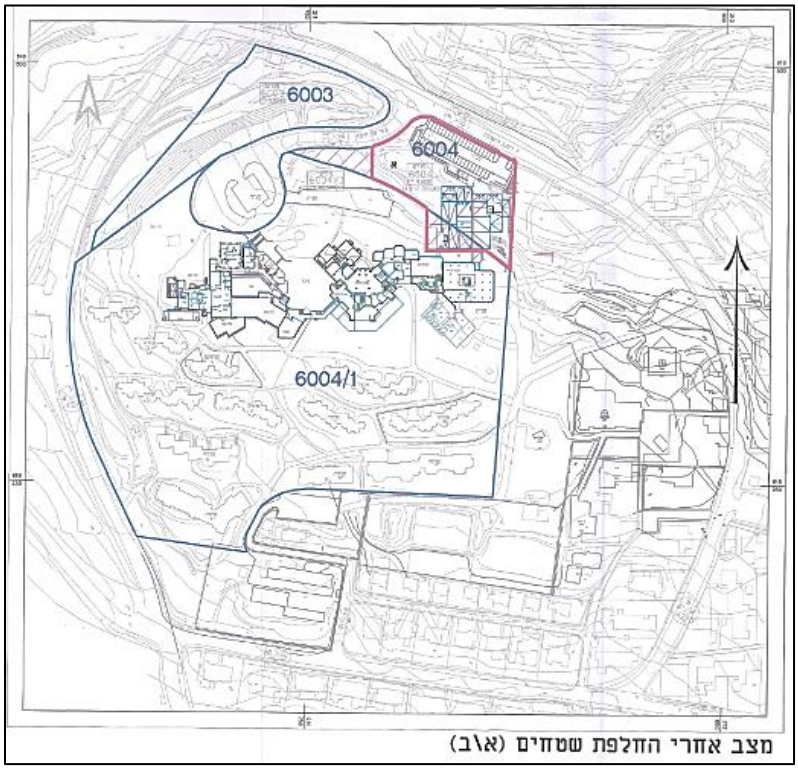
[6] לאחר בדיקה ובירור בלשכות התכנון אין נספח תחבורה. ע"פ דוא"ל (14.3.19) של מנהלת מחלקת רישוי ופיתוח אגף הנדסה במועצה, גב' רותם כץ, וע"פ מכתב (14.3.19) של סגן מנהל לשכת התכנון במנהא"ז איו"ש, מר יוני שרון – שטחי החניה התת קרקעיים כלולים בזכויות הבניה המאושרות.

8.3. תשריט תב"ע 405.6.6



8.4. תכנית חלוקה תב"ע 405/6/6:

נמסרה ע"י המשיב מפת חלוקה חתומה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה גוש עציון מיום 1/05/2016.



- ע"פ תכנית החלוקה מגרש 6004 בשטח 4.62 דונם, לכן מגרש 6003 בשטח 5.8 דונם.
- לצורך הכשרת השטח הבנוי בוצע שינוי גבולות למגרש 6004 ללא גריעת שטחים. כתוצאה משינוי גבולות המגרש מתקבל שטח 473 מ"ר מחוץ לגבולות תכנית 405/6/6. מגרש **6004 החדש** כלול תחת הוראות תוכנית 405/6/6.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	מועד קובע	משיב	משיג
א' – זכויות לפי תב"ע	**11/01/2017**	**14,176,000** ₪	**1,950,000** ₪
ב' – שימוש בפועל	**11/01/2017**	**2,866,000** ₪	**461,440** ₪
	11/01/2016	**2,780,000** ₪	**425,211** ₪
	11/01/2015	**2,701,000** ₪	**443,167** ₪
	11/01/2014	**2,619,000** ₪	**434,304** ₪
	11/01/2013	**2,542,000** ₪	**425,618** ₪
	11/01/2012	**2,468,000** ₪	**417,105** ₪
	11/01/2011	**2,396,000** ₪	**408,763** ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי על 9 נתוני שכירות למשרדים בשטח ממוצע של 20 מ"ר בצומת גוש עציון, שנתחמו בין השנים 2010-2015 לפיהם דמי"ש הם 37 ₪/מ"ר בממוצע, לאחר התאמה לזמן (3% לשנה) מתקבל 41 ₪/מ"ר. לאחר היוון (8%) ניכוי יזמות (20%) והפחתת עלויות בניה (3,000 ₪/מ"ר משרד ישן) התקבל **שווי מ"ר מבונה משרדים בסך 2,125** ₪/**מ"ר נטו כולל פיתוח וללא מע"מ.**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

חלופה א'- שווי מ"ר מבונה מתואם בסך **964** ₪/**מ"ר נטו כולל פיתוח וללא מע"מ.**
חלופה ב'- שווי מ"ר מבונה מתואם בסך **1,071** ₪/**מ"ר נטו כולל פיתוח וללא מע"מ.**

- התאמות:
  חלופה א'- ניתנה הפחתה נוספת לשטח מבונה ורגולריות (0.9) - סך הכל הפחתה 0.453.
  חלופה ב'- ניתנה הפחתה למיקום (0.8), מבנה ציבור (0.7)[7] וגודל (0.9) - סך הכל הפחתה 0.504.
- שטח אקווי':
  חלופה א'- שטח עיקרי 16,200 מ"ר[8], חצר 4,420 מ"ר במקדם 0.15 - סה"כ 16,865 מ"ר אקוי'.
  חלופה ב'- שטח עיקרי 2191.6 מ"ר, חצר 3,242 מ"ר במקדם 0.15 - סה"כ 2,676 מ"ר אקוי'.
- הוצאות הפיתוח בהתאם למאושר ע"י בקר רמ"י הן 2,080,000 ₪ (200,000 ₪/דונם).

10. תחשיב השומה:

חלופה	א'- לפי תכנית	ב'- לפי שימוש בפועל
שווי מ"ר משרדים	2,125 ₪	2,125 ₪
מקדם התאמה	0.45	0.50
שווי מ"ר ציבורי מתואם	964 ₪	1,071 ₪
זכויות בניה אקווי במ"ר	16865	2676
שווי המגרש כולל פיתוח	16,255,950 ₪	**2,866,000** ₪
עלויות פיתוח	-2,080,000 ₪	-
שווי המגרש ללא פיתוח	**14,176,000** ₪	-

- חלופה ב'- התאמה למועדים קובעים 3% בגין לכל שנה ביחס לשנה העוקבת לה.

[7] 30% לסחירות וגמישות מועטה של שימושים, 0% לאינטנסיביות השימוש
[8] 10% שטחי שירות

10.1. סיכום שומת המשיג:

10.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי על 2 נתוני שכירות למשרדים (אחד בא.ת שער בנימין והשני בצומת גוש עציון) דמי השכירות בממוצע הם 41 ₪/מ"ר ובהתאמה למיקום (0.75) מתקבל 31 ₪/מ"ר. לאחר היוון (8.2%), ניכוי יזמות (15%) הפחתת עלויות בניה (3,500 ₪/מ"ר) מתקבל **שווי מ"ר מבונה משרדים בסך 410 ₪/מ"ר נטו כולל פיתוח וללא מע"מ.**

10.1.2. עקרונות התחשיב:

- שווי מ"ר מבונה מתואם בסך **175 ₪/מ"ר נטו כולל פיתוח וללא מע"מ.**
- התאמות- ניתנה הפחתה להיקף עסקה (0.85) ומבנה ציבור (0.5)[9] ובסך הכל הפחתה של 0.427.
- שטח אקוי':

  חלופה א'- שטח עיקרי 6024 מ"ר[10], (לא נתנה התייחסות לחצר) - סה"כ 6,024 מ"ר אקוי'.

  חלופה ב'- שטח מבונה 2093.8 מ"ר, חצר 3,620 מ"ר במקדם 0.15 - סה"כ 2,637 מ"ר אקוי'.
- הוצאות פיתוח פנים מגרש כתוצאה מטופוגרפיה תלולה הן 6,000,000 ₪ (כ-575,800 ₪/דונם).
- הוצאות פיתוח סביבתי לפי פיתוח נורמטיבי רמה רגילה הן 3,000,000 ₪ (כ- 288,000 ₪/דונם).

10.1.3. תחשיב השומה:

חלופה	א'- לפי תכנית	ב'- לפי שימוש בפועל
שווי מ"ר משרדים	410 ₪	410 ₪
מקדם התאמה	0.43	0.43
שווי מ"ר ציבורי מתואם	175 ₪	175 ₪
זכויות בניה אקוי' במ"ר	6024	2637
שווי המגרש כולל פיתוח	1,054,622 ₪	**461,441** ₪
עלויות פיתוח	-9,000,000 ₪	-
שווי המגרש ללא פיתוח	**-7,945,000** ₪	-

- חלופה ב'- התאמה למועדים קובעים 3% בגין לכל שנה ביחס לשנה העוקבת לה.

10.1.4. ערך קרקע מזערי בחלופה א':

כיוון שהתקבל ערך קרקע שלילי שווי הקרקע יקבע לפי ערך קרקע מזערי 3% מעלויות הקמת הפרויקט[11].

העלות	בש"ח
שווי הקרקע מפותחת	1,050,000 ₪
עלויות בניה שטח עיקרי	34,035,600 ₪
עלויות בניה שטחי שירות	12,500,000 ₪
עלויות פיתוח פנים מגרש	3,000,000 ₪
עלויות פיתוח סביבתי	6,000,000 ₪
סך הכל	56,585,600 ₪
בתוספת יזמות 15%	65,000,000 ₪
ערך קרקע מזערי 3%	**1,950,000** ₪

[9] 30% לסחירות וגמישות מועטה של שימושים, 30% לאינטנסיביות השימוש (3 ימים בשבוע)

[10] ניצול זכויות בניה מיטבי ביחס למקרקעין זאת בהתאם לחוו"ד מומחים (אדריכלי והנדסי)

[11] עלויות בניה: 6,024 מ"ר עיקרי * 5,650 ₪/מ"ר + 5,000 מ"ר שירות * 2,500 ₪/מ"ר

10.2. <u>טענות משלימות</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 18/12/2018, ובתגובות לדיון, העלו הצדדים את הטענות הבאות:

10.2.1. <u>שמאי המשיג</u>

עלויות פיתוח סביבתי: לפי קווים מנחים יש להתחשב בעלויות ע"פ חוקי העזר העירוני אם גובים לפיהם. כיוון שאלו לא קיימים הובאו עלויות פיתוח נורמטיביות לפי רמה רגילה בסך 500 ₪/מ"ר[12].
במקרה הזה המועצה דורשת מהיזם התחייבות לביצוע הפיתוח (הועבר מכתב היועץ המשפטי).
הפיתוח בוצע ע"י המכללה אולם לא נמצאה עדות כיוון חלוף השנים (מכתב מ"מ מנכ"ל מכללת הרצוג).

עלויות פיתוח פנים מגרש: הטופוגרפיה תלולה, דורשת עבודות פילוס ויישור מעל למקובל. בהתאם לחו"ד אדריכל וחו"ד מהנדס נדרשות עלויות בסך 6 מיליון ₪[13]. יש לבנות חניה בהתאם לתקן: חניה תת"ק דורשת עלויות גבוהות, חניה עילית דורשת שטחים ע"ח שטח מבונה.

התאמה לייעוד ציבורי: ייעוד הקרקע מוסד חינוכי (במטרות התכנית- "מכללה"). נתנה התאמה לאינטנסיביות השימוש כיוון שפעילות המכללה היא 3 ימים בלבד ובה מיעוט סטודנטים ותחומי לימוד. נתנה התאמה לגמישות מועטה של שימושים כיוון שהשימוש מוגבל לכיתות לימוד למכללה בלבד.

גישת השומה: גזירת שווי בייעוד ציבורי משווי למשרדים בגישת היוון ההכנסות. שמאי המשיב הגיע לשווי למשרדים בגוש עציון בסך 2,125 ₪/מ"ר מבונה, שווי הגבוה משווי למשרדים בירושלים (לפי החלטה של ועדת השגות לשווי מ"ר משרדים בירושלים).

ערך קרקע מזערי: בגלל העלויות הגבוהות במגרש מתקבל ערך קרקע שלילי, על כן קביעת שווי הקרקע בחלופה א' נקבע לפי ערך קרקע מזערי 3% מעלויות הקמת הפרויקט בהתאם לקווים מנחים פרק כ"ה.

רישוי: לא נמצא נספח בניה לתכנית, היתר הבניה מהווה אינדיקציה לבינוי כגון קווי בניין.

כדאיות: מדובר בתכנית חומש, נכון למועד השומה אין כדאיות כלכלית בניצול מלוא זכויות הבניה.

10.2.2. <u>שמאי המשיב</u>

עלויות פיתוח סביבתי: שמאי רמ"י מחויב לנוהל 31.04 של הנהלת רמ"י, לפיו בנכסים מעל 10 דונם קרקע ו/או מעל 5,000 מ"ר מבונה, יש להפחית הוצאות פיתוח מאושרות ע"י בקר רמ"י.

התאמה לייעוד ציבורי: ייעוד הקרקע מוסד חינוכי, פירוט שימושים מותרים בתב"ע 405/6.
"מכללה" מוזכרת בסוגריים במטרות התכנית ולא בפרק השימושים, לכן יש לפנות לתב"ע קודמת.
לא נתנה התאמה לאינטנסיביות השימוש כיוון שאין הגבלה על שעות פעילות.
נתנה התאמה לגמישות מועטה של שימושים כיוון שהשימוש מוגבל למוסד חינוכי בלבד.

התייחסות לשומת משיג: - היחס בין שטח עקרי לשירות הוא לא יותר מ10%, בהיתר הבניה הוא 4%.
- המשיג טוען לאי כדאיות כלכלית, אם לא הייתה כדאיות בפרויקט היזם לא היה מבקש עוד הקצאה.
- ככל וישנם נתוני השוואה מהרדיוס הקרוב (גוש עציון יש להביאם בחשבון ולא ממקומות מרוחקים.
- השומה לקרקע ריקה ופנויה בהתאם לנהלי רמ"י, חו"ד אדריכלית מביאה בחשבון את הבינוי הקיים.

רישוי: היתר הבניה לא חוקי כי 473 מ"ר ממגרש 6004 החדש הוא בייעוד ציבורי לפי תב"ע 405/6.
ההיתר חסר פרטים ואינו חתום ע"י לשכת התכנון של רמ"י מחוז איו"ש.

---

[12] הפחית 3 מיליון ₪ שהם 288 ₪/מ"ר קרקע או לחילופין 500 ₪/מ"ר מבונה (בניצול 6,000 מ"ר מבונה).

[13] חוות דעת אדריכל מר ארז ניצן מיום 10/07/2018 מציגה את החלופות לניצול מיטבי של זכויות הבניה במגרשים הנדונים.
חוות דעת מהנדס בניין מר חיים פינקלשטיין מיום 18/07/2018 מציגה את הוצ"פ פנים מגרש בהתאם לתכנון בחוו"ד הנ"ל.

11. דיון והכרעה:

11.1. שאלת השומה:

השומה למגרשים 6003-6004 בשטח 10.42 דונם סך הכל בייעוד למוסד חינוכי בשתי חלופות- חלופה ראשונה לזכויות בניה ע"פ תב"ע 405/6/6, וחלופה שניה לזכויות בניה לפי השימוש בפועל ע"פ היתר בניה.

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי בהתחשב בנכס למוסד חינוכי לרבות מכללה. המשיב הציג נתוני שכירות למשרדים בגוש עציון ואילו המשיג הציג נתוני שכירות למשרדים בשער בנימין ובגוש עציון.

בבדיקה מול מנהל מחלקת עסקאות ברמ"י איו"ש, מר שלומי שמעוני, הובהר כי הקצאת הקרקע תהיה עבור 'מוסד חינוכי – לרבות מכללה' ועל כן מבקש לשום את מלוא הזכויות ע"פ תכנית. ככל והיזם יבקש לנצל זכויות בניה עבור שימושים סחירים במוסד החינוכי (כגון: חדר כושר, מכבסה, קפיטריה וכד') יגבו דמי היתר במידה ויידרש. על כן, בהתאם למטרת השומה בסיס ההשוואה הראוי הוא עסקאות למשרדים כפי שפעלו הצדדים.

מקובלת עלי גישת המשיב לגישת ההשוואה והיוון ההכנסות לדמי שכירות למשרדים בסביבת הנכס בגוש עציון. הנ"ל עולה בקנה אחד עם הוראות הקווים המנחים פרק ב' עריכת שומות לקרקע למבני ציבור. בבדיקה שערכנו קיימת תשתית מספקת של נתוני שכירות הרלוונטיות מבחינת מיקום ועל כן אין צורך להתבסס על נתוני שכירות למשרדים מרוחקים ממיקום הנכס הנישום.

12. עקרונות השומה:

12.1. זכויות הבניה:

<u>זכויות הבניה בחלופה א':</u> המשיב התייחס לכלל הזכויות המותרות בתב"ע, דהיינו 18,000 מ"ר מבונה. לעומתו הציג המשיג חוות דעת מומחים (אדריכל ומהנדס) לאופציות הבינוי השונות בהתאם למגבלות המגרש- צורה, טופוגרפיה והבינוי הקיים, ולבסוף קבע 6,024 מ"ר מבונה עיקרי. בהתאם לנוהל רמ"י יש לשום את הקרקע כריקה ופנויה בהתעלם מהבינוי עליה. אולם, ככל וישנה השפעה שלילית של צורת המגרש וטופוגרפית המגרש על שוויו אזי שאלו יובאו בחשבון ע"י מתן מקדמי התאמה נדרשים.

<u>זכויות הבניה בחלופה ב':</u> המשיב הציג גרמושקה משנת 2001 לפיה הבינוי כ- 2,300 מ"ר, ואילו המשיג הציג גרמושקה משנת 1999 לפיה הבינוי כ- 2,100 מ"ר. בהתחשב במטרת השומה, גביית דמי שימוש בגין שימוש בפועל, תובא בחשבון תכנית בינוי הקרובה למועד הקובע דהיינו תכנית בינוי משנת 2001.

12.2. יחס ברוטו נטו:

<u>יחס ברוטו נטו בחלופה א':</u> בהתאם לנתוני התכנון השטח המבונה הוא 18,000 מ"ר ברוטו והבינוי המיטבי הוא 3 עד 5 קומות. המשיב קבע שטחי שירות בשיעור 10% מסך השטחים המבונים ואילו המשיג הציג שטחים עיקריים לפי חוות דעת מומחים. בהתחשב בקווים המנחים פרק ט"ז לעניין יחס ברוטו נטו, ובהתחשב בתכניות הבניה שהוצגו, נקבעו שטחי השירות 15% מסך השטח המבונה.

<u>שטחים עיקריים בחלופה ב':</u> יובאו בחשבון השטחים העיקריים כפי שמוצגים בתכנית הבינוי הרלוונטית.

שטח הבניה המרבי המותר על פי התב"ע הוא 18,000 מ"ר מבונה כולל שטחי החניה המקורה[14]. לאחר בדיקה נמצא כי ישנה כדאיות כלכלית בניצול זכויות בניה עם פתרון חניה עילי בלבד וכי אין כדאיות כלכלית לשטח מבונה המחייב הקמת חניון תת קרקעי. השימוש המיטבי הוא בניצול זכויות בניה בסך 14,000 מ"ר[15] (ראו סעיף 12.4 מטה).

סיכום חישוב זכויות הבניה האקוו':

שימוש	מקדם	חלופה א' - לפי תכנית		חלופה ב'- לפי שימוש	
		שטח במ"ר	שטח אקוו'	שטח במ"ר	שטח אקוו'
שטח מבונה	-	14000	-	2299	-
שטח עיקרי 85%	1	11900	11900	2192	2192
שטחי שירות 15%	0.5	2100	1050	107	54
שטח החצר	0.25	5753	1438	3794	948
סה"כ			**14388**		**3194**

- מקדם אקוו' לשטח החצר מגלם את תרומת החצר במוסד אקדמאי ואת תרומת החניות העיליות.

שטח המגרש 10,420 מ"ר בניכוי תכסית 14,000 מ"ר ב3 קומות, היתרה 5,753 מ"ר לחצר וחניה עילית.
הנחת עבודה לצורך קביעת השווי, ש- 4,250 מ"ר לטובת חניות עיליות, היתרה לחצר למוסד אקדמאי.

12.3. התאמות למבני ציבור:

1. סחירות וגמישות מועטה של שימושים:

הצדדים הפחיתו 30% לסחירות וגמישות מועטה של שימושים, אני מקבל את עמדת הצדדים.

2. אינטנסיביות השימוש:

המשיב טען שלא קיימת שונות בהיקף הפעילות בין משרדים למכללה ועל כן לא הביא הפחתה לאינטנסיביות השימוש, לעומתו טען המשיג כי היקף הפעילות במכללה נמוך משמעותית מהיקף הפעילות במשרדים והביא הפחתה של 30%. בסוגיה זו אני מקבל את עמדת המשיב ולא תינתן הפחתה לאינטנסיביות השימוש.

3. התאמות נוספות:

היקף עסקה: היקף השטחים הסחירים בנתוני ההשוואה לעומת השטח המבונה בנכס הנדון.
צורה וטופוגרפיה: צורת מגרש 6003 מעין משולש צר וארוך והטופוגרפיה נעה בין 15%-50% באזורים שונים של המגרש, המקשה בניצול זכויות הבניה באופן מיטבי.
צורת מגרש 6004 אי רגולרית , טופוגרפית המגרש מדרונית מתונה (15%).

סיכום התאמות:

התאמות	מבנה ציבור		גודל	טופוגרפיה/ צורה	סה"כ
	סחירות	אינטנסיביות			
חלופה א'	0.7	1	0.9	0.9	**0.57**
חלופה ב'	0.7	1	0.95	0.95	**0.63**

[14] לאחר בדיקה ביום 14.3.19 מול הגורמים הרלוונטיים - מר יוני שרון, סגן מנהל לשכת התכנון במנהל האזרחי, וגב' רותם כץ, מנהלת מחלקת רישוי ופיקוח במועצה בגוש עציון, נמסר כי כל עוד לא קיימת התייחסות בתב"ע לחניות מקורות ו/או מרתפים לייעוד הנישום, אזי ששטחי החניות כלולים בזכויות הבניה המרביות שמתירה התב"ע. עוד נמסר ממר יוני שרון כי כל עוד אין התייחסות בתב"ע לשטחי המרתפים אזי שלא ניתן להקים חניה תת קרקעית.

[15] ליזם שמורות הזכויות למימוש כלל שטחי הבניה, 18,000 מ"ר בהתאם לתכנית החלה.

12.4. <u>חניות:</u>

המשיב לא התייחס לתקן החניה במגרשים הנידונים (לא נתנה התייחסות גם בבקרות על שומה זו). המשיג טען כי יש להביא בחשבון את עלות הקמת חניון תת קרקעי בנכס וקבע מקום חניה לכל 60 מ״ר עיקרי וסך הכל 244 חניות ת״ק ל- 12,400 מ״ר מבונה עיקרי. בהתאם לחוות דעת מהנדס, העלות המוערכת להקמת החניון בשומת המשיג כ- 12 מיליון ₪ (שהם 1,400 ₪/מ״ר).

לאחר בדיקה מול הגורמים הרלוונטיים[16] נמסר כי ישנה **דרישה להקמת חניה בהתאם לתקן חניה**. בהתאם לתקנות התכנון והבניה 2016 סעיף 5 נדרש מקום חניה 1 לכל 50 עד 70 מ״ר מבונה במוסדות חינוך ביישוב ללא מתע״ן.

בניצול מלוא זכויות הבניה, ובהתחשב ביתרת חצר סבירה, נדרשת הקמת חניה תת קרקעית בשטח של כ- 2,000 מ״ר (מתוך כל הזכויות)[17]. לאחר בדיקה תחשיבית עולה כי אין תרומה כלכלית בהקמת חניה תת קרקעית לשווי מ״ר מבונה עיקרי, כלומר עלות בניית המרתפים מתקזזת עם שווי השטחים הנוספים. כמו כן נמצא שבניצול 14,000 מ״ר מבונה, פתרון החניה הוא עילי ללא צורך בהקמת חניה תת קרקעית. לכן, בשומתנו יובאו בחשבון זכויות בניה בשימוש מיטבי של 14,000 מ״ר מבונה בלבד כאשר פתרון החניה הוא עילי.

12.5. <u>עלויות פיתוח סביבתי:</u>

שמאי המשיב הסביר כי ע״פ נוהל רמ״י בשיווק שטחים גדולים יש להפחית עלויות פיתוח בהתאם למאושר ע״י בקר רמ״י. העלויות מאושרות הן 200,000 ₪/דונם שהם 2,080,000 ₪ עליות פיתוח סביבתי. לאחר בירור מול בקרית רמ״י, גב׳ לינה מרגלית, נמסר כי מדובר בטעות ועלויות הפיתוח המאושרות ע״י רמ״י הן בסך 207,000 ₪ בלבד עבור פיתוח הכביש בין שני המגרשים.

שמאי המשיג טען לעלות פיתוח נורמטיבית בהתאם לרמת פיתוח רגילה בסך 500 ₪/מ״ר מבונה (מגורים בניה רוויה), וקבע 3,000,000 ₪ ל- 6,000 מ״ר מבונה בשני המגרשים.

בנכס קיים פיתוח מלא ברמה רגילה וכולל תשתיות ביוב, מדרכות, כבישים, חשמל ועוד.
בהתאם לקווים מנחים פרק ה׳ ככל ולא הוצגו הוצאות פיתוח משולמות בפועל[18] ו/או חוקי עזר המפרטים את היטלי הפיתוח הסביבתי[19], אזי שיופחתו הוצאות פיתוח נורמטיביות ע״פ המפורט בקווים מנחים. כיוון שחוקי העזר והוצאות הפיתוח של רמ״י מפרטים פיתוח חלקי בלבד, יובאו בשומה הוצ״פ נורמטיבי.

עלויות פיתוח נורמטיביות - רמה רגילה		
	קרקע	בנוי
עלות	100 ₪	220 ₪
שטח במ״ר	10402	14000
	1,040,200 ₪	3,080,000 ₪
סך הכל הוצ״פ	**4,120,200 ₪**	

[16] מר שמואל זקן – תקני חניה, אגף תחבורה במנהל האזרחי. גב׳ זוהרה ישי – מהנדסת המועצה בגוש עציון.

[17] כלומר, עבור ניצול מלוא זכויות הבניה 18,000 מ״ר (בחלוקה של 16,000 מ״ר בניין ו-2,000 מ״ר חניה תת קרקעית) נדרשות 194 חניות מתוכן 144 חניות עיליות (לאחר ניכוי תכסית וחצר 1.5 דונם), ו-50 בחניה תת קרקעית.

[18] המשיג העביר מכתב מ״מ מנכ״ל מכללת הרצוג מר יהושע הרלינג – פיתוח התבצע בשנות ה90, לא נמצאו עדויות.

[19] המשיג העביר מכתב יועמ״ש המועצה מר עקיבא סילבצקי– לא נגבים היטלי פיתוח, המועצה דורשת מהיזם לבצע את הפיתוח. באתר המועצה נמצא חוק עזר להיטלי ביוב בלבד.

13. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהמשך לעקרונות השומה מעלה, לאחר סקר מחירים ובהיעדר עסקאות בגישת ההשוואה הישירה, הובאו בחשבון דמי שכירות למגרשים בגוש עציון להלן:

מס'	מקור	תאריך	כתובת		דמ"י
1	מנהל החברה הכלכלית, מר דני אילן	10/12/2017	מרכז מסחרי צומת גוש עציון		₪ 35-40
2	פורום עסקים, גב' מרים קופולוביץ'	21/01/2019	א.ת אלון שבות, גוש עציון		₪ 32
3	חוזה שכירות	31/10/2018	63 מ"ר משרד בא.ת אלון שבות, גוש עציון		₪ 30
4	2 חוזי שכירות, מר תולי שיינפלד	10/11/2018	משרדים חדשים בכפר עציון		₪ 40-50
	דמי שכירות חודשיים מקובלים למ"ר משרדים בגוש עציון, בממוצע:				₪ 35
	שווי בנוי מ"ר משרדים בגוש עציון - לאחר היוון		0.085		₪ 4,941
	שווי בנוי מ"ר משרדים בגוש עציון - בניכוי יזמות		1.15		₪ 4,297
	שווי בנוי מ"ר משרדים בגוש עציון - בהפחתת עלויות בניה בגילום פחת		2,875		₪ 1,422

שיעור היוון[20] - שיעור התשואה למשרדים 7.5% בתוספת 1% לסיכון באיו"ש.

שיעור יזמות[21] - שיעור הרווח היזמי לבניה למשרדים בהתאם למשתנים בגוש עציון 15%.

עלויות בניה - עלות בניה למשרדים בהתחשב בפחת על הבנוי 2,500 ₪ בתוספת 15% לעלויות עקיפות.

שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח וכולל מע"מ למ"ר מבונה משרדים בגוש ציון : 1,422 ₪/מ"ר

14. תחשיבי השומה:

הכרעה	א' - לפי תכנית	ב' - לפי שימוש בפועל
שווי מ"ר משרדים	₪ 1,422	₪ 1,422
מקדם התאמה	0.57	0.63
שווי מ"ר ציבורי מתואם	₪ 806	₪ 896
זכויות בניה אקוו' במ"ר	14388	3194
שווי המגרש כולל פיתוח	₪ 11,601,000	₪ **2,861,000**
עלות עודפת לחניה	₪ 0	-
שווי המגרש כולל פיתוח	₪ **11,601,000**	-
עלויות פיתוח סביבתי	-₪ 4,120,200	-
שווי המגרש ללא פיתוח	₪ **7,481,000**	-

בהתאם לשומות הצדדים, לקביעת שווי הנכס בגין שנים קודמות תינתן התאמה של 3% בגין לכל שנה ביחס לשנה העוקבת לה.

מועד	ב' - שווי בשימוש
11/01/2017	₪ 2,861,000
11/01/2016	₪ 2,778,000
11/01/2015	₪ 2,697,000
11/01/2014	₪ 2,618,000
11/01/2013	₪ 2,542,000
11/01/2012	₪ 2,468,000
11/01/2011	₪ 2,396,000

[20] לפי סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה לשנת 2018

[21] קוים מנחים פרק 18 – שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי.

15. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כמגרשים 6003-6004 לפי תב"ע 405/6/6, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה ודמי שימוש, הינו:

<u>חלופה א' – שווי זכויות הבעלות המלאה ללא מע"מ וללא פיתוח:</u>

7,481,000 ₪ - שבע מיליון ארבע מאות שמונים ואחד אלף ₪

<u>חלופה ב' – שווי השימוש בפועל ללא מע"מ וכולל פיתוח לכל מועד קובע:</u>

11/01/2017	2,861,000 ₪	שני מיליון שמונה מאות שישים ואחד אלף ₪
11/01/2016	2,778,000 ₪	שני מיליון שבע מאות שבעים ושמונה אלף ₪
11/01/2015	2,697,000 ₪	שני מיליון שש מאות תשעים ושבעה אלף ₪
11/01/2014	2,618,000 ₪	שני מיליון שש מאות ושמונה עשר אלף ₪
11/01/2013	2,542,000 ₪	שני מיליון חמש מאות ארבעים ושניים אלף ₪
11/01/2012	2,468,000 ₪	שני מיליון ארבע מאות שישים ושמונה אלף ₪
11/01/2011	2,396,000 ₪	שני מיליון שלוש מאות תשעים ושישה אלף ₪

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,

רפאל מרסיאנו
קמ"ט שמאות
מנהל אזרחי יהודה ושומרון