תאריך עברי : ז' ניסן, תש"פ
תאריך לועזי : 1 אפריל, 2020
מס' תיק רמ"י : 10731858א
מספרנו (אופק) : 36815
לקביעת שכ"ט : 7.13 יח'

לכבוד:

מר אבי קין
מרחב שירות ירושלים
רשות מקרקעי ישראל
avraamk@land.gov.il

מר רוני גוילי
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
שפירא 16, רמת גן
rgs1@inter.net.il

מר יומיק שמר
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מושב בני ראם
Y_shemer@netvision.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

מגרש 932/1 עפ"י תכנית 2/291/03/6, ניצן

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 22.5.2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, בהתאם לפרוגרמה תכנונית, ללא מע"מ וללא פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר רוני גוילי, ביום 26.4.2018, **להלן: "המשיב/ה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע "מדרשת התורה והארץ", באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר יומיק שמר, מיום 5.3.2019, **להלן: "המשיג".**

1.3 בתאריך 14.8.2019 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 18.9.2019, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 25.9.2019.

1.4 בתאריך 13.8.2019 התקבלו מאת המשיג באמצעות הדוא"ל: מכתב נלווה להשגה ואומדן עלויות פיתוח מאושר.

1.5 בתאריך 11.9.2019 התקבלו מאת המשיג באמצעות הדואל: חוזה חכירה בין רמ"י למועצה האזורית חוף אשקלון ; תמהיל ריכוז שטחי הבנייה לשלב א' ; תכנית בקשה להיתר ; תגובה לתקציר הדיון.

1.6 בתאריך 16.9.2019 התקבלה תגובת המשיבה לעניין שטחי הבנייה לשומה.

1.7 בתאריך 16.9.2019 התקבלו מאת המשיג באמצעות הדוא"ל: טבלה מרכזת של שטחי הבנייה לשלבים א' ו-ב'.

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

2. נתוני זיהוי:

גוש/חלקה : 2783 חלקה 2 (בחלק)

מגרש : 932/1 לפי תב"ע 2/291/03/6 (בהתאם לתשריט חלוקה)

שטח המגרש : 23,000 מ"ר

מהות הנכס : קרקע בייעוד למוסד ציבורי-חינוך

מיקום : יישוב ניצן

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיב – 30/1/2018.

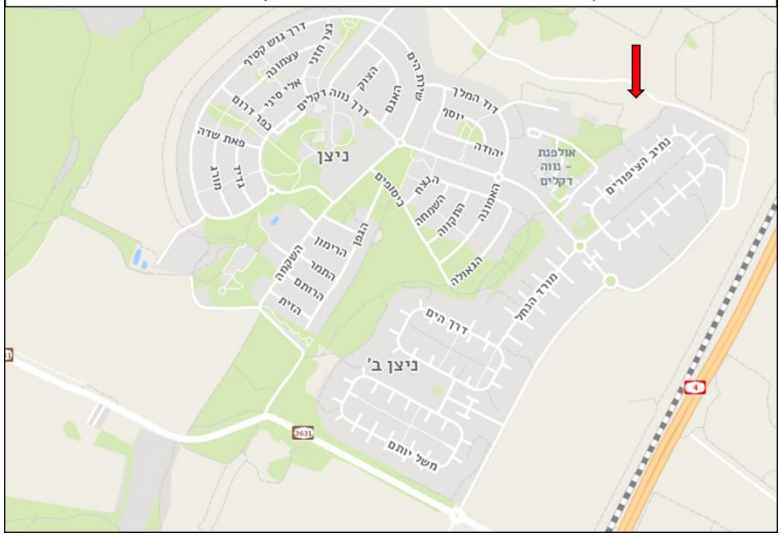
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 18.3.2020, ע"י מר רוני גבאי מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. תיאור הסביבה:

מיקום הנכס מושא השומה על גבי תצא (GOV-MAP)



מושא השומה מהווה קרקע למבנה ציבור עלייה עתידה להבנות מדרשת "התורה והארץ" ביישוב הקהילתי ניצן.

היישוב ניצן ממוקם בחולות ניצנים מצפון לעיר אשקלון, מדרום לעיר אשדוד ומשתייך מוניציפלית למועצה אזורית חוף אשקלון.

אוכלוסיית היישוב היא דתית לאומית המונה כיום כמעל 90 משפחות, מרביתם מפוני גוש קטיף מתוקף תכנית ההתנתקות מרצועת עזה ומיושבים בעיקר בשכונת ההרחבה ניצן ב' .

היישוב מתאפיין בבניה צמודת קרקע של בתים חד ודו-משפחתיים לצד מבנים ארעיים וקרוונים ופועלים בו כיום, סניפים של תנועת הנוער בני עקיבא, גני ילדים בתי כנסת, מקוואות ומתנ"ס.

הגישה אל היישוב אפשרית דרך כביש 3631 המסתעף מכביש מס' 4 ורמת הפיתוח בו מלאה.

6.2. <u>תיאור הנכס:</u>

המגרש שבנדון ממוקם בחלקו הצפון מזרחי של היישוב ניצן, צורתו לא רגולרית, פני הקרקע מישוריים יחסית ונכון ליום הביקור הוא אינו מבונה.

בהתאם לפרוגרמה תכנונית שהועברה לעיננו, במגרש מושא השומה עתידה לקום "מדרשת התורה והארץ".

המדרשה ומכון התורה והארץ מהווים גוף משותף שפעל יחד ב"כפר דרום" באזור גוש קטיף.

עיקר פעילות המדרשה היא פעילות חינוכית ששמה דגש על הקשר שבין העם לארצו ותרומתו לגידול דור בעל זיקה וקשר לארץ ישראל.

לשם כך הפעילה המדרשה תערוכות וסדנאות הן בתוך המתחם, בדמות מרכז מבקרים ואכסניה, והן מחוץ למתחם בדמות מדרשה ניידת.

במקביל, מכון המחקר עסק במחקר הלכתי של המצוות התלויות בארץ, בפיתוח דרכים מתקדמות ליישומן בדורנו ובהסברתן לציבור הרחב. כמו כן, המכון אחראי להוצאת מאמרים וספרי הלכה ומחקר במגוון נושאים ופרסום באתר האינטרנט סוגיות שונות הנידונות בשיח הציבורי. כל זאת תוך שיתוף פעולה עם רבנים, מדענים ואגרונומים, ובהתאם לפסקי הרבנות הראשית לישראל.

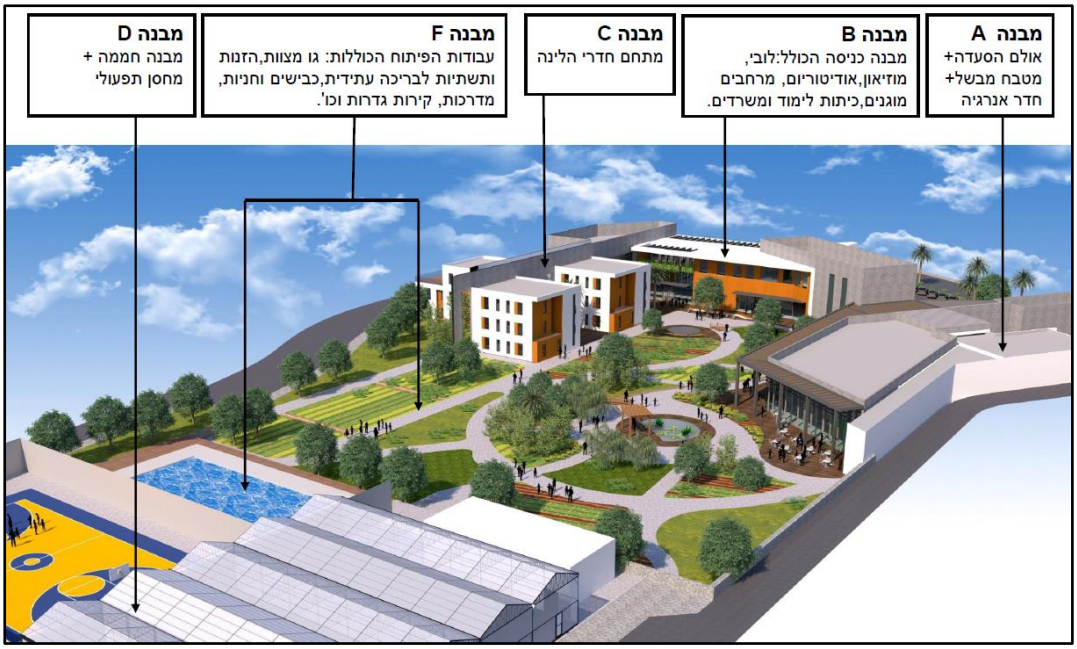
עם ביצוע ההתנתקות מוקמו גופים אלו באופן זמני במכללה הישנה באשקלון וכיום כפתרון קבע מתבצעת העתקה של המדרשה והמכון למגרש שבנדון ביישוב ניצן.

<u>המדרשה תוקם על מגרש בשטח של כ- 23 דונמים ותכלול את המתחמים הבאים (שלבים א'-ג'):</u>

- מתחם משרדים הכולל: אזור מחקר תורני, ספריה, אזור מחקר מדעי, מעבדת מחקר וחדרי חוקרים, לובי הכניסה, משרדי ההנהלה, כיתות הלימוד.
- קומפלקס מבקרים הכולל: מוזיאון ומייצג אור-קולי.
- מתחם הסעדה הכולל חדר אוכל, מטבח וחדר אנרגיה.
- מתחם לינה הכולל את חדרי הלינה של האורחים, העובדים וסגל הלימוד.
- מתחם חממת מחקר וגן מצוות, הכוללים תשתיות גינון והשקיה, תשתיות מחקר ומגוון עצי פרי וגידולים.
- מגרש ספורט ובריכה.
- מתחם חנייה.

בהתאם לפרוגרמה, היקף האנשים הצפוי לשהות במתחם הוא כ- 600 איש מידי שבועיים באירועים מיוחדים ובין 300-350 איש מידי יום. מתוכם כ-35 עובדים, כ-140 לנים, וכ- 150 מבקרים במוזיאון ובמכון המחקר.

להלן קטע רלוונטי מתשריט הפרוגרמה



תמונה שצולמה במהלך הביקור בנכס



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

חוזה חכירה:

בהתאם לחוזה חכירה שהועבר לעיוננו, שנחתם בתאריך 01.04.2019 בין רשות מקרקעי ישראל לבין "מועצה אזורית חוף אשקלון" עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גו"ח	: גוש 2783 חלקה 2 (בחלק)
מגרש	: 932/1 לפי תוכנית מפורטת מס' 2/291/03/6
שטח המגרש	: 23,000
שטח מבונה	: סעיף 3 בפרק התנאים המיוחדים: "ידוע לחוכרת כי עסקה זו נערכת בהתאם לשטח בינוי בפועל המבוקש כעת כלומר שלב א' + ב' עפ"י פרוגרמה שהוגשה ביום 21/1/2018 למחכירה. החוכרת מתחייבת לפנות למחכירה בטרם הגשת בקשה להיתר בניה מעבר לשטח הבינוי בפועל שאושר בעסקה זו ולפעול בהתאם לנהלי המחכירה שיהיו נהוגים באותה עת."
תקופת החכירה	: החל מ- 30.01.2019 ועד ל- 29.01.2068
מקום	: ניצן

8. מצב תכנוני:

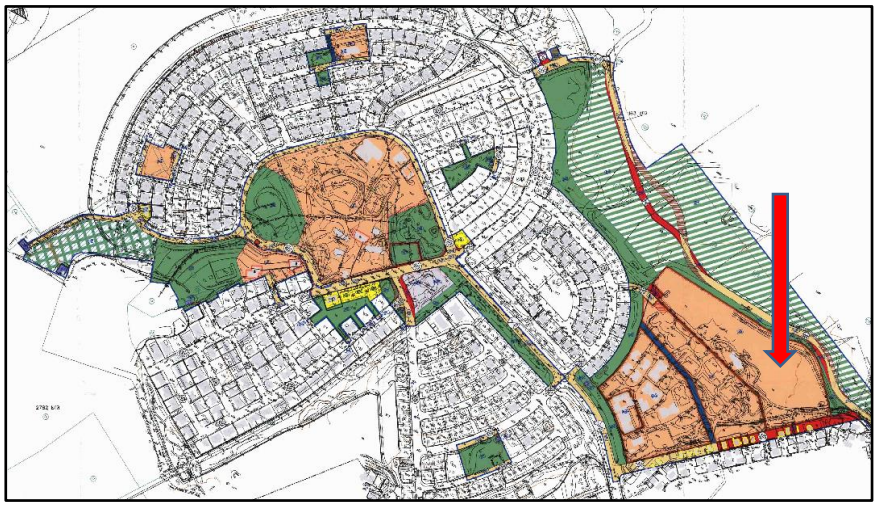
8.1. מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי על הנכס שבנדון חלה, בין היתר, תכנית מספר 2/291/03/6 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 10.4.2016 בי.פ 7246.

התוכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש 932 בייעוד **למבנים ומוסדות ציבור לחינוך**, בו תותר הקמת מבני חינוך ומתקנים עבור התשתיות.

להלן זכויות הבנייה בהתאם לתקנון התכנית:

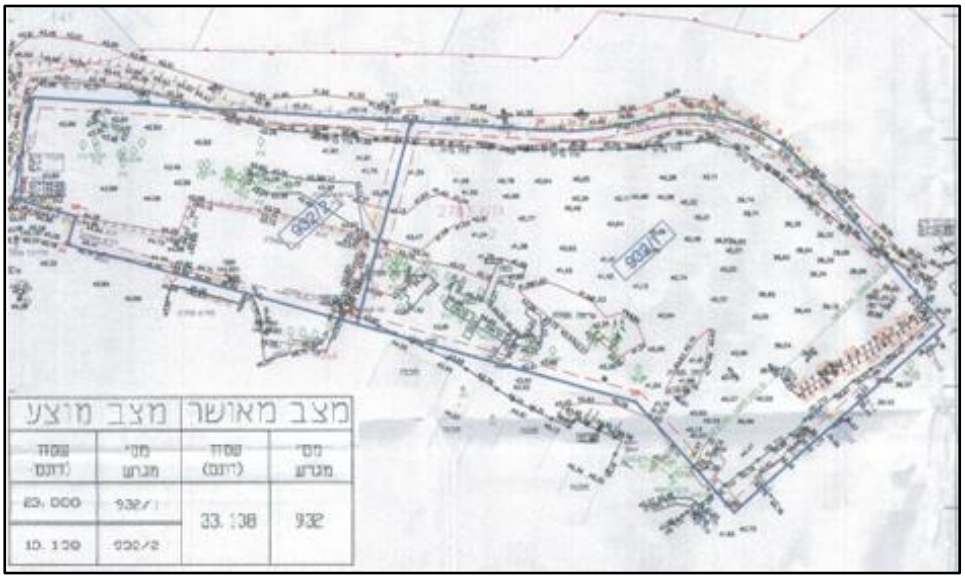
שטח מגרש במ"ר	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		תכסית	קומות
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
23,000	60%	10%	-	10%	50%	שלוש מעל קומת מרתף

להלן קטע רלוונטי מתשריט התוכנית:



בתאריך 6.9.2017 אושר תשריט חלוקה מס' 2014070 המחלק את מגרש 932 לשני מגרשים, כאשר מושא השומה מהווה את מגרש 932/1.

להלן קטע רלוונטי מתשריט החלוקה:



8.2. רישוי:

הועברה לעיוננו תכנית בקשה להיתר חתומה ע"י רמ"י מיום 1.4.2019, שמטרה "הקמת מבנה ציבור לחינוך בן 3 קומות + עבודות עפר ופיתוח שטח, לרבות חנייה, מגרש ספורט, מבנה חממה, מבני עזר לחממה, דרך גישה היקפית וגדר היקפית".

להלן שטחי הבנייה המבוקשים בהתאם לתכנית הנ"ל:

קומה	עיקרי	שירות							סה"כ שירות	סה"כ שטח מבונה
		מקלט מרחב מוגן	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	אחר		
מרתף			111.80		21.67	6.26			139.73	139.73
קרקע	2,540.15	138.94	115.78	148.88	29.48		66.09	902.40	1,401.57	3,941.72
א'	860.88	75.66	59.50						135.16	996.04
ב'	1,324.77	102.95	2.36		30.09				135.40	1,460.17
גג	0.33		68.48		22.61				91.09	91.42
סה"כ	**4,726.13**	317.55	357.92	148.88	103.85	6.26		902.40	**1,902.95**	**6,629.08**

8.3. <u>פרוגרמה תכנונית</u>:

בהתאם להנחיות מזמין השומה, ההכרעה שבנדון תערך לשלבים א' + ב' בלבד. שטחי הבנייה והשימושים יהיו בהתאם לפרוגרמה תכנונית שהועברה לעיוננו ע"י מזמין השומה.

להלן שטחי הבנייה והשימושים בהתאם לפרוגרמה:

מס'	תיאור	שטח במ"ר
A1+E	חדרי אנרגיה + חדר מיתוג + חדר שומר	156
A2	מטבח + מחסן	299
A3	חדר אוכל	806
B1	משרדים	647
B2	מוזיאון ואודיטוריום	493
B3	מרתף - מאגר מים וחדרי משאבות ומכונות	280
B4	שירותים ציבוריים	307
B5	שטחי שירות כגון: חדרי לובנה, חדרי אחזקה, מחסנים ומשקי בית	
B6	אולם קבלה- לובי	796
B7	מרחבים מוגנים	
B8	חדרי פעילות	
B9	גגונים לקירוי כניסות/יציאות ממבנה	
B10	מעברים/מדרגות	
C1	חדרי לינה	3,766
C2	מעברים ומדרגות	
D	חממות מחקר ומבנה שירות	1,090
F	בית כנסת	234
G	פרגולות	182
סה"כ		**9,056**

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:

שומת המשיב[2]	שומת המשיג
₪ 5,715,688	₪ 3,220,412

9.2. סיכום שומת המשיב[3]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי הקרקע נקבע בגישת ההשוואה העקיפה וזאת בהתבסס על היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר, שהינו מגורים לשטחי חדרי הלינה ומשרדים לשאר השימושים, תוך מתן מקדם הפחתה לשימוש הציבורי.

שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בגישת ההשוואה וזאת בהתבסס על 44 עסקות מכר של דירות מגורים בשטח ממוצע של כ- 100 מ"ר משכונת "הסיטי" באשקלון, שמהן התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 12,011 ₪. השווי הנ"ל הותאם לבניה חדשה (1.08) ומיקום (0.85) ובכך התקבל שווי מ"ר בנוי מתואם למושא השומה בסך 11,026 ₪. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) עלות בנייה (6,000 ₪) ותוספת מע"מ למ"ר בגין הפיתוח[4] (51 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בסך **1,905** ₪ **כולל פיתוח וללא מע"מ**.

שווי מ"ר מבונה למשרדים נקבע בגישת ההשוואה וזאת בהתבסס על 16 עסקות מכר של משרדים מא.ת הצפוני אשקלון ומשכונת "הסיטי", שמהן התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם למיקום (0.85) בסך 7,449 ₪. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (4,700 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך **1,507** ₪ **כולל פיתוח וללא מע"מ**.

עקרונות התחשיב:

- השומה נערכה בהתאם למלוא קיבולת הבנייה בתב"ע (שלבים א'-ג').
- הובאה בחשבון התאמה לשימוש ציבורי: 0.8 לשימוש משרדים ו-0.75 לשימוש מגורים, ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם למבנה ציבור בסך: 1,429 ₪/מ"ר לחדרי הלינה; 1,206 ₪/מ"ר לשאר השימושים.
- הובאה בחשבון הפחתה לגודל 0.95.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין דחיה לשלבים א' + ב' - 0.95.
- הובא בחשבון עלויות פיתוח בסך 5,986,700 ₪[5].

---

[2] זהו הסכום המוצג במפרט הכספי, לפיו נערכה העסקה. שומת המשיב נערכה לכלל זכויות הבנייה (שלבים א'-ג') ובה נקבע שווי קרקע, ללא מע"מ ופיתוח, **11.4 מיליון** ₪. לאחר הדיון שנערך במשרדנו, הוסכם ע"י רמ"י כי חוזה החכירה שיחתם יהיה רק לשלבים א'+ב'. בהתאם לכך, חושב (ע"י רמ"י) שוויים היחסי של שלבים א'+ב' מסך שווי המגרש.
חישוב החלק היחסי ע"י רמ"י נערך באופן שונה משומת המשיב, כך שלא הובאה בחשבון ההפחתה לגודל (0.95) שניתנה בשומה המקורית, וכן לא הובא בחשבון שווי מרכיב החצר.
בתיקון הפרמטרים הנ"ל, מתקבל שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח בסך של 7,715,573 ₪ (ולא 5.7 מילון ₪).

[3] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

[4] שווי מ"ר בנוי, ממנו הופחת מרכיב המע"מ, כולל עלויות פיתוח. מכיוון שלא ניתן להזדכות על רכיב המע"מ בעלויות הפיתוח, יש להוסיף את המע"מ המיוחס לעלויות הפיתוח.

[5] עלויות הפיתוח המיוחסות לשלבים א'-ג'. עלויות הפיתוח לשלבים א'-ב' בהתאם לרמ"י הם 3,367,426 ₪.

- שטח אקוו' עבור שלבים א' + ב' חושב כלהלן:

בסיס שווי	שימוש	שטח	מקדם	שטח אקוו'
מגורים	חדרי לינה	3,766	1	3,766
	סה"כ שטח אקוו'			**3,766**
משרדים	קבלה, משרדים, לובי שרותים ציבוריים, חדרי פעילות, מ.מוגן	796	0.9	716
	משרדים	647	1	647
	מוזיאון+אור קולי	493	0.8	394
	חדר טרפו, ביתן שומר אשפה וגנרטור	156	0.4	62
	פרגולות	182	0.2	36
	חממה+ שטחי שרות	1,090	0.35	382
	תוספת בית כנסת	234	0.85	199
	מאגר מים משאבות ואוגרי מים	280	0.4	112
	מטבח+ מחסן	299	0.5	150
	חדרי מכונות אחזקה, מחסנים, משק בית	307	0.4	123
	חדר אוכל	806	0.8	645
	סה"כ שטח אקוו'	**9,056**		**3,466**
חצר[6]	שטח חצר מיוחסת למרכיב המגורים	4,783	0.2	**957**
	שטח חצר מיוחסת למרכיב המשרדים	6,717	0.15	**1,008**

- **<u>שלב ג':</u>**
- יתרת זכויות הבנייה בתב"ע שלא תוכננו בשלבים א'+ב' בפרוגרמה (מהווים את שלב ג' למעשה), חולקו באופן יחסי לשימושים (מגורים/משרדים), בהתאם לאותו היחס שמתקבל בשלבים א'+ב'.
- שטח אקוו' עבור שלב ג' חושב כלהלן:

יתרת זכויות בנייה ברוטו	חלוקה לפי תמהיל קיים	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
7,045	מגורים	2,930	1	**2,930**
	משרדים	4,115	0.72[7]	**2,983**

- הובאה בחשבון הפחתה בגין דחיה בגין שלב ג' 0.85.
- <u>סיכום חישוב שטח אקוו' (שלבים א'-ג'):</u>

	מגורים (42%)	משרדים (58%)
שלב א'+ב'		
שטח אקוו'	3,766	3,466
מקדם דחייה	0.95	
סה"כ שטח אקוו'	**3,578**	**3,292**
שלב ג'		
שטח אקוו'	2,930	2,983
מקדם דחייה	0.85	
סה"כ שטח אקוו'	**2,490**	**2,536**
שטח אקוו' חצר	**957**	**1,008**
סה"כ שטח אקוו'	**7,024**	**6,836**

[6] הובא בחשבון כי שטח החצר הוא 11,500 מ"ר (50% תכסית). שיוך שטח החצר נעשה לפי חלקם היחסי של היעודים: מגורים (42%) 4,783 מ"ר ; משרדים (58%) 6,717 מ"ר.

[7] בקביעת המקדם הובא בחשבון, כי חלק מהפונקציות הכלולות בשלב א'+ב' לא יורחבו בשלב ג' (מוזיאון, חממה ובית כנסת) ולפיכך, חלקם היחסי של שטחים אלו בתמהיל חושב לשימושים עיקריים.

9.2.2. <u>תחשיב השומה:</u>

שימוש	חדרי לינה	משרדים
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 1,429	₪ 1,206
שטח אקוו'	7,024	6,836
שווי כולל פיתוח	₪ 18,279,298	
פחתה לגודל	0.95	
הוצאות פיתוח להפחתה	₪ 5,986,700	
שווי המגרש, ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל	**₪ 11,400,000**	

כאמור, מסקנת השומה כוללת את שלבים <u>א'-ג'</u>. החיוב היחסי לשלבים <u>א'-ב'</u> נערך ע"י רמ"י לאחר הוצאת השומה, וכלהלן:

שימוש	חדרי לינה	משרדים
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 1,429	₪ 1,206
שטח אקוו'	3,578	3,292
שווי כולל פיתוח	₪ 9,083,114	
הוצאות פיתוח להפחתה (חלק יחסי)	₪ 3,367,426	
שווי המגרש, ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל	**₪ 5,715,688**	

<u>הערה</u>: נציין, כי חישוב החלק היחסי ע"י רמ"י נערך באופן שונה מזה המוצג בשומה, כך שלא הובאה בחשבון ההפחתה לגודל (0.95) שניתנה בשומה המקורית, וכן לא הובא בחשבון שווי מרכיב החצר.

בתיקון הפרמטרים הנ"ל ובהתאם לעקרונות בשומת המשיב, מתקבל שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח בסך של 7,715,573 ₪, (לא 5,715,668 ₪).

9.3. סיכום שומת המשיג[8]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי הקרקע נקבע בגישת ההשוואה העקיפה וזאת בהתבסס על היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר, שהינו אכסניית נוער.

השווי לאכסניית נוער נקבע בהסתמך על שתי החלטות וועדת השגות[9] למגרשים בייעוד לאכסניית נוער מבית שאן וחוף כינרת, בהם נקבע שווי מ"ר מבונה לאכסניה בסך 247 ₪ ו- 564 ₪, ללא מע"מ וללא פיתוח, בהתאמה. השווי הסופי נקבע תוך עריכת ממוצע משוקלל ביחס של 60% לשווי מבית שאן ו- 40% לשווי מחוף כינרת ובסה"כ **374** ₪/**מ"ר ללא פיתוח וללא מע"מ**.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- השומה נערכה בהתאם לקיבולת הבנייה לשלבים א'+ב' בלבד (ללא שלב ג').
- עפ"י מידע שנמסר לשמאי, ביצוע שלב ב' יחל בעוד כ- 3 שנים ולכן, הובא בחשבון דחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 6%.
- מאחר ונתוני ההשוואה אינם כוללים פיתוח, לא הופחתו עלויות פיתוח נוספות.
- שטח אקוו' עבור שלבים א' + ב' חושב כלהלן:

מס'	תיאור	מרכיב הנכס	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ אקוו'
שלב א'					
1	אכסניה	חדרי לינה	1,208	1	1,208
2		מעברים של חדרי לינה	573	1	573
3		מטבח ומחסן	299	0.5	150
4		חדר אוכל	806	0.7	564
5		שטחי שירות (חדרי מכונות, אחזקה, מחסנים, משק בית)	307	0.5	154
6	משרדים	משרדים+ מוזיאון+ אור קולי	1,140	1	1,140
7	שטח שירות למתחם	חדר טרפו ביתן שומר אשפה גנראטור	156	0.5	78
8	שטחים ציבוריים נוספים, קבלה משרדים, לובי, שירותים, חדרי פעילות, מרחב מוגן		796	0.85	677
9	פרגולות	פרגולות	140	0.3	42
10	חממה	חממה+ שטחי שירות	1,090	0.3	327
11	בית כנסת	תוספת בית כנסת	234	1	234
12	שטחים טכניים נוספים	מאגר מים משבות ואוגרי מים	280	0.3	84
13	חצר	חצר	11,500	0.15	1,725
סה"כ שטח אקוו'			3,836		**6,955**
שלב ב'					
1	אכסניה	חדרי לינה	1,972	1	**1,972**

9.3.3. תחשיב השומה:

	שלב א'	שלב'
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 374	
שטח אקוו'	6,955	1,972
מקדם דחייה (3 שנים בשיעור 6%)	-	0.84
שווי ביניים	₪ 2,601,170	₪ 619,242
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 3,220,412**	

[8] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

[9] החלטת וועדת ההשגות לאכסניית נוער בבית שאן, מתאריך 7.2.2018 למועד קובע 19.7.2015.
החלטת וועדת ההשגות לאכסניית נוער בחוף כינרת, מתאריך 7.2.2018 למועד קובע 3.8.2015.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה שהעבירו ומהדיון שנערך ביום 14.8.2019:

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- <u>בסיס נתוני ההשוואה</u>: מושא השומה מהווה קרקע להקמת מבנה ציבור "מדרשת התורה והארץ". פעילות המדרשה מתאפיינת בכיתות לימוד, חממות גידול, חדרי אירוח ואכסניה, המיועדים בעיקר למוסדות הלימוד מרחבי הארץ.

  אני מקבל את גישת השומה בה נקט המשיב, גישת ההשוואה העקיפה בהתאם לפרק ב' בקווים המנחים, אולם לדעתי השימוש האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר הוא אכסניית נוער הדומה לנכס מושא השומה בשימושו, אופן בינוי המבנים וקהל היעד.

  ערכי השווי הבסיסיים ומקדמי ההתאמה למבני ציבור שהוצגו בשומת המשיב סבירים בעיני, אולם מסקנת השווי המתקבלת בהשוואה למשרדים ומגורים, שאינם היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר, היא גבוהה ואינה סבירה.

- <u>ניצול זכויות הבנייה</u>: יש לערוך את השומה בהתאם לניצול זכויות הבנייה לשלבים א'-ב' בלבד.

9.4.2. <u>טענות המשיב</u>:

- <u>בסיס נתוני ההשוואה</u>: מהות הנכס מושא השומה היא כיתות לימוד והדרכה, השימוש באכסניה נועד לשרת את היעוד הנ"ל ולהשלימו. היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר הוא משרדים ומגורים בו ניתן לעשות שימוש לכיתות לימוד, כפי שפועלות מכללות רבות כיום. ההשוואה לאכסניית נוער שכל מהותה היא נופש אינה נכונה במקרה זה.

- <u>ניצול זכויות הבנייה</u>: השומה נערכה בהתאם להנחיית רמ"י. ככול שתתקבל הנחיה אחרת יש לתקן את השומה בהתאם.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי שלפיו יש לקבוע את שווי המגרש שבנדון עליו תיבנה מדרשת "התורה והארץ" שתשמש בין היתר למדרשה, מכון מחקר וחדרי לינה.

הצדדים פועלים בהתאם לפרק ב' בקווים המנחים וקובעים את שווי הקרקע בגישת ההשוואה העקיפה, בהתבסס על מה שלטעמם מהווה את היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר.

עיקר המחלוקת נוגעת לשאלה, מהו היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר עליו יש להתבסס בעת קביעת השווי. לטענת המשיב, יש להתבסס על ייעוד מגורים כאלטרנטיבה לחדרי הלינה ועל ייעוד משרדים כאלטרנטיבה לשאר השימושים (משרדים, מוזיאון, חדר אוכל וכו') לעומתו, טוען המשיג כי יש להתבסס על ייעוד לאכסניית נוער כאלטרנטיבה סחירה.

מעיון בפרוגרמה התכנונית, בתב"ע ובמסמכים המשלימים שהועברו ע"י המשיג ניראה, כי עיקר פעילות המדרשה ומכון המחקר היא מתן שירותי חינוך ומחקר תורניים, ולצורך כך מעמידה המדרשה כיתות לימוד, מעבדות, משרדי הנהלה, מוזיאון מבקרים, מייצג אור קולי וכו'. שאר השירותים במתחם כגון לינה, הסעדה ופנאי מהווים שירותים משלימים ליעוד המרכזי ולטעמנו לא היו מתקיימים בלעדיו.

זאת בשונה מאכסניית נוער, בה עיקר הפעילות היא מתן שירותי לינה המושפעים ישירות מכמות ואיכות חדרי הלינה. שירותי התוכן והפנאי, ככל שקיימים באכסניות נוער, מהווים שירותים נלווים שאינם "עומדים" בזכות עצמם.

כחיזוק לעמדתנו נציין, כי המדרשה המשיכה לספק שירותים חינוכיים בדמות מדרשה ניידת, פרסום תכנים והרצאות, מחקר וכו', גם כשהשירותים המשלימים (חדרי הלינה) כלל לא עמדו לרשותה, בעת שפעלה באופן זמני במכללה הישנה באשקלון.

לאור האמור, בהכרעתנו בחרנו להתבסס על ערכי שווי למשרדים המייצגים לטעמנו את היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר, לכלל השימושים במתחם.

נציין, כי מבדיקה כללית שערכנו לא אותרו על ידנו עסקות מכר לאכסניות נוער, כך גם נתוני ההשוואה בשומת המשיג לקוחים מהחלטות וועדת ההשגות שאינן מבוססות על עסקות מכר. אומדן קרקעות מסוג זה נערך לרוב בגישת "הרנטה לקרקע" המבוססת על הפדיון מחדרי הלינה תוך שימוש רב באומדנים ומושפעת בחדות מכל שינוי קל בפרמטרים שעומדים בבסיסה[10], ולכן מהווה גישה בעלת תוקף נמוך יחסית, הגם לאור המחסור בעסקות השוואה לאכסניית נוער, ספק אם שימוש זה נכלל בהגדרת הקווים המנחים כייעוד **סחיר**.

עוד נציין, כי שומת המשיב מבוססת על ערכי שווי **ללא פיתוח** בעוד ובהתאם לקווים המנחים יש לקבוע את שווי הקרקע כולל פיתוח, ולאר מכן להפחית את הפיתוח הספציפי במושא השומה[11]. שווי מ"ר מבונה משוקלל **כולל פיתוח** המתקבל מנתוני ההשוואה המוצגים בשומת המשיג הוא

[10] פדיון מוערך, שיעור היוון, שיעור רנטה לקרקע וכו'.

[11] סעיף 6 בפרק ה.

כ- 1,090 ₪[12], **הדומה לשווי שנקבע בשומת המשיב** כ- 1,145 ₪[13] כך שלמעשה כמעט ואין מחלוקת בנושא השווי הבסיסי כולל פיתוח.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. זכויות הבניה:

בהתאם לפרוגרמה התכנונית, בניית המדרשה חולקה לשלושה שלבים כאשר שומת המשיב נערכה לשלבים א-ג' ושומת המשיג נערכה לשלבים א'-ב' בלבד. בדיון שנערך במשרדנו בתאריך 14.8.2019 ובהתכתבויות שנמשכו לאחר מכן, סוכם בין הצדדים, כי בשלב זה יקבע השווי בהתאם לזכויות הבנייה של שלבים א-ב' בלבד. לאור האמור הכרעתנו תערך בהתאם להסכמת הצדדים.

דחיית שווי זכויות הבנייה המיוחסות לשלב ב':

לטענת המשיג, מאחר ובניית שלב ב' תעשה בעוד כ- 3 שנים, יש להביא בחשבון דחייה לזכויות הבנייה המיוחסות לשלב זה.

אנו דוחים את טענת המשיג בעניין זה. כאמור לעיל, הכרעתנו תערך לכלל זכויות הבנייה המיוחסות לשלבים א'-ב'. זמני הבנייה לכל שלב הם החלטה סובייקטיבית שתלויה בשיקול דעתו של היזם. תובא בחשבון בפחתה לגודל ודחייה כללית וזאת ביחס לנתוני ההשוואה.

10.2.2. הפחתה למבנה ציבור:

בהתאם לפרק ב' בקווים המנחים, יש להביא בחשבון הפחתה בגין אי סחירות, גמישות מועטה של שימושים ואינטנסיביות שימוש, וזאת ביחס לנתוני ההשוואה.

בהתאם למגבלות השימושים, אי הסחירות ואינטנסיביות השימוש הצפויה בנכס מסוג זה, הוחלט לקבל את מקדם ההפחתה הכולל 0.8, המוסכם ע"י הצדדים.

10.2.3. חישוב שטח אקוו':

מס' מבנה	תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
A1+E	חדרי אנרגיה + חדר מיתוג + חדר שומר	156	0.4	62
A2	מטבח + מחסן	299	0.5	150
A3	חדר אוכל	806	0.8	645
B1	משרדים	647	1	647
B2	מוזיאון ואודיטוריום	493	0.8	394
B3	מרתף - מאגר מים וחדרי משאבות ומכונות	280	0.4	112
B4	שירותים ציבוריים	307	0.4	123
B5	שטחי שירות כגון: חדרי לובנה, חדרי אחזקה, מחסנים ומשקי בית			
B6	אולם קבלה- לובי	796	0.9	716
B7	מרחבים מוגנים			
B8	חדרי פעילות			
B9	גגונים לקירוי כניסות/יציאות ממבנה			
B10	מעברים/מדרגות			
C1+C2	חדרי לינה, מעברים ומדרגות	3,766	1.1	4,143
D	חממות מחקר ומבנה שירות	1,090	0.35	382
F	בית כנסת	234	0.85	199
G	פרגולות	182	0.2	36
	חצר (שטח המגרש מינוס כל השטחים המבונים)	13,944	0.125	1,743
	סה"כ שטח אקוו'			**9,352**

[12] 1,090 ₪/מ"ר = 631 ₪/מ"ר בית שאן * 0.6 + 1,774 ₪/מ"ר חוף כנרת * 0.4

[13] 1,145 ₪/מ"ר = 1,206 ₪/מ"ר משרדים מתואם למושא השומה * 0.95 הפחתה לגודל

10.2.4. עלויות פיתוח יחסיות:

דו"ח בקר הפיתוח מטעם רמ"י נערך בהתאם למלוא קיבולת הבנייה עפ"י תב"ע (שלבים א'-ג'). כאמור בסעיף 10.2.1, הכרעתנו תערך לקיבולת הבנייה המיוחסת לשלבים א'-ב' בלבד ולכן, ערכנו תחשיב חדש לעלויות הפיתוח בהתאם לתעריפים שאושרו ע"י הבקר, וכלהלן:

רכיב	שטח במ"ר	תעריף		סה"כ	
קרקע	23,000	102.45	₪	2,356,281	₪
מבונה[14]	7,784	225.45	₪	1,754,895	₪
סה"כ עלויות פיתוח				**4,111,176**	**₪**

10.3. נתונים לאומדן השווי:

מבדיקה מקיפה שערכנו, הן לנתוני ההשוואה למשרדים המוצגים בשומת המשיב והן לנתונים אחרים המצויים ברשותנו עולה, כי ערכי השווי למ"ר מבונה משרדים, המוסכמים על הצדדים, בסך **1,507** ₪/**מ"ר** נמצאים סבירים, בהכרעתנו בחרנו לקבלם.

11. תחשיב השומה:

שווי מ"ר מבונה למשרדים		1,507	₪
התאמה למבנה ציבור	0.8	1,206	₪
שטח אקוו'		9,352	
שווי ביניים		11,274,410	₪
הפחתה לגודל ודחייה	0.9	10,146,969	₪
הוצאות פיתוח	-4,111,176 ₪	**6,035,793**	**₪**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון הידוע כמגרש 932/1 עפ"י תכנית 2/291/03/6 ותשריט חלוקה, הממוקם בישוב ניצן, כריק ופנוי, בסך:

6,035,000 ₪ (שישה מיליון שלושים וחמישה אלף ₪)

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, 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,

נתנאל מלכא
שמאי מקרקעין מחוזי
סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום

העתק:
מר שגיא צברי – שמאי מרחב ירושלים ברמ"י.

[14] כלל השטחים המבונים למעט החממות והפרגולות.