תאריך עברי : ג' אב, תשפ"ב
תאריך לועזי : 31 יולי, 2022
מס' תיק רמ"י : 70137756א
מספרנו (אופק) : 44729
לקביעת שכ"ט : 8.87

לכבוד:

גב' רויטל תורג'מן	ה"ה יניב אסולין ואסף אשכנזי	מר יעקב כהן
צוות קידום עסקות	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג/ים
מרחב יו"ש	שמאי 16, ירושלים	יהודית 60, ישוב אלעזר, גוש עציון
Revitalt@land.gov.il	asolinyaniv@gmail.com	Jacobcohen1010@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1], - מגרש 401 עפ"י תב"ע 225/3/1, מצפה דני, מ.א מטה בנימין

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י או המשיבה**") שנתקבלה ביום 3.11.2021, להכריע במחלוקת בעניין שווי המגרש שבנדון[2], לצורך חישוב גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז לצרכי ציבור - **חלופה א'**, וגביית דמי שימוש בגין שימוש עבר - **חלופה ב'**.

הערה: בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים עליה, משכך השומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 לתקינה השמאית.

1.2. ביום 07.02.2021 נערכה שומה מטעם רמ"י, ע"י שמאי המקרקעין ה"ה יניב אסולין ואסף אשכנזי - להלן: "**שמאי המשיבה**".

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיג/ים, מועצה אזורית מטה בנימין, באמצעות שומה מיום 10.06.2021, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב כהן - להלן: "**שמאי המשיג/ים**".

1.4. בתאריך 21.06.2022 התקיים דיון, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 28.06.2022, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 19.07.2022.

1.5. עד למועד הנקוב להשלמת מסמכים לא התקבלה כל תגובה מהצדדים.

2. נתוני זיהוי:

מגרש (בחלק): 401 בתכנית 225/3/1.
שטח מגרש: 12,092 מ"ר.
מהות הנכס: קרקע למבנים ומוסדות ציבור ('מכינה קדם צבאית').
מיקום: מצפה דני, מ.א מטה בנימין (קורדינאטות: X- 229605 Y – 642875).

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

[2] בהתאם לפרוגרמה שהוצגה ע"י הצדדים.

3. הזכויות המוערכות:

שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בשומת המשיבה:

חלופה א' - 7.2.2021 (יום מתן שומת המשיבה), חלופה ב' - 4.2.2020 / 4.2.2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 27.07.2022, ע"י החת"מ ואביב בטאן מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

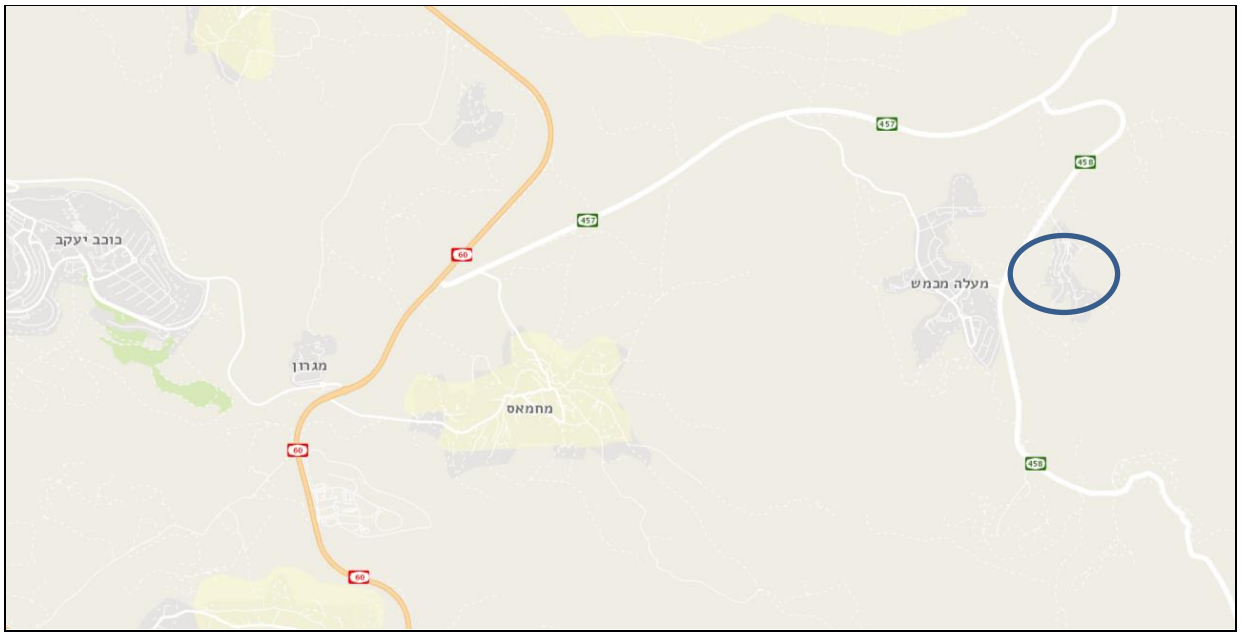
מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בשטח 12,092 מ"ר, בייעוד למבנה ציבור, המצוי באזור מזרח הרי בנימין בסמוך וממזרח ליישוב מעלה מכמש, מועצה אזורית בנימין, בקצה המערבי של יישוב מצפה דני.

היישוב הוקם בשנת 1998, כתגובה לפיגוע ביישוב מעלה מכמש הסמוך, ע"י תושבי האזור במצפה המשקיף על כל אזור בנימין והסביבה.

שטח היישוב מתאפיין ברובו בבנייה קלה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה לצד מבני ציבור (גני ילדים, מגרש משחקים) ובו מתגוררות כ - 40 משפחות בעלי צביון דתי לאומי. הנגישות ליישוב דרך כביש 458 (הניצב לכביש 457) המסתעף מציר 60.

הפיתוח הסביבתי מלא ברמה סבירה-נמוכה וכולל חלק מהתשתיות העירוניות הדרושות.

להלן מיקום יישוב מצפה דני ע"ג תשריט סביבה - מהאתר הממשלתי Govmap



6.2. **הנכס:**

כאמור, מושא השומה מהווה את מגרש מס' 401 לפי תב"ע 225/3/1 בשטח 12,092 מ"ר, ובבינוי של 795 מ"ר בהתאם לפרוגרמה, בייעוד למבנים ומוסדות ציבור (קריית חינוך) ובשימוש ל'מכינה קדם צבאית'[3], המצוי בקצה (דרום-מערבי) היישוב מצפה דני.

המגרש בצורת מלבן אי - רגולארי בעל שיפוע יורד ממזרח למערב.

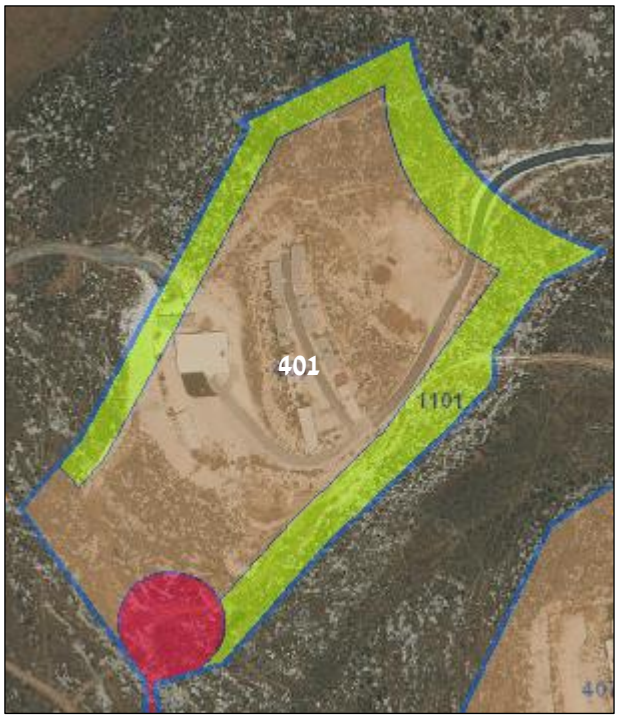
הנגישות למגרש מצפון היישוב דרך כביש פנימי, מפותל וברובו בעל נתיב אחד. מיום הביקור בנכס עולה כי ע"ג הקרקע מס' מבני בנייה קלה/מסורתית (אבן), צמחייה דלה ורובה כוללת שטח אדמה הררי בעל טופוגרפיה משמעותית, בנוסף חלק מהמגרש מגודר גדר ברזל.

בהתאם לנספח הבנוי (חלקו מוצג מטה) עולה כי הנכס מושא השומה ישמש כ'מכינה קדם צבאית', הכולל 27 חניות, חדר אוכל, בית מדרש, חדרי לימוד, מגורי סגל ופנימיות. סביב המגרש מתוכנן שטח ציבורי פתוח המהווה את מגרש 1101.

בהתאם לנתוני פרוגרמה שהוצגה ע"י הצדדים חלוקת השטחים תהא כדלהלן :

שימוש	מס' מבנים	שטח במ"ר
פנימיות	8	384
בית מדרש	1	203
כיתות	2	160
משרד	1	48
סה"כ		795

מגרש 401 ע"ג תצ"א מהאתר הממשלתי



מגרש 401 בהתאם לנספח הבינוי בתב"ע 225/3/1



[3] בהתאם לנספח בינוי בתב"ע 225/3/1.

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

מבט לכיוון מערב מהכניסה ליישוב מעלה מכמש



מבט מכיוון צפון למגרש מושא השומה



מבט לכניסה למגרש מושא השומה ממערב





תמונות נוספות מפנים המגרש








7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

לאור מטרת השומה אין רלוונטיות למצב המשפטי החל על הנכס.

השומה נערכה תחת ההנחה כי הבעלות של מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתרי האינטרנט של רמ"י, נכלל מושא השומה, בין היתר, בתחום גבולות של התכנית הרלוונטית הבאה (יצוין כי השומה נערכת בהתאם לשטחי הבנייה עפ"י פרוגרמה):

תכנית בניין עיר מס' 225/3/1 'מכמש מזרח - קריית חינוך':

תכנית זו אושרה לתוקף בו. משנה להתיישבות מתאריך 25.12.18. מטרתה העיקרית, בין היתר, שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, תחנת תדלוק, דרכים, חניות, פארק/גן ציבורי וחניון; חלוקת השטח שבתחום התכנית למגרשים בעלי ייעודים שונים וקביעת הוראות ומגבלות הבניה בהם.

בהתאם לתכנית זו, מופיע מושא השומה כמגרש 401 בייעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור לחינוך", לגביו יחולו, בין היתר, ההוראות הבאות:

- תותר הקמת מוסדות חינוך יסודיים/על יסודיים/על תיכוניים/אקדמיים ומגורי תלמידים (פנימיות) וסגל.
- בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטיים על גגות המבנים בתנאי שהבנוי בוצע על פי היתר בנייה שניתן כחוק.
- בכל המבנים באזור מבנים ומוסדות ציבור, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על פי הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ח 1965 - על כל תיקוניהם.
- מס' מקומות החנייה ייקבע עפ"י ייעוד המבנה ועל פי קביעת המפע"ת ובאישורו כתנאי למתן היתרי בנייה. החנייה הנדרשת תתוכנן בתחום המגרשים.

מס' הקומות וזכויות הבנייה יהיו על פי המצוין בטבלה שלהלן (הזכויות המוערכות בהתאם לפרוגרמה ר' סעיף 6.2):

שטח מגרש בד'	שטחי בנייה				מס' קומות	קווי בניין (מ')	
	שטחי בנייה (%)	שטח מרתף	תכסית (%)	גובה בניה	מעל הכניסה	צדדי	אחורי
12.092	40	בהיקף הקומה שמעליה	25	14 מ'	2	5	5

מיקום מגרש 401 ע"ג חלק מתשריט תכנית 225/3/1





9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שווי הקרקע	חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג/ים	חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג/ים
כולל פיתוח	א (מועד 1.7.2021)	₪ 2,198,000	₪ 1,132,860	ב (מועד 4.2.2019)	₪ 2,198,000	₪ 1,132,860
לא כולל פיתוח		₪ 1,160,458	₪ 100,000		₪ 1,189,548	₪ 100,000
כולל פיתוח				ב (מועד 4.2.2020)	₪ 2,198,000	₪ 1,132,860
לא כולל פיתוח					₪ 1,189,548	₪ 100,000

9.2 סיכום שומת המשיבה[4]:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

ערכי הבסיס למבני ציבור נקבעו בשילוב של גישת ההשוואה, בהתבסס על ניתוח עסקות לצמודי קרקע בנויים מהישוב מעלה מכמש, והיוון ההכנסות מדמ"ש חוזיים מאזור התעסוקה שער בנימין, והכל תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

- **ניתוח עסקות מכר לבנוי ממערכת 'מס שבח' מהיישוב מעלה מכמש:**

תאריך עסקה	מגרש	שטח בנוי במ"ר	תמורה	תרומת מחוברים[5]	שווי קרקע
31.7.2019	111	235	₪ 2,150,000	₪ 1,340,381	₪ 707,238
2.11.2018	120	101	₪ 1,345,000	₪ 530,657	₪ 750,295
ממוצע שווי מגרש (בהתאם לתכנית 225)					₪ 728,767
שטח מבונה אקוו' (עד 160 מ"ר - 1, מעל 160 מ"ר - 0.8, חצר - 0.25)					316.4
שווי מ"ר מבונה אקוו'					**₪ 2,304**
3.5.2020	594	106	₪ 1,596,366	₪ 813,881	₪ 706,467
25.06.2019	593	100	₪ 1,465,000	₪ 760,500	₪ 634,738
29.7.2018	595	100	₪ 1,330,000	₪ 700,538	₪ 566,129
ממוצע שווי מגרש (בהתאם לתכנית 225/1/1)					₪ 635,778
שטח מבונה אקוו' [עד 160 מ"ר - 1, מעל 160 מ"ר - 0.8, מחסן - 0.5, חצר - 0.35 (כולל שטח חנייה מקורה)]					275.9
שווי מ"ר מבונה אקוו'					**₪ 2,305**

בהתבסס על מקורות השוואה הנ"ל עולה שווי מ"ר מבונה אקוו'[6] למגורים בסך **2,305** ₪ **כולל פיתוח ומע"מ ו - 2,000** ₪ **כולל פיתוח וללא מע"מ.**

- **ניתוח דמ"ש חוזיים למשרדים (מהכרעות אגף שומת מקרקעין) מאזור התעסוקה שער בנימין:**

שטח במ"ר	450	75	1,500	420	590
דמ"ש חודשיים למ"ר (ממודדים למועד הקובע בהכרעות) ב - ₪	40	37	46	36	34

[4] ליתר פירוט ראה שומת המשיבה.

[5] עלות בנייה למ"ר כולל מע"מ, עקיפות, נלווה ובצ"מ (לפני הפחה לפחת): 2018 - 7,005 ₪; 2019 - 7,605 ₪; 2020 - 7,678 ₪.

[6] בהתאם למקדמים הבאים: עיקרי עד 160 - 1; עיקרי מעל 160 – 0.8; חצר - 0.25; מחסן - 0.5.

מניתוח הנתונים עולה כי מתקבלים דמ"ש ממוצעים בסך 40 ₪, לאחר היוון (7.5%-7.55%) ניכוי רווח יזמי (15%), הפחתת עלויות בניה[7] (4,412 ₪/מ"ר - 4,500 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 1,100 ₪.

לאחר ממוצע[8] שווי מ"ר מבונה למגורים ומשרדים והתאמה למבני ציבור [סחירות מוגבלת (0.85)] והתאמת מיקום (0.85) וגודל (0.95) מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם **למבני ציבור ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 1,060 ₪.**

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון שטח אקווי בסך 2,073.6 מ"ר בהתאם למקדמים הבאים:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקווי	שטח אקווי במ"ר
שטח מבונה (בהתאם לפרוגרמה)	795	1	795
חצר מרכזית	1,855	0.3	556.5
חצר משנית	5,000	0.1	500
חצר שולית	4,442	0.05	222.1
סה"כ שטח אקווי במ"ר			2,073.6

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים בסך של 1,037,542 ₪ עבור חלופה א' ו- 1,008,452 ₪ עבור חלופה ב'.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

	חלופה א'		חלופה ב' (ל 2 המועדים)	
שווי מבונה מתואם למ"ר	1,060	₪	1,060	₪
שטח מושא השומה	2,073.6	מ"ר/אקווי	2,073.6	מ"ר/אקווי
שווי מושא השומה כולל פיתוח וללא מע"מ	2,198,000	₪	2,198,000	₪
פיתוח נורמטיבי בהתאם לקווים המנחים	1,037,542	₪	1,008,452	₪
שווי מושא השומה ללא פיתוח וללא מע"מ	**1,160,458**	₪	**1,189,548**	₪

[7] מתואם לשנת הבנייה של עסקות ההשוואה ולבנייה בשטחי איו"ש.

[8] מצוין בעקרונות השומה (סעיף 8.5) כי מחצית השטח המבונה נדרשת עבור שימושי מגורים וכמחצית עבור שימושי חינוך/משרדים.

9.3. **סיכום שומת המשיג/ים[9]:**

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

ערכי הבסיס למבני ציבור נקבעו בשלוב של גישת ההשוואה הישירה לקרקעות בייעוד מגורים בבנייה רוויה מהיישוב מעלה מכמש ולנתוני שווי מ"ר מבונה למגורים מהכרעות בהשגה ראשונה מהיישובים מגרון ואבני חפץ, והיוון נתוני דמ"ש מהכרעה בהשגה ראשונה מאזה"ת שער בנימין למשרדים וחילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

- **ניתוח עסקות מכר לקרקעות ממערכת 'מס שבח' מהיישוב 'מעלה מכמש':**

תאריך עסקה	מספר מגרש	חלק יחסי	שטח קרקע במ"ר	תמורה	היקף בינוי במ"ר	שווי מ"ר מבונה
13.04.2021	804	9%	120	₪ 130,000	112	₪ 1,165
14.03.2021	803	18%	200	₪ 125,000	212	₪ 589
14.03.2021	801	10%	120	₪ 130,000	119	₪ 1,092
22.02.2021	803	9%	134	₪ 125,000	110	₪ 1,135
15.02.2021	802	14%	200	₪ 125,000	164	₪ 760
01.02.2021	803	12%	134	₪ 125,000	142	₪ 878
ממוצע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח						**₪ 937**

- **השוואת נתוני שווי מ"ר מבונה מהכרעות בהשגה ראשונה למגורים:**

יישוב	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למ"ר ב - ₪
מגרון	18.4.2018	1,670-1870
אבני חפץ	7.5.2018	1,136

בהתבסס על מקורות השוואה הנ"ל נקבע כי שווי מ"ר מבונה למגורים בסביבת הנכס הנדון מתקבל בסך של **950**[10] ₪, לאחר התאמה למגבלת סחירות (0.8) והתאמה להיקף עסקה (0.85) מתקבל שווי מ"ר מתואם **למבנה ציבור בסך של 625 ₪.**

- **השוואת נתונים וניתוחם מהכרעה בהשגה ראשונה למשרדים למועד קובע 1.7.2019:**

מועד חתימה	מס' בניין	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש ממודד למ"ר
1.11.2009	101	490	42
1.1.2010		75	39
10.8.2011	105	1,500	48
1.3.2013	101	420	42
23.10.2017	700	550	34
3.7.2018		150	39
1.1.2019		178	57
1.1.2020	103	590	40
ממוצע דמ"ש למשרדים (ללא חריגים)			**41**

[9] ליתר פירוט ראה שומת המשיג/ים.

[10] צוין בשומה כי מיקום אזורי נתוני ההשוואה עדיפים ביחס למושא השומה.

בהתאם לניתוח שמאית רמ"י - בהיוון ממוצע דמ"ש השנתיים (8%) מתקבל שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך 6,150 ₪/מ"ר, ולאחר ניכוי רווח יזמי (15%), הפחתת עלויות בניה (4,300 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 1,050 ₪ ולאחר התאמה למיקום[11] (0.8) למגבלת סחירות (0.8) ולהיקף שטחים (0.85) **מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם למבני ציבור ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 570 ₪.**

לאחר ממוצע שווי מ"ר למבנה ציבור משווי מגורים ומשרדים מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם **למבני ציבור ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 600 ₪.**

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון שטח אקוו' בסך 1,888 מ"ר בהתאם למקדמים הבאים:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר
שטח מבונה (בהתאם לפרוגרמה)	795	1	795
חצר מרכזית	1,855	0.2	371
חצר משנית	5,000	0.1	500
חצר שולית	4,442	0.05	222.1
סה"כ שטח אקוו' במ"ר			1,888

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים בסך של 1,037,542 ₪ עבור חלופה א' ו- 1,008,452 ₪ עבור חלופה ב'.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

	חלופה א'		חלופה ב' (ל 2 המועדים)	
שווי מבונה מתואם למ"ר	600	₪	600	₪
שטח מושא השומה	1,888	מ"ר/אקוו'	1,888.0	מ"ר/אקוו'
שווי מושא השומה כולל פיתוח וללא מע"מ	1,132,860	₪	1,132,860	₪
פיתוח נורמטיבי בהתאם לקווים המנחים	1,037,542	₪	1,008,452	₪
שווי מושא השומה ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**100,000**	₪	**100,000**	₪

[11] צוין בשומה כי הנכס מושא השומה במיקום נחות וללא פעילות עסקית / מסחרית בסביבה, ביחס לאזור התעשייה שער בנימין.

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

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ומהדיון שנערך ביום 21.06.2022:

9.4.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- <u>מסגרת החיוב:</u>

בסעיף 4.16 סימן ה', צוין כי בעד ההקצאה לשימוש חברתי ובהתאם לרשימת השימושים שתאשר הנהלת הרשות ישולמו לרשות דמי חכירה סמליים.

- <u>בסיס השווי למגורים:</u>

- שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע בגישת החילוץ, גישה זו פחות מהימנה היות ויש לחלץ נתונים שאינם ידועים לנו (יזמות, עלויות בנייה).
- בשומתי התבססתי על גישת ההשוואה הישירה בהתאם לעסקות מכר לקרקע מהסביבה הקרובה ממערכת 'מידע נדלן – מס שבח' תוך מתן התאמות נדרשות לנכס.
- לעניין הטענה כי העסקות המוצגות בשומתי מייצגות הקצאה אציין כי אם עסקות אלו דווחו במערכת 'מידע נדלן' אז אין הבדל בין הקצאה לעסקה רגילה. בנוסף, אין מע"מ בעסקות בין פרטיים ולכן לדעתי טענות המשיבה אינן רלוונטיות.

במידה ולא ניתן לבסס את השווי על נתונים אלו, יש לבקש מרמ"י את שומות ההקצאות הנ"ל ולפיהם לבסס את שווי הקרקע.

- <u>התאמה לזמן:</u>

לא זיהיתי עליות במחירי המגורים בתקופות המועדים הקובעים (2019 - 2021) ולכן לא ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה לזמן.

- <u>התאמה לגודל (בשווי המשרדים):</u>

מקדם התאמה לגודל מגלם את הביקוש הכללי לאותו מוצר באזור הנכס, נכון לאזור זה שטח הנכס נחשב גדול כיוון שאין ביקושים לשטחים מעין אלו ולכן יש להביא בחשבון התאמה משמעותית לגודל.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- <u>מסגרת החיוב:</u>

אין מקום לטענות מעין אלו במסגרת דיון שמאי, בעניין זה יש לפנות למחלקת עסקות יו"ש ברמ"י.

- <u>בסיס השווי למגורים:</u>

- עסקות ההשוואה שהוצגו בשומתנו מבוססות על עסקות מכר של צ"ק בנויים בהתאם לדיווחי מס שבח.
- ככל הנראה, עסקות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיג אינן מתאימות להשוואה היות והן מייצגות עסקות הקצאה ולא עסקות בין פרטיים.
- שמאי המשיג התייחס לעסקות ההקצאה (עסקות ההקצאה מדווחות במערכת מס שבח ללא פיתוח וללא מע"מ) כמו עסקות בין פרטיים הכוללות פיתוח ומע"מ.
- עסקות אלו כאמור בשומת המשיג מתייחסות למגורים בצפיפות בינוי גבוהה יחסית לנכס הנישום ולכן לדעתנו עדיף להתבסס על עסקות לצמודי קרקע אשר רלוונטיות יותר להשוואה.

בנוגע לטענה כי בשימוש בגישת החילוץ רמת המהימנות יותר נמוכה, נציין כי לנו היכרות טובה לנתוני החילוץ בסביבת נתוני ההשוואה ולכן טווח הסטייה לטעות זניח.

- <u>התאמה לזמן</u>:

השווי הממוצע שמתקבל מייצג שווי לכלל המועדים הקובעים (2019 - 2021). יש לבחון בשנית האם להביא בחשבון מקדם תוספת לזמן בהתאם למועדי העסקות המדווחות.

- <u>התאמה לגודל (בשווי המשרדים)</u>:

- מקדם ההתאמה לגודל שהוצג בשומת המשיג אינו רלוונטי, שכן היקף הבינוי בעסקות ההשוואה למשרדים דומה להיקף השטחים לשימוש משרדים במושא השומה.
- מקדמי ההתאמה למגבלת סחירות מגלמות גם את ההתאמה לגודל ומיקום, עם זאת, על הצד הזהיר הובא בחשבון התאמה לגודל בשיעור 5%.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ולבסיס נתוני ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי ערכי הבסיס בנכס מושא השומה, המהווה קרקע למכינה קדם צבאית, המצוי ביישוב מעלה מכמש ('מצפה דני') בתחום שיפוט מ.א מטה בנימין.

הצדדים פעלו בהתאם לפרק ב'[12] בקווים המנחים וקבעו את שווי הקרקע כ'נגזרת' של ממוצע שווי מגורים ומשרדים[13] המהווה את הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר שבו ניתן לעשות את אותו שימוש ציבורי.

מגורים

שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע בהתאם לניתוח עסקות מכר מהשנים 2018-2020 לבתים בנויים (צ"ק) מהיישוב מעלה מכמש.

מנגד, שמאי המשיג התבסס על גישת ההשוואה הישירה לעסקות מכר לקרקעות משנת 2021, שלטענתו מהוות עסקות מכר לקרקעות ליח"ד בבנייה רוויה ביישוב מעלה מכמש. בנוסף, ולצורך אינדיקציה הציג שמאי המשיג בשומתו נתוני הכרעות בהשגה ראשונה[14] מהיישובים מגרון ואבני חפץ בהם נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בטווח של 1,670-1,870 ₪ ו-1,136 ₪ בהתאמה.

באופן כללי גישת השומה לאומדן שווי הקרקע בה נקט שמאי המשיג, המהווה השוואה ישירה, עדיפה מגישת החילוץ. עם זאת, בהתאם לשיחה שנערכה עם נציג רשות המיסים והחברה לפיתוח מטה בנימין, התמורה ב'עסקות' ההשוואה שהוצגו בשומת המשיג מייצגות עלויות פיתוח / פיתוח חלקי ולא שווי שוק לקרקעות למגורים ולכן לא ניתן להתבסס עליהם[15].

לפיכך, ובהעדר נתוני השוואה ישירים אתבסס על עסקות מכר לצ"ק מהיישוב מעלה מכמש תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

בנוגע להכרעות האגף בהשגות ראשונות[10] המוצגות בשומת המשיג:

<u>הכרעת האגף בהשגה ראשונה ביישוב מגרון</u> - שווי מ"ר מבונה לצ"ק למועד 18/04/2018 נקבע בגבולות 2,000 ₪, לאחר ביצוע התאמה לזמן (+) ומיקום (-) מתקבל שווי המתכתב עם ערכי השווי בשומת המשיבה.

<u>הכרעת האגף בהשגה ראשונה ביישוב אבני חפץ</u> - היישוב אבני חפץ ממוקם במרחק רב מיישוב מושא השומה ובעל שונות גבוהה המקשה על השוואתם.

משרדים

מקובלת עליי גישת היוון הכנסות מנתוני משרדים מאזה"ת שער בנימין כפי שהציגו הצדדים בשומותיהם.

---

12 "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבנה ציבור".

13 בהתאם לפרוגרמה שהוצגה בשומות הצדדים ר' סעיף 6.2 .

14 הכרעה ראשונה באבני חפץ נכון למועד קובע 07/05/2018 והכרעה ראשונה במגרון נכון למועד קובע 18/04/2018.

15 משיחות שהתקיימו עם החברה היזמית (החברה לפיתוח מטה בנימין) וכן עם נציג רשות המיסים עולה כי ה'עסקות' המדווחות משקפות תשלום עבור עלויות הפיתוח עפ"י אומדנים ששלח היזם לרוכשי הדירות.

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>מקדמי התאמה</u>**

10.2.1.1. <u>מיקום</u>:

מגורים: מיום הביקור בנכס עולה כי מצפה דני מהווה ישוב קהילתי בהתהוות, המונה כ - 40 משפחות וכולל תשתיות חלקיות ברמה סבירה, ללא פעילות מסחרית/עסקית. עסקות ההשוואה שהוצגו מהיישוב מעלה מכמש מייצגות שווי בסביבה מפותחת יותר הכולל תשתיות מלאות ופעילות מסחרית/עסקית. משכך מקדם התאמה למיקום בשיעור 0.85 כפי שהוצג בשומת המשיבה מקובל.

משרדים: שמאי הצדדים הביאו בחשבון נתונים מאזה"ת שער בנימין תוך התאמת מיקום כלהלן: שמאי המשיבה - שיעור 0.85, שמאי המשיג - שיעור 0.8.

אזה"ת שער בנימין הוקם לפני כ - 2 עשורים במיקום עדיף (מס' דקות נסיעה מירושלים) וכולל פעילות עסקית מגוונת. משכך ביחס לסביבת מושא השומה, מקדם מיקום בשיעור 0.8 כפי שהוצג בשומת המשיג מקובל.

10.2.1.2. <u>גודל והיקף עסקה</u>:

מגורים: עסקות ההשוואה למגורים מייצגים שווי לשטחים שנעים בטווח של 170-220 מ"ר, וזאת לעומת שטח של כ- 400 מ"ר במושא השומה, לפיכך תובא בחשבון הפחתה בשיעור 5% לרכיב המגורים.

משרדים: עסקות ההשוואה למשרדים מייצגות שווי לשטח ממוצע של כ- 600 מ"ר, בדומה לשטחים במושא השומה. משכך, בהכרעתי לא תובא בחשבון הפחתה לגודל לרכיב המשרדים.

בנוסף לכך, לאור היקף העסקה (כ- 12 דונם) [16] תובא בחשבון הפחתה כללית (להיקף עסקה) בשיעור 5%.

11. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

11.1.1. <u>להלן ניתוח עסקות מכר לבתים צ"ק מהיישוב 'מעלה מכמש':</u>

תאריך מכירה	מס' מגרש (תא שטח)	תמורה ב - ₪	שטח בנוי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקוו' ללא מע"מ[17]
25/06/2019	593	₪ 1,464,998	100	262	₪ 2,252
31/07/2019	111	₪ 2,150,000	220	587	₪ 2,296
03/05/2020	594	₪ 1,596,366	106	266	₪ 2,521
11/05/2021	553	₪ 1,445,850	113	260	₪ 2,443
18/06/2021	118	₪ 1,750,000	165	560	₪ 2,117
שווי מ"ר מבונה אקוו' ממוצע (משקף שווי למועדים 2019,2020,2021)					**₪ 2,326**
לאחר התאמה לבעלות (0.98/)					₪ 2,373
בהתאמה למיקום (0.85)					₪ 2,017
בהתאמה לגודל היקף עסקה (0.9)					**₪ 1,816**

- שטח מבונה אקוו' חושב בהתאם לזכויות הבנייה בתכניות 225, 225/1/1, 225/1/1/2 כלהלן:

עיקרי עד 160 מ"ר - 1; מעל 160 - 0.8; ממ"ד - 0.9, מחסן - 0.5; שטח חצר (עד 200 מ"ר) - 0.25; (מעל 200 מ"ר) - 0.1.

[16] שטח מושא השומה הכולל- 12,092 מ"ר בבינוי של 795 מ"ר, לעומת עסקות ההשוואה בשטחים שבין 75 מ"ר - 1,500 מ"ר.

[17] ולאחר הפחתת רווח יזמי בשיעור מקובל של 5% ועלויות בנייה בסך 6,000 ₪/מ"ר (תואם עלויות קבלן מהסביבה) לבנייה חדשה ו- 5,000 ₪ לבנייה ישנה. (העלויות מגלמות פיתוח פנים מגרש), יצוין כי עסקות ההשוואה מגלמות פתרון טופוגרפי בדומה למושא השומה.

11.1.2. להלן ניתוח הסכמי שכירות למשרדים מאזה"ת שער בנימין:

מגרש	נחתם ביום	תקופת השכירות (שנים)	שטח ברוטו (מ"ר)	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
101	01/11/2009	7	450	₪ 17,550	₪ 39
101	01/03/2013	7	420	₪ 17,220	₪ 41
-	01/01/2010	1	75	₪ 3,000	₪ 40
103	10/08/2011	15	1,500	₪ 75,000	₪ 50
103	25/12/2014	1	590	₪ 23,305	₪ 40
דמ"ש ממוצעים למ"ר במעוגל[18]					₪ 42

ניתוח שווי מ"ר מבונה מתואם למשרדים:

דמ"ש שנתיים	:	502.80	₪
שיעור היוון[19]	:	7.8%	
שווי מ"ר כבנוי	:	6,446	₪
שיעור יזמות מקובל	:	1.15	
עלויות בנייה (מגלם פתרון טופוגרפי)	:	4,500	₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	:	1,105	₪
בהתאמה למיקום (0.8)	:	884	₪
בהתאמה להיקף עסקה (0.95)	:	**840**	₪

11.2. תחשיב השומה:

שווי מבונה למגורים	:	1,816	₪/מ"ר		
שווי מבונה למשרדים	:	840	₪/מ"ר		
שווי מבונה ממוצע (מגורים ומשרדים)[20]	:	1,328	₪/מ"ר		
התאמה למבנה ציבור (אי סחירות וגמישות שימושים)[21]	:	0.85			
שווי מ"ר מתואם למבני ציבור		1,129	₪/מ"ר		
שטח מ"ר מבונה אקווי במושא השומה[22]	:	1,981	מ"ר		
שווי קרקע מושא השומה כולל פיתוח וללא מע"מ	:	2,235,659	₪		
עלות פיתוח להפחתה ב - ₪ (בהתאם למועדים הקובעים)	:	2021	1,037,542	2019/2020	1,008,452
שווי קרקע מושא השומה ללא פיתוח וללא מע"מ ב - ₪	:	2021	**1,198,117**	2019/2020	**1,227,207**
מסקנת השווי בשומת המשיבה ללא פיתוח וללא מע"מ ב - ₪	:	2021	**1,160,458**	2019/2020	**1,189,548**
היחס בין תחשיב ההכרעה לבין שומת המשיבה	:	כ- 3%+			

[18] הנתונים משקפים דמ"ש למועדים הקובעים היות ולא חלו ביקושים משמעותיים באזור זה בין מועדי השכירות הנ"ל למועדים הקובעים, בנוסף ידוע לנו על הסכמי אופציה שמומשו ללא שינוי בדמ"ש או בשינויים מזעריים.

[19] בהתאם לממוצע סקירת שיעורי תשואה של השמ"ר למועדים הקובעים בתוספת 1% בגין מיקום פריפריאלי.

[20] בהתאם לפרוגרמה שהציגו הצדדים כמחצית השטח המבונה נדרש עבור שימושי מגורים וכמחצית עבור שימושי משרדים.

[21] לאור מאפייני הנכס מושא השומה הובאה בחשבון הפחתה למגבלת סחירות בשיעור 0.85 ולא בגין אינטנסיביות שימוש, שכן מושא השומה עתיד לשמש מכינה קדם צבאית הכולל פנימייה באינטנסיביות גבוהה.

[22] שטח הקרקע הובא בהתאם למקדמים הבאים: שטח עיקרי 795 מ"ר - 1 ; 1,855 מ"ר חצר עיקרית - 0.25 ; 5,000 מ"ר חצר משנית - 0.1 ; 4,442 מ"ר חצר שולית - 0.05.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שנבחנו שומות הצדדים, נמצא כי השווי שנקבע בשומת המשיבה לנכס שבנדון, בבעלות מלאה ללא פיתוח וללא מע"מ, בסך **1,160,458** ₪ למועד 7.2.2021 (חלופה א') ו- **1,189,548** ₪ למועדים 4.2.2020 / 4.2.2019 (חלופה ב') מצוי בגבולות הטווח הסביר ואין מקום לשנותו.

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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ב ב ר כ ה,

רועי בן שאול
שמאי מקרקעין
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

גב' ליאת שמני – שמאית מרחב עסקי יהודה ושומרון, רשות מקרקעי ישראל