תאריך עברי	ז׳ כסלו תשפ״ה
תאריך לועזי	08 דצמבר 2024
מס׳ אופק	48248
תיק רמ״י	900356075

לכבוד

המשיג:
בעל הזכויות בנכס: מאיר אליהו אונגר
באמצעות מר יעקב צפריר, שמאי מקרקעין
דוא״ל: y@tsafrir.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר, ראש תחום שמאות מרכז
דוא״ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלק מחלקות 1 ו- 17 בגוש 5829, רחוב בן יהודה, רמלה

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30/11/2022 על ידי שמאית המקרקעין, גברת מלי בנימין רוזן (להלן: "**השמאית המחוזית**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 16/05/2021 על ידי שמאית המקרקעין גב׳ גלית אציל לדור (להלן: "**שמאית המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 03/07/2022 על ידי שמאי המקרקעין מר יעקב צפריר (להלן: "**שמאי המשיג**").

ההשגה שבפנינו הוגשה באמצעות שומת מקרקעין שנערכה ביום 18.01.2023 על ידי שמאי המשיג[2].

בהסכמת הצדדים החלטה זו ניתנת על סמך המסמכים שהוגשו על ידי הצדדים וללא דיון בע״פ.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בהתאם לתוכניות מאושרות + פוטנציאל, ללא מע״מ וכולל פיתוח, וזאת לצורך גביית תשלום בגין הקניית בעלות.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 16/05/2021[3].

3. ביקור בנכס:

ביום 29/11/2023 נערך ביקור על ידי מר ארז כהן חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקות 1 ו- 17 בגוש 5829 בשכונת השופטים, במרכז העיר רמלה. סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים לתעשייה, מלאכה, מסחר, משרדים ומגורים. הנכס ממוקם בסמוך לקרית הממשלה, תחנה מרכזית רמלה ותחנת הרכבת.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] הומצאה לוועדה ביום 23.01.2023.
[3] בהחלטת השמאית המחוזית נרשם 16/05/2022, אך נראה שמדובר בטעות סופר שכן שומת רמ״י, שאליה אף מפנה השמאית המחוזית, היא למועד קובע 16/05/2021.

הנכס הנדון מהווה מגרש בשטח של כ- 710 מ״ר והוא כולל מבנה חד קומתי המשמש כמוסך.

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פרוט ראו החלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

תוכנית	י.פ.	תאריך	מהות
לה/6	624	03/10/1958	תוכנית מפורטת שמטרתה הסדר פיתוח השטח שבעיקרו למלאכה ושירותים.
לה/240	1820	05/05/1972	התוכנית מסווגת את הנכס כאזור מלאכה. אחוזי הבנייה בכל קומה יהיו 50% כולל מבנה עזר ובסה״כ 90% כולל מבנה עזר. תותר הקמת 2 קומות. אחוזי הבנייה בקומה שנייה לא יעלו על 40%. שטח מגרש מינימלי- 600 מ״ר.
לה/1000	1943	13/09/1973	תוכנית מתאר רמלה. התוכנית מסווגת את הנכס כאזור מלאכה.
לה/43/1000	7318	09/08/2016	התוכנית קובעת הוראות בנייה לשטחי שירות ולמרתפים. באזור מלאכה ותעשייה יותרו שטחי שירות עיליים בהיקף של 60% מהשטח העיקרי המותר לבנייה. כמו כן, יותרו עד 80% משטח המגרש לקומת מרתף ועד 5 קומות מרתף.

<u>תוכנית 415-0237123 - תוכנית רמלה מתחם הרכבת – בהכנה</u>:

התוכנית הוגשה ביום 25/10/2015 ולא אושרה.

התוכנית הוכנה במטרה להקים אזור תעסוקה ומסחר חדש בין תחנת הרכבת ובניין משרדי הממשלה. בהתאם לתשריט התוכנית הנכס מהווה חלק ממגרש 2005 בייעוד מסחר ותעסוקה.

הבינוי באזור זה יהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתוכנית. הוועדה המקומית רשאית לצוות המרה של עד 5% מזכויות הבנייה למטרות ציבוריות. מימוש הזכויות למטרות מסחריות יתאפשר בקומת הקרקע. תותר המרת שטח מסחרי בהיקף של 10% לתעסוקה ולהיפך באישור ועדה מקומית בתנאי שסך זכויות הבניה בכל מגרש ישמרו.

<u>זכויות הבנייה בהתאם לטבלת הזכויות</u>:

תא שטח	2005
גודל מגרש	11,843.42 מ״ר
שטח עיקרי	64,800 מ״ר
שטח שירות עילי	16,260 מ״ר

מס׳ קומות 28 למגדל סמוך למסילה. מספר קומות למסחר ותעסוקה לאורך רחוב אצ״ל יהיה 4.

בכל המגרשים יותרו מרתפים לצרכי שירות אחסנה וחניה עד 3 קומות.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי ללא מע״מ **וכולל** פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאית המשיבה	שמאי המשיגה השגה ראשונה	השמאית המחוזית	שמאי המשיגה השגה שנייה
₪ 6,560,000	₪ 546,700	₪ 6,080,000	₪ 545,000

8. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלקות:

8.1 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

השמאית המחוזית קיבלה באופן חלקי את עמדת המשיבה לפיה יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני. מבירור שערכה השמאית המחוזית בוועדה לתכנון ובנייה (כמפורט בסעיף 8 להחלטתה) עולה, כי תוכנית 415-0237123 נסגרה ובמקומה מקודמת תוכנית חדשה למתחם הרכבת וכי התוכנית נמצאת בשלבי הכנה. בהתאם למסמכי התוכנית שקידומה הופסק שיעורי הבנייה הכוללים עמדו על כ- 684%. לאור מדיניות התכנון הכללית למתחמים סמוכים לתוואי הרכבת הביאה בחשבון פוטנציאל של 500%. בחישוב הפוטנציאל הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה.

8.2 <u>היטל השבחה צפוי</u>:

בהתאם להנחיית המשנה ליועמ"ש עו"ד ארז קמיניץ ובהתאם לעדכון פרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, בקביעת שווי הקרקע לצורך הקניית בעלות לא יובא בחשבון תשלום היטל השבחה צפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.

8.3 <u>מושע</u>: הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור 10%, בגין איחוד המגרש הנדון עם מגרשים נוספים.

8.4 <u>דחייה</u>: הובאה בחשבון דחייה בת 6 שנים שיעור היוון 7% לאור העובדה שהתוכנית בשלבי הכנה.

8.5 <u>ערכי שווי</u>:

תעשייה: ערכי השווי לתעשייה נקבעו על בסיס דמי שכירות מבוקשים ומדווחים בסביבה הקרובה. נתוני השכירות משקפים את השימוש לתעשייה ואינם מגלמים פוטנציאל תכנוני. השמאית המחוזית הסתמכה על דו"ח נת"ם, נתוני ביקוש ממערכת "במבי" ונתונים משומת IFRS. מניתוח הנתונים התקבל שווי של 2,440 ₪ למ"ר מבונה תעשייה.

משרדים: לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה משרדים נבחנו עסקות מכר, נתונים משומות IFRS וערכים משומות מכריעות והובא בחשבון שווי של 2,460 ₪.

מסחר: לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה למסחר נבחנו נתוני ביקוש ממערכת "במבי" ועסקות ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ולאחר שקלול הנתונים נקבע שווי של 5,950 ₪.

חניה: שווי מקום חניה 60,157 ₪ נסמך על נתונים משומת IFRS, דו"ח נת"מ ונתוני ביקוש מאתר "במבי". עלות למקום חניה 117,600 ₪ בהתאם למחירון דקל מאי 2021 מכאן מתקבלת עלות עודפת לחניה בסך של 57,443 ₪ למקום.

9. טיעוני / עמדת המשיג:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 18/01/2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>טענת סף</u>:

הליך ההשגה הראשונה התנהל בחריגה מכללי הפרוצדורה המשפטית והצדק להם זכאי כל צד בהליך שיפוטי. תגובת רמ"י נשלחה באיחור מבלי שניתנה לכך רשות. המסמכים שנשלחו ע"י רמ"י לא הוזכרו בשומה ולכן לא ניתן להסתמך עליהם.

9.2 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

תוכנית 415-0237123 בוטלה ואינה רלוונטית. מטרת התוכנית הייתה לתכנן אזור תעסוקה חדש בין תחנת רכבת רמלה ובניין משרדי הממשלה והתחנה המרכזית. מאחר שהתוכנית בוטלה ניתן לקבוע באופן מוחלט כי לא קיים פוטנציאל תכנוני כלשהו בנכס הנדון. בסעיף 3.2 להנחיות רמ"י לשמאי המאגר נקבע כי על מנת להביא בחשבון פוטנציאל, עליו להיות ממשי. יש לבחון את רכיב הפוטנציאל ע"י בחינת תוכניות מאושרות בסביבה, תוכניות מתאר מאושרות ובהכנה, קירבה לציר רק"ל וכדומה. כמו כן, יש לבחון את מדיניות הוועדה המקומית ביחס להקלת שבס ולהביאה בחשבון במידת הצורך. בנוסף, בשומות שנערכות לרמ"י אין להפחית היטל השבחה הן ביחס לזכויות על פי תוכניות בתוקף והן ביחס לזכויות עתידיות.

בפרק כ"ט לקווים המנחים מובהר בצורה מפורשת כי פוטנציאל תכנוני חייב להיות מוחשי.

בהחלטת ועדת השגות ביחס לגו"ח 18206/27 אופק מס' 41285 נקבע כי אין פוטנציאל תכנוני בטווח הקרוב לאור העובדה שהתוכנית אינה חלה על החלקה אולם לאור מיקום הנכס קיים פוטנציאל בטווח הארוך ולכן הוערך הפוטנציאל לפי 10% משווי הנכס בדחייה ל- 15 שנים.

שומת רמ"י נערכה למועד קובע 16/05/2021 וכללה פוטנציאל מתוכנית 415-237123 אשר בוטלה כבר בשנת 2016. סיכומי הישיבות שהוגשו בנושא הרק"ל נערכו לאחר המועד הקובע בשנת 2022. כלומר, הפוטנציאל נשען על דיונים ולא על תוכנית בהכנה ובוודאי שלא תוכנית מופקדת. אין אפילו וודאות ביחס לתכולת התוכנית והאם החלקה הנדונה צפויה להיכלל בה. כלומר, במועד הקובע אין תכנון מוחשי ועל כן אין פוטנציאל ממשי. בשומת ההכרעה בהשגה הראשונה אין התייחסות לטענות אלה.

בבר"מ 10212/16 **דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה** נדונה סוגיית הפוטנציאל והשפעותו על הזכויות. בית המשפט קבע כי כדי שאובדן פוטנציאל יוכל להיחשב כפגיעה בת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק צריכים להתקיים שני תנאים מצטברים: פוטנציאל קונקרטי לשינוי ייעוד קרוב לוודאי, וכי לשם כך יש להצביע לכל הפחות על תוכנית מופקדת ו"דבר מה נוסף". אומדן שווי נכס ככולל פוטנציאל שמתגבש לאחר המועד הקובע הרי שהוא מעין חוכמה בדיעבד שהרי במקרה הנדון אף היא טרם הבשילה. בהחלטת ועדת השגות ביחס לגו"ח 7123/105 אופק מס' 382789 נשללה טענה בדבר מדיניות תכנון חדשה שהתגבשה כשנה לאחר המועד הקובע.

9.3 <u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיג מתנגד להסתמכות על ניתוח מכרזי מקרקעין מחבל מודיעין וגדרה (שנותחו בשומת המשיבה). העיר רמלה מאופיינת באוכלוסייה מעורבת, אזור התעשייה נכשל, התשתיות ברמה נמוכה, האזור מאופיין בשימושים מעורבים כדוגמת בתי מגורים צמודי קרקע, תעשייה מסורתית הכוללת בתי

מלאכה ומוסכים, מבנים רעועים שלא דומים כלל לאזורי התעשייה מפותחים בישובים סמוכים. העיר הדומה ביותר במאפייניה לרמלה היא לוד. לפיכך, ישנה חשיבות גדולה בניתוח ערכי שווי מהערים רמלה ולוד ולא מערים אחרות. בנסוף, הנכס הנדון הוא מבנה מלאכה עם זכויות בנייה מצומצמות ואינו דומה במאפייניו למגרשים המודרניים ששווקו במכרזי רמ"י בחבל מודיעין וגדרה בשטחים של 3.5-5.5 דונם בהם תשתיות חדשות עם זכויות בנייה נרחבות.

לגבי נתוני נת"ם יש להתחשב בנתונים המתייחסים למבנה תעשייה מסוג B ולא מסוג A, תוך התחשבות בהיעדר נגישות.

שמאי המשיג הפנה לסקירת מחירי היצע להשכרה למבני תעשייה שפורסמו במערכת "במבי". ממוצע דמי השכירות הוא 33 ₪ / מ"ר לאחר הפחתה של 5% למשא ומתן.

תאריך פרסום	סוג הנכס	ישוב	שכונה	רחוב	מס' בניין	שטח (במ"ר)	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
15/12/2021	אולם/ הול	רחובות	מרכז	יעקב	43	500	₪ 19,900	₪ 40
06/12/2021	בנין תעשייתי	רמלה	העיר העתיקה	שדרות הרצל	1	900	₪ 20,000	₪ 22
18/10/2021	בנין תעשייתי	רחובות	קרית משה	היצירה	8	850	₪ 22,000	₪ 26
13/10/2021	אולם/ הול	נס ציונה	גבעת נוף	בן גוריון	4	324	₪ 11,000	₪ 34
01/01/2021	בנין תעשייתי	רמלה	אזור המלאכה	יוסף קלויזנר	13	600	₪ 13,000	₪ 22
18/10/2020	אולם/ הול	נס ציונה	גבעת נוף	בן גוריון	4	324	₪ 11,500	₪ 35
09/10/2020	בנין תעשייתי	רחובות	קרית משה	משה יתום	33	200	₪ 5,900	₪ 30
03/02/2020	בנין תעשייתי	לוד	אזור תעשיה צפון	היוצרים	1	450	₪ 19,350	₪ 43
30/12/2019	בנין תעשייתי	רחובות	קרית משה	משה יתום	25	120	₪ 50	₪ 50
28/11/2019	בנין תעשייתי	לוד	אזור תעשיה צפון	המחקר	37	88	₪ 2,000	₪ 23
14/11/2019	בנין תעשייתי	נס ציונה	א.ת.	המזמרה	1	500	₪ 43	₪ 43
03/07/2019	אולם/ הול	לוד	אזור תעשיה צפון	המחקר	37	70	₪ 1,800	₪ 26
03/07/2019	בנין תעשייתי	רחובות	קרית משה	היצירה	15	660	₪ 25,000	₪ 38
23/06/2019	בנין תעשייתי	נס ציונה	א.ת.	האיזמל	9	600	₪ 12,500	₪ 21
14/06/2019	בנין תעשייתי	רחובות	קרית משה	היצירה	15	400	₪ 16,000	₪ 40
06/05/2019	בנין תעשייתי	לוד	אזור תעשייה מרכז	מודיעין	5	80	₪ 2,000	₪ 25
01/05/2019	בנין תעשייתי	רחובות	אזור תעשיה רכטמן	נחושתן	6	350	₪ 11,500	₪ 33
16/02/2019	בנין תעשייתי	רחובות	אזור תעשיה רכטמן	מפוח	1	130	₪ 6,000	₪ 46
29/01/2019	בנין תעשייתי	נס ציונה	א.ת.	המזמרה	7	160	₪ 6,300	₪ 39
14/01/2019	בנין תעשייתי	רחובות	רחובות ההולנדית	האלוף יעקב פרי	5	1400	₪ 48	₪ 48
20/09/2018	אולם/ הול	רחובות			2	230	₪ 42	₪ 42
ממוצע דמ"ש מבוקשים								**35** ₪
ממוצע דמ"ש לאחר מו"מ								**33** ₪

בהתאם לשיעור היוון של 7.5% מתקבל שווי של 5,320 ₪ למ"ר בנוי. חילוץ מרכיב הקרקע ע"י הפחתת יזמות (20%) ועלות בנייה (3,500 ₪/מ"ר) מובילה לשווי מ"ר מבונה בסך של 933 ₪. בהתאם לאמור, קביעת השווי היא לנכס הקיים וללא התחשבות בפוטנציאל כלשהו.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

המשיבה לא הגישה תגובה בכתב להשגה השנייה.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>הערכת הפוטנציאל</u>:

השמאית המחוזית קיבלה באופן חלקי את עמדת המשיבה כי יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני. שמאי המשיג טען כי אין להביא בחשבון פוטנציאל כלל מאחר שהתוכנית שהוכנה בוטלה בשנת 2016 ובמועד הקובע לא קודמה תוכנית במקומה. בהתאם לכך לטענתו, אין במועד הקובע פוטנציאל ממשי ולכן אין להתחשב כלל בפוטנציאל.

איננו מקבלים את טענת שמאי המשיג. שמאי המשיג מפנה להלכת דלי דליה, בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, שם נקבע כי לצורך פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לא יובא בחשבון פוטנציאל תכנוני אלא אם הוא קונקרטי וקרוב לוודאי. כדי להכיר בפוטנציאל תכנוני לצורך שומת ירידת ערך יש להציג לכל הפחות תוכנית מופקדת שחלה על הנכס ודבר מה נוסף המצדיק התחשבות בפוטנציאל. פסק הדין יצר הבחנה ברורה בין התחשבות בפוטנציאל לצורך תביעת פיצויים לירידת ערך לעומת התחשבות בפוטנציאל בשומות אחרות. פסק הדין התייחס ספציפית לשומות לצורך היטל השבחה ולצורך פיצויי הפקעה וציין כי בשומות אלה יש לשום את שווי השוק אשר יכול להיות מושפע מפוטנציאל. ההלכה הנובעת מפסק הדין מתייחסת, אם כן, וכפי ששמאי המשיגים בעצמו מציין, רק לצורך פיצויי ירידת ערך ואין בה כדי להשליך על חישוב הפוטנציאל בענייננו.

בסעיף 5.1.5(2) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל נקבע כי הבעלות בנכס מקרקעין שגודלו מעל 540 מ"ר ועד 1,000 מ"ר תועבר בתמורה לתשלום של 9% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר. החלטת מועצת מקרקעי ישראל אינה מציינת במפורש כי יש לגבות תשלום גם בגין פוטנציאל להרחבת הזכויות[4] אולם ההנחה היא כי שווי הנכס מגלם את הפוטציאל הקיים ולכן אין לנטרל מהשווי את הפוטנציאל, ככל שקיים.

בקווים המנחים פרק כ"ט העוסקים בחישוב דמי רכישה בנחלות נקבעו כללים לאופן ההתחשבות בפוטנציאל. בסעיף 5 מצוין כי פוטנציאל תכנוני חייב להיות מוחשי וניתנה דוגמא לקיומה של תוכנית מופקדת. אנו סבורים כי ההפניה לתוכנית מופקדת היא דוגמא בלבד ואין חובה כי פוטנציאל יחשב רק כאשר קיימת תוכנית מופקדת. הכוונה "פוטנציאל מוחשי" היא כי יובא בחשבון פוטנציאל שסביר שיתקיים ולא פוטנציאל 'מנופח' ומופרך.

מאתר הוועדה המקומית עולה כי תוכנית 415-0237123 נמצאת בשלבי תכנון אולם המסמך האחרון בגינה הוגש בינואר 2020. בהחלטת הוועדה המקומית רמלה מיום 16/02/2016 נאמר:

הוועדה ממליצה באופן עקרוני על המשך הכנת וקליטת התוכנית בוועדה המחוזית. על עורכי התוכנית לתקן את מסמכי התוכנית לפי הנחיות אגף ההנדסה:

1. **סימון השטחים לאיחוד וחלוקה והכנת טבלאות איזון והקצאה.**
2. **מיפוי בעלויות והעברת נסחי טאבו.**
3. **הטמעת התכנון המחודש לתחנת הרכבת והחניון במסמכי התוכנית.**
4. **עדכון מדידה וסימון עצים בוגרים כחוק.**
5. **הוספת סעיפים בהוראות התכנית לעניין הריסות, פינויים ומתן פתרונות חלופיים לדיירי עמידר ולשימושים הציבוריים.**
6. **הוספת אפשרות לשימוש של מלונאות.**

[4] לעומת סעיף 8.3.49 לקובץ החלטות רמ"י שעוסק בדמי רכישה בנחלות שם נקבע במפורש כי יש לגבות תשלום גם בגין פוטנציאל תכנוני.

7. **בחינת חלופות למגדל החניה – חלופה עתירת חניות וחלופה עם תקן חניה מופחת והסבת חלק מהמגדל לשימושים אחרים.**
8. **עיבוי נספח התנועה ותיקון מסמכי התוכנית לעניין הפרדה 210 ותת"ל 9/3.**
9. **תיאום עם תוכניות גובלות.**
10. **תיקון ודיוק הקו הכחול בתיאום עם אגף הנדסה.**
11. **בדיקה מחודשת למקרקעין הכלולים בתחום התוכנית.**
12. **סימון מבנים להריסה בתשריט המצב המוצע או כנספח הריסה נפרד.**
13. **השלמת נספחים: נספח שימור, נספח עצים בוגרים, סקר קרקע.**
14. **אישור אדריכלית העיר למסמכי התוכנית והטמעת הנחיותיה לעיצוב המרחב הציבורי והרחובות הראשיים.**
15. **העברת כתב שיפוי.**
16. **אישור נספח התנועה ע"י יועץ התנועה של הוועדה.**
17. **אישור הממונה על המקרקעין.**
18. **קבלת דו"ח פיקוח על הבנייה.**
19. **פרסום לפי סעיפים 78-77 ייבחן לאחר קבלת מסמכים מתוקנים.**
20. **תיקונים טכניים במסמכי התוכנית.**
21. **תיקונים והערות בהתאם לדרישות אגף הנדסה.**

היקף הזכויות שהוצע בתוכנית זו הוא 684% כולל שטחי שירות. בהתאם להכרעת השמאית המחוזית קידומה של התוכנית הופסק ובמקומה מקודמת תוכנית חדשה. יצוין כי הפסקת קידומה של התוכנית אינה נובעת ממחלוקת לגבי היקף הזכויות אלא מתיקונים טכניים הנדרשים.

בהתאם לכך, סבורה הוועדה כי קיים פוטנציאל תכנוני מוחשי.

השמאית המחוזית התחשבה בתוכנית 415-0400945 שאושרה במתחם סמוך מדרום ובה נקבעו זכויות בנייה בהיקף של 493% בלבד ולכן הביאה בחשבון כי הפוטנציאל במתחם הנדון הוא ל- 500%. המתחם הנדון צמוד לתחנת הרכבת ולכן אנו סבורים כי ראוי להביא בחשבון פוטנציאל זכויות בהיקף של 684% כפי שהוצע בתוכנית. תמהיל השימושים שיובא בחשבון הוא בהתאם לתוכנית המוצעת 415-0237123.

11.2 <u>דחייה</u>:

השמאית המחוזית הביאה בחשבון דחייה בת 6 שנים בשיעור היוון 7%. לאור היקף ומורכבות התוכנית ולאור אופן קידומה, אנו סבורים כי משך הדחייה הראוי במועד הקובע הוא 10 שנים.

11.3 <u>מושע</u>:

בשל הרכב הזכויות במתחם, לאחר שתאושר תוכנית, יוקצו הזכויות במגרשים החדשים לבעלים רבים במושע. השמאית המחוזית הביאה בחשבון הפחתה למושע במקדם 0.90. שמאית רמ"י הביאה בחשבון בשומתה מקדם מושע בשיעור 0.80. אנו סבורים כי בנסיבות המקרה הנדון ראוי להביא בחשבון דחייה להסדרת המושע בת 4 שנים שתחל לאחר אישור התוכנית.

11.4 <u>התחשבות בהיטל השבחה בגין הפוטנציאל</u>:

בהתאם לנהלי רמ"י אין להפחית את היטל ההשבחה הצפוי לחול לכשתאושר התוכנית למימוש הפוטנציאל. נוהל זה נתמך בהנחית המשנה ליועמ"ש עו"ד ארז קמיניץ ועוגן בקווים המנחים פרק כ"ה ו- כ"ט.

בהתאם לסעיף 4.20 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ועדה זו כפופה לפרשנות ולנהלים

הנקבעים על ידי רמ"י ולכן בחישוב שווי הפוטנציאל לא יופחת היטל ההשבחה הצפוי לחול. לאור הוראה זו, ובהתאם לתקן שמאי מספר 1 של מועצת שמאי המקרקעין שומה זו מבוססת הנחה (היפוטתית)[5]. התייחסות נוספת תפורט בעמדת חבר הוועדה בסעיף 13.

11.5 <u>טענת סף</u>:

שמאי המשיג העלה טענות לגבי הליך ההשגה הראשונה שבו התאפשרה הגשת המסמכים ע"י רמ"י בסטיה מהמועדים שנקבעו לכך. בהתאם להחלטת יו"ר ועדת ההשגות שהועברה לצדדים ביום 05/06/2023, הוועדה עוסקת בטענות שמאיות בלבד. לפיכך, החלטה זו אינה עוסקת בטענת הסף המשפטית.

11.6 <u>ערכי שווי</u>:

בהתאם לדו"ח נת"ם חציון ראשון של שנת 2021, דמי השכירות במבני תעשייה מסוג B ברמלה הם 40 ₪ למ"ר. השמאית המחוזית הפנתה לנתונים ממערכת "במבי" מהם התקבלו דמי שכירות ממוצעים בסך של 43 ₪ למ"ר בלוד ורמלה. כמו כן, הסתמכה על נתוני דמי שכירות בלוד משומת IFRS לפיה נמצאו דמי שכירות ממוצעים בסך של 45 ₪ למ"ר בקומת הקרקע. לאחר חילוץ מרכיב הקרקע הביאה בחשבון שווי של 2,440 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המשיג הפנה לנתונים ממערכת "במבי" מהם התקבלו דמי שכירות ממוצעים בסך של 33 ₪ למ"ר בערים נוספות מלבד רמלה. לאחר חילוץ מרכיב הקרקע הביא בחשבון שווי של 933 ₪ למ"ר מבונה.

לאחר שבחנו את כלל הנתונים בחרנו לבסס את השווי על דמי שכירות ראויים בסך של 40 ₪ למ"ר.

<u>להלן חילוץ מרכיב הקרקע</u>:

דמ"ש ממוצעים	40 ₪
לשנה	480 ₪
בהיוון לצמיתות 6.9%	6,957 ₪
בניכוי רווח יזמי מופחת 10%	6,324 ₪
עלויות בנייה	4,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	**2,324** ₪

בהתאם לכך, יובא בחשבון שווי של 2,325 ₪ למ"ר מבונה תעשייה.

השמאית המחוזית הציגה נתוני שווי למשרדים, מסחר וחניה כדי לאמוד את שווי הפוטנציאל התכנוני (כמפורט בהכרעתה). שמאי המשיג טען כי לא קיים פוטנציאל תכנוני ולכן לא התייחס לערכי השווי הרלבנטיים. לאחר שבחנו את נתוני השווי שהוצגו בהכרעה הראשונה ולאחר ששמאי המשיג לא חלק על ערכים אלה מצאנו לנכון לבסס את אומדן שווי הפוטנציאל לפי ערכי השווי בהכרעת השמאית המחוזית, בסך של 5,950 ₪ למ"ר מבונה מסחר ושווי של 2,460 ₪ למ"ר מבונה משרדים. כמו כן, קיבלנו את העלות העודפת לחניה שקבעה השמאית המחוזית.

[5] ראו סעיפים 3.3 ו- 5.14 לתקן וסעיף 4 לדברי ההסבר.

11.7 <u>תחשיב</u>:

שווי לפי זכויות חוזיות			
שטח המגרש			710 מ״ר
מהות השטח	שטח	מקדם	סה״כ
עיקרי ק״ק	355 מ״ר	1	355 מ״ר
עיקרי ק״א	291 מ״ר	0.6	174.60 מ״ר
חצר	355 מ״ר	0.25	88.75 מ״ר
סה״כ			618 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,325
סה״כ שווי			**₪ 1,437,664**
שווי מרכיב הקרקע לשנה לפי 5%			₪ 71,883
שווי מרכיב הקרקע לתקופת הדחייה לאישור תוכנית ולפתרון המושע 14 שנים			**₪ 711,546**

תחשיב שווי הפוטנציאל			
שטח מגרש צפוי כולל נשוא השומה			11,843 מ״ר
שטחי בנייה כוללים			81,009 מ״ר
עיקרי			64,800 מ״ר
שירות			16,260 מ״ר
תכסית			0.5
מהות השטח	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי ק״ק	5,033.45 מ״ר	1	5,033.45 מ״ר
שירות ק״ק 15%	888.26 מ״ר	0.5	444.13 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳			5,477.58 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מסחר			₪ 5,950
סה״כ שווי זכויות בק״ק			₪ 32,591,611
מהות השטח	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי קומות	59,767 מ״ר	1	59,767 מ״ר
שירות קומות 25%	14,942 מ״ר	1	14,942 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳			74,708 מ״ר
שווי מ״ר מבונה משרדים			₪ 2,460
סה״כ			₪ 183,782,130
סה״כ שווי משרדים ומסחר			₪ 216,373,742
עלות עודפת לחניות			₪ 11,229,468-
סה״כ שווי הפוטנציאל מבלי להפחית היטל השבחה			**₪ 205,144,274**
שווי הפוטנציאל לאחר דחייה בת 10 שנים לאישור תוכנית		0.56	₪ 114,551,491
הפחתה למושע (4 שנים)		0.7921	₪ 90,735,510
חלק יחסי של הנכס הנדון (11,843 מ״ר / 710 מ״ר)		0.05995	₪ 5,439,494
תוספת לשווי הקרקע לנכס הקיים לתקופת הדחייה			₪ 711,546
סה״כ שווי			**₪ 6,151,040**
במעוגל			**₪ 6,151,000**

12. עמדת חבר הוועדה ארז כהן, שמאי מכריע:

<u>סמכות ועדת ההשגות</u>:

ועדת ההשגות פועלת בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304 שהחליפה את החלטה 1181 ועודכנה מספר פעמים עד לנוסח הקבוע היום בס' 4.20 בקודקס החלטות המועצה. סעיף 4.20.16(א) לקודקס קובע:

> **"הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ולא יתבררו במסגרתם סוגיות משפטיות הנוגעות לניהול הקרקע על ידי הרשות, לרבות טענות הנוגעות לעצם החיוב, טיב זכויותיו הקנייניות או החוזיות של המבקש <u>ופרשנות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות</u> וכן לא יתבררו טענות הנוגעות לגובה עלויות פיתוח שהופחתו מהשומה ואופן קביעתן. טענות מסוג זה יתבררו במסגרת הליך בירור טענה משפטית וטענה לעניין עלויות פיתוח כמפורט בסעיף 4.20.12 ונוהלי הרשות."** (ההדגשה הוספה)

אופן קביעת שווי הפוטנציאל העתידי הוא שאלה שמאית גרידא אך נהלי רמ"י והנחיית המשנה ליועמ"ש רואים בה שאלה משפטית. סמכותה של ועדת ההשגות נובעת מסעיף 4.20 בקודקס החלטות המועצה ונוסח הסעיף שלעיל מגביל את סמכות הוועדה מלפרש את החלטות מועצת מקרקעי ישראל ומכפיף את הוועדה לפרשנות הניתנת להחלטות על ידי רמ"י ולנהלי העבודה הפנימיים של רמ"י. בהתאם לסעיף 4.20.16(א) לקודקס פרשנות רמ"י ונהליה הפנימיים מחייבים את הוועדה. סעיף זה מעקר את יכולת ועדת ההשגות לקבוע את השווי תוך הפעלת שיקול דעת מקצועי עצמאי. בהחלטות קודמות של ועדת ההשגות בהן הייתי שותף (גו"ח 6723/180 רחוב הגדרות 61 בסביון, גו"ח 7313/15,16-20 בכפר אז"ר וגו"ח 12365/28 בכרם מהר"ל) הבעתי את עמדתי כי סמכויות ועדת ההשגות הוגבלו עד כדי שלעיתים אין ביכולתה להגיע לכדי החלטה מקצועית, ניטרלית וצודקת.

סעיף 4.20.15(ט)(2) לקודקס קובע:

> **" הוועדה תפעל בדרך הנראית לה מועילה ביותר לקבלת <u>החלטה צודקת</u> ומהירה בהשגה, ותקבע את סדר בירור ההשגה והדיון בה. "**

ועדת ההשגות הוקמה מלכתחילה כדי לדון במחלוקות שמאיות בין חוכרים לבין רשות מקרקעי ישראל. מחלוקת שמאית היא כל מחלוקת על הגורמים המשפיעים על השווי ונכללים בשומה. כדי שהוועדה תמלא את תפקידה, היא חייבת להיות בעלת סמכויות <u>שמאיות</u> בלתי מוגבלות. תכתיבים שמאיים בכסות של "שאלות משפטית" נוטלים מהוועדה את האפשרות להגיע להחלטה מקצועית וצודקת. גביית תשלום בגין הקניית בעלות על בסיס שווי מנופח, אינו צודק.

כאמור, סמכויות הוועדה מוגבלות בסעיף 4.20.16(א) לקודקס ומכפיפות אותה לנהלים פנימיים של רמ"י ולכן ידיה כבולות ואין באפשרותה לקבוע את השווי בכלים המקצועיים המקובלים. <u>בהתאם לכך, בסיומה של החלטה זו, אצטרף לעמדת חברי לוועדה אף שלדעתי תוצאת ההחלטה אינה צודקת</u>.

<u>היטל השבחה בגין פוטנציאל לאישור תוכנית לתוספת זכויות</u>:

כאמור, לנכס הנדון קיים פוטנציאל לאישור תוכנית למסחר ותעסוקה תוך הענקת זכויות בנייה נרחבות. פוטנציאל זה משפיע על שווי המגרש ויש להביאו בחשבון בחישוב השווי. באומדן שווי הפוטנציאל יש להביא בחשבון כי בגין תוכנית זו יחול היטל השבחה שאותו יש להפחית. רוכש של זכויות הכוללות פוטנציאל לתוספת זכויות מביא בחשבון את התמורה הנוספת הצפויה לו אם יתממש פוטנציאל זה. הרוכש מביא בחשבון כי בגין זכויות נוספות, ככל שיאושרו, יאלץ לשלם היטל השבחה ולכן משלם בגין הפוטנציאל את שוויו המהוון בהפחתת היטל ההשבחה שיחול עליו בעתיד.

מדיניות המשיבה היא כי בחישוב שווי הפוטנציאל אין להפחית את היטל ההשבחה הצפוי. הנחיה ברוח זו ניתנה ביום 18.06.2020 ע"י המשנה ליועמ"ש עו"ד ארז קמיניץ:

" להווי ידוע, כי השאלה מהם הפרמטרים הנכללים בחישוב ערכו של נכס הינה שאלה מתחום שמאות המקרקעין. משכך הערכת שווי שוק אשר כוללת בתוכה גם רכיב הנובע מהמצב התכנוני העתידי, בכפוף לכל דין, מתייחסת באופן רגיל גם להיטל ההשבחה הצפוי, והוא מופחת מהשווי המתקבל מהערכת שווי הקרקע במצבה כאילו היתה התוכנית הפוטנציאלית מאושרת.
עם זאת, שאלת הכללת היטל ההשבחה בחישוב שווי הקרקע לצורך עסקת העברת הבעלות בקרקע שבניהול רמ"י, צריכה להביא בחשבון גם את תנאי העסקה הנובעים משיקולי מדיניות. שאלה זו היא שאלה משפטית, אשר התשובה עליה צריכה להינתן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל וחוזי החכירה הרלוונטיים, ועל פי מדיניות המקרקעין הנהוגה ברשות מקרקעי ישראל. "

בסעיף 5.1.5(2) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל נקבע כי הבעלות בנכס מקרקעין שגודלו מעל 540 מ"ר ועד 1,000 מ"ר תועבר בתמורה לתשלום של 9% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר. מועצת מקרקעי ישראל לא קבעה כי יש לגבות תשלום משווי הקרקע בתוספת מרכיב נוסף, ואילו רשות מקרקעי ישראל בנהליה הפנימיים, קובעת כי התשלום ייגזר משווי הקרקע בתוספת היטל השבחה עתידי צפוי. המשנה ליועמ"ש ער לעובדה כי מדובר בהתערבות חיצונית בשאלת השווי אך מקבל את גישת רמ"י כי זכותה לקבוע את תנאי העסקה משיקולי מדיניות.

את מדיניות ניהול הקרקע קובעת מועצת מקרקעי ישראל וכאמור, ההחלטה מדברת על שווי בלבד. ככל שמועצת מקרקעי ישראל מעוניינת בהעלאת התשלום בגין הקניית בעלות היא סוברנית לקבוע שיעור תשלום גבוה יותר או להימנע מהענקת זכויות בגין פוטנציאל שטרם התגבש. כל עוד נקבע כי התשלום נגזר מהשווי, ראוי לקבוע את השווי האובייקטיבי הנכון. ככל שרמ"י מבקשת לגבות תשלומים הנגזרים ממרכיבים שמעבר לשווי, עליה לבצע זאת בנהלים פנימיים ולא לכפות על השמאים ועל וועדת ההשגות קביעת שווי שאינו נכון ב"ראיית השוק".

קביעת השווי הנכונה לפוטנציאל תוספת זכויות מחייבת הפחתת היטל ההשבחה הצפוי אולם כאמור, אין בסמכות הוועדה לקבוע את השווי הנכון והיא מחויבת לפעול בהתאם לנהלי המשיבה ולכן בסיומה של החלטה זו אצטרף לעמדת חברי לוועדה למרות שהערך שיקבע אינו נכון ואינו משקף את שווי השוק של המגרש הנדון.

דעת מיעוט דומה ניתנה על ידי חברי השמאים המכריעים אלי כהן בהחלטה במושב הזורעים, שושי שרביט שפירא במושב גבע כרמל ורינת ווייס רביב בהחלטה במושב עופר.

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לדחות את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, למועד קובע 16/05/2021 כדלקמן:

6,151,000 ₪ (שישה מיליון מאה חמישים ואחד אלף ₪)

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד מיכל כהן	ארז כהן
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע