תאריך עברי	י' טבת תשפ"ו
תאריך לועזי	30 דצמבר 2025
מספר אופק	46787
מספר חוזה רמ"י	50179547א
מספר הזמנת שומה רמ"י	4016669 ; 78235

לכבוד

המשיגים:
משפחת נחום
באמצעות מר מרום גולי שמאי מקרקעין
דוא"ל: gulimarom@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר אוהד תדהר ראש תחום שמאות תל אביב
דוא"ל: ohadt@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

גוש 6220, חלקה 17 (בחלק), השומר 58, אור יהודה

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30.12.2021 על ידי שמאית המקרקעין, גב' מלי בנימין רוזן (להלן: "**השמאית המחוזית**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומות מטעם המשיבה מיום 24.09.2017 ו – 08.11.2020 שנערכו על ידי שמאית המקרקעין גב' רחל קראוזה (להלן: "**שמאית המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 10.02.2020 על ידי שמאי המקרקעין מר מרום גולי (להלן: "**שמאי המשיגים**").

ההשגה השנייה הוגשה בחוות דעתו של שמאי המשיגים מיום 01.03.2022.

בהתאם להודעה מטעם הוועדה, הטיפול בהשגה התקיים ללא דיון בע"פ וניתנה לצדדים הזדמנות להשלים טיעונים בכתב.

הוגש לפנינו מכתב מיום 29.05.2022 מטעם שמאית המשיבה הכולל התייחסות להשגה השנייה.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, לצורך גביית תשלום בגין דמי שימוש לא מורשה בקרקע לאחסנה, מסגריה ותחנה למניעת שימוש בסמים למועדים 01.01.2010 – 01.01.2020 לכל שנה בנפרד.

2. המועדים הקובעים:

המועדים הקובעים להחלטה הינם 01.01.2010 – 01.01.2020 לכל שנה בנפרד (בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה).

3. ביקור בנכס:

ביום 15.08.2025 נערך ביקור על ידי מר דוד דדון חבר הוועדה.

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

4. תמצית תיאור הנכס:

מושא ההחלטה מהווה את רכיב הקרקע של מבנים המשמשים לאחסנה, מסגריה ותחנה למניעת שימוש בסמים בשטח כולל כ – 987 מ"ר, הבנויים על חלק מחלקה 17 בגוש 6220.

המבנים שבנדון נמצאים בחלק הצפוני של נחלה, להלן פירוט המבנים הכלולים בשומה:

אחסנה – 735 מ"ר, יחידה למניעת שימוש בסמים – 134 מ"ר + 16 מ"ר כניסה מקורה, מסגריה – 102 מ"ר.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו בהכרעת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

שם התוכנית	תאריך	י.פ	מהות התוכנית
תגפ/509	1960	760	מטרת התוכנית סווג החלקה בייעוד אזור מגורים ג' ואזור חקלאי
מאא/100	3.11.1983	2977	החלקה סווגה ביעוד חקלאי. שימושים מותרים: חקלאות, גננות, חממות, משתלות, בניני עזר לצורך עיבוד השטח עליו ממוקמים.
מאא/9א'	11.1.1987	3416	הפינה הצפונית של השטח ביעוד לדרך

<u>להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד הקובע לשומה:</u>

יעוד: הפינה הצפון מזרחית של הנכס ביעוד דרך, יתרת השטח ביעוד חקלאי.

שימושים: חקלאות, גננות, חממות, משתלות בנייני עזר לצורך עיבוד השטח עליו ממוקמים.

בנייה: אסורה בנייה למעט 200 מ"ר למבני עזר לצורך העיבוד החקלאי.

6. המצב המשפטי:

לאור מטרת השומה ובהיעדר מחלוקת בין הצדדים בעניין המצב המשפטי בנכס, אין צורך בחזרה על פירוט המצב המשפטי. ליתר פירוט ר' בהכרעת השמאית המחוזית.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים, ללא פיתוח[2] וללא מע"מ:

שנה	שימוש	שומת המשיבה	השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שנייה
2020	מבנה מס' 1 – אחסנה	₪ 2,269,683	₪ 1,020,180		
2019		₪ 2,130,768	₪ 1,020,180		
2018		₪ 2,130,768	₪ 1,020,180		
2017		₪ 1,759,590	₪ 748,524	₪ 1,692,000	₪ 692,444
2016		₪ 1,759,590	₪ 748,524	₪ 1,415,000	₪ 693,244
2015		₪ 1,521,450	₪ 502,152	₪ 1,415,000	₪ 550,720
2014		₪ 1,521,450	₪ 502,152	₪ 1,262,000	₪ 550,720

[2] הערכים המופיעים בטבלה הוצגו בהתאם למסקנת השומה בשומות הצדדים לאחר ניכוי עלויות פיתוח; בהתאם לס' 11.6 להחלטה, מסקנת השווי בהחלטה זו תוצג כולל פיתוח.

2013		₪ 1,223,775	₪ 202,272	₪ 1,262,000	₪ 205,251
2012		₪ 1,190,700	₪ 192,864	₪ 1,139,000	₪ 205,251
2011		₪ 1,190,700	₪ 183,456	₪ 1,139,000	₪ 205,251
2010		₪ 1,190,700	₪ 183,456	₪ 1,139,000	₪ 205,251
2020	מבנה מס' 2 - יחידה למניעת סמים	₪ 338,314	₪ 96,374		
2019		₪ 316,162	₪ 96,374		
2018		₪ 316,162	₪ 96,374		
2017		₪ 286,130	₪ 96,374	₪ 195,000	₪ 96,374
2016		₪ 286,130	₪ 96,374	₪ 163,000	₪ 96,374
2015		₪ 245,518	₪ 91,555	₪ 163,000	₪ 91,555
2014		₪ 245,518	₪ 91,555	₪ 145,000	₪ 91,555
2013		₪ 203,060	₪ 86,737	₪ 145,000	₪ 86,737
2012		₪ 197,522	₪ 86,737	₪ 131,000	₪ 86,737
2011		₪ 197,522	₪ 86,737	₪ 131,000	₪ 86,737
2010		₪ 197,522	₪ 86,737	₪ 131,000	₪ 86,737
2020	מבנה מס' 3 - מסגריה	₪ 357,816	₪ 176,970		
2019		₪ 336,396	₪ 176,970		
2018		₪ 336,396	₪ 176,970		
2017		₪ 271,320	₪ 129,846	₪ 280,000	₪ 139,382
2016		₪ 271,320	₪ 129,846	₪ 234,000	₪ 139,382
2015		₪ 234,600	₪ 87,108	₪ 234,000	₪ 114,658
2014		₪ 234,600	₪ 87,108	₪ 209,000	₪ 114,658
2013		₪ 188,700	₪ 35,088	₪ 209,000	₪ 54,730
2012		₪ 183,600	₪ 33,456	₪ 188,000	₪ 54,730
2011		₪ 183,600	₪ 31,824	₪ 188,000	₪ 54,730
2010		₪ 183,600	₪ 31,824	₪ 188,000	₪ 54,730

שנה	שימוש	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שנייה
2020	מבנים 1-3	₪ 1,994,000	₪ 1,216,583
2019		₪ 2,506,000	₪ 1,216,583
2018		₪ 2,506,000	₪ 1,216,583

8. הכרעת השמאית המחוזית:

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

8.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאית המחוזית בחנה את טענות שמאי הצדדים שעיקר המחלוקת בנייהם נסובה סביב ערכי השווי הראויים בנכס הנדון ומקדמי התאמה לכל אחד מהמבנים.

בהכרעתה קיבלה השמאית המחוזית את גישת השווי השיורי שננקטה בשומות הצדדים בשל העדר עסקות השוואה ישירה בסביבה, ולכן ערכי השווי נגזרו מנתוני שכירות ומכר של שטחים בקומת הקרקע בלבד. בצורה זו התייתרה התאמה משטחים בקומות העליונות לקומת הקרקע.

עיקרי חוזי השכירות בנכס לשימוש תעשייה נלקחו כבקרה בלבד, מאחר שהוסכם בהם כי המיסוי יחול על השוכר.

8.2 <u>מקדמי התאמה למבנים</u>:

עסקות ההשוואה מהוות שטחי תעשייה בקומת קרקע הכוללים אפשרות למגוון שימושים ומשכך בוצעו התאמות לשטחים, כדלהלן:

מבנה מס' 1 - מקדם 0.9 בשל מיקום עורפי.

מבנה מס' 2 - נדחתה טענת שמאי המשיגים לפיה מדובר בשימוש ציבורי למרות שהשוכרת היא עיריית אור יהודה, הואיל ואין כל מניעה לשימוש דומה על ידי גורמים אחרים שיכולים להיות צד לחוזה. האלטרנטיבה לשימוש הנדון היא שימוש למשרדים ולכן הובא בחשבון מקדם 0.5 ביחס לנתוני ההשוואה למשרדים בקומת קרקע. ערכי השווי נבחנו באמצעות עיקרי חוזה השכירות.

מבנה מס' 3 - מדובר במסגריה במיקום חזיתי התואמת לשימושים של עסקות ההשוואה ולכן לא ניתנה התאמה ביחס למבנה זה.

8.3 <u>התאמה למיקום ורמת פיתוח</u>:

מקובלת על השמאית המחוזית הטענה כי נוכח העובדה שהנכס אינו ממקום באזור תעשייה הכולל שימושים דומים יש להביא בחשבון התאמה, לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 7% ביחס לנתוני ההשוואה.

העובדה כי סביבת הנכס מפותחת למעט מדרכות נכללת במקדם המיקום הכללי. מעבר לכך, ממרכיב הקרקע הופחתו עלויות פיתוח מלאות כך, שככל שניתנת הפחתה בגין הפיתוח הסביבתי בנפרד יש לתת בהתאם הפחתה גם בעלויות הפיתוח.

8.4 <u>התאמה לגודל</u>:

מקובלת טענת שמאי המשיגים כי יש לתת התאמה לגודל לשטחים הכלולים בשומה. נתוני ההשוואה הותאמו למבנה מס' 1 והמקדמים לשאר המבנים בהתאם לשטחם.

8.5 <u>עלויות פיתוח</u>:

עלויות הפיתוח חושבו בהתאם לשומת המשיבה. טענות הנוגעות לנושא זה אינן בתחום סמכות השמאית המחוזית ויש להפונתן ישירות לרמ"י.

8.6 <u>יחס ברוטו נטו</u>:

נתוני ההשוואה מתייחסים לשטח ברוטו כך שלא עלה צורך לבצע התאמה נוספת ביחס לשטחים בשומה.

8.7 <u>נתונים לאומדן השווי</u>:

- שנים 2010-2012: נלקחו 7 נתוני היצע לדמ"ש למבני תעשייה. לאחר התאמה למו"מ (5%) והתאמה

לגודל (7%) התקבל ממוצע בסך 41 ₪ למ״ר לחודש.

בהיוון הכנסות לפי שיעור היוון 8.7%, וחילוץ היתרה לקרקע לפי רווח יזמי (10%), עלות בנייה (2,600 ₪) התקבל שווי בסך 2,500 ₪ למ״ר מבונה במעוגל. בניכוי פיתוח (650 ₪) התקבל שווי בסך 1,850 ₪ למ״ר.

- שנים 2013-2014: נלקחו 6 נתוני היצע לדמ״ש למבני תעשייה. לאחר התאמה למו״מ (5%) והתאמה לגודל (7%) התקבל ממוצע בסך 41 ₪ למ״ר לחודש.

בהיוון הכנסות לפי שיעור היוון 8.3%, וחילוץ היתרה לקרקע לפי רווח יזמי (10%), עלות בנייה (2,700 ₪) התקבל שווי בסך 2,700 ₪ למ״ר מבונה במעוגל. בניכוי פיתוח (650 ₪) התקבל שווי בסך 2,050 ₪ למ״ר.

- שנים 2015-2016: נלקחו 6 נתוני היצע לדמ״ש למבני תעשייה. לאחר התאמה למו״מ (5%) והתאמה לגודל (7%) התקבל ממוצע בסך 43 ₪ למ״ר לחודש.

בהיוון הכנסות לפי שיעור היוון 8%, וחילוץ היתרה לקרקע לפי רווח יזמי (10%), עלות בנייה (2,800 ₪) התקבל שווי בסך 3,100 ₪ למ״ר מבונה במעוגל. בניכוי פיתוח (650 ₪) התקבל שווי בסך 2,450 ₪ למ״ר.

נתוני מכר לשטחי תעשייה קטנים בק״ק התקבל שווי בממוצע של 6,584 ₪ למ״ר בנוי.

בהתאמה למ״ר ברוטו (10%), וחילוץ היתרה לקרקע לפי רווח יזמי (10%), עלות בנייה (2,800 ₪) התקבל שווי בסך 2,800 ₪ למ״ר מבונה במעוגל בהתאמה לבעלות (5%). בניכוי פיתוח (650 ₪) התקבל שווי בסך 2,150 ₪ למ״ר.

- שנים 2017-2018: נלקחו 6 נתוני היצע לדמ״ש למבני תעשייה. לאחר התאמה למו״מ (5%) והתאמה לגודל (7%) התקבל ממוצע בסך 43.5 ₪ למ״ר לחודש.

בהיוון הכנסות לפי שיעור היוון 7.6%, וחילוץ היתרה לקרקע לפי רווח יזמי (10%), עלות בנייה (2,800 ₪) התקבל שווי בסך 3,400 ₪ למ״ר מבונה במעוגל. בניכוי פיתוח (650 ₪) התקבל שווי בסך 2,750 ₪ למ״ר.

- שנים 2019-2020: נלקחו 6 נתוני היצע לדמ״ש למבני תעשייה. לאחר התאמה למו״מ (5%) והתאמה לגודל (7%) התקבל ממוצע בסך 44.2 ₪ למ״ר לחודש.

בהיוון הכנסות לפי שיעור היוון 7%, וחילוץ היתרה לקרקע לפי רווח יזמי (10%), עלות בנייה (3,000 ₪) התקבל שווי בסך 3,900 ₪ למ״ר מבונה במעוגל. בניכוי פיתוח (650 ₪) התקבל שווי בסך 3,250 ₪ למ״ר.

נתוני מכר לשטחי תעשייה קטנים בק״ק התקבל שווי בממוצע של 8,730 ₪ למ״ר בנוי.

בהתאמה למ״ר ברוטו (10%), וחילוץ היתרה לקרקע לפי רווח יזמי (10%), עלות בנייה (3,000 ₪) התקבל שווי בסך 4,200 ₪ למ״ר מבונה במעוגל. בניכוי פיתוח (650 ₪) התקבל שווי בסך 3,550 ₪ למ״ר.

ממוצע נתוני 2019-2020 ללא פיתוח – 3,400 ₪ למ״ר מבונה.

ממוצע נתוני 2019-2020 כולל פיתוח – 4,050 ₪ למ״ר מבונה.

שנים	שווי לתעשייה בק״ק		שווי ליחידה למניעת סמים	
2010-2012	₪	1,850	₪	925
2013-2014	₪	2,050	₪	1,025
2015-2016	₪	2,300	₪	1,150
2017-2018	₪	2,750	₪	1,375
2019-2020	₪	3,400	₪	1,700

9. טיעוני / עמדת המשיגים:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים מההשגה השנייה מיום 01.03.2022, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>תחשיב השווי נערך בניגוד לקווים המנחים</u>:

בפרק כ״ה לקווים המנחים נקבע כי חישובי התאמה יחושבו לשווי הקרקע המפותחת או לשווי הבנוי לפני תחשיב החילוץ. בהכרעת השמאית המחוזית חושבו מקדמי התאמה לשטח הבנוי ולא לשווי הקרקע המפותחת מה שגרם לעיוות בקביעת ערכי השווי.

כך לדוגמא, בעוד שהחישוב לפי השמאית המחוזית על ידי הפעלת מקדמים על שווי קרקע ללא פיתוח הוביל לתוצאה של 1,139,000 ₪[3] במעוגל (ללא פיתוח) לשנים 2010-2012, הרי שחישוב על ידי הפעלת מקדמים על שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח יוביל לתוצאה של 998,718 ₪[4] (ללא פיתוח).

9.2 <u>התאמה למיקום</u>:

ערכי השווי מבוססים על נתוני השוואה מאזור התעשייה אור יהודה שבו קיימת פעילות ערה והוא נהנה מנגישות טובה אליו וממנו כתוצאה מכך שהוא ממוקם בכניסה לאור יהודה בסמוך לכביש מס׳ 412.

לעומת זאת, הנכס הנדון מהווה נחלה חקלאית בסביבת מגורים ללא חשיפה מסחרית וללא שילוב עם נכסים מסחריים בדומה לנכס אופייני באזור התעשייה. הגישה אליו מוגבלת בשל מיקומו ברחוב השומר שהוא צר עם בעיות נגישות, לכן יש להביא בחשבון התאמה למיקום נחות בשיעור 20% ולא 7% כפי שקבעה השמאית המחוזית.

9.3 <u>התאמה לפיתוח סביבתי</u>:

נתוני ההשוואה מצויים בסביבה שבה קיים פיתוח עירוני מלא בעוד שהסביבה שבה הנכס הנדון כוללת פיתוח חלקי בלבד. בהכרעת השמאית המחוזית צוין כי מקדם ההתאמה למיקום כולל את ההתאמה לפיתוח אולם לא ניתן פירוט נפרד לשיעור ההפחתה לפיתוח.

כמו כן, בהכרעת השמאית המחוזית צוין כי ממרכיב הקרקע הופחתו עלויות פיתוח מלאות כך שבמידה שניתנת הפחתה בגין הפיתוח הסביבתי בנפרד יש לתת הפחתה גם בעלויות הפיתוח. ואולם, בהכרעתה הופחתו עלויות פיתוח בסך 650 ₪ בלבד במקום 750 ₪ למ״ר בהתאם לעמדת שמאית המשיבה.

מדובר בהחלטה שאינה מנומקת שמאית המבוססת על קביעה שאינה נכונה לפיה הופחתו עלויות פיתוח מלאות בעוד שהופחתו עלויות פיתוח חלקיות. מאחר שאימצה השמאית המחוזית את עמדת שמאית

[3] ר׳ פרק תחשיבי השמאית המחוזית.

[4] 998,718 ₪ = 735 * 1,358 ₪ = 650 ₪ - 2,008 ₪ = * 0.93 * 0.9 * 2,400 ₪ = 650 ₪ + 1,750 ₪ = 750 ₪ - 2,500 ₪

המשיבה לפיה יש להפחית פיתוח חלקי היה עליה לחשב התאמה לפיתוח סביבתי בין נתוני ההשוואה לנכס הנדון.

9.4 <u>התאמה לגודל</u>:

בהכרעת השמאית המחוזית הובאו 31 נתוני השוואה בשטח עד 200 מ״ר, 6 נתוני השוואה בשטח 200 מ״ר – 500 מ״ר ונתון השוואה בודד בשטח 750 מ״ר.

הפחתה לגודל בשיעור 7% ניתנה ללא הסבר והיא אינה משקפת את שוליות השטח במבנה מס׳ 1 ביחס לנתוני ההשוואה שרובם בשטח הנמוך מ – 200 מ״ר.

לראיה, במסד הנתונים לשנים 2010-2012 מוצע להשכרה מבנה בשטח 750 מ״ר תמורת 35 ₪ למ״ר בעוד שיתר הנתונים באותן שנים מוצעים להשכרה בממוצע של 46.5 ₪ למ״ר כך שמתקבל פער בשיעור 20%.

בהחלטת ועדת השגות בגו״ח 6876/9 נקבעה הפחתה עבור מיקום וגודל בשיעור 25% עבור נכס ששטחו 400 מ״ר ביחס לנתוני השוואה ששטחם 100-150 מ״ר.

לעמדת שמאי המשיגים יש להביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 20%.

9.5 <u>התאמה לשימוש מוגדר</u>:

בעוד שנתוני ההשוואה מייצגים נכסים הכוללים שימושים רבים ומגוונים ודמי השכירות הם מקומת הקרקע כאשר השימוש המסחרי בקומת הקרקע הינו שכיח באזור התעשייה, בנכס הנדון השימושים הלא מורשים הם לשימוש מוגדר אחד ולכן יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5%.

9.6 <u>עלויות פיתוח</u>:

בשומת המשיבה משנת 2017 הופחתו עלויות הפיתוח מ – 750 ₪ למ״ר ל – 650 ₪ למ״ר עבור השנים 2010-2018, ללא פירוט כיצד חושבה הפחתה של 100 ₪ והאם התקבלה מניכוי עלות פיתוח המדרכות.

לעומת זאת, בשומת המשיבה משנת 2020 לא חושבה הפחתה בגין פיתוח חלקי אלא סך עלויות הפיתוח נקבעו בסכום של 683,000 ₪.

בשנים 2010-2020 רמת הפיתוח בסביבת הנכס זהה, כך שקיימת חוסר אחידות בשומות המשיבה כאשר באחת חושבה הפחתה לפיתוח חלקי ובשנייה לא חושבה הפחתה כלל.

למרות שטענה בדבר עלויות פיתוח אינה בסמכות השמאית המחוזית, הרי שבמקרה הנדון ההפחתה בעלויות הפיתוח בשנים 2010-2017 חושבה לפי שיקול דעת שמאי של שמאית המשיבה כחלק מחוות דעתה ולא במסגרת נספח שווי קרקע ללא פיתוח ומשכך, לשמאית המחוזית יש את הסמכות לקבל הסבר להפחתה שנקבעה בפרט כאשר לא קיימת אחידות בין השומות.

משקיבלה השמאית המחוזית את עמדת שמאית המשיבה לגבי ההפחתה בעלויות הפיתוח היה עליה לפעול בהתאם לפרק כ״ה לקווים המנחים ולחשב התאמה לרמת הפיתוח בין נכסי ההשוואה לנכס הנדון. לסיכום, יש להפחית מעלות הפיתוח המלאה בדומה לשומת המשיבה גם עבור השנים 2018-2020.

9.7 התאמה לבעלות:

בהכרעת השמאית המחוזית נקבעה התאמה לבעלות בשיעור 5%. לעמדת שמאי המשיגים יש להיצמד לקווים המנחים ולהביא בחשבון מקדם בשיעור 3%.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים מהתייחסות שמאית המשיבה במכתבה מיום 29.05.2022, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 הבהרה לגבי השטחים בשומה:

היקף שטח הקרקע של הנחלה שמחוץ לתחומה של תמל/1046 הוא 5.32 ד'. 2.5 ד' מוגדרים לניצול של 3 יח"ד צמודות קרקע ללא זכויות עתידיות. 2.82 ד' מקווקו בצהוב בתשריט הוא שטח הקרקע הנדון שבו התקיים שימוש חורג. שטח בנוי 987 מ"ר משקף צפיפות של 35% בינוי בקומת קרקע בלבד.

10.2 התייחסות להסכם השכירות מיום 08.12.2016:

בהסכם השכירות הוסכם כי חובת תשלום המיסים, היטל ו/או אגרה חלה על השוכר. בנוסף סוכם על פינוי בהתראה של 60 יום.

10.3 התאמה למיקום ופיתוח סביבתי:

השמאית המחוזית הפחיתה 7% בגין מיקום ופיתוח סביבתי חלקי ו – 10% בגין מיקום עורפי לנכס מס' 1 למרות שהוא חזיתי לרחוב השומר ואין מקום לתת הפחתה נוספת.

מדובר בנחלה בעיר ולא במיקום מבודד או במושב מחוץ לעיר. לנכס הנדון יש גישה נוחה משדרות בן פורת דרך רחוב מבוא ר' אפרים גואטה שניצב לרחוב בן פורת שהוא רחוב ראשי בעיר אור יהודה.

דמ"ש המבוקשים בנתוני ההשוואה מאזור התעשייה מרביתם ברחובות ניצבים לרחוב הראשי.

למיקום של הנכס הנדון ישנם יתרונות לשימוש מלאכה ואחסנה. התנועה ברחוב בן פורת דלילה בעוד באזורי התעשייה יש בכבישים גם מלגזות ופורקים סחורה באמצע הכביש, ויש חניה בשפע ללא תשלום.

10.4 התאמה לגודל:

השמאית המחוזית קבעה הפחתה לגודל ביחס לדמ"ש המבוקשים לנכס בנוי. מדובר בהפחתה גבוהה ואין לתת הפחתה נוספת. המבנה של היחידה למניעת סמים ששטחו כ – 134 מ"ר + 16 מ"ר כניסה מקורה הוא נכס נפרד בעל שימוש נפרד ואין לתת בגינו הפחתה לגודל.

נתון ההשוואה אשר על בסיסו טען שמאי המשיגים שההתאמה הראויה היא 20% ולא 7% נמצא בעמ' 22 להכרעת השמאית המחזית – עסקה מס' 5 (נכס בשטח 750 מ"ר). במסגרת ההצעה לדמ"ש בנכס זה הוצגו 750 מ"ר בקומת קרקע ובקומה א' ולכן המחיר המבוקש נמוך.

מן הראוי היה לנטרל נתון זה ודמ"ש הממוצעים בשנים 2010-2012 היו גבוהים יותר.

10.5 התאמה לשימוש מוגדר:

השמאית המחוזית קבעה דמ"ש ממוצעים לאחר הפחתות בשנים 2017-2018 בסך 43.5 ₪ למ"ר בנוי בעוד שבאותן שנים דמ"ש למסחר עמדו על 90-127 ₪ למ"ר (על פי חוזים). מכאן שהשמאית המחוזית קבעה דמ"ש לשימוש אחסנה ומלאכה על הצד הנמוך ולכן אין מקום להפחתות נוספות.

10.6 <u>עלויות פיתוח</u>:

בשתי שומות המשיבה בוצעה הפחתה לפיתוח חלקי. בשומת לשנים 2010-2017 ניתנה הפחתה בעלויות פיתוח על דרך של אומדן. הופחתו עלויות פיתוח כפי שהיה מקובל בשנים הנדונות בבינוי של מספר קומות בצפיפות גבוהה יותר במקום בינוי חד קומתי (צפיפות נמוכה).

בשומה לשנים 2018-2020 באומדן עלויות פיתוח הובאה בחשבון צפיפות תיאורטית בשיעור 40% כפי שמקובל באזורי תעשייה ותיקים במקום צפיפות בשיעור 35% על פי הבנוי בפועל כהפחתה בעלויות הפיתוח – אותה חשיבה לצורך הפחתה.

באומדן שווי הקרקע לצורך גזירת דמי השימוש השמאית המחוזית לא הביאה בחשבון את החצר. תחשיב הפיתוח בשומת המשיבה הובאה בחשבון חצר והוצאות פיתוח כאילו שטח הקרקע הוא 2,467.5 מ״ר. ללא חישוב החצר הרי ששטח הקרקע לצורך אומדן הוצאות הפיתוח הוא 987 מ״ר שהוא השטח המבונה בלבד.

<u>להלן התחשיב</u>:

שטח הקרקע בתחשיב, בהנחת עבודה של צפיפות 40%.					
פרוט		שטח/מ"ר כ	מ"ק כ	יחידה/₪	סה"כ/₪
קרקע		2467.50		123.81	305,501
שטח בנוי		987.00		102.17	100,842
נפח בנוי			4147.60	47.70	197,841
דמי הקמה-תאגיד		987.00		79.51	78,476
סה״כ					682,660
במעוגל					683,000

לאור האמור יש להפחית את אומדן עלויות הפיתוח לשנים 2018-2020 על פי התחשיב להלן ולשנים מוקדמות יותר יש להצמיד למדד.

בשנים 2018-2020 יש להביא בסה״כ 507 ₪ למ״ר קרקע מבונה או 500,000 ₪ ל – 3 השימושים החורגים ולא 683,000 ₪.

להלן התחשיב:

פרוט	שטח/מ"ר כ	מ"ק כ	יחידה/₪	סה"כ/₪
קרקע	987.00		123.81	122,200
שטח בנוי	987.00		102.17	100,842
נפח בנוי		4147.60	47.70	197,841
דמי הקמה-תאגיד	987.00		79.51	78,476
סה"כ				499,359
במעוגל				500,000
הפחתה למ"ר קרקע מבונה				507

10.7 התאמה לבעלות:

מקדם התאמה בין זכויות חכירה לבעלות במלאכה ואחסנה בהתאם לעלות צפויה של רכישת זכות הבעלות, כל שנה בהתאם לשינויים בהחלטות מועצת רמ"י.

10.8 סיכום:

הכרעת השמאית המחוזית ניתנה על הצד הנמוך ואין מקום להפחתות נוספות. לא ניתנה תוספת בגין פרטיות, בינוי חד קומתי, צפיפות נמוכה והנאה מחצר צמודה. בהכרעת השמאית המחוזית התקבל שינוי של 7.8% לשנה בלבד בדמ"ש לאורך השנים.

11. דיון והכרעה:

11.1 אופן חישוב ההתאמות:

השמאית המחוזית ביססה את שווי הקרקע על היוון דמ"ש מוצעים וחילוץ היתרה לקרקע, כאשר מהשווי הכולל פיתוח הפחיתה את עלויות הפיתוח וקיבלה ערכי שווי בסיס ללא פיתוח לשנים 2010-2017.

בהכרעתה, הביאה בחשבון מקדמי התאמה לשימוש, עורפיות, גודל ומיקום, אותם הפעילה על ערכי השווי ללא פיתוח.

שמאי המשיגים בתגובה לכך טען כי גישת חישוב זו אינה תואמת את הקווים המנחים המורים על ביצוע התאמות על שווי קרקע מפותחת בעוד השמאית המחוזית הפעילה התאמות על שווי קרקע ללא פיתוח.

על מנת להמחיש את העיוות השמאי שנגרם לדעתו, הציג שמאי המשיגים חישוב התואם את חלופת השמאית המחוזית אל מול חישוב התואם לחלופה אותו הציע, לפיה יש להפעיל את מקדמי ההתאמה על שווי קרקע כולל פיתוח (מתואם), כאשר התקבל פער במסקנת השווי.

פרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי קובע כי התאמות תבוצענה לשווי הקרקע המפותחת או לשווי הבנוי לפני תחשיב החילוץ (סעיף 3). לפיכך, הוועדה מקבלת את עמדת שמאי המשיגים. יוער כי בהכרעת השמאית המחוזית הופעלו, כראוי, התאמות על שווי קרקע מפותחת בעבור השנים 2018-2020.

11.2 <u>התאמה למיקום</u>:

השמאית המחוזית קיבלה את הטענה כי מיקום הנכס הנדון נחות ביחס לנתוני ההשוואה ובהכרעתה קבעה מקדם הפחתה בשיעור 7%. מנגד, שמאי המשיגים סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 20% נוכח העובדה כי מדובר בנחלה המצויה בסביבת מגורים ללא חשיפה מסחרית השונה ממאפייניו של אזור התעשייה.

לטענת שמאית המשיבה מיקום הנכס מהווה דווקא יתרון היות שהוא נהנה מגישה נוחה ואי הפרעה של תנועה בעוד שעסקינן בנחלה בעיר ולא במיקום מבודד מחוץ לעיר.

מביקור שנערך בנכס ובסביבתו מטעם הוועדה ניכר כי אכן קיימת הצדקה להפחתה למיקום הנכס הנדון אשר נחות במאפייניו ביחס לאזור התעשייה אור יהודה המתאפיין ברמת פעילות גבוהה ובמיקום מרכזי בסמוך לציר תנועה ראשי. הפחתה למרכיב הקרקע מוערכת על ידינו במקדם הפחתה בשיעור 10%.

11.3 <u>התאמה לפיתוח סביבתי</u>:

נתוני ההשוואה מהווים מגרשים בסביבה שבה קיים פיתוח עירוני מלא לרבות מדרכות, תשתיות עירוניות וכיו"ב, בעוד שהפיתוח הסביבתי של מושא ההחלטה חלקי בלבד וללא מדרכות. השמאית המחוזית ציינה כי ההתאמה לפיתוח הסביבתי נכללת במקדם התאמה למיקום שנקבע על ידה.

שמאי המשיגים חלק על כך ועל קביעתה כי ככל שניתנת הפחתה לפיתוח הסביבתי יש לבצע הפחתה תואמת גם בעלויות הפיתוח משווי הקרקע במסקנת השומה.

בנוגע לטענה זו יובהר, במסגרת הליך השגה לא ידונו טענות לעניין עלויות הפיתוח, והגורם הדן בהשגה אינו מוסמך לדון בטענות אלה, ולכן יש להפריד בין התאמה לרמת הפיתוח ביחס לנתוני ההשוואה לבין בחינת עלויות הפיתוח שיש להפחית משווי השומה שממילא לא תיבחן על ידנו.

בחינת השונות ברמת הפיתוח בנכס הנישום, אל מול נתוני ההשוואה, צריכה להתייחס בעיקרה לרמת התשתיות הציבוריות בסביבת הנכס.

מרבית הפער ברמות הפיתוח בין נכסים, מצוי במנעד הרחב בין פיתוח חלקי לפיתוח מלא, ומקבל ביטוי בהתאמה השמאית לרמת הפיתוח. מקרים בהם רמת הפיתוח אינה במנעד המקובל ושונה במהותה, מאפיינים בדרך כלל נכסים מבודדים שאינם סמוכים לתשתיות ולאזורים מפותחים ועל כן נעדרים פיתוח סביבתי.

יובהר, לא ניתן להסיק על רמת הפיתוח בנכס כזה או אחר בהתבסס על עלויות הפיתוח המוכרות להפחתה על ידי רמ"י, מהסיבה שלא קיימת בהכרח זיקה בין עלויות אלה לבין רמת הפיתוח הקיים בפועל בסביבת הנכס.

הוועדה סבורה כי רמת הפיתוח בנכס הנדון ביחס לזו המאפיינת את נתוני ההשוואה מצריכה התאמה.

הוועדה סבורה כי מקדם ההתאמה למיקום מגלם במידה מסויימת את ההבדלים בין רמות הפיתוח, יחד עם זאת, הוועדה מוצאת לנכון להפחית 3% נוספים לרכיב זה.

11.4 <u>התאמה לגודל</u>:

התאמה לגודל מגרש עבור הפחתה תלויה בטעמי השוק אל מול תמהיל המגרשים בסביבה.

בנתוני ההשוואה שהוצגו בהכרעת השמאית המחוזית משתקפת שוליות בשטחים המוצעים להשכרה.

השמאית המחוזית קבעה התאמה לגודל בשיעור 7%, ומנגד שמאי המשיגים טען כי יש להביא בחשבון התאמה בשיעור 20% וזאת בהתאם לפער המשתקף בין דמ"ש בנתון מס' 5 לשאר נתוני ההשוואה בהכרעת השמאית המחוזית.

הוועדה סבורה כי ממוצע השטחים בנתוני ההשוואה לעומת שטחי השומה מצריך התאמה בגין שוליות לגודל, אולם הואיל ומדובר בשטחים בשימוש תעשייה נמצא כי מקדם ההתאמה שהובא בחשבון בהכרעת השמאית המחוזית מצוי בתחום הסבירות.

נתון יחיד אינו בהכרח מצביע על שיעור השוליות הראוי ולכן איננו מקבלים את טענת שמאי המשיגים.

בנוסף יוער, כי בקביעת דמי השכירות בהחלטת השמאית המחוזית ניתן בנוסף מקדם הפחתה לגודל שהופעל על גובה דמי השכירות (השווי הבנוי).

11.5 <u>התאמה לשימוש מוגדר</u>:

ראשית יוער, כי כפי שכבר נקבע בהחלטות קודמות של הוועדה, ובינהם החלטה במושב מנוחה מיום 06/03/2016 (אופק 23633) והחלטה במושב יציץ מיום 25/04/2017 (אופק 29056) וכן בהתאם לנהלי רמ"י – אין לבטא הפחתה בגין שימוש מוגבל כאשר מדובר בשימוש חורג לתקופת עבר.

למעלה מן הצורך נציין, כי התכניות החלות במגרשי ההשוואה מסווגות את המגרשים בייעוד תעשייה שבו מותרים שימושי תעשייה התואמים לתעשייה מסורתית. תוכנית מאא/100 לרבות התוכניות המפורטות שאושרו לאחריה אינן מאפשרות שימוש מסחרי במגרשים[5].

באזור התעשייה נצפו שימושים רבים למסחר בקומת הקרקע אולם ניכר כי מדובר בשימושים חורגים שאושרו עבור חלק מהמגרשים.

נתוני ההשוואה בהכרעת השמאית המחוזית מהווים דמ"ש המשולמים עבור שימוש תעשייתי. בשונה מעסקות מכר שעשויות לגלם זכויות בנייה נוספות ופוטנציאל לשימושים נוספים (כגון מסחר) דמ"ש משקפים את השימוש התעשייתי בלבד עבורו משלם השוכר, ולכן ערכי השווי מגלמים שווי למלאכה ותעשייה ללא מסחר.

לאור האמור, בהתחשב שהשימוש הנבחן בנכס מושא ההחלטה הוא תעשייה ואחסנה אין הוועדה מוצאת לנכון להביא בחשבון הפחתה לשימושים.

11.6 <u>עלויות פיתוח</u>:

בהתאם לסעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות רמ"י, הליכי השגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ולא יתבררו במסגרתם סוגיות משפטיות הנוגעות לניהול הקרקע על ידי הרשות, לרבות טענות הנוגעות לגובה עלויות פיתוח שהופחתו מהשומה ואופן קביעתן. טענות מסוג זה יתבררו במסגרת הליכי בירור טענה משפטית וטענה לעניין עלויות הפיתוח כמפורט בסעיף 4.20.12 בקובץ ההחלטות ונוהלי הרשות.

[5] תוכנית מאא/100 מאפשרת שירותי מכוניות כולל תיקונים, סיכה ותידלוק באישור הוועדה המחוזית.

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי, במכתבו מיום 04.09.2022, יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח.

לפיכך, אין הוועדה תדון בטענות הנוגעות לעלויות הפיתוח ומסקנת השומה תוצג לפי שווי קרקע כולל פיתוח.

11.7 <u>התאמה לבעלות</u>:

השמאית המחוזית הביאה בחשבון מקדם התאמה ע"י חלוקת מחירי העסקות מתואם למועד הקובע במקדם 0.95. שמאי המשיגים סבור כי יש להביא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3% זאת בהתאם לנקבע בפרק כ"ה לקווים המנחים.

בקווים המנחים האמורים מחודש 12/2017 בסעיף 8 - "מקדם התאמה לזכויות בעלות בהשוואה לזכות החכירה", נקבע בין היתר, כלהלן: "מקדם ההתאמה ייקבע על פי שיקול דעתו של השמאי, אך לא יבטא בהכרח את ההפרש התחשיבי של מקדם ההוון לתקופת החכירה של 49 שנה שגובהו – 9%, אלא מקדם המבטא את רכיב ההפחתה לשיתוף בין רמ"י לבין חוכר, שהוא על פי רוב נמוך מ- 9%".

בהמשך הקווים המנחים האמורים בדברי ההסבר ודוגמאות נקבע כי "בעת המרת השווי לבעלות לפי זכויות חוזיות, כנדרש לצורך חיובי רמ"י, יקבע השמאי מקדם ראוי אשר עיקר מהותו הינה החיסכון "בחיכוך" מול רמ"י. חיסכון זה יקבע לפי שיקול דעתו של השמאי ובד"כ בטווח של 2% עד 4% משווי השוק של הקרקע.

בהחלטות של ועדת השגות נהוג לקבוע מקדם התאמה מחכירה לבעלות בטווח של 3% - 5%. לפיכך, הוועדה מצאה כי מקדם ההתאמה שהובא בהכרעת השמאית המחוזית בשיעור 5% מצוי בתחום הסבירות ועל כן בחרה שלא להתערב בקביעתה.

11.8 <u>תחשיב השומה</u>:

שימוש	שטח במ"ר	מקדם שימוש / עורפיות	מקדם גודל	מקדם מיקום ופיתוח	שטח אקוו'
מבנה מס' 1 - אחסנה	735	0.9	1	0.873	577
מבנה מס' 2 - יחידה למניעת שימוש בסמים	134	0.5	1.07	0.873	113
מבנה מס' 2 - כניסה מקורה	16	0.25	1.07	0.873	4
מסגריה	102	1	1.07	0.873	95

מבנה מס' 1			
שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקוו'	סה"כ שווי כולל פיתוח במעוגל
2010	₪ 2,531	577	₪ 1,462,000
2011	₪ 2,531	577	₪ 1,462,000
2012	₪ 2,531	577	₪ 1,462,000
2013	₪ 2,702	577	₪ 1,560,000
2014	₪ 2,702	577	₪ 1,560,000
2015	₪ 2,943	577	₪ 1,699,000
2016	₪ 2,943	577	₪ 1,699,000
2017	₪ 3,419	577	₪ 1,974,000

מבנה מס' 2			
שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקוו'	סה"כ שווי כולל פיתוח במעוגל
2010	₪ 2,531	66	₪ 168,000
2011	₪ 2,531	66	₪ 168,000
2012	₪ 2,531	66	₪ 168,000
2013	₪ 2,702	66	₪ 179,000
2014	₪ 2,702	66	₪ 179,000
2015	₪ 2,943	66	₪ 195,000
2016	₪ 2,943	66	₪ 195,000
2017	₪ 3,419	66	₪ 227,000

מבנה מס' 3			
שנה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	שטח אקוו'	סה"כ שווי כולל פיתוח במעוגל
2010	₪ 2,531	95	₪ 241,000
2011	₪ 2,531	95	₪ 241,000
2012	₪ 2,531	95	₪ 241,000
2013	₪ 2,702	95	₪ 257,000
2014	₪ 2,702	95	₪ 257,000
2015	₪ 2,943	95	₪ 280,000
2016	₪ 2,943	95	₪ 280,000
2017	₪ 3,419	95	₪ 326,000

שנת 2018					
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם שימוש / עורפיות**	**מקדם גודל**	**מקדם מיקום**	**שטח אקוו'**
מבנה מס' 1 - אחסנה	735	0.9	1	0.873	577
מבנה מס' 2 - יחידה למניעת שימוש בסמים	134	0.5	1.07	0.873	113
מבנה מס' 2 - כניסה מקורה	16	0.25	1.07	0.873	4
מסגריה	102	1	1.07	0.873	95
סה"כ שטח במ"ר אקוו'					739
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח					₪ 3,419
סה"כ שווי כולל פיתוח					₪ 2,527,000

שנת 2019-2020					
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם שימוש / עורפיות**	**מקדם גודל**	**מקדם מיקום**	**שטח אקוו'**
מבנה מס' 1 - אחסנה	577	0.9	1	0.873	595
מבנה מס' 2 - יחידה למניעת שימוש בסמים	113	0.5	1.07	0.873	65
מבנה מס' 2 - כניסה מקורה	4	0.25	1.07	0.873	4
מסגריה	95	1	1.07	0.873	98
סה"כ שטח במ"ר אקוו'					739
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח					₪ 4,050
סה"כ שווי כולל פיתוח					₪ 3,086,000

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון ולקבוע את שווי הקרקע בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ כדלקמן:

מבנה מס' 1		
שנה	**שווי כולל פיתוח**	**במילים**
2010	₪ 1,462,000	מיליון ארבע מאות שישים ושניים אלף ₪
2011	₪ 1,462,000	מיליון ארבע מאות שישים ושניים אלף ₪
2012	₪ 1,462,000	מיליון ארבע מאות שישים ושניים אלף ₪
2013	₪ 1,560,000	מיליון חמש מאות ושישים אלף ₪
2014	₪ 1,560,000	מיליון חמש מאות ושישים אלף ₪
2015	₪ 1,699,000	מיליון שש מאות תשעים ותשע אלף ₪
2016	₪ 1,699,000	מיליון שש מאות תשעים ותשע אלף ₪
2017	₪ 1,974,000	מיליון תשע מאות שבעים וארבעה אלף ₪

מבנה מס' 2		
שנה	**שווי כולל פיתוח**	**במילים**
2010	168,000 ₪	מאה שישים ושמונה אלף ₪
2011	168,000 ₪	מאה שישים ושמונה אלף ₪
2012	168,000 ₪	מאה שישים ושמונה אלף ₪
2013	179,000 ₪	מאה שבעים ותשעה אלף ₪
2014	179,000 ₪	מאה שבעים ותשעה אלף ₪
2015	195,000 ₪	מאה תשעים וחמישה אלף ₪
2016	195,000 ₪	מאה תשעים וחמישה אלף ₪
2017	227,000 ₪	מאתיים עשרים ושבעה אלף ₪

מבנה מס' 3		
שנה	**שווי כולל פיתוח**	**במילים**
2010	241,000 ₪	מאתיים ארבעים ואחד אלף ₪
2011	241,000 ₪	מאתיים ארבעים ואחד אלף ₪
2012	241,000 ₪	מאתיים ארבעים ואחד אלף ₪
2013	257,000 ₪	מאתיים חמישים ושבעה אלף ₪
2014	257,000 ₪	מאתיים חמישים ושבעה אלף ₪
2015	280,000 ₪	מאתיים שמונים אלף ₪
2016	280,000 ₪	מאתיים שמונים אלף ₪
2017	326,000 ₪	שלוש מאות עשרים ושישה אלף ₪

שווי לשנת 2018 למבנים 1-3: **2,527,000** ₪ **(שני מיליון חמש מאות עשרים ושבעה אלף ₪)**

שווי לשנת 2019 למבנים 1-3: **3,086,000** ₪ **(שלושה מיליון שמונים ושישה ₪)**

שווי לשנת 2020 למבנים 1-3: **3,086,000** ₪ **(שלושה מיליון שמונים ושישה ₪)**

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד ערן עסיס	דוד דדון
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע