תאריך עברי	ט' ניסן תשפ"ד
תאריך לועזי	17 אפריל 2024
מס' אופק	48426
תיק רמ"י	א70130546

לכבוד

המשיגה:
מועצה אזורית שומרון
באמצעות מר רונן כהן שמאי מקרקעין
דוא"ל: ronen236@zahav.net.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב' ליאת שמני שמאית מקרקעין
דוא"ל: liatsh@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלק ממגרש מס' 402 לפי תכנית 171, יישוב רחלים, מ.א. שומרון

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31.08.2022 על ידי שמאי המקרקעין, מר רועי בן שאול (להלן: "**השמאי המחוזי**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 30.03.2020, על ידי שמאי המקרקעין מר יניב אסולין ומר אסף אשכנזי (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 19.11.2020 על ידי שמאי המקרקעין, מר רונן כהן (להלן: "**שמאי המשיגה**").

ההשגה השנייה הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות חוות דעתו של שמאי המשיגה, מיום 31.10.2022.

ביום 28.08.2023 ניתנה החלטתה של יו"ר ועדת ההשגות, על טיפול בהשגה ללא דיון בע"פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

על שומת ההשגה השנייה ניתנה התייחסות מאת המשיבה באמצעות חוות דעת שנערכה על ידי גב' ליאת שמני מ.מ שמאי מחוז יו"ש מיום 09.10.2023.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, למטרת גביית דמי שימוש ודמי חכירה מהוונים בהתאם לחלופות השומה הבאות:

חלופה	שימוש	שטח במ"ר בנוי	מטרת החלופה
א'	יקב ומרכז מבקרים	325	גביית דמי שימוש בגין שימוש עבר - 7 שנים אחורה
ב'			גביית דמי שימוש בגין הרשאה לשימוש - 3 שנים קדימה
ג'	מכולת/צרכניה [מסחר]	312	גביית דמי שימוש בגין שימוש עבר - 7 שנים אחורה
ד'			גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאה בפטור ממכרז

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

2. המועדים הקובעים:

חלופה	מועדים קובעים
א'	13.02.2013-2019
ב'	13.02.2020
ג'	13.02.2013-2019
ד'	13.02.2020

3. ביקור בנכס:

ביום 01.09.2023 נערך ביקור על ידי מר דוד דדון, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס מושא ההחלטה מהווה מרכיב הקרקע של השטח המבונה [ללא חצר] של היקב והמכולת/צרכניה [מסחר] המצויים בחלק ממגרש מס' 402 לפי תכנית 171 ביישוב רחלים, מ.א. שומרון.
בהתאם להזמנת השומה מרמ"י ולהחלטת השמאי המחוזי, שטחי הנכסים הבנויים שבנדון הינם:
יקב – 325 מ"ר בנוי, מכולת/צרכניה – 312 מ"ר בנוי [ליתר פירוט ראה בהחלטת השמאי המחוזי].

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראה בהחלטת השמאי המחוזי.

6. המצב המשפטי:

לאור מטרת השומה, אין רלוונטיות למצב המשפטי החל על הנכסים שבנדון.

6.1. <u>להלן הסכמי השכירות במושא ההחלטה, שהועברו לעיוננו וכמפורט בהחלטת השמאי המחוזי:</u>

הסכם עקרונות חתום עבור שטחי חצר היקב[2] [אין תאריך חתימה]:

תקופת השכירות	:	01.03.2012 – 28.02.2017.
שטח מושכר	:	לא מצוין.
דמ"ש משולמים	:	10 ₪/לחודש.

6.2. הסכם שכירות למכולת/צרכניה, חתום מיום 06.02.2012:

תקופת השכירות	:	01.03.2012 – 28.02.2017.
שטח מושכר	:	60 מ"ר.
דמ"ש משולמים	:	500 ₪ [לשנה הראשונה] ו – 800 ₪ [החל מהשנה השניה].

[2] החוזה למשולשים [חלק ממבנה שהוסב ממגורים בעבר] לא הועבר לעיוננו אך על פי החלטת השמאי המחוזי, עולה כי שטח זה הושכר בדמ"ש של 15 ₪ למ"ר.

7. <u>קביעת השווי בשומות הצדדים</u>:

להלן מסקנת השווי כולל פיתוח וללא מע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

מועד	שומת המשיבה		השגה ראשונה[3]		הכרעה בהשגה ראשונה		השגה שניה[4]	
	יקב	מכולת	יקב	מכולת	יקב	מכולת	יקב	מכולת
13.02.2020	₪ 364,000	₪ 748,800	₪ 99,592	₪ 157,740	₪ 283,000	₪ 472,000	₪ 139,905	₪ 253,627
13.02.2019	₪ 370,500	₪ 705,120			₪ 269,000	₪ 448,000		
13.02.2018	₪ 328,250	₪ 661,440			₪ 255,000	₪ 426,000		
13.02.2017	₪ 273,000	₪ 614,640			₪ 243,000	₪ 404,000		
13.02.2016	₪ 250,250	₪ 570,960			₪ 230,000	₪ 384,000		
13.02.2015	₪ 185,250	₪ 527,280			₪ 219,000	₪ 365,000		
13.02.2014	₪ 165,750	₪ 480,480			₪ 208,000	₪ 347,000		
13.02.2013	₪ 159,250	₪ 436,800			₪ 198,000	₪ 329,000		

8. החלטת השמאי המחוזי:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאי המחוזי, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה</u>:

השמאי המחוזי בחן את גישות השומה שננקטו בשומות הצדדים, שעל פיהן, סבורים שמאי הצדדים שראוי להעריך את אומדן שווי הקרקע שבנדון בשימוש ליקב ולנכס מסחרי [מכולת/צרכניה], המצוים במרכז היישוב רחלים, בין היתר, על פי גישת היוון ההכנסות של דמ"ש במבני תעשיה בשילוב עם גישת השווי השיורי ["החילוץ"] עבור מרכיב הקרקע.

בעת עריכת אומדן שווי הקרקע ליקב, התבסס שמאי המשיבה על נתונים לדמ"ש מבוקשים במבני תעשיה מהיישובים אריאל, ברקן ואלפי מנשה, בעוד ששמאי המשיגה התבסס על דמ"ש למבני תעשיה מהיישוב שילה לצד דמ"ש המשולמים בנכס מושא ההחלטה.

השמאי המחוזי קיבל את גישות הצדדים וסבור שבהעדר עסקאות ישירות לקרקעות בשימוש ליקב, נכון להתבסס על היוון הכנסות מדמ"ש במבני תעשיה, וזאת בהתאם לעמדת סגן השמאי הממשלתי[5] ולהחלטת וועדת השגות[6] שעסקו, בין השאר, בסוגיה דנן.

עוד סבור השמאי המחוזי כי אזה"ת ביישוב שילה מתאים להשוואה, היות שהוא דומה במאפייניו ובמיקומו הגיאוגרפי ליישוב רחלים, בעוד שנתוני ההשוואה מאזה"ת ביישובים ברקן ואלפי מנשה פחות מתאימים להשוואה, מאחר שהם מצריכים שימוש במקדמי התאמה רבים בשל כך שהם מתאפיינים כאזורים מבוססים ומבוקשים יותר בעלי נגישות גבוהה למרכז הארץ. באשר לחוזה השכירות מהיקב מושא ההחלטה, סבור השמאי המחוזי כי לא ניתן להתבסס עליו מאחר שאיננו כולל את השטח המושכר ופרטים מהותיים נוספים.

---

[3] בהתאם לתחשיב שומת ההשגה הראשונה, כולל עלויות הפיתוח [ראה התייחסות בסעיף 9.10 להחלטה].

[4] בהתאם לסיכום ערכי השווי למ"ר מבונה בשומת ההשגה השניה, בהכפלה בשטח מ"ר אקו' שהובא בחשבון בשומת ההשגה הראשונה.

[5] "ערכי טבלה לשימוש נלווה לפעילות חקלאית בנחלה למטרת יקב" מיום 04.04.2019.

[6] בגוש 31325, חלקה 182, משק מס' 39 במושב רמת רזיאל מיום 05.11.2019.

לאור האמור, ראה לנכון השמאי המחוזי להתבסס על חוזי השכירות מאזה"ת שילה, כאשר נתוני השכירות מאזה"ת בראון, מעלה אפרים ועמנואל [הממוקמים במיקום עדיף על יישוב רחלים] ישמשו כאינדיקציה.

בעת עריכת אומדן שווי הקרקע למסחר [מכולת/צרכניה], השמאי המחוזי לא קיבל את גישת שמאי המשיבה שבמסגרתה התבסס על תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים בייעוד מסחר, מאחר שהיישובים בהם מצויים מגרשי ההשוואה, הם בעלי מאפיינים שאינם דומים ליישוב רחלים, ולכן, בחר להתבסס על שווי הקרקע בייעוד תעשיה בתוספת 20% בגין פעילות מסחרית, בהתאם לגישה שננקטה בהחלטת ועדת ההשגות[7] וכן על פי הנחיית סגן השמאי הממשלתי הראשי לעריכת שומת פרטנית למטרת יקב.

8.2 <u>התייחסות לחוזה השכירות במכולת/צרכניה מושא ההחלטה מיום 06.02.2012</u>:

באשר לחוזה השכירות במכולת/צרכניה מושא ההחלטה, סבור השמאי המחוזי שמאחר שהוא משקף דמ"ש בסך של כ - 14 ₪/מ"ר למועדים הקובעים, הוא יובא בחשבון כאינדיקציה לסבירות השווי.

8.3 <u>התייחסות לחוזה השכירות במכולת/צרכניה ביישוב שילה מיום 20.02.2005</u>:

השמאי המחוזי סבור שמעיון בחוזה השכירות, עולה כי על השוכר חלות התחייבויות של שיפוץ/הרחבת המבנה בעלויות שאינן ידועות ולכן דמ"ש המוצגים בחוזה אינם משקפים את שווי השוק, לפיכך, לא ניתן להתבסס על נתון זה.

8.4 <u>נטרול מרכיב החצר בעסקאות ההשוואה</u>:

השמאי המחוזי קבע את שווי הקרקע בהתאם לשטחים המבונים המופיעים בהזמנת העבודה מרמ"י, קרי, שטחים מבונים ללא שטח החצר. לפיכך, סבור שבעת עריכת אומדן שווי הקרקע, יש לנטרל משווי הקרקע לתעשייה את מרכיב החצר ע"י מקדם הפחתה בשיעור של 17% ומשווי הקרקע למסחר את מרכיב החצר ע"י מקדם הפחתה בשיעור 12%[8].

גישה זו אומצה במסגרת החלטות ועדת ההשגות, ובניהן, החלטה מיום 23.05.2017 בגו"ח 29541/64, מושב נווה אילן והחלטה מיום 22.01.2018 בגו"ח 100802/1, משק 19, מושב יושיביה.

8.5 <u>מקדמי התאמה ורכיבי החילוץ בעת אומדן שווי הקרקע ליקב</u>:

רווח יזמי: בעת חילוץ מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי, ראה לנכון השמאי המחוזי להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 15%, בהתאם לאופי ורמת המחירים בסביבה.

עלויות בניה: מסיור שנערך על ידי השמאי המחוזי באזה"ת שילה ובסביבתו, עלה בידו הרושם כי המבנים בנויים בבנייה קשיחה וקלה בסטנדרט בינוני, משכך, ראה לנכון להביא בחשבון עלות בנייה [ישירה + עקיפה] בסך של 2,300 ₪ למ"ר.

מקדמי התאמה: מביקור שנערך על ידי השמאי המחוזי בסביבה, התרשם כי רמת הנגישות והחשיפה במגרשי ההשוואה ביישוב שילה עדיפה על מיקום המגרש מושא ההחלטה מהבחינה הביטחונית במרחב הסביבתי הקרוב. מאידך, המגרש מושא ההחלטה עדיף מבחינה גאוגרפית לאור הקרבה לכביש מס' 5 המוביל למרכז הארץ, ולכן, לדעתו, ההתאמות הנדרשות בגין אלו מתקזזות זו עם זו.

[7] בגוש 5122 חלק מחלקה 25, קיבוץ שעלבים, מיום 11.11.2020 [מס' אופק 35582].

[8] 0.833 = 720 מ"ר אקוו' מנוטרל חצר / 600 מ"ר אקוו' מגלם חצר [בהנחה של תכסית 600 מ"ר וחצר 400 מ"ר במקדם 0.3].
0.882 = 680 מ"ר אקוו' מנוטרל חצר / 600 מ"ר אקוו' מגלם חצר [בהנחה של תכסית 600 מ"ר וחצר 400 מ"ר במקדם 0.2].

התאמה לזמן: השמאי המחוזי סבור שיש להביא בחשבון התאמה לזמן בשיעור סביר של 5% לשנה בין המועדים הקובעים.

8.6 נתונים לאומדן שווי הקרקע ליקב:

בעת עריכת אומדן שווי הקרקע ליקב, הנגזר משווי לתעשיה, התבסס השמאי המחוזי על דמ"ש המשולמים במבני תעשיה ביישוב שילה וזאת על פי חוזי שכירות, כדלהלן:

תאריך	שימוש	מועדי שכירות [ללא אופציה]	שטח	דמ"ש למ"ר לחודש
01/05/2018	מפעל תפילין	01/05/2018-30/04/2019	110	22.5 ₪
01/08/2017	מפעל	01/08/2017-31/07/2022		19 ₪
25/06/2020	אריזה ואחסון	12 חודשים	75	21 ₪
01/01/2017		01/01/2017-31/12/2018		18 ₪

בנוסף, התבסס על דמ"ש מבוקשים במבני תעשיה ביישובים בראון, עמנואל ומעלה אפרים, כדלהלן:

תאריך	מקור	אזור תעשיה	ייעוד מגרש	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר בחודש
16/08/2021	חוזה שכירות	בראון	תעשיה	600	27 ₪
01/06/2022	מבוקש - נתמ	בראון	תעשיה	1,000	28 ₪
01/06/2022	מבוקש - נתמ	בראון	תעשיה	700	35 ₪
2021	יד 2	בראון	תעשיה	3,000	22 ₪
2021	יד 2	בראון	תעשיה	1,300	25 ₪
01/06/2022	יד 2	מעלה אפרים	מחסן	2,000	17 ₪
01/06/2022	יד 2	מעלה אפרים	מחסן	15,000	17 ₪
05/12/2020	במבי	עמנואל	תעשיה	6,000	22 ₪
01/06/2022	יד 2	עמנואל	תעשיה	500	28 ₪
28/09/2021	במבי	עמנואל	תעשיה	3,500	25 ₪

לאור הנתונים דלעיל, הגיע לכלל דעה כי ממוצע דמ"ש עבור מבני תעשיה נכון לשנת 2020 הינו בסך 25 ₪ למ"ר.

בהתאם לגישת היוון ההכנסות בנקיטת שיעור היוון של 7.8%, בשילוב עם גישת השווי השיורי ["החילוץ"], תוך ניכוי רווח יזמי בשיעור 15% ועלויות בניה בסך 2,300 ₪ למ"ר, מתקבל שווי בסך 1,044 ₪ למ"ר מבונה לתעשיה כולל פיתוח מגולם חצר, כאשר, בנטרול שטח החצר [הפחתה של 17%], מתקבל שווי בסך 870 ₪ למ"ר מבונה לתעשיה כולל פיתוח מנוטרל חצר. מהשווי המתקבל נכון לשנת 2020, גזר את שווי הקרקע עבור המועדים בהתאם להזמנת השומה, וזאת על פי מקדם התאמה למועד בשיעור 5% לשנה.

8.7 נתונים לאומדן שווי הקרקע למסחר:

בהתאם לגישת השמאי המחוזי כאמור, בעת אומדן שווי הקרקע למסחר, הובאו בחשבון דמ"ש לתעשיה בתוספת 20%, קרי, 30 ₪ למ"ר לשנת 2020. בהתאם לגישת היוון ההכנסות ונקיטת שיעור היוון של 7.8%, בשילוב עם גישת השווי השיורי ["החילוץ"], תוך ניכוי רווח יזמי בשיעור 15% ועלויות בניה בסך 2,300 ₪ למ"ר, מתקבל שווי בסך 1,713 ₪ למ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח מגולם חצר, כאשר, בנטרול שטח החצר [הפחתה של 12%], מתקבל שווי בסך 1,512 ₪ למ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח מנוטרל חצר. מהשווי המתקבל נכון לשנת 2020, גזר את שווי הקרקע עבור המועדים בהתאם להזמנת השומה, וזאת על פי שיעור התאמה למועד של 5% לשנה. לצורך סבירות מסקנת השווי לשנת 2013, הביא בחשבון

את דמ"ש המתקבלים במכולת/צרכניה מושא ההחלטה על פי חוזה השכירות.
בהתאם לגישת היוון ההכנסות ושימוש בשיעור היוון של 7.9%, בשילוב עם גישת השווי השיורי ["החילוץ"], תוך ניכוי רווח יזמי בשיעור 10% ועלויות בניה בסך 800 ₪ למ"ר, מתקבל שווי בסך של 1,133 ₪ למ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח מגולם חצר, כאשר, בנטרול שטח החצר [הפחתה של 10%], מתקבל שווי בסך 1,020 ₪ למ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח מנוטרל חצר.

8.8 <u>תחשיב השומה:</u>

את הערכים המתקבלים בהחלטתו כאמור, חישב השמאי המחוזי על בסיס שטח היקב ושטח המכולת/צרכניה מושא ההחלטה [בהתאם להזמנת השומה] עבור המועדים הקובעים. השמאי המחוזי דחה את טענת שמאי המשיגה שסבור שבעת עריכת אומדן השווי, יש לבצע אבחנה בין השטחים העיקריים המשמשים לייצור/מסחר לבין השטחים המשמשים לאחסנה שבגינם יש לייחס מקדם אקוי בסך 0.6. שטחי הנכסים מושא ההחלטה שהובאו בחשבון בהחלטת השמאי המחוזי הינם בהתאם להזמנת השומה מרמ"י ושומת המשיבה, לפיכך, לא ניתן לחלק את השטחים לאזורי אחסנה/ייצור/חצר וכיו"ב.

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 31.10.2022, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>גישת השומה:</u>

שמאי המשיגה חולק על גישת השומה שננקטה בהחלטת השמאי המחוזי, וסבור שבעת אומדן שווי הקרקע, יש להתבסס על דמ"ש המשולמים בנכסים מושא ההחלטה על פי חוזי השכירות, מכיוון שלדעתו, הם מהווים הנתון המובהק ביותר לצורך קביעת השווי, בעוד שההשוואה למבני התעשיה צריכה לשמש כאינדיקציה לסבירות מסקנת השווי.

9.2 <u>נתוני השוואה לאומדן השווי:</u>

לדעת שמאי המשיגה, עדיף לנתח את נתוני ההשוואה מהיישוב שילה הדומה יותר במאפייניו ליישוב רחלים, לעומת היישובים בראון, מעלה אפרים ועמנואל הממוקמים באזורים עדיפים. עוד סבור, כי ההתאמות בין היישובים שילה ורחלים אינן מתקזזות מאחר שהפעילות העסקית וכוח הקניה ביישוב שילה גבוהים יותר לאור העובדה שהוא מצוי במיקום מרכזי, ועל כן, יש להביא בחשבון הפחתה בגין מיקום הנכס מושא ההחלטה.

9.3 <u>רווח יזמי:</u>

שמאי המשיגה חולק על הרווח היזמי שנקט השמאי המחוזי המיוחס לנכס מושא ההחלטה בשיעור של 10%, היות שעבור מגרשי ההשוואה ננקט בהחלטתו רווח יזמי בשיעור 15%. על כן, סבור כי נדרשת עקביות.

9.4 <u>התייחסות לחוזה השכירות במכולת/צרכניה מושא ההחלטה מיום 06.02.2012:</u>

שמאי המשיגה חולק על החלטת השמאי המחוזי שחוזה השכירות משנת 2012 יובא בחשבון לצורך אינדיקציה בלבד, וסבור שיש להתבסס על חוזה השכירות כנתון מרכזי בעל משקל ראוי, מאחר שנתון זה משקף נאמנה את מאפייני הנכס ביישוב רחלים ואת רמת החשיפה והפעילות המסחרית בו. על כן, סבור שיש להביא בחשבון את דמ"ש המשולמים על פי החוזה עבור כל תקופת השכירות לרבות תקופת

האופציה, קרי, משנת 2012 עד לשנת 2022, בסך של 13.3 ₪ למ״ר[9]. עוד מסיק מנתון זה, כי דמ״ש שנקבעו בו נותרו קבועים למשך 10 שנים ולכן לא היה כל שוני במחירים בין כל המועדים הקובעים.

9.5 <u>התייחסות לחוזה השכירות במכולת/צרכניה ביישוב שילה מיום 20.02.2005:</u>

שמאי המשיגה חולק על החלטת השמאי המחוזי אשר בחר לא להביא בחשבון את נתוני חוזה השכירות בנכס מושא ההחלטה משנת 2005, מהנימוק שעל השוכר חלות התחייבויות עבור שיפוץ והרחבה של המבנה בעלויות שאינן ידועות, כך שדמ״ש אינם משקפים את שווי השוק.

שמאי המשיגה סבור שפרטי החוזה אכן ברורים ומפורטים, כאשר על פי סעיף 6 לחוזה, מדובר על מבנה שהיה בהיקף של 250 מ״ר ולאחר תוספת של 108 מ״ר, מסתכם לשטח כולל של 358 מ״ר, ולכן דמ״ש בסך 750 $ מיוחסים לשטח של 250 מ״ר, בעוד שדמ״ש המלאים בסך 1,134 $ מיוחסים לשטח הכולל של 358 מ״ר, ומשכך מתקבל כי דמ״ש הם 13.8 ₪ למ״ר[10]. לסיכום, סבור כי יש להביא בחשבון נתון זה בעת עריכת אומדן השווי.

9.6 <u>אומדן השווי עבור המועדים הקובעים:</u>

שמאי המשיגה סבור שנתוני ההשוואה מהיישוב שילה כפי שהוצגו בהחלטת השמאי המחוזי משקפים שווי לשנים 2017 – 2022, כך שאין מקום לייחס התאמה לזמן בשיעור 5% לשנה כפי שנקט השמאי המחוזי. לדעתו, ככל שקיימים נתוני השוואה עבור המועדים השונים, יש להתבסס עליהם ולא להפעיל מקדם התאמה לזמן שאינו משקף באופן מדויק את השווי במועד הרלוונטי.

9.7 <u>נתוני השוואה לאומדן השווי למכולת/צרכניה:</u>

כאמור, שמאי המשיגה סבור שיש לתת משקל ראוי לחוזה השכירות משנת 2012 בנכס מושא ההחלטה ובמסגרתו משולמים דמ״ש בסך 14 ₪ למ״ר. בהתאם לעקרונות התחשיב של החלטת השמאי המחוזי, תוך נקיטת שיעור רווח יזמי התואם את גישת שמאי המשיגה, על פי גישת היוון הכנסות ושימוש בשיעור היוון של 7.9%, בשילוב עם גישת השווי השיורי [״החילוץ״], תוך ניכוי רווח יזמי בשיעור 15% [במקום 10%] ועלויות בניה בסך 800 ₪ למ״ר, מתקבל שווי בסך 1,049 ₪ למ״ר מבונה למסחר כולל פיתוח מגולם חצר, כאשר בנטרול שטח החצר [הפחתה של 10%], מתקבל שווי בסך 944 ₪ למ״ר מבונה למסחר כולל פיתוח מנוטרל חצר. לדעתו, השווי המתקבל לעיל נכון לשנים 2012 – 2022, ללא שינוי.

9.8 <u>נתוני השוואה לאומדן השווי ליקב:</u>

שמאי המשיגה חולק על אופן ניתוח נתוני ההשוואה שבהחלטת השמאי המחוזי עבור היישובים בראון, עמנואל ומעלה אפרים. להלן עיקרי הדברים השנויים במחלוקת:

ראשית, ישנה סטייה גבוהה בין מחירי דמ״ש המפורטים בנתוני ההשוואה בשיעור של כ-50%. שנית, אין להתייחס לנתונים הללו מאחר שהם משקפים שווי לשנת 2020 בלבד אשר גבוהים באופן ניכר מהשווי המתקבל מחוזי השכירות ביישוב שילה. שלישית, היות שמדובר בנתוני ביקוש, יש להביא בחשבון הפחתה בגין מו״מ, בעוד שזו לא הובאה בחשבון. רביעית, גם אם נתבסס על נתונים אלו, יש לנתח את הנכסים על פי מאפייניהם, בעוד שבהחלטת השמאי המחוזי לא קיימים פרטים לגבי הנכסים. בסיכומו של דבר, סבור שיש לאמץ את ממוצע דמ״ש המתקבלים במסגרת חוזי השכירות ביישוב שילה, קרי, 20 ₪ למ״ר.

[9] 13.3 ₪ = 60 מ״ר / 800 ₪.

[10] 13.8 ₪ = 358 מ״ר / 4,955 ₪ [לפי שער יציג של 4.37 ₪ = $].

בהתאם לעקרונות התחשיב של החלטת השמאי המחוזי, על פי גישת היוון הכנסות ושימוש בשיעור היוון של 7.8%, בשילוב עם גישת השווי השיורי ["החילוץ"], תוך ניכוי רווח יזמי בשיעור 15% ועלויות בניה בסך 2,300 ₪ למ"ר, מתקבל שווי בסך 375 ₪ למ"ר מבונה לתעשיה כולל פיתוח מגולם חצר, כאשר, בנטרול שטח החצר [הפחתה של 10%], מתקבל שווי בסך 337 ₪ למ"ר מבונה לתעשיה כולל פיתוח מנוטרל חצר.

על פי גישה נוספת לאומדן שווי הקרקע לתעשיה, סבור שמאי המשיגה, שלאחר מציאת שווי הקרקע למסחר, לצורך אומדן שווי הקרקע לתעשיה, יש להפחית 20% מהשווי למסחר, לפי גישה הפוכה מזו שננקטה בהחלטת השמאי המחוזי, קרי, 755 ₪ למ"ר מבונה הקרקע לתעשיה. מהשווי המתקבל, סבור שיש לייחס הפחתה בשיעור 40% בגין היחס בין שווי לתעשיה לבין שווי ליקב, כפי שהובא בחשבון בהחלטת ועדת ההשגות ברמת רזיאל[11], המגלם את מרכיב הייחודיות ומגבלת השימוש ביחס לנכסים בייעוד תעשיה הכוללים תכליות ושימושים רבים. לאור האמור, הגיע לכלל דעה כי שווי הקרקע הינו 470 ₪ למ"ר מבונה ליקב. לדעתו, השווי המתקבל לעיל נכון לשנים 2017 – 2022, ללא שינוי.

9.9 <u>היקף השטחים בנכס מושא ההחלטה שיש להביא בחשבון בעת עריכת אומדן השווי:</u>

שמאי המשיגה סבור שבעת עריכת אומדן השווי, יש לבצע אבחנה בין השטחים העיקריים המשמשים לייצור/מסחר לבין השטחים המשמשים לאחסנה שבגינם יש לייחס מקדם אקו' בסך 0.6, אולם טענה זו נדחתה על ידי השמאי המחוזי מהנימוק שהשטחים הובאו בחשבון בהתאם להזמנת השומה מרמ"י ולכן לא ניתן לחלקם על פי השימושים השונים. מנגד, שמאי המשיגה טוען שאיננו חולק על כך שיש להתבסס על השטחים בהתאם להזמנת השומה, אלא שטענתו היא כי שטחים אלו צריכים להיות מחושבים לפי יחידת תועלת אקו' אשר תבטא את השווי הראוי לשטח המשמש לאחסנה ביקב ביחס לנכסי תעשיה.

9.10 <u>הערה על שומת ההשגה הראשונה:</u>

בהחלטה זו נבחנה עמדת המשיגה על בסיס שומת ההשגה השניה בלבד, אולם, כאן המקום לציין כי ככל הנראה נפלה טעות תחשיבית בשומת ההשגה הראשונה, כדלהלן:

בטבלה שבסעיף ב(2) לשומת ההשגה הראשונה, הכוללת תחשיב שווי מ"ר מבונה לתעשיה, הובאו בחשבון 5 נתוני השוואה, כאשר לכל אחד מהם ניתן משקל בשיעור מסוים, ולבסוף, חושב שווי מ"ר מבונה משוקלל על ידי סיכום כלל הערכים המתואמים. אולם, על פי בדיקתנו עולה כי הנתון האחרון שבטבלה לא חושב בסיכום הערכים, ומשכך, מתקבל ערך נמוך יותר בסך 210 ₪ למ"ר מבונה ללא פיתוח, כאשר בחישוב תקין הכולל גם את הנתון האחרון בטבלה [שמשקלו 30%], מתקבל ערך גבוה יותר בסך 331 ₪ למ"ר מבונה ללא פיתוח, ו-516 ₪ למ"ר מבונה כולל פיתוח.

בהתאם לכך, על פי עקרונות תחשיב שומת המשיגה על בסיס שטח במ"ר אקו' [לפי תחשיב תקין לשקלול כל נתוני ההשוואה], מתקבל כי שווי הקרקע ליקב לכל המועדים הקובעים הינו 149,124 ₪ כולל פיתוח.

[11] בגוש 31325, חלקה 182, משק מס' 39 במושב רמת רזיאל מיום 05.11.2019.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

10.1 להלן עיקרי הדברים כפי שעולים מהתייחסות המשיבה מיום 09.10.2023 לשומת ההשגה השניה, בדגש על ההתייחסות לחוזי השכירות שהוצגו על ידי שמאי המשיגה והקביעות השנויות במחלוקת:

- <u>חוזה שכירות מס' 1:</u>

חוזה השכירות משנת 2005 נחתם שמונה שנים קודם למועד הקובע המוקדם ביותר בשנת 2013. היות שמדובר בחוזה ישן הוא אינו מגלם את תנודות השוק, בנוסף, מקדם התאמה בשיעור 5% לשנה יגלם דמ"ש בטווח 21 ₪ - 28 ₪ למ"ר.

- <u>חוזה שכירות מס' 2:</u>

חוזה השכירות מתייחס לקראוון וחצי בשטח של 60 מ"ר ומגלם שימוש ברמת תחזוקה נמוכה ואינו מגלם את תרומת המבנה שנוסף המשמש כצרכניה. לכן, יש להביא בחשבון מקדם אקו' למחסן בסך 0.4 - 0.5, מכאן שדמ"ש לצרכניה הם 26 ₪ למ"ר לשנת 2013. לחילופין, ייתכן כי חוזה השכירות מיוחס למרכיב הקרקע. בנוסף, בחוזה השכירות קיימת אופציה להארכת תקופת השכירות ל- 5 שנים משנת 2017 ולכן ראוי שיוצג חוזה השכירות בגין תקופה זו.

- <u>חוזה שכירות מס' 3+6:</u>

מדובר בחוזי שכירות לשנים 2017-2018 ו- 2020 באזור התעשייה שילה לשימושי אריזה ואחסון. חוזי השכירות מגלמים דמ"ש בסך 18 ₪/מ"ר ו-21 ₪/מ"ר בהתאמה. מדובר במיקום נחות [אזור תעשייה] ושימוש נחות [אריזה ואחסון לעומת שימוש למסחר]. מתן מקדמי התאמה למיקום ושימוש יגלמו דמי שכירות דומים לדמי השכירות בשומת המשיבה.

- <u>חוזה שכירות מס' 4+5+7:</u>

מדובר בחוזי שכירות לאשקובית למגורים ביישוב שילה. לא ברור מה רמת הגמר והתחזוקה, שטחה והרלוונטיות לנכסים שבנדון.

- המשיבה מפנה להתייחסות שמאי המשיבה בפרוטוקול הדיון בהשגה ראשונה בנוגע לכך שחוזה השכירות במכולת/צרכניה מושא ההחלטה מיוחס למרכיב הקרקע, וכן לנתוני המכרזים שנבחנו בשומת המשיבה לצורך השוואה למסחר וגם את התייחסותו לחוזה השכירות ביקב בהתחשב בכך שמדובר ברמת בינוי נמוכה, ולכן יש להביא בחשבון את כלל רכיבי החילוץ בהתאם.
- לאור מיעוט בנתוני השוואה בסביבה, יש מקום לעבות את מסד הנתונים כפי שנקט השמאי המחוזי בעת שהתבסס על נתוני השוואה נוספים מהיישובים שילה, בראון, עמנואל ומעלה אפרים, בהתחשב בכך שאזורי התעשיה נחותים מהיישוב רחלים בדגש על אזור התעשיה מעלה אפרים.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>ההתנהלות בהליך הכרעה בהשגה ראשונה</u>:

שמאי המשיגה טוען כי במעמד הדיון המקצועי שנערך במסגרת הליך הכרעה בהשגה ראשונה, התבקש השמאי המחוזי לבצע את הביקור בנוכחותו של שמאי המשיגה ובתיאום מראש. למרות זו, ערך השמאי המחוזי ביקור עצמאי כאשר שמאי המשיגה לא היה נוכח.

במסגרת החלטתו, הגיע השמאי המחוזי למסקנות כגון שביקב מבוצעים אירועים פרטיים ושיש אינטרס ליישוב שיופעל יקב במקום, שלדעת שמאי המשיגה הן שגויות, כאשר המסקנות הללו הובילו לתוצאה כי דמי השכירות של היקב נמוכים ואינם משקפים את שווי השוק. לדעת שמאי המשיגה, התנהלותו של השמאי המחוזי לוקה בחסר, שכן, אילו היה עורך את הביקור בנכס בנוכחותו, אולי לא היה מגיע למסקנות השגויות לטעמו של שמאי המשיגה. לסיכום, מציין שמאי המשיגה כי טעם זה מהווה חוסר הגינות לכשעצמו.

לדעת המשיבה, השמאי המחוזי פעל באופן תקין, עת ביקר בנכס באופן עצמאי ללא נוכחות הצדדים.

ראשית, תקינות הליך ההשגה הראשונה והתנהלותו של השמאי המחוזי במסגרתו אינן מוקד הדיון שלפני ועדה זו. בהחלטת יו"ר הוועדה מיום 14.3.23 הובהרו הדברים כך שצוין כי הוועדה תעסוק בטענות שמאיות וכי ממילא צפוי ביקור מטעמה בנכס.

יתרה מכך, היה בידי שמאי המשיגה לצרף להשגה השניה אסמכתאות לביסוס טענותיו באותם עניינים שבהם לשיטתו שגה השמאי המחוזי.

כאן המקום לציין כי במסגרת הטיפול בהשגה זו, מעבר לכך שנערך כרגיל ביקור בנכס על ידי חבר הוועדה[12], ביום 18.9.23 ניתנה החלטת יו"ר הוועדה אשר הורתה לצדדים להמציא לה את כל התימוכין לטענות שהועלו על ידה, וכן מסמכים נוספים אודות הנכס מושא ההחלטה (לרבות זכות תגובה) וזאת לצורך הכנת החלטה על בסיס תשתית עובדתית מספקת שעליה ניתן להסתמך לצורך בחינת פרטי המקרקעין לטובת אומדן שווי הקרקע נכון למועד הקובע. עוד נציין כי גובה דמ"ש בהחלטתנו נערך על פי נתוני השוואה מהסביבה בהתחשב בפרטי המקרקעין על בסיס הנתונים שהתקבלו לידנו כמפורט בגוף ההחלטה.

11.2 <u>גישת השומה</u>:

על פי הזמנת השומה מרמ"י והחלטת השמאי המחוזי, הנכסים מושא ההחלטה מהווים יקב בשטח 325 מ"ר בנוי, ומכולת/צרכניה בשטח 312 מ"ר בנוי. יובהר כי ההחלטה דנן מתייחסת למרכיב הקרקע של השטח הבנוי ללא שטח החצר. בעת אומדן שווי הקרקע לנכסים מושא ההחלטה, נקטו הצדדים בגישת היוון ההכנסות תוך שילוב גישת השווי השיורי, וזאת מאחר שלא קיימים בסביבת הנכס נתוני השוואה ישירה.

ככלל, גישת השוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. גישה זו מבוססת על השוואה ישירה לעסקאות שבהן כמות ההתאמות ושיעורן מינימליים, והיא בעלת תוקף ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי. לעומת גישת השוואה, קביעת שווי הקרקע בהתאם לגישת השווי השיורי [הנקראת גם גישת "החילוץ"] מצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים ולאחרי כן חילוץ מרכיב הקרקע. גישה זו כשלעצמה בעלת תוקף בינוני-נמוך, שכן היא נתונה

[12] ע"פ הכלל הנוהג, שלפיו הביקור נערך שלא בנוכחות הצדדים, ואף לא הוגשה כאן בקשה לחרוג מן הכלל.

למניפולציה, באשר סטייה, ולו קטנה, ברכיבי החילוץ [רווח יזמי ועלויות בניה] ובמקרה של היוון דמי שכירות גם בשיעור ההיוון, עלולה להביא לסטייה משמעותית בתוצאת השווי למרכיב הקרקע.

יחד עם זאת, היות שבמקרה דנן, מדובר בנכסים המצויים ביישוב רחלים שהינו יישוב קטן המונה כ - 1,000 תושבים ומרוחק מיתר היישובים המרכזיים באזור, נראה כי גישת ההשוואה איננה ישימה, שכן, שימוש בגישת ההשוואה דורש התבססות על עסקאות מכר שבוצעו עבור מגרשים ביישובים גדולים ומבוססים בעלי תנועה ורמת פעילות גבוהה יותר באופן משמעותי ביחס ליישוב רחלים, ומשכך, יקום הצורך בנקיטת מקדמי התאמה רבים שלעתים ננקטים באופן שאינו ודאי וחד ערכי ואף עלולים להביא לסטיה במסקנת השווי. לאור האמור, אנו מקבלים את הגישה שננקטה בשומות הצדדים, המבוססת על היוון ההכנסות מדמי"ש בנכסים בעלי מאפיינים הדומים ככל היותר לאלו של הנכסים מושא ההחלטה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

ההחלטה דנן תערך עבור שווי הקרקע המיוחס לשני סוגי הנכסים כדלהלן:

<u>יקב</u>

היות שמדובר בנכס המשמש כיקב אשר מהווה נכס ייחודי, מתעורר קושי באיתור אחר נתוני השוואה דומים. בעת אומדן שווי הקרקע ליקב, אנו סבורים שמאחר שמדובר בענף ייחודי המוגבל באפשרויות השימוש, שבו פרק הזמן בין ייצור היין לבין מכירותו, הינו ארוך יחסית ולעתים אף נפרס על פני מספר שנים, נכון להשתמש בגישת ההשוואה לנכסים בייעוד מלאכה ותעשיה מסורתית אשר דומה ביותר לייעוד הנדון, שכן, יקב הינו נכס הכולל אלמנט תעשייתי והוא ייצור היין המהווה את פעילותו העיקרית, לצד שימושים נלווים של חנות ומרכז מבקרים, כאשר האחסנה מהווה חלק אינטגרלי מפעילותו של היקב אך היא אינה פעילותו העיקרית כפי שסבור שמאי המשיגה. גישה זו נתמכת במסמך בנושא "ערכי טבלה לשימוש נלווה לפעילות חקלאית בנחלה למטרת יקב" שנערך על ידי סגן השמאי הממשלתי ביום 04.04.2019, אשר עוסק באומדן שווי הקרקע ליקב המהווה חלק מנחלה, בשונה מהמקרה הנתון, יחד עם זו, ממסמך זה ניתן ללמוד על המתודולוגיה המקובלת להערכת שווי ליקב, אשר נערך באמצעות השוואה לנכסים בייעוד תעשיה מסורתית.

אשר על כן, אנו סבורים כי הגישה שבה יש לנקוט במקרה דנן לצורך אומדן שווי הקרקע ליקב, הינה השוואה לנכסי תעשיה. גישה זו ננקטה בהחלטת השמאי המחוזי ואף אומצה בקרב החלטת וועדת השגות ברמת רזיאל[13].

במצב דברים זה, עולה השאלה אם יש לנקוט מקדמי התאמה, לאור העובדה שמדובר בהשוואה לנכסים בייעוד שונה. מחד, במגרשים בייעוד תעשיה, מתאפשרים שימושים שונים ומגוונים, וכפועל יוצא מכך, רמת הסחירות בהם גבוהה יותר, מאחר שהם פונים לקשת קונים פוטנציאליים רחבה יותר ביחס לזו של יקב. מאידך, יקב מהווה נכס ייחודי, כך שכמות ההיצע לנכסים מסוג זה הינה קטנה באופן משמעותי מזו של נכסים בייעוד תעשיה. מאפייניו משתנים בהתאם למיקומו הגיאוגרפי וכך רמת הביקוש בו משתנה בהתאם. יתרה מכך, ביקב קיימים שימושים מסחריים נלווים, כגון חנות ומרכז מבקרים, ששוויים גבוה מזה של תעשיה[14], ומשכך, ניתן להניח שהשווי של מגרש בייעוד יקב לעתים אף עולה על זה של מגרש בייעוד תעשיה, והכל בהתאם לטעמי השוק ולרמת הביקוש באותו

[13] כמוזכר לעיל בסעיף 9.8 בהחלטה זו.

[14] **<u>בהתאם לסעיף 4 לנספח א' של ערכי טבלה לשימוש נלווה לפעילות חקלאית בנחלה למטרת יקב</u>**: מקדם אקו' של מרכז מבקרים הינו 1.2 ביחס לתעשיה ומקדם אקו' של חנות הינו 1.5 ביחס לתעשיה.

אזור. נציין כי בהחלטת ועדת ההשגות ברמת רזיאל שעליה הסתמך שמאי המשיגה, לא הובאה בחשבון התאמה מתעשיה ליקב, פרט להתאמה בשיעור 15% בגין מיקום עסקאות ההשוואה. לאור האמור, איננו מקבלים את עמדת שמאי המשיגה, ולמען הזהירות, לא נביא בחשבון התאמה בין שווי לתעשיה לבין שווי ליקב.

לסיכום האמור, בעת אומדן שווי הקרקע ליקב, נידרש לאתר נתוני השוואה לנכסים בייעוד תעשיה. ביישוב רחלים, לא קיימים נכסים בייעוד תעשיה, ולכן, אנו סבורים כי הגישה העדיפה במקרה דנן, הינה השוואה לנכסים המצויים ביישובים הכוללים מאפיינים דומים ככל היותר ליישוב רחלים, כגון מיקום, גודל האוכלוסיה, היקף התנועה, רמת הפעילות וכיו"ב.

ביישובים הסמוכים אשר מהם נגזר שווי הקרקע בהחלטת השמאי המחוזי - שילה, בראון, עמנואל ומעלה אפרים, נראה כי לא בוצעו עסקאות מכר עבור מבנים בייעוד תעשיה/מסחר, ומשכך, כאמור, נאלצו הצדדים להתבסס על גישת היוון ההכנסות מדמ"ש המשולמים בנכסים ביישובים אלו. לכן, לאור העובדה כי לא קיימים נכסים בייעוד תעשייה ביישוב רחלים, ראינו לנכון לקבל את הגישה שננקטה בהחלטת השמאי המחוזי, אשר במסגרתה התבסס על נתוני השוואה מהיישובים הסמוכים הממוקמים באזורים שאינם אסטרטגיים, וזאת על מנת לייתר את הצורך בהתאמות, ככל שניתן.

עיקרי המחלוקת בהשגה השניה, עומדים, בין השאר, על אופן ניתוח נתוני ההשוואה כפי שננקט בהחלטת השמאי המחוזי, אותם נבחן בהרחבה בהתאם לנתונים הקיימים בידנו.

<u>מסחר</u>

בעת אומדן שווי הקרקע למכולת/צרכניה, בהינתן כי מדובר בנכס מסחרי מובהק, אנו סבורים שיש לאתר נתוני השוואה מנכסים בייעוד מסחר. ככלל, ככל שקיימים נתונים מתוך הנכס מושא ההחלטה בדמות חוזי שכירות, אזי ברוב המקרים נכון יותר להעדיף להתבסס עליהם, מאחר שהם משקפים את מאפייני הנכס בצורה המובהקת ביותר ומהווים נתון השוואה מהימן לאומדן שווי השוק. עם זאת, יש לנתח את חוזה השכירות בכפוף ובשים לב לכלל המרכיבים, לרבות מועד חתימתו, תקופת השכירות, השטח המושכר, תנאי השכירות והתחייבויות נוספות ככל שישנן. הצדדים נקטו גישה זהה לחישוב שווי הקרקע בייעוד למסחר והיא היוון הכנסות מדמ"ש למסחר בשילוב עם גישת השווי השיורי לצורך חילוץ מרכיב הקרקע, אולם חלוקים אודות מקורות ההשוואה ואופן ניתוחם.

השמאי המחוזי סבור שדמ"ש המוצגים בחוזה השכירות ביישוב שילה משנת 2005 אינם משקפים את שווי השוק, וחוזה השכירות בנכס מושא ההחלטה משנת 2012 ישמש כאינדיקציה לסבירות השווי בלבד מהסיבות שצוינו בסעיף 8.2 לעיל. בהעדר נתוני השוואה נוספים, בחר לנקוט גישה אשר במסגרתה, יש לחשב שווי למסחר המבוסס על תשלום דמ"ש לתעשיה בתוספת 20%, כאשר שווי הקרקע המנוטרל חצר המתקבל, מחושב בהתאמה של 5% לשנה בגין כל מועד. זאת בעוד ששמאי המשיגה חולק על גישתו, וסבור שנכון להתבסס על חוזה השכירות שנחתם בגין הנכס מושא ההחלטה משנת 2012 וממנו לגזור את שווי הקרקע עבור כל המועדים ללא התאמה לזמן, כאשר נתוני ההשוואה מהיישוב שילה ישמשו כאינדיקציה לסבירות השווי.

במקרה דנן, לא קיימים נתוני השוואה רבים למסחר בדמות הנכס מושא ההחלטה, מלבד שני חוזי השכירות הישנים שבמסגרתם משולמים דמ"ש במכולת/צרכניה כשאחד מהם נערך אודות הנכס שבנדון. אנו סבורים שככל שניתן להסיק מחוזה השכירות בנכס עצמו את הפרטים המהותיים של העסקה, אזי קיימת העדפה להתבסס עליו תוך משנה זהירות ובשים לב למועד עריכתו, וזאת מכיוון

שהוא יכול לשקף את שווי השוק בנכס מושא ההחלטה על כל היתרונות והחסרונות הגלומים בו, בעוד שההשוואה לאומדן דמ"ש בנכסים מסחריים ביישובים הסמוכים המבוססת על תוספת בשיעור 20% מדמ"ש לתעשייה תהווה אינדיקציה לסבירות השווי. נבהיר כי לאור העובדה שלא קיימים נתוני השוואה למסחר, מקובלת עלינו עמדת השמאי המחוזי שננקטה עבור אומדן דמ"ש למסחר בתוספת של 20% ביחס לדמ"ש לתעשיה, המצוי במתחם הסבירות ביחס לערך שננקט בהחלטת ועדת השגות בקיבוץ שעלבים[15] ונזכיר כי נתון השוואה זה ישמש כבקרה.

11.3 <u>נתוני השוואה לאומדן השווי ליקב:</u>

על פי "הסכם עקרונות" המתייחס לתקופת שכירות שמיום 01.03.2012 עד ליום 28.02.2017 אשר הועבר לעיוננו, עולה כי דמ"ש המשולמים בתקופה זו ביקב מושא ההחלטה [מלבד שטח מבני המשולשים] הינם 10 ₪ למ"ר לחודש. עוד עולה כי סוכם שהשוכר ישא בעלויות השמשת היקב.

על כן, לאור דמ"ש הנמוכים המשולמים בו והיעדר מידע אודות השטח המושכר, וכן, בהתחשב ברמת הגמר של הבינוי הקיים בפועל, לצד זאת שעל פי ההסכם, על השוכר יחולו הוצאות הכוללות את עלויות הקמת המבנה, שיפוץ, גינון, חיבור לחשמל ומים וכו', הוועדה סבורה שלא ניתן להתבסס על נתון זה כבסיס לאומדן השווי. בשולי הדברים יוער, כי חרף ההחלטה מיום 18.09.23, המשיגה לא העבירה לידי הוועדה חוזי השכירות בגין התקופה שמיום 01.03.2017 ואילך. עובדה זו הקשתה על בדיקת הסבירות וקבלת אינדיקציה אודות דמ"ש המשולמים ביקב.

כמפורט בהרחבה לעיל, נדרשנו בדומה לעמדת השמאי המחוזי, להתבסס על דמ"ש המשולמים במבני תעשיה ביישובים הסמוכים.

בהחלטת השמאי המחוזי, הוצגו מספר נתוני השוואה ובניהם, חוזי שכירות מהשנים 2018-2021 אשר במסגרתם משולמים דמ"ש במבני תעשיה המצויים באזורי התעשיה שילה ובראון. מעיון בחוזי השכירות הללו, אשר הועברו לידי הוועדה, עולים הפרטים הבאים:

- בחוזה מיום 01.01.2017, סוכם כי תקופת השכירות הינה מיום 01.01.2017 עד ליום 31.12.2018.
- בחוזה מיום 01.08.2017 סוכם כי תקופת השכירות הינה מיום 01.08.2017 עד ליום 31.07.2022.
- בחוזה מיום 01.05.2018 סוכם כי תקופת השכירות הינה מיום 01.05.2018 עד ליום 30.04.2019.
- בחוזה מיום 25.06.2020 סוכם כי תקופת השכירות הינה למשך 12 חודשים.
- בחוזה מיום 16.08.2021 סוכם כי תקופת השכירות הינה מיום 01.11.2021 עד ליום 31.12.2022.

בחלק מהחוזים קיימת אופציה להארכת תקופת השכירות, אולם, לא הועברו לעיוננו אסמכתאות בגין אופציות אלו. החוזים הללו היוו את הבסיס היחיד לגובה דמ"ש לתעשיה בשנים 2017 - 2020. מניתוח חוזים אלו ובהתבסס על מועדי השכירות שבגינם נחתמו החוזים, נראה כי לא חלה השתנות מחירים בדמ"ש במועדים הללו, וככל שחלה, הינה שולית. לאור זאת ובהתחשב בכך שלא קיימים נתונים נוספים לגבי דמ"ש המשולמים במועדים ישנים יותר, אשר יכולים לאשש זאת, ראינו לנכון לנקוט בצד הזהיר והשמרני ולהביא בחשבון כי אין שינוי משמעותי בגובה דמ"ש המשולמים עבור מבני תעשיה בין המועדים הקובעים.

זאת ועוד, בהחלטת השמאי המחוזי הוצגו דמ"ש מבוקשים למבני תעשיה באזורי התעשיה בראון, עמנואל ומעלה אפרים. בעת קביעת השווי לתעשיה, הביא בחשבון השמאי המחוזי את ממוצע דמ"ש

[15] בגוש 5122 חלק מחלקה 25, קיבוץ שעלבים, מיום 11.11.2020 [מס' אופק 35582] - במסגרתה נמצא כי היחס בין דמ"ש בנכסים מסחריים לבין דמ"ש בנכסים לתעשיה ומלאכה הינו כ – 30%.

המתקבל מדמ"ש המבוקשים בלבד ונראה כי דמ"ש המשולמים בחוזי השכירות לא נלקחו בחשבון בחישוב הממוצע. ראשית, אנו סבורים שבעת שקלול דמ"ש הממוצעים לתעשיה, יש להביא בחשבון את דמ"ש המשולמים במבני תעשיה ביישוב שילה הנגזרים מחוזי השכירות, שכן מדובר על מקור השוואה מובהק אף יותר מנתוני היצע. בנוסף, ככל שקיימת השפעה של מרכיב הזמן היא מתקזזת, שכן מדובר בחוזים ישנים יותר. שנית, בעת ניתוח נתוני ההיצע, אנו סבורים שיש להביא בחשבון הפחתה בגין מו"מ בשיעור של 5%, היות שמדובר בדמ"ש מבוקשים. שלישית, נתוני ההשוואה מהיישוב מעלה אפרים מהווים ככל הנראה שטחי אחסנה, ומשכך, מגלמים דמ"ש נמוכים באופן חריג מיתר נתוני ההשוואה, לפיכך, לא נביאם בחשבון.

להלן נתונים עבור דמ"ש המשולמים/מבוקשים במבני תעשיה ביישובים שילה, בראון ועמנואל:

תאריך	מקור	מיקום	ייעוד מגרש	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר בחודש	הפחתה למו"מ	דמ"ש לאחר התאמה
01/01/2017	חוזה שכירות	אריזה ואחסון שילה	תעשיה	75	₪ 18	1	₪ 18
01/08/2017	חוזה שכירות	מפעל משחקים שילה	תעשיה	110	₪ 19	1	₪ 19
01/05/2018	חוזה שכירות	מפעל תפילין שילה	תעשיה	110	₪ 23	1	₪ 23
25/06/2020	חוזה שכירות	אריזה ואחסון שילה	תעשיה	75	₪ 21	1	₪ 21
16/08/2021	חוזה שכירות	אזה"ת בראון	תעשיה	600	₪ 27	1	₪ 27
01/06/2022	היצע	אזה"ת בראון	תעשיה	1,000	₪ 28	0.95	₪ 27
01/06/2022	היצע	אזה"ת בראון	תעשיה	700	₪ 35	0.95	₪ 33
2021	היצע	אזה"ת בראון	תעשיה	3,000	₪ 22	0.95	₪ 21
2021	היצע	אזה"ת בראון	תעשיה	1,300	₪ 25	0.95	₪ 24
05/12/2020	היצע	אזה"ת עמנואל	תעשיה	6,000	₪ 22	0.95	₪ 21
01/06/2022	היצע	אזה"ת עמנואל	תעשיה	500	₪ 28	0.95	₪ 27
28/09/2021	היצע	אזה"ת עמנואל	תעשיה	3,500	₪ 25	0.95	₪ 24
ממוצע דמ"ש							**₪ 24**

מכל המפורט לעיל, הגענו לכלל דעה כי דמ"ש הממוצעים למבני תעשיה בסביבה [בנטרול ערכים חריגים] עבור כל המועדים הקובעים הינם כ-24 ₪ למ"ר לחודש.

11.4 רכיבים בגישת היוון ההכנסות וגישת השווי השיורי:

שיעור היוון: בהתאם לסקירת שיעורי התשואה שפורסמה על ידי השמאי הממשלתי, שיעון ההיוון ייקבע בהתאם לרמת הסיכון המשתנה, בין היתר, ממיקום הנכס. כך למשל, בנכס הממוקם במיקום פריפריאלי יהיה סיכון גבוה יותר מזה של נכס הממוקם במרכז הארץ, ובהתאמה לכך, גם שיעור ההיוון. הואיל והנכס מושא ההחלטה ממוקם ביישוב קטן המרוחק ממרכז הארץ והואיל והוא מצוי במיקום שאינו מאופיין במבני תעשיה ומסחר ובשימוש ייחודי, ראינו לנכון לקבל את עמדת השמאי המחוזי ולהביא בחשבון תוספת בגין סיכון בשיעור של 1% לשיעור ההיוון שנקבע בסקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי עבור כל שנה מהמועדים הקובעים.

שיעור יזמות לתעשיה: לאור העובדה כי מדובר בייעוד תעשיה, ראינו לנכון לקבל את הסכמת הצדדים ולהביא בחשבון כי שיעור היזמות הינו בשיעור 15% לתעשיה המצוי במתחם הסבירות.

שיעור יזמות במכולת/צרכניה שבנדון: לאור העבודה שהמכולת/צרכניה שבנדון מהווה מבנה מסוג

מכולה שתרומתו לשווי הקרקע נמוכה, הוועדה סבורה שהרווח היזמי במבנה כזה הינו אפסי.

עלות בניה לתעשיה: השמאי המחוזי הביא בחשבון כי עלויות הבניה למבני תעשיה הם בסך 2,300 ₪ למ״ר וציין כי על פי ביקורו בסביבה, עולה כי המבנים בנויים בבניה קשיחה וקלה בסטנדרט בינוני. שמאי המשיגה מאמץ ערך זה בעת עריכת תחשיבו. בעת נקיטת עלות בניה ראינו לנכון להתבסס על מחירוני דקל המעודכנים למועדים הקובעים, כאשר במבנה תעשיה גדול בשטח של 500 מ״ר - 2,000 מ״ר ברוחב של 24 מ׳ - 61 מ׳ בגובה של 7.3 מ׳, עלות הבניה ברף הגבוה הינה 1,500 ₪ למ״ר. בחישוב עלויות עקיפות בשיעור 35%[16], מתקבל כי עלות הבניה הינה כ - 2,000 ₪ למ״ר תעשיה, אותה נביא בחשבון.

עלות בניה למסחר: השמאי המחוזי הביא בחשבון כי עלויות הבניה למסחר הן בסך 2,300 ₪ למ״ר. בהתאם להחלטות ועדות השגה שנערכו עבור מבני מסחר במועדים הללו, אנו סבורים כי הערך שננקט בהחלטת השמאי המחוזי הינו סביר בהחלט, לפיכך, נקבלו ונאמצו בעת עריכת התחשיב.

עלות בניה במכולת/צרכניה שבנדון: השמאי המחוזי הביא בחשבון כי עלויות הבניה במכולת/צרכניה שבנדון הן בסך 800 ₪ למ״ר וזאת בהתאם לסוג המבנה המהווה מכולה ברמה בינונית. מביקור שנערך בנכס מטעם הוועדה, עולה כי המכולת/צרכניה בנויה בבניה קלה ברמה ירודה (במבנה מסוג מכולה), ולכן סביר לייחס לנכס מסוג זה עלויות בניה נמוכות כפי שנקבעו על ידי השמאי המחוזי.

11.5 <u>נטרול חצר:</u>

מטרת השומה הינה הערכת שווי מרכיב הקרקע לשטחים המבונים ללא שטח החצרות, לאור זאת, אנו מקבלים את עמדות הצדדים אודות התחשיב לנטרול מרכיב החצר.

11.6 <u>התאמה למיקום:</u>

כאמור, בעת אומדן שווי הקרקע בייעוד תעשיה, התבססנו על נתוני השוואה למבני תעשיה מהיישובים שילה, בראון ועמנואל. הצדדים מסכימים שרמת החשיפה המאפיינת את הנכסים ביישובים הסמוכים עדיפה על זו שבמיקומו של הנכס מושא ההחלטה, אולם, סבור השמאי המחוזי כי מיקום הנכס מושא ההחלטה ביישוב רחלים עדיף מבחינה גאוגרפית לאור קרבתו לכביש מס׳ 5 המוביל למרכז הארץ, ולכן, ההתאמות הנדרשות מתקזזות. היישובים הסמוכים שמהם נגזרו נתוני ההשוואה, שונים במאפייניהם מהיישוב רחלים בכך שהם גדולים יותר ומונים אוכלוסייה רחבה יותר, ואף כוללים, בין השאר, מרכזים מסחריים ומבנים ציבוריים, משכך, רמת החשיפה בהם גבוהה יותר מזו שביישוב רחלים. מיקומו של היישוב רחלים קרוב יותר לכביש מס׳ 5 לעומת יתר היישובים לעיל, אולם אנו סבורים שמאפייני היישובים הללו, כגון גודל האוכלוסייה, היקף הפעילות, ערנות התנועה ורמת החשיפה בהם הגבוהה יותר, משקפים יתרון העולה על מיקומו של היישוב רחלים.
יחד עם זאת, אנו סבורים כי יתרון זה אינו משפיע באופן משמעותי על נכסים בייעוד תעשיה, שמצוים לרוב באזורי תעשיה המרוחקים ממרכז היישוב ואינם מושפעים מרמת החשיפה, זאת לעומת נכסים בייעוד למסחר שמיקומם, מאפייני הסביבה ורמת החשיפה בהם מהווים משקל מכריע המשפיע על דמ״ש שמשולמים על ידי שוכרים. לאור האמור, בעת אומדן השווי לתעשיה, לא נביא בחשבון התאמה למיקום, ובעת אומדן השווי למסחר, נביא בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 5%.

[16] על פי הרף הגבוה שמצוין בקווים המנחים.

11.7 שווי מ"ר קרקע מבונה לתעשיה/יקב:

להלן תחשיב שווי הקרקע לתעשיה/יקב מנוטרל חצר המבוסס על היוון דמ"ש בניכוי רווח יזמי ועלויות בניה:

מועד	דמ"ש לחודש	דמ"ש לשנה	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	ניכוי רווח יזמי	עלות בניה למ"ר	שווי מ"ר מבונה	בנטרול חצר [0.83]
2020	₪ 24	₪ 283	7.9%	₪ 3,585	1.15	₪ 2,000	₪ 1,118	₪ 928
2019	₪ 24	₪ 283	8.2%	₪ 3,454	1.15	₪ 2,000	₪ 1,004	₪ 833
2018	₪ 24	₪ 283	8.6%	₪ 3,294	1.15	₪ 2,000	₪ 864	₪ 717
2017	₪ 24	₪ 283	8.7%	₪ 3,256	1.15	₪ 2,000	₪ 831	₪ 690
2016	₪ 24	₪ 283	8.9%	₪ 3,183	1.15	₪ 2,000	₪ 767	₪ 637
2015	₪ 24	₪ 283	9.1%	₪ 3,113	1.15	₪ 2,000	₪ 707	₪ 587
2014	₪ 24	₪ 283	9.3%	₪ 3,046	1.15	₪ 2,000	₪ 648	₪ 538
2013	₪ 24	₪ 283	9.3%	₪ 3,046	1.15	₪ 2,000	₪ 648	₪ 538

11.8 נתוני השוואה לאומדן השווי למכולת/צרכניה:

כאמור, השמאי המחוזי סבור שבעת אומדן השווי למסחר, יש להתבסס על דמ"ש המשולמים במבני תעשיה בתוספת 20%, בעוד ששמאי המשיגה סבור שיש להתבסס על חוזה השכירות מיום 06.02.2012 שנחתם בגין המכולת/צרכניה שבנדון, וכן על חוזה השכירות מיום 20.02.2005 שנחתם בגין מכולת/צרכניה ביישוב שילה. לשיטתו, על יסוד חוזי השכירות הללו, יש לגזור את השווי עבור כל המועדים הקובעים, וזאת מאחר שלדעתו החוזה בנכס מושא ההחלטה משקף דמ"ש משנת 2012 עד לשנת 2022. הצדדים חלוקים באשר להתייחסות לחוזי השכירות הללו, כאשר המחלוקת בניהם עומדת על השאלה מהי תקופת השכירות שבגינה משולמים דמ"ש במכולת/צרכניה שבנדון, ומהו השטח המושכר ודמ"ש המשולמים במסגרת חוזה השכירות במכולת/צרכניה ביישוב שילה.

מעיון בחוזה השכירות שנחתם ביום 06.02.2012 עולים הפרטים הבאים:

על פי סעיף 2(א) לחוזה, תקופת השכירות היא למשך 60 חודשים החל מיום 01.03.2012 ועד ליום 28.02.2017.

על פי סעיף 2(ב) לחוזה, בתום תקופת השכירות תהיה אופציה להארכת תקופת שכירות נוספת בת 60 חודשים שתחילתה החל מיום 01.03.2017 ועד ליום 28.02.2022.

שמאי המשיגה מסתמך על תקופת האופציה כחלק מתקופת השכירות התקפה, ומשכך, הוא מציין כי החוזה תקף לתקופת שכירות משנת 2012 עד שנת 2022, וזאת למרות שתוקף החוזה פקע בשנת 2017.

המשיגה התבקשה על ידי הוועדה להעביר לעיונה את חוזה השכירות בגין תקופת האופציה.

מאחר שאין חוזה בגין תקופת האופציה, על פי החלטת יו"ר הוועדה מיום 19.10.23, ניתנה למשיגה הזדמנות להשיב לשאלה אם האופציה הנתונה בחוזה השכירות להארכת תקופת שכירות של 60 חודשים נוספים שתחילתם מיום 01.03.2017 ועד ליום 28.02.2022 אכן מומשה, וככל שהתשובה לכך חיובית, נדרשה המשיגה לצרף אסמכתאות לכך.

בהתאם לכך, הועבר לעיון הוועדה מסמך החתום על ידי הצדדים ["האגודה השיתופית חקלאית רחלים" – המשכיר, ועל ידי חברת "מדקונף בע"מ" - השוכר] מיום 14.11.2023, ובו הוצהר כי המשכיר

החתום מסמך מאשר הארכה זמנית של הסכם השכירות עבור המכולת/צרכניה שבנדון החל משנת 2017 ועד ליום 30.07.2022.

על כן, הוועדה מצאה לנכון להתבסס על התשתית העובדתית המגובה באסמכתאות שהועברו לידה, קרי, חוזה השכירות מיום 06.02.2012 לרבות מימוש תקופת האופציה.

במענה לטענת המשיבה שעלתה במסגרת התייחסותה לשומת ההשגה השניה, נציין שחוזה השכירות האמור מתייחס לשטח של 60 מ״ר אשר בנוי בבניה קלה, ומשמש בפועל כמכולת/צרכניה וזאת על פי התרשמותנו מהביקור שנערך בנכס. רמת הבינוי הנמוכה באה לידי ביטוי במרכיב עלויות הבניה שננקטו בעת התחשיב לחילוץ מרכיב הקרקע.

לאור האמור, איננו מקבלים את טענת המשיבה כי יש לייחס לשטח המושכר מקדם אקו׳ למחסן כשם שלא הובא בחשבון התאמה ליחידת תועלת אקו׳ בתחשיב השווי של נכס מושא ההחלטה.

זאת ועוד, איננו מקבלים את הטענה כי חוזה השכירות מיוחס למרכיב הקרקע, וזאת מאחר שדמ״ש המשולמים במסגרת חוזה השכירות הינם גבוהים ביחס לשווי של מרכיב הקרקע נכון למועד חתימת חוזה השכירות.

<u>מעיון בחוזה השכירות שנחתם ביום 20.02.2005 עולים הפרטים הבאים:</u>

המושכר הינו מבנה בשטח של 250 מ״ר כאשר מטרת השכירות הינה הפעלה של מרכול. השוכר ישא בעלות ההוצאות הכרוכות בהנפקת היתרים ורשיונות להפעלת העסק. תקופת השכירות הינה 6 שנים החל מיום 01.01.2005 ועד ליום 30.12.2010, כאשר קיימת אופציה להארכת הסכם זה מדי שנה בכפוף להסכמת הצדדים. על פי הנספח שנערך ביום 22.11.2004 המצורף לחוזה, התחייבות השוכר היא לבצע במבנה עבודות הרחבה בשטח כולל של 108 מ״ר בסכום של עד 60,000$. בתמורה להרחבת המבנה על ידי השוכר, יהיה השוכר פטור מתשלום דמ״ש למשך 66 חודשים עפ״י תעריף של 1,134$. דהיינו, לאחר ההרחבה, שטח המבנה יהיה 358 מ״ר תמורה דמ״ש בסך 1,134$.

אנו מסכימים עם טענת שמאי המשיגה שאכן ניתן להסיק מתוך חוזה השכירות על נספחיו, מהם דמ״ש המשולמים במבנה לאחר ההרחבה, אולם, חוזה השכירות נחתם בשנת 2005, קרי, כשמונה שנים קודם למועד הקובע המוקדם בשנת 2013, לפיכך, הוא אינו משקף את שווי השוק במועד הקובע. לאור זאת, אנו סבורים כי הוא לא ישמש כבסיס לאומדן השווי אלא כאינדיקציה לסבירות השווי בלבד וזאת על הצד הזהיר.

11.9 <u>התאמה למועד:</u>

לצורך אומדן שווי הקרקע עבור כל המועדים הקובעים, הביא בחשבון השמאי המחוזי התאמה לזמן בשיעור 5% לשנה על השווי המתקבל לשנת 2020. שמאי המשיגה חולק על גישה זו וסבור שאין מקום לייחס התאמה לזמן באופן שרירותי אלא יש לנתח את חוזה השכירות שלפיו משולמים דמ״ש משנת 2017 עד לשנת 2022 ללא כל שינוי, ומכאן ששווי הקרקע הינו זהה בכל המועדים הקובעים, קרי בשנים 2013 – 2020.

כאמור בהרחבה לעיל, בחוזה השכירות שנערך עבור המכולת/צרכניה ננקבה תקופת שכירות המסתיימת ביום 28.02.2017, כאשר בגין תקופת האופציה הועברה לעיוננו אסמכתא התומכת בטענה כי תקופת האופציה מומשה ומשכך, בעת ניתוח חוזה השכירות, נביא בחשבון כי תקופת השכירות הינה כפי שננקבה בחוזה השכירות לרבות תקופת האופציה.

יחד עם זו, הגם אם ישנם תימוכין למסקנה שדמ״ש נותרו ללא שינוי בין המועדים הקובעים, הרי שלא

ניתן בהכרח לקבוע באופן ישיר כי גם ערכי השווי של מרכיב הקרקע לא השתנו, שכן מרכיב שווי הקרקע משתנה בהתאם לשיעור ההיוון, רווח יזמי ועלויות בניה אשר מנוכים מהשווי הבנוי המבוסס על היוון דמ״ש, כאשר המרכיבים הללו משתנים בהתאם למועד, מצבו הפיזי של הנכס, רמת הגמר ומאפייניו.

מניתוח חוזי השכירות שהועברו לידי הוועדה לצד עיון בהחלטות שנערכו עבור נכסים בסביבה, עולה כי דמ״ש בנכסים שבסביבה לא השתנו במידה משמעותית. לפיכך, למען הזהירות, נביא בחשבון כי דמ״ש הינם זהים עבור כל המועדים הקובעים בהתאם לטענת שמאי המשיגה הנתמכת באסמכתאות. בחילוץ מרכיב הקרקע, עולה כי בין המועדים הקובעים אכן חלה עליית מחירים בטווח של 4% - 16% ובממוצע כ - 5% לשנה [על מרכיב הקרקע].
נבהיר כי נתוני ההשוואה המועטים בסביבה בכלל ומסד הנתונים המצומצם שקיים בידי הוועדה בפרט אינו מאפשר לנתח באופן מובהק וחד ערכי את ההתאמה לזמן שחלה בין השנים הללו. כמו כן, בהתחשב במגמת עליית מחירי הקרקעות הכללית בארץ, לא יהיה סביר במקרה דנן להניח כי לא חלה השתנות בשווי הקרקע בין השנים 2013 - 2020.
יחד עם זו, בעת תחשיב שווי הקרקע לתעשיה ולמסחר מתייתר הצורך בהתאמה לזמן, היות שתחשיב שווי הקרקע מבוסס על היוון דמ״ש עפ״י שיעור ההיוון המשתנה בהתאם למועד הרלוונטי, המגלם את השינוי במחירים.

11.10 <u>שווי מ״ר מבונה למסחר:</u>

להלן תחשיב שווי מ״ר מבונה על פי היוון דמ״ש המשולמים במסגרת חוזה השכירות מיום 06.02.2012 במכולת/צרכניה מושא ההחלטה:

שווי למסחר עפ״י חוזה שכירות במכולת מושא ההחלטה								
מועד	**דמ״ש לחודש**	**דמ״ש לשנה**	**שיעור היוון**	**שווי מ״ר בנוי**	**ניכוי רווח יזמי**	**עלות בניה למ״ר**	**שווי מ״ר מבונה**	**בנטרול חצר [0.88]**
2020	₪ 13.3	₪ 160	7.9%	₪ 2,025	1	₪ 800	₪ 1,225	₪ 1,078
2019	₪ 13.3	₪ 160	8.0%	₪ 2,000	1	₪ 800	₪ 1,200	₪ 1,056
2018	₪ 13.3	₪ 160	8.2%	₪ 1,951	1	₪ 800	₪ 1,151	₪ 1,013
2017	₪ 13.3	₪ 160	8.3%	₪ 1,928	1	₪ 800	₪ 1,128	₪ 992
2016	₪ 13.3	₪ 160	8.5%	₪ 1,882	1	₪ 800	₪ 1,082	₪ 952
2015	₪ 13.3	₪ 160	8.6%	₪ 1,860	1	₪ 800	₪ 1,060	₪ 933
2014	₪ 13.3	₪ 160	8.8%	₪ 1,818	1	₪ 800	₪ 1,018	₪ 896
2013	₪ 13.3	₪ 160	8.9%	₪ 1,798	1	₪ 800	₪ 998	₪ 878

11.11 <u>בקרה לסבירות מסקנת השווי למסחר:</u>

כאמור, ראינו לנכון לאמץ את עמדת השמאי המחוזי להערכת השווי למסחר, וזאת לצורך אינדיקציה לסבירות מסקנת השווי. בעת אומדן דמ״ש הראויים למסחר בסביבה, נביא בחשבון תוספת בשיעור 20% מדמ״ש הראויים לתעשיה.
יתר על כן, בהתאם למפורט בהרחבה לעיל, הגענו למסקנה כי מאפייניו של היישוב רחלים, נחותים מאלו של היישובים מושא ההשוואה, כך שרמת החשיפה והיקף הפעילות בו נמוכים יותר ביחס אליהם ולכן ראוי להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% עבור תשלום דמ״ש.

להלן תחשיב שווי הקרקע למסחר מנוטרל חצר המבוסס על היוון דמ"ש בניכוי רווח יזמי ועלויות בניה[17]:

מועד	דמ"ש לחודש בהתאמה למיקום 5%	דמ"ש לשנה	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	ניכוי רווח יזמי	עלות בניה למ"ר	שווי מ"ר מבונה	בנטרול חצר [0.88]
2020	₪ 27	₪ 323	7.9%	₪ 4,087	1.15	₪ 2,300	₪ 1,254	₪ 1,104
2019	₪ 27	₪ 323	8.0%	₪ 4,036	1.15	₪ 2,300	₪ 1,210	₪ 1,065
2018	₪ 27	₪ 323	8.2%	₪ 3,938	1.15	₪ 2,300	₪ 1,124	₪ 989
2017	₪ 27	₪ 323	8.3%	₪ 3,890	1.15	₪ 2,300	₪ 1,083	₪ 953
2016	₪ 27	₪ 323	8.5%	₪ 3,799	1.15	₪ 2,300	₪ 1,003	₪ 883
2015	₪ 27	₪ 323	8.6%	₪ 3,755	1.15	₪ 2,300	₪ 965	₪ 849
2014	₪ 27	₪ 323	8.8%	₪ 3,669	1.15	₪ 2,300	₪ 891	₪ 784
2013	₪ 27	₪ 323	8.9%	₪ 3,628	1.15	₪ 2,300	₪ 855	₪ 752

מהמפורט לעיל, עולה כי הסטיה בין הערכים הללו לבין תחשיב שווי הקרקע למסחר שנערך על בסיס היוון דמ"ש בנכס מושא ההחלטה [בהנחה שלא חלה השתנות בגובה דמ"ש], עומדת על שיעור של 1% - 14%.

היות שכך, הגענו למסקנה כי הערכים שננקטו לעיל מצויים במתחם הסבירות.

11.12 <u>אבחנה בין שטחים למסחר ולבין שטחים לאחסנה:</u>

שמאי המשיגה סבור שבעת עריכת תחשיב שווי הקרקע ביקב מושא ההחלטה, יש לערוך אבחנה בין השטחים העיקריים ביקב לבין שטחי האחסנה, כאשר לשטחי האחסנה יש לייחס מקדם אקו' בסך של 0.6 ביחס לשטח העיקרי וזאת מבלי שהוא חולק על השטח כפי שהוגדר בהזמנת השומה.

בעת עריכת התחשיב, ערך שמאי המשיגה אבחנה לשטחים בהתאם לחלוקה הפונקציונלית והשימושים על פי התרשמותו מהביקור שביצע בנכסים. בעניין זה נבהיר כי השטחים המבונים שאודותם נדרשה הוועדה לקבוע את שווי הקרקע, הינם בהתאם למתווה העסקה והזמנת השומה כפי שהוגדר מאת רשות מקרקעי ישראל [רמ"י], קרי, שטח של 325 מ"ר מבונה ליקב ושטח של 312 מ"ר מבונה למכולת/צרכניה, בעוד שלא מפורטת חלוקה לשטחים בהתאם לשימושים השונים.

מטרות השומה או ההחלטה נובעות ממתווה העסקה, עבורה נערכה השומה הראשונה. מתווה העסקה נקבע על ידי רמ"י. מכאן ששינוי מטרות השומה משנה למעשה את מתווה העסקה ואינו יכול לשמש את העסקה שאותה בכוונת רמ"י לקדם, לפיכך, שינוי מטרת שומה יכול להתבצע אך ורק על ידי רמ"י. לאור האמור, פרשנות השימושים המותרים וחלוקת השטחים בהתאם לשימושים השונים אין מקומם במסגרת השגה על השומה.

בשולי הדברים יוער כי בכל מקרה מקדמי ההתאמה יינקטו בכפוף לנתוני ההשוואה שמהם נגזר השווי. בעת עריכת ניתוח נתוני ההשוואה, לא ננקטה אבחנה לשטחים בהתאם לשימושים עיקריים ושימושי אחסנה/שירות, אלא שכל השטחים המושכרים חושבו במקדם שטח עיקרי, זאת לאור רמת המובהקות הנמוכה בפרטי הנכסים מושא ההשוואה, בהינתן ששטחי הנכסים המוצעים מפורסמים כשטח ברוטו. יתרה מכך, ניתוח חוזה השכירות בנכס מושא ההחלטה נערך אף הוא על פי השטח המושכר ברוטו. לאור האמור, אנו סבורים כי אין מקום לייחס התאמה לשטחים בהתאם לשימושים

[17] [23.6 ₪ x 1.2 x 0.95 = 26.9 ₪] חישוב דמ"ש בהתאמה מתעשיה למסחר בשיעור 20% והפחתה בגין מיקום בשיעור 5%.

השונים בנכס. הוא הדין לגבי השטחים המשמשים כחנות ומרכז מבקרים ביקב, ששווים כאמור גבוה משווי לתעשיה.

11.13 תחשיב השומה:

יקב [חלופה א'/ב']:

שווי קרקע כולל פיתוח ביקב			
מועד	**שווי מ"ר מבונה**	**שטח במ"ר**	**תוצאה**
2020	₪ 928	325	₪ 301,520
2019	₪ 833		₪ 270,751
2018	₪ 717		₪ 233,065
2017	₪ 690		₪ 224,185
2016	₪ 637		₪ 207,024
2015	₪ 587		₪ 190,616
2014	₪ 538		₪ 174,915
2013	₪ 538		₪ 174,915

מכולת/צרכניה [חלופה ג'/ד']:

שווי קרקע כולל פיתוח במכולת/צרכניה			
מועד	**שווי מ"ר מבונה**	**שטח במ"ר**	**תוצאה**
2020	₪ 1,078	312	₪ 336,423
2019	₪ 1,056		₪ 329,472
2018	₪ 1,013		₪ 316,079
2017	₪ 992		₪ 309,624
2016	₪ 952		₪ 297,171
2015	₪ 933		₪ 291,161
2014	₪ 896		₪ 279,552
2013	₪ 878		₪ 273,943

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות של מרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, כדלקמן:

החלטת הוועדה		
מועד	**יקב [חלופה א'/ב']**	**מכולת/צרכניה [חלופה ג'/ד']**
2020	₪ 301,520	₪ 336,423
2019	₪ 270,751	₪ 329,472
2018	₪ 233,065	₪ 316,079
2017	₪ 224,185	₪ 309,624
2016	₪ 207,024	₪ 297,171
2015	₪ 190,616	₪ 291,161
2014	₪ 174,915	₪ 279,552
2013	₪ 174,915	₪ 273,943

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מלי בנימין רוזן	עו"ד מיכל כהן	דוד דדון
שמאית מקרקעין	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע
ממונה בכיר ועדת השגות		