תאריך: י״ז שבט, תשפ״ב
19 ינואר, 2022
מספר אופק: 36720
תיק רמ״י: 70126627א׳

לכבוד

המשיגה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות שמאית המקרקעין
גב׳ ליאת שמני
כתובת דוא״ל: liatsh@land.gov.il

המשיבה:
מכינה קדם צבאית בית-אל
באמצעות שמאי המקרקעין
מר מיקי אדלשטיין
כתובות דוא״ל: miki@mikied.co.il

החלטת ועדת השגות[1]

מגרש 1560 לפי תכנית 219/14, מכינה קדם צבאית, מ.מ בית-אל

ההשגה שלפנינו הוגשה על ידי רמ״י (להלן: **״המשיגה״**), על החלטה בהשגה ראשונה מיום 12/11/2018 שניתנה מאת שמאי המקרקעין מר רפאל מרסיאנו (להלן: **״קמ״ט שמאות״**), בעניין שווי מרכיב הקרקע בנכס שבנדון, לצורך הקצאתה.

במסגרת הליכי ההשגה הראשונה הוצגו בפני קמ״ט שמאות שומה מטעם המשיגה (רמ״י) שנערכה ביום 23/06/2018 ע״י השמאי מר מרדכי דדון (להלן: **״שמאי המשיגה״**), ושומת השגה מטעם המתקשר שנערכה ביום 08/10/2018 על ידי שמאי המקרקעין, מר מיקי אדלשטיין (להלן: **״שמאי המשיבה״**).

על החלטת קמ״ט שמאות הגישה רמ״י לוועדה מכתב השגה מיום 08/04/2019 שנערך ע״י שמאי המשיגה.

דיון בע״פ נערך בפני הוועדה ביום 23/07/2019.

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**:

אומדן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאתה בפטור ממכרז לצרכי ציבור, לפי היקף זכויות ושימושים ע״פ פרוגרמה מאושרת שצורפה להזמנת השומה.

הערכים אינם כוללים מע״מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

המועד הקובע להחלטה זו הינו ליום 11/06/2018.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביום 21.11.2021 על ידי מר גיל בלולו, חבר הוועדה.

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

4. <u>תמצית תיאור הנכס והסביבה:</u>

מושא השומה הינו מגרש המיועד למבני ציבור הממוקם ברח' תורה ועבודה ביישוב בית-אל.
בית-אל, יישוב דתי וותיק הממוקם מחוץ לגבולות הקו הירוק, בגובה 853 מ' בהרי בנימין, מצפון לעיר רמאללה. ביישוב מתגוררים מעל 6,000 תושבים והוא כולל 2 חלקים עיקריים:
בית-אל א': ממוקם בחלק הדרומי של הישוב בצמוד לבסיס אוגדת איו"ש.
בית-אל ב': ממוקם בחלק הצפוני של הישוב.
בשנת 1997 (לאחר כ-20 שנה ממועד הקמת היישוב), בעקבות גידול האוכלוסייה, התאחדו שני החלקים של הישוב תחת מועצה מקומית חדשה אחת. במרוצת השנים התפתח הישוב כלפי מזרח והוקמה שכונה חדשה הידועה כ"גבעת האולפנה".
רחוב תורה ועבודה נמצא סמוך לכניסה לבית-אל ב', בקומפלקס מוסדות ציבור וחינוך הכולל את בניין המועצה, מתנ"ס, ישיבה תיכונית, תלמוד תורה, אולם ספורט, קופת חולים, ספריה ועוד.
הפיתוח הסביבתי ביישוב מלא.

הנכס שבנדון ידוע כמגרש 1560 לפי תוכנית 219/14. שטחו בסך 5,967 מ"ר והוא ממוקם צמוד ומדרום לרחוב תורה ועבודה. להלן גבולותיו:
בצפון - רח' תורה ועבודה.
בדרום - שטח פתוח (אדמת בור, צמחייה).
במזרח - מבני תעשייה.
במערב - מגרש 1550 עליו עתיד להיבנות בית ספר (תלמוד תורה), כיום כולל מספר מבנים יבילים.

המגרש בעל צורה הנדסית אי רגולרית והטופוגרפיה מדרונית בעלת שיפוע בינוני בשיעור ממוצע של כ-11% (הפרש הגובה בין הקצה הצפוני לדרומי במגרש, הוא כ-11 מטרים).
במועד הביקור בנכס, במרחב המגרש הוקמו 2 מבנים של המכינה הקדם צבאית בגובה 3 קומות מחופה באבן ירושלמית. המגרש מוגבה מעל פני הרחוב, פני הקרקע מישוריים, בעורף המגרש נבנה קיר תמך בגובה מוערך של כ-6 מטרים.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

5.1 **<u>תוכניות בניין עיר:</u>**

תכנית	תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
219/14	17.10.17	הנכס מסווג כמגרש מספר 1560 בשטח 5,967 מ"ר בייעוד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך. השימוש מותר למכינה קדם צבאית ומגורי סגל. זכויות הבנייה - 120%, תכסית - 50%. מספר קומות - 3, לא כולל - חלל גג/יציאה לגג/מרתף. תותר הקמת מרתף בשטח התכסית ששטחה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה. החניה תתוכנן בתחום המגרש.
פרצלציה	26.12.17	בהתאם למכתב מיום 26/12/2017 החליטה הועדה המקומית לאשר פרצלציה למגרשים שבתחום תב"ע 219/14, במסגרתה, נקבע שטחו של מגרש 1560 בסך 6,002 מ"ר, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשימוש מכינה קדם צבאית.

5.2 **<u>פרוגרמה:</u>**

בהתאם למסמך מיום 27.02.18 מטעם המועצה המקומית בית-אל, במגרש מתוכננת הקמת שני מבנים. האחד יכלול מבנה פעילות ומשרדים (בית מדרש, עזרת נשים, חדרי פעילות, ממ"ד ומשרדים). השני יכלול חדרי מגורים, חדר אוכל ומטבח, חדרי ספח וממ"דים. להלן שטחי הבנייה המפורטים:

מבנה 1	שטח במ"ר
בית מדרש	241
עזרת נשים	45
חדרי לימוד	456
חדרי משרדים	66
חדרי ספח	116
ממ"ד	29
סה"כ מבנה 1	**953**

מבנה 2	שטח במ"ר
חדרי פנימייה	1,400
חדר אוכל	338
מטבח	154
חדרי ספח ומטבח	151
מגורים לאיש צוות	86
חדר כושר	91
חדר קרב מגע	121
ממ"דים	351
חדרי ספח	60
סה"כ מבנה 2	**2,752**

יתרת שטח מיועדת למגרש כדורסל (420 מ"ר), חניות (430 מ"ר), שטחים פתוחים וגינון (3,724 מ"ר).
אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו שומות הצדדים.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם להחלטת קמ"ט שמאות, הקרקע בבעלות מדינת ישראל ומנוהלת ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים (הערכים למועד קובע 11/06/2018):

	שמאי המשיגה (רמ"י)	שמאי המשיבה	קמ"ט שמאות
שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ ופיתוח	₪ 3,218,089	ערך תוצאתי שלילי[2]	₪ 674,000 ערך קרקע מזערי

8. <u>החלטת קמ"ט שמאות:</u>

8.1 <u>גישת השומה:</u>

בהיעדר נתוני השוואה ישירים לקרקע למוסד חינוכי הובאו בחשבון נתוני השוואה עקיפים כדוגמת דמי שכירות למוסד חינוכי ומשרדים ביישוב בית-אל וביישוב עפרה (הסמוך באופן יחסי).

8.2 <u>מסד נתוני השוואה:</u>

קמ"ט שמאות קבע ערך בסיסי לדמי שכירות למשרדים בסך של 20 ₪ למ"ר לחודש.
קמ"ט שמאות התבסס על הסכמי שכירות שנמסרו לעיונו – כדלהלן:

[2] שמאי המשיבה קבע בשומתו בהליך ההשגה הראשונה את שווי הקרקע בסך 747,265 ₪ כולל הוצאות פיתוח, כאשר הוצ' הפיתוח נקבעו על ידו בסך: 2,855,635 ₪ (הוצ' פיתוח נורמטיביות + הוצ' פיתוח מיוחדות).

מס"ד	תאריך	יישוב	שימוש	דמ"ש למ"ר ב-₪
1	12.05.14	בית-אל	מקווה	17
2	02.01.19	עפרה	משרד	20
3	08.10.18	עפרה	סטודיו	20
4	28.08.12	עפרה	ציבורי – (מוסד חינוכי)	19
5	01.11.16	עפרה	משרד	20
דמ"ש חודשיים ראויים למ"ר למועד הקובע, לאחר התאמה לזמן				**20**

8.3 <u>מקדמי התאמה:</u>

מיקום – אין לבצע התאמה למיקום לאור מיקום נתוני השוואה בבית-אל ובעופרה.

מבנה ציבור – דמי השכירות בנתוני ההשוואה למשרדים לעומת מבני ציבור זהים ולפיכך לא בוצעה התאמה לשימוש.

8.4 <u>היוון דמי השכירות וחילוץ שווי הקרקע:</u>

שיעור היוון - **8.5%**[3] - לפי 7.5% שיעור תשואה במשרדים, בתוספת 1% לסיכון באיו"ש.

שיעור יזמות - **15%** (בהתאם לשמאי המשיגה).

עלות בניה - הנכסים בנתוני ההשוואה מגלמים פחת וחושבו **לפי 3,000** ₪ **למ"ר**.

<u>סיכום:</u> בהתקבל ערך קרקע שלילי (מתחשיב החילוץ), החליט קמ"ט שמאות את כי שווי הקרקע שייקבע יהיה לפי ערך קרקע מזערי בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים שהוא בשיעור 3% מעלות הקמת הפרויקט - כולל הוצאות פיתוח.

8.5 <u>עלות פיתוח סביבתי:</u>

קמ"ט שמאות אימץ את תחשיב הצדדים וקבע כי בהיעדר תקציב מאושר לפרויקט/חוקי עזר עירוניים, הוצאות הפיתוח יחושבו בהתאם להוצאות פיתוח נורמטיביות שבפרק ה' לקווים המנחים.

בהתאם לתעריף[4] שנקבע בפרק ה' עבור רמה רגילה (בקטגוריה "לכל יעוד אחר"), מסתכמות הוצאות הפיתוח בסך 1,470,911 ₪ ממודד[5] למועד הקובע.

8.6 <u>עלויות עודפות:</u>

לטענת המשיבה (המשיגה בפני קמ"ט שמאות), יש לבצע עבודות פיתוח מיוחדות בפנים הקרקע כגון קירות תמך.

בהתאם להסכם כתב כמויות מיום 9/07/2018, שנמסר לקמ"ט שמאות, אומדן עלויות אלו מסתכמות ב- 1,384,724 ₪ ללא מע"מ.

ככלל, קובע קמ"ט שמאות כי רמ"י מכירה בהוצאות פיתוח עד ראש מגרש ואינה מפחיתה עלויות פיתוח פנים מגרש לצורך קביעת שווי הקרקע. אולם, ככל שישנה השפעה שלילית על טופוגרפית המגרש ביחס לנתוני ההשוואה אזי יש לבצע התאמה רלוונטית או להגדיל את עלות הפיתוח הסביבתי.

---

[3] בהתאם לסקר תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה לשנת 2018.

[4] 100 ₪ למ"ר קרקע עבור 5,967 מ"ר מגרש ו-220 ₪ למ"ר מבונה עבור 3,705 מ"ר בנוי לפי הפרוגרמה.

[5] למדד תשומות הבניה.

8.7 היקף הבינוי:

קמ"ט שמאות הביא בחשבון את שטחי הבנייה בחלוקה לשימושים בהתאם לפרוגרמה שנמסרה ע"י רמ"י (כמפורט בס' 5.2 לעיל).

8.8 העקרונות בקביעת ערך קרקע מזערי:

עלות בניה 4,600 ₪ למ"ר - על בסיס עלות בניה ישירה למגורים באיו"ש (כ-4,000 ₪ למ"ר), ובתוספת 15% עלות עקיפה (תכנון, פיקוח, בצ"מ וכדומה).

רווח יזמי 15% - בהתאם למקובל בפרק י"ח לקווים המנחים לבניה למשרדים ו/או מגורים בנייה רוויה.

עלות פיתוח (רמה רגילה) - 1,470,911 ₪ (כאמור בס' 8.5 לעיל).

עלויות עודפות - 1,384,724 ₪ (כאמור בס' 8.6 לעיל).

8.9 תחשיב:

מהות	סה"כ
עלות בניה (4,600 ₪ * 3,705 מ"ר, כולל ממ"דים)	17,043,000 ₪
מרכיב יזמות (15%)	2,556,450 ₪
עלויות פיתוח (ס' 8.5 לעיל)	1,470,911 ₪
עלויות נוספות (ס' 8.6 לעיל)	1,384,724 ₪
סך עלויות ההקמה	22,455,085 ₪
ערך קרקע מזערי ללא פיתוח במעוגל (3%)	**674,000 ₪**

9. טיעוני / עמדת המשיגה - רמ"י:

9.1 **היות שטיעוני רמ"י בהשגה השנייה לא כללו תחשיב שמאי והפנו לשומתה המקורית ולנתונים שהובאו בה, זו תוצג להלן בתמצית:**

- גישת השומה: בשומת רמ"י מיום 23/06/18, צוין כי בהתאם לייעוד הנכס למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ולפרק ב' לקווים המנחים, יש לבחון את השווי בהתאמה ממשרדים.
  השווי נבחן ע"י חילוץ מרכיב הקרקע משווי בנוי למשרדים באזור התעשייה שער בנימין.
- ערכי הבסיס: בהתאם ל- 4 חוזי שכירות לשימושים ציבוריים ומשרדים בא"ת שער בנימין מהשנים 2009-2013 עולה כי דמ"ש ממוצע למ"ר - 42.71 ₪ לחודש (לאחר ניכוי 6 ₪ למ"ר דמי ניהול). שווי בנוי חושב לפי שיעור היוון של 8.5% והסתכם בסך של 6,029 ₪ למ"ר. היתרה לקרקע בניכוי יזמות (15%) ועלות בניה (4,000 ₪ למ"ר) ובתוספת 9% בגין בעלות לעומת חכירה מסתכמת ב-1,365 ₪ למ"ר מבונה.
- התאמות: הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום (0.95), לגודל (0.95) ולסחירות וגמישות מועטה של שימושים (0.9). משכך התקבל שווי מתואם בסך 1,106 ₪ למ"ר כולל פיתוח וללא מע"מ.
- חישוב השטח האקוויוולנטי: בחישוב השטח האקוויוולנטי הובאו בחשבון 3,325 מ"ר מבונה (ללא ממ"דים) + 4,574 מ"ר חצר במקדם 0.2.

- הוצאות הפיתוח: הוערכו ב-1,470,911 ₪ לפי הוצאות פיתוח נורמטיביות.
- תחשיב:

4,689,000 ₪ כולל פיתוח (במעוגל) = 1,106 ₪ למ"ר x 4,239.8 (מ"ר אקו') = 3,325 + 0.2 x 4,574

3,218,089 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח = 1,470,911 ₪ (הוצ' פיתוח) – 4,689,000 ₪

טיעוני שמאי רמ"י בהשגה השנייה:

9.2 הקרקע הנדונה ממוקמת במיקום מרכזי ביישוב בית-אל המרוחק כ-20 דקות נסיעה מהעיר ירושלים. היישוב מאופיין במבני ציבור רבים המהווים אבן שואבת לתלמידים שאינם מן היישוב.

9.3 ערך הקרקע השלילי שנקבע בהחלטת קמ"ט שמאות באמצעות שימוש בגישת חילוץ שווי הקרקע משווי בנוי – אינו סביר. כתימוכין, ציינה המשיגה, כי קמ"ט שמאות קבע שווי חיובי לקרקע חקלאית הממוקמת מחוץ לתחום היישוב וללא נגישות.

9.4 מעיון בחוזי השכירות עליהם התבסס קמ"ט שמאות בקביעת השווי, עולה כי המשכירים מחזיקים בקרקע כברי רשות, קרי לא שולם כלל על מרכיב הקרקע. לפיכך, דמי השכירות מגלמים תשואה על ההשקעה במבנים בלבד ללא מרכיב הקרקע. ככל שייקבע כי דמי השכירות מגלמים גם את מרכיב הקרקע, אז יש לקבוע מקדמי התאמה בהתאם.

בנוסף, יש להביא בחשבון כי החוזים מגלמים יחידות קטנות המושכרות לגורמים פרטיים ולא לגורמים ציבוריים הנזקקים לשטח גדול. לטענת המשיגה, ספק רב אם ניתן להתבסס על חוזי שכירות אלה בקביעת שווי הקרקע.

9.5 נתוני השוק בשומה מיום 23/06/18 שהוצגה ע"י שמאי רמ"י בפני הקמ"ט בהליך ההשגה הראשונה, הם לדמי שכירות באי"ת שער בנימין לנכסים שבהם שולם עבור רכיב הקרקע (חוזה חכירה ולא בר רשות). נכסי השוואה אלו הם לשטחים גדולים והם כוללים שכירות אף לגורמים ציבוריים (כדוג' מבנה המשטרה שהושכר לפי 50 ₪ למ"ר לחודש). לפיכך, בקביעת השווי ראוי יותר להתבסס על נתוני דמ"ש מאזור תעשייה שער בנימין אשר מגלמים שוק חופשי.

9.6 בהחלטת ועדת השגות במישור אדומים (מיום 02.04.19) הוערכו עלויות הבנייה הישירות והעקיפות ב-2,300 ₪ למ"ר, לבנייה חדשה בגובה 6 מ' (עם הכנה לקומה נוספת בגובה 3 מ'). לפיכך, עלות בנייה בנכסים שעליהם הסתמך קמ"ט שמאות (המגלמת פחתים לעומת בניה חדשה) צריכה להיות בטווח של 1,700 ₪ למ"ר.

מכאן כי את חישוב היתרה לקרקע לפי דמ"ש של 20 ₪ למ"ר (ככל שיקבע שדמ"ש מגלמים גם את מרכיב הקרקע) יש לערוך תוך היוון דמ"ש בשיעור 8% (שכן דמ"ש מגלמים בתוכם את הסיכון), ותוך חילוץ מרכיב הקרקע בהפחתת רווח יזמי בשיעור 10% ועלות בניה לפי 1,700 ₪ למ"ר.

תחשיב כנ"ל מביא לתוצאה חיובית לשווי קרקע ולסך של 1,027 ₪ למ"ר מבונה.

9.7 עלות הפיתוח העודפת שהובאה בחשבון בהחלטת קמ"ט שמאות הינה ביחס לעלויות פנים מגרש ומשכך אין להביאה בכלל חשבון. כל מחלוקת בנוגע לגובה עלויות הפיתוח יש להפנות לבירור מול רמ"י. חלק מעלויות הפיתוח עד ראש מגרש כוללות הטבות, כדוגמת אי תשלום היטל מבני ציבור למועצה.

9.8 יש לבחון את השווי על בסיס החלופה העומדת ליזם. על מנת להקים את המכינה נדרשים ליזם שטחי מגורים (מבנה מספר 2 בשטח 2,752 מ״ר) ושטחי משרדים (מבנה מספר 1 בשטח 953 מ״ר). בנוגע לשווי למגורים ציין שמאי המשיגה, כי בשומה שנערכה מטעמה ביום 02/03/18 לצורך שיווק מגרשים למגורים (מחיר למשתכן), הוערך שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים בבניה רוויה, כולל פיתוח, בסך של 1,629 ₪ למועד קובע של 01/06/15. בנוסף ציין שמאי המשיגה, כי בסביבת הנכס המועצה המקומית משכירה קרוואנים ישנים למגורים בשטח 44 מ״ר תמורה 990 ₪ (לאחר הנחה ממחיר בסיסי של 1,414 ₪). השווי הבנוי לפי שיעור היוון של 5% מסתכם ב-5,400 ₪ למ״ר. היתרה לקרקע בניכוי מע״מ, יזמות (15%) ועלות בניה (לפי 2,000 ₪ למ״ר) מסתכמת ב-2,013 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

10.1 בניגוד לטיעוני המשיגה, אין מדובר בשכונת מגורים או אזור תעשייה מסחר ומשרדים כמו בשער בנימין, אלא במכינה קדם צבאית, המהווה מוסד חינוכי הכולל גם מגורים לסטודנטים ולעובדי המכינה, אך ללא מגורי קבע.

10.2 שווי המגרש אינו שלילי אלא המחיר שלילי לאור עלות הפיתוח הנדרשת, לרבות עלות פיתוח נוספת לאור המדרון התלול הקיים במגרש. במקרה הנדון הושקעו 1,384,724 ₪, לא כולל מע״מ, בגין הפיתוח הנוסף הכולל עבודות בטון קירות תמך (הוצג נספח ריכוז הסכם מיום 09/07/18, הכולל כתב כמויות). כתימוכין למקרה דומה בו התחשבו בעלויות עודפות בפיתוח מגרש משופע הפנה להחלטת ועדת השגות באזור תעשייה אריאל. לפיכך, במקרה הנדון ראוי לחשב את השווי בהתאם לערך הקרקע המזערי.

10.3 בשומת המשיבה מיום 08/10/2018 חושבו דמ״ש חודשיים למ״ר למשרדים בממוצע 26 ₪ למ״ר. שווי בנוי חושב לפי שיעור היוון של 9% והסתכם ב-3,467 ₪ למ״ר. היתרה לקרקע בניכוי יזמות (10%), עלות בניה (2,875 ₪ למ״ר) והתאמה לגודל (0.85) מסתכמת ב-235 ₪ למ״ר מבונה.

הובאה בחשבון התאמה למבנה ציבור (0.75), לפיכך למסקנה קבע שמאי המשיבה, שווי מתואם בסך 176 ₪ למ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ.

בחישוב השטח האקוויוולנטי הובא בחשבון 3,325 מ״ר מבונה (ללא ממ״דים) בתוספת 4,574 מ״ר חצר במקדם 0.2. סה״כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע״מ הוערך ב-747,265 ₪ והוצאות הפיתוח הוערכו ב-1,470,911 ₪.

11. דיון והכרעה:

11.1 גישת השומה:

יעוד הנכס הוא למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, בכפוף לשימוש למכינה קדם צבאית ומגורי סגל. כאמור, בהתאם לפרוגרמה על בסיסה הוגדרה הזמנת השומה, על גבי הנכס עתידים להיבנות 2 מבנים: מבנה אחד מתוכנן לשימוש לפעילות המכינה (בית מדרש, כיתות לימוד, משרדים וכו') ומבנה שני מתוכנן ברובו למגורים (פנימייה ומגורים לאנשי צוות).

גישת ההשוואה הישירה, שהיא גישת השומה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין, אינה ישימה עפ"י רוב בהערכת שווי קרקע למבני ציבור. לפיכך, ובהתאם לפרק ב' לקווים המנחים – "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור", מקבלת הוועדה את עמדת הצדדים לפיה, ראוי שיוערך שווי הקרקע הנדונה לפי גישת ההשוואה העקיפה לסוגי נכסים סחירים אחרים שהשימוש בהם הוא הדומה ביותר לשימוש המיועד בנכס שבנדון, וזאת תוך ביצוע התאמות מקובלות.

בשים לב ליעוד הנכס ולתמהיל השימושים המתוכנן עפ"י הפרוגרמה, מקבלת הוועדה את עמדת שמאי המשיגה (רמ"י) כפי שהוצגה בדיון, כי במקרה הנדון יש לבחון את שווי הפנימיה ומגורי הסגל ביחס למגורים ואת יתר השימושים ביחס למשרדים, ובכפוף להתאמות הנדרשות למבנה ציבור.

בסוגיה זו, נפנה להחלטות קודמות של הוועדה, שם נקבע שווי פנימייה/מגורי סגל/מעונות סטודנטים על בסיס השווי למגורים תוך מתן התאמות רלוונטיות. בין אלה, ההחלטות שבקישורים הבאים:

החלטת ועדת השגות מיום 12.09.11 במכללה אקדמית לחינוך "אורנים"
החלטת ועדת השגות מיום 10.03.13 ברחוב חלפתא 7 בירושלים
החלטת ועדת השגות מיום 20.03.14 ברחוב האורן 50 במבשרת ציון
החלטת ועדת השגות מיום 25.6.15 ברחוב דובדבני 40 בירושלים

11.2 שווי מ"ר מבונה למשרדים:

נתוני שוק למשרדים:

הוועדה מקבלת את קביעת קמ"ט שמאות, כי לאור קיומם של נתוני השוואה מהיישוב בית-אל עצמו ומהיישוב עפרה הסמוך, אין צורך להסתמך על נתונים מא"ת שער בנימין.

א"ת שער בנימין ממוקם בצדי כביש מס' 60 סמוך לישוב גבע בנימין (אדם). מיקום זה הינו מרכזי ואסטרטגי, בהיותו נגיש, בהיבט של מסחר ושירותים, לעשרות אלפי תושבים המתגוררים בישובים שבסביבה (אדם-גבע בנימין, פסגות, כוכב יעקב, תל ציון, מגרון, בית אל, עפרה, מכמש, רימונים) ותושבים רבים נוספים במעגל הרחוק יותר באזור בנימין והשומרון, המתגוררים בגוש שילה/אריאל הנעים מידי יום בכביש מס' 60 לכיוון העיר ירושלים. לא בכדי המועצה האזורית "מטה בנימין" נמצאת בא"ת, כמו גם מבנה המשטרה, ומרכזי החירום האזוריים, ולא בכדי החלק המרכזי המשמעותי של א"ת שער בנימין מיועד למסחר ושירותים, ורק שוליו מיועדים לתעשייה.

בנסיבות אלו, מצאה הוועדה כי נתוני המשרדים בא"ת שער בנימין פחות רלוונטיים לצורך קביעת ערכי הבסיס בישוב בית-אל. בהערת אגב נציין, כי לא זו אף זו, הנתונים מא"ת שער בנימין עליהם התבססה

המשיגה, הם למועדים רחוקים מהמועד הקובע (3 נתונים מהשנים 2009-2010 ונתון אחד משנת 2013, כאשר לגביו בוצע עדכון חוזה דמ"ש בשנת 2014 ודמי השכירות פחתו בשיעור 17%).

הוועדה אינה מקבלת את טענת רמ"י, כי דמי השכירות בנתוני ההשוואה נמוכים מדמי השכירות הראויים היות שהזכויות בקרקע הן זכויות בר רשות (שהוקצו במחיר מינימלי). דמי שכירות משקפים עסקאות בשוק החופשי ואינם מושפעים מטיב הזכויות. המשכיר הסביר ישכיר את הנכס בדמי השכירות הגבוהים ביותר אותם יוכל לקבל משוכרים בהתאם לתנאי השוק. תימוכין לעיקרון זה נקבע בהחלטת ועדת השגות מיום 02.04.19 באזור תעשייה מישור אדומים (ראה קישור), שם דחתה הוועדה את הטענה כי דמי השכירות מושפעים מערך הקרקע הנמוך לאור מדיניות הנחות של רמ"י החלה באזור.

<u>לסיכום</u>: הוועדה מקבלת את הנתונים שהובאו בחשבון בשומת קמ"ט שמאות, לעניין דמ"ש למשרדים בסך של 20 ₪ למ"ר לחודש.

<u>חילוץ מרכיב הקרקע למשרדים:</u>

הוועדה מקבלת את השווי הבנוי שנקבע בשומת קמ"ט שמאות (2,824 ₪ למ"ר), המבוסס על שיעור היוון של 8.5%, הכולל פרמיית סיכון בעת תחלופת שוכרים, לאור מיקום הנכס ביישוב פריפריאלי באיו"ש. פרמייה זו אינה מגולמת בדמ"ש המשולמים בנכס. כתימוכין, נפנה לפרק ט"ו לקווים המנחים "בחירת שיעור היוון כולל בתחשיב שומה". יודגש כי דמי השכירות מגלמים שימוש במושכר הן למטרת משרדים והן למטרות ציבוריות ובחצר סמוכה (חניה וכדומה) לאור היות המושכר במבנים חד קומתיים.

הוועדה אינה מקבלת את שיעור הרווח היזמי שנקבע בשומת קמ"ט שמאות לאור היות המבנים ותיקים, הכוללים פחת. שיעור הרווח היזמי שנקבע בשומת קמ"ט שמאות מאפיין בנייה חדשה יותר. כתימוכין, נפנה לפרק י"ח לקווים המנחים "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי". לפיכך, הובא בחשבון מרכיב רווח יזמי בשיעור 10%.

הוועדה אינה מקבלת את שווי המחוברים כפי שחושב בשומת קמ"ט שמאות. בדיקה שערכה הוועדה לנכסי השוואה בישובים עפרה ובית-אל, מעלה כי מדובר במבנים חד קומתיים ברמת גמר נמוכה יחסית, חלקם וותיקים ביותר אשר נבנו לפני עשרות שנים (אחד מהם מהווה מבנה שהיה חלק מהמחנה הירדני הנטוש עוד טרם הקמת הישוב עפרה). בנסיבות אלו ועפ"י התרשמותנו, תרומת המחוברים (לרבות הפחת) מוערכת בממוצע של כ-2,000 ₪ למ"ר ללא מע"מ.

לאור האמור להלן תחשיב לשווי מ"ר מבונה למשרדים:

דמי שכירות חודשיים למ"ר	20 ₪
שווי מ"ר בנוי (ש.היוון 8.5%)	2,824 ₪
הפחתת יזמות – 10%	2,567 ₪
הפחתת עלויות בניה למ"ר	2,000 ₪
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	**567 ₪**

11.3 **שווי מ״ר מבונה למגורים:**

נתוני השוק למגורים:

לאור אופי הבנייה לפנימייה במבנה מגורים עד 3 קומות, נבחנו עסקאות מאתר רשות המיסים לדירות מגורים בנות 3-5 חד׳ בישוב בית-אל, לשנים 2017-2018, וכדלקמן:

תאריך עסקה	גוש חלקה	כתובת	תמורה ב- ₪	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר ממוצע למ"ר בנוי
10/05/2017	063714-0651-003	כינור דוד 3	880,000	2002	120	5	₪ 7,333
14/05/2017	063714-0476-004	בית-אל ב' 476	745,000	2007	75	3.5	₪ 9,933
27/06/2017	063574-1026-004	בית-אל 4	830,000	1991	120	4	₪ 6,917
07/07/2017	063714-0663-000	יהושפט 663	850,000	1992	118	4	₪ 7,203
06/11/2017	063714-1025-003	בית-אל 4	760,000	1998	70	3	₪ 10,857
17/01/2018	063714-0647-002	ארץ חמדה 7	960,000	1993	95	4	₪ 10,105
29/01/2018	063714-0481-017	מבוא הדס 1	725,000	2010	80	4	₪ 9,063
18/03/2018	063714-0655-003	כינור דוד 12	650,000	1997	75	3	₪ 8,667
05/09/2018	063714-1028-006	מעוז צור 6	925,000	2001	125	5	₪ 7,400
27/11/2018	063574-0481-020	מבוא הדס 481	990,000	2010	159	5	₪ 6,226
מחיר ממוצע למ"ר בנוי							**₪ 8,370**

חילוץ מרכיב הקרקע למגורים:

בהתאם למחירון דקל ליולי 2018 עלות בניה ישירה למגורים, לבתים בני 3-4 קומות, מסתכמת בסך של 4,220 ₪ למ״ר. בהנחה כי דירות המגורים כוללות מרפסת ומחסן, עלות הבניה הישירה מסתכמת בסך של כ-4,500 ₪ למ״ר ללא מע״מ[6].

עלות ישירה זו אינה כוללת עלויות עקיפות (תכנון, יועצים, פיקוח, בצ״מ וכו׳), אולם להערכתנו, התוספת בגין העלויות העקיפות מתקזזת לנוכח מיקום הנכס באיו״ש ולאור העובדה כי באיו״ש כח העבודה זמין וזול באופן משמעותי ביחס לאזור שבתוך ה״קו הירוק״.

הפער בין דירות יד שנייה (בהתחשב בשנת הבניה בעסקאות ההשוואה) לעומת דירות חדשות מגלם פחת של כ-20%. לפיכך קובעת הוועדה כי תרומת הבניה בעסקאות ההשוואה מסתכמת בסך: 4,500 x 0.8 = 3,600 ₪ למ״ר בנוי (ללא מע״מ). להלן חישוב היתרה לקרקע:

שווי מ"ר בנוי	₪ 8,370
הפחת מע"מ 17%	₪ 7,514
הפחתת יזמות – 15%	₪ 6,221
הפחתת עלויות בניה למ"ר	₪ 3,600
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 2,621**

[6] לפי מחירון דקל עלות מרפסת בסך כ- 1,250 ₪ למ״ר, ועלות מחסן כ- 1,590 ₪ למ״ר.

11.4 **<u>התאמות לשימוש למוסד ציבורי:</u>**

<u>שווי מ״ר מבונה למשרדים:</u>

הוועדה מקבלת את קביעת קמ״ט שמאות כי דמי השכירות בנתוני ההשוואה למשרדים לעומת מבני ציבור כמעט זהים. לפיכך לא בוצעה התאמה לשימוש.

<u>שווי מ״ר מבונה למגורים:</u>

בהחלטות הוועדה בסוגיה זו (<u>ראה החלטות בסעיף 11.1 לעיל</u>) הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.7-0.8 בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים. בנסיבות שבנדון, ומאחר שמרבית השטח מיועד לפנימייה לתלמידים (להבדיל מדירות מגורים למשפחות סגל) קובעת הוועדה מקדם בסך 0.7.

11.5 **<u>שטח אקוו׳ לחישוב:</u>**

<u>השטח להתאמה ממגורים:</u>

בהתאם לפרוגרמה, הובאו בחשבון השטחים שבמבנה 2 המיועדים לשימוש המגורים הבאים:

פנימייה- 1,400 מ״ר; מגורים- לאיש צוות 86 מ״ר; ממ״דים- 351 מ״ר במקדם 0.9.

סה״כ השטח להתאמה ממגורים: 1,400 + 86 + (0.9 x 351) = 1,801.9 מ״ר.

<u>השטח להתאמה ממשרדים:</u>

בהתאם לפרוגרמה, הובאו בחשבון השטחים שבמבנה 1 (924 מ״ר + 29 מ״ר ממ״ד במקדם 0.9) ויתרת השטחים שמבנה 2 שאינם בשימוש למגורים (915 מ״ר[7]) – סה״כ השטח להתאמה ממשרדים:

915 + 924 + (0.9 x 29) = 1,865.1 מ״ר.

<u>שטח החצר:</u> מגולם בעסקאות ההשוואה.

11.6 **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בהתאם להסכמת הצדדים, ועפ״י החלטת קמ״ט שמאות, הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בסך 1,470,911 ₪.

11.7 **<u>עלויות מיוחדות:</u>**

לטענת שמאי המשיבה, בשל הטופוגרפיה והפרשי הגובה במגרש, נדרש המתקשר לבצע עבודות פיתוח פנים מגרש מיוחדות הכוללות: קירות תמך, חיפוי ונדבכים, גדרות ומעקות.

בהתאם להסכם כתב כמויות מיום 09/07/2018, שהועבר לוועדה לאחר הדיון, אומדן עלויות אלו מסתכם ב- 1,384,724 ₪ ללא מע״מ.

המשיגה (רמ״י) לא התייחסה לגופו של מסמך כתב הכמויות (למרות שזה עמד בפניה עוד במסגרת הליך ההשגה הראשונה), למעט אמירה כללית כי נושא עלויות הפיתוח אינו בסמכות הוועדה וצריך להתברר בפני בקר רמ״י.

[7] 915 מ״ר = 1,837 (מגורים מבנה 2) – 2,752 (סה״כ שטח מבנה 2)

הוועדה דוחה את טענת המשיגה בעניין זה.

העלויות המיוחדות שבנדון הן עלויות פיתוח **פנים מגרש** המהוות חלק מעלויות הבניה הכוללות, ואינן נכללות בתחשיב הוצאות הפיתוח הנורמטיביות (שהן עד לראש המגרש). הוועדה סבורה כי ככל וטופוגרפית המגרש מצריכה הוצאות מיוחדות (ביחס לעסקאות ההשוואה) הרי שיש מקום לשקלל גורם זה במסגרת תחשיב השווי. עפ"י התרשמותנו הכללית, אכן נתוני הטופוגרפיה במגרש שבנדון (הכוללים הפרשי גובה של כ-11 מטרים בין שני קצותיו) חריגים ביחס לעסקאות ההשוואה. עם זאת, עסקאות ההשוואה (למגורים או משרדים) מצויות אף הן בסביבה בעלת טופוגרפיה הררית, ומשכך לדעת הוועדה סביר להכיר בשיעור של 50% (עפ"י אומדן) מסך העלויות הרלוונטיות שבכתב הכמויות.

ככלל, הוועדה מקבלת את סבירות אומדן העלות שחושב בכתב הכמויות (מה גם שזה לא נסתר או הוכחש ע"י המשיגה) - למעט: סעיף 44.1.030 המתייחס לעלות הקמת גדר בגובה 4 מטרים סביב מגרש הספורט שעתיד להיבנות בחצר המגרש (רכיב שאינו קשור או נובע מנתוני הטופוגרפיה במגרש).

לסיכום, להלן תחשיב ההוצאות המיוחדות שיש להפחית משווי המגרש:

סה"כ ההוצאות המיוחדות בכתב הכמויות	₪ 1,384,725
בניכוי סעיף 44.1.030	(₪ 145,500)
סה"כ הוצאות רלוונטיות	₪ 1,239,225
מקדם התאמה ביחס לעסקאות ההשוואה	50%
סה"כ הפחתה בגין עלויות מיוחדות	**₪ 619,613**

12. <u>תחשיב:</u>

מהות	מכינה	פנימייה ומגורי סגל
בסיס נתוני ההשוואה	משרדים	מגורים
שווי בסיס למ"ר מבונה - ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 567	₪ 2,621
התאמה למבני ציבור	1	0.7
שווי מתואם למ"ר ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 567	₪ 1,835
שטח אקוו' במ"ר	1,865.1	1,801.9
סה"כ שווי השימושים במגרש	₪ 1,057,222	₪ 3,306,054
סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח		**₪ 4,363,227**
הפחתה בגין טופוגרפיה (הוצ' מיוחדות)		- ₪ 619,613
הוצאות פיתוח נורמטיביות		- ₪ 1,470,911
סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ ופיתוח		**₪ 2,272,753**

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון ולקבוע כי שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע של המגרש שבנדון, בכפוף לשימוש ולהיקף הבינוי עפ"י הפורגרמה שצורפה להזמנת השומה, למועד 11/06/2018, הוא בסך:

2,273,000 ₪ (שני מיליון מאתיים שבעים ושלושה אלף ₪)

הערך הנקוב אינו כולל מע"מ ואינו כולל הוצאות פיתוח.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
גיל בלולו	עו"ד מיכל כהן	שושי שרביט שפירא
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה בדימוס