תאריך עברי	ו' אדר א' תשפ"ד
תאריך לועזי	15 פברואר 2024
מס' אופק	48724
תיק רמ"י	203006869

לכבוד

המשיגים:
מר ויטו ויקטור תשובה
באמצעות מר מרום גולי שמאי מקרקעין
דוא"ל: gulimarom@gmail.com

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

החלטת ועדת השגות[1]

חלק ממגרש מס' 70 לפי תכנית משמ/90/גז, חלקה (בחלק) 10 בגוש 4765,

רחוב שבעת המינים, אחיסמך

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 26.01.2023 על ידי שמאית המקרקעין, גב' אורלי רפאל (להלן: "**השמאית המחוזית**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 20.06.2022, על ידי שמאי המקרקעין מר רן גריידי (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 23.10.2022 על ידי שמאי המקרקעין, מר מרום גולי (להלן: "**שמאי המשיגים**").

ההשגה השנייה הוגשה מטעם המשיגים ביום 9.4.23, באמצעות חוות דעתו של שמאי המשיגים מיום 29.03.2023.

על שומת ההשגה השנייה ניתנה התייחסות מאת המשיבה באמצעות חוות דעת שנערכה על ידי שמאי המשיבה מיום 15.08.2023.

ביום 02.08.2023 ניתנה לצדדים הודעה על טיפול בהשגה ללא דיון בע"פ, שלא זכתה להתנגדות מצדם, וכן ניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

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

חלופה א' - אומדן שווי זכות הבעלות בהתאם לייעוד המותר ולהיקף השימוש המבוקש, שווי מרכיב הקרקע של מבנה אחסנה בשטח 500 מ"ר במסגרת פל"ח בנחלות נכון למועד הקובע ביום 20.06.2022.

חלופה ב' - אומדן שווי זכות הבעלות בהתאם לייעוד המותר ולהיקף השימוש המבוקש, שווי מרכיב הקרקע של מבנה אחסנה בשטח 500 מ"ר במסגרת פל"ח בנחלות לשנים 2016 – 2022.

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

2. **המועדים הקובעים:**

חלופה א' – 20.06.2022.

חלופה ב' – השנים 2016- 2022.

3. **ביקור בנכס:**

ביום 11.01.2024 נערך ביקור על ידי מר דוד דדון, חבר הוועדה.

4. **תמצית תיאור הנכס:**

הנכס מושא ההחלטה מהווה מרכיב הקרקע בשטח של 500 מ"ר המשמש כמבנה אחסנה בנחלה המצוי בחלק ממגרש מס' 70 לפי תכנית משמ/90/גז, חלקה (בחלק) 10 בגוש 4765, רחוב שבעת המינים, במושב אחיסמך.

מושב אחיסמך ממוקם באיזור השפלה בתחום שיפוטה של המועצה האיזורית "חבל מודיעין".

המושב כולל נחלות חקלאיות, משקי עזר ושכונת הרחבה. הפיתוח הסביבתי חלקי ותואם ישוב כפרי.

ליתר פירוט ראה בהכרעת השמאית המחוזית.

5. **מצב תכנוני רלוונטי:**

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראה בהכרעת השמאית המחוזית.

6. **המצב המשפטי:**

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

7. **<u>קביעת השווי בשומות הצדדים</u>:**

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

חלופה	מועד/שנה	שומת המשיבה	שומת השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	שומת השגה שניה
א'	20.06.2022	₪ 1,100,122	₪ 566,594	₪ 864,000	₪ 566,594
ב'	2016	₪ 698,438	₪ 409,271	₪ 659,000	₪ 481,495
	2017	₪ 706,542	₪ 437,935	₪ 678,000	₪ 515,218
	2018	₪ 692,029	₪ 461,993	₪ 704,000	₪ 543,522
	2019	₪ 768,179	₪ 534,194	₪ 786,000	₪ 628,464
	2020	₪ 1,035,272	₪ 521,892	₪ 953,000	₪ 613,990
	2021	₪ 1,005,479	₪ 527,701	₪ 998,000	₪ 620,825
	2022	₪ 1,100,122	₪ 566,594	₪ 1,017,000	₪ 666,581

8. הכרעת השמאית המחוזית:

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

8.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאית המחוזית בחנה את שומות הצדדים שבמסגרתן נערך אומדן לשווי הקרקע עבור חלופות השומה לשימוש מבנה פל"ח בנחלה נכון למועדים הקובעים וקיבלה את הגישה שננקטה בשומותיהם, שלפיה נערך שווי הקרקע בהתאם לגישת היוון ההכנסות המבוססת על נתוני היצע עבור דמ"ש של נכסים בשימושי אחסנה מהיישובים הסמוכים תוך שילוב גישת העלות לצורך חילוץ שווי מרכיב הקרקע. בהכרעתה, קיבלה השמאית המחוזית באופן חלקי את נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים ואת אופן ניתוח לנתוני ההשוואה, כאשר אותרו על ידה נתוני היצע נוספים שפורסמו בסמוך למועדים הקובעים.

8.2 <u>נתוני השוואה</u>:

השמאית המחוזית הביאה בחשבון נתוני ביקוש להשכרת מבני אחסנה ששטחם הבנוי בין 50 מ"ר – 2,000 מ"ר במושב אחיסמך ובמושבים הסמוכים. השמאית המחוזית קיבלה באופן חלקי את טענת המשיגים כי יש להביא בחשבון נתוני שכירות המבוססים על חוזי שכירות שהוצגו במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה (מס' אופק 39742). בהכרעתה הובאו בחשבון דמ"ש מתוך חוזה שכירות במושב אחיעזר שנחתם בשנת 2017. השמאית המחוזית מציינת כי דמ"ש המשולמים במסגרת חוזה השכירות במבנה האחסנה במושב אחיסמך נמוכים ב – 35% מדמ"ש המבוקשים במושבים בסביבה ולכן נתון זה לא הובא בחשבון.

8.3 <u>התאמה בגין אי סחירות</u>:

השמאית המחוזית סבורה שלאור מטרת השומה, מאחר שנתוני ההשוואה הינם במושבים הסמוכים שהם בעלי אופי דומה לזה של מושא ההחלטה, אין מקום לקבוע הפחתה בגין אי סחירות. עם זאת, לאחר בקשת המשיגים לתיקון טעות סופר, הנושא נבדק בשנית והוחלט על ידי השמאית המחוזית כי אכן נפלה טעות סופר והוחלט שיש להביא בחשבון הפחתה בגין אי סחירות בשיעור 15% בעת עריכת תחשיב שווי הקרקע בחלופה א', שבה נבחן שווי השוק של הקרקע, ואילו בחלופה ב', שבה נבחן שווי בשימוש עבור שימושי עבר, אין להביא בחשבון הפחתה בגין אי סחירות.

8.4 <u>התאמה למיקום</u>:

השמאית המחוזית סבורה שמאחר שנתוני ההשוואה הינם במושבים הסמוכים בעלי אופי דומה לזה של מושא ההחלטה, אין מקום לקבוע הפחתה למיקום.

8.5 <u>התאמה לגודל</u>:

השמאית המחוזית מציינת כי ממוצע דמ"ש המבוקשים מבוסס על תמהיל שטחים גדולים וקטנים מ-500 מ"ר אשר מתקזזים זה עם זה ולכן אין מקום להביא בחשבון התאמה לגודל.

8.6 שיעור ההיוון:

השמאית המחוזית קיבלה את הסכמת הצדדים שיש להביא בחשבון תפוסת סיכון על שיעור ההיוון בנכסי אחסנה בסביבה ובעת עריכת תחשיבה הביא בחשבון תוספת בשיעור 1% לשיעור ההיוון שפורסם על ידי השמאי הממשלתי הראשי.

8.7 הפחתה למו"מ:

השמאית המחוזית קיבלה את הסכמת הצדדים שיש להביא בחשבון התאמה למו"מ בשיעור 5% עבור נתוני היצע לדמ"ש.

8.8 רכיבי החילוץ:

רווח יזמי- השמאית המחוזית קיבלה את הסכמת הצדדים אודות שיעור רווח יזמי של 15% שיש לנקוט בעת חילוץ מרכיב הקרקע.

עלויות בניה- השמאית המחוזית קיבלה באופן חלקי את הערכים שננקטו בשומות הצדדים עבור עלויות הבניה ובעת עריכת תחשיבה, הביאה בחשבון את עלויות הבניה כדלהלן: שנת 2016 – 1,450 ₪/מ"ר, 2017 – 1,500 ₪/מ"ר, 2018 – 1,700 ₪/מ"ר, 2019 – 1,800 ₪/מ"ר, 2020 – 1,900 ₪/מ"ר, 2021 – 2,000 ₪/מ"ר, 2022 – 2,000 ₪/מ"ר.

8.9 נתוני ההשוואה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה השמאית המחוזית על נתוני היצע לאחסנה בסביבה. להלן נתוני ההשוואה בהכרעה בהשגה:

שנת 2016- הוצגו 4 נתוני היצע/שכירות מהמושבים צפריה, חמד, אחסימך ובית עריף בשטח של 100-400 מ"ר, התקבל דמ"ש לחודש בממוצע של 24 ₪.

שנת 2017- הוצגו 7 נתוני היצע/שכירות מהמושבים אחיעזר, מצליח, זיתן, בית עריף, יגל ואחיעזר בשטח של 100-1,035 מ"ר, התקבל דמ"ש לחודש בממוצע של 24 ₪.

שנת 2018- הוצגו 8 נתוני היצע מהמושבים מצליח, זיתן, אחיעזר, בית עריף, אחיסמך וכפר טרומן בשטח של 100-700 מ"ר, התקבל דמ"ש לחודש בממוצע של 25 ₪.

שנת 2019- הוצגו 5 נתוני היצע מהמושבים אחסימך, בית עריף וטרומן בשטח של 90-2,000 מ"ר, התקבל דמ"ש לחודש בממוצע של 26 ₪.

שנת 2020- הוצגו 4 נתוני היצע מהמושבים כפר טרומן, ישרש וגינתון בשטח של 15-2,000 מ"ר, התקבל דמ"ש לחודש בממוצע של 28.8 ₪.

9. טיעוני / עמדת המשיגים:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 29.03.2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>העדר התייחסות לחוזי השכירות:</u>

לדעת שמאי המשיגים, בעת עריכת תחשיב שווי הקרקע, נכון יותר להתבסס על חוזי שכירות חתומים מאשר על נתוני היצע. ניתן להתבסס על פרטי חוזי השכירות המוצגים בהכרעה בהשגה ראשונה (מס' אופק 39742). יש להתייחס לאותם חוזי השכירות מיום 01.07.2016 ו-17.07.2017 שבמסגרתם משולמים דמ"ש במבני אחסנה במושב אחיסמך ולחוזה השכירות מיום 31.01.2017 שבמסגרתו משולמים דמ"ש במבני אחסנה במושב אחיעזר. כמו כן, היות שלחוזי שכירות חתומים קיימת רמת מובהקות גבוהה יותר ביחס לנתוני היצע, יש לייחס משקל של 75% לחוזי השכירות ומשקל של 25% לנתוני הביקוש כפי שננקט בהכרעה בהשגה ראשונה שצוינה לעיל.
בנוסף, הוא אינו מקבל את גישת השמאית המחוזית שלפיה אין להביא בחשבון את נתוני חוזה השכירות מיום 01.07.2016 בטענה כי הוא מהווה נתון חריג, מאחר שלדעתו, חוזה שכירות זה אמנם משקף דמ"ש נמוכים בסך 17 ₪ למ"ר, אך ניתן להבחין כי בנתוני ההשוואה משנת 2017 שהוצגו בהכרעת השמאית המחוזית קיים נתון המשקף דמ"ש בסך 19 ₪ למ"ר כך שאין מדובר בהפרש גבוה.

9.2 <u>בסיס נתוני ההשוואה לשנת 2022:</u>

שמאי המשיגים מציין כי בחוות דעתו הוצגו נתוני ביקוש רבים לשנת 2022, שחמישה מתוכם הינם במושב אחיסמך והשאר מהיישובים ברקת, בית נחמיה, בית עריף וגינתון, בעוד שבהכרעת השמאית המחוזית, אף אחד מהנתונים הללו לא הובאו בחשבון, ובכלל זאת גם הנתונים ממושב אחיסמך שבו מצוי מושא ההחלטה, אלא שהובאו בהכרעתה נתונים אחרים שחלקם מאותם היישובים, וזאת ללא כל הסבר מצידה מדוע לא התייחסה לנתונים שהוצגו בחוות דעתו. יתרה מכך, מציין שמאי המשיגים כי גם מעיון באתר "יד 2" נראה כי מפורסמות מודעות בדבר השכרה במבני אחסנה במושב אחיסמך שמהן ניתן ללמוד על רמת המחירים במבני אחסנה במושב.
בהמשך לבקשת שמאי המשיגים, העבירה השמאית המחוזית לצדדים את פירוט נתוני ההשוואה ובהתאם לכך, ציין שמאי המשיגים את התייחסותו לנתונים הבאים:
נתון מס' 3 לשנת 2022 (הכרעה בהשגה) הינו נכס ברח' הזית 23 הרחבה ב' בכפר טרומן.
שמאי המשיגים מציין כי על פי נתוני המודעה, נתון זה מתייחס לבית בהרחבה ואינו רלוונטי להשוואה למבנה אחסנה. לצורך אימות המידע, שוחח שמאי המשיגים עם מפרסם המודעה. לאור האמור, לדעתו מדובר בנתון שגוי שאין להביא בחשבון.
נתון מס' 5 לשנת 2022 (בהכרעת השמאית המחוזית) הינו נכס ברחוב שביל האגוז 207, גינתון.
שמאי המשיגים מציין כי אמנם פורסם במודעה כי דמ"ש המבוקשים הם 35 ₪ למ"ר, אך משיחה שערך עם מפרסם המודעה, נמסר לו כי המבנה הושכר בתמורה לסך של 26 ₪ למ"ר.
יתרה מכך, גם התבססות על דמ"ש המבוקשים בלבד בסך של 35 ₪ למ"ר שגויה, שכן מדובר בנתון חריג שאין להביא בחשבון וזאת כפי שבהשגתו הראשונה לא הובא בחשבון נתון השוואה נמוך בסך של 25 ₪ למ"ר.

9.3 בסיס נתוני ההשוואה לשנים 2020 - 2021:

נתון מס׳ 2 לשנת 2021 (בהכרעת השמאית המחוזית) הינו נכס ברחוב הרימון 53, גינתון, כאשר מנתוני המודעה עולה כי מדובר במכולה בשטח 15 מ״ר בלבד, בעוד שהנכס מושא ההחלטה הינו מבנה אחסנה בשטח 500 מ״ר ועל אף זו, בהכרעת השמאית המחוזית לא הובאה בחשבון התאמה לגודל.

9.4 בסיס נתוני ההשוואה לשנים 2016 – 2019:

נתון ההשוואה מבית עריף הנכלל בנתוני ההשוואה לשנים 2016 – 2019 הינו מבנה אחסנה בשטח 100 מ״ר, כאשר מפרטי המודעה עולה כי דמ״ש המבוקשים כוללים תשלומי ארנונה ושמירה, בעוד שבהכרעת השמאית המחוזית, תשלומים אלו לא נוטרלו מסך דמ״ש המבוקשים.

9.5 התאמה לגודל:

שמאי המשיגים טוען שמחד, השמאית המחוזית ציינה כי תחשיב השווי מתייחס לממוצע דמ״ש מבוקשים לפי תמהיל שטחים גדולים וקטנים מ-500 מ״ר המקזז את הצורך בביצוע התאמה לגודל, מאידך, חישוב ממוצע של נתוני ההשוואה לשנים 2016, 2017, 2018, 2021 ו-2022 בהכרעת השמאית המחוזית מעלה כי השטח הממוצע של שטחי האחסנה הינו קטן מ-500 מ״ר ומשכך, ההנחה של השמאית המחוזית שלפיה מרכיב השוליות לגודל מתקזז בנתוני ההשוואה אינה מתקיימת.

9.6 התאמה בגין אי סחירות:

שמאי המשיגים סבור שהנכס מושא ההחלטה מהווה מרכיב קרקע של מבנה אחסנה (פל״ח) שהינו חלק מנחלה חקלאית ולכן אינו סחיר באופן עצמאי, ועל כן, יש להביא בחשבון הפחתה בגין מגבלת סחירות ביחס לנתוני ההשוואה. זאת בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי מיום 12.12.2013, שלפיה בשומות הנערכות למרכיב פל״ח בנחלה, יש להביא בחשבון את מגבלת הסחירות. לחיזוק טענתו, מפנה להכרעה בהשגה ראשונה (מס׳ אופק 39742) שבמסגרתה ננקטה הפחתה בגין אי סחירות בשיעור 15%.

כאמור לעיל, לאחר תיקון הכרעת השמאית המחוזית, הובאה בחשבון הפחתה בגין אי סחירות עבור שווי הקרקע בחלופה א׳ בלבד. לאחר עיונו בהחלטת ועדת השגות במושב מנוחה ובהחלטות נוספות, הגיע למסקנה כי יש לעשות אבחנה בין חלופה א׳ שבה אומדן השווי מבוקש לצורך הקצאת זכויות ותשלום דמי היוון ולכן לגביה יש להביא בחשבון הפחתה בגין אי סחירות, לבין חלופה ב׳ שבה אומדן השווי מבוקש לצורך הקצאת גביית דמי שימוש ולכן לגביה אין להביא בחשבון הפחתה בגין אי סחירות. לאור האמור, קיימת הסכמה בין הצדדים בעניין זה.

9.7 נתוני השוואה ואופן ניתוחם:

בהשגתו השניה, מציג שמאי המשיגים את מסד נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, לרבות שיעור ההיוון ורכיבי החילוץ כפי שננקטו בהשגתו הראשונה, משכך, מתייתר הצורך להציגם בשנית.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן עיקרי הדברים כפי שעולים מהתייחסות המשיבה מיום 15.08.2023 לשומת ההשגה השניה, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>בסיס נתוני השוואה:</u>

תחילה, מציין שמאי המשיבה כי השווי שננקט בהכרעת השמאית המחוזית נמוך ביחס לשווי הסביר למועדים הקובעים ויש לבחון אותו בשנית. חוות דעת המשיבה נערכה בהתבסס על נתוני ביקוש רלוונטיים לכל שנה ממבני אחסנה במושבים הסמוכים.

10.2 <u>התאמה למיקום:</u>

מושב אחיסמך ממוקם במיקום אסטרטגי מבחינה לוגיסטית, והוא נהנה מקרבה לצירי תנועה ראשיים הכוללים בין היתר את כביש מס' 6 כביש מס' 1, כביש מס' 40 וכביש מס' 431. המושב ממוקם בשפלה, בקרבה לערים לוד ורמלה ומשתייך למועצה האזורית חבל מודיעין. כתוצאה ממיקומו של המושב נראה כי קיים ביקוש גבוה לשימושי אחסנה במושב עצמו ובסביבתו הקרובה. לראיה, מחירי הביקוש שהוצגו במושב אחיסמך ובמושב גינתון הסמוך הינם גבוהים יותר. לאור זאת, לדעתו, יש מקום להביא בחשבון תוספת בגין מיקום הנכס מושא ההחלטה.

10.3 <u>התייחסות לחוזי השכירות:</u>

אין מקום להביא בחשבון את הנתונים העולים מחוזי השכירות שהוצגו בשומת המשיגים מאחר שלא הוצגו החוזים עצמם ופרטי הנכסים, בפרט חוזה השכירות מיום 01.07.2016 שבו לא צוין מהו שטח הנכס המושכר, לצד זאת שהוא משקף מחיר נמוך באופן משמעותי.

10.4 <u>התאמה בגין אי סחירות:</u>

בהערכת השווי בחלופה ב', אין לחשב הפחתה בגין אי סחירות משום שאומדן השווי המבוקש בחלופה זו הינו לצורך גביית דמי שימוש.

10.5 <u>סיכום:</u>

לאור האמור לעיל והמפורט בשומת המשיבה, האומדנים לחלופות השווי הינם סבירים ביחס למחירים המבוקשים במושב ובסביבתו.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>גישת השומה:</u>

על פי התקינה השמאית, גישת השוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. לעומת גישת השוואה, קביעת שווי הקרקע בהתאם לגישת העלות (הידועה גם כגישת השווי הפיזי או גישת החילוץ) מצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים ולאחרי כן חילוץ מרכיב הקרקע עפ"י שיטת הערך השיורי. גישה זו כשלעצמה בעלת תוקף בינוני-נמוך, שכן היא נתונה 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.

במקרה שלפנינו, יש לאמוד את שווי מרכיב הקרקע של מבנה אחסנה בפל"ח המהווה חלק מנחלה חקלאית. במצב זה, הגישה המתאימה ביותר הינה גישת החילוץ המבוססת על היוון דמ"ש המתקבלים מפעילות במבני אחסנה. זאת, שכן בגישה זו מתקבל שווי מ"ר בנוי מהוון אשר מבוסס על תשלום דמי השכירות המשולמים למשכיר בגין התועלת גרידא שצומחת לשוכר עקב השימוש בו, כך שהלכה למעשה, השווי המתקבל בגישה זו מנטרל זכויות בניה נוספות ומרכיבים אחרים (המאפיינים נכס בתוך נחלה) המשפיעים על השווי, ומיוחס למבנה המושכר בלבד. לאור זאת, הוועדה מקבלת את הגישה שננקטה בשומות הצדדים ועל כן, בעת עריכת התחשיב לשווי הקרקע נתבסס על נתוני דמ"ש מבוקשים/משולמים עבור מבני אחסנה בסביבה הקרובה וזאת בהתאם לגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ. בהתאם לתקן 2 לתקינה השמאית, מועד עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע של נכסים בנויים לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע, לפיכך, נביא בחשבון את נתוני ההשוואה שמועדם הינו לכל היותר שנתיים מהמועד הקובע של כל שנה מהמועדים הקובעים בהתאמה בשיעור 5% לשנה.

11.2 <u>נתוני השוואה המבוססים על חוזי שכירות:</u>

ככלל, בעת אומדן ההכנסות התואמות לשווי השוק, נהוג להתבסס על דמ"ש ראויים המשולמים בנכסים בסביבה, שהינם בעלי מאפיינים הדומים ככל היותר למושא השומה. בשעה שלא קיימים או שקיימים מעט נתונים אודות דמ"ש המשולמים בנכסים, ובמטרה להתחקות אחר דמ"ש המקובלים בשוק, ניתן להתבסס על נתוני היצע לנכסים בהם מפורסמים דמ"ש מבוקשים, זאת בכפוף להפחתה ראויה למו"מ.

ככל שישנם נתונים הנגזרים מחוזי שכירות שנחתמו בין משכיר לשוכר אשר מבטאים את דמ"ש המשולמים בפועל, קיימת העדפה להתבסס עליהם ולייחס להם את המשקל הראוי. על כן, הוועדה מוצאת לנכון לבסס את שווי הקרקע במועדים הקובעים, בין השאר על חוזי השכירות שהועברו לעיוננו מאת השמאית המחוזית. יחד עם זאת, הוועדה סבורה שבעת שקלול הנתונים יש לנקוט במקדם משקל של 40% עבור נתוני ההיצע ומשקל של 60% עבור נתוני חוזי השכירות. הועדה סבורה כי חוזה שכירות מעיקרו יכול לשקף שווי שוק לתקופה מקורבת של כשלוש עד ארבע שנים, כשלאחריה, ייתכן, אם כי לא בהכרח, כי מנגנוני החוזה וסיכום במועד ותיק יחסית יוצרים עיוות בין סיכום הדברים בחוזה לבין שווי השוק, אילו היה מושכר הנכס מחדש במועד הנבחן. משכך, לא ניתנה התייחסות לדמ"ש המשולמים בתקופת האופציה במסגרת חוזי

השכירות[2], ולמען הזהירות, חוזי השכירות שוקללו בנתוני ההשוואה בטווח של עד שנתיים ממועד כריתת החוזה ועד למועד הקובע.

<u>להלן התייחסותינו לחוזי השכירות שהועברו לידי הוועדה מאת השמאית המחוזית, הכוללים, בין היתר, את חוזי השכירות שעליהם התבסס שמאי המשיגים:</u>

- ביום 01.01.2020 נחתם חוזה שכירות לתקופה של שנה עבור מבנה לשימוש נגריה בגודל 270 מ״ר במושב אחיסמך, בתמורה לתשלום דמ״ש של 4,000 ₪ לחודש, המשקף דמ״ש של 14.8 ₪ למ״ר. היות שמדובר במבנה לשימוש נגריה שבגינו משולמים דמ״ש נמוכים ביחס לדמ״ש הראויים בשנת 2020, נתון זה לא יובא בחשבון.
- ביום 01.12.2018 נחתם חוזה שכירות לתקופה של שנה עבור מבנה לשימוש אחסנה בגודל 143 מ״ר (לפי נתוני ארנונה) במושב אחיעזר, בתמורה לתשלום מראש של דמ״ש שנתיים של 30,000 ₪, המשקף דמ״ש של 17 ₪ למ״ר. עוד סוכם כי השוכר יבצע תיקון בגג המבנה על חשבונו וזאת בתמורה לדמ״ש למשך תקופה של 5 חודשים נוספים.
- ביום 31.01.2017 נחתם חוזה שכירות לתקופה של שנה + תקופת אופציה של 24 חודשים, עבור 2 מחסנים צמודים לשימוש אחסנה בגודל 1,035 מ״ר במושב אחיעזר, בתמורה לתשלום דמ״ש של 23 ₪ למ״ר.
- ביום 01.07.2016 נחתם חוזה שכירות לתקופה של שנה + תקופת אופציה של 24 חודשים, עבור מבנה לשימוש אחסנה במושב אחיסמך, בתמורה לתשלום דמ״ש של 17 ₪ למ״ר. בחוזה לא צוין מהו שטח המושכר, עם זאת, מפרטי החוזה ניכר כי מדובר במבנה המצוי בנחלה במושב[3], ומעיון בהיתר הבניה שהתקבל באותה נחלה קיימים מבני רפת ומבני אחסנה בשטח הזהה בקירוב לשטח המבנה מושא ההחלטה, לפיכך לא נדרשת התאמה לגודל.
- ביום 01.01.2016 נחתם חוזה שכירות לתקופה של שנה עבור מבנה לשימוש אחסנה בגודל 252 מ״ר (לפי נתוני ארנונה) במושב אחיעזר, בתמורה לתשלום דמ״ש של 3,700 ₪, המשקף דמ״ש של 15 ₪ למ״ר.
- ביום 17.07.2015 נחתם חוזה שכירות לתקופה של שנה + תקופות אופציה עד 5 שנים, עבור מבנה לשימוש אחסנה בגודל 330 מ״ר + שטח פתוח צמוד בגודל של 60 מ״ר ל - 3 מקומות חניה, במושב אחיסמך, בתמורה לתשלום דמ״ש של 6,800 ₪[4], המשקף דמ״ש של 20 ₪ למ״ר[5].

בנוסף לחוזי השכירות שפורטו לעיל, ביום 26.07.2022 נערכה הכרעה בהשגה ראשונה (**מס׳ אופק 45924**) לנכס במשק מס׳ 70, רחוב האלון, מושב אחיעזר עבור מרכיב הקרקע למבנה המשמש לאחסנה ומלאכה הממוקם בתחום נחלקה חקלאית בחלקה 10 בגוש 4982. בהכרעה זו הוצגו פרטים אודות חוזי השכירות שנחתמו בנכס מושא הכרעה זו, להלן פרטיהם[6]:

[2] ומסיבה נוספת שהיא כי לא קיים מידע לגבי מימוש תקופות האופציה.

[3] שאת פרטיה לא ניתן לציין מפאת חסיון צדדי החוזה.

[4] בגין תקופת השכירות הראשונה לא צוין כי ישולמו דמי מיסי מושב.

[5] בחלוקת תשלום דמ״ש לשטח המבנה המושכר בגודל 330 מ״ר במקדם 1, בתוספת השטח הפתוח לחניות במקדם 0.25.

[6] בחוזי השכירות הנ״ל מצהירים השוכרים כי ידוע להם שהליכי רישוי המבנה טרם הסתיימו וכי במידה והמשכיר יידרש להביא

ביום 06.11.2014 נחתם חוזה שכירות עבור מבנה לשימוש אחסנה בגודל 400 מ״ר, בתמורה לתשלום דמ״ש של 8,000 ₪ לתקופת שכירות של 24 חודשים החל מיום 01.11.2014 + תקופת אופציה של 36 חודשים כאשר דמ״ש בתקופת האופציה הינם 8,400 ₪.
ביום 19.11.2014 נחתם חוזה שכירות עבור מבנה לשימוש אחסנה בגודל 175 מ״ר בתמורה לתשלום דמ״ש של 3,500 ₪ לתקופת שכירות של 24 חודשים החל מיום 20.11.2014.
לסיכום, הוועדה מצאה לנכון להביא בחשבון את מכלול הנתונים המפורטים לעיל בעת שקלול נתוני ההשוואה למועדים הקובעים, למעט חוזי השכירות לגביהם שצוין שהם אינם משקפים דמ״ש ראויים.

11.3 <u>בסיס נתוני ההשוואה לשנת 2022</u>:

הוועדה סבורה כי ככל שקיימים נתוני השוואה מתוך המושב עצמו, קיימת העדפה להתבסס עליהם מאחר שהם משקפים את היתרונות והחסרונות של מאפייני הסביבה בצורה המהימנה ביותר, ולכן, מקובלת עלינו טענת שמאי המשיגים כי יש להביא בחשבון את נתוני ההשוואה ממבני האחסנה במושב אחיסמך בנוסף לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומתו ונתוני ההשוואה שהוצגו בחלטת השמאית המחוזית נכון לשנת 2022.
באשר לטענת שמאי המשיגים בדבר נתון מס׳ 3 לשנת 2022 (בהכרעת השמאית המחוזית) מנכס ברחוב הזית 23 בהרחבה ב׳ בכפר טרומן, נציין כי בפרטי המודעה שהועברו לעיוננו נרשם בהערות לתיאור הנכס כי מדובר במבנה בשטח בנוי של 250 מ״ר בגובה 5 מ׳ – 6 מ׳ הכולל קירות בטון, רצפת בטון מוחלק ומערכת כיבוי אש. מתיאור זה ניכר כי מדובר במבנה אחסנה ולא בית מגורים. יתרה מכך, משיחה שנערכה מטעמנו עם מפרסם המודעה הוסבר כי המדובר במבנה אחסנה. לאור זאת, הוועדה אינה מקבלת טענה זו.
באשר לטענת שמאי המשיגים בדבר נתון מס׳ 5 לשנת 2022 (בהכרעה בהשגה ראשונה) מנכס ברחוב שביל האגוז 207, גינתון, הוועדה מצאה לנכון להביא בחשבון את דמ״ש המבוקשים כפי שפורסמו במודעה בדומה ליתר נתוני ההשוואה בהפחתה למו״מ, ללא הסתמכות על מידע שנמסר באשר לדמ״ש המשולמים בפועל כפי שטוען שמאי המשיגים, וזאת מאחר שאין בידנו חוזי השכירות בנכסים אלה. ההתאמה בגין מו״מ מגלמת את ההפחתה הממוצעת מדמ״ש המבוקשים בכל נתוני ההשוואה.
זאת ועוד, טוען שמאי המשיגים כי אין להביא בחשבון נתון זה המשקף דמ״ש בסך 35 ₪ למ״ר מהסיבה שהוא מהווה נתון חריג. כתימוכין לעמדתו, הוא מציין שנתון ההשוואה לשנת 2022 ממושב גינתון המשקף דמ״ש בסך 25 ₪ למ״ר לא הובא בחשבון בשומתו מאחר שהוא מהווה נתון חריג בצד הנמוך. על אף זו, בעת עריכת ניתוח נתוני ההשוואה בשומת השגתו הראשונה והשניה, נתון זה הובא בחשבון הלכה למעשה. מכל מקום, הוועדה סבורה שדמ״ש המבוקשים, הן בנתון מס׳ 5 לשנת 2022 בהכרעה בהשגה ראשונה והן בנתון ההשוואה בשומת המשיגים, מצויים בטווח דמ״ש המבוקשים בסביבה. לפיכך, הוועדה דוחה את טענת שמאי המשיגים בעניין זה. על כן, בעת עריכת תחשיב שווי הקרקע לשנת 2022, נביא בחשבון את שני הנתונים האלה.

הסכמים אלו לסיומם בשל הליכים מטעם הרשויות הרלוונטיות, הרי שההסכמים יבוטלו מבלי שלשוכרת תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכירה.

11.4 בסיס נתוני ההשוואה לשנת 2020 – 2021:

באשר לטענת שמאי המשיגים בדבר נתון מס' 2 לשנת 2021 (בהכרעה בהשגה ראשונה) מנכס ברחוב הרימון 53, גינתון, נציין כי מפרטי המודעה שהועברו לעיוננו, עולה כי מדובר במבנה מסוג מכולה בשטח 15 מ"ר, המשמש לאחסנה. כאמור לעיל, הוועדה סבורה שיש להביא בחשבון התאמה לגודל בגין מרכיב השוליות. היות שמדובר במבנה מכולה קטן בשטח 15 מ"ר, ראוי לייחס הפחתה לגודל בשיעור 20% ביחס לנכס הנישום.

11.5 התאמה למו"מ:

הוועדה סבורה כי שיעור ההתאמה למו"מ לנתוני ההיצע (5%) כפי שננקט בשומות הצדדים מצוי בתחום הסביר, על כן, נאמצו בעת עריכת התחשיב. יוער כי אומדן שווי הקרקע בשנים 2016 – 2020 מבוסס נתוני היצע לצד חוזי שכירות תוך מתן משקל מתאים לכל אחד ממקורות ההשוואה, בעוד שאומדן שווי הקרקע בשנים 2021 – 2022 מבוסס על נתוני היצע בלבד. לאור זאת, הוועדה מצאה לנכון לפעול באופן הזהיר והשמרני ולהביא בחשבון הפחתה נוספת עבור נתוני ההיצע בשנים הללו בשיעור 3% בנוסף להפחתה שננקטה בגין מו"מ.

11.6 התאמה בגין אי סחירות:

הנכס מושא ההחלטה מהווה מבנה בפל"ח מתוך נחלה ומשכך, הוא אינו סחיר בפני עצמו ואינו יכול להמכר בשוק כמבנה בודד העומד על מגרש שאינו חלק מנחלה. לפיכך, קיימת בו מגבלת סחירות. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 12.12.2013 - "התייחסות למקדם אי הסחירות בשומות עבור רמ"י הנערכות למרכיב פל"ח בנחלה", יש להביא בחשבון את מגבלת הסחירות בשומות הנערכות למרכיב פל"ח בנחלה היות שמגבלה זו יורדת לשורשם של מאפייני הנכס ותכונותיו, אולם במקרה של שימוש שאינו מורשה אין להביא בחשבון מגבלה זו. חלק מנתוני ההשוואה בשומות הצדדים מהווים מבנים בפל"ח מתוך נחלות ועל כן, הם מגלמים את מגבלת הסחירות. עם זאת, למען הזהירות, הוועדה מצאה לנכון לקבל את הסכמת הצדדים באשר להפחתה בגין אי סחירות בשיעור 15% במסגרת אומדן השווי בחלופה א' שבה מטרת השומה הינה תשלום דמי היוון בעוד שבחלופה ב' מטרת השומה הינה גביית דמי שימוש ולפיכך, אין מקום להביא בחשבון מגבלה זו.

11.7 התאמה למיקום:

בין יתר נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת ההשגה, נסקרו נתונים עבור דמ"ש מבוקשים מהערים לוד ורחובות וזאת בהתבסס על הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה. בהתאם לכך, סבור שמאי המשיגים שיש לייחס הפחתה למיקום בשיעור 25% מאחר שאזורי התעשיה בלוד ורחובות מאופיינים כסביבה עסקית מבוקשת בעלת חשיפה עסקית לעומת סביבתו של הנכס מושא ההחלטה. לאור זאת, בעת עריכת ניתוחו לנתוני ההשוואה מהערים לוד ורחובות, סבור שמאי המשיגים שיש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 25%.

קיים מסד נתונים רחב עבור מבני אחסנה במושב עצמו ובמושבים הסמוכים הדומים לו במאפייניו. הוועדה סבורה שקיימת עדיפות נמוכה להתבסס על נתוני השוואה מהערים לוד ורחובות, שכן מדובר באזורים מבוקשים יותר בעלי מאפיינים שונים וכפועל יוצא מכך, נדרשת הפעלת מקדמי התאמה רבים שמקטינים את רמת המובהקות של הגישה. בהתאם לכך, נתונים אלו לא הובאו בחשבון ועל כן מתייתר הצורך בהתייחסות לנושא מקדם התאמה למיקום

עבורם.

11.8 התאמה לגודל:

ככלל, התאמה לגודל מבני אחסנה עבור הפחתה/תוספת תלויה בטעמי השוק אל מול היצע מבני האחסנה בסביבה מסוימת. ניתן לומר שככל שהשימוש המבוקש מתאפיין באלמנטים תעשיתיים או לוגיסטיים יותר, כך עולה הביקוש למבני אחסנה גבוהים וגדולים יותר שבהם לא קיימת חלוקה פנימית. לעומת זאת, ככל שהשימוש המבוקש מתאפיין באלמנטים פחות תעשיתיים, כך עולה הביקוש למבני אחסנה קטנים יותר הכוללים חלוקה פנימית נוחה יותר. במילים אחרות, ניתן לומר שלרוב, בשימושי תעשיה ולוגיסטיקה קיים יתרון לגודל המבנה.
בסביבה שבנדון קיימים מבני אחסנה בגדלים משתנים בשטח של 15 מ״ר ועד 2,000 מ״ר. מניתוח נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים, ניכר כי קיימת שוליות לשטחים בנויים שמעל כ - 250 מ״ר. לפיכך, הוועדה סבורה שנדרש לייחס התאמה לגודל בגין מרכיב השוליות עבור מבנים הקטנים משטח זה, ומאידך, יש לייחס התאמה לגודל עבור מבנים הגדולים משטח של 700 מ״ר בשיעורים שננקטו בשומת המשיגים המצויים בתחום הסבירות.

11.9 שיעור ההיוון:

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה שפורסמה על ידי השמאי הממשלתי, שיעון ההיוון ייקבע בהתאם לרמת הסיכון המשתנה, בין היתר, ממיקום הנכס, אופי השימוש וזהות השוכרים. 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 מהווה חלק מנחלה חקלאית ביישוב אחיסמך והואיל והוא מצוי במיקום שאינו מאופיין כאזור תעשיה ומסחר מובהק, ראינו לנכון לקבל את עמדת השמאית המחוזית ולהביא בחשבון תוספת בגין סיכון בשיעור של 1% לשיעור ההיוון שנקבע בסקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי עבור כל שנה מהמועדים הקובעים. לאור מטרת השומה שלפיה הוגדרו המועדים הקובעים, שיעור ההיוון שננקוט עבור כל שנה הינו הממוצע בין הערכים שפורסמו עבור המחצית הראשונה והשניה של השנה.

11.10 רכיבי החילוץ:

שיעור יזמות: לאור העובדה כי מדובר בשימוש אחסנה, הוועדה מקבלת את הערך שננקט בהכרעת השמאית המחוזית, עליו לא חלק שמאי המשיג. על כן, שיעור היזמות שיובא בחשבון הינו 15% המצוי בתחום הסביר.

עלות בניה: לצורך אומדן עלויות בניה למבני תעשיה, עיינו במחירוני ״דקל״ המעודכנים לשנים הרלוונטיות, שבהם צוין כי עלויות הבניה למ״ר תעשיה עומדים על סך של 1,400 ₪ - 1,500 ₪ ללא הפרש בין השנים. לדעת הוועדה, לאור התייקרות חומרי הבניה שחלה עם השנים, ראוי להביא בחשבון עלויות בניה לשנת 2016 בסך 1,450 ₪ למ״ר כבסיס, כאשר עלויות הבניה בשנים הבאות תהיינה בתוספת של 5% בכל שנה, התואם לטעמנו את העליה הריאלית בעלויות הבניה.

12. נתוני השומה ותחשיבים:

12.1 נתוני השוואה וניתוח שווי מ"ר מבונה בגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ לשנת 2016:

נתונים לשנת 2016							
מיקום	**תאריך**	**שטח במ"ר**	**דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**	**התאמה לגודל**	**התאמה למועד**	**דמ"ש מתואם למ"ר**
צפריה	2015	360	₪ 9,000	₪ 25	1	1.05	₪ 26
בית עריף	2015	100	₪ 2,726	₪ 27	0.95	1.05	₪ 27
אחיעזר	2015	420	₪ 9,240	₪ 22	1	1.05	₪ 23
פדיה	24/03/2015	500	₪ 11,000	₪ 22	1	1.05	₪ 23
פתחיה	06/04/2015	150	₪ 3,800	₪ 25	0.95	1.05	₪ 25
יד רמב"ם	06/10/2015	140	₪ 3,400	₪ 24	0.95	1.05	₪ 24
חמד	07/07/2015	400	₪ 10,000	₪ 25	1	1.05	₪ 26
אחיסמך	01/01/2016	330	₪ 7,300	₪ 22	1	1	₪ 22
דמ"ש בממוצע							**₪ 25**
דמ"ש בהתאמה למו"מ						0.95	**₪ 24**
חוזי שכירות							
מיקום	**תאריך**	**שטח במ"ר**	**דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**	**התאמה לגודל**	**התאמה למועד**	**דמ"ש מתואם למ"ר**
אחיעזר	31/01/2017	1035	₪ 23,805	₪ 23	1.1	1	₪ 25
אחיסמך	01/07/2016		₪ 17	₪ 17	1	1	₪ 17
אחיעזר	01/01/2016	252	₪ 3,700	₪ 15	1	1	₪ 15
אחיסמך	17/07/2015	345	₪ 6,800	₪ 20	1	1.05	₪ 21
אחיעזר	06/11/2014	400	₪ 8,000	₪ 20	1	1.05	₪ 21
אחיעזר	19/11/2014	175	₪ 3,500	₪ 20	0.95	1.05	₪ 20
דמ"ש בממוצע							**₪ 20**
סיכום							
מקור				**דמ"ש למ"ר**	**משקל**		**סה"כ**
נתוני היצע				₪ 24	40%		₪ 10
חוזי שכירות				₪ 20	60%		₪ 12
דמ"ש משוקללים							**₪ 22**
דמ"ש לשנה					12		₪ 264
שווי בנוי עפ"י שיעור ההיוון					8.95%		₪ 2,950
ניכוי שיעור יזמות					1.15		₪ 2,565
בניכוי עלויות בניה							₪ 1,450
שווי מ"ר מבונה							**₪ 1,115**

12.2 נתוני השוואה וניתוח שווי מ"ר מבונה בגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ לשנת 2017:

נתונים לשנת 2017							
נתוני היצע							
מיקום	**תאריך**	**שטח במ"ר**	**דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**	**התאמה לגודל**	**התאמה למועד**	**דמ"ש מתואם למ"ר**
אחיעזר	06/03/2017	500	₪ 11,000	₪ 22	1	1	₪ 22
אחיסמך	14/06/2017	200	₪ 6,000	₪ 30	0.95	1	₪ 29
מצליח	18/05/2017	150	₪ 4,500	₪ 30	0.95	1	₪ 29
זיתן	22/08/2017	1,000	₪ 20,000	₪ 20	1.1	1	₪ 22
מצליח	31/08/2017	120	₪ 3,500	₪ 29	0.95	1	₪ 28
בית עריף	11/12/2017	100	₪ 2,726	₪ 27	0.95	1	₪ 26
יגל	02/04/2017	350	₪ 8,000	₪ 23	1	1	₪ 23
דמ"ש בממוצע							**₪ 26**
דמ"ש בהתאמה למו"מ						0.95	**₪ 25**
חוזי שכירות							
מיקום	**תאריך**	**שטח במ"ר**	**דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**	**התאמה לגודל**	**התאמה למועד**	**דמ"ש מתואם למ"ר**
אחיעזר	31/01/2017	1,035	₪ 23,805	₪ 23	1.1	1	₪ 25
אחיסמך	01/07/2016		₪ 17	₪ 17	1	1.05	₪ 18
אחיעזר	01/01/2016	252	₪ 3,700	₪ 15	1	1.05	₪ 16
אחיסמך	17/07/2015	345	₪ 6,800	₪ 20	1	1.1	₪ 22
דמ"ש בממוצע							**₪ 20**
סיכום							
מקור				**דמ"ש למ"ר**	**משקל**		**סה"כ**
נתוני היצע				₪ 25	40%		₪ 10
חוזי שכירות				₪ 20	60%		₪ 12
דמ"ש משוקללים							**₪ 22**
דמ"ש לשנה					12		₪ 264
שווי בנוי עפ"י שיעור ההיוון					8.70%		₪ 3,034
ניכוי שיעור יזמות					1.15		₪ 2,638
בניכוי עלויות בניה							₪ 1,523
שווי מ"ר מבונה							**₪ 1,115**

12.3 נתוני השוואה וניתוח שווי מ"ר מבונה בגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ לשנת 2018:

נתונים לשנת 2018							
נתוני היצע							
מיקום	**תאריך**	**שטח במ"ר**	**דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**	**התאמה לגודל**	**התאמה למועד**	**דמ"ש מתואם למ"ר**
מצליח	05/05/2018	100	₪ 2,800	₪ 28	0.95	1	₪ 27
זיתן	20/05/2018	150	₪ 3,500	₪ 23	0.95	1	₪ 22
אחיעזר	10/04/2018	150	₪ 3,500	₪ 23	0.95	1	₪ 22
בית עריף	25/03/2018	100	₪ 2,726	₪ 27	0.95	1	₪ 26
טרומן	28/06/2018	700	₪ 19,600	₪ 28	1.05	1	₪ 29
דמ"ש בממוצע							**₪ 25**
דמ"ש בהתאמה למו"מ						0.95	**₪ 24**
חוזי שכירות							
מיקום	**תאריך**	**שטח במ"ר**	**דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**	**התאמה לגודל**	**התאמה למועד**	**דמ"ש מתואם למ"ר**
אחיעזר	01/12/2018	143	₪ 2,500	₪ 17	0.95	1	₪ 16
אחיעזר	31/01/2017	1,035	₪ 23,805	₪ 23	1.1	1	₪ 25
דמ"ש בממוצע							**₪ 21**
סיכום							
מקור				**דמ"ש למ"ר**	**משקל**		**סה"כ**
נתוני היצע				₪ 24	40%		₪ 10
חוזי שכירות				₪ 21	60%		₪ 13
דמ"ש משוקללים							**₪ 23**
דמ"ש לשנה					12		₪ 276
שווי בנוי עפ"י שיעור ההיוון					8.55%		₪ 3,228
ניכוי שיעור יזמות					1.15		₪ 2,807
בניכוי עלויות בניה							₪ 1,599
שווי מ"ר מבונה							**₪ 1,208**

12.4 נתוני השוואה וניתוח שווי מ״ר מבונה בגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ לשנת 2019:

נתונים לשנת 2019							
נתוני היצע							
מיקום	**תאריך**	**שטח במ״ר**	**דמ״ש**	**דמ״ש למ״ר**	**התאמה לגודל**	**התאמה למועד**	**דמ״ש מתואם למ״ר**
אחיסמך	02/07/2019	450	₪ 14,000	₪ 31	1	1	₪ 31
בית עריף	26/08/2019	220	₪ 5,000	₪ 23	0.95	1	₪ 22
טרומן	11/07/2019	90	₪ 3,000	₪ 33	0.9	1	₪ 30
טרומן	01/06/2019	2,000	₪ 50,000	₪ 25	1.1	1	₪ 28
דמ״ש בממוצע							**₪ 28**
דמ״ש בהתאמה למו״מ						0.95	**₪ 27**
חוזי שכירות							
מיקום	**תאריך**	**שטח במ״ר**	**דמ״ש**	**דמ״ש למ״ר**	**התאמה לגודל**	**התאמה למועד**	**דמ״ש מתואם למ״ר**
אחיעזר	01/12/2018	143	₪ 2,500	₪ 17	0.95	1.05	₪ 17
אחיעזר	31/01/2017	1,035	₪ 23,805	₪ 23	1.1	1.05	₪ 27
דמ״ש בממוצע							**₪ 22**
סיכום							
מקור				**דמ״ש למ״ר**	**משקל**		**סה״כ**
נתוני היצע				₪ 27	40%		₪ 11
חוזי שכירות				₪ 22	60%		₪ 13
דמ״ש משוקללים							**₪ 24**
דמ״ש לשנה					12		₪ 288
שווי בנוי עפ״י שיעור ההיוון					8.05%		₪ 3,578
ניכוי שיעור יזמות					1.15		₪ 3,111
בניכוי עלויות בניה							₪ 1,679
שווי מ״ר מבונה							**₪ 1,432**

12.5 נתוני השוואה וניתוח שווי מ"ר מבונה בגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ לשנת 2020:

נתונים לשנת 2020							
נתוני היצע							
מיקום	**תאריך**	**שטח במ"ר**	**דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**	**התאמה לגודל**	**התאמה למועד**	**דמ"ש מתואם למ"ר**
ישרש	30/12/2020	50	₪ 1,500	₪ 30	0.9	1	₪ 27
גינתון	09/04/2020	210	₪ 6,930	₪ 33	0.95	1	₪ 31
גינתון	18/11/2020	15	₪ 500	₪ 33	0.80	1	₪ 26
דמ"ש בממוצע							**₪ 28**
דמ"ש בהתאמה למו"מ					0.95		**₪ 27**
חוזי שכירות							
מיקום	**תאריך**	**שטח במ"ר**	**דמ"ש**	**דמ"ש למ"ר**	**התאמה לגודל**	**התאמה למועד**	**דמ"ש מתואם למ"ר**
אחיעזר	01/12/2018	143	₪ 2,500	₪ 17	0.95	1.1	₪ 18
אחיעזר	31/01/2017	1035	23,805 ₪	₪ 23	1.1	1.1	₪ 28
דמ"ש בממוצע							**₪ 23**
סיכום							
מקור				**דמ"ש למ"ר**	**משקל**		**סה"כ**
נתוני היצע				₪ 27	40%		₪ 11
חוזי שכירות				₪ 23	60%		₪ 14
דמ"ש משוקללים							**₪ 25**
דמ"ש לשנה					12		₪ 300
שווי בנוי עפ"י שיעור ההיוון					7.90%		₪ 3,797
ניכוי שיעור יזמות					1.15		₪ 3,302
בניכוי עלויות בניה							₪ 1,763
שווי מ"ר מבונה							**₪ 1,539**

12.6 נתוני השוואה וניתוח שווי מ״ר מבונה בגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ לשנת 2021:

נתונים לשנת 2021							
מיקום	**תאריך**	**שטח במ״ר**	**דמ״ש**	**דמ״ש למ״ר**	**התאמה לגודל**	**התאמה למועד**	**דמ״ש מתואם למ״ר**
ישרש	30/12/2020	50	₪ 1,500	₪ 30	0.9	1	₪ 28
בית עריף	24/08/2021	70	₪ 2,500	₪ 36	0.9	1	₪ 32
גינתון	29/06/2021	15	₪ 550	₪ 37	0.8	1	₪ 30
עזריה	14/11/2021	350	₪ 8,750	₪ 25	1	1	₪ 25
בית עריף	25/01/2022	130	₪ 4,000	₪ 31	0.95	1	₪ 29
דמ״ש בממוצע							**₪ 29**
דמ״ש בהתאמה למו״מ						0.9215	**₪ 27**
סיכום							
דמ״ש							₪ 27
דמ״ש לשנה						12	₪ 324
שווי בנוי עפ״י שיעור ההיוון						7.80%	₪ 4,154
ניכוי שיעור יזמות						1.15	₪ 3,612
בניכוי עלויות בניה							₪ 1,851
שווי מ״ר מבונה							**₪ 1,761**

12.7 נתוני השוואה וניתוח שווי מ״ר מבונה בגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ לשנת 2022:

נתונים לשנת 2022							
מיקום	**תאריך**	**שטח במ״ר**	**דמ״ש**	**דמ״ש למ״ר**	**התאמה לגודל**	**התאמה למועד**	**דמ״ש מתואם למ״ר**
אחיסמך	2022	200	₪ 5,000	₪ 25	0.95	1	₪ 24
אחיסמך	2022	500		₪ 22	1	1	₪ 22
אחיסמך	2022	700		₪ 25	1.05	1	₪ 26
אחיסמך	2022	1000		₪ 22	1.1	1	₪ 24
אחיסמך	2022	1500		₪ 22	1.1	1	₪ 24
ברקת	2022	70	₪ 2,500	₪ 36	0.9	1	₪ 32
בית נחמיה	2022	800		₪ 30	1.05	1	₪ 32
בית עריף	2022	130		₪ 31	0.95	1	₪ 29
גינתון	2022	1000	₪ 25,000	₪ 25	1.1	1	₪ 28
בית עריף	25/01/2022	130	₪ 4,000	₪ 31	0.95	1	₪ 29
טרומן	29/03/2022	250	₪ 9,500	₪ 38	0.95	1	₪ 36
קדרון	11/11/2022	50	₪ 1,600	₪ 32	0.9	1	₪ 29
גינתון	06/07/2022	1000	₪ 35,000	₪ 35	1.1	1	₪ 39
גינתון	2022	545	₪ 19,075	₪ 35	1	1	₪ 35
ברקת	2022	70	₪ 2,500	₪ 36	0.9	1	₪ 32
גינתון	2022	549		₪ 38	1	1	₪ 38
בית נחמיה	2022	800		₪ 30	1.05	1	₪ 32
בית עריף	2022	130	₪ 4,000	₪ 31	0.95	1	₪ 29
דמ״ש בממוצע							**₪ 30**
דמ״ש בהתאמה למו״מ						0.9215	**₪ 28**
סיכום							
דמ״ש							₪ 28
דמ״ש לשנה						12	₪ 336
שווי בנוי עפ״י שיעור ההיוון						7.7%	₪ 4,364
ניכוי שיעור יזמות						1.15	₪ 3,795
בניכוי עלויות בניה							₪ 1,944
שווי מ״ר מבונה							**₪ 1,851**

12.8 <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	מקדם הפחתה בגין אי סחירות	שטח מבונה במ"ר	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
א'	20.06.2022	₪ 1,851	0.85		₪ 786,675
ב'	2016	₪ 1,115	1	500	₪ 557,500
	2017	₪ 1,115			₪ 557,500
	2018	₪ 1,208			₪ 604,000
	2019	₪ 1,432			₪ 716,000
	2020	₪ 1,539			₪ 769,500
	2021	₪ 1,761			₪ 880,500
	2022	₪ 1,851			₪ 925,500

13. החלטה:

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

חלופה	מועד קובע	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
א'	20.06.2022	₪ 786,675
ב'	2016	₪ 557,500
	2017	₪ 557,500
	2018	₪ 604,000
	2019	₪ 716,000
	2020	₪ 769,500
	2021	₪ 880,500
	2022	₪ 925,500

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	עו"ד מיכל כהן	דוד דדון
שמאית מקרקעין	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע
ממונה בכירה ועדת השגות		