תאריך כ״ז כסלו תשפ״ב
01 דצמבר 2021
מספר 41902
תיק 52030466א׳

לכבוד:

המשיגה:
חב׳ עופר שרותי שאיבת בטון בע״מ
באמצעות מר זוהר ברניר
שמאי מקרקעין

כתובת מייל: zohar@barnir.net

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז

כתובת מייל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 106 [בחלק] בגוש 3800

רחוב בעלי המלאכה מס׳ 5 פינת שדרות יצחק רבין מס׳ 29, קריית עקרון

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30.09.2020 על יד שמאית המקרקעין, גברת מלי בנימין רוזן (להלן: ״**השמאית המחוזית**״), בעניין שווי הקרקע שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל, שנערכה ביום 07.04.2019 על ידי שמאית המקרקעין, גברת גלית אציל-לדור (להלן: ״**שמאית המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 07.10.2019 על ידי שמאי המקרקעין, מר זוהר ברניר (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

ההשגה הוגשה במכתבו של שמאי מקרקעין מר זוהר ברניר מיום 23.11.2020.

בהסכמת הצדדים לא נערך דיון בע״פ. עם זאת, ניתנה לצדדים הזדמנות להשלמת מסמכים עד ליום 20.06.2021.

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

1. **<u>מטרת ההחלטה:</u>**

הערכת שווי זכויות בעלות מלאה למרכיב הקרקע ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג, בחלופות הבאות:

א. אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, על פי בקשה להיתר למטרת תעשייה.

ב. אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, על פי בקשה להיתר למטרת מסחר ואחסנת רהיטים.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

המועדים הקובעים להחלטה זו: החל מיום 01.05.2006 ועד 07.04.2019.
[בהתאם לשומת המשיבה].

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביקור בנכס ביום 28.07.2021 על ידי מר דוד דדון, חבר הוועדה.

4. **<u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>**

<u>תאור הנכס</u>

<u>הנכס הנדון</u> - מהווה את מרכיב הזכויות בקרקע, המזוהה - כחלק מחלקה 106 גוש 3800, קריית עקרון.
<u>תיאור המקרקעין</u> - מגרש עליו ניצב מבנה דו קומתי עם קומות ביניים ובתוספת חדר מעלית בקומה ג' (גג), מעלית פנימית וחדר מדרגות חירום חיצוניות.

<u>תאור החלקה</u>

<u>שטח חלקה רשום</u> - 878 מ"ר.
<u>צורת החלקה</u> - דמוי טרפז ישר זוית.
<u>טופוגרפית החלקה</u> - מישורית.

<u>תיאור הסביבה</u>

<u>מיקום הנכס</u> - רח' יצחק רבין 29 פינת רחוב בעלי המלאכה, אזור התעשייה, קרית עקרון.
בצד הדרום מזרחי של אזור התעשייה, קריית עקרון.
<u>נגישות</u> - משדרות יצחק רבין ורחוב בעלי המלאכה.
<u>אפיון סביבתי</u> - הסביבה מאופיינת באזור מלאכה ותעשייה, בניה ותיקה לצד בניה חדשה, בעיקר מבנים בני קומה אחת גבוהה, לצד מס' מבנים בני 2-3 קומות.
<u>תנועה</u> - התנועה באזור הנכס דלילה.
<u>פיתוח</u> - בסביבת הנכס פיתוח מלא.

5. המצב התכנוני הרלוונטי[2]:

5.1 מצב תכנוני

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
זמ/571/32/א'	24.02.1980	מגרש מס': 16. תכסית: 40%. שטח יציע: 8%. גודל מגרש מינימאלי: 800 מ"ר.
זמ/300	01.07.1982	ייעוד: תעשייה. גובה: 12 מ'. זכויות בנייה: 40% לקומה x 3 קומות, סה"כ 120%.

סיכום המצב התכנוני:

מגרש מס': 16.

גודל מגרש מינימאלי: 800 מ"ר.

ייעוד: תעשייה.

זכויות בנייה: 40% לקומה x 3 קומות, סה"כ 120%.

שטח יציע: 8%.

גובה: 12 מ'.

תכסית: 40%.

5.2 תכנית רישוי

תאור הבקשה: למבנה קיים בהיתר מס' 20010170 מיום 18.12.2005.

במסגרת בקשה להיתר מס' 20171221, בתיק בניין 50001355, מבוקש חידוש שימוש חורג מתעשייה למסחר ולאחסנת רהיטים ומזרנים, בקומת קרקע וקומה ב', לשטח עיקרי בסך 678 מ"ר[3], למשך שלוש שנים.

סיכום שטחי הבניה לפי תכנית רישוי זו, כדלהלן:

קומה	שטח עיקרי ב-מ"ר	חלקי שירות ב - מ"ר			
		מקלט	מבואות וח' מדרגות	מתקנים ומע' טכניות	סה"כ
קרקע	339.47	13.63	13.13		26.8
יציע	21.41	13.63	13.13		26.8
ב'	339.47	13.63	13.13		26.8
ג'	17.93				0
ח. מכונות				14.28	14.3
סה"כ	718.28	40.89	39.39	14.28	94.6

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

[2] ישנם תכניות נוספות החלות על הנכס שאינן רלוונטיות להכרעה שבנדון.
[3] 339.47 מ"ר קומת קרקע + 339.47 מ"ר קומה ב' = 678.94 מ"ר.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

6.1 <u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מס' 194572 מיום 26.08.2019, כדלהלן:

גו"ח : 3800/106.

שטח רשום : 878 מ"ר.

בעלים : רשות הפיתוח.

החלק בנכס : בשלמות.

6.2 <u>חוזה חכירה</u>

בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנכרת ביום 07.01.2004, כדלהלן:

בין : מ.מ.י המנהל את קרקעות מדינת ישראל, ר"פ ו-ק.ק.ל [להלן: "המחכירה"].

לבין : עופר שרותי שאיבת בטון בע"מ ח.פ 510843261 [להלן: "החוכרת"].

המקום : קרית עקרון.

השטח : 878 מ"ר לערך.

גוש רשום : 3800.

חלקה : 106 [בשלמות].

מגרש : 16 לפי תכנית מפורטת זמ/300, זמ/32/571/א'.

תקופת חכירה : 49 שנים החל מיום אישור העסקה 30.11.1994 ועד 29.11.2043.

אופציה : 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

קיבולת הבניה : 1,053 מ"ר מבונים.

מטרת החכירה : מלאכה.

היעוד : תעשיה ומלאכה.

6.3 <u>חוזה שכירות</u>

6.3.1 בהתאם לחוזה שכירות שנכרת ביום 21.02.2006, כדלהלן:

בין : עופר שאיבת ביטון בע"מ [המשכיר] ח.פ 51-0843261.

לבין : ענק הישיבה והשינה בע"מ [השוכר] ח.פ 513799585.

המושכר : קומה ראשונה (הכוונה לקומה ראשונה).

שטח מושכר : 354 מ"ר.

תקופה : 3 שנים שתחילתם 01.01.2006 ועד 31.12.2008.

אופציה : 7 אופציות לארכת חוזה השכירות, כל פעם בשנה.

דמי השכירות : 3,389 $/חודש בתוספת מע"מ.

הצמדה : החל משנת השכירות השנייה, כל שנה תעלה השכירות ב – 5%.

אחזקת המושכר : על ידי השוכר.

6.3.2 תוספת לחוזה שכירות שנכרת ביום 21.02.2006, כדלהן:

בין: עופר שאיבת ביטון בע"מ [המשכיר] ח.פ 510843261.

לבין: ענק הישיבה והשינה בע"מ [השוכר] ח.פ 513799585.

המושכר: קומה שנייה והמשרד בקומת הביניים והמעלית של הנכס.

דמי השכירות: 1,111 $/חודש בתוספת מע"מ.

הצמדה: אין עליה בשכ"ד עם השנים לפי חוזה זה.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

סיכום השוואתי של סכומי השומה, שווי מרכיב הקרקע ללא פיתוח וללא מ.ע.מ, בשומות הצדדים.

שנת השימוש	חלופה א' - ללא מרכיב פיתוח		
	שווי מרכיב הקרקע בשימוש למטרת תעשייה		
	שומת המשיבה	שומת המשיג	הכרעה בהשגה ראשונה
2006	₪ 146,051	₪ 239,884	₪ 270,051
2007	₪ 205,563	₪ 178,538	₪ 272,563
2008	₪ 407,257	₪ 351,200	₪ 593,257
2009	₪ 607,222	₪ 490,962	₪ 582,222
2010	₪ 595,377	₪ 653,900	₪ 684,377
2011	₪ 732,629	₪ 653,900	₪ 671,629
2012	₪ 876,884	₪ 918,388	₪ 885,884
2013	₪ 994,413	₪ 1,040,917	₪ 882,413
2014	₪ 1,111,872	₪ 1,163,445	₪ 1,272,872
2015	₪ 1,206,413	₪ 1,430,458	₪ 1,276,413
2016	₪ 1,383,413	₪ 1,207,583	₪ 1,366,413
2017	₪ 1,557,872	₪ 2,074,517	₪ 1,362,872
2018	₪ 1,554,261	₪ 1,874,890	₪ 1,541,261
2019	₪ 1,554,261	₪ 1,874,890	₪ 1,541,261

שנת השימוש	חלופה ב' - ללא מרכיב פיתוח		
	שווי מרכיב הקרקע בשימוש למטרת מסחר ואחסנת רהיטים		
	שומת המשיבה	שומת המשיג	הכרעה בהשגה ראשונה
2006	₪ 935,051	₪ 287,864	₪ 768,051
2007	₪ 1,028,563	₪ 214,246	₪ 770,563
2008	₪ 1,018,257	₪ 421,440	₪ 903,257
2009	₪ 1,092,222	₪ 589,154	₪ 892,222
2010	₪ 1,080,377	₪ 784,680	₪ 956,377
2011	₪ 1,185,629	₪ 784,680	₪ 943,629
2012	₪ 1,394,884	₪ 1,102,066	₪ 1,294,884
2013	₪ 1,678,413	₪ 1,249,100	₪ 1,291,413
2014	₪ 1,727,872	₪ 1,396,134	₪ 1,553,872
2015	₪ 1,735,413	₪ 1,716,550	₪ 1,557,413
2016	₪ 1,753,413	₪ 1,449,100	₪ 1,660,413
2017	₪ 2,112,872	₪ 2,489,420	₪ 1,656,872
2018	₪ 2,109,261	₪ 2,429,868	₪ 1,686,261
2019	₪ 2,109,261	₪ 2,429,868	₪ 1,686,261

8. <u>החלטת השמאית המחוזית</u>:

8.1 <u>גישת השומה</u>

השמאית המחוזית קיבלה את גישות שמאי הצדדים, שערכו את שומתם בגישה ההשוואה הישירה, על בסיס נתוני מכר של קרקעות, ובגישת החילוץ בשילוב גישת היוון הכנסות, הן על בסיס נתוני מכר של שטחים בנויים והן על בסיס נתוני דמי שכירות.

לאור מטרת השומה, חלופות השומה וריבוי המועדים הקובעים, ובהעדר עסקאות השוואה ישירה לכל המועדים, ניתן להשתמש במספר גישות על מנת לאמוד את שווי הנכס בכפוף למועדים ולשימושים השונים.

בנוסף, מאחר שקיימות די עסקאות להשוואה למסחר, יש לבסס את השווי עליהן ולא לנקוט במקדם שווי בין תעשייה למסחר, כפי שנקט שמאי המשיגה.

בנסיבות אלו ובשים לב למטרת השומה השמאית המחוזית התבססה על נתוני מכר של קרקעות, נתוני מכר של מבנים בגישת החילוץ, נתוני שכירות של שטחי מסחר ותעשייה לרבות בנכס עצמו, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות למושא השומה.

8.2 **<u>פרק כז' לקווים המנחים "עריכת שומות בגין שימוש לא מורשה במקרקעין בניהול רשות מקרקעי ישראל"</u>**

שומת המשיבה לא נערכה בהתאם לפרק כז' לקווים המנחים ולא נכלל רכיב יזמות בשומה, כך שטענות המשיגה לעניין זה מתייתרות. לעניין התייחסות שמאי המשיגה לקווים המנחים יצוין כי הכרעות של אגף שומת מקרקעין כפופות לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי ובכל מקרה של חריגה מהם יש לתת נימוקים מפורטים.

8.3 **<u>ניכוי היטל השבחה</u>**

השמאית המחוזית מקבלת את עמדת המשיבה על פיה לאור חלופות השומה, דהיינו שווי לתעשייה בחלופה א' ושווי למסחר בחלופה ב', אין לנכות היטל השבחה ששולם בגין השימוש החורג לוועדה המקומית.

8.4 **<u>השטחים בשומה</u>**

השמאית המחוזית דוחה את עמדת שמאי המשיגה לפיה יש לחייב רק בגין השטחים בשימוש חורג כפי שנגבו בשומת ההשבחה. החלטה בהשגה נערכת בהתאם לשטחים שהוגדרו בהזמנת השומה על ידי רמ"י. עניין זה יש ללבן ישירות מול רמ"י.

8.5 **<u>שיעור גבייה בגין שימוש לא מורשה</u>**

טענות בגין אפליה בין המגזר העירוני למגזר החקלאי לעניין שיעורי גבייה יש להפנות ישירות לרמ"י. השומות עבור רמ"י וההכרעות בעניינן נערכות לשווי הקרקע ואינן נוגעות לאופן ההתחשבנות של רמ"י מול החוכרים.

8.6 **<u>מיקום הנכס</u>**

השמאית המחוזית מקבלת את טענת המשיגה כי מיקום הנכס נחות ביחס לנתוני ההשוואה. מאחר שהועברו נתוני שכירות בנכס לשנים 2006-2008, נבחן היחס בין ערך הקרקע המתקבל בניתוח השכירות לבין ערך הקרקע המתקבל מנתוני השוואה ממקומות עדיפים ונמצא כי סביר לנקוט מקדם של 0.8.

8.7 **<u>התייחסות לשומה מכרעת בערעור על היטל השבחה</u>**

שמאי המשיגה ביקש לתמוך את טענותיו, בין השאר, על ידי שומה מכרעת שנערכה, לנכס הנדון, על ידי השמאי המכריע מר אייל יצחקי, במסגרת ערעור על היטל השבחה עקב שימוש חורג. השמאית המחוזית דחתה את השימוש בשומה כנתון השוואה, מאחר שמדובר בשומה ולא בעסקה. עוד היא קובעת, שהעקרונות שנכללו בשומה, לרבות השימוש במקדם בשיעור של 20% לשטח מסחרי ביחס לתעשייה, אינם מחייבים לעניין ההליך מושא הכרעה זו.

8.8 **<u>שומה מבוססת הנחה</u>**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים. לפיכך, מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

8.9 **<u>עלויות פיתוח</u>**

בהתאם לאגרות והיטלים, כפי שבוצע בשומת המשיבה.

9. <u>טיעוני / עמדת המשיגה:</u>

9.1 **<u>השטח החורג</u>**

למרות שחלופה 2 בשומת המשיבה (ובהתאם בהחלטה בהשגה הראשונה), היא על פי הבקשה להיתר למטרת מסחר ואחסנת רהיטים, השומה נערכה לכלל השטח הבנוי. לטענתו, הבקשה להיתר למסחר ואחסנת רהיטים חלה רק על חלק מהשטח הבנוי, לפיכך יש לתקן את התחשיב לשטח החורג (השטח למסחר ואחסנת רהיטים) בלבד, **שאינו** כל השטח הבנוי.

שומת רמ"י אמורה להתייחס לשימוש שעושה החוכר, השונה מהשימוש המותר על פי חוזה החכירה.

הגוף הסטטוטורי הקובע מהו היקף השטח החורג מהתכנית התקפה (השטח החורג מתעשיה למסחר) הינו הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

כתימוכין, הציג את השומה המכרעת של השמאי אייל יצחקי, אשר דן בהיטל השבחה למקרקעין מושא ההשגה, ושאימץ בשומתו את קביעת הוועדה המקומית לגבי היקף השטחים החורגים, אשר מתייחסים לחלק משטח הבנוי.

חיוב הנישום בשטח חורג גבוה מהשטח החורג שנקבע על ידי הרשות המוסמכת, נוגד את העקרון של מניעת עשיית עושר ולא במשפט.

לאור האמור, ועדת ההשגות מתבקשת לקבוע כי היקף השטח החורג מתעשיה למסחר, הינו השטח שנקבע כחורג על ידי הוועדה המקומית ולתקן בהתאם את השומה.

9.2 **<u>מיקום המקרקעין והשפעתו על השווי</u>**

בהחלטה בהשגה ראשונה נכתב כי "הנכס הנדון מצוי בחלק הדרום מזרחי של אזור התעשיה עקרון 2000". לטענת שמאי המשיגה, זו שגיאה מהותית היורדת לשורשו של ענין, מהנימוקים כדלהלן:

9.2.1 מתחם "עקרון 2000" הינו מתחם מסחרי תוסס, אשר חלה עליו תכנית יחודית זמ/בת/329. תכנית זו אינה חלה על הנכס מושא ההשגה.

9.2.2 התכנית התקפה במושא ההשגה שונה מהתכנית החלה ב"עקרון 2000", שם היו מלכתחילה זכויות חלקיות למסחר, בעוד מושא השומה מסווג בתכנית לתעשייה בלבד.

9.2.3 לעניין השפעת המיקום במושא ההשגה לעומת מתחם עקרון 2000, מציג את השומה המכרעת של השמאי אייל יצחקי, על פיה נאמר, ביחס לנכס הנדון: "אזור התעשייה שבנדון קטן יחסית ולא אותרו בו עסקאות מכר לקרקע ריקה בייעוד תעשיה. בסמיכות רבה לאיזור התעשייה שבנדון קיימים שני איזורי תעסוקה: מתחם "ביל"ו סנטר" ומתחם "עקרון 2000", אולם, מתחמים אלה הם מסחריים הומים ולכן אינם מתאימים להשוואה".

9.2.4 בקביעת שווי למסחר ישנה חשיבות מכרעת למיקום הנכס.
הנכס הנישום ממוקם במובלעת המנותקת מבילו סנטר ומעקרון 2000. לפיכך, לטענתו, לא ניתן להסתמך על עסקאות השוואה מעקרון 2000 ומבילו סנטר.

9.2.5 שמאי המשיגה קובל נגד קביעת מקדם מיקום בשיעור 0.8 ללא בחינה והסבר (סעיף 10.2.5 בהחלטה בהשגה הראשונה).

9.3 **<u>התעלמות / פסילת עמדת השמאי המכריע מר אייל יצחקי ליחס השווי מסחר / תעשיה למושא ההשגה</u>**

שמאי המשיגה טוען כנגד החלטת השמאית המחוזית, שדחתה את השימוש בשומה המכריעה כבסיס לקביעת השווי בהחלטתה. לשיטתו, רק לאחר שהשמאי המכריע בחן לעומק את הבעייתיות בקביעת שווי למסחר, הוא בחר לנקוט ביחס מסוים בין שווי מסחר לשווי תעשיה. שמאי המשיגה מציין שהוועדה המקומית לא ערערה על "היחס הכללי" שקבע השמאי המכריע ואף הוא, בתיק כאן, אימץ את אותו היחס.
לגבי עמדתה העקרונית של השמאית המחוזית, לפיה שומה מכרעת "אינה מהווה נתון השוואה והעקרונות שנכללו בה לרבות מתן מקדם בשיעור 20% לשטח מסחרי ביחס לתעשייה אינה מחייבת לעניין ההליך מושא ההכרעה זו" –
מקובלת עמדת השמאית המחוזית כי קביעת שמאי מכריע אינה נכללת בהגדרת "נתון השוואה". יחד עם זאת, השמאית המחוזית מבססת את קביעותיה לגבי השווי למסחר על החלטת שמאים מכריעים במתחם עקרון 2000.
מקובלת עמדתה של השמאית המחוזית כי החלטתה עצמאית והיא איננה כפופה להחלטות קודמות של שמאים מכריעים. לגבי העקרונות שקבע מר אייל יצחקי ובמיוחד המקדם של 20% הוא איננו מחייב את השמאית המכריעה, אך יש לנהוג בו זהירות רבה וזאת לאור הפסיקה הרחבה בעניין מעמד ההכרעות של השמאים המכריעים ובהתחשב בעובדה כי שמאי מכריע הינו חלק מרכזי מהרכב ועדת השגות. כלומר, במעמד מקצועי בכיר ממעמד השמאית המחוזית. לשיטתו, אין בעצמאות דעתה של השמאית המחוזית, כדי לייתר את החובה המוטלת עליה לנמק באופן מפורט, מדוע החליטה לא לקבל את העקרונות שקבע השמאי המכריע.

9.4 **<u>קביעת יחס בשיעור 0.8 בין שווי מסחר במושא ההשגה לעקרון 2000.</u>**

לטענת שמאי המשיגה, לא ניתן לקבל את החלטת השמאית המחוזית מכיוון שלא פירטה את התחשיב על פיו קבעה את מקדם היחס.
שמאי המשיגה ניתח את דמי השכירות במושא ההשגה ובנכס הגובל (חלקה 105). על פי ניתוח זה התקבלו דמי שכירות, לשנים 2012-2013, בסך 36.5 ₪ למ"ר לחודש.
לעומת זאת, על פי הנתונים שצויינו בהחלטת השמאית המחוזית, דמי השכירות למסחר בעקרון 2000 לאותן השנים (ממוצע ללא חריגים) הינו 60 ₪ למ"ר לחודש.
מכאן, לשיטתו, מקדם התאמה, ממסחר בעקרון 2000 למושא ההשגה, הינו 0.6 = 62 / 36.35.
באופן דומה, ביצע שמאי המשיגה ניתוח של הנתונים לשנים 2014-2015, וקיבל שווי דמי שכירות

בסך 38.4 ₪ למ״ר לחודש, ואילו לפי השמאית המחוזית דמי שכירות, לאותן שנים, בעקרון 2000, הינם בסך 62 ₪ למ״ר לחודש.

מכאן מתקבל מקדם התאמה בשיעור 0.62 = 62 / 38.4.

מדובר בהבדל מהותי, כך ששינוי מקדם ההתאמה מפחית את השווי למסחר ביחס של 0.75 = 0.6 / 0.8 וההפחתה מאיינת לחלוטין את הפרש השווי בין מסחר לתעשיה.

9.5 **<u>הקווים המנחים של השמאי הממשלתי ואופן ישומם</u>**

השמאי הממשלתי פירסם בחודש אוגוסט 2016 את פרק כז׳ לקווים המנחים, שכותרתו ״עריכת שומות בגין שימוש לא מורשה במקרקעין בניהול רשות מקרקעי ישראל״. מטרת הקווים המנחים – כהגדרתם על ידי השמאי הממשלתי בפרק, הינה ״להתוות את הדרך להערכת שווי הנכסים שנעשה בהם שימוש לא מורשה וזאת, על מנת שתשמש בסיס לגביית דמי שימוש ראויים והשבת ״העושר״ שהופק שלא כדין ממקרקעי הציבור״. לפיכך, טוען שמאי המשיגה, בחינת עשיית עושר ולא במשפט צריכה להבחן בהתאם להפרש הרווחים בין שווי לפי חוזה החכירה (תעשיה) לבין שווי לפי שימוש חורג (חלק מירבי מסחר), בניכוי העלויות (בניה, היטל השבחה). כך שהתעשרות הינה הפרש הקרקע מוכפלת במקדם 0.06 וממנה יש להפחית את היטל השבחה ששולם בדיוק בגין אותה התעשרות ואת הפרש ההשקעה בבניה בין בניה למסחר ובניה לתעשיה.

9.6 **<u>הכרה בהיטל השבחה בחישוב ההתעשרות</u>**

בהחלטה בהשגה ראשונה קובעת השמאית המחוזית, בסעיף 19.2.2, שהיא ״מקבלת את טענת המשיבה כי לאור חלופות השומה, דהיינו שווי לתעשיה בחלופה א׳ ושווי למסחר בחלופה ב׳, אין לנכות היטל ההשבחה ששולם בגין השימוש החורג לוועדה״. כנגד החלטה זו טוען שמאי המשיגה, שההחלטה עומדת בסתירה למטרת הקווים המנחים בעניין השבת העושר שהופק שלא כדין ממקרקעי הציבור.

לטענתו, אם חוכר בנה מבנה והשכיר אותו למסחר וגבה דמי שכירות הגבוהים בשיעור A מדמי השכירות הראויים לתעשייה ששיעורם B אך נדרש לשלם היטל השבחה בשיעור C הרי התעשרותו הינה ההפרש בין שלושת הערכים ($A-B-C$), ולא כגישת השמאית המחוזית שלא הפחיתה את היטל השבחה (C).

9.7 **<u>עלות בניה לתעשיה ומסחר</u>**

בעוד שהשמאית המחוזית קבעה עלות בניה לתעשיה בסך 3,500 ₪/מ״ר ולמסחר בסך 4,000 ₪/מ״ר, לשיטת שמאי המשיגה, עלויות הבניה הראויות למבנה חדש, הן כדלהלן: משרדים 8,140 ₪/מ״ר ותעשיה 1,920 ₪/מ״ר.

9.8 **<u>אי התייחסות שמאית בהשגה ראשונה לתשלומים עתידיים</u>**

שמאי המשיגה מבקש מהוועדה לדון גם בחיוב בגין ״תקופת עתיד״ – תשלום שנדרש על ידי רמ״י ושולם על ידי החוכר.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

10.1 יש לערוך את השומה בהתאם לחלופות השומה, שהוגדרו בהזמנת השומה.

10.2 הפנתה לנתוני השוואה כפי שמפורטים בשומתה.

10.3 שומת רמ"י מתייחסת לשווי הקרקע לעומת שומת היטל השבחה שמתייחסת לשווי המקרקעין, במקרה זה מדובר בשטח בנוי. כאשר "יורדים" לשווי קרקע בגישת החילוץ הפער גדל.

10.4 יש לחשב שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח ורק לאחר מכן להפחית את הפיתוח המתאים לנכס.

10.5 יש לערוך את השומה בהתאם להזמנת השומה ולהעריך את שווי הקרקע. לפיכך אין להפחית היטל השבחה.

11. דיון והכרעה:

11.1 מבוא / כללי:

11.1.1 כללי ההשגה על שומות שנערכות עבור רשות מקרקעי ישראל, לרבות: עצם הזכות להשגה, הליכי ההשגה, הגורמים המכריעים בהשגה, מסגרת הסמכות לגורמים המכריעים ועוד, נקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל (סעיף 4.20, סימן ב'). לפיכך, המותבים המכריעים בהשגות (ועדת ההשגות והשמאי הדן בהשגה הראשונה) פועלים בהתאם לכללים שנקבעו.

11.1.2 מטרות השומה או ההחלטה נובעות ממתווה העסקה, עבורה נערכה השומה הראשונה. מתווה העסקה נקבע על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). מכאן ששינוי מטרות השומה משנה למעשה את מתווה העסקה ואינו יכול לשמש את העסקה, אותה בכוונת רמ"י לקדם. לפיכך, שינוי מטרת שומה יכול להתבצע אך ורק על ידי רמ"י.

11.1.3 לאור האמור, השגה על מטרות השומה אין מקומה במסגרת השגה על השומה. ובכל מקרה, הגורם הדן בהשגה אינו יכול להכריע בעניין זה, אלא על פי מסגרת השומה שנקבעה במטרת השומה ובחלופותיה.

11.1.4 בהקשר זה ובהקשרים אחרים נוספים נקבע בהחלטת המועצה, שהליך ההשגה אינו חל על טענה משפטית או טענה לעניין עלויות פיתוח. טענות בדבר השטח לגביו נערכה השומה הינה טענה משפטית/עסקית, לגביה הגורם הדן בהשגה אינו מוסמך לדון.

11.1.5 לסיכום נושא זה, בהתאם לדין הקיים, הן ועדת ההשגות והן השמאי שדן בהשגה הראשונה, הם ערכאות שמאיות, והסמכות הנתונה להם היא בעיקרה הכרעה במחלוקת שמאית. לעומת זאת, ככלל, מחלוקת עסקית ו/או משפטית, אמורה להתברר מול רמ"י או בבית המשפט.

11.2 <u>השטח החורג</u>

הדיון בהחלטה זו עניינו בקשה לחידוש שימוש חורג מתעשייה למסחר ולאחסנת רהיטים ומזרנים, בקומת קרקע וקומה ב' בשטח עיקרי בסך 678 מ"ר[4], למשך שלוש שנים.

בפועל, יתרת השטחים בבקשה להיתר הנדונה [למעט שטח של 21.41 מ"ר ביציע, המשמש כשטח למשרד] משמשת כשטחי שירות, המהווים חלק בלתי נפרד מהבקשה לשימוש החורג. כלומר, לא ניתן לנתק את שטחי השירות [מקלטים וחדר מדרגות] והמשרד, המצוי ביציע, מכלל השימוש בבניין.

בנוסף, בהתאם לחוזי השכירות שנחתמו בנכס (ראה סעיף 6.3 לעיל) ניתן לראות, על פי היקף השטחים המצויינים שם, שגם שטחי השירות המצויים באותן הקומות, כלולים בשטח המושכר.

בעניין הטענה שהשמאי המכריע מר אייל יצחקי התייחס רק לחלק מהשטח הבנוי, מבדיקת השומה המכרעת עולה שלא כך הדבר אלא ההיפך מכך, מר יצחקי קבע את השבחה, כנגזרת של שווי החלקה לפי שטחה הרשום (878 מ"ר), בלי קשר לזכויות הבניה וללא הפרדת שימושים לשטחים עיקריים ולשטחי ושירות.

לפיכך, לאור מהותה של הבקשה לשימוש חורג, מתעשיה למסחר בכלל המבנה, יובאו בחשבון השטחים במלוא היקפם (עיקרי + שירות).

11.3 <u>מיקום המקרקעין והשפעתו על השווי וקביעת יחס בשיעור 0.8 בין שווי מסחר במושא ההשגה לעקרון 2000.</u>

<u>התייחסות לשומת השמאית המחוזית</u> - השמאית המחוזית קבעה מקדם התאמה למיקום בשיעור של 0.8, לשווי הנכס ביחס לנכסי השוואה, ללא תחשיב מפורט.

בניסיון להתחקות אחר תחשיב השמאית המחוזית נראה כי נפלה בידה שגגה ברישום המחיר שמתקבל מחוזה השכירות לנכס מיום 21.02.2006 בגין קומת הקרקע. לפי דמי שכירות בסך 3,889 $ מתקבלים דמי שכירות בסך כ 52 ₪ למ"ר.[5]

כלומר על פי החוזה בנכס עצמו, לעומת דמ"ש בסך 49 ₪ למ"ר מסחרי בעסקאות ההשוואה מבילו סנטר ועקרון 2000, על פי נתוני השמאית המחוזית, נראה כאילו אין כלל יתרון למיקום עסקאות ההשוואה.

<u>התייחסות לתחשיב שמאי המשיגה</u> - למרות שהחוזה בנכס נחתם בשנת 2006, לצורך קביעת מקדם ההתאמה שמאי המשיגה מחשב את דמי השכירות בשנים 2012 – 2015. אמנם בחוזה קיימת אופציה להמשיך ולשכור את הנכס עד לשנת 2015, ואף נקבע מנגנון הצמדה לכל שנה ממועד כריתת החוזה, אך שכר הדירה שישולם במועדים המאוחרים כבר אינו משקף את שווי השוק במועדים אלה.

[4] 339.47 מ"ר קומת קרקע + 339.47 מ"ר קומה ב' = 678.94 מ"ר.

[5] 52 ₪ =354 מ"ר/4.71 3,889$X₪

בנוסף, שער הדולר במועד כריתת החוזה היה גבוה משער הדולר בשנת 2012, על פי תחשיב שמאי המשיגה, בכ-26%, נתון שהיה קשה להעריך במועד כריתת החוזה. עובדה זו מחזקת גם את הטענה לעיל, בדבר שווי השוק במועדים השונים.

בנוסף, בניתוח דמי השכירות לשנת 2012 התעלם השמאי ממנגנון ההצמדה שנקבע בחוזה עצמו וניתח את שכר הדירה הבסיסי שנקבע בחוזה 6 שנים לפני כן (מנגנון ההצמדה שנקבע בחוזה הינו 5% לשנה, כך שהסכום שהיה אמור לנתח, לשיטתו, היה צריך לעמוד על סך של כ-$5,200 בעוד הוא חישב לפי $3,889, בלבד.

בנוסף, לצורך קביעת הדמ"ש בשנת 2012 חישב שמאי המשיגה את הדמ"ש למ"ר אקווי' תוך קביעת מקדמים לא ידועים, במקום להתייחס לנתון הברור מהחוזה לקומת הקרקע בלבד.

בנוסף, השטח שחושב בקומת הקרקע אינו תואם לשטח המצויין בחוזה לאותה הקומה, והוא השטח לגביו נקבע המחיר בחוזה.

בנוסף, מקדם השווי, לשיטת שמאי המשיגה, נקבע לפי היחס בשכר הדירה המתייחס לשווי הבנוי, בעוד כאן ענייננו במקדם התאמה לקרקע.

לאור כל האמור, תחשיב שמאי המשיגה בטעות יסודו ולא ניתן להסתמך עליו לצורך קביעת מקדם ההתאמה למיקום.

התייחסות לחוזה מהחלקה הגובלת [חלקה 105] משנת 2011 – לאחר עיון בחוזה עולה כי החוזה אינו מתאים כעסקת השוואה, למקרה הנדון, זאת לאור האמור בסיפא של סעיף 12.1 לחוזה השכירות: "השוכר ישא על חשבונו, בכל התשלומים ככל שיידרשו, לצורך השגת הרשיונות וההיתרים כנ"ל". כלומר, דמי השכירות המצויינים בחוזה מגלמים הפחתה של היטל השבחה צפוי וטיפול בהשגת הרשיון למסחר.

כלומר אין מדובר בהשכרה של נכס מסחרי "נקי" אלה מדובר בעסקת נטו שממנה לא ניתן להקיש מה הדמ"ש למסחר היות וצריך לגלם היטל השבחה, טיפול בהשגת הרשיון למסחר, דחיה וסיכון.

<u>סיכום</u> – לאור האמור לעיל, לצורך קביעת מקדם מיקום בין מושא ההחלטה לעסקאות ההשוואה, באזור בילו סנטר ועקרון 2000, התחשבנו בגורמים הבאים:

מחד, קיימת פעילות מסחרית ערה יותר באזור עסקאות ההשוואה, ביחס למיקום הנכס מושא החלטה, מאידך, הנכס מושא החלטה הינו בעל יחודיות המצוי בפאתי עקרון עם 2 חזיתות מסחריות.

בבחינתנו את היתרונות והחסרונות למיקומו של הנכס מושא החלטה נראה שמקדם המיקום שקבעה השמאית המחוזית, ביחס לשווי הקרקע הינו מקדם סביר.

11.4 **<u>התעלמות / פסילת עמדת השמאי המכריע, מר אייל יצחקי, ביחס לשווי מסחר / תעשיה</u>**

ראשית נאמר שהן הוועדה והן השמאית המחוזית אינם כפופים להכרעות שהתקבלו בהליכים אחרים. למרות זאת, נסביר מדוע במקרה זה צדקה השמאית המחוזית עת דחתה את הבקשה להסתמך על מקדם השווי שקבע השמאי המכריע במסגרת הליכי היטל ההשבחה. בנוסף, נדגיש, שלצורך הסתמכות על הכרעה בהליך אחר, יש לבחון לעומק את הרכיבים עליהם מבקשים להסתמך, את השיקולים לקביעתם ואת הקשר לנכס ולמטרה במושא ההחלטה/ השומה.

<u>מטרות שונות ונכסים שונים</u>: בעוד כאן מדובר **בקביעת שווי זכות הבעלות** בשתי חלופות שומה לפי שני יעודי קרקע שונים (תעשיה ומסחר), הרי שבשומה המכרעת המטרה היא **קביעת גובה ההשבחה** בגין אישור שימוש חורג ממסחר לתעשיה. וכן, בעוד כאן מדובר בהערכת שווי זכות הבעלות בקרקע, הרי שבשומה המכרעת מדובר בהערכת שווי הזכות במקרקעין בשלמותם. כך למשל, בהיטל השבחה, קבע השמאי המכריע שיש לקזז את עלויות ההתאמה, הרי שכאן שאלה זו כלל אינה עולה, שכן מדובר בקרקע בלבד.

לאור מטרת השומה במסגרת היטל ההשבחה, השמאי המכריע החליט לא לקבוע שווי בשני מצבי התכנון אלא קבע ש"ההשבחה תחושב לפי התועלת שנצמחת לבעלים כתוצאה מההגמשה של השימושים המותרים בו משימושים לתעשייה ומלאכה לשימושים מגוונים יותר הכוללים גם מסחר." וממשיך, " השבחה להגמשת השימוש שרמת הכלכליות שלו זהה מוערכת בדרך כלל בשיעור של 10%. אולם. בנכס שבנדון ההגמשה עשויה בתנאים מסויימים להניב תמורה גבוהה יותר (בכפוף למציאת שוכר ייחודי שאינו זקוק לחשיפה מסחרית גבוהה), ולכן אני מעריך את ההשבחה להגמשה בנכס שבנדון בשיעור גבוה יותר של 20% משווי הקרקע בשימוש תעשייה." לעומת זאת, מטרת ההחלטה כאן שונה במהותה והיא כאמור בסעיף 1.

לפיכך, נכון עשתה השמאית המחוזית, שהלכה בדרך המלך בקביעת שווי בשני מצבי תכנון שונים, לאחר שבחנה מספר רב של עסקאות השוואה לכל שוק בנפרד [תעשייה ומסחר] עם ביצוע התאמה למיקומו של הנכס מושא החלטה. נדגיש שמדובר בשני יעודי קרקע שונים שאינם מהווים מוצר חלופי אלא הם שווקים עצמאים עם ביקוש והיצע נפרד לכל שוק.

11.5 **<u>הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, אופן ישומם והכרה בהיטל השבחה בחישוב ההתעשרות</u>**

אנו מקבלים את החלטת השמאית המחוזית.

כפי שהסברנו בפירוט, במבוא לסעיף זה, הליך ההשגה עניינו השגה שמאית ולא השגה משפטית. כאמור, במסגרת ההשגה קביעת השווי תהיה בהתאם למטרה והחלופות, שהוגדרו במסגרת השומה המקורית מטעם רמ"י.

טענת "עשיית עושר ולא במשפט" וטענות בעניין אופן תחשיב הדרישה לתשלום, הן טענות משפטיות, שאין מקומן במסגרת זו.

היטל השבחה – כאמור, בחלופות ההחלטה, המפורטות בסעיף 1 לעיל, אנו מתבקשים לקבוע את שווי זכות הבעלות הקרקע בשני מצבי תכנון מאושרים (להבדיל מפוטנציאל תכנוני). שווי

שוק במצב תכנוני מאושר אינו מושפע מהיטל השבחה, שידרש הבעלים לשלם עם מימוש הזכויות בנכס. לפיכך, גם בהחלטה זו אין מקום להתייחס לרכיב זה.

11.6 <u>עלות בניה לתעשיה ומסחר</u>

אנו מקבלים את החלטת השמאית המחוזית.

לאור העובדה שבעסקאות השוואה למסחר, עליהן הסתמכה השמאית המחוזית מאזור תעשיה שהפך למסחר ולאור אופי הבינוי, הרי שעלויות הבניה בהן השתמשה השמאית המחוזית לצורך חילוץ שווי הקרקע, ובמיוחד הפער בין השווי המסחרי לשווי התעשייה, בסך 500 ₪ למ״ר, הם סבירים.

11.7 <u>אי התייחסות שמאית בהשגה ראשונה לתשלומים עתידיים</u>

כאמור, החלטה זו הינה במסגרת מטרות השומה המקורית וחלופותיה, בלבד.

11.8 <u>סיכום והתאמות נדרשות</u>

לאור האמור לעיל, המתודולגיה השמאית שנקטה השמאית המחוזית לאומדן שווי קרקע לתעשייה לעומת שווי קרקע למסחר הינה סבירה וראויה במקרה הנדון.

עם זאת בבחינת מקדמי התאמה אקווי׳ שננקטו על ידי שמאית המחוזית נמצא שיש לבצע את העדכונים, הבאים:

א. מקדמי התאמה שנקבעו בתחשיב לתעשייה עודכנו בהתאם למקדמים, שננקטו בניתוח עסקאות השוואה.

ב. מקדמי התאמה שנקבעו בתחשיב למסחר עודכנו, לפי היחס שהתקבל מניתוח חוזה השכירות משנת 2006. לפי נתון זה מתקבל שהיחס בדמ״ש הינו 0.29 [52 ₪ / 15 ₪]. עם זאת, למרות שהיחס למרכיב הקרקע בקומה ב׳ אמור להיות נמוך יותר, הרי שבהתחשב בשימוש הפונקציונאלי למסחר וביחס לשימוש במצב קודם לתעשייה שנקבע על ידינו בהתאם לניתוח עסקאות השוואה מקדם 0.4, אנו מאמצים מקדם זה גם לקרקע למסחר ומעמידים אותו על 0.29. כך שהפרש בין המקדמים הינו כ – 0.1 המהווה מקדם סביר בין שימוש מסחר לשימוש תעשייה בקומה ב׳. הפרש יחסים דומה נקבע בהכרעה בהשגה הראשונה.

<u>עסקת השוואה שבוצעה בנכס</u> – כאמור, בניתוח עסקת המכר שבוצעה בנכס מתקבלים דמ״ש בסך 52 ₪ למ״ר לחודש בקומת קרקע. לעומת זאת, בעסקאות השוואה, כמפורט בהחלטת השמאית המחוזית, מתקבלים דמ״ש בסך 49 ₪ למ״ר לחודש. לאור העובדה שעסקאות ההשוואה מצויות במיקום טוב יותר, נראה שהעסקה שבוצעה בנכס מהווה עסקה חריגה, לפיכך היא לא נלקחה בחשבון.

11.9 <u>עלויות פיתוח</u>

שווי הקרקע ללא פיתוח חושב בהתאם לעלויות הפיתוח בשומת המשיבה, לגביהן לא היתה מחלוקת, ושהתבססו על חוקי העזר העירוניים של קרית עקרון.

12.<u>תחשיב:</u>

ניתוח חוזה שכירות לנכס משנת 21.02.2006		
מהות השטח	שטח ב - מ"ר	דמי"ש מ"ר
ק. קרקע	354	52 ₪
ק. ב'	354	15 ₪
יחס דמי"ש בן הקומות	מסחר	0.29

חלופה א' - תחשיב שטח אקוו' תעשייה				
קומה	מהות השטח	שטח ב - מ"ר	מקדם	שטח אקוו'
קרקע	עיקרי	339.47	1.00	339.47
	מקלט	13.63	0.50	6.82
	מבואות וחדרי מדרגות	13.13	0.50	6.57
יציע	עיקרי	21.41	0.60	12.85
	מקלט	13.63	0.30	4.09
	מבואות וחדרי מדרגות	13.13	0.30	3.94
ב'	עיקרי	339.47	0.40	135.79
	מקלט	13.63	0.20	2.73
	מבואות וחדרי מדרגות	13.13	0.20	2.63
ג'	מעלית וחדר מדרגות	17.93	0.20	3.59
	חצר	511.77	0.25	127.94
	סה"כ מ"ר אקוו'			646.39

חלופה ב' - תחשיב שטח אקוו' מסחר				
קומה	מהות השטח	שטח ב - מ"ר	מקדם	שטח אקוו'
קרקע	עיקרי	339.47	1	339.5
	מקלט	13.63	0.5	6.8
	מבואות וחדרי מדרגות	13.13	0.5	6.6
יציע	עיקרי	21.41	0.5	10.7
	מקלט	13.63	0.25	3.4
	מבואות וחדרי מדרגות	13.13	0.25	3.3
ב'	עיקרי	339.47	0.29	98.4
	מקלט	13.63	0.145	2.0
	מבואות וחדרי מדרגות	13.13	0.145	1.9
ג'	מעלית וחדר מדרגות	17.93	0.145	2.6
	חצר - מגולם	511.77	0	0.0
	סה"כ מ"ר אקוו'			475.2

תחשיב שווי מרכיב קרקע ביעוד תעשייה כולל פיתוח וללא מ.ע.מ			
שנה	שווי מ״ר קרקע מבונה	מ״ר אקווי	סה״כ שווי כולל פיתוח
2006	₪ 797	646.39	₪ 515,000
2007	₪ 797		₪ 515,000
2008	₪ 1,256		₪ 812,000
2009	₪ 1,256		₪ 812,000
2010	₪ 1,414		₪ 914,000
2011	₪ 1,414		₪ 914,000
2012	₪ 1,721		₪ 1,112,000
2013	₪ 1,721		₪ 1,112,000
2014	₪ 2,268		₪ 1,466,000
2015	₪ 2,268		₪ 1,466,000
2016	₪ 2,393		₪ 1,547,000
2017	₪ 2,393		₪ 1,547,000
2018	₪ 2,646		₪ 1,710,000
2019	₪ 2,646		₪ 1,710,000

תחשיב שווי מרכיב קרקע בייעוד מסחר כולל פיתוח וללא מ.ע.מ			
שנה	שווי מ״ר קרקע מבונה	מקדם מיקום	מ״ר אקווי	סה״כ שווי כולל פיתוח
2006	₪ 2,432	0.80	475.17	₪ 924,000
2007	₪ 2,432			₪ 924,000
2008	₪ 2,756			₪ 1,048,000
2009	₪ 2,756			₪ 1,048,000
2010	₪ 2,928			₪ 1,113,000
2011	₪ 2,928			₪ 1,113,000
2012	₪ 3,740			₪ 1,422,000
2013	₪ 3,740			₪ 1,422,000
2014	₪ 4,342			₪ 1,651,000
2015	₪ 4,342			₪ 1,651,000
2016	₪ 4,576			₪ 1,740,000
2017	₪ 4,576			₪ 1,740,000
2018	₪ 4,652			₪ 1,768,000
2019	₪ 4,652			₪ 1,768,000

שווי מרכיב קרקע ביעוד תעשייה ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח			
שנה	שווי כולל פיתוח	פיתוח	שווי ללא פיתוח
2006	₪ 515,000	₪ 303,949	₪ 211,000
2007	₪ 515,000	₪ 301,437	₪ 214,000
2008	₪ 812,000	₪ 311,743	₪ 500,000
2009	₪ 812,000	₪ 322,778	₪ 489,000
2010	₪ 914,000	₪ 334,623	₪ 579,000
2011	₪ 914,000	₪ 347,371	₪ 567,000
2012	₪ 1,112,000	₪ 354,116	₪ 758,000
2013	₪ 1,112,000	₪ 357,587	₪ 754,000
2014	₪ 1,466,000	₪ 361,128	₪ 1,105,000
2015	₪ 1,466,000	₪ 357,587	₪ 1,108,000
2016	₪ 1,547,000	₪ 357,587	₪ 1,189,000
2017	₪ 1,547,000	₪ 361,128	₪ 1,186,000
2018	₪ 1,710,000	₪ 364,739	₪ 1,345,000
2019	₪ 1,710,000	₪ 364,739	₪ 1,345,000

שווי מרכיב קרקע ביעוד מסחר ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח			
שנה	שווי כולל פיתוח	פיתוח	שווי ללא פיתוח
2006	₪ 924,000	₪ 303,949	₪ 620,000
2007	₪ 924,000	₪ 301,437	₪ 623,000
2008	₪ 1,048,000	₪ 311,743	₪ 736,000
2009	₪ 1,048,000	₪ 322,778	₪ 725,000
2010	₪ 1,113,000	₪ 334,623	₪ 778,000
2011	₪ 1,113,000	₪ 347,371	₪ 766,000
2012	₪ 1,422,000	₪ 354,116	₪ 1,068,000
2013	₪ 1,422,000	₪ 357,587	₪ 1,064,000
2014	₪ 1,651,000	₪ 361,128	₪ 1,290,000
2015	₪ 1,651,000	₪ 357,587	₪ 1,293,000
2016	₪ 1,740,000	₪ 357,587	₪ 1,382,000
2017	₪ 1,740,000	₪ 361,128	₪ 1,379,000
2018	₪ 1,768,000	₪ 364,739	₪ 1,403,000
2019	₪ 1,768,000	₪ 364,739	₪ 1,403,000

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע, כלדקמן:

שווי קרקע למטרת תעשייה - ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח		
מועד קובע	ערך ב - ₪	במילים
2006	211,000 ₪	מאתיים ואחד עשרי אלף ₪
2007	214,000 ₪	מאתיים וארבע עשרי אלף ₪
2008	500,000 ₪	חמש מאות אלף ₪
2009	489,000 ₪	ארבע מאות שמונים ותשע אלף ₪
2010	579,000 ₪	חמש מאות שיבעים ותשע אלף ₪
2011	567,000 ₪	חמש מאות שישים ושבע אלף ₪
2012	758,000 ₪	שבע מאות חמישים ושמונה אלף ₪
2013	754,000 ₪	שבע מאות חמישים וארבע אלף ₪
2014	1,105,000 ₪	מיליון מאה וחמש אלף ₪
2015	1,108,000 ₪	מיליון מאה ושמונה אלף ₪
2016	1,189,000 ₪	מיליון מאה שמונים ותשע אלף ₪
2017	1,186,000 ₪	מיליון מאה שמונים ושש אלף ₪
2018	1,345,000 ₪	מיליון שלוש מאות ארבעים וחמש אלף ₪
2019	1,345,000 ₪	מיליון שלוש מאות ארבעים וחמש אלף ₪

שווי קרקע למטרת מסחר -ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח		
מועד קובע	ערך ב - ₪	במילים
2006	620,000 ₪	שש מאות עשרים אלף ₪
2007	623,000 ₪	שש מאות עשרים ושלוש אלף ₪
2008	736,000 ₪	שבע מאות שלושים ושש אלף ₪
2009	725,000 ₪	שבע מאות עשרים וחמש אלף ₪
2010	778,000 ₪	שבע מאות שיבעים ושמונה אלף ₪
2011	766,000 ₪	שבע מאות שישים ושש אלף ₪
2012	1,068,000 ₪	מיליון שישים ושמונה אלף ₪
2013	1,064,000 ₪	מיליון שישים וארבע אלף ₪
2014	1,290,000 ₪	מיליון מאתיים תשעים אלף ₪
2015	1,293,000 ₪	מיליון מאתיים תשעים ושלוש אלף ₪
2016	1,382,000 ₪	מיליון שלוש מאות שמונים ושתיים אלף ₪
2017	1,379,000 ₪	מיליון שלוש מאות שיבעים ותשע ₪
2018	1,403,000 ₪	מיליון ארבע מאות ושלוש אלף ₪
2019	1,403,000 ₪	מיליון ארבע מאות ושלוש אלף ₪

כל הערכים הנ"ל אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
אוהד עיני	עו"ד מיכל כהן	דוד דדון
השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע