



תאריך עברי : ג' בשבט, תש"פ
תאריך לועזי : 29.01.2020
מס' תיק רמ"י : 10577772א
מספרנו (אופק) : 35746
לקביעת שכ"ט : 8.60 יח' שומה

מר ניצן מקובר
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
ת.ד. 105 כפר הס
makovern@gmail.com

גב' דנה ניסן
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י
הגבעה 30, כפר האורנים
dana@dananissan.co.il

לכבוד
גב' יעל ממון
צוות לקידום עסקות חקלאי
רמ"י - מרחב עסקי ירושלים
yaelm@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹

גוש 2792 חלקה 44 (בחלק), משק 43 במושב כוכב מיכאל - רכיב הקרקע בשימוש סטודיו לקרמיקה

1. מבוא ומטרת השומה

1.1. נתבקשתי ע"י הצדדים, באמצעות פניית רמ"י שנתקבלה ביום 26.03.2019, להכריע במחלוקת ביניהם לנושא שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, כריק ופנוי, ללא פיתוח וללא מע"מ, למטרת גביית דמי שימוש. זאת, בהתאם לחלופות השומה כמפורט להלן:

1.1.1. למועדים קובעים בין השנים 2013-2018, בגין שימוש בלתי מורשה לתקופת עבר.

1.1.2. למועד הקובע 13.03.2018, בגין הרשאה לשימוש חורג עתידי, לתקופה בת 5 שנים.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' דנה ניסן ביום 17.05.2018 - להלן: "שומת המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר ניצן מקובר מיום 26.02.2019 - להלן: "שומת המשיג".

1.3. ביום 3.06.19 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות שמאי הצדדים והח"מ. תקציר עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 7.07.2019, תוך קביעת לוח להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 28.07.2019.

2. זיהוי הנכס

גו"ח : גוש 2792 חלקה 44 (בחלק).
מגרש : מס' 43 עפ"י תב"ע 2/166/03/6.
מושב : כוכב מיכאל.
משק : מס' 43.
מהות הנכס : רכיב הקרקע עפ"י השימוש בפועל כסטודיו לקרמיקה.

¹ בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.



3. הזכויות המוערכות

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות, ללא פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה, למועדים הקובעים.

4. המועדים הקובעים לשומה

המועדים הקובעים הינם: 1.08.2013, 1.01.2014-1.01.2018, בגין שימוש עבר; 13.03.2018 - בגין היתר לשימוש חורג.

5. מועד הביקור בנכס

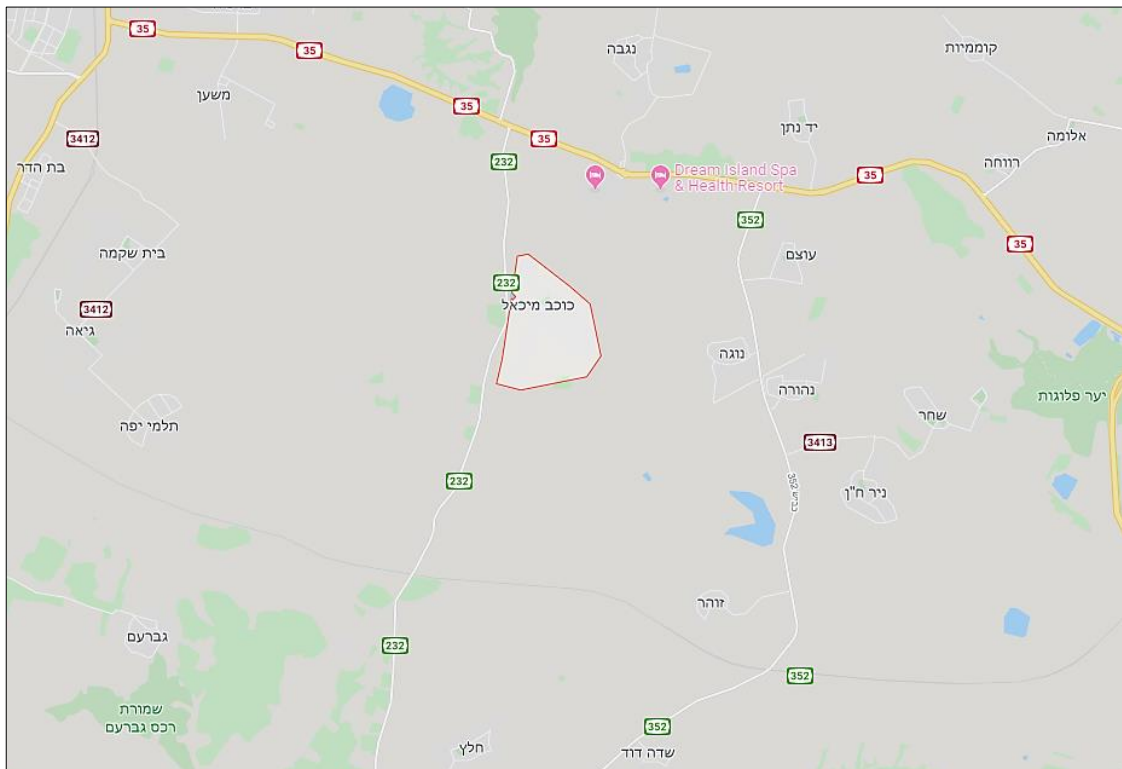
ביקור בנכס נערך ביום 22.12.2019 ע"י הח"מ בנוכחות הגב' ראומה נחמיאס, בעלת הזכויות מפעילת הסטודיו.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. תיאור הסביבה

כוכב מיכאל מהווה מושב חקלאי שמיקומו במישור החוף הדרומי, מצפון מערב לקריית גת ומדרום מזרח לאשקלון. שיוכו המוניציפלי למועצה האזורית חוף אשקלון. הגישה אל המושב מתאפשרת באמצעות כביש מס' 232, בקטע הכביש המסתעף דרומה מכביש מס' 35, בסמוך וממזרח לצומת גבעתי. הסביבה בעלת צביון כפרי, הבינוי צמ"ק ולצדו שטחי עיבוד וגידולים חקלאיים. פני הקרקע מישוריים. הפיתוח הסביבתי באזור הוותיק מלא ברמה סבירה, הכולל את כל התשתיות הנדרשות.

להלן מיקום המושב על רקע מפת הסביבה²:



² הועתק מאתר Google map.

להלן מיקום הנכס על רקע תצ"א של מרכז המושב³:



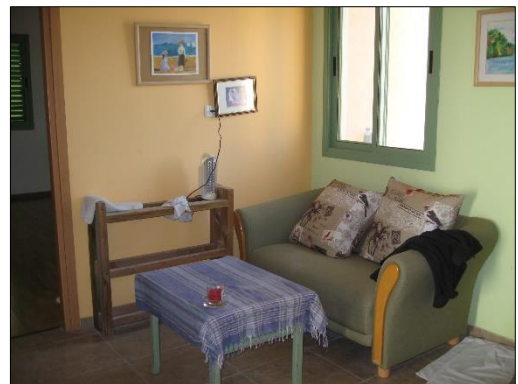
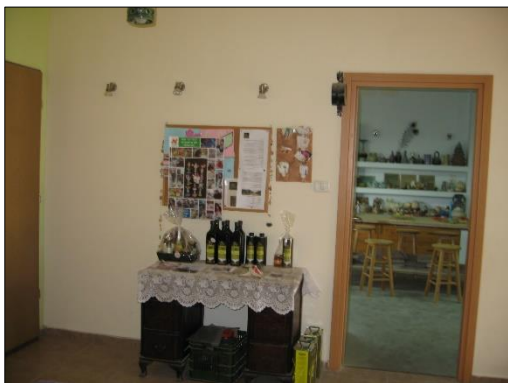
6.2. תיאור הנכס

נשוא השומה מהווה רכיב הקרקע למבנה המשמש בפועל כסטודיו לקרמיקה. המבנה חד קומתי וממוקם באזור הוותיק במושב, מדרום מערב למבני ציבור ומעברו המערבי של רח' הזית, בצפון מערב חלקת המגורים של משק מס' 43.

להלן תמונות הנכס נכון למועד הביקור :



³ הועתק מאתר Govmap



7. המצב המשפטי - הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

מהעתק רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, שהופק באמצעות המערכת הממוחשבת ביום 16.01.2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

הערות		בעלויות		תיאור הנכס			
המוטב	מהות פעולה	החלק	הבעלים	שטח במ"ר	רשויות	חלקה	גוש
יורר הוועדה המחוזית לתי"ו מחוז הדרום	הערה (ס' 123) על הפקדת תכנית מפורטת 4/166/03/6	בשלמות	קק"ל	2,121.00	מ.א. חוף אשקלון	44	2792

מחוז ירושלים והדרום

ירושלים, רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 13, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927811



7.2. חוזה הרשאה

מחוזה הרשאה שנערך ונחתם בירושלים ביום 27.03.2019 בין רמ"י לבין נחמיאס אריה, ת.ז. 69124634 ונחמיאס ראומה, ת.ז. 58055401, שכתובתם לצורך החוזה היא משק 43 בכוכב מיכאל, עולה כדלקמן:
המגרש : גוש רשום 2792 חלקה 44 (בחלק) בכוכב מיכאל, בשטח 113 מ"ר בערך
מטרת ההרשאה : סדנת קרמיקה
תקופת ההרשאה : 60 חודשים, מיום 6.12.2018 ועד ליום 5.12.2023
הרשות מעמידה את המגרש לרשות המורשה כבר-רשות בלבד, לשם שימוש בו למטרת ההרשאה ובמשך תקופת ההרשאה בלבד. בכל מקרה אסור למורשה להקים במגרש מבנה של קבע מכל סוג ומין שהוא, למעט הקמת מבנים ארעיים, אשר לצורך הקמתם עליו לקבל הסכמה מפורשת מאת הרשות מראש ובכתב.

8. המצב התכנוני^{4,5}

לאור מטרת השומה, גביית דמי שימוש בגין שימוש בפועל / הרשאה לשימוש חורג, אין רלוונטיות למצב התכנוני והוא יובא להלן לידיעה בלבד:

8.1. תכניות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מטרה עיקרית	עיקר ההוראות הרלוונטיות
מתאר כלל יישובית 234/02/6	3731	31/12/1989	התאמת ייעודי הקרקע בתחום התכנית לצרכים החזויים של אוכלוסיית המועצה וקביעת הנחיות בדבר הכנת תכניות מפורטות לייעודים השונים.	נשוא השומה מסווג בתשריט התכנית כאזור בנוי כפרי, בו תותר הקמת מבני מגורים ובנייני עזר. תותר הקמת עד 3 יחידות מגורים לנחלה: 2 יח"ד בשטח עד 160 מ"ר ברוטו כ"א + יח"ד בשטח עד 55 מ"ר ברוטו.

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של ערכי השווי בשומות הצדדים

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים:

שווי מרכיב הקרקע בשימוש לסדנת קרמיקה, ללא פיתוח וללא מע"מ			
חלופה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המשיג
1	8.2013	₪ 158,700	₪ 110,812
	2014	₪ 158,600	₪ 113,309
	2015	₪ 231,300	₪ 116,941
	2016	₪ 266,800	₪ 118,303
	2017	₪ 268,200	₪ 118,303
	2018	₪ 305,800	₪ 118,303
2	3.2018	₪ 305,800	₪ 118,303

⁴ על הנכס חלות תכניות נוספות, אשר לדעתי אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השומה.

⁵ כל מסמכי התכנית המוזכרת בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.



9.2. סיכום שומת המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

ערכי הבסיס לקרקע לסטודיו נגזרו משווי מ"ר מבונה למגורים במושב - במתן התאמות. לעמדת שמאית המשיבה, ע"ב החלטת וועדת ההשגות מיום 3.09.2013 בגני טל, שווי הקרקע במקרה הנדון צריך להיקבע כשווי קרקע בשימוש משרד, המשמש את בעל המקצוע המתגורר בנחלה. מאחר והנכס מיועד לדיירים עצמם, הוא "חוסד" שטח דירתי אלטרנטיבי שהיה נדרש מהם לביצוע שימוש משרדי במבנה המגורים. לקביעת ערכי הבסיס הסתמכה על גישת ההשוואה למגרשי מגורים ובתי מגורים בנויים בהרחבת המושב. משווי הנכסים הבנויים חולץ שווי מרכיב הקרקע בגישת העלות (השווי השירורי). נתוני ההשוואה בשומתה כוללים 8 עסקות מכר למגרשים ו-7 עסקות מכר לנכסים בנויים, שנערכו בין השנים 2011-2017. במתן התאמה למועדים הקובעים (מקדם 1.05-0.95), בחילוץ יזמות (1.1/), בהפחתת תרומת מחוברים (-5,500, 6,000 שח/למ"ר) ובחלוקה לשטח מבונה אקווי' במגרש הרחבה לזכויות עפ"י תב"ע 3/166/03/6 (שטח עיקרי במקדם 1, ממ"ד-0.9, מחסן-0.3, שירות ת"ק-0.25, חניה-0.3), נקבעו בשומתה ערכי בסיס לשווי מ"ר מבונה למגורים המגלם חצר בשכונת ההרחבה בכוכב מיכאל, כולל פיתוח וכולל מע"מ, כדלקמן:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה כולל חצר	מתוקן במעגל
8.2013	ש"ח 3,474	ש"ח 3,270
2014	ש"ח 3,270	ש"ח 3,270
2015	ש"ח 4,709	ש"ח 4,710
2016	ש"ח 5,369	ש"ח 5,370
2017	ש"ח 5,395	ש"ח 5,400
2018	ש"ח 6,144	ש"ח 6,140

9.2.2. עקרונות התחשיב

- מקדם התאמה משימוש למגורים לשימוש משרדים - 0.6.
- מקדם התאמה למיקום בנחלה ביחס לשכונת ההרחבה - 0.85.
- עלויות פיתוח בגין שטח מבונה בלבד בסך 70 שח למ"ר מבונה, בהתאם לנהלי המשיבה ביחס לעלויות פיתוח לדמי שימוש בנחלות. העלות הוצמדה למדד תשומות הבנייה 1.1.2017-1.1.2018.
- חילוץ מע"מ כשיעורו לכל מועד קובע (1.17-1.18).
- התאמה לבעלות מלאה במקדם 1.03, ביחס לערכי שווי הקרקע ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

9.2.3. תחשיב השומה

0.6

התבסס על האמור לעיל הובא בחש בון מקדם משימוש למגורים כשיעור של:

1.03

0.85

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למיקום בנחלה	התאמה למיקום בנחלה	שווי מ"ר מבונה כולל חצר	שווי בנייה	הוצ' פיתוח לחלופה	שווי קרקע ללא הוצאות פיתוח וכולל מג"מ	שיעור מע"מ למועד קו פנ	שווי הקרקע ללא מג"מ וללא הוצ' פיתוח	מגבר לבעלות מלאה	במעגל
2013	ש"ח 3,270	ש"ח 2,780	ש"ח 1,668	ש"ח 189,284	ש"ח 7,567	ש"ח 181,717	1.18	ש"ח 153,998	ש"ח 158,618	ש"ח 158,700
2014	ש"ח 3,270	ש"ח 2,780	ש"ח 1,668	ש"ח 189,284	ש"ח 7,683	ש"ח 181,601	1.18	ש"ח 153,899	ש"ח 158,516	ש"ח 158,600
2015	ש"ח 4,710	ש"ח 4,004	ש"ח 2,402	ש"ח 272,638	ש"ח 7,734	ש"ח 264,904	1.18	ש"ח 224,495	ש"ח 231,230	ש"ח 231,300
2016	ש"ח 5,370	ש"ח 4,565	ש"ח 2,739	ש"ח 310,842	ש"ח 7,785	ש"ח 303,058	1.17	ש"ח 259,024	ש"ח 266,794	ש"ח 266,800
2017	ש"ח 5,400	ש"ח 4,590	ש"ח 2,754	ש"ח 312,579	ש"ח 7,931	ש"ח 304,648	1.17	ש"ח 260,383	ש"ח 268,195	ש"ח 268,200
2018	ש"ח 6,140	ש"ח 5,219	ש"ח 3,131	ש"ח 355,414	ש"ח 8,062	ש"ח 347,352	1.17	ש"ח 296,882	ש"ח 305,789	ש"ח 305,800



9.3. סיכום שומת המשיג

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

ערכי הבסיס לקרקע לסטודיו נגזרו בשומת המשיג משווי מ"ר מבונה למשרדים, במתן התאמות. לעמדתו, אופי הפעילות בסדנת קרמיקה דומה לפעילות מקצועות הפועלים במבני משרדים. עקב כך ולאור העובדה כי לא קיימת תכנית פל"ח החלה על החלקה, שווי הקרקע חושב משווי משרדים ולא משווי למגורים. לקביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה לדמ"ש מבוקשים למשרדים במושבים ובקיבוצים. כמו כן התבסס על הכנסות נשוא השומה לשנת 2018, עפ"י דוחות רווח והפסד שהועברו לעיונו, לאומדן השווי בגישת "עסק חי".

נתוני ההשוואה לדמ"ש בשומתו כוללים 22 מחירים מבוקשים לדמ"ש מהשנים 2012-2018, למשרדים בשטח 1,000-20 מ"ר ונתון מסקר בשומת הכרעה בהשגה ראשונה במושב מצליח. בהתאמה למו"מ (0.95) והתאמת גודל (1.1-0.9), נקבעו דמ"ש ממוצעים בנשוא השומה לשנים 2013-2018 בטווח 48-49 ש"ח/למ"ר. בהיוון דמ"ש, חילוץ יזמות (1.2/), הפחתת עלות בנייה (4,000 ש"ח/למ"ר) ופיתוח (208-216 ש"ח/למ"ר), התקבלו ערכי שווי קרקע לשנים 2013-2018 בטווח שבין 1,945-1,780 ש"ח/למ"ר, ללא פיתוח וללא מע"מ. לגבי הכנסות נשוא השומה הסתמך על נתוני 2018 בלבד שהינם ללא הפסד, מהם עולה הכנסה חייבת שנתית בסך 31,207 ש"ח. בהיוון ההכנסה בשיעור 7.8% ובניכוי עלות בניה ופיתוח בסך 3,000 ש"ח/למ"ר, התקבלה יתרה לקרקע בסך 60,000 ש"ח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- ניתנה הפחתה ביחס לערכי שווי מ"ר מבונה למשרדים ללא פיתוח ומע"מ במקדם 0.8, בגין מיקום כללי ועורפיות נשוא השומה.
- ערכי שווי הקרקע לשנים הנישומות, נקבעו כממוצע בין תוצאת השווי בשתי הגישות.

9.3.3. תחשיב השומה

שווי הקרקע לפי גישת היוון ההכנסות/עסק חי ופעיל (ONGOING CONCERN):

שנה	הכנסה חייבת (*)
2016	18,194 - ש"ח
2017	34,424 - ש"ח
2018	31,207 ש"ח
ממוצע שנתי	31,207 ש"ח
(ללא נתונים בהם קיים הפסד):	

(*) עפ"י דוחות רווח והפסד שהועברו לעיוני.

31,207 ש"ח/שנה.

7.8% - שער היוון.

שווי מתקבל : 400,000 ש"ח

בניכוי עלות בניה ופיתוח – 3,000 ש"ח/מ"ר × 113.5 מ"ר = 340,000 ש"ח במעוגל

שווי מתקבל לקרקע 60,000 ש"ח.



שווי הקרקע בנכס הנדון :

מועד קובע	שווי למ"ר	מקדם התאמה למיקום כללי ועורפיות	שטח הנכס במ"ר	שווי הקרקע ללא מע"מ ופיתוח
2013	1,780 ₪	0.8	113.5	161,624 ₪
2014	1,835 ₪	0.8	113.5	166,618 ₪
2015	1,915 ₪	0.8	113.5	173,882 ₪
2016	1,945 ₪	0.8	113.5	176,606 ₪
2017	1,945 ₪	0.8	113.5	176,606 ₪
2018	1,945 ₪	0.8	113.5	176,606 ₪

שווי ממוצע (גישת היוון ההכנסות/עסק חי + גישת היוון ההכנסות/השוואה) :

מועד קובע	שווי הקרקע ללא מע"מ ופיתוח	שווי ממוצע מגישת היוון ההכנסות	שווי מתקבל
2013	161,624 ₪	60,000 ₪	110,812 ₪
2014	166,618 ₪	60,000 ₪	113,309 ₪
2015	173,882 ₪	60,000 ₪	116,941 ₪
2016	176,606 ₪	60,000 ₪	118,303 ₪
2017	176,606 ₪	60,000 ₪	118,303 ₪
2018	176,606 ₪	60,000 ₪	118,303 ₪

9.4. טענות משלימות של הצדדים

בשומת המשיג ובדיון שהתקיים במשרדנו ביום 3.06.19, הועלו בפני עיקרי הטענות הבאים :

9.4.1. טענות שמאי המשיג

- **חלופת השומה - חלופה מס' 1** - הערכת שווי הנכס המשמש כסדנת קרמיקה בגין שימוש לא מורשה בעבר, למועדים 1.1.2018-1.8.2013, למטרת גביית דמי שימוש.
- **חלופה מס' 2** - הערכת שווי הנכס בשימוש כסדנת קרמיקה למועד 13.3.2018. המשיגים מסדירים את השימוש לעתיד, בשלב זה תחת הגדרת "שימוש חורג" - עד שתאושר התבי"ע שתאפשר את השימוש כפל"ח (מדובר בעיסוק של המשיגה).
- **מיקום ומאפיינים** - מדובר בנכס מקרקעין בנחלה חקלאית, במושב חקלאי, עם רמת פעילות עסקית נמוכה מאוד, הרחק מאזורי השפעה ואזורים מרכזיים. לפעמים אנו מתבססים על עסקות מאזורי תעסוקה בהם יש מרכזי כוח, חנויות עוגן, פרסום כולל ותשתיות. כאן מדובר בסדנת קרמיקה בתוך נחלה, נכס המצוי במרחק רב יחסית מכביש הכניסה והנו עורפי בנחלה עצמה. אין שלט מזמין בחזית. חייבים להבין כאן את מהות הנכס, אין שום ספק שהווליום העסקי פה מאוד נמוך.
- **מגבלת השימוש לחוכר וקדובו** - יודגש שהשימוש העסקי מיועד לחוכר ולבני משפחתו, שימוש עצמי בלבד. לעיתים חקלאים נכנסים לעסקת פל"ח ל-49 שנה ולמעשה, כשהם חדלים לעסוק בזה - רמ"י לא מחזירה להם את הכסף. לא ניתן לבטל את הזכות או לסחור בה. יש כאן בעיה, אנו מדברים למעשה על קהל מצומצם ומוגבל שיכול להשתמש בהטבה. קיימת לכך השפעה על שווי הנכס מאחר וזה לא מתאים לכל אחד, לא כל אחד יכול לנצל זאת.
- המגבלה הזו, רלוונטית לחלופה מס' 2 בשומה. החוכרת במקרה זה, היא מורה לאומנות העוסקת בקדרות. אם תפסיק לעסוק בזה, מה תעשה עם הנכס? אם היינו מדברים על משרד במיקום מרכזי ומחר תצא לפנסיה, הייתה יכולה להשכירו בשוק. אבל זה לא המצב כאן, היא לא יכולה לעשות כרצונה. תבי"ע לפל"ח, כוללת מגבלות רציניות מאוד מאחר ומדובר בעירוב שימושים. הקטע הבעייתי הוא, שמדובר על שימוש עסקי לצד מגורים. התביעות האלו לפל"ח יוצאות עם אפשרויות מאוד צרות. האלמנטים העסקיים מוגבלים, רואים זאת בדוחות הכספיים שהצגנו.

מחוז ירושלים והדרום



- **גישת השומה, בסיס השוואה וערכי השווי בשומת ההשגה** - במועד עריכת שומתי, טרם פורסמה ההכרעה בהשגה ראשונה לשימושים בלתי מורשים בקיבוץ חצור, מתאריך 13.3.2019. ההכרעה מאוד משתלבת בערכים אליהם הגעתי. נקבעו שם למשרדים בקיבוץ ערכים לשנת 2013 של 1,160 ש"ח/מ"ר, לשנת 2017 - 1,710 ש"ח/מ"ר. הערכים בשומתי נקבעו כממוצע גם מגישת היוון ההכנסות וגם מנתוני סקר המופיע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה במושב מצליח - כאשר ביחס לנתונים משם נערכו התאמות. הערכים שהתקבלו נעים בין 976 ש"ח/מ"ר ל-1,042 ש"ח/מ"ר.
- **גישת השומה ובסיס השוואה בשומת רמ"י** - בשומה נותחו נתוני ערכי שווי מ"ר מבונה ביעוד למגורים. אני בדעה שהדבר אינו נכון כאשר מדובר בנחלות חקלאיות, בהן מבוצע עירוב שימושים. אני חושב שמגבלת החוכר וקרובו חשובה לנושא מקור שאיבת הנתונים. אם נשאב נתונים ממשרד, במקום מרכזי ללא מגבלות כמו בהכרעה שנעשתה בחצור - לדעתי זה נכון. שימוש בנתונים בהם הווליום העסקי מאוד נמוך - מביא לדיוק התוצאה ואז אין חובה להכיל מקדם. הרעיון הוא לקחת נתונים דומים ברמת הפעילות העסקית, שהם כמובן לפי שימוש חוקי.
- **אומדן השווי על בסיס הרווח התפעולי** - התקבלו נתוני דוחות כספיים, החתומים ע"י יועץ המס שלהם. הדוחות מראים פעילות עסקית מאוד נמוכה, יש שנים שהיא שלילית. הלכתי על הצד הזהיר בניתוח המגמה, התבססתי על ההכנסה החיובית. השנים 2016-2017 הסתיימו בהפסדים, ב-2018 נוצר רווח. התבססתי על הצד הפוזיטיבי והלכתי על הרווח. אלו נתונים מהנכס עצמו, המראים מגמה לאורך 3 שנים ולדעתי, הם מאוד חשובים. גם בהתאם להתרשמותי כשערכתי ביקור בנכס, רמת הפעילות העסקית מאוד נמוכה. התקבלה פה הכנסה חיובית בסך 31,000 ש"ח, שהיוונית בשיעור 7.8% והתקבל ערך בסך 400,000 ש"ח. לאחר הורדת עלויות בנייה ופיתוח, התקבל שווי קרקע של 60,000 ש"ח. בסה"כ, אם נשלב את הערכים בהכרעה מקיבוץ חצור שציינתי, אנחנו לא רחוקים מהמספרים האלו. אני חושב שלאור מגבלת החוכר ובני משפחתו, שהעסק מיועד אך ורק להם, נוצר קשר בין השווי לבין גישת עסק חי ולכן, יש רלוונטיות לדוחות הכספיים שלהם. השימוש הוא רק עבורם. הם לא משלמים לרמ"י כדי שמחר יוכלו להשכיר את זה לחברת הייטק, אין להם חופש בנושא. הפעילות העסקית שלהם רלוונטית, אחרת מה יעשו עם זה? השימוש עבורם בלבד.
- **התאמות** - ביחס לנתונים ממושב מצליח הובאה בחשבון בשומתי התאמת מיקום של 20%. היום, בדיעבד, אני חושב שההתאמה אינה מספיק נכונה והיא הייתה צריכה להיות 30%.

9.4.2. טיעוני המשיבה

- **מיקום** - בכל הנחלות, השימושים מסוג זה לא נעשים בחזית עם שלט מפואר. לדעתנו, ביחס לדמה"ש בעסקות ההשוואה, לא נדרשת הפחתה לעניין זה מאחר והוא כבר מגולם.
- **מגבלת השימוש לחוכר וקרובו** - לגבי שימוש עבר יש הוראת רמ"י, קווים מנחים והכרעות, לפיהם אין מקום להפחתה בגין מגבלות החוכר. לגבי שימוש עתידי, זה נתון במחלוקת. אנחנו נוהגים להפחית אם זה לפל"ח, אך לא נוהגים להפחית עבור חכירה ל-49 שנה. בשימוש חורג, מאחר והשימוש ניתן לתקופה מוגבלת של 5 שנים, זה נתון לשיקול דעת אך בדר"כ - אנחנו לא מפחיתים. כי לדעתנו, מדובר בסיכון כמו בכל עסק, זה לא שעליו למכור אחרי 3 שנים. תחשיבית, המגבלה לא הובאה על ידנו בחשבון.



- **גישת השומה ובסיס ההשוואה** - ברמה העקרונית, מקובלות עלינו 2 גישות להערכת שימוש חורג מסוג זה. הראשונה היא הגישה בה נקטנו, שבעצם מדברת על שימוש אלטרנטיבי לבעל הנחלה בנכס למגורים. זה גם נובע מכך שלדעתנו, צריך להיות איזושהו קשר בין השימוש שבחר בר הרשות לעשות בחצר, לבין הערכים בסביבה. חייבת להיות זיקה ביניהם, כפי שלמשל הגעתם למסקנה ביחס לשווי מבני קייט בהכרעה בהשגה הראשונה במושב בית זית. חשוב לנו מאוד להדגיש שזו גישה מוכרת, מקובלת, שיש מאחוריה איזושהו היגיון. מבחינתנו זו גישה לגמרי לגיטימית, גם לפי הקווים המנחים, שאנחנו עומדים מאחוריה.
- יחד עם זאת, גישת היוון דמ"ש וחילוץ בה נקט המשיג, גם היא לדעתנו נכונה. אנו לא נקטנו בה כי באותה נקודת זמן, לא הרגשנו שיש לנו נתונים מספיק איכותיים כדי לעשות בהם שימוש. היום, יש לנו כבר קצת יותר. כמו כן איני יודעת, עד כמה ניתן לקרוא לנתונים שהוצגו פה איכותיים. אני מבינה שעל בסיסם נעשתה הכרעה אבל מדובר על נתוני ביקוש, בהתאמת מו"מ. בכל מקרה, כל עוד מצליחים להביא נתוני איכות- גם גישה זו בפירוש מקובלת למרות שאנו לא עשינו בה שימוש. אבל היא לא שוללת את השימוש בגישה הראשונה - בה נקטנו אנו בשומתנו.
- בסופו של דבר ניתן לשקלל את תוצאת 2 הגישות, כפי שאנו נוהגים כיום בהערכת משרדים במושבים- גם בשומות לביהמ"ש.
- **אומדן השווי על בסיס הרווח התפעולי** - לדעתנו, הגישה לא מתאימה כאן. ראשית לא מדובר פה בעסק חי, ברמת נכס מסחרי כמו למשל מלונאות או תחנת דלק. גם אם היה פה שימוש מסחרי והיינו רוצים להביא לידי ביטוי את הפעילות העסקית בנכס, בדר"כ היינו הולכים לפי הוראות פרק ז' בקווים המנחים וגוזרים רנטה מהפדיון - לא מהרווח התפעולי. פה מדובר בעסק שהפעילות בו מתאפיינת כמעין משרד/חוג. אין זיקה בין הפעילות העסקית של עוסק במקצוע חופשי לבין דמה"ש שהוא משלם למשרד. במקרה כזה אנחנו אף פעם לא עושים שימוש ברווח תפעולי מהסיבות שצוינו בפרק ז', אבל כאן לא נראה לנו נכון גם ללכת לפי אחוז מהפדיון. אם למשל היה שם משרד עורכי דין, האם נגזור את השווי מהפדיון שלו? באותה המידה, אם היה כאן רווח לחוכר של 5 מלש"ח- לא היינו גוזרים לו מזה את השווי. זה הולך ל-2 הכיוונים.
- **התאמות** - בגישה בה נקטנו, הובאה בחשבון במקרה זה התאמה מכובדת למדי - התחשיבים עומדים בפני עצמם. ניתנה הפחתה מתאימה בין שימוש למגורים לשימוש הספציפי הנישום, בשיעור של 40%.
- **דמה"ש ואופן ניתוח הנתונים בשומת ההשגה** - דמ"ש בסך 49 ש/למ"ר, זה מספר שהיום אנחנו מכירים והוא מקובל עלינו. פחות מקובל עלינו שלאורך השנים חלה ירידה בדמ"ש, מ-49 ש/למ"ר ל-48 ש/למ"ר. לכל הפחות זה נשאר אותו הדבר. בדמ"ש יש לפחות איזושהי עליית מדד, ככל שיש מדד כזה או אחר. לכן, אנו לא סבורים שיש מקום להוריד מ-49 ש/למ"ר.
- החילוץ**: מדובר במבנה קל, בשומת ההשגה חולצה יזמות בשיעור 20% כשבגורמים ושיקולים נכתב 15%. שיעור של 15% נראה לנו סביר וברף העליון למבנה מסוג זה. שיעור של 20%, לפיו בוצע בפועל התחשיב בשומת המשיג, נראה לנו גבוה. עלויות הבנייה נראות לנו סבירות.
- הפיתוח** - בניית הנתונים יש לקבוע שווי כולל פיתוח, אין להוריד פיתוח כחלק מעלות הבנייה. רק בסוף יש להפחית עלות פיתוח לפי הוצאות פיתוח רמ"י לפל"ח, המסתכמות בסך של 70 ש/למ"ר אצלנו בנכס.
- **דמ"ש בקיבוצים** - פעמים רבות כשאנו נחשפים להסכמי שכירות בקיבוצים, אנו רואים שהם נערכו בין הקיבוץ לבין בני הקיבוץ. בדר"כ, ההסכמים האלו אינם משקפים את דמה"ש המוכרים לנו במושבים.



10. דיון והכרעה

10.1. שאלת השומה

המחלוקת המהותית הנה לנושא גישת השומה ונכס ההשוואה הראוי, לאומדן שווי הזכויות לסטודיו לקרמיקה. שומת המשיבה נערכה בגישת ההשוואה לקרקע למגורים. לעמדתה, השימוש האלטרנטיבי לבעל הנחלה בנכס הנו למגורים. כמו כן, חייבת להיות זיקה בין השימוש שבחר בר הרשות לעשות בחצרו, לבין הערכים בסביבה. לדעתה, במידה וקיימים נתוני איכות לדמ"ש למשרדים, גישת היוון ההכנסות בה נקט שמאי המשיג אף היא לגיטימית - כמו גם שקלול תוצאת שתי הגישות הללו.

שומת המשיג נערכה בגישת היוון ההכנסות מדמ"ש מבוקשים למשרדים במושבים וחילוץ שווי מרכיב הקרקע. לעמדתו, אופי הפעילות לסדנת קרמיקה דומה לזה של מקצועות הפועלים במבני משרדים. עקב כך ולאור העובדה כי לא חלה על החלקה תכנית לפל"ח, ערך את אומדן השווי בהשוואה למשרדים. לדעתו, הסתמכות על ערכי שווי למגורים אינה נכונה כשמדובר בנחלות חקלאיות, בהן מבוצע עירוב שימושים.

דיון והכרעה - מקובל עלי טיעון שמאית המשיבה כי הגישה בה נקטה הנה מוכרת ויש היגיון מסוים מאחוריה. אולם בנסיבות המקרה הנדון ומשבחנתי את בסיס הנתונים, את מאפייני השימוש, את שיעור ההתאמות הנדרש וסבירות התוצאה המתקבלת, הגעתי לכלל דעה כי נכונה יותר לעניינינו הגישה בה נקט שמאי המשיג.

בסיס הנתונים - שמאית המשיבה הסתמכה בשומתה על החלטת וועדת השגות משנת 2013 לשימוש פל"ח למשרד בגני טל, למטרת גביית דמי היוון⁶. בשונה מנסיבות ההחלטה בגני טל, בהן אותרו נתוני שכירות למשרדים רק באזורים מרכזיים יותר ולכן נקטה הוועדה גם בגישות נוספות, במקרה זה ברשותנו נתוני שכירות לנכסים דומים בסביבה, שניתן להתבסס עליהם במתן התאמות ששיעורן מינימלי. לפיכך אני סבורה כי איננו נזקקים לגישות אחרות, ששיעור ההתאמות בהן גבוה משמעותית ופוגע במהימנות התוצאה. במספר החלטות וועדת השגות לנכסים בשימושי מסחר/משרדים/מלאכה במושבים ובקיבוצים, בהן אותרו דמ"ש לנכסים דומים בסביבה שעמדו במבחן הסבירות, העדיפה הוועדה הסתמכות עליהם על פני נקיטת גישות אחרות⁷.

מאפייני השימוש - התבקשו לשומת הזכויות בהתאם לשימוש בפועל. בבסיסו, השימוש הנישום בעל מאפיינים אומנותיים/ יצרניים המשווים לו דמיון לשימושי מלאכה. עם זאת, עריכת חוגי יצירה בקרמיקה לציבור הרחב כחלק מהשימוש, יוצרת אלמנט מסחרי מסוים ודמיון למאפייני שימושים דוגמת משרדים/קליניקות או סדנאות. לפיכך, מבחינת מאפייניו השימוש הנו מעין "יציר כלאיים" ברמת הדמיון המתקיימת בינו לבין שימוש למשרדים או למלאכה. אולם בכל מקרה, לא מצאתי דמיון בין מאפייניו לבין מאפייני השימוש למגורים.

שיעור ההתאמות וסבירות התוצאה - מקובל עלי טיעון שמאי המשיג, כי נכסים בשימוש משרדים במושב הנם בעלי רמת פעילות עסקית דומה לנכס הנישום. לפיכך, שימוש בנתוניהם מביא לדיוק בתוצאה וחוסך בהתאמות. כחלק ממאפייני המיקום בסביבה כפרית ובתחום נחלה חקלאית במושב אנו אף עדים לכך כי לרוב, באם מתקיים פער בין ערכי השווי לשימושי משרדים ומלאכה, הוא אינו משמעותי יחסית לזה שאנו מורגלים לו בסביבה עירונית. לכן, בבחינת סבירות הערכים המתקבלים, השימוש למשרד/סטודיו אמור להביא לתוצאת שווי של שימוש מלאכה "משודרג", אשר יבטא את האלמנט המסחרי המתווסף לבסיס היצרני⁸.

⁶ גוש 5449 חלק מחלקה 6, מגרש 2004א' בתכנית בר/1312, מס' אופק 19434.

⁷ ראה למשל: החלטה מיום 5.11.19 ליקב במשק 39 במושב רמת רזיאל (אופק 34117); החלטה מיום 3.10.19 לשימוש מסחרי בקיבוץ נען (אופק 34606); החלטה מיום 9.7.18 לבית מלאכה ומשרד במשק 90 בבני ראם (אופק 31513); החלטה מ- 25.4.17 לשימוש לאחסנה בנחלה 1 במושב יציץ (אופק 29056).

⁸ ראה לנושא זה החלטות וועדת השגות מיום 21.8.19 בקיבוץ העוגן, אופק 33331 ומיום 3.10.19 בקיבוץ נען, אופק 34606.



התוצאה המתקבלת מהשוואה למגורים במקרה הנדון, המבטאת ערכי שווי כפולים מהערכים המוכרים לנו לתעשייה בסביבה לאחרי מתן התאמות מפליגות בשיעור של כ-50% ביחס לערכי שווי הקרקע כולל פיתוח, הינה בעיני בלתי סבירה. זאת, מעבר לכך ששיעור כה גבוה של התאמות, פוגע במהימנות התוצאה. מבחינת בעל הזכויות, השימוש האלטרנטיבי בנכס הנישום אכן הנו למטרת מגורים - כטענת שמאית המשיבה. כמו כן מקובל עלי ברמה העקרונית טיעונה לגבי קיום זיקה בין השימוש לבין ערכי השווי בסביבה. אולם שווי השוק שהתבקשנו לאמוד, צריך כהגדרתו להיות נכון לכל קונה ומוכר בלתי מסוימים בשוק. הזיקה עליה מדובר, יכולה להתבטא למשל בכך שרוכש/שוכר פוטנציאלי סביר שברצונו להקים משרד או סטודיו ליצירה בקרמיקה בתחום מושב יוקרתי - יאות לשלם בגיני יותר מאשר על נכס דומה במושב פחות יוקרתי. אולם פחות סביר בעיני, שרוכש כזה יראה בבית מגורים באותו המושב נכס חליפי למטרה זו.

לסיכום, ערכי השווי לשימוש הנישום ייקבעו בהכרעתי בגישת היוון ההכנסות לדמ"ש למשרדים וחילוץ שווי מרכיב הקרקע, כבשומת המשיג.

10.2. עקרונות השומה

10.2.1. אומדן השווי על בסיס הרווח התפעולי

ערכי שווי הקרקע בשומת המשיג, נקבעו כממוצע בין הערכים המתואמים שהתקבלו בגישת היוון ההכנסות מדמ"ש, לבין אומדן השווי בגישת "עסק חיי" - ע"ב הכנסות הנכס לשנת 2018 בהתאם לדוחות רווח והפסד. לטענת שמאית המשיבה, אין מדובר במקרה זה בעסק חי, ברמת נכס מסחרי כמו למשל מלונאות או תחנת דלק. כמו כן לא מתקיימת זיקה בין הפעילות העסקית של עוסק במקצוע חופשי, לבין דמה"ש שהוא משלם למשרד. לנושא זה, אני מאמצת את עמדת שמאית המשיבה. בהתאם לפרק ז' לקווים המנחים מדצמבר 2008⁹, שיטת "העסק החיי" אינה מומלצת בעסקים מסחריים רגילים, לגביהם ידוע טווח השכירות באחוזים המקובל, לאור רגישותה הגבוהה של השיטה לאי דיוקים בנתוני ההכנסות והוצאות של העסק. לכן, השיטה תיושם בנכסים שבהם נתוני פדיון מיוחדים ונתוני ההכנסות והוצאות לגביהם ידועים ברמת וודאות טובה. כמו כן, רגישות הרווח לאיכות הניהול בשיטה זו הנה גבוהה ואין ברשותנו מידע בהיקף מספק, שיאפשר את בחינת איכות הניהול בנכס הנדון בפרמטרים אובייקטיביים.

לאור האמור, מצאתי כי אין מקום לאומדן השווי בגישת "העסק החיי" כבשומת המשיג וכל שכן, אין היגיון בעריכת ממוצע בין תוצאתה לבין תוצאת היוון ההכנסות מדמ"ש - המטה את תוצאת השווי ומביאה לערכים נמוכים משמעותית. מאחר ומקרה זה אינו נמנה על המקרים בהם שלוש גישות השומה המקובלות אינן ישימות, גם לא מצאתי מקום לשקול את ביצוע השומה ע"ב הפדיון העסקי בנכס הנישום.

10.2.2. עסקות ההשוואה

אני דוחה את עסקות ההשוואה בשומת המשיג. נתוני הביקוש עליהם הסתמך הם לדמ"ש למשרדים במושבים באזור המרכז והשפלה, מרביתם מרוחקים כדי 50-70 ק"מ צפונה מנשוא השומה וסמוכים לערים לוד, רמלה ופתח תקווה. לפיכך, הם אינם עונים להגדרת "מושבי הסביבה" ולמעשה הם משקפים סביבה שונה לחלוטין מזו של מושב כוכב מיכאל, שמיקומו בין הערים אשקלון וקריית גת.

עם זאת, מקובל עלי טיעון שמאי המשיג כי רלוונטיים לענייננו נתוני השכירות עליהם התבססתי בהכרעתי לשימושי משרדים בקיבוץ חצור אשדוד, בהסתמך על הסכמי השכירות לשימושים אלו. נכסים אלו מוכרים לי ומרוחקים כ-25 ק"מ צפונית לנכס הנישום, בסביבה חקלאית כפרית הדומה במאפייניה לסביבתו.

⁹ "ביצוע שומה עפ"י הפדיון העסקי בנכס הנישום".



אני סבורה כי נכון להתבסס על נתוני שכירות אלו, המשקפים שימושים דומים לאלו המתקיימים בנכס הנישום לרבות המגבלות החלות עליו.

לטענת שמאית המשיבה, פעמים רבות הסכמי שכירות בקיבוצים נערכים בין הקיבוץ לבין בני הקיבוץ ובדרך כלל, במקרים כאלו ההסכמים אינם משקפים את דמה"ש המוכרים לנו במושבים. במקרה הנדון, כל ההסכמים נערכו בין הקיבוץ לבין שוכרים חיצוניים ולפיכך, הטענה אינה רלוונטית לענייננו.

10.2.3. דמה"ש בעסקות השוואה

לשנים 2011-2012 הוצגו בפנינו 3 חוזי דמ"ש לשימוש משרדים בקיבוץ חצור אשדוד, הנעים סביב 32 ש"ל/מ"ר. לשנים 2016-2017 הוצגו בפנינו 3 חוזי דמ"ש למשרדים בסך 35 ש"ל/מ"ר (עסקה 1 נוספת חריגה). בכ"א מהשנים 2013, 2015 התקבלה שונות גבוהה של 25-31% בין 2 עסקות באותה השנה. לאור האמור, נראה לי נכון לגבי השנים 2013-2015 לקבוע עלייה ליניארית בין השנים 2012-2016. שיעור העלייה הליניארית בדמה"ש בכ"א משנים אלו: 2.3%.

10.2.4. התאמות

גודל - שטח משרדי השוואה נע בטווח של 50-220 מ"ר. לדעתי לא נדרשת התאמת גודל ביחס אליהם, מאחר ושטחים בהיקף זה מספקים תועלת דומה למ"ר כבנשוא השומה - ששטחו 113.5 מ"ר.

מיקום - מחד, לקיבוץ חצור אשדוד יתרון מיקום הנובע מקרבתו היחסית למרכז ולצירי גישה ראשיים. מאידך, הקיבוץ ממוקם בצמידות לבח"א חצור ומטרד הרעש הנובע מכך, יוצר יתרון מיקום לכוכב מיכאל ביחס אליו¹⁰. אני סבורה כי גורמים אלו קרובים לקזז זה את זה ולפיכך, לא נדרשת במקרה הנדון התאמת מיקום. לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין עורפיות נשוא השומה בנחלה והמרחק בינו לבין כביש הכניסה למושב, שטוען להם שמאי המשיג, ביחס למיקום נכסי השוואה בקיבוץ חצור אשדוד. עם זאת, מיקום הנכס במושב הובא בחשבון במסגרת השיקולים לשיעור היוון דמה"ש - ביחס לממוצע הכלל ארצי הבא לידי ביטוי בסקירת שיעורי התשוואה של השמ"ר.

רמת הבינוי - אני סבורה כי יש מקום למתן התאמה בגין כך וראוי לדעתי להפעיל אותה ביחס לדמה"ש, במטרה לשקף את ראיית השוק. המבנים המשמשים למשרדים בקיבוץ חצור אשדוד וותיקים ושמשו בעבר כבתי הילדים של הקיבוץ. בהתאם לחוזי השכירות, הוצאות ההתאמה והשיפוץ חלות על השוכרים ולפיכך, הם אינן גלומות בדמה"ש. נשוא השומה לעומת זאת נבנה לפני כעשור, גילו נע במועדים הקובעים בין 10-4 שנים ומצבו הפיזי טוב. לאור האמור, מצאתי לנכון להפעיל מקדם תוספת ביחס לדמה"ש בעסקות השוואה בשיעור של כ-15%.

10.2.5. שיעור היוון דמה"ש

הובאה בחשבון תוספת בשיעור 0.6% ביחס לשיעור התשוואה למשרדים שפורסם בסקר השמ"ר לשנה הרלוונטית. זאת, בהתחשב במיקומו הפריפריאלי של המושב ביחס למרכז הארץ ומיקום הנכס במושב.

10.2.6. הפרמטרים לחילוף

יזמות - שמאי המשיג חילף משווי נכסי השוואה בשומתו כבנויים יזמות בשיעור 20%. לטענת שמאית המשיבה, מדובר במבנה קל ושיעור יזמות של 15% נראה לה סביר וברף העליון למבנה מסוגו. אני דוחה את עמדות הצדדים לנושא זה. מאפייני הבינוי בנשוא השומה הם מאפייני בנייה עצמית צמ"ק למגורים, למרות שחסרים בו חלק מהמרכיבים הכלולים בבינוי סטנדרטי למגורים. לאור האמור, מצאתי לנכון בחילוף שווי הקרקע להביא בחשבון יזמות בשיעור 5%.

¹⁰ שומת המשרדים בחצור אשדוד נערכה בהסתמך על החוזים מהקיבוץ עצמו ולפיכך המטרד גלום בערכי השווי שנקבעו.



עלות הבנייה - אני מאמצת את הסכמת הצדדים לעלות בנייה בסך 4,000 ₪/למ"ר¹¹, שהנה סבירה בעיני ביחס לסוג המבנה ורמת הבינוי.

10.2.7. מגבלת השימוש לחוכר וקרובו

לטענת שמאי המשיג, מגבלה זו רלוונטית לחלופה מס' 2 בשומה. מאחר וחלופה זו הוגדרה בהזמנת השומה כשווי הזכויות למטרת הרשאה לתקופה בת 5 שנים וכך אף הוגדר בחוזה ההרשאה שנחתם בין הצדדים¹², אני סבורה כי אין רלוונטיות למגבלה זו לענייננו.

10.2.8. עלות הפיתוח

בהתאם לנהלי המשיבה לנושא עלויות פיתוח למטרת גביית דמי שימוש בנחלות¹³, הובאה בחשבון בהכרעתי עלות בסך של 70 ₪/למ"ר מבונה בהצמדה למועדים הקובעים, כבשומת המשיבה¹⁴.

¹¹ שמאי המשיג הפחית ע.ב זו בחילוץ שווי הקרקע ולעמדת שמאית המשיבה, העלות שהפחית הינה סבירה.

¹² ראה פרטי חוזה ההרשאה בסעיף 7.2 לעיל.

¹³ מסמך דגשים והבהרות ביחס לשומות הנערכות עבור הרשות, ממאי 2017.

¹⁴ בדומה לעלות נוספת למ"ר מבונה תעשייה ברמת פיתוח חלקית, בטבלת עלויות פיתוח נורמטיביות בפרק ה' בקווים המנחים מ-2/2017 (ס' 7).



10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס לשומה, הסתמכתי על הנתונים הבאים:

נתוני הסכמי שכירות מקיבוץ חצור אשדוד

מס'ד חוזה	הנכס	מועד הסכם	תקופה ההסכם	שטח במ"ר בהתאם להסכם	שנה	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
1	מרפאה ווטרינרית	21.07.2012	01.09.2012 - 31.08.2013	220	2012	7,000 ₪	31.8 ₪
			01.09.2013 - 31.08.2014			2013	7,500 ₪
2	משרד הנדסה	10.04.2016	01.04.2016 - 31.03.2017	49	2016	1,715 ₪	35.0 ₪
						1,715 ₪	35.0 ₪
4	משרד שמאי רכב	31.01.2012	01.02.2012 - 31.01.2013	80	2012	2,600 ₪	32.5 ₪
5	משרד	10.04.2016	01.05.2016 - 01.05.2017	70	2016	2,450 ₪	35.0 ₪
6	קליניקה טיפולית	01.07.2015	01.03.2010 - 01.03.2011	50	2010	1,600 ₪	32.0 ₪
			01.07.2015 - 30.06.2016			2015	1,628 ₪

11. תחשיבי השומה

113.5	שטח סטודיו לקרמיקה לשומה במ"ר
1.15	מקדם התאמה ביחס לדמ"ש בחצור אשדוד
1.023	מקדם עלייה שנתית בדמ"ש
12	חודשים
0.6%	תוספת לשיעור היוון עפי" סקר שמ"ר (מחצית 1)
70 ₪	הוצאות פיתוח למ"ר מבונה דמי שימוש בנחלות

מועד קובע	ינואר-מרץ 2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
דמ"ש למ"ר חצור אשדוד	-	35.0 ₪	35.0 ₪	34.2 ₪	33.5 ₪	32.7 ₪	32.0 ₪
דמ"ש למ"ר כוכב מיכאל	40.2 ₪	40.2 ₪	40.2 ₪	39.4 ₪	38.5 ₪	37.6 ₪	36.8 ₪
שיעור היוון מתואם	8.20%	8.40%	8.60%	8.80%	8.75%		
מ"ר בנוי	5,889 ₪	5,749 ₪	5,491 ₪	5,248 ₪	5,161 ₪		
רווח יזם			1.050				
עלויות בנייה	4,000 ₪	4,000 ₪	4,000 ₪	4,000 ₪	4,000 ₪	4,000 ₪	4,000 ₪
מ"ר מבונה לשימוש סטודיו כולל פיתוח	1,609 ₪	1,609 ₪	1,475 ₪	1,229 ₪	998 ₪	915 ₪	
במעוגל:	1,600 ₪	1,600 ₪	1,470 ₪	1,230 ₪	1,000 ₪	920 ₪	
מקדם הצמדת עלות פיתוח	1.0147	1.0018	1.0206	1.0273	1.0341	1.0500	
עלות פיתוח לחלופה	8,062 ₪	7,931 ₪	7,785 ₪	7,734 ₪	7,683 ₪	7,567 ₪	
שווי רכיב הקרקע לסטודיו, ללא פיתוח וללא מע"מ	173,538 ₪	173,669 ₪	159,060 ₪	131,871 ₪	105,817 ₪	96,853 ₪	
במעוגל:	174,000 ₪	174,000 ₪	159,000 ₪	132,000 ₪	106,000 ₪	97,000 ₪	



12. השומה

לאור כל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, רכיב הקרקע לשימוש סטודיו לקרמיקה בגוש 2792 חלקה 44 (בחלק), משק 43 במושב כוכב מיכאל, ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ, כריקה ופנויה ולמטרת גביית דמי שימוש, הנה כדלקמן:

חלופה	מועד קובע	שווי הזכויות ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ
1	8.2013	₪ 97,000
	2014	₪ 106,000
	2015	₪ 132,000
	2016	₪ 159,000
	2017	₪ 174,000
	2018	₪ 174,000
2	3.2018	₪ 174,000

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019. וזאת, בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,


נאטאלי אשכר
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר שגיא צברי- שמאי מרחב עסקי י-ם ברמ"י (בפועל).