תאריך עברי : ב' אדר, תש"פ
תאריך לועזי : 27 פברואר, 2020
מס' תיק רמ"י : 70132740א
מספרנו (אופק) : 36951
לקביעת שכ"ט : 6.78 יח'

לכבוד
הגב' מושית קניאס
מחלקת עסקאות
רשות מקרקעי ישראל- מחוז יו"ש
mushitk@land.gov.il

מר יעקב לפיד
שמאי מקרקעין מטעם המשיבה
דיזינגוף 224, תל אביב יפו 6311519
lapid227@gmail.com

מר גדעון קרול
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בראון 6 הרצליה, 4658088
carol@012.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>מגרשים 2002/1, A2002/1 עפ"י תב"ע 6/1/ת/130, א.ת אריאל מערב</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 1.07.2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון על פי תכנית מאושרת, ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים עבור הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר יעקב לפיד, ביום 10.02.2019, **להלן: "המשיב/ה".** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע, "חברת וילאר נכסים בע"מ", באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר גדעון קרול מיום 19.06.2019, **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 5.8.2019 התקיים דיון[2] במשרדנו בנוכחות הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 11.8.2019 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 15.9.2019. לאור בקשת הצדדים אושרה הארכה עד ליום 10.10.2019.

1.4. בתאריך 29.8.2019 התקבלה תגובת המשיג לתקציר הדיון וכן חוות דעת הנדסית לעניין עלויות הפיתוח.

1.5. בתאריך 23.9.2019 התקבלה מאת המשיב חוות דעת הנדסית של בקר מטעם רמ"י, בעניין עלויות הפיתוח החריגות המאושרת למגרש הנדון.

1.6. בתאריך 8.11.2019 התקבלה מאת המשיג חוות דעת נוספת הנוגעת דוח בקר רמ"י.

1.7. בתאריך 11.11.2019 נשלחה לצדדים הודעה על העברת הטיפול בהכרעה בהשגה ראשונה לידי הח"מ בצירוף תקציר הדיון ומסמכי ההשלמה. במסגרת הודעה זו נקבע לו"ז להשלמת מסמכים ו/או בקשה לקיום דיון חוזר לא יאוחר מיום 25.11.2019. עד למועד האמור, לא התקבלו מסמכים נוספים ו/או בקשה לדיון חוזר.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] הדיון התקיים בפני קמ"ט שמאות מר רפאל מרסיאנו.

2. זיהוי הנכס:

גוש / חלקה : לא מוסדר

מגרשים : מגרש 2002/1 לפי תכנית 130/ת/6/1 בייעוד לתעשייה בשטח 9,695 מ"ר
מגרש A2002/1 לפי תכנית 130/ת/6/1 בייעוד לשפ"פ בשטח 305 מ"ר

כתובת עירונית : רח' יסמין, א.ת אריאל מערב

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיבה – 10.2.2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 23.1.2020 ע"י רות חוברה, שמאית מקרקעין במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מושא השומה מהווה קרקע בייעוד לתעשייה באזור התעשייה "אריאל מערב" הממוקם בלב השומרון, בתחום שיפוטה של העיר אריאל ונמצא במעמד של "אזור עדיפות לאומית א'".

אזור התעשייה אריאל מערב ממוקם מעברו הדרומי של כביש מספר 5 (כביש חוצה שומרון) וממול אזור התעשייה ברקן, במרחק של כ- 10 דקות נסיעה מצומת קסם וכביש מספר 6.

החברה הכלכלית אריאל בע"מ פועלת החל משנת 1989, בשם העירייה, לפיתוחו, ניהולו ושיווקו של פארק התעשייה אריאל אשר משתרע על כ- 850 דונם ומאוכלס ברובו.

כיום פועלים בפארק כ- 80 מפעלים ובתי עסק במגוון תחומים: מזון, טקסטיל, פלדה, אלומיניום, מתכות, דפוס ארכיב ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל דרכים, עמודי תאורה, תחבורה ציבורית, צנרות ביוב וכד'.



אזור התעשייה ע"ג מפת הסביבה (Google Maps)


סימון מיקום המגרש ע"ג תצ"א (GovMaps)

6.2. <u>הנכס:</u>

מגרשים 2002/1 (תעשייה) ו- A2002/1 (שפ"פ) ממוקמים בחלקו הצפון מזרחי של אזור התעשייה, בקצה רחוב היסמין המהווה רחוב ללא מוצא, ושטחם הכולל הוא 10 דונם. צורת המגרשים היא מלבן הקטום בפינתו הצפון מערבית.

נכון ליום הביקור, נראה כי במגרשים נעשו עבודות פיתוח מתקדמות של חפירה, חציבה ויישור ומתקיימים בהם שימושי אחסנה פתוחה של מוצרי תעשייה שונים.

<u>גבולות המגרשים</u>:

דרום (כ-67 מ') : רח' יסמין, חזית המגרש ומעברו מבנה תעשיה (מגרש 1-44).

מזרח (כ-140 מ') : מגרש לתעשייה ריק ופנוי (מגרש 2002/2), ומעברו שטח פתוח.

צפון (כ-93 מ') : שטח פתוח מדרוני.

מערב (כ-127 מ') : מבנה תעשיה (מגרש 2003)- וילאר נכסים בע"מ. גישה למגרש מכיוון מגרש 2003.

<u>להלן תמונה שצולמה במהלך הביקור בנכס:</u>



7. <u>מצב משפטי:</u>

הקרקע בבעלות מדינת ישראל ומנוהלת ע"י רמ"י – הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

8. המצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי על הנכס שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

<u>תכנית מס' 130/ת/6 שאושרה למתן תוקף בתאריך 4.12.1996</u>

התכנית מסווגת את מושא השומה בייעוד לתעשייה בו תותר הקמת מבנים לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.

<u>תכנית מס' 130/ת/6/1 שאושרה למתן תוקף בתאריך 23.11.2007</u>

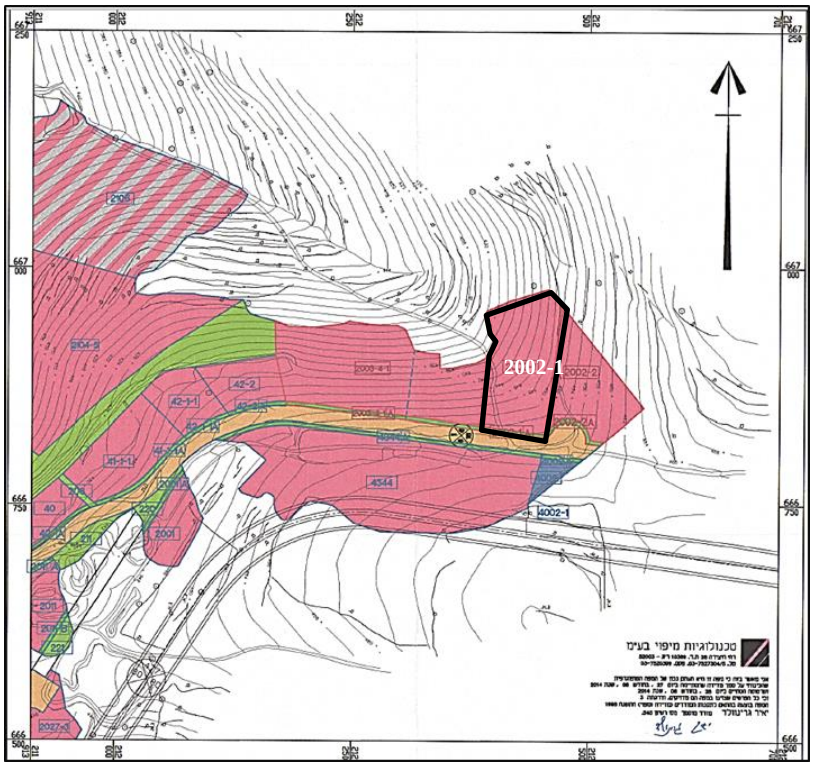
התכנית מסווגת את מושא השומה כחלק ממגרש 2002 בייעוד לתעשייה. השימושים, זכויות והוראות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית 130/ת/6.

להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה במגרשים שבנדון:

מגרש	ייעוד	שטח המגרש במ"ר	אחוזי בנייה מעל הכניסה הקובעת		אחוזי בנייה מתחת לכניסה הקובעת		תכסית מקס'	מס' קומות	גובה
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
2002/1	תעשייה	9,695	120	80	-	15	55%	4 + 2 מרתף	20 מ'
A2002/1	שפ"פ	305							

- שטחי שירות העיליים ישמשו לחניה, מתקנים ומערכות טכניות.
- החניות הנדרשות למפעלים יהיו בתוך תחומי המגרשים.
- שטח השפ"פ מיועד לגינון, נטיעות ותשתיות (אנטנות וניקוז). ניתן לבנות מבנה שוער בשטח של 20 מ"ר. השטח מהווה חלק ממגרש התעשייה הצמוד לו, לצורך חישוב זכויות הבניה.

<u>סימון המגרש ע"ג תשריט חלוקה - תכנית 130/ת/6/1</u>



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כולל פיתוח וללא מע"מ, בשומות הצדדים:

שומת המשיב	שומת המשיג
₪ 9,400,000	₪ 6,322,500

9.2. סיכום שומת המשיב[3]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה הישירה לבין גישת היוון דמי שכירות וחילוץ מרכיב הקרקע.

בגישת ההשוואה הישירה נותחו מכרזי רמ"י למגרשים באזורי תעשייה שאינם נכללים באזור עדיפות לאומית ואינם מושפעים ממדיניות ההנחות של רמ"י, וכלהלן:

- מכרז רמ"י מתאריך 21.03.2018 באזור התעשייה נוחם בו שווקו 9 מגרשים בשטח של 2-7 דונם. מניתוח המכרז הנ"ל מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך של כ- 1,350 ₪ ולאחר התאמה למיקום (0.75) והתאמות נוספות ל: בעלות, זמן, זכויות בניה, צורה ונגישות התקבל שווי מ"ר מבונה בסך **1,030 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח**.
- מכרז רמ"י מתאריך 20.6.2017 באזור התעשייה נוחם בו שווקו 13 מגרשים בשטח של 2-4 דונם. מניתוח המכרז הנ"ל מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך של כ- 1,050 ₪ ולאחר התאמה למיקום (0.75) והתאמות נוספות ל: בעלות, זמן, זכויות בניה, צורה ונגישות התקבל שווי מ"ר מבונה בסך **869 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח**.

בגישת היוון ההכנסות הוצגו דמי שכירות מבוקשים מאזור התעשייה אריאל בסך של 31 ₪/מ"ר ולאחר הפחתה למו"מ נקבעו לסך של 29 ₪/מ"ר. דמי השכירות הוונו בשיעור 8.6% ובכך התקבל שווי בנוי ממוצע בסך 4,065 ₪/מ"ר. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (2,200 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע **בסך 1,015 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

לאחר עריכת ממוצע משוקלל[4] בין הערכים הנ"ל נקבע שווי מ"ר מבונה במושא השומה **בסך 992 ₪/מ"ר ללא מע"מ וכולל פיתוח, מנוטרל חצר.**

[3] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.
[4] מכרז 2018 - 40%, מכרז 2017 - 20% ודמ"ש - 40%.

9.2.2. <u>עקרונות השומה:</u>

<u>חישוב שטח אקוו' במושא השומה:</u>

קומה	סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ מקדם אקוו'
קרקע	עיקרי	5,000	1	5,000
	שירות	500	1	250
קומה א'	עיקרי	3,500	0.4	1,400
	שירות	2,000	0.2	400
קומה ב'	עיקרי	3,500	0.2	700
	שירות	2,000	0.1	200
שפ"פ		305	0.20	61
חצר		4,195	0.35	1,468
סה"כ שטח אקוו'				**9,479**

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	992	₪
שטח אקוו'	9,479	
שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	**9,400,000**	**₪**

9.3. <u>סיכום שומת המשיג</u>[5]:

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

שווי מ״ר מבונה לתעשייה נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה הישירה לבין גישת ההשוואה העקיפה וזאת ע״י היוון דמי שכירות וחילוץ מרכיב הקרקע.

למעשה, השמאי מקבל את נתוני ההשוואה בשומת המשיב (מכרזי רמ״י מנוחם והיוון דמ״ש מא.ת אריאל), אך לטענתו בניתוח מכרזי רמ״י אין להביא בחשבון התאמות לצורה, נגישות ומעבר לבעלות ובחילוץ מרכיב הקרקע משווי מ״ר בנוי יש להביא בחשבון עלות בנייה בסך 2,650 ₪/מ״ר (לעומת 2,200 ₪/מ״ר בשומת המשיב).

לאחר עריכת ממוצע משוקלל[6] בין הערכים שהתקבלו נקבע שווי מ״ר מבונה במושא השומה בסך 829 ₪/מ״ר ללא מע״מ וכולל פיתוח.

בסופו של יום, קובע השמאי את השווי הסופי בהתאם להחלטת וועדת ההשגות מיום 1.5.2018 למועד קובע 13.2.2017 תוך מתן תוספת בשיעור של 5% לשנה (שנתיים) **ובסך של 843 ₪/מ״ר ללא מע״מ וכולל פיתוח**.

9.3.2. <u>עקרונות השומה:</u>

- <u>מקדמי הפחתה</u>: הובא בחשבון הפחתה בשיעור של כ- 18.7% המורכבת מהפחתה בגין צורה אי רגולרית 5% ; מיקום המגרש בקצה אזור התעשייה המהווה מיקום נחות ביחס למגרשים אחרים 5% ; תוואי מגרש הנמוך 6-8 מ׳ ממפלס הכביש המחייב הקמת רמפה וקירות תמך 10%.
- <u>עלויות עודפות</u>: הובאה בחשבון הפחתת 1,424,510 ₪ בגין עלויות עודפות להכשרת המגרש: הקמת רמפת ירידה מכביש הגישה למגרש, הידוק דינמי וחיבור מערכת הביוב והניקוז לראש המגרש.
- הובא בחשבון עלויות פיתוח ותחזוקת שטח שפ״פ על פני הזמן בסך 50,000 ₪.

[5] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

[6] מכרז 2018 - 40%, מכרז 2017 - 20% ודמ״ש - 40%.

- הובא בחשבון, כי לאור מיקומו של המגרש, מתחת למפלס הכביש, יש להקים רמפת ירידה מהכביש שגורעת שטח של 700 מ״ר משטח החצר.

- <u>חישוב שטח אקוו׳ במושא השומה</u>:

קומה	סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ מקדם אקוו'
קרקע	עיקרי	5,000	1	5,000
	שירות	500	1	250
קומה א'	עיקרי	3,500	0.4	1,400
	שירות	2,000	0.2	400
קומה ב'	עיקרי	3,500	0.2	700
	שירות	2,000	0.1	200
שפ"פ		305	0.20	61
חצר		4,195	0.35	1,468
הפסד חצר (רמפה)		-700	0.35	-245
סה"כ שטח אקוו'				**9,234**

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח		₪ 843
שיעור הפחתה כולל (כאמור לעיל)		0.812
שטח אקוו'		9,234
שווי ביניים		₪ 6,322,500
בניכוי עלויות עודפות להכשרת המגרש	₪ 1,424,510	₪ 5,079,990
בניכוי עלות פיתוח ותחזוקת השפ"פ	**₪ 50,000**	**₪ 5,029,990**

9.4. <u>טענות משלימות:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה ומהדיון שנערך ביום 5.8.2019 :

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- <u>בסיס נתוני ההשוואה:</u>

לדעתי לא נכון להתבסס על נתוני השוואה מאזורי התעשייה נוחם ובית שמש וזאת לאור השוני המהותי בין אזורי התעשייה הממוקמים ביהודה ושומרון המושפעים מחרם אירופאי, ביטחון, דרכי גישה וכיוצ״ב.

- <u>עלות הבנייה בניתוח עסקות השוואה:</u>

מדובר במבנה חד קומתי בגובה של 14 מ׳ ולכן עלויות הבנייה צריכות להיות לכל הפחות 2,500 ₪/מ״ר. יש לציין בהתאם למחירון דקל עלות הבנייה הישירה היא 2,500 ₪/מ״ר ללא עלויות עקיפות.

- <u>התאמה לזכויות הבעלות:</u>

בהתאם לתנאי המכרזים מהם לקוחים עסקות ההשוואה מנוחם, החוכר לא יידרש לשלם תשלום נוסף לרמ״י בגין הגדלת זכויות הבנייה ו/או שינוי היעוד ולכן, למעשה מדובר במעין זכות הבעלות ואין להביא בחשבון התאמה נוספת.

- <u>עלויות עודפות:</u>

- ישנם הפרשי גובה של כ- 8 מ׳ בין מפלס הכביש למגרש מחייבים הקמת רמפה. יש להביא בחשבון את עלות הקמת הרמפה המוערכת בכ- 954,000 וכן את הפסד שטח החצר כתוצאה מהקמתה.
- יש להביא בחשבון את עלות חיבור תשתיות ביוב וניקוז לראש המגרש המוערכת בכ- 150,000 ₪.
- המילוי הקיים במגרש הנדון בוצע ללא בקרת הידוק וחומרים לרבות שכבות המילוי. על מנת לאפשר קבלת שטח שיהיה בפוטנציאל שקיעה והידוק עצמי נמוכים, מומלץ לבצע הידוק דינמי כפי שבוצע במגרש 2003 הסמוך, המסתכמת לעלות של כ- 320,000 ₪.

- <u>מקדמי הפחתה:</u>

יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של כ- 18.7% המורכבת מהפחתה בגין צורה אי רגולרית 5% ; מיקום המגרש בקצה אזור התעשייה המהווה מיקום נחות ביחס למגרשים אחרים 5% ; תוואי מגרש הנמוך 6-8 מ׳ ממפלס הרחוב המחייב הקמת רמפה וקירות תמך 10%.

- רמ״י לא מצליחה לשווק את המגרש הנדון כבר משנת 2013 וזאת לאור מגרעותיו כפי שפורטו לעיל. חברת וילאר הינה החברה היחידה שמוכנה לרכוש את המגרש וזאת מאחר ובבעלותה במגרש הצמוד.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- <u>בסיס נתוני ההשוואה:</u>

בהתאם להחלטת וועדת ההשגות למגרש 33 בא.ת אריאל מיום 1.5.2018, לא ניתן להתבסס עסקות מכר מאזור התעשייה שבנדון שכן אלו מגלמות את מדיניות ההנחות של רמ"י ומשפיעות על שווי השוק של הקרקע.

בנוסף לנתוני ההשוואה מא.ת נוחם בשומתי הובא בחשבון היוון דמי השכירות מא.ת אריאל המגלמים את ההתאמות הנדרשות ליהודה ושומרון. יצוין, כי בשומתי קבעתי דמ"ש בסך 29 ₪/מ"ר למבנים גבוהים, בעוד וקיימים גם נתוני שכירות של 30-32 ₪/מ"ר.

- <u>עלות הבנייה בניתוח עסקות השוואה:</u>

עלות הבניה הישירה על פי דקל היא 1,400-1,500 ₪/מ"ר למבנה קטן מהשטח המבונה במגרש הנישום. מכל מקום, עסקות ההשוואה מגלמות מבנים ממוצעים המבטאים עלות בניה לא גבוהה במיוחד.

- <u>התאמה לזכויות הבעלות:</u>

ההתאמה לזכויות הבעלות ניתנת בגין השיתוף עם רמ"י.

- <u>עלויות עודפות:</u>

לאחר בחינת חו"ד מטעם המשיג אושרו ע"י רמ"י עלויות פיתוח חריגות עבור רמפת ירידה למגרש והקמת חיבור למערכת ביוב וניקוז לראש המגרש בסך 488,496 ₪.

לעניין המילוי וההידוק. מדובר בעבודות סטנדרטיות המגולמות בעסקות ההשוואה, בכל מקרה יש לבחון אם נדרש לבצע מילוי.

- <u>מקדמי הפחתה:</u>

לצורת המגרש אין השפעה על ניצול זכויות הבנייה ולכן אין להביא בחשבון הפחתה לגורם זה.

מיקום המגרש בקצה אזור התעשייה עשוי להוות יתרון בשל התחבורה הדלילה והשקט כמו גם כיכר התנועה המאפשרת נגישות נוחה לכלי רכב כבדים ולכן, אין להביא בחשבון הפחתה לגורם זה.

- <u>ערך קרקע מזערי:</u>

שווי המגרש ללא מע"מ ופיתוח בשומת המשיג נקבע לסך של 87,000 ₪. שווי זה נמוך מערך הקרקע המזערי, שבהתאם לקווים המנחים יש לחשבו לפי 3% מעלות ההקמה של המיזם, המסתכם לכ- 1.8 מיליון ₪.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי המגרש הנדון המצוי באזור התעשייה אריאל מערב, המוגדר כ"אזור עדיפות לאומית" בו נגבים ע"י רמ"י דמי חכירה מהוונים ששיעורם נמוך מ- 91%.

לטענת המשיב, אין להתבסס על עסקות מכר בין פרטיים/חברות שנערכו באזורי תעשייה המוגדרים כ"אזור עדיפות לאומית" מאחר ואלו מגלמות את מדיניות ההנחות של רמ"י כאמור, לפיכך, קובע את שווי הקרקע בהתבסס על עסקות מכר (מכרזים) מאזור התעשייה נחם, שאינו נכלל באזור עדיפות לאומית, וזאת בשילוב עם גישת היוון דמי שכירות מבוקשים בא.ת אריאל וחילוץ מרכיב הקרקע.

כחיזוק לעמדתו, מציג המשיב החלטת וועדת ההשגות למגרש תעשייה בא.ת אריאל[7] לפיה נקבע, שעסקות מכר בין פרטיים באזורי התעשייה אריאל וברקן מושפעות באופן ישיר ממדיניות ההנחות של רמ"י ולכן, יש לקבוע את שווי הקרקע בהתבסס עסקות מכר מאזורי תעשייה שאינם נכללים ב"אזור עדיפות לאומית" ובמקרה דנן- נחם.

המשיג אינו חולק על מקור נתוני ההשוואה, ולמעשה קובע את שווי הקרקע בהתבסס על אותם נתוני השוואה המוצגים בשומת המשיב, למעט מתן מקדמי התאמה שונים בניתוח כל עסקה. למרות האמור, במהלך הדיון נטען על ידו, כי לא נכון להשוות בין אזורי תעשייה הממוקמים בתוך "הקו הירוק" לאלו שממוקמים ביהודה ושומרון, וזאת לאור המאפיינים הייחודיים של אזור יהודה ושומרון המושפע מחרם אירופאי, מצב ביטחוני, דרכי גישה וכיוצ"ב.

בתאריך 2.4.2019 ניתנו שתי החלטות שונות של וועדת ההשגות[8] באזורי התעשייה מישור אדומים ושח"ק, הממוקמים בשטחי יהודה ושומרון ומוגדרים כ"אזור עדיפות לאומית".

בהחלטות הנ"ל, שניתנו <u>לאחר</u> החלטת הוועדה בא.ת אריאל, הגדירה הוועדה מחדש ובאופן מרחיב את העיקרון הכללי שעל פיו יש לערוך שומות במקרים באזורי עדיפות לאומית.

לאור חשיבות ההסבר נביא את הדברים כלשונם[9]:

"בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק כ"ה (אפריל 2017), נקבע כי מאחר שרמ"י היא בדר"כ המשווקת העיקרית של הקרקע באזור עדיפות לאומית, עשוי המחיר שייקבע על ידה להשפיע על מחירי המקרקעין בעסקאות בין פרטיים, ועל כן על השמאי לקבוע את שווי הקרקע באמצעות השוואה לעסקאות או למכרזים שהמחיר בהם אינו מגלם השפעה זו, ככל שניתן.

יודגש, הקווים המנחים האמורים עדכנו קווים מנחים קודמים בסוגיה זו, מאפריל 2011.

בעוד שבקווים המנחים משנת 2011 נקבע שבאופן מפורש כי המחיר שקובעת רמ"י (ממ"י דאז) יהיה מחיר השוק גם בעסקאות בין פרטיים, ולכן על השמאי לקבוע את שווי הקרקע באמצעות השוואה

---

[7] החלטת ועדת ההשגות מיום 1.5.2018 למועד קובע 13.2.2017, מגרש מס' 33 על פי תב"ע 1/6/ת/130, א.ת אריאל.

[8] החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועד קובע 13.2.2017, מגרשים שונים בא.ת מישור אדומים.
החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועד קובע 5.9.2017, מגרש מס' 21 על פי תב"ע 199/1, א.ת שח"ק.

[9] סעיף 11.1 בשתי ההחלטות.

*לאזורים אחרים שאינם אזורי עדיפות לאומית (תוך ביצוע התאמות), הרי שבקווים המנחים המעודכנים משנת 2017 נקבע שהמחיר שקובעת רמ"י **עשוי** להשפיע על מחירי המקרקעין בעסקאות בין פרטיים, ועל כן נקבע באותם הקווים מנחים חדשים ותקפים **עקרון כללי** שאינו שולל בהכרח הסתמכות על מחירים באזור עצמו, אלא שואף להתחקות אחר מחירים שאינם מושפעים ממדיניות ההנחות.*

הוועדה מקבלת את הגישה כי הערכים בהם מקצה רמ"י מגרשים באזור התעשייה עצמו אינם מבטאים עסקאות שווי שוק ואין להסתמך עליהם, שכן ערכי ההקצאות הללו מבוססים על שומה.

*ביחס לעסקאות בין פרטיים, וכפועל יוצא של האמור בקווים המנחים, הוועדה סבורה כי ככל שלמדיניות ההנחות יש **השפעה ישירה ומיידית** על התמורה בעסקאות, הרי שגם עליהן לא ניתן להסתמך כמחירים המבטאים שווי שוק.*

בחינת קיומה של השפעה ישירה ומיידית, כמו גם של עוצמתה, תלויה, בין היתר, בגורמים הבאים: מאפייניו של אזור התעשייה (מיקומו, שנת הקמתו, גודלו, רמת הפיתוח והיקף הנכסים הבנויים בו וכד'), כמות העסקאות המבוצעות בין פרטיים באזור, תנאי הסף שעל פיהם ניתן לקבל הקצאה בפטור. מובן, כי אמות המידה שצוינו עשויות להשתנות מאזור לאזור, ויש לבחון אותן באופן פרטני.

כמו כן, ככלל, דמי השכירות משקפים עסקאות שווי שוק, ואינם מושפעים ממדיניות ההנחות, אלא בצורה עקיפה ושולית. זאת, משום שבעוד שבפני רוכש נכס עומדת אלטרנטיבה של רכישת קרקע בהנחה ובניית מבנה, הרי ששוכר על פי רוב מעוניין העסקה קצרת טווח או בשטח מצומצם ולכן, רכישה מרמ"י אינה מהווה חלופה עבורו" – כל ההדגשות במקור.

בהחלטות הנ"ל התייחסה הוועדה גם אל קביעותיה הקודמות בא.ת אריאל המוצגות בשומת המשיב וכך נאמר:

"ראשית, קביעותיה המקצועיות של הוועדה בהחלטותיה הקודמות נסמכו מטבע הדברים על הנתונים העובדתיים שהוצגו לפניה. יתר על כן, בהחלטתה מיום 21.12.2015 – שעליה בין היתר נסמכה הוועדה בהחלטותיה המאוחרות יותר – הוועדה באופן מפורש לא פסלה אפשרות שבמקרים בהם מתקיימות עסקאות רבות בין קונים פרטיים מרצון לבין מוכרים פרטיים מרצון, וכאשר היקף עסקאות ההקצאה של רמ"י במקום אינו כה מהותי, אכן ניתן יהיה להסיק ממחירי העסקאות על שווי השוק במקום"

<u>להלן בחינה פרטנית של אזורי התעשייה אריאל מערב וברקן:</u>

<u>אריאל מערב:</u> אזור תעשייה ותיק (הוקם בשנת 1988), מרכזי וגדול המונה כ- 80 מפעלים בתחומים שונים. א.ת אריאל ממוקם בסמיכות לערים מרכזיות בארץ ובמרחק של כ- 10 דק' נסיעה מכביש 6.

על פי בדיקתנו עולה, כי באזור זה לא קיימים עוד מגרשי הקצאה[10] ובשנים האחרונות ישנם מספר עסקות מכר בין פרטיים לנכסים בנויים. כמו כן, נמסר לנו כי קיים ביקוש ער למגרשים נוספים ובימים אלו מקודמת תכנית חדשה להרחבת אזור התעשייה.

[10] לאחרונה שווקו שישה מגרשים אחרונים שטרם החלו בהם עבודות הבנייה.

ברקן: א.ת ברקן ממוקם בסמיכות מיידית לא.ת אריאל. מדובר באזור תעשייה ותיק (הוקם בשנת 1982), מרכזי וגדול המונה כ- 180 מפעלים בתחומים שונים. אזור זה דומה מאוד במאפייניו לא.ת אריאל, הן מבחינת אופי ומיקום גאוגרפי (בסמיכות לערים מרכזיות בארץ ובמרחק של כ- 10 דק' נסיעה מכביש 6) והן מבחינת היותו מוגדר כ"אזור עדיפות לאומית" ובתחומי יהודה ושומרון.

על פי בדיקתנו עולה, כי באזור זה לא קיימים עוד מגרשי הקצאה ובשנים האחרונות ישנם מספר עסקות מכר בין פרטיים לנכסים בנויים וכן **עסקת מכר אחת לקרקע ריקה**.

לאור האמור עד כה, בדגש על העיקרון הכללי שהוגדר ע"י וועדת ההשגות במישור אדומים ושח"ק, ולאחר שבחנו את מאפייני השוק באזורי התעשייה אריאל מערב וברקן, הגענו לכלל דעה, כי למדיניות ההנחות של רמ"י אין השפעה ישירה ומיידית, על עסקות המכר שנערכות בין פרטיים בא.ת אריאל מערב וברקן ובהכרעתנו בחרנו לקבוע את שווי הקרקע בהתבסס על עסקות מאזורים אלו.

בנוסף לגישת ההשוואה, אנו מקבלים את עמדת הצדדים, כי דמי השכירות באזור התעשייה אריאל מערב משקפים "שווי השוק" **ואינם מושפעים ממדיניות ההנחות**[11] ובהכרעתנו בחרנו להתבסס גם על גישה זו. נציין, כי השווי שמתקבל בגישה זו דומה לשווי שמתקבל בניתוח עסקות המכר, דבר שמחזק את עמדתנו כי למדיניות ההנחות של רמ"י אין השפעה ישירה ומיידית על עסקות מכר שנערכות בין פרטיים בא.ת אלו.

אזור התעשייה נוחם, ממנו נלקחו נתוני ההשוואה בשומות הצדדים, ממוקם כ- 60 ק"מ נסיעה מא.ת אריאל מערב, בתוך תחומי ה"קו הירוק" ואינו מושפע מהמאפיינים הייחודיים של יהודה ושומרון כגון: חרם אירופאי, מצב ביטחוני וכיוצ"ב.

לטעמנו, מתן מקדמי התאמה לגורמים אלו הוא מלאכותי, אינו מבוסס ועלול לגרום להטיה במסקנת השווי. באותה מידה היה ניתן להתבסס גם על נתוני השוואה מאזורי התעשייה שוהם, קריית אונו, כפר סבא, מודיעין וכו', שממוקמים במרחק נסיעה קצר הרבה יותר לא.ת אריאל מערב מאשר א.ת נוחם, בהם טווח הערכים לתעשייה נע בגבולות **2-5 מיליון** ₪/**דונם**, כפי שעשתה וועדת ההשגות בעבר[12].

בסיכומו של דבר, בהכרעתנו נקבע את שווי הקרקע בהתבסס על עסקות מכר בין פרטיים והיוון דמי שכירות מא.ת אריאל מערב וברקן. נתונים אלו מגלמים את כלל הפרמטרים המאפיינים את האזור (מיקום גאוגרפי, נגישות, המצאות בתחום יהודה ושומרון וכדו') ומשקפים "שווי השוק". בכך מתייתר הצורך לדון בנתוני השוואה מא.ת נוחם או מכל אזור תעשייה אחר, שכאמור, עלולים להוביל לעיוות במסקנת השווי.

[11] עמדה זו תואמת את עמדת וועדת ההשגות בשח"ק ומישור אדומים, כאמור.

[12] החלטות וועדת ההשגות בא.ת אריאל מערב שניתנו בשנת 2016 ומטה, מבוססות על נתוני השוואה מא.ת מודיעין-מכבים-רעות.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>עלויות פיתוח ועלויות עודפות</u>:

הצדדים חלוקים באשר לעלויות הפיתוח אותן יש לנכות משווי המגרש המפותח.

לעמדת המשיג יש להביא בחשבון, בנוסף לעלויות הפיתוח שנקבעו ע"י החברה הכלכלית, גם את עלויות פיתוח פנים המגרש המורכבות מ: בניית רמפת גישה למגרש, חיבור תשתיות ביוב וניקוז לראש מגרש, הידוק דינמי פנים מגרש ועלות גינון ותחזוקה על פני זמן לשטח השפ"פ, ומסתכמות לכ- 1.47 מיליון ₪[13].

בהתאם לפרק ה' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי, יש להביא בחשבון רק את עלויות הפיתוח החלות עד לגבול המגרש. במקרים בהם ישנן עלויות חריגות <u>בתחום המגרש</u>, יש להביאן בחשבון כתוספת לעלויות הבנייה אשר יכולה להשפיע על שווי המגרש ביחס למגרשים אחרים (נתוני ההשוואה) בהם לא קיימת אותה העלות החריגה.

בהתאם לבדיקה שערכנו עם מר רועי מוראד, מנהל פארק תעשיות אריאל מערב עולה, כי עלויות הפיתוח במגרש הנדון הם 4,760,989 ₪ (כולל מע"מ). עלויות אלו כוללות את כל החיבורים עד ראש מגרש, מלבד עלות חיבור ביוב וניקוז[14] ולכן אנו מקבלים את עמדת המשיג כי במקרה דנן, יש להביא בחשבון את עלות החיבור לביוב ולניקוז בסך של 150,000 ₪, <u>כחלק מעלויות הפיתוח</u>.

הידוק דינמי - בהתאם לחוות דעת המהנדס דורון שדה שהועברה ע"י המשיבה עולה, כי "**לא נדרש הידוק דינמי במגרש**. המגרש לא מוצע על מילוי גבוה. הקרקע סלעית ויציבה. ככל שיש בידי המשיג דוח הנדסי של יועץ ביסוס המסתמך על בדיקות באתר (בורות, קידוחים) המעיד על כך שהמצב אחר, יש להעבירו לבחינה" - הדגשה במקור.

לאור האמור, משלא הועבר לידי המשיבה דוח הנדסי של יועץ ביסוס <u>המסתמך על בדיקות באתר</u> (בורות, קידוחים), אנו מקבלים את עמדת המשיבה ובהכרעתנו לא תובא בחשבון הפחתה לגורם זה.

נציין, כי מביקור שערכנו במגרש הנדון ובאזורי התעשייה אריאל מערב וברקן נראה, כי לא מדובר במגרש חריג ויתכן כי ההידוק הדינמי, ככול שנדרש, מגולם בעסקות ההשוואה.

רמפת גישה - הצדדים מסכימים[15] שלאור הפרשי הגובה בין הכביש לרצפת המגרש, יש לבנות רמפה שתשמש ככביש הגישה למגרש. הצדדים חלוקים בעניין עלות הקמת הרמפה, לטענת המשיג ובהתאם לחוות דעת של המהנדס שמואל קרני, העלות מוערכת בכ- 954,000 ₪, לעומת כ- 438,000 ₪ כבחוות הדעת של המהנדס דורון שדה שהוגשה ע"י המשיבה.

עלות הקמת הרמפה היא שאלה הנדסית שאין לנו את הכלים והידע להכריע בה. אי לכך, בהכרעתנו בחרנו להביא בחשבון את ממוצע קביעות המומחים מטעם הצדדים, בסך 696,000 ₪.

אנו דוחים את טענת המשיג בעניין עלות גינון ותחזוקה על פני זמן לשטח השפ"פ. לטעמנו, עלות זו דומה

---

[13] בהתאם לחוות דעת המהנדס שמאול קרני שהוגשה ע"י המשיג.

[14] באופן כללי עלויות הפיתוח בא.ת אריאל כוללות גם את עלות חיבור הביוב והניקוז. מדובר במקרה ספציפי בו סוכם בין היזם לחברה הכלכלית כי חיבור המגרש לביוב וניקוז יעשה על חשבון היזם.

[15] בשומת המשיב לא הובאה בחשבון עלות הקמת הרמפה. לאחר הדיון שהתקיים במשרדנו התקבלה חוות דעת מהנדס מטעם המשיב בה נאמר כי אכן קיים הצורך בהקמת רמפה.

לעלות סלילת המגרש שהייתה אמורה להיות אילולא שטח השפ"פ.

לסיכום: בהכרעתנו תובא בחשבון עלות עודפת חריגה להקמת הרמפה בסך של 696,000 ₪ ובנספח "שווי הקרקע ללא פיתוח" יופחתו עלויות פיתוח בסך 4,910,989 ₪[16].

10.2.2. מקדמי הפחתה:

- מיקום - אנו דוחים את טענת המשיג, כי יש לבטא הפחתה למיקומו של המגרש בקצה אזור התעשייה. אנו מקבלים את עמדת המשיב, כי מיקום המגרש בקצה אזור התעשייה עשוי אף להוות יתרון בשל התחבורה הדלילה והשקט, כמו גם כיכר התנועה המאפשרת נגישות נוחה לכלי רכב כבדים.
- צורה - אנו דוחים את טענת המשיג, כי יש לבטא הפחתה לצורתו הלא רגולרית של המגרש הנדון. כפי שניתן לראות בתשריט המגרש המוצג בפרק "המצב התכנוני", מדובר במגרש שאינו חריג במיוחד בצורתו ביחס לאזור התעשייה וביחס לנתוני ההשוואה. כמו כן, אנו מקבלים את עמדת המשיב, כי לצורת המגרש אין השפעה על ניצול זכויות הבנייה.
- טופוגרפיה - אנו דוחים את טענת המשיג, כי יש לבטא הפחתה לתוואי המגרש הנמוך ממפלס הכביש המצריך בהקמת רמפת גישה וקיר תומך בין חזית המגרש לכביש.

עלות בניית הרמפה כבר הובאה בחשבון (ראה ס' 10.2.1). לעניין קיר התמך, בהתאם לחוות דעת המהנדס דורון שדה מטעם המשיבה, הקמת קיר תמך מחויבת בכל המגרשים הנמוכים מהכביש והמגרש שבנדון אינו חריג במיוחד.

בכל מקרה, הקיר הנדרש הינו קיר תומך כביש ולכן **הוא כלול בעבודות הפיתוח של החברה הכלכלית** ואינו מהווה עלות נוספת.

10.2.3. עלות בנייה:

לטענת המשיג, מדובר במבנה חד קומתי בגובה של 14 מ' ולכן, עלות הבנייה צריכה להיות, לכל הפחות, 2,500 ₪/מ"ר. לעומתו טוען המשיב, כי עלות הבנייה צריכה לגלם את מצבם הפיזי של עסקות ההשוואה המהווים מבנים ממוצעים בעלות בנייה שאינה גבוהה במיוחד.

באופן כללי אנו מקבלים את עמדת המשיב בעניין זה.

לצורך קביעת עלות הבנייה המתאימה, ערכנו סיור חיצוני בכל אחת מעסקות המכר עליהם התבססנו בעת קביעת השווי, וכן הוצאנו את היתרי הבנייה שניתנו בכל מגרש. מלבד שתי עסקות מכר הבנויות בסטנדרט טוב יחסית וכוללות, בין היתר, אלמנטים מבטון, רוב עסקות ההשוואה מהוות מבנים ישנים הבנויים בסטנדרט בנייה ממוצע.

בהתאם למחירון דקל מהדורת מרץ 2019, עלות בנייה ישירה למבנה תעשייה גדול בגובה של 7.3 מ' נעה בגבולות 1,400 ₪ - 1,500 ₪ למ"ר. בתוספת עלויות עקיפות, גובה מבנה, פחת וסטנדרט בנייה הגענו לכלל דעה כי עלות הבנייה הממוצעת במקרה דנן היא 2,300 ₪/מ"ר.

[16] 4,910,989 = 4,760,989 ₪ פיתוח החברה הכלכלית + 150,000 ₪ עלויות חיבור ביוב וניקוז לראש מגרש.

10.2.4. התאמה לזכויות הבעלות:

מאחר והזכויות במגרשי ההשוואה הינן זכויות החכירה המהוונות, בהכרעתנו תובא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 2%.

10.2.5. חישוב שטח אקוו':

חישוב שטח אקוו' בדונם	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
שטח ברוטו בק"ק (50% עיקרי, 5% שירות)	55%	550	1	550
יתרת שטח עיקרי בקומות עליונות	70%	700	0.3	210
חצר	45%	450	0.35	157.5
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר				**917.5**
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' מגלם חצר				**760**
מקדם מעבר בין שטח מגלם חצר לשטח מנוטרל חצר				**0.83**

- לאור אפשרויות השימוש בשטחי השירות (חנייה, מתקנים ומערכות טכניות) ראינו לנכון שלא לייחס שווי לשטחי השירות שמעל לקומת הקרקע.
- ראינו לנכון שלא לקבוע מקדם אקוו' שונה משטח החצר לשטח השפ"פ.
- אנו מקבלים את טענת המשיג בעניין גריעת שטח החצר עליה תוקם רמפת הגישה (ראה מטה בפרק "תחשיב השומה").

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. עסקת מכר – מגרש ריק (חוזה המכר מצוי ברשותנו):

בתאריך 21.4.2016 נמכר מגרש מספר 49 בתב"ע 130/ת/5 הממוקם בא.ת ברקן, בשטח של 2.225 דונם, תמורת 2,370,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם לזמן (9%) **בסך של 1,400 ₪**[17].

נציין, כי נכון להיום, במגרש הנדון נבנה מבנה חד קומתי בשטח כולל של 1,259 מ"ר[18] המושכר תמורת 30 ₪/מ"ר.

10.3.2. עסקות מכר למגרשים בנויים בא.ת אריאל מערב וברקן:

מס"ד	תאריך	תמורה	א.ת	תב"ע	מס' מגרש	שטח בנוי[19]	התאמה לזמן/גודל	שווי למ"ר בנוי מתואם
1	13/05/2018	₪ 12,500,000	אריאל	130/ת/6/1	37-1-1	2,034	1.03	₪ 6,330
2	08/02/2018	₪ 38,500,000	אריאל	130/ת/6/1	4	10,000	1.03	₪ 3,966
3	05/09/2017	₪ 9,200,000	ברקן	130/ת/5	14,15	3,462	1.03	₪ 2,737
4	30/06/2017	₪ 52,505,555	ברקן	130/ת/5	6/2 ; 7	14,745	1.13	₪ 4,035
5	10/07/2016	₪ 3,300,000	ברקן	130/ת/5	22	1,024	1.06	₪ 3,417
6	03/08/2015	₪ 4,900,000	ברקן	130/ת/5/1	116/2	1,500	1.09	₪ 3,561
שווי מ"ר בנוי בממוצע								**₪ 4,008**

הובא בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 3% לשנה. בנוסף, במס"ד מס' 4 הובא בחשבון התאמה לגודל בשיעור 10%.

10.3.3. דמי שכירות מבוקשים בא.ת אריאל מערב וברקן (יד 2 ומערכת במבי):

מס"ד	תאריך	א.ת	שטח בנוי	דמ"ש למ"ר
1	נוב-18	ברקן	1,700	₪28
2	נוב-18	ברקן	1,700	₪25
3	נוב-18	ברקן	1,350	₪26
4	נוב-18	ברקן	1,700	₪28
5	יונ-19	ברקן	1,700	₪28
6	יונ-19	ברקן	6,000	₪30
7	יונ-19	ברקן	3,000	₪30
8	יונ-19	ברקן	1,500	₪25
9	יונ-19	ברקן	600	₪24
10	יונ-19	ברקן	1,700	₪25
11	יונ-19	ברקן	-	₪32
12	יונ-19	אריאל	16,500	₪30
13	יונ-19	אריאל	5,000	₪32
14	יונ-19	אריאל	1,700	₪35
15	יונ-19	אריאל וברקן	מתווך	₪27-32
16	דצמ-19	אריאל	1,800	₪35
17	דצמ-19	אריאל	5,000	₪25
18	דצמ-19	ברקן	2,100	₪30
19	דצמ-19	ברקן	2,000	₪28
דמי שכירות ממוצעים בא.ת אריאל וברקן				₪30
התאמה למו"מ			**0.95**	**₪28**

בהיוון דמי השכירות הממוצעים לצמיתות בשיעור היוון של 8%[20], מתקבל שווי של **4,200 ₪/מ"ר בנוי**.

---

[17] 828 מ"ר אקווי בדונם = 550 מ"ר ק"ק (50% ע'+5% ש') + 400 מ"ר ע' בקומות עליונות במקדם 0.3 + 450 מ"ר חצר במקדם 0.35. בהתאם להוראות התב"ע, תכסית הבנייה המקס' היא 80%, עם זאת, בכדי לא להקים חניון תת"ק ולאפשר פתרון חנייה עילי בהתאם לתקן, תכסית הבנייה האופטימלית היא כ- 55%.

[18] 1,080 מ"ר ק"ק ; 160 מ"ר קומת גלריה ; 18.6 מ"ר גלריה טכנית.

[19] שטח בנוי בהתאם לדיווח במס שבח, תוך הצלבת המידע עם היתרי הבנייה שניתנו בכל מגרש.
במס"ד מס' 5, לצורך חישוב עלויות הבנייה, הובא בחשבון שטח קומת הקרקע במקדם 1 ושטח הגלריה (458 מ"ר) במקדם 0.2.

10.3.4. חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ״ר בנוי וקביעת שווי מ״ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי בממוצע (עסקות מכר והיוון דמ"ש)		4,100	₪
בניכוי רווח יזמי[21]	17.5%	3,489	₪
בניכוי עלות בנייה (ס' 10.2.3)	-2,300 ₪	1,189	₪
בנטרול שטח החצר (ס' 10.2.5)	0.83	**1,000**	**₪**

לסיכום: על אף שבאופן כללי גישת ההשוואה הישירה היא הגישה העדיפה, במקרה דנן[22] מאחר וקיימת רק עסקת מכר אחת לקרקע ריקה, בהכרעתנו בחרנו לתת משקל של 1/3 לגישה זו.

בשקלול גישות השומה, כאמור לעיל, מתקבל שווי מתואם לבעלות בסך של 1,157 ₪/מ״ר מבונה מנוטרל חצר, ללא מע״מ וכולל פיתוח. שווי זה משקף שווי דונם בסך של כמיליון ₪, שנמצא בעיננו כסביר.

11. תחשיב השומה:

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח			1,157 ₪
שטח אקוו' במושא השומה			9,175
בניכוי שטח הרמפה (700 מ"ר * 0.35 מקדם חצר)		-245	8,930
שווי ביניים			10,332,376 ₪
בניכוי עלות הקמת הרמפה		-696,000 ₪	**9,636,376 ₪**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי השווי שנקבע בשומת המשיב לנכס שבנדון, הידוע כמגרשים 2002/1, A2002/1 בהתאם לתב״ע 130/ת/6/1 ולתשריט חלוקה, נכון למועד הקובע, כריק ופנוי ובבעלות מלאה, בסך של 9.4 מיליון ₪, **מצוי בטווח הסביר ואין מקום לשנותו.**

הערך הנקוב ללא מע״מ וכולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת 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.

ב ב ר כ ה,

נתנאל מלכא
שמאי מקרקעין מחוזי
סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום

[20] שיעור ההיוון בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2019, נכסי תעשייה ולוגיסטיקה (7.2%), בתוספת 0.8% בגין מיקום בתחום יהודה ושומרון.

[21] בהתאם לפרק י״ח בקווים המנחים, שיעור הרווח היזמי המקובל בנכסי תעשייה נע בגבולות 20%-15%.

[22] ובמיוחד לאור ערכי הקרקע הנמוכים יחסית, בהם כל שינוי קטן בשיעור ההיוון, ברווח היזמי ובעלות הבנייה יוביל לשינוי גדול בשווי הקרקע.

נספח שווי הקרקע ללא פיתוח

שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪	9,400,000
הוצאות פיתוח	₪	4,910,989
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	₪	**4,489,011**

מקור הוצאות פיתוח: ראה ס2 10.2.1 בגוף ההכרעה.

הנספח אינו מהווה חלק מהשומה.