תאריך עברי : א' בתמוז, תשע"ז
תאריך לועזי : 25.06.2017
מס' תיק רמ"י : 60844957א
מספרנו (אופק) : 30008
לקביעת שכ"ט : 10.98 יח' שומה

לכבוד

מר דוד-ירון ביטון	מר אסף יונה	מר יאיר תודה
ראש תחום שמאות	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רמ"י - מרחב עסקי דרום	יתיר 17, מיתר	הבונים 5, רמת גן
davidb@land.gov.il	yonaasaf@zahav.net.il	yair_toda@yated-ltd.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304 -
<u>גוש 39583 חלקה 43 (בחלק), מגרש 202 לפי תכנית 9/101/02/22א, באזור התעשייה נתיבות</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה</u>:

1.1. נתבקשתי ע"י הצדדים, באמצעות פניית רמ"י שנתקבלה ביום 25.01.2017, להכריע במחלוקת ביניהם לעניין שווי השוק לזכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע לנכס שבנדון, ללא פיתוח וללא מע"מ, למטרת גביית דמי שימוש. הכרעתי התבקשה בשתי חלופות שווי, בהתאם להיקף הבינוי בטבלת השטחים בתכנית בקשה להיתר[1], כמפורט להלן:

1.1.1. חלופה א- שווי בשימוש <u>לתעשייה</u>.

1.1.2. חלופה ב- שווי בשימוש <u>למסחר</u>.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אסף יונה ביום 30.06.2013- **להלן: "שומת המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר יאיר תודה מיום 26.08.2013 - **להלן: " שומת המשיג".**

1.3. בתאריך 9.03.2017 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות שמאי הצדדים והח"מ. תקציר עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 4.04.2017, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 7.05.2017 (עקב חופשת חג הפסח). בסיכום לתקציר, נדרש המשיב להעביר תצלומי תכנית הבקשה להיתר שברשותו והמשיג נדרש להעביר העתקים מחוזי השכירות לחנויות בנכס הנישום.

1.4. ביום 4.04.2017, הועברו ע"י המשיב תצלומי תכנית הבקשה להיתר.

1.5. **<u>עד לתום התקופה שנקבעה לעיל, לא הועברו מהמשיג חוזי השכירות כאמור. למעלה מהנדרש, פניתי למשיג בנושא זה מיד בתום המועד שנקבע לעיל, בכיתוב הצדדים. אולם, אף פנייתי זו לא נענתה.</u>**

[1] בקשה בתיק רמ"י 60844957-א, (ללא מס' בקשה/תיק רישוי). הבקשה נחתמה ע"י מר חגי סלע, מתכנן מרחב עסקי דרום ברמ"י וע"י הגב' לילך אדם, ראש צוות לקידום עסקות במרחב עסקי דרום ברמ"י, ביום 8.8.13.

2. <u>זיהוי הנכס</u>:

גוש :	39583.
חלקה :	43 (בחלק).
מגרש :	מס' 202 לפי תכנית 9/101/02/22א.
שטח מגרש :	23,022 מ"ר.
מהות הנכס :	מגרש בייעוד לתעשייה.
מיקום :	רח' בעלי מלאכה, אזור תעשייה נתיבות.

3. <u>הזכויות המוערכות</u>:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ, למועד הקובע.

4. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

המועד הקובע לשומה הינו 30.06.2013, המועד הקובע לשומת המשיבה.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ, ביום 9.03.2017.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

נשוא השומה מהווה מגרש בייעוד לתעשייה הממוקם ברחוב בעלי מלאכה, באזור התעשייה בנתיבות.

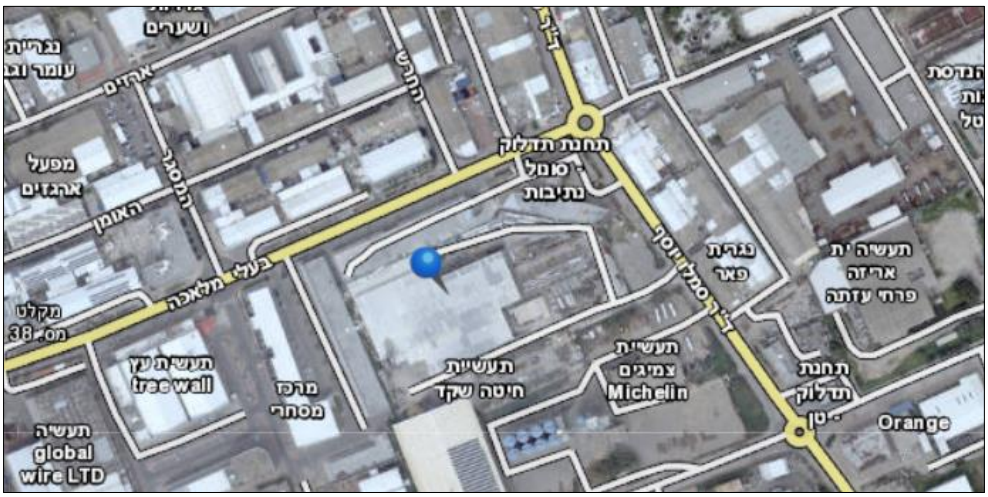
6.1 <u>הסביבה</u>:

אזור התעשייה ממוקם בדרום מזרח העיר. במהלך העשור האחרון שינה האזור את פניו מאזור תעשייה מסורתית, לאזור בו מתקיימים שימושים מעורבים לתעשייה ומסחר. כיום ניכרת מגמת ריכוז השימושים המסחריים ברחובות סמילו ובעלי מלאכה, המהווים צירי תנועה ראשיים באזור. מרבית השימושים המסחריים, במבנים הוותיקים והחדשים, מתנהלים מתוקף אישורי שימוש חורג מתעשייה למסחר. שימושי המלאכה והתעשייה פזורים בעיקר ברחובות הפנימיים המרשתים את האזור, אשר אף אליהם קיימת זליגה של השימושים המסחריים.

רח' בעלי מלאכה חוצה את אזור התעשייה ממזרח לכיוון דרום מערב ומתנקזת אליו תנועה רבה במהלך שעות הפעילות באזור. מעברו הדרומי של הרחוב וממערב לנשוא השומה, מרוכזים שטחי מסחר מודרניים המהווים מוקד משיכה מרכזי באזור, ביניהם מרכזי הקניות "גלובוס סנטר" ו"יצים סנטר".

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, שטחי גינון, תאורה וכל התשתיות הנדרשות.

<u>תרשים סביבת הנכס</u>



6.2. <u>הנכס</u>

המגרש ממוקם בסמוך לקצהו המזרחי של רחוב בעלי מלאכה ומעברו הדרומי.

להלן גבולותיו:

מצפון : רחוב בעלי מלאכה.

ממזרח : מבנה חד קומתי בשימוש מסחרי ומעברו מתחם תחנת תדלוק סונול.

מדרום : מבני תעשייה.

ממערב : מבנים בשימוש מסחרי.

לנכס הנישום מבנה הנדסי אי רגולרי, שצורתו דמוית מלבן הקטום בחלק מפינתו הצפון מזרחית. פני הקרקע במגרש משופעים מדרום לצפון. במועד הביקור בנכס, בדרום מזרח החלקה ממוקם מפעל תעשייה "רמט טרום בע"מ" ובחזיתו הצפונית הפונה לרחוב בעלי מלאכה, ממוקמת שדרת מסחר הכוללת כ-20 חנויות. בגג המבנה המסחרי חנייה עילית פתוחה, שהגישה אליה מתאפשרת באמצעות כביש גישה המסתעף דרומה מרחוב בעלי מלאכה.

מתיאור הנכס בשומות הצדדים עולה, כי במועד הקובע לשומה טרם הוקם המבנה המסחרי כמתואר לעיל והבינוי בשטח כלל מבנה תעשייה בלבד, שמיקומו בדרום החלקה.

להלן תמונות הנכס :









7. <u>מצב משפטי - הזכויות במקרקעין</u>:

7.1. <u>חוזה חכירה</u>:

הועבר לעיוני מרמ"י העתק חוזה חכירה (תעשיה ומלאכה) מהוון, שנערך ונחתם בבאר שבע ביום 7.05.2013, בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן- "המחכיר"), לבין סופר-חורי מבנים בע"מ, מס' תאגיד 511585796 (להלן- "החוכר"). עיקרי החוזה כמפורט להלן:

המקום	:	נתיבות.
השטח	:	23,022 ממ"ר בערך.
גוש רשום	:	39583 חלקה: 43 (בחלק).
מגרש	:	מס' 202 לפי תכנית מפורטת 9/101/02/22א.
מטרת החכירה	:	תעשיה ומלאכה.
הייעוד	:	אזור תעשייה.
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה-25.03.1983 ועד 24.03.2032.
תקופת חכירה נוספת	:	49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.
קיבולת הבנייה	:	14,964.3 מ"ר (כולל שטח שרות 2,302.2 מ"ר)[2].
תנאים מיוחדים	:	אחוזי הבניה עפ"י תב"ע הנם 45% שטחים עיקריים.

הסכם החכירה שנחתם עם החוכר ביום 3/83 בטל ומבוטל ובמקומו בא הסכם זה.

[2] ביום 28.04.2013, אושרה תוספת זכויות בנייה של 2,302 מ"ר עיקרי ו-2,302 מ"ר שטח שרות ובסה"כ תוספת של 4,604 מ"ר מבונה, ביחס לשטח בהיקף 10,359 מ"ר המצוין בשומות הצדדים.

8. <u>המצב התכנוני</u> (בהתאם למידע מאתר רמ"י):

8.1. <u>תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה מס' 9/101/02/22א</u>, במרחב תכנון מקומי נתיבות.
אושרה למתן תוקף בי.פ. 4904 מיום 25.07.2000.
בין מטרות התכנית: איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
מושא השומה מהווה מגרש מס' 202 בשטח 23,022 מ"ר, המסווג בייעוד אזור תעשיה (צבוע בסגול בתשריט).
באזור זה יותרו שימושי תעשייה שיעמדו בדרישות הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.
הבינוי המרבי במגרש בהתאם לתקנון התכנית, כולל 55% שטח עיקרי עילי ו-10% שטח שרות עילי, בתכסית מרבית בשיעור 50% ובגובה מרבי של 2 קומות.
תותר בניית מספר מבנים על מגרש 1. המרחק המזערי בין המבנים יהיה עפ"י תכנית בינוי שתצורף לבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.
חלוקת מטרות שרות מעל לקרקע: 5% עבור חניות מקורות לרכב ו-5% עבור מקלט תיקני ומתקנים טכניים.
החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי.

להלן מיקום הנכס על רקע תשריט התכנית (מודגש על ידי בצבע כתום):



<u>יודגש</u>, כי המצב התכנוני כאמור, אשר ביחס אליו אין מחלוקת בין הצדדים, משקף את המועד הקובע לשומה.
יוער, כי ביום 26.11.2014 ולאחר המועד הקובע להכרעה זו, אושרה למתן תוקף תכנית 609-0173609, אשר בהתאם להוראותיה חולק נשוא השומה למגרשי תעשייה 200, 202.

8.2. <u>רישוי</u>

בקשה להיתר בנייה בתיק רמ"י מס' 60844957א.

הועבר לעיוני מהמשיב עותק מבקשה להיתר שנחתמה ע"י רמ"י ביום 8.8.2013 בתוספת הערה, לפיה התכנית מאושרת לשימוש חורג מתעשייה למסחר מיום 28.07.2013 ועד ל-27.07.2018[3].
מבוקש: שטח עיקרי בקומת הקרקע בהיקף 2,316.29 מ"ר ושטח שרות בהיקף 333.81 מ"ר, סה"כ 2,650.10 מ"ר.
<u>כאמור, הכרעתי התבקשה לשווי הזכויות במרכיב הקרקע בחלופת שימוש לתעשייה ובחלופת שימוש למסחר, בהתאם להיקף השטח המבוקש בתכנית בקשה זו.</u>

[3] ראה הערת שוליים מס' 1 לעיל.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנות השווי בשומות הצדדים:

מרכיב	שומת המשיב	שומת המשיג
שווי בהתאם לשימושי תעשייה	₪ 1,112,000	₪ 1,921,000
שווי בהתאם לשימוש מסחרי	₪ 4,325,000	₪ 3,909,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת שווי הזכויות בקרקע, הסתמך המשיב על גישות ההשוואה והעלות (השווי השיורי).

ערכי השווי לתעשייה התבססו על קביעה כללית לשווי קרקע בסיסי לתעשייה בא.ת. נתיבות, הנע בטווח שבין 300,000-250,000 ₪ לדונם, על קביעה כללית לדמ"ש ממוצעים לתאי מלאכה הנעים בין 15-20 ₪/למ"ר ועל עסקת השוואה למחיר מבוקש לדמ"ש בסך 9,600 ₪/לחודש, למבנה תעשייה בשטח בנוי של כ-400 מ"ר באזור. במתן הפחתה למו"מ בשיעור 15% ביחס לדמה"ש המבוקשים, התקבלו במעוגל דמ"ש בסך 20 ₪/למ"ר בנוי. בהעדר תוצאות מכרזים בנתיבות ולאור מיעוט הנתונים, נקבעו בממוצע דמ"ש לתעשייה בנשוא השומה בסך **18.5** ₪/**למ"ר**. בהיוון בשיעור 9%, חילוץ יזמות בשיעור 17.5% ובהפחתת ע.ב. למעטפת בסך 1,500 ₪/למ"ר, נקבע בבסיס תחשיבו שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעשייה בק"ק כולל פיתוח בסך **600** ₪.

ערכי השווי למסחר נקבעו בהתבסס על 10 נתוני השוואה למכר ודמ"ש לחנויות בשטח 115-16.5 מ"ר באזור. מניתוח העסקות הגיע לשווי ממוצע של 8,000 ₪ למ"ר בנוי. בהתחשב במיקומו האופטימלי של הנכס הנישום וגודלו, נקבע בבסיס החילוץ שווי מ"ר בנוי בנשוא השומה בסך 6,750 ₪. בחילוץ יזמות בשיעור 20% והפחתת ע.ב למ"ר בסך של 3,750 ₪//למ"ר, נקבע בבסיס תחשיבו שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח בסך **1,875** ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח אקווי: 2,316.29 מ"ר שטח עיקרי במקדם 1, 336.610 מ"ר שרות במקדם 0.6, סה"כ **2,518.256 מ"ר**.
- שטח הקרקע המיוחס לשטח הבנוי לפי תכסית 60% (חלוקת השטח הכולל במקדם 0.6) **4,421,500 מ"ר**.
- היטלי פיתוח בהתאם לחוקי העזר העירוניים בנתיבות, בסך 29.57 ₪ למ"ר קרקע ו-19.7 ₪ למ"ק בנייה, בהנחת גובה של 6.0 מ'. סה"כ היטלי פיתוח לדונם בתכסית 50% בסך **90,000** ₪.

9.2.3. תחשיב השומה:

ייעוד	תעשייה
אומדן שווי קרקע כולל פיתוח	₪ 1,510,114
הפחתת היטלים עירוניים לשטח הקרקע המיוחס למבנה	₪ 397,935
אומדן שווי קרקע ללא פיתוח והיטלים	₪ 1,112,179
אומדן שווי קרקע ללא פיתוח והיטלים במעוגל	₪ 1,112,000

ייעוד	מסחר
אומדן שווי קרקע כולל פיתוח	₪ 4,721,730
הפחתת היטלים עירוניים	₪ 397,935
אומדן שווי קרקע ללא פיתוח והיטלים	₪ 4,323,795
אומדן שווי קרקע ללא פיתוח והיטלים במעוגל	₪ 4,325,000

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת שווי הזכויות בקרקע, הסתמך המשיג על גישות ההשוואה והעלות (השווי השיורי).

ערכי השווי לתעשייה התבססו על נתוני 7 מכרזים לתעשייה ומלאכה שנערכו בין השנים 2011-2013, בבאר שבע (4), במ.א. אזורית מרחבים (1), בקריית גת (1) ובפארק תעשיות נ.ע.מ. וכן על נתונים ממערכת מידע נדל"ן לעסקות שנערכו בין השנים 2012-2013. כמסקנה מניתוח העסקות (שלא הוצג בשומתו), נקבעו בממוצע דמ"ש לתעשייה בנשוא השומה בסך **30** ₪/**למ"ר**. בהיוון בשיעור 8.5%, חילוץ יזמות בשיעור 20% ובהפחתת ע.ב. לתעשייה בסך 2,600 ₪/למ"ר, נקבע בבסיס תחשיבו שווי מ"ר מבונה לתעשייה כולל פיתוח בסך (במעוגל) **900** ₪.

ערכי השווי למסחר נקבעו בהתבסס על 3 מכרזים למסחר ולמשרדים שנערכו בין השנים 2011-2012 בנתיבות (1), בצומת להבים (1) ובקריית גת (1), על נתונים ממערכת מידע נדל"ן לעסקות מכר לשטחי מסחר בסביבה שנערכו בין השנים 2012-2013 וכן על נתונים לדמ"ש מבוקשים למסחר בסביבה, לנכסים ששטחם בין 300-40 מ"ר. כמסקנה מניתוח העסקות (שלא הוצג בשומתו), נקבעו בממוצע דמ"ש למסחר בנשוא השומה בסך **60** ₪/**למ"ר**. בהיוון בשיעור 9.3%, חילוץ יזמות בשיעור 25% ובהפחתת ע.ב. למסחר בסך 4,500 ₪/למ"ר, נקבע בבסיס תחשיבו שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח בסך (במעוגל) **1,700** ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שטח אקווי: 2,316.29 מ"ר שטח עיקרי במקדם 1, 336.61 מ"ר שרות במקדם 0.5, סה"כ 2,484.60 מ"ר.
- שטח הקרקע המיוחס לשטח הבנוי נקבע בהיקף 3,500 מ"ר[4].
- נוכו היטלים עירוניים לשטח הקרקע המיוחס בלבד (3,500 מ"ר), בסך 90 ₪/למ"ר וסה"כ 315,000 ₪[5].

9.3.3. תחשיב השומה:

ייעוד	תעשייה
שווי הקרקע כולל פיתוח	2,236,136 ₪
בניכוי היטלים עירוניים לשטח המיוחס לפי 90 ₪/למ"ר היטל	315,000 ₪
שווי הקרקע בייעוד לתעשייה ללא היטלי פיתוח	1,921,136 ₪
ובמעוגל	1,921,000 ₪

ייעוד	מסחר
שטח הקרקע המיוחס לשטח הבנוי	3,500
שווי הקרקע כולל פיתוח	4,223,812 ₪
בניכוי היטלים עירוניים לשטח המיוחס, לפי 90 ₪/מ"ר היטל	315,000 ₪
שווי הקרקע בייעוד למסחר ללא היטלי פיתוח	3,908,812 ₪
ובמעוגל	3,909,000 ₪

[4] אין הסבר בשומתו להיקף השטח הנ"ל שנקבע.

[5] מבטא עלות לדונם בסך 90,000 ₪.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 9.03.2017, הועלו בפני עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טיעוני המשיב</u>:

9.4.1.1. <u>עסקות ההשוואה</u>: בשומת המשיג ערב רב של נתונים, איני מוצא שום קשר או רלוונטיות בינם לנשוא השומה. אם בכל זאת נעשה שימוש בנתונים לא קשורים אלו, יש לבטא באיזשהו תחשיב קשר מבחינת מיקום, ניתוח ז.ב. והיקפים. העסקה היחידה שקיים קשר כלשהו בינה לבין נשוא הדיון זו עסקה מס' 6 מנועם, שקרוב גיאוגרפית פיזית . אולם, דווקא נתון זה הנו נמוך מאוד, בשל מאפייני פארק נועם. לא סתם שווי הקרקע שם מאוד נמוך.
אין הקצאות קרקע בנתיבות, לכן אין אפשרות השוואה לקרקע ריקה וחייבים להתבסס על גישת החילוץ.

9.4.1.2. <u>נתוני בסיס וערכי השווי</u>: בהכרעה של השמאי הממשלתי מיום 31.12.2013 בתיק רמ"י 60164307א', למגרש ברחוב האומן פינת החרש בא.ת. נתיבות, למועד קובע המוקדם במספר חודשים, נקבעו ערכי שווי לתעשייה דומים לאלו שבשומתי. אין כמעט הבדל בין הנכס הנישום לנכס ברח' האומן בשווי לתעשייה, מבחינת המיקום.
למסחר, נקבע שם שווי של 1,100 ₪/מ"ר מבונה, מאחר מדובר על מיקום מאוד פנימי ולא ראשי חזיתי.
דמ"ש לתעשייה בבסיס תחשיב המשיג בסך 30 ₪/למ"ר, לא מתקבלים אפילו באזורי התעשייה המבוקשים והמגוונים ביותר בבאר שבע, כמו עמק שרה. מסקנת שווי לתעשייה של 900 ₪ /למ"ר מבונה קרקע, משמעותה בתכסית של 600 מ"ר שווי דונם כולל פיתוח בסך 540,000 ₪, שהנו גבוה בצורה מאוד קיצונית.
במסחר, דמה"ש בבסיס שומותינו דומים וההבדלים בערכי השווי נובעים משוני בפרמטרים לחילוץ.
באופן כללי, לתעשייה באזור הדרום בכלל וספציפית בנתיבות, שווי הקרקע לא השתנה כבר שנים רבות.

9.4.1.3. <u>היקף שטח הקרקע הנישום</u>: המשיג מציין בשומתו, כי שטח קרקע בהיקף 3,500 מ"ר מיוחס לשטח הבנוי, בהתאם לתכנית ההגשה. נתון זה לא קיים בתכניות הגשה, אלא ככל הנראה בא לבטא חצר רעיונית. אני טוען שהחצר יותר גדולה, יצרתי מגרש רעיוני לפי תכסית מקובלת באזור של 60% לתעשייה. אין לזה השלכה, זה בשני הצדדים אותו מגרש ולכן היטלי הפיתוח הם זהים. אני רק מנסה לצמצם את גדר המחלוקת בינינו ולוודא שעמדה לנגד עינינו אותה תכנית בקשה להיתר.

9.4.2. <u>טיעוני המשיג</u>:

9.4.2.1. <u>עסקות ההשוואה</u>: בשומתי מפורטים נתוני העסקות/דמ"ש מבוקשים. קיים קושי למצוא עסקות השוואה לדמ"ש.

9.4.2.2. <u>תוקף שומה אחרת כעסקת השוואה</u>: בפס"ד היימן (ביהמ"ש העליון) נקבע, כי חזקה על שמאי מקרקעין ששומתו תהווה שומה עצמאית. הוא לא חייב להסתמך על שומה מכריעה או החלטה כלשהי אחרת. לכן, גם אם שמאי באגף שומת מקרקעין ערך שומה, השמאית יכולה לשקול את הנושאים בצורה אחרת. היא לא כפופה לשומה מכריעה או שומה כלשהי.

9.4.2.3. <u>היקף שטח הקרקע הנישום</u>: שטח הקרקע המיוחס לשטח הבנוי, בהיקף 3,500 מ"ר, אינו מגרש רעיוני אלא מהווה נתון מתכנית ההגשה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום מהווה מגרש בשטח 23,022 מ"ר, הממוקם באזור התעשייה הישן בנתיבות ומיועד לשימושי תעשייה עפ"י תב"ע תקפה. במסגרת בקשה להיתר לבינוי בהיקף 2,650.10 מ"ר במגרש, התבקש שימוש חורג מתעשייה למסחר. הכרעתי התבקשה לשווי הזכויות במרכיב הקרקע בשימוש לתעשייה ובשימוש למסחר, בהתאם להיקף הבינוי בבקשה להיתר.

המחלוקת בין הצדדים נסובה בעיקרה על ערכי שווי הקרקע לתעשייה ולמסחר.

בשומות הצדדים הוצגו נתוני השוואה לקרקע ולדמ"ש לנכסים בנויים. אולם בסופו של יום, ערכו שניהם את שומתם בגישת חילוץ שווי הקרקע מנכסים בנויים.

10.1.1. ערכי שווי הקרקע לתעשייה

למטרת קביעת ערכי השווי לתעשייה, אני דוחה את הסכמת הצדדים לשימוש בגישת החילוץ.

אני סבורה כי בהתקיים במקרה הנדון עסקות השוואה ישירות לקרקע לתעשייה בסביבה, בהיקף הנדרש, יש להעדיפן על פני חילוץ שווי הקרקע מדמ"ש לנכסים בנויים. אמנם העסקות הינן משנת 2010, אולם השינויים שחלו בערכי שווי הקרקע לתעשייה בסביבה בין השנים 2010-2013 אינם מהותיים וניתן לדעתי לתת להם ביטוי בהתאמה מקובלת לתקופה.

בהחלטת וועדת ההשגות מיום 19.3.2017 למועד הקובע 1.2.2015, למגרש הממוקם בסמיכות לנכס הנישום[6], אמצה הוועדה את החלטת השמאי המחוזי להתבסס על עסקות השוואה למכירת מגרשים לתעשייה בנתיבות, את ההתאמות לנכס נשוא ההחלטה ואת ערכי שווי הקרקע לתעשייה שקבע בשומתו.

בהכרעתי התבססתי על ערכי השווי שנקבעו בהחלטת הוועדה, במתן ההתאמות הנדרשות לנשוא הכרעה זו.

בהקשר זה יוער, כי מקובלת עלי טענת המשיב לנושא אי הרלוונטיות של מרבית עסקות ההשוואה לתעשייה בשומת המשיג לנכס הנישום ולנושא העדר ניתוח הקושר בינן לבין דמה"ש לתעשייה שנקבעו בבסיס תחשיבו.___

10.1.2. ערכי שווי הקרקע למסחר

למטרת קביעת ערכי השווי למסחר, אני מאמצת את הסכמת הצדדים לשימוש בגישת החילוץ.

אני סבורה, כי בסביבה בה מרבית הנכסים המסחריים מיועדים לתעשייה ומתפקדים כמסחריים מתוקף אישורים לשימוש חורג, קיים קושי אמיתי בחילוץ שווי הקרקע מעסקות מכר לנכסים אלו. מחד, מובן שהמחיר בעסקות אינו משקף ערכי שווי לתעשייה. מאידך- הרוכש מביא בחשבון את העלויות הצפויות לתשלום היטל השבחה ודמי היתר בגין השימוש החורג ואת חוסר הוודאות לגבי מדיניות הועדה המקומית בעתיד ולפיכך, המחיר בעסקות אף אינו משקף ערכי שווי למסחר. בהקשר זה יוער, כי אותרו על ידי במערכת מס שבח ובאתר הבורסה לניירות ערך (מאיה), מספר עסקות מכר בהיקפים גדולים לנכסים בסביבתו המידית של נשוא השומה. עם זאת, בהעדר מידע מלא לגבי עסקות אלו, ניתוחן הצריך הנחות עבודה בהיקף כה נרחב, עד כדי חשש לאמינות התוצאה.

לעומת זאת, אני סבורה כי דמה"ש למסחר המתקבלים בסביבה, אכן משקפים במידה רבה שווי שוק. זאת, מאחר ומערכת שיקוליהם של הצדדים להסכם שכירות שונה לחלוטין משל יזם ושל מוכר בעסקת מכר ומשקפת את התועלת המידית מהנכס.

לאור האמור סברתי, כי חוזי השכירות לחנויות בנכס הנישום מהווים את בסיס הנתונים האמין והרלוונטי ביותר לקביעת ערכי השווי ופניתי למשיגים בדרישה להציגם. המשיגים, לא נענו לפנייתי ושיקוליהם עימם.

כיוון שכך, למעשה השגתם מתבססת בעיקרה על נתוני מכרזים בבאר שבע, קריית גת ומ.א. מרחבים,

[6] החלטת הוועדה ביחס למגרש 1 לפי תכנית 27/104/03/22 (מס' אופק 28123). להלן: "החלטת הוועדה".

שלא ברורה הרלוונטיות שלהם לנכס הנישום וכן על נתוני מכר ושכירות בנתיבות, לגביהם לא הוצג ניתוח כלל, כל שכן לא ניתוח המבסס את ערכי השווי למסחר שנקבעו בשומתם. באותה העת, היו מצויים ברשותם הנתונים הרלוונטיים ביותר להכרעה זו, **אך הם בחרו כאמור שלא להעבירם**.

לפיכך, בהכרעתי לערכי השווי למסחר התבססתי על דמ"ש לנכסים דומים בסביבה, כפי שיפורט להלן בפרק 10.3.

10.2. <u>עקרונות השומה</u>:

10.2.1. <u>שיעור ההיוון לדמ"ש למסחר</u>

אני דוחה את עמדת המשיג לשיעור היוון לדמ"ש למסחר של 9.3%. יוער, כי המשיב לא ציין מפורשות את גובה דמה"ש ושיעור היוון בבסיס קביעתו, אולם דמ"ש חודשיים ממוצעים בשומתו בסך 70 ₪/למ"ר ושווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 8,000 ₪/למ"ר, לפני התאמה לנשוא השומה, משקפים שיעור היוון למסחר של כ-10.5%.

בקביעת שיעור ההיוון הבאתי בחשבון את הגורמים הבאים: שיעור היוון ממוצע של 7.9% לנכסים מסחריים לשנת 2013 בסקירת השמאי הממשלתי; שיעור היוון 9% שנקבע בהחלטת הוועדה, הכולל מתן תוספת של 1.4% ביחס לסקר השמ"ר, בהתחשב במורכבות הפרויקט נשוא החלטתה; מיקום נשוא השומה בנתיבות ומיקומו הספציפי באזור התעשייה, בו רמת הביקושים למסחר גבוהה.

בשקלול הגורמים לעיל, אני קובעת בהכרעתי שיעור היוון <u>**9%**</u> לדמ"ש למסחר, המבטא תוספת של 1.1% ביחס לשיעור ההיוון הממוצע בסקירת השמאי הממשלתי לתקופה הרלוונטית.

10.2.2. <u>רווח יזמי למסחר</u>

אני מאמצת את עמדת המשיג לרווח יזמי בנכס הנישום בשיעור 25%. השקעות היזם כפי שבאות לידי ביטוי בנכס הנישום ובמאפייניו, משקפות לטעמי רמה גבוהה מזו המקובלת בנכסים מסחריים בחלקים אחרים של אזור התעשייה. לגבי נכסים אחרים כאמור, סביר לקבוע שיעור רווח יזמי של 20%, כבשומת המשיב.

בקביעתי הבאתי בחשבון את הטווח בפרק י"ח לקווים המנחים[7] לרווח יזמי מקובל, למרכז מסחרי או קניון חדש, הנע בין 20%-30%.

10.2.3. <u>עלויות הבנייה למסחר</u>

אני דוחה את עמדות הצדדים לנושא זה. עלות בנייה בסך 3,750 ₪/למ"ר בשומת המשיב, אינה משקפת במלואה לטעמי את עלות הבנייה בנכס הנישום. עלות בנייה בסך 4,500 ₪/למ"ר בשומת המשיג, הנה לטעמי גבוהה מדי. זאת, בהביאי בחשבון כי מדובר בפרויקט פשוט יחסית, שלמרות רמת הבנייה הגבוהה בו, עלויות הקמתו אינן גולמות עלות הקמת חנייה תת קרקעית.

לאור האמור, בהביאי בחשבון אף את שיעור הרווח היזמי שקבעתי לעיל, אני קובעת עלות בנייה למסחר בנשוא השומה בסך **4,000** ₪/**למ"ר**.

10.2.4. <u>עלות היטלי הפיתוח בהתאם לחקיקת העזר</u>

אני דוחה את תחשיב עלות הפיתוח בשומות הצדדים. המשיג, לא פירט תחשיב ל-90 ₪/למ"ר היטל בשומתו. נראה, כי קביעתו מתבססת על העלות שנקבעה בשומת המשיב, בסך 90,000 ₪/לדונם בתכסית 50%.

לעומתו, המשיב פירט כנדרש את העלות שהובאה בחשבון על ידו. מהפירוט עולה, כי מדובר ככל הנראה בתעריף היטלי הפיתוח המוזלים, המבטא הנחה של כ-80% ביחס לעלות המלאה. תעריף זה, נגבה ע"י עיריית נתיבות בעת הוצאת היתר בנייה במגרשים ששילמו בעבר עלויות פיתוח מסובסדות למשרד התמ"ת,

[7] "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי".

עבור פיתוח אזור התעשייה. תעריף זה אינו גולם את עלות הפיתוח המלאה באזור התעשייה ולפיכך, עלות הפיתוח שהובאה בחשבון בשומות הצדדים הנה נמוכה מדי.

העלות שהובאה בחשבון בהכרעתי בחלופת שווי הקרקע לתעשייה, שבבסיסה עסקות השוואה לקרקע מאזור התעשייה, חושבה לפי אותם עקרונות שחושבה בשומת השמאי המחוזי לנכס נשוא החלטת ועדת ההשגות, עלות אשר אומצה ע"י הועדה. עלות זו כוללת את עלויות הפיתוח המלאות באזור התעשייה לבינוי בפועל, ע"ב חוקי העזר העירוניים, בהפחתת תשלום האגרות וההיטלים המוזלים, שאינם גלומים בערכי השווי.

העלות שהובאה בחשבון בהכרעתי בחלופת שווי הקרקע למסחר הינה עלות הפיתוח המלאה עפ"י חוקי העזר, מאחר ודמה"ש בבסיס השווי לחלופה זו גולמים את עלויות הפיתוח המשולמות בעת הוצאת היתרי בנייה.

10.2.5. שטח הקרקע המיוחס לשטח הבנוי בפועל

אני מאמצת בהכרעתי את היקף השטח בשומת המשיב, שנקבע כתוצאת יצירת מגרש רעיוני לתכסית ממוצעת מקובלת בסביבה בשיעור 60%. לאור האמור, הובא בחשבון בהכרעתי מגרש בשטח 4,421.5 מ"ר, המיוחס לבינוי הקיים בפועל. בהתאמה לקביעה זו, תיגזרנה אף עלויות הפיתוח. יוער, כי לא מצאתי בתכנית הבקשה להיתר סימוכין לטענת המשיג, למגרש בשטח 3,500 מ"ר.

10.2.6. מקדם אקוו' לשטחי שרות

אני מאמצת בהכרעתי את המקדם האקוו' לשטחי שרות בשומת המשיב, בשיעור 60% ממ"ר מבונה.

זאת, לאחר שבחנתי את הרכב שטחי השרות ומהותם: 244.36 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות, 52.65 מ"ר ממ"מ, 7.20 מ"ר מעלית, 29.60 מ"ר בליטות (שטח מקורה).

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס :

10.3.1. עסקות השוואה לקרקע לתעשייה

להלן עסקות ההשוואה למגרשי תעשייה באזור התעשייה בנתיבות, כפי שהוצגו בשומת השמאי המחוזי לנכס נשוא החלטת וועדת ההשגות[8]:

#	מועד העסקה	מיקום	גו"ח	מגרש	שטח המגרש	התמורה בעסקה	מחיר לדונם
	(א)	(ב)	(ג)	(ד)	(ה)	(ו)	(ז)
אזור תעשייה נתיבות							
1	6.1.2010	רח' הארזים	39583-22	מגרש 72[27]	1,000 מ"ר	₪ 400,000	₪ 400,000
2	10.3.2010		39583-21	מגרש 71[27]	1,000 מ"ר	₪ 300,000	₪ 300,000
3	6.9.2010				1,000 מ"ר	₪ 300,000	₪ 300,000
4	6.5.2010	רח' טראסק		מגרש 10 (חלקי)[28]	1,225 מ"ר	₪ 400,000	₪ 326,500
אזור תעשייה "שדות נגב"							
5	1.3.2012	רח' הקציר		מגרש 669[29]	822 מ"ר	₪ 240,000	₪ 291,970
6	20.5.2014			מגרש 652[29]	834 מ"ר	₪ 300,000	₪ 347,200

הערות

במגרשים 72-71, הזכויות עפ"י תכנית 1/104/03/22 לשיעור בנייה כולל של 100%, בתכסית 60%.

במגרש 10, הזכויות עפ"י תכנית 15/106/03/22 לשיעור בנייה כולל של 100%, בתכסית 60%.

במגרשים 669, 652, הזכויות עפ"י תכנית 7/328/02/7 לשיעור בנייה כולל 80%, בתכסית 60%.

[8] שומת הכרעה בהשגה ראשונה של השמאי רועי בן יהודה מיום 31.1.2016, לבניין "המשביר לצרכן" ברח' בעלי המלאכה.

מניתוח עסקות השוואה 1-4 לעיל התקבל בשומת השמאי המחוזי שווי בסך כ-330,000 ₪/לדונם כולל פיתוח לשנת 2010, בתכסית 60%. במתן התאמות לתכסית 70%, למיקום מרכזי באזור התעשייה (5%) ובהתאמה לשנים 2013-2015 (15%), קבע שווי ממוצע לדונם תעשייה כולל פיתוח **בסך 440,000 ₪**, שאומץ ע"י הוועדה.
ממצאי עסקות השוואה 5 ו-6 שהוצגו בשומתו נמצאו על ידו תומכים במסקנת השווי, לאור השוני בין אזורי התעשייה שדות נגב ונתיבות, למועדים הקובעים הרלוונטיים.

<u>התאמות לנשוא השומה</u>

כאמור, השווי שנקבע לעיל, משקף שווי לתעשייה לשנים 2013-2015, לתכסית בינוי בהיקף 70%, לנכס הממוקם בסמיכות לנשוא השומה. במתן התאמה ביחס למסקנת השווי לשנת 2010 למיקום מרכזי באזור התעשייה בשיעור 5% ולמועד הקובע 30.6.2013 בשיעור 15%, (ללא התאמה לתכסית), מתקבל שווי דונם מתואם לתעשייה בנשוא השומה למועד הקובע, לתכסית 60%, בגבולות **כ-400,000 ₪, כולל פיתוח**[9].
שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי בתכסית 60%, כולל פיתוח, הגולם חצר: ***667*** **₪.**

10.3.2. <u>דמ"ש למסחר</u>

אני דוחה את עמדות הצדדים לנושא זה. הפערים בשומותיהם לנושא דמה"ש למסחר בבסיס התחשיב מינוריים: המשיב הסתמך על דמ"ש למסחר בסך 60 ₪ למ"ר והמשיג הסתמך על דמ"ש למסחר בסך 57 ₪/למ"ר. מאחר וסברתי כי בסיס הנתונים בשומותיהם אינו בהכרח משקף דמ"ש ראויים לנכס בעל מאפיינים דומים לנשוא השומה, נבחנו על ידי נתונים נוספים כמפורט להלן:

10.3.2.1. בשומה מכרעת להיטל השבחה מיום 31.5.2010 לנכס הממוקם באזור התעשייה[10], הוצגו ע"י שמאית הוועדה הסכמי שכירות לנכסים מסחריים במתחם "גלובוס סנטר", הממוקם ממערב לנשוא השומה. להלן הנתונים כמופיע בשומה המכרעת:

תאריך	מגרש	מטרת השכירות	שטח המושכר	דמי שכירות חודשיים ₪	דמי שכירות ₪/מ"ר	תקופת השכירות	הערות
20.07.08	204		118 מ"ר +10% שטחים ציבוריים	הגבוה מבין: 10,997 ₪ או 5.5% מדמי הפדיון	66.65 ₪[28]		
17.11.08	203	חנות[29]	300 מ"ר +10% שטחים ציבוריים בכפוף למדידה סופית.	הגבוה מבין: 19,500 ₪ או 6% מדמי הפדיון[30]	59 ₪	10 שנים מיום מסירת החזקה לביצוע עבודות השוכר.	עבודות התאמת המושכר יבוצעו ע"י השוכר[31].
17.11.08	203		425 מ"ר +5% שטחים ציבוריים בכפוף למדידה סופית.	22,502 ₪	50.42 ₪[32]	60 חודשים שיחלו 60 ימים לאחר מסירת הודעה לשוכר על קבלת היתר לשימוש חורג.	עבודות התאמת המושכר יבוצעו ע"י השוכר
2008	203		1,000 מ"ר +10% שטחים ציבוריים בכפוף למדידה סופית	הגבוה מבין: 52,500 ₪ או 2% מדמי הפדיון	50 ₪[33]	8 שנים מיום מסירת החזקה לשוכר	עבודות התאמת המושכר יבוצעו ע"י השוכר. למשכירה אישור לשימוש חורג במבנה לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.07.08.[34]

בהצמדת דמה"ש השקליים הממוצעים העולים מהנתונים, בסך כ-56.5 ₪/למ"ר, למדד המחירים לצרכן (כמקובל בחוזי שכירות) למועד הקובע לשומה, מתקבלים דמ"ש ממוצעים מתואמים בסך כ-**64** ₪/**למ"ר**.
יודגש, כי שניים מההסכמים הנם לטווח רחוק (8-10 שנים) וכי דמה"ש ב-3 מתוך 4 ההסכמים, הוגדרו כגבוה מבין דמה"ש או שיעור מהפדיון.

---

[9] 400,000 ₪ במעוגל = 1.15 * 1.05 * 330,000 ₪/לדונם כולל פיתוח

[10] שומת השמאי המכריע אמנון נזרי למגרש מס' 1 לפי תב"ע 6/104/03/22 (נשוא החלטת ועדת ההשגות לעיל) למועד הקובע 27.7.2008.

10.3.2.2. בדו"ח התקופתי לשנת 2013 של חברת "REIT 1"[11], פורסמו נתונים המתייחסים למתחם הגלובוס סנטר, לפיהם: טווח דמה"ש למ"ר לחודש הנו 56-131 ₪, דמה"ש הממוצעים למ"ר מסחר הנם בסך 78 ₪.

איני מוצאת סיבה לכך שדמה"ש הראויים למסחר בנשוא השומה למועד הקובע, יפחתו מאלו שהתקבלו במתחם הגלובוס סנטר. בהביאי בחשבון את דמה"ש בבסיס ערכי השווי למסחר בשומות הצדדים ואת הנתונים כמפורט לעיל **ובהיעדר חוזי שכירות רלוונטיים לנכס הנישום העומדים לפני**, אני קובעת בבסיס הכרעתי לערכי השווי למסחר למועד הקובע דמ"ש בסך **65** ₪/**למ"ר**.

10.3.3. היטלי הפיתוח

להלן היטלי הפיתוח שהובאו בחשבון בהכרעתי:

10.3.3.1. **חלופת השווי למסחר** (עלות פיתוח מלאה עפ"י חוקי העזר)

תעריפי חוק עזר עירוני לנתיבות מדד 15.12.2010		
	לקרקע	**למ"ק בנוי**
ביוב ציבורי	4.807	4.245
ביוב מאסף	4.204	3.713
מכון טיהור	4.521	3.989
הנחת צינורות	7.456	12.407
סלילת כבישים	48.696	26.634
סלילת מדרכה	28.639	15.649
תיעול	24.998	29.426
סה"כ	₪123.32	96.06

שטח קרקע	**4,422**
פיתוח לקרקע ל- 15.12.2010	₪545,264
מועד קובע	30.06.2013
מקדם מידוד למועד הקובע	1.0437
סכום ממודד	**₪569,074**
שטח בנוי	**2,653**
גובה קומה	4.5
פיתוח לבנוי ל- 15.12.2010	₪1,146,805
מקדם מידוד למועד הקובע	1.0437
סכום ממודד	**₪1,196,882**
סה"כ הוצאות פיתוח למועד הקובע	**₪1,765,956**

10.3.3.2. עלות אגרות והיטלים מוזלים בהוצאת היתר בנייה (להפחתה מעלות הפיתוח המלאה, בחלופה לתעשייה)

עלות מוזלת למועד 1.10.2013: כ-24.5 ₪ למ"ר קרקע וכ-18.5 ₪ למ"ק בנוי.

בהצמדה למועד הקובע 30.6.2013: כ-24.2 ₪ למ"ר קרקע וכ-18.3 ₪ למ"ק בנוי.

עלויות פיתוח מוזלות לנשוא השומה בהתאם לביטוי בפועל:

324,998 ₪ = 24.2 ₪/למ"ר * 4,422 מ"ר + 4.5 * 18.3 ₪/למ"ר * 2,653 מ"ר

[11] פורסם ביום 12.3.2014.

10.3.3.3. **<u>חלופת השווי לתעשייה</u>** (עלויות מלאות בהפחתת המוזלות)

עלויות פיתוח מלאות	₪1,765,956
עלויות חלקיות בהוצאת היתר	<u>- ₪324,998</u>
	₪1,440,958

11. <u>תחשיב השומה</u>:

<u>שווי לתעשייה בהתאם לבינוי בתכנית הבקשה להיתר</u>		
שטח עיקרי לתעשייה:		2,316.29
מקדם אקוו'	1	
שטח שרות לתעשייה:		336.61
מקדם אקוו'	0.6	
סה"כ שטח אקוו' לתעשייה במ"ר:		2,518.26
שווי למ"ר מבונה אקוו' לתעשייה, גולם חצר:		₪667
שווי לתעשייה כולל פיתוח:		**₪1,678,837**
עלות פיתוח לחלופה:		<u>₪1,440,958</u>
שווי הקרקע בשימוש לתעשייה, ללא פיתוח:		**₪237,879**
במעוגל:		**₪238,000**

<u>שווי למסחר בהתאם לבינוי בתכנית הבקשה להיתר</u>		
דמ"ש למסחר למ"ר:		₪65
שיעור היוון	9.0%	
שיעור יזמות	25%	
ע.ב. למ"ר	₪4,000	
שווי מ"ר מבונה למסחר:		**₪2,933**
סה"כ שטח אקוו' למסחר במ"ר:		2,518.26
שווי למסחר כולל פיתוח:		**₪7,386,884**
עלות פיתוח לחלופה:		<u>₪1,765,956</u>
שווי הקרקע בשימוש למסחר, ללא פיתוח:		**₪5,620,929**
במעוגל:		**₪5,620,000**

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע לנכס שבנדון, הידוע כגוש 39583 חלקה 43 (בחלק), מגרש 202 לפי תכנית 9/101/02/22א באזור התעשייה נתיבות, כריק ופנוי, ללא פיתוח וללא מע"מ, הנה כדלקמן:

12.1. <u>חלופה א'- שווי הזכויות לתעשייה בהתאם להיקף הבינוי בתכנית הבקשה להיתר</u>:

238,000₪ (מאתיים שלושים ושמונה אלף ₪).

12.2. <u>חלופה ב'- שווי הזכויות למסחר בהתאם להיקף הבינוי בתכנית הבקשה להיתר:</u>

5,620,000 ₪ (חמישה מיליון שש מאות ועשרים אלף ₪).

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, 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,

נאטאלי אשכר
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום