התאריך עברי : כ״ה חשון, תשפ״ב
תאריך לועזי : 31 אוקטובר, 2021
מס׳ תיק רמ״י : 70137442א
מספרינו (אופק) : 40066
לקביעת שכ״ט : 6.56 יח׳ שומה

לכבוד
גב׳ מושית קניאס
מחלקת עסקאות
רשות מקרקעי ישראל- מחוז יו״ש
mushitk@land.gov.il

מר יניב אסולין
שמאי מקרקעין מטעם המשיב
שמאי 16 ירושלים
samroval2008@gmail.com

מר מיקי אדלשטיין
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
המלאכה 45, נתניה
miki@mikied.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>מגרש 2 לפי תכנית 115/17/1, פארק עסקים אלפי מנשה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 22.6.2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון על פי תכנית מאושרת, ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז- שימושי תעשייה ומלאכה.

1.2. חלופות השומה:
חלופה מס׳ 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת + הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

1.3. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר יניב אסולין ביום 16.3.2020 **להלן: ״המשיב/ה״.** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר מיקי אדלשטיין מיום 8.6.2020 **להלן: ״המשיג״.**

1.4. בתאריך 17.2.2020 התקיים דיון בנוכחות הצדדים באמצעות יישום זום. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 23.2.2021 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 23.3.2021.

1.5. ביום 16.2.2021 העביר המשיב נספח טענות משלים לשומתו בצירוף הכרעות בהשגה ראשונה למגרשים בא.ת כפר סבא ואריאל.

ביום 17.2.2021 העביר המשיג התייחסות להערות שמאי המשיב, בנוסף העביר ביום הדיון טבלת הוצאות פיתוח נדרשות בפארק העסקים אלפי מנשה.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש חלקה : לא מוסדר.
מגרשים : 2 לפי תכנית 115/17/1 בשטח כולל של 4,255 מ״ר[2].
מהות הנכס : קרקע ריקה ופנויה בייעוד לתעשייה.
כתובת : פארק עסקים אלפי מנשה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] שטח העסקה שבתחום תיקון גבולות קו כחול בהתאם להזמנת השומה ותשריט מדידה.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הוא יום מתן השומה הראשונה, דהיינו- 19.2.2020.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכסים ובסביבתם נערך ביום 14.4.2021 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מושא השומה מהווה קרקע בייעוד למבנה תעשייה, פארק תעסוקה אלפי מנשה.

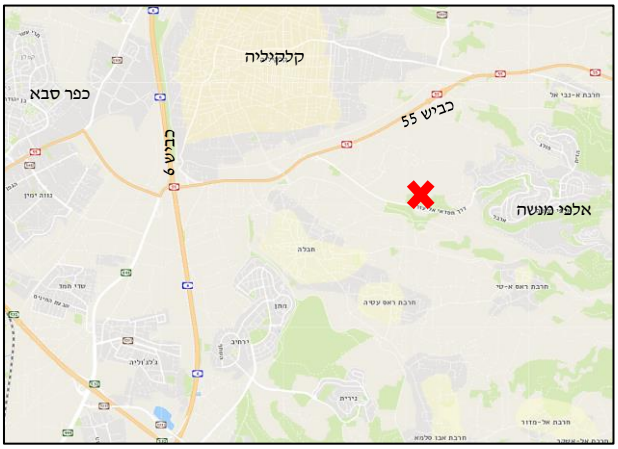
אלפי מנשה זו התיישבות במערב השומרון אשר הוקמה בשנת 1983 והוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1987. אוכלוסייתה מונה כ- 8,000 תושבים במעמד חברתי כלכלי גבוה. ביישוב גני ילדים, שני בתי ספר יסודיים וחטיבת ביניים: צופי שרון, נופי החורש וחטיבת הביניים חצב. כמו כן ישנם מרכז קהילתי, מועדון ספורט, ספריה עירונית וארכיון היסטורי ותנועות הנוער צופים ובני עקיבא.

אלפי מנשה נמצאת בסמוך לקו הירוק וממערב לגדר ההפרדה ומהווה מעין מובלעת בין מספר כפרים בדואים ופלסטינים (עזון ועסלה במזרח, נביאל וברסינה בצפון, רסאטי ותלת בדרום, עטיה חבלה וקלקליה במערב).

פארק התעסוקה אלפי מנשה ממוקם בכניסה ליישוב ומחולק למתחם צפוני ומתחם דרומי. המתחם הצפוני בשטח של כ- 80 דונם ונכון ליום הביקור מהווה קרקע בור טרשית ולא מפותחת. המתחם הדרומי בשטח של כ- 35 דונם ובו בנויים מספר מבני מסחר ותעשייה ישנים אך פעילים שמשמשים את תושבי אלפי מנשה.

הגישה ליישוב אלפי מנשה היא מדרך הפונה דרומה מכביש 55 מזרחית לכביש 6.

הפיתוח הסביבתי ביישוב ובמתחם התעסוקה הדרומי מלא וכולל תשתיות מים, ביוב, חשמל דרכים ועוד. במתחם התעסוקה הנישום לא קיים פיתוח סביבתי.



סימון אזור התעשייה ע"ג מפת הסביבה (מתוך Google Maps)



מיקום מתחם התעשייה והמגרש הנישום ע"ג מפת סביבה

6.2. הנכס:

הנכס הנישום מהווה את מגרש 2 בייעוד לתעשייה בשטח 4,255 מ״ר ע״פ תיקון גבולות קו כחול.
טופוגרפיית המגרש משופעת, המגרש עולה מעל פני הכביש ללא גישה.
נכון ליום הביקור בנכס, הקרקע סלעית בעלת צמחיית בור, החלו עבודות חפירה ויישור.
צורת המגרש מעין טרפז בעל גריעה כפולה בגבולו הדרומי, מעין זיגזג.
המגרש צמוד דופן בחלקו הדרומי לקרקע פרטית רשומה בטאבו שאינה כלולה בתב״ע.

גבולות המגרש:
צפון (כ-85 מ׳) : מגרש 3 לתעשייה, שטח הררי לא מפותח.
מזרח (כ-58 מ׳) : מגרש 4 לתעשייה, שטח הררי לא מפותח.
מערב (כ-42 מ׳) : מגרש 42 לשצ״פ, שטח הררי לא מפותח.
דרום (כ-126 מ׳) : מגרש 42 לשצ״פ, שטח הררי לא מפותח ומעברו כביש הגישה לאלפי מנשה.


תצלום הנכס הנישום



מגרש 2 ע״ג תצ״א

7. מצב משפטי:

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

8. המצב תכנוני (מתומצת):

בהתאם לחוות דעת תכנונית של לשכת התכנון רמ״י יו״ש מיום 3.2.2020, להלן המצב התכנוני החל בנכס:

8.1. תכנית מס׳ 115/17/1 שאושרה למתן תוקף בתאריך 24.6.2015

מטרות התכנית היא שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי לאזור מסחר, תעסוקה ותעשייה.
בהתאם לתכנית מגרש 2 בשטח 4,335 מ״ר מסווג בייעוד לתעשייה.
השימושים המותרים הם תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקיה, מלאכה, משרדים, אחסנה וכד׳.
בהתאם למטרת השומה זכויות הבניה שיובאו בחשבון הן ב**תעשייה בלבד**.

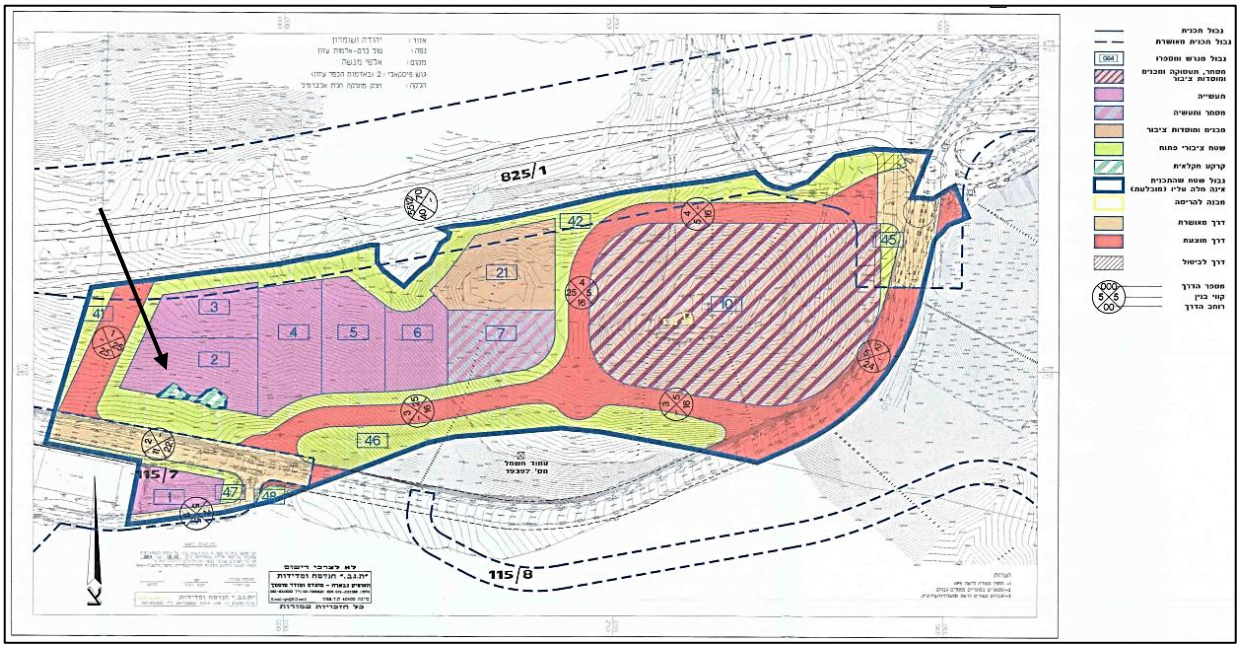
זכויות הבניה:

מס' מגרש	שימוש	שטח מגרש	אחוזי הבניה	תכסית	קומות	קווי בניין
2	תעשייה ומלאכה	4,335 מ"ר	200%	60%	3 + 2 מרתף	4 מ' (קדמי 3 מ')
120% מעל מפלס הקרקע, עד 3 קומות. 80% מתחת למפלס הקרקע ישמש למתקני שירות וחניה, עד 2 קומות ובהיטל הקומה שמעל. החניה בתחום המגרש, ניתן לנצל בקומת המרתף עד גבול המגרש.						

תקן חניה בהתאם לתקן חניה 2016 – בתעשייה ומלאכה:

עד 80% מקום חניה פרטי לכל 60-100 מ״ר, מעל 80% מקום חניה פרטי לכל 120 מ״ר.

תשריט תכנית:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון ללא פיתוח וללא מע"מ בשומות הצדדים:

משיב		משיג	
2,124,000	₪	983,000	₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי דונם תעשייה נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה הישירה לבין גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות חודשיים וחילוץ מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי.

בגישת ההשוואה הוצגה עסקה משנת 2016 למגרש 49 בשטח 2.225 דונם בא.ת ברקן, לפיה התמורה היא 2,370,000 ₪. לאחר התאמה לזמן (1.1) מתקבל **שווי דונם תעשייה מפותח בסך 1,170,000 ₪.**

בגישת היוון ההכנסות הוצגו 16 נתונים לדמי שכירות מבוקשים באזורי התעשייה ברקן ואריאל, לפיהם דמי השכירות לאחר מו"מ (0.95) בסך 29 ₪/מ"ר. לאחר היוון (7.7%) מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 4,520 ₪/מ"ר. לאחר ניכוי יזמות (1.15), הפחתת עלויות בניה (2,500 ₪) מתקבל שווי מ"ר מגלם חצר בסך 1,430 ₪/מ"ר. לאחר הכפלה במ"ר מבונה מגלם חצר (840) מתקבל **שווי דונם תעשייה מפותח בסך 1,200,000 ₪.**

הוצגה כבקרה גישת ההשוואה הישירה למכרז רמ"י משנת 2019 לשני מגרשים בייעוד למסחר, תעסוקה משרדים ומבני ציבור בא.ת אלפי מנשה. מתקבל **שווי דונם מסחר ותעסוקה בכפר סבא בסך 1,780,000 ₪.**

בסופו של יום קובע שווי דונם תעשייה מפותח באזור התעשייה אלפי משנה **בסך 1,180,000 ₪.**

9.2.2. <u>עקרונות השומה:</u>

- ניתנה דחייה לשיווק של שנתיים בריבית 6%, בסך הכל הפחתה בשיעור 11%.
- חישוב שטחים אקוו' בשומה:

סיווג	מקדם	שטח מבונה	שטח אקוו'
קומת הקרקע	1	600 מ"ר	600 מ"ר
קומה א'	0.4	600 מ"ר	240 מ"ר
מ"ר מגלם חצר		1200 מ"ר	**840 מ"ר**

- בהתאם לתקציב פרויקט מאושר שנמסר מאת רמ"י עלויות הפיתוח במגרשי תכנית 115/17/1 יחושבו לפי סך של 66,480 ש"ח לכל יח' אקוו' של 150 מ"ר מבונה עילי ובסך הכל 2,376,128 ₪[3].

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

שווי דונם תעשייה	דחייה לשיווק	שטח המגרש	עלויות הפיתוח	שווי המגרש ללא פיתוח
1,180,000 ₪	0.89	4.255 דונם	2,376,1282 ₪-	2,124,000 ₪

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

שווי מ"ר מבונה נקבע בהתבסס על נתוני השוואה וחילוץ כפי שהוצגו בהכרעות קודמות[4] בשומרון, להלן:

דמי השכירות המקובלים בא.ת ברקן ואריאל הם 28 ₪/מ"ר. לאחר היוון (8%) מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 4,200 ₪/מ"ר. לאחר ניכוי יזמות (1.2), הפחתת עלויות בניה (2,300 ₪), ונטרול שטח החצר (0.85), מתקבל שווי מ"ר מנוטרל חצר בסך **1,020 ₪/מ"ר כולל פיתוח.**

בהתאם להכרעות המוזכרות, שווי מ"ר מבונה באזורי התעשייה ברקן ואריאל הוא **788 ₪/מ"ר כולל פיתוח.**

בסופו של יום קובע שווי דונם תעשייה ממוצע באזורי התעשייה ברקן ואריאל בסך **904 ₪/מ"ר כולל פיתוח.**

9.3.2. <u>עקרונות השומה:</u>

- ניתנה דחייה לשיווק של שנתיים בריבית 6%, בסך הכל הפחתה בשיעור 11%, בדומה לשומת המשיב.
- ניתנה הפחתה למיקום ביחס לא.ת אריאל וברקן בשיעור 5% והפחתה בגין צורה אי רגולרית בשיעור 5%.
- זכויות הבניה לדונם הן 1,200 מ"ר בשתי קומות, ובמגרש 4.255 דונם – 5,106 מ"ר מבונה.
- סך עלויות הפיתוח המשולמות בפועל ישירות לחברה הכלכלית ע"י המבקש הן 2,662,918 ₪.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

שווי מ"ר תעשייה	דחייה לשיווק	הפחתה למיקום וצורה	זכויות הבניה	עלויות הפיתוח	שווי המגרש ללא פיתוח
904 ₪	0.89	0.9	5,021 מ"ר	2,662,918 ₪-	983,000 ₪

[3] 2,376,128 ₪ = 4.255 דונם * 1.05 מדד * 66,480 ₪/יח' * (150 מ"ר ליח' אקוו' / 1,200 מ"ר עילי בדונם)

[4] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 2.4.2020 למגרש 1 ע"פ תכנית 203/ת בא.ת חלמיש, מועד קובע 1/2019.
הכרעה בהשגה ראשונה מיום 23.7.2019 למגרשים 2108-2109 ע"פ תכנית 130/ת/8/6 בא.ת אריאל, מועד קובע 11/2018.

9.4. <u>טענות משלימות:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון ומההשלמות ששלחו:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

<u>הערכות בהשגה ראשונה</u>: הבסיס העובדתי בשומה הוא הכרעות בהשגה ראשונה שכן בהינתן חוות דעת מקצועית לשווי קרקע דומה הרי שהיא יכולה להיחשב כעסקה שניתן להתבסס עליה.

<u>השוואה לכפר סבא</u>: השוואה לכפר סבא לא מתאימה מבחינת רמת הפיתוח, גודל ורמת הפעילות, נגישות ועוד. א.ת כפר סבא נמצא במיקום טוב יותר ונגיש, על כביש מרכזי ובסמוך למסילה מתוכננת למטענים ותעשייה. ככל ורוצים להתבסס על נתוני השוואה בתחום קו ירוק, ניתן להביא בחשבון נתונים משדה חמד וכפר קאסם.

<u>גישת היוון ההכנסות</u>: שימוש בגישת היוון ההכנסות בעייתי מכמה סיבות:

1. דמי שכירות מבוקשים ללא חתימה על חוזה לא יכולים להוות עסקה.
2. מתן מקדמי התאמה, כמו 5% למו"מ, הם מקדמים שרירותיים ולא מבוססים.
3. יש קושי בניתוח דמ"ש כי לא ברור אם מגלמים חניה/ שצ"פ/ דמי ניהול/ שטחים ברוטו או נטו וכד'.
4. שיטת חילוץ מרכיב הקרקע בעייתית ורגישה כיוון ששינוי קטן בכל פרמטר עלול לעוות את השווי.

<u>דחייה</u>: הפיתוח הסביבתי באלפי מנשה מורכב ובעייתי לכן היזם ביקש הארכה בתקופת הפיתוח בשנה נוספת. נכון להיום התחילו בעבודות פיתוח והצפי לסיום בעוד כשנתיים, לכן יש להביא דחייה של 3 שנים סה"כ. לא ניתן לקבל היתר בניה ללא סיום עבודות פיתוח מכיוון שיש לקבוע גובה אבסולוטי לתשתיות המגרש, אחרת היזם עלול לשלם כפול לתיקון סטיות בבניה (לראיה, מתנהלת תביעה בברקן במקרה זהה).

<u>מיקום</u>: אזורי התעשייה אריאל וברקן בעלי נכסים משלימים וסמוכים למוסד אקדמאי המסייע בביקושים, לכן יש לתת הפחתה למיקום.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

<u>הערכות בהשגה ראשונה</u>: ככל ומתבססים על הכרעות קודמות, יש להביא בחשבון החלטות מעודכנות יותר.

<u>השוואה לכפר סבא</u>: בבחינה מחודשת יש לשקלל **גם** נתוני השוואה מכפר סבא. פארק העסקים כפר סבא דומה לפארק העסקים באלפי מנשה מבחינת מיקום, קירבה, נגישות, רמת פיתוח ורמת פעילות. בנוסף א.ת כפר סבא לא מוגדר כאזור עדיפות לאומית כך שהתמורות בעסקות לא מושפעות ממדיניות הנחות.

<u>גישת היוון ההכנסות</u>: ההכרעות עליהן מתבסס המשיג מתבססות גם הן על מחירים מבוקשים.

<u>דחייה</u>: בבחינה מחודשת הגענו למסקנה שאין צורך להביא דחייה של שנתיים בשל היעדר פיתוח סביבתי. ליזם אין מניעה סטטוטורית להגיש בקשה להיתר בניה במקביל לביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי.

<u>מיקום</u>: מיקום אזורי התעשייה אריאל וברקן פחות טוב ממיקום אלפי מנשה, לכן לא ניתנה הפחתה למיקום.

<u>שיעור היוון</u>: שיעור היוון באלפי מנשה זהה לשיעורו בתחומי הקו הירוק. אין צורך להביא תוספת לסיכון באיו"ש, כיוון שבאזור הנישום אין בעיות ביטחוניות, חוסר וודאות כלכלי או חרמות שעלולים להוות סיכון למשקיע, לראיה כמות היצע וביקוש באיו"ש בשנים האחרונות בעלייה.

<u>סבירות</u>: שומת רמ"י מקלה מאוד, שווי דונם ראוי בפארק העסקים אלפי מנשה נע בין מיליון ל-3 מיליון ₪. הובאו כבקרה ניתוח מכרזי רמ"י למרכז עסקים סמוך הצמוד למגרשי התעשייה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס ההשוואה הראויים שלפיהם יש לקבוע את שווי המגרש המצוי בא.ת אלפי מנשה, המוגדר כ"אזור עדיפות לאומית" בו גובה רמ"י דמי חכירה מהוונים בשיעור נמוך מ- 91%.

שומת המשיב מבוססת על ניתוח עסקת השוואה ישירה והיוון דמי שכירות מאזורי התעשייה אריאל וברקן. כבקרה, הציג תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד למסחר ותעסוקה באזור התעשייה שבנדון. במהלך הדיון טען המשיב שיש להביא בחשבון גם נתוני השוואה נוספים מאזור התעשייה כפר סבא הסמוך, שכן הוא מהווה אזור תעשייה אלטרנטיבי ליזמים ואינו מושפע ממדיניות ההנחות של רמ"י.

המשיג חולק על מקור נתוני ההשוואה, ולמעשה קובע את שווי הקרקע בהתבסס על שווי דונם לתעשייה כפי שנקבע בהכרעות בהשגה ראשונה[5], אשר לטענתו מהווה מוצר מוגמר המייתר את הצורך בחישוב חדש. במהלך הדיון טען המשיג, כי השימוש בגישת היוון ההכנסות נמצאת בעדיפות נמוכה ביחס לשאר גישות השומה, וכי דמי שכירות מבוקשים או חוזים שלא נחתמו אינם משקפים שווי שוק ולא ניתן להתבסס עליהם בקביעת השווי.

ראשית, מאחר ומונחת לפתחי ההכרעה בהשגה זו, מוטלת עלי החובה לערוך בדיקה מקיפה עדכנית ובלתי תלויה. במסגרת זו, אין מניעה ואף רצוי לערוך שימוש במסד הנתונים המפורט בשומות מכריעות אחרות, אולם מסקנת השווי של שומות אלו יכולה לשמש כאינדיקציה ולא כפסיקה מחייבת, שכן לכל אזור תעשייה, לכל מגרש, ולכל מועד קובע קיימים פרמטרים שונים שיש להביאם בחשבון.

לאור זאת, אינני מקבלת את גישת המשיג באשר להסתמכות על מסקנות השווי בשומות המכריעות.

מקובלת עלי עמדת המשיב באשר להתבססות על ערכי שווי מאזורי התעשייה אריאל וברקן. אזורי התעשייה אלו הם אזורי ממוקמים אף הם בשומרון ומהווים אזורי תעשייה ותיקים, מרכזיים וגדולים המונים עשרות מפעלים בתחומים שונים וממוקמים בסמיכות לערים מרכזיות בארץ ובמרחק של כ- 10 דק' נסיעה מכביש 6. מבדיקה שערכתי עולה, כי באזורים אלו לא קיימים עוד מגרשי הקצאה ובשנים האחרונות ישנן מספר עסקות מכר בין פרטיים לנכסים בנויים וכן עסקת מכר אחת לקרקע ריקה. לאור זאת, אני בדעה כי עסקות המכר ודמי השכירות מאזורי התעשייה אריאל וברקן כבר אינן מושפעות ממדיניות ההנחות של רמ"י ובהכרעתי בחרתי להתבסס עליהן.

אציין, כי אכן גישת היוון ההכנסות נמצאת בעדיפות נמוכה ביחס לגישת ההשוואה, כפי שטוען המשיג, אולם בהעדר מסד מספק של נתוני השוואה ישירים, אין מנוס משימוש גם בגישה זו.

בעניין זה בחרתי לדחות את טענת המשיג, כי דמי השכירות המבוקשים אינם משקפים את שווי השוק. דמי השכירות המבוקשים המשקפים לרוב את דמי השכירות המשולמים, תוך הפחתה מסוימת למשא ומתן אשר נקבע ע"פ שיקול דעתו של השמאי על פי הגבולות שנקבעים בשוק החופשי.

בנוגע להסתמכות על ערכי שווי מאזור התעשייה כפר סבא, כפי שנטען ע"י המשיב במהלך הדיון. באופן כללי, נראה כי אזור התעשייה כפר סבא יכול להוות אלטרנטיבה לקונה פוטנציאלי שכן הוא ממוקם כ- 5 ק"מ מערבית לאלפי מנשה. יחד עם זאת, קיים קושי להסתמך על נתונים מאזורי תעשייה שממוקמים בתחום הקו

[5] יש לציין כי בהכרעות אלו שווי המגרש נקבע בהתבסס על נתוני השוואה מא.ת ברקן ואריאל, תוך התאמה למיקום, באמצעות שקלול בין גישת ההשוואה לעסקות מכר למגרשים ולמבני תעשייה לבין גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות מבוקשים.

הירוק (שאינם מושפעים מגורמים כגון חרם, מצב בטחוני, סגרים וכיו"ב) ובהינתן מסד נתונים מספק מאזורי תעשייה באזור השומרון, בהכרעתי בחרתי להתבסס עליהם, תוך ראייה ושימת לב למחירי הקרקעות בא.ת כפר סבא.

בסיכומו של דבר, בהכרעתי בחרתי להתבסס על שילוב בין גישת ההשוואה לגישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע. בגישת ההשוואה אתבסס על עסקת מכר למגרש ריק בא.ת ברקן ועסקות מכר לנכסים בנויים בא.ת אריאל וברקן, ובגישת היוון ההכנסות אתבסס על דמי שכירות משולמים/מבוקשים באזור התעשייה הנישום ובאזורי תעשייה אריאל וברקן.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>התאמה למיקום</u>:

לטענת המשיב אזורי התעשייה אריאל וברקן מהווים מיקום פחות טוב מאזור התעשייה באלפי מנשה ולכן לא הביא הפחתה למיקום הנכס הנישום. לעמדת המשיג, אזורי התעשייה אריאל וברקן בעלי נכסים משלימים וסמוכים למוסד אקדמאי המסייע בביקושים, לכן יש לתת הפחתה למיקום בשיעור של 5%.

בקביעת מקדם התאמה למיקום יש להביא בחשבון אופי ואינטנסיביות השימוש והפעילות באזורי התעשייה, מיקומם ביחס לצירי תנועה ראשיים התורמים לנגישות, רמת הפיתוח הסביבתי של אזורי התעשייה וכד'.

אזורי התעשייה אריאל וברקן הם אזורי תעשייה ותיקים, מרכזיים וגדולים בשטח של כ- 1000 דונם כל אחד, המונים עשרות מפעלים בתחומים שונים ומשלימים, המתחמים ממוקמים בסמיכות לעיר אריאל ובמרחק של כ- 15 ק"מ מערים מרכזיות בארץ וממחלף קסם, כביש 6. אזור התעשייה אלפי מנשה הוא אזור תעשיה ותיק, אך קטן, שטחו כ- 35 דונם ומיועד להתרחב בחלקו הצפוני בכ- 80 דונם נוספים, המתחם ממוקם במרחק של כ- 5 ק"מ מערים מרכזיות בארץ ומכביש 6.

מסיור שנערך באזורי התעשייה ובשקלול הנתונים, נראה שיתרונות והחסרונות של מיקום אזור התעשייה נישום ביחס לאזורי ההשוואה מתקזזים אחד עם השני ולכן, בהכרעתי לא תינתן התאמה למיקום.

10.2.2. <u>דחייה עד להשלמת עבודות הפיתוח</u>:

בשומות הצדדים ניתנה דחייה להשלמת עבודות הפיתוח בשיעור של 11% (שנתיים בריבית 6%).

במהלך הדיון טען המשיב כי בבחינה מחודשת, אין להביא דחייה מכיוון שליזם אין מניעה סטטוטורי להגיש בקשה להיתר בניה במקביל לביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי. המשיג לעומתו טען במהלך הדיון, כי יש להביא דחייה גדולה יותר (3 שנים) והציג את בקשת היזם להארכת תקופת הפיתוח.

נכון למועד הביקור בנכס עולה, כי מתחם אזור התעשייה החדש מנותק מחלקו הדרומי והמפותח, הקרקע עודנה טבעית, הררית וטרשית וטרם החלו בעבודות הפיתוח סביבתי (החלו עבודות עפר ראשוניות).

לאור האמור בהכרעתי בחרתי לקבל את ההפחתה שניתנה בשומות הצדדים – 11%.

10.2.3. <u>התאמה לצורת המגרש</u>:

בשומת המשיג ניתנה הפחתה לצורה אי רגולרית של המגרש בשיעור של 5%.

בהתאם לתצלום אויר ותשריט התכנית, נראה כי צורת המגרש מעין טרפז בעל גריעה כפולה בגבולו הדרומי, מעין זיגזג. עם זאת, נראה כי מדובר בגריעה זניחה ביחס לגודל המגרש אשר רובו בעל צורה רגולרית ונוחה לתכנון. לאור האמור בהכרעתי לא תינתן הפחתה לגורם זה.

10.2.4. שיעור היוון:

לטענת המשיב שיעור היוון באלפי מנשה זהה לשיעורו בתחומי הקו הירוק, ולכן אין להביא בחשבון תוספת לסיכון בגין המיקום באיו"ש.

כאמור, נתוני ההשוואה לדמי שכירות הובאו מאזורי התעשייה ברקן ואריאל אשר עדיין מתמודדים עם בעיות ביטחוניות וחוסר וודאות כלכלית או חרמות שעלולים להוות סיכון לבעלי הנכסים. בנוסף, לא ניתן לצפות אירועים ביטחוניים וקמפיינים בינלאומיים להחרמות נגד חברות ישראליות הפועלות התחומי איו"ש, מצב זה מצביע על סיכון וחוסר וודאות גם באזורים מתפתחים. לאור זאת, אני דוחה את טענת המשיב ובקביעת שיעור היוון תינתן תוספת סיכון למיקום באיו"ש.

לאור הקיטון בשיעור התשואה, כפי שהוצג בסקירת שיעור התשואה לשנת 2020, לפיה שיעור ההיוון בתעשייה עומד על 6.9%, בהכרעתי בחרתי להתבסס על שיעור היוון של 7.9% המגלם את הסיכון ביו"ש.

10.2.5. חישוב שטח אקוו':

חישוב שטח אקוו' בדונם - קדומים	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
שטח ברוטו בק"ק	60%	600	1	600
יתרת שטח עיקרי בקומות עליונות	60%	600	0.3	180
חצר	40%	400	0.35	140
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר				**920**
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' מגלם חצר				**780**
מקדם מעבר בין שטח מגלם חצר לשטח מנוטרל חצר				0.85

סך הכל מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר במגרש בשטח 4.255 דונם הוא – 3,914.6 מ"ר.

10.2.6. התאמה לזכויות הבעלות:

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

10.2.7. עלויות פיתוח:

הופחתו עלויות פיתוח כפי שנמסרו לעיוני ע"י בקר פיתוח מטעם רמ"י בסך של 2,754,328 ₪.

יש לציין, כי עלות זו גבוהה מעלות הפיתוח שהופחתה בשומת המשיב (2,376,128 ₪).

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. נתוני השוואה מאזורי התעשייה ברקן ואריאל:

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

בתאריך 21.4.2016 נמכר מגרש 49 בתב"ע 5/ת/130 בא.ת ברקן, בשטח של 2.225 דונם, תמורת 2,370,000 ₪.

מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם לזמן (3% לשנה) **בסך של 1,442 ₪ מנוטרל חצר.**

תעשייה א'[6]	אחוזי בניה	שטח	מקדם	שטח אקוו'
שטח ברוטו בק"ק (50% עיקרי, 5% שירות)	55%	550	1	550
יתרת שטח עיקרי בקומות עליונות	40%	400	0.3	120
חצר	45%	450	0.35	157.5
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר				828
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' מגלם חצר				670

דמי שכירות מבוקשים ע"פ מידע אינטרנטי:

מס"ד	תאריך	א.ת	שטח בנוי	דמ"ש למ"ר
1	יונ-19	ברקן	1,700	28 ₪
2	יונ-19	ברקן	6,000	30 ₪
3	יונ-19	ברקן	3,000	30 ₪
4	יונ-19	ברקן	1,500	25 ₪
5	יונ-19	ברקן	600	24 ₪
6	יונ-19	ברקן	1,700	25 ₪
7	יונ-19	ברקן	-	32 ₪
8	יונ-19	אריאל	16,500	30 ₪
9	יונ-19	אריאל	5,000	32 ₪
10	יונ-19	אריאל	1,700	35 ₪
11	יונ-19	אריאל וברקן	מתווך	27-32 ₪
12	דצמ-19	אריאל	1,800	35 ₪
13	דצמ-19	אריאל	5,000	25 ₪
14	דצמ-19	ברקן	2,100	30 ₪
15	דצמ-19	ברקן	2,000	28 ₪
16	אוג-21	ברקן	600	30 ₪
17	אוג-21	אריאל	1,000	35 ₪
18	אוג-21	אריאל	850	32 ₪
19	אוג-21	אריאל	1,600	34 ₪
דמי שכירות ממוצעים בא.ת אריאל וברקן				31 ₪
התאמה למו"מ			**0.95**	**29 ₪**
שווי בנוי לאחר היוון לצמיתות			**7.9%**	**4,400 ₪**

עסקות מכר למבני תעשייה בא.ת אריאל מערב וברקן:

מס"ד	תאריך	תמורה	א.ת	תב"ע	מס' מגרש	שטח בנוי[7]	התאמה לזמן/גודל[8]	שווי למ"ר בנוי מתואם
1	13/05/2018	12,500,000 ₪	אריאל	130/ת/6/1	37-1-1	2,034	1.06	6,514 ₪
2	08/02/2018	38,500,000 ₪	אריאל	130/ת/6/1	4	10,000	1.06	4,081 ₪
3	31/07/2018	8,650,000 ₪	אריאל	130/ת/6/1	35	4,000	1.03	2,227 ₪
4	05/09/2017	9,200,000 ₪	ברקן	130/ת/5	14,15	3,462	1.08	2,870 ₪
5	30/06/2017	52,505,555 ₪	ברקן	130/ת/5	6/2 ; 7	14,745	1.14	4,075 ₪
6	10/07/2016	3,300,000 ₪	ברקן	130/ת/5	22	1,024	1.09	3,514 ₪
7	07/11/2018	12,850,000 ₪	ברקן	130/ת/5	101	3,897	1.06	3,495 ₪
שווי מ"ר בנוי מתואם בממוצע								**3,825 ₪**

[6] בהתאם להוראות התב"ע, תכסית הבנייה היא המקס' 80%, עם זאת, בכדי להימנע מהקמת חניון תת"ק ולאפשר פתרון חנייה עילי בהתאם לתקן, תכסית הבנייה האופטימלית היא כ- 55%.

[7] 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.

[8] הובא בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 3% לשנה. בנוסף, במס"ד מס' 4 הובא בחשבון התאמה לגודל בשיעור 5%.

לאור המפורט מעלה, בחרתי להתבסס על שווי מ״ר בנוי תעשייה בא.ת אריאל וברקן בסך 4,100 ₪.

שווי מ"ר בנוי בממוצע		4,100	₪
שווי בניכוי יזמות	17.5%	3,490	₪
שווי בניכוי עלויות בניה (ישירה + עקיפה)	₪ -2,300	1,190	₪
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - א.ת ברקן ואריאל		1,190	₪
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מנוטרל חצר - א.ת ברקן ואריאל[9]	0.83	**990**	**₪**

<u>סיכום שווי מ״ר מבונה בא.ת ברקן ואריאל:</u>

על אף שבאופן כללי גישת ההשוואה הישירה היא הגישה העדיפה, במקרה דנן[10] מאחר וקיימת רק עסקת מכר אחת לקרקע ריקה, בהכרעתנו בחרנו לתת משקל של 1/3 לגישה זו. בשקלול גישות השומה מתקבל **שווי מתואם לבעלות בסך של כ- 1,162 ₪/מ״ר מבונה מנוטרל חצר ללא מע״מ וכולל פיתוח.**

10.3.2. <u>בדיקת סבירות:</u>

<u>מכרזי רמי למגרשי מסחר ותעסוקה באלפי מנשה:</u>

מכרז	תאריך	ייעוד	מגרש	תכנית	שטח	סכום הזכייה	עלויות פיתוח	שווי כולל פיתוח
6/2020	01/11/2019	מסחר ומשרדים	102	115/14	1179	₪ 360,360	₪ 1,945,688	₪ 2,306,048
218/2019	25/07/2019	מסחר ותעסוקה	10	115/17/1	27016	₪ 29,869,404	₪ 18,159,019	₪ 48,028,423
218/2019	25/07/2019	מסחר ותעשייה	7	115/17/1	3864	₪ 4,155,000	₪ 2,733,914	₪ 6,888,914

מניתוח מכרזים למגרשים הסמוכים למגרש הנישום עולה כי שווי דונם מסחר משולב עם תעשייה ותעסוקה נע בגבולות 1,780,000 ₪, בעוד שמניתוח נתוני ההשוואה באזורי התעשייה ברקן ואריאל עולה כי דונם תעשייה נאמד בסכום של כ- 1,070,000 ₪.

11. <u>תחשיבי השומה:</u>

שווי מ"ר מבונה	זכויות בניה בדונם	דחייה (ס' 10.2.5)	שטח המגרש	שווי כולל פיתוח	עלויות פיתוח (ס' 10.2.7)	שווי ללא פיתוח
₪ 1,162	920	0.89	4.255	₪ 4,047,810	- ₪ 2,754,330	₪ 1,293,480

[9] בבדיקת מקדם מעבר בין שטח מגלם חצר לשטח מנוטרל חצר בא.ת אריאל ובא.ת ברקן התקבל מקדם ממוצע בשיעור 0.83.
[10] ובמיוחד לאור ערכי הקרקע נמוכים יחסית, בהם כל שינוי קטן בשיעור ההיוון, ברווח היזמי ובעלות הבנייה יוביל לשינוי גדול בשווי הקרקע.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנידון, הידוע כמגרש 2, הממוקם באזור התעשייה אלפי מנשה, כריק ופנוי, ולצורך הקצאה בפטור ממכרז, היא:

1,293,000 ₪ מיליון מאתים תשעים ושלושה אלף ₪

הערך הנקוב לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ב ב ר כ ה,
רות חוברה
שמאית מחוזית, מחוז ירושלים והדרום
יחידת קמ"ט שמאות מנהא"ז איו"ש

העתק: גב' ליאת שמני, שמאית מרחב איו"ש ברמ"י – liatsh@land.gov.il