תאריך עברי : ג' באייר תש"פ
תאריך לועזי : 27.4.2020
מס' תיק לקוח : 60949764א
מספרינו (אופק) : אופק - 34321
לקביעת שכ"ט : 7.46 יח' שומה

לכבוד:

הגב' לירון אוחנה
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה
מרחב עסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל
lirono@land.gov.il

מר יעקב בן דוד
שמאי מקרקעין (שמאי המשיבה)
העצמאות 85 אשדוד
8538833@gmail.com

מר יניב ביליה
שמאי מקרקעין (שמאי המשיגה)
חבצלת הנגב 15 באר שבע
yaniv_bl@netvision.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 38581 חלקה 9, מג' מס' 8, קרקע לתעשיה עתירת ידע - אזור התעשיה עומר

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנקבלה ביום 26.6.2018, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון, ללא פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית דמי היתר, בחלופות הבאות:

1.1.1. חלופה 1, מצב קודם - בהתאם לזכויות החוזיות עפ"י תכנית מס' 14/בת/61.[2]

1.1.2. חלופה 2, מצב חדש - בהתאם לזכויות הבניה בתכנית מס' 614-0333435.

1.2. השומה מטעם רמ"י מיום 9.5.2018, נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב בן דוד, להלן: "**שמאי המשיבה**"; ההשגה שבנדון מיום 19.7.2018, הוגשה מטעם במשיגה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יניב ביליה, להלן: "**שמאי המשיגה**".

1.3. בתאריך 15.1.2019 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 24.1.2019, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד ליום 28.2.2019.

1.4. עד למועד האחרון להשלמת מסמכים, לא נתקבלו מסמכי השלמה או תגובות מאת נציגי הצדדים, למעט חוזה הפיתוח בנכס שהועבר לבקשתי בתאריך 3.2.2020, ע"י הגברת לילך אדם מרשות מקרקעי ישראל.

---

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

[2] שמאי המשיגה ניתח את חלופת השווי במצב הקודם בהתאם לזכויות בתכנית 14/מק/1008 המאוחרת יותר ולא לפי תכנית 14/בת/61 בדומה לשומת המשיבה ולהזמנת השומה. כיוון שלא הועלתה על ידו טענה לטעות בהזמנת השומה, תיערך ההכרעה בחלופה זו בהתאם לתכנית 14/בת/61.

2. נתוני זיהוי

גוש	: 38581.
חלקה	: 9.
מגרש	: 8 בהתאם לתכניות : 14/בת/61, 614-0333435.
מהות הנכס	: קרקע לתעשיה עתירת ידע.
שטח המגרש	: 5,088 מ״ר.
מיקום	: אזור התעשיה עומר.

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, ללא פיתוח וללא מע״מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה הינו בהתאם למועד הקובע בשומת שמאי המשיבה - 24.4.2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע״י החי״מ, ביום 20.4.2020.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה:

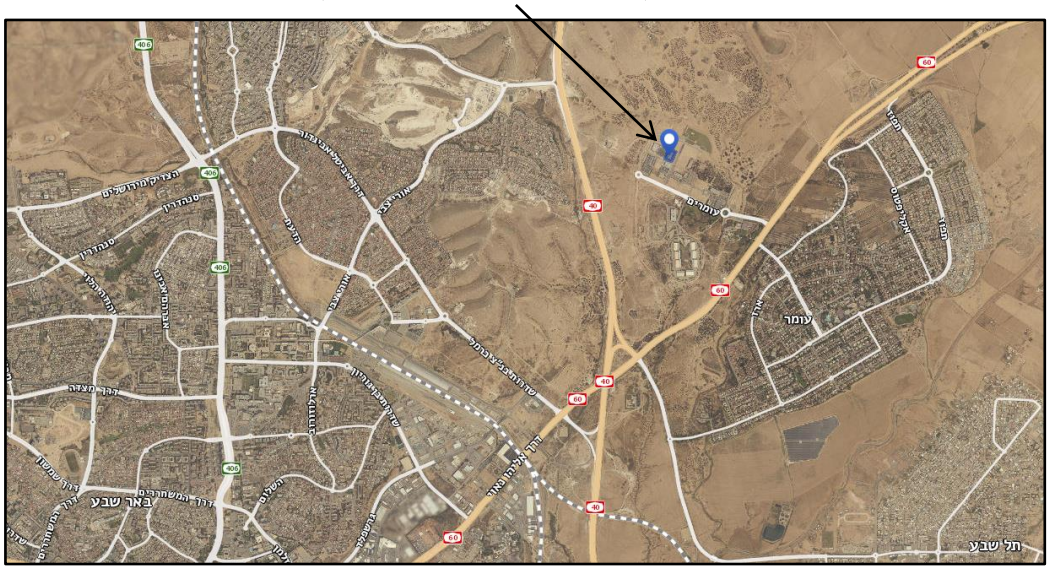
הנכס הנדון מצוי בחלק הפנימי הצפון מערבי של פארק התעשיה עומר הממוקם בין הישוב עומר הסמוך אליו ממזרח לבין העיר באר שבע ממערב.

הגישה אל הפארק מתאפשרת כיום רק דרך רחוב עומרים המסתעף מערבה מכיוון כביש מס׳ 60.

פארק התעשיה מתאפיין ברובו בשימושים לתעשיה עתירת ידע ומשרדים עם מעט מאוד שימושי מסחר.

בדומה לסביבת הנכס הנדון, חלק ניכר מהמגרשים בפארק ריקים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר: כבישים, מפרצי חניה, מדרכות, תאורת רחוב, גינון, מים, ביוב וכיוצ״ב. כאשר בסביבת הנכס הנדון טרם הושלמו מדרכות וגינון.



6.2. **הנכס:**

הנכס הנדון הינו מגרש פינתי מס' 8 עפ"י תכניות מס' : 14/בת/61, 614-0333435, בשטח 5,088 מ"ר, ממוקם בצד הצפון מערבי של פינת הרחובות הגורן/אלומות. צורתו הרגולרית דמוית מלבן המעוגל קלות בפינתו הדרום מזרחית, אורכו הממוצע כ- 85 מ' ורוחבו הממוצע כ- 60 מ'. פני הקרקע בעלי שיפוע קל, יורד ממערב למזרח.

נכון למועד הביקור, נמצא הנכס בשלב כלונסאות.



מבט ממערב



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 9.2.2020, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים, להלן תמציתם:

גוש: 38581

חלקה: 9.

שטח החלקה: 5,088 מ"ר.

בעלות: מדינת ישראל (בשלמות), רישום בעלות לאחר פיצול מיום 28.11.1999.

7.2 חוזה פיתוח

הועבר אליי חוזה פיתוח שנחתם ביום 21.1.2015, בין רשות מקרקעי ישראל לבין חברת אספה מבני תעשיה בע"מ, ממנו עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- גו"ח: 38581/9 (בשלמות).
- מגרש: 8 בהתאם לתכניות: 14/בת/61.
- תקופת הפיתוח: 48 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 17.11.2018
- מטרת ההקצאה: מפעל לייצור תקליטורים.
- שיעור הניצול: 5,596.8 מ"ר (עיקרי: 5,479.2 מ"ר, שרות: 1,017.6 מ"ר)
- היעוד: תעשיה עתירת ידע בהתאם לתכנית 14/בת/61.

8. מצב תכנוני:

בהתאם לבדיקה תכנונית שנערכה, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התכניות הרלוונטיות הבאות:

8.1 תכנית 14/בת/61 - מצב קודם:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4391 ביום 15.3.1996.

מטרת התכנית: איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי קרקע ושינויים בהנחיות ומגבלות בניה באיזור תעשייה קיים.

בהתאם לתשריט התוכנית, מסומן מגרש מס' 8 הנדון בצבע סגול ביעוד "אזור תעשיה", להקמת מבני תעשיה עתירת ידע בלבד, תוך שמירה על איכות הסביבה.

בייעוד זה, יותרו השימושים הבאים: מפעלי אלקטרוניקה, רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, לייזר, תוכנה וכדומה. כמו כן תותר הקמת מבני אחסנה ומנהלה, אולמות תצוגה ושרותי מסחר המשרתים את השימושים לעיל, חניות וחניונים תת קרקעים.

להלן זכויות הבניה המותרות לפי התכנית:

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש מזערי בדונם	אחוזי בניה מרביים						מס' קומות מירבי	תכסית שטח מרבית ב-%
			מעל כניסה קובעת			מתחת לכניסה קובעת				
			עיקרי בקומה	סה"כ	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ		
תעשייה	1-11	1	30%	60%	10%	30%	10%	110%	2 + מרתף	40%

הערות לטבלה:

- שטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת יהיו עבור מתקנים טכניים וחניה מקורה.
- תותר חריגה מגובה בנין למתקנים תעשייתיים כגון: חדר מכונות למעליות, חדרי משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים ואנטנות.
- תותר בנית מרתפי חניה בקווי בניין 0: קדמי, צדדי ואחורי.
- בשטחים העיקריים יכללו כל השטחים המקורים למעט חניה מקורה, חדרי מכונות, חדרי מדרגות ומבואות, מעברים ציבוריים, בליטות, ק. עמודים מפולשת, מקלטים שיחשבו כשטחי שירות.
- תותר הקמת מבני חניה מקורה מבניה קלה בלבד בקו בנין צדדי ואחורי 0 ובתנאי שהנ"ל ייכלל במניין שטחי השירות המפורטים בטבלה.

8.2. **<u>תכנית 14/מק/1008</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4642 ביום 7.5.98 ומהווה שינוי לתכנית 14/בת/61.

מטרת התוכנית: תוספת קומה על קרקעית ללא שינוי בגובה המותר בתכנית הראשית ובהתאמה, שינויים בחלוקת זכויות הבניה בין הקומות, ללא תוספת זכויות בניה.

להלן זכויות הבניה המותרות לפי התכנית:

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש מזערי בדונם	אחוזי בניה מרביים						מס' קומות מירבי	תכסית שטח מרבית ב-%
			מעל כניסה קובעת			מתחת לכניסה קובעת				
			עיקרי בקומה	סה"כ	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ		
תעשייה	1-11	1	30%	90%	10%	-	10%	110%	3 + מרתף	40%

<u>הערות לטבלה</u>: בדומה להערות לטבלה בתכנית 14/בת/61 לעיל.

8.3. **<u>תכנית 614-0333435 - מצב חדש:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7525 ביום 14.6.2017 ומהווה שינוי לתכניות המוזכרות לעיל.

מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להגדלת הפוטנציאל השיווקי של הבניין, ע"י תוספת זכויות בנייה ותוספת קומות. בהתאם לתכנית, מיועד מגרש 8 הנדון לתעשיה, בה מותרים השימושים עבור:

מפעלים בתחום האלקטרוניקה, רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, לייזר, תוכנה וכיו"ב.

אחסנה, שירות ומנהלה למפעלים דלעיל.

אולמות תצוגה ושירותי מסחר המשרתים את התעשיות הנלוות.

חדר השנאה, חניות, העברת קווי תשתיות תת קרקעיים כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וגז טבעי.

להלן זכויות הבניה המותרות לפי התכנית:

שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטח בנייה (מ"ר)			אחוזי בנייה כוללים	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	תכסית
			מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה			
			עיקרי	שירות				
תעשייה	8	5,078.07	6,400	1,980	8,380	165%	5	30%

<u>הערות לטבלה</u>:

- שטחי השירות יכללו: חדר השנאה, חניה מקורה, חדרי מכונות, חדרי מדרגות ומבואות, מעברים ציבוריים, בליטות וממד"ים.
- קווי בניין: כמסומן בתשריט.

9. שומות ועמדות הצדדים:

להלן מסקנת שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, בהתאם לשומות הצדדים, **ללא פיתוח וללא מע"מ**, במעוגל:

חלופות	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
חלופה 1 - שווי הזכויות החוזיות	₪ 2,906,000	₪ 675,000
חלופה 2 - שווי הזכויות עפ"י תכנית 614-0333435	₪ 5,511,000	₪ 1,327,000

9.1 סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.1.1 גישת השומה וערכי הבסיס:[3]

שווי הקרקע לתעשיה עתירת ידע נקבע בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה מנתון עסקת קרקע למגרש סמוך ועל גישת ההשוואה העקיפה תוך שימוש בשיטת החילוץ, מנתוני עסקות למשרדים באזור התעשיה של עומר.

9.1.1.1 השוואה ישירה:

השמאי הציג וניתח עסקה מיום 7.9.16 בסך 4,000,000 ₪, למגרש סמוך מס' 16 בשטח 2,311 מ"ר. לאחר ניתוח אקווי',[4] התקבל שווי בסך 1,111 ₪/מ"ר אקווי' מגלם חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.1.1.2 השוואה עקיפה:

הוצגו 3 עסקות למשרדים. אחת מיום 12.11.15 לבניין משרדים בשטח 5,400 מ"ר על מגרש בשטח 6,421 מ"ר בסך 30,000,000 ₪, השנייה מיום 5.4.16 למשרד בשטח 167 מ"ר בסך 912,960 ₪ והשלישית מיום 24.5.17 למשרד בשטח 939 מ"ר בסך 5,657,200 ₪. לאחר התאמות לשוליות (0-5%), יזמות (15%) ועלויות בניה (4,173 ₪/מ"ר),[5] קיבל השמאי שווי בסך 849 ₪/מ"ר מבונה מגלם חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.1.1.3 סיכום: בממוצע קיבל השמאי שווי בסך **980** ₪/**מ"ר אקווי' מגלם חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ.**

9.1.2 עקרונות התחשיב:

- **התחשיב במצב קודם בוצע בהתאם לזכויות בתכנית 14/בת/61.**
- מקדמי האקווי' שחושבו בחלופות השווי לנכס הנדון: עיקרי מעל הקרקע - 1, שרות מעל הקרקע - 0.5, עיקרי תת קרקעי - 0.8, שרות תת קרקעי - 0.4.
- תחשיב הנכס הנדון מגלם חצר.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בסך לפי 327,000 ₪/דונם, בדומה להכרעת אגף שומת מקרקעין מיום 29.6.2014 לנכס הנדון. לאחר הצמדה למדד (1.04) קבע עלות בסך 1,730,327 ₪ עבור 2 חלופות השווי.
- לא הובאה בחשבון התאמה לבעלות.

---

[3] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 9 בשומת המשיבה.

[4] שטח עיקרי קומות עליונות 3,300 מ"ר במקדם 1, שטח שרות 600 מ"ר במקדם 0.5.

[5] כפי שצוין - מחירון דקל 2017 למעטפת משרדים בסך 4,980 ₪/מ"ר + גמר 1,440 ₪/מ"ר, לאחר ניכוי פחת נצבר בשיעור 35%.

9.1.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- **<u>חלופה 1 (מצב קודם) - שווי הזכויות החוזיות לפי תכנית 14/בת/61:</u>**

שווי מ"ר מבונה אקווי' מגלם חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ	980 ₪
שטח מבונה אקווי' מגלם חצר, במ"ר	4,731.84
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**4,637,000 ₪**
עלות פיתוח להפחתה	1,730,327 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**2,906,000 ₪**

- **<u>חלופה 2 (מצב חדש) - שווי הזכויות לפי תכנית 614-0333435:</u>**

שווי מ"ר מבונה אקווי' מגלם חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ	980 ₪
שטח מבונה אקווי' מגלם חצר, במ"ר	7,390
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**7,242,000 ₪**
עלות פיתוח להפחתה	1,730,327 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**5,511,000 ₪**

9.2. **<u>סיכום שומת שמאי המשיגה:</u>**

9.2.1. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**[6]

שווי הקרקע לתעשיה עתירת ידע, נקבע בהתבסס על גישת ההשוואה העקיפה תוך שימוש בשיטת החילוץ, מנתוני עסקות למשרדים באזור התעשיה של עומר.

9.2.1.1. **<u>השוואה עקיפה:</u>**

הוצגו 4 עסקות למשרדים. אחת מיום 12.11.15 לבניין משרדים בשטח 5,400 מ"ר על מגרש בשטח 6,421 מ"ר בסך 30,000,000 ₪, השנייה מיום 5.4.16 למשרד בשטח 167 מ"ר בסך 912,960 ₪, השלישית מיום 24.5.17 למשרד בשטח 939 מ"ר בסך 5,657,200 ₪ והרביעית מיום 27.12.17 למשרד בשטח 248 מ"ר בסך 1,300,000 ₪. לאחר התאמות להיקף עסקה (0%-10%), מועד (0%-10%) יזמות (15%) ועלויות בניה (4,600 ₪/מ"ר),[7] קיבל השמאי שווי בסך **369** ₪/**מ"ר מבונה מגלם חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ.**

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- **התחשיב במצב קודם בוצע בהתאם לזכויות בתכנית 14/מק/1008.**
- מקדמי אקווי' שחושבו בחלופות השווי לנכס הנדון: עיקרי מעל הקרקע - 1, שרות מעל הקרקע - 0.5, מרתף - 0.8, חצר - 0.25.
- בתחשיב הוכפל שווי למ"ר מבונה אקווי' מגלם חצר, בשטח אקווי' מנוטרל חצר.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בסך 1,730,327 ₪, ב- 2 חלופות השווי, בדומה לשומת המשיבה.
- לא הובאה בחשבון התאמה לבעלות.

[6] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 10 בשומת המשיגה.

[7] כפי שצוין - לרמת מעטפת בלבד, ללא התייחסות לרמת הגמר המלאה הקיימת במבנים.

9.2.3. **<u>תחשיב שומה:</u>**

- **<u>חלופה 1 (מצב קודם) - שווי לפי תכנית 14/מק/1008:</u>**

שווי מ"ר מבונה אקווי **מגלם חצר**, כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 369.23
שטח מבונה אקווי' **מנוטרל חצר**, במ"ר	6,512.6
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 2,405,000**
עלות פיתוח להפחתה	₪ 1,730,327
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 675,000**

- **<u>חלופה 2 (מצב חדש) - שווי הזכויות לפי תכנית 614-0333435:</u>**

שווי מ"ר מבונה אקווי **מגלם חצר**, כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 369.23
שטח מבונה אקווי' **מנוטרל חצר**, במ"ר	8,280.4
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 3,057,000**
עלות פיתוח להפחתה	₪ 1,730,327
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 1,327,000**

9.3. **<u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בשומות ובדיון שהתקיים במשרדנו ביום 15.1.2019, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.3.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

- המגרש ניתן בהקצאה בפטור ממכרז עם מגבלה ל- 7 שנים במכירה, כאשר ההשכרה מותרת רק לשימושי הייטק ולכל היותר לחברה הנדסית שנותנת שירותים לתעשיה מסורתית ולא לכל משרד דוגמת אדריכל, מודד, מהנדס וכו'. מגבלות אלו לא בוטאו בשומת המשיבה.
- המכרזים האחרונים של רמ"י עליהם מדבר שמאי המשיבה, הם לקרקע בבעלות מלאה ולא בחכירה וניתן להוסיף עוד 2 קומות ויעודים נוספים ולא לשלם לרמ"י. מה גם שהיעוד בהם בתב"ע מאושרת הוא למסחר ומשרדים ולא מוגבל לתעשיית היי-טק בלבד. בכל עומר אין יעוד ספציפי למסחר.
- הרכישה המקורית של מגרש 16 הסמוך, מהווה עסקת מניות ואינה עסקת מקרקעין רגילה.
- לא חושב שחלו תמורות ושינויים בשנים האחרונות במחירי המגרשים. לא שמענו על יזמים שרצים לרמ"י לבקש מגרשים. ניתן לראות שאזור התעשיה כמעט ריק.
- בחלק מעסקות ההשוואה מדובר במשרדים בתוך מבנה ולא מגרשים עצמאיים.
- לעניין עלויות הבניה, בעסקה בעומרים 8 (חברת ברן), שמאי המשיבה ניתח לפי עלויות בניה בדקל פחות 35% לפחת. מדובר בהפחתה מוגזמת ובלתי נתפסת. לא מדובר במבנה מוזנח. מדובר במבנה שרמת הבניה והתחזוקה בו מאוד גבוהים. במידה והיינו מביאים בחשבון את עלויות הבניה הנכונות, הייתה מתקבלת יתרה שלילית לקרקע. צריך לבחון את המבנים להשוואה ובהתאם לרמתם בפועל להפחית את עלויות הבניה הראויות ולא לתת הפחתה אוטומטית כלשהי לפחת.
- בחלופת המצב הקודם, בוצע ניתוח לפי תכנית 14/מק/1008, עבור 3 קומות מעל מרתף במקום 2 מעל מרתף לפי תכנית 14/בת/61, כמו כן אין חיוב תכנוני לחניה נוספת מעבר לאפשרות בתחום המגרש.

9.3.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- שיטת השווי השיורי בעייתית. עדות לכך ניתן לראות בשומת המשיגה שבה הניתוח הוביל לקרקע כמעט שלילית. אני השתמשתי בה רק במקביל לעסקה לקרקע ריקה שדווחה למס שבח.
- לפי הכרעה של אסף אשכנזי לשנת 2013 התקבלו ערכים בסך 500 ₪/מ״ר שזה כמעט פי 2 מהערכים בשומת המשיגה לשנת 2018. משנת 2013 חלו תמורות משמעותיות בשוק המקרקעין ולא הגיוני לקבל ערכים נמוכים יותר, 5 שנים אחרי.
- לעניין השוני בתכליות בין משרדים להיי-טק. מחירי השכירות ביניהם די דומים, כך גם סטנדרט הבניה ובהתאם לכך בחילוץ יתקבלו ערכים די דומים. למרות זאת אני גם חושב כי קיים הבדל בין התכליות.
- בספטמבר 2018 יש מכרזי קרקע של רמ״י, שהתכליות למשרדים הנדסיים בהם כמעט דומות לנכס כאן וגם שם יש שימושי מסחר. בניתוח נכון, ניתן יהיה לראות שם ערכים גבוהים משמעותית מהערכים בשומתי, מבלי לעשות שימוש בשיטת השווי השיורי.
- העסקה בעומרים 8 למבנה קיים בסך 30 מיליון ₪, קשה לניתוח. אם נשווה אותה למשרדים הקטנים אז התאמה לגודל צריכה להיות יותר משמעותית, לכן ההתאמה של 10% להיקף היא שרירותית בלבד, מה שמצביע על קושי בגישת השווי השיורי.
- בעסקת עומרים 8 חברת ברן מכרה את הבניין והתחייבה להמשיך לשכור לאין סוף לפי 180,000 ₪/חודש. גם חברת מטריקס מכרה את הבניין והתחייבה להמשיך לשכור חצי ממנו ל- 10 שנים תמורת 45 ₪/מ״ר/חודש.
- לעניין עלויות הבניה בעומרים 8, אם בודקים עלויות לשנת 2000 שבה הוצהר כי נבנה המבנה, רואים שלפי מחירון דקל עמדו העלויות על כ- 3,000 ₪/מ״ר, שזה מגלם את הסטנדרט והתכנון לאותה שנה. כיום מחירון דקל מראה כ- 4,980 ₪/מ״ר, אך יש פחת תכנוני ופיזי שצריכים לקבל ביטוי. לכן התאמה בשיעור 2%-1.5% בשנה זה הגיוני. בשורה תחתונה זה מבנה משנת 2000 לעומת מבנה חדש ומודרני.

10. דיון והכרעה:

10.1. **שאלת השומה:**

המחלוקת העיקרית בין הצדדים עסקה בנתוני ההשוואה הרלוונטיים עליהם יש להתבסס בקביעת השווי עבור קרקע לתעשיה עתירת ידע, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

שמאי המשיבה בחר להתבסס על גישת ההשוואה הישירה לקרקע ריקה לתעשיה עתירת ידע ממגרש מס׳ 16 הסמוך, זאת בנוסף לגישת ההשוואה העקיפה מנתוני מכר למשרדים ובניין משרדים בסביבת הנכס, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקביעת השווי. שמאי המשיגה התבסס על גישת ההשוואה העקיפה מנתוני מכר למשרדים ובניין משרדים בסביבת הנכס, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקביעת השווי.
עקרונית, במקרה של מחסור בעסקות למגרשים ריקים, ניתן היה לקבל את גישת הצדדים לשימוש בהשוואה עקיפה לעסקות למשרדים וניתוחם בשיטת החילוץ, אך משהוצגה עסקה למגרש ריק וסמוך לנכס הנדון ביעוד דומה ובהינתן כי בתוך שנה שלאחר המועד הקובע יצאו 4 מכרזים למגרשים באזור תעשיה זה, גם אם בעלי מאפיינים משופרים יותר, יש להעדיפם על פני שיטת החילוץ. זאת ועוד, כפי שנטען על ידי הצדדים ובצדק, קיים קושי רב בשימוש בשיטת החילוץ בשל רגישותה הרבה לשינוי בפרמטרים דוגמת: שיעור היוון, רווח יזמי, התאמה ליעוד ובעיקר עלויות בניה ברמות גמר ותחזוקה שונות, שעשויים להוביל בקלות רבה לשינוי מהותי בערכי הקרקע ואף לערכים שליליים. לפיכך, בהכרעה זו לא יובאו בחשבון נתוני ההשוואה למשרדים בנויים ובשל כך מתייתר הצורך לדון בטענות הנוגעות להם.

לאור האמור לעיל, אתבסס בהכרעה זו על גישת ההשוואה הישירה למגרשים ריקים, דוגמת עסקת הקרקע במגרש מס׳ 16 הדומה בזכויותיו לנכס נשוא השומה,[8] וכן על מכרזי הקרקע כאמור, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות כמפורט בפרק 10.3.

10.2. **עקרונות השומה:**

10.2.1. **מגבלת שימושים בנכס הנדון ביחס למכרזים:**

אני מקבל באופן חלקי את טענות שמאי המשיגה למגבלת השימושים.
ראשית, בהתייחס לנתוני הזכייה במכרזים - מעיון בתכנית 61/בת/14 הרלוונטית ולאחר בדיקה עם מהנדס המועצה, עולה כי למעט האפשרות לסניף דואר לא קיים הבדל מהותי בשימושי המסחר האפשריים במכרזים לעומת השימוש המסחרי האפשרי בנכס הנדון. ההבדל העיקרי נובע מהיעוד האפשרי למשרדים בנכסי ההשוואה אל מול היעוד לתעשייה עתירת ידע בלבד בנכס הנדון.
שנית, מעיון בחוברת המכרזים עולה כי אין מדובר בבעלות מלאה כפי שטען שמאי המשיגה אלא בחכירה, אך בהתאם לס׳ 2.1.4. נכתב כי במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה, לא ישלמו סכומים נוספים לרמ״י עבור הקרקע. מבדיקה כאמור עם מהנדס המועצה נמסר כי לאחרונה אושרה תכנית 614-0635524 המרחיבה באופן משמעותי את סך הבינוי האפשרי למשרדים, כמו גם זכויות אפשריות למלונית ושימוש

[8] מאחר ולא הועבר כפי שהובטח בדיון על ידי המשיגה, הסכם המכר למגרש 16 לו הייתה צד, לא נוכל לאמת את טענתה כי מדובר בעסקת מניות ונתון זה ינותח אף הוא לצורך השוואה.

מסחרי מוגדר, אך בשונה מהמצב הקיים תחויב החנייה בקומות המרתף.[9]

לפיכך, בשל אפשרויות הניצול הקיימות במגרשי המכרזים לעומת האפשרויות המוגבלות בנכס הנדון, תובא בחשבון הפחתה כוללת בשיעור 25%, עבור "**התאמה ליעוד שונה וזכויות עתידיות**" (ראה בדיקת סבירות למקדם ההתאמה בפרק 10.3 - נתונים לאומדן השווי).

10.2.2. **<u>מקדמי אקווי':</u>**

מבדיקת תחשיב הצדדים, עולה כי לא נשמרה אחידות באופן ההגעה לערכי השווי למ"ר מבונה אקווי'. שכן בעסקות לנכסים הבנויים לא בוצע ניתוח אקווי' כפי שבוצע בנכס הנדון ובעסקת ההשוואה לקרקע, גם אם העסקה מגלמת בניין על מגרש שלם,[10] מה שעשוי להוביל להבדל בערכי השווי.

כמו כן אציין, כי בשל שיפוע הקרקע באזור התעשיה של עומר היורד ממערב למזרח, ניתן לנצל גם את זכויות הבניה העיקריות שמוגדרות בקומה שמתחת לקרקע באופן מיטבי, דוגמת המבנה הסמוך הבנוי ברחוב הגורן 6, בו נעשה שימוש למשרדים בקומה זו.

בהכרעה זו, יובאו בחשבון מקדמי אקווי' דומים בנתוני ההשוואה ובנכס הנדון. לשטח עיקרי ושרות שמעל הקרקע יינתן מקדם 1, לשטח עיקרי שמתחת לקרקע יינתן מקדם 0.8, לשטח שירות שמתחת לקרקע עבור מתקנים טכניים יינתן מקדם 0.4.

10.2.3. **<u>התאמה לגודל:</u>**

שמאי הצדדים הביאו בחשבון התאמה להיקף בינוי ביחס לנתוני ההשוואה, ללא התאמה בין חלופות השווי. בשל היקף השטחים האקווי' השונה משמעותית בין החלופות (במצב קודם כ- 4,900 מ"ר ובמצב החדש כ- 8,400 מ"ר), תובא בהכרעה זו התאמה להיקף בינוי בין חלופות השווי בשיעור 7%.

10.2.4. **<u>התאמה למועד:</u>**

לטענת שמאי המשיגה לא חלו תמורות בערכי השווי למגרשים באזור התעשיה של עומר בשנים האחרונות. לעומתו טוען שמאי המשיבה כי חלו תמורות משמעותיות בערכי השווי לאורך השנים. זאת ניתן לראות בניתוח נכון של מכרזי הקרקע למשרדים הנדסיים שיצאו בעת האחרונה וכן בהתאם להכרעת אגף משנת 2013 לנכס הנדון.

תחילה, ברצוני להדגיש כי שומת ההכרעה הקודמת לנכס הנדון אינה עומדת כאן למבחן והכרעתנו מתבססת על ניתוח עצמאי ובלתי תלוי של עסקות השוואה רלוונטיות.

כמו כן, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה. משיחה שקיימנו עם מהנדס המועצה נמסר כי לא מעט יזמים החלו כבר בהליך הבניה במגרשים העומדים ריקים כאמור, בנוסף ניתן לראות כי שווקו 4 מגרשים בהליך של מכרז מרמ"י, מה שעשוי להצביע על התעוררות באזור תעשיה זה. מעבר לכך, לאחר ניתוח המכרזים ועסקת הקרקע כאמור, ניתן לראות עליה משמעותית בערכי השווי ביחס לשנים קודמות. בהתאם לכך תובא בחשבון התאמה בשיעור 10% לשנה.

[9] בתכנית זו אושרו שטחים עיקריים מעל הקרקע בשיעור 125% למשרדים, 20% למלונאות ו- 5% למסחר, שטחי שירות מעל הקרקע 30% ומרתפים בשיעור 90%, ב- 6 קומות מעל 2 קומות תת"ק. לעומת הזכויות במצב הקיים בו מאושר שטח עיקרי מעל הקרקע בשיעור 60% למשרדים ושרותי מסחר טכני כולל סניף דואר, שטח שרות מעל הקרקע בשיעור 15% ומרתף בשיעור 15%, ב- 2 קומות מעל קומה תת"ק.

[10] מקדמי אקווי' לעיקרי, שירות, מרתף וכו'.

10.2.5. **עלויות פיתוח:**

הצדדים הביאו בחשבון **עלות פיתוח דומה ב- 2 חלופות השווי**, בסך 1,730,327 ₪.[11] עלות זו מבוססת על הכרעת אגף קודמת מיום 29.6.2014 שנערכה לנכס הנדון עבור בינוי בסך 5,597 מ״ר בלבד.[12]

מבדיקה שערכנו בוועדה המקומית, עולה כי ערכים אלה מצויים בתחום הסביר,[13] אך כיוון שהחלופה הנדרשת במצב החדש מגלמת בינוי גבוה יותר בסך 8,380 מ״ר,[14] יחושבו עבורו עלויות הפיתוח הרלוונטיות:

שטח המגרש במ"ר	**5,088**

עלות פיתוח כללי לדונם	274,000 ₪
עלות פיתוח כללי לדונם, לאחר מידוד למועד הקובע	**285,782 ₪**

היטלי פיתוח

היטל	**מ"ר קרקע**	**מ"ר מבנה**
מים	3.77 ₪	31.49 ₪
מכון טיהור	1.81 ₪	5.12 ₪
מתקנים אחרים	1.81 ₪	4.22 ₪
סה"כ	**7.39 ₪**	**40.83 ₪**
מוצמד למדד תשומות הבניה	**7.71 ₪**	**42.59 ₪**
מד מים (1,592 ₪ ממודד)	**1,660 ₪**	

סיכום

מצב קודם - לפי תכנית 14/בת/61	**מ"ר קרקע**	**מ"ר מבנה**
שטחים	**5,088**	**5,597**
סה"כ היטלים למגרש	**39,217 ₪**	**238,344 ₪**
	279,221 ₪	
סה"כ עלות פיתוח + היטלי פיתוח למגרש	**1,733,280 ₪**	

מצב חדש - לפי תכנית 614-0333435	**מ"ר קרקע**	**מ"ר מבנה**
שטחים	**5,088**	**8,380**
סה"כ היטלים למגרש	**39,217 ₪**	**356,868 ₪**
	397,746 ₪	
סה"כ עלות פיתוח + היטלי פיתוח למגרש	**1,851,804 ₪**	

[11] מגלמת עלות פיתוח בסך 274,000 ₪/**דונם** + היטלי פיתוח בסך 53,000 ₪/**דונם**, בסיס 10.6.13, ממודדת (1.04) למועד הקובע.

[12] סך בינוי זה מייצג את החלופה הנדרשת כיום במצב הקודם.

[13] הועדה נוהגת להצמיד עפ״י מדד תשומות הבניה (1.043).

[14] בינוי זה עפ״י תכנית 614-0333435, מייצג את החלופה הנדרשת כיום במצב החדש.

10.2.6. **התאמה לבעלות מלאה:**

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי נתוני ההשוואה מגלמים זכויות חכירה ובהתאם לכך יש להביא בחשבון התאמה לבעלות. בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים, יש להביא בחשבון התאמה בשיעור 4%-2%. כיוון שבהכרעה זו יובאו בחשבון גם תוצאות מכרזי הקרקע בחכירה המגלמים זכויות עתידיות, תובא התאמה בשיעור 2% בלבד משווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ.

10.3. **נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:**

10.3.1. **ניתוח מכרזי קרקע מס': בש/148/2018, בש/403/2018, בש/33/2019** :

תאריך החלטה	מס' מגרש	שטח בדונם	ממוצע 3 ההצעות הגבוהות	עלויות פיתוח	היטלי פיתוח	סה"כ כולל פיתוח	התאמה למועד	התאמה ליעוד שונה וזכויות עתידיות	שווי דונם ללא מע"מ כולל פיתוח
16/9/18	54	2.214	₪ 2,593,839	₪ 649,935	₪ 106,387	₪ 3,350,162	0.95	0.75	₪ 1,078,135
10/3/19	50	4.995	₪ 3,738,973	₪ 1,466,317	₪ 240,020	₪ 5,445,309	0.9	0.75	₪ 735,853
10/3/19	51	5.080	₪ 4,175,372	₪ 1,491,269	₪ 244,104	₪ 5,910,745	0.9	0.75	₪ 785,384
19/5/19	55	5.704	₪ 4,389,987	₪ 1,674,449	₪ 274,871	₪ 6,339,307	0.9	0.75	₪ 750,181
שווי דונם מתואם כולל פיתוח, ללא חריג									**₪ 757,139**
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח, מתואם, מגלם חצר									**₪ 935**

- **ניתוח אקווי' למכרזים בתכנית בת/14/61 - זכויות ביעוד פארק משרדים הנדסיים** :

תאור	שיעור	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח מבונה אקווי'
עיקרי מעל הקרקע	60%	600	1	600
שרות מעל הקרקע	15%	150	1	150
עיקרי מתחת לקרקע	0%	0		0
שרות מתחת לקרקע	15%	150	0.4	60
תכסית	40%			
שטח מבונה לדונם		900		**810**

- **עלויות היטלי פיתוח למכרזים (בסיס 10.6.13)** :

היטל	מ"ר קרקע	מ"ר מבנה
מים	₪ 3.77	₪ 31.49
מכון טיהור	₪ 1.81	₪ 5.12
מתקנים אחרים	₪ 1.81	₪ 4.22
סה"כ	**₪ 7.39**	**₪ 40.83**
שטחים בדונם	1000	900
סה"כ	₪ 7,390	₪ 36,747
סה"כ היטלי פיתוח לדונם	**₪ 44,137**	
מד מים	**₪ 1,592**	
מידוד ל- 9.18 - תשומות הבניה	1.0508	
מידוד ל- 3.19 - תשומות הבניה	1.0508	
מידוד ל- 5.19 - תשומות הבניה	1.0538	

10.3.1.1. **<u>בדיקת סבירות למקדם ההתאמה בין זכויות המכרזים לזכויות הנכס הנדון:</u>**

כאמור, בניתוח המכרזים בהכרעה זו הובא בחשבון מקדם התאמה עבור יעוד שונה וזכויות עתידיות בשיעור 0.75. בהכרעת אגף מיום שנערכה לנכס המצוי בסמוך ברחוב הגורן 6, הוצגו נתוני דמי שכירות לשנים 2015-2018, הן לשימושי משרדים והן לתעשיה עתירת ידע.

- **<u>דמי שכירות למשרדים והייטק - הגורן 6:</u>**

מס"ד	תאריך הסכם	תקופת השכירות	שוכר	מטרת ההשכרה	שטח המושכר במ"ר ברוטו	דמי שכירות למ"ר ללא דמי ניהול
1	15/04/15	3 שנים	שקמה בשור	משרדים	140	₪ 42
2	26/05/15	3 שנים	הנדסה amp	תעשיה עתירת ידע	85	₪ 48
3	01/07/15	שנה	קשת פיננסיים	משרדים	167	₪ 35
4	30/07/15	שנה	יתרון טכנולוגיות	תעשיה עתירת ידע	277.7	₪ 47
5	15/10/15	3 שנים	מנפאוור	משרדים	110	₪ 48
6	18/10/15	שנה	ביוניק אנליטיקס	תעשיה עתירת ידע	140	₪ 43
7	26/11/15	3 שנים	רוא"ח	משרדים	75	₪ 43
ממוצע					**138**	**₪ 45**

- **<u>בדיקת סבירות לדמי שכירות בהתאם לשווי שהתקבל במכרזים:</u>**

שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח מתואם - מכרזים	**₪ 935**
התאמה לגודל ודחיה לקרקע - 80% (משרדים מושכרים)	₪ 1,168
עלות בניה מעטפת - דקל	₪ 4,980
שווי מ"ר בנוי	₪ 6,148
בתוספת יזמות - 15%	₪ 7,071
הון - 8%	₪ 566
דמ"ש מתקבלים למ"ר	**₪ 47**

- **<u>מסקנה:</u>**

עפ"י בדיקתנו אין הבדל מהותי בין דמ"ש לשימושי משרדים לבין תעשיה עתירת ידע. דמ"ש המקובלים הם בגבולות 45 ₪/מ"ר, לכן השווי למ"ר מבונה המתקבל מניתוח המכרזים המגלם התאמה עבור יעוד שונה וזכויות עתידיות, מצוי בגבול הסביר.

10.3.2. **ניתוח עסקה למגרש מס' 16:**

מגרש	16
שטח המגרש במ"ר	2,311
יום העסקה	7/9/16
מחיר העסקה	₪ 800,000
מחיר למגרש בשלמותו	**₪ 4,000,000**

- **ניתוח אקווי' לפי תכנית מס' 614-0320135 שכפי הנראה שימשה בסיס לעסקה:**

תיאור		שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח מבונה אקווי'
עיקרי מעל הקרקע		3,300	1	3,300
שרות מעל הקרקע		600	1	600
תכסית	40%			
שטח מבונה אקווי' לנכס				**3,900**
שווי למ"ר מבונה אקווי' מגלם חצר				**₪ 1,026**
התאמה למועד			**1.10**	₪ 1,128
התאמה להיקף עסקה			**0.90**	₪ 1,015
שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם מגלם חצר				**₪ 1,020**

10.4. **סיכום השווי הבסיסי למ"ר מבונה אקווי':**

שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח - מכרזים	₪ 935
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח - מג' 16	₪ 1,020
ממוצע, במעוגל	**₪ 980**

10.5. **שטח אקווי' בנכס הנדון - מגרש 8 בשטח 5,088 מ"ר:**

- **חלופה 1, מצב קודם - תכנית 14/בת/61:**

תיאור	שיעור	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח מבונה אקווי'
עיקרי מעל הקרקע	60%	600	1	600
שרות מעל הקרקע	10%	100	1	100
עיקרי מתחת לקרקע	30%	300	0.8	225
שרות מתחת לקרקע	10%	100	0.4	40
תכסית	40%			
שטח מבונה לדונם		1,100		965
שטח מבונה לנכס		**5,596.8**		**4,910**

- **חלופה 2, מצב חדש - תכנית 614-0333435:**

תיאור	שיעור	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח מבונה אקווי'
עיקרי מעל הקרקע		6,400	1	6,400
שרות מעל הקרקע		1,980	1	1,980
תכסית	30%			
שטח אקווי' לדונם				1,647
שטח מבונה לנכס		**8,380**		**8,380**

11. תחשיב השומה:

- **חלופה 1, מצב קודם - תכנית 14/בת/61:**

שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם כולל פיתוח, מגלם חצר	₪ 980
שטח מבונה אקווי' מגלם חצר	4,910
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח	₪ 4,811,722
עלות פיתוח להפחתה	₪ 1,733,280
שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ 3,078,442
לאחר התאמה לבעלות (2%)	₪ 3,141,267
שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 3,140,000**

- **חלופה 2, מצב חדש - תכנית 614-0333435:**

שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם כולל פיתוח, מגלם חצר	₪ 980
שטח מבונה אקווי' מגלם חצר	8,380
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח	₪ 8,212,400
בניכוי הפחתה להיקף (7%)	₪ 7,637,532
עלות פיתוח להפחתה	₪ 1,851,804
שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ 5,785,728
לאחר התאמה לבעלות (2%)	₪ 5,903,804
שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 5,900,000**

- **סיכום:**

בהתאם לתוצאות השווי שהתקבלו עולה כי הפער משומת המשיבה קטן מ- 10% ובהתאם לכך אני מאמץ את ערכי השווי ללא פיתוח וללא מע"מ שהתקבלו בשומת המשיבה.

חלופות	תוצאת ההכרעה	תוצאת שומת המשיבה	פער
חלופה 1, מצב קודם	**₪ 3,140,000**	**₪ 2,906,000**	**8.1%**
חלופה 2, מצב חדש	**₪ 5,900,000**	**₪ 5,511,000**	**7.1%**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי ערכי שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלקה 9 בגוש 38581, בעומר, למטרת חישוב דמי היתר, **ללא פיתוח וללא מע"מ כפי שנקבעו בחלופות השווי בשומת המשיבה, מצויים בגבולות הסביר ואין מקום לשנותם.**

חלופה	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	
1 (מצב קודם)	2,906,000 ₪	שני מיליון, תשע מאות ושישה אלף ש"ח בלבד
2 (מצב חדש)	5,511,000 ₪	חמישה מיליון, חמש מאות ואחד עשר אלף ש"ח בלבד

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,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>
מר ירון ביטון - מרכז תחום שמאות בכיר, רשות מקרקעי ישראל.