| | | |
|---|---|---|
| תאריך עברי | : | ג' באייר תש"פ |
| תאריך לועזי | : | 27.4.2020 |
| מס' תיק לקוח | : | א61126537 |
| מספרינו (אופק) | : | אופק - 35437 |
| לקביעת שכ"ט | : | 6.66 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 22, מג' 21, 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 21.1.2019, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון, כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז, בהתאם לזכויות הבניה בתכנית מאושרת.

1.2. השומה מטעם רמ"י מיום 9.8.2018, נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב בן דוד, להלן: "**שמאי המשיבה**"; ההשגה שבנדון מיום 18.11.2018, הוגשה מטעם במשיגה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יניב ביליה, להלן: "**שמאי המשיגה**".

1.3. בתאריך 11.4.2019 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 28.4.2019.

1.4. במהלך הדיון הבהיר היזם כי הוא מבקש לעשות שימוש תעשייתי מוגבל למטרת עיבוד וגידול גבישים כמופיע במפרט הכספי שהועבר לו ומבקש שרמ"י תאפשר בשומה חלופה נוספת לשימוש זה.

1.5. ביום 1.9.2019 הועברה תשובת מר דוד ירון ביטון ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין ברמ"י, כי יש לקבוע את השומה בהתאם למלוא הזכויות המאושרות בתב"ע בלבד. **לפיכך, משלא הגיעו הצדדים להסכמה בעניין, יוערכו בהכרעה זו הזכויות בהתאם לתכנית התקפה מס' 14/מק/1008 בלבד וללא חלופה נוספת.**[2]

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

[2] בהזמנת השומה צוינה תכנית 14/בת/61. הצדדים קבעו את ערכי השווי בהתאם לזכויות הבניה בתכנית התקפה מס' 14/מק/1008.

## 2. נתוני זיהוי

| | |
|---|---|
| גוש | : 38581. |
| חלקה | : 22. |
| מגרש | : 21 בהתאם לתכנית מס' 14/מק/1008. |
| מהות הנכס | : קרקע לתעשיה עתירת ידע. |
| שטח המגרש | : 5,110 מ"ר. |
| מיקום | : אזור התעשיה עומר. |

## 3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

## 4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה הינו בהתאם למועד הקובע בשומת שמאי המשיבה - 6.5.2018.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ, ביום 20.4.2020.

## 6. תיאור הסביבה והנכס:

### 6.1 הסביבה:

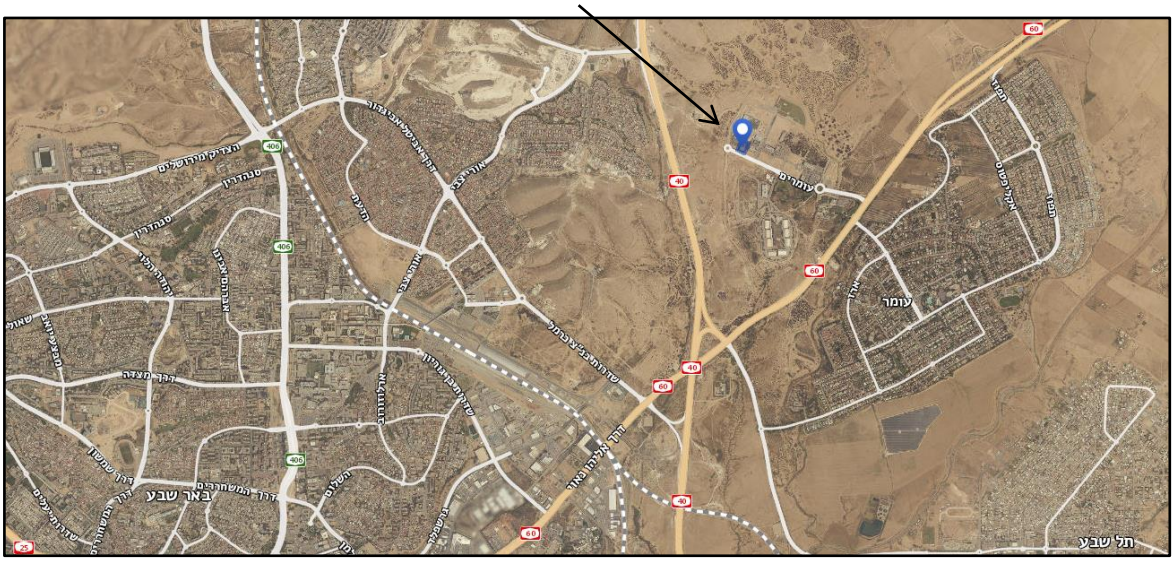
הנכס הנדון מצוי בחלק הפנימי הצפון מערבי של פארק התעשיה עומר הממוקם בין הישוב עומר הסמוך אליו ממזרח לבין העיר באר שבע ממערב.

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 מס׳ 21 עפ״י תכנית מס׳: 1008/מק/14, בשטח 5,110 מ״ר, ממוקם בצד הצפוני של רחוב עומרים. צורתו הרגולרית דמוית מלבן באורך ממוצע כ- 85 מ׳ ורוחב ממוצע כ- 60 מ׳. פני הקרקע בעלי שיפוע קל היורד ממערב למזרח.

נכון למועד הביקור בנכס, טרם החלו בעבודות הבניה.




**מבט מדרום**



## 7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

### 7.1 נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 1.4.2020, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים, להלן תמציתם:

גוש: 38581.

חלקה: 22.

שטח החלקה: 5,110 מ"ר.

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

## 8. מצב תכנוני:

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

### 8.1 תכנית 14/בת/61:

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. **תכנית 14/מק/1008**

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% |

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

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

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

| שמאי המשיבה | שמאי המשיגה |
|---|---|
| **₪ 5,106,000** | **₪ 2,330,000** |

### 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 מיליון ₪, 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:

ממוצע ולאחר התאמה לבעלות (3%), קיבל השמאי שווי בסך **1,009** ₪/**מ״ר אקווי׳ מגלם חצר, כולל פיתוח וללא מע״מ.**

[3] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ׳ 8 בשומת המשיבה.

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

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

9.1.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- התחשיב בוצע בהתאם לזכויות בתכנית 1008/מק/14.
- מקדמי האקווי' לנכס הנדון: עיקרי מעל הקרקע - 1, שרות מעל הקרקע - 0.5, 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 למגרש מס' 40 באזור התעשייה עומר. לאחר הצמדה למדד (1.04) קבע עלות בסך 1,742,822 ₪.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3% על שווי הקרקע כולל פיתוח.

9.1.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר מבונה אקווי' מגלם חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ | 1,009 ₪ |
| שטח מבונה אקווי' מגלם חצר, במ"ר | 5,059 |
| **שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל** | **5,106,000 ₪** |
| עלות פיתוח להפחתה | 1,742,822 ₪ |
| **שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל** | **3,363,000 ₪** |

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.**
- הוצג נתון דמי שכירות ראויים בסך 30 ₪/מ"ר בנוי. לאחר התאמות ליזמות (15%) ועלויות בניה (3,500 ₪/מ"ר),[8] קיבל השמאי שווי בסך **413** ₪/**מ"ר מבונה מגלם חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ.**

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- התחשיב בוצע בהתאם לזכויות בתכנית 1008/מק/14.
- 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 1,737,809 ₪, בדומה לשומת המשיבה.

[6] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 9 בשומת המשיגה.

[7] לרמת מעטפת בלבד, ללא התייחסות לרמת הגמר המלאה במבנים.

[8] לרמת מעטפת בלבד, ללא התייחסות לרמת הגמר המלאה במבנים.

- לא הובאה בחשבון התאמה לבעלות.

9.2.3. **<u>תחשיב שומה:</u>**

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר מבונה אקווי **מגלם חצר**, כולל פיתוח וללא מע"מ | ₪ 369.23 |
| שטח מבונה אקווי' **מנוטרל חצר**, במ"ר | 6,310.9 |
| **שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל** | **₪ 2,330,000** |
| עלות פיתוח להפחתה | ₪ 1,737,809 |
| **שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל** | **₪ 592,000** |

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

בשומות ובדיון שהתקיים במשרדנו ביום 11.4.2019, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.3.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

- המכרזים שהציג השמאי, אינם רלוונטיים. הם מגלמים שוק חופשי למסחר ומשרדים ואין עליהם מגבלות לשכירות ומכירה בגלל ההקצאה.
- יש לשים לב לסטיות התקן הגדולות במכרזים המוזכרים. בשביל לקבל תוצאה מהימנה צריך לקחת 4-5 הצעות ולא רק אחת ומהם לנתח את השווי. יש לשים לב שמס' קטן של מכרזים אינו מייצג שווי שוק, בשביל לקבל שווי צריך היה לשווק כמות גדולה של מגרשים ואז נכון יותר יהיה לבחון ערכים.
- יש לשים לב שבשביל לנצל את כל הזכויות בתב"ע, צריך להביא בחשבון את עלות החניה הנדרשת ואת העלות הבלתי מכוסה. כלומר היזם אמנם שילם על מלוא הזכויות אך לא בטוח שישתלם לו לבנות את כל הקומות בבניין, הוא צריך לבחון את תקן החניה ולהחליט אם לבנות הכל, או אולי רק חלק. הניתוח שלנו מגלם את ניצול החניה והבניה ולמעשה את השוק האמיתי בעומר.
- כפי הנראה יזמים בונים את כל הזכויות, כיוון שהמועצה מעודדת בניה שדי חסרה בפארק בעומר.

9.3.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- צריך להיות ברור שמדובר כאן על שומה למלוא הזכויות למגרשים, ללא מגבלה משפטית.
- יש לציין שנערכו 4 מכרזים חדשים בסמוך משנת 2018 וגם מ- 2019. בכולם אותן זכויות בניה, שדומות לנשוא השומה ואפילו פחותות ממנו. מניתוח מכרזים אלה מתקבל שווי בסך 1,259 ₪/מ"ר מבונה אקווי'. השומה שלי מייצגת שווי נמוך יותר וזאת לפני שראיתי את המכרזים החדשים הללו.[9]
- למכרזים אלה ניגשו הרבה מציעים, כך שמדובר בשווי שוק ואין צורך להשתמש בשיטת השווי השיורי שהיא שיטה נחותה.
- חישוב החניה כמו במכרזים מהווה נטל על כל המגרשים ומגולם בשווי המתקבל. מעבר לכך הנתונים ידועים והיזמים צריכים לקחת זאת בחשבון בהצעה שלהם. כמו כן התכסית מאפשרת ניצול חניה בקומת הקרקע.
- מצאתי 7 נתוני שכירות משומות הכרעה שמגלמות 45 ₪/מ"ר ששונים מנתוני השכירות שהוצגו בשומת המשיבה בסך 30 ₪/מ"ר שאמנם נכון שמייצגות את השימוש התעשייתי בלבד.

[9] במהלך הדיון הציג שמאי המשיבה את תחשיב הניתוח למכרזים אלה.

- יש גם עסקת מכר של בניין משרדים כ- 17.3 מיליון ₪, הנתונים מתוך שומה של זרניצקי ל- IFRS, נת"ם רכשו בניין משרדים בפארק. המוכר ימשיך לשכור מחצית מהנכס תמורת 45 ₪/מ"ר, כך שזה מסתדר.
- בקומת הקרקע יש דמי שכירות למשרדים בין 47-67 ₪/מ"ר.
- שילוב של דמי השכירות הנ"ל עם תוצאות המכרזים מראות שהערכים בשומתי אינם גבוהים.

## 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, זאת בנוסף לגישת ההשוואה העקיפה מנתוני מכר למשרדים ובניין משרדים בסביבת הנכס ושימוש בשיטת החילוץ לקביעת השווי.[10] 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 ע"י שמאי המשיבה 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 ובהתאם לכך 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,[11] וכן על מכרזי הקרקע כאמור, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות כמפורט בפרק 10.3.**

[10] במהלך הדיון הציג השמאי מסמך נוסף ובו ניתוח מכרזי הקרקע באזור התעשיה, נתוני מכר ושכירויות לביסוס עמדתו.

[11] בדיון קודם נטען ע"י שמאי המשיגה כי החוזה לעסקה במג' מס' 16, מהווה עסקת מניות והוא יועבר לצדדים. מאחר ולא הועבר החוזה כפי שהובטח, לא נוכל לאמת את טענתה ונתון זה ינותח אף הוא לצורך השוואה.

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>מגבלת שימושים בנכס הנדון ביחס למכרזים:</u>**

אני מקבל את טענת שמאי המשיגה כי השימושים בנכס הנדון מוגבלים ביחס למכרזים, אך דוחה את טענתו כי מכרזים אלה אינם רלוונטיים להשוואה.

תחילה, בהתייחס לנתוני הזכייה במכרזים - מעיון בתכנית 14/בת/61 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.

מעבר לכך, מעיון בחוברת המכרזים בס' 2.1.4., עולה כי במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה, לא ישולמו 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 מסחרי כפי שטען שמאי המשיגה, אך בשונה מהמצב הקיים תחויב החנייה בקומות המרתף.[12]

לפיכך, תחילה יובאו בחשבון ממוצע 3 ההצעות הגבוהות ובשל אפשרויות הניצול הקיימות במגרשי המכרזים לעומת האפשרויות המוגבלות בנכס הנדון, תחושב הפחתה כוללת בשיעור 25% כ"**התאמה ליעוד שונה וזכויות עתידיות**" (ראה בדיקת סבירות למקדם ההתאמה בפרק 10.3 - נתונים לאומדן השווי).

10.2.2. **<u>מהימנות השימוש בכמות המכרזים ומספר הצעות למכרז</u>**:

אני דוחה את טענת שמאי המשיגה כי יש להתבסס רק על מס' גדול של מכרזים לקביעת שווי שוק ומקבל את טענתו כי יש להתבסס על מספר הצעות בכל מכרז.

יש לזכור כי עד לאחרונה אזור התעשיה של עומר היה "רדום", לפיכך מכרזים ל- 4 מגרשים בשטח כ- 5,000 מ"ר בממוצע לבניית אלפי מטרים כ"א, יהוו לטעמי בסיס איתן להשוואה עבור כל אזור תעשיה, קל וחומר עבור עומר. כמו כן, במקרה זה של "התעוררות" נכון יהיה להביא בחשבון מס' הצעות מכל מכרז ולא רק את ההצעה הגבוהה ובהתאם לכך יובאו 3 ההצעות הגבוהות.[13]

10.2.3. **<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,[14] גם אם העסקה מגלמת בניין על מגרש שלם, 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.

---

[12] 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.

[13] חלק מהמכרזים כוללים 2 הצעות בלבד.

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

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.

10.2.4. **<u>התאמה למועד:</u>**

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.

10.2.5. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

שמאי רמ"י הביא בחשבון עלות פיתוח בסך 1,743,000 ₪ במעוגל,[15] בעוד שמאי המשיגה הביא בחשבון עלות בסך 1,737,809 ₪. ההפרש זניח. מבדיקה שערכנו בוועדה המקומית עולה כי עלויות אלה מצויות בתחום הסביר. מעבר לכך, בהכרעה זו עלויות הפיתוח אינן בתחום סמכותנו ובהתאם לכך תובא בחשבון עלות הפיתוח שהוצגה בשומת המשיבה בסך 1,743,000 ₪.

10.2.6. **<u>התאמה לבעלות מלאה:</u>**

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.[16]

10.3. **<u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>**

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

| 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** |

[15] עלות זו מבוססת על הכרעת אגף קודמת מיום 29.6.2014 שנערכה למגרש מס' 8, מגלמת עלות פיתוח בסך 274,000 ₪/**דונם** + היטלי פיתוח בסך 53,000 ₪/**דונם**, בסיס 10.6.13, ממודדת (1.04) למועד הקובע.

[16] הכרעה זו דנה בערכי השווי כולל פיתוח. עמ"נ לבצע התאמה לבעלות על שווי הקרקע ללא פיתוח, יופחתו תחילה עלויות הפיתוח מהשווי כולל פיתוח ולאחר התאמה לבעלות יתווספו חזרה לקבלת השווי כולל פיתוח.

- **ניתוח אקווי' למכרזים בתכנית 14/בת/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. **בדיקת סבירות למקדם ההתאמה בין זכויות המכרזים לזכויות הנכס הנדון:**

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.

- **דמי שכירות למשרדים והייטק - הגורן 6:**

| 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. **<u>ניתוח עסקה למגרש מס' 16:</u>**

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

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

| **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. **<u>סיכום השווי הבסיסי למ"ר מבונה אקווי':</u>**

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

**11. <u>תחשיב השומה:</u>**

| | |
|---|---|
| שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם כולל פיתוח, מגלם חצר | **980 ₪** |
| שטח מבונה אקווי' מגלם חצר | 5,314 |
| סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח | 5,208,112 ₪ |
| עלות פיתוח להפחתה | 1,733,280 ₪ |
| שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע"מ | 3,474,832 ₪ |
| לאחר התאמה לבעלות (2%) | 3,545,747 ₪ |
| שווי הנכס בתוספת פיתוח | 5,279,027 ₪ |
| **שווי הנכס מתואם כולל פיתוח, במעוגל** | **5,280,000 ₪** |

- **<u>סיכום:</u>**

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

| תוצאת ההכרעה | תוצאת שומת המשיבה | פער |
|---|---|---|
| **5,280,000 ₪** | **5,106,000 ₪** | **3.4%** |

**12. <u>השומה:</u>**

בהתאם לכל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלקה 22 בגוש 38581 בעומר, למטרת חישוב דמי היתר, **כולל פיתוח וללא מע"מ כפי שנקבע בשומת המשיבה, מצוי בגבולות הסביר ואין מקום לשנותו, סה"כ:**

**5,106,000 ₪ (חמישה מיליון, מאה ושישה 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>העתקים:</u>
מר ירון ביטון - מרכז תחום שמאות בכיר, רשות מקרקעי ישראל.

**נספח תחשיבי לשווי הקרקע ללא פיתוח:**

| **שווי הזכויות לפי:**<br>**גוש 38581 חלקה 22, מג' 21 לפי תוכנית מס' 14/מק/1008** | |
|---|---|
| **שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ:** | **₪ 5,106,000** |
| **עלויות פיתוח להפחתה - עפ"י שומת רמ"י:** | **₪ 1,743,000** |
| **שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ:** | **₪ 3,363,000** |