התאריך עברי : כ' תמוז, תשפ"א
תאריך לועזי : 30 יוני, 2021
מס' תיק רמ"י : 70113724א
מספרינו (אופק) : 40632
לקביעת שכ"ט : 7.08 יח' שומה

לכבוד

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

מר יוסי אורון
שמאי מקרקעין מטעם המשיב
השבעה 6, בית שמש 9902445
oronyossi@gmail.com

מר גולני בוחניק
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
העבודה 1 אשדוד, ת.ד 15133
office@omdan.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

מגרש 290 ע"פ תב"ע 420/2/1/2, אזור התעשייה מישור אדומים, מעלה אדומים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 28.7.2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון על פי תכנית מאושרת, ללא מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים עבור הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר יוסי אורון ביום 28.3.2019 **להלן: "המשיב/ה".** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר גולני בוחניק מיום 22.7.2020 **להלן: "המשיג".**

1.3. ביום 17.1.2021 התקיים דיון בנוכחות הצדדים באמצעות יישום "זום". ביום 25.1.2021 נשלח תקציר דיון לצדדים תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 15.2.2021. לאור בקשת הצדדים אושרה הארכה להשלמת מסמכים בעניין עלויות עודפות במגרש עד ליום 15.3.2021.

1.4. ביום 17.1.2021 שלחו המשיבים את עמדת הרשות לקראת הדיון בהשגה בצירוף החלטת ועדת השגות מ2020. ביום 20.1.2021 שלחו המשיבים התייחסות לתקציר הדיון ואת עמדת בקר רמ"י שאין עלות נוספת במגרש. ביום 31.1.2021 שלח המשיג את התייחסותו לתקציר הדיון תוך חידוד עניין ההפחתות שיש להביא במגרש. ביום 24.2.2021 שלח המשיג הצעות מחיר בגין עלות עודפת במגרש בשל טופוגרפיה מורכבת במפלסים שונים. ביום 15.3.2021 שלחו המשיבים הוצאות פיתוח נוספות המאושרות ע"י בקר רמ"י.

2. זיהוי הנכס:

גוש חלקה : לא מוסדר
הנכס : מגרש 290 לפי תב"ע 420/2/1/2 בשטח 48,141 מ"ר
מהות הנכס : קרקע ריקה ופנויה בייעוד לתעשייה
כתובת : שדרות החברה הכלכלית פינת נתיב העשרה, אזור התעשייה מישור אדומים

3. הזכויות המוערכות:

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

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיבה – 11.3.2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 13.03.2021 ע"י החו"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

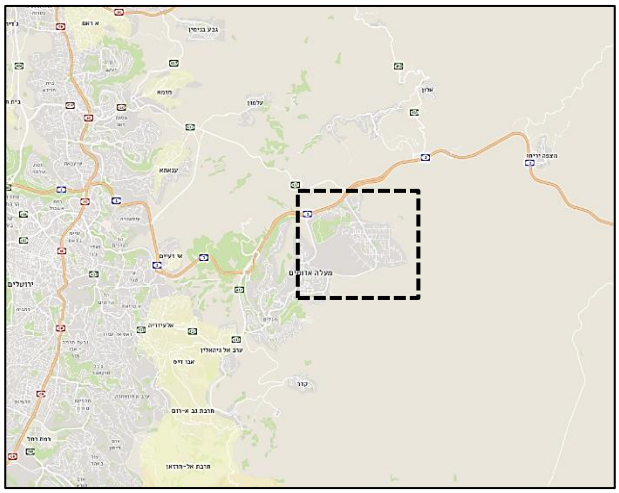
מושא השומה מהווה קרקע בייעוד לתעשייה באזור התעשייה "מישור אדומים" הממוקם בתחום שיפוטה של העיר מעלה אדומים ונמצא במעמד של "אזור עדיפות לאומית א".

אזור התעשייה מישור אדומים ממוקם מעברו הדרומי של כביש מספר 1 (ירושלים - ים המלח) במרחק של כ-10 דקות נסיעה משכונת הר הצופים שבירושלים.

אזור התעשייה הוקם בשנת 1975 וכיום מנוהל על ידי "החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים בע"מ", הפועלת לפיתוחו, ניהולו השוטף ושיווקו לתעשייה ולעסקים.

אזור התעשייה מתפרס על כ- 1550 דונם מתוכם כ- 1240 דונם משמשים לכ-340 מפעלים ובתי עסק במגוון רחב של תחומים, ובפרט בתעשייה, מסחר, מכון רישוי, מוסכים, מזון, טקסטיל, חומרי בניין, אלומיניום, מתכות, נגריות, דפוס ועוד.

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



סימון א.ת ע"ג מפת הסביבה (מתוך Google Maps)



מיקום המגרש ע"ג תצ"א (מתוך Google Maps)

6.2. הנכס:

הנכס הנישום מהווה את מגרש 290 לפי תכנית 420/2/1/2 בייעוד לתעשייה ברחוב שדרות החברה הכלכלית פינת נתיב העשרה, בכניסה לאזור הוותיק של אזור התעשייה מישור אדומים.

מגרש 290 מגרש בשטח של כ-48 דונם, מגרש פינתי הממוקם בכניסה לאזור התעשייה בין רחוב נתיב העשרה (כביש מס' 3) לבין שדרות החברה הכלכלית (כביש מס' 1- מרכזי באזור התעשייה). המגרש גובל בעורפו עם מבני תעשייה פעילים וממולו (ממזרח) מבנה מסחר וחנויות לעיצוב הבית- הדיזין סיטי.

הגישה למגרש אפשרית מחזית המגרש דרך שדרות החברה הכלכלית- כביש מס׳ 1 (עד 2 כניסות) ורחוב נתיב העשרה- כביש מס׳ 3, וכן מעורף המגרש דרך רחוב סופה- כביש מס׳ 12 וכביש מס׳ 5.

המגרש מיושר ומחולק לשלושה מפלסי גובה שונים - מפלס עליון בשטח של כ- 30 דונם בחלקו המערבי של המגרש, מפלס אמצעי בשטח של כ- 11 דונם בחלקו הדרום מזרחי של המגרש, ומפלס תחתון בשטח של כ-7 דונם בחלקו הצפון מזרחי של המגרש. יישור המגרש בצורה זו נועד להביא את מפלס הקרקע לגובה המגרשים הגובלים. ההפרש בין המפלס העליון לתחתון הוא בגובה של כ- 10 מטר.

<u>גבולות המגרש</u>:

מגרש	290
צפון	חזית המגרש, רחוב נתיב העשרה (כביש 3)
דרום	מגרשים 212, 213, 215, עליהם מבני תעשייה חד קומתיים (וביניהם כביש 12 ו-5)
מזרח	חזית המגרש, שדרות החברה הכלכלית (כביש 1) ומעברו מבנה הדיזין סיטי
מערב	עורף המגרש, מגרש 202, עליו מבני תעשייה חד קומתיים

<u>תמונות המגרש הנישום</u>:



סימון המגרש ע״ג תצ״א מתוך Govmap


תמונה מיום הביקור - מבט מצפון מזרח


ההפרש בין מפלסי הקרקע


מפלס עליון, עורף המגרש

7. <u>מצב משפטי:</u>

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

כפי שנמסר ממזמין השומה, גביית דמי החכירה וחוזה החכירה שייחתם מול מבקשי הזכויות במגרש יהיו לפי ייעוד לתעשייה, השימוש שיקבע יהיה בהתאם למבוקש ע״י החוכר- מפעל פירוק והרכבת אוטובוסים.

בהתאם לנהלי רמ״י, למומלץ תמ״ת קיימת הגבלת סחירות של 7 שנים בכל הקצאה בפטור ממכרז בתעשייה.

8. <u>המצב תכנוני:</u>

מבדיקה שנערכה באתר רמ"י עולה, כי על הנכס שבנדון חלות התכניות הבאות:

<u>תכנית מס' 420/2/1 שאושרה למתן תוקף בתאריך 31.10.1982</u>

מטרת התכנית, איתור שטחים לתעשיה ומסחר וחלוקה למגרשים, על שטח של 1000 דונם.

התכנית מסווגת את מגרש מספר 290 בשטח 43,779 מ"ר בייעוד לשטחים למסחר ושירותים.

על המגרשים המיועדים לתעשייה תותר הקמת בנין אחד או יותר למפעלי תעשייה וכמו כן מבני עזר.

זכויות הבניה בתעשייה הם 150% מבונים, לא כולל מבני עזר, תכסית 60%.

בהתאם לתכנית זו (סעיף 17.5), לא תותר גישה למגרשים מכיוון שדרות החברה הכלכלית (כביש מס' 1).

<u>תכנית מס' 420/2/1/2 שאושרה למתן תוקף בתאריך 26.5.1999</u>

התכנית מסווגת את מגרש מספר 290 בשטח 48,141 מ"ר בייעוד לתעשייה.

מטרת התכנית, שינוי ייעוד מגרש מס' 290 משטח מסחר ושירותים לשטח לתעשייה.

השימושים המותרים והוראות הבניה בהתאם לתכנית 420/2/1.

<u>להלן פירוט זכויות הבניה</u>:

תב"ע	מגרש	שטח במ"ר	ייעוד	עיקרי	שירות*	סה"כ	תכסית	גובה	קווי בניין*
420/2/1/2	290	48,141	תעשייה	150%	20%	170%	60%	לא צוין	5 מטר

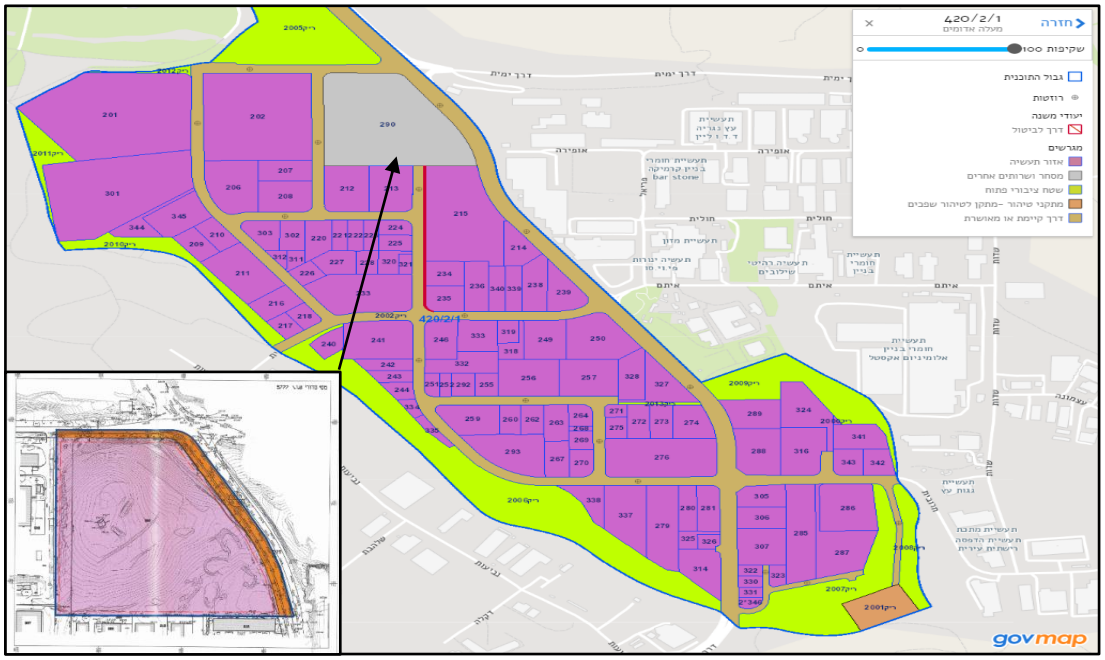
* בנוסף לשטח הדרוש על פי הוראת כל דין לביטחון ובטיחות.

* במגרשים עם גבול משותף השייכים לאותם בעלים תאושר בניה של קו בניין צדדי אפס.

* יותרו 2 כניסות למגרש 290 מכביש מס' 1 ובאישור מהנדס העיר[2].

* בתחום המגרש יוקצו מקומות חניה לרכב פרטי ומשאיות ע"פ התקן[3].

<u>תשריט תכנית 420/2/1/2 ע"ג תשריט תכנית 420/2/1:</u>



[2] בהתאם לנמסר מאדריכל העיר, בשם מהנדס העיר, תכנית 420/2/1/2 **אינה אוסרת** כניסה למגרש מכבישים 3, 5 ו-12 אלא באה להוסיף 2 כניסות למגרש מכביש מס' 1 שהיו אסורות לפי תכנית 420/2/1.

[3] בהתאם לנמסר ממר שמואל זקן, יח' קמ"ט תחבורה במנהא"ז איו"ש, דרישת החניה בהתאם לייעוד ע"פ תב"ע ולא לפי שימוש ע"פ חוזה

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

משיב		משיג	
20,457,000	₪	7,365,168	₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה לקרקע לתעשייה לבין שיטת חילוץ מרכיב הקרקע משווי בנוי. שווי בנוי נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה העקיפה לנכסים בנויים לבין גישת היוון דמי שכירות.

- נותחו 5 עסקות מכר מהשנים 2016-2017 מאתר מס שבח למבני תעשייה בא.ת עטרות בשטח 300-1,300 מ"ר שנבנו בין השנים 1970-1999. בהתאם לעסקות אלו שווי הממוצע שמתקבל הוא 3,968 ₪/מ"ר בנוי. בנוסף נותחו 2 חוזי מכר למבני תעשייה לפיהם שווי מ"ר בנוי ממוצע הוא כ-3,900 ₪ לאחר התאמות. בסופו של יום, קובע השמאי שווי מ"ר בנוי בסך 4,000 ₪/מ"ר בא.ת עטרות, לאחר ניכוי יזמות (15%), הפחתת עלויות בניה (2,100 ₪ כולל פחת פיזי), נטרול שטח החצר (0.85) והתאמה למיקום (0.7) **מתקבל 820 ₪/מ"ר מבונה מנוטרל חצר.**
- נותחו 11 נתוני שכירות מבוקשים למבני תעשייה בא.ת מישור אדומים, מהם מתקבלים דמ"ש ממוצעים בסך 28 ₪/מ"ר (לאחר הפחתה למו"מ 5%). לאחר היוון (8%) מתקבל שווי בסך 4,206 ₪/מ"ר בנוי. לאחר ניכוי יזמות (20%), הפחתת עלויות בניה (2,750 ₪) ונטרול שטח החצר (0.85), **מתקבל 642 ₪/מ"ר מבונה מנוטרל חצר.**
- נותחו מכרזי רמ"י מהשנים 2017-2018 ל-15 מגרשי תעשייה בא.ת נחם מהם עולה ששווי מ"ר מבונה אקוו' הינו בגבולות 1,079 ₪/מ"ר בא.ת בית שמש ולאחר התאמה למיקום (0.75) **מתקבל שווי בסך 809 ₪/מ"ר בא.ת מישור אדומים**.
- לאחר עריכת ממוצע משוקלל[4] בין הערכים הנ"ל נקבע **שווי מ"ר מבונה תעשייה בסך 780 ₪ כולל פיתוח**.

9.2.2. עקרונות השומה:

- הובאו בחשבון הפחתה לגודל והיקף עסקה בשיעור 10%.
- חישוב שטח אקוו' בדונם תעשייה:

סיווג	מקדם	זכויות בניה במ"ר	זכויות בניה אקוו'
קומת קרקע- עיקרי	1	550	550
קומת קרקע- שירות	0.5	50	25
קומה א'- עיקרי	0.4	550	220
קומה א'- שירות	0.2	50	10
קומה ב'- עיקרי	0.2	150	30
קומה ב'- שירות	0.1	150	15
חצר	0.35	400	140
מ"ר אקוו' מנוטרל חצר		**990**	

9.2.3. תחשיב השומה:

מ"ר מבונה במגרש	שווי משוקלל למ"ר	הפחתה לגודל	שווי כולל פיתוח	עלויות פיתוח	שווי ללא פיתוח
47,660	₪ 780	0.9	₪ 33,470,000	-₪ 13,012,512	₪ 20,457,000

[4] לגישת היוון ההכנסות במישור אדומים 20%, לגישת ההשוואה לנכסים בנויים בעטרות 40%, לגישת ההשוואה למכרזים בבית שמש 40%.

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ״ר מבונה לתעשייה נקבע בשיטת חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ״ר בנוי. שווי מ״ר בנוי נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה העקיפה לנכסים בנויים לבין גישת היוון דמי שכירות חודשיים.

- נותחו שלושה מכרזי רמ״י ל-6 מגרשים בשטח 6-43 דונם בייעוד למסחר בא.ת מישור אדומים מהשנים 2015-216. לאחר התאמה לזמן (כ-6% שנתי), התאמה לשימושי תעשייה (0.9) מתקבל 456,914 ₪ לדונם תעשייה מפותח במישור אדומים. לאחר התאמות לייעוד/ ניצול ספציפי (0.9) וגודל עסקה (0.9) מתקבל **שווי 370,100 ₪ לדונם תעשייה מפותח במגרש 290.**
- נותחו 3 עסקות מכר מהשנים 2016-2017 מאתר מס שבח למגרשי תעשייה בא.ת מישור אדומים בשטח 2-11 דונם. לאחר התאמה לזמן (כ-6% שנתי) מתקבל 484,437 ₪ לדונם תעשייה מפותח במישור אדומים. לאחר התאמות לייעוד/ ניצול ספציפי (0.9) וגודל עסקה (0.9) מתקבל **שווי 392,393 ₪ לדונם תעשייה מפותח במגרש 290.**
- נותחו 6 עסקות מכר מהשנים 2016-2017 מאתר מס שבח למבני תעשייה בא.ת עטרות בשטח 300-1,300 מ״ר שנבנו בין השנים 1960-1999. בהתאם לעסקות אלו שווי הממוצע שמתקבל לאחר התאמה לזמן (6% שנתי) הוא 3,904 ₪/מ״ר בנוי. לאחר ניכוי יזמות (20%), הפחתת עלויות בניה (1,900 ₪) והתאמה למיקום (0.75) מתקבל 1,015 ₪/מ״ר מבונה מגלם חצר. לאחר הכפלה בשטח אקווי במגרש הנישום (25,739 מ״ר אקווי) וחלוקה בשטח המגרש (48.141 דונם) **מתקבל 547,196 ₪ לדונם תעשייה מפותח במגרש 290.**
- בקרה: הוצגה החלטת ועדת השגות מיום 2/4/2019 לפיה מתקבל שווי 630,164 ₪לדונם תעשייה מפותח. לאחר התאמות לייעוד/ ניצול ספציפי (0.9) וגודל עסקה (0.9) מתקבל שווי 510,432 ₪ לדונם תעשייה מפותח במגרש 290.
- לאחר עריכת ממוצע משוקלל[5] בין הערכים הנ״ל נקבע **שווי דונם תעשייה בסך 423,292 ₪ כולל פיתוח**.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון הפחתה לגודל והיקף עסקה בשיעור 10% והפחתה לניצול שימוש ספציפי 10%.
- חישוב שטח אקווי בדונם תעשייה[6]:

סיווג	מקדם	זכויות בניה במ"ר	זכויות בניה אקווי
קומת קרקע- עיקרי	1	550	550
קומת קרקע- שירות	0.5	50	25
קומה א'- עיקרי	0.1	550	55
קומה א'- שירות	0.1	50	5
חצר	0.15	400	60
מ"ר אקווי מנוטרל חצר		**695**	

- חישוב זכויות הבניה במגרש בהתאם לאפשרות ניצול הקרקע:

מפלס	שטח	מתאם ניצול הקרקע	סה"כ מ"ר אקווי
מפלס עליון	27.2	100%	17,252
מפלס אמצעי	11.5	100%	7,279
מפלס תחתון	9.51	20%	1,208
סה"כ מ"ר אקווי מתואם במגרש 290			25,739

9.3.3. תחשיב השומה:

שטח המגרש בדונם	שווי דונם במגרש 290	שווי המגרש כולל פיתוח	עלויות פיתוח	שווי ללא פיתוח
48.141	₪ 423,292	₪ 20,377,700	-₪ 13,012,512	₪ 7,365,168

[5] גישת ההשוואה למסחר במישור אדומים 35%, גישת ההשוואה לקרקע במישור אדומים 40%, גישת ההשוואה לבנוי בעטרות 25%.
[6] טעות תחשיבית- שווי הבסיס בשומה הוא שווי מ״ר מובנה מגלם חצר, אך חלק מהשטח חושב לפי מ״ר מנוטרל חצר.

9.4. טענות משלימות:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון שנערך ביום 17.1.2021 ומהשלמות המסמכים:

9.4.1. טענות המשיג:

כללי:

באזור התעשייה מישור אדומים יצאו כמה החלטות של ועדת השגות שקיבעו את שווי הבסיס.
כדי להיות הוגן כלפי האזרח יש להיות מתואמים עם החלטות אלו ולא לקבוע ערכים שונים.

גישת השומה ובסיס ההשוואה:

שווי הבסיס נקבע בשקלול בין גישת ההשוואה למגרשים בייעוד למסחר, גישת ההשוואה למגרשים בייעוד לתעשייה וגישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע. יש להביא נתוני השוואה מא.ת מישור אדומים בלבד, השוואה לא.ת עטרות לא נכונה משום השוני בין אזורי התעשייה מבחינת מיקום, נגישות, היקף הפעילות וכד'.

זכויות בניה:

המגרש מיועד להקמת מבנה מסיבי לייצור אוטובוסים, בשימוש זה אין כדאיות כלכלית בקומה נוספת ובנוסף יש לשריין שטח חניה עילית גדול יותר מהמקובל בתעשייה. כלומר, יש לחשב זכויות הבניה בקומת הקרקע בלבד כיוון שאין כדאיות כלכלית בניצול הקומות העליונות.

התאמות נדרשות:

- טופוגרפיה- עקב הטופוגרפיה קשה והצורך בבניית קירות תמך ומעברים הגורעים שטח ניכר מהמגרש, נותר שטח קטן לניצול זכויות הבניה. בשומה ניתנה התאמה של 0.2 למפלס התחתון, יש לתת התאמה גם למפלס האמצעי.
- גודל מגרש- מדובר במגרש גדול בשטח של כ- 48 דונם, לכן יש להביא בחשבון הפחתה לגודל המגרש ביחס לנתוני ההשוואה. יש לציין כי חוזית לא ניתן לנצל את גודל המגרש לחלוקה סטטוטורית לתתי מגרשים.
- היקף עסקה- מכיוון שמדובר בהקמת מפעל ספציפי שמצריך עלות יקרה והשקעה מורכבת, כמות בעלי היכולת לרכישה עתידית יהיה קטן יותר. כלומר, בשל ביקוש נמוך הנכס יימכר בעתיד במחיר נמוך משווי שוק של עסקות בעלות היקף כלכלי סטנדרטי.
- ייעוד וניצול- החוזה שעתיד להיחתם בין רמ"י לחוכר מגביל את השימוש למבנה לייצור אוטובוסים בתקופת ההרצה. במקרה של העברת זכויות, לאחר תקופת ההרצה, המגרש יכלול מבנה מסיבי שיגביל את השימוש והסחירות. בנוסף, יש להביא בחשבון עלות בניה גבוהה מבניה סטנדרטית.
- קורונה- יש להביא בחשבון הפחתה, למועד התשלום בפועל במרץ 2020, בשל האטה בעוצמת הביקושים בתקופת הקורונה.

עלויות עודפות:

במגרש יש מפלסי קרקע שונים שמחלקים את המגרש לשלושה חלקים - תחתון, אמצעי ועליון (מרכזי). בהתאם להוראות תקנון התכנית הגישה למגרש היא מכיוון מזרח, כביש 1 שדרות החברה הכלכלית, בלבד. כיוון שהגישה למגרש אפשרית רק מכיוון המפלס התחתון, שנמצא כ- 10 מטר מתחת למפלס העליון, יש להקים קירות תמך ורמפת גישה שתחבר את חזית המגרש לחלקו העליון[7].

[7] הועברו 2 הצעות מחיר- הראשונה בסך 14 מיליון (שובל נחשון) והשנייה בסך 11 מיליון ₪ (אגרוטופ תכנון ובניה לתעשייה וחקלאות).

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

<u>כללי:</u>

השווי שנקבע נכון למועד הקובע הוא נמוך מאוד מכיוון שכבר כמה שנים נקבע ערך נמוך ביחס לשוק התעשייה. החלטת ועדת השגות[8] קבעה 660,000 ₪ לדונם, ובהכרעה בהשגה ראשונה[9] נבחנו עוד נתונים שהעלו את השווי.

<u>גישת השומה ובסיס ההשוואה:</u>

- מכרזי רמ"י למסחר בא.ת מישור אדומים- במועד פרסום המכרזים הביקוש למסחר היה נמוך מתעשייה[10]. בנוסף, בהתאם לנתוני המסחר האחרונים הערכים הם גבוהים יותר- מכרז רמ"י משנת 2018 ודמי שכירות מבוקשים בסך 70 ₪ /מ"ר במרכז מסחרי צרפתי.
- מגרשי תעשייה בא.ת מישור אדומים- מדובר בתמורה ללא פיתוח, בכל מקרה נראה כי מדובר בהקצאות.
- מבני תעשייה בא.ת עטרות- בהינתן מסד נתונים מספק לעסקות מכר לבניה חדשה אין צורך להתבסס גם על עסקות לבניה ישנה. ככל ומביאים בחשבון עסקות למבנים ישנים, יש להביא בחשבון פחת תכנוני ופיזי.
- מגרשי תעשייה בא.ת עטרות- כיום הערכים נעים בטווח של 2-3 מיליון, משמע שבא.ת מישור אדומים שווי לדונם מפותח הוא לא פחות ממיליון ₪. בנוגע לעסקות שנותחו בהכרעה בהשגה ראשונה כאמור, יש לבחון כל עסקה באופן פרטני כיוון שהדיווח במס שבח לא משקף את המציאות[11].

<u>זכויות בניה:</u>

הזכויות הנישומות הן לייעוד ולשימושים לפי תב"ע, לכן אין משמעות לשימוש סובייקטיבי המתוכנן במגרש. בנוסף, דרישת החניה היא לפי שימושי תעשייה ולא למתחם אוטובוסים.

<u>התאמות נדרשות:</u>

- טופוגרפיה- מפלסי הקרקע במגרש הם מעשה ידי אדם ולא טופוגרפיה טבעית. הימצאות המפלסים, בשילוב עם פינתיות וגודל המגרש, מאפשרים ניצול מיטבי של זכויות הבניה וכן גישה ישירה ממפלס הרחוב לקומה א', לתימוכין טענת ועדת השגות כי הטופוגרפיה המדרונית בעטרות מהווה יתרון בניצול הקומות העליונות. בנוסף, יש לבחון את טופוגרפיית המגרש ביחס לנתוני ההשוואה או בהשוואה לשאר המגרשים באזור.
- גודל מגרש- קיים יתרון לגודל בשל הביקוש הגדל למרלוגים ולוגיסטיקה בעקבות עליית המסחר ברשת.
- ייעוד וניצול- ההקצאה היא למלוא קיבולת הבניה, בהתאם לכלל השימושים המותרים בתעשייה ולא לפי שימוש ספציפי. האגרה נגזרת משווי לתעשייה כלומר מבקש הזכויות יכול לקבל הקצאת זכויות לכל שימושי התעשייה. ההגבלה על תקופת ההרצה, ככל וקיימת, נקבעה במסגרת נהלי רמ"י בשל הקצאה בפטור ממכרז.

<u>עלויות נוספות:</u>

בהתאם להמלצת בקר הפיתוח עלויות הפיתוח הסביבתי גולמות עבודות עפר למפלס המותאם לדרך צמודה. עקב הפרשי המפלסים הקיימים באתר ניתן להכיר בעלות נוספת להקמת קירות תמך בסך כ- 2.89 מיליון ₪. מכיוון שהמגרש פינתי יש אפשרות לכניסה מכיוונים נוספים ואין צורך בהקמת רמפת גישה במגרש.

---

8 החלטת ועדת השגות מיום 17.11.2020 למגרשי תעשייה בא.ת מישור אדומים למועדים קובעים 2018-2019.

9 הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.12.2020 למגרשי תעשייה בא.ת מישור אדומים למועד קובע 2020.

10 בכל מקרה של ניתוח מכרזים אלו יש להוסיף עלויות פיתוח סביבתי נוספות הנדרשות לתשלום בהתאם לחוברות המכרזים.

11 בחלקות 41-43 הקרקע בתולית והתמורה מגלמת דחייה לפיתוח (שהתקיים ב2019). בנוסף, ע"פ החוזה אחריות פינוי הפולשים, והקניית הבעלות בעוד מספר שנים (או הארכת חכירה), הם של הקונה. העסקה בחלקה 39 מהווה הקצאה ולא תמורה בשוק חופשי. העסקות בחלקות 70-72 לא מהימנות כיוון שהתמורה באחת מן החלקות ב2018 נמוכה מהתמורה בשנת 2015.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

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

לטענת המשיב, אין להתבסס על עסקות מכר בין פרטיים שנערכו באזורי תעשייה המוגדרים כ"אזור עדיפות לאומית" מאחר והן מגלמות את מדיניות ההנחות של רמ"י. כחיזוק לעמדתו, הציג את החלטת ועדת השגות מיום 24.11.2016 באריאל מערב, לפיה בקביעת שווי שוק לקרקע באזורי עדיפות לאומית יש להתבסס על עסקות מכר מאזורי תעשייה בהם עסקות ההשוואה לא מושפעות באופן ישיר ממדיניות ההנחות.

בנוסף, טען כי לא ניתן להתבסס על מכרזי רמ"י למגרשים בייעוד למסחר באזור התעשייה מישור אדומים, וזאת לאור העובדה שביצוע העסקות נערך בתקופה בה לא התקיימה פעילות מסחרית ענפה שיכולה להצביע על השווי האמיתי של המסחר.

בסופו של דבר, שווי מ"ר מבונה בשומת המשיב נקבע ע"י השוואה למכרזי רמ"י למגרשי תעשייה באזור התעשייה בית שמש, ההשוואה לעסקות מכר למבני תעשייה מא.ת עטרות (המוגדר כאזור עדיפות לאומית) ובשילוב עם גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות מהאזור מישור אדומים וחילוץ מרכיב הקרקע.

לטענת המשיג יש להעדיף את נתוני השוואה מאזור התעשייה מישור אדומים המצוי בתחום יו"ש, על פני נתוני ההשוואה שבתחומי הקו הירוק, זאת לאור המאפיינים הייחודיים של יהודה ושומרון.

בסופו של דבר, שווי מ"ר מבונה בשומת המשיג נקבע ע"י גישת ההשוואה למגרשי תעשייה ולמכרזי רמ"י למסחר בא.ת מישור אדומים מהשנים 2015-2017, בשילוב עם גישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע לעסקות מכר למבני תעשייה בא.ת עטרות.

בתאריך 2.4.2019 ניתנו שתי החלטות שונות של וועדת ההשגות[12] באזורי התעשייה מישור אדומים ושח"ק, הממוקמים בשטחי יהודה ושומרון ומוגדרים כ"אזור עדיפות לאומית". בהחלטות הנ"ל, הגדירה הוועדה מחדש ובאופן מרחיב את העיקרון הכללי שעל פיו יש לערוך שומות באזורי עדיפות לאומית.

בהתאם להחלטות אלו[13] באזור עדיפות לאומית, בו רמ"י היא המשווקת העיקרית של הקרקע, נקבע עקרון כללי האומר שאכן עשוי המחיר שנקבע ע"י רמ"י בהקצאות הקרקע להשפיע על מחירי המקרקעין בשוק המשני, אולם יש להבחין בין המקרים השונים.

ביחס להקצאות רמ"י, קבעה הוועדה כי אין להסתמך על ערכים אלו כיוון שהם מבוססים על שומות ואינם מבטאים את שווי השוק החופשי.

ביחס לעסקות בשוק המשני, הסבירה הועדה שיש לבחון את מידת ההשפעה הישירה והמיידית של מדיניות ההנחות של רמ"י על התמורה בעסקות, וככל שהשפעה זו אינה ממשית אזי שניתן להסתמך על ערכים אלו. השפעה מיידית וישירה תלויה בין היתר במאפייני אזור התעשייה (מיקומו, שנת הקמתו, גודלו, רמת פיתוח, היקף הנכסים הבנויים וכד') כמות העסקות המבוצעות בין פרטיים ותנאי הסף לקבלת הקצאה בפטור.

---

[12] החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועד קובע 2018 (מרץ עד אפריל), מגרשים שונים בא.ת מישור אדומים.
החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועד קובע 5.9.2017, מגרש מס' 21 על פי תב"ע 199/1, א.ת שח"ק.

[13] סעיף 11.1 בשתי ההחלטות.

ביחס לדמי השכירות, טענה הועדה שערכים אלו משקפים שווי שוק ואינם מושפעים ממדיניות ההנחות בצורה מיידית וישירה שכן מדובר במוצר שונה וכי רכישת קרקע או מבנה אינה מהווה אלטרנטיבה לשוכר.

לאור האמור, אנו דוחים את טענת המשיב כי לא ניתן להתבסס על נתוני השוואה מאזור עדיפות לאומית[14]. יש לבחון את אזורי התעשייה ואופן השפעת מדיניות ההנחות של רמ"י בכל אחד מהם.

<u>להלן בחינה פרטנית של אזורי התעשייה עטרות ומישור אדומים</u>:

<u>עטרות</u>: אזור תעשייה ותיק (הוקם בסוף שנת 1970), מרכזי וגדול המונה כ- 160 מפעלים בתחומים שונים. אזור התעשייה עטרות ממוקם בצפון ירושלים (שכ' בית חנינא) דרומית לרמאללה, בין כביש 60 לכביש 404.

על פי בדיקתנו עולה, כי א.ת עטרות מוגדר כאזור עדיפות לאומית, אך מאחר ובשנים האחרונות אין באזור זה היצע של מגרשים פנויים להקצאה בפטור ממכרז וישנן מספר רב של עסקות מכר לנכסים בנויים בין פרטיים, הרי שלטעמנו מדיניות ההנחות אינה משפיעה כלל על התמורות בעסקות.

<u>מישור אדומים</u>: אזור תעשייה ותיק (הוקם בסוף 1975), מרכזי וגדול המונה כ-300 מפעלים בתחומים שונים. א.ת מישור אדומים ממוקם מחוץ לגדר הביטחון כ-3 ק"מ דרומית לכביש מספר 1 (ירושלים-ים המלח), במרחק של כ- 10 ק"מ מזרחית לירושלים.

בהתאם לבדיקתנו עולה, כי נכון להיום כלל המגרשים שווקו או נמצאים בהליכי שיווק[15]. עם זאת, בשנים האחרונות ישנן מספר מועט של עסקות מכר לנכסים בנויים בין פרטיים, ויתכן שנכון למועד הקובע אזור התעשייה הנ"ל עדיין מושפע ממדיניות ההנחות של רמ"י, גם בשוק המשני.

מן הכלל אל הפרט:

<u>עסקות השוואה מא.ת עטרות</u>- כאמור לעיל, באזור התעשייה עטרות אין היצע של מגרשים פנויים להקצאה בפטור ממכרז, ובשנים האחרונות קיימות מספר רב של עסקות מכר לנכסים בנויים וכמה עסקות למגרשים ריקים. לאור האמור, אנו בדעה כי עסקות המכר בא.ת עטרות כבר אינן מושפעות ממדיניות ההנחות של רמ"י ובהכרעתנו בחרנו להתבסס עליהן.

<u>נתוני דמי שכירות מא.ת מישור אדומים</u>- אנו מקבלים את המשיב כי דמי השכירות באזורי התעשייה משקפים "שווי השוק" ואינם מושפעים ממדיניות ההנחות[16], לכן בהכרעתנו נתבסס גם על גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות מא.ת הנישום.

<u>מכרזי רמ"י למסחר בא.ת מישור אדומים</u>- בשנים האחרונות נערכו בתחום אזור התעשייה מכרזי רמ"י לשיווק מגרשים בייעוד למסחר. כיוון שמסגרת ההקצאה בפטור ממכרז אינה חלה על מגרשים מסוג זה, הרי שהשווי אינו מושפע באופן ממשי ממדיניות ההנחות.

אנו דוחים את טענת המשיב, כי לא ניתן להתבסס על מכרזים אלו, כיוון שנכון למועד ביצוע המכרזים לא הייתה פעילות מסחרית משמעותית באזור התעשייה. לדעתנו, ניתן להתבסס על מכרזים הנ"ל תוך מתן מקדם התאמה ממסחר לתעשייה, בשיעור נמוך יחסית, כזה שיבטא את ראיית השוק נכון למועד המכרז.

הוצאות הפיתוח שיובאו בחשבון הן הוצאות הפיתוח הסביבתי בלבד בהתאם למפורט בחוברות המכרזים ואינן כוללות אגרות בניה או מיסים עירוניים.

---

14 על אף טענה זו של המשיב, בשומתו התבסס על עסקות מכר מא.ת עטרות שכאמור מוגדר כאזור עדיפות לאומית.
15 קיימת תכנית חדשה ממתינה לדיון בוועדה.
16 עמדה זו תואמת את עמדת וועדת ההשגות בשח"ק ומישור אדומים, כאמור.

עסקות השוואה מא.ת מישור אדומים- בסוגיה זו, אנו סבורים כדעת וועדת ההשגות, שאכן קיים ספק בדבר קיומה של השפעה ישירה וממשית מצד מדיניות ההנחות על המחירים שנקבעו בעסקות הללו במועדם. בהינתן מסד נתוני השוואה מספק ממקורות אחרים, בחרנו שלא להכריע בסוגיה זו.

עסקות השוואה מא.ת נחם- בסוגיה זו אנו סבורים שאין מקום להתבסס על נתוני השוואה מאזור התעשייה נוחם שאינו דומה לאזור הנישום מבחינת מיקום גיאוגרפי, נגישות והשונות במאפיינים (סיכון בטחוני וכלכלי).

החלטת וועדת ההשגות במישור אדומים:

בתאריך 17.11.2020 ניתנה החלטה נוספת של ועדת ההשגות למספר מגרשי תעשייה בא.ת מישור אדומים[17]. בהחלטה זו, המשיכה הועדה את הקו כבהחלטה הקודמת, וקבעה את שווי הקרקע לתעשייה במישור אדומים ע"י חילוץ מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי (שנקבע ע"י היוון דמ"ש ממישור אדומים והשוואה לבנוי בעטרות) וע"י השוואה ישירה לעסקות מכר למגרשים ריקים מעטרות ומכרזי רמ"י למסחר במישור אדומים.

לסיכום, לאור כל האמור לעיל, בדגש על העיקרון הכללי שהוגדר ע"י וועדת ההשגות במישור אדומים ושח"ק, ולאחר שבחנו את ניתוח עסקות ההשוואה בהחלטה האחרונה של וועדת ההשגות. בהכרעתנו בחרנו לקבוע את שווי הקרקע בהתבסס על נתוני השוואה מעטרות (בנוי וקרקע), מכרזי רמ"י למסחר במישור אדומים והיוון דמ"ש ממישור אדומים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. התאמה בגין מפלסי קרקע:

מושא השומה מהווה את מגרש 290 בשטח 48.141 דונם ומחולק לשלושה מפלסים שונים, כדלקמן[18]:

1. מפלס מס' 1- מפלס תחתון בשטח של כ-7 דונם וגובהו כ- 235 מ"ר.
2. מפלס מס' 2- מפלס אמצעי בשטח של כ- 11.5 דונם וגובהו כ- 240 מטר.
3. מפלס מס' 3- מפלס עליון בשטח של כ- 29.5 דונם וגובהו כ- 245 מטר.



[17] החלטת ועדת ההשגות מיום 17.11.2020 למועד קובע 2018 (מרץ עד דצמבר), מגרשים שונים בא.ת מישור אדומים.
[18] מדידה גרפית וקווי גובה באתר הממשלתי גובמאפ.

לטענת המשיג, בשל טופוגרפיית המגרש והגבלת הכניסות למגרש בהתאם לדרישת התב"ע, יש להקים רמפות גישה למפלס 3, שעשויות לפגוע בשטח אפקטיבי לניצול זכויות בניה במגרשים הנמוכים יותר. לאור זאת טען כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לשטחי מפלסים 2 ו-3. יחד עם זאת, בשומתו ניתנה הפחתה של 80% לשטח מפלס 1 בלבד.

לטענת המשיב, מפלסי הקרקע הם מעשה ידי אדם ולא טופוגרפיה טבעית אשר הותאמו לגובה דרכים קיימות. לטענתו הימצאות המפלסים בשילוב עם פינתיות וגודל המגרש, מאפשרים ניצול מיטבי של זכויות הבניה וכן גישה מוטורית גם לקומה א'. עוד נטען שאת ההתאמה, ככל וקיימת, יש לתת ביחס לנתוני ההשוואה.

ראשית נציין כי כאמור בסעיף 8 לעיל- המצב התכנוני, בהתאם לנמסר מאדריכל העיר, תכנית 420/2/1/2 **אינה** אוסרת כניסה למגרש מכביש מס' 3, 5 ו-12 אלא באה להוסיף 2 כניסות למגרש גם מכביש מס' 1 שהיו אסורות לפי תכנית 420/2/1. כלומר, אין הגבלת כניסות למגרש מכיוון מגרש מס' 1 בלבד אלא יותרו כניסות מכל הדרכים המאושרות בתכנית.

לאור האמור ומסיור שערכנו במגרש ובסביבתו עולה, כי בשל גודל המגרש ומיקומו הפינתי, אין מניעה לנצל את זכויות הבניה גם בקומת הקרקע של מפלסים 1 ו-2. בנוסף נראה, כי לאור כלל מאפייני המגרש, קיים יתרון מסוים במגרש שכן מתאפשרת גישה מוטורית גם לקומה א' של מפלס 1 ו-2 מכיוון מפלס 3.

על אף האמור לעיל, לטעמינו קיימת פגיעה במגרש בשל חלוקת הקרקע למפלסים שונים בפער של כ-10 מטרים ולכן עלולים גם לפגוע בשוויו, שכן אין מדובר במגרש קטן בטופוגרפיה מדרונית אלא מגרש גדול שהקרקע בתחומו מחולקת למפלסים.

בסיכום כל האמור לעיל, בחרנו לתת הפחתה בשיעור 5% שכן לטעמינו יתרון הגישה המוטורית לקומה א' קטן מהפגיעה הכללית.

10.2.2. <u>עלויות עודפות – פנים מגרש</u>:

לטענת המשיג, בשל טופוגרפיית המגרש והגבלת הכניסות למגרש ע"פ דרישת התב"ע, יש להקים רמפות גישה למפלס העליון המרכזי וכן קירות לתימוך המפלסים. לתימוכין הציג שתי הצעות מחיר מטעם חברות הנדסה לפיהן אומדן העלויות לקירות תמך ומעברים הוא 11-14.6 מיליון ₪. יצוין כי למרות האמור, בשומתו לא הופחתו עלויות אלו.

סוגיה זו עברה לבחינה מחודשת לבקר פיתוח מטעם רמ"י ובהתאם לתוצאות הבדיקה הוכרו עלויות פיתוח בסך 2,890,566 ₪ ללא מע"מ אשר יובאו בהכרעתנו. יש לציין, כי כפי שהוצג לעיל עלויות הפיתוח מאושרות לתימוך הפרשי המפלסים ולא מגלמות עלויות להקמת רמפות ודרכים.

10.2.3. <u>זכויות בניה וחישוב שטח אקוו'</u>:

לטענת המשיג, עקב השימוש במגרש, מפעל מסיבי לייצור אוטובוסים, ודרישת החניה לשימוש זה, יש להביא בחשבון ניצול זכויות בקומה אחת בלבד. בשומתו הביא בחשבון 2 קומות לתעשייה כאשר לשטח עיקרי בקומה א' הובא מקדם אקוו' בשיעור 0.1.

לטענת המשיב, הזכויות הנישומות הן למלוא קיבולת הבניה בהתאם לכלל שימושים המותרים בתעשייה ולא לפי שימוש ספציפי, בשל כך יש לקבוע את שווי המגרש בהתאם לזכויות הבניה ולדרישת החניה בתעשייה. עוד טען כי ההגבלה בחוזה החכירה לתקופת ההרצה נקבעת במסגרת נהלי רמ"י בשל זכויות החוכר להקצאה בפטור ממכרז במסגרת זכאי תמ"ת ואינה תלויה בנתוני המגרש הפיזיים והתכנוניים. בשומתו הביא בחשבון שלוש קומות לתעשייה כאשר לשטח עיקרי בקומה א' הובא מקדם אקוו' בשיעור 0.4 ובקומה ב' 0.2.

מסיור באזורי התעשייה עטרות ומישור אדומים נראה כי קיים ניצול חלקי של הקומה א', כאשר בעטרות הניצול הוא שכיח יותר לעומת מישור אדומים (יתכן בשל טופוגרפיית הקרקע השיפועית המאפשרת גישה מוטורית גם לקומה א' בחלק מהמגרשים).

בסוגיה זו בחרנו לקבל את טענת המשיב כי השומה היא לשווי זכויות הבניה לתעשייה בהתאם לשימושים המותרים ע"פ התב"ע ולא לפי שימוש ספציפי שיחתם מול רמ"י, שכן השימוש התעשייתי שיקום במגרש נתון לבחירתו ולשיקולו הפרטי של החוכר ולא תלוי או מוגבל ע"י הוראות התכנית.

כך גם בדרישת מקומות החניה, בהתאם לבירור שנעשה מול קמ"ט תחבורה במנהל האזרחי עולה כי דרישת החניה במגרשים אלו היא בהתאם לייעוד לתעשייה ע"פ תכנית ולא לפי שימוש לאוטובוסים.

לאור האמור, בחרנו לאמץ את חישוב השטח האקוו' במישור אדומים כפי שחושב בהחלטת וועדת ההשגות מיום 17.11.2020, כלהלן:

תחשיב שטח אקוו' במגרש 290:

מגרש	290	
שטח מגרש במ"ר	48141	
קומה	מקדם אקוו'	זכויות בנייה	שטח אקוו'
ק"ק עיקרי	1	50%	24071
ק"ק שרות	0.5	10%	2407
ק"א עיקרי	0.2	50%	4814
ק"א שרות	0.1	10%	481
חצר	0.35	40%	6740
שטח אקוו'- מגלם חצר	**31773**	

תחשיב תקן חניה במגרש 290[19]:

מגרש	290
שטח עיקרי במבנה	48,141 מ"ר
מגבלת חנייה פרטית	70 מ"ר
סה"כ חניות פרטיות	688 חניות
שטח חנייה פרטית	25 מ"ר
מינימום חנייה מסחרית	27 חניות
שטח חנייה מסחרית	60 מ"ר
סה"כ שטח חצר נדרש לחניות	18,820 מ"ר
שטח חצר בפועל	19,256 מ"ר
יתרת חצר	436 מ"ר

10.2.4. התאמה בגין גודל מגרש:

בשומות הצדדים ניתנה הפחתה בשיעור 10% בגין גודל המגרש. במהלך הדיון נטען ע"י המשיבים כי קיים יתרון לגודל בשל הביקוש הגדל למרגולים ולוגיסטיקה.

בסוגיה זו בחרנו לקבל את עמדת הצדדים ואת שיעור ההפחתה כפי שהובא בשומותיהם.

בתקופה האחרונה אנו עדים לעלייה בביקושים למגרשי תעשייה גדולים שעתידים לשמש כמרלוגים. עיקר הביקושים למגרשים גדולים קיימים באזורים מרכזיים בארץ אך לא באזור התעשייה הנדון (שאף נמצא מחוץ לקו הירוק), לאור האמור מאחר ומדובר במגרש בהיקף גדול ביחס למגרשים אחרים בסביבה מקובל עלינו שיעור ההפחתה בשומות הצדדים בשיעור 10%. עמדה זו תואמת את החלטת ועדת השגות מיום 2.4.2019.

10.2.5. התאמה לזמן- מגיפת הקורונה[20]:

לטענת המשיג מכיוון שמועד המפרט הכספי הוא במרץ 2020, יש להביא בחשבון הפחתה לסיכון וחוסר וודאות בשל מגיפת הקורונה והשפעתה על שוק הנדל"ן.

בסוגיה זו בחרנו לדחות את טענת המשיג. השומה ערוכה בהתאם למועד הקובע לשומה מרץ 2019, ולמועד הוצאת המפרט הכספי אין משמעות לערכים שיקבעו. בנוסף, מגיפת הקורונה הביאה איתה חוסר וודאות וסיכון לשוק הנדל"ן בעיקר בדמי שכירות למשרדים ומסחר בטווח הקצר ופחות בתעשייה לטווח הארוך. לאור זאת לא תינתן הפחתה בגין השפעת וירוס הקורונה.

[19] מגבלת החניה: מקום חניה פרטי לכל 70 מ"ר עיקרי ומקום חניה תפעולי לכל 500 מ"ר עיקרי עד 2,000 מ"ר עיקרי, מעל 2,000 מ"ר מקום חניה תפעולי אחד לכל 2,000 מ"ר.

[20] ראו סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים מחצית ראשונה של שנת 2020 – הערכות שווי ושימוש בתנאי אי וודאות.

10.2.6. התאמה בגין מאפייני המפעל שעתיד לקום:

לטענת המשיג, חוזה החכירה שעתיד להיחתם מוגדר לשימוש ספציפי - מפעל לייצור והרכבת אוטובוסים. לטובת המפעל יש להקים מבנה מסיבי שיתאים את השימוש המותר, מבנה כזה מהווה הן עלות יקרה והשקעה מורכבת והן הקטנת הביקוש לסחירות לאחר תקופת ההרצה. לאור האמור בשומתו ניתנה הפחתה בשיעור של 10% בגין מאפייני המפעל.

לטענת המשיב, מדובר בהקצאה למגרש תעשייה שאינו מוגבל לשימוש ספציפי וכי השימוש למפעל אוטובוסים מבוקש ע"י החוכר.

בסוגיה זו בחרנו לקבל את עמדת המשיב. מטרת השומה היא קביעת שווי השוק של הקרקע בהתאם למלוא קיבולת הבניה והשימושים הרלוונטים המאושרים ע"פ תב"ע בתוקף, כלומר לא קיימת הגבלה תכנונית על המקרקעין מושא השומה. משכך, אין משמעות לשימוש הספציפי אותו בוחר החוכר לבצע המגרש הנדון ולהגבלה על החוכר במסגרת היותו מומלץ תמ"ת במשרד הכלכלה. לכן לא תובא בחשבון הפחתה למאפייני המפעל שעתיד לקום בקרקע.

10.2.7. התאמה בין אזורי התעשייה:

בשומת המשיב ניתנה התאמה למיקום בין א.ת עטרות לבין א.ת מישור אדומים לפי מקדם 0.7.

בקביעת מקדם ההתאמה למיקום הובאו בחשבון אופי ואינטנסיביות השימושים באזורי התעשיה, מיקומם ביחס לצירי תנועה ראשיים ומיקום א.ת הנישום באזור יהודה ושומרון (מושפע מחרם כלכלי, עלויות הבטחה, חוסר ודאות וכד'). מסיור שנערך באזורי התעשייה ובחינת קצב התפתחותם, הוחלט לקבל את מקדם ההתאמה כפי שניתן בוועדת ההשגות מיום 17.11.2020 – **0.75.**

10.2.8. נתוני חילוץ:

לטענת המשיב, יש להפחית עלויות בנייה ורווח יזמי שונה לכל עסקת השוואה, בהתאם לגילה ומצבה הפיזי.

מסיור באזורי התעשייה מישור אדומים ועטרות מצאנו שקיימת שונות בין נתוני ההשוואה מבחינת אופי הבינוי (בניה קלה, בניה קשיחה לעיתים עם חיפוי אבן), בינוי חדש לעומת ישן ועוד. אולם, כיוון שמדובר בכמות גדולה של נתוני השוואה אזי שהשונות בניהם אינה יוצרת עיוות משמעותי בשווי הממוצע. לכן בחרנו שלא לשנות את גובה עלות הבניה (2,300 ₪) ואת שיעור הרווח היזמי (20%) כפי שנקבע בהחלטות האחרונות.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס[21]:

10.3.1. דמי שכירות מבוקשים בא.ת מישור אדומים וחילוץ מרכיב הקרקע:

דמי שכירות מבוקשים מתוך אתר יד 2 – נכון למאי 2020:

כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמי שכירות	דמ"ש למ"ר
שדות 7	1/1	550	₪ 18,150	₪ 33
אופירה	1/1	270	₪ 8,000	₪ 30
א.ת מישור אדומים	0/1	430	₪ 12,900	₪ 30
א.ת מישור אדומים	0/1	600	₪ 18,000	₪ 30
א.ת מישור אדומים	קרקע	6000	₪ 72,000	₪ 30
א.ת מישור אדומים	קרקע	3500	₪ 30,000	₪ 30
ממוצע דמי שכירות מבוקשים בא.ת מישור אדומים				₪ 30
בהפחתה למו"מ וזמן (0.95)				₪ 28

דמי שכירות משולמים ע"פ הסכמי שכירות[22]:

תאריך	תקופה	מגרש	שטח במ"ר	דמ"ש בש"ח	דמ"ש למ"ר
30/06/2018	1/01/20-31/12/24	403/2	1750		28
17/11/2018	1/02/18-31/01/19	215	339	₪ 9,153	22

בהמשך לנתונים מעלה, דמי השכירות שיובאו בחשבון הם 28 ₪/מ"ר.

בהיוון דמי השכירות הממוצעים לצמיתות בשיעור היוון של 8%[23], מתקבל שווי של 4,200 ₪/מ"ר בנוי.

שווי מ"ר בנוי בממוצע		₪ 4,200
שווי בניכוי יזמות	20%	₪ 3,500
שווי בניכוי עלויות בניה (ישירה + עקיפה)	₪ -2,300	₪ 1,200
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - א.ת מישור אדומים		**₪ 1,200**

מתקבל שווי מ"ר מבונה תעשיה מגלם חצר במישור אדומים בגישת היוון ההכנסות בסך **1,200** ₪/**מ"ר**.

10.3.2. ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים ריקים בייעוד למסחר בא.ת מישור אדומים:

מכרז	תאריך	מגרש	תב"ע	תמורה בש"ח	עלויות פיתוח	שטח מגרש במ"ר	זכויות אקוו'	שווי מ"ר מבונה מתואם לזמן
יש/14/2015	03/07/2016	512-516	402/2/29	₪ 2,612,360	₪ 11,360,020	42868	21434	₪ 810
יש/29/2016	15/06/2016	421/1	420/2/4/5	₪ 1,893,391	₪ 2,813,339	10795	5398	₪ 942
יש/29/2016	15/06/2016	422/1	420/2/4/5	₪ 2,208,535[24]	₪ 2,233,471	8570	4285	₪ 1,120
יש/495/2018	14/04/2019	422/1	420/2/4/5	₪ 2,550,000	₪ 2,451,020	8570	4285	₪ 1,167
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר – מסחר								₪ 1,010
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - מתואם לתעשייה							0.9	₪ 909

- התאמה לגודל: 15% לעסקה מס' 1 בשל שטח 43 דונם.
- שטח אקוו': זכויות הבניה הם 50% בקומה אחת לאור מגבלות תקן חניה ובהתאם לבינוי בפועל.
- מקדם התאמה ממסחר לתעשייה: שווי קרקע בייעוד למסחר עולה על שווי קרקע בייעוד לתעשייה, ולכל הפחות מהווה גבול עליון לשווי בייעוד לתעשיה. בהתאם להחלטת ועדת ההשגות ומאחר מדובר באזור תעשיה שלא מאופיין במסחר, מקדם ההתאמה שנקבע הוא 0.9.

מתקבל שווי מ"ר מבונה תעשיה מגלם חצר במישור אדומים בהשוואה למסחר בסך **909** ₪/**מ"ר**.

---

[21] הובאו בחשבון נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם בהתבסס על החלטת ועדת ההשגות מיום 17.11.2020 למועד קובע שנת 2018-2019, מגרשים שונים בא.ת מישור אדומים.

[22] במסגרת טיפול בתיקים קודמים הוגשו לעיוננו חוזי שכירות למבני תעשיה בא.ת מישור אדומים, נותחו החוזים הרלוונטיים.

[23] שיעור ההיוון בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי של שנת 2019 מחצית ראשונה, נכסי תעשייה ולוגיסטיקה (7.2%), בתוספת סיכון כלכלי ובטחוני בגין מיקום בתחום יהודה ושומרון.

[24] לאור הפער הגדול בין ההצעה הראשונה (2,705,500 ₪) להצעה השניה (1,711,569 ₪), הובא בחשבון ממוצע ההצעות.

10.3.3. ניתוח עסקות מכר מא.ת עטרות:

עסקות השוואה למבני תעשייה מתוך שע"מ								
מס'	תאריך	גו"ח	שווי מכירה	בהתאמה לזמן	שטח רשום	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי	
1	05/01/2017	31299/10	₪ 3,421,300	₪ 3,626,578	647	-	₪ 5,605	
2	19/09/2017	31300/41	₪ 515,000	₪ 535,600	102	1976	₪ 5,251	
3	24/10/2017	31298/12	₪ 8,000,000	₪ 8,320,000	1850	1960	₪ 4,497	
4	15/01/2017	31298/30	₪ 5,560,000	₪ 5,893,600	1327	1970	₪ 4,441	
5	29/11/2017	31298/12	₪ 8,000,000	₪ 8,320,000	1870	1980	₪ 4,449	
6	16/07/2017	31299/11	₪ 3,666,400	₪ 3,849,720	870	1971	₪ 4,425	
7	09/04/2017	31299/8	₪ 748,800	₪ 793,728	180	2017	₪ 4,410	
8	19/12/2017	31299/8	₪ 500,000	₪ 520,000	136	2016	₪ 3,824	
9	21/11/2017	31298/19	₪ 9,100,000	₪ 9,464,000	2506	1970	₪ 3,777	
10	09/05/2019	31299/8	₪ 1,100,000	₪ 1,100,000	292	2016	₪ 3,767	
11	16/08/2018	31302/32	₪ 1,180,000	₪ 1,203,600	349	1790	₪ 3,449	
12	15/02/2018	31300/41	₪ 6,400,000	₪ 6,592,000	2628	-	₪ 2,508	
שווי בנוי בממוצע (בניכוי חריגים)							**₪ 4,115**	
שווי בניכוי יזמות[25]						1.2	₪ 3,430	
שווי בניכוי עלויות בניה (ישירה + עקיפה)[26]						₪ 2,300	₪ 1,130	
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - א.ת עטרות						1.00	₪ 1,130	
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - מתואם למיקום במישור אדומים						0.75	**₪ 847**	

עסקות השוואה למגרשי תעשייה ריקים בין פרטיים מתוך שע"מ וע"פ חוזי מכר							
מס'	תאריך	גו"ח	מחיר	עלויות פיתוח ועלויות בניה	שטח במ"ר	שטח אקוו'	שווי דונם כולל פיתוח מתואם
1	14/12/2016	31298/41-43	₪ 11,500,000		9.018	6791	₪ 1,741
2	03/04/2019	29510/168	₪ 11,000,000	₪ -1,932,000	5.236	3838	₪ 2,363
3	05/08/2019	31298/39	₪ 2,777,777		3.058	2150	₪ 1,292
4	11/07/2015	29510/70	₪ 520,000	₪ 455,306	1.004	2419	₪ 1,515
		29510/71	₪ 580,000	₪ 519,248	1.145		
		29510/72	₪ 650,000	₪ 577,295	1.273		
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - א.ת עטרות							₪ 1,728
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - מתואם למיקום במישור אדומים						0.75	**₪ 1,295**

עסקה מספר 2: על החלקה בנויים יסודות ורצפה בשטח של 1,288 מ״ר (ע״פ היתר בניה). הובא בחשבון עלות משוערת של כ- 1,500 ₪ למ״ר המגלמת אגרות והיטלים, עלויות תכנון ועלות ישירה לבניה קיימת.

תחשיב שטח אקוו׳ במגרשי ההשוואה[27]:

מגרש		41-43		168		39		70-72	
שטח מגרש במ"ר		9018		5236		3058		3422	
קומה	מקדם אקוו'	זכויות בנייה	שטח אקוו'	זכויות בנייה	שטח אקוו'	זכויות בנייה	שטח אקוו'	זכויות בנייה	שטח אקוו'
ק"ק עיקרי	1	55%	4960	55%	2880	55%	1682	55%	1882
ק"ק שרות	0.5	5%	225	5%	131	5%	76	5%	86
ק"א עיקרי	0.4	42%	1515	37%	775	30%	361	31%	417
ק"א שרות	0.2	5%	90	5%	52	5%	31	5%	34
שטח אקוו'- מגלם חצר			**6791**		**3838**		**2150**		**2419**

[25] בהתאם לפרק י״ח בקווים המנחים, שיעור הרווח היזמי המקובל בנכסי תעשייה נע בגבולות 15%-20%.
[26] בהתאם למחירון דקל מהדורת מרץ 2019, עלות בנייה ישירה למבנה תעשייה גדול בגובה 7.3 מ׳ נעה בגבולות 1,400 ₪ - 1,500 ₪ למ״ר. בתוספת עלויות עקיפות, גובה מבנה, פחת וסטנדרט בנייה הגענו לכלל דעה כי עלות הבנייה הממוצעת במקרה דנן היא 2,300 ₪/מ״ר.
[27] תכנית 1689א- זכויות הבניה הן 224% עיקרי בתכסית 56%, בתוספת שטחי שירות מקובלים של 20%.

תחשיב תקן חניה במגרשי ההשוואה[28]:

מגרש	41-43	168	39	70-72
שטח עיקרי	8,747 מ"ר	4,817 מ"ר	2,584 מ"ר	2,926 מ"ר
תקן חניה פרטית	70 מ"ר	70 מ"ר	70 מ"ר	70 מ"ר
סה"כ חניות פרטיות	125 חניות	69 חניות	37 חניות	42 חניות
שטח חניה פרטית	25 מ"ר	25 מ"ר	25 מ"ר	25 מ"ר
סה"כ חניות תפעוליות	8 חניות	6 חניות	5 חניות	5 חניות
שטח חניה תפעולית	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר
שטח חצר בפועל	3,607 מ"ר	2,094 מ"ר	1,223 מ"ר	1,369 מ"ר
סה"כ שטח נדרש לחניות בחצר	3,605 מ"ר	2,085 מ"ר	1,225 מ"ר	1,350 מ"ר
יתרת חצר	2 מ"ר	9 מ"ר	-2 מ"ר	19 מ"ר

לסיכום, שווי מ"ר מבונה תעשייה מגלם חצר במישור אדומים בהשוואה לא.ת עטרות הוא **1,072** ₪/**מ"ר**.

10.3.4. סיכום שווי הבסיס באמצעות שיטת השקלול:

השוואה	א.ת	שווי מ"ר	מקדם שקלול	שווי יחסי
דמי שכירות	מישור אדומים	₪ 1,200	0.33	₪ 400
עסקות מכר	עטרות	₪ 1,072	0.33	₪ 357
מכרזי רמ"י - מסחר	מישור אדומים	₪ 909	0.33	₪ 303
שווי מ"ר מבונה תעשייה כולל פיתוח וללא מע"מ משוקלל				**₪ 1,060**

בשקלול גישות השומה, כאמור לעיל, מתקבל שווי מתואם בסך של כ- 1,060 ₪/מ"ר מבונה מגלם חצר, ללא מע"מ וכולל פיתוח. שווי זה משקף שווי דונם בסך של כ- 700,000 ₪[29] במגרש סטנדרטי, שנמצא בעיננו כסביר נכון למועד הקובע.

11. תחשיבי השומה:

מגרש מספר	290
שווי מר מבונה אקוו'	₪ 1,060
זכויות בניה אקוו' במגרש	31,773 מ"ר
התאמות למפלסי קרקע וגודל	0.86
שווי המגרש כולל פיתוח	**₪ 28,799,000**
עלויות עודפות	-₪ 2,890,866
הוצ"פ - בשומות הצדדים	-₪ 13,012,512
שווי המגרש ללא פיתוח	**₪ 12,895,622**

[28] מגבלת החניה: מקום חניה פרטי לכל 70 מ"ר עיקרי ומקום חניה תפעולי לכל 500 מ"ר עיקרי עד 2,000 מ"ר עיקרי, מעל 2,000 מ"ר מקום חניה תפעולי אחד לכל 2,000 מ"ר

[29] בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 17.11.2020 התקבל שווי דונם תעשייה במגרש בשטח סטנדרטי של כ- 3 דונם בא.ת מישור אדומים כ- 680,000 ₪/דונם כולל פיתוח וללא מע"מ נכון ל-4/2019.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנידון, הידוע כמגרש 290 הממוקם באזור התעשייה מישור אדומים, כריק ופנוי, ולצורך הקצאה בפטור ממכרז, היא:

12,896,000 ₪ שניים עשר מיליון שמונה מאות תשעים ושישה אלף ש"ח

הערך הנקוב ללא 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 מאפריל 2019, 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 מקרקעין- מחוז ירושלים והדרום
יח' שמאות מנהא"ז איו"ש