תאריך עברי	:	י״ט אדר, תש״פ
תאריך לועזי	:	15 מרץ, 2020
מס׳ תיק רמ״י	:	70131957א
מספרנו (אופק)	:	37111
לקביעת שכ״ט	:	6.49 יח׳

לכבוד

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

מר יעקב לפיד
שמאי מקרקעין מטעם המשיבה
דיזינגוף 224, תל אביב יפו 6311519
lapid227@gmail.com

מר מיקי אדלשטיין
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
המלאכה 45 (אז״ת פולג), נתניה
miki@mikied.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>מגרשים 2111, A2111 עפ״י תב״ע 6/8/ת/130, א.ת אריאל מערב</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 15.07.2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון על פי תכנית מאושרת, ללא מע״מ וכולל 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 יעקב לפיד, ביום 27.05.2019, **להלן: ״המשיב/ה״.** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע, ״חברת א.מ נכסי ברקן בע״מ״, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר מיקי אדלשטיין מיום 11.07.2019, **להלן: ״המשיג״.**

1.3. בתאריך 11.09.2019 התקיים דיון[2] במשרדנו בנוכחות הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 12.09.2019 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 10.10.2019. לאור בקשת הצדדים אושרה הארכה עד ליום 10.11.2019.

1.4. עד למועד האמור, לא התקבלו השלמות ותגובות לתקציר הדיון.

1.5. בתאריך 11.11.2019 נשלחה לצדדים הודעה על העברת הטיפול בהכרעה בהשגה ראשונה לידי הח״מ בצירוף תקציר הדיון ומסמכי ההשלמה. במסגרת הודעה זו נקבע לו״ז להשלמת מסמכים ו/או בקשה לקיום דיון חוזר לא יאוחר מיום 25.11.2019. לאור בקשת המשיג אושרה הארכה עד ליום 19.12.2019.

1.6. עד למועד האמור, לא התקבלו מסמכים נוספים ו/או בקשה לדיון חוזר.

---

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

[2] הדיון התקיים בפני קמ״ט שמאות מר רפאל מרסיאנו.

2. זיהוי הנכס:

גוש / חלקה : לא מוסדר

מגרשים : מגרש 2111 לפי תכנית 130/ת/6/8 בייעוד לתעשייה בשטח 3,194 מ״ר
מגרש A2111 לפי תכנית 130/ת/6/8 בייעוד לשפ״פ בשטח 430 מ״ר

כתובת עירונית : רח׳ ללא שם (חדש), א.ת אריאל מערב

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיבה – 24.12.2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 23.01.2020 ע״י רות חוברה, שמאית מקרקעין במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מושא השומה מהווה קרקע בייעוד לתעשייה באזור התעשייה ״אריאל מערב״ הממוקם בלב השומרון, בתחום שיפוטה של העיר אריאל ונמצא במעמד של ״אזור עדיפות לאומית א״.

אזור התעשייה אריאל מערב ממוקם מעברו הדרומי של כביש מספר 5 (כביש חוצה שומרון) וממול אזור התעשייה ברקן, במרחק של כ- 10 דקות נסיעה מצומת קסם וכביש מספר 6.

החברה הכלכלית אריאל בע״מ פועלת החל משנת 1989, בשם העירייה, לפיתוחו, ניהולו ושיווקו של פארק התעשייה אריאל אשר משתרע על כ- 850 דונם ומאוכלס ברובו.

כיום פועלים בפארק כ- 80 מפעלים ובתי עסק במגוון תחומים: מזון, טקסטיל, פלדה, אלומיניום, מתכות, דפוס ארכיב ועוד.

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



אזור התעשייה ע״ג מפת הסביבה (Google Maps)


סימון מיקום המגרש ע״ג תצ״א (GovMaps)

6.2. <u>הנכס:</u>

מגרשים 2111 (תעשייה) ו- A2111 (שפ"פ) ממוקמים בחלקו המערבי של אזור התעשייה, ברחוב חדש (ללא שם) ללא מוצא, ושטחם הכולל הוא 3.624 דונם. צורת המגרשים היא מעין מלבן.

נכון ליום הביקור, במגרשים לא נעשו עבודות פיתוח, חציבה ויישור. טופוגרפיית המגרש מדרונית ותלולה, המגרש עולה מעל לפני הכביש.

<u>גבולות המגרשים</u>:

דרום (כ-45 מ'): מגרש 2112 לתעשיה, המגרש ריק ונעשות בו עבודות עפר.

מזרח (כ-85 מ'): עורף המגרש, מגרש 3104 לשצ"פ ומעליו מבני תעשיה פעילים.

צפון (כ-35 מ'): מגרש 2110 לתעשיה, המגרש ריק ונעשות בו עבודות עפר.

מערב (כ-80 מ'): חזית המגרש, רח' ללא שם, ומעברו מגרש 2108 ריק ופנוי לתעשיה.

<u>להלן תמונה שצולמה במהלך הביקור בנכס</u>:



7. <u>מצב משפטי:</u>

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

8. המצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי על הנכס שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

<u>תכנית מס' 130/ת/6 שאושרה למתן תוקף בתאריך 4.12.1996</u>

התכנית מסווגת את מושא השומה בייעוד לתעשייה בו תותר הקמת מבנים לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.

<u>תכנית מס' 130/ת/6/1 שאושרה למתן תוקף בתאריך 23.11.2007</u>

התכנית מסווגת את מושא השומה כחלק ממגרש 2014 בייעוד לתעשייה. השימושים, זכויות והוראות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית 130/ת/6.

<u>תכנית מס' 130/ת/6/8 שאושרה למתן תוקף בתאריך 27.07.2016</u>

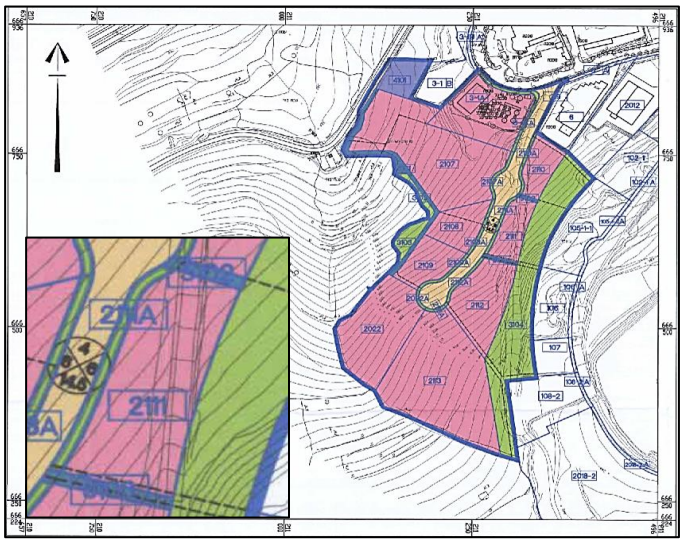
התכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש A2111+2111 בשטח כולל של 3.624 דונם בייעוד לתעשייה ושפ"פ. הוראות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית 130/ת/6.

להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה במגרשים שבנדון[3]:

מגרש	ייעוד	שטח המגרש במ"ר	אחוזי בנייה מעל הכניסה הקובעת		אחוזי בנייה מתחת לכניסה הקובעת		תכסית מקס'	מס' קומות	גובה
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
2111	תעשייה	3,194	120	80	-	15	55%	4 + 2 מרתף	20 מ'
A2111	שפ"פ	430							

- שטחי שירות העיליים ישמשו לחניה, מתקנים ומערכות טכניות.
- החניות הנדרשות למפעלים יהיו בתוך תחומי המגרשים.
- שטח השפ"פ מיועד לגינון, נטיעות ותשתיות (אנטנות וניקוז). ניתן לבנות מבנה שוער בשטח של 20 מ"ר. השטח מהווה חלק ממגרש התעשייה הצמוד לו, לצורך חישוב זכויות הבניה.

<u>סימון המגרש ע"ג תשריט תכנית 130/ת/6/8:</u>



[3] בטבלת השטחים שבתקנון התכנית לא מוצגים אחוזי הבנייה עבור שטחי השירות. ככול הנראה מדובר בטעות סופר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שומת המשיב	שומת המשיג
3,360,000 ₪	2,280,900 ₪

9.2 סיכום שומת המשיב[4]:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה הישירה לבין גישת היוון דמי שכירות וחילוץ מרכיב הקרקע.

בגישת ההשוואה הישירה נותחו מכרזי רמ"י למגרשים באזורי תעשייה שאינם נכללים באזור עדיפות לאומית ואינם מושפעים ממדיניות ההנחות של רמ"י, וכלהלן:

- מכרז רמ"י מתאריך 21.03.2018 באזור התעשייה נוחם בו שווקו 9 מגרשים בשטח של 2-7 דונם. מניתוח המכרז הנ"ל מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך של כ- 1,350 ₪ ולאחר התאמה למיקום (0.75) והתאמות נוספות ל: בעלות, זמן, זכויות בניה, צורה ונגישות התקבל שווי מ"ר מבונה בסך **1,030 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח**.
- מכרז רמ"י מתאריך 20.6.2017 באזור התעשייה נוחם בו שווקו 13 מגרשים בשטח של 2-4 דונם. מניתוח המכרז הנ"ל מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך של כ- 1,050 ₪ ולאחר התאמה למיקום (0.75) והתאמות נוספות ל: בעלות, זמן, זכויות בניה, צורה ונגישות התקבל שווי מ"ר מבונה בסך **869 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח**.

בגישת היוון ההכנסות הוצגו דמי שכירות מבוקשים מאזור התעשייה אריאל בסך של 31 ₪/מ"ר ולאחר הפחתה למו"מ נקבעו לסך של 29 ₪/מ"ר. דמי השכירות הוונו בשיעור 8.6% ובכך התקבל שווי בנוי ממוצע בסך 4,065 ₪/מ"ר. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (2,200 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע **בסך 1,015 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

לאחר עריכת ממוצע משוקלל[5] בין הערכים הנ"ל נקבע שווי מ"ר מבונה במושא השומה **בסך 992 ₪/מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח, מנוטרל חצר.**

[4] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

[5] מכרז 2018 - 40%, מכרז 2017 - 20% ודמ"ש - 40%.

9.2.2. עקרונות השומה:

חישוב שטח אקוו' במושא השומה:

קומה	סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ מקדם אקוו'
קרקע	עיקרי	1,812	1	1,812
	שירות	181	0.5	91
קומה א'	עיקרי	1,268	0.4	507
	שירות	725	0.2	145
קומה ב'	עיקרי	1,268	0.2	254
	שירות	725	0.1	72
שפ"פ		430	0.20	86
חצר		1,201	0.35	420
סה"כ שטח אקוו'				**3,387**

9.2.3. תחשיב השומה:

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	992	₪
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'	3,387	
שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	**3,360,000**	₪

9.3. סיכום שומת המשיג[6]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ״ר קרקע לתעשייה נקבע בגישת ההשוואה הישירה, וזאת בהתבסס על ניתוח 3 עסקות הקצאה מהשנים 2016-2017 למגרשים בא.ת אריאל.

עסקות ההשוואה הותאמו לגודל (0.9-1) ולזמן (10%-15%) התקבל שווי מ״ר קרקע בסך 85 ₪. לאחר אינטרפולציה בשל מדיניות ההנחות באזור עדיפות לאומית (חלוקה ב-0.31), וניכוי יזמות מרכיב הקרקע (1.15) התקבל שווי של **243** ₪/**מ״ר קרקע ללא מע״מ וללא פיתוח.**

9.3.2. עקרונות השומה:

חישוב שטח אקוו' במושא השומה:

קומה	סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ מקדם אקוו'
קרקע	עיקרי	1,812	1	1,812
	שירות	181	0.6	109
קומה א'	עיקרי	1,268	0.3	381
	שירות	725	0.2	145
קומה ב'	עיקרי	1,268	0.1	127
	שירות	725	0.06	43
שפ"פ		430	0.20	86
חצר		1,201	0.35	420
סה"כ שטח אקוו'				**3,123**

9.3.3. תחשיב השומה:

שווי מ"ר **קרקע** ללא מע"מ וללא פיתוח	243	₪
סה"כ מ"ר **מבונה** אקוו'	3,123	
שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	758,800	₪
עלויות פיתוח (420,000 ₪/דונם)	1,522,080	₪
שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	**2,280,900**[7]	₪

[6] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.

[7] חלה טעות בשומת המשיג בכך ששווי מ״ר קרקע הוכפל בשווי מ״ר מבונה.

9.4. <u>טענות משלימות:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה ומהדיון שנערך ביום 11.09.2019:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- <u>בסיס נתוני ההשוואה:</u>

לא נכון להתבסס על נתוני השוואה מאזורי התעשייה נוחם ובית שמש וזאת לאור השוני המהותי בין אזורי התעשייה הממוקמים ביהודה ושומרון המושפעים מחרם אירופאי, ביטחון, דרכי גישה (מחסומים) וכיוצ"ב. כמו כן, ישנם נותני שירות שאינם מוכנים להגיע לאזור יהודה ושומרון.

התבססות על נתונים מאזורי תעשייה אחרים תוביל למסקנת שווי מלאכותית וללא כל ביסוס כלכלי. יש להתבסס על נתוני השוואה מאזור התעשייה שבנדון המגלם את כלל המרכיבים הנ"ל.

מאחר ועסקות ההקצאה של רמ"י מבוססות על שווי מלא (100%) ושיעור ההנחה שניתן הוא ידוע (31%), אין מניעה להתבסס עליהם (לאחר חלוקה ב- 0.31) כעסקה שמייצגת את שווי השוק.

יתרה מכך, ישנן עסקות מכר שנערכו בשוק המשני ואלו בוודאי מייצגות את שווי השוק האמיתי וניתן להתבסס עליהם.

- <u>זכויות בניה:</u>

נכון למועד הקובע, אין כדאיות כלכלית בניצול מלוא זכויות הבניה ע"פ התב"ע.

- <u>סבירות מסקנת השווי:</u>

בהכרעה בהשגה ראשונה למגרשים 2108-2109 למועד קובע 11.2018 נקבע שווי דונם ללא פיתוח בסך 285,000 ₪. בשומתי קבעתי ערכים שאינם שונים בהרבה (243,000 ₪/דונם) וזאת לאחר מתן התאמות נדרשות.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- <u>בסיס נתוני ההשוואה:</u>

בהתאם להחלטת וועדת ההשגות למגרש 33 בא.ת אריאל מיום 1.5.2018, לא ניתן להתבסס עסקות מכר מאזור התעשייה שבנדון שכן אלו מגלמות את מדיניות ההנחות של רמ"י ומשפיעות על שווי השוק של הקרקע.

בנוסף לנתוני ההשוואה מא.ת נוחם בשומתי הובא בחשבון היוון דמי השכירות מא.ת אריאל המגלמים את ההתאמות הנדרשות ליהודה ושומרון. יצוין, כי בשומתי קבעתי דמ"ש בסך 29 ₪/מ"ר למבנים גבוהים, בעוד וקיימים גם נתוני שכירות של 30-32 ₪/מ"ר.

כמו כן, ההשוואה לעסקות הקצאה אינה מקובלת בקביעת שווי השוק.

- <u>זכויות בניה:</u>

ההקצאה נערכת למלוא זכויות הבניה המוקנות ע"פ תב"ע ולכן, יש להביא את כולן בחשבון, תוך מתן מקדמי אקוו' רלוונטיים.

- <u>סבירות מסקנת השווי:</u>

בשנתיים האחרונות חלה עליית מחירים משמעותית למגרשי תעשייה בישראל. עלייה זאת משפיעה בהכרח גם על אזורי התעשייה באיו"ש, ובייחוד באזורי התעשייה אריאל ובקרן המהווים חלופה ראשונה באיו"ש.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי המגרש הנדון המצוי באזור התעשייה אריאל מערב, 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/חברות שנערכו באזורי תעשייה המוגדרים כ"אזור עדיפות לאומית" מאחר ואלו מגלמות את מדיניות ההנחות של רמ"י כאמור, לפיכך, קובע את שווי הקרקע בהתבסס על עסקות מכר (מכרזים) מאזור התעשייה נחם, שאינו נכלל באזור עדיפות לאומית, וזאת בשילוב עם גישת היוון דמי שכירות מבוקשים בא.ת אריאל וחילוץ מרכיב הקרקע.

כחיזוק לעמדתו, מציג המשיב החלטת וועדת ההשגות למגרש תעשייה בא.ת אריאל[8] לפיה נקבע, שעסקות מכר בין פרטיים באזורי התעשייה אריאל וברקן מושפעות באופן ישיר ממדיניות ההנחות של רמ"י ולכן, יש לקבוע את שווי הקרקע בהתבסס עסקות מכר מאזורי תעשייה שאינם נכללים ב"אזור עדיפות לאומית" ובמקרה דנן- נחם.

לטענת המשיג, אין להתבסס על נתוני השוואה מאזורי התעשייה נוחם ובית שמש וזאת לאור השוני המהותי בין אזורי התעשייה הממוקמים ביהודה ושומרון המושפעים מחרם אירופאי, ביטחון, דרכי גישה (מחסומים) וכיוצ"ב. לפיכך, קובע את שווי הקרקע בהתבסס על עסקות הקצאה של רמ"י בא.ת אריאל[9], שמגלמות את כלל המרכיבים הנ"ל.

בתאריך 2.4.2019 ניתנו שתי החלטות שונות של וועדת ההשגות[10] באזורי התעשייה מישור אדומים ושח"ק, הממוקמים בשטחי יהודה ושומרון ומוגדרים כ"אזור עדיפות לאומית".

בהחלטות הנ"ל, שניתנו <u>לאחר</u> החלטת הוועדה בא.ת אריאל, הגדירה הוועדה מחדש ובאופן מרחיב את העיקרון הכללי שעל פיו יש לערוך שומות במקרים באזורי עדיפות לאומית.

לאור חשיבות ההסבר נביא את הדברים כלשונם[11]:

"בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק כ"ה (אפריל 2017), נקבע כי מאחר שרמ"י היא בדר"כ המשווקת העיקרית של הקרקע באזור עדיפות לאומית, עשוי המחיר שייקבע על ידה להשפיע על מחירי המקרקעין בעסקאות בין פרטיים, ועל כן על השמאי לקבוע את שווי הקרקע באמצעות השוואה לעסקאות או למכרזים שהמחיר בהם אינו מגלם השפעה זו, ככל שניתן.

יודגש, הקווים המנחים האמורים עדכנו קווים מנחים קודמים בסוגיה זו, מאפריל 2011.

בעוד שבקווים המנחים משנת 2011 נקבע שבאופן מפורש כי המחיר שקובעת רמ"י (ממ"י דאז) יהיה מחיר השוק גם בעסקאות בין פרטיים, ולכן על השמאי לקבוע את שווי הקרקע באמצעות השוואה

---

[8] החלטת ועדת ההשגות מיום 1.5.2018 למועד קובע 13.2.2017, מגרש מס' 33 על פי תב"ע 1/6/ת/130, א.ת אריאל.

[9] תוך חלוקת התמורה ב- 0.31 על מנת לקבל את השווי המלא.

[10] החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועד קובע 13.2.2017, 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.

[11] סעיף 11.1 בשתי ההחלטות.

*לאזורים אחרים שאינם אזורי עדיפות לאומית (תוך ביצוע התאמות), הרי שבקווים המנחים המעודכנים משנת 2017 נקבע שהמחיר שקובעת רמ"י **עשוי** להשפיע על מחירי המקרקעין בעסקאות בין פרטיים, ועל כן נקבע באותם הקווים מנחים חדשים ותקפים **עקרון כללי** שאינו שולל בהכרח הסתמכות על מחירים באזור עצמו, אלא שואף להתחקות אחר מחירים שאינם מושפעים ממדיניות ההנחות.*

הוועדה מקבלת את הגישה כי הערכים בהם מקצה רמ"י מגרשים באזור התעשייה עצמו אינם מבטאים עסקאות שווי שוק ואין להסתמך עליהם, שכן ערכי ההקצאות הללו מבוססים על שומה.

*ביחס לעסקאות בין פרטיים, וכפועל יוצא של האמור בקווים המנחים, הוועדה סבורה כי ככל שלמדיניות ההנחות יש **השפעה ישירה ומיידית** על התמורה בעסקאות, הרי שגם עליהן לא ניתן להסתמך כמחירים המבטאים שווי שוק.*

בחינת קיומה של השפעה ישירה ומיידית, כמו גם של עוצמתה, תלויה, בין היתר, בגורמים הבאים: מאפייניו של אזור התעשייה (מיקומו, שנת הקמתו, גודלו, רמת הפיתוח והיקף הנכסים הבנויים בו וכד'), כמות העסקאות המבוצעות בין פרטיים באזור, תנאי הסף שעל פיהם ניתן לקבל הקצאה בפטור. מובן, כי אמות המידה שצוינו עשויות להשתנות מאזור לאזור, ויש לבחון אותן באופן פרטני.

כמו כן, ככלל, דמי השכירות משקפים עסקאות שווי שוק, ואינם מושפעים ממדיניות ההנחות, אלא בצורה עקיפה ושולית. זאת, משום שבעוד שבפני רוכש נכס עומדת אלטרנטיבה של רכישת קרקע בהנחה ובניית מבנה, הרי ששוכר על פי רוב מעוניין העסקה קצרת טווח או בשטח מצומצם ולכן, רכישה מרמ"י אינה מהווה חלופה עבורו" – כל ההדגשות במקור.

בהחלטות הנ"ל התייחסה הוועדה גם אל קביעותיה הקודמות בא.ת אריאל המוצגות בשומת המשיב וכך נאמר:

"ראשית, קביעותיה המקצועיות של הוועדה בהחלטותיה הקודמות נסמכו מטבע הדברים על הנתונים העובדתיים שהוצגו לפניה. יתר על כן, בהחלטתה מיום 21.12.2015 – שעליה בין היתר נסמכה הוועדה בהחלטותיה המאוחרות יותר – הוועדה באופן מפורש לא פסלה אפשרות שבמקרים בהם מתקיימות עסקאות רבות בין קונים פרטיים מרצון לבין מוכרים פרטיים מרצון, וכאשר היקף עסקאות ההקצאה של רמ"י במקום אינו כה מהותי, אכן ניתן יהיה להסיק ממחירי העסקאות על שווי השוק במקום"

<u>להלן בחינה פרטנית של אזורי התעשייה אריאל מערב וברקן:</u>

<u>אריאל מערב:</u> אזור תעשייה ותיק (הוקם בשנת 1988), מרכזי וגדול המונה כ- 80 מפעלים בתחומים שונים. א.ת אריאל ממוקם בסמיכות לערים מרכזיות בארץ ובמרחק של כ- 10 דק' נסיעה מכביש 6.

על פי בדיקתנו עולה, כי באזור זה לא קיימים עוד מגרשי הקצאה[12] ובשנים האחרונות ישנם מספר עסקות מכר בין פרטיים לנכסים בנויים. כמו כן, נמסר לנו כי קיים ביקוש ער למגרשים נוספים ובימים אלו מקודמת תכנית חדשה להרחבת אזור התעשייה.

<u>ברקן</u>: א.ת ברקן ממוקם בסמיכות מיידית לא.ת אריאל. מדובר באזור תעשייה ותיק (הוקם בשנת 1982),

[12] לאחרונה שווקו שישה מגרשים אחרונים שטרם החלו בהם עבודות הבנייה.

מרכזי וגדול המונה כ- 180 מפעלים בתחומים שונים. אזור זה דומה מאוד במאפייניו לא.ת אריאל, הן מבחינת אופי ומיקום גאוגרפי (בסמיכות לערים מרכזיות בארץ ובמרחק של כ- 10 דק' נסיעה מכביש 6) והן מבחינת היותו מוגדר כ"אזור עדיפות לאומית" ובתחומי יהודה ושומרון.

על פי בדיקתנו עולה, כי באזור זה לא קיימים עוד מגרשי הקצאה ובשנים האחרונות ישנם מספר עסקות מכר בין פרטיים לנכסים בנויים וכן **עסקת מכר אחת לקרקע ריקה**.

לאור האמור עד כה, בדגש על העיקרון הכללי שהוגדר ע"י וועדת ההשגות במישור אדומים ושח"ק, ולאחר שבחנו את מאפייני השוק באזורי התעשייה אריאל מערב וברקן, הגענו לכלל דעה, כי למדיניות ההנחות של רמ"י אין השפעה ישירה ומיידית, על עסקות המכר שנערכות בין פרטיים בא.ת אריאל מערב וברקן ובהכרעתנו בחרנו לקבוע את שווי הקרקע בהתבסס על עסקות מאזורים אלו.

בנוסף לגישת ההשוואה, אנו מקבלים את עמדת המשיב, כי דמי השכירות באזור התעשייה אריאל מערב משקפים "שווי השוק" **ואינם מושפעים ממדיניות ההנחות**[13] ובהכרעתנו בחרנו להתבסס גם על גישה זו. נציין, כי השווי שמתקבל בגישה זו דומה לשווי שמתקבל בניתוח עסקות המכר, דבר שמחזק את עמדתנו כי למדיניות ההנחות של רמ"י אין השפעה ישירה ומיידית על עסקות מכר שנערכות בין פרטיים בא.ת אלו.

אזור התעשייה נוחם, ממנו נלקחו נתוני ההשוואה בשומות הצדדים, ממוקם כ- 60 ק"מ נסיעה מא.ת אריאל מערב, בתוך תחומי ה"קו הירוק" ואינו מושפע מהמאפיינים הייחודיים של יהודה ושומרון כגון: חרם אירופאי, מצב ביטחוני וכיוצ"ב.

לטעמנו, מתן מקדמי התאמה לגורמים אלו הוא מלאכותי, אינו מבוסס ועלול לגרום להטיה במסקנת השווי. באותה מידה היה ניתן להתבסס גם על נתוני השוואה מאזורי התעשייה שוהם, קריית אונו, כפר סבא, מודיעין וכו', שממוקמים במרחק נסיעה קצר הרבה יותר לא.ת אריאל מערב מאשר א.ת נוחם, בהם טווח הערכים לתעשייה נע בגבולות **2-5 מיליון** ₪/**דונם**, כפי שעשתה וועדת ההשגות בעבר[14].

עסקות ההקצאה בהן החכירה רמ"י קרקע ללא מכרז בהתבסס על ערך שומתי שקבע שמאי מטעמה, מצויות במדרג הסתמכות נמוך, העולה אך במעט על מעמדה של שומת שמאי מקרקעין. הסתמכות על עסקות הקצאה אפשרית רק בהעדר מוחלט של נתוני השוואה רלוונטיים, ולא כך במקרה דנן.

בסיכומו של דבר, בהכרעתנו נקבע את שווי הקרקע בהתבסס על עסקות מכר בין פרטיים והיוון דמי שכירות מא.ת אריאל מערב וברקן. נתונים אלו מגלמים את כלל הפרמטרים המאפיינים את האזור (מיקום גאוגרפי, נגישות, המצאות בתחום יהודה ושומרון וכדו') ומשקפים "שווי השוק". בכך מתייתר הצורך לדון בנתוני השוואה מא.ת נוחם או מכל אזור תעשייה אחר, שכאמור, עלולים להוביל לעיוות במסקנת השווי.

---

[13] עמדה זו תואמת את עמדת וועדת ההשגות בשח"ק ומישור אדומים, כאמור.

[14] החלטות וועדת ההשגות בא.ת אריאל מערב שניתנו בשנת 2016 ומטה, מבוססות על נתוני השוואה מא.ת מודיעין-מכבים-רעות.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. זכויות הבנייה וחישוב שטח אקוו':

בהתאם לסיור שערכנו ניתן לראות, כי באזורי התעשייה אריאל מערב וברקן אכן נבנים חלק מהקומות העליונות ו/או קומה אחת אך גבוהה במיוחד ולכן, אנו מקבלים את טענת המשיב כי יש לייחס שווי לקומות העליונות, במקדם אקוו' מתאים.

נציין, כי טענת המשיג שאין לייחס שווי לקומות העליונות, אינה עולה בקנה אחד עם תחשיב שומתו.

חישוב שטח אקוו' בדונם	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
שטח ברוטו בק"ק (50% עיקרי, 5% שירות)	55%	550	1	550
יתרת שטח עיקרי בקומות עליונות	70%	700	0.3	210
חצר	45%	450	0.35	157.5
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר				**917.5**
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' מגלם חצר				**760**
מקדם מעבר בין שטח מגלם חצר לשטח מנוטרל חצר				**0.83**

- לאור אפשרויות השימוש בשטחי השירות (חנייה, מתקנים ומערכות טכניות) ראינו לנכון שלא לייחס שווי לשטחי השירות שמעל לקומת הקרקע.
- ראינו לנכון שלא לקבוע מקדם אקוו' שונה משטח החצר לשטח השפ"פ.

10.2.2. סבירות מסקנת השווי:

לעניין השווי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה, 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.

10.2.3. עלות בנייה:

לצורך קביעת עלות הבנייה המתאימה, ערכנו סיור חיצוני בכל אחת מעסקות המכר עליהם התבססנו בעת קביעת השווי, וכן הוצאנו את היתרי הבנייה שניתנו בכל מגרש. מלבד שתי עסקות מכר הבנויות בסטנדרט טוב יחסית וכוללות, בין היתר, אלמנטים מבטון, רוב עסקות ההשוואה מהוות מבנים ישנים הבנויים בסטנדרט בנייה ממוצע.

בהתאם למחירון דקל מהדורת מרץ 2019, עלות בנייה ישירה למבנה תעשייה גדול בגובה של 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.

10.2.4. התאמה לזכויות הבעלות:

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

10.2.5. טופוגרפיה, רמת פיתוח וזמינות:

במגרש הנדון קיים שיפוע חד מכיוון מזרח למערב (שנוצר עקב מסלעה). מבדיקה שערכנו עם החברה הכלכלית עולה, כי יישור המגרש יעשה על ידם ועל חשבונם ולכן, לא ניתנה הפחתה לגורם זה. עם זאת, מדובר באזור שנמצא בשלבי פיתוח (נכון ליום הביקור עדיין לא קיימת תאורת רחוב, אבני שפה ומדרכות) ומשכך, ראינו לנכון להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 3% ביחס לנתוני ההשוואה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

בתאריך 21.4.2016 נמכר מגרש מספר 49 בתב"ע 130/ת/5 הממוקם בא.ת ברקן, בשטח של 2.225 דונם, תמורת 2,370,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם לזמן (9%) **בסך של 1,400 ₪**[15].

נציין, כי נכון להיום, במגרש הנדון נבנה מבנה חד קומתי בשטח כולל של 1,259 מ"ר[16] המושכר תמורת 30 ₪/מ"ר.

10.3.2. עסקות מכר למגרשים בנויים בא.ת אריאל מערב וברקן:

מס"ד	תאריך	תמורה	א.ת	תב"ע	מס' מגרש	שטח בנוי[17]	התאמה לזמן/גודל	שווי למ"ר בנוי מתואם
1	13/05/2018	₪ 12,500,000	אריאל	130/ת/6/1	37-1-1	2,034	1.03	₪ 6,330
2	08/02/2018	₪ 38,500,000	אריאל	130/ת/6/1	4	10,000	1.03	₪ 3,966
3	05/09/2017	₪ 9,200,000	ברקן	130/ת/5	14,15	3,462	1.03	₪ 2,737
4	30/06/2017	₪ 52,505,555	ברקן	130/ת/5	6/2 ; 7	14,745	1.13	₪ 4,035
5	10/07/2016	₪ 3,300,000	ברקן	130/ת/5	22	1,024	1.06	₪ 3,417
6	03/08/2015	₪ 4,900,000	ברקן	130/ת/5/1	116/2	1,500	1.09	₪ 3,561
שווי מ"ר בנוי בממוצע								**₪ 4,008**

הובא בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 3% לשנה. בנוסף, במס"ד מס' 4 הובא בחשבון התאמה לגודל בשיעור 10%.

10.3.3. דמי שכירות מבוקשים בא.ת אריאל מערב וברקן (יד 2 ומערכת במבי):

מס"ד	תאריך	א.ת	שטח בנוי	דמ"ש למ"ר
1	נוב-18	ברקן	1,700	₪28
2	נוב-18	ברקן	1,700	₪25
3	נוב-18	ברקן	1,350	₪26
4	נוב-18	ברקן	1,700	₪28
5	יונ-19	ברקן	1,700	₪28
6	יונ-19	ברקן	6,000	₪30
7	יונ-19	ברקן	3,000	₪30
8	יונ-19	ברקן	1,500	₪25
9	יונ-19	ברקן	600	₪24
10	יונ-19	ברקן	1,700	₪25
11	יונ-19	ברקן	-	₪32
12	יונ-19	אריאל	16,500	₪30
13	יונ-19	אריאל	5,000	₪32
14	יונ-19	אריאל	1,700	₪35
15	יונ-19	אריאל וברקן	מתווך	₪27-32
16	דצמ-19	אריאל	1,800	₪35
17	דצמ-19	אריאל	5,000	₪25
18	דצמ-19	ברקן	2,100	₪30
19	דצמ-19	ברקן	2,000	₪28
דמי שכירות ממוצעים בא.ת אריאל וברקן				₪30
התאמה למו"מ			**0.95**	**₪28**

בהיוון דמי השכירות הממוצעים לצמיתות בשיעור היוון של 8%[18], מתקבל שווי של **4,200 ₪/מ"ר בנוי**.

---

[15] 828 מ"ר אקוו' בדונם = 550 מ"ר ק"ק (50% ע'+5% ש') + 400 מ"ר ע' בקומות עליונות במקדם 0.3 + 450 מ"ר חצר במקדם 0.35. בהתאם להוראות התב"ע, תכסית הבנייה המקס' היא 80%, עם זאת, בכדי לא להקים חניון תת"ק ולאפשר פתרון חנייה עילי בהתאם לתקן, תכסית הבנייה האופטימלית היא כ- 55%.

[16] 1,080 מ"ר ק"ק ; 160 מ"ר קומת גלריה ; 18.6 מ"ר גלריה טכנית.

[17] 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.

10.3.4. חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי וקביעת שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי בממוצע (עסקות מכר והיוון דמ"ש)			₪ 4,100
בניכוי רווח יזמי[19]	17.5%		₪ 3,489
בניכוי עלות בנייה (ס' 10.2.3)		₪ -2,300	₪ 1,189
בנטרול שטח החצר (ס' 10.2.1)	0.83		**₪ 1,000**

לסיכום: על אף שבאופן כללי גישת ההשוואה הישירה היא הגישה העדיפה, במקרה דנן[20] מאחר וקיימת רק עסקת מכר אחת לקרקע ריקה, בהכרעתנו בחרנו לתת משקל של 1/3 לגישה זו.

בשקלול גישות השומה, כאמור לעיל, מתקבל שווי מתואם לבעלות בסך של 1,157 ₪/מ"ר מבונה מנוטרל חצר, ללא מע"מ וכולל פיתוח. שווי זה משקף שווי דונם בסך של כמיליון ₪, שנמצא בעיננו כסביר.

11. תחשיב השומה:

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	1,157	₪
שטח אקוו' במושא השומה	3,325	
הפחתה לרמת פיתוח וזמינות	0.97	
שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ	**3,731,769**	**₪**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי השווי שנקבע בשומת המשיב לנכס שבנדון, הידוע כמגרשים 2111, A2111 בהתאם לתב"ע 130/ת/6/8, נכון למועד הקובע, כריק ופנוי ובבעלות מלאה, בסך של 3.36 מיליון ₪, **מצוי בטווח הסביר ואין מקום לשנותו.**

הערך הנקוב ללא מע"מ וכולל 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 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,

נתנאל מלכא
שמאי מקרקעין מחוזי
סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום

---

[18] שיעור ההיוון בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2019, נכסי תעשייה ולוגיסטיקה (7.2%), בתוספת 0.8% בגין מיקום בתחום יהודה ושומרון.

[19] בהתאם לפרק י"ח בקווים המנחים, שיעור הרווח היזמי המקובל בנכסי תעשייה נע בגבולות 15%-20%.

[20] ובמיוחד לאור ערכי הקרקע הנמוכים יחסית, בהם כל שינוי קטן בשיעור ההיוון, ברווח היזמי ובעלות הבנייה יוביל לשינוי גדול בשווי הקרקע.

נספח שווי הקרקע ללא פיתוח

שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	3,360,000	₪
הוצאות פיתוח	1,816,218	-₪
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	**1,543,000**	₪

מקור הוצאות פיתוח:

בהתאם לשומת המשיב ובהתאם לבדיקה שערכנו עם מר רועי מוראד, מנהל החברה הכלכלית לאריאל בע"מ, עלויות הפיתוח לדונם תעשיה הן 501,163 ₪ כולל מע"מ.

הנספח אינו מהווה חלק מהשומה.