תאריך עברי	ט״ז תמוז תשפ״ו
תאריך לועזי	01 יולי 2026
מס׳ אופק	51518
תיק רמ״י	201000419
מספר הזמנה רמ״י	4026542

לכבוד

המשיגה:
בעלת הזכויות בנכס: מגוויץ׳ ישראל בע״מ
באמצעות מר שפון אלכסיי – שמאי מקרקעין
דוא״ל: Alexey.shpun@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר שגיא צברי – ראש תחום שמאות ירושלים
דוא״ל: sagiz@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלק מחלקות 9-7 בגוש 2043, מגרשים 91 ו-94 בתוכנית 3/בת/18

קרקע באזור התעשייה צפון-חדש, אשדוד

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31/10/2024 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ צפנת עשוש (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 30/06/2022, על ידי שמאי המקרקעין מר יעקב כהן (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 02/04/2024 על ידי שמאי המקרקעין מר אלכסי שפון (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

ההשגה השנייה הוגשה מטעם המשיגה בחוות דעתה שנשלחה ביום 26/01/2025 (ההשגה אינה נושאת תאריך).

בתאריך 04/08/2025 ניתנה החלטת יו״ר ועדת ההשגות על טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי זכות הבעלות בקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, ללא מע״מ וכולל פיתוח, לצורך גביית תשלום דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

בהתאם למטרה, הכרעה זו מבוססת הנחה[2] לפיה הקרקע ריקה ופנויה.

בנוסף, באומדן שווי הפוטנציאל לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים[3], על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.
[3] בהתאם לפרק כ״ה לקווים המנחים (עדכון יוני 2020), לרבות חוו״ד משפטית של המשנה ליועמ״ש ארז קמיניץ מיוני 2020 המצורפת כנספח לקווים מנחים אלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 30/06/2022 (מועד עריכת שומת המשיבה).

3. ביקור בנכס:

ביום 26/04/2026 נערך ביקור על ידי מר ארנון גולדברג, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

מושא השומה הוא שני מגרשים צמודים, מישוריים, הממוקמים בין הרחובות כוכב הים, העוגן והמצפן, בדרום מזרח אזור התעשייה צפון-חדש של העיר אשדוד. המגרשים סומנו בתוכנית 18/בת/3 כמגרשים מס' 91 ו-94 בשטח של 9,212 מ"ר ו-8,503 מ"ר בהתאמה[4], ומצויים בשטח חלקים מחלקות 9-7 בגוש 2043. יובהר כי המגרשים טרם נרשמו בספרי המקרקעין כיחידות רישום עצמאיות. המגרשים ביעוד לתעשייה עתירת ידע ומותר בהם שימוש גם לתעשייה בלתי מזהמת. כפי שנצפה, טרם החלו עבודות בנייה במגרשים.

כפי שנצפה במועד הסיור בנכס, בסביבת הנכס קיימים מגרשים בלתי מבונים, לצד מספר מועט של מגרשים בהם מבני תעשייה, לרבות בסמיכות למגרשים שבנדון. קיים פיתוח עירוני בסביבת הנכס.

אין מחלוקת ביחס לתיאור הנכס. לפירוט נוסף ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

<u>תוכנית 18/בת/3</u><u>, פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 4334 מיום 21/9/1995</u>

מטרת התוכנית היא יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה ע"י שינויים בייעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה. בין היתר סומנו בתוכנית מגרשים 91 ו – 94 ביעוד "אזור תעשייה עתירת ידע". להלן ריכוז הוראות הבנייה שנקבעו לגבי יעוד זה:

שטח מגרש מינימלי:	8 דונם
שימושים:	מפעלים לתעשייה מתוחכמת בלבד כגון אלקטרוניקה ומחשבים
מספר קומות:	6 מעל מפלס הכניסה; קומה אחת מתחת למפלס הכניסה
גובה מירבי:	24 מ'
שטח עיקרי מירבי:	180% משטח המגרש
שטח שירות:	מעל פני הקרקע - 20% משטח המגרש; מתחת לפני הקרקע -80% משטח המגרש לחניה, מקלוט ומתקנים טכניים
קווי בניין:	קדמי – 5 מ'[5]; אחורי - 5 מ'; צידי - 4 מ'. במגרש אשר לו יותר מחזית קדמית אחת יחשבו יתר הצדדים כחזית צד לעניין קו הבניין. לקווי הבניין המסומנים בתשריט עדיפות על פני קווי הבניין לפי הטבלה

[4] נתוני השטחים בהתאם לשומת רמ"י וללא שנסתרו ע"י המשיגה.
[5] כמסומן בתשריט.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תכסית ק"ק:	50% משטח המגרש. במקרה של ביצוע רמפות מבונות לחניית כלי רכב - 55%
חניה:	עפ"י תקן
מבנה שוער:	בכניסה הראשית למגרש תותר הקמת מבנה בקרת כניסה (שוער) בשטח מירבי של 12 מ"ר עיקרי, בתוספת מעבר מקורה בשטח של 6 מ"ר. שטחים אלה כלולים בסך השטח המותר לבנייה. מבנה זה יוכל להיבנות בקו בניין קדמי וצידי אפס.
איחוד וחלוקה:	הוועדה המקומית רשאית לאשר איחוד וחלוקה של מגרשים במידה וניתן לעשות זאת בהתאם לטבלת זכויות הבנייה, ומבלי שעניין זה יהווה שינוי לתוכנית ובתנאי שייעוד השטח לא ישתנה. זכויות הבנייה תהיינה זהות לגבי מגרש שהורכב ממספר מגרשים שאוחדו, או לגבי מגרש שחולק.

<u>תוכנית 62/101/102/3</u>, <u>פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 4591 מיום 25/11/1997</u>

מטרת התוכנית היא ליצור מסגרת תכנונית שתאפשר יישום של החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בהתאם להתפתחותה של העיר בשנים האחרונות, בנושאים שונים ובין היתר, הוספת תכליות באזורי תעשייה.

בס' 8.2 להוראות התוכנית, נקבע כי באזורי תעשייה עתירת ידע תתווסף תכלית לתעשיות לא מזהמות.

אין מחלוקת ביחס למצב התכנוני. לפירוט נוסף ראו ההחלטת השמאית המחוזית.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו ההחלטת השמאית המחוזית.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי <u>כולל פיתוח</u> וללא מע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	השגה ראשונה	השמאית המחוזית	השגה שנייה
100,800,000 ₪	82,851,831 ₪	100,800,000 ₪	88,770,000 ₪

8. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הרכיבים השנויים במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה</u>:

ההכרעה בהשגה הראשונה עסקה בעיקרה בשאלה, מהו בסיס ההשוואה הראוי על פיו יש לקבוע את שווי הנכס. שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה הישירה בשילוב גישת העלות תוך חילוץ מרכיב הקרקע. שמאי המשיגה התבסס על גישת ההשוואה הישירה בלבד. בהינתן מסד נתונים מספק לגבי עסקות במגרשים ריקים, השמאית המחוזית קיבלה את גישת השומה המתבססת על השוואה ישירה, שהינה עפ"י התקינה השמאית (תקן מס' 3) השיטה העדיפה. לעמדתה לא נדרש במקרה הנדון להתבסס על עסקות הדורשות חילוץ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

השמאית המחוזית קיבלה את טענת המשיגה כי מכרז 51/2022, במסגרתו שווק מגרש A89 באזור התעשייה צפון חדש, הוא נתון ההשוואה הרלוונטי ביותר. הנימוק המרכזי לכך הוא שהמגרש נמצא בסמיכות פיזית למקרקעין נשוא השומה, בעל ייעוד זהה של תעשייה עתירת ידע ומשקף בצורה הטובה ביותר את תנאי השוק במועד הרלוונטי.

השמאית אף ציינה כי במהלך הדיון הסכים שמאי המשיבה שמדובר בנתון השוואה חשוב, אלא שנתון זה לא היה בפניו בעת עריכת שומתו המקורית.

למרות זאת, השמאית לא הסתפקה במכרז זה בלבד, אלא החליטה לשלבו יחד עם עסקות ומכרזים נוספים מאזורי התעשייה הסמוכים באשדוד לצורך גיבוש מסקנת שווי מבוססת ומאוזנת יותר.

8.2 <u>בחירת עסקות ההשוואה הראויות ומקדמי התאמה</u>:

- **התאמה למיקום ולרמת פיתוח** – קרקעות באזורי התעשייה באשדוד נהנות מביקוש רב וערכן עולה, ככל שהן קרובות ונגישות יותר לנמל. זאת בשל הקטנת עלות התובלה הימית, הכוללת בין היתר, עלויות שינוע, זמן פריקת מטענים וכפועל יוצא זמן המתנת האונייה.

מושא השומה ממוקם באזור מתפתח, שבו רמת הפיתוח חלקית, בעוד שנתוני ההשוואה בהכרעתה (למעט מכרז 51/2022) הם לגבי מגרשי תעשייה באזורים מפותחים ופעילים.

השמאית הביאה בחשבון את תוצאת מכרז 51/2022 לגבי מגרש סמוך למושא השומה, הדומה לו במאפייניו. כן הביאה בחשבון תוצאת מכרז 223/2021 ונתוני עסקות בקרקע לתעשייה בפארק עוגנים, קריית איתנים ותעשייה צפון חדש, אשר הם אזורי תעשייה מפותחים יותר וקרובים לנמל, כך שייחסה להם התאמת מיקום ורמת פיתוח במקדם 0.85.

לעמדתה, קיומן של עסקות הנ"ל באזורי התעשייה בעיר, מאפשרת שלא להסתמך על עסקות שנערכו מחוץ לעיר.

- **התאמה לתכסית** – התוכנית שחלה על מושא השומה מאפשרת תכסית (כולל רמפות) בשיעור של 55% משטח המגרש. ע"פ בחינת היתרי בנייה שהוצאו באזור, מצאה השמאית כי התכסית המרבית המנוצלת היא בשיעור של 30%, ולכן לא יחסה התאמה לנכסי השוואה בהם מותרת תכסית בשיעור של 40%.

- **התאמה לתעשייה עתירת ידע** – תוכנית 62/101/02/3 הרחיבה את השימושים בקרקע בייעוד תעשייה עתירת ידע, וכללה בהם אפשרות שימוש לתעשייה בלתי מזהמת. עקב השימושים השכיחים בסביבה (תעשייה מסורתית), קיבלה השמאית המחוזית את הסכמת הצדדים שטענו לנחיתות הנכס אל מול נכסים שייעודם תעשייה. השמאית קיבלה גם את שיעור ההפחתה עליו הסכימו הצדדים של 5%.

- **התאמה לצורת המגרש** – למגרש ההשוואה A89 (מכרז ים/51/5022) שצורתו משולש, ייחסה השמאית המחוזית מקדם התאמה של 1.05, המבטא את המגבלה הקיימת בתכנון השטח ובניצול החצר במגרש זה, אשר לא קיימת במגרשים שבנדון אשר לשיטתה הינם רגולריים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.3 אופן ניתוח נתונים ממכרזי רמ"י:

8.3.1 **ניתוח הצעות** – לצורך קביעת השווי מנתוני מכרז ים 223/2021, שבו קיים פער משמעותי בין הצעות הרכש שהוגשו (23%-35%), הביאה השמאית המחוזית בחשבון ממוצע של 3 ההצעות הגבוהות. לצורך קביעת השווי מנתוני מכרז ים/51/2022 בו הפער בין ההצעות מצומצם יותר (17%), הביאה השמאית בחשבון את ההצעה הזוכה בלבד.

8.3.2 **התאמה לעלויות פיתוח** – בהתאם לנהלי רמ"י, יש לכלול את עלות הפיתוח בשווי מושא השומה, וסכום זה מופיע בנספח לשומה שערך שמאי המשיבה. מכאן ולצורך קביעת השווי, יש להתבסס על ערכי שווי המגלמים פיתוח מלא.

ביחס לעסקות ההשוואה לקרקעות לא מבונות, קבעה השמאית שהן מגלמות פיתוח על רכיב הקרקע בלבד. ביחס לנתוני ההשוואה ממכרזי רמ"י, מצאה השמאית כי עלויות הפיתוח במכרז ים/223/2021 הן לגבי מרכיב הקרקע בלבד, ובמכרז 51/2022 הן עלויות מלאות, ויש להוסיף עליהן תשלום דמי הקמה בלבד.

את החסר הוסיפה השמאית לנתוני העסקות הנ"ל, היכן שנדרש, בהתאם לתעריפי אגרות והיטלים שפורסמו ע"י הוועדה המקומית, וחב' המים "יובלים אשדוד בע"מ" ובכך יצרה בסיס השוואה אחיד בין כלל העסקות והמכרזים שנבחנו.

8.4 התאמה לבעלות:

ביחס למכרזי רמ"י הכוללים סעיף לפיו במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה סכומים נוספים עבור הקרקע, קבעה השמאית כי אין צורך בביצוע התאמה לבעלות.

ביחס ליתר עסקות המכר, הביאה השמאית בחשבון התאמה לבעלות, ע"י חלוקת השווי הממוצע שהתקבל על פיהן, במקדם 0.98.

8.5 ניתוח עסקות ההשוואה:

להלן ניתוח עסקות ההשוואה שביצעה שמאית המחוזית:

8.5.1 **ניתוח מכרז ים/223/2021**

גו"ח	מגרש	תב"ע	שטח (דונם)	ממוצע 3 הצעות ראשונות	עלויות פיתוח ממודדות לפי מכרז	פיתוח לדונם כולל אגרות והיטלים על המרכיב המבונה ודמי הקמה	תמורה לדונם כולל פיתוח
2803/23	22	3/65/42	3.542	₪23,202,825	₪132,766	₪458,842	₪7,009,611

עלות הפיתוח מבוססת על היטל סלילה כבישים ומדרכות - 59 ₪/מ"ק, היטל תיעול - 18 ₪/מ"ק, ממודדים למועד הקובע (חלוקה ב – 1.12) – ס"ה 69 ₪/מ"ק ; דמי הקמה עבור תאגיד המים - 113 ₪ למ"ק. לתורך התחשיב הונח כי מדובר בבינוי של 2 קומות בגובה 6 מ' לקומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.5.2 ניתוח עסקות מכר מגרשים לתעשייה ברחבי העיר אשדוד

סידורי	מיקום	תאריך	גו״ח	מגרש	תב״ע	שטח בדונם	תמורה	תמורה לדונם כולל פיתוח מלא
1	אזוה״ת צפון חדש	12/09/2022	2057/22	105	71/101/02/אג	42.325	₪353,590,007	₪8,354,164
2	פארק עוגנים	22/08/2022	2026/24	49	11/115/03/3	0.928	₪6,830,000	₪7,359,914
3	קריית איתנים	12/07/2022	2062/47		14/114/03/3	2.504	₪18,000,000	₪7,188,498
4	קריית איתנים	05/01/2022	2452/104	104	357/ד/א	5.989	₪37,131,800	₪6,200,000
שווי דונם לתעשייה בממוצע, כולל פיתוח חלקי ולאחר התאמה לבעלות (0.98)								₪7,426,326
תוספת פיתוח לדונם בגין מרכיב הבינוי ודמי הקמה								₪421,359
שווי דונם לתעשייה כולל פיתוח מלא								**₪7,847,685**

עלות הפיתוח מבוססת על היטל סלילה כבישים ומדרכות - 59 ₪/מ״ק, היטל תיעול - 18 ₪/מ״ק, ממודדים למועד הקובע (חלוקה ב – 1.12) – ס״ה 69 ₪/מ״ק ; דמי הקמה עבור תאגיד המים - 113 ₪ למ״ק. לצורך התחשיב הונח כי מדובר בבינוי של 2 קומות בגובה 6 מ׳ לקומה.

8.5.3 סיכום שווי דונם לתעשייה (סעיפים 8.4.2 ו-8.4.3 הנ״ל)

שווי ממוצע לדונם	₪7,428,649
התאמה למיקום	0.85
התאמה לתעשייה עתירת ידע	0.95
שווי דונם לתעשייה עתירת ידע כולל פיתוח	**₪5,998,634**

8.5.4 ניתוח מכרז ים/51/2022

גו״ח	מגרש	תב״ע	שטח (דונם)	מחיר זכייה	עלויות פיתוח ממודדות לפי מכרז	פיתוח לדונם כולל אגרות והיטלים על המרכיב המבונה ודמי הקמה	התאמה לצורה	תמורה לדונם כולל פיתוח
2042/1, 2043/1,9	89A	2/134/03/3	18.661	₪62,777,777	₪32,459,049	₪1,852,158	1.05	₪5,477,088

הערה: ע״פ בדיקתנו, עלות הפיתוח לדונם המפורטת לעיל, כולל גם דמי הקמה.

8.5.5 שקלול נתונים

מקור	שווי דונם במעוגל	מקדם עצימות	סה״כ
עסקות מכר ומכרז 23/2021	6,000,000	0.4	₪2,400,000
מכרז 51/2022	5,480,000	0.6	₪3,288,000
שווי דונם כולל פיתוח וללא מע״מ			₪5,688,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.6 <u>תחשיב שווי</u>:

שטח בדונם	17.676
שווי דונם	₪5,688,000
שווי מושא השומה	₪100,541,088

לאור הערך הנ"ל שמצאה, אימצה השמאית את השווי שנקבע בשומת המשיבה, בסך של 100,800,000 ₪, כולל פיתוח ולא כולל מע"מ.

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת.

9.1 <u>הכללת עלויות פיתוח בניתוח עסקות ההשוואה</u>:

לעמדת המשיגה, השמאית המחוזית שגתה בכך שהביאה את עסקות ההשוואה למכנה משותף הכולל גם עלויות פיתוח בגין הרכיב העתיד להיבנות. לשיטת שמאי המשיגה, יש לנטרל רכיב זה ולהעמיד את עסקות ההשוואה על בסיס שאינו כולל את עלויות הפיתוח העתידיות, מאחר שעלויות אלה אינן חלק משווי הקרקע במועד העסקה, אלא חיובים הנגבים על ידי הרשות המקומית ותאגיד המים העירוני בהתאם לחוקי העזר, במעמד הוצאת היתר הבנייה ולפי היקף הניצול המבוקש בפועל בהיתר.

שמאי המשיגה מדגיש כי גבייה של רכיב זה כבר במעמד רכישת הקרקע עלולה להוות חיוב ביתר, כל עוד לא ניתנה התחייבות מסודרת מצד העירייה ורמ"י לקיזוז עתידי של אותם תשלומים בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן התחייבות להשבת החיוב במקרה שבו הזכויות לא ינוצלו בפועל. לשיטתו, ללא מנגנון כזה אין ודאות שהיזם לא יחויב פעמיים או שלא יישא בעלויות בגין זכויות שלא ימומשו.

בנוסף נטען כי נספח עלויות הפיתוח שצורף לשומת רמ"י אינו מפורט דיו, ולכן אין ודאות ממשית שהוא כולל את עלות הפיתוח עבור הרכיב המבונה. מכאן, שלטענת המשיגה, לא ניתן היה לבסס עליו מסקנה שמאית שלפיה יש להביא את כלל נתוני ההשוואה לרמת פיתוח מלאה הכוללת גם את הרכיב העתידי.

עוד טוען שמאי המשיגה כי מאחר שביחס לגובה עלויות הפיתוח הוגשה השגה משפטית נפרדת שטרם הוכרעה, קיים ספק אם לשמאית המחוזית הייתה סמכות להכריע בסוגיה זו במסגרת ההכרעה השמאית. לפיכך, לעמדתו, היה מקום להימנע מהכללת רכיב הפיתוח העתידי בתחשיב, או לכל הפחות להותיר את הסוגייה מחוץ להכרעה עד לבירור ההליך המשפטי הנפרד.

9.2 <u>ניתוח תוצאות מכרז 51/2022</u>:

לעמדת המשיגה, שגתה שמאית המחוז כשהביאה בחשבון את התוצאה הזוכה במכרז זה ולא ערכה ממוצע הצעות כפי הנחייתו של השמאי הממשלתי הראשי מיום 27/10/2021. לעמדתה, מיעוט ההצעות למכרז זה מעיד על "חוסר ביקוש", ולכן ההצעה הזוכה אינה בהכרח משקפת שווי, והקירבה בין ההצעות (17%) מצדיקה אף היא שימוש בממוצע שלהן.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

יישום ההנחיות הנ"ל מביא לשווי דונם של כ- 5 מ' ₪, כמפורט להלן:

תוכנית	מגרש	שטח (דונם)	הצעה	הצעה
2/134/03/3	89A	18.675	זוכה	₪62,777,777
			שנייה	₪53,260,260
ממוצע הצעות				₪58,019,019
הוצ' פיתוח				₪31,210,624
סה"כ כולל פיתוח				₪89,229,643
שווי דונם				₪4,778,026
הנ"ל לאחר התאמה לצורה			1.05	₪5,016,928

9.3 <u>ניתוח עסקות ההשוואה</u>:

9.3.1 **עסקה באזוה"ת צפון חדש** – אין להביא את נתוני מכר מגרש 105 לפי תוכנית 71/101/02/3א' כפי שנותחו ע"י שמאית המחוזית, שכן אינם תואמים לטבלת ההקצאה בתב"ע ואינם מאפשרים ניתוח אמין.

9.3.2 **התאמת בעלות לנכסים בפארק עוגנים ובקריית איתנים** – להשגה צורפו העתקי רישום מפנקס הזכויות לפיהם הקרקע בעסקות שנותחו, היא בבעלות ולא בחכירה, כך שלא נדרשת התאמה לבעלות.

9.3.3 **התאמת מיקום לנכסי ההשוואה** – מאפייני מושא השומה, קרי מרחקו מנמל אשדוד והיעדר גישה ישירה לנמל וכן קירבתו לכביש מס' 4, דומים למאפייניהם של נכסי ההשוואה שבחן בשומת ההשגה הראשונה, הכוללים את תוצאות מכרז 225/2021 בבאר טוביה ותוצאות מכרז 253/2022 בגדרה[6]. לעומתם, נכסי ההשוואה באזורי התעשייה המערביים של אשדוד, נהנים מקירבה לנמל והביקוש להם גבוה מאד, ולכן יש לייחס לנכסים אלה מקדם התאמה שאינו גבוה משיעור 0.8 (ולא 0.85 כפי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית).

9.3.4 **התאמה לגודל הנכס** - שטח מושא השומה הוא כ- 18 דונם, כך שהוא גדול משטח 3 (מתוך 4) נכסי ההשוואה בעיר אשדוד, ששטחם בין 1-6 ד לערך, ונדרשת לגביהם התאמה לשטח.

9.3.5 **ניתוח נתוני מכרז 223/2021** – לפי ההנחיות לניתוח תוצאות מכרזי רמ"י, הצעה זוכה שהיא חריגה ביחס לאחרות עלולה להוות סימן לעסקה מיוחדת. בהתעלם מההצעה הזוכה (בסך של 27,255,555 ₪), ממוצע 3 העסקות הבאות הוא 20,328,381 ₪, אותו יש להביא בחשבון.

9.3.6 **שקלול הנתונים – מקדם עצימות**

יש לתת משקל משמעותי יותר לעסקה שנערכה בסמוך לנכס, מזה שניתן ע"י השמאית המחוזית (0.6). השמאי הפנה בעניין זה לערר 8061/10 (רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב שומרון).

כמו כן, משקל של 0.4 אשר ניתן לשווי הממוצע של שאר הנתונים, המהווה תוצאת חישוב ביחס לנכסים שונים מהותית ממושא השומה, אשר יוחסו להם מקדמי התאמה, הוא גבוה מידי.

[6] נכסים אלה לא הוצגו בתחשיב בשומת ההשגה השנייה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המשקל הראוי לעמדת המשיגה הוא 0.8 לעסקה במגרש הסמוך ו-0.2 לשאר העסקות.

9.3.7 תחשיב ערכי שווי:

תחשיב השומה בהתאם להשגה השנייה תוך יישום השינויים שנטענו:

מכרז 223/2021 מיום 28/12/2021

גו"ח	מגרש	תב"ע	שטח (דונם)	מחיר זכייה ממוצע 3 הצעות קרובות	עלויות פיתוח בהתאם למכרז	תמורה לדונם כולל פיתוח
2803/23	22	3/65/42	3.542	₪20,328,381	₪130,163	₪5,775,986

עסקות במגרשי תעשייה באזורי תעשייה באשדוד

סידורי	מיקום	תאריך	גו"ח	שטח בדונם	תמורה	תמורה לדונם
1	פארק עוגנים	22/08/2022	2026/24	0.928	₪6,830,000	₪7,359,914
2	קרית איתנים	12/07/2022	2062/47	2.501	₪18,000,000	₪7,197,121
3	קרית איתנים	05/01/2022	2452/104	5.989	₪37,131,800	₪6,200,000

סיכום ביניים

ממוצע עסקות ומכרז 223/2021		₪6,633,255
התאמת מיקום	0.8	₪5,306,604
התאמת שימוש	**0.95**	**₪5,041,274**

מכרז 51/2022 מיום 20/9/2022

גו"ח	מגרש	תב"ע	שטח (דונם)	מחיר זכייה ממוצע הצעות	עלויות פיתוח בהתאם למכרז	תמורה לדונם כולל פיתוח
2042/1; 2043/1; 2043/9	**89A**	2/134/03/3	18.675	₪58,019,019	₪31,210,624	₪5,016,928

9.4 תחשיב השווי בהשגה השנייה:

מקור	שווי דונם במעוגל	מקדם עצימות	סה"כ
עסקות מכר ומכרז 23/2021	5,041,274	0.2	₪1,008,255
מכרז 51/2022	5,016,928	0.8	₪4,013,542
שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ			₪5,021,797

סיכום

שטח בדונם	17.676
שווי דונם	₪5,021,797
שווי מושא השומה	**₪88,765,287**

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

המשיבה לא הגישה מסמך תגובה להשגה השנייה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>גישת השומה</u>:

הוועדה מקבלת את גישת השמאית המחוזית לבחינת שווי דונם לתעשייה בהסתמך על גישת ההשוואה הישירה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. על כך גם הסכימו הצדדים.

11.2 <u>הכללת עלויות פיתוח בניתוח עסקות ההשוואה</u>:

מטרת השומה בענייננו היא קביעת שווי זכויות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ. יציין, כי השאלה העומדת להכרעה אינה כטענת המשיגה מהו היקף עלויות הפיתוח אותן רשאית רמ"י להביא בחשבון במסגרת התחשבנותה מול החוכר, אלא מהו בסיס ההשוואה הראוי לצורך קביעת שווי השוק של המקרקעין.

מעיון בהוראות פרק כ"ה לקווים המנחים עולה כי השומה הנערכת עבור רמ"י אמורה לשקף, ככלל, שווי קרקע כולל פיתוח, כאשר לצד השומה נערך נספח תחשיבי לשווי הקרקע ללא פיתוח. בהתאם למנגנון זה, שווי הקרקע נקבע תחילה במצב הכולל פיתוח, ולאחר מכן מופחתים ממנו רכיבי הפיתוח לצורך קביעת שווי הקרקע ללא פיתוח, ממנו נגזר התשלום לרמ"י.

בפרק כ"ה לקווים המנחים נקבע כי: "ככלל, הערך הסופי הנקוב בשומות שנערכות עבור רמ"י יהיה לנכס כולל פיתוח (לפי רמת הפיתוח בנכס הנישום, בכפוף למטרת השומה)". עוד נקבע כי לשומה יצורף נספח תחשיבי נפרד לשווי הקרקע ללא פיתוח, במסגרתו יפורט ניכוי מרכיב הפיתוח הסביבתי. הוועדה סבורה כי הוראות אלו מלמדות שנקודת המוצא השמאית היא קביעת שווי הנכס במצב של פיתוח מלא. יודגש כי בהנחיה האמורה לא קיימת הבחנה בין פיתוח הנוגע לרכיב הקרקע בלבד לבין פיתוח הנוגע לרכיבים הנגזרים מהבינוי המותר במקרקעין. משכך, ובהיעדר הוראה מפורשת אחרת, נראה כי כוונת ההנחיה היא לקביעת שווי קרקע הכולל פיתוח מלא, על כלל מרכיביו.

עוד ניתן לראות כי בשומת המשיבה צורף נספח עלויות פיתוח הכולל רכיבים המחושבים, לכאורה, לא רק ביחס לשטח הקרקע אלא גם ביחס להיקף הבינוי האפשרי במגרש. נתון זה מחזק את המסקנה כי המכנה המשותף הראוי לצורך ניתוח עסקות ההשוואה הוא שווי קרקע הכולל פיתוח מלא, כפי שקבעה השמאית המחוזית.

לפיכך, מקובלת על הוועדה מסקנתה של השמאית המחוזית שלפיה יש להביא את כלל נתוני ההשוואה לערכי שווי אחידים המשקפים שווי קרקע כולל פיתוח מלא, שכן זהו השווי שאותו נדרשת השומה לקבוע בהתאם למטרת השומה ולהנחיות המקצועיות החלות על שומות רמ"י.

לצד זאת, הוועדה מבהירה כי אין בהחלטה זו משום קביעה באשר להיקף עלויות הפיתוח שיש להפחית בפועל משווי הקרקע, למרכיבי הפיתוח הכלולים בתחשיב רמ"י או לשאלה האם התחשיב משקף במלואו את כלל רכיבי הפיתוח הרלוונטיים. סוגיות אלו אינן מצויות בגדר סמכותה של ועדת ההשגות. ככל שלמשיגה טענות ביחס לנספח הפיתוח או לאופן חישוב הסכומים המופחתים משווי הקרקע, עליה לבררן מול רמ"י במסגרת המתאימה.

11.3 <u>עסקות ההשוואה ואופן ניתוח מכרזי רמ"י</u>:

לאור מסקנת הוועדה בסעיף 11.2 לעיל, שלפיה יש לבחון את כלל נתוני ההשוואה על בסיס שווי קרקע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הכולל את מלוא מרכיבי הפיתוח, סבורה הוועדה כי בנסיבות המקרה שלפנינו קיימת עדיפות לנתונים הנגזרים ממכרזי רמ"י על פני עסקות מכר בשוק החופשי.

הטעם לכך הוא שמכרזי רמ"י נערכים במתכונת אחידה וברורה, שבמסגרתה ידועים תנאי המכרז ומרכיבי התמורה והפיתוח, ובכך מתאפשרת השוואה מהימנה יותר בין הנתונים לבין המקרקעין מושא השומה. לעומת זאת, ביחס לחלק ניכר מעסקות המכר שהובאו על ידי השמאית המחוזית, לא הוצגו נתונים מספקים המאפשרים לקבוע האם התמורה ששולמה גילמה גם עלויות פיתוח, ואם כן – באיזה היקף. בפרט, כפי שציינה המשיגה, שלוש מתוך ארבע עסקות ההשוואה העיקריות שעליהן הסתמכה השמאית המחוזית הן עסקות בקרקע פרטית, אשר ביחס אליהן לא הוצג מידע המאפשר לבחון את רכיב הפיתוח הכלול בתמורה.

באשר לאופן ניתוח מכרזי רמ"י.

במסמך ההנחיה לניתוח מכרזים צוין בין היתר, כי: *"לעיתים מכרז אחד יכול לשקף את שווי השוק במסגרת 3 הצעות תקפות, עפ"י התקינה השמאית. זאת מכיוון שכל הצעה כשרה (כל ההצעות מעל מחיר המינימום שלא נפסלו) יכלה להיות ההצעה הזוכה, אלמלא ההצעות הגבוהות ממנה. לפיכך, לאור איכות הנתונים, כאשר בידינו מספר הצעות מהן ניתן ללמוד על שווי השוק (למשל ממוצע 3 ההצעות הגבוהות), הן מלמדות לא פחות ואולי אף טוב יותר, מ-3 עסקות המדווחות למס שבח".*

בענייננו, מונחים בפני הוועדה נתונים משני מכרזי רמ"י שנערכו בסמוך למועד הקובע. אחד המכרזים מתייחס למגרש המצוי בסמיכות מיידית למקרקעין מושא השומה, ואילו השני מתייחס למגרש באזור תעשייה סמוך ובעל מאפיינים דומים, אשר זכה להיענות רחבה מצד משתתפי השוק. מדובר, אפוא, בנתונים עדיפים מבחינת קרבתם הגיאוגרפית, סמיכותם למועד הקובע ורמת המידע הזמינה לגביהם.

בנסיבות אלו, סבורה הוועדה כי יש להעניק למכרזי רמ"י את המשקל המרכזי בקביעת השווי. לצד זאת, עסקות מכר שנמצאו ראויות להשוואה ביחס למגרשים לתעשייה באזורי התעשייה בצפון אשדוד ישמשו נתוני בקרה תומכים, אשר יאפשרו לבחון את סבירות התוצאה המתקבלת מניתוח המכרזים, אך לא יהוו את הבסיס העיקרי לקביעת השווי.

11.4 <u>התייחסות לכמות הצעות בנתוני מכרזי רמ"י</u>:

במסמך ההנחיה לניתוח מכרזים צוין, כי *"לא תמיד ההצעה הזוכה משקפת את שווי השוק"*.

כן צוין, כי *"כאשר קיימת הצעה זוכה חריגה, ביחס להצעות אחרות באותו מכרז ו/או ביחס למחיר השומה, יתכן והמחיר המוצע אינו משקף את שווי השוק, ואף יתכן שמדובר בקונה מיוחד. במקרים כאלה נדרשת בדיקה ביחס למחירים בסביבה ולמגמות בשוק הנדל"ן"*.

הוועדה מקבלת באופן חלקי את טענות המשיגה ביחס לאופן ניתוח תוצאות מכרזי רמ"י. משנקבע כי מכרזי רמ"י מהווים את בסיס ההשוואה המרכזי לצורך קביעת השווי במקרה דנן, סבורה הוועדה כי יש ליתן משקל למספר רחב יותר של הצעות שהוגשו במסגרת המכרזים, ולא להסתפק בהצעה הזוכה בלבד. לפיכך, סבורה הוועדה כי נכון להתבסס על מספר רחב יותר של הצעות שהוגשו במסגרת המכרזים, וזאת על מנת לשקף בצורה מיטבית את התנהגות השוק במועד הקובע ולהפחית את השפעתן של תוצאות בודדות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לפיכך, הוועדה אינה סבורה כי יש להתבסס אך ורק על ההצעה הזוכה במכרז ים/51/2022, ומנגד אינה רואה מקום להביא בחשבון הצעות החורגות באופן מהותי ממנעד ההצעות הרלוונטיות. בנסיבות המקרה ובשים לב למנעד ההצעות, מצאה הוועדה לנכון להביא בחשבון את חמש ההצעות הגבוהות בכל אחד מהמכרזים שנבחנו, כאשר במכרז ים/51/2022 הובאו בחשבון שתי ההצעות שהוגשו בפועל. כל אחת מההצעות תנותח כנתון השוואה עצמאי ונפרד.

בסופו של דבר, ייקבע השווי הבסיסי לדונם תעשייה על בסיס ממוצע משוקלל של שבעת נתוני ההשוואה שהתקבלו מהמכרזים האמורים. לעמדת הוועדה, שיטה זו משקפת באופן מיטבי את רמת המחירים שהייתה מתקבלת בשוק חופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון במועד הקובע, ומפחית את הסיכון לעיוות השווי כתוצאה מהסתמכות על תוצאה בודדת או חריגה.

11.5 <u>התאמה למיקום</u>:

חלקה הצפוני של העיר אשדוד, בין כביש מס׳ 4 לבין הנמל הימי, מאופיין בשימושי תעשייה ולוגיסטיקה בעלי מאפיינים שונים, הנבדלים ביניהם בעיקר במידת הקרבה לנמל, בנגישות התחבורתית ובאינטנסיביות השימושים המתקיימים בהם.

אזורי התעשייה הקרובים ביותר לנמל, הנהנים מקשר ישיר לעורפו התפעולי, הם ״קריית איתנים״ ו״פארק נמלי ישראל״. קרבה זו מקנה להם יתרון תפקודי וכלכלי משמעותי עבור שימושים לוגיסטיים ותעשייתיים התלויים בפעילות הנמל. ממזרח להם ממוקמים ״פארק עוגנים״ ו״אזור התעשייה צפון חדש״, אשר אף הם נהנים מנגישות טובה לנמל. לעומת זאת, המקרקעין מושא השומה ממוקמים באזור תעשייה מרוחק יותר הן מהנמל והן ממרכז העיר, מיקומו היחסי של האזור, לצד רמת הפיתוח הקיימת בו, משפיעים על היקף הפעילות הכלכלית ועל עוצמת הביקוש בהשוואה לאזורי התעשייה הסמוכים לנמל. מהנתונים שהוצגו בפני הוועדה עולה כי בסביבת המקרקעין קיימת פעילות תעשייתית מצומצמת יחסית, וכי באזור מצויים עדיין מגרשים בלתי מבונים רבים, באופן המלמד כי הליכי הפיתוח והאכלוס טרם מוצו במלואם.

בנסיבות אלה, סבורה הוועדה כי אין מקום להתייחס לכלל אזורי התעשייה בצפון אשדוד כמקשה אחת לצורך ההשוואה השמאית. הקרבה לנמל, רמת הפיתוח בפועל, היקף הפעילות העסקית ואינטנסיביות השימושים מהווים מאפיינים בעלי השפעה ממשית על שווי הקרקע, ומשכך יש להביאם בחשבון במסגרת ההתאמות.

לפיכך, הוועדה סבורה כי יש לבצע התאמת מיקום דיפרנציאלית לעסקות ההשוואה, כך שלנתונים שמקורם באזורי התעשייה הסמוכים יותר לנמל תיוחס התאמה המשקפת את יתרון המיקום והביקוש היחסי מהם הם נהנים לעומת המקרקעין מושא השומה.

11.6 <u>התאמה לגודל המגרש</u>:

נכסי ההשוואה כפי שיפורטו להלן, שונים בשטחם. עפ״י התוכנית החלה ביחס למושא השומה, שטח מגרש מינימלי לתעשייה עתירת ידע הוא 8 דונם. למגרשי תעשייה (ללא מגבלת תעשייה נקייה) הוגדרו שטחים מינימליים שונים, הנעים בין 1.8 דונם ל-12 דונם.

מושא השומה מהווה שני מגרשים ששטח כל אחד גדול מהשטח המינימלי, לכל אחד מהם חזית לרחוב,

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

והם מחוברים בצלע קצרה משותפת בעורפם. הוועדה סבורה כי בבחינת התאמה לשטח המגרש, יש להתייחס למושא השומה כאל שני מגרשים נפרדים, האחד בשטח של 9.2 ד' והשני בשטח של כ - 8.5 ד', ולא כמגרש גדול בשטח מצרפי של כ- 17.7 דונם. לא למותר לציין כי צירוף שני המגרשים יוצר שטח אי רגולרי.

הוועדה סבורה כי בנסיבות המקרה הנדון אין מקום לביצוע התאמה בגין שטח המגרש. ככלל, בשטחי תעשייה באזורי ביקוש, ובפרט כאשר מדובר במגרשים ששטחם נע סביב 10 דונם, לא ניתן להצביע על יתרון מובהק למגרשים קטנים יותר המצדיק הפחתה לשטח. נהפוך הוא, במקרים רבים קיים דווקא יתרון למגרשים גדולים יותר, המאפשרים גמישות תכנונית ותפעולית רבה יותר, הקמת מבני תעשייה בהיקפים משמעותיים יותר, ניצול יעיל של שטחי חצר ותפעול לוגיסטי מיטבי.

לפיכך, בשים לב לכך שכל אחד מהמגרשים מושא השומה משתרע על שטח של כ-8.5, 9.2 דונם, ובהתחשב גם בשטחי מרבית מגרשי ההשוואה שנבחנו, הוועדה אינה סבורה כי קיימים פערי שטח המצדיקים ביצוע התאמה בגין גודל המגרש. לעמדת הוועדה, במגרשי תעשייה באזור זה, עד לשטח של כ-10 דונם, אין מקום לבטא הפחתה/תוספת בגין גודל, ואף עשוי להתקיים יתרון מסוים למגרשים גדולים יותר המאפשרים גמישות תכנונית ותפעולית רחבה יותר.

עם זאת, ביחס למגרש A89, ששטחו כ-18.7 דונם, סבורה הוועדה כי קיים פער שטח מסוים ביחס למגרשים מושא השומה, המצדיק התאמה מתונה בלבד. לפיכך, הוועדה קובעת כי למגרש זה תינתן התאמה בגין גודל בשיעור של 5% על החלק העולה על 10 דונם, ובסך הכל התאמה בשיעור של כ- 2.3%.

11.7 <u>התאמה לצורת מגרש</u>:

מרבית מגרשי ההשוואה שנבחנו הם בעלי צורה רגולרית, מלבנית או מרובעת, המאפשרת תכנון יעיל וגמיש של הבינוי ושל שטחי התפעול הנלווים. צורה זו תורמת לניצול מיטבי של זכויות הבנייה, להסדרת מערך התנועה והחניה, ולהקצאה יעילה של שטחי אחסון ותפעול.

לעומתם, מגרש A89 הוא בעל צורה משולשת הכוללת זווית חדה בקצהו הצפוני. אמנם, לנוכח שטחו הנרחב של המגרש ניתן למצות את עיקר זכויות הבנייה בתחום קווי הבניין, אולם צורתו הייחודית מטילה מגבלות תכנוניות ותפעוליות מסוימות בהשוואה למגרש בעל צורה רגולרית בפרט, מבנה המגרש עשוי להקשות על תכנון יעיל של מערך החניה, רחבות התמרון, שטחי האחסון והחצר התפעולית, וכן להביא לניצול חלקי בלבד של מקטעים מסוימים בשטח המגרש. מגבלות אלה אינן שוללות את אפשרות הפיתוח או הבנייה, אך הן עשויות להשפיע על מידת היעילות התכנונית והתפעולית של המקרקעין ועל האטרקטיביות שלהם בעיני רוכש פוטנציאלי.לאחר ששקלה את מכלול הנתונים ואת השפעתה של צורת המגרש על אפשרויות הניצול, סבורה הוועדה כי יש להביא בחשבון התאמה בגין רכיב זה בשיעור של 10% המשקפת באופן סביר את הפער בין מושא השומה לבין מגרשי ההשוואה בעלי הצורה הרגולרית.

11.8 <u>התאמה לייעוד הקרקע</u>:

יעוד מושא השומה הוא תעשייה עתירת ידע. בהתאם לתוכניות החלות כמפורט בסעיף 5 לעיל, הורחב השימוש בו לתעשייה לא מזהמת. הוועדה מקבלת את החלטת השמאית המחוזית (אשר קיבלה את הסכמת הצדדים) כי ייעוד זה הוא מוגבל ביחס לתעשייה (אשר לימים השימוש בו גם הורחב לשימוש

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לתעשייה עתירת ידע) ואת מקדם ההתאמה שקבעה של 0.95.

הוועדה סבורה כי פיתוח אזור התעשייה בו ממוקם הנכס הנדון, החל מהקמתו בסוף שנות ה- 2000 ובמהלך 25 השנים שחלפו, מעיד כי הביקוש באזור הוא לתעשייה (שאינה עתירת ידע). יוער כי בדרום העיר אשדוד הוקם אזור המיועד לתעשיות עתירות ידע המושך אליו תעשיות מסוג זה המעוניינות לקום בעיר.

11.9 <u>התאמה לתכסית בינוי</u>:

הוועדה בחנה את טענות הצדדים ביחס להשפעת היקף זכויות הבנייה והתכסית המותרת על שווי המקרקעין, ולא מצאה כי בנסיבות המקרה קיימת הצדקה לביצוע התאמה בגין רכיב זה.

בשים לב לייעוד הקרקע, לאופי השימושים המקובלים בפועל בסביבה ולמאפייני הביקוש בשוק, סבורה הוועדה כי היקף זכויות הבנייה הקבוע בתוכניות החלות עולה, במקרים רבים, על היקף הבנייה הנדרש בפועל לצורך מימוש השימושים התעשייתיים והלוגיסטיים המקובלים באזור. משכך, אין לראות בהבדלים הקיימים בין נתוני ההשוואה לבין המקרקעין מושא השומה משום גורם בעל השפעה מהותית על שווי השוק.

11.10 <u>ניתוח מכרזי רמ"י וקביעת שווי דונם בסיסי</u>:

בהמשך לקביעות הוועדה בסעיפים הקודמים, ובפרט למסקנתה כי יש לבחון את נתוני ההשוואה על בסיס שווי קרקע הכולל את מלוא רכיבי הפיתוח, בחנה הוועדה את אופן חישוב עלויות הפיתוח שנכללו בהחלטת השמאית המחוזית.

הוועדה דחתה את טענות המשיגה שלפיהן אין לכלול את מלוא עלויות הפיתוח במסגרת ניתוח נתוני ההשוואה. בנוסף, המשיגה לא הצביעה על פגם קונקרטי באופן חישוב עלויות הפיתוח שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית, ולא הציגה תחשיב חלופי או נתונים שמאיים המלמדים כי העלויות שנקבעו אינן משקפות באופן סביר את הוצאות הפיתוח הרלוונטיות.

לאחר בחינת התחשיב שנערך, מצאה הוועדה כי הוא מבוסס על הנחות עבודה סבירות, מיושם באופן אחיד ועקבי ביחס לכלל נתוני ההשוואה, ואינו יוצר הטיה בין הנתונים השונים שנבחנו. בנסיבות אלה, לא מצאה הוועדה הצדקה להתערב בקביעות השמאית המחוזית בנושא זה, והיא מאמצת את עלויות הפיתוח המלאות שהובאו בחשבון במסגרת ניתוח נתוני ההשוואה.

בהתאם למסקנת הוועדה בסעיפים 11.3 ו-11.4 לעיל, עיקר המשקל בקביעת השווי יינתן לשני מכרזי רמ"י שנערכו בסמיכות למועד הקובע ואשר נמצאו כבעלי מידת ההשוואה הגבוהה ביותר למקרקעין מושא השומה. לצורך כך נותחה כל אחת מן ההצעות שנבחרו במסגרת המכרזים כנתון השוואה עצמאי ונפרד, תוך ביצוע ההתאמות השמאיות שנקבעו בהחלטה זו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מכרז	הצעה	גובה ההצעה	עלויות פיתוח ממודדות בהתאם למכרז	עלויות פיתוח לדונם בהתאם למכרז בתוספת דמי הקמה	תמורה לדונם כולל פיתוח	התאמה לצורה, מיקום ויעוד	שווי דונם
51/2022	1	₪ 62,777,777	₪ 32,459,049	₪ 1,852,158	₪ 5,216,274	1.07	₪ 5,604,747
	2	₪ 53,260,260			₪ 4,706,253		₪ 5,056,743
223/2021	3	₪ 27,255,555	₪ 132,766	₪ 458,842	₪ 8,153,804	0.86	₪ 6,971,503
	4	₪ 22,172,920			₪ 6,718,842		₪ 5,744,610
	5	₪ 20,180,000			₪ 6,156,189		₪ 5,263,541
	6	₪ 18,632,222			₪ 5,719,210		₪ 4,889,925
	7	₪ 18,323,000			₪ 5,631,909		₪ 4,815,282
שווי דונם ממוצע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל							**₪ 5,478,000**

מקדם התאמה: מכרז 51/2022 – 1.1 צורה * 0.97.7 גודל = 1.07 ; מכרז 223/2021 – 0.9 מיקום * 0.95 שימוש = 0.86.

11.11 <u>ניתוח עסקות מכר קרקע לתעשייה – בקרה לשווי המתקבל בניתוח מכרזי רמ"י</u>:

- **גו"ח 2452/104** – בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, ביום 05/01/2022 נמכר מגרש בשטח של 5,989 מ"ר, בתמורה לסך של 37,131,800 ₪. המגרש ממוקם ברח' בעלי המלאכה באזור התעשייה "קריית איתנים".

- **גו"ח 2026/24 מגרש 49** – בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, ביום 22/8/2022 נמכר שטח של 928 מ"ר ממגרש ששטחו הכולל 1,856 מ"ר, בתמורה לסך של 6,830,000 ₪. המגרש ממוקם ברח' האשלג בפארק "עוגנים".

מניתוח העסקות והתאמתן למיקום, צורה ולשימושים, מתקבל שווי ממוצע של 6,345,305 ₪ לדונם. יצוין כי מכיוון שבעסקות הנ"ל מדובר בקרקע פרטית, אין וודאות כי התמורה בעסקות מגלמת אף את חלק הפיתוח בגין הקרקע.

<u>עסקות נוספות</u>:

- עסקה בגו"ח 2057/22 (מגרש 105) – בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים, ביום 12/9/2022 נמכר המגרש ששטחו 42,325 מ"ר, בתמורה לסך של 353,590,007 ₪. המגרש נוצר בתוכנית 71/101/02/3א' המהווה הכוללת איחוד וחלוקה. ייעוד המגרש לתעשייה עם זכויות לשטח עיקרי בשיעור של 160%, בתכסית של 55%. בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון ותשריט מצב מוצע, שטח המגרש הוא 32.259 דונם בלבד, ולא כפי שדווח באתר רשות המיסים. עקב הפער הנ"ל אנו מקבלים את טענת המשיגה שלא לכלול את העסקה בתחשיב השווי. מעבר לצורך נציין כי שטחו הגדול של המגרש מהווה אף הוא גורם המחייב התאמה.

- עסקה בגו"ח 2062/47 מיום 12/7/2022 - הדיווח באתר רשות המיסים לא מפורט דיו, ולא נמצא מקור אחר לנתונים שהוצגו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- עסקה בגו"ח 2451/9 (מגרש מס' 1) מיום 28.12.2021 – אין התאמה בין השטח המדווח לשטח החלקה וכן לא ניתן לאתר את המגרש.

להלן ריכוז נתוני העסקות ותחשיב שווי הקרקע ע"פ עסקות המכר:

תאריך	גו"ח	שטח בדונם	תמורה (ללא פיתוח)	תמורה לדונם ללא פיתוח	שווי כולל פיתוח לדונם	מקדם מיקום	מקדם שטח	מקדם צורה	שווי מתואם לדונם
05/01/2022	2452/104	5.989	₪37,131,800	₪6,200,000	₪7,036,923	0.85	1	0.95	₪ 5,682,315
22/08/2022	2026/24	0.928	₪6,830,000	₪7,359,914	₪8,196,837	0.90	1	0.95	₪ 7,008,296
ממוצע									₪6,345,305
שווי לאחר התאמת שימושים								0.95	₪6,028,040

יוער, כי לאחר עיון בהעתקי הרישום שהעבירה המשיגה, הבעלות בחלקות המפורטות בטבלה לעיל, הינה פרטית. השווי המתקבל מהעסקות לעיל אשר כאמור הובאו כבקרה, תומך בשווי שנמצא על ידנו בהתאם לניתוח המכרזים, כמפורט לעיל.

11.12 תחשיב:

שווי דונם ללא מע"מ וכולל פיתוח	5,478,000	₪
שטח המגרשים בדונם	17.676	
שווי המגרשים ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	**96,830,000**	₪

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, הוועדה מחליטה לקבל את ההשגה באופן חלקי, ולקבוע את שווי הקרקע, ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח בסך של: **96,830,000** ₪ **(תשעים ושישה מיליון שמונה מאות ושלושים אלף** ₪**)**

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד תמי פרידמן	ארנון גולדברג
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית