תאריך עברי: כ"ו אדר ב תשע"ט
תאריך לועזי: 02 אפריל 2019
מספר אופק: 34608-34615

לכבוד
המשיגה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות
גב' ליאת שמני שמאית מקרקעין
מ"מ שמאי מחוז יו"ש
liatsh@land.gov.il

המשיבה:
בעלים שונים
באמצעות
מר יניב רפאל
שמאי מקרקעין
yyrr@zahav.net.il

החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

מגרשים 10, 12, 404/1, 405/1, 425/1, 430, 706, 653-655,
אזור התעשייה מישור אדומים, מעלה אדומים
(איחוד השגות)

ההשגות שלפנינו הוגשו ע"י רמ"י על החלטות בהשגה ראשונה שניתנו על ידי שמאי המקרקעין, מר רפאל מרסיאנו (להלן: "**קמ"ט שמאות**") ביום 31.07.2018 למגרש 10 ומגרש 404/1, ביום 30.08.2018 למגרש 405/1, 430 ו- 706, ביום 08.10.2018 למגרש 425/1 ו- 653-655 וביום 04.09.2018 למגרש 12, בעניין שווי זכות הבעלות במגרשים השונים לצורך גביית דמי חכירה מהוונים עבור הקצאה בפטור ממכרז, בייעוד תעשייה. בגין כל אחד מהמגרשים הוגשה שומה מטעם רמ"י, שומה מטעם החוכרים וניתנה החלטה על ידי קמ"ט שמאות. ועדת ההשגות איחדה את הדיון בכל התיקים.

קמ"ט שמאות בחן את השומות מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכו על ידי שמאי המקרקעין, מר יוסי אורון (להלן: "**שמאי המשיגה**"), והשומות מטעם המשיבים שנערכו על ידי שמאי המקרקעין, מר יניב רפאל (להלן: "**שמאי המשיבים**").

על החלטת קמ"ט שמאות הוגשו ההשגות דנן שנערכו ביום 31.10.2018 ע"י שמאית המקרקעין גב' ליאת שמני מטעם רמ"י.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 19.11.2018.

1. מטרת ההחלטה:

הערכת שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא פיתוח, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים עבור הקצאה בפטור ממכרז.

2. <u>המועדים הקובעים:</u>

מס' תיק רמ"י	מגרש	מועד קובע
70124804א	10	12.03.2018
70126924א	12	22.03.2018
70124770א	404/1	12.03.2018
70126239א	405/1	10.04.2018
70125165א	425/1	10.04.2018
70124754א	430	17.04.2018
70124796א	706	12.03.2018
70127575א	653-655	11.04.2018

3. <u>ביקור בנכס:</u>

נערך ביום 12.12.2018 על ידי חבר הוועדה, גיל בלולו.

4. <u>תמצית תיאור הנכסים והסביבה:</u>

הנכסים הנדונים מהווים מגרשים ריקים בייעוד לתעשייה הממוקמים באזור התעשייה מישור אדומים, בתחום השיפוט של העיר מעלה אדומים באזור יהודה ושומרון, 3 ק"מ מזרחית אליה.

אזור התעשייה נכלל באזור עדיפות לאומית א'.

סביבת אזור התעשייה הררית, ומאופיינת בשטחים פתוחים, טרשיים, צחיחים ולא מעובדים.

אזור התעשייה נפרס על שטח של כ-1,600 דונם, מאכלס כ-300 מפעלים ובתי עסק, ומורכב למעשה משלושה מתחמים:

חלקו המרכזי של אזור התעשייה ותיק, מפותח ופעיל.

חלקו המזרחי של אזור התעשייה חדש, מתפתח ופעיל חלקית.

חלקו המערבי של אזור התעשייה נמצא בשלבי פיתוח ראשוניים.

הפיתוח הסביבתי כולל תאורת רחוב וכבישי אספלט. הגישה למגרשים נוחה.

<u>תיאור הנכסים:</u>

מגרש	שטח	צורתו	כתובת	מיקומו באזור התעשייה
10	993 מ"ר	מלבן רגולרי	רח' עצמונה	חלקו המזרחי
12	958 מ"ר	מרובע רגולרי	רח' נאות סיני	חלקו המזרחי
404/1	3,643 מ"ר	מלבן רגולרי	רח' הנביעות	חלקו המערבי
405/1	3,698 מ"ר	מלבן רגולרי	רח' הנביעות	חלקו המערבי
425/1	4,000 מ"ר	מלבן רגולרי	בסמיכות לרח' הנביעות	חלקו המערבי
430	6,376 מ"ר	טרפז אי רגולרי	בפינת רח' שדות ואופירה	חלקו המזרחי
706	10,103 מ"ר	מלבן רגולרי	רח' עצמונה	חלקו המזרחי
653-655	8,400 מ"ר	מלבן מוארך	רח' חולית	חלקו המזרחי

5. **<u>המצב המשפטי</u>**

בהתאם לשומת קמ"ט שמאות, הקרקע בבעלות מדינת ישראל ומנוהלת על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

6. **<u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>**

בהתאם לשומת קמ"ט שמאות, בהתבסס על חוות דעת תכנונית של מחלקת תכנון רמ"י איו"ש, ובהתאם לשומות הצדדים, המצב התכנוני החל על הקרקע הינו כמפורט:

6.1. <u>תכנית 420/2/2/2</u>

אושרה לתוקף בועדת משנה להתיישבות ביום 20.03.1996. שטח התכנית 1,189 דונם, ומטרתה שינוי ייעודי קרקע, איחוד וחלוקה מחדש, שינוי זכויות ומגבלות בניה.

התכנית מסמנת את הנכסים הנדונים הרלוונטיים הבאים כמגרשים בייעוד לתעשייה:

מגרש	שטח
10	993 מ"ר
12	958 מ"ר
430	6,376 מ"ר
706	10,103 מ"ר
653-655	8,400 מ"ר

אחוזי בנייה מרביים: 130% + 30% שטחי שרות.

תכסית: 60%.

גובה מרבי: 17 מ'.

קווי בניין: קדמי, צדי ואחורי 5 מ'.

6.2. <u>תכנית 420/2/4</u>

אושרה לתוקף בועדת משנה להתיישבות ביום 20.03.1996. שטח התכנית 570.21 דונם, ומטרתה קביעת ייעודי קרקע ושימושים מותרים, קביעת זכויות ומגבלות בניה, וקביעת שלבי ביצוע ותנאים למתן היתר בניה.

התכנית מסמנת את הנכסים הנדונים הרלוונטיים הבאים כמגרשים בייעוד לתעשייה:

מגרש	שטח
404/1	3,643 מ"ר
405/1	3,698 מ"ר
425/1	4,000 מ"ר

אחוזי בנייה מרביים: 130% + 30% שטחי שרות.

תכסית: 60%.

גובה מרבי: 17 מ'.

קווי בניין: קדמי, צדי ואחורי 5 מ'.

6.3. <u>תכנית 420/2/2/2/3</u>

אושרה לתוקף בועדת משנה להתיישבות ביום 09.05.2001. שטח התכנית כ- 38 דונם, ומטרתה ביטול וחידוש דרכים, ביטול שטח מסחר, שינוי ייעודי קרקע, איחוד וחלוקה מחדש, שינוי שטחי מגרשים.

התכנית מסמנת את הנכסים הנדונים הרלוונטיים הבאים כמגרשים בייעוד לתעשייה:

מגרש	שטח
405/1	3,698 מ"ר
425/1	4,000 מ"ר
430	6,376 מ"ר

השימושים המותרים והוראות הבינוי בהתאם להוראות תכנית מס' 420/2/2/2.

6.4. <u>תכנית 420/2/4/4</u>

אושרה לתוקף בועדת משנה להתיישבות ביום 17.10.2012. מטרתה מתן אפשרות לחלוקה חדשה של המגרשים הכלולים בתכנית 420/2/4 וקביעת הוראות לגבי קווי בניין.

התכנית מסמנת את הנכסים הנדונים הרלוונטיים הבאים כמגרשים בייעוד לתעשייה:

מגרש	שטח
404/1	3,643 מ"ר

מגבלות הבנייה הינן בהתאם לתכנית 420/2/4.

שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר, כאשר לכל מגרש תהיה גישה ישירה מדרך ציבורית. קו בנין היקפי למגרשים סמוכים, לדרך ולשטחים ציבוריים יהיה 5 מ'. בגבול חדש בין מגרשים יותר קו בניין אפס, בכפוף להסכמה של בעלי המגרשים הסמוכים.

6.5. <u>תכנית 420/2/2/2/17</u>

אושרה לתוקף בועדת משנה להתיישבות ביום 03.07.2013. שטח התכנית 20.57 דונם, ומטרתה איחוד מגרשים 704-705 וחלוקה למגרשים 1-18, וכן הקמת דרך גישה חדשה.

התכנית מסמנת את הנכסים הנדונים הרלוונטיים הבאים כמגרשים בייעוד לתעשייה:

מגרש	שטח
10	993 מ"ר
12	958 מ"ר

מגבלות הבנייה הינן בהתאם לתכנית 420/2/2/2.

6.6. <u>תכנית 420/2/2/2/17/1</u>

אושרה לתוקף בועדת משנה להתיישבות ביום 14.01.2015. שטח התכנית 20.57 דונם, ומטרתה קביעת הוראות לבניה בקו בניין 0.

התכנית מסמנת את הנכסים הנדונים הרלוונטיים הבאים כמגרשים בייעוד לתעשייה:

מגרש	שטח
10	993 מ"ר
12	958 מ"ר

הוראות הבינוי הינן בהתאם לתכנית 420/2/2/2/17.

התכנית מתירה בניה בקו בניין 0 בגבול עם מגרש סמוך, בכפוף להסכמת בעליו.

6.7. <u>ריכוז התכניות החלות על המגרשים</u>

מגרש	שטח	תכניות חלות
10	993 מ"ר	420/2/2/2, 420/2/2/2/17, 420/2/2/2/17/1
12	958 מ"ר	420/2/2/2, 420/2/2/2/17, 420/2/2/2/17/1
404/1	3,643 מ"ר	420/2/4, 420/2/4/4
405/1	3,698 מ"ר	420/2/4, 420/2/2/2/3
425/1	4,000 מ"ר	420/2/4, 420/2/2/2/3
430	6,376 מ"ר	420/2/2/2, 420/2/2/2/3
706	10,103 מ"ר	420/2/2/2
653-655	8,400 מ"ר	420/2/2/2

7. <u>הנתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

מגרש	שמאי המשיגה	שמאי המשיבה	קמ"ט שמאות
10	₪174,000	₪520,000	₪233,000
12	₪168,000	₪500,000	₪238,000
404/1	₪750,500	₪1,890,000	₪887,000
405/1	₪712,000	₪1,550,000	₪917,000
425/1	₪ 697,000	₪2,070,000	₪864,000
430	₪1,014,000	₪2,820,000	₪1,498,000
706	₪1,977,000	₪4,980,000	₪2,374,000
653-655	₪1,644,000	₪4,340,000	₪1,974,000

8. <u>עיקרי החלטת קמ"ט שמאות:</u>

8.1 עיקר המחלוקת בקביעת שווי הקרקע הינה בבחירת גישת השומה ואופן ניתוח עסקאות ההשוואה.

8.2 בהתאם לקווים המנחים פרק כ"ה, בשומות שווי שוק לקרקע באזורי עדיפות, יקבע השמאי את שווי הקרקע, ככל האפשר, באמצעות השוואה לעסקאות או מכרזים שהמחיר בהם אינו מגלם את ההנחות שמעניקה רמ"י בגין אזור עדיפות לאומית. בהתאם לזאת, מביא בחשבון קמ"ט שמאות תוצאות מכרזים למגרשים בייעוד למסחר באזור התעשייה מישור אדומים, אשר זכויות הבנייה בהם נותרו זהות למגרשים בייעוד לתעשיה. במכרזים למסחר רמ"י לא מעניקה הנחות, ולכן תוצאות המכרזים הנ"ל משקפות את שווי השוק שאינו מושפע ממדיניות ההנחות של רמ"י באזור.

8.3 עוד מציין קמ"ט שמאות כי מדובר בשימושים מסחריים המצויים במיקום פריפריאלי באזור תעשיה ובריחוק מריכוזי אוכלוסין, כך שהפעילות העסקית בהם אינה תלויה בצורה מובהקת במיקום ובחשיפה לתנועת עוברים ושבים. התאמה ממסחר לתעשיה הובאה בחשבון במקדם 0.9.

8.4 קמ"ט שמאות מביא בחשבון גם הסכמי שכירות למבני תעשייה באזור התעשייה מישור אדומים, וכן סקר לדמי שכירות חודשיים מקובלים באזור שבוצע על ידו. כמו כן מביא בחשבון עסקאות מכר בין גורמים עסקיים. לעמדתו, לא ניתן לקבוע באופן מובהק כי נתונים אלו מושפעים ממדיניות ההנחות של רמ"י, ולפיכך ניתן להתבסס עליהם, כחלק משקלול הנתונים.

8.5 התאמה לזמן עבור עסקאות ההשוואה בוצעה לפי שינוי שנתי בשיעור 5%.

8.6 לא הובאו בחשבון התאמות למיקום הנכסים הנדונים ביחס לעסקאות ההשוואה.

8.7 לא בוצעו התאמות לשווי מגרשים 10 ו-12 בגין קרבה למתקן חברת החשמל.

8.8 חילוץ שווי הקרקע מנתוני דמ"ש בוצע כדלקמן: שיעור היוון בין 8.9% -8.6% (מגלם תוספת 1% בגין סיכון בתחום יו"ש). שיעור יזמות 20% (מגלם מיקום פריפריאלי, מצב השוק באזור יהודה ושומרון וחרם כלכלי). עלויות בניה ישירות ועקיפות בסך 1,900 ₪ למ"ר (בהתאם למחירון דקל לתעשיה). בינוי מקובל באזור התעשייה מישור אדומים – קומה אחת בהתאם לתכסית המותרת בתכנית, 60%. קומות נוספות אינן כדאיות כלכלית ואינן מנוצלות בפועל.

8.9 באשר לעלויות הפיתוח, מביא בחשבון קמ"ט שמאות את העלויות המשולמות בפועל, בסך של 265,000 ₪/דונם.

8.10 בהתאם לניתוח תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים בייעוד מסחר[1] באזור התעשייה מישור אדומים, בהתאמות לגודל העסקאות ובהתעלם מעסקה חריגה, קבע קמ"ט שמאות שווי ממוצע לדונם מפותח בייעוד למסחר בין 492,989 ₪ - 469,798 ₪ לדונם, למועד הקובע.
בייעוד לתעשייה מתקבל שווי בין 443,690 ₪ - 422,818 ₪ לדונם (לפי מקדם התאמה 0.9 משווי מסחר לשווי תעשייה, באזור הנדון).

8.11 בהתאם לכ-10 חוזי שכירות אשר נמסרו לקמ"ט שמאות על ידי שמאי המשיג וע"י גב' ענת אנג'ל, מהנהלת אזור התעשייה מישור אדומים, דמי השכירות המשולמים באזור הם 25 ₪/מ"ר בנוי לאחר התאמה לזמן. משיחות שביצע קמ"ט שמאות עם גורמים פרטיים באזור, התקבלו ערכים בטווח שבין 20 ₪ למ"ר בנוי למבנים ישנים ועד 30 ₪ למ"ר בנוי למבנים חדשים.

8.12 להלן תחשיב שווי הקרקע בגישת היוון הכנסות בשומות קמ"ט שמאות, עבור מגרשים 10, 404/1:

דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר	₪26
שווי מ"ר בנוי (היוון לפי 8.9%)	₪3,506
בניכוי יזמות (20%)	₪2,921
בניכוי עלויות בנייה (1,900 ₪)	₪1,021
שטח בנוי בקומת הקרקע	600 מ"ר
שווי דונם כולל פיתוח	**612,809 ₪**

8.13 להלן תחשיב שווי הקרקע בגישת היוון הכנסות בשומות קמ"ט שמאות, עבור מגרשים 12, 405/1, 425/1, 430, 706, 653-655:

דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר	₪26
שווי מ"ר בנוי (היוון לפי 8.6%)	₪3,628
בניכוי יזמות (20%)	₪3,023
בניכוי עלויות בנייה (1,900 ₪)	₪1,123
שטח בנוי בקומת הקרקע	600 מ"ר
שווי דונם כולל פיתוח	**673,953 ₪**

8.14 הובאו בחשבון עסקאות מכר לתעשייה בין פרטיים, כדלקמן:

ביום 23.07.2017 נרכש[2] מגרש 694/1 בשטח של 2,662 מ"ר, הכולל מבנה תעשיה חד קומתי בשטח 1,320 מ"ר, בייעוד לתעשייה, בתמורה ל-4,400,000 ₪.
בניכוי עלות מחוברים (2,400 ₪/מ"ר עבור מבנה אבן בגובה 3 מ'), בהתאמה לגודל (בין 0.95-1) ובהתאמה לזמן, קבע שווי בין 485,950 ₪ - 461,653 ₪ לדונם כולל פיתוח וללא מע"מ.

[1] מכרזי רמ"י מס' יש/90/2014, יש/14/2015, יש/84/2015, יש/29/2016.
[2] בהתאם לחוזה מכר שנמסר לידי קמ"ט שמאות על ידי לשכת האפוטרופוס במנהל האזרחי.

ביום 09.07.2015 נרכשו[3] מגרשים 613, 614, 627, 628 בשטח כולל של 11,068 מ״ר, הכוללים מבנה תעשיה חד קומתי בשטח 3,642 מ״ר, בייעוד לתעשייה, בתמורה ל-11,000,000 ₪.
בניכוי עלות מחוברים (1,500 ₪/מ״ר עבור מבנה טרומי בשילוב איסכורית בגובה 6.5 מ׳), בהתאמה לגודל (בין 1-1.05) ובהתאמה לזמן, קבע שווי בין 604,077 ₪ - 575,312 ₪ לדונם כולל פיתוח וללא מע״מ.

ביום 01.11.2016 נרכש[4] מגרש 285 בשטח של 11,319 מ״ר, הכולל מבנה תעשיה חד קומתי ישן אשר אינו בשימוש[5], בתמורה ל-4,550,000 ₪.
בהתאמה לגודל (בין 1-1.05), בהתאמה לאופי העסקה (1.1) ובהתאמה לזמן, קבע קמ״ט שמאות שווי בין 487,500 ₪ - 464,286 ₪ לדונם כולל פיתוח וללא מע״מ.

8.15 לצורך בקרה, נבחנו הנתונים הבאים:

החלטת ועדת השגות מיום 08/05/2017 למגרש 418ג׳ באזור התעשייה מישור אדומים, בה נקבע שווי דונם בייעוד לתעשיה, למועד קובע 01/07/2015, בסך של כ- 435,000 ₪ לדונם כולל פיתוח וללא מע״מ. בהתאמה לזמן מתקבל שווי של כ-500,000 ₪ לדונם כולל פיתוח וללא מע״מ.

דו״ח נת״מ לחציון הראשון של שנת 2017, בו נקבע, על פי סקר מחירי ביקוש לשטחי תעשיה במישור אדומים, שווי בגבולות של 350,000-450,000 ₪ לדונם כולל פיתוח וללא מע״מ.

8.16 סיכום ערכי הבסיס בשומות קמ״ט שמאות:

<u>מגרש 10:</u>

גישה	פירוט	תוצאה	משקל	תוצאה משוקללת
השוואה	מכרזים למסחר	₪443,690	0.5	221,845 ₪
היוון הכנסות	דמ"ש למבני תעשיה	₪612,809	0.25	153,202 ₪
השוואה	עסקאות מכר לתעשיה	₪490,632	0.25	122,658 ₪
שווי דונם קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ				**497,705 ₪**

<u>מגרשים 12, 405/1, 425/1:</u>

גישה	פירוט	תוצאה	משקל	תוצאה משוקללת
השוואה	מכרזים למסחר	₪443,690	0.5	221,845 ₪
היוון הכנסות	דמ"ש למבני תעשיה	₪673,953	0.25	168,488 ₪
השוואה	עסקאות מכר לתעשיה	₪490,632	0.25	122,658 ₪
שווי דונם קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ				**512,991 ₪**

[3] בהתאם לחוזה מכר שנמסר לידי קמ״ט שמאות על ידי לשכת האפוטרופוס במנהל האזרחי.
[4] בהתאם לבדיקה באתר מס שבח.
[5] הובא בחשבון כי המבנה אינו תורם לשווי, נבנה ללא היתר עם גג אסבסט להריסה וזאת בהתאם לחוזה מכר מיום 06.10.2016.

מגרש 404/1:

גישה	פירוט	תוצאה	משקל	תוצאה משוקללת
השוואה	מכרזים למסחר	₪443,690	0.4	₪177,476
היוון הכנסות	דמ"ש למבני תעשיה	₪673,953	0.3	₪183,843
השוואה	עסקאות מכר לתעשיה	₪490,632	0.3	₪147,190
שווי דונם קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 508,508**

עבור מגרש 430:

גישה	פירוט	תוצאה	משקל	תוצאה משוקללת
השוואה	מכרזים למסחר	₪422,818	0.5	₪211,409
היוון הכנסות	דמ"ש למבני תעשיה	₪673,953	0.25	₪168,488
השוואה	עסקאות מכר לתעשיה	₪477,637	0.25	₪119,409
שווי דונם קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 499,307**

עבור מגרשים 706, 655-653:

גישה	פירוט	תוצאה	משקל	תוצאה משוקללת
השוואה	מכרזים למסחר	₪422,818	0.5	₪211,409
היוון הכנסות	דמ"ש למבני תעשיה	₪673,953	0.25	₪168,488
השוואה	עסקאות מכר לתעשיה	₪471,563	0.25	₪117,891
שווי דונם קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 497,705**

לסיכום, שווי ממוצע בשומות קמ"ט שמאות לדונם קרקע בייעוד תעשיה, כולל פיתוח וללא מע"מ הינו בין 500,000 ₪ – 513,000 ₪ לדונם.

8.17 עבור מגרש 425/1 הובאה בחשבון התאמה במקדם 0.5 לחצי דונם שלא ניתן לנצל בו את מלוא זכויות הבניה, יתרת השטח ללא פגיעה. סה"כ שטח מגרש אפקטיבי לחישוב הינו 3.75 דונם.

8.18 הפחתה לשווי מגרש 430 בגין צורת מגרש אי רגולרית, תוספת לשווי מגרש 430 בגין היותו פינתי ובעל 3 דרכי גישה - שתי ההתאמות הנ"ל לשווי מגרש 430 מתקזזות האחת עם השניה.

8.19 לא הובאו בחשבון עלויות נוספות עבור הקמת קירות תמך, שכן לא נראו פערים משמעותיים בטופוגרפיה, ומשעה שעלויות הפיתוח המאושרות לניכוי הן עלויות פיתוח עד ראש מגרש בלבד.

8.20 ריכוז תחשיבי קמ"ט שמאות:

שווי ממוצע לדונם קרקע כולל פיתוח		500,000 ₪ - 513,000 ₪
עלויות פיתוח לדונם משולמות		265,000 ₪
שווי דונם ללא פיתוח וללא מע"מ		235,000 ₪ - 248,000 ₪
שווי מגרש 10	0.993 ד'	**233,000₪**
שווי מגרש 12	0.958 ד'	**238,000₪**
שווי מגרש 404/1	3.643 ד'	**887,000₪**
שווי מגרש 405/1	3.698 ד'	**917,000₪**
שווי מגרש 425/1	3.750 ד'	**864,000₪**
שווי מגרש 430	6.376 ד'	**1,498,000₪**
שווי מגרש 706	10.103 ד'	**2,374,000₪**
שווי מגרשים 653-655	8.400 ד'	**1,974,000₪**

9. <u>עמדת המשיגה (רמ"י):</u>

9.1 ההשגות שבנדון מהוות תוספת לטיעוני רמ"י שהוצגו בהשגה ראשונה ונסובה על שתי סוגיות עקרוניות, כמפורט:

9.1.1 התבססות על נתוני השוואה מאזור תעשייה בו קיים מונופול שיווק של רמ"י, מושפעת ממדיניות ההנחות. על השומה לשקף שווי שוק, ללא השפעת מדיניות ההנחות.

9.1.2 ניתוח שגוי של נתוני השוואה למסחר, שכן התכסית בפועל מוגבלת על ידי דרישות חניה אשר הינן שונות במסחר ובתעשייה, ומשפיעות על הניצול המיטבי של זכויות הבניה.

9.2 בהתאם להחלטות קודמות של ועדת השגות במגרשי תעשייה באריאל, שער בנימין ומישור אדומים, המצויים באזורי עדיפות לאומית, נקבע כי אין זה רצוי להשתמש בנתוני עסקאות ובנתוני דמ"ש ממתחמים אלו, שכן הנתונים מושפעים ממדיניות הסיבסוד ואינם משקפים בהכרח שווי שוק אלא מחיר שאינו מבטא את שווי הקרקע. כמו כן, הפנתה הוועדה לפרק כ"ה בקווים המנחים של השמאי הממשלתי, לפיה יקבע שווי הקרקע, ככל האפשר, באמצעות השוואה לנתונים אשר אינם מגלמים את הנחות רמ"י בגין אזור עדיפות לאומית.

9.3 בשלוש השנים האחרונות הוקצו על ידי הרשות בפטור ממכרז 35 מגרשים באזור התעשייה מישור אדומים. כל עוד משווקים בו מגרשים בפטור ממכרז, יש להתבסס על עסקאות מאזורי תעשיה אחרים ולא על עסקאות מאזור התעשייה עצמו. אין ספק, כי מדובר באזור המהווה "מונופול" של רמ"י בהקצאות קרקע והדבר משפיע באופן טבעי גם על השוק המשני – הפרטי.

9.4 נתוני ההשוואה ממכרזי קרקע בייעוד למסחר – המשיגה טוענת, כי באזור התעשייה הנדון שווי

למסחר אינו בהכרח גבוה משווי לתעשיה, נכון למועד הקובע, וכי זכויות הבנייה למסחר נמוכות מאלו המנוצלות בתעשייה, זאת לאור דרישות חניה גבוהות במסחר, המביאות לניצול מיטבי של 50% בלבד בקומה אחת, לעומת ניצול מיטבי של 60% בקומת הקרקע ו-40% נוספים בקומה א', בתעשיה.

9.5 נתוני שכירות למבני תעשיה – המשיגה טוענת, כי בהתאם להחלטות ועדת השגות, אלו מושפעים ממדיניות ההנחות ואין לבסס עליהם את השווי. עוד טוענת כי רוב חוזי השכירות שהוצגו ישנים (2014-2015) ואינם משקפים את עליית מחירי השכירות, וכי גישה זו הינה בעלת תנודתיות גבוהה – כל שינוי בטווח דמי השכירות וברכיבי החילוץ ישנה מהותית את שווי מ"ר מבונה המתקבל.

9.6 עסקאות מכר בין פרטיים – המשיגה טוענת, כי אף הן מושפעות ממדיניות ההנחות, ולראיה דומות בערכיהן לערכי תוצאות המכרזים, ולפיכך אין להביאן בחשבון.

9.7 החלטת ועדת השגות מיום 08.05.2017 למגרש 418ג', אליה הפנה קמ"ט שמאות, מתבססת על ניתוח נתוני שווי מאזור התעשייה עטרות, תוך התאמה לזכויות בניה. התאמה זו אינה רלוונטית, שכן התכסית המותרת במישור אדומים ובעטרות דומה ומגבלת החניה דומה. משעה שעיקר השווי מיוחס לקומות הנמוכות, מתקבל, בניגוד לקביעת ועדת ההשגות, שטח אקווי' דומה בשני אזורי התעשייה. כמו כן יש לבצע התאמה לזמן (מ- 07/2015 ל- 03/2018).

9.8 דו"ח נת"מ, אשר נתוניו הוצגו על ידי קמ"ט שמאות, מתייחס לנתוני עסקאות המהוות בחלקן הקצאות על בסיס שומה, ובחלקן עסקאות בשוק המשני המושפעות ממדיניות ההנחות.

9.9 בשומת רמ"י נותחו תוצאות מכרזי רמ"י[6] באזור התעשייה נוחם ב' בבית שמש משנת 2017 למגרשי תעשייה, ולאחר התאמה למיקום בשיעור 25% ביחס לאזור התעשייה מישור אדומים נקבע[7] שווי מתואם למ"ר מבונה אקווי' מנוטרל חצר כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 809 ₪ למ"ר.

9.10 כמו כן, נותחו עסקאות מכר ממערכת מס שבח באזור התעשייה עטרות בירושלים מהשנים 2016-2017 למגרשי תעשייה בנויים. הונח כי התאמה לגודל מתקזזת עם התאמה לזמן, וכן מעבר משטח נטו לשטח ברוטו לפי מקדם 1.05, ונקבע שווי מ"ר בנוי ברוטו מגולם חצר כ- 4,000 ₪ למ"ר. לאחר התאמה למיקום בשיעור 30% ביחס לאזור התעשייה מישור אדומים נקבע[8] שווי מ"ר מבונה אקווי'[9] מתואם מנוטרל חצר[10] כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 820 ₪ למ"ר.

---

[6] מכרז מס' ים/87/2017, מכרז מס' ים/29/2017.

[7] מקדמי אקווי' שהובאו בחשבון: עיקרי ק"ק במקדם 1, עיקרי ק"א במקדם 0.4, חצר במקדם 0.35, שטחי שרות במחצית משווי השטחים העיקרים.

[8] רכיבי חילוץ: רווח יזמי 15%, עלות בניה 2,100 ₪ למ"ר בהתאמה למצב הפיזי והתחזוקתי (מבוסס על עלות בניה קונבנציונלית בגבולות 3,000 ₪ למ"ר).

[9] מקדמי אקווי' שהובאו בחשבון: עיקרי ק"ק במקדם 1, עיקרי ק"א במקדם 0.4, עיקרי ק"ב במקדם 0.2, עיקרי ק"ג במקדם 0.1, חצר במקדם 0.35, שטחי שרות במחצית משווי השטחים העיקרים.

9.11 בשומת ההשגה נותחו דמ״ש מבוקשים למ״ר באזור התעשייה עטרות ובאזור התעשייה מישור אדומים מתוך אתר יד 2, דו״ח נת״מ ונתוני מתווכים, ונקבעו דמ״ש ממוצעים באזור התעשייה מישור אדומים בגבולות של 28 ₪ למ״ר. מנתונים אלו חילץ[11] שמאי המשיגה שווי מ״ר מבונה מתואם מנוטרל חצר כולל פיתוח וללא מע״מ בסך 642 ₪ למ״ר.

9.12 ערכי השווי בשומת רמ״י שוקללו כדלקמן: חילוץ מדמ״ש במישור אדומים לפי משקל 0.2, עסקאות מכר בעטרות לפי משקל 0.4, מכרזי רמ״י בבית שמש לפי משקל 0.4. סה״כ שווי מ״ר מבונה אקווי׳ מנוטרל חצר כולל פיתוח 780 ₪ למ״ר.

9.13 עלויות הפיתוח הובאו בחשבון בהתאם לטבלת הוצאות פיתוח הנגבות על ידי החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים, בסך של 265,000 ₪ לדונם.

9.14 במהלך הדיון צוינו מכרזים באזורי תעשיה ברחבי הארץ, בטווח מחירים שבין 1,000,000 ₪ ל-1,700,000 ₪ לדונם כולל פיתוח, זאת על מנת להראות מגמה ארצית של עליה בשווי מגרשים לתעשיה. לעמדת המשיגה, אזורי התעשייה הרלוונטיים למישור אדומים הינם נוחם ועטרות.

9.15 דוגמא לתחשיב שמאי המשיגה המתייחס למגרש מס׳ 10 (התחשיב מתאים, בשינויים המחויבים, ליתר המגרשים):

שוי מ"ר מבונה		₪780
שטח אקווי' בדונם תעשיה		1,005 מ"ר
שווי לדונם קרקע כולל פיתוח		₪784,097
הוצאות פיתוח לדונם		₪265,000
שווי לדונם קרקע ללא פיתוח		₪520,000
שווי מגרש 10	0.993 ד'	**₪520,000**
שווי מגרש 12	0.958 ד'	**₪500,000**
שווי מגרש 404/1	3.643 ד'	**₪1,890,000**
שווי מגרש 405/1	3.698 ד'	**₪1,550,000**
שווי מגרש 425/1	4.000 ד'	**₪2,070,000**
שווי מגרש 430	6.376 ד'	**₪2,820,000**
שווי מגרש 706	10.103 ד'	**₪4,980,000**
שווי מגרשים 653-655	8.400 ד'	**₪4,340,000**

[10] מקדם מעבר מגולם חצר למנוטרל חצר מכפלה ב- 0.85.
[11] רכיבי חילוץ: שיעור היוון 8%, רווח יזמי 20%, עלות בניה 2,750 ₪ למ״ר, מעבר משווי מגולם חצר לשווי מנוטרל חצר 0.85.

10. <u>עמדת המשיבה:</u>

10.1 מאפייני אזורי התעשייה בתחומי יו"ש ומחוץ ליו"ש שונים לגמרי ולא ניתן לבצע התאמות ביניהם. לפיכך, יש להתבסס על נתונים מאזור התעשייה מישור אדומים ועל נתוני דמי שכירות, המגלמים היטב את מאפייני הבטחון, המיקום, המחסומים והחרם על התוצרת, כמו גם את היותם של רוב המגרשים בעלי קיר משותף.

10.2 קיים חוסר עקביות בשומות רמ"י בשנתיים האחרונות. לאחרונה הוחלפו השמאים מטעם רמ"י, וערכי השווי בשומות "קפצו" משמעותית. מעבר לחוסר הסבירות שבעליית שווי כה גדולה בטווח זמן קצר, הדבר פוגע ביזמים ובתעשיינים אשר חתמו הסכמים לפי צפי מסויים לעלויות העסקה, ונדרשים בפועל לעלויות גבוהות משמעותית.

10.3 שמאי המשיבה מפנה להכרעות בהשגה ראשונה באזור התעשייה מישור אדומים, בהן הובאו בחשבון נתוני השוואה מאזור יו"ש בלבד. בהתאם להחלטת קמ"ט שמאות מיום 14/08/2017, שווי דונם תעשיה ללא פיתוח וללא מע"מ הינו 219,000 ₪.

10.4 כמו כן מפנה להחלטת ועדת השגות למגרש 418ג' במישור אדומים, בה נקבע שווי דונם ללא פיתוח וללא מע"מ בסך 200,000 ₪.

10.5 בשומת המשיבה נותחו מכרזי רמ"י[12] מהשנים 2015-2016 למגרשים בייעוד מסחר ו/או משרדים באזור התעשייה מישור אדומים, ובהתאמה נקבע שווי ממוצע לדונם ללא פיתוח בסך 163,376 ₪.

10.6 הוצגו פרטים אודות שומה שנערכה מטעם בית המשפט על ידי שמאית המקרקעין ציפי לוי, בה נקבע שווי לדונם תעשיה כולל פיתוח בסך325,000 ₪ לדונם, למועד קובע בשנת 2015, ובהתאמה לזמן 420,000 ₪ לדונם. כמו כן צוינו שומת השמאי עופר כהנא לבנק מיום 27/06/2016, בה נקבע שווי בסך 320,000 ₪ לדונם כולל פיתוח וכולל מע"מ, ושומת השמאי משה מנצבך מיום 20/06/2016 לגבי מגרש 694/2, בה נקבע שווי בסך300,000 ₪ לדונם כולל פיתוח.
הוצגו נתונים מתוך שומה של השמאי יניב סיקרון מיום 08/07/2018 למגרש 446/4 באזור התעשייה מישור אדומים, בה נקבע שווי מגרש לתעשיה בסך 225,000 ₪ לדונם ללא פיתוח.

10.7 נותחו דמ"ש ממוצעים למ"ר באזור התעשייה מישור אדומים מתוך אתר יד 2 ומתוך הסכמי שכירות, ונקבעו דמ"ש ממוצעים של 21.5 ₪ למ"ר. לעמדתו, משעה שחוזי שכירות נחתמים ל-10 שנים (כולל תקופת אופציה), גם הסכמים משנים קודמות עדיין תקפים. מנתונים אלו חילץ[13] שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 788 ₪ למ"ר. לפי שטח בנוי בקומת הקרקע של 600 מ"ר לדונם, ובניכוי הוצאות פיתוח בסך 265,000 ₪, מתקבל שווי בסך 207,500 ₪ לדונם

[12] מכרזי רמ"י מס' יש/84/2015, יש/29/2016.
[13] רכיבי חילוץ: שיעור היוון 8%, רווח יזמי 20%, עלות בניה 1,900 ₪ למ"ר, מעבר משווי מגולם חצר לשווי מנוטרל חצר 0.85.

ללא פיתוח.

10.8 רוב הבניה בפועל באזור התעשייה הינה לגובה של 6-8 מ', במפלס אחד, תוך ניצול חלקי של זכויות הבניה. רק 2-3 מפעלים בנו קומה שניה. זכויות הבניה הנוספות בקומות אינן מתאימות לייצור. זאת ועוד, תקני החניה לרכב פרטי ולמשאיות ושטחי התמרון הנדרשים, אינם מאפשרים ניצול של 60% התכסית המותרים, ולכן רוב המפעלים מנצלים עד 50% תכסית (מתוך 160% זכויות בניה מותרות, 130% עיקרי ו- 30% שירות). מפנים לנתוני ארנונה, לפיהם היחס בין שטח בנוי לתעשיה ומלאכה לבין שטח קרקע תפוס הינו 27% בלבד.

10.9 עלויות הבניה בפועל למבני תעשיה במישור אדומים, הינן של כ-3,000 ₪ למ"ר. לצורך אומדן עלויות הבניה ביקשה הוועדה מהמשיבים בהחלטה בסיכום הדיון להציג דוחות אפס שנערכו לליווי הבניה במגרשים. דוחות אלה לא נתקבלו בוועדה.

10.10 ערכי השווי שוקללו כדלקמן: השוואה למכרזי רמ"י ולהכרעות קודמות במשקל 0.6, חילוץ מדמ"ש במשקל 0.4, סה"כ שווי דונם ללא פיתוח 206,000 ₪ למ"ר.

10.11 עלויות הפיתוח הובאו בחשבון בהתאם להוצאות פיתוח המשולמות לחברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים, בסך של 265,000 ₪ לדונם.

10.12 במגרשים 10, 12 הובאה בחשבון הפחתה בגין סמיכות למתקן חשמל ואנטנות, במקדם 0.85.

במגרש 425/1 נטען כי חלק מהמגרש (0.5 דונם) מהווה שטח חצר לא אפקטיבי ולפיכך יובא בחשבון במקדם 0.25. סה"כ שטח אפקטיבי 3.625 דונם.

במגרשים 430, 706, 653-655 הובאה בחשבון התאמה להיקף עסקה (0.95). נטען כי יש להביא בחשבון התאמה לגודל גם עבור מגרש 404/1.

במגרש 430 הובאה בחשבון התאמה לטופוגרפיה (0.95), הפחתה בגין סמיכות לאתר פסולת (0.95) והפחתה בגין אי ניצול מלוא זכויות הבניה (0.9). נטען כי המגרש מוחזר לרמ"י.

במגרשים 405/1, 425/1 הובאה בחשבון עלות נוספת עבור בניית קירות תמך מעבר למקובל, בסך של 50,000 ₪ לדונם.

10.13 שמאי המשיבה העביר לידי הוועדה שני הסכמי שכירות משנת 2014 למבני תעשיה במישור אדומים, תמורת דמ"ש בסך של כ-20 ₪ למ"ר[14] וכן הסכם שכירות, ככל הנראה משנת 2017, למבנה תעשיה במישור אדומים, תמורת דמ"ש בסך של כ-23 ₪ למ"ר.

[14] הועברו גם חשבוניות חלקיות עבור דמ"ש ועבור ארנונה.

10.14 שמאי המשיבה הציג בפני הוועדה שוברי תשלום בהתאם לשומות שנערכו על ידי רמ״י לשני מגרשים צמודים, מגרש 449/1 ומגרש 449/2 בשטח זהה של 1,300 מ״ר, שנרכשו באותו היום. בשתי השומות התקבלו ערכי שווי קרקע שונים: מגרש 449/1 לפי ערך קרקע לצורך ביצוע עסקה של 362,079 ₪, מגרש 449/2 לפי ערך קרקע לצורך ביצוע עסקה של 692,070 ₪.

10.15 תחשיבי שמאי המשיבה:

שווי לדונם תעשיה ללא פיתוח		206,000 ₪	
תיאור	**שטח**	**התאמה/הפחתה**	**סה"כ שווי**
שווי מגרש 10	0.993 ד'	0.85	**₪174,000**
שווי מגרש 12	0.958 ד'	0.85	**₪168,000**
שווי מגרש 404/1	3.643 ד'	-	**₪750,500**
שווי מגרש 405/1	3.698 ד'	3.698 ד' * 50,000 ₪	**₪712,000**
שווי מגרש 425/1	3.625 ד'	3.698 ד' * 50,000 ₪	**₪697,000**
שווי מגרש 430	6.376 ד'	0.95 * 0.95 * 0.95 * 0.9	**₪1,014,000**
שווי מגרש 706	10.103 ד'	0.95	**₪1,977,000**
שווי מגרשים 653-655	8.400 ד'	0.95	**₪1,644,000**

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1. <u>גישת השומה ומקור ערכי השווי</u>

אזור התעשייה מישור אדומים מוגדר 'אזור עדיפות לאומית א'', בו נגבים על ידי רמ"י דמי חכירה מהוונים ששיעורם נמוך מ-91%, זאת במטרה לעודד את פיתוח האזור באמצעות סיבסוד מחיר הקרקע לחוכר.

בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק כ"ה (אפריל 2017), נקבע כי מאחר שרמ"י היא בד"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 באופן 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 לאזורים אחרים שאינם אזורי עדיפות לאומית (תוך ביצוע התאמות), הרי שבקווים המעודכנים משנת 2017 נקבע שהמחיר שקובעת רמ"י **עשוי** להשפיע על מחירי המקרקעין בעסקאות בין פרטיים, ועל כן נקבע באותם קווים 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 המבוצעת בין פרטיים באזור, היצע המגרשים להקצאה בפטור ממכרז 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 שכירות 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 בעסקה קצרת טווח או בשטח מצומצם ולכן רכישה מרמ"י אינה מהווה חלופה עבורו.

איננו מקבלים את הטענה כי דמי השכירות מושפעים ממדיניות ההנחות השפעה ישירה ומיידית, הנובעת מן ההנחה כי בעל הנכס מסתפק בשיעור רווח מסוים ביחס לעלויותיו, ואם רכש את הקרקע בהנחה, יציע את המבנה להשכרה במחיר מוזל. דמי השכירות נקבעים בשוק חופשי, והמשכיר הסביר ישכיר את הנכס בדמי השכירות הגבוהים ביותר שניתן לקבל בהתאם לתנאי השוק, המשקללים בין היתר את החלופות שעומדות בפני שני הצדדים להסכם השכירות.

לפיכך, דמי שכירות באזור התעשייה עצמו משקפים שווי שוק ואינם מושפעים ממדיניות ההנחות במידה כזו שיש לשלול הסתמכות עליהן, וככל שקיימים די נתונים לגבי דמי שכירות ניתן להסתמך עליהם בקביעת השווי.

מן הכלל אל הפרט:

<u>השוואה לנתוני שווי מחוץ לא"ת מישור אדומים:</u>

הוועדה סבורה כי נתוני השוואה מאזורי התעשייה בית שמש מערב ונוחם, אשר הובאו בשומתה המקורית של המשיגה, אינם רלוונטיים לענייננו מפאת המרחק הגיאוגרפי והשונות במאפיינים. הוועדה מצאה כי אזור התעשייה עטרות הוא המתאים ביותר לצורך השוואה, הן לאור קירבתו (באופן יחסי) לא"ת מישור אדומים, והן בשל מאפייניו הדומים (סיכון בטחוני).

יצוין, כי גם א"ת עטרות מוגדר כאזור עדיפות לאומית א', אולם מאחר שבאזור תעשיה זה אין כיום היצע של מגרשים פנויים להקצאה בפטור ממכרז, הרי שמדיניות ההנחות אינה משפיעה כלל על ערכי העסקאות שבו. נציין בהקשר זה, כי גם בהחלטתה הקודמת במישור אדומים מיום 8.5.2017, הסתמכה הוועדה על נתוני השווי מא"ת עטרות.

<u>נתוני דמי שכירות מא"ת מישור אדומים:</u>

בפני הוועדה הוצגו נתונים רבים לעניין דמי השכירות המשולמים בא"ת מישור אדומים. ע"פ העיקרון דלעיל, הוועדה סבורה כי ראוי להסתמך עליהם ויש להביאם בחשבון.

<u>מכרזי רמ"י למסחר בא"ת מישור אדומים:</u>

בתחום אזור התעשייה מישור אדומים נערכו מכרזי רמ"י לשיווק מגרשים בייעוד למסחר.

הוועדה דוחה את טענת המשיגה כאילו השווי במכרזים אלה מושפע באופן ממשי ממדיניות ההנחות, שכן מסגרת ההקצאה בפטור ממכרז אינה חלה על מגרשים מסוג זה. משכך, תוצאות המכרזים לגבי מגרשים אלה יכולות לשמש אינדיקציה לקביעת השווי.

<u>עסקאות לנכסים בנויים מא"ת מישור אדומים:</u>

קמ"ט שמאות הסתמך בהכרעתו על עסקאות לנכסים בנויים מא"ת מישור אדומים.

בסוגיה זו, סבורה הוועדה כי קיים ספק בדבר קיומה של השפעה ישירה וממשית מצד מדיניות ההנחות, על המחירים שנקבעים בעסקאות הללו.

מחד גיסא, בהתאם לעקרון התחלופה, קונה סביר לא ירכוש נכס בנוי אם קיימת בידיו האפשרות

לבנות את אותו נכס במחיר מוזל, ומאידך גיסא, בנייה חדשה של נכס כרוכה בעלויות כינון גבוהות ביחס לנכס קיים כמו גם בהיעדר זמינות מיידית.
אנו סבורים כי בהינתן די נתוני השוואה ממקורות אחרים, אין צורך להכריע בסוגיה זו.

<u>קביעות של שמאיי מקרקעין באי"ת מישור אדומים:</u>

בהינתן נתוני השוואה למכביר שהוצגו ע"י הצדדים, לא מצאנו לבחון את שומות השמאים ציפי לוי, עופר כהנא, משה מנצבך ויניב סיקרון אשר הוצגו בפנינו על ידי שמאי המשיבה, וכן את אומדן השווי המופיע בדו"ח נת"מ לשנת 2017.

לסיכום, לאחר בחינת מאפייני השוק באזור התעשייה מישור אדומים, סבורה הוועדה כי יש לאמוד את שווי הקרקע בהתאם למקורות הבאים, ולשקלל ביניהם:

השוואה לנתוני שווי מאזור התעשייה עטרות, השוואה לנתוני שווי מגרשים ששווקו במכרז למסחר באזור התעשייה מישור אדומים עצמו, ניתוח דמ"ש מאי"ת מישור אדומים עצמו וחילוץ שווי הקרקע.

לא נעלמו מעיני הוועדה החלטותיה הקודמות בנושא קביעת שווי קרקע באזורי עדיפות לאומית, שעסקו באי"ת אריאל ושאליהן אף הפנתה המשיגה ואליהם נתייחס להלן:

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 העסקאות בהקצאה של רמ"י במקום אינו כה מהותי, אכן ניתן יהיה להסיק ממחירי העסקאות על שווי השוק במקום[15]

קביעה זו עולה בקנה אחד עם קביעתנו דלעיל לעניין מבחן ההשפעה הישירה והממשית, ובמובן זה ממשיכה הוועדה את המגמה בה החלה, מגמה שאף מצאה ביטוי מובהק במסגרת עדכון הקווים המנחים שפורט לעיל. בהחלטתנו זו מוצאים אנו לנכון להגדיר מחדש ובאופן מרחיב את העיקרון הכללי שעל פיו יש לערוך שומות במקרים מסוג זה.

[15] בהחלטת הוועדה באי"ת אריאל מיום 26.3.18 הוצגו עסקאות הקצאה ראשונה, ועל כן לא מצאה הוועדה להסתמך עליהן.

11.2. <u>עלויות פיתוח</u>:

כמוסכם על הצדדים, הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לטבלת הוצאות פיתוח הנגבות על ידי החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים, בסך של 265,000 ₪ לדונם.

11.3. <u>התאמות</u>:

11.3.1. <u>התאמה לאי-רגולריות</u>

עבור מגרשים 425/1, 430, אשר צורתם אי-רגולרית ועשויה להשפיע על אפשרויות ניצול זכויות הבניה בשטחם, תובא בחשבון הפחתה בשיעור 5%.

11.3.2. <u>התאמה לגודל</u>

ניתן לסווג את המגרשים נשוא השומה ל-3 קבוצות שטח:

2 מגרשים שטחם כ-1 ד'; 3 מגרשים שטחם בטווח 3.6-4.0 ד'; 3 מגרשים בטווח 6.3-10.1 ד'.

עסקאות ההשוואה אף הן ביחס למגרשים בגדלים שונים, על פי רוב עד לשטח של 10 דונם.

ככלל, הפחתה לגודל נובעת בעיקרה מרכיב הדחיה לשיווק של היחידה המוגדלת לעומת יחידת הבסיס השכיחה/המצויה על פי רוב.
בהינתן היצע שטחי מגרשים בגדלים שונים (עד כ-10 ד') ובהינתן ביקוש למגרשים בגדלים שונים, סבורה הוועדה כי נכון להיום, באזור התעשייה שבנדון, מתקיים שוק פעיל ביחס למגרשים בגדלים שונים, ומשכך אין מקום לבצע התאמה לגודל במגרשים ששטחם עד כ-10 דונם.
ראיה לכך, ניתן ללמוד מהבקשה להקצות את מגרשים 653-655 (כל מגרש שטחו 2.8 ד') כחטיבה אחת בשטח של 8.4 דונם.

11.3.3. <u>התאמה למיקום בסמיכות למתקן חברת חשמל</u>

לאור סמיכות מגרשים 10 ו-12 למתקן חברת החשמל, כפי שנצפה בעת הביקור בנכסים, ומשעה שקרבה למתקן מסוג זה עשויה להביא להעדפת נכסים אחרים, ומשכך משפיעה על שווים, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין מיקום מגרשים אלו ביחס ליתר המגרשים נשואי ההשגה.

11.3.4. <u>התאמות למגרש 430</u>

מביקור בנכס ובחינה של תוואי הקרקע, לא קיבלנו את טענת שמאי המשיבה להפחתות נדרשות בשווי בגין טופוגרפיה ובגין סמיכות לאתר פסולת.

11.3.5. <u>עלויות עודפות בגין הקמת קירות תמך</u>

לאחר בחינה של תוואי הקרקע במגרשים 405/1, 425/1 והשוואתו לתוואי הקרקע בתחום יתר המגרשים נשואי השומה, ומשעה שלא הוצגו אסמכתאות לעלויות נוספות בסך 50,000 ₪ לדונם כפי שנטען על ידי שמאי המשיבה, סבורה הועדה כי אין מקום לקבל טענה זו.

11.4. נתוני שווי מאזור התעשייה עטרות

בוצעה השוואה לנתוני עסקאות מכר באזור התעשייה עטרות, בהתאמות הנדרשות למאפייני אזור התעשייה, זכויות הבנייה, התאמה לזמן והתאמה למיקום. הובאו בחשבון בין היתר, אופי ואינטנסיביות השימושים, סמיכות לצירי תנועה ראשיים ולמרכזי אוכלוסין, מיקום ביהודה ושומרון, וכן החלטות קודמות של ועדה זו. בהתאם לכל אלה סבורה הוועדה כי יש להביא בחשבון הפחתה למיקום בשיעור של 25% ביחס לנתוני השוואה שמקורם באזור התעשייה עטרות.

11.4.1. השוואה ישירה עסקאות קרקע (מגרשים ריקים ופנויים) מא"ת עטרות:

מס"ד	מועד עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר	תוספת עלויות פיתוח	התאמה לזמן[16]	זכות	שווי דונם ללא מע"מ וכולל פיתוח
1	14/12/2016	31298/41-43	9,018	₪11,500,000	₪ 0	1.06	הקניית בעלות	₪1,311,189
2	11/07/2015	29510/70	1,004	₪520,000	₪ 455,306	1.09	בעלות	₪1,058,848
3	11/07/2015	29510/71	1,145	₪580,000	₪ 519,248	1.09	בעלות	₪1,046,446
4	11/07/2015	29510/72	1,273	₪650,000	₪ 577,295	1.09	בעלות	₪1,050,866
ממוצע לשווי דונם בא"ת עטרות - כולל פיתוח								**₪ 1,116,837**
שטח אקוו' לדונם (ראה פירוט להלן סעיף 11.4.2)								963 מ"ר
שווי מ"ר אקוו' כולל פיתוח								**₪1,160**
שווי מ"ר מבונה אקווי' לתעשייה כולל פיתוח בהתאמה למיקום במישור אדומים (25%)								**₪870**

הערות:

- עסקה מס"ד 1:

בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 12.2.2012 למגרש 79 לפי תוכנית 1689א באי"ת עטרות (תיק רמ"י 10044344א, אופק 33890) עולה כי המשיבה בהליך זה (רמ"י) העבירה לידי השמאי המחוזי את הסכם המכר לעסקה זה. השמאי המחוזי מציין כי מעיון בהסכם המכר, המוכר התחייב לשלם את עלויות הפיתוח וכן התשלום לרמ"י בגין הקניית הבעלות. לפיכך בניתוח העסקה לא הובא בחשבון תוספת בגין עלות פיתוח. כמו כן, הובא בחשבון אומדן תשלום סימלי של 3% עבור הקניית בעלות (מרכיב הפוטנציאל כמעט אינו קיים).

- עסקות מס"ד 2-4:

עסקאות אלו, הוצגו ע"י המשיגה בהליך הקודם של הוועדה ביחס למגרש 418ג' (החלטת הוועדה מיום 08/05/2017).

הוועדה קיבלה את ניתוח העסקאות שהוצגו ע"י המשיגה וקבעה שווי בייעוד לתעשייה באי"ת

[16] התאמה לזמן בוצעה לפי שינוי שנתי בשיעור 3%, בהתאם להחלטות קודמות של ועדה זו.

עטרות, למועד קובע 01/07/2015, בסך של כ- 750,000 ₪ לדונם כולל פיתוח וללא מע"מ. מבדיקה עדכנית שערכנו במחלקת אגרות והיטלים בעיריית ירושלים עולה כי עפ"י הנחיה משפטית ובשל ספק, תגבה הוועדה המקומית בגין המגרשים הנ"ל עלות פיתוח חלקית רק עבור רכיב החלק המבונה (ולא עבור הקרקע).

בהתאם לכך, הובא בחשבון תוספת עלויות פיתוח (למחירי העסקאות) לפי תעריף חוקי העזר העירוניים תוך התייחסות לשטח מבונה עבור שתי קומות בלבד (ראה פירוט להלן). עלויות פיתוח אלו מסתכמות בסך של כ-450,000 ₪ לדונם[17].

יצוין, כי בהחלטה הקודמת של הוועדה נפלה טעות, שכן הוועדה הוסיפה למחירי העסקאות שבנדון סך 250,000 ₪ לדונם בלבד עבור עלויות הפיתוח.

11.4.2. ניתוח השטח האקווי באי"ת עטרות:

היקף זכויות הבניה לניצול (נכון להיום) במגרשים ריקים:

עסקה מס"ד 1 כלולה בתחום גבולותיה של תוכנית 1689א. לעניין זכויות הבניה במגרשי התעשייה, מפנה תוכנית 1689א להוראות תוכנית המתאר 62 לעיר, לפיה, זכויות הבניה יעמדו על שיעור 56% לקומה, ב-4 קומות ובסה"כ 224%. תכנית המתאר 62 אושרה בשנת 1959 זמן רב לפני תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

בהתאם לכך ועפ"י הוראות התקנות מדובר בשטח עיקרי עליו ניתן להוסיף שטחי שירות (ראה גם החלטת הנהלת רמ"י מס' 988 מיום 22.10.2003 הקובעת כי ניתן להוסיף, לכל היותר, שטחי שירות בשיעור 20% מהשטח העיקרי ללא תוספת תשלום). בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתוכנית המתאר, עולה כי התכסית המרבית הניתנת לניצול תעמוד על שיעור של כ-65%.

עסקאות מס"ד 2-4 כלולות בתחום גבולותיה של תוכנית מפורטת מס' 9640 (תוכנית נקודתית, מאושרת מיום 19.7.2007) הקובעת בפירוש זכויות בניה (מעל פני הקרקע) בשטח עיקרי של 224% + 20% שטחי שירות ובסה"כ 268.8% ; לפי תכסית בשיעור 65%.

תקן החניה באי"ת עטרות:

תוכנית המתאר מס' 5166 לירושלים, קובעת את תקן החניה בהתייחס לשימושי המקרקעין ולמיקומם בעיר. עפ"י תוכנית זו מס' מקומות החניה הדרושים לתעשייה ולמלאכה יעמוד על תקן של: 1 מקום חניה לרכב פרטי לכל 70 מ"ר ; 1 מקום חניה לרכב תפעולי לכל 500 מ"ר (עד שטח של 2,000 מ"ר). בהתאם לאמור, לא הובא בחשבון מקדם שווי לקומה שלישית ורביעית, שכן ניצול זכויות הבניה בקומות הנ"ל יצריך הקמת חניה תת קרקעית שעלותה גבוהה באופן משמעותי משווי שטחי הבניה (אפילו ביחס לשווי מ"ר מבונה אקוי בקומת הקרקע).

[17] כפי שיפורט להלן הניצול המיטבי הוא בניה בשיעור 65% לקומה , ב- 2 קומות ובסה"כ 130%.
בהתאם לתעריף מעודכן למועד הקובע, אגרות והיטלי פיתוח עבור מרכיב הקרקע בסך 129.6 ₪ למ"ר, ועבור מרכיב הבינוי סך 348.8 ₪ למ"ר (348.8 x 2 קומות x 65% = 453,492 ~ 450,000 ₪ לדונם).

חישוב השטח האקוויוולנטי באי"ת עטרות (65% תכסית ב-2 קומות):

תיאור	שטח בדונם	מקדם אקווי'	שטח אקווי' לדונם קרקע
עיקרי ק"ק	550 מ"ר	1	550 מ"ר
שרות ק"ק	100 מ"ר	0.5	50 מ"ר
עיקרי ק"א	550 מ"ר	0.4	220 מ"ר
שרות ק"א	100 מ"ר	0.2	20 מ"ר
חצר	350 מ"ר	0.35	123 מ"ר
סה"כ			**963 מ"ר**

11.4.3. <u>השוואה לעסקאות מכר למבני תעשייה מאי"ת עטרות</u>:

להלן עסקאות מכר למבני תעשיה באי"ת עטרות, מתוך מערכת מידע נדל"ן:

תאריך	גו"ח	שווי מכירה	בהתאמה לזמן	שטח רשום	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
16/08/2018	31302/32	₪1,180,000	₪1,180,000	349 מ"ר	1970	₪3,381
15/02/2018	31300/41	₪6,400,000	₪6,400,000	2,628 מ"ר	-	₪2,435
19/12/2017	31299/8	₪500,000	₪500,000	136 מ"ר	2016	₪3,676
19/12/2017	31299/8	₪2,152,083	₪2,152,083	370 מ"ר	2016	₪5,816
29/11/2017	31298/12	₪8,000,000	₪8,000,000	1,870 מ"ר	1980	₪4,278
21/11/2017	31298/19	₪9,100,000	₪9,100,000	2,506 מ"ר	1970	₪3,631
24/10/2017	31298/12	₪8,000,000	₪8,240,000	1,850 מ"ר	1960	₪4,454
19/09/2017	31300/41	₪515,000	₪530,450	102 מ"ר	1976	₪5,200
16/07/2017	31299/11	₪3,666,400	₪3,776,392	870 מ"ר	1971	₪4,341
09/04/2017	31299/8	₪748,800	₪771,264	180 מ"ר	2017	₪4,285
15/01/2017	31298/30	₪5,560,000	₪5,726,800	1,327 מ"ר	1970	₪4,316
05/01/2017	31299/10	₪3,421,300	₪3,523,939	647 מ"ר	-	₪5,447
20/12/2016	31299/8	₪567,600	₪584,628	132 מ"ר	2016	₪4,429
19/12/2016	31299/8	₪468,000	₪482,040	165 מ"ר	1980	₪2,921
18/12/2016	31298/30	₪5,248,000	₪5,405,440	1,198 מ"ר	1970	₪4,512
20/11/2016	31298/30	₪748,806	₪771,270	180 מ"ר	2017	₪4,285
04/09/2016	31299/8	₪2,687,000	₪2,848,220	737 מ"ר	1990	₪3,865
12/07/2016	31299/8	₪850,000	₪901,000	271 מ"ר	1999	₪3,325
27/06/2016	31299/8	₪2,600,000	₪2,756,000	811 מ"ר	1999	₪3,398
24/06/2016	31299/8	₪1,200,000	₪1,272,000	390 מ"ר	1999	₪3,262
16/06/2016	31299/8	₪1,257,800	₪1,333,268	331 מ"ר	2016	₪4,028
08/06/2016	31299/8	₪496,800	₪526,608	138 מ"ר	1999	₪3,816
08/06/2016	31299/8	₪478,800	₪507,528	133 מ"ר	1999	₪3,816
08/06/2016	31299/8	₪493,200	₪522,792	100 מ"ר	2015	₪5,228
07/06/2016	31299/8	₪1,311,200	₪1,389,872	298 מ"ר	2015	₪4,664

תאריך	גו"ח	שווי מכירה	בהתאמה לזמן	שטח רשום	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
07/06/2016	31299/8	₪523,500	₪554,910	100 מ"ר	2015	₪5,549
07/06/2016	31299/8	₪9,000,000	₪9,540,000	1,895 מ"ר	1999	₪5,034
01/06/2016	31299/8	₪1,550,000	₪1,643,000	300 מ"ר	1980	₪5,477
26/05/2016	31298/30	₪2,672,000	₪2,832,320	605 מ"ר	1993	₪4,682
09/05/2016	31299/8	₪1,287,000	₪1,364,220	292 מ"ר	2015	₪4,672
03/05/2016	31298/30	₪1,354,600	₪1,435,876	334 מ"ר	1990	₪4,299
05/04/20.16	31298/30	₪1,354,600	₪1,435,876	336 מ"ר	1971	₪4,273
ממוצע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ:						**₪4,275**
סטיית תקן						₪801
מינימום						₪3,474
מקסימום						₪5,076
ממוצע בניכוי חריגים						**₪4,242**
בניכוי יזמות (20%)						₪3,535
עלות בניה (ישירה + עקיפה)						₪2,300
סה"כ שווי מ"ר אקו' מבונה ללא מע"מ כולל פיתוח						₪1,235
בניטרול שטח חצר (23%)[18]						₪1,004
שווי מ"ר מבונה אקווי' לתעשייה כולל פיתוח בהתאמה למיקום במישור אדומים (25%)						**₪753**

הערה: התאמה לזמן בוצעה לפי 3% לשנה.

11.4.4. <u>שקלול שווי מ״ר מבונה לתעשייה בהשוואה לעסקאות מאית עטרות:</u>

תיאור	שווי מ"ר אקוו'	משקל	שווי משוקלל
השוואה ישירה לעסקאות קרקע	₪870	0.70	₪609
השוואה לנכסים בנויים תוך חילוץ שווי הקרקע	₪753	0.30	₪226
שווי משוקלל למ"ר מבונה אקווי' לתעשיה במישור אדומים, כולל פיתוח		**1**	**₪835**

11.5. <u>נתוני שווי בהתאם למכרזי רמ״י למסחר באזור התעשייה מישור אדומים:</u>

ככלל, שווי קרקע בייעוד למסחר עולה על שווי קרקע בייעוד לתעשייה, ולכל הפחות מהווה גבול עליון לשווי בייעוד תעשיה. לאור זאת, מקבלת הוועדה את מקדם ההתאמה ממסחר לתעשייה 0.9 שקבע קמ״ט שמאות. הוועדה מקבלת את טענת רמ״י כי את ניתוח נתוני השווי למסחר יש לבצע בהתבסס על בינוי בקומה אחת ובתכסית 50% בלבד, לאור מגבלת תקן החניה, ומאחר ולרוב שטח החצר בנכסי מסחר משמש אך ורק לחניה (בשונה מתעשייה שם החצר מהווה שימוש נלווה לשימוש העיקרי). נבחנו מספר היתרי בניה באזור התעשייה מישור אדומים ונמצא כי למעט במגרש אחד בו מוקם קניון, ביתר המגרשים הבניה הינה בעיקרה בקומה אחת.

[18] העסקאות שפורטן בטבלה, מתייחסות לתאי תעשייה ותיקים, הממוקמים על פי רוב, בקומת הקרקע, ומכאן כי המחיר בהם מגלם (בנוסף) שטח חצר. מבני התעשייה וותיקים אלו נבנו בתכסית בגבולות 60% (בהתאם להוראות תוכנית המתאר 62 לעיר). באם נניח מקדם 0.35 לשטח החצר, הרי שלצורך ניטרול החצר יש להפחית שיעור של כ-23%.
23% ~ 1.23 = 600 מ״ר אקוו׳ (תכסית ק״ק) / 140 מ״ר אק׳ = 0.35 x 400 (חצר)

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה אקווי'[19], לפי תוצאות מכרזי רמ"י למסחר בא"ת מישור אדומים:

מכרז מס'	תאריך	תכנית	הצעה זוכה	שווי לחישוב	בהתאמה לזמן	הוצאות פיתוח	שטח מגרש במ"ר	שטח אקווי' במ"ר	שווי מ"ר כולל פיתוח
יש/29/2016[20]	15/06/2016	420/2/4/5	₪2,705,500	₪2,208,535	₪2,341,047	₪2,233,471	8,570	4,285	₪1,068
יש/14/2015	03/07/2016	420/2/2/2/9	₪2,612,360	₪2,612,360	₪2,769,102	₪11,360,020	42,868	21,434	₪776[21]
יש/29/2016	15/06/2016	420/2/4/5	₪1,893,391	₪1,893,391	₪2,006,994	₪2,813,339	10,795	5,398	₪893
יש/84/2015	11/10/2015	420/2/4/5	₪1,500,000	₪1,500,000	₪1,635,000	₪2,405,476	9,230	4,615	₪876
יש/84/2015	11/10/2015	420/2/4/5	₪567,087	₪567,087	₪618,125	₪1,644,741	6,311	3,156	₪717
ממוצע שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח וללא מע"מ									**₪866**
בהתאמה (0.9) שווי מ"ר מבונה לתעשייה כולל פיתוח וללא מע"מ									**₪779**

11.6. <u>נתוני שווי בגישת היוון הכנסות דמ"ש למבני תעשיה באזור התעשייה מישור אדומים</u>

בחנו את נתוני דמ"ש כפי שנמסרו לקמ"ט שמאות על ידי הנהלת אזור התעשייה מישור אדומים, ובדקנו את הסכמי השכירות ואת השומות השונות אשר הוצגו בפנינו. הובא בחשבון כי חלק מנתוני השכירות הינם מהשנים 2014 ו- 2015. הובא בחשבון כי מצבם הפיזי של המבנים אינו אחיד. בהתאם לכך, הוועדה מקבלת את גובה דמ"ש הממוצע שקבע קמ"ט שמאות בשומתו, בסך 26 ₪ למ"ר. להלן חילוץ שווי הקרקע בייעוד לתעשיה:

דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר	26 ₪
דמ"ש שנתיים	312 ₪
שיעור היוון[22]	8.0%
שווי מ"ר בנוי לתעשייה	3,900 ₪
בניכוי יזמות (20%)	3,250 ₪
עלות בנייה לתעשייה כולל עקיפות	2,300 ₪
יתרה לשווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	**950 ₪**

[19] הובא בחשבון בינוי למסחר בקומה אחת ובתכסית 50%, לאור דרישות החניה סה"כ שטח אקווי': 500 מ"ר לדונם.

[20] העסקאות לאור פער גדול במכרז זה בין ערך ההצעה הראשונה לבין ערך ההצעה השניה (1,711,569 ₪), הובא בחשבון במכרז זה בלבד ממוצע בין שתי ההצעות הגבוהות.

[21] הובא בחשבון התאמה לגודל בשיעור 15%.

[22] שיעור היוון בהתאם לסקירת שעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי לשנת 2017, נכסי תעשייה ולוגיסטיקה (7.7%), בתוספת 0.3% בגין מיקום פריפריאלי. עלות בניה לפי מחירון דקל לתעשיה.

11.7. <u>החלטת ועדת ההשגות הקודמת במישור אדומים ביחס למגרש 418ג:</u>

ביום 08/05/2017 התקבלה החלטת ועדת השגות בעניין מגרש 418ג' באזור התעשייה מישור אדומים, למועד קובע 01/07/2015. המשיגה אינה חולקת על גישתה העקרונית של הוועדה באותו הליך, שלפיה נכון להסתמך על נתוני השוואה מא"ת עטרות ואף בהליך זה נקטה המשיגה גישה זו והסתמכה על נתונים מא"ת עטרות.

המשיגה טוענת כי בהחלטתה הקודמת שגתה הוועדה במסקנתה הסופית, וזאת משום שערכה חישוב שונה להיקף השטח האקוויוולנטי בין א"ת מישור אדומים לבין א"ת עטרות.

הוועדה סבורה כי אין בסיס לטענתה של המשיגה לעניין החישוב השגוי כביכול, של היקף השטח האקוו'. בעוד שבא"ת מישור אדומים אין מבנים הכוללים קומה שנייה ושלישית (למעט כמות זניחה של 3 מבנים מתוך כ-300[23]), הרי שבא"ת עטרות קיימים מבנים הכוללים קומה שנייה ולעיתים נדירות אף קומה שלישית, ועל כן אין לשלול חישוב שונה להיקף השטח האקוויוולנטי בין שני אזורי התעשייה.

עם זאת, לאור הטעות שנפלה בהחלטת הוועדה בניתוח עסקאות ההשוואה (לעניין מרכיב הפיתוח), אנו סבורים כי אין מקום להתבסס על השווי שנקבע בהחלטה זו.

12. <u>תחשיבים:</u>

12.1. <u>ניתוח שטח אקוו' - א"ת מישור אדומים (תעשייה)</u>

השמאי מטעם רמ"י ציין בפני הוועדה כי גם משיקולי תשלום ארנונה, מעדיפים היזמים לבנות קומה אחת (בד"כ גבוהה) ולא לבנות שתי קומות, וודאי שלא שלוש קומות. יזם אשר נחוץ לו שטח בנוי נוסף יעדיף לרכוש שטח קרקע נוסף ולבנות בקומה אחת מאשר להקים קומה שניה.

למרות זאת, טענה נציגת המשיגה כי ההקצאה היא ל- 49 שנים ויתכן שההעדפות ישתנו בעתיד ולכן יש לקבוע שווי גם לקומות הנוספות. קביעת השווי הינה למועד הקובע ולכן, במידה שזכויות בניה מסוימות אינן תורמות לשווי במועד זה, הן לא יובאו בחשבון. בהתאם לאמור, בכפוף לתכסית הבינוי האפשרית לפי התב"ע, מצאנו לנכון להביא בחשבון באזור התעשייה מישור אדומים מקדמי אקוויוולנטיים כדלקמן:

תיאור	שטח לדונם קרקע	מקדם אקוו'	שטח אקוו' לדונם קרקע
עיקרי ק"ק	500 מ"ר	1	500 מ"ר
שרות ק"ק	100 מ"ר	0.5	50 מ"ר
עיקרי ק"א	500 מ"ר	0.2	100 מ"ר
שרות ק"א	100 מ"ר	0.1	10 מ"ר
חצר	400 מ"ר	0.35	140 מ"ר
סה"כ			**800 מ"ר**

[23] ראה עמדת המשיבה לעיל סעיף 10.8

12.2. תחשיב שווי מתואם לדונם:

תחשיב שווי בגישת ההשוואה – עטרות:

שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח לפי השוואה לא"ת עטרות	835 ₪
סה"כ מ"ר אקווי' לדונם לתעשייה בא"ת מישור אדומים	800 מ"ר
שווי לדונם כולל פיתוח וללא מע"מ	**668,093 ₪**

תחשיב שווי בגישת ההשוואה - מסחר א"ת מישור אדומים:

שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח לפי מכרזי רמ"י למסחר	779 ₪
סה"כ מ"ר אקווי' לדונם לתעשייה בא"ת מישור אדומים	800 מ"ר
שווי לדונם כולל פיתוח וללא מע"מ	**623,344 ₪**

תחשיב שווי בגישת היוון הכנסות - דמ"ש תעשייה מישור אדומים:

שווי מ"ר מבונה (מגלם חצר)	950 ₪
סה"כ מ"ר אקווי' לדונם (ללא חצר)	660 מ"ר
שווי לדונם כולל פיתוח וללא מע"מ	**627,000 ₪**

12.3. שקלול ערכי השווי בהתאם לגישות השומה:

תיאור	שווי לדונם	משקל	שווי משוקלל
תחשיב שווי לדונם לפי נתוני השוואה מא"ת עטרות	668,093 ₪	0.33	₪222,698
תחשיב שווי לדונם לפי נתוני השוואה ממכרז למסחר בא"ת מישור אדומים	623,344 ₪	0.33	₪207,781
תחשיב שווי לדונם לפי היוון נתוני דמ"ש מא"ת מישור אדומים	627,000 ₪	0.33	₪209,000
שווי משוקלל לדונם			**₪639,479**
עלות פיתוח לדונם			₪265,000
שווי לדונם ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪374,000**

12.4. תחשיב שווי המגרשים

תיאור	שטח	התאמות	שווי ללא מע"מ וללא פיתוח
מגרש 10	0.993 ד'	0.9	334,244 ₪
מגרש 12	0.958 ד'	0.9	322,463 ₪
מגרש 404/1	3.643 ד'	1	1,362,482 ₪
מגרש 405/1	3.698 ד'	1	1,383,052 ₪
מגרש 425/1	4.000 ד'	0.95	1,421,200 ₪
מגרש 430	6.376 ד'	0.95	2,265,393 ₪
מגרש 706	10.103 ד'	1	3,778,522 ₪
מגרשים 653-655	8.400 ד'	1	3,141,600 ₪

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, החליטה הוועדה לקבל את ההשגה בחלקה ולקבוע את שווי זכות הבעלות בנכסים נשואי ההשגה, ללא פיתוח וללא מע"מ, כדלקמן:

מס' תיק רמ"י	תיאור	מועד קובע	שטח	שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח
70124804א	מגרש 10	12.03.2018	0.993 ד'	334,000 ₪
70126924א	מגרש 12	22.03.2018	0.958 ד'	322,000 ₪
70124770א	מגרש 404/1	12.03.2018	3.643 ד'	1,362,000 ₪
70126239א	מגרש 405/1	10.04.2018	3.698 ד'	1,383,000 ₪
70125165א	מגרש 425/1	10.04.2018	4.000 ד'	1,421,000 ₪
70124754א	מגרש 430	17.04.2018	6.376 ד'	2,265,000 ₪
70124796א	מגרש 706	12.03.2018	10.103 ד'	3,779,000 ₪
70127575א	מגרשים 653-655	11.04.2018	8.400 ד'	3,142,000 ₪

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מר גיל בלולו	עו"ד מיכל כהן	מר ארז כהן
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע