תאריך: ג' ניסן תשפ"ד11
11 אפריל 112024
מספר אופק: 44107
תיק רמ"י: 70137277א

לכבוד

המשיגה:
אלומיניום קונסטרקשן סי.אל ישראל (1992) בע"מ
באמצעות יניב רפאל
שמאי מקרקעין
yyrr@zahav.net.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות הגב' ליאת שמני
שמאית מקרקעין
liatsh@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

מגרש 430 עפ"י תכנית 420/2/2/2/3, אזור התעשייה מישור אדומים, מעלה אדומים

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 28/02/2021 על ידי שמאית המקרקעין, גב' רות חוברה (להלן: **"השמאית המחוזית"**), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל (להלן: **"המשיבה"**) שנערכה ביום 17.02.2020 על ידי שמאי המקרקעין, מר אמיר חופשי (להלן: **"שמאי המשיבה"**), ואת השומה מטעם חברת אלומיניום קונסטרקשן סי.אל ישראל (1992) בע"מ (להלן: **"המשיגה"**) שנערכה ביום 06.04.2020 על ידי שמאי המקרקעין, מר יניב רפאל (להלן: **"שמאי המשיגה"**).

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגה מיום 13.06.2021. מסמך זה הוגדר כמסמך נלווה לשומתו בהליך ההשגה הראשונה (בפני השמאית המחוזית) מיום 06.04.2020.

תגובת המשיבה להשגה השנייה הוגשה במכתבה של שמאית המקרקעין הגב' ליאת שמני (להלן: **"שמאית המשיבה"**), מיום 11.08.2021.

בהסכמת הצדדים החלטה זו ניתנת על סמך המסמכים שהוגשו על ידי הצדדים וללא דיון בע"פ.

יועד כי מגרש 430 נשוא הכרעה זו נדון בעבר בפני הוועדה, וזו קיבלה החלטה לגבי שוויו נכון למועד קובע 17.4.2018[2]. השלמת העסקה מול רמ"י נדחתה, וכעת שוב נדון בפני הוועדה שווי המגרש למועד קובע 16.2.2020.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, בהתאם לתכנית מאושרת, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים עבור הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

2. המועד הקובע:

מועד קובע להחלטה זו: 16.02.2020.

3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 12.6.2023 ע"י מר שגיא דגבר שמאי מקרקעין המועסק באגף שומת מקרקעין.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועדים קובעים: מרץ-אפריל 2018

4. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>

מושא השומה מהווה מגרש בייעוד לתעשייה, בשטח כולל של 6.376 דונם, הנמצא באזור התעשייה מישור אדומים (להלן: **א"ת מישור אדומים**). אזור התעשייה ממוקם בתחום השיפוט של העיר מעלה אדומים באזור יהודה ושומרון, מעברו הדרומי של כביש מספר 1 (ירושלים – ים המלח), מרחק נסיעה של כ-15 ק"מ ממזרח לעיר ירושלים (צומת הגבעה הצרפתית).

אזור התעשייה מתפרס על כ-1,600 דונם, מאכלס 400 מפעלים ובתי עסק, ומורכב למעשה משלושה מתחמים: חלקו המרכזי של א"ת ותיק, מפותח ופעיל; חלקו המזרחי של א"ת חדש, מתפתח ופעיל חלקית; חלקו המערבי של א"ת נמצא בשלבי פיתוח שונים ופעיל חלקית. הפיתוח הסביבתי כולל תאורת רחוב, מדרכות, כבישי אספלט ותשתיות חשמל, מים, ביוב וניקוז.

המגרש שבנדון הינו מגרש פינתי, הממוקם בחלקו הצפון מזרחי של א"ת, בצומת הרחובות אופירה ושדות. צורת המגרש מעין מחומש, בעל צלע מזרחית קמורה, חזית המגרש לכיוון מערב (רח' שדות) ברוחב של כ-80 מטרים, להלן גבולותיו:

דרום - מגרש תעשיה בשלבי בניה

צפון - דרך רחוב אופירה ומעברו מפעל רדימקס

מערב - רחוב שדות

מזרח - שצ"פ ודרך רחוב ימית (קצה א"ת).

נכון ליום הביקור בנכס עולה כי פני הקרקע מישוריים ומעט גבוהים ממפלס הכביש (רח' שדות), על הקרקע בנוי מבנה תעשייתי חד קומתי (ברובו).

נכון למועד הקובע אזור התעשייה נכלל באזור עדיפות לאומית א'.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

מספר תכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
420/2/2/2	20.03.1996	התכנית מסווגת את מושא השומה כחלק ממגרש 430 לתעשייה בשטח של 8.937 דונם. בהתאם להוראות התכנית, בשטח המיועד לתעשייה תותר הקמת מפעלי תעשייה לשימושי ייצור, אספקת שירותי אחזקה ואחסנה. שטח עיקרי לבניה - 130%, שטח שירות לבניה - 30%, תכסית - 60%, קווי הבניין המינימליים בגבול עם הדרכים או מגרשים סמוכים - 5 מ', גובה מבנה לא יעלה על 17 מ'.
420/2/2/2/3	09.05.2001	התכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש 430 בשטח של 6.376 דונם. השימושים המותרים והוראות הבינוי הינם בהתאם לתכנית מס' 420/2/2/2.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

המגרשים שבנדון בניהול הממונה הממשלתי על הרכוש הנטוש לאזור יהודה ושומרון.

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים, לשווי מגרש 430 – ללא מע"מ:

	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאית המחוזית
שווי כולל פיתוח	₪ 5,165,000	₪ 3,246,640	₪ 4,500,000
שווי ללא פיתוח	₪ 3,475,360	₪ 1,557,000	₪ 2,810,360

8. סיכום תמציתי של החלטת השמאית המחוזית:

8.1 **גישת השומה**:

השמאית המחוזית קבעה את שווי הקרקע בהתבסס על העקרונות שנקבעו בהחלטות ועדת ההשגות באי"ת במישור אדומים (להלן: "**החלטות הוועדה הקודמות**") מהשנים 2019,2020[3] (להלן: "**החלטת הוועדה משנת 2019**"; "**החלטת הוועדה משנת 2020**") וכן החלטה נוספת של הוועדה באי"ת שח"ק[4]. בהחלטות אלו נקבעו העקרונות לעריכת שומות לצורך הקצאה בפטור ממכרז באזורי עדיפות לאומית ביהודה ושומרון בהתחשב בעובדה כי באזורים הללו רמ"י היא בדר"כ המשווקת הבלעדית של הקרקע וכי המחיר בנתוני ההשוואה עשוי להיות מושפע ממדיניות ההנחות של רמ"י באזורים אלו. בהתאם לכך, הסתמכה השמאית המחוזית על עסקות מכר בין פרטיים מאי"ת עטרות, נתוני דמי שכירות ומכרזי רמ"י (למסחר) באי"ת מישור אדומים. לשיטת השמאית המחוזית נתונים אלה אינם מושפעים ממדיניות ההנחות של רמ"י. כמו כן, דחתה השמאית המחוזית את טענת המשיבה כי לא ניתן להתבסס על נתוני השוואה מאזורי עדיפות לאומית. באשר לנתוני המכר לנכסים בנויים מאי"ת מישור אדומים - ציינה השמאית המחוזית כי בהתאם לדעת ועדת ההשגות, אכן קיימת השפעה ישירה וממשית מצד מדיניות ההנחות על המחירים שנקבעו בעסקאות הנ"ל וכי בהינתן מסד נתונים מספק ממקורות אחרים, בחרה שלא להכריע בסוגיה זו.

8.2 **בסיס נתוני ההשוואה, אופן ניתוחם וקביעת ערך הבסיס**:

8.2.1 עסקות מכר בין פרטיים בא.ת עטרות:

- **עסקות מכר למגרשים ריקים**: בהתבסס על 3 עסקאות מכר, שנערכו בין השנים 2016-2019, למגרשים בשטח 3-9 דונם, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו'[5], מגלם חצר, בטווח של 1,318-2,434 ₪. לאחר התאמה למיקום (0.75) התקבל שווי ממוצע בסך 1,390 ₪/מ"ר מבונה אקו' מגלם חצר.
- **עסקאות מכר לנכסי תעשייה בנויים:** בהתבסס על 11 עסקאות מכר, שנערכו בין השנים 2017-2018, בשטח בנוי של 136-2,628 מ"ר, התקבל שווי למ"ר בנוי בטווח של 2,581-5,764 ₪, בממוצע בסך 4,278 ₪/מ"ר בנוי. לאחר ניכוי רווח יזמי (20%) ועלויות בנייה (2,300 ₪/מ"ר) ולאחר התאמה למיקום (0.75), התקבל שווי בסך 949 ₪/מ"ר מבונה אקו' מגלם חצר.
- מהנתונים המפורטים לעיל התקבל שווי ממוצע בסך **1,168** ₪/**מ"ר מבונה אקו' מגלם חצר.**

8.2.2 מכרזי רמ"י למגרשים בייעוד מסחרי - א.ת מישור אדומים:

הוצגו ונותחו 3 מכרזי רמ"י שנערכו בין השנים[6] 2016-2019 (יש/14/2015, יש/29/2016 ו-יש/495/2018), למגרשים בייעוד מסחרי, בשטח 8.57-42.868 דונם[7]. מניתוח המכרזים התקבל שווי מ"ר מבונה אקו'[8] למסחר, מגלם חצר, בטווח של 840-1,202 ₪. לאחר התאמה לשימוש תעשייה (0.9), התקבל שווי ממוצע בסך **940** ₪/**מ"ר מבונה אקו' מגלם חצר.**

---

[3] החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועדים קובעים: מרץ-אפריל 2018
החלטת ועדת ההשגות מיום 17.11.2020 למועדים קובעים: מרץ 2018 – אפריל 2019.

[4] החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועד קובע 5.9.2017.

[5] היקף השטחים נקבע בהתאם לתכנית 1689א' כדלקמן: עיקרי ק"ק 55% - מקדם 1, שירות ק"ק – 5% - מקדם 0.5, עיקרי ק"א בין 30% ל-42% - מקדם 0.4 ושירות ק"א 5% - מקדם 0.2. הובאה בחשבון מגבלת חניה לפי תקן חניה כדלקמן: מקום חניה פרטי לכל 70 מ"ר עיקרי, מקום חניה תפעולי לכל 500 מ"ר עיקרי עד 2,000 מ"ר עיקרי ומעל 2,000 מ"ר, מקום חניה תפעולי אחד לכל 2,000 מ"ר.

[6] מועד ועדת המכרזים.

[7] הובאה בחשבון התאמה לגודל בשיעור 15% ביחס למגרש בשטח של כ-43 דונם.

[8] לאור מגבלות תקן חניה ובהתאם לבינוי בפועל הובא בחשבון היקף בינוי בשיעור של 50% בקומה אחת.

8.2.3 היוון דמי שכירות וחילוץ שווי מרכיב הקרקע:

- **דמ"ש**: בהתאם ל-6 נתוני ביקוש (2020) ו-2 הסכמי שכירות (2018) מא.ת מישור אדומים, התקבלו דמ"ש בטווח של 22-33 ₪/מ"ר בנוי. לפיכך נקבעו דמ"ש בסך 28 ₪/מ"ר בנוי בא.ת מישור אדומים.
- **שיעור ההיוון**: השמאית המחוזית קובעת שיעור היוון של 7.8% בהתאם לשיעור היוון בסיסי של 6.9%[9] בתוספת סיכון באזור יו"ש.
- **חילוץ שווי מרכיב הקרקע**: מהשווי הבנוי (4,300 ₪/מ"ר) נוכו רווח יזמי (20%) ועלויות בנייה (2,300 ₪/מ"ר), לפיכך התקבל שווי בסך **1,283** ₪/**מ"ר מבונה אקו' מגלם חצר.**

8.2.4 שווי סופי לערך הבסיס:

משקלול גישות השומה נקבע שווי בסך 1,127 ₪ **למ"ר מבונה אקו' מגלם חצר,** כולל פיתוח וללא מע"מ, - משקף **שווי דונם בסך של כ-744,000** ₪ **כולל פיתוח.**

8.3 **הפחתות והתאמות:**

8.3.1 הפחתה בגין צורת המגרש: השמאית המחוזית מקבלת את טענת שמאי המשיבה כי ניתן לנצל את תכסית הבניה (60%) במגבלת קווי הבניין וכי אין פגיעה בניצול זכויות הבנייה. אף על פי כן, לשיטתה, מאחר שצורת המגרש אי-רגולרית, נקבעה הפחתה בשיעור של 5% בגין גורם זה.

8.3.2 הפחתות נוספות:

השמאית המחוזית דחתה את ההפחתות שהובאו בשומת שמאי המשיגה בגין: מיקום, טופוגרפיה ומגפת הקורונה.

8.4 **זכויות הבניה וחישוב השטח האקו' במושא השומה:**

השמאית המחוזית בחרה לאמץ את חישוב שטח האקו' במישור אדומים כפי שחושב בהחלטת ועדת ההשגות**שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.** מיום 17.11.2020 וחישבה שטח אקו' למגרש הנדון, מגלם חצר, בסך 4,208 מ"ר[10].

8.5 **הוצאות פיתוח:** השמאית המחוזית הפחיתה עלויות פיתוח בסך 1,689,640 ₪, בהתאם לשומת המשיבה.

8.6 **תחשיב שומה: 2,810,360** ₪ **ללא פיתוח** = 1,689,640 ₪ עלויות פיתוח - (1,127 ₪ x 4,208 מ"ר אקו').

9. עיקרי טיעוני המשיגה בהתאם למכתב ההשגה מיום 13.6.2021:

9.1 בסיס נתוני ההשוואה:

יש ריבוי נתוני השוואה מא"ת מישור אדומים המגלמים את היתרונות והחסרונות בו, על כן יש להתבסס על נתונים אלו בלבד, זאת כפי שקבע קמ"ט שמאות מר רפאל מרסיאנו בהחלטה בהשגה ראשונה למגרש 430 שבנדון מיום 30.8.2018.

9.2 דמי השכירות החודשיים למ"ר:

דמי השכירות שהובאו בחשבון בהחלטת השמאית המחוזית (28 ₪ למ"ר) גבוהים משמעותית מהמחירים הנסחרים באי"ת מישור אדומים. לטענתו, בידיו, מספר חוזי שכירות מהם עולה טווח 18-25 ₪ למ"ר

[9] בהתאם לסקירת שיעורי התשואה (תעשייה ולוגיסטיקה) של השמאי הממשלתי הראשי, למחצית הראשונה של שנת 2020.

[10] שטח עיקרי ק. קרקע - 50% (במקדם 1); שטח שירות ק.א - 10% (במקדם 0.5); שטח עיקרי ק.א - 50% (במקדם 0.2); שטח שירות ק.א - 10% (במקדם 0.1).

(לחודש).

9.3 נתוני השוואה מא"ת עטרות:

א"ת עטרות אינו בר השוואה שכן הוא במיקום ונגישות טובים יותר מא"ת מישור אדומים. בנוסף, בשל תנאי הטופוגרפיה, באי"ת עטרות ניתן לנצל בינוי במספר קומות, לעומת הבינוי השכיח באי"ת מישור אדומים בקומה אחת בלבד.

9.4 סבירות השווי:

בהחלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 באי"ת מישור אדומים נקבע שווי דונם ללא פיתוח ומע"מ בסך 374,000 ₪. השמאית המחוזית מתעלמת לחלוטין מהחלטה זו.

9.5 הפחתה בגין צורת המגרש:

לטענת שמאי המשיגה צורת המגרש אי רגולרית ועל כן יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5%.

9.6 תחשיב שומה (מפורט בהשגה הראשונה):

בהסתמך על דמ"ש ממוצעים בסך 25 ₪/מ"ר, קבע שמאי המשיגה שווי בסך 999 ₪ למ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח (מגלם חצר) [11]. בהכפלה בשטח של 600 מ"ר אקו' לדונם[12], ובהפחתת עלויות פיתוח בסך 265,000 ₪ לדונם מתקבל שווי בסיס לדונם תעשייה באי"ת מישור אדומים בסך **334,000** ₪ **ללא פיתוח ומע"מ**.

1,556,779 ₪ **ללא פיתוח** = 0.73 (התאמות)[13] x 334,000 ₪ לדונם (ללא פיתוח) x 6.376 דונם

10. עיקרי טיעוני המשיבה בהתאם למכתב התגובה מיום 11.8.2021:

10.1 בסיס נתוני ההשוואה וערך הבסיס למ"ר מבונה:

המשיבה סבורה כי שווי הבסיס לדונם בסך 700,000-750,000 ₪ כולל פיתוח שנקבע בהכרעות קודמות בהשגה ראשונה וכן בהחלטותיה הקודמות של הוועדה, נובע מהיעדר נתוני השוואה מבוססים וסמוכים למועד הקובע. לטענת שמאית המשיבה, לאחרונה אותרו על ידי הרשות נתוני השוואה נוספים, שלא עמדו לפני ועדת ההשגות, המשקפים שווי גבוה יותר, המייתרים את השימוש בחלק מעסקאות ההשוואה (הישנות) עליהן התבססה השמאית המחוזית, לרבות המכרזים למסחר בא.ת מישור אדומים, נתוני ביקוש לדמ"ש ועסקאות מכר לנכסים בנויים בא.ת עטרות.

10.1.1 עסקות מכר בין פרטיים בא.ת עטרות:

- **עסקות מכר למגרשים ריקים**: לטענת שמאית המשיבה עסקה מס' 3 בשומת השמאית המחוזית[14] הינה עסקת הקצאת קרקע של המשיבה ואין להביאה בחשבון. בנוסף, הציגה וניתחה 3 עסקות מכר נוספות מא.ת עטרות, בין השנים 2016-2021, למגרשי תעשייה בשטח 2.628-9.018 דונם, מהן התקבל שווי דונם ממוצע (באי"ת עטרות) בסך **2,190,000** ₪ **כולל פיתוח.**
- **עסקאות מכר לנכסי תעשייה בנויים:** לטענת שמאית המשיבה קיים מס"ד נתונים מספק המייתר את השימוש בעסקאות השוואה לנכסים בנויים. עם זאת, לשיטתה, בהסתמכות על נכסים בנויים יש להביא

[11] דמ"ש חודשיים - 25 ₪/מ"ר; שיעור היוון - 9%; רווח יזמי - 15%; עלויות בניה 1,900 ₪/מ"ר.
[12] תכסית 60% בקומת הקרקע בלבד.
[13] 0.95 (היקף עסקה ונגיף הקורונה) x 0.90 (טופוגרפיה ובניית קיר תמך) x 0.95 (מיקום וקרבה למטרדים) x 0.9 (ניצול חלקי של ז.ב)
[14] ר' סעיף 10.3.3 להכרעה בהשגה הראשונה.

בחשבון עסקאות למבנים חדשים בלבד, בדומה לנתונים בהחלטה בהשגה ראשונה ביחס למגרש 431/1[15] ו-8 עסקאות נוספות שהוצגו ונותחו במכתב תגובתה להשגה השנייה, בין השנים 2017-2019, לנכסים שנבנו בין השנים 1970-2016, בשטח בנוי של 1,870-48 מ״ר. משקלול הנתונים[16] התקבל שווי בנוי בסך 5,000 ₪/מ״ר בממוצע. לאחר ניכוי רווח יזמי (20%), עלויות בניה (2,300 ₪/מ״ר), התאמה למיקום (0.75) ונטרול החצר (0.8) התקבל שווי בסך **1,140** ₪/**מ״ר מבונה אקו׳ מנוטרל חצר.**

10.1.2 היוון דמי שכירות וחילוץ שווי מרכיב הקרקע:

- **דמ״ש**: לטענת שמאית המשיבה אחד מחוזי השכירות עליהם התבססה השמאית המחוזית הינו למבנה מיושן של החברה הכלכלית, ויש להתבסס על נתונים למבנים חדשים בלבד. לפיכך הציגה וניתחה 6 חוזי שכירות ו-12 נתוני דמ״ש מבוקשים[17] בא.ת מישור אדומים, בין השנים 2017-2021[18]. בנוסף הוצגו נתוני דו״ח נת״מ לחציון הראשון של שנת 2019 למבני תעשייה ולוגיסטיקה. לאור האמור לעיל קבעה שמאית המשיבה דמ״ש ממוצעים לתעשייה במישור אדומים בסך 30 ₪/מ״ר.
- **שיעור ההיוון**: שמאית המשיבה קבעה שיעור היוון של 7.7%, לפי שיעור היוון בסיסי של 6.9%[19] ובתוספת סיכון למיקום הנכס בתחום יו״ש.
- לאחר היוון דמ״ש (7.7%) התקבל שווי מ״ר בנוי בסך 4,675 ₪. בניכוי רווח יזמי (20%), עלויות בנייה (2,300 ₪/מ״ר) ונטרול חצר (0.8), התקבל שווי בסך **1,280** ₪/**מ״ר מבונה אקו׳ מנוטרל חצר.**

10.1.3 מכרזי רמ״י למגרשים בייעוד מסחרי - א.ת מישור אדומים:

לטענת שמאית המשיבה לאור מאגר הנתונים החדשים שהוצגו על ידה, מתייתר השימוש בנתוני המכרזים הנ״ל. בנוסף מדובר במכרזים ישנים (2015-2018), מתקופות בהן לא חלה פעילות מסחרית ענפה וחלקם מבוססים על זוכה במכרז שהינו מציע יחיד.

10.2 הפחתות והתאמות:

10.2.1 מיקום - לשיטת המשיבה, ככלל, לא קיים שוני מהותי במיקום נכסי תעשייה בתוך אזור התעשייה. בנוסף, חלק מנתוני ההשוואה ממוקמים אף הם בסמוך למטרדים כגון: מפעלים מזהמים ועמודי מתח גבוה וכי ככל שקיימת לכך השפעה על שווי הנכס הרי שמגולמת במחיר עסקאות ההשוואה.

10.2.2 בניית קירות תמך - לטענת המשיבה בניית הקירות היא חלק סטנדרטי מהבינוי ואין לתת הפחתה בגין גורם זה, ככל שיוכח שהינו מתחייב בשטח המגרש.

10.3 **זכויות הבניה במושא השומה:**

שמאית המשיבה מפנה לניתוח אפשרות ניצול זכויות הבניה בשומת שמאי המשיבה[20], בטענה כי מדובר בניצול מיטבי המאפשר בינוי בתכסית מלאה (בהתאם לתב״ע). לטענת שמאית המשיבה, בשומת הרשות במסגרת ההשגה הראשונה, הובאה למען הזהירות הפחתה של 5% בגין צורת המגרש. הפחתה זו מגלמת את מגבלות הבינוי הנובעת מצורת המגרש, וכל הפחתה נוספת תהווה למעשה כפל הפחתות.

---

[15] שמאית המשיבה מציגה את הנתונים מס״ד 3, 4, 10, 13, 16, 21, 24, 25, 26 ו-30 מהחלטה בהשגה ראשונה למגרש 431/1. על סמך נתונים אלו הציגה שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 4,798 ₪.

[16] הנתונים המוצגים מתוך ההחלטה בהשגה ראשונה (4,798 ₪/מ״ר בנוי) ו-8 עסקאות המכר הנוספות (5,400 ₪/מ״ר בנוי).

[17] לשיטת המשיבה נתוני השכירות המבוססים על חוזים מייתרים את השימוש בנתוני הביקוש.

[18] בחלק מהחוזים לא צוינו מועדים.

[19] בהתאם לסקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי הראשי, נכון למחצית השנייה של שנת 2020.

[20] סעיף 6 לשומת שמאי המשיבה שנערכה במסגרת ההכרעה בהשגה הראשונה.

10.4 <u>סיכום</u>: שקלול הנתונים ישקף **שווי גבוה יותר** מהשווי שנתקבל על ידי השמאית המחוזית ואף שווי גבוה יותר משומת המשיבה שנערכה במסגרת ההכרעה בהשגה הראשונה.

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 **<u>רקע - החלטות קודמות של הוועדה במישור אדומים</u>**:

בהחלטות הוועדה הקודמות (בא"ת מישור אדומים) נקבעו לראשונה העקרונות לעריכת שומות לצורך הקצאה בפטור ממכרז באזורי עדיפות לאומית ביהודה ושומרון בהתחשב בעובדה כי באזורים הללו רמ"י היא בדרך כלל המשווקת הבלעדית של הקרקע וכי המחיר בנתוני ההשוואה עשוי להיות מושפע ממדיניות ההנחות של רמ"י באזורים אלו.

בהחלטות אלו קבעה הוועדה את עיקרון מבחן ההשפעה הישירה והמיידית, לפיו: ככל שלמדיניות ההנחות יש השפעה ישירה ומיידית על התמורה בעסקאות שבוצעו, הרי שלא ניתן להסתמך עליהן כמחירים המבטאים שווי שוק. הוועדה גם קבעה כי 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.

בהתאם לכך, קבעה הוועדה 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.

לעניין עסקאות דמי שכירות, הוועדה קבעה כי אלו משקפות שווי שוק, ואינן מושפעות ממדיניות ההנחות, אלא בצורה עקיפה ושולית, שכן עפ"י רוב, שוכר מעוניין בעסקה קצרת טווח או בשטח מצומצם ולכן רכישה מרמ"י אינה מהווה חלופה עבורו.

בכפוף לעקרונות לעיל, מצאה הוועדה כי אזור התעשייה עטרות שבצפון ירושלים 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. בהתאם לכך הסתמכה הוועדה על עסקאות למגרשים ריקים בעטרות, וכן חילוץ שווי מ"ר מבונה מתאי תעשייה בנויים.

עוד הסתמכה הוועדה על תוצאות מכרזי רמ"י לשיווק מגרשים בייעוד למסחר באזור התעשייה מישור אדומים. הוועדה קבעה כי השווי במכרזים אלה אינו מושפע באופן ממשי ממדיניות ההנחות, שכן מסגרת ההקצאה בפטור ממכרז אינה חלה על מגרשים מסוג זה וממילא הוא משקף שווי שנקבע בתנאי תחרות בשוק חופשי.

הוועדה לא הכריעה בשאלת ההסתמכות על עסקאות בין פרטיים ביחס לנכסי תעשייה בנויים בא"ת מישור אדומים, שכן 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.

11.2 **<u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה</u>**

הצדדים אינם חולקים על העקרונות שנקבעו בהחלטות הוועדה הקודמות כי אם על דרך יישומם.

השמאית המחוזית יישמה את העקרונות הנ"ל, לפי הדרך שנקטה הוועדה בהחלטותיה הקודמות (השוואה לנתונים מא"ת עטרות, השוואה לדמ"ש ולמכרזי רמ"י למסחר מא"ת מישור אדומים), תוך עדכון ערכי השווי למועד הקובע (2.2020), זאת בהתאם לנתונים חדשים שלא עמדו בפני הוועדה.

שמאי המשיגה טוען כי בהינתן נתוני השוואה רבים לדמי שכירות מא"ת מישור אדומים, יש להתבסס אך ורק על נתונים אלו שמגלמים את היתרונות והחסרונות ביחס למיקום באי"ת מישור אדומים. לטענתו אי"ת עטרות עדיף על פני א"ת מישור אדומים בהיבטים של מיקום, נגישות וטופוגרפיה ומשכך אינו בר השוואה.

מנגד, שמאית המשיבה סבורה כי אין מקום להביא בחשבון את תוצאות מכרזי רמ"י למסחר באי"ת מישור אדומים, שכן, בשונה מהיום, בתקופת פרסום המכרזים לא חלה פעילות מסחרית ענפה באזור (למעט סניף של רמי לוי). ביחס ליתר גישות השומה, שמאית המשיבה הציגה, אף היא, נתונים נוספים מטעמה, שלטענתה לא עמדו בפני השמאית המחוזית או בפני הוועדה בהחלטותיה הקודמות.

הוועדה דוחה את טענתו של שמאי המשיגה. קביעת שווי הקרקע בהסתמך על נתוני דמי השכירות לנכסים בנויים מא"ת מישור אדומים, מייתרת אמנם את הצורך בהתאמה לעניין המיקום, עם זאת, היא מורכבת שכן היא מצריכה תחילה היוון דמי השכירות ולאחרי מכן חילוץ שווי הקרקע תוך הפחתת רווח יזמי ועלויות בניה. בנסיבות אלו מסקנת השווי שמתקבלת "רגישה" ביותר, ודי בשינוי קטן באחד מהפרמטרים כדי לשנות את מסקנת השווי באופן משמעותי. לפיכך גישה זו היא בעלת תוקף נמוך-בינוני[21], והשימוש בה, באופן בלעדי, ייערך בלית ברירה ובהיעדר מוחלט של נתונים אחרים.

במקרה שבנדון, וכפי שנסקר בהרחבה בהחלטות הוועדה הקודמות, בהינתן נתוני השוואה נוספים <u>ישירים</u> למגרשי קרקע במיקום אחר (עטרות) או ביעוד דומה (מסחר באי"ת מישור אדומים), הרי שלא ניתן להתעלם מנתונים אלו והדרך הנכונה היא לשלב ולשקלל את השווי בהתאם לגישות השונות.

לא נעלם מעיני הוועדה עדיפותו של א"ת עטרות על פני א"ת מישור אדומים. הוועדה ביטאה יתרון זה בהתאמת המיקום בשיעור 25% כפי שקבעה בהחלטותיה הקודמות.

הוועדה דוחה את טענת שמאית המשיבה לעניין ההסתמכות על מכרזי רמ"י למסחר מא"ת מישור אדומים בשל העובדה כי בתקופת פרסום המכרזים כמעט ולא חלה פעילות מסחרית באזור.

ככלל, תעשייה משלבת פעילות עסקית שמטרתה היא מכירת התוצרת המופקת במפעל. בעוד שהפעילות העסקית בשימושי מסחר תלויה בצורה מובהקת במיקום הנכס ובחשיפתו לתנועת עוברים ושבים, הרי שהפעילות העסקית בשימושי תעשייה איננה בהכרח תלוית מיקום וחשיפה. משכך, אדרבה, דווקא טענת שמאית המשיבה להיעדר פעילות מסחרית, מחזקת את המקום להשוואה בין 2 היעודים.

לאור האמור, הוועדה מקבלת את הדרך שנקטה השמאית המחוזית ליישום העקרונות שנקבעו בהחלטותיה הקודמות, וסבורה כי יש לבסס את שווי הקרקע תוך שקלול נתוני השוואה, שאינם מושפעים ממדיניות ההנחות של רמ"י באזורי עדיפות לאומית, הכוללים במקרה דנן: עסקות מכר בין פרטיים מא"ת עטרות, נתוני דמי שכירות מא"ת מישור אדומים, ותוצאות מרכז רמ"י למסחר באי"ת מישור אדומים.

[21] ראה תקן 3.0 לתקינה השמאית (טבלה בסעיף 3)

11.3 **נתוני ההשוואה מא"ת עטרות:**

11.3.1 **נתוני ההשוואה למגרשים ריקים מא"ת עטרות:**

השמאית המחוזית הסתמכה על 3 עסקאות קרקע (ראה עמ' 14 סעיף 10.3.3 להחלטתה).
שמאית המשיבה טוענת כי עסקה מס' 3 (גו"ח 31298/39) הינה הקצאת קרקע של הרשות ומשכך אין להביאה בחשבון. הוועדה מקבלת את טענת המשיבה בעניין זה.
שמאית המשיבה הציגה מטעמה 5 עסקאות (2 נכללו בהחלטת השמאית המחוזית ו-3 עסקאות נוספות). הוועדה בחנה בפירוט את העסקאות שהוצגו לה, לרבות סריקת הנכסים וסביבתם ועיון במרבית הסכמי המכר וחוזי החכירה ביחס לעסקאות אלו. להלן התייחסות הוועדה לעסקאות:

- מס"ד 1 – גו"ח 31301/18 – עסקה מיום 8.2.2021 תמורת 12.375 מיליון ₪:

נשוא העסקה מהווה חלקה מלבנית בשטח של 4.512 דונם הממוקמת ברח' יציב בקצה הדרומי של א"ת עטרות. במסגרת העסקה נמכרה זכות הבעלות המלאה בקרקע. בהתאם לתצלומי אוויר, ניכר כי המגרש נמכר סלול, מגודר, על גביו בנוי מבנה חד קומתי בשטח של כ-50 מ"ר, לרבות תשתיות ליצור בטון ואחסנת חומרי מחצבה. לפיכך, ממחיר התמורה בעסקה הופחתה עלות כוללת בסך של כ- 1.350 מיליון ₪ (אומדן בסך 300 ₪ למ"ר קרקע).
מועד העסקה הינו כשנה לאחר המועד הקובע. בתקופה זו חלה עלייה מחירים משמעותית בערכי הקרקע לתעשייה בכל רחבי מדינת ישראל, ובהתחשב במיקום, הובאה התאמת זמן בשיעור 15%.
לסיכום מניתוח העסקה **מתקבל שווי מתואם לקרקע בסך של כ-9.61 מיליון** ₪, **דהיינו כ- 2.13 מיליון** ₪ **לדונם** כולל פיתוח. החלקה כלולה בתוכנית המתאר לא"ת עטרות מס' 1689 (מאושרת ממאי 1973), זכויות הבניה (בכפוף לתוכנית המתאר 62) הינן בשיעור 56% x 4 קומות.
בהתאם לעקרונות ולמקדמי חישוב השטח' האקוו' שנקבעו בסעיף 11.2.2 להחלטת הוועדה הקודמת משנת 2020, ובהתחשב בתקן החניה, מתקבל שטח אקוו' בסך 3,903 מ"ר[22].
לאור האמור, מניתוח העסקה עולה **שווי בסך 2,462** ₪ **למ"ר מבונה אקוו'.**

- מס"ד 2- גו"ח 29510/168 - עסקה מיום 3.4.2019 תמורת 11 מיליון ₪:

נשוא העסקה מהווה חלקת קרקע שצורתה מעין טרפז ושטחה בסך 5.236 דונם. החלקה ממוקמת ברח' היצירה בקצה הצפוני של א"ת עטרות. במסגרת העסקה רכשה חב' "אם החיטה" את זכויות החכירה על פי חוזה פיתוח מהוון. מבדיקה באתר הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים עולה כי הנכס נמכר עם היתר בניה משנת 2013, להקמת מבנה תעשיה הכולל משרדים, אחסנה ומסחר בשטח כולל של כ- 4,350 מ"ר. נכון למועד העסקה, בוצע במגרש דיפון, יציקת יסודות, ורצפת קומת קרקע. לפיכך, ממחיר התמורה בעסקה הופחתה עלות כוללת בסך של כ- 1.5 מיליון ₪[23].
בהתאם להוראות תכנית 101-0887018 (טרם אושרה) שהוגשה ביוזמת חב' אם החיטה (הרוכשת בעסקה דנן), מוצעת (במצב החדש) תוספת זכויות עבור חלקה 158 הממוקמת מצפון מזרח לנשוא

[22] הובאה בחשבון מגבלת חניה לפי תקן חניה כדלקמן: מקום חניה פרטי לכל 70 מ"ר עיקרי, מקום חניה תפעולי לכל 500 מ"ר עיקרי עד 2,000 מ"ר עיקרי ומעל 2,000 מ"ר, מקום חניה תפעולי אחד לכל 2,000 מ"ר. לפיכך ובכפוף לשטח המגרש נלקחו בחשבון המקדמים הבאים: ק.קרקע: עיקרי 55% - מקדם 1, שירות 5% - מקדם 0.5; ק"א: שטח עיקרי 35% - מקדם 0.4, שירות 5% - מקדם 0.2; חצר – מקדם 0.35.

[23] לא הובאה בחשבון עלות רצפת קומות הקרקע שכן זו אינה תורמת לשווי המגרש ומיועדת להריסה – ראה בקשה להיתר בתיק בניין מס' 2021/0441.00

העסקה (נמצאת אף היא בבעלות חב' אם החיטה), כאשר פתרון חניה עבור תוספת זו יוסדר בחלקה 168 נשוא העסקה דנן. לאור זאת, הוועדה סבורה כי התמורה בעסקה מגלמת מחיר של "רוכש מיוחד" ולפיכך תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% ממחיר התמורה.

מועד העסקה הינו כשנה טרם המועד הקובע. תקופה זו מאופיינת בעליית מחירים מתונה באופן יחסי, לפיכך, הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 5% לשנה[24]. בנוסף הובאה בחשבון התאמה לבעלות מלאה בשיעור 2% (חילוק ב-0.98).

לסיכום מניתוח העסקה **מתקבל שווי מתואם לקרקע בסך של כ-9.1 מיליון** ₪ כולל פיתוח, **דהיינו כ- 1.7 מיליון** ₪ **לדונם** כולל פיתוח. החלקה כלולה בתוכנית בת/4009 (מאושרת מינואר 1995[25]), זכויות הבניה הינן 150% (עיקרי + שירות למעט מקלט חד תכליתי). בהתאם לעקרונות ולמקדמי חישוב השטח' האקוו' שנקבעו בסעיף 11.2.2 להחלטת הוועדה הקודמת משנת 2020, ובהתחשב בתקן החניה, מתקבל שטח אקוו' בסך 4,529 מ"ר[26]. לאור האמור, מניתוח העסקה עולה **שווי בסך 2,010** ₪ **למ"ר מבונה אקוו'.**

- <u>מס"ד 3 - גו"ח 31302/57 - עסקה מיום 24.2.2019 תמורת 10.5 מיליון ₪:</u>

במסגרת העסקה נמכרו זכויות החכירה בחלקה מלבנית ששטחה 4.265 דונם, הממוקמת ברח' איתן, במערב א"ת עטרות. בהתאם לסקירת תצלומי אוויר לאורך השנים עולה כי בעבר היה קיים מבנה ישן במרכז החלקה. רובו של המבנה נהרס, ובמקומו נבנה (במועד לא ידוע בין השנים 2010-2018) בקצה הצפוני של החלקה מבנה תעשייה מבניה קלה בגובה של 8-10 מטרים בשטח כ-1,000 מ"ר (מקורה גג אסכורית משופע). סה"כ שטח המבנים בחלקה כ-1,200 מ"ר. כמו כן המגרש מגודר וסלול אספלט ברובו. נכון להיום, המבנים עדיין בנויים ומתפקדים לשימושי תעשייה שונים. לאור האמור, אומדת הוועדה את תרומת המחוברים בעסקה בסך של 2.4 מיליון ₪ (2,000 ₪ למ"ר בנוי מגלם פיתוח חצר). עוד קובעת הוועדה כי בחילוץ הקרקע יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 10%. כאמור, בהתחשב במועד העסקה (2019) הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 5% לשנה וכן התאמה לבעלות בשיעור 2% (חילוק ב-0.98).

לסיכום מניתוח העסקה **מתקבל שווי מתואם לקרקע בסך של כ-7.65 מיליון** ₪ כולל פיתוח, **דהיינו כ- 1.76 מיליון** ₪ **לדונם**. החלקה כלולה בתוכנית המתאר לא"ת עטרות מס' 1689 (מאושרת ממאי 1973), זכויות הבניה (בכפוף לתוכנית המתאר 62) הינן בשיעור 56% x 4 קומות. בהתאם לעקרונות ולמקדמי חישוב השטח' האקוו' שנקבעו בסעיף 11.2.2 להחלטת הוועדה הקודמת משנת 2020, ובהתחשב בתקן החניה, מתקבל שטח אקוו' בסך 3,689 מ"ר[27]. לאור האמור, מניתוח העסקה עולה **שווי בסך 2,073** ₪ **למ"ר מבונה אקוו'.**

- <u>מס"ד 4 - תת חלקה 104 בגו"ח 31300/41- עסקה מיום 15.2.2018 תמורת 6.4 מיליון ₪:</u>

נשוא העסקה כולל 3 מבנים בהיקף של אלפי מ"ר (כל מבנה כולל 3 קומות). נכון למועד העסקה, החלק הדרומי של החלקה היווה קרקע ריקה ופנויה בצורת טרפז בשטח של כ- 2.7 דונם (ממדידה גראפית). לטענת שמאית המשיבה, מעיון בתשריט הבית המשותף, הממכר בעסקה זו כולל תא שטח

[24] ראה סעיף 11.2 להחלטת הוועדה הקודמת משנת 2020
[25] התוכנית החדשה שיזמה חב' אם החיטה (תכנית 101-0887018) – אינה מוסיפה זכויות בניה ביחס לתוכנית הקיימת.
[26] ראה הערת שוליים מס' 22
[27] ראה הערת שוליים מס' 22

בנוי של 19 מ״ר בקומת ביניים (תת״ח 104) שאליו מוצמדת קרקע בשטח 2,628 מ״ר בדרום החלקה + זכויות בניה של 10,000 מ״ר. בדיקה שערכה הוועדה מעלה כי אילו הקרקע (בשטח 2.628 דונם) הייתה חלקה עצמאית ונפרדת, כי אז זכויות הבניה בחלקה (בהתאם לתוכנית המתאר) היו בשיעור 224%, דהיינו 5,886 מ״ר. זאת לעומת זכויות בניה של 10,000 מ״ר הכלולים בעסקה.

מניתוח העסקה כחלקה נפרדת (לפי הזכויות בתוכנית המתאר) **מתקבל שווי מתואם לקרקע בסך של כ-7.2 מיליון** ₪ כולל פיתוח (התאמת זמן 5%, בעלות 2%)**, דהיינו כ- 2.68 מיליון** ₪ **לדונם**. בהתאם לעקרונות ולמקדמי חישוב השטח׳ האקוו׳ שנקבעו בסעיף 11.2.2 להחלטת הוועדה הקודמת משנת 2020, ובהתחשב בתקן החניה, מתקבל שטח אקוו׳ בסך 2,273 מ״ר[28]. לאור האמור, מניתוח העסקה עולה **שווי בסך 3,168** ₪ **למ״ר מבונה אקוו׳.**

השווי המתקבל גבוה בשיעור של כ-50% מעל ממוצע עסקאות בסביבה.

לא מן הנמנע כי השווי הגבוה בעסקה נובע מיתרת זכויות הבניה (4,113 מ״ר[29]) שייתכן שניתן לנצל אותן במקום אחר במרחב החלקה (על אף שאפשרות זו נראית בלתי סבירה וסיכוייה נמוכים).

לאור האמור, ומאחר שמדובר בעסקה חריגה, הרי שהיא לא תובא בכלל חשבון.

- <u>מס״ד 5 – גו״ח 31298 חלקה 58 - עסקה מיום 14.12.2016 תמורת 11.5 מיליון ₪:</u>

נשוא העסקה מהווה חלקת קרקע מלבנית בשטח של 9.018 דונם. החלקה ממוקמת ברח׳ היוזמה בקצה הדרום מזרחי של א״ת עטרות. עסקה זו נותחה בהרחבה בהחלטות הוועדה הקודמות, שם נקבע שטח אקוו׳ בסך של 7,981 מ״ר (ראה סע׳ 11.2-11.1 להחלטת הוועדה הקודמת משנת 2020).

בהסתמך על הסכם המכר והסכם הפיתוח שהועבר לידי לוועדה, טוענת שמאית המשיבה יש להביא בחשבון תוספת של 30% למחיר העסקה לאור הסיבות הבאות:

א. למוכר זכויות חכירה עד ליום 11.8.2023 (כלומר לתקופה של 6.5 שנים נוספות בלבד).

ב. התאמה בגין זמינות לאור קיומה של פלישה בחלקה של עמותת צער בעלי חיים, כאשר נקבע בהסכם כי האחריות לסילוקה תחול על הקונה.

ג. התאמת זמן.

במבחן התוצאה מקבלת הוועדה את שיעור התוספת שנקבע ע״י שמאית המשיבה (30%), אם כי לא מסכימה לנימוקה לעניין מקדם הזמינות בגין פינוי פולשים. בהקשר זה נציין כי ראשית, אין מדובר בגורם עברייני שפלש לחלקה כי אם בעמותה שבנתה עפ״י היתר מרמ״י (בשל בלבול הנובע מהקצאה של שטח חופף), שנית מדובר בחלק קטן (כ-400 מ״ר) הממוקם בקצה הצפון מזרחי של החלקה שאינו מפריע למימוש זכויות בחלקה כך שאין לכך השפעה לעניין זמינות. שלישית, וכפי שציינה שמאית המשיבה הרי שההסכם כולל סעיף שיפוי (בסך 1,275 ₪ למ״ר) במקרה שהשטח יופקע או ייגרע לטובת צד ג׳. בנסיבות אלו, אנו סבורים כי מקום להביא תוספת בשיעור 10% בגין התשלום הנדרש להארכת תקופת החכירה, זאת נוסף להתאמת זמן בשיעור של 5% לשנה וכן התאמה לבעלות בשיעור 2% (כאמור במבחן התוצאה אכן שיעור ההתאמות עומד על סך של כ-30%).

לסיכום, מניתוח העסקה **מתקבל שווי מתואם לקרקע בסך של כ-15.07 מיליון** ₪ כולל פיתוח, **דהיינו כ- 1.64 מיליון** ₪ **לדונם** ו/או **שווי בסך 1,851** ₪ **למ״ר מבונה אקוו׳.**

---

[28] ראה הערת שוליים מס׳ 22

[29] 4,113 מ״ר = (224% x 2.628 דונם) – 10,000 מ״ר (זכויות הבניה בעסקה)

- **<u>סיכום שווי למ"ר מבונה - עסקאות למגרשים מא"ת עטרות לתעשייה:</u>**

מס"ד	מועד עסקה	גוש	חלקה	שטח	שווי דונם מתואם	שווי מ"ר מבונה אקוו'
1	08/02/2021	31301	18	4,512	₪ 2,129,776	₪ 2,462
2	03/04/2019	29510	168	5,236	₪ 1,704,062	₪ 2,010
3	24/02/2019	31302	57	4,265	₪ 1,757,259	₪ 2,073
4	15/02/2018	31300	41/104	2,628	₪ 2,685,290	₪ 3,168
5	14/12/2016	31298	58	9,018	₪ 1,637,810	₪ 1,851
ממוצע מתואם שווי לדונם/ מ"ר אקוו' (ללא עסקה 4)					**₪ 1,807,227**	**₪ 2,100**
התאמה למיקום בא"ת מישור אדומים (לפי החלטות הוועדה הקודמות)					**0.75**	**₪ 1,574**

11.3.2 **<u>עסקאות מכר לנכסים בנויים לתעשייה (בגישת החילוץ):</u>**

השמאית המחוזית התבססה על 11 עסקאות מכר לנכסים בנויים, שנערכו בין השנים 2017-2018 מהן עולה שווי ממוצע של 4,278 ₪ למ"ר בנוי.

שמאית המשיבה טוענת כי עסקאות המכר הישירות למגרשים באי"ת עטרות, מייתרות את הצורך בניתוח עסקאות השוואה לנכסים בנויים תוך חילוץ שווי הקרקע. לחילופין, טוענת כי יש להסתמך על עסקאות למבנים חדשים בלבד, ומשכך הציגה 10 עסקאות כנ"ל מהן עולה שווי ממוצע של 4,798 ₪ למ"ר בנוי. לחילופי חילופין, הציגה שמאית המשיבה ניתוח של 8 עסקאות נוספות למבנים ישנים מהן מתקבל שווי בסך 5,400 ₪ למ"ר בנוי.

בהינתן 4 עסקאות מכר **ישירות למרכיב הקרקע**, ממקומות שונים, שרובן המוחלט לא עמדו בפני הוועדה בהחלטותיה הקודמות, מקבלת הוועדה את טענתה העקרונית של שמאית המשיבה כי אין צורך להזדקק להשוואה לנכסים בנויים תוך חילוץ שווי הקרקע עפ"י גישת הערך שיורי, מה גם, שקיימת שונות משמעותית בעסקאות שהוצגו לוועדה ביחס לנתוני הבסיס למ"ר בנוי.

בהערת אגב יצוין כי השמאית המחוזית כמו גם שמאית המשיבה, כמעט ולא הציגו נתוני עסקאות חדשות (החל משנת 2018) לנכסי תעשייה בנויים שלא עמדו בפני הוועדה בהחלטותיה הקודמות.

בדיקה שערכה הוועדה למספר עסקאות לתאי תעשייה בנויים בשנים 2018-2020, מצביעה, לכאורה, על שווי למ"ר גבוה משמעותית ביחס לקביעותיה הקודמות. עם זאת, מאחר שכאמור קבעה הוועדה כי אין צורך להזדקק לגישה זו – הרי שלא בוצעה העמקה בניתוח הנתונים.

11.4 **<u>דמי שכירות מא.ת מישור אדומים וחילוץ מרכיב הקרקע:</u>**

הצדדים חלוקים ביחס לגובה דמי השכירות החודשיים למ"ר.

השמאית המחוזית התבססה על 6 נתוני ביקוש **עדכניים** (מאתר יד 2 נכון למאי 2020) תוך ביצוע הפחתה של 5% בגין משא ומתן וכן על 2 חוזי שכירות בפועל (ראה פירוט בטבלאות בסעיף 10.3.1 לשומה). לסיכום קבעה השמאית המחוזית ערך בסיסי לדמי שכירות חודשיים בסך 28 ₪ למ"ר בנוי (מגלם חצר).

שמאי המשיגה טוען כי דמי השכירות עליהם התבססה השמאית המחוזית גבוהים משמעותית מהמחירים הנגבים באי"ת מישור אדומים. לטענתו, מצויים בידיו מספר חוזי שכירות שבהם המחיר שנגבה בפועל בגבולות של 18 ₪ - 25 ₪ למ"ר.

מעבר לאמירה הכללית, שמאי המשיגה לא הציג בפני הוועדה את אותם חוזים (שכאמור מצויים בידיו). לכל הפחות, היה מצופה ממנו, שיפרט באמצעות טבלה את נתוני החוזים (כפי שעשתה השמאית המחוזית וכן שמאית המשיבה) באופן שיאפשר את ניתוחם והסקת מסקנות[30].

סביר כי שמאי המשיגה מתייחס לחוזי השכירות שפורטו בשומתו במסגרת ההשגה הראשונה, אולם, מעיון בנתונים אלו עולה כי רובם המוחלט מהווים חוזים ישנים משנת 2015.

בנסיבות אלו דוחה הוועדה את טענת שמאי המשיגה.

שמאית המשיבה לעומתו, טוענת לדמ"ש ממוצעים בסך 30 ₪ למ"ר (מגלם חצר).

בתגובתה פירטה שמאית המשיבה ניתוח של 6 חוזי שכירות. מעיון בנתונים אלו עולה כי חוזה אחד מתייחס למועד המאוחר מהמועד הקובע (בכשנה וחצי) וב-4 חוזים אחרים אין התייחסות לתאריך הסכם השכירות.

בנוסף פירטה שמאית המשיבה 12 נתוני ביקוש וכן דו"ח נת"מ, אולם אף הללו לוקים בחסר, שכן ב-7 נתוני הביקוש מהשנים 2018-2019 לא מפורט מיקום הנכסים.

מכל מקום, קביעתה של שמאית המשיבה כמעט זהה לזו של השמאית המחוזית (פער זניח של כ-5%), ואף תומכת בה. בנסיבות אלו מקבלת הוועדה את החלטתה של השמאית המחוזית בנדון.

הוועדה מקבלת את היוון דמי השכירות וחילוץ מרכיב הקרקע כפי שערכה השמאית המחוזית. יוער, כי הנ"ל תואם את החלטותיה הקודמות של הוועדה וכמעט ואין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה.

לסיכום, עפ"י גישה זו מתקבל **שווי בסך 1,283 ₪ למ"ר אקוו' (מגלם חצר)**.

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

כאמור, הצדדים סברו, כל אחד מנימוקיו, כי אין מקום להסתמך על מכרזים אלו. משדחתה הוועדה את טענותיהם לעניין זה (ראה לעיל סעיף 11.2), מקבלת הוועדה את הניתוח שערכה השמאית המחוזית התואם את החלטותיה הקודמות של הוועדה - למעט תיקון קל לעניין התאמת הזמן (5% לשנה במקום 3% עפ"י קביעת השמאית המחוזית).

לסיכום, עפ"י גישה זו מתקבל **שווי מתואם בסך 991 ש"ח למ"ר אקוו'** (לעומת 940 ₪ למ"ר אקוו' בשומת השמאית המחוזית).

11.6 **<u>שקלול נתונים וקביעת ערך הבסיס לדונם:</u>**

מקור הנתונים	תיאור	שווי מ"ר מבונה אקוו'	שטח אקוו' לדונם[31]	שווי לדונם	משקל יחסי	סה"כ שווי
א"ת עטרות	השוואה ישירה לעסקאות קרקע	1,574 ₪	800	1,259,396 ₪	0.33	419,799 ₪
א"ת מישור אדומים	השוואה מכרזי קרקע למסחר	991 ₪	800	792,504 ₪	0.33	264,168 ₪
	היוון דמי שכירות וחילוץ מרכיב קרקע	1,283 ₪	660	847,000 ₪	0.33	<u>282,333 ₪</u>
	סה"כ שווי דונם משוקלל לתעשייה בא"ת מישור אדומים (כולל פיתוח)					**966,300 ₪**

[30] כך למשל: לא ברור בכמה חוזים מדובר, מה התאריך שבהם הם נחתמו, מה מיקום הנכס, מה שטחו וכיו"ב.
[31] ראה סעיף 11.5 להחלטת הוועדה הקודמת משנת 2020

11.7 **<u>הפחתות והתאמות:</u>**

השמאית המחוזית קבעה הפחתה בשיעור של 5% בגין צורת המגרש. אין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה.

11.8 **<u>תחשיב שומה - מגרש 430 בשטח 6.376 דונם:</u>**

שווי דונם מתואם	₪ 966,300
שטח הקרקע בדונם	6.376
התאמה לצורת המגרש	0.95
שווי מגרש 430 כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 5,853,073**

11.9 **<u>התייחסות להחלטת הוועדה הקודמת ביחס למגרש הנדון:</u>**

כאמור בפתיח, לא נעלמה מעיני הוועדה החלטתה הקודמת ביחס למגרש שבנדון שניתנה למועד 17.4.2018. החלטה קודמת זו הסתמכה על נתונים משנים 2015-2017. נכון למועד הקובע שבנדון (16.2.2020) וכפי שפורט בהרחבה לעיל, הוצג בפני הוועדה מסד רחב של נתונים רלבנטיים חדשים.

12. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל החלטנו לדחות את ההשגה שבנדון ולקבוע את שווי זכות הבעלות של מרכיב הקרקע במגרש 430 שבנדון, כריק ופנוי, למועד 16.2.2020, בסך:

5,853,000 ₪ (חמישה מיליון שמונה מאות חמישים ושלושה אלף ₪)

הערך הנקוב <u>אינו</u> כולל מע"מ <u>וכולל</u> הוצאות פיתוח.

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

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