תאריך: י' כסלו תשפ"ו
30 נובמבר 2025
מספר אופק: 49275
תיק רמ"י: 70140636א

לכבוד

המשיגה:
נעם ענבר שותפויות
באמצעות מר יניב רפאל
שמאי מקרקעין
yyrr@zahav.net.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב' ליאת שמני
שמאית מחוז יו"ש
liatsh@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

מגרש 403/2 עפ"י תכנית 420/2/4/4, אזור התעשייה מישור אדומים, מעלה אדומים

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31/08/2023 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 01.07.2021 על ידי שמאי המקרקעין, מר אמי חפשין (להלן: **"שמאי המשיבה"**), ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 15.3.2022 על ידי שמאי המקרקעין, מר יניב רפאל (להלן: **"שמאי המשיגה"**).

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו מיום 25.10.2023.

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

1. מטרת ההחלטה:

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

2. המועד הקובע:

מועד קובע להחלטה זו: 01.07.2021 – המועד המפורט בהחלטת השמאית המחוזית.

3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 12.11.2024 ע"י מר נתנאל מלכא, סגן השמאי הממשלתי.

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

4. תמצית תאור הנכס והסביבה:

מושא השומה מהווה מגרש ביעוד תעשייה 403/2, בשטח של 2.895 דונם, הנמצא באזור התעשייה מישור אדומים. אזור התעשייה ממוקם בתחום השיפוט של העיר מעלה אדומים באזור יהודה ושומרון, מעברו הדרומי של כביש מספר 1 (ירושלים – ים המלח). אזור התעשייה נכלל באזור עדיפות לאומית א'.

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.

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

5. המצב התכנוני הרלוונטי:

מספר תוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית הרלוונטיות
420/2/4/4	02.05.2012	התוכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש 403/2 המיועד לתעשייה. מטרת התוכנית היא מתן אפשרות לחלוקה חדשה של המגרשים הכלולים בה. יותרו קווי בניין 0 במקום 5 מ' בגבול החדש בין שני המגרשים החדשים, בכפוף להסכמת בעלי המגרשים. השימושי המותרים בהתאם לתוכנית 420/2/4. שטח עיקרי לבניה - 130%, שטח שירות לבניה - 30%, תכסית - 60%, גובה מבנה לא יעלה על 17 מ'.

6. המצב המשפטי:

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

7. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים, לשווי מגרש 403/2 ללא מע"מ וללא פיתוח:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאית המחוזית
₪ 2,556,000	₪ 1,903,000	₪ 2,919,000

8. סיכום תמציתי של החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי עקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאית המחוזית קבעה את שווי הקרקע בהתבסס על העקרונות שנקבעו בהחלטות ועדת ההשגות בא"ת במישור אדומים (להלן: "**החלטות הוועדה הקודמות**") מהשנים <u>2019,2020</u>[2] (להלן: "**החלטת הוועדה**

[2] <u>החלטת ועדת ההשגות</u> מיום 2.4.2019 למועדים קובעים: מרץ-אפריל 2018
<u>החלטת ועדת ההשגות</u> מיום 17.11.2020 למועדים קובעים: מרץ 2018 – אפריל 2019.

משנת 2019"; "**החלטת הוועדה משנת 2020**") וכן החלטה נוספת של הוועדה באי"ת שח"ק[3]. 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 מא"ת עטרות, נתוני דמי שכירות ומכרזי רמ"י (למסחר) בא"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 מא"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 <u>בסיס נתוני ההשוואה, אופן ניתוחם וקביעת ערך הבסיס</u>:

8.2.1 <u>עסקות מכר בין פרטיים בא.ת עטרות</u>:

- **עסקות מכר למגרשים ריקים**: בהתבסס על 3 עסקאות מכר[4], שנערכו בין השנים 2019-2021, למגרשים בשטח 4-5 דונם, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו'[5], מגלם חצר, בטווח של 2,427-3,547 ₪. לאחר התאמה למיקום (0.7) התקבל שווי ממוצע בסך 2,100 ₪/מ"ר מבונה אקו' מגלם חצר.

8.2.2 <u>מכרז רמ"י למגרשים בייעוד מסחרי - א.ת מישור אדומים</u>:

הוצג ונותח מכרז רמ"י שנערך בתאריך 14/04/2019 (יש/495/2018) למגרש בייעוד מסחרי, בשטח של 8.57 דונם. מניתוח המכרז התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר, מגלם חצר, בסך של 1,284 ₪. לאחר התאמה לשימוש תעשייה (0.9), התקבל שווי בסך **1,155** ₪/**מ"ר מבונה אקו' מגלם חצר.**

8.2.3 <u>היוון דמי שכירות וחילוץ שווי מרכיב הקרקע – א.ת מישור אדומים</u>:

- **דמ"ש**: בהתאם ל-9 חוזי שכירות שנחתמו בין השנים 2017-2021, התקבלו דמ"ש בטווח של 26-33 ₪/מ"ר בנוי. לפיכך נקבעו דמ"ש בסך 29.5 ₪/מ"ר בנוי בא.ת מישור אדומים.
- **שיעור ההיוון**: השמאית המחוזית קובעת שיעור היוון של 7.7% בהתאם לשיעור היוון בסיסי של 6.9%[6] בתוספת סיכון באזור יו"ש.
- **חילוץ שווי מרכיב הקרקע**: מהשווי הבנוי (4,600 ₪/מ"ר) נוכו רווח יזמי (20%) ועלויות בנייה (2,500 ₪/מ"ר), לפיכך התקבל שווי בסך **1,330** ₪/**מ"ר מבונה אקו' מגלם חצר.**

[3] החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועד קובע 5.9.2017.
[4] הוצגה עסקה נוספת שלאור ערכי השווי שהתקבלו מניתוחה הוחלט שלא להביאה בחשבון.
[5] היקף השטחים נקבע בהתאם לתוכנית 1689א' כדלקמן: עיקרי ק"ק 55% - מקדם 1, שירות ק"ק – 5% - מקדם 0.5, עיקרי ק"א בין 36% ל-42% - מקדם 0.4 ושירות ק"א 15% - 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] בהתאם לסקירת שיעורי התשואה (תעשייה ולוגיסטיקה) של השמאי הממשלתי הראשי, למחצית השנייה של שנת 2021.

8.2.4 שווי סופי לערך הבסיס:

משקלול גישות השומה נקבע שווי בסך 1,530 ₪ **למ"ר מבונה אקו' מגלם חצר,** כולל פיתוח וללא מע"מ, - משקף **שווי דונם בסך של כ-1,010,000 ₪ כולל פיתוח.**

9. עיקרי טיעוני המשיגה בהתאם למכתב ההשגה מיום 25.10.2023:

9.1 שיעור היוון:

המגרש הנדון ממוקם באזור בעל מאפיינים ייחודיים כגון: הימצאותו מעבר ל"קו הירוק" והתמודדות עם בעיות ביטחוניות, מצב של חוסר ודאות כלכלית לרבות חרם בין לאומי, וכן הגבלות משרד התמ"ת שמשפיעות על סחירות המגרשים באזור התעשייה. לאור האמור, לעמדת שמאי המשיגה, יש לקבוע שיעור היוון של 7.9% לכל הפחות.

9.2 שטחים אקו':

לטענת שמאי המשיגה, מהיכרותו את אזור התעשיה מישור אדומים, הבינוי האופייני הוא לקומה אחת גבוהה שמנצל באופן חלקי את זכויות הבניה, ואין כדאיות כלכלית לניצול של 2 קומות כפי שקבעה השמאית המחוזית.

9.3 דמי השכירות החודשיים למ"ר:

דמי השכירות שהובאו בחשבון בהחלטת השמאית המחוזית (29.5 ₪ למ"ר) גבוהים משמעותית מהמחירים הנסחרים בא"ת מישור אדומים. שמאי המשיגה מציין כי בשומתו הראשונה הוצגו מספר לא מבוטל של חוזי שכירות המשקפים טווח 21-25 ₪ למ"ר (לחודש).

בהתייחס לחוזי השכירות שצוינו בהחלטת המשאית המחוזית טוען שמאי המשיגה, כי עסקות 4 ו- 9 חריגות ואין להביאן בחשבון וכן לעסקות 1 ו- 3 יש להביא בחשבון התאמה לגודל בשיעור של 10%-15%. בהתחשב באמור, מתקבלים דמ"ש של 27 ₪/מ"ר. בהיוון בשיעור של 7.9% ניכוי יזמות (20%) ועלות בניה (2,500 ₪/מ"ר) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 915 ₪.

9.4 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, בא"ת עטרות ניתן לנצל בינוי במספר קומות, לעומת הבינוי השכיח בא"ת מישור אדומים בקומה אחת בלבד. עוד מציין שמאי המשיגה כי ההגבלות על המגרשי התעשייה במישור אדומים אינן חלות על במגרשים בעטרות.

לטענתו, ניתוח העסקות בהחלטת השמאית המחוזית נעשה באופן חלקי ולא נלקחו בחשבון כלל הגורמים וההשפעות ביחס למגרש הנדון ולאזור התעשיה בפרט. לשיטתו, יש לבטא הפחתה בשיעור של 20%-30% למגבלת שימושים של משרד התמ"ת והפחתה למיקום ונגישות בשיעור של 10%.

9.5 סבירות השווי:

שמאי המשיגה מציין מספר החלטות של השמאית המחוזית שבהן התקבל שווי לדונם בגבולות 790,000 ₪

- 890,000 ₪ למועדים קובעים 2020-2021, והשווי שנקבעה בהחלטה הנדונה (1,010,000 ₪) גבוה בצורה משמעותית ואינו סביר.

10. טיעוני המשיבה:

המשיבה לא הגישה תגובה בכתב להשגה השנייה.

11. דיון והכרעה:

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

בהחלטות הוועדה הקודמות (באי"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) לאי"ת מישור אדומים, והן בשל מאפייניו הדומים (סיכון בטחוני). יצוין, כי גם אי"ת עטרות מוגדר כאזור עדיפות לאומית א', אולם מאחר שבאזור תעשייה 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 באי"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 ולמכרז רמ"י למסחר מא"ת מישור אדומים), תוך עדכון ערכי השווי למועד הקובע (7/2021), זאת בהתאם לנתונים חדשים שלא עמדו בפני הוועדה.

שמאי המשיגה טוען כי א"ת עטרות עדיף על פני א"ת מישור אדומים בהיבטים של מיקום, נגישות וטופוגרפיה ומשכך יש לבטא הפחתות גדולות יותר מאלו שניתנו בהחלטת השמאית המחוזית.

קביעת שווי הקרקע בהסתמך על נתוני דמי השכירות לנכסים בנויים מא"ת מישור אדומים, מייתרת 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[7], 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 בא"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.

בנוגע להסתמכות על מכרזי רמ"י למסחר מא"ת מישור אדומים: 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

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

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 בא"ת מישור אדומים.

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' 9 סעיף 10.3.2 להחלטתה). להלן התייחסות הוועדה לעסקאות:

- מס"ד 1- 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 ₪[8].

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 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 כשנתיים טרם המועד הקובע. התקופה בין השנים 2019-2020 מאופיינת בעליית מחירים מתונה באופן יחסי, לפיכך, הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 2.5%[9] לתקופה זו (5% לשנה). התקופה בין השנים 2020-2022 מאופיינת בעליית מחירים משמעותית בערכי הקרקע לתעשייה בכל רחבי מדינת ישראל, ובהתחשב במיקום, הובאה בחשבון התאמת זמן שנתית בשיעור של 15%. סה"כ התאמת זמן שיעור של כ- 20%. בנוסף, הובאה בחשבון התאמה לבעלות מלאה בשיעור 2% (חילוק ב-0.98).

לסיכום מניתוח העסקה **מתקבל שווי מתואם לקרקע בסך של כ-10.46 מיליון** ₪ כולל פיתוח, **דהיינו כ- 1.96 מיליון** ₪ **לדונם** כולל פיתוח. החלקה כלולה בתוכנית בת/4009 (מאושרת מינואר 1995[10]), 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

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

[9] ראה סעיף 11.2 להחלטת הוועדה הקודמת משנת 2020.

[10] התוכנית החדשה שיזמה חב' אם החיטה (תכנית 101-0887018) – אינה מוסיפה זכויות בניה ביחס לתוכנית הקיימת.

בתקן החניה, מתקבל שטח אקוו' בסך 4,529 מ"ר[11]. לאור האמור, מניתוח העסקה עולה **שווי בסך 2,312 ₪ למ"ר מבונה אקוו'.**

- מס"ד 2 - גו"ח 31302/57 - עסקה מיום 24.2.2019 תמורת 10.5 מיליון ₪:

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%. הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של כ- 20% (כאמור לעיל) והתאמה לבעלות מלאה בשיעור 2% (חילוק ב-0.98).

לסיכום מניתוח העסקה **מתקבל שווי מתואם לקרקע בסך של כ-8.749 מיליון** ₪ כולל פיתוח, **דהיינו כ- 2.01 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[12]. לאור האמור, מניתוח העסקה עולה **שווי בסך 2,372 ₪ למ"ר מבונה אקוו'.**

- מס"ד 3 – 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 כחצי שנה טרם המועד הקבוע. כאמור לעיל, הובא בחשבון התאמת זמן שנתית בשיעור של 15%.

לסיכום מניתוח העסקה **מתקבל שווי מתואם לקרקע בסך של כ-11.641 מיליון** ₪, **דהיינו כ- 2.58 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.

[11] ראה הערת שוליים מס' 22
[12] ראה הערת שוליים מס' 22

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[13].

לאור האמור, מניתוח העסקה עולה **שווי בסך 2,983 ₪ למ"ר מבונה אקוו'.**

- <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	03/04/2019	29510	168	5,236	₪ 1,959,511	₪ 2,312
2	24/02/2019	31302	57	4,265	₪ 2,010,444	₪ 2,372
1	08/02/2021	31301	18	4,512	₪ 2,580,168	₪ 2,983
ממוצע מתואם שווי לדונם/ מ"ר אקוו'					₪ 2,216,457	₪ 2,594
התאמה למיקום בא"ת מישור אדומים (לפי החלטות הוועדה הקודמות)					**0.75**	**₪ 1,946**

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 9 חוזי שכירות שרובם נחתמו בשנת 2021 (ראה פירוט בטבלה בסעיף 10.3.1 לשומה). לסיכום קבעה השמאית המחוזית ערך בסיסי לדמי שכירות חודשיים בסך 29.5 ₪ למ"ר בנוי (מגלם חצר).

שמאי המשיגה טוען כי דמי השכירות עליהם התבססה השמאית המחוזית גבוהים משמעותית מהמחירים הנגבים באי"ת מישור אדומים. שמאי המשיגה מפנה לחוזי שכירות שהוצגו בשומתו שבהם המחיר שנגבה בפועל בגבולות של 21 ₪ - 25 ₪ למ"ר.

מעיון בשומת ההשגה הראשונה עולה, כי שמאי המשיגה ציין 12 נתוני שכירות, כאשר בחמישה חוזים לא צוין מועד ההסכם, 4 חוזים הם מהשנים 2014-2015, חוזה אחד משנת 2016 ורק שני חוזים הם מהשנים הרלוונטיות 2020-2021. כמו כן בחלק מהנתונים שציין לא ברור מהו מיקום הנכס, שטחו וכיו"ב.

בנסיבות אלו דוחה הוועדה את טענת שמאי המשיגה ומאמצת את גובה דמי השכירות שנקבעו ע"י השמאית המחוזית שמבוססים על 9 חוזים (7 מהם מהשנים 2020-2021). כמו כן 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 1,330 ₪ למ"ר אקוו' (מגלם חצר).**

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

הוועדה מקבלת את הניתוח שערכה השמאית המחוזית התואם את החלטותיה הקודמות של הוועדה -

[13] 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.

למעט תיקון לעניין התאמת הזמן (כ- 20% לשנה במקום 10% עפ"י קביעת השמאית המחוזית).
לסיכום, עפ"י גישה זו מתקבל **שווי מתואם בסך 1,260 ש"ח למ"ר אקוו'** (לעומת 1,155 ₪ למ"ר אקוו' בשומת השמאית המחוזית).

11.6 שקלול נתונים וקביעת ערך הבסיס לדונם:

מקור הנתונים	תיאור	שווי מ"ר מבונה אקוו'	שטח אקוו' לדונם[14]	שווי לדונם	משקל יחסי	סה"כ שווי
א"ת עטרות	השוואה ישירה לעסקאות קרקע	₪ 1,917	800	₪ 1,533,212	0.33	₪ 511,071
א"ת מישור אדומים	השוואה מכרזי קרקע למסחר	₪ 1,260	800	₪ 1,008,000	0.33	₪ 336,000
	היוון דמי שכירות וחילוץ מרכיב קרקע	₪ 1,330	660	₪ 877,800	0.33	₪ 292,600
	סה"כ שווי דונם משוקלל לתעשייה בא"ת מישור אדומים (כולל פיתוח)					**₪ 1,139,971**

11.7 תחשיב שומה:

מגרש 403/2 בשטח 2.895 דונם:

שווי דונם מתואם	**₪ 1,139,971**
שטח הקרקע בדונם	2.895
שווי מגרש 403/2 כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 3,300,00**

12. החלטה:

לאור כל האמור לעיל החלטנו לדחות את ההשגה שבנדון ולקבוע את שווי זכות הבעלות של מרכיב הקרקע במגרש 403/2 שבנדון, כריק ופנוי, למועד 01.07.2021, בסך:

3,300,000 ₪ (שלושה מיליון ושלוש מאות אלף ₪)

הערך הנקוב אינו כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
גיל בלולו	עו"ד ערן עסיס	ארז כהן
השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע (מדימוס)

[14] ראה סעיף 11.5 להחלטת הוועדה הקודמת משנת 2020. הוועדה לא מצאה לנכון לסטות מקביעתה בסעיף 11.2.3 בנושא מספר הקומות ומקדמי האקו'.