



התאריך עברי : כ"ט שבט, תשפ"ב  
תאריך לועזי : 31 ינואר, 2022  
מס' תיק רמ"י : 70138911א  
מספרינו (אופק) : 43790  
לקביעת שכ"ט : 6.45 יח' שומה

#### לכבוד

גב' מושיט קניאס  
מחלקת עסקאות  
רשות מקרקעי ישראל- מחוז יו"ש  
מ"ר יוסף אורון  
שמאי מקרקעין מטעם המשיב  
השבעה 6, בית שמש  
מר ניצן מקובר  
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים  
רח' מצדה 87, תל מונד 40692  
[mushitk@land.gov.il](mailto:mushitk@land.gov.il)  
[oronyossi@gmail.com](mailto:oronyossi@gmail.com)  
[makovern@gmail.com](mailto:makovern@gmail.com)

### הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה<sup>1</sup>

#### מגרש 1003 ע"פ תב"ע 103/3, אזור תעשייה ריחן, מ.א. שומרון

#### 1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 4.5.2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון על פי תכנית מאושרת, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים עבור הקצאת קרקע בפטור ממכרז – תעשייה.
- 1.2. חלופות השומה- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת+ הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן)<sup>2</sup>. הערה: בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם מהמבנה הבנוי עליה. לפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.
- 1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר יוסף אורון ביום 5.7.2020 להלן: "המשיב/ה". ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר ניצן מקובר מיום 2.5.2021 להלן: "המשיג".
- 1.4. ביום 15.12.2021 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא דיון תוך קביעת לוח להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 13.1.2022.
- 1.5. ביום 30.12.2021 שלח המשיג התייחסות לשומת רמ"י בצירוף דמי שכירות מבוקשים באזור התעשייה שח"ק.

#### 2. זיהוי הנכס:

גוש חלקה : לא מוסדר  
הנכס : מגרש 1003 לפי תב"ע 103/3 בשטח 15,526 מ"ר  
מהות הנכס : קרקע ריקה ופנויה ביעוד לתעשייה  
כתובת : מתחם תעשייה, מושב ריחן, מועצה אזורית שומרון

#### 3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ ולא כולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

<sup>1</sup> בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

<sup>2</sup> בשומת המשיבה הוצגה חלופה נוספת, אומדן שווי זכויות הבעלות לפי שימוש בפועל- קרקע לאחסנה פתוחה בהיקף של 25% . בהתאם לשומת ההשגה, ההשגה היא בעבור חלופה א' בלבד.

#### 4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה בהתאם לשומת המשיבה – 30.9.2020

#### 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 4.11.2021 ע"י הח"מ.

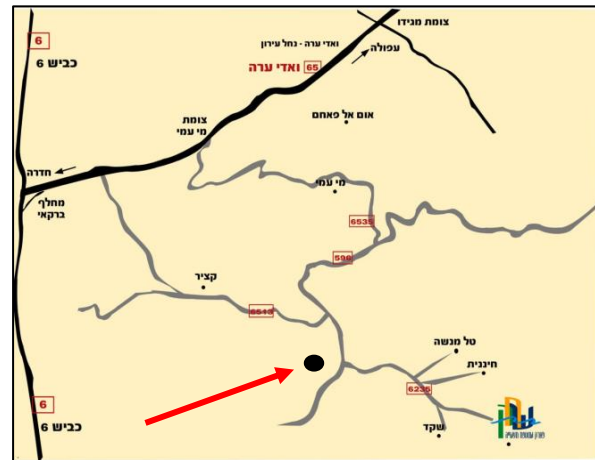
#### 6. תיאור הנכס והסביבה:

##### 6.1. הסביבה:

נשוא השומה קרקע לתעשייה הממוקם בחלקו המזרחי של המושב ריחן השייך למועצה אזורית שומרון. ריחן הוא מושב עובדים קהילתי, חילוני באופיו, השוכן בצפון השומרון, באזור קציר ומונה כ 55 משפחות. המושב נמצא בצידה המערבי של גדר הביטחון בסמוך ליישובים שקד, חנינית, טל מנשה ואזור התעשייה שח"ק, והכפרים אום א-ריחאן, טורה אל-עירביה, זבדה וברטעה. מצפון ליישוב מצויה שמורת הטבע יער ריחן. ביישוב שתי אגודות, האחת חקלאית שיתופית (7 חברים) והשנייה קהילתית. אזור התעשייה ממוקם בכניסה למושב בצמוד לשטחי בנייני משק בהם פועל לול תרנגולות ומטע זיתים. אז"ת נמצא בשלבי פיתוח ראשוניים וכולל תשתיות וביניהם חשמל ומים לצד כבישי עפר וצמחיה טבעית. הגישה לאזור באמצעות כביש מס' 6235 המסתעף מזרחה מכביש 596.



סימון האזור הנישום ע"ג תצ"א



מושב ריחן ע"ג מפת הסביבה

##### 6.2. הנכס:

הנכס הנישום מהווה את מגרש מספר 1003 בשטח 15,526 מ"ר בייעוד לתעשייה ע"פ תכנית 103/3 א.ת. ריחן. המגרש עולה מעל פני הכביש, הטופוגרפיה מדרונית מתונה. צורת המגרש מלבן רגולרי (215 מ' / 70 מ') עם גריעה קטנה בחלקו המזרחי לטובת הסדרת הגישה למגרש. נכון למועד הביקור בנכס, המגרש מיושר ומחולק לשני חלקים- מזרחי ומערבי. חלקו המזרחי ריק ופנוי ובחלקו המערבי מבנה תעשייה חד קומתי ומקלט בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר<sup>3</sup>. הסביבה מאופיינת בבניית מבני משק ומבנה מלאכה.

<sup>3</sup> בשומת המשיגה הוצג היתר בניה מספר 2019344 מיום 24.9.2019 לפיו השטח הכולל הוא 3,866.8 מ"ר.



## גבולות המגרש:

| מגרש | 1003                                                              |
|------|-------------------------------------------------------------------|
| צפון | כביש גישה ללא מוצא, מעברו מגרש 1021 בייעוד לתעשייה עליו חורש טבעי |
| דרום | מגרש 1004 בייעוד לבנייני משק בשימוש חלקי                          |
| מזרח | חורש טבעי ומעברו כביש מספר 596                                    |
| מערב | כביש הגישה למושב ריחן ומעברו מגרש 1002 בשימוש לתעשייה ומלאכה      |

## תמונות המגרש הנישום:



החלק המזרחי של המגרש, מבט למערב



סימון המגרש ע"ג תצ"א מתוך Govmap



החלק המערבי של המגרש, מבט לדרום מזרח



החלק המערבי של המגרש, מבט לדרום מערב

## 7. מצב משפטי:

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

## 8. המצב תכנוני:

בהתאם לחוות דעת תכנונית ומבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי על הנכס שבנדון חלות התכנוניות הבאות:

תכנית מס' 103/3 שאושרה למתן תוקף בתאריך 14.4.1999

התכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש מספר 1003 בשטח של 15,526 מ"ר בייעוד לתעשייה (סגול).

בתחום התכנית יאושרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגע סביבתי. הוועדה תוכל לאשר בניית קומות ששטחיהן לא שווים, בתנאי שסך הבנייה לא תעלה על סך זכויות הבניה. שטחי הבניה שיהיו חייבים לבנות לפי דרישות רשויות מוסמכות לפי כל דין, כגון מרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון וכד', יהיו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בלוח זכויות הבניה.



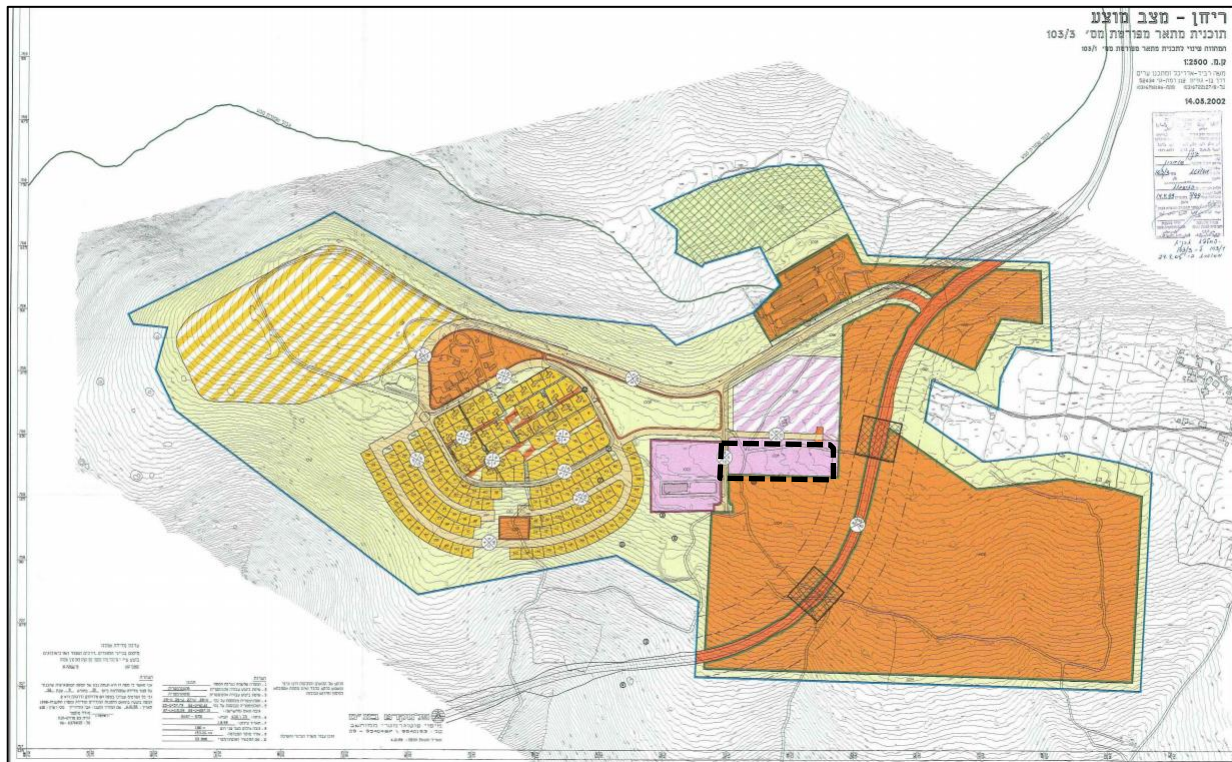
להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה במגרשים שבנדון:

| מגרש | ייעוד  | שטח    | ברוטו לקומה | סה"כ | מרחב מוגן <sup>4</sup> | מס' קומות | גובה    | קווי בניין |
|------|--------|--------|-------------|------|------------------------|-----------|---------|------------|
| 1003 | תעשייה | 15,526 | 25%         | 50%  | 2% משטח עיקרי          | 2         | 8.5 מטר | 5 מטר      |

הסדרת חניה בתחום המגרש ובהתאם לתקן תקף ביום הגשת ההיתר.

בהתאם לחוות דעת תכנונית מיום 28.6.2020 שהתקבלה מאת מזמין השומה, סך שטחי הבניה המותרים במגרש הם 25% לקומה, דהיינו 7,763 מ"ר מבונה.

סימון המגרש ע"ג תשריט תב"ע 103/3



<sup>4</sup> בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית 1994, שטח מרחב מוגן הנדרש באולם ייצור לתעשייה הוא 2% משטח עיקרי בקומה.

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

| משיב        | משיג        |
|-------------|-------------|
| ₪ 5,973,000 | ₪ 2,200,000 |

### 9.2. סיכום שומת המשיב:

#### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה לבין גישת היוון ההכנסות, וחילוץ מרכיב הקרקע. בגישת ההשוואה נותחו מכרזי רמ"י למגרשים באזורי תעשייה גן נר שאינו בתחום עדיפות לאומית, כלהלן:

- מכרז רמ"י 56/2018/צפ משנת 2018 באזור התעשייה גן נר בו שווקו 10 מגרשים בשטח של 1-3 דונם. מניתוח המכרז מתקבל שווי דונם תעשייה בסך 624,286 ₪ כולל פיתוח והיטלי ביוב ומט"ש צמודים למדד. לאחר התאמה לזמן (10% שנתי) ומיקום (0.9) מתקבל 674,000 ₪ **לדונם ללא מע"מ וכולל פיתוח**.

- מכרז רמ"י 122/2019/צפ משנת 2019 באזור התעשייה גן נר בו שווקו 2 מגרשים בשטח של 1.5-3 דונם. מניתוח המכרז מתקבל שווי דונם תעשייה בסך 744,708 ₪ כולל פיתוח והיטלי ביוב ומט"ש צמודים למדד. לאחר התאמה לזמן (10% שנתי) ומיקום (0.9) מתקבל 737,000 ₪ **לדונם ללא מע"מ וכולל פיתוח**.

- שווי ממוצע שמתקבל הוא 705,500 ₪ לדונם מפותח, לאחר חלוקה בשטח אקו' בא.ת גן נר (780 מ"ר מבונה אקו'<sup>5</sup>) התקבל שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר בסך 904 ₪ **ללא מע"מ וכולל פיתוח**.

בגישת היוון ההכנסות הוצגו דמי שכירות משולמים מאזור התעשייה הנישום בסך של 25.5 ₪/מ"ר. דמי השכירות הונו בשיעור 7.4% ובכך התקבל שווי בנוי ממוצע בסך 4,122 ₪/מ"ר. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות הבנייה (2,300 ₪). לאחר נטרול מרכיב הקרקע (0.75) והתאמה למיקום (0.9) התקבל שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר ממוצע בסך 766 ₪ **ללא מע"מ וכולל פיתוח**.

לאחר עריכת ממוצע משוקלל<sup>6</sup> בין הערכים הנ"ל נקבע שווי מ"ר מבונה במושא השומה בסך 863 ₪/מ"ר **ללא מע"מ וכולל פיתוח, מנוטרל חצר**.

#### 9.2.2. עקרונות השומה:

- חישוב שטח אקו' בחלופה א':

| סיווג                      | מקדם | זכויות בניה | זכויות בניה אקו' |
|----------------------------|------|-------------|------------------|
| ק.ק עיקרי                  | 1    | 3493        | 3493             |
| ק.ק שירות                  | 0.5  | 388         | 194              |
| ק.א עיקרי                  | 0.4  | 3493        | 1397.2           |
| ק.א שירות                  | 0.2  | 388         | 77.6             |
| מבני ביטחון                | 1    | 200         | 200              |
| חצר                        | 0.35 | 11445       | 4006             |
| סה"כ אקו' בדונם מנוטרל חצר |      |             | 9368             |

- ניתנה הפחתה לגודל המגרש מעל 10 דונם בשיעור 10%.

- הופחתו עלויות פיתוח בהתאם לפיתוח נורמטיבי לפי קווים מנחים פרק כ"ה בסך 1,304,184 ₪<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> זכויות הבניה בגן נר: קומת קרקע: 450 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות, קומה א': 300 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות

<sup>6</sup> א.ת גן נר - 70% ודמ"ש - 30%.

<sup>7</sup> עלות פיתוח רמה חלקית (צמוד למדד התשומות בבניה) – 84,000 ₪/דונם נכון ל-9.2020.

### 9.2.3 תחשיב השומה:

| זכויות בניה | שווי משוקלל למ"ר | התאמה לגודל | שווי כולל פיתוח | עלויות פיתוח | שווי ללא פיתוח |
|-------------|------------------|-------------|-----------------|--------------|----------------|
| 9,368 מ"ר   | 863 ₪            | 0.9         | 7,277,000 ₪     | 1,304,184 ₪- | 5,973,000 ₪    |

### 9.3 סיכום שומת המשיג:

#### 9.3.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה לבין גישת היוון ההכנסות, וחילוץ מרכיב הקרקע. בגישת ההשוואה הוצגו מכרזי רמ"י כפי שנותחו בהכרעה בהשגה ראשונה למגרשים באזור התעשייה שח"ק<sup>8</sup>. נותח מכרז רמ"י 56/2018/צפ משנת 2018 באזור התעשייה גן נר בו שווקו 10 מגרשים בשטח של 1-3 דונם, ומכרז רמ"י 122/2019/צפ משנת 2019 באזור התעשייה גן נר בו שווקו 2 מגרשים בשטח של 1.5-3 דונם. מניתוח המכרזים מתקבל שווי מ"ר תעשייה בסך 742 ₪ כולל פיתוח. לאחר התאמה לבעלות (1.02) ומיקום (0.9) התקבל שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר ממוצע בסך 681 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

בגישת היוון ההכנסות הוצגו דמי שכירות משולמים מאזור התעשייה הסמוך שח"ק בסך של 25.5 ₪/מ"ר. דמי השכירות הונון בשיעור 8.2% ובכך התקבל שווי בנוי ממוצע בסך 3,659 ₪/מ"ר. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות הבנייה (2,300 ₪). לאחר נטרול מרכיב הקרקע (0.76) התקבל שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר ממוצע בסך 570 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

לאחר עריכת ממוצע בין הערכים הנ"ל, והתאמה למיקום אז"ת ריחן (0.9) נקבע שווי מ"ר מבונה במושא השומה בסך 563 ₪/מ"ר ללא מע"מ וכולל פיתוח, מנוטרל חצר.

#### 9.3.2 עקרונות השומה:

- הופחתו עלויות פיתוח בהתאם למידע שנמסר ע"י היזם בסך של 1,910,293 ₪<sup>9</sup>.
- ניתנה הפחתה לגודל המגרש מעל 10 דונם בשיעור 10%.

#### • חישוב שטח אקו' במושא השומה:

| סיווג                     | מקדם | זכויות בניה | זכויות בניה אקו' |
|---------------------------|------|-------------|------------------|
| ק.ק עיקרי                 | 1    | 3493        | 3493             |
| ק.ק שירות                 | 0.5  | 388         | 194              |
| ק.א עיקרי                 | 0.2  | 3493        | 698.6            |
| ק.א שירות                 | 0.1  | 388         | 38.8             |
| חצר                       | 0.35 | 7762        | 2716.7           |
| חצר עודפת                 | 0.25 | 3883        | 970.75           |
| סהכ אקו' בדונם מנוטרל חצר |      |             | 8112             |

### 9.3.3 תחשיב השומה:

| זכויות בניה | שווי משוקלל למ"ר | התאמה לגודל | שווי כולל פיתוח | עלויות פיתוח | שווי ללא פיתוח |
|-------------|------------------|-------------|-----------------|--------------|----------------|
| 8,112 מ"ר   | 563 ₪            | 0.9         | 4,113,182 ₪     | 1,910,293 ₪- | 2,200,000 ₪    |

### 9.3.4 תחשיב חלופי:

הוצג תחשיב תחת הנחה שזכויות היזם במצב הקודם הינן זכויות במעמד בר רשות בהשוואה לזכויות הבעלות. שווי זכויות "בר רשות" התגבשו עפ"י הסכם ל- 20 שנים וחלקו היחסי הוא 25%. שווי דונם עפ"י המקובל בעת עריכת ההסכם עם האגודה הוא 35,000 ₪, דהיינו שווי המגרש הנדון לפי זכויות "בר רשות" הן 541,000 ₪. היתרה לחיוב היא 75% משווי זכויות הבעלות לפי התחשיב מעלה, דהיינו מתקבל שווי 1,660,000 ₪ למגרש.

<sup>8</sup> הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.5.2020 למועד קובע 21.7.2019, מגרש מס' 1,8 על פי תב"ע 199/3 א.ת. שקד.  
<sup>9</sup> עלויות הפיתוח כוללות כ-1,296,000 ₪ עבור פיתוח ציבורי, 315,000 ₪ עבור פיתוח פנים מגרש ו-620,000 ₪ עבור היטלים למועצה.

#### 9.4. טענות משלימות:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומההשלמות ששלחו:

##### 9.4.1. טענות המשיג:

גישת השומה: בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 23/1/2019 בגוש 6675 חלקות 392-394 עולה כי בהיעדר נתוני השוואה ישירה יש להעדיף את גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות. כלומר, ככל וקיימת מחלוקת עקרונית על שימוש בנתונים בגישת ההשוואה הישירה, יעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות.

בסיס ההשוואה: ככלל, אין מקום לערוך השוואה עם נכסים שאינם בתחום איו"ש ולהסיק מכך מסקנות מרחיקות לכת על שווי הנכס הנדון. עם זאת, הובאו נתוני השוואה מאזור התעשייה גן נר ואזור התעשייה שח"ק תוך מתן התאמות למיקום, פיתוח וגודל עסקה.

אין להביא בחשבון את תוצאות מכרז במגידו משנת 2017 מכיוון שאינו מתאים מבחינת המועד הקובע. דמי השכירות נמוכים מ- 25 ש"ח/מ"ר, הועברו פרסומים לדמי שכירות מבוקשים בסך 22 ש"ח ו- 23 ש"ח/מ"ר.

זכויות בניה: הובאו בחשבון זכויות בניה למבנה תעשייה דו קומתי בהתאם לתכנית מאושרת כאשר לשטחי השירות ניתן יחס של 10% מסך שטחי הבניה ברוטו, בהתאם לתחשיב שומת המשיב.

בשומת רמ"י ניתנו משקלים מוגזמים וגבוהים לתרומת הקומות בהשוואה לבניה הנהוגה ולכדאיות הכלכלית.

שיעורי תשואה: לאור המצב המדיני השורר כיום יש לשקול ולהגדיל את פרמיית הסיכון לשיעור של 1.5-2% שיבטאו את חוסר הוודאות, השפעת חרס כלכלי, עלויות אבטחה ועוד.

עלויות הפיתוח: עלויות הפיתוח בהתאם למידע שהתקבל מהיזם בסך כ- 1.9 מיליון ש"ח.

##### 9.4.2. טענות המשיב:

מתודת השומה: הובאה בחשבון החלטת ועדת השגות מיום 2/4/2019 באז"ת שח"ק וקווים מנחים של השמאי הממשלתי לעניין התמורות בהקצאות רמ"י למגרשי תעשייה באזורי עדיפות. בסופו של יום נקבע כי אין מניעה להשתמש בנתוני השוואה מאזור התעשייה הנישום אשר אינם מושפעים ממדיניות ההנחות, לרבות דמ"ש.

גישת השומה ובסיס ההשוואה: השומה ערוכה בשילוב בין גישת ההשוואה למגרשים לתעשייה באז"ת גן נר וגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות משולמים באז"ת שח"ק תוך התאמה למיקום.

זכויות בניה: הובאו בחשבון זכויות בניה ברוטו בהתאם לתכנית מאושרת כאשר לשטחי השירות ניתן יחס של 5% מסך שטחי הבניה ברוטו. הובא בחשבון בניית מרחב מוגן בנוסף לזכויות הבניה המאושרות, לצורך אומדן השווי הונח תוספת של 200 מ"ר בקומת הקרקע למרחבים מוגנים.

בהתאם לבינוי השכיח באזורי התעשייה שח"ק וגן נר, ולאור תכנית הבניה המאושרת באז"ת הנדון, הובאו בחשבון זכויות בניה כלכליות למבנה דו קומתי בתכנית 25%, בינוי המאפשר פתרון חניה עילית.

התאמה לזמן: נתנה תוספת לזמן 10% לשנה בהתאם לעליית מחירי הקרקע לתעשייה בארץ נכון למועד הקובע.

התאמה למיקום: יש לתת הפחתה של 10% למיקום המגרש באז"ת ריחן ביחס לנתוני ההשוואה באזורי התעשייה שח"ק וגן נר אשר טובים יותר מבחינת מיקום ורמת פעילות.

התאמה לגודל: מהיכרותנו את אזורי התעשייה בסביבה בשטחים של עד 10 ד' אין מקום לתת התאמה לגודל, יחד עם זאת נשוא השומה הינו כ- 15 ד' ולכן הובא בחשבון התא' לגודל בהיקף של 0.9.

עלויות הפיתוח: בהיעדר עלויות פיתוח משולמות בפועל ומאשרות ע"י בקר פיתוח ברמ"י, הובאו בחשבון עלויות הפיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים מנחים פרק כ"ה של השמאי הממשלתי.



## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישות השומה ובסיס ההשוואה הראוי לפיהם יש לקבוע את שווי המגרש המצוי באז"ת ריחן, המוגדר כ"אזור עדיפות לאומית" בו נגבים ע"י רמ"י דמי חכירה מהוונים ששיעורם נמוך מ- 91%.

בהיעדר נתוני השוואה באז"ת הנישום, שווי מ"ר מבונה בשומות הצדדים נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה ישירה למגרשי תעשייה באז"ת גן נר לבין גישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע של דמי שכירות למבני תעשייה באזור התעשייה הסמוך - שח"ק.

בגישת ההשוואה הישירה התבססו הצדדים על שני מכרזי רמ"י למגרשי תעשייה באז"ת גן נר. מכרז אחד מספטמבר 2018 שבו שווקו עשרה מגרשים ומכרז שני מאוגוסט 2019 שבו שווקו בשנית שני מגרשים מהמכרז הקודם אך הזכייה בהם לא מומשה. בהקשר זה טענו כי, אין להתבסס על נתוני מכרז רמ"י משנת 2017 שכן אינו רלוונטי למועד הקובע בשומה.

בתאריך 2.4.2019 ניתנה החלטת ועדת ההשגות<sup>10</sup> באזור התעשייה שח"ק, בה הגדירה הוועדה מחדש ובאופן מרחיב את העיקרון הכללי שעל פיו יש לערוך שומות באזורי עדיפות לאומית.

לאור העקרונות שנקבעו בהחלטה זו, הגיעה הוועדה למסקנה כי על עסקות המכר מאזור התעשייה שח"ק קיימת השפעה ישירה ומיידית של המחיר שקובעת רמ"י ולכן אין להסתמך על עסקאות אלו. לעומת זאת, מצאה הוועדה כי דמי השכירות למבני תעשייה משקפים שווי שוק ואינם מושפעים ממדיניות ההנחות אלא בצורה עקיפה ושולית כיוון שהם מהווים עסקה שונה מעסקת מכר, ולכן ניתן להתבסס על דמי שכירות גם מאזור התעשייה הנישום בקביעת השווי.

בהמשך לאמור, מקובלת עלי טענת הצדדים כי ניתן להתבסס על מכרזי רמ"י למגרשי תעשייה באזורי תעשייה סמוכים ודומים לאזור התעשייה הנישום אשר מצויים מחוץ לתחומי הקו הירוק, תוך מתן התאמות רלוונטיות למיקום הנכס ולמצבו הפיזי.

בהקשר זה אציין כי, מכרז רמ"י למגרשי תעשייה בגן נר מספטמבר 2018 רלוונטי גם הוא לקביעת שווי הנכס הן מבחינת המועד הקובע והן מבחינת היקף הנתונים שבו ועל כן יובא בחשבון בהכרעה זו.

כמו כן, לאור מועד מכרז רמ"י באז"ת מגידו (מבוא כרמל) ולאור מסד הנתונים הקיים, מקובלת עלי טענת הצדדים ותוצאות מכרז זה לא יובאו בחשבון בהכרעה זו.

לסיכום, לאור כל האמור לעיל ובדגש על העיקרון הכללי שהוגדר ע"י ועדת ההשגות, בחרתי לקבל הן את גישות השומה בהן נקטו הצדדים והן את בסיס ההשוואה בשומותיהם, ובהכרעה זו יקבע שווי הקרקע בהתבסס על מכרזי רמ"י לתעשייה באז"ת גן נר והיוון דמ"ש באז"ת שח"ק תוך מתן התאמות למיקום.

<sup>10</sup> החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועד קובע 5.9.2017, מגרש מס' 21 על פי תבי"ע 199/1, א.ת. שח"ק.

## 10.2. עקרונות השומה:

### 10.2.1. זכויות בניה וחישוב שטח אקוו':

לעמדת המשיב, בהתאם לבינוי השכיח בנתוני ההשוואה (גן נר ושח"ק) ולאור תכנית הבניה המצומצמת באז"ת הנדון, הובאו בחשבון זכויות בניה בקומה א' במקדם גבוה יותר אשר יבטא את תרומתן הכלכלית. בנוסף, הובאו בחשבון זכויות הבניה עבור מרחב מוגן במגרש.

לעמדת המשיג, ניתן משקל גבוה לתרומת הקומה העליונה בהשוואה לבניה הנהוגה ולכדאיות הכלכלית. עוד טען כי, לאור שטח המגרש ותכנית הבינוי, נותר שטח חצר גדול ביחס לנתוני ההשוואה אשר יש להביאו כחצר עודפת במשקל נמוך יותר. בנוסף, לא הובאו בחשבון זכויות הבניה עבור מרחב מוגן במגרש.

מקובלת עלי טענת המשיב כי, לאור זכויות הבניה המצומצמות באז"ת ריחן, תרומתן הכלכלית של זכויות הבניה בקומה א' גבוהות ביחס לתרומתן באזורי התעשייה בנתוני ההשוואה.

לעניין המרחב המוגן, מקובלת עלי עמדת המשיב כי יש להביא בחשבון גם את תרומת זכויות הבניה בהקמת מרחב מוגן אשר עפ"י התוכנית יתווסף על זכויות הבניה המאושרות<sup>11</sup>. שטח המרחב המוגן יחושב בהתאם לתקנות הג"א<sup>12</sup> וינתן לו משקל נמוך משטח עיקרי לאור מגבלת אפשרויות השימוש בו ועלות ההקמה הגבוהה.

בנוגע לשטח החצר, מקובלת עלי עמדת המשיג כי, לאור שטחה הגדול של החצר (כ- 75% משטח המגרש), תובא בחשבון חצר לתעשייה עד תכנית של 50% ואילו יתרת החצר תובא במשקל נמוך יותר כחצר עודפת.

להלן חישוב שטח אקוו', תוך מתן פתרון חניה עילי ומענה למגבלות הפיזיות והתכנוניות במגרש:

| שטח מגרש                   |            | 15,526 מ"ר  |           |
|----------------------------|------------|-------------|-----------|
| סיווג                      | מקדם אקוו' | זכויות בניה | שטח אקוו' |
| ק.ק. ברוטו                 | 1          | 3882        | 3882      |
| ק.א. ברוטו                 | 0.4        | 3882        | 1553      |
| מבני ביטחון                | 0.8        | 140         | 112       |
| חצר                        | 0.35       | 8042        | 2815      |
| חצר עודפת                  | 0.25       | 3462        | 866       |
| סה"כ שטח אקוו'- מנוטרל חצר |            | 9,226 מ"ר   |           |

### 10.2.2. שיעור היוון:

שמאי הצדדים מתבססים על שיעור התשואה בתעשייה בתוספת פרמיית סיכון באיו"ש הנובע מחרמות, מצב בטחוני ואי הוודאות. בשומת המשיבה הונו דמי השכירות בשיעור 7.5%. לעומתו, המשיג היוון את דמי השכירות בשיעור 8.2%, אך לאחר בדיקה טוען כי הסיכון גבוה ועל כן יש להוסיף פרמיה בשיעור 2%-1.5%.

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה – שנת 2020, עולה כי שיעור התשואה בתעשייה ולוגיסטיקה עומד על 6.9%. אחד ממרכיבי שיעור התשואה בנכסי מקרקעין הוא פרמיית הסיכון הנובע מאי הוודאות באשר להשתנות תזרים ההכנסות העתידיות מהנכס. לאור מיקומו של אזור התעשייה באזור יהודה ושומרון הסובל מאי וודאות בשל **עליות ומורדות** מבחינה מדינית, ביטחונית וכלכלית, ראיתי לנכון לקבל את עמדת הצדדים ולהוסיף פרמיית סיכון אשר תבטא את אי הוודאות באזור בשיעור 7.7%.

### 10.2.3. התאמה לזכויות הבעלות המלאה:

מאחר והזכויות במגרשי ההשוואה הן זכויות החכירה המהווונות, כוללות זכויות עתידיות<sup>13</sup>, בהכרעה זו תובא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 2% שתבטא את שיתוף הזכויות של החוכר עם רמ"י.

<sup>11</sup> מבדיקה שנערכה מול הגב' לורה לוי- ממחלקת התכנון מנהא"ז איו"ש, מרחב מוגן נכלל בזכויות הבניה המאושרות אא"כ צוין אחרת.

<sup>12</sup> שטח מרחב מוגן: 140 מ"ר = 2% נדרש \* 0.9 הנחה שטח עיקרי \* 50% זכויות בניה \* 15,526 מ"ר קרקע.

<sup>13</sup> בהתאם לאמור בחוזי החכירה בחוברות המכרזים, לא תידרש תמורה נוספת עבור הסכמת רמ"י לבניה מעבר לקיבולת הבניה בחוזה.



#### 10.2.4. התאמה לזמן:

בשומת ההשגה ניתנה התאמה לזמן בשיעור של 3% זאת בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.05.2020. לעמדת המשיבה יש להביא בחשבון תוספת לזמן של לכל הפחות 10% לשנה בהתאם לעליית מחירי הקרקע במכרזים לתעשייה לרבות אזורי התעשייה גן נר, מגידו, עטרות, בית שמש ועוד.

מהכרות את שוק התעשייה בתחומי הקו הירוק ובתחומי איו"ש, ניתן לומר כי אכן קיימת עליית מחירים בשנים האחרונות אשר היא משפיעה על אזור יהודה ושומרון אם כי בשיעור נמוך יותר. יחד עם זאת, מקובלת עלי טענת המשיב, ומסד הנתונים שהציג, לעליית המחירים בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה. על כן בהכרעה זו בחרתי לשקלל בין הנתונים ולקבוע את מקדם ההתאמה לזמן בשיעור 8% לשנה<sup>14</sup>.

#### 10.2.5. התאמה למיקום:

מקובלת עלי עמדת הצדדים כי לאור מיקומו של אזור התעשייה הנישום, רמת הפיתוח והיקף הפעילות יש לתת הפחתה למיקום, כמו כן מקובלת עלי שיעור ההפחתה בשומתם – 10%.

#### 10.2.6. התאמה לגודל:

מקובלת עלי עמדת הצדדים כי לאור גודל המגרש ביחס לנתוני ההשוואה יש לתת הפחתה לגודל, כמו כן מקובלת עלי שיעור ההפחתה בשומתם – 10%.

#### 10.2.7. היטלי פיתוח:

בהתאם לאמור בחוברות המכרזים עולה כי בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ תשלומי הוצאות הפיתוח לרמ"י, ישלם הזוכה במכרז, אגרות והיטלים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים.

בהתאם למכתב המועצה מיום 15.1.2017 (נספח ה/2 בחוברת המכרז), המועצה האזורית גלבוע תגבה מהזוכה היטל ביוב מאסף ומט"ש בגין שטח קרקע ושטח מבונה. לאחר בירור מול מועצה אזורית גלבוע, היטל מאסף ומכון לטיפול שפכים הוא 32.11 ₪ עבור מ"ר מבנה ו-16.02 ₪ עבור מ"ר קרקע.

#### 10.2.8. עלויות פיתוח:

בהתאם לסעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת הליך השגה על שומה, לא יתבררו טענות לעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בשומה ואופן קביעתן אלא במסגרת השגה מול בקר פיתוח של רמ"י. לפיכך, השווי בהכרעה זו ללא פיתוח נקבע תחת הנחה כי עלות הפיתוח שיש להפחית היא זו שהוצגה בשומת המשיבה בסך 1,304,184 ₪.

<sup>14</sup> בחרתי לשנות מההתאמה לזמן השנתית 3% שנקבעה בהחלטת ועדת ההשגות (מגרש 21 תכנית 199/1 א.ת שח"ק מיום 2.4.2019) והכרעה בהשגה ראשונה (מגרשים 1 ו-8 תכנית 199/3 א.ת שחק, תיקים 70134415, 70135446 א.ת).

### 10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס<sup>15</sup>:

### 10.3.1. ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים ריקים בא.ת גן נר :

| שוי מוואם<br>לזמן <sup>16</sup> | מ"ר<br>מבנה | מ"ר<br>קרקע | היטלים<br>נוספים                                   | הוצאות פיתוח | סכום זכיה               | מגרש | תאריך      | גן נר               |
|---------------------------------|-------------|-------------|----------------------------------------------------|--------------|-------------------------|------|------------|---------------------|
| 768 ₪                           | 1507        | 1827        | 87,057 ₪                                           | 384,843 ₪    | 520,695 ₪               | 3    | 02/09/2018 | מכרז<br>56/2018/צפ  |
| 740 ₪                           | 2420        | 2933        | 139,757 ₪                                          | 617,813 ₪    | 777,777 ₪               | 5    | 02/09/2018 |                     |
| 737 ₪                           | 1919        | 2326        | 110,834 ₪                                          | 489,952 ₪    | 611,111 ₪               | 9    | 02/09/2018 |                     |
| 1,146 ₪                         | 979         | 1187        | 56,561 ₪                                           | 250,031 ₪    | 655,555 ₪               | 12   | 02/09/2018 |                     |
| 827 ₪                           | 1001        | 1213        | 57,799 ₪                                           | 255,509 ₪    | 396,034 ₪               | 13   | 02/09/2018 |                     |
| 799 ₪                           | 1853        | 2246        | 107,022 ₪                                          | 473,102 ₪    | 688,888 ₪               | 14   | 02/09/2018 |                     |
| 822 ₪                           | 1986        | 2407        | 114,694 ₪                                          | 507,015 ₪    | 777,777 ₪               | 15   | 02/09/2018 |                     |
| 1,054 ₪                         | 1187        | 1439        | 68,568 ₪                                           | 303,114 ₪    | 701,000 ₪               | 16   | 02/09/2018 |                     |
| 1,042 ₪                         | 969         | 1175        | 55,989 ₪                                           | 247,504 ₪    | 562,888 ₪               | 17   | 02/09/2018 |                     |
| 1,155 ₪                         | 2425        | 2939        | 140,043 ₪                                          | 619,076 ₪    | 1,642,220 ₪             | 4    | 02/09/2018 |                     |
| 779 ₪                           | 2420        | 2933        | 139,757 ₪                                          | 649,424 ₪    | 955,999 ₪               | 5    | 07/08/2019 | מכרז<br>122/2019/צפ |
| 1,224 ₪                         | 1187        | 1439        | 68,568 ₪                                           | 318,623 ₪    | 958,816 ₪ <sup>17</sup> | 16   | 07/08/2019 |                     |
| 924 ₪                           |             |             | שווי מ"ר מבנה אקו' מפותח נכון לספטמבר 2020         |              |                         |      |            |                     |
| 943 ₪                           | 1.02        |             | שווי מ"ר מבנה אקו' מפותח - מתואם לבעלות            |              |                         |      |            |                     |
| 848 ₪                           | 0.9         |             | שווי מ"ר מבנה אקו' מפותח - מתואם למיקום באז"ת ריחן |              |                         |      |            |                     |

- כאמור בסעיף 10.2.7 היטלי הפיתוח הם 32.11 ש"ח עבור מ"ר בנוי ו-16.02 ש"ח עבור מ"ר קרקע.
- בהתאם לחוברת המכרז הוצאות הפיתוח יוצמדו למדד תשומות הבניה יוני 2017 ויעודכנו נכון למדד ביום פרסום המכרזים.
- בהתאם לתקנון תכנית ג/מב/31 יש להכשיר מקום חניה פרטי לכל 70 מ"ר בנוי עיקרי ומקום חניה תפעולי לכל 300 מ"ר בנוי עיקרי. דהיינו ניצול זכויות בניה מיטבי תוך פתרון חניה עילית בלבד, ללא צורך בהקמת מרתף חניה, הוא 850 מ"ר מבונה עיקרי, המהווים 1,000 מ"ר ברוטו<sup>18</sup>.
- זכויות בניה אקו' לדונם בא.ת גן נר – תכנית ג/מב/31 :

| גן נר                          | מקדם | זכויות במ"ר | זכויות במ"ר אקו' |
|--------------------------------|------|-------------|------------------|
| קומת קרקע ברוטו                | 1    | 500         | 500              |
| קומה א ברוטו                   | 0.3  | 500         | 150              |
| חצר                            | 0.35 | 500         | 175              |
| סה"כ מ"ר מבונה אקו' מנטרל חצר: |      | 850         | 825              |

אופן ניתוח נתוני ההשוואה בהתבסס על החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועד קובע 5.9.2017  
כאמור בסעיף 10.2.4 ניתנה התאמה לזמן בשיעור 8% לשנה.

17 התמורה המוצגת בטבלה היא ממוצע שתי ההצעות הראשונות, כיוון שההצעה הזוכה גבוהה בפרק משמעותי משאר ההצעות.  
18 מבדיקה שנערכה מול קמ"ט תחבורה, דרישת מקומות החניה היא ביחס לשטח העיקרי בלבד. לצורך חישוב מספר החניות הנדרש ומאחר שהתכנית אינה מחלקת בין שטח עיקרי לשטח שירות, הונח כי 15% משטחי הבנייה מהווים שטחי שירות (10% בקומה). לחלן חישוב שטח החנייה הנדרש בהנחת בינוי של 2 קומות 500 מ"ר כ"א (1,000 מ"ר כאשר 150 מ"ר מהווים שטחי שירות). שטח חניה נדרש כ: 500 מ"ר = 60 מ"ר חניה תפעולית (300 מ"ר / 500 מ"ר) + 25 מ"ר חניה פרטית (70 מ"ר / 850 מ"ר).

## 10.3.2. דמי שכירות מבוקשים בא.ת שח"ק וחילוץ מרכיב הקרקע:

דמי שכירות מבוקשים למבני תעשייה מפורסמים ברשת:

| תאריך פרסום | מקור אינטרנטי | שטח המבנה | דמ"ש מבוקשים |
|-------------|---------------|-----------|--------------|
| 12/2021     | נת"מ          | 4300      | 28           |
| 12/2021     | תובנות        | 3500      | 23           |
| 12/2021     | AB            | 2000      | 22           |
| 12/2021     | נת"מ          | 3500      | 35           |

ביום 15/9/2020 נמסר לנו טלפונית ע"י מר עוז דמרי, מנהל אזור התעשייה, שדמי השכירות המקובלים באז"ת שח"ק הם 25 ₪/מ"ר (לאחר מו"מ).

בהיוון דמי השכירות הממוצעים לצמיתות בשיעור היוון של 7.7%, מתקבל שווי של 3,896 ₪/מ"ר בנוי.

| שווי מ"ר בנוי בממוצע (היוון דמ"ש) | 3,896 ₪ |
|-----------------------------------|---------|
| בניכוי רווח יזמי <sup>19</sup>    | 20%     |
| בניכוי עלות בנייה <sup>20</sup>   | 2,300 ₪ |
| בנטרול שטח החצר <sup>21</sup>     | 0.75    |
| בהתאמה למיקום                     | 0.9     |
|                                   | 641 ₪   |

**לסיכום:** כיוון שגישת ההשוואה היא גישה עדיפה על גישת היוון ההכנסות יינתן משקל גבוה יותר לתוצאות מכרזי רמ"י בגן נר<sup>22</sup>.

בשקלול נתוני ההשוואה, כאמור לעיל, מתקבל שווי מתואם לבעלות בסך 766 ₪/מ"ר מבונה מנוטרל חצר, ללא מע"מ וכולל פיתוח נכון לספטמבר 2020. שווי זה משקף שווי דונם מפותח עם תכסית בניה של 25% בסך 410,000 ₪ באז"ת ריחן שנמצא בעיני כסביר<sup>23</sup>.

## 11. תחשיבי השומה:

| שטח מ"ר אקוו' (סעיף 10.2.1) | שווי משוקלל למ"ר | התאמה לגודל (סעיף 10.2.6) | שווי כולל פיתוח | עלויות פיתוח (סעיף 10.2.8) | שווי ללא פיתוח |
|-----------------------------|------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|----------------|
| 9,226                       | 766 ₪            | 0.9                       | 6,357,594 ₪     | -1,304,184 ₪               | 5,053,410 ₪    |

<sup>19</sup> בהתאם לפרק י"ח בקווים המנחים, שיעור הרווח היזמי המקובל בנכסי תעשייה נע בגבולות 15%-20%.

<sup>20</sup> בהתאם למחירון דקל 2020, עלות בנייה ישירה למבנה תעשייה גדול בגובה של 7.3 מ' נעה בגבולות 1,400 ₪ - 1,500 ₪ למ"ר.

<sup>21</sup> בתוספת עלויות עקיפות, גובה מבנה, פחת וסטנדרט בנייה הגענו לכלל דעה כי עלות הבנייה הממוצעת במקרה דנן היא 2,300 ₪/מ"ר.

<sup>22</sup>  $0.75 = 788$  שטח אקוו' ללא חצר /  $585$  שטח אקוו' כולל חצר.

<sup>23</sup> 60% לגישת ההשוואה ו- 40% לגישת היוון ההכנסות.

שווי זה משקף שווי דונם תעשייה בא.ת שח"ק בסך 661,000 ₪ לדונם כולל פיתוח וללא מע"מ נכון ל- 9/2020.

ע"פ [להחלטת ועדת ההשגות](#) מיום 25.6.2019 שווי דונם תעשייה בא.ת שח"ק הוא 493,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ נכון ל- 9/2017.



**12. השומה:**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנדון, הידוע כמגרש 1003 הממוקם באזור התעשייה ריחן, כריק ופנוי, ולצורך הקצאה בפטור ממכרז, היא:

**5,053,000 ₪ חמישה מיליון חמישים ושלשה אלף ₪**

**הערך הנקוב לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח.**

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

  
ב ב ר כ ה,  
רות חובר  
שמאית מחוזית, מחוז ירושלים והדרום  
יחידת קמ"ט שמאות מנהא"ז איו"ש

העתק: גב' ליאת שמני, שמאית מרחב איו"ש ברמ"י – [liatsh@land.gov.il](mailto:liatsh@land.gov.il)