



התאריך עברי : ח' סיון, תש"פ
 תאריך לועזי : 31 מאי, 2020
 מס' תיק רמ"י : 70135446
 70134415
 מספרינו (אופק) : 37579
 לקביעת שכ"ט : 8.52 יח' שומה

לכבוד

הגב' מושית קניאס
 מחלקת עסקאות
 רשות מקרקעי ישראל- מחוז יו"ש
 מר יעקב לפיד
 שמאי מקרקעין מטעם המשיבה
 דיזינגוף 224, תל אביב יפו 6311519
 מר ניצן מקובר
 שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
 רח' מצדה 87, תל מונד 40692
mushitk@land.gov.il
lapid227@gmail.com
makovern@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹

מגרשים 1, 8 עפ"י תב"ע 199/3 תעשיון שח"ק (שקד), מ.א שומרון

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון על פי תכנית מאושרת, ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים עבור הקצאת קרקע בפטור ממכרז.
- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר יעקב לפיד, להלן: "המשיב/ה". ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר ניצן מקובר, להלן: "המשיג".

מגרש	מועד קבלת הזמנה	מועד שומת המשיב	מועד שומת המשיג
מגרש 1 תב"ע 119/3	30.10.2019	21.07.2019	24.10.2019
מגרש 8 תב"ע 119/3	09.09.2019	4.06.2019	27.08.2019

- 1.3. ביום 26.1.2020 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ ביום 9.2.2020 תוך קביעת לוח להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 1.3.2020.
- 1.4. ביום 23.2.2020 התקבלה באמצעות הדוא"ל תגובתו של המשיג לתקציר הדיון.

2. זיהוי הנכס:

גוש / חלקה : לא מוסדר
 מגרשים : מגרש מס' 1 לפי תב"ע 199/3 בשטח 16,154 מ"ר
 : מגרש מס' 8 לפי תב"ע 199/3 בשטח 8,195 מ"ר
 מהות הנכס : קרקע ביעוד לתעשייה ומלאכה
 כתובת עירונית : תעשיון שח"ק, שקד, מועצה אזורית שומרון

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

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות בקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה במגרש מס' 1 הוא יום מועד הזמנת שומה ראשונה, דהיינו 26.3.2019.
המועד הקובע לשומה במגרש מס' 8 הוא יום מועד הזמנת שומה ראשונה, דהיינו 21.7.2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 28.4.2020 ע"י החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה קרקע בייעוד לתעשייה באזור התעשייה שח"ק (שקד) הממוקם בצפון השומרון, בתחום שיפוטה של מועצה אזורית שומרון ונמצא במעמד של "אזור עדיפות לאומית א".

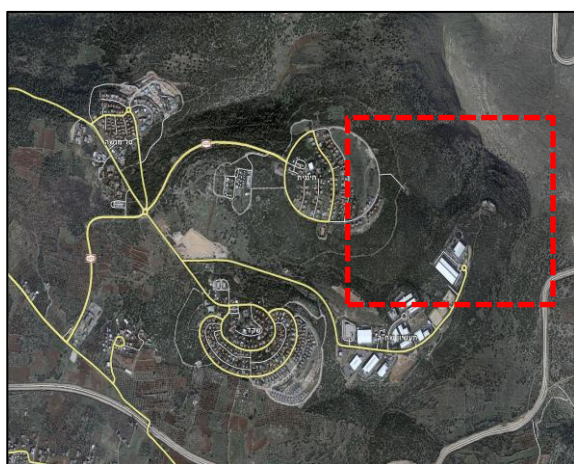
פארק התעשייה שח"ק ממוקם בסמוך וממזרח ליישובים חנינית ושקד כ- 15 ק"מ מזרחית לכביש 6. הגישה אליו דרך כביש מפר 6235 וכביש מס' 6518- הפונה מזרחה ממחלף ברקאי, כביש 6.

פארק תעשייה שח"ק הוא יוזמה משותפת של המועצות שומרון וקציר חריש ומשרד התמ"ת, שחברו בשנת 1998 לפיתוח והקמת פארק תעשיות שיסייע לפיתוח דמוגרפי והתיישבותי בנחל עירון סמוך לכביש 6 (מחלף ברקאי). הפארק יאפשר פתרונות תעסוקה לערים הסמוכות, חדרה, עפולה, פרדס חנה וכו'. השטח הכולל שהוקצה משתרע על 8,000 דונם מהם לתעשייה כ- 3,000 דונם².

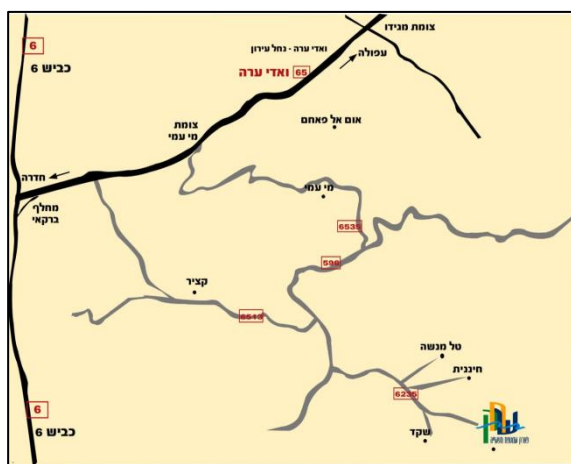
גדר הביטחון עוברת בסמוך וממערב לו ומנתקת חלק גדול מא.ת העתידי.

כיום אזור התעשייה מחולק לשני אזורים, החלק הדרומי מפותח ובו פעילות ערה של מפעלי תעשייה, החלק הצפוני אזור חדש בהתהוות ובו מגרשים מיושרים ריקים בשלבי שיווק.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל דרכים, עמודי תאורה, צנרות ביוב וכד'.



סימון האזור הנישום בתחום שח"ק ע"ג תצ"א



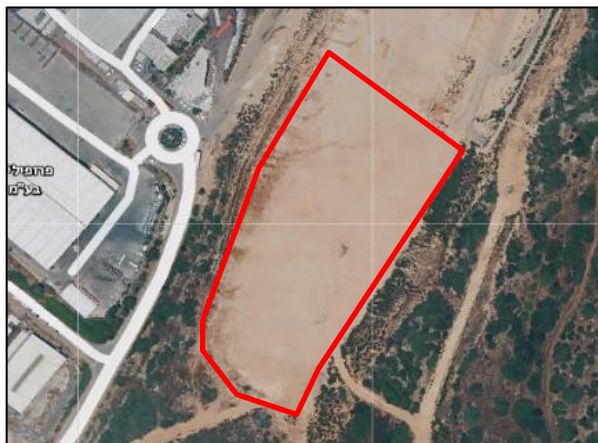
תעשיון שח"ק ע"ג מפת הסביבה¹

² מתוך אתר האינטרנט- פארק תעשיות שח"ק www.p-shahak.co.il

6.2. הנכס:

המגרשים ממוקמים בחלק הצפוני של אזור התעשייה, אזור חדש בהתהוות ללא מבני תעשייה.

מגרש	מגרש מס' 1	מגרש מס' 8
ייעוד	תעשייה לפי תב"ע 199/3	תעשייה לפי תב"ע 199/3
שטח	16,154 מ"ר	8,195 מ"ר
צורה	מעין מלבן אירגולרי	מעין טרפז אירגולרי
שימוש ³	קרקע מיושרת ריקה ופנויה	קרקע מיושרת, קיימת פסולת צמיגים
גבולות	צפון- מגרש 2 ריק לתעשייה והגישה למגרש מזרח- שצ"פ ושטח פתוח מדרוני דרום- שצ"פ ושטח פתוח מדרוני מערב- שצ"פ וחציבה	צפון- מגרש 7 לתעשייה מזרח- שצ"פ וכביש הגישה למגרש דרום- שצ"פ ומבנה תעשייה מערב- שצ"פ ושטח פתוח מדרוני



מגרש מס' 1 – תצ"א מתוך GOVMAP



מגרש מס' 1 – מבט לדרום מזרח



מגרש מס' 8 – תצ"א מתוך GOVMAP



מגרש מס' 8 – מבט מערבה

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

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

³ נכון ליום הביקור בנכס

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי על הנכס שבנדון חלה התכנית הבאה:

תכנית מס' 199/3 שאושרה למתן תוקף בתאריך 5.6.2013

התכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש מספר 1 בשטח 16,154 מ"ר ומגרש מספר 8 בשטח 8,195 מ"ר. בייעוד לתעשייה. השימושים המותרים בתעשייה יכללו מבני תעשיה, מבני מלאכה ומתקני שירות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה וכד'.

להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה במגרשים שבנדון:

מגרש	ייעוד	שטח במ"ר	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ	תכסית	מס' קומות	גובה	קווי בניין
1	תעשיה	16,154	100%	-	100%	45%	3	15 מטר	5 מטר
8	תעשיה	8,195	100%	-	100%	45%	3	15 מטר	5 מטר

מבנה עזר: יותרו מבני עזר כגון חניות מקורות, מתקנים טכניים וכד'.

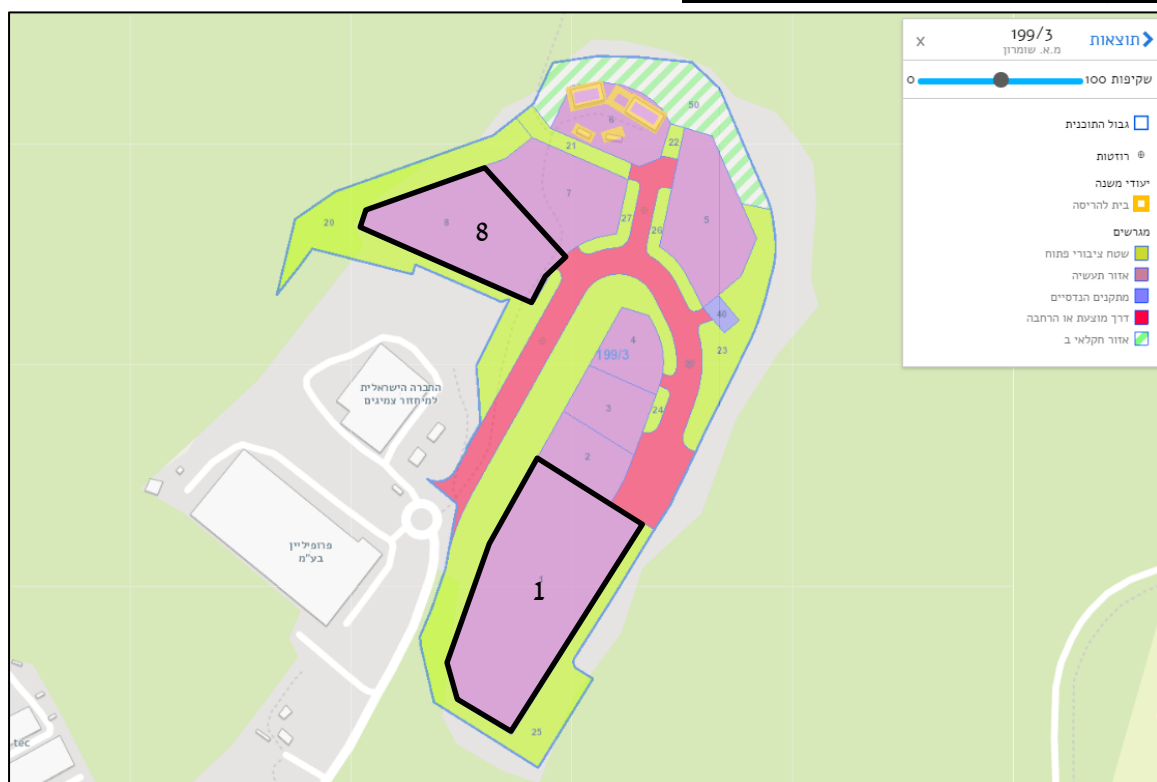
חניה: בתחום המגרש ובהתאם לתקן תקף ביום הגשת ההיתר.

שירות: בנוסף לשטח העיקרי המותר ע"פ טבלה.

גלריה: עד 50% משטח הקומה, כלול בסך השטח העיקרי המותר ע"פ תב"ע.

עד 30% משטח הבניה המותר, בנוסף לשטח העיקרי המותר בתב"ע.

סימון המגרשים ע"ג תשריט תכנית 199/3:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מגרש	משיב	משיג
מגרש מס' 1	10,613,000 ₪	6,946,000 ₪
מגרש מס' 8	5,384,000 ₪	3,524,000 ₪

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 שאינם בתחום עדיפות לאומית, וכלהלן:

- מכרז רמ"י 67/2017/צפ משנת 2017 באזור התעשייה מגידו בו שווקו 7 מגרשים בשטח של 4-9 דונם⁴. מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך של כ- 1,547 ₪ ולאחר התאמה למיקום (0.65) והתאמות נוספות ל: בעלות (3%) וזמן (3% שנתי) התקבל שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר בסך 1,040 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

- מכרז רמ"י 56/2018/צפ משנת 2018 באזור התעשייה גן נר בו שווקו 10 מגרשים בשטח של 1-3 דונם⁵. מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 802 ₪ ולאחר התאמה למיקום (0.9) והתאמות נוספות ל: בעלות (3%) וזמן (3% שנתי) התקבל שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר בסך 758 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

בגישת היוון ההכנסות הוצגו דמי שכירות משולמים מאזור התעשייה הנישום בסך של 25 ₪/מ"ר⁶. דמי השכירות הוונו בשיעור 8% ובכך התקבל שווי בנוי ממוצע בסך 3,750 ₪/מ"ר. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (2,300 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה מגלם חצר ממוצע בסך 825 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

לאחר עריכת ממוצע משוקלל⁷ בין הערכים הנ"ל נקבע שווי מ"ר מבונה במושא השומה בסך 877 ₪/מ"ר ללא מע"מ וכולל פיתוח, מנוטרל חצר.

בקרה: החלטת ועדת השגות למגרש 21 בשח"ק לפיה נקבע שווי דונם מפותח 450,000 ₪ ליום 5.9.17, הכרעה בהשגה ראשונה למגרש 34 בשח"ק לפיה נקבע שווי דונם מפותח 570,000 ₪ ליום 31.1.18.

9.2.2 עקרונות השומה:

- חישוב שטח אקווי במושא השומה:

קומה	סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ מקדם אקווי
קרקע	עיקרי	450	1	450
קומה א'	עיקרי	450	0.4	180
קומה ב'	עיקרי	100	0.1	10
חצר		550	0.35	193
סה"כ שטח אקווי בדונם				833
סה"כ שטח אקווי במגרש 1 - 16.154 דונם				13,448
סה"כ שטח אקווי במגרש 8 - 8.195 דונם				6,822

⁴ א.ת. מגידו: ייעוד המגרשים תעשייה ב' וזכויות בניה 75%-95% בתכסית 50%.

⁵ א.ת. גן נר: ייעוד המגרשים תעשייה וזכויות בניה 120% בתכסית 50%.

⁶ כפי שנמסר ממר עוז דמרי מנהל אזור התעשייה.

⁷ א.ת. מגידו - 35%, א.ת. גן נר - 35% ודמ"ש - 30%.

- ניתן מקדם התאמה משוקלל לצורה, מיקום בא.ת החדש וגודל⁸ בשיעור כולל של 0.9.

9.2.3 תחשיב השומה:

מגרש	מגרש מספר 1	מגרש מספר 8
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	877 ₪	877 ₪
שטח אקו' מנוטרל חצר	13,448	6,822
מקדם התאמה	0.9	0.9
שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	10,613,000 ₪	5,384,000 ₪

9.3 סיכום שומת המשיג:

9.3.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה העקיפה לבין גישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע.

בגישת ההשוואה העקיפה נותחו נתוני מכר למבני תעשייה בא.ת שח"ק, וכלהל⁹:

מס'	תאריך	מגרש	שטח	תמורה בש"ח	שווי מחוברים בש"ח	שווי קרקע בש"ח	שווי דונם בש"ח
1	06/12/2015	33	4.45	4,150,000	1,520,000 -	1,980,000 ¹⁰	435,506
2	19/03/2015	36	3.5	1,881,500	100,000 -	1,781,500	509,000
3	לאחרונה	11	10	10,000,000	5,700,000 -	4,300,000	430,000

לאחר התאמה לגודל (0.9- במגרשים 33,36) קבע השמאי שווי דונם מפותח בסך 430,000 ₪.

בגישת היוון ההכנסות הוצגו דמי שכירות מבוקשים, בהתאם לסקר שוק, מאזור התעשייה הנישום בסך של 25 ₪/מ"ר ולאחר הפחתה למו"מ (0.9) נקבעו לסך של 23 ₪/מ"ר. דמי השכירות הונו בשיעור 8.7% ובכך התקבל שווי בנוי ממוצע בסך 3,103 ₪/מ"ר. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (1,900 ₪) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה מגלם חצר ממוצע בסך 690 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח. לאחר הכפלה בזכויות בניה אקו' (630) התקבל שווי דונם מפותח בסך 430,000 ₪.

תימוכין: החלטת ועדת השגות למגרש מס' 34 בשח"ק, קבעה שווי דונם כולל פתוח הוא 493,000 ₪ ליום 5/09/17. לאחר התאמה של 0.9 (מיקום, צורה וגודל) התקבל שווי דונם מפותח בסך 440,000 ₪.

בקרה: בהחלטות ועדת השגות למגרשי תעשייה באריאל מערב ומישור אדומים למועד קובע מהשנים 2014-2015 נקבע שווי דונם תעשייה מפותח בסך 450,000 ₪, לאחר התאמה של 0.8 לנכס הנישום (מיקום, צורה וגודל) התקבל שווי דונם מפותח בסך 370,000 ₪.

9.3.2 עקרונות השומה:

חישוב שטח אקו' במושא השומה:

קומה	סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מקדם אקו'
קרקע	עיקרי	450	1	450
קומה א'	עיקרי	450	0.4	180
קומה ב'	עיקרי	100	0	0
סה"כ שטח אקו' מגלם חצר בדונם				
סה"כ שטח אקו' במגרש 1 - 16.154 דונם				
סה"כ שטח אקו' במגרש 8 - 8.195 דונם				

9.3.3 תחשיב השומה:

מגרש	מגרש מספר 1	מגרש מספר 8
שווי דונם ללא מע"מ וכולל פיתוח	430,000 ₪	430,000 ₪
שטח המגרש בדונם	16.154	8.195
שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	6,946,000 ₪	3,524,000 ₪

⁸ הפחתה לשוליות לגודל צוין במגרש 1 בלבד.

⁹ נתוני השוואה הוצגו בהכרעה בהשגה ראשונה למגרש 34 מיום 15.3.2018.

¹⁰ טעות תחשיבית- חיסור שווי הבנוי משווי הנכס יביא לשווי הקרקע בסך 2,630,000 ₪, זאת אומרת 591,000 ₪ לדונם (במקום 435,506 ₪). ממוצע העסקות לאחר התיקון יביא לסך של 510,000 ₪ לדונם בממוצע.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים כפי שעולה משומותיהם, ממסמכי השלמה ומהדיון מיום 26.1.2020:

9.4.1. טענות המשיג:

בסיס נתוני ההשוואה וגישת השומה:

יש להתבסס על נתוני השוואה מאזורי תעשיה בתחומי יהודה ושומרון בלבד הדומים לא.ת. הנישום מבחינת מיקום, סיכון, חרם כלכלי ושאר מאפיינים. לעניין השוואה לאזורי תעשיה באזורי עדיפות לאומי א' בו רמ"י משווק מגרשי תעשיה ע"י מתן הנחות, בהתאם להחלטת ועדת השגות במידה וקיים מסד נתונים מספק של עסקאות מכר בשוק המשני, אזי שניתן להתבסס עליו כשווי שוק. בכל מקרה, נתוני השכירות בא.ת. הנישום משקפים את השווי האמיתי ללא השפעת מדיניות ההנחות.

ניצול זכויות בניה:

אין לתת שווי לקומות הגבוהות, נראה שהשימוש הנפוץ הוא בקומת הקרקע ובקומת גלריה חלקית. לתימוכין, הכרעה בהשגה ראשונה ושתי החלטות ועדת השגות למגרשים בא.ת. שח"ק.

מקדמי התאמה:

- מיקום: יש להביא בחשבון סיכון וחרם כלכלי באיו"ש ע"י תוספת 1% לשיעור היוון ההכנסות.
- חשיפה: מיקום המגרשים בשולי אזור התעשיה, ללא פעילות תעשייתית נכון למועד הקובע.
- זמן: עליית מחירים גבוהה חלה בתחומי הקו הירוק שהם ללא המאפיינים הייחודיים של איו"ש.
- גודל: יש לתת הפחתה לגודל המגרשים ביחס לנתוני ההשוואה ולא תוספת בשל "יתרון לגודל".
- צורה: צורת המגרשים מעין טרפז אי רגולרי לעומת שאר המגרשים בעלי צורה רגולרית.
- טופוגרפיה במגרש 1: יש להקים קירות תומכים בשל דופן תלולה מאוד במגרש.
- עלויות עודפות במגרש 8: יש לפנות פסולת (ערימות צמיגים) של המגרש השכן מפנים המגרש.

9.4.2. טענות המשיב:

בסיס נתוני ההשוואה וגישת השומה:

בהתאם להחלטת ועדת השגות, אין להתבסס על נתוני השוואה מאזורי עדיפות לאומית שכן מדיניות ההנחות של רמ"י משפיעה גם על השוק המשני. בנוסף, נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיג הם למגרשים שהוקצו ע"י ההסתדרות הציונית בחוזה פיתוח בהם העברה לצד ג' מותנית בהסדרת חוזה הפיתוח מול רמ"י, משמע התמורה המוצהרת אינה מגלמת את התשלום לרמ"י עבור הקרקע. בגישת החילוץ יש להתאים את עלויות הבניה והרווח היזמי למצב של כל אחד מנתוני ההשוואה.

ניצול זכויות בניה:

ראשית נראה כי בא.ת. הנישום קיים ניצול ושימוש של שלושת הקומות. שנית, בחירת היזמים לקבל הקצאה של מלוא זכויות הבניה בתב"ע מצביעה על כדאיות כלכלית. הכדאיות הכלכלית בניצול כל קומה תבוא לידי ביטוי במקדמי התאמה אקו" לכל קומה.

מקדמי התאמה:

- זמן: יש עלייה דרסטית בביקוש ובמחירים בתעשיה ברמה רוחבית ויש להביא זאת בחשבון.
- גודל: בתעשיה יש יתרון לגודל ולכן אין לתת הפחתה בגין שוליות שטחים.
- צורה: בשל גודל המגרשים, אין פגיעה בניצול זכויות הבניה בגין צורתם.
- טופוגרפיה: המגרשים מישוריים ביחס למגרשים בחלק הוותיק והגישה אליהם נוחה.
- בעלות מלאה: יש לתת התאמה בין שווי זכויות בחכירה לבין שווי זכויות הבעלות.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי המגרשים שבנדון המצויים באזור התעשייה שח"ק, המוגדר כ"אזור עדיפות לאומית" בו נגבים ע"י רמ"י דמי חכירה מהוונים ששיעורם נמוך מ- 91%.

לטענת המשיב, אין להתבסס על עסקות מכר בין פרטיים שנערכו באזורי תעשייה המוגדרים כ"אזור עדיפות לאומית" מאחר ואלו מגלמות את מדיניות ההנחות של רמ"י כאמור, לפיכך, קובע את שווי הקרקע בהתבסס על עסקות מכר (מכרזים) מאזור התעשייה מבוא כרמל (מגידו) ומאזור תעשייה גן נר, שאינם נכללים באזורי עדיפות לאומית, וזאת בשילוב עם גישת היוון דמי שכירות בא.ת שח"ק וחילוץ מרכיב הקרקע.

בנוסף ציין, שאין להסתמך על עסקות המכר שהציג המשיג בשומת, שכן אלה אינן משקפות תשלום דמי חכירה עבור הקרקע בהיוון עסקאות במעמד בר רשות המוקצות בידי החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית¹¹.

כחיזוק לעמדתו, מציג המשיב החלטת וועדת ההשגות למגרש תעשייה בא.ת שח"ק¹² לפיה נקבע שווי קרקע בהתבסס על המכרזים הנ"ל.

לטענת המשיג, לאור מאפייניו הייחודיים של איו"ש (חרם, סיכון וכד') אין להתבסס על נתוני השוואה מאזורי תעשייה מחוץ לאיו"ש, ולכן קובע את שווי הקרקע בהתבסס על עסקות מכר בין פרטיים לנכסים בנויים והיוון דמי שכירות למבני תעשייה בא.ת שח"ק, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

בתאריך 2.4.2019 ניתנו שתי החלטות שונות של וועדת ההשגות¹³ באזורי התעשייה מישור אדומים ושח"ק, הממוקמים בשטחי יהודה ושומרון ומוגדרים כ"אזור עדיפות לאומית".

בהחלטות הנ"ל, הגדירה הוועדה מחדש ובאופן מרחיב את העיקרון הכללי שעל פיו יש לערוך שומות באזורי עדיפות לאומית.

לאור חשיבות ההסבר נביא את הדברים כלשונם¹⁴:

"בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק כ"ה (אפריל 2017), נקבע כי מאחר שרמ"י היא בדרכי 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 שבאופן מפורש כי המחיר שקובעת רמ"י (ממ"י דאז) יהיה מחיר השוק גם בעסקאות בין פרטיים, ולכן על השמאי לקבוע את שווי הקרקע באמצעות

¹¹ מגרשים אלו הוקצו בעבר ע"י ההסתדרות בחוזה פיתוח ואילו העברת זכויות לצד ג' מותנית בהסדרת החוזה מול רמ"י הכולל תשלום דמי חכירה ודמי שימוש עבור 7 שנים קודמות בגין הבנוי על הקרקע.

¹² החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועד קובע 5.9.2017, מגרש מס' 21 על פי תב"ע 199/1, א.ת שח"ק

¹³ החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועד קובע 5.9.2017, מגרש מס' 21 על פי תב"ע 199/1, א.ת שח"ק, והחלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועד קובע 13.2.2017, מגרשים שונים בא.ת מישור אדומים.

¹⁴ סעיף 11.1 בשתי ההחלטות.

השוואה לאזורים אחרים שאינם אזורי עדיפות לאומית (תוך ביצוע התאמות), הרי שבקווים המנחים המעודכנים משנת 2017 נקבע שהמחיר שקובעת רמ"י עשוי להשפיע על מחירי המקרקעין בעסקאות בין פרטיים, ועל כן נקבע באותם הקווים 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 המבוצעות בין פרטיים 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 השכירות 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 העסקה קצרת טווח או בשטח מצומצם ולכן, רכישה מרמ"י אינה מהווה חלופה עבורו – כל ההדגשות במקור.

בהחלטות הנ"ל התייחסה הוועדה גם אל קביעותיה הקודמות בא.ת אריאל:

"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 עסקאות ההקצאה של רמ"י במקום אינו כה מהותי, אכן ניתן יהיה להסיק ממחירי העסקאות על שווי השוק במקום"

להלן בחינה פרטנית של אזור התעשייה שח"ק:

אזור תעשייה ותיק (הוקם בשנת 1998) בעל היקף פעילות קטן עד בינוני המונה כ- 17 מפעלים בתחומים שונים. א.ת שח"ק ממוקם בצמוד לגדר הביטחון ובמרחק של כ- 10 ק"מ לערים מרכזיות בארץ ובמרחק של כ- 15 ק"מ מכביש 6.

באזור התעשייה שח"ק קיימים כ- 30 מגרשים מתוכם כ- 17 תפוסים. עפ"י בדיקתנו¹⁵ עולה, כי המגרשים הנותרים הם בשלבי הקצאה ונכון להיום באזור זה לא קיימים מגרשי הקצאה נוספים. עם זאת, כפי הנראה מדובר באזור תעשייה שהוא עדיין בהתהוות וטרם סיים את תקופת השיווק שלו. כמו כן, מלבד עסקה אחת ונתוני המשיג, לא אותרו על ידנו עסקאות מכר נוספות בין פרטיים בא.ת שח"ק.

¹⁵ בשיחה עם מר עוז דמרי, יו"ר מנהלת א.ת שח"ק.

לאור האמור, בדגש על העיקרון הכללי שהוגדר ע"י וועדת ההשגות במישור אדומים ושח"ק, ולאחר שבחנו את מאפייני השוק באזורי התעשייה שח"ק, הגענו לכלל דעה, כי למדיניות ההנחות של רמ"י ישנה השפעה, על עסקאות המכר בין פרטיים בא.ת שח"ק.

בכל מקרה, בהתאם לאמור בהחלטת ועדת השגות בשח"ק, עולה כי חלק מעסקאות המכר שנעשו בא.ת שח"ק הן עסקאות מכר למגרשים במעמד בר רשות המוקצים ע"י החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית ואינן מגלמות את דמי החכירה למגרש.

לאור האמור עד כה, בהכרעתנו בחרנו לקבל את עמדת המשיב וקבוע את שווי הקרקע בהתבסס על עסקות מאזורי תעשייה סמוכים ודומים המהווים תחליף עסקי לזים בשוק חופשי – גן נר ומבוא כרמל.

בנוסף לגישת ההשוואה, אנו מקבלים את עמדת הצדדים, כי דמי השכירות באזור התעשייה שח"ק משקפים "שווי השוק" ואינם מושפעים ממדיניות ההנחות¹⁶ ובהכרעתנו נתבסס גם על גישה זו.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. זכויות בניה וחישוב שטח אקו':

לטענת המשיג, אין כדאיות כלכלית בניצול הקומות העליונות ולכן אין לתת שווי לקומות אלו¹⁷. לעומתו, טוען המשיב, כי מאחר וההקצאה נערכת למלוא קיבולת הבנייה יש להביא בחשבון את שווי הקומות העליונות במקדם אקו' מתאים.

מבדיקה שערכנו באזור התעשייה שח"ק עולה, כי קיים ניצול בניה של הקומות העליונות ו/או ניצול של גובה המבנה המותר ע"פ תכנית. משכך בסוגיה זו בחרנו לקבל את טענת המשיב ולהביא בחשבון את שווי הקומות העליונות במקדם שווי נמוך יותר, כדלקמן:

חישוב שטח אקו' בדונם	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח ברוטו בק"ק	45%	450	1	450
יתרת שטח עיקרי בקומות עליונות	55%	550	0.3	165
חצר	55%	550	0.35	193
סה"כ מ"ר מבונה אקו' מנוטרל חצר בדונם תעשייה				808
סה"כ מ"ר מבונה אקו' מגלם חצר בדונם תעשייה				615
מקדם מעבר בין שטח מגלם חצר לשטח מנוטרל חצר				0.76

10.2.2. מקדמי הפחתה:

■ התאמה בין אזורי התעשייה - בקביעת מקדם ההתאמה למיקום הובאו בחשבון אופי ואינטנסיביות השימושים באזורי התעשייה, מיקומם ביחס לצירי תנועה ראשיים ומיקום א.ת הנישום באזור יהודה ושומרון (מושפע מחרם כלכלי, עלויות הבטחה, חוסר ודאות וכד').

מקובלים עלינו מקדמי ההתאמה למיקום כפי שהוצגו בשומת המשיב ובהחלטת וועדת ההשגות בשח"ק: 0.65 לא.ת מבוא כרמל (מגידו) ו- 0.9 לא.ת גן נר.

■ מיקום בתוך אזור התעשייה – בשומת המשיב הובאה בחשבון הפחתה כוללת בשיעור 10%, בין השאר גם עבור מיקום המגרש בתחומי תכנית חדשה. המשיג הוסיף, כי יש לבטא הפחתה למיקומו של המגרש בקצה אזור התעשייה וללא חשיפה, אך בשומתו לא הובאה הפחתה.

אנו דוחים את טענת הצדדים שאכן מדובר באזור תעשייה קטן ללא הבדל משמעותי במיקום המגרשים. בנוסף, בתעשייה אין משמעות לחשיפת המפעל וקרבתו לכניסת אזור התעשייה.

¹⁶ עמדה זו תואמת את עמדת וועדת ההשגות בשח"ק ומישור אדומים, כאמור.

¹⁷ וזאת על אף שבניתוח עסקות ההשוואה בשומתו ניתן שווי לקומות העליונות.

- זמן - לטענת המשיב קיימת עליית מחירים גבוהה בעסקאות בתחומי הקו הירוק שמשפיעה בהכרח על שווי הקרקע באיו"ש, בשומתו הביא בחשבון תוספת לזמן בשיעור של כ- 3% לשנה. לעומתו טוען המשיג כי לעליית המחירים שבתחומי הקו הירוק אין השפעה על שווי הקרקע באיו"ש ולכן אין להביא התאמה לזמן.
- בסוגיה זו בחרנו לקבל את עמדת המשיב. בהכרותנו את התעשייה בתחומי הקו הירוק ובתחומי איו"ש, אכן קיימת בשנים האחרונות עליית מחירים משמעותית, אך היא משפיעה על איו"ש בשיעור נמוך יותר. משכך בחרנו לקבל את שיעור ההתאמה לזמן שנקבעה בשומת המשיב - 3% לשנה.
- גודל - לטענת המשיג יש להביא בחשבון הפחתה לגודל המגרשים ביחס לנתוני ההשוואה, עם זאת בשומתו לא הובאה הפחתה. לטענת המשיב במגרשי התעשייה קיים "יתרון לגודל" ואין להביא בחשבון הפחתה, עם זאת בשומתו הביא הפחתה בשיעור 10% לצורה, מיקום וגודל מגרש מס' 1.
- לטעמנו, יש מקום להביא בחשבון הפחתה לגודל במגרשים העולים על 10 דונם. מגרש מספר 1 בשטח של כ- 16 דונם לעומת שטח מגרשי ההשוואה הנעים בין 8-2 דונם. לפיכך בהכרעתנו תינתן הפחתה לגודל בשיעור של 3% למגרש מספר 1 בלבד.
- צורה - לטענת המשיג יש לבטא הפחתה לצורתם הלא רגולרית של המגרשים הנדונים, עם זאת בשומתו לא הובאה הפחתה. לטענת המשיב, לאור גודלם של המגרשים, צורתם אינה פוגעת בניצול מלוא זכויות הבניה ואין להביא בחשבון הפחתה (עם זאת בשומתו הביא הפחתה בשיעור 10% לצורה ומיקום).
- צורת מגרש מספר 1 יחסית רגולרית ובמגרש ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה, לכן לא ראינו לנכון להביא בחשבון הפחתה לצורה.
- צורת מגרש מספר 8 אינה רגולרית וחריגה ביחס למגרשי ההשוואה אך מצד שני אינה פוגעת בניצול זכויות הבניה. עם זאת ולאור האמור, בחרנו להביא בחשבון הפחתה בשיעור 3% בגין צורת המגרש.
- טופוגרפיה והקמת קיר תמך - לטענת המשיג הדופן המערבית של מגרש מספר 1 בעלת טופוגרפיה תלולה מאוד שכתוצאה מכך יש לבנות קירות תומכים, לכן יש להביא בחשבון הפחתה בשל עלויות עודפות במגרש (על אף שבשומתו לא הובאה הפחתה לגורם זה).
- מסויר שערכנו באזור התעשייה בכלל ובמגרש מס' 1 בפרט, נראה כי קיים הפרש גבהים בגבולו המערבי של המגרש המצריך הקמת קיר תמך. בבדיקה שערכנו אל מול מנהל אזור התעשייה שח"ק, מר עוז דמרי עולה, כי עלות הקמת קירות התמך במגרש תחול על היזם ואינה גלומה בעלות הפיתוח הסביבתי של משרד הכלכלה. משכך, אנו מקבלים את טענת המשיג, כי יש לבטא הפחתה בשל הפרש גבהים והקמת קיר תמך במגרש מס' 1. שיעור ההפחתה שבחרנו להביא בחשבון הוא 5%.
- פינוי פסולת - בהתאם למדיניות רמ"י יש להעריך את הקרקע כריקה ופנויה ולכן אנו דוחים את טענת המשיג בעניין זה.

10.2.3. התאמה לזכויות הבעלות המלאה:

מאחר והזכויות במגרשי ההשוואה הן זכויות החכירה המהוונות, כוללות זכויות עתידיות¹⁸, בהכרעתנו תובא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 2% שתבטא את שיתוף הזכויות של החוכר עם רמ"י.

¹⁸ בהתאם לאמור בחוזי החכירה בחוברות המכרזים, לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה המוגדרת בחוזה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

מכרז	תאריך	מגרש	ייעוד	תמורה בש"ח	הוצאות פיתוח	שטח מגרש	שטח אקו' שטח	שווי מ"ר מבונה מתואם לזמן
צפ/2018/56	02/09/2018	3	תעשייה	520,695 ₪	373,634 ₪	1827	1526	604 ₪
	02/09/2018	5	תעשייה	777,777 ₪	599,818 ₪	2933	2449	579 ₪
	02/09/2018	9	תעשייה	611,111 ₪	475,682 ₪	2326	1942	576 ₪
	02/09/2018	12	תעשייה	655,555 ₪	242,749 ₪	1187	991	934 ₪
	02/09/2018	13	תעשייה	396,034 ₪	248,067 ₪	1213	1013	655 ₪
	02/09/2018	14	תעשייה	688,888 ₪	459,322 ₪	2246	1875	631 ₪
	02/09/2018	15	תעשייה	777,777 ₪	492,248 ₪	2407	2010	651 ₪
	02/09/2018	16	תעשייה	701,000 ₪	294,285 ₪	1439	1202	853 ₪
	02/09/2018	17	תעשייה	562,888 ₪	240,295 ₪	1175	981	843 ₪
	02/09/2018	4	תעשייה	1,642,220 ₪	601,045 ₪	2939	2454	942 ₪
צפ/2019/122	07/08/2019	5	תעשייה	955,999 ₪	624,446 ₪	2933	2449	665 ₪
	07/08/2019	16	תעשייה	824,000 ₪	306,368 ₪	1439	1202	969 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' מפותח								
שווי מ"ר מבונה אקו' מפותח - מתואם למיקום								
שווי מ"ר מבונה אקו' מפותח - מתואם לזכות הבעלות								
742 ₪								
0.90								
668 ₪								
1.02								
681 ₪								

- מכרז צפ/2018/56: נתנה תוספת לזמן בשיעור של 3% לשנה.
- מכרז צפ/2019/20: התמורה מוצגת בטבלה היא ההצעה השניה, כיוון שההצעה הזוכה גבוה בפרק משמעותי משאר ההצעות.

זכויות בניה אקו' לדונם בא.ת. גן נר – תכנית ג/מב/1931:

תעשייה א'	מקדם	זכויות במ"ר אקו'	זכויות במ"ר
קומת קרקע (400 עיקרי + 100 שירות)	1	500	500
שטח עיקרי בקומות עליונות	0.2	800	160
חצר	0.35	500	175
סה"כ מ"ר מבונה אקו' מנוטרל חצר			
835			

10.3.2. ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים ריקים בא.ת. מבוא כרמל (מגידו):

מכרז	תאריך	מגרש	ייעוד	תמורה בש"ח	הוצאות פיתוח	שטח מגרש	שטח אקו' שטח	שווי מ"ר מבונה מתואם לזמן
צפ/2017/67	30/07/2017	33A	תעשייה ב	2,818,818 ₪	1,323,744 ₪	4157	3242	1,354 ₪
	30/07/2017	34A	תעשייה ב	2,816,234 ₪	1,270,246 ₪	3989	3111	1,392 ₪
	30/07/2017	35A	תעשייה ב	3,075,962 ₪	1,310,370 ₪	4115	3210	1,449 ₪
	30/07/2017	19	תעשייה א	7,661,055 ₪	2,854,790 ₪	8965	7531	1,480 ₪
	30/07/2017	35	תעשייה ב	2,924,354 ₪	1,316,102 ₪	4133	3224	1,394 ₪
	30/07/2017	40	תעשייה א	5,298,594 ₪	2,017,301 ₪	6335	5321	1,457 ₪
	30/07/2017	34	תעשייה ב	4,720,000 ₪	1,321,197 ₪	4149	3236	1,979 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' מפותח (ללא עסקה חריגה מגרש 34)								
שווי מ"ר מבונה אקו' מפותח - מתואם מיקום								
שווי מ"ר מבונה אקו' מפותח - מתואם לזכות הבעלות								
1,421 ₪								
0.65								
924 ₪								
1.02								
942 ₪								

זכויות בניה אקו' לדונם בא.ת. מבוא כרמל – תב"ע 8415/א/ג:

תעשייה א'	מקדם	זכויות במ"ר אקו'	זכויות במ"ר
קומת קרקע (400 עיקרי + 100 שירות)	1	500	500
שטח עיקרי בקומות עליונות	0.3	550	165
חצר	0.35	500	175
סה"כ מ"ר מבונה אקו' מנוטרל חצר			
840			

תעשייה ב'	מקדם	זכויות במ"ר אקו'	זכויות במ"ר
קומת קרקע (400 עיקרי + 100 שירות)	1	500	500
שטח עיקרי בקומות עליונות	0.3	350	105
חצר	0.35	500	175
סה"כ מ"ר מבונה אקו' מנוטרל חצר			
780			

¹⁹ התכנית משנת 1990 ואינה כוללת התייחסות לשטחי שירות אלא לתכנית הקרקע (50%) ומספר קומות מירבי (3). בהתאם לתקנות תו"ב הובאו בחשבון שטחי שירות בסך 20% מתוך שטח הזכויות.

10.3.3. דמי שכירות מבוקשים באתר שח"ק וחילוץ מרכיב הקרקע:

ביום 7.03.2018 נמסר לנו טלפונית ע"י מר עוז דמרי, מנהל אזור התעשייה, שדמי השכירות המקובלים באזור שח"ק הם 25 ₪/מ"ר (לאחר מו"מ).

בהיוון דמי השכירות הממוצעים לצמיתות בשיעור היוון של 20%, מתקבל שווי של 3,750 ₪/מ"ר בנוי.

שווי מ"ר בנוי בממוצע (היוון דמ"ש)	3,750 ₪
בניכוי רווח יזמי ²¹	20%
בניכוי עלות בנייה ²²	2,300 ₪
בנטרול שטח החצר ²³	0.76
	628 ₪

לסיכום: כיוון שגישת ההשוואה היא גישה עדיפה על גישת היוון ההכנסות²⁴ וכיוון שאין מסד נתונים מספק בגישת היוון ההכנסות, יינתן משקל גבוה יותר לתוצאות מכרזי רמ"י כדלקמן:

סיווג	אתר	שווי מ"ר	מקדם שקלול	שווי יחסי
מכרז	מבוא כרמל	942 ₪	0.35	330 ₪
מכרז	גן נר	681 ₪	0.35	238 ₪
דמי שכירות	שח"ק	628 ₪	0.3	188 ₪
שווי מ"ר מבונה תעשייה כולל פיתוח וללא מע"מ משוקלל				756 ₪

בשקלול נתוני ההשוואה, כאמור לעיל, מתקבל שווי מתואם לבעלות בסך של 756 ₪/מ"ר מבונה מנוטרל חצר, ללא מע"מ וכולל פיתוח. שווי זה משקף שווי דונם בסך של כ- 611,000 ₪, שנמצא בעינינו כסביר.

²⁰ שיעור ההיוון בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2019, נכסי תעשייה ולוגיסטיקה (7.2%), בתוספת 0.8% בגין מיקום בתחום יהודה ושומרון.

²¹ בהתאם לפרק י"ח בקווים המנחים, שיעור הרווח היזמי המקובל בנכסי תעשייה נע בגבולות 15%-20%.

²² בהתאם למחירון דקל מהדורת מרץ 2019, עלות בנייה ישירה למבנה תעשייה גדול בגובה של 7.3 מ' נעה בגבולות 1,400 ₪ - 1,500 ₪ למ"ר. בתוספת עלויות עקיפות, גובה מבנה, פחת וסטנדרט בנייה הגענו לכלל דעה כי עלות הבנייה הממוצעת במקרה דנן היא 2,300 ₪/מ"ר.

²³ $0.76 = 808$ שטח אקווי ללא חצר / 615 שטח אקווי כולל חצר, ראו סעיף 10.2.1.

²⁴ ובמיוחד לאור ערכי הקרקע הנמוכים יחסית, בהם כל שינוי קטן בשיעור ההיוון, ברווח היזמי ובעלות הבנייה יוביל לשינוי גדול בשווי הקרקע.

11. תחשיבי השומה:

מגרש מספר 8	מגרש מספר 1	מגרש
756 ₪	756 ₪	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח
6,622	13,052	שטח אקווי' מנוטרל חצר במגרש
0.97	1.00	מקדם התאמה לצורה
1.00	0.97	מקדם התאמה לגודל
1.00	0.95	מקדם התאמה לקיר תמך
4,855,722 ₪	9,093,029 ₪	שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנידון, הידוע כמגרשים 1 ו-8, הממוקמים באזור התעשייה שח"ק, כריקים ופנויים, ולצורך הקצאה בפטור ממכרז, היא:

מגרש מספר 1: 9,093,000 ₪ תשעה מיליון תשעים ושלושה אלף ש"ח
מגרש מספר 8: 4,856,000 ₪ ארבעה מיליון שמונה מאות חמישים ושישה אלף ש"ח

הערך הנקוב ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

בהתאם לפרק משנה 4.20 סימן ב', בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בתוך 60 ימים, מהיום בו הומצאה להם ההחלטה.

ב ב ר כ ה,



רות חוברה

שמאית מקרקעין- מחוז ירושלים והדרום
 יח' שמאות מנהא"ז איו"ש

נספח שווי קרקע ללא פיתוח

עלויות הפיתוח שהובאו בחשבון הן עלויות פיתוח מלאות בהתאם לטבלאות הוצאות פיתוח של משרד הכלכלה לאזורי תעשיה באזורי עדיפות לאומית א' 2019 :

עלויות פיתוח - לדונם	עלויות נוספות	סך העל עלויות לדונם
₪ 349,545	₪ 15,136	₪ 364,681

מגרש	מגרש מספר 1	מגרש מספר 8
שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 9,093,000	₪ 4,856,000
עלויות פיתוח	₪ -5,891,057	₪ -2,988,561
שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 3,201,943	₪ 1,867,439

הנספח אינו מהווה חלק מהשומה.