

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 1.8.2021  
מס' מינוי: 1877-2020

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים  
שירן לוביניצקי - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים

### החלטת שמאי מכריע

(תיקון להחלטה מיום 30.6.2021)

היטל השבחה לתכנית 607-0180505

מתחם מפעל "כיתן דימונה", דימונה

המבקשת: יוניון מוטורס בע"מ

ע"י טובי גרש וסבינה חלדרוב שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה דימונה

ע"י ירון אליהו שמאי מקרקעין

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 1. מטרת השומה

#### 1.1 כללי

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה במקרקעין שבנדון עם אישור תכנית מס' 607-0180505, עקב מימוש זכויות במכר.

#### 1.2 הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקשת: חב' יוניון מוטורס בע"מ, ע"י מר טובי גרש וסבינה חלדרוב, שמאי מקרקעין. המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה דימונה ע"י מר ירון אליהו, שמאי מקרקעין.

### 2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה: 3.8.2017 (15 יום ממועד פרסום תכנית 607-0180505 ברשומות).

2.2 ביקור בנכס: נערך ביום 13.1.2021 ע"י הח"מ, בנוכחות שמאי הצדדים.

2.3 דיון: נערך ביום 7.12.2020 בהשתתפות שמאי הצדדים ועו"ד מנחם בן טובים, יועץ משפטי עיריית דימונה. סיכום הדיון נשלח לשמאי צדדים ביום 8.12.2020, וניתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

### 3. מסמכים שהוצגו בפני

עיקרי המסמכים שהוגשו לעיוני:

מס"ד	הוגש ע"י המבקשת	תאריך
1	שומה בעריכת טובי גרש וסבינה חלדרוב על נספחיה. בין היתר: אישור זכויות, הסכם מכר רמ"י - כיתן דימונה (1962), הסכם פשרה חיובי ארנונה, סקר קרקע ראשוני 2013, הערכת עלויות ארציות של סקירה וטיפול בקרקע מזוהמת 5/2014, תיק תיעוד.	23.9.2020
2	תגובה לסיכום דיון כולל צרופות: ע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה, ע"א 6014/04 מנהל מס ערך מוסף - אשדוד נ' ראדקו אינבסטמנט לימיטד, ע"א 10252/05 קרית שדה התעופה בע"מ נ' מנהל מע"מ	10.1.2021
3	כתב תשובה לערר בנכס הנדון מיום 25.7.2019 (ארנונה)	10.1.2021
4	תגובה בנושא עלויות פיתוח וקובץ תחשיב עלות פיתוח נורמטיבית למתחם תכנית 6070180505	31.5.2021

מס"ד	הוגש ע"י המשיבה	תאריך
1	שומה בעריכת ירון אליהו כולל נספחים, הסכמי מכר במתחם מחדש 12/2015 ומחדש 9/2019.	19.6.2020
2	תגובת המשיבה	22.10.2020
3	השלמת טיעון + ריכוז עלויות פיתוח	25.12.2020
4	השלמת טיעון	15.1.2021
5	חו"ד שמאי מקרקעין - מצב מבנים לחיוב ארנונה	25.3.2019
6	נתוני עסקת השוואה	2.3.2021
7	תגובה בנושא עלויות פיתוח	1.6.2021

# י ע ל ה ר ו ן

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

#### 4. פרטי המקרקעין

- זיהוי : מתחם תכנית 607-0180505 "כיתן דימונה" במערב העיר דימונה.  
חלק מערבי : גוש 39926 חלקות 115-26,31  
חלק מזרחי : במועד עריכת החלטה זו, טרם עודכנו נתוני הרישום (גו"ח) במתחם.
- שטח המתחם : כ-580 דונם (שטח תכנית 607-0180505 : 580,737 מ"ר)  
זכויות במקרקעין : 538,871 מ"ר בבעלות חב' יוניון פיתוח נגב בע"מ.  
39,076 מ"ר בבעלות סנפיר השקעות בע"מ.
- תאור : חטיבת קרקע בשטח של כ-580 דונם, עם מבנים ופיתוח חלקי ששימשה את מפעל כיתן דימונה ומיועדת למגורים, מסחר ותעסוקה.

#### 5. תמצית תאור הנכס והסביבה

- נשוא השומה ידוע כמתחם "כיתן דימונה".  
המתחם מהווה חטיבת קרקע רציפה בשטח של כ-580 דונם, הממוקמת במערב העיר דימונה.  
במרכז המתחם מבני תעשייה בשטח של כ-55,000 מ"ר בהם פעל מפעל כיתן דימונה עד שנת 2012.  
מתחם כיתן דימונה ממוקם בסמוך לכניסה לעיר (כביש 25) ובסמוך לתחנת רכבת דימונה, בטווח שבין שכונות מגורים לאזור התעשייה הותיק של העיר.  
מתחם כיתן דימונה תחום ע"י צירי תנועה הרצל מדרום, רדימון מצפון, העצמאות ממזרח ומעלה ההר ממערב. מצפון למתחם מצוי "מעון טללים" לבעלי צרכים מיוחדים.  
המבנה המרכזי במתחם "כיתן דימונה" הוקם לפני כ-60 שנה בבניה קונבנציונלית של בטון ובלוקים.  
המבנה באורך העולה על 300 מ', מחולק לאולמות גדולים. חזיתות המבנה מטוייחות, בחלקן מערכת חלונות ריבועים קטנים. בהיקף המבנה המרכזי קיימים מבנים נוספים ששימשו ליצור, אחסנה, תפעול וכיו"ב.  
במועד הביקור, מרבית שטח המפעל פנוי ובמצב בדק ותחזוקה התואם את גיל המבנים.  
בחלק מהמבנים מחזיקים שוכרים; פיתוח הקרקע חלקי וכולל כבישים סלולים בהיקף המתחם, תשתיות ופיתוח צמוד ברמה אופיינית לשימושי תעשייה בתחום המפעל.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 6. מצב משפטי

#### 6.1 אישור זכויות

בהתאם למסמך מיום 11.9.2019 (תיק רמ"י 60012498א) הזכויות בשטח של 538,871 מ"ר בדימונה, רשומות ע"ש: תשלובת כיתן בע"מ.

לבעלי הזכויות הסכם מכר מיום 25.9.1962.

נתוני הרישום (גו"ח) בספרי רשות מקרקעי ישראל:

גוש	חלקה	חלקיות
39913	1	בחלק
39514	1	בחלק
39924	1	בחלק
39926	7	בחלק
	13	בחלק
	14	בשלמות
	15	בשלמות
	18	בשלמות

#### 6.2 הסכם מכר מיום 31.12.2015:

תשלובת כיתן בע"מ<sup>1</sup> מכרה לכלל נכסי נדל"ן דרום (נ.נ.ד)<sup>2</sup> את מתחם "כיתן דימונה". המקרקעין ידועים כמגרשים מג13, צפ4, צפ5, תע8, תע8א, הנ5, דרך קיימת וחניות לפי תכנית 10/101/02/25, בשטח של כ-579 דונם בניכוי זכויות בשטח של כ-39 דונם שנמכרו לחברת סנפיר השקעות בע"מ<sup>3</sup>.

התמורה: 24,000,000 ₪. המע"מ יחול על המוכרת.

#### 6.3 הסכם מכר מיום 26.9.2019:

כלל נכסי נדל"ן דרום (נ.נ.ד) מכרה לחב' יוניון פיתוח נגב בע"מ את זכויותיה בחטיבת קרקע בשטח של כ-539 דונם הידועים כגוש ארעי 39514 חלק מחלקה 1, גוש 39926 חלק מחלקה 7, חלק מחלקה 13 חלקות 14, 15 ו-18 וגוש 39928 חלק מחלקה 64. התמורה: 105,000,000 ₪<sup>4</sup> + מע"מ + היטל השבחה בגין תכנית 607-0180505 + זכויות והתחייבויות המוכרת על פי הסכם המכר המקורי, הסכם מכר סנפיר, הסכמי שכירות והסכם ניהול התב"ע.

<sup>1</sup> ע"י מנהליה המוסמכים יהודה בן עזרא וגונן ביבר.

<sup>2</sup> שותפות מוגבלת, ע"י מנהליה המוסמכים יהודה בן עזרא וגונן ביבר.

<sup>3</sup> בהתאם להסכם מכר מיום 21.1973 אשר נחתם בין החברה לבין סנפיר השקעות בקשר עם שטח של 39,076 מ"ר המהווה חלק מהמקרקעין אשר במסגרתו התחייבה החברה להעביר לידי סנפיר את שטח המגורים לצורך בניית שיכונים למגורים.

<sup>4</sup> באתר רשות המיסים העסקה מדווחת בסכום של 131,580 א' ₪ (105 מ' ₪ + היטל בהשבחה 26.58 מ' ₪).

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

.7 מצב תכנוני

7.1 תכניות בנין עיר

מס' תכנית	עיקרי התכנית
<p>101/02/25 י.פ.2933 9.6.1983</p> <p style="text-align: right;"><b>תכנית מתאר דימונה</b></p>	<p>התכנית מסמנת את השטח הכלול בתכנית ליעוד אזור מגורים (מגרש מג 13), מגרש תעשייה (תע 8), שני מגרשי שצ"פ (צפ 4 וצפ 5) ושטח בייעוד לא לבניה (לב 2).</p> <p>מגורים ג': מגרש מיני של 750 מ"ר, 3-4 יח"ד לדונם, 35% * 6 קומות וסה"כ 200%. תותר בניית קומת קרקע מסחרית לפי תכנית מפורטת עם גובה מקסימלי של החנויות 5.5 מ'.</p> <p>תעשייה: מגרש מיני של 1,000 מ"ר, 60% * 3 קומות וסה"כ 180%.</p> <p>שצ"פ: לא תותר בניה פרט למתקני שעשועים.</p> <p>שטח לא לבניה: לא תותר שום בניה על השטח פרט לתכניות שיאושרו ע"י הועדה המחוזית.</p>
<p>10/101/02/25 י.פ.4030 6.8.1992</p>	<p>התכנית חלה על מתחם מפעל כיתן דימונה, יוצרת מסגרת תכנונית להסדרת שטח המפעל עם שינויים ביעודי הקרקע וקובעת הנחיות בניה.</p> <p>התכנית חלה על שטח של 579 דונם ומגדירה יעודים ושימושים:</p> <p>מגורים ג' (מג 13): 55 ד'</p> <p>שטח ציבורי פתוח (צפ 4): 72 ד'</p> <p>שטח ציבורי פתוח (צפ 5): 103 ד'</p> <p>אזור תעשייה (תע 8): 200 ד'</p> <p>מתקנים הנדסיים (הנ 5): 73 ד'</p> <p>דרך קיימת: 37 ד'</p> <p>חניות: 16 ד'</p> <p><u>אזור תעשייה לתשתיות בלבד (תע א8): 23 ד'</u></p> <p>סה"כ: 579 דונם.</p> <p>עיקר הוראות התכנית:</p> <p>מגורים ג': יעוד בהתאם לתכנית 101/02/25. הנחיות בניה לפי תכנית מפורטת נפרדת ותכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. כל תכנית מפורטת תסקור השפעה על הסביבה עם הגשת פתרון מלא לכל המפגעים הקיימים.</p> <p>שצ"פ: לפיתוח גנים ציבוריים, מגרשי משחקים וספורט, מעבר לקווי ביוב ותיעול, מים חשמל ותקשורת, מגרשי חניה וכו'. הנחיות בניה לפי תכנית מפורטת ותכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית דימונה.</p> <p>איזור תעשייה: מיועד לתעשייה ומתקני תעשייה ומבני עזר נלווים. תותר הקמת מבני אחסנה בקו אפס בקטע הצפוני בגובה מקסי של 6 מ'. אחסנת חומרים מסוכנים תחייב הכנת סקר הערכת סיכונים עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. 60% בניה * 3 קומות וסה"כ 180% בניה (יותר ממבנה אחד. קו בנין קדמי וצדדי 10 מ', קו אחורי 0).</p> <p>מתקנים הנדסיים: 60% בניה * 3 קומות וסה"כ 180% בניה (קו בנין קדמי, אחורי וצדדי 10 מ').</p> <p>חניה: עפ"י תקן חניה דימונה לפי תכנית 101/02/25.</p> <p>אזור תעשייה לתשתיות בלבד: מערכות תשתית תת קרקעיות על כל מתקניהם, דרכים, גדרות, מערכות תאורה וכד'. מבנים הנמצאים באזור זה יועברו לאיזור התעשייה.</p>

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מס' תכנית	עיקרי התכנית
<p>607-0180505 י.פ. 7547 18.7.2017</p> <p style="text-align: center;"><b>תכנית מתחם כיתן דימונה</b></p>	<p>התכנית חלה על שטח של 580.7 דונם.</p> <p>התוכנית קובעת הוראות ליצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים במתחם "כיתן" דימונה, ע"י שינוי יעוד הקרקע מאזור תעשייה למגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושצ"פ, שימור וקביעת הוראות בניה למבנה המקורי כיתן דימונה.</p> <p><u>זכויות הבניה</u>: זכויות הבניה, הוראות הבניה והשימושים המותרים, כמפורט בתקנון התכנית.</p> <p><u>בניה ירוקה</u>: המבנים יבנו עפ"י עקרונות הבניה הירוקה.</p> <p><u>חניה</u>: חניה למגורים תוסדר בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף ולא יותר מ-1.3 מקומות חניה ליח"ד באזור מגורים ב' ו/או מגורים ומסחר ו-2 מקומות חניה ליח"ד באזור מגורים א'.</p> <p><u>מבנים לשימור</u>: בתכנית הוגדרו מבנים לשימור. היתרי בניה בתחום המבנים לשימור יוצאו בהתאם ובכפוף לתיק התיעוד המפורט המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>- מבנה 01 אגף מזרחי של כיתן דימונה ומבנה 02 מבנה המנהלה כיתן דימונה: ישומרו מעטפת מלאה וקונסטרוקציה עיקרית בהתאם ובהתאמה לשימוש החדש שלהם. תישמר ניצפות למבנים ואפשרות לגישת הציבור אל המבנים.</p> <p>- מבנה 03 חלק מהאגף המרכזי בכיתן דימונה ומבנה 04 האגף המערבי של כיתן דימונה: ישומרו עפ"י קביעת תיק התיעוד המתחמי.</p> <p>- אתר 05 ישומר בעיקרו, יותר להזיז את האנדרטה למיקום אחר כפי שתקבע הרשות המקומית.</p> <p>- ישומרו חלק מהמכונות המקוריות, על פי רשימה ופירוט שיוחלט בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p><u>שלבי ביצוע</u>: פיתוח המגורים יעשה בד בבד עם מבני הציבור, התשתיות והשצפיים במתחם ובתנאי שינתן מענה לכל שלב ושלב באופן בלתי תלוי על פי הפרוגרמה המצורפת לתכנית. שלבי הביצוע יפורטו כאמור בתכנית הפיתוח הכללית שתאושר כתנאי להיתר בניה התחום בתכנית.</p> <p><u>תנאים למתן היתרי בניה</u>: בין היתר, הגשת תכנית פיתוח כללית לכל תחום התכנית, תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית, תנאי להיתר בניה למגורים יהיה ביצוע דיגום ובדיקות קרקע ופינוי קרקע מזוהמת, דיגום גז אקטיבי, הגדלת קוטר מאסף ביוב.</p> <p>תנאי להיתר בניה במגרשים 169-174,118,112,113,123,163,301 יהיה העברת תחנת המעבר למיקום חלופי או שדרוג התחנה הקיימת.</p>
<p>33/101/02/25 י.פ. 8381 8.8.2019</p>	<p style="text-align: center;"><b>תכנית מתאר לעיר דימונה</b></p> <p>המתחם הנדון סומן כמתחם מספר 206 ביעוד לתעשייה / מגורים עתידי. שכונה חדשה עם סגירת המפעל הקיים באזור. שטח של 10.5 דונם מיועד למבנה ציבור (בית ספר יסודי) ושכונת מגורים הכוללת 950 יח"ד לפי צפיפות ממוצעת נטו של 3-5 יח"ד לדונם.</p>

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.2 מצבת זכויות בניה בתכנית 607-0180505

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מעל הבנייה הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לזונם	מספר יחיד	תכנית (מתא שטח)	אחוזי בניה כלולים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת		גודל מגרש מוצע	גודל מגרש כללי				
							שטח	עיקרי	שטח	עיקרי						
1	2	8		1	50	76	334	50		(1) 54	230	320		110, 108, 201 - 127, 213 - 203 - 233, 221 - 291	מגורים	א'
	3	12	2.4	4	35	45	710			100	610	1657	גן-גן		מגורים	א'
	3	12	4	8	35	65	1420			200	1220	2019	גן-גן		מגורים	א'
	3	12	4.8	12	40	85	2130			300	1830	3505	גן-גן		מגורים	א'
	2	8	3.3	4	50	62	756			100	(2) 656	1207	דו משפחתי טור/דו משפחתי	116, 114, 118	מגורים	א'
	2	8	3.5	6	50	67	1135			150	(3) 985	1617	דו משפחתי טור/דו משפחתי	104 - 102, 115, 107, 121, 120, 223, 222	מגורים	א'
	2	8	3	7	50	57	1323			175	(4) 1148	2221	דו משפחתי טור/דו משפחתי	123, 105	מגורים	א'
	2	8	3	8	50	61	1515			200	(5) 1315	2195	דו משפחתי טור/דו משפחתי	119, 101	מגורים	א'
	2	8	3.5	14	50	66	2650			350	(6) 2300	3958	דו משפחתי טור/דו משפחתי	109	מגורים	א'
	2	8	3.3	16	50	63	3027			400	(7) 2627	4737	דו משפחתי טור/דו משפחתי	122	מגורים	א'
	2	8	3.2	17	50	61	3405			450	(8) 2955	5057	דו משפחתי טור/דו משפחתי	106	מגורים	א'
	(10) 6	24	8.7	91	30	166	17372			5005	(9) 12367	10448	דו משפחתי	303, 302, 306, 305, 308	מגורים	ב'
	(12) 6	24	7.6	69	35	145	13172			3795	(11) 9377	9030		307	מגורים	ב'
	(10) 6	24	6.6	68	35	127	12981			3740	(13) 9241	10193		301	מגורים	ב'
	(10) 6	24	6.6	46	30	126	8781			2530	(14) 6251	6961		304	מגורים	ב'
				103							13392 (15)	9766		351	מגורים	ב'
											1130	9766		351	מסחר	הכס
	(10) 10	40	10	103	30	201	19672			5150	14522	9766		351	מגורים	הכס

מספר קומות	מספר קומות	גובה מעל הבנייה הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לזונם	מספר יחיד	תכנית (מתא שטח)	אחוזי בניה כלולים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת		גודל מגרש מוצע	גודל מגרש כללי					
							שטח	עיקרי	שטח	עיקרי							
				95										352	מגורים	הכס	
														12420 (16)	8837	מגורים	הכס
	(10) 10	40	10	95	30	197	17500			4750	12750	8837		352	מסחר	הכס	
				106										13920 (17)	9464	מגורים	הכס
	(18) 10	40	11	106	30	207	19670			5300	14370	9464		356 - 353	מסחר	הכס	
														8400	38157	מסחר	הכס
														5600	38157	תעסוקה	הכס
1	3	15			40	47	17800	(19)		3800	14000	38157		451	מסחר ותעסוקה	הכס	
	3	14			50	60	60%	(20)		10%	50%	1012.32		405 - 402, 408	מבנים ומסודות ציבור	הכס	
	3	14			50	70	12000	(19)		2000	10000	20044		401	מבנים ומסודות ציבור	הכס	
	1	(22) 15			5	5	5%				(21) 5	594		511 - 501	שטח ציבורי	הכס	
	1	3				5	550				550	11052		552 - 551	קנין נטע	הכס	
	1	5				100	100				100%	89		603 - 601	מבנים ומסודות	הכס	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

- 8.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישור תכנית 607-0180505.
- 8.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 8.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל השבחה לאותה רשות תכנון.
- 8.4 מיקום המקרקעין בעיר דימונה, בסמוך לתחנת הרכבת.
- 8.5 הבינוי הקיים במקרקעין
- 8.6 מצב הפיתוח והתשתיות.
- 8.7 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
- 8.8 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

### 9. שומות הצדדים:

מועד קובע	תאור	שומת המבקשת <sup>5</sup>	שומת המשיבה <sup>6</sup>
3.8.2017	שווי מצב חדש	₪ 63,500,000	₪ 107,758,249
	שווי מצב קודם	₪ 96,820,000	₪ 54,597,789
	השבחה	₪ 0	₪ 53,160,000

<sup>5</sup> הערכים בהתאם לתחשיב מתוקן שהוגש ע"י שמאי המבקשת ביום 6.1.2021.

<sup>6</sup> הערכים בהתאם לשומת המשיבה מיום 19.6.2020. הציג שמאי המשיבה תחשיב מעודכן לפיו עם אישור תכנית 607-0180505 חלה השבחה במסמך התגובה מיום 22.10.2020. הציג שמאי המשיבה תחשיב מעודכן לפיו עם אישור תכנית 607-0180505 חלה השבחה בסך 111,870,000 ₪. המשיבה לא ערכה תיקון שומה ולא הפיקה שובר תשלום בהתאם לתחשיב המעודכן.



# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 10. עיקרי עמדת המבקשת

עיקרי עמדת המבקשת כפי שהוצגו בשומה, בדיון, בסיוור ובתגובות:

#### 10.1 חבות בהיטל השבחה

שובר התשלום הופק ע"ש תשלובת כיתן בע"מ, שאינה החייבת במועד הקובע היות והמקרקעין נמכרו ע"י חברת כיתן לחברת כלל בסוף שנת 2015, באישור ובידיעת הועדה המקומית דימונה.

בשנת 2019 נרכשו הזכויות במקרקעין ע"י המבקשת חברת יוניון מוטורס בע"מ בתמורה ל-105 מ"ש בתוספת היטל השבחה בגין תכנית 607-0180505 (ההיטל ישולם ע"י המבקשת). כמו כן שולמה מקדמה והופקדה ערבות בהסכמה למשיבה. עיריית דימונה/ הועדה המקומית דימונה המהוות יישות משפטית אחת, חתמה מול חברת יוניון בע"מ הסכם לגבי תשלום ארנונה בשנת 2020, כך שהעירייה ידעה שחברת יוניון היא בעלת הקרקע.

ע"י שמאי המבקשת נמסר כי חב' יוניון בע"מ עומדת מאחורי כל ההתחייבות שהוסכמו בין המוכרת (חברת כלל) לועדה המקומית דימונה בנושא פיתוח הקרקע ויש לתקן את שומת המבקשת בהתאם להסכמות עם חברת כלל בנושא הוצאות פיתוח, קרקע מזוהמת והוצאות נוספות.

#### 10.2 היקף השטח הבנוי במתחם כיתן דימונה

מתחם תכנית 607-0180505 כולל חטיבת קרקע בשטח של כ-580 דונם, בתחומה מבני תעשייה מבניה ותיקה ששמשו את מפעל כיתן דימונה. שטח המבנים עולה על 50,000 מ"ר. מרבית השטח בנוי קומה אחת, בחלק מהשטח בנויים שטח המרתפים ללא תיעוד.

התעוררה מחלוקת בין בעלת הזכויות במקרקעין ולבין עיריית דימונה לגבי חיוב בארנונה. עיריית דימונה קבעה בסמוך למועד הקובע, שהשטח הבנוי הקיים הראוי לשימוש במתחם כיתן מסתכם ב-48 א' מ"ר + קרקע תפוסה. בהסכם פשרה מיום 19.7.2020 הוסכם על שטח שמיש בהיקף 36 א' מ"ר (הפחתה של 25%) ושטח קרקע תפוסה 35,852 מ"ר. שטח זה משקף את הבינוי במועד הקובע על הצד הנמוך. הועדה המקומית והעירייה זו אושיה אחת ולא יתכן שגוף מנהלי יטען טענות שונות וסותרות בחיוב ארנונה ובגביית היטל השבחה.

ביום 21.7.2016 הוכן תיק תיעוד מתחמי על ידי אדריכל גיורא סולר. מתיק התיעוד עולה, בין השאר, כי מאז סגירת המפעל מושכרים חלקים שונים ממנו לפעילויות שונות ומפעלים קטנים (יחסית).

#### 10.3 עסקת מכר מיום 31.12.2015

תשלובת כיתן מכרה את המקרקעין ביום 31.12.2015 בסכום של 24 מ"ש; התמורה בעסקה אינה משקפת את שווי המצב הקודם במקרקעין.

הנכס היה בבעלות חברה העוסקת בתעשייה והמכירה נעשתה לצורך תזרימי. אלמלא המכירה משיקולי תזרים, המבקשת היתה עורכת במקרקעין שימוש עצמי, לצורך קבלת הטבות מיסוי הניתנות בדימונה. בהתאם לאמור התמורה בעסקת המכר בין תשלובת כיתן לכלל נכסי נדל"ן אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב קודם.

<sup>7</sup> ע"י שמאי המבקשת נמסר כי סכום העסקה באתר רשות המיסים בסך 131,580 א"ש מגלם היטל השבחה צפוי ויעודכן בהתאם להכרעה.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 10.4 שווי מיוחס למבנה מפעל כיתן במצב קודם

שווי השטח הבנוי במקרקעין בהתאם לגיל המבנה ומצבו הפיזי:  
 $36,000 \text{ מ"ר} \times 3,150 = 0.85 \times 96,390,000 \text{ ₪}$ .

השטח הבנוי בפועל גדול יותר והתחשיב לפי 36' מ"ר על דרך הפרשה.

המקרקעין ממוקמים בסמוך לכביש 25 ולרכבת, נהנים מנגישות גבוהה ויש אפשרות להכשיר את המתחם לשימושי תעשייה. מפעל כיתן נסגר אך ורק משיקולים של חוסר כדאיות כלכלית בייצור טקסטיל בישראל. כלומר, סגירת המפעל לא נבעה מהשיקול שהמבנים לא היו ראויים לשמש עוד כמפעל לכל שימוש אחר.

אורך המבנה (כ- 300 מ'), גובהו ורוחב המפתחים הקיימים, מאפשרים הכשרת מרכז לוגיסטי בו משאיות נצמדות לדופן המבנה לפריקה וטעינה ללא צורך להיכנס למבנה. קיים יתרון בהתקנת מידוף. שימוש נוסף שמאפשר המבנה הקשיח הוא לחוות שרתים עם יצור חשמל מקומי (קיים לשימוש זה ביקוש גדול והשימוש דורש שטח גדול), כך שניתן לעשות מגוון שימושים לפי היעוד הקיים מעבר לתעשייה המסורתית.

כחלק מהערר על חיוב ארנונה הוצגה רשימת השטחים המושכרים בסך 10,803 מ"ר. העירייה הכירה בשטח הזה כמושכר וצרפה את מסמך "הכנסות מהשכרת שטחים וחניות" לכתב התשובה.

לא סביר להעריך את שווי המבנה על בסיס השטח המושכר בפועל היות וידוע שיש תכנית לשינוי יעוד ושוכר לא יסכים להכנס לפרק זמן קצר, לכן מעבר להסכמי שכירות ותיקים לא נחתמו חוזים חדשים. חוזי השכירות בנכס נחתמו לפני כ-10 שנים, משקפים דמ"ש במועד החתימה ואפשרות לפינוי מידי של הדיירים ולכן נמוכים.

דמ"ש ממוצעים בשנת 2018 : 13.4 ₪/מ"ר ובשנת 2019 : 15.85 ₪/מ"ר (לא כולל דמ"ש לחניות).  
לא רחוקים מאומדן דמ"ש לתעשייה כ- 17 ₪/מ"ר (בהתאם לנתוני דוחות כספיים של חבי אשטרום ל- 2017 דמש לתעשייה 17 ₪/מ"ר ואלוני חץ ל- 2017 דמ"ש 15 ₪/מ"ר).

בחלק מהמבנים הוסרו גגות (לאחר המועד הקובע), להוצאת מכוונות שהיו במפעל.

### 10.5 חניון אוטובוסים

במקרקעין קיים חניון אוטובוסים בשטח של 7 דונם הכולל 46 מקומות חניה (כ- 50 מ"ר לאוטובוס). דמי השכירות מהחניון כתשלום לקרקע פנויה לפי 2.7 ₪ למ"ר; בהיוון לפי 7.7% מתקבל שווי של 421 ₪ למ"ר קרקע; במקדם 0.2 (חצר) מתקבל שווי מבונה של 2,103 ₪ למ"ר.

### 10.6 שווי קרקע לתעשייה

רשות מקרקעי ישראל רשאית להקצות, במקרים מיוחדים, קרקע בפטור ממכרז למטרות תעשייה, מלאכה ומבני תעשייה להשכרה באזורי עדיפות לאומית וכן לטובת הרחבת מפעל קיים. עמדת שמאי המבקשת שיזם לא בהכרח יעדיף רכישת קרקע בפטור ממכרז; לדוגמא, חבי כור תעשיות וחבי אגד העדיפו לא לרכוש קרקע בפטור ממכרז, היות וההליך ארוך, מסובך ודרישת רמ"י לקיבולת בניה של לפחות 180% והשלמת 54% בניה תוך 3 שנים. לאור ערכי הקרקע הנמוכים יחסית, יש יזמים המעדיפים לרכוש קרקע שלא תחייב אותם בבניה רחבת היקף.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 10.7 הפחתות משווי מצב קודם

- מקדם גודל מתחם : 0.85
- מקדם חוסר ודאות בגין זיהום הקרקע : 0.95
- מקדם חוסר ודאות לבניה מעל מרתפים : 0.95

הפחתה בשיעור 5% לסיכון לקיום מרתפים הופעלה על כל מרכיבי השווי במצב קודם, למעט שטח מבנה המפעל. לא קיים מיפוי של שטחי המרתפים וההפחתה משקפת סיכון להמצאות מרתפים בתחום מגרשי הבניה דבר שייקר את עלויות הביסוס. במצב חדש שימוש במרתפים מותר רק במסחר. במגרשי מגורים לא ניתן לעשות שימוש במרתפים.

### 10.8 שווי מצב חדש

המתחם נרכש ביום 26.9.2019 ע"י חברת יוניון ב-105מ"ש + היטל השבחה שישולם ע"י הרוכשת<sup>8</sup>.

תכנית 607-0180505 משנה את יעוד הקרקע מאזור תעשייה, שטח ציבורי פתוח, שטח למתקנים הנדסיים ואזור מגורים, לאזור מגורים א', מגורים ב', מגורים ג' (סה"כ כ- 1,600 יח"ד מטיפוסים שונים כולל צמודת קרקע ורוויה), מסחר (כ- 11,600 מ"ר) ותעסוקה (כ- 5,600 מ"ר), מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושצ"פ.

באומדן שווי זכויות בניה במצב החדש הובאו בחשבון התאמות כמפורט: הפחתה לגודל ושיווק, עצים לשימור, עלויות טיפול ופינוי קרקע מזוהמת, מגורים מעל חזית מסחרית, יחס שטחי שירות, סיכון בבניה מעל מרתפים, פחת תכנוני במבנה קיים (מפעל כיתן), עלויות שימור והתאמה, עלות העתקת אנדרטה, עלות תיק תיעוד.

בקביעת שווי על בסיס גישת החילוץ יש להביא בחשבון עלות בניה עודפת לבניה ירוקה בסך של כ-6% מעלות הפרוייקט במבני מסחר ומשרדים וכ-5% בבנייני מגורים. בהתייכרות עלויות בניה היתרה לקרקע נמוכה יותר.

במתחם מתוכננת הקמת בית עיריית דימונה שצפוי להשפיע באופן שלילי על ערכי שווי למגורים.

<sup>8</sup> הדיווח באתר רשות המיסים מתייחס למכר של 538.8 דונם ביום 26.9.2019, בגו"ח 39514/1 בסכום של 131,580,000 ₪, כולל היטל השבחה.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 10.9 עלויות פיתוח ועלויות עודפות במצב התכנוני החדש

עלות עבודות פיתוח: בהתאם לתחשיב שנערך מטעם המבקשת, עלות פיתוח המקרקעין (כולל תכנון, מדידות, פיקוח ומע"מ), נאמדת בכ-174.7 מ"ש. בהתאם לקביעה בשומת המשיבה (40% הוצאה מיידית ו-60% דחוי לשנתיים) שה"כ עלות פיתוח במועד הקובע כ-163.35 מ"ש.

בהתאם לפסיקה, לא ניתן לקזז מע"מ על עבודות הפיתוח ולכן יש להפחית משווי מצב חדש עלות פיתוח כולל מע"מ. הוצאות פיתוח אינן מותרות בניכוי מאחר ואינן מהוות חלק ממהלך העסקים של היזם; הרשות צריכה לבצע פיתוח ובהיותה מלכ"ר היא אינה מזדכה במע"מ. בימ"ש עליון קבע כי החבות לביצוע פיתוח מוטלת על הרשות המקומית וביצוע ע"י יזם היא "פעולת חליפין" ואין מקום לתכנון מס שאינו לגיטימי באופן שתוצר אפליה בין מי שביצע בעצמו לבין ביצוע ע"י הרשות.

פירוט פס"ד רלוונטים לשאלת קיזוז מע"מ בעבודות פיתוח:

- בע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ ואח' נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה, נקבע בהתייחס להיטלי פיתוח, כי ככל שהיזם ייבצע, אין לנכות מע"מ.
- פס"ד מע"מ נ' רסקו, נקבע כי חב' עירונית לא רשאית לקזז מע"מ
- ערר קרית שדה התעופה נ' מע"מ, במקרה דומה למקרה הנדון, נקבע כי כאשר אין חוקי עזר והיזם ביצע את הפיתוח, לא ניתן לקזז מע"מ.

### 10.10 סיכום ערכי שווי בשומת המבקשת

מקור הנתונים	דמ"ש למ"ר	שווי קרקע ליחיד/דונם	שווי מבונה / בנוי למ"ר	הערה	מהות
בהתאם לשומת המשיבה.	17.85 ₪	160,000 ₪	2,678 ₪	כולל פיתוח. לאחר הפעלת מקדם 0.85 לבינוי קיים.	תעשייה
		25,600 ₪		מקדם 16% משווי לתעשייה	מתקנים הנדסיים
		8,000 ₪		מקדם 5% משווי לתעשייה	תשתיות
בהתבסס על נתונים שהוצגו בשומת המשיבה, מכרזי רמ"י, פרסומים לבורסה, נתוני דרישה והסכמי שכירות) בביצוע התאמות שקבע.			2,500 ₪	כולל עלות פיתוח של 350 ₪ למ"ר	מסחר
	43.29 ₪		6,746 ₪	מקדם 0.8 מדמ"ש למסחר	משרדים
			9,309 ₪		מסחר (לשימור)
עסקאות מכר לצמודי קרקע, כולל פיתוח ומע"מ		377,800 ₪			מגורים חד משפחתי
		200,000 ₪		מקדם 0.53 משווי חד משפחתי	מגורים דו משפחתי/טורי
		130,000 ₪		מקדם מדו משפחתי/טורי	מגורים גן/גג
עסקאות מכר לדירות ומכרזי רמ"י.		90,100 ₪		כולל עלות פיתוח של 56,598 ₪ ליח"ד	מגורים רוויה

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 10.11 שומת מבקשת תחשיב מצב חדש<sup>9</sup>

מצב חדש						
ייעוד המגרש	תארי שטח בתכנית	מס' יחיד / שטח במ"ר	שווי קרקע ליחיד / שווי מ"ר מבונה	הפחתה	הסבר	הפחתה לגודל (לפני משיבה)
חד משפחתי	108, 110, 127-201, 203-212, 221, 233-274, 276-291	146	377,800 ₪			0.94
חד משפחתי	213	1	377,800 ₪	0.95	הפחתה למימוש עקב נזף לשימור	1
חד משפחתי	275	1	377,800 ₪	0.93	קרקע מזוהמת, דחיה לטיפול ופינוי קרקע	1
גרע	112, 111, 113, 125, 126, 124	48	130,000 ₪	1		0.89
דו משפחתי/טורי	114, 118, 116, 102-104, 107, 115, 120, 121, 222, 223, 105, 123, 101, 119, 109, 122, 106	143	200,000 ₪	1		0.94
ריוויה 6 קומות	302, 303, 305, 306, 308, 307, 301, 304	638	85,300 ₪	1		0.86
ריוויה 10 קומות עם חזית מסחרית	351, 352	198	94,900 ₪	0.8	חזית מסחרית משפיעה לרעה על שווי מגורים	0.95
ריוויה 10 קומות עם חזית מסחרית	353-356	424	94,900 ₪	0.74	0.8 - עובר חזית מסחרית, 0.93 - דחיה עקב טיפול בקרקע מזוהמת	0.86
מסחר בק"ק - עיקרי בבד	351, 352	1460	2,500 ₪	1		0.89
מסחר בק"ק - עיקרי בבד	353-356	1800	2,500 ₪	0.93	קרקע מזוהמת, דחיה לטיפול ופינוי קרקע	1
מסחר ותעסוקה- מבנה לשימור	451				ראו פירוט מטה	
סה"כ שווי כולל פיתוח					174,708,615 ₪	
סה"כ פיתוח, כולל מנ"מ					163,348,960 ₪	
עלויות פיתוח בהתחשב בהנחה 40% מיידי ו- 60% דחוי בשנתיים שווי במצב החדש, ללא פיתוח					66,878,256 ₪	
מקדם חוסר ודאות לבניה מנל מרתפים קיימים						0.95
סה"כ שווי קרקע מצב חדש, ללא פיתוח וכלא מנ"מ						
במשולל						
						63,534,343 ₪
						63,500,000 ₪

מסחר ותעסוקה - מגרש 451 - מבנה של מפעל ביתו לשימור						
מהות	שטח	מקדם שווי	מ"ר אקו'	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי בנוי לפני הפחתות	
מסחר- עיקרי	8,400	1	8,400	9,309 ₪	78,196,956 ₪	
מסחר- שירות	1,848	0.5	924	9,309 ₪	8,601,665 ₪	
תעסוקה- עיקרי	5,600	1	5,600	6,746 ₪	37,777,875 ₪	
תעסוקה- שירות	1,952	0.5	976	6,746 ₪	6,584,144 ₪	
מסחר ותעסוקה- סה"כ שטחי שירות	3,800					
סה"כ	17,800		15,900		131,160,641 ₪	
הפחתה לפחת תכנוני				0.8	104,928,513 ₪	
הפחתה לגודל				1	104,928,513 ₪	
ניכוי עלויות התאמה ממפעל למסחר ותעסוקה			2,000 ₪	17,800	35,600,000 ₪	
ניכוי עלויות שימור מעטפות			1,000 ₪	6,142	6,142,100 ₪	
ניכוי עלות הכנת תיק תיעוד					120,000 ₪	
סה"כ שווי מבנה למסחר ותעסוקה					63,066,413 ₪	

<sup>9</sup> התחשיב לעיל הוצג במסמך מיום 6.1.2021 שהוגש ע"י שמאי המבקשת, כתיקון לתחשיב שומתו המקורית מיום 23.9.2020. בתחשיב שומת המבקשת מיום 23.9.2020 נקבע שווי מצב חדש בסך 101.5 מ' ₪ והשבחה בסך 4.68 מ' ₪.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 10.12 שומת מבקשת תחשיב מצב קודם

מרכיב	מהות	שטח בנוי במ"ר	סה"כ	הערה
<b>מבנה</b>	שטח בנוי במ"ר	36,000		
	מקדם התאמה	0.85		
	שווי מ"ר בנוי לתעשיה	3,150 ₪		דמ"ש של 17.85 ₪ למ"ר
<b>מפעל כיתן</b>	סה"כ		96,390,000 ₪	A
<b>מרכיב</b>	סעיף	סה"כ	סיכום	
	שטח בדונם	55		
	הפקעה	40%		
	שטח נטו מגורים ג' בדונם	33		
	צפיפות לדונם	6		
	סה"כ יח"ד	198		
	שווי קרקע ליח"ד	90,100 ₪		
	עלות פיתוח	56,598 ₪		
	שווי קרקע ליח"ד ללא פיתוח	33,502 ₪		
	סה"כ		6,633,396 ₪	
<b>מסחר</b>	שטח מבונה במ"ר	750		
	שווי מ"ר מבונה	2,150 ₪		ללא 350 מ"ר פיתוח
	סה"כ		1,612,500 ₪	
<b>סיכום</b>	סה"כ שווי קרקע כזמין		8,245,896 ₪	
	בניכוי היטל השבחה	0.9	7,421,306 ₪	
	סה"כ שווי כזמין (3 שנים, 8%)		0.79	
	סה"כ, במעוגל		5,891,000 ₪	B
<b>זכויות</b>	תכסית תעשיה	60%		
	שטח בנוי במ"ר	36,000		
	שטח מגרש מיוחס לבנוי	60,000		
	שטח מגרש תעשיה בדונם	200		
	יתרת שטח לתעשיה בדונם	140		
	שווי לדונם כולל פיתוח	160,000 ₪		
	שווי יתרת זכויות בניה לתעשיה	22,400,000 ₪		
	התאמה לניצול עם מפעל קיים	0.75		
	סה"כ		16,800,000 ₪	C
<b>מתקנים</b>	שטח מגרש בדונם	73		
	שווי לדונם כולל פיתוח, בהתאמה למיקום	160,000 ₪		
	מקדם שימוש	0.16		
<b>הנדסיים</b>	סה"כ		1,868,800 ₪	D
	שטח מגרש בדונם	23		
	שווי לדונם כולל פיתוח, בהתאמה למיקום	160,000 ₪		
<b>תעשיה</b>	מקדם שימוש	0.05		
	סה"כ		184,000 ₪	E
	סה"כ (B+C+D+E)		24,743,800 ₪	
<b>סיכום</b>	מקדם חוסר וודאות - בניה מעל מרתפים	0.95		
	סה"כ שווי זכויות בניה מתואמות		23,506,610 ₪	F
	סה"כ שווי מצב קודם (A+F)		119,896,610 ₪	
	מקדם גודל	0.85		
	מקדם חוסר וודאות מצב הקרקע (זיהום)	0.95		
סה"כ שווי מצב קודם, מתואם, במעוגל			96,820,000 ₪	

שווי מצב חדש : 63,500,000 ₪  
 שווי מצב קודם : 96,820,000 ₪  
 השבחה : 0 ₪

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 11. עיקרי עמדת המשיבה

עיקרי עמדת המשיבה כפי שהוצגו בשומה, בדיון, בסיור ובתגובות:

#### 11.1 חבות בהיטל השבחה

חברת יוניון פיתוח נגב בע"מ (המבקשת) אינה החייבת בהיטל השבחה ואינה זכאית עפ"י חוק להגיש שומה נגדית. היטל השבחה חל על פי חוק על חברת כלל נכסי נדל"ן דרום בע"מ והתחייבות חוזית לתשלום היטל השבחה אינה הופכת את המבקשת לבעלת הדין. יש לדחות את השומה הנגדית שהוגשה ולחייב בתשלום היטל השבחה בהתאם לשומת המשיבה.

עמדת המשיבה מתחזקת נוכח התנערות המבקשת מהבנות שהיו בין הועדה המקומית דימונה לחברת כלל נכסי נדל"ן לגבי הוצאות הפיתוח<sup>10</sup> וביצוע הפיתוח בפועל ע"י חברת כלל. חברת יוניון פיתוח נגב קובעת בשומתה אומדן עלויות פיתוח שונה מכפי שהוסכם. שינוי זה משמעותי, מאחר ויש בו כדי להשפיע על גובה ההשבחה. ככל ויוחלט כי אין לדחות את השומה האחרת שהוגשה ע"י חברת יוניון, יש לחייב את החברה לעמוד בהסכמות שסוכמו בין העירייה לחברת כלל.

ככל שיקבע כי פיתוח שטח למבני ציבור וניקוז יעשה ע"י העירייה ועל חשבונה (בהתאם למכתב ראש העיר דימונה מר בני ביטון), יש לגרוע עלויות אלו מהוצאות פיתוח התחם, כך שהיטל השבחה יהא גבוה יותר.

#### 11.2 קרקע לתעשייה, היצע, מאפיינים ושימושים

בעיר דימונה היצע קרקעות ונכסים לתעשייה. בחודש יולי 2017 רמ"י שיווקה קרקע באיזור התעשייה הדרומי במחיר של 16,357 ש"ח/דונם + פיתוח (מסובסד בהיקף 90%) בעלות של כ-30,000 ש"ח/דונם, שה"כ שווי דונם לתעשייה בהקצאה מרמ"י כ-50,000 ש"ח.

בדימונה עלות הפיתוח מסובסדת ואינה מותירה כדאיות כלכלית לפיתוח קרקע בבעלות פרטית. ההיצע הקיים גדול וקיימת עדיפות לקנות מגרש פנוי ללא מטרדים.

מוסכם כי לפעמים יש יתרון בקרקע שאינה בתנאי הקצאה/ חוזה פיתוח, אולם יש יתרון בהקמת מפעל חדש, שיבנה בבניה מודרנית בהתאם לצורך הנדרש ויכול לקבל החזרים בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון.

מרכזים לוגיסטיים בבניה מודרנית כוללים גובה פנים כפול מבנכס הנדון, המאפשר אוטומציה באחסון וחסכון בארנונה אשר מחושבת לפי מ"ר ולא לפי מ"ק.

שימושים לוגיסטיים וחוות שרתים: אין להתייחס לטענה זו מאחר ולא הוצגו עסקאות אמת. תחנת כח כמו במישור רותם אינה מתאימה לאזה"ת; במישור רותם מבנים זמינים לחוות שרתים, אולם לא מסבים אותם לכאלו.

עסקת אגד למגרש לחניון אוטובוסים בדימונה: הסיבה שאגד רכשה מגרש שלא במסלול פטור ממכרז, שעיריית דימונה לא הייתה ממליצה על הקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת חניון<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> חישוב עלות הפיתוח נעשה ע"י חב' כלל והוצג לועדה המקומית.

<sup>11</sup> עמדה זו הוצגה ע"י יועמ"ש עיריית דימונה.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 11.3 שווי מצב קודם

במצב קודם נערכה עסקה במקרקעין. עפ"י הסכם מיום 31.12.2015 נמכרו המקרקעין ביעוד לתעשייה בתמורה ל- 24 מ"ש. ההסכם אושר ע"י רשויות המס (בהתאם לדיווח).

המקרקעין כוללים קרקע בשטח של כ-538 דונם שבתחומה מבנים בתכנית של כ-55 א"מ"ר, חלקים מהמבנה המרכזי והמבנים סביבו נטושים. אין מחלוקת כי בפועל השטח הבנוי עולה על 50,000 מ"ר והפשרה בנושא ארנונה אינה משנה את שווי הנכס. בערי האזור ובדימונה בפרט, מעבר לגודל מסוים קיימת תועלת שולית פוחתת הפוגעת בשווי וזאת בשל עלויות האחזקה, תחזוקה, חשמל, ארנונה וכו'. בקביעת שווי מצב קודם יש להביא בחשבון: שווי זכויות בניה, שטח בנוי של עד 2,500 מ"ר ושכירות ממתקן סולארי בגג.

כיום מושכר שטח בנוי בהיקף של כ-2,000 מ"ר<sup>12</sup> בלבד ויתר השטחים הבנויים פנויים ואינם תורמים לשווי.

במסמך נתוני השכירות שהוגש ע"י שמאי המבקשת התקבולים כוללים ארנונה, חשמל ומים וחלקם כוללים גם שטחים פתוחים<sup>13</sup>. אין לקבוע דמ"ש של 18 ₪ למ"ר על בסיס נתונים אלו.

בהתאם לחוות דעת שמאי מקרקעין מיום 25.3.2019 שערכה המבקשת (חב' כלל) ושצורפה להשגה על חיוב ארנונה, המבנים מתוארים כהרוסים.

תרומת השטח הבנוי לשווי המקרקעין במצב קודם: 2,500 מ"ר X 3,150 ₪ = 7,875,000 ₪.

תזרים הכנסות ממתקן פוטו וולטאי על גג המבנה, למשך 15 שנים, בהיוון לפי 5% : 167,665 ₪.

שווי מרכיב הקרקע בהתאם ליעודים ולזכויות הבניה כ-46 מ"ש.

לחילופין, ביחוס שווי לשטח בנוי של 36,000 מ"ר כבשומת המבקשת, יש לקבוע שווי מ"ר בנוי בסך 500 ₪ ולייחס שטח מגרש של 72 דונם (50% תכנית).

שווי המקרקעין במצב הקודם כ-50 מ"ש ללא משמעות להיקף השטח הבנוי. צורת המבנה הקיים אינה מאפשרת כניסה מהחזית ויוצרת הגבלת שימושים. מרבית השטח פנוי, בעיקר במרכז המבנה.

על בסיס סקר עסקאות בסביבה ובהתאמה למיקום הוערך שווי קרקע לתעשייה ב-160 א' ₪ לדונם. האומדן מבטא שוליות, פיתוח נדרש לחלוקה למגרשים קטנים ואובדן שטחים בגין דרכי גישה (בעת ניצול שטח של כ-200 דונם, יחולו עלויות פיתוח).

אומדן השווי בגישת העלות שערך שמאי המבקשת, אינו מתאים בנכס הנדון. לפי גישת העלות מתקבל שהנכסים הריקים הקיימים כאבן שאין לה הופכין, שווים פי כמה מהתמורה שהתקבלה בעסקאות או ממחירי הביקוש.

מגרש 13 ביעוד מגורים: שטח של 55 דונם בחלק המזרחי של המתחם מסווג ביעוד מגורים ג בניני קומות בצפיפות גבוהה. זכויות הבניה 200% ב-6 קומות, צפיפות 3-4 יח"ד לדונם; על שטח זה תוגש תכנית מפורטת נפרדת. כל תכנית מפורטת הסביבתית לבניית מגורים באזור זה תלווה בסקר השפעה על הסביבה עם הגשת התכנית ובפתרון מלא לכל המפגעים הסביבתיים הקיימים. שווי מגרש 13 חושב לפי ניצול של 4 יח"ד לדונם ברוטו ובסה"כ 220 יח"ד, ללא פיתוח ובדחיה של שנתיים לאישור תכנית מפורטת.

<sup>12</sup> בהתאם לדו"ח שכירות השטח המושכר כ-2,000 מ"ר; שטח של 7,104 מ"ר שהושכר בדמ"ש של 13 ₪/מ"ר נמצא פנוי. חב' מעיינות הנגב וחב' הום לייס גרין שוכרות שטח פתוח.

<sup>13</sup> ארנונה לקרקע תפוסה של 8 ₪ למ"ר לשנה.



# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 11.4 עסקה במקרקעין

ב-26.9.2019, כשנתיים לאחר אישור התכנית הנדונה, נרכשו זכויות כלל במתחם "כיתן דימונה" תמורת 105,000,000 ₪ + מע"מ + התחייבות לתשלום היטל השבחה. מאוגוסט 2017 ועד למועד העסקה לא חלה עליית מחירים בדימונה. מחיר העסקה הינו השווי המינימלי של הנכס במצב החדש. מחיר הרכישה נקבע על סמך בדיקותיה של הקונה, חברה הקשורה / עוסקת בתחום.

הנכס הוצע למכירה בשנת 2018 תמורת 140 מ"ש, תוך שהמבקשת העריכה כי היטל השבחה יהא בסך של 35 מ' ₪. לגישת שמאי המבקשת, מתקבל כי השווי במצב הקודם גבוה מהשווי במצב החדש, לפני הפעלת מקדמי התאמה. עמדתנו שבשומת המבקשת קיימת הערכת יתר של המצב הקודם והערכת חסר של המצב החדש.

### 11.5 שווי מצב חדש: הפחתות והתאמות

דחיה: שמאי המשיבה קובע מקדם דחיה שבין שנה לשנתיים וחצי, בהתאם למאפייניו של כל מגרש. מרתפים קיימים: מדובר בתעלות החורגות מקונטור המבנה ואין סיבה להפחתה של 5% מכלל שווי התכנית במצב חדש בגין 5 מרתפים קיימים. יתכן כי ניתן יהיה לבצע במרתפים אלו שימושי אחסנה. יש להפחית רק מהמגרשים למסחר וחלק ממגרשי המגורים הכוללים מסחר. אין תועד למרתפים וקיימת חוסר וודאות לגבי 3 מגרשים לבניה רוויה אשר ייתכן וקיים תחת חלקם מרתף. המרתף במגרש 451 כולל מפתחים רחבים וגובה המספיק לשימושי אחסנה וחניה. הסיכון בשלושת המגרשים מתקזז עם הסיכוי במגרש 451. ככל ולא תקבל גישה זו, עמדת המשיבה שיש למפות את המרתפים. ככל ובבדיקות יעלה כי ניתן לבצע שימושים במרתף במגרש 451 יש להביאם בחשבון השווי במצב החדש.

מבנה עיריית דימונה בתחום התכנית: זה היה תנאי של חברת כלל לקידום התכנית, כלל האמינה כי מבנה העירייה ימשוך אחריו מעבר של בנקים ונותני שירותים. המבנה המיועד לשימור מהווה אבן שואבת למסחר ולא רק מטרד, משביח את הנכס הנדון והופך את השכונה ליחודית. המבנה אינו קרוב למגרשי המגורים.

בניה ירוקה: בניה ירוקה יקרה יותר, אולם עתידה להועיל למשתמש ויתכן שיש לה תרומה לשווי.

### 11.6 עלויות פיתוח, קרקע מזוהמת ועלויות עודפות

במועד עריכת תכנית 607-0180505 הובהר לבעלת הזכויות (חב' כלל נכסי נדל"ן) כי לעיריית דימונה אין חוקי עזר מתאימים לגביית היטלים ולפיתוח המתחם והוסכם כי כלל נכסי נדל"ן תבצע את הפיתוח הנדרש. המשיבה מקבלת את אומדן עלויות הפיתוח שנערך מטעם חברת כלל, למעט רכיבים של מע"מ ותמ"פ<sup>14</sup> על התשלומים לתאגיד המים.

בהתאם למכתב ראש עיריית דימונה מיום 14.12.2020, העירייה לא מעוניינת שבעלת הזכויות במתחם תבנה את מבני הציבור או תבצע את עבודות הפיתוח העיליות בשצ"פ מול בית העירייה העתידי ומול המגרש המסחרי. ככל ויוחלט כי אין לחייב את המבקשת בעלויות הפיתוח של שטחי הציבור, יש להפחית עלויות אלו מסך עלויות הפיתוח<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> תכנון, מדידות, פיקוח

<sup>15</sup> להבנת מכתב ראש העיר מתייחס לעלויות פיתוח בתחום המגרש.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

יש לבחון את קצב הפיתוח וקצב ההוצאות אשר הובאו בחשבון בתחשיב השומה. ככל ויוחלט על מינוי מומחה למרכיב הפיתוח, יש לקבל אומדן לקצב הפיתוח וקצב ההוצאות. כמו כן יש לבחון האם פיתוח מבני ציבור ושצ"פים צריכים לבוא בחשבון במצב החדש. אין להביא בחשבון עלות נוספת לטיפול בקרקע מזוהמת<sup>16</sup> מעבר לעלות הכלולה בעלויות הפיתוח. המבקשת סברה בטעות שלא התייחסתי בשומתי לעלויות פינוי קרקע מזוהמת וערכה תחשיב אשר מצביע על סכום גבוה מהסכום המקורי, שהיא עצמה העריכה.

מע"מ: יש לבחון האם ניתן להזדכות במע"מ עבור טיפול בעצים, העתקת אנדרטה וטיפול בקרקע מזוהמת. ייתכן ועלויות אלו לא עונות להגדרת "עלות פיתוח" כמפורט בפסקי הדין. בשומת המבקשת הופחתו פעמיים עלויות העתקת עצים ועלות העתקת אנדרטה. אין להפחית עלות נוספת בגין תיק תיעוד, תיק התיעוד קיים כחלק ממסמכי התכנית.

ככל שיש שאלות לא פתורות, יש למנות מומחה בהתאם לסעיף 16 (א) לתקנות התכנון והבניה (סדר) דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008.

### 11.7 ריבית פיגורים

אין זה הוגן לבקש לפטור את המבקשת בגין מחדלים אשר בוצעו, לכאורה, ע"י חברת כלל. ככל שקיימות טענות בין הצדדים ראוי שיפתרו אותן ביניהם. אין לקבל בקשה לפטור זה.

### 11.8 ריכוז ערכי שווי שקבע שמאי המשיבה ב-2 מצבי התכנון

מהות	שווי מר"מ	שווי קרקע ליח"ד/דונם	דמ"ש למ"ר בנוי	מקור הנתונים והערות
תעשייה	₪ 3,150	₪ 160,000	₪ 21.00	עסקאות מכר ונתוני דרישה למבני תעשייה. כולל פיתוח
מתקנים הנדסיים		₪ 25,600		מקדם 16% משווי לתעשייה
תשתיות		₪ 48,000		מקדם 30% משווי לתעשייה
שצ"פ		₪ 16,000		מקדם 10% משווי לתעשייה
חניות		₪ 80,000		מקדם 50% משווי לתעשייה
מסחר	₪ 3,500			בהתבסס על מכרז רמ"י, נתוני דרישה והסכמי שכירות. כולל פיתוח
משרדים	₪ 3,500			זהה למסחר. ק"ק בלבד
מסחר עצמאי	₪ 2,240			מבנה לשימור. לאחר הפעלת מקדם 0.8 לפחת תכנוני.
מגורים חד משפחתי		₪ 470,085		עסקאות מכר למגרשים צמודי קרקע משכונת השחר ושכונת הר נוף, דימונה. כולל פיתוח וללא מע"מ, בביצוע התאמות.
מגורים דו משפחתי/טורי		₪ 250,000		בהתבסס על מכרז רמ"י משכונת השחר ושכונת הר נוף, דימונה. בביצוע התאמות, כולל פיתוח וללא מע"מ.
מגורים גן/גג		₪ 162,000		בהתבסס על מכרזי רמ"י משכונת השחר, דימונה, מיום 1.12.2014 ומיום 23.3.2014, בביצוע התאמות, כולל פיתוח וללא מע"מ.
מגורים רוויה		₪ 99,000		עסקאות מכר למגרשים, מכרז רמ"י מיום 1.3.2015 ועסקאות השוואה לדירות מגורים מפרויקט "רגו'אן".

<sup>16</sup> בהתאם לסקירה מחודש 5/2014 ובהתאמה למועד הקובע, עלויות טיפול ופינוי קרקע מזוהמת כ-3.58 מ' ₪

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 11.9 תחשיב שומת המשיבה

מצב קודם :

בהתחשב במצב הפיתוח ושוליות	160,000 ₪	שווי לדונם תעשייה ממוצע בנכס		
היוון של 21 ₪ למ"ר ב- 0.8%. מעל לשטח המבנה הקיים לא תורם לשווי הנכס. לדוגמה מפעל פניציה, מגבות ערד, מבני תעשייה ערד והשגת ארנונה לשנת 2019 של חברת כלל נכסי נדל"ן		3,150		שווי מ"ר בנוי לתעשייה - עד 2,500 מ"ר
	סה"כ	שווי יח"ד / מקדם	שטח	יעוד
שטח בנוי מושכר בפועל של 2,365 מ"ר + שטח פתוח + חלק מהגג	7,875,000 ₪	3,150 ₪	2,500	בנוי ובחלקו מאוכלס
לפי תכנית 50%			5	שטח קרקע לייחוס לבנוי
15,384 ₪ דמ"ש לשנה בהנחה שנתו 15 שנים בהיוון לפי 5%	167,665 ₪	שכירות סולארי על גג מבנה		
	31,200,000 ₪	1	195	אזור תעשייה
כאחסנה פתוחה, נחותה. מתחת לקרקע בלבד.	1,104,000 ₪	0.3	23	אזור לתשתיות בלבד
מקדם 0.4 לאחסנה פתוחה, 0.5 לשימוש ו- 0.8 לאי סחירות	1,868,800 ₪	0.16	73	מתקנים הנדסיים
שטח זה היה צריך להירשם על שם העיריה	2,800,000 ₪	0.1	175	שצ"פ
חניה, ללא מגרשי רכבים ושימושי מסחר רכבים	1,280,000 ₪	0.5	16	חניות
ראה תחשיב נפרד	8,302,325 ₪		55	מגרש 13 - מגורים
	54,597,789 ₪	סה"כ שווי מצב קודם		

### פירוט תחשיב מגרש 13 :

55	שטח מגורים בדונם
220	סה"כ יח"ד (4 יח"ד לדונם)
99,000 ₪	שווי קרקע ליח"ד
56,598 ₪	פיתוח ליח"ד בממוצע
42,402 ₪	שווי קרקע ליח"ד ללא פיתוח
9,328,440 ₪	סה"כ שווי הקרקע לבניה רוויה
8,302,325 ₪	שווי בדחיה לשנתיים, לאישור תכנית מפורטת ושיון

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11.10 מצב חדש :

מתקבלת השבחה : 53,160,000 ₪

מסך דחיה	הפחתה לשיווק / דחיה		סה"כ	כמות / שטח מבונה במ"ר	שווי יחיד / מר"מ	מהות
	שווי דחוי	משך דחיה				
1	65,634,575 ₪		69,572,580 ₪	148	470,085 ₪	חד משפחתיים (*)
1	33,726,415 ₪		35,750,000 ₪	143	250,000 ₪	דו משפחתיים וקוטגיים
2	6,920,612 ₪		7,776,000 ₪	48	162,000 ₪	גן/גג
2.5	42,584,436 ₪		49,262,400 ₪	622	79,200 ₪	רוויה מעל קומת מסחר
2.5	54,599,820 ₪		63,162,000 ₪	638	99,000 ₪	רוויה מעל קומת מסחר
2	10,154,859 ₪		11,410,000 ₪	3,260	3,500 ₪	חזית מסחרית (עיקרי)
2	38,035,742 ₪		42,736,400 ₪	15,263	2,800 ₪	מסחר ותעסוקה עצמאי (ק"ק בלבד, ברוטו) **
	251,656,459 ₪		279,670,010 ₪			סה"כ השווי כמפותח
2	143,898,211 ₪		154,066,960 ₪			עלות הפיתוח***
	107,758,248 ₪					סה"כ שווי במצב חדש

הערות שמאי המשיבה לטבלה :

- \* השווי ליחידה בהפחתת מע"מ אשר קיים בשוק פרטיים.
- \*\* מבנה קיים לשימור : יש עלויות שימור במקום עלויות בניה, השווי למ"ר מבונה ובקומת הקרקע בלבד. קיים פתרון חנייה בתחום המגרש. צורת המבנה ייתכן ומגבילה שימוש וייתכן שקיים שטח לא יעיל/ נחות. לכן ניתן מקדם 0.8.
- \*\*\* בהתאם לעלויות אשר הוצגו ע"י היום.

11.11 תחשיב השבחה מתוקן<sup>17</sup>

שווי מצב קודם	
24,000,000 ₪	שווי בהתאם להערכת ודיווח חברת כיתן
5%	מקדם לשנה
2.5	תקופה בשנים
27,113,432 ₪	סה"כ שווי מצב קודם
שווי מצב חדש	
הפחתה לשיווק / דחיה	סה"כ
251,656,460 ₪	279,670,010 ₪
112,673,139 ₪	120,635,328 ₪
138,983,322 ₪	
111,870,000 ₪	ההשבחה

17 מתוך מסמך תגובת המשיבה מיום 22.10.2020 עמ' 11-12.

# י ע ל ה ר ו ן

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 12. הכרעה

#### 12.1 זהות הנישומה

בדיון בפני נטען ע"י ב"כ המשיבה כי לחב' יוניון פיתוח הנגב בע"מ, אין זכות עמידה בהליך זה. טענות אלו מקומן בערכאה שיפוטית. לאחר שקיבלתי את הסכמת הצדדים לקיום ההליך בפני, לא מצאתי לנכון לדון בסוגיית זהות הנישומה.

#### 12.2 שאלת השומה

מהו שיעור ההשבחה במימוש זכויות במכר עקב אישור תכנית מס' 607-0180505 למועד 3.8.2017.

#### 12.3 עיקר הסוגיות שבמחלוקת

##### (א) אומדן שווי מצב קודם:

שווי המבנים הבנויים בתחום התכנית, תמורה בעסקת מכר מיום 31.12.2015, השפעת גודל, זיהום קרקע ומרתפים קיימים.

##### (ב) אומדן שווי מצב חדש:

עלות פיתוח מתחם כיתן דימונה, מע"מ על עלויות פיתוח, מקדמים לגודל ושיווק, עלות טיפול בקרקע מזהמת, שימור עצים, סיכון בבניה מעל מרתפים, עלויות: שימור והתאמה, העתקת אנדרטה, תיק תיעוד, עלות עודפת לבניה ירוקה, השפעת מיקום בנין עיריית דימונה.

##### (ג) חיוב בריבית פיגורים.

#### 12.4 יעודי קרקע במצבי התכנון

תכנית 607-0180505		תכנית 10/101/02/25		
שטח בדונם	יעוד	שטח בדונם	מס' מגרש	יעוד
38	מסחר ותעסוקה	200	תע 8	אזור תעשייה
27	מבנים ומוסדות ציבור	23	תע 8א	אזור תעשייה לתשתיות בלבד
57	שטח ציבורי פתוח	175	צפ 4, צפ 5	שטח ציבורי פתוח
33	יער נטע אדם	73	הנ 5	שטח למתקנים הנדסיים
270	מגורים	55	מג 13	אזור מגורים ג
155	דרכים	37		דרכים
1.3	חניון	16		חניית
0.3	מתקנים			
581	סה"כ שטח תכנית 180505	579		סה"כ שטח תכנית 10/101/02/25

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 12.5 שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם

(א) במצב הקודם חלה תכנית מס' 10/101/02/25 שאושרה בשנת 1992 וקובעת יעודי קרקע כמפורט:

שטח בדונם	מס' מגרש בתכנית 10/101/02/25	יעוד
200	תע 8	תעשיה
23	תע 8א	תעשיה לתשתיות
175	צפ 4, צפ 5	שטח ציבורי פתוח
73	הנ 5	שטח למתקנים הנדסיים
55	מג 13	אזור מגורים ג
37		דרך
<u>16</u>		חניות
579		סה"כ שטח מתחם תכנית 10/101/02/25

ריכוז אומדני שווי לקביעת מצב קודם בשומות הצדדים:

שומת מבקשת		שומת משיבה		ייעוד
סה"כ	פירוט	סה"כ	פירוט	
77,834,925 ₪	$0.95 * 0.85 * 0.85 * 3,150 * 36,000$ מ"ר בנוי * 3,150 ₪ למ"ר	7,875,000 ₪	2,500 מ"ר בנוי * 3,150 ₪ למ"ר	שווי שטח בנוי
12,887,700 ₪	$0.95 * 0.85 * 0.95 * 160,000 * 0.75$ התאמה לקיים * 140 דונם * 160,000 ₪	31,200,000 ₪	195 דונם * 160,000 ₪ לדונם	קרקע לתעשיה
90,722,625 ₪	סה"כ מגרש תעשיה 200 דונם + מבנה "כיתן דימונה"	39,075,000 ₪	סה"כ מגרש תעשיה 200 דונם + מבנה "כיתן דימונה"	סה"כ מגרש תעשיה 200 דונם
1,433,603 ₪	$0.95 * 0.85 * 0.95 * 16% * 160,000$ ₪ לדונם * 73 דונם	1,868,800 ₪	16% * 160,000 ₪ לדונם * 73 דונם	מתקנים הנדסיים
141,151 ₪	$0.95 * 0.85 * 0.95 * 5% * 160,000$ ₪ לדונם * 23 דונם	1,104,000 ₪	30% * 160,000 ₪ לדונם * 23 דונם	תשתיות
1,237,190 ₪	הפחתות: 5% סיכון לקיום מרתף (ללא מרכיב המבנה)	2,800,000 ₪	10% * 160,000 ₪ לדונם * 175 דונם	שצ"פ
17,984,492 ₪	15% גודל היקף	1,280,000 ₪	50% * 160,000 ₪ לדונם * 16 דונם	חניה
5,095,606 ₪	5% חוסר ודאות לגבי זיהום קרקע	167,665 ₪	15 * 15,384 ₪ לשנה * 15 שנים בשיעור היוון 5%	שכירות סולארית
4,293,177 ₪	198 יחיד * 33,502 ₪ ליחיד ללא פיתוח + 750 מ"ר מסחר * 2,150 ₪ למ"ר ללא פיתוח) * 0.9 היטל השבחה, דחיה לתכנית מפורטת * $0.95 * 0.85 * 0.95$	8,302,325 ₪	220 יחיד * 42,406 ₪ ליחיד ללא פיתוח, שנתיים דחיה לאישור תכנית מפורטת	מגרש 13 (מגורים)
96,590,556 ₪	סה"כ שווי מצב קודם	54,597,790 ₪	סה"כ שווי מצב קודם	סה"כ שווי מצב קודם

### (ב) מתחם מפעל כיתן דימונה - שווי מבני תעשיה קיימים

שמאי המבקשת מעריך את שווי המבנים של מפעל כיתן בסכום של כ-78 מ'ש. היקף השטח הבנוי חושב בהתאם להסכם פשרה בחיוב ארנונה (36א'מ"ר) ובהפחתה של 15% למצבם הפיזי של המבנים, סה"כ שטח בנוי אפקטיבי לשיטת שמאי המבקשת, כ-30,600 מ"ר.

שמאי המשיבה אינו חולק על היקף השטח הבנוי בפועל, אולם עמדתו שיש לייחס שווי לשטח בנוי של 2,500 מ"ר בלבד, בהתאם לשטח הבנוי המושכר בפועל במתחם.

על מנת לאמוד את תרומת הבינוי הקיים (מחוברים) יש לבחון את הסוגיות:

- ביקוש לשטח בנוי לתעשיה בהיקף של עשרות אלפי מ"ר בעיר דימונה,
- גיל המבנים, המצב הפיזי והפחת שנצבר,
- התאמת המבנים לשימוש במועד הקובע (עמידה בדרישות נגישות, כיבוי אש וכיו"ב).

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### ג) ביקוש למבני תעשייה עתירי שטח ופוטנציאל שימוש

- במועד הקובע לשומה ובמועד הביקור, מרבית השטחים במתחם מפעל כיתן דימונה ריקים ופנויים.
- במועד הקובע לשומה גיל המבנה עולה על 50 שנה וניכר כי המבנה צבר פחת פיזי ופחת תכנוני.
- לא אותרו על ידי עסקאות ההשוואה למכר ו/או השכרה של שטחי תעשייה בנויים בהיקף דומה (עשרות אלפי מ"ר) בעיר דימונה.

טוען שמאי המבקשת שניתן להשמיש המבנים הקיימים במתחם לתעשייה, מרכז לוגיסטי או חוות שרתים אולם הטענה לא נתמכה בנתונים או תכנית עיסקית הבוחנת את ההתכנות הכלכלית של הסבת המבנים הקיימים והכשרתם לשימוש לוגיסטי או חוות שרתים. עפ"י סקירה שערכתי הגעתי למסקנה כי לא ניתן לקבל את עמדת שמאי המבקשת שיש התכנות כלכלית לשימוש כלכלי מניב כחוות שרתים או מרכז לוגיסטי.

**חוות שרתים:** חוות שרתים מוקמות בישראל בתת הקרקע ודורשות תשתית<sup>18</sup>, מיגון וקרור. בהתאם לפרסומים בעתונות (דה מרקר 17.3.2019, 3.6.2020) הקמת חוות שרתים מתבצעת בעיקר בין תל אביב לירושלים, מפרט בניה של חוות שרתים כולל חללים עצומים המכוסים בטון מבחוץ ולוחות פלדה מבפנים, צינורות מים ענקיים המיועדים למערכת הקירור, גנרטורים תעשייתיים ותעלות חשמל. לא הוצגו בפני נתונים התומכים בכדאיות הסבת המבנים הקיימים לחוות שרתים. כמו כן, חוות שרתים נדרשות לרמת הגנה פיזית גבוהה שאינה תואמת את המיקום בעיר דימונה.

**מרכז לוגיסטי (מרלוג):** במיפוי שבעת המקומות המובילים בארץ לבניית מרלוג נמצא שהם עומדים בשלושה תנאים: נמצאים בקרבת נמלי ים או אוויר או לצד כביש 6 וכבישי הרחוב המרכזיים, במקומות שבהם יש קרקע זמינה ומתאימה, כלומר חטיבות קרקע גדולות מספיק ורחוקים משכונות מגורים, בגלל כניסה ויציאה של המשאיות (גלובס, 18.10.2020). מרלוג כולל בד"כ מבנה אחסנה מודרני בגובה פנים של כ- 12 מ' ועד כ- 30 מ', בבניה משולבת הכוללת בניה טרומית ובניה מתועשת, עם רצפה מיושרת, המיועד לאחסנה והפצה של סחורות. לרוב, המרכזים הלוגיסטיים נבנים ומותאמים ללקוח הסופי. המתחם נשוא השומה אינו תואם למאפיינים של מרלוג במיקום ובמפרט הבינוי הקיים.

### ד) המצב הפיזי של המבנים

עפ"י נספח סקר הנדסי למפעל כיתן דימונה מיום 10.4.2017<sup>19</sup> המבנה הוקם לפני כ-55 שנה ובחלוף השנים נבנו תוספות בניה. המצב הפיסי של שלדי המבנים סביר, אך מצריך טיפול ושיקום, כולל: שיקום בטונים, טיפול באלמנטי הפלדה (הסרת קורוזיה, החלפת אלמנטים פגועים וצביעה), חידוש איטומים בגגות, תחזוקה שוטפת. בנוסף, אציין כי חלקים מהגגות הוסרו לצורך פינוי מכונות מהמבנים. שינוי יעוד ואיכלוס המבנה יצריך בדיקות הנדסיות, טיפול ושיקום בליקויי המבנים ובדיקות מפורטות לעומסים שידרשו והתאמת המבנה לתקנים הישראליים הרלוונטיים. השמאי אורי שושני קבע בחו"ד מיום 25.3.2019<sup>20</sup> כי להשמש האולמות לשימושי מלאכה יש להביא בחשבון עלות מינימלית בהיקף אלפי ש"ח למ"ר בנוי.

<sup>18</sup> כולל מיזוג, אנרגיה, רצפה צפה, מסדי ארונות, שרתים, תקשורת, מערכות ניהול, בקרת עובדים ואבטחה פיזית וקיברנטי, מתוך ראיון עם סמנכ"ל וראש מנהל הרכש במשרד הביטחון, [/https://www.israeldefense.co.il](https://www.israeldefense.co.il)

<sup>19</sup> נערך ע"י אינג' רועי אסף, אסף רועי הנדסה בע"מ עבור תיק תעוד נספח בנין לשימור, ומהווה חלק ממסמכי תכנית 607-0180505.

<sup>20</sup> חוות הדעת נערכה עבור כלל נכסי דרום בע"מ בהליך השגה על חיוב בארנונה.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

(ה) תרומת מבני מפעל כיתן דימונה לשווי המקרקעין:

לאחר שבחנתי את מאפייני הנכס הנדון, כולל נתוני בקשה לשימוש חורג למסחר בשטח של כ-16 א'מ"ר, ולאחר שבחנתי את מאפייני הביקוש וההיצע לשטחי תעשייה בעיר דימונה וסביבתה בהתאם לעסקאות ההשוואה שהוצגו בתגובת המשיבה מיום 15.1.2021, הגעתי למסקנה כי לאור היקף השטחים הבנויים ומצבם הפיזי, הסיכוי לאכלס שטחים נרחבים במתחם כיתן דימונה בשימוש לתעשייה, קלוש ולא ניתן לייחס למרבית השטח הבנוי תרומה חיובית לשווי. בהקשר זה אצטט את אדריכל השימור דרור סולר שערך את תיק התיעוד למבנה, שאמר בראיון<sup>21</sup>: "זה מבנה של 50 אלף מ"ר גג שטוח ורציף, זה המבנה הכי גדול במדינה".

במצב הנוכחי ניכר כי המבנים מהווים נטל ה"מכביד" על שווי הנכס בהוצאות תחזוקה, שמירה, ארנונה ובעתיד עלות הריסה ופינוי. המסקנה המתבקשת שהמבנים הגיעו לסוף חייהם הכלכליים.

ערה אני לעובדה כי עיריית דימונה דורשת תשלום ארנונה על השימוש במבנים הקיימים במתחם כיתן, אולם אין בכך כדי לייחס תרומה חיובית של המבנים לשווי המקרקעין היות והחיוב בארנונה נבחן בהתאם לסעיף 330 לפק' העיריות (בנין שנהרס או ניזוק).

ביום 1.7.2020 נחתם הסכם פשרה בין חברת יוניון בע"מ ועיריית דימונה לפיו נוכח מצבו הפיזי והמשפטי של הנכס יופחת 25% משטח הנכס לחיוב (12,000 מ"ר בנוי + 19,121 מ"ר קרקע).

בנוסף, בחודש 8/2014 הופקדה תכנית המתאר לעיר דימונה<sup>22</sup>, הקובעת שינוי יעוד במתחם כיתן להקמת שכונת מגורים חדשה בתום חיי מפעל כיתן<sup>23</sup>.

לאור מגמות התכנון ברמה המתארית, הביקוש לקרקעות למגורים והיצע גדול של שטחי תעשייה בסביבה, הגעתי למסקנה שהסיכוי להשמשת המבנים הישנים של מפעל כיתן לפעילות התואמת את המצב התכנוני הקודם, קלוש.

בהתאם לאמור הגעתי למסקנה כי ייחוס שווי של 78 מ'ש למבנים הקיימים במקרקעין, אינו סביר.

(ו) מגרש ביעוד לתעשייה (תע 8):

חטיבת קרקע בשטח של כ-200 דונם הממוקמת במרכז מתחם תכניות 10/101/02/25 ו-180505 ובשטחה מבנים ששימשו את מפעל כיתן.

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים ובהעדר נתוני השוואה מובהקים הסותרים את הנתונים שהוצגו, קיבלתי את הסכמת הצדדים לאמוד את השווי הבסיסי (לפני התאמות) של 1 דונם קרקע לתעשייה כולל פיתוח, בסך של 160,000 ₪.

(ז) מגרש ביעוד מתקנים הנדסיים (הנ 5):

חטיבת קרקע ללא פיתוח בשטח של 73 דונם הממוקמת ממערב למפעל כיתן דימונה. קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים כי יש להעריך שווי מגרש בשטח 73 דונם בייעוד מתקנים הנדסיים במקדם 0.16 משווי דונם לתעשייה (כולל פיתוח במצבו), ובסה"כ 25,600 ₪ לדונם.

<sup>21</sup> שימור מפעל כיתן: זה יהיה המנהטן של דימונה, גלובס 26.3.2018.

<sup>22</sup> תכנית 33/101/02/25 הופקדה בחודש 8/2014 ואושרה ביום 8.8.2019.

<sup>23</sup> בהתאם לתיק תעוד שערך גיורא סולר אבן הפינה למפעל הונחה בשנת 1958, הייצור החל בשנת 1962 והמפעל נסגר בשנת 2012.



# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

(ח) מגרש תעשייה לתשתיות בלבד (תע 8א):

חטיבת קרקע ללא פיתוח בשטח של 23 דונם, ממזרח לשטח הבנוי של פעל כיתן דימונה. מיועדת למערכות תת קרקעיות כולל מתקנים, דרכים גדרות ותאורה. שמאי המשיבה קבע מקדם 0.3 משווי לתעשייה בגין האפשרות לניצול מגרשים אלו לאחסנה. שמאי המבקשת קבע מקדם 0.05 משווי לתעשייה. לא מצאתי אסמכתא שיותר שימושי אחסנה בתחום מגרש תע 8א ולכן ראוי לקבוע את שווי המגרש במקדם 0.16 כפי נקבע למגרש המיועד למתקנים הנדסיים. בקביעת המקדם הבאתי בחשבון את מיקום המגרש וצורתו.

(ט) מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח (צפ 5):

עמדתי שאין ליחס שווי לשטחים המיועדים להרשם ע"ש הרשות המקומית ב-2 מצבי התכנון.

(י) הכנסות מדמ"ש ממערכת סולארית בגג המבנה:

על גג מבנה מפעל כיתן דימונה קיימת מערכת סולארית. ככל ששטח המבנה לא יהרס, תרומת המערכת הסולארית לשווי המקרקעין קיימת ב-2 מצבי התכנון ומתקזזת.

(יא) שווי מגרש 13 למגורים ומסחר:

מגרש 13 בתכנית 10/101/02/5 מהווה חטיבת קרקע לא מפותחת בשטח של 55 דונם, המסווגת ביעוד מגורים ג'. בהתאם להוראות התכנית, על שטח זה תוגש תכנית מפורטת נפרדת ותכנית בינוי שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית. פיתוח תוך שנתיים לאחר אישור תכנית בינוי כללית שתהיה מקובלת על המשרד לאיכות הסביבה.

היעוד בהתאם לתכנית מתאר 101/02/25 מגורים ג' – בניני קומות ביחס שלא יעלה על 4 יח"ד לדונם<sup>24</sup>. אחוזי הבניה 200% עד 6 קומות, 35% תכסית אפשרית למסחר/ מגורים. שטח מגרש מיני של 750 מ"ר. מתקבל כי ניתן לתכנן יח"ד בשטח דירתי ממוצע של כ-120 מ"ר.

אומדן שווי מגרש 13 בשומות הצדדים:

ייעוד	שומת משיבה	שומת מבקשת
שטח בדונם	55	55
מספר יח"ד	220	198
שווי קרקע ליח"ד	₪ 99,000	₪ 90,100
פיתוח ליח"ד	₪ 56,598	₪ 56,598
שווי קרקע ללא פיתוח	₪ 42,402	₪ 33,502
שטח מר"מ מסחר	-	750
שווי מר"מ מסחר בניכוי 350 ₪ למ"ר פיתוח	-	₪ 2,150
סה"כ שווי מסחר	-	₪ 1,612,500
סה"כ שווי כזמין	₪ 9,328,440	₪ 8,245,896
דחיה בשנים	2	3
שיעור היוון	6%	8%
היטל השבחה	-	0.9
שווי לאחר דחיה	₪ 8,302,325	₪ 5,891,272

<sup>24</sup> בתכנית המתאר לעיר דימונה 101/02/25, טבלת הוראות בניה, מצויין כי הצפיפות 3-4 יח"ד לדונם ברוטו.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- באומדן שווי מגרש 13 קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי הוראות התכנית מאפשרות ניצול שטחי מסחר בקומת הקרקע והבאתי בחשבון שמיקום המגרש הפונה בחזית לרח' העצמאות, תומך בהקמת קומת קרקע מסחרית. ערכי שווי קרקע ליח"ד בבניה רוויה כולל פיתוח בסך 90,000 ₪ וללא פיתוח בסך של כ-33,500 ₪. הדחיה הקבועה בשומת המבקשת ל-3 שנים סבירה; בהעדר מרכיב פחת ובהנתן סביבת ריבית נמוכה, קבעתי את שיעור ההיוון לחישוב דחיה לתכנון מפורט בשיעור 6% והפחתה להיטל השבחה לתכנית מפורטת (זמינות) בשיעור 10%.

### (ב) עלות טיפול בזיהום קרקע במתחם מפעל כיתן דימונה

בתחשיבי שומות הצדדים נקבעה הפחתה לטיפול בזיהום קרקע בערכים כמפורט:

סעיף	שומת מבקשת	שומת משיבה
הפחתה משווי מצב חדש	5.83 מ'₪	(2.25 מ'₪)
	(3.58 מ'₪ + 2.25 מ'₪ בעבודות פיתוח)	כלול בעלויות הפיתוח
הפחתה משווי מצב קודם	5.1 מ'₪	0 ₪

עמדת המבקשת כי יש להפחית 5% משווי המצב הקודם לחוסר וודאות למצב הקרקע. שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון מרכיב זה כחלק משווי מצב קודם ומפחית משווי מצב חדש סכום של 2.25 מ'₪ כחלק מעלויות הפיתוח (בהתאם לחישוב שנערך ע"י חברת כלל).

בס' 3 לחו"ד כלכלית לתכנית כיתן דימונה 0180505-607<sup>25</sup> מצויין כי עפ"י סקר קרקע ראשוני שנערך בחודש 11/2013 לא נמצאו חריגות במזהמים למעט זיהום במרכיבי דלקים. ב-3 אזורים ניתנה המלצה לפינוי קרקע בהיקף של כ-1,200 מ"ק. ב-6 אזורים נוספים נמצא זיהום בערכים החורגים במעט מערכי הסף למגורים אך אינם חורגים מערכי הסף לתעשייה ולכן אין המלצה לפינוי הקרקע, ישנם 3 אזורים נוספים שלא ניתן היה לבצע בהם קידוחים. מנתוני זיהום הקרקע לא ידוע האם יש חריגה מערכי סף לתעשייה, לפיכך לא קבעתי הפחתה משווי המצב הקודם.

במצב החדש עלות הטיפול בזיהום הקרקע כלולה בעלויות הפיתוח שהוצגו ע"י המבקשת (כ-2,950 א'₪ כולל תמ"פ ומע"מ).

<sup>25</sup> נערכה ע"י דניאלה פז ארז ועידית פתל הגלילי, פז כלכלה והנדסה בע"מ בחודש יולי 2016

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 12.6 שווי מצב חדש

(א) שמאי הצדדים חלוקים בקביעת שווי המצב התכנוני החדש. ערכי שווי (כולל פיתוח) בשומות הצדדים (לאחר הפחתות והתאמות), כמפורט:

ייעוד	מספר יחיד / שטח במ"ר	שומת משיבה	ממוצע ליחיד / מ"מ משיבה	שומת מבקשת	ממוצע ליחיד / מ"מ מבקשת
חד משפחתי	148	65,634,575 ₪	443,477 ₪	49,965,533 ₪	337,605 ₪
דו משפחתי / טורי	143	33,726,415 ₪	235,849 ₪	25,539,800 ₪	178,600 ₪
ג/ג	48	6,920,612 ₪	144,179 ₪	5,414,760 ₪	112,808 ₪
רוויה 6 קומות	638	54,599,820 ₪	85,580 ₪	43,292,224 ₪	67,856 ₪
רוויה 10 קומות עם חזית מסחרית	622	42,584,436 ₪	68,464 ₪	35,991,653 ₪	57,864 ₪
מסחר בק"ק של מגורים שטח עיקרי	3260	10,154,859 ₪	3,115 ₪	6,956,833 ₪	2,134 ₪
מסחר ותעסוקה: מבנה לשימור ז.ב. עיקרי	14000	38,035,742 ₪	2,717 ₪	63,066,413 ₪	4,505 ₪
סה"כ		251,656,460 ₪		230,227,216 ₪	

(ב) מגרש 451: שטחי מסחר ותעסוקה, מבנה מרכזי לשימור

במגרש מס' 451 ששטחו כ-38 דונם, הוקצו זכויות למסחר (8,400 מ"ר עיקרי) ולתעסוקה (5,600 מ"ר עיקרי). בחו"ד כלכלית לתכנית כיתן דימונה 607-0180505<sup>26</sup> מצויין כי נעשתה בדיקה המתבססת על כח קניה מקומי עפ"י תחזית אוכלוסיה נוכחית ועתידית. מסקנות הבדיקה מצביעות על התכנות כלכלית וביקוש לשרותי מסחר, בילוי, פנאי ושרותי ציבור בתחום התכנית המוצעת שמיקומה אטרקטיבי בכניסה לעיר, כמפורט:

מסחר: יש כדאיות ביצירת שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר. הפרוגרמה מציעה שטחי מסחר בהיקף 11,800 מ"ר.

תעסוקה: התכנית מציעה כ-7,800 מ"ר לתעסוקה במבנה המפעל הישן לטובת מרכז כלל עירוני אשר יוכל לשמש לתאטרון, קולנוע, מועדון ספורט.

(ג) ריכוז נתוני השוואה ושווי לשטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים בשומות הצדדים

שטחי מסחר ותעסוקה באגף המערבי של מפעל כיתן, לשימור	
משיבה	15,263 מ"ר X 3,500 ₪/מ"ר מבונה X 0.8 (מגבלות מימוש) X 0.89 (דחיה) = 38 מ' ₪
אומדן שווי זכויות בניה	דמ"ש ממוצע במרכזים מסחריים וחנויות בעיר דימונה: 80 ₪/מ"ר מהוון ב-8.5% סה"כ שווי מסחר בנוי כ-11,300 ₪, מתקבל בחילוף (יזמי 20%, עלות בניה 5,500 ₪/מ"ר): 3,900 ₪ / מ"ר מ. מכרז רמ"י בש/192/2018 מיום 7.10.2018: חב' ביג זכתה במגרש בשטח 4.5 דונם להקמת מבנה מסחרי דו קומתי בשטח 2,500 מ"ר בשכ' השחר בסכום של 8.2 מ' ₪ (כולל פיתוח). שווי מ"מ חושב על הצד הזהיר לפי ממוצע 3 הצעות גבוהות: 3,345 ₪
מבקשת	15,900 מ"ר אקו' X 8,250 ₪/מ"ר בנוי X 0.8 (פחת) X 0.6 (עלויות התאמה ושימור) = 63 מ' ₪
אומדן שווי בנוי	דמ"ש מתואמים למסחר: 66 ₪/מ"ר תמורה במכרז רמ"י בהתאמה למועד, מקום ולבניה ירוקה: 2,500 ₪/מ"ר שווי מ"ר מבונה למסחר 2,500 ₪ שווי מ"ר בנוי למשרדים בהתאם לנתונים מדימונה ובאר שבע: 6,746 ₪

<sup>26</sup> עמ' 50, נערכה ע"י דניאלה פז ארז ועידית פתל הגלילי, פז כלכלה והנדסה בע"מ, יולי 2016.

# י ע ל ה ר ו ן

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

(ד)

### הכרעה: שווי שטחי מסחר ותעסוקה

בהעדר נתוני השוואה ועסקאות בנכסים דומים בהיקפם למתחם כיתן שבנדון, תחשיב השומה יערך על בסיס נתונים שאותרו בתחום העיר דימונה בהתאמת המתבקשות.

מכרז מס' בש/192/2018 מיום 7.10.2018 (מגרש 702 גו"ח 39861/26)  
ביג מרכזי קניות בע"מ זכתה במכרז לחכירת מגרש מס' 702 למסחר בשכונת השחר בדימונה ותשלם לרשות מקרקעי ישראל 4,501,900 ₪ (לא כולל מע"מ) והוצאות פיתוח בסך 3,717,328 ₪ (כולל מע"מ), סה"כ 8,219,228 ₪.  
המגרש בשטח של 4,535 מ"ר וניתן להקים בתחומו מבנה דו קומתי בניצול של 1,500 מ"ר עיקרי, 900 מ"ר שיש עילי ו-100 מ"ר שיש במרתף. התכנית המותרת 1,900 מ"ר.  
שמאי המשיבה בחן את ממוצע 3 ההצעות הגבוהות ביחס לשטח מבונה של 2,050 מ"ר, ומתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע 3,345 ₪ ושווי מ"ר מבונה בקומה א 1,000 ₪.  
(הערה: במכרז שווק גם מגרש מס' 701 בשטח של 13,619 מ"ר עבורו לא התקבלו הצעות).

### מרכז מסחרי חב' י.ח. דמרי בע"מ:

על מנת לבחון ביקוש לשטחי מסחר ותעסוקה בעיר דימונה בחנתי את דו"חות חב' י.ח. דמרי בע"מ המקימה מרכז מסחרי במרכז העיר דימונה.  
בהתאם לנתונים בדו"ח תקופתי לשנת 2020, לחברת י.ח. דמרי קרקע בשטח של כ-20 דונם במרכז העיר דימונה בתחומה מקימה החברה מרכז מסחרי בשטח עיקרי של כ-16,400 מ"ר, מתוכו כ-8,400 מ"ר למסחר, 8,000 מ"ר לתעסוקה, 5,125 מ"ר לשטחי שירות ומרתף בשטח של 11,250 מ"ר. עבודות ההקמה בשלבי סיום והחברה צופה שהפרויקט יפתח לפעילות עסקית במהלך שנת 2021.  
נכון למועד פרסום דו"ח 2020 החברה חתמה על הסכמים מול שוכרים ביחס לכ-75% משטחי המסחר וכ-25% משטחי המשרדים. מתנהל מו"מ להשכרת 25% נוספים משטחי המשרדים ו-25% משטחי המסחר.  
נתוני השיווק של חב' י.ח. דמרי משקפים ביקוש ער למסחר וביקוש נמוך למשרדים.

### מכר בנין משרדים ומסחר שד' הנשיא 45 דימונה:

עפ"י נתונים באתר רשות המיסים נמכרו ביום 22.12.2019 זכויות בגו"ח 39507/228, בתמורה ל-4.9 מ"ש. בתחום החלקה מבנה משרדים ותיק שהוקם בשנת 1982.  
חלקה 228 ממוקמת בכיכר הנופלים במרכז העיר דימונה ושטחה הרשום 496 מ"ר. בתחום החלקה בנוי בנין בן 3.5 קומות מבניה ותיקה. קומת קרקע מסחרית משמשת לבנק וקומות עליונות לקופ"ח. בחינת העיסקה בהתייחס לשטח אפקטיבי של 220 מ"ר לקומה<sup>27</sup>:  
קומת קרקע מסחרית: כ-12,000 ₪/מ"ר בנוי, שווי שיויר כ-6,000 ₪/מ"ר מבונה.  
קומות עליונות: כ-4,700 ₪, שווי שיויר כ-500 ₪/מ"ר מבונה.

### סיכום:

בהתאם לנתונים בשומות הצדדים, היקף השטח, זמינות ופתרון חניה במפלס הקרקע, קבעתי שווי לזכויות בניה (עיקרי ושירות) לנצול במגרש 451, כמפורט:  
זכויות בניה למסחר: 3,000 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח.  
זכויות בניה לתעסוקה: 750 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח (1/4 משווי מ"ר למסחר)

<sup>27</sup> בהתאם למדידה גרפית, בדיווח העיסקה שטח הבנין 1,000 מ"ר.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

(ה) שימור

תכנית 607-0180505 קובעת הוראות לשימור חלקים במבנים במתחם כיתן דימונה, כמפורט:

- מבנים בתחום מגרש 401 ביעוד מבנה ציבור:
    - מבנה 1 האגף המזרחי של כיתן דימונה ומבנה 2 מבנה המנהלה כיתן דימונה ישומרו מעטפת מלאה וקונסטרוקציה עיקרית בהתאמה לשימוש החדש שלהם. תישמר ניצפות למבנים אלו. תישמר אפשרות לגישת הציבור אל המבנים.
  - מבנים בתחום מגרש 451 ביעוד מסחר ותעסוקה:
    - מבנה 3 המהווה חלק מאגף מרכזי כיתן דימונה ומבנה 4 האגף המערבי של כיתן דימונה ישומרו עפ"י קביעת תיק התיעוד המתחמי.
    - מבנה 5 (אנדרטה) ישומר בעיקרו, אם כי יותר להזיז את האנדרטה למיקום אחר כפי שתקבע הרשות המקומית.
    - ישומרו חלק מהמכונות המקוריות, על פי רשימה ופירוט שיוחלט בעת הוצאת היתר בניה.
- שמאי הצדדים חלוקים בקביעת שווי השטחים הבנויים המיועדים לשימור בתחום מגרש 451.  
להלן הערכים שנקבעו בשומות הצדדים:

שווי מגרש 451 לפי תחשיבי הצדדים					
מבקשת - שווי בנוי			משיבה - שווי זכויות בניה		
מהות	סה"כ	שטח במ"ר	שווי / עלות למ"ר	מהות	סה"כ
שטח ברוטו ק"ק	15,263	8,400	9,309 ₪	מסחר עיקרי	78,195,600 ₪
		1,848	4,655 ₪	מסחר שירות	8,601,516 ₪
		5,600	6,746 ₪	תעסוקה עיקרי	37,777,600 ₪
<u>שווי מ"מ</u>	<u>2,800 ₪</u>	<u>1,952</u>	<u>3,373 ₪</u>	תעסוקה שירות	<u>6,584,096 ₪</u>
<u>סה"כ</u>	<u>42,736,400 ₪</u>	<u>17,800</u>		סה"כ	131,158,812 ₪
				פחת תכנוני	0.8
				עלות התאמה ה למסחר	35,600,000 ₪
				עלות שימור	6,142,000 ₪
				תיק תיעוד (קומי)	120,000 ₪
				סה"כ	63,065,050 ₪
				סה"כ	38,035,742 ₪

שמאי המבקשת מעריך את שווי הזכויות במגרש 451, על בסיס שטח בנוי של כ-17,800 מ"ר (מלוא זכויות הבניה) בכ-3,500 ₪ למ"ר ובסה"כ 63 מ' ₪.

שמאי המשיבה קבע את שווי מגרש 451 על בסיס שווי זכויות בניה לניצול בקומת הקרקע בהתאם לתכסית מותרת (40%) ולא קבע שווי למחוברים ולזכויות בניה במפלס ק"א.

מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה לקבוע שווי שטחי מסחר ותעסוקה בהתאם לשווי זכויות הבניה ובהתאם להיקף הזכויות שניתן לנצל במפלס קומת הקרקע, ובסה"כ כ-15,000 מ"ר.

שימור, התאמות ודחיה למימוש: שמאי המשיבה קבע דחיה למימוש של שנתיים; שמאי המבקשת קבע עלות התאמה ממפעל למסחר ותעסוקה בסך של 2,000 ₪ למ"ר, עלויות שימור ותיעוד. עמדתו, בהתחשב במאפייני המבנים ועלויות השימור הצפויות, כי יש לקבוע את שווי מגרש 451 על בסיס שווי זכויות הבניה בלבד.

על הצד הזהיר, בהתחשב בהיקף המתחם והשטחים לשיווק, קבעתי במצב התכנוני החדש, הפחתה לגודל ושיווק.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### (ו) שווי מגרשי מגורים

במצב חדש נקבעו זכויות בניה להקמת 1,599 יח"ד בסוגי בינוי שונים. להלן ריכוז נתוני תכנית 607-180505 והערכים<sup>28</sup> שנקבעו ע"י שמאי הצדדים. הערכים כוללים פיתוח וללא מע"מ:

תאור	שומת משיבה	שומת מבקשת	הכרעה
צמוד קרקע חד משפחתי 148 מגרשים	470 א' ש בהתאם לעסקאות בשכ' הר נוף +15% והשחר +20%	378 א' ש בהתאם לעסקאות בשכ' השחר הדומה במאפייניה למתחם כיתן ללא תוספות	שטח מגרש מיני ליח"ד: 320 מ"ר, עיקרי ליח"ד: 230 מ"ר. הוצגו נתונים ממגרשים בשטח של כ-500 מ"ר לצמודי קרקע בשכונת השחר והר נוף שבדימונה. עמדתי שסביר לקבוע מקדם התאמה למיקום בסמוך לכניסה לעיר ולתחנת הרכבת בשיעור של 20%. בהתאם לתחשיב בשומת המבקשת (עמ' 53) קבעתי שווי מגרש לבית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע בגבולות של <b>₪450,000</b> .
צמוד קרקע טורי/ דו משפחתי	250 א' ש בהתאם למכרזי רמ"י בשכונות הר נוף והשחר	200 א' ש בהתאם למקדם 0.53 משווי צמוד קרקע חד משפחתי	שטח מגרש כ-300 מ"ר ליח"ד, עיקרי ליח"ד כ-165 מ"ר. מכרזי רמ"י נערכו בשנים 2015/6 ומאופיינים בשונות בצפיפות וזכויות בניה. על בסיס שווי של 1,300 ש"ח למ"ר מבונה במבנה בודד: 207 מ"ר אקו' X 1,300 = <b>₪270,000</b>
בניה נמוכה ג/ג	162 א' ש בהתאם למכרזי רמ"י בשכונות הר נוף והשחר בהתאמה למיקום בתוספת 25%	130 א' ש בהתאם למכרעת של יעקב פז ומכרזים, ניתן לאמץ את ערכי השווי בשומת המשיבה ללא תוספת למיקום של 25%	בינוי בצפיפות 3-4 יח"ד לדונם, עיקרי כ-140 מ"ר ליח"ד. עמדתי שסביר לקבוע מקדם התאמה למיקום עדיף בסמוך לכניסה לעיר ולתחנת הרכבת בשיעור של 20%, בהתאמה מתקבל שווי קרקע ליח"ד ג/ג: <b>₪150,000</b>
מגורים ב רוויה 6 קומות	99 א' ש על בסיס מכרזי רמ"י מחודש 3/2015 בשכונת השחר בתוספת 25% למיקום וחילוץ מעסקאות בדירות חדשות בפרוייקט רג'ואן	85.3 א' ש אין להוסיף 25% לערכים משכונת השחר עבור מיקום, מאחר ומדובר בשכונה בעלת מאפיינים דומים לנשוא השומה.	מגרשים בצפיפות של כ-8 יח"ד לדונם. שטח פלדלת ליח"ד כ-132 מ"ר מכרזים בשכונת השחר משקפים תמורה של 600 ש"ח/מ"ר מבונה בדירות בשטח פלדלת של כ-128 מ"ר. בהתאמה למיקום בסמוך לתחנת הרכבת (+20%) ונתונים בסביבה, מתקבל <b>₪90,000</b> ליח"ד.
בניה רוויה 10 קומות מעל ק"ק מסחרית	79 א' ש על בסיס מכרזי רמ"י	94.9 א' ש	מגרשים בצפיפות של כ-10 יח"ד לדונם שטח פלדלת ליח"ד כ-128 מ"ר. בהתאמה למיקום בסמוך לתחנת הרכבת (+20%) ונתונים בסביבה, מתקבל <b>₪80,000</b> ליח"ד.

<sup>28</sup> בטבלה מצויינים ערכי הבסיס לפני הפחתות לדחיה, שיווק וכיו"ב.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### ז) מרתפים

תחת חלקים גדולים של המבנה המרכזי במתחם כיתן בנוי מרתף לשימוש תשתיות, מערכות וחללים טכניים<sup>29</sup>. לא אותרו היתרי בניה, תכניות או מיפוי של שטחי המרתפים<sup>30</sup>, ואין לי ידיעה ברורה לגבי היקף השטח הבנוי בתת הקרקע ופריסתו.

מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה שההפרעה של המרתפים, ככל שקיימת, רלוונטית במצב החדש למגרשי מגורים הממוקמים בתחום ובסמוך לשטח מבנה מפעל כיתן דימונה בלבד.

עמדת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון ב-2 מצבי התכנון, הפחתה של 5% עקב חוסר ודאות לבניה מעל מרתפים קיימים, בערכים כמפורט:  
במצב קודם:  $24,744,00 \text{ ₪} \times 5\% = 1,237,000 \text{ ₪}$ .  
במצב חדש:  $106,834,000 \text{ ₪} \times 5\% = 5,342,000 \text{ ₪}$ .

הפעלת מקדם שרירותי של 5% משווי המקרקעין במצבי התכנון מפחיתה סכום של כ-4 מ'₪ מההשבחה בנכס. עמדתי שאין לקבל במקרה זה הפחתה שרירותית גורפת משווי זכויות הבניה. תכנית 607-0180505 שבנדון נערכה ביוזמת תשלובת כיתן בע"מ שהחזיקה במקרקעין שנים רבות, נהנתה מהשבחת המקרקעין וראוי כי תפעל להציג את מלוא הנתונים הרלוונטים לקביעת ההשבחה. (למעלה מהצורך אציין כי לצורך מימוש זכויות הבניה תדרש המבקשת לבצע מיפוי של שטחי המרתפים החורגים מקונטור המבנים). בהתאם לאמור נקבעה הפחתה רק עבור שטח מגרשי הבניה בהם זוהו מרתפים (מגרשים 355, 356).

### ח) הפחתה לגודל ודחיה למימוש / שיווק במצב חדש

שמאי המשיבה מפחית משווי המגרשים עבור תקופת הזמן הדרושה לשיווק, בהתאם לבינוי המוצע. שמאי המבקשת אימץ את ההפחתות לשיווק שנקבעו בשומת המשיבה והוסיף הפחתות עבור מאפיינים ומטרדים ספציפיים במגרשים כגון טיפול בקרקע מזוהמת ועץ לשימור.

עמדתי שטיפול בקרקע מזוהמת ושימור עצים יעשה במסגרת עבודות הפיתוח, ואין הצדקה להפחתה נוספת בשווי הקרקע.

אציין כי ערכי השווי למגורים מבוססים על מכרזי רמ"י המשווקים בדרך כלל טרם ביצוע הפיתוח, ולכן מגלמים דחיה לביצוע פיתוח.

עם זאת, בהתחשב בהיקף המתחם והשטחים לשיווק, קבעתי על הצד הזהיר, הפחתה לגודל ושיווק במצב התכנוני החדש.

<sup>29</sup> סקר הנדסי, עמ' 5.

<sup>30</sup> במסגרת הדיונים ניתנה אפשרות לשמאי המבקשת להגיש מיפוי של שטחי המרתפים לביסוס עמדתם.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### (ט) בניה ירוקה

עמדת שמאי המבקשת שבניה ירוקה כרוכה בעלויות נוספות, מעבר לעלויות הבניה הרגילות לבניית המבנים בתב"ע לרבות בניית בנייני המגורים, המסחר והתעסוקה. על כן, יש להביא בחשבון את העלויות העודפות לבנייה ירוקה ולנכותן משווי המקרקעין.

בהתאם לסקירה של המועצה הישראלית לבניה ירוקה, העלות הנוספת של בניה ירוקה : לבנייני מגורים עלות בניה נוספת בשיעור של : 5% .

לבנייני משרדים ומסחר עלות בניה נוספת בשיעור של : 1.06% מעלות הפרויקט.

עמדתי שיתרונות בניה ירוקה באקלים מדברי שיבואו לידי ביטוי במחירי המכירה מקזזים את העלות העודפת. כמו כן שכי' השחר נבנתה כשכונה ירוקה<sup>31</sup> כך שהעלות העודפת, אם קיימת, מגולמת בעסקאות השוואה.

העלות הנוספת בשטחי מסחר ומשרדים זניחה.

### (י) בקשה לביטול תשלום ריבית פיגורים

שמאי המבקשת מבקש לפטור את חברת יוניון פיתוח נגב בע"מ מתשלום ריבית פיגורים בה חויבה המבקשת, בדרישת תשלום היטל השבחה שהתקבלה ביום 15.7.2020. לטענת שמאי המבקשת, מועד המימוש 26.9.2019, היום בו נחתמה עסקת המכר בין המוכרת, כלל נכסי נדל"ן דרום לרוכשת, יוניון פיתוח נגב בע"מ.

בהתאם להוראות הסכם המכר, באחריות המוכרת לדווח ולהמציא תעודה לרשם המקרקעין.

המוכרת, שאינה צד להליך זה דיווחה על ביצוע העסקה ביום 12.02.2020.

הואיל והדיווח באיחור לא נגרם כתוצאה ממחדל של הנשומה, הרוכשת, והואיל ועל פי תנאי הסכם המכר היטל השבחה הינו על חשבון הרוכשת, מבקשת הרוכשת לפטור אותה מתשלומי פיגורים כקבוע בחוק הרשויות המקומיות.

עמדת שמאי המשיבה שאין זה תפקידו של השמאי המכריע להעניק פטור זה וראוי שסוגיה זו תטופל בין חברת כלל לחברת יוניון.

הכרעתי: היות והחוב בריבית נועד למנוע עיכוב בדיווח על ביצוע עסקה, אין מקום לפטור את הנישומה וכל הנכנס בנעליה, מתשלום ריבית פיגורים.

<sup>31</sup> בהתאם למידע באתר [/http://dimona-hashahar.co.il](http://dimona-hashahar.co.il)



# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 12.7 עלות פיתוח מתחם תכנית 607-0180505

- (א) מימוש תכנית 607-0180505 כרוך בביצוע עבודות פיתוח נרחבות במתחם. הוצג בפני מכתב מיום 14.12.2020 מאת ראש העיר דימונה לשמאי המשיבה לפיו קיימת הסכמה עקרונית בין העיריה לבין כלל נכסי נדל"ן ("כללי"), ש"כללי" תשלם לעיריה את עלות הפיתוח כולל עלות בניית מבני ציבור והעיריה תבצע את הפיתוח או לחילופין, "כללי" תבצע את עבודות הפיתוח בעצמה. העיריה לא הגיעה להסכמה עם כלל נכסי נדל"ן על גובה עלויות הפיתוח והסכומים שעליה לשלם.
- (ב) הוצג בפני אומדן עלויות פיתוח שנערך בהזמנת המבקשת<sup>32</sup> לפיו סך עלויות הפיתוח הנדרשות במתחם התכנית, כולל תמ"פ (תכנון, מדידות, פיקוח) ומע"מ: 174,708 א' ₪.
- שמאי המבקשת מסר בדיון שנערך בפני, שחב' יוניון בע"מ עומדת מאחורי כל התחייבות עליהן הוסכם בין חב' כלל לועדה המקומית דימונה בנושא פיתוח, ויש להביא בחשבון עלות פיתוח בסך 174,708 א' ₪<sup>33</sup> בהתאם לאומדן.
- עמדת שמאי המשיבה, שניתן להתבסס על אומדן עלויות הפיתוח שערכה המבקשת, בשינויים:
- 1) פיתוח שטחים ציבוריים ומובילי ניקוז יבוצעו ע"י העירייה ועל חשבונה<sup>34</sup>.
  - 2) יש לבחון מחדש את קצב הפיתוח ופריסת ההוצאות על פני זמן.
  - 3) יש לבחון האם ניתן להזדכות במע"מ על עבודות ספציפיות (כגון טיפול בעצים והעתקת אנדרטה)
  - 4) אין להפחית בעבור הכנת תיק תיעוד, מאחר והתיעוד קיים כחלק ממסמכי התכנית.
  - 5) אין להוסיף עלות תכנון, מדידות ופיקוח בחישוב תשלום עבור תאגיד המים.
  - 6) ככל וקיימות סוגיות שאינן פתורות, יש למנות מומחה ע"י השמאית המכריעה.
- (ג) ועדת ערר מחוז מרכז הגדירה בהחלטה מס' 7194/17<sup>35</sup> כיצד יש להביא בחשבון את מרכיב הפיתוח בחישוב ההשבחה:
- מצב א'**: כאשר המשיבה שילמה את כל הוצאות הפיתוח ולא תידרש להוסיף עליהן בעתיד כל עלות פיתוח נוספת, שווי השוק החופשי של כל מ"ר מבונה משקף בשווי הקרקע גם את רכיב עלויות הפיתוח כפי שעולה מעסקאות ההשוואה, ולא נדרש לנטרל ממנו חלק כלשהו מעלות הפיתוח (ס' 16).
- מצב ב'**: במקרה בו היה על בעלי הקרקע לשלם עבור תוספת שטח בשל הפעולה התכנונית גם תשלום נוסף נפרד עבור הוצאות פיתוח, במקרה כזה עליית שווי השוק של המקרקעין עקב הפעולה התכנונית ("ההשבחה") כהגדרתה בתוספת השלישית) ממילא לא תגלם שווי הוצאה צפויה נוספת זו שתשולם בנפרד (ס' 18).

<sup>32</sup> נמסר כי האומדן נערך ע"י עמי יפה. האומדן כולל פירוט עלויות ישירות (9 סעיפים) ועקיפות (4 סעיפים) לכל אחד מ-11 המבנים בתכנית. בקשתי לקבל תחשיב מפורט הכולל את היקף השטח ותעריף למ"ר לא נענתה.

<sup>33</sup> כולל מע"מ. הסכום המעודכן הוצג בדיון, בתחשיב שומת המבקשת הובאו בחשבון עלויות פיתוח בסך 127,820 א' ₪ בלבד.

<sup>34</sup> ס' 4 לתגובת המשיבה מיום 15.1.2021.

<sup>35</sup> ערר (מרכז) 7194/17, הועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין מכבים רעות נ' אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2001 בע"מ, 3.6.2018.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

(ד) עלויות פיתוח נורמטיביות

החויב בהיטלי פיתוח אינו מחושב בזיקה לעלות עבודות תשתית ספציפיות, אלא נגזר מתחשיב כלל עלויות התשתית הקיימות והצפויות בתחומי הרשות המקומית. עקרונות אלה של שיטת ההיטל רלוונטיים לכל סוגי ההיטלים<sup>36</sup>.

בהחלטה מיום 27.9.2017 בשכונת השחר דימונה<sup>37</sup> מציין השמאי המכריע יעקב פז: בהתאם לנתונים שהועברו ע"י שמאי המשיבה וכן כפי שנמסר ע"י הגב' סימי טל חבושה מהועדה המקומית לתו"ב דימונה, לעיר דימונה אין חוק עזר עירוני לעניין אגרות והיטלי פיתוח. לפיכך, נאמדו היטלי הפיתוח הנורמטיביים בהתבסס על פרק ה' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי מחודש פברואר 2017. בהתאם לקווים מנחים עולה כי עלות הפיתוח הנורמטיבית לכל מ"ר מבונה, בבניה רוויה וברמה רגילה הינה כ- 500 ₪ למ"ר מבונה.

בס' 7 בפרק ה של "קווים מנחים"<sup>38</sup>, הוגדרו עלויות פיתוח נורמטיביות כמפורט:

### 7. עלויות פיתוח נורמטיביות<sup>14</sup> (מדד דצמבר 2016)

ייעוד	יחוס עלות פיתוח	רמה חלקית <sup>15</sup>	רמה רגילה	רמה משופרת
א	ב	ג	ד	ה
1 מגורים צמודי קרקע	עלות לכל מ"ר קרקע	110 ₪	130 ₪	155 ₪
	עלות לכל מ"ר מבונה	260 ₪	310 ₪	360 ₪
2 מגורים בנייה רוויה	עלות לכל מ"ר קרקע	-	-	-
	עלות לכל מ"ר מבונה	350 ₪	500 ₪	600 ₪
3 תעשייה	עלות לכל דונם (עבור 0% עד 100% ניצול)	80,000 ₪	150,000 ₪	210,000 ₪
	עלות לכל מ"ר מבונה נוסף (העולה על 100% ניצול)	70 ₪	135 ₪	225 ₪
4 משרדים ותעשייה עתירת ידע	עלות לכל מ"ר קרקע	-	-	-
	עלות לכל מ"ר מבונה	350 ₪	500 ₪	600 ₪
5 משחר	עלות לכל מ"ר קרקע	80 ₪	110 ₪	115 ₪
	עלות לכל מ"ר מבונה	190 ₪	250 ₪	270 ₪
6 מתחמי פעילות מבודדים	עלות לכל מ"ר דרך המובילה אל המתחם	30 ₪	80 ₪	200 ₪
7 משקי עזר ונחלות (למרכיב המגורים בלבד)	נחלה/משק (סכום כולל)	120,000 ₪	150,000 ₪	180,000 ₪
	עלות נוספת לכל מ"ר קרקע בחלקת המגורים מעל 2.5 דונם	25 ₪	30 ₪	35 ₪
	עלות נוספת לכל מ"ר מבונה העולה על 375 מ"ר	160 ₪	210 ₪	250 ₪
8 כל יעוד אחר	עלות לכל מ"ר קרקע	70 ₪	100 ₪	115 ₪
	עלות לכל מ"ר מבונה	155 ₪	220 ₪	250 ₪

בהתאם לתחשיבים שערכתי ולתחשיבים שערך שמאי המבקשת, סה"כ עלות פיתוח למתחם תכנית 607-0180505 על בסיס עלויות פיתוח נורמטיביות רמה רגילה, בגבולות של כ-160 מ' ₪

<sup>36</sup> עמדת היועץ המשפטי לממשלה מיום 8.12.2020, עע"מ 1909/19, עע"מ 2466/19 בנייני מ.י. גינדי הנדסה נ' עיריית רחובות.

<sup>37</sup> חלקה 4 בגוש 39868 וחלקות 12 ו-14 בגוש 39867, מגרשים 135, 137 ו-139 בתכנית 146/03/25, שכונת השחר, דימונה.

<sup>38</sup> התייחסות ל"הוצאות הפיתוח הסביבתי" בשומות ראשוניות הנערכות לרשות מקרקעי ישראל מדינת ישראל (מתאים גם לשומות הנערכות למזמינים אחרים, בשינויים המתבקשים), משרד המשפטים אגף שומת מקרקעין – לשכת מנהל האגף, פברואר 2017.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### ה) מרכיב מע"מ בהיטלי פיתוח (קוים מנחים פרק ה, ס' 8)

ככלל, אגרות הפיתוח המשולמות על פי חוקי העזר לא ניתנות לזיכוי במע"מ. הוצאות פיתוח אשר משולמות לחברה מפתחת אינן ניתנות לזיכוי במע"מ מאחר והן מהוות חלף אגרה/היטל, לפיכך: בנכסים פרטיים לגביהם קיים שוק של קונים שאינם עוסקים מורשים (כדוגמת מגרש לבניית בית חד משפחתי) הוצאות הפיתוח יופחתו משווי הקרקע כולל מע"מ. בנכסים עסקיים לגביהם קיים שוק של קונים שהם עוסקים מורשים (כדוגמת קרקע למסחר): הוצאות הפיתוח יופחתו משווי הקרקע ללא מע"מ. בהתאם להחלטת ביהמ"ש העליון בבר"ם 1621/18<sup>39</sup> ובהתאם לתחשיבי הצדדים, שווי המגרשים במתחם יחושב ללא מע"מ. עלות הפיתוח תופחת כולל רכיב המע"מ, למעט סעיף היטלי תאגיד למים וביוב.

### ו) דחיה (קוים מנחים פרק ה, ס' 10)

בפרוייקטים בהם נקבע שווי הקרקע כדחוי ועלויות הפיתוח צפויות להיות משולמות רק בעתיד תבוצע הפחתה בגין דחייה גם על עלויות הפיתוח. שמאי הצדדים הסכימו כי עלויות פיתוח הקרקע יובאו בחשבון כהוצאה מיידית של 40% והיתרה (60%) בדחייה לשנתיים מהמועד הקובע. ביצוע פרוייקט בסדר גודל שקובעת תכנית 607-0180505 יתכן ויתפרס על תקופת זמן ארוכה יותר, במקרה הנדון בעלת הקרקע מבצעת את הפיתוח ויש לה שליטה וגמישות בלוח הזמנים. בנושא זה לא מצאתי מקום להתערב בהסכמת שמאי הצדדים.

<sup>39</sup> רכיב המע"מ בחישוב היטל השבחה לנכסים בשוק מעורב, אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים, 18.6.2019.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ז) הכרעה: עלויות פיתוח בתחשיב השומה

עלויות הפיתוח שיובאו בחשבון בתחשיב השומה מתייחסות לתשתית העירונית שמחוץ לגבולות המגרשים הסחירים, כגון דרכים, צנרת מים צנרת ביוב, פיתוח של המגרשים הציבוריים וכיו"ב.

איני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לא לכלול בסעיף זה את עלות פיתוח שטחים ציבוריים ומובילי ניקוז היות ויבוצעו ע"י העיריה ועל חשבונה מהטעמים:

1) צרכני הפיתוח (המגרשים הסחירים) מחוייבים בהוצאות פיתוח של המגרשים מחוללי הפיתוח (דרכים, שצ"פ וכיו"ב). ככול שלרשות המקומית אין חוקי עזר לגביית היטלי פיתוח, במידה והרשות תבצע הפיתוח על חשבונה, הרשות לא תוכל לחייב את צרכני הפיתוח בעלות הפיתוח.  
2) התשתיות במתחם משותפות לשטחים הציבוריים ולשטחים הסחירים ולא סביר ש-2 גופים יבצעו את עבודות הפיתוח במקביל במתחם.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי יש להחריג את היטלי התאגיד למים וביוב מחישוב מע"מ ותמ"פ, ומתקבל:

סעיף	סה"כ		
אומדן עלויות פיתוח מתחם כיתן דימונה מטעם המבקשת	174,708,615 ₪		
הפחתת רכיב תמ"פ להיטלי תאגיד ביוב ומים	32,645,459 ₪	-12%	3,917,455 ₪-
הפחתת רכיב מע"מ להיטלי תאגיד ביוב ומים (כולל תמ"פ)	36,562,914 ₪	-17%	6,215,695 ₪-
סה"כ עלויות פיתוח	164,575,464 ₪		
הוצאה 40% מיידית	65,830,186 ₪	100%	65,830,186 ₪
הוצאה 60% בדחיה לשנתיים	98,745,279 ₪	90.7%	89,564,879 ₪
סה"כ עלות פיתוח לתחשיב השומה במעוגל	164,575,464 ₪		155,400,000 ₪

# י על ה ר ו ן

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 12.8 עסקאות והליכי תכנון במתחם "כיתן דימונה" נשוא השומה:

(א)

רצף כרונוולוגי

▪ 28.7.2014:

פרסום הפקדה של תכנית מתאר דימונה 33/101/02/25, המסמנת את מתחם מפעל כיתן דימונה (מתחם מספר 206) לתעשייה / מגורים עתידי (שכונה חדשה שתכיל עד 950 יח"ד בצפיפות שבין 3-5 יח"ד לדונם עם סגירת המפעל הקיים ומבני ציבור בשטח 10.5 דונם).

▪ 31.12.2015:

מתחם מפעל כיתן דימונה נמכר לחברת כלל נכסי נדל"ן דרום בתמורה ל- 24 מ' ש + מע"מ.

▪ 2016-2017:

ביום 11.9.2016 הוחלט על הפקדת תכנית 607-0180505, ואישורה פורסם ביום 19.7.2017.

▪ 26.9.2019:

מתחם מפעל כיתן דימונה נמכר לחברת יוניון פיתוח נגב בע"מ בתמורה ל- 105 מ' ש + מע"מ, היטל השבחה בגין תכנית 607-0180505 ישולם ע"י הקונה.

### (ב) משקלה של עיסקה במקרקעין:

לעניין התחשבות בעסקה שנערכה בנכס יפים דברים שנאמרו על ידי ועדת הערר של מחוז ירושלים בערר ימ 8-17/13 **נוף ילדות בעמ' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו 20.5.13):

70. העיקרון השני הינו כי כאשר יש עסקה במקרקעין עצמם, הרי בהעדר נימוקים מיוחדים, יש ליתן משקל עסקה זו.

71. ר' ערר (חיפה) 8061/10 רמי לוי בע"מ נ. הוועדה המקומית חדרה (פורסם באתר נבו): אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם).

וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?

לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

כמובן, כי ייתכן כי העסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה.

### (ג) עיסקה במצב תכנוני קודם:

בחודש 12/2015, כשנה וחצי לפני המועד הקובע לשומה זו, נמכרו המקרקעין בתמורה ל-24 מ' ש. עמדת שמאי המבקשת שהתמורה בעסקה אינה משקפת את שווי המקרקעין במצב הקודם בנימוק שהמכירה נעשתה לצורך תזרימי ואלמלא המכירה משיקולי תזרים, המבקשת היתה עורכת במקרקעין שימוש עצמי, לצורך קבלת הטבות מיסוי. לא מצאתי שיש בהסבר זה כדי לקבוע שהעסקה לא נערכה בתנאי שוק. זאת ועוד, שמאי המבקשת אינו טוען שהמבקשת היתה משתמשת במקרקעין לפעילות כלכלית מניבה אלא, לכל היותר, היתה מפיקה מהמקרקעין הטבות מס. בהתאם לאמור עמדתי שיש לכלול את נתוני עסקת המכר מחודש 12/2015 בנתונים הרלוונטים לקביעת שווי המקרקעין במצב הקודם.

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

(ד) בחינת התמורה בעיסקה מיום 31.12.2015 כבסיס לקביעת שוו מצב קודם:

ככול והמכירה נעשתה באילוץ, מקובל להביא בחשבון הפחתה למימוש מהיר / מכירה באילוץ בטווח של: 15% בנכסים סטנדרטיים ועד 30% בנכסים מיוחדים.

העסקה נעשתה לאחר הפקדת תכנית מתאר דימונה 33/101/02/25, המסמנת את מתחם מפעל כיתן (מתחם 206) להקמת שכונה חדשה ל-950 יח"ד עם סגירת המפעל הקיים, כך שהתמורה בעסקה מגלמת גם מרכיב של פוטנציאל.

אציין כי עמדת שמאי המשיבה שבהתאמה למועד הקובע, יש להביא בחשבון את העסקה במקרקעין בסכום של כ-27.1 מ"ש (+13%).

בקביעת מקדמי התאמה לעסקה מחודש 12/2015 הבאתי בחשבון:

- התאמה למועד קובע,
- ניטרול השפעת מכירה באילוץ/ מימוש מהיר,
- ניטרול פוטנציאל של תכנית המתאר.

(ה) עסקה במצב תכנוני חדש:

ביום 26.9.2019, כשנתיים לאחר המועד הקובע לשומה, נמכר מתחם מפעל כיתן דימונה בסכום של 105 מ"ש + היטל השבחה.

דיווח העסקה באתר רשות המיסים על סך 131,580,000 ש"ח (105 מ"ש + היטל השבחה 26.58 מ"ש).

שמאי הצדדים חישבו את שווי המצב התכנוני החדש בצורה פרטנית לכל מרכיב במתחם, ללא

שקלול העיסקה מחודש 9/2019 וקבעו את שווי המקרקעין במצב חדש כמפורט:

שווי מצב חדש בשומת המשיבה: 107.8 מ"ש (תוקן במסמך תגובה ל-139 מ"ש)

שווי מצב חדש בשומת המבקשת: 101.5 מ"ש (תוקן במסמך תגובה ל-63.5 מ"ש)

בהחלטות ועדות ערר<sup>40</sup> נקבע שכאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

בהתאם אביא בחשבון בקביעת שווי המצב החדש את נתוני העסקה מחודש 9/2019 בכפוף להתאמות:

- גילום היטל השבחה.
- התאמה למועד קובע.

<sup>40</sup> ימ/17-8 נוף ילדות בעמ' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, תא/8522011 מרדכי סופר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 13. תחשיב השומה

#### 13.1 שווי מצב קודם

##### חלופה א - עסקה במקרקעין:

המקרקעין נמכרו ביום 31.12.2015 בתמורה ל- 24,000,000 ₪.

- התאמה למועד : +10%
- נטרול פוטנציאל : -5%
- נטרול מכירה באילוץ : +33.3%

מתקבל: 24,000,000 ₪ X 1.393 = 33,400,000 ₪.

##### חלופה ב – אומדן שווי מתחם תכנית 10/101/02/15:

סעיף	שטח במ"ר	שווי	מקדם	סה"כ
מבנה קיים (כולל קרקע 5 דונם)	2,500	3,000 ₪	1.00	7,500,000 ₪
קרקע למבנה קיים	5,000	160 ₪	1.00	800,000 ₪
<b>סה"כ מבנה</b>				<b>8,300,000 ₪</b>
קרקע לתעשייה	195,000	160 ₪	1.00	31,200,000 ₪
קרקע לתשתיות - מערכות תשתית תת קרקעיות	23,000	160 ₪	0.16	588,800 ₪
קרקע למתקנים הנדסיים לטיפול בשפכים	73,000	160 ₪	0.16	1,868,800 ₪
חניה	16,000	160 ₪	0.50	1,280,000 ₪
שצ"פ	175,000	160 ₪	-	- ₪
דרכים	37,000	- ₪	-	- ₪
<b>סה"כ קרקע</b>	<b>519,000</b>			<b>34,937,600 ₪</b>
קרקע למגורים ג' - מגרש 13	55,000	118.4 ₪		6,514,000 ₪
<b>סה"כ שווי המתחם</b>	<b>579,000</b>			<b>49,751,600 ₪</b>
הפחתה לגודל/ שיווק	0%			- ₪
<b>סה"כ</b>				<b>49,751,600 ₪</b>

תחשיב מגרש 13			
שווי קרקע ליח"ד בבניה רוויה	90,000 ₪		
פיתוח ליח"ד	56,500 ₪		
קרקע למגורים רוויה ללא פיתוח	33,500 ₪	198	6,633,000 ₪
קרקע למסחר ללא פיתוח	2,650 ₪	750	1,987,500 ₪
<b>סה"כ</b>			<b>8,620,500 ₪</b>
דחיה לתכנית מפורטת	6%	3	84.0%
היטל השבחה לזמינות		0.9	6,514,000 ₪
שווי קרקע דונם ברוטו מגורים ג, ללא פיתוח ובכפוף לאישור תכנית מפורטת			118,400 ₪

# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 13.2 שווי מצב חדש

#### חלופה א - עסקה במקרקעין:

המקרקעין נמכרו ביום 26.9.2019 בסכום של 105,000,000 ₪ + היטל השבחה.

- התאמה למועד : -10%

- נטרול פוטנציאל/ חסכון בהיטל השבחה : -5%

מתקבל: 131,580,000 ₪ = 0.95 X 0.9 X 112,500,000 ₪.

#### חלופה ב - אומדן שווי מתחם תכנית 607-0180505

תאור	כמות	שווי יח'	מקדם	סה"כ
חד משפחתי	148	450,000 ₪		66,600,000 ₪
דו משפחתי וטורי	143	270,000 ₪		38,610,000 ₪
גן/גג	48	150,000 ₪		7,200,000 ₪
בניה רוויה עד 10 ק' ומעל מסחר	410	80,000 ₪		32,800,000 ₪
רוויה עד 10 ק' מגרשים 355,356 (מרתפים)	212	80,000 ₪	0.95	16,112,000 ₪
בניה רוויה 6 קומות	638	90,000 ₪		57,420,000 ₪
סה"כ מגורים	1,599	136,799 ₪		218,742,000 ₪
מסחר בק"ק בבניי מגורים שטח עיקרי	3,260	3,000 ₪		9,780,000 ₪
מסחר מגרש 451	9,000	3,000 ₪		27,000,000 ₪
תעסוקה מגרש 451	6,000	750 ₪		4,500,000 ₪
סה"כ מסחר ותעסוקה				41,280,000 ₪
סה"כ כולל פיתוח				260,022,000 ₪
הפחתה לגודל/ שיווק			10%	234,019,800 ₪
עלות פיתוח (אומדן המבקשת, מתואם)	579,000	-268 ₪		-155,400,000 ₪
סה"כ מצב חדש ללא פיתוח				78,619,800 ₪



# יעל הרון

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 13.3 סיכום

שווי המקרקעין בכל אחד ממצבי התכנון יקבע בהתאם לממוצע הערכים שהתקבלו בין התמורה המתואמת בעסקה הרלוונטית לבין אומדן שווי המתקבל מחישוב מפורט של מרכיבי המקרקעין.

ומתקבל:

תאור	אומדן שווי	מקדם	שווי מתואם	משקל	סה"כ
חלופה א - עסקה	131,580,000 ₪	85.50%	112,500,000 ₪	0.5	56,250,000 ₪
חלופה ב - תחשיב מפורט	78,619,800 ₪	1	78,620,000 ₪	0.5	39,310,000 ₪
שווי מצב תכנוני חדש					
					95,560,000 ₪

  

תאור	אומדן שווי	מקדם	שווי מתואם	משקל	סה"כ
חלופה א - עסקה	24,000,000 ₪	139.33%	33,440,000 ₪	0.5	16,720,000 ₪
חלופה ב - תחשיב מפורט	49,751,600 ₪	1	49,752,000 ₪	0.5	24,876,000 ₪
שווי מצב תכנוני קודם					
					41,596,000 ₪

  

השבחה	53,964,000 ₪
היטל השבחה	26,982,000 ₪

### 14. השומה (תיקון<sup>41</sup>)

לאור האמור לעיל, הריני מעריכה ההשבחה שחלה במקרקעין שנרכשו ע"י חב' יוניון פיתוח הנגב בע"מ, במתחם תכנית 607-0180505 למועד קובע 3.8.2017, כמפורט:

השבחה : 53,964,000 ₪

היטל השבחה (50%) : 26,982,000 ₪

הסכום הנקוב יוצמד כחוק. בתקופה בה התנהל ההליך לא ישא ריבית פיגורים.

באתי על החתום,

**יעל הרון**, שמאית מקרקעין  
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

נחתם ביום 1.8.2021



<sup>41</sup> ביום 25.7.2021 הופצה החלטתי לצדדים בהסתייגות לגבי זכויות חב' סנפיר בע"מ. לאחר שקיבלתי את הבהרת שמאי המשיבה שזכויות חב' סנפיר בע"מ מצויות מחוץ למתחם תוכנית 607-0180505, תיקנתי את תחשיב השומה במרכיב זה.