התאריך עברי : י״ט אב, תשע״ח
תאריך לועזי : 31 יולי, 2018
מס׳ תיק רמ״י : 70124770א
מספרינו (אופק) : 33902
לקביעת שכ״ט : 6.49 יח׳ שומה

לכבוד
הגב׳ מושית קניאס
מחלקת עסקאות- מחוז יו״ש
רשות מקרקעי ישראל
mushitk@land.gov.il

מר יוסי אורון
שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)
השבעה 8 בית שמש, 99000
oronyossi@gmail.com

מר יניב רפאל
שמאי מקרקעין (מטעם המשיג)
הר אדר מבוא הרכס 43 ירושלים
yyrr@zahav.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304 מגרש 404/1 עפ״י תב״ע 420/2/4, א.ת מישור אדומים.

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלו ביום 11/06/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במקרקעין לא כולל מע״מ וללא הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - תעשייה

בהתאם להזמנה יש לקבוע את אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) + הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

1.2 השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יוסי אורון ביום 11/4/2018 (להלן: ״המשיב״). ההשגה שבנדון הוגשה ע״י מר עמיחי ורטהיימר ומר משה וייסמן בעלי חברת למען יזמות בע״מ, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר יניב רפאל מיום 6/6/2018 (להלן: ״המשיג״).

1.3 ביום 24/06/2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ ביום 01/07/2018 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 22/07/2018.

1.4 עד ליום שנקבע שלחו הצדדים את התייחסותם לתקציר הדיון.

2. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וללא פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

3. זיהוי הנכס:

גוש / חלקה:	לא ידוע.
מגרש:	404/1 ע״פ תב״ע 420/2/4 בשטח 3,643 מ״ר.
מהות הנכס:	קרקע בייעוד לתעשייה.
כתובת עירונית:	אזור התעשייה מישור אדומים, תחום שיפוט העיר מעלה אדומים.
קואורדינטות:	X : 231,180 , Y : 633,000

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

בהתאם להזמנת השומה המועד הקובע לשומת ההשגה 12/03/2018.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך ביום 12/07/2018 ע"י החת"מ.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון מהווה מגרש ריק בייעוד תעשייה בא.ת מישור אדומים בתחומי יהודה ושומרון.

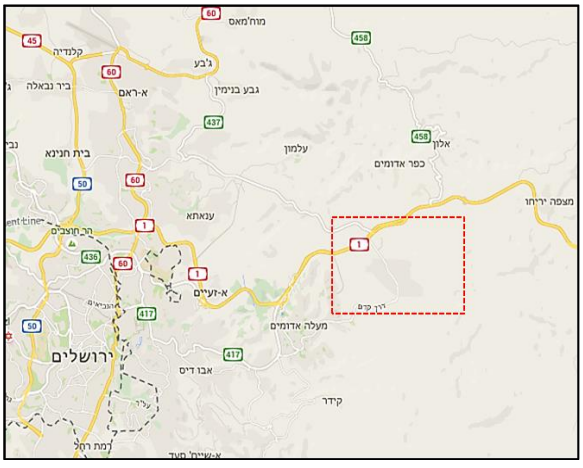
6.1. <u>הסביבה:</u>

א.ת מישור אדומים מצוי בתחום השיפוט של העיר מעלה אדומים ביהודה כ-3 ק"מ מזרחית למעלה אדומים וכ-8 ק"מ מזרחית לירושלים. לא.ת מישור אדומים שתי כניסות, האחת דרומית מכיוון מעלה אדומים (אתר 07), והשנייה צפונית, דרך כביש מס' 1 (ירושלים- ים המלח).

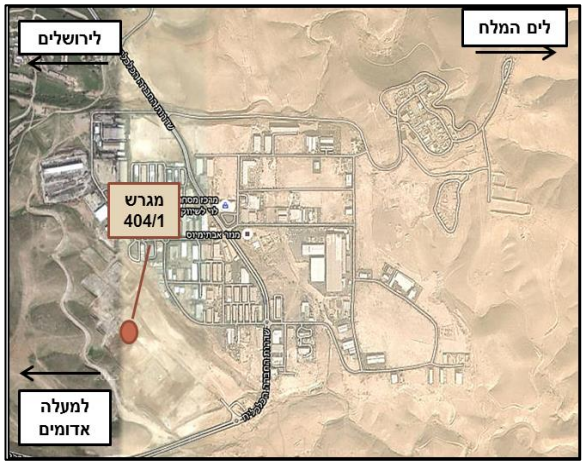
הסביבה מאופיינת ביישובים ישראליים (מעלה אדומים, קידר, כפר אדומים, ענתות), כפרים פלסטינאים (אלעזריה, ענאתא, אבו דיס), שטחים פתוחים ולא מעובדים ושימושים צבאיים. הטופוגרפיה של האזור הינה הררית, הקרקע טרשית, צחיחה באזור ספר מדבר.

פארק התעשיות אדומים משתרע על כ-1,550 דונם כאשר כיום מכיל המקום כ-300 מפעלים ובתי עסק במגוון תחומים. אזור התעשייה מחולק ל- 3 אזורים: החלק המרכזי הוותיק, מפותח ופעיל. החלק המזרחי, מתפתח ופעיל באופן חלקי. החלק המערבי - מהווה אזור חדש המצוי בשלבי פיתוח ראשוניים הכוללים יישורי מגרשים, כולל כבישים ומדרכות.

א.ת מוגדר כחלק מאזור עדיפות לאומית א', הפיתוח הסביבתי מלא וברמת תחזוקה טובה.



סימון א.ת ע"ג מפת הסביבה (מתוך Google Maps)



סימון המגרש ע"ג תצ"א (מתוך Google Maps)

6.2. הנכס:

הנכס נשוא השומה מהווה את מגרש 404/1 בשטח של 3,643 מ״ר המהווה תת חלקה ממגרש 404 שפוצל ל- 3 תתי חלקות. המגרש הנישום ריק, פנוי ומיושר וצורתו מלבנית.
המגרש הנישום ממוקם ברחוב הנביעות, בחלקו המערבי של אזור התעשיה, אזור חדש ומתפתח.
המגרשים בסביבתו לרוב מיושרים וריקים, ממזרח למגרש החלו בבניית מבנה תעשיה.
הפיתוח כולל תאורת רחוב ומדרכות וכביש מצופה אספלט העובר בחזית המגרש, הגישה נוחה.

<u>גבולות חלקה 404/1</u>

צפון מזרח - חזית המגרש (רח׳ נביעות) ומעברו מגרש 406 ריק ופנוי ביעוד לתעשיה.
דרום מזרח - דרך ללא מוצא ומעברה מגרש 409 עליו מבנה תעשיה בהליכי בנייה.
צפון מערב - מגרש 403 ריק ופנוי ביעוד לתעשיה.
דרום מערב - עורף המגרש, מגרש 430 ריק ופנוי בייעוד לתעשייה.

<u>תמונות מהביקור בנכס</u>



מגרש 404/1 (מתוך Govmap)


מגרש 404/1 מבט מצפון

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

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

8. המצב תכנוני מתומצת:

בהתאם לחוות דעת תכנונית של מחלקת תכנון רמ"י איו"ש מיום 11/06/2017 אשר נמסרה לנו ע"י מזמין השומה, ועל פי בדיקה באתר מנהל התכנון, המצב התכנוני החל על הקרקע:

8.1. תכניות 420/2/4:

תוקף	:	אושרה לתוקף ביום 20/03/1996
שטח התכנית	:	570 דונם.
מיקום התכנית	:	א.ת מישור אדומים.
מטרה	:	קביעת ייעודי קרקע ושימושים מותרים קביעת זכויות ומגבלות בניה.
המגרש	:	404 בשטח 7,143 מ"ר.
הזכויות במגרש	:	זכויות בניה - 6,722 מ"ר.
		אחוזי בניה - 130% שטח עיקרי + 30% שטחי שרות.
		גובה מרבי - 17 מ'.
		קווי בניין - 5 מ' לכל כיוון.
		תכסית - 60%

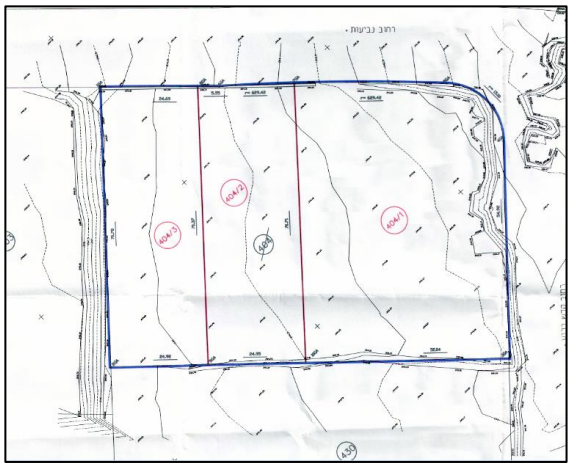
8.2. תכניות 420/2/4/4:

תוקף	:	אושרה לתוקף ביום 17/10/2012.
ייעוד התכנית	:	מתן אפשרות לחלוקה חדשה של המגרשים הכלולים בתכנית מפורטת מס' 420/2/4 וקביעת הוראות לגבי קווי בניין.
המגרש	:	404/1 בשטח 3,643 מ"ר[1].
הוראות בניה	:	שטח מגרש מינימאלי 1,000 מ"ר, לכל מגרש תהיה גישה ישירה מדרך ציבורית. מגבלות הבניה בהתאם לתכנית מפורטת 420/2/4, 420.
קווי בנין	:	קווי בניין היקפי למגרשים סמוכים, לדרך ולשטחים ציבוריים- 5 מטר. בגבול חדש בין שני מגרשים קו אפס, בכפוף להסכמה של בעלי המגרשים הסמוכים.

8.3. תשרטים:



מיקום מגרש 404- תב"ע 420/2/4



מגרש 404/1- נספח מס' 6 תב"ע 420/2/4/4

[1] בנספח 6 לתכנית 420/2/2/4 ישנה טעות סופר בטבלת השטחים, מגרש 404/1 נכתב כמגרש 404/3.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיב	המשיג
1,890,000 ₪	**750,000** ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- השוק מהווה בעיקר הקצאות ע"י רמ"י המתבסס על שומות ועל כן אינו מתאים להשוואה.

לצורך קביעת ערכי הבסיס השתמש המשיב בגישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות כדלקמן:

- הוצגו שני מכרזי רמ"י ל-18 מגרשי תעשיה בא.ת נוחם ב' (בית שמש), לפיהם מתקבל שווי דונם מפותח ממוצע בסך 1,019,914 ₪/דונם. לאחר חלוקה למ"ר מבונה אקוויוולנטי (945 מר"א[2]) התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 1,079 ₪/מ"ר בא.ת נוחם ב'. לאחר התאמה למיקום (0.75) התקבל **שווי מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר בסך 809 ₪/מ"ר בא.ת מישור אדומים.**
- הוצגו 5 עסקות מכר ממס שבח למבני תעשיה בא.ת עטרות, לפיהן שווי מ"ר בנוי נטו הוא 4,166 ₪/מ"ר, לאחר התאמה לברוטו (1.05) התקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו 3,968 ₪/מ"ר. בנוסף, נותחו שני חוזי מכר למבני תעשיה לפיהם התקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו גולם חצר בסך 4,381 ₪/מ"ר, ו-3,392 ₪/מ"ר (לאחר התאמות רלוונטיות). לבסוף קבע שווי מ"ר בנוי בסך 4,000 ₪/מ"ר. לאחר ניכוי יזמות (1.15), הפחתת עלויות בניה (2,100 ₪), נטרול חצר (0.85[3]) והתאמה למיקום (0.7) התקבל **שווי מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר בסך 820 ₪/מ"ר בא.ת מישור אדומים.**
- הוצג סקר אינטרנטי לדמי שכירות מבוקשים מהם התקבל דמ"ש חודשיים בממוצע 30 ₪/מ"ר. לאחר היוון (8%), ניכוי יזמות (1.2), הפחתת עלויות בניה (2,750 ₪) והתאמה לשווי מ"ר מנוטרל חצר (0.85[3]) התקבל **שווי מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר בסך 642 ₪/מ"ר בא.ת מישור אדומים**.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי הבסיסי למ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר כולל פיתוח וללא מע"מ **780.2 ₪/מ"ר (שקלול[4]).**
- הוצאות פיתוח בהתאם למשולם לחברה הכלכלית בסך 265,000 ₪.
- זכויות בניה: שטח עיקרי- קומת קרקע מקדם 1, קומה א' מקדם 0.4, קומה ב' מקדם 0.2.

שטח שירות- קומת קרקע מקדם 0.4, קומה א' מקדם 0.2, קומה ב' מקדם 0.1, חצר מקדם 0.35.

9.2.3. תחשיב השומה

שווי מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר	780.2 ₪/מ"ר :
זכויות בניה לדונם במישור אדומים	1,005 מ"ר :
שווי דונם תעשיה מפותח	784,097 ₪/דונם :
שווי דונם תעשיה ללא פיתוח	519,100 ₪/דונם :
שווי מגרש 404/1 (3.643 דונם)	**1,890,000 ₪/מגרש :**

---

[2] 55% עיקרי בקומת הקרקע לפי מקדם 1, 55% עיקרי בקומה א' לפי מקדם 0.4,
5% שירות בקומת הקרקע לפי מקדם 0.5, 5% שירות בקומה א' לפי מקדם 0.2, 40% חצר לפי מקדם 0.35.

[3] ניתוח זכויות בניה כולל ניתוח שטח החצר (מנוטרל חצר) לעומת ניתוח זכויות בניה ללא ניתוח שטח החצר (מגלם חצר).

[4] 20% מהתוצאה במישור אדומים, 40% מהתוצאה בנוחם ב', 40% מהתוצאה בעטרות.

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס השתמש המשיג בגישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות כדלקמן:
- הכרעה בהשגה ראשונה: הוצגו 3 הכרעות לשווי מגרשי תעשיה במישור אדומים לפיהן יש להעזר בנתוני השוואה מאזור יהודה ושומרון בלבד, בהתאם להחלטה האחרונה מיום 14/08/2017 **שווי דונם תעשיה ללא פיתוח וללא מע"מ הוא 219,000 ₪/דונם.**
- ועדת השגות: בהחלטת ועדת השגות למגרש 418ג במישור אדומים הוחלט כי יש להעזר בנתוני השוואה מאזורי תעשיה שאינם באזור עדיפות לאומית תוך התאמה למיקום (30%), בהתאם להחלטה הזו **שווי דונם תעשיה ללא פיתוח וללא מע"מ הוא 200,000 ₪/דונם.**
- מכרזי רמ"י: הוצגו 2 מכרזי רמ"י משנים 2015-2016 ל 3 מגרשים בייעוד למסחר ו/או משרדים בא.ת מישור אדומים לפיהם **שווי דונם תעשיה ללא פיתוח וללא מע"מ בסך 163,376 ₪/דונם** (עלויות הפיתוח 260,615 ₪/דונם).
- שומה לבית משפט: בשומה זו נקבע שווי דונם תעשיה כולל פיתוח וללא מע"מ נכון לסוף שנת 2015 בסך 325,000 ₪/דונם, מתואם להיום **שווי דונם תעשיה ללא פיתוח וללא מע"מ 420,000 ₪/דונם כולל פיתוח**[5].
- בהתאם להסכמי שכירות ברשות המשיג עולה כי דמי השכירות למ"ר תעשיה 19-23 ₪/מ"ר. בהתאם לסקר אינטרנטי, דמי השכירות המבוקשים למ"ר תעשיה 21-24 ₪/מ"ר. השמאי קבע דמי שכירות מקובלים בסך 21.5 ₪/מ"ר, לאחר היוון (8%), ניכוי יזמות (1.2) והפחתת עלויות בניה (1,900 ₪) התקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' בסך 788 ₪/מ"ר. שווי דונם תעשיה בניצול קומת הקרקע בלבד (600 מ"ר) ובהפחתת עלויות פיתוח (265,000 ₪/דונם), מתקבל **שווי דונם תעשיה ללא פיתוח וללא מע"מ בסך 207,500 ₪/דונם.**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי ממוצע לדונם תעשיה ללא פיתוח וללא מע"מ **206,000 ₪/מ"ר**[6].
- הוצאות פיתוח בהתאם למשולם לחברה הכלכלית בסך 265,000 ₪.

9.3.3. תחשיב השומה

שווי דונם תעשיה ללא פיתוח [7]	: 206,000 ₪/דונם
שווי מגרש 404/1 (3.643 דונם)	**: 750,500 ₪/מגרש**

5 לא הוגש ערר ע"י הצדדים.

6 60% מגישת ההשוואה להכרעות, 40% מגישת היוון ההכנסות.

7 מכאן כי שווי דונם תעשיה כולל פיתוח- 471,000 ₪/דונם

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 24/06/2018 העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **גישת השומה:** גישת ההשוואה לנתוני מכר ושכירות מאזור התעשיה נשוא השומה אשר מבטא שווי שוק ומגלם את מאפייני האזור הנישום. אין להשוות לאזורי התעשיה בבית שמש כיוון שאינם ברי השוואה מבחינת מיקום.
- **עסקאות להשוואה:**

בית שמש- חלק מהעסקות המשיב הן בין בעלי עניין (קרקע משלימה) ועל כן לא משקפים שווי שוק.
מסחר- בשנת 2015 שווקו במכרז 2 מגרשים בייעוד למסחר ב-165,000 ₪/ד' בלבד במישור אדומים.
תמורה זו משקפת את שווי מגרש לתעשיה באזור התעשיה הנישום, לא סביר שמסחר נמוך מתעשיה.
מיקום המגרש ביחס לעסקאות ההשוואה, מרוחק, ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד למסחר.

- **חוזי שכירות**[8]**:** בהתאם לחוזים, דמי השכרות החודשיים המשולמים בא.ת הנישום הם 21 ₪/מ"ר.
- **החלטת ועדת השגות**: ביום 8/05/2017 התקבלה החלטה למגרש 418ג' ששווי דונם תעשיה במישור אדומים ללא פיתוח וללא מע"מ נכון לשנת 2015 הוא בסך 200,000 ₪/דונם. אציין כי באותו המועד עלויות הפיתוח היו 234,000 ₪, עובדה המשפיעה על שווי הקרקע ללא פיתוח.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **גישת השומה:** גישת ההשוואה לנתוני מכר ושכירות מאזורי תעשיה בפרברי ירושלים שאינם אזור עדיפות לאומית וללא מדיניות הנחות אשר משפיעה על שווי השוק.
- **עסקאות להשוואה:**

בית שמש- אזור התעשיה מהווה אלטרנטיבה למישור אדומים העומדת בפני יזם.
עטרות- על הצד הבטוח לא הובא בחשבון עקב עלית מחירים משמעותית.
מסחר- הביקוש למסחר נמוך מהביקוש לתעשיה, יש מסד נתונים מספיק, זו כנראה הצעה יחידה.

- **דמי שכירות**: גובה דמי השכירות מושפע ממאפיינים השונים של הנכס כמו מיקום, נגישות, תחזוקה ומצבו הפיזי של המבנה. חוזי השכירות מאפיינים נכס ספציפי ולא משליכים על כל אזור התעשיה.
בשומתנו הבאנו מסד נתונים רחב של דמי שכירות מבוקשים למבנים חדשים בסך 31 ₪/מ"ר.
בגישת החילוץ יש להביא את מלוא זכויות הבניה האקוו' בנכס ולא את קומת הקרקע בלבד.
דמי השכירות מושפעים ממדיניות ההנחות באזור עדיפות לאומית.
- **החלטת ועדת השגות**: 200,000 ₪/דונם אינו סביר באזור תעשיה מתפתח, לא יעמוד במכרז פומבי. ועדת השגות קבעה שאין להתבסס על נתוני השוואה מאזורי תעשיה באיו"ש (אזור עדיפות לאומית).

[8] המשיג יעביר את החוזים שברשותו.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

השומה הינה למטרת גביית דמי חכירה בעבור הקצאה בפטור ממכרז במגרש 404/1 בייעוד לתעשייה. לאחר בחינת שומות הצדדים נמצא כי עיקר המחלוקת בקביעת שווי הקרקע הינה בבחירת גישת ומתודת השומה ואופן ניתוח עסקאות ההשוואה.

המשיבים טענו שנתוני ההשוואה הראויים הם מאזורי תעשיה **שאינם** נכללים באזורי עדיפות לאומית כיוון ששיווק הקרקעות ע"י רמ"י באמצעות מתן הנחות, בהכרח משפיע על שווי השוק והתמורות בשאר העסקאות. על כן, בשומת המשיב עיקר השווי מתבסס על נתוני השוואה מאזורי התעשייה נוחם ב', הרטוב ועטרות. המשיג טען כי נתוני ההשוואה הראויים הם בין פרטיים מאזור התעשיה הנישום אשר מגלמים את מאפייני האזור.

ככלל הגישה העדיפה בקביעת שווי קרקע היא גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים באזור. אזור התעשייה מישור אדומים נכלל באזורי עדיפות לאומית בהן רמ"י הוא משווק ומקצה את הקרקעות במחירים מופחתים- 31% משווי השוק[9].
בהתאם לקווים מנחים פרק כ"ה סעיף 10 בשומות שווי שוק לקרקע באזורי עדיפות, יקבע השמאי את שווי הקרקע, ככל האפשר, באמצעות השוואה לעסקאות או **מכרזים** שהמחיר בהם אינו מגלם את הפחתת רמ"י בגין אזור עדיפות לאומית, זאת במטרה להתחקות אחר מחירי הקרקעות בשוק החופשי.

בבדיקה באתר רשות מקרקעי ישראל פורסמו מכרזים למגרשים בייעוד למסחר באזור התעשיה מישור אדומים. מדובר במגרשי תעשייה אשר ייעודם שונה למסחר אולם זכויות הבניה נשארו ללא שינוי, כבתעשייה. תוצאות המכרזים הנ"ל משקפות את שווי השוק החופשי שאינו מושפע ממדיניות ההנחות של רמ"י באזור. יש לציין כי מדובר בשימושים מסחריים המצויים במיקום פריפריאלי באזור תעשייה ובריחוק מריכוזי אוכלוסייה, כך שהפעילות העסקית בהם אינה תלויה בצורה מובהקת במיקום ובחשיפה לתנועת עוברים ושבים.

לפיכך, ראינו לנכון להתבסס על תוצאות מכרזים אלו בקביעת שווי קרקע לתעשיה תוך מתן התאמות רלוונטיות בין מסחר ותעשיה. כמו כן, נמסרו לעיוננו הסכמי שכירות למבני תעשיה באזור התעשיה מישור אדומים וכן נעשה על ידנו סקר לדמי שכירות חודשיים מקובלים באזור.

בנוסף, בבדיקה מול מנהלת אזור התעשיה הנדון, אצל לשכת האפוטרופוס במנהל האזרחי ובאתר מס שבח (שע"מ), נמצאו עסקאות מכר **בין גורמים עסקיים** (אחת מהן אף במסגרת כינוס נכסים) לנכסי תעשייה.

לטעמנו לא ניתן לקבוע באופן מובהק כי נתונים אלו מושפעים ממדיניות ההנחות של רמ"י כאמור, ולפיכך ראינו לנכון להתבסס עליהם בנוסף. בסיכומו של דבר שווי הבסיס לתעשייה בהכרעתנו זו יקבע על סמך שקלול הנתונים לעיל, וכפי שיפורט בסעיף 10.3 להלן .

[9] עד תקרה של 400,000 ₪/דונם (החלטת מועצה 1537 והקודמות לה).

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **התאמות**:

- זמן: ניתנה התאמה של כ- 5% לשנה לעסקאות ההשוואה.
- מיקום: לא קיים הבדל משמעותי במיקום הנכס ביחס לעסקות ההשוואה.
- חרם כלכלי: עסקות ההשוואה הן מא.ת מישור אדומים כך שהעסקות מגלמות את החרם הכלכלי. ככל שישנה השפעה תובא זו בחשבון בשיעור היזמות ושיעור ההיוון בשיטת החילוץ.

10.2.2. **נתוני חילוץ:**

- שיעור היוון: בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי מחצית שניה 2016 שיעור ההיוון בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הוא 7.9%, בתוספת של 1% לסיכון בתחום יהודה ושומרון יובא בחשבון שיעור היוון של 8.9%.
- שיעור היזמות: בהתאם לקווים מנחים פרק י"ח סעיף 5 שיעור היזמות למבני תעשיה או מלאכה נע בין 15% ל- 20%, כיוון שמדובר באזור פריפריאלי ובמצב הכללי של השוק באזור יהודה ושומרון (חרם כלכלי) יובא בחשבון מרכיב יזמות בשיעור של 20%.
- עלויות בניה: ע"פ למחירון דקל נובמבר 2017 עלות בניה ישירה למ"ר תעשיה הן כ- 1,500 ₪/מ"ר בתוספת עלויות עקיפות (תכנון, פיקוח, בקרה, בצ"מ) יובאו בחשבון עלויות בסך של 1,900 ₪/מ"ר.
- שטח מבונה: בהתחשב באופי הבינוי המקובל באזור התעשיה הנישום - קומה אחת בהתאם לתכסית המותרת בתב"ע, דהיינו 60%. לא יובאו בחשבון קומות נוספות שאינן מנוצלות ואינן כדאיות כלכלית.

10.2.3. **עלויות פיתוח:**

עלויות הפיתוח שיובאו בחשבון הן עלויות המשולמות בפועל, דהיינו סך של 265,000 ₪/דונם.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכנו על מכרזים, עסקאות השוואה ונתוני שכירות מקובלים מא.ת מישור אדומים, כדלקמן:

10.3.1. **ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים בייעוד למסחר:**

בבדיקה באתר רמ"י למכרזים למגרשים בייעוד למסחר עולים הנתונים הבאים:

מס'	תאריך	מכרז	מגרש	תבע	שטח במ"ר	זוכה	תמורה לדונם	הוצ"פ	סהכ	התאמה לזמן	התאמה לגודל	שווי מתואם
1	03/07/2016	יש/14/2015	512-516	402.2.29	42868	נופי המעיין בעמ	60,940 ₪	265,000 ₪	325,940 ₪	1.10	1.15	412,314 ₪
2	15/06/2016	יש/29/2016	421.1	420.2.4.5	10795	נופי המעיין בעמ	175,395 ₪	260,615 ₪	436,010 ₪	1.10	1.05	503,592 ₪
3	15/06/2016	יש/29/2016	422.1	420.2.4.5	8570	מוריס החזקות בע"מ	315,694 ₪	260,615 ₪	576,309 ₪	1.10	1.05	665,637 ₪
4	11/10/2015	יש/84/2015	423.1	420.2.4.5	9230	סלומה מסמאן נינא	162,514 ₪	260,615 ₪	423,128 ₪	1.15	1.05	510,928 ₪
5	11/10/2015	יש/84/2015	426.1	420.2.4.5	6311	ציננה 1999 בעמ	89,857 ₪	260,615 ₪	350,472 ₪	1.15	1.05	423,195 ₪
6	10/11/2014	יש/90/2014	510	420.2.2.2.7	7970	הפקה שלי בע"מ	103,262 ₪	263,006 ₪	366,268 ₪	1.15	1.05	442,268 ₪
7	שווי ממוצע לדונם מפותח בייעוד למסחר באזור התעשיה מישור אדומים, מתואם למועד הקובע (ללא עסקה חריגה 3)											458,459 ₪
8	**שווי ממוצע לדונם מפותח בייעוד למסחר באזור התעשיה מישור אדומים, מתואם למועד הקובע**											**492,989 ₪**
9	**שווי ממוצע לדונם מפותח בייעוד לתעשיה באזור התעשיה מישור אדומים, מתואם למועד הקובע**									0.90		**443,690 ₪**

- עסקה 3: התקבלו ההצעות- 2.7 מיליון ₪, 1.7 מיליון ₪, 500,000 ₪ ו-300,000 ₪. בקביעת שווי ממוצע לדונם מסחר הובאה בחשבון ההצעה הזוכה 2.7 מיליון ₪, הפערים גדולים בין ההצעות.
- הובאה בחשבון התאמה למועד קובע כ- 5% לשנה לקרקע כולל פיתוח.
- זכויות הבניה במסחר זהות לזכויות הבניה בתעשייה.

- בד"כ שווי למסחר גבוה משווי לתעשיה על כן במקרה זה הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.9.
- בהתאם לניתוח הנ"ל, שווי דונם תעשיה הוא **443,700** ₪/**דונם מפותח** וללא מע"מ.

10.3.2. **<u>נתוני שכירות למבנה תעשיה:</u>**

א. <u>חוזי שכירות[10] למבני תעשייה בא. ת מישור אדומים:</u>

מס'	תאריך	מגרש	תקופה	שטח בנוי	דמ"ש חודשי	דמ"ש למ"ר	התאמה לזמן	דמ"ש מתואם
1	30/06/2018	403/2	1/01/20-31/12/24	1750		₪ 28	1	₪ 28
2	26/07/2015	7271	1/08/15-31/07/19	600	₪ 13,200	₪ 22	1.09	₪ 24
3	16/09/2014	717A-2	1/12/14- 12 חודשים	202	₪ 5,040	₪ 24	1.05	₪ 25
4	06/10/2015		1/12/15-30/11/20	133	₪ 3,325	₪ 24	1	₪ 24
5	05/08/2015		1/11/15-30/10/20	133	₪ 3,458	₪ 25	1	₪ 25
6	05/08/2015		1/08/15- 36 חודשים	133	₪ 3,591	₪ 26	1	₪ 26
7	21/10/2015		1/10/15-31/09/16	133	₪ 3,458	₪ 25	1.05	₪ 26
8	08/11/2015		8/11/15-8/02/16	133	₪ 3,591	₪ 26	1.06	₪ 28
9	17/11/2018	215	1/02/18-31/01/19	339	₪ 9,153	₪ 22	1	₪ 22
10	20/12/2015	222	1/02/16-31/01/17	1073	₪ 22,533	₪ 21	1.03	₪ 22
11	**דמי שכירות חודשיים למ"ר מבונה תעשייה במישור אדומים, מתואם למועד הקובע**							₪ 25

- לדמי השכירות במגרש 7271 ניתנה התאמה של 3% לשנה בהתאם לאמור בחוזה.
- מגרש 717A-2 בשטח 5 דונם עליו בנוי מבנה תעשיה חד קומתי בשטח 2,662 מ"ר המחולק ליחידות תעשיה. בחוזים צוין כי דמי השכירות ישתנו בהתאם למדד הבסיס, המדד ללא שינוי (שינוי שלילי קטן), על כן נתנה התאמה לזמן 3% לשנה לפי מועד סיום תקופת החוזה.

ב. <u>סקר דמי שכירות ראויים בין פרטיים למבני תעשייה בא. ת מישור אדומים:</u>

- משיחה ביום 26/07/2017 עם הגב' מאירה חיים, אחראית חברה כלכלית ירושלים, נמסר כי דמי השכירות החודשיים הם 21-23 ₪/מ"ר בנוי, בעוד שמדובר במבנים ישנים שנבנו בשנת 1980.
- מבירור ביום 27/07/2017 עם הגב' ענת אנג'ל, מנהלת אזור התעשייה מישור אדומים, גובה דמי השכירות החודשיים נע בין 20 ₪/מ"ר במבנים הישנים ועד לכ- 27 ₪/מ"ר במבנים החדשים.
- משיחה ביום 10/07/2018 עם מר אבי אלקיים, מתווך מבני תעשייה במישור אדומים, נמסר לנו כי דמי השכירות החודשיים הם 25-30 ₪/מ"ר תלוי באיכות המבנה. כאשר ישנן התאמות נוספות למבנה דמי השכירות הנדרשים הם כ-30 ₪/מ"ר. לרוב דמי השכירות המקובלים במבנה תעשיה חדש חד קומתי בגובה 6.5 מטר הם 26 ₪/מ"ר. עוד נמסר כי אין דרישה לשכירות בקומה א'.

ג. <u>תחשיב שווי דונם תעשיה בגישת ההיוון:</u>

מהנתונים הנ"ל עולה שדמי השכירות החודשיים בממוצע הם כ- 26 ₪/מ"ר בנוי במבנה חד קומתי.

נתוני חילוץ כפי שמפורט בסעיף 10.2.2.

דמי שכירות		₪ 26
שווי מ"ר בנוי	0.089	₪ 3,506
בניכוי יזמות	1.2	₪ 2,921
בניכוי עלויות בניה	₪ 1,900	₪ 1,021
שטח בנוי קומת קרקע	600	₪ 612,809
שווי דונם כולל פיתוח		₪ **612,809**

[10] חוזי שכירות נמסרו לנו ע"י שמאי המשיג וע"י הגב' ענת אנג'ל מנהלת א.ת מישור אדומים – החוזים לא להפצה.

10.3.3. **<u>עסקאות מכר לתעשיה:</u>**

- משיחה ביום 10/07/2018 עם מר אבי אלקיים, מתווך מבני תעשיה במישור אדומים, נמסר כי נרכש מבנה בשטח 250 מ״ר בנוי בסכום של 600,000 ₪, דהיינו **2,400** ₪/**מ״ר בנוי**[11].
- בהתאם לחוזה מכר שנמסר לנו מלשכת האפוטרופוס במנהל האזרחי, ביום 23/07/2017 נרכש מגרש מספר 694/1[12] בשטח 2.662 ד׳ עליו מבנה תעשייה חד קומתי בשטח 1,320 מ״ר, בתמורה ל- 4,400,000 ₪. לאחר ניכוי תרומת המחוברים (2,400 ₪/מ״ר[13]) והתאמה לזמן (5%) מתקבל שווי של **485,950** ₪/**דונם מפותח** וללא מע״מ.
- בהתאם לחוזה מכר שנמסר לנו מלשכת האפוטרופוס במנהל האזרחי, ביום 9/07/2015 נרכשו מגרשים 613, 614, 627, 628 בשטח כולל של 11.068 דונם, עליהם מבנה תעשיה חד קומתי בשטח 3,642 מ״ר, בתמורה ל- 11,000,000 ₪. לאחר ניכוי תרומת המחוברים (1,500 ₪/מ״ר[14]), התאמה לגודל (1.05) והתאמה לזמן (15%) מתקבל שווי של **604,077** ₪/**דונם מפותח** וללא מע״מ.
- בבדיקה באתר מס שבח (שע״מ) נמצא כי ביום 01/11/2016 נמכר מגרש 285 בשטח 11.319 דונם בתמורה ל 4,550,000 ₪. על המגרש מבנה חד קומתי ישן ורעוע משנות ה- 80 אשר לא נמצא בשימוש. בנוסף, בהתאם לחוזה מכר (כונס נכסים) אשר נחתם ביום 6/10/2016 המבנה בשטח 1,290 מ״ר נבנה ללא היתר עם גג אזבסט להריסה, על כן הונח כי המבנה לא תורם כלכלית לקרקע. לאחר התאמה לגודל (1.05), לאופי העסקה (1.1) והתאמה לזמן (5% לתקופה) מתקבל שווי דונם מתואם למועד הקובע **487,500** ₪/**דונם מפותח** וללא מע״מ.

10.3.4. **<u>החלטת ועדת השגות - בקרה:</u>**

בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 8/05/2017 למגרש 418ג׳ באזור התעשייה מישור אדומים, נקבע כי שווי דונם תעשייה נכון ליום 1/07/2015 הוא 200,000 ₪/ד׳ קרקע ללא פיתוח וללא מע״מ, שווי כולל פיתוח (234,000 ₪/ד׳) הוא 435,000 ₪/דונם. בהתאמה למועד הקובע (כ-5% לשנה), מתקבל שווי של **כ- 500,000** ₪/**דונם מפותח** וללא מע״מ.

יש לציין כי באותה החלטה נותחו עסקאות השוואה מא.ת עטרות, כאשר נכון למועד הקובע באותה החלטה (7/2015), תוצאות המכרזים למגרשי מסחר עליהם התבססנו בהכרעתנו זו טרם פורסמו.

10.3.5. **<u>דו״ח נת״מ חציון ראשון 2017 - בקרה:</u>**

ע״פ סקר מחירים מבוקשים למ״ר מבני תעשיה, שווי דונם מפותח לתעשיה הוא **350,000-450,000** ₪.

10.3.6. **<u>סיכום ערכי הבסיס בשיטת השקלול:</u>**

גישה	פירוט	תוצאה	משקל	תוצאה משוקללת
השוואה	מכרזים למסחר	443,690 ₪	0.40	177,476 ₪
היוון הכנסות	דמי שכירות למבני תעשיה	612,809 ₪	0.30	183,843 ₪
השוואה	עסקות מכר לתעשיה	490,632 ₪	0.30	147,190 ₪
שווי דונם מפותח וללא מע״מ			1	**508,508** ₪

בשיטת השקלול שווי דונם תעשייה בא.ת מישור אדומים הינו **508,500** ₪/**ד׳ מפותח ללא מע״מ.**

---

[11] עקב מידע חסר לא תובא בחשבון לעסקה זו.

[12] נמסר לנו ע״י לשכת האפוטרופוס במנהל האזרחי שהעסקה בוצעה שלא בין זכאי תמ״ת.

[13] עלות בניה כולל יזמות- מדובר במבנה תעשיה אבן בגובה כ- 3 מ׳ אשר נבנה ע״י המוכרת.

[14] עלות בניה כולל יזמות- על המגרש מבנה תעשיה בגובה כ- 6.5 מ׳ בנוי, חלקו התחתון טרומי וחלקו העליון איסכורית.

בדיקה לסבירות מסקנת השווי:

שווי דונם תעשיה כולל פיתוח בא.ת מישור אדומים הוא 508,500 ₪/דונם, בחלוקה לשטח מבונה אקוו' מנוטרל חצר (740 מ"ר[15]), מתקבל **687 ₪/מ"ר מבונה מנוטרל חצר.**

בהתאם לניתוח של ועדת השגות בהחלטתה מיום 1/05/2018 למגרש 101 בא.ת אריאל מערב, שווי מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר בא.ת בית שמש הוא 980 ₪/מ"ר מבונה, בהתאמה למיקום (0.7) מתקבל **686 ₪/מ"ר מבונה מנוטרל חצר בא.ת מישור אדומים.**

11. תחשיבי השומה:

שווי דונם תעשיה מפותח	508,500 ₪/דונם :
עלויות פיתוח לדונם משולמות	265,000 ₪/דונם :
שווי דונם ללא פיתוח	243,500 ₪/דונם :
שטח מגרש 404.1	3.643 דונם :
שווי מגרש 404.1	887,101 ₪ :
שווי ללא פיתוח מעוגל	**887,000 ₪ :**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 404/1 הממוקם באזור תעשיה מישור אדומים, כריק ופנוי, נכון ליום 12/03/2018 ולצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאה בפטור ממכרז בייעוד לתעשייה, הוא:

887,000 ₪ (שמונה מאות ושמונים ושבע אלף ש"ח)

הערך הנקוב ללא מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,

רפאל מרסיאנו
קמ"ט שמאות
מנהל אזרחי יהודה ושומרון

[15] 740 מ"ר מבונה אקוו' = 0.35 * 400 מ"ר חצר + 1 * 600 מ"ר מבונה תעשיה (כדאיות כלכלית בניצול קומת הקרקע בלבד)