התאריך עברי : כ״ו אדר א, תשפ״ב
תאריך לועזי : 27 פברואר, 2022
מס׳ תיק רמ״י : 70122980א
מספרינו (אופק) : 41205
לקביעת שכ״ט : 10.88 יח׳ שומה

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

מר יוסי אורון
שמאי מקרקעין מטעם המשיב
השבעה 6 בית שמש, 9902445
oronyossi@gmail.com

מר יניב רפאל
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
הר אדר, מבוא ברכס 43
yyrr@zahav.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>מגרש A717/3 ע״פ תב״ע 420/2/2/2/21 א.ת מישור אדומים, מעלה אדומים</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 25.10.2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון בהתאם ל**פרוגרמה מאושרת**, ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים עבור הקצאת קרקע בפטור ממכרז – צרכי ציבור.

1.2. חלופות השומה:

1.2.1. אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע בשטח של 60 מ״ר – סניף הדואר.

1.2.2. אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע בשטח של 50 מ״ר – סניף משרד הרישוי.

1.2.3. אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע בשטח של 450 מ״ר – משרדי החברה הכלכלית.

1.2.4. אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע בשטח של 300 מ״ר – משרדי איגוד ערים לאיכות הסביבה.

1.2.5. אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע בשטח של 400 מ״ר – בית אריזה לעובדים עם צרכים מיוחדים.

1.2.6. אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע בשטח של 500 מ״ר – מרכז קידום יזמות לחברות הזנק.

1.2.7. אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע בשטח של 700 מ״ר – מרכז הכשרה טכנולוגי.

1.2.8. אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע בשטח של 120 מ״ר – חדר ישיבות.

1.2.9. אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע בשטח של 5000 מ״ר ובינוי בשטח 2,580 מ״ר מבונה ע״פ פרוגרמה.

1.3. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר יוסי אורון ביום 18.3.2020 **להלן: ״המשיב/ה״.** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר יניב רפאל מיום 12.10.2020 **להלן: ״המשיג״.**

1.4. ביום 14.10.2021 התקיים דיון בזום בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ ביום 25.10.2021 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 15.11.2021.

1.5. ביום 14.10.2021 התקבלה עמדת הרשות לעניין מתודת השומה, בסיס ההשוואה ושומת ההשגה.
ביום 25.10.2021 התקבלו מאת המשיבה חוזי מכר באזור התעשייה עטרות ופרוגרמת הבניה המתוכננת.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש חלקה : לא מוסדר.

הנכס : מגרש A717/3 לפי תב"ע 420/2/2/2/21 בשטח 5,000 מ"ר.

מהות הנכס : קרקע ריקה ופנויה בייעוד למוסדות ציבור.

כתובת : רחוב פריאל 5, אזור התעשייה מישור אדומים.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיבה – 19.1.2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.2.2022 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה קרקע בייעוד לתעשייה באזור התעשייה "מישור אדומים" הממוקם בתחום שיפוטה של העיר מעלה אדומים ונמצא במעמד של "אזור עדיפות לאומית א".

אזור התעשייה מישור אדומים ממוקם מעברו הדרומי של כביש מספר 1 (ירושלים - ים המלח) במרחק של כ-10 דקות נסיעה משכונת הר הצופים שבירושלים.

אזור התעשייה הוקם בשנת 1975 וכיום מנוהל על ידי "החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים בע"מ", הפועלת לפיתוחו, ניהולו השוטף ושיווקו לתעשייה ולעסקים.

אזור התעשייה מתפרס על כ- 1,600 דונם מתוכם כ- 1,240 דונם משמשים לכ-340 מפעלים ובתי עסק ומורכב למעשה משלושה מתחמים: חלקו המרכזי של אזור התעשייה ותיק, מפותח ופעיל. חלקו המזרחי של אזור התעשייה ותיק, מתפתח ופעיל חלקית. חלקו המערבי חדש, בשלבי פיתוח שונים ופעיל חלקית.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, עמודי תאורה, תחבורה ציבורית, צינורות ביוב וכד'.



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



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

6.2. הנכס:

הנכס הנישום מהווה את מגרש A717/3 בשטח 5,000 מ״ר בייעוד למבני ציבור באזור התעשייה מישור אדומים.
המגרש מצוי בחלקו המזרחי והוותיק של אזור התעשייה, ברחוב פריאל 5.
המגרש מישורי בגובה פני הכביש, צורתו מלבנית מאורכת.
נכון למועד הביקור בנכס המגרש ריק ומיושר.

גבולות המגרש:

מגרש	A717/3
צפון	מגרש A716 בייעוד לתעשייה, עליו מבנה תעשייה בשלבי בניה
דרום	מגרש A717/2 בייעוד לתעשייה, עליו מבנה תעשייה חד קומתי
מזרח	חזית המגרש, רחוב פריאל ומעברו מגרש 627 בייעוד לתעשייה
מערב	עורף המגרש, מגרש 718 בייעוד לתעשייה, עליו מבנה תעשייה

תמונות המגרש הנישום:



סימון המגרש ע״ג תצ״א מתוך Govmap


תמונה מיום הביקור - מבט מערבה

7. מצב משפטי:

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

8. המצב תכנוני:

מבדיקה שנערכה באתר רמ״י עולה כי על הנכס שבנדון חלות התכניות הבאות:

תכנית מס׳ 420/2/2/2 שאושרה למתן תוקף בתאריך 20.3.1996
התכנית מסווגת את מגרש 717 בייעוד לתעשייה בשטח 8,566 מ״ר.
מטרת התכנית שינוי תכניות קודמות, שינויי יעוד ואיחוד וחלוקה, על שטח של 1,189 דונם.
השימושים המותרים יכללו יצור, אספקת שירותי אחזקה ואחסנה, מבנים לתשתית הנדסית הנחוצה למפעל.
זכויות הבניה בתעשייה הם 130% שטח עיקרי, 30% שטחי שירות, תכסית 60%.

תכנית מס׳ 420/2/2/2/1 שאושרה למתן תוקף בתאריך 1.4.1998
התכנית מסווגת את מגרש 717 בייעוד לתעשייה בשטח 7,980 מ״ר.
מטרת התכנית שינוי גבולות מגרשים 716-718 ועדכון שטחם בהתאם למדידה עדכנית.
השימושים המותרים וזכויות הבניה בהתאם לתכנית 420/2/2/2.

תכנית מס' 420/2/2/2/21 שאושרה למתן תוקף בתאריך 16.3.2016

התכנית מסווגת את מגרש A717/3 בייעוד לשירותי מינהל ציבורי בשטח 5,000 מ"ר.

מטרת התכנית היא שינוי ייעוד מגרש A717/3 משטח לתעשייה לשטח לשירותי מנהל ציבורי.

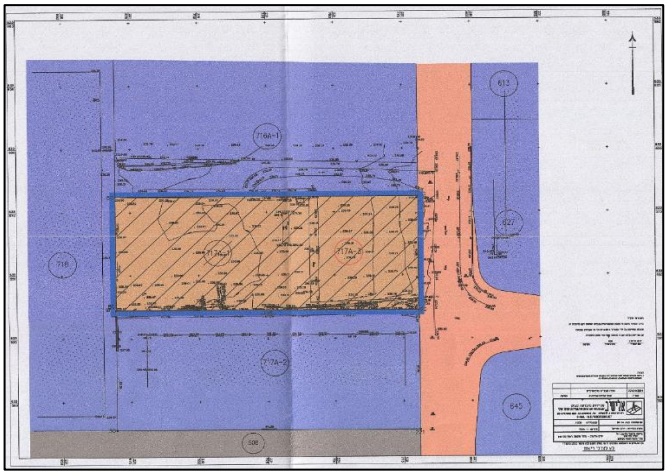
בשטח זה תותר בניית מבנה מנהלת אזור התעשייה עבור השימושים הבאים: משרדי החברה הכלכלית, משרד איגוד ערים לאיכות הסביבה, מעון יום, בית כנסת, משרדי הרישוי, משרד שירותי אבטחה, אולם כנסים, מתקני ספורט ותרבות, מרכז לקידום יזמות בתעשייה קלה ועתירת ידע וכל שימוש אחר שמטרתו לשרת את ציבור התעשיינים, עובדיה ותושבי הסביבה. לא יותר ניצול השימושים הנ"ל למטרות מסחריות.

להלן פירוט זכויות הבניה:

תב"ע	מגרש	שטח במ"ר	ייעוד	עיקרי	שירות	סה"כ	תכסית	גובה	קווי בניין
420/2/2/2/21	A717/3	5,000	מנהל ציבורי	130%	30%	160%	60%	17 מטר	5 מטר

סימון המגרש ע"ג תשריט 420/2/2/2/21:





פרוגרמת הבניה:

בהתאם למכתב החברה הכלכלית מיום 10.11.2019, להלן השימושים והשטחים למבנה המנהלת:

חלופה	שימוש	שטח מבונה
1	סניף דואר	60 מ"ר
2	סנף משרד הרישוי	50 מ"ר
3	משרדי החברה הכלכלית	450 מ"ר
4	משרדי איגוד ערים לאיכות הסביבה	300 מ"ר
5	בית אריזה לעובדים עם צרכים מיוחדים	400 מ"ר
6	מרכז קידום יזמות לחברות הזנק	500 מ"ר
7	מרכז הכשרה טכנולוגי	700 מ"ר
8	חדר ישיבות	120 מ"ר
9	סה"כ שטח מבונה ע"פ פרוגרמה	2580 מ"ר

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	שימוש	משיב	משיג
1	סניף דואר	₪ 38,000	₪ 14,000
2	סנף משרד הרישוי	₪ 31,000	₪ 11,000
3	משרדי החברה הכלכלית	₪ 286,000	₪ 106,000
4	משרדי איגוד ערים לאיכות הסביבה	₪ 191,000	₪ 71,000
5	בית אריזה לעובדים עם צרכים מיוחדים	₪ 254,000	₪ 94,000
6	מרכז קידום יזמות לחברות הזנק	₪ 317,000	₪ 118,000
7	מרכז הכשרה טכנולוגי	₪ 445,000	₪ 165,000
8	חדר ישיבות	₪ 76,000	₪ 28,000
9	סה"כ שטח מבונה ע"פ פרוגרמה	₪ 1,640,000	₪ 609,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה נקבע בגישת ההשוואה לנתוני השוואה מאזורי תעשייה מישור אדומים ועטרות.
שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור נגזר משווי מ"ר מבונה תעשייה.

- בהשוואה לאז"ת עטרות, שווי מ"ר מבונה תעשייה נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה הישירה למגרשי תעשייה לבין גישת ההשוואה העקיפה למ"ר בנוי וחילוץ מרכיב הקרקע כדלקמן:

תאריך	מגרש	שטח בדונם	מחיר	הוצ"פ ע"י הקונה	שווי כולל פיתוח	התאמה לזמן	שווי דונם מתואם
14/12/2016	41-43	9.018	₪ 11,500,000	₪ -	₪ 11,500,000	1.12	₪ 1,428,255
11/07/2015	70-72	3.422	₪ 1,750,000	₪ 1,551,849	₪ 3,301,849	1.15	₪ 1,109,622
שווי דונם תעשייה בא.ת עטרות כולל פיתוח בממוצע							₪ 1,270,000
שווי מ"ר מנוטרל חצר כולל פיתוח בא.ת עטרות						823	₪ 1,543
שווי מ"ר מנוטרל חצר כולל פיתוח בא.ת מישור אדומים						0.75	₪ 1,157

בנוסף, בהתאם להחלטת ועדת השגות שווי מ"ר בנוי תעשייה הוא 4,242 ₪ נכון לשנת 2018, לאחר התאמה לזמן (6%), ניכוי יזמות (20%), הפחתת עלויות בניה (2,300 ₪), התאמה לשווי מנוטרל חצר (0.83) והתאמה למיקום (0.75) מתקבל שווי מ"ר מנוטרל חצר כולל פיתוח בא.ת מישור אדומים בסך 901 ₪.
לאחר שקלול ערכים מעטרות[2] מתקבל שווי מ"ר משוקלל כולל פיתוח במישור אדומים בסך **1,080 ₪.**

- בהשוואה לאז"ת מישור אדומים שווי מ"ר מבונה תעשייה נקבע בגישת ההשוואה למגרשי מסחר, כדלקמן:

תאריך	מכרז	מ"ר מבונה	מחיר	הוצ"פ ע"י הקונה	שווי כולל פיתוח	התאמה לזמן וגודל	שווי דונם מתואם
15/06/2016	יש/29/2016	4285	₪ 2,208,535	₪ 2,233,471	₪ 4,442,006	1.105	₪ 1,145
03/07/2016	יש/14/2015	21434	₪ 2,612,360	₪ 11,360,020	₪ 13,972,380	1.271	₪ 828
15/06/2016	יש/29/2016	5398	₪ 1,893,391	₪ 2,813,339	₪ 4,706,730	1.105	₪ 964
11/10/2015	יש/84/2015	4615	₪ 1,500,000	₪ 2,405,476	₪ 3,905,476	1.12	₪ 948
11/10/2015	יש/84/2015	3156	₪ 567,087	₪ 1,644,741	₪ 2,211,828	1.12	₪ 785
שווי מ"ר מבונה מסחר מגלם חצר כולל פיתוח בא.ת מישור אדומים							₪ 934
שווי מ"ר מבונה תעשייה מגלם חצר כולל פיתוח בא.ת מישור אדומים						0.9	**₪ 841**

- לאחר שקלול ערכים[3] מתקבל שווי מ"ר תעשייה משוקלל כולל פיתוח בא.ת מישור אדומים בסך 961 ₪.
לאחר התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים (0.9) והתאמה אינטנסיביות השימוש (0.95) מתקבל **שווי מ"ר מבונה ציבורי כולל פיתוח בא.ת מישור אדומים בסך 821 ₪.**

[2] 0.7 לגישת ההשוואה הישירה ו-0.3 לגישת ההשוואה העקיפה
[3] 0.5 לנתוני השוואה מעטרות ו-0.5 לנתוני השוואה ממישור אדומים

9.2.2. עקרונות השומה:

- תחשיב חלופה 9 נקבע לפי שטח אקוו': 2,580 מ"ר מבונה ו-3887 מ"ר חצר[4] (מקדם 0.15).
- תחשיב חלופות 1-8 נקבע לפי שווי חלופה 9: שטח מבונה בכל חלופה ביחס לשטח מבונה כולל 2,580 מ"ר.
- הופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות ממודדות למדד 12/16 – 105 ₪ למ"ר קרקע ו-231 ₪ למ"ר מבונה.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה	1	2	3	4	5	6	7	8	9
שווי בסיס	2,600,000 ₪ לדונם								**821 ₪ למ"ר**
שטח מבונה	60 מ"ר	50 מ"ר	450 מ"ר	300 מ"ר	400 מ"ר	500 מ"ר	700 מ"ר	120 מ"ר	3163 מ"ר
חלק יחסי	0.02	0.02	0.17	0.12	0.15	0.19	0.27	0.05	1.00
שווי הקרקע	60,000	50,000	453,000	302,000	403,000	504,000	705,000	121,000	**2,600,000**
עלויות פיתוח	-22,264	-18,583	-167,161	-111,411	-148,578	-185,744	-260,078	-44,618	-958,438
שווי ללא פיתוח	38,000	31,000	286,000	191,000	254,000	318,000	445,000	76,000	1,642,000

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה נקבע בגישת היוון דמי שכירות חודשיים וחילוץ מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי. שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור נגזר משווי מ"ר מבונה תעשייה.

בקביעת שווי לתעשייה, הוצגו מחירים מבוקשים לשכירות מבני תעשייה וכן נותחו 11 חוזי שכירות שנחתמו בשנת 2015 למבני תעשייה בא.ת מישור אדומים, לפיהם מתקבלים דמ"ש ממוצעים בסך 25 ₪/מ"ר. לאחר היוון (9%) מתקבל שווי מ"ר בנוי תעשייה בסך 3,333 ₪. לאחר ניכוי יזמות (15%), הפחתת עלויות בניה (1,900 ₪) והתאמה לשווי מנוטרל חצר (0.79) מתקבל שווי מ"ר תעשייה מנוטרל חצר כולל פיתוח בא.ת מישור אדומים בסך 788 ₪.

בקביעת שווי למבנה ציבור, ולאחר התאמות גמישות מועטה של שימושים (0.85) ואינטנסיביות השימוש (0.8) מתקבל **שווי מ"ר מבונה ציבורי כולל פיתוח בא.ת מישור אדומים בסך 536 ₪.**

הוצגו כבקרה החלטת ועדת השגות מיום 2.4.2019 בא.ת מישור אדומים לפיה התקבל שווי דונם ללא פיתוח בסך 374,000 ₪, והחלטת ועדת השגות מיום 8.5.2017 לפיו התקבל שווי דונם ללא פיתוח בסך 200,000 ₪. בנוסף הוצגו כבקרה דוח נת"מ לפיו שווי דונם תעשייה כולל פיתוח הוא 700,000 ₪, שומות למגרשי תעשייה לפיהם התקבל שווי דונם ללא פיתוח ומע"מ בסך 372,000 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- תחשיב חלופה 9 נקבע לפי שטח אקוו': 2,580 מ"ר מבונה ו-3887 מ"ר חצר (1,500 מ"ר לפי מקדם 0.15 והשאר לפי מקדם חצר שולית 0.05).
- תחשיב חלופות 1-8 נקבע לפי שווי חלופה 9: שטח מבונה בכל חלופה ביחס לשטח מבונה כולל 2,580 מ"ר.
- הופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות ממודדות למדד 12/16 – 105 ₪ למ"ר קרקע ו-231 ₪ למ"ר מבונה.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה	1	2	3	4	5	6	7	8	9
שווי בסיס	**1,568,000 ₪ לדונם**								**536 ₪ למ"ר**
שטח מבונה	60 מ"ר	50 מ"ר	450 מ"ר	300 מ"ר	400 מ"ר	500 מ"ר	700 מ"ר	120 מ"ר	2924 מ"ר
חלק יחסי	0.02	0.02	0.17	0.12	0.15	0.19	0.27	0.05	1.00
שווי הקרקע	36,000	30,000	273,000	182,000	243,000	304,000	425,000	73,000	**1,568,000**
עלויות פיתוח	-22,264	-18,583	-167,161	-111,411	-148,578	-185,744	-260,078	-44,618	-958,438
שווי ללא פיתוח	14,000	11,000	106,000	71,000	94,000	118,000	165,000	28,000	610,000

[4] שטח החצר נקבעה לפי תכסית ביחס לפרוגרמה קודמת: 3,887 מ"ר = (1970 בנוי / 850 ק"ק) * 2,580 מבונה - 5,000 קרקע.

9.4. <u>טענות משלימות:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומההשלמות ששלחו:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

בסיס השוואה: בסיס ההשוואה הראוי הוא חוזי שכירות לתעשייה (כמו מפעל טעמן) של החברה הכלכלית אשר על פיהם דמי השכירות נעים בין 15-26 ₪ למ״ר, למען הזהירות הובאו דמי שכירות בסך 25 ₪ למ״ר. אין להתבסס על נתוני השוואה מאז״ת עטרות שאינו דומה למישור אדומים מבחינת המיקום, אופי והיקף הבינוי, טופוגרפיה ונגישות. השוואה לאזורי תעשייה אחרים, תוך מתן התאמות יוצר עיוות במסקנת השווי.

הפחתה לייעוד ציבורי: ראשית, בהתאם להוראות תקנון התכנית ייעוד המגרש מוגבל לבניית מבנה מינהלת אזור התעשייה עבור שימושים ספציפיים המוגדרים מראש והמיועדים לשרת את משתמשי אזור התעשייה, קיים איסור מפורש לשימוש מסחרי, לכן יש לתת התאמה של 0.7. שנית, יש להביא בחשבון שאינטנסיביות השימוש נמוכה באופן משמעותי מאינטנסיביות שאר השימושים באזור התעשייה. בנוסף, בהתאם לניצול זכויות הבניה המבוקש ע״פ פרוגרמה, יש לתת הפחתה גם לניצול זכויות בניה נמוך ביחס למאושר ע״פ תכנית.

הפחתות נוספות: יש לתת הפחתה לטופוגרפיה בשל המדרונות התלולים משלושה כיוונים של המגרש והפחתה למיקום באזור הישן של אזור התעשייה.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

מתודת השומה: בהתאם לקווים מנחים של השמאי הממשלתי וכפי שבוצע בהכרעה בהשגה ראשונה[5] למבנה ציבור בשכונה הסמוכה, בקביעת שווי לשימוש ציבורי יש להתבסס על נתוני השוואה הדומים לנכס הנישום ולאו דווקא השכיחים באזור. השימוש הדומה ביותר הוא שימוש למשרדים, לכן יש להתבסס על גישת ההשוואה למשרדים תוך הפחתה לשימוש ציבורי או לחילופין להתבסס על גישת ההשוואה לתעשייה תוך תוספת למשרדים והפחתה לשימוש ציבורי.

בסיס השוואה: שומת רמ״י נכתבה ב-3.2020 ונכון להיום יש נתונים עדכניים עליהם יש להתבסס כמו עסקות חדשות בעטרות, ויש נתונים שלא רלוונטיים כמו מכרזי המסחר במישור אדומים ומגרשים 72-70 בעטרות. בהיעדר עסקות מכר בין פרטיים במישור אדומים, לא ניתן להתעלם מעסקות המכר באזורי התעשייה שמהווים אלטרנטיבה ליזם ומשפיעים על המחירים במישור אדומים, כמו עטרות.

התאמה לייעוד ציבורי: אין לתת הפחתה לאינטנסיביות מכיוון ששעות הפעילות זהות לנתוני ההשוואה. למען הזהירות ניתנה הפחתה של 10% לסחירות למרות שהתכנית מתירה שימושים סחירים ברמה מסוימת.

התאמה למיקום: אין לתת הפחתה למיקום כיוון שאין הבדל משמעותי למיקום בשימושי תעשייה או מבני ציבור, מה גם שמיקום הנכס באזור מרכזי ופעיל.

שיעור היוון: דמי השכירות המשולמים מגלמים את כלל סיכוני האזור ובשל כך אין לתת תוספת לסיכון. דמי שיעור היוון מקובל בתעשייה הוא 7% ולכן היוון בשיעור 9% אינו סביר.

עלויות פיתוח: חלה טעות בשומה, יש להפחית עלויות פיתוח משולמות בפועל בסך 265,000 ₪ לדונם.

סבירות: בשנים האחרונות חלה עליה משמעותית בשוק הנדל״ן בכלל וענף התעשייה בפרט הכולל גם אחסנה ולוגיסטיקה. בבית שמש שווי דונם תעשייה מגיע ל 3 מיליון ₪ ובעטרות כמעט 2 מיליון ₪.

[5] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 29.7.2021 למגרש 201/2 לפי תכנית 420/1/7/38 מעלה אדומים, למועד קובע 2.7.2020.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי הנכס שבנדון, המהווה את מרכיב הקרקע של מגרש לבניית מבנה ציבור, מבנה מנהלת לשירות לתעשיינים באז"ת מישור אדומים.

שווי מ"ר מבונה ציבורי בשומות הצדדים נגזר משווי מבונה לתעשייה תוך התאמה לשימוש ציבורי.

בשומת ההשגה, שווי מבונה לתעשייה נקבע בגישת היוון דמי שכירות וחילוץ מרכיב הקרקע למבני תעשייה באז"ת מישור אדומים. לטענת המשיג, אז"ת עטרות אינו מתאים להשוואה.

בשומת המשיבה, שווי מ"ר מבונה לתעשייה נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה לעסקות מכר לנכסי תעשייה באז"ת עטרות, לבין גישת ההשוואה העקיפה למכרזי רמ"י למגרשים למסחר באז"ת מישור אדומים.

ביום הדיון טענה המשיבה כי השימוש הדומה ביותר הוא שימוש למשרדים, לכן יש להתבסס על גישת ההשוואה למשרדים תוך הפחתה לשימוש ציבורי או לחילופין להתבסס על גישת ההשוואה לתעשייה תוך תוספת למשרדים והפחתה לשימוש ציבורי.

ככלל מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו הצדדים. בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים, בהיעדר נתוני השוואה ישירים למגרשים בייעוד למבני ציבור, יש לנקוט בגישת ההשוואה העקיפה לשווי מ"ר מבונה בייעוד אלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר לשימוש הנישום.

כמו כן, מקובלת עלי טענת המשיבה כי הייעוד האלטרנטיבי הסחיר לשימוש הנישום הוא שימוש למשרדים. יחד עם זאת, נכון למועד הקובע, אזור התעשייה הנישום מאופיין ברובו בתעשייה ללא שימושי משרדים, לכן סביר להניח כי לאחר חילוץ שווי מ"ר מבונה משרדים יהיה דומה לשווי מ"ר מבונה תעשייה.

לאור כל האמור, מיקומו של הנכס הנישום ומחסור בנתוני השוואה רלוונטיים למשרדים בסביבת הנכס הנישום, מקובלת עלי עמדת הצדדים (כפי שעולה משומתם) כי הייעוד האלטרנטיבי הסחיר לנכס הנישום הוא תעשייה וכי עליו יש לתת התאמה שתבטא את השימוש הציבורי.

ביום 2.4.20219 ניתנו שתי החלטות שונות של ועדת השגות[6] באזורי התעשייה מישור אדומים ושח"ק, בהן הגדירה הוועדה באופן מרחיב את העיקרון הכללי שעל פיו יש לערוך שומות באזורי עדיפות לאומית. ביום 17.11.2020 ניתנה החלטה נוספת של ועדת השגות[7] למספר מגרשי תעשייה באז"ת מישור אדומים. בהחלטה זו ובהמשך להחלטה הקודמת כאמור, קבעה הוועדה את שווי הקרקע לתעשייה ע"י חילוץ מרכיב הקרקע מהשווי בנוי וע"י השוואה ישירה לעסקות מכר למגרשים ריקים מעטרות המהווה אלטרנטיבה ליזם במישור אדומים, ומכרזי רמ"י למסחר במישור אדומים.

לסיכום, לאור כל האמור לעיל ולאחר בחינת ניתוח עסקות ההשוואה בהחלטה האחרונה של ועדת ההשגות. בהכרעה זו בחרתי לקבוע את שווי הקרקע בהתבסס על נתוני השוואה, הרלוונטים למועד הקובע, מעטרות (בנוי וקרקע), מכרז רמ"י למסחר במישור אדומים והיוון דמ"ש ממישור אדומים.

[6] החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועד קובע 13.2.2017, מגרשים שונים בא.ת מישור אדומים.
החלטת ועדת ההשגות מיום 2.4.2019 למועד קובע 5.9.2017, מגרש מס' 21 על פי תב"ע 199/1, א.ת שח"ק.
[7] החלטת ועדת ההשגות מיום 17.11.2020 למועד קובע 2018 (מרץ עד דצמבר), מגרשים שונים בא.ת מישור אדומים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. זכויות בניה:

בהתאם למטרת השומה יובאו בחשבון זכויות בניה המפורטות בטבלת השטחים בפרוגרמת הבניה, להלן:

שימוש	סניף דואר	משרד הרישוי	חברה כלכלית	איגוד ערים	בית אריזה	קידום יזמות	מרכז טכנולוגי	חדר ישיבות	סה"כ
שטח	60	50	450	300	400	500	700	120	2580
חלק יחסי[8]	0.023	0.019	0.174	0.116	0.155	0.194	0.271	0.047	1

להלן תחשיב זכויות בניה אקוו' במגרש 717.1א:

קומה	זכויות בניה	מקדם אקוו'	זכויות בניה אקוו'	סך זכויות מנוטרל חצר
קומת קרקע[9]	1300	1	1500	3320 מ"ר
קומה א	1280	1	1280	
חצר[10]	3700	0.2	740	

10.2.2. הפחתה לסחירות ומגבלת שימושים:

לעמדת המשיב, למרות שהתכנית מאפשרת גם שימושים סחירים ניתנה הפחתה בשיעור 10% למען הזהירות. לעמדת המשיג, התכנית מגבילה את ייעוד המגרש לבניית מבנה מנהלת אזור התעשייה, מגדירה מראש שימושים ספציפיים ואוסרת שימושים מסחריים. לטענתו שיעור ההפחתה הראוי הוא 30% אך בשומתו ניתנה הפחתה של 20%.

כאמור בפרק המצב התכנוני, התכנית מפרטת מנעד שימושים מותרים במגרש לרבות משרדים, מעונות, מתקני ספורט ותרבות, מכרז לקידום יזמות וכל שימוש דומה אחר שמטרתו לשרת את עובדי ותושבי הסביבה. יחד עם זאת, התכנית מגבילה את ייעודו הכללי של המגרש לבניית מבנה לטובת המנהלת של אזור התעשייה בלבד ואוסרת על שימושים למטרות מסחריות.

מאחר שבסיס ההשוואה בהכרעתי הוא תעשייה, שבו השימושים המותרים כבר מוגבלים באופן יחסי למשרדים, אני בדעה כי שיעור ההפחתה שנקבע בשומת המשיב נמצא בגבולות הסביר ובהכרעתי בחרתי לקבלו – 10%.

10.2.3. הפחתה לאינטנסיביות השימוש:

לעמדת המשיב אין לתת הפחתה לאינטנסיביות השימוש מכיוון ששעות הפעילות בתעשייה זהות לשעות הפעילות של שימושי הנכס הנישום. יחד עם זאת, בשומתו ניתנה הפחתה בשיעור 5%. לעמדת המשיג יש אינטנסיביות השימוש נמוכה מאינטנסיביות השימוש בנתוני ההשוואה ובשומתו ניתנה הפחתה בשיעור 15%.

כאמור, הנכס הנישום עתיד לתת שירות לתעשיינים באזור התעשייה הנישום לרבות שירותי דואר, משרד רישוי, משרדי החברה הכלכלית ועוד. כלומר, סביר להניח כי במבנה מסוג זה רמת הפעילות האופיינית תהיה דומה לרמת הפעילות בנכסי ההשוואה.

לאור האמור בסוגיה זו בחרתי לקבל את עמדת המשיב ובהחלטה זו לא תינתן הפחתה לאינטנסיביות השימוש.

---

[8] בהתאם למטרת השומה, יקבע שווי הנכס בשלמות וממנו ייגזר שוויו של כל מתחם בנפרד בהתאם לשטחו ביחס לשטח הנכס בשלמות.

[9] לאור תכסית בניה המותרת ע"פ תכנית 60%, פרוגרמה ראשונית שמציגה בינוי של כ- 2,200 מ"ר בשתי קומות בתכסית של כ- 900 מ"ר ופרוגרמה סופית המציגה את סך השטחים המבונים 2,580 מ"ר, ההנחה בהכרעה זו תהיה כי תכסית הבניה תהיה כ- 1,300 מ"ר.

[10] החצר משמשת לחניה ומשרתת את המשרדים (עובדים ומקבלי שירות), יחד עם זאת תרומתה נמוכה מתרומת חצר תפעולית בתעשייה.

10.2.4. <u>הפחתה לניצול זכויות בניה:</u>

לעמדת המשיג, לאור הפרוגרמה המבוקשת ביחס לכלל השטחים המאושרים ע"פ תכנית, יש להביא בחשבון הפחתה בגין אי ניצול מלוא זכויות הבניה. יחד עם זאת בשומתו לא ניתנה הפחתה זו.

בהתאם למטרת השומה, הזכויות הנישומות הן מלכתחילה הזכויות המנוצלות בפועל בלבד ולא כלל הזכויות המאושרות ע"פ תכנית. לאור זאת בסוגיה זו בחרתי לדחות את עמדת המשיג ובהכרעתי לא תינתן הפחתה לניצול חלקי של זכויות הבניה.

10.2.5. <u>הפחתה לטופוגרפיה:</u>

לעמדת המשיג יש לתת הפחתה לטופוגרפיית המגרש. בסוגיה זו בחרתי לדחות את עמדת המשיג ולא להביא הפחתה לטופוגרפיה מכיוון שמיקום המגרש הוא באזור בעל טופוגרפיה מישורית.

10.2.6. <u>הפחתה למיקום:</u>

לעמדת המשיג יש לתת הפחתה למיקומו של המגרש באזור הישן של אזור התעשייה. בסוגיה זו בחרתי לדחות את עמדת המשיג ולא להביא הפחתה למיקום מכיוון שמיקום המגרש הוא באזור מרכזי ופעיל ולטעמי אין למיקומו הנוכחי השפעה על השווי.

10.2.7. <u>שיעור היוון:</u>

בגישת היוון ההכנסות הביא בחשבון המשיג דמי היוון בשיעור 9% אשר מגלם את הסיכון באיו"ש. לעומתו, טענה המשיבה כי דמי השכירות המשולמים מגלמים את כלל סיכוני האזור ובשל כך אין לתת תוספת לסיכון.

בהתאם לסקר שיעורי תשואה לנכסים מניבים למחצית ראשונה של שנת 2019, שיעור ההיוון הכולל בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה עמד על 7.2%. שיעור היוון זה מהווה ממוצע כלל ארצי שאינו משקלל מרכיבים ייחודיים לאזור יהודה ושומרון. לאור זאת ולאור הסיכון הביטחוני ואי הוודאות הכלכלית באזור יהודה ושמרון הנובעים מחרם בינלאומי ובעיות ביטחוניות ופוליטיות, בהכרעתי בחרתי להתבסס על שיעור היוון של 8%.

10.2.8. <u>עלויות פיתוח:</u>

בשומות הצדדים הופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות לפי קווים מנחים פרק כ"ה למבני ציבור לפי ייעוד "אחר". סך עלויות הפיתוח שהופחתו בשומות הצדדים הן 958,500 ₪ למגרש הנישום.

יחד עם זאת, ביום הדיון הסבירה המשיבה כי חלה טעות בחישוב עלויות הפיתוח בשומתה, ובהתאם להנחיית רמ"י יש להפחית את עלויות הפיתוח המשולמות בפועל באזור התעשייה מישור אדמים, דהיינו 265,000 ₪ לדונם, **שהם 1,325,000 ₪ למגרש הנישום**.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס[11]:

10.3.1. ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים ריקים בייעוד למסחר בא.ת מישור אדומים:

מכרז	תאריך	מגרש	תמורה בש"ח	עלויות פיתוח[12]	שטח המגרש	זכויות אקוו'	שווי מ"ר מתואם לזמן
ישר/495/2018	14/04/2019	422/1	₪ 2,550,000	₪ 2,451,020	8570	4285	₪ 1,167
ישר/29/2016	15/06/2016	422/1	₪ 2,208,535	₪ 2,233,471	8570	4285	₪ 1,143
ישר/29/2016	15/06/2016	421/1	₪ 1,893,391	₪ 2,813,339	10795	5398	₪ 962
ישר/14/2015	03/07/2016	512-516	₪ 2,612,360	₪ 11,360,020	42868	21434	₪ 719
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - מתואם לתעשייה						0.9	₪ 898

- שטח אקוו': זכויות הבנייה הם 50% בקומה אחת לאור מגבלות תקן חניה ובהתאם לבינוי בפועל.

- ניתנה התאמה לזמן בשיעור של 4% לשנה נכון למועד הקובע לשומה.

- מקדם התאמה ממסחר לתעשייה: שווי קרקע בייעוד למסחר עולה על שווי קרקע בייעוד לתעשייה, ולכל הפחות מהווה גבול עליון לשווי בייעוד לתעשייה. בהתאם להחלטת ועדת ההשגות ומאחר ומדובר באזור תעשייה שלא מאופיין במסחר נכון למועדים הרלוונטים, מקדם ההתאמה שנקבע הוא 0.9.

מתקבל שווי מ"ר מבונה תעשייה מגלם חצר במישור אדומים בהשוואה למסחר בסך **900** ₪/**מ"ר**.

10.3.2. דמי שכירות מבוקשים בא.ת מישור אדומים וחילוץ מרכיב הקרקע:

דמי שכירות מבוקשים למבני תעשייה מתוך אתר יד 2:

תאריך	שטח במ"ר	דמי שכירות	דמ"ש למ"ר
8/2020	550	₪ 18,150	₪ 33
8/2020	270	₪ 8,000	₪ 30
8/2020	430	₪ 12,900	₪ 30
8/2020	600	₪ 18,000	₪ 30
8/2020	6000	₪ 72,000	₪ 30
8/2020	3500	₪ 30,000	₪ 30
10/2020	120	₪ 3,200	₪ 27
10/2020	350		₪ 27
10/2020	500		₪ 26
10/2020	1050		₪ 27
10/2020	350		₪ 26
ממוצע דמי שכירות מבוקשים בא.ת מישור אדומים			₪ 30
בהפחתה למו"מ			₪ 28

דמי שכירות משולמים למבני תעשייה ע"פ הסכמי שכירות[13]:

תאריך	תקופה	מגרש	שטח במ"ר	דמ"ש ב ₪	דמ"ש למ"ר
30/06/2018	1/01/20-31/12/24	403/2	1750		28
17/11/2018	1/02/18-31/01/19	215	339	9,153	22
27/11/2017	1/01/18-01/01/21		1086	30,000	28
31/10/2017	1/10/17-30/09/19	224	120	3,300	28

בהמשך לנתונים מעלה, דמי השכירות שיובאו בחשבון הם 28 ₪/מ"ר.

בהיוון דמי השכירות הממוצעים לצמיתות בשיעור היוון של 8%, מתקבל שווי של 4,200 ₪/מ"ר בנוי.

שווי מ"ר בנוי בממוצע			₪ 4,200
שווי בניכוי יזמות	20%		₪ 3,500
שווי בניכוי עלויות בנייה (ישירה + עקיפה)	-2,300 ₪		₪ 1,200
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - א.ת מישור אדומים			**₪ 1,200**

מתקבל שווי מ"ר מבונה תעשייה מגלם חצר במישור אדומים בגישת היוון ההכנסות בסך **1,200** ₪/**מ"ר**.

---

[11] אופן ניתוח נתוני ההשוואה בהתבסס על החלטת ועדת ההשגות מיום 17.11.2020 למועד קובע שנת 2018.

[12] הוצאות הפיתוח כוללות פיתוח סביבתי בלבד בהתאם למפורט בחוברות המכרזים אינן כוללות אגרות בניה או מיסים עירוניים.

[13] בהתאם לחוזי שכירות למבני תעשייה בא.ת מישור אדומים שהוצגו בפני במסגרת הטיפול בתיק ובתיקים דומים.

10.3.3. ניתוח עסקות מכר מא.ת עטרות:

עסקות השוואה למבני תעשייה מתוך שע"מ						
מס'	תאריך	גו"ח	שווי מכירה	בהתאמה לזמן	שטח רשום	שנת בנייה	שווי מ"ר בנוי
1	16/08/2018	31302/32	₪ 1,180,000	₪ 1,203,369	349	1970	₪ 3,448
2	21/11/2017	31298/19	₪ 9,100,000	₪ 9,464,000	2506	1970	₪ 3,777
3	19/12/2017	31299/8	₪ 500,000	₪ 520,000	136	2016	₪ 3,824
4	06/02/2018	30602/4	₪ 2,425,390	₪ 2,522,406	590	1970	₪ 4,275
6	16/07/2017	31299/11	₪ 3,666,400	₪ 3,888,569	870	1971	₪ 4,470
6	24/10/2017	31298/12	₪ 8,000,000	₪ 8,385,520	1850	1960	₪ 4,533
7	09/04/2017	31299/8	₪ 748,800	₪ 809,902	180	2017	₪ 4,499
8	15/01/2017	31298/30	₪ 5,560,000	₪ 6,013,696	1327	1970	₪ 4,532
9	19/09/2017	31300/41	₪ 515,000	₪ 539,818	102	1976	₪ 5,292
שווי בנוי בממוצע							**₪ 4,294**
שווי בניכוי יזמות[14]						1.2	₪ 3,579
שווי בניכוי עלויות בנייה (ישירה + עקיפה)[15]						₪ 2,300	₪ 1,279
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - מתואם למיקום במישור אדומים						0.75	**₪ 959**

עסקות השוואה למגרשי תעשייה ריקים בין פרטיים מתוך שע"מ וע"פ חוזי מכר							
מס'	תאריך	גו"ח	מחיר	עלויות פיתוח ועלויות בנייה	שטח במ"ר	שטח אקוו'	שווי דונם כולל פיתוח מתואם
1	14/12/2016	31298/41-43	₪ 11,500,000		9.018	7169	₪ 1,712
2	03/04/2019	29510/168	₪ 11,000,000	₪ -1,932,000	5.236	4110	₪ 2,206
3	05/08/2019	31298/39	₪ 2,777,777		3.058	2290	₪ 1,213
4	24/02/2019	31302/57	₪ 10,500,000	₪ -1,500,000	4.265	3263	₪ 2,758
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - א.ת עטרות							₪ 1,972
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - מתואם למיקום במישור אדומים						0.75	**₪ 1,479**

עסקה מספר 2: על החלקה בנויים יסודות ורצפה בשטח של 1,288 מ"ר (ע"פ היתר בנייה). הובא בחשבון עלות משוערת של כ- 1,500 ₪ למ"ר המגלמת אגרות והיטלים, עלויות תכנון ותיווך ועלות ישירה לבנייה קיימת.

עסקה מספר 4: על החלקה מבנה ישן בשטח של 624 מ"ר (ע"פ דיווח מס שבח). הובאה בחשבון יזמות שחוקה של כ- 5% ועלות בנייה של כ- 1,500 ₪ למ"ר בנוי.

תחשיב שטח אקוו' במגרשי ההשוואה[16]:

מגרש/חלקה		41-43		168		39		57	
שטח קרקע במ"ר		9018		5236		3058		4265	
קומה	מקדם אקוו'	ז"ב	שטח אקוו'	ז"ב	שטח אקוו'	ז"ב	שטח אקוו'	ז"ב	שטח אקוו'
ק"ק עיקרי	1	55%	4959.9	55%	2879.8	55%	1681.9	55%	2345.75
ק"ק שרות	0.5	5%	225.45	5%	130.9	5%	76.45	5%	106.625
ק"א עיקרי	0.4	50%	1803.6	45%	942.48	36%	440.352	40%	682.4
ק"א שרות	0.2	10%	180.36	15%	157.08	15%	91.74	15%	127.95
סך שטח אקוו'- מגלם חצר		**7169**		**4110**		**2290**		**3263**	

תחשיב תקן חניה במגרשי ההשוואה[17]:

מגרש	41-43	168	39	57
שטח עיקרי	9,469 מ"ר	5,236 מ"ר	2,783 מ"ר	4,052 מ"ר
תקן חניה פרטית	70 מ"ר	70 מ"ר	70 מ"ר	70 מ"ר
סה"כ חניות פרטיות- 23 מ"ר	136 חניות	75 חניות	40 חניות	58 חניות
סה"כ חניות תפעוליות- 60 מ"ר	8 חניות	6 חניות	5 חניות	6 חניות
שטח חצר בפועל	3,607 מ"ר	2,094 מ"ר	1,223 מ"ר	1,706 מ"ר
סה"כ שטח נדרש לחניות בחצר	3,608 מ"ר	2,085 מ"ר	1,220 מ"ר	1,694 מ"ר
יתרת חצר	-1 מ"ר	9 מ"ר	3 מ"ר	12 מ"ר

לסיכום, שווי מ"ר מבונה תעשייה מגלם חצר במישור אדומים בהשוואה לא.ת עטרות בסך **1,220** ₪/**מ"ר**.

---

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

15 בהתאם למחירון דקל מהשנים 2019-2020, עלות בנייה ישירה למבנה תעשייה גדול בגובה 7.3 מ' נעה בגבולות 1,400 ₪ - 1,500 ₪ למ"ר. בתוספת עלויות עקיפות, גובה מבנה, פחת וסטנדרט בנייה הגענו לכלל דעה כי עלות הבנייה הממוצעת במקרה דנן היא 2,300 ₪/מ"ר.

16 תכנית 1689א- זכויות הבנייה הן 224% עיקרי בתכסית 60%, בתוספת שטחי שירות מקובלים של 20%.

17 מקום חניה פרטי לכל 70 מ"ר עיקרי ו תפעולי לכל 500 מ"ר עד 2,000 מ"ר, מעל 2,000 מ"ר מקום חניה תפעולי לכל 2,000 מ"ר.

10.3.4. סיכום שווי הבסיס באמצעות שיטת השקלול:

השוואה	א.ת	שווי מ"ר	מקדם שקלול	שווי יחסי
דמי שכירות	מישור אדומים	₪ 1,200	0.33	₪ 400
עסקאות מכר	עטרות	₪ 1,220	0.33	₪ 403
מכרזי רמ"י - מסחר	מישור אדומים	₪ 900	0.33	₪ 300
שווי מ"ר מבונה תעשייה כולל פיתוח וללא מע"מ משוקלל – מגלם חצר				**₪ 1,103**
שווי מ"ר מבונה תעשייה כולל פיתוח וללא מע"מ משוקלל – מנוטרל חצר[18]				**₪ 908**

בשקלול גישות השומה, כאמור לעיל, מתקבל שווי מתואם בסך של כ- 1,100 ₪/מ"ר מבונה מגלם חצר, ללא מע"מ וכולל פיתוח. שווי זה משקף שווי דונם בסך של כ- 727,000 ₪ במגרש תעשייה סטנדרטי[19], שנמצא בעיני כסביר נכון למועד הקובע.

11. תחשיבי השומה:

זכויות אקוו' מנוטרל חצר	שווי מ"ר מבונה	התאמה למבנה ציבור	שווי המגרש כולל פיתוח
3,320	₪ 908	0.9	**₪ 2,711,610**

לאור האמור, הוחלט לקבל את השווי כולל פיתוח שנקבע בשומת רמ"י, שנמצא בפער של כ- 4%, בסך של ₪ 2,598,000.

לאחר ניכוי עלויות פיתוח, בסך 1,325,000 ₪ כאמור בסעיף 10.2.8, מתקבל שווי מלוא זכויות הבניה ע"פ פרוגרמה בסך 1,273,000 ₪ ללא פיתוח.

להלן תחשיב שווי יחסי לכל שימוש ללא פיתוח:

שימוש	זכויות בניה	חלק יחסי	שווי **יחסי** ללא פיתוח
סניף דואר	60 מ"ר	0.023	₪ 29,186
סנף משרד הרישוי	50 מ"ר	0.019	₪ 24,322
משרדי החברה הכלכלית	450 מ"ר	0.174	₪ 221,895
משרדי איגוד ערים לאיכות הסביבה	300 מ"ר	0.116	₪ 147,930
בית אריזה לעובדים עם צרכים מיוחדים	400 מ"ר	0.155	₪ 197,574
מרכז קידום יזמות לחברות הזנק	500 מ"ר	0.194	₪ 246,217
מרכז הכשרה טכנולוגי	700 מ"ר	0.271	₪ 345,504
חדר ישיבות	120 מ"ר	0.047	₪ 59,372
סה"כ שטח מבונה ע"פ פרוגרמה	2580 מ"ר	1.000	₪ 1,273,000

[18] זכויות בניה אז"ת מישור אטמים:

סיווג	מקדם	זכויות במ"ר	מ"ר אקוו'
עיקרי ק"ק	1	500	500
שירות ק"ק	0.5	100	50
עיקרי ק"א	0.2	500	100
שירות ק"א	0.1	100	10
חצר	0.35	400	140
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר			800
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' מגלם חצר			660
שיעור התאמה לנטרול החצר			0.83

[19] בהתאם ל[החלטת ועדת ההשגות] מיום 17.11.2020 שווי דונם תעשייה במגרש בשטח סטנדרטי של 3 דונם בא.ת מישור אדומים הוא 660,000 ₪/דונם כולל פיתוח וללא מע"מ נכון ל4/2018.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנדון, הידוע כמגרש 717/3א הממוקם באזור התעשייה מישור אדומים, כריק ופנוי, ולצורך הקצאה בפטור ממכרז, היא:

חלופה מס' 1: קרקע בשטח מבונה 60 מ"ר (סניף דואר)
29,000 ₪ עשרים ותשעה אלף ₪

חלופה מס' 2: קרקע בשטח מבונה 50 מ"ר (סניף משרד הרישוי)
24,000 ₪ עשרים וארבעה אלף ₪

חלופה מס' 3: קרקע בשטח מבונה 450 מ"ר (משרדי החברה הכלכלית)
222,000 ₪ מאתיים עשרים ושניים אלף ₪

חלופה מס' 4: קרקע בשטח מבונה 300 מ"ר (משרדי האיגוד לאיכות הסביבה)
148,000 ₪ מאה ארבעים ושמונה אלף ₪

חלופה מס' 5: קרקע בשטח מבונה 400 מ"ר (בית אריזה לעובדים עם צרכים מיוחדים)
198,000 ₪ מאה תשעים ושמונה אלף ₪

חלופה מס' 6: קרקע בשטח מבונה 500 מ"ר (מרכז קידום יזמות לחברות הזנק)
246,000 ₪ מאתים ארבעים ושישה אלף ₪

חלופה מס' 7: קרקע בשטח מבונה 700 מ"ר (מרכז הכשרה טכנולוגי)
346,000 ₪ שלוש מאות ארבעים ושישה אלף ₪

חלופה מס' 8: קרקע בשטח מבונה 120 מ"ר (חדר ישיבות)
59,000 ₪ חמישים ותשעה אלף ₪

חלופה מס' 9: קרקע בשטח 5,000 מ"ר ובינוי בשטח 2,580 מ"ר
1,273,000 ₪ מיליון מאתים שבעים ושלושה אלף ₪

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

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

ב ב ר כ ה,

רות חוברה
שמאית מחוזית, מחוז ירושלים והדרום
יחידת קמ"ט שמאות מנהא"ז איו"ש

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