התאריך עברי : ט״ז אדר, תשפ״א
תאריך לועזי : 28 פברואר, 2021
מס׳ תיק רמ״י : 70137277א
מספרינו (אופק) : 39356
לקביעת שכ״ט : 6.69 יח׳ שומה

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

מר אמיר חפשי
שמאי מקרקעין מטעם המשיב
נירים 3 תל אביב, 6706000
amir@valuers.co.il

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

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

מגרשים 430 ע״פ תב״ע 420/2/2/2/3

<u>אזור התעשייה מישור אדומים, מעלה אדומים</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 26.4.2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון על פי תכנית מאושרת, ללא מע״מ וכולל הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים עבור הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין, מר אמיר חפשי ביום 17.2.2020 **להלן: ״המשיב/ה״.** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בקרקע באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר יניב רפאל מיום 6.4.2020 **להלן: ״המשיג״.**

1.3. בתאריך 26.4.2020 נשלחה לצדדים הודעה בדבר הפסקת הטיפול בתיק הנדון, זאת לאור שינוי החלטת מועצת מקרקעי ישראל פרק 4.20 ״שומות״ מיום 4.3.2020. בתאריך 18.5.2020 נשלחה לצדדים הודעה בדבר חידוש הטיפול בתיק הנדון, זאת לאור תיקון שינוי החלטת מועצת מקרקעי ישראל האמורה.

1.4. ביום 21.10.2020 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא דיון, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 11.11.2020.

1.5. ביום 4.11.2020 שלח המשיב את התייחסותו לשומת ההשגה ולהכרעה בהשגה ראשונה מיום 11.9.2019[2].

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש חלקה : לא מוסדר
הנכס : מגרש 430 לפי תב״ע 420/2/2/2/3 בשטח 6,376 מ״ר
מהות הנכס : קרקע ריקה ופנויה בייעוד לתעשייה
כתובת : רחוב שדות, פינת נאות אופירה, אזור התעשייה מישור אדומים

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

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

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 11.9.2019, למגרש 431/1 בתכנית 420/2/2 א.ת מישור אדומים למועד קובע 7.4.2019.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה בהכרעה זו הוא המועד הקובע בשומת המשיבה – 16.2.2020

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 17.11.2020 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

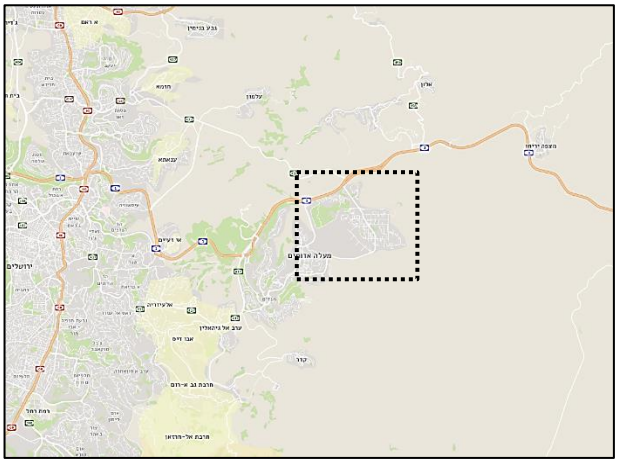
מושא השומה מהווה קרקע בייעוד לתעשייה באזור התעשייה "מישור אדומים" הממוקם בתחום שיפוטה של העיר מעלה אדומים ונמצא במעמד של "אזור עדיפות לאומית א".

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- 1600 דונם מתוכם כ- 1240 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 של אזור התעשייה 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 המגרשים ע"ג תצ"א (מתוך Google Maps)

6.2. הנכס:

הנכס הנישום מהווה את מגרש 430 בשטח 6,376 מ"ר בייעוד לתעשייה באזור התעשייה מישור אדומים. המגרש מצוי בחלקו המזרחי והוותיק של אזור התעשייה, ברחוב שדות 1.

המגרש פינתי, מישורי וצורתו מעין מחומש בעל דופן מעוקלת. נכון למועד הביקור בנכס על המגרש שלד מבנה תעשייה חד קומתי, המגרש תחום בחומת אבנים וגובל במגרש ריק ודרכים.

גבולות המגרש:

מגרש	430
צפון	רחוב אופירה, גישה צדדית למגרש
דרום	מגרש 431 בייעוד לתעשייה, ריק ופנוי
מזרח	עורף המגרש, רחוב דרך ימית במפלס של כ- 3 מטר ממפלס המגרש
מערב	חזית המגרש, רחוב שדות וממול מבני 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 שערכנו 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 430 בייעוד לתעשייה בשטח 8,937 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' 420/2/2/2/3 שאושרה למתן תוקף בתאריך 9.5.2001

התכנית מסווגת את מגרש 430 בייעוד לתעשייה בשטח 6,376 מ"ר.

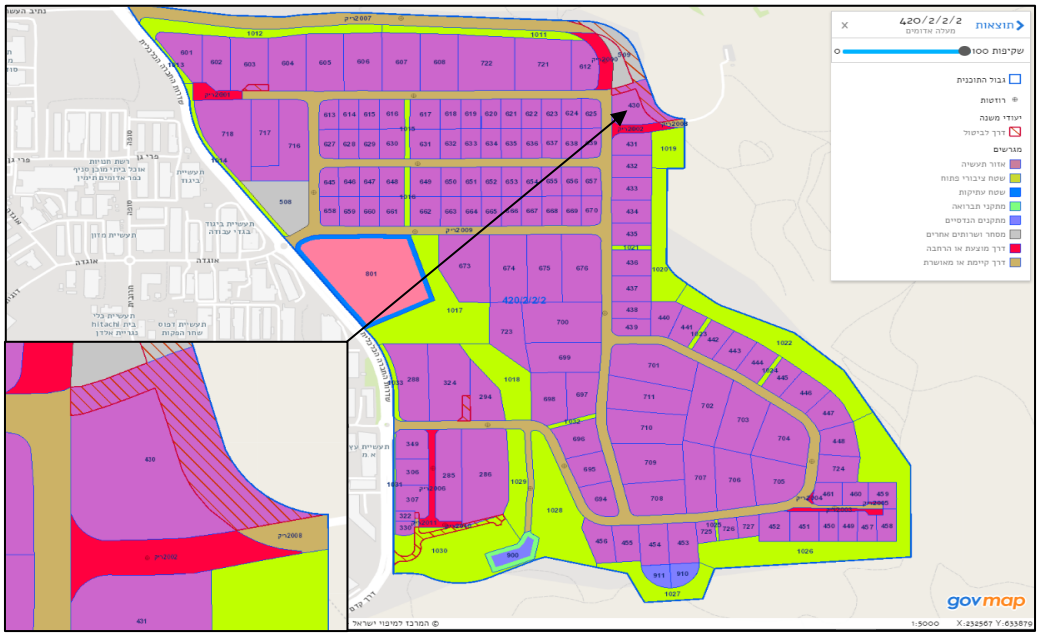
מטרת התכנית היא שינוי ייעוד ושטחי מגרשים, איחוד וחלוקה וביטול שטח מסחר.

השימושים המותרים והוראות הבניה בהתאם לתכנית 420/2/2/2 ולתכנית 420/2/2/2/3.

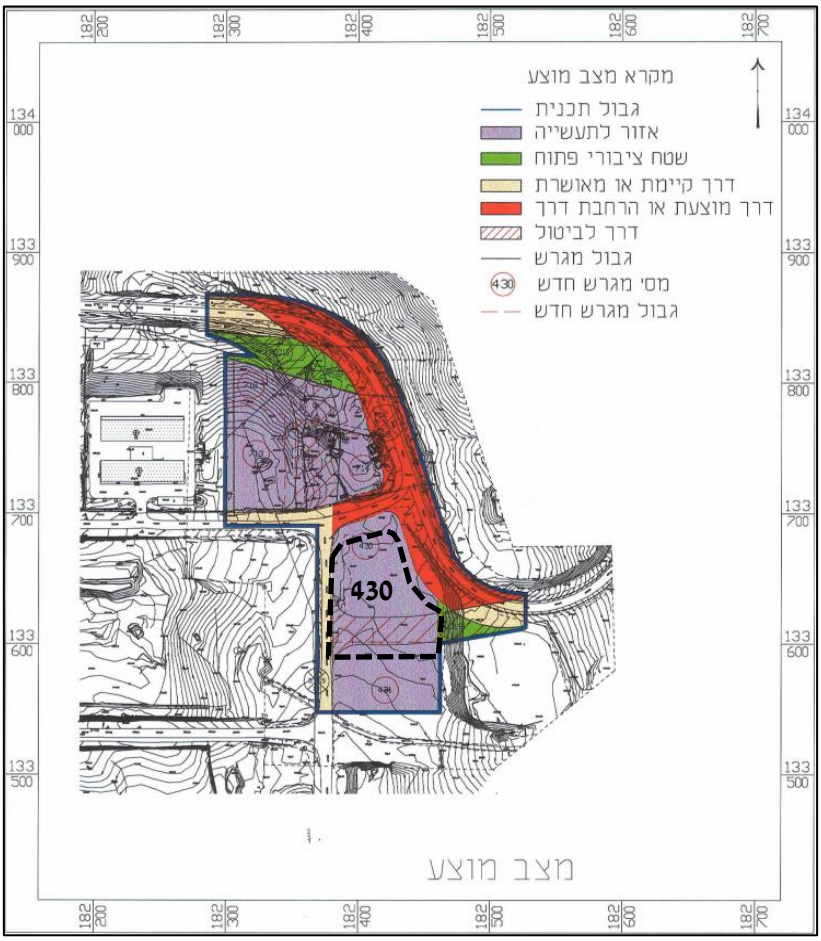
להלן פירוט זכויות הבניה:

תב"ע	מגרש	שטח במ"ר	ייעוד	עיקרי	שירות	סה"כ	תכסית	גובה	קווי בניין
420/2/2/2/3	430	6,376	תעשייה	130%	30%	160%	60%	17 מטר	5 מטר

סימון המגרש ע"ג תשריט 420/2/2/2:



סימון המגרש ע"ג תשריט תכנית 420/2/2/2/3:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

משיב		משיג	
5,165,000	₪	3,246,420	₪

9.2 סיכום שומת המשיב:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

יש לבסס את מסקנת השווי על נתוני השוואה שאינם מגלמים את מדיניות ההנחות של רמ"י באזורי עדיפות. שווי מ"ר מבונה לתעשייה נקבע בשיטת חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי. שווי מ"ר בנוי נקבע בשילוב בין גישת ההשוואה העקיפה לנכסים בנויים לבין גישת היוון דמי שכירות חודשיים.

- בגישת היוון ההכנסות הוצגו דמי שכירות משולמים ומבוקשים בא.ת מישור אדומים כדלקמן:
  - בהתאם לאתר יד2 דמי שכירות מבוקשים בממוצע הם 30 ₪/מ"ר (לאחר הפחתה למו"מ 7%).
  - בהתאם לדו"ח נת"מ 2018, דמי השכירות מבוקשים בהתאם לסוג מבנה הם 30-35 ₪/מ"ר.
  - בהתאם להסכם שכירות למגרש 424 למבנה תעשייה בשטח 1,462 מ"ר, דמי השכירות הם 30 ₪/מ"ר.

  בסופו של יום מתבסס השמאי על דמי שכירות בסך 30 ₪/מ"ר ולאחר היוון (8.2%) מתקבל שווי בסך 4,390 ₪/מ"ר בנוי. לאחר ניכוי יזמות (20%), הפחתת עלויות בניה (2,300 ₪) ונטרול שטח החצר (0.8), **מתקבל 1,087 ₪/מ"ר מבונה תעשייה מנוטרל חצר.**
- בגישת ההשוואה העקיפה נותחו 10 עסקות מכר מהשנים 2017-2019 מאתר מס שבח למבני תעשייה בא.ת עטרות בשטח של כ- 100-2,000 מ"ר שנבנו בין השנים 1960-2017. בהתאם לעסקות אלו שווי הממוצע שמתקבל הוא 4,000 ₪/מ"ר בנוי. לאחר ניכוי יזמות (15%), הפחתת עלויות בניה (1,900 ₪), נטרול שטח החצר (0.825) והתאמה למיקום (0.7) **מתקבל 911 ₪/מ"ר מבונה מנוטרל חצר.**
- בקרה: הוצגו שני מכרזי רמ"י ל-5 מגרשים בשטח 6-43 דונם בייעוד למסחר בא.ת מישור אדומים לפיהם שווי דונם מסחר כולל פיתוח לאחר התאמה לזמן (10% שנתי) הוא 559,102 ₪/דונם. לאחר חלוקה בשטח אקוו' למסחר (575 מ"ר אקוו'[3]) והתאמה לתעשייה (0.9) **מתקבל שווי בסך 875 ₪/מ"ר מבונה תעשייה.**
- לאחר עריכת ממוצע משוקלל בין הערכים הנ"ל נקבע **שווי מ"ר מבונה תעשייה בסך 910 ₪ כולל פיתוח**.
- שווי דונם תעשייה במישור אדומים הוא 780,000 ₪, זאת אומרת ששווי מ"ר קרקע הוא **780 ₪/מ"ר קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

9.2.2 עקרונות השומה:

- ניתנה הפחתה לצורה בשיעור של 5%.
- חישוב שטח אקוו' במושא השומה[4]:

סיווג	מקדם	זכויות בניה	זכויות בניה אקוו'
קומת קרקע- עיקרי	1	49%	3507
קומת קרקע- שירות	0.5	5%	159
קומה א'- עיקרי	0.4	43%	1331
קומה א'- שירות	0.2	11%	115
חצר	0.35	46%	893
סהכ אקוו' במגרש		5974	

[3] 575 מ"ר אקוו' = 0.5 * 500 מ"ר חצר + 1 * 500 מ"ר מסחר

[4] זכויות הבניה בהתאם לדרישת חניה בתחום המגרש ובפתרון חניה עילי.

9.2.3. תחשיב השומה:

שטח מבונה במגרש	5,974
שווי משוקלל למ"ר מבונה	₪ 910
התאמה	0.95
שווי המגרש כולל פיתוח	**₪ 5,165,000**

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. לצורך זה 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 בסך 3,333 ₪/מ״ר בנוי.

לאחר ניכוי יזמות (15%) והפחתת עלויות בניה (1,900 ₪) **מתקבל 999 ₪/מ״ר מבונה מגלם חצר.**

לאחר הכפלה בשטח מבונה (600 מ״ר) מתקבל שווי דונם מפותח בסך 599,400 ₪. לאחר הפחתת עלויות פיתוח (265,000 ₪) **מתקבל 334,000 ₪ לדונם תעשייה ללא פיתוח וללא מע״מ.**

הוצגו כבקרה החלטת ועדת השגות מיום 2.4.2019 לעשרה מגרשי תעשייה בא.ת מישור אדומים לפיה התקבל שווי דונם ללא פיתוח בסך 374,000 ₪, והחלטת ועדת השגות מיום 8.5.2017 למגרש 418א לפי 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 בסך 310,000 ₪, ו-3 הצעות במכרזים למגרשים בייעוד למסחר בסך 424,000 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון זכויות בניה לקומת הקרקע בלבד, דהיינו 600 מ״ר מבונה.
- התאמות (ניתנו על שווי דונם ללא פיתוח):

ניתנה הפחתה למיקום בסמיכות לאתר פסולת, קו מתח גבוה ומפעל בטון (5%), הפחתה בגין צורה אירגולרית הפוגעת בניצול זכויות הבניה (10%), הפחתה בגין טופוגרפיה והקמת קיר תמך (10%) והפחתה בגין חוסר וודאות מדינית וכלכלית בשל מגיפת הקורונה (5%), סך הכל ניתנה התאמה בסך 0.73.

9.3.3. תחשיב השומה:

שטח המגרש בדונם	6.376
שווי דונם ללא פיתוח	₪ 334,000
התאמה	0.73
שווי מגרש מתואם	₪ 1,556,779
עלויות הפיתוח	₪ 1,689,640
שווי המגרש כולל פיתוח	**₪ 3,246,420**

9.4. <u>טענות משלימות:</u>

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומההשלמות ששלחו:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

<u>בסיס השוואה:</u>

יש להעדיף נתוני השוואה מאזור התעשייה הנישום, מישור אדומים, המהווה אזור תעשייה ייחודי.
יש להביא בחשבון התאמה לאי סחירות ביחס לאזורי תעשייה אחרים כיוון שעיקר השיווק והמכירה נעשה בדרך של הקצאות רמ"י ולכן על המגרשים חלות מגבלות סחירות ומגבלות שימושים של משרד התמ"ת.
הובאו בחשבון דמי שכירות של כ-25 ₪ למ"ר בהתאם לחוזי שכירות במישור אדומים.

לדעתנו, אין להשוות לאזור התעשייה עטרות המהווה אזור טוב יותר מבחינת מיקום, נגישות וטופוגרפיה הררית המאפשרת ניצול של מספר קומות כמפלס כניסה עם חצר (חלק ממבני התעשייה מגיעים ל4 קומות).

<u>טופוגרפיה:</u>

הטופוגרפיה בחלקו המזרחי של המגרש תלולה, יש להקים קירות תמך לאורך הצד המזרחי של המגרש בשל הפרשי הגובה מהמפלס העליון על מנת למנוע זליגת קרקע. משכך יש לתת הפחתה בגין ביסוס קירות תמך.

<u>מיקום:</u>

המגרש מצוי במיקום מרוחק בחלקו הישן של אזור התעשייה ללא חשיפה ובסמיכות למטרדים כגון אתר פסולת מתוכנן, מפעל בטון ועמודי מתח גבוה.

<u>צורה:</u>

למגרש צורה אירגולרית הפוגעת באפשרות ניצול מלוא זכויות הבניה ע"פ תכנית.

<u>מגיפת הקורונה:</u>

יש להביא בחשבון כי המועד הקובע לשומה הוא בתקופת מגיפת הקורונה. השפעת המגיפה על שוק הנדל"ן ניכרת בשוק המשרדים, דמי השכירות נחתכו וסביר שתיווצר נטישה באזורי תעסוקה קלאסיים.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

<u>בסיס השוואה:</u>

בהתאם לקווים מנחים והחלטת ועדת השגות[5], באזורי עדיפות לאומית בהם רמ"י היא המשווקת העיקרית, קיימת השפעה של מדיניות ההנחות גם על העסקות בשוק המשני, שכן מול היזם עומדת האלטרנטיבה לרכוש מגרש במחיר מופחת ולכן אין להביאן בחשבון בקביעת השווי.

- דמי שכירות- ניתן להתבסס על דמי שכירות למבני תעשייה שהם כ- 30 ₪/ מ"ר.
- עסקות לבנוי- ניתן להתבסס על עסקות מכר למבני תעשייה בא.ת עטרות.
- עסקות לקרקע- עסקות לחלקות 72-70 בגוש 29510 בעטרות אינן רלוונטיות מבחינת השימוש בקרקע.

אין להתבסס על מכרזי רמ"י למסחר כיוון שאלו מכרזים ישנים מתקופה בה לא התקיימה פעילות מסחרית ענפה, לראיה ההצעות הזוכות הן הצעות יחיד.

<u>נתוני חילוץ:</u>

בחילוץ מרכיב הקרקע יש להביא בחשבון את השימושים במבנים (אחסנה/ תעשייה) וכן את מצבם הפיזי.
בהתאם לקווים מנחים כעיקרון השוואה בדיעבד למבנים ישנים תעשה באמצעות התאמה מנכס ישן לחדש.
שיעור ההיוון נכון למועד הקובע הוא 6.9% - השומה בוצעה לפני פרסום נתוני מחצית שניה של 2019.

[5] החלטת ועדת השגות מיום 2.04.2019 למגרשי תעשייה בא.ת מישור אדומים למועדים קובעים מרץ ואפריל 2018.

עליה בביקוש לתעשייה:

בעקבות עליה בענפי מסחר מקוון, חלה עלייה בביקוש לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה באזורי התעשייה בישראל שדוחקת את התעשייה המסורתית אל אזורי הפריפריה שהביאה לעליית מחירים גם באזורי תעשייה ביו"ש.

טופוגרפיה:

בניית קירות תמך הם חלק סטנדרטי מהבינוי ולכן גלום בעלויות הבניה, משכך אין להביא הפחתה נוספת.

מיקום:

לא קיים שוני מהותי במיקום נכסי התעשייה בתוך אזור התעשייה, לראיה לא קיימת אסמכתא לשוני זה. לגבי "מטרדים" הסמוכים למגרש, עסקות ההשוואה מגלמות מטרדים אלו ואחרים. ראשית, מדובר תעשייה ומכורח עובדה זו ישנם מפעלים מזהמים. שנית, עמודי חשמל הפרוסים בכל אזור התעשייה ובכל מקרה אינם פוגעים בניצול זכויות הבניה.

צורה:

בשומתנו נערך ניתוח זכויות הבניה במגרש הנישום. עפ"י הניתוח ניתן לנצל את מלוא התכסית בקומת הקרקע. למען הזהירות בשומתנו הובאה הפחתה בשיעור של 5%. הפחתה זו מגלמת את מגבלות הבינוי הנובעות גם מצורת המגרש.

מגיפת הקורונה:

נכון למועד הקובע, פברואר 2020, המגיפה אינה קיימת במדינת ישראל ולפיכך לא יכולה להשפיע על השווי. בכל מקרה, לא קיימת השפעה שלילית על ענף התעשייה בשל מגיפת הקורונה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי המגרש המצוי באזור התעשייה מישור אדומים, המוגדר כ"אזור עדיפות לאומית" בו נגבים ע"י רמ"י דמי חכירה מהוונים ששיעורם נמוך מ- 91%.

לטענת המשיב, אין להתבסס על עסקות מכר בין פרטיים שנערכו באזורי תעשייה המוגדרים כ"אזור עדיפות לאומית" מאחר והן מגלמות את מדיניות ההנחות של רמ"י. כחיזוק לעמדתו, מציג את סעיף 10 בפרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי לפיו הוחלט, שבקביעת שווי שוק לקרקע באזורי עדיפות לאומית יש להתבסס על עסקות מכר מאזורי תעשייה בהם העסקות אינן מושפעות באופן ישיר ממדיניות ההנחות.

בנוסף, טוען שלא ניתן להתבסס על מכרזי רמ"י למגרשים בייעוד למסחר בא.ת מישור אדומים, וזאת לאור העובדה שביצוע העסקות נערך בתקופה בה לא התקיימה פעילות מסחרית ענפה שיכולה להצביע על השווי האמיתי של המסחר.

בסופו של דבר, שווי מ"ר בנוי בשומת המשיב נקבע ע"י השוואה לעסקות מכר למבני תעשייה מא.ת עטרות (המוגדר כאזור עדיפות לאומית) בשילוב עם גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות מהאזור מישור אדומים, ולאחר מכן, חולץ מרכיב הקרקע.

לטענת המשיג יש להעדיף נתוני השוואה מאזור התעשייה מישור אדומים המצוי בתחום יו"ש, על פני נתוני ההשוואה מא.ת עטרות המצוי בתחום ירושלים, וזאת לאור המאפיינים הייחודיים של אזור יהודה ושומרון.

בסופו של דבר, שווי מ"ר מבונה בשומת המשיג נקבע ע"י חילוץ מרכיב הקרקע מהיוון דמי שכירות מא.ת מישור אדומים.

בתאריך 2.4.2019 ניתנו שתי החלטות שונות של וועדת ההשגות[6] באזורי התעשייה מישור אדומים ושח"ק, הממוקמים בשטחי יהודה ושומרון ומוגדרים כ"אזור עדיפות לאומית". בהחלטות הנ"ל, הגדירה הוועדה מחדש ובאופן מרחיב את העיקרון הכללי שעל פיו יש לערוך שומות באזורי עדיפות לאומית.

בהתאם להחלטות אלו[7] באזור עדיפות לאומית, בו רמ"י היא המשווקת העיקרית של הקרקע, נקבע עקרון כללי האומר שאכן עשוי המחיר שנקבע ע"י רמ"י בהקצאות הקרקע להשפיע על מחירי המקרקעין בשוק המשני, אולם יש להבחין בין המקרים השונים.

ביחס להקצאות רמ"י, קבעה הועדה כי אין להסתמך על ערכים אלו כיוון שהם מבוססים על שומות ואינם מבטאים את שווי השוק החופשי.

ביחס לעסקות בשוק המשני, הסבירה הועדה שיש לבחון את מידת ההשפעה הישירה והמיידית של מדיניות ההנחות של רמ"י על התמורה בעסקות, וככל שהשפעה זו אינה ממשית אזי שניתן להסתמך על ערכים אלו. השפעה מיידית וישירה תלויה בין היתר במאפייני אזור התעשייה (מיקומו, שנת הקמתו, גודלו, רמת פיתוח, היקף הנכסים הבנויים וכד') כמות העסקות המבוצעות בין פרטיים ותנאי הסף לקבלת הקצאה בפטור.

ביחס לדמי השכירות, טענה הועדה שערכים אלו משקפים שווי שוק ואינם מושפעים ממדיניות ההנחות בצורה מיידית וישירה שכן מדובר במוצר שונה וכי רכישת קרקע או מבנה אינה מהווה אלטרנטיבה לשוכר.

לאור האמור, אנו דוחים את טענת המשיב כי לא ניתן להתבסס על נתוני השוואה מאזור עדיפות לאומית. יש לבחון את אזורי התעשייה ואופן השפעת מדיניות ההנחות של רמ"י בכל אחד מהם.

<u>להלן בחינה פרטנית של אזורי התעשייה עטרות ומישור אדומים:</u>

<u>עטרות</u>: אזור תעשייה ותיק (הוקם בסוף שנת 1970), מרכזי וגדול המונה כ- 160 מפעלים בתחומים שונים. א.ת עטרות ממוקם בצפון ירושלים (שכ' בית חנינא) דרומית לרמאללה, בין כביש 60 לכביש 404.

על פי בדיקתנו עולה, כי א.ת עטרות מוגדר כאזור עדיפות לאומית, אך מאחר ובשנים האחרונות אין באזור זה היצע של מגרשים פנויים להקצאה בפטור ממכרז וישנן מספר רב של עסקות מכר לנכסים בנויים בין פרטיים, הרי שלטעמנו מדיניות ההנחות אינה משפיעה כלל על התמורות בעסקות.

<u>מישור אדומים</u>: אזור תעשייה ותיק (הוקם בסוף 1975), מרכזי וגדול המונה כ-300 מפעלים בתחומים שונים. א.ת מישור אדומים ממוקם מחוץ לגדר הביטחון כ-3 ק"מ דרומית לכביש מספר 1 (ירושלים-ים המלח), במרחק של כ- 10 ק"מ מזרחית לירושלים.

בהתאם לבדיקתנו עולה, כי נכון להיום כלל המגרשים שווקו או נמצאים בהליכי שיווק[8]. עם זאת, בשנים האחרונות ישנן מספר מועט של עסקות מכר לנכסים בנויים בין פרטיים, ויתכן שאזור התעשייה הנ"ל עדיין מושפע ממדיניות ההנחות של רמ"י, גם בשוק המשני.

---

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

[7] סעיף 11.1 בשתי ההחלטות.

[8] קיימת תכנית חדשה ממתינה לדיון בוועדה.

מן הכלל אל הפרט:

<u>עסקות השוואה מא.ת עטרות</u>- כאמור לעיל, באזור התעשייה עטרות אין היצע של מגרשים פנויים להקצאה בפטור ממכרז, ובשנים האחרונות קיימות מספר רב של עסקות מכר לנכסים בנויים ומספר עסקות למגרשים ריקים. לאור האמור, אנו בדעה כי עסקות המכר בא.ת עטרות כבר אינן מושפעות ממדיניות ההנחות של רמ"י ובהכרעתנו בחרנו להתבסס עליהן.

<u>נתוני דמי שכירות מא.ת מישור אדומים</u>- אנו מקבלים את עמדת הצדדים כי דמי השכירות באזורי התעשייה משקפים "שווי השוק" ואינם מושפעים ממדיניות ההנחות[9], לכן בהכרעתנו נתבסס גם על גישת היוון ההכנסות לדמי שכירות מא.ת הנישום.

<u>מכרזי רמ"י למסחר בא.ת מישור אדומים</u>- בשנים האחרונות נערכו בתחום אזור התעשייה מכרזי רמ"י לשיווק מגרשים בייעוד למסחר. כיוון שמסגרת ההקצאה בפטור ממכרז אינה חלה על מגרשים מסוג זה, הרי שהשווי אינו מושפע באופן ממשי ממדיניות ההנחות.

אנו דוחים את טענת המשיב, כי לא ניתן להתבסס על מכרזים אלו, כיוון שנכון למועד ביצוע המכרזים לא הייתה פעילות מסחרית משמעותית באזור התעשייה. לדעתנו, ניתן להתבסס על מכרזים הנ"ל תוך מתן מקדם התאמה ממסחר לתעשייה, בשיעור נמוך יחסית, כזה שיבטא את ראיית השוק נכון למועד המכרז.

<u>עסקות לנכסים בנויים מא.ת מישור אדומים</u>- בסוגיה זו, אנו סבורים כדעת וועדת ההשגות, שאכן קיים ספק בדבר קיומה של השפעה ישירה וממשית מצד מדיניות ההנחות על המחירים שנקבעו בעסקות הללו. בהינתן מסד נתוני השוואה מספק ממקורות אחרים, בחרנו שלא להכריע בסוגיה זו.

<u>החלטת וועדת ההשגות במישור אדומים:</u>

בתאריך 17.11.2020 ניתנה החלטה נוספת של וועדת ההשגות למספר מגרשי תעשייה בא.ת מישור אדומים[10]. בהחלטה זו, המשיכה הוועדה את הקו כבהחלטה הקודמת, וקבעה את שווי הקרקע לתעשייה במישור אדומים ע"י חילוץ מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי (שנקבע ע"י היוון דמ"ש ממישור אדומים והשוואה לבנוי בעטרות) וע"י השוואה ישירה לעסקות מכר למגרשים ריקים מעטרות ומכרזי רמ"י למסחר במישור אדומים.

לסיכום, לאור כל האמור לעיל, בדגש על העיקרון הכללי שהוגדר ע"י וועדת ההשגות במישור אדומים ושח"ק, ולאחר שבחנו את ניתוח עסקות ההשוואה בהחלטה האחרונה של וועדת ההשגות. בהכרעתנו בחרנו לקבוע את שווי הקרקע בהתבסס על נתוני השוואה מעטרות (בנוי וקרקע), מכרזי רמ"י למסחר במישור אדומים והיוון דמ"ש ממישור אדומים.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>זכויות בניה וחישוב שטח אקווי</u>:

בשומת המשיג הובא בחשבון ניצול זכויות בניה עבור קומה אחת בשטח מבונה של 600 מ"ר לדונם קרקע. לטענת המשיב, הכדאיות הכלכלית היא בניצול שתי קומות כאשר המקדם האקווי הראוי לקומה א' הוא 0.4.

מסיור שערכנו באזורי התעשייה עטרות ומישור אדומים נראה, כי קיים ניצול חלקי של הקומה א', כאשר בעטרות הניצול הוא שכיח יותר לעומת מישור אדומים (יתכן שבשל טופוגרפית הקרקע השיפועית המאפשרת גישה מוטורית גם לקומה א' בחלק מהמגרשים).

[9] עמדה זו תואמת את עמדת וועדת ההשגות בשח"ק ומישור אדומים, כאמור.
[10] <u>החלטת ועדת ההשגות</u> מיום 17.11.2020 למועד קובע 2018 (מרץ עד דצמבר), מגרשים שונים בא.ת מישור אדומים.

לאור האמור, בהכרעתנו בחרנו לאמץ את חישוב השטח האקווי במישור אדומים כפי שחושב בהחלטת וועדת ההשגות מיום 17.11.2020, וכלהלן:

<u>תחשיב שטח אקווי מגרש 430 – 6,376 מ"ר:</u>

סיווג	מקדם	אחוזי בניה	שטח במ"ר	שטח אקווי'
עיקרי ק"ק	1	50%	3188	3188
שירות ק"ק	0.5	10%	638	319
עיקרי ק"א	0.2	50%	3188	638
שירות ק"א	0.1	10%	638	64
חצר	0.35	40%	2550	893
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' מנוטרל חצר				5101
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' מגלם חצר				4208

<u>תחשיב תקן חניה במגרש 430:</u>

שטח עיקרי במבנה	6,376 מ"ר
מגבלת חנייה פרטית	70 מ"ר
סה"כ חניות פרטיות	92 חניות
שטח חנייה פרטית	25 מ"ר
מינימום חנייה מסחרית	2 חניות
שטח חנייה מסחרית	60 מ"ר
סה"כ שטח חצר נדרש לחניות	2,420 מ"ר
שטח חצר בפועל	2,550 מ"ר
יתרת חצר	130 מ"ר

10.2.2. <u>מקדמי התאמה:</u>

- <u>התאמה בין אזורי התעשייה:</u>

בשומת המשיב ניתנה התאמה למיקום בין אזור התעשייה עטרות למישור אדומים לפי מקדם 0.7.

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

מסיור שנערך באזורי התעשייה ובחינת קצב התפתחותם, הוחלט לאמץ את מקדם ההתאמה כפי שניתן בוועדת ההשגות מיום 17.11.2020 – **0.75.**

- <u>התאמה לזמן:</u>

לטענת המשיב קיימת עליית מחירים גבוהה בתחומי הקו הירוק שמשפיעה בהכרח על שווי הקרקע ביו"ש. בשומתו ניתנה התאמה לזמן בשיעור 10% למכרזי רמ"י למסחר במישור אדומים אולם לא ניתנה התאמה לזמן לעסקות ההשוואה מעטרות.

מהכרותינו את שוק התעשייה בתחומי הקו הירוק ובתחומי איו"ש, ניתן לומר כי אכן קיימת עליית מחירים בשנים האחרונות, אך היא משפיעה על אזור יו"ש בשיעור נמוך יותר.

לאור האמור, בהכרעתנו בחרנו לקבוע את מקדם ההתאמה לזמן בשיעור **3% לשנה**, כפי שנקבע בוועדת ההשגות מיום 17.11.2020.

- הפחתה בגין טופוגרפיה:

לטענת המשיג יש להקים קירות תמך לאורך הצד המזרחי של המגרש בשל הפרשי הגובה מהמפלס העליון, משכך מביא הפחתה בשיעור 10%. לטענת המשיב, בניית קירות תמך הם חלק סטנדרטי מהבינוי ולכן גלומה בעלויות הבניה.

בסוגיה זו אנו דוחים את עמדת המשיג. המגרש הנישום מישורי ללא שיפועים ונמצא במפלס פני כביש הגישה. בביקור בנכס הנישום לא נראה שקיים צורך בהקמת קירות תומכים למגרש הנישום או צורך בעלויות חריגות שמעבר לעלויות סטנדרטיות פיתוח פנים מגרש. בנוסף, מבירור שערכנו מול בקר הפיתוח ברמ"י קירות תמך בגבולות מגרשי התעשייה, התומכים שטחי ציבור, נכללים בעלויות הפיתוח הסביבתי.

לאור האמור, בהכרעתנו בחרנו שלא לתת הפחתה בגין טופוגרפיה/ קיר תמך.

- הפחתה בגין מיקום:

לטענת המשיג יש לתת הפחתה בשיעור 5% למיקומו של המגרש בקצה אזור התעשייה ללא חשיפה ובסמוך למטרדים כגון אתר פסולת מתוכנן, מפעל בטון ועמודי מתח גבוה. לטענת המשיב מיקום המגרש אינו מהווה חיסרון ועסקות ההשוואה מגלמות סמיכות לעמודי חשמל ומפעלים מזהמים.

בסוגיה זו אנו דוחים את עמדת המשיג. ככלל נכסי תעשייה משמשים לייצור ולא למכירות ומסחר לכן לרוב אין משמעות לחשיפה. לגבי סמיכות ל"מטרדים", עסקות ההשוואה פרוסות ברחבי אזורי התעשייה לצד עמודי חשמל ומפעלים שונים שחלקם עלולים להוות מטרד או הפרעה ברמות שונות. משכך, ככל ועמודי החשמל ו/או המפעלים הסמוכים מהווים מטרד הרי שעסקות ההשוואה מגלמות הפחתה זו.

לאור האמור, בהכרעתנו בחרנו שלא לתת הפחתה בגין מיקום הנכס.

- הפחתה בגין צורה:

לטענת המשיג צורת המגרש פוגעת בניצול מלוא זכויות הבניה במגרש, משכך מביא הפחתה בשיעור 10%. לטענת המשיב בהתאם לניתוח תכסית הבנייה האפשרית במגרש עולה שאין פגיעה בניצול זכויות הבנייה, אך למעל הזהירות ניתנה הפחתה לצורה בשיעור 5%.

בסוגיה זו אנו מקבלים את עמדת המשיב. לאור גודל המגרש עולה כי ניתן לנצל תכסית 60% במגבלת קווי הבניין, זאת אומרת שאין פגיעה בניצול זכויות הבניה.

למרות האמור, כיוון שצורת המגרש אירגולרית, בחרנו לקבל את עמדת המשיב ולתת הפחתה בשיעור 5%.

- מגיפת הקורונה[11]:

לטענת המשיג יש להביא בחשבון הפחתה לסיכון וחוסר וודאות בשל מגיפת הקורונה והשפעתה על שוק הנדל"ן, בשומתו ניתנה הפחתה בשיעור 5%. לטענת המשיב, נכון למועד הקובע לשומה מגיפת הקורונה לא הגיעה לישראל, ובכל מקרה אין לה השפעה שלילית על ענף התעשייה.

בסוגיה זו אנו מקבלים את עמדת המשיב. מגיפת הקורונה, אשר הגיעה לישראל בתחילת חודש מרץ 2020, הביאה איתה חוסר וודאות וסיכון לשוק הנדל"ן בעיקר בדמי שכירות למשרדים ומסחר בטווח הקצר ופחות בשימושי תעשייה לטווח הארוך. בכל מקרה, לאור המועד הקובע לשומה, פברואר 2020, למגיפת הקורונה אין השפעה על שוק הנדל"ן בישראל.

לאור האמור, בהכרעתנו בחרנו שלא לתת הפחתה בגין מגיפת הקורונה.

[11] ראו סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים מחצית ראשונה של שנת 2020 – הערכות שווי ושימוש בתנאי אי וודאות.

10.2.3. שיעור היוון:

הצדדים מתבססים על סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לשנת 2019 מחצית ראשונה, לפיה שיעור ההיוון בתעשייה עומד על 7.2%. שמאי המשיב הביא בחשבון שיעור היוון בסך 8.2% ואילו שמאי המשיג 9% שיעורים אלו מגלמים את הסיכון באיו"ש.

לאור הקיטון בשיעור התשואה, כפי שהוצג בסקירת שיעור התשואה למחצית הראשונה של שנת 2020, בהכרעתי בחרתי להתבסס על שיעור היוון של 7.8%, המגלם את הסיכון ביו"ש.

10.2.4. נתוני חילוץ:

לטענת המשיב, יש להפחית עלויות בנייה ורווח יזמי שונה לכל עסקת השוואה, בהתאם לגילה ומצבה הפיזי.

מסיור שערכנו באזורי התעשייה מישור אדומים ועטרות מצאנו שקיימת שונות בין נתוני ההשוואה מבחינת אופי הבינוי (בנייה קלה, בנייה קשיחה לעיתים עם חיפוי אבן), בינוי חדש לעומת ישן ועוד. אולם, כיוון שמדובר בכמות גדולה של נתוני השוואה אזי שהשונות בניהם אינה יוצרת עיוות משמעותי בשווי הממוצע. לכן בחרנו שלא לשנות את גובה עלות הבניה (2,300 ₪) ואת שיעור הרווח היזמי (20%) כפי שנקבע בהחלטות האחרונות.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס[12]:

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

דמי שכירות מבוקשים מתוך אתר יד 2 – נכון למאי 2020:

כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמי שכירות	דמ"ש למ"ר
שדות 7	1/1	550	18,150 ₪	33 ₪
אופירה	1/1	270	8,000 ₪	30 ₪
א.ת מישור אדומים	0/1	430	12,900 ₪	30 ₪
א.ת מישור אדומים	0/1	600	18,000 ₪	30 ₪
א.ת מישור אדומים	קרקע	6000	72,000 ₪	30 ₪
א.ת מישור אדומים	קרקע	3500	30,000 ₪	30 ₪
ממוצע דמי שכירות מבוקשים בא.ת מישור אדומים				30 ₪
בהפחתה למו"מ וזמן (0.95)				28 ₪

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

תאריך	תקופה	מגרש	שטח במ"ר	דמ"ש בש"ח	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

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

בהיוון דמי השכירות הממוצעים לצמיתות בשיעור היוון של 7.8%[14], מתקבל שווי של **4,300** ₪/**מ"ר בנוי**.

שווי מ"ר בנוי בממוצע		4,300	₪
שווי בניכוי יזמות	20%	3,583	₪
שווי בניכוי עלויות בניה (ישירה + עקיפה)	-2,300 ₪	1,283	₪
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - א.ת מישור אדומים		**1,283**	**₪**

מתקבל, שווי מ"ר מבונה תעשייה מגלם חצר במישור אדומים בגישת היוון ההכנסות בסך **1,283** ₪/**מ"ר**.

---

[12] הובאו בחשבון נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם בהתבסס על החלטת ועדת ההשגות מיום 17.11.2020 למועד קובע שנת 2018 (מרץ עד דצמבר), מגרשים שונים בא.ת מישור אדומים.

[13] במסגרת טיפול בתיקים קודמים הוגשו לעיוננו חוזי שכירות למבני תעשייה בא.ת מישור אדומים, נותחו החוזים הרלוונטיים.

[14] שיעור ההיוון בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי של שנת 2020 מחצית ראשונה, נכסי תעשייה ולוגיסטיקה (6.9%), בתוספת סיכון כלכלי ובטחוני בגין מיקום בתחום יהודה ושומרון.

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

מכרז	תאריך	מגרש	תב"ע	תמורה בש"ח	עלויות פיתוח	שטח מגרש במ"ר	זכויות אקוו'	שווי מ"ר מבונה מתואם לזמן
יש/14/2015	03/07/2016	512-516	402/2/29	₪ 2,612,360	₪ 11,360,020	42868	21434	₪ 840
יש/29/2016	15/06/2016	421/1	420/2/4/5	₪ 1,893,391	₪ 2,813,339	10795	5398	₪ 977
יש/29/2016	15/06/2016	422/1	420/2/4/5	₪ 2,208,535 [15]	₪ 2,233,471	8570	4285	₪ 1,160
יש/495/2018	14/04/2019	422/1	420/2/4/5	₪ 2,550,000	₪ 2,451,020	8570	4285	₪ 1,202
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר – מסחר								₪ 1,045
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - מתואם לתעשייה							0.9	₪ 940

- התאמה לגודל: 15% לעסקה מס' 1 בשל שטח 43 דונם.
- שטח אקוו': זכויות הבניה הם 50% בקומה אחת לאור מגבלות תקן חניה ובהתאם לבינוי בפועל.
- 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 מדובר באזור תעשייה שלא מאופיין במסחר, מקדם ההתאמה שנקבע הוא 0.9.

מתקבל, שווי מ"ר מבונה תעשייה מגלם חצר במישור אדומים בהשוואה למסחר בסך **940** ₪/**מ"ר**.

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 בניה	שווי מ"ר בנוי	
1	05/01/2017	31299/10	₪ 3,421,300	₪ 3,695,004	647	-	₪ 5,764	
2	19/09/2017	31300/41	₪ 515,000	₪ 545,900	102	1976	₪ 5,402	
3	24/10/2017	31298/12	₪ 8,000,000	₪ 8,480,000	1850	1960	₪ 4,627	
4	15/01/2017	31298/30	₪ 5,560,000	₪ 6,004,800	1327	1970	₪ 4,567	
5	29/11/2017	31298/12	₪ 8,000,000	₪ 8,480,000	1870	1980	₪ 4,578	
6	16/07/2017	31299/11	₪ 3,666,400	₪ 3,923,048	870	1971	₪ 4,551	
7	09/04/2017	31299/8	₪ 748,800	₪ 808,704	180	2017	₪ 4,534	
8	19/12/2017	31299/8	₪ 500,000	₪ 530,000	136	2016	₪ 3,934	
9	21/11/2017	31298/19	₪ 9,100,000	₪ 9,646,000	2506	1970	₪ 3,885	
10	16/08/2018	31302/32	₪ 1,180,000	₪ 1,227,200	349	1790	₪ 3,550	
11	15/02/2018	31300/41	₪ 6,400,000	₪ 6,720,000	2628	-	₪ 2,581	
שווי בנוי בממוצע (בניכוי חריגים)							**₪ 4,278**	
שווי בניכוי יזמות[16]						1.2	₪ 3,565	
שווי בניכוי עלויות בניה (ישירה + עקיפה)[17]						₪ 2,300	₪ 1,265	
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - א.ת עטרות						1.00	₪ 1,265	
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - מתואם למיקום במישור אדומים						0.75	**₪ 949**	

עסקות השוואה למגרשי תעשייה ריקים מתוך שע"מ וע"פ חוזי מכר							
מס'	תאריך	גו"ח	מחיר	עלויות פיתוח ועלויות בניה	שטח במ"ר	שטח אקוו'	שווי דונם כולל פיתוח מתואם
1	14/12/2016	31298/41-43	₪ 11,500,000		9.018	6791	₪ 1,807
2	03/04/2019	29510/168	₪ 11,000,000	₪ -1,932,000	5.236	3838	₪ 2,434
3	05/08/2019	31298/39	₪ 2,777,777		3.058	2150	₪ 1,318
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - א.ת עטרות							₪ 1,853
שווי מ"ר מבונה אקוו' מפותח מגלם חצר - מתואם למיקום במישור אדומים						0.75	**₪ 1,390**

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

---

[15] לאור הפער הגדול בין ההצעה הראשונה (2,705,500 ₪) להצעה השניה (1,711,569 ₪), הובא בחשבון ממוצע ההצעות.

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

[17] בהתאם למחירון דקל מהדורת מרץ 2019, 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.

תחשיב שטח אקוו' במגרשי ההשוואה[18]:

מגרש		41-43		168		39	
שטח מגרש במ"ר		9018		5236		3058	
קומה	מקדם אקוו'	זכויות בנייה	שטח אקוו'	זכויות בנייה	שטח אקוו'	זכויות בנייה	שטח אקוו'
ק"ק עיקרי	1	55%	4960	55%	2880	55%	1682
ק"ק שרות	0.5	5%	225	5%	131	5%	76
ק"א עיקרי	0.4	42%	1515	37%	775	30%	361
ק"א שרות	0.2	5%	90	5%	52	5%	31
שטח אקוו'- מגלם חצר			**6791**		**3838**		**2150**

תחשיב תקן חניה במגרשי ההשוואה[19]:

מגרש	41-43	168	39
שטח עיקרי	8,747 מ"ר	4,817 מ"ר	2,584 מ"ר
תקן חניה פרטית	70 מ"ר	70 מ"ר	70 מ"ר
סה"כ חניות פרטיות	125 חניות	69 חניות	37 חניות
שטח חניה פרטית	25 מ"ר	25 מ"ר	25 מ"ר
סה"כ חניות תפעוליות	8 חניות	6 חניות	5 חניות
שטח חניה תפעולית	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר
שטח חצר בפועל	3,607 מ"ר	2,094 מ"ר	1,223 מ"ר
סה"כ שטח נדרש לחניות בחצר	3,605 מ"ר	2,085 מ"ר	1,225 מ"ר
יתרת חצר	2 מ"ר	9 מ"ר	-2 מ"ר

מתקבל, שווי מ״ר מבונה תעשייה מגלם חצר במישור אדומים בהשוואה לא.ת עטרות בסך כ- **1,169** ₪/**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	1,283	₪	0.33	423	₪
עסקות מכר	עטרות	1,169	₪	0.33	390	₪
מכרזי רמ"י - מסחר	מישור אדומים	940	₪	0.33	313	₪
שווי מ"ר מבונה תעשייה כולל פיתוח וללא מע"מ משוקלל					**1,127**	₪

בשקלול גישות השומה, כאמור לעיל, מתקבל שווי מתואם בסך של כ- 1,127 ₪/מ״ר מבונה מגלם חצר, ללא מע״מ וכולל פיתוח. שווי זה משקף שווי דונם בסך של כ- 744,000 ₪[20] במגרש סטנדרטי, שנמצא בעיננו כסביר נכון למועד הקובע.

11. תחשיבי השומה:

מגרש מספר	430
שווי מר מבונה אקוו'	1,127 ₪
זכויות בניה אקוו' במגרש	4,208 מ"ר
התאמות לצורה וגודל	0.95
שווי המגרש כולל פיתוח	**4,500,000 ₪**

[18] תכנית 1689א- זכויות הבניה הן 224% עיקרי בתכסית 56%, בתוספת שטחי שירות מקובלים של 20%.

[19] מגבלת החניה: מקום חניה פרטי לכל 70 מ״ר עיקרי ומקום חניה תפעולי לכל 500 מ״ר עיקרי עד 2,000 מ״ר עיקרי, מעל 2,000 מ״ר מקום חניה תפעולי אחד לכל 2,000 מ״ר

[20] בהתאם ל<u>החלטת ועדת ההשגות</u> מיום 17.11.2020 שווי דונם תעשייה במגרש בשטח סטנדרטי של לפחות 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, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנידון, הידוע כמגרש 430, הממוקם באזור התעשייה מישור אדומים, כריק ופנוי, ולצורך הקצאה בפטור ממכרז, היא:

מגרש 430: 4,500,000 ₪ ארבע מיליון וחמש מאות אלף ש"ח

הערך הנקוב ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, 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 מקרקעין- מחוז ירושלים והדרום
יח' שמאות מנהא"ז איו"ש

נספח שווי קרקע ללא פיתוח

עלויות הפיתוח שהובאו בחשבון הן עלויות פיתוח המשולמות בפועל 265,000 ₪ לדונם.

מגרש מספר	430
שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	4,500,000 ₪
סך עלויות הפיתוח במגרש	- 1,689,640 ₪
שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	2,810,360 ₪

הנספח אינו מהווה חלק מהשומה.