התאריך עברי	:	י״א אלול, תשע״ט
תאריך לועזי	:	11 ספטמבר, 2019
מס׳ תיק רמ״י	:	70126098א
מספרינו (אופק)	:	37087
לקביעת שכ״ט	:	5.3 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ מושית קניאס	מר אמיר חפשי	מר יניב רפאל
מחלקת עסקאות	שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רשות מקרקעי ישראל- מחוז יו״ש	נירים 3 ת״א-יפו 6706000	הר הדר מבוא הרכס 43
mushitk@land.gov.il	amir@valuers.co.il	yyrr@zahav.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

<u>מגרש 431/1 עפ״י תב״ע 420/2/2/2/5 אז״ת מישור אדומים</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל מחוז יו״ש שנתקבלה ביום 14/07/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הזכויות במקרקעין לא כולל מע״מ וכולל הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – תעשיה.

חלופה מס׳ 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן)

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אמיר חפשי ביום 18/04/2019 (להלן: ״המשיב״). ההשגה שבנדון הוגשה ע״י החברה בעלת הזכויות בנכס, ענבר דפוס משי בע״מ, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר יניב רפאל מיום 05/06/2019 (להלן: ״המשיג״).

1.3. הודעה על הכרעה ללא דיון[2] נשלחה ביום 05/08/2019 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 26/08/2019. עד ליום שנקבע לא הועברו תגובות ו/או השלמות לשומות הצדדים.

2. <u>זיהוי הנכס</u>

גוש / חלקה:	לא ידוע
מגרשים:	מגרש 431/1 ע״פ תב״ע 420/2/2/2/5 בשטח 2,194 מ״ר
מהות הנכס:	קרקע בייעוד לתעשיה – מפעל
כתובת עירונית:	רח׳ שדות, אז״ת מישור אדומים, תחום שיפוט מעלה אדומים

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

[2] בתקופה האחרונה הכרעתי בהשגות למגרשים דומים באזור התעשיה הנישום (במסגרת תיקים אחרים), לאחר שעיינתי בשומות הצדדים, החלטתי להכריע בשומות על בסיס הטיעונים והנתונים המפורטים בשומות הצדדים (בהסכמת הצדדים).

3. הזכויות המוערכות

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בכפוף למטרת השומה. הוצאות הפיתוח יופחתו בנספח א' לשומה.

4. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הוא המועד בשומת המשיב, דהיינו 7/04/2019.

5. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 26/08/2019 ע"י רות חוברה שמאית במשרדינו.

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה מגרש בייעוד תעשייה באז"ת מישור אדומים בתחומי יהודה ושומרון.

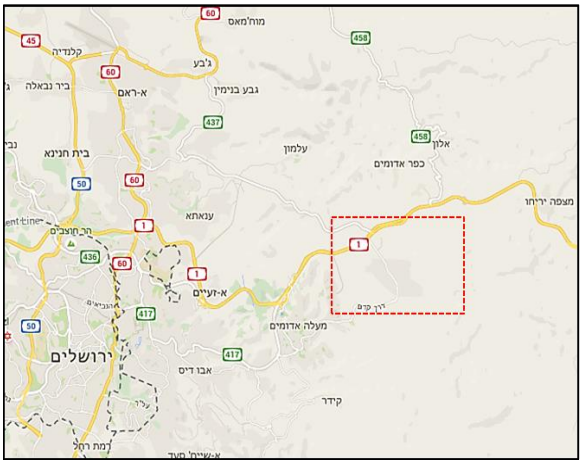
6.1. הסביבה

אז"ת מישור אדומים מצוי בתחום השיפוט של העיר מעלה אדומים ביהודה כ-3 ק"מ מזרחית למעלה אדומים וכ-8 ק"מ מזרחית לירושלים. אז"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 לצד מגרשים בנויים (בניה חד ודו קומתית), כולל כבישים ומדרכות.

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



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



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

6.2. הנכס

הנכס הנישום מהווה את מגרש 431/1 ע"פ תב"ע 420/2/2/2/5 בשטח 2,194 מ"ר. מגרש 431/1 מהווה אחד משני תתי מגרשים שנוצרו עקב פיצול מגרש 431 בשטח 4,194 מ"ר ע"פ תב"ע 420/2/2/2/3.

המגרש ריק, צורתו מלבן רגולרי, הטופוגרפיה מישורית, המגרש בגובה פני הכביש.
הנכס הנישום ממוקם ברחוב שדות, בחלקו הצפון מזרחי של אזור התעשיה, אזור ותיק ומתפתח.
הפיתוח כולל תאורת רחוב ומדרכות וכביש מצופה אספלט העובר בחזית המגרש, הגישה נוחה.

גבולות המגרש[3]:

צפון (כ- 80 מ') - מגרש ריק לתעשיה (430)
דרום (כ- 80 מ') - מגרש ריק לתעשיה (431/2)
מזרח (כ- 27 מ') - שצ"פ (מגרש 1019) ומעברו שטח פתוח
מערב (כ- 27 מ') - חזית המגרש, רחוב שדות ומעברו מפעל תעשיית מזון



סימון גבולות המגרש ע"ג תצ"א



המגרש הנישום

7. מצב משפטי

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

[3] מדידה גרפית, אתר govmaps

8. המצב תכנוני (מתומצת)

8.1. תכניות

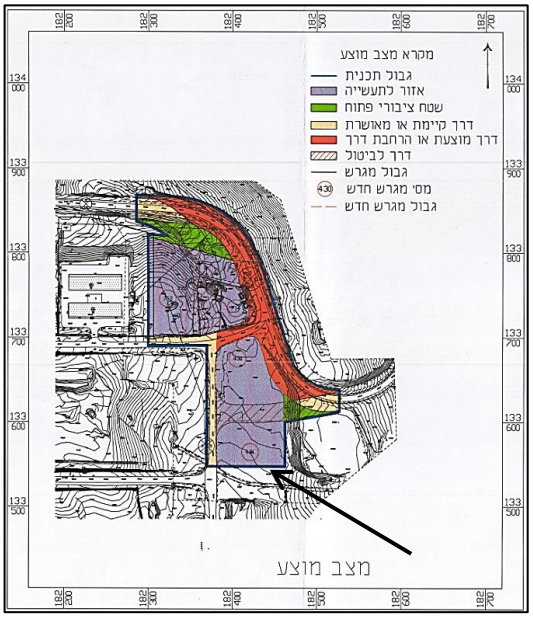
ע"פ חוות דעת תכנונית של מחלקת תכנון רמ"י איו"ש שנמסרה לנו ע"י מזמין השומה, אתר מנהל התכנון ובהתאם לבדיקה בלשכת התכנון במנהל האזרחי, המצב התכנוני החל על הקרקע:

תכנית	תוקף	מטרת התכנית
420/2/2	31/10/1982	איתור שטחים וחלוקתם לתעשיה ומסחר
420/2/2/2	20/03/1996	שינוי ייעוד ודרכים, איחוד וחלוקה מחדש, זכויות ומגבלות בניה
420/2/2/2/3	09/05/2001	שינוי דרכים, שינוי שטחי מגרשים, שינוי מדרך לתעשיה, או"ח.
420/2/2/2/5	28/02/2001	חלוקה חדשה של מגרשים הכלולים בתכנית 420/2/2/2.
420/2/2/2/5/1	13/04/2011	תותר בניה בקו ה-0 בין שני מגרשים, באישור בעלי המגרש הסמוך.

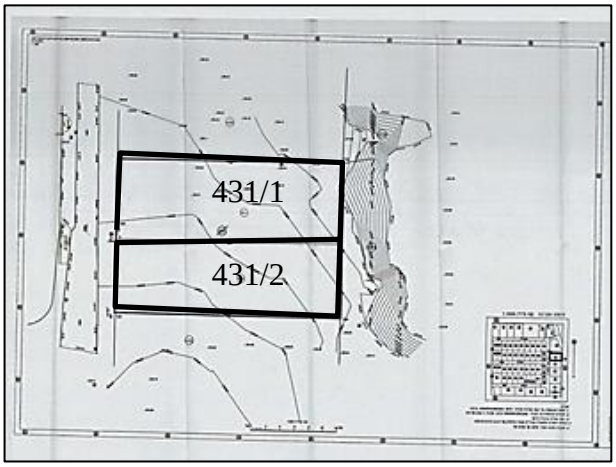
סיכום זכויות בניה:

מגרש	תב"ע	שטח מגרש	עיקרי 130%	שירות 30%	סה"כ 160%	תכסית 60%	גובה	קווי בניין
431	420/2/2/2	3,932 מ"ר	5,112 מ"ר	1,180 מ"ר	6,292 מ"ר	2,359 מ"ר	17 מ'	5 מ' לכיוון
431	420/2/2/2/3	4,194 מ"ר	5,452 מ"ר	1,258 מ"ר	6,710 מ"ר	2,516 מ"ר		
431/1	420/2/2/2/5	2,194 מ"ר	2,852 מ"ר	658 מ"ר	3,510 מ"ר	1,316 מ"ר		

8.2. סימון המגרש ע"ג תשריט



מגרש 431 בתשריט 420/2/2/2/3



תרשים חלוקה 26 תשריט 420/2/2/2/5

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה

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

משיב	משיג
₪ 1,713,000	₪ 955,500

9.2. סיכום שומת המשיב

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- הוצגו 7 עסקות מכר ממס שבח למבני תעשיה באז"ת עטרות, לפיהן שווי מ"ר בנוי הוא 4,000 ₪/מ"ר. בנוסף, הוצגו 5 נתוני שכירות מבוקשים מאתר יד 2 למבני תעשיה באז"ת עטרות, לפיהם דמ"ש חודשי הם 33 ₪/מ"ר, לאחר הפחתה למו"מ (5%), היוון (8.5%) מתקבל שווי מ"ר בנוי הוא 4,376 ₪/מ"ר. לבסוף קבע שווי מ"ר בנוי בסך 4,200 ₪/מ"ר. לאחר ניכוי יזמות (1.15), הפחתת עלויות בניה (2,300 ₪), נטרול חצר (0.878[4]) והתאמה למיקום (0.7) התקבל **שווי מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר בסך 1,077 ₪/מ"ר באז"ת מישור אדומים.**
- הוצג סקר אינטרנטי לדמי שכירות מבוקשים באז"ת הנישום מהם התקבל דמ"ש חודשיים בממוצע 31 ₪/מ"ר. לאחר הפחתה למו"מ (7%), היוון (8.5%), ניכוי יזמות (1.2), הפחתת עלויות בניה (2,300 ₪) התקבל **שווי מ"ר מבונה אקוו' מגלם חצר בסך 1,033 ₪/מ"ר באז"ת מישור אדומים**[5].
- בקרה- הוצגו נתוני השוואה מאז"ת מישור אדומים: 5 תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים למסחר לפיהם שווי דונם מסחר ללא פיתוח הוא 164,208 ₪/דונם. ו-6 עסקאות מכר למגרשי תעשיה לפיהם שווי דונם תעשיה ללא פיתוח הוא 245,000 ₪/דונם. אי ההתאמה לתוצאות גישת השווי השיורי מוכיחות כי **עסקאות אלו מושפעות ממדיניות ההנחות של רמ"י.**
- הערכת ועדת השגות- שווי דונם תעשיה ללא פיתוח וללא מע"מ נכון לאפריל 2018 הוא 374,000 ₪/ד'.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי הבסיסי למ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר כולל פיתוח וללא מע"מ **1,055 ₪/מ"ר (ממוצע).**
- מגבלת חניה: נדרשת חניה לכל 70 מ"ר תעשיה, ובסך הכל 14 חניות עיליות בדונם.
- הוצאות פיתוח בהתאם למשולם לחברה הכלכלית בסך 265,000 ₪.
- זכויות בניה: שטח עיקרי ק"ק 60% לפי מקדם 1, שטח החצר 40% לפי מקדם 0.35.

9.2.3. תחשיב השומה

שווי מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר	: 1,055 ₪/מ"ר
זכויות בניה לדונם במישור אדומים	: 740 מ"ר
שווי דונם תעשיה מפותח	: 780,700 ₪/דונם
שווי מגרש 431/1 (2.194 דונם)	**: 1,713,000 ₪/מגרש – כולל פיתוח במעוגל**

[4] הכפיל שווי מבונה ב1,000 ולאחר מכן חילק לשטח מבונה אקוו' 878.5 מ"ר בעטרות (2 קומות, עיקרי + שירות).

[5] לא בוצעה התאמה לשווי מ"ר מבונה מנוטרל לחצר.

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: בהחלטה מיום 8/05/2017 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.** בהחלטה מיום 2/04/2019 למגרשי תעשיה במישור אדומים שקללו עסקאות ודמ"ש מאז"ת מישור אדומים ואז"ת עטרות, בהתאם להחלטה הזו **שווי דונם תעשיה ללא פיתוח וללא מע"מ הוא 374,000 ₪/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 נכון לסוף שנת 2015 בסך 325,000 ₪/דונם, מתואם להיום **שווי דונם תעשיה כולל פיתוח וללא מע"מ 420,000 ₪/דונם**[6].
- בהתאם להסכמי שכירות ברשות המשיג עולה כי דמי השכירות למ"ר תעשיה 19-26 ₪/מ"ר. בהתאם לסקר אינטרנטי, דמי השכירות המבוקשים למ"ר תעשיה במישור אדומים 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. 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**[7].
- הוצאות פיתוח בהתאם למשולם לחברה הכלכלית בסך 265,000 ₪.
- הפחתה: אי ניצול זכויות בגין מגבלת חניה - 5%.
  מיקום בסמוך לאתר פסולת, מפעל בטון וקו מתח חשמל - 10%.

9.3.3. תחשיב השומה

שווי דונם תעשיה ללא פיתוח[8]	: 206,000 ₪/דונם	
שווי דונם תעשיה מתואם (0.855)	: 176,130 ₪/דונם	
שווי מגרש 431/1 (2.194 דונם)	**: 396,000 ₪/מגרש**	**– לא כולל פיתוח במעוגל**

9.4. טענות משלימות

ביום 5/08/2019 נשלחה לשמאי ונציגי הצדדים הודעה על הכרעה ללא דיון, תוך מתן אפשרות לשליחת תגובות עד ליום 26/08/2019, עד ליום שנקבע לא נשלחו טענות משלימות לשומות הצדדים.

---

6 לא הוגש ערר ע"י הצדדים.

7 60% מגישת ההשוואה להכרעות (205,000 ₪/ד'), 40% מגישת היוון ההכנסות (207,000 ₪/ד').

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

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

השומה הינה למטרת גביית דמי חכירה בעבור הקצאה בפטור ממכרז במגרש לתעשיה במישור אדומים. לאחר בחינת שומות הצדדים נמצא כי עיקר המחלוקת היא בקביעת בסיס ההשוואה הראוי.

המשיבים טענו שנתוני ההשוואה הראויים הם למגרשי תעשיה 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 עטרות ומדמי שכירות באז"ת הנישום. המשיג הציג גם הוא נתוני שכירות מאז"ת הנישום אך ניתח באופן שונה ובנוסף הציג החלטות ועדת השגות והכרעות קודמות בהשגה ראשונה.

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.

ביום 2/04/2019 התקבלה החלטת ועדת השגות, לשווי מגרשי תעשיה באז"ת מישור אדומים למועד קובע 2018. הועדה הדנה בסוגיית בסיס ההשוואה הראוי באזורי עדיפות לאומית בהם רמ"י המשווקת העיקרית.

הועדה פירטה את בסיסי ההשוואה שלא מושפעים ממדיניות ההנחות של רמ"י, כדלקמן:

1. דמי שכירות משולמים למבני תעשיה אינם מושפעים ממדיניות ההנחות אלא בצורה עקיפה ושולית.
2. מכרזי רמ"י למסחר באזור התעשיה הנישום אינם מושפעים באופן ממשי ממדיניות ההנחות.
3. עסקאות מכר למבניי תעשיה באזור תעשיה עטרות הסמוך שאומנם מוגדר גם הוא כאזור עדיפות לאומית, אולם כיוון שכיום אין היצע של מגרשים פנויים להקצאה בפטור ממכרז הרי שמדיניות ההנחות אינה משפיעה כלל על ערכי העסקאות שבו.

על כן, בשומתי יובאו בחשבון בסיסי השוואה הנ"ל כפי שמובא בהחלטת ועדת ההשגות.

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. כמו כן, נמסרו לעיוננו הסכמי שכירות למבני תעשיה באזור התעשייה מישור אדומים וכן נעשה על ידנו סקר לדמי שכירות חודשיים מקובלים באזור. בנוסף, נותחו עסקאות מכר למגרשים ומבני תעשיה באז"ת עטרות כפי שנותחו בהחלטת ועדת השגות.

בסיכומו של דבר שווי הבסיס לתעשייה בהכרעתנו זו יקבע על סמך שקלול הנתונים לעיל, וכפי שיפורט בסעיף 10.3.4 מטה.

---

[9] עד תקרה של 400,000 ₪/דונם (החלטת מועצה 1585 והקודמות לה).

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **זכויות הבניה**:

בהתאם לבינוי בפועל ולהעדפות היזם כפי שנראה בשטח, המגרשים הם לרוב בניצול קומת הקרקע. נכון להיום לא קיים יתרון כלכלי לקומות העליונות, לכן יובאו בחשבון מקדמים אקוו' כדלקמן:

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקוו' בדונם
עיקרי ק"ק	500	1	500
שרות ק"ק	100	0.5	50
עיקרי ק"א	500	0.2	100
שרות ק"א	100	0.1	10
חצר	400	0.35	140
סה"כ שטח אקוו' בדונם באז"ת מישור אדומים			800

10.2.2. **התאמות:**

- התאמה לגודל- עסקאות ההשוואה הן ביחס למגרשים בגדלים שונים לרוב עד לשטח של 10 דונם. ככלל, הפחתה לגודל נובעת בעיקר ממרכיב הדחייה לשיווק של יח' שטח גדולה לעומת יח' שכיחה. בהינתן שוק ביקוש והיצע פעיל ביחס למגרשים בגדלים שונים אין צורך בביצוע התאמה לגודל למגרשים ששטחם עד 10 דונם.
- התאמה בשל מגבלת חניה - הצדדים הביאו בחשבון פגיעה בזכויות הבניה בשל דרישת החניה ע"פ תב"ע. ראשית, מגבלת חניה ככל וישנה הרי שהיא גלומה בנתוני ההשוואה בתעשייה מאז"ת הנישום. לאחר בדיקה נמצא כי בניצול זכויות בניה עיקריות המובאות בשומה (1,000 מ"ר בשתי קומות), במגרש בשטח כ-2.2 ד' מגבלת החניה מהווה פגיעה זניחה בשווי לדונם מפותח.
- התאמה בגין מיקום - שמאי המשיג הביא בחשבון הפחתה של 10% בגין מיקום המגרש בסמוך למטרדים שונים- מפעל בטון, קו מתח חשמל ואתר פסולת. לאחר ביקור במקום לא נמצא אתר פסולת, מפעל הבטון אינו סמוך ומוגבל בתקנות איכות הסביבה, עמוד החשמל נמצא מחוץ לגבולות המגרש (כ35 מ' דרומית למגרש) ואינו מהווה מטרד למגרש הנישום.

10.2.3. **עלויות פיתוח סביבתי:**

כמוסכם על הצדדים, הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לטבלת הוצאות פיתוח הנגבות על ידי החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים, בסך של 265,000 ₪/דונם. השומה לשווי כולל פיתוח לכן הוצאות הפיתוח יופחתו משווי דונם מפותח בנספח א' לשומה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

הובאו בחשבון נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם כפי שהוצגו בהחלטת ועדת השגות מיום 2/04/2019 תוך מתן מקדמי התאמה רלוונטיים לנכס הנישום (מועד קובע).

10.3.1. **להלן ניתוח תוצאות מכרזים למגרשים למסחר באז"ת מישור אדומים – הובאו מאתר רמ"י:**

מס'	תאריך	מכרז	מגרש	תבע	הצעה זוכה	שווי לחישוב	בהתאמה לזמן וגודל	הוצ"פ	שטח במ"ר	שטח אקוו'	הוצ"פ
1	03/07/2016	יש/14/2015	512-516	402/2/29	₪ 2,612,360	₪ 2,612,360	₪ 3,184,467	₪ 11,360,020	42868	21434	₪ 780
2	15/06/2016	יש/29/2016	421.1	420/2/4/5	₪ 1,893,391	₪ 1,893,391	₪ 2,063,796	₪ 2,813,339	10795	5398	₪ 904
3	15/06/2016	יש/29/2016	422.1	420/2/4/5	₪ 2,705,500	₪ 2,208,535	₪ 2,407,303	₪ 2,233,471	8570	4285	₪ 1,083
4	11/10/2015	יש/84/2015	423.1	420/2/4/5	₪ 1,500,000	₪ 1,500,000	₪ 1,680,000	₪ 2,405,476	9230	4615	₪ 885
5	11/10/2015	יש/84/2015	426.1	420/2/4/5	₪ 567,087	₪ 567,087	₪ 635,137	₪ 1,644,741	6311	3156	₪ 723
תוצאה	שווי ממוצע לדונם מפותח באזור התעשיה מישור אדומים - למסחר										₪ 875
	שווי ממוצע לדונם מפותח באזור התעשיה מישור אדומים - לתעשיה									0.9	**₪ 787**

- התאמה לזמן- 3% לשנה מהמועד הקובע.
- התאמה לגודל- 15% לעסקה מס' 1 בשל שטח מעל 10 דונם.
- שטח אקוו'- זכויות הבניה הם 50% בקומה אחת לאור מגבלות תקן חניה ובהתאם לבינוי בפועל.
- מקדם התאמה ממסחר לתעשיה- שווי קרקע בייעוד למסחר עולה על שווי קרקע בייעוד לתעשיה ולכל הפחות מהווה גבול עליון לשווי בייעוד לתעשיה, מקדם ההתאמה שנקבע הוא 0.9.

10.3.2. **להלן ניתוח דמי שכירות ליחידות תעשיה באז"ת מישור אדומים:**

הניתוח בהתבסס על חוזי שכירות שנמסרו במסגרת טיפול בתיקי השגות קודמים במישור אדומים.

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

דמ"ש ממוצע שנקבע 26.5 ₪/מ"ר, בהתייחס למצבם הפיזי של המבנים ולמועד חתימה על החוזים.

ניתוח שווי מ"ר מבונה בחילוץ מרכיב הקרקע בש"ח[10]:

דמי שכירות בש"ח	26.5
דמי שכירות שנתים בש"ח	318
שיעור היוון	8%
שווי בנוי תעשיה	3975
בניכוי יזמות 1.2	3312.5
עלויות בניה	-2300
שווי לקרקע כולל פיתוח	**1013**

[10] שיעור ההיוון בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי לשנת2018, נכסי תעשיה ולוגיסטיקה (7.6%) בתוספת עבור מיקום פריפריאלי. עלות בניה לפי מחירון דקל לתעשיה.

10.3.3. **<u>להלן ניתוח תוצאות עסקאות מכר באז"ת עטרות –מאתר מידע נדל"ן:</u>**

בוצעה השוואה לעסקאות מכר באז"ת עטרות בהתאמות נדרשות כגון זכויות בניה, זמן ומיקום כפי שהוצג בהחלטת ועדת השגות.

<u>להלן ניתוח תוצאות עסקאות מכר למבני תעשיה באז"ת עטרות</u>:

מס'	תאריך	גו"ח	שווי מכירה	בהתאמה לזמן	שטח רשום	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
1	16/08/2018	31302/32	₪ 1,180,000	₪ 1,215,400	349	1790	₪ 3,483
2	15/02/2018	31300/41	₪ 6,400,000	₪ 6,592,000	2628	-	₪ 2,508
3	19/12/2017	31299/8	₪ 500,000	₪ 515,000	136	2016	₪ 3,787
4	19/12/2017	31299/8	₪ 2,152,083	₪ 2,216,645	370	2016	₪ 5,991
5	29/11/2017	31298/12	₪ 8,000,000	₪ 8,240,000	1870	1980	₪ 4,406
6	21/11/2017	31298/19	₪ 9,100,000	₪ 9,373,000	2506	1970	₪ 3,740
7	24/10/2017	31298/12	₪ 8,000,000	₪ 8,480,000	1850	1960	₪ 4,584
8	19/09/2017	31300/41	₪ 515,000	₪ 545,900	102	1976	₪ 5,352
9	16/07/2017	31299/11	₪ 3,666,400	₪ 3,886,384	870	1971	₪ 4,467
10	09/04/2017	31299/8	₪ 748,800	₪ 793,728	180	2017	₪ 4,410
11	15/01/2017	31298/30	₪ 5,560,000	₪ 5,893,600	1327	1970	₪ 4,441
12	05/01/2017	31299/10	₪ 3,421,300	₪ 3,626,578	647	-	₪ 5,605
13	20/12/2016	31299/8	₪ 567,600	₪ 601,656	132	2016	₪ 4,558
14	19/12/2016	31299/8	₪ 468,000	₪ 496,080	165	1980	₪ 3,007
15	18/12/2016	31298/30	₪ 5,248,000	₪ 5,562,880	1198	1970	₪ 4,643
16	20/11/2016	31298/30	₪ 748,806	₪ 793,734	180	2017	₪ 4,410
17	04/09/2016	31299/8	₪ 2,687,000	₪ 2,928,830	737	1990	₪ 3,974
18	12/07/2016	31299/8	₪ 850,000	₪ 926,500	271	1999	₪ 3,419
19	27/06/2016	31299/8	₪ 2,600,000	₪ 2,834,000	811	1999	₪ 3,494
20	24/06/2016	31299/8	₪ 1,200,000	₪ 1,308,000	390	1999	₪ 3,354
21	16/06/2016	31299/8	₪ 1,257,800	₪ 1,371,002	331	2016	₪ 4,142
22	08/06/2016	31299/8	₪ 496,800	₪ 541,512	138	1999	₪ 3,924
23	08/06/2016	31299/8	₪ 478,800	₪ 521,892	133	1999	₪ 3,924
24	08/06/2016	31299/8	₪ 493,200	₪ 537,588	100	2015	₪ 5,376
25	07/06/2016	31299/8	₪ 1,311,200	₪ 1,429,208	298	2015	₪ 4,796
26	07/06/2016	31299/8	₪ 523,500	₪ 570,615	100	2015	₪ 5,706
27	07/06/2016	31299/8	₪ 9,000,000	₪ 9,810,000	1895	1999	₪ 5,177
28	01/06/2016	31299/8	₪ 1,550,000	₪ 1,689,500	300	1980	₪ 5,632
29	26/05/2016	31298/30	₪ 2,672,000	₪ 2,912,480	605	1993	₪ 4,814
30	09/05/2016	31299/8	₪ 1,287,000	₪ 1,402,830	292	2015	₪ 4,804
31	03/05/2016	31298/30	₪ 1,354,600	₪ 1,476,514	334	1990	₪ 4,421
32	05/04/2016	31298/30	₪ 1,354,600	₪ 1,476,514	336	1971	₪ 4,394
תחשיב	שווי בנוי בממוצע						**₪ 4,398**
	שווי בניכוי יזמות					1.2	₪ 3,665
	שווי בניכוי עלויות בניה (ישירה + עקיפה)					2300	₪ 1,365
	סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא מע"מ וכולל פיתוח					1.23	₪ 1,087
	סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי' ללא מע"מ וכולל פיתוח - בהתאמה למיקום					0.75	**₪ 815**

- התאמה לזמן- 3% לשנה מהמועד הקובע.
- נטרול שטח חצר- העסקאות מתייחסות לתאי שטח ותיקים הממוקמים לרוב בקומת הקרקע לכן יש לנטרל את שטח החצר המגולם 1.23 = 600 מ"ר מבונה / (0.35 מקדם * 400 מ"ר חצר).
- התאמה למיקום- הפחתה 25% תבטא את רמת הפיתוח, אופי ואינטנסיביות השימושים ונגישות.
- השטחים בעסקות ההשוואה הם לרוב קטנים ולא ברור אם הם יחידות שיכולות להירשם בנפרד. כמו כן קיים פער גדול בין השטחים המבונים 2600-100 מ"ר.

להלן ניתוח תוצאות עסקאות מכר למגרשי תעשיה באז"ת עטרות:

מס'	תאריך	גו"ח	מחיר	עלויות פיתוח	שטח במ"ר	בהתאמה לזמן	שווי דונם כולל פיתוח מתואם
1	14/12/2016	31298/41-43	₪ 11,500,000	₪ 0	9.018	1.06	₪ 1,311,189
2	11/07/2015	29510/70	₪ 520,000	₪ 455,306	1.004	1.12	₪ 1,087,991
3	11/07/2015	29510/71	₪ 580,000	₪ 519,248	1.145	1.12	₪ 1,075,247
4	11/07/2015	29510/72	₪ 650,000	₪ 577,295	1.273	1.12	₪ 1,079,788
תחשיב	שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ בממוצע						**₪ 1,138,554**
	שווי מ"ר מבונה אקוו' בא.ת עטרות					963	₪ 1,182
	שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם למיקום בא.ת מישור אדומים					0.75	**₪ 887**

- התאמה לזמן- 3% לשנה מהמועד הקובע.
- עסקה מס' 1- ע"פ חוזה מכר הוסכם שהמוכר ישלם עבור הקניית בעלות וכן עבור הפיתוח. לפיכך בניתוח העסקה לא הובאו בחשבון תוספת לעליות פיתוח והופחתו 3% עבור תשלום הקניית הבעלות.
- עלויות פיתוח לשטח מבונה- בהתאם לחוקי העזר המעודכנים בסך 453,492 ₪/דונם[11].
- התאמה למיקום- הפחתה 25% תבטא את רמת הפיתוח, אופי ואינטנסיביות השימושים ונגישות.
- זכויות בניה אקוו'[12]-

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקוו' בדונם
עיקרי ק"ק	550	1	550
שרות ק"ק	100	0.5	50
עיקרי ק"א	550	0.4	220
שרות ק"א	100	0.2	20
חצר	350	0.35	123
סה"כ שטח אקוו' בדונם בא.ת עטרות			963

להלן שקלול תוצאות ניתוח העסקאות באז"ת עטרות:

תיאור	שווי מ"ר אקוו'	משקל	שווי משוקלל
השוואה ישירה לעסקאות קרקע	₪ 887	0.7	₪ 621
השוואה לנכסים בנויים תוך חילוץ שווי הקרקע	₪ 815	0.3	₪ 245
שווי משוקלל למ"ר מבונה אקוו' במישור אדומים כולל פיתוח		**1**	**₪ 865**

10.3.4. **להלן שקלול התוצאות שהתקבלו מהניתוח מעלה:**

גישת השומה	שווי מ"ר מבונה	זכויות אקו'	שווי דונם
גישת ההשוואה למכרזים למסחר	₪ 787	800	₪ 629,963
גישת ההשוואה לעסקאות מכר לתעשיה	₪ 865	800	₪ 692,207
גישת היוון ההכנסות לתעשיה (ללא חצר)	₪ 1,006	660	₪ 664,125
שווי דונם תעשיה כולל פיתוח וללא מע"מ בממוצע			**₪ 662,099**

11. תחשיבי השומה:

מגרש מס'	431/1
שטח המגרש	2.194
שווי דונם מפותח	₪ 662,000
שווי מגרש מתואם כולל פיתוח	**₪ 1,452,000**

[11] חוקי עזר עירוני: 453,000 ₪ = 0.65 תכסית *2 קומות * 348.8 ₪/מ"ר מבונה.

[12] לא הובאו בחשבון זכויות בניה בקומות עליונות בשל תקן חניה המחייב הקמת חניה תת קרקעית בניצול זכויות בניה אלו אשר עלותה גבוהה משמעותית משווי זכויות אלו.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 431/1 הממוקם באזור תעשיה מישור אדומים, כריק ופנוי, נכון ליום 7/04/2019 ולצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאה בפטור ממכרז בייעוד לתעשייה, הוא:

חלופה מס' 1: 1,452,000 ₪ - מיליון ארבע מאות חמישים ושניים אלף ₪

הערכים כוללים פיתוח ולא כוללים מע"מ

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, 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

13. נספח א'- עלויות פיתוח:

כמוסכם על הצדדים, הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לטבלת הוצאות פיתוח הנגבות על ידי החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים, בסך של 265,000 ₪/דונם.

שווי דונם תעשיה מתואם : 662,000 ₪/דונם

עלויות הפיתוח המאושרות : 265,000 ₪/דונם

שווי דונם ללא פיתוח וללא מע"מ : 397,000 ₪/דונם

מגרש מס'	431/1
שטח מגרש	2.194
שווי דונם מתואם כולל פיתוח	662,000 ₪
עלויות הפיתוח	265,000 ₪-
שווי דונם ללא פיתוח	397,000 ₪
שווי המגרש ללא פיתוח	**871,018** ₪