| | |
|---|---|
| תאריך עברי | : כז' חשוון תשפ"ד |
| תאריך לועזי | : 28.11.2024 |
| מס' תיק לקוח | : 201000946 |
| מס' פניה | : אופק - 50770 |
| לקביעת שכ"ט | : 6.63 יח' שומה |

לכבוד

גב' חני ספונסיק,
צוות לקידום עסקאות מגורים ותעסוקה מרחב ירושלים , רמ"י
HANIS@LAND.GOV.IL

מר אבי ידיד,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
רח' האומן 25, ירושלים.
aviydid@gmail.com

מר אבי עטיה,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
ת.ד. 687, לוד.
Avilod1@gmail.com

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 2916 חלקה 147 (בשלמות)**
**מגרש מס' 6 לפי תכנית 617-0183939, פארק התעשייה תימורים:**

## 1. רקע כללי - מטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות רשות מקרקעי ישראל להלן: **"רמ"י או המשיבה"**, להכריע במחלוקת בעניין שווי המגרש שבנדון, לצורך חישוב דמי חכירה מהוונים- בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז בייעוד לתעשייה.

**הערה: בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם מהמבנה הבנוי עליה ולפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.**

1.2. ביום 19.11.2023 נערכה שומה מטעם רמ"י ביחס למגרשים שבנדון, ע"י שמאי המקרקעין מר אבי ידיד - להלן: **"שמאי המשיבה"**.

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע"י חברת "אורטקס רכיבים בע"מ", באמצעות שומה מיום 1.9.2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אבי עטיה- להלן: **"שמאי המשיגה"**.

1.4. ביום 14.11.2024 התקיים דיון באמצעות מערכת Microsoft Teams בנוכחות שמאי הצדדים.

1.5. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 17.11.2024, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 28.11.2024

1.6. ביום 17.11.2024 נשלח מאת שמאי המשיבה מייל התייחסות לתקציר הדיון, בצירוף חוזה מכר של גו"ח 2916/213, וכן פלט דיווח עסקות מכר של מגרשים 200 ו-501 בפארק תעסוקה יואב.

1.7. ביום 18.11.2024 נשלח מאת שמאי המשיגה מייל התייחסות לתקציר הדיון, בצירוף היתר בנייה למגרשים 401-402 בפרק התעשייה תימורים, וכן הבהרה בנוגע לעסקת המכר המוצגת בשומתו.

1.8. ביום 18.11.2024 נשלחו מאת שמאי הצדדים התייחסות לתגובת הצד שכנגד. בהם הבהירו את הנקודות והטענות שהועלו על ידם.

1.9. ביום 18.11.2024 נשלח מאת שמאי המשיבה מייל ובו מצורפים חוזי מכר של מגרשים 200 ו-501 מפארק תעסוקה יואב.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.

## 2. נתוני זיהוי:

גו"ח: גוש 2916 חלקה 147 (בשלמות).
מגרשים: מגרש מס' 6 לפי תכנית 617-0183939.
שטח רשום: 4.945 דונם.
מהות הנכס: קרקע ביעוד תעשייה.
מיקום: פארק התעשייה תימורים.

## 3. הזכויות המוערכות:

שווי זכויות הבעלות החוזית במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ.

## 4. המועד הקובע:

19.11.2023 – המועד הקובע בשומת המשיבה.

## 5. מועד ביקור בנכס:

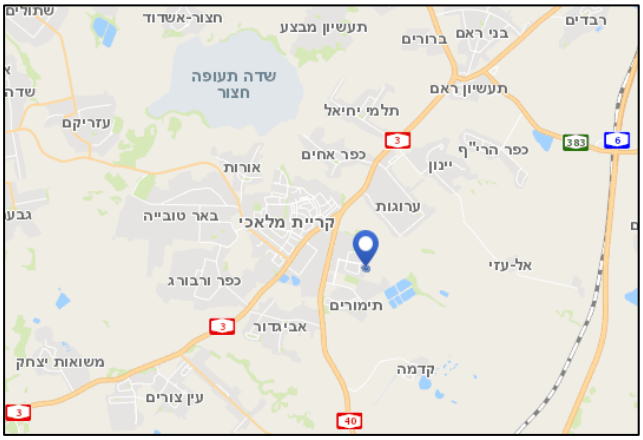
ביקור בנכס נערך ביום 27.11.2024, ע"י החי"מ וע"י גב' שירן בביאן מתמחה במשרדנו.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

### 6.1 הסביבה:

מושא השומה הינו מגרש ביעוד תעשייה, הממוקם בחלקו המזרחי של פארק התעשייה תימורים, בתחום השיפוט של העיר קריית מלאכי.
פארק התעשייה תימורים מצוי מצפון לישוב תימורים, וממזרח לצומת מלאכי/קסטינה (מחברת בין כביש מס' 40 לכביש מס' 3), והוא נהנה מנגישות נוחה הן לבאים מצפון והן לבאים מדרום בשל קירבתו לצירי תנועה ראשיים.
פארק התעשייה מחולק לשלושה מתחמים, מרכזי, מערבי ומזרחי.
המתחם המרכזי והמערבי מפותחים וכוללים מגרשים ביעוד לתעשייה, לוגיסטיקה ואחסנה, כשבחלקם ניתן לקיים גם שימושים בעלי גוון מסחרי. נכון להיום חלק מהמגרשים מאוכלסים, בהם ניתן למצוא מס' מפעלים גדולים, לצד מחסני לוגיסטיקה עתירי שטח, כגון "הארגז", "ביכורי השדה", "נעמן מטבחים", "בלדי" וכו'.
המתחם המזרחי בו מצוי מושא השומה, מהווה למעשה את שלב ב' של הרחבת פארק התעשייה, ובו מגרשים בשטח ממוצע של כ-5-6 ד' ביעוד לתעשייה, אחסנה מלאכה ומשרדים.
נכון להיום טרם החל הפיתוח במתחם המזרחי כאשר קיימת הגבלת שלביות כפי שיופרט בהמשך.

**מיקום המגרש בקירוב על רקע מפת הסביבה:**



6.2. **נכס:**

**סימון המגרש על רקע תצ"א**




## 7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. **נסח רישום:**

להלן, פרטי הרישום ביחס לחלקה הנ"ל, כפי שעולה מנסח רישום, שהופק באמצעות האינטרנט לשכת רישום מקרקעין רחובות:

גו"ח : 2916/147

שטח : 4,945 מ"ר

בעלות : רשות הפיתוח, בשלמות

## 8. מצב תכנוני:

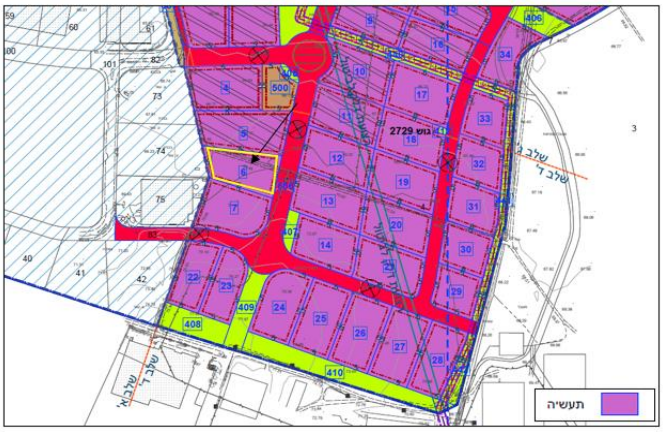
מבדיקה תכנונית באתר מנהל התכנון, עולה כי מושא השומה נכלל בתחום גבולותיה של התכנית הרלוונטית הבאה:

8.1 **תכנית 617-0183939, פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 7793 מיום 9.5.2018:**

מטרת התוכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור התעשייה תימורים עם פיתוח המתחם המזרחי. ועיקר הוראותיה הן, קביעת ייעודי קרקע לשטחי תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים, יער ומתקנים הנדסיים; קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע; קביעת הוראות בנייה, הנחיות וזכויות בנייה; קביעת התנאים למתן היתרי בנייה בתחום התוכנית; וקביעת שלביות הביצוע.

התוכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש מס' 6 בייעוד תעשייה, בו יותרו בין היתר השימושים: תעשייה, מלאכה, משרדים, אחסנה ומתקני התשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילותם.

**להלן סימון המגרש על גבי תשריט התוכנית:**




**להלן טבלת זכויות הבניה והוראות הבניה:**

| יעוד | מס' מגרש | שטח המגרש (דונם) | שטחי הבנייה % | | | | גובה מבנה (מטר) | תכסית מירבית % | מס' קומות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | עיקרי | שירות | עיקרי | שירות | | | |
| תעשייה | 6 | 4.948 | 100 | 20 | - | 60 | 12 | 60 | 2+ קומת מרתף |

מימוש התכנית- התכנית תבוצע ב-4 שלבים כמסומן על גבי התשריט. מתן היתר בנייה בכל שלב מותנים בקבלת היתרים ל-50% משטחי השלב הקודם.

## 9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

| שומות הצדדים | שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ |
|---|---|
| שמאי המשיבה | ₪ 20,300,000 |
| שמאי המשיגה | ₪ 12,160,000 |

9.2. **<u>סיכום שומת המשיבה:</u>**

9.2.1. **<u>גישת השומה ונתונים לאומדן שווי בסיס:</u>**

לצורך קביעת שווי הבסיס, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה, ע"י ניתוח מכרז רמ"י 112/2020 וניתוח עסקאות מכר למגרשים ביעוד לתעשייה, תעסוקה, משרדים ואחסנה, בפארק התעשייה יואב. כדלקמן:

- **<u>נתוני השוואה למגרשים ריקים מפארק התעסוקה יואב, לפי גו"ח 2604/12 ולפי מס' תוכנית 12/122/03/32:</u>**

| מקור נתונים | תאריך | מס' מגרש | שטח בדונם | ייעוד | תמורה/ מחיר זכייה | עלויות פיתוח[2] | שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ | התאמה למועד | שווי דונם מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| רשות המיסים | 23/05/2022 | 501 | 24.042 | תעשייה ואחסנה | ₪ 101,726,000 | - | ₪ 4,231,155 | 1.1 | ₪ 4,654,270 |
| | 21/12/2021 | 200 | 8.015 | תעשייה ומשרדים | ₪ 32,000,000 | - | ₪ 3,992,514 | 1.2 | ₪ 4,791,017 |
| מכרז רמ"י /112/ים 2020 | 16/09/2020 | 100 | 9.231 | תעסוקה | ₪ 18,842,316 | ₪ 5,084,251 | ₪ 2,591,980 | 1.3 | ₪ 3,369,574 |
| | | 101 | 9.906 | | ₪ 20,469,758 | ₪ 5,456,027 | ₪ 2,617,180 | | ₪ 3,402,334 |
| | | 104 | 27.12 | | ₪ 48,761,436 | ₪ 14,937,152 | ₪ 2,348,768 | | ₪ 3,053,399 |
| | | 501 | 24.042 | תעשייה ואחסנה | ₪ 68,576,784 | ₪ 13,232,853 | ₪ 3,402,780 | | ₪ 4,423,614 |
| | | 600 | 22.174 | אחסנה | ₪ 54,370,648 | ₪ 12,212,996 | ₪ 3,002,780 | | ₪ 3,903,614 |
| | | 601 | 39.391 | | ₪ 112,143,488 | ₪ 21,393,302 | ₪ 3,390,033 | | ₪ 4,407,046 |
| | | 602 | 21.08 | | ₪ 53,796,160 | ₪ 12,112,758 | ₪ 3,126,609 | | ₪ 4,064,592 |
| שווי לדונם בממוצע | | | | | | | | | ₪ 4,007,718 |
| התאמה לבעלות | | | | | | | | | 1.02 |
| **שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ מתואם** | | | | | | | | | **₪ 4,100,000** |

לסיכום הנתונים שלעיל קבע שווי דונם בסך **4,100,000** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

- **כביקורת בלבד, הוצג שווי לד' לפי סקר מחירים מדו"ח נת"מ לרכישת קרקעות לתעשייה ולוגיסטיקה בחציון השני של שנת 2022:**

באר טוביה- 4,500,000 ₪

קריית מלאכי- 3,500,000 ₪ - 4,000,000 ₪

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון שטח המגרש בדונם- 6.062.
- הובא בחשבון שווי לדונם כאמור לעיל.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

| | |
|---|---|
| שטח מגרש בדונם | 4.945 |
| שווי לדונם | ₪ 4,100,000 |
| **שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל** | **₪ 20,300,000** |

[2] במסגרת הדיון הודה השמאי שיש פער בעלויות הפיתוח בין השומות שהוציא בעבר, וזה נובע מטעות השמאי והפיתוח צריך להיות כמו בניתוח של הכרעותיי.

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. **גישת השומה וקביעת שווי בסיס:**

לצורך קביעת שווי הבסיס, הסתמך שמאי המשיגה על גישת ההשוואה, ע"י ניתוח מכרז רמ"י 111/2020 למגרשים בייעוד מסחר, תעשייה קלה ומלאכה וניתוח עסקת מכר למגרש ביעוד לתעשייה מפארק התעשייה תימורים. כדלקמן:

- **מס' ים/111/2020 פארק תעשיות-תימורים, תאריך החלטה 3.8.2020:**

| מס' תוכנית | מספר מגרש | יעוד | שטח מגרש בדונם | תכסית בניה | הצעה זוכה | תוספת עלויות פיתוח | שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח | שווי דונם | שווי מ"ר מבונה אקו'[3] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 617-0560045 | 401 | מסחר, תעשייה קלה ומלאכה | 4.206 | 50% | ₪ 7,810,542 | ₪2,089,403 | ₪9,899,945 | ₪2,353,767.24 | ₪ 1,687 |
| | 402 | | 4.503 | | ₪ 8,362,071 | ₪2,237,207 | ₪10,599,278 | ₪2,353,825.89 | ₪ 1,762 |
| | 403 | | 4.616 | | ₪ 10,526,018 | ₪2,302,711 | ₪12,828,729 | ₪2,779,187.39 | ₪ 2,113 |
| | 404 | | 4.689 | | ₪ 10,526,018 | ₪2,332,943 | ₪12,858,961 | ₪2,742,367.46 | ₪ 2,105 |

| | |
|---|---|
| **ממוצע** | **₪ 1,917** |
| התאמה לזמן | 1.3 |
| התאמה למיקום | 0.9 |
| הפחתה בגין שימוש מוגבל | 0.95 |
| **סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם** | **₪ 2,118** |

- **עסקת מכר פארק תעשיות- תימורים:**

| תאריך | גו"ח | מגרש | ייעוד | שטח מגרש בדונם | תמורה | שווי דונם | שווי מ"ר מבונה אקו'[4] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 27/10/2022 | 2916/142 | 1 | תעשייה | 8.865 | ₪ 18,253,511 | ₪ 2,059,054 | ₪ 1,709 |

| | |
|---|---|
| התאמה לזמן | 0.9 |
| **סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם** | **₪ 1,880** |

לסיכום הנתונים שלעיל קבע **שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪.**

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה כאמור לעיל.
- הובא בחשבון התאמה לבעלות.
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' לדונם בסך 1,205 מ"ר אקו' בדונם.[5]

9.3.3. **תחשיב השומה:**

| | |
|---|---|
| שטח מגרש בדונם | 4.945 |
| שטח אקו' בדונם | 1,205 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 2,000 |
| שווי המגרש | ₪ 11,917,450 |
| התאמה לבעלות | 1.02 |
| **שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל** | **₪ 12,160,000** |

[3] שטח אקו בד': 40% עיקרי ק"ק מקדם (1); 80% עיקרי קומות עליונות מקדם (0.7); 10% שירות ק"ק מקדם (0.5); 10% שירות קומות עליונות מקדם (0.35); 80% מרתף מקדם (0.25); 50% חצר מקדם (0.3). סה"כ 1,395.

[4] שטח אקו בד': 50% עיקרי ק"ק מקדם (1); 50% עיקרי קומות עליונות מקדם (0.7); 10% שירות ק"ק מקדם (0.5); 10% שירות קומות עליונות מקדם (0.35); 60% מרתף מקדם (0.25); 40% חצר מקדם (0.3). סה"כ 1,205.

## 10. טענות משלימות של הצדדים[5]:

10.1.1. **טענות שמאי המשיגה:**

**נתוני השוואה:**

- עיקר המחלוקת בנינו היא בסיס נתוני ההשוואה, והשאלה שלי לשמאי המשיבה היא מדוע להעדיף את יואב ולא את תימורים, במיוחד שהמקדמים הם אותם מקדמים?

**מכרז תימורים 111/2020:**

**אקו'-**

- השוני בשטח החצר נבע ממה שביקשו בפועל בהיתר הבנייה, כנראה שבמגרשים שבהם השטח של החצר גבוה יותר, קיימת הקלה.

**מרתף-**

- למיטב ידיעתי, במגרשים הנ"ל (401-404) נבנו מרתפים. וחשוב לי לציין שמניסיוני, לא בונים מרתף אם לא צריך, זה עולה המון כסף ולרוב לא כדאי.
למהנדסים וראשי עיריות יש שאיפות וחזון לתוכניות הבנייה ולכן נותנים זכויות בנייה רחבות שלא תמיד תואמות את המציאות בשטח: קומות למעלה, קומות למטה, מסחר, וזה לא תמיד תואם את הדרישות. אבל כאשר מגיע היזם ובונה את המרתף, כנראה שיש כדאיות בכל זאת.

**הפחתה למיקום:**

- הסיבה להפחתה נובעת משתי סיבות: הראשון היא נראות, מגרשים 401-404 קיימת חזית מאוד גדולה וניתן לראות אותם מכביש 40. השנייה היא נגישות, הגישה למגרשים הנ"ל הרבה יותר נוחה ממושא השומה ששם בנסיעה יש לעבור כמה כיכרות וכבישים המאריכים את הנסיעה בכרבע שעה.

**הפחתה בגין שימוש מוגבל:**

- התב"ע מאפשרת שימוש למסחר, ובתוכנית 617-0560045 התב"ע מאפשרת למגרשים 401-404 בלבד שימוש לאולמות חתונה. בפועל, הוגשה בקשה להקמת מבנה לוגיסטיקה.

10.1.2. **טענות שמאי המשיבה:**

**נתוני השוואה:**

- גם אני וגם שמאי המשיגה התבססנו על נתונים משנת 2020, אני מיואב והוא מתימורים. המועד הקובע לשומה הוא סוף שנת 2023. בתקופה הנ"ל חלה עליה משמעותית, כך שאי אפשר באמת להשליך את המחירים מ- 2020 ל- 2023. וקיים קושי רב בניתוח מקדם הזמן הנכון שיש להביא בין אם זה מקדם של 30% או 40%. ולכן בנוסף למכרז מיואב, צירפתי לשומה גם שני נתוני מכר המדווחים ברשות המיסים למגרש 501 ומגרש 200 (הנמצאים גם במכרז מ-2020). ששם השווי לדונם כבר עלה ל- 4.5 מיליון ₪. ולפיכך ראיתי לנכון להתבסס על הנתונים מפארק התעסוקה יואב. חשוב לי לציין, שמניתוח המכרז בתימורים שהוצג בשומת ההשגה, הגעתי לשווי לדונם של כ- 3.5 מיליון ₪ עם התאמות. ומבדיקתי שמאי המשיגה לא הביא בחשבון עלויות של תאגיד המים.
- בעת הכנת השומה, ראיתי לנכון להתבסס על אזור התעסוקה מיואב. בנוסף עסקאות המכר גם ניתנו כבקרה לשיעור עליית המחירים. תמוהה לי שהמשיג פספס עסקת השוואה מתימורים למגרשים 403 ו-404 (שנותחו במכרז של 2020) המדווחות ברשות המיסים מדצמבר 2023 . לפי הדיווח שני המגרשים הנ"ל נמכרו ביחד ב- 47 מיליון ₪, המשקף כ- 4.5 מיליון ₪ לדונם. וזה תואם לשתי עסקאות ההשוואה מפארק התעשייה ביואב, כך שלטעמי אין הבדל בין שני האזורים והשווי צריך להיות זהה.
- הבאתי בחשבון את המגרש 200 גם כבקרה. וניתן לראות בעסקאות ההשוואה שהשווי לדונם יותר גבוה ממה

[5] טענות שעלו בע"פ בדיון.

שקבעתי בשומתי.

- בניתוח המרתף במכרז מתימורים. לטעמי, אין כדאיות להקמת מרתף וזה לא העיקר רק להעמיס שטחים בשביל להקטין את שווי הבסיס, יש לבחון את הנתונים ולבדוק את השימוש המיטבי.

**<u>פיתוח:</u>**

- ההבדל בעלויות הפיתוח בין השומות שהוצאתי נובע מטעות שלי. הפיתוח צריך להיות כמו בניתוח של הכרעותך הקודמות.

**<u>התאמה למיקום:</u>**

- בעסקה מ- 2023 בתימורים, ניתן לראות שהשווי לדונם תואם לשווי מיואב לפי הדיווח במס שבח. לפיכך לטעמי אין להביא בחשבון התאמה למיקום.

## 11. דיון והכרעה:

### 11.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון, המהווה מגרש בשטח של 4.945 ד' ביעוד תעשייה, הממוקם בחלקו המזרחי של פארק התעשייה תימורים.

הצדדים נקטו בגישת ההשוואה למגרשים ביעוד לתעשייה, כאשר שמאי המשיבה התבסס על ניתוח נתוני שווי (מכרז מס' 112/2020 ועסקות מכר) מפארק תעסוקה יואב. בעוד, ששמאי המשיגה התבסס על ניתוח נתוני שווי (מכרז מס' 111/2020 ועסקת מכר) מפארק התעשייה תימורים.

מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים (השוואה ישירה) והסתמכות על נתוני שווי למגרשים ביעוד לתעשייה הממוקמים בפארק התעשייה תימורים ופארק התעסוקה יואב המצוי בסמיכות (יחסית) ויכול להוות אלטרנטיבה ראויה.

עם זאת איני מקבל את נתוני ההשוואה עליהם התבססו. זאת, לנוכח הימצאותן של 2 עסקות מכר מאזה"ת יואב, וכן עסקת מכר מפארק תעשייה תימורים למגרשים בייעוד דומה , שנערכו בשנים 2022-2023 בין פרטיים.

ניתן למצוא קווי דמיון רבים בין פארק התעסוקה יואב לבין פארק תעשייה תימורים, אשר מצויים במרחק אווירי של כ-3.5 ק"מ, ועברו הליך דומה של תכנון, שיווק, פיתוח ואכלוס.

אזורים אלו מהווים אלטרנטיבה ראויה האחד לשני, הן מבחינת אופי אזורי התעשייה/תעסוקה ותמהיל השימושים שיתקיימו בהם, מרכזי אחסנה ולוגיסטיקה עתירי שטח שכוללים שטחים תת קרקעים רחבי היקף, לצד מגרשים בשטחים קטנים ביעוד לתעשייה נקייה ומלאכה. והן מבחינת המיקום, והנגישות לצירי תנועה ראשיים שהופכים אותם לאזורים מבוקשים, לצד תכנון נכון ורחב שיאפשר נגישות נוחה לבאים וליוצאים מהם.

על כן, ובהינתן 3 עסקות מכר מיואב ומתימורים מהשנים 2022-2023 קיימת עדיפות להתבסס עליהן על פני נתוני שווי משנת 2020 אשר מצריכים התאמת זמן משמעותית. בכך מתייתר הצורך לדון בניתוח המכרזים משנת 2020 שנותחו בשומות הצדדים.

בהתאם לאמור, במסגרת הכרעה זו ינותחו 3 עסקות מכר שנערכו בשנים 2022-2023 למגרשים ביעדו תעשייה מפארק תעסוקה יואב ופארק תעשייה תימורים, תוך ניתחן באופן מיטבי על בסיס היתרי בנייה והתחשבות בניצול זכויות הבנייה התת קרקעיות.

כעת אתייחס בקצרה לעסקות המכר שהובאו ע"י הצדדים:

- שמאי המשיבה הסתמך על עסקת מכר מיום 21.12.2021 למגרש 200B לפי תוכנית 632-0649806. וועדת ההשגות מצאה עסקה זו **כלא מתאימה**, זאת מאחר וייעוד המגרש הינו בייעוד "לתעשייה ומשרדים", כשהשימושים המותרים הן בין היתר "תעשייה נקייה", מכוני מחקר, מעבדות, משרדים, מרפאות וכו'.
- שמאי המשיגה הסתמך על עסקת מכר מיום 27.10.2022 גו"ח 2916/142 בתמורה לסך של 18,253,511 ₪. עיון בפלט הדיווח של העסקה מעלה כי העסקה מסווגת ביעוד מגורים + מסחרי בשטח קרקע של 348,000 מ"ר. בשל חוסר הוודאות ומהימנות בנוגע לעסקה זו אעדיף שלא להביאה בחשבון במסגרת הכרעה זו.

## 12. עקרונות גורמים ושיקולים:

12.1. ניצול מיטבי בניתוח נתוני ההשוואה:

בהתאם לבדיקה בוועדות לתכנון ובניה מועצה אזורית קריית מלאכי ויואב , נמצאו מס' הליכים להפקת היתרי בנייה למגרשים ביעוד לתעשייה, לפיהם עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- **מגרש מס' 100 לפי תכנית 12/112/03/32,יואב**:

מגרש בשטח של 9,215 מ"ר בייעוד תעסוקה – בהתאם להחלטת הוועדה מיום 07/02/2024 הוחלט לאשר בכפוף להשלמת גיליון דרישות והערות בדיקה.

הבקשה- מבנה תעשייה, הכולל 2 מפלסים תת"ק ו- 2 מפלסים עיליים כולל גלריות לשימוש תעשייה לייצור מלאכה ולאחסנה ולשימושים לפי יעוד התב"ע. כמו כן, תינתן גישה למשאיות בכל המפלסים. בנוסף, ביקשו **הקלה בניוד שטח עיקרי על קרקעי לתת קרקע.**

סך השטחים המבוקשים כדלקמן:

שטח עילי בסך 7,801 מ"ר: עיקרי- 6,322 מ"ר, שירות- 1,479 מ"ר.

שטח תת"ק בסך 7,414 מ"ר: עיקרי- 2,813 מ"ר, שירות- 4,600 מ"ר. המהווה 80.46% משטח המגרש.

- **מגרש מס' 104 לפי תכנית 12/112/03/32,יואב:**

מגרש בשטח של 27,126 מ"ר בייעוד תעסוקה- ביום 27.6.2024 התקבל היתר בניה למטרת מבנה תעשייה, ייצור מלאכה ואחסנה, משרדים ושטחי מסחר הכולל 2 קומות עיליות כולל גלריות וקומה תת"ק. סך השטחים המבוקשים כדלקמן:

שטח עילי בסך 32,271 מ"ר: עיקרי- 26,895 מ"ר, שירות- 5,376 מ"ר.

שטח תת"ק בסך 13,107 מ"ר: שירות- 13,107 מ"ר. המהווה 48.32% משטח המגרש.

- **מגרש מס' 600 לפי תכנית 12/112/03/32, יואב:**

מגרש בשטח של 22,178 מ"ר בייעוד לאחסנה – בהתאם להחלטת הוועדה מיום 14/10/2024 הוחלט לאשר בכפוף להשלמת גיליון דרישות והערות בדיקה.

הבקשה- מבנה לאחסנה, קומה עילית וגלריות בשתי הקומות וקומה תת"ק. סך השטחים המבוקשים כדלקמן:

שטח עילי בסך 19,013 מ"ר: עיקרי- 12,180 מ"ר, שירות- 6,832 מ"ר.

שטח תת"ק בסך 15,477 מ"ר: עיקרי- 9,993 מ"ר, שירות- 5,484 מ"ר. המהווה 69.79% משטח המגרש.

- **מגרש מס' 601 לפי תכנית 12/112/03/32,יואב:**

מגרש בשטח של 38,420 מ"ר בייעוד לאחסנה – נמצא בתהליך קבלת היתר, בהתאם להחלטת וועדה מיום 14/10/2024 הוחלט לאשר בכפוף להשלמת גיליון דרישות והערות בדיקה.

הבקשה- מרכז לוגיסטי בקומה אחת עם גלריות בשני מפלסים ועוד מרכז לוגיסטי עם גלריה במפלס תת"ק ורמפה. סך השטחים המבוקשים כדלקמן:

שטח עילי בסך 34,912 מ"ר: עיקרי- 23,425 מ"ר, שירות- 11,487 מ"ר.

שטח תת"ק בסך 31,889 מ"ר: עיקרי- 15,895 מ"ר, שירות- 15,994 מ"ר. המהווה 81.1% משטח המגרש.

- **מגרש מס' 602 לפי תכנית 12/112/03/32,יואב:**

מגרש בשטח של 21,085 מ"ר בייעוד לאחסנה – נמצא בתהליך קבלת היתר, בהתאם להחלטת וועדה מיום 14/10/2024 הוחלט לאשר בכפוף להשלמת גיליון דרישות והערות בדיקה.

הבקשה- הקמת של מרכז לוגיסטי בקומה אחת עם גלריות בשני מפלסים, ועוד מרכז לוגיסטי עם גלריה במפלס תת קרקעי ורמפה. סך השטחים המבוקשים כדלקמן:

שטח עילי בסך 18,838 מ"ר: עיקרי- 11,560 מ"ר, שירות- 7,276 מ"ר.

שטח תת"ק בסך 15,282 מ"ר: עיקרי- 9,523 מ"ר, שירות- 5,758 מ"ר. המהווה 72.46% משטח המגרש.

- **<u>מגרש מס' 402-401 לפי תכנית 0560045-617,תימורים:</u>**

מגרשים בשטח של 8,709 מ"ר בייעוד מסחר, תעשייה קלה ומלאכה - ביום 09.07.2024 התקבל היתר בניה למטרת מבנה לתעשייה קלה הכולל 2 קומות תת קרקעיות ו-3 קומות מעל הקרקע והקלות.

סך השטחים המבוקשים כדלקמן:

שטח עילי בסך 7,022 מ"ר: עיקרי- 5,354 מ"ר, שירות- 1,668 מ"ר.

שטח תת"ק בסך 7,177 מ"ר: עיקרי- 4,648 מ"ר, שירות- 2,529 מ"ר. המהווה 82.41% משטח המגרש.

**<u>סיכום ומסקנה</u>**

מעיון בהיתרי הבנייה שאושרו ואלו שנמצאים בשלבי אישור סופיים משתקפת מגמה ברורה של ניצול זכויות הבנייה התת קרקעיות (כ-50%-80% משטח המגרש), כשבחלקם אף נתבקש ניוד של זכויות הבנייה העיליות לתת הקרקע.

לנוכח העובדה שלא מדובר בהיתר או שניים, כעת לא ניתן להתעלם מתרומתן המשמעותית של זכויות הבנייה התת קרקעיות לשווי הקרקע, שלא נלקחו בחשבון בניתוח שנעשה במסגרת הכרעותיי הקודמות.

לפיכך, בניתוח נתוני השווי יובאו בחשבון זכויות הבנייה התת קרקעיות, להלן בפרק נתוני ההשוואה.

12.2. **<u>ניצול מיטבי במושא השומה (שטח אקו'):</u>**

בהתאם לנקבע בוועדת ההשגות, ובשל השוני בהיקף זכויות הבנייה והתכסית ביחס לנתוני ההשוואה, שווי הקרקע יחושב על בסיס שווי מ"ר מבונה אקו', בהתאם לתכסית בינוי מיטבית של 2 קומות עיליות וניצול זכויות הבנייה התת קרקעיות. בסה"כ יובא בחשבון שווי מ"ר אקו' לדונם כדלקמן:

| שטח מגרש | 1,000 מ"ר | | |
|---|---|---|---|
| תכסית | 60% | | |
| **תיאור** | **מ"ר** | **מקדם אקו'** | **סה"כ** |
| עיקרי ק"ק | 500 | 1 | 500 |
| עיקרי ק"א | 500 | 0.6 | 300 |
| שירות ק"ק | 100 | 0.5 | 50 |
| שירות ק"א | 100 | 0.3 | 30 |
| מרתף | 600 | 0.5 | 300 |
| חצר | 400 | 0.3 | 120 |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | **1,300 מ"ר** |

12.3. **<u>התאמה לזמן, מיקום ומגבלת שימושים:</u>**

**<u>זמן:</u>**

כאמור לעיל, מאחר ונתוני ההשוואה בהכרעה זו הינם מהשנים 2022-2023, וכן לנוכח העובדה שלפיהם לא ניתן להצביע על מגמה של עלייה/ירידה בערכי הקרקע, בשלב זה לא תיוחס התאמה לזמן.

**<u>מיקום</u>**:

לטענת שמאי המשיגה נתוני השווי שמצויים בחלקו המערבי של פארק התעשייה תימורים נהנים מנראות ונגישות טובים יותר, על כן ייחס הפחתה (0.9) ביחס למושא השומה.

מאחר והשימוש המיטבי באזור הינו תעשייה/אחסנה/מלאכה איני רואה יתרון משמעותי במיקומם של נתוני השווי הממוקמים בחלקו המערבי של פארק התעשייה תימורים או נתוני השווי האחרים.

לפיכך, איני מקבל את טענת שמאי המשיגה לעניין זה.

**<u>מגבלת שימושים:</u>**

לטענת שמאי המשיגה נתוני השווי שמצויים בחלקו המערבי של פארק התעשייה תימורים נהנים מתמהיל שימושים רחב יותר, שכולל בין היתר שימושים בעל גוון מסחרי, על כן ייחס הפחתה (0.95) ביחס למושא השומה.

לנוכח קיומה של תכנית 617-0560045 שמטרתה שינוי יעוד קרקע באזור התעשייה תימורים ממסחר לשימושים מעורבים של מסחר ותעשייה קלה ומלאכה, זאת לאחר סקר ביקושים שנערך ע"י העירייה. מכאן, ניתן להבין שהשווי המיטבי הינו לתעשייה, וכך גם ניכר מהיתרי הבנייה שהופקו באזור.

לפיכך איני מקבל את טענת שמאי המשיגה בעניין זה.

12.4. **<u>התאמה לזמינות</u>**:

על אף שטענה זו לא עלתה ע"י אחד הצדדים, היא עלתה במסגרת השגה שהוגשה ביחס למגרש שמצוי בסמוך ובייעוד דומה לנכס שבנדון.

מפגישה שנערכה בתאריך 27.11.2024 עם מר יורי רחמן מידען, תכנון ואגרות בנייה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית מלאכי נמסר, שאכן ובהתאם להוראות התוכנית קיימת שלביות בפיתוח המתחמים, כאשר בשלב זה לא ידוע איזה מתחם (ג' או ד') יפותח תחילה, כשהדבר תלוי בהקצאה/שיווק של רמ"י.

בשל האמור, תובא בחשבון ההפחתה בשיעור של 10% ביחס לנתוני ההשוואה שהינם זמינים.

**13. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי הבסיס:</u>**

כאמור לעיל, בהכרעתי ינותחו 3 עסקות מכר שנערכו בין השנים 2022-2023 באזור התעשייה יואב ותימורים כדלקמן:

- **<u>מגרש מס' 100 לפי תכנית 12/112/03/32, אזה"ת יואב:</u>**

בהתאם להסכם המכר בין הצדדים שנחתם ביום 11.4.2022, נמכר מגרש מס' 100 לפי תב"ע מס' 12/122/03/32 בשטח של 9.231 דונם בייעוד לתעסוקה המצוי בגו"ח 2604/12, בתמורה לסך של 53,078,250 ₪ המשקפת שווי דונם בסך 5,750,000 ₪, מגלם פתרון חנייה בתחומי המגרש.[6]

כמפורט לעיל בסעיף (12.1), בהתאם להחלטת הוועדה מיום 07/02/2024 הוחלט לאשר בכפוף להשלמת דרישות, מבנה תעשייה, הכולל 2 מפלסים תת"ק ו- 2 מפלסים עיליים כולל גלריות לשימוש תעשייה לייצור מלאכה ולאחסנה ולשימושים לפי יעוד התב"ע. כמו כן, תינתן גישה למשאיות בכל המפלסים, תוך **ניוד שטח עיקרי על קרקעי לתת קרקע.**

- **<u>מגרש מס' 501 לפי תכנית 12/112/03/32,אזה"ת יואב:</u>**

עסקה זו נותחה ונמצאה כברת השוואה ע"י וועדת ההשגות. במסגרת עסקת המכר מיום 23.5.2022, נמכרה מחצית ממגרש מס' 501 לפי תב"ע מס' 12/122/03/32 בייעוד לתעשייה ואחסנה המצוי בגו"ח 2604/12, בתמורה לסך של 50,862,714 ₪ המשקפת מחיר של 101,725,428 ₪ למגרש בשלמותו, מגלם פתרון חנייה בתחומי המגרש.[6]

כמפורט לעיל בסעיף (12.1), במגרשים סמוכים למגרש בייעוד דומה ניתנו היתר בנייה להקמת מבני תעשייה ולוגיסיטקה הכוללים מפלסים תת קרקעים בשטח כולל של כ-50%-80% משטח המגרש.

- **<u>מגרשים מס' 404-403 לפי תכנית 617-0560045, אזה"ת תימורים:</u>**

בהתאם להסכם המכר בין הצדדים שנחתם ביום 24.12.2023, נמכר מגרשים 403 בשטח של 4.616 ד', ומגרש מס' 404 בשטח של 4.689 ד' (לפי תב"ע מס' 617-0560045), ביעוד מסחר תעשייה קלה ומלאכה המצויים בגו"ח 2916/213, בתמורה לסך של 47 מיליון ₪ המשקפת שווי דונם 5,051,048 ₪, מגלם פתרון חנייה בתחומי המגרש.

יוער כי הרוכש הינו בעלי הזכויות ביתר המגרשים שבמתחם.

כמפורט לעיל בסעיף (12.1), במגרש הצמוד מצפון התקבל היתר בנייה למבנה תעשייה הכולל 3 קומות עיליות ו-2 קומות תת קרקעיות בשטח תת קרקעי כולל של כ-80% משטח המגרש.

[6] המגרש נרכש במסגרת מכרז מס' 112/2020 ביום 16.9.2020.

**להלן טבלה מרכזת אופן ניתוח נתוני ההשוואה:**

| תאריך | גו"ח | מגרש | תב"ע | אזה"ת | ייעוד | שטח מגרש | שטח אקו' בדונם | תמורה | שווי דונם | שווי מ"ר מבונה אקו' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11/04/2022 | 2604/87 | 100 | 12/122/03/32 | יואב | תעסוקה | 9.231 | [7]1,200 | ₪ 53,078,250 | ₪ 5,750,000 | ₪4,792 |
| 23/05/2022 | 2604/12 | 501 | 12/122/03/32 | יואב | תעשייה ואחסנה | 24.042 | [7]1,200 | [8]₪ 101,725,428 | ₪ 4,231,155 | ₪3,526 |
| 24/12/2023 | 2916/213 | 403+404 | 617-0560045 | תימורים | מסחר, תעשייה קלה ומלאכה | 9.305 | [9]1,430 | ₪ 47,000,000 | ₪ 5,051,048 | ₪3,532 |
| **ממוצע** | | | | | | | | | **₪5,010,734** | **₪ 3,950** |
| התאמה לבעלות | | | | | | | | | | 0.98 |
| **סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו'** | | | | | | | | | | **₪ 4,031** |

## 14. תחשיב השומה:

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר מבונה אקו' | ₪ 4,031 |
| שטח אקו' בדונם | 1,300 |
| סה"כ שווי דונם | ₪ 5,239,721 |
| התאמה לזמינות | 0.9 |
| שווי דונם מתואם | ₪ 4,715,749 |
| שטח המגרש בדונם | 4.945 |
| **שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)** | **₪ 23,319,000** |

[7] שטח אקו בד': 40% עיקרי ק"ק מקדם (1); 40% עיקרי ק"א מקדם (0.6); 10% שירות ק"ק מקדם (0.5); 10% שירות ק"א מקדם (0.3); 20% עיקרי ק"ב מקדם (0.4); 50% מרתף מקדם (0.5); 50% חצר מקדם (0.3). סה"כ 1,200.

[8] נמכר מחצית מהזכויות במגרש בתמורה לסך 50,862,714 ₪ המשקף מחיר של 101,725,428 ₪ למגרש בשלמותו.

[9] שטח אקו בד': 40% עיקרי ק"ק מקדם (1); 40% עיקרי ק"א מקדם (0.6); 10% שירות ק"ק מקדם (0.5); 10% שירות ק"א מקדם (0.3); 40% עיקרי ק"ב מקדם (0.4); 80% מרתף מקדם (0.5); 50% חצר מקדם (0.3). סה"כ 1,430.

**15. <u>שומה</u>:**

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון הידוע כמגרש מס' 6 לפי תכנית 617-0183939, פארק תעשייה תימורים הינו בסך של :

**23,319,000** ₪ (עשרים ושלושה מיליון שלוש מאות ותשעה עשר אלף ₪).

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.

בברכה,



דן ליבנה
שמאי מקרקעין מחוזי, מחוז ירושלים והדרום
אגף שומת מקרקעין- משרד המשפטים

**<u>העתק</u>:**
מר שגיא צברי, ראש תחום בכיר שמאות מרחב ירושלים,
רמ"י sagiz@land.gov.il