תאריך עברי	: כז' חשוון תשפ"ד
תאריך לועזי	: 28.11.2024
מס' תיק לקוח	: 201000940
מס' פניה	: אופק - 50349
לקביעת שכ"ט	: 6.69 יח' שומה

לכבוד

גב' חני ספונסיק,	מר אבי ידיד,	מר יעקב צפריר
צוות לקידום עסקאות מגורים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
ותעסוקה מרחב ירושלים , רמ"י	רח' האומן 25, ירושלים.	מושב טירת יהודה
HANIS@LAND.GOV.IL	aviydid@gmail.com	y@tsafrir.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 2916 חלקה 145 (בשלמות)

מגרש מס' 4 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 "קידי תעשיות טכנולוגיה בע"מ", באמצעות שומה מיום 9.5.2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב צפריר להלן: **"שמאי המשיגה"**.

1.4. ביום 24.7.2024 התקיים דיון באמצעות מערכת Microsoft Teams בנוכחות שמאי הצדדים.

1.5. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 28.7.2024, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 11.8.2024.

1.6. לאור המצב, וחשיבות המענה של הוועדה המקומית ניתנה לצדדים הארכה להשלמת המסמכים עד ליום 25.9.2024.

1.7. ביום 18.9.2024 נשלחה מאת שמאי המשיגה מכתב התייחסות לתקציר הדיון ובו תשובת "הגורם המוסמך" בוועדה המקומית לגבי קבלת היתרי בניה בשלב ג'.

1.8. ביום 22.9.2024 נשלח מאת שמאי המשיבה (באמצעות המייל) מכתב תגובה, ובו התייחסות לעלויות לעניין שלביות הביצוע במגרש הנדון.

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

2. נתוני זיהוי:

גו"ח: גוש 2916 חלקה 145 (בשלמות).
מגרשים: מגרש מס' 4 לפי תכנית 617-0183939.
שטח רשום: 6.062 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:

10.9.2023 – המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד ביקור בנכס:

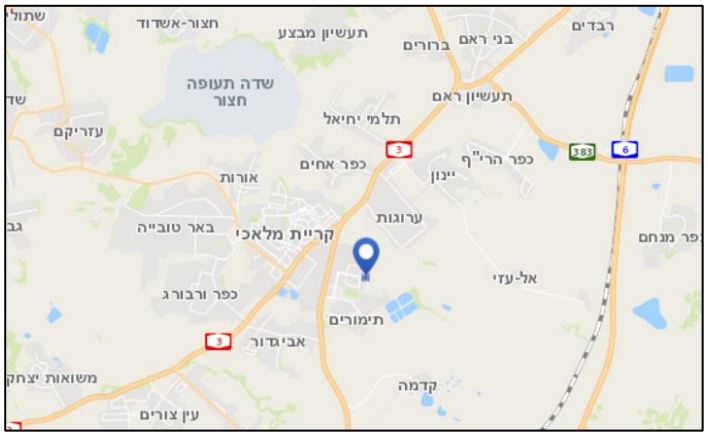
ביקור בנכס נערך ביום 27.11.2024, ע"י דן ליבנה הח"מ וע"י גב' שירן בביאן מתמחה במשרדנו.

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:**

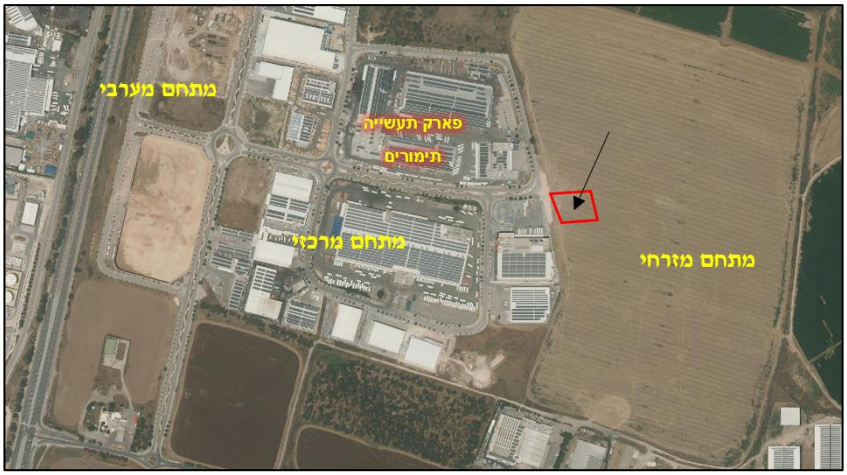
כאמור מושא השומה מהווה את מגרש מס׳ 4 לפי תכנית 617-0183939, הממוקם בחלקו המזרחי של פארק התעשייה תימורים.

צורת המגרש רגולרית דמוית טרפז. מבחינה טופוגראפית פני הקרקע מישוריים יחסית.

נכון למועד הביקור, המגרש ריק מבינוי ועדיין מצוי במצב פיתוח ״טבעי״.

בהתאם לתשריט התכנית, המגרש נכלל במתחם שלב ד׳, בו הפיתוח ומתן היתרי הבנייה מותנים בקבלת היתרים של 50% משטחי השלב הקודם.

סימון המגרש על רקע תצ״א



מגרש מס׳ 4 - צילום מכיוון צפון



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 : 2916/145

שטח : 6,082 מ״ר

8. מצב תכנוני:

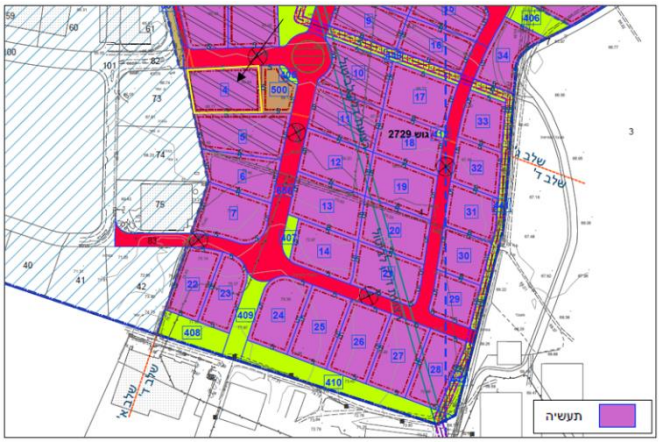
מבדיקה תכנונית באתר מנהל התכנון, עולה כי מושא השומה נכלל בתחום גבולותיה של התכנית הרלוונטית הבאה:

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' 4 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	4	6.066	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	24,850,000 ₪
שמאי המשיגה	18,986,000 ₪

9.2. **סיכום שומת המשיבה:**

9.2.1. **גישת השוואה ונתונים לאומדן שווי בסיס:**

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 תעסוקה יואב. כדלקמן:

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

מקור נתונים	תאריך	מס' מגרש	שטח בדונם	ייעוד	תמורה/ מחיר זכייה	עלויות פיתוח	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. **עקרונות התחשיב:**

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

9.2.3. **תחשיב השומה:**

שטח מגרש בדונם	6.062
שווי לדונם	₪ 4,100,000
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪ 24,850,000**

9.3. **סיכום שומת המשיגה:**

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

בדומה לשמאי המשיבה, גם שמאי המשיגה התבסס על גישת ההשוואה הישירה וניתח את מכרז רמ"י מס' 112/2020 משנת 2020, כשלשיטתו אין מקום לייחס התאמה לזמן. בנוסף, התבסס גם על ערכי שווי שנקבעו במסגרת הכרעות בהשגה ראשונה מאזור התעשייה באר טוביה וגני טל. כדלקמן:

מס' תוכנית	מספר מגרש	יעוד	שטח מגרש בדונם	תכסית בניה	הצעה זוכה	תוספת עלויות פיתוח	שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	שווי דונם ללא מע"מ וכולל פיתוח
12/122/03/32	100	תעסוקה	9.231	50%	₪ 18,842,316	₪ 3,670,934	₪ 22,513,250	₪2,438,874
12/122/03/32	101		9.906		₪ 20,469,758	₪ 3,939,364	₪ 24,409,122	₪2,464,075
12/122/03/32	102		15.959		₪ 22,426,000	₪ 6,346,488	₪ 28,772,488	₪1,802,900
632-0649806	103A	תעסוקה	15.313		₪ 26,200,000	₪ 6,089,590	₪ 32,289,590	₪2,108,639
12/122/03/32	104	תעסוקה	27.12		₪ 48,761,436	₪ 10,784,934	₪ 59,546,370	₪2,195,663
12/122/03/32	105		17.906		₪ 31,263,876	₪ 7,120,760	₪ 38,384,636	₪2,143,675
12/122/03/32	501	תעשייה ואחסנה	24.042		₪ 68,576,784	₪ 9,560,892	₪ 78,137,676	₪3,250,049
12/122/03/32	600	אחסנה	22.174		₪ 54,370,648	₪ 8,818,035	₪ 63,188,683	₪2,849,675
632-0687160	601		39.391		₪ 112,143,488	₪ 15,664,798	₪ 127,808,286	₪3,244,606
632-0687160	602		21.08		₪ 53,796,160	₪ 8,382,980	₪ 62,179,140	₪2,949,675
ממוצע שווי דונם ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)								**₪ 2,545,000**

- **נתוני שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה:**

מסד	אזור תעשייה	שם השמאי	גו"ח	מועד קובע	שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ
1	באר טוביה	דן ליבנה	2475/26	8.2.2022	₪ 3,125,000
2	באר טוביה	דן ליבנה	2475/18	18.5.2023	₪ 3,850,000
3	באר טוביה	דן ליבנה	2424/55	8.5.2023	[2]₪ 3,015,000
4	גני טל	מלי רוזן	5450/20	8.2.2023	₪ 3,847,299
שווי דונם ממוצע					₪ 3,480,000
התאמה לזמינות					1.1
שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ מתואם					**₪ 3,132,000**

לסיכום הנתונים שלעיל קבע שווי לדונם בסך **3,132,000** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.[3]

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

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

9.3.3. **תחשיב השומה:**

שטח מגרש בדונם	6.062
שווי לדונם	₪ 3,132,000
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪ 18,986,000**

[2] במסגרת הדיון הודה השמאי שאכן מדובר בטעות הקלדה והשווי שנקבע בהכרעה הינו בסך של 3,850,000 ₪ ולא 3,015,000 ₪ כפי שמופיע בשומתו.

[3] **כביקורת בלבד, הוצג שווי לד' שנקבעו בהכרעות של שמאים מכריעים:**
- הכרעה של השמאית יעל הרון: גו"ח 312/67 באזור התעשייה באר טוביה למועד קובע 18.05.2023, שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ **2,299,916** ₪.
- הכרעה של השמאי חיימי אלדד: גו"ח 1698/138 באזור התעשייה ורדון למועד קובע 2.2.2022, שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ **3,850,000** ₪.

10. טענות משלימות של הצדדים[4]:

10.1.1. **טענות שמאי המשיגה:**

נתוני השוואה:

- אני רוצה לחדד שבאזור של מושא השומה, השימושים מוגבלים לתעשייה, בשונה מעסקאות ההשוואה ביואב, ששם יש שימוש לאחסנה. וניתן לראות זאת לפי התכנית, שאומנם כן מאפשרת לעשות אחסנה. אך מניסיוני, ניתן ללמוד על השימושים בתוכנית לפי הכותרת- שהיא "שימוש לתעשייה" וכל מה שמשרת את התעשייה בלבד. אם היה ניתן גם אחסנה היו רושמים בכותרת": תעשייה ואחסנה."

התאמה לזמינות:

- לפי הוראות התכנית מצוין שהביצוע יעשה ב- 4 שלבים. כאשר, מתן היתרי הבנייה לכל שלב מותנית בקבלת היתרים ל - 50% מהשלבים הקודמים. הנכס הנדון נמצא בשלב ד' ולכן הוא לא זמין לבנייה.

התאמה לזמן:

- שמאי המשיבה ואני התבססנו על ערכי השווי במכרז ביואב 112/2020 מתאריך 9/2020 שהמגרשים ששווקו שם מבחינת הגודל, יחסית תואמים למגרש הנדון. ביואב היה מכרז נוסף 355/2022 מתאריך 2/2023, שיותר קרוב למועד הקובע אך גודל המגרשים ששווקו במכרז הנ"ל קטנים משמעותית ומתאימים יותר לתא מלאכה קטן לשימוש עצמי ואינם ברי השוואה למושא השומה.
- אני לא מסכים עם שמאי המשיבה בנוגע למקדם ההתאמה לזמן (30%) שהוא המקדם המקסימלי, הוא אינו רלוונטי לתנאי השוק שהיו. אנחנו כשמאים רגילים שהמחירים תמיד עולים ולכן אם היה מכרז לפני שנתיים שלוש בהכרח היום הוא שווה יותר.
- שיעור הריבית שהי ה במועד הקובע היה 4.75% ואילו במועד מכרז רמ"י ביואב הוא עמד על 0.1% כלומר הייתה עלייה משמעותית. בדר"כ מי שקונה את הקרקעות הוא עסק יזמי שהשיקול העיקרי שלו הוא עלות הכסף. בפרויקט כזה 90% מכח הקנייה זה אפשרות המימון לקבלת אשראי בנקאי. לפיכך, בעקבות עליית הריבית נשחק כח הקנייה וצומצמה האפשרות לקבלת אשראי בנקאי ועלויות המימון גדלו משמעותית. הייתה עצירה בשוק והנחת העבודה שתמיד יש עלייה לא הוכחה ויש להתייחס לשחיקת כח הקנייה ועליית הריבית.
- בתקופה של עליית הריבית התחילו לקנות מגרשים קטנים יותר, יש פחות יזמים שנזקקים לאשראי בנקאי. לכן אני הנחתי כי כעת קיימת יציבות מחירים. הבאתי בחשבון את המכרז ביואב של שנת 2020 כי המכרז ב - 2023 אינו רלוונטי. ולא הבאתי בחשבון התאמה בין יואב לתימורים.
- האזור תעשייה במושא השומה בקריית מלאכי אינו דומה לאזה"ת בגדרה שהוא נגיש יותר ומאפשר מסחר ומוגדר כאזור תעשייה ללא מלאכה. אזה"ת בתימורים מיועד לתעשייה נטו. לעומת זאת, גדרה הוא אזור מתקדם יותר עם שימושים מסחריים. לכן לטעמי, כאשר יש לנו נתונים מאזה"ת קרוב יותר כמו יואב, אין צורך להתבסס על אזה"ת בגדרה. נוסף על כך, אזה"ת ביואב מתאים יותר מבחינת גודל המגרשים וקרוב יותר למושא השומה. כאשר מנתחים את השווי יש להביא בחשבון בסיס נתוני השוואה שמתאים גם לאופי הסביבה העסקית, כמו במקרה הנ"ל.
- כשאני מנתח נתוני השוואה, אני בודק מס' של עסקאות על מנת לקבוע שווי. השווי לא נקבע מעסקה אחת בודדת. עסקת אחת לא יכולה ללמד על שווי שוק. בתוצאות של המכרז ביואב ב- 2020 אנחנו יכולים לקזז את הפערים ולנטרל את החריגים. כמו לדוגמא בשומת המשיב לא הובאו בחשבון מגרשים מס' 200 שבהם הממוצע הוא 1.5 מיליון ₪, לכן גם העסקאות מכר הבודדות שהיו בשנת 2022 לא יכולות לקבוע את השווי.

[4] טענות שעלו בע"פ בדיון.

10.1.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

<u>נתוני השוואה והתאמה לזמן:</u>

- אין הוכחות לתאוריה שקיימת ירידה בביקושים ובמחירים.
- שמאי המשיגה לא ציין 2 עסקאות במס שבח: עסקה ראשונה, למגרש 501 שנמכר בתאריך 5/2022 בכ - 102 מיליון ₪, ואילו במכרז ביואב ב - 2020 המגרש הנ"ל נמכר בשווי של כ - 82 מיליון ₪, לפיכך, ניתן לראות כי בתקופה של שנה וחצי הייתה עלייה של 25% . עסקה שנייה, שלא ציינתי בשומתי, הינה על מגרש מס' 100 . המגרש הנ"ל נמכר ב - 2022 בכ - 53 מיליון ₪ ובמכרז ב - 2020 המגרש נמכר בכ - 22 מיליון ₪, גם כאן ניתן לראות את הקפיצה בשווי ואת מגמת העלייה במחירים. אני יכול לשער שהתשובה של שמאי המשיגה למגמת העליית הינה לאור עליית הריבית, אך אם נסתכל בהכרעות שלך, ניתן לראות כי ב- 2 הכרעות לאותה תב"ע: אחת, ב - 2/2022 והשנייה ב- 5/2023, השווי עלה בכ - 20% . נכון שיש הבדל בגודל המגרשים בשתי ההכרעות אך עדיין ניתן לראות כי למרות עליית הריבית, קיימת מגמת עלייה בשווי הקרקעות לתעשייה. הטענה של עצירת השווי רלוונטית ב - 2022 אך לא בתחילת 2020 או בתחילת 2021 . יכול להיות שהייתה ירידה בביקושים שהתקזז עם עליית השווי אך עדיין התוצאות של המכרז ביואב ב - 2021 מראות על עלייה דרמטית בשווי.

<u>הגבלת שימושים והתאמה לזמינות:</u>

- לגבי מגבלת שימושים שציין שמאי המשיגה, אין הוכחה לטענה הנ"ל, להבנתי אין מניע לעשות שימושי אחסנה או כל שימוש אחר שמופיע בתכנית. מבחינת הדחייה ושלביות ביצוע התוכנית, גם ביואב רשום בתוכנית שלבי ביצוע לקבלת היתרי בניי ה וזה לא עניין חריג, זה כנראה תהליך שעושים באזורי תעשייה חדשים, ומתפתחים. יש שלבים לצורך קבלת היתר בנייה וזה מגולם בשווי.

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 6.062 ד' ביעוד תעשייה, הממוקם בחלקו המזרחי של פארק התעשייה תימורים.

הצדדים נקטו בגישת ההשוואה למגרשים ביעוד לתעשייה כשהם ניתחו את מכרז מס' 112/2020 מיום 16.9.2020, כאשר הם חלוקים בנוגע להתאמה לזמן. בנוסף, שמאי המשיגה התבסס על נתוני שווי למגרשים ביעוד לתעשייה שנקבעו במסגרת הכרעות בהשגה ראשונה מאזור התעשייה באר טוביה וגני טל.

בטרם אדון במחלוקות השמאיות, ארצה להתייחס למתודולוגיה בה נקט שמאי המשיגה והתבססות על נתוני שווי שנקבעו בהכרעות. ראשית מדובר בנכסים שיש להם מאפיינים שאינם בהכרח קיימים בנכס שבנדון (גודל, מיקום ושימושי מיטבי), ולכן כאשר רוצים להקיש מהנקבע בהכרעות אלו יש לבחון את הדברים בצורה מעמיקה יותר ולראות כיצד נקבע השווי באותן הכרעות והאם הוא מהווה אומדן ראוי שניתן להתבסס עליו.

מעבר לכך, מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים (השוואה ישירה) והסתמכות על נתוני שווי למגרשים ביעוד לתעשייה הממוקמים באזור פארק 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 מפארק התעסוקה 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 ותימורים מהשנים 2022-2023 קיימת עדיפות להתבסס עליהן על פני נתוני שווי משנת 2020 אשר מצריכים התאמת זמן משמעותית. בכך מתייתר הצורך לדון בניתוח המכרז משנת 2020 שנותח בשומות הצדדים.

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

אתייחס בקצרה לעסקת המכר שהובאה ע"י שמאי המשיבה 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'.

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.

- **מגרש מס' 402-401 לפי תכנית 0560045-617,תימורים:**

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.

סיכום ומסקנה

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. **ניצול מיטבי במושא השומה (שטח אקו'):**

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. **התאמה לזמן ומגבלת שימושים:**

זמן:

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.

מגבלת שימושים:

לטענת שמאי המשיגה השימושים במגרש הנדון מגובלים לתעשייה בלבד וזאת עפ"י כותרת התכנית, כאשר במידה וירצו לעשות שימוש לאחסנה יהיה צורך בהכנת תכנית מתוקנת.

אני דוחה את טענת שמאי המשיגה. עיון בהוראות התכנית מעלה שתמהיל השימושים שבייעוד לתעשייה כוללים בין היתר, שימושי תעשייה, מלאכה משרדים ואחסנה.

יוער שלא ע"י שמאי המשיגה נשלחה כל אסמכתא המצדדת בטענה זו.

12.4. **<u>התאמה לזמינות</u>**:

שמאי המשיגה הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין מגבלת הזמינות הקיימת במגרש הנדון, מאחר והוא מצוי בשלב ד' עפ"י תשריט התכנית. וזאת עפ"י האמור בהוראות התכנית סעיפים 6,7: "התכנית תבוצע ב-4 שלבים כמסומן על גבי התשריט. מתן היתרי בנייה לכל שלב מותנים בקבלת היתרים ל-50% משטחי השלב הקודם. מנגד, שמאי המשיבה לא התייחס לעניין זה.

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, אני מקבל את טענת שמאי המשיגה לעניין הזמינות, וכן את שיעור ההפחתה שהובא בחשבון על ידו 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.[5]

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[5].

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

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' 403-404 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[5].

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.

[5] 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	[6]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	[6]1,200	[7]₪ 101,725,428	₪ 4,231,155	₪3,526
24/12/2023	2916/213	403+404	617-0560045	תימורים	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	9.305	[8]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	6.062
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 28,586,000**

[6] 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.

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

[8] 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' 4 לפי תכנית 617-0183939, פארק תעשייה תימורים הינו בסך של :

28,586,000 ₪ (עשרים ושמונה מיליון חמש מאות שמונים ושישה 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