תאריך עברי	:	י״א בחשוון תשפ״א
תאריך לועזי	:	29.10.2020
מס׳ תיק לקוח	:	10733706א
מספרינו (אופק)	:	אופק - 35297
לקביעת שכ״ט	:	6.14 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ יפעת נוריאל	מר קובי (יעקב) כהן	גב׳ אירית ונונו
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה	שמאי מקרקעין (מאגר רמ״י)	שמאית מקרקעין (ב״כ המשיגה)
מרחב עסקי י-ם רשות מקרקעי ישראל	הקישון 19, באר יעקב	שלונסקי 43, תל אביב
yifatn@land.gov.il	kobco@zahav.net.il	iritvan@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

שומה מבוססת הנחה (היפותטית)

<u>מגרש מספר 93/5 עפ״י תכנית 18/בת/37, אזור התעשייה קריית מלאכי</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנקבלה ביום 15.1.2019, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע לנכס שבנדון, ללא פיתוח וללא מע״מ וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז.

1.2. השומה מטעם רמ״י מיום 27.3.2018 נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר קובי כהן, להלן: ״**שמאי המשיבה**״; ההשגה שבנדון מיום 3.7.2018 הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין הגב׳ אירית ונונו, להלן: ״**שמאית המשיגה**״.

1.3. בתאריך 1.5.2019 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15.5.2019, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 19.6.2019.

1.4. בתאריך 15.5.2019 התקבלה תגובתו של שמאי המשיבה (באמצעות הדוא״ל) הכוללת, בין היתר, התייחסות לפגיעה בקווי הבניין והסכמי מכר למגרשי תעשייה.

1.5. בתאריך 20.5.2019 התקבלו מאת שמאית המשיגה מסמכי השלמה (באמצעות הדוא״ל) הכוללים: נתוני עסקות השוואה, ניתוח עסקות השוואה תגובה לתקציר הדיון, חוזה פיתוח, דף מידע ממשרד הכלכלה והתעשייה והצעת מחיר שקיבל היזם לפינוי הפסולת שעל המגרש.

1.6. בתאריך 21.5.2019 התקבלה תגובת רשות מקרקעי ישראל המאשרת כי עלויות פינוי הפסולת שהציג היזם מאושרות והן יופחתו מהתמורה שישלם היזם בעד הקרקע.

1.7. בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה. זאת, בהתעלם מהמבנה הבנוי על המקרקעין. לפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 בתקינה השמאית.

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

1.8. **בהכרעה זו יקבע שווי הקרקע כריקה ופנויה, כאשר ההתחשבנות בעניין עלות פינוי הפסולת תיעשה בין היזם לרשות מקרקעי ישראל, כאמור לעיל.**

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה	: 301/93 (חלק)
מס' מגרש	: 93/5 עפ"י תכנית 18/בת/37.
מהות הנכס	: מגרש ריק בייעוד לתעשייה.
שטח המגרש	: 1,207 מ"ר.[2]
כתובת	: אזור התעשייה קריית מלאכי.

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו בהתאם לשומת המשיבה - 15.2.2018.

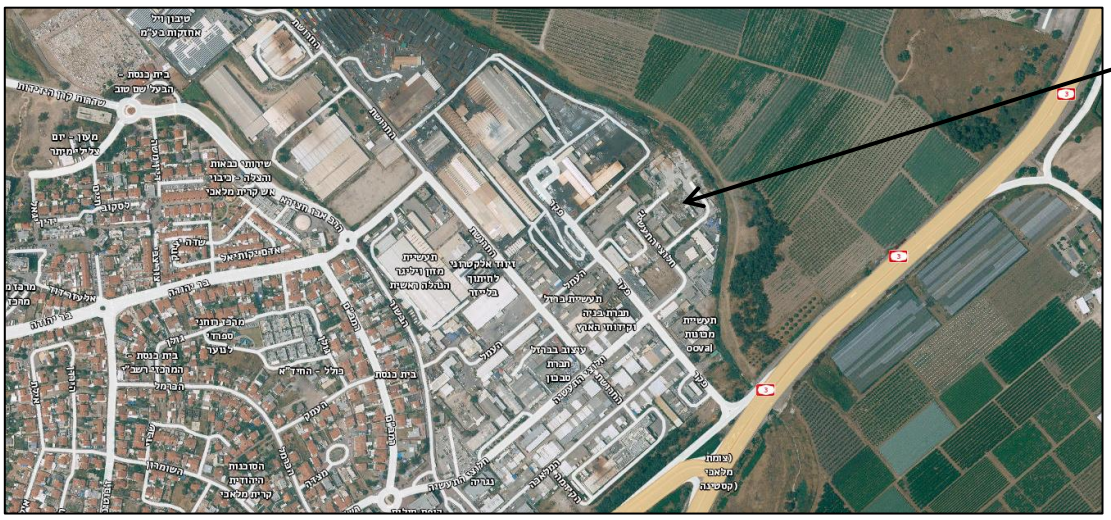
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ, ביום 22.10.2020.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה

נשוא השומה מהווה את מגרש מס' 93/5 בתכנית מס' 18/בת/37, בשטח של 1,207 מ"ר. המגרש ממוקם בחלקו הפנימי של רחוב חלוצי התעשיה, המצוי בחלקו הצפון מזרחי של אזור התעשייה קריית מלאכי.
אזור התעשייה נכלל בתחום שיפוט עיריית קריית מלאכי וממוקם בצידה הצפון מזרחי של העיר.
סביבת הנכס מאופיינת בשימושי תעשייה ומלאכה.



[2] בשומת רמ"י צוין שטח בסך 1,194 מ"ר בהתאם לתשריט מדידה שנמצא בעיריית קריית מלאכי. בהכרעה זו השטח בסך 1,207 מ"ר, נקבע בהתאם לחוזה הפיתוח והזמנת השומה מאת רמ"י.

6.2. **<u>הנכס</u>**

נשוא השומה מהווה את מגרש מס' 93/5 בתכנית מס' 37/בת/18, בשטח של 1,207 מ"ר. המגרש מישורי, צורתו ההנדסית רגולרית דמוית מלבן, באורך ממוצע כ- 38 מ' ובעומק ממוצע כ- 31.8 מ'.

<u>מיקום הנכס ע"ג תצלום אוויר</u>



הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, מים, ביוב וכיוצ"ב.
נכון למועד הביקור בנכס, נמצא כי על המגרש נבנה מבנה בן 3 קומות המצוי בשלב שלד.

<u>מבט מכיוון צפון מזרח</u>



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 14.10.2020, עולה כי חלקה 93 בגוש 301 הינה בשטח 5,367 מ״ר, בבעלות רשות הפיתוח בשלמות מיום 6.6.1996.
בתאריך 16.9.2018 נרשמה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 עבור הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי ״ראה בקשה מיום 5/9/2018 קיימות חריגות בניה במקרקעין (יצחק שאול).

7.2. הוצג בפני חוזה פיתוח שנחתם ביום 30.7.2018 בין רשות מקרקעי ישראל לבין קידוחי סי. פי. איי בע״מ, ממנו עולים, בין היתר, הנתונים הבאים:

- גו״ח: 301/93 (בחלק).
- שטח המגרש: 1,207 מ״ר.
- מגרש: 93/5 לפי תכנית מפורטת מס׳ בת/37/18.
- מטרת ההקצאה: מפעל לכלי קידוח מכונות קידוח ומשאבות.
- זכויות הבנייה: 1,791 מ״ר.

8. מצב תכנוני:

בהתאם לבדיקה תכנונית שנערכה, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התכניות הרלוונטית הבאות:

8.1. **תכנית 18/בת/37:**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4287 ביום 2.3.1995.

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשיה ומלאכה זעירה, ע״י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

תכליות ושימושים:

- תעשיה ומלאכה זעירה - כל תעשיה שהיא, למעט תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- בקומות קרקע גבוהות תותר הקמת קומת יציע בשטח של עד כ- 40% משטח הקרקע, אשר יקוזז מסה״כ השטח המותר.

תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע״י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

טבלת שימושים והגבלות בניה - אזור תעשיה ומלאכה זעירה, מגרש 93.5:

שטח מגרש מזערי במ"ר	היקפי בניה מרביים				תכסית מרבית	מס' קומות	קווי בניין		
	מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שרות	סה"כ			ק	צ	א
1,200	מעל הקרקע	120%	10%	130%	60%	2	כמסומן בתשריט		
					40%	3			
	מתחת לקרקע	-	20%	20%					

- **<u>תשריט מצב מוצע:</u>**



<u>הערת הח"מ</u>

בהתייחס למגבלת קווי הבניין, לא ניתן לנצל את מלוא התכסית המרבית המותרת בשיעור 60%. הובאה בחשבון תכסית הבניה המכס' האפשרית, ראה התייחסות בפרק דיון והכרעה.

8.2. **<u>תכנית מתאר מקומית מס' 18/מק/2010 (לידיעה בלבד)</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4642 ביום 7.5.1998, לפיה ניתן להוסיף קומה, ללא תוספת בזכויות הבניה. סה"כ 4 קומות

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, **ללא פיתוח וללא מע"מ**, כמופיע בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
₪ 1,175,000	₪ 530,000

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:[3]

שווי הקרקע לתעשייה נקבע בגישת ההשוואה, לפי 4 עסקות למגרשים מא.ת באר טוביה ולצורך בקרה הוצגו 2 עסקות רמ"י בפטור ממכרז מא.ת. קריית מלאכי, תוך התאמה לגודל, מיקום והיקף זכויות בניה:

- **א.ת. באר טוביה:**

תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	תמורה	תוספת לפיתוח מלא	התאמה לגודל	שווי דונם מתואם
13/05/2014	2475/30	30	1,647	1,800,000	271,472	1.02	1,282,879
07/01/2015	2475/27	35	5,013	5,000,000	826,283	1.10	1,278,458
23./2/2015	312/45	45	14,500	14,500,000	2,390,006	1.15	1,339,552
04/03/2015	2476/25	25	649	780,000	106,973	0.95	1,298,343
שווי ממוצע לדונם לתעשייה ללא מע"מ וכולל פיתוח							1,299,808
התאמה לבעלות מלאה		1.03					1,338,802

בממוצע קיבל השמאי שווי מתואם לזכות הבעלות (1.03), בסך כ- 1,339,000 ₪/דונם. לאחר חלוקה בשטח אקווי' (740 מ"ר/דונם),[4] והתאמה למיקום ספציפי בקצה אזור התעשיה (0.9), התקבל שווי מתואם במעוגל בסך 1,600 ₪/מ"ר אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ.

- **א.ת. קריית מלאכי - כבקרה:**

לצורך בקרה, הציג השמאי נתוני הקצאות לקרקע בפטור ממכרז עם רמ"י, לפיהן ההתאמות למיקום ותקופה מקזזות אחת את השנייה:

תאריך	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	אומדן השווי	תוספת לפיתוח מלא	שווי כולל פיתוח	שווי דונם כולל פיתוח
30/10/2017	301/126	2,078	2,220,000	668,229	2,888,229	1,389,908
13/11/2017	301/119	1,389	1,376,000	455,736	1,831,736	1,318,744
ממוצע לדונם כולל פיתוח לפני מע"מ -						1,354,326

[3] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 7 בשומת המשיבה.

[4] לפי תכניות 119/03/8, 2114/מק/8: ק"ק עיקרי 45% במקדם 1, ק"ק שרות 5% במקדם 0.5, קומות א'+ב' עיקרי ושרות 65% במקדם 0.1, חצר 50% במקדם 0.4.

9.2.2 **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון מגרש בשטח 1,194 מ״ר.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בסך 391,756 ₪, בהתאם לחוקי העזר בקריית מלאכי ותעריפי תאגיד המים ת.מ.ר, לבינוי בתכסית התב״ע בקומת הקרקע בלבד, בסך 716 מ״ר.
- הובא בחשבון שטח אקווי׳ לבינוי ב- 2 קומות, לתכסית המכסימלית בתב״ע, כדלהלן:

מיקום	שיעור	שטח	מקדם	סה״כ אקווי׳
עיקרי ק״ק	60%	716.4 מ״ר	1	716 מ״ר
עיקרי ק״א	60%	716.4 מ״ר	0.1	72 מ״ר
חצר	40%	478 מ״ר	0.4	191 מ״ר
סה״כ מ״ר אקווי׳				***979 מ״ר***

9.2.3 **תחשיב השומה:**

שטח מגרש במ״ר	1,194
סה״כ שטח אקווי׳ במ״ר	979
שווי מ״ר אקווי׳	1,600 ₪
שווי כולל פיתוח (לפני מע״מ)	1,566,528 ₪
אומדן עלויות פיתוח	391,756 ₪
שווי ללא פיתוח וללא מע״מ במעוגל	1,175,000 ₪

9.3. **סיכום שומת המשיגה:**

9.3.1 **גישת השומה וערכי הבסיס:**[5]

שווי הקרקע לתעשייה נקבע בגישת ההשוואה, לפי נתונים ועסקות השוואה למגרשים מא.ת: גן יבנה, באר טוביה, וורדון וקריית מלאכי, תוך מתן מקדמי התאמה לגודל, מיקום והיקף זכויות בנייה:

- **א.ת. גן יבנה:**

בהתאם להשגה ראשונה למועד קובע 2.2015, התקבל שווי עבור מג׳ 24 ברחוב הפלדה 11 בגן יבנה בסך 1,160,000 ₪/דונם, סה״כ 1,280 ₪ מ״ר מבונה אקווי׳ כולל פיתוח.

- **א.ת. באר טוביה:**

בהתאם להשגה ראשונה למועד קובע 10.10.2016, עבור מג׳ 45/2 ברחוב פקר בקריית מלאכי:

תאריך	גו"ח	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	תמורה	תוספת לפיתוח מלא	שווי בפיתוח מלא	התאמה לגודל	שווי דונם מתואם
13/05/2014	2475/30	30	1,647	1,800,000 ₪	331,047 ₪	2,131,047 ₪	1.05	1,358,591 ₪
07/01/2015	2475/27	35	5,013	5,000,000 ₪	1,007,613 ₪	6,007,613 ₪	1.1	1,318,247 ₪
23/02/2015	312/45	45	14,500	14,500,000 ₪	2,914,500 ₪	17,414,500 ₪	1.15	1,381,150 ₪
04/03/2015	2476/25	25	649	780,000 ₪	130,449 ₪	910,449 ₪	1	1,402,849 ₪
שווי דונם בממוצע לתעשיה, ללא מע"מ וכולל פיתוח								**1,365,209 ₪**

לאחר חלוקה בשטח אקווי׳ (990 מ״ר/דונם),[6] קיבלה שווי מתואם בסך 1,379 ₪/מ״ר אקווי׳ כולל פיתוח וללא מע״מ.

[5] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ׳ 4 בשומת המשיגה.

[6] לפי תכנית 7/119/03/8: עיקרי ק״ק 50% במקדם 1, שרות ק״ק 10% במקדם 0.6, עיקרי ק״א 55% במקדם 0.6, חצר 40% במקדם 0.25.

- **א.ת. וורדון:**

בהתאם להשגה ראשונה למועד קובע 10.10.2016, עבור מג' 45/2 ברחוב פקר בקריית מלאכי, הוצגו נתוני המכרז בא.ת. וורדון משנת 2014 :

מס' מגרש לפי תוכנית 1/180/03/6	חלקה/גוש	שטח בדונם	הצעה זוכה ללא מע"מ	עלויות פיתוח לקרקע	עלויות פיתוח לשטח	סה"כ עלות פיתוח לדונם	סה"כ הצעה זוכה כולל פיתוח	שווי דונם ללא מע"מ כולל פיתוח
4	1698/133	1.290	₪ 500,000	₪ 308,452	₪ 144,932	₪ 351,460	₪ 953,383	₪ 739,057
8	1698/137	1.219	₪ 396,026	₪ 291,475	₪ 136,955	₪ 351,460	₪ 824,456	₪ 676,338
9	1698/138	1.161	₪ 301,900	₪ 277,607	₪ 130,438	₪ 351,460	₪ 709,945	₪ 611,494
10	1698/139	1.146	₪ 400,000	₪ 274,020	₪ 128,753	₪ 351,460	₪ 802,773	₪ 700,500
11	1698/140	1.030	₪ 515,000	₪ 246,283	₪ 115,721	₪ 351,460	₪ 877,004	₪ 851,460
13	1698/142	2.700	₪ 1,550,000	₪ 645,597	₪ 303,345	₪ 351,460	₪ 2,498,942	₪ 925,534
14	1698/143	1.160	₪ 500,000	₪ 277,368	₪ 130,326	₪ 351,460	₪ 907,694	₪ 782,494
15	1698/144	1.085	₪ 500,000	₪ 259,434	₪ 121,900	₪ 351,460	₪ 881,334	₪ 812,289
16	1698/145	1.080	₪ 350,600	₪ 258,239	₪ 121,338	₪ 351,460	₪ 730,177	₪ 676,090
17	1698/146	1.040	₪ 512,650	₪ 248,674	₪ 116,844	₪ 351,460	₪ 878,168	₪ 844,393
20	1698/149	1.128	₪ 500,000	₪ 269,716	₪ 126,731	₪ 351,460	₪ 896,447	₪ 794,722
21	1698/150	1.116	₪ 505,005	₪ 266,847	₪ 125,383	₪ 351,460	₪ 897,234	₪ 803,973
22	1698/151	1.192	₪ 515,005	₪ 285,019	₪ 133,921	₪ 351,460	₪ 933,945	₪ 783,511
שווי דונם ממוצע לתעשייה ללא מע"מ וכולל פיתוח בתכסית 60%								**₪ 769,374**

בתוספת התאמות למיקום וזמן (30%) קיבלה שווי בסך 1,000,000 ₪/דונם. לאחר חלוקה בשטח אקווי' (940 מ"ר/דונם),[7] קיבלה שווי מתואם בסך 1,064 ₪/מ"ר אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ.

- **א.ת. קריית מלאכי:**

בהתאם לנתוני רשות המיסים הוצגו 3 עסקות :

תאריך	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	תמורה
01/10/2017	301/126	2,078	₪ 1,526,151
01/11/2017	301/119	1,389	₪ 921,510
01/04/2017	301/114	700	₪ 700,000

השמאית קבעה כי המחירים משקפים שווי בסך 750,000 ₪/דונם בממוצע. לאחר חלוקה בשטח אקווי' (805 מ"ר/דונם),[8] קיבלה שווי מתואם בסך 932 ₪/מ"ר אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ.

- **סיכום ערכי השווי למ"ר:**

מיקום	מ"ר מבונה	התאמה למיקום	התאמה לזמן	שווי מתואם למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
אזור התעשיה גן יבנה	₪ 1,280	0.7	1.1	₪ 986
אזור התעשיה באר טוביה	₪ 1,379	0.7	1.05	₪ 1,014
אזור התעשיה וורדון	₪ 1,064	0.85	1	₪ 904
אזור התעשיה קריית מלאכי	₪ 932	0.85	1	₪ 792
ממוצע משוקלל				**₪ 924**

[7] לפי תכנית 1/180/03/8 : עיקרי ק"ק 60% במקדם 1, עיקרי ק"א 40% במקדם 0.6, חצר 40% במקדם 0.25.

[8] עיקרי ק"ק 30% במקדם 1, עיקרי ק"א 30% במקדם 0.6, עיקרי ק"ב 30% במקדם 0.5, חצר 70% במקדם 0.25.

9.3.2 **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון מגרש בשטח 1,207 מ״ר.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בסך: 616,000 ₪/דונם, בהתאם לחוקי העזר בקריית מלאכי ותעריפי תאגיד המים ת.מ.ר, לפי בינוי ב- 2 קומות, סה״כ 1,400 מ״ר.
- הובא בחשבון שטח אקווי׳ לבינוי ב- 2 קומות, בהתאם לתכסית האפשרית שנוצרה במגבלת קווי הבניין, סה״כ 700 מ״ר לקומה.[9] השטח האקווי׳ חושב כדלהלן:

מיקום	שטח	מקדם	סה"כ אקווי'
עיקרי ק"ק	700 מ"ר	1	700 מ"ר
עיקרי ק"א	700 מ"ר	0.6	420 מ"ר
שירות במרתף	241 מ"ר	מגולם	
חצר	507 מ"ר	0.25	126.75 מ"ר
סה"כ מ"ר אקווי'			**1,246.75 מ"ר**

9.3.3 **<u>תחשיב השומה:</u>**

שטח אקווי'	1,246.75 ₪
שווי למ"ר מבונה אקווי'	920 ₪
שווי המגרש כולל פיתוח, במעוגל	1,150,000 ₪
עלות פיתוח להפחתה	616,000 ₪
שווי המגרש בניכוי עלויות פיתוח, במעוגל	530,000 ₪

[9] במהלך הדיון הציגה השמאית תשריט מדידה, לפיו בתחום קווי הבניין מתקבל שטח בינוי אפשרי בסך כ- 700 מ״ר.

9.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 1.5.2019 ולאחריו, העלו בפנינו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

<u>נתוני השוואה</u>

- עסקות ההשוואה בשומתי נעשו בין פרטיים, למיטב ידיעתי לא מדובר בשיווקים של רמ"י.
- אזור התעשיה גן יבנה אמנם מעט מרוחק, אך מיקומו עדיף.
- שמאי המשיבה הציג מסמכי השלמה לעסקות מאזורי תעשיה במיקומים מרכזיים, מנוהלים ומפותחים, שעדיפים על אזור התעשיה של קריית מלאכי.
- אזור התעשיה קריית מלאכי אינו פעיל ואינו מפותח, לפי נתוני משרד הכלכלה ניתן לראות כי מס' המפעלים והעובדים מועט. אין בו שוק פעיל של מכירה וקניה, אין הקצאות חדשות והוא אינו נהנה מהטבות ומענקים.
- בחודש 7/2018, התפרסמו באזור התעשיה נהורה נתוני מכרזים ל- 23 מגרשים בשטח כ- 1-1.5 דונם, במחירים 900,000-1,000,000 ₪/דונם כולל פיתוח.

<u>התאמות</u>

- בוצעה הפחתה למיקום בתוך אזור התעשייה, זאת מאחר ועסקות ההשוואה נמצאות במיקומים מרכזיים ואילו המגרש הנישום נמצא ממש בשוליים של אזור התעשייה וכן הוא מצוי ליד תוואי הנחל שמוזרמים בו מי שופכין עד היום.

<u>פיתוח</u>

- ביצעתי חישוב של עלויות היטלי הפיתוח עבור כל הזכויות המבונות, קרי 2 קומות בשטח של 1,400 מ"ר ואילו שמאי המשיבה חישב עלויות פיתוח עבור קומה אחת בלבד.
- היטלי הפיתוח הם לפי הוועדה המקומית ותואמים את ההכרעה שבוצעה בסביבה.

<u>קווי בניין ובינוי</u>

- בהתאם למגבלת קווי הבניין בתב"ע, קבעתי את התכסית על 700 ולא 714 מ"ר כמופיע בשומת המשיבה.

<u>פינוי הפסולת באתר</u>

- רמ"י הכירו בעלות פינוי הפסולת, קרי תבוצע התחשבנות בין רמ"י לחוכרים לאחר השומה הנדונה.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

<u>נתוני השוואה</u>

- העסקות המוצגות בשומת המשיגה הינן הקצאות של רמ"י ולא יכולות לשמש עסקות השוואה. בקריית מלאכי יש רק הקצאות, לכן פנינו לעסקות השוואה מבאר טוביה (וזאת גם בהתאם להשגה קודמת של השמאי הממשלתי).
- חשוב לציין שלפי התקינה השמאית, אסור שעסקות ההשוואה תהיינה מעל שנתיים מהמועד הקובע ובוועדת השגות נקבע שאין מניעה להשתמש בעסקות "עתידיות" שבוצעו לאחר המועד הקובע, ובלבד שתהיינה רלוונטיות לנכס הנישום. מכאן שלא ניתן להשתמש בעסקות משנת 2014 בורדון ועסקות ישנות מגן יבנה ויש להביא את העסקות החדשות מהאזורים הסמוכים, בסמוך יותר למועד הקובע.
- יש עסקות השוואה חדשות נוספות בבאר טוביה וכן בורדון ששם יש עליה משמעותית בשווי שמגיע לכדי כ- 2,200 ₪/מ"ר מבונה אקווי' מתואם כולל פיתוח. באופן כללי ניתן לקבוע שערכי קרקעות לתעשייה

נמצאים במגמת עליה משמעותית כך שהפוטנציאל גבוה בהרבה מהמוצג בשומות שלפנינו.

- באזור התעשייה מבצע, שהינו צפוני אך בעל נגישות נמוכה מאוד ביחס לקריית מלאכי, בוצעה הכרעה שבה הגיעו לאחר נטרול הנכסים המיוחדים, לערכי שווי של כ- 1.5 מיליון ₪/דונם. לא יכול להיות שבקריית מלאכי הערכים יהיו נמוכים יותר.
- ניתוח עסקות נוספות מאזורי תעשיה באזור, מצביע על ערכי שווי מתואמים גבוהים מהמוצג בשומה. בהם: עסקה משנת 2018 בבאר טוביה (2,158 ₪ מ״ר מבונה אקווי׳ מתואם כולל פיתוח), 2 עסקות מהשנים 2017, 2018 בוורדון (2,207 ₪ מ״ר מבונה אקווי׳ מתואם כולל פיתוח), 12 עסקות מהשנים 2016-2018 מאזורי התעשיה: יבנה, אשדוד, מודיעין, עד הלום וכנות (2,900 ₪ מ״ר מבונה אקווי׳ כולל פיתוח).

<u>התאמות</u>

- ההתאמות מבחינתי מנכסי ההשוואה בשיעור 10-15% הפחתה למיקום ו- 10-15% תוספת לזמן, קיזזו אחת את השנייה. בנוסף נתתי התאמה למיקום בתוך אזור התעשייה בשיעור 10%, התאמה זו הינה מחמירה ביותר.
- התאמת מיקום פנימי של 30% שבוצעה ע״י שמאית המשיגים גבוהה מאוד ולא פרופורציונאלית.
- התאמת זמן כוללת של 5% היא קטנה מדי, צריך לתת לפחות 5% בשנה מצטבר, כך שבשלוש שנים ההתאמה צריכה להיות במצטבר, לפחות 16%.
- אזור התעשייה ורדון הוא נחות יותר, דרומי יותר, ללא מוניטין ולא מפותח ביחס לקריית מלאכי ולכן זו טעות לתת מקדמי התאמה קטנים מ- 1.
- הפיתוח בקריית מלאכי לא נופל מבאר טוביה כך שלא נדרשת התאמה נוספת לכך.
- בנחל הזורם בסמוך למגרש אין זרימה של מי שופכין, ביקרתי לפני שבוע באזור ווידאתי את הנושא.

<u>פיתוח</u>

- עלויות הפיתוח הופחתו רק לתכסית מאחר ושווי הקומות העליונות שואף לאפס. אם ננקה פיתוח מהקומות העליונות נקבל ערך שלילי בהן וזה אבסורד. כשמפחיתים פיתוח יש להפחית עם אותן משקולות של הערך האקווי׳ ולכן אי אפשר להוריד פיתוח מהמבונה של קומה א׳, זה יוצר עיוות.

<u>קווי בניין</u>

- מאשר את קווי הבניין והתכסית שחישבה שמאית המשיג.
- מעבר לכך, ישנה מגבלת חנייה ומאחר שלפי קווי הבניין לא נותר מקום לפתרון חנייה בתוך המגרש, יהיה לא כלכלי לבנות יותר מקומה אחת (עבור קומה אחת נותנת העיריה פתרונות חניה מחוץ למגרש).

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים עסקה בנתוני ההשוואה הראויים עליהם יש להתבסס בקביעת שווי הקרקע ביעוד תעשיה ומלאכה זעירה, עבור הנכס הנדון.

שמאי המשיבה קבע את השווי על פי גישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות קרקע מאזור התעשיה באר טוביה לשנים 2014-2015, כבקרה הציג נתוני הקצאות קרקע של רמ"י למגרשים מאזור התעשיה קריית מלאכי משנת 2017, תוך מתן התאמות למיקום, זמן וגודל. מאוחר יותר הציג עסקות נוספות שבוצעו בשנים 2016-2018 באזורי תעשיה שונים, המצביעים על ערכי שווי גבוהים יותר. שמאית המשיגה קבעה את השווי על פי גישת ההשוואה, בהתבסס על נתוני עסקות לקרקע מאזורי התעשיה: באר טוביה לשנים 2014-2015, ורדון לשנת 2014 וגן יבנה לשנת 2015. מאוחר יותר הציגה השמאית סיכום נתוני מכרז רמ"י בנהורה לשנת 2018.

עקרונית, אני מקבל את גישת ההשוואה הישירה מנתוני קרקע לתעשיה ומלאכה בה בחרו שמאי הצדדים, אך מבדיקת נתונים נוספים הרלוונטיים למועד הקובע, נראה כי חלו תמורות משמעותיות בשוק הנדל"ן לתעשיה ומלאכה בסביבת הנכס ואני מקבל את טענת שמאי המשיבה לעניין זה. בהכרעה זו לא נוכל לעשות שימוש בחלק ניכר מהנתונים שהוצגו על ידי הצדדים לשנים: 2015, 2014, אלא יועדפו נתוני השוואה סמוכים יותר למועד הקובע ובהתאם לכך מתאיין גם הצורך לדון בטענות המיוחסות לנתוני הצדדים.

אני דוחה את הנתונים שהובאו על ידי הצדדים כעסקות בין חוכרים לרמ"י בפטור ממכרז.[10] עסקות אלה, גם אם מצויות בקרבת הנכס הנדון, נשענות עדיין על תוצאות של שומות שהוזמנו על ידי רמ"י ואינן מוגדרות כעסקות השוואה. יש לציין ששומות אלה אינן עומדות כאן למבחן וההכרעה מתבססת על ניתוח עצמאי ובלתי תלוי של עסקות השוואה רלוונטיות כפי שיפורט לעיל.

אני מקבל את טענת שמאית המשיגה כי מרבית נתוני ההשוואה שהוצגו לאחר הדיון על ידי שמאי המשיבה אינם רלוונטיים. נתונים אלה הם מאזורי תעשיה מרוחקים גאוגרפית ו/או רעיונית מהנכס נשוא השומה, דוגמת: יבנה,[11] אשדוד, מודיעין, עד הלום וכנות, בהם רמת הפעילות והביקושים גבוהה משמעותית מאשר בסביבת הנכס הנדון, מה שיצריך התאמות גדולות נוספות מעבר להתאמות הבסיסיות הנדרשות מאזורי תעשיה הסמוכים והדומים במאפייניהם לאזור התעשיה של קריית מלאכי.

כמו כן, עסקות השוואה מאזור התעשיה "מבצע" אף הן אינן רלוונטיות, מאחר ורמת המחירים בהן נובעת בעיקר בשל הצורך באחסנת כלי רכב בתנאי "בונדד"[12], מה שמייצג יותר את השימוש לכך ופחות את ערכי השווי לתעשיה.

בשל היקף נתונים מספק מסביבת הנכס, לא יובאו בחשבון נתוני המכרז למגרשים מאזור התעשיה נהורה המרוחק מדרום.[13]

---

[10] גוש: 301, חלקות: 126, 119.

[11] גם בשומת המשיבה הוצג נתון מאזור התעשיה יבנה, מהכרעת אגף שומת מקרקעין למועד מרוחק 2.2015.

[12] "מחסן ערובה", אזור מאובטח אשר מפוקח ע"י המכס, בו מאוחסנת סחורה החייבת בתשלום מיסי יבוא ומע"מ, על מנת לפטור את הסחורה מתשלום מוקדם. התשלום למכס יתבצע כאשר הסחורה תשוחרר משטח האחסון לתצרוכת מקומית. אחד מתנאי הבונדד הוא מרחק מקסימלי של 15 ק"מ מהנמל.

[13] מעיון במכרז עולה כי השווי הממוצע הינו כ- 1,100,000 ₪/דונם כולל פיתוח, לפני התאמות, לבינוי בתכסית בשיעור 40% בלבד.

לסיכום:

בהתייחס למועד הקובע ולתמורות שחלו בשוק המקרקעין לתעשיה כאמור, יובאו בחשבון הכרעה זו הנתונים העדכניים יותר עד סוף שנת 2018, תוך ביצוע ההתאמות הרלוונטיות לנכס הנדון: 2 עסקות לתעשיה ומלאכה שנמצאו בקריית מלאכי,[14] תוך ביצוע בקרה מנתוני דמי שכירות שחלו באזור תעשיה זה למועד הקובע, עסקות השוואה מאזורי תעשיה סמוכים לנכס הנדון, בהם: 2 עסקות לקרקע מאזור התעשיה ורדון,[15] ועסקה אחת לקרקע מאזור התעשיה באר טוביה.[16]

10.2. **עקרונות השומה:**

10.2.1. **מגבלת קווי הבניין:**

אני מקבל את טענת שמאית המשיגה כי מגבלת הבינוי שנוצרה בשל קווי הבניין מכח תכנית 37/בת/18, מאפשרת בנייה בתכסית נמוכה יותר מ- 60%. בהתאם לתשריט ולמדידה הגראפית שהציגה בצמוד ניתן לראות בבירור כי לא ניתן לנצל את מלוא התכסית המותרת בתכנית. בהתאם לכך ובדומה לשומת המשיגה יובא בחשבון בינוי בשטח 700 מ"ר לקומה, המהווים תכסית בינוי בשיעור כ- 58% משטח המגרש.

10.2.2. **נתוני השוואה והתאמות:**

- **אזור התעשיה - קריית מלאכי:**

הובאו בחשבון 2 עסקות לתעשיה ומלאכה שנמצאו בקריית מלאכי כאמור. מבדיקה שערכנו לעסקות אלה עולה כי הן מגלמות רכישה של אותו קונה ב- 2 חלקים מאותו מגרש ששטחו 1,911 מ"ר. עסקה ראשונה מיום 27.4.2017 הוגדרה למחצית המגרש עבור חצר **ללא זכויות בניה** לפי 700,000 ₪. עסקה שניה מיום 12.12.2018 הוגדרה למחצית השנייה לכלל זכויות הבניה במגרש כשעליו מבנה שרוף בן 2 קומות (אשר נהרס לאחר ביצוע העסקה). כיוון שמדובר ברכישה משותפת ל- 2 חלקים שלבסוף מובילה לרכישת מגרש אחד עם מבנה להריסה והמועד הקובע בהכרעה זו הינו 2.2018, יבוצע ניתוח המגלם ממוצע בין 2 העסקות.

בנוסף, לצורך קבלת אינדיקציה וכבקרה בלבד, נערכה בדיקה בשיטת החילוץ מנתוני דמי שכירות בהתאם לפרסומים ושיחות עם אנשי מקצוע מתחום הנדל"ן בקריית מלאכי, תוך מתן דחייה להקמה מנכסים בנויים, לקבלת שווי קרקע.

- **אזור התעשיה - באר טוביה:**

בהתייחס לעסקת ההשוואה מאזור התעשיה באר טוביה כפי שהוצגה על ידי שמאי המשיבה מיום 19.12.2018 למגרש בשטח 3,710 מ"ר, עולה כי השווי בחוזה המכר הינו 5,200,000 ₪ ולא 6,100,000 ₪.
התאמות - אני דוחה את מקדם ההפחתה למיקום בשיעור 30% כפי שניתן על ידי שמאית המשיגה. שיעור זה הינו חריג ביותר. בשל מיעוט העסקות נערכה בדיקה עם מתווכים בתחום, מהם נלמד כי יש הבדל של פחות מ- 10% בדמי השכירות לטובת באר טוביה.
העסקה תנותח בהתאם למחיר בחוזה המכר. בהתייחס לשטח המגרש (1,207 מ"ר) ולמועד הקובע (2/2018) בנכס נשוא השומה, תוך קיזוז בין ההתאמות להיקף ולמועד.

---

[14] אחת מהן הוצגה על ידי שמאית המשיגה, גו"ח 301/114 מחודש 4/2017.

[15] הוצגו על ידי שמאי המשיבה לאחר הדיון, גו"ח 1698/140,141, למועדים 3.9.2017, 18.1.2018.

[16] הוצגה על ידי שמאי המשיבה לאחר הדיון, גו"ח 2476/14, למועד 19.12.2018.

- **<u>אזור התעשיה - ורדון:</u>**

בהתייחס לעסקת ההשוואה מאזור התעשיה ורדון שהוצגה על ידי שמאי המשיבה מיום 3.9.2017 בגו"ח 1698/141, עולה כי שטח המגרש הינו 1,156 מ"ר ולא 700 מ"ר כפי שדווח.

התאמות - אני דוחה את מקדם ההפחתה למיקום בשיעור 15% כפי שניתן על ידי שמאית המשיגה. שיעור זה הינו חריג והיה רלוונטי יותר למועד בו שווקו המגרשים בשנת 2014, עת היה בשלבי הקמה ראשוניים. מבדיקה עולה כי רמת המחירים המבוקשת בורדון אינה שונה מרמת המחירים המבוקשת בקריית מלאכי ובהתאם לכך לא תובא בחשבון התאמה למיקום בין אזורי התעשיה.

10.2.3. **<u>מקדמי אקווי':</u>**

מעיון בשומות הצדדים נמצא כי קיימים הבדלים בחלוקה האקווי' לשטחים המבונים בנכסי ההשוואה אל מול הנכס הנדון. בשומת המשיגה בדומה לשומת המשיבה בוצעה בנכסי ההשוואה חלוקה אקווי' לעיקרי ושרות, בעוד שבנכס הנדון נקבעו מקדמים לעיקרי בלבד. כמו כן, במסמך שהוגש במהלך הדיון על ידי שמאי המשיבה לנכסי השוואה, בוצע ניתוח אקווי' מעט שונה מהניתוח האקווי' שהוצג בשומתו.

לטעמי, בתעשיה לא קיים כמעט הבדל בין שטח שירות לשטח עיקרי ובהתאם לכך יובא בחשבון מקדם אחיד לשני השימושים.

מעבר לכך, אינני מקבל את מקדמי האקווי' שנקבעו לחצר וליתרת הקומות מעל קומת הקרקע בשומת המשיגה. שטח החצר בתעשיה משמש כהמשך לתהליך היצור ובהתאם לכך נכון יהיה לקבוע מקדם בשיעור גבוה מ- 25%. עבור יתר הקומות, במרבית הנכסים לתעשיה בקריית מלאכי, בבאר טוביה וורדון לא מנוצלת הבניה ביתרת הקומות. לפיכך לא נכון בשלב זה לבטא התאמה בשיעור 60% לכך, אך בשל הפוטנציאל הגלום בזכויות אלה, נכון יהיה לבטא התאמה נמוכה יותר.[17]

בהכרעה זו יובאו בחשבון מקדמי האקווי' אחידים, הן בנתוני ההשוואה והן בנכס הנדון: לסך הבינוי בקומת הקרקע מקדם 1, לסך הבינוי בקומות מעל קומת הקרקע מקדם 0.2 ולחצר מקדם 0.4.

10.2.4. **<u>התאמה לבעלות מלאה:</u>**

אני מקבל את מקדם ההתאמה בשיעור 3% לבעלות כפי שניתן בשומת המשיבה.

בשים לב שנתוני ההשוואה בורדון מייצגים עסקות מכר ולא חכירה, לא תובא בהם התאמה לבעלות.

10.2.5. **<u>התאמה למיקום בתוך אזור התעשיה:</u>**

הפחתה למיקום בתוך אזור התעשיה קריית מלאכי - אני מקבל את טענת שמאית המשיגה כי הנכס הנדון מצוי בעורפו של אזור התעשיה של קריית מלאכי ובשל כך יש לבטא התאמה למיקום בתוך אזור התעשייה. לטעמי בשל העובדה כי מדובר בנכס לתעשיה ומלאכה ולא נכס למסחר ההבדל אינו כה משמעותי ולכן יש לבטא הפחתה בשיעור 5% בלבד.

[17] יש לציין כי בביקור בשטח כאמור עומד מבנה שלד חדש בן 3 קומות. בהתאם לסוג הבניה הקונבנציונאלית, לא נראה כי הקומות העליונות עשויות לשמש לתעשיה מסורתית.

10.2.6. **<u>רמת הפיתוח והפעילות:</u>**

אני דוחה את טענת שמאית המשיגה לעניין מטרדי הזיהום בשל הזרמת שפכים אל תוואי הנחל הסמוך. מבדיקה בעירייה וכן מסיור שערכנו ביום הביקור, עולה כי הזרמת השפכים בנחל אינה חיצונית אלא עוברת דרך צנרת אטומה בלבד.

אני דוחה גם את טענתה לעניין רמת הפיתוח הנמוכה במקום. מביקור שערכנו, נראה כי רמת הפיתוח במקום אינה נופלת מרמת הפיתוח ביתר חלקי אזור התעשייה של קריית מלאכי ואף מאזורי התעשיה של באר טוביה וורדון המשמשים כבסיס להשוואה, למעט פגיעה חלקית בדרך הגישה שנוצרה בשל ריבוי המשאיות הפוקדות את מפעל הבטון הסמוך.

כמו כן אינני מקבל את טענתה לפגיעה בשווי עקב חוסר פעילות, הקצאות, הטבות ומענקים. אכן באזור התעשיה קריית מלאכי לא נותרו מגרשים פנויים למעט אחד ובהתאם לכך הזכות השמורה למגרשי הקצאה להטבות ומענקים אינה קיימת. אך אין הדבר פוגע באפשרות הסדירה לנהל שוק של שכירויות ומכירת נכסים כיד שנייה.

10.2.7. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

אופן החישוב - בשל אופי הבינוי לתעשיה באזור הדרום לפיו ניצול הבינוי בקומות מעל קומות הקרקע לשימוש עבור תעשיה מסורתית הוא מועט, אני מקבל את גישת שמאי המשיגה להביא בחשבון עלויות פיתוח לקומת הקרקע בלבד, כל עוד מחושב מקדם אקווי' נמוך המגלם סוג של פוטנציאל עתידי לבניה, לקומות אלה.

היטלי פיתוח בנכס הנדון - בשומות הצדדים הובא בחשבון בסיס עלויות פיתוח לחישוב, בהתאם לנתונים ממחלקת ההנדסה של עיריית קריית מלאכי ותאגיד המים האזורי ת.מ.ר. וכפי שהוצגו בהכרעה שניתנה עבור מגרש 45/2 באזור התעשיה של קריית מלאכי למועד 10/2016. אני מקבל את עלויות הפיתוח, אך אלה יומודדו למועד הקובע, כדלהלן:

	קרקע	מבונה
סלילת כביש ומדרכה	₪ 96.46	₪ 145.71
תיעול וניקוז	₪ 29.22	₪ 62.94
שצ"פ	₪ 9.38	₪ 46.96
דמי הקמה		₪ 77.66
סה"כ	₪ 135.1	₪ 333.3
שטחים לחישוב	1,207	700
סה"כ עלויות פיתוח	**₪ 396,308**	

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

11.1 אזור התעשיה קריית מלאכי:

11.1.1 ניתוח עסקות השוואה:

כפי שצוין בפרק העקרונות, 2 העסקות שנעשו על אותו מגרש ינותחו במשותף, לקביעת שווי ממוצע לדונם.

מועד העסקה	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	שטח מבנה במ"ר	תמורה	הערות
27/4/17	301/114	1,911/2	0	₪ 700,000	מחצית ממגרש ללא זכויות בניה
12/12/18	301/114	1,911/2	976	₪ 2,040,000	מחצית ממגרש עליו עומד מבנה שנשרף כליל. (נהרס מעט לאחר מכן)
סיכום ל- 2 המגרשים	301/114	1,911	0	₪ 2,740,000	רכישת 2 חלקי המגרש עם מבנה שרוף שנהרס לאחר הרכישה
שווי דונם ממוצע לתעשייה כולל פיתוח וללא מע"מ				₪ 1,433,804	
שטח אקווי' במ"ר				910	
שווי למ"ר אקווי'				₪ 1,576	
מקדם התאמה לבעלות				1.03	
שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 1,623**	

- **שטח אקווי':**[18]

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי ק"ק	500	1	500
סככות	100	0.5	50
יתר הקומות	1000	0.2	200
חצר	400	0.4	160
סה"כ שטח מ"ר מבונה אקווי'			**910**

11.1.2 ניתוח דמי שכירות - בקרה:

כאמור מבדיקת נתונים שפורסמו עולים הפרטים הבאים:

- לפי שומה מכרעת להיטל השבחה למועד קובע 1/2/2017, עולה כי ברחוב פקר 2 נחתמו 2 הסכמי שכירות:

מועד העסקה	רחוב/גו"ח	שטח בנוי במ"ר	שטח חצר במ"ר	תמורה	דמ"ש למ"ר אקווי'[19]
3/7/17	פקר 2	170	100	₪ 6,000	₪ 29
16/8/17	פקר 2	ק"ק 300 מ"ר, גלריה 150 מ"ר	1,110	₪ 26,000	₪ 32

- לפי שומת IFRS מיום 15/9/2016, לקניון שערי העיר, עולה כי דמי השכירות לתעשיה, מלאכה ואחסנה לחודש 3/2016 הינם כ- 29 ₪/מ״ר.
- מבדיקה שנערכה עם מס׳ אנשי מקצוע מתחום הנדל״ן בקריית מלאכי, עולה כי דמי השכירות הרלוונטיים לתעשיה ומלאכה למועד הקובע (2018) נעו בגבולות 30-35 ₪/מ״ר.

[18] ניתוח זכויות בניה מגרש 37 לפי תכנית 2/105/03/8 (אזור תעשיה ב׳).

[19] ק״ק מקדם 1, גלריה מקדם 0.5, חצר מקדם 0.4.

- בהתאם לנתונים כאמור נראה סביר להתבסס על דמי שכירות שנמסרו מאת אנשי המקצוע לשנת 2018 ובממוצע 32.5 ₪/מ״ר בנוי המגלמים חצר: [20]

דמי שכירות למ"ר מגלמים חצר	32.5 ₪
שיעור היוון	8.0%
שווי למ"ר בנוי	4,875 ₪
יזמות	20%
עלויות בניה למ"ר	2,000 ₪
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ - מגלם חצר	2,063 ₪
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ - מנוטרל חצר	1,688 ₪
דחייה למימוש עבור קרקע ריקה לשנה (שנתיים בממוצע)	93%
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ - דחוי	**1,563 ₪**

11.2. **<u>אזור התעשיה באר טוביה:</u>**

11.2.1. **<u>ניתוח עסקות השוואה:</u>**

מועד העסקה	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	תמורה (בהתאם למדווח בחוזה)	עלויות פיתוח לתכסית הבינוי	מחיר לדונם כולל פיתוח
19/12/18	2476/14	3,710	5,200,000 ₪	658,711 ₪	1,579,167 ₪
שווי דונם לתעשייה כולל פיתוח וללא מע"מ (התאמות להיקף ותקופה מתקזזות)					1,579,167 ₪
שטח אקווי' במ"ר					822
שווי למ"ר אקווי'					1,921 ₪
מקדם התאמה למיקום					0.90
מקדם התאמה לבעלות					1.03
שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ					**1,781 ₪**

- **<u>שטח אקווי' (תכנית 9/119/03/8):</u>**

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי ק"ק	500	1	500
שרות ק"ק	30	1	30
יתר הקומות	520	0.2	104
חצר	470	0.4	188
סה"כ שטח מ"ר מבונה אקווי'			**822**

[20] כיוון שדמ״ש מגלמים חצר, בוצעה התאמה אקווי׳ לקבלת שווי מנוטרל חצר לצורך התאמה ליתר הערכים להשוואה.
כמגלם חצר החלוקה האקווי׳: ק״ק 60% במקדם 1, ק״א 60% במקדם 0.2, חצר 40% במקדם 0. כמנוטרל חצר: ק״ק 60% במקדם 1, ק״א 60% במקדם 0.2, חצר 40% במקדם 0.4. סה״כ מקדם התאמה למ״ר אקווי׳ מנוטרל חצר - 81.8%.

11.3. **אזור התעשיה ורדון:**

11.3.1. **ניתוח עסקות השוואה:**

מועד העסקה	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	תמורה	עלויות פיתוח לתכסית הבינוי	התאמה למועד	מחיר לדונם כולל פיתוח
3/9/17	1698/141	1,156	₪ 1,300,000	₪ 70,706	0.95	₪ 1,126,445
18/1/18	1698/140	1,030	₪ 1,750,000	₪ 62,999	1	₪ 1,760,193
שווי דונם ממוצע לתעשייה כולל פיתוח וללא מע"מ						₪ 1,443,319
שטח אקווי' במ"ר						840
שווי למ"ר מבונה אקווי', כולל פיתוח וללא מע"מ						**₪ 1,718**

- **שטח אקווי':**

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי ק"ק	550	1	550
שרות ק"ק	50	1	50
יתר הקומות	400	0.2	80
חצר	400	0.4	160
סה"כ שטח מ"ר מבונה אקווי'			**840**

11.4. **סיכום ערכי השווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ:**

		מקדם שיקלול	סה"כ
שווי מ"ר אקווי' - לפי עסקות קריית מלאכי	₪ 1,623	0.5	₪ 811
שווי מ"ר אקווי' - לפי עסקה א.ת באר טוביה	₪ 1,781	0.25	₪ 445
שווי מ"ר אקווי' - לפי עסקות א.ת ורדון	₪ 1,718	0.25	₪ 430
שווי מ"ר אקווי' ממוצע משוקלל, כולל פיתוח וללא מע"מ		1	**₪ 1,686**

11.5. **שטח אקווי בנכס הנדון:**

שטח המגרש במ"ר		1,207	
שטח מבונה בקומת הקרקע	1	700	700
שטח מבונה בקומה א'	0.2	700	140
יתרת חצר במ"ר	0.4	507	202.8
סה"כ שטח מבונה אקווי' במ"ר			**1,042.8**

12. תחשיב השומה:

שווי למ"ר מבונה אקווי', כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 1,686
התאמה למיקום בתוך אזור התעשיה	0.95
שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם, כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 1,602
סה"כ שטח אקווי' בנכס הנדון	1,043
שווי הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 1,670,470
עלויות פיתוח לתכסית בקומת הקרקע	₪ 396,308
שווי הקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 1,270,000**

12.1. **<u>פער משומת המשיבה:</u>**

שומת המשיבה	**1,175,000 ₪**
הכרעה	**1,270,000 ₪**
פער ביחס לשומת המשיבה	**7.5%**

12.2. **<u>השווי להכרעה:</u>**

בהתאם לתוצאת השווי שהתקבלה, עולה כי הפער משומת המשיבה קטן מ- 10%. לפיכך אני מאמץ את השווי ללא פיתוח וללא מע"מ שהתקבל בשומת המשיבה.

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי אין לשנות משומת המשיבה, לזכות הבעלות, למטרת הקצאה בפטור ממכרז, עבור מגרש מס' 93.5 בתכנית 18/בת/37, <u>ללא פיתוח</u> וללא מע"מ, בסך:

1,175,000 ₪ (מיליון מאה שבעים וחמישה אלף ש"ח בלבד).

<u>הערה</u>: בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה מבוססת הנחה שהקרקע ריקה ופנויה.

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 ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

ב ב ר כ ה,



יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק</u>:
מר שגיא צברי: שמאי מרחב עסקי ירושלים, רשות מקרקעי ישראל.