תאריך עברי	:	י״א בטבת תשפ״ב
תאריך לועזי	:	15.12.2021
מס׳ תיק לקוח	:	10633401א
מספרינו (אופק)	:	אופק - 40500
לקביעת שכ״ט	:	6.14 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ יפעת נוריאל	מר יוסי אורון	מר שלומי מערבי
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה	שמאי מקרקעין (מאגר רמ״י)	שמאי מקרקעין (ב״כ המשיגה)
מרחב עסקי י-ם רשות מקרקעי ישראל	השבעה 6, בית שמש	שמואל תמיר 17, תל אביב
yifatn@land.gov.il	oronyossi@gmail.com	maaravis@014.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

שומה מבוססת הנחה (היפותטית)[2]

מגרש מספר 77א׳ (חלק) בתכנית 53/102/02/18, אזור התעשייה קריית מלאכי

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) המחודשת, שנקבלה ביום 23.7.2020, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע ללא פיתוח וללא מע״מ, לנכס שבנדון וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז - **תעשיה**.

1.2. פניה זו נפתחה, לאחר שהטיפול בפניה קודמת הופסק בשל אי התאמת נתוני שומת רמ״י למסגרת העסקה לתעשיה בלבד (כללה ערכי שווי גם למסחר).

1.3. השומה המתוקנת לתעשיה בלבד מיום 9.7.2020 מטעם רמ״י, נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יוסף אורון, להלן: ״**שמאי המשיבה**״; ההשגה שבנדון מיום 24.9.2019 הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר שלומי מערבי, להלן: ״**שמאי המשיגה**״.

1.4. בתאריך 4.3.2021 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 8.3.2021, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 18.4.2021.

1.5. בתאריך 10.3.2021 התקבלה תגובתו של שמאי המשיבה (באמצעות הדוא״ל) הכוללת, בין היתר, התייחסות להנחיות רמ״י לשומה לתעשיה בלבד וצירוף חוזה חכירה עדכני.

---

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

[2] בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה. זאת, בהתעלם מבקשת השומה להערכת חלק ממגרש 77א׳. שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן מס׳ 1 בתקינה השמאית.

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה	: 301/75 (חלק)
מס' מגרש	: 77א (חלק) עפ"י תכנית 53/102/02/18.
מהות הנכס	: מגרש בייעוד לתעשייה ב'.
שטח המגרש	: 1,400 מ"ר.[3]
כתובת	: רחוב הבשור, 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 - 16.5.2010.[4]

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החו"מ, ביום 29.11.2021.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה

הנכס הנדון מצוי באזור התעשיה הוותיק של העיר קריית מלאכי ובתחום שיפוטה. אזור התעשיה פרוס בחלקה הצפון מזרחי של העיר, עם גישות מתוך העיר וכן מכביש מס' 3. הנכס ממוקם בחלק הדרום מערבי של אזור התעשיה, בצמוד לשכונת המגורים "המייסדים".

סביבת הנכס הסמוכה מאופיינת בשימושי מלאכה, אחסנה ומסחר. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים, מדרכות, מים, ביוב, חשמל, תאורת רחוב וכיוצ"ב.



[3] בהתאם להזמנת השומה ושומות הצדדים.

[4] בשומת המשיבה מצוין מועד 2010 (מועד מתן פסק הדין). בהתאם לפסק הדין שהועבר אלי מאת הגברת יפעת נוריאל, עולה כי מועד פסק הדין הינו 16.5.2010. תאריך זה תואם את המועד הקובע בשומת המשיגה.

6.2. **<u>הנכס</u>**

נשוא השומה בשטח 1,400 מ"ר, מהווה את חלקו הצפוני של מגרש מס' 77א' בהתאם לתכנית מס' 53/102/02/18. המגרש מישורי, צורתו ההנדסית אי רגולרית.

נכון למועד הביקור נמצא כי הנכס הנדון משמש כשטח לאחסנת ציוד לקידוחי קרקע. המגרש כולו מגודר ועליו אספלט ולו גישה דרומית מרחוב חלוצי התעשיה.

<u>מיקום הנכס ע"ג תצלום אוויר</u> [5]



<u>מבט מכיוון דרום</u>



[5] תצלום אויר מאתר גובמפ, מעודכן לשנת 2020.

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 **נסח רישום בטאבו**:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, ביום 8.12.2021, עולה כי הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 75 בגוש 301:

גוש/חלקה	:	301/75.
שטח	:	6,675 מ"ר.
מהות הפעולה	:	פיצול מיום 10.1.1986.
בעלויות	:	רשות הפיתוח, בשלמות.
הערה	:	בתאריך 6.8.1996, נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה.

7.2 **חוזה חכירה:**

הוצג בפני חוזה חכירה שנחתם ביום 14.9.2020 בין רשות מקרקעי ישראל לבין נציגי משפחת בבילה, ממנו עולים, בין היתר, הנתונים הבאים:

גוש/חלקה	:	301/75.
מגרש	:	77 חלק א לפי תב"ע 53/102/02/18
השטח	:	1,400 מ"ר
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מיום 29.8.2019 ועד 28.8.2059 + תקופה נוספת בת 49 שנים.
מטרת החכירה	:	מבנה תעשיה (קיימת הגבלה בתנאי החוזה, לשימוש לתעשיה בלבד).
קיבולת בניה	:	3,080 מ"ר

8. מצב תכנוני:

בהתאם לבדיקה תכנונית שנערכה, עולה כי על הנכס הנדון חלה בין היתר התכנית הרלוונטית הבאה, להלן עיקריה הרלוונטיים:

8.1 **תכנית 53/102/02/18:**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4372 ביום 18.1.1996.

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשיה ומבני ציבור, ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

שימושים מותרים באזור תעשיה "ב' - לבניה עצמית:

יותרו תעשיות ומלאכות שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות והדיני איכות הסביבה.

- לתעשייה, מלאכה, אחסנה, שירותים ומשרדים של המפעלים.
- בקומות קרקע גבוהות - יותר שימוש מסחרי לתצוגה ושיווק.
- למקלטים או מרחבים מוגנים.

הוראות בניה באזור תעשיה ב':

אחוז התכסית המותר - 50%.

אחוזי הבניה:

- שטח עיקרי מעל הקרקע: עד 50% משטח המגרש בקומת קרקע כולל סככות, ובסה"כ עד 150% ב- 3 קומות.
- שטח שרות מעל הקרקע: 10% משטח המגרש כסככות בתחום קווי הבניין בלבד, או קומת ביניים (גלריה) של קומת הקרקע.
- שטח שרות מתחת לקרקע: עד 60% משטח המגרש למטרות חניה, חדרי מכונות ומקלטים.

גבהי הבניה:

א. גבהי הבניה מתייחסים לפני המדרכה הנמוכים ביותר הגובלים במגרש.

ב. גובה בניה מירבי:

- ב- 2 קומות יהיה 9 מ'. ב- 3 קומות יהיה 12.30 מ'.

טבלת שטחים וזכויות בניה:

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש	מיקום	היקפי בניה מירביים ב- %			תכסית מרבית	מס' קומות	קווי בנין		
				למטרות עיקריות	למטרות שרות	סה"כ			ק	צ	א
תעשיה "ב"	77 א'	3.600	מעל הקרקע	150%	10%	160%	50%	3	כמסומן בתשריט		
			מתחת לקרקע	-	60%	60%		1			

תשריט מצב מוצע:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי שומות הצדדים:

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

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
₪ 1,022,000	₪ 350,000

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:[6]

שווי הקרקע לתעשייה לשנת 2010, נקבע בגישת ההשוואה, כהתאמה שנתית בין ערכי השווי שהתקבלו מניתוח עסקות קרקע משנת 2012, לבין ערכי השווי שהתקבלו מניתוח תוצאות מכרזי רמ"י משנת 2008, בא.ת. באר טוביה:

9.2.1.1 א.ת. באר טוביה - לשנת 2008:

מס' מכרז/ תאריך החלטה	מס' מג'/ מתחם	תב"ע	שטח במ"ר	מחיר ללא פיתוח	מחיר לדונם	עלות פיתוח מלאה - לדונם	התאמה לגודל	מחיר מתואם לדונם	שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח [7]
מיום 9/7/08 145/2008/ים	313	38/101/02/8	15,500	₪ 4,500,000	₪ 290,323	₪ 312,712	1.2	₪ 723,641	₪ 946
מיום 13/5/08 63/2008/ים	91	119//03/8 1/119/03/8	969	₪ 437,750	₪ 451,754	₪ 264,704	1.05	₪ 752,282	₪ 940
							ממוצע		**₪ 943**

9.2.1.2 א.ת. באר טוביה - לשנת 2012:

תאריך	גו"ח	תב"ע	שטח במ"ר	תמורה	מחיר לדונם	תוספת לפיתוח מלא - לדונם	התאמה לגודל, זמן, צורה	מחיר מתואם לדונם	שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח [8]
4/8/10	312/4	2114/מק/8, 23/בת/8	7,515	₪ 4,509,000	₪ 600,000	₪ 153,943	1.15	₪ 867,034	₪ 1,084
28/2/11	2424/53	1/119/03/8	884	₪ 770,000	₪ 958,145 [9]	₪ 156,904	1.1	₪ 1,226,554	₪ 1,533
8/9/11	2424/43	1/119/03/8	5,469	₪ 3,500,000	₪ 639,971	₪ 159,980	1.1	₪ 879,946	₪ 1,100
14/12/11	2424/58	1/119/03/8	1,033	₪ 1,100,000	₪ 1,064,860	₪ 159,980	1.05	₪ 1,286,082	₪ 1,608
28/10/12	2424/3	1/119/03/8	633	₪ 400,000	₪ 631,912	₪ 163,180	1.2 [10]	₪ 954,110	₪ 1,193
							ממוצע		**₪ 1,303**

---

[6] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 8 בשומת המשיבה.

[7] לפי תכנית 38/101/02/8: ק"ק עיקרי 50% במקדם 1, ק"ק שרות 15% במקדם 0.5, קומות מעל ק"ק עיקרי 20% במקדם 0.2, קומות מעל ק"ק שרות 10% במקדם 0.1, חצר 35% במקדם 0.4. סה"כ 765 מ"ר אקווי'/דונם.
לפי תכנית 1/119/03/8: ק"ק עיקרי 45% במקדם 1, ק"ק שרות 5% במקדם 0.5, קומות מעל ק"ק עיקרי 60% במקדם 0.2, קומות מעל ק"ק שרות 5% במקדם 0.1, חצר 50% במקדם 0.4. סה"כ 800 מ"ר אקווי'/דונם.

[8] לפי תכניות 1/119/03/8, 2114/מק/8: ק"ק עיקרי 45% במקדם 1, ק"ק שרות 5% במקדם 0.5, קומות מעל ק"ק עיקרי 60% במקדם 0.2, קומות מעל ק"ק שרות 5% במקדם 0.1, חצר 50% במקדם 0.4. סה"כ 800 מ"ר אקווי'/דונם.
בהתאם לפרק י"ז לקווים המנחים וסי' 13 לתקנות התכנון והבניה, הונח כי תינתן תוספת שטחי שרות לתכנית 1/119/02/8 שאושרה לפני 1992, שיתפלגו לפי 5% בק"ק ו- 5% ביתר הקומות.
בתכנית 2114/מק/8, הונח כי שטחי השרות המוקנים, יתפלגו לפי 5% בק"ק ו- 5% ביתר הקומות.

[9] ניתנה תוספת בשיעור 10% למכירה בהליך של כינוס נכסים (לא הוצגו תימוכין).

[10] ניתנה תוספת בשיעור 20% לאי רגולאריות המגרש.

9.2.1.3 **וועדת השגות - תימורים:**

שמאי המשיבה הציג נתוני 2 החלטות של וועדת השגות למגרשים בתימורים, בהן נקבע שווי בסך 770,000 ₪/דונם כולל פיתוח חלקי למועד 27.12.2012, בהתבסס על עסקות מאזור התעשיה באר טוביה.

9.2.1.4 **סיכום שווי הבסיס:**

בהתאם לערכים שקיבל, קבע השמאי כי מאמצע שנת 2008 עד לתחילת 2012 הייתה עליית מחירים בשיעור 38% ובהתאם לכך מתקבלת עלייה בשיעור 8% לשנה. לפיכך, השווי הבסיסי שקבע לשנת 2010 הינו: **1,117 ₪/מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ.**

9.2.1.5 **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון שטח אקווי' לפי תכנית 53/102/02/18, לבינוי ב- 3 קומות, כדלהלן:

מיקום	שיעור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	45%	630	1	630
שרות ק"ק	5%	70	0.5	35
עיקרי ק"א, ב'	105%	1,470	0.2	294
שרות ק"א, ב'	5%	70	0.05	3.5
חצר	50%	700	0.4	280
סה"כ שטח אקווי' במ"ר				**1,246**

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בסך 370,332 ₪, בהתאם לאגרות והיטלים בקריית מלאכי, לבינוי בתכסית התב"ע בקומת הקרקע בלבד, בסך 700 מ"ר.

9.2.1.6 **תחשיב השומה:**

שטח מגרש במ"ר	1,400
סה"כ שטח אקווי' במ"ר	1,246
שווי מ"ר אקווי'	₪ 1,117
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 1,392,000**

9.3. **סיכום שומת המשיגה:**

9.3.1 **גישת השומה וערכי הבסיס:**[11]

שווי הקרקע לתעשייה לשנת 2010, נקבע בגישת ההשוואה, בהתאם לערכי השווי שהתקבלו מניתוח עסקות למגרשים ריקים ומבונים מא.ת. קריית מלאכי, מהחלטת וועדת השגות למגרש באזור התעשיה מבצע וכן מערכי השווי לקרקע שהתקבלו מניתוח תוצאות מכרזי רמ"י בא.ת. קריית מלאכי:

9.2.1.7 **לשנת 2008:**

שמאי המשיגה הציג 9 תוצאות מכרזים, אחד משנת 2008 והיתר משנת 2006. לבסוף בחר להסתמך על תוצאת המכרז משנת 2008, כדלהלן:

מס' מכרז/החלטה	מס' מג'/ מתחם	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	מחיר למ"ר קרקע
ים/46/2008 מיום 13/4/2008	93/5	93/301	1,207	₪ 255,555	₪ 178,012	₪ 212 [12]

לאחר שהביא בחשבון תוספת בשיעור 16% לשנתיים (8% שנתי בדומה לשמאי המשיבה), קיבל למועד הקובע (16.5.2010), שווי **בסך 246 ₪/מ"ר קרקע ללא פיתוח.**

[11] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 27 בשומת המשיגה.

[12] השמאי ציין כי בהתאם למכרז מס' ים/322/2005 בגוש 301 הסמוך לנכס משנת 2006, התקבלה תוצאה בסך 157 ₪/מ"ר קרקע.

9.2.1.8 **<u>לשנת 2010 - מתוך החלטת וועדת השגות באזור התעשיה מבצע:</u>**

שמאי המשיגה הציג ניתוחי עסקות כפי שהופיעו בהחלטת וועדת השגות מיום 6/9/2018, למגרש בשטח כ-40 דונם באזור התעשיה מבצע, למועדים 2006-2015, שנשענו על אזורי התעשיה: פארק ראם, באר טוביה, כנות וגן יבנה,[13] הערכים המתואמים שקיבלה הועדה לשנים 2010-2012,[14] בממוצע משוקלל, הינם:

לשנת 2010: 381,921 ₪/דונם, ללא פיתוח וללא מע"מ.

לשנת 2011: 504,344 ₪/דונם, ללא פיתוח וללא מע"מ.

לשנת 2012: 596,947 ₪/דונם, ללא פיתוח וללא מע"מ.

בהתייחס לנתוני הועדה רק מאזור התעשיה באר טוביה בלבד (מתואמים), מציין השמאי כי השווי שמתקבל שם הינו בסך 402 ₪/מ"ר קרקע ללא פיתוח, כדלהלן:

תאריך	גו"ח	שטח קרקע במ"ר	תמורה	שווי לדונם כולל פיתוח	שווי **מתואם מיקום/גודל** כולל פיתוח לקרקע
21/1/10	2475/27	36,447	₪ 17,200,000	₪ 471,918	₪ 448,322
27/4/10	2475/13	729	₪ 360,000	₪ 493,827	₪ 493,827
4/8/10	312/46	7,515	₪ 4,509,000	₪ 600,000	₪ 570,000
6/12/10	2475/12	5,175	₪ 3,580,000	₪ 691,787	₪ 657,198
שווי ממוצע לדונם כולל פיתוח לקרקע					₪ 542,337
שווי ממוצע לדונם ללא פיתוח					₪ 402,337
סה"כ שווי למ"ר קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ - אזור התעשיה באר טוביה					**₪ 402**

9.2.1.9 **<u>לשנים 2011-2013:</u>**

שמאי המשיגה הציג וניתח 37 עסקות שנעשו בא.ת. של קריית מלאכי בין השנים 2008-2017, מתוכם בחר להתבסס על 4 עסקות מהשנים 2011-2013, לפיהם קיבל שווי **בסך 200 ₪/מ"ר קרקע**:[15]

תאריך	גו"ח	כתובת	מהות	שטח קרקע במ"ר	שטח בנוי במ"ר	תמורה	שווי מחוברים	שווי קרקע ללא מחוברים	מחיר למ"ר קרקע
4/8/13	301/31		קרקע	13,071		₪ 2,803,072			₪ 214
1/11/12	301/67	המלאכה 1	בניין	906	625	₪ 1,200,000	₪ 937,500	₪ 262,500	₪ 290
15/12/11	301/124	החרושת 13	בניין	5,234	3,177	₪ 4,000,000	₪ 3,177,000	₪ 823,000	₪ 157
6/3/11	301/94/2	חלוצי התעשיה 94	קרקע	947		₪ 175,000		₪ 175,000	₪ 185
									₪ 200

9.2.1.10 **<u>סיכום שווי הבסיס:</u>**

שמאי המשיגה קבע כי נכון למועד הקובע, השווי הינו **250 ₪/מ"ר קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ.**

9.2.1.11 **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- שווי הקרקע נקבע ללא פיתוח.
- לא בוצע תחשיב אקווי'. נקבע שווי לקרקע ללא התייחסות לבינוי האפשרי.

9.2.1.12 **<u>תחשיב השומה:</u>**

שטח מגרש במ"ר	1,400
שווי מ"ר קרקע	₪ 250
שווי ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 350,000**

[13] להערכתו אזור התעשיה של קריית מלאכי הוא הנחות ביחס לסביבתו.

[14] בבסיס השווי לתעשיה הביאה הוועדה בחשבון תוספת 5-10% לגודל, כיוון שמצאה כי יש עדיפות לגודל בשימוש המבוקש לאחסנת כלי רכב לבונדד. כמו כן הביאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% למיקומו הפנימי של א.ת. מבצע.

[15] שמאי המשיגה מציין כי העסקות כוללות כבר את מרכיב הפיתוח ובהתאם לכך שווי מרכיב הקרקע בהן נמוך אף יותר.

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

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 4.3.2021 ולאחריו, הועלו טענות על ידי הצדדים. להלן עיקריהן עבור השימוש המבוקש לתעשיה בלבד:

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

<u>נתוני השוואה:</u>

- הבאתי מכלול רחב של עסקות מאזור התעשיה של קריית מלאכי, שהתבצעו לאורך השנים ומצביעות על רמת המחירים ומגמת השינוי בהם משנת 2008-2017. ניתן לראות שגם בשנת 2017 לא הגיעו למחיר שנקבע בשומת רמ"י בסך 1,120 ₪/מ"ר. לשנת 2010 מתקבל כ- 200 ₪/מ"ר קרקע ללא פיתוח.
- לשומה צורף הסכם מכר של אחת מהעסקות שנעשו והסכמי שכירות מאותו נכס.
- מתוך מכרזים לתעשיה מקרית מלאכי מתקבל כי ב- 2008 השווי עמד על 212 ₪/מ"ר קרקע ללא פיתוח, כשבשנים קודמות הערכים היו הרבה יותר נמוכים. סה"כ לאחר התאמה לזמן ל- 2010, מתקבל כ- 250 ₪/מ"ר קרקע ללא פיתוח.
- לטעמי קיים הבדל משמעותי בין השווי לתעשיה בין קריית מלאכי לבאר טוביה ורואים הרבה עסקות שמצביעות על כך.
- בהחלטה של וועדת השגות באזור התעשיה מבצע (גוש 2775), הוצגו עסקות מאזורי תעשיה טובים יותר מקרית מלאכי, בהם אזור התעשיה של באר טוביה בשווי כ- 400 ₪/מ"ר קרקע ללא פיתוח.

<u>פיתוח:</u>

- אמנם השומה שלי נערכה לשווי ללא פיתוח, אך ניתן לראות שבהחלטת וועדת השגות ניתנו ערכים כולל וללא פיתוח כך שאפשר להוסיף את עלויות הפיתוח. גם במכרזי רמ"י שהצגתי יש בטבלה את עמודת הוצאות הפיתוח.

יש לשים לב שחלק מהעסקות בקריית מלאכי הם לבנוי, כך שהערכים ללא פיתוח אף נמוכים יותר.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

<u>נתוני השוואה:</u>

- הערכים בהחלטת וועדת השגות שהביא שמאי המשיגה, כוללים התאמות לנכס שנדון בהחלטה ולכן צריך לנטרל אותן קודם.
- בהחלטות של וועדת השגות בתימורים למגרשים בשטח 5-8 דונם, רואים שלמועד 12/2012 התקבלו ערכים בסך 770,000 ₪/דונם כולל פיתוח חלקי לקרקע בלבד. יש לזכור שבשנים 2008-2011 הייתה דהירה ברמות המחירים שהמשיכה גם לאחר מכן ואזור התעשיה של תימורים באותו זמן כמעט ולא היה מפותח, זאת בשונה מאזור התעשיה של קריית מלאכי. לכן לדעתנו מדובר בערכים מאוד סבירים שקבענו לשנת 2010.
- אנחנו לא רואים שיש הבדל בין קריית מלאכי לבאר טוביה. מדובר בחצייה של כביש שמפריד ביניהם.

<u>התאמות:</u>

- ההתאמה למועד נקבעה לפי ממוצע הערכים בבאר טוביה, בין העסקה מ- 10/2012, למכרזים מ- 2008.

<u>פיתוח:</u>

- עסקות למגרשים יד שניה כוללות פיתוח עבור הקרקע. מצד אחד, הוספנו פיתוח גם לשטח המבונה כדי לקבל שווי כולל פיתוח מלא. מצד שני, בנספח שווי הקרקע ללא פיתוח, הפחתנו את הפיתוח המלא.
- המכרזים באזור התעשיה של באר טוביה לא כללו פיתוח כלל, לכן הוספנו פיתוח מלא.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים עסקה בנתוני ההשוואה הראויים עליהם יש להתבסס בקביעת שווי הקרקע ביעוד לתעשיה לשנת 2010, עבור הנכס הנדון.

שמאי המשיבה קבע את השווי על פי גישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות יד שניה מהשנים 2010-2012 ומכרזים משנת 2008, למגרשים ריקים מאזור התעשיה באר טוביה,[16] תוך מתן התאמות לזמן, גודל וצורה.

שמאי המשיגה קבע את השווי על פי גישת ההשוואה, בהתבסס על עסקות יד שניה למגרשים ריקים מאזור התעשיה באר טוביה לשנת 2010 ועל נתונים מאזור התעשיה בקרית מלאכי בהם: מכרז לקרקע משנת 2008 ועסקות יד שניה הכוללות גם נכסים מבונים מהשנים 2011-2013, תוך מתן התאמות לזמן.

עקרונית, אני מקבל את גישת ההשוואה בה נקטו שמאי הצדדים, המתבססת על עסקות למגרשים ריקים לתעשיה ומלאכה מקריית מלאכי ובאר טוביה למועד 16.5.2010. אינני מקבל את נתוני ההשוואה לעסקות יד שניה שהציג שמאי המשיגה מאזור התעשיה קריית מלאכי וזאת בשל השונות הגבוהה המתקבלת בהן וכן בשל הבינוי הקיים עליהם אשר מקשה על ניתוח מהימן, בעיקר למועד היסטורי, מה שהופך אותן לבעלות תוקף נמוך להשוואה.

לטענת שמאי המשיגה, בהתאם להיקף הנתונים הרחב שהציג גם לשנים נוספות, השווי שנקבע בשומת המשיבה גבוה משמעותית מהשווי הראוי לאזור התעשיה בקריית מלאכי. מעבר לכך טען כי ניתן לראות פער גדול בין ערכי השווי באזור התעשיה קריית מלאכי לאזור התעשיה באר טוביה.

שמאי המשיבה לעומתו טוען כי אין הבדל בערכי השווי בין אזורי תעשיה בשל סמיכותם.

אני מקבל את טענת שמאי המשיגה. מהכרותי את שוק הנדל"ן באזור זה, עולה כי בשנת 2010 היו הבדלים משמעותיים, בין ערכי השווי באזור התעשיה קריית מלאכי לאזור התעשיה באר טוביה, למרות קרבתם הגיאוגרפית. במאמר מוסגר אציין כי פער זה הלך והצטמצם ככל שחלפו השנים, בשל ביקושים גדולים ומחסור בקרקעות לתעשיה, עד לטשטושו בשנת 2021.

לסיכום:

בשל היקף נתונים מספק למגרשים ריקים ובשל התמורות שחלו בשוק המקרקעין לתעשיה, אתבסס בהכרעה זו על העסקות המצויות בטווח השנים הסביר כשנתיים מהמועד הקובע, בהן: מכרז קרקע משנת 2008 שישמש עוגן תחשיבי מייצג מאזור התעשיה קריית מלאכי,[17] מכרז נוסף משנת 2008 מאזור התעשיה באר טוביה,[18] עסקות השוואה למגרשים ריקים מאזור התעשיה באר טוביה,[19] תוך נטרול עסקות חריגות,[20] וביצוע התאמות רלוונטיות לנכס הנדון, כאמור בפרק 10.2.

---

[16] מכרז אחד מתוך השניים שהוצגו לשנת 2008, שייך לאזור התעשיה מבצע.

[17] הוצג על ידי שמאי המשיגה.

[18] הוצג על ידי שמאי המשיבה.

[19] הוצגו על ידי שמאי הצדדים, חלקן מתוך הכרעה של וועדת השגות באזור התעשיה מבצע כפי שהוזכרו על ידי שמאי המשיגה, בתוספת עסקה משנת 2009 כפי שנמצאה במאגר מס שבח.

[20] 2 עסקות - גו"ח 2424/53 מיום 28.2.2011, גו"ח 2424/58 מיום 14/12/2011, כפי שנותחו בשומת המשיבה, כללו מבנים בתחומן שלא הובאו בחשבון בחילוץ השווי למ"ר מבונה.

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>התאמה לזמן:</u>**

שמאי המשיבה קבע עליה בשיעור 8% לשנה בהתאם להפרשי ערכים שהתקבלו בעסקות מאזור התעשיה באר טוביה. שמאי המשיגה אימץ את שיעור ההתאמה הנ"ל.

אני מקבל את ההתאמה לזמן בשיעור 8% לשנה, בדומה לשומות הצדדים.

10.2.2. **<u>התאמה למיקום:</u>**

בהתייחס לאמור בפרק 10.1, תובא בחשבון הפחתה למיקום, מאזור התעשיה באר טוביה, נכון למועד הקובע 16.5.2010, בשיעור 25%.

10.2.3. **<u>התאמה לגודל/צורה:</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמות מנכסי ההשוואה, הן לגודל מגרש והן לצורתו, ביחס לנכס הנדון. שמאי המשיגה לא ביטא זאת בשומתו.

אני מקבל את גישת שמאי המשיבה ובהכרעה זו יובאו בחשבון התאמות לכך.

10.2.4. **<u>מקדמי אקווי':</u>**

שמאי המשיגה קבע שווי לדונם קרקע, ללא אבחנה אקווי' לזכויות הבניה האפשריות בנכסי ההשוואה או בנכס הנדון.

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדמי אקווי' בשיעור 20% לבינוי האפשרי בקומות העליונות, 40% לחצר, תוך מתן הפחתה לשטחי השרות בכל קומה.

לטעמי אין הבדל בין שטחים עיקריים לשטחי שרות בתעשיה ובהתאם לכך לא תתבצע אבחנה ביניהם. כמו כן, אני מקבל את מקדמי האקווי' שהביא בחשבון שמאי המשיבה, ללא אבחנה כאמור בין עיקרי לשרות.

כיוון שבניית קומה ב' תצריך הקמת מקומות חניה תת קרקעית, מה גם שלא נהוג בשלב זה לבנות קומות אלה לשימוש לתעשיה בעיר קריית מלאכי וכל שכן בשנת 2010, יובא בחשבון מקדם התאמה נמוך עבור הפוטנציאל להקמתן. להלן מקדמי האקווי שיובאו בחשבון הכרעה זו:

לבינוי בתכסית - מקדם 1, לבינוי פוטנציאלי בקומות העליונות - מקדם 0.2 ולחצר - מקדם 0.4.

10.2.5. **<u>פיתוח:</u>**

שמאי המשיגה התבסס על נתוני השוואה שאינם כוללים ללא פיתוח (מרביתם). שמאי המשיבה התבסס על נתוני השוואה שחלקם אינם כוללים עלויות פיתוח (לשטח המבונה או לקרקע), אך הוסיף את ערכי הפיתוח לצורך קבלת שווי קרקע כולל פיתוח מלא, לצורך מתן ההתאמות לנכס הנדון.

אני מקבל את גישת שמאי המשיבה. יש לבצע התאמות לנכס הנדון, מנתוני השוואה הכוללים פיתוח מלא. בהתאם לכך ולשם האחדת הנתונים:

בשלב ראשון - בנכסים בהם קיים פיתוח חלקי או חסר, חושבה יתרת עלות הפיתוח לקבלת שווי כולל פיתוח מלא ובהתאם לכך בוצעו יתר ההתאמות.

בשלב שני - לצורך קבלת שווי קרקע ללא פיתוח, לאחר ביצוע התאמות, הופחתו עלויות הפיתוח המבוססות על חוקי העזר, כפי שחושבו בשומת המשיבה.

10.2.6. **<u>התאמה לבעלות מלאה:</u>**

שמאי הצדדים לא קבעו התאמה לבעלות. כיוון שעסקות ההשוואה מגלמות זכויות חכירה ולא בעלות, תובא בחשבון התאמה בשיעור 3% משווי הקרקע.

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

11.1 אזור התעשיה קריית מלאכי:

11.1.1 מכרז מס' ים/46/2008:

תאריך החלטה	מס' מג'	תב"ע	שטח במ"ר	מחיר כולל פיתוח לקרקע בלבד	עלות היטלי פיתוח לתכסית הבינוי 60% - לפי 280 ₪/מ"ר	שווי לדונם כולל פיתוח מלא	התאמה למיקום בתוך אזור התעשיה	התאמה למועד	שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
מיום 13/4/08	93/5	37/בת/18	1,207	433,567 ₪	202,776 ₪	527,210 ₪	1.05	1.17	**734 ₪**

11.1.1.1 שטח אקווי':

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי בק"ק	600	1	600
שרות בק"ק		1	0
יתר הקומות	600	0.2	120
חצר	400	0.4	160
סה"כ שטח מ"ר מבונה אקווי'			**880**

11.2 אזור התעשיה באר טוביה:

11.2.1 מכרז מס' ים/63/2008:

תאריך החלטה	מס' מג'	תב"ע	שטח במ"ר	מחיר לקרקע ללא פיתוח	עלות פיתוח לקרקע	עלות היטלי פיתוח לתכסית הבינוי לפי 300₪/מ"ר	שווי לדונם כולל פיתוח מלא	התאמה למיקום	התאמה למועד	שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
מיום 13/5/08	91	1/119/03/8	969	437,750 ₪	125,000 ₪	145,350 ₪	730,753 ₪	0.75	1.16	**785 ₪**

11.2.1.1 שטח אקווי':

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי בק"ק	500	1	500
שרות בק"ק	0	1	0
יתר הקומות	550	0.2	110
חצר	500	0.4	200
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			**810**

11.2.2. עסקות השוואה - יד 2:

מועד העסקה	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	תמורה	עלויות פיתוח לתכסית הבינוי	מחיר לדונם כולל פיתוח	שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח	התאמה לגודל/צורה/כינוס נכסים	התאמה למועד	שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח
18/10/09	2476/17	969	₪ 515,000	₪ 162,308	₪ 698,976	₪ 863	0.95	1.05	₪ 858 [21]
21/1/10	2475/27	36,447	₪ 17,200,000	₪ 6,104,873	₪ 639,418	₪ 789	1.25	1.03	₪ 1,013 [22]
27/4/10	2475/13	729	₪ 360,000	₪ 122,108	₪ 661,327	₪ 816	0.95	1.01	₪ 781 [23]
4/8/10	312/46	7,515	₪ 4,509,000	₪ 1,258,763	₪ 767,500	₪ 948	1.15	0.98	₪ 1,068 [24]
6/12/10	2475/12	5,175	₪ 3,580,000	₪ 866,813	₪ 859,287	₪ 1,061	1.1	0.95	₪ 1,112 [25]
28/2/11	2424/53	884	₪ 770,000	₪ 148,070	₪ 1,038,541	₪ 1,282	1.045	0.94	₪ 1,259 [26]
8/9/11	2424/43	5,469	₪ 3,500,000	₪ 916,058	₪ 807,471	₪ 997	1.15	0.89	₪ 1,024 [27]
14/12/11	2424/58	1,033	₪ 1,100,000	₪ 173,028	₪ 1,232,360	₪ 1,521	0.98	0.87	₪ 1,302 [28]
28/10/12	2424/3	633	₪ 400,000	₪ 106,028	₪ 799,412	₪ 987	1.14	0.79	₪ 893 [29]
שווי ממוצע למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ - בניכוי חריגים									₪ 964
מקדם התאמה למיקום									0.75
שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ									**₪ 723**

11.2.2.1. שטח אקווי' לפי תכניות 1/119/03/8, 2114/מק/8, 23/בת/8:

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי ק"ק	500	1	500
שרות ק"ק	0	1	0
יתר הקומות	550	0.2	110
חצר	500	0.4	200
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			**810**

11.2.3. סיכום ערכי השווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ - באר טוביה:

מכרז - מתואם	₪ 785
עסקות יד 2 - מתואם	₪ 723
ממוצע למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 754**

[21] ניתנה הפחתה בשיעור 5% לגודל.

[22] ניתנה תוספת בשיעור 25% לגודל.

[23] ניתנה הפחתה בשיעור 5% לגודל.

[24] ניתנה תוספת בשיעור 15% לגודל.

[25] ניתנה תוספת בשיעור 10% לגודל.

[26] עסקה חריגה - על פי אתר גובמפ, עולה כי במועד העסקה עמד מבנה בשטח כ- 280 מ"ר על המגרש. השווי המוצג למ"ר מבונה מגלם תוספת 10% לכינוס נכסים ותוספת בשיעור 5% לגודל, ללא חילוץ עלויות הבניה כאמור.

[27] מגרש לא רגולרי. ניתנה תוספת בשיעור 10% לצורה ותוספת בשיעור 5% לגודל.

[28] עסקה חריגה - על פי אתר גובמפ, עולה כי בשנת 2010 עמד מבנה בשטח כ- 380 מ"ר על המגרש. השווי המוצג למ"ר מבונה מגלם הפחתה בשיעור 2% לגודל.

[29] מגרש לא רגולרי באופן משמעותי. ניתנה תוספת בשיעור 20% לצורה והפחתה בשיעור 5% לגודל.

12. תחשיב השומה:

12.1. שטח אקווי' בנכס הנדון בשטח 1,400 מ"ר - תכנית 53/102/032/18:

תיאור	שטח	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי ק"ק/תכסית	500	1	500
שרות ביתר הקומות	100	0.2	20
עיקרי ביתר הקומות	900	0.2	180
חצר	500	0.4	200
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' לדונם			**900**
סה"כ מ"ר מבונה בנכס הנדון			**1,260**

12.2. תחשיב השווי לנכס הנדון בשטח 1,400 מ"ר:

שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח - קריית מלאכי	₪ 734
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח מתואם - באר טוביה	₪ 785
השווי הממוצע למ"ר מבונה אקווי'	₪ 759
שטח אקווי' בנכס הנדון	1,260
שווי הנכס כולל פיתוח	₪ 956,834
עלויות פיתוח להפחתה (בהתאם לשומת המשיבה)	₪ 370,332
שווי הנכס בניכוי עלויות פיתוח	₪ 586,502
בהתאמה לבעלות (3%)	₪ 604,641
שווי הנכס הנדון לתעשיה ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 605,000**

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, לזכות הבעלות, למטרת הקצאה בפטור ממכרז, עבור מגרש מס' 77א' (חלק) בתכנית 53.102.02.18, לשימוש לתעשיה בלבד, <u>ללא פיתוח</u> וללא מע"מ, בסך:

605,000 ₪ (שש מאות וחמישה אלף ש"ח בלבד).

<u>הערה</u>: בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה מבוססת הנחה שהקרקע ריקה ופנויה, בהתעלם מבקשת השומה להערכת חלק ממגרש 77א'.

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.