תאריך עברי	: יט' טבת תשפ"ד
תאריך לועזי	: 31 דצמבר 2023
מס' תיק לקוח	: 900471870
מס' פניה	: אופק - 49067
לקביעת שכ"ט	: 7.36 יח' שומה

לכבוד

גב' חני ספוסניק	מר רן פירו,	מר דני וינברגר
צוות לקידום עסקאות תעסוקה	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג.
מרחב ירושלים , רמ"י	מבוא הלבונה 12, הר אדר	
HANIS@LAND.GOV.IL	ranpiro5@gmail.com	Danw774@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 2424 חלקה 55 (בשלמות)

מגרש 109, לפי תכנית 119/03/8 , באר טוביה :

1. **רקע ומטרת השומה:**

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), שהתקבלה ביום 13.09.2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית תשלום דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה.

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 08.05.2023 נערכה שומה מטעם רמ"י ביחס למגרש שבנדון, ע"י שמאי המקרקעין מר רן פירו - להלן: **"שמאי המשיבה".**

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעל הזכויות, מר יעקב בר טוב, באמצעות שומה מיום 05.09.2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דני וינברגר - להלן: **"שמאי המשיג".**

1.4. ביום 06.12.2023 התקיים באמצעות מערכת teams דיון בנוכחות שמאי הצדדים.

1.5. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 13.11.2023, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 11.12.2023.

1.6. ביום 13.12.2023 נשלח ע"י שמאי המשיג מייל התייחסות לתקציר הדיון.

2. **נתוני זיהוי:**

גו"ח:	גוש 2424 חלקה 55 (בשלמות).
מגרשים:	30 ט' 30 י', בתוכנית ד/1/347.
שטח רשום:	2.161 דונם.
מהות הנכס:	מגרש בייעוד תעשייה.
מיקום:	רח' אסיף, אזה"ת באר טוביה.

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

3. **<u>הזכויות המוערכות:</u>**

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. **<u>המועד הקובע:</u>**

26.12.2022- מועד סיום חוזה החכירה.

08.05.2023- מועד מתן שומת המשיבה.

5. **<u>מועד ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס נערך ביום 29.11.2023 , ע"י דן ליבנה החי"מ וע"י מר אבי אברס מתמחה במשרדנו.

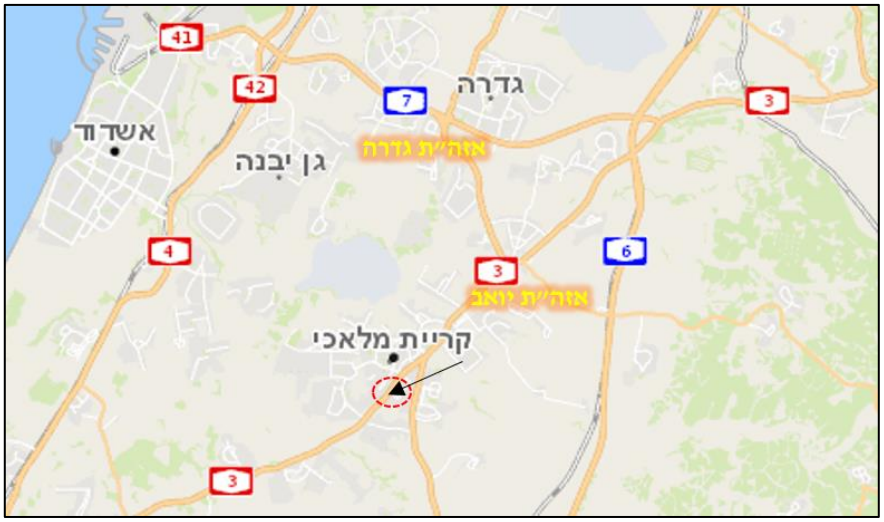
6. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

6.1. **<u>הסביבה:</u>**

מושא השומה מהווה מגרש ביעוד תעשייה ומלאכה, הממוקם ברחוב תנובה במרכזו של אזה"ת באר טוביה. אזה"ת נמצא בחלקה המזרחי של המועצה האזורית באר טוביה, מזרחית לכביש 3, בחלק המקשר בין צ.מלאכי לבין צ.טוביה.

אזה"ת הוקם בשנת 1965 והיה הראשון שהוקם בשטח שיפוטה של המועצה, הוא מאופיין בשימושים מעורבים, כשבחלקו הצפוני ניתן לראות שימושי תעסוקה ותעשייה זהירה, במרכזו שימושי תעשייה, מלאכה, לוגיסטיקה, מפעלים לתוצרת בשר וחלב, מפעלים תומכי חקלאות במבני תעשייה חד ודו קומתיים. הגישה לאזור התעשייה מתאפשרת דרך כביש גישה המסתעף מצומת קסטינה אל אזור התעשייה, כשבהמשך תיפתח כניסה נוספת מצומת מלאכי, אשר תהווה פתרון לתנועת כלי הרכב האמורים לנוע במקום. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתית עירונית מלאה ברמה סבירה.

<u>מיקום המגרש בקירוב על רקע מפת הסביבה:</u>



6.2. **<u>הנכס:</u>**

כאמור, מושא השומה מהווה את מגרש 109 לפי תכנית 119/03/8, ביעוד לתעשייה בשטח של 2.161, הממוקם דרומית לרחוב האסיף, בחלקו הדרום מערבי של אזה"ת באר טוביה.

צורת המגרש די רגולרית דמויות מקבילית בעל בליטות בחלקו הצפוני והדרומי, מבחינה טופוגראפית פני הקרקע מישוריים יחסית.

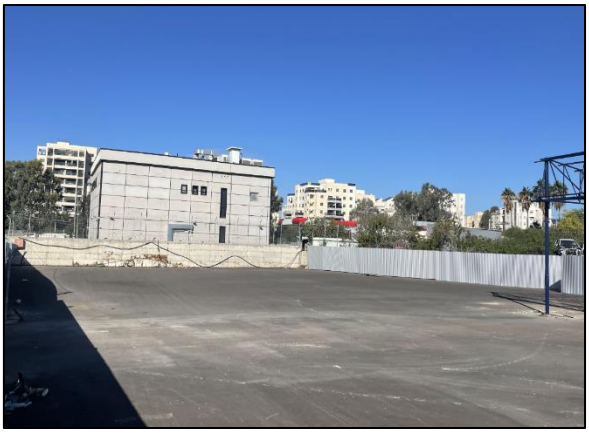
חזית המגרש פונה דרומה לעבר כביש גישה פנימי בגבו של רח' האסיף. הנגישות למגרש מתאפשרת באמצעות מעבר דרך אזה"ת או לחלופין דרך כביש מס' 3, שהיציאה אליו נמצאת בסמוך.

נכון למועד הביקור, המגרש מוגדר ריק מבינוי, למעט קרקע יצוקת בטון ושלד סככת ברזל.

<u>סימון המגרש ע"ג מפת תצ"א:</u>



<u>צילום המגרש שבנדון:</u>





7. **מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:**

7.1. **נסח רישום:**

בהתאם להעתקי נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט, עולים בין היתר הפרטי הרישום הבאים:

גושים: 2475 חלקה: 55 בעלות: מדינת ישראל (בשלמות).

7.2. **חוזה חכירה:**

הועבר לידינו העתק חוזה חכירה אשר הופק בתאריך 01/04/1996, בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין לוזר לאה, לוזר שלמה, לוזר דב, לוזר אורנית (להלן "החוכר") ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

זיהוי לפי חוזה	: גוש 312 חלקה 6 (בחלק).
מגרשים	:30 ט', 30 י', לפי תב"ע ד/1/347.
תקופת חכירה	: 46 שנים החל מיום 26/12/1976 וכלה ביום 26/12/2022.
השטח המוחכר	: 2,148 מ"ר.[2]
מטרת החכירה	: מחסן לחומרי בנין .
יעוד	: מגורים.
קיבולת הבניה	: לא צוין.

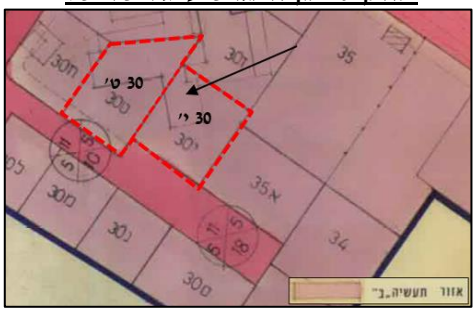
8. **מצב תכנוני:**

מבדיקה תכנונית שערכנו באתר מנהל התכנון, עולה כי מושא השומה נכלל בתחום גבולותיהן של התוכנית הרלוונטיות הבאות:

8.1. **תכנית ד/1/374:**

תוכנית 374 /ד , פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1919 ביום 17/5/1973.מושא השומה מסווג כמגרשים מס' 30 ט' ו-30 י', בייעוד לאזור תעשייה ב' (צבע ורוד).

להלן סימון המגרש ע"ג תשריט:

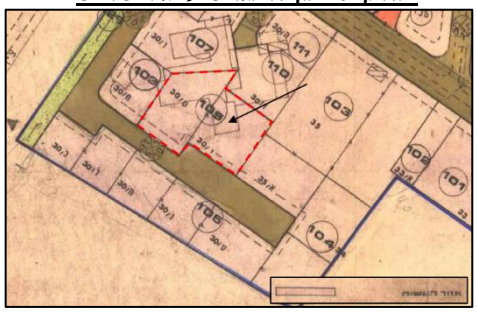


[2] יוער כי קיים פער בין השטח המצוין בחוזה החכירה לבין השטח הרשום, וזאת ככל הנראה כי הקצאת הקרקע בוצעה טרם רישומה. בכל אופן, יובא בחשבון השטח המפורט בנסח הרישום, בדומה לנעשה בשומה הצדדים.

8.2. **תכנית 119/08/3:**

תכנית 119/08/3, פורסמה למתן תוקף בי.פ 3248 ביום 15/09/1985.מטרות התכנית הן בין היתר, להסדיר חלוקת מגרשים בתחום התכנית, להועיד אזורים לתעשייה, מלאכה מסחר, בנייני ציבור ומטרות אחרות. מושא השומה מסווג כמגרש מס׳ 109 ביעוד תעשייה, בו תותר הקמת כל מבנה תעשייה שיאושר עפ״י החלטת המועצה האזורית והועדה המקומית לתכנון ובניה.זכויות הבנייה הינן 35% בקומה, ב-3 קומות ובסה״כ 105% משטח החלקה.

להלן סימון המגרש ע״ג תשריט:

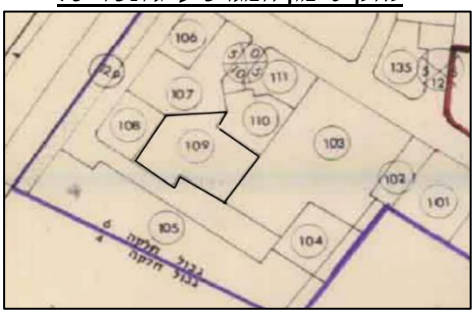


8.3. **תכנית 1/119/08/3 :**

תכנית 1/119/03/8, פורסמה למתן תוקף בי.פ 3248 ביום 15/09/1985.

מטרות התכנית הינה שינוי שטחי הבניה המותרים מבלי להגדילם, 35% לקומה בגובה 3 קומות או 50% בקומת קרקע ו-55% בקומה השנייה, סה״כ 105%.

להלן סימון המגרש ע״ג תשריט:



8.4. **תכנית 6/119/03/8 :**

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4041 ביום 19/09/1992 הנכס נשוא השומה מהווה את מגרש 109 בשטח של 2,148 מ״ר, ביעוד תעשייה. זכויות הבניה 105% ב-3 קומות 35% לקומה או 50% בק״ק ועוד 55% בשתי קומות.

9. **רישוי:**

בדיקה באתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה באר טוביה לא נמצאו נתוני רישוי רלוונטים.

10. **סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:**

10.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

שומות הצדדים	שמאי המשיבה	שמאית המשיג
מועד קובע - 26.12.2022	₪ 11,470,000	₪ 6,500,000
מועד קובע - 08.05.2023	₪ 11,060,000	₪ 6,500,000

10.2. **<u>סיכום שומת המשיבה:</u>**

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

שמאי המשיבה קבע את שווי הבסיס ביעוד לתעשייה עפ"י הנתונים שהיו זמינים ולרלוונטיים למועדים הקובעים, כשהוא מסתמך על נתוני שווי שונים ביחס לכל אחד מהמועדים הקובעים, כדלקמן:

- **<u>מועד קובע- 26.12.2022</u>:**

לצורך קביעת שווי הבסיס למועד קובע זה, הסתמך שמאי המשיבה על ניתוח 2 מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד תעשייה זעירה, מסחר ותעסוקה, באזה"ת מבצע ואזה"ת יואב, כשהוא מתבסס על ממוצע 5 ההצעות שהוגשו עבור כל מגרש, כלהלן:

<u>אזה"ת מבצע מס' מכרז 225/2021 מיום 30.1.2022 מגרש 123 לפי תב"ע 616-0473710:</u>

הצעות	סכום הצעה	עלויות פיתוח	ס"ה שכווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
1	₪ 89,879,336	₪ 14,000,000	₪ 103,879,336
2	₪ 88,180,000		₪ 102,180,000
3	₪ 77,155,555		₪ 91,155,555
4	₪ 75,339,600		₪ 89,339,600
5	₪ 72,226,000		₪ 86,226,000
בממוצע			₪ 94,556,098
שווי דונם ממוצע כולל פיתוח			₪ 5,271,273
שטח אקו' לדונם			875[3]
שווי מ"ר מבונה			**₪ 6,024**

<u>פארק תעשיות "יואב" מכרז 231/2021 מיום 23.1.2022 למגרשים 400,401 לפי תב"ע 12/122/03/32:</u>

מגרש מס' 400	
הצעות	**סכום הצעה**
1	₪ 29,913,600
2	₪ 20,447,440
3	₪ 19,456,000
4	₪ 18,775,040
5	₪ 18,180,180
בממוצע	**₪ 21,360,452**
שווי דונם ממוצע ללא פיתוח	₪ 4,391,540
הוצ' פיתוח לדונם	₪ 550,000
שווי דונם כולל פיתוח	₪ 4,941,540
שטח אקו' לדונם	850[4]
שווי מ"ר מבונה לא כולל פיתוח	**₪ 5,813**

מגרש מס' 401	
הצעות	**סכום הצעה**
1	₪ 12,998,250
2	₪ 12,534,005
3	₪ 11,055,555
4	₪ 10,040,850
5	₪ 10,000,000
ממוצע	**₪ 11,325,732**
שווי דונם ממוצע ללא פיתוח	₪ 4,748,735
הוצ' פיתוח לדונם	₪ 550,000
שווי דונם כולל פיתוח	₪ 5,298,735
שטח אקו' לדונם	850[4]
שווי מ"ר מבונה לא כולל פיתוח	**₪ 6,233**

בסיכומו של דבר ובשקלול הנתונים שלעיל קבע שווי מ"ר מבונה בסך **₪ 6,024**[5] מנוטרל חצר כולל פיתוח וללא מע"מ למועד קובע 26.12.2022.

[3] תכסית ק"ק 650 – (1) ; ק"א 300 מ"ר – (0.4) ; חצר – (0.3)
[4] תכסית ק"ק 500 – (1) ; ק"א 500 מ"ר - (0.4) ; חצר – (0.3)
[5] (אזה"ת מבצע - ₪ 6,024 * 0.4) + (אזה"ת יואב מגרש 400 - ₪ 5,814 *0.3) + (אזה"ת יואב מגרש 401 - ₪ 5,814 *0.3) = ₪ 6,024

- **<u>מועד קובע 08.5.2023</u>:**

לצורך קביעת שווי הבסיס למועד קובע זה, הסתמך שמאי המשיבה על ניתוח 2 מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד תעשייה ומלאכה באזה"ת גדרה ופארק תעשיה יואב, כשהוא מתבסס על ממוצע 5 ההצעות הגבוהות שהוגשו עבור כל מגרש במכרז 253/2022, ועל ממוצע 3 הצעות גבוהות שהוגשו עבור כל מגרש מכרז 355/2022, כלהלן:

<u>מס' מכרז 253/2022 אזה"ת גדרה - מיום 29.12.2022 לפי תב"ע זמ/573</u>:

מגרשים	שטח המגרש בדונם	תב"ע	ממוצע הצעות כולל הוצאות פיתוח	שווי לדונם	שווי מ"ר מבונה אקו'
12	1.586	זמ/573	₪ 7,168,001	₪ 4,519,546	₪ 5,317
26	2.687		₪ 11,596,989	₪ 4,315,962	₪ 5,078
3	17.167		₪ 59,247,515	₪ 3,451,245	₪ 4,060
33	2.53		₪ 11,080,030	₪ 4,379,459	₪ 5,152
4	13.323		₪ 43,660,709	₪ 3,277,093	₪ 3,855
ממוצע שווי מ"ר מבונה אקו'					**4,693** ₪

<u>מכרז 355/2022 מועצה אזורית יואב - החלטה מיום 08/02/2023</u>:

מס ' מגרש	שטח מגרש בדונם	גו"ח	ממוצע 3 הצעות גבוהות	הוצאות פיתוח לפי 550,000 ש"ח לדונם	שווי כולל פיתוח	שווי דונם
21	0.736	2199/29	₪ 3,185,965	₪ 404,800	₪ 3,590,765	₪ 4,878,757
22	0.736	2199/30	₪ 3,357,030	₪ 404,800	₪ 3,761,830	₪ 5,111,182
23	0.736	2199/31	₪ 3,424,364	₪ 404,800	₪ 3,829,164	₪ 5,202,668
25	1.005	2199/33	₪ 4,470,595	₪ 552,750	₪ 5,023,345	₪ 4,998,353
26	0.994	2199/34	₪ 4,437,393	₪ 546,700	₪ 4,984,093	₪ 5,014,178
27	0.996	2199/35	₪ 4,410,589	₪ 547,800	₪ 4,958,389	₪ 4,978,302
29	0.593	2199/37	₪ 2,633,851	₪ 326,150	₪ 2,960,001	₪ 4,991,570
35	1.159	2199/43	₪ 4,843,660	₪ 637,450	₪ 5,481,110	₪ 4,729,172
שווי דונם ממוצע ביעוד תעשיה / מלאכה						**4,988,023** ₪
שטח אקו' לדונם						685
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ						**7,282** ₪

בסיכומו של דבר ובשקלול הנתונים שלעיל קבע שווי מ"ר מבונה בסך **6,246** ₪[6] מנוטרל חצר כולל פיתוח וללא מע"מ למועד קובע 8.5.2023.

[6] (אזה"ת גדרה - 4,693 ₪ * 0.4) + (אזה"ת יואב – 7,282 ₪ *0.6) = 6,246 ₪.

10.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה לכל מועד קובע כאמור לעיל.
- הובא בחשבון שטח מגרש בסך 2.161 דונם.
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו׳ לדונם, לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש	1,000 מ״ר		
תכסית 50%	500		
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**סה״כ**
ברוטו ק״ק	500	1	500
ברוטו ק״א	500	0.4	200
חצר	500	0.3	150
סה״כ שטח מבונה אקו׳ מנוטרל חצר (מ״ר)			**850**

10.2.3. **<u>תחשיב שומה:</u>**

מועד קובע	26.12.2022	08.05.2023
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪ 6,024	₪ 6,246
שווי דונם מתואם	₪ 5,120,349	₪ 5,309,175
שטח מגרש נישום	2.161	
שווי מרכיב קרקע כולל פיתוח וללא מע״מ (במעוגל)	**₪ 11,060,000**	**₪ 11,470,000**

10.3. **סיכום שומת המשיג:**

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

לשיטת שמאי המשיג בטווח הזמן של המועדים הקובעים להכרעה זו לא חלו שינויים בערכי הקרקע, ובהתאם לכך קבע ששווי הבסיס לכל מועד קובע יהיה זהה.

בדומה לשמאי המשיבה, גם שמאי המשיג ניתח את 2 מכרזי רמ"י למגרשים בייעוד תעשייה ומלאכה זעירה מאזה"ת גדרה ואזה"ת יואב תוך מתן מקדם התאמה למיקום (0.9) ביחס לאזה"ת באר טוביה.

ניתוח המכרז בגדרה נעשה ע"י מיצוע 5 הצעות הגבוהות שהוגשו לכל מגרש, בעוד שבמכרז של אזה"ת יואב נלקח בחשבון סכום הזכייה. לצד אלו, הסתמך השמאי גם על נתוני שווי שנקבעו במס' הכרעות בהשגה ראשונה מאזה"ת באר טוביה, כדלקמן:

מס' מכרז 253/2022 אזה"ת גדרה - מיום 29.12.2022 לפי תב"ע זמ/573:

מגרשים	שטח מגרש ד'	תב"ע	ממוצע 5 הצעות ללא פיתוח	עלויות פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה אקו'[7]
12	1.586	זמ/573	₪ 6,754,689	₪ 413,312	₪ 4,519,546	₪ 4,304
26	2.687		₪11,246,914	₪ 350,057	₪ 4,315,962	₪ 4,110
3	17.167		₪57,353,256	₪ 1,894,259	₪ 3,451,245	₪ 3,287
33	2.53		₪10,750,491	₪ 329,539	₪ 4,379,459	₪ 4,170
4	13.323		₪42,190,076	₪ 1,470,633	₪ 3,277,093	₪ 3,121
ממוצע שווי מ"ר מבונה אקו'						₪ 3,798
התאמה למיקום						0.9
שווי מ"ר מבונה מתואם						**3,418 ש"ח**

מכרז רמ"י פארק יואב – 355/2022 מיום 08/02/2023:

מס' מגרש	שטח במ"ר	הצעה זוכה ללא מע"מ	הוצ' פיתוח	סה"כ עלות הקרקע כולל פיתוח	מחיר זכיה לדונם כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה אקו'[8]
21	736	₪ 2,477,777	₪ 307,660	₪ 2,785,437	₪ 3,784,561	₪ 5,184
22	736	₪ 2,831,769	₪ 307,660	₪ 3,139,429	₪ 4,265,529	₪ 5,843
23	736	₪ 2,650,161	₪ 307,660	₪ 2,957,821	₪ 4,018,779	₪ 5,505
25	1,005	₪ 3,600,016	₪ 420,106	₪ 4,020,122	₪ 4,000,121	₪ 5,480
26	994	₪ 3,573,456	₪ 415,508	₪ 3,988,964	₪ 4,013,042	₪ 5,497
27	996	₪ 4,980,700	₪ 416,344	₪ 5,397,044	₪ 5,418,719	₪ 7,423
29	593	₪ 1,957,789	₪ 247,883	₪ 2,205,672	₪ 3,719,514	₪ 5,095
33	591	₪ 2,999,888	₪ 247,047	₪ 3,246,935	₪ 5,493,968	₪ 7,526
35	1,159	₪ 5,200,099	₪ 484,480	₪ 5,684,579	₪ 4,904,727	₪ 6,719
ממוצע					₪ 3,966,924	₪ 5,434
התאמה למיקום						0.9
שווי מ"ר מבונה מתואם						**₪ 4,890**

בסיכום הנתונים שלעיל קבע שווי מ"ר מבונה בממוצע בסך **4,154** ₪, ובהתאמה שווי דונם בסך **3,946,300** ₪.[9]

- **ערכי שווי קרקע שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה:**

- גו"ח 2476/6 מגרש מס' 6 לפי 8/בת/23, מועד קובע 21.03.2022, **שווי דונם כולל פיתוח 3,275,000 ₪.**
- גו"ח 2475/26, מגרש 32 לפי תב"ע 119/03/8, מועד קובע 08.02.2022, **שווי דונם כולל פיתוח 3,200,000 ₪**

[7] 1,050 מ"ר אקו = (1* 500 עיקרי ק"ק)+ (0.5 *500 ק"א) + (0.15 * 650 תת"ק)+ (0.4 *500 חצר).
[8] (550 מ"ר ק"ק *1)+ (450 מ"ר חצר *0.4) = 730 מ"ר.
[9] 950 מ"ר אקו' (ק"ק *1, ק"א *0.5, חצר *0.4) * 4,154 ₪ = 3,946,300 ₪.

<u>סיכום ערכי שווי</u>:

סיכום כלל הנתונים המפורטים לעיל קבע שווי דונם כדלקמן:

נתונן השוואה	שווי דונם	מקדם	משקל
ניתוח מכרזי רמ"י- גדרה+ יואב	₪ 3,946,300	0.2	₪ 789,260
ערכי שווי קרקע שנקבעו בהכרעות	₪ 3,200,000	0.8	₪ 2,560,000
ממוצע משוקלל לדונם			**₪ 3,350,000**

10.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון שווי דונם מתואם כמפורט לעיל.
- הובא בחשבון שטח מגרש בסך 2.161 דונם.
- הובאה בחשבון הפחתה (0.9) בגין מיקום, רמת פיתוח וצורת מגרש אי רגולרי.

10.3.3. **<u>תחשיב שומה:</u>**

מועד קובע	26.12.2022	08.05.2023
שווי דונם משוקלל	**₪ 3,015,000**	
הפחתה למיקום, רמת פיתוח וצרות מגרש אי רגולרית	0.9	
שווי דונם מתואם	₪ 3,015,000	
שטח מגרש נישום	2.161	
שווי מרכיב קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 6,500,000**	**₪ 6,500,000**

11. **טענות משלימות של הצדדים**[10]:

11.1.1. **טענות שמאית המשיגה:**

רקע כללי וערכי הבסיס:

- מסוף שנת 2022 לא חלו שינויים גדולים בערכי הקרקע, לא הייתה עלייה או ירידה. אחר מכן המחירים התחילו לרדת. כך שהשווי זהה ביחס לשני המועדים הקובעים.
- כן, אני חושב שהנתונים שהוצגו בהכרעות הקודמות רלוונטיים, יכול להיות שהיו שינויים כאלו ואחרים במהלך השנים אך הם הותאמו למועד הקובע.
- בנתוח מכרזי רמ"י באזה"ת גדרה יואב, יש לשים לב לעניין ההצעות הראשונות שהוצעו אך לא זכו במכרז.

כמו כן, בניתוח תוצאות המכרז בגדרה לא נלקחו בחשבון זכויות הבנייה לשטחי המרתף, שמהווים פתרון חנייה נדרש, ולכן יש לתת לשטחים אלו תרומה מסוימת אפילו אם קטנה.

מקדמים והפחתות:

- כמעט בלתי אפשרי להגיע למגרש. נכון להיום קיים שביל עפר, כשהכל בורות ובוץ.
- אזה"ת גדרה ויואב הם חדישים, בעלי תשתיות ופיתוח, וצורת המגרשים שם רגולרית מגרשים. לא ניתן להשוות אותם לבאר טוביה שהוקם בשנת 1975. מה גם, שהם נמצאים בקרבה לאשדוד ולכביש 6 ויש להם יתרון גדול.
- צורת המגרש אי-רגולרית ומהווה בעיה במימוש זכויות במגרש.

11.1.2. **טענות שמאי המשיבה:**

רקע כללי וערכי הבסיס:

- המועד הקובע להכרעה הוא מאי 2023, אנחנו רואים קפיצת ערכים משמעותיות שאי אפשר אפילו לכמת אותם. אם היינו רגילים לתת מקדמי התאמה של 10% או 15% לשנה, היום הם כבר לא רלוונטיים.

אתן דוגמא לכך, אני עושה שומה באשקלון באזה"ת הדרומי, אני מנתח מכרזים מלפני 3 שנים, גם אם אתן 40% מקדם התאמה זה לא מבטא את מה שקורה שם. גם וועדת השגות הכריעה על השומה שלך למועד קובע ינואר 2022, הם אישרו את השומה שלך באחד התיקים המשותפים שלנו בבאר טוביה על 3.3 מיליון ₪ נכון לינואר 2022.

- עליית הריבית השפיעה יותר על שוק הדיור. בנכסי תעשייה מדובר באנשים שבאים עם כסף ורצון להקים מפעלים, אין להם ברירה.
- המכרזים ביואב וגדרה נערכו בשנת 23 לאחר עליית הריביות. אנחנו רואים שהמחירים רק עולים, זה השוק.

ניתן לראות בשומתי שהפערים בין המועדים הקובעים הוא לא גדול, כ-4%, אך מחובתי להתייחס לכך עפ"י דרישת רמ"י.

- ערכתי את שומתי בהתאם לנתונים היו זמינים ורלוונטיים נכון לכל מועד קובע ולכן התססתי על נתוני שווי שונים לכל מועד.
- אנחנו מכירים שקיימים פגמים טכניים במכרז. עם זאת, אותנו כשמאים מעניין לראות כמה יזם היה מוכן לשלם על נכס מסוים וזה ניתן לראות לפי מס' ההצעות. כך גם, ההנחיה שלנו כשמאים לפי השמ"ר זה לנתח את שלושת ההצעות הגבוהות כבסיס לחוות דעת.

אם הייתי רואה במכרז אחד הצעה גבוה שלא זכתה הייתי אומר בסדר, אבל כל ההצעות? כל ההצעות של ה-5 מיליון ש"ח שגויות? רואים כאן התכנסות שלא ניתן להתעלם ממנה.

[10] טענות שעלו בע"פ בדיון.

- לעניין המרתף, אנו יודעים שבכל אזורי התעשייה בארץ אין כדאיות להקמת מרתף, בדומה לכך שאנחנו לא מייחסים תרומה לקומות 3-4, זה לא השימוש המיטבי. בניית מרתף היא עלות עודפת.

<u>מקדמים והפחתות</u>:

- רוב המגרשים ביואב עדיין לא זמינים, הפיתוח בהם לא הושלם, ייקח עוד שנה-שנתיים, אולי יהיו עוד עיכובים עם היתרי הבנייה וכו'. ולכן אני חושב שהיתרון למיקום של יואב מתקזז עם הדחייה ועניין הפיתוח.
- אזה"ת באר טוביה יושב על כביש 3 במרחק לא גדול מכביש 6,כך גם המגרשים ששווקו בגדרה. אם אנחנו מדברים על תעשייה טהורה, אנחנו מדברים על מיקום שהוא די דומה, להבדיל מיואב שהוא יותר נגיש, הוא יושב על כביש 40, 3 ו-6. יש לזה משמעויות אבל במקרה של גדרה לעומת טוביה זה די אחיד מבחינתי.
- לשיטתי יש קיזוז מלא בין היתרונות והחסרונות של כל אזור תעשייה, כך שהם שווי ערך וברי השוואה אחד לשני.
- מבחינת צורת המגרש אין יותר רגולרי מזה, נכון יש לו 2 קצוות בולטות בצפון ובדרום אבל הוא רגולרי לגמרי, זה לא איזה צורת משולש שאתה אומר בואנה אני צריך לבנות פה משהו מיוחד כדי לממש זכויות בנייה, התכסית היא 50% אני לא רואה פה שום בעיה לממש זכויות בנייה לפי שימוש מיטבי.
- אני רוצה להוסיף עוד דבר, שומת ההשגה לא חידשה או הוסיפה ממידע או נתונים חדשים, אלא נעשתה על סמך הנתונים בשומה שלי וההכרעות שהיו כשניתן מקדם שקלול לכל אחד מהם.

12. **<u>דיון והכרעה:</u>**

12.1. **<u>שאלת השומה:</u>**

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון, המהווה מגרש ביעוד תעשייה ומלאכה בהתאם למועדים הקובעים 26.12.2022,08.05.2023 שבשומת המשיבה. ביחס לכל מועד קובע התבסס שמאי המשיבה על נתוני שווי שונים, כאשר ביחס למועד קובע 26.12.2022 התבסס על גישת ההשוואה הישירה, ע"י ניתוח שני מכרזי רמ"י. האחד,ל-2 מגרשים ביעוד למסחר ותעסוקה באזה"ת יואב (מס' 231/2021). השני, מגרש ביעוד לתעשייה באזה"ת מבצע (מס' 225/2021), כשהוא עורך ממוצע של 5 ההצעות הגבוהות, שלשיטתו מהווה שווי שוק.

ואילו ביחס למועד קובע 08.05.2023 התבסס על ניתוח שני מכרזי רמ"י. האחד, ל-11 מגרשים ביעוד מלאכה באזה"ת יואב (מס' 355/2022). השני, ל-5 מגרשים ביעוד לתעשייה באזה"ת גדרה (מס' 253/2022), כשהוא עורך ממוצע של 3-5 ההצעות הגבוהות בכל מכרז, שלשיטתו מהווה שווי שוק. כשבסיכומו של דבר קבע ערכי שווי שונים ביחס לכל מועד קובע.

לעומתו, לטענת שמאי המשיג, מסוף שנת 2022 ועד למועד מתן שומת המשיבה לא חלו שינויים גדולים בערכי הקרקע. כך שלשיטתו אין שינוי בערכי הקרקע ביחס לשני המועדים הקובעים.

כאשר הוא קובע את שווי הבסיס על ידי שילוב של גישת ההשוואה הישירה וניתוח מכרזי רמי באזה"ת יואב (מס' 355/2022) ובהאז"ת גדרה (מס' 253/2022) בדומה לשמאי המשיבה, כשבנוסף מסתמך גם על ערכי שווי שנקבעו במספר הכרעות בהשגה ראשונה ביחס למגרשים באזה"ת באר טוביה.

ראשית ובטרם אתייחס לניתוח הנתונים אני סבור כי אין בהבדל של חצי שנה בין המועדים הקובעים להוות סיבה מוצדקת מלהסתמך על בסיס נתוני שווי שונה לחלוטין, בטח שבמועד עריכת השומה הנתונים היו זמינים.

כמו כן, אני סבור שמלבד הישענות על ערכים שווי שנקבעו בהכרעות עבר יש להעמיק בנתונים ולבחון כיצד נקבעו? והאם הם רלוונטיים גם למקרה שלפנינו.

באשר לגישת השומה ונתוני ההשוואה, אני מסכים עם הצדדים כי גישת השומה העדיפה הינה הסתמכות על נתוני השוואה ישירה לקרקע (מכרזי רמ"י) למגרשים ביעוד לתעשייה הממוקמים בסמיכות יחסית. עם זאת, מועצה אזורית באר טוביה רוויה באזורי תעשייה ולוגיסטיקה (באר טוביה, מבצע, תימורים), כשניתן לשייך אליהן גם אזה"ת יואב וגדרה, שעל אף סמיכותם האחד למשנהו אין זה אומר כי הם בהכרח מהווים אלטרנטיבה סבירה.

אזורים אלו מאופיינים במגוון רחב של שימושים החל מתעשייה ומלאכה במגרשים קטנים, מוסכים, "תעשייה נקייה" ומשרדים, ועד למתחמי מסחר, לוגיסטיקה, מרלוגים ומגרשים לאחסנת כלי רכב.

בהתחשב בייעוד המגרש לתעשייה, **גודלו הקטן יחסית** ותמהיל השימושים המיטבי בו, אעדיף להתבסס נתוני שווי למגרשים בשטח קטן יחסית **<u>ביעוד מלאכה, תעשייה ואחסנה</u>**, שהשימושים בהם תואמים את מטרת החכירה.

בהתאם לכך, ינותחו מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד לתעשייה ואחסנה מאזור תעשייה פארק יואב וגדרה.

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

13.1. **<u>התייחסות למכרזי רמ"י שנותחו בשומת משיבה:</u>**

כאמור לעיל איני מקבל את מכרזי רמ"י עליהם התבסס שמאי המשיבה, מהסיבות שיופרטו להלן:

<u>מכרז 231/2021 פארק תעסוקה יואב</u>:

פארק תעסוקה יואב ממוקם בסמוך לצומת ראם, הוא משתרע על שטח של כ-1,040 ד' ומחולק לשני אזורים עיקריים: האזור הקיים (הצפוני) והמאוכלס בו מגרשי לוגיסטיקה, תעשייה כבדה, אחסנה תחנת דלק, מוסכים מבני ציבור וכו'.

והאזור החדש (הדרומי) שנמצא **בשלבי הקמה ופיתוח**, בו שווקו במהלך השנים האחרונות במסגרת 3 מכרזים שונים, מגרשים ביעודים שונים בהתאם למיקומם ושטחם: תעסוקה (9 ד'-27 ד'),אחסנה (22 ד'-38 ד'), מסחר ותעסוקה (2 ד' -5ד'), תעשייה ומשרדים (4 ד'-7 ד') ותעשייה ואחסנה (3ד-47ד').

עיון בחוברת המכרז (231/2021) ובתכנית מס' 12.122.03.32 מעלה כי יעוד המגרשים ששווקו ונותחו ע"י שמאי המשיבה (400,401) הינו <u>מסחר ותעסוקה</u>, בהם יותרו שימושים בעליי גוון **מסחרי** כגון מסחר מקומי, מסעדות מזנונים (שאינם בתחומי המפעל לשירות העובדים), שירותים עסקיים ואישיים לרווחת המועסקים באזור התעסוקה (שאינם קשורים לתעשייה שבמקום),**שאינם נכללים תחת מטריית השימושים המקובלים בייעוד תעשייה ומלאכה כאמור בחוזה החכירה.**

למעשה אלו 2 מתוך 3 המגרשים <u>היחידים במתחם</u> בעלי אופי מסחרי, זאת ניתן ללמוד מתמהיל השימושים ומשטחם הקטן יחסית של המגרשים.

יוער, כי איני מקבל את טענת שמאי המשיבה שעל פי הוראות התכנית במגרשים ששווקו ניתן לקיים שימוש מסחרי שלא יעלה על 10% משטח המגרש וכי מדובר למעשה במגרשים שאופיים הוא תעשייתי עם שימוש למסחר. עיון בהוראות התכנית מעלה כי במגרשים הנ"ל לא **קיימת הערה לגבי הגבלת השטח לשימוש מסחרי**, והגבלה זו חלה על המגרשים ביעוד <u>לתעסוקה, אחסנה ואחסנה ותעשייה</u> **ולא על מגרשים שביעוד למסחר ותעסוקה**.[11]

בהתאם לאמור, אני בדעה כי לא ניתן להתבסס על ניתוח תוצאות מכרז 231/2021, שכן הערכים שמתקבלים אינם משקפים ערכי קרקע לתעשייה/אחסנה ולוגיסטיקה.

<u>מכרז 225/2021 אזה"ת מבצע</u>:

אזור התעשייה ממוקם בחלק הצפוני של שטח שיפוט המועצה האזורית באר טוביה. עם השנים הפך לאזור תעשייה ייחודי של מרכזי לוגיסטיקה ואחסנת כלי רכב של רוב יבואני הרכב בארץ, וזאת בשל קרבתו לנמל אשדוד.

מרכזים אלה כוללים שטחי אחסנה פתוחה של רכבים חדשים ("בונדד"[12]) ומבנים המשמשים למשרדים ולתהליך קליטת הרכבים[13] מהנמל ועד העמסתם למשאיות לשם פיזורם בסוכנויות רכבים ברחבי הארץ.

בשל השונות באופי אזורי התעשייה והיתרון במיקומו, וכן לנוכח העובדה כי במסגרת המכרז שווק **מגרש אחד בודד**, על אף מס' מצעים רב אני בדעה כי אינו יכול לשקף נכונה את רמת הביקושים לערכי קרקע ביעוד תעשייה ומלאכה באזה"ת באר טוביה.

---

[11] ר' סעיף 5 להוראות תכנית 12/122/03/32 טבלת זכויות והוראות בנייה- מוצעת.

[12] "בונדד" (מחסן "ערובה") מתחם מאובטח לסחורות החייבות בתשלום מסי יבוא ומע"מ, שמפוקח על ידי המכס. מיקומו בריחוק מסוים מהנמל מזכה בפטור זמני מתשלום מוקדם עבור הסחורה, אשר יתבצע בעת שחרורה משטח האחסון לתצרוכת מקומית.

[13] תהליך קליטת ושחרור הרכבים כולל, בין היתר, רישום במלאי, תדלוק, שטיפה, התקנת מערכות בהתאם לדרישת הלקוח, בדיקת תקינות הרכב והליך רישוי.

13.2. עקרונות לניתוח מכרז רמ"י:

כאמור לעיל, בהכרעתי ינותחו 2 מכרזי רמ"י מס' ים/355/122 (יואב), ו- מר/253/2022 (גדרה):

- **<u>מכרז מס' ים/355/2022 פארק תעסוקה יואב</u>:**

מכרז רמ"י שנערך בתאריך 8.2.2023, במסגרתו שווקו 11 מגרשים, ביעוד אזור מלאכה זעירה, בהם תותר הקמת בתי מלאכה.

שטח המגרשים נע בין 700 מ"ר-1,200 מ"ר, זכיות בנייה של 55% בקומת קרקע או בקומות עליונות.

יוער ויחודד, כי בניתוח מכרז זה בחרתי להתבסס על ההצעה הזוכה בלבד. זאת על אף שעיון בנתוני המכרז מעלה כי בכל המגרשים למעט מגרש מס' 27 ההצעה הזוכה היא לא ההצעה הגבוהה ביותר.[14]

יצוין, כי בחרתי שלא לקחת בחשבון את מחירי הזכייה של מגרשים 27,33 שגבוהים בכ-30% בממוצע ביתר המגרשים ששווקו. **בהתאם לאמור לעיל, המכרז ינותח על בסיס <u>הצעות זוכות</u> בתוספת הוצאות פיתוח**[15]**, ולפי ערכי שווי לדונם כולל פיתוח.**

כמו כן, בניתוח תוצאות המכרז תחושב התאמה לתכסית בינוי, שכן שווי הבסיס הינו לדונם בתכסית בינוי של 50%.

שטח אקו' בדונם (תכסית 50%): 700 מ"ר אקו' = [500 + (0.4 x 500)]

שטח אקו' בדונם (תכסית 55%): 730 מ"ר אקו' = [550 + (0.4 x 450)]

מקדם התאמה 0.96

- **<u>מכרז מס' מר/253/2022 אזה"ת גדרה</u>:**

מכרז רמ"י שנערך בתאריך 29.12.2022, במסגרתו שווקו 5 מגרשים, ביעוד לתעשייה, בהם תותר בין היתר הקמת בתי מלאכה.

שטח המגרשים נע בין 1.5 ד'- 17.1 ד', זכיות בנייה ברוטו של 100%-120% עילי, בתכסית בינוי של 50%.

יוער ויחודד, כי בניתוח מכרז זה בחרתי להתבסס ולנתח את שלושת המגרשים (12,26,33) **ששטחם קטן יחסית** 1.5 ד' - 2.6 ד', ושדומים במאפייניהם למושא השומה ולשימושי המיטבי שניתן לקיים בו.

ניתוח ייעשה בהתבסס על ההצעות הזוכות בלבד.[12]

כמו כן, בניתוח השטחים לא יובאו בחשבון שטחי הבנייה התת קרקעיים, שכן לא קיימת כדאיות בהקמתם נכון למועד הקובע.

עליות פיתוח: עיון בתוצאות המכרז המופיע באתר רמ"י מעלה כי ישנו חוסר סבירות לעניין גובה עליות הפיתוח שייחסו לכל מגרש. כך למשל, ביחס למגרש מס' 12 ששטחו 1,586 מ"ר נקבעו הוצאות פיתוח של 413,312 ₪, בעוד שביחס למגרש מס' 26 ששטחו 2,687 מ"ר נקבעו הוצאות פיתוח 350,075 ₪.

מבירור שנערך עם גב' יפעת כוכבי ברמי אחראית היטלי פיתוח בוועדה מקומית גדרה נמסר, כי למיטב ידיעתה סעיף עלויות הפיתוח המפורסם עם תוצאות המכרז הינו תשלום עבור עלויות פיתוח חלקיות (עבור הקרקע) ו/או תשלום עלויות דמי ההקמה שגובה תאגיד ת.מ.ר. כאשר במסגרת בקשה להיתר יחויבו בהיטלי פיתוח בהתאם לשטח הקרקע ולשטח הבנוי המבוקש.

כמו כן, עיון בחוברת המכרז (סעיף 5.4.3 ונספח ה') ובירור שנערך עם יועמ"ש תאגיד המים ת.מ.ר, מר ירון חרוש, מעלה כי בעת בקשה להיתר יבוצע קיזוז חלקי של דמי ההקמה למערכות מים וביוב לפי מס' המגרש המצויין בנספח ה' הנ"ל.

בהתאם לאמור, בניתוח מכרז זה יובאו בחשבון עליות פיתוח עבור מרכיב קרקע ועבור בינוי בתכסית של קומה אחת בלבד, וכן יחושבו דמי הקמה עבור בינוי של קומה אחת גם כן.

[14] אי בחירת ההצעה הגבוהה ביותר כהצעה הזוכה יכולה לנבוע במס' מקרים (החל בפגם טכני, פגם בהגשת הערבות ועד לביטול הזכייה ע"י המציע) שאין בידי את המידע עליהם. על כן בחרתי להתבסס על **תמורה ששולמה בפועל** לרמ"י בעבור הזכייה במגרש.

[15] כ- 550,000 ₪ לדונם, בהתאם לשומת המשיבה וע"פ תעריף אגרות והיטלים של מועצה אזורית יואב.

13.3. **<u>התאמה למיקום</u>**:

כאמור לעיל, הצדדים מתבססים בין היתר על ניתוח מכרזי רמ"י (יואב וגדרה) כשלטענת שמאי המשיג ככל ומתבססים על מכרזים אלו יש לייחס הפחתה לאור מיקומם העדיף והיותם אזורי/פארקי תעשייה חדישים, זאת ביחס לאזה"ת באר טוביה שהוקם בשנות ה-60 ורמת הפיתוח בו תואמת את שנת הקמתו. על כן, ייחס שמאי המשיג הפחתה של 20% ביחס לשווי המתקבל מניתוח מכרזים אלו.

מנגד לעמדת שמאי המשיבה, מיקומו של אזה"ת גדרה דומה לבאר טוביה, ואילו רוב המגרשים באזה"ת יואב אינם זמינים, כך שהפיתוח והזמינות מתקזזים האחד עם השני.

מהיכרותי את אזורי התעשייה בסביבה אני בדעה כי מיקומו של אזה"ת יואב טוב מזה של באר טוביה ולבטח מיקומו של אזור התעשייה גדרה. שכן הם נמצאים על צירי תנועה מרכזיים (כביש 6,3,7,4) ובעלי נגישות ואפשרות שינוע טובה יותר.

לעניין הפיתוח, המגרשים ששווקו במסגרת המכרז של יואב (355/2022) ממוקמים בחלקו הצפוני והמפותח של אזור התעשייה, כשנראה שבמהלך שנת 2022 הפיתוח למגרשים אלו הושלם כמעט במלואו.

לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיג כי יש לייחס הפחתה ביחס לניתוח נתונים אלו. בהתאם לכך במסגרת הכרעה זו תובא בחשבון התאמה למיקום 20% ביחס לאזה"ת גדרה ו-10% לאזה"ת יואב.

יוער, כי במסגרת הכרעותיי הקודמות[16] לא ניתנה הפחתה למיקום בניתוח תוצאות המכרזים למגרשים מאזה"ת יואב ביחס לאזה"ת באר טוביה, וזאת מהסיבה כי המועד הקובע להכרעות אלו היה מוקדם יותר, ובהתאמה קצב השלמת הפיתוח באזה"ת. כמו כן, נותחו בן היתר מגרשים מהאזור הדרומי **והלא מפותח** של אזור התעשייה, כך שסביר שביחס למגרשים אלו נעשה קיזוז בין המיקום לפיתוח.

13.4. **<u>התאמה לזמן</u>**:

כמפורט לעיל בפרק הדיון וההכרעה בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין שווי מרכיב הקרקע ביחס למועדים הקובעים. כאשר לטענת שמאי המשיג לא חלו שינויים גדולים בערכי הקרקע לתעשייה בתקופה שבין מועד סיום החכירה לבין מועד מתן שומת המשיבה. מנגד, שמאי המשיבה מצא כי יש הבדל ערכים בין המועדים הקובעים.

בשנים האחרונות היינו עדים לעלייה בשיעורים של עד עשרות אחוזים במחירי הקרקעות והמבנים לתעשייה/אחסנה/לוגיסטיקה, כאשר אלו תודלקו בעקבות מגמת הגידול במסחר אונליין שהביא איתו גידול בביקוש למרכזי אחסנה ולוגיסטיקה, לצד שיעורי ריבית נמוכים שסייעו לעלייה חדה במחירי הנכסים.

במהלך שנת 2022 וכתוצאה משיעורי אינפלציה גבוהים החל בנק ישראל לעלות את הריבית בהדרגה עד לשיעור של 4.75% באמצע שנת 2023. אלו הובילו להאטה בביקוש וצמצום משמעותי של עסקאות רכישה והשכרת נכסי תעשייה, כאשר במחצית הראשונה של 2023 נרשם קיטון במספר העסקאות, לצד גידול בהיצע המגרשים.[17]

לאור האמור ולנוכח העובדה כי שמאי המשיבה הסתמך על בסיס נתוני השוואה שונה בכל מועד קובע, מה שאינו יכול לשקף בצורה מהימנה מגמה של עליית מחירים, לצד התבססותי בהכרעה זו על חלק מנתוני השוואה (מכרז רמ"י 355/2022) מתאריך פברואר 2023[18], אני סבור כי לא ניתן להצביע על עליית ערכי הקרקע באופן חד משמעי בטווח המועדים הקובעים לנכסי תעשייה באזה"ת באר טוביה, ומקבל את עמדת שמאי המשיג.

[16] אופק מס' 46932, 46639,47893.
[17] דו"ח המחקר למשרדים ותעשייה נת"מ 2023-2022.
[18] כחודשיים לאחר המועד הקובע של סיום חוזה החכירה, וכחודשיים לפני המועד הקובע של יום מתן שומת המשיבה.

14. **נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי הבסיס:**

- **מס' ים/355/2022 פארק תעסוקה יואב, תאריך החלטה 8.2.2023:**

תב"ע	מספר מגרש	יעוד	שטח מגרש בדונם	תכסית בניה	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	שווי מגרש כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ
5/122/03/6	21	אזור מלאכה וזעירה	0.736	55%	₪2,477,777	₪307,660	₪2,785,437	₪3,784,561
	22		0.736		₪2,831,769	₪307,660	₪3,139,429	₪4,265,528
	23		0.736		₪2,650,161	₪307,660	₪2,957,821	₪4,018,778
	25		1.005		₪3,600,016	₪420,106	₪4,020,122	₪4,000,121
	26		0.994		₪3,573,456	₪415,508	₪3,988,964	₪4,013,042
	27		0.996		₪4,980,700	₪416,344	₪5,397,044	₪5,418,718
	28		0.37		₪1,367,888	₪154,666	₪1,522,554	₪4,115,010
	29		0.593		₪1,957,789	₪247,883	₪2,205,672	₪3,719,515
	30		0.456		₪1,850,000	₪190,615	₪2,040,615	₪4,475,033
	33		0.591		₪2,999,888	₪247,047	₪3,246,935	₪5,493,968
	35		1.159		₪5,200,999	₪ 484,480	₪ 5,685,479	₪4,905,504
ממוצע שווי דונם ללא מע"מ וכולל פיתוח								**₪4,276,106**
התאמה לתכסית בינוי (ס' 13.2)								**0.96**
סה"כ שווי דונם מתואם								**₪4,100,375**

- **מכרז מס' מר/253/2022 אזה"ת גדרה, תאריך החלטה 19.12.2022:**

תב"ע	מספר מגרש	יעוד	שטח מגרש בדונם	תכסית בניה	הצעה זוכה	עלויות פיתוח[19]	שווי מגרש כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ
זמ/573	12	תעשייה	1.586	50%	₪6,600,888	₪625,840	₪7,226,728	₪4,556,575
	26		2.687		₪13,155,000	₪1,060,298	₪14,215,298	₪5,290,398
	33		2.530		₪12,145,000	₪998,346	₪13,143,346	₪5,194,998
ממוצע שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ								**₪5,013,990**

סיכום ומסקנת שווי:

בהתאם לכלל הנתונים המפורטים לעיל מתקבל שווי דונם (תכסית בינוי 50%) , כלהלן:

מס' מכרז	תאריך החלטה	שווי דונם כולל פיתוח	התאמה למיקום	שווי דונם מתואם
מכרז יואב - ים/355/2022	8.2.2023	₪4,100,375	0.9	₪3,690,338
מכרז גדרה- מר/253/2022	29.12.2022	₪5,013,990	0.8	₪4,011,192
שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 3,850,000**

15. **תחשיב השומה:**

מועד קובע	26.12.2022	08.05.2023
שווי דונם כולל פיתוח	₪ 3,850,000	
שטח לחיוב (דונם)	2.161	
שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 8,320,000**	**₪ 8,320,000**

[19] בהתאם לתעריפים המופיעים בחוקי העזר העירוניים ודמי ההקמה של תאגיד המים ת.מ.ר, כפי שנמסר ע"י יפעת כוכבי ברמי אחראית היטלי פיתוח : (סלילת כביש, סלילת מדרכה, תיעול ודמי הקמה).

16. **שומה:**

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון הידוע כמגרש מס׳ 109 לפי תכנית 119/03/8, אזה״ת באר טוביה הינו בסך של :

מועד קובע	שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ
26.12.2022	8,320,000 ₪ (שמונה מיליון שלוש מאות ועשרים אלף ₪)
08.05.2023	8,320,000 ₪ (שמונה מיליון שלוש מאות ועשרים 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

העתק:
מר שגיא צברי, ראש תחום בכיר שמאות מרחב ירושלים,
רמ״י sagiz@land.gov.il