תאריך עברי	: כז' חשוון תשפ"ד
תאריך לועזי	: 28.11.2024
מס' תיק לקוח	: 900467568
מס' פניה (אופק)	: 50377
לקביעת שכ"ט	: 7.77 יח' שומה

לכבוד

גב' יפעת נוריאל,
צוות לקידום עסקאות מגורים
ותעסוקה מרחב ירושלים , רמ"י
yifatn@land.gov.il

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

מר ניב כרמי ומר רון מרקו
שמאיי מקרקעין מטעם המשיגה
רח' גיבורי ישראל 72, יבנה.
Niv.shamaut@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 301 חלקה 112 (בשלמות)
מגרש מס' 33 לפי תכנית 2/105/03/8, קריית מלאכי:

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- 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 10.9.2023 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 "תעשיות פלוקטקס בע"מ", באמצעות שומה מיום 26.3.2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ניב כרמי להלן: **"שמאי המשיגה"**.

1.4. ביום 17.7.2024 התקיים דיון באמצעות מערכת Microsoft Teams בנוכחות שמאי הצדדים.

1.5. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 18.7.2024, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 10.8.2024.

1.6. ביום 22.7.2024 נשלח מאת שמאי המשיבה (באמצעות המייל) מכתב תגובה לדיון, ובו התייחסות לעלויות הפיתוח, תעריפי פיתוח של המועצה האזורית יואב, וכן הבהרה בנוגע לעסקת מכר למגרש באזה"ת קריית מלאכי.

1.7. ביום 5.8.2024 נשלחה מאת שמאי המשיגה מכתב התייחסות לתקציר הדיון ותגובה להתייחסות שמאי המשיבה. כמו כן, צורפו שתי שומות מכריעות לעניין גובה המבנים באזה"ת קריית מלאכי, 3 בקשות להיתר בהן נתבקשו הקלות לגובה מבני תעשייה באזה"ת קריית מלאכי, וכן נתוני שכירות מסביבת הנכס.

1.8. ביום 6.8.2024 נשלחה התייחסות שמאי המשיבה בנוגע לגובה המבנים וכן צורפה תכנית בקשה להיתר במושא השומה. כמן כן, ניתנה הבהרה נוספת לעניין עסקת מכר למגרש באזה"ת קריית מלאכי.

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

2. נתוני זיהוי:

גו"ח: גוש 301 חלקה 112 (בשלמות).
מגרשים: מגרש מס' 33 לפי תכנית 2/105/03/8.
שטח רשום: 13,773 מ"ר.
מהות הנכס: קרקע ביעוד תעשייה ומלאכה.
מיקום: רח' החרושת 37, אזה"ת קריית מלאכי.

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 החי"מ וע"י גב' שירן בביאן מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה מגרש ביעוד תעשייה ומלאכה, הממוקם ברח' החרושת, אזה"ת קריית מלאכי.
אזה"ת נמצא בחלקה הצפוני של קריית מלאכי, צפון מערבית לצומת מלאכי/קסטינה (מחברת בין כביש מס' 40 לכביש מס' 3).
אזה"ת מאופיין בעיקר בשימושי תעשייה מסורתיים, בתי יצור, בתי מלאכה, מפעלים וכיו"ב.
הגישה לאזור התעשייה מתאפשרת באמצעות שתי דרכים, האחת לבאים מכיוון צפון (בלבד) ירידה מכביש מס' 3 ישירות אל אזה"ת, והשנייה, לבאים מכיוון דרום דרך הכבישים הפנימיים של העיר אשר מקשה את ההגעה והיציאה מהאזור.
הפיתוח הסביבתי וותיק וכולל תשתית עירונית מלאה ברמה סבירה.

מיקום המגרש בקירוב על רקע מפת הסביבה:



6.2. **<u>הנכס:</u>**

כאמור, מושא השומה הינו מגרש ביעוד לתעשייה בשטח כולל של 13,733 מ״ר, הממוקם לאורכו של רח׳ החרושת, בחלקו המערבי של אזה״ת קריית מלאכי.

צורת המגרש רגולרית דמוית מלבן. מבחינה טופוגראפית פני הקרקע מישוריים ונוחים לפריקה והעמסה.

נכון למועד הביקור, על המגרש קיים מבנה חד קומתי וותיק בשטח של כ-9,000 מ״ר (עפ״י היתר 1359), המשמש כמפעל לייצור וילונות ובדי ריפוד לבית ולרכב הידוע בשם ״תעשיות פלוקטקס״.

המבנה וותיק ובנוי קונסטקרציית ובטון מתכת, וכולל רצפת בטון מוחלק ,בעל גג משופע עשוי פאנלים ממתכת.

מצבו הפיזי של המבנה ברמה סבירה. את המבנה מקיפה חצר סלולה המשמשת לאחסנה וחנייה.

<u>סימון המגרש על רקע תצ״א</u>



<u>צילום פנים של המפעל:</u>





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 : 301/112

שטח : 13,773

בעלות : רשות הפיתוח (בשלמות)

חכירות : שם החוכר- תעשיות פלוקטקס בע"מ ; החלק בזכות- בשלמות ; תקופה- 49 שנים ועד ליום 25/8/2023.

7.2. **חוזה חכירה:**

הועבר לידינו חוזה חכירה שנחתם ביום 18.8.1993, בין מנהל מקרקעי ישראל לבין תעשיות פלוקטקס בע"מ, להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי לפי חוזה	: גוש 301 חלקה 2 (בחלק).
המקום	:קריית מלאכי.
תוכנית מפורטת	: 2/105/03/8
תקופת חכירה	: 49 שנים החל מיום 25.8.1974 ועד ליום 25.8.2023.
השטח המוחכר	: 13,773 מ"ר
מטרת החכירה	: מפעל לייצור בד דמוי קטיפה להלבשה.
קיבולת הבנייה	: 65% בקומה ב- 3 קומות ובסה"כ 195% המסתכמים ל- 18,005 מ"ר מבונים.
יעוד	: תעשייה ומלאכה.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה תכנונית באתר מנהל התכנון, עולה כי מושא השומה נכלל בתחום גבולותיה של התוכניות הרלוונטיות הבאות:

8.1. **תכנית 2/105/03/8, פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 2185 מיום 15.1.1976:**

מטרת התוכנית הינה קביעת חלוקת השטחים ואופי הבינוי בשטח התוכנית.

התוכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש מס' 33 בייעוד תעשייה ב' (2-3 קומות), בו יותרו השימושים: תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה ומשרדים של המפעלים.

אחוזי בנייה- בינוי של עד 50% משטח המגרש בכל קומה ובסה"כ עד 3 קומות ובתוספת סככות עד 10% משטח המגרש.

להלן סימון הנכס ע"ג תשריט התכנית:



8.2. **<u>תכנית 11/105/03/18 א', פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 4227 מיום 30.6.1994:</u>**

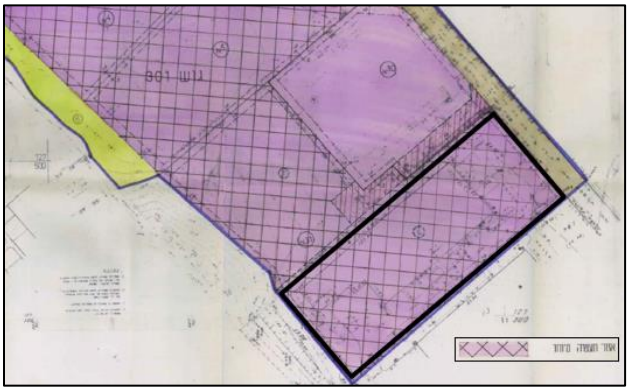
מטרת התוכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקנים הנדסיים ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות בנייה. שינוי בחוואי דרך ואיחוד וחלוקה מחדש במגרשים באזור תעשייה.

מהות השינויים הן בין היתר: איחוד חלקה מס' 112, בייעוד תעשייה ומלאכה עם חלקה מס' 31, בייעוד אזור תעשייה לחלקה מס' 31 א', בייעוד אזור תעשייה מיוחד.

התוכנית מסווגת את מושא השומה כחלק ממגרש חדש מס' 31 א' בייעוד אזור תעשייה מיוחד, בו יותרו השימושים: תעשייה, מלאכה, אחסנה, שרותים ומשרדים של המפעלים. תותר הקמת מפעל מזון בתנאי שיבנה במרחק מינימלי של 150 מ' מתחנת מעבר אשפה. אחוזי הבנייה כדלקמן: מטרות עיקריות- 120% ב-3 קומות. למטרות שירות- 10% מעל הקרקע, 20% מתחת לקרקע. תכסית מירבית- 40% ב- 3 קומות, 60% ב- 2 קומות.

חנייה: החנייה תתוכנן בתוך המגרשים עפ"י תקן חנייה חוק התכנון והבנייה.

<u>להלן סימון הנכס ע"ג תשריט התכנית:</u>

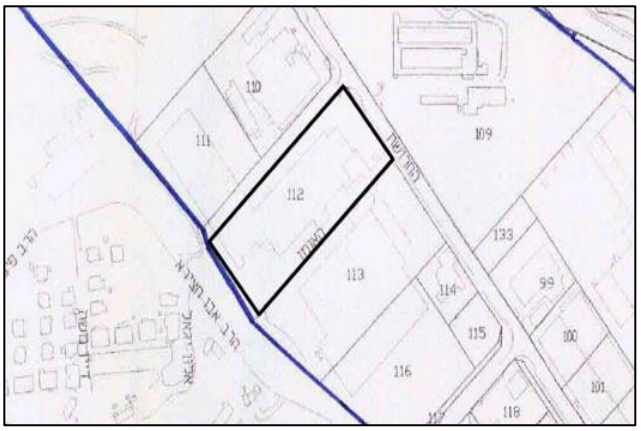


8.3. **<u>תכנית 18/מק/2010, פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 4642 מיום 7.5.1998:</u>**

מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות בינוי בדבר גובה המבנים באזור התעשייה קריית מלאכי וכן קביעת מספר קומות מירבי במבנה.

התוכנית מסווגת את מושא השומה באזורי מלאכה, תעשייה ותעשייה מיוחד בו תותר בין היתר, הקמת מבנים בני 4 קומות, ללא תוספת בסך השטח המותר לבנייה עפ"י התוכניות בתוקף.

<u>להלן סימון הנכס ע"ג תשריט התכנית:</u>



8.4. **<u>רישוי</u>:**

- **<u>היתר בנייה מס' 337</u>:**

היתר בנייה מס' 337 הופק ביום 1.12.1974, לפיו אושר ע"י הוועדה המקומית: בנייה מפעל לבדי ז'מש סינטטיים בהיקף בינוי כולל של 3,960 מ"ר.

- **<u>היתר בנייה מס' 488</u>:**

היתר בנייה מס' 448 הופק ביום 1.12.1974, לפיו אושר ע"י הוועדה המקומית: לבנות גדר בהתאם לתכנית המאושרת המהווה חלק של היתר בנייה מס' 337.

- **<u>היתר בנייה מס' 724</u>:**

היתר בנייה מס' 724 הופק ביום 10.8.1979, לפיו אושר ע"י הוועדה המקומית: תוספת מחסן למפעל לבדי זמש סינטטיים בשטח של 669 מ"ר. ובסה"כ שטח בנוי כולל של 4,629 מ"ר.

- **<u>היתר בנייה מס' 1359</u>:**

היתר בנייה מס' 1359 הופק ביום 21.2.1995, לפיו אושר ע"י הוועדה המקומית: הקמת תוספת מחסן למפעל קיים, בשטח של 3,897.6 מ"ר. חד קומתי באזור תעשייה. ובסה"כ שטח בנוי כולל של 9,082.5 מ"ר.

9. <u>סיכום שומות ומחלוקות הצדדים</u>:

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה</u>:

שומות הצדדים	שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ
שמאי המשיבה	₪ 53,200,000
שמאי המשיג	₪ 40,200,000

9.2. **סיכום שומת המשיבה**[2]:

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

לצורך קביעת שווי הבסיס, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה, ע"י ניתוח מכרז רמ"י 112/2020 למגרש ביעוד לתעשייה ואחסנה, בפארק התעשייה יואב, תוך מתן התאמות (מיקום, זמן ובעלות), כדלקמן:

- **מכרז 112/2020-פארק תעשיות יואב, לפי גו"ח 2604/12 , מתאריך 16.9.2020 :**

מס' מגרש	ייעוד	מס' תוכנית	שטח מגרש בדונם	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	סה"כ כולל פיתוח	תמורה לדונם	שטח אקו' בדונם[3]	שווי מ"ר מבונה
501	תעשייה ואחסנה	12/122/03/32	24.042	₪68,567,784	₪9,560,892	₪78,128,676	₪3,249,675	925	₪3,513
600	אחסנה	632-0687160	22.174	₪54,370,648	₪8,818,035	₪63,188,683	₪2,849,675		₪3,081
601			39.32	₪112,143,488	₪15,664,798	₪127,808,286	₪3,250,465		₪3,514
602			21.08	₪53,796,160	₪8,382,980	₪62,179,140	₪2,949,675		₪3,189
שווי מ"ר מבונה בממוצע									₪3,324
התאמה למיקום									0.95
התאמה לזמן									1.3
התאמה לבעלות									1.02
שווי מ"ר מבונה בממוצע כולל פיתוח וללא מע"מ									**₪4,200**

לסיכום הנתונים שלעיל קבע שווי מ"ר מבונה בסך **4,200** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

- **כביקורת בלבד, הוצג שווי ד' שנקבע בהכרעת בהשגה ראשונה מיום 31.7.2023 בייעוד לתעשייה בקריית מלאכי:**

גו"ח 301/43 מגרשים מס' 11 ו-12 לפי תוכנית 105/03/8, מועד קובע 20.8.2022, שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ **3,281,000** ₪. ולאחר התאמות למועד (10%) ובינוי (7.5%), מתקבל שווי לדונם של **3,880,000** ₪ בהתאמה למושא השומה מתקבל שווי מתואם של 53,400,000 ₪ [4]

9.2.2. **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה כאמור לעיל.
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' לדונם, לפי חישוב כדלקמן:

קומה	זכויות בנייה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
קרקע	50%	500	1	500
סככות	10%	100	0.8	80
ראשונה	50%	500	0.4	200
חצר	40%	400	0.35	140
סה"כ שטח אקו' בדונם				**920**

9.2.3. **תחשיב השומה:**

שטח מגרש בדונם	13.773
שטח אקו' בדונם	920
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,200
שווי הקרקע כולל פיתוח במעוגל	**₪ 53,200,000**

[2] ליתר פירוט ראה שומת המשיבה.
[3] שטח אקו בד': 50% תת"ק מקדם (0.1) ; 50% ק"ק מקדם (1) ; 50% ק"א מקדם (0.4) ;50% חצר מקדם (0.35). סה"כ 925.
[4] 3,880,000 ₪ לדונם * 13.773 לדונם = 53,400,000 ₪

9.3. סיכום שומת המשיגה[5]:

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

לצורך קביעת שווי הבסיס, הסתמכו שמאיי המשיגה על גישת ההשוואה הישירה, ע"י ניתוח 2 מכרזי רמ"י: מכרז 112/2020 למגרשים ביעוד לתעסוקה, תעשייה ואחסנה, בפארק התעשייה יואב. ומכרז מר/253/2022 למגרשים בייעוד תעשייה באזור תעשייה גדרה, תוך מתן התאמות (גובה, מיקום, זמן ובעלות).

כמו כן, התבססו גם על ערכי שווי שנקבעו במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה מאזור התעשייה, קריית מלאכי. כדלקמן:

- **מכרז 112/2020-פארק תעשיות יואב, לפי גו"ח 2604/12 , מתאריך 16.9.2020 :**

מס' מגרש	ייעוד	מס' תוכנית	שטח מגרש בדונם	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	סה"כ כולל פיתוח	תמורה לדונם	מקדם התאמה לגובה[6]	שווי לדונם מתואם
100	תעסוקה	12/122/03/32	9.231	₪ 18,842,316	₪ 3,670,934	₪ 22,513,250	₪ 2,438,874	0.9	₪ 2,194,987
101		12/122/03/33	9.906	₪ 20,469,758	₪ 3,939,364	₪ 24,409,122	₪ 2,464,075		₪ 2,217,667
102		12/122/03/34	15.959	₪ 22,426,000	₪ 6,346,488	₪ 28,772,488	₪ 1,802,900		₪ 1,622,610
103A		632-0649806	15.313	₪ 26,200,000	₪ 6,089,590	₪ 32,289,590	₪ 2,108,639		₪ 1,897,775
104		12/122/03/36	27.12	₪ 48,761,436	₪ 10,784,934	₪ 59,546,370	₪ 2,195,663		₪ 1,976,096
105		12/122/03/37	17.906	₪ 31,263,876	₪ 7,120,760	₪ 38,384,636	₪ 2,143,675		₪ 1,929,307
501	תעשייה ואחסנה	12/122/03/38	24.042	₪68,567,784	₪9,560,892	₪78,128,676	₪3,249,675	0.95	₪ 3,087,191
600	אחסנה	12/122/03/39	22.174	₪54,370,648	₪8,818,035	₪63,188,683	₪2,849,675		₪ 2,707,191
601		632-0687160	39.391	₪112,143,488	₪15,664,798	₪127,808,286	₪3,250,465		₪ 3,082,376
602			21.08	₪ 53,796,160	₪ 8,382,980	₪ 62,179,140	₪ 2,949,675		₪ 2,802,191
ממוצע									₪ 2,351,739
התאמה למיקום									0.85
התאמה לזמן									1.25
התאמה לבעלות									1.02
שווי ממוצע לדונם									**₪ 2,548,697**

- **מכרז מר/253/2022 אזור התעשייה גדרה לפי תוכנית זמ/573, מתאריך 29.12.2022:**

מס' מגרש	ייעוד	שטח מגרש בדונם	מחיר זכייה	הוצ' פיתוח	סה"כ כולל פיתוח	שווי לדונם	מקדם התאמה לגובה[4]	שווי לדונם מתואם
3	תעשייה	17.167	₪ 63,088,056	₪ 6,774,146	₪ 69,862,202	₪ 4,069,564	0.975	₪ 3,967,825
4		13.323	₪ 47,370,660	₪ 5,257,293	₪ 52,627,953	₪ 3,950,158		₪ 3,851,404
ממוצע								₪ 3,909,614
התאמה למיקום								0.75
התאמה לבעלות								1.02
שווי ממוצע לדונם								**₪ 2,990,855**

- **הכרעה בהשגה ראשונה, אזור התעשייה קריית מלאכי, מתאריך 31.7.2023:**

גו"ח	מועד קובע	מס' מגרש	ייעוד	שווי לדונם מתואם	התאמה למיקום	שווי לדונם
301/43	20.8.2022	11-12 לפי תוכנית 105/03/8	תעשייה	₪ 3,125,000	0.97	₪ 3,031,250

לסיכום ובשקלול הנתונים שלעיל קבע שווי לדונם בסך **2,920,000** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

- **כביקורת בלבד, הוצג שווי לד' שנקבע בהכרעת בהשגה ראשונה מיום 31.12.2023 בייעוד לתעשייה, באר טוביה:**

- גו"ח 2475/18 מגרש מס' 89 לפי תוכנית 119/03/8, מועד קובע 18.05.2023, שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ **3,850,000** ₪ ולאחר התאמה לגודל המגרש (79.97%)[7], מתקבל שווי ממוצע לדונם של **3,000,000** ₪

[5] ליתר פירוט ראה שומת המשיגה.
[6] הפחתה לגובה של 0.95 לעסקאות בגובה של 15 מ' ו- 0.9 לעסקאות בגובה של 21 מ'. הפחתה לגובה 0.975 לעסקאות בגובה של עד לגובה 12 מ'.
[7] מהנתונים שהוצגו (מכרז רמ"י מר/253/2022 באזור התעשייה גדרה) עולה כי הפער בין שווי דונם במגרשים קטנים לעומת מגרשים גדולים הינו בשיעור של 79.97%.

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון שטח מגרש של 13.773 ד'.
- הובא בחשבון שווי לדונם כאמור לעיל.

9.3.3. **תחשיב השומה:**

שווי דונם	₪ 2,920,000
שטח לחיוב בדונם	13.773
שווי הקרקע כולל פיתוח במעוגל	**₪ 40,200,000**

10. טענות משלימות של הצדדים[8]:

10.1.1. **טענות שמאית המשיגה:**

נתוני השוואה:

- בניתוח מכרז רמ"י 112/2020, שמאי המשיבה בחר לנתח רק חלק מהמגרשים, ואנו סבורים שדווקא המגרשים שלא נותחו הם בעלי מאפיינים דומים יותר למושא השומה (אזור תעשייה ותיק ומסורתי בקריית מלאכי).
- קיים מכרז נוסף שהבאנו בחשבון בשומתנו ולא הובא בחשבון בשומת המשיבה והוא מכרז מגדרה מר/253/2022. ניתן לראות את הניתוח בחוות הדעת בשומתנו.

התאמה לזמן:

- אנחנו מסכימים עם שמאי המשיבה כי יש להביא התאמה לזמן אך אנו סבורים שיש לעשות אבחנה בין התקופות השונות. בזמן תוצאות המכרז ב- 2020 התפרצה מגפת הקורונה ואיתה החלו הסגרים, כתוצאה מכך הלך והתפתח הביקוש לקנייה דרך האינטרנט. שהביאה לעלייה בביקוש של חברות לנכסי תעשייה, מרלו"גים, ושטחי אחסנה גדולים. זה הביא לקפיצה משמעותית במחירי המגרשים לתעשייה ובפרט לאלו בעלי נגישות לכבישים מרכזיים בארץ. לאחר מכן בשנת 2022 החלה הריבית במשק לעלות וכתוצאה מכך חלה ירידה בביקושים, לפיכך אנו טוענים כי מתאריך ההכרעה[9](8/2022) עד המועד הקובע לא הייתה עליית מחירים.
- לפי דו"ח נת"מ, מהחציון השני של 2022 ועד סוף החציון הראשון של 2023 לא היה שינוי בערכי השווי באזור התעשייה באר טוביה, ולכן בחרנו להיות זהירים ולהישאר עם המקדם שנקבע בהכרעה של 25%.

התאמה למיקום ופיתוח:

- לא ניתן לומר שההתאמה למיקום של אזה"ת קריית מלאכי מתקזזת עם השלמת הפיתוח באזה"ת יואב (ההתאמה לזמן כוללת את הזמן של הפיתוח). מי שקנה מגרשים באזור תעשיה יואב ידע והיה מוכן להמתנה של 3 שנים עד להשלמת הפיתוח והוצאת היתר. צריך להבין, אזה"ת קריית מלאכי ותיק ומסורתי, הוא יהיה "תקוע" ככה לעוד שנים רבות, מי שרוצה לקנות מגרש באזור מפותח לא יקנה שם.
- מבחינת השינוע בקריית מלאכי קיימת רק יציאה לאזור דרום ואין נגישות לכל הדרכים. ואם רוצים לנסוע דרך צפון וכביש 6 אין נגישות וצריך לעשות פרסה. יש יציאה נוספת דרך צומת מרכזית ועמוסה שזמן הנסיעה בה הוא ארוך, ולכן הביקושים נמוכים. מי שזקוק לשינוע גדול יעדיף לקחת מגרש באזה"ת יואב שנמצא במיקום מרכזי ונגיש יותר על היציאות לכבישים 3,6,40 ונגישות לתחנת הרכבת.

[8] טענות שעלו בע"פ בדיון.

[9] הכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 31.7.2023 בנכס בגוש 301 חלקה 43 (בשלמות), מגרשים 12-11 לפי תוכנית 105/03/8 באזור התעשייה הנדון בקריית מלאכי- בניתוח המכרז 112/2020 הובאה התאמה לזמן של 25%.

<u>מקדם לגובה:</u>

- יש חשיבות מאוד גבוהה לגובה המבנה ביעוד לתעשייה. בעיקר אלו שמיועדים לאחסנה ומרלו"ג, בהם יש צורך באחסון לגובה ע"י שינוע של מעלון. ניתן לראות שבמגרש הסמוך למשוא השומה אושרה בקשה להקלה בגובה הבניה. שיעור המקדם לגובה מבוסס על שומה מכריעה שנערכה בנכס הנדון.

10.1.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

<u>נתוני השוואה, מקדם לזמן ומיקום:</u>

- קיימים מספיק נתוני השוואה שמשקפים לטעמי את השווי הראוי. המשיגים ציינו הרבה הכרעות שלך, עם זאת לא ציינו 2 הכרעות בבאר טוביה בהם נקבע שווי דונם בסך 3,850,000 ₪. כאשר המגרשים בהכרעות אלו קרובים מאוד למושא השומה ובטווח המועד הקובע. כמו כן, אציין שישנן עוד 2 עסקאות למגרשים באזה"ת יואב גוש 2604/12- 5/2022, 12/2021, לפיהן נמכר דונם בסך של כ- 4.5 מיליון ₪, כך שהשווי שנקבע בשומתי הינו נמוך ושמרני.
- בנתוני ההשוואה, בחרתי לקחת רק את חטיבות הקרקע הגדולות יותר. ובמחשבה שניה לאור היעדר של נתוני השוואה, כן שנכון לשכלל את כל הנתונים במכרז.
- לגבי המכרז בגדרה (מר/253/2022) אם ניקח אותו בחשבון עם כל ההתאמות נגיע לשווי גבוה בהרבה. אפילו בהכרעות שלך הגעת לשווי של 5 מיליון ₪. הייתי מאוד זהיר ושמרן.
- אחרי תקופת הקורונה הביקושים למגרשי תעשייה בייעודי אחסנה, לוגיסטיקה ומרלו"גים רק עלה ולכן לטעמי, ככל ויש שינויים בריבית זה מתקזז עם העלייה בביקוש. נוסף על כך, בקרית מלאכי מקודמת תוכנית אב לכל הסביבה לכן הביקושים רק עולים שם, במיוחד באזור קריית מלאכי.
- אזור התעשייה יואב עדיין לא מפותח ואילו מושא השומה עירוני ומפותח ולכן ככל ויש התאמות זה מתקזז.

<u>מקדם לגובה:</u>

- בעיניי זה זניח, ולא צריך להביא הפחתה. אם ניכנס לכל מקדם ומקדם לא נסיים עם זה.

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 13.7 ד' ביעוד תעשייה ומלאכה, הממוקם באזה"ת קריית מלאכי.

הצדדים נקטו בגישת ההשוואה למגרשים ביעוד לתעשייה, כשהם ניתחו את מכרז מס' 112/2020 מיום 16.9.2020, כאשר הם מסכימים שאין להתבסס על מגרשים בשטחים קטנים יחסית.

שמאי המשיבה ניתח 4 מגרשים ביעוד תעשייה ואחסנה בלבד (מתוך 13 מגרשים ששווקו במסגרת המכרז), תוך התאמתם למועד הקובע.

לעומתו, במסגרת אותו מכרז ניתח שמאי המשיגה גם את המגרשים שבייעוד לתעסוקה, שלשיטתו דומים במאפייניהם למושא השומה. בנוסף, הסתמך שמאי המשיגה גם על ניתוח מכרז רמ"י מר/253/2022, כאשר ניתח את 2 המגרשים הגדולים בלבד (13-17 ד'), תוך מתן התאמות רלוונטיות לזמן ולמגבלת גובה. לצד אלו, התבסס גם על נתוני שווי שנקבעו במסגרת הכרעה ראשונה בנוגע למגרשים באזה"ת באר טוביה.

יצוין, שבמסגרת הדיון שנערך, הסכים שמאי המשיבה כי נכון לשקלל בשווי הקרקע גם את המגרשים בייעוד תעסוקה מאחר והשימושים דומים במאפייניהם למושא השומה.

מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים (השוואה ישירה) והסתמכות על נתוני שווי למגרשים ביעוד לתעשייה הממוקמים באזורי תעשייה סמוכים יחסית (יואב וגדרה) שיכולים להוות אלטרנטיבה, כשגם אזה"ת תימורים המצוי ממזרח מהווה אלטרנטיבה ראויה. כמו כן, אני מסכים עם הצדדים שאין מקום להתבסס על מגרשים קטנים (1-2 ד') בהם השימוש המיטבי אינו תואם את זה המתקיים במושא השומה.

עם זאת איני מקבל את נתוני ההשוואה עליהם התבססו הצדדים. זאת, לנוכח הימצאותן של 4 עסקות מכר למגרשים ביעוד דומה, שנערכו בשנים 2022-2023 בין פרטיים. **כאשר אחת מהעסקות מצויה בסמוך לנכס שבנדון**. ולכן, במקרה זה קיימת עדיפות להתבסס על נתונים אלו על פני נתוני שווי משנת 2020 אשר מצריכים התאמת זמן משמעותית.

בכך מתייתר הצורך לדון בניתוח המכרזים משנת 2020 שנותחו בשומות הצדדים, כמו גם המכרז בגדרה שמצריך מתן התאמות (מיקום, היקף בינוי וכו'). [10]

חשוב להדגיש, שנכון למועד כתיבת הכרעותיי הקודמות 2 מתוך עסקות המכר (קריית מלאכי ותימורים) שינותחו בהכרעה זו טרם דווחו במערכת מס השבח, ולגבי עסקות המכר מאזה"ת יואב שלא הובאו בחשבון, כעת משתקפת תמונה שונה מזו שעמדה בפני נכון למועד עריכת הכרעותיי הקודמת, זאת בשל תרומת השטחים התת קרקעים לשווי, כפי שיפורט בהמשך.

[10] החלטות וועדת השגות בנוגע למגרש מס' 32 לפי תכנית 119/03/8, מיום 15.5.2024.

12. עקרונות גורמים ושיקולים:

12.1. ניצול מיטבי בניתוח נתוני ההשוואה:

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

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

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

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

סך השטחים המבוקשים כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

סך השטחים המבוקשים כדלקמן:

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

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

<u>סיכום ומסקנה</u>

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

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

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

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

בהתאם לנקבע בוועדת ההשגות, ובשל השוני בהיקף זכויות הבנייה ביחס לנתוני ההשוואה, שווי הקרקע יחושב על בסיס שווי מ"ר מבונה אקו', בהתאם לתכסית בינוי מיטבית של 2 קומות עיליות, בדומה לנעשה בשומת המשיבה.

לצד זאת, ובשים לב למטרת השומה (יובל חכירה) תובא בחשבון תכסית בינוי בשיעור של 65% **כאמור בחוזה החכירה** המפורט לעיל, זאת בניגוד לתכסית בינוי בשיעור של 60% כפי שהובאה ע"י שמאי המשיבה.

יודגש כי גם לפי היתר הבנייה בנכס הנדון, תכסית הבינוי הקיימת בפועל הינה בשיעור של 65%.

באשר לזכויות הבנייה התת קרקעיות, בשלב זה באזה"ת קריית מלאכי לא קיימת כדאיות בניצולן, בניגוד, לאזה"ת יואב ותימורים. בסה"כ יובא בחשבון שווי מ"ר אקו' לדונם כדלקמן:

שטח מגרש	1,000 מ"ר		
תכסית	65%		
תיאור	**מ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
ק"ק	650	1	650
ק"א	500	0.4	200
מרתף	100	0	0
חצר	350	0.3	105
סה"כ שטח אקו'			**955 מ"ר**

12.3. **<u>התאמה לזמן וגודל:</u>**

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

בנוגע למקדם ההתאמה לגודל, תובא בחשבון הפחתה (0.9) ביחס לעסקת המכר של מגרש 73A באזה"ת קריית מלאכי, זאת מאחר ומדובר במגרש בשטח קטן, המאפשר "גמישות" גדולה יותר ביחס למושא השומה וליתר נתוני ההשוואה.

12.4. **<u>התאמה למיקום</u>**:

<u>אזה"ת יואב</u>:

הצדדים מסכימים כי יש להביא התאמה למיקום ביחס לנתוני ההשווי מאזה"ת יואב, עם זאת חלוקים בנוגע לשיעור המקדם.

שמאי המשיבה ייחס הפחתה של 5% ביחס לנתוני השווי מאזה"ת יואב, זאת לשיטתו מאחר שמרכיב הפיתוח והזמינות מתקזזים האחד עם השני.

מנגד, שמאי המשיגה הביא בחשבון הפחתה של 15% ביחס לנתוני השווי מיואב. לטענתו, אזה"ת קריית מלאכי הוא וותיק ומסורתי, ויישאר כזה גם במשך השנים הבאות. ואינו מהווה אלטרנטיבה לרוכשים פוטנציאלים. בנוסף, קיימת בעיית נגישות ושינוע מאחר שבפועל ישנה יציאה אחת בלבד לכיוון דרום, וזאת בשונה מאזה"ת יואב לו נגישות לכבישים 3,6,40.

אזה"ת קריית מלאכי הינו אזור תעשייה וותיק ומסורתי שהוקם במהלך שנות ה-70', שעיקר הפעילות המתקיימת בו בעלת אופי תעשייה מסורתית וכבדה, כשרמת הפיתוח בו בסיסית ותואמת את שנת הקמתו. כאמור לעיל, הגישה לאזה"ת קריית מלאכי מתאפשרת לבאים מכיוון צפון (בלבד) דרך ירידיה מכביש 3, בעוד שמכיוון דרום הכניסה לאזור התעשייה חייב להיעשות דרך נסיעה בכבישים העירונים, מה שמסרבל ומקשה על הכניסה והיציאה לאזור התעשייה.

על כן, ולאור העובדה שרוב (3/4) נתוני ההשוואה בהכרעה זו הינם מאזה"ת יואב ותימורים שהם אזה"ת תעשייה מודרניים, מתוכננים ובעלי נגישות לצירים מרכזיים אני מקבל את עמדת הצדדים שראוי לייחס הפחתה ביחס למושא השומה שממוקם באזה"ת קריית מלאכי.

בהתאם לכך, תובא בחשבון הפחתה של 10% ביחס לנתוני השווי מאזה"ת יואב ותימורים.

12.5. **<u>התאמה בגין מגבלת גובה</u>**:

בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין התאמה בגין מגבלת גובה. לטענת שמאי המשיגה בנכס הנדון קיימת מגבלת גובה של עד 9 מטר, זאת ביחס לנתוני ההשוואה בהם יש אפשרות לבנות עד לגובה של 12 מ' (גדרה), ו-15/21 מ' (יואב). לשיטתו, לגובה המבנה חשיבות רבה, בכך שהוא מאפשר חלל איחסון גדול יותר.

בהתאם לכך, ייחס הפחתה (0.975) ביחס לעסקאות ההשוואה בהם יותר לבנות עד לגובה של 12 מ'.

הפחתה (0.95) ביחס לעסקאות ההשוואה בהם יותר לבנות עד לגובה של 15 מ'. והפחתה (0.9) ביחס לעסקאות ההשוואה בהם יותר לבנות עד לגובה של 21 מ'

מנגד, לטענת שמאי המשיבה בתכנית 2/105/03/8 לא קיימת הוראה בדבר מגבלת גובה המבנה, ולפיכך לא ניתן לקבוע בוודאות כי הגובה המקסימלי המותר עפ"י הזכויות החוזיות הוא 9 מטר כפי שטוען שמאי המשיגה. נוסף על כך, לפי היתר הבנייה בנכס שבנדון[11] ניכר כי הגובה המקסימלי של המבנה הוא 10.5 מטר.

על כן, שמאי המשיבה לא ייחס הפחתה בגין זה.

מבדיקה שנערכה עם מר יורי רחמן ממחלקת התכנון בוועדה המקומית קריית מלאכי, נמסר שעפ"י תוכניות 2/105/03/8, 2010/מק/18 גובה הבנייה המותר הינו עד ל- 15 מ'.

חזקה לכך ניתן למצוא גם בהיתר בנייה שהופק במגרש הסמוך (גו"ח 301/98) למושא השומה, בו אושרה הקלה להגבהת גובה המבנה ל- 24.9 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה, במקום עד 15 מ' המותרים עפ"י תב"ע.

לפיכך, איני מקבל את עמדת שמאי המשיגה, ואיני רואה צורך לייחס הפחתה בגין גורם זה.

עוד יוער, שמעיון בשומה המכרעת שצוינה ע"י שמאי המשיגה, מקדם ההתאמה שנקבע ע"י השמאי המכריע הינו ביחס למאפייני הנכס הנישום ומיקומו, ולא בגין מגבלת הגובה.

[11] (היתר בנייה מספר 1359)

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

כאמור לעיל, בהכרעתי ינותחו 4 עסקות מכר שנערכו בין השנים 2022-2023 באזורי התעשייה קריית מלאכי, 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.[12]

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.[12]

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>מגרש מס' 73A לפי תכנית 617-0380360, אזה"ת קריית מלאכי:</u>**

עסקת המכר מיום 6.7.2022, נמכר מגרש מס' 73A לפי תב"ע 617-0380360 בשטח של 3.8 דונם בייעוד לתעשייה ואחסנה המצוי בגו"ח 301/154, בתמורה לסך של 19,620,000 ₪ **כולל מע"מ** המשקף שווי דונם בסך 4,413,158 ₪ ללא מע"מ, מגלם פתרון חנייה בתחומי המגרש.

יודגש כי מגרש זה מצוי בסמוך למושא הכרעה זו ומגלם את כללי מאפייניי הנכס, לרבות הנגישות ואופייו הוותיק של אזה"ת קריית מלאכי.

- **<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.

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.

[12] 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	מיקום	גודל	שווי מ"ר מבונה אקו'
11/04/2022	2604/87	100	12/122/03/32	יואב	תעסוקה	9.231	[13]1,200	₪ 53,078,250	₪ 5,750,000	0.9	1	₪ 4,313
23/05/2022	2604/12	501	12/122/03/32	יואב	תעשייה ואחסנה	24.042	[13]1,200	[14]₪ 101,725,428	₪ 4,231,155	0.9	1	₪ 3,173
06/07/2022	301/154	73A	617-0380360	קריית מלאכי	תעשייה ואחסנה	3.8	[15]850	₪ 16,770,000	₪ 4,413,158	1	0.9	₪ 4,673
24/12/2023	2916/213	403+404	617-0560045	תימורים	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	9.305	[16]1,430	₪ 47,000,000	₪ 5,051,048	0.9	1	₪ 3,179
ממוצע									**₪ 4,565,120**			**₪ 3,675**
התאמה לבעלות												**0.98**
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו'												**₪ 3,750**

14. תחשיב השומה:

שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 3,750
שטח אקו' בדונם	955
סה"כ שווי דונם	₪3,581,283
שטח המגרש בדונם	13.773
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 49,325,000**

[13] 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.

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

[15] שטח אקו בד': 50% עיקרי ק"ק מקדם (1); 50% עיקרי ק"א מקדם (0.4); 50% חצר מקדם (0.3). סה"כ 850. יוער כי באזה"ת קריית מלאכי קיימת פחות כדאיות בניצול קומה א' ולכן ניתן מקדם אקו' נמוך ביחס לנתוני השווי יואב ותימורים, בדומה לנעשה בוועדת ההשגות.

[16] 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. שומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון הידוע כמגרש מס' 33 לפי תכנית 2/105/03/8 , אזה"ת קריית מלאכי הינו בסך של :

49,325,000 ₪ (ארבעים ותשעה מיליון שלוש מאות עשרים וחמישה 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