תאריך עברי	: א' בשבט תשפ"ה
תאריך לועזי	: 30.1.2025
מס' תיק לקוח	: 900498689
מס' פניה (אופק)	: 51334
לקביעת שכ"ט	: 6.6 יח' שומה

לכבוד

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

מר רן פירו,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
מבוא הלבונה 12 , הר אדר
ranpiro5@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 62 – תת חלקה 5
מגרש מס' 22 (חלק) לפי תכנית 105/03/8, אזה"ת 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.

אומדן שווי מרכיב הקרקע לתא תעשייה בשטח מבונה רשום של 124.2 מ"ר בשימוש לתעשייה /מלאכה לפי חוזה 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 17.7.2024 נערכה שומה מטעם רמ"י ביחס למגרשים שבנדון, ע"י שמאי המקרקעין מר רן פירו - להלן: **"שמאי המשיבה"**.

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומה מיום 29.9.2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ניב כרמי ומר רון מרקו להלן: **"שמאי המשיגים"**.

1.4. ביום 14.1.2025 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא דיון, זאת מאחר שנערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים לנכס בייעוד דומה בסביבה הקרובה.

1.5. על אף האמור, לצדדים ניתנה האפשרות בקיום דיון, וזאת ע"י הודעה בתוך 7 ימים ולא יאוחר מיום 21.12.2025.

1.6. לצדדים ניתנה אפשרות להמציא חומרים נוספים בתוך 14 ימים, ולא יאוחר מיום 28.1.2025.

1.7. עד לתאריך זה לא התקבלה תגובה או התייחסות על ידי שמאי הצדדים.

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

2. נתוני זיהוי:

גו"ח	: גוש 301 חלקה 62 תת חלקה 5.
מגרשים	: מגרש מס' 22 (חלק) בתוכנית 105/03/8.
שטח נישום	: 124.2 מ"ר.
מהות הנכס	: קרקע ביעוד תעשייה ומלאכה.
מיקום	: רח' חלוצי התעשייה 6, אזה"ת קריית מלאכי.

3. הזכויות המוערכות:

שווי זכויות הבעלות החוזית במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ.

4. המועד הקובע:

המועדים הקובעים הם המועדים בשומת המשיבה, קרי:

17.7.2024 – מועד מתן השומה.

28.4.2017 – מועד סיום חוזה החכירה.

5. מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 28.1.2025, ע"י דן ליבנה הח"מ וע"י גב' שירן בביאן מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

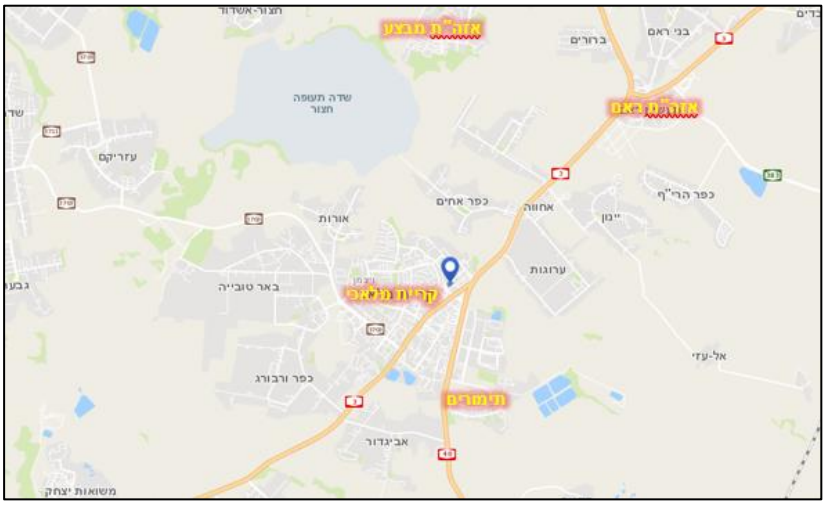
מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בייעוד לתעשייה ומלאכה הממוקם ברח' חלוצי התעשייה, אזה"ת קריית מלאכי. אזה"ת נמצא בחלקה הצפון מזרחי של קריית מלאכי, מערבית לצומת מלאכי/קסטינה (מחברת בין כביש מס' 40 לכביש מס' 3).

חלקו המערבי של אזה"ת מאופיין בשימושי תעשייה ומלאכה "כבדים" כשניתן למצוא מגרשים בשטחים גדולים בהם מפעלים לצרכים שונים (כצ"ט, תעשיות פלוקטקס). ואילו, חלקו המזרחי מאופיין בעירוב שימושים של יחידות תעשייה, מלאכה, אחסנה ומסחר כגון: מאפייה, מסגרייה, חנות תצוגה למטבחים, מוסך וכיו"ב.

הגישה לאזור התעשייה מתאפשרת דרך ירידה מכביש 3 או לחלופין דרך העיר קריית מלאכי.

הפיתוח הסביבתי וותיק ובסיסי וכולל: כבישים סלולים, מדרכות, תאורה ותשתיות עירונית ברמה סבירה.

מיקום המגרש בקירוב על רקע מפת הסביבה:



6.2. **<u>הנכס:</u>**

כאמור, מושא השומה הינו מרכיב קרקע בשטח של כ- 125 מ"ר ביעוד תעשייה ומלאכה, הידוע כגוש 301, חלקה 62, תת חלקה 5, הממוקם לאורכו של רח' חלוצי התעשייה באזה"ת קריית מלאכי.

נכון למועד הביקור, מושא השומה משמש למסגרייה. כאשר קיימת חלוקה פנימית לשני מתחמים ובהם משטחי עבודה לריתוך, עיצוב וחיתוך של אלומיניום.

המבנה וותיק ובנוי קונסטקרצית ובטון, בעל גג אסבסט משופע עשוי פאנלים ממתכת, מצבו הפיזי של המבנה ברמה סבירה.

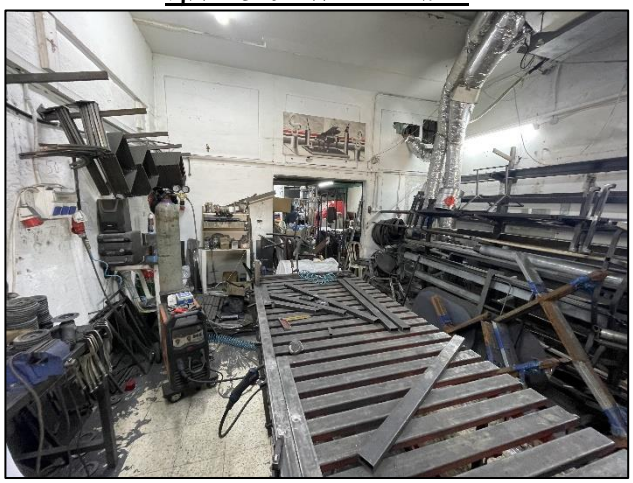
<u>סימון הנכס הנדון על רקע תצ"א (בקירוב)</u>



<u>צילום חזית הנכס שבנדון:</u>



<u>צילום פנים הנכס שבנדון:</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	: גוש 301 חלקה 62, תת חלקה 5.
שטח	: 124.2 מ"ר
תיאור דירה	: אולם+ מחסן.
בעלות	: רשות הפיתוח (בשלמות)
חכירות:	: שם החוכר- קוטר גידי ואסי ; החלק בזכות- בחלקים שווים ; תקופה- 49 שנים ועד ליום 28.4.2017.

7.2. **חוזה חכירה:**

הועבר לידינו חוזה חכירה שנחתם ביום 28.8.1980, בין מנהל מקרקעי ישראל לבין קוטר חיה ושמואל (להלן "החוכר"), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי לפי חוזה	: גוש 301 חלקה ארעית 41
מגרש	: לא צויין.
המקום	: קריית מלאכי.
הבעלות	: רשומה ע"ש מדינת ישראל/ רשות הפיתוח/ קק"ל
תקופת חכירה	: 49 שנים החל מיום 21.4.1968 וכלה ביום 28.4.2017.
שטח הקרקע	: 125 מ"ר בערך
מטרת החכירה	: תעשייה ומלאכה.

8. מצב תכנוני:

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

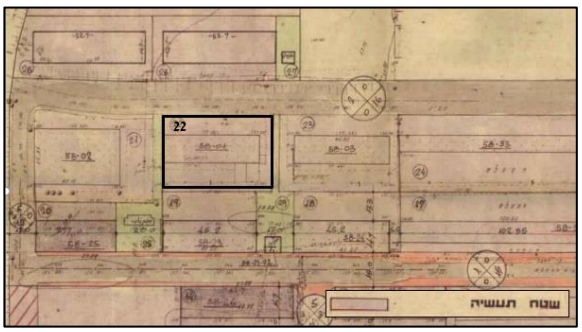
8.1. **תכנית 105/03/8, פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 1968 מיום 6.12.1973:**

מטרת התוכנית הינה קביעת חלוקת השטחים ואופי הבינוי בשטח התוכנית.

התוכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש מס' 22 (מבנה 58.01) בייעוד תעשייה, בו יותרו השימושים: תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה, שטחים לצרכי ציבור, ומשרדים של המפעלים.

אחוזי בנייה- לגבי מבנים סטנדרטיים עד 65% משטח המגרש בכל קומה ; לגבי מבנים אחרים 45% משטח המגרש בכל קומה.

להלן סימון הנכס ע"ג תשריט התכנית:



8.2. **<u>תכנית 3/105/03/8, פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 2310 מיום 7.4.1977:</u>**

מטרת התוכנית הינה קביעת חלוקת השטחים ואופי הבינוי בשטח התוכנית.

התוכנית מסווגת את מושא השומה כמגרש מס' 22 בייעוד תעשייה, בו יותרו השימושים: תעשייה, מלאכה, שרותים, אחסנה, שטחים לצרכי ציבור, ומשרדים של המפעלים.

אחוזי בנייה- לגבי מבנים סטנדרטיים עד 65% משטח המגרש בכל קומה ובסה"כ קומתיים; לסככות 40% משטח החצר; לגבי מבנים אחרים 40% משטח המגרש בכל קומה ובסה"כ קומתיים.

8.3. **<u>תכנית 26/102/02/8, פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 2948 מיום 28.07.1983:</u>**

התוכנית מסווגת את מושא השומה בייעוד תעשייה, בו יותרו השימושים: מלאכה צרכנית ויצרנית, תעשייה זעירה, תעשייה אחסנה ושיווק סיטונאי.

אחוזי בנייה- 30% לקומה וסה"כ 100% בינוי ב-3 קומות וגובה מירבי 9 מ'.

לא יינתן היתר בנייה אלא בהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת.

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



9. <u>רישוי</u>:

לא נמצא על ידינו נתון רישוי רלוונטי.

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

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

חלופה ומועד	שומת המשיבה	שומת המשיגה
חלופה 1 - מועד מתן השומה 17.7.2024	**650,000 ₪**	**320,000 ₪**
חלופה 2- סיום חוזה החכירה 28.4.2017	**210,000 ₪**	**210,000 ₪**

10.2. **סיכום שומת המשיבה**[2]:

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

לצורך קביעת שווי הבסיס בשתי החלופות, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה.

כאשר בחלופה מס' 1, התבסס על ניתוח מכרז רמ"י 113/2015, למגרשים ביעוד לתעשייה, אזה"ת מבצע, תוך מתן התאמה לזמן.

בחלופה מס' 2, התבסס על ניתוח מכרז רמ"י 355/2022 למגרשים ביעוד לתעשייה זעירה ומלאכה, בפארק התעסוקה יואב, תוך מתן התאמות (מיקום, גודל ופיתוח), כדלקמן:

- **מכרז 113/2015 - -אזה"ת "מבצע", מתאריך 11.4.2015** :

מסד	גו"ח	מס' מגרש	שטח המגרש בדונם	התמורה	שווי דונם כולל פיתוח
1	2775/184	131	5.53	₪ 8,319,870	₪ 1,504,497
2	2775/182	128	7.717	₪ 12,998,870	₪ 1,684,446
3	2775/156	104	10.996	₪ 11,785,782	₪ 1,071,824
4	2775/183	129	8.965	₪ 15,339,870	₪ 1,711,084
5	2775/181	127	6.99	₪ 9,489,870	₪ 1,357,635
6	2775/175	122	16.05	₪ 21,120,000	₪ 1,315,888
7	2775/169	118	11.721	₪ 13,100,000	₪ 1,117,652
שווי דונם ממוצע					₪ 1,394,718
שטח אקו' לדונם[3]					875
התאמה לזמן					1.05
שווי מ"ר מבונה אקו' במעוגל					**₪ 1,674**

- **מכרז 355/2022-פארק תעשיות יואב, מתאריך 8.2.2023** :

מס' מגרש	גו"ח	שטח המגרש במ"ר	ממוצע 3 הצעות הגבוהות	הוצ' פיתוח[4]	סה"כ כולל פיתוח	שווי דונם
21	2199/29	736	₪ 3,185,965	₪ 404,800	₪ 3,590,765	₪ 4,878,757
22	2199/30	736	₪ 3,357,030	₪ 404,800	₪ 3,761,830	₪ 5,111,182
23	2199/31	736	₪ 3,424,364	₪ 404,800	₪ 3,829,164	₪ 5,202,668
25	2199/33	1,005	₪ 4,470,595	₪ 552,750	₪ 5,023,345	₪ 4,998,353
26	2199/34	994	₪ 4,437,393	₪ 546,700	₪ 4,984,093	₪ 5,014,178
27	2199/35	996	₪ 4,410,589	₪ 547,800	₪ 4,958,389	₪ 4,978,302
29	2199/37	596	₪ 2,633,851	₪ 326,150	₪ 2,960,001	₪ 4,991,570
35	2199/43	1,159	₪ 4,843,660	₪ 637,450	₪ 5,481,110	₪ 4,729,172
שווי דונם בממוצע						₪ 4,988,023
שטח אקו' לדונם						685
שווי מ"ר מבונה						₪ 7,282
התאמה למיקום וגודל ביחס לאזה"ת קריית מלאכי						0.8
התאמה לרמת פיתוח						0.9
שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם כולל פיתוח וללא מע"מ						**₪ 5,243**

[2] ליתר פירוט ראה שומת המשיבה.

[3] ברוטו ק"ק 650* מקדם (1)+ ק"א 300* מקדם (0.4)+ חצר 350* מקדם (0.3)= 875.

[4] לפי 550,000 ₪ לדונם.

10.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה כאמור לעיל בכל אחד מהמועדים הקובעים .
- הובא בחשבון שטח לחיוב בסך 124.2 מ״ר.

10.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>חלופה 1- מועד סיום חוזה החכירה- 28.4.2017:</u>

שטח לחיוב	124.2
שווי מ״ר מבונה אקו'	₪ 1,674
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ במעוגל	**₪ 210,000**

<u>חלופה 2- מועד מתן השומה – 17.7.2024:</u>

שטח לחיוב	124.2
שווי מ״ר מבונה אקו'	₪ 5,243
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ במעוגל	**₪ 650,000**

10.3. **סיכום שומת המשיגים**[5]:

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

ביחס לחלופה 1, שמאי המשיגים מאמצים את נתוני ההשוואה וניתוחם כפי שנקבעו ע"י שמאי המשיבה, כאשר הם לא חולקים על ערכי השווי בחלופה זו.

עם זאת, ביחס לחלופה 2 בניגוד לשמאי המשיבה הסתמכו על שילוב של גישת ההשוואה וגישת החילוץ.

בגישת ההשוואה התבססו על ניתוח עסקת מכר לקרקע בייעוד לתעשייה. ובגישת החילוץ התבססו על ניתוח דמי שכירות לנכסים בייעוד מלאכה ותעשייה מאזה"ת קריית מלאכי, תוך היוונם וחילוץ מרכיב הקרקע, כדלקמן:

- **עסקאות מכר בייעוד תעשייה, מאזה"ת קריית מלאכי (רשות המיסים):**

תאריך	גוש/חלקה/ ת"ח	כתובת	שטח בנוי במ"ר	שטח חצר במ"ר	שטח אקו'	תמורה	הפחתת מחוברים ויזמות	שווי מ"ר מבונה
14/03/2022	301/93/3	חלוצי התעשייה	241	476	384	₪ 839,360	₪ 839,360	₪ 2,186
25/12/2023	301/76/12	חלוצי התעשייה 5	57		57	₪ 150,000	₪ 150,000	₪ 2,646
שווי מ"ר מבונה בממוצע								**2,416** ₪

- **נתוני דמי שכירות, מאזה"ת קריית מלאכי (יד 2):**

כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר	הפחתה למו"מ	דמ"ש מתואמים
חלוצי התעשייה	קרקע	650	₪ 29,000	₪ 45	0.95	₪ 42
פקר	קרקע	250	₪ 12,000	₪ 48	0.95	₪ 46
חלוצי התעשייה	קרקע	1,800		₪ 50	0.95	₪ 48
המלאכה	קרקע	140	₪ 7,000	₪ 50	0.95	₪ 48
המלאכה	קרקע	200	₪ 9,000	₪ 45	0.95	₪ 43
המלאכה	קרקע	1,000		₪ 55	0.95	₪ 52
דמ"ש חודשיים למ"ר בממוצע						₪ 46
דמ"ש שנתיים למ"ר בממוצע						₪ 556
שיעור היוון[6]						7.7%
שווי מ"ר מבונה בממוצע						₪ 7,220
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתת עלות בנייה למ"ר ויזמות						**2,877** ₪

לסיכום ובשקלול הנתונים שלעיל קבע שווי מ"ר מבונה בממוצע במעוגל בסך **2,600** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

10.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה כאמור לעיל.
- הובא בחשבון שטח לחיוב בסך 124.2 מ"ר, בדומה לשומת המשיבה.

10.3.3. **תחשיב השומה:**

חלופה 1- מועד סיום חוזה החכירה- 28.4.2017:

שטח לחיוב	124.2
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 1,674
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**210,000** ₪

חלופה 2- מועד מתן השומה – 17.7.2024:

שטח לחיוב	124.2
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 2,600
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**320,000** ₪

[5] ליתר פירוט ראה שומת המשיגה.

[6] שיעור היוון בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה לפי השמאי הממשלתי בתוספת 1% סיכון בגין פריפריה.

11. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

כאמור לעיל, בתיק זה לא התקיים דיון. לצדדים ניתנה אפשרות להמציא חומרים נוספים עד ליום 28.1.2025. במסגרת הזמנים ועד ליום זה לא התקבלה תגובה או התייחסות מידי הצדדים.

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 תא תעשייה ומלאכה הממוקם באזה"ת קריית מלאכי נכון למועדים הקובעים:
17.7.2024 (מועד מתן השומה) ו- 28.4.2017 (מועד סיום חוזה החכירה).

<u>חלופה 1- מועד סיום חזוה החכירה</u> –

שמאיי המשיגה אינם חולקים על נתוני הבסיס עליהם הסתמך שמאי המשיבה ומאמצים למעשה את ערכי השווי שקבעו בשומת המשיבה ביחס למועד קובע 28.4.2017, המבוססים על נתוני השוואה מאזה"ת מבצע.
עם השנים הפך אזה"ת מבצע 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"[7]) ומבנים המשמשים למשרדים ולתהליך קליטת הרכבים[8] מהנמל ועד העמסתם למשאיות לשם פיזורם בסוכנויות רכבים ברחבי הארץ.
על כן, נתון השוואה זה אינו בהכרח מהווה מקור השוואה מתאים למושא השומה, שבינו מרכיב קרקע לתא תעשייה/מלאכה באזה"ת קריית מלאכי.
יחד עם זאת, מבדיקת נתוני שכירות מבוקשים סביב המועד הקובע לתאי תעשייה ומלאכה בסביבת הנכס, תוך היוון וחילוץ מרכיב הקרקע, בפרמטרים שמאיים מקובלים, מתקבל כי השווי למ"ר מבונה מתואם, כפי שהוסכם ע"י הצדדים בסך **1,674** ₪ בגבולות הטווח הסביר, ולכן אני מקבל אותו.[9]

<u>חלופה 2- מועד סיום חזוה החכירה</u> –

שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה הישירה, ע"י ניתוח מכרז רמ"י ל-8 מגרשים ביעוד תעשייה זעירה ומלאכה בפארק התעסוקה יואב (355/2022). כשהוא עורך ממוצע של 3 ההצעות הגבוהות במכרז, תוך מתן התאמות למיקום, גודל ופיתוח. לשיטתו, הגישה העדיפה ביותר היא השוואה ישירה לקרקע ובהעדר נתוני השוואה מהימנים לקרקע מאזה"ת קריית מלאכי, אזה"ת יואב הוא המתאים ביותר.
מנגד, התבססו שמאי המשיגים על שילוב של גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות, זאת ע"י ניתוח שתי עסקאות מכר לקרקע בייעוד לתעשייה, לצד היוון דמ"ש מבוקשים לתאי תעשייה ומלאכה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.
כאשר, לשיטתם יש להתבסס על נתוני השוואה מאזה"ת קריית מלאכי בלבד, המשקפים את אופיו הוותיק והמסורתי של אזה"ת, בעיית הנגישות והביקוש, וכל התבססות על אזור תעשייה אחר יביא לעיוות בערכי הקרקע.
אזה"ת קריית מלאכי הינו אזור תעשייה וותיק ומסורתי שהוקם במהלך שנות ה-70', כשהבינוי, הפיתוח, והתשתיות תואמים את גיל הקמתו, וכך גם השימוש המיטבי שיכול להתקיים בו וסוג "המציעים" הפוטנציאלים. זאת, בניגוד ליואב שהינו פארק תעסוקה מודרני בעלי אופי חדשני, הנהנה מנגישות לצירי תנועה

[7] "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.
[8] תהליך קליטת ושחרור הרכבים כולל, בין היתר, רישום במלאי, תדלוק, שטיפה, התקנת מערכות בהתאם לדרישת הלקוח, בדיקת תקינות הרכב והליך רישוי.
[9] מבדיקת נתוני שכירות מבוקשים סביב המועד הקובע, עולה כי דמ"ש לתאי תעשייה בקריית מלאכי נעים בטווח שבין 25 ₪ -35 ₪. לפיכך סביר לקבוע דמ"ש בסך 30 ש"ר למ"ר. תוך היוונם בשיעור 8%, בניכוי יזמות (שחוקה) 10% ועלויות בנייה בסך 2,500 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר בסך של כ- 1,600 ₪.

ראשיים, לצד תכנון רחב שמאפשר גישה נוחה לבאים וליוצאים מהם. כאשר ניתן למצוא בו מרכזי אחסנה ולוגיסטיקה עתירי שטח שכוללים שטחים תת קרקעיים רחבי היקף, לצד מגרשים בשטחים קטנים ביעוד לתעשייה נקייה, עתירת ידע ומלאכה.

לפיכך, במקרה הנדון אני מקבל את עמדת שמאיי המשיגים והתבססות על נתוני השוואה מאזה"ת קריית מלאכי בלבד. זאת, על אף העובדה שנתוני השוואה מיואב הינם נתוני השוואה ישירה לקרקע שמצויים בסמיכות יחסית, אך מצריכים מתן התאמות בגין השונות ביניהם. יחד עם זאת, איני מקבל חלק מנתוני ההשוואה עליהם התבססו, כפי שיפורט להלן.

באשר לעסקה הראשונה בגו"ח 301/93, מבדיקתי עולה כי מדובר בעסקת הקצאה[10] אשר אינה מהווה עסקת שוק חופשי, על אף שמדווחת במס שבח. במסגרת עסקות אלה רמ"י מחכירה את הקרקע ללא מכרז, כשמחיר התמורה הוא ערך שומתי שנקבע עפ"י שמאי, ולא עפ"י השוק. על כן, מצויה במדרג הסתמכות נמוך, והתבססות עליה ראויה רק בהעדר נתוני השוואה עדיפים, שכאמור לא מתקיים במקרה שבנדון.

באשר לעסקה השנייה בגו"ח 301/76, מדובר באולם בשטח בנוי של 57 מ"ר לפי תשריט בית משותף. מאחר ולא התרשמתי או קיבלתי אסמכתא מאת שמאיי המשיגים כי המחוברים אינם תורמים לשווי, לא ניתן לקבוע כן. ולכן, ככל שמנכים יזמות (גם אם שחוקה) ועלויות בנייה מתקבל ערך קרקע נמוך באופן משמעותי, עד כדי שאינו סביר. לכן, בשל חוסר הוודאות בנוגע לעסקה זו אעדיף שלא להתבסס עליה.

בהמשך לאמור, מאחר ואין בנמצא נתוני השוואה מהימנים ורלוונטיים לקרקע בייעוד לתעשייה/מלאכה מאזה"ת קריית מלאכי, בשים לב למטרת השומה (חידוש חוזה חכירה), בהכרעה זו אתבסס על היוון דמ"ש המשולמים עבור תאי תעשייה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

[10] סוג העסקה -החכרה/ החכרת משנה.

13. עקרונות גורמים ושיקולים:

13.1 **חלופה מס' 1: -**

כאמור לעיל, בסעיף 12.1, אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין שווי הבסיס ביחס לחלופה זו.

חלופה מס' 2:

13.1.1 **עקרונות בניתוח דמ"ש וחילוץ מרכיב הקרקע:**

שיעור היוון:

שמאיי המשיגים הביאו בחשבון שיעור היוון של 7.7%, אשר מהווה תוספת של 1% סיכון לשיעור היוון של השמאי הממשלתי (6.7%). לשיטתם, יש להביא תוספת סיכון לשינויים וחוסר היציבות שחלו בשנת 2023 וכן בגין מיקום הנכס (פריפריה).

לעומתו, שמאי המשיבה טוען כי כל עוד אין הנחיה מיוחדת ולא מדובר בנכס מיוחד, יש להתבסס על שיעור היוון לפי הסקירה של השמאי הממשלתי לאזורי תעשייה (6.7%).

לאור התקופה, שיעור הריבית ומיקום הנכס אני סבור כי יש לייחס פרמיית סיכון נוספת של 0.5%, ובסה"כ שיעור היוון **של 7.2%.**

רווח יזמי:

שמאיי המשיגים הביאו בחשבון רווח יזמי שחוק בשיעור של 5%, לעומתו, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון רווח יזמי, מאחר כי התבסס על גישת השוואה הישירה.

לאור מצבו של הנכס, אופיו ושנת הקמתו סביר לקבוע רווח יזמי שחוק של 10%, זאת ביחס לרווח היזמי המקובל בנכסי תעשייה (15%) כאמור בפרק יח' לקווים המנחים.

עלויות בנייה:

שמאיי המשיגים הפחיתו עלויות בנייה בסך של 4,000 ₪ למ"ר, לעומתו, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון עלויות בנייה כי התבסס על גישת ההשוואה הישירה.

מביקור באזה"ת קריית מלאכי ומהתרשמות נתוני ההשוואה, ניכר כי מדובר במבנים וותיקים הבנויים קונבנציונלית בטון בסטנדרט בסיסי. לכן סביר להביא בחשבון עלויות בנייה בסך של **3,000** ₪ **למ"ר**, התואם את גילם וטיב הבנייה.

13.2 **שטח לחיוב:**

הובא בחשבון שטח לחיוב בסך 124.2 (מקדם 1), בדומה לנעשה בשומות הצדדים.

13.3. **נתונים לאומדן השווי:**

להלן נתוני שכירות לתאי תעשייה/מלאכה באזה"ת קריית מלאכי:

מס"ד	מקור	כתובת	דמ"ש	שטח במ"ר	מטרת השכירות/מהות	שטח אקו'	דמ"ש למ"ר
1	הסכם שכירות- לתקופה של 01/09/2021-31/08/2026	המלאכה 6	₪ 12,000	מבנה- 200 גלריה- 170 חצר- 90	אחסון ומכירה של חומרי יצירה לעבודות אומנות או לכל מטרה חוקית	[11]295	₪ 44 [12]
2	הסכם שכירות[13] במושא השומה, לתקופה של שנה 01/01/2024-31/12/2024	המלאכה 5	₪ 4,500	108.56	חנות "דגי גת"	108.56	₪ 41
[14]3	**הסכם שכירות**	**חלוצי התעשייה 5**	**₪ 1,500**	**55**	**מבנה תעשייה**	**55**	**27**
4	מחיר מבוקשים יד 2	פקר 1	₪ 10,000	מבנה תעשייה בשטח 150 מ"ר+ רחבה תפעולית בשטח 350 מ"ר	תעשייה ואחסנה	[15]220	₪ 45
5		חלוצי התעשייה 10	₪ 6,500	מחסן בשטח 130 מ"ר + שטח חיצוני צמוד של 30 מ"ר	מחסן	[16]139	₪ 47
6		המלאכה 6	₪ 5,700	115	מחסן	115	₪ 50
7		המלאכה	₪ 7,400	150	מבנה תעשייה	150	₪ 49
8			₪ 6,500	120	אולם תעשייה	120	₪ 54
9			₪ 7,000	140	מבנה תעשייה	140	₪ 50
10		המלאכה 1	₪ 6,500	160	תעשייה קלה, אחסנה ומסחר	160	₪ 41

סיכום ומסקנה:

בהתאם לכלל הנתונים המפורטים לעיל, עולה כי דמ"ש נעים בטווח של ₪ 54 -41. לפיכך, אני מקבל את דמ"ש שקבעו שמאיי המשיגים לתאי תעשייה/מלאכה **בסך של ₪ 46 למ"ר**.

יצוין, כי במסגרת הדיון הסכים שמאי המשיבה כי מדובר בדמ"ש ראויים וסבירים ביחס לאזה"ת קריית מלאכי.

דמ"ש למ"ר בנוי	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי כולל פיתוח וללא מע"מ	ניכוי יזמות	ניכוי עלויות בנייה למ"ר	סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ
₪ 46	₪ 552	7.2%	₪ 7,667	1.1	₪ 3,000	₪ 3,970

14. **תחשיב השומה:**

שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 3,970
שטח אקו' במ"ר	124.2
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	**₪ 493,000**

[11] מבנה- 200 מ"ר* מקדם (1) + גלריה- 170 מ"ר *מקדם (0.3)+ חצר- 90 מ"ר* (0.1)= 295 מ"ר.

[12] דמ"ש חודשי לשנה ראשונה 12,000 ₪ - בשנה השנייה עליה של 3% בדמי שכירות ובשנה השלישית עליה של 6% בדמי השכירות.

[13] מבירור שנערך עולה כי מדובר בשוכר וותיק (למעלה מ-10 שנים), כאשר דמ"ש משולמים עבור השטח הבנוי בלבד.

[14] ביחס ליתר נתוני השווי מדובר בדמ"ש נמוכים, על כן לא יובאו בחשבון.

[15] מבנה -150 מ"ר *מקדם (1)+ רחבה תפעולית – 350 מ"ר* מקדם (0.2)= 220 מ"ר.

[16] מבנה -130 מ"ר *מקדם (1)+ חצר– 30 מ"ר* מקדם (0.3)= 139 מ"ר

15. <u>שומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון הידוע כתת חלקה מס׳ 5 בחלקה 62, בגוש 301, הממוקם באזה״ת קריית מלאכי הינו בסך של :

חלופה 1- מועד סיום חוזה החכירה 28/04/2017 : **210,000** ₪ (מאתים ועשרה אלף ₪).

חלופה 2- יום מתן השומה 17/07/2024 : **493,000** ₪ (ארבע מאות תשעים ושלושה אלף ₪).

הערכים הנקובים כוללים פיתוח וללא מע״מ.

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, סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום

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