תאריך עברי	: כו' בטבת תשפ"ב
תאריך לועזי	: 30 דצמבר 2021
מס' תיק לקוח	: 60161741א
מס' פניה	: אופק - 40588
לקביעת שכ"ט	: 16.69 יח' שומה

לכבוד, גב' רויטל לוי, צוות לקידום עסקאות, מגורים ותעסוקה- מרחב דרום, רמ"י REVITALL@LAND.GOV.IL	מר לילי אלון שמאי מקרקעין מטעם רמ"י המבדיל , 4 רמת גן. alonlili88@gmail.com	מר אבי נחום וירון אליהו, שמאי מקרקעין מטעם המשיג, הנרייטה סולד ,ירושלים office@avi475.co.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 38065, חלק מחלקה 2 , מגרש 34 לפי תכנית,

28/104/03/5 דרך חברון, באר שבע

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל- להלן: **"המשיבה" או "רמ"י"**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי המגרש הנדון, כריק ופנוי, ללא מע"מ וללא פיתוח לצורך גביית תשלום בגין דמי שימוש חורג, בחלופות השווי הבאות:

- חלופה א': שווי זכויות הבעלות לפי הזכויות החוזיות, ביעוד לתעשייה.
- חלופה ב': שווי זכויות הבעלות בהתאם לשימוש חורג, ביעוד למסחר.

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. השומה מטעם רמ"י נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר אלון לילי, ביום 26.02.2020 - להלן: **"שמאי המשיבה"**, ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס, מר יצחק גדליהו, באמצעות שומתו[2] של שמאי מקרקעין ה"ה אליהו נחום וירון אליהו מיום 31.07.2020 , - להלן: **"שמאי המשיג"**.

1.3. ביום 11.9.2021, התקיים דיון באמצעות מערכת ה – ZOOM , בנוכחות שמאי הצדדים.

1.4. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 18.11.2021 , תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 30.11.2021.[3]

1.5. ביום 7.12.2021 נשלח ע"י שמאי המשיבה (באמצעות המייל) הסכם שכירות להפעלת עסק לסחר והשכרת כלי רכב, נתוני היצע לשימושי תעשייה ומסחר.

1.6. ביום 5.12.2021 נשלח ע"י שמאי המשיג (באמצעות המייל) נספח התייחסות הכולל העתקים מהסכמי שכירות לנכסים בשימוש תעשייה ומסחר, צורף גם מסמך משרד איכות הסביבה, בנושא פינוי חוות הגז.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] שומת ההשגה נערכה ביחס לשטח שהוגדר בתשריט המדידה מיום 21.3.2019 כשטח חנות או מחסן חנות בלבד., זאת על אף שבמסגרת הדיון נמסר כי תשריט המבנה הוגש לרמ"י ע"י בעל הזכויות בקרקע.
יובהר כי הכרעה זו תינתן ביחס לכלל השטח המופיע בתשריט המדידה הנ"ל לפיו נערכה שומת המשיבה.
[3] לבקשת שמאי המשיג אושרה הארכת מועד השלמת המסמכים עד ליום 5.12.2021.

2. נתוני זיהוי:

גוש / חלקה	: 38065, חלק מחלקה 2
מגרש	: מגרש 34 לפי תכנית מפורטת 28/104/03/5
שטח מגרש [4]	: 3,250 מ״ר, בהתאם לחוזה חכירה.
שטח נישום[5]	: 3,132.5 מ״ר מבונה למועדים קובעים 15.5.2015-15.5.2019, 26.8.2014. : 2,271 מ״ר מבונה למועד קובעים 5.5.2014-5.15.2013.
מהות הנכס	: מרכיב הקרקע בשימוש חורג ללא הרשאה לחנות בגדים ומחסן לוגיסטי.
כתובת	: רחוב הסדנא 4, דרך חברון, באר שבע

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה למטרת גביית תשלום בגין העברת בעלות ללא מע״מ וללא פיתוח.

בהתאם למדיניות רמ״י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם מהמבנה הבנוי עליה, לפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

4. המועד הקובע[6]:

המועדים הקובעים הם המועדים בשומת המשיבה, קרי:

15.5.2013-15.5.2014 - ביחס לשטח מבונה של 2,271 מ״ר.

15.5.2015-15.5.2019, 26.8.2014 - בכל שנה, ביחס לשטח מבונה של 3,312 מ״ר.

ובסה״כ 8 מועדים קובעים.

5. מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 21.12.2021 ע״י החת״מ וע״י מר אליאור דרור מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה מתחם קרקע בשטח 3,250 מ״ר, הממוקם ברח׳ הסדנא, באזור התעשייה ״דרך חברון״, בסמוך לכניסה המזרחית לעיר באר שבע.

אזור התעשייה ״דרך חברון״ נמצא בצדי כביש מס׳ 60 (דרך אליהו נאוי) המהווה ציר תחבורה ראשי, החוצה את העיר באר שבע ממזרח למערב ומאופיין בשימושים מעורבים, הכוללים: תעשיה ומלאכה זעירה, מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע- (הי-טק), תעשייה כבדה.

באופן כללי, החלק מערבי, הסמוך למע״ר, הוסב לשימושים מסחריים וכולל בין היתר את מתחמי: ״BIG״, ״7-B״, השדרה השביעית ומתחם ״ONE PLAZA״.

רח׳ הסדנא, בו ממוקם מושא השומה מצוי בקצהו המזרחי של א.ת דרך חברון, המאופיין בעיקר בתחום תעשיית ושירותי הרכב כגון: מוסכים, אולמות תצוגה למכירת כלי רכב של חברות הרכב השונות[7], השכרות רכב וכיו״ב, ולפיכך מהווה אזור מבוקש עבור שימושים אלו.

הפיתוח הסביבתי מלא, וכולל את כל התשתיות הדרושות.

---

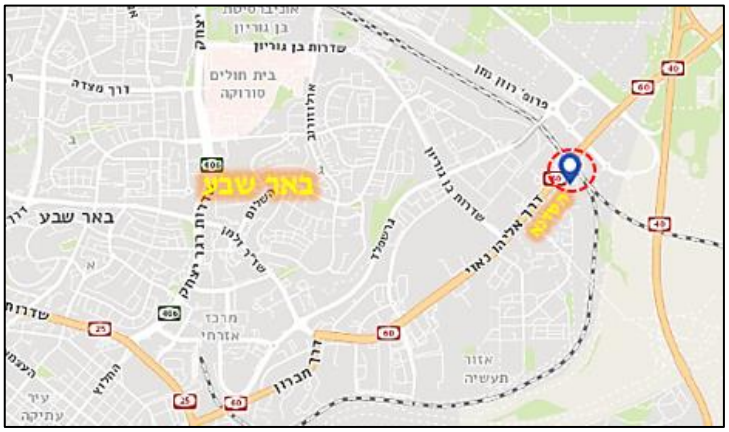
[4] בתאם לחוזה חכירה.

[5] בהתאם לתשריט המדידה מיום 21.3.2019.

[6] המועדים הקובעים בשומת הצדדים זהים, מלבד העובדה שבשומת המשיבה נקבעו שני ערכים לשנת 2014, האחת רק לקומה הקרקע ולגלריה והשני לכל שטח הבניין (כולל קומה א׳) וזאת לעומת שומת המשיג בה נקבע ערך שווי אחד לשנת 2014 – רק לקומת הקרקע וקומה א׳.

[7] דוגמת פיאט, מיצובישי, יונדאי, טרייד מוביל, אוויס וכיו״ב.

מיקום כללי של הנכס על רקע מפת הסביבה



6.2. **הנכס[8]:**

כאמור מושא השומה מהווה מתחם בשטח 3,250 מ"ר, הממוקם ברח' הסדנא 4, באזור התעשייה "דרך חברון", בסמוך לכניסה המזרחית לעיר באר שבע.

צורתו של המגרש מעין טרפז, כשחזיתו פונה לכיוון רח' אליהו נאווי (דרך חברון), אולם הגישה אליו מתאפשרת מכיוון רח' הסדנא בלבד. מבחינה טופוגראפית המגרש נמוך ממפלס הכביש, עם זאת ניכר כי נראות המגרש טובה.

המתחם משמש כמרכז לוגיסטי מסחרי של ביגוד וציוד ספורט בבעלות ובשימוש של חברת "אלוף הספורט".

על המתחם קיים מבנה בן 3 קומות, כשבפועל, לקומת הקרקע תקרה גבוהה המאפשרת חלוקה של קומת קרקע וגלריה המופרדות בקונסטרוקציית מתכת מרושתת, מעליה קומה ב' וגג המבנה.

בצידו המערבי של המבנה חנייה פתוחה המשמשת בעיקרה להעמסת ולפריקת ציוד, כמו גם מס' חניות בודדות לכלי רכב.

קומת הקרקע:

נכון למועד הביקור, בקומת הקרקע שתי חניות המוכרות ציוד ספורט וציוד אופניים, להן צמוד מחסן נלווה. יתרת שטח קומת הקרקע משמש למרכז לוגיסטי של אחסנה והפצת ציוד לכל רחבי הארץ, כשבחלקו המערבי ניתן למצוא משרדי תפעול.

קומה א'/גלריה:

קומת הגלריה ממשמשת לאחסנת ציוד, כשלאורכה ורוחבה מדפי מתכת עליהם מונחים ארגזי סחורה. כמן כן, בין הקומות קיימת מעלית משא המאפשרת העלאת והורדת ציוד.

חלקה המערבי של קומת הגלריה תחום ע"י מחיצת זכוכית, בה ממוקמים משרדי החברה, חדרי הישיבות וכו'.

קומה ב':

קומה ב' משמשת כחנות עודפים לציוד ספורט, כשבחלקה המערבי קיים מחסן הנלווה לחנות.

כמו כן, משטח קומה ב' ישנה גישה אל מדרגות/מעלית לכיוון גג המבנה.

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.

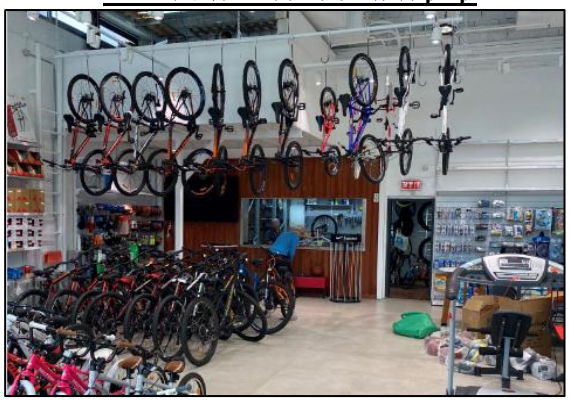
חזית המגרש



ק"ק חנות לביגוד ספורט



ק"ק חנות למכירת ציוד אופניים



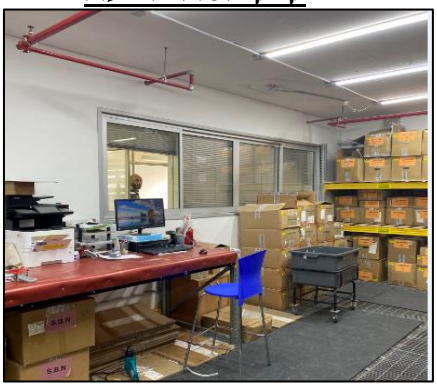
ק"ק משרדי תפעול



ק"ק מרכז לוגיסטי



ק"ק משרדי תפעול



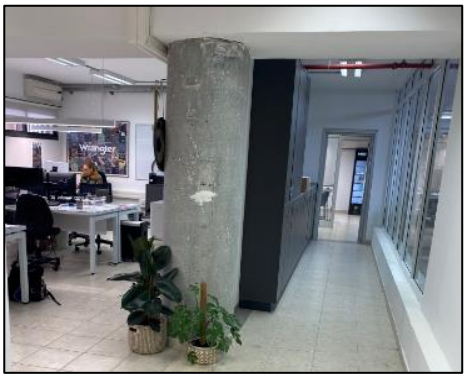
גלריה- מרכז לוגיסטי



גלריה- מרכז לוגיסטי



גלריה- משרדים



ק"ב – חנות עודפים



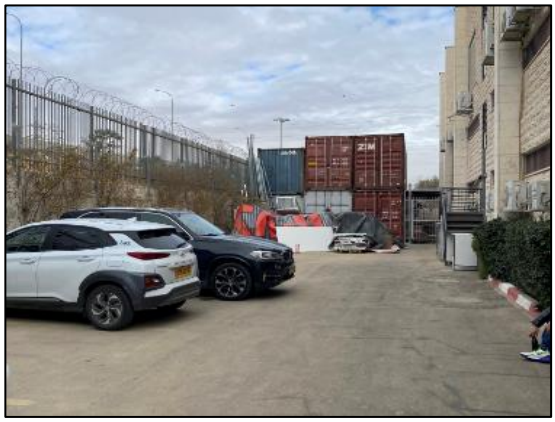
ק"ב – חנות עודפים



ק"ק חנייה פתוחה



ק"ק חנייה פתוחה



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 הנכס שבנדון טרם נרשם בטאבו, והרשומים לגבי מתבצעים ברשות מקרקעי ישראל.

7.2 **חוזה חכירה:**

הועבר לידינו חוזה חכירה שנחתם ביום 01.06.1999, בין מנהל מקרקעי ישראל לבין ש.ח.ן בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 510523699, להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי לפי חוזה	: גוש 38065, חלקה 2 (בחלק) ; מגרש 34 לפי תכנית מפורטת 28/104/03/5
תקופת חכירה	: 49 שנים החל מיום 13.02.1994 ועד ליום 12.02.2043.
השטח המוחכר	: 3,087 מ"ר.
מטרת החכירה	: תעשיה ומלאכה
קיבולת הבניה	: 3,087 מ"ר.
אחוזי הבנייה[9]	: 60% בקומת קרקע, כולל מבנה עזר, 40% ביתר הקומות סה"כ 4 קומות. ידוע ליזם כי יהיה עליו לבנות על המגרש מבנה בגודל 1,000 מ"ר לפחות וזאת לפי המלצת תמ"ס.

7.3 **תשריט מדידה:**

עפ"י העתק תשריט המדידה שנערך ביום 21.3.2019 לבקשת בעלי הזכויות בקרקע, עליו התבססה שומת המשיבה, עולה כי מניין השטחים וסיווגם כמפורט להלן:

קומה	תיאור	שטח במ"ר
קרקע	חנות ספורט	379.37
קרקע	מחסן חנות	90.25
קרקע	מרכז לוגיסטי	969.02
א'/ גלריה	מרכז לוגיסטי	784.23
ב'	חנות ספורט	828.41
ב'	מחסן חנות	32.61
גג	גלריה	9.72
גג	ח. מדרגות	19.58
גג	שירותים	18.96
סיכום מניין השטחים וסיווגם		
סה"כ חנות במתחם		1,207.76
סה"כ מחסן במתחם		122.8
סה"כ מרכז לוגיסטי במתחם		1801.51
סה"כ		3,132.15

[9] ע"פי תב"ע 28/104/03/5

7.4 **<u>תשריט לשמאי/פיקוח-</u>**

בהתאם לתשריט העסקה שהתקבל מאת רמ"י, עולה כי מניין השטח המבונה לחיוב הינו בהתבסס על מפת מדידה שנערכה בתאריך 21.3.2019 ראה מעלה סעיף (7.3), כלהלן:





8. <u>מצב תכנוני:</u>

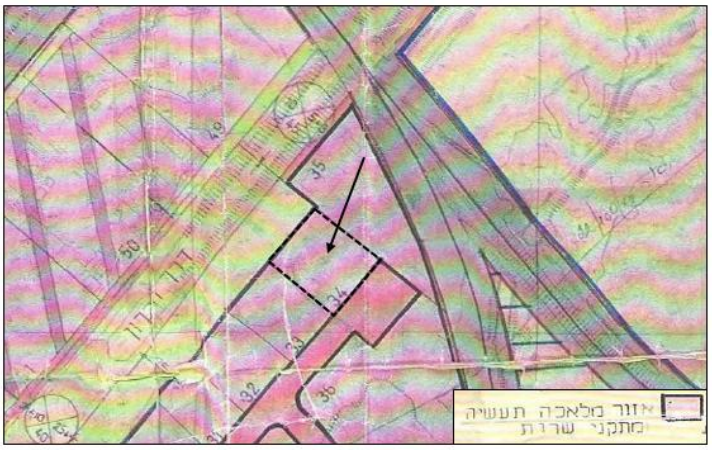
מבדיקה תכנונית באתר רמ"י, עולה כי מושא השומה נכלל בתחום גבולותיהן של התכניות הרלוונטיות הבאות:

8.1 **<u>תכנית 28/104/03/5:</u>**

מבדיקה תכנונית שערכנו באתר רמ"י, עולה כי נכון למועד הקובע, מושא השומה נכלל בתחום גבולותיה של תכנית 28/104/03/5, שפורסמה ביום 21/1/1988, בי.פ מס' 3520 ומהווה שינוי לתכנית 104/03/5.
מטרותיה העיקריות של התוכנית הן , בין היתר, תיקון תכנית אזור התעשייה והתאמתו לתוואי החדש של הרכבת, שינוי יעוד מאזור תעשיה למרכז תחזוקה ותפעול וחניון לתחבורה עירונית, שינוי דרך חברון והתוויית דרכים חדשות.
בהתאם לתוכנית זו, מופיע מושא השומה כמגרש מס' 34, ביעוד 'אזור מלאכה, תעשייה ומתקני שירות", בו תותר הקמת מבני תעשייה, בתי מלאכה, מוסכים, מתקני אחסנה וכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל. להלן זכויות הבנייה המותרות:

- 60% משטח המגרש בקומת הקרקע (כולל מבני עזר), 40% ליתר הקומות ובסה"כ 100% עיקרי + שירות.
הבניה תותר עד 4 קומות ועד גובה של 16 מ'.

<u>סימון המגרש ע"ג קטע מתשריט התוכנית</u>



9. רישוי:

תכנית בקשה להיתר מס' 1996-2017:

הועברה לידינו מאת שמאי המשיג תכנית בקשה להיתר מס' 1996-2017[10], שמהותה:

תוספת שטח עיקרי- סגירת מרפסות, שינוי שימוש לאולמות תצוגה המשמשות את המרכז הלוגיסטי. להלן היקף השטח בהתאם לתכנית:

סה"כ בניין **3,274.66 מ"ר.**

10. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

שומת המשיבה נערכה בהתאם לתשריט מדידה (שכולל חלוקה לשטחים ושימושים) כפי שהוגש ע"י בעלי הזכויות בקרקע, ואושר ע"י רמ"י. שומת ההשגה נערכה רק לשטחים שמסווגים כמסחר בתשריט המדידה הנ"ל. לטענתו שאר השימושים אינם מהווים שימוש חורג כלל (מרכז לוגיסטי).

כמו כן, שומת המשיבה נערכה לשנים 2013-2019 כאשר לשנים 2013-2014 נקבע שווי רק לקומות

לאור האמור, בסיכום שומת המשיג יוצגו ערכי השווי לשטח שנמצא על ידם בשימוש חורג בלבד.

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

סיכום השוואתי של סכומי השומה - **ללא מע"מ וללא פיתוח**:

חלופת השווי מועד קובע	חלופה א': שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות החוזיות (תעשייה ומלאכה)		חלופה ב': שימוש בפועל מסחר ולוגיסטיקה	
	משיבה	משיג	משיבה	משיג
15.5.2013	₪ 828,000	₪ 519,787	₪ 2,118,000	₪ 331,211
15.5.2014	₪ 938,000	₪ 537,913	₪ 2,288,000	₪ 352,237
26.8.2014	₪ 880,000	-	₪ 2,710,000	-
15.5.2015	₪ 563,000	₪ 599,560	₪ 2,623,000	₪ 393,933
15.5.2016	₪ 1,227,000	₪ 624,938	₪ 2,897,000	₪ 466,348
15.5.2017	₪ 1,380,000	₪ 575,983	₪ 3,640,000	₪ 491,471
15.5.2018	₪ 1,577,000	₪ 601,194	₪ 3,907,000	₪ 473,878
15.5.2019	₪ 1,743,000	₪ 623,248	₪ 4,093,000	₪ 452,793

[10] שאינה נושאת חתימה של הוועדה המקומית או רמ"י.

10.1. <u>סיכום שומת המשיבה:</u>

10.2. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס - מצב קודם תעשייה</u>[11]:**

10.2.1. **<u>חלופה א - זכות הבעלות החוזית במגרש בשימוש לתעשייה ומלאכה</u>:**

בקביעת ערכי הבסיס לכל מועד קובע בחלופה זו, הסתמך שמאי המשיבה על שילוב ושקלול נתוני שווי כדלקמן:

- **<u>לשנים 2013-2015:</u>**

ערך הבסיס לשנים אלו נקבעו בהסתמך על ממוצע ערכי שווי שנקבעו ב-2 הכרעות בהשגה ראשונה[12] של אגף שומת מקרקעין, לפיהן התקבל שווי מ"ר מבונה לתעשייה ומלאכה מנוטרל חצר בין השנים 2013-2015 כלהלן:

שנת 2013 - **756** ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח.

שנת 2014 - **803** ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח.

שנת 2015 - **854** ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח.

- **<u>לשנים 2016-2017:</u>**

ערך הבסיס לשנים אלו נקבעו בהסתמך על שקלול ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה[13] של אגף שומת מקרקעין וניתוח עסקות מכר[13] לנכסי תעשייה בנויים, לפיהן התקבל שווי מ"ר מבונה לתעשייה ומלאכה מנוטרל חצר לשנים 2016-2017, כלהלן:

שנת 2016 – **1,092** ₪. שנת 2017 – **1,154** ₪.

- **<u>לשנת 2018:</u>**

ערך הבסיס לשנה זו נקבע בהסתמך על ממוצע הערכים לשנים 2017 ו- 2019, ובסך הכל שווי מ"ר מבונה לתעשייה ומלאכה מנוטרל חצר בסך 1,227 ₪.

- **<u>לשנת 2019:</u>**

ערך הבסיס לשנה זו נקבע בהסתמך על שקלול עסקת מכר[14] למגרש בייעוד לתעשייה, וכן על דמי שכירות מבוקשים לתאי מלאכה ותעשייה, הנעים בגבולות 25 ₪ - 42 ₪ למ"ר. בהיוון בשיעור 8.5%, תוך חילוץ יזמות (15%) והפחתת עלויות בנייה בסך 1,900 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם[15] לתעשייה מנוטרל חצר בסך 1,300 ₪[16], ללא מע"מ וכולל פיתוח.

לסיכום, ערכי שווי מ"ר מבונה לתעשייה בין השנים 2013-2019, כלהלן:

מועד קובע	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי מ"ר מבונה אקוי[17] מנוטרל חצר	**756** ₪	**803** ₪	**854** ₪	**1,092** ₪	**1,154** ₪	**1,227** ₪	**1,300** ₪

[11] ליתר פירוט ר' שומת המשיבה.
[12] הכרעה מיום 26.06.2018 בעניין מגרש 35 לפי תב"ע 28/104/03/5 רח' הסדנא 2, א.ת דרך חברון, באר שבע.
הכרעה מיום 31.05.2016, בעניין מגרש 43 לפי תב"ע 28/104/03/5 רח' העמל 5, א.ת דרך חברון, באר שבע.
[13] הכרעה מיום 26.06.2018 בעניין מגרש 35 לפי תב"ע 28/104/03/5 רח' הסדנא 2, א.ת דרך חברון, באר שבע.
הכרעה מיום 28.09.2017 בעניין מגרש 120 לפי תב"ע 5/מק/ החורש 10, א.ת עמק שרה, באר שבע.
[14] שנערכה מיום 28.3.2019 בגו"ח 38144/30 אזה"ת עמק שרה באר שבע.
[15] התאמה למיקום 5%-10%, ולגודל 0.8.
[16] (עסקות מכר* 0.6)+ (דמי שכירות* 0.4)= 1,086 ₪.
[17] שטח אקוי כדלקמן: שטח עיקרי תכסית 60% (1) ; חצר (0.4).

10.2.2. **<u>עקרונות חלופה א':</u>**

- הובאו בחשבון ערכי השווי שלעיל.
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו', כדלקמן:

מועדים קובעים 15.5.2013-15.5.2014- שטח מבונה אקו' בסך 2,479 מ"ר, ללא קומה ב'.

מועדים קובעים 15.5.2015-26.8.2014- שטח מבונה אקו' בסך 2,733 מ"ר.

קומה	תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
קרקע	חנות ספורט	238.45	1	238.5
קרקע	מחסן חנות	60.76		60.8
קרקע	חנות ספורט	140.92		140.9
קרקע	מחסן חנות	29.49		29.5
קרקע	מרכז לוגיסטי	969		969
א'	גלריה	258.75	0.4	103.5
א'	גלריה	525.48		210.2
ב'	חנות ספורט	828.41	0.3	248.5
ב'	מחסן חנות	32.61	0.15	4.9
גג	גלריה	9.72	0.05	0.5
גג	ח. מדרגות	19.58		1
גג	שירותים	18.96		0.9
סה"כ שטח בנוי		**3,132.15**		
חצר		1,811.36	0.4	724.5
סה"כ מבונה אקו' מנוטרל חצר				**2,733**
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר במ"ר ללא ק"ב				**2,479**

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח[18] ממודדות לכל מועד קובע, בהתאם לאגרות והיטלים של עירית באר שבע.
- בחלופות השווי לשנים 15.5.2013,15.5.2014, הובאו בחשבון עלויות פיתוח[19] ללא קומה ב', כמפורט להלן:

מועד קובע	עלות פיתוח לחישוב
15.5.2013	₪ 1,042,000
15.5.2014	₪1,052,000
26.8.2014	₪1,320,000
15.5.2015	₪1,767,00
15.5.2016	₪1,753,000
15.5.2017	₪1,770,000
15.5.2018	₪1,773,000
15.5.2019	₪1,807,000

[18] קרקע 3,250 מ"ר * 149.17 ש"ח; 13,241 מ"ק * 72.04 ש"ח; 3,132 מ"ר * 108.48 ₪ (דמי הקמה)

[19] קרקע 3,250 מ"ר * 119.82 ש"ח; 9,280 מ"ק * 60.36 ש"ח; בנוי -2,271 מ"ר * 49.88 ₪. כשדמי ההקמה נכללים במסגרת אגרות והיטלים

10.2.3. **<u>תחשיב חלופה א':</u>**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר כולל וללא מע"מ	מ"ר אקו' לחישוב	שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות פיתוח	שווי מרכיב הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
15.5.2013	₪ 756	2,479 מ"ר	₪ 1,870,000	₪1,042,000	₪ 828,000
15.5.2014	₪ 803		₪ 1,990,000	₪1,052,000	₪ 938,000
26.8.2014	₪ 803	2,733 מ"ר	₪ 2,200,000	₪1,320,000	₪ 880,000
15.5.2015	₪ 854		₪ 2,330,000	₪1,767,00	₪ 563,000
15.5.2016	₪ 1,092		₪ 2,980,000	₪1,753,000	₪ 1,227,000
15.5.2017	₪ 1,154		₪ 3,150,000	₪1,770,000	₪ 1,380,000
15.5.2018	₪ 1,227		₪ 3,350,000	₪1,773,000	₪ 1,577,000
15.5.2019	₪ 1,300		₪ 3,550,000	₪1,807,000	₪ 1,743,000

10.3. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס - מצב חדש:</u>**

10.3.1. **<u>חלופה ב' - שווי זכויות הבעלות בהתאם לשימוש חורג, ביעוד למסחר:</u>**

בקביעת ערכי הבסיס לכל מועד קובע בחלופה זו, הסתמך שמאי המשיבה על שילוב ושקלול נתוני שווי כדלקמן:

- **<u>לשנים 2013-2017:</u>**

ערך הבסיס לשנים אלו נקבעו בהסתמך על ממוצע ערכי שווי שנקבעו במס' הכרעות בהשגה ראשונה[20] של אגף שומת מקרקעין וכן בהחלטת וועדת השגות[21], לפיהן התקבל שווי מ"ר מבונה לתעשייה ומלאכה מנוטרל חצר בין השנים 2013-2017 כלהלן:

שנת 2013 – **1,392** ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח.

שנת 2014 – **1,473** ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח.

שנת 2015 – **1,607** ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח.

שנת 2016 – **1,701** ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח.

שנת 2017 – **1,980** ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח.

- **<u>לשנת 2018:</u>**

ערך הבסיס לשנה זו נקבע בהסתמך על עלייה לינארית של 5% ביחס לערך השווי שנקבע לשנת 2017.

ובסה"כ **2,079** ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח.

- **<u>לשנת 2019: עסקת השוואה ודמי שכירות מבוקשים:</u>**

ערך הבסיס לשנה זו נקבע בהסתמך על שקלול ערך השווי שנקבע לשנת 2018 בתוספת עלייה לינארית של 5%, וכן על בסיס דמי שכירות מבוקשים ליח' מסחריות בדרך חברון, הנעים בגבולות 60 ₪ -75 ₪ למ"ר. בהיוון בשיעור 8%, תוך חילוץ יזמות (20%) והפחתת עלויות בנייה בסך 2,750 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם למסחר מנוטרל חצר בסך **2,158** ₪[22], ללא מע"מ וכולל פיתוח.

---

[20] הכרעה מיום 26.06.2018 בעניין מגרש 35 לפי תב"ע 28/104/03/5 רח' הסדנא 2, א.ת דרך חברון, באר שבע.
הכרעה מיום 31.05.2016, בעניין מגרש 43 לפי תב"ע 28/104/03/5 רח' העמל 5, א.ת דרך חברון, באר שבע.
הכרעה מיום 30.1.2017 בעניין חנות מסחרית בשטח 39 מ"ר, רח' המשוחררים 31, באר שבע.

[21] החלטת וועדת השגות מיום 31.12.2018 בעניין **אוניברסיטת בן גוריון, באר שבע.**

[22] 2,158 ₪ = 2/ ((2,079 ₪ *1.05) + 2,132 ₪)

לסיכום, ערכי שווי מ״ר מבונה למסחר בין השנים 2013-2019, כלהלן:

מועד קובע	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי מ״ר מבונה אקו'[23] מנוטרל חצר	₪ 1,392	₪ 1,473	₪ 1,607	₪ 1,701	₪ 1,980	₪ 2,079	₪ 2,158

10.3.2. **<u>עקרונות חלופה ב':</u>**

- הובאו בחשבון ערכי השווי שלעיל.
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו', כדלקמן:
- מועדים קובעים 15.5.2013-15.5.2014- שטח מבונה אקו' בסך 2,269 מ״ר, ללא קומה ב'.
- מועדים קובעים 15.5.2019-26.8.2014- שטח מבונה אקו' בסך 2,734 מ״ר.

קומה	תיאור	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ שטח אקו' במ״ר
קרקע	חנות ספורט	238.45	1	238.5
קרקע	מחסן חנות	60.76	0.6	60.8
קרקע	חנות ספורט	140.92	1	36.5
קרקע	מחסן חנות	29.49	0.6	140.9
קרקע	מרכז לוגיסטי	969	0.6	17.7
א'	גלריה	258.75	0.65	168.2
א'	גלריה	525.48	0.65	341.6
ב'	חנות ספורט	828.41	0.55	455.6
ב'	מחסן חנות	32.61	0.3	9.8
גג	גלריה	9.72	0.4	3.9
גג	ח. מדרגות	19.58		7.8
גג	שירותים	18.96		7.6
סה״כ שטח בנוי		**3,132.15**		
חצר		1,811.36	0.4	724.5
סה״כ מבונה אקו' מנוטרל חצר				**2,734**
סה״כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר במ״ר ללא ק״ב				**2,269**

- בדומה למצב הקודם, הובאו בחשבון עלויות פיתוח[24] ממודדות לכל מועד קובע, בהתאם לאגרות והיטלים של עירית באר שבע.
- בחלופות השווי לשנים 15.5.2013,15.5.2014, הובאו בחשבון עלויות פיתוח[25] ללא קומה ב', כמפורט להלן:

מועד קובע	עלות פיתוח
15.5.2013	₪ 1,042,000
15.5.2014	₪1,052,000
26.8.2014	₪1,320,000
15.5.2015	₪1,767,00
15.5.2016	₪1,753,000
15.5.2017	₪1,770,000
15.5.2018	₪1,773,000
15.5.2019	₪1,807,000

[23] בקביעת שווי מ״ר מבונה הובא בחשבון שטח אקוו' כדלקמן: שטח עיקרי תכסית 60% (1); חצר (0.4).
[24] קרקע 3,250 מ״ר * 149.17 ש״ח; 13,241 מ״ק * 72.04 ש״ח; 3,132 מ״ר * 108.48 ₪ (דמי הקמה)
[25] קרקע 3,250 מ״ר * 119.82 ש״ח; 9,280 מ״ק * 60.36 ש״ח; בנוי -2,271 מ״ר * 49.88 ₪. כשדמי ההקמה נכללים במסגרת אגרות והיטלים

10.3.3. **<u>תחשיב חלופה ב':</u>**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר כולל וללא מע"מ	מ"ר אקו' לחישוב	שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות פיתוח	שווי מרכיב הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
15.5.2013	₪ 1,392	2,269 מ"ר	₪ 3,160,000	1,042,000	₪ 2,118,000
15.5.2014	₪ 1,473		₪ 3,340,000	1,052,000	₪ 2,288,000
26.8.2014	₪ 1,473	2,734 מ"ר	₪ 4,030,000	1,320,000	₪ 2,710,000
15.5.2015	₪ 1,607		₪ 4,390,000	1,767,00	₪ 2,623,000
15.5.2016	₪ 1,701		₪ 4,650,000	1,753,000	₪ 2,897,000
15.5.2017	₪ 1,980		₪ 5,410,000	1,770,000	₪ 3,640,000
15.5.2018	₪ 2,079		₪ 5,680,000	1,773,000	₪ 3,907,000
15.5.2019	₪ 2,158		₪ 5,900,000	1,807,000	₪ 4,093,000

10.4. **סיכום שומת המשיג:**

10.5. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

10.5.1. **חלופה א' - זכות הבעלות החוזית בשימוש לתעשייה ומלאכה:**

בקביעת ערכי הבסיס לכל מועד קובע בחלופה זו, הסתמך שמאי המשיבה על שילוב ושקלול נתוני שווי כדלקמן:

- **לשנת 2013:**

ערך הבסיס לשנה זו נקבע בהסתמך ניתוח עסקות מכר למגרשים בייעוד לתעשייה, בשטח של 3-9 דונם, לפיהם התקבל שווי דונם בממוצע בסך 1,248,985 ₪, ובסה"כ שווי מ"ר מבונה אקו' [26] בסך 1,601 ₪.

- **לשנים 2014-2015:**

ערך הבסיס לשנים אלו נקבע ע"ס שיקול וניתוח עסקות מכר למגרשים בייעוד לתעשייה, בשטח של 2-9 דונם, לפיהם נקבע:

שנת 2014- שווי מ"ר מבונה אקו' מנוטרל חצר בסך 1,645 ₪.

שנת 2015- שווי מ"ר מבונה אקו' מנוטרל חצר בסך 1,667 ₪.

- **שנת 2016:**

ערך הבסיס לשנה זו נקבע בהסתמך על וניתוח עסקות מכר למגרשים בייעוד לתעשייה בעיר באר שבע, בשטח של 1.8-2.4 דונם, לפיהם התקבל שווי דונם בממוצע בסך 1,334,407 ₪, ובסה"כ שווי מ"ר מבונה אקוו[34] בסך 1,711 ₪.

- **שנים 2017-2019:**

ערך הבסיס לשנים אלו נקבע בהסתמך על שקלול וניתוח עסקות מכר למגרשים בייעוד לתעשייה וכן על ניתוח עסקות מכר לנכסי תעשייה בנויים, תוך חילוץ[27] מרכיב הקרקע, לפיהן התקבל שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שנת 2017- אקו' בסך 1,633₪[28].

שנת 2018- אקו' בסך 1,676 ₪[29].

שנת 2019- אקו' בסך 1,721₪[30].

לסיכום, ערכי שווי מ"ר מבונה לתעשייה בין השנים 2013-2019, כלהלן:

מועד קובע	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי מ"ר מבונה אקו'[31] מנוטרל חצר	₪ 1,392	₪ 1,473	₪ 1,607	₪ 1,701	₪ 1,980	₪ 2,079	₪ 2,158

[26] תכסית 60% : (600*1) +(20% קומת קרקע 600*0.2*0.5)+(חצר 400*0.3) = 780 מ"ר

[27] יזמות (15%) ועלות בנייה 2,700 ₪.

[28] (1,613 ₪ – מכר קרקע -) *0.5 + (1,652 ₪ - מכר בנוי) *0.5 = 1,633 ₪

[29] (1,613 ₪ – מכר קרקע -) *0.5 + (1,739 ₪ - מכר בנוי) *0.5 = 1,676₪

[30] (1,613 ₪ – מכר קרקע -) *0.5 + (1,828 ₪ - מכר בנוי) *0.5 = 1,721 ₪

[31] בקביעת שווי מ"ר מבונה הובא בחשבון שטח אקוו' כדלקמן: שטח עיקרי תכסית 60% (1) ; חצר (0.4).

10.5.2. **<u>עקרונות חלופה א':</u>**

- הובאו בחשבון ערכי השווי שלעיל.
- בקביעת השטחים לחיוב הובא בחשבון השטח המסווג בתשריט המדידה מיום 21.3.2019 כשטח חנות או מחסן חנות בלבד, כדלקמן:

קומה	תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
קרקע	חנות ספורט	379.4	1	379.4
קרקע	מחסן חנויות	90.3		90.3
גלריה	סוכנות מכירות לארגונים	118	0.2	23.6
א'	חנות עודפים	828.4	0.1	82.8
א'	מחסן חנות	32.6	0.1	3.3
סה"כ		**1,416**		**579.3**
סה"כ ללא קומה א' (שנים 2013-2014)		**587.62**		**493.2**

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח ביחס לשטח האקו', זאת בהתאם לחוקי העזר של עריית באר שבע ותאגיד המים מי שבע.

בחלופות השווי למועדים הקובעים 15.5.2013,15.5.2014 לא הובא בחשבון שטח קומה א', כדלקמן:

מועד קובע	עלות פיתוח[32]
13.5.2013	₪269,506
15.5.2014	₪273,072
15.5.2015	₪ 365,633
15.5.2016	₪ 365,731
15.5.2017	₪ 369,524
15.5.2018	₪ 369,210
15.5.2019	₪ 373,211

10.5.3. **<u>תחשיב חלופה א'[33]:</u>**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר	מ"ר אקו' לחישוב	שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות פיתוח	שווי מרכיב הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
15.5.2013	₪ 1,601	493 מ"ר	₪ 789,293	₪269,506	₪ 519,787
15.5.2014	₪ 1,645		₪ 810,985	₪273,072	₪ 537,913
15.5.2015	₪ 1,667	579 מ"ר	₪ 965,193	₪ 365,633	₪ 599,530
15.5.2016	₪ 1,711		₪ 990,669	₪ 365,731	₪ 624,938
15.5.2017	₪ 1,633		₪ 945,507	₪ 369,524	₪ 575,983
15.5.2018	₪ 1,676		₪ 970,404	₪ 369,210	₪ 601,194
15.5.2019	₪ 1,721		₪ 996,459	₪ 373,211	₪ 623,248

[32] לפי תכסית 60% ו-6 מ' גובה.

[33] השטחים לחיוב בחלופה זו הם בהתאם לסך השטח המסווגים כחנות או מחסן חנות בלבד בתשריט המדידה מיום 21.3.2019, ובסה"כ 1,416 מ"ר.

10.6. **<u>גישת השוואה וערכי הבסיס - מצב חדש (מסחר):</u>**

10.6.1. **<u>חלופה ב' - שווי זכויות הבעלות בהתאם לשימוש חורג, ביעוד למסחר:</u>**

<u>שנים 2013-2017 :</u>

ערך הבסיס לשנים אלו נקבע על בסיס נתוני דמ"ש המשולמים בפועל לנכסים מסחריים, הנעים בגבולות 50 ₪ -58 ₪, ובהיוון בשיעור 8%, תוך חילוץ יזמות (20%) והפחתת עלויות בנייה בסך 4,500 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם[34] מגלם חצר כדלקמן:

שנת 2013- אקו' בסך 1,243 ₪.

שנת 2014- אקו' בסך 1,293 ₪.

שנת 2015- אקו' בסך 1,343 ₪.

שנת 2016- אקו' בסך 1,468 ₪.

שנת 2017- אקו' בסך 1,518 ₪

<u>שנים 2018-2019 :</u>

השווי לשנים אלו נקבע ע"ב ירידה לינארית של 2% בשנה ביחס לערך השווי שנקבע בשנת 2017.

שנת 2018- 1,488 ₪.

שנת 2019 - 1,458 ₪.

לסיכום, ערכי שווי מ"ר מבונה למסחר בין השנים 2013-2019, כלהלן:

מועד קובע	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי מ"ר מבונה אקו' מגלם חצר	**1,243 ₪**	**1,293 ₪**	**1,343 ₪**	**1,468 ₪**	**1,518 ₪**	**1,488 ₪**	**1,458 ₪**

[34] התאמה למיקום ולהיקף עיסקה.

10.6.2. **<u>עקרונות חלופה ב':</u>**

- הובאו בחשבון ערכי השווי שלעיל.
- בקביעת השטחים לחיוב הובא בחשבון השטח המסווג בתשריט המדידה מיום 21.3.2019 כשטח חנות או מחסן חנות בלבד, כדלקמן:

קומה	תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
קרקע	חנות ספורט	379.4	1	379.4
קרקע	מחסן חנויות	90.3		90.3
גלריה	סוכנות מכירות לארגונים	118	0.2	23.6
א'	חונת עודפים	828.4	0.1	82.8
א'	מחסן חנות	32.6	0.1	3.3
סה"כ		**1,416**		**579.3**
סה"כ ללא קומה א' (שנים 2013-2014)		**587.62**		**493.2**

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח ביחס **<u>לשטח האקו'</u>**, זאת בהתאם לחוקי העזר של עריית באר שבע ותאגיד המים מי שבע.

בחלופות השווי למועדים הקובעים 15.5.2013,15.5.2014 לא הובא בחשבון שטח קומה ב', כדלקמן:

מועד קובע	עלות פיתוח[35]
13.5.2013	₪ 281,996
15.5.2014	₪ 285,447
15.5.2015	₪ 383,877
15.5.2016	₪ 383,877
15.5.2017	₪ 387,930
15.5.2018	₪ 387,930
15.5.2019	₪ 391,983

10.6.3. **<u>תחשיב חלופה ב'[36]:</u>**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מגלם חצר	מ"ר אקו' לחישוב	שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות פיתוח	שווי מרכיב הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
15.5.2013	₪ 1,243	493 מ"ר	₪ 612,799	₪ 281,996	₪ 330,803
15.5.2014	₪1,293		₪ 637,449	₪ 285,447	₪ 352,002
15.5.2015	₪1,343	579 מ"ר	₪ 777,597	₪ 383,877	₪ 393,720
15.5.2016	₪1,468		₪ 849,972	₪ 383,877	₪ 466,095
15.5.2017	₪1,518		₪ 878,922	₪ 387,930	₪ 490,992
15.5.2018	₪1,488		₪ 861,552	₪ 387,930	₪ 473,622
15.5.2019	₪1,458		₪ 844,182	₪ 391,983	₪ 452,199

[35] לפי תכסית 40% ו-4.5 מ' גובה.

[36] השטחים לחיוב בחלופה זו הם בהתאם לסך השטח המסווגים כחנות או מחסן חנות בלבד בתשריט המדידה מיום 21.3.2019,
ובסה"כ 1,416 מ"ר.

11. טענות משלימות של הצדדים[37]:

11.1. **טענות שמאי המשיג:**

מסגרת השומה:

- לאחר שהתברר לנו כי תשריט המדידה הוגש ע"י בעלי הזכויות בקרקע, התיישרנו לפיו. אנו חלוקים לעניין ערכי השווי, וכן בנוגע לכך שהשימוש החורג מבוצע בחלק מהמבנה.
- המועד הקובע לאוגוסט 2014 נכלל בטווח המועדים הקובעים לשנים 2013-2014.

רקע:

- אזור התעשייה דרך חברון הוקם ויועד לאזור תעסוקה בכל הקשור לכלי רכב, כל המגרשים במתחם כוללים אפשרות לאולם תצוגה זאת בשונה מאזורי התעשייה האחרים, משכך נחשב גם יקר מהם.
- המבנה המקורי נבנה כמוסך, כשבקומת הקרקע היו שני אולמות תצוגה, בהיתר שחתום גם ע"י רמ"י. לאחר שנים, היזם קנה את המבנה והשתמש בחלקו למרכז לוגיסטי, המשמש לאחסון ייבוא ופריקת סחורה של בגדי ספורט. ממנו מסופת ומשווקת הסחורה לחנויות ברחבי הארץ.
- היזם קנה את הנכס מבלי שהיה בו מסחר בקומה א', עם השנים החל להשתמש גם בקומה א', מהסיבה שהנכס בבעלתו.
- יש קשר בין החנויות לבין המחסן, העודפים שלא מספקים לחנויות עולים לקומה א', כך שהמסחר נשען על המחסן הלוגיסטי.
- כל השימושים המסחריים במתחם "מכתשים" הם שימושים הקשורים רכב, ככל הנראה אין כדאיות בשימושים שאינם שימושי רכב.
- השימוש המסחרי במושא השומה נובע מהמוניטין של החנות ולא מאופיו המסחרי השל האזור. אנשים מגיעים במיוחד כדי לרכוש ביגוד, זאת בשונה ממתחמי קניות או קניונים.
- גם בשימוש תעשייתי וגם בשימוש מסחרי רמת החשיפה זהה, בשניהם היא מאוד חשובה.
- בשנים האחרונות שווי למסחר בעיר באר שבע הולך ויורד. הדוחות הכספיים של "ביג ומליסרון" מצביעים על ירידה של כ- 150 מיליון ₪ לאורך השנים האחרונות.
- יש לקחת בחשבון את העסקות הרלוונטיות, ככל ומדובר בשימוש של מחסן לוגיסטי, ניתן לקבוע את שוויו עפ"י שימוש לתעשייה, זה הנתון הראוי ביותר להשוואה. אי אפשר לקחת שווי למסחר ולהגיד שמקדם 0.6 מבטא את השימוש כלוגיסטיקה.
- יש להיצמד למסמך של שרית דנה שמדבר על כך שצריך לבחון את הקרקע כריקה ופנויה ללא התייחסות לבינוי. כמו כן, אני רוצה להוסיף שבהתאם לפרוטוקול ועדת משנה שם מס' 014/2017 שם נוהל דיון עקרוני בנושא כתוב: "לאור מיעוט המגרשים בייעוד תעשייה מבחינה מחודשת של אזור התעשייה עמק שרה בדגש על מיטבית סיבל מוצע לאפשר שינוי יעוד לתעשייה מלאכה ואחסנה כשהרציונל מחסור קיים במגרשים לתעשייה מלאכה ואחסנה

נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם:

- דמ"ש בדרך חברון הם 46 ₪ למ"ר, כשיש לנכות את רמת הסיכון ועליות בנייה הריאליות בנכס שלי. ניתן להניח שלולא 20% יזמות בנכסים המסחריים לא היה כדאיות בהקמתם.
- המחירים לתעשייה בבאר שבע הם לא כפי שהיו בעבר, הם עלו משמעותית בשנים האחרונות. אם ניקח לדוגמא גרף ערכי שווי לכל שימוש נראה כי מנוגדים האחד לשני, התעשייה במגמת עלייה והמסחר במגמת ירידה.

[37] טענות שהעלו הצדדים בכתב בשומות ובמסמכי השלמה שהוגשו על ידם, וכן טענות שעלו בע"פ בדיון מיום 5.2.2018.

- יש לעבוד בערכים המגלמים את מרכיב החצר, אני לא מכיר נתונים למסחר שלא מגלמים את החצר.

<u>שטח לחישוב, ושטח אקו':</u>

- כיום, אין בבאר שבע מבני תעשייה ומסחר בקומה א' (למעט קניונים). ככל וקיימת קומה א' היא משמשת למשרדים. כך השווי נובע מקומת הקרקע ולא מהקומות שמעליהן. חזקה לכך ניתן לקבל במבנה שנמצא בין הרחובות בן עמי ועמל היה שכבר איננו פעיל.

11.2. **<u>טענות שמאית המשיבה:</u>**

<u>מסגרת השומה ורקע:</u>

- השימוש בפועל הוא מסחרי, כשבנוסף ישנה אחסנה הנלווית לשימוש המסחרי. ככל שהמשיג טוען אחרת זו השגה משפטית.
- מושא השומה הינו הנכס המסחרי היחדי שמוכר ביגוד וציוד לאופניים בכל האזור, כלומר הוא נהנה מהעדר תחרות. בנוסף, לעומת נכסים אחרים פנימיים, לנכס חשיפה ונראות גדולים בשל מיקומו על כביש ראשי (רחוב אליהו נאוי), בו תנועת הרכבים גדולה, כשרמת החשיפה משמעותית הרבה יותר בשימוש מסחרי לעומת שימוש תעשייתי.

<u>נתוני שווי:</u>

- אני מסכים שיש ירידה בשווי למסחר בשנים האחרונות, אך זה לא מתקיים בנכס הנידון.
  הירידה באה לידי ביטוי באזורים בהם קיים היצע מסחרי רחב, כמו קניונים, מרכזי הקניות וכו'.
  ככל ובאזור ישנה כדאיות גדולה יותר בשימושים תעשייתיים, מדוע מבוצע בו שימוש מסחרי?
- ישנם אי דיוקים בנתוני ההשוואה לתעשייה בשומת ההשגה, כך שחלק מנתוני ההשוואה כוללים יעודים נוספים של משרדים, מלאכה, תחנת תדלוק, תעשייה עתירת ידע, אחסון דלקים ייעוד מטרופוליני. כמו כן בחלק מהעסקות המדווחות כעסקות לקרקע נמכרו כשעליהם מבנים.

<u>שטח לחישוב, ושטח אקו':</u>

- בקומות העליונות נעשה שימוש בפועל, ולכן אין ממש בטענת שמאי המשיג, שאין כדאיות בהקמתן.
  כמו כן, ככל ונטען כי הכדאיות נובעת ממוינטין הבעלים יש להוכיח זאת.
- לאחרונה, התפרסמה הכרעה בהשגה ראשונה ביחס לנכס שנמצא בסמוך למושא השומה,
  שם נקבעו ערכי שווי למסחר גבוהים באופן משמעותי, וכן ניתנו מקדמי שווי לשימוש המשרדים.

12. דיון והכרעה:

12.1. **מסגרת השומה:**

בהתאם לעמדת המשיבה (רמ"י) הזכויות החוזיות הינן לשימושי תעשייה ומלאכה בלבד, ולא למסחר ולוגיסטיקה. משכך, מטרת השומה היא גביית תשלום עבור שימושי עבר שלא כדין מתעשייה ומלאכה למסחר ולוגיסטיקה, זאת בהתאם לשימוש המתבצע בפועל.

הצדדים מסכימים כי השטחים שבשימוש מסחרי (חנות, ומחסן החנות שממוקמים בקומת הקרקע ובקומה ב') חורגים ממטרת החכירה, ובגינם נדרש תשלום בגין שימוש חורג.

עם זאת, מתעוררת מחולקת לעניין השימוש בפועל כמחסן לוגיסטי שממוקם בקומת הגלריה ובחלק מקומת הקרקע.

לטענת המשיג, ניתן לעשות שימוש ללוגיסטיקה, כחלק משימושי התעשייה שהוקנו בחוזה החכירה (בהתאם לתב"ע 28/104/03/5) ומשכך, לא מדובר בשימוש חורג ואין לגבות תשלום עבורו.

ככלל, הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ולא יתבררו במסגרתם סוגיות משפטיות הנוגעות לניהול הקרקע על ידי הרשות, לרבות טיב זכויותיו הקנייניות או **החוזיות** של המבקש ופרשנות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות[38]. טענות מסוג אלו יתבררו במסגרת הליך בירור טענה משפטית[39].

כמו כן, במידה ומצא השמאי שדן בהשגה שישנה שאלה משפטית שאינה בסמכותו, ההכרעה תיערך בהתאם להתייחסות הגורם המקצועי ברמ"י ומתווה העסקה שנקבע על ידה[40].

משהגדירה רמ"י את פרשנותה לזכויות החוזיות ואת מסגרת העסקה, הרי שלפי הכלל, מחלוקת הצדדים לגבי פרשנות הזכויות החוזיות היא **משפטית במהותה,** כך שאין בסמכותי להכריע בה.

לפיכך, הכרעתי תערך בהתאם לשימושים החוזיים שהוגדרו ע"י רמ"י – תעשייה ומלאכה בלבד, ללא מחסן לוגיסטי.

בהערת אגב ומבלי לקבוע מסמרות בעניין אציין, כי לטעמי תב"ע 28/104/03/5 המסווגת את המגרש הנדון ביעוד 'אזור מלאכה, תעשייה ומתקני שירות" מתירה שימושים עבור: מבני תעשייה, בתי מלאכה, מוסכים, **מתקני אחסנה** וכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.

[38] ר' פרק 4.20 סימן ב' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
[39] ר' סעיף 4.20.12 באותו פרק.
[40] ר' סעיף 4.20.16 (ח) באותו פרק.

12.2. **<u>שאלת השומה:</u>**

משהוגדרה מסגרת השומה, שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה שלפיהם יש לקבוע את שווי המגרש שבנדון, המהווה מגרש ביעוד לתעשייה ומלאכה במצב הקודם ומסחר ומרכז לוגיסטי במצב החדש.

12.2.1. **<u>תעשייה:</u>**

ערכי השווי לתעשייה בשומות הצדדים נקבעו בשילוב בין גישת ההשוואה הישירה (באזה"ת עמק שרה באזה"ת דרך חברון) וגישת העלות, וזאת ע"י היוון דמי שכירות בסביבה וחילוץ מרכיב הקרקע. בשומת המשיבה הוצגו בנוסף ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה של השמ"ר.

ככלל, גישת ההשוואה השירה היא הגישה העדיפה לקביעת שווי הקרקע. יחד עם זאת, ישנו קושי ממשי בניתוח עסקות מכר המדווחות ביעוד לתעשייה באזה"ת דרך חברון, שכן בשנים האחרונות ניתן לראות יותר ויותר שימושים מעורבים ביניהם: תעשייה עתירת ידע, משרדים, מסחר וכו' וסביר להניח כי השווי מושפע משימושים אלו ו/או פוטנציאל תגבור זכויות בנייה. מגמה דומה ניתן לראות גם באזור התעשייה 'קריית יהודית', המצוי מצפון מערב באזה"ת עמק שרה, המשנה את אופיו משימוש תעשייה לשימושים מסחריים כגון מתחמי בילוי וכיו"ב.

מבדיקתי, נתוני השוואה הישירה הרלוונטיים והמהימנים ביותר הם אלו מאזה"ת עמק שרה, שמאופיין בשימושי תעשייה מסורתיים ואינו מגלם פוטנציאל מסחרי.

לאור האמור, ומאחר שעסקות ההשוואה הישירה לקוחות מאזה"ת עמק שרה בלבד, בהכרעתי בחרתי לקבוע את השווי בשילוב בין גישת השוואה הישירה לגישת העלות המבוססת על היוון דמ"ש מאזה"ת שבנדון (דרך חברון) עבור שימושים דומים לתאי תעשייה, המייצגים בצורה מהימנה את ראיית השוק בסביבה, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע.

12.2.2. **<u>מסחר:</u>**

ערכי השווי למסחר בשומות הצדדים נקבעו בשילוב בין גישת העלות וזאת ע"י היוון דמי שכירות בסביבה וחילוץ מרכיב הקרקע[41], לבין ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה והחלטות של וועדת ההשגות.

ראשית, בהעדר נתוני השוואה רלוונטיים למגרשים ריקים למסחר, מקובלת עלי גישת השומה שבה נקטו הצדדים – גישת העלות המבוססת על היוון דמ"ש וחילוץ מרכיב הקרקע.

בנוגע לערכים שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה והחלטות של וועדת ההשגות. מאחר ומונחת לפתחי ההכרעה בהשגה זו, מוטלת עלי החובה לערוך בדיקה מקיפה עדכנית ובלתי תלויה. במסגרת זו, אין מניעה ואף רצוי לערוך שימוש במסד הנתונים המפורט בשומות מכריעות אחרות, אולם מסקנת השווי של שומות אלו יכולה לשמש כאינדיקציה ולא כפסיקה מחייבת. במסגרת זו אציין, כי השומות הנ"ל מתייחסות לנכסים באזורים שונים ברחבי העיר באר שבע, ובהינתן הסכמי שכירות חתומים לנכסים דומים בסביבת מושא השומה, בהכרעתי בחרתי שלא להסתמך עליהן.

יש לציין, כי דמי השכירות והשווי הבנוי למסחר דומה בשומות הצדדים, ועיקר המחלוקת היא בעלות הבנייה שיש להפחית בחילוץ מרכיב הקרקע (להכרעתי בנושא זה, ראה פרק העקרונות מטה).

[41] יוער כי דמי השכירות בשומת המשיבה נקבעו בהסתמך על 2 נתוני היצע (יד-2) בעוד ובשומת המשיג הוצגו והועברו לעיוני מספר הסכמי שכירות חתומים.

12.2.3. **<u>מרכז לוגיסטי:</u>**

בשומת המשיבה נקבע שווי הנכס בכללותו כנגזרת מערכי שווי למסחר, כאשר המרכז הלוגיסטי נקבע במקדם של 0.6-0.65 (קומת קרקע וקומת גלריה בהתאמה). בשומת המשיג לא נקבע שווי ללוגיסטיקה, שכן כאמור לטענתו הוא מהווה חלק מהזכויות החוזיות ואינו נמצא בשימוש חורג. במהלך הדיון ציין המשיג, כי ככל שישנו צורך בקביעת שווי למרכז לוגיסטי, הרי שיש להעריכו כנגזרת משווי לתעשייה ולא למסחר.

כפי שהובהר בס' 12.1 לעיל, הכרעתי תערך בהתאם ליעודים החוזיים כפי שהוגדרו ע"י מזמין השומה, כאשר מרכז לוגיסטי אינו חלק מהם.

באשר לאופן קביעת שווי הקרקע למרכז לוגיסטי. מביקור שערכתי במושא השומה עולה, כי הפעילות המתבצעת בשטחים המוגדרים בתשריט המדידה כ "מרכז לוגיסטי" מסתכמת לכדי אחסנת הסחורה המתקבלת, שיווקה והפצתה למס' נקודות מכירה ברחבי הארץ. מדובר בשטח שבנוי כמרכז לוגיסטי שבו: תקרה גבוהה, רשתות מתכת, מדפים הפרוסים לאורכו ורוחבו של השטח, מעלית משא, וכן נקודת שילוח המסומנת ביעדי המוצא, לטובת העמסת ושילוח הסחורה (ראה תמונות בפרק תיאור הנכס לעיל). כמו כן, המרכז הלוגיסטי עומד בפני עצמו ומהווה חלק נפרד משטחי המסחר ולא משרת אותם[42].

מרכזים לוגיסטיים מאופיינים בשימושי תעשייה ואחסנה וממוקמים לרוב בתוך אזורי תעשייה ברחבי הארץ, ולכן מקובלת עלי עמדת המשיג כי יש לקבוע את השווי למרכז לוגיסטי כנגזרת משווי לתעשייה.

מהכרתנו את שוק התעשייה והלוגיסטיקה הארצי, ניתן לומר כי באזורים מסוימים השווי ללוגיסטיקה גבוה משווי לתעשייה, ולפעמים אף כפול ממנו. הביקוש ללוגיסטיקה, ואיתו ערכי השווי, מושפעים בעיקר ממיקומו וגודלו של המרכז. מיקום בטווח של "גדרה-חדרה" ו/או בסמוך לנמלים, יוביל לערכי שווי גבוהים יותר למרכז הלוגיסטי ביחס לתעשייה כמו גם גודל המרכז[43].

מושא השומה מהווה מרכז לוגיסטי קטן יחסית (כ- 1,500 מ"ר) אשר ממוקם בעיר באר שבע, שאינה מאופיינת במרכזים לוגיסטיים (שכן היא מרוחקת ממרכז הארץ כאמור) משכך, אני סבור כי במיקום שבנדון, ערכי השווי למרכז לוגיסטי דומים לערכי השווי לתעשייה ומלאכה.

[42] לחנויות המסחר ישנם מחסנים אחרים צמודים, שלהם יקבע השווי כנגזרת ממסחר, ראה בהמשך.

[43] ככול שהמרכז גדול יותר (בגבול מסוים) כך ערכו גבוה יותר.

12.3. <u>עקרונות השומה גורמים ושיקולים:</u>

12.3.1. <u>שטח אקו' לחישוב:</u>

- <u>חלופה א' - זכויות חוזיות (תעשייה ומלאכה):</u>

כאמור, מטרת השומה בחלופה זו היא קביעת שווי הקרקע בהתאם לשטחים המוצגים בתשריט המדידה ובהתאם לשימושים שהוגדרו בחוזה החכירה - תעשייה ומלאכה.

לנוכח ייחודו וחריגתו של המבנה המשמש בחלקו למסחר, באזור המאופיין בעיקרו בשימושי תעשייה ומלאכה הקשורה לעולם הרכב, שהבנייה השכיחה בו היא של מבני תעשייה חד קומתיים או לכל היותר כאלו בהם נוספה קומת גלריה או קומת משרדים חלקית, נראה שהכדאיות הכלכלית בהקמת הקומות העליונות היא נמוכה, אם בכלל, במיוחד לאור תקן החניה הנדרש [44].

תכסית הבנייה המושא השומה היא כ- 45% (נמוך מהמקובל בתעשייה בסביבה) ולכן הונח כי ניתן להקים גם את קומה ב' (מעל הגלריה) במסגרת פתרון חנייה עילי בתחומי המגרש.

עוד יצוין, שקומת הגלריה מהווה למעשה חלק מקומת הקרקע (המופרדת בתקרת רשת ברזל) כלומר, ביצירת קומת הגלריה נגרע שטח/גובה, שבאותה מידה יכול היה לשמש כקומת קרקע בעלת תקרה גבוהה.

<u>להלן חישוב שטח אקו' במושא השומה ביעוד לתעשייה:</u>

קומה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
קרקע	1,439	1	1,439
א' (גלריה)	784	0.35	274
ב'	861	0.1	86
ג'	48	0	0
סה"כ			**1,799**
סה"כ ללא קומה ב'			**1,713**

[44] בבניית קומת קרקע וקומה א' במגרשי תעשייה סטנדרטיים, פתרון החנייה הוא עילי ביתרת שטח החצר. בנייה מעבר לקומה א' מצריכה הקמת חניות נוספות בתת הקרקע, ובערכי שווי לתעשייה בבאר שבע, אין כדאיות כלכלית בהקמתן.

12.3.2. <u>חלופה ב' - מסחר ולוגיסטיקה:</u>

כאמור, מטרת השומה בחלופה זו היא קביעת שווי הקרקע בהתאם לשטחים המוצגים בתשריט המדידה ובהתאם לשימושים בפועל – מסחר ולוגיסטיקה.

<u>מסחר:</u> קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע למקדם האקו' לקומה ב' המשמשת למסחר (0.55 בשומת המשיבה ו- 0.1 בשומת המשיג).

בנושא זה אני סבור כי יש לקובע את מקדם האקו' לקומה ב', ביחס לגובה דמי השכירות הראויים. לאור מיקומו של הנכס בסביבה שאינה מובהקת למסחר ורמת דמי השכירות הנמוכים, לטעמי סביר לקבוע מקדם 0.3 לקומה ב', שמשקף הפחתה בשיעור של כ- 25%[45] בגובה דמי השכירות בין קומת הקרקע לקומה ב', וזאת בהינתן העובדה שהקומות הנ"ל מקושרות דרך מעלית.

<u>לוגיסטיקה:</u> כאמור בס' 12.2.2, השווי ללוגיסטיקה יקבע בהתבסס על ערכי שווי לתעשייה ולכן, מתייתר הצורך לדון בעניין מקדמי ההתאמה/אקו' ממסחר ללוגיסטיקה.

על אף שלא מצאתי הבדלי ערכים במקרה זה (לאור מחסור בנתוני השוואה ליעודים הנ"ל) אני מוצא שיש הבדל בתרומה הנצמחת מהשימוש כמרכז לוגיסטי ביחס לשימושי תעשייה, וראה הרחבה בס' 12.2.2. בהתאם לכך, יובא בחשבון מקדם 1 לקומת הקרקע (בדומה לתעשייה) ומקדם אקו' 0.5 לקומה א' (גלריה).

<u>להלן חישוב שטח אקו' במושא השומה ביעוד למסחר ולוגיסטיקה:</u>

מסחר			
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קרקע	469.7	1.0	469.7
א' (גלריה)	-	-	-
ב'	861.0	0.3	258.3
ג'	48	0	0
סה"כ			**728**
סה"כ ללא קומה ב' וגג			**469.7**
לוגיסטיקה			
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קרקע	969.0	1	969.0
א' (גלריה)	784.2	0.5	392.1
ב'	-	-	-
ג'	--		-
סה"כ			**1,361.1**

12.3.3. <u>שיעור היוון:</u>

מקובל עלי שיעורי ההיוון כפי שנקבעו בשומות הצדדים – 8% למסחר ו- 8.5% לתעשייה. הנ"ל תואם לממוצע שיעורי ההיוון ב"סקר שיעורי תשואה לנכסים מניבים" של השמ"ר, בתוספת למיקום פריפריאלי.

[45] משקף דמי שכירות בסך של כ- 32 ₪/מ"ר, שנמצא סביר בעיני.
(2,000 ₪) +3,500 ₪ עלויות בנייה) *1.2 = 6,600 ₪ *0.08 = 44 ₪ למ"ר.
(2,000 ₪ * 0.3) +3,500 ₪ עלויות בנייה) *1.2 = 4,920 ₪ *0.08 = 32.8 ₪ למ"ר.

12.3.4. **<u>פרמטרים בחילוץ מרכיב הקרקע:</u>**

- **<u>יזמות:</u>**

מקובל עלי שיעור הרווח היזמי שנקבע בשומות הצדדים – 20% למסחר ו- 15% לתעשייה. הנ"ל תואם לשיעורי הרווח היזמי המוצגים בפרק יח' בקווים המנחים.

- **<u>עלות בנייה:</u>**

<u>תעשייה:</u> בהתאם למחירון דקל ובממוצע למועדים הקובעים עלות הקמת מ"ר למבנה תעשייה הינה כ-1,500 ₪, ובתוספת עלויות עקיפות ובצ"מ, מתקבלת עלות בנייה של 2,000 ₪, שתואמת את גיל המבנים מהם נלקחו עסקות ההשוואה.

<u>מסחר:</u> כאמור לעיל, אזה"ת דרך חברון שינה את אופיו בשנים האחרונות, כשניתן לראות יותר ויותר שימושים מסחריים המתבצעים בנכסים בעל אופי תעשייתי. כך גם נתוני השוואה עליהם אתבסס בקביעת השווי ביעוד מסחרי.
בהתאם לכך ועל פי התרשמותנו במושא השומה ובנכסי ההשוואה, סביר לקבוע עלות בנייה בסך 3,250 ₪/מ"ר.

12.3.5. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

שמאי הצדדים חלוקים בנוגע לעניין עליות הפיתוח אותם יש להפחית ביחס לכל מועד קובע. זאת על אף ששניהם התבססו על תעריפי אגרות, היטלים ודמי הקמה של עיריית באר שבע.

באופן כללי, לפי סעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת הליך השגה על שומה, לא יתבררו טענות לעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בשומה ואופן קביעתן.
לפיכך, השווי בהכרעה זו ללא פיתוח נקבע תחת הנחה כי עלות הפיתוח שיש להפחית היא כפי שהופחתה בנספח שומת המשיבה. ככל שלמשיג טענה לעניין עלות הפיתוח, יש לבררה מול אגף הפיתוח ברשות מקרקעי ישראל ובהתאם לנהליה.

13. נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי בסיס:

13.1 תעשייה:

- **עסקאות למגרשי תעשייה בשלב ה' של א.ת. עמק שרה (תוכנית 121/102/02/5):**

שלב ה' ממוקם במרחב השטחים הפתוחים שממזרח לעמק שרה, צמוד ומדרום לחוצות להם. מדובר במתחם קרקע בבעלות פרטית[46], המצוי בחלקו מזרחי של אזור התעשייה והכולל חלוקה למגרשים ביעודים שונים לפי התוכנית הנ"ל, כגון מסחר, תעשייה, תעשייה עתירת ידע וכיו"ב.

זכויות הבניה במגרשי התעשייה (צבע סגול) הינן: 125% עילי (100% עיקרי + 25% שירות) ב- 3 קומות לפי תכסית בשיעור 50%. יש לציין כי רובו המכריע של המתחם עומד ריק ופנוי, כשהפיתוח במקום חלקי.

לשם התאמת הערכים לנכס מושא ההכרעה, תובא בחשבון התאמה למיקום וזמינות בשיעור 20%,המבטאת את עדיפות מיקום מושא ההכרעה. להלן טבלת עסקאות למגרשים בייעוד לתעשייה לפי התוכנית הנ"ל:

מס"ד[47]	תאריך עסקה	גו"ח	מגרש בתוכנית 121/102/02/5	שטח מגרש ד'	תמורה בעסקה	שווי ד'	תוספת אומדן אגרות והיטלים לד'(50%)[48]	שווי דונם ללא מע"מ כולל פיתוח	שווי ד' מתואם
1	07/11/2013	38440-125	361	4.024	₪1,006,000	₪ 250,000	₪ 165,000	₪ 415,000	₪ 498,000
2	07/11/2013	38440-124	360	3.964	₪ 991,000	₪ 250,000	₪ 165,000	₪ 415,000	₪ 498,000
3	07/11/2013	38440-77	315	3.641	₪ 910,250	₪ 250,000	₪ 165,000	₪ 415,000	₪ 498,000
4	07/11/2013	38440-65	325	1.89	₪ 472,500	₪ 250,000	₪ 165,000	₪ 415,000	₪ 498,000
5	07/11/2013	38440-75	317	1.698	₪ 424,500	₪ 250,000	₪ 165,000	₪ 415,000	₪ 498,000
6	07/11/2013	38440-66	324	1.882	₪ 470,500	₪ 250,000	₪ 165,000	₪ 415,000	₪ 498,000
7	11/11/2013	38440-123	359	2.335	₪ 583,750	₪ 250,000	₪ 165,000	₪ 415,000	₪ 498,000
8	11/11/2013	38440-76	316	1.712	₪ 428,000	₪ 250,000	₪ 165,000	₪ 415,000	₪ 498,000
9	11.11.2013	39755/140	359	2.335	₪ 583,750	₪ 250,000	₪ 165,000	₪ 415,000	₪ 498,000
10	26/12/2013	38440-78	314	1.837	₪ 459,250	₪ 250,000	₪ 165,000	₪ 415,000	₪ 498,000
11	17/02/2014	38440-128	364	2.076	₪519,000	₪ 250,000	₪ 165,000	₪ 415,000	₪ 498,000
12	25/05/2014	38440-63	327	1.872	₪ 524,160	₪ 280,000	₪ 165,000	₪ 445,000	₪ 534,000
13	22/01/2015	38440-93	297	2.9	₪739,000	₪254,828	₪ 165,000	₪ 419,828	₪ 503,793
14	23/11/2015	38440-94	347	2.348	₪608,400	₪259,114	₪ 165,000	₪ 424,114	₪ 508,937
15	23/11/2015	38440/110	347	2.384	₪ 608,400	₪ 255,201	₪ 165,000	₪ 420,201	₪ 504,242
16	15/05/2016	38440/57	333	1.759	₪ 580,470	₪ 330,000	₪ 165,000	₪ 495,000	₪ 594,000
17	01/02/2017	38440/53	345	9.913	₪ 3,600,000	₪ 363,159	₪ 165,000	₪ 528,159	₪ 633,791
18	01/02/2017	38440/54	344	9.164	₪ 3,500,000	₪ 381,929	₪ 165,000	₪ 546,929	₪ 656,315
19	01/02/2017	38440/55	343	8.490	₪ 3,100,000	₪ 365,135	₪ 165,000	₪ 530,135	₪ 636,163
20	01/02/2017	38440/59	331	4.322	₪ 1,770,000	₪ 409,533	₪ 165,000	₪574,533	₪ 689,439
21	01/02/2017	38440/60	330	1.852	₪ 850,000	₪ 458,963	₪ 165,000	₪ 623,963	₪ 748,756
22	01/02/2017	38440/61	329	1.857	₪ 935,000	₪ 503,500	₪ 165,000	₪ 668,500	₪ 802,200
23	01/02/2017	38440/62	328	1.864	₪ 735,000	₪ 394,313	₪ 165,000	₪ 559,313	₪ 671,176
24	01/02/2017	38440/79	313	2.440	₪ 1,220,000	₪ 500,000	₪ 165,000	₪ 665,000	₪ 798,000
25	04/07/2018	38440/91	299	2.482	₪ 1,500,000	₪604,351	₪ 165,000	₪ 769,351	₪ 923,222
26	31/10/2019	38840/125	361	1.981	₪ 1,300,000	₪ 656,234	₪ 165,000	₪ 821,234	₪ 985,481
27	31/10/2019	38840/126	362	2.043	₪ 1,300,000	₪ 636,319	₪ 165,000	801,319 ₪	₪ 961,583

[46] חב' 'מיטבית סיבל' שהייתה מצויה בכינוס נכסים.
[47] מס"ד 1-11: נראה כי בהתאם למועדי העסקת והתמורה בהן מדובר בעסקה אחת שדווחה כמספר עסקות נפרדות.
[48] העסקאות הינן למגרשים בבעלות פרטית שנמכרו במסגרת כינוס נכסים ובמצבם (as-is) או כאלה שהחליפו ידיים, כשהם כוללים פיתוח סביבתי חלקי.
בהתחשב בכך שמרבית העסקאות הן למגרשים צמודי דופן לשלב ד', המפותח והזמין לבניה, הרי שסביר להניח **לכל הפחות** תשלום אגרות והיטלי פיתוח בשיעור 50% ביחס לאגרות והיטלי פיתוח מלאים של עיריית ב"ש.

- **סיכום נתוני מכר אזה"ת עמק שרה :**

מניתוח העסקאות מתקבל שווי דונם מתואם (מיקום וזמינות) בגבולות של כ- ₪500,000 -950,000 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח, המייצג תכסית בינוי של 50%, ושווי מ"ר מבונה מגלם חצר לכל מועד קובע כדלקמן :

מועד קובע	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי מ"ר מבונה מגלם חצר[49]	₪ 766	₪ 806	₪ 900	₪ 993	₪ 1,084	₪ 1,324	₪ 1,472

- **הסכמי שכירות לנכסי תעשייה בדרך חברון:**

להלן ניתוח הסכמי שכירות לנכסי תעשייה ומלאכה בסביבת מושא השומה :

חתימת החוזה	תקופת השכירות והאופציה	מיקום/ רחוב	השימוש במושכר	שטח המושכר אקו'	שנה	דמ"ש למ"ר
28.4.2015	2015-2019	עמל	מפעל ליצור אריזות	7,384	2015	₪36
					2016	₪36
					2017	₪36
					2018	₪36
					2019	₪36
30.12.2015	2016-2019	דרך חברון	מוסך	1,007	2016	₪ 24
					2017	₪ 26
					2018	₪ 28
					2019	₪ 30
1.1.2015	2015-2016		תעשייה/ מעבדת יצור	200	2016	₪ 30
					2017	₪ 35
21.4.2015	2013-2017			480	2013	₪ 24
					2014	₪ 24
					2015	₪ 24
					2016	₪ 24
					2017	₪ 24
5.10.2014	2014-2019			416	2014	₪ 20
					2015	₪ 23
					2016	₪ 25
					2017	₪30
					2018	₪ 35
					2019	₪ 35

- **דמ"ש מבוקשים לתאי תעשייה באזור דרך חברון" ממערכת BMBY[50]:**

תאריך	מיקום/ רחוב	שטח בנוי במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
5.6.2015	הבורסקאי	100	₪ 1,900	₪ 19
14.12.2017	המוסכים	300	₪6,000	₪ 20
1.8.2018	הנגרים	100	₪ 2,750	₪ 27.5
12.6.2018	הבורסקאי	2,500	-	₪ 32
8.8.2018	פנחס החוצב	150	₪ 4,000	₪ 26.7
21.11.2018	יצחק נפחא	220	₪4,500	₪ 20.5
23.12.2018	המלאכה	300	₪ 8,500	₪28.3

[49] לפי 50 אחוז תכסית בשתי קומות : (1*500)+(0.3*500)= 650 מ"ר אקו'

[50] מערכת השואבת נתוני היצע עבור נכסים המתפרסמים ברשת.

- **סיכום נתוני דמ"ש, היוון וחילוץ:**

נתוני השכירות לעיל משקפים דמ"ש מקובלים לשימושי תעשייה ומלאכה בגבולות של 19 ₪ - 36 ₪ למ"ר.
ובהתאמה למיקומו, גודלו ואופיו של הנכס סביר לקבוע דמ"ש למ"ר בטווח של 25 ₪ - 32 ₪ , ביחס למועדים הקובעים. בהיוון (8.5%) וחילוץ מרכיב הקרקע[51] מתקבלים ערכי שווי כדלקמן:

מועד קובע	דמ"ש למ"ר	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	יזמות (15%)	בנייה	שווי מ"ר מבונה מגלם חצר
2013	₪ 25.0	8.50%	₪ 3,529	₪3,069	₪ 2,000	₪ 1,069
2014	₪ 26.2		₪ 3,694	₪ 3,212		₪ 1,212
2015	₪ 27.3		₪3,859	₪ 3,355		₪ 1,355
2016	₪ 28.5		₪ 4,024	₪ 3,499		₪ 1,499
2017	₪ 29.7		₪ 4,188	₪ 3,642		₪1,642
2018	₪ 30.8		₪ 4,353	₪ 3,785		₪ 1,785
2019	₪32.0		₪ 4,518	₪ 3,928		₪ 1,928

- **סיכום ערכי השווי לתעשייה:**

מניתוח עסקאות מכר של מגרשי תעשייה באזה"ת "עמק שרה", וכן מניתוח נתוני דמ"ש למבני תעשייה בדרך חברון, תוך חילוץ מרכיב הקרקע מתקבלים בממוצע ערכי שווי מ"ר מבונה מגלם חצר וש"ש מקובלים, המייצג תכסית בינוי של 50% כולל פיתוח וללא מע"מ כדלקמן:

מועד קובע	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי מ"ר מבונה מגלם חצר	**₪ 918**	**₪ 1,099**	**₪1,128**	**₪ 1,246**	**₪ 1,363**	**₪ 1,555**	**₪ 1,700**

[51] יזמות בשיעור 15% ועלויות בניה בסך 2,000 ₪ למ"ר.

13.2. **מסחר:**

להלן ניתוח הסכמי שכירות לנכסי מסחריים בדרך חברון:

חתימת החוזה	תקופת השכירות והאופציה	מיקום/ רחוב	השימוש במושכר	שטח המושכר אקו'	שנה	דמ"ש למ"ר
8/6/2014	2014-2015	עמל	אולם תצוגה	94	2014	53 ₪
					2015	53 ₪
28/8/2014	2015-2016	דרך חברון	חנות/ מחסן מכר	180	2015	50 ₪
					2016	50 ₪
30/6/2015	2015-2019	דרך חברון	יח' מסחרית	180	2015	45 ₪
					2016	50 ₪
					2017	55 ₪
					2018	55 ₪
					2019	55 ₪
21.4.2015	2013-2017	דרך חברון	אולם תצוגה מטבחים	180	2015	45 ₪
					2016	45 ₪
					2017	50 ₪
					2018	50 ₪
17/3/2014	2014-2019	דרך חברון	חנות רהיטים	360	2014	44 ₪
					2015	49 ₪
					2016	55 ₪
					2017	55 ₪
					2018	55 ₪
					2019	55 ₪
28/8/2014	2015-2016	דרך חברון	חנות מזרונים	180	2015	53 ₪
					2016	58 ₪
28/8/2014	2015-2016	דרך חברון	חנות ריהוט ועיצוב הבית	180	2015	53 ₪
					2016	58 ₪
9/2/2014	2014-2019	דרך חברון	מסעדה	540	2014	40 ₪
					2015	45 ₪
					2016	50 ₪
					2017	50 ₪
					2018	50 ₪
					2019	50 ₪
28/8/2014	2015-2016	דרך חברון	חנות רהיטים	150	2014	48 ₪
					2015	53 ₪
					2016	58 ₪

סיכום נתוני דמ"ש, היוון וחילוץ:

נתוני השכירות לעיל משקפים דמ"ש מקובלים לשימושים מסחריים באזור דרך חברון בגבולות של 45 ₪ - 58 ₪ למ"ר, ובהתאמה[52] למיקומו הנחות של הנכס, סביר לקבוע דמ"ש למ"ר בטווח של 40 ₪ - 46 ₪, ביחס למועדים הקובעים. בהיוון 8%) וחילוץ מרכיב הקרקע[53] מתקבלים ערכי שווי מבונה מגלמים חצר וש"ש מקובלים, כדלקמן:

מועד קובע	דמ"ש למ"ר	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	יזמות (20%)	בנייה	שווי מ"ר מבונה מגלם חצר
2013	₪ 40	0.08	₪ 6,000	₪ 5,000	₪ 3,250	₪ 1,750
2014	₪ 41		₪ 6,150	₪5,125		₪ 1,875
2015	₪ 42		₪ 6,300	₪ 5,250		₪ 2,000
2016	₪ 43		₪ 6,450	₪ 5,375		₪ 2,125
2017	₪ 44		₪ 6,600	₪ 5,500		₪ 2,250
2018	₪ 45		₪ 6,750	₪ 5,625		₪ 2,375
2019	₪ 46		₪ 6,900	₪ 5,750		₪ 2,500

[52] הפחתה של 15% בדומה לצדדים, בגין מיקומו של הנכס באזור בעל אופיי תעשייתי פריפריאלי.

[53] יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 3,250 ₪ למ"ר.

14. תחשיב השומה:

▪ **תחשיב חלופה א'- זכויות חוזיות:**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מגלם חצר	מ"ר אקו' לחישוב	שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות פיתוח	שווי מרכיב הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)
15.5.2013	₪918	1,713 מ"ר	₪1,571,966	₪1,042,000	₪530,000
15.5.2014	₪1,009		₪1,728,681	₪1,052,000	₪677,000
26.8.2014	₪1,009	1,799 מ"ר	₪1,815,565	₪1,320,000	₪496,000
15.5.2015	₪1,128		₪2,028,654	₪1,767,000	₪262,000
15.5.2016	₪1,246		₪2,241,743	₪1,753,000	₪489,000
15.5.2017	₪1,363		₪2,452,124	₪1,770,000	₪682,000
15.5.2018	₪1,555		₪2,797,056	₪1,773,000	₪1,024,000
15.5.2019	₪1,700		₪3,058,975	₪1,807,000	₪1,252,000

▪ **תחשיב חלופה ב- מסחר ולוגיסטיקה**:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה למסחר מגלם חצר	מ"ר אקו' מסחרי לחישוב	שווי מ"ר מבונה לוגיסטיקה מגלם חצר	מ"ר אקו' לוגיסטיקה לחישוב	שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות פיתוח	שווי מרכיב הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)
15.5.2013	₪1,750	469.7 מ"ר	₪918	1,361 מ"ר	₪2,070,958	₪1,042,000	₪1,029,000
15.5.2014	₪1,875		₪1,009		₪2,254,186	₪1,052,000	₪1,202,000
26.8.2014	₪1,875	728 מ"ר	₪1,009		₪2,738,498	₪1,320,000	₪1,418,000
15.5.2015	₪2,000		₪1,128		₪2,990,703	₪1,767,000	₪1,224,000
15.5.2016	₪2,125		₪1,246		₪3,242,908	₪1,753,000	₪1,490,000
15.5.2017	₪2,250		₪1,363		₪3,493,063	₪1,770,000	₪1,723,000
15.5.2018	₪2,375		₪1,555		₪3,845,009	₪1,773,000	₪2,072,000
15.5.2019	₪2,500		₪1,700		₪4,134,154	₪1,807,000	₪2,327,000

15. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות החוזית בנכס שבנדון הידוע כמגרש 34 עפ"י תוכנית 28/104/03/5, לצורך חישוב דמי שימוש בגין שימוש ללא הרשאה, כדלקמן:

מועד קובע	חלופה א'- זכויות חוזיות	חלופה ב'- שימוש בפועל מחסר ולוגיסטיקה
15.5.2013	₪530,000	₪1,029,000
15.5.2014	₪677,000	₪1,202,000
26.8.2014	₪496,000	₪1,418,000
15.5.2015	₪262,000	₪1,224,000
15.5.2016	₪489,000	₪1,490,000
15.5.2017	₪682,000	₪1,723,000
15.5.2018	₪1,024,000	₪2,072,000
15.5.2019	₪1,252,000	₪2,327,000

<u>הערה:</u>

הערכים הנקובים לעיל אינם כוללים מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

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
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתקים:</u>
מר ירון ביטון, ראש תחום בכיר שמאות מרחב דרום, רמ"י
davidb@land.gov.il