תאריך עברי:	כ"ו/כסלו/תשפ"ב
תאריך לועזי:	30/11/2021
מס' תיק רמ"י:	52140711א
מספרינו (אופק):	43882
לקביעת שכ"ט:	7.61

לכבוד:

מר עמרי יציב-מרצקי,
צוות לקידום עסקות תעסוקה תשתיות וגופים ציבוריים, מרחב מרכז, רמ"י.
בדוא"ל: omriy@land.gov.il

מר שחר מדינה,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: shahar@ode.co.il

מר שמעוני ערן,
שמאי מקרקעין ב"כ המשיג,
בדוא"ל: shimonies@013net.net

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] קרקע בייעוד תעסוקה, גוש 5403 חלקה 18 (בשלמות), רחוב דן, אזור תעשיה צפוני יבנה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 30/05/2021, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה ללא פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לחלופות המבוקשות, וזאת לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה – תעסוקה.

1.2. השומה הינה בשתי חלופות כדלקמן:

- חלופה א' אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע בהתאם לתכנית בקשה להיתר מאושרת מיום 3/11/2020.
- חלופה ב' אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע בהתאם לתוכנית בקשה להיתר שאושרה ע"י הוועדה המקומית בתאריך 11/1/2021.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שחר מדינה ביום 14/03/2021 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ערן שמעוני מיום 04/05/2021– **להלן: " המשיג".**

1.4. בתאריך 05/08/2021 התקיים דיון באפליקציית "זום" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים מר שחר מדינה ומר ערן שמעוני. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 08/08/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 29/08/2021.

1.5. בתאריך 11/08/2021 התקבלה תגובת המשיג אשר כללה בין השאר:

- טענה שאין בהיתר תוספת זכויות בניה אלא ניוד זכויות בין הקומות.
- תחשיב לשווי מ"ר קרקע מתוך 4 נתוני השוואה, (לאחר השמטת חריגים), וניתוח שווי מ"ר מבונה ממנו הגיע לערך של 2,650 ₪ למ"ר קרקע אקוו'.

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

- חשבון אגרות בניה והיטלי פיתוח ששולמו עבור נכס ברחוב דן 16 הכוללים היטלים עבור תיעול ושטחים ציבוריים בלבד (לא עבור סלילת כבישים, מדרכות שצ"פים וכיוצ"ב).

1.6 בתאריך 13/08/2021 התקבלה תגובת המשיב אשר כללה 2 תכוניות בקשה להיתר, אחת ישנה ושניה עפ"י חלופה א'.

הצדדים חלוקים, בין השאר, בנושא מקדמי ההתאמה לשטח הסככות הפרשי השווי בין החלופות ועלויות הפיתוח[2].

2. זיהוי הנכס:

גוש:	5403
חלקה:	18
שטח חלקה (רשום)	9,120 מ"ר.
מהות הנכס הנישום	קרקע בייעוד תעסוקה, תא שטח 200 עפ"י תכנית 404-0786541
כתובת עירונית	דן 3, אזור תעשיה צפוני, יבנה.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 14/03/2021

5. מועד הביקור בנכס:

.בתאריך 24/11/2021 נערך ביקור בנכס ע"י שי מימון מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי

נשוא השומה מהווה קרקע בייעוד תעסוקה, חלקה 18 בגוש 5403 תא שטח מס' 200 עפ"י תכנית 404-0786541, עליו שלושה מבני תעשיה ברחוב דן 3 פינת רחוב דותן, אזור התעשייה הצפוני, יבנה.

[2] השמאי המשיג בשומתו רשם עלות פיתוח זהה לשמאי רמ"י.

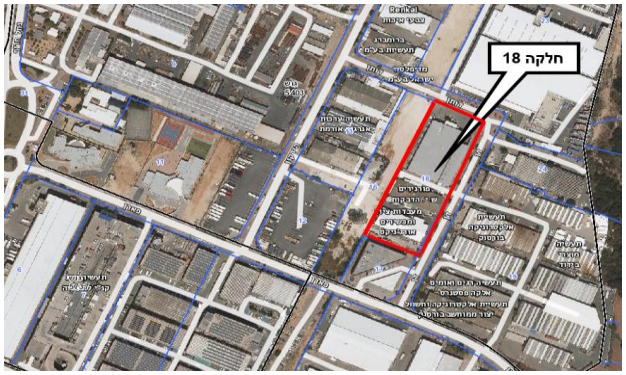
6.2. הסביבה:

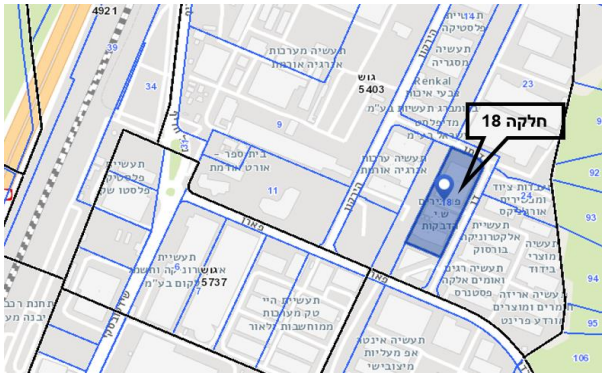
אזור התעשייה שוכן בצפון מערב העיר והוא נחצה ע"י שדרות הסנהדרין (כביש 4111) המסתעפים מערבה משדרות העצמאות ומזרחה ממחלף יבנה. חלקו הדרומי של אזור התעשייה, הסמוך לשדרות הסנהדרין, בעל אופי מסחרי חלקי הכולל רשתות שיווק גדולות. חלקו הצפוני של אזור התעשייה, בו כלול הנכס, מאופיין במבני תעשייה ישנים, לצד מבני היי טק חדשים המוקמים במגרשים הפנויים. בצד מערב גובל אזור התעשייה עם כביש מס' 4 ומסילת רכבת (ראשל"צ-אשדוד) ובמזרח ובצפון עם שטחים חקלאיים.

בסביבת הנכס חטיבות קרקע ריקות ומבנים ישנים בבנייה מתועשת, טרומית, שהוקמו במהלך שנות ה- 70 ואף מוקדם יותר. גובה המבנים הישנים עד שתי קומות. מדרום תחנת תדלוק של חברת "TEN" אזור התעשייה נהנה מנגישות טובה תודות לסמיכותו למחלף יבנה.

הפיתוח הסביבתי מלא כולל כבישים, מדרכות, מים, תאורה וכו...

רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה





6.3. תאור הנכס:

במועד הביקור על החלקה קיימים שלושה מבני תעשיה בנויים בלוקים ובטון, גג המבנים משופע וחלקו מחופה בקולטי אנרגיה סולארית בנוסף בין המבנים קיימות שתי סככות גבוהות המשמשות לייצור ואחסנה. הסככות בנויות עמודי מתכת בחיפוי קירות בטון טרומיים וכוללות גלריה המשמשת בעיקרה למשרדים. בין המבנים חצר מחופה אספלט ומשמשת לאחסון וחניה. במרכז החלקה קיימים שני מאגרי מים.

תמונת הנכס מיום הביקור

חזיתות החלקה

מבנה צפוני רחוב דן



מבנה מרכזי רחוב דן



מבנה דרומי רחוב דן

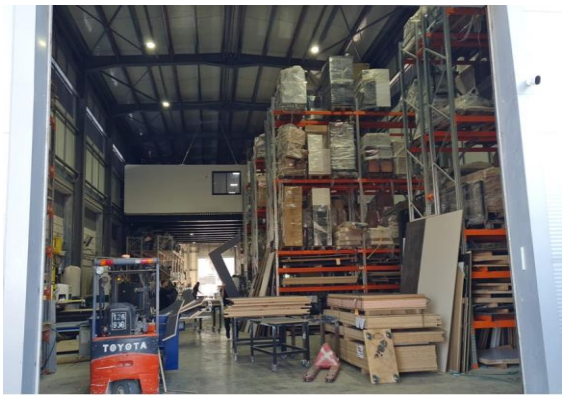


חזית החלקה מרחוב דותן



סככה B עפ"י בקשה להיתר





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 15/11/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	: 5403 .
חלקה	: 18.
שטח רשום	: 9,120 מ״ר.
בעלות	: מדינת ישראל.
חכירות	: פ.ל.א.ר נהול נכסים בע״מ, נרשמה חכירה מהוונת עד תאריך 31/5/2029.
החלק בנכס	: בשלמות.
רכוש משותף	: 9,120 מ״ר.

3 תתי חלקות כדלהלן:

תת חלקה	בנוי	הצמדה כולל מתחת למבנה	סימון	חלק ברכוש המשותף	בעלות	חכירה	הערות
1	1,123	2,409	א' כתום	2409/9120	מדינת ישראל (בשלמות)	פ.ל.א.ר נהול נכסים בע"מ (בשלמות)	*משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על כל תתי החלקות. *ביחד עם חלקות 14/3 14/4 18/3 18/2 18/1 14/8 בגוש 5403.
2	1,001.6	2,289	ב' צהוב	2289/9120			
3	2,845	4,422	ג' ירוק	4422/9120			

7.2. חוזה חכירה:

מעיון בחוזה חכירה מהוון שנחתם בין מנהל מקרקעי ישראל לבין פרומתיאוס בע"מ מתאריך 04/12/1985 עולה בין השאר כדלקמן:

שטח המוחכר: כ-39,405 מ"ר.

גוש: 4921.

חלקה: 4 , 10.

מגרשים: 153/א, 156/א, 156/ב עפ"י תכנית מפורטת בר/1/95, בר/3/95, בר/4/95, 15/94.

תקופת החכירה: 49 שנה החל מתאריך 01/06/1980 וכלה בתאריך 30/05/2029.

מטרת החכירה: בנייני תעשיה להשכרה.

ייעוד: תעשיה, בקיבולת בניה על פי תב"ע מאושרת.

7.3. הסכם מכר בנכס

בשומת המשיג הוזכרה עסקת רכישת זכויות החכירה מתאריך 10/10/2018 לטובת פ.ל.א.ר נהול נכסים בע"מ מחברת פרומתיאוס בע"מ.

העסקה לא אותרה על ידנו.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות מאושרות:

מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ובאתר הוועדה לתכנון ובניה - עיריית יבנה, עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב"עות רלוונטיות בתוקף, כדלהלן:

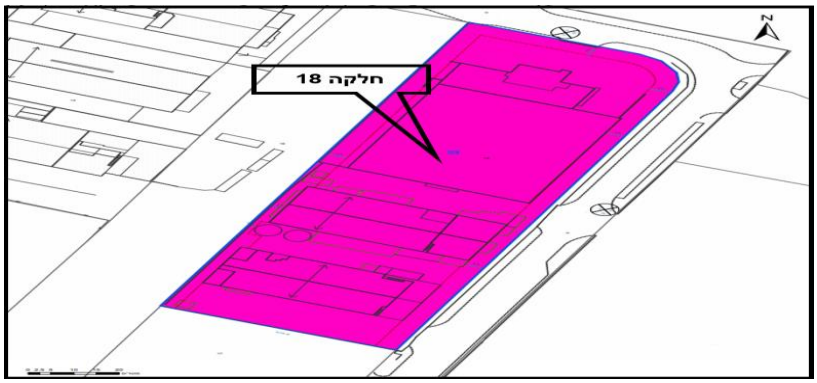
שם תכנית	תאור עיקרי התכנית	מתן תוקף	י.פ.
בר/1/95	אזור התעשייה-יבנה	01/02/1968	1430
זמ/600	מתאר -יבנה	16/08/1979	2559
זמ/1/95א	אזור תעשיה צפוני	09/03/1980	2611
יב/237	תוספת שטחי שרות באזור תעשיה	26/10/1995	4342
יב/600/א	שטחי שרות אזור תעשיה ומלאכה	10/10/1996	4447
404-0273557	תכנית מתאר כוללנית יבנה	13/12/2017	7640
404-0786541	חלקה 18	08/11/2020	9176

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

שטח מגרש מינימלי	: 1,000 מ״ר.
שטח מגרש כללי	: 9,120 מ״ר.
ייעוד	: תעסוקה א׳, תעסוקה ב׳, תעסוקה ג׳ עפ״י תכנית 404-0273557.
תכסית	: 66%[3]
שטח עיקרי	: 10,944 מ״ר (120%).
שטח שרות	: 3,064.32 מ״ר[4] (28%).
שירות תת קרקעי	: חניה בלבד, עד 100% בשתי קומות[5].
קומות	: 3.
גובה מבנה	: עד 15 מטר מעל הכניסה הקובעת.
קווי בניין	: קדמי 5 מטר, צדדי ימני 5 מטר, צדדי שמאלי 0, אחורי 5 מטר

רצ״ב סימון החלקה על תשריט תכנית 404-0786541



[3] התכסית כוללת 60% שטח עיקרי ו-10% שטחי שירות משטח עיקרי, סה״כ 66%.

[4] סה״כ שטח עיקרי 120%, שטחי שירות 28% משטח עיקרי.

[5] הקומות התת קרקעיות לא יחרגו מקווי הבניין המותרים למעט גשרים ורמפות לצרכי גישה לחניונים ולמעט צד מגרש בו קו בנין ״0״.

8.3. <u>רישוי:</u>

מעיון בהיתרי בנייה / בקשות להיתר שהתקבלו במשרדנו, בהתאם לחלופות המבוקשות, עולה כדלהלן:

<u>חלופה א'</u>: בקשה להיתר שאושרה בתאריך 09/12/2019, בישיבה מספר 201913, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה, הבקשה להיתר בניה לתוספת סככה אחת בין מבנים 13+14 למבנה 15 + הגדלת גלריה במבנה 13+14 + הריסות.

עוד כללה הבקשה הקלה בתכסית ממצב קיים 48% ל-51.75%.

להלן טבלת השטחים של היתר הבניה המאושר:

א	השימושים העיקריים (מ"ר)						ב	חלקי שירות (מ"ר)												משטחים לא מקורים	סה"כ הבניה	
	* שימוש		סה"כ		סה"כ		הקומה	סה"כ		בניה נרימת	שרות	גגון	מבואות ומדרגות	חניה	חניה	אחסנה	אחסנה	מחסנים טכניים מפלס	מקורה קיים			
	קיים	מוצע	שטח קיים		מ"ר	% משטח המגרש		מ"ר	%												מ"ר	%
בנין 13-14	2454.88		2454.88		2454.88		ק. קרקע	58.18		58.18									58.18		2513.06	
	381.78	46.0	381.78		427.41		ק.א														427.41	
בנין 15	948.42		948.42		948.42		ק. קרקע	36.96		36.96									36.96		985.38	
	36.96		36.96		36.96		ק.א														36.96	
בנין 16	948.42		948.42		948.42		ק. קרקע	36.96		36.96									36.96		985.38	
	153.22		153.22		153.22		ק.א														153.22	
סככה A		294.0			294.0					8.0								8.0			294.0	
	4351.72	294.0	4351.72		4645.72	50.94	ק. קרקע			132.08											4785.8	52.47
	571.96	46.0	571.96		617.96	6.78	ק.א														617.96	6.78
סה"כ	4923.68	340.0	4923.68		5263.68	57.72		132.08		132.08											5403.76	59.25

חלופה ב': בקשה להיתר בניה מספר 20200632 מתאריך החלטת ועדה 11/1/2021 הכוללת תוספת סככה צמוד למבנה 16 + גלריה + מאגר מים לאחר שינוי תב"ע 404-0786541.

להלן שטחי תכנית הבקשה:

השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד (עפ"י תכנית הבניה)

	משטחים לא מקורים	סהכ הבניה		חלקי שירות (מ"ר) ????										ב הקומה	השימושים העיקריים (מ"ר)						א
				סהכ		בניה קירות	שרות	גגון	מבואות וחדרי מדרגות	חניה מוצע	חניה	אחסנה	מחסנים סכנים קיים	מפלס מוצע	סקנ"ס קיים	והמפלס בבנין	סהכ % משטח המגרש	סהכ מ"ר	סהכ שטח קיים	* שימוש מוצע	* שימוש קיים	
		%	מ"ר	%	מ"ר																	
			2494.66		58.18	58.18									58.18	ק. קרקע		2436.48	2454.88	-18.14	2454.88	בנין 13-14
			377.38													ק.א		377.38	377.38		377.38	
			985.38		36.96	36.96									36.96	ק. קרקע		948.42	948.42		948.42	בנין 16
			36.96													ק.א		36.96	36.96		36.96	
			985.38		36.96	36.96									36.96	ק. קרקע		948.42	948.42		948.42	בנין 16
			153.22													ק.א		153.22	153.22		153.22	
			302.0		8.0	8.0							8.0			ק. קרקע		294.0	294.0		294.0	סככה A
																ק.א						
			585.23													ק. קרקע		603.63		603.63		סככה B
			300.0													ק.א		300.0		300.0		
			81.8		81.8								56.52	25.28		ק. קרקע						מאגר מים
		59.79	5452.85	2.4	221.9	140.1							64.52	25.28	132.1	ק. קרקע	57.35	5230.95	4645.72	585.23	4645.72	
		9.51	867.56													ק.א	9.51	867.56	567.56	300.0	567.56	
		69.30	6320.41	2.4	221.9	140.1							64.52	25.28	132.08		66.86	6098.51	5213.28	885.23	5213.28	סהכ

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בבעלות ללא פיתוח וללא מע"מ משומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
חלופה א'	₪ 15,370,000	₪ 15,370,000
חלופה ב'	₪ 15,830,000	₪ 15,350,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה[6]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ וגישת ההשוואה.

בגישת ההשוואה הסתמך השמאי על:

- 5 עסקות מכר למגרשי תעשיה בא.ת יבנה מהשנים 2016-2018
- 4 נתוני מכרז רמ"י למגרשים באזור תעשיה עשרת/משגב דב משנת 2017.
- 2 נתוני מכר למגרשי תעשיה באזור תעשיה גדרה משנת 2019.
- 4 נתוני מכרז רמ"י למגרשים בפארק תעשיות יואב משנת 2020.
- סקר שוק עפ"י דו"ח נת"מ חציון ראשון 2020.

בגישת החילוץ והיוון הכנסות הסתמך השמאי על:

- 15 עסקות מכר של שטחי תעשיה ומלאכה בעיר יבנה לשנים 2016-2020.
- 2 נתוני שכירות בעיר יבנה ומושב משגב דב לשנים 2016-2019.
- 2 חוות דעת שמאיות לצורך דו"חות כספיים לנכסים ביבנה משנת 2015 ומשנת 2019.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב שווי הקרקע בגישת ההשוואה מהנתונים שהציג השמאי החליט על שווי דונם לתעשיה בחכירה של 3,000,000 ₪ ובבעלות בסך של 3,157,000 ₪, את השווי שעליו החליט חילק במ"ר אקוו' לדונם, (הגיע לסך של – 1,087 מר"מ כאשר השתמש במקדמים סבירים לקומות ולחצר), בסופו של חישוב קיבל תוצאה של 2,905 ₪ למ"ר אקוו' מבונה בבעלות.

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת החילוץ מהנתונים שהציג החליט השמאי על שווי של 6,750 ₪ למ"ר בנוי לתעשייה, השמאי הביא בחשבון רווח יזמי 10%-15% ועלות בנייה 3,500 ₪ למ"ר והגיע לשווי מ"ר מבונה 2,500 ₪ בבעלות.

לסיכום השמאי חישב שווי ממוצע בין שתי הגישות והגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה לתעשייה 2,700 ₪.

9.2.3. תחשיבי השומה:

שווי הקרקע בחלופה א			
שטח חלקה רשום			9,120
קומת קרקע (עיקרי)	3,734.03	1.20	4,481
קומת קרקע - מתחת לק"א (עיקר)	617.59	1.00	618
קומת קרקע סככה (עיקרי)	294.00	0.70	206
קומת קרקע (שרות)	140.10	0.50	70
קומה א' (עיקרי)	617.59	0.60	371
שטח חצר	4,334.28	0.30	1,300
סה"כ שטח מבונה אקו'			7,045
סה"כ שווי למ"ר מבונה לתעשיה			2,700 ₪
שווי החלקה (כולל פיתוח)			19,021,808 ₪
שווי החלקה (כולל פיתוח), בערך מעוגל			19,020,000 ₪
פיתוח לפי אגרות והיטלים			3,650,000 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ בבעלות			**15,370,000 ₪**

שווי הקרקע בחלופה ב			
שטח חלקה רשום			9,120
קומת קרקע (עיקרי)	3,761.62	1.20	4,514
קומת קרקע - מתחת לק"א (עיקרי)	571.70	1.00	572
קומת קרקע (שרות)	132.10	0.50	66
קומה א' (עיקרי)	571.70	0.60	343
סככה - קומת קרקע (עיקרי)	597.63	0.70	418
סככה - קומת קרקע מתחת לק"א (עיקרי)	300.00	0.60	180
סככה - קומת קרקע (שרות)	89.80	0.35	31
סככה - קומה א' (עיקרי)	300.00	0.4	120
שטח חצר	3,667.15	0.3	1,100
סה"כ שטח מבונה אקו'			7,345
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה			2,700 ₪
שווי החלקה (כולל פיתוח)			19,830,501 ₪
שווי החלקה (כולל פיתוח), בערך מעוגל			19,830,000 ₪
פיתוח לפי אגרות והיטלים			4,000,000 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ בבעלות			**15,830,000 ₪**

[6] לפרוט התחשיב ראה עמודים 11-15 בשומתו.

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג[7]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי המשיג על גישת החילוץ וגישת ההשוואה מ – 3 עסקאות מכר באזור התעשייה של העיר יבנה, אותם העביר לידנו במכתב תגובה לדיון.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע בגישת החילוץ השמאי הפחית ״יזמות ושווי מינימאלי למבנה״. השמאי חילק את השווי השיורי מכל עסקה, בשטחי המגרשים.

לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה בגישת ההשוואה השמאי חילק את התמורה בשטח המגרש.

לסיכום השמאי ביצע ממוצע בין העסקאות, התאים לזמן, התאים לבעלות והגיע לשווי מגרש בשטח דונם של 2,500,000 ₪ אותם חילק ב- 1,087 מ״ר אקוו׳ וקיבל שווי מ״ר קרקע מבונה של 2,300 ₪. ובהתאמה לזמן לשנת 2021 הגיע לשווי מ״ר אקוו׳ של – 2,650 ₪, בשומתו חישב לפי 2,700 ₪ למ״ר קרקע אקוו׳ כפי שחישב שמאי רמ״י.

בחישוב השווי ללא מע״מ וללא פיתוח השמאי הפחית עלויות פיתוח כמו שמאי רמ״י.

9.3.3. תחשיבי השומה:

תחשיב שווי קרקע בחלופה א'			
	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח החלקה הרשום			9,120
עיקרי ק"ק	3734.03	1.2	4,480.84
קומת קרקע - מתחת לקומה א' (עיקרי)	617.59	1	617.59
קומת קרקע סככה -(עיקרי)	294	0.7	205.80
קומת קרקע (שרות)	140	0.5	70.00
קומה א' (עיקרי)	617.59	0.6	370.55
חצר	4334.38	0.3	1,300.31
סה"כ שטח מבונה אקוויולנטי			7,045.09
שווי קרקע למ"ר לתעשיה בקומת הקרקע			2,700 ₪
שווי החלקה כולל פיתוח לחלופה (במעוגל)			**19,020,000 ₪**
פיתוח לפי אגרות והיטלים			3,650,000 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ בבעלות			**15,370,000 ₪**

תחשיב שווי קרקע בחלופה ב'			
	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח החלקה הרשום			9,120
עיקרי ק"ק	3,761.62	1.2	4,514
קומת קרקע - מתחת לקומה א' (עיקרי)	571.70	1	571.70
קומת קרקע _שרות)	132.10	0.5	66.05
קומה א' (עיקרי)	571.70	0.6	343.02
סככה - קומת קרקע (עיקרי)	295.66	0.63	186.27
סככה - קומת קרקע (שרות)	**301.97**	**0.35**	**105.69**
סככה - קומת קרקע מתחת לקומה א' (עיקרי)	300.00	0.53	159.00
סככה - קומת קרקע (שרות)	89.80	0.35	31.43
סככה קומה א' (גלריה)	300.00	0.3	90.00
חצר	3,667.15	0.3	1,100.15
סה"כ שטח מבונה אקוויולנטי			7,167.24
שווי קרקע למ"ר לתעשיה בקומת הקרקע			2,700 ₪
שווי החלקה כולל פיתוח לחלופה (במעוגל)			**19,350,000 ₪**
פיתוח לפי אגרות והיטלים			4,000,000 ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ בבעלות			**15,350,000 ₪**

[7] לפרוט תחשיבו ראה עמודים 7-9 בשומתו,

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי הטענות משומותיהם ומדיון שהתקיים ביום 05/08/2021:

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

- סככה B: מדובר בסככה המוגדרת כשטח חניה, כאשר החניה מהווה תנאי למתן ההיתר שהוגש, בנוסף הסככה ממוקמת על קרקע משותפת ולכן ניתנה הפחתה למושעא 10%.
- קומת גלריה בסככה: בשטח הסככה מצויה גלריה לה יש לתת מקדם של גלריה ולא של קומה א'.

שטחים נמוכים: ניתנה התייחסות זהה לזו של שומת רמ"י ביחס בין שטח גבוה לשטח נמוך ולכן ניתן מקדם 1.2 לשטח עיקרי גבוהה ומקדם 1 לשטח עיקרי בקומה א', באותה דרך מקדם סככה לשטחים נמוכים לפי 0.53 כדלקמן:

הפחתת 10% לסככה על קרקע משותפת: 0.63 = 90% * 0.7, קומת קרקע.

הפחתת מקדם לסככה נמוכה: 0.53 = 1.2 / 0.63, קומה א'.

- סבירות התוצאה: עסקינן בהיתר, אשר מבוסס תב"ע, לניוד שטחים מקומה א' (מקדם 0.6 לפי שומת הרשות) לקומת הקרקע, בנוסף יודגש כי בניית הסככה, ללא יסודות המסוגלים לנשיאת קומה נוספת, מבטלת את האפשרות לבניית קומה ראשונה כמו גם קומה שניה (מקדם 0.4 בשומת הרשות).

יש להעיר כי: השטחים המותרים לבניה בקומות העליונות הותרו כבר לפי חוזה החכירה המקורי, בהתאם לתב"ע דאז - 120% = 3 ק' x 40% כך שאין בהיתר תוספת זכויות מעבר למותר בחוזה החכירה.

עפ"י סעיף 5.5.23 (1) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, שווי דמי ההיתר יגזרו "משווי תוספת הבנייה" כפי שהוזכר, אין בהיתר תוספת בנייה מעבר למותר בחוזה החכירה המקורי.

היתר לסככה: מדובר בסככה המסומנת כחניה בהיתר, ויש לחייב על זה בלבד.

חישוב שטחים: בתחשיב, שנעשה בחלופה א' היה צורך להביא בחשבון את שווי השטח שהועבר מקומה א' לקומת הקרקע כמו גם את הפסד השטח בקומה עליונה.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- מקדם סככה קומת קרקע שטח חניה: אמנם שטח זה נצבע תחת השם סככה/חניה אך במהות מדובר בשטח עיקרי לכל דבר שכן גובה הסככה הנו 11.75 מ' וסככה למטרת חניה לא הייתה נבנית בגובה כה רב, קיים קושי להתייחס לסככה כחניה.
- מקדם סככה קומת קרקע מתחת לקומה א': ניתן מקדם זהיר מאחר וגובה הסככה הינו 6.2 מ' לעומת סככה רגילה שגובהה הוא כ- 3.5 מ'.
- מקדם סככה קומה א': מהות הקומה היא גלריה המשמשת כשטח משרדים משמעותי לנכס, שטח המשרדים הקיים קטן ביחס לכלל שטח הבניה ולכן המקדם שניתן ביחס לתרומתו סביר
- פיתוח: כלל עלויות הפיתוח בשומתי חושבו בתחשיב כעלויות פיתוח לשטח עיקרי (אציין כי נעשתה פניה לרמ"י בנושא אך ללא מענה).
- הפחתה למושעא: לא חושב שיש מקום להפחתה למושעא משום שמדובר בחלקה אחת עם מספר מבנים וחצר משותפת וכמובן שסככה זו תבוא על חשבון החצר.
- סבירות התוצאה: לא ייתכן שלאחר הפחתת פיתוח לא תהיה תוספת לשווי בגין תוספת בנייה של 921 מ"ר, שנצבעו כסככה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על מקדמי ההתאמה בנכס הנדון לשטחי הסככות ולשטחי הגלריה, השמאי מטעם המשיג נקט במקדמי שווי נמוכים יחסית לסככות – שטח עיקרי וטען שאין תוספת שווי.

לאחר שבחנתי את שומת הצדדים, עיינתי בתכנית הבקשה להיתר מספר 20020632 ולאחר ביצוע ביקור בנכס. אני מחליט כי טענתו של השמאי המשיג נדחית, לאור העובדה שמדובר בסככה – שטח עיקרי[8], בגובה רום הגג של 11.75 מטר אשר בחלקה קיימת גלריה שמנמיכה את גובה התקרה ל – 6.8 מטר. בנוסף לפי הבקשה להיתר המצוינת בשומת הצדדים מדובר בסככה צמודה למבנה ללא ציון שימוש ספציפי, להלן ציטוט מהבקשה להיתר "תוספת סככה למבנה 16 + גלריה + מאגר מים", אומנם בתשריט הבקשה להיתר מסומנות חניות בסככה, אך עדיין מדובר בסככה גובהה (11.75 מטר) המוגדרת כשטח עיקרי, כך שקיימת תוספת שווי ביחס לסככה בגובה רגיל, שאינה שטח עיקרי, לפיכך מקדמי השווי שנתן שמאי רמ"י: לסככות 0.35 – 0.7 סבירים בנסיבות העניין. בנוסף קיימת שומה מכרעת להיטל השבחה מתאריך 6/1/2021 למועד קובע 9/12/2019 לבקשה להיתר 20191302 לתוספת סככה חדשה בגובה 11.75 מ"ר שטח עיקרי, בדומה לנשוא שומה בה נקבע מקדם 1.0575.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. מושעא: השמאי המשיג טוען להפחתה למושעא עקב כך שהסככה ממוקמת לטענתו על חצר משותפת. מעיון במצב המשפטי עולה כי כל החלקה הכוללת 3 תתי חלקות בחכירת אותה חברה בשם פ.ל.א.ר ניהול נכסים בע"מ, לאור זאת הטענה נדחית.

10.2.3. מקדם גלריה

השמאי המשיג טוען כי בשטח הסככה מצויה גלריה (בשטח 300 מ"ר) ויש לתת לה מקדם של גלריה ולא של קומה א'.

שטחי הגלריה הממוקמים בתוך הסככה, מהווים למעשה מעין קומה א' הוערכו במקדם 0.4 ע"י שמאי רמ"י, לדעתנו מדובר במקדם סביר לאור העובדה שבקומה א' בתעשייה מקובל לרוב מקדם של 0.6.

[8] בבקשה להיתר נכתב סככה שטח עיקרי.

10.2.4. כלל המקדמים בשומת רמ"י

כלל המקדמים בשומת המשיבה לשטחים עיקריים ושטחי שרות סבירים ואף מקלים, בנסיבות העניין אין לישנותם. טענת המשיב לעניין זה נדחית.

10.2.5. סעיף 5.5.23 (1) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, שווי דמי ההיתר יגזרו "משווי תוספת הבנייה"

לטענת המשיג אין בבקשה להיתר תוספת בניה ביחס לחוזה החכירה ולכן אין מקום לחיוב. עפ"י הזמנת השומה מרמ"י התבקשנו לאמוד את שווי הקרקע לפי התוספת המבוקשת ביחס ל- 2 בקשות להיתר שפורטו.

הזמנת השומה אינה כולל התייחסות לזכויות החכירה לפיכך ההכרעה תיערך בהתאם לבקשות להיתר שהועברו לעיוננו.

בשולי הדברים אציין כי בעמוד 12 בחוזה החכירה בנכס מתאריך 17/9/1980 צוין כי הזכויות לפי תב"ע בר1/95, בר3/95/, בר4/95/ ו לבניה של עד – 40% בגובה של 12 מטר.

שתי הבקשות להיתר כוללות זכויות מעבר לתב"ע המצוינת בחוזה החכירה, כאשר התוספת הינה בעיקר בהגדלת התכסית ובזכויות הבניה (תוספת של 921 מ"ר בחלופה ב' לעומת חלופה א').

10.2.6. הוצאות הפיתוח

הוצאות הפיתוח בהתאם לערכים בשומת המשיבה. יצוין כי שמאי המשיגים בשומתו הסכים עם ההוצאות הנדונות.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

לבקרה: בשומה מכרעת להיטל השבחה של השמאית יעל הרון בגו"ח 5403/18 למועד קובע 9/12/2019 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה על סך 2,760 ₪.

ניתוח מכרז גדרה מר/146/2019 מתאריך 2/9/2019

מגרש	גו"ח	שטח נמכר	הצעה זוכה	מחיר לדונם
22	2218/61	2915	₪ 9,011,555	₪ 3,091,443
23	2218/61-63	2960	₪ 6,308,888	₪ 2,131,381
			ממוצע לדונם	₪ 2,611,412
			תאום זמן	1
			ערך מתואם	₪ 2,611,412
			פיתוח קרקע	₪ 264,460
			פיתוח בנוי	₪ 408,024
			סה"כ לדונם	₪ 3,283,896

חישוב פיתוח עפ"י אגרות והיטלים

סוג חיוב	סלילה	מדרכה	תיעול	תאגיד	חיוב למ"ר
קרקע	127.98	₪ 63	₪ 74		₪ 264
מבנה	130.48	₪ 64	₪ 75	₪ 70	₪ 340

ניתוח שווי מ" קרקע מבונה לדונם תכסית 50%, עיקרי עילי 100%, עיקרי תת קרקעי 20%

קומה	אחוז	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
מרתף עיקרי	20%	200	0.8	160
קרקע עיקרי	45%	450	1.0	450
קרקע שרות	5%	50	0.5	25
קומה א׳ עיקרי	45%	450	0.6	270
קומה א׳ שרות	5%	50	0.30	15
קומה ב׳ עיקרי	10%	100	0.4	40
קומה ב׳ שרות	10%	100	0.2	20
חצר	50%	500	0.3	150
	סה״כ	1400	סה"כ	1130
		שווי מר״מ		₪ 2,906.10

גוש חלקה	5404/10
מגרש 2009 לפי בר/בת/213	
כתובת חבצלת החוף 13 יבנה	
תאריך עסקה	02/02/2020
מחיר	₪ 9,000,000
שטח מגרש	1399
בנוי מ - 1992	1420
רווח יזמי	15%
עלות בניה למ"ר	₪ 3,000
שווי מגרש	₪ 3,566,086.96
שווי לדונם	₪ 2,549,026

ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה עפ"י תב"ע בר/בת/213 שטח בניה מירבי 120%

קומה	אחוז	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
קרקע	35%	350	1.0	350
קרקע שרות	5%	50	0.5	25
קומה א	35%	350	0.6	210
קומה א׳ שרות	5%	50	0.30	15
קומה ב	35%	350	0.40	140
קומה ב שרות	5%	50	0.20	10
חצר	60%	600	0.30	180
			סה"כ	930
			שווי מר"מ	₪ 2,741
			תאום מגרש לא רגולרי	1.03
			ערך מתואם	₪ 2,823

גוש חלקה	5405/16
מגרש 2033-36 לפי בר/בת/213	
כתובת נחל שניר 9 יבנה	
תאריך עסקה	01/08/2019
מחיר	₪ 45,813,606
שטח מגרש	7134
בנוי מ - 1998	6806
רווח יזמי	15%
עלות בניה למ"ר	₪ 3,500
שווי מגרש	₪ 16,016,918
תאום זמן	1
שווי לדונם	₪ 2,245,153

ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה עפ"י תב"ע בר/בת/213 שטח בניה מירבי 120%

קומה	אחוז	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
קרקע	35%	350	1.0	350
קרקע שרות	5%	50	0.5	25
קומה א	35%	350	0.6	210
קומה א׳ שרות	5%	50	0.30	15
קומה ב	35%	350	0.40	140
קומה ב שרות	5%	50	0.20	10
חצר	60%	600	0.30	180
			סה"כ מ"ר אקו'	930
			שווי מר"מ	₪ 2,414

גוש חלקה	5405/12
מגרש 2040 תב"ע 404-0663666	
כתובת נחל שניר 1 יבנה	
תאריך עסקה	23/09/2019
מחיר	₪ 21,110,100
שטח מגרש	3566
בנוי מ - 1996	3060
רווח יזמי	15%
עלות בניה למ"ר	₪ 3,200
שווי מגרש	₪ 8,564,609
תאום זמן	1
שווי לדונם	₪ 2,401,741

ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה עפ"י תכנית נקודתית 404-0663666 שטח בניה 120%

קומה	אחוז	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
קרקע	55%	550	1.0	550
קרקע שרות	5%	50	0.5	25
קומה א	35%	350	0.6	210
קומה א׳ שרות	5%	50	0.30	15
קומה ב	15%	150	0.40	60
קומה ב׳ שרות	5%	50	0.20	10
חצר	40%	400	0.30	120
			סה"כ	990
			שווי מר"מ	₪ 2,426

ממוצע גישת החילוץ
₪ 2,554

11. תחשיבי השומה

ממוצע משוקלל

סוג נתון	ערך	יחס	סה"כ
השוואה מכרז רמ"י	₪ 2,906	50%	₪ 1,453
חילוץ עסקאות ביבנה	₪ 2,554	50%	₪ 1,277
		סה"כ	₪ 2,730
		במעוגל	**₪ 2,700**

שווי הקרקע בחלופה א'			
שטח חלקה רשום			9,120
קומת קרקע (עיקרי)	3,734.03	1.20	4,481
קומת קרקע - מתחת לק"א (עיקר	617.59	1.00	618
קומת קרקע סככה (עיקרי 11.75)	294.00	0.70	206
קומת קרקע (שרות)	140.10	0.50	70
קומה א' (עיקרי)	617.59	0.60	371
שטח חצר	4,334.28	0.30	1,300
סה"כ שטח מבונה אקו'			7,045
סה"כ שווי למ"ר מבונה לתעשיה			₪ 2,700
שווי החלקה (כולל פיתוח)			₪ 19,021,808
שווי החלקה (כולל פיתוח), בערך מעוגל			₪ 19,020,000
פיתוח לפי אגרות והיטלים			₪ 3,650,000
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ בבעלות			**₪ 15,370,000**

שווי הקרקע בחלופה ב' (בקשה להיתר 20200632)			
שטח חלקה רשום			9,120
קומת קרקע (עיקרי)	3,761.62	1.20	4,514
קומת קרקע - מתחת לק"א (עיקרי)	571.70	1.00	572
קומת קרקע (שרות)	132.10	0.50	66
קומה א' (עיקרי)	571.70	0.60	343
סככה - קומת קרקע (עיקרי 11.75)	597.63	0.70	418
סככה - קומת קרקע מתחת לק"א (עיקרי)	300.00	0.60	180
סככה - קומת קרקע (שרות)	89.80	0.35	31
סככה - קומה א' (עיקרי גלריה)	300.00	0.4	120
שטח חצר	3,667.15	0.3	1,100
סה"כ שטח מבונה אקו'			7,345
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה			₪ 2,700
שווי החלקה (כולל פיתוח)			₪ 19,830,501
שווי החלקה (כולל פיתוח), בערך מעוגל			₪ 19,830,000
פיתוח לפי אגרות והיטלים			₪ 4,000,000
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ בבעלות			**₪ 15,830,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל ובכפוף לנוהל מקצועי מספר 3 סעיף 17 (חודש פברואר 2021), אני מאמץ את תוצאת שומת המשיבה. לפיכך, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, בחלופות המבוקשות הידוע כחלקה 18 בגוש 5403 והממוקם ברחוב דן פינת דותן בא.ת צפוני יבנה, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין תוספת בניה.

חלופה א' אומדן שווי הקרקע בהתאם לתכנית בקשה להיתר מאושרת מיום 3/11/2020: **₪ 15,370,000 (חמישה עשר מיליון שלוש מאות ושבעים אלף ₪).**

חלופה ב': אומדן שווי הקרקע בהתאם לתוכנית בקשה להיתר שאושרה ע"י הוועדה המקומית בתאריך 11/1/2021: **₪ 15,830,000 (חמישה עשר מיליון שמונה מאות ושלושים אלף ₪).**

לסיכום ההשגה נדחית אני סבור כי בנסיבות העניין שומת המשיבה סבירה, וניתן לאמץ את ערכיה.

הערכים הנקובים הינם בבעלות ללא 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 ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: dovv@land.gov.il