תאריך עברי	: י״א שבט תשפ״א
תאריך לועזי	: 24 ינואר 2021
מס׳ תיק רמ״י	: 52440749א׳
מס׳ אופק	: 39613
שכ״ט	: 13.75

לכבוד :
מר משה קולנגי,
צוות לקידום עסקאות תעסוקה
מרחב מרכז, רמ״י.
בדוא״ל : Moshek@land.gov.il

לכבוד :
מר שחר מדינה,
שמאי מקרקעין.
בדוא״ל :
Shahar@ode.co.il

לכבוד :
גב׳ רלי טרייסטמן-אגמי,
שמאית מקרקעין.
בדוא״ל :
Office@traistman.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], בגוש 3831 חלקה 150 (בחלק) רחוב היוצר, באר יעקב:

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: ״רמ״י״)**, אשר התקבלה ביום 18/05/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין גביית דמי היתר בגין תוספת בנייה - תעסוקה/ציבורי.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר שחר מדינה ביום 20/08/2019 [2] – **(להלן: ״שומת המשיבה״)**, ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב׳ רלי טרייסטמן-אגמי – מיום 09/11/2019 **(להלן: ״שומת המשיגה״).**

1.3. בתאריך 14/07/2020, התקיים במשרדנו דיון באמצעות פלטפורמת ״ZOOM״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 16/07/2020, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 30/07/2020.

1.4. **תגובות והשלמות אשר התקבלו מהצדדים:**

❖ **התקבל מאת רמ״י:**

- בדוא״ל מתאריך 26/11/2019 התקבלה שומת המשיבה.
- בדוא״ל מתאריך 01/01/2020 התקבלו המסמכים הבאים :
  - טופס בקשה להגשת השגה.
  - שומות הצדדים.
  - חוזה חכירה חתום מתאריך 09/11/1994.
  - העתק תכנית להיתר חתומה מספר בקשה 72098, תיק 22/1237/01, מתאריך 12/09/2019.
- בדוא״ל מתאריך 17/12/2020 התקבל דו״ח בקר רמ״י לעניין הוצאות הפיתוח.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מאי 2020, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] בדואל מיום 01/01/2020 התקבלה שומת המשיבה מיום 28.08.2020 עליה נסוב הדיון.

❖ **<u>התקבל מאת שמאי המשיבה:</u>**

- בדוא"ל מתאריך 14/07/2020 התקבלו המסמכים הבאים:
  - עותק קריא של שומת המשיבה.[3]
  - עיקרי טענות המשיבה.
  - העתק תכנית להיתר חתומה ע"י גילה כהן ולאה שטיינמץ מרמ"י מתאריך 18/08/1993.
  - העתק תכנית להיתר חתומה ע"י גילה כהן ולאה שטיינמץ מרמ"י מתאריך 17/01/1994.
  - העתק תכנית להיתר חתומה ע"י מתכנן השלד מתאריך 19/02/2018 ולא חתומה ע"י רמ"י.

❖ **<u>התקבל מאת שמאית המשיגה:</u>**

- בדוא"ל מתאריך 09/01/2020 התקבלו העתקים קריאים של שומות הצדדים.
- בדוא"ל מתאריך 18/10/2020 התקבל העתק מכתב לרמ"י מיום 19/08/2020.
- בדוא"ל מתאריך 16/12/2020 התקבל העתק חוזה שכירות חתום מיום 06/07/2017.

1.5. <u>חלופות השומה:</u>

<u>חלופה א</u> – אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח התוספת המבוקשת, למטרת תעשייה בהתאם לבקשה להיתר.

<u>חלופה ב</u> – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, בהתאם לתכניות מאושרות ויתרת זכויות בלתי מנוצלות.

<u>חלופה ג</u> – אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח התוספת המבוקשת, שווי קרקע למטרת תעשייה עם זכויות בניה של 4,911.59 מ"ר עיקרי + 143.58 מ"ר שרות לשנים 2018-2019.

<u>חלופה ד</u> – אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח התוספת המבוקשת, שווי קרקע למטרת מסחר עם זכויות בניה של 4,911.59 מ"ר עיקרי + 143.58 מ"ר שרות לשנים 2018-2019.

<u>חלופה ה</u> – אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח התוספת המבוקשת, למטרת תעשייה בהתאם לבקשה להיתר.[4]

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש:	3831
חלקה:	150 (בחלק) מספר חלקה ישן 99
מגרש:	1 על פי ת.ב.ע. ממ/3/351א
שטח במ"ר:	14,462[5] מ"ר
כתובת עירונית:	היוצר, אזור התעשייה, באר יעקב

[3] שומתנו מתבססת על שומת המשיבה מיום 28/08/2019 אשר התקבלה בדוא"ל זה, למועדים קובעים ה-04/08/2018 וה-04/08/20119.

[4] זהה לחלופה 1.

[5] על פי הזמנת עבודה.

3. **<u>הזכויות המוערכות:</u>**

הזכויות המוערכות הינן שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל הוצאות פיתוח ללא מע"מ, לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

חלופות א,ב,ה – 04/08/2019.

חלופות ג,ד – 04/08/2018, 04/08/2019.

5. **<u>מועד הביקור בנכס:</u>**

הביקור בנכס נערך ביום 14/12/2020 על ידי מר רז קרני מתמחה באגף שומת מקרקעין תל אביב והח"מ.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

6.1. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

באר יעקב ממוקמת בשפלה הדרומית בקרבת הערים נס ציונה, רמלה וראשון לציון. בסמיכות לצירי תנועה ארציים ראשים כדוגמת כביש 1, כביש 20, כביש 431 וכביש 6. סמיכותו של הישוב לצירי תנועה אלו העלו את הביקוש למגורים כמו גם בנייתה של שכונת מגורים חדשה.

לבאר יעקב עתודות קרקע לבניה, בתחילת שנת 2020 אושרה תכנית המתאר לעיר ובה צפויים להיבנות כ- 27,000 יח"ד, פארקים וכו'. פינוי המחנה הצבאי צריפין ובניה בתחומו תורמת להתפתחות הכלכלית של הישוב.

באר יעקב מונה כ- 22,000 תושבים ועל פי נתוני הלמ"ס מוגדרת כאשכול חברתי כלכלי- 5.

בתחומי הישוב נמצאים מספר מוקדים רפואיים ארציים כדוגמת בית החולים יצחק שימר (אסף הרופא), בית חולים שיקומי/סיעודי שמואל הרופא ובית אבות סיעודי.

הבניה למגורים מתאפיינת בבניה וותיקה בבתים צמודי קרקע ובניה חדישה במבנים רווי קומות.

מוקדי המסחר ביישוב ברובם ישנים, כדוגמת מרכז מסחרי וותיק בן קומת אחת, ומספר חנויות וותיקות הממוקמות בצמוד לאזור התעשייה. בעשור האחרון נבנה קניון מסחרי במבואות השכונה החדשה.

אזור התעשייה - הגישה לאזור התעשייה דרך כביש 4313, המקשר בין כביש 44 לכביש 431. אזור התעשייה הינו קטן מורכב מציר תנועה ראשי קצר. מאופיין במבנים חד ודו- קומתיים לשימוש תעשייה, מלאכה ואחסנה. בחלק מהמבנים קיים שימוש סמי מסחרי, בעת הביקור נצפו בין היתר מתחם סידס, מוסך הילוך שישי, חנות מכר של שופרסל ומספר מועט של חנויות כלי/צרכי בית.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב, טלפון וכיו"ב.

6.2. תיאור הנכס:

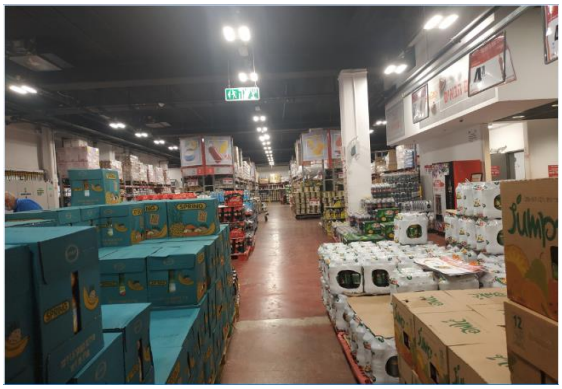
הנכס נשוא השומה מהווה חלק מחלקה 150 בגוש 3831 אשר שטחה כ- 54,451 מ"ר.
החלקה הינה בעלת צורה אי רגולרית, וידועה כמגרש 1 על פי ת.ב.ע. ממ/3/351א,
ממוקם מעברו המצפוני של רחוב היוצר, בשטח של כ- 14,462 מ"ר[6].
על חטיבת הקרקע בנוי מבנה תעשייה בן קומה אחת, הכולל שני אגפים. אגף מזרחי משמש ברובו את חברת שופרסל, בנוי בצורת האות "ח", אגף מערבי משמש כמוסך לכלי רכב ולתעשייה.
המבנה בנוי משלד בטון, קירותיו החיצוניים מחופים פסיפס קרמי. למבנה גג שטוח מבטון.

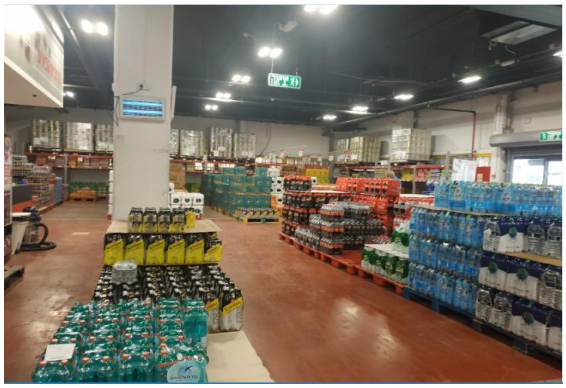
6.3. תרשים סביבת הנכס:





6.4. תמונות מהנכס:









[6] על פי חוזה חכירה משנת 1994.

7. מצב משפטי:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין ברחובות, לחלקה שבנדון, אשר הונפק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום ה- 04/03/2020 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	גוש 3831 חלקה 150
רשות מקומית:	מועצה מקומית באר יעקב
שטח רשום:	54,451 מ"ר
בעלות:	רשות הפיתוח – בשלמות
הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19:	בתאריך 08/09/2016 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מ.מ. באר יעקב בילקוט פרסומים מס' 5070 מיום 29/04/2002 עמוד 2132.
תיקון הערה על פי צו:	בתאריך 12/02/2018 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים בקובץ תקנות 6461 מיום 15/02/2006 עמוד 462-463. תיקון פרסום י.פ. 7539 מיום 06/07/2017 עמ' 7453-7454.

7.2. חוזה חכירה:

הוצג בפנינו[7] העתק חוזה חכירה מיום 09/11/1994.

בין: רשות הפיתוח (להלן "המחכיר")

לבין: חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, מס' זיהוי/מס' תאגיד– 520001736 (להלן "החוכר")

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 3831 חלקה 99 (בחלק)
מיקום:	באר יעקב
השטח המוחכר:	14,462 מ"ר, מגרש מס' 1 לפי תכנית מפורטת מס' ממ/3/351א
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 28/03/1993 ועד 27/03/2042
מטרת החכירה:	תעשיה
קיבולת בניה:	7,231 מ"ר מבונים
יעוד:	תעשיה ומלאכה

[7] מאת רמ"י, באמצעות דוא"ל בתאריך 01/01/2020.

8. מצב תכנוני:

8.1. להלן תכניות החלות על הנכס:

שם התכנית	תאריך	י.פ	מטרת התכנית
ממ/3/351/א	29/11/1979	2583	ייעוד מלאכה ותעשיה זעירה, מגרש מס' 1. מס' קומות מקס' 1. שטח בניה כולל מרפסות וחדר מדרגות 40%, מבנה עזר 10% סככות. קו בנין כמסומן בתשריט.
ממ/825	03/06/1982	2820	ייעוד מלאכה, גודל מגרש מינימלי 700, 30% בניה לקומה סה"כ 90% ב-3 קומות ולא יותר מגובה 12 מ'. מבנה עזר 10% באישור וועדה מקומית. קוי בנין : חזית לפי תשריט, אחורי 5 מ', צדדי 10 מ'.
ממ/12030 - תוכנית כוללנית לבאר יעקב, הופקדה בתאריך 04/07/2019 י.פ. 8326, על פי התוכנית נשוא השומה כלול במתחם 6. זכויות הבניה לתעסוקה יורחבו בכ- 153,000 מ"ר, זכויות המסחר יורחבו בכ- 5,400 מ"ר.			



8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

ייעוד: מלאכה

מספר קומות מרבי: 3 (גובה 12 מ' ולא יותר מ- 3 קומות)

סה"כ שטח בניה: 90%

מבנה עזר: 10% (באישור הוועדה המקומית)

8.3. תכניות רישוי:

העתק תכנית להיתר חתומה ע"י רמ"י מתאריך 18/08/1993

העתק תכנית להיתר חתומה ע"י רמ"י מתאריך 17/01/1994

העתק תכנית להיתר, מספר בקשה 72098, תיק 22/1237/01, חתומה ע"י רמ"י מתאריך 12/09/2019.[8]

[8] בדוא"ל מיום 01/01/2020, התקבלה תכנית להיתר מס' בקשה 72098, תיק 22/1237/01 חתומה ע"י רמ"י

תכנית להיתר מספר 72098, תוספת למבנה קיים ושימוש חורג ממלאכה למסחר בחלק מהמבנה ל- 10 שנים. התכנית נחתמה בתאריך 12.09.2019 ע"י גב' אסתי נורי ומר משה קולנגי ברשות מקרקעי ישראל.

השימושים העיקריים (מ"ר)									שירות (במ"ר)							
מלאכה		בית אריזה		מסחר		סה"כ		הקומה והמפלס בבנין	קיים מרחב מוגן	מוצע סככות	בנייה קיימת	סה"כ		סה"כ הבניה	% משטח המגרש
קיים	מוצע	קיים	קיים בהיתר	שטח מוצע	סה"כ שטח קיים	מ"ר	% משטח המגרש					מ"ר	% משטח המגרש		
4,422.00	-4,422.00	1,237.00	4,422.00	489.59	5,659.00	6,148.59	42.52	קרקע	101.55	143.58	51.45	296.58	2.05	6,445.17	44.57
								סה"כ							
4,422.00	-4,422.00	1,237.00	4,422.00	489.59	5,659.00	6,148.59	42.52	מעל הקרקע	101.55	143.58	51.45	296.58	2.05	6,445.17	44.57

תכנית להיתר מספר 1237, בגוש 3831 חלקה 99, רחוב היוצר באר יעקב. להקמת מבנה נוסף לבתי מלאכה. התכנית נחתמה בתאריך 17.01.1994 ע"י גב' גב' גילה כהן וגב' לאה שטיינמץ ברשות מקרקעי ישראל.

השימושים העיקריים (מ"ר)							שירות (במ"ר)						
מלאכה		בית אריזה			סה"כ		הקומה והמפלס בבנין	מקלט	סככות	בנייה קיימת	סה"כ		סה"כ הבניה	% משטח המגרש
קיים	מוצע	קיים	מוצע		סה"כ שטח קיים	מ"ר	% משטח המגרש					מ"ר	% משטח המגרש		
2,923.8	1,498.1	1,236.9	-		4,160.7	5,659	39.2	קרקע	30	335.7	476	841.7	5.9	6,500.7	45
2,923.8	1,498.1	1,236.9	-		4,160.7	5,659	39.2	מעל הקרקע	30	335.7	476	841.7	5.9	6,500.7	45

תכנית להיתר מספר 1237, בגוש 3831 חלקה 99, רחוב היוצר באר יעקב. להקמת מבנה לאריזה ואחסון קטיניות וגדר. התכנית נחתמה בתאריך 18.08.1993 ע"י גב' גב' גילה כהן וגב' לאה שטיינמץ ברשות מקרקעי ישראל.

השימושים העיקריים (מ"ר)							שירות (במ"ר)						
מלאכה		מחסן			סה"כ		הקומה והמפלס בבנין	מקלט	סככות	בנייה קיימת	סה"כ		סה"כ הבניה	% משטח המגרש
קיים	מוצע	קיים	מוצע		סה"כ שטח קיים	מ"ר	% משטח המגרש					מ"ר	% משטח המגרש		
2,923.8	-	-	1,236.9			4,160.7	28.8	קרקע	13.40	110.40	352.2	476	3.3	4,636.7	32.06
2,923.8	-	-	1,236.9			4,160.7	28.8	סה"כ	13.40	110.40	352.2	476	3.3	4,636.7	32.06

9. <u>שומות ועמדות הצדדים</u>:

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

להלן מסקנות השווי לזכויות בנכס הנדון **כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	תיאור החלופה	שווי בשומת שמאי משיבה	שווי בשומת שמאי מגיש
א	04/08/2019	אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח התוספת המבוקשת, למטרת תעשייה בהתאם לבקשה להיתר.	₪ 21,250,000	₪ 50,761,253
ב	04/08/2019	אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, בהתאם לתכנית מאושרת ויתרת זכויות בלתי מנוצלות.	₪ 20,900,000	₪ 50,617,000
ג	04/08/2018 04/08/2019	אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח התוספת המבוקשת, שווי קרקע למטרת תעשייה עם זכויות ל- 4,911.59 מ"ר עיקרי+143.58 מ"ר שרות לשנים 2018-2019.	₪ 19,090,000 ערכי השווי זהים בשנים 2018 ו- 2019.	₪ 25,584,475
ד	04/08/2018 04/08/2019	אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח התוספת המבוקשת, שווי קרקע למטרת מסחר עם זכויות ל- 4,911.59 מ"ר עיקרי+143.58 מ"ר שרות לשנים 2018-2019.	₪ 24,150,000 ערכי השווי זהים בשנים 2018 ו- 2019.	₪ 10,964,775
ה	04/08/2019	אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח התוספת המבוקשת, למטרת תעשייה בהתאם לבקשה להיתר.	₪ 21,250,000	

9.2. <u>סיכום שומת המשיבה</u>:

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס העריך שמאי המשיבה ערכי שווי קרקע לתעשייה בגישת ההשוואה תוך ביצוע התאמות נדרשות. שווי למסחר הוערך בגישת ההשוואה, והיוון ההכנסות, שווי מר"מ למסחר נבחן בגישת השווי השיורי.

להלן נתוני ההשוואה בשומת שמאי המשיבה:

9.2.2. <u>נתוני השוואה</u>:

1. <u>תעשייה</u>:

מגרשים באזור תעשיה מעין שורק ראשון לציון (עפ"י מידע נדל"ן)							
מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	שטח קרקע	שטח נמכר	מחיר מכירה	מחיר מכירה לדונם
1	18.12.2017	5418/19	6	37,855	37,855	₪ 144,849,000	₪ 3,826,000
2	26.11.2017	5418/17	8	37,559	9,000	₪ 36,180,555	₪ 4,020,000
3	08.12.2016	5418/18	7	38,996	850	₪ 3,264,352	₪ 3,840,000
4	14.01.2016	5418/18	7	38,996	38,996	₪ 122,837,400	₪ 3,150,000
5	07.08.2017	5418/17	8	37,559	8,559	₪ 23,657,076	₪ 2,764,000
6	29.05.2014	5419/28	1	44,353	44,353	₪ 106,119,674	₪ 2393000 (1)
7	11.03.2014	5418/17	8	37,559	9,000	₪ 21,400,000	₪ 2,378,000
8	31.12.2013	5418/23	11	42,271	21,021	₪ 47,297,250	₪ 2,250,000
9	30.09.2013	5418/23	11	42,271	4,250	₪ 9,562,500	₪ 2,250,000
10	17.07.2013	5418/23	11	42,271	7,000	₪ 15,750,000	₪ 2,250,000
11	30.01.2013	5419/30	3	45,128	45,128	₪ 84,306,117	₪ 1,868,000
הערה: (1) כולל זכויות של 3,000 מ"ר למסחר.							

מגרשים באזור תעשיה חדש ראשון לציון (עפ"י מידע נדל"ן)						
מס"ד	תאריך	גו"ח	מיקום/כתובת	שטח קרקע	מחיר מכירה	מחיר מכירה לדונם
1	05.07.2017	3946/347	משה לוי 3	1,473	₪ 7,365,000	₪ 5,000,000
2	16.05.2017	3946/36	ההגנה 18	642	₪ 1,850,000	₪ 2,880,000
3	21.11.2016	5033/38	קנר 4	1,011	₪ 4,380,000	₪ 4,332,000
4	03.01.2016	5033/51	ספיר 4	9,994	₪ 32,510,000	₪ 3,253,000
5	03.05.2015	6097/91	הכשרת היישוב	7,296	₪ 21,500,000	₪ 2,947,000
6	29.12.2014	3946/54	האצ"ל	18,918	₪ 56,186,460	₪ 2,970,000
7	16.07.2014	3946/41	האצ"ל/הגנה	501	₪ 1,800,000	₪ 3,593,000
8	02.07.2014	3946/447 (177)	רזיאל/פלטין	11,432	₪ 35,000,000	₪ 3,062,000
9	26.06.2014	6097/134	גינזבורג	2,415	₪ 8,300,000	₪ 3,437,000
10	22.06.2014	6097/97	גינזבורג	4,236	₪ 12,500,000	₪ 2,951,000

מגרשים באזור התעשיה הישן לציון (עפ"י מידע נדל"ן)						
מס"ד	תאריך	גו"ח	מיקום/כתובת	שטח קרקע	מחיר מכירה	מחיר מכירה לדונם
1	01.12.2015	3942/165	טוליפמן 3	2,440	₪ 8,000,000	₪ 3,279,000
2	19.10.2015	3939/267	משה בקר	2,500	₪ 6,240,875	₪ 2,496,000
3	11.12.2014	3942/11	פלוטיצקי 9/ שמוטקין 41	6,208 (נ)	₪ 18,400,000	₪ 2,964,000
4	04.12.2014	3942/13	פלוטיצקי/ המכבים	7,871 (נ)	₪ 22,432,350	₪ 2,850,000
5	19.03.2013	3939/359	קזושנר	1,537	₪ 4,737,500	₪ 3,082,000
6	30.01.2013	3939/230	טוליפמן	445	₪ 1,250,000	₪ 2,812,000

מגרשים באזור התעשיה מרכז עינב ("ישפרו סנטר") מודיעין (עפ"י מידע נדל"ן)						
מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	שטח קרקע	מחיר מכירה	מחיר מכירה לדונם
1	04.07.2018	5893/6	226	2,000	₪ 7,000,000	₪ 3,500,000
2	15.06.2016	5893/4	224	4,323	₪ 9,722,425	₪ 2,249,000
3	30.03.2015	5893/4	224	4,323	₪ 9,400,000	₪ 2,174,000
4	03.03.2015	5892/20	130	3,828	₪ 10,430,000	₪ 2,725,000
5	15.02.2015	5893/7	7	4,314	₪ 7,500,000	₪ 1,738,000

מגרשים באזור תעסוקה הפארק הטכנולוגי ("ליגד סנטר") מודיעין (עפ"י מידע נדל"ן)						
מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	שטח קרקע	מחיר מכירה	מחיר מכירה לדונם
1	17.04.2018	5894/18	70	7,565	₪ 21,600,000	₪ 2,855,000
2	18.03.2018	5894/16	69	4,492	₪ 11,397,891	₪ 2,537,000
3	11.07.2017	5896/7		9,943	₪ 16,405,951	₪ 1,650,000
4	27.06.2017	5897/20		7,360	₪ 16,192,000	₪ 2,200,000
5	14.12.2016	5895/7	71	6,000	₪ 11,219,999	₪ 1,870,000

מגרשים באזור תעסוקה הפארק הטכנולוגי ("ליגד סנטר") מודיעין (עפ"י מכרז רמ"י)								
מס"ד	מס' מכרז	תאריך	גו"ח	מגרש	שטח המגרש	מחיר זכיה ללא מע"מ ופיתוח	הוצאות פיתוח	מחיר לדונם כולל פיתוח
1	מר/155/2016	27.11.2016	5896/15	61	13,917	₪ 24,383,555	₪ 4,147,294	₪ 1,432,000
2	מר/155/2016	27.11.2016	5896/16	62	13,558	₪ 23,754,555	₪ 4,040,258	₪ 2,050,000
3	מר/155/2016	27.11.2016	5895/4	63 א'	11,397	₪ 19,969,555	₪ 3,394,461	₪ 2,050,000
4	מר/155/2016	27.11.2016	5895/3	63 ב'	8,709	₪ 15,259,555	₪ 2,593,922	₪ 2,050,000
5	מר/155/2016	27.11.2016	5895/5	64	18,096	₪ 29,897,555	₪ 5,389,694	₪ 1,950,000
6	מר/155/2016	27.11.2016	5894/14	67	7,138	₪ 9,809,218	₪ 2,126,718	₪ 1,672,000
7	מר/155/2016	27.11.2016	5894/16	69	4,492	₪ 8,004,000	₪ 1,338,404	₪ 2,080,000
8	מר/155/2016	27.11.2016	5895/8	73	33,914	₪ 56,523,345	₪ 10,100,794	₪ 1,964,000

מגרשים באזורי תעשיה ביבנה (עפ"י מידע נדל"ן)						
מס"ד	תאריך	גו"ח	מיקום/כתובת	שטח קרקע	מחיר מכירה	מחיר מכירה לדונם
1	06.05.2018	5739/15	הקישון	2,320	₪ 6,500,000	₪ 2,802,000
2	10.04.2017	4907/17	א.ת. צפוני	22,640	₪ 34,500,000	₪ 1,524,000
3	02.02.2017	5739/16	הקישון	3,145	₪ 9,722,700	₪ 3,091,000
4	25.02.2016	5741/3	הפרת	9,840	₪ 20,172,000	₪ 2,050,000
5	20.10.2013	5403/23	דן	36,091	₪ 49,625,125	₪ 1,375,000

מגרשים באזור תעשייה עשרת/משגב דב (עפ"י מכרז רמ"י)							
מס"ד	מס' מכרז	תאריך	גו"ח	מגרש	שטח קרקע	מחיר מכירה	מחיר מכירה לדונם
1	מר/13/2017	20.06.2017	4985/472	27	1,395	₪ 2,511,180	₪ 1,800,000
2	מר/13/2017	20.06.2017	4985/473	28	1,329	₪ 2,392,360	₪ 1,800,000
3	מר/13/2017	20.06.2017	4985/474	29	1,565	₪ 2,975,250	₪ 1,901,000
4	מר/13/2017	20.06.2017	4985/475	30	2,391	₪ 4,551,250	₪ 1,903,000
הערה: אזור תעשיה פנימי בין הישובים עשרת ומשגב דב. זכויות בניה של 40% עד לגובה של 10 מ'.							

שומת IFRS משרד ברק פרידמן עובר צינורות המזרח התיכון									
מס"ד	מועד קובע	גו"ח	מיקום/כתובת	שטח הקרקע	שטח בנוי במ"ר	הערך שווי דונם לתעשייה/משרדים /שרותים בסך	הערך שווי דונם אחסנה בסך	הערך שווי דונם אחסנה	הערך שווי דונם שפ"פ בסך	שווי נכס הערך בסך
1	31.12.2014	4224+4227	א.ת. תעשיון צריפין	178 דונם	36,782	₪ 1,700,000	₪ 1,450,000	₪ 1,300,000	₪ 500,000	₪ 225,000,000

חישוב שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה				
ערכי שווי				
שווי זכויות בעלות בדונם ביעוד לתעשיה (כולל פיתוח)	2,500,000	ש"ח		
חישוב שטח אקו' לדונם תעשיה בבאר יעקב				
שטח ק"ק	400	1	400	מ"ר
שטח קומה א	400	0.7	280	מ"ר
שטח קומה ב'	400	0.4	160	מ"ר
חצר	600	0.3	180	מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,020	מ"ר
חישוב שווי קרקע למ"ר מבונה				
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה (כולל פיתוח)			2,451	ש"ח
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה (כולל פיתוח), במעוגל			2,450	ש"ח

2. <u>מסחר:</u>

נתוני מסחר ברמלה (עפ"י מידע נדל"ן)						
מס"ד	תאריך	גו"ח	מיקום/כתובת	שטח בנוי	מחיר מכירה	מחיר מכירה למ"ר
1	06.03.2018	5806/92	לוי אשכול 19	30	₪ 375,000	₪ 12,500
2	19.11.2017	5953/10	הולצברג 8	55	₪ 726,496	₪ 13,210
3	17.08.2017	5823/7	ז'בוטינסקי 12	28	₪ 470,000	₪ 16,790
4	15.08.2017	5605/13	הגדוד העברי 10	90	₪ 900,000	₪ 10,000
5	19.07.2017	4373/10	אגוזי 1	30	₪ 600,000	₪ 20,000
6	18.05.2017	4372/9	בלינסון 5	33	₪ 390,000	₪ 11,820
7	09.11.2016	5607/21	טרומפלדור 7	54	₪ 1,000,000	₪ 18,520

נתוני שכירות של יחידות המושכרות לסופרמרקט וחנויות מזון גדולות				
מס"ד	מיקום	שטח (מ"ר)	שוכר/ מטרת	דמי שכירות (ש"ח למ"ר לחודש)
1	מבנה מסחרי בשכונת ברנע, אשקלון	980	רשת ויקטורי	86 ש"ח (ל-10 שנים)
2	יצחק בן צבי 48, אשקלון	1,688	רשת ויקטורי	80 ש"ח (ל-10 שנים)
3	רז סנטר, אשקלון	950	סופרמרקט	60
4	מרכז מסחרי אפרידר, אשקלון	517	סופרמרקט	72
5	כנרת פינת הר גולן, אשדוד	675	סופרמרקט	88
6	רוגובין, אשדוד	1,000	סופרמרקט	62
7	אלמוג סנטר, אשדוד	1,323	סופרמרקט	72
8	ישפרו סנטר, קרית גת	4,440	סופרמרקט	60
9	ההגנה, רחובות	700	רשת שופרסל	91
10	פארק המדע ת.מ.ר., רחובות	2,357	רשת טיב טעם	78
11	אם המושבות, פ"ת	2,200	סופרמרקט	85 ש"ח כולל ניהול
12	נווה סביון, אור יהודה	613	ריבוע כחול	114
13	ז'בוטינסקי 16, ראשון לציון	2,208	שופרסל	92
14	הרצל 28-30, ראשון לציון	400	מעדני מניה	112
15	לישנסקי פינת סחרוב, ראשל"צ	1,287	יינות ביתן	112
16	אנגל 78-80, כפ"ס (מרתף)	1,900	סופרמרקט	75
הערה: הנכס במבנה מסחרי בשכונת ברנע באשקלון מהווה חנות למטרת סופרמרקט, בשטח ברוטו של 980.6 מ"ר (כולל את שטח הסופרמרקט, המחסנים, חדר אשפה וחצר המשק). הנכס נרכש ביום 06.03.2013 תמורת 10,800,000 ש"ח ברמת מעטפת (11,013 ש"ח למ"ר).				

<u>סיכום</u>:

שווי שטחי מסחר בנוי בנכס הנדון בגבולות של 9,500 ₪ - 10,000 ₪ / מ"ר

דמ"ש ראויים של כ- 60 ₪ - 70 ₪ / מ"ר / לחודש.

לאור האמור לעיל ומשיחות שהתקיימו עם גורמי נדל"ן הפעילים באזורי התעשיה, רמות המחירים וערכי השווי בסביבה הינם:
- שווי קרקע ביעוד לתעשיה נע בגבולות של 2,500,000 ₪ לדונם.
- שווי שטחי מסחרי בנוי בנכס הנדון נע בגבולות של 9,500 ₪ - 10,000 ₪ למ"ר. (דמ"ש ראויים של כ- 60-70 ₪ לחודש)

חישוב שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר	
שווי מ"ר בנוי למסחר	9,750 ₪
בניכוי רווח יזם (20%)	8,125 ₪
עלות בניה ממוצעת	5,000 ₪
שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר	3,125 ₪
שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר, במעוגל	3,100 ₪

9.2.3. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שווי הנכס הוערך בהתאם לשטח האקו' ובהתאם לשווי קרקע למ"ר מבונה לתעשייה ולמסחר.
- השטח האקו' חושב בהתאם לזכויות הבניה שהוגדרו, תוך מתן משקל לקומה, לסוג השטח (עיקרי/שרות) ולתרומת החצר (אחסנה/פריקה/טעינה/חניה).
- שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשייה הוערך עפ"י גישת ההשוואה, בהשוואה לאזורים דומים, תוך ביצוע התאמות נדרשות ובהתייחס לזכויות בניה מקובלות.
- שווי שטחי מסחר בנויים הוערך עפ"י גישת ההשוואה ועפ"י גישת היוון הכנסות.
- שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר הוערך עפ"י גישת השווי השיורי (גישת החילוץ), תוך חילוץ מרכיב הקרקע משווי שטחי מסחר בנויים (לאחר הפחתת רווח יזם ועלויות בניה).
- מיקומו של הנכס באזור התעשייה באר יעקב, שילובו במרקם הסביבתי, רמת הפיתוח הסביבתי.
- נתונים פיזיים של המגרש נשוא ההערכה, לרבות שטח הקרקע, הצורה והמצב הטופוגרפי.
- המצב התכנוני, יעוד הקרקע, זכויות והוראות בניה בכל אחת מהחלופות המבוקשות בהתאם להגדרת הזכויות בכל חלופה.
- יובהר כי לא נבדק נושא הרישוי ולא נבדקה ההתאמה להיתר הבניה.
- התבקשתי להתייחס לשווי מרכיב הקרקע בלבד בהתאם להגדרת הזכויות בכל חלופה ולפיכך נושא הרישוי אינו רלוונטי לחוות דעת זו.
- לאור מטרת השומה אין רלוונטיות למצב המשפטי החל על הנכס.
- השומה נערכת תחת ההנחה שהבעלות הינה של מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל. הערכת השווי מתייחסת לזכויות בעלות בקרקע כריקה, פנויה וחופשיה מכל חוב, שעבוד או זכויות צד ג'.
- שווי הקרקע כולל פיתוח ואינו כולל מע"מ.
- נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה.

9.2.4. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה א' - שווי הנכס (תעשיה)				
שטח קרקע			14,462.00	מ"ר
שטח עיקרי	6,148.59	1	6,148.59	מ"ר
שטחי שרות	296.58	0.4	118.63	מ"ר
שטח חצר	8,016.83	0.3	2,405.05	מ"ר
שטח אקוויוולנטי במ"ר			8,672.27	מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה (כולל פיתוח)			2,450	ש"ח
שווי הקרקע בחלופה זו (כולל פיתוח)			21,247,064	ש"ח
שווי הקרקע בחלופה זו (כולל פיתוח), במעוגל			**21,250,000**	ש"ח

חלופה ב' - שווי הנכס (תעשיה)				
שטח קרקע			14,462.00	מ"ר
שטח עיקרי בנוי עפ"י תכניות מאושרות	5,658.80	1	5,658.80	מ"ר
יתרת זכויות (שטח עיקרי)	126	1	126	מ"ר
שטחי שרות עפ"י תכניות מאושרות	841.7	0.4	336.68	מ"ר
יתרת זכויות (שטחי שרות)	604.5	0.4	241.8	מ"ר
שטח חצר	7,231.00	0.3	2,169.30	מ"ר
שטח אקוויוולנטי			8,532.58	מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה (כולל פיתוח)			2,450	ש"ח
שווי הקרקע בחלופה זו (כולל פיתוח)			20,904,821	ש"ח
שווי הקרקע בחלופה זו (כולל פיתוח), במעוגל			**20,900,000**	ש"ח

חלופה ג' - שווי הנכס למועדים 04/08/2018 ו- 04/08/2019 (תעשיה)				
שטח קרקע			14,462.00	מ"ר
שטח עיקרי	4,911.59	1	4,911.59	מ"ר
שטחי שרות	143.58	0.4	57.43	מ"ר
שטח חצר	9,406.83	0.3	2,822.05	מ"ר
שטח אקוויוולנטי			7,791.07	מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה (כולל פיתוח)			2,450	ש"ח
שווי הקרקע בחלופה זו (כולל פיתוח)			19,088,124	ש"ח
שווי הקרקע בחלופה זו (כולל פיתוח), במעוגל			**19,090,000**	ש"ח

חלופה ד' - שווי הנכס למועדים 04/08/2018 ו- 04/08/2019 (מסחר)				
שטח קרקע			14,462.00	מ"ר
שטח עיקרי	4,911.59	1	4,911.59	מ"ר
שטחי שרות	143.58	0.4	57.43	מ"ר
שטח חצר	9,406.83	0.3	2,822.05	מ"ר
שטח אקוויוולנטי			7,791.07	מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה (כולל פיתוח)			3,100	ש"ח
שווי הקרקע בחלופה זו (כולל פיתוח)			24,152,320	ש"ח
שווי הקרקע בחלופה זו (כולל פיתוח), במעוגל			**24,150,000**	ש"ח

חלופה ה - שווי הנכס (תעשיה)				
שטח קרקע			14,462.00	מ"ר
שטח עיקרי	6,148.59	1	6,148.59	מ"ר
שטחי שרות	296.58	0.4	118.63	מ"ר
שטח חצר	8,016.83	0.3	2,405.05	מ"ר
שטח אקוויוולנטי במ"ר			8,672.27	מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה (כולל פיתוח)			2,450	ש"ח
שווי הקרקע בחלופה זו (כולל פיתוח)			21,247,064	ש"ח
שווי הקרקע בחלופה זו (כולל פיתוח), במעוגל			**21,250,000**	ש"ח

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס העריכה שמאית המשיגה את שווי הקרקע למסחר בגישת החילוץ לפי דמ"ש ראוי, שווי הקרקע לתעשייה הוערכה עפ"י גישת ההשוואה.
להלן נתוני ההשוואה בשומת שמאית המשיגה:

9.3.2. נתוני ההשוואה:

1. תעשייה:

נתוני השוואה המוכיחים כי להיקף זכויות הבניה בקומות אין השפעה על המחיר של קרקעות המיועדות לתעשייה				
באזור התעשייה גדרה שיווקה רמ"י מגרשים לתעשייה. מועד פרסום תוצאות המכרז 02.09.2019. זכויות הבניה בקומות העליונות לא היו זהות. להלן פרוט התוצאות לפיהן שולם מחיר גבוה יותר עבור שטחי קרקע שבהם זכויות הבניה לשטחים העיליים נמוכות (מגרשים 23+22) ביחס למגרשים אחרים.				
מס' מגרש	שטח קרקע (במ"ר)	זכויות בניה - שטח עיקרי	מחיר זכיה	שווי לדונם
22	2,915	80%	₪ 9,011,556	₪ 3,091,443
23	2,960	80%	₪ 6,308,889	₪ 2,131,381
84	4,127	120%	₪ 8,328,019	₪ 2,017,935
86	3,291	120%	₪ 6,641,019	₪ 2,017,934
90	4,069	120%	₪ 10,891,001	₪ 2,676,579
91	4,001	120%	₪ 8,074,019	₪ 2,018,000
המחירים שהתקבלו עבור הקרקעות למסחר היו נמוכים ביחס למחירים שהתקבלו עבור שטחי התעשייה. המחיר שהתקבל עבור 1 דונם למסחר - 1,431,812 ₪ לדונם. המחירים שהתקבלו לקרקעות המיועדות לתעשייה נעים בין 2 ל-3 מ' ₪.				

סקר חברת נת"מ חציון ראשון שנת 2019, להלן ערכי הקרקע לתעשייה:	
פתח תקווה - סגולה	₪ 5,000,000 - ₪ 5,500,000
פתח תקווה - קרית אריה	₪ 5,500,000 - ₪ 6,000,000
שוהם	₪ 4,500,000 - ₪ 5,000,000
חולון	₪ 5,500,000 - ₪ 6,000,000
ראשל"צ	₪ 5,500,000 - ₪ 6,000,000
לוד/רמלה	₪ 3,500,000 - ₪ 4,000,000

סקר חברת נת"מ חציון ראשון שנת 2019, להלן ערכי הקרקע לתעשייה:	
מודיעין - ישפרון	3,500,000 ₪
מודיעין - ליגד	3,000,000 ₪
באר טוביה	2,500,000 ₪ - 2,700,000 ₪
יבנה	3,000,000 ₪
אשדוד	4,000,000 ₪
כנות	3,000,000 ₪

מכרזי רמ"י בחבל מודיעין פורסם 04.09.2019:					
מס' מגרש	שטח קרקע	מחיר זכייה	הוצאות פיתוח	מחיר זכיה + הוצאות פיתוח	מחיר לדונם
615	5,402	16,131,777 ₪	8,236,637 ₪	24,368,414 ₪	4,510,999 ₪
616	4,983	14,871,777 ₪	7,606,687 ₪	22,478,464 ₪	4,511,030 ₪
617	3,947	9,510,629 ₪	6,031,049 ₪	15,541,678 ₪	3,937,593 ₪
618	5,481	19,930,939 ₪	8,363,237 ₪	28,294,176 ₪	5,162,229 ₪
619	3,912	13,708,000 ₪	5,930,379 ₪	19,638,379 ₪	5,020,036 ₪
620	5,256	14,755,555 ₪	8,018,519 ₪	22,774,074 ₪	4,332,967 ₪
621	3,733	13,026,000 ₪	5,716,836 ₪	18,742,836 ₪	5,020,851 ₪
בהתאם לנתונים הנ"ל, אומדן שווי 1 דונם לתעשייה צ"ל בגבולות 3.5 מ' ₪ .					

סיכום השטחים שיש להביא בחשבון בשני המצבים בחלופות ג' + ד'			
קרקע משויכת	6,858 מ"ר		
שטח עיקרי	3285.4	100%	3,285.4
שטחי שרות	143.6	50%	71.8
חצר	3429.0	30%	1,028.7
שטח אקו'			4,385.9

סיכום שווי מ"ר מבונה אקוו' לתעשייה			
שווי לדונם			3,500,000 ₪
	שטח	מקדם	שטח אקוו'
ק"ק	400 מ"ר	100%	400 מ"ר
סככות	100 מ"ר	50%	50 מ"ר
חצר	500 מ"ר	30%	150 מ"ר
שטח אקוו'			600 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			5,833 ₪

2. <u>מסחר</u>:

- שמאי המשיבה חישב את השווי בגישת החילוץ, לפי דמ"ש בסך 65 ₪/מ"ר. נתוני ההשוואה אשר היוו בסיס לקביעה זו נלקחו מסופרים במרכזי הערים, רחובות ראשיים וצמודים לשטחי מגורים. לאחר בדיקה נמצא כי כל השטחים למעט זה - קריית גת, אינם רלוונטיים, שכן הינם סניפים מסחריים ובשטח קטן משמעותית. הסניף ב"ישפרו סנטר" מהווה חלק ממרכז מסחרי.

- נשוא השומה הינו מבנה תעשייתי ודמ"ש צריכים להיקבע ביחס למיקום ולאופי האזור. להערכתנו אילו צ"ל בסך 42 ₪/מ"ר כפי שנקבע הסכם שכירות.

	לפי שמאי הרשות	להערכת המשיג
דמ"ש למ"ר	65 ש"ח למ"ר	42 ש"ח למ"ר
שיעור היוון שנתי	8.00%	8.00%
שווי למ"ר	9,750 ש"ח למ"ר	6,300 ש"ח למ"ר
רווח יזמי	20%	20%
רווח יזמי	1,625 ש"ח למ"ר	1,050 ש"ח למ"ר
עלויות בניה	5,000 ש"ח למ"ר	5,000 ש"ח למ"ר
שווי לקרקע	3,125 ש"ח למ"ר	250 ש"ח למ"ר

9.3.3. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- המבנים שבנדון מהווים חלק ממתחם 'גב ים', ברחוב היוצר באזור התעשייה באר יעקב. אזור תעשייה מסורתי, ללא שימושים מסחריים ובו המבנים באזור הם בני קומה אחת.
- אזורי תעשייה ומלאכה מתאפיינים בבניה חד קומתית. שכן בתעשייה אין אפשרות שימוש באזורים שאינם נגישים לכלי רכב. במידה ויש שימושים בקומות עליונות, אז מדובר בדמ"ש נמוכים מאוד שאינם מצדיקים כלכלית בניה. ניתן לראות באזורי תעשייה רבים קומות עליונות שאינן בשימוש, לאור חוסר הכדאיות.
- החלופה היחידה בה מנוצלות קומות עליונות היא כאשר נבנות רמפות עליה לכלי רכב, בניה זו דורשת מגרשים גדולים ויש להעמיס עליה עלות בנייה גבוהה שכן הרמפות מועמסות על הבניה, שטחי הרמפות נכללים בתכסית המותרת.
- באזורי תעשיה רבים ניתן לראות מבנים חדשים שנבנים בקומה אחת בלבד.
- בעסקאות לשטחי תעשייה ומרכזים לוגיסטיים נעשו העסקאות ללא התייחסות לזכויות בניה נוספות לבניה בקומות (מתחם טבע בשוהם).
- בניתוח מרכיב קומת הקרקע יש לתת לקומה זו את מלוא השווי כפי שקונה פוטנציאלי לא היה מתחשב בזכויות הבניה לקומות העליונות כפי שמשתקף בשוק.
- הנכס הינו מורכב משני מבנים בשימוש לוגיסטי, בהם ניתן לבצע רכישות סיטונאיות בלבד.
- שמאי המשיבה העריך שווי דונם לתעשייה בסך 2,500,000 ₪. מרכיב שווי קומת הקרקע כ- 1,421,580 ₪, שווי 800 מ"ר בקומות העליונות חושב בסך 1,078,420 ₪/דונם קרי כ- 1,348 ₪/ מר"מ ממוצע בקומות העליונות.
- בכל אזורי התעשייה אשר שימשו כנתוני השוואה לא נבנו קומות עליונות לשימושי תעשייה. שווי הקרקע של 2.5 מ' ₪ משקף בניה במפלס ק"ק בלבד.
- בהנחה שבונים את הקומות העליונות יש צורך במרתפי חניה ואין כדאיות כלכלית לבנות קומות עליונות לתעשייה. במקרים נדירים נבנו בקומות העליונות בשטח קטן מאוד לשימושי משרד לטובת שטחי התעשייה.
- נתוני ההשוואה מוכיחים כי להיקף זכויות הבניה בקומות אין השפעה על המחיר של קרקעות המיועדות לתעשייה.

- מכרז לתעשייה בגדרה מיום 02/09/2019 בו זכויות הבניה אינן זהות בין הקומות, נמצא כי שולם מחיר גבוה יותר עבור שטחי קרקע בהם זכויות הבניה לשטחים העיליים נמוכות ביחס למגרשים אחרים (מגרשים 22 -23). לשימושי תעשייה מיקום הנכס הנדון טוב יותר ביחס לאזור התעשייה גדרה.

מסקנה: הביקוש כיום בשוק למגרשים בייעוד לתעשייה גבוה ממגרשים בייעוד למסחר.

- התייחסות לשווי הקרקע המשויך לעסקה – בתחשיב השווי הכולל הובא בחשבון מלוא שטח המגרש – 14,462 מ״ר. בחלק מהמגרש בנויים מבנים נוספים שאינם רלוונטיים לחוות הדעת. מבנים אלה נבנו בהיתר וכלולים בתכסית המותרת עפ״י הסכם החכירה. לפיכך יש לחשב את שטח הקרקע המשויך לנכס רק בהיקף המשקף תכסית של 50% כפי שמאשרת התכנית ונקבע בהסכם החכירה. לפי תכסית של 50% השטח המשויך לנכס הנדון – 6,858 מ״ר בלבד (רלוונטי לחלופות ג׳ ו- ד׳).
- שווי שטחי השרות – על פי תכנית ממ/3/351א זכויות הבניה הינן 40% + 10% לסככות. המקדם שניתן למרכיב הקרקע לסככות הנו 40%. בתעשייה בשונה מייעודים אחרים, נעשה שימוש אינטנסיבי בכל השטחים ולפיכך, מקדם השווי לסככות צ״ל בין 50% ל-100% משווי מ״ר מבונה לתעשייה.

9.3.4. <u>תחשיב השומה:</u>

חלופה א׳			
קרקע משויכת			14,462 מ״ר
שטח עיקרי	6,148.6 מ״ר	100%	6,148.6 מ״ר
שטחי שרות	296.6 מ״ר	50%	148.3 מ״ר
חצר	8,016.8 מ״ר	30%	2,405.0 מ״ר
שטח אקו׳			8,701.9 מ״ר
שווי מר״מ לתעשייה			5,833 ש״ח למ״ר
שווי קרקע			₪ 50,761,253
פיתוח			₪ 8,494,134
שווי קרקע ללא פיתוח			₪ 42,267,119

חלופה ב׳			
קרקע משויכת			14,462 מ״ר
שטח עיקרי	5,658.8 מ״ר	100%	5,658.8 מ״ר
יתרת זכויות	126.0 מ״ר	100%	126.0 מ״ר
שטחי שרות	841.7 מ״ר	50%	420.9 מ״ר
יתרת זכויות	604.5 מ״ר	50%	302.3 מ״ר
חצר	7,231.0 מ״ר	30%	2,169.3 מ״ר
שטח אקו׳			8,677.2 מ״ר
שווי מר״מ לתעשייה			5,833 ש״ח למ״ר
שווי קרקע			50,617,000 ₪
פיתוח			8,720,943
שווי קרקע ללא פיתוח			41,896,057

חלופה ג'			
קרקע משויכת			6,858 מ"ר
שטח עיקרי	3,285.4 מ"ר	100%	3,285.4 מ"ר
שטחי שרות	143.6 מ"ר	50%	71.8 מ"ר
חצר	3,429.0 מ"ר	30%	1,028.7 מ"ר
שטח אקו'			4,385.9 מ"ר
שווי מר"מ לתעשייה			5,833 ש"ח למ"ר
שווי קרקע			25,584,475 ₪
פיתוח			8,092,948 ₪
שווי קרקע ללא פיתוח			17,491,527 ₪

חלופה ד'			
קרקע משויכת			6,858 מ"ר
שטח עיקרי	3,285.4 מ"ר	100%	3,285.4 מ"ר
שטחי שרות	143.6 מ"ר	50%	71.8 מ"ר
חצר	3,429.0 מ"ר	30%	1,028.7 מ"ר
שטח אקו'			4,385.9 מ"ר
שווי מר"מ למסחר			2,500 ש"ח למ"ר
שווי קרקע			10,964,775 ₪
פיתוח			8,092,948 ₪
שווי קרקע ללא פיתוח			2,871,827 ₪
הערה: בחלופה זו הייעוד הנו למסחר. ערכי הקרקע המתקבלים בגישת החילוץ הנם נמוכים משמעותית. דמ"ש צ"ל 42 ₪ למ"ר. בחלופה זו, בניכוי עלויות הפיתוח, מתקבלת עלות שלילית לקרקע. לפיכך התחשיב נערך לפי דמ"ש בסך של 60 ₪ למ"ר. שהנם גבוהים להערכתנו מדמ"ש ראויים. שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח 2,500 ₪ למ"ר.			

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 14/07/2020, הוסיפו הצדדים את טענותיהם כמפורט להלן:

<u>טענות אשר הועלו בדיון:</u>

9.4.1. <u>טענות שמאית המשיגה:</u>

בתחשיב של שמאי המשיבה השווי למ"ר מובנה שנקבע לתעשייה הוא 2,450 ₪, אינו משקף את השווי האמיתי. בניתוח שווי קרקע לתעשייה יש להבין כי עיקר השווי מתייחס לקומת הקרקע, אין כדאיות כלכלית לבניה בקומות עליונות.
אזור תעשייה – בביקור בנכסי ההשוואה, ניתן לראות שרוב המבנים הינם בני קומה אחת. בניתוח השווי למצב הקודם, יש לנתח את השווי לקומה אחת ולא כמבנה בעל קומות נוספות מכיוון שזה יוצר עיוות בשווי.

נתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי שמאי המשיבה - ניתן לראות מגמת עליית מחירים בנכסי תעשייה. יש להשתמש בנתונים הרלוונטיים והקרובים למועד הקובע.

שטח הקרקע חלופות ג' ו- ד':
הנכס נשוא השומה הינו חלק משטח גדול, לכן התחשיב בוצע רק לשטח הרלוונטי.
שופרסל ביקשה להסדיר את השימוש החדש - שימוש לוגיסטיקה, אין צורך להסדיר את שטח כל החלקה.

שימושים מסחריים: האזור בו מצוי הנכס אינו מתאפיין בשימושי מסחר מובהקים, ללא פוטנציאל מסחרי. הפעילות בנכס אינה פעילות מסחרית, אלא יותר דומה לפעילות

לוגיסטית. נתוני ההשוואה אינם צריכים להיות מנכסים המשמשים כסופרים או שימושי מסחר אלא מנכסי תעשייה.

ערכי שווי קרקע בשימוש מסחרי הינם נמוכים ומתקבלים ערכים שליליים לקרקע, השווי בסך 2,500 ₪ הוצג כמעין שווי שיתן סבירות לתחשיב. בתחשיב אשר בוצע התקבל שווי מאוד נמוך לכן נבחר השווי הזה.

שמאי המשיבה ציין כי קיים חוזה שכירות בנכס. הנכס מושכר לתקופת זמן מוקצבת ושופרסל לא תהנה מעליית השווי כפי שמתאר שמאי המשיבה.

תעשייה - גישת החילוץ אינה מתאימה, נוצר עיוות גדול בערכי השווי.

הנכס מושכר לתקופת זמן מוקצבת ושופרסל לא תהנה מעליית השווי.

במכתבה מיום[9] 19/08/2020 פונה שמאית המשיגה לרמ"י בבקשה לתקן את שטח הקרקע המחושב בעסקה הנדונה. במכתבה הוסיפה שמאית המשיגה לטעון כדלקמן:
עסקת השימוש החורג חושבה למגרש 1 על פי תכנית ממ/3/351א, בשטח של 14,462 מ"ר. על המגרש בנויים מבנים נוספים שאינם רלוונטיים לחוות הדעת, מבנים אלו נבנו בהיתר וכלולים בתכסית המותרת על פי הסכם החכירה, אך אינם רלוונטיים לחברת "שופרסל" ולעסקה המבוקשת לשימוש חורג מתעשייה למסחר סיטונאי. לצורך החיוב בעסקה יש להביא בחשבון את שטח הקרקע הרלוונטי בלבד לעסקה הנדונה. שמאית המשיגה מבקשת מרמ"י לתקן את שומת שמאי המשיבה לשטח הקרקע הרלוונטי למהות העסקה. לטענת שמאית המשיגה שטח הקרקע המשויך לנכס צ"ל רק בהיקף המשקף תכסית של 50%, כ- 6,858 מ"ר, כפי שמאשרת התכנית ונקבע בהסכם החכירה, ולא 14,462 מ"ר.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה</u>:

כאשר בוחנים את השטח של הנכס צודקת שמאית המשיגה כי לא היה צריך לשום את כל ה-14 דונם. אך השומה נערכה בהתאם להזמנת השומה.

<u>ערכי שווי לתעשייה</u>:

1. נתוני ההשוואה בשומת שמאית המשיגה הינם ממקומות עדיפים ממיקום הנכס הנדון.
2. זכויות הבניה בקומות העליונות- בחישוב שטח אקווי' יש לתת התייחסות לזכויות בקומות העליונות, לא נכון לומר כי כל השווי מתייחס רק לקומה אחת. במרבית אזורי ההשוואה ישנה בניה בכמה קומות ולא רק בקומה אחת.
3. גישת החילוץ משמשת לבקרה ובמקרה דנן ערכי השווי אשר התקבלו תומכים בגישת ההשוואה.
4. בשומה לרמ"י יש לשום את הקרקע כקרקע ריקה ופנויה ואין לתת מקדמי התאמה.
5. מימוש זכויות בניה בקומות העליונות יותר רלוונטיים במגרשים גדולים. יתכן ושופרסל לא יממשו כעת את הזכויות העודפות במבנה הקיים אך הזכויות האלה תורמות לשווי.
6. חניה- אין הכרח לבנות חניה תת"ק במבנה תעשייה, בדר"כ יש מספיק מקום בחצר כדי להסדיר את החניה.

[9] התקבל בדואל מיום 18/10/2020.

7. בינוי בסביבה- כאשר בסביבה אין בינוי בקומות עליונות במבני תעשייה אין זה אומר שאין כדאיות כלכלית, ישנן סיבות נוספות לאי מימוש הזכויות.
8. שימושים בקומות העליונות- השימושים בקומות העליונות לפעמים משמשים כמשרדים של בעלי הנכס והם מקבלים מקדמים גבוהים.
9. הבחנה בין לוגיסטיקה לתעשייה- יש הבדל בין השימושים, מבני תעשייה מאופיינים בתכסית בשיעור 40% ב-3 קומות כ-120% זכויות בניה, מבני לוגיסטיקה מאופיינים בתכסית בשיעור 60% בקומה אחת בגובה של 12-15 מטר. בסופו של דבר צריך לדעת איזה שימוש הוא הדומה ביותר לנכס ולפיו להעריך את השווי.
10. השוואה למכרז בגדרה- בשני מגרשים יש כ- 100% בניה ולא 80% כפי שצוין בשומת שמאית המשיגה. מגרשים האלו עם תכסית בשיעור 50% ולא 40% כמו שאר המגרשים. כנראה זה מה שגורם לשווי שלהם להיות גבוה מאחרים.
11. מקדמים אקווי'- ישנה מחלוקת על המקדמים לשיקול דעתה של השמאית המחוזית.

<u>ערכי שווי למסחר</u>:

1. בחלופות א' ו- ב' ישנה מחלוקת על צורת הניתוח לכן ישנם הבדלים משמעותיים בשווי. השומה הינה להפרשי שווי, בהפרשי השווי אין הבדל גדול.
2. ערכי השווי נותחו לפי הזמנת השומה למרות שצודקת שמאית המשיגה שאין זה שימוש מסחרי מובהק.
3. ערכי השווי נותחו לפי מרכזים מסחריים בצירים מרכזיים, באר יעקב נמצאת באזור פחות מפותח ופחות מרכזי לכן נכסי ההשוואה לא נלקחו ממקומות מרכזיים ומפותחים ברמה גבוהה.
4. חוזה השכירות שהציגה שמאית המשיגה לא הופיע בפני לכן לא קיימת לגביו התייחסות.
5. השוואה למכרז בגדרה- במכרז הזה קיים מגרש אחד למסחר, שווי מגרשי התעשייה גבוהים יותר מהמגרש למסחר אך לא ניתן להסיק מהמכרז הזה ששווי דונם למסחר נמוך משווי דונם לתעשייה.
6. מיקום- בבאר יעקב יש תנופת פיתוח גדולה ומשמעותית והקמת שכונות חדשות, ישנה עלייה בפעילות מסחרית, לכן קיימת עליית מחירים במסחר ואי אפשר להתעלם מכך.
   ישנה מחלקות על מקדמי השווי לשטחי שירות, לשיקול דעת השמאית המחוזית.

בחלופות ג' וד' השווי הוערך לפי הזמנת השומה וחוזה החכירה, יש לבדוק עם רמ"י את הטענה שהעלתה שמאית המשיגה.

השווי הוערך לפי מסחר ושמאית המשיגה מעריכה את השווי לפי אחסנה ולוגיסטיקה, השווי הוערך לפי הזמנת השומה ואין אפשרות לשנות זאת.

<u>בדוא"ל מיום 29.09.2020 הוסיף וטען שמאי המשיבה כדלהלן</u>:

שווי דונם לתעשייה נכונים למועד הקובע ולמיקום הנכס בסך 2,500,000 ₪. ניתוח זכויות: בשיעור של 120%, בשלוש קומות, מקדמים אקו' בניתוח אקו' ק"ק 1, ק"א 0.7, ק"ב 0.4, חצר 0.3, שווי מ"ר מבונה 2,450 ₪. מבטא ערכי שווי באזור תעשייה קטן, פחות מרכזי ופחות מפותח.

ערכי שווי דונם בסך 3,500,000 ₪ מתייחסים לאזורי התעשייה בראשון לציון מודיעין וכד׳.

זכויות בניה לקומות עליונות: בחישוב שטח אקו׳ יש לדעתי לייחס משקל לקומות העליונות. זכויות בניה בקומות עליונות בהחלט תורמות לשווי הנכס. בתחשיב שערכתי ניתן למעשה לקומת קרקע מקדם 1.3, כולל מרכיב החצר ואילו לקומות העליונות מקדם 0.7 ו- 0.4. משקף כ- 1,400,000 ₪ לק״ק, כ- 670,000 ₪ לקומה א׳, פחות מ- 50% מקומת קרקע ו- 430,000 ₪ לקומה ב׳ כ- 30% מקומת קרקע.

אין זה נכון ליחס לקומת הקרקע את מלוא השווי. ייתכן ולקונה פוטנציאל כעת אין צורך בקומות העליונות, אך הן בהחלטת תורמות לשווי. אזורי התעשייה ראשון לציון, יבנה ומודיעין במרבית המגרשים ניתן לראות בהם בניה בשלוש קומות.

בקרה בגישת החילוץ: דמ״ש ראויים 40 ₪/ מ״ר, היוון 8%, רווח יזם 20%, עלות בניה 3,500 ₪/ מ״ר, יתרה לקרקע כ- 1,500 ₪/ מ״ר, מכאן אני למד כי התוצאה אליה הגעתי כ- 2,450 ₪/מ״ר הינה סבירה.

ערכי שווי לקרקע ריקה: בהתעלם מהבינוי הקיים. אין ענין של עלויות התאמה או בינוי ותכנון קיים אשר מקשים ופוגעים באפשרות למימוש זכויות בקומות העליונות.

מגרשים גדולים: מימוש הזכויות בקומות העליונות רלוונטי במיוחד במגרשים גדולים כדוגמת נשוא השומה, בהם ניתן לבנות רמפות ולנצל היטב את הקומות העליונות.

פתרונות חניה בתעשייה: במימוש בניה בקומות העליונות, אין הכרח בבניית מקומות חניה במרתף. מאחר ומדובר בשימושי תעשיה עם תקני חניה נמוכים והתכסית מאפשרת חצר רחבה.

בינוי בסביבה: אי בינוי של קומות נוספות בסביבה אינו מעיד על כך שלקומות העליונות אין תרומה לשווי. לעיתים כאשר בונים קומות עליונות משתמשים בהם לשטחי משרדים לשימוש העסק ואלו מקבלים מקדמים גבוהים יחסית.

אבחנה בין תעשייה ללוגיסטיקה: מבני תעשייה כוללים לרוב תכסית של 40% עם קומות עליונות, מבני לוגיסטיקה מאופיינים בדר״כ בתכסית רחבה של 60%-65% ובניה נפחית גבוהה בגובה שבין 25 מ׳ ל- 40 מ׳. המבנה הנדון מאפיין מבנה תעשייה לכן ההשוואה לעסקת המכר בשוהם בין אמות לחברת טבע בה נמכר מרלו״ג עם זכויות בניה נוספות בסך 445,000,000 ₪ אינה רלוונטית.

מכרזים בגדרה: נמכרו 6 מגרשי תעשייה. נטען כי התקבל מחיר אשר התקבל במגרשים 22 ו- 23 גבוה ביחס ליתר המגרשים, שטחי הבניה העיליים במגרשים אלו כ- 100% עיקרי, תכסית 50%, ובארבעת האחרים שטחי הבניה העיליים כ- 120% עיקרי בתכסית של 40%, בכל המגרשים בנוסף 20% שטחי שירות. מחיר המכירה הממוצע של 4 המגרשים כ- 2,183,000 ₪, מגרש 23 נמכר בעבור 2,131,000 ₪, מחיר זה נמוך מהממוצע וכך שהטענה אינה נכונה עבור מגרש 23. מגרש 22 המחיר אשר התקבל עבורו כ- 3,091,000 ₪/דונם. לא ברור מה הסיבה בעבורה התקבל מחיר זה שכן ההצעות הנוספות נמוכות משמעותית ומשקפות כ- 2,718,000 ₪ לדונם (הצעה שניה והצעה שלישית כ- 2,017,000 ₪/דונם).

מעבר לכך, מחיר מכירה של כ- 2,000,000 ₪/דונם, משקף שווי כי שווי של כ- 2,500,000 ₪/דונם בבאר יעקב הינו סביר (מיקום יותר מרכזי אך פחות מפותח).

שומות רמי למטרות שונות: ניתנו שומות רבות בהתייחס לזכויות חלקיות ובכולן ניתן משקל לקומות העליונות.

ערכי שווי למסחר: מ״ר בנוי למסחר בסך 9,750 ₪, בניכוי 20% יזמות, עלות בניה כ- 5,000 ₪ , שווי מר״מ כ- 3,100 ₪.

נתבקשתי לבחון שווי בשימוש מסחרי. יתכן והשימוש הקיים בעל אופי מסחרי נחות ועם אופי מסוים לאחסנה.

לאור המיקום והיקפי השטחים ההשוואה הינה בדומה לשטחים מסחריים לאורך צירים ראשיים (דוגמת ביג) בהם מתקבלים דמי שכירות בגבולות של 80 ₪/ מ״ר עד 100 ₪/מ״ר. בהתייחס למיקומו וחשיפת הנכס התייחסתי לדמ״ש של 65 ₪/ מ״ר, בהיוון של 8%. שמאית המשיגה טענה כי דמי השכירות כ- 42 ₪/ מ״ר[10] ומהם מתקבל שווי שיורי של כ- 250 ₪/ מ״ר וכי הסכום לא סביר, בחישוב השווי בשומתה יצאה משווי שכ״ד של 60 ₪/ מ״ר, היוון 8%, יזמות 20%, עלות בניה 5,000 ₪/ מ״ר.

מכרז בגדרה בו שווק מגרש אחד למסחר בשטח של כ- 31 דונם, ובו התקבל שווי דונם בסך 1,432,000 ₪. נמוך משמעותית משווי דונם במגרשי תעשייה, לא ניתן להסיק מכך כי שווי קרקע לתעשייה גבוה משווי קרקע למסחר לאור היקפי השטחים בשימושים השונים. נתון השוואה זה מדבר על היקפי מסחר משמעותיים, עם מרכיב דחיה, אי וודאות ורמת סיכון גבוהה. המגרש נשוא השומה מוערך בשטח זהה/היקפי בניה זהים בשימוש לתעשייה ולמסחר. מכרז רמ״י משנת 2015 בפארק ראם מגרש לתעשייה עם 95% זכויות בניה מעל הקרקע (כולל 25% ש״ש)+45% מתחת לקרקע. מרבית המגרשים העובר בטווח שבין 1,300,000 – 1,200,000 ₪/ דונם בממוצע. מגרש 631, למטרת שירותי דרך, בשטח של 3,002 מ״ר נמכר בעבור סך של 1,725,000 ₪/ דונם. דוגמאות נוספות לכך קיימות במודיעין וביבנה.

מיקום: מיקומו ביישוב בתנופת בניה ובסמיכות לצירי תנועה ראשיים.

דוגמאות נוספות למחירים:

שומת ספקטור בביג מגה אור באזור התעשייה קרית גת, 6 מבנים חד – קומתיים בשטח כולל של כ- 10,500 מ״ר על מגרש בשטח של כ- 26 דונם, דמ״ש בסיסיים כ- 84 ש״ח/מ״ר/לחודש.

שומת אברהם כץ, מרכז ישפרו סנטר בקרית גת, שטח מושכר כ- 12 דונם, בשטח מגרש של כ- 13 דונם, דמ״ש משקפים מ״ר ממוצע כ- 64 ₪/ מ״ר.

שומת ארז כהן, שערי העיר קריית מלאכי, שטח מושכר 2,211 מ״ר, דמ״ש כ- 58 ₪/ מ״ר.

קרן ריט 1- מרכז FRIENDLY גן יבנה, מרכז קניות בשטח של כ- 12 דונם דמ״ש כ- 70 ₪/ מ״ר חנויות עוגן וסופרמרקט, וכ- 100-120 ₪/מ״ר/חודש לחנויות אחרות.

ירון ספקטור- ביג פאשן אשדוד, צמוד למתחם הרכבת שטח מסחר כ- 24,500 מ״ר, שטח המגרש כ- 57 דונם, הובא בחשבון דמ״ש בסיסיים בסך של כ- 131 ₪/ מ״ר.

[10] מציין כי לא ראה את החוזה, משקפים שכ״ד נמוך ויתכן כי משקפים שווי לתעשייה.

חלופות ג'+ד' לשומה: על פי בקשת השומה נתבקשתי להתייחס למגרש בשטח של 14,462 מ"ר עם זכויות בניה של 4,911 מ"ר עיקרי + 143 מ"ר שרות. שמאית המשיגה ביססה את שומתה על מגרש בשטח של 6,858 מ"ר עם זכויות בניה של 3,285.4 מ"ר עיקרי + 143.6 מ"ר שירות.

שטחי שירות: הובא בחשבון מקדם 0.4 בחלופות השונות, אך הרקע העומד מאחורי מקדם זה שונה.

בחלופות א'+ב' היקף שטחי השירות גבוה, הובא בחשבון מקדם שטחי שירות -0.4.

בחלופות ג'+ד' היקף שטחי השירות קטן יחסית, כ- 143 מ"ר, מדובר בסככות ולכן ניתן מקדם 0.4.

10. <u>דיון והכרעה</u>:

10.1. <u>גישות השומה</u>

10.1.1. שמאי הצדדים מסכימים על גישות השומה גישת ההשוואה הישירה וגישת השווי השיורי.

<u>הכרעה</u>: אין חולק כי גישת השומה, ההשוואה הישירה, עדיפה על פני גישות השומה האחרות.

ראוי לציין כי אזור התעשייה של באר יעקב הנו קטן, מרביתו בנוי. משכך, מועטות העסקאות בקרקע ריקה בשימוש לתעשייה. לאור מציאות זו מקובלת עליי גישות השומה המפורטת בשומות הצדדים, השוואה לקרקע ריקה בשימוש לתעשייה מאזורים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר וגישת השווי השיורי.

בהכרעתי התבססתי על גישות ההשוואה הישירה – השוואה לנתוני מכרזים בכפר יונה ובגדרה והתאמתם לנשוא השומה. ובגישת השווי השיורי – בשימוש לתעשייה, מסחר ובחינת ערכי השווי בשימוש לסופר מרקט. ליתר הרחבה ראה פרק 10.3 להלן.

10.1.2. שמאי הצדדים מסכימים לעניין היקף שטח הקרקע בחלופות א'+ב' אך חלוקים בעניין שטח הקרקע בחלופות ג'+ד' לשומה.

<u>הכרעה</u>: שטח הקרקע בחלופות א'+ב' מוסכם על השמאים ומסתכם בכ- 14,432 מ"ר. כאמור הצדדים חלוקים בעניין היקף שטח הקרקע והשטח הבנוי בחלופות ג'+ד'. שמאית המשיגה העלתה טענה זו בעת הדיון אשר התקיים. במועד הדיון הובהר לצדדים כי אין בסמכותנו לדון בסוגיה זו ויש להפנותה ישירות לרמ"י, ואכן כך נעשה על ידי שמאית המשיגה.

עד למתן החלטה זו לא נתקבל מענה מרמ"י לשאלת היקף שטח הקרקע בחלופות המפורטות לעיל, משכך ועל מנת שלא לעכב יותר את ההחלטה בהשגה הנדונה, יובא בחשבון היקף שטח קרקע של כ- 14,462 מ"ר בחלופות אלו.

10.1.3. שמאית המשיגה חולקת על ערכי שווי מר"מ בשימוש לתעשייה ובשימוש למסחר, ערכי השווי יבחנו בהרחבה בסעיף 10.3 להלן.

10.2. <u>עקרונות השומה</u>:

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס ברחוב היוצר, באזור התעשייה באר יעקב.
- נשוא השומה הנו חלק מחלקה 150 בגוש 3831, בשטח קרקע כ- 54,451 מ״ר. נשוא השומה מהווה חלק מחלקה זו וכפוף לחוזה חכירה עם רמ״י מיום 09/11/1994. על פי חוזה החכירה הוקצה שטח של כ- 14,462 מ״ר מן החלקה למטרת תעשייה על פי ת.ב.ע מ/3/351א בשטח מבונה של כ- 7,231 מ״ר.
- שומה זו מבוססת הנחה היפותטית של קרקע ריקה ופנויה, בהתעלם מהשפעת המבנים והמחוברים האחרים הקיימים על הקרקע, בהתאם לפרק כה לקווים המנחים – סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רמ״י.
- השומה נערכה לקרקע בבעלות מלאה.
- הובא בחשבון היתר בניה משנת 2019 ומשנת 1994, כפי שהוצגו בפרק המצב התכנוני לעיל, סעיף מספר 8.
- השומה נערכה לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת זכויות בניה ודמי שימוש בגין הרחבת השימוש מתעשייה למסחר כדלהלן:

חלופה א׳ – אומדן שווי קרקע למטרת תעשייה בהתאם לתכנית להיתר בניה משנת 2019.

חלופה ב׳ – אומדן שווי קרקע למטרת תעשייה על פי תכניות להיתר מאושרות+יתרת זכויות חוזיות בלתי מנוצלות.

חלופה ג׳ – אומדן שווי קרקע למטרת תעשייה להיקף זכויות בניה בשטח של 4,911.59 מ״ר עיקרי+143.58 מ״ר שירות, לשנים 2018-2019.

חלופה ד׳ – אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח התוספת המבוקשת, שווי קרקע למטרת מסחר עם זכויות ל- 4,911.59 מ״ר עיקרי+143.58 מ״ר שרות לשנים 2018-2019 - הובא בחשבון כי השווי במסחר מגלם חצר. משטח החצר הופחת שטח עבור 85 מקומות חניה (על פי חוזה השכירות בנכס הנדון), לפי בסיס שטח למקום חניה של כ- 25 מ״ר.[11]

- המועד הקובע כמפורט בסעיף 4 לעיל.
- שווי הנכס כולל פיתוח ואינו כולל מע״מ. לאור האמור מצורף נספח שווי הנכס ללא פיתוח. הובא בחשבון הפחתת עלויות פיתוח כפי שחושבו על ידי בקר רמ״י והועברו על ידה.
- שיעור ההיוון – התבסס על פרסומי השמ״ר לשנים 2018-2019. בחלק מנתוני ההשוואה התבססתי על ממוצע שיעור היוון לשנים אלו:

שנה	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
יול-19	7.0%	6.9%	6.9%
יול-18	7.4%	7.2%	7.5%
ממוצע	7.2%	7.1%	7.2%

[11] 85 X 25 + 6 חניות תפעוליות = 2,575 מ״ר.

10.3. <u>נתוני השוואה</u>:

10.3.1. <u>תעשייה</u>

10.3.1.1 <u>גישת היוון ההכנסות/שווי שיורי</u>:

א. <u>נתוני מידע נדל"ן - מכר</u>:

הובא בחשבון יחס ברוטו נטו בשיעור של 10%+.

בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון שווי מקום חניה כ- 50,000 ₪.

בנתון בו הועברו חלק מזכויות הבניה ניתנה תוספת בשיעור של 10%+ בגין שיתופיות.

1. <u>רמלה</u>

מידע נדלן - רמלה														
מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה/ מגרש	ישוב	רחוב	מס' בית	שנת בניה	קומה	מס' קומות	שטח נטו	שטח ברוטו	מחיר מוצהר	מ"ר בנוי בש"ח
1	11/02/2019	4342	3		רמלה	אגש	1	2008	1	1	4,424	4,866	₪ 21,000,000	₪ 4,315
2	01/01/2016	4344	28	2002	רמלה	התקוה	4	2007	1	2	2,109	2,109	₪ 11,000,000	₪ 5,216
												ממוצע		₪ 4,766

2. <u>לוד</u>

מידע נדלן - לוד																
מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת.חלקה/ מגרש	ישוב	רחוב	מס' בית	שנת בניה	קומה	מס' קומות	חצר	חניה	שטח ברוטו	שטח נטו	מחיר מוצהר	מ"ר בנוי בש"ח
1	14/06/2018	3990	39		לוד	המסגר	1	1970	קרקע	2	670		3,354	3,354	₪ 6,000,002	₪ 3,589
2	29/01/2018	3992	24		לוד	המלאכה	2	1994	1	3		10	1,002	1,002	₪ 3,500,000	₪ 3,493
3	10/05/2016	3992	24	14	לוד	המלאכה	2	1996	1	3			113	113	₪ 520,799	₪ 4,609
4	15/02/2015	3992	85		לוד	לב פסח	3	1996	1	1			4,684	4,684	₪ 27,550,000	₪ 5,882
5	15/01/2015	3992	86		לוד	לב פסח	11	1997	1	3			1,076	1,076	₪ 5,100,000	₪ 4,740
														ממוצע		₪ 4,462
הערה:	עיסקה 2 - הופחתו מקומות חניה לפי בסיס של 50,000 ₪/ מקום חניה															

3. <u>ראשון לציון</u>

מידע נדלן - תעשייה ראשון לציון																
מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה/	ישוב	רחוב	מס' בית	שנת בניה	קומה	מס' קומות	חצר	חניה	שטח ברוטו	שטח נטו	מחיר מוצהר	מ"ר בנוי בש"ח
1	14/02/2019	3942	9	5	ראשל"צ	פלוטיצקי	8	1989	1	2		2	337	337	₪ 2,300,000	₪ 6,825
2	29/07/2018	3942	10	29	ראשל"צ	פלוטיצקי	10	1970	2	2			196	196	₪ 1,300,000	₪ 6,633
3	28/10/2019	3942	10	36	ראשל"צ	פלוטיצקי	10	1970	2	3			140	126	₪ 800,000	₪ 5,714
4	20/03/2018	3942	21	16	ראשל"צ	פלוטיצקי	20	1970	קרקע	1			670	670	₪ 4,180,000	₪ 6,239
5	04/03/2018	3942	99	20	ראשל"צ	שמוטקין בנימין	19	1990	קרקע	2	59 מ"ר		130	130	₪ 950,000	₪ 6,306
6	31/05/2016	3939	514	63	ראשל"צ	פריימן יעקב		1993	1	3			363	363	₪ 2,145,000	₪ 5,909
7	03/05/2017	3942	9	4	ראשל"צ	פלוטיצקי		1988	קרקע				181	181	₪ 1,200,000	₪ 6,630
														ממוצע		₪ 6,322
הערה:																
עיסקה 4 - הועבור 1/3 מהזכויות ניתנה תוספת בגין מושע בסך 10%.																
עיסקה 6 - הועבור 1/3 מהזכויות ניתנה תוספת בגין מושע בסך 10%.																

ב. <u>נתוני במבי – שכ"ד מבוקש</u>:

הובא בחשבון מו"מ בשיעור של 5%-.

1. <u>לוד</u>

שכ"ד מבוקש - לוד								
מס"ד	ישוב	כתובת	סוג	שטח	קומה	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר	מקור
1	לוד	מודיעין 5	בנין תעשייתי	80	2	₪ 2,000	₪ 25	במבי
2	לוד	הצורפים 17	בנין תעשייתי	230	0	₪ 9,200	₪ 40	
3	לוד	המסגר 1	לוגיסטיקה/ תעשייה	750	2	₪ 32,363	₪ 38	סיור
תחשיב מ"ר בנוי								
				דמי"ש ממוצע			₪ 34	
				מו"מ		0.95	₪ 33	
				היוון		7.2%		
				מספר		12		
				מ"ר בנוי			₪ 5,436	

2. <u>ראשון לציון</u>

שכ"ד מבוקש -ראשון לציון							
מס"ד	כתובת	סוג	שטח במ"ר	קומה	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר	מקור
1	פלוטיצקי / פנחס בן דוד	משרד / מחסן		2	₪ 4,600	₪ 33	סיור
2	אהרונסון 3 רמת אליהו	מבנה מלאכה	74	0	₪ 3,600	₪ 49	מחיר מבוקש - במבי
3	פלוטיצקי 10	בנין תעשייתי	100	0	₪ 4,000	₪ 40	
4	משה שרת 6	בנין תעשייתי	180	0	₪ 7,500	₪ 42	
5	אליהו איתן 18	בנין תעשייתי	1200	0	₪ 57,600	₪ 48	
6	אליהו איתן 32	בנין תעשייתי	470	0	₪ 24,000	₪ 38	
7	אליהו איתן 14	בנין תעשייתי	250	2	₪ 11,000	₪ 44	
8	משה שרת 4	בנין תעשייתי				₪ 46	
9	אצ"ל 10	בנין תעשייתי	350	0	₪ 14,000	₪ 40	
10	דוד סחרוב 1	בנין תעשייתי	200	1	₪ 7,800	₪ 39	
11	פלוטיצקי 11	בנין תעשייתי	600	0	₪ 25,000	₪ 42	
12	הכשרת היישוב 7	בנין תעשייתי	162	0	₪ 6,500	₪ 40	
13	משה לוי 6	בנין תעשייתי	120	0	₪ 4,200	₪ 35	
14	אצ"ל 8	בנין תעשייתי	450	0	₪ 25,000	₪ 42	
15	יאנוש קורצ'אק 7	בנין תעשייתי	35	0	₪ 1,700	₪ 49	
16	בנימין שמוטקין 20 א.ת. מזרחי	בנין תעשייתי	140	1	₪ 5,500	₪ 39	
17	הכשרת היישוב 1	בנין תעשייתי	250	1	₪ 10,000	₪ 40	
18	משה שרת 2	בנין תעשייתי	414	0	₪ 20,000	₪ 44	
					ממוצע	₪ 42	
הערה:	נתון 6 : ק"ק - 470 מ"ר, גלריה - 88 מ"ר, חצר - 300 מ"ר						
	נתון 8 : ק"ק - 360 מ"ר, ק"א משרדים - 360 מ"ר, חצר - 600 מ"ר.						
	נתון 14 : ק"ק - 450 מ"ר, חצר - 400 מ"ר.						
	נתון 18 : ק"ק - 207 מ"ר, ק"א - 207 מ"ר , משרדים -20 מ"ר, חצר - 300 מ"ר						
	בניתוח הנתונים הובא בחשבון : ק"ק - מקדם 1, ק"א - מקדם 0.6, גלריה - מקדם 0.6, משרדים - מקדם 1, חצר - מקדם 0.35.						

תחשיב מ"ר בנוי			
		ממוצע	₪ 42
	מו"מ	0.95	₪ 40
	היוון	7.2%	
	מספר חודשים	12	
	מ"ר בנוי		₪ 6,591

ג. דוחות נת"מ:

דוח נת"מ חציון שני לשנת 2018 - סקר מבני תעשייה ולוגיסטיקה		
עיר/אזור	שכ"ד חודש/מ"ר CLASS A	שכ"ד חודש/מ"ר CLASS B
רמלה, לוד	₪ 42	₪ 37
מודיעין, שוהם	₪ 45	
חולון, ראשל"צ, בת ים	₪ 45	₪ 25
כפר סבא, קדימה	₪ 50	₪ 38
אשדוד, כנות, יבנה	₪ 41	₪ 35

הערכים מתיחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע			
(למעט כפ"ס, קדימה CLASS A וחולון, ראשל"צ ובת ים CLASS B)		דמ"ש ממוצע	₪ 40
מ"מ	0.95		₪ 38
היוון	7.2%		
מספר חודשים	12		
מ"ר בנוי			₪ 6,401

דוח נת"מ חציון שני לשנת 2019 - סקר מבני תעשייה ולוגיסטיקה		
עיר/אזור	שכ"ד חודש/מ"ר CLASS A	שכ"ד חודש/מ"ר CLASS B
רמלה	₪ 45	₪ 37
שוהם	₪ 47	
מודיעין	₪ 45	
חולון, ראשל"צ	₪ 52.5	₪ 45
כפר סבא	₪ 55	₪ 45
קדימה	₪ 50	₪ 43
נתניה דרום	₪ 42.5	₪ 38
אשדוד	₪ 45	₪ 35
כנות	₪ 42	₪ 33
יבנה	₪ 42	₪ 35

הערכים מתיחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע			
(למעט כפ"ס, חולון CLASS A, ראשל"צ וקדימה)		דמ"ש ממוצע	₪ 41
מ"מ	0.95		₪ 38
היוון	7.2%		
חודשים	12		
מ"ר בנוי			₪ 6,413

ד. חוזה שכירות בנכס:

חוזה מיום 06/07/2017 בנשוא השומה:							
חלק מחלקה 99 בגוש 3831 ברחוב היוצר בשטח של 14,400 מ"ר							
תיאור המושכר				השכירות			
תיאור	שימוש	שטח ברוטו במ"ר		תקופה	דמ"ש	החל מ-	כלה ביום
מבנה מספר 10001001	מבנה	2990		תקופה 1	₪ 42		
מבנה מספר 10002001	מבנה	1561		אופציה ראשונה	₪ 44	01/08/2022	31/07/2027
מבנה מספר 10001041	סככה	437		אופציה שניה	₪ 47	01/08/2027	31/07/2032
כולל 85 חניות	חצר	6282		אופציה שלישית	₪ 50	01/08/2032	31/07/2037
השוכר מתחייב לפעול לקבלת היתר לשימוש חורג מן מהתב"ע והן מהסכם החכירה למסחר במקרקעין לתקופה של 5 שנים על אחריותו וחשבונו של השוכר.				אופציה רביעית	₪ 53	01/08/2037	31/07/2041
				סככה	₪ 28	מדמי השכירות למ"ר	
				גלריה	30%	מדמי השכירות למ"ר	
				דמ"ש			₪ 42
				היוון			7.2%
				מספר חודשים			12
				מ"ר בנוי			₪ 7,000

שיקלול נתוני השוואה – גישת היוון ההכנסות/ שווי שיורי:

שיקלול נתוני השוואה - תעשייה					
מקור	מ"ר בנוי	מיקום	מיקום	משקל	מ"ר בנוי בש"ח
מידע נדלן - לוד	₪ 4,462	95%	₪ 4,239	15%	₪ 636
במבי שכ"ד מבוקש לוד	₪ 5,436	95%	₪ 5,164	5%	₪ 258
מידע נדלן - רמלה	₪ 4,766	95%	₪ 4,527	15%	₪ 679
מידע נדלן- ראשון לציון	₪ 6,322	90%	₪ 5,690	20%	₪ 1,138
במבי - שכ"ד מבוקש ראשל"צ	₪ 6,591	90%	₪ 5,932	10%	₪ 593
סקר נת"מ	₪ 6,401	95%	₪ 6,081	5%	₪ 304
סקר מאן	₪ 6,413	95%	₪ 6,092	5%	₪ 305
חוזה בנשוא השומה	₪ 7,000	100%	₪ 7,000	25%	₪ 1,750
				100%	₪ 5,663

ניתוח מ"ר תעשייה		
	מ"ר בנוי תעשייה מתואם	5,663
	יזמות	10%
	עלות בניה	-₪ 3,000
	יתרה לקרקע	₪ 2,148

10.3.1.2 גישת ההשוואה הישירה:

הובא בחשבון בנוסף לעלויות הפיתוח לקרקע גם עלויות פיתוח למרכיב הבניה כפי שנמסרו על ידי נציגי הוועדה המקומית.

א. ניתוח מכרזים לקרקע:

1. כפר יונה:

מס"ד	מכרז מספר	תאריך	עיר	גוש / חלקה	שטח קרקע	ת.ב.ע	זוכה בש"ח
1	מר/14/2019	19/05/2019	כפר יונה	8138/70-72,74,86-87	3,185	457-0284471	₪ 8,458,689
2	מר/14/2019	19/05/2019	כפר יונה	8138,8142/110,42,74,86,29	5,705	457-0284471	₪ 14,677,895
3	מר/14/2019	19/05/2019	כפר יונה	8138/74,86	5,659	457-0284471	₪ 14,677,895
4	מר/14/2019	19/05/2019	כפר יונה	8138/74,29	5,668	457-0284471	₪ 14,677,895
5	מר/14/2019	19/05/2019	כפר יונה	8138/74	6,034	457-0284471	₪ 14,677,895

מס"ד	מכרז מספר	תאריך	עלויות פיתוח	סה"כ בבעלות כולל פיתוח	מ"ר קרקע	מ"ר מבונה	
1	מר/14/2019	19/05/2019	₪ 2,364,041	₪ 10,822,731	₪ 3,398	₪ 3,229	
2	מר/14/2019	19/05/2019	₪ 4,790,035	₪ 19,467,929	₪ 3,412	₪ 3,242	
3	מר/14/2019	19/05/2019	₪ 4,751,411	₪ 19,429,306	₪ 3,433	₪ 3,262	
4	מר/14/2019	19/05/2019	₪ 4,758,968	₪ 19,436,863	₪ 3,429	₪ 3,258	
5	מר/14/2019	19/05/2019	₪ 5,066,268	₪ 19,744,163	₪ 3,272	₪ 3,109	
				ממוצע	₪ 3,389	₪ 3,220	

2. גדרה:

מס"ד	מכרז מספר	תאריך	עיר	גוש / חלקה	שטח קרקע	ת.ב.ע	זוכה בש"ח בבעלות	ממוצע זוכים (5) בבעלות	
1	מר/146/2019	02/09/2019	גדרה	2218/61	2,915	זמ/573	₪ 9,485,847	₪ 6,788,632	
2	מר/146/2019	02/09/2019	גדרה	2218/61-63	2,960	זמ/573	₪ 6,640,935	₪ 6,079,789	
						ממוצע	₪ 8,063,391	₪ 6,434,211	

מס"ד	מכרז מספר	גוש / חלקה	פיתוח	זוכה כולל פיתוח	ממוצע זוכים כולל פיתוח	מ"ר קרקע זוכה	מר"מ זוכה	מ"ר קרקע ממוצע זוכים	מר"מ ממוצע זוכים
1	מר/146/2019	2218/61	₪ 2,944,785	₪ 12,430,633	₪ 9,733,417	₪ 4,264	₪ 4,019	₪ 3,339	₪ 3,147
2	מר/146/2019	2218/61-63	₪ 2,990,245	₪ 9,631,180	₪ 9,070,035	₪ 3,254	₪ 2,708	₪ 3,064	₪ 2,550
	ממוצע		₪ 2,967,515	₪ 11,030,906	₪ 9,401,726	₪ 3,759	₪ 3,363	₪ 3,202	₪ 2,848

10.3.1.3 סיכום ערכי שווי מ"ר מבונה - תעשייה:

סיכום ערכי שווי מ"ר מבונה - תעשייה				
מקור	מ"ר מבונה	התאמת מיקום	משקל	שווי יחסי
גישת החילוץ	₪ 2,148	100%	0.3	₪ 644
מכרז כפר יונה	₪ 3,220	95%	0.35	₪ 1,071
מכרז גדרה	₪ 2,848	97%	0.35	₪ 967
מר"מ משוקלל, כולל פיתוח, ללא מע"מ			1	₪ 2,682

10.3.2. מסחר

גישת היוון ההכנסות/שווי שיורי:

א. נתוני מידע נדל"ן - מכר:

1. ראשון לציון:

מחירים מבוקשים - ראשון לציון							
מס"ד	עדכון	כתובת	סוג	שטח	קומה	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר
1	19/10/2017	בנימין שמוטקין 51	בנין תעשייתי	250	0	₪ 15,000	₪ 65
						ממוצע	₪ 65
הערה: שטח עיקרי 200 מ"ר כפול 1, גלריה 50 מ"ר כפול 0.6							

תחשיב מ"ר בנוי			
	דמ"ש ממוצע	₪ 65	
	מו"מ	0.97	₪ 63
	התאמת מיקום	0.95	₪ 60
	היוון	7.1%	
	מספר חודשים	12	
	מ"ר בנוי		₪ 10,229

2. באר יעקב:

נתוני מכר באר יעקב - מערכת מידע נדלן										
מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	שטח רשום	זכויות מועברות	שטח מועבר	תמורה	התאמה למיקום	היקף	מ"ר בנוי מתואם
1	27/03/2019	3831/83	קרן היסוד	40	50%	20	₪ 400,000	0.75	0.9	₪ 13,500
2	27/03/2019	3831/83	קרן היסוד 5	141	50%	70.5	₪ 1,300,000	0.75	0.9	₪ 12,447
3	28/12/2017	3831/83/5	הרב עוזיאל 83	38	50%	19	₪ 300,000	0.75	0.9	₪ 10,658
						ממוצע				₪ 12,202

ב. **נתוני שכ"ד מבוקשים**:

נתוני השוואה - מחירי הביקוש נלקחו מאתר BAMBY ונתונים שנאספו בסיור נכסים									
מס"ד	תאריך	כתובת	שטח	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר/ ללא מע"מ	הפחתה למו"מ	מתאם מיקום	היקף	דמ"ש מתואם
1	16/08/2020	יצחק בן צבי, מרכז מסחרי,רמלה	40	₪ 4,000	₪ 89	0.97	0.80	0.9	₪ 62
2	16/08/2020	קרן היסוד 8, באר יעקב	45	₪ 5,500	₪ 93	0.97	0.75	0.9	₪ 61
3	16/08/2020	קרן היסוד 5, באר יעקב	150		₪ 100	0.97	0.75	0.9	₪ 65
הערה:								ממוצע	₪ 63
1	מסד 1 - מחיר מבוקש למכירה 1,000,000 ₪, בניכוי מו"מ (3%-), מיקום (5%-), מ"ר בנוי כ-23,000.							חודשים	12
2	במרכז בו מצוי נשוא השומה, המחיר כולל מע"מ. נוכו מע"מ וארנונה (11 ₪/ מ"ר).							תשואה	6.9%
3	יחידה בשטח של 140 מ"ר בנוסף 10 מ"ר ממ"ד.							מ"ר בנוי	₪ 10,947

ג. **חוזה שכירות במרכז המסחרי הישן בבאר יעקב**:

חוזה שכירות במרכז המסחרי הישן מיום - 20/01/2020			
שכ"ד כולל מע"מ	₪ 3,000	מע"מ	17%
שכ"ד למ"ר ללא מע"מ	₪ 2,564	שטח במ"ר	41
שכ"ד למ"ר ללא מע"מ	₪ 62.54		
שיעור היוון	6.9%	חודשים	12
מ"ר בנוי	**₪ 10,876**	התאמת היקף	90%
מ"ר בנוי מתואם היקף ומיקום	**₪ 9,299**	התאמת מיקום	95%

ד. **דו"ח מאן לשנת 2018**:

דוח מאן שנת 2018 - דמי שכירות למסחר	
עיר	דמ"ש
רחובות	₪ 80
לוד	₪ 68
דמ"ש ממוצע	₪ 74
התאמת מיקום	90%
שכ"ד מתואם	₪ 67
חודשים	12
היוון	7.1%
מ"ר בנוי	**₪ 11,336**

ה. <u>נתוני השוואה לסופרמרקט</u>:

הנתונים הינם כפי שפורסם בדוחות תקופתיים/ רבעוניים אשר פורסמו באתר הרשות לניירות ערך, שומות מקיפות, שומות מייעצות לעניין היטל השבחה.

דמ"ש סופרמרקטים					
מקור	שנה	מיקום		דמ"ש	
דוח תקופתי ויקטורי	2016	ברנע אשקלון		85 ₪	
דוח תקופתי הריבוע הכחול	2018	דמ"ש ממוצע		80 ₪	
שומת מקרקעין מקיפה	מועד קובע	דמ"ש ממוצע פאור סנטר חריש	דמי שכירות		
	31/03/2019		ממוצע ברוטו	115 ₪	
			סופרמרקט (קומת מרתף)	65 ₪	
דוח רבעוני רני צים	30/09/2019	כפר סבא, הסכם שכירות מיום 18/07/2019 נחתם עם סופרמרקט "אושר עד", שטח של כ- 5,200 מ"ר, תקופת השכירות הראשונה ל- 10 שנים ובנוסף שתי תקופות אופציה אחת ל- 95 חודשים, שניה ל-85 חודשים ובסה"כ כ- 24 שנים ו- 7 חודשים. דמ"ש תקופה ראשונה כמפורט	סופרמרקט	80 ₪	
שומה מכרעת - יעקב פז מיום 16/04/2020 בקריית עקרון גו"ח 3797/325	לתקופה החל מיום 06/04/2017 וכלה ביום 07/03/2020	מציין את דוח מאן בו דווח על דמ"ש למ"ר מסחר בלוד וכנות בסך של 65 ₪/מ"ר, ברחבות ומודיעין בטווח שבין 85 ₪ ל- 90 ₪/ מ"ר.	החלטה קבע קבע דמ"ש בקריית עקרון בסך	70 ₪	
סיכום :					
דמ"ש סופרמרקט בערים/איזורים לא מרכזיים בטווח שבין 60 ₪ - 89 ₪					

דמ"ש ממוצע סופרמרקט	76 ₪
התאמת מיקום	95%
שכ"ד מתואם	72.20 ₪
חודשים	12
היוון	7.1%
מ"ר בנוי	**12,289 ₪**

סיכום ערכי שווי מסחר:

סיכום ערכי השווי מסחר			
מקור	מ"ר בנוי	מקדם שיקלול	מחיר משוקלל
שכ"ד - ראשל"צ	₪ 10,229	0.1	₪ 1,023
מחיר מכר - באר יעקב	₪ 12,202	0.1	₪ 1,220
דמ"ש מבוקש באר יעקב, רמלה	₪ 10,947	0.2	₪ 2,189
חוזה במרכז המסחרי הישן	₪ 9,299	0.2	₪ 1,860
דמ"ש דוח מאן	₪ 11,336	0.15	₪ 1,700
דמ"ש סופרמרקט	₪ 12,289	0.25	₪ 3,072
מ"ר בנוי משוקלל		**1**	**₪ 11,065**

ניתוח מ"ר בנוי מסחרי	
מ"ר בנוי מסחר מתואם	₪ 11,065
יזמות	20%
עלות בניה	-₪ 5,500
יתרה לקרקע	₪ 3,721

11. תחשיב השווי:

חלופה א - שווי הנכס (תעשיה)			
שטח קרקע			14,462.00
שטח עיקרי	6,148.59	1	6,148.59
שטחי שרות	296.58	0.4	118.63
שטח חצר	8,016.83	0.3	2,405.05
שטח אקוויוולנטי במ"ר		8,672.27	
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה (כולל פיתוח)		₪ 2,682	
שווי הקרקע חלופה א (כולל פיתוח)		₪ 23,259,600	
שווי הקרקע חלופה א (כולל פיתוח), במעוגל		**₪ 23,260,000**	

חלופה ב - שווי הנכס (תעשיה)			
שטח קרקע			14,462.00
שטח עיקרי בנוי עפ"י תכניות מאושר	5,658.80	1	5,658.80
יתרת זכויות (שטח עיקרי)	126	1	126
שטחי שרות עפ"י תכניות מאושרות	841.7	0.4	336.68
יתרת זכויות (שטחי שרות)	604.5	0.4	241.8
שטח חצר	7,231.00	0.3	2,169.30
שטח אקוויוולנטי			8,532.58
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה (כולל פיתוח)			₪ 2,682
שווי הקרקע חלופה ב (כולל פיתוח)			₪ 22,884,940
שווי הקרקע חלופה ב (כולל פיתוח), במעוגל			**₪ 22,880,000**

חלופה ג - שווי הנכס למועדים : 04/08/2019, 04/08/2018 (תעשיה)			
שטח קרקע			14,462.00
שטח עיקרי	4,911.59	1	4,911.59
שטחי שרות	143.58	0.4	57.43
שטח חצר	9,406.83	0.3	2,822.05
שטח אקוויוולנטי			7,791.07
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה (כולל פיתוח)			₪ 2,682
שווי הקרקע בחלופה ג (כולל פיתוח)			₪ 20,896,164
שווי הקרקע בחלופה ג (כולל פיתוח), במעוגל			₪ **20,900,000**

חלופה ד - שווי הנכס למועדים : 04/08/2019, 04/08/2018 (מסחר)			
שטח קרקע			14,462.00
שטח עיקרי	4,911.59	1	4,911.59
שטחי שרות	143.58	0.4	57.43
שטח חצר	9,406.83		
חניה	2575	מגולם	0.00
יתרת חצר	6,831.83	0.25	1,707.96
שטח אקוויוולנטי			6,676.98
שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר (כולל פיתוח)			₪ 3,721
שווי הקרקע בחלופה ד (כולל פיתוח)			₪ 24,844,096
שווי הקרקע בחלופה ד (כולל פיתוח), במעוגל			₪ **24,840,000**

חלופה ה - שווי הנכס (תעשיה)			
שטח קרקע			14,462
שטח עיקרי	6,149	1	6,149
שטחי שרות	297	0.4	119
שטח חצר	8,017	0.3	2,405
שטח אקוויוולנטי			8,672
שווי קרקע למ"ר מבונה לתעשיה (כולל פיתוח)			₪ 2,682
שווי הקרקע בחלופה זו (כולל פיתוח)			₪ 23,259,600
שווי הקרקע בחלופה זו (כולל פיתוח), במעוגל			₪ **23,260,000**

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל ובכפוף לסעיף 13 לנוהל מקצועי מספר 3, מחודש פברואר 2018, אני מאמצת את ערכי השווי אשר נקבעו בשומת שמאי המשיבה, כדלהלן:

חלופה	מועד קובע	תיאור החלופה	סכום בש"ח	תיאור במילים
א	04/08/2019	אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח התוספת המבוקשת, למטרת תעשייה בהתאם לבקשה להיתר.	₪ 21,250,000	עשרים ואחד מיליון ומאתיים וחמישים אלף ₪
ב	04/08/2019	אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, בהתאם לתכנית מאושרת ויתרת זכויות בלתי מנוצלות.	₪ 20,900,000	עשרים מיליון ותשע מאות אלף ₪
ג	04/08/2018 04/08/2019	אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח התוספת המבוקשת, שווי קרקע למטרת תעשייה עם זכויות ל- 4,911.59 מ"ר עיקרי+143.58 מ"ר שרות לשנים 2018-2019.	₪ 19,090,000 ערכי השווי זהים בשנים 2018 ו- 2019.	תשעה עשר מיליון ותשעים אלף ₪
ד	04/08/2018 04/08/2019	אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח התוספת המבוקשת, שווי קרקע למטרת מסחר עם זכויות ל- 4,911.59 מ"ר עיקרי+143.58 מ"ר שרות לשנים 2018-2019.	₪ 24,150,000 ערכי השווי זהים בשנים 2018 ו- 2019.	עשרים וארבעה מיליון ומאה וחמישים אלף ₪
ה	04/08/2019	אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח התוספת המבוקשת, למטרת תעשייה בהתאם לבקשה להיתר.	₪ 21,250,000	עשרים ואחד מיליון ומאתיים וחמישים אלף ₪

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל 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,
ענת שצמן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז
טל' 073-3923137 | פקס 073-3923136 |

<u>העתק</u>: מר דב וידר – ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, רמ"י

נספח הוצאות פיתוח לפי שומת המשיבה:

חלופה א:	
תיאור החלופה	שווי קרקע למטרת תעשייה, בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (בהתאם לשומה)	₪ 21,250,000
עלויות פיתוח להפחתה	₪ 8,494,134
מקור נתוני הפיתוח	עלויות פיתוח לפי תעריף חוק עזר (עפ"י חישוב בקר פיתוח)
שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ	₪ 12,755,866

חלופה ב:	
תיאור החלופה	שווי קרקע למטרת תעשייה, בהתאם לתכנית מאושרת + יתרת זכויות בלתי מנוצלות (לפי זכויות חוזיות)
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (בהתאם לשומה)	₪ 20,900,000
עלויות פיתוח להפחתה	₪ 8,720,943
מקור נתוני הפיתוח	עלויות פיתוח לפי תעריף חוק עזר (עפ"י חישוב בקר פיתוח)
שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ	₪ 12,179,057

חלופה ג:	
תיאור החלופה	שווי קרקע למטרת תעשייה, עם זכויות ל-4,911.59 מ"ר עיקרי + 143.58 מ"ר שרות, לשנים 2018-2019
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (בהתאם לשומה)	₪ 19,090,000
עלויות פיתוח להפחתה	₪ 8,092,948
מקור נתוני הפיתוח	עלויות פיתוח לפי תעריף חוק עזר (עפ"י חישוב בקר פיתוח)
שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ	₪ 10,997,052

חלופה ד:	
תיאור החלופה	שווי קרקע למטרת מסחר, עם זכויות ל-4,911.59 מ"ר עיקרי + 143.58 מ"ר שרות, לשנים 2018-2019
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (בהתאם לשומה)	₪ 24,150,000
עלויות פיתוח להפחתה	₪ 8,092,948
מקור נתוני הפיתוח	עלויות פיתוח לפי תעריף חוק עזר (עפ"י חישוב בקר פיתוח)
שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ	₪ 16,057,052

חלופה ה:	
תיאור החלופה	שווי קרקע למטרת תעשייה, בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (בהתאם לשומה)	₪ 21,250,000
עלויות פיתוח להפחתה	₪ 8,494,134
מקור נתוני הפיתוח	עלויות פיתוח לפי תעריף חוק עזר (עפ"י חישוב בקר פיתוח)
שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ	₪ 12,755,866