תאריך עברי	: ז'/אלול/תשפ"ד
תאריך לועזי	: 10/9/2024
מס' תיק רמ"י	: 300317680
מספרינו (אופק)	: 50083
לקביעת שכ"ט	: 14.68

לכבוד:
גב' דיקלה ליה אדלר,
צוות לקידום עסקות תעסוקה,
מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל: diklal@land.gov.il

מר גיא שרת,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: guy@press-sharet.co.il

מר חיים כלפון,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל:
hameiri@hameiri.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] קרקע בייעוד תעסוקה, גוש 5740 חלקה 3 (בחלק) חלקת משנה 6, שדרות הסנהדרין 45 פינת רחוב הירדן 2 אזור תעשיה צפוני, יבנה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 1.4.2024, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה כולל פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לחלופות המבוקשות, וזאת לצורך גביית תשלום בגין שינוי יעוד וניצול ודמי שימוש.

1.2. השומה הינה בחלופות כדלקמן:

חלופה 1: שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בהתאם לחוזה חכירה למטרת תעשיה כולל הצמדות

חלופה 2: שווי זכויות הבעלות לפי זכויות תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ישנן), כולל הצמדות למטרת מסחר בהתאם להוראות תב"ע 404-0654673.

חלופה 3: גביית דמי שימוש לקרקע כולל הצמדות למטרת תעשיה לכל שנה בנפרד לשנים 2022-2023.

חלופה 4: גביית דמי שימוש לקרקע כולל הצמדות למטרת מסחר לכל שנה בנפרד לשנים 2022-2023.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גיא שרת ביום 31.10.2023 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר חיים כלפון ממשרדו של אהוד המאירי שות' מיום 25.2.2024 – **להלן: " המשיג".**

1.4. בתאריך 22.7.2024 התקיים דיון באפליקציית "Google Meet" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, מטעם רמ"י מר טל זהר ומר גיא שרת, מטעם המשיג השמאי מר חיים כלפון. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 23.7.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 14.8.2024.

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

1.5. בתאריך 12.8.2024 התקבלה תגובת המשיג אשר כללה מסמכים כדלקמן:

- הסכם מכר שנערך בתאריך 10.5.1999 בין י. ברוש תעשיות בע"מ להלן המוכרת, לבין מודיטרון בע"מ להלן הקונה לגבי גו"ח 5740/3 מגרשים 102א - 102ג' (חלק ממגרש 102ג') סכום העסקה 16,923,000 ₪, כאשר מתוך זה מיליון ₪ ישולם במועד מאוחר יותר.
- חוזה שכירות מתאריך 20.4.1997 בין י.ב ברוש תעשיות (91) בע"מ להלן המשכירה לבין חברת הנכסים של שופרסל בע"מ להלן השוכרת לגבי גו"ח 5740/3 מגרשים 102א - 102ג'. השטח המושכר בקומת הקרקע 3,300 מ"ר + מחצית משטח גלריה 135 מ"ר +שטח פריקה של כ- 215 מ"ר + שטח עגלות בחניה של - 35 מ"ר. השטח המושכר לצורך תשלום דמי השכירות כ- 3,300 כולל את שטח המכירה, והמחסנים, כולל קירות חיצוניים + משטחים.
- תוספת להסכם שכירות מיום 20.4.1997 שנחתמה בתאריך 1.12.2011 בין מודיטרון בע"מ להלן המשכירה לשופרסל בע"מ להלן השוכרת לגבי גו"ח 5740/3 מגרשים 102א - 102ג', מעיון במסמך שהועבר עולה בין השאר כדלקמן: תקופת השכירות החדשה מתאריך 1.1.2012 וסיומה ביום 31.12.2023. סכום השכירות הבסיסי 180,000 ₪ בתוספת מע"מ כשסכום זה צמוד למדד הבסיס שהינו מדד חודש אוקטובר 2011 שיפורסם ב – 15 לחודש נובמבר 2011, בתאריכים 2018-2023 ישלם השוכר סכום של 210,000 ₪ לחודש כאשר סכום זה צמוד למדד הבסיסי.
- העתק חשבונית מס קבלה מספר 200013 מתאריך 18.1.2024 של חברת מודיטרון בע"מ על הכנסות מדמי שכירות של 889,605.11 ₪ כולל מע"מ, לטענת שמאי המשיג מדובר בהכנסת לגבי החודשים ינואר מרץ, 2023. כלומר לחודש ללא מע"מ משולם דמי"ש של 253,450 ₪ במעוגל.

1.6. הצדדים חלוקים, בין השאר, שווי הקרקע בחלופות השונות. תעשייה: אופן ניתוח נתוני ההשוואה בדגש על מכרזי רמ"י, חלוקת השווי בין הקומות. מסחר: אופן ניתוח נתוני ההשוואה תוך שימת לב למיקום ולגודל, התייחסות לחוזה השכירות בנכס עצמו.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש	: 5740 .
חלקה	: 3 (בחלק).
תת חלקה	: 6 (עפ"י טיוטת תשריט בית משותף).
מגרש	: חלק ממגרש 102 עפ"י תב"ע ב/195 וחלק ממגרש 100 עפ"י תב"ע 404-0654673.
שטח נשום	: 3,163.9 מ"ר + הצמדות: משטחים בשטח 751.5 מ"ר + גגות בשטח 154.3 מ"ר.
מהות הנכס הנישום	: קרקע בייעוד תעשיה / מסחר.
כתובת עירונית	: רח' שד' הסנהדרין 45 פינת רח' הירדן 2 א.ת צפוני יבנה.

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

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

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע לשומה הינו: חלופות 1, ו- 2 מועד קובע: 31.10.2023. חלופות 3 ו 4 מועד קובע 2022-2023 כל שנה בנפרד.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

בתאריך 5/9/2024 נערך ביקור בנכס ע"י מר דור אסולין מתמחה במשרדנו.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

6.1. <u>כללי</u>

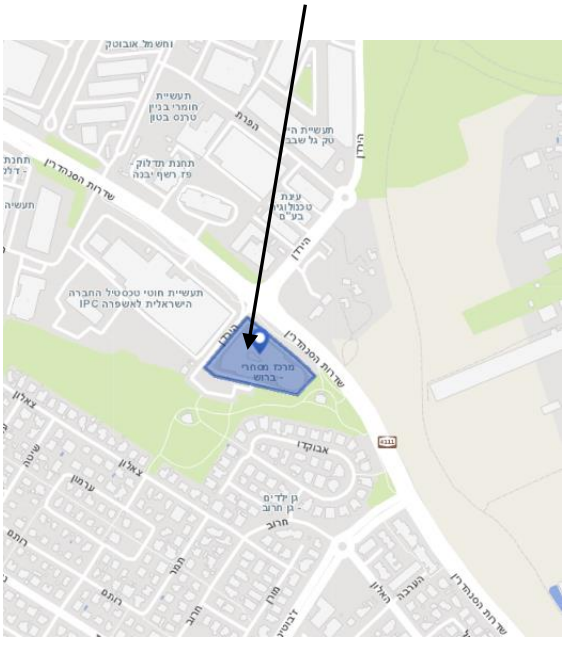
נשוא השומה מהווה חלק מחלקה 3 בגוש 5740, הממוקמת: ברחוב שד' הסנהדרין 45 פינת רח' הירדן 2 א.ת צפוני יבנה.

6.2. <u>הסביבה:</u>

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, בו כלול הנכס, חלקו הצפוני של אזור התעשייה, 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 בין השאר מבני תעשיה נוספים מדרום מזרח גן משחקים וצמודי קרקע, אזור התעשייה נהנה מנגישות טובה תודות לסמיכותו למחלף יבנה ולתחנת הרכבת. הפיתוח הסביבתי מלא כולל כבישים, מדרכות, מים, תאורה וכו...

רצ"ב תשריט למיקום הנכס באזור



רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה הקרובה חלקה 3



6.3. <u>תאור הנכס:</u>

הנכס מהווה מגרש בלתי רגולרי בשטח 10,650 מ״ר בצורת טרפז אשר ממוקם מדרום מזרח לפינת הרחובות שד׳ הסנהדרין 45 פינת הירדן 2. נשוא השומה מהווה את תת חלקה 6 בתשריט הבית המשותף + הצמדות בשטח 751.5 מ״ר + גגות בשטח 154.3 מ״ר הכניסה מצד מערב.

פני הקרקע מישוריים, כאשר החזית הארוכה פונה צפונה לשדרות הסנהדרין. הגישה לנשוא חוות הדעת הינה דרך רח׳ הירדן. במועד הביקור הנכס קומת הקרקע בשימוש מסחרי סופר מרקט של ״שופרסל״. בצדו המזרחי של המבנה קיימת רמפה לעליית כלי רכב לקומות העליונות. השימושים הנעשים במבנה הינם מסחר ותעשייה

<u>רצ״ב תמונות מיום הביקור.</u>





7. <u>מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:</u>

7.1. <u>נסחי רישום:</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מרוכז מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 2.9.2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	5740.
חלקה	3.
רשות	עירית יבנה
שטח רשום	10,650 מ״ר.
בעלות	מדינת ישראל.

7.2. <u>חוזה חכירה:</u>

מעיון בהעתק חוזה חכירה מהוון אשר נחתם בתאריך 19.11.2019 בין מנהל מקרקעי ישראל מצד אחד, לבין מודיטרון בע"מ מצד שני עולה בין השאר כדלקמן:

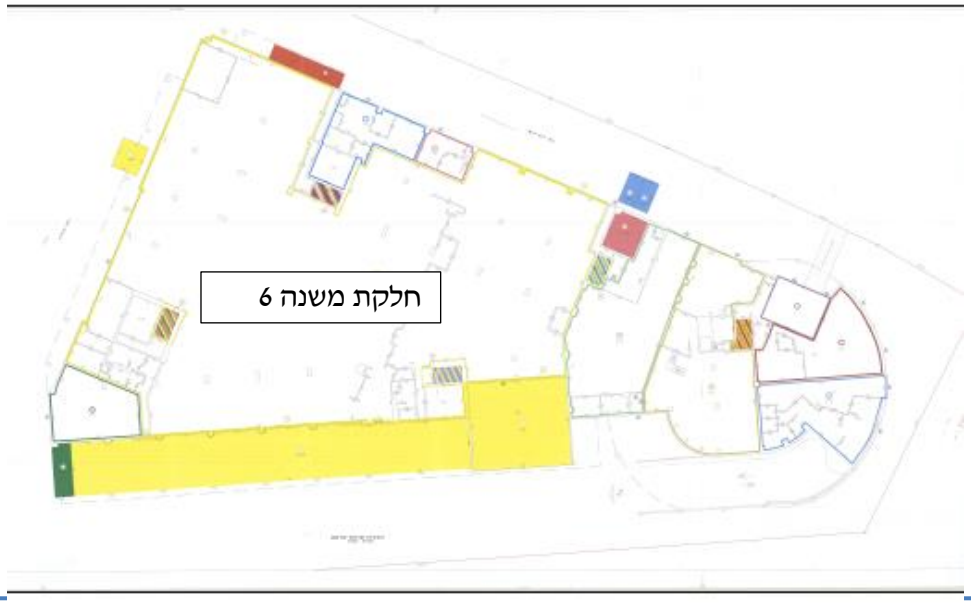
שטח רצפה מוחכר	: כ-3,163.9 מ"ר.
גוש	: 5740.
חלקה	: 3 (חלק), חלקת משנה 6.
צמידויות	: שטחי שרות בשטח 751.5 מ"ר + גג בשטח 154.3 מ"ר.
תקופת החכירה	: 49 שנה החל מתאריך 8.3.1994 וכלה בתאריך 7.3.2043.
מטרת החכירה	: ביתן תעשיה צמוד קרקע.
חלק במקרקעין	: חוזה החכירה מתייחס ל – 60% בלבד מכלל החלקה
שימוש במקרקעין	: ידוע לחוכר כי השימוש הנעשה במקרקעין למסחר חורג ממטרת החכירה וקיימת עסקה לשימוש חורג.
קיבולת בניה	: במועד תחילת חוזה החכירה היו בתוקף תוכנית בר/1/95 וזמ/600 אשר מתוקפן ניתן לבנות על הנכס 120%, בתכסית 40%, 3 קומות, עד גובה של 12 מ"ר, ביעוד לתעשייה.

הצדדים מסכימים כי הזכויות החוזית בשילוב עם ההיתר שאושר מביאים לכך כי כל שטח תת החלקה 6, 3,163.9 מ"ר + ההצמדות הינם ביעוד תעשיה. הסכמה זו תואמת את היתר הבניה כפי שפורט בהמשך.

7.3. <u>טיוטת תשריט בית משותף:</u>

מעיון במסמכים שהועברו עולה כי על החלקה מבנה אחד המורכב מ – 3 קומות + קומת גג, מספר היח"ד 24. נשוא השומה מהווה את חלקת משנה 6 בשטח 3,163.9 מ"ר הממוקמת בקומת הקרקע, ליח"ד זו צמוד משטח בשטח 751.5 מ"ר וגגות בשטח 154.3 מ"ר.

רצ"ב תשריט מיקום תת החלקה בחלקה:



8. מצב 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.
זמ/600	תוכנית מתאר יבנה	16.8.1979	2559
יב/237	תוספת שטחי שרות באזור תעשיה	26.10.1995	4342
יב/600/א	שטחי שרות אזור תעשיה ומלאכה	10.10.1996	4447
יב/600/ב	שטחי שרות אזור תעשיה ומלאכה	5.5.2003	5177
404-0273557	תכנית מתאר כוללנית יבנה	13.12.2017	7640
404-0654673	תוכנית נקודתית	13.9.2022	10797

<u>תכנית מתאר כוללנית יבנה 404-0273557</u>

מעיון בתשריט התכנית עולה כי חלקה 3 נמצאת באזור תעסוקה תא שטח 844 ביעוד מסחר ותעשיה מתחם 9 אזור תעשיה צפוני.

מיקום הנכס בתשריט תכנית המתאר



מעיון בתקנון תכנית המתאר עולה כי במתחם 9 תותר בניה כדלקמן:

א.5.10	נתונים כמותיים למתחם			
נושא	יחידת מידה	תוספת לקיים ולמאושר	סה"כ	הוראות
תעסוקה	מ"ר	715,600	1,480,000	
מסחר	מ"ר	31,000	89,500	

כלומר סה"כ השטח המסחרי המותר מכלל הבניה האפשרית הינו (89,500 + 1,480,000) / 89,500 = 6% ~

עפ"י נספח הבינוי של תכנית המתאר, במקום תותר בניה עד לגובה של 8 קומות.

- מימוש עקרונות תכנית המתאר כפוף לתב"ע נקודתית.

8.2. <u>תוכנית נקודתית 404-0654673 –סיכום המצב התכנוני</u>

לפי תשריט התוכנית המגרש ביעוד מסחר ותעסוקה



מטרת התוכנית שינוי יעוד הבניין מתעשייה למסחר ותעסוקה ללא הגדלת הזכויות המותרות.

שימושים

א. תעסוקה נקיה דוגמת תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מכוני העתקה, מכירה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה וכדומה הכל בתנאי שיעמדו במגבלות השמירה על איכות הסביבה.

ב. מסחר, מסעדות ובתי קפה.

קיימים מספר תנאים למתן היתר בניה כגון שיפוץ החזיתות בהתאם לנספח הבינוי של התוכנית, עמידה בתנאי הנספח לאיכות הסביבה, אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, אישור יועץ אקוסטיקה וכו...

זכויות בניה

שטח חלקה	: 10,623 מ״ר.
ייעוד	: מסחר ותעסוקה.
עיקרי	: עילי: 3,560 מ״ר ביעוד מסחר, 9,188 מ״ר ביעוד תעסוקה.
שרות	: עילי: 360 מ״ר ביעוד מסחר, 3,210 מ״ר ביעוד תעסוקה.
סה״כ	: עיקרי 12,748 מ״ר. שרות 3,570 מ״ר.
מספר קומות	: 3, מעל הכניסה הקובעת.
תכסית	: 40%, לא כולל תנועה
גובה מבנה	: 15 מ״ר.
בינוי	: קיים נספח חזיתות הכולל רמפות לעליית רכבים לקומות העליונות

נספח תנועה – טבלת מאזן חניה מוצעת

טבלת חניות מוצעות

תא שטח	מסחר ותעסוקה	רכב פרטי כולל חניות נכים	חניות נכים		תפעולית	אופנועים	אופניים
			לרכב רגיל	לרכב גבוה			
100	קומת קרקע	111	3	2	8	13	15
	קומה 1	35	-	-	-	10	-
	קומה 2	36	-	-	-	10	-
	קומת גג	36	-	-	-	10	-
	סה״כ	218	5		8	43	15

הערה: כל החניה עלית.

8.3. רישוי

מעיון בתיק הבניין דרך אתר האינטרנט של עריית יבנה אותרו מסמכים רבים לחלקה הנדונה מתוכם אותר היתר בניה רלוונטי למבנה השופרסל. היתר מספר 940416 מתאריך 4.2.1996, לבניין תעשיה, אחסנה, אריזה. מעיון בתשריט המצורף להיתר עולה כי השטח המבוקש בקומת הקרקע הינו: עיקרי 4,256.4 מ״ר, שרות 1,631.8 מ״ר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	מועד קובע	שמאי משיב	שמאי משיג
חלופה 1	מתן השומה	₪ 12,257,000	₪ 15,919,767
חלופה 2	מתן השומה	₪ 21,480,000	₪ 14,142,618
חלופה 3	2023	₪ 12,257,000	₪ 13,803,607
	2022	₪ 11,236,000	₪ 13,076,707
חלופה 4	2023	₪ 21,480,000	₪ 14,142,618
	2022	₪ 19,852,000	₪ 13,398,767

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[2]:

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

תעשייה:

- גישת היוון הכנסות: הציג 23 נתוני הצע של שכירות מהעיר יבנה לשנים 2021-2023, הציג כבקרה נתונים מדו"ח נת"מ CLASS A ו – CLASS B. הגיע לדמ"ש ממוצע למ"ר של 45.84 ₪ לשנת 2022, ו – 50.7 ₪ לשנת 2023.
- גישת ההשוואה: הציג את מכרז רמ"י מספר 253/2022 לתעשייה מהישוב גדרה מסוף 2022.

מסחר:

- גישת היוון הכנסות: הציג 10 נתוני הצע של שכירות מהערים יבנה רחובות וקריית עקרון.
- גישת החילוץ הציג 8 עסקאות של מכר חנויות מהערים יבנה ורחובות מהשנים 2019, 2021, 2022.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

תעשייה:

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה תעשייה, בגישת היוון ההכנסות, היוון את דמי השכירות בשיעור היוון 6.8%, הפחית יזמות 15% ועלויות בניה 3,700 ₪ לשנת 2023 ו – 3,500 ₪ לשנת 2022 .

בגישת ההשוואה ניתח את תוצאות מכרז רמ"י בגדרה לפי תב"ע בתוקף והפחית 5% למיקום.

ערך ממוצע בין הגישות והגיע לערך של 3,300 ₪ למ"ר מבונה לשנה 2022 ו – 3,600 ₪ למ"ר קרקע מבונה לשנת 2023.

[2] לצורך פרוט תחשיבו ראה עמודים 11-18 לשומתו.

מסחר:

גישת היוון הכנסות: לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה היוון את דמי השכירות בשיעור היוון 6.8%, הפחית רווח יזמי 20% ועלויות בניה 5,800 ₪, לשנת 2022 ו – 6,000 ₪ לשנת 2023.

גישת החילוץ: חישב בצורה זהה (20% רווח יזמי ו – 5,800 ₪ ו 6,000 ₪ עלויות בניה).

ערך ממוצע בין הגישות והגיע לשווי של 6,100 ₪ למ״ר לשנת 2022 ו – 6,600 ₪ למ״ר לשנת 2023.

9.2.3. **תחשיבי השומה:**

תחשיב חלופה מס׳ 1 -

שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות –

שווי קרקע לזכות חוזית בהתאם לחוזה חכירה למטרת תעשיה לחלקת משנה 6 כולל הצמדות, למועד מתן השומה

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	מ״ר אקווי׳
ק.קרקע	3,163.90	1.00	3,163.90
הצמדה - משטחים	751.50	0.30	225.45
הצמדה - גגות	154.30	0.10	15.43
סה״כ שטח אקווי׳			**3,404.78**
שווי מ״ר מבונה לתעשייה, ללא מע״מ וכולל פיתוח			₪ 3,600
סה״כ שווי מגרש ללא מע״מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 12,257,000**

תחשיב חלופה מס׳ 2 -

שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן) –

שווי קרקע לחלקת משנה 6 כולל הצמדות למטרת מסחר וזאת בהתאם להוראות תב״ע 404-0654673, למועד מתן השומה

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	מ״ר אקווי׳
ק.קרקע	3,163.90	1.00	3,163.90
הצמדה - משטחים	751.50	0.10	75.15
הצמדה - גגות	154.30	0.10	15.43
סה״כ שטח אקווי׳			**3,254.48**
שווי מ״ר מבונה למסחר, ללא מע״מ וכולל פיתוח			₪ 6,600
סה״כ שווי מגרש ללא מע״מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 21,480,000**

תחשיב חלופה מס׳ 3 -

גביית דמי שימוש – שווי קרקע לחלקת משנה 6 כולל הצמדות למטרת תעשיה, לכל שנה בנפרד, לשנים 2022-2023

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	מ״ר אקווי׳
ק.קרקע	3,163.90	1.00	3,163.90
הצמדה - משטחים	751.50	0.30	225.45
הצמדה - גגות	154.30	0.10	15.43
סה״כ שטח אקווי׳			**3,404.78**

שנה	שטח במ״ר אקווי׳	שווי מ״ר מבונה לתעשייה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא
2023	3,404.78	₪ 3,600	**₪ 12,257,000**
2022	3,404.78	₪ 3,300	**₪ 11,236,000**

תחשיב חלופה מס׳ 4 -

גביית דמי שימוש – שווי קרקע לחלקת משנה 6 כולל הצמדות למטרת מסחר, לכל שנה בנפרד, לשנים 2022-2023

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	מ״ר אקווי׳
ק.קרקע	3,163.90	1.00	3,163.90
הצמדה - משטחים	751.50	0.10	75.15
הצמדה - גגות	154.30	0.10	15.43
סה״כ שטח אקווי׳			**3,254.48**

שנה	שטח במ״ר אקווי׳	שווי מ״ר מבונה למסחר (ללא	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא
2023	3,254.48	₪ 6,600	**₪ 21,480,000**
2022	3,254.48	₪ 6,100	**₪ 19,852,000**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג[3]

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות:

תעשיה:

מכרז רמ"י מספר 253/2022 למגרשי תעשיה בגדרה.

מסחר

השמאי הביא בחשבון רק את חוזה השכירות בנכס.

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

מהנתונים המצוינים לעיל ולצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה השמאי ערך את תחשיבו כדלקמן.

תעשיה:

השמאי ניתח את תוצאות המכרז לפי תב"ע בתוקף, בניתוח תוצאות המכרז חישב לקומת הקרקע מקדם 1.15, לקומה א' מקדם 0.65 ולקומה ב' מקדם 0.5. לטענתו אלה מקדמים הראויים בתעשייה.

השמאי הגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה של 4,275 ₪.

מסחר:

השמאי הביא בחשבון את חוזה השכירות בנכס אשר לטענתו מיצג את השווי הנכון, היוון את דמי השכירות בשיעור היוון 6.8%, הפחית רווח יזמי 22.5% ועלויות בניה 6,225 ₪ למ"ר עפ"י חוברת דקל + מחצית עבודת הגמר + 25% עלויות עקיפות, כך שהגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה של 5,200 ₪.

9.3.3. **תחשיבי השומה:**

חלופה א' שווי זכויות חוזיות, ח' משנה 6 למטרת תעשיה

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
קומת קרקע	3163.9	1.15	3638.5
הצמדות משטחים	751.5	0.3	225.5
הצמדת גג	154.3	0.1	15.4
סה"כ מ"ר אקוו'			3879.4
שווי למ"ר מבונה			4,275 ₪
שווי הקרקע כולל פיתוח			16,584,285 ₪

חלופה ב' שווי זכויות חוזיות, ח' משנה 6 למטרת מסחר

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
קומת קרקע	3163.9	1	3163.9
הצמדות משטחים	751.5	0.1	75.2
הצמדת גג	154.3	0.1	15.4
הצמדות משטחים			3254.5
שווי למ"ר מבונה			5,200 ₪
שווי הקרקע כולל פיתוח			16,923,296 ₪

חלופה ג' - ח' משנה 6 למטרת תעשיה לשנים 2022-2023

שנה	שטח אקוולנטי	שווי למ"ר	סה"כ
2023	3879.365	4,275 ₪	16,584,285 ₪
2022	3879.365	4,061 ₪	15,755,071 ₪

חלופה ד' - ח' משנה 6 למטרת מסחר לשנים 2022-2023

שנה	שטח אקוולנטי	שווי למ"ר	סה"כ
2023	3254.48	5,200 ₪	16,923,296 ₪
2022	3254.48	4,940 ₪	16,077,131 ₪

[3] לפרוט תחשיבו ראה עמודים 14-18

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי הטענות משומותיהם ומדיון שהתקיים ביום 22.7.2024:

9.4.1. **<u>טענות שמאי המשיג:</u>**

- **<u>מקדם זמן 2022-2023:</u>**

בשומתי התייחסות לשנים 2022-2023. יש לציין כי אין שינוי מהותי במחירים עקב טווח הזמן הקטן יחסית שבין המועדים הקובעים של שתי החלופות. לכן, הביא בחשבון הבדל במחירים של סביב 5% לשנה. יצוין כי, השוק למסחר ותעשייה הוא שוק מאוד שמרני.

- **<u>אופן ניתוח נתוני השוואה לתעשיה – קומת הקרקע:</u>**

יש לנתח את מכרזי רמ"י בגדרה כך שלקומות הקרקע יינתן משקל יותר גבוה מ-1. בשומתו קבע לקומת הקרקע משקל של 1.15 לשטח העיקרי, לקומה א' 0.65 ולקומה ב' 0.5. כמובן שגם לשטחי השירות יש לחשב מקדמים בהתאמה.

קומת הקרקע כבר בהגדרתה הבסיסית היא כביכול סמי-מסחרית, ניתן לעשות בה שימושים שלא סביר שיתאפשרו בקומות גבוהות יותר.

שווי קומת הקרקע צריך להוות לפחות 50% משווי הנכס. כמו כן, הזכיר בשומתו מגרשי השוואה שהוגשה בהם בקשה להיתר בנייה, ולא התבקש ניצול מלא של הקומות העליונות, אלא התבקשו הקלה בקווי הבניין ובתכסית בקומת הקרקע. ניתן ללמוד מכך, כי קומת הקרקע בהחלט מהווה את המסה העיקרית בשווי.

- **<u>נתוני השוואה למסחר:</u>**

רוב עסקאות ההשוואה אותם הביא בחשבון שמאי רמ"י הן עסקאות לחנויות קטנות במרכז העיר. אינו חושב שעסקאות אלה הן ברות השוואה לנכס הנשום. אם בכל זאת שמאי רמ"י רוצה לבצע השוואה עקיפה של עסקאות אלה ביחס לנכס הנשום, אז יש להביא בחשבון הפחתה למיקום, הפחתה לגודל וגם את נושא היחס חזית ועורף שלא מאפשר לחלק את השטח הנשום למס' חנויות קטנות.

- **<u>חוזה שכירות בנכס:</u>**

בנכס קיים חוזה שכירות תקף בנכס, בחישוב שווי הקרקע למסחר יש לחשב את השווי מחוזה זה, שכן הוא מהווה סוג של עסקה בנכס ומביא על הצד הטוב ביותר את היתרונות והחסרונות בנכס.

כמו כן ישנן פסיקות של בית המשפט וועדת ערר (כמפורט בשומה) התומכות בטענה זו.

לטענתו: דמי השכירות כבר עברו את מבחן השוק והן העסקה הרלוונטית ביותר והן אלו שאמורים לשקף נאמנה את שווי השוק.

- **<u>חילץ שווי מ"ר קרקע מבונה מחוזה השכירות</u>**

בתחשיב מחוזה השכירות חולץ שווי מ"ר קרקע מבונה על בסיס של עלות בנייה למשרדים עם תוספת מחצית מהעבודות גמר בסיסי. בניתוח השווי מדמי השכירות בנכס הובא בחשבון רווח יזמי של 22.5% ועלות בניה לפי דקל + 1/2 מעלויות הגמר.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- **<u>נתוני השוואה בתעשייה</u>**

שמאי המשיג הביא בחשבון את מכרז רמ"י בגדרה והתבסס רק עליו. יש להביא בחשבון גם את גישת היוון ההכנסות, כיוון וידוע שבהכרעות מביאים אותה בחשבון, מהסיבה שגישה זו מנטרלת את תרומת הפוטנציאל בנכס במידה וישנו פוטנציאל.
עוד יצוין, השווי אותו קבענו בשומתנו לא רחוק מהשווי אשר נקבע בהכרעת שמאי מחוזי בנכס אחר באזור התעשייה הצפוני לשנת 2023.

- **<u>נתוני השוואה במסחר</u>**

אבקש להעביר לידנו את חוזה השכירות בנכס הנשום בכדי להגיב עליו. ישנם הרבה מקרים בהם חוזה השכירות בנכס אינו משקף את השווי של הנכס מהסיבה שמדובר הרבה פעמים בחוזה ישן.
כמו כן בהתאם לתקן 3 בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין, בחישוב שווי הנכס יש להתבסס על ניתוח של 3 מחירי השוואה לפחות.
יש לציין כי בשומתנו הובאו בחשבון נתונים רבים בהתאמה למיקום וגם התאמה לגודל כאשר היה צריך להביא זאת בחשבון.
נוסף על כך, אציין כי ההיצע למסחר ביבנה הוא נמוך, ולכן, היכן שיש מסחר כמו הנכס הנשום הביקוש גדול ויציב.

- **<u>ניתוח חוזה השכירות בשומת המשיג</u>**

בניתוח השווי מחוזה השכירות שמאי המשיג הביא בחשבון בגישת החילוץ 22.5% יזמות. קיימת שחיקה בשנים האחרונות ברווח היזמי למסחר כך שמדובר ברווח לא סביר.
בנוסף, קיים פער בעלויות הבנייה הגבוהות אותם קבע שמאי המשיג לעומת העלויות אותם קבענו בשומתנו.

- **<u>מקדמי שווי בתעשיה</u>**

מקדמי השווי בשומת המשיג לא סבירים ונותנים משקל יתר לזכויות בקרקע.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

השמאים חלוקים בעיקר על מקדם השווי שיש לתת לקומת הקרקע לתעשייה, ועל נתוני ההשוואה אשר מהם יש לחשב את שווי הקרקע למסחר.
<u>תעשיה</u>: שמאי המשיב הביא בחשבון מקדם 1 לקומת הקרקע לעומת שמאי המשיג אשר הביא בחשבון מקדם 1.15, לטענתו לקומת הקרקע יש ערך גובה מעל הרגיל והיא שווה מעל 1/2 משאר הקומות. לטענת שמאי רמ"י אין לתת מקדם מעל 1 לקומת הקרקע.
אני סבור כי במצב הנתון אין שום סיבה לחשב מקדם מעל 1 לקומת הקרקע, השמאי המשיג לא הוכיח בצורה

מובהקת יתרון ברור אשר מצדיק מקדם מעל 1 לקומת הקרקע, במידה וקומת הקרקע היתה בגובה מעל הרגיל[4], היה מקום למקדם מעל 1, אני דוחה את טענת המשיב.

מסחר: לטענת שמאי המשיב בחישוב שווי הקרקע יש להביא בחשבון רק את חוזה השכירות בנכס וממנו לגזור את שווי הקרקע.

לאחר שקראתי את חוזה השכירות ואת החומר שהועבר, אני סבור כי יש לקבל את טענת המשיג באופן חלקי, חוזה השכירות למעשה מהווה המשך של חוזה קיים בן יותר מ– 10 שנים אומנם עם עדכונים והצמדות, אך כידוע ככול שמדובר באותו שוכר זמן רב, דמי השכירות נשחקים ולא בהכרח מיצגים את השווי האמיתי. כמו כן לפי התקינה השמאית / קווים מנחים, על השווי להיקבע לפחות מ -3 נתונים. בבואי לקבוע את שווי הקרקע למסחר הבאתי בחשבון נתונים רבים בגישות שונות, לעסקת השכירות בנכס ניתן יחס של 40% בממוצע המשוקלל.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה

השומה הינה לשווי זכות הבעלות המלאה בקרקע כריקה ופנויה וללא מחוברים, לכן השומה מבוססת הנחה ("היפותטית") בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. שיעור היוון:

הצדדים מסכימים על שיעור היוון של 6.8% למסחר ולתעשייה. עפ"י פרסומי השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של 2022 עת הריבית החלה לעלות שיעור ההיוון נקבע ל – 6.7%, כידוע שיעור ההיוון אינו תלוי בלעדי של שיעור הריבית, אלא תלוי בגורמים נוספים, למחצית השנייה של 2022 ולשנת 2023 עדיין לא התפרסם שיעור ההיוון. לאור מכלול הנתונים במשק בין השאר עליות הריבית, עליית הסיכון במשק באופן כללי, אני סבור כי למועד קובע 2023 שיעור ההיוון הראוי הינו 7% לתעשייה ו – 7.1% למסחר.

10.2.3. מקדם זמן:

הצדדים הסכימו על מקדם 5% בין 2023 ל – 2022, אני סבור כי בנסיבות המקרה הנוכחי מדובר במקדם זמן סביר בין השנים ואין מקום להתערב ולשנותו.

10.2.4. נתוני השוואה למסחר – מקדם גודל:

השמאי המשיג טוען כי יש לערוך התאמה לגודל מנתוני ההשוואה למסחר ביחס לנשוא שומה, השמאי המשיב ערך התאמה לגודל. הסכמת הצדדים מקובלת עלי, בהחלטתי חישבתי התאמה לגודל לפי מקדם 0.9 / 0.95 מנתוני ההשוואה הרלוונטיים ביחס לנשוא שומה.

[4] לדוגמא 8-10 מטר ומעלה.

10.2.5. **ניתוח חוזה השכירות בנכס:**

בחישוב השווי למסחר, הובא בחשבון חוזה השכירות בנכס לפי יחס של 40% בממוצע המשוקלל. לאור העובדה שמדובר במבנה לא חדש אשר נבנה בסוף שנות ה- 90, וחוזה שכירות בן כ – 10 שנים עם אותו שוכר, נלקח שיעור היוון של 6.7%, רווח יזמי של 20% למסחר ועלויות בניה שחוקות, לפי החישוב הבא: ראה חוברת דקל לתאריך 10/2023 עלות בניה בסיסת למשרדים 4,100 ₪ למ"ר לפי פחת 15% - 3,485 ₪ בתוספת מחצית עבודת גמר בסיסי 880 ₪ סה"כ עלות ישירה 4,365 ₪ בתוספת 25% עלות בניה עקפה סה"כ 5,456 ₪, במעוגל 5,500 ₪.

10.2.6. **מקדמי שווי למסחר:**

בחישוב השווי למסחר הצדדים הביאו בחשבון מקדם 0.1 למשטחים ומקדם 0.1 לגג, לדעתי מקדם 0.1 למשטחים בקומת הקרקע אשר משמשים בין השאר לפריקת סחורה לסופר מרקט לא סביר, בהחלטתי הבאתי בחשבון מקדם 0.2.

10.2.7. **גילום חצר מנתוני שכירות בתעשיה**

בחישוב שווי מ"ר קרקע מבונה מנתוני שכירות ודו"ח נת"מ בתעשייה הובאה בחשבון הפחתה של 15% מהתוצאה לשימוש בחצר, כמו כן נבדק באיזו קומה נתוני השכירות.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

חישוב השווי למסחר

ניתוח חוזה השכירות בנכס

סכום השכירות לשנת 2023	253,450 ₪	לחודש

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח קומת קרקע	3169	1	3169
משטחים צמודים	751.1	0.2	150.22
גג צמוד	154.3	0.1	15.43
		סה"כ	3334.65
		דמ"ש למר"מ	912.06 ₪
		שיעור היוון מופחת - 6.7%	13,613 ₪
		יזמות 20%	11,344 ₪
מבנה לא חדש		עלות בניה	-5,500 ₪
לאחר פחת		שווי מר"מ	5,844 ₪

גישת היוון הכנסות - מקור נתונים תכנת במבי - נתוני היצע לשכירות

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מ"מ	התאמה למיקום	התאמת זמן	התאמת גודל	דמ"ש מתואם	דמ"ש שנתי
1	07/02/2021	שדרות דואני 18	35.6	3,600 ₪	101.1 ₪	0.95	1	1.1	0.9	95.11 ₪	1,127 ₪
2	08/02/2022	שדרות דואני 20	132	8,000 ₪	60.6 ₪	0.95	1	1.05	1	60.45 ₪	שיעור היוון 7.10%
3	19/07/2023	אגוז 1	50	7,000 ₪	140.0 ₪	0.95	0.9	1	0.95	113.72 ₪	
4	29/11/2023	דואני 95	95	10,000 ₪	105.3 ₪	0.95	1	1	1	100.00 ₪	
5	21/11/2023	גלבוע 1	45	5,000 ₪	111.1 ₪	0.95	1	1	0.95	100.28 ₪	
									ממוצע	93.91 ₪	
									שווי מ"ר בנוי	15,872 ₪	
									רווח יזמי	25%	
									עלות בניה	5,500 ₪	
									שווי הקרקע	7,198 ₪	

חנות עסקה 2 בשטח 30 מ"ר + גלריה 14 מ"ר

השוואה מסחר גישת החילוץ

מיקום	גו״ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שטח נמכר	שנת בניה	תאום זמן	גודל	שווי למ״ר
דואני יבנה	5377/57/25	12/01/2021	₪ 580,000	45	2000	1.1	0.9	₪ 12,760
דואני יבנה	5377/170/25	13/09/2023	₪ 650,000	36	1990	1	0.9	₪ 16,250
דואני יבנה	3511/146/26	30/03/2023	₪ 600,000	36	ישן	1	0.9	₪ 15,000
הכרמל	4545/57/7	29/02/2024	₪ 700,000	40	חדש	0.95	0.9	₪ 14,963
דואני 18 יבנה	5377/57/40	02/06/2022	₪ 600,000	31	1996	1.05	0.9	₪ 18,290
הדרור 25	3512/222/72	17/11/2021	₪ 2,500,000	247	1989	1.07	1	₪ 10,830
							ממוצע	₪ 14,682
						רווח יזמי	25%	
						עלות בניה	₪ 5,500	
						יתרה לקרקע + 5% תוספת	₪ 6,558	

גיבורי ישראל

ממוצע משוקלל

היוון הכנסות	₪ 7,198	30%	₪ 2,159
חוזה בנכס	₪ 5,844	40%	₪ 2,338
חילוץ	₪ 6,558	30%	₪ 1,967
סה״כ לשנת 2023			**₪ 6,464**
סה״כ לשנת 2022 -5%			**₪ 6,141**

חישוב השווי לתעשיה

גישת היוון הכנסות: רצ״ב נתוני הצע לשכירות ממאגר ״במבי״ בעיר יבנה

מס״ד	תאריך	מיקום	שטח במ״ר	מחיר בש״ח	מקדם גודל	קומה	דמ״ש למ״ר
1	01/02/2023	דוגית 18	120	₪ 6,000	1.00	קרקע	₪ 50
2	06/10/2023	שדרות הסנהדרין 34	144	₪ 7,500	1.00	קרקע	₪ 52
3	18/06/2023	שדרות הרצל 1	250	₪ 11,250	1.00	קרקע	₪ 45
4	14/02/2022	נחל שניר 1	450	₪ 16,000	1.00	1*	₪ 52
5	07/12/2022	חידקל 19	1,000	₪ 36,000	1.00	1*	₪ 52
6	09/10/2022	אבו חצירא 4	30	₪ 2,000	0.90	קרקע	₪ 60

* ניתן מקדם 1.45 מקומה 1 לקומת קרקע

דמ״ש לחודש בממוצע	₪ 51.8
הפחתה למו״מ- 5%	₪ 49.2
דמ״ש ממוצעים לשנה	₪ 591
שיעור היוון	7.00%
מהוון לצמיתות	₪ 8,437
בניכוי יזמות (15%)	₪ 7,337
עלויות בניה (לאחר פחת)	₪ 3,000
שווי מ״ר מבונה לתעשייה	₪ 4,337
ניטרול שווי חצר	0.85
שווי מ״ר מבונה מתואם	**₪ 3,686**

דוח נת״מ סקירת המחצית השניה של שנת 2022

מחיר מבוקש לדונם לתעשיה / לוגיסטיקה ביבנה ₪ 4,500,000 - ₪ 5,000,000

מסקר מחירים שנערך ביבנה לתקופה הנדונה עולה כי דמ״ש מ״ר בנוי ללוגיסטיקה CLASS B בגבולות ₪ 44.

דוח נת״מ סקירת המחצית הראשונה של שנת 2023

מחיר מבוקש לדונם לתעשיה / לוגיסטיקה ביבנה ₪ 5,000,000

מסקר מחירים שנערך ביבנה לתקופה הנדונה עולה כי דמ״ש מ״ר בנוי ללוגיסטיקה CLASS B בגבולות ₪ 45.

שנת 2022

דמ״ש ממוצע חודשי למ״ר	₪ 44.0
סה״כ דמ״ש שנתי	₪ 528
שיעור היוון	7.0%
שווי מ״ר בנוי	₪ 7,543
בניכוי רווח יזמי (1.15)	₪ 6,559
עלויות בניה (לאחר פחת)	₪ 3,000-
שווי מ״ר מבונה	₪ 3,559
ניטרול שווי חצר	0.85
שווי מ״ר מבונה מתואם	**₪ 3,025**

שנת 2023

דמ״ש ממוצע חודשי למ״ר	₪ 45.0
סה״כ דמ״ש שנתי	₪ 540
שיעור היוון	7.0%
שווי מ״ר בנוי	₪ 7,714
בניכוי רווח יזמי (1.15)	₪ 6,708
עלויות בניה (לאחר פחת)	₪ 3,000-
שווי מ״ר מבונה	₪ 3,708
ניטרול שווי חצר	0.85
שווי מ״ר מבונה מתואם	**₪ 3,152**

מכרז רמ"י מס' 253/2022 לתעשיה ביישוב גדרה מיום 29/12/2022

הכל בגוש 2218

מגרש מס' (עפ"י תב"ע זמ/573)	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	הוצאות פיתוח	מחיר כולל פיתוח	מחיר לדונם	הערות
3	17,167	₪ 63,088,056	₪ 1,894,259	₪ 64,982,315	₪ 3,785,304	עיקרי 80% שרות 20%
4	13,323	₪ 47,370,660	₪ 1,470,633	₪ 48,841,293	₪ 3,665,938	
12	1,586	₪ 6,600,888	₪ 413,312	₪ 7,014,200	₪ 4,422,573	עיקרי 100% שרות 20%
26	2,687	₪ 13,155,000	₪ 350,075	₪ 13,505,075	₪ 5,026,079	
33	2,530	₪ 12,145,555	₪ 329,539	₪ 12,475,094	₪ 4,930,867	
			ממוצע למגרשים 3-4		**3,725,621** ₪	
			ממוצע למגרשים 12,26,33		**4,793,173** ₪	

גובה מבנה 12 מטר

ניתוח השווי למגרשים 3-4

זכויות הבניה עפ"י תכנית זמ/573 לדונם:	שטח מגרש:	1,000	גובה - 12 מ'
קומה	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קרקע עיקרי	40%	400	1.00	400
קרקע שרות	10%	100	0.50	50
א' עיקרי	40%	400	0.60	240
א' שרות	10%	100	0.30	30
עיקרי ת"ק	20%	200	0.40	80
שירות ת"ק	50%	500	0.05	25
חצר		500	0.30	150
		סה"כ שטח אקוו'		975
		שווי ממוצע לדונם		3,725,621 ₪
		שווי מר"מ לפי זכויות של 80%		**3,821** ₪

מגרשים 33, 26, 12

זכויות הבניה עפ"י תכנית זמ/573 לדונם:	שטח מגרש:	1,000	גובה - 12 מ'
קומה	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קרקע עיקרי	40%	400	1.00	400
קרקע שרות	10%	100	0.50	50
א' עיקרי	40%	400	0.60	240
א' שרות	10%	100	0.30	30
ב' עיקרי	20%	200	0.40	80
עיקרי ת"ק	20%	200	0.40	80
שירות ת"ק	100%	1000	0.05	50
חצר		500	0.30	150
		סה"כ שטח אקוו'		**1,080**
		שווי ממוצע לדונם		**4,793,173** ₪
		שווי מר"מ לפי זכויות של 100%		**4,438** ₪

ממוצע

מקור נתונים	ערך	התאמה לגודל	שווי מתואם
שווי מ"ר מבונה למגרשים גדולים	3,821 ₪	1.1	4,203 ₪
שווי מ"ר מבונה למגרשים קטנים	4,438 ₪	1	4,438 ₪
		שווי מ"ר מבונה משוקלל	4,321 ₪
		בהתאמה למיקום	0.85
		התאמת זמן	1.03
		שווי מ"ר מבונה מתואם	**3,783** ₪

ממוצע משוקלל בין גישת היוון הכנסות + דו"ח נת"ס + נתוני הצע לגישת ההשוואה.

מקור נתונים	ערך	משקל	סה"כ
היוון הכנסות הצע	3,686 ₪	50%	1,843 ₪
היוון הכנסות דו"ח נת"מ 2023	3,152 ₪	20%	630 ₪
גישת השוואה מכרזי רמ"י	3,783 ₪	30%	1,135 ₪
		שווי מ"ר מבונה לשנת 2023	**3,608** ₪
0.95		**שווי מ"ר מבונה לשנת 2022**	**3,428** ₪

11.תחשיבי השומה:

תחשיב חלופה מס' 1 -

שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות –

שווי קרקע לזכות חוזית בהתאם לחוזה חכירה למטרת תעשיה לחלקת משנה 6 כולל הצמדות, למועד מתן השומה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מ"ר אקווי'
ק.קרקע	3,163.90	1.00	3,163.90
הצמדה - משטחים	751.50	0.30	225.45
הצמדה - גגות	154.30	0.10	15.43
סה"כ שטח אקווי'			**3,404.8**
שווי מ"ר מבונה לתעשייה, ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 3,608
סה"כ שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 12,285,000**

תחשיב חלופה מס' 2 -

שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן) –

שווי קרקע לחלקת משנה 6 כולל הצמדות למטרת מסחר וזאת בהתאם להוראות תב"ע 404-0654673, למועד מתן השומה

בחלקו לפריקת סחורה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מ"ר אקווי'
ק.קרקע	3,163.90	1.00	3,163.90
הצמדה - משטחים	751.50	0.20	150.3
הצמדה - גגות	154.30	0.10	15.43
סה"כ שטח אקווי'			**3,329.6**
שווי מ"ר מבונה למסחר, ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 6,464
סה"כ שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 21,524,000**

תחשיב חלופה מס' 3 -

גביית דמי שימוש – שווי קרקע לחלקת משנה 6 כולל הצמדות למטרת תעשיה, לכל שנה בנפרד, לשנים 2022-2023

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מ"ר אקווי'
ק.קרקע	3,163.90	1.00	3,163.90
הצמדה - משטחים	751.50	0.30	225.45
הצמדה - גגות	154.30	0.10	15.43
סה"כ שטח אקווי'			**3,404.78**

שנה	שטח במ"ר אקווי'	שווי מ"ר מבונה לתעשייה (ללא מע"מ	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
2023	3,404.78	₪ 3,608	**₪ 12,285,000**
2022	3,404.78	₪ 3,428	**₪ 11,671,000**

תחשיב חלופה מס' 4 -

גביית דמי שימוש – שווי קרקע לחלקת משנה 6 כולל הצמדות למטרת מסחר, לכל שנה בנפרד, לשנים 2022-2023

חלקו לפריקה

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מ"ר אקווי'
ק.קרקע	3,163.90	1.00	3,163.90
הצמדה - משטחים	751.50	0.20	150.3
הצמדה - גגות	154.30	0.10	15.43
סה"כ שטח אקווי'			**3,329.63**

שנה	שטח במ"ר אקווי'	שווי מ"ר מבונה למסחר (ללא מע"מ וכולל פיתוח)	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
2023	3,329.63	₪ 6,464	**₪ 21,524,000**
2022	3,329.63	₪ 6,141	**₪ 20,448,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים וטענותיהם ובוצע ביקור בנכס ובסביבה, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, בחלופות המבוקשות בתת חלקה[5] 6 כולל הצמדות חלקה 3 (בחלק) בגוש 5740 והממוקם בא.ת דרומי יבנה, רחוב שדרות הסנהדרין 45 פינת רחוב הירדן 2 כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין שינוי יעוד וניצול ודמי שימוש (עפ"י מטרת השומה), הינה כדלקמן:

<u>חלופה 1:</u>

שווי קרקע לזכות חוזית בהתאם לחוזה חכירה למטרת תעשיה לחלקת משנה 6 כולל הצמדות, למועד קובע 31.10.2023 בסך **12,285,000, (שנים עשר מיליון מאתים שמונים וחמישה אלף ₪)**

<u>חלופה 2:</u>

שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן) לחלקת משנה 6 כולל הצמדות למטרת מסחר וזאת בהתאם להוראות תב"ע 404-0654673 למועד קובע 31.10.2023 בסך **21,524,000, (עשרים ואחד מיליון חמש מאות עשרים וארבע אלף ₪)**.

<u>חלופה 3:</u>

שווי זכויות הבעלות לתת חלקה 6 כולל הצמדות בשימוש לתעשייה לשנת 2022 בסך **11,671,000 ₪, (אחד עשר מיליון שש מאות שבעים ואחד אלף ₪)**.

שווי זכויות הבעלות לתת חלקה 6 כולל הצמדות בשימוש לתעשייה לשנת 2023 בסך **12,285,000 ₪, (שנים עשר מיליון מאתים שמונים וחמישה אלף ₪)**.

<u>חלופה 4:</u>

שווי זכויות הבעלות לתת חלקה 6 כולל הצמדות בשימוש למסחר לשנת 2022 בסך **20,448,000 ₪, (עשרים מיליון ארבע מאות ארבעים ושמונה אלף ₪)**.

שווי זכויות הבעלות לתת חלקה 6 כולל הצמדות בשימוש למסחר לשנת 2023 בסך **21,524,000 ₪, (עשרים ואחד מיליון חמש מאות עשרים וארבע אלף ₪)**.

הערכים הנקובים הינם בבעלות 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

דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

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

[5] כל מקום שכתוב תת חלקה 6 הכוונה עפ"י טיוטת תשריט בית משותף.