תאריך עברי:	כ"ו/אלול/תשע"ט
תאריך לועזי:	26/09/2019
מס' תיק רמ"י:	52979894א
מספרינו (אופק):	35203
לקביעת שכ"ט:	7.08 יח' שומה

לכבוד:

הגב' קזס ליאת, צוות לקידום עסקות חקלאי משבצות, מרחב עסקי מרכז, רמ"י liatk@land.gov.il	מר אורן שמני, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י orenminhal2015@gmail.com	מר משה פרל, שמאי מקרקעין מטעם המשיג mp@mperel.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - מגרש מס' 100 חלק מחלקה 36 בגוש 4663, משגב דב

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 01/01/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן מרכיב הקרקע למגרש הנדון ללא מע"מ וללא פיתוח, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף- מגזר חקלאי.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אורן שמני ביום 23/05/2018 – להלן: "המשיב"; ההשגה שבנדון הוגש מטעם בעל הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר משה פרל מיום 02/12/2018 – להלן: " המשיג".

1.3. בתאריך 27/03/2019 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 03/04/2019, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 17/04/2019.

1.4. ביום 24/06/2019 העביר לידנו שמאי המשיב את מסמכי ההשלמה הבאים:
דיווח לרשות לניירות ערך בדבר מכירת מקרקעין במגרש מס' 5 במודיעין.

1.5. הצדדים חלוקים בנושאים להלן: עסקאות השוואה, ערכי השווי ומקדמי התאמה.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	4663
חלקה:	36 (חלק)
מגרש:	100 ע"פ תכנית בר/395
שטח:	56 דונם
מהות הנכס:	קרקע למרכז לוגיסטי
כתובת עירונית:	משגב דב

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו המועד הקובע בשומת המשיב, כלומר לתאריך: 19/03/2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 27/06/2019 על ידי החתומה מטה, בנוכחות שמאי הצדדים ובעלי הזכויות בנכס.

6. תיאור הנכס והסביבה:

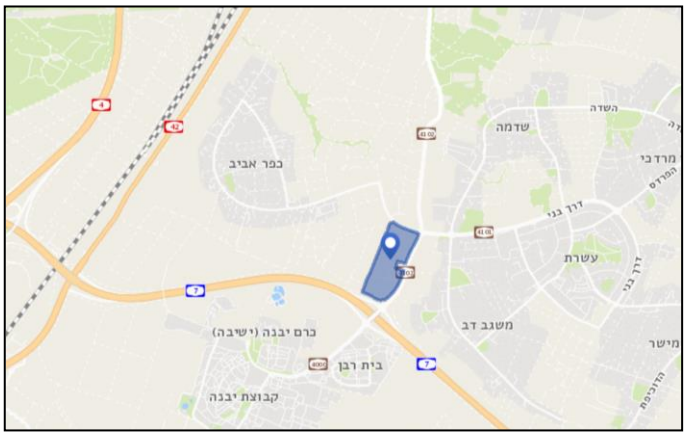
נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע למגרש מס' 100 על פי תכנית בר/395, ביעוד אחסנה הממוקם במושב משגב דב.

6.1. הסביבה:

מושב משגב דב משתייך למועצה האזורית גדרות, המושב מהווה אחד ממקבץ יישובי גדרות הכוללים, בין היתר את עשרת, כפר אביב, מישר ושדמה הסמוכים.
נשוא השומה ממוקם בחלקו המערבי של המושב ונהנה מקרבה לעורקי תנועה ראשיים, מחלף בית רבן וכביש 7 סמוכים מדרום, כשטחים חקלאיים, הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

נשוא השומה מרכיב הקרקע של מגרש מס' 100 בשטח 56 דונם, צורתו דמוית טרפז, הטופוגרפיה מישורית, הממוקם במערב מושב משגב דב בסמוך למחלף בית רבן.

להלן גבולותיו:

צפון: כביש מס' 4101.

דרום: כביש מס' 7 ומחלף בית רבן.

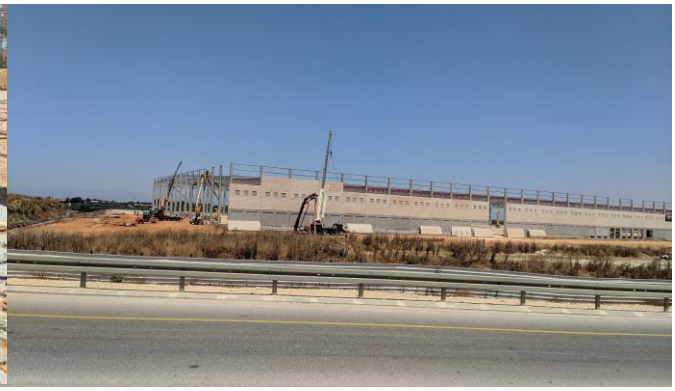
מזרח: כביש 4102.

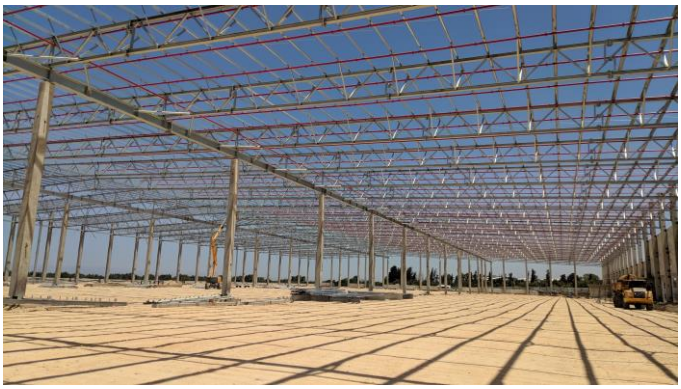
מערב: שטחים חקלאיים ובמרחק של כ- 8 ק"מ נמל אשדוד.

נכון למועד הביקור בנכס על המגרש מבנה אחסנה לוגיסטי בשלבי בניה מתקדמים בגובה 15 מ'.

תמונות מהנכס:







7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 10/09/2019, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 4663 חלקה 36 ; רשות מקומית – מ. א. גדרות
שטח רשום:	125,287 מ״ר
בעלי הזכויות:	קק״ל – בשלמות

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם לחוו״ד תכנונית של רמ״י מיום 23/01/2018 עולה כי נשוא השומה כלול בתחום תכנית מתאר מקומית מס׳ בר/395 שפורסמה למתן תוקף בילקוט בתאריך 15/11/2017 בילקוט פרסומים מס׳ 7619 מטרתה העיקרית של התוכנית הינה שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור לאחסנה, מסחר, משרדים ומבני ציבור והסדרת הוראות וזכויות בניה.

עפ״י התכנית מגרש מס׳ 100 מיועד לאזור אחסנה, להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם לסעיף 5 לתוכנית:

יעוד	גודל מגרש במ״ר	שטח בניה		תכסית	גובה מבנה	מס׳ קומות
		עיקרי	שירות			
אחסנה	56,000	31,000	3,000	61%	15	2

שימושים מותרים:

- מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה - מרלו״ג.
- שטחים ומתקנים לחניה, פריקה ותמרון.
- מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס.
- הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הוועדה המקומית .
- לא ניתן להמיר שטחי אחסנה לשימושים אחרים.

- מסחר נלווה לשימוש העיקרי בהיקף שלא יעלה על 300 מ״ר מתוך השטח העיקרי.
- משרדים כשימוש נלווה לשימוש העיקרי בהיקף שלא יעלה על 300 מ״ר מתוך השטח העיקרי.
- חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.

תשריט תכנית בר/395:



8.2. <u>תכנית רישוי</u>:

התוכנית אושרה בישיבת ועדה ביום 31/01/2019.

מהות הבקשה: הקמת מבנה אחסנה למטלטלין באריזתם המקורית כולל: ביתן שמירה, חדר חשמל, חדר משאבות ומאגר מים.

להלן השטחים המוצעים:

קומה	שימושים עיקריים				חלקי שירות				סה״כ
	משרדים	ביתן שומר	אחסנה	סה״כ	מחסן	מתקנים ומערכות	ממ״מ	סה״כ	
ק״ק	299.81	25.00	30,424.72	30,749.53	2,075.29	773.95	77.55	2,926.79	33,676.32

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע"מ וללא פיתוח** בשומות הצדדים:

המשיב	המשיג
₪ 117,070,198	₪ 29,054,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

אחסנה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לאחסנה הסתמך המשיב על גישת ההשוואה הישירה למכרז רמ"י למגרשים ביעוד תעשיה באזור תעשיה עשרת הסמוך.

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך על גישת ההשוואה לעסקאות מכר חנויות בגדרה וחילוץ יתרה לקרקע.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[2]:

- מכרז רמ"י מיום 20/07/2016 ל- 4 מגרשים ביעוד תעשייה באזה"ת עשרת, התקבל שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח 3,563 ₪, לאחר התאמות לשימוש מוגבל 0.85 וגודל 1.05 התקבל 3,180 ₪/ מ"ר אקו'.
- 4 עסקאות מכר חנויות בעיר גדרה מהשנים 2016-2017, התקבל שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח 4,375 ₪, לאחר התאמות למיקום 0.85 ומקדם התאמה לשימוש נלווה לאחסנה 0.75 התקבל 2,789 ₪/ מ"ר

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש בבינוי של קומה אחת בגובה של 15 מ'.
- מסחר נלווה - תכנית בר/395 כוללת אפשרות לשימוש למסחר כשטח נלווה לאחסנה בשטח של עד 300 מ"ר ע"ח השטח העיקרי המותר לבניה. בהתאם לשווי מ"ר מבונה לכל שימוש, עולה כי השימוש המיטבי הינו ניצול מלוא השטח לבניה לשימושים למרלו"ג ולסוכנויות לעמילות מכס וללא שימוש למסחר כשטח נלווה לאחסנה.
- תוספת גובה - נכסי ההשוואה לאחסנה מהווים מגרשי תעשיה ומלאכה באזור תעשיה עשרת בבינוי של 40% עיקרי + 5% שטחי שירות בקומה אחת בגובה עד 10 מ'. לצורך התאמה לבינוי של קומה אחת בגובה 15 מ' בהתאם למותר לפי תכנית בר/395, נערכה התאמה על בסיס הגדלת נפח הבניה במקדם ניצול 50% מעל גובה בסיס 10 מ'.
- מקדם התאמה לשימוש אחסנה, לוגיסטיקה, סוכנויות עמילות נכס - 0.85.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 8 לשומת המשיב

- מקדם התאמה לגודל - קיימת העדפה למגרשים בשטח נרחב יותר לשימושי אחסנה, לוגיסטיקה, סוכנויות לעמילות מכס ביחס לעסקאות ההשוואה בשטח עד 2.4 דונם - 1.05.
- מקדם התאמה להיקף עסקה - 0.9.
- בהתאם לבקשת מזמין השומה, לא הובאה בחשבון תוספת שווי בגין האפשרות להקים מתקנים פוטו וולטאיים על גג המבנה.
- עלויות פיתוח - בהתאם לבקר פיתוח ברמ"י ובהתבסס על חוקי העזר של המועצה האזורית גדרות בסך 17,002,900 ₪.

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
עיקרי קומת קרקע	31,000	1	31,000
שרות קומת קרקע	3,000	0.5	1,500
חצר תפעולית	22,000	0.3	6,600
סה"כ שטח אקו' במגרש			39,100
שווי מ"ר מבונה בשימוש לאחסנה/לוגיסטיקה בגובה 10 מ'			₪3,180
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ בגובה 10 מ'			₪124,327,233
סה"כ תוספת שווי בהתאמה לגובה 15 מ'			₪24,642,866
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ בגובה 15 מ'			₪148,970,099
בהתאמה להיקף עסקה		0.9	₪134,073,089
עלויות פיתוח למגרש			₪17,002,900
סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח			**₪117,070,189**

<u>חישוב תוספת שווי בהגבהת מבנה לפי תוספת נפח</u>			הערות
שטח עיקרי קומת קרקע במגרש		31,000	
שטח מגרש במ"ר		56,000	
שטח עיקרי לדונם		553.57	
שווי מ"ר מבונה עיקרי		₪3,180	בהתאמה לנכס וגובה 10 מ'
שווי זכויות בניה עיקרי בדונם		₪1,760,205	
זכויות נפחיות עיקרי בדונם		5535.7	שטח עיקרי בגובה 10 מ'
שווי מ"ק מבונה עיקרי		₪317.97	

שטח עיקרי במ"ר קומת קרקע		31,000
תוספת גובה במ' ביחס לעסקאות ההשוואה		5
סה"כ תוספת נפח במ"ק במגרש		155,000
שווי מ"ק מבונה עיקרי		₪317.97
תוספת שווי בהגדלת נפח המגרש בהתאמה לגובה 15 מ'		₪49,285,732
מקדם ניצול ביחס לגובה 10 מ' בסיס		0.5
סה"כ תוספת שווי במגרש בגין הגדלת נפח גובה מבנה 15 מ'		**₪24,642,866**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה לעסקאות מכר לקרקעות ביעוד לתעשייה מאזורי תעשייה קרובים והחלטות בהכרעה ראשונה של אגף שומת מקרקעין במשגב דב ובית חלקיה.
בנוסף בחן את שווי הקרקע בגישת היוון דמ"ש בנכס הנדון בסך 38 ₪/מ"ר בניכוי עלות הקמה משוערת.
להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[3]:

- 6 עסקאות מכר קרקעות מאזה"ת מודיעין מהשנים 2016-2017, התקבל שווי מר"מ מתואם 1,423 ₪.
- עסקת מכר קרקע מאזה"ת אשדוד-צפון מיום 02/01/2016, התקבל שווי מר"מ מתואם 1,321 ₪.
- 2 עסקאות מכר מאזה"ת קריית גת מיום 19/09/2016, התקבל שווי מר"מ מתואם 737 ₪.
- הכרעות בהשגה ראשונה במשגב דב מיום 31/07/2017 ובית חלקיה מיום 30/11/2017.
- בשקלול של 0.4 לעסקאות ההשוואה, 0.2 להכרעה בבית חלקיה ו- 0.4 להכרעה במשגב דב התקבל שווי מר"מ משוקלל 1,470 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מכרז רמ"י אזה"ת עשרת - אינו יכול לשמש כבסיס לאומדן השווי היות ומדובר במגרשים קטנים, היקף זכויות הבניה מצומצם, 2 זוכים ל-4 המגרשים. השמאי המחוזי יחיאל קבע בשומתו בבית חלקיה כי לטעמו השווי חריג ולשם הזהירות לא הובא בחשבון בהכרעתו.
- הערכת שווי מר"מ בסך 3,430 ₪ בשומת המשיב חורגת באופן קיצוני מהערכות רמ"י במתחמים דומים בסביבה.
- מקדם התאמה לגודל - לאור המורכבות העסקית הכרוכה ביזום, תכנון, רכישה, בניה, שיווק ותפעול מתחם בגודל זה, זה יש לקחת בחשבון מקדם התאמה מינימלי של 0.85.
- מקדם לגובה המבנה - שימוש במידוף למבנה גבוה מחייב כלי שינוע אוטומטיים שעלותם גבוהה, התקנת מערכות בטיחות נלוות והכשרת עובדים למיומנות תפעול זו. חללי שירות, מבואות וכניסות לא מושפעים מהגבהת המבנה. שיעור התועלת הפונקציונלית באה לידי ביטוי ב- 1/3 משיעור הגידול בנפח.
  10 מ' / (4.5 מ' נטו * מקדם תועלת 0.33) = 15%
- מקדם התאמה לזמן עסקאות ההשוואה והכרעות 1.05 - 1.10.
- מקדם הפחתה בגין מגבלת שימושים ביחס לעסקאות ההשוואה - 0.9.
- עלויות פיתוח - מקבל את עלויות הפיתוח בקר רמ"י.

[3] ליתר פירוט ראה סעיף 7.1-7.7 לשומת המשיג.

9.3.3. תחשיב השומה:

תחשיב בגישת היוון דמ"ש בנכס הנדון

דמ"ש למ"ר		₪38.00
שטח בנוי ברוטו		34,000
סה"כ דמ"ש לשנה		₪15,504,000
שיעור היוון תעשיה		7.70%
סה"כ שווי בנוי		₪201,350,649
בדיה לתקופת הקמה שנה		₪189,953,443
בניכוי רווח יזמי	1.15	₪165,176,907
עלות בניה כוללת		₪136,043,123
יתרה לקרקע		**₪29,133,784**

תחשיב בגישת ההשוואה:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי ראשי	20,000	1	20,000
שטח עיקרי שולי	11,000	0.9	9,900
שטח שירות	3,000	0.5	1,500
חצר תפעולית	21,840	0.25	5,460
שטח אקו' בסה"כ			36,860
שווי מר"מ			₪1,470
התאמה לגודל		0.85	₪1,250
שווי כולל פיתוח			₪46,056,570
עלות פיתוח לפי בקר רמ"י			- ₪17,002,900
שווי המגרש ללא הוצ' פיתוח וללא מע"מ			**₪29,053,670**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 06/03/2019 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג וב"כ המשיג:

- הציג טבלה של שומות האגף ושמאים מכריעים לשטחי תעשיה/אחסנה עם פירוט של השטח, השווי למ"ר והפער באחוזים בין קביעת שומת רמ"י לשומה. כל שומה המוצגת מבוססת על ניתוח עסקאות. מתקבלים פערים של 187% - 271%.
- מכרז רמ"י בעשרת שעליו התבסס שמאי המשיב אינו רלוונטיות מאחר ומייצג מגרשים קטנים אשר הפער בינם לבין הנכס הנישום עצום, עסקת ההשוואה למכירת שני מגרשים צמודים בעשרת אינה מייצגת והשמאי הממשלתי הביע את דעתו בעניין וקבע כי לא ניתן להתייחס לעסקה מאחר ומדובר בעסקה חריגה ואינה סבירה.
- שומת רמ"י בוצעה בהתעלם מהכללים השמאים- לא נבחנו 3 עסקאות השוואה אלא עסקה אחת מאחר ומדובר במכרז אחד, לא נעשה ניתוח לפי שווי מ"ר מבונה אלא לפי דונם, לא נעשתה התאמה לגודל, לא בוצעה בחינת שווי במס' גישות שונות.

- עסקאות השוואה במודיעין - הנכסים מאפשרים שימושים נרחבים, זכויות נרחבות עד 3 קומות, לכן בעתיד במידה ולא יהיה צורך באחסנה ניתן לעשות בנכס שימושים אחרים. העיר נחשבת בירת הלוגיסטיקה, רמת השירותים המשלימים הינה גבוהה וכן נגישות דומה מכביש 6. בשנה האחרונה בצעו שומות ל- 2 מגרשים בעיר מודיעין לחברת מגה אור כאשר השימושים בפועל דומים אך זכויות הבניה שונות. השמאי המכריע אלי כהן קבע למגרש של 43 דונם שווי של 1,400 ₪ למ״ר מבונה והשמאי המכריע בועז קוט קבע למגרש קטן יותר שווי של 1,600 ₪ למ״ר מבונה.
- עלויות בניה - מאחר וכיום התהליך בשלביו הראשונים התבססנו על עלויות בניה לתעשייה לפי דקל, החוזה היחיד שנחתם עוסק בהחלפת הקרקע במילוי מאחר ואינה מתאימה לצרכים לוגיסטיים, עלות זו בלבד הינה 13,000,000 ₪.
- בשומת השמאי המשיב, לא נלקח בחשבון הקושי בתפעול נכס לוגיסטי אשר כולל מאות עובדים ויש לדאוג לצרכים רבים כגון הסעות, הזמנה, שימושים נלווים ועלויות רבות נוספות.
- התאמה לגודל- לפרויקט של כ- 60 דונם קיימות עלויות פיתוח, בניה וקרקע גבוהות ואין הרבה גופים אשר יכולים להתמודד עם פרויקט כזה אשר מהווה השקעה והכנסות עתידיות מדמי שכירות.
- חברת מגה אור השכירה את הנכס טרם בנייתו בחוזה שנחתם בשנת 2017 לפי 37 ₪ למ״ר ועלו בעקבות השומה ל- 38 ₪ למ״ר.

9.4.2.<u>טענות המשיב ונציג רמ״י:</u>

- השימוש בחוזה מיותר מאחר והוא מוביל לשימוש בגישת היוון ההכנסות והחילוץ, אך קיימות עסקאות אשר מאפשרות להשתמש בגישת ההשוואה הישירה אשר עדיפה ומשכללת את כלל השיקולים והעלויות.
- שומתנו מבוססת על מכרזים בא.ת עשרת אשר דומים מבחינת המיקום (קו אווירי של כמה מאות מטרים), כאשר לנכס הנישום יש נגישות טובה יותר באופן משמעותי מאחר והוא נימצא על המחלף, בקרבת נמל אשדוד אשר מבוקש מאוד בקרב יזמים וחוכרים, בעל סמיכות לצירי תנועה מרכזיים במרכז הארץ.
- מכרז עשרת- לטענתי שמאי אינו יכול לקבוע לשוק כיצד להתנהג ובמידה והשמאי סבור כי העסקאות אינן משקפות עליו להביא הוכחה מעל לכל ספק.
  בעת ביצוע מכרזים, הצדדים מודעים לכל המידע והנתונים, ניתן לראות כי במכרז בעשרת ישנם עשרות הצעות גבוהות. תופעה נוספת הינה כי השוק מעוניין במגרשים גדולים. במכרז בוצעה רכישת מגרשים ברצף מתוך הבנה כי יש יעילות בהתעסקות בפרויקט אחד קרוב פיזית לעומת פיזור הפרויקטים במקומות שונים.
- לפי סקירת עסקאות ומכרזים אחרונים בא.ת מודיעין: חברת מגה אור השתתפה ב- 2 מכרזים. בעמוד האחרון של הנספח המצ״ב ישנה טבלה אשר מציגה השוואה של הגידול במחירים, המכרזים הינם בפיתוח חלקי. בא.ת במודיעין הייתה עליה של 65% בשנתיים, במכרז הנוכחי בהשוואה למכרז הקודם בא.ת עשרת הייתה עליה של 26%, לכן מדובר על עסקאות סבירות אשר תואמות את עליית המחירים והביקושים.
  המגמה היא כי השוק מעוניין במגרשים גדולים ככל האפשר והזולים ביותר, ניתן לראות זאת ביבואניות הרכב אשר מעוניינות להשתמש במגרשים גדולים לצורך אחסנה.
  בנוסף לכך ניתן לראות כי ישראל שואפת להתפתח בתחום הלוגיסטיקה (בדומה לאמזון) ויש לציין לטובה את תרומתה של חברת מגה אור בתחום.
- יתרון לגודל – לשימושי אחסנה, לוגיסטיקה ועמילות מכס יש יתרון לגודל על פני עסקאות ההשוואה

למגרשים של עד 2.5 דונם.

- תוספת גובה - שווי מ״ר אקו׳ אינו שווה ערך במבנה בגובה 10 מטר למבנה בגובה 15 מטר. לא ניתן להגיד כי קומת הקרקע במבנה נמוך וגבוה הינו בעל אותו שווי למ״ר אקו׳.
- שומתנו אינה מתבססת על ניתוח על פי תוצאות וניתוח שומות אחרות אלא על עסקאות השוואה תקפות כאינדיקציה לשווי.
- בהתאם לדיווח לרשות לניירות מיום 24/6/19 מגה אור מכרה מקרקעין במודיעין מגרש מס׳ 5 לפי תכנית מד/21, בשטח של כ-51 דונם הכולל מבנה בהקמה בשטח של 59,000 מ״ר תמורת כ-470 מ׳ ₪. בהתאם לדיווח משקף 5% תשואה על דמ״ש.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

אני מקבלת את גישת השומה בה נקטו שמאי הצדדים, דהיינו גישת ההשוואה הישירה על בסיס מכרזי רמ״י ועסקאות לקרקע לתעשייה תוך ביצוע התאמות רלוונטיות, כאשר המחלוקת בין הצדדים נוגעת למקור נתוני ההשוואה.

בנוסף לקחתי בחשבון בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 28/02/2019 בגו״ח 6168/351 בגבעתיים במשקל גבוה את גישת היוון הכנסות דמי השכירות בנכס הנדון, תוך חילוץ מרכיב הקרקע בגישת הערך השיורי.

בנסיבות אלו, ובשים לב למטרת השומה אתבסס בהכרעה זו על שקלול גישת ההשוואה הישירה וגישת היוון הכנסות בהתאמות נדרשות.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **עסקאות השוואה:**

לטענת שמאי המשיג מכרזי רמ״י בעשרת אינם מהווים השוואה ראויה, אך לאחר ביקור במקום, לאור המיקום הגאוגרפי הסמוך ואופי השימוש והבינוי בקומה אחת, החלטתי לקחתם בחשבון בנוסף למכרזי רמ״י במודיעין.

הבאתי בחשבון את מכרזי רמ״י באזה״ת מודיעין היות והאזור מאופיין בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה בדומה לנשוא השומה ובמגרשים בעלי שטח גדול בהשוואה למכרזי עשרת שאומנם המיקום הגאוגרפי סמוך אך המכרז למגרשים קטנים.

יצוין כי שומות הכרעה אינן מהוות לכשעצמן נתוני השוואה.

10.2.2. **מקדם התאמה לגודל ביחס למכרז רמ״י בעשרת:**

בתחשיבי לקחתי בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 ביחס למכרזי עשרת, בהתחשב בביקוש ונדירות המגרשים הגדולים.

10.2.3. **מקדם התאמה לשימוש מוגבל:**

אני מקבל את גישת שמאי הצדדים ובתחשיב לקחתי בחשבון מקדם 0.85 לשימוש מוגבל לאחסנה, לוגיסטיקה, סוכנויות עמילות נכס.

10.2.4. **מקדם תוספת גובה:**

שמאי המשיג לא הביא בחשבון תוספת לגובה המבנה של 15 מ'. אני מקבלת את גישת שמאי המשיב, תוספת הגובה מאפשרת הגדלת נפח המבנה ללא הגדלת שטחי הבניה לכן תחשיבנו לפי מרכיב הנפח שנוסף במקדם ניצול של 0.5 לגובה מעל 10 מ' כבנתוני ההשוואה.

10.2.5. **מקדם הפחתה להיקף עסקה:**

לאור השימוש למרכז לוגיסטי ובהתחשב במיקום ובביקוש ונדירות מגרשים גדולים, נילקח בחשבון מקדם הפחתה לצד הזהיר 0.95.

10.2.6. **עלויות פיתוח:**

בשומה זו אסתמך על עלויות פיתוח בקר רמ"י.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. מכרזי רמ"י :

מכרזי קרקע רמ"י - תעשייה ומלאכה אזור תעסוקה מודיעין

תאריך	גו"ח	מגרש	שטח	פיתוח	תמורה	מחיר למ"ר	פיתוח למ"ר כולל דמי הקמה	קרקע כולל פיתוח	התאמה לזמן	קרקע מתואם
18/03/2018	5895/16	69	4,492	₪ 1,360,993	₪ 10,322,222	₪ 2,298	₪ 549	₪ 2,847	1.0	₪ 2,847
27/11/2016	5896/15	61	13,917	₪ 4,147,294	₪ 24,383,555	₪ 1,752	₪ 549	₪ 2,301	1.1	₪ 2,531
	5896/16	62	13,558	₪ 4,040,258	₪ 23,754,555	₪ 1,752	₪ 549	₪ 2,301	1.1	₪ 2,531
	5895/4	63א	11,397	₪ 3,394,461	₪ 19,969,555	₪ 1,752	₪ 549	₪ 2,301	1.1	₪ 2,532
	5895/3	63ב	8,709	₪ 2,593,922	₪ 15,259,555	₪ 1,752	₪ 549	₪ 2,301	1.1	₪ 2,532
	5895/5	64	18,096	₪ 5,389,694	₪ 29,897,555	₪ 1,652	₪ 549	₪ 2,201	1.1	₪ 2,422
	5895/14	67	7,138	₪ 2,126,718	₪ 9,809,218	₪ 1,374	₪ 549	₪ 1,923	1.1	₪ 2,116
	5895/8	73	33,914	₪ 10,100,794	₪ 56,523,345	₪ 1,667	₪ 549	₪ 2,216	1.1	₪ 2,438
	ממוצע למ"ר					**₪ 1,672**		**₪ 2,299**		**₪ 2,494**

שטח אקו' עפ"י מד/21:

שימושים	תעשייה לסוגיה, עסקים משרדיים,			וגובה במטר	14.5	תכסית	40.0%	כולל זכויות עתידיות
תיאור	**עיקרי**	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**	**שירות**	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
קומות מרתף חניה								מגולם
קומת מרתף	5.0%	50	0.5	25	40.0%	400	0.25	100
קומת קרקע	31.0%	310	1	310	9.0%	90	0.5	45
קומה א'	18.0%	180	0.9	162	2.0%	20	0.45	9
קומה ב'	18.0%	180	0.9	162	2.0%	20	0.45	9
קומה ג'	18.0%	180	0.9	162	2.0%	20	0.45	9
יתרת חצר		600	0.3	180				
סה"כ	**90.0%**			**1,001**	**55.0%**			**172**
סה"כ מ"ר אקו'				1,173				
שווי מ"ר מבונה בבעלות כולל פיתוח				**₪ 2,126**				

מכרז מר13/2017 באזה"ת עשרת מיום 20/06/2017

ביעוד לתעשייה ומלאכה לפי תכנית 36/353

מס' מגרש	שטח במ"ר	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ תמורה כולל פיתוח ללא מע"מ	שווי למ"ר קרקע
27	1,395	₪2,511,180	₪349,849	₪2,861,029	₪2,051
28	1,329	₪2,392,360	₪333,297	₪2,725,657	₪2,051
29	1,565	₪2,975,250	₪392,483	₪3,367,733	₪2,152
30	2,391	₪4,551,250	₪599,634	₪5,150,884	₪2,154
שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ בממוצע					**₪2,102**

תחשיב שטח אקו'

	גובה מ'	זכויות בניה	שטח	מקדם	סה"כ
ק"ק - עיקרי	10	0.4	400	1	400
עיקרי הקלה		0.06	60	0.5	30
ק"ק - שירות		0.05	50	0.5	25
חצר			550	0.3	165
סה"כ					**620**
שווי מ"ר מבונה בבעלות כולל פיתוח					**₪3,390**
בהתאמה לגודל השטח					0.95
שווי מ"ר מבונה בבעלות כולל פיתוח					**₪3,221**

שווי מ"ר מבונה משוקלל:

	שווי מר"מ	משקל	סה"כ
מודיעין	₪2,126	0.4	₪850
עשרת	₪3,221	0.6	₪1,932
שווי מר"מ כולל פיתוח			**₪2,783**
מקדם בהתאמה לשימוש מוגבל		**0.85**	**₪2,365**

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי בסיס בסך 2,365 ₪ למ"ר מבונה כולל פיתוח.**

10.3.3. חוזה שכירות בנכס הנדון:

דמי"ש 38 ₪ למ"ר בהצמדה של 5%.

11. תחשיבי השומה:

תחשיב בגישת היוון דמ"ש בנכס הנדון:

דמ"ש למ"ר בתוספת הצמדה		₪39.90
שטח בנוי ברוטו		34,000
סה"כ דמ"ש לשנה		₪16,279,200
שיעור היוון תעשיה		7.50%
סה"כ שווי בנוי		₪217,056,000
בניכוי רווח יזמי	1.15	₪188,744,348
עלות בניה	₪2,500	₪85,000,000
יתרה לקרקע		**₪103,744,348**
עלויות פיתוח		₪17,002,900
יתרה לקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח		**₪86,741,448**

תחשיב בגישת ההשוואה:

חישוב תוספת שווי בהגבהת מבנה לפי תוספת נפח		הערות
שטח עיקרי קומת קרקע במגרש	31,000	
שטח מגרש במ"ר	56,000	
שטח עיקרי לדונם	553.57	
שווי מ"ר מבונה עיקרי	₪2,365	גובה 10 מ'
שווי זכויות בניה עיקרי בדונם	₪1,309,405	
זכויות נפחיות עיקרי בדונם	5,536	שטח עיקרי בגובה 10 מ'
שווי מ"ק מבונה עיקרי	**₪237**	

שטח עיקרי במ"ר קומת קרקע	31,000
תוספת גובה במ' ביחס לעסקאות ההשוואה	5
סה"כ תוספת נפח במ"ק במגרש	155,000
שווי מ"ק מבונה עיקרי	₪237
תוספת שווי בהגדלת נפח המגרש בהתאמה לגובה 15 מ'	₪36,663,348
תוספת שולית ביחס לגובה בסיסי 10 מ'	0.5
סה"כ תוספת שווי במגרש בגין הגדלת נפח גובה מבנה 15 מ'	**₪18,331,674**

תחשיב

סוג השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	31,000	1	31,000
שרות ק"ק	3,000	0.5	1,500
חצר תפעולית	22,000	0.3	6,600
סה"כ שטח אקו' במגרש			39,100
שווי מ"ר מבונה בשימוש לאחסנה/לוגיסטיקה בגובה 10 מ'			₪2,365
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ בגובה 10 מ'			₪92,486,251
סה"כ תוספת שווי בהתאמה לגובה 15 מ'			₪18,331,674
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ בגובה 15 מ'			₪110,817,925
בהתאמה להיקף עסקה		0.95	₪105,277,029
עלויות פיתוח למגרש			₪17,002,900
סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח			**₪88,274,129**

סיכום

חוזה שכירות בנכס	0.7	₪86,741,448
גישת ההשוואה	0.3	₪88,274,129
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח		**₪87,507,788**
שווי המגרש במעוגל		**₪87,510,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 100 חלק מחלקה 36 בגוש 4663 הממוקם במשגב דב, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף – מגזר חקלאי, בסך: **87,510,000** ₪ (שמונים ושבעה מיליון חמש מאות ועשר אלף ₪)

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,

ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.