| | |
|---|---|
| תאריך עברי | : ב'/אדר א/תשפ"ד |
| תאריך לועזי | : 11/2/2024 |
| מס' תיק רמ"י | : 900387711 |
| מספרינו (אופק) | : 49245 |
| לקביעת שכ"ט | : 8.98 |

לכבוד :

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

מר אבי פרס,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל :
avi@press-sharet.co.il

מר מרדכי הולנדר
שמאי מקרקעין ב"כ המשיג,
בדוא"ל :
mordeeh@gmail.com

**<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] קרקע בייעוד תעסוקה, גוש 5405 חלקה 14 (בשלמות), רחוב נחל שניר 5 אזור תעשיה צפוני, יבנה</u>**

**1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>**

**1.1.** נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 22/10/2023, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה כולל פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לחלופות המבוקשות, וזאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה.

**1.2.** השומה הינה בחלופות כדלקמן :

**<u>חלופה 1:</u>** שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות[2] – ובהתאם להיתר חתום ע"י רמ"י משנת 2021.

**<u>חלופה 2:</u>** שווי זכויות הבעלות לפי זכויות תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.

**1.3.** השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אבי משה פרס ביום 11/5/2023 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר מרדכי הולנדר מיום 13/10/2023 – **להלן: " המשיג".**

**1.4.** בתאריך 19/11/2023 התקיים דיון באפליקציית "טימס" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, מטעם רמ"י מר טל זהר ממשרדו של אבי משה פרס, מטעם המשיג השמאי מר מרדכי הולנדר. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 19/11/2023, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 10/12/2023

**1.5.** בתאריך 20/11/2023 התקבלה תגובת המשיג אשר כללה מכתב מתאריך 8/6/2023 אשר הוצא ע"י גב' זהבה בן חמו מנהלת מחלקה של הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה לעניין השימושים הניתנים למימוש בחלקה הנדונה, עפ"י המכתב לא ניתן לאשר מסחר בחלקה.
בתאריך 20/11/2023 העברה תגובת שמאי רמ"י אשר כללה תכתובת מייל בין גב' מעין לזר מנהלת מדור תכנון

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

[2] בפועל לפי תכתובת מייל עם רמ"י ושומת המשיב הזכויות : 120% עיקרי + 28% שרות מהעיקרי.

עיר בעריית יבנה לבין גב' מיכל כרמל מרמ"י, מהתכתובת עולה כי ניתן לאשר שימושים מוגבלים העונים תחת הגדרה של תעסוקה, שימושים הדומים למסחר / מסחר מוגבל.

**1.6.** הצדדים חלוקים, בין השאר, שווי הקרקע בחלופה 2 הכוללת הפוטנציאל התכנוני, תוך שימת לב לתכנית הנקודתית אשר אושרה בנכס בסוף שנת 2020.

## 2. זיהוי הנכס:

| | |
|---|---|
| גוש | : 5405 . |
| חלקה | : 14 (בשלמות). |
| מגרש | : מגרש 200 עפ"י תב"ע 0791608-404, מגרש 2038 עפ"י תב"ע בר/בת/213 |
| שטח חלקה (רשום) | : 3,566. |
| מהות הנכס הנישום | : קרקע בייעוד תעסוקה. |
| כתובת עירונית | : רחוב נחל שניר 5 א.ת צפוני יבנה. |

## 3. הזכויות המוערכות:

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

## 4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 11/5/2023.

## 5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 25/1/2024 נערך ביקור בנכס ע"י מר יהודה אלקבץ מתמחה במשרדנו.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

### 6.1. כללי

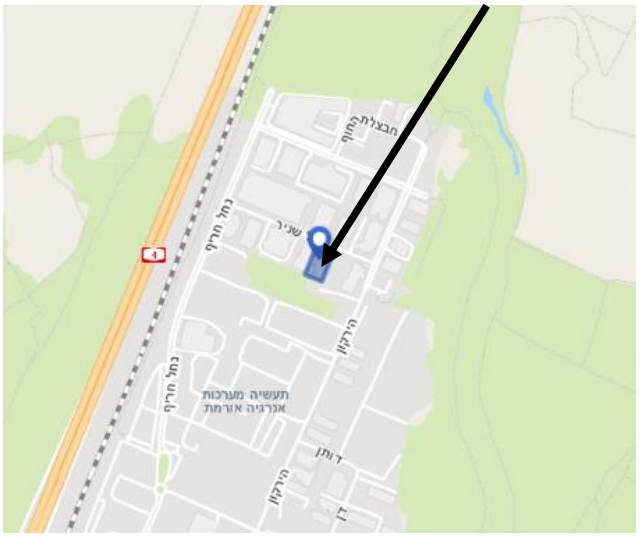
נשוא השומה מהווה את חלקה 14 בגוש 5405, הממוקמת ברחוב נחל שניר 5 באזור התעשייה הצפוני, יבנה.

### 6.2. הסביבה:

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

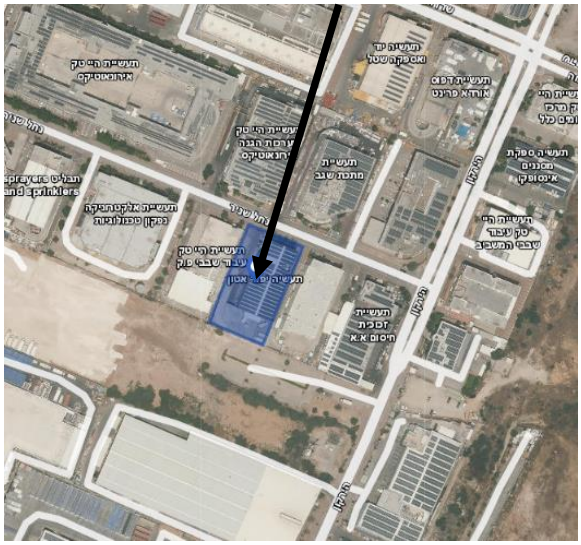
בסביבת הנכס בין השאר חטיבות קרקע ריקות ומבנים ישנים בבנייה מתועשת, טרומית, שהוקמו במהלך שנות ה-70 ואף מוקדם יותר, ובנוסף מספר מבנים חדישים, גובה המבנים הישנים עד שתי קומות. גובה המבנים החדישים עד 3 קומות, פרט למבנה הנמצא במתחם תחנת התדלוק, אזור התעשייה נהנה מנגישות טובה תודות לסמיכותו למחלף יבנה ולתחנת הרכבת. הפיתוח הסביבתי מלא כולל כבישים, מדרכות, מים, תאורה וכו...

רצ"ב תשריט למיקום הנכס באזור




רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה הקרובה

חלקה 14




**6.3. <u>תאור הנכס:</u>**

הנכס מהווה מגרש רגולרי מלבני במידות ממוצעות של 45 מ' X 79 מ', החזית הצרה פונה לרחוב, על החלקה קיים מבנה תעשיה מודרני בגובה 4 קומות מהקרקע הבנוי בלוקים ובטון, שתי הקומות התחתונות בחיפוי אבן, והעליונות בחיפוי הנראה הכולל לוחות אלומיניום בגווני תכלת/כחול. גג שטוח. חצר החלקה מוקפת בגדר ברזל בגוון לבן. בחזית הנכס מרחוב נחל שניר שתי כניסות רכבים. שער כניסה מערבית הכוללת רמפה לקומות העליונות, וכניסה לחניה תת"ק מהפינה המזרחית באמצעות זרוע מתרוממת.

הפיתוח הסביבתי כולל ריצוף המדרכות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

<u>רצ"ב תמונות מיום הביקור</u>.





סיור באזור התעשיה הצפוני

בוצע סיור רגלית וברכב בסביבה הקרובה לנכס לבחון אם קיימים שימושים מסחריים.

באופן כללי – האזור אינו מאופיין בשימושים מסחריים, וכולל ברובו המוחלט – מבני תעשיה, אחסנה, מרכזים לוגיסטיים ומשרדים. בקצה המערבי של רחוב נחל שניר – פינת רחוב נחל חריף קיימת מסעדה – J&M.

ברחוב נחל פולג, המקביל לרחוב נחל שניר בפינת רחוב רותם וחבצלת החוף, קיים מבנה תעשיה גדול עם שילוט – ארט יודאייקה, הנסיך הקטן ומילווקי. נכנסתי לארט יודאייקה – מדובר במשרדי הנהלה ומרכז לוגיסטי. הנסיך הקטן – מחסני החברה ומשרדים.

ברחוב פארן 2 – גן אירועים וסיליו (VASILIO)

## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

### 7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מרוכז מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 23/1/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

| | |
|---|---|
| גוש | : 5405. |
| חלקה | : 14. |
| רשות | : עירית יבנה |
| שטח רשום | : 3,566 מ״ר. |
| בעלות | : מדינת ישראל. |
| חכירות | : ר. מטרי עו״ד – חברת עורכי דין, החלק בזכות 1/2 |
| | : פ.א.ל.ר ניהול נכסים בע״מ, החלק בזכות 1/2 |
| תקופת חכירה | : 49 שנים עד תאריך 28/10/2044 |
| רמת חכירה | : חכירה ראשית. |
| הגבלות | : קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. |
| משכנתאות | : בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע״מ, ללא הגבלה בסכום על כל הנכס. |

### 7.2. חוזה חכירה:

מעיון בהעתק חוזה חכירה מהוון אשר נחתם בתאריך 10/9/2001 בין מנהל מקרקעי ישראל מצד אחד, לבין אטון בע״מ מצד שני עולה בין השאר כדלקמן:

| | |
|---|---|
| שטח המוחכר | : כ-3,574 מ״ר. |
| גוש | : 4939. |
| חלקות | : 3 (חלק). |
| מגרשים | : מגרש 2038 לפי תכנית מפורטת מס׳ בר/בת/213 |
| תקופת החכירה | : 49 שנה החל מתאריך 29/10/1995 וכלה בתאריך 28/10/2044. |
| מטרת החכירה | : תעשיה |
| יעוד | : תעשיה לפי תב״ע מאושרת. |
| קיבולת בניה | : 40% בקומה, ב – 3 קומות בסה״כ 120% המסתכמים ה- 4,289 מ״ר מבונים. |

## 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. |
|---|---|---|---|
| יב/237 | תוספת שטחי שרות באזור תעשיה | 26/10/1995 | 4342 |
| יב/223 | המשך פיתוח אזור תעשיה | 27/2/1992 | 3978 |
| בר/בת/213 | אזור תעשיה צפוני גו רווה | 18/2/1994 | 4268 |
| 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 |
| 404-0791608 | נקודתית על חלקה 14 בלבד, שניר 5. | 17/12/2020 | 9300 |

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

מעיון בתשריט התכנית עולה כי חלקה 14 נמצאת באזור תעסוקה תא שטח 401 (מתחם 9 אזור תעשיה צפוני (מצפון לשדרות הסנהדרין).

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 404-0791608 –סיכום מצב התכנוני המאושר</u>**

מטרת תכנית : שינוי יעוד הקרקע בהתאם לתכנית המתאר, שינוי קו בנין ,הגדלת תכסית לטובת בניית רמפה לקומה עליונה לצורך קומת אחסון וחניה .

שינויים מבקשים:

1. שינוי יעוד בהתאם לתכנית מתאר.( מתעשייה לתעסוקה )
2. שינוי קו בניין צדדי מערבי מ 5.0 מ' ל 0 מ'.
3. שינוי קו בניין אחורי מ 6.00 מ' ל 0. מ'.
4. שינוי קו בניין צדדי מזרחי נקודתי מ 5.0 מ' ל 0 מ', ראה תשריט.
5. שינוי קו בניין קידמי נקודתי מ 5.00 ל 2.5 מ', ראה תשריט.
6. הגדלת תכסית מ 40% ל 66%( אחוזי בניה כוללים עיקרי+שרות).
7. תוספת קומה מ- 3 קומות ל- 4 קומות באגף צפוני ,ללא חריגה בגובה המותר.
8. ניוד שטחים מקומה א לקומת קרקע בשטח 899.15 מ"ר מהווה 25.21%.

**שימושים**

תעסוקה א- נקיה דוגמת תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מכוני העתקה, מכירה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה, וכדומה. הכל בהתאם למגבלות המצוינות בנספח איכות הסביבה.

תעסוקה ב-עסקים להם השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, דוגמת תעשייה נקייה, מלאכה ומלאכה זעירה, מוסכים, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, מעבדות, אחסנה והשכרה של כלי רכב, תחנות מעבר לפסולת מוצקה לא מסוכנת, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים, הכל בהתאם למגבלות המצוינות בנספח איכות הסביבה

**מרתפים**

א.תותר הקמת שתי קומות חניה תת קרקעית.

ב.גובה קומות החניה התת קרקעית לא יעלה על 2.70 מ'.

ג.שטחי הקומות התת קרקעיות יחושבו כשטחי שירות.

ד.שטחי הקומות התת קרקעיות לא יחרגו מקווי הבניין המותרים למעט גשרים ורמפות לצרכי גישה לחניונים וכן למעט קו בניין צדדי אחד באחד מצידי המגרש בו יותר קו "0" ובלבד שתקרת הקומה לא תבלוט מפני הקרקע הסופיים.

סה"כ שטח קומות החניה לא יעלה על 100% בשתי קומות.

ה.הקומות התת קרקעיות ישמשו לצרכי חניה בלבד.

ו.קומות החניה התת קרקעיות לא יחושבו במנין הקומות הכללי.

**<u>זכויות בניה</u>**

| | |
|---|---|
| שטח מגרש | : 3,566 מ"ר. |
| ייעוד | : תעסוקה. |
| עיקרי | : 4,279 מ"ר – 120% משטח המגרש. |
| שרות | : 1,198 מ"ר, מתוכם 14% בקומת הקרקע – 365 מ"ר תחת לרמפה והשאר בקומת הקרקע.. |
| שרות תחתי | : 3,566 מ"ר-בכל היקף המגרש. |
| מספר קומות | : 4, מעל הכניסה הקובעת. |
| תכסית | : 66%. |
| גובה מבנה | : 15 מ"ר. |
| חניה | : תקן החניה יחושב לפי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר, ומדיניות עירית יבנה. עפ"י תשריט בינוי מנחה מסומנות 71 חניות במרתף, אך חובה לבנות רק 37 חניות. |
| קווי בניין | : צידי ימני 0, לצורך בנית רמפה, אחורי 0, קדמי 5, 2.5 באזור הרמפה, ציד שמאלי 5 נקודתי 0 בצד מזרח. |
| בינוי | : קיים תשריט מנחה. |

**<u>נספח תנועה – טבלת מאזן חניה</u>**

מעיון בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה ובתשריט להיתר הבניה עולה כי קימת דרישה ל–37 חניות כאשר בפועל נבנו 71 חניות עפ"י תשריט ההיתר.

בנוסף עפ"י תשריט הבינוי חלק משטח המרתף מיועד לאטימה, לשימוש בעתיד כמרתף חניה.

### 8.3. **רישוי**

8.3.1.**תוכנית שינויים לבקשה 20200504 מתאריך 3/2/2021 לחברת פ.א.ל.ר נכסים בע״מ, פליקס והבה**

מעיון בתשריט המצורף להיתר הבניה עולה כי מבוקשת תכנית שינויים אחרי שינוי תב״ע לבקשה 20200504 תוספת קומה ג׳ + מדרגות חרום + רמפה לפי תב״ע מספר 404-0791608.

להלן טבלת השטחים של היתר הבניה המאושר :

| א קיים | השימושים העיקריים (מ"ר): שימוש תעשייה קיים | שימוש תעשייה מוצע | שימוש תעשייה מוצע | | סה"כ שטח קיים | סה"כ מ"ר | סה"כ % משטח המגרש | הקומה והמפלס בבנין | ב מקלט קיים | מקלט מוצע | מתקנים טכנים קיים | מתקנים טכנים מוצע | חלקי שירות (מ"ר): מבואות וחדרי מדרגות קיים | מבואות וחדרי מדרגות מוצע | חניה קיים | חדר חשמל קיים | מעלית קיים | ק/עמודים מוצע | בניה קיימת | סה"כ מ"ר | סה"כ % | סה"כ הבניה מ"ר | סה"כ הבניה % | משטחים לא מקורים פרגולה קיים | פרגולה מוצע |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | קמרתף | | | 8.4 | | 59.2 | | 1664.0 | | | | 1731.6 | 1731.6 | 48.5 | 1731.6 | 48.5 | 35.84 | |
| | | | | | | | | קמרתף | | | 22 | | | | | 53.8 | 5.76 | | 75.8 | 81.56 | 2.2 | 81.56 | 2.2 | | |
| | 1539.6 | | | | 1539.6 | 1539.6 | 43.17 | קק | 27.4 | | 16.5 | | 74.2 | | | | | 95.76 | 118.1 | 213.86 | 5.99 | 1753.46 | 49.17 | | |
| | 263.2 | | | | 127.0 | 263.2 | 7.3 | קא | 39.7 | | 6.0 | | 93.3 | | | | | | 139.0 | 139.0 | 3.93 | 402.2 | 11.27 | | |
| | 1326.04 | | −51.0 | | | 1275.04 | 35.75 | קב | | 38.80 | 30.0 | -27.94 | 35.9 | 33.95 | | | | | 65.9 | 110.71 | 3.1 | 1385.75 | 38.86 | 35.12 | |
| | | | 241.15 | | | 241.15 | 6.76 | קג | | | | 2.36 | | 36.14 | | | | | | 38.5 | 1.07 | 279.65 | 7.8 | | |
| | 3128.84 | | 190.15 | | 1666,6 | 3318.99 | 93.07 | | 67.1 | 38.80 | 82.9 | -25.58 | 262.6 | 70.09 | 1664.0 | 53.8 | 5.76 | 95.76 | 2130.4 | 2315.2 | 60.4 | 5634.2 | 157.9 | 70.96 | |
| | | | 190.15 | | 1666,6 | 3318.99 | 93.07 | | 67.1 | 38.80 | 52.5 | -25.58 | 203.4 | 70.09 | | | | 95.76 | 583.63 | 583.63 | 11.3 | 3902.62 | 109.4 | | |
| | | | | | | | | | | | 30.4 | | 59.2 | | 1664.0 | 53.8 | 5.76 | | 1731.6 | 1731.6 | 48.5 | 1731.6 | 48.5 | | |

הערה : מעיון בתשריט עולה כי קיימות רמפות לקומות העליונות

## 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 | שמאי משיב | שמאי משיג |
|---|---|---|
| חלופה 1 | 14,388,000 ₪ | 9,020,000 ₪ |
| חלופה 2 | 22,136,000 ₪ | 10,340,000 ₪ |

## 9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[3]:

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

תעשייה:

- גישת היון הכנסות: הציג 16 נתוני הצע של שכירות מהעיר יבנה לשנים 2022-2023 מהם הגיע לדמ"ש ממוצע של 48 ₪ למ"ר, לבקרה הציג נתוני שכירות מדו"ח נת"מ לשנת 2022 מהם הגיע לדמ"ש של 46 ₪ למ"ר.
- גישת ההשוואה: הציג את מכרז רמ"י מספר 253/2022 לתעשייה מהישוב גדרה מסוף 2022.

מסחר:

- הציג 11 עסקאות של מכר חנויות מהעיר יבנה מהשנים 2019, 2021, 2022.
- הציג 13 נתוני הצע של שכירות מהערים יבנה ורחובות הגיע לדמ"ש של 85 ₪ למ"ר.

משרדים:

- הציג 11 עסקאות של מכר משרדים מהעיר יבנה מהשנים 2022-2023.
- הציג 8 נתוני הצע של שכירות מהעיר רחובות הגיע לדמ"ש של 68 ₪ למ"ר.

חניות:

- הציג 9 עסקאות לחניות מהעיר נס ציונה, מהשנים 2020-2023.
- ציין כי לפי שומה מכרעת בהיטל השבחה למועד קובע 31/12/2020 חניה מושכרת ברחובות ב- 400 ₪ לחודש.
- ציין כי בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה ברחובות למועד קובע 5/7/2020 גו"ח 3653/171/9 שווי מקום חניה 60,000 ₪.
- ציין כי לפי דו"ח נת"מ חציון שני לשנת 2022 דמ"ש לחניה בין 414 ₪ ל – 475 ₪.

### 9.2.2. עקרונות התחשיב:

תעשייה:

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה תעשייה היוון את דמי השכירות בשיעור היוון 6.8%, הפחית יזמות 15% ועלויות בניה 3,700 ₪, בגישת ההשוואה ניתח את המכרז רמ"י בגדרה לפי תב"ע בתוקף והפחית 15% למיקום, לצורך התחשיב החליט על שווי של 3,500 ₪ למ"ר

מסחר:

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה תעשייה היוון את דמי השכירות בשיעור היוון 6.9%, הפחית יזמות 20% ועלויות בניה 5,000 ₪, בגישת החילוץ חישב בצורה זהה (20% רווח יזמי ו – 5,000 ₪ עלויות בניה). ערך ממוצע בין הגישות והגיע לשווי של 7,700 ₪ למ"ר.

משרדים:

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה תעשייה היוון את דמי השכירות בשיעור היוון 6.7%, הגיע לשווי מ"ר בנוי של 12,309. בגישת החילוץ הגיע לשווי מ"ר בנוי של 13,346 ₪.

[3] לצורך פרוט תחשיבו ראה עמודים 17-21 לשומתו.

ערך ממוצע בין הגישות, הפחית רווח יזמי 15% עלות בניה גמר מלא 7,500 ₪ והגיע לשווי של 2,500 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

<u>חניה:</u>

לצורך חישוב שווי מקום חניה ערך ממוצע בין נתוני מכר חניות ברחובות, וחישב שווי מקום חניה מדמ״ש לחניות ברחובות לפי שיעור היוון של 7.5%, בסופו של תחשיב ערך שקלול של הנתונים לפי 40% לגישת ההשוואה ו – 60% לגישת היוון הכנסות, כך שהגיע לשווי חניה של 90,000 ₪.

9.2.3.**<u>תחשיבי השומה:</u>**

**<u>חלופה 1 - שווי הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות חוזיות ובהתאם להיתר חתום ע״י הרשות משנת 2021.</u>**

| שטח מגרש במ״ר: | 3,566 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **קומה** | **מהות השטח** | **מקור השטח** | **שטח במ״ר** | **מקדם אקווי׳** | **שטח במ״ר אקווי׳** |
| מרתף | שירות | תכנית בניה | 1,813.16 | מגולם | |
| | שירות - בלתי מנוצלות | תב״ע | 1,752.8 | מגולם | |
| קרקע | עיקרי | תכנית בניה | 1,539.60 | 1.00 | 1,539.60 |
| | עיקרי - בלתי מנוצלות | תב״ע | (113.20) | | |
| | שירות | תכנית בניה | 213.86 | 0.50 | 106.93 |
| | שירות - בלתי מנוצלות | תב״ע | 185.53 | 0.50 | 92.77 |
| קומות עליונות | עיקרי | תכנית בניה | 1,779.39 | 0.60 | 1,067.63 |
| | עיקרי - בלתי מנוצלות | תב״ע | 960.21 | 0.60 | 576.13 |
| | שירות | תכנית בניה | 288.21 | 0.30 | 86.46 |
| | שירות - בלתי מנוצלות | תב״ע | 510.57 | 0.30 | 153.17 |
| חצר | | | 1,627.01 | 0.30 | 488.10 |
| **סה״כ מ״ר אקווי׳** | | | | | **4,111** |
| **שווי מ״ר מבונה לתעשיה, ללא מע״מ וכולל פיתוח** | | | | | **3,500 ₪** |
| **סה״כ שווי מגרש ללא מע״מ וכולל פיתוח, במעוגל** | | | | | **14,388,000 ₪** |

**חלופה 2 - שווי הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל.**

| | | |
|---|---|---|
| **שטח מגרש במ"ר:** | 3,566 | |
| **תכסית:** | 66% | 2,354 |
| **תכסית בניכוי שטח שירות מתחת לרמפה (365 מ"ר):** | | 1,989 |

| קומה | שימוש | מהות השטח | שטח במ"ר | מקדם אקווי' | שווי מ"ר מבונה (בהתאם לשימוש) | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מרתף | | | 3,566.00 | מגולם | | |
| ק.קרקע | מסחר | עיקרי | 1,729.18 | 1.00 | ₪ 7,700 | ₪ 13,314,706 |
| | מסחר | שירות | 624.38 | 1.00 | ₪ 7,700 | ₪ 4,807,706 |
| קומות עליונות | תעסוקה | עיקרי | 2,550.02 | 1.00 | ₪ 2,500 | ₪ 6,375,043 |
| | תעסוקה | שירות | 573.80 | 0.50 | ₪ 2,500 | ₪ 717,253 |
| **סה"כ שווי** | | | | | | **₪ 25,214,709** |
| **בניכוי עלויות עודפות לחניה ת"ק**** | | | | | | **-₪ 3,078,000** |
| **סה"כ שווי לאחר ניכוי עלויות עודפות** | | | | | | **₪ 22,136,709** |
| **סה"כ שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל** | | | | | | **₪ 22,136,000** |

**חישוב עלויות עודפות**

| מהות | שטח במ"ר | מ"ר לחניה | חניות נדרשות |
|---|---|---|---|
| **מסחר** | 1,729.2 | 25 | 70 |
| **תעסוקה** | 2,550.0 | 60 | 43 |
| **סה"כ מקומות חניה נדרשים** | | | **113** |
| **תכסית** | | | **2,354** |
| **מגרש בניכוי תכסית** | | | **1,212** |
| **חצר בניכוי מעברים** | | **20%** | **970** |
| **מספר חניות עיליות** | | **25** | **38** |
| **סה"כ חניות ת"ק נדרשות** | | | **75** |
| שטח לפי 35 מ"ר לחניה | | | 35 |
| עלות חניה תת-קרקעית (ע"פ מחירון דקל- מרץ 2023) בתוספת תקורה 20% | | ₪ 3,744 | ₪ 131,040 |
| שווי חניה ת"ק | | | ₪ 90,000 |
| **סה"כ עלות עודפת לחניה אחת** | | | ₪ 41,040 |
| **סה"כ עלויות עודפות לכלל החניות** | | | **-₪ 3,078,000** |

## 9.3. סיכום שומת שמאי המשיג[4]

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

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

תעשיה:

דו"ח נת"מ (חציון שני לשנת 2022) ממנו עולה כי הדמ"ש ביבנה כולל חצר תפעולית הינו 44 ₪ למ"ר.

4 נתוני שכירות מסביבת הנכס מהם עולה כי הדמ"ש המשולם בסביבה הינו 44-45 ₪ למ"ר.

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

[4] לפרוט תחשיבו ראה עמודים 11-17

משרדים:

דו"ח נת"מ (חציון שני לשנת 2022) ממנו עולה כי הדמ"ש הראויים למשרדים בערים רחובות ונס ציונה ב – class A הינם בגבולות 77 ₪ למ"ר.

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

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

תעשיה:

- דו"ח נת"מ: היוון את הנתונים בשיעור היוון של 7.8%, הפחית יזמות 10%, עלויות בניה 3,500 ₪ למ"ר והגיע לשווי של 2,700 ₪ למ"ר מגולם חצר, לאחר התאמה לשטחי שרות וחצר הגיע לשווי מר"מ של 2,041 ₪.
- נתוני שכירות מהסביבה חישב כמו עם דו"ח נת"מ והגיע לשווי של 2,021 ₪ - 2,112 ₪.
- מכרז רמ"י מספר 253/2022 למגרשי תעשיה בגדרה, ניתוח את התוצאות לפי תב"ע בתוקף+ פוטנציאל ל 300% בניה, בחלק מהמגרשים השתמש בהצעה הזוכה ובשאר שיקלל את 3 ההצעות הגבוהות כך שהגיע לשווי של 2,122 ₪ למר"מ.
- לסיכום הנתונים בתעשייה השמאי ערך ממוצע משוקלל מ – 3 המקורות והגיע לשווי מר"מ של 2,070 ₪.

משרדים:

- דו"ח נת"מ: היוון את הנתונים בשיעור היוון של 8%, הפחית יזמות 20%, עלויות בניה 6,500 ₪ למ"ר והגיע לשווי של 2,200 ₪ למ"ר מגולם חצר.

9.3.3. **תחשיבי השומה:**

**חלופה 1 - שווי הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות חוזיות**

שטח חלקה 3566

| קומה | מהות | שטח | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| מרתף | שרות | 1813.16 | 0 | 0.0 |
| קרקע | עיקרי | 1539.6 | 1 | 1539.6 |
| | עיקרי לא מנוצל | 0 | 0 | 0.0 |
| | שירות | 399.392 | 0.8 | 319.5 |
| קומות עלוינות | עיקרי | 2739.6 | 0.6 | 1643.8 |
| | שירות | 767.088 | 0.48 | 368.2 |
| חצר | | 1627.008 | 0.3 | 488.1 |
| סה"כ | | 8885.848 | | 4359.2 |
| שווי למ"ר מבונה | | | | ₪ 2,070 |
| שווי הקרקע כולל פיתוח | | | | ₪ 9,020,000 |

**חלופה 2 - שווי הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל.**

שטח חלקה 3566

| קומה | מהות | שטח | מקדם | שווי מר"מ | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| קרקע | תעשייה עיקרי | 1659.0616 | 1 | ₪ 2,070 | ₪ 3,434,258 |
| | רמפה | 365 | 0.9 | ₪ 2,070 | ₪ 679,995 |
| | תעשייה שרות | 329.4984 | 0.8 | ₪ 2,070 | ₪ 545,649 |
| קומות עליונות | משרדים עיקרי | 2255.1384 | 1 | ₪ 2,200 | ₪ 4,961,304 |
| | משרדים שרות | 315.71938 | 0.5 | ₪ 2,200 | ₪ 347,291 |
| חצר | חצר לתעשייה | 606.22 | 0.3 | ₪ 2,070 | ₪ 376,463 |
| | חצר למשרדים | 606.22 | 0 | ₪ 2,200 | ₪ 0 |
| **שווי הקרקע כולל פיתוח במעוגל** | | | | | **₪ 10,340,000** |

**9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

להלן עיקרי הטענות משומותיהם ומדיון שהתקיים ביום 19/11/2023:

9.4.1. **<u>טענות שמאי המשיג:</u>**

- **<u>פוטנציאל</u>:** ליבת המחלוקת – הפוטנציאל התכנוני, התב"ע הנקודתית אשר אושרה בסוף שנת 2020 ממצה את כלל הזכויות בחלקה. שמאי רמ"י הביא בחשבון כי קומת הקרקע ביעוד מסחרי, וחישב נתוני השוואה מאזורים מסחריים מבוקשים ביבנה. מעיון בתקנון התוכנית, עולה כי השימושים המותרים הינם עבור תעסוקה נקייה עתירת ידע ומשרדים, וכן עבור תעשיה ומלאכה, ולא שטחי מסחר. כראיה לכך, בנספח החניה לתוכנית נרשם כי מספר החניות נקבע על בסיס יעודי קרקע של תעשיה ומשרדים.
השימושים המסחריים המותרים בתב"ע הינם שימושים נלווים לתעשיה, כמו הסעדה וכד'.
במסגרת טענותיו הציג השמאי מייל מהגב' זהבה בן חמו מנהלת מחלקת תכנון בועדה המקומית, המציין כי יעוד המגרש עפ"י כל התוכניות החלות על המקרקעין, לרבות התוכנית הנקודתית, הינו של תעשיה בלבד.

- **<u>נתוני ההשוואה</u>:** בהתייחס לנתונים שהציג שמאי רמ"י, יש לנתח את תוצאות מכרז רמ"י בגדרה תחת הנחת פוטנציאל זכויות של 300% מסחר ותעסוקה כמו כן בניתוח השווי יש להביא בחשבון את 3 ההצעות הגבוהות. לסיכום שווי מ"ר קרקע מבונה אמור להיות הרבה יותר נמוך מהשווי שקבע שמאי רמ"י.

- **<u>שיעור היוון</u>**: שער ההיוון של השמאי הממשלתי אינו רלוונטי למצב השורר בשוק, הסיכון הרבה יותר גבוה, ולכן גם הריביות גבוהות יותר, יש להביא זאת בחשבון, לפיכך בניתוח השווי מדמי שכירות יש להביא בחשבון שיעור היוון של 7.8% המגלם את רמת הסיכון בשוק, הוא המתאים.

- **<u>גילום חצר</u>:** דמי השכירות מגלמים חצר, ולכן בחישוב השווי לתעשייה נוכה מרכיב החצר בתחשיב. יש לציין כי בתחשיבי הובא בחשבון שטח ש- 70% מהחצר בשימוש, בשל מעברים ומגבלות נוספות. נתוני דו"ח נת"מ, ודמי השכירות מהסביבה, מגלמים חצר ביחס של 1.32, כלומר יש להפחית 25% מהשווי, בגין גילום החצר: 0.25*2,700=2,041. (מדוח נת"ם).

9.4.2. **טענות שמאי המשיבה:**

- **גילום חצר**: לא ניתן לדעת מנתוני ההשוואה של שכירות האם השטח המושכר כולל או לא כולל חצר, לאור זאת בשומה לא הופרדה חצר משווי המושכר.

- **פוטנציאל:** במקום ניתן לעשות שימושים מסחריים נטו, ולא שימושים מסחריים נלווים לתעשייה. לדעתנו, הואיל ומדובר ברכישת בעלות, ולנוכח ההתפתחות הקיימת באזור התעשייה הצפוני, הכוללת גם שימושים מסחריים כמו סופרמרקטים, בנוסף אזור התעשיה הצפוני טוב יותר מאזור התעשייה הדרומי, שם כבר נקבעו שומות למסחר עוד בשנת 2016, בעתיד הקרוב, סביר להניח כי אזור התעשייה ישנה את פניו, ויתחילו בו שימושים מסחריים, ברשותי תכתובת מיילים עם גב' מעיין לזר, מנהלת מדור תכנון עיר בעריית יבנה, המציינת כי בקרקע נשוא השומה מוגדרים גם שימושים מסחריים כפי שמפורט בתב"ע.

- **מכרז גדרה:** עד עכשיו, השטח לא פנוי ולא זמין לבניה. לצורך חישוב השווי האמתי של הקרקע כולל פיתוח, יש לחשב ולהוסיף לשווי עלויות פיתוח לפי חוקי העזר העירוניים, ולא רק את הסכומים החלקיים מתוך המכרז. שווי דונם במכרזים הללו בממוצע – 5 מש"ח, למרות שזכויות הבניה בגדרה נמוכות יותר.

- **ערכי שווי**: ישנם מספר הכרעות שמאים מחוזיים ביבנה, אשר בהם נקבע שווי מר"מ בדומה למה שקבעתי בשומתי.

- **שיעור ההיוון מנתוני השכירות**:

ההבדל בשומות הוא בעיקר באופן חילוץ הערך השיורי לקרקע, השמאי המשיג קבע ערכים שהורידו את שווי הקרקע, כמו שיעור היוון גבוה של 7.8%, בשיעור היוון נמוך יותר של 7% ניתן להגיע לערכים הדומים לאלה שהגעתי.

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

לעניין גישת השומה, השמאים חלוקים על אופן חישוב השווי וכפועל מזה שווי מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי, השמאי המשיב הסתמך בעיקר על תוצאות מכרזי רמ"י בערים סמוכות אותם ניתח לפי תב"ע בתוקף, ונתוני שכירות אותם ניתח לפי שיעור היוון 6.8%. השמאי המשיג, הסתמך בעיקר על נתוני שכירות אותם ניתח לפי שיעור היוון 7.8, ומכרז רמ"י בגדרה אותו ניתח לפי זכויות עתידיות של כ- 300% בהפחתת היטל השבחה ודחיה. כך שיצא שהשמאי המשיג הגיע לשווי מר"מ לתעשייה של 2,070 ₪, השמאי המשיב הגיע לשווי מר"מ לתעשייה של 3,500 ₪. שאר המחלוקות מתייחסות בעיקר לעניין הפוטנציאל והשפעתו על השווי בחלופה 2.

לאחר שבחנתי את שומת הצדדים ותחשיביהם, עיינתי בתוכניות הבקשה להיתר שהוצגו ובוצע ביקור בנכס, אני סבור במקרה הנידון, לאור מיעוט נתוני ההשוואה מיבנה עצמה ונתוני ההיצע לשכירות, החלטתי לחשב את השווי לפי ממוצע משוקלל בין גישת היוון הכנסות מנתוני הצע של שכירות ודו"ח נת"ם + גישת ההשוואה ממכרז רמ"י בגדרה מ – 2022. בשקלול הערכים ניתן משקל גבוה לגישת היוון ההכנסות.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

**10.2. <u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>שומה מבוססת הנחה</u>**

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

10.2.2. **<u>שיעור ההיוון</u>**

שמאי המשיג טוען כי שיעור היוון של השמאי הממשלתי אינו רלוונטי למצב השורר בשוק, הסיכון הרבה יותר גבוה, ולכן גם הריביות גבוהות יותר, לפיכך שיעור היוון של 7.8% המגלם את רמת הסיכון בשוק, הוא המתאים. לטענת השמאי המשיב שיעור ההיוון הראוי לתעשייה הוא 6.8%.

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 עדיין לא התפרסם שיעור ההיוון. לאור מכלול הנתונים אני סבור כי שיעור ההיוון הראוי למועד הקובע הינו 7%.

10.2.3. **<u>מכרז רמ"י בגדרה מ – 12/2022</u>**

השמאי המשיג טוען כי יש לנתח מכרז זה לפי צפי לזכויות עתידיות של 300% מסחר ותעסוקה, שמאי רמ"י ניתח את המכרז לפי תב"ע בתוקף, במקרה הנידון אני סבור כי יש לנתח את המכרז הנידון לפי תב"ע בתוקף ולאור מיקומו לתת לו משקל של 30% בממוצע המשוקלל.

10.2.4. **<u>גילום חצר מנתוני שכירות</u>**

לטענת שמאי המשיג, דמי השכירות מגלמים חצר ולכן יש לנכות חצר בתחשיב. השמאי המשיב טוען כי לא ניתן לדעת באיזו קומה המושכר ולכן אין לנכות חצר. בהחלטתי נבדק באיזו קומה נתוני השכירות והחלטתי להפחית מהתוצאה 15% לשימוש בחצר.

10.2.5. **<u>פוטנציאל</u>**

ליבת המחלוקת בין הצדדים– הפוטנציאל התכנוני, שני הצדדים למעשה מסכימים שהתב"ע הנקודתית אשר אושרה בסוף שנת 2020 ממצה את כלל הזכויות, המחלוקת היא בפרשנות השימושים המותרים בחלקה עפ"י התב"ע ובעיקר האם ניתן להשתמש בקומת הקרקע למסחר.

השמאי המשיג הציג מייל מהגב' זהבה בן חמו מנהלת מחלקת תכנון בועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה, המציין כי יעוד המגרש עפ"י כל התוכניות החלות על המקרקעין, לרבות התוכנית הנקודתית, הינו של תעשיה בלבד. עפ"י חוות דעת זו ערך את שומתו.

השמאי המשיב הציג תכתובת מייל עם גב' מעיין לזר, מנהלת מדור תכנון עיר בעריית יבנה, המציינת כי בקרקע נשוא השומה מוגדרים גם שימושים מסחריים כפי שמפורט בתב"ע, את שומתו ערך לפי שווי מסחרי מלא בקומת הקרקע, וקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 7,700 ₪ למסחר בקומת הקרקע.

בתאריך 23/1/2023 שלחתי מייל בעניין לגב' מעיין לזר, מנהלת מדור תכנון עיר בעריית יבנה ועוד באותו יום בוצעה שיחת טלפון ביני ובינה, כמו כן קראתי בעיון את התב"ע הנקודתית ואת תוכנית המתאר

החדשה (מ – 2017). מהשיחה ומהבדיקה שערכתי עולה כי בחלקה ובקומת הקרקע מותר שימוש תעסוקה הכוונה כפי שהוסבר לי בטלפון ולפי הוראות התב"ע בקומת הקרקע מותרת תעשיה משופרת / מסחר מוגבל, כמו גם בשאר הקומות יש הרחבת שימושים כגון היטק ומשרדים, לאור זאת החלטתי כדלקמן:

לחלופה 2: בחישוב שווי הקרקע, לקומת הקרקע להשתמש במקדם 1.5 ביחס לתעשייה. בשאר הקומות ניתן מקדם 0.8 ביחס לתעשייה.

לחלופה 1: ניתן מקדם 1 לקומת הקרקע לתעשייה ולקומות העליונות ניתן מקדם 0.7 ביחס לתעשייה לאור העובדה שניתן לבנות רמפות גישה אליהם עפ"י ההיתר.

10.2.6. **<u>מקדמים / מרתף חניה</u>**

בחישוב השווי בחלופה הכוללת את הפוטנציאל ניתנו על ידי המקדמים הבאים:

<u>קומת קרקע עיקרי</u>: מקדם 1.5, מקדם זה ניתן רק בחלופה 2 לאור השימושים הנוספים האפשריים ביחס לתעשייה.

<u>קומה א' עיקרי</u>: מקדם 0.8, ניתן בחלופה 2 מהסיבות המצוינות לעיל. מקדם 0.7 ניתן בחלופה 1 מהסיבות המצוינות לעיל.

<u>חניה</u>: מעיון בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה ובתשריט להיתר הבניה עולה כי קימת דרישה ל–37 חניות כאשר בפועל עפ"י תשריט ההיתר נבנו 71 חניות. בחלופה 1 קיימת חצר בשטח של 1,627 מ"ר, לפי התב"ע יש להותיר 15% משטח המגרש לחילחול כך שנותר לחניה שטח של 1,092 מ"ר (1,627-0.15*3,566) אשר מספיקים ל – 37 חניות.

בחלופה 2 קיימת יתרת חצר של 1,212 מ"ר כלומר נותר שטח חניה של 677 מ"ר (1,212-0.15*3566), אשר מספיק ל – 27 חניות עליות. כלומר יש צורך ב- 10 חניות תת קרקעיות, היזם בפועל בתשריט להיתר בנה יותר חניות תת קרקעיות משיקוליו.

## 10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

**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 | 0.95 | 1* | ₪ 50 |
| 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 | ₪ 51.4 |
| הפחתה למו"מ- 5% | ₪ 48.8 |
| דמ"ש ממוצעים לשנה | ₪ 586 |
| שיעור היוון | 7.00% |
| מהוון לצמיתות | ₪ 8,366 |
| בניכוי יזמות (15%) | ₪ 7,275 |
| עלויות בניה (לאחר פחת) | ₪ 3,000 |
| שווי מ"ר מבונה לתעשייה | ₪ 4,275 |
| ניטרול שווי חצר | 0.85 |
| שווי מ"ר מבונה מתואם | **₪ 3,634** |

**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 ₪.

| | |
|---|---|
| דמ"ש ממוצע חודשי למ"ר | ₪ 44 |
| 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** |

**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 אקווי'** | | **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 |
| | **שווי מ"ר מבונה מתואם** | | **3,673 ₪** |

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

| **מקור נתונים** | ערך | משקל | סה"כ |
|---|---|---|---|
| **היוון הכנסות הצע** | 3,634 ₪ | 50% | 1,817 ₪ |
| **היוון הכנסות דו"ח נת"מ** | 3,025 ₪ | 20% | 605 ₪ |
| **גישת השוואה מכרזי רמ"י** | 3,673 ₪ | 30% | 1,102 ₪ |
| | **שווי מ"ר מבונה משוקלל** | | **3,524 ₪** |

**עסקאות למכירת חניה ביבנה**

| תאריך | גוש חלק מחלקה | מוכר | מחיר חניה | ללא מע"מ |
|---|---|---|---|---|
| 02/08/2022 | 5962/6 | חברה | 50,000 ₪ | 50,000 ₪ |
| 28/10/2020 | 5959/32 | פרטי | 60,000 ₪ | 51,282 ₪ |
| 27/10/2021 | 5520/90 | חברה | 55,000 ₪ | 55,000 ₪ |
| 10/11/2021 | 5959/20 | חברה | 42,500 ₪ | 42,500 ₪ |

**היוון הכנסות חניה ביבנה**

| תאריך | מיקום | דמ"ש מבוקש | לשנה אחרי הפחתה 5% | היוון ב- 7% |
|---|---|---|---|---|
| 2023 | הרצל 6 יבנה | 450 | 5130 | 73,286 ₪ |
| | | | **ממוצע** | **54,414 ₪** |

**חישוב עלויות עודפות לחניה**

| **מהות** | **מספר חניות** | | **חניות נדרשות** |
|---|---|---|---|
| מספר חניות נדרשות | | | 37 |
| מספר חניות אפשרויות מעל הקרקע | | | 27 |
| יתרת חניות למרתף | | | 10 |
| שטח לחניה אחת (לפי מה שבוצע בפועל בחלקה) | | | 35 |
| עלות בניה חניון תת קרקעי לפי דקל 2,700 | | 3,105 ₪ | 108,675 ₪ |
| שווי חניה ת"ק | | | 54,414 ₪ |
| **סה"כ עלות עודפת לחניה אחת** | | | 54,261 ₪ |
| **סה"כ עלויות עודפות לכלל החניות** | | | **542,614 ₪** |

## 11. תחשיבי השומה:

**חלופה 1 - שווי הקרקע בבעלות בהתאם לזכויות חוזיות ובהתאם להיתר חתום ע"י הרשות משנת 2021.**

שטח מגרש במ"ר: 3,566 — בפועל השווי לפי 120% עיקרי + 28% שטח שרות מהעיקרי

| קומה | מהות השטח | מקור השטח | שטח במ"ר | מקדם אקווי' | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| מרתף | שירות | תכנית בניה | 1,813.16 | מגולם | |
| | שירות - בלתי מנוצלות | תב"ע | 1,752.8 | מגולם | |
| קרקע | עיקרי | תכנית בניה | 1,539.60 | 1.00 | 1,539.60 |
| | שירות | תכנית בניה | 213.86 | 0.50 | 106.93 |
| | שירות - בלתי מנוצלות | תב"ע | 185.53 | 0.50 | 92.77 |
| קומות עליונות | עיקרי | תכנית בניה | 1,779.39 | 0.70 | 1,245.57 |
| | עיקרי - בלתי מנוצלות | תב"ע | 960.21 | 0.70 | 672.15 |
| | שירות | תכנית בניה | 288.21 | 0.35 | 100.87 |
| | שירות - בלתי מנוצלות | תב"ע | 510.57 | 0.35 | 178.70 |
| חצר | | | 1,627.01 | 0.30 | 488.10 |
| | | | | סה"כ מ"ר אקווי' | 4,425 |
| | | | | שווי מר"מ, ללא מע"מ וכולל פיתוח | ₪ 3,524 |
| | | | | **שווי המגרש במעוגל** | **₪ 15,600,000** |

**הערה: יש רמפות לקומות א - ג.**

**חלופה 2: שווי זכויות הבעלות לפי זכויות תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.**

שטח מגרש במ"ר: 3,566 — עיקרי 4279 — שרות 1198

| קומה | מהות השטח | מקור השטח | שטח במ"ר | מקדם אקווי' | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| מרתף | מרתף | תב"ע | לפי תב"ע | - | |
| | יתרת שטח מרתף מגולמת | | קומת הקרקע תעסוקה / מסחר מוגבל | | |
| קרקע תכסית 66% | עיקרי | תב"ע | 1,754.56 | 1.50 | 2,631.84 |
| | שרות | תב"ע | 599.00 | 0.75 | 449.25 |
| קומות עליונות | עיקרי | תב"ע | 2,524.44 | 0.80 | 2,019.55 |
| | שרות | תב"ע | 599.00 | 0.40 | 239.60 |
| חצר | | | 1,212.44 | 0.30 | 363.73 |
| | | | | סה"כ מ"ר אקווי' | 5,704 |
| | | | | שווי מר"מ, ללא מע"מ וכולל פיתוח | ₪ 3,524 |
| | | | | סה"כ שווי המגרש | ₪ 20,098,918 |
| | | | | עלות עודפת לחניה | ₪ 542,614 |
| | | | | **שווי המגרש במעוגל** | **₪ 19,600,000** |

**הערה: אפשרי הרחבת שימושים**

**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 בחלקה 14(בשלמות) בגוש 5403 והממוקם בא.ת צפוני יבנה, רחוב נחל שניר 5, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין רכישת הבעלות (עפ"י מטרת השומה), הינה כדלקמן:

**<u>חלופה 1:</u>**

שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות (120% עיקרי + 28% מהעיקרי שרות) – ובהתאם להיתר חתום ע"י רמ"י משנת 2021, הינם **15,600,000** ₪, **חמישה עשר מיליון שש מאות אלף** ₪.

**<u>חלופה 2:</u>** שווי זכויות הבעלות לפי זכויות תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, הינם **19,600,000 תשע עשר מיליון ושש מאות 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: <u>dovv@land.gov.il</u>