תאריך עברי	: כ"ה/תמוז/תשפ"ד
תאריך לועזי	: 31.7.2024
מס' תיק רמ"י	: 900358088
מספרינו (אופק)	: 49784
לקביעת שכ"ט	: 9.57

לכבוד:

גב' אסתר נורי
ראש צוות לקידום עסקות תעסוקה תשתיות, מרחב מרכז, רמ"י. בדוא"ל: estern@land.gov.il

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

מר משה נדם,
שמאי מקרקעין ב"כ המשיג, בדוא"ל: nadammoshe@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] קרקע בייעוד תעשייה, גוש 5167 חלקה 4 (בשלמות), מגרשים 38 (בחלק) עפ"י תב"ע בר/1/96 ו – 21 עפ"י תב"ע יב/189, רחוב המיסב, אזור תעשיה דרומי, יבנה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 5.2.2024, 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 בשתי חלופות כדלקמן:

- חלופה 1 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.
- חלופה 2 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אבי משה פרס ביום 18.6.2023– **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר משה נדם מיום 26.12.2023 – **להלן: " המשיג".**

1.4. בתאריך 7.4.2024 התקיים דיון באפליקציית "TEAMS" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם המשיב מר אבי פרס ומר טל זוהר, מטעם המשיג השמאי מר משה נדם, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 7.4.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 29.4.2024.
בתאריך 8.4.2024 התקבלה תגובת המשיב אשר כללה, בין השאר, התייחסות לתוכנית 404-0746149 אשר נמצאת בהליך הכנה זמן רב לטענת שמאי המשיג שמאי רמי התייחס לתכנון ראשוני משנת 2019 שאינו עוד רלוונטי, כמו כן לטענתו עסקאות ההשוואה מגלמות כבר את הפוטנציאל, יש להביא בחשבון עלות עודפות לחניות תת קרקעיות, דחיה אי ודאות והפקעות.

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

1.5. הצדדים חלוקים, בין השאר, בנושא מקור נתוני ההשוואה, התייחסות למרכיב הפוטנציאל, מקדם דחייה, עלויות עודפות לחניה וניכוי היטל השבחה צפוי.

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 5167.
חלקה	: 4 (בשלמות).
שטח חלקה (רשום)	: 3,483 מ״ר.
מהות הנכס הנישום	: קרקע בייעוד מלאכה, מגרש 38 (בחלק) עפ״י תוכנית בר/1/96 ומגרש 21 עפ״י תכנית יב/189.
כתובת עירונית	: רחוב המיסב, אזור תעשיה דרומי, יבנה.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה[2]:

המועד הקובע לשומה: 18.6.2023.

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 15.7.2024 נערך ביקור בנכס ע״י מר יהודה אלקבץ מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי

נשוא השומה מהווה קרקע בייעוד מלאכה בשטח 3,483 מ״ר, חלקה 4 בשלמות בגוש 5167 מגרש 38 (בחלק) עפ״י תוכנית בר/1/96 ומגרש 21 עפ״י תכנית יב/189 , אזור התעשייה הדרומי, יבנה.

6.2. הסביבה:

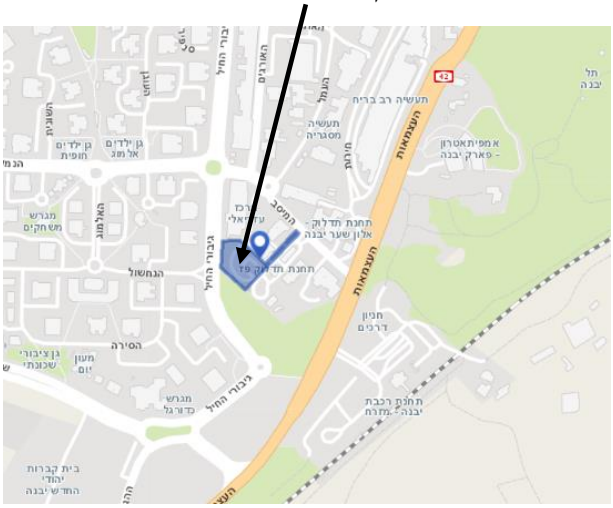
אזור התעשייה, בו נמצא הנכס הנישום, ממוקם בדרומה של העיר יבנה ונהנה מנגישות נוחה אודות לתחנת הרכבת ״יבנה מזרח״ הממוקמת בסמוך לאזור התעשייה.
אזור התעשייה נחצה על ידי רחובות ״האורגים״ ורחוב ״העמל״ ובעל אופי מסחרי חלקי הכולל רשתות שיווק גדולות כדוגמת ״רשת ויקטורי״. בצד מערב גובל אזור התעשייה עם רחוב גיבורי החיל, ובמזרח רחוב העצמאות

[2] בהזמנת השומה נרשם מועד קובע 28.12.2023, מברור שנערך במייל מול רמ״י עולה כי המועד הקובע כבשומות הצדדים.

כשלאחוריו שטחים חקלאיים ומסילת רכבת.

בסביבת הנכס מבני תעשייה ישנים בבנייה מתועשת, טרומית, גובה המבנים הישנים בני 2-4 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא כולל כבישים, מדרכות, מים, תאורה וכו'...

רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה



רצ"ב מיקום הנכס בסביבה הקרובה



6.3. <u>תאור הנכס:</u>

הכניסה לנכס דרך רח' המיסב באמצעות כביש גישה ברוחב כ – 5 מ'.

הנכס אינו מבונה, הקרקע מחופה אספלט ומשמשת כחניה לרכבים.

שיפוע מכיוון מזרח למערב יוצר הפרש גובה של כ – 1-2 מ' בין החלק המזרחי לחלק המערבי של הנכס.

בגבול הדרום מזרחי של הנכס – תחנת דלק פז.

באזור המערבי של הנכס – בנייני מגורים.

באזור המזרחי של הנכס – מבנה תעשיה המשמש כמוסך.

סביבת הנכס – אזור תעשייה עירוני הכולל מפעלים (בן אנד ג'ריס, מפעל שיש וכד') ומוסכים.

הפיתוח בסביבה מלא ואופייני לאזור תעשייה עירוני, הכולל מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות לאורך רחוב המיסב, עמודי תאורה גבוהים בגוון ירוק וכבישי אספלט.

ברחוב המיסב, בכניסה לכביש הגישה לנכס, ממוקם עמוד חשמל מתח גבוה הכולל שנאי, וכן תחנת אוטובוס.

תמונה הנכס מיום הביקור



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מרוכז מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.12.2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	: 5167.
חלקה	: 4.
שטח רשום	: 3,483 מ״ר.
בעלות	: רשות הפיתוח.
חלק בנכס	: בשלמות.
הערות אזהרה	: קיימות 3 הערות בדבר אתר עתיקות, מהתאריכים 30.5.1993, 30.1.1994, 27.10.1994

7.2. חוזה חכירה:

מעיון בחוזה חכירה מהוון שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין אחים עזריאל סחר ותעשיות מתאריך 29.8.2013 עולה בין השאר.

כדלקמן:

שטח המוחכר	: 3,483 מ״ר בערך.
גוש	: 5167.
חלקה	: 4 (בשלמות).

מגרשים : 38 חלק א' לפי תכנית מפורטת בר/1/96, (40% בגובה של עד 12 מטר).
תקופת החכירה : 49 שנה החל מתאריך 23.6.2013 וכלה בתאריך 22.6.2062.
מטרת החכירה : הקמת מבני תעשיה.
ייעוד : בהתאם לחוזה החכירה[3] ועל פי תכנית חוקית שהייתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה, דהינו "אחר – 9".

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות מאושרות:

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

שם תכנית	תאור עיקרי התכנית	מתן תוקף	י.פ.
בר/1/96	אזור מלאכה של יבנה	13.07.1967	1376
זמ/600	מתאר -יבנה	16.08.1979	2559
3/62/11	תרש"צ	24.6.1986	
יב/189	אזור מלאכה-דרום יבנה	08.01.1987	3415
תרש"צ/3/62/30	תרש"צ אזור המלאכה	14.04.1996	-
יב/600/א	שטחי שרות אזור תעשיה ומלאכה	10.10.1996	4447
יב/600/ב	הנחיות בדבר הנחת תשתיות תת קרקעיות	05.05.2003	5177
404-0273557	תכנית מתאר כוללנית ליבנה	13.12.2017	7640

- **על פי אתר הועדה המקומית לתכנון ובניה, החלקה בתחומי תכנית 404-0746149. התוכנית נמצאת בהכנה ופורסם לגביה (פעם שניה) סעיף 78 .77 י.פ 10125 מתאריך 11/1/2022.**

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

שטח מגרש מינימלי	: 500 מ"ר.
שטח מגרש כללי	: 3,483 מ"ר
ייעוד	: מלאכה[4]
אחוזי בנייה לקומה	: 40%.

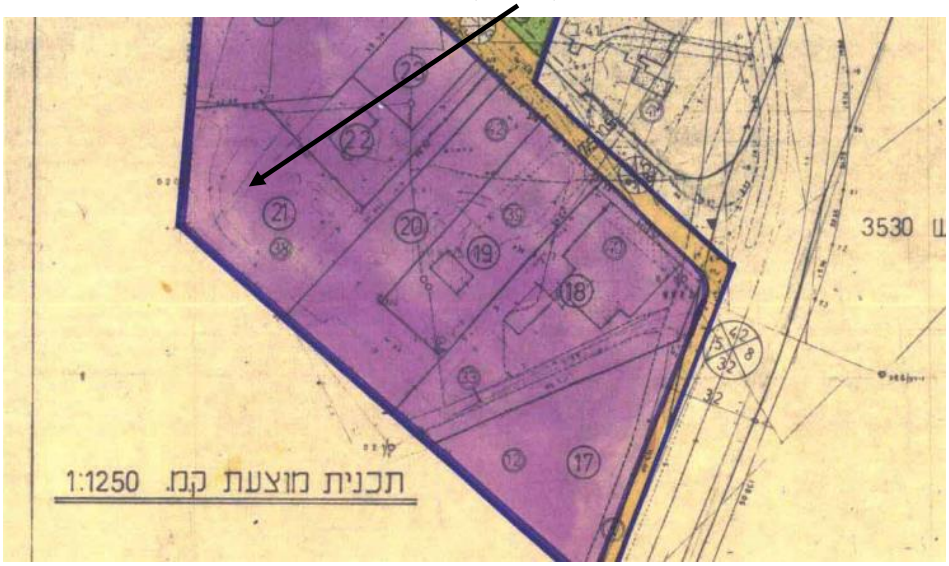
[3] לא הוצג בפניי החוזה המקורי.

[4] השטח מיועד למלאכה ותעשיה זעירה. כמו כן ניתן להקצות שטחים להיפר שוקים באזורי תעשיה. תקן חניה להיפרשוק יהיה מקום 1 לכל 15 מ"ר.

סה"כ אחוזי הבניה	: 120%
שירות תת קרקעי	: תותר הקמת חניה בלבד, עד 100% בשתי קומות.
קומות	: 3.
גובה מבנה	: 12 מ'.
קווי בניין	: קדמי עפ"י תשריט, צדדי 4, אחורי 5.

עפ"י תכנית בר/189 המהווה בין השאר שינוי לתכנית בר/1/96 הנכס מהווה את מגרש 21 (38).

רצ"ב סימון החלקה על תשריט תכנית יב/189

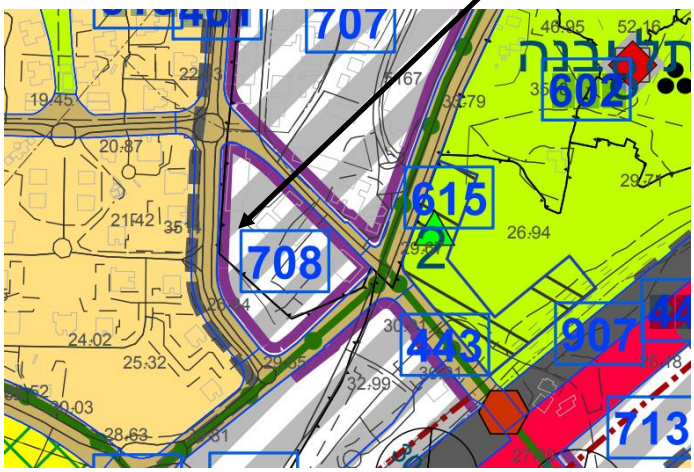


<u>פוטנציאל:</u>

על פי תכנית 404-0273557 – מתאר כוללנית יבנה,

החלקה מסומנת כמתחם 708 בייעוד עירוני מעורב. להלן השימושים המותרים על פי ייעוד זה - מגורים לסוגיהם, אכסון מלונאי, שימושי תעסוקה א, מסחר, מסעדות ובתי קפה, מבנים ומוסדות ציבורי לצרכי חינוך ואקדמיה, מנהל ציבורי, תרבות, בריאות, דת, מתקני ספורט ונופש ומרכז תחבורה.

רצ"ב סימון החלקה על תשריט תכנית 404-0273557



4.2	עירוני מעורב
4.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם, אכסון מלונאי, שימושי תעסוקה א, מסחר, מסעדות ובתי קפה, מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך ואקדמיה, מינהל ציבורי, תרבות, בריאות, ודת.
שימושים משניים	מתקני ומגרשי ספורט ונופש, מרכז תחבורה

<u>תוכנית בתוקף בסביבה בגוש 5167 ובסביבה.</u>

מדרום מערב כ – 300 - 400 מטר מנשוא שומה לכיוון דרום מערב ישנה תוכנית <u>תמ"ל/1049</u>[5], הקובעת בין השאר מגרשים לתעסוקה ומסחר בזכויות עיקריות של כ- 300% + - לתעסוקה וקומת קרקע מסחרית בזכויות של כ- 12% - 20% עיקרי, מספר קומות 6 - 9, + שטח שרות.

<u>סיכום פוטנציאל</u>

מהרשום לעיל, מסיור בשטח ובסביבה וכפי שיוסבר בהמשך ניתן להבין כי בעתיד ישנה סבירות גבוהה לתכנית לתעסוקה (משרדים) ומסחר במתחם לפי זכויות של 320% + מתוך זה 25% מסחר, תכסית 45%, החניה כולה תהיה תת קרקעית לפי תמ"ל/1049.

8.3. <u>רישוי:</u>

מעיון באתר האינטרנט ההנדסאי של עיריית יבנה בתיק בנין מס' 622400 נמצאו לאורך השנים בקשת רבות להיתרים והקלות אשר אינן רלוונטיות להשגה זו.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

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

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

חלופה	תאור	שמאי המשיבה	שמאית המשיג
חלופה א'	שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות	7,070,000	4,180,000
חלופה ב'	שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע + פוטנציאל	23,970,000	8,360,000

[5] עמודים 45-47 לתקנון התוכנית.

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה[6]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס :

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה: הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ וגישת היוון הכנסות.
בגישת היוון ההכנסות הסתמך השמאי על 16 נתוני היצע לדמי שכירות באזור תעשיה ביבנה לשנים 2022-2023 וסקר נת״מ ביבנה לשנת 2022 לבקרה, ובגישת החילוץ הסתמך השמאי על מכרז רמ״י מספר 253/2022 משנת 2022 חמישה מגרשים לתעשיה בעיר גדרה.

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר: הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ וגישת היוון הכנסות ונעזר ב- 7 עסקאות לחנויות מרחובות ויבנה מהשנים 2019-2021, ו – 13 נתוני הצע לשכירות מיבנה ורחובות.

לצורך קביעת השווי למשרדים: הסתמך שמאי המשיב על גישת החילוץ וגישת היוון הכנסות. בגישת החילוץ הציג 10 עסקאות למשרדים באזור יבנה מהשנים 2022-2023, בגישת היוון הכנסות על 8 נתוני היצע מהעיר רחובות משנת 2023.

לצורך קביעת ערכי הבסיס לחניות: הסתמך השמאי על 7 עסקאות לחניות מנס ציונה ומרחובות.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

תעשיה: את ממוצע נתוני ההיצע היוון בשיעור של 6.8% הפחית יזמות 15% ועלות בניה 3,700 ₪, מתוצאות המכרז חילץ שווי מ״ר קרקע מבונה לפי תב״ע בתוקף בהתאמה של 0.85 למיקום, ערך ממוצע בין הנתונים והגיע לערך של **3,500** ₪ למ״ר קרקע מבונה.

מסחר: בגישת החילוץ חישב התאמת זמן, ערך ממוצע לנתונים הפחית רווח יזמי 20%, ועלות בניה 5,000 ₪, בגישת היוון הכנסות ערך ממוצע היוון בשיעור היוון 6.8%, הפחית יזמות 20% , ועלויות בניה 5,000 ₪. ערך ממוצע בין הגישות כך שהגיע לשווי של **8,000** ₪ למ״ר קרקע מבונה.

משרדים: בגישת החילוץ ערך ממוצע לנתונים הגיע לערך של 13,226 למ״ר קרקע בנוי. בגישת היוון הכנסות ערך ממוצע חילק בשיעור היוון 6.8% הגיע לערך של 11,931, ערך ממוצע בין הגישות הפחית 10% למיקום, הוריד רווח יזמי של 15% ועלות בניה לגמר מלא של 7,000 למ״ר כך שהגיע לשווי של **2,800** ₪ למ״ר קרקע מבונה.

חניות: ערך ממוצע והגיע לשווי מקום חניה של **120,000** ₪.

- בכל מקום שהשתמש בגישת היוון הכנסות הביא בחשבון הפחתה של 5% למו״מ.

[6] לפירוט תחשיבו ראה עמודים 21-27 בשומתו

9.2.3. תחשיבי השומה:

תחשיב חלופה מס' 1 -

שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות –

שטח מגרש במ"ר:	3,483		
מהות	**אחוזי בניה**	**זכויות בניה במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי - קומת קרקע	40%	1,393.20	1.00	1,393.20
חצר		2,089.8	0.30	626.94
סה"כ מ"ר אקווי'				**2,020**
שווי מ"ר מבונה לתעשיה, ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪ 3,500**
סה"כ שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל				**₪ 7,070,000**

תחשיב חלופה מס' 2 -

שווי זכויות הבעלות לפי זכויות תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל

שטח מגרש במ"ר:	3,483
שטח מגרש לאחר הפרשה של כ-10%	3,135

מהות השטח	**אחוזי בניה**	**מקדם אקווי'**	**שווי מ"ר מבונה (בהתאם לשימוש)**	**סה"כ**
ק.קרקע מסחרית (ברוטו)	30%	940.41	₪ 8,000	₪ 7,523,280
קומות עליונות לתעסוקה (ברוטו)	290%	9,090.63	₪ 2,800	₪ 25,453,764
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח, לפני התאמות				₪ 32,977,044
בניכוי עלויות עודפות לחניה ת"ק**				₪ 0
סה"כ שווי לאחר ניכוי עלויות עודפות				₪ 32,977,044
הפחתה לגודל				0.90
סה"כ שווי הפוטנציאל לאחר התאמה לגודל				₪ 29,679,340
בניכוי שווי אפ"י תב"ע מאושרת (ראה חלופה 1)				₪ 7,070,000
שווי הפוטנציאל בניכוי שווי עפ"י תב"ע מאושרת				₪ 22,609,340
מקדם דחייה ואי ודאות (5 שנים, 6%)				0.7473
שווי מרכיב הפוטנציאל כדחוי				₪ 16,895,014
בתוספת שווי עפ"י תב"ע מאושרת (ראה חלופה 1)				₪ 7,070,000
סה"כ שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח וכולל פוטנציאל, במעוגל				**₪ 23,970,000**

****חישוב עלויות עודפות**

מהות	**שטח במ"ר**	**מ"ר לחניה**	**חניות נדרשות**
מסחר	940.4	30	32
תעסוקה	9,090.6	120	76
סה"כ מקומות חניה נדרשים			**108**
תכסית			**940**
מגרש בניכוי תכסית			**2,194**
חצר בניכוי מעברים		**20%**	**1,755**
מספר חניות עיליות		**25**	**70**
סה"כ חניות ת"ק נדרשות			**38**
שטח לפי 35 מ"ר לחניה			35
עלות חניה תת-קרקעית (ע"פ מחירון דקל-מרץ 2023) בתוספת תקורה 10%, במעוגל		₪ 3,432	₪ 120,000
שווי חניה ת"ק			₪ 120,000
סה"כ עלות עודפת לחניה אחת			₪ 0
סה"כ עלויות עודפות לכלל החניות			**₪ 0**

9.3. סיכום שומת שמאית המשיג[7]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס (כולם מיבנה):

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה הסתמך השמאי על הנתונים הבאים:

- מכרז 77/2019 למסחר ומשרדים בגו"ח 3515/18-20,15,13,10,6,4,3 מגרש 4,000 ביבנה למועד עסקה 22.9.2019.
- אותו מגרש שצוין לעיל נמכר בחלקו (70%) בתאריך 1.6.2022. כאשר לטענת שמאי המשיג הוא כולל את הפוטנציאל של התוכנית הכוללנית.
- נכס לתעשיה בגוש 5739 חלק מחלקה 15, נמכר בתאריך 6.5.2018, הנכס כולל מגרש ומבנה להריסה
- השמאי הציג 7 הכרעות בהשגות ושומות מכריעות ביבנה מהשנים 2019-2022.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה השמאי ניתח את נתוני ההשוואה שהציג לפי תב"ע בתוקף, וקבע שווי לתעשייה שווי של 3,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה בקומת קרקע ו – 1,500 ₪ בקומות העליונות. השמאי לא השתמש בתוצאות השומות המכריעות וההשגות שהציג.

בחישוב שווי הקרקע בחלופה א' השמאי השמיט בשגגה את שווי החצר.

כביקורת בלבד ערך תחשיב השווי לפי תמהיל שימושים בחלופה ב' בלבד.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה א' - שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לפע בר/1/96

שטח החלקה במ"ר	3483			
תיאור	אחוזי בניה	זכויות במ"ר	שווי מ"ר אקוו'	סה"כ
תעשיה עיקרי קומת קרקע	40%	1393.2	₪ 3,000	₪ 4,179,600
היטל פיתוח נורמטיבי למ"ר קרקע		3483	₪ 139	₪ 484,137
היטל פיתוח נורמטיבי למ"ר מבונה		1393.2	₪ 470	₪ 654,804
סה"כ הוצאות פיתוח				₪ 1,138,941
שווי הנכס ביעוד תעשיה ללא מע"מ כולל פיתוח				₪ 5,318,541

חלופה ב' - שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת יב/189 כולל פוטנציאל

שטח החלקה במ"ר	3483			
תיאור	אחוזי בניה	זכויות במ"ר	שווי מ"ר אקוו'	סה"כ
תעשיה עיקרי קומת קרקע	40%	1393.2	₪ 3,000	₪ 4,179,600
תעשיה עיקרי קומה א'	40%	1393.2	₪ 1,500	₪ 2,089,800
תעשיה עיקרי קומה ב'	40%	1393.2	₪ 1,500	₪ 2,089,800
שווי הנכס ביעוד תעשיה ללא מע"מ וללא פיתוח				₪ 8,359,200
היטל פיתוח נורמטיבי למ"ר קרקע		3483	₪ 139	₪ 484,137
היטל פיתוח נורמטיבי למ"ר מבונה		4180	₪ 470	₪ 1,964,412
סה"כ הצאות פיתוח				₪ 2,448,549
שווי הנכס ביעוד תעשיה ללא מע"מ וכולל פיתוח				₪ 10,807,749

[7] לפרוט תחשיבו ראה עמודים 15-21 בשומתו.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי הטענות משומותיהם ומדיון שהתקיים ביום 7.4.2024, ומתגובות לדיון.

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

- **מרכיב הפוטנציאל -** בחישוב שווי הקרקע בחלופה ב' למעשה אין פוטנציאל. השווי חושב לפי זכויות התב"ע הקיימת 3 * 40%. בהתאם למידע שנמסר לו בע"פ מגב' מעיין לזר, מתכננת עירונית בועדה לתכנון ובניה יבנה, תוכנית 404-0746149 נמצאת בהכנה, וכוללת צפי לאיחוד וחלוקה, כמו כן אין לגביה הוראות סופיות, ולא ידוע אילו זכויות יאושרו, ומה היקפן, ניתן להסיק כי קיים צפי להתנגדויות ולדחייה, כך שקיימת אי ודאות לעניין הפוטנציאל, וקושי רב להעריכו. בנוסף, מדובר בתוכנית משנת 2019, והיום כבר אינה רלוונטית. העסקה בגו"ח 3515/260 המפורטת בהמשך כוללת את הפוטנציאל, יש לבחון את השווי לפי עסקאות השוואה בתחום התוכנית הכוללנית, ככול וקימות זכויות בניה מכוחה של התכנית הכוללנית הרי שהם באות לידי ביטוי במחיר של עסקאות ההשוואה.
- **נתוני השוואה** – יש להביא בחשבון עסקאות בגישת השוואה ישירה. דוגמת עסקה בגו"ח 3515/260 מגרש מס' 4000, שנמכר במכרז בשנת 2019 ללא פוטנציאל, וחלקו נמכר שוב בשנת 2022 (9,558 מ"ר) בסכום של 46,000,000 ₪ כולל פוטנציאל, ומכך ניתן ללמוד על הפוטנציאל בכפוף להתאמות לזמן ולגודל, עסקה זו כוללת את הפוטנציאל.
- **גישת השומה** - בהתאם להחלטות ועדות ערר, קיימת עדיפות להערכת שווי בגישת ההשוואה הישירה בסביבת הנכס, וככל וקיימות בנכס זכויות פוטנציאליות, הרי שעסקאות ההשוואה מגלמות אותן, כמו גם יש להביא בחשבון עלויות עודפות לבניית חניה תת"ק, ככל וישנן.
- **שווי חצר** – למרות שבשומת המשיג לא הובאה בחשבון טען בדיון כי מדובר בטעות ויש להביאה בחשבון.
- **שווי במצב חוזי** – שווי הקרקע במצב החוזי מקובל.
- **חניה** – מאחר ועסקאות ההשוואה מגלמות כבר את הפוטנציאל העתידי בתוכנית הכוללנית, המחיר משקף את העלות העודפת הקיימת בבניית חניה תת קרקעית.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

עסקאות השוואה - אם היו עסקאות השוואה דומות ומתאימות, היינו מביאים אותן, תוך התייחסות לזכויות החוזיות של כל נכס, הואיל ובאזור הזה לכל נכס זכויות חוזיות אחרות, לא אותרו נתוני השוואה דומים שמהם ניתן ללמוד על שווי הנכס.

מועד עסקאות ההשוואה - בשומת המשיג עסקאות מהשנים 2018 - 2019 אינן מתאימות להערכת שווי למועד קובע 2023, בעיקר לנוכח עליות המחירים בין השנים הללו, בנוסף, מדובר בעסקאות באזור אחר, עליו חלות תוכניות אחרות, מגרש מס' 4000 בשומת המשיג נמכר בשנת 2022 בעסקת קומבינציה (70/30), וצריך לראות את החוזה, ואת הדרך בה נקבעה הקומבינציה, על מנת לנתח נכונה את העסקה.

פוטנציאל - יש להביא בחשבון פוטנציאל, בשומת רמ"י הפוטנציאל נותח לפי השימושים הנחותים ביותר, כך שגם אם התוכנית תשתנה, והשימושים ישתנו, הרי שזה רק יעלה את ערך הנכס, ראה החלטה בהשגה בגו"ח 5157/22. הובא בחשבון פוטנציאל.

תכנית 404-0746149 בהכנה מבדיקה שנערכה לתקנון ולתשריט התוכנית עולה כי לחלקה הניישמה מוקצים זכויות בניה למסחר ותעסוקה בהיקף של 10,995 מ"ר, תכסית 40% ו – 8 קומות מעל הכניסה

הקובעת.

בתאריך 4.10.2021 נערך דיון בוועדה לתכנון ובניה יבנה (ישיבה 202110) בעניין תוכנית זו, בדיון הוחלט כי על מנת למנוע קידומן של תכניות מקומיות המהוות מכשול לתכנית זו, ולאור זה שתוקף סעיפים 77 ו – 78 פג, הוחלט על הארכה בעוד שנתיים של סעיפים אלה.

לאור זאת יש להביא בחשבון פוטנציאל לזכויות בניה עתידיות בהיקף של 320%, המתחלקות 30% למסחר והשאר למשרדים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לפוטנציאל בנכס, על עצם קיומו ובמידה וקיים מהי תרומתו לשווי לנכס.

שמאי המשיבה חישב את פוטנציאל לפי זכויות עתידיות של 320% לתעסוקה (משרדים ומסחר) בעוד ששמאי המשיג טוען כי מחיר השוק מגלם פוטנציאל עתידי ואין להוסיף על מחיר השוק, כך שחישב את השווי לפי המצב התכנוני הקיים.

בסוגיה זו מקובלת עלי גישת שמאי המשיבה מהטעמים המפורטים להלן:

- מביקור במשרדי הוועדה לתכנון ולבנייה יבנה ומדוא"ל שהתקבל ביום 17/05/2022 מגב' ורד נעמן סייג אדריכלית מנהלת מדור תכנון עיר ביבנה[8], עולה כי לא מופרך לצפות לזכויות של 320% בהתאם לתכנית 404-0746149.
- תכנית תמ"ל/1049 בסמוך לנשוא השומה מעניקה זכויות בנייה בהיקף של כ -300%.
- תכנית 404-0746149 מקודמת לאחרונה ובתאריך 11/1/2022 חודשו לגביה סעיפים 77, 78. (י.פ 10125). בהתאם למידע שנמסר בע"פ בוועדה לתכנון ובניה התכנית עתידה להתפרסם בקרוב לצורך הערות של בעלי הזכויות וזאת לצמצום התנגדויות צפויות.

לאור האמור לעיל אני סבור יש להביא בחשבון את התכנית העתידית במקרה הנידון לפי זכויות כוללות של 320% המתחלקות 25% למסחר והשאר למשרדים.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

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.

[8] מהווה את הסמכות הקובעת לעניין תכנון ובנייה

10.2.2. נתוני השוואה:

שמאי המשיג הציג 3 נתוני השוואה משנים – 2018 , 2019 ו – 2022 למסחר ומשרדים וטוען כי יש להביאם בחשבון כיוון והם דומים לנשוא שומה ומדובר בגישת ההשוואה הישרה העדיפה על הגישות האחרות.
השמאי המשיב הציג נתונים בעיקר בגישת היוון ההכנסות ובגישת החילוץ, הסתמך על שקלול גישת היוון הכנסות דמ״ש וגישת ההשוואה לעסקאות מכר שטחי מסחר ומשרדים וחילוץ יתרה לקרקע.
להערכתי גישת היוון הכנסות דמ״ש הינה הגישה המועדפת לקביעת שווי מ״ר מבונה, היות וגישה זו מנטרלת זכויות נוספות ופוטנציאל.
מתוך 3 הנתונים שהציג השמאי המשיג 2 מהשנים 2018 , 2019, נתונים אלה במרחק של כ – 4 שנים ומעלה מהמועד הקובע כך שלא ניתן להביאם בחשבון, נתון אחד משנת 2022, נתון זה נבדק על ידי הוא כולל זכויות בניה עיקריות בהיקף של כ- 130% מתוכם כ- 90% מסחר מדובר בתמהיל שונה מנשוא שומה כך שלדעתי נתון זה פחות מתאים להשוואה לנשוא השומה.

10.2.3. חניה:

מבדיקה שנערכה עולה כי קיימת תחנת רכבת במרחק של פחות מ- 300 מטר מהחלקה הנדונה, לפי תקן החנייה החדש משנת 2016 החנייה תחושב לפי אזור א׳ בו נקבע חנייה לכל 50 מ״ר מסחר ולכל 240 מ״ר משרדים. מהאמור עולה כי לנשוא השומה בחלופה 2 יש צורך ב- 16 חניות למסחר (25%) ו- 39 חניות למשרדים (295%), סה״כ 55 חניות.
החניות יבנו במרתף סביר ששטחם יהיה 35 מ״ר לחנייה, עלות בנית חניה תחושב לפי דקל בתוספת תקורה 15%. סה״כ שטח מרתף חניה בהתאם לתקן כ- 1,925 מ״ר.
לאחר שבדקתי שווי חנייה ביבנה בהתאם לעסקאות מדווחות והבאתי בחשבון עלות הקמת חניה ביחס לשוויה בשוק הגעתי למסקנה כי קיימת עלות עודפת להקמת חניה אשר יש לקזזה משווי הקרקע במצב החדש (חלופה 2), כמפורט בתחשיב.

10.2.4. שווי החצר:

השמאי המשיג טען כי בשגגה לא הביא בחשבון את שווי החצר בחלפה 1, בהחלטתי הבאתי בחשבון את שווי החצר לפי מקדם 0.3 בחלופה 1. בחישוב השווי למסחר ומשרדים לא הובא בחשון שווי החצר בנפרד, כיוון וכבר מגולם בנתוני ההשוואה.

10.2.5. שווי הזכויות החוזיות בחלופה 1.

הצדדים בתחשיבם בחלופה 1 – זכויות חוזיות לא התייחסו לגובה קומה א׳. גובה קומת תעשיה רגילה בן 4 ל – 6 מטר. במקרה הנידון ע״פ חוזה החכירה ניתן לבנות מבנה בן קומה אחת בגובה 12 מטר, לפיכך הובא בחשבון תוספת שווי בגין גובה מבנה תעשיה בן קומת אחת בשיעור של 20%.

10.2.6. הפקעות:

בחישוב הפוטנציאל בחלופה 2 הובאה בחשבון הפקעה של 10% בגין העלאת הזכויות הבניה - ציפוף.

10.2.7. דחיה:

השמאי המשיב חישב דחיה של 5 שנים לפוטנציאל בשיעור היוון של 6%, לדעת השמאי המשיג הפוטנציאל מגולם בעסקאות ההשוואה.

מהיכרותי עם הליכי התכנון בישראל והזמן הנדרש לאישור תב"ע בכזה היקף, לדעתי הדחיה הסבירה לאישורה היא 6 שנים בשיעור היוון של 6%.

10.2.8. הפחתה לגודל עסקה:

בחלופה 2 חושבה הפחתה של 5% לגודל עסקה בהיקף של כ- 20,000,000 ₪

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

חישוב השווי למסחר

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 מו"מ	התאמה למיקום	התאמת זמן	דמ"ש מתואם	דמ"ש שנתי
1	17/05/2021	העגור 2	30	2,600 ₪	86.7 ₪	0.95	1	1.05	86.45 ₪	1,094 ₪
2	07/02/2021	שדרות דואני 18	35.6	3,600 ₪	101.1 ₪	0.95	1	1.05	100.87 ₪	שיעור היוון 7.10%
3	08/02/2022	שדרות דואני 20	132	8,000 ₪	60.6 ₪	0.95	1	1	57.58 ₪	
4	19/07/2023	אגוז 1	50	7,000 ₪	140.0 ₪	0.95	0.9	1	119.70 ₪	
							ממוצע		91.15 ₪	

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

שווי מ"ר בנוי	15,405 ₪
רווח יזמי	25%
עלות בניה	5,500 ₪
שווי הקרקע	7,166 ₪

נתוני השוואה מסחר גישת החילוץ

מס'	מיקום	גו"ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח נמכר	שנת בניה	גודל	שווי למ"ר
1	דואני יבנה	5377/57/25	12/01/2021	580,000 ₪	45	2000	0.9	11,600 ₪
2	דואני 18 יבנה	5377/57/40	02/06/2022	600,000 ₪	31	1996	0.9	17,419 ₪
3	הדרור 25	3512/222/72	17/11/2021	2,500,000 ₪	247	1989	1	10,121 ₪
							ממוצע	13,047 ₪

רווח יזמי	25%
עלות בניה	5,500 ₪
יתרה לקרקע + 5% תוספת לבעלות	5,184 ₪

ממוצע משוקלל

היוון הכנסות	7,166 ₪	70%	5,016 ₪
חילוץ	5,184 ₪	30%	1,555 ₪
		סה"כ	**6,571 ₪**

חישוב השווי למשרדים - גישת היוון הכנסות, נתוני ההשוואה מיבנה

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	התאמה לזמן	דמ"ש מתואם	דמ"ש שנתי
1	06/04/2021	הקישון 10	42	3,000 ₪	71.4 ₪	0.95	1	67.86 ₪	10,031 ₪
2	13/01/2022	האורגים 21	70	6,000 ₪	85.7 ₪	0.95	1	81.43 ₪	שיעור היוון 7.10%
3	19/11/2021	בא.ת יבנה	200	12,000 ₪	60.0 ₪	0.95	1	57.00 ₪	יזמות 20.0%
4	06/07/2021	הקישון 6 יבנה	71	3,000 ₪	42.3 ₪	0.95	1	40.14 ₪	עלות בניה 5,650 ₪
5	19/01/2021	הפרח 2 יבנה	55	2,500 ₪	45.5 ₪	0.95	1	43.18 ₪	שווי מר"מ **2,709 ₪**
7	25/02/2020	הסנהדרין 3 יבנה	80	5,600 ₪	70.00 ₪	0.95	1	66.50 ₪	
							ממוצע	59.35 ₪	

לבקרה: בהתאם לדו"ח נתם מחצית ראשונה של 2023 משרדים ברמת classb באזור רחובות נס ציונה 61.18 ₪ למ"ר

תעשיה 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 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 44 ₪.

דמ"ש ממוצע חודשי למ"ר	₪ 45
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 אקווי'		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	₪ 3,152	20%	₪ 630
גישת השוואה מכרזי רמ"י	₪ 3,673	30%	₪ 1,102
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**₪ 3,549**

עלויות עודפת חניה, עסקאות לחניה ביבנה בשנים האחרונות

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 של 5%	היוון ב- 7%
2023	הרצל 6 יבנה	₪ 450	₪ 5,130	₪ 73,286
			ממוצע	**₪ 54,414**

אזור מתע"ן א' כ- 300 מטר מתחנת רכבת			
תקן חנייה			
שימוש	שטח	יחס	סה"כ במעוגל
מסחר (25%)	783.68	50	16
משרדים (295%)	9,247.4	240	39
סה"כ במועגל כלפי מעלה			55.0
לפי תב"ע תמ"ל/1049 החניה כולה תהיה תת קרקעית			
שטח אופיני לחניות לפי 33 מ"ר לחניה תת קרקעית			1815
עלות בניה למ"ר חניה לפי דקל יוני 2023			₪ 3,120
תקורה		1.15	₪ 3,588
עלות חניה	לפי שטח של	35	₪ 125,580
שווי חניה			₪ 54,414
עלות עודפת למקום חניה			₪ 71,166
סה"כ עלות הקמת מרתף חניה			₪ 3,914,155

11. תחשיבי השומה:

שווי הקרקע בחלופות המבוקשות

חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות

שטח מגרש במ"ר:	3,483			
מהות	**אחוזי בניה**	**זכויות בניה**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
עיקרי - קומת קרקע *	40%	1,393.20	1.20	1,671.84
חצר		2,089.8	0.30	626.94
סה"כ מ"ר אקווי'				**2,299**
שווי מ"ר מבונה לתעשיה, ללא מע"מ וכולל פיתוח				**3,549** ₪
סה"כ שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל				**8,160,000** ₪

*** קומת הקרקע בגובה 12 מטר.**

חלופה 2 - שווי זכויות פי תב"ע מאושרת + פוטנציאל.

שווי לפי תב"ע מצב מאושר

שטח מגרש	3,483			
מהות	**אחוזי בניה**	**זכויות בניה**	**מקדם אקווי'**	**מ"ר אקווי'**
קומת קרקע	40%	1393.2	1	1393.2
קומה א	40%	1393.2	0.6	835.92
קומה ב	40%	1393.2	0.4	557.28
חצר	60%	2089.8	0.3	626.94
סה"כ		4,180		3,413.3
שווי מ"ר מבונה לתעשיה				3,549 ₪
סה"כ שווי זכויות הבעלות כולל פיתוח				12,113,981 ₪

שווי הקרקע לפי פוטנציאל 3,135 מניח שתהיה הפרשה של כ- 10% עקב הציפוף

מניח סה"כ 320% מתוך זה 25% מסחר, השאר משרדים, תכסית 45%, קומות עד 8

מהות	אחוזי בניה	שטח בנוי	שווי מר"מ	מ"ר אקווי'
ק.קרקע למסחר	25%	783.675	6,571 ₪	5,149,728 ₪
קומות עליונות	295%	9247.365	2,709 ₪	25,054,363 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ				30,204,091 ₪
עלות עודפת בגין הקמת חניות תת קרקעיות				3,914,155 ₪
סה"כ שווי קרקע עתידי כולל פוטנציאל				26,289,937 ₪
שווי מצב קיים				12,113,981 ₪
ההפרש בין השווי במצב מאוש לשווי במצב עתידי				14,175,956 ₪
מקדם דחיה ואי ודאות		שנים	6	0.7050
		שיעור היוון	6%	
הפוטנציאל כדחוי				9,993,490 ₪
שווי הפוטנציאל (ההפרש בין שווי עתידי דחוי לשווי עכשווי)				22,107,470 ₪
הפחתה לגודל עסקה				0.95
סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ כולל פוטנציאל, במעוגל				**21,000,000** ₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים וטענותיהם ובוצע ביקור בנכס, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, בחלופות המבוקשות הידוע כחלקה 4 בגוש 5167 והממוקם ברחוב המיסב בא.ת דרומי יבנה, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות כמפורט בגוף השומה, הינה כדלקמן:

- **<u>חלופה 1</u>:**

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, 8,160,000 ₪, (שמונה מיליון מאה ושישים אלף ₪).

- **<u>חלופה 2</u>:**

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, 21,000,000 ₪ (עשרים ואחת מיליון ₪).

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>