תאריך עברי : כ״ט שבט תשפ״ב
תאריך לועזי : 31 ינואר 2022
מס׳ תיק לקוח : 60338521א׳
מס׳ אופק : 37925
לקביעת שכ״ט יח׳ שומה :10.0

לכבוד

הגב׳ סוניה כהן
צוות לקידום עסקות חקלאי משבצות
מרחב עסקי דרום ברמ״י
soniac@land.gov.il

מר אלי חוגג
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
דרך מיתר 17, מיתר
elihogeg@gmail.com

מר ירון ספקטור
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
יגאל אלון 53, תל-אביב
yaron@yaron-spector.co.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 40190 חלקה 2 (בשלמות), מגרש 1 לפי תוכנית 163/02/12

1. רקע ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות רשות מקרקעי ישראל - להלן: **״רמ״י או המשיבה״** להכריע במחלוקת בעניין שווי זכות הבעלות המלאה במגרש הנדון זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף - מגזר חקלאי.

1.2. השומה מטעם המשיבה נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר אלי חוגג, מיום 27.06.2018 - להלן: **״שמאי המשיבה״**.

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה על ידי ״אילות מסחר ושירותי דרך״ שותפות מוגבלת, להלן: **״המשיגה״**, באמצעות שומה מיום 18.08.2019, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מר ירון ספקטור - להלן: **״שמאי המשיגה״.**

1.4. ביום 05.08.2020 התקיים דיון ב - ZOOM , בנוכחות שמאי הצדדים.

1.5. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 20.08.2020, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 1.10.2020.

1.6. ביום 10.09.2020 התקבלו בדוא״ל מאת שמאי המשיגה מסמכים, כדלקמן:
- תחשיב שומה עדכני לאומדן שווי קרקע ביעוד למסחר.
- כתב כמויות מחברת מקורות לנושא עלויות העתקת תשתיות בתחום המגרש.

1.7. עד למועד הסופי הנקוב לעיל, לא התקבלו מסמכים או תגובות מצד המשיבה/ שמאי המשיבה.

2. זיהוי הנכס:

גוש :	40190
חלקה :	2 (בשלמות)
מגרש :	1 עפ״י תכנית 163/02/12
שטח רשום :	21,090 מ״ר
מהות הנכס :	קרקע ביעוד למסחר
מיקום הנכס :	בסמוך וממזרח לקיבוץ אילות

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

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, **כולל פיתוח** וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

14.06.2018 - המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 14.11.2021 על ידי החי"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה מהווה מגרש בשטח של כ-21,090 מ"ר הממוקם כ-3 ק"מ צפונית לאילת, בסמוך וממזרח לקיבוץ אילות ובתחום שיפוטה של המועצה האזורית חבל אילות.

סביבתו של המגרש מאופיינת בשטחים פתוחים, אם כי בסמוך אליו מתקנים הנדסיים של חב' מקורות. צורתו של המגרש אינה רגולרית, כשהגישה אליו היא באמצעות כביש מס' 109, המסתעף מזרחה (באמצעות כיכר) מכיוון כביש מס' 90 (כביש הערבה) והמוביל לכיוון מעבר הגבול ע"ש יצחק רבין. יצוין שהמגרש מצוי במפלס נמוך מכביש מס' 90.

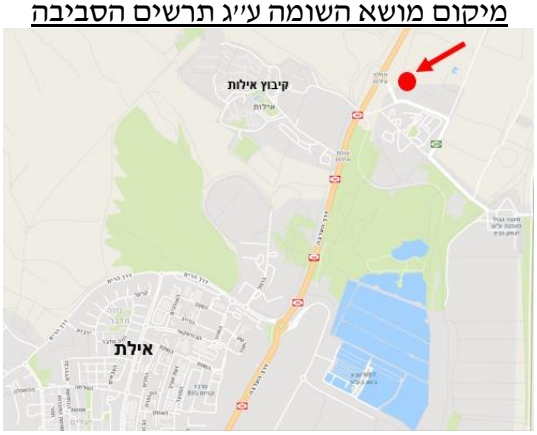
נכון למועד הביקור בנכס, המגרש הנדון ריק ופנוי, אם כי במרחבו פזורים מתקני צנרת של חב' 'מקורות', פני הקרקע מישוריים יחסית.

הפיתוח הסביבתי ברמה חלקית הכוללת כבישים ושבילי עפר.

מיקום מושא השומה ע"ג תשריט מאת רמ"י



מיקום מושא השומה ע"ג תרשים הסביבה



מבט אל המגרש מכיוון כביש 109



מבט מהמגרש לכיוון מחלף אילות/כביש 90



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

כאמור, מושא השומה מהווה את גוש 40190 חלקה 2 (בשלמות). להלן, פרטי הרישום ביחס לחלקה שבנדון, בהתאם לנסח הרישום מפנקס הזכויות, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט:

רשויות:	עיריית אילת			
שטח רשום:	21,090 מ"ר			
בעלויות				
מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	בעלים	החלק בנכס
19491/2012/1	16/8/2012	רישום בעלות לאחר הסדר	מדינת ישראל	בשלמות

8. המצב התכנוני - תכנית 163/02/12:

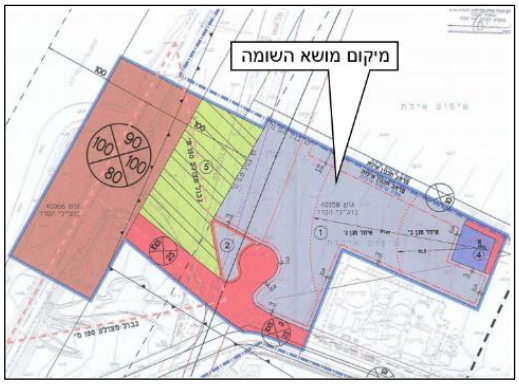
מבדיקה באתר רמ"י, עולה כי נכון למועד הקובע, מושא השומה נכלל בתחום גבולותיה של תכנית 163/02/12, שפורסמה למתן תוקף לעיתונים ביום 15.08.2011.

מטרתה העיקרית, יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מסחרי ותחנת דלק בכניסה לעיר אילת, תוך שינוי יעוד הקרקע משטח לא לבניה לאזור מסחרי, שטח שירותי דרך, שטח למתקנים הנדסיים, דרכים ושצ"פ מיוחד.

ייעודי קרקע ושימושים:

בהתאם לתוכנית זו, מושא השומה מסומן כמגרש מס' 1 ביעוד למסחר בו יותרו שימושים לרכז מכירות, מסחר ואחסנה, דרכים, חניות, גינון ופיתוח, בהיקף זכויות כדלקמן:

יעוד	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים	תכסית	מס' קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מסחר	1	21,531	10,000	4,000	--	--	14,000	64.7%	50%	2	--



תמצית הערות רלוונטיות:

- קווי בנין כמסומן בתשריט
- פתרון החניה לתכליות יינתן כולו בתחום המגרש לפי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה, אולם לא פחות מהמסומן בנספח תנועה והחניה.
- תותר העברת שטחי שירות עילי לתת קרקעי לתכליות של חניה, אחסון ומתקנים הנדסיים באישור הועדה המקומית ; יותרו מרתפים ו/או רמפות ירידה למרתפים בקו בניין 0.
- תותר בניית גלריות, ששטחן יחושב עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- באזורים המסומנים ע"ג התשריט כרדיוסי מגן מקידוח סבחה 20 יותרו שימושים בהתאם לתקנות בריאות העם – תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה – 1995 סעיף " מגבלות באזורי מגן".
- תנאי לקבלת היתר בניה עבור מבנים ומתקנים בתחום התוכנית הוא אישור מהנדס הוועדה להשלמת הסטת כל התשתיות עפ"י המסומן בתשריט.
- יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום המגרש בין קו הבניין לגבול המגרש.
- תנאי לאכלוס (טופס 4) הוא ביצוע בפועל של הסדרי התנועה לפי התוכנית המאושרת על ידי מע"צ-החב' הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה ולפי התוכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה ע"י מע"צ ובפיקוחה.

9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

	שומת המשיבה	שומת המשיגה[2]
שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 42,060,000	₪ 2,590,000
אומדן עלות פיתוח	₪ 4,291,144	₪ 1,408,650[3]
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 37,770,164	₪ 1,180,000

9.1. סיכום שומת המשיבה:

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס, התבסס שמאי המשיבה על גישת היוון ההכנסות מדמ"ש, תוך חילוץ מרכיב הקרקע וכן על גישת ההשוואה הישירה למכרז רמ"י לקרקע למסחר, כפי שיפורט להלן:

- נתוני דמ"ש לשימושי מסחר מתוך שומה מכרעת לפי תיקון 84 לחוק התו"ב[4]:

תאריך	גו"ח	חברה/חנות	שטח	דמ"ש למ"ר	התאמה לחזית מתחם	התאמה לזמן	דמ"ש מתואם למ"ר
31.12.15	40029/2-4	מבנה D	לא נרשם	₪ 70.4	1.4	1.05	₪ 103
20.04.16	40029/51	ביג	460	₪ 60	1.3	1	₪ 78
25.05.16	40029/51	ביג	410	₪ 60	1.3	1	₪ 78
חידוש חוזה	מתחם ביג	כפר השעשועים	450	₪ 105	1	1	₪ 105
ממוצע							**₪ 91**

- שומות IFRS לשנים 2013-2016 במתחם ביג אילת, לפיהן ממוצע דמ"ש לשנת 2016 בסך **131** ₪. בהתאמה למיקום (0.8) ובהיוון בשיעור 9%, תוך ניכוי יזמות (25%) ועלויות בניה (5,000 ₪/מ"ר), התקבל שווי מ"ר מבונה בסך **6,180** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**
- משקלול דמ"ש לעיל, קבע דמ"ש בסך 99 ₪ למ"ר, בהיוון בשיעור 9%, תוך ניכוי יזמות (25%), עלויות בניה (4,500 ₪/מ"ר) וחישוב התאמה למיקום (0.8), התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך **4,856** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**
- מכרז רמ"י למגרש בשטח 1,191 מ"ר בייעוד למסחר בעיר אילת[5].

מניתוח המכרז לפי ממוצע ההצעות (581,806 ₪) בתוספת עלות פיתוח, (1,746,790 ₪), תוך חישוב התאמה לזמן (1.05) ולגודל (0.7) ובחלוקה לשטח אקו'[6], התקבל שווי מ"ר מבונה, מגלם חצר בסך **3,299** ₪ **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

- בסיכומו של דבר, משקלול הערכים לעיל, קבע שווי מ"ר מבונה, כדלקמן:

נתון	שווי מ"ר מבונה	מקדם	שווי יחסי
מכרז רמ"י	₪ 3,299	0.5	₪ 1,615
נתוני שכירות ביג אילת	₪ 4,856	0.3	₪ 1,457
שומת IFRS ביג אילת	₪ 6,180	0.2	₪ 1,236
שווי מ"ר מבונה משקולל ללא מע"מ וכולל פיתוח			**₪ 4,307**

---

[2] בהתאם לתחשיב שומה מעודכן מתאריך 9.9.2020 כפי שהוגש ע"י שמאי המשיגה לאחר הדיון.

[3] חלקו היחסי של המגרש הנדון מעלות הפיתוח המיוחסת עד לראשי המגרשים בתוכנית, לפי דוח בקר פיתוח מטעם רמ"י, ללא מע"מ וללא עלות העתקת קווי מקורות, לפי דוח הבקר.

[4] השמאית דורית פריאל מתאריך 9.1.2017 בעניין גו"ח 40029/51, מתחם ביג אילת, למועד קובע 6.2016.

[5] מס' בש/165/2015 מיום 08.11.2015 למגרש מס' 701 בגו"ח 40194/33

[6] עיקרי - 1X500 ; שרות - 0.5X60 ; סה"כ 530 מ"ר אקו'.

9.1.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' במושא השומה, לפי חישוב כדלקמן:

שימוש	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי ק"ק	10,000	1	10,000
גלריה	3,000	0.6	1,800
שטח שירות בק"ק	545	0.5	273
סה"כ שטח מבונה אקו'			**12,073**

- חושבה הפחתה לאי רגולריות – 0.95.
- חושבה הפחתה בגין רדיוס מגן לפי תקנות בריאות הציבור – 0.95.
- חושבה הפחתה לגודל והיקף עסקה – 0.95.

- הובאה בחשבון דחיה עד להקמה בשיעור 6% למשך שנה.
- עלויות הפיתוח בהתאם לדו"ח שצורף להזמנת השומה ונערך ע"י "פארטו הנדסה בע"מ" בהצמדה למדד תשומות הבניה[7].

9.1.3. <u>תחשיב השומה</u>:

שטח מבונה אקו'	12,073
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,307
שווי ביניים ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 52,001,734
הפחתה לאי רגולריות	0.95
הפחתה לתקנות בריאות העם	0.95
הפחתה לגודל עסקה	0.95
שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 44,584,986
בדחיה עד להקמה (שנה, 6%)	₪ 42,061,308
בניכוי עלות פיתוח	₪ 4,291,144
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 37,770,164**

[7] תחשיב: 3,764,161 X 1.14 = 4,291,144.

9.2. **<u>סיכום שומת המשיגה[8]:</u>**

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

בדומה לשומת המשיבה, לצורך קביעת ערכי הבסיס, התבסס שמאי המשיגה על גישת היוון ההכנסות מדמ"ש, תוך חילוץ מרכיב הקרקע וכן על גישת ההשוואה הישירה למכרז רמ"י לקרקע למסחר, כפי שיפורט להלן:

- ניתוח הסכמי שכירויות במתחם ביג אילת ונתוני ביקוש באזור התעשייה אילת:

מקור	תאריך/מועד קובע	מיקום	שימוש	שטח	דמ"ש למ"ר
הסכם שכירות	**07.2017**	**מתחם ביג - מבנה עורפי (D)**	**חנות ביגוד**	**508 מ"ר**	**60 ₪**
הסכם שכירות	**03.2017**		**חנות הנעלה**	**242 מ"ר**	**60 ₪**
הסכם שכירות	**03.2017**		**חנות ביגוד**	**660 מ"ר**	**50 ₪**
הסכם שכירות	**01.2017**		**חנות ציוד משרדי**	**289 מ"ר**	**60 ₪**
נתוני ביקוש	07.2019	רח' המלאכה 10	חנות	120 מ"ר	54 ₪
נתוני ביקוש	07.2019	מרכז מסחרי "מקס אלימלך"	חנות	430 מ"ר	65 ₪
נתוני ביקוש	כללי	דמ"ש מבוקשים לשטחי מסחר	מסחרי	-	50-70 ₪
שומה מכרעת	28.12.2015	מתחם ביג			55 ₪
שומה מכרעת	28.12.2015	מרכז מסחרי "מבנה", רח' חטיבת גולני 38		-	44-64 ₪

בהתאם לנתוני ההשוואה לעיל, קבע שמאי המשיגה דמ"ש ראויים למסחר בא.ת אילת בסך 65 ₪ למ"ר. בהתאמה למיקום (0.9) במרחק של 2 ק"מ מא.ת אילת לאזור לא מסחרי ובהיוון בשיעור 9%, תוך הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בניה (5,400 ₪ למ"ר ישירה + עקיפה), התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם למסחר באילות בסך **1,100 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

- מכרז רמ"י מיום 02.09.2018 לשני מגרשים בשטח כולל של 3,791 מ"ר בייעוד למסחר במרכז העיר אילת[9]. מניתוח המכרז לפי הצעה זוכה בתוספת עלויות פיתוח בסך כולל של 16,859,772 ₪, תוך חלוקה בשטח מבונה אקו' בסך 2,939 מ"ר[10], התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 5,740 ₪.
בהתאמה להיקף בינוי (0.7), מיקום (0.455[11]) וזמן (1), מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם למסחר באילות בסך 1,828 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.
- מכרז רמ"י מיום 08.11.2015 למגרש בשטח 1,791 מ"ר בייעוד למסחר במרכז העיר אילת[12]. מניתוח המכרז לפי הצעה זוכה בתוספת עלויות פיתוח בסך כולל של 2,328,596 ₪, תוך חלוקה בשטח מבונה אקו' בסך 530 מ"ר[13], התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,390 ₪.
בהתאמה להיקף בינוי (0.7), מיקום (0.455[11]) וזמן (1.05), מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם למסחר באילות בסך 1,468 ₪. ללא מע"מ וכולל פיתוח.
לפי ממוצע המכרזים, התקבל שווי מ"ר מבונה מתאום בסך **1,650 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.**
- בסיכומו של דבר, משקלול גישות השומה (היוון הכנסות והשוואה ישירה) קבע שמאי המשיגה שווי מ"ר מבונה **בסך 1,400 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

---

[8] בהתאם לתחשיב שומה מעודכן מתאריך 9.9.2020 כפי שהוגש ע"י שמאי המשיגה לאחר הדיון.
[9] מכרז בש/133/2018 למגרשים 2 ו-2א' עפ"י תכנית 49/101/02/2.
[10] עיקרי - 2,654 X 1 ; שרות – 569 X 0.5
[11] התאמה ממרכז העיר לאזור התעשייה (0.65) ומאזור התעשייה לאזור אילות (0.7)
[12] מכרז בש/165/2015 מיום למגרש מס' 701 עפ"י תכנית 243/03/2.
[13] עיקרי - 2,654 X 1 ; שרות – 569 X 0.5

- בנוסף הוצגו בשומת ההשגה ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות להיטל השבחה וכן בהכרעות בהשגה ראשונה, כדלקמן:

מקור	שמאי מכריע/מחוזי	מועד קובע	מיקום	מחיר למ"ר
שומה מכרעת	יעל הרון	06.01.2017	גו"ח 40012/8, רח' לוס אנג'לס 6, שכונת הערבה	3,800 ₪/מ"ר מבונה עיקרי, ללא מע"מ כולל פיתוח
הכרעה בהשגה ראשונה	אסף אשכנזי	20.09.2016	מגרש מס' 901 לפי תכנית 2/194/03/2, דרך הערבה	4,800 ₪/מ"ר מבונה, ללא מע"מ כולל פיתוח
הכרעה בהשגה ראשונה	אסף אשכנזי	01.09.2016	חלק ממגרש 120 לפי תכנית 17/110/03/2, רח' חטיבת גולני פינת רחוב האלמוגים	2,540 ₪/מ"ר מבונה, ללא מע"מ וללא פיתוח
שומה מכרעת	בועז קוט	06.01.2016	גו"ח 40001/52, דרך הערבה	4,800 ₪/מ"ר מבונה עיקרי ללא מע"מ כולל פיתוח

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' בנכס הנדון, לפי חישוב כדלקמן:

שימוש	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח מבונה אקו'
עיקרי קומת קרקע	7,500	1	7,500
ש"ש אפקטיבי בק"ק למסחר פתוח (עד 10%)	750	0.8	600
ש"ש שולי (מעל 10%)	2,250	0.05	112.5
עיקרי בקומה א'	2,500	0.1	250
ש"ש שולי בק"א	1,000	0.001	1
סה"כ שטח מבונה אקו'			**8,463.5**

- חושבה הפחתה בשיעור 5% לאי רגולריות.
- חושבה הפחתה בשיעור 15% בגין מגבלת רדיוס מגן.
- חושבה הפחתה בשיעור 5% בגין התאמה לעניין תחולת מע"מ על דמ"ש במקרקעין.
- הובאה בחשבון עלות העתקת תשתיות בסך 5,980,607 ₪ בהתאם לכתב כמויות מאת חברת מקורות מיום 26.10.2017.
- הובאה בחשבון דחיה עד לביצוע הסדרי תנועה והעתקת התשתיות בשיעור 6% למשך שנתיים.
- הובא בחשבון החלק היחסי של המגרש מתוך עלויות הפיתוח בהתאם לדו"ח שנערך ע"י "פארטו הנדסה בע"מ" בהצמדה למדד תשומות הבניה[14].

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

שטח מבונה אקו'	8,463.5
שווי מ"ר מבונה אקו'	1,400 ₪
שווי ביניים ללא מע"מ וכולל פיתוח	11,851,400 ₪
הפחתה לאי רגולריות (5%-)	592,570- ₪
הפחתה בגין מגבלת רדיוס מגן (15%-)	1,777,710- ₪
הפחתה בגין תחולת מע"מ (5%-)	592,570- ₪
ניכוי עלות העתקת תשתיות	<u>5,980,607- ₪</u>
סיכום ביניים ללא מע"מ וכולל פיתוח	2,907,943 ₪
בדחיה לזמינות עד ביצוע הסדרי תנועה והעתקת תשתיות (שנתיים, 6%)	0.89
שווי הנכס ללא מע"מ וכולל פיתוח	**2,590,000 ₪**
בניכוי חלק יחסי של עלות פיתוח לפי דוח הבקר	<u>1,408,650- ₪</u>
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	**1,180,000 ₪**

[14] סה"כ עלויות הפיתוח, ללא מע"מ למועד 04.2011: 1,304,829 ₪. החלק היחסי של המגרש עפ"י הדו"ח: 94.4%, בהצמדה למדד תשומות הבניה למועד הקובע (1.14) מתקבל 1,408,650 ₪.

9.3. **<u>טענות משלימות של הצדדים</u>**[15]**:**

9.3.1. <u>טענות שמאי ונציגי המשיגה</u>:

- מדובר בשטח מסחרי שאינו באזור מסחרי מובהק, המרוחק כ- 5 ק"מ ממע"ר העיר אילת. הרעיון הוא לייצר מתחם "אאוטלט" מחוץ לעיר במטרה למשוך תיירים ותושבי אילת, כשבמתחמי מסחר המאופיינים בחנויות עודפים השכירות נמוכה משמעותית ממתחמי מסחר שאינם כאלו.
- בשימושי מסחר המיקום והחשיפה הם קריטיים, כך למשל במתחם ביג במבנים A,B,C שאינם ברי השוואה שכן פונים לחזית המתחם דמ"ש הם כ-130 ₪ /מ"ר, בעוד שבמבנה D הצמוד אך עורפי למתחם דמ"ש הם בטווח של 50-60 ₪ למ"ר. מכאן ניתן להסיק כי דמ"ש בנכס הנדון המצוי מחוץ לעיר אילת דמ"ש יהיו אף נמוכים מכך, כמו כן יש לנטרל את המוניטין הקיים למתחם "ביג".
- הנכס הנדון ממוקם בצמוד לגבול המוניציפאלי עם אילת כך שנכלל ברצועת הקילומטר[16] לכן להבנתנו לא יחול מע"מ בגין מכירת טובין במיזם הנדון. עם זאת בהתאם לפסיקה[17] הוראות הפטור ממע"מ אינה חלה בגין מכירת או השכרת מקרקעין המצויים ברצועת הקילומטר, כך שבהשכרת המרכז המסחרי הנדון, לא יחול פטור ממע"מ.
מטבע הדברים, הואיל והנכס מצוי בסמיכות גבוהה לעיר שהמקרקעין בה פטורים ממע"מ, תהיה השפעה על מאמצי שיווקו לשוכרים, כך שדמי השכירות שיתקבלו בו נמוכים משמעותית, לפחות בשיעור 17% בגין מע"מ.
- למרות זאת, בשומת רמ"י חושבה הפחתה למיקום בשיעור של 20% בלבד ביחס למרכיב הקרקע, שהיא זניחה ולא סבירה, כך שיש להפעיל את מקדם המיקום ביחס לשווי הבנוי.
- לעניין נתוני ההשוואה למכרזי רמ"י לקרקעות למסחר, מדובר במגרשים במיקומים עדיפים (מרכז העיר/שכונת גנים ב'), בהיקפי בינוי נמוכים משמעותית הנהנים מרמת מחיר גבוהה יותר, ולכן יש לבצע שתי התאמות, האחת לא.ת אילת והשנייה לאזור אילות.
- במרכזים מסחריים המצויים בשולי העיר אין קיום כלכלי ללא חניה ומכשירים מקומות חניה מעבר לתקן החניה הנדרש על מנת לנהל את המרכז באופן תקין, כך למשל במתחם ביג יחס החניה הוא מקום חניה לכל 20 מ"ר.
- על מנת לממש את זכויות הבניה בקומות העליונות (תכנון מקומות חניה יעיל, מעבר לתקן למרכז מסחרי פתוח) נדרש הקמת מרתף חניה. כמו כן, ערכם של שטחי מסחר בקומות עליונות נחות באופן משמעותי וכראיה- גם באזורים טובים כמו מתחם ביג אילת אינם מנוצלים.
לפיכך באומדן השווי המתוקן הובא בחשבון מקדם שווי 0.1 לקומה א'.
- אמנם התוכנית מאפשרת ניצול שטחי שירות נרחבים בשיעור של כ-40%, אך בהתאם לאופי המסחרי המתוכנן כמרכז מסחרי פתוח אין צורך בניצול של שטחי השירות המוצעים שהם בשיעור גבוה מהמקובל במרכזים מסחריים פתוחים וגם ביחס לנתוני ההשוואה בשומת ההשגה.

---

[15] טענות שהעלו הצדדים בכתב בשומות ובמסמכי השלמה שהוגשו על ידם, וכן טענות שעלו בע"פ בדיון מיום 5.8.2020.

[16] לפי סעיף 17 לחוק אזור סחר חופשי באילת (פטורים והנחות ממיסים) תשמ"ה 1985.

[17] פס"ד ביהמ"ש העליון (כב' השופט י' דנציגר) בע"א 3067/11 מיום 20.11.12 - קיבוץ אילות נ' מנהל מע"מ אילת.

- בשומת רמ"י הובאו בחשבון 10,000 מ"ר עיקרי בתוספת 3,000 מ"ר לגלריה, כשלמעשה השטח העיקרי כולל בתוכו את שטח הגלריה[18].
- המגרש הנדון מצוי בחלקו בתחום רדיוס מגן ב' ורדיוס מגן ג' מקידוח הסבחה, כשלפי הוראות התוכנית באזורים אלו יחולו מגבלות בהתאם לתקנות בריאות העם[19].
לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה בגין מגבלות אלו (מבחינת תכנון, העמדה ופתרונות) שקונה סביר היה מביא בחשבון, זאת ועוד, לאור הרגישות בתחום רדיוס מגן מקידוח, עלויות הבניה צפויות להתייקר בעשרות אחוזים.
- אמנם נספח הבינוי הוא מנחה אך סך השטחים המופיעים בו עומדים על כ- 8,600 מ"ר עיקרי בלבד, כלומר אין כדאיות או אפשרות לנצל את כלל זכויות הבנייה בתכנית, גם בשל מגבלת רדיוס המגן.
- תנאי למתן היתר הוא אישור מהנדס הוועדה להשלמת הסטת כל התשתיות, לפי תשריט התוכנית, שלפי אגף ההנדסה של המועצה האזורית חבל אילות, תבוצע על חשבון היזם.
לפי דו"ח של חב' פארטו הנדסה מטעם רמ"י משנת 2011, העלות המיוחסת בגין העתקת קווי מקורות, חושבה לפי 50% ממחירון משכ"ל (3/2009) ובסך 2,130,825 ₪.
לשומת ההשגה צורף כתב כמויות עדכני מ- 10.2017 מאת חב' מקורות שהיא בעלת הידע, הסמכות והאחריות לבצע את העתקת התשתיות, לפיו העלות העתקת התשתית בלבד היא 5,980,607 ₪ שאותה יש להביא בחשבון[20].
- בשומת רמ"י הופחתו עלויות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר ו- 5,000 ₪/מ"ר, הנמוכות מהמקובל בנכסים מסחריים ומהוות עלות בניה ישירה בלבד, עליהן יש להוסיף כ- 20% בגין עלויות עקיפות כגון: אגרות בניה והיטלים, תכנון ויועצים, פיקוח וניהול הנדסי, תקורה, חיבור לחשמל, בצ"מ ועוד.
אומדן זה מבוסס על הסכם ביצוע להקמת מבנה מסחרי באילת.

9.3.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- מדובר במיקום הקרוב מאוד לאילת ואינו שונה במהותו ממתחם ביג באילת.
- נתוני השכירות במתחם ביג אילת נעים בטווח שבין 80 ₪ -220 ₪, כשבשומתי התבססתי על הרף הנמוך.
- אזורי מסחר מסוג זה כפופים בכל מקרה לתקנות בריאות העם ולהבנתי ההגבלות בתחום רדיוס המגן באה להבטיח התייחסות ממוקדת לקידוחים באתר סבחה.
בבדיקת אפשרויות הבניה מצאתי שאינה פוגעת בתכסית ובאפשרות הבניה בפועל, למרות זאת ולמען הזהירות הבאתי בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 5%.
- בשומת ההשגה הופחתו עלויות בנייה בסך של 5,850 ₪/למ"ר המגלם את הבעייתיות בבנייה ברדיוס המגן, בנוסף חושבה עלות עודפת לבנייה בתחום רדיוס המגן, ישנה כפילות בחישוב עלות הבנייה.

[18] כתימוכין לטענתו, צורפה לשומת ההשגה התייחסות המועצה האזורית חבל אילות לנושא זה וקטע רלוונטי מתקנות התכנון והבניה לעניין חישובי שטחים.
[19] תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה-1995 סעיף מגבלות אזורי מגן.
[20] מסמך זה הועבר לבחינת הרשות במסגרת השגה על עלות הפיתוח.

10. דיון והכרעה:

10.1. **שאלת השומה:**

שאלת השומה נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה לפיהם נכון לקבוע את שווי הנכס הנדון, המהווה מגרש בשטח של כ- 21 דונם בייעוד למסחר, הממוקם כ-3 ק"מ צפונית לאילת, בסמוך וממזרח לקיבוץ אילות.

כמפורט לעיל, השמאים משני הצדדים התבססו על גישת היוון ההכנסות מדמ"ש, תוך חילוץ מרכיב הקרקע וכן על גישת ההשוואה הישירה למכרזי רמ"י לקרקע - זאת ביחס לנכסים מסחריים המצויים בתחום העיר אילת. עם זאת, הצדדים חלוקים לגבי דמי השכירות הבסיסיים בשימוש בגישת היוון ההכנסות וכן בניתוח המכרזים וההתאמות הנדרשות ביחס למושא השומה.

בכדי להכריע בשאלת השומה, תחילה יש לבחון ולדון בסביבה העסקית ובמהות הפעילות העסקית במושא השומה, שכאמור נכון למועד הקובע מהווה (גם בפועל) – מגרש ריק ופנוי לשימושי מסחר, המצוי בסמיכות אם כי מחוץ לעיר אילת.

<u>הסביבה העסקית:</u>

כידוע, אילת היא עיר התיירות והנופש המרכזית של מדינת ישראל, שלפי פרסומים, קיימים בה נכון למועד הקובע יותר מ- 200 אלף מ"ר של שטחי מסחר, שמרביתם (מעבר למסחר שכונתי) מרוכזים לאורך טיילת העיר, בקניונים (מול ים, אייס מול) ובאזור התעשייה (מתחם ביג למשל). שטחי מסחר אלו מאכלסים, לעתים במס' סניפים, את מרבית המותגים המוכרים מתחומי הביגוד, ההנעלה, מזון מוצרי חשמל וכיו"ב, כשיצוין שלעיר עתידים להתווסף שטחי מסחר נוספים ובהיקף משמעותי, במסגרת פינויו של שדה התעופה.

הפעילות המסחרית הענפה בעיר, נעוצה בעובדה שהוכרזה כאזור סחר חופשי הפטור ממע"מ, הטבה שניצולה הפך לחלק עיקרי מחוויית הנופשים בעיר. עוד בסביבת הנכס, בתחום קיבוץ אילות ישנה פעילות תיירותית של מלון יו ספלאש (לשעבר מג'יק סאנרייז) ופארק מים שנחנך לאחרונה.

<u>הפעילות העסקית במושא השומה:</u>

ככלל, הפעילות העסקית בשימושים מסחריים תלויה בצורה מובהקת במיקום הנכס ובחשיפתו לתנועת עוברים ושבים. כאמור, מושא השומה ממוקם כ-3 ק"מ צפונית לאילת, בסמוך וממזרח לקיבוץ אילות, בריחוק מסוים מריכוזי אוכלוסייה, כשהגישה אליו מתאפשרת באמצעות רכב פרטי בלבד ובסביבתו המיידית לא קיימים כלל שימושים מסחריים.

לפיכך, סביר שהפעילות המסחרית בו לא תסתמך על לקוחות מזדמנים באופן אקראי, כך שלדעתי הצלחתו תלויה במיתוגו כמתחם "עודפים" ייחודי בעל משטר הנחות קבוע (מעבר למרכיב המע"מ), בכדי שיהווה אלטרנטיבה או השלמה לחוויית הקניות לנופשים בעיר ולתושביה, שכאמור חשופים למכביר למתחמי מסחר/קניונים מוכרים וידועים בזמן שהותם.

ובמילים פשוטות: לדעתי הצלחתו תלויה באם יאופיין בחנויות שימכרו מוצרים במחיר שאינו דומה למתחמי מסחר אחרים בתוך העיר אילת, אלא בזול ובהנחות משמעותיות.

להבנתי, הנ"ל עולה בקנה אחד עם דברי ההסבר לתוכנית 163/02/12, כמו גם מעמדת נציגי המשיגה (יוזמת התוכנית) במעמד הדיון, לפיהם הקונספט העסקי המתוכנן במושא השומה הוא מתחם מסחרי המאופיין **בחנויות מפעל**- factory outlet כהשלמה למגוון אפשרויות המסחר באזור (ר' סעיף 3 לדברי ההסבר לתוכנית).

בנסיבות אלו, הסתמכות הצדדים על מכרזי קרקע למגרשים למסחר מובהק (תלוי מיקום וחשיפה) בין אם שכונתי[21] ובין אם מצוי במרכז העיר בקרבה למרכזים תיירותיים[22] היא מלאכותית, נוכח ההתאמות המרובות שיש לבצע ביחס למושא השומה, לאור מאפייניו, גם לשיטת שמאי המשיגה[23].

לאור מאפייניו של מושא השומה, המתוכנן כמרכז מסחרי פתוח הכולל חניה צמודה ללא תשלום, לכאורה ההשוואה המתבקשת, כפי שערכו הצדדים, היא למתחם "ביג אילת" שהוא בעל מאפיינים דומים, מבחינת הקונספט העסקי, אופי והיקף הבינוי, **אך לא מבחינת המיקום ורמת החשיפה.**

כאמור, הפעילות העסקית בשימושים מסחריים תלויה בצורה מובהקת במיקום הנכס ובחשיפתו לתנועת עוברים ושבים, בעוד שהפעילות העסקית בשימושי תעשייה למשל אינה בהכרח תלוית מיקום וחשיפה.

לפיכך, אני סבור כי **במקרה הנדון**, על אף ייעוד הקרקע לשימושים מסחריים, לא בהכרח נכון להקיש את **שווי השימושים**, כנגזרת מנכסי מסחר קלאסיים, דוגמת מתחם ביג אילת - זאת לאור אלמנט מצומצם של מיקום וחשיפה לעוברים ושבים וכתוצאה, של מהותו המסחרית.

משכך, ו**בשים לב לקרקע כריקה ופנויה**, הסביבה העסקית והקונספט העסקי המתוכנן במושא השומה **כחנויות מפעל**- factory outlet, בו התכליות והשימושים הם למרכז מכירות, מסחר ואחסנה- אני סבור כי יש להתבסס על ערכי שווי לשימושי תעשייה המצויה בד"כ בשולי המרחב העירוני והמתאפיינת בפעילות עסקית – יצרנית, לרבות חנויות מפעל.

במסגרת זו, אתבסס על תוצאות מכרזי רמ"י סביב המועד הקובע, למגרשי תעשייה בעלי אופי בינוי דומה למושא השומה (65% ברוטו ב- 2 קומות, תכסית 50%) מא.ת "שחורת", המצוי בסמוך ומצפון למושא השומה (כ-3 ק"מ), תוך חישוב התאמות רלוונטיות, כמפורט להלן בפרק עקרונות השומה.

לדעתי השוואה זו נכונה יותר מהתבססות על דמי השכירות המשולמים במתחם מסחרי פעיל, מאוכלס ובעל מוניטין בתוך העיר אילת, בסביבה עסקית מובהקת וברמת חשיפה עדיפה, דוגמת מתחם ביג אילת – זאת לעומת מאפייני מושא השומה כאמור, לרבות היקף הבינוי.

בכך מתייתר גם הצורך לדון במחלוקות הצדדים לעניין דמי השכירות הבסיסיים למסחר קלאסי וההתאמות הנדרשות ביחס למושא השומה, לאור מאפייניו, לרבות היוון וחילוץ מרכיב הקרקע, כמו גם לעניין כדאיות ניצול שטחים בגלריות/קומות עליונות, שכן בסיס השווי בהכרעתי הוא דונם בניצול מיטבי בתכסית 50%.

כאינדיקציה ולצורך בחינת סבירות שווי מרכיב הקרקע לגישתי, הוספו עלויות בניה ורווח יזמי מקובל **למבנה מסחרי**, תוך גזירת שיעור תשואה מקובל, כך שמשתקפים דמי שכירות שנמצאו סבירים בעיני לאור מאפייניו של מושא השומה, ביחס לדמ"ש המשולמים בפועל במבנה D במתחם ביג אילת, שלטעמי מהווים רף עליון (ר' פירוט בסעיף 12- תחשיב השומה).

בנוגע לערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות/ השגות ראשונות שהציג שמאי המשיגה, ככלל, אין מניעה ואף רצוי להתבסס על מסד נתונים המפורט בהחלטות אחרות, בעוד שמסקנת השווי בהן יכולה לשמש כאינדיקציה ולא כפסיקה מחייבת.

בכל מקרה, בהכרעתי זו נערכה בדיקה מקיפה, עדכנית ובלתי תלויה.

---

[21] מגרש 701 לפי תוכנית 243/03/2.

[22] מגרשים 2,2א לפי תוכנית 49/101/02/2 שלהבנתי מהוראות התוכנית הוא בייעוד למסחר בעל אוריינטציה תיירותית (מסעדה/אטרקציה).

[23] בניתוח המכרזים הנ"ל הפעיל שמאי המשיגה מקדמי התאמה בשיעור מצטבר של **כ- 70!**

10.2. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>**

10.2.1. <u>שטח המגרש לשומה:</u>

קיים פער בין שטחו הרשום של המגרש (21,090 מ"ר), לבין שטחו לפי תוכנית (21,531 מ"ר).
הליך רישום חלקה 2 בגוש 40190 בוצע ע"י תצ"ר (תוכנית לצרכי רישום) שהוכנה ונחתמה ע"י מודד מוסמך, אושרה ובוקרה לפי תקנות המודדים[24], זאת על בסיס גבולותיו של מגרש 1 לפי תוכנית 163/02/12, לפיכך תחשיב השומה בהכרעתי הוא ביחס לשטחו הרשום של המגרש.

10.2.2. <u>התאמה בגין אלמנט מסחרי ובגין מיקום לשימוש מסחרי:</u>

עסקאות ההשוואה בהכרעתי הן למגרשי תעשייה בא.ת נחל שחורת הסמוך בהם יותרו שימושים למתקני אחסנה, מלאכה ותעשיה שאינם מהווים מטרד לסביבה. משכך אני סבור שיש לחשב תוספת כוללת בשיעור 20%-30% בגין אלמנט מסחרי ובגין מיקום הנכס על ציר הערבה, בסמוך לכניסה והיציאה מהעיר אילת, העדיף לשימוש מסחרי לעומת מיקום פנימי באזור התעשייה.

10.2.3. <u>התאמה בגין מגבלות בניה בתחום רדיוס מגן:</u>

כאמור בפרק המצב התכנוני, באזורים המסומנים ע"ג התשריט כרדיוסי מגן מקידוח סבחה 20 יותרו שימושים בהתאם לתקנות בריאות העם.[25]
לעמדת שמאי המשיבה, הנ"ל לא פוגע בתכסית ובאפשרות הבניה בפועל, למרות זאת ולמען הזהירות, חישב הפחתה בשיעור 5%.
מנגד, לעמדת שמאי המשיגה יש לחשב הפחתה בשיעור 15% שקונה סביר היה מביא בחשבון בגין מגבלת רדיוס המגן (מבחינת תכנון, העמדה ופתרונות), הגם שלאור הרגישות בתחום רדיוס מגן מקידוח, עלויות הבניה צפויות להתייקר בעשרות אחוזים. עוד לעמדתו, סך השטחים המופיעים בנספח הבינוי, שאמנם הוא מנחה, עומדים על כ- 8,600 מ"ר עיקרי בלבד, כך שאין כדאיות או אפשרות לנצל את כלל זכויות הבנייה בתכנית, גם בשל מגבלות אלו.

כפי שפורט בהרחבה בעמ' 13 לשומת ההשגה ומלשון סעיף 7 (א) לתקנות בריאות העם, עולה שעיקר מגבלות/איסור הבניה נוגעות לאזור מגן ב'[26], בעוד שביחס לאזור מגן ג' המגבלה נוגעת בעיקר להקמת מתקנים, שפעילותם עלולה לגרום לזיהום כזה או אחר של הקידוח[27].
עם זאת, סעיף 7(ב) לתקנות קובע כי רשות הבריאות רשאית לפי בקשה, להתיר חריגה מהאמור, לרבות בניה /הנחת מתקנים מהסוגים האסורים בד"כ באזורים ב' ו-ג'[28].
ניכר שלרדיוס המגן השפעה מסוימת על אופן מימוש הזכויות בקרקע, כך שאני מקבל את עמדתו של שמאי המשיגה כי בעיני הרוכש הסביר יש מקום להתחשב בהפחתה מסוימת בגין גורם זה.

---

[24] ראה תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל -1970.

[25] תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה – 1995 סעיף "מגבלות באזורי מגן".

[26] באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח וכגון: מבני מגורים, מסחר או מבני ציבור.

[27] באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ראשי, אתר אשפה אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

[28] ביחס לאזור מגן ב' - בניה מסוגים האסורים בו בדרך כלל, במקרים מיוחדים שיפורטו בבקשה ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים שהציע מגיש הבקשה למניעת זיהום הקידוח ושאישרה רשות הבריאות.
ביחס לאזור מגן ג'- הנחת קווי ביוב, בנסיבות מיוחדות ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים להנחת דעתה שיבטיחו מניעת דליפה מקווי ביוב כאמור.
ביחס לאזורי מגן ב' ו-ג' של קידוח שהמים המופקים ממנו עוברים טיפול בהתפלה - השקיה חקלאית מוגבלת כהגדרתה בתקנות תקני איכות מי קולחין - בניית מבנה מגורים, מסחר או מבנה ציבור, לרבות קווי ביוב.

אולם, לדעתי נכון שתובא כמקדם דחייה מסוים בגין מימוש הזכויות מבחינה תכנונית במסגרת היתר בניה כגון: העמדה, פתרונות ואמצעים מיוחדים להנחת דעתה של רשות הבריאות, שרשאית לאשר חריגה מאיסורי/הגבלות הבניה כלשון התקנות.
בהתחשב בכך שמדובר בתוכנית מאושרת, של בסיסה ניתן להפיק היתר בניה ובכך שניצול הבניה לא מצריך חפירה בגין מרתפים, מה שבאופן טבעי סביר שמקטין סיכון לזיהום כזה או אחר של הקידוח, תובא בחשבון דחיה למימוש לתקופה של שנתיים בשיעור 6% (מקדם 0.89).
לעניין טענתו של שמאי המשיגה לגבי היקף הבינוי המופיע בנספח הבנוי, כאמור מדובר בנספח מנחה, שלא בהכרח מעיד על אפשרות או כדאיות ניצול כפי שתתאפשר בפועל בכפוף להמצאת פתרונות להנחת דעתה של רשות הבריאות, בגינן חושבה דחיה כאמור.

10.2.4. <u>דחיה לזמינות עד לביצוע הסדרי תנועה והעתקת תשתיות, לרבות הפחתת עלות העתקת תשתיות:</u>
כאמור בפרק המצב התכנוני, בהתאם להוראות התוכנית, אחד מהתנאים לקבלת היתר בניה הוא אישור מהנדס הוועדה להשלמת הסטת כל התשתיות עפ"י המסומן בתשריט.
לעמדת שמאי המשיגה, מבדיקה מול אגף ההנדסה של מ.א חבל אילות, על היזם לבצע על חשבונו את הסטת התשתיות העוברות בתחום החלקה. כמו כן, לעמדתו, יש לייחס דחיה של שנתיים בשיעור 6% (מקדם 0.89), בגין זמינות עד לביצוע הסדרי תנועה והעתקת תשתיות כאמור.

לעניין הפחתת עלות העתקת תשתיות, הצדדים מסכימים כי יש להכיר בעלות זו ולהפחיתה משווי הקרקע אם כי חלוקים לגבי הסכום להפחתה. כפי שעולה מדוח בקר הפיתוח מטעם רמ"י (פארטו הנדסה) מיום 26.5.2011 עלות העתק תשתיות, קווי מקורות היא בסך 2,130,825 ₪.
מנגד, לעמדת שמאי המשיגה, לפי דוח עדכני מיום 26.10.2017 שהוכן מטעם חב' מקורות, בעלת הידע, הסמכות והאחריות לטענתו לביצוע העתקת התשתיות, עלות זו עומדת על סך 5,980,607 ₪.
יצוין שמסמך זה מטעם חב' מקורות, הועבר בין יתר המסמכים שהועברו לבחינת הרשות[29] במסגרת הליך השגה נפרד לגבי עלות הפיתוח, בהתאם לנהליה.
לפיכך, הכרעתי תערך לשווי הקרקע <u>ללא מע"מ וכולל עלויות פיתוח</u>, כשמהשווי הנקוב בהכרעתי יש להפחית, באופן אריתמטי, את גובה עלות הפיתוח הכוללת <u>ביחס לשטחו הרשום של המגרש</u>, לרבות העתקת התשתיות כאמור, כפי שיקבע ע"י מהנדס/בקר פיתוח מטעם הרשות במסגרת הליך ההשגה לגבי עלות הפיתוח.
לעניין דחיה לזמינות עד לביצוע הסדרי תנועה והעתקת תשתיות, לדעתי מגולמת בדחיה שחושבה בסעיף 10.2.2 לעיל, בגין מימוש הזכויות מבחינה תכנונית בהיתר, בשל מגבלות רדיוס המגן.

10.2.5. <u>הפחתה לגודל והיקף עסקה:</u>
בהתחשב בכך שעסקאות ההשוואה בהכרעתי הן למגרשי תעשייה בשטח ממוצע של כ- 2.6 דונם, תובא בחשבון הפחתה לגודל והיקף עסקה בשיעור 10% ביחס למושא השומה ששטחו כ-21.5 דונם, המבטאת גם דחייה מסוימת בגין שיווק.

10.2.6. <u>הפחתה בגין אי רגולריות המגרש:</u>
איני רואה מקום לחשב הפחתה בשיעור 5% (או בכלל) בגין גורם זה, כפי שחישבו שמאי הצדדים.

[29] הועברו ביום 26.12.2021 מאת שמאי המשיגה באמצעות הדוא"ל למר ירון ביטון שמאי מרחב עסקי דרום, רמ"י.

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

להלן נתוני מכרזי רמ"י למגרשי תעשייה בא.ת שחורת הסמוך, בתכסית בינוי בשיעור 50% :

מס' מכרז	תאריך החלטה	מגרש בתוכנית 1/196/03/2	שטח במ"ר	סכום זכיה	הוצאות פיתוח	סכום זכייה ללא מע"מ וכולל פיתוח	שווי דונם ללא מע"מ וכולל פיתוח
בש/354/2018	3.2.2019	91א	2,500	₪ 818,000	₪782,138	₪ 1,600,138	₪ 640,055
		54ד	1,850	₪ 839,900	₪ 578,782	₪ 1,418,682	₪ 766,855
בש/176/2018	3.9.2018	46	1,266	₪ 555,000	₪ 393,268	₪ 948,268	₪ 749,027
בש/121/2018	19.8.2018	60ג	2,500	₪ 660,000	₪ 766,898	₪ 1,426,898	₪ 570,759
		87א	2,000	₪ 700,000	₪ 608,530	₪ 1,308,530	₪ 654,265
בש/62/2017	13.8.2017	93ב	1,841	₪ 444,000	₪ 556,070	₪ 1,000,070	₪ 543,221
		68	5,281	₪ 404,886	₪ 1,595,115	₪ 2,000,001	₪ 378,716
		51	5,281	₪ 905,777	₪ 1,595,115	₪ 2,500,892	₪ 473,564
		46	1,266	₪ 381,008	₪ 382,393	₪ 763,401	₪ 603,002
₪ 597,718	**שווי דונם תעשייה ללא מע"מ וכולל פיתוח**						
₪ 600,000	**במעוגל**						

12. תחשיב השומה:

שווי דונם תעשייה בתכסית 50% ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 600,000
בתוספת בגין אלמנט מסחרי ומיקום	1.25
שווי דונם מתואם לשימושי מסחר במושא השומה ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 750,000
שטח מגרש רשום בדונם	21.090
שווי ביניים ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 15,817,500
בדחייה למימוש בגין מגבלות רדיוס מגן (שנתיים, 6%)	0.89
בהפחתה לגודל והיקף עסקה/דחייה לשיווק	0.9
שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 12,669,818
במעוגל	**₪ 12,670,000**

אינדיקציה לסבירות שווי מרכיב הקרקע:

שווי דונם מתואם לשימושי מסחר במושא השומה, ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 750,000
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח, מגלם חצר (תכסית 50%)	₪ 1,500
בתוספת עלויות בניה למבנה מסחרי, במרכז מסחרי פתוח (5,000 ₪ -5,500 ₪)[30]	₪ 5,250
בתוספת רווח יזמי מקובל למרכזים מסחריים פתוחים מסוג זה	1.2
שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	₪ 8,100
שיעור תשואה מקובל לנכסים מסחריים בתוספת בגין סיכון[31]	0.085
משקף דמי שכירות חודשיים למ"ר במושא השומה בסך	₪ 57

דמי השכירות המשתקפים לעיל סבירים ביחס לדמ"ש המשולמים בפועל במבנה D במתחם "ביג אילת", בגבולות 65 ₪ למ"ר, הפטורים ממע"מ שלטעמי מהווים רף עליון להשוואה.

על אף היותו עורפי ופחות חשוף מבין ארבעת המבנים במתחם ביג[32], הוא חלק ממתחם מסחרי פעיל, ברמת תפוסה גבוהה ובעל מוניטין בתוך העיר אילת, בסביבה עסקית מובהקת וברמת חשיפה עדיפה בהרבה ממושא השומה, שלהבנתי השכרתו לא תהיה פטורה ממע"מ.

---

[30] סביר כי אופי הבינוי של המבנה המסחרי המתכונן במושא השומה יהיה דומה למקובל במרכזים מסחריים פתוחים מעין זה, דוגמת מתחם "ביג אילת", כך שעלות זו מיוחסת לסטנדרט בניה הכולל שלד בבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים, בשילוב פח איסכורית ובידוד, גמר פנים בסיסי הכולל משטח בטון מוחלק, ויטרינות ודלתות כניסה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים) והכנה למערכות שונות (לפי תיאור מבנה D בשומת IFRS).

[31] בהתאם לסקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי, נכון למועד הקובע שיעור התשואה הכללי בנכסים מסחריים עומד על 7.2%.

[32] שלושת המבנים האחרים C-A בנויים בצורת האות ח' עם חזית הפונה לרחבת חנייה גדולה.

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנדון, הידוע כגוש 40190 חלקה 2 (בשלמות), מגרש 1 לפי תוכנית 163/02/12, בסמוך וממזרח לקיבוץ אילות ובתחום שיפוטה של המועצה האזורית חבל אילות, בסך:

12,670,000 ₪ (שנים עשר מיליון שש מאות ושבעים אלף ש"ח)

- **הערך הנקוב לעיל, הוא ללא מע"מ <u>וכולל</u> הוצאות פיתוח.**
- **מהערך הנקוב לעיל יש להפחית, באופן אריתמטי, את גובה עלות הפיתוח הכוללת למגרש, ביחס לשטחו הרשום, לרבות עלות העתקת התשתיות כאמור, כפי שיקבע ע"י מהנדס/בקר פיתוח מטעם הרשות במסגרת הליך ההשגה לגבי עלות הפיתוח.**
- **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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.**

ב ב ר כ ה,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין מחוזי
מנהל מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק</u>:
מר ירון ביטון ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי דרום, רמ"י davidb@land.gov.il