תאריך עברי	ז׳ ניסן תשפ״ו
תאריך לועזי	25 מרץ 2026
מס׳ אופק	49250
תיק רמ״י	א61091509
מס׳ הזמנה	4010013

לכבוד

המשיגה:
חב׳ גלובוסנטר ישראל נדל״ן בע״מ
באמצעות גב׳ שושי שרביט שפירא ומר עמית שוורץ, שמאי מקרקעין
דוא״ל: shoshiamit10@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר אבירם גרינבלט שמאי מקרקעין מרחב דרום
דוא״ל: aviramg@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 2 בגוש 39584, מגרש מס׳ 300 לפי תב״ע 609-0180281

מתחם ״גלובוס סנטר״, אזה״ת נתיבות

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 21.08.2023 על ידי שמאי המקרקעין, מר שלומי גבאי (להלן: ״**השמאי המחוזי**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 12.02.2020, על ידי שמאי המקרקעין מר דורון חבקין (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיגה לאותו הליך, שנערכה ביום 01.07.2020, על ידי שמאי המקרקעין מר ארז אבירן.

ההשגה שבפנינו הוגשה באמצעות חוות דעת שנערכה ביום 01.10.2023 על ידי שמאי המקרקעין גב׳ שושי שרביט שפירא ומר עמית שוורץ (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

מטעם הועדה נשלחה הודעה לצדדים, כי הטיפול בהשגה יעשה ללא דיון בע״פ, כאשר לא עלתה התנגדות מצדם. ניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי ייעוד ולצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג, בהתאם לחלופות השומה הבאות:

חלופה 1 – אומדן שווי הבעלות לזכויות תכנוניות המוקנות בחוזה החכירה (תעשיה).

חלופה 2 – אומדן שווי הבעלות לזכויות תכנוניות המוקנות בתכנית 609-0180281.

חלופה 3 – אומדן שווי הבעלות לזכויות בשטח של 4,205 מ״ר מבונה עפ״י חוזה חכירה (תעשיה).

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 4 – אומדן שווי הבעלות לזכויות בשטח של 4,205 מ״ר מבונה עפ״י חוזה שימוש בפועל (מסחר).

חלופה 5-6 – אומדן שווי הבעלות בשטח של 8,550 מ״ר מבונה עפ״י חוזה החכירה (תעשיה).

חלופה 7-8 – אומדן שווי הבעלות בשטח של 8,550 מ״ר מבונה עפ״י שימוש בפועל (מסחר).

2. המועדים הקובעים:

המועדים הקובעים להחלטה בחלופות הבאות מפורטות להלן (בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה):

חלופות 1-2: 17.11.2019.

חלופות 3-4: 14.11.2017.

חלופות 5-6: 14.11.2019 – 14.11.2018 (לכל שנה בנפרד).

חלופות 7-8: 14.11.2019 – 14.11.2018 (לכל שנה בנפרד).

3. ביקור בנכס:

ביום 12.03.2025 נערך ביקור על ידי מר דוד דדון - חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

מושא ההחלטה מהווה את רכיב הקרקע בהתאם לחלופות השונות במגרש בשטח 15,086 מ״ר, שבתחומו מצויים מבנים בשימוש חורג למסחר בהיקפי בינוי שונים.

המגרש ממוקם מדרום לרח׳ בעלי המלאכה באזור התעשייה של העיר נתיבות, וידוע כמתחם ״גלובוס סנטר״, המהווה מתחם מסחרי פתוח, כולל רחבת חניה ובתחומו ארבעה מבנים (מסומנים בהיתר בניה מבני A-D).

בחלקו הדרומי של המגרש מבנה בן 3 קומות (מסומן בהיתר בניה מבנה B) הכולל קומת קרקע מסחרית וקומת גלריה, המאוכלסת ע״י רשתות שיווק ממגוון תחומים מעליהן 2 קומות משרדים, המושכרים לרוב לבעלי מקצועות חופשיים.

בחלקו הצפוני של המגרש, קיים מבנה תעשייה חד קומתי רחב היקף (כ- 4,500 מ״ר), שהוסב לשימוש סופרמרקט ״יוחננוף״ (מסומן בהיתר בניה במבני D/A) לרבות תוספת בניה חדשה לשימושי מסחר בשטחים קטנים (מסומן בהיתר בניה מבנה C), בחזית הפונה לכיוון רח׳ בעלי המלאכה, המאוכלסת ע״י רשתות וחנויות מקומיות מתחום המזון בעיקר.

5. המצב התכנוני:

בשל היעדר מחלוקת בעניין זה, לא נדרש פירוט המצב התכנוני (ליתר פירוט ר׳ בהכרעה בהשגה ראשונה).

6. המצב המשפטי:

בשל היעדר מחלוקת בעניין זה, לא נדרש פירוט המצב המשפטי (ליתר פירוט ר׳ בהכרעה בהשגה ראשונה).

7. <u>קביעת השווי בשומות הצדדים</u>:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן מסקנת השווי כולל פיתוח וללא מע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	סיווג חלופה לפי השמאי המחוזי	מועד	שומת המשיבה	השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שניה
1	מצב קודם 1	11/2019	₪ 7,408,300	₪ 15,910,941	₪ 20,427,000	₪ 22,480,500
2	מצב חדש 1	11/2019	₪ 35,160,700	₪ 22,000,000	₪ 48,370,000	₪ 33,290,000
3	מצב קודם 2	11/2017	₪ 2,841,100	לא הוצג	₪ 8,770,000	₪ 10,780,000
4	מצב חדש 2	11/2017	₪ 19,118,000		₪ 16,630,000	₪ 12,850,000
5	מצב קודם 3	11/2019	₪ 6,084,000		₪ 17,860,000	₪ 17,980,500
6		11/2018	₪ 6,084,000		₪ 14,540,000	₪ 15,230,500
7	מצב חדש 3	11/2019	₪ 33,607,100		₪ 39,165,000	₪ 26,133,000
8		11/2018	₪ 33,607,100		₪ 35,194,000	₪ 23,082,000

8. הכרעת השמאי המחוזי:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהכרעת השמאי המחוזי, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה:</u>

השמאי המחוזי עיין בחוות דעת השמאים מטעם הצדדים, אשר עסקו בהערכת שווי הקרקע בייעודים לתעשייה, מסחר ומשרדים, בהתאם לחלופות השומה השונות. הצדדים יישמו גישות שומה שונות, אך לאחר בחינה, נמצא כי חלק מנתוני ההשוואה ששימשו אותם אינם הולמים את הנכס נשוא ההערכה. לפיכך, השמאי המחוזי בחר לאמץ באופן חלקי את ממצאי השומות, תוך הסתמכות על הנתונים שנמצאו מתאימים ורלוונטיים בלבד.

תעשיה:

לפי עמדת השמאי המחוזי, מכרז רמ"י משנת 2016 ועסקאות ההשוואה מאזור וותיק או מרוחק אינם מתאימים להשוואה למושא ההחלטה.

על כן, הוחלט לפעול לפי גישת ההשוואה הישירה לאחר שאותרו שתי עסקאות מכר עדכניות במגרשי תעשיה בסביבה. לאור מיעוט בנתוני השוואה מתאימים, הוחלט להשתמש גם בגישת היוון ההכנסות ונמצא כי עדיף להתבסס על נתוני דמ"ש במבני תעשיה חדשים יחסית בסביבה הקרובה, בשילוב עם גישת החילוץ.

8.2 <u>נתונים לאומדן שווי לתעשיה (לשנים 2017-2019)[2]:</u>

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מגרש	תכנית	תמורה בעסקה	שטח מגרש בדונם	שווי דונם
16/03/2019	39583/10	בעלי המלאכה	85	1/104/03/22	₪ 1,520,000	1.048	₪1,450,382
10/12/2020	39583/10	בעלי המלאכה	85	1/104/03/22	₪ 1,600,000	1.048	₪1,526,718

[2] הנתונים מפורטים בתמצית, ליתר פירוט ר' בהכרעה בהשגה ראשונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שווי דונם ממוצע ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪1,488,550**
שטח מבונה אקו' בדונם לפי תוכנית	720.00
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח, מנוטרל חצר למועד 11.2019	**₪ 2,067**
בהתאמה למועד 11.2018 (0.85)	**₪ 1,757**
בהתאמה למועד 11.2017 (0.85)	**₪ 1,494**

<u>גישת השוואה ישירה</u>

<u>הערות השמאי המחוזי ביחס לטבלה</u>

- <u>שטח מגרש בדונם</u> - מבירור מול רשות המיסים העסקה היא עבור מגרש 85א לפי תשריט חלוקה, המהווה חלק מסוים ממגרש 85 לפי תוכנית 1/104/03/22.
- <u>מקדם זמן לשנת 2018</u> - בשוק המקרקעין לתעשייה באזור הדרום בפרט חלו במרוצת השנים תמורות משמעותיות, כך למשל, מכרזים למגרשי תעשייה באותו א.ת באופקים, מצביעים על עליה בשיעור ממוצע של כ- 45%, בין השנים 2020-2021, לפיכך הובא בחשבון שינוי מתון ביחס למועדים 2017-2018.

<u>גישת היוון הכנסות:</u>

מס"ד	תאריך	כתובת	מטרת השכירות	שטח מושכר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
1	15/05/2017	אברהם רוזנמן	מיזוג אוויר	110	₪3,000	₪ 27
2	20/12/2017	אברהם רוזנמן	מכון בדיקת רכב	148	₪4,400	₪ 30
3	01/01/2018	אברהם רוזנמן	מיזוג אוויר	110	₪3,000	₪ 27
4	15/01/2018	אברהם רוזנמן	התקנת רכב	112	₪3,100	₪ 28
5	01/01/2020	אברהם רוזנמן	אחסנה והפצה מוצרי טבק	368	₪12,000	₪ 33
דמ"ש ממוצעים למ"ר סביב המועד הקובע						**₪ 29**

מועד קובע	**11.2019**	**11.2018**	**11.2017**
דמ"ש חודשיים למ"ר	**₪ 29**	**₪ 28**	**₪ 27**
שיעור היוון	6.9%	7.5%	7.7%
שווי מ"ר בנוי	₪ 5,043	₪ 4,480	₪ 4,208
בניכוי יזמות 15%	₪ 4,386	₪ 3,896	₪ 3,659
בניכוי עלות בניה	₪ 2,250	₪ 2,250	₪ 2,250
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, מגלם חצר	₪ 2,136	₪ 1,646	₪ 1,409
בנטרול חצר (0.8)[3]	**₪ 1,709**	**₪ 1,317**	**₪ 1,127**

[3] 720 מ"ר אקו' מנוטרל חצר/ 580 מ"ר אקו' מגלם חצר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סיכום שווי בסיס למ״ר מבונה:

גישה	11.2019	11.2018	11.2017
השוואה	₪ 2,067	₪1,757	₪1,494
היוון	₪ 1,709	₪1,317	₪1,127
ממוצע	**₪ 1,888**	**₪1,537**	**₪1,310**

מצב קודם 1- שימוש לתעשייה לזכויות לפי הסכם חכירה:

שטח מגרש	**15,027**		
שימוש	**שטח**	**מקדם**[4]	**שטח אקו׳**
עיקרי ק״ק (40%)	6,010.8	1	6,010.8
עיקרי ק״א (40%)	6,010.8	0.2	1,202.2
סככות (20%)	3,005	0.5	1,502.7
חצר	6,010.8	0.35	2,103.8
סה״כ שטח מבונה אקו׳, מנוטרל חצר			**10,819.4**
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וכולל פיתוח מנוטרל חצר			₪ 1,888
שווי מצב קודם 1 ללא מע״מ וכולל פיתוח			₪ 20,426,760
במעוגל			₪ **20,427,000**

מצב קודם 2 - שימוש לתעשייה לפי תוכנית

בקשה להיתר למבנה D/A (יוחננוף):

השמאי המחוזי הביא בחשבון שטח מבונה אקו׳ בדומה לשומת המשיבה, כדלקמן:

שימוש	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
קומת קרקע	4,055	1	4,055
גלריה	150	0.5	75
חצר	8,545	0.3	2,563.5
סה״כ שטח מבונה אקו׳, מנוטרל חצר			**6,693.5**
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וכולל פיתוח מנוטרל חצר			₪ 1,310
שווי מצב קודם 2 ללא מע״מ וכולל פיתוח			₪ 8,771,423
במעוגל			₪ **8,770,000**

מצב קודם 3 - שימוש לתעשיה לפי תוכנית בקשה להיתר לכלל המבנים (A-D):

[4] לפי התרשמותי מסיור בנכס ובסביבה, גם במבנים חדישים יחסית בשימושי תעשייה ומלאכה, כמעט ולא מנוצלים שטחים לקומות עליונות, אם כי מנוצלת לרוב בניה לגובה ושטחי גלריה, לפיכך, יובא בחשבון שטח מבונה אקו׳, לפי חישוב כדלקמן:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

				15,027	שטח מגרש
שטח אקו'		מקדם	שטח		שימוש
6,482.0		1	6,482		קרקע
413.6		0.2	2,068		עליונות
2,563.5		0.3	8,545		חצר
9,459.1		סה"כ שטח מבונה אקו'			
2018		2019	מועד קובע		
₪ 1,537		₪ 1,888	שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח מנוטרל חצר		
₪ 14,537,867		₪ 17,858,481	שווי מצב קודם 3 ללא מע"מ וכולל פיתוח		
₪ **14,540,000**		₪ **17,860,000**	**במעוגל**		

מסחר:

גישות השומה שננקטו על ידי שמאי הצדדים מקובלות על השמאי המחוזי. יחד עם זאת, לאור מיקומו המרכזי של הנכס נשוא ההחלטה, סבור השמאי כי בנסיבות העניין קיימת עדיפות ליישום גישת היוון ההכנסות – במיוחד כאשר עומדים לרשותו נתוני דמי שכירות רלוונטיים מתוך המתחם עצמו. בנוסף, הוחלט לשלב גם את גישת ההשוואה, תוך הסתמכות על נתוני מכר ממכרז רמ"י מספר 254/19 ועל עסקת מכר נוספת, שאותרה על ידי השמאי, שבה נמכרו שני מגרשים בייעוד למסחר, המצויים בסמיכות גיאוגרפית למגרשי המכרז, ואשר מאופיינים בשימושים ובמאפיינים תכנוניים דומים. לעומת זאת, עסקת ההשוואה ממגרש מסחרי שבתכנית 609-0291344 נפסלה, וזאת בשל מיקומו בלב אזור התעשייה הוותיק והפעיל של נתיבות, שאינו דומה באופיו למיקומו של הנכס נשוא ההחלטה.

משרדים:

מקובלת על השמאי המחוזי גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ כפי שננקט בשומות הצדדים, שעה שקיימים נתוני דמי שכירות המושלמים בפועל עבור שטחי משרדים במתחם הנדון.
עם זאת, בניגוד לשיטת שמאי המשיגה, לא עלה צורך בניתוח מכרזים למגרשים בשימוש תעסוקה המצריכים התאמות למיקום, זמינות ונטרול חזית מסחרית.

8.3 <u>שיעור היוון ורכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בניה):</u>

שיעור היוון: בהכרעת השמאי המחוזי הוחלט להתבסס על סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמ"ר בתוספת פרמיית סיכון של 0.5% ביחס לממוצע הארצי, בהתחשב במיקום הנכס בעיר נתיבות ומנגד באזור מסחרי פעיל.
עם זאת, אומדן שווי מצב חדש 2 (חלופה 4) מתייחס לשימוש חורג בפועל למסחר במבנים הצפוניים במגרש (סופר "יוחננוף") בהיקף נרחב של כ - 4,205 מ"ר, המהווה סוג של מסחר "עוגן", ולכן הוחלט שלא להביא בחשבון תוספת בגין מרכיב הסיכון בחלופה זו.

רווח יזמי: השמאי המחוזי הכריע במחלוקת שבין הצדדים באשר לשיעור הרווח היזמי (30% לפי גישת המשיבה, 20% לפי גישת המשיגה), וקבע כי בהתחשב בכך שמדובר במתחם מסחרי פתוח, שאינו מתאפיין באלמנטים של קניון סגור כדוגמת שטחי שירות נרחבים וחניה מקורה או תת קרקעית, ראוי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 25% שהוא סביר ביחס לפרק יח' לקווים המנחים.

עלות בניה: עלות הבניה המוסכמת על הצדדים בסך 4,500 ₪/מ"ר נמצאה על ידי השמאי המחוזי כסבירה. עם זאת, לדעתו, המבנים המסחריים הצפוניים במגרש (סופר "יוחננוף") משקפים עלות נמוכה מהסטנדרט המקובל בהתחשב בכך שמדובר במבנה תעשייתי במקור שהוסב לשימוש מסחרי וכן בהתחשב באופי הבינוי והגודל, כך שסביר לייחס לו עלות של 4,000 ₪/מ"ר.

8.4 נתונים לאומדן שווי למסחר (לשנים 2017-2019)[5]:

גישת היוון הכנסות:

שנת השכרה	השוכר	מבנה	שטח מושכר	דמ"ש חודשיים למ"ר
2019	דלתא	B	198	101 ₪
	נעליים וביגוד - גלי	B	310	₪75
	טקסטיל	B	207	₪81
	רהיטי מנדבלויים	B	353	₪89
	צעצועי הפיראט האדום	B	336	₪71
	K.S.P	B	126	₪69
	סופר מרקט יוחננוף	A/D	4,553	₪66
	ארומה	C	228	₪99
	שניצליה	C	83	₪75
	קיוסק	C	74	₪86
	פיצרייה	C	54	₪102
	פיצוחים חממה	C	228	₪94
דמ"ש ממוצעים למ"ר				**84** ₪

שנת השכרה	השוכר	מבנה	שטח מושכר	דמ"ש חודשיים למ"ר
2018	דלתא	B	198	100 ₪
	נעליים וביגוד - גלי	B	310	₪68
	איירופלקס	B	353	₪98
	צעצועי הפיראט האדום	B	336	₪68
	K.S.P	B	126	₪67
	סופר מרקט יוחננוף	A/D	4,553	₪65
	ארומה	C	228	₪97
	בית הפול	C	83	₪84
	קיוסק	C	74	₪84
דמ"ש ממוצעים למ"ר				**81** ₪

[5] הנתונים מפורטים בתמצית, ליתר פירוט ר' בהכרעה בהשגה ראשונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מועד קובע	11.2019	11.2018	11.2017
דמ"ש חודשיים למ"ר	**₪ 84**	**₪ 81**	**₪ 64**
שיעור היוון	7.4%	7.7%	7.2%
שווי מ"ר בנוי	₪ 13,621	₪ 12,678	₪ 10,694
בניכוי יזמות 1.25	₪ 10,897	₪ 10,142	₪ 8,555
בניכוי עלות בניה	₪-4,500	₪-4,500	₪- 4,000
שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, מגלם חצר	**₪ 6,397**	**₪ 5,642**	**₪ 4,555**

גישת השוואה ישירה:

מס' מגרש לפי תוכנית 609-0414623	שטח מגרש בדונם	ממוצע הצעות קרובות	תוספת אגרות והיטלי פיתוח	שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	שווי דונם ללא מע"מ וכולל פיתוח
30	1.73	₪ 2,596,100	₪474,989	₪ 3,479,189	₪ 1,775,196
31	2.295	₪ 4,751,096	₪630,115	₪ 5,632,126	₪ 2,344,754
שווי דונם למסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח					**₪ 2,259,975**
שטח מבונה אקו' בדונם למסחר - תכסית 52% (עיקרי ושירות) במקדם 1.0					**520**
שווי מ"ר מבונה למסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח					**₪ 3,961**

תאריך	מגרשים	תכנית	תמורה בעסקה	שטח כולל בדונם	שווי דונם
01/02/2021	121+122	53/בת/22	₪ 12,520,000	6.792	₪ 1,843,345
שטח מבונה אקו' בדונם למסחר - תכסית 56% (עיקרי ושירות) במקדם 1.0					560
שווי מ"ר מבונה למסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח					**₪ 3,292**

סיכום שווי בסיס למ"ר מבונה - מסחר:

גישה	11.2019	11.2018	11.2017
השוואה	₪ 3,989	₪3,590	₪3,231
היוון	₪ 6,397	₪5,642	₪4,556
ממוצע משוקלל	**₪ 5,434**	**₪4,821**	**₪4,026**

8.5 נתונים לאומדן שווי למשרדים (לשנים 2017-2019):

שנת השכרה	השוכר	מבנה	שטח מושכר	דמ"ש חודשיים למ"ר
2019	חברת יזמות (שריקי)	B	110.00	₪47
	חברת יזמות (שריקי)		102.30	₪47
	משרד נסיעות		159.50	₪57
	עו"ד		70.77	₪55
	עו"ד		46.66	₪51
	עו"ד		90.84	₪41
	פמי פרימיום		259.96	₪55

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

	עו"ד		55.85	₪56
	שירותי רפואה		100.14	₪71
	רואי חשבון		106.87	₪55
	תכנון והנדסה		101.07	₪58
	עו"ד		121.00	₪58
	ביטוחים		149.76	₪50
דמי שכירות ממוצעים למ"ר				**₪ 54**
בהיוון בשיעור 7.5%[6]				₪ 8,632
ניכוי רווח יזמי 25%				₪ 6,906
הפחתת עלות בניה				₪ -5,000
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪ 1,906**

מצב חדש 1 :

שימוש	שטח מבונה	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	8,300	1	8,300
שרות	601	1	601
סה"כ שטח מבונה אקו', מגלם חצר לחניה			**8,901**
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח			**₪ 5,434**
שווי מצב חדש 1 ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 48,366,654
במעוגל			**₪48,370,000**

מצב חדש 2 - שימוש למסחר לפי תוכנית בקשה להיתר למבנה D/A (יוחננוף) למועד 11.2017 :

קומה/שימוש	שטח	מקדם	שטח אקו'
קרקע	4,055	1	4055
גלריה	150	0.5	75
סה"כ שטח אקו'			**4130**
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪4,026
שווי מצב חדש 2			₪16,627,582
במעוגל			**₪16,630,000**

מצב חדש 3 - שימוש למסחר ומשרדים לפי תוכנית בקשה להיתר לכלל המבנים (A-D)

מועד קובע 11.2019 :

[6] בהתבסס על סקר שיעורי היוון/תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי, לפיו שיעור התשואה הממוצע ברמה ארצית נכון למועד 2019 לשימושי משרדים עומד על 7.00%, בתוספת 0.5% סיכון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

קומה/שימוש	שטח	שווי מ"ר מבונה	שווי שימוש
קרקע - מסחרית	6,482	₪ 5,434	₪ 35,223,212
עליונות - משרדים	2,068	₪ 1,906	₪ 3,942,012
שווי מצב חדש 3 ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 39,165,224
במעוגל			₪ **39,165,000**

מועד קובע 11.2018:

קומה/שימוש	שטח	שווי מ"ר מבונה	שווי שימוש
קרקע - מסחרית	6,482	₪ 4,821	₪ 31,252,235
עליונות - משרדים	2,068	₪ 1,906	₪ 3,942,012
שווי מצב חדש 3 ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 35,194,247
במעוגל			₪ **35,194,000**

8.6 מסקנת השומה:

חלופה	מועד קובע		
	11.2019	11.2018	11.2017
מצב קודם 1	₪ **20,427,000**	-	-
מצב קודם 2	-	-	₪**8,770,000**
מצב קודם 3	₪ **17,860,000**	₪**14,540,000**	-
		-	-
מצב חדש 1	₪ **48,370,000**	-	-
מצב חדש 2	-	-	₪**16,630,000**
מצב חדש 3	₪ **39,165,000**	₪**35,194,000**	-

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 11.10.2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 שווי תעשיה:

9.1.1 מקדם קומה א':

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לקביעת מקדם ההיוון (אקו') לקומה א' במבני תעשיה, כפי שנקבע על ידי השמאי המחוזי בשיעור של 0.2. מקדם זה משקף, לשיטתו, ניצול מועט של הקומה האמורה ביחס לניצול הגובה באמצעות בניית גלריה. עם זאת, עמדת המשיגה היא כי עצם קיומן של גלריות בפועל מעיד על קיומו של ביקוש ממשי לשימושים בקומות שמעל קומת הקרקע. לפיכך, השימוש בגלריה שווה במהותו לשימוש בקומה א', הן מבחינת הפונקציונליות והן מבחינת תרומתו לשווי. עוד יודגש, כי מאחר והתכנית אינה מקנה זכויות ייעוד ייחודיות לגלריה, הרי שכל שטח גלריה שבנייתו מותרת מהווה למעשה מימוש של זכויות בנייה עיקריות – ובאותה מידה יכול היה אותו שטח להיבנות בקומה א'. מכאן נגזרת המסקנה, כי אין הצדקה לקבוע הבחנה בערכי השווי בין

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שטח בקומה א' לבין שטח בגלריה.

בהתאם לכך, מוסכם על הצדדים כי שווי השטחים בקומת גלריה ובקומה א' זהה, והמשיגה מבקשת לקבוע לשניהם מקדם אקו' בשיעור של 0.6. לעניין קומה ב' בחלופות 5–6 (ביחס למצב קודם 3), מבוקש לקבוע מקדם אקו' של 0.4.

המשיגה מציינת כי המימושים עליהם הסתמך השמאי המחוזי מבוססים ברובם על מבנים ישנים באזור התעשייה, בעוד שצורפו תצלומים ודוגמאות עדכניות של מבנים חדשים, בהם נבנתה קומה א' באופן מלא.

כחיזוק לעמדה זו, הוצגו מספר החלטות של ועדות השגה בערים קריית גת, קריית עקרון וגבעת עדה, אשר אימצו מקדמי שווי התואמים את עמדת המשיגה, לרבות קביעה מפורשת של מקדם 0.6 לקומה א'.

9.1.1 <u>התאמה לזמן:</u>

בעוד השמאי המחוזי קבע התאמה לזמן בשיעור של 15% לשנה למרכיב הקרקע, הרי שמסקירת דמ"ש שבהם נעשה שימוש ניתן לראות כי טווח מחירי השכירות זהה במהלך השנים.

לפיכך, בכדי לאמוד באופן ראוי את ההתאמה הסבירה לזמן, יש לבחון את השינוי בשיעורי התשואה לתעשיה במועדים הללו.

בשנת 2019 שיעור התשואה הארצי לתעשיה עמד על 6.9%, בשנת 2018 עמד על 7.5% ושנת 2017 על 7.7%.

שינויים אלו המופעלים בגישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת החילוץ, משקפים פער של 0.92 בין שנת 2019 לשנת 2018 (8% לשנה), ופער של 0.89 בין שנת 2019 לשנת 2017 (11% לשנתיים).

9.1.1 <u>מסקנת השווי לתעשיה:</u>

בהטמעת התיקונים כאמור, על תחשיב השמאי המחוזי, מתקבל שווי לתעשיה כלדלהן:

שנת 2019 – 1,700 ₪ למ"ר מבונה; שנת 2018 – 1,440 ₪ למ"ר מבונה; שנת 2017 – 1,350 ₪ למ"ר מבונה.

9.2 <u>שווי קרקע בייעוד מסחר:</u>

שמאי המשיגים סבר כי קיימים אלמנטים מהותיים שיש להביא בחשבון במסגרת ניתוח נתוני השוק, הן בגישת היוון ההכנסות, המתבססת על נתונים מתוך המתחם הנדון, והן בגישת ההשוואה, וזאת בכל הנוגע להכרעת השמאי המחוזי בקביעת שווי הקרקע המבונה בייעוד מסחר.

9.2.1 <u>נטרול דמי ניהול:</u>

בניתוח הסכמי השכירות לא ניתן ביטוי לדמי הניהול. שכן במרבית הסכמי השכירות, אמנם משולמים בנוסף לדמי השכירות גם דמי ניהול, אולם במספר הסכמים ובראשם חנות "העוגן" המחזיקה בכ – 65% משטחי המסחר במתחם, דמי השכירות כוללים דמי ניהול (חנות זו מהווה כ – 50% מזכויות הבנייה למסחר שאותן הביא בחשבון השמאי המחוזי בניתוח השווי).

לפיכך, נדרש לנטרל מדמי השכירות באותם הסכמים את דמי הניהול.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.2 <u>הפחתה לחנות עוגן:</u>

השמאי המחוזי יישם ממוצע פשוט של כלל נתוני השכירויות, מבלי להביא בחשבון את ההשפעה המשמעותית של חנות העוגן, אשר מהווה לפחות 50% משטחי הבנייה במתחם, ואשר דמי השכירות בה נמוכים באופן מהותי מהשאר. כידוע, במרכזים מסחריים נהוג כי מספר מצומצם של חנויות עוגן משמשות גורם משיכה עיקרי ללקוחות, ותורמות להצלחת יתר החנויות הקטנות במתחם. חנויות אלו שוכרות שטחים נרחבים ומקבלות תמריצים בדמות דמי שכירות נמוכים, כחלק מהאינטרס של היזם לשלבן במרכז.

במקרה זה, חנות העוגן – סניף של רשת "יוחננוף" – תופסת חלק ניכר מהשטח הבנוי, ודמי השכירות המשולמים עבורה נמוכים ביחס ליתר החנויות. לפיכך, לצורך חישוב ממוצע מייצג לדמי שכירות במתחם, יש ליישם ממוצע משוקלל המשקף את חלקה היחסי של חנות העוגן לעומת יתר השטחים. בהתאם לכך, יש לייחס משקל של 50% לדמי השכירות בחנות העוגן, ולצד זאת משקל של 50% לדמי השכירות ביתר החנויות, כמפורט להלן:

מס"ד	שוכר	שטח במ"ר	דמ"ש
1	דלתא גליל תעשיות בע"מ	198.00	101
2	זול פעמי בע"מ	198.00	65
3	בריל תעשיות נעליים בע"מ (גלי)	310.00	60
4	אופיס טקסטיל - מצעים יפים	206.80	81
5	רהיטי מנדבלוים	353.29	81
6	שי רום בנגב בע"מ (הפיראט האדום)	336.21	71
7	K.S.P	125.73	70
8	לוי פא"י בע"מ (ארומה)	228.53	101
9	שניצל בוארון	83.28	75
10	אמנון בוכריס(קיוסק)	73.64	89
11	רשת עגול	53.7	100
12	חממה	227.7	82
13	מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ	4,553.00	51
סה"כ שטח מושכר		6947.88	
ממוצע עסקאות ללא יוחננוף			81
ממוצע משוקלל (50% עוגן, 50% יתר השוכרים)			66

9.2.3 <u>שיעור היוון לשנים 2018-2019:</u>

בעוד השמאי המחוזי קבע שיעור היוון באמצעות תוספת סיכון של 0.5% על שיעור התשואה הארצי הממוצע, סבורים שמאי המשיגה כי העסקה שבוצעה בנכס הנדון בשנת 2014 בתמורה למחיר של 66 מיליון ₪ מעידה על תשואה של 9.3% לאותה שנה, כאשר בסקירת השמאי הממשלתי נקבע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שיעור תשואה של 7.6% למסחר ו – 8% למשרדים לשנה זו. כלומר, בפועל משתקף פער של כ – 15% מעל הממוצע הארצי המוערך בסקירת השמאי הממשלתי.

לפיכך, יש לקבוע את שיעור ההיוון למסחר לפי 15% תוספת מהשיעור הממוצע שנקבע לשנים במועד הקובע, כדלהלן:

שנת 2019 – 7.935% (1.15 x 6.9%); שנת 2018 – 8.28% (1.15 x 7.2%).

9.2.4 <u>שיעור היוון ועלות בניה לשנת 2017:</u>

ביחס לשנת 2017, קבע השמאי המחוזי את שיעון ההיוון ללא תוספת סיכון ואף חישב עלות בניה מופחתת ביחס לשנים 2018-2019.

במקביל, בוצע בהכרעתו שקלול לאותו שווי המהווה למעשה שווי קרקע בשימוש עם שווי שנגזר מגישת ההשוואה, שאינו כולל התאמות דומות.

מטרת השומה הינה אומדן שווי קרקע בבעלות, ולפיכך אין לבצע חישוב שונה מעקרונות חישוב השווי לשנים 2018-2019.

היוון ממוצע משוקלל של דמי השכירות בשיעור היוון של 8.51% בניכוי רווח יזמי 25% ועלויות בניה של 4,500 ₪ למ״ר, מוביל לתוצאה של 2,953 ₪ למ״ר לשנת 2017, בעוד שבגישת ההשוואה בהכרעתו התקבל שווי של 3,231 ₪ למ״ר מבונה.

צוין כי לפי גישת השמאי המחוזי נדרש לנטרל את דמי הניהול ולחשב דמי שכירות של 51 ₪ למ״ר עבור יוחננוף.

לאור מטרת השומה להערכת שווי הקרקע בבעלות יש להביא בחשבון ממוצע היוון הכנסות כללי במתחם, כך שבשילוב עם גישת ההשוואה מתקבל שווי של 3,100 ₪ למ״ר מבונה בשנת 2017.

9.3 <u>שווי קרקע בייעוד משרדים:</u>

9.3.1 <u>ניתוח נתוני דמי שכירות:</u>

שמאי המשיגים מפנה את תשומת הלב כי בניתוח דמי השכירות נכללו שטחי מרפאה בהם דמי השכירות חריגים משמעותית וכי שני נתוני דמי שכירות ממשרדים המוצגים בהכרעה בהשגה ראשונה כוללים גם דמי ניהול.

בניטרול דמי הניהול ונתוני דמי שכירות של שטחי המרפאה מתקבל טווח דמי שכירות של 47 ₪ - 58 ₪ למ״ר, כדלהלן:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מס"ד	שוכר	שטח במ"ר	דמ"ש
1	שריקי גרופ	212.30	47
2	אחים אברהמוף בע"מ	159.50	57
3	עו"ד מוריה בן שימול	70.77	51
4	עו"ד יגאל סופר	46.66	51
5	עו"ד מיטל חדד	90.84	47
6	פמי פרימיום - מיזם למעשה	259.96	55
7	עו"ד ניסן סריזדה	55.85	56
8	בבלי אפללו רואי חשבון	106.87	51
9	אלרן ותמיר תכנון והנדסה בע"מ	101.07	58
10	חברת עו"ד גלעד אבני	121.00	58
11	חי ביטוחים	149.76	51
12	קר שירותי רפואה	100.14	71
13	משרד פנוי מרפסת	508.20	0
14	משרד פנוי מרפסת	172.70	0
15	משרד	128.70	0
16	משרד	117.70	0
17	משרד	89.10	0
ממוצע ללא שטחים לא מושכרים			54
ממוצע ללא שטחים לא מושכרים ועסקה חריגה			53

9.3.2 עלות בניה למשרדים:

ניתוח הסכמי השכירות מעלה כי המשרדים מושכרים ברמת גמר מלאה לרבות מיזוג אוויר, חיפוי וחלוקה פנימית, ולכן יש להביא בחשבון עלות בניה בסך 5,500 ₪/מ"ר (במקום 5,000 ₪/מ"ר).

9.3.3 שיעור היוון למשרדים:

בניתוח ערכי השווי בהכרעת השמאי המחוזי לא בוצעה הבחנה בין שנת 2019 ל – 2018 אולם שיעורי ההיוון באותן שנים שונים.

הוזכר כי עסקת המכר בשנת 2014 שיקפה שיעור תשואה של 9.3% גם למשרדים (המתחם הנדון כולל שטחי משרדים). ויתרה מכך, קיומם של נכסי משרדים פנויים 5 שנים לאחר ביצוע העסקה מצביע על קיומו של סיכון בקבלת התשואה.

לפיכך, יש להביא בחשבון שיעור היוון למשרדים של 8.05% (7% x 1.15) לשנת 2019, ו – 8.51% (7.4% x 1.15) לשנת 2018.

חילוץ היתרה לקרקע לפי הערכים כאמור מוביל לשווי של 810 ₪ למ"ר מבונה משרדים לשנת 2019, ו – 470 ₪ למ"ר מבונה משרדים לשנת 2018.

9.4 תחשיבי השומה:

חלופה 1 (מצב קודם 1):

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי ק"ק	6,011	1	6,010.80
עיקרי ק"א	6,011	0.6	3,606.48
סככות	3,005	0.5	1,502.70
חצר	6,011	0.35	2,103.78
סה"כ שטח אקוו'			13,223.76
שווי למ"ר אקוו' ב- ₪			1,700
שווי חלופה 1 ב- ₪			22,480,392

חלופה 3 (מצב קודם 2):

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי ק"ק	4,055	1	4,055.00
גלריה	150	0.6	90.00
חצר	10,972	0.35	3,840.20
סה"כ שטח אקוו'			7,985.20
שווי למ"ר אקוו' ב- ₪			1,350
שווי חלופה 1 ב- ₪			10,780,020

חלופות 6-5 (מצב קודם 3):

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר		
עיקרי ק"ק	6,482	1	6,482.00		
עיקרי ק"א	1,383	0.6	829.89		
סככות	685.3	0.4	274.10		
חצר	8,545	0.35	2,990.75		
סה"כ שטח אקוו'			10,576.74	2019	2018
שווי למ"ר אקוו' ב- ₪			1,700	1700	1440
שווי חלופה 5,6 ב- ₪				**17,980,458**	**2,905,920**

חלופה 2 (מצב חדש 1):

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח ברוטו	8,901	1	8,901
שווי למ"ר אקוו			3,740
שווי חלופה 2 ב- ₪			**33,289,740**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 4 (מצב חדש 2):

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
ברוטו ק"ק	4,055	1	4,055.00
גלריה	150	0.6	90.00
סה"כ שטח אקוו'			4,145.00
שווי למ"ר אקוו' ב- ₪			3,100
שווי חלופה 1 ב- ₪			12,849,500

חלופות 7-8 (מצב חדש 3):

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר ב- 2019 ₪	שווי חלופה 8 ב- 2019 ₪	שווי למ"ר ב- 2018 ₪	שווי חלופה 6 ב- 2018₪
ברוטו ק"ק	6,482	3740	24,242,680	3,375	21,876,750
גלריה	150	2244	336,600	2,025	3,030,750
ברוטו בקומות	1918	810	1,553,580	470	901,460
סה"כ שווי בחלופה ב- ₪			26,132,860		25,808,960

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

לא הוגשה בפנינו התייחסות מטעם המשיבה לשומת ההשגה השנייה.

11. דיון והכרעה:

11.1 גישות השומה:

על אף עדיפותה של גישת ההשוואה הישירה על פני הגישות האחרות, במקרה הנדון, בשל היעדר כמות מספקת של עסקאות מסוג השוואה ישירה, מצאנו לנכון לאמץ את העמדה שננקטה בהכרעת השמאי המחוזי, המשלבת בין גישת ההשוואה הישירה לבין גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת השווי השיורי.

ההשגה שבפנינו מתמקדת באופן ניתוח נתוני ההשוואה תוך התייחסות למרכיבים השונים, עליהם נעמוד בהחלטה זו.

11.2 שווי קרקע ביעוד תעשיה:

11.2.1 מקדם קומה א':

בהכרעת השמאי המחוזי ניתן מקדם אקו' בסך 0.2 לקומה א' בניתוח הזכויות במגרש מושא ההחלטה, מהטעם שבסביבה כמעט ולא מנוצלים שטחים בקומות העליונות גם במבנים חדשים בשימושי תעשיה ומלאכה, פרט לניצול שטחים בקומות גלריה.

בהתאם לכך, גם בניתוח נתוני ההשוואה במגרש 85 לפי תכנית 1/104/03/22 ניתן מקדם זהה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לקומה א'.

תכנית 3/104/03/22 החלה על המגרש, שלפיה הוגדרו הזכויות וקיבולת הבניה בחוזה החכירה, קובעת כי אחוזי הבניה יהיו בכל קומה 40% משטח המגרש ו – 3 קומות במגרשים שמעל 2 דונם, בנוסף לסככות בקומת הקרקע בשיעור 20%.

הוראות אלו דומות להוראות של התכנית החלה על מגרש ההשוואה[7].

במגרשי תעשיה, בעיקר במגרשים בשטחים גדולים, ניצול זכויות בניה בקומה א' אינו שכיח, וזאת מהסיבה שברוב המקרים, לא קיימת כדאיות כלכלית בבניה של הקומות העליונות, מאחר שעלות בנייתן ביחס לשווי הבנוי לא מותירה יתרה לקרקע ולעתים אף מותירה יתרה שלילית.

הנ"ל משתקף בעיקר באזורי תעשיה במיקומים פריפריאליים שבהם שווי השוק של השטח הבנוי נמוך בהשוואה למיקומים מרכזיים יותר.

בשעה שמדובר במגרשים גדולים של עשרות דונמים כדוגמת מושא ההחלטה, השימוש התעשייתי הנפוץ בהם (המתאפיין לרוב בשימוש במכונות ואלמנטים כבדי משקל) יוצר העדפה לשימוש בקומת הקרקע המתוכננת בגובה המבנה (כעשרות מטרים) לצד שימוש בחצר תפעולית, מה שגורם לביקוש נמוך משמעותי לקומות העליונות, שממילא השימוש בהן מוגבל (בהתחשב בגובה נמוך ומגבלת משקל).

ואכן, במגרשי התעשיה בסביבה הקרובה, נצפו מבני תעשיה (שלא הוסבו לשימוש מסחרי) שנבנו בקומה אחת גבוהה, ובחלקם נבנתה לכל היותר קומת גלריה בשטח קטן ביחס לשטחי המבנים.

לאור כך, על פני הדברים עולה כי קיים ביקוש נמוך, אם בכלל, לניצול של קומה א' במגרשי התעשיה בסביבה, ולכן גם אילו הייתה נכונה טענת שמאי המשיגה שלפיה יש לקבוע לקומת הגלריה מקדם 0.6 המאפיין שטח עיקרי בקומה א', הרי שקיים חוסר סבירות להניח כי קומה זו תנוצל במלוא זכויות הבניה בקומה, קרי, 40% בשטח המגרש. אלא, לכל היותר בשטח המזערי שנהוג לבנות, ושנבנה בפועל בקומת הגלריה במבני תעשיה.

יוער, כי בהצגת הדוגמאות בשומת ההשגה השניה, מלבד תצלומי המבנים לא פורטו יתר הנתונים, אולם בנסיון לאתר מבנים אלו, עלה כי מדובר במבנים שהוסבו לשימוש מסחרי שממילא אינו משקף שווי בשימוש תעשיה כמוגדר בחוזה החכירה.

יתר על כן, מקדמי שווי לקומות נקבעים בהתאם לרמת הביקוש והכדאיות במגרשים בסביבה, ולכן השוואה להחלטות שניתנו ביחס למגרשים בערים אחרות אינה רלוונטית.

לאור האמור, איננו מקבלים את טיעון שמאי המשיגה, ועל אף המוסבר לעיל החלטנו לפעול על הצד הזהיר ולקבל את עמדת השמאי המחוזי שקבע מקדם אקו' מזערי לקומה א' בסך 0.2.

11.2.2 <u>התאמה לזמן</u>:

שמאי המשיגה ביקשו לסתור את קביעתו של השמאי המחוזי, שלפיה יש ליישם התאמה לזמן

[7] פרט לאפשרות לקומה שלישית במגרשים שמעל 2 דונם.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בשיעור של 15% לשנה על מרכיב הקרקע. לטענתם, יש לנתח את דמי השכירות (דמ"ש) שנשמרו זהים בין השנים, באמצעות גישת היוון ההכנסות, תוך הנחה כי המרכיב המשתנה בין התקופות הוא שיעור ההיוון בלבד. לפי גישה זו מתקבל שווי מבונה נפרד לכל שנה, והפער בין שוויים אלה משקף את שיעור ההתאמה לזמן.

ועדת ההשגות דחתה טענה זו, שכן מקדם ההתאמה לזמן שנקבע על ידי השמאי המחוזי הוחל על רכיב הקרקע בלבד, בעוד ששמאי המשיגה בחנו את הפער בשווי הכולל, אשר כולל גם את מרכיב הבנייה. בהנחה כי יש לבחון את הפער לפי שיעור ההיוון הראוי לכל שנה, נדרש לחלץ את ערך הקרקע מתוך השווי הכולל, ולהשוות את רכיב הקרקע בין השנים.

מניתוח זה עולה כי הפער בין מרכיב הקרקע בשנים 2019–2018 עומד על כ-0.86, ואילו בין השנים 2018–2017 על כ-0.77, כך שמקדם ההתאמה שנקבע בהחלטת השמאי המחוזי (15% לשנה) תואם את שיעור ההתאמה הממוצע המשוקלל.

בנוסף, הוועדה מציינת כי שוק מגרשי התעשייה עבר שינויים מהותיים לאורך השנים, ובפרט בין השנים 2021–2020 חלו עליות ערך משמעותיות, כפי שמשתקף במכרזים באזורים שונים בדרום הארץ. לעומת זאת, בשנים 2019–2017 נרשמה מגמת עלייה מתונה יותר. לפיכך, הוועדה מצאה לנכון לאמץ את שיעור ההתאמה לזמן שנקבע על ידי השמאי המחוזי – 15% לשנה.

11.3 <u>שווי קרקע בייעוד מסחר:</u>

11.3.1 <u>נטרול דמי ניהול:</u>

במספר הסכמים ובראשם חנות "העוגן" המחזיקה בכ – 65% משטחי המסחר במתחם, דמי השכירות כוללים דמי ניהול. לפיכך, נדרש לנטרל מדמי השכירות באותם הסכמים את דמי הניהול. לאחר עיון הוועדה בהסכמי השכירות של הנכסים במתחם, יובאו בחשבון דמ"ש כמפורט בשומת המשיגה.

על פי העתק הסכם שכירות במבנה "יוחננוף", דמ"ש הם 270,000 ₪ לחודש עבור מבנה תעשיה בשטח של כ – 4,055 מ"ר בתוספת קומת גלריה בשטח של כ – 150 מ"ר. על פי ס' 9 להסכם, התשלום האמור כולל הן את דמי השכירות והן את דמי הניהול. הנ"ל מגלם דמי שכירות של כ – 55 ₪ למ"ר בנטרול דמי ניהול.

11.3.2 <u>הפחתה לחנות עוגן:</u>

המתחם המדובר גובל בשני מתחמי מסחר נוספים ומהווה חלק בלתי נפרד ממוקד המסחר באזור, ואינו מתחם מבודד. לכן, אנו סבורים כי גם בהיעדר חנות עוגן, רמות דמי השכירות במתחם נותרות תחרותיות וראויות למסחר בסביבה.

כמו כן, החנויות שבמתחם הנדון הממוקמות בחזית לרחוב נהנות מחשיפה גבוהה ומיקום אטרקטיבי יותר, מה שמתבטא בדמי שכירות גבוהים יותר. גורם זה מאזן את דמי השכירות הנמוכים יחסית של חנות העוגן, ככל שהיא הכרחית, כך שהאיזון הכללי במתחם נשמר.

מסיבות אלו, אין הוועדה מוצאת לנכון לחשב את דמי השכירות הראויים בשקלול של 50% לדמי

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

השכירות המשולמים בסופר יוחננוף.

סביר להניח שדמי השכירות למ״ר בחנות זו נמוכים בשל היקף השטח המושכר (מעל 4,000 מ״ר לעומת שאר החנויות בשטחים של 50 מ״ר – 350 מ״ר) ומגלמים שוליות לגודל.

יתרה מכך, בשטח ״חנות עוגן״ כדוגמת חנות יוחננוף - מחד דמי השכירות נמוכים יותר מחנויות קטנות ומאידך, מדובר בשוכר יציב השוכר לתקופה ארוכת טווח ולכן שיעור ההיוון המגלם סיכון נמוך במקרה זה, צריך להיות נמוך יותר בחנות זו כך ששני המרכיבים הללו מתקזזים זה עם זה.

בנוסף, מאחר שהשומה נערכת בהנחה שהקרקע ריקה ופנויה ,ממילא אין מניעה לפצל ולהשכיר את השטח לחנויות קטנות.

להלן סקירת דמי השכירות בחנויות במתחם:

שם השוכר	שטח מושכר במ״ר	דמ״ש חודשיים למ״ר ללא דמי ניהול
דלתא גליל תעשיות בע״מ	198	101 ₪
זול פעמי בע״מ	198	65 ₪
בריל תעשיות נעליים בע״מ (גלי)	310	60 ₪
אופיס טקסטיל	207	81 ₪
רהיטי מנדבלויים	353	81 ₪
שי רום בנגב בע״מ (הפיראט האדום)	336	71 ₪
K.S.P	126	70 ₪
רשת יוחננוף	4553	55 ₪
ארומה	228	101 ₪
שניצל בוארון	83	75 ₪
קיוסק	74	89 ₪
רשת עגול	54	100 ₪
פיצוחי חממה	228	82 ₪
ממוצע כולל		**79** ₪

11.3.3 שיעור היוון לשנים 2018-2019:

שיעור התשואה מנכס מקרקעין מגלם מרכיבים שונים ובניהם פרמיית סיכון.

לנוכח הקושי הרב הקיים באיסוף נתוני תשואה בנכסים מניבים, לצורך בחירת שיעור היוון בשומה, מבצע אגף שומת מקרקעין סקירות מדגמיות, חצי שנתיות, לקביעת שיעורי תשואה לתקופה הנסקרת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בתוך כך, נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע.

הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (וממרכיבי סיכון נוספים כגון אי איתנות פיננסית, תקופת השכירות, אי תפוסה, מרחק מאזורי תחבורה ועוד).

במקרה הנדון שבו מדובר בנכס בעיר בפריפריה, מוסכם על הוועדה כי ראוי להביא בחשבון תוספת למרכיב הסיכון בשיעור התשואה.

מהדוחות הכספיים של חברת REIT 1 בע"מ לצורך דיווח בשנת 2014 עולה כי החברה ביצעה מספר עסקאות ובניהן במרכז מסחרי בנתיבות, במתווה שלהלן:

שלב א' - בחודש ינואר 2011 רכשה החברה מצדדים שלישיים, זכויות במרכז מסחרי בנתיבות (שלב א'). בחודש פברואר 2015 רכשה החברה 12.5% נוספים משלב א', תמורת כ- 8 מיליון ש"ח. ליום פרסום הדוח הכספי החברה מחזיקה 87.5% מהזכויות בנתיבות שלב א'.

שלב ב' - בחודש אוגוסט 2014 התקשרה החברה בעסקה לרכישה שלב ב', הכולל את מלוא זכויות והתחייבויות המוכר במקרקעין ובשלושה מבנים בני קומה עד שלוש קומות, בשטח של כ- 8,700 מ"ר המשמשים בעיקר לשימוש מסחרי וכן למשרדים.

בחודש דצמבר 2014 רכשה החברה 80% משלב ב', המושכר במלואו לכ- 20 שוכרים שונים, תמורת סך של כ - 66 מיליון ₪, המשקף תשואה של כ- 9.3% לשטחים המושכרים.

על פי הסכם המכר שנחתם בין הצדדים, השלמת העסקה לרכישת יתרת הזכויות בשלב ב' (20%) כפופה לאישור תב"ע ולהשלמת שווק הנכס.

מאתר רשות המיסים עולה כי ביום 14.03.2019 בוצעה עסקת ההשלמה עבור 20% הנותרים תמורת סך של כ - 16 מיליון ₪ (מחיר העסקה הכולל הינו כ - 81 מיליון ₪).

בהכרעה בהשגה ראשונה ברח' בעלי המלאכה נתיבות, מיום 31.01.2016 – ניתנה תוספת סיכון של 1.5% - 2% לשיעור ההיוון ובסה"כ 9.5% לשנים 2013-2015. עם זאת, בהחלטת ועדת השגות בהליך השגה על הכרעה זו, החליטה הועדה לשנות את קביעתו של השמאי המחוזי וקבעה שיעור היוון של 9% בלבד.

בהכרעה בהשגה ראשונה בנכס אחר ברח' בעלי המלאכה 35 נתיבות, מיום 30.06.2016 – ניתנה תוספת סיכון של 1.5% לשיעור ההיוון ובסה"כ 9.6% לשנים 2013-2015. בהחלטת השמאית המכריעה גב' גבע בלטר שניתנה בעניין היטל השבחה לאותו נכס נקבע שיעור היוון בשיעור 9% לשנת 2013.

בהכרעה בהשגה ראשונה ברח' בעלי המלאכה נתיבות, מיום 25.06.2017 - ניתנה תוספת סיכון של 1.1% לשיעור ההיוון ובסה"כ 9% לשנת 2013, אותו אימצה הועדה בהחלטת ועדת השגות בהליך השגה על הכרעה זו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הגם שמדובר בעסקה בנכס עצמו, מכיוון שהיא נעשתה בשנת 2014 ונוכח ההכרעות לעיל שניתנו ביחס למועדים כאמור, קיים קושי להצביע על שיעור התשואה במועדים הקובעים בשנים 2017-2019, שכן בין מועדים אלו חלו שינויים רבים בשוק המסחר בכלל ובאזור התעשיה בנדון בפרט, שהתאפיין בנכסים בשימוש תעשיה ולא באזור מסחרי מובהק, מה שהשפיע על רמת הסיכון בעיקר במועדים הישנים יותר.

יחד עם זאת, ניכר כי שיעור התשואה הממוצע בנכס הנדון גבוה יותר ביחס לממוצע הארצי ולכן יש להביא בחשבון תוספת למרכיב הסיכון.

בהחלטת ועדת השגות שניתנה ביחס למגרש מס' 13 ברחוב בעלי המלאכה בנתיבות לפי תכנית 30/104/03/22 ניתנה תוספת סיכון של 1% לשיעור ההיוון עבור השנים 2015-2020[8].

על בסיס כל האמור, בנסיבות המקרה סבורה הועדה כי יש להביא בחשבון תוספת סיכון של 1% לשיעור ההיוון, כדלהלן: בשנת 2019 – 7.9% ובשנת 2018 – 8.2%.

11.3.4 <u>עלות בניה לשנת 2017:</u>

איננו מקבלים את עמדת השמאי המחוזי שלפיה אין להביא בחשבון תוספת סיכון לשיעור ההיוון בחלופה 4 המתייחסת לשימוש חורג למסחר.

למרות שמדובר על שימוש חורג במבנה בשטח נרחב שניתן לסווגו כחנות עוגן, אנו סבורים כי ראוי להביא בחשבון תוספת סיכון למיקום פריפיאלי המאפיינת ממילא את האזור כולו.

יתר על כן, מאחר שהשומה נערכת בהנחה שהקרקע ריקה ופנויה, יש להניח כי אין מניעה לפצל את השטח המבונה המוגדר בהזמנת השומה ולהשכירו בשטחים קטנים יותר.

לאור האמור, תוספת סיכון לשיעור ההיוון תחושב גם ביחס לחלופה זו ובסה"כ 8.2% בשנת 2017.

לאור מטרת השומה בחלופה 3-4 המייחסת לשטח המבונה של מבנה A ו – D (לפי תכנית ההיתר) שבו נעשה שימוש חורג עבור שנת 2017, עולה כי דמי השכירות המשולמים בפועל עבור מבנה זה משקפים את שוויו, ולכן החליט השמאי המחוזי להתבסס על דמי שכירות אלו (בסך 64 ₪ למ"ר לחודש) בהיוון ההכנסות לצורך אומדן השווי במועד זה, בעוד שלפי עמדת המשיגה יש לחשב גם עבור מועד זה דמי שכירות לפי הממוצע המשוקלל שנערך בשומת ההשגה, בסך 66 ₪ למ"ר לחודש.

בהחלטת ועדת השגות עבור מגרש מס' 1 לפי תכנית 27/104/03/22 חושבו דמי שכירות למועד קובע בשנת 2015 בסך 60 ₪ למ"ר לחודש. בהתאם לכך, אנו סבורים כי דמי השכירות שחושבו בהכרעת השמאי המחוזי הם סבירים ביחס לשנת 2017.

הוועדה בדעה כי עלות הבניה המתאימה למבנים גדולים בהם מחיר דמי השכירות הצפויים הוא בגבולות המחיר הנ"ל, במבני תעשיה ותיקים שהוסבו למסחר ומתאפיינים ברמת בניה נמוכה, ביחס למועד הקובע בשנת 2017, הינה כפי שהעריך אותה השמאי המחוזי בסך 4,000 ₪/מ"ר.

<u>להלן סיכום ערכי השווי למסחר במועדים הקובעים לפי גישת היוון הכנסות:</u>

[8] ניתנה גם תוספת סיכון לאולם שמחות בשיעור 1%, אשר אינה רלוונטי למקרה הנדון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מועד	11/2019	11/2018	11/2017
דמ״ש לחודש למ״ר	₪ 79	₪ 76	₪ 64
שיעור היוון שמ״ר	6.9%	7.2%	7.2%
תוספת סיכון	1%	1%	1%
שיעור היוון כולל	7.9%	8.2%	8.2%
שווי מ״ר בנוי	₪ 12,000	₪ 11,122	₪ 9,366
ניכוי יזמות (1.25)	₪ 9,600	₪ 8,898	₪ 7,493
עלות בניה	₪ 4,500	₪ 4,500	₪ 4,000
שווי מ״ר מבונה מגלם חצר	₪ 5,100	₪ 4,398	₪ 3,493

11.3.5 סיכום שווי קרקע ביעוד מסחר:

להלן סיכום ערכי השווי במועדים הקובעים לפי שילוב שתי הגישות (כפי שהתקבל בגישת ההשוואה בהכרעת השמאי המחוזי):

	שווי מ״ר מבונה		
גישה/מועד	11/2019	11/2018	11/2017
היוון הכנסות	₪ 5,100	₪ 4,398	₪ 3,493
ההשוואה ישירה	₪ 3,989	₪ 3,590	₪ 3,231
ממוצע משוקלל	**₪ 4,545**	**₪ 3,994**	**₪ 3,362**

11.4 שווי בחלופה 2:

שימוש מיטבי לפי תכנית 609-0180281 במועד 11/2019			
מרכיב	**שטח במ״ר מבונה**	**מקדם אקו׳**	**שטח במ״ר אקו׳**
עיקרי	8300	1	8300
שירות	601	1	601
סה״כ שטח מבונה אקו׳ מגלם חצר			8901
שווי מ״ר מבונה			₪ 4,545
שווי הקרקע בחלופה 2 במעוגל			**₪ 40,451,000**

11.5 שווי בחלופה 4:

שימוש מסחר לפי היתר במבנים A-D במועד 11/2017			
מרכיב	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שווי כולל**
קרקע	4055	1	4055
גלריה	150	0.5	75
סה״כ שווי במעוגל			4130
שווי מ״ר מבונה			₪ 3,362
שווי הקרקע בחלופה 4 במעוגל			**₪ 13,884,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.6 שווי קרקע בייעוד משרדים:

11.4.1 ניתוח נתוני דמי שכירות:

בהתאם לחלופות השומה, יש להעריך את אומדן שווי הקרקע בייעוד משרדים. שווי בייעוד זה אמור לשקף את היתרה לקרקע המתקבלת מההכנסות הצפויות להתקבל בשוק החופשי מהשימוש האפשרי בנכס.

את שטחי המשרדים ניתן להשכיר לשוכרים המקיימים את השימוש המותר בתב"ע ובחוזה החכירה, שהם שימושים משרדיים ויכולים לכלול גם מרפאות/קליניקות, כפי שקיים בפועל.

גובה דמי השכירות יכול להשתנות בהתאם לצורך ורמת הביקוש שמצד השוכר.

לפיכך, ככלל, איננו סבורים שיש לנטרל נתוני שכירות המתקבלים משוכר שמטרת השכירות היא קליניקות להפעלת שירותי רפואה/אסטטיקה, שצפויים להתקבל במתחם הכולל שטחי משרדים המוצעים להשכרה בשוק.

ממוצע דמי השכירות שחושב בשומת ההשגה (53 ₪ למ"ר לחודש) ממילא קרוב לממוצע שהתקבל בהכרעת השמאי המחוזי, ועל כן, בחרנו להשתמש בממוצע שהתקבל בהכרעתו בסך 54 ₪ למ"ר לחודש שהינם בתחום הסביר.

11.4.2 עלות בניה למשרדים:

אמנם, נראה כי אכן המשרדים במתחם מושכרים ברמת גמר מלאה, אולם מדובר במבנה במצב פיזי סביר ולא מעבר לכך, כך שעלות הבניה שנקבעה בהכרעת השמאי המחוזי בסך 5,000 ₪/מ"ר משקפת לטעמנו את מצב השטח המושכר, ולא ראינו מקום להתערב בקביעתו.

11.4.3 שיעור היוון למשרדים:

שיעור ההיוון יחושב בכל שנה לפי סקר שיעורי תשואה של השמ"ר בתוספת סיכון בשיעור 1%, כדלהלן: בשנת 2019 – 8%, בשנת 2018 – 8.4%.

11.4.4 סיכום שווי קרקע למשרדים:

מועד		11/2019	11/2018
שיעור היוון		8.0%	8.4%
שווי מ"ר בנוי בהיוון הכנסות		₪ 8,088	₪ 7,703
ניכוי רווח יזמי	1.25	₪ 6,471	₪ 6,163
עלות בניה		₪ 5,000	₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה		**₪ 1,471**	**₪ 1,163**

11.7 שווי בהתאם לחלופות 7-8:

שימוש מסחר ומשרדים לפי היתר במבנים A-D במועד 11/2019			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי כולל**
ק"ק - מסחר	6482	₪ 4,545	₪ 29,457,449
קומות עליונות - משרדים	2068	₪ 1,471	₪ 3,041,551

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סה"כ שווי במעוגל	**32,499,000** ₪

שימוש מסחר ומשרדים לפי היתר במבנים A-D במועד 11/2018			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**שווי כולל**
ק"ק - מסחר	6482	3,994 ₪	25,887,685 ₪
קומות עליונות - משרדים	2068	1,163 ₪	2,404,334 ₪
סה"כ שווי במעוגל			**28,292,000** ₪

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון ולקבוע שווי עבור זכות הבעלות של מרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח ומע"מ, בחלופות השומה כדלקמן:

חלופה	סיווג חלופה לפי השמאי המחוזי	מועד	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ
1	מצב קודם 1	11/2019	20,427,000 ₪
2	מצב חדש 1	11/2019	40,451,000 ₪
3	מצב קודם 2	11/2017	8,770,000 ₪
4	מצב חדש 2	11/2017	13,884,000 ₪
5	מצב קודם 3	11/2019	17,860,000 ₪
6		11/2018	14,540,000 ₪
7	מצב חדש 3	11/2019	32,499,000 ₪
8		11/2018	28,292,000 ₪

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מלי בנימין רוזן	עו"ד ערן עסיס	דוד דדון
ממונה בכירה ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית