תאריך עברי	ז' אייר תשפ"ד
תאריך לועזי	15 מאי 2024
מס' אופק	48376
תיק רמ"י	900475256

לכבוד

המשיגה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר שגיא צברי ראש תחום שמאות י-ם

דוא"ל: sagiz@land.gov.il

המשיבה:
פמה חברה להשקעות ונכסים בע"מ
באמצעות גב' שושי שרביט שפירא שמאית מקרקעין

דוא"ל: Shoshiamit10@gmail.com

<u>החלטת ועדת השגות</u>[1]

חלקה 6 (בשלמות) בגוש 2476, מגרש מס' 6 לפי תכנית 8/בת/23

רחוב ניר 4, אזור התעשיה, באר טוביה

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 24.05.2023 על ידי שמאי המקרקעין, מר דן ליבנה (להלן: "**השמאי המחוזי**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 21.08.2022, על ידי שמאי המקרקעין מר רן פירו (להלן: "**שמאי המשיגה**") ואת השומה מטעם המשיבה (החוכרת) שנערכה ביום 15.09.2022 על ידי שמאי המקרקעין, גב' שושי שרביט שפירא ומר עמית שוורץ (להלן: "**שמאי המשיבה**")[2].

ההשגה השנייה הוגשה מטעם רמ"י, באמצעות חוות דעתו של שמאי מקרקעין, מר רן פירו מיום 13.06.2023[3].

ביום 19.10.2023 ניתנה לצדדים הודעה על טיפול בהשגה ללא דיון בע"פ, שלא זכתה להתנגדות מצדם, וכן ניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

על ההשגה השנייה הוגשה התייחסות מיום 02.11.2023 מטעם שמאי המשיבה.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית תשלום רכישת בעלות בחלופות הבאות:

חלופה 1 – אומדן שווי זכות הבעלות בהתאם לזכויות החוזיות.

חלופה 2 – אומדן שווי זכות הבעלות בהתאם למלוא קיבולת הבניה והשימושים המותרים עפ"י תב"ע בתוקף + פוטנציאל.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה הינו ביום 21.03.2022.

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

[2] על גובה עלויות הפיתוח בשומת רמ"י, הוגשה השגה באמצעות חוות דעתה של שמאי המשיבה מיום 10.08.2022, שנדחתה על ידי רמ"י באמצעות חוות דעתו של משה ברביבאי – בקר רמ"י מיום 18.08.2022.

[3] הומצא לוועדה ביום 20.6.23.

3. ביקור בנכס ובסביבתו:

ביום 26.01.2024 וביום 19.03.2024 נערכו ביקורים על ידי מר דוד דדון, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס מושא ההחלטה מהווה מרכיב הקרקע של מגרש מס' 6 לפי תכנית 8/בת/23 המסווג בייעוד לתעשיה ששטחו 3,373 מ"ר הממוקם מזרחית לרחוב ניר בחלקו הצפוני של אזה"ת באר טוביה.
על המגרש בנוי מבנה דו קומתי בשטח של כ – 3,512 מ"ר (עפ"י תכנית היתר בניה), בנוי בטון ומחופה לבנים.
קומת הקרקע מחולקת למספר חדרים ומתפקדת כמאפייה (איתנ'ס מאפים). הקומה העליונה מחלוקת לשניים, כשחלקה הדרומי מושכר (כ – 1,000 מ"ר) ומשמש בפועל כחדר כושר של רשת "Profit" וחלקה הצפוני (כ – 600 מ"ר) פנוי משוכרים.
ליתר פירוט ראה בהחלטת השמאי המחוזי.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראה בהחלטת השמאי המחוזי.

- **תוכנית בנין עיר מס' 8/ בת/ 23** – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4783 ביום 11.07.1999

התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית להרחבת אזור התעשייה באר טוביה ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
מושא השומה מסומן כמגרש מס' 6 תשריט התכנית, ומסווג ביעוד לתעשייה.
התכליות והשימושים המותרים במגרש: כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
תותר הקמת מבני תעשייה בשלוש קומות (12 מ'), השטחים העיקריים יכללו אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי מפעל. שטחי השירות יכללו מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים חניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים, חדרי מדרגות, חדרי חשמל ותקשורת.

<u>זכויות הבניה במגרש:</u>

שטח מגרש מזערי-	1,100 מ"ר
מס' קומות מירבי -	3
סה"כ שטח עיקרי -	105%
סה"כ שטחי שירות-	10%
סה"כ שטח עיקרי ושירות-	115%
תכסית -	50%.

6. המצב המשפטי:

<u>חוזה חכירה:</u>

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 16.06.1999, בין מנהל מקרקעי ישראל לבין פמה חברה להשקעות ונכסים בע"מ, להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי לפי חוזה : גוש 2476 חלקה 6 (בשלמות).

מגרשים : 2 א' לפי תכנית 4/119/03/8

תקופת חכירה : 49 שנים החל מיום 26/10/1992 ועד ליום 25/10/2041.

השטח המוחכר : 3,373 מ"ר.

מטרת החכירה : מבנה תעשייתי.

יעוד : תעשיה.

קיבולת הבניה : 3,556 מ"ר מבונים.

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראה בהחלטת השמאי המחוזי.

7. <u>קביעת השווי בשומות הצדדים</u>:

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

חלופה	שומת המשיגה (מטעם רמ"י)	השגה ראשונה (מטעם החוכרת)	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שניה (מטעם רמ"י)
1	₪ 16,150,000	₪ 7,167,625	₪ 11,046,575	אין התייחסות
2	₪ 16,150,000	₪ 7,167,625	₪ 11,046,575	אין התייחסות

8. החלטת השמאי המחוזי:

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

8.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאי המחוזי קיבל את עמדת שמאי הצדדים, שלפיה לא קיים פוטנציאל תכנוני מעבר לתכנית התקפה, כך שהשווי בשתי חלופות השומה זהה. נוכח המחלוקת שבין שמאי הצדדים העומדת על ערכי השווי ומקור נתוני ההשוואה, בחן השמאי המחוזי את בסיסי נתוני ההשוואה ששימשו את שמאי הצדדים כשהוא מאמץ את גישת ההשוואה הישירה שננקטה בשומותיהם.

השמאי המחוזי החליט לקבל חלקית את בסיס נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה, הכולל את מכרזי רמ"י מס' 112/2020 באזה"ת יואב ומכרז רמ"י מס' 111/2020 באזור התעשיה תימורים, שבמסגרתם שווקו מגרשים בייעודים שונים כגון תעשיה, תעסוקה, מסחר, אחסנה ומלאכה.

נוסף לכך, אותר על ידו מקור השוואה חדש מתוך מכרז רמ"י מס' 355/2022 באזה"ת יואב, אותו הביא בחשבון בשקלול נתוני ההשוואה. לצד זאת, השמאי המחוזי ככלל מסכים עם טענת שמאית המשיבה כי אין להתעלם מחוזי השכירות שנחתמו עבור הנכס מושא ההחלטה, עם זאת, לאור חוסר הסבירות בגובה דמ"ש המשולמים במסגרת חוזי השכירות (הנמוכים) ביחס לדמ"ש הראויים בשוק, ולאור מסד הנתונים הרחב בגישת ההשוואה הישירה, הוא אינו מוצא לנכון להתבסס עליהם.

השמאי המחוזי התייחס לכל אחד מנתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים תוך שהוא מנמק את אי הסכמותיו באשר למקורות ההשוואה ולאופן ניתוחם.

8.2 <u>התייחסות למכרזי רמ"י שהוצגו בשומת המשיגה:</u>

השמאי המחוזי סבור כי מועצה אזורית באר טוביה רוויה באזורי תעשייה ולוגיסטיקה, בעוד שניתן לשייך אליהם גם אזה"ת יואב הנמצא בסמוך, ועם זאת הם אינם בהכרח מהווים אלטרנטיבה סבירה. אזורים אלו מאופיינים במגוון רחב של שימושים וייעודים ולפיכך יש לבחון מהו מקור ההשוואה המתאים ביותר למאפייני הנכס, ייעודו, שטחו והשימושים המותרים בו.

בהתאם לכך, דחה השמאי המחוזי את בסיס נתוני ההשוואה ששימשו את שמאי המשיגה, בטענה כי מגרשי ההשוואה ששווקו במכרז רמ"י מס' 231/2021 באזה"ת יואב מסווגים בייעוד מסחר ותעסוקה והם בעלי אופי מסחרי מובהק, לפיכך, הם אינם ברי השוואה לנכס בייעוד תעשיה. כמו כן, מגרש ההשוואה ששווק במכרז רמ"י מס' 225/2021 מהווה למעשה מגרש בודד לקליטת רכבים ואינו דומה במאפייניו לאזור תעשיה.

8.3 <u>ניתוח מכרזי רמ"י:</u>

השמאי המחוזי מצא לנכון לבסס את שווי הקרקע על שלושה מכרזי רמ"י (מס' 112/2020, 111/2020 ו – 355/2022).

8.3.1 <u>מכרז רמ"י מס' 112/2020 מיום 16.09.2020 באזה"ת יואב:</u>

ניתוח תוצאות המכרז נערך בנטרול המגרשים המסווגים בייעוד תעסוקה ומשרדים מאחר שאופי השימוש בהם מתאים ל"תעשיה נקייה" בשונה מזה של מושא ההחלטה.

שטח המגרשים נע בין 9 ד' לבין 39 ד', זכויות הבניה הינן בשיעור 120% עילי בתכסית של 50% ושטח מסחרי לא יעלה על 10% מזכויות הבניה.

<u>להלן ניתוח תוצאות המכרז:</u>

תב"ע	מספר מגרש	יעוד	שטח מגרש בדונם	תכסית בניה	הצעה זוכה	עלויות פיתוח[17]	שווי מגרש כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ
12/122/03/32	100	תעסוקה	9.231	50%	₪ 18,842,316	₪ 3,670,934	₪ 22,513,250	₪2,438,874
12/122/03/32	101		9.906		₪ 20,469,758	₪ 3,939,364	₪ 24,409,122	₪2,464,075
12/122/03/32	102		15.959		₪ 22,426,000	₪ 6,346,488	₪ 28,772,488	₪1,802,900
632-0649806	103A	תעסוקה	15.313		₪ 26,200,000	₪ 6,089,590	₪ 32,289,590	₪2,108,639
12/122/03/32	104	תעסוקה	27.12		₪ 48,761,436	₪ 10,784,934	₪ 59,546,370	₪2,195,663
12/122/03/32	105		17.906		₪ 31,263,876	₪ 7,120,760	₪ 38,384,636	₪2,143,675
12/122/03/32	501	תעשייה ואחסנה	24.042		₪ 68,576,784	₪ 9,560,892	₪ 78,137,676	₪3,250,049
12/122/03/32	600	אחסנה	22.174		₪ 54,370,648	₪ 8,818,035	₪ 63,188,683	₪2,849,675
632-0687160	601		39.391		₪ 112,143,488	₪ 15,664,798	₪ 127,808,286	₪3,244,606
632-0687160	602		21.08		₪ 53,796,160	₪ 8,382,980	₪ 62,179,140	₪2,949,675
ממוצע שווי דונם ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)								**₪ 2,545,000**

8.3.2 מכרז רמ"י מס' 111/2020 מיום 03.08.2020 באזה"ת תימורים:

שטח המגרשים נע בין 4 ד' לבין 31 ד', זכויות הבניה הינן בשיעור 120% עילי בתכסית של 50% ושטח מסחרי לא יעלה על 10% מזכויות הבניה. ייעודם של המגרשים שונה ממסחר למלאכה ותעשיה לאור הביקוש לשימושים אלו.

להלן ניתוח תוצאות המכרז:

תב"ע	מספר מגרש	יעוד	שטח מגרש בדונם	תכסית בניה	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	שווי מגרש כולל פיתוח ללא מע"מ	שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ
617-0560045	401	מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	4.206	50%	₪ 7,810,542	₪2,089,403	₪9,899,945	₪2,353,767
	402		4.503		₪ 8,362,071	₪2,237,207	₪10,599,278	₪2,353,825
	403		4.616		₪ 10,526,018	₪2,302,711	₪12,828,729	₪2,779,187
	404		4.689		₪ 10,526,018	₪2,332,943	₪12,858,961	₪2,742,367
	409-414		24.783		₪ 43,543,732	₪ 12,321,434	₪55,865,166	₪2,254,172
ממוצע שווי דונם ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)								₪ 2,455,000

8.3.3 מכרז רמ"י מס' 355/2022 מיום 08.02.2023 באזה"ת יואב:

ייעוד המגרשים הינו למלאכה זעירה ובהם תותר הקמת בתי מלאכה. שטח המגרשים נע בן 700 מ"ר לבין 1,200 מ"ר וזכויות הבניה הינן 55% בקומת קרקע וקומות עליונות. ניתוח המכרז בוצע בהתבסס על ההצעה הזוכה בלבד. מגרשים מס' 27, 33 ו – 35 לא נלקחו בחשבון היות שמחיר הזכייה בהם גבוה ב – 30% מממוצע יתר המגרשים.

להלן ניתוח תוצאות המכרז:

תב"ע	מספר מגרש	יעוד	שטח מגרש בדונם	תכסית בניה	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח	שווי דונם כולל פיתוח וללא מע"מ
5/122/03/6	21	אזור מלאכה וזעירה	0.736	55%	₪2,477,777	₪307,660	₪2,785,437	₪3,784,561
	22		0.736		₪2,831,769	₪307,660	₪3,139,429	₪4,265,528
	23		0.736		₪2,650,161	₪307,660	₪2,957,821	₪4,018,778
	25		1.005		₪3,600,016	₪420,106	₪4,020,122	₪4,000,121
	26		0.994		₪3,573,456	₪415,508	₪3,988,964	₪4,013,042
	27		0.996		₪4,980,700	₪416,344	₪5,397,044	₪5,418,718
	28		0.37		₪1,367,888	₪154,666	₪1,522,554	₪4,115,010
	29		0.593		₪1,957,789	₪247,883	₪2,205,672	₪3,719,515
	30		0.456		₪1,850,000	₪190,615	₪2,040,615	₪4,475,033
	33		0.591		₪2,999,888	₪247,047	₪3,246,935	₪5,493,968
	35		1.159		₪5,200,999	₪ 484,480	₪ 5,685,479	₪4,905,504
ממוצע שווי דונם ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)								₪ 4,049,000

8.3.4 מרכיב עלויות הפיתוח:

מאחר שתוצאות המכרז פורסמו ללא תוספת עלויות פיתוח על מחירי ההצעות הזוכות, הוסיף השמאי המחוזי את מרכיב עלויות הפיתוח בהתאם לתעריפי הפיתוח המפורטים באתר המועצה ורשות המים.

8.3.5 התאמה למועד וסיכום ערכי השווי:

על בסיס מכלול הנתונים לעיל, קבע השמאי המחוזי שווי לדונם קרקע. מאחר ששניים מתוך שלושת המכרזים בוצעו בחודשים 8-9 לשנת 2020 ומכרז אחד בוצע בשנת 2023, בעוד שהמועד הקובע הינו ביום 21.03.2022, סבור השמאי המחוזי כי נכון יהיה לערוך ממוצע בין הערכים המתקבלים מניתוחם על פני נקיטת מקדם התאמה למועד. בהתאם לכך, קבע בהכרעתו שווי לדונם בממוצע כולל פיתוח וללא מע"מ, למועד הקובע, בסך 3,275,000 ₪.

8.3.6 <u>חוזי השכירות בנכס מושא ההחלטה:</u>

מבדיקת דמ"ש המשולמים במסגרת חוזי השכירות בנכס מושא ההחלטה ביחס לדמ"ש המבוקשים בסביבה ומשיחותיו עם אנשי מקצוע לצד שומת Ifrs בגו"ח 312/67,70 וכן משיחתו עם בעלי הנכס באשר לגובה דמ"ש המבוקשים בקומה העליונה, התרשם השמאי המחוזי כי דמ"ש הראויים בשוק הם בטווח 35 ₪/מ"ר – 45 ₪/מ"ר. משכך, סבר כי דמ"ש המתקבלים בהתאם לחוזי השכירות נמוכים משווי השוק ולכן לא מצא מקום להתבסס עליהם.

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 13.06.2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>מכרז רמ"י מס' 225/2021 מיום 30.01.2022 אזה"ת מבצע:</u>

המדובר במגרש בגודל כ – 18 דונם בייעוד לתעשיה המצוי באזור התעשיה מבצע. למכרז זה הוגשו 30 הצעות קרובות זו לזו, ולכן ניתוח המכרז בוצע באמצעות ממוצע של 5 ההצעות הגבוהות. לדעתו, מכרז זה מהווה נתון מהמעלה הראשונה ודומה למושא ההחלטה בייעוד הקרקע, השימושים וזכויות הבניה, בעוד שהשמאי המחוזי התעלם מנתון זה.

9.2 <u>מכרז רמ"י מס' 231/2021 מיום 23.01.2022 באזה"ת יואב:</u>

המדובר בשני מגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה המצויים באזה"ת יואב. על פי הוראות התכנית החלה בתחומם של מגרשים אלו, השימושים המותרים הם בנוסף: תעשיה זעירה, מלאכה, מסחר מקומי ומשרדים. על כן, מאחר שהתכנית מאפשרת גמישות רחבה בשימושים, יש לראות במגרשים אלו כי השימוש המיטבי הינו תעשיה או אחסנה ולא שימושי מסחר שדורשים התקנת חניות תת"ק שגוררת לעלויות בניה גבוהות. ניתוח המכרז בוצע באמצעות ממוצע של 5 ההצעות הגבוהות.

9.3 <u>מכרז רמ"י מס' 253/2022 מיום 29.12.2022 אזה"ת גדרה:</u>

באזה"ת גדרה שווקו עשרות מגרשים בייעוד לתעשיה שגדלים משתנים של 1.6 ד' עד 17 ד'. זכויות הבניה במגרשים אלו הינן 100% עיקרי + 20% שירות. על אף שמכרז זה נערך כעשרה חודשים לאחר המועד הקובע, ניתן להשתמש בו לצורך בדיקת סבירות למסקנת השווי, שכן בחודשים האחרונים שוק הנדל"ן מצוי ב"קיפאון" ונראה כי הוא מגולם בתוצאות מכרז זה. בניתוח המגרשים ששווקו במסגרת המכרז, המבוסס על ממוצע חמש ההצעות הגבוהות, בתוספת עלויות הפיתוח שנקבעו במכרז, מתקבל בממוצע שווי קרקע של כ - 4,000,000 ₪ לדונם ו – 4,693 ₪ למ"ר מבונה.

9.4 <u>מכרז רמ"י מס' 355/2022 מיום 08.02.2023 באזה"ת יואב:</u>

במסגרת מכרז זה, אשר היווה, בין היתר, הבסיס לקביעת השווי בהחלטת השמאי המחוזי, שווקו מגרשים בייעוד תעשיה זעירה ומלאכה בשטחים קטנים בשטחים של 736 מ"ר – 1,150 מ"ר. בניגוד להחלטת השמאי המחוזי, בניתוח תוצאות המכרז שמאי המשיגה הכליל גם את מגרשים מס' 27 ו - 35 שמחיר זכייתם גבוה, אותם לא הביא בחשבון השמאי המחוזי. יחד עם זאת, מגרשים מס' 28, 30 ו – 33 לא נכללו בתחשיב. מניתוח תוצאות המכרז, התקבל בחוות

דעתו שווי קרקע של כ – 5,000,000 ₪ לדונם ו – 7,282 ₪ למ״ר מבונה אקווי׳ בממוצע[4].

9.5 <u>התאמה למועד:</u>

שמאי המשיגה טוען כי בשנים האחרונות חלה עליית מחירים חדשה לאור עליית ברמת הביקוש למגרשי תעשיה, כפי שניתן לראות במכרזי רמ״י משנת 2019 ואילך. השוואת מכרזים משנת 2020 למועד הקובע מעלה כי חלה עלייה במחירי הקרקע בשיעור של 100%, לפיכך, מכרזים המייצגים שווי לשנת 2020 אינם יכולים לשקף שווי למועד הקובע.

9.6 <u>סבירות השווי:</u>

שמאי המשיגה מציין כי ביום 30.04.2023 נערכה החלטה על ידי אותו השמאי המחוזי בהליך דנן עבור שווי קרקע בייעוד לתעשייה נכון למועד קובע לחודש 02/2022 ובמסגרתה נקבע שווי קרקע בסך 3,125,000 ₪ לדונם על בסיס מכרזי רמ״י משנת 2020, כך שלא ייתכן כי לא תינתן התאמה למועד בגין מכרזים אלה. לאור זאת, הוא אינו מסכים עם גישתו של השמאי המחוזי שלפיה יש לערוך ממוצע משקולל לכל נתוני ההשוואה לצורך גילום ההתאמה למועד.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן עיקרי הדברים כפי שעולים מהתייחסות שמאי המשיבה מיום 02.11.2023 לשומת ההשגה השניה, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>מכרז רמ״י מס׳ 225/2021 מיום 30.01.2022 אזה״ת מבצע:</u>

אזה״ת מבצע ממוקם סמוך לנמל אשדוד ומאופיין כמכרז לוגיסטי של חברות הרכב, הכולל מגרשים בהיקפים גדולים שמאפשרים אחסנה לוגיסטית. זאת בשונה מאזה״ת באר טוביה שמאופיין במגרשים קטנים יותר ומיועדים לשימושי תעשיה מסורתית. לפיכך, נדרש להפעיל מקדמי התאמה רבים למיקומו של מושא ההחלטה, בעוד שהדבר אינו עומד בתקינה השמאית. מכל האמור, צדק השמאי המחוזי בהתעלמו מנתון השוואה זה.

10.2 <u>מכרז רמ״י מס׳ 231/2021 מיום 23.01.2022 באזה״ת יואב:</u>

מדובר בשני מגרשים בלבד המסווגים בייעוד מסחר ותעסוקה, ולא בייעוד תעשיה כמו רוב המגרשים באותו המתחם. על פי מכרז נוסף שנערך במתחם זה, ניכר כי שווים של מגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה גבוה באופן משמעותי מזה של מגרשים בייעוד תעשיה או לוגיסטיקה ועל כן, אין להביא בחשבון את נתוני השוואה אלו.

10.3 <u>מכרז רמ״י מס׳ 112/2020 מיום 16.09.2020 באזה״ת יואב:</u>

לדעת שמאי המשיבה, טעה השמאי המחוזי בכך שבחר לנתח את עסקאות ההשוואה ממגרשים המיועדים למסחר ותעסוקה ולא ממגרשים המיועדים לתעשייה ומשרדים (מגרשים מס׳ A200, B200, 201), מאחר שבנכס מושא ההחלטה אין שטחים מסחריים בדומה לאופי הסביבה שבה הוא מצוי.

[4] צוין כי השטח האקו׳ למגרש בגודל של דונם הינו 685 מ״ר אקו׳, אולם לא צורף תחשיב נלווה.

10.4 מכרז רמ"י מס' 253/2022 מיום 29.12.2022 אזה"ת גדרה:

שמאי המשיבה חולקים על גישתו של שמאי המשיגה וסבורים כי אזה"ת גדרה אינו בר השוואה במקרה הנדון, לאור העובדה שאזה"ת גדרה גובל בכביש מס' 7 המוביל לכביש מס' 6 ולכביש מס' 40. לפיכך, הוא מתאפיין במיקום עדיף על מושא ההחלטה. כמו כן, במתחם זה ישנה תכנית כוללנית בדבר תוספת שימושי תעסוקה ומסחר בעוד שבבאר טוביה לא קיימת תכנית כזו.

10.5 מכרז רמ"י מס' 355/2022 מיום 08.02.2023 באזה"ת יואב:

מכרז זה נערך כשנה לאחר המועד הקובע ומשום כך אין להביאו בחשבון. עוד צוין כי בעת ניתוח תוצאות המכרז בשומת המשיגה נשמטו מגרשים מס' 28, 30 ו- 33 אשר נמכרו במחירים נמוכים יותר.

10.6 התאמה למועד:

שמאית המשיבה מסכימה עם גישתו של השמאי המחוזי להתאמה למועד באמצעות שקלול הנתונים, שלפיה מתקבלת עליית ערך ריאלית.

10.7 התאמה למרכיב הפיתוח:

בעת ניתוח המכרזים בהחלטת השמאי המחוזי ובשומת המשיגה הוספו עלויות הפיתוח על מחירי ההצעות הזוכות המבוססות על תעריפי הוועדה המקומית. זאת על אף שאזה"ת יואב הינו אזור חדיש ומפותח ברמה גבוהה בשונה מאזה"ת באר טוביה. לפיכך, נדרשת התאמה למרכיב הפיתוח הסביבתי בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים והנחיית השמאי הממשלתי, שלפיה יש לנכות תחילה את עלויות הפיתוח ממגרשי ההשוואה ולאחר מכן להוסיף את עלויות הפיתוח של מושא ההחלטה שנקבעו על ידי בקר רמ"י.

10.8 התעלמות השמאי המחוזי מנתוני השוק בנכס מושא ההחלטה ובסביבתו:

בעוד השמאי המחוזי התעלם מחוזי השכירות בנכס עצמו כנתון השוואה המשקף נאמנה את מאפייני הנכס, סבורים שמאי המשיבה שלכל הפחות יש להסתמך על נתון זה תוך נתינת משקל ראוי בשקלול הנתונים. בעניין זה היא מפנה לערר 40/15 **ליה מגדלונה נ' הוועדה המקומית ירושלים**, לערר 8061/10 **רמי לוי בע"מ נ' הוועדה המקומית חדרה** ולערר 17/13 **נוף ילדות בע"מ נ' הוועדה המקומית ירושלים**.

בנוסף, השמאי המחוזי התעלם מעסקת המכר מיום 02.08.2020 שבמסגרתה נמכר מגרש בייעוד לתעשייה באזה"ת באר טוביה, וזאת על אף שלדעת שמאי המשיבה, עסקה זו משקפת את מאפייני מיקום הנכס בצורה טובה, ובעניין זה הם מפנים לערר קא 82260/0720 **הוועדה המקומית קריית אונו נ' בראל אתי**.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>גישת השומה ובסיס נתוני השוואה:</u>

המחלוקת בין הצדדים עומדת בעיקרה על בסיס נתוני ההשוואה שמהם יש לגזור את ערכי השווי, ועל השימוש בגישות השומה השונות.

ככלל, עפ"י הספרות המקצועית, התקינה השמאית (תקן 3) ופסיקת בית המשפט העליון, גישת השוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. בהתאם לגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקאות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה הדומים, ככל האפשר, במאפייניהם למושא השומה תוך שימוש במקדמי התאמה במידת הצורך (כגון: מיקום, זמן, שטח, זכויות וכיו"ב). המינוח "השוואה ישירה" מתייחס לעסקאות שבהן כמות ההתאמות ושיעורן מינימליים, ומשמעותו היא תוקף ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי.

לעומת גישת השוואה, קביעת שווי הקרקע בהתאם לגישת העלות (הידועה גם כגישת השווי הפיזי או גישת החילוץ) מצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים ולאחרי כן חילוץ מרכיב הקרקע עפ"י שיטת הערך השיורי. גישה זו כשלעצמה בעלת תוקף בינוני-נמוך (עפ"י הפסיקה והתקינה השמאית) שכן היא נתונה למניפולציה, באשר סטייה, ולו קטנה, ברכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בניה) ובמקרה של היוון דמי שכירות גם בשיעור ההיוון, עלולה להביא לסטייה משמעותית בתוצאת השווי למרכיב הקרקע.

לאור האמור, הוועדה סבורה כי נכונה גישתו של השמאי המחוזי שלפיה יש להתבסס על נתוני השוואה המהווים מגרשים ריקים. עם זאת, השוואה למגרשים ריקים מאזורי התעשייה השונים המצויים בסביבה הקרובה, תהיה בשים לב לייעוד המגרשים, גודלם, זכויות הבניה, השימושים המותרים בהם, מאפייני המיקום וכיוצ"ב. יתרה מכך, לאור השתנות המחירים שחלה בשנים האחרונות בקרקעות בדגש על שוק תעשייה, בעת השוואה לעסקאות שבוצעו במועד רחוק מהמועד הקובע, נדרש לנקוט משנה זהירות ולהביא בחשבון את מרכיב הזמן.

היות שעיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב ערכי השווי ובסיס נתוני ההשוואה, הוועדה מוצאת לנכון לאמץ את גישת ההשוואה הישירה ולהתייחס למכרזי רמ"י ולעסקאות המכר שהוצגו בשומות הצדדים, ולבסוף להביא בחשבון את הנתונים המתאימים ביותר למושא ההחלטה תוך ביצוע ההתאמות הראויות.

הוועדה סבורה שככלל, בשעה שקיימים הסכמי שכירות בנכס עצמו, הרי שנתונים אלה יכולים לשקף בצורה הטובה ביותר את מאפייני הנכס על כל היתרונות והחסרונות הקיימים בו. אולם, הסתמכות על נתונים אלה לצורך הערכת שווי השוק מותנית בכך שדמ"ש המשולמים בנכס משקפים דמ"ש ראויים בסביבה, וכמו כן, יש להתחשב במועד עריכת ההסכמים ביחס למועד הקובע.

11.2 <u>מכרז רמ"י מס' 225/2021 מיום 30.01.2022 אזה"ת מבצע:</u>

הוועדה אינה מסכימה עם טענתו של שמאי המשיגים כי השמאי המחוזי התעלם מנתון השוואה זה ללא כל סיבה. בהכרעת השמאי המחוזי הוצגו נימוקים המסבירים באופן ברור את הסיבות לחוסר התאמת נתון זה לצורך השוואה למושא ההחלטה. בעניין זה, אנו בדעה זהה לזו של השמאי המחוזי כי מאחר שמדובר במגרש בודד בשטח של 18 דונם המצוי במרכז לוגיסטי של

אחסנה פתוחה לכלי רכב חדשים שנקלטים מנמל אשדוד, עולה כי מדובר בנתון שאינו בר השוואה במקרה דנן.

המגרשים המצויים במתחם זה נרכשים על ידי חברות וקבוצות רכבים גדולות ובשל מיקומו והשימוש הייחודי בו כאחסנה לרכבים חדשים הוא מהווה מוצר מיוחד בשוק, שכן לא קיימים לו תחליפים רבים, ועבורו משולמים מחירים גבוהים על ידי קונים מיוחדים בעלי איתנות פיננסית, זאת בשונה ממגרש המצוי באזור המאופיין בתעשיה מסורתית. לפיכך, בעת שימוש בנתון זה הרי שיקום הצורך בהפעלת מקדמי התאמה רבים אשר מקטינים את מהימנות הגישה. עובדה זו ניכרת אף במספר הרב של המציעים (33 מציעים) ובמחירה הגבוה של ההצעה הזוכה בסך 89,879,336 ₪ (לא כולל עלויות פיתוח). שמאי המשיגה לא הציג אסמכתאות או נימוקים חדשים (מעבר לאלה שנטענו בשומתו הראשונה) התומכים בטענתו כי נתון זה אכן מתאים להשוואה. מכל האמור, הוועדה דוחה את עמדת שמאי המשיגה ואינה מוצאת נתון זה כמתאים להשוואה.

11.3 <u>מכרז רמ"י מס' 231/2021 מיום 23.01.2022 אזה"ת יואב:</u>

המגרשים המשווקים במסגרת המכרז (מס' 401-400) מסווגים בתכנית מס' 12/122/03/32 בייעוד מסחר ותעסוקה. השמאי המחוזי לא מצא נתון זה כמתאים להשוואה מהסיבה שבמגרשים אלו הותרו שימושי מסחר מגוונים שאינם בתחום פעילות של מבני תעשיה והם בעלי אופי מסחרי מובהק. מנגד, שמאי המשיגה סבור שמאחר שהתכנית איפשרה שימושים שונים כגון תעשיה זעירה ומלאכה בנוסף לשימושי המסחר, יש לנתח את המגרשים בהתאם לשימוש המיטבי שהוא מבני תעשיה/אחסנה, וזאת מאחר שלדעתו, הקמת מבני מסחר ומשרדים תחייב הקמת חניון תת"ק שתגרור עלויות בניה גבוהות.

בס' 4.3.1 לתקנון תכנית מס' 12/122/03/32 הוגדרו השימושים המותרים במגרשים המסווגים בייעוד מסחר ותעסוקה ובניהם תעשיה זעירה, מלאכה, מסחר מקומי, משרדים, מסעדות, מזנונים, שירותים מסחריים וציבוריים הקשורים במישרין לאזור התעשיה כגון בנקים ומשרדי דואר ועוד. עולה, אם כן, כי התכנית התירה מגוון רחב של שימושים במגרשים אלו וזאת ללא הגבלה בתמהיל השימושים.

בשונה מכך, ברוב המגרשים האחרים במתחם שמסווגים בייעוד תעסוקה, תעשיה ומשרדים, אחסנה ותעשיה ואחסנה, קובעות הוראות התכנית (במסגרת הערת שוליים מס' 4 לטבלת הזכויות) כי השטח למסחר לא יעלה על 10% מזכויות הבניה, כאשר שטחי המסחר ישמשו לחנויות מפעל, הסעדה לעובדים במפעל וכדו', כאשר מתוכם, שטח למסחר קמעונאי לא יעלה על 50%.

נוסף להערה זו, צוין ברשימת השימושים של כל ייעוד כי יותר שימוש בבנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום (באותו המגרש). מכאן, שהמגרשים ששווקו במסגרת המכרז דנן מהווים למעשה מגרשים ייחודיים במתחם שבהם ניתן לקיים שימושי מסחר ומשרדים מובהקים אשר לא יהוו חלק נלווה לפעילות תעשייתית אחרת במגרש. הוועדה אינה מקבלת את טענת שמאי המשיגה שלפיה, בהתאם לעקרון השימוש המיטבי, שימוש תעשיה או אחסנה עדיף על שימושי מסחר ומשרדים עקב הדרישה להתקנת מקומות חניה, שלטעמנו אינה סבירה במקרה הנדון. כידוע, שווי קרקע בייעוד למסחר ומשרדים גבוה לרוב משווי קרקע בייעוד תעשיה או אחסנה. יתרה מכך, הדרישה להתקנת מקומות חניה על

פי תקן החניה אינה מובילה למסקנה חד משמעית כי השימוש המיטבי הינו תעשיה, שכן אופן ניצול זכויות הבניה ותמהיל השימושים לצד שיקול הדרישה להתקנת מקומות חניה לפי התקן המחייב, מהווה שיקול דעת עצמאי של בעל המגרש שבוחן בהתאם לראיית השוק את השימוש המיטבי והכלכלי ביותר במגרש, ולעתים מעדיף שלא לנצל את כל זכויות הבניה במלואן בהתחשב בדרישה להתקנת מקומות חניה, והכל תלוי ברמת הביקושים ובטעמי השוק.

יתרה מכך, בענייננו, מדובר במגרשי השוואה בעלי זכויות בניה עיליות בשיעור 100% עיקרי + 20% שירות בתכסית מרבית של 50% משטח המגרש. בניכוי שטח התכסית, מתקבל כי ביתרת שטח המגרשים ניתן להתקין מס׳ מקומות חניה עיליות העומד בתקן החניה המחייב.

כך לדוגמא, במגרש מס׳ 400, ישנה יתרת קרקע פנויה (בניכוי תכסית) בשטח 2,432 מ״ר שבה ניתן להתקין בסה״כ 97 מקומות חניה בשטח של 25 מ״ר למקום חניה פתוחה. בעת ניצול זכויות בנייה למסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומות עליונות, יידרש להתקין מקומות חניה בהתאם לתקן חניה ארצי[5] על פי התחשיב הבא:

מס׳ מקומות חניה למסחר (עד 2,000 מ״ר)[6]: 67, מס׳ מקומות חניה למסחר (מעל 2,000 מ״ר)[7]: 9, מס׳ מקומות חניה למשרדים[8]: 20, ובסה״כ 96 מקומות חניה שיידרשו על פי תקן חניה. מכאן, שגם בניצול מלוא זכויות הבניה למסחר ומשרדים, תיוותר במגרש יתרה לניצול מס׳ מקומות חניה כפי שנדרש על פי התקן ולא תידרש בניה של חניון תת״ק.

מכל האמור, הוועדה סבורה כי נכונה עמדת השמאי המחוזי, שמאחר שמדובר במגרשים שבהם ניתן לקיים שימוש מסחרי מובהק שאינו דומה במאפייניו לשימוש תעשייתי, אין להתבסס על נתון זה לצורך קביעת השווי בנכס הנישום.

11.4 <u>מכרז רמ״י מס׳ 112/2020 מיום 16.09.2020 באזה״ת יואב:</u>

השמאי המחוזי בחר להביא בחשבון את כל המגרשים ששווקו במסגרת המכרז, ובכלל זה, גם את המגרשים המסווגים בתוכנית בנין עיר מס׳ 12/122/03/32 בייעוד תעסוקה, בשל המגבלה להקמת שטח מסחרי עד 10% מזכויות הבניה במגרש, אשר נלווה לשימוש התעשייתי העיקרי במגרשים הללו, למעט מגרשים מס׳ A200, B200 ו - 201 המסווגים בייעוד תעשיה ומשרדים, מהסיבה כי אופי השימושים בהם תואם יותר ל״תעשיה נקייה״ בשונה מהנכס מושא ההחלטה, על כך לא חלק שמאי המשיגה.

במסגרת התייחסות המשיבה לשומת ההשגה, חולקים שמאי המשיבה על החלטת השמאי המחוזי באשר לנטרול העסקאות של המגרשים המסווגים בייעוד תעשיה ומשרדים. בעניין זה, נציין כי בהתאם לכללי ההשגה על שומה ונוהלי הוועדה, בהליך דנן קיימת למשיבה זכות להשיב על הטענות שהועלו בשומת ההשגה בלבד, ומכל מקום, הוועדה אינה מוצאת לנכון לפעול באופן שונה מזה שבהכרעת השמאי המחוזי.

בהוראות התב״ע הוגדר כי השימושים המותרים בייעוד תעשיה ומשרדים הם בין היתר ״תעשיה נקייה״, מכוני מחקר, מעבדות, משרדים, מרפאות, מעבדות, מחסני מכר ואולמות

[5] על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ״ג-1983.

[6] 1 מקום חניה לכל 30 מ״ר.

[7] 1 מקום חניה לכל 50 מ״ר.

[8] 1 מקום חניה לכל 120 מ״ר.

תצוגה. זאת, בעוד שיתר המגרשים ששווקו במסגרת המכרז מסווגים בייעודים שבהם השימושים המותרים בעלי אופי תעשייתי. על פי תקנון התכנית, בייעוד תעסוקה תותר הקמת מפעלי תעשיה, מלאכה ואחסנה. מדובר בשימושים בעלי אופי תעשייתי מובהק, כאשר במגרשים אלה תותר הקמת שטחי מסחר ומשרדים נלווים לפעילות התעשייתית העיקרית במגרש (עד 10% מזכויות הבניה בלבד). לפיכך, הוועדה סבורה כי אין טעם מוצדק לשלול נתון השוואה זה בעקבות מרכיב זכויות הבניה למסחר, שהינו שולי ביחס לזכויות הבניה העיקריות במגרשים.

בהתאם לגישת ההשוואה הישירה, אומדן השווי מתבסס על עסקאות שנערכו בנכסי השוואה הדומים במאפייניהם למושא השומה ובמידת הצורך, תתבצע התאמה לזכויות הבניה.

מגרשי ההשוואה מסווגים בייעוד תעשיה הכוללים זכויות בניה בשיעור 120% עילי בתכסית בינוי של 50%, בעוד שהמגרש מושא ההחלטה כולל זכויות בניה בשיעור 35% לקומה עד 3 קומות או 50% בקומת קרקע ובשתי הקומות הנותרות 55%, ובסה"כ 105% (לפי תכנית מס' 8/בת/23).

על כן, הוועדה סבורה כי לאור השוני בהיקף זכויות הבניה יש לחשב את שווי הנכס על בסיס שווי מ"ר מבונה אקווי'.

11.5 <u>מכרז רמ"י מס' 111/2020 מיום 03.08.2020 באזה"ת תימורים:</u>

במסגרת המכרז שווקו מספר מגרשים המצויים באזה"ת תימורים הסמוך לאזה"ת באר טוביה. המגרשים הללו מסווגים בתכנית מס' 617-0560045 בייעוד מסחר ותעשיה קלה ומלאכה.

זכויות הבניה במגרשים אלה הינן 120% עילי ותכסית מרבית של 50% משטח המגרש לכלל השימושים.

כאמור בהרחבה בסעיף דלעיל, לאור השוני בהיקף הזכויות מזה של הנכס הנישום ינותחו עיסקות ההשוואה בהתאם להיקף זכויות הבניה לצורך מציאת שווי מ"ר מבונה אקווי' והתאמתו לנכס הנישום.

כמו כן, על פי הוראות תכנית מס' 617-0560045, השימושים המותרים במגרשים הם בין היתר, למסחר ואולמות תצוגת רכבים ובמגרשים 401-404 גם לאולמות בידור ושמחות, זאת בנוסף למלאכה ולתעשיה זעירה שאינה מזהמת.

באזה"ת חלה תכנית מס' 161/02/18 אשר בתחילה ייעדה לתעשיה את מרבית המגרשים המצויים בחלק המזרחי של אזה"ת, בעוד שאת המגרשים המצויים בחלק המערבי ייעדה למסחר. לאחר סקר ביקושים שנערך על ידי העירייה שממנו עלה כי אין ביקוש לכל שטחי המסחר המוצעים, הוחלט על שינוי ייעוד ממסחר לתעשיה באותם המגרשים[9]. בהתאם לכך, אושרה תכנית מס' 617-0560045 אשר שינתה את ייעוד המגרשים ממסחר לשימושים מעורבים של מסחר ותעשיה קלה ומלאכה.

משכך, צדק השמאי המחוזי כי למרות ששווי קרקע בייעוד למסחר גבוה לרוב משווי קרקע בייעוד תעשיה, באזה"ת תימורים אכן לא קיים ביקוש לשטחי מסחר, כך ששימושי מלאכה ותעשיה הם הנפוצים באזור זה, לצד זאת שהמגרשים הנ"ל נרכשו על ידי חברות שייעדו את

[9] מתוך דברי ההסבר של תכנית מס' 617-0560045.

השטחים לשימוש לוגיסטי. לפיכך, המגרשים הללו ייבחנו בהתאם לזכויות בניה בשימוש תעשיה. בהתחשב במיקומו של אזה"ת תימורים המצוי בסמיכות למושא ההחלטה, הוועדה מוצאת אותו כמתאים להשוואה וזאת תוך ביצוע התאמה למועד הקובע.

11.6 <u>מכרז רמ"י מס' 355/2022 מיום 08.02.2023 באזה"ת יואב:</u>

במסגרת המכרז שווקו מגרשים המסווגים בייעוד מלאכה זעירה ששטחם נע בין 700 מ"ר – 1,200 מ"ר ובהם קיימות זכויות בניה בשיעור 55%. על אף שהמכרז בוצע לאחר המועד הקובע, הוועדה מוצאת נתון זה כמתאים להשוואה, כאשר ניתוח המכרז ייערך תוך התאמה ראויה למועד הקובע. הוועדה סבורה כי נכונה גישתו של השמאי המחוזי, שלפיה יש לנטרל עסקאות חריגות הגבוהות מממוצע יתר העסקאות במכרז, ובעניין זה מסכימה עם טענת שמאי המשיבה בדבר אופן הניתוח השגוי לתוצאות המכרז שנערך בשומת המשיגה. בעת ניתוח תוצאות המכרז, נטרל שמאי המשיגה את העסקאות במגרשים מס' 28, 30 ו – 33 מסיבה שאינה ברורה, שכן עסקאות אלו משקפות שווי קרקע המצוי בתחום הממוצע של יתר העסקאות.

יתר על כן, מדובר במגרשים ששטחם קטן באופן ניכר מזה של המגרש מושא ההחלטה, ומשכך, נדרש להתייחס להשפעה הנובעת מגודל המגרשים, ככל שישנה.

ככלל, התאמה לגודל מגרש באמצעות הפחתה/תוספת תלויה בטעמי השוק אל מול תמהיל המגרשים בסביבה מסוימת. ניתן לומר שכאזור תעשיה מתאפיין בשימושים "משרדיים" יותר או "נקיים" יותר, כך מתאפשרת בניה יעילה של מבנים על מגרשים של דונמים בודדים שבהם חלוקה פנימית נוחה של השטח הבנוי וחשיפה טובה לכיווני אוויר. לעומת זאת, ככל שהסביבה מתאפיינת בשימושי תעשיה "מסורתית" המאופיינת כתעשיה מזהמת יותר ופריפריאלית יותר, כך מספר הקומות השכיח של מבנים קטן יותר וכך המגרשים המבוקשים גדולים יותר. בסביבה שבנדון הבינוי השכיח נמוך, ושימושי התעשיה הנפוצים הם תעשיית מתכת, מבנים לוגיסטיים, אחסנה וכיו"ב. במילים אחרות, ניתן לומר, שלרוב, בתעשייה מסורתית קיים יתרון לגודל המגרש.

על פי הוראות תכנית 23/בת/8 הקובעת את תמהיל החלוקה למגרשים, עולה כי החלוקה לשטחי מגרשים הינה בטווח שבין דונמים בודדים ועד מגרשים של עשרות דונמים באזור התעשייה. היות שבמקרה דנן הסביבה שבנדון מתאפיינת בתעשיה מסורתית מובהקת, ולאור גודלו של המגרש מושא ההחלטה ביחס למגרשי ההשוואה (הקטנים) הנ"ל, ראוי לייחס הפחתה לגודל בשיעור של 10%.

מגרשי ההשוואה מסווגים בייעוד מלאכה זעירה וכוללים זכויות בניה בשיעור 55% עילי בלבד. היות שמדובר בהיקף זכויות בניה שונה מזה של המגרש שבנדון, גם פה הוועדה מוצאת לנכון לנתח את תוצאות מכרז זה עפ"י היקף זכויות הבניה לצורך מציאת שווי מ"ר מבונה והתאמתו להיקף הזכויות במגרש מושא השומה. בהתחשב במאפייניו של אזה"ת יואב ובמיקומו ביחס למושא ההחלטה, הוועדה מוצאת אותו מתאים להשוואה, וזאת כאמור תוך התאמה למועד הקובע.

11.7 <u>עסקת מכר באזוה"ת באר טוביה מיום 02.08.2020</u>

ביום 02.08.2020 נמכרה חלקה 46 בגוש 312 ששטחה הרשום 7,515 מ"ר בתמורה למחיר של 16,533,000 ₪. החלקה מסווגת כמגרש מס' 1218א לפי תכנית 23/בת/8 בייעוד מלאכה ותעשיה זעירה ומגרש מס' 200 לפי תכנית מס' 2114/מק/8 (המאוחרת יותר) בייעוד מלאכה ותעשיה זעירה. המדובר במגרש ריק ופנוי המצוי באזה"ת באר טוביה בקרבה למגרש מושא ההחלטה שזכויות הבניה בו זהות לזכויות הבניה במגרש מושא ההחלטה. הוועדה סבורה כי נתון זה מהווה השוואה ישירה למושא ההחלטה, לפיכך, מצאנו אותו כמתאים להשוואה. עם זאת, היות שהוא מצוי בסמיכות לבריכות חמצון, ראינו לנכון להביא בחשבון תוספת בשיעור 5%.

11.8 <u>מכרז רמ"י מס' 253/2022 מיום 29.12.2022 אזה"ת גדרה:</u>

המגרשים ששווקו במסגרת המכרז מצויים באזה"ת חדש שטרם פותח המצוי דרומית לעיר גדרה ומזרחית לאזה"ת כנות. מיקומו בסמוך למחלף גדרה ולצומת המחברת בין כביש מס' 40 לבין כביש מס' 7 המוביל לכביש ארצי מס' 6 במזרח וכביש ארצי מס' 4 במערב, מאופיין כמיקום אסטרטגי במיוחד ובשל כך רמת הביקוש בו גבוהה. עם זאת, נראה כי בניתוחנו את תוצאות המכרז בהתאמה ראויה למועד הקובע (שלא הובאה בחשבון בשומת המשיגה) והתאמה למיקום בשיעור 10% (על הצד הזהיר), מתקבל שווי לדונם ולמ"ר מבונה התואם בקירוב את שווי השוק של הקרקע בנכס מושא ההחלטה באזה"ת באר טוביה נכון למועד הקובע. לאור מיקומו המיוחד של אזה"ת גדרה, ולאור מחירי המגרשים הגבוהים המבוקשים בו, למען הזהירות לא נביא בחשבון את נתון השוואה זה בשקלול השווי, יחד עם זאת, נתון זה יכול לשמש כבקרה לסבירות השווי.

11.9 <u>התאמה למועד:</u>

לאור השתנות המחירים שחלה בשנים האחרונות בקרקעות בדגש על מגרשי תעשיה, הוועדה סבורה שבעת השוואה לעסקאות שבוצעו בזמן רחוק מהמועד הקובע, נדרש לנקוט משנה זהירות ולהביא בחשבון את מרכיב הזמן.

ניתוח המכרזים שהיו בסיס ההשוואה, מצביע על כך שהחל מסוף שנת 2020 ועד לתחילת שנת 2022 חלה עלייה ניכרת במחירי הקרקעות לתעשיה, בשיעור ממוצע של כ – 20% לשנה. לצורך אימות הנ"ל, התבססנו על דוח נת"מ המעודכן לחציון הראשון של שנת 2022 שממנו עולה כי על פי סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם במגרשי תעשיה ולוגיסטיקה, המחיר המבוקש לדונם בבאר טוביה הינו 3,500,000 ₪. לצד זאת, על פי דוח נת"מ המעודכן לחציון הראשון של שנת 2021 עולה כי המחיר המבוקש לדונם בבאר טוביה הינו 2,500,000 ₪ - 2,800,000 ₪. מהנתונים הנ"ל עולה אפוא, כי חלה עלייה בשיעור של כ - 25% לשנה בשווי לדונם לתעשיה[10].

נציין שככלל, סקר מחירים שנערך במסגרת דוחות נת"מ יכול לשקף בצורה טובה את שווי השוק במועד הרלוונטי, מאחר שהוא מבוסס בהתאם לסקר מחירי ביקוש רחב היקף. מהכלל אל הפרט, בדוחות נת"מ מפורטים מחירי מגרשים לתעשיה באזה"ת באר טוביה עצמו. משכך, נראה כי ניתן להסתמך על מקור זה כמקור מהימן לצורך אומדן שיעור עליית המחירים שחלה בין השנים. זאת ועוד, הטענה כי המגרשים באזה"ת נהורה אינם ברי השוואה היות שהם קטנים

[10] לחיזוק עמדתנו ובחינת הממצאים לעיל, חושבו בנוסף היחסים בשווי לדונם תעשיה שפורסמו בדוחות נת"מ לכל שנה בין השנים 2018 – 2023.

וכי אסורה בהם בניה מזהמת, אינה רלוונטית לבחינת שיעור עליית המחירים. הרי השמאי המחוזי הציג נתון זה לצורך אינדיקציה וחיזוק עמדתו בנוגע לשיעור עליית המחירים (ולא לצורך אומדן השווי) שחלה בין השנים במגרשי תעשיה, כשלצורך כך, הוא השווה את מחירי השיווק של המגרשים במסגרת המכרז לעומת המחירים שלפיהם נמכרו אותם המגרשים כשנה וחצי לאחר רכישתם. בתוך כך, היחס המתקבל על ידי השוואה בין המועדים בהחלטתו משקף את שיעור העליה הכללית במחירים של מגרשי תעשיה.

רכישת המגרש במסגרת הגשת הצעה וזכיה בו משקפת למעשה עסקה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, כאשר בחירתו של קונה המגרש באשר לאופן מיקסום רווחיו יכול שתהיה בדרך של מכירת המגרש במצבו במועד מאוחר יותר או לחילופין הקמת מבנה על המגרש תוך ניצול זכויות הבניה המאושרות בו, והשכרתו או מכירתו כנכס בנוי. לכן, ניתן לראות במחיר ההצעה הזוכה כמחיר של עסקת מכר המשקפת שווי שוק של קונה מרצון במועד ביצוע הרכישה.

מכל האמור, הוועדה מקבלת את גישת השמאי המחוזי. חיזוק נוסף לאומדן שיעור עליית המחירים, ניתן למצוא במגרשים ששווקו במסגרת מכרז מס׳ 112/2020 ביום 16.09.2020 אשר נמכרו, עפ״י דיווח באתר רשות המסים, בעסקאות יד שניה כשנה וחצי לאחר מכן בעשרות אחוזים יותר. כך למשל, מגרש מס׳ 501 נרכש במחיר של 78,128,676 ₪ כולל פיתוח, כאשר מחצית ממנו (12,021 מ״ר מתוך 24,042 מ״ר) נמכרה ביום 23.05.2022 במחיר של 50,862,714 ₪ המשקף תמורה של 101,727,428 ₪ עבור המגרש בשלמותו, ומשקף עליית מחירים בשיעור של 19% לשנה.

לאור כל האמור, הוועדה סבורה שבמקרה דנן, יש להביא בחשבון התאמה למועד הקובע על הצד הזהיר והמקל, בשיעור ממוצע של 20% לשנה.

לאור השתנות המחירים שחלה בשנים האחרונות בקרקעות, בדגש על מגרשי תעשיה, הוועדה סבורה שבעת השוואה לעסקאות שבוצעו בזמן רחוק מהמועד הקובע, נדרש לנקוט משנה זהירות ולהביא בחשבון את מרכיב הזמן. הוועדה סבורה כי שקלול נתוני ההשוואה ממועדים שונים אינו בהכרח מביא לידי ביטוי את ההתאמה הראויה למועד, לפיכך, הוועדה אינה מקבלת את גישתו של השמאי המחוזי בעניין זה.

לאור האמור, הוועדה סבורה שבמקרה דנן, נוכח העובדה שניתן לאמוד את שיעור עליית המחירים שחלה בשנים האחרונות, בהסתמך על נתונים המספקים רמת ודאות די גבוהה, יש להביא בחשבון התאמה למועד הקובע על הצד הזהיר והמקל, בשיעור ממוצע של 20% לשנה.

11.10 <u>גובה ההצעות:</u>

ככלל, קיומן של הצעות קרובות זו לזו, שכל אחת מהן מבטאת ״גמירות דעת״ של מציע שרוכש את מסמכי המכרז ומעמיד ערבויות כספיות כחלק מהצעתו שמתחרה עם המציעים האחרים, מהווה סימולציה נפרדת לחשיבת שחקנים בשוק. לכן, ריבוי מציעים שהצעותיהם קרובות זו לזו מחזק את מהימנות נתון ההשוואה. למעשה, ניתן אף לראות בהצעות הללו ככאלה שמקנות לכל אחת מתוצאות המכרז משקל שווה ערך של מספר עסקאות השוואה נפרדות, ולכן במקרה שכזה, ניתוח מכרז יכול שייערך לפי ממוצע ההצעות הקרובות ברף העליון של המציעים, בשים לב לכמות המציעים.

במקרה דנן, בחלק מהמגרשים קיימת שונות גבוהה בין מחירי ההצעות השונות, ולכן, ככל שיערך ממוצע להצעות השונות, תתקבל סטייה משמעותית מהמחיר הזוכה.

בין ההצעות שהתקבלו עבור כל אחד מהמגרשים המשווקים במכרזים מס׳ 112/2020 ו – 111/2020, קיימת סטייה גבוהה, בעוד שמספר ההצעות עבור כל מגרש אינו גבוה כך שינטרל את אותה סטייה, ולכן, במקרה דנן, הוועדה אינה מוצאת מקום להסתמך על ממוצע ההצעות הגבוהות, אלא על ההצעות הזוכות בלבד.

במכרז מס׳ 355/2022, ניתנו הצעות רבות עבור כל מגרש. יחד עם זו, במרבית המגרשים ההצעות הזוכות אינן ההצעות הגבוהות ביותר. לאור היעדר מידע אודות פסילת ההצעות הגבוהות יותר, ההוועדה מוצאת לנכון להסתמך במקרה דנן על ההצעות הזוכות בלבד.

לסיכום, הוועדה מאמצת את עמדת השמאי המחוזי בעניין זה.

11.11 <u>התאמה למרכיב הפיתוח:</u>

בחלק ממכרזי רמ״י ששימשו את שמאי הצדדים כבסיס לקביעת השווי, לא פורסמו עלויות פיתוח שנדרשו הזוכים לשלם מעבר למחירי ההצעות הזוכות. משכך, השמאי המחוזי אימץ את גישתו של שמאי המשיגה ובעת עריכת ניתוח תוצאות המכרזים, הוסיף את עלויות הפיתוח הנורמטיביות המבוססות על תעריפי המועצה המקומית עבור הפיתוח הסביבתי. בהתאם לכך, מתקבל בהחלטתו שווי קרקע כולל פיתוח לצורך השוואה לנכס מושא ההחלטה.

במסגרת התייחסות המשיבה לשומת ההשגה, טוענים שמאי המשיבה כי רמת הפיתוח באזור ובו הנכס מושא ההחלטה נמוכה באופן משמעותי מזו של אזורי התעשיה מושא ההשוואה ועל כן, יש לייחס לו את עלויות הפיתוח התואמות לסביבה שבנדון.

ככלל, עפ״י פרק כ״ה לקווים המנחים, שווי הקרקע בשומות רמ״י ייערך לנכס כולל פיתוח לפי רמת הפיתוח בנכס הנישום. בהתאם להבהרת השמאי הממשלתי לנושא זה, מיום 05.09.2018, במקרים בהם סוג הקרקע הנישומה אינו מצריך פיתוח סביבתי (כדוגמת קרקע חקלאית או שטח מרוחק לאחסנה פתוחה) שווי הנכס יוערך במצבו ולא יופחתו עלויות פיתוח. לעתים תידרש התאמת פיתוח ביחס לעסקאות ההשוואה, כך שתחילה תחושב התאמה בגין גורם הפיתוח (בהנחה שקיים פער משמעותי בין רמת הפיתוח בעסקאות ההשוואה לנכס הנישום) באופן הבא: יופחתו עלויות הפיתוח בעסקאות ההשוואה ויוספו עלויות הפיתוח בנכס מושא השומה בהתאם לרמת הפיתוח התואמת לו, ולאחרי כן יבוצעו התאמות נוספות ככל שיידרש.

מהתרשמותנו, ניכר כי לא קיים פער משמעותי ברמת הפיתוח בין האזורים שבהם מצויים מגרשי ההשוואה לבין האזור ובו הנכס מושא ההחלטה. רמת הפיתוח המאפיינת את אזורי התעשיה הללו (לרבות אזה״ת באר טוביה) תואמת לרמת הפיתוח השכיחה באזורי תעשיה אחרים בארץ. כמו כן, מדובר במגרשי השוואה בייעוד לתעשיה הדומים במאפייניהם (בקירוב) למושא ההחלטה ואין מדובר במגרשי השוואה בעלי שימושים שונים ו/או ייחודיים כאלו שדורשים התאמות מיוחדות לרמת הפיתוח.

יתרה מכך, אזה״ת תימורים הסמוך לאזה״ת באר טוביה נכלל בתחומה המוניציפלי של מועצה אזורית באר טוביה, כך שתעריפי הפיתוח בו הם זהים לאזור ובו מושא ההחלטה. בהחלטת השמאי המחוזי (ע״ש מס׳ 17 בעמ׳ 16) צוין כי עלויות הפיתוח שהוספו להצעות הזוכות במכרזים שנערכו באזה״ת יואב הינם בהתאם לתעריפים המפורטים באתר המועצה ורשות המים, אולם לא צוין אם מדובר במועצה אזורית יואב או מועצה אזורית באר טוביה. מכל מקום, מעיון בתעריפי הפיתוח המפורטים בשתיהן נמצא כי לא קיים פער משמעותי בגובה העלויות.

הוועדה סבורה שדמ"ש המשולמים/מבוקשים במבני התעשיה בסביבה מגלמים בין היתר את רמת הפיתוח באותו אזור. לצורך בדיקה אם קיים פער במחירים של נכסי התעשיה בין אזה"ת הנ"ל, נערך על ידנו סקר לדמ"ש המבוקשים כיום במבני תעשיה בסביבה שממנו עולה כי דמ"ש המבוקשים הם בטווח של 60 ₪ - 70 ₪ למ"ר לחודש באזה"ת באר טוביה, תימורים ויואב, בעוד שלא נמצא הפרש בגובה דמ"ש בין האזורים. בנוסף, משיחות שנערכו מטעם הוועדה עם אנשי מקצוע בתחום השיווק והתיווך בסביבה, נמסר כי אכן לא קיים הפרש ברמת המחירים בין האזורים. עובדות אלו מחזקות את העמדה כי לא קיים הפרש בין מגרשי ההשוואה למגרש מושא ההחלטה הנובע ממיקום אזה"ת ו/או רמת הפיתוח המצויה בהם.

עוד נציין כי במכרז רמ"י מס' 111/2020 באזה"ת תימורים פורסמו עלויות הפיתוח ששולמו בהתאם לחוברת המכרז בשקלול של כ – 500 ₪ למ"ר קרקע, בעוד שביתר המכרזים שבהם לא פורסמו עלויות הפיתוח (באזה"ת יואב), הוסיף השמאי המחוזי עלויות פיתוח בשקלול של כ – 400 ₪ למ"ר קרקע. לפיכך, נראה כי העמסת עלויות הפיתוח בהחלטת השמאי המחוזי בוצעה על הצד השמרני.

לסיכום האמור, הואיל ולא נצפה פער משמעותי ברמת הפיתוח בין עסקאות ההשוואה למושא ההחלטה והואיל ועלויות הפיתוח המשולמות הן בעסקאות ההשוואה והן באזור ובו מושא ההחלטה זהים בקירוב, כשחלקן אף מבוססות על תעריפים זהים של המועצה האזורית, הוועדה סבורה כי במקרה דנן, אין צורך בביצוע התאמות לרמת הפיתוח של מושא ההחלטה. לאור זאת, הוועדה דוחה את עמדתם של שמאי המשיבה.

11.12 <u>עסקת המכר בחלקה 46 בגוש 312</u>:

ביום 02.08.2020 נמכרה חלקה 46 בגוש 312 ששטחה הרשום 7,515 מ"ר בתמורה למחיר של 16,533,000 ₪. החלקה מסווגת כמגרש מס' 1218א לפי תכנית 8/בת/23 בייעוד מלאכה ותעשיה זעירה ומגרש מס' 200 לפי תכנית 8/מק/2114 (המאוחרת יותר) בייעוד מלאכה ותעשיה זעירה. המדובר במגרש ריק ופנוי המצוי באזה"ת באר טוביה בקרבה למגרש מושא ההחלטה שזכויות הבניה בו זהות לזכויות הבניה במגרש מושא ההחלטה. הוועדה סבורה כי נתון זה מהווה השוואה ישירה למושא ההחלטה, לפיכך, מצאנו אותו כמתאים להשוואה. עם זאת, היות שהוא מצוי בסמיכות לבריכות חמצון, ראינו לנכון להביא בחשבון תוספת בשיעור 5%.

11.13 <u>הסכמי השכירות בנכס מושא ההחלטה</u>:

על פי הסכם השכירות שהועבר לעיוננו ונחתם ביום 23.12.2019 עולה כי קומת הקרקע במבנה שבנדון מושכרת תמורת דמ"ש של 26 ₪ למ"ר בחודש והקומה העליונה תמורת דמ"ש של 15 ₪ למ"ר בחודש לאותו שוכר למטרת הפעלת מפעל בתחום המזון. תקופת השכירות הינה בת 5 שנים עד ליום 31.12.2024 + אופציה להארכת השכירות למשך 4 שנים נוספות, כשבמהלך תקופה זו, קומת הקרקע תושכר תמורת דמ"ש של 30 ₪ למ"ר בחודש והקומה העליונה תמורת דמ"ש של 17.6 ₪ למ"ר בחודש.

על פי הסכם השכירות הנוסף שהועבר לעיוננו ונחתם ביום 08.12.2016 עולה כי הקומה העליונה במבנה שבנדון מושכרת תמורת דמ"ש של 15 ₪ למ"ר בחודש למטרת הפעלת חדר כושר. תקופת השכירות הינה בת 5 שנים עד ליום 31.12.2021 + אופציה להארכת השכירות למשך 2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת.

כאמור, גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה העדיפה לצורך קביעת שווים של מקרקעין, בעוד שגישת העלות הדורשת הפחתת רכיבי חילוץ הינה בעלת תוקף בינוני-נמוך. יחד עם זאת, ככל שקיים הסכם שכירות בנכס עצמו, הרי שהוא יכול לשקף בצורה הטובה ביותר את מאפייני הנכס ללא צורך בביצוע התאמות, זאת בשים לב למועד עריכתו ולמרכיבים אחרים המשפיעים על גובה דמ״ש המשולמים בו.

הוועדה סבורה שככלל, הסכם שכירות מעיקרו יכול לשקף שווי שוק לתקופה מקורבת של כשלוש עד ארבע שנים, כשלאחריה, ייתכן, אם כי לא בהכרח, כי מנגנוני החוזה וסיכום במועד ותיק יחסית יוצרים עיוות בין סיכום הדברים בחוזה לבין שווי השוק אילו היה מושכר הנכס מחדש במועד הנבחן.

לכן, הסכם שכירות במועד ישן, הגם שנקבעה בו תקופת שכירות שסיומה לאחר המועד הקובע, אינו בהכרח משקף את שווי השוק נכון למועד הקובע.

לצורך אינדיקציה, עיינו בדוח נת״מ המעודכן למחצית השניה של שנת 2019, ממנו עולה כי דמ״ש המבוקשים לק״ק במבני תעשיה/לוגיסטיקה באזה״ת כנות[11] הם 33 ₪ למ״ר בחודש. בהתאמה למו״מ ולמיקום, ניכר כי דמ״ש המשולמים עבור המפעל בק״ק במבנה שבנדון הינם נמוכים במעט מדמ״ש הראויים בסביבה נכון לשנת 2019.

מעיון בדוח נת״מ המעודכן למחצית הראשונה של שנת 2022, עולה כי דמ״ש המבוקשים לק״ק במבני תעשיה/לוגיסטיקה באזה״ת כנות הם 50 ₪ למ״ר בחודש. עולה אם כן, כי לאור עליית המחירים בנכסי תעשיה בין השנים הללו, קיים פעם משמעותי בדמ״ש הראויים בשנת 2022 לבין דמ״ש הראויים בשנת 2019. לאור האמור, הוועדה סבורה כי הסכם השכירות משנת 2019 מהווה נתון השוואה בעל תוקף נמוך במקרה הנדון, ועל כן, נייחס לו משקל של 15% בעת שקלול נתוני ההשוואה, בעוד שהסכם השכירות הישן יותר משנת 2016 לא יובא בחשבון כלל.

11.14 <u>רכיבי החילוץ ושיעור ההיוון בגישת השווי השיורי וגישת היוון ההכנסות</u>:

בעת היוון ההכנסות המבוססות על דמ״ש המשולמים במסגרת הסכם השכירות בנכס, תוך חילוץ היתרה לקרקע, תבוצע התאמה לדמ״ש[12] למועד הקובע, וכן, היוון דמ״ש השנתיים בשיעור ההיוון המתאים, ולאחרי כן, ינוכו רכיבי החילוץ המתואמים למועד הקובע כמפורט להלן:

רווח יזמי: עפ״י פרק יח׳ לקווים המנחים, נהוג לייחס רווח יזמי למבני תעשיה ומלאכה בשיעור 15%-20%. על כן, הוועדה מקבלת את הערך שנקבע בשומת המשיבה עבור שיעור הרווח היזמי המצוי בתחום הסבירות.

עלויות בניה: עפ״י מחירון ״דקל״ המעודכן לחודש 03/2022, עלות הבניה הישירה במבנה תעשיה גדול הינה 1,650 ₪/מ״ר. בתוספת למבנה ברוחב של 30.5 מ׳ תתווסף עלות בשיעור 10% על עלות הבניה הישירה, בנוסף להעמסת עלויות בניה עקיפות בשיעור 20% ובסה״כ עלות הבניה הישירה והעקיפה הינה 2,178 ₪/מ״ר. בניכוי פחת בשיעור 1% לשנה החל ממועד הקמת המבנה

[11] אזה״ת כנות הינו הקרוב ביותר מבין המקומות שפורסמו בדוח, מיקומו עדיף על מושא ההחלטה ומשכך, נתון זה מהווה את הרף העליון כאינדיקציה בלבד.

[12] ביישום גישת היוון ההכנסות, חושבו דמ״ש המשולמים בק״ק בלבד, זאת לצורך מציאת שווי מ״ר מבונה אקו׳ לק״ק במבנה תעשיה.

(בשנת 1995) ועד שנת 2022, מתקבלת עלות בניה מתואמת בסך 1,665 ₪/מ״ר, אותה נביא בחשבון בעריכת תחשיבנו.

שיעור היוון: עפ״י סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של המחצית הראשונה של שנת 2022 שפורסמה על ידי השמאי הממשלתי, שיעור ההיוון למבני תעשיה ולוגיסטיקה הינו 6.7%, אותו נביא בחשבון בעריכת תחשיבנו.

11.15 <u>מקדם התאמה לבעלות</u>

חושבה התאמה לבעלות בשיעור של 3% ביחס לנתוני ההשוואה בגישת ההשוואה בהם הזכויות הן זכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף (״חיכוך״) בין רמ״י לבין החוכר (חלוקה במקדם).

12. נתוני השוואה ותחשיבים

12.1 מכרז רמ"י מס' 112/2020 מיום 16.09.2020 באזה"ת יואב:

גו"ח	מס' מגרש	תכנית	ייעוד	שטח במ"ר	מחיר הצעה זוכה	הוצ' פיתוח	מחיר כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה	שווי דונם כולל פיתוח
2604/12	100	12/122/03/32	תעסוקה	9,231	₪ 18,842,316	₪ 3,670,934	₪ 22,513,250	₪ 2,567	₪ 2,438,874
	101		תעסוקה	9,906	₪ 20,469,758	₪ 3,939,364	₪ 24,409,122	₪ 2,594	₪ 2,464,075
	102		תעסוקה	15,959	₪ 22,426,000	₪ 6,346,488	₪ 28,772,488	₪ 1,898	₪ 1,802,900
	104		תעסוקה	27,120	₪ 48,761,436	₪ 10,784,934	₪ 59,546,370	₪ 2,311	₪ 2,195,663
	105		תעסוקה	17,906	₪ 31,263,876	₪ 7,120,760	₪ 38,384,636	₪ 2,257	₪ 2,143,675
	201		תעשיה	22,452	₪ 33,678,000	₪ 8,928,487	₪ 42,606,487	₪ 1,998	₪ 1,897,670
	501		תעשיה ואחסנה	24,042	₪ 68,567,784	₪ 9,560,892	₪ 78,128,676	₪ 4,166	₪ 3,249,675
	600		אחסנה	22,174	₪ 54,370,648	₪ 8,818,035	₪ 63,188,683	₪ 3,653	₪ 2,849,675
	601		אחסנה	39,321	₪ 112,143,488	₪ 15,664,798	₪ 127,808,286	₪ 4,167	₪ 3,250,382
	602		אחסנה	21,080	₪ 53,796,160	₪ 8,382,980	₪ 62,179,140	₪ 3,782	₪ 2,949,675
	103A	632-0649806	תעסוקה	15,313	₪ 26,200,000	₪ 6,089,590	₪ 32,289,590	₪ 2,220	₪ 2,108,639
	200A		תעשיה	19,898	₪ 24,555,556	₪ 7,912,838	₪ 32,468,394	₪ 1,718	₪ 1,631,742
	200B		תעשיה ומשרדים	8,015	₪ 9,000,001	₪ 3,187,325	₪ 12,187,326	₪ 1,601	₪ 1,520,565
ממוצע (בנטרול עסקאות חריגות)								₪ **2,962**	₪ **2,545,323**
מקדם התאמה למועד הקובע								1.30	
מקדם התאמה לבעלות (חלוקה במקדם)								0.97	
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ								₪ **3,970**	₪ **3,411,258**

הערה:

ביעודים תעסוקה ותעשייה ומשרדים חושבו מקדמים אקווי' גבוהים יותר בקומות העליונות לאור אפשרות השימוש למשרדים.

12.2 ניתוח זכויות בניה לפי תכנית מס' 12/122/03/32:

ניתוח ז"ב בייעוד תעסוקה לפי תכנית 12/122/03/32

תכסית	50%			
מרכיב	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	40%	400	1	400
עיקרי ק"א	40%	400	0.6	240
שירות ק"ק	10%	100	0.5	50
שירות ק"א	10%	100	0.3	30
עיקרי ק"ב	20%	200	0.4	80
חצר	50%	500	0.3	150
סה"כ שטח במ"ר אקו'				**950**

ניתוח ז"ב בייעוד תעשיה ומשרדים לפי תכנית 12/122/03/32

תכסית	50%			
מרכיב	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	40%	400	1	400
עיקרי ק"א	40%	400	0.6	240
שירות ק"ק	10%	100	0.5	50
שירות ק"א	10%	100	0.3	30
עיקרי ק"ב	20%	200	0.4	80
חצר	50%	500	0.3	150
סה"כ שטח במ"ר אקו'				**950**

ניתוח ז"ב בייעוד אחסנה לפי תכנית 12/122/03/32

תכסית	50%			
מרכיב	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	40%	400	1	400
עיקרי ק"א	40%	400	0.4	160
שירות ק"ק	10%	100	0.5	50
שירות ק"א	10%	100	0.2	20
חצר	50%	500	0.3	150
סה"כ שטח במ"ר אקו'				**780**

ניתוח ז"ב בייעוד תעשיה ואחסנה לפי תכנית 12/122/03/32

תכסית	50%			
מרכיב	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	40%	400	1	400
עיקרי ק"א	40%	400	0.4	160
שירות ק"ק	10%	100	0.5	50
שירות ק"א	10%	100	0.2	20
חצר	50%	500	0.3	150
סה"כ שטח במ"ר אקו'				**780**

12.3 מכרז רמ"י מס' 111/2020 מיום 03.08.2020 באזה"ת תימורים:

מכרז מס' 111/2020 אזה"ת תימורים									
תאריך	גו"ח	מס' מגרש	תכנית	ייעוד	שטח במ"ר	מחיר הצעה זוכה	הוצ' פיתוח	מחיר כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה	שווי דונם כולל פיתוח
30/08/2020	2916/4	401	617-0560045	מסחר ותעשיה קלה ומלאכה	4,206	₪ 7,810,542	₪ 2,089,403	₪ 9,899,945	₪ 2,504	₪ 2,353,767
	2916/5	402			4,503	₪ 8,362,071	₪ 2,237,207	₪ 10,599,278	₪ 2,504	₪ 2,353,826
	2916/6	403			4,616	₪ 10,526,018	₪ 2,302,711	₪ 12,828,729	₪ 2,957	₪ 2,779,187
	2916/7	404			4,689	₪ 10,526,018	₪ 2,332,943	₪ 12,858,961	₪ 2,917	₪ 2,742,367
	2916/17-12	409-414			24,783	₪ 45,543,732	₪ 12,321,434	₪ 57,865,166	₪ 2,484	₪ 2,334,873
	2916/27-20	417-424			31,680	₪ 55,661,760	₪ 15,744,428	₪ 71,406,188	₪ 2,398	₪ 2,253,983
ממוצע									**₪ 2,627**	**₪ 2,469,667**
מקדם התאמה למועד הקובע									1.31	
מקדם התאמה לבעלות (חלוקה במקדם)									0.97	
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ									**₪ 3,548**	**₪ 3,335,323**

12.4 ניתוח זכויות בניה לפי תכנית מס' 617-0560045:

ניתוח ז"ב לפי תכנית 617-0560045				
מרכיב	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח במ"ר אקו'
עיקרי ק"ק	40%	400	1	400
עיקרי ק"א	40%	400	0.4	160
שירות ק"ק	10%	100	0.5	50
שירות ק"א	10%	100	0.2	20
עיקרי ק"ב	40%	400	0.4	160
חצר	50%	500	0.3	150
סה"כ שטח במ"ר אקו'				**940**

הערה:

ביעודים תעסוקה ותעשייה ומשרדים חושבו מקדמים אקווי גבוהים יותר בקומות העליונות לאור אפשרות השימוש למשרדים.

12.5 מכרז רמ"י מס' 355/2022 מיום 08.02.2023 באזה"ת יואב:

מכרז מס' 355/2022 אזה"ת יואב									
תאריך	גו"ח	מס' מגרש	תכנית	ייעוד	שטח במ"ר	מחיר הצעה זוכה	הוצ' פיתוח	מחיר כולל פיתוח	שווי דונם כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה
08/02/2023	2199/29	21	5/122/03/6	מלאכה זעירה	736	₪ 2,477,777	₪ 307,660	₪ 2,785,437	₪ 3,784,561	₪ 5,525
	2199/30	22			736	₪ 2,831,769	₪ 307,660	₪ 3,139,429	₪ 4,265,529	₪ 6,227
	2199/31	23			736	₪ 2,650,161	₪ 307,660	₪ 2,957,821	₪ 4,018,779	₪ 5,867
	2199/33	25			1,005	₪ 3,600,016	₪ 420,106	₪ 4,020,122	₪ 4,000,121	₪ 5,840
	2199/34	26			994	₪ 3,573,456	₪ 415,508	₪ 3,988,964	₪ 4,013,042	₪ 5,858
	2199/35	27			996	₪ 4,980,700	₪ 416,344	₪ 5,397,044	₪ 5,418,719	₪ 7,911
	2199/36	28			370	₪ 1,367,888	₪ 154,666	₪ 1,522,554	₪ 4,115,011	₪ 6,007
	2199/37	29			593	₪ 1,957,789	₪ 247,883	₪ 2,205,672	₪ 3,719,514	₪ 5,430
	2199/38	30			456	₪ 1,850,000	₪ 190,615	₪ 2,040,615	₪ 4,475,033	₪ 6,533
	2199/41	33			591	₪ 2,999,888	₪ 247,047	₪ 3,246,935	₪ 5,493,968	₪ 8,020
	2199/43	35			1,159	₪ 5,200,999	₪ 484,481	₪ 5,685,480	₪ 4,905,505	₪ 7,161
ממוצע (בנטרול עסקאות חריגות)								**₪ 5,911**	**₪ 4,048,949**	
מקדם התאמה למועד הקובע									0.82	
מקדם התאמה לגודל									0.90	
מקדם התאמה לבעלות (חלוקה במקדם)									0.97	
סה"ש שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם									**₪ 4,497**	
שטח במ"ר מבונה אקו' במגרש בשטח דונם לפי תכנית 8/במ/23									795	
שווי דונם מתואם									**₪ 3,467,790**	

12.6 ניתוח זכויות בניה למגרש בשטח דונם בייעוד מלאכה זעירה לפי תכנית 5/122/03/6:

תכסית				55%
מרכיב	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	55%	550	1	550
חצר	45%	450	0.3	135
סה"כ שטח במ"ר אקו'				**685**

12.7 ניתוח זכויות בניה למגרש בשטח דונם בייעוד תעשיה לפי תכנית 8/במ/23:

ניתוח זכויות בניה במגרש בשטח דונם לפי תכנית 8/במ/23				
תכסית				50%
מרכיב	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	40%	400	1	400
עיקרי ק"א	40%	400	0.4	160
שירות ק"ק	10%	100	0.5	50
שירות ק"א	10%	100	0.2	20
עיקרי ק"ב	5%	50	0.3	15
חצר	50%	500	0.3	150
סה"כ שטח במ"ר אקו'				**795**

12.8 מכרז רמ"י מס' 253/2022 מיום 29.12.2022 באזה"ת גדרה (לבקרה):

גו"ח	מס' מגרש	תכנית	ייעוד	שטח במ"ר	מחיר הצעה זוכה	הוצ' פיתוח	מחיר כולל פיתוח	שווי דונם כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה אקווי'
2218/268	12	זמ/573	תעשיה	1,586	₪ 6,600,888	₪ 413,312	₪ 7,014,200	₪ 4,422,573	₪ 5,670
2218/282	26			2,687	₪ 13,155,000	₪ 350,075	₪ 13,505,075	₪ 5,026,079	₪ 6,444
2218/259	3			17,167	₪ 63,088,056	₪ 1,894,259	₪ 64,982,315	₪ 3,785,304	₪ 4,853
2218/289	33			2,530	₪ 12,145,555	₪ 329,539	₪ 12,475,094	₪ 4,930,867	₪ 6,322
2218/260	4			13,323	₪ 47,370,660	₪ 1,470,633	₪ 48,841,293	₪ 3,665,938	₪ 4,700
ממוצע								**₪ 4,366,152**	**₪ 5,598**
שווי בהתאמה למועד הקובע							0.84	₪ 3,667,568	₪ 4,702
שווי בהתאמה למיקום							0.90	**₪ 3,300,811**	**₪ 4,232**
מקדם התאמה לבעלות (חלוקה במקדם)								0.97	
סה"כ שווי בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ								**₪ 3,402,898**	**₪ 4,363**

12.9 ניתוח עיסקת מכר במגרש באזה"ת יואב

גו"ח	מס' מגרש	ייעוד	שטח במ"ר	תמורה	שווי דונם
2604/12	501	תעשיה ואחסנה	12,021	₪ 50,862,714	₪ 4,231,155
שווי דונם בהתאמה למועד הקובע				0.97	**₪ 4,104,220**
סה"כ שטח מבונה אקווי' בדונם (מ"ר)				780	
שווי מ"ר מבונה אקווי'					**₪ 5,262**

12.10 ניתוח עסקת המכר במתחם שבנדון:

ניתוח עסקת המכר במתחם שבנדון						
תאריך	**גו"ח**	**מס' מגרש**	**ייעוד**	**שטח במ"ר**	**תמורה**	**שווי דונם**
02/08/2020	312/46	1218א/200	מלאכה ותעשיה זעירה	7,515	₪ 16,533,000	₪ 2,200,000
שווי דונם בהתאמה למועד הקובע					1.33	₪ 2,926,000
התאמה בגין סמיכות לבריכות חמצון					1.05	**₪ 3,072,300**

שטח מבונה אקווי' בדונם (מ"ר)	795
שווי מ"ר מבונה אקווי'	**₪ 3,865**
מקדם התאמה לבעלות (חלוקה במקדם)	1.00
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי' בבעלות	**₪ 3,865**

מרכיב	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח במ"ר אקו'
עיקרי ק"ק	40%	400	1	400
עיקרי ק"א	40%	400	0.4	160
שירות ק"ק	10%	100	0.5	50
שירות ק"א	10%	100	0.2	20
עיקרי ק"ב	5%	50	0.3	15
חצר	50%	500	0.3	150
סה"כ שטח במ"ר אקו'				**795**

12.11 גישת היוון ההכנסות:

ניתוח שווי מ"ר מבונה בגישת היוון הכנסות לפי הסכם השכירות מיום 23.12.2019		
מרכיב	ערך	תוצאה
דמי"ש למ"ר לחודש בק"ק		26 ₪
דמי"ש בהתאמה למועד	1.45	38 ₪
דמי"ש למ"ר לשנה בק"ק	12	456 ₪
שווי בנוי בהיוון ההכנסות	6.7%	6,806 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.15	5,918 ₪
עלויות בניה למ"ר תעשיה בניכוי פחת		1,665 ₪
שווי מ"ר מבונה		4,253 ₪

12.12 שקלול נתוני ההשוואה:

שקלול נתוני ההשוואה				
מקור	גישה	שווי מ"ר מבונה אקווי' בממוצע	משקל	סה"כ
מכרז מס' 112/2020	השוואה	3,970 ₪	20%	794 ₪
מכרז מס' 111/2020	השוואה	3,548 ₪	20%	710 ₪
מכרז מס' 355/2022	השוואה	4,497 ₪	20%	899 ₪
עסקת מכר בגו"ח 2604/12	השוואה	5,262 ₪	10%	526 ₪
עסקת מכר בגו"ח 312/46	השוואה	3,865 ₪	15%	580 ₪
הסכם שכירות בנכס הנדון	היוון הכנסות	4,253 ₪	15%	638 ₪
שווי מ"ר מבונה אקווי', כולל פיתוח וללא מע"מ				**4,147 ₪**

12.13 סבירות השווי ומסקנת השומה:

במכלול המפורט לעיל ובשקלול הנתונים, התקבל בתחשיבנו שווי מ"ר מבונה אקווי' בבעלות בסך של 4,147 ₪ מתואם למועד הקובע ולמיקום הנכס מושא ההחלטה המשקף שווי בסך של כ- 3,500,000 ₪ לדונם בממוצע.

לצורך בקרה לסבירות מסקנת השווי, הסתמכנו על סקר המחירים המבוקשים בממוצע לדונם במגרשים באזה"ת באר טוביה כפי שפורסמו בדוח נת"מ המעודכן למחצית הראשונה של שנת 2022 בסך 3,500,000 ₪ לדונם, כאשר בהתאמה למו"מ בשיעור 5%, ובהתאמה לבעלות עולה כי השווי שהתקבל בתחשיבנו לעיל הינו סביר בהחלט.

12.14 <u>תחשיב השווי</u>

חלופה 1- בהתאם לזכויות חוזיות

שטח המגרש במ"ר 3,373

ניתוח זכויות הבניה במגרש				
תכסית				50%
מפלס	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	40%	1,349	1	1,349
עיקרי ק"א	40%	1,349	0.4	540
שירות ק"ק	10%	337	0.5	169
שירות ק"א	10%	337	0.2	67
עיקרי- ק"ב	5%	169	0.3	51
חצר	50%	1,687	0.3	506
סה"כ שטח מבונה אקווי' (במ"ר)				**2,682**
שווי מ"ר מבונה אקווי'				₪ 4,147
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 11,122,254**
במעוגל				**₪ 11,122,000**

חלופה 2- בהתאם לתב"ע מאושרת + פוטנציאל

שטח המגרש במ"ר 3,373

ניתוח זכויות הבניה במגרש				
תכסית				50%
מפלס	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	40%	1,349	1	1,349
עיקרי ק"א	40%	1,349	0.4	540
שירות ק"ק	10%	337	0.5	169
שירות ק"א	10%	337	0.2	67
עיקרי- ק"ב	5%	169	0.3	51
חצר	50%	1,687	0.3	506
סה"כ שטח מבונה אקווי' (במ"ר)				**2,682**
שווי מ"ר מבונה אקווי'				₪ 4,147
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 11,122,254**
במעוגל				**₪ 11,122,000**

סיכום:

לאור הפער הזניח המתקבל במרכיב שווי הקרקע בין קביעתנו לקביעתו של השמאי המחוזי, הוועדה סבורה כי אין מקום לשנות את קביעתו של השמאי המחוזי בחלופות השונות בסך של ₪ 11,046,575 כולל פיתוח וללא מע"מ.

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבוע את שווי זכות הבעלות בקרקע בחלופות השונות כדלהלן:

חלופה 1 - בסך של **11,046,575** ₪ (אחד עשר מיליון, ארבעים וששה אלף חמש מאות שבעים וחמישה ₪).

חלופה 2 - בסך של **11,046,575** ₪ (אחד עשר מיליון, ארבעים וששה אלף חמש מאות שבעים וחמישה ₪).

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	עו"ד מיכל כהן	דוד דדון
שמאית מקרקעין	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע
ממונה בכירה ועדת השגות		