תאריך עברי	ו׳ אב תשפ״ה
תאריך לועזי	31 יולי 2025
מס׳ אופק	43989
תיק רמ״י	52979894א׳

לכבוד

המשיגה:
לוגיסטיקה משגב דב , אגודה חקלאית בע״מ
באמצעות מר משה פרל שמאי מקרקעין
דוא״ל: mp@mperel.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר ראש תחום שמאות מרכז
דוא״ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 36 (בחלק) בגוש 4663 מגרש 100 בתכנית בר/395, משגב דב

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 26/09/2019 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ אטל ריינס (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 23/05/2018 על ידי שמאי המקרקעין מר אורן שמני (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 02/12/2018 על ידי שמאי המקרקעין מר משה פרל (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

ההשגה השנייה הוגשה בחוות דעת של שמאי המשיגה מיום 08/12/2019.

בתאריך 09/11/2021 נערך דיון באמצעות מערכת ״זום״ בהשתתפות הצדדים וב״כ, בפני הוועדה.

בתאריך 20/02/2024 נערך דיון נוסף פרונטלי בהשתתפות הצדדים וב״כ, בפני הוועדה.

1. **מטרת ההחלטה:**
אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע למגרש הנדון ללא מע״מ וכולל פיתוח, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף – מגזר חקלאי.

2. **המועד הקובע:**
המועד הקובע להחלטה זו הוא 19/03/2018.

3. **ביקור בנכס:**
ביום 20/10/2022 נערך ביקור על ידי מר ערן ירקוני חבר הוועדה.

4. **תמצית תיאור הנכס:**
אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.
הנכס הנישום מהווה את מגרש מס׳ 100 על פי תב״ע בר/395 בשטח של 56 דונם ביעוד מרכז לוגיסטי וממוקם בצידו המערבי של מושב שדה דב ובסמוך למחלף בית רבן.
על המגרש בנוי מבנה אחסנה לוגיסטי בגובה של 15 מ׳.

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

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

5.1 <u>תכניות מאושרות</u>:

מעיון בחוות הדעת התכנונית שהועברה מרמ"י, אתר רמ"י וכן אתר ועדה מרחבית לתכנון ובנייה "שורקות", עולה כי על המקרקעין שבנדון חלה בין היתר, תכנית מתאר מקומית מס' בר/395 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7619 מיום 15.11.2017 .

על פי תשריט תכנית בר/395 מסווג הנכס הנישום כמגרש מס' 100 בייעוד "אחסנה".

להלן טבלת זכויות הבניה:

יעוד	גודל מגרש במ"ר	שטח בניה במ"ר		שיעור התכסית	גובה מבנה	מס' קומות
		עיקרי	שירות			
אחסנה	56,000	31,000	3,000	61%	עד 15 מ'	עד 2

- **שימושים מותרים לשטח עיקרי**: מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה – מרלו"ג, שטחים ומתקנים לחניה, פריקה ותמרון, מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס, התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים באישור הוועדה המקומית, מסחר נלווה לשימוש העיקרי בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר מתוך השטח העיקרי, משרדים כשימוש נלווה לשימוש העיקרי בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר מתוך השטח העיקרי. לא יותרו שימושים הגורמים למפגעים סביבתיים ולא תותר אחזקה או אחסנה של חומרים מסוכנים. לא ניתן להמיר שטחי אחסנה לשימושים אחרים וכל סטייה מהשימושים וההיקפים המפורטים לעיל תיחשב לסטייה ניכרת.
- **שימושים מותרים לשטחי שירות:** ממ"מ, חניות מקורות, מחסנים, מתקנים הנדסיים כגון חדר טרפו, מתקני תשתית מעברים וכדומה.
- **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה. תותר בניית סככות קירוי לחניות בהתאם לצורך, הסככות יחושבו כשטחי שירות.
- **איחוד וחלוקה:** בסמכות הוועדה המקומית לחלק או לאחד את המגרש, בתנאי שגודל מגרש מינימלי יהיה 4 דונם. במקרה של חלוקה, תובטח גישה לכל מגרש.

5.2 <u>תוכנית רישוי</u>:

ביום 24/02/2019 הופק היתר בניה בנכס הנדון. להלן טבלה מסכמת של שטחי הבניה:

קומה	שימושים עיקריים				חלקי שירות				סה"כ
	משרדים	ביתן שומר	אחסנה	סה"כ	מחסן	מתקנים	ממ"מ	סה"כ	
ק"ק	299.81	25.00	30,424.72	30,749.53	2,075.29	773.95	77.55	29,26.79	33,676.32

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי ללא מע"מ וכולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאית המחוזית
₪ 134,073,089	₪ 46,056,570	₪ 104,512,900

8. הכרעת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהכרעת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישות השומה</u>:

השמאית המחוזית קיבלה את גישות השומה בה נקטו הצדדים דהיינו, גישת ההשוואה הישירה על בסיס מכרזי רמ"י, עסקות לקרקע לתעשייה וגישת היוון הכנסות תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.

8.2 <u>נתוני ההשוואה</u>:

השמאית המחוזית קבעה כי מכרזי רמ"י באזור התעשייה עשרת מהווים מקור השוואה ראוי, וזאת לאור מיקומם הגאוגרפי הסמוך ואופי השימוש והבינוי בקומה אחת וקבעה כי יש להביאם בחשבון בקביעת שווי הנכס, בנוסף למכרזי רמ"י במודיעין.

קביעת שווי המגרש בוצעה כממוצע משוקלל בין שווי הנכס לפי גישת ההשוואה (משקל של 30%) לבין שווי הנכס לפי גישת היוון הכנסות / חילוץ בהתאם להסכם השכירות בנכס הנדון (משקל של 70%).

8.3 <u>שומות השגה ראשונה</u> – השמאית המחוזית קבעה כי אין להביא בחשבון את הכרעות ההשגה הראשונה במשגב דב ובבית חלקיה מאחר והן, לכשעצמן, אינן מהוות עסקאות השוואה.

8.4 <u>תוספת שווי בגין גובה המבנה</u> – גובה המבנה הממוצע בעסקאות ההשוואה הינו 10 מ' לעומת גובה 15 מ' בנכס הנדון. לפיכך, יש להביא בחשבון, בבחינת שווי הנכס בגישת ההשוואה, תוספת שווי בגין הפרש נפח המבנה. הובא בחשבון מקדם ניצול של 0.5 לגובה מעל 10 מ' כבנתוני השוואה.

8.5 <u>גישת הערך השיורי</u> – בקביעת שווי המגרש בגישת הערך השיורי השמאית המחוזית הביאה בחשבון דמי שכירות חודשיים בסך של 39.90 ₪ למ"ר (38 ₪ + הצמדה 5%), שיעור היוון של 7.50% ורווח יזמי בשיעור של 15%.

8.6 <u>עלויות בניה בגישת החילוץ</u> – שמאי המשיגה טען כי עלות ההקמה בהתאם למחירון דקל מסתכמת ב- 2,668 ₪ למ"ר, ובנוסף יש להביא בחשבון עלויות של מס רכישה, אגרות בניה, עלויות מימון, עלויות פיתוח לפי בקר רמ"י, פיתוח חצר ועלות החלפת ומילוי קרקע בהתאם לחוזה. השמאית המחוזית קבעה כי עלויות ההקמה של הנכס מסתכמות ב- 2,500 ₪ למ"ר ולא הביאה בחשבון את יתר העלויות המצוינות בשומת המשיגה.

8.7 <u>הפחתות ותוספות שניתנו</u> – בהכרעת השמאית המחוזית בוצעו ההפחתות הבאות - הפחתה של 5% ביחס למכרזי עשרת, בהתחשב בביקוש ונדירות המגרשים הגדולים; הפחתה

של 15% בגין שימוש מוגבל של אחסנה, לוגיסטיקה וסוכנויות עמילות מכס ; והפחתה של 5% לגודל ולהיקף עסקה.

8.8 <u>תחשיב השומה :</u>

<u>תחשיב בגישת היוון דמ"ש בנכס הנדון:</u>

דמ"ש למ"ר בתוספת הצמדה		₪39.90
שטח בנוי ברוטו		34,000
סה"כ דמ"ש לשנה		₪16,279,200
שיעור היוון תעשיה		7.50%
סה"כ שווי בנוי		₪217,056,000
בניכוי רווח יזמי	1.15	₪188,744,348
עלות בניה	₪2,500	₪85,000,000
יתרה לקרקע		**₪103,744,348**

<u>תחשיב בגישת ההשוואה:</u>

חישוב תוספת שווי בגין גובה נכס של 15 מ'

פרט	ערך
שטח עיקרי קומת קרקע במגרש	31,000
שטח מגרש במ"ר	56,000
שטח עיקרי לדונם	553.57
שווי מ"ר מבונה עיקרי - גובה 10 מ'	₪ 2,365
שווי זכויות בניה עיקריות בדונם	₪ 1,309,405
זכויות נפחיות עיקרי בדונם - גובה 10 מ'	5,536
שווי מ"ק מבונה עיקרי	₪ 237

שטח עיקרי במ"ר בקומת הקרקע	31,000
תוספת גובה במ' ביחס לעסקאות השוואה	5
סה"כ תוספת נפח במ"ק במגרש	155,000
שווי מ"ק עיקרי	₪ 237
תוספת שווי בהגדלת נפח המגרש לגובה 15 מ'	₪ 36,663,348
תוספת שולית ביחס לגובה בסיסי 10 מ'	0.50
סה"כ תוספת שווי במגרש בגין הגדלת הנפח	₪ 18,331,674

<u>תחשיב שווי החלקה בגישת ההשוואה</u>

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי קומת קרקע	31,000	1.00	31,000
שירות קומת קרקע	3,000	0.50	1,500
חצר תפעולית	22,000	0.30	6,600
סה"כ שטח אקו' במגרש			39,100
שווי מ"ר מבונה בשימוש לאחסנה / לוגיסטיקה - גובה 10 מ'			₪ 2,365

סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח וללא מע"מ בגובה 10 מ'			₪ 92,486,251
סה"כ תוספת שווי בהתאמה לגובה 15 מ'			₪ 18,331,674
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח וללא מע"מ בגובה 15 מ'			₪ 110,817,925
בהתאמה להיקף עסקה	0.95		₪ 105,277,029

סיכום

חוזה שכירות בנכס	0.7	₪86,741,448
גישת ההשוואה	0.3	₪88,274,129
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח		**₪87,507,788**
שווי המגרש במעוגל		**₪87,510,000**

ערכים אלו לא כוללים פיתוח ומע"מ.

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 08/12/2019, ומפרוטוקול הדיונים שנערכו ביום 09/11/2021 ו-20/02/2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת[2]:

9.1 סבירות השומה – לעמדת נציגי המשיגה, הערכת השמאית המחוזית חורגת באופן קיצוני מהערכות רמ"י במתחמים דומים בסביבה, ולראיה השווי של 2,696 ₪ למ"ר מבונה (2,365 ₪ בסיס + 20% התאמה לגובה והפחתה של 5% כהתאמה לגודל) שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית גבוה ב- 178% מהערכות רמ"י במתחמים דומים בסביבה. אופן ההערכה פוגע באופן חמור ודורסני בעקרונות יסוד של המשפט החוקתי והמנהלי כדוגמת אפליה וחוסר צדק חלוקתי. לחיזוק עמדתם מפנים נציגי המשיגה לנתוני ההשוואה הבאים:

- 5 הכרעות שמאים מחוזיים ביישובים כפר מנחם, חפץ חיים, יסודות, בית חלקיה ומשגב דב למועדים קובעים שונים בין השנים 2015 ל- 2018, בהן נקבעו ערכי שווי הנעים בין 1,173 ₪ לבין 1,697 ₪ למ"ר מבונה, ובממוצע 1,541 ₪ למ"ר מבונה.
- 4 הכרעות של שמאים מכריעים ביישובים מודיעין ויד בנימין, כמפורט:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	יישוב	ייעוד	שווי מ"ר מבונה
ערן ירקוני	26/06/2019	5984/11	יד בנימין	תעשייה	₪ 1,750
דוד טיגרמן	19/05/2019	5984/37+38	יד בנימין	תעסוקה	₪ 1,400
אלי כהן	05/04/2017	5896/12 מגרש 33	מודיעין	תעשייה	₪ 1,400
בועז קוט	19/03/2018	5894/17	מודיעין	תעשייה	₪ 1,600

נציגי המשיגה טוענים כי אמנם, כפי שקבעה השמאית המחוזית, לא ניתן להתייחס להכרעות השמאים המחוזיים לכשעצמן כעסקאות השוואה, אך עסקאות ההשוואה דומות ואם תוצאת השומה גבוהה בכ-180% מהכרעות שמאים מכריעים או מחוזיים יש לבחון הן את בסיס הנתונים והן את אופן ניתוחם.

[2] שמאי המקרקעין משה פרל בשומת ההשגה הראשונה והשנייה ועו"ד יעקב צפריר בדיונים בעל פה בפני הוועדה.

9.2 מכרזי רמ"י בעשרת – לעמדת נציגי המשיגה לא ניתן להסתמך על מכרזי רמ"י באזור התעשייה עשרת מהטעמים הבאים:

- מגרשי המכרז בעשרת מאופיינים בשטח הנע בין דונם וחצי לשני דונם וחצי, היקף זכויות בניה בהם מוגבל מאוד והם מיועדים לעסקים זעירים. לעומת זאת, הנכס הנדון ששטחו 56 דונמים בעל היקף זכויות בניה גבוה מאוד, כאשר שוק השחקנים המסוגלים לבנות או לשכור שטח כזה הוא מוגבל מאוד. לפיכך, לא ניתן להשוות בין הנכסים.
- הזוכים בארבעת מגרשי המכרז בעשרת הם שני בעלי זכויות כאשר מחירי הזכייה גבוה בכ-100% ממחירי השומה וממוצע ההצעות שהוצעו. לפיכך, תוצאות אלו חריגות לסביבה ואין להסתמך עליהן.
- לחיזוק עמדתם מפנים נציגי המשיגה ל- 2 הכרעות של שמאים מחוזיים (השמאי המחוזי יחיאל שטרית לנכס בגו"ח 4726/71 ביישוב בית חלקיה והשמאית המחוזית מלי בנימין רוזן לנכס בגו"ח 5448/74 ביישוב חפץ חיים) ול- 2 שומות של שמאים מטעם רמ"י לנכסים דומים בסביבה (השמאי יעקב קורן למגרשים 2+1 בתכנית בר/12/256 ביישוב בית חלקיה ושומת השמאי עופר נקש לנכס בגו"ח 3915/392 ביישוב יסודות) בהן נקבע כי תוצאות מכרזי רמ"י בעשרת הם חריגים ואין להביאם בחשבון.

9.3 הפחתה לגודל – שמאי המשיגים טען כי שווי המגרש בהתאם לשומת רמ"י ועלויות הקמת המבנה מסתכמים בכ- 250 מיליון ₪ וקיים שוק מוגבל של חברות שיש באפשרותן להקים או לשכור את המבנה. לפיכך, יש להפחית 15% מהשווי בשל מגבלה זו. ההפחתה שקבעה השמאית המחוזית, של 5% בלבד, כמחצית מההפחתה שהביא בחשבון שמאי רמ"י בשומתו, אינה סבירה ואף ניתנה ללא כל נימוק.

9.4 התאמה לגובה המבנה – נטען כי תוספת השווי בגין גובה המבנה שנקבעה ע"י השמאית המחוזית, מ- 10 מ' ל- 15 מ' לפי מקדם תועלת של 0.50, אינה נכונה. לעניין גובה המבנה, עמדת נציגי המשיגה היא כי עסקאות ההשוואה הנכונות הן של מבנים לוגיסטיים מהיישובים יד בנימין, בית חלקיה וגני טל, אשר הגובה המותר בהם הינו של 12 מ' ולא 10 מ', וכן מכרזי רמ"י במודיעין בהן הגובה המותר הינו 14.5 מ' כך שלא קיים הבדל גובה. לעניין נפח התוספת, נציגי המשיגה טוענים כי הגבהת המבנה אינה משביחה חללי שירות, מבואות כניסה, מדרגות וממ"ק ובכל מקרה יש להפחית גובה של 1/2 מטר לצורך קונסטרוקציה מותאמת למפתחים גדולים בגובה. לעניין מקדם התועלת, לעמדת נציגי המשיגה הגבהת המבנה מחייבת, בין היתר, פתרונות מידוף יקרים, כלי שינוע אוטומטיים, התקנת מערכות בטיחות נלוות והכשרת עובדים למיומנות תפעול זו. לפיכך, ובהתאם להכרעות השמאים המכריעים דוד טיגרמן (לנכס ביישוב יד בנימין, כמפורט לעיל) ואייל יצחקי (גו"ח 5449/6 ביישוב גני טל), יש להביא בחשבון מקדם תועלת של 0.33 ולא 0.50.

9.5 גישת היוון הכנסות – נציגי המשיגה טוענים כי בתחשיב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, כפי שמוצג בהכרעת השמאית המחוזית, קיימים מספר פגמים, כמפורט:

- דמי שכירות: נטען כי בהתאם לחוזה השכירות בנכס שנחתם בשנת 2017 דמי השכירות עומדים על 37 ₪ למ"ר, אשר עודכנו ל- 38 ₪ למ"ר, כאשר בחלוף 7 שנים קיימת אופציה

לשוכר להמשיך ולשכור את הנכס בתוספת של 5% לדמי השכירות. בניגוד לאמור, השמאית המחוזית חישבה הצמדה של 5% מהיום הראשון לדמי השכירות של 38 ₪ למ״ר, סה״כ 39.90 ₪ למ״ר. רק תוספת זו של 5% מעלה את שווי הנכס בכ- 9,000,000 ₪.

- שטח בגינו מתקבלים דמי שכירות: נטען כי על פי תחשיב השמאית המחוזית מתקבלים דמי שכירות מלאים בגין שטח של 34,000 מ״ר, בעוד שבפועל קיימים שטחי משרדים בגלריות בהם דמי השכירות עומדים על 30 ₪ למ״ר בלבד וכן שטחים בהיקף של 799 מ״ר (ביתן שומר ושטחי מתקנים ומערכות טכניות) בגינם לא מתקבלת כל תמורה.

- דחייה: נטען כי יש להביא בחשבון דחייה של שנה אחת בשיעור 6% לתקופת ההקמה, אשר בפועל התארכה כ- 3 שנים.

- שיעור היוון: לעמדת נציגי המשיגה, שיעור ההיוון הראוי לנכסים בייעוד תעשיה ולוגיסטיקה במועד הקובע הינו 7.70%, זאת בהתאם לסקירה הדו שנתית של השמאי הממשלתי של שיעורי תשואה בנכסים מניבים ובהתחשב במיקום הנכס שאינו במרכז הארץ או מרכז יישוב, היותו מושכר רק בחציו והיעדר פוטנציאל להרחבת שימושים בעתיד. לטענתם, שינוי שיעור ההיוון מ- 7.50% כאמור בהכרעת השמאית המחוזית ל- 7.70% כמפורט לעיל, מביא לשינוי של כ- 6 מיליון ₪ בשווי הנכס כבנוי.

- עלות בניה למ״ר: נטען כי עלות הבניה של 2,500 ₪ למ״ר שנקבעה ע״י השמאית המחוזית אינה נכונה ואף אינה מנומקת כלל. לעמדת נציגי המשיגה עלות הבניה הנכונה למ״ר הינה 2,668 ₪ למ״ר, בהתאם למחירון דקל, כמפורט:

פרט	ערך
עלות למ״ר של מבנה תעשייה סטנדרטי	1,450 ₪
תוספת בגין בידוד	125 ₪
סה״כ עלות למ״ר לפני תוספות נוספות	1,575 ₪
תוספת גובה - 40%	2,205 ₪
תוספת לדלתות, שערים ותאורה - 10%	2,426 ₪
תכנון, ניהול ופיקוח - 10%	2,668 ₪

- עלויות עקיפות: נטען כי לא הובאו בחשבון בהכרעת השמאית המחוזית עלויות עקיפות כגון מס רכישה, אגרות בניה והוצאות מימון בסך של כ- 8 מיליון ₪ אשר הובאו בחשבון בשומת המשיגה.

- עלות החלפת ומילוי קרקע: נטען כי מאחר וקיימים הפרשי גובה גדולים בין גובה פני הקרקע הטבעיים לבין אלו הנוכחיים יש להביא בחשבון את עלות החלפת ומילוי הקרקע בסך של כ- 13 מיליון ₪, אשר אף גבוהה יותר בפועל. עלות זו, אשר אינה מהווה חלק מעלויות הפיתוח, לא הובאה בחשבון בהכרעת השמאית המחוזית. נטען כי עלות מסוג זה הופחתה בעבר על ידי ועדת ההשגות הדנה במינוי זה בהכרעה לנכס באזור התעשיה הדרומי באשקלון.

- עלות פיתוח חצר: נטען כי יש להפחית עלות פיתוח חצר – אספלט, גדרות, אבני שפה, קיר

תמך וכדומה, סה"כ כ- 7 מיליון ₪ אשר לא הופחתו בהכרעת השמאית המחוזית.

- <u>מטלות תכנוניות ומוניציפאליות</u>: נטען כי הוראות התכנית מטילות על המשיגה מטלות רבות בתחום התחבורה והתנועה, הניקוז והטיפול הנופי. עלויות אלו לא הובאו בחשבון בהכרעת השמאית המחוזית.

- <u>עלות בניה כוללת</u>: נטען כי סך עלויות הבניה של המבנה מסתכמות בכ- 136 מיליון ₪.

9.6 <u>הוצאות נוספות של המשיגה</u> – נטען כי נוכח ההוראות בתכנית בר/395 לא ניתן לקבל היתר אכלוס עד להסדרת פיתוח הכבישים, הכיכר ותחנת סניקה. מאחר והקרקע תוכננה על ידי המשיגה וללא מכרז רמ"י, היא נאלצה לשלם כ- 7 מיליון ₪ בגין עלויות פיתוח אשר אמורות היו להיכלל במסגרת עלויות הפיתוח.

9.7 <u>ההערכה</u> – לאור האמור לעיל, טוענים נציגי המשיגה כי יש להעמיד את מרכיב שווי הקרקע בנכס הנדון על סך של 29,504,000 ₪, ללא פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לתחשיב שנערך על ידי שמאי המשיגה ומפורט בעמוד 9 בהכרעת השמאית המחוזית.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

רמ"י לא המציאה תגובה בכתב להשגה מלבד סקירת עסקאות ותוצאות מכרזי רמ"י הרלוונטים מיום 17.06.2020.

במהלך הדיון הגיב שמאי המשיבה לטענות נציגי המשיגה, כמפורט:

10.1 **<u>מכרזי רמ"י בעשרת</u>** – נטען כי תוצאות מכרזי רמ"י באזור התעשייה עשרת משנת 2017 הם המתאימים ביותר לקביעת שווי מ"ר מבונה אקו' בגישת ההשוואה, וזאת לנוכח קרבתם הגיאוגרפית לנכס, השימושים המותרים הדומים, פער זמן קצר בין המועדים הקובעים והעובדה כי מדובר במבנים בני קומה אחת בגובה 10 מ', בדומה לנכס הנדון. מאחר ועסקינן בשווי מ"ר מבונה אקו', יש לוודא שהוא אכן שווה ערך לשני נכסים. עסקאות ההשוואה שמציגים נציגי המשיגה הם באזורי תעשיה בהם הבינוי הוא של 4 קומות ולא של קומה אחת, מדובר בשני מוצרים שונים אשר השווי האקו' שלהם שונה לחלוטין.

10.2 **<u>התאמה לזמן</u>** – נטען כי חלה עליית שווי חדה משנה לשנה במגרשים בשוק האחסנה והלוגיסטיקה. למשל, המועד הקובע בשומת ההכרעה של השמאית המחוזית אהובה גיל-עד (גו"ח 4663/2 מיום 31/07/2017), אליה היפנו נציגי המשיגה, הינו בשנת 2015 וערכי השווי נקבעו בהתבסס על מכרזי רמ"י באזור התעשייה עשרת בשנת 2014, ולא משנת 2017 כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה. ניתוח תוצאות המכרזים מעלה כי במהלך כשנתיים וחצי חלה עליית שווי בשיעור 39% (כ- 1.5 מיליון ₪ לדונם בשנת 2014 לכ- 2.1 מיליון ₪ לדונם בשנת 2017) בשווי קרקע בייעוד תעשייה ומלאכה בעשרת. כמו כן מציג שמאי המשיבה תוצאות מכרזי רמ"י בעיר מודיעין משנת 2015 (שווי ממוצע של 1.36 מיליון ₪ לדונם), שנת 2016 (שווי ממוצע של 1.98 מיליון ₪, עליה של כ- 46% משנת 2015) ושנת 2018 (שווי ממוצע של כ- 2.59 מיליון ₪ לדונם, עלייה של כ- 31% משנת 2016). נוכח תוצאות המכרז, נטען, ההתאמה לזמן של 10%, כפי שבוצעה בהכרעת השמאית המחוזית בנכס הנדון, נמוכה מדי ויש להביא בחשבון מקדם התאמה של 31%.

10.3 **<u>גישת השווי השיורי</u>** – נטען כי בחינת שווי הקרקע בגישת ההשוואה הישירה עדיפה על בחינת שווי הקרקע בגישת השווי השיורי מאחר ובגישת השווי השיורי מסתמכים על חוזה שכירות ראשוני בלבד. מבחינת גובה שיעור ההיוון נטען כי סקירת השמאי הממשלתי מהווה שיעור היוון ממוצע ויש להביא בחשבון כי מיקום הנכס הנדון הוא מצוין. שמאי המשיבה מציין כי בחודש יוני 2019 פורסם בעיתון גלובס כי המשיגה מכרה נכס המהווה מרכז לוגיסטי בעיר מודיעין לפי שיעור היוון של 5%.

10.4 **<u>עלות יישור הקרקע</u>** – נטען כי אין להביא בחשבון עלויות בגין יישור הקרקע ועלויות פיתוח מחוץ למגרש מאחר והן מגולמות בעסקאות מכר בקרקע.

10.5 **<u>שטח הנכס הבנוי</u>** – נטען כי עסקינן בתכנון נקודתי של חברה שמתמחה בתחום הלוגיסטיקה והאחסנה, כך שהתכנון משקף תכנון מיטבי. לא ניתן לומר כי קיימים שטחים שאינם נחוצים.

10.6 **<u>התאמה לגודל</u>** – נטען כי בשוק הלוגיסטיקה והאחסנה קיים יתרון למגרשים ומבנים גדולים יותר. לראיה, גופים ואנשים מבצעים רצף של רכישות במגרשים סמוכים בשטח של דונמים בודדים כל אחד, לדוגמא ביישובים עשרת ומודיעין, על מנת ליצור מגרש כמה שיותר גדול ולשמור על רצף לוגיסטי והוזלת עלויות.

10.7 **<u>התאמה להיקף עסקה</u>** – נטען כי ההפחתה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה הינה על הצד הזהיר מאחר וקיימים בשוק גורמים המוכנים לשלם פרמיות משמעותיות על מגרשים גדולים.

11. דיון והכרעה:

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

עיקר ההשגה נסובה סביב בסיס נתוני השוואה ואופן ניתוח הנתונים לצורך אומדן שווי זכות הבעלות במגרש הנישום.

השמאית המחוזית אמדה את שווי הנכס, הן בגישת ההשוואה בהסתמך על מכרזי רמ"י בא.ת. מודיעין ועשרת, והן בגישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ, בהסתמך על חוזה שכירות בנכס הנדון. לאחר מכן, שקללה את אומדני השווי שהתקבלו מהנתונים הנ"ל תוך מתן משקל של 70% לשווי הנכס שהתקבל בגישת היוון הכנסות ו-30% לשווי הנכס שהתקבל בגישת ההשוואה וקיבלה שווי משוקלל לנכס הנדון.

לעומתה, שמאי המשיגה אמד שווי מ"ר מבונה אקווי' בגישת ההשוואה בהסתמך על עסקות מכר בפארק תעשייה מודיעין, א.ת. אשדוד - צפון, א.ת. קריית גת תוך התאמת הנתונים למאפייני הנכס הנדון. לאחר מכן, שקלל את השווי שקיבל מניתוח כל אחד מהנתונים הנ"ל וקיבל שווי מ"ר מבונה משוקלל. כמו כן, שיקלל ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה במושב שדה דב (גו"ח 4663/2) ובמושב בית חלקיה. בנוסף, שמאי המשיגה ערך ניתוח לחוזה השכירות בנכס הנדון והגיע לשווי דומה לשווי שהגיע אליו בגישת ההשוואה.

הנכס הנדון הוא נכס בייעוד אחסנה, בגובה של 15 מ' בבינוי של עד שתי קומות והיקף שטחי בניה גדול ביחס למגרשי תעשייה בסביבה.

בהתאם להוראות תכנית בר/395, ניתן לפצל את הבינוי במגרש למספר מגרשים קטנים יותר, בשטח מינימאלי של 4 דונמים. הוועדה אינה מקבלת את טיעון נציגי המשיגה כי חלוקה שכזו

אינה מאפשרת מיצוי מיטבי של זכויות הבניה. זכויות הבניה המוקנות בתכנית בר/395 הן בערכים מוחלטים ולא כאחוז משטח המגרש. ככל ופיצול המגרשים לא יחרוג מקווי הבניין אין כל מניעה לנצל את מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכנית.

לצורך ביסוס שווי הנכס יש להביא בחשבון, ככל הניתן, עסקאות השוואה לנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר אליו על מנת להימנע מביצוע התאמות מרובות. ביחס לנכס הנדון יש לבחור כמקורות השוואה נכסים במיקום גיאוגרפי קרוב בעלי שימושים דומים ובגובה קרוב ככל הניתן ל- 15 מ'. שטח המגרשים יהיה גדול ככל הניתן, או לחלופין קרוב לשטח של 4 דונמים.

הוועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית לפיה ערכים שנקבעו בהליכי שמאות אחרים (דוגמת שומות לפי תיקון 84 לחוק התו"ב והכרעות בהשגה ראשונה) אינם מהווים נתוני שווי שוק, ואין בהם כדי לכבול את שיקול דעתה של הוועדה. במסגרת זו אין מניעה ואף רצוי לערוך שימוש במסד נתונים המפורט בשומות אחרות, אולם מסקנת השווי של שומות אלו יכולה לשמש כאינדיקציה בלבד. עוד יודגש כי לצורך הסתמכות על הכרעה בהליך אחר, יש לבחון את הרכיבים עליהם מבקשים להסתמך, את השיקולים לקביעתם ואת הקשר לנכס ולמטרת השומה. חיזוק לדברינו ניתן למצוא בסעיף 4.4 בתקן מס' 2.1 לתקינה השמאית.

הוועדה תקדים ותאמר כי לאחר שבחנה את מכלול נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים וכן בהכרעה בהשגה ראשונה, היא סבורה כי נתוני ההשוואה הרלוונטיים ביותר, מבחינת מיקומם ומאפייני הסביבה שלהם הינם כאמור להלן תוך ביצוע התאמות נדרשות ושקלול מתאים בהתחשב במאפייני כל אחד מהנתונים.

בהתקיים, בין היתר, נתוני שווי מספיקים מאזורי תעשייה בסביבת הנכס, סבורה הוועדה כי אין צורך להסתמך על נתוני שווי מאזורי תעשייה פחות מתאימים להשוואה לאזור התעשייה הנדון כגון א.ת. מודיעין, קריית גת ואשדוד זאת לאור מיקומו של הנכס ושאר מאפייניו.

הוועדה מסכימה עם טענתם של המשיגים כי אין להביא בחשבון את המכרזים בא.ת. בעשרת.

הוועדה מקבלת את הכרעת השמאית המחוזית ועמדת המשיגים לפיה בחינת השווי תבוצע בגישת ההשוואה שהיא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר. כמו כן, הוועדה סבורה, כעמדת הצדדים, כי במסגרת אומדן השווי יש להביא בחשבון את עסקת השכירות בנכס הנדון תוך מתן משקל ראוי לנתון זה. בנוסף, הוועדה מצאה לנכון לערוך ניתוח 2 עסקות שכירות נוספות במושב בית חלקיה שנערך גם לגביהן ניתוח בהחלטת הוועדה מיום 19/06/2023 ונמצאו על ידי הוועדה כנתוני השוואה מתאימים, עם אותם מאפיינים של הנכס הנישום, תוך ביצוע התאמה למיקום.

11.2 <u>סבירות ערכי השווי</u>:

שמאי המשיגה הציג תוצאות של מספר החלטות שמאים מחוזיים, במשגב דב ביישובים סמוכים, וטען כי הפער בינן ובין ערכי השווי שנקבעו בשומה הנדונה מעיד על פער קיצוני ולא סביר.

ערכים שנקבעו בהליכי שמאות אחרים (דוגמת שומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק התו"ב והחלטות בהשגה ראשונה) אינם מהווים נתוני שווי שוק, ואין בהם כדי לכבול את שיקול דעתה

של הוועדה. במסגרת זו, אין מניעה ואף רצוי לערוך שימוש במסד נתונים המפורט בשומות אחרות, אולם מסקנת השווי של שומות אלו יכולה לשמש כאינדיקציה בלבד. עוד יודגש, כי לצורך הסתמכות על הכרעה בהליך אחר, יש לבחון לעומק את הרכיבים עליהם מבקשים להסתמך, את השיקולים לקביעתם ואת הקשר לנכס ולמטרת השומה.

בשים לב למסד הנתונים המספק שעליו בחרנו להישען, המורכב מנכסים בעלי מאפיינים דומים לזה שבנדון, ממילא אין צורך לפנות לנתונים נוספים שהם בעלי תוקף נמוך יותר, ואינם בבחינת עסקות השוואה רלבנטיות ומהימנות. חיזוק לעמדה זו ניתן למצוא בסעיף 4.4 בתקן 2.1.

בהערת אגב נציין, כי השומה היחידה המתייחסת לנכס בישוב משגב דב, רחוקה כמעט שלוש שנים מהמועד הקובע, ונערכה על יסוד נתונים ישנים עוד יותר.

11.3 <u>מקדם הפחתה בגין היקף עסקה</u>:

לאור מיקומו של הנכס בסמוך לנמל אשדוד ולאור נדירותו והביקוש הגדל בשנים האחרונות למגרשים גדולים, ולאור העבודה שכאמור ניתן לחלק את המגרש למגרשים תכנוניים קטנים יותר, הוועדה סבורה כי מקדם ההפחתה בגין היקף עסקה שחושב על ידי השמאית המחוזית הינו סביר ומאמצת אותו.

11.4 <u>התאמה לגובה המבנה</u>:

שמאי המשיגים טען כי תוספת השווי בגין גובה המבנה שנקבעה ע"י השמאית המחוזית, מ- 10 מ' ל- 15 מ' לפי מקדם תועלת של 0.50, אינה נכונה.

הוועדה מצאה לנכון להביא בחשבון השווי את עסקות שכירות בבית חלקיה, בנכס הנישום וכן עסקות ההשוואה ממכרזי רמ"י בא.ת. גדרה למגרשים 84, 86, 90 ו-91 ביעוד "תעשיה מיוחדת" אשר שם מותרים לבניה בניני תעשיה בגובה מקסימלי של עד 15 מ', ובכך מתייתרת קביעת המקדם לתוספת השולית של הגובה בנכס הנישום.

11.5 <u>ניתוח עסקת השכירות בנכס הנישום</u>:

הוועדה סבורה כי עסקת השוואה במושא השומה מהווה את מקור ההשוואה הטוב ביותר, לאומדן שווי הנכס שכן היא משקפת בצורה הנאמנה ביותר את כלל מאפייני הנכס. יחד עם זאת, שימוש בנתון זה נערך על ידי גישת היוון הכנסות ולאחר מכן שימוש בגישת החילוץ לצורך חילוץ רכיב הקרקע, גישת הרגישה לשינויים הן בשיעור ההיוון והן ברכיבי החילוץ.

בהתאם לדיווח לרשות לניירות ערך, ביום 09/12/2018, נחתמה תוספת להסכם שכירות מקורי משנת 2017, לפיה חברת מגה אור החזקות בע"מ תשכור מבנה בשטח של 17,000 מ"ר, בדמי שכירות של 40 ₪ למ"ר עבור 12,000 מ"ר הראשונים ו-42 ₪ למ"ר עבור 5,000 מ"ר הנוספים. בהתאם להסכם השכירות המקורי תקופת השכירות הינה 7 שנים עם 3 תקופות אופציה בנות 5 שנים כל אחת (סה"כ 22 שנים), ולמבנה תוצמד חצר תפעולית בשטח הנע בין 5,000 מ"ר ל- 7,000 מ"ר (בממוצע 6,000 מ"ר).

ניתוח עסקת השכירות מצריך שימוש במספר פרמטרים, אליהם התייחס שמאי המשיגה בשומת ההשגה, כדלקמן:

שיעור היוון - השמאית המחוזית נקטה בשיעור היוון של 7.5%, ואילו שמאי המשיגה טען לשיעור היוון של 7.7%.

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של שנת 2018, אשר נערכה על ידי השמאי הממשלתי הראשי (להלן: "סקירת שיעור תשואה") נמצא כי שיעור התשואה הממוצע לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה הוא 7.6%. בסקירה זו הובהר כדלקמן:

- נדגמו ונותחו נתונים מכ-700 נכסים מניבים: משרדים, מסחר, מבני תעשייה, ולוגיסטיקה, בכ-35 ערים ברחבי הארץ, באזורי ביקוש ובאזורי פריפריה.
- שיעורי התשואה מהווים ממוצע כלל ארצי, ולכן כאשר שמאי נדרש להשתמש בשיעור התשואה עליו לבחון את הנכס הנישום, בשים לב לעובדה זו ובשים לב לכך שנמצא 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.
- מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה (באזור/בבניין וכדו'), פוטנציאל לשינויים בסביבה וכדו'. ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך שיעור התשואה הצפוי מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

מהאמור לעיל, עולה כי שיעור ההיוון הממוצע העולה מסקירת השמאי הממשלתי הראשי משקף במידה מסוימת גם נכס פריפריאלי, שכן כאמור חלק מהנכסים שנדגמו מצויים באזורי פריפריה. לא זו אף זו, בהתחשב במרכיבים נוספים המשפיעים על שיעור ההיוון בנכס הנדון, לרבות חוזה השכירות בנכס הנדון לתקופה של 22 שנה, הרי שככל שיש מקום לתוספת סיכון בגין מיקום פריפריאלי, מנגד יש מקום להפחתת הסיכון בגין חוזה שכירות לטווח ארוך.

בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי יש להביא בחשבון שיעור היוון של 7.1%, הנמוך ב-0.5% מהשיעור שנקבע על ידי השמאי הממשלתי הראשי בשל היתרון הנובע מתנאי חוזה השכירות לרבות התקופה אליה מתייחס.

דחייה - שמאי המשיגה הביא בחשבון דחייה לשנה בשל תקופת הקמה, ואילו השמאית המחוזית לא הביאה בחשבון דחייה כלל.

הוועדה סבורה כי אין להביא בחשבון דחייה עד להקמה ושיווק מהסיבה שגישת החילוץ מביאה בחשבון רווח יזמי ועלויות בנייה (שכוללות את רכיב המימון) שמגלמים את רכיב הדחייה[3].

רווח יזמי - השמאית המחוזית ושמאי המשיגים נקטו שיעור רווח יזמי של 15%. הוועדה מסכימה ומאמצת את שיעור הרווח היזמי שחישבו הצדדים בהתחשב בפרק יח' לקווים המנחים, בנושא "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי", שבו נקבע טווח שיעורי רווח יזמי הנע בין 15%-20% לבניית משרדים, תעשייה או מלאכה ולחנויות בחזית מסחרית קיימת.

עלות הקמה - השמאית המחוזית הביאה בחשבון עלות בניה בסך של 2,500 ₪ למ"ר, ואילו שמאי המשיגה הביא בחשבון עלות של 2,668 ₪ למ"ר.

עוד, טוען שמאי המשיגים כי סה"כ עלויות הבניה הסתכמו בכ-136 מיליון והינם כוללים בין היתר, עלויות החלפת הקרקע, עלויות פיתוח חצר, מטלות תכנוניות, מוניציפליות וציבוריות.

[3] נציין שעמדה זו הובעה גם במסגרת מסמך הנחיות מקצועיות של השמ"ר מיום 03/06/2021.

עלות כוללת זו משקפת כ-4,000 ₪ עלות בניה למ״ר. עלות הבניה הנטענת אינה סבירה למבנה אחסנה ולמבנים לוגיסטיים ולכן הוועדה דוחה טענה זו.

מטלות תכנוניות - שמאי המשיגים טוען כי הוראות התוכנית מטילות על היזם מטלות רבות בתחום התחבורה והתנועה, הניקוז והטיפול הנופי וכי עלויות אלו לא באו לידי ביטוי בהכרעת השמאית המחוזית.

בהתאם לסע׳ 6 בפרק כ״ה לקווים המנחים בשומות הנערכות עבור רמ״י אין לקחת בחשבון ״מטלות ציבוריות״, אלא אם צוין אחרת בהזמנת השומה. לפיכך, החלטה זו נערכה תחת הנחה בהתעלם מהמטלה הציבורית, בהתאם למדיניות רמ״י.

הוועדה סבורה כי העלות שנקטה השמאית המחוזית היא סבירה ומשקפת בצורה נאמנה את עלות הבנייה למ״ר מבנה המשמש למרכז לוגיסטי, זאת בהתחשב בעלות בנייה ישירה של מבני תעשייה לפי מחירון דקל - מרץ 2018 (כ- 1,500 ₪/מ״ר), בתוספת עלויות עקיפות, תוך התאמה לרמת גמר וגובה של מבנה לוגיסטי.

יחד עם זאת, לאור האמור, ועל הצד המקל והזהיר הוועדה קובעת עלות בניה כוללת בסך של 2,668 ₪ למ״ר כפי שחישב שמאי המשיגים בנכס הנישום וביתר נכסי ההשוואה קובעת עלות הקמה בסך של 2,500 ₪ למ״ר.

עלויות עקיפות - שמאי המשיגים טוען כי השמאית המחוזית לא הביאה בחשבון עלויות עקיפות בסך של כ-8 מיליון ₪ הכוללות מס רכישה, אגרות בניה והוצאות מימון.

הוועדה לא מסכימה עם טענתו של שמאי המשיגים. בהתאם לפרק י״ח של הקווים המנחים הוצאות מימון ואגרות הבניה מגולמות בין היתר בעלויות הבניה העקיפות המתווספות על עלויות הבניה הישירה.

הפחתת מס רכישה - שווי השוק של נכס בנוי כבר משקף את כלל המרכיבים הכלכליים שהובילו למחירו, ובכלל זה את עלויות מס הרכישה ששולמו במסגרת הרכישה המקורית על הקרקע.

גישת החילוץ מתבססת על ההנחה שהשוק מתמחר את הנכס כמוצר מוגמר, ולכן אין מקום לבצע הפחתות נוספות בגין מס רכישה או הוצאות נוספות, שכן הן כבר מגולמות במחיר השוק שנצפה. במילים אחרות, מס הרכישה הוא חלק מהעלויות שהשוק הפנים, והוא משפיע על נקודת האיזון שבין הביקוש להיצע של המוצר המוגמר.

עם זאת, אם יש נסיבות שבהן מס הרכישה אינו מתומחר כהלכה בשווי השוק (למשל, כאשר מדובר בעסקה חריגה או בשוק לא משוכלל), ייתכן שהיה מקום לבחינה פרטנית של השפעתו, אולם – אין זה המקרה בענייננו.

לאור האמור, בגישת החילוץ אין צורך לבצע הפחתה ספציפית של מרכיב מס הרכישה אשר ממילא מגולמות בשווי המוצר הסופי.

יוער, שבאותה ״נשימה״ היה ניתן לטעון שלמוצר הסופי יש להוסיף את עלות מס הרכישה ומנגד להפחיתו בגישת השווי השיורי, והיינו מקבלים קיזוז.

כאמור, לא כך הדבר. המיסוי משפיע על שווי השוק של המוצר הסופי, כלומר בשווי שוק של המוצר הסופי מגולם המיסוי הקיים, ולמוצר הסופי יש שווי שוק אחד שהינו נקודת שיווי המשקל [נקודת החיתוך] בין עקומת ההיצע לעקומת הביקוש.

טופוגרפיה - מבדיקה שערכנו בין קווי הגובה במגרש מדובר בשיפוע קרקע מתון אשר מגולם בנתוני ההשוואה וכן בעלויות הבניה הבסיסיות המחושבות בגישת החילוץ.

ניתוח שווי מ"ר מבונה בהתאם לעסקת השכירות:

שווי מ"ר כבנוי: 7.1% / (40.58 ₪ למ"ר ברוטו משוקלל [4] x 12 חודשים) = 6,858 ₪

בהפחתת יזמות (15%): 5,963 ₪

עלות הקמה: (2,668 ₪)

יתרה למ"ר מבונה ברוטו, כולל פיתוח וללא מע"מ: **3,295** ₪

11.6 <u>ניתוח עיסקת שכירות בנכס בבית חילקיה – גו"ח 5984/49</u>:

דמי שכירות למ"ר בחודש – 31.5 ₪.

מעיון בתנאי חוזה השכירות עולה כי מוסכם בין הצדדים לחוזה שהבניין המושכר יהא בגובה של 14 מ' לפחות, ומכאן דמי השכירות שנקבעו בחוזה משקפים גובה תואם לנכס הנישום.

ניתוח שווי מ"ר מבונה בהתאם לעסקת השכירות בנכס בבית חלקיה :

דמי"ש חודשיים למ"ר		31.50 ₪
שיעור היוון		7.10%
שווי מ"ר כבנוי		5,324 ₪
בהפחתת יזמות	15.00%	4,630 ₪
עלות הקמה		2,500 ₪
יתרה למ"ר מבונה ברוטו, כולל פיתוח וללא מע"מ:		2,130 ₪
תוספת למיקום		1.2
שווי מ"ר מבונה ברוטו, כולל פיתוח וללא מע"מ		**2,556** ₪

11.7 <u>ניתוח עסקת שכירות בנכס נוסף בבית חלקיה</u>:

בהתאם לחוזה שכירות שנחתם ביום 20/12/2018, נקבע כי המשכירה תקים פרויקט על המקרקעין ועם השלמתו יימסר לשוכרת, בהתאם לתנאים הבאים:

<u>הפרויקט</u>: מבנה מעטפת אשר ייבנה על המקרקעין בשטח של כ-13,000 מ"ר.

<u>המקרקעין</u>: גוש 5984 חלקות 17-19. מגרשים מס' 1201-1203 לפי תכנית מפורטת בר/8/256, בשטח כולל של כ-20,057 מ"ר.

<u>מטרת השכירות</u>: אחסנה לוגיסטית או כל מטרה אחרת או נוספת של אחסנה שתאושר בתב"ע שבהכנה.

<u>תקופת השכירות</u>: 12 שנים שתחילתה במועד המסירה בפועל של המושכר + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כל אחת, ובסך הכל 22 שנים ממועד המסירה בפועל.

<u>דמי השכירות</u>: 31.5 ₪ למ"ר ברוטו מהשטח המבונה של המושכר בגובה של 14.4 מ' ("דמי שכירות בסיסיים"). בגין כל הפחתה של 1 מ' מהגובה הנ"ל יופחת שיעור של 3.125% מדמי השכירות הבסיסיים.

[4] 17,000 מ"ר / (12,000 מ"ר x 40 ₪ למ"ר + 5,000 מ"ר x 42 ₪ למ"ר) = כ-40.58 ₪ למ"ר.

ניתוח הסכם השכירות:

דמ"ש חודשיים		₪ 31.50
שיעור היוון		7.10%
שווי מ"ר כבנוי		₪ 5,324
בהפחתת יזמות	15.00%	₪ 4,630
עלות הקמה		₪ 2,500
יתרה למ"ר מבונה ברוטו, כולל פיתוח וללא מע"מ:		₪ 2,130
תוספת למיקום	1.2	₪ **2,556**

11.8 גישת ההשוואה:

תוצאות מכרז רמ"י באזור תעשייה גדרה, מיום 02/09/2019 – הוועדה דוחה את טענת שמאי המשיגה לפיה מכרז רמ"י באזור תעשייה גדרה אינו משקף את הפעילות הלוגיסטית על כלל מרכיביה בנכס הנדון. הוועדה סבורה כי בהתחשב במיקום אזור התעשייה גדרה והפעילות המתנהלת בו, המכרז הנדון מהווה נתון השוואה מתאים, ולראיה, כפי שעולה מאתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה גדרה, במגרש מס' 23 נשוא המכרז הוגשה בקשה להיתר ל"הקמת מבנה לוגיסטי לאחסנה ותעשייה כולל משרדים לצורך תפעול המבנה, פיתוח המגרש + פוטו-וולטאי", בדומה לשימוש לגביו ניתן היתר בנייה בנכס הנדון ל"הקמת מבנה חדש לוגיסטי הכולל משרדים, ביתן שמירה, ח. משאבות, מאגר מים, גדרות ומשטחי חניה". ניתוח מכרז זה נערך תוך ביצוע התאמות נדרשות, כגון התאמה לגודל, להיקף הזכויות, למועד קובע וכדומה.

התאמה לגודל - בנוגע לטיעון שמאי המשיגה לפיו המגרשים נשוא המכרז קטנים, בשטח של כ-3 דונם, הממוקמים בתחום עירוני, הוועדה סבורה כי יש לחשב מקדם 0.85 בגין התאמה לצפיפות ואינטנסיביות שימוש וגודל מגרש כפי שחישבה הוועדה בהחלטת קודמות שניתנו לנכסים הכוללים מאפיינים דומים בסביבה.

התאמה לזמן - לאור עליית מחירי הנדל"ן למגרשי תעשייה ולוגיסטיקה במרוצת השנים האחרונות הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן של 7% לשנה, 1.75% לרבעון, כפי שנקבע גם בהחלטת ועדת ההשגות לנכס בבית חלקיה בגו"ח 5984/49 (החלטה מיום 19/06/2023).

התאמה לבעלות - חושב מקדם התאמה לבעלות בשיעור 3% בהתאם לקווים המנחים (חלוקה במקדם 0.97).

ניתוח תוצאות מכרז רמ"י בא.ת. גדרה מיום 02/09/2019:

מס"ד	מס' מגרש לפי תכנית זמ/573	שטח מגרש, במ"ר	מחיר זכיה	עלויות פיתוח	סה"כ מחיר קרקע ועלויות פיתוח	מחיר לדונם קרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ
1	22	2,915	₪ 9,011,555	₪ 2,000,946	₪ 11,012,501	₪ 3,777,873
2	23	2,960	₪ 6,308,888	₪ 2,031,836	₪ 8,340,724	₪ 2,817,812
3	84	4,127	₪ 8,328,018	₪ 2,832,897	₪ 11,160,915	₪ 2,704,365
4	86	3,291	₪ 6,641,018	₪ 2,259,041	₪ 8,900,059	₪ 2,704,363
5	90	4,069	₪ 10,891,000	₪ 2,793,084	₪ 13,684,084	₪ 3,363,009
6	91	4,001	₪ 8,074,018	₪ 2,746,406	₪ 10,820,424	₪ 2,704,430

המשך ניתוח תוצאות מכרז רמ"י בא.ת. גדרה				
מס"ד	**מס' מגרש לפי תכנית זמ/573**	**מחיר לדונם קרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ**	**שטח אקוויולנטי לדונם, במ"ר**	**מחיר למ"ר אקוויולנטי**
1	22	₪ 3,777,873	930	₪ 4,062
2	23	₪ 2,817,812	930	₪ 3,030
3	84	₪ 2,704,365	830	₪ 3,258
4	86	₪ 2,704,363	830	₪ 3,258
5	90	₪ 3,363,009	830	₪ 4,052
6	91	₪ 2,704,430	830	₪ 3,258
מחיר מ"ר מבונה אקוו' בממוצע				**₪ 3,486**
מחיר מ"ר ממוצע למגרשים 91-84 - גובה מקסימלי עד 15				**₪ 3,457**
מקדם התאמה למועד קובע				0.898
מקדם התאמה למאפייני וגודל המגרשים הנדונים				0.85
מקדם התאמה לבעלות (חלוקה במקדם)				0.97
שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 2,720**
במעוגל				**₪ 2,700**

חישוב שטח מבונה אקוו' לדונם (לא הובאו בחשבון שטחי שירות תת-קרקעיים, שכן אין כדאיות כלכלית בהקמת שטחים אלה ולרוב לא בונים אותם):

<u>מגרשים מס' 22 ו-23, בייעוד תעשייה:</u>

1,000 מ"ר x (45% עיקרי ק.ק. x 1.0 + 5% שירות ק.ק. x 0.5) + 1,000 מ"ר x (45% עיקרי ק.א. x 0.6 + 5% שירות ק.א. x 0.3) + 1,000 מ"ר x (10% עיקרי ק.ב. x 0.3 + 10% שירות ק.ב. x 0.15) + 1,000 מ"ר x 50% חצר x 0.25 = 930 מ"ר אקוו'.

<u>מגרשים מס' 84, 86, 90 ו-91, בייעוד תעשייה מיוחדת:</u>

1,000 מ"ר x (35% עיקרי ק.ק. x 1.0 + 5% שירות ק.ק. x 0.5) + 1,000 מ"ר x (35% עיקרי ק.א. x 0.6 + 5% שירות ק.א. x 0.3) + 1,000 מ"ר x (30% עיקרי ק.ב. x 0.3 + 10% שירות ק.ב. x 0.15) + 1,000 מ"ר x 50% חצר x 0.25 = 830 מ"ר אקוו'.

12. תחשיב:

עסקות ההשוואה שנבחנו בגישת היוון ההכנסות מבוססות על דמי שכירות למ"ר ברוטו המגלמים גם את יתרת החצר במגרש, ולפיכך מייצגות שווי למ"ר מבונה **ברוטו מגלם חצר**. מנגד, ניתוח עסקות ההשוואה שנערך בגדרה (בגישת ההשוואה הישירה) מייצג שווי למ"ר מבונה **אקוו' מנוטרל חצר** (זאת בשל הבדלים בתמהיל השטחים ובתכסית, בין הנכסים שנבדקו לבין מושא השומה).

לכן, לצורך התאמת הנתונים:

את השווי שהתקבל בגישת היוון ההכנסות נכפיל בשטח ברוטו המגלם חצר.

את השווי שהתקבל בגישת ההשוואה הישירה נכפיל בשטח האקוו' המנוטרל חצר.

השווי הסופי ייקבע כממוצע משוקלל שווה בין שתי הגישות.

12.1 סיכום הנתונים:

מס"ד	מקור הנתונים	שווי מ"ר מבונה אקווי'
1	חוזה שכירות בנכס בבית חלקיה	₪ 2,556
2	חוזה שכירות במ.א. נחל שורק	₪ 2,556
3	חוזה שכירות בנכס הנישום	₪ 3,296
שווי מ"ר מבונה בגישת היוון הכנסות בממוצע במעוגל		**₪ 2,800**
שווי מ"ר מבונה אקווי' בגישת ההשוואה בהתאם למכרז בא.ת . גדרה		**₪ 2,700**

12.2 שווי הנכס בהתאם לגישת היוון הכנסות:

סוג השטח	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי	שטח מבונה אקו' במ"ר
שטח ברוטו	34,000	1	34,000
סה"כ			34,000
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 2,800
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח			**₪ 95,200,000**

12.3 שווי בהתאם לגישת ההשוואה:

סוג השטח	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי	שטח מבונה אקו' במ"ר
עיקרי ק"ק	31,000	1	31,000
שרות קומת קרקע	3,000	0.5	1,500
חצר תפעולית	22,000	0.3	6,600
סה"כ שטח אקו' במגרש			39,100
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 2,700
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 105,570,000**

12.4 שקלול הגישות:

הגישה	שווי הנכס	משקל	סה"כ
גישת היוון ההכנסות	₪ 95,200,000	50%	₪ 47,600,000
גישת ההשוואה	₪ 105,570,000	50%	₪ 52,785,000
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 100,385,000**
מקדם התאמה להיקף עסקה			0.95
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 95,365,750**
במעוגל			**₪ 95,366,000**

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון למקרקעין הידועים כחלק מחלקה 36 בגוש 4663, מגרש מס׳ 100 על פי תב״ע בר/395 במשגב דב, כריקה ופנויה, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף – מגזר חקלאי, כולל פיתוח וללא מע״מ, בסך:

95,366,000 ₪ (תשעים וחמישה מיליון שלוש מאות שישים ושישה אלף ₪)

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	עו״ד ערן עסיס	ערן ירקוני
ממונה בכירה ועדת השגות	יו״ר הוועדה	שמאי מכריע