תאריך עברי	ז' אייר תשפ"ד
תאריך לועזי	15 במאי 2024
מס' אופק	48249
תיק רמ"י	900471989

לכבוד

המשיגה 1:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר שגיא צברי
ראש תחום בכיר שמאות, ירושלים
דוא"ל: sagiz@land.gov.il

המשיגה 2:
תעשיות מזון תנובה – אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ
באמצעות מר מאיר צור, שמאי מקרקעין
דוא"ל: meirtzor@gmail.com

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 26 (בשלמות) בגוש 2475, מגרש מס' 32 לפי תכנית 119/03/8

אזור התעשיה, באר טוביה

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30.04.2023 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 08.02.2022, על ידי שמאי המקרקעין מר רן פירו (להלן: "**שמאי רמ"י**") ואת השומה מטעם החוכרת שנערכה ביום 16.08.2022 ואת מסמך השלמת הנתונים שנערך ביום 22.01.2023 על ידי שמאי המקרקעין, מר מאיר צור (להלן: "**שמאי החוכרת**").

ההשגה השנייה הוגשה מטעם רשות מקרקעי ישראל, באמצעות חוות דעתו של שמאי רמ"י שנערכה ביום 10.05.2023.[2]

על ההשגה השנייה הוגשה התייחסות מטעם החוכרת באמצעות חוות דעתו של שמאי המקרקעין מר מאיר צור שנערכה ביום 15.06.2023.[3]

ההשגה השנייה הנוספת הוגשה מטעם החוכרת, באמצעות חוות דעתו של שמאי החוכרת שנערכה ביום 18.06.2023.[4]

בתאריך 04.03.2024 התקיים דיון באמצעות מערכת "זום" בהשתתפות שמאי הצדדים, בפני הוועדה.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לזכויות החוזיות לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה.

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

[2] הומצאה לוועדה ביום 5.6.23.
[3] הומצאה לוועדה ביום 25.6.23
[4] הומצאה לוועדה ביום 25.6.23.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה הינו 08.02.2022.

3. ביקור בנכס ובסביבתו:

ביום 26.01.2024 וביום 19.03.2024 נערך ביקור על ידי מר דוד דדון, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס מושא ההחלטה מהווה מרכיב הקרקע של מגרש מס' 32 לפי תכנית 119/03/8 המסווג בייעוד תעשיה, ששטחו 19,624 מ"ר הממוקם ממערב לרחוב תנובה, במרכזו של אזה"ת באר טוביה.
על המגרש בנוי מבנה בגודל של כ – 12,307 מ"ר (עפ"י מסמכי הארנונה), הכולל מס' מבני תעשיה חד קומתיים בעלי תקרה גבוהה המשמשים לאחסנה והפצת מוצרי מזון לצד אגף משרדים דו קומתי הנמצא בחלקו המרכזי של המבנה ומשמש למשרדי הנהלה, חדר אוכל וכו'. מסביב למבנה קיימת חצר סלולה המשמשת לאחסנה פתוחה וחניה.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

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

תוכניות בנין עיר:

5.1 **תכנית בנין עיר מס' 119/03/8**, פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 15.09.1985 בי.פ מס' 3248.
התוכנית מסדירה בין היתר את חלוקת המגרשים בתחום התכנית, להועיד אזורים לתעשייה, מלאכה, מסחר ובנייני ציבור ומטרות אחרות.
בהתאם לתכנית זו, הנכס הנישום מסווג כמגרש מס' 32 ביעוד לאזור תעשייה.
זכויות הבניה במגרש:
אחוזי בניה בקומה - 35%
מס' קומות - 3
סה"כ - 105%.

5.2 **תכנית בנין עיר מס' 1/119/03/8**, פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 15.09.1985 בי.פ מס' 3248.
התוכנית משנה את שטחי הבניה המותרים באזור התעשייה בלי להגדילם, דהיינו 35% בכל הקומות או 50% בקומת הקרקע ובשתי הקומות הנותרות לא יותר מ-55%, סה"כ 105%.

6. המצב המשפטי:

<u>חוזה חכירה</u>:

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 10.1.2001 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין תעשיות מזון תנובה בע"מ, להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי לפי חוזה	:	גוש 2475 חלקה 26 (בשלמות).
מגרשים	:	51,52,51א',50ב',50ג' לפי תכנית מפורטת 119/03/8[5].
תקופת חכירה	:	46 שנים החל מיום 1.4.1976 ועד ליום 1.4.2022.
השטח המוחכר	:	19,624.
מטרת החכירה	:	תעשיה ומלאכה
יעוד	:	תעשיה ומלאכה.
קיבולת הבניה	:	לא צוין.

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

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

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

שומת רמ"י המקורית	השגה ראשונה (שומת החוכרת)	הכרעה בהשגה ראשונה	שומת רמ"י בהשגה שנייה	שומת החוכרת בהשגה שניה
₪ 90,400,000	₪ 49,060,000	₪ 61,325,000	אין התייחסות	₪ 42,191,600

8. החלטת השמאי המחוזי:

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

8.1 <u>גישת השומה</u>:

נוכח המחלוקת בין שמאי הצדדים העומדת בעיקרה על ערכי השווי ומקורות נתוני ההשוואה, השמאי המחוזי בחן את בסיס נתוני ההשוואה ששימש את שמאי הצדדים כשהוא מאמץ את גישת ההשוואה הישירה שננקטה על ידם.

בהתחשב בייעוד המגרש מושא ההחלטה לתעשיה, גודלו ותמהיל השימושים בו - מעין מרכז לוגיסטי והפצה הכולל מבני אחסנה ומשרדי הנהלה, העדיף השמאי המחוזי להתבסס על נתוני השוואה למגרשים בייעוד תעסוקה, תעשיה ואחסנה בלבד שבהם מתקיימים שימושים זהים לאלו של מושא ההחלטה. בהתאם לכך, החליט הוא לקבל חלקית את בסיס נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת שמאי החוכרת, הכולל את מכרזי רמ"י מס' 112/2020 באזה"ת יואב (שניתן לשייכו לאזה"ת הכלולים בתחומה של מועצה אזורית באר טוביה) ומכרז רמ"י מס' 111/2020 באזור התעשיה תימורים, שבמסגרתם שווקו מגרשים בייעודים שונים כגון תעשיה, תעסוקה, מסחר, אחסנה ומלאכה.

השמאי המחוזי התייחס לכל אחד מנתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים תוך שהוא מנמק

[5] ככל הנראה הכוונה לתכנית ד/3/374.

את הסכמותיו ואי הסכמותיו באשר למקורות ההשוואה ולאופן ניתוחם.

8.2 <u>התייחסות למכרזי רמ"י שהוצגו בשומת שמאי רמ"י :</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 רמ"י, מן הטעם שמגרשי 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 2 מכרזי רמ"י (מס' 112/2020 ו - 111/2020), כדלהלן :

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

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. הוער כי שווי הקרקע שנקבע על ידי שמאי רמ"י משקף דמ"ש של כ – 55 ₪ למ"ר בנוי שהינם גבוהים לדעתו של השמאי המחוזי ביחס לדמ"ש הראויים.

<u>להלן ניתוח תוצאות המכרז:</u>

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**

בניתוח המכרזים לעיל, מתקבל בהחלטתו שווי קרקע בסך 2,500,000 ₪ לדונם כולל פיתוח וללא מע"מ (לפני התאמה למועד הקובע).

8.4 <u>התאמה למועד:</u>

השמאי המחוזי סבור כי בשנים האחרונות חלה עלייה משמעותית במחירי הקרקעות בכלל ומגרשים לתעשיה בפרט, לרבות באזה"ת באר טוביה. כחיזוק לכך, הוא מפנה לסקר מחירים מבוקשים לדונם במגרשי תעשיה ולוגיסטיקה שפורסמו בדוחות נת"מ אשר מצביעים על עליית מחירים של כ – 25% לשנה, בין השנים 2020 – 2022. כחיזוק נוסף לכך, הוא מפנה למגרשים באזה"ת נהורה אשר שווקו במסגרת מכרז מס' 88/2018 מיום 23.07.2018 בממוצע של 1.1 מיליון ₪ לדונם בעוד שבעסקאות יד שניה שבוצעו כשנה עד שנתיים וחצי לאחר מכן, מגרשים אלה נמכרו במחיר ממוצע של 1.7 מיליון ₪ לדונם. על כן, מאחר שמועד ביצוע המכרזים מושא ההשוואה הינו כשנה וחצי לפני המועד הקובע, נקבעה על ידו התאמה כוללת למועד בשיעור 25%, המשקפת התאמה בשיעור של כ – 16.5% לשנה.

8.5 <u>קרבה למשחטה ואי הגבלת איסורים:</u>

השמאי המחוזי דחה את טענת שמאי החוכרת בדבר ביצוע הפחתה בשיעור 10% בגין הקרבה למשחטה והעובדה שבמגרשי ההשוואה חל איסור בתכנית על הקמת מבנים מזהמים ומשחטות בעוד שבתכנית החלה על מושא ההחלטה אין איסור שכזה. לדעת השמאי המחוזי, אין בהכרח כי הגבלות השימושים במגרשי ההשוואה מגדילות את היצע הרוכשים הפוטנציאלים שלהם ביחס לאזה"ת באר טוביה. בעת ביקורו במתחם, התרשם השמאי המחוזי כי השטח אליו מוזרמים השפכים היה יבש ונקי. מכל זאת, הוא סבר שאין מקום לייחס הפחתה בגין אי הקרבה למשחטה ואי הגבלת שימושים מסוימים בתכנית החלה באזה"ת שבנדון.

9. טיעוני / עמדת שמאי רמ"י:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה של שמאי רמ"י מיום 10.05.2023, וכן מפרוטוקול הדיון שנערך ביום 04.03.2024, 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 רמ"י 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 בממוצע ו – 7,282 ₪ למ"ר מבונה אקווי' בממוצע.

9.5 <u>עסקאות השוואה נוספות:</u>

במסגרת הדיון המקצועי, ציין שמאי רמ"י כי אותרו על ידו 2 עסקאות השוואה נוספות להשוואה שבמסגרתן נמכרו מגרשים באזה"ת יואב בסמוך למועד הקובע, המשקפות מחיר של למעלה מ – 4 מיליון ₪ לדונם, כדלהלן:

עסקה מיום 21.12.2021 שלפיה נמכר מגרש מס' B200 (לפי תכנית מס' 632-0649806) בשלמותו

בתמורה לסך של 32,000,000 ₪.
עסקה מיום 23.05.2022 שלפיה נמכר מחצית ממגרש מס' 501 (לפי תכנית מס' 12/122/03/32) בתמורה לסך של 50,862,714 ₪.

9.6 <u>התאמה למועד:</u>
שמאי רמ"י סבר 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. שיעור התאמה למועד כפי שננקט בהחלטת השמאי המחוזי אינו משקף את ערכי השווי בשנת 2022. כמו כן, בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי, שיעור מקדמי ההתאמה אינו יכול לעלות על 35%. שימוש במקדמים גבוהים מרוקן מתוכן את נתוני ההשוואה שעליהם התבסס השמאי המחוזי.

10. טיעוני / עמדת החוכרת:
להלן עיקרי הדברים כפי שעולים מהתייחסות שמאי החוכרת מיום 15.06.2023 לשומת ההשגה השניה מטעם שמאי רמ"י, וכן משומת ההשגה השניה מטעם החוכרת מיום 18.06.2023, ומפרוטוקול הדיון שנערך ביום 04.03.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>התייחסות לגישת השומה בהשגה השנייה מטעם שמאי רמ"י:</u>
שמאי החוכרת טוען כי יש לשלול את עמדתו של שמאי רמ"י הן מהסיבה שטענותיו נדונו בהשגה הראשונה ולא התקבלו והן מהסיבה שבשומת ההשגה השנייה הוא מעלה נתוני השוואה חדשים מתוך מכרזים שנערכו כשנה לאחר המועד הקובע ולא הוצגו בהליך ההשגה.
לא ייתכן להתבסס על מגרשי השוואה באזה"ת יואב שבהם מותר לקיים שימושי משרדים ומסחר ושטחם קטן, ושבהם קיים איסור סטטוטורי על הפעלת משחטה. ולא ייתכן להתבסס על מגרשי השוואה באזה"ת מבצע שבו שווק מגרש בודד למטרת יבוא רכבים, ושגם בו קיים איסור סטטוטורי מכוח הוראות התכנית על הפעלת משחטה.
במסגרת שומת ההשגה הראשונה מטעם החוכרת, ניתנה התייחסות למכרזים מס' 255/2021 ומס' 231/2021 בדבר אי התאמתם להשוואה (ליתר פירוט ראו שומת השגה ראשונה).

10.1.1 <u>מכרז רמ"י מס' 253/2022 מיום 29.12.2022 אזה"ת גדרה:</u>
נתוני מכרז זה לא הוצגו בשומה הראשונה מטעם רמ"י ולא במהלך הדיון המקצועי בהליך השגה ראשונה, ועל כן, אין להביאו בחשבון כעת. יתרה מכך, המכרז נערך כשנה לאחר המועד הקובע ולכן הוא אינו מתאים להשוואה. רוב המגרשים ששווקו במסגרת המכרז הינם בשטח 1.5 ד' – 2.5 ד' בעוד שהמגרש מושא ההחלטה בשטח כ – 20 ד'.
עבור מגרש מס' 3 התקבלה תוצאה נמוכה. מדובר באזה"ת חדש הסמוך למחלף גדרה הנהנה מנגישות טובה וקרבה לנמל אשדוד, ושבו מותרים שימושים נלווים כגון מסחר ומשרדים, וכן קיים איסור בהוראות התכנית על שימושים מזהמים. מעבר לכל האמור, התוצאה המתקבלת בניתוח המכרז גבוהה ותואמת שווי מבונה במשרדים בתל אביב ולא באזה"ת שבנדון.

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

נתוני מכרז זה לא הוצגו בשומה הראשונה מטעם רמ"י ולא במהלך הדיון המקצועי בהליך השגה ראשונה, ועל כן אין להביאו בחשבון כעת. יתרה מכך, המכרז נערך יותר משנה לאחר המועד הקובע ולכן הוא אינו מתאים להשוואה. כמו כן, מדובר באזה"ת חדש המאופיין ברמת פיתוח גבוהה (בניגוד לאזה"ת באר טוביה) וכולל חלוקה למגרשים קטנים המצוי בצומת ראם בקרבה לנמל אשדוד. המגרשים מסווגים בייעוד מלאכה ותעשיה זעירה והם אינם מיועדים להקמת מפעלים גדולים ומזהמים כמו המגרש מושא ההחלטה. התוצאה המתקבלת בניתוח המכרז גבוהה ותואמת שווי מבונה במשרדים בתל אביב ולא באזה"ת שבנדון.

10.2. <u>התייחסות לגישת השומה בהחלטת השמאי המחוזי:</u>

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

התכנית שחלה בתחומם של המגרשים ששווקו במסגרת המכרז מעניקה זכויות בניה בשיעור 120% בעוד שבמגרש מושא ההחלטה קיימות זכויות בניה בשיעור 105% בלבד. בנוסף, מדובר באזה"ת חדיש ומודרני לעומת אזה"ת באר טוביה הישן שבו מותרת הפעלת מבנים מזהמים. יש להביא בחשבון כי השימושים המותרים במגרשים מס' 401 – 404 הם מסחר ומשרדים ואולמות אירועים.

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

התכנית שחלה בתחומם של המגרשים ששווקו במסגרת המכרז מעניקה זכויות בניה בשיעור 120% בעוד שבמגרש מושא ההחלטה קיימות זכויות בניה בשיעור 105% בלבד. בנוסף, מדובר באזה"ת חדיש ומודרני לעומת אזה"ת באר טוביה הישן שבו מותרת הפעלת מבנים מזהמים. יש להביא בחשבון כי בין השימושים המותרים במגרשים ניתן לבנות שטחי מסחר עד 10% מזכויות הבניה בעוד במגרש מושא ההחלטה לא קיימות זכויות כאלו.

10.2.3. <u>התאמה למועד:</u>

סקר מחירים בדוח נת"מ הינו כללי מאוד ואינו מבוסס עסקאות ופילוח לפי אזורים, ולכן הסתמכות עליו לצורך אומדן שיעור עליית המחירים אינה מוסכמת על שמאי החוכרת. כמו כן, התבססות על עסקאות המכר באזה"ת נהורה אינה ראויה, מאחר שמדובר במגרשים קטנים בגודל 1 ד' – 3.4 ד' ובהם חל איסור על הפעלת מבנים מזהמים ובכלל זה, משחטות. על כן, יש להביא בחשבון הפחתה משמעותית.

כמו כן, עסקאות "יד שניה" שבוצעו במגרשים באזה"ת נהורה הן עסקאות בשוק הפרטי אשר אינו ניתן להשוואה לתנאי מכרז שנערך מספר שנים קודם לכן. ככל שאכן תערך השוואה, אזי יש להביא בחשבון הפחתה בגין "פרמיית זכיה" שהזוכה מעוניין להרוויח על השקעתו במכרז.

10.3. <u>התייחסות למרכיב עלויות הפיתוח:</u>

עלויות הפיתוח על פי שומתו הראשונה של שמאי רמ"י הינן 550,000 ₪ לדונם באזה"ת יואב ו – 780,000 ₪ לדונם באזה"ת מבצע. עלויות הפיתוח על פי החלטת השמאי המחוזי הינן 400,000 ₪ לדונם באזה"ת יואב ו – 500,000 ₪ לדונם באזה"ת תימורים. זאת בעוד שעלויות הפיתוח שנקבעו על ידי בקר רמ"י בנכס מושא ההחלטה הינן 150,000 ש"ח לדונם. משכך, אין לייחס את עליית המחירים למרכיב עלויות הפיתוח מאחר שאלו לא השתנו לאורך השנים.

בשל השונות בגובה עלויות הפיתוח בין מגרשי ההשוואה למגרש מושא ההחלטה, סבור שמאי החוכרת שיש לנקוב בשומה בשווי ללא עלויות פיתוח.

10.4. <u>קרבה למשחטה ואי הגבלת איסורים:</u>

שמאי החוכרת סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה בשל כך שבאזה"ת שבו מצוי הנכס שבנדון ניתן לקיים שימושים של מפעלים מזהים, כאשר בפועל, בסמוך לנכס קיימת משחטה שגורמת למפגע במקרקעין מושא ההחלטה עקב זרימת שפכים גולמיים על פני הקרקע המגיעים משטח המשחטה שעלולה להביא לפגיעה סביבתית – תברואתית חמורה, וכן, לפגיעה קשה בשימוש פעילות המחלבה.

אודות מפגע זה, צירפה החוכרת את המכתב שנשלח לבעלי המשחטה במגרש השכן מאת עו"ד אמיר פיש מיום 01.01.2024 לצד סרטון וידאו המעיד על המפגע, שבו מתוארת זרימת השפכים מכיוון המשחטה.

שמאי החוכרת ציין כי הנזק הפיזי שנוצר בנכס הובא כדוגמא לכך שנוצרים בו מפגעים נוכח קרבתו למשחטה, ולכן דחיית הטענה בידי השמאי המחוזי, המבוססת על התרשמותו בעת ביקורו כי בפועל לא קיים נזק, אינה מוצדקת. ההפחתה המתבקשת נובעת בשל קרבתו של הנכס למשחטה ולאפשרות ליצירת מפגעים נוספים, וכן לאפשרות להקמת מפעלים מזהמים בסביבה בעוד שבמגרשי ההשוואה חל איסור בהוראות התוכנית על קיום שימושים מזהמים ומשחטות.

10.5. <u>עסקאות מכר נוספות ודמ"ש למבני תעשיה:</u>

שמאי החוכרת מציין כי השמאי המחוזי לא התייחס כלל לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת ההשגה הראשונה, המהווים עסקאות מכר במגרשי תעשיה בסביבה וכן דמ"ש ראויים במבני תעשיה, שמהם ניתן לגזור את שווי הקרקע על פי גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ.

לאחר הדיון המקצועי, שמאי החוכרת העביר לעיון הוועדה אסמכתאות אודות 2 עסקאות מכר שלדעתו יש להביאן בחשבון.

האחת - בחלקה 44 בגוש 2475 מיום 21.04.2023 שבמסגרתה נמכר מגרש בייעוד תעשיה הסמוך למושא ההחלטה בתמורה לסך של 2,900,000 ₪, המשקפת מחיר של 1,623 ₪ למ"ר קרקע.

השנייה – בחלקה 44 בגוש 2775 מיום 31.10.2021 שבמסגרתה נמכר מגרש בייעוד תעשיה באזה"ת מבצע בתמורה לסך של 26,800,000 ₪, המשקפת מחיר של 2,668 ₪ למ"ר קרקע.

10.6. <u>שומת רמ"י למגרש באזה"ת גן יבנה כאינדיקציה:</u>

ביום 24.03.2022 (מועד קובע) נערכה שומה מטעם רמ"י למגרש מס' 2 לפי תכנית מס' זמ/בת/87/598 באזה"ת גן יבנה ובמסגרתה נקבע שווי קרקע של כ – 3,000,000 ₪ לדונם. בהתאמה למיקום בשיעור 10% ולסמיכות לתעשיה מזהמת בשיעור 10%, מתקבל שווי בסך

2,500,000 ₪ לדונם.

10.7. סיכום:

בשל הפער בזכויות בניה וברמת הפיתוח בין מגרשי ההשוואה למגרש מושא ההחלטה, צורת המגרש, קרבתו למשחטות ולתעשייה מזהמת, סבור שמאי החוכרת שיש להביא בחשבון הפחתה מהשווי שנקבע בהחלטת השמאי המחוזי בשיעור של 5% בגין מיקום, 10% בגין קרבה למשחטה ותעשיה מזהמת, 5% בגין התאמה לזכויות בניה ו – 10% בגין רמת הפיתוח הירודה וצורתו האי רגולרית של המגרש, ובסה"כ הפחתה בשיעור 30%. דהיינו, שווי קרקע כולל פיתוח בסך 2,400,000 ₪ לדונם. לאור זאת ולאור כל האמור לעיל, ציין שמאי החוכרת כי השווי הסביר לנכס הנישום הינו בסך של 2,500,000 ₪ לדונם כולל פיתוח וללא מע"מ.

11. דיון והכרעה:

11.1 גישת השומה ובסיס נתוני השוואה:

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

במענה לטענה שעלתה מישור הדיוני, וכפי שאף הוסבר בדיון בע"פ, ניתן להעלות במסגרת ההשגה השנייה טיעונים חדשים שלא עלו במסגרת הליך ההשגה הראשונה. שאלת הרלבנטיות שלהם והמשקל שיש לייחס להם היא מטבע הדברים עניין נפרד שייבחן בידי הוועדה.

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 מכן חילוץ מרכיב הקרקע עפ"י שיטת הערך השיורי. גישה זו כשלעצמה בעלת תוקף בינוני-נמוך (עפ"י הפסיקה והתקינה השמאית) שכן היא נתונה למניפולציה ולהטיה, 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 בכפוף ובשים לב לייעוד המגרשים, גודלם, היקף זכויות הבניה, השימושים המותרים בהם, מאפייני המיקום וכיוצ"ב. כמו כן, לאור השתנות המחירים שחלה בשנים האחרונות בקרקעות בדגש על שוק התעשייה, בעת השוואה לעסקאות שבוצעו במועד רחוק מהמועד הקובע, נדרש לנקוט משנה זהירות ולהביא בחשבון את מרכיב הזמן.

היות שעיקר המחלוקת בין הצדדים עומדת על ערכי השווי ובסיס נתוני ההשוואה, הוועדה

מוצאת לנכון לאמץ את גישת ההשוואה הישירה ולהתייחס למכרזי רמ"י, וכן לעסקאות המכר שהוצגו בשומות הצדדים, ולבסוף, להביא בחשבון את הנתונים המתאימים ביותר למושא ההחלטה תוך ביצוע ההתאמות הראויות.

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

הוועדה אינה מסכימה עם טענתו של שמאי רמ"י כי השמאי המחוזי התעלם מנתון השוואה זה ללא כל סיבה. בהכרעת השמאי המחוזי הוצגו נימוקים המסבירים 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 נרכשו 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, ולפיכך, בעת שימוש בנתון זה הרי שיקום הצורך בהפעלת מקדמי התאמה רבים המקטינים 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). המשקפת מחיר של 4,993,296 ₪ לדונם (לא כולל עלויות פיתוח).

כאמור לעיל, הוועדה מסכימה עם עמדתו של השמאי המחוזי ואינה מוצאת את 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 סבור שנתון זה אינו מתאים להשוואה מהסיבה שבמגרשים אלו הותרו שימושי מסחר מגוונים שאינם בתחום פעילות של מבני תעשיה והם בעלי אופי מסחרי מובהק. מנגד, שמאי רמ"י 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 ולא שימושים נלווים לפעילות תעשייתית במגרש.

הוועדה אינה מקבלת את טענת שמאי רמ"י 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[6] על פי התחשיב הבא:

מס' מקומות חניה למסחר (עד 2,000 מ"ר)[7]: 67, מס' מקומות חניה למסחר (מעל 2,000 מ"ר)[8]: 9, מס' מקומות חניה למשרדים[9]: 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.

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

[7] 1 מקום חניה לכל 30 מ"ר.

[8] 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר.

[9] 1 מקום חניה לכל 120 מ"ר.

שמאי החוכרת סבור כי התכנית שחלה בתחומם של המגרשים ששווקו במסגרת המכרז מעניקה זכויות בניה בשיעור 120% בעוד שבמגרש מושא ההחלטה קיימות זכויות בניה בשיעור 105% בלבד, וכי מדובר באזה"ת חדיש ומודרני לעומת אזה"ת באר טוביה הישן שבו מותרת הפעלת מבנים מזהמים, כאשר בין השימושים המותרים במגרשים ניתן לבנות שטחי מסחר עד 10% מזכויות הבניה בעוד במגרש מושא ההחלטה לא קיימות זכויות כאלו.

ראשית, בהוראות התכנית הוגדר כי השימושים המותרים בייעוד תעשיה ומשרדים הם בין היתר "תעשיה נקייה", מכוני מחקר, מעבדות, משרדים, מרפאות, מעבדות, מחסני מכר ואולמות תצוגה. זאת, בעוד שיתר המגרשים ששווקו במסגרת המכרז מסווגים בייעודים שבהם השימושים המותרים הם 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.

שנית, 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' 1/119/03/8[10]).

על כן, הוועדה מסכימה עם טענתו של שמאי החוכרת 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 מסווגים בתכנית מס' 617-0560045 בייעוד מסחר ותעשיה קלה ומלאכה.

שמאי החוכרת טוען כי התכנית שחלה בתחומם של המגרשים ששווקו במסגרת המכרז מעניקה זכויות בניה בשיעור 120% בעוד שבמגרש מושא ההחלטה קיימות זכויות בניה בשיעור 105% בלבד, וכי מדובר באזה"ת חדיש ומודרני לעומת אזה"ת באר טוביה הישן שבו מותרת הפעלת מבנים מזהמים, כאשר השימושים המותרים במגרשים מס' 401 – 404 הם מסחר ומשרדים ואולמות אירועים.

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.

[10] המהווה תיקון לתכנית מס' 119/03/8.

באזוה"ת חלה תכנית מס' 161/02/18 אשר בתחילה ייעדה לתעשיה את מרבית המגרשים המצויים בחלק המזרחי של אזוה"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[11]. 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 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, בעוד שאופן הניתוח לתוצאות המכרז שנערך בשומת שמאי רמ"י הינו שגוי לטעמנו. בעת ניתוח תוצאות המכרז, נטרל שמאי רמ"י את העסקאות במגרשים מס' 28, 30 ו – 33 מסיבה שאינה ברורה, שכן עסקאות אלו משקפות שווי קרקע המצוי בתחום הממוצע של יתר העסקאות.

במענה לטענתו של שמאי החוכרת אשר סבור כי מדובר במגרשים ששטחם קטן באופן ניכר מזה של המגרש מושא ההחלטה, נדרשנו 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 119/03/8 הקובעת את תמהיל החלוקה למגרשים, עולה כי החלוקה לשטחי מגרשים הינה בטווח שבין דונמים בודדים ועד מגרשים של עשרות רבות של דונמים באזור התעשייה.

הוועדה סבורה שבמקרה דנן, למרות שהסביבה שבנדון מתאפיינת בתעשיה מסורתית מובהקת,

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

ראוי לייחס הפחתה לגודל בשיעור של 15% עבור המגרש מושא ההחלטה (ששטחו כ – 20 דונם) שהוא גדול מהשכיח אפילו ביחס לאזורי תעשיה מסורתית, ביחס למגרשי ההשוואה.
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>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 למועד הקובע (שלא הובאה בחשבון בשומת שמאי רמ"י) 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 נתון השוואה זה בשקלול השווי. יחד עם זאת, נתון זה יכול לשמש כבקרה לסבירות השווי.

11.8 <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, הוועדה מוצאת לנכון להסתמך במקרה דנן על ההצעות הזוכות בלבד.
לסיכום, הוועדה מאמצת את עמדת השמאי המחוזי בעניין זה.

11.9 <u>מקדם 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 שהיוו 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[12].

במענה לטענת שמאי החוכרת, 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 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.

הוועדה אינה מסכימה עם הטענה כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין "פרמיית הזכיה" שהזוכה מעוניין להרוויח על השקעתו כפי שטוען שמאי החוכרת. 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 דוחה את טענות שמאי החוכרת ומקבלת 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

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

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.
במקרה דנן, לאור העובדה שניתן לאמוד את שיעור עליית המחירים שחלה בשנים האחרונות, בהסתמך על נתונים המספקים רמת ודאות די גבוהה, הוועדה סבורה שראוי ונכון לנקוט התאמה למועד בשיעור האמור, הגם שמדובר בשיעור התאמה גבוה.

11.10 <u>התאמה למרכיב הפיתוח:</u>
במסגרת חלק 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 רמ"י 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.
שמאי החוכרת סבור כי רמת הפיתוח באזור שבו הנכס מושא ההחלטה נמוכה באופן משמעותי מזו של אזורי התעשיה מושא ההשוואה, ועל כן, לשיטתו יש לייחס לו את עלויות הפיתוח התואמות לסביבה שבנדון. שכן, עלויות הפיתוח באזורים של מגרשי ההשוואה גבוהות באופן משמעותי מעלויות הפיתוח שנקבעו בידי בקר רמ"י עבור מושא ההחלטה.
בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי מיום 04.09.2022, השווי בשומת רמ"י יוצג כשווי כולל פיתוח. לפיכך, הוועדה אינה מוסמכת לדון בגובה עלויות הפיתוח המיוחסות למושא ההחלטה.
כמו כן, הוועדה אינה רואה בגובה עלויות הפיתוח שנקבעו על ידי בקר רמ"י כמרכיב שעל בסיסו תבוצע התאמה, ככל שנדרשת, למגרשי ההשוואה. הצורך בהתאמה לרמת הפיתוח במגרשי ההשוואה ייבחן בהתאם לשיקולי הוועדה, כשבמסגרת שיקולים אלו, תובאנה בחשבון רמות הפיתוח באזורי התעשיה, וכן עלויות הפיתוח המשולמות בהם.
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, תבוצע התאמה נוספת ככל שתדרש.
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. בנוסף, מעיון

בתעריפי הפיתוח המפורטים באתרי המועצה של באר טוביה ויואב נמצא כי לא קיים פער משמעותי בגובה העלויות בין אזה"ת הנכללים בתחומם.

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 לבין המגרש 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 שבניתוח מכרז מס' 112/2020 באזה"ת יואב שבו לא פורסמו עלויות הפיתוח, והשמאי המחוזי הוסיף עלויות פיתוח בשקלול של כ – 400 ₪ למ"ר קרקע. לפיכך, נראה כי העמסת עלויות הפיתוח שננקטה 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 גישתו של שמאי החוכרת.

11.11 <u>עסקאות השוואה שהוצגו על ידי שמאי החוכרת:</u>

11.11.1. 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 מס' 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%.

11.11.2. ביום 27.07.2021 בוצעה עסקה בחלקה 27 בגוש 2475 המסווגת כמגרשים מס' 42, 41 ו – 35 לפי תכנית מס' 8/03/119. נכון למועד העסקה, במגרשים אלה קיימים מבני תעשיה, לפיכך, מחיר העסקה מגלם שווי בנוי ולא שווי קרקע. לפיכך, הוועדה אינה רואה לנכון להתבסס על עסקה זו.

11.11.3. במגרש מס' 29 לפי תכנית 8/03/105/2 המצוי בחלקה 98 בגוש 301 בוצעה מכירה של חלק משטחו ביום 17.12.2020, כאשר ביום 07.09.2020 נמכר כל המגרש בשלמותו וביום 07.11.2021 נמכר חלק משטחו. במגרש היו קיימים מספר מבנים, כאשר ביום 26.05.2021 התקבל היתר בניה להריסת המבנים הללו וביום 06.04.2022 התקבל

היתר בניה להקמת 2 מבני אחסנה בנוסף למבנה התעשיה הקיים בהיתר הבניה הקודם במגרש. לאור מועדי העסקות וחוסר בנתונים אודות עסקאות אלו, קיים קושי לקבוע באופן ודאי אם עסקאות אלו מגלמות קרקע ריקה ופנויה. לפיכך, הוועדה אינה רואה לנכון להתבסס על עסקאות אלו.

11.11.4. שמאי החוכרת סבור כי יש להתבסס בנוסף על עסקת מכר מיום 31.10.2021 שבמסגרתה נמכר מגרש בייעוד תעשיה המצוי בחלקה 44 בגוש 2775 באזה"ת מבצע בתמורה לסך של 26,800,000 ₪ המשקפת מחיר של 2,668 ₪ למ"ר קרקע.
מנגד, שמאי רמ"י סבור שעסקה זו אינה מתאימה להשוואה מאחר שמדובר במגרש מאזה"ת מבצע המרוחק מאזה"ת באר טוביה, המגרש הנמכר הינו חלק ממתחם קרקע בשטח של כ- 22 דונם וזכויות הבניה החוזיות הינן בהתאם לתוכנית מס' ד/589 ה' בהיקף של 35% בלבד.
ובכל מקרה, זכויות הבניה החוזיות במגרשים באזה"ת מבצע הן לא יותר מ – 65% מאחר שחלק ניכר מהמגרשים באזור זה הוחכרו תחת זכויות בניה נמוכות על בסיס תכניות בנין עיר קודמות והם אינם מגלמים את זכויות הבניה המבוססות על התב"ע הנוכחית שחלה בתחום זה. על כן, לדעתו, לא ניתן לנתח את עסקאות המכר שלגביהן לא קיים מידע אודות היקף זכויות הבניה החוזיות.
במענה לכך, שמאי החוכרת סבור שעסקה זו מתאימה להשוואה מאחר שלדעתו, המגרש הנמכר כולל היקף זכויות בניה זהה לזה של מושא ההחלטה בשיעור 105% ובכל מקרה, בנטרול מרכיב הפיתוח מתקבל שווי קרקע בסך של 2,000 ₪ למ"ר קרקע ללא פיתוח.
תחילה, נציין כי השטח מושא העסקה מהווה חלק ממגרש מס' 309 לפי תכנית מס' 38/101/02/8 המסווג בייעוד תעשיה. הוראות תכנית זו קובעות כי זכויות הבניה בייעוד תעשיה הן 70% לשטח עיקרי עילי, 25% לשטח שירות עילי ו – 45% לשטח שירות תת"ק ובסה"כ 140%, כאשר מתוכן – 95% לשטחים עיליים, וזאת בדומה בקירוב להיקף זכויות הבניה בנכס מושא ההחלטה. הטענה כי ייתכן שהמגרשים מגלמים זכויות בניה חוזיות נמוכות יותר אינה רלוונטית לטעמנו מאחר שלא הוצגה בפנינו הוכחה לכך. לפיכך, ניתוח עסקאות ההשוואה נערך בהתאם לשווי השוק בבעלות - בהנחה שמחיר העסקה בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון מגלם את שווי הקרקע בהתאם לזכויות הבניה המותרות בו על פי הוראות התב"ע המאושרת התקפה ולעתים מגלם גם התוספת בגין הפוטנציאל לזכויות בניה נוספות (ככל שקיים). לאור זאת, הוועדה מקבלת את טענת שמאי החוכרת כי אכן מדובר בהיקף זכויות בניה דומה.
יחד עם זאת, ניתוח העסקה מעלה כי חלקה 44 שנמכרה הינה חלק ממגרש מס' 309 ששטחו הכולל כ – 32 דונם, המורכב בחלקו הצפוני מחלקה 16 ששטחה כ – 22 דונם שבעלת הזכויות בה היא חברת ת.א.ת תעשיות בע"מ. חברה זו רכשה ביום 31.10.2021 את חלקה 44 הגובלת בחלקה 16 ומהווה החלק הדרומי במגרש. לפיכך, נראה כי מדובר בקונה מיוחד.
יתרה מכך, מעיון בתיק הבניין באתר ההנדסה של הוועדה המקומית באר טוביה לצד

תצלומי האוויר, עולה כי במועד ביצוע העסקה, קיימים במגרש מחוברים אשר מיועדים להריסה במסגרת בקשה להיתר בניה מס׳ 20220198 מיום 18.01.2024 לצורך הקמת מבנה משרדים חדש. מכאן, שככל הנראה מחיר העסקה מגלם את ההפחתה בגין עלויות ההריסה והפינוי מהמגרש.
מכל האמור, הוועדה סבורה שמדובר בעסקה מיוחדת ובנוסף לא ניתן לדעת אם מחיר העסקה מגלם קרקע ריקה ופנויה. לאור זאת, למען הזהירות לא נביא בחשבון עסקה זו.

11.11.5. שמאי החוכרת סבור כי יש להתבסס בנוסף על עסקת מכר מיום 21.04.2023 שבמסגרתה נמכר מגרש המצוי בחלקה 33 בגוש 2475 בייעוד תעשיה הסמוך למושא ההחלטה בתמורה לסך של 2,900,000 ₪ המשקפת מחיר של 1,623 ₪ למ״ר קרקע.
מעיון באתר הוועדה המקומית לצד תצלומי אוויר, עולה כי המדובר במגרש מס׳ 88 לפי תכנית מס׳ 119/03/8 המסווג בייעוד תעשיה, שעליו קיימים מבנים, ומשכך, לא ניתן לדעת אם מחיר העסקה מגלם את שווי המחוברים או את רכיב הקרקע בלבד או גורמים אחרים נוספים. ככל שלמרכיב המחוברים ישנה השפעה על השווי, יש להביאו בחשבון וכפועל יוצא מכך, יורדת רמת המובהקות של הגישה. יתרה מכך, צורת המגרש הינה אי רגולרית דמוית משולש, ובשל כך, נדרש לבצע התאמות בשל הפחת התכנוני המאפיין אותו ביחס לצורתו המלבנית של המגרש מושא ההחלטה.
מכל האמור ובהיעדר פרטים נוספים אודות העסקה, הוועדה סבורה שאין להביאה בחשבון.

11.12. <u>עסקאות השוואה שהוצגו על ידי שמאי רמ״י:</u>

11.12.1. במסגרת עסקת המכר מיום 21.12.2021, נמכר מגרש מס׳ 200B (לפי תכנית בנין עיר מס׳ 632-0649806) המצוי בחלק מחלקה 12 בגוש 2604 ומסווג בייעוד תעשיה ומשרדים בתמורה בסך של 32,000,000 ₪. מגרש זה נרכש במסגרת מכרז מס׳ 112/2020 ביום 16.09.2020.
בהוראות תב״ע מס׳ 632-0649806 הוגדר כי השימושים המותרים בייעוד תעשיה ומשרדים הם בין היתר ״תעשיה נקייה״, מכוני מחקר, מעבדות, משרדים, מרפאות, מעבדות, מחסני מכר ואולמות תצוגה. לפיכך, מאותה סיבה שנתוני מגרש זה לא הובאו בחשבון בעת ניתוח תוצאות המכרז הנ״ל בשל אי התאמתו כנתון השוואה, הוועדה סבורה שאין להביא בחשבון את עסקת מכר זו.

11.12.2. במסגרת עסקת המכר מיום 23.05.2022, נמכרה מחצית ממגרש מס׳ 501 (לפי תב״ע מס׳ 12/122/03/32) המצוי בחלק מחלקה 12 בגוש 2604 ומסווג בייעוד תעשיה ואחסנה בתמורה לסך של 50,862,714 ₪ המשקפת מחיר של 101,725,428 ₪ למגרש בשלמותו. מגרש זה נרכש במסגרת מכרז מס׳ 112/2020 ביום 16.09.2020.
עסקה זו נכרתה כשלושה חודשים לאחר המועד הקובע והיות שהיא מבטאת מחיר של מגרש בייעוד דומה למושא ההחלטה, הוועדה מצאה אותה מתאימה להשוואה. אולם, בניתוח העסקה ניכר כי היא משקפת מחיר גבוה ביחס לשווי השוק של מגרשי התעשיה בסביבה, ולכן הוועדה סבורה שעסקה זו תובא בחשבון תוך קביעת משקל

נמוך יותר ביחס ליתר מקורות ההשוואה. מעבר לכך, עסקה זו תשמש כאינדיקציה נוספת לאומדן שיעור עליית המחירים שחלה בין השנים.

11.13. <u>התאמה בגין קרבה למשחטה ובגין אי הגבלת שימושים מזהמים</u>:

הוועדה מצאה לנכון לבחון את טענת שמאי החוכרת שלפיה העובדה כי לא קיימת בהוראות התכנית הוראה בדבר הגבלת שימושים מזהמים, יוצרת הפחתה בשווי הקרקע ביחס למגרשים באזורי תעשיה שבהם ישנה מגבלה שכזו.

בעניין זה נבהיר ונחדד את טענת שמאי החוכרת שלפיה, העובדה שקיים מפגע הנובע מזרימת שפכים גולמיים מכיוון המגרש הגובל ממערב אל המגרש שבנדון צוינה כהמחשה לפגיעה שנובעת מאי מגבלת שימושים מזהמים בהוראות התכנית בכל אזה"ת. הוועדה סבורה שבאותה מידה הייתה יכולה להיות מובאת דוגמא כזו ממגרש אחר באזה"ת באר טוביה.

מעיון בהוראות תכניות בנין עיר מס' 122/122/03/32 ומס' 617/0560045 שחלות בתחומם של המגרשים ששווקו במסגרת מכרז מס' 122/2020 ו – 111/2020, עולה כי אכן בתחום התכניות לא יורשו שימושים מזהמים, בעוד שבתב"ע מס' 199/03/8 שחלה בתחומו של מושא ההחלטה, הוראה כזו איננה קיימת.

עולה השאלה, האם אי הגבלת השימושים באזה"ת שבנדון יוצרת הפחתה בשווי השוק של מגרשי התעשיה ביחס לאזורים אחרים שבהם ישנה הגבלת שימושים מזהמים?

במקרה דנן, משלא הוצגו תימוכין על ידי שמאי החוכרת המוכיחות את טענתו בדבר הפגיעה בשווי, קיים ספק אם אכן יש בהגבלה שכזו משום השפעה על שווי השוק ועל רמת הביקוש באזור. יתרה מכך, ניתן אף לטעון לצד ההפוך ולהניח שכפועל יוצא מכך שקיימת הגבלה בשימושים מסוימים באזה"ת של מגרשי ההשוואה, קטן שוק הקונים הפוטנציאלי עבור אותו אזור ויש בכך כדי להשפיע על רמת הביקוש בצורה שלילית.

הוועדה סבורה כי ככל שתבוצע התאמה, היא תיבחן בהתאם לראיית השוק ולמחירים המשולמים עבור נכסי תעשיה. אם כן, כפי שמפורט בהרחבה לעיל, נוכחנו כי דמ"ש המבוקשים בעבור מבני תעשיה הינם זהים בין אזה"ת הנ"ל. משכך, ניכר כי למגבלת השימושים המזהמים (לפי התב"ע) לא קיימת השפעה על שווי השוק.

יתרה מכך, בהוראות תב"ע מס' 5/122/03/6 שחלה בתחומם של המגרשים ששווקו במסגרת מכרז מס' 355/2022 לא קיימת מגבלת שימושים מזהמים[13]. בנוסף, בקרבה לאותם המגרשים קיים מגרש המסווג באותה תכנית בייעוד מתקן הנדסי המיועד לבריכת חימצון של פרי הדרום (על פי תקנון התב"ע). לפיכך, עולה כי בתחום מגרשים אלו לא קיימת מגבלת שימושים מזהמים. על כן, ככל שישנה השפעה לכך על השווי, היא מגולמת בנתוני השוואה אלו. לאור כל האמור, הוועדה דוחה את טענת שמאי החוכרת.

11.14. <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

[13] מגבלת השימושים חלה בייעודים המסומנים בתכנית מס' 12/122/03/32 אשר אינה כוללת את תחומי המגרשים הנ"ל המסווגים בתשריט ב"ייעוד עפ"י תב"ע מאושרת", ובהם השימושים המותרים בהתאם לאותה תב"ע מאושרת. בתב"ע הקודמת לתב"ע זו, לא קיימת מגבלת שימושים מזהמים באותם מגרשים.

החוכר (חלוקה במקדם).

12. נתוני השוואה ותחשיבים

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

תאריך	גו"ח	מס' מגרש	תב"ע	ייעוד	שטח במ"ר	מחיר הצעה זוכה	הוצ' פיתוח	מחיר כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה אקווי'	שווי דונם כולל פיתוח
16/09/2020	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		תעשייה ומשרדים	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		תעשייה	19,898	₪ 24,555,556	₪ 7,912,838	₪ 32,468,394	₪ 1,718	₪ 1,631,742
		200B		תעשייה ומשרדים	8,015	₪ 9,000,001	₪ 3,187,325	₪ 12,187,326	₪ 1,601	₪ 1,520,565
				שווי דונם בממוצע (בנטרול עסקאות חריגות)					₪ 2,962	₪ 2,545,323
				שווי דונם בהתאמה למועד הקובע				1.28	₪ 3,791	₪ 3,258,013
				מקדם התאמה לבעלות (חלוקה במקדם)				0.97	₪ 3,908	₪ 3,358,776

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**

הערה:

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

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

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
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**
שווי לדונם בהתאמה למועד הקובע							1.29	₪ **3,389**	₪ **3,185,870**
מקדם התאמה לבעלות (חלוקה במקדם)							0.97	₪ **3,494**	₪ **3,284,402**

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**

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

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'
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
שווי למ"ר מבונה אקווי' בממוצע (בנטרול עסקאות חריגות)									₪ **5,911**
שווי מ"ר מבונה אקווי' בהתאמה למועד הקובע								0.80	₪ 4,729
שווי מ"ר מבונה בהתאמה לגודל								**0.85**	₪ **4,020**
מקדם התאמה לבעלות (חלוקה במקדם)								0.97	₪ **4,144**
שטח מבונה אקווי' בדונם לפי תב"ע 119/03/8								930	
שווי דונם מתואם								₪ **3,738,600**	

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**

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

מכרז מס' 253/2022 אזה"ת גדרה									
תאריך	**גו"ח**	**מס' מגרש**	**תב"ע**	**ייעוד**	**שטח במ"ר**	**מחיר הצעה זוכה**	**הוצ' פיתוח**	**מחיר כולל פיתוח**	**שווי דונם כולל פיתוח**	**שווי מ"ר מבונה אקווי'**
29/12/2022	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
שווי דונם בממוצע									**₪ 4,366,152**	**₪ 5,598**
שווי דונם בהתאמה למועד הקובע								0.82	₪ 3,580,245	₪ 4,590
שווי דונם בהתאמה למיקום								0.90	**₪ 3,222,221**	**₪ 4,131**

ניתוח זכויות הבניה :

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**

12.5 ניתוח עסקת המכר באזה"ת יואב :

ניתוח עסקת המכר באזה"ת באר טוביה						
תאריך	**גו"ח**	**מס' מגרש**	**ייעוד**	**שטח במ"ר**	**תמורה**	**שווי דונם**
02/08/2020	312/46	200/א1218	מלאכה ותעשיה זעירה	7,515	₪ 16,533,000	₪ 2,200,000
שווי דונם בהתאמה למועד הקובע					1.30	₪ 2,860,000
התאמה בגין סמיכות לבריכות חמצון					1.05	**₪ 3,003,000**
שטח מבונה אקווי' בדונם (מ"ר)						795
שווי מ"ר מבונה אקווי'						**₪ 3,777**

12.6 ניתוח עסקת המכר באזה"ת באר טוביה:

ניתוח עסקת המכר באזה"ת באר טוביה						
תאריך	**גו"ח**	**מס' מגרש**	**ייעוד**	**שטח במ"ר**	**תמורה**	**שווי דונם**
02/08/2020	312/46	200/א1218	מלאכה ותעשיה זעירה	7,515	₪ 16,533,000	₪ 2,200,000
שווי דונם בהתאמה למועד הקובע					1.30	₪ 2,860,000
התאמה בגין סמיכות לבריכות חמצון					1.05	₪ **3,003,000**
שטח מבונה אקווי' בדונם (מ"ר)						780
שווי מ"ר מבונה אקווי'						₪ **3,850**

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**

12.7 שקלול נתוני ההשוואה:

מקור	**גישה**	**שווי מ"ר מבונה אקווי' בממוצע**	**שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם לבעלות**	**משקל**	**סה"כ**
מכרז מס' 112/2020	השוואה	₪ 3,908	₪ 4,029	22.5%	₪ 907
מכרז מס' 111/2020	השוואה	₪ 3,494	₪ 3,602	22.5%	₪ 810
מכרז מס' 355/2022	השוואה	₪ 4,144	₪ 4,272	22.5%	₪ 961
עסקת מכר בגו"ח 2604/12	השוואה	₪ 5,099	₪ 5,257	10.0%	₪ 526
עסקת מכר בגו"ח 312/46	השוואה	₪ 3,777	₪ 3,777	22.5%	₪ 850
שווי מ"ר מבונה אקווי', בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ					₪ **4,054**

12.8 תחשיב השווי

ניתוח זכויות הבניה במגרש				
תכסית				50%
מפלס	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	40%	7,850	1	7,850
עיקרי ק"א	40%	7,850	0.4	3,140
שירות ק"ק	10%	1,962	0.5	981
שירות ק"א	10%	1,962	0.2	392
עיקרי ק"ב	5%	981	0.3	294
חצר	50%	9,812	0.3	2,944
סה"כ שטח מבונה אקווי' (במ"ר)				**15,601**
שווי מ"ר מבונה אקווי'				₪ 4,054
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 63,246,454**
במעוגל				**₪ 63,246,000**

12.9 <u>סבירות השווי ומסקנת השומה</u>:

במכלול המפורט לעיל ובשקלול הנתונים, התקבל בתחשיבנו שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך של 4,150 ₪ מתואם למועד הקובע ולמיקום הנכס מושא ההחלטה המשקף שווי בסך של כ-3,250,000 ₪ 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, שממנו עולה כי שווי הקרקע לתעשיה בבאר טוביה הינו בסך 3,500,000 ₪ לדונם, כאשר בהתאמה למו"מ בשיעור 5% ובהתאמה לבעלות עולה כי השווי שהתקבל בתחשיבנו לעיל הינו סביר בהחלט.

יוער כי בשומת רמ"י בגן יבנה שאליה מפנה שמאי החוכרת, הוערך שווי הקרקע בהתבסס על מכרז מס' 112/2020 באזה"ת יואב שעליו מבוססים ערכי השווי בהחלטה זו, וכן על מכרז ביישוב גדרה משנת 2019 והשוואה לנכסים בנויים בגדרה. מדובר בנתוני השוואה מאזורים שונים ובמועדים שונים שאינם רלוונטים לענייננו. ומכל מקום, הוועדה אינה רואה את שומת רמ"י בגן יבנה כשומה מחייבת שניתן בהכרח להתבסס עליה כבקרה לסבירות מסקנה השווי.

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את השגת רמ"י ולקבוע את שווי זכות הבעלות בהתאם לזכויות החוזיות בקרקע כריקה ופנויה, למועד הקובע בסך של 63,246,000 ₪ (שישים ושלושה מיליון, מאתיים ארבעים ושישה אלף ₪).

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		