תאריך : 17.01.2024
מס' בקשה/מינוי : 2366-2023
מספרנו : 8667

לכבוד

תעשיות ניר עם אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
דוא"ל: AVI@MAYO.CO.UL
באמצעות מר יוסף אורון שמאי מקרקעין
דוא"ל: oronyossi@gmail.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נגב מערבי
דוא"ל: shani@ngm.org.il
באמצעות מר יוסף תורג'מן שמאי מקרקעין
דוא"ל: yossitor1@gmail.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 600, חלקות: 39 ו – 48 [בחלק]

מס' מגרש: 727 לפי תכנית מס' 6/195/03/7

קיבוץ ניר עם

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2366-2023 מיום 30.10.2023, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220540/1.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 03.01.2024, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.01.2024 ע"י החי"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	במתחם המזרחי של קיבוץ ניר עם.
גוש	:	600.
חלק מחלקות	:	48 ,39.
מס' מגרש	:	727 [עפ"י תכנית 6/195/03/7].
שטח המגרש[1]	:	8,437 מ"ר
מהות הנכס	:	מגרש ריק ופנוי בייעוד תעשיה שעליו עתיד להבנות על פי בקשה להיתר בניה מבנה תעשיה כולל אולם ייצור, אחסון חומרי גלם, אחסון תוצרת גמורה, משרדים, מרחבים מוגנים, חדר חשמל, שטחי תפעול וחניה ופיתוח נלווה.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יוסי תורג'מן מיום 11.09.2023.

6.2 שומה נגדית מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר יוסי אורון מיום 30.11.2023.

6.3 העתק אישור זכויות רמ"י המעודכן ליום 29.06.2022.

6.4 העתק הסכם פיתוח מרמ"י שנחתם ביום 20.06.2022.

6.5 מכתב אישור ההקלות מהוועדה המקומית נגב מערבי מיום 16.08.2022.

6.6 דרישת תשלום היטל השבחה מאת הוועדה המקומית נגב מערבי מיום 19.09.2023.

6.7 היתרי בניה שנופקו במקרקעין.

6.8 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

[1] על פי בקשה להיתר בניה, אישור זכויות רמ"י וחוזה החכירה מרמ"י.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.
סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
אישור הקלות	מועד אישור הקלות	14.08.2022

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

9. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מצוי במתחם המזרחי של קיבוץ ניר עם.

גבולות השכונה

מצפון - שטחים פתוחים.
ממזרח - מסילת רכבת, כביש מס' 34 ומעברו היישוב שדרות ו"פארק תעשיות ספירים".
מדרום - שטחים חקלאיים.
ממערב - שכונות המגורים של קיבוץ ניר עם.

תיאור סביבת הנכס

קיבוץ ניר עם הינו קיבוץ המשתייך לתנועה הקיבוצית וממוקם בנגב הצפון- מערבי, מערבית לעיר שדרות.
הקיבוץ הוקם בשנת 1943 ע"י עולים חדשים , חברי ארגון גורדוניה אשר התגבשו בקיבוצים ליד רחובות וקריית ביאליק.
לאורך השנים נקלטו בקיבוץ גרעינים מתנועת "הבונים" מארגנטינה, צרפת, מרוקו ובוגרי תנועת נוער ישראליות.
החל משנת 2002, קיבוץ ניר עם מתנהל לפי מודל של "קיבוץ מתחדש" בו משתלבים עקרונות הערבות ההדדית עם הפרטה ושיוך דירות ונכסים.
כלכלת הקיבוץ מבוססת על ענפים המתנהלים רובם כתאגידים חקלאיים, תעשיה, תיירות ושירותים שונם.
כמו כן, חלק לא מבוטל מחברי הקיבוץ פונים לתעסוקה מחוץ למסגרת הקיבוץ.

פיתוח

הפיתוח הסביבתי חלקי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

נגישות לנכס
מהחלק הדרומי של הקיבוץ.

10. תיאור החלקות

גו"ח	:	גוש : 3065 חלקה : 39 ו – 48 [בחלק].
שטח חלקה רשום	:	159,530 מ"ר ו – 231,691 מ"ר [בהתאמה].
צורת החלקה	:	החלקות בגודל של מאות דונמים וצורתן אינה רגולרית. החלקות חולשות על חלק גדול משטח קיבוץ ניר עם ועל השטח שממזרח לקיבוץ הכולל את מסילת הרכבת וכביש מס' 34.
טופוגרפיה	:	מישורית.
בינוי	:	נכון למועד ביקורי בנכס, החלקה ריקה מבינוי.

11. תיאור הנכס

הנכס
הנכס מושא ההחלטה מהווה מגרש מס' 727 בייעוד לתעשיה עפ"י תכנית 6/195/03/7 שגודלו 8,437 מ"ר וצורתו דמוית טרפז.
עפ"י בקשה להיתר בניה מס' 20220540/1, על המגרש ייבנה מבנה תעשיה כולל אולם ייצור, אחסון חומרי גלם, אחסון תוצרת גמורה, משרדים, מרחבים מוגנים, חדר חשמל, שטחי תפעול וחניה ופיתוח נלווה.

סוג בניה
בניה רגילה מתועשת באמצעות בטון ובלוקים בחיפוי טיח ופנל מבודד [על פי בקשה להיתר בניה מס' 20220540/1].

מצב פיזי ותחזוקתי
לא רלוונטי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תצלום המגרש



תצלום אוויר של הנכס וסביבתו [מתוך אתר המפות הממשלתי]



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

12.1. אישור זכויות רמ"י

בהתאם לאישור זכויות מאת רשות מקרקעי ישראל המעודכן ליום 29.06.2022, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	600.
חלקות	:	39 ו – 48 [בחלק].
מס' מגרש	:	727 [עפ"י תכנית 6/195/03/7].
שטח עסקה	:	8,437 מ"ר.
שם החוכר	:	תעשיות ניר עם אגודה שיתופית חקלאית בע"מ [בשלמות].
מס' חוזה	:	203006568.
הערות	:	לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון עד תאריך 14.06.2026.

12.2. הסכם פיתוח

בהתאם לחוזה פיתוח שנחתם בקיבוץ ניר עם ביום 20.06.2022 בין רשות מקרקעי ישראל לבין תעשיות ניר עם אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, עולים הפרטים הבאים:

המקום	:	ניר עם.
השטח	:	8,437 מ"ר בערך.
גוש רשום	:	600.
חלקות	:	39 ו - 48 [בחלק].
תכנית	:	6/195/03/7.
מס' מגרש	:	727.
הייעוד	:	תעשיה.
תקופת הפיתוח	:	48 חודשים, החל מיום 12.06.2022 ועד ליום 14.06.2026.
מטרת הקצאה	:	תעשיה.
קיבולת בניה	:	שטח עיקרי: 2,109 מ"ר, שטח שירות: 844 מ"ר, ובסה"כ 2,952 מ"ר.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
לא הועבר לידי הסכם הרכישה וצו ירושה ככל שקיים.
החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13. מצב תכנוני וריש‌וי

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

13.1. תכנוני – מצב קודם

תכנית 6/195/03/7 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6738 מיום 19.01.2014.

מטרת התכנית:

הסדרת יעודים בתחום המחנה בקיבוץ ניר עם בהתאמה לצרכי הקהילה.
תכנון שטחים ציבוריים לשימושים קהילתיים ותעסוקתיים.
תכנון שטחים פתוחים ושטחי ספורט.
תכנון מערך התנועה והחניות.
הרחבה והסדרת שטח המגורים הבנוי ל – 400 יח"ד.
א. הוספת 208יח"ד במגרשי מגורים חדשים.
ב. חלוקה ל192 -מגרשי מגורים בתחום המחנה.
ג. התווית מערך דרכים תואם את מערך הייעודים החדשים.
ד. הקלה בקו בניין בדרך ארצית מ-100 מ' מציר הדרך ל -99-94 מ' מציר הדרך, ול-87 מ' באזור המוסך הקיים.
ה. שימור המורשת התרבותית של הקיבוץ.

שימושים:

מיועד למפעלי תעשיה בכפוף לאיסור השימושים לפי תמא /4/ב34.
א. לא יותרו מפעלים או מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100מ"ק דלק או חומר בערה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל וכן מפעלים בהם מופעלים מתקנים לריאקציות כמויות בתהליכי יצור של חומרים רעילים, (לרבות סולבנטים ומתכנות כבדות), מטמנות לפסולת ביתית או רעילה ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.
ב. מיועד למבני עזר לתעשייה. תכנון המבנים יעשה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה להגנה על מי תהום ועל נגר עילי.

עיקרי הוראות התכנית:

ייעוד	:	תעשיה.
מס' מגרש	:	727.
שטח המגרש	:	8,437 מ"ר.
מס' קומות	:	2 קומות מעל הכניסה הקובעת.
זכויות בניה לשטח עיקרי	:	25%.
זכויות בניה לשטח שירות	:	10%.
זכויות בניה כוללים	:	35%.
קווי בניין	:	על פי תשריט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13.2. רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20220540/1

בישיבתה מס' 202207 של הוועדה המקומית לתכנון ובניה נגב מערבי מיום 14.08.2022, החליטה הוועדה לאשר במגרש שבנדון בקשה להיתר בניה מס' 20220540/1 עבור מבנה תעשיה כולל אולם ייצור, אחסון חומרי גלם, אחסון תוצרת גמורה, משרדים, מרחבים מוגנים, חדר חשמל, שטחי תפעול וחניה ופיתוח נלווה.

הבקשה כוללת את ההקלות כדלהלן:

- הקלה בתכסית – מבוקשת תכסית בשיעור 35% במקום 20% שהיו מותרים בתכנית.
- הקלה בגובה – מבוקש גובה מבנה של 13.5 מ' במקום 9 מ' שהיה מותר בתכנית.
- הקלה בקו קניין צדדי – מבוקש 6.67 מ' במקום 7 מ' במסגרת 10% המותרים.

להלן השטחים המבוקשים מתוך תכנית הבקשה להיתר בניה מס' 20220540/1:

מפלס	עיקרי			שירות						סה"כ שטח בניה
	תעשיה	משרדים	סה"כ	ממ"ד קירות	ממ"מ	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	בליטות	סה"כ	
0.00	1,891.9	217.3	2,109.2	8.9	39.9	35.2	538.2	221.1	843.3	2,952.5

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

14. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין מושא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

14.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

14.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

14.2.1. **"השבחה"** – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.2.2. **"מימוש זכויות"**, במקרקעין – אחת מאלה:

14.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

14.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

14.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (14.2.2.1).

14.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

14.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

14.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

14.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

14.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

14.8. מאפייני סביבה.

14.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

14.10. המועד הקובע.

14.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

14.12. מועדי רכישה הזכויות במקרקעין.

14.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

14.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

14.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

15. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
אישור הקלות	14.08.2022	₪ 720,542	₪ 139,707

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב התכנוני.

המצב המשפטי.

המצב הרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 11.09.2023:</u>

1. בהערכת היטל ההשבחה לנכס הנדון הובאו בחשבון בין השאר הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1 נשוא חוות הדעת מהווה את מגרש מס' 727 לפי תכנית מס' 6/195/03/7 הידוע כחלק מחלקות 39 ו-48 בגוש 600, קיבוץ ניר עם.

1.2 מטרת חוות הדעת הנה אומדן ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב אישור הקלות, בדרך של הוצאת היתר בניה, כפי שיפורט להלן.

1.3 חוות הדעת מתבססת בין היתר על הרציונל העולה מפס"ד אשר ניתן ע"י ביהמ"ש העליון במסגרת רע"א 725/05 ביום 03/09/2014 (פס"ד "בלוך).

1.4 המועד הקובע לחוות הדעת הינו יום ה- 14.08.2022 – יום אישור ההקלות.

1.5 בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה מוגדרת כ: "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לאור האמור, יש לבחון את שווי המקרקעין בשני מצבים: שווי המקרקעין לאחר אישור התוכנית, לעומת שווים הקודם ערב אישורה.

1.6 הסביבה מהווה את קיבוץ ניר עם, הממוקם בנגב המערבי בתחום שטחה המוניציפאלי של המועצה האזורית "שער הנגב" ובסמיכות לגדר המערכת עם רצועת עזה ממערב ולעיר שדרות ממזרח.

1.7 הקיבוץ מאופיין בבניה מגוונת של בתי מגורים ותיקים טוריים ודו משפחתיים בתחום שטח המחנה של הקיבוץ, לצד בתי מגורים בתהליכי בנייה שונים במתחמי ההרחבה בחלקו המרכזי ובפאתיו הדרומיים.

1.8 מגרש מס' 727 בשטח של כ-8,437 מ"ר[2], למגרש צורה רגולרית דמוית טרפז, בחלקו המזרחי וחלק מחלקו המערבי גובל עם דרך, חלקיו הצפוני והמערבי גובלים עם מגרש ביעוד למבני משק וחלקו הדרומי גובל עם קרקע חקלאית.

1.9 בהתאם ליום הביקור המגרש פנוי וריק.

1.10 לעניין המצב הקודם, תכנית בנין עיר מס' תכנית בנין עיר מס' 6/195/03/7 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6738 מיום 19/01/2014.

1.11 התכנית מייעדת את המגרש ל"תעשיה" וקובעת זכויות והנחיות בניה כמפורט בסעיף 6.1 לחוות הדעת.

1.12 לעניין המצב החדש – ביום 14.08.2022 אישרה וועדת הרישוי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה "נגב מערבי" את תכנית הבקשה להיתר מס' 20220540/1 להקמת מבנה תעשייה חד קומתי הכולל אולם ייצור נייר, אחסון חומרי גלם, אחסון תצ"ג, משרדים, מרחבים מוגנים, חדר חשמל, שטחי תפעול וחניות הכוללת בין היתר את ההקלות המפורטות בסעיף 6.2 לחוות הדעת.

1.13 אישורן של ההקלות שבנדון כאמור לעיל מהווה השבחה במקרקעין נשוא חוות הדעת עקב שימוש חורג ממבני תעשיה למבנים למרכז לוגיסטי ותוספת זכויות, שימושים נוספים המקנים לבעליו התעשרות כלכלית הנובעת מכוח אפשרות מימוש שטחי בנייה נוספים ואפשרויות שימוש נוספות, כמפורט לעיל .

[2] בהתאם למסמכי תכנית 6/195/03/7.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

1.14 במסגרת אומדן שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש נעזרתי בגישת ההשוואה, על פיה נאספו נתוני שוק הנוגעים למחירי נכסים ברי השוואה בקיבוץ ניר עם וביישובים בסביבה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת, ונערכו התאמות לאופי זכויות הבניה והשימוש בהן.

2. נתוני השוואה:

להלן ניתוח תוצאות מכרז רמ"י מס' 21/2022 בא.ת שקד באופקים, לפי תבע 127/03/23, שתוצאותיו פורסמו ביום ה-24.04.2022:

מספר מתחם	מס' הצעות	גוש	חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	סכום הזכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ מחיר הקרקע + הוצאות פיתוח	מקדם מיקום	התאמה לאופי בינוי וגודל	שווי למ"ר אקווי' מתקבל	מחיר לדונם מתואם
418	55	39670	1	1,316	₪ 2,125,000	₪ 337,915	₪ 2,462,915	0.8	0.75	₪ 1,265	₪ 1,122,910
		400178	1								
436	57	39669	1	1,252	₪ 2,155,555	₪ 337,646	₪ 2,493,201			₪ 1,346	₪ 1,194,825
437	51	39669	1	1,661	₪ 2,777,777	₪ 447,947	₪ 3,225,724			₪ 1,313	₪ 1,165,222
437	55	39670	1	1,143	₪ 1,797,867	₪ 308,250	₪ 2,106,117			₪ 1,246	₪ 1,105,573
		400178	1								
סה"כ שווי מ"ר מבונה בממוצע										₪ 1,293	₪ 1,147,132

ניתוח שטח אקווי':

שטח קרקע		1,000 מ"ר	
תכסית		65%	
מרכיב	**מקדם אקו'**	**ז"ב**	**שטח במ"ר אקו'**
שטח עיקרי בק"ק	1	60%	600
שטח שירות בק"ק	0.4	5%	20
שטח עיקרי בקומה א'	0.5	30%	150
שטח שירות בקומה א'	0.25	5%	12.5
חצר	0.3	35%	105
סה"כ שטח אקווי'			887.5

להלן ניתוח תוצאות מכרז רמ"י מס' 428/2021 בא.ת בית קמה, לפי תבע 127/03/23, שתוצאותיו פורסמו ביום ה-02.03.2022:

מספר מתחם	מס' הצעות	גוש	חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	סכום הזכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ מחיר הקרקע + הוצאות פיתוח	מקדם זמן	מקדם מיקום	התאמה לאופי בינוי וגודל	שווי למ"ר אקווי' מתקבל	מחיר לדונם מתואם
104	16	10023202	1	9,844	₪ 14,766,000	₪ 3,172,065	₪ 17,938,065	1	0.8	0.8	₪ 1,571	₪ 1,166,229
116C	14	10023202	1	5,489	₪ 9,385,050	₪ 1,768,739	₪ 11,153,789			0.8	₪ 1,752	₪ 1,300,496
סה"כ שווי מ"ר מבונה בממוצע											₪ 1,661	₪ 1,233,363

ניתוח שטח אקווי':

שטח קרקע		1,000 מ"ר	
תכסית		50%	
מרכיב	**מקדם אקו'**	**ז"ב**	**שטח במ"ר אקו'**
שטח עיקרי בק"ק	1	45%	450
שטח שירות בק"ק	0.6	5%	30
שטח עיקרי בקומה א'	0.5	20%	100
שטח שירות בקומה א'	0.25	5%	12.5
חצר	0.3	50%	150
סה"כ שטח אקווי'			742.5

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- ביום ה- 07.03.2022 נמכר מגרש מס' 2037 לפי תב"ע 625-0240119 בשטח כ- 6,000 מ"ר, בסך כ- 12,300,000 ₪ המהווים כ 2,050,000 ₪ לדונם, ולאחר התאמות רלוונטיות כ- 1,400,000 ש"ח לדונם, וכ- **1,800** ₪ **למ"ר אקווי'.**
- ביום ה- 19.06.2022 נמכר מגרש מס' 434 לפי תב"ע 127/03/23 בשטח כ- 1,200 מ"ר, בסך כ- 2,600,000 ₪ המהווים כ 2,170,00 ₪ לדונם (ללא מע"מ), ולאחר התאמות רלוונטיות כ- 1,400,000 ש"ח לדונם, וכ- 1,550 ₪ למ"ר אקווי'

<u>שקלול השוויים :</u>

מרכיב	שווי	משקל	סה"כ
א.ת שקד	1,293 ₪	35%	452 ₪
א.ת בית קמה	1,661 ₪	35%	581 ₪
עסקה בא.ת עידן הנגב ובא.ת שקד	1,675 ₪	30%	503 ₪
סה"כ שווי מ"ר אקווי משוקלל			1,536 ₪
ולאחר התאמה לרמת פיתוח (10%-)			1,383 ₪

3. <u>אומדן ההשבחה:</u>

<u>אומדן ההשבחה בגין הקלה לתכסית:</u>

מרכיב	סה"כ
שטח מבוקש לתוספת תכסית	1,265
מקדם תוספת שווי	15%
שטח אקווי מושבח	189.8
שווי מ"ר אקוי'	1,383 ₪
שווי ההשבחה המתקבלת בגין הגדלת התכסית	262,419 ₪

<u>אומדן ההשבחה בגין הקלה בגובה המבנה:</u>

הגבההת קומת קרקע ל-13.5 מ'	שטח במ"ר	גובה	נפח
מצב חדש	2,651	13.5	35,784
מצב קודם	2,651	9	23,856
תוספת נפח			11,928
שוו 1 מ"ק			154 ₪
מקדם השבחה לתוספת גובה			25%
סה"כ השבחה מתקבלת להגבהת קומת קרקע			458,123 ₪
סה"כ השבחה מתקבלת בגין אישור ההקלות			**720,542** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. **<u>השומה:</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני אומד את ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור ההקלות לפי בקשה להיתר מס' 20220540/1, כדלקמן בסך של 720,542 ₪ **והיטל השבחה בשיעור 50% בסך: 360,271 ₪ (שלוש מאות ושישים אלף, מאתיים שבעים ואחד שקלים חדשים), נכון למועד הקובע של 14.08.2022.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 30.11.2023:</u>

בהערכת היטל ההשבחה לנכס הנדון הובאו בחשבון בין השאר הגורמים והשיקולים הבאים:

א. הגישה המובילה בשומה הינה גישת ההשוואה הישירה והעקיפה . ייבחנו ערכי שווי לתעשיה בסביבת הנכס הנשום הן ע"י ניתוח מכרזי רמ"י בסביבת הנכס והן בעסקאות לתעשיה בשוק החופשי.

ב. ייבחן עקרון הביקוש וההיצע לשטחי תעשייה בסביבת הנכס הנשום. יש לציין כי מיקום הקיבוץ בקרבת גדר המערכת הינו בין הגורמים העיקריים המשפיעים על הביקוש לתעשיה באזור. כמו כן, בשנים האחרונות לאור ההתחממות במצב הבטחוני חלה ירידה ברמת הביקושים . אציין כי ענף התעשיה היה בתנופה עד לפני כשנה וחצי כאשר בשנה וחצי האחרונות הן לאור עליית הריבית במשק והן לאור ריבוי בשטחי תעשיה , ניתן להבחין בירידה ברמת הביקוש לשטחי תעשיה.(הדבר בא לידי ביטוי גם במיעוט ההצעות במכרזי רמ"י לתעשיה וכן בתוצאות הנמוכות המתקבלות)

ג. ייבחן מיקום המקרקעין הנישומים כחלק מיישובי עוטף עזה על כל המשתמע מכך, וכן מיקומו ביחס לכביש ולקיבוץ.

ד. תילקח בחשבון העובדה כי בהתאם לתוכנית החלה על המגרש היעוד <u>הינו- תעשיה ולא אחסנה.</u> הגבהת הגובה של המבנה מהווה יצירת חלל עבודה גבוה ונוח יותר בעיקר לעניין כלים גבוהים בשטח המפעל, מלגזות וכו' אך בניגוד לקרקע המיועדת לאחסנה בה הגובה ישמש לאחסנה נוספת מעבר לגובה טרם ההקלה.
ניתן להבחין בבקשה להיתר כי מבוקש- <u>מבנה תעשיה כולל אולם יצור</u> .

<u>דהיינו – אין מדובר במרלוג אשר מהותו אחסנה ולכן תרומת הגובה נמוכה יותר במבנים אשר יעודם אחסנה.</u>

<u>מעיון בתוכנית עולה כי השטח במבנה המשמש לאחסנה הינו כ-538.2 מ"ר</u>

<u>לעניין שטח זה יבוצע תחשיב לעניין נפח התוספת ולעניין יתרת השטח יינתן מקדם שיפור תכנוני 5%.</u>

ה. התוכנית החלה על המקרקעין מייעדת את מגרש מס' 727 ביעוד לתעשיה עם זכויות בניה של 35% בשתי קומות ובתכסית של 20%.

ו. המועד הקובע לחוות הדעת הינו יום אישור ההקלות ע"י הוועדה דהיינו- 14/8/2022.

ז. יילקח בחשבון מצב שוק המקרקעין, נכון ליום הערכת השומה בהסתמך על ניסיון מקצועי, ידע אישי, עסקאות ופרסומים שונים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

נתונים ותחשיבים

המקרקעין נשואי השומה מהווים קרקע לתעשיה- הוגשה בקשה למבנה תעשיה - אולם יצור.

ההשבחה

בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין, התכסית המותרת הינה 20% ובהתאם להחלטה אושרה הקלה בהגדלת התכסית ל- 35%.

כמו כן, אושרה הקלה בגובה המבנה מ- 9 מ' המותר בהתאם לתב"ע ל- 13.5 מ'.

א. לעניין התכסית

מצב קודם

קומת קרקע- 1,687 מ"ר (תכסית 20%)

קומה עליונה- 1,265 מ"ר

מצב חדש

מבנה בן קומה אחת בשטח של 2,952 מ"ר (תכסית 35%)

ההשבחה

ניוד של 1,265 מ"ר מהקומה העליונה לקומת הקרקע .

ב. לעניין גובה המבנה

מצב קודם- גובה 9 מ'

מצב חדש- גובה 13.5 מ'

ההשבחה-

הגבהת המבנה ב- 4.5 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>לעניין שווי למ"ר מבונה לתעשייה</u>

מעיון בניתוח מכרזי רמ"י כפי שבוצע ע"י שמאי הוועדה , אנו סבורים כי ניתוח השטח האקוויולנטי לבינוי סביר , אך יש לתת מקדם מיקום גבוה יותר לאור מיקום הקרקע הנשומה ביחס למיקום הקרקע במכרז באופקים ובבית קמה.

לאור העובדה כי קיבוץ ניר עם ממוקם במרחק קצר מאוד מרצועת עזה , מרחק של כ- 2.2 ק"מ לעומת אופקים במרחק של כ- 22 ק"מ מהרצועה.

הפרשי המרחק הינם מהותיים מאוד וזאת לאור המצב הבטחוני בשנים האחרונות , דבר אשר מקטין בצורה משמעותית את הביקושים לניר עם.

ניתן אף לומר כי באזורים צמודי גדר כמו ניר עם, בהם קיימת אי ודאות תמידית לעניין המצב הבטחוני, יזם המעוניין להשקיע יעדיף בצורה ברורה את אזור אופקים עם רמת סיכון נמוכה יותר מאשר את קיבוץ ניר עם.

לפיכך, להערכתי מקדם המיקום והביקוש צריך לעמוד על כ- 50% מאזור התעשיה של אופקים.

כמו כן, יש לקחת בחשבון כי אין מדובר בחלק מאזור תעשיה קיים, מפותח אליו מגיעים גם לקוחות מזדמנים , אלא מבנה תעשיה אשר יש להגיע אליו באופן מיוחד ללא לקוחות מזדמנים.

גם לעניין בית קמה יש לקחת בחשבון כי בית קמה במרחק ניכר של כ- 21.2 ק"מ מגדר המערכת לעומת קיבוץ ניר עם המצוי כ- 2.2 ק"מ מהגבול.

כפי שציינתי , קיים פער מהותי ברמת הביקושים לאור מרחקים אלו ולאור המצב הבטחוני.

גם בהתאמה לבית קמה יש לתת להערכתי מקדם של 0.5 ולא 0.8 כפי שקבע שמאי הוועדה.

קבע שמאי הוועדה שווי למ"ר מבונה מתואם- 1,383 ₪.

להערכתי בהתאמה למיקום של 0.5 ולא 0.8 – מתקבל שווי למ"ר מבונה של כ- 970 ₪ למ"ר.

<u>לאור מיקום עסקאות ההשוואה ולאור רמת הביקושים השווי למ"ר של כ- 970 ₪ סביר.</u>

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>כמו כן, ייבחן שווי למ"ר מבונה בגישת החילוץ מהיוון הכנסות.</u>

<u>מחירים מבוקשים להשכרה – תעשיה – שדרות</u>

א. מבנה בשטח 1,275 מ"ר , באזור התעשיה של שדרות , בנוי על שטח של 2.2 דונם , מגרש פינתי עם חצר תפעולית גדולה.
<u>מחיר מבוקש למ"ר- 35 ש"ח</u>
<u>יקיר- 0529098780</u>

ב. מבנה בשטח 1,100 מ"ר , באזור התעשיה של שדרות , נגישות מלאה , שער חשמלי, חצר תפעולית.
<u>מחיר מבוקש למ"ר- 39 ש"ח</u>
<u>דולב - 0529128939</u>

ג. מבנה בשטח 1,500 מ"ר , כולל חצר תפעולית גדולה, כניסה לכל סוגי הרכבים והמשאיות <u>מחיר מבוקש למ"ר- 25 ש"ח</u>
<u>דולב – 0529128939</u>

ד. מבנה בשטח 1,250 מ"ר , כולל חצר תפעולית גדולה, כניסה לכל סוגי הרכבים והמשאיות <u>מחיר מבוקש למ"ר- 30 ש"ח</u>
<u>דולב – 0529120102</u>

ה. מבנה בשטח 2,500 מ"ר , כולל חצר תפעולית גדולה, גובה המבנה 14 מ'.
<u>מחיר מבוקש למ"ר- 25 ש"ח</u>
<u>דולב – 0529120102</u>

ו. מבנה בשטח 450 מ"ר , בנוי על מגרש 900 מ"ר , מיקום מעולה .
<u>מחיר מבוקש למ"ר- 26 ש"ח</u>
<u>דולב – 0529120102</u>

ז. מבנה בשטח 350 מ"ר , כולל חצר תפעולית גדולה.
<u>מחיר מבוקש למ"ר- 27 ש"ח</u>
<u>דולב – 0529120102</u>

ח. מבנה בשטח 3,700 מ"ר , תקרה בגובה 8 מ'.
<u>מחיר מבוקש למ"ר- 23 ש"ח</u>
<u>דולב – 0529120102</u>

ט. מבנה בשטח 1,700 מ"ר , תקרה בגובה 7.5 מ'.
<u>מחיר מבוקש למ"ר- 23 ש"ח</u>
<u>דולב – 0529128939</u>

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מרכיב	ערך
דמי שכירות מבוקשים	28 ₪
מו"מ 5%	27 ₪
בשנה	319 ₪
שיעור היוון	0.07
שווי לצמיתות	4,560 ₪
עלות בניה למ"ר	3,500 ₪
שווי למ"ר מבונה	1,060 ₪
התאמה למיקום	0.9
שווי מ"ר מבונה מתואם	954 ₪

הערה

ניתן להבחין כי הן מניתוח מכרזי רמי והן בגישת חילוץ מדמי היוון לצמיתות מתקבלת יתרה לשווי מ"ר מבונה בממוצע בגבולות של כ- 962 ₪ למ"ר.

לעניין הגדלת התכסית

מצב קודם התכסית הייתה 20%

מצב חדש- התכסית 35%.

מעיון בתוכנית עולה כי שטח עיקרי מותר- 25%

שטח שירות- 10%

דהיינו שטחי השרות מהווים כ- 29% מסה"כ השטח לבניה.

השטח העיקרי- 71% מסה"כ השטח לבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

חישוב שטחים אקוויוולנטיים בשני המצבים					
מצב קודם					
מרכיב	**שטח במ"ר**	**סיווג**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**	
קומת קרקע	482.11	שרות	0.6	289.3	
	1198.05	עיקרי	1	1198.1	
				1487.3	
מרכיב	**שטח במ"ר**	**סיווג**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**	
קומה עליונה	1265.55				
	898.54	עיקרי	0.8	718.8	
	361.59	שרות	0.4	144.63	
				863.5	
סה"כ שטח במ"ר אקו' במצב הקודם				**2350.8**	
מצב חדש					
מרכיב	**סה"כ שטח מנויד**	**שטח במ"ר**	**סיווג**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
קומת קרקע	2952.95	2097	עיקרי	1	2097
		844	שרות	0.6	506
סה"כ שטח במ"ר אקו' במצב החדש					2603

ניוד זכויות			
מצב קודם			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח אקו' מצב קודם	2350.8	1	2350.8
חצר	6749.6	0.3	2024.9
סה"כ שטח במ"ר אקו' במצב הקודם			4375.7
מצב חדש			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח אקו' מצב חדש	2602.8	1	2602.8
חצר	5484.05	0.3	1645.2
סה"כ שטח במ"ר אקו' במצב החדש			4248.0

<u>שטח אקוויוולנטי מצב קודם גבוה משטח אקוויוולנטי מצב חדש.</u>

<u>הערה</u>

<u>ניתן להבחין כי ניוד הזכויות מהקומה העליונה לקומת הקרקע תוך הפסד שטח חצר (אלמנט חשוב בתעשיה) **אינו יוצר השבחה במקרקעין**.</u>

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>לעניין ההקלה בגין הגבהת גג המבנה מ- 9 מ' ל- 13.5 מ'</u>

כאמור הגבהת הגג במבנה אחסנה תורמת לאור הגדלה נפח האחסנה במבנה.

יחד עם זאת המקרקעין נשואי חוות הדעת מוגדרים בהתאם לתב"ע וכן בהתאם להיתר הבניה שהתקבל- תעשיה.

הבקשה הינה מבנה תעשיה כולל אולם יצור.

מעיון בתוכנית הבקשה להיתר , ניתן להבחין כי קיים רק שטח מסוים מתוך המבנה המוגדר כשטח לאחסנה.

להערכתי, יש לבצע רק לעניין שטח זה חישוב תרומת הנפח כאשר ליתרת השטח , המהווה בפועל תקרה גבוהה למפעל יינתן מקדם שיפור תכנוני של 5%.

בצורה זו של תחשיב , באים לידי ביטוי הן תרומת הנפח בשטח שאכן משמש לאחסנה והן תרומת מקדם השיפור לאור ניוד כלים ומכונות גבוהות בתוך שטח המפעל.

<u>שטח האחסנה- 538 מ"ר</u>

<u>יתרת שטח המפעל- 2,411 מ"ר.</u>

חישוב שטח התוספת הגבוהה נמדדת אל מול סך הנפח במבנה	
במקרה שלנו מהווה	39864.8
החלק של שטח האחסנה מסה"כ	0.1822
מקדם תוספת שווי לגובה	0.25
סה"כ	0.0455

שטח אחסנה גבוה	538
מקדם	1.0455
סה"כ	562.5

<u>סיכום</u>	
ההפרש בנפח באחסנה	24.5
ההפרש במקדם שיפור תכנוני	120.7
סה"כ הפרש בשטחים אקוויוולנטיים	145.2

<u>התחשיב</u>	
שווי מ"ר מבונה	₪ 962
שטח אקו'	145.22
סה"כ	₪ 139,708
ההיטל	₪ 69,854

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>השומה:</u>

לאור כל הגורמים והשיקולים אשר פורטו לעיל ולאחר ביקורי בנכס , אני מעריך את ההשבחה במקרקעין עקב הבקשה להקלות ואישור הוועדה נכון לתאריך 14/8/2022 כדלקמן-

א. אומדן ההשבחה בגין הגדלת תכסית- <u>אין השבחה</u>

ב. אומדן ההשבחה בגין הקלה בגובה המבנה- 139,707 ₪

<u>סה"כ ההשבחה המתקבלת בגין אישור ההקלות הינה - 139,707 ₪</u>

<u>היטל ההשבחה הינו 50% דהיינו- 68,853 ₪.</u>

<u>הערה:</u>

שמאי המשיבה לא הגיש התייחסות בדבר השומה הנגדית מטעם המבקשת, פרט לטענות שהועלו על ידו במסגרת הדיון המקצועי שנערך בנוכחות הצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 03.01.2024:</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: תעשיות ניר עם אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, ח.פ. 570066324.

<u>בעלי הזכויות</u>: קיבוץ ניר עם (בהתאם לאישור זכויות).

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: מגרש ריק ופנוי, בתחומו מבוקשת הקמת מבנה תעשייה הכולל שטח תפעולי וחניות.

<u>מגרש מס'</u>: 727 לפי תכנית מס' 6/195/03/7 <u>שטח מגרש</u>: 8,437 מ"ר.

<u>שטח בנוי נישום</u>: 1,891.9 מ"ר עיקרי לתעשייה + 217.3 מ"ר עיקרי למשרדים + 843.4 מ"ר שטחי שירות (מוצע).

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220540/1, הכוללת הקלות.

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
הקלה בגין הגדלת תכסית	14.08.2022	₪ 262,419	₪ 0
הקלה בגין הגדלת גובה מבנה		₪ 458,123	₪ 139,707

<u>מהות הבקשה</u>: בישיבת מליאה של הוועדה המרחבית מספר 202207 מתאריך 14.08.2022 אושרה הקמת מבנה תעשייה חד קומתי הכולל אולם ייצור נייר, אחסון חומרי גלם, אחסון תצ"ג, משרדים, מרחבים מוגנים, חדר חשמל, שטחי תפעול וחניות.

<u>הקלות לפרסום מתכנית 6/195/03/7</u>

1. הקלה בתכסית. מבוקשת תכסית 35% במקום 20% המותרים בתב"ע.
2. הקלה בגובה. מבוקש גובה 13.5 מ' במקום 9 מ' המותרים בתב"ע.
3. הקלה לקו בנין צדדי. מבוקש 6.67 מ' במקום 7.00 מ' במסגרת 10% המותרים. עפ"י סעיף 2 (6)(א) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת).

<u>מר יוסף אורון שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לשומת המשיבה, כדלהלן:</u>

ראשית, חוות הדעת שהוגשה על ידי מפורטת, ישנם עקרונות גורמים ושיקולים נרחבים.

<u>מיקום הקיבוץ</u> – כל התכנית בדברי ההסבר, היות ורמות ביקושים נמוכים לקיבוץ על ידי יצירת תעסוקה לקיבוץ. המיקום עניין מהותי. ישנו היום ביטחוני וקרבה לתחום עזה. התאמה צריכה להיות גדולה יותר מאשר הביא חברי היות ומדובר בקיבוץ באזור ביטחוני. כולם יודעים מה המצב הביטחוני לא רק היום אלא גם בעבר באופן שוטף. ישנם רמות סיכון מאוד גבוהות לאור מיקום הקיבוץ ועובדתית ישנם חדירות חוזרות ונישנות לקיבוץ. פה הקרבה יותר לגדר המערכת ביחס לשדרות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תעשייה – היעוד של המגרש זה תעשייה ולא מלאכה ותעשייה ו/או אחסנה למרלוג וכדומה.
החלק של אחסנה בסך הכל מהווה 500 מ"ר מכלל הבניה.
אם רוצים להעריך את התרומה של הגובה וטרם התכסית, צריך להביא רק את החלק הגבוהה האפקטיבי, כל היתר תרומה נמוכה עבור יתר השטח. לכן, ישנו מקדם שיפור תכנוני של 5 אחוזים בלבד.
תכסית – גדלה מ – 20 אחוזים ל – 35 אחוזים, ראה תחשיב כמה עיקרי ושירות וחלק יחסי. בוחנים גם את יתרת הקרקע. ראה תחשיב מפורט באקסל. מדובר בתעשייה שתרומת החצר מהותית. שבוחנים מצב מול מצב לא מתקבלת שום השבחה.
נפח – בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, ישנם הכפלות עם מקדם של 25%. ראה תחשיב מפורט בחוות דעתי.

מר יוסף תורג'מן שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:

מיקום הקיבוץ – קיבוץ ניר עם, קיבוץ מדהים, יש הרחבה חיצונית והרחבה פנימית, יושב על כביש 34, מיקום מאוד טוב, ומעברו העיר שדרות רבתי.
500 מטר משם ישנו את פארק ספירים המחובר לשדרות.
בשדרות אין תעשייה הפנויה לשיווק [הכל מלא], יש שם את אוסם ועוד עשרות חברות רבות המגיעות למקום בעידוד משרד התעסוקה.
הערך שקבעתי בסך 1.2 מיליון ₪ זה על הצד הנמוך הזהיר והשמרני. כביש 34 מוביל למפקיעים בסך 7 דקות לקיבוץ ניר עם. אלטרנטיבה לקחת מאשקלון [3.5 מיליון ₪ לדונם], מפקיעים [3 מיליון ₪].
תכסית – אפשרה להם לנייד מקומה למעלה לקומה למטה. באזור הנדון אין מקדם 0.8 לקומה שניה. לא בונים קומה זאת. מקדם של 0.5 לא ניתן לתת על פי התקינה מקסימום של 0.36.
הקלה בגובה – שומה בהתאם להקלות. ביצעתי שומה באופן שמרני וזהיר. ראה תחשיב מפורט בשומתי. יצורפו לתגובה אותם שומות מכריעות.

מר אבי מאיו שותף של הקיבוץ [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אין ביקוש לשטח הנדון עד כה וזה עובדתי, לא בוצעו עבודות פיתוח, אין כרגע לקוח קצה, למרות שיש אפשרות להתקדם בעבודות פיתוח.
אנו מוגבלים אך ורק לתעשייה, זה לתת אפשרות אם יגיע לקוח שירצה להכניס מנוף בתוך המבנה.
אף גורם לא פנה לבקש את השטח הזה.
אנו לא נמצאים באזור תעשיה מזרחי של שדרות או מפקיעים. אנו מצויים בקיבוץ שהתעסוקה תהיה מוגבלת מאוד, היות והקיבוץ לא יסכים לרעשים, לא כל סוג של לקוח, ריחות ועוד בעיות נוספות.
עובדתית עד היום אין טיוטת הסכם עם כל הטבות הניתנות לעוטף.
גם גובה וכל מה שציינת כל שקל של היטל השבחה מהווה סכום אקוטי להוספה עלויות עקיפות וישירות על עלויות הבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מר יוסף אורון שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>תוספת שטח על גובה</u> – לא מעניין את השוכר משלם בפועל 30 ₪ מ"ר ואין תוספת בגין תוספת עבור הגובה ראה לדוגמה הר טוב.
כל שכן באזור העוטף, אם תדרוש מאותו שוכר עוד 20 אחוזים לדמ"ש בגין הגבוהה הדבר בסימן שאלה גדול !!!
מקסימום שיפור תכנוני עבור כלי שיכול להניף לגובה.
בשומתי טענתי שמאית בלי קשר לצד הרגישי לקיבוץ.

<u>מר רועי בן יהוד מנהל עסקי של הקיבוץ ניר עם [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>קיבוץ ניר עם</u> – בקשה שלנו איך לחזק את קיבוץ ניר עם, אני בטוח ששמאי המשיבה היה זהיר ושמרני, אולם קיבוץ ניר עם, עם חוב של כ – 50 מיליון ₪, אמצעי יצור שלה מאוד מוגבלים, הרפת לא חילקה אף פעם דיבדנד, היא נתמכת על מכסה, ישנם השכרות עסקיות שהשוכרים שלנו לא מוכנים לשלם. תיירות כיום לא על המפה.
אנו עובדים קשה ליצר עוד נכסים לקיבוץ בכדי לחלץ אותו מהמשבר.
אנו לא מצליחים לקבל אישור לשדה סולארי.
שכונה אחת נבנתה "שיבולים" חדשה, עיקר האנשים משפרי דיור מהסביבה הקרובה.
אנו רוצים לראות את הסיוע לקיבוץ ולסביבתו.
חלק מהתושבים חושבים כלל לא לחזור לקיבוץ.
כמו שכל משרדי הממשלה מנסים לעזור לנו [חברת חשמל, תכנון, רמי].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

16. <u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

<u>מהות ההשבחה, ככל שחלה, הנובעת מאישור ההקלות שהתקבלו במקרקעין מושא ההחלטה:</u>

תכנית 6/195/03/7 שחלה במקרקעין, מסווגת את המגרש מושא ההחלטה בייעוד תעשיה וקובעת כי זכויות הבניה במגרש שבנדון הן 25% לשטח עיקרי, 10% לשטח שירות ובסה"כ 35%, עד 2 קומות מעל קומת הכניסה בגובה מרבי של 9 מטר ובתכסית מרבית בשיעור 20% משטח המגרש.

בישיבתה מס' 202207 של הוועדה המקומית לתכנון ובניה נגב מערבי מיום 14.08.2022, החליטה הוועדה לאשר במגרש שבנדון בקשה להיתר בניה מס' 20220540/1 עבור מבנה תעשיה כולל אולם ייצור, אחסון חומרי גלם, אחסון תוצרת גמורה, משרדים, מרחבים מוגנים, חדר חשמל, שטחי תפעול וחניה ופיתוח נלווה.

<u>הבקשה כוללת את ההקלות כדלהלן:</u>

- הקלה בתכסית – מבוקשת תכסית בשיעור 35% במקום 20% שהיו מותרים בתכנית.
- הקלה בגובה – מבוקש גובה מבנה של 13.5 מ' במקום 9 מ' שהיה מותר בתכנית.
- הקלה בקו קניין צדדי – מבוקש 6.67 מ' במקום 7 מ' במסגרת 10% המותרים.

במצב החדש, קרי, במועד אישורן של ההקלות, נוצר שיפור תכנוני במקרקעין הנובע מהגדלת התכסית בשיעור של 15% ביחס למצב הקודם, וכן, מהגבהת המבנה בגובה של 4.5 מ' ביחס למצב הקודם.

שמאי הצדדים תמימי דעים כי ההקלה בקו הבניין אינה משביחה את המקרקעין, אולם, חלוקים הם אודות ההשבחה, ככל שחלה, עבור ההקלה בתכסית וההקלה בגובה המבנה.
המחלוקת בין שמאי הצדדים נובעת משימוש בגישות שונות לתחשיב ההשבחה תוך נקיטת מקדמים שונים.
מעבר לכך, חלוקים הם אודות ערכי שווי הקרקע נכון למועד הקובע, כאשר המחלוקת בניהם נובעת מנקיטת מקדמי התאמה שונים בגין מיקום המקרקעין מושא ההחלטה בקיבוץ ניר עם.
לאור מחלוקת שמאי הצדדים, ראיתי לנכון לבחון מהו גובה ההשבחה, ככל שחלה, בין אישור ההקלות שבנדון בהתחשב בייעוד ומיקום המקרקעין מושא ההחלטה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהם ערכי שווי הקרקע נכון למועד הקובע [ביום 14.08.2022] ?</u>

שמאי המשיבה סבור שבעת אומדן שווי הקרקע נכון למועד הקובע, יש להתבסס על ניתוח תוצאות מכרזי רמ"י מס' 21/2022 ומס' 428/2021 שבמסגרתם שווקו מגרשים בייעוד תעשיה באזורי התעשיה של אופקים וקיבוץ בית קמה.

בעת ניתוחו את תוצאות המכרזים, ערך ניתוח לזכויות הבניה במגרשים המשווקים, בהתאם לתכניות שחלות בתחומם תוך נקיטת מקדמים אקו' לשטחים השונים.

בנוסף, התבסס על 2 עסקאות מכר שבוצעו עבור מגרשי תעשיה.

לאור מיקומו של הנכס שבנדון בקיבוץ ניר עם, סבור שיש להביא בחשבון הפחתה למיקום בשיעור 20% והפחתה לאופי בינוי וגודל בשיעור 25% - 20%.

בשקלול כל נתוני ההשוואה והפחתה בשיעור 10% בגין התאמה לרמת הפיתוח, הגיע לכלל דעה כי שווי הקרקע הינו בסך 1,383 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המבקשת אינו חולק על בסיס נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם כפי שננקט בשומת המשיבה, אולם, סבור שיש לנקוט בהתאמה למיקום בשיעור 50% בגין מיקום הנכס שבנדון ביחס לנתוני ההשוואה מהיישובים אופקים וקיבוץ בית קמה.

זאת לאור העובדה כי קיבוץ ניר עם ממוקם במרחק של 2.2 ק"מ מגבול רצועת עזה לעומת אופקים ובית קמה שממוקמים במרחק שמעל ל - 22 ק"מ.

לדעתו, הפרשי המרחק מהגבול מהותיים לאור המצב הבטחוני, מה שמקטין את רמת הביקוש בנכס בצורה משמעותית.

יתרה מכך, שמאי המבקשת טוען כי הנכס שבנדון המסווג בייעוד תעשיה מצוי במיקום שאינו מפותח והוא אינו חלק מאזור תעשיה קיים שאליו מגיעים גם לקוחות מזדמנים, אלא שיש להגיע אליו באופן מיוחד ללא לקוחות מזדמנים.

לאור זאת, סבור כי שווי הקרקע המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה תוך התאמה למיקום בשיעור 50% הינו בסך 970 ₪ למ"ר מבונה.

יתרה מכך, לצורך חיזוק עמדתו ועיבוי הנתונים, סבור שניתן להתבסס על היוון דמ"ש המתקבלים ממבני תעשיה וחילוץ מרכיב הקרקע.

בהתאם לכך, הציג בשומתו נתוני היצע לדמ"ש מבוקשים עבור מבני תעשיה באזור התעשיה שדרות, שמהם מתקבל ממוצע לדמ"ש בסך 28 ₪ לחודש למ"ר.

בעת עריכת תחשיבו, הביא בחשבון הפחתה למו"מ בשיעור 5% והיוון ההכנסות בשיעור היוון של 7% מתקבל שווי בנוי בסך 4,560 ₪ למ"ר.

בחילוץ מרכיב הקרקע, הפחית עלויות בניה בסך 3,500 ₪ למ"ר כך שמתקבל שווי קרקע בסך 1,060 ₪ למ"ר מבונה.

כמו כן, סבור שיש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין מיקום הנכס שבנדון ביחס לאזור התעשיה שדרות, כך שמתקבל שווי בסך 954 ₪ למ"ר מבונה מתואם.

בשקלול הנתונים, הגיע לכלל דעה כי שווי הקרקע נכון למועד הקובע הינו 962 ₪ למ"ר מבונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ככלל, עפ"י הספרות המקצועית, התקינה השמאית [תקן 3] ופסיקת בית המשפט העליון, גישת השוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין.
בהתאם לגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקאות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה הדומים, ככל האפשר, במאפייניהם למושא השומה תוך שימוש במקדמי התאמה במידת הצורך [כגון: מיקום, זמן, שטח, זכויות וכיו"ב].
המינוח "השוואה ישירה" מתייחס לעסקאות שבהן כמות ההתאמות ושיעורן מינימליים, ומשמעותו היא תוקף ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי.
לעומת גישת השוואה, קביעת שווי הקרקע בהתאם לגישת העלות [הידועה גם כגישת השווי הפיזי או גישת החילוץ] מצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים ולאחרי כן חילוץ מרכיב הקרקע עפ"י שיטת הערך השיורי.
גישה זו כשלעצמה בעלת תוקף בינוני-נמוך [עפ"י הפסיקה והתקינה השמאית] שכן היא נתונה למניפולציה, באשר סטייה, ולו קטנה, ברכיבי החילוץ [רווח יזמי ועלויות בניה] ובמקרה של היוון דמי שכירות גם בשיעור ההיוון, ועלולה להביא לסטייה משמעותית בתוצאת השווי למרכיב הקרקע.
לאור האמור, אני סבור כי ככל שקיימים נתוני השוואה ממגרשים ריקים, ישנה העדפה להתבסס עליהם.
עם זאת, במקרה דנן, לא קיימים נתוני השוואה מהסביבה המיידית של הנכס מושא ההחלטה ולכן, נדרש להביא בחשבון מקדמי התאמה למיקום ולאופי הסביבה אשר מקטינים את מהימנות הגישה.
לאור זאת, ראיתי לנכון לקבל את גישת שמאי המבקשת שסבור שיש להתבסס בנוסף על היוון דמ"ש מבוקשים במבני תעשיה באזור התעשיה הסמוך ביישוב שדרות.
אזור התעשיה שדרות מצוי בקרבה לאזור התעשיה של קיבוץ ניר עם ובקרבה לגבול רצועת עזה ולכן הוא משקף, בין היתר, את השפעות המצב הבטחוני.
לסיכום האמור, בעת אומדן שווי הקרקע, אתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדמים אקווויזולנטיים:</u>

שמאי הצדדים תמימי דעים אודות סך המקדמים האקו' שיש להביא בחשבון בעת עריכת ניתוח זכויות הבניה במגרשי ההשוואה.
יחד עם זאת, מצאתי לנכון לבחון מהם סך המקדמים האקו' שראוי להביא בחשבון.

<u>שטח עיקרי בקומת קרקע:</u>

בהתאם להחלטות שערכתי לצד החלטות של שמאים מכריעים, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון מקדם אקו' לשטח עיקרי בקומת הקרקע בשיעור 100% בהתאם לשומת המשיבה והסכמת שמאי המבקשת.

<u>שטח שירות בקומת קרקע:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם אקו' לשטח שירות בקומת הקרקע בשיעור 40% עבור המגרשים באזור התעשיה אופקים ומקדם בשיעור 60% עבור המגרשים באזור התעשיה בקיבוץ בית קמה.
ככלל, התועלת של שטח שירות במבני תעשיה נמוכה מזו של שטח עיקרי ולכן ראוי לייחס לשטח זה מקדם נמוך יותר.
עם זאת, לא ראיתי לנכון לנקוט במקדם אקו' שונה בין שטח השירות במגרשים מאזור התעשיה אופקים לבין שטח שירות במגרשים מאזור התעשיה קיבוץ בית קמה כפי שננקט בשומת המשיבה.
בהתאם להחלטות שערכתי לצד החלטות של שמאים מכריעים, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון על הצד הזהיר והשמרני מקדם אקו' לשטח שירות בקומת הקרקע בשיעור 40%.

<u>שטח עיקרי בקומה א':</u>

אני סבור שבמגרשי ההשוואה באזורי התעשיה אופקים וקיבוץ בית קמה, קיימת כדאיות כלכלית לבניית קומה א' וזאת מאחר שערכי השווי לשטח הבנוי באזורים אלה מותירים יתרה חיובית לקרקע, אולם, תרומתה הכלכלית של קומה א' נמוכה מהתרומה הכלכלית של קומת הקרקע.
בהתאם להחלטות שערכתי, לצד החלטות רבות של שמאים מכריעים, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון על הצד הזהיר והשמרני מקדם אקו' לשטח עיקרי בקומה א' בשיעור 50% ביחס לשטח העיקרי בקומת הקרקע בהתאם לשומת המשיבה והסכמת שמאי המבקשת.

<u>שטח שירות בקומה א':</u>

בהתאם להחלטות שערכתי, לצד החלטות רבות של שמאים מכריעים, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון על הצד הזהיר והשמרני מקדם אקו' לשטח שירות בקומה א' בשיעור 25% ביחס לשטח העיקרי בקומת הקרקע בהתאם לשומת המשיבה והסכמת שמאי המבקשת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>שטח חצר התפעולית:</u>

במגרשי תעשיה, תרומתה של החצר התפעולית הינה גבוהה ותורמת לשווי הנכס באופן משמעותי.
זאת מכיוון שרמת אינטנסיביות השימוש בה גבוהה, שכן, שניתן להשתמש בה לצורך אחסנה פתוחה, שינוע, גישה לפריקה והעמסת סחורות, פינוי פסולת וכיו"ב.
המקדם האקו' לחצר תפעולית במגרשי תעשיה המקובל בקרב החלטות שמאים מכריעים נע בטווח של 30% - 50%.
לאור האמור, ראיתי לנכון לקבל את הסכמת שמאי הצדדים ובעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון על הצד הזהיר והשמרני מקדם אקו' לחצר תפעולית בשיעור 30%.

<u>שטח שירות תת"ק:</u>

היות שבמגרשי תעשיה, כאמור, השימוש בחצר התפעולית הינו אינטנסיבי ומשמש לרוב לאחסנה, גישת למשאיות, פריקה וטעינת סחורות וכיו"ב, נמצא ששטח זה נחוץ לתפעול המבנה ולכן, בעלי הזכויות יעדיפו למצות את זכויות הבניה התת קרקעיות לצורך חניה ומתקנים טכניים, על כן, אני סבור כי קיימת לשטח התת קרקעי תרומה לשווי.
יחד עם זאת, ניצול זכויות הבניה תת קרקעיות דורשות עלויות בניה גבוהות.
בהתאם לכך ובהתאם להחלטות שערכתי לצד החלטות של שמאים מכריעים, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון על הצד הזהיר והשמרני מקדם אקו' לשטח תת קרקעי בשיעור 10%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>גישת היוון ההכנסות בשילוב עם גישת השווי השיורי ["החילוץ"]:</u>

לצורך אומדן דמ"ש למבני תעשיה, מצאתי לנכון לאמץ את הערך שננקט בשומת המבקשת המבוסס על נתוני היצע, התואם בקירוב את הערכים שננקטו במסגרת דוח נת"ם שהתפרסם עבור המחצית השנייה של שנת 2022[3], שממנו עולה כי דמ"ש החודשיים המבוקשים באזור היישובים שדרות, נתיבות ואופקים הם 32 – 35 ₪ למ"ר.

על כן, לצורך הזהירות והשמרנות, אתבסס על דמ"ש המבוקשים בסך 28 ₪ למ"ר, תוך הפחתה למו"מ בשיעור 5% בהתאם לשומת המבקשת.

<u>שיעור היוון:</u>

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה שפורסמה על ידי השמאי הממשלתי נכון למחצית השנייה של שנת 2022, שיעור ההיוון למבני תעשיה הינו 6.7%.

שיעור ההיוון ייקבע בהתאם לרמת הסיכון המשתנה, בין היתר, ממיקום הנכס.

כך למשל, בנכס הממוקם במיקום פריפריאלי יהיה סיכון גבוה יותר מזה של נכס הממוקם במרכז הארץ, ובהתאמה לכך, גם שיעור ההיוון.

הואיל והנכס מושא ההחלטה ממוקם ביישוב קטן בדרום הארץ, אני סבור כי יש להביא בחשבון תוספת בגין סיכון בשיעור של 0.3% לשיעור ההיוון שנקבע בסקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי ובסה"כ שיעור ההיוון הינו 7% בהתאם לשומת המבקשת.

<u>רווח יזמי:</u>

בעת חילוץ מרכיב הקרקע, אביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 15% התואם למבני תעשיה.

<u>עלות בניה:</u>

הערך שננקט בשומת המבקשת עבור עלות בניה בסך של 3,500 ₪/מ"ר הינו גבוה לטעמי עבור מבני תעשיה.

על פי "ספריית דקל – נספחים ועלויות לבניה ופיתוח - יולי 2022", עלות בניה ישירה למבנה תעשיה גדול ברוחב 24 מ' – 61 מ', בשטח של 500 מ"ר – 2,000 מ"ר, בגובה של 7.3 מ' הינה 1,690 ₪/מ"ר – 1,810 ₪/מ"ר.

במקרה דנן, בהתחשב בגובהו והיקפו של המבנה שבנדון, מצאתי לנכון לנקוט בערך הגבוה בסך 1,810 ₪/מ"ר.

בהעמסת עלויות עקיפות בשיעור 35%, מתקבל עלות בניה במעוגל בסך של כ – 2,500 ₪/מ"ר[4].

<u>התאמה למיקום:</u>

היות שאזור התעשיה שדרות הינו אזור תעשיה וותיק ומפותח, ראיתי לנכון לקבל את הערך שננקט בשומת המבקשת עבור התאמה למיקום בשיעור 10%.

[3] עמוד 14 לדוח נת"ם: "סקר שוק מבני תעשיה ולוגיסטיקה".

[4] 2,443 ₪/מ"ר = 1,810 ₪/מ"ר x 1.35.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

להלן ניתוח זכויות הבניה במגרש מושא עסקת המכר:

גישת השווי השיורי ["החילוץ"]		
מרכיב	**מקדם**	**תוצאה**
דמ"ש חודשיים מבוקשים למ"ר		28 ₪
דמ"ש חודשיים למ"ר בהפחתת מו"מ	0.95	26.6 ₪
דמ"ש שנתיים למ"ר		319.2 ₪
שיעור היוון		7.0%
שווי מ"ר בנוי בגישת היוון הכנסות		4,560 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.15	3,965 ₪
עלות בניה למ"ר		2,500 ₪
שווי מ"ר מבונה		1,465 ₪
שווי מ"ר מבונה בהתאמה למיקום	0.9	**1,319** ₪

מהמפורט לעיל, מתקבל כי בהיוון דמ"ש המשולמים במבני תעשיה וחילוץ מרכיב הקרקע תוך ניכוי רווח יזמי ועלויות בניה סבירות והתאמה למיקום הנכס, **מתקבל שווי קרקע בסך 1,319 ₪ למ"ר מבונה**.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>התאמה למיקום:</u>

בעת ניתוח נתוני ההשוואה, שמאי המשיבה מביא בחשבון כי קיבוץ ניר עם הינו קיבוץ מדהים הכולל הרחבה חיצונית והרחבה פנימית וממוקם בסמוך לכביש 34, במיקום מאוד טוב, ומעברו העיר שדרות.
במרחק של כ - 500 מטר מהנכס קיים "פארק תעשיות ספירים" המחובר לשדרות.
באזור תעשיה שדרות קיימים מבני תעשיה של חברת "אוסם" ועוד עשרות חברות רבות המגיעות למקום במסגרת עידוד משרד התעסוקה, ולאור הביקוש הרב לא קיים מבנה תעשיה פנוי לשיווק.
לאור נתונים אלו, לצד העובדה שקיבוץ ניר עם מצוי במיקום פחות טוב מזה של נתוני ההשוואה, סבור שמאי המשיבה שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום בשיעור 20% עבור מיקום הנכס שבנדון, ביחס למיקום נתוני ההשוואה.
מנגד, שמאי המבקשת סבור שיש לנקוט בהתאמה למיקום בשיעור 50% בגין מיקום הנכס שבנדון ביחס לנתוני ההשוואה מהיישובים אופקים וקיבוץ בית קמה.
זאת לאור העובדה כי קיבוץ ניר עם ממוקם במרחק של 2.2 ק"מ מגבול רצועת עזה לעומת אופקים ובית קמה שממוקמים במרחק שמעל ל – 22 ק"מ.
לדעתו, הפרשי המרחק מגבול הרצועה מהותיים לאור המצב הבטחוני, מה שמקטין את רמת הביקוש בנכס בצורה משמעותית.
עוד טוען שמאי המבקשת כי הנכס שבנדון המסווג בייעוד תעשיה מצוי במיקום שאינו מפותח והוא אינו חלק מאזור תעשיה קיים שאליו מגיעים גם לקוחות מזדמנים, אלא שיש להגיע אליו באופן מיוחד ללא לקוחות מזדמנים.
במענה לכך, טוען שמאי המשיבה כי גישת שמאי המבקשת לנקיטת מקדם התאמה למיקום בשיעור 50% בנוסף ליתר המקדמים אינה עומדת בתקינה השמאית (תקן 2) כי סכום ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי השוואה לא יעלה על 35%.

טענת שמאי המבקשת כי יש לנקוט במקדם התאמה שונה מזה שננקט בשומת המשיבה, אינה מבוססת בתימוכין לכך.
אני סבור כי הפחתה בשיעור 20% בגין מיקום, מצויה בתחום הסבירות ומשקפת את ההבדל בין מיקום הנכס שבנדון שמהווה מגרש תעשיה בקיבוץ ניר עם במרחק של כ – 2 ק"מ מגבול רצועת עזה לבין מיקום מגרשי ההשוואה ביישובים אופקים וקיבוץ בית קמה.
חיזוק לכך מתקבל מהנתונים שהעלה שמאי המבקשת עבור דמ"ש מאזור התעשיה שדרות, כאשר בחילוץ מרכיב הקרקע, תוך נקיטת ערכים ראויים והתאמה בשיעור 10% לגישתו, מתקבל שווי התואם בקירוב את הערך שננקט בשומת המשיבה.

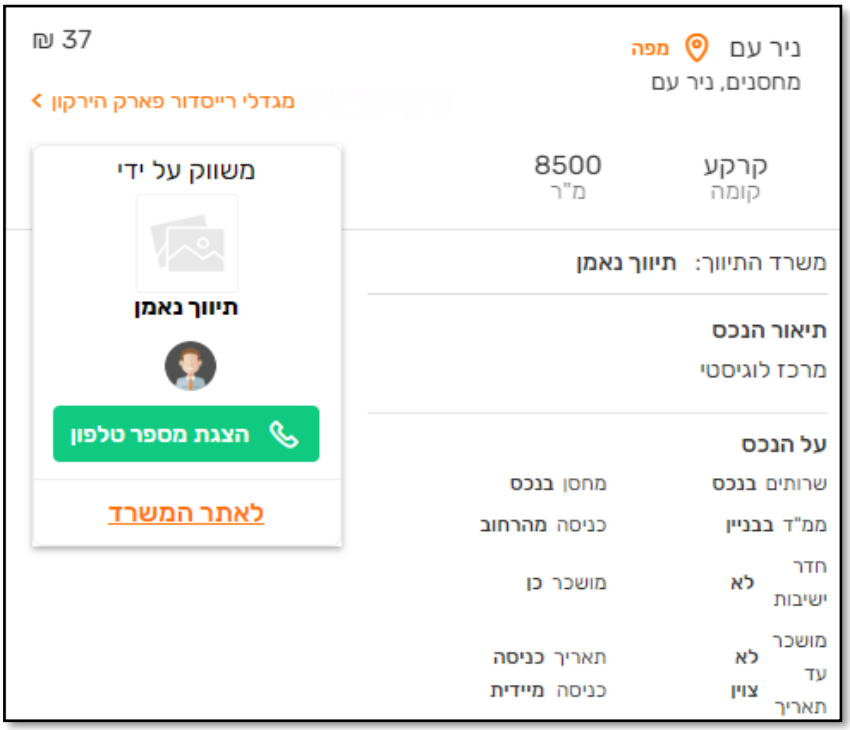
רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יתרה מכך, על פי דוח נת"ם שהתפרסם עבור המחצית השנייה של שנת 2022[5], עולה כי לא קיים הפרש משמעותי בדמ"ש המבוקשים עבור מבני תעשיה ביישובים שדרות, נתיבות ואופקים, כדלהלן:

אזור הדרום	קרית גת	45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
	אשקלון	38 ₪ למ"ר	38 ₪ למ"ר
	שדרות, נתיבות, אופקים	32-35 ₪ למ"ר	32-35 ₪ למ"ר
	באר שבע	35 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר

בהתאם לכך, טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 50% ביחס ליישובים אופקים וקיבוץ בית קמה אינה מתיישבת עם גישתו כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% ביחס ליישוב שדרות.
כאן המקום לציין כי מעיוני באתרי האינטרנט המסחריים, עולה כי הנכס שבנדון מוצע להשכרה תמורת דמ"ש חודשיים בסך 37 ₪ למ"ר.

<u>להלן פרסום המודעה מתוך אתר "יד 2":</u>



[5] עמוד 14 לדוח נת"ם: "סקר שוק מבני תעשיה ולוגיסטיקה".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן פרסום המודעה מתוך רשת "פייסבוק":</u>



בהפחתת מו"מ והתאמה למועד הקובע, עולה כי מקדם המיקום שננקט בשומת המשיבה מצוי בתחום הסבירות ואף ננקט על הצד הזהיר והשמרני.

במענה לטענת שמאי המבקשת כי יש להתחשב בכך שהאזור ובו הנכס אינו מפותח ואינו מהווה חלק מאזור תעשיה פעיל, אציין כי מקדם ההתאמה שננקט בשומת המשיבה בגין אופי הבינוי וגודל בשיעור 20% - 25% וכן, מקדם ההתאמה לרמת הפיתוח בשיעור 10% מגלמים בין השאר את מרכיב זה.

לסיכום האמור, לא השתכנעתי כי נכונה טענת שמאי המבקשת שיש לנקוט במקדם מיקום שונה, לפיכך לא אקבל את עמדתו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תוצאות מכרז רמ"י מס' 21/2022:</u>

כאמור, לאור מיקום הנכס בקיבוץ ניר עם, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת שמאי הצדדים ולאמץ את נתוני ההשוואה המבוססים על תוצאות מכרז רמ"י מס' 21/2022 מיום 24.04.2022, תוך נקיטת מקדמים כפי שפורט לעיל.

המגרשים ששווקו במסגרת המכרז מצויים ב"פארק תעשיות שקד" המהווה את אזור התעשיה הדרומי של היישוב אופקים.

אזור זה נמצא בתחילת תכנונו, כאשר על פי תכנית 127/03/23, המגרשים הכלולים בו מסווגים בייעודים שונים ובניהם מסחר ותעסוקה, תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה, ושטחים ציבוריים.

חלק מהמגרשים הכלולים במתחם, שווקו במסגרת מכרזי רמ"י.

המגרשים ששווקו במסגרת המכרז לעיל מסווגים בייעוד "תעשיה קלה ומלאכה".

על פי הוראות תכנית 127/03/23, באזור "תעשיה קלה ומלאכה", זכויות הבניה הן 90% לשטח עיקרי עילי, 10% לשטח שירות עילי ו – 5% לשטח שירות תת קרקעי בתכסית מרבית בשיעור 65% ועד 2 קומות.

בהתאם לכך, בעת עריכת ניתוח זכויות הבניה, אביא בחשבון את שטחי הבניה המותרים מכוח התכנית לרבות שטח השירות התת קרקעי.

<u>להלן ניתוח תוצאות המכרז:</u>

<u>מגרשים בייעוד תעשיה לפי תכנית 127/03/23 ששווקו במסגרת מכרז רמ"י מס' 21/2022 בא.ת שקד אופקים ביום 24.04.2022</u>										
מס' מגרש	**גו"ח**	**שטח מגרש במ"ר**	**הצעה זוכה**	**הוצ' פיתוח**	**מחיר כולל הוצ' פיתוח**	**מחיר לדונם כולל פיתוח**	**שווי מ"ר אקו'**	**מקדם מיקום**	**מקדם לאופי הבינוי וגודל**	**שווי מ"ר אקו' מתואם**
418	400178/1	1,253	₪ 2,125,000	₪ 337,915	₪ 2,462,915	₪ 1,965,615	₪ 2,202	0.8	0.75	₪ 1,321
436	39669/1	1,252	₪ 2,155,555	₪ 337,646	₪ 2,493,201	₪ 1,991,375	₪ 2,231			₪ 1,339
437	39669/1	1,661	₪ 2,777,777	₪ 447,947	₪ 3,225,724	₪ 1,942,037	₪ 2,176			₪ 1,306
477	400178/1	1,143	₪ 1,797,867	₪ 308,250	₪ 2,106,117	₪ 1,842,622	₪ 2,065			₪ 1,239
שווי מ"ר מבונה בממוצע										**1,301** ₪

<u>להלן ניתוח זכויות הבניה במגרשים:</u>

שטח המגרש במ"ר			1,000
תכסית		65%	650
מרכיב	**ז"ב**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	60%	600	1	600
שירות ק"ק	5%	50	0.4	20
עיקרי ק"א	30%	300	0.5	150
שירות ק"א	5%	50	0.25	12.5
שירות תת"ק	5%	50	0.1	5
חצר	35%	350	0.3	105
סה"כ שטח במ"ר אקו'				**892.5**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תוצאות מכרז רמ"י מס' 428/2021:</u>

כאמור, לאור מיקום הנכס בקיבוץ ניר עם, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת שמאי הצדדים ולאמץ את נתוני ההשוואה המבוססים על תוצאות מכרז רמ"י מס' 428/2021 מיום 02.03.2022, תוך נקיטת מקדמים כפי שפורט לעיל.

המגרשים ששווקו במסגרת המכרז מצויים באזור תעשיה "מפעלי אבשלו"ם" המהווה את אזור התעשיה הדרומי ליישוב בית קמה.

אזור תעשיה זה בנוי בחלקו במבני תעשיה, כאשר על פי תכנית 2/207/03/31, המגרשים הכלולים בו מסווגים בייעוד תעשיה, תעשיה ומשרדים, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים וקרקע חקלאית.

חלק מהמגרשים הכלולים במתחם, שווקו במסגרת מכרזי רמ"י.

המגרשים ששווקו במסגרת המכרז לעיל מסווגים בייעוד "תעשיה עם הנחיות מיוחדות".

על פי הוראות תכנית 2/207/03/31, באזור "תעשיה עם הנחיות מיוחדות", זכויות הבניה הן 65% לשטח עיקרי עילי, 10% לשטח שירות עילי ו – 5% לשטח שירות תת קרקעי בתכסית מרבית בשיעור 50% ועד 2 קומות.

בהתאם לכך, בעת עריכת ניתוח זכויות הבניה, אביא בחשבון את שטחי הבניה המותרים מכוח התכנית לרבות שטח השירות התת קרקעי.

<u>להלן ניתוח תוצאות המכרז:</u>

<u>מגרשים בייעוד תעשיה לפי תכנית 2/207/03/31 ששווקו במסגרת מכרז רמ"י מס' 428/2021 ביום 02.03.2022</u>									
מס' מגרש	**גו"ח**	**שטח מגרש במ"ר**	**הצעה זוכה**	**הוצ' פיתוח**	**מחיר כולל הוצ' פיתוח**	**מחיר לדונם כולל פיתוח**	**שווי מ"ר אקו'**	**מקדם מיקום**	**מקדם לאופי הבינוי וגודל**	**שווי מ"ר אקו' מתואם**
104	10023202/1	9,844	₪ 14,766,000	₪ 3,172,065	₪ 17,938,065	₪ 1,822,233	₪ 2,471	0.8	0.8	₪ 1,581
116C	10023202/1	5,489	₪ 9,385,050	₪ 1,768,739	₪ 11,153,789	₪ 2,032,026	₪ 2,755			₪ 1,763
שווי מ"ר מבונה בממוצע										**₪ 1,672**

<u>להלן ניתוח זכויות הבניה במגרשים:</u>

שטח המגרש במ"ר			1,000
תכסית		50%	650
מרכיב	**ז"ב**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	45%	450	1	450
שירות ק"ק	5%	50	0.4	20
עיקרי ק"א	20%	200	0.5	100
שירות ק"א	5%	50	0.25	12.5
שירות תת"ק	5%	50	0.1	5
חצר	50%	500	0.3	150
סה"כ שטח במ"ר אקו'				**737.5**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עסקת המכר מיום 19.06.2022:</u>

שמאי המשיבה התבסס בשומתו, בין היתר, על עסקת המכר שדווחה לרשות המיסים ובוצעה ביום 19.06.2022 עבור מגרש מס' 434 לפי תכנית 127/03/23 במחיר של 2,600,000 ₪.

מגרש מס' 434 מצוי ב"פארק תעשיות שקד" המהווה את אזור התעשיה הדרומי של היישוב אופקים ומסווג בייעוד "תעשיה קלה ומלאכה" על פי תכנית 127/03/23.

על פי הוראות תכנית 127/03/23, בייעוד "תעשיה קלה ומלאכה", זכויות הבניה הן 90% לשטח עיקרי עילי, 10% לשטח שירות עילי ו – 5% לשטח שירות תת קרקעי בתכסית מרבית בשיעור 65% ועד 2 קומות.

מגרש מס' 434 הינו בגודל של 1.2 דונם.

היות שכך, עסקה המכר משקפת מחיר של 2,170,000 ₪ לדונם.

בהפעלת מקדם התאמה למיקום כפי שננקט בשומת המשיבה[6], מתקבל מחיר מתואם של כ – 1,386,000 ₪ לדונם.

בהתאם לכך, בעת עריכת ניתוח זכויות הבניה, אביא בחשבון את שטחי הבניה המותרים מכוח התכנית לרבות שטח השירות התת קרקעי.

<u>להלן ניתוח זכויות הבניה במגרש מושא עסקת המכר:</u>

שטח המגרש במ"ר				1,000
תכסית			65%	650
מרכיב	**ז"ב**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	60%	600	1	600
שירות ק"ק	5%	50	0.4	20
עיקרי ק"א	30%	300	0.5	150
שירות ק"א	5%	50	0.25	12.5
שירות תת"ק	5%	50	0.1	5
חצר	35%	350	0.3	105
סה"כ שטח במ"ר אקו'				**892.5**
מחיר לדונם				1,386,667 ₪
מחיר מ"ר מבונה				**1,554** ₪

מהמפורט לעיל, בניתוח עסקת המכר תוך אימוץ מקדם ההתאמה שננקט בשומת המשיבה מתקבל מחיר קרקע בסך 1,554 ₪ למ"ר מבונה, התואם בקירוב את המחיר המתקבל מניתוח תוצאות מכרז רמ"י.

[6] 0.645 = 2,170,000 ₪ / 1,400,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עסקת המכר מיום 07.03.2022:</u>

שמאי המשיבה התבסס בשומתו, בין היתר, על עסקת מכר שדווחה לרשות המיסים ובוצעה ביום 07.03.2022 עבור מגרש מס' 2037 לפי תכנית 625-0240119 במחיר של 12,300,000 ₪.

המגרש מושא עסקת המכר מצוי ב"פארק תעסוקה עידן הנגב" המהווה אזור תעשיה הממוקם מזרחית ליישוב רהט ומערבית ליישוב להבים.

אזור תעשיה זה הינו אזור מפותח, הכולל מבני תעשיה לצד מגרשים ריקים.

מגרש מס' 2037 מסווג על פי תכנית 625-0240119 בייעוד "תעשיה עם הנחיות מיוחדות".

על פי תקנון התכנית, מגרשים המסווגים בייעוד זה יהיו בכפוף להוראות והנחיות בייעוד "אזור תעשיה ב" לפי תכנית 49/305/02/7 שקובעת כי זכויות הבניה הן 65% לשטח עיקרי עילי, 10% לשטח עיקרי תחתי, 15% לשטח שירות עילי, 15% לשטח שירות תחתי בתכסית מרבית בשיעור 50% ועד 3 קומות.

התכנית אינה מגדירה מהו שטח המגרש, אולם על פי מדידה גראפית שביצעתי על גבי תשריט המגרש באתר המפות הממשלתי, עולה כי שטח המגרש הינו כ – 5 דונם.

היות שכך, עסקה המכר משקפת מחיר של 2,460,000 ₪ לדונם.

בהפעלת מקדם התאמה למיקום כפי שננקט בשומת המשיבה[7], מתקבל מחיר מתואם של כ – 1,672,800 ₪ לדונם.

<u>להלן ניתוח זכויות הבניה במגרש מושא עסקת המכר:</u>

שטח המגרש במ"ר				1,000
תכסית			50%	650
מרכיב	**ז"ב**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	45%	450	1	450
שירות ק"ק	5%	50	0.4	20
עיקרי ק"א	20%	200	0.5	100
שירות ק"א	10%	100	0.25	25
עיקרי תת"ק	15%	150	0.1	15
שירות תחתי	15%	150	0.05	7.5
חצר	50%	325	0.3	97.5
סה"כ שטח במ"ר אקו'				**715.0**
מחיר לדונם				1,672,800 ₪
מחיר מ"ר מבונה				**2,340** ₪

מהמפורט לעיל, בניתוח עסקת המכר תוך אימוץ מקדם ההתאמה שננקט בשומת המשיבה, מתקבל מחיר קרקע בסך 2,340 ₪ למ"ר מבונה הגבוה באופן משמעותי מיתר נתוני ההשוואה ואינו משקף את שווי הקרקע של הנכס מושא ההחלטה.

[7] 0.68 = 2,050,000 ₪ / 1,400,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

זאת ועוד, מחיר העסקה לעיל משקף את יתרונות המיקום של אזור התעשיה "פארק תעסוקה עידן הנגב" המצוי במיקום אסטרטגי בסמוך לכביש ארצי מס' 40 וכביש ארצי מס' 6 בצומת המחברת בין היישובים המרכזיים בנגב, לצד זאת שאזור תעשיה זה מפותח ומתאפיין ברמת ביקוש גבוהה.
משכך, נדרשות התאמות רבות אשר מקטינות את רמת המובהקות של נתון השוואה זה.
לאור האמור, בעת שקלול נתוני ההשוואה, לא אביא בחשבון את נתון השוואה זה.

<u>שקלול נתוני ההשוואה:</u>

כאמור בהרחבה לעיל, גישת ההשוואה הישירה הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר.
לפיכך, בעת שקלול נתוני ההשוואה, אביא בחשבון את הנתונים המתקבלים מגישה זו במשקל של 30%, בעוד שאת הנתון המתקבל מגישת היוון ההכנסות וחילוץ היתרה לקרקע, אביא בחשבון במשקל של 10%.
לאור העובדה שבמועד הקובע, המגרש שבנדון היה ללא פיתוח בעוד שערכי השווי נגזרו ממגרשים מפותחים, אקבל את הערך שננקט בשומת המשיבה עבור התאמה לרמת פיתוח בשיעור 10%.

<u>להלן שקלול נתוני ההשוואה:</u>

מקור	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
מכרז רמ"י מס' 21/2022	₪ 1,301	30%	₪ 390
מכרז רמ"י מס' 428/2021	₪ 1,672	30%	₪ 502
עסקת מכר מיום 19.06.2022	₪ 1,554	30%	₪ 466
היוון הכנסות	₪ 1,319	10%	₪ 132
שווי מ"ר מבונה משוקלל			₪ 1,490
שווי מ"ר מבונה בהתאמה לפיתוח		0.9	₪ **1,341**

מהמפורט לעיל מתקבל כי בשקלול נתוני ההשוואה, שווי הקרקע המתואם הינו בסך 1,341 ₪ למ"ר מבונה.
לאור מכלול האמור, בהתחשב במיקום הנכס שבנדון באזור התעשיה בקיבוץ ניר עם, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון כי שווי הקרקע נכון **למועד הקובע הינו בסך 1,341** ₪ **למ"ר מבונה**.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו אומדן ההשבחה, ככל שחלה, בגין אישור ההקלה לתוספת גובה המבנה ?</u>

הוראות תכנית 6/195/03/7 מאפשרות בניה בגובה מבנה מירבי של עד 9 מ'.
במסגרת אישור ההקלות, כאמור, אושרה הקלה לבניה בגובה של עד 13.5 מ' במקום 9 מ'.
שמאי הצדדים מסכימים שחלה השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת גובה המבנה, אולם חלוקים אודות גובה ההשבחה.
שמאי המשיבה סבור שבעת חישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את ההפרש בשטח במ"ק בין שני מצבי התכנון עבור השטח העיקרי בתוספת שטח האחסנה המבוקשים בסך 2,651 מ"ר, כאשר ההפרש נובע מכך שבמצב החדש, גובה המבנה הינו 13.5 מ' בעוד שבמצב הקודם, גובה המבנה הינו 9 מ'.
שמאי המשיבה גזר משווי מ"ר מבונה את השווי למ"ק על ידי חלוקה של שווי השטח המבונה האפקטיבי בנפח הקומה שגובהה 9 מ', והגיע לסך של 154 ₪ למ"ק[8].
בעת עריכת תחשיבו, נקט במקדם השבחה לתוספת גובה בשיעור 25%.
שמאי המבקשת מציין כי ייעוד המגרש על פי התכנית המאושרת הינו תעשיה ולא אחסנה.
לדעתו, הגבהת המבנה מהווה יצירת חלל עבודה גבוה ונוח יותר בעיקר בשימוש בכלים גבוהים בשטח המפעל כגון מלגזות וכיו"ב.
יתרון זה רלוונטי במגרש המסווג בייעוד אחסנה כגון מרלו"ג, שבו גובה פנים המבנה ישמש לאחסנה נוספת מעבר לגובה המאושרת בתכנית.
שכן, הגבהת המבנה תורמת לשטחי האחסנה בלבד בעוד שהמבנה שבנדון הינו מבנה תעשיה הכולל אולם ייצור ורק שטח מסוים ממנו מיועד לאחסנה.
לאור זאת, סבור שיש להביא בחשבון כי תרומת הגדלת הנפח מיוחסת רק לשטח האחסנה במקדם ההשבחה בגין השיפור התכנוני בשיעור 5%.
בעת חישובו את מקדם ההשבחה בגין השיפור התכנוני, הביא בחשבון כי החלק היחסי של נפח האחסנה מתוך סך הנפח הכולל של המבנה הינו כ - 18%[9] ולכן, סבור כי יש לייחס את מקדם ההשבחה בשיעור 25% כפי שננקט בשומת המשיבה רק לחלק היחסי של נפח האחסנה, דהיינו 4.5% = 18% x 25%.
על כן, בשומתו הביא בחשבון כי מקדם ההשבחה המשוקלל הינו כ – 5% ובסה"כ השטח המושבח בגין הגבהת המבנה הינו 145 מ"ר אקו'.

תחילה, אציין כי אינני מסכים עם גישת שמאי המבקשת שאת ההשבחה להגבהת המבנה יש לייחס לשטח המוגדר כאחסנה בלבד, מאחר שהביקוש במבנים גבוהים מתאפיין לא רק במבני אחסנה אלא גם במבני תעשיה שכוללים בתוכם מתקנים וכלים גבוהים, כאשר הגבהת פנים המבנה מאפשרת שימוש אפקטיבי יותר מהמבנה גם בשטח אולמות הייצור.
משכך, בשנים האחרונות קיימת דרישה ניכרת למבני תעשייה/אחסנה/לוגיסטיקה בעלי גובה פנים מירבי, המקנה יתרון לגובה, אף באזורי תעשיה מסורתית.

[8] 154 ₪ למ"ק = [9 מ' x 2,651 מ"ר] / [1,383 ₪ למ"ר מבונה x 2,651 מ"ר].
[9] 18.22% = [13.5 מ' x 2,952 מ"ר] / [13.5 מ' x 538 מ"ר].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יתרה מכך, אפיון המבנה המבוקש הינו מבנה תעשיה הכולל אולם ייצור ושטחי אחסנה, אולם, על פי סעיף 4.5 לתקנון תכנית 6/195/03/7, אשר מגדיר את השימושים המותרים באזור תעשייה, עולה כי אין מניעה להשתמש בו כמבנה לוגיסטי לאחסנה.

ככלל, אני סבור שהקלה בגובה במבני תעשיה/אחסנה/לוגיסטיקה יוצרת השבחה, היות שהיא חוסכת בניה בקומת קרקע שבאה על חשבון הפסד שטח החצר התפעולית שתרומתה גבוהה יותר.
כך למשל, לבעל קרקע שמעוניין להרחיב את שטח התפעול והאחסנה במגרש, עומדת בפניו האפשרות לבניה בגובה, שלמעשה, חוסכת את העלויות של רכישת שטח קרקע נוסף, את עלויות הפיתוח ואת העלויות של ההקמה של מבנה נוסף ואף עלויות נלוות כגון תשלומי ארנונה [אשר מחושבים על פי שטח במ"ר ולא נפח], כאשר יתרת השטחים הגבוהים במבנה יכולים לשמש לאחסון סחורות.
כמו כן, אני סבור כי ככל שההקלה בגובה גדולה יותר, כך היא גורמת לתוספת נפח גדולה במבנה, ולכן ההשבחה תהיה משמעותית יותר.
לצד זאת, ככל ששטח האחסון גבוה יותר, סביר להניח שהוא משמש לסחורה בעלת תדירות תנועה נמוכה בעלת פוטנציאל הכנסה נמוך ביחס לזו שמאוחסנת במפלס התחתון.
כמו כן, הגישה לשטח זה מוגבלת, ולכן השימוש בו דורש לרוב מתקנים הנדסיים ומערכות תפעול אשר מייקרות את העלויות.
כאמור, במקרה דנן, אישור ההקלה הינו בניה בגובה מירבי של 13.5 מ' במקום 9 מ', דהיינו הקלה של 4.5 מ' בגובה.
ניתן לומר שמחד, העלות האלטרנטיבית לתוספת הגובה הינה הגדלת התכסית, דהיינו, ככל שלא הייתה מותרת הגדלת הגובה, היה נדרש לבקש שטח בניה נוסף על חשבון שטח החצר [מעבר לזה שאושר], ומכאן שההשבחה תשקף שווי חלופי של חצר תפעולית לפי מקדם בשיעור 30%.
מאידך, השטח שנבנה לגובה מוגבל בנגישות ובעומסים בהשוואה לאחסון בקומת הקרקע, לפיכך, לתוספת גובה שמעל 9 מ' יש להביא בחשבון מקדם התאמה לשוליות בשיעור 70% [כפי שננקט בהחלטות שמאים מכריעים].
בסיכומו של דבר, מתקבל במעוגל מקדם אקו' משוקלל לתוספת הגובה בשיעור של כ - 20%[10].
יתרה מכך, אני סבור כי במקרה דנן, תוספת הגובה יוצרת שיפור תכנוני אשר בא לידי ביטוי בבניית קומת קרקע בעלת גובה פנים אפקטיבי עם נגישות נוחה, המנצלת את שטח הקרקע בצורה מיטבית.

[10] 0.3 X 0.7 = 0.21.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לאור האמור, מצאתי לנכון לעיין בהחלטות שמאים מכריעים לצד הכרעות בהשגה ראשונה שדנו בסוגיה דנן, כדלהלן:

שמאי מכריע/מחוזי	גו"ח	מועד קובע	גובה מצב קודם במ'	גובה מצב חדש במ'	תוספת גובה בממוצע במ'	תוספת במ"ק	מקדם השבחה
גיא צדיק	8016/109	19.02.2020	12.5	22.5	10	3,494	50%
דוד טיגרמן	8016/99	04.09.2018	12.5	13.7	0.6-1.2	945	20%
אטל ריינס	7962/68	27.03.2018	12	42	30	46,140	30%
רינת וייס	6574/297	05.04.2020	15	35.5	9.21	78,653	19.2%
יעל הרון	100279/135	30.09.2021	12	13.6	1.6	6,381	1/3[11]
בועז קוט	5894/17	19.03.2018	14.5	16.8	2.3	2,618	1/3[12]

לאור העובדה כי במקרה דנן, קיימת תוספת בגובה של 4.5 מ' וכי קיימת שוליות לשטחים שמעל לגובה של 9 מ', לצד זאת שתוספת לגובה יוצרת שיפור תכנוני הנובע מבניה לגובה וחסכון בבניה בקומת הקרקע, ראיתי לנכון להביא בחשבון על הצד הזהיר והשמרני מקדם השבחה לתוספת בגובה בשיעור 20%, המצוי בטווח המקובל בקרב החלטות שמאים מכריעים ואשר משקף את השווי החלופי של תרומת החצר התפעולית בהפחתה לשוליות. זאת ועוד, אני סבור שבעת חישוב ההשבחה, השטח שיש להביא בחשבון הינו השטח האופטימלי שבו יהיה שימוש בתוספת הגובה, קרי, השטח העיקרי ושטח האחסנה המבוקשים, בהיקף של 2,647 מ"ר[13].

<u>להלן חישוב שווי למ"ק מתואם במקדם השבחה להקלה בגובה:</u>

מרכיב	תוצאה
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,341
גובה מבנה מירבי במ'	9
שווי למ"ק	**₪ 149**
מקדם השבחה להקלה בגובה	0.2
שווי למ"ק מתואם	₪ 30

<u>להלן תחשיב ההשבחה עבור תוספת נפח במבנה הנובע מאישור ההקלה:</u>

מרכיב	סה"כ
גובה במטר במצב קודם	9
גובה במטר במצב חדש	13.5
תוספת גובה במטר	4.5
שטח אפקטיבי בקומה הקרקע במ"ר	2,647
תוספת נפח במ"ק	11,913
שווי למ"ק מתואם	₪ 30
ההשבחה בגין תוספת הנפח	**₪ 355,021**

[11] נקבע מקדם משוקלל של 1/3 מהגידול בנפח וכן מקדם הפחתה לגודל ושטח שירות בסך 0.9.

[12] נקבע מקדם משוקלל של 1/3 מהגידול בנפח.

[13] 2,647 מ"ר = 538.2 מ"ר + 2,109.2 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו אומדן ההשבחה, ככל שחלה, בגין אישור ההקלה להגדלת התכסית ?</u>

במסגרת אישור ההקלות, אושרה הגדלת התכסית לשיעור של 35% במקום 20%, על ידי ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע בשיעור 15%.

שמאי המשיבה סבור שהגדלת התכסית שיפרה את המצב התכנוני וכפועל יוצא מכך, השביחה את המקרקעין.

על כן, בעת עריכת תחשיבו, הביא בחשבון כי השטח שנויד מקומה א' לקומת הקרקע במסגרת ההקלה להגדלת התכסית שהיקפו 1,265 מ"ר הושבח בשיעור 15% [להלן – מקדם ההשבחה], ובסה"כ 189.8 מ"ר אקו' מושבח.

שמאי המבקשת נוקט בגישה אחרת לחישוב ההשבחה, ככל שחלה, עקב הגדלת התכסית.

בעת עריכת תחשיבו, סבור שמאי המבקשת שיש לערוך ניתוח לשני מצבי התכנון, כאשר החלוקה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים תהיה בהתאם ליחס שנגזר מהשטחים המבוקשים בבקשה להיתר הבניה, דהיינו 71% לשטח עיקרי ו - 29% לשטח שירות.

בהתאם לכך, במסגרת תחשיבו, נערך ניתוח לשטחי הבניה במצב הקודם בקומת קרקע ובקומה א' בכפוף לתכסית מרבית בשיעור 20% כפי שהיה מותר על פי הוראות התכנית תוך נקיטת מקדם אקו' לשטח עיקרי בקומת קרקע בשיעור 100% ולשטח שירות בקומת קרקע בשיעור 60%, בעוד שבמצב החדש נערך ניתוח לשטחי הבניה בקומת קרקע בלבד בניצול תכסית בשיעור 35% כפי שאושר במסגרת ההקלה תוך נקיטת מקדם אקו' לשטח עיקרי בקומה עליונה בשיעור 80% ולשטח שירות בקומה עליונה בשיעור 40%.

יתר על כן, נערך בשומתו תחשיב נוסף לניוד זכויות הבניה המבוסס על השטחים האקו' בשני מצבי התכנון כאשר הובא בחשבון שטח אקו' לחצר.

מתחשיבו מתקבל כי השטח האקו' בחישוב הפסד החצר במצב החדש לאחר הגדלת התכסית, קטן מהשטח האקו' במצב הקודם ומשכך סבור הוא כי אין השבחה עקב הגדלת התכסית.

שמאי המשיבה סבור שניוד זכויות בניה מאפשר שימוש טוב יותר בשטחים המנוידים שתרומתם לשווי המקרקעין גבוהה, כאשר במבני תעשיה, התרומה לשווי של שטחי בניה בקומת הקרקע גבוהה באופן משמעותי ביחס לשטחי הקומות העליונות.

במענה לגישה שננקטה בשומת המבקשת, מציין שמאי המשיבה שהמקדם האקו' שננקט בשומת המבקשת עבור הקומה שניה בשיעור 80% אינו סביר מאחר שאין כדאיות בבניית קומה שניה במבני תעשיה בסביבה.

תחילה, אציין כי שתי הגישות שננקטו בשומות הצדדים מקובלות לחישוב ההשבחה, ככל שחלה, הנובעת עקב הגדלת התכסית.

גישת שמאי המשיבה מביאה בחשבון את היקף השטח המנויד מהקומות העליונות לקומת הקרקע, אשר לו מיוחס מקדם השבחה המשקף את השיפור התכנוני שנובע מניוד השטחים לקומת הקרקע המגדיל את תרומתם, תחת זאת ששטחים אלו באים על חשבון שטח החצר, בעוד שגישת שמאי המבקשת מביאה בחשבון את תוספת השטח האקו' הנובע מההפרש שבין שני מצבי התכנון.

אני סבור כי דרך המלך לחישוב ההשבחה במקרה דנן הינה הגישה שננקטה בשומת המבקשת, היות שגישה זו לוקחת בחשבון את כל הגורמים ומציגה באופן מלא את הפרש הזכויות שבין שני מצבי התכנון.

יחד עם זו, בעת עריכת תחשיבו של שמאי המבקשת, ננקטו מקדמים אקו' שונים מאלו שננקטו בעת עריכת נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, לרבות נקיטת מקדם אקו' לקומה עליונה בשיעור 80% שהינו גבוה לטעמי ואינו משקף את התועלת הכלכלית של קומה עליונה במבנה תעשיה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עולה אם כן, כי התוצאות השונות שאליהן הגיעו שמאי הצדדים נובעות משימוש במקדמים אקו' שונים וכן, ניתוח שונה לזכויות הבניה.

אני סבור כי האפשרות לניוד זכויות בניה בין הקומות יוצרת שיפור תכנוני במקרקעין היות שהשימוש בקומת הקרקע במבנה תעשיה מסורתית הינו אינטנסיבי יותר ביחס לקומות העליונות, בין היתר, מהסיבה שהגישה אליה נוחה יותר ואינה מוגבלת בעומסים.

יתרה מכך, לרוב, במבני תעשיה ומרלו"ג, ישנה עדיפות לבניית קומת קרקע גבוהה לטובת שימוש במתקנים גבוהים ואחסון לגובה.

לעומת זאת, בבניית קומה נוספת מעל קומת הקרקע, נוצרת קומת קרקע נמוכה יותר ומשכך, השימוש התפעולי בה יהיה פחות גמיש, לצד זאת שבקומה העליונה לא ניתן למקם מתקנים כבדים והנגישות לשטחי האחסון בה תהיה נמוכה ביחס לזו שבקומת הקרקע.

לאור האמור, נהוג לייחס לקומות העליונות שווי נמוך מזה של קומת הקרקע.

לפיכך, ניוד שטחי הבניה מהקומות העליונות לקומת הקרקע יוצר הלכה למעשה השבחה לאותם שטחים.

יחד עם זאת, יש להביא בחשבון שעם ניצול שטחי הבניה בקומת הקרקע ייווצר הפסד לשטח החצר התפעולית.

כאמור, במגרשי תעשיה, תרומתה של החצר התפעולית הינה גבוהה ותורמת לשווי הנכס באופן משמעותי.

אזכיר שבעת עריכת תחשיבי, אימצתי את המקדם האקו' לחצר תפעולית שננקט בשומות הצדדים בשיעור 30%.

לאור האמור, מצאתי לנכון לבחון את תרומתה של אישור ההקלה להגדלת התכסית, בדרך של תחשיב השבחה כמותית, קרי, ניתוח זכויות הבניה בשני מצבי התכנון המשקף את ההפרש בשווי השטחים הנובע מניוד זכויות הבניה.

מתכנית הבקשה להיתר הבניה שבנדון, עולה כי היחס בין השטח העיקרי לבין שטח השירות מתוך סך שטחי הבניה המבוקשים הינו כ- 71%/29%, לפיכך, באמץ את גישת שמאי המבקשת ובעת עריכת תחשיבי, אביא בחשבון את זכויות הבניה בהתאם ליחס המצוין לעיל.

כמו כן, בעת עריכת תחשיבי אנקוט במקדמים האקו' שננקטו עבור ניתוח זכויות הבניה במגרשי ההשוואה, כפי שפורט בהרחבה לעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן תחשיב ההשבחה בגין אישור ההקלה להגדלת התכסית:</u>

<u>תחשיב ההשבחה בגין הגדלת תכסית וניוד זכויות הבניה</u>						
מצב קודם						
שטח המגרש במ"ר						8,437
מרכיב	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**יחס בין שטח עיקרי לשטח שירות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
שטח עיקרי ק"א	15%	1,266	71%	898.5	0.5	449.3
שטח שירות ק"א			29%	367.0	0.25	91.8
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם						**541.0**
מצב חדש						
מרכיב	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**יחס בין שטח עיקרי לשטח שירות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
עיקרי ק"ק	15%	1,266	71%	898.5	1	898.5
שירות ק"ק			29%	367.0	0.4	146.8
הפסד שטח חצר				1265.6	0.3	379.7
סה"כ שטח אקו' במצב החדש						**665.7**
תוספת שטח במ"ר אקו'						124.7
שווי מ"ר מבונה						1,341 ₪
אומדן ההשבחה בגין הגדלת תכסית וניוד זכויות הבניה						**167,167** ₪

מהמפורט לעיל, מתקבל כי השטח המושבח הנובע עקב הגדלת התכסית הינו 124.7 מ"ר אקו', אשר מהווה כ - 10% מסך השטח המנויד שהיקפו 1,265 מ"ר.

דהיינו, מהתחשיב לעיל מתקבל כי מקדם ההשבחה בגין השיפור התכנוני הינו בשיעור של כ – 10%.

יוער כי בהתאם להחלטות שערכתי לצד החלטות של שמאים מכריעים, עולה כי מקדם ההשבחה בגין השיפור התכנוני כפי שננקט לעיל מצוי בתחום הסבירות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

17. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלק מחלקות 39 ו – 48 בגוש 600, מגרש מס' 727 לפי תכנית 6/195/03/7, קיבוץ ניר עם, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 20220540/1 הכוללת הקלות, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
אישור הקלות	14.08.2022	₪ 522,187	₪ 261,094

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר בניה] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

18. תצהיר

הנני מצהיר כי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא השומה.

ולראיה באתי על החתום ביום 17.01.2024.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net