תאריך עברי:	ט״ז חשון, תשע״ט
תאריך לועזי:	25/10/2018
מס׳ תיק רמ״י:	א50072239
מספרינו (אופק):	33609
לקביעת שכ״ט:	14.04

לכבוד:
מר תומר אגמון
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים, מרחב עסקי ת״א,, רמ״י
בדוא״ל: tomerag@land.gov.il

לכבוד:
גב׳ איזבלה בן יונה
שמאית מקרקעין
בדוא״ל: isabella@bezeqint.net

לכבוד:
גב׳ רחל פרנקו
שמאית מקרקעין
בדוא״ל: rafranco@walla.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304</u>
<u>גוש 6642, חלקה 26 בשלמות, רחוב לח״י 27</u>
<u>אזור התעשייה הצפוני, בני ברק</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 06/05/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות בחלקה הנדונה לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג, בחלופות הבאות:

1. אומדן שווי עפ״י הזכויות החוזיות לאחסנה לכל שנה מיום 01/01/2011 ועד 01/01/2017.
2. אומדן שווי עפ״י הבקשה לשימוש חורג למשרדים לכל שנה מיום 01/01/2011 ועד 01/01/2017.

1.1. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאית מקרקעין הגב׳ יעל הרון[1] ביום 17/10/2017– **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגש מטעם בעל הזכויות בנכס באמצעות שומתה של שמאית מקרקעין רחל פרנקו מיום 08/04/2018 – **להלן: ״ המשיגה״.**

[1] מפאת מינויה של השמאית הרון לשמאית מכריע, בעת הדיון השומה מטעם רמ״י הוצגה ע״י השמאית איזבלה בן יונה.

1.2. בתאריך 15/07/2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות נציגות הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 17/07/2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 09/08/2018.

1.3. ביום 24/07/2018 וביום 29/07/2018 העבירה לידנו המשיגה בדוא"ל העתקי הסכמי שכירות בנכס נשוא השומה.

1.4. הצדדים חלוקים בנושא שווי הקרקע בכל החלופות.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6642
חלקה:	26 בשלמות
מהות הנכס:	קרקע ועליה מבנה בן 5 קומות, "בית מטלון"
שטח רשום:	2,341 מ"ר
כתובת עירונית:	רחוב לח"י מס' 27, אזור תעשייה צפוני
מיקום הנכס:	בני ברק

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים לשומה הינם כל שנה מיום 01/01/2011 ועד ליום 01/01/2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 04/09/2018 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו חלקת קרקע בשטח של 2,341 מ"ר הפונה לרחוב לח"י 27 באזור התעשיה הצפוני של בני ברק.

6.1. <u>הסביבה:</u>

אזור התעשייה ממוקם בקצה הצפוני של העיר בני ברק, צמוד לגבול עם הערים רמת גן ותל אביב. בסביבה עורקי תנועה מרכזיים. אזור התעשייה גובל:

מצפון - נחל הירקון ומעברו אזור התעסוקה רמת החייל, תל אביב

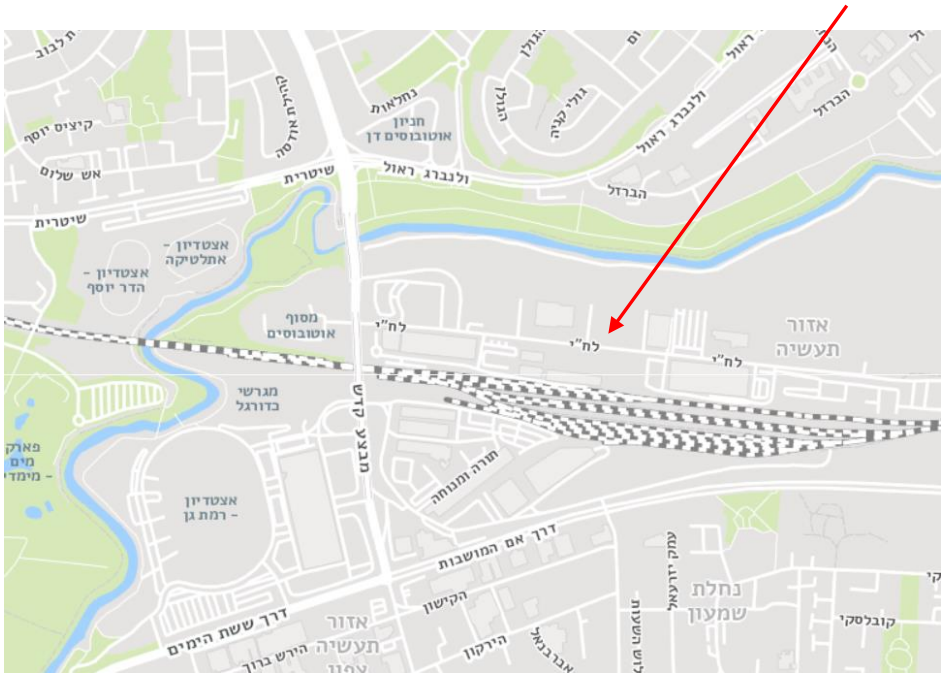
מדרום - תחנת הרכבת ומסילות הברזל, מעברן דרך ששת הימים/אם המושבות המובילה מרמת גן לפתח תקוה

ממערב - רחוב מבצע קדש ומעברו קניון איילון ואצטדיון רמת גן

ממזרח – שטחים פתוחים המשתרעים עד כביש מהיר מס׳ 4 (גהה)

הסביבה מאופיינת בנכסי מסחר ותעסוקה שונים.

<u>נשוא השומה וסביבת הנכס:</u>

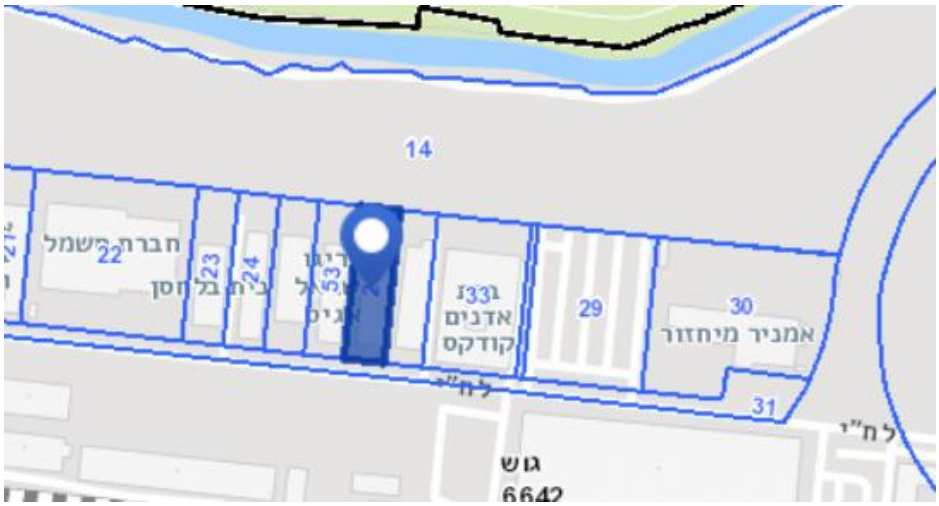


כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס נשוא השומה הינו חלקה 26 בגוש 6642 בשלמותה. המגרש צר וארוך בשטח של 2,341 מ"ר. החלקה ברוחב של כ-25 מ' לרחוב לח"י מס' 27 ואורך של כ-94 מ'.
רחוב לח"י הינו כביש ללא מוצא, הממוקם צמוד ובמקביל למסילת הברזל לכיוון דרום ונחל איילון לכיוון צפון.
ברחוב מבני מסחר, משרדים ואחסנה שונים.

<u>מיקום הנכס</u>



על החלקה קיים בניין בן 5 קומות "בית מטלון" בשטח בנוי, כדלקמן[2]:

קומה	שטח במ"ר
קרקע	494.5
א	303.92
ב	777.79
ג	841.24
ד	860.7
סה"כ	3278.15

קומת הקרקע במבנה משמש מסחר ובשאר הקומות משרדים שונים. בצד המערבי של הבניין שביל גישה וחניית אספלט. בעורף המבנה 2 סככות פח פתוחות.

[2] שטחי הבניה המבוקשים ומוסכמים לשומה..

<u>תמונות מהנכס</u>

חזית



צד מערב



עורף



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו), שהופק על ידנו עבור החלקה הנדונה בשלמותה באמצעות האינטרנט ביום 22/08/2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	גוש 6642 חלקה 26	
רשויות:	עיריית בני ברק	
שטח רשום:	2,341 מ״ר	
בעלי הזכויות:	רשות הפיתוח בשלמות	
חכירות:	רס-טל סחר בע״מ בשלמות	מתאריך 28/04/1999
		לתקופה של 49 שנים
		תאריך סיום 15/03/2020
הערות:	מהות הפעולה: הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	
	שם המוטב: הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק	
	פורסם בי.פ. מס׳ 7824 מיום 04/06/2018, עמוד 8354-8355.	

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה שנערך ונחתם ביום 10/10/1988 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין מטלון ניסים. להלן עיקרי החוזה:

תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 16.3.1971 וכלה ביום 15.3.2020.
המקום:	אזור אחסנה בני ברק
השטח:	2,376 מ״ר בערך
זיהוי:	מגרש מס׳ 2ב לפי תב״ע לה/4/312, חלק מחלקה 1 בגוש 6642
מטרת החכירה:	מבנה אחסנה
קיבולת הבניה:	50% בקומה, עד 14 מ׳ גובה

תנאים מיוחדים: ידוע לחוכר כי בשטח המגרש כלולה רצועת קרקע המהווה שטח פרטי פתוח ושמורה לרצועת מסילת ברזל. ידוע לחוכר כי אסור לבנות בשטח הרצועה.
הכל נאמר בתכניות בנין עיר.
החוכר לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה כספית מהמנהל כתוצאה מהאמור לעיל.

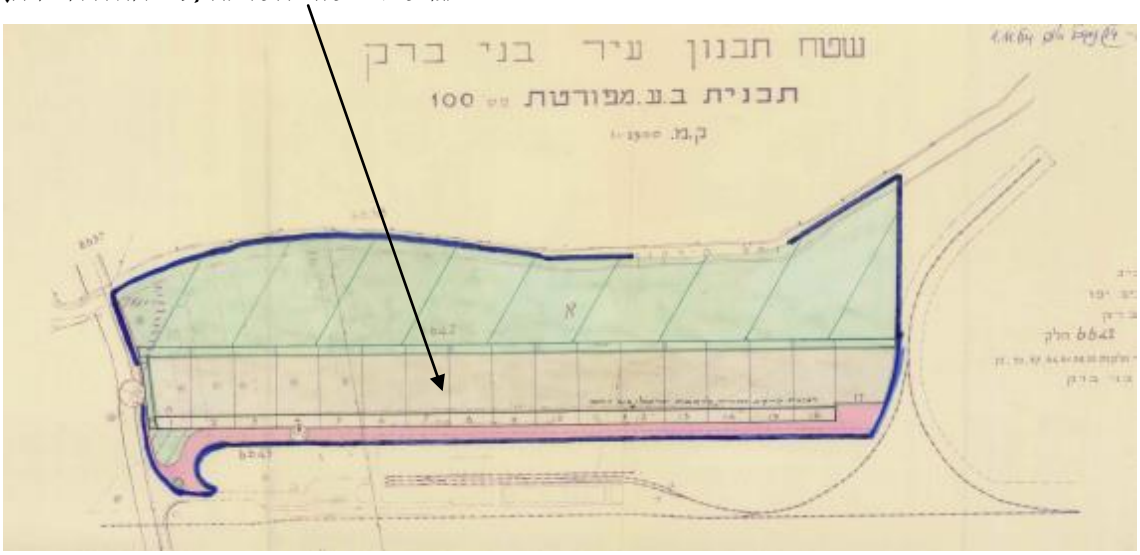
8. המצב תכנוני:

להלן התכניות הרלוונטיות לשומה החלות על החלקה הנדונה:

מס' תכנית	י.פ.	פרסום מתן תוקף	עיקרי התכנית
בב/100	1142	24/12/1964	חלוקת שטחים וקביעת שימושים – יעוד החלקה הנדונה אחסנה עם רצועת שפ"פ בעורף החלקה וביטול דרך בחזית.
בב/105א	1707	11/03/1971	סיווג אזורים וזכויות בניה – באזור אחסנה אחוזי הבניה 50% בגובה עד 14 מ'
בב/105ב	2649	07/08/1980	זכויות בניה באזור תעשיה ואחסנה – 40% ב-4 קומות סה"כ 160% בניה עד 14 מ' גובה או 50% ב-2 קומות, סה"כ 100% בניה עד 9 מ' גובה.
בב/100ב	2774	24/12/1981	שינוי לתכניות 100 + 105א - יעוד אחסנה בלבד, יעוד פס ברוחב 15 מ' בקצה הצפוני של המגרש לשפ"פ והבניה עליה אסורה.
בב/572	6429	10/06/2012	תכנית מתאר מקומית. מתחם בני-ברק צפון - תכנון מחדש של כל אזור התעשיה. שינוי יעוד קרקע החלקה לאזור תעסוקה בשימוש ראשי משרדים ומספר קומות מרבי של 15 ק'. התכנית לא רלוונטית לשומה.

תשריט תכנית מס׳ 100

מגרש 7ב נשוא השומה (לפי חוזה חכירה)



<u>סיכום הוראות בניה עפ״י תכנית בב/572 :</u>

- מטרות התכנית: שינוי ייעודי קרקע קיימים לצורך פיתוח מוקד תעסוקה מטרופוליני משני בעל אופי עסקי מעורב, כולל תחנת רכבת ומרכז תחבורה, חיזוק העיר בני ברק על ידי יצירת רובע לתעסוקה ושטחים ציבוריים וקביעת שצ״פ בגדה הדרומית של נחל הירקון.
- סה״כ שטח מותר לבניה לכלל היעודים בתחום התכנית ששטחו כ-1,450 ד׳ לא יעלה על 1,500,000 מ״ר שטחים עיקריים, מתוכם 150,000 מ״ר מבני ציבור.
- החלקה הנדונה נמצאת באזור תכנון ג׳.
- יעוד: אזור תעסוקה
- שימוש ראשי: משרדים
- במתחם צפונית לרחוב לח״י, גובה הבניה בחזית לפארק הירקון לא יעלה על סה״כ 5 ק׳ ממפלס הרחוב.
- בתכנית מפורטת לאזור יקבעו זכויות בניה, שטחי בניה וגודל מגרש מינימלי.
- במגרשים הקטנים מ-3 ד׳ בהם קיימת בניה ניתן לאפשר תוספת זכויות עד 220% שטח עיקרי.
- חניה תהיה תת קרקעית למעט לחירום ושירות תפעולי.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר ״כל זכות״ - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

תשריט תכנית מתאר בב/572 ומיקום חלקה 27 נשוא השומה



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

	חלופה 1		חלופה 2	
תאריך	זכויות חוזיות - אחסנה		מסחר/משרדים	
	משיבה	משיגה	משיבה	משיגה
01/01/2011	₪ 2,799,000	₪ 2,159,310	₪ 5,189,000	₪ 3,920,900
01/01/2012	₪ 2,799,000	₪ 2,159,310	₪ 5,189,000	₪ 3,920,900
01/01/2013	₪ 3,110,000	₪ 2,702,737	₪ 7,280,000	₪ 4,465,411
01/01/2014	₪ 3,110,000	₪ 2,702,737	₪ 7,280,000	₪ 4,465,411
01/01/2015	₪ 3,110,000	₪ 2,702,737	₪ 7,280,000	₪ 4,465,411
01/01/2016	₪ 3,730,000	₪ 3,833,166	₪ 8,430,000	₪ 5,031,233
01/01/2017	₪ 3,730,000	₪ 3,833,166	₪ 8,430,000	₪ 5,031,233

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה על גישת ההשוואה, היוון הכנסות מדמי שכירות וחילוץ שווי קרקע מנכסים בנויים. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[3]:

- דמי שכירות לאחסנה, משרדים ומסחר בק"ק בנכסים באזור התעשיה הצפוני של בני ברק למועדים קובעים בין 4/2009 עד 2012 ע"ב נתונים משומות מכריעות, חוזי שכירות, שומות היטל השבחה ולוח יד 2.
- עסקת מכר בקרקע גו"ח 6642/30 בשטח 9.2 ד' מיום 25/7/2010 ע"ס 20,000,000 ₪.
- שומה מכרעת ברחוב לח"י 21 (6642/24) למועד קובע 25/06/2012 (מועד אישור בב/572).
- עסקות מכר מתחם לודז'יה מ-12/2016 ע"ס 65,526,000 ₪ קרקע לתעסוקה לבניית 3,000 מ"ר מסחר + 22,020 מ"ר עיקרי + 10,520 מ"ר שירות.
- עסקת מכר ל-80% מתחם ארגמן מיום 30/07/2014 ע"ס 70,000,000 ₪.

ע"ב הנתונים לעיל קבעה ערך בסיסי למ"ר ע"י חילוץ נתוני שכירות, כדלקמן:

ערכי בסיס משיבה:

תאריך	2011-2012		2013-2015		2016-2017	
מהות	דמי"ש למ"ר בנוי	שווי מר"מ ללא פיתוח	דמי"ש למ"ר בנוי	שווי מר"מ ללא פיתוח	דמי"ש למ"ר בנוי	שווי מר"מ ללא פיתוח
אחסנה ק"ק	35 ₪	1,800 ₪	38 ₪	2,000 ₪	44 ₪	2,400 ₪
אחסנה קומות	1/3 משווי ק"ק	600 ₪	1/3 משווי ק"ק	667 ₪	1/3 משווי ק"ק	800 ₪
מסחר	75 ₪	3,500 ₪	100 ₪	6,400 ₪	111 ₪	7,000 ₪
משרדים	40 ₪	1,200 ₪	43 ₪	1,400 ₪	47 ₪	1,700 ₪

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי אחסנה בקומות - חושב כ-1/3 משווי מר"מ אחסנה בקומת קרקע בהתאם לקביעת שמאית מכריעה בהכרעה בגו"ח 6642/24 ברחוב לח"י 21.
- שווי שטחי המסחר - הובאה בחשבון שוליות לפי מקדם 0.8 לשטח עורפי.
- הובאה בחשבון חצר עודפת עד לתכסית מבנה של 40%.
- נקבע שווי חצר עודפת לפי מקדם 0.3 משווי קומת הקרקע.

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 9- 12 לשומת המשיבה.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

- בקביעת שווי הנכס הובאו בחשבון שיעורי תשואה מקובלים בנכסים מסחריים ע"פ סקר שעורי תשואה שפורסם ע"י השמאי הממשלתי הראשי.
- עלויות הפיתוח חושבו בהתאם לתעריף חוקי עזר של עיריית בני ברק, כדלקמן:

	עלויות פיתוח למ"ר בנוי	
שנים	2011-2015	2016-2017
אחסנה ומשרדים	₪ 500	₪ 525
מסחר	₪ 800	₪ 850

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

חלופה 1 – שווי לפי זכויות חוזיות לאחסנה

חלופה 1: שווי ע"פ זכויות חוזיות- אחסנה					
תיאור	שטח (מ"ר)	מר"מ 2011-2012		מקדם אקורי	שווי
שטח מגרש	2,341				
קרקע אחסנה	494.5	₪	1,800	1	₪ 890,100
קומה א- אחסנה	303.9	₪	600	1	₪ 182,352
קומה ב- אחסנה	777.8	₪	600	1	₪ 466,674
קומה ג- אחסנה	841.2	₪	600	1	₪ 504,744
קומה ד- אחסנה	860.7	₪	600	1	₪ 516,420
חצר עודפת	442	₪	1,800	0.3	₪ 238,626
סה"כ	3,278				₪ 2,798,916
סה"כ במעוגל					**₪ 2,799,000**

חלופה 1: שווי ע"פ זכויות חוזיות- אחסנה					
תיאור	שטח (מ"ר)	מר"מ 2013-2015		מקדם אקורי	שווי
שטח מגרש	2,341				
קרקע אחסנה	494.50	₪	2,000	1	₪ 989,000
קומה א- אחסנה	303.92	₪	667	1	₪ 202,613
קומה ב- אחסנה	778	₪	667	1	₪ 518,527
קומה ג- אחסנה	841	₪	667	1	₪ 560,827
קומה ד- אחסנה	861	₪	667	1	₪ 573,800
חצר עודפת	442	₪	2,000	0.3	₪ 265,140
סה"כ	3,278				₪ 3,109,907
סה"כ במעוגל					**₪ 3,110,000**

חלופה 1: שווי ע"פ זכויות חוזיות- אחסנה					
תיאור	שטח (מ"ר)	מר"מ 2016-2017		מקדם אקו'	שווי
שטח מגרש	2,341				
קרקע אחסנה	494.50	2,400	₪	1	₪ 1,186,800
קומה א- אחסנה	303.92	800	₪	1	₪ 243,136
קומה ב- אחסנה	778	800	₪	1	₪ 622,232
קומה ג- אחסנה	841	800	₪	1	₪ 672,992
קומה ד- אחסנה	861	800	₪	1	₪ 688,560
חצר עודפת	442	2,400	₪	0.3	₪ 318,168
סה"כ	3,278				₪ 3,731,888
סה"כ במעוגל					**₪ 3,730,000**

חלופה 2 – שווי לפי בקשה לשימוש חורג למסחר ומשרדים

חלופה 2: שווי ע"פ בקשה לשימוש חורג					
תיאור	שטח (מ"ר)	מר"מ 2011-2012	מקדם אקו'	שטח אקו' (מ"ר)	
שטח מגרש	2,341				
קרקע מסחרית	494.5	3,500	0.8	1,384,600	₪
קומה א- משרדים	303.9	1,200	1	364,704	₪
קומה ב- משרדים	777.8	1,200	1	933,348	₪
קומה ג- משרדים	841.2	1,200	1	1,009,488	₪
קומה ד- משרדים	860.7	1,200	1	1,032,840	₪
חצר עודפת	442	3,500	0.3	463,995	₪
סה"כ	3,278			5,188,975	₪
סה"כ במעוגל				**5,189,000**	**₪**

חלופה 2: שווי ע"פ בקשה לשימוש חורג					
תיאור	שטח (מ"ר)	מר"מ 2013-2015	מקדם אקוו'	שטח אקו' (מ"ר)	
שטח מגרש	2,341				
קרקע מסחרית	494.5	6,400	0.8	2,531,840	₪
קומה א- משרדים	303.9	1,400	1	425,488	₪
קומה ב- משרדים	777.8	1,400	1	1,088,906	₪
קומה ג- משרדים	841.2	1,400	1	1,177,736	₪
קומה ד- משרדים	860.7	1,400	1	1,204,980	₪
חצר עודפת	442	6,400	0.3	848,448	₪
סה"כ	3,278			7,277,398	₪
סה"כ במעוגל				**7,280,000**	**₪**

חלופה 2: שווי ע"פ בקשה לשימוש חורג					
תיאור	שטח (מ"ר)	מר"מ 2016-2017	מקדם אקוו'	שטח אקו' (מ"ר)	
שטח מגרש	2,341				
קרקע מסחרית	494.5	7,000	0.8	2,769,200	₪
קומה א- משרדים	303.9	1,700	1	516,664	₪
קומה ב- משרדים	777.8	1,700	1	1,322,243	₪
קומה ג- משרדים	841.2	1,700	1	1,430,108	₪
קומה ד- משרדים	860.7	1,700	1	1,463,190	₪
חצר עודפת	442	7,000	0.3	927,990	₪
סה"כ	3,278			8,429,395	₪
סה"כ במעוגל				**8,430,000**	**₪**

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס גם המשיגה בדומה למשיבה הסתמכה על גישת ההשוואה, היוון הכנסות מדמי שכירות וחילוץ שווי קרקע מנכסים בנויים. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגה[4]:

לשנים 2011 – 2012

- דמי שכירות בשומה מכריעה ברחוב לח"י 28 (גו"ח 6642/3) למועד 02/04/2009 אחסנה 36 ₪ למ"ר, מסחר 75 ₪ למ"ר בנוי לחודש.
- דמי שכירות בשומה מכרעת ברח' מבצע קדש 68, ב"ב – אחסנה 30 ₪ למ"ר למועד 12/01/2011, מסחר יוצא 62 ₪ למ"ר לאותו מועד.
- דמי שכירות בשומה מכריעה ברחוב לח"י 19 (גו"ח 6642/23) למועד 13/06/2011 אחסנה 35 ₪ למ"ר, מסחר 75 ₪ למ"ר.
- דמי שכירות בשומה מכרעת ברחוב לח"י 19 (גו"ח 6642/23) למועד 25/06/2012 אחסנה 35 ₪ למ"ר, מסחר 75 ₪ למ"ר.

לשנים 2013 – 2015

- למשרדים - דמי שכירות בשומות מכריעות עבור היטל השבחה:
  - רחוב לח"י 19 (גו"ח 6642/23) לתאריך קובע 20/02/2013 – 40 ₪ למ"ר בנוי לחודש.
  - רחוב שלמה המלך 2, ב"ב (גו"ח 6190/376) - לתאריך קובע 17/02/2014 – 45 ₪ למ"ר.
- למסחר - דמי שכירות:
  - בשומה המכריעה עבור היטל השבחה ברח' שלמה המלך 2 לתאריך קובע 17/02/2014 נקבע עבור מסחר 60 ₪ למ"ר.
  - בדומות כספיים של מרחביה החזקות עבור שטח מסחרי בק"ק בנכס ברח' ברוך הירש 14,16,18, א.ת. בני ברק – 73 ₪ למ"ר.

לשנים 2016 – 2017

- למסחר – עסקאות ממערכת מידע נדל"ן:
  - רחוב ז'בוטינסקי 10 (גו"ח 61967/31) לתאריך קובע 21/06/2015 – נכס בק"ק בשטח 989 מ"ר נמכר בסך 16,000,000 ₪ - 16,178 ₪ למ"ר.

[4] ליתר פירוט ראה עמ' 9- 12 לשומת המשיבה.

- שטח מסחרי בשטח של 156 מ״ר בק״ק בנכס ברח׳ ברוך הירש 21 , ב״ב (גו״ח 6105/155) נמכר בתאריך 05/09/2017 בסך 2,500,000 ₪ - 16,026 ₪ למ״ר.
- מסחר בק״ק בשטח 67 מ״ר ברחוב בר כוכבא 4, ב״ב (גו״ח 6196/145) נמכר בתאריך 17/01/2018 בסך 1,003,900 ₪ – 14,984 ₪ למ״ר.

- שטחי מסחר במבנה הנדון מושכרים ב- 73-100 ₪ למ״ר.
- לאחסנה - דמי שכירות מבוקשים מאתר יד 2:
  - רח׳ מצדה 4 לתאריך 14/04/2018 10 מ״ר במרתף - מבוקש 50 ₪ למ״ר.
  - הירקון 39, א.ת. בני ברק לתאריך 31/12/2017 ל-30 מ״ר בק״ק – 73 ₪ למ״ר.
  - ברח׳ מצדה מחיר מבוקש ל-300 מ״ר בק״ק מ-15/04/2018 – 45 ₪ למ״ר.
  - דרך ששת הימים מחיר מבוקש ל-1,500 מ״ר בק״ק מ-15/04/2018 – 50 ₪ למ״ר.
- שטח אחסנה כ- 291 מ״ר + 53 מ״ר סככות מושכרים במבנה הנדון ב- 29,000 ₪ לחודש כולל ארנונה ודמי ניהול. בניכוי הוצאות מתקבל 58 ₪ למ״ר.
- ע״ב הנתונים לעיל קבעה ערך בסיסי למ״ר ע״י חילוץ נתוני שכירות, כדלקמן:

ערכי בסיס משיגה:

תאריך	2011-2012		2013-2015		2016-2017	
מהות	דמי״ש למ״ר בנוי	שווי מר״מ ללא פיתוח	דמי״ש למ״ר בנוי	שווי מר״מ ללא פיתוח	דמי״ש למ״ר בנוי	שווי מר״מ ללא פיתוח
אחסנה ק״ק	35 ₪	1,800 ₪	40 ₪	2,253 ₪	50 ₪	3,196 ₪
אחסנה קומות	1/3 משווי ק״ק	600 ₪	1/3 משווי ק״ק	751 ₪	1/3 משווי ק״ק	1,065 ₪
מסחר	75 ₪	3,500 ₪	80 ₪	3,728 ₪	100 ₪	5,295 ₪
משרדים	40 ₪	1,200 ₪	43 ₪	1,375 ₪	45 ₪	1,444 ₪

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- צורת החלקה צרה (25 מ׳) וארוכה (כ-94 מ׳) עם חזית צרה מאוד למסחר בק״ק וברובו בעורף וצד המבנה ללא חזית לכביש.
- הובא בחשבון כי רוב שטחי המסחר בק״ק הינם בגובה נמוך של כ-2.5 מ׳ ונחות באופן ניכר משווי שטחי מסחר בגובה מקובל – מקדם 0.70.
- הובא בחשבון כי הקומה הראשונה והעליונה הינן בגובה של כ-2.4 מ׳ בלבד ושווין נחות.

- חצר – אין כל שינוי בשווי החצר אשר משמשת ב-2 החלופות לחניה בלבד ולפיכך אין להביאה בחשבון בחישוב דמי שימוש חורג.
- שווי אחסנה בקומות – שליש (1/3) משווי אחסנה בקומת הקרקע, כמו בשומת המשיבה.
- עלויות פיתוח - כמו בשומת המשיבה.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 – שווי לפי זכויות חוזיות

שטח אקוי' לאחסנה						
ק"ק חזית				ק"ק צד צפוני		
שטח במ"ר	**מקדם גובה**	**שטח אקוי'**		**שטח במ"ר**	**מקדם גובה**	**שטח אקוי'**
60	1	60		253.5	0.7	177.45
90	0.7	63				
91	1	91		סה"כ שטח ק"ק		**ק"ק אקוי'**
241	סה"כ	214		494.5	סה"כ	**391.45**

אחסנה בקומות				
קומה	**שטח במ"ר**	**גובה נטו**	**מקדם גובה**	**שטח אקוי'**
א	303.92	2.37	0.8	243.13
ב	777.79	3.34	1	777.79
ג	841.24	2	0.85	715.054
ד	860.7	2.68	0.8	688.56
סה"כ	2783.65			2424.53

2011-2012				
	שטח במ"ר	**שטח אקוי'**	**שווי למ"ר**	**שווי ללא פיתוח**
ק"ק	494.5	391.45	₪ 1,800	₪ 704,610
קומות עליונות	2783.6	2424.5	₪ 600	₪ 1,454,700
			סה"כ	**₪ 2,159,310**

2013-2015				
	שטח במ"ר	שטח אקוי'	שווי למ"ר	שווי ללא פיתוח
ק"ק	494.5	391.45	₪ 2,253	₪ 881,937
קומות עליונות	2783.6	2424.5	₪ 751	₪ 1,820,800
			סה"כ	**₪ 2,702,737**

2016-2017				
	שטח במ"ר	שטח אקוי'	שווי למ"ר	שווי ללא פיתוח
ק"ק	494.5	391.45	₪ 3,196	₪ 1,251,074
קומות עליונות	2783.6	2424.5	₪ 1,065	₪ 2,582,092
			סה"כ	**₪ 3,833,166**

חלופה 2 – שווי בשימוש חורג למסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומות

קומת קרקע	שטח במ"ר	מקדם חזית/עורף	מקדם גובה	שטח אקוי'
חנות חזיתית	60	1	1	60
	90	0.8	0.7	50.4
	91	0.6	1	54.6
סה"כ חנות לחזית	241			**165**
חנות ללא חזית	253.5	0.7	0.7	**124**
		סה"כ שטח אקוי' למסחר ק"ק		**289**
משרדים בקומות				
קומה	**שטח במ"ר**	**גובה נטו**	**מקדם גובה**	**שטח אקוי'**
א	303.92	2.37	0.8	243.13
ב	777.79	3.34	1	777.79
ג	841.24	2.68	0.85	715.054
ד	860.7	2.42	0.8	688.56
סה"כ	2783.65			2424.53

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

2011-2012				
	שטח במ"ר	**שטח אקוי'**	**שווי למ"ר**	**שווי ללא פיתוח**
ק"ק	494.5	289	₪ 3,500	₪ 1,011,500
קומות עליונות	2783.6	2424.5	₪ 1,200	₪ 2,909,400
			סה"כ	**₪ 3,920,900**
2013-2015				
	שטח במ"ר	**שטח אקוי'**	**שווי למ"ר**	**שווי ללא פיתוח**
ק"ק	494.5	289	₪ 3,916	₪ 1,131,724
קומות עליונות	2783.6	2424.5	₪ 1,375	₪ 3,333,687
			סה"כ	**₪ 4,465,411**
2016-2017				
	שטח במ"ר	**שטח אקוי'**	**שווי למ"ר**	**שווי ללא פיתוח**
ק"ק	494.5	289	₪ 5,295	₪ 1,530,255
קומות עליונות	2783.6	2424.5	₪ 1,444	₪ 3,500,978
			סה"כ	**₪ 5,031,233**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 15/07/2018 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1.<u>טענות המשיגה</u>

- החלקה הנדונה מאוד צרה וארוכה (25 מ' חזית ועומק של 94 מ') ולכן השווי נחות בהתאם. השימוש החורג למסחר הוא חנות ברוחב 4.89 מ' ובאורך של למעלה מ-40 מ' וזו החזית היחידה.
- קיימות שתי חנויות נוספות שאין להן חזית לרחוב וגם הן מאוד נמוכות.
- הכניסה לבניין היא במרכז המבנה כאשר בצידה המערבי יש מקלט. מדובר בקומה שהייתה פעם גבוהה וחולקה לשניים. לכן הגובה מאוד נמוך (כ-3.4 מ' גובה).
- בנוסף לגובה, יש הפחתה לצורת החנות ולשטח עורפי. הפחתות אלו לא הובאו בחשבון בשומה של רמ"י. אין מקום להשוואה לחנויות עם חזית רחבה.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

- הבעייתיות בחנויות הפנימיות- גם גובה נמוך, גם אין להן חזית, וגם הגישה אליהן דרך שביל הנועד לכניסת כלי רכב.
- רוב המשרדים בקומות לא בגובה רגיל. בהתאם לגבהים אלה ניתן המקדם האקוויוולנטי.
- בחילוץ שווי קרקע, אין מחלוקת על גובה עלויות הפיתוח והבניה.
- המחלוקת העיקרית הינה הנושא של השווי, ההפחתה בגין נכס נחות.
- לרוב החנויות בשכונה חזית רחבה וחניה נרחבת.
- החצר אינה תורמת לשווי. מדובר על חלקה שרובה בנויה למעט מעבר לחניה. בעורף חלק מהשטח הוא סככה ששולם עליה דמי היתר ושנחשב כחלק מהשטחים לאחסנה, המשרת את המסחר.
- אין לטעון שיש להוסיף שטחי שירות. יש להעריך רק את שטחי המסחר והמשרדים שאושרו ע"י הועדה המקומית.
- חניה - במצב הקודם השטח לאחסנה הוא תפעולי והוא שווה הרבה יותר מחניה לשטח מסחרי. יש להפחית מהשווי כי אין מקום לחניה. אין מספיק חניה לאחסנה ומשרדים ובטח שלא למסחר.
- הפחתות – בהשוואה לנכסים אחרים בסביבה, יש להביא בחשבון הפחתות לעורף, לצורה, לגובה, לגודל ולגישה.
- גובה של שטחי אחסנה – אושר גובה של 16 מ', שהם 4 מ' לקומה. הנכס בגובה 2.4 מ' שאפילו לא תקני.
- רווח יזמי 30% בגלל סיכון גבוה יותר לשטחים מסחריים.

9.4.2. <u>טענות השמאית איזבלה בן יונה מטעם המשיבה:</u>

- צורת החלקה - הרבה חלקות סמוכות בעלות צורה זהה.
- חזית מסחרית - לא מדובר ברחוב מסחרי ראשי אלא מסחר בלב אזור תעשיה ותעסוקה והשימוש המסחרי שונה מנכסים בעיר ובהיקף הרבה יותר גדול. מי שמגיע לאזור מגיע לחנות מסוימת. פחות משנה במקרה הנדון אם הנכס נמצא בחזית או בעורף.
- הפחתות - השמאית הפחיתה בגין מיקום עורפי 20% בתחשיבה.
- שווי החצר- המשיגה לא הוסיפה עבור שווי החצר בטענה ששווי החצר מתקזז בשני המצבים. שווי חצר הוא נגזר של השימוש העיקרי של המבנה. שימוש של חצר שמשמשת שטחי תעשיה ואחסנה הוא בעיקר לפריקה וטעינה ושימוש של חצר לשטחי מסחר הוא בעיקר לחניה. להגיד שהשווי מתקזז זה לא נכון. יש להוסיף את החצר בכל אחד מהמצבים.
- מקדמים אקוי'- בע"מ 15 בשומה של רחל ניתן מקדם 1 לגובה של 3.34 מ' לשטחי האחסנה. המשמעות

של זה היא שכל הנכסים בעסקאות ההשוואה שעליהן הסתמכה הם בגובה של 3.34 מ', אבל אין שום הוכחה שעסקאות ההשוואה נגזרות מגובה זה. התב"ע מגדירה גובה של 14 מ' ל-4 קומות, ובמידה וקומת קרקע בגובה של 5 מ', שאר הקומות יהיו בגובה של 9 מ', כלומר 3 מ' ברוטו לכל קומה. יותר סביר להניח שהגובה הממוצע של עסקאות ההשוואה יהיה 3 מ' ברוטו שזה 2.7 מ' נטו. ולכן המקדמים שניתנו לגובה לא נכונים.

- בנושא ערכי שווי של משרדים - בשומה של המשיבה הערכים מתייחסים למ"ר עיקרי נטו, כאשר ידוע כי במשרדים מדברים על שטחים עיקריים בתוספת העמסה של שטחי שירות (מ"ר ברוטו). בשביל להשוות לשוק יש לחלק את הערך ב-1.2/1.25 בשביל לקבל ערך לברוטו. בגרמושקה רואים ששטחי שירות לא כלולים. כלומר, השימוש החורג הוא לכל הקומה והתחשיב מתייחס רק לשטחים העיקריים. הערכים למ"ר ברוטו הרבה יותר נמוכים.
- שווי למסחר ומקדמי הפחתה – השומה לפי ממוצעים ולכן אין צורך ליחס לגובה מקדם נוסף. יש לקחת גובה ממוצע, להפחית עבור גובה נמוך ולהוסיף לגובה גבוה מהממוצע. אנחנו לא יודעים מה הגבהים בעסקאות ההשוואה. לכן אנו לא יכולים לצאת מנקודת הנחה כי כולן בגבהים סטנדרטיים ובנכס הנדון הגובה יותר נמוך ויש לבצע הפחתה. גם בנוגע למקדם חזית/עורף, לא תמיד יודעים אם הנכסים בעסקאות היו בחזית או בעורף. ההנחה כי כל העסקאות הן בחזית והן הכי טובות ולכן צריך לבצע הפחתה, אינה הנחה סבירה.
- רווח יזמי למסחר של 30% של 2 הצדדים גבוה.
- כל מקדמי ההפחתה שנלקחו ע"י המשיגה הביאו לתוצאות בלתי סבירות.
- בהצגת שומה מכרעת בגו"ח 6642/23 ל- 6/2012 השמיטה המשיגה את העמודה של שווי למר"מ קרקע ומגיעה לשווי נמוך בהרבה מבשומה המכרעת.
- הערכים של המשיגה משקפים שווי של אחסנה בק"ק למסחר, לא מסחר בק"ק.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

אני מסכימה עם גישת הצדדים שיש לקבוע את ערכי הבסיס לשומה בהסתמך על גישת ההשוואה לנכסים באזור התעשייה בני ברק ועל גישת היוון הכנסות מדמי שכירות ובחילוץ את השווי השיורי לזכויות בקרקע מנכסים בנויים. בשומתי הובאו בחשבון נכסים שנסחרו בסמוך לתאריכים הקובעים להכרעה והשימושים המבוקשים לאחסנה, מסחר ומשרדים.
בנוסף הובאו בחשבון הכרעות שמאים מכריעים בנכסים דומים הנמצאים בקרבת מקום לנשוא השומה.[5]

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **צורת המגרש:**

צורת המגרש צר וארוך. אני מסכימה עם המשיגה שצורתו משפיעה על אפשרויות הבניה עליו. אני גם מקבלת את טענת המשיבה שרוב המגרשים הסמוכים ברחוב לח"י דומים בצורתם לנשוא השומה ובהשוואה למגרשים אלה, אין מקום להפחתה.

10.2.2. **גובה קומות המבנה:**

בהתאם לתכנית ההגשה, כל קומה בבניין הינה בגובה שונה. קומת הקרקע בחלקה הינה בגובה 5.16 מ' בחלקה מחולקת ל-2 קומות- 2.51 מ' קומת קרקע ו- 2.37 מ' קומה א', קומה ב' בגובה 3.34 מ', קומה ג' בגובה 2.68 מ' וקומה ד' - 2.42 מ' גובה. אני מקבלת את טענת המשיגה שיש מקום לבצע הפחתה עבור הגובה.

10.2.3. **מסחר בקומת קרקע ללא חזית :**

בקביעת ההפחתה למסחר הסתמכתי על מסקנת השמאי המכריע אמנון ניזרי בשומתו עבור נכס ברחוב שלמה המלך 2 באזור התעשיה בני ברק (6190/376). בהכרעתו קבע דמי שכירות חודשיים ראויים בגין חנות ספרים פנימית בק"ק (ללא חזית לכביש) ללא ויטרינות ולא במפלס הרחוב לפי **72** ₪ **למ"ר** עיקרי, שהם כ-80% מד"ש למסחר בחזית.[6]

---

[5] ראה פירוט בסעיף 10.3.

[6] ראה בסעיף 10.3.2.

10.2.4. **<u>מקדמי שווי משוקללים:</u>**

נקבע מקדם שווי אקוי' משוקלל בגין כל שימוש בהתחשב בהשפעת ומגבלת הגובה והמיקום בבניין על השימוש הרלוונטי.

10.2.5. **<u>חצר:</u>**

אני מסכימה עם המשיבה שיש מקום להתחשב בשימוש בחצר עודפת מעבר לתכסית הבנויה והמותרת. בהתחשב בשימוש לאחסנה ולחניה, הבאתי בחשבון מקדם 0.25.

10.2.6. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

לא הייתה מחלוקת בין הצדדים בעניין הוצאות הפיתוח בכל החלופות והשימושים. הסכמתי עם עלויות הפיתוח המוסכמות.

10.2.7. **<u>תשואות להיוון דמי שכירות:</u>**

	תשואות ממוצעות ע"פ סקר שמאי ממשלתי		
	2011-2	2013-5	2016-7
אחסנה	8.6%	8.1%	7.8%
מסחר	8.3%	7.8%	7.6%
משרד	8.2%	8.1%	7.8%

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים :

10.3.1. <u>2011-2012:</u>

משומת שושי שרביט	גו"ח 6642/23 - לח"י 19 לתאריך קובע 25/6/12				
לשטח עיקרי					

מהות	דמ"ש לחודש למ"ר בנוי	שווי למ"ר בנוי	שווי מ"ר קרקע מבונה
מסחר בקומת קרקע	₪ 75	₪ 10,588	₪ 4,828
אחסנה בקומת קרקע	₪ 35	₪ 4,941	₪ 2,118
אחסנה בקומות עליונות	₪ 23	₪ 3,247	₪ 620
משרדים בקומות עליונות	₪ 40	₪ 5,647	₪ 1,300

עבור נכס במרחק כ-75 מ' מנשוא השומה.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

אחסנה שע"מ

עסקאות שע"מ - א.ת. בני ברק

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח מ"ר ברוטו	קומה	מחיר	מחיר למ"ר	הערות
23/01/2011	6642/33	לח"י 31	1,774	4 מתוך 5	6,000,000 ₪	3,382 ₪	שטח ברוטו - מכר של קומה 4 - 1631 מ"ר + ק"ק 134 מ"ר
27/06/2012	6642/33	לח"י 33	334	קרקע	450,450 ₪	1,349 ₪	עבור רחבת פריקה וטעינה וחצי מחסן 4 מ"ר

שמאי מכריע

2011-2012			שווי למר"מ קרקע				
תאריך קובע	גוש/חלקה	כתובת	שמאי	אחסנה ק"ק	אחסנה קומות	משרדים	הערות
13/06/2011	6642/23 בחלק	לח"י 21	ב. קציר	1,600 ₪	620 ₪	1,300 ₪	עבור היטל השבחה לשימוש חורג

תאריך קובע	גוש/חלקה	כתובת	שמאי	שווי	מהות	
19/11/2012	6105/170/1	ברוך הירש 22	נ. ג'רבי	4,800 ₪	מ"ר בנוי לתעשיה ותיקה נטו (מגלם ש"ש)	
				34 ₪	ד"ש למ"ר תעשיה	
				45 ₪	ד"ש למ"ר משרדים	

10.3.2. 2013-2015:

ערכי שווי לאחסנה בשומות מכריעות (היטל השבחה) בבני ברק

כתובת	גוש/ חלקה	תאריך קובע*	שמאי מכריע		
רחוב הלח"י 19, ב"ב	6642/23	20/02/2013	שושי שרביט		
מהות	**דמ"ש לחודש למ"ר בנוי**	**שווי למ"ר בנוי**	**שווי מר"מ קרקע**	**שיעור היוון**	
אחסנה בקומת קרקע	35 ₪	4,941 ₪	2,118 ₪	8.5%	
אחסנה בקומות עליונות	23 ₪	3,247 ₪	620 ₪		

	קומת קרקע	**בקומות**	מקדם הפרש לקומות
ממוצע עפ"י שומה מכריעה	35 ₪	**23** ₪	0.66
שכירות חודשית לאחסנה בק"ק	34 ₪		
ממוצע דמ"ש לאחסנה קומת קרקע	**34** ₪		
עבור אחסנה בקומות	**23** ₪		

*** השמאית ביצעה שומות ל-2 תאריכים שונים, 25/06/2012 ו- 20/02/2013 לפי אותם הערכים.**

2015

אחסנה

שכירות חודשית מבוקשת לאחסנה ק"ק בבני ברק מאתר יד 2			
כתובת	**שטח במ"ר**	**דמ"ש למ"ר**	**פרטים**
כהנמן	370	₪ 37	קומת קרקע - גישה לפריקה וטעינה.
הלח"י	2,500	₪ 31	מבנה לאחסנה, 9 מ' גובה, ק"ק.
גבעת שמואל	400	₪ 35	ק"ק
הלח"י	1,500	₪ 40	מחסן לוגיסטי, 7 מ' גובה, ק"ק, במבנה 4,500 מ"ר
	ממוצע	₪ 35.75	
	מו"מ	0.95	
	דש"ח	**₪ 34.0**	

*ממידע נדל"ן

<u>מסחר ק"ק</u>

2015

שכירות חודשית מבוקשת למסחר קומת קרקע חזית בבני ברק נתונים מאתר יד 2				
כתובת	**שטח במ"ר**	**דמ"ש מבוקשים**	**דמ"ש למ"ר**	**פרטים**
דרך ששת הימים	222	₪ 22,000	₪ 99	קומת קרקע, באיזור משרדים, ניתן לחלוקה כולל רחבת ישיבה חיצונית. מתאים למסעדה.
מתתיהו	300	₪ 30,000	₪ 100	קומת קרקע מתוך 5 , היו תוספות, 270 נטו)בערך), כניסה לנשים וגברים בנפרד, חזיתית, בניין
כהנמן 110	210	₪ 24,000	₪ 114	קומת קרקע, חזיתית, בניין משרדים שצמוד לקוקה קולה. 210 מ"ר נטו
		ממוצע דמ"ש	**₪ 104**	
		הפחתה למיקום	0.9	
		הפחתה למו"מ	0.95	
		דש"ח ראויים	**₪ 89**	

<u>ערכי שווי למסחר בק"ק פנימית בבני ברק</u>

כתובת	גוש/ חלקה	דמ"ש לחודש למ"ר בנוי עיקרי	תאריך קובע	שמאי מכריע
רח' שלמה המלך 2	6190/376	₪ **72**	**17/02/2014**	אמנון ניזרי
פרטים נוספים -				
303 מ"ר חנות ספרים בק"ק לא פונה לחזית, לא במפלס הרחוב				
ללא ויטרינות - 60 ₪ למ"ר ברוטו.				
מתקבל כ- **80%** ממסחר לחזית לעיל.				

משרדים

2013-2015

ערכי שווי למשרדים בקומות בשומות מכריעות (היטל השבחה) בבני ברק

כתובת	גוש/ חלקה	דמ"ש לחודש למ"ר בנוי	תאריך קובע	שמאי מכריע	פרטים נוספים רלוונטיים
רחוב הלח"י 19, ב"ב	6642/23	40 ₪	20/02/2013	שושי שרביט	נקבע גם שווי למ"ר בנוי 5,647 ₪ + שווי למר"מ קרקע 1,300 ₪ עבור משרדים
רח' שלמה המלך 2	6190/376	45 ₪	17/02/2014	אמנון ניזרי	נקבע למ"ר עיקרי עבור תעשיה עתירת ידע בק"ק ובקומות עליונות - 303 מ"ר
רח' ברוך הירש 22	6105/170/1	45 ₪	19/11/2012	נורית ג'רבי	ד"ש למ"ר עיקרי עבור משרדים, נקבע שווי 4,800 ₪ למ"ר בנוי, 8.3% תשואה
בהתחשב בנתונים לעיל, נראה סביר לחשוב עבור דמי שכירות למשרדים				**43** ₪	

10.3.3. 2016-2017:

אחסנה

2018

שכירות חודשית מבוקשת למחסנים בבני ברק - אתר יד 2

כתובת	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	הערות
הירקון 19	200	45 ₪	ק"ק , 6 מ' גובה
הירקון 19	400	43 ₪	ק"ק , 6 מ' גובה, 3 חניות
הירקון 45	180	34 ₪	ק"ק, 160 מ"ר ק"ק + 60 מ"ר גלה שטח אקו'
דרך ששת הימים	60	42 ₪	7 מ' גובה, מול קניון איילון
	ממוצע	41 ₪	
הפחתה למו"מ		0.95	
	דש"ח ראויים	**39** ₪	

משרדים - 2017

שכירות חודשית מבוקשת למשרדים בבני ברק - אתר יד 2			
כתובת	שטח במ"ר	דש"ח מבוקש למ"ר	פרטים - עם גימור פנימי
גדלי בסר- רחוב מצד	257	70 ₪	קומה 9 גבוהה עם נוף פתוח, מחסן וחניות פרטיות, קומה 9 מתוך 20.יש גימור פנימי
מגדלי בסר	750	65 ₪	יש גימור פנימי, חלוקה לחדרים
דרך בן גוריון	370	75 ₪	מגדל בסר, קומה 20, רמת גימור מלאה, ניתנת לפיצול 170/200 מ"ר - יניב 0522372442
כנרת	250	75 ₪	מגדל בסר, פרקטים+ מחולק לחדרים + גימור פנימי
הירקון	750	50 ₪	קומה 5 מתוך 5 , מתאים לחברות הייטק וחברות בטחוניות
	ממוצע	67 ₪	
	הפחתה למו"מ	0.95	
בהתחשב בגימור ברמה מקובלת לסביבה		0.7	
	דש"ח ראויים	**45** ₪	

עסקאות שע"מ - משרדים

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח במ"ר	קומה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
17/06/2016	6105/223	הירקון 67	1000	4 מתוך 6	₪ 6,999,999	₪ 7,000
27/07/2015	6105/223	הירקון 67	104	2 מתוך 5	₪ 670,000	₪ 6,442
23/03/2016	6105/223	הירקון 67	205	2 מתוך 5	₪ 1,540,000	₪ 7,512
02/06/2015	6105/223	הירקון 67	258	2 מתוך 5	₪ 1,819,998	₪ 7,054
02/12/2015	6105/223	הירקון 67	200	2 מתוך 5	₪ 1,800,000	₪ 9,000
20/04/2016	6105/188	הירקון 39	305	2 מתוך 4	₪ 1,200,000	₪ 3,934
				ממוצע		**₪ 6,824**

מסחר

2018

שכירות חודשית מבוקשת למסחר קומת קרקע בבני ברק נתונים מאתר יד 2				
כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר	פרטים
הירקון 1	100	₪ 8,000	₪ 80.00	חנות
דרך בן גוריון 11	409	₪ 50,000	₪ 122.25	קומת
הירקון	280	₪ 24,000	₪ 85.71	קרקע
		ממוצע דמ"ש לק"ק	**₪ 95.99**	
		הפחתה למו"מ	0.95	
		דש"ח ראויים	**91** ₪	

10.3.4. קביעת ערכי הבסיס:

2011-2012								
תאור	דמ"ש למ"ר בנוי	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	רווח יזם	עלויות בניה	פיתוח	בהפחתת רווח יזם	שווי מר"מ במעוגל
אחסנה בק"ק	35 ₪	8.6%	4,884 ₪	15%	2,000 ₪	500 ₪	4,247 ₪	1,750 ₪
אחסנה בקומות	23 ₪	8.6%	3,209 ₪	15%	1,700 ₪	500 ₪	2,791 ₪	590 ₪
מסחר	75 ₪	8.3%	10,843 ₪	25%	4,000 ₪	800 ₪	8,675 ₪	3,870 ₪
משרדים	40 ₪	8.2%	5,854 ₪	20%	3,200 ₪	500 ₪	4,878 ₪	1,180 ₪

2013-2015								
תאור	דמ"ש למ"ר בנוי	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	רווח יזם	עלויות בניה	פיתוח	בהפחתת רווח יזם	שווי מר"מ במעוגל
אחסנה בק"ק	38 ₪	8.1%	5,630 ₪	15%	2,400 ₪	500 ₪	4,895 ₪	2,000 ₪
אחסנה בקומות	25 ₪	8.1%	3,704 ₪	15%	2,000 ₪	500 ₪	3,221 ₪	720 ₪
מסחר	85 ₪	7.8%	13,077 ₪	25%	4,700 ₪	800 ₪	10,462 ₪	4,960 ₪
משרדים	43 ₪	8.1%	6,370 ₪	20%	3,500 ₪	500 ₪	5,309 ₪	1,310 ₪

2016-2017								
תאור	דמ"ש למ"ר בנוי	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי	רווח יזם	עלויות בניה	פיתוח	בהפחתת רווח יזם	שווי מר"מ במעוגל
אחסנה בק"ק	40 ₪	7.8%	6,154 ₪	15%	2,600 ₪	525 ₪	5,351 ₪	2,230 ₪
אחסנה בקומות	26 ₪	7.8%	4,000 ₪	15%	2,200 ₪	525 ₪	3,478 ₪	750 ₪
מסחר	90 ₪	7.6%	14,211 ₪	25%	5,000 ₪	850 ₪	11,368 ₪	5,520 ₪
משרדים	45 ₪	7.8%	6,923 ₪	20%	3,800 ₪	525 ₪	5,769 ₪	1,440 ₪

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1	אחסנה			
2011-2012				
תאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם אקוי'	שווי ללא פיתוח
ק"ק	494.5	₪ 1,750	0.9	₪ 778,838
קומות עליונות	2783.65	₪ 590	0.9	₪ 1,478,118
חצר עודפת	441.9	₪ 1,750	0.25	₪ 238,626
			סה"כ	₪ **2,495,582**
			במעוגל	₪ **2,496,000**
2013-2015				
תאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם אקוי'	שווי ללא פיתוח
ק"ק	494.5	₪ 2,000	0.9	₪ 890,100
קומות עליונות	2783.65	₪ 720	0.9	₪ 1,803,805
חצר עודפת	441.9	₪ 2,000	0.25	₪ 220,950
			סה"כ	₪ **2,914,855**
			במעוגל	₪ **2,915,000**
2016-2017				
תאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם אקוי'	שווי ללא פיתוח
ק"ק	494.5	₪ 2,230	0.9	₪ 992,462
קומות עליונות	2783.65	₪ 750	0.9	₪ 1,878,964
חצר עודפת	441.9	₪ 2,230	0.25	₪ 246,359
			סה"כ	₪ **3,117,785**
			במעוגל	₪ **3,118,000**

חלופה 2	קומת קרקע למסחר + משרדים בקומות			
2011-2012				
תאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם אקוי'	שווי ללא פיתוח
ק"ק מסחר	494.5	₪ 3,870	0.8	₪ 1,530,972
משרדים בקומות	2783.65	₪ 1,180	0.95	₪ 3,120,472
חצר עודפת	441.9	₪ 3,870	0.25	₪ 427,538
			סה"כ	₪ **5,078,982**
			במעוגל	₪ **5,079,000**
2013-2015				
תאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם אקוי'	שווי ללא פיתוח
ק"ק מסחר	494.5	₪ 4,960	0.8	₪ 1,962,176
משרדים בקומות	2783.65	₪ 1,310	0.95	₪ 3,464,252
חצר עודפת	441.9	₪ 4,960	0.25	₪ 547,956
			סה"כ	₪ **5,974,384**
			במעוגל	₪ **5,974,000**
2016-2017				
תאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם אקוי'	שווי ללא פיתוח
ק"ק מסחר	494.5	₪ 5,520	0.8	₪ 2,183,712
משרדים בקומות	2783.65	₪ 1,440	0.95	₪ 3,808,033
חצר עודפת	441.9	₪ 5,520	0.25	₪ 609,822
			סה"כ	₪ **6,601,567**
			במעוגל	₪ **6,602,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 26 בגוש 6642 הממוקם באזור התעשייה הצפוני בני ברק, כריק ופנוי, הינה כדלקמן:

	חלופה 1	חלופה 2
תאריך	זכויות חוזיות - אחסנה	תכנית להיתר-מסחר/משרדים
	הכרעתנו	הכרעתנו
01/01/2011	₪ 2,496,000	₪ 5,079,000
01/01/2012	₪ 2,496,000	₪ 5,079,000
01/01/2013	₪ 2,915,000	₪ 5,974,000
01/01/2014	₪ 2,915,000	₪ 5,974,000
01/01/2015	₪ 2,915,000	₪ 5,974,000
01/01/2016	₪ 3,118,000	₪ 6,602,000
01/01/2017	₪ 3,118,000	₪ 6,602,000

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בכבוד רב,

אהובה גיל-עד
שמאית מחוזית

העתק: גב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י nuritpr@land.gov.il- .