תאריך עברי:	ל' תשרי תשפ"ג
תאריך לועזי:	25 אוקטובר 2022
מס' תיק רמ"י:	א52025359
מספרינו (אופק):	46138
לקביעת שכ"ט:	21.43 יח' שומה

לכבוד:

מר משה קולנגי, צוות לקידום עסקות תעסוקה תשתיות וגופים צ, מרחב מרכז רמ"י. בדוא"ל: Moshek@land.gov.il	מר ישראל יעקב, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י בדוא"ל: Israel@iy1.co	מר דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין מטעם המשיגים בדוא"ל: Office@btrvalue.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גוש 4252 חלקה 105 (בשלמות), קרקע בייעוד תעסוקה, רחוב היצירה 4, ראש העין

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 10/07/2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון וזאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, ליום 02/08/2021.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, ליום 02/08/2021.

חלופה 3: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, לשטח של 549 מ"ר, למטרת תעשייה, לשנים 2013-2020.

חלופה 4: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, לשטח של 549 מ"ר, למטרת מסחר, לשנים 2013-2020.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ישראל יעקב ביום 02/08/2021 - **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר דניאל רובינזון מיום 10/02/2022 - **להלן: "המשיגים".**

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

1.3. בתאריך 09/08/2022 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת "zoom" בנוכחות שמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 10/08/2022, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 7 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. ביום 14/08/2022 העביר לידנו השמאי מטעם המשיגים את התייחסותו לפרוטוקול הדיון ואת המסמכים שנדרשו בדיון.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ואופן ניתוחם, שטח נוסף פוטנציאלי בגין איחוד מגרשים, התרת שימוש מסחרי בקומת הקרקע ומקדמי ההתאמה אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש:	4252
חלקה:	105
שטח רשום:	4,076 מ"ר.
שטח נישום:	חלופות 1 ו- 2: 4,076 מ"ר.
	חלופות 3 ו- 4: 549 מ"ר.
מהות הנכס:	מגרש בייעוד לתעסוקה.
כתובת עירונית:	רח' היצירה 4, אזור התעשייה, ראש העין.

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועדים הקובעים לשומה:</u>

המועדים הקובעים להכרעה בהשגה הינם המועדים בשומת המשיבה, כדלקמן:

חלופות 1 ו-2:	02/08/2021.
חלופות 3 ו-4:	לשנים 2013-2020 (כל שנה בנפרד).

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך ביום 28/09/2022 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע בגוש 4252, חלקה 105, בייעוד לתעסוקה, הממוקם ברחוב היצירה 4 פינת רחוב התעשייה, באזור התעשייה הוותיק בראש העין.

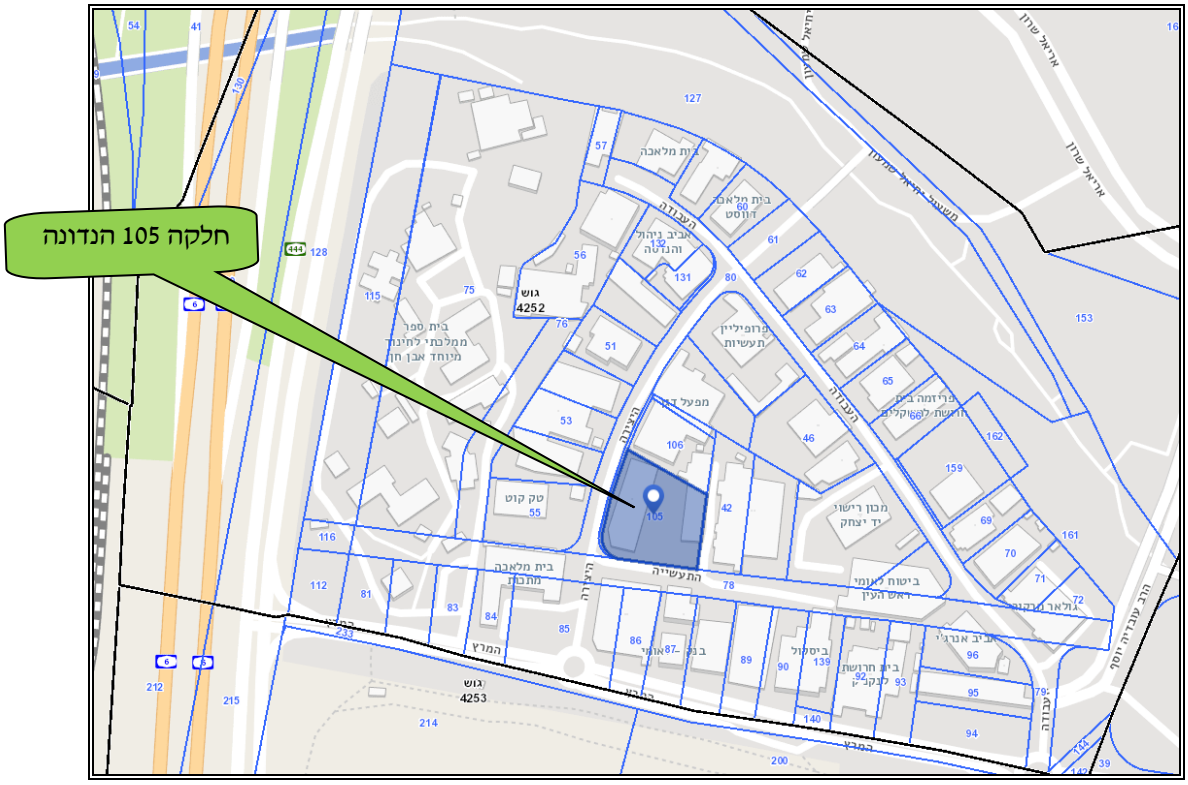
6.1. הסביבה:

אזור התעשייה הוותיק ממוקם בצדה הצפון מערבי של ראש העין ומאופיין במבני תעשיה מסורתית בשימושים כגון: מוסכים לרכב, חלקי חילוף, תצוגות מטבחים, שטיפת כלי רכב, מתחמי השכרת רכב וכד'.

הבינוי בקומה אחת ועד שלוש קומות, חלק מהמבנים הוסבו לשימושי משרדים ואולמות אירועים, לצד מבנים לשימושים מסחריים המשמשים לחנויות כגון: סופרמרקט, חנות צעצועים, חנויות הלבשה והנעלה וכד'.

נשוא השומה בעל חזית מערבית לרחוב היצירה וחזית דרומית לרחוב התעשייה. רחוב היצירה בעל תנועת כלי רכב דו סטרית, המחבר בין רחוב המרץ מדרום לרחוב העבודה מצפון. רחוב התעשייה, דו סטרי ללא מוצא ומסתעף מרחוב היצירה למזרח. הנגישות לאזור התעשייה טובה לאור הקרבה לצירים מרכזיים, כביש 444 וכביש 6. הפיתוח הסביבתי באזור מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2.<u>הנכס:</u>

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלקה 105 בגוש 4252, בייעוד לתעסוקה ושטחו 4,076 מ״ר. להלן גבולותיו:

מזרח	חלקה 42, דרך ומעברה מבני תעשייה חד ודו קומתיים.
דרום	חזית לרחוב תעשייה ומעברו מבנה המשמש לסופר ״שוק מהדרין״.
מערב	חזית לרחוב היצירה ומעברו מבני תעשייה ושטח מסחרי.
צפון	חלקה 106, מבני תעשייה ומלאכה.

נכון למועד הביקור בנכס על המגרש ממוקמים 2 מבני תעשיה חד ודו קומתיים, בחלקם בוצעו בעבר שימושים מסחריים, עם חצר תפעולית ביניהם.

<u>תמונות מביקור בנכס</u>

<u>תמונות חזית לרחוב היצירה</u>





<u>תמונות חזית לרחוב התעשייה</u>





7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה הנדונה, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 01/09/2022 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 4252 חלקה 105; רשות מקומית – ראש העין, לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה.
שטח רשום:	4,076 מ״ר.
בעלי הזכויות:	רשות הפיתוח - בשלמות.
חכירות:	לוי יאיר – 1/4 מהזכויות, לוי לין – 1/4 מהזכויות, לוי יאיר – 10/100 מהזכויות, ביבי לויאן עדי – 32/100 מהזכויות וביבי לויאן עדי – 2/25 מהזכויות. חכירה ראשית לתקופה של 49 שנים, עד ליום 01/04/2021. קיימת הגבלה בהעברה וקיימת הגבלה בירושה.
הערות:	הערה על אי התאמה תקנה 29 – לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין. הערות: ראה בקשה מיום 20/03/2017.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה בין מנהל מקרקעי ישראל לבין דרה הולדינג בע״מ (1/2), לוי יאיר (1/4) ולוי לין (1/4), אשר נחתם ביום 17/11/1991. להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 4252 חלקה 105 (בחלק), ראש העין, השטח: 4,076 מ״ר בערך, מגרשים מס׳ 103, 104 לפי תכנית מפורטת מס׳ ג/23/448.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 01/04/1972 ועד 01/04/2021. תקופת אופציה של 49 שנים נוספות.
מטרת החכירה:	תעשייה.
קיבולת הבניה:	40% בקומה, ב- 1 קומות, בסה״כ 1,630 מ״ר מבונים.
ייעוד:	תעשייה ומלאכה.

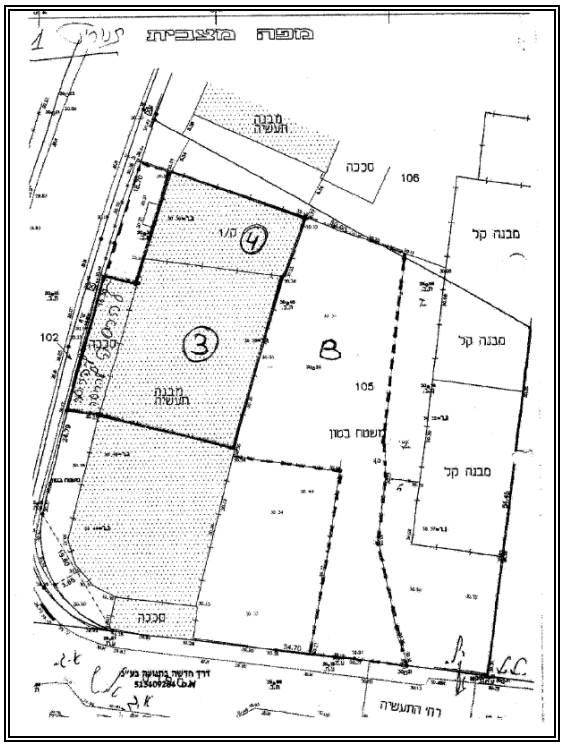
7.3. <u>הסכמי שכירות בנכס:</u>

נמסרו לידנו 9 הסכמי שכירות (לרבות תוספות להסכמים) בנכס כדלקמן:

- הסכם שכירות שנחתם ביום 04/11/2009 – בין לויאן יוסף, לוי יאיר ולוי לין (להלן: "**המשכיר**") לבין דרך חדשה בע"מ, גת יוסף אסף, שושטרי ארז וגת שמואל איתי (להלן: "**השוכר**"), אשר פרטיו להלן:

המושכר	חלק המסומן כספרה 4 בן שתי קומות בשטח כולל של כ- 230 מ"ר לקומה ושטח נוסף המסומן בספרה 3 בשטח של כ- 524 מ"ר נטו וכן חלק מהחצר הנמצאת בין שני המבנים והמסומן באות B כמפורט בתשריט נספח 1.
תקופת השכירות	3 שנים, החל מיום 01/11/2009 ועד 31/10/2012 + תקופת אופציה נוספת בת שנתיים, מיום 01/11/2012 ועד 31/10/2014.
דמ"ש	שנת שכירות ראשונה - 30,000 ₪ לחודש ובכל שנה תהא תוספת של 1,000 ₪ עד לשנת השכירות החמישית – 34,000 ₪ לחודש, בהצמדות למדד המחירים לצרכן ולשער הדולר והיורו.
מטרת השכירות	לכל מטרה ושימוש המותרים על פי דין.
שינויים במושכר	בשטח 3 מצוי גג להריסה, אשר השוכר מתחייל להרוס אותו על חשבונו.

<u>להלן תשריט 1 המצורף להסכם שכירות:</u>



- תוספת להסכם שכירות מיום 04/11/2009 שנחתמה בשנת 2010, אשר פרטיה כדלקמן:
  - מהות התוספת: מימוש תקופת אופציה (חלקים שסומנו בספרות 3 ו-4) ותוספת שטח להשכרה המסומן בספרה 5 לתשריט והכולל סככה בגודל כ- 152.5 מ"ר, הממוקמת בצדו הצפון מזרחי של הנכס.
  - תקופת השכירות: מיום 01/11/2010 ועד ליום 31/10/2014.
  - דמ"ש: 3,500 ₪ לחודש בגין המושכר הנוסף.
  - סה"כ דמ"ש: 34,500 ₪ לחודש (31,000 ₪ + 3,500 ₪).
- תוספת 2 להסכם שכירות מיום 04/11/2009 שנחתמה בשנת 2011, אשר פרטיה כדלקמן:
  - מהות התוספת: הארכת תקופת השכירות של המושכרים 3, 4 ו- 5 וכן עדכון דמ"ש.
  - תקופת השכירות: מיום 01/11/2012 ועד ליום 09/05/2016.
  - דמ"ש: 01/11/2012, תחילת שנת השכירות הרביעית, 36,500 ₪ לחודש (ללא מע"מ) ולכל אחת משנות השכירות החמישית, שישית ושביעית יתווספו מדי כל שנה 1,000 ₪ בהצמדה. בכל מקרה דמ"ש בשנה החמישית לא יפחתו מסך 37,500 ₪, בשנה השישית מסך 38,500 ₪ ובשנה השביעית מסך 39,500 ₪.
- תוספת 3 להסכם שכירות מיום 04/11/2009 שנחתמה בשנת 2016, אשר פרטיה כדלקמן:
  - מהות התוספת: הארכת תקופת השכירות של המושכרים 3, 4 ו- 5 וכן עדכון דמ"ש.
  - תקופת השכירות: עד ליום 31/03/2021.
  - דמ"ש: החל מיום 01/01/2017 ומדי כל שנה יתווסף להם 1,500 ₪.
- תוספת 4 להסכם שכירות מיום 04/11/2009 שנחתמה בחודש מאי שנת 2020, אשר פרטיה כדלקמן:
  - המושכר: שטח נוסף של כ- 324 מטר.
  - תקופת השכירות: מיום 15/06/2020 ועד ליום 31/03/2021.
  - דמ"ש: 13,458 ₪ לחודש (ללא מע"מ) בגין השטח הנוסף.
- תוספת 5 להסכם שכירות מיום 04/11/2009 שנחתמה בחודש פברואר שנת 2021, אשר פרטיה כדלקמן:
  - מהות התוספת: הארכת תקופת השכירות של המושכרים 3, 4 ו- 5 וכן עדכון לגבי דמ"ש.
  - תקופת השכירות: 5 שנים נוספות, החל מיום 01/04/2021 ועד 31/03/2026.
  - דמ"ש: בתקופת השכירות שמיום 01/04/2021 ועד 21/03/2023, לא יועלו דמ"ש ב- 1,500 ₪ לכל חודש, כאמור בחוזה השכירות.

- הסכם שכירות שנחתם ביום 01/01/2013 – בין יאיר לוי, לין לוי ולויאן יוסף (להלן: "**המשכיר**") צעצועי בע"מ ועומר עזרא (להלן: "**השוכר**"), אשר פרטיו להלן:

המושכר	חלק מהנכס המוגדר במספרים 1,2,3 בתשריט המצורף כנספח 2.
תקופת השכירות	36 חודשים, החל מיום 01/01/2013 ועד 31/12/2015.
מטרת השכירות	לכל מטרה ושימוש המותרים על פי הדין.
דמ"ש	בשנת השכירות הראשונה – 18,000 ₪ + מע"מ לכל חודש עבור כל השטח במושכר כולל חנייה. דמי השכירות הבסיסיים לכל אחת משנות השכירות הבאות יעודכנו תוך הוספת הפרשי הצמדה לכל אחת מהשנים השנייה והשלישית. בכל מקרה דמ"ש בכל שנת שכירות לא יפחתו מדמ"ש הבסיסיים, קרי 18,000 ₪.

  - הסכם הארכת שכירות מיום 01/01/2019 – בין יאיר לוי ועדי ביבי לויאן (להלן: "**המשכיר**") לבין צעצועי יעל בע"מ ועופר עזרא (להלן: "**השוכר**"), אשר פרטיו להלן:

    הארכת תקופת השכירות תקופה נוספת בת 12 חודשים שתחילתה ביום 01/01/2019 ועד ליום 31/12/2019.

- הסכם שכירות שנחתם ביום 29/10/2020 – בין עדי ביבי-לויאן, יאיר לוי ולין לוי (להלן: "**המשכיר**") לבין חברת טרופי פרספקס בע"מ (להלן: "**השוכר**"), אשר פרטיו להלן:

המושכר	חלק מהמקרקעין בשטח של כ- 500 מ"ר (ברוטו בערך) בנוסף לשימוש בלעדי במגרש החניה האחורי כפי שמסומן בתשריט ומסומן כנספח א'.
תקופת השכירות	60 חודשים (חמש שנים), החל מיום 25/10/2020 ועד 25/10/2025.
דמ"ש	20,000 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן.
מטרת השכירות	ניהול עסק של ייצור מוצרים מפרספקס וכן ייצור מתקנים לתצוגה, המהווים שימוש של תעשיה ומלאכה.
דייר משנה	לשוכר תינתן אפשרות להביא דייר משנה, עד 40% משטח המושכר.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בניין עיר:

בהתאם למידע תכנוני שהופק באמצעות אתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין, על החלקה הנדונה חלות בין היתר, התכניות הבאות:

מס' תכנית	מועד פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
גמ/2/448	14/01/1960		אזור תעשייה ישן
ממ/23/448	04/01/1968	1424	אזור תעשייה ישן
ממ/ב/23/448	23/07/1970	1645	קביעת אזור לתעשייה
ממ/830	08/03/1979	2521	קביעת אזורים
אפ/2000	22/04/1990	3760	שכונת רמב"ם, נווה אפק, גבעת הסלעים, גבעת טל
אפ/199	06/11/1990	3812	קביעת אזור תעשייה
רנ/25/א	23/08/2020	9056	אזור התעשייה הישן - ראש העין

תכנית מתאר מקומית רנ/25/א:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9056 ביום 23/08/2020.

התכנית מתכננת מחדש את אזור התעשייה הקיים על מנת לשדרג את האזור בהתאמה לדרישות איכות הסביבה, התאמת השימושים לדרישות משרד הבריאות והגנת הסביבה נוכח קרבת אזור התעשייה למקורות מים - מעיינות ראש העין.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון באזור תעסוקה ומסמנת אותו כמגרש מס' 24. שימושים מותרים באזור תעסוקה:

- משרדים - משרדים עסקיים ופיננסיים, משרדים לשירותים אישיים וציבוריים, בנקים, דואר, מרכזי שירות ללקוחות וכו'.
- תעשיה לא מזהמת בלבד.
- עסקים משרדיים כגון: בתי תכנה, מרכזי ניהול, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום וכדומה.
- מפעלי מזון יבש ללא אחסנה של חומרים כימיים לרבות דלקים.
- אולם אירועים.
- לא תותר הקמת תחנת תדלוק.
- תתאפשר הקמת מסעדות לצורך שימוש האנשים במקום.

זכויות בניה:

ייעוד	אזור תעסוקה.
מס' מגרש	25
גודל מגרש	4,098 מ"ר.
תכסית	70%
שטח עיקרי	6,557 מ"ר עילי (כ- 160%).
שטח שרות	615 מ"ר עילי ו- 3,278 מ"ר תת קרקעי.
סה"כ בניה	10,450 מ"ר.
קומות	עילי - 6 קומות (27 מ'). תת קרקעי - 2 קומות.
קווי בניין	קדמי, צידי ואחורי 5 מ' לכל כיוון.

באזור תעסוקה יותר לאחד מגרשים סמוכים ואחוזי הבניה יעלו כתוצאה מאיחוד המגרשים כמפורט להלן:

איחוד 2 מגרשים - 200% בניה לשטח עיקרי ו- 7 קומות.

איחוד 3 מגרשים ומעלה - 240% בניה לשטח עיקרי ו- 8 קומות.

סטייה של עד 5% משטח המגרש לא תחשב כסטייה.

8.2. תכנית רישוי:

להלן מסמכים שאותרו בתיק הבניין הרלוונטיים לנכס הנדון:

- **היתר בניה מספר 1129 מיום 10/07/1973 (לא אותרה תכנית הבניה)**

היתר לבניין תעשיה לייצור מכונות חקלאיות והכל בהתאם לתשריט מצורף. הקמת גדר רשת בגובה 1.5 מ' מקסימום מסביב למגרש 9.

- **היתר בניה מספר 20070053 מיום 18/08/2009**

היתר לסככה קיימת בשטח 324 מ"ר. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, שטח המגרש 4,076 מ"ר ושטחי הבניה כדלקמן:

הקומה והמפלס בבניין	השימושים העיקריים (מ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ במ"ר
קרקע	1,163.00	324.00	1,487.00
ק"א	235.75		235.75
סה"כ			1,722.75

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	מועד קובע	שמאי רמ"י	שמאי המשיג
1	02/08/2021	₪ 5,710,000	₪ 12,872,000
2	02/08/2021	₪ 23,640,000	₪ 8,418,000
3	2013	₪ 1,030,000	
	2014	₪ 1,110,000	
	2015	₪ 1,140,000	
	2016	₪ 1,160,000	
	2017	₪ 1,200,000	
	2018	₪ 1,250,000	
	2019	₪ 1,250,000	
	2020	₪ 1,290,000	
4	2013	₪ 1,930,000	
	2014	₪ 2,040,000	
	2015	₪ 2,240,000	
	2016	₪ 2,190,000	
	2017	₪ 2,510,000	
	2018	₪ 2,530,000	
	2019	₪ 2,690,000	
	2020	₪ 2,810,000	

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי מטעם המשיבה על גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה לשטחים בנויים, תוך שימוש בגישת העלות (חילוץ) לצורך אומדן מרכיב הקרקע. להלן נתוני ההשוואה שהוצגו ונותחו בשומת המשיבה[2]:

- תעשייה:

למועד הזמנת השומה:

מקור	כתובת	סוג נכס	שטח/ שטח אקו' במ"ר	דמ"ש משולמים/ מבוקשים למ"ר	התאמה למו"מ	דמ"ש ראויים למ"ר
נת"מ	מרכז ראש העין	מחסן בקומת רמפה בגובה 5.5 מ'	460	₪ 37	0.95	₪ 35
נת"מ	פארק אפק	אחסנה/ מעבדות	900	₪ 40	0.95	₪ 38
נת"מ	פארק אפק	אולם תעשיה בגובה 6 מ'	700	₪ 45	0.95	₪ 43
יד 2	המרץ	מבנה תעשיה בגובה 4 מ' + חצר תפעולית קטנה	230	₪ 48	0.95	₪ 45
יד 2	המלאכה, פארק אפק	אולם תעשיה בגובה 5.5 מ'	150	₪ 40	0.95	₪ 38
ממוצע מתואם						₪ **40**
הכנסה שנתית						₪ 478
שיעור היוון						7.7%
שווי מ"ר בנוי						₪ 6,213

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 8-12 לשומת המשיבה.

למועדים 2013-2019:

תאריך	מקור	כתובת	גו"ח	סוג נכס	שטח בנוי במ"ר	תמורה/ דמ"ש למ"ר	מחיר למ"ר בניכוי מקומות חניה, במעוגל	התאמה לבעלות	מחיר למ"ר מתואם
15.11.2012	שומת מקרקעין מקיפה מיום 11.3.2013, של משרד השמאים כהן לוריא,	המלאכה 20 (כוכב השחר)	#REF!	הסכמי שכירות בנכס		₪ 28	₪ 4,048	1	₪ 4,048
10.12.2013	שומה מכרעת מיום 3.7.2013 של אריה אריאל	המרץ 25, ראש העין	4252/92	הסכמי שכירות בנכס		₪ 36	₪ 5,205	1	₪ 5,205
9.4.2013	מידע נדל"ן של רשות המיסים	המלאכה 10, פארק אפק	8738/11	חלק ממבנה תעשיה	150	₪ 825,000	₪ 4,700	1.05	₪ 4,935
27.3.2014	מידע נדל"ן של רשות המיסים	התעשיה 5, ראש העין	4252/42	חלק ממבנה תעשיה בשטח של 143 מ"ר בקומת הקרקע, עם חצר תפעולית		₪ 925,000	₪ 5,100	1	₪ 5,100
31.12.2015	שומת מקרקעין מקיפה מיום 1.8.2016, של השמאי עודד האושנר	העמל 12, פאר אפק	8738/7	ממוצע הסכמי שכירות בקומת הקרקע		₪ 40	₪ 5,925	1	₪ 5,925
2015-2016	נתוני ביקוש מתוך הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.12.2017	העבודה, ראש העין	4252	ממוצע נתוני ביקוש מתואמים	מ"ר 100-200	₪ 35	₪ 5,250	1	₪ 5,250
28.1.2016	מידע נדל"ן של רשות המיסים	המלאכה 18, פארק אפק	8739/12	חלק ממבנה תעשיה	388	₪ 1,614,999			
8.3.2016	מידע נדל"ן של רשות המיסים	עמל 9, פארק אפק	8739/12	חלק ממבנה תעשיה	112	₪ 650,000	₪ 5,800	1.05	₪ 6,090
2016	נתון ביקוש מתוך הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.5.2016	התעשיה, ראש העין		דמ"ש מתואמים בנכס	400	₪ 42	₪ 6,300	1	₪ 6,300
2016-2017	ביקוש	פארק אפק		ממוצע נתוני ביקוש לאחר הפחתה של		₪ 40	₪ 5,985	1	₪ 5,985
23.3.2017	מידע נדל"ן של רשות המיסים	המרץ 21, ראש העין	4252/90	חלק ממבנה תעשיה	500	₪ 2,410,000			
31.7.2017	מידע נדל"ן של רשות המיסים	מודיעין 3, פארק אפק	8738/10	ביתן תעשיה	107	₪ 624,998	₪ 5,800	1.05	₪ 6,090
2019	ביקוש	התעשיה, ראש העין		מבנה תעשיה בשטח של 4,000 מ"ר,		₪ 41	₪ 6,075	1	₪ 6,075
2019	ביקוש	פארק אפק		ביתן תעשיה בקומה השניה עם רמפת		₪ 36	₪ 5,400	1	₪ 5,400
2019	ביקוש	פארק אפק		מחסן בשטח של 400 מ"ר בקומת		₪ 30	₪ 4,500	1	₪ 4,500
2019	ביקוש	עמל, פארק אפק		שטח לוטוגיסטי של 531 מ"ר בקומת		₪ 36	₪ 5,400	1	₪ 5,400

שנה		2013	2014	2015	2016
שווי ממוצע		₪ 4,820	₪ 5,200	₪ 5,300	₪ 5,400
בניכוי רווח יזם	10%	₪ 4,382	₪ 4,727	₪ 4,818	₪ 4,909
עלות בניה למ"ר (שחוק)		-₪ 2,500	-₪ 2,700	-₪ 2,750	-₪ 2,800
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח		**₪ 1,880**	**₪ 2,030**	**₪ 2,070**	**₪ 2,110**

שנה		2017	2018	2019	2020
שווי ממוצע		₪ 5,600	₪ 5,700	₪ 5,800	₪ 6,213
בניכוי רווח יזם	10%	₪ 5,091	₪ 5,182	₪ 5,273	₪ 5,648
עלות בניה למ"ר (שחוק)		-₪ 2,900	-₪ 2,900	-₪ 3,000	-₪ 3,300
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח		**₪ 2,190**	**₪ 2,280**	**₪ 2,270**	**₪ 2,350**

- משרדים:

עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח ברוטו במ"ר	תמורה (בניכוי מקומות חניה)	מחיר למ"ר, במעוגל	התאמה למיקום	מחיר מתואם למ"ר, במעוגל
2.12.2019	המלאכה 21	8739/15	480	₪ 3,532,000	₪ 7,358	0.95	₪ 7,000
10.12.2017	המלאכה 6	8863/3	255	₪ 1,800,000	₪ 7,059	0.95	₪ 6,700

נתוני ביקוש:

מקור	כתובת	קומה	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש משולמים/ מבוקשים למ"ר	התאמה למו"מ	התאמה למיקום	דמ"ש ראויים למ"ר
יד 2	העבודה	1	133	₪ 50	0.95	1	₪ 48
יד 2	העבודה 7	2	48	₪ 40	0.95	1	₪ 38
יד 2	המלאכה, פארק אפק	1	2,500	₪ 50	0.95	0.95	₪ 45
יד 2	המלאכה 15, פארק אפק	2	60	₪ 45	0.95	0.95	₪ 41
יד 2	עמל, פארק אפק	5	300	₪ 55	0.95	0.95	₪ 50
ממוצע מתואם							**₪ 44**
הכנסה שנתית							₪ 530
שיעור היוון							7.4%
שווי מ"ר בנוי, במעוגל							**₪ 7,160**

חילוץ יתרה לקרקע:

ממוצע נתוני ההשוואה, במעוגל	₪ 6,950
רווח יזם	15%
עלות בניה	₪ 4,300
שווי מ"ר מבונה, במעוגל	**₪ 1,930**

- מסחר:

תאריך	מקור	כתובת	סוג נכס	שטח/ שטח אקו' במ"ר	דמ"ש משולמים/ מבוקשים למ"ר	התאמה למ"מ	התאמה למיקום	דמ"ש ראויים למ"ר
31.12.2010	הסכם שכירות בשומה מכרעת בגו"ח 4252/87	המרץ 15	מסחר		₪ 75	1	0.9	₪ 68
22.3.2011	הסכם שכירות בשומה מכרעת בגו"ח 4252/78,85,86	המרץ 21	מסחר		₪ 70	1	0.9	₪ 63
2015	נתון ביקוש בהכרעה בהשגה ראשונה (אופק 35181)	היצירה 1	מסחר	150	₪ 100	0.95	0.9	₪ 86
30.5.2016	מחירי ביקוש בשומת הכרעה בהשגה ראשונה (אופק 25649)	היצירה/ המרץ	חנות		₪ 80	0.95	0.95	₪ 72
2017-2018	ממוצע דמי שכירות לפי חוזים המשולמים בפועל בהכרעה בהשגה ראשונה (אופק 32100)	המרץ	חנויות בקומת הקרקע	141-435	₪ 87	1	0.9	₪ 78
2.12.2017	ממוצע דמי שכירות מבוקשים מאתר BMBY בהכרעה בהשגה	היצירה 1	מסחר	150	₪ 95	0.95	0.95	₪ 86
20.9.2018		עמל 6	מסחר	112	₪ 77	0.95	0.95	₪ 69
15.9.2018		העבודה 10	מסחר	12	₪ 83	0.95	1	₪ 79
10.4.2018		המלאכה 4	מסחר	40	₪ 88	0.95	0.95	₪ 79
2018	דמ"ש לפי חוזה ארוך טווח משולם בפועל משנת 2018	שד' שאול המלך	בית קפה		₪ 82	1	0.95	₪ 78
2020	יד 2	עמל, פארק אפק	מסעדה	60-110	₪ 100	0.95	0.95	₪ 90
2020	יד 2	עמל 13, פארק אפק	חנות/ מסעדה	60	₪ 90	0.95	0.95	₪ 81
2020	יד 2	שדרות הדקלים	חנות/ קליניקה	40	₪ 100	0.95	0.95	₪ 90

שנה		2013	2014	2015	2016
דמי שכירות ראויים חודשיים למ"ר		₪ 68	₪ 70	₪ 75	₪ 75
שיעור היוון		8.6%	8.4%	8.4%	8.3%
שווי מ"ר בנוי		₪ 9,488	₪ 10,000	₪ 10,714	₪ 10,843
בניכוי רווח יזם	20%	₪ 7,907	₪ 8,333	₪ 8,929	₪ 9,036
עלות בניה למ"ר (שחוק)		-₪ 4,000	-₪ 4,200	-₪ 4,400	-₪ 4,600
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח		**₪ 3,910**	**₪ 4,130**	**₪ 4,530**	**₪ 4,440**

שנה		2017	2018	2019	2020
דמי שכירות ראויים חודשיים למ"ר		₪ 78	₪ 80	₪ 82	₪ 85
שיעור היוון		7.9%	7.9%	7.7%	7.6%
שווי מ"ר בנוי		₪ 11,848	₪ 12,152	₪ 12,779	₪ 13,421
בניכוי רווח יזם	20%	₪ 9,873	₪ 10,127	₪ 10,649	₪ 11,184
עלות בניה למ"ר (שחוק)		-₪ 4,800	-₪ 5,000	-₪ 5,200	-₪ 5,500
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח		**₪ 5,070**	**₪ 5,130**	**₪ 5,450**	**₪ 5,680**

- <u>חניה:</u>
  - בהתאם לדוח נת"מ גיליון מס' 45 חציון ראשון שנת 2020, דמ"ש למקום חניה בראש העין הינו כ- 311.34 ₪.
  - עפ"י שומת מקרקעין מקיפה מיום 7.3.2018 של השמאי עודד האושנר, אשר צורפה לדוחות הכספיים של חברת "מבני תעשיה בע"מ", ובוצעה לנכס בקרן הרחובות המלאכה ועמל, פארק תעשיית אפק (גו"ח 8738/9, פורטו נתוני השוואה למקום חניה בדמ"ש חודשיים של כ- 230 ₪.
  - נתון היצע בשדרות בן גוריון, פסגות אפק, ראש העין, מוצעת להשכרה חניה מקורה בדמ"ש של כ- 400 ₪.

<u>ניתוח שווי למ"ר חניה:</u>

דמ"ש חודשיים לחניה במעוגל	370 ₪
דמ"ש שנתיים	4,440 ₪
שווי חניה מהוון (7.4%)	60,000 ₪
שווי חניה למ"ר	1,714 ₪

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שטח הנכס, מיקומו וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
- חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי הזכויות החוזיות ביעוד תעשייה למועד קובע מתן השומה 02/08/2021. קיבולת הבניה 40% קומה אחת. בהתאם להחלטת הנהלה מס' 5761 כל הקצאת קרקע אשר החיוב בגין העסקה נעשה ללא הבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים יש לפטור מתשלום בגין שטחי השירות של עד 20% מסך השטחים העיקריים.
- חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל בייעוד למסחר ומשרדים, למועד קובע מתן השומה 02/08/2021. זכויות הבניה הינן בהתאם לתכנית רנ/25/א המאושרת.
- חלופה 3 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, לשטח של 549 מ"ר, למטרת תעשיה, לשנים 2013-2020.
- חלופה 4 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, לשטח של 549 מ"ר, למטרת מסחר, לשנים 2013-2020. בוצעה התאמה לגודל מעסקאות ההשוואה במקדם 0.9.
- שווי לתעשייה – על מנת לנטרל את הפוטנציאל למסחר ומשרדים, אומדן שווי מ"ר מבונה הוערך בגישת היוון ההכנסות בשילוב גישת החילוץ.
- שווי מסחר ומשרדים – אומדן השווי נערך בגישת היוון ההכנסות ועפ"י עסקאות מכר, תוך מתן התאמות למיקום (עד 5%) ולמו"מ (5%). לאור העובדה כי נתוני ההשוואה הינם לשטחי ברוטו (שיעור העמסה מסחר של כ- 15% ולמשרדים בין 20%-30%) השווי חושב לשטח ברוטו.

- פוטנציאל – הובא בחשבון כי הפוטנציאל התכנוני הינו לאיחוד מגרשים עם מגרש 44 עפ"י תכנית רנ/25/א, תוך מתן הפחתה למושע ואי וודאות (0.8) וחישוב החלק היחסי המשויך למגרש 25. צוין, כי עפ"י תכנית מ/1990 [3] חלקות 106+105 אוחדו לכדי מגרש אחד מס' 501.
- חניה – בתחשיב חלופה 2 הופחתו עלויות עודפות בגין הקמת מרתפי חניה. בניתוח עסקאות הכוללות חניה הופחת מרכיב זה מהתמורה.
- בניתוח נתוני ההשוואה הבנויים בגישת היוון ההכנסות ובגישת החילוץ הובאו בחשבון המרכיבים הבאים:

	תעשייה	משרדים	מסחר
מועדים קובעים	2013-2020	02/08/2021	2013-2020
שיעור היוון	7.7%	8-8.3%	7.6-8.3%
רווח יזמי מופחת	10%	15%	20%
עלויות בניה למ"ר	2,500-3,000 ₪	4,300 ₪	4,000-5,500 ₪

	חניה
מועדים קובעים	2017-2020
שיעור היוון	7.4%
עלויות בניה למ"ר	2,810 ₪ למ"ר חניה במרתף

- עלויות פיתוח - נקבעו ע"פ הועדה המקומית ראש העין ליום 14/01/2020, כאשר למרכיב הקרקע נקבע 160 ₪ למ"ר ולמבנה 233 ₪ למ"ר, כדלקמן: [4]

חלופות	מועד קובע	סה"כ עלויות פיתוח
חלופה מס' 1	02/08/2021	1,106,397 ₪
חלופה מס' 2	02/08/2021	3,176,796 ₪
חלופות מס' 3 ו- 4	2013	209,084 ₪
	2014	213,265 ₪
	2015	211,154 ₪
	2016	209,084 ₪
	2017	209,084 ₪
	2018	209,084 ₪
	2019	213,265 ₪
	2020	213,265 ₪

[3] ככל הנראה מדובר בטעות סופר בשומת המשיבה והכוונה היא לתכנית אפ/199 (משנת 1990) אשר סימנה מספר חלקות כמגרש 501.

[4] ליתר פירוט ראה עמ' 15-17 לשומת המשיבה (נספח שווי הקרקע ללא פיתוח).

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1- אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

שטח מגרש במ"ר				4,076
קומה	**שימוש**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ, במעוגל**
קרקע	עיקרי	1,630	1	1,630
	שירות	326	0.5	163
חצר תפעולית		2,120	0.30	636
סה"כ שטח אקו' במ"ר				**2,429**
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח				₪ 2,350
שווי הקרקע כולל פיתוח, במעוגל				**₪ 5,710,000**

חלופה 2 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, למועד הזמנת השומה.

שטח מגרש 25 במ"ר					4,098
קומה	**שימוש**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ, במעוגל**
קרקע מסחר	עיקרי	2,494	1	₪ 5,240	₪ 13,070,838
	שירות	374	1	₪ 5,240	₪ 1,960,626
קומות 1-5 משרדים	עיקרי	4,063	1	₪ 1,930	₪ 7,840,751
	שירות	241	1	₪ 1,930	₪ 464,811
קומות 6-7	עיקרי	1,639	0.8	₪ 1,930	₪ 2,530,616
חצר		1,229	מגולם		
סה"כ שווי המגרש כזמין לבניה					**₪ 25,867,642**
הפחתת עלויות עודפות בגין הקמת מרתפי חניה					₪ 2,226,637
סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל					**₪ 23,640,000**

תחשיב עלויות עודפות בגין מקומות חניה:

מהות	**שטח במ"ר**	**מ"ר לחניה**	**חניות נדרשות**
מסחר	2,494	50	50
משרדים	4,882	120	41
סה"כ חניות			91
חניות עיליות (בשטח הפנוי)			39
סה"כ חניות תת קרקעי			51
סה"כ שטח החניות לפי 35 מ"ר חניה תת קרקעית			1,793
עלות מ"ר חניה תת קרקעית			₪ 2,810
שווי חניה למ"ר (ראה תחשיב להלן)			₪ 1,714
סה"כ חניות עודפות			**₪ 1,964,770**

תחשיב שווי למקום חניה:

דמ"ש חודשיים לחניה במעוגל	₪ 370
דמ"ש שנתיים	₪ 4,440
שווי חניה מהוון (7.4%)	₪ 60,000
שווי חניה למ"ר	**₪ 1,714**

* קיימת טעות סופר לעניין עלויות עודפות בגין הקמת מרתפי חניה, בתחשיב הופחתו עלויות בסך ₪ 2,226,637 ואילו בחישוב העלויות נקבע סה"כ חניות עודפות בסך ₪ 1,964,770.

<u>חלופה 3</u>- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, לשטח של 549 מ״ר, למטרת תעשיה, לשנים 2013-2020.

שנה	שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח	שטח במ״ר	סה״כ, במעוגל
2013	₪ 1,880	549	₪ 1,030,000
2014	₪ 2,030		₪ 1,110,000
2015	₪ 2,070		₪ 1,140,000
2016	₪ 2,110		₪ 1,160,000
2017	₪ 2,190		₪ 1,200,000
2018	₪ 2,280		₪ 1,250,000
2019	₪ 2,270		₪ 1,250,000
2020	₪ 2,350		₪ 1,290,000

<u>חלופה 4</u>- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, לשטח של 549 מ״ר, למטרת מסחר, לשנים 2013-2020.

שנה	שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח	שטח במ״ר	הפחתה לגודל	סה״כ, במעוגל
2013	₪ 3,910	549	0.9	₪ 1,930,000
2014	₪ 4,130			₪ 2,040,000
2015	₪ 4,530			₪ 2,240,000
2016	₪ 4,440			₪ 2,190,000
2017	₪ 5,070			₪ 2,510,000
2018	₪ 5,130			₪ 2,530,000
2019	₪ 5,450			₪ 2,690,000
2020	₪ 5,680			₪ 2,810,000

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי מטעם המשיגים על גישת ההשוואה הישירה לקרקע ועל גישת היוון ההכנסות, תוך שימוש בגישת העלות (חילוץ) לצורך אומדן מרכיב הקרקע. להלן נתוני ההשוואה שהוצגו ונותחו בשומת המשיגים[5]:

- תעשייה:

נותחו עסקאות ומכרזים לקרקע ריקה בייעוד תעשייה כדלקמן:

– מכרזים בנווה ימין – ביום 09/01/2022 נמכרו מגרשים בייעוד תעשייה עפ"י תכנית שד/160 בגו"ח 7556/3-5,9,107 ובגו"ח 8548/15, בהם זכויות 70% עיקרי + 30% שירות, תכסית 40% גובה 15 מ', כדלקמן:

- מגרש 32 בשטח כ- 4.28 דונם נמכר תמורת 27,644,700 ₪ כולל פיתוח, כלומר שווי למ"ר אקו' של 8,375 ₪.
- מגרש 33 בשטח כ- 3.87דונם נמכר תמורת 25,297,425 ₪ כולל פיתוח, כלומר שווי למ"ר אקו' של 8,475 ₪.

– מכרז ועסקה בתנובות – מכרז ועסקה נוספת לאחר מכן באותו המגרש:

- ביום 08/12/2019 נמכר מגרש 103 עפ"י תכנית צש/14/40 בשטח קרקע של כ- 26.09 דונם תמורת 61,590,000 ₪ ללא פיתוח. זכויות הבניה 80% עיקרי + 20% שירות, 60% תכסית ב- 3 קומות. העסקה משקפת שווי למ"ר אקו' ללא פיתוח בסך 2,620 ₪ (מקדם 1.1 לק"ק לאור בינוי 2 קומות).
- ביום 08/11/2020 רכשה קב' עזריאלי בע"מ את המגרש מהזוכה במכרז תמורת 118 מיליון ₪. העסקה משקפת שווי למ"ר אקו' ללא פיתוח בסך 5,240 ₪.

– עסקאות באבן יהודה – בהתאם לתכנית הצ/בת/306/1/1 זכויות הבניה לתעשייה הינן 80% עיקרי ב- 2 קומות, 45% תכסית, שטחי השירות כלולים בעיקרי. נערכו העסקאות הבאות בקרקעות פרטיות ללא פיתוח:

- ביום 26/05/2021 נמכר מגרש 2351 (גו"ח 8016/513) בשטח קרקע של 1,325 מ"ר תמורת 5,000,000 ₪, המשקף שווי למ"ר אקו' ללא פיתוח בסך 4,475 ₪.
- ביום 21/03/2021 נמכר מגרש 2349 (גו"ח 8016/511) בשטח קרקע של 2,710 מ"ר תמורת 13,000,000 ₪, המשקף שווי למ"ר אקו' ללא פיתוח בסך 5,690 ₪.
- ביום 26/10/2020 נמכרה מחצית ממגרש 2344 בשטח קרקע של 1,607 מ"ר (מחצית) תמורת 5,350,000 ש"ח, המשקף שווי למ"ר אקו' ללא פיתוח בסך 3,950 ₪.

ממוצע מתקבל בסך 4,705 ₪ למ"ר אקו' ללא פיתוח.

[5] ליתר פירוט ראה עמ' 25-16 לשומת המשיגים.

- מכרז כפר יונה:

ביום 19/05/2019 נמכרו מגרשים 106-108,110-111,206 לפי תכנית 457-0284471, זכויות בניה 80% עיקרי + 16% שירות. מהנתונים מתקבל שווי למ"ר אקו' כולל פיתוח בממוצע בסך 3,270 ₪. בנוסף יש לבצע התאמה לזמן (10%) ודחייה להיעדר תשתיות (10%).

- מכרז עשרת:

ביום 20/06/2017 נמכרו מגרשים 27-30 לפי תכנית בר/36/353 זכויות בניה 40% בקומה אחת (לא חכירה). הנתונים משקפים ממוצע של 1.85 מיליון לדונם ללא פיתוח ושווי למ"ר אקו' ללא פיתוח של כ- 2,940 ₪ (מקדם 1.2 לקומת קרקע) והתאמה לזמן (20%).

כמו כן, הוצגו ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה ברחוב המסגר 12 א' הוד השרון וכן ברחוב התע"ש 17 בכפר סבא.

סיכום ושקלול שווי למ"ר אקו' לתעשייה:

סיכום שווי מ"ר מבונה:

מיקום ועסקה	שווי מ"ר אקו'	התאמה לזמן וזמינות	התאמה לבעלות	התאמה לפיתוח	סה"כ	משקל	ממוצע מתואם
נווה ימין	8,425 ₪	1	0.97		8,686 ₪	10%	869 ₪
תנובות	5,241 ₪	1.04	0.97	400	6,019 ₪	15%	903 ₪
עשרת	2,938 ₪	1.2	1	400	3,926 ₪	30%	1,178 ₪
כפר יונה (1)	2,920 ₪	1.2	0.97		3,613 ₪	30%	1,084 ₪
אבן יהודה	4,705 ₪	1	1	400	5,105 ₪	15%	766 ₪
				ממוצע	5,470 ₪	**משוקלל**	**4,799** ₪

(1) כפר יונה - התאמה לזמן 10% והיעדר זמינות 10%

- <u>תעשייה עתירת ידע/ משרדים:</u>

אין מחלוקת עם שומת רמ"י לעניין בסיס הנתונים. מבחינת דוח מחקר לשוק מבני תעשייה של חברת נת"מ, לחציון הראשון שנת 2021, בחינת שומת מקרקעין מקיפה מיום 20/01/2020 של השמאי האושנר עודד לנכסים ברחובות העמל 8 ו- 12 בראש העין וכן נתוני השוואה למשרדים, עולה כי שווי שטחי המשרדים ומקומות חנייה בנויים זהה למתקבל בשומת רמ"י, שוויו למ"ר בנוי כ- 6,950 ₪/ דמ"ש של 44 ₪ למ"ר לחודש. להלן חילוץ מרכיב הקרקע:

אומדן שווי מ"ר בנוי	6,950 ₪	
בניכוי רווח יזמי	6,043 ₪	1.15
עלות בניה למ"ר	4,581 ₪	
יתרה לקרקע	1,462 ₪	
במעוגל	**1,500** ₪	

- <u>שימוש חורג / סמי מסחרי:</u>

לאור מטרת השומה לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג הובא בחשבון השימוש שנעשה בנכס ומאפייניו. להלן ניתוח הסכמי השכירות בנכס:

	מקדם	כפר השעשועים	דרך חדשה	דרך חדשה שטח נוסף	טרופי פרספקס
שטח מבנה במ"ר	1	500	984	324	500
סככה במ"ר	0.35		104		
שטח חצר במ"ר	0.25	464	1100	320	464
סה"כ שטח אקו' במ"ר		616	1295.4	404	616
דמי שכירות		₪ 18,000	₪ 36,500	₪ 13,458	₪ 20,000
דמי שכירות למ"ר		**₪ 29**	**₪ 28**	**₪ 33**	**₪ 32**

דמי השכירות ללא מקדם למרכיב החצר	**₪ 36**	**₪ 37**	**₪ 42**	**₪ 40**

הוצגו אישורים מרואי חשבון המטפלים בהכנסות מהשוכרים.

להלן פירוט וניתוח התקבולים לכל שוכר:

כפר השעשועים

שנה	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	31.8.2020
שטח בנוי במ"ר	500	500	500	500	500	500	500	500
שטח חצר צמודה במ"ר	464	464	464	464	464	464	464	464
שטח אקו' במ"ר	616	616	616	616	616	616	616	616
דמי שכירות שנגבו בפועל	₪ 216,912	₪ 216,912	₪ 216,912	₪ 226,179	₪ 228,000	₪ 228,000	₪ 228,000	₪ 151,913
דמי שכירות חודשי	₪ 18,076	₪ 18,076	₪ 18,076	₪ 18,848	₪ 19,000	₪ 19,000	₪ 19,000	₪ 18,989
ממוצע למ"ר לחודש	₪ 29	₪ 29	₪ 29	₪ 31	₪ 31	₪ 31	₪ 31	₪ 31

דרך חדשה בתנועה

שנה	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
שטח המושכר במ"ר	984	984	984	984	984	984	984	984
תוספת שטח סככה	104	104	104	104	104	104	104	104
שטח חצר צמודה במ"ר	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
מ"ר אקו (1)	1,295	1,295	1,295	1,295	1,295	1,295	1,295	1,295
דמי שכירות שנגבו בפועל	₪ 447,448	₪ 468,276	₪ 477,816	₪ 489,809	₪ 506,662	₪ 525,539	₪ 543,539	₪ 541,346
ממוצע למ"ר לחודש	₪ 29	₪ 30	₪ 31	₪ 32	₪ 33	₪ 34	₪ 35	₪ 35

(1) נלקח בחשבון מקדם אקו עבור תוספת שטח סככה – 0.35.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- מיקום הנכס, שטחו ואופי הסביבה בהתאם לחלופות השומה.
- מניתוח הנתונים נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי מתואם לנכס נשוא השומה ללא מע"מ וכולל פיתוח למועד קובע 02/08/2021 הינו כדלקמן:

שווי למ"ר תעשייה	₪ 4,800
שווי למ"ר תעסוקה	₪ 1,500

- עלויות פיתוח – בהתאם לאתר הועדה המקומית ראש העין.

<u>חלופה 1:</u>

- זכויות חוזיות לתעשייה – הובאו בחשבון זכויות לקומה אחת בגובה 12 מ', לגובה הקומה השפעה מהותית על השווי ולכן נקבע מקדם גובה קומה של 1.2 בהתאם להכרעות.
- שווי זכויות חוזיות (תעשייה) – מגרשים בייעוד תעשייה (תעשייה מסורתית) הפכו למצרך נדיר מאוד באזור המרכז, לכן הביקוש והשווי למגרש כזה גבוה. נתוני השווי למגרשים שנותחו בשומה כוללים מבני תעשייה חד קומתיים ללא שינוי מהותי בזכויות הבניה. אין מקום בחישוב השווי למ"ר מבונה לתעשייה בגישת היוון ההכנסות / חילוץ, כאשר קיימים נתוני שווי להשוואה ישירה של קרקעות.

<u>חלופה 2 – תב"ע + פוטנציאל מכוח תכנית רנ/25/א:</u>

- שטח קרקע לחישוב זכויות – בחלופה 2 בשומת רמ"י נערך תחשיב לשטח קרקע של 4,098 מ"ר בעוד שבחוזה החכירה שטח המגרש הינו 4,076 מ"ר. אין לערוך את השומה לשטח קרקע שאינו כלול בחוזה החכירה. כמו כן, השטחים שצוינו בתכנית הם תוצאה של מדידות זמניות שאין להם משמעות קניינית (השטח הרשום לא ישתנה, אין הפקעות או תוספת קרקע). בנוסף, בהוראות התכנית ניתנה הסתייגות לשטח המגרש וצוין כי הוא יכול להשתנות בשיעור של עד 5%.
- פוטנציאל למסחר – לא קיים פוטנציאל לשימוש מסחרי במיקום הנכס הנדון. במסגרת הליכי התכנון בעלי זכויות רבים בתחום התכנית (לרבות בעלי הזכויות בנכס הנדון) טענו כי יש לאפשר ולהוסיף שימושי מסחר בכל המגרשים באזור התעשייה. בהתאם להחלטת וועדת המשנה להתנגדויות מיום 29/07/2018, ישיבה מס' 2018026 נדחתה הבקשה להחלת יעוד הקרקע "מסחר ותעסוקה" גם במגרשים המסווגים בייעוד לתעסוקה בלבד וצוין כי אין מקום להפוך את כל אזור התעשייה לאזור מסחרי. בשונה ממגרשי תעסוקה, הבקשה לאפשר שימושי מסחר במגרשים הצמודים לנחל לכיוון רחוב העבודה – התקבלה.
- איחוד מגרשים – לא קיים פוטנציאל לאיחוד מגרשים, מהסיבות הבאות:
  - אין זהות בין בעלי החלקות ולפיכך אין מקום להניח כי קיימת אפשרות לביצוע איחוד מגרשים.
  - בחלקות הגובלות קיימת בניה משמעותית אשר מניבה כיום הכנסות לבעלי הזכויות ומעצימה את הקושי והיתכנות איחוד החלקות.
  - מאחר ומדובר בזכויות חכירה ובנכסים בנויים ובהתחשב בעלויות הגדלת קיבולת הבניה, רכישת הבעלות מרמ"י ובתשלום היטל השבחה, הרי שלא קיימת העדפה מוחלטת לאחת החלופות, בטח לא כזו המייצרת תמריץ חד משמעי להריסת הנכסים.

- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה של השמאית לני וייל ברחוב המרץ ראש העין, גו"ח 4252/89-90, מגרש 110, נכון למועד קובע 28/01/2018, נקבע כי לא קיים פוטנציאל ממשי לאיחוד מגרשים הכוללים בעלים שונים.

לאור האמור לעיל, הפוטנציאל לאיחוד המגרשים אינו בר מימוש וגם אם קיים פוטנציאל ממשי לאיחוד, קיימת דחייה על כלל הזכויות בכנס וכן מושעא, ולא רק על מרכיב התוספת בלבד כפי שנקבע בשומת רמ"י.

- חילוץ שווי משרדים – הנתונים אשר עליהם התבססה שומת רמ"י הינם סבירים ותואמים את הנכס. יחד עם זאת, קיימת מחלוקת לגבי עלויות הבניה אותן יש להפחית. להלן ניתוח עלויות הבניה למ"ר בהתאם למחירון דקל למבנה בן 5 קומות + פיתוח מגרש + עלויות נוספות שיש להוסיף:

רכיב	עלות	פירוט
בניה ישירה	₪ 4,000	
אגרות בניה	₪ 33	
תכנון ויועצים	₪ 200	5%
חשמל	₪ 40	
פיקוח הנדסי	₪ 100	2.5%
שיווק ומשפטיות	₪ 88	חודש
מימון	₪ 120	3%
סה"כ למ"ר ברוטו	**₪ 4,581**	

קיימת טעות סופר בחילוץ שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בשומת המשיבה, מתקבל מהחישוב בשומה 1,743 ₪ ולא 1,950 ₪ שנקבע בשומה.

- חניות – שווי ועלות הקמת מקומות חניה אינם במחלוקת עם שומת רמ"י. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) ומאחר והרכבת בראש העין אינה רכבת עירונית, יש למדוד את המרחק לגבול הנכס מהיציאה מתחנת הרכבת הקרובה. ממדידה באתר GOVMAP עולה כי המרחב האווירי מהיציאה לתחנת ראש העין צפון ועד לנכס הינה כ- 1,500 מ"ר ולכן תקן החניה הרלוונטי לנכס הינו לפי אזור ג', קרי מקום חניה לכל 60 מ"ר משרדים ולכל 25 מ"ר מסחר. סה"כ עלות עודפת לחניות הינה 2,339,960 ₪ (60,000 ₪ שווי מקום חניה ו- 2,810 ₪ עלות בניה למ"ר חניה במרתף).

<u>חלופות 3 ו-4 – שימוש חורג[6]</u>:

נתוני ההשוואה בשומת רמ"י ממוקמים ברחובות ראשיים, המאופיינים בסביבה מסחרית ורמת חשיפה גבוהה, שטחים קטנים משמעותית מהנכס ורמת גמר גבוהה. הנתונים אינם מתאימים לנכס הנדון, המהווה אולם תעשייה במבנה ותיק מאוד, ללא ויטרינות, לא על רחוב ראשי ובשטח גדול מאוד. יש להביא בחשבון את השימוש שנעשה בנכס ומאפייניו. מדובר בחנות סטוק צעצועים אשר שכרה שטח גדול מאוד שמרביתו שימש למחסן וחלק קטן ממנו למכירה. לכן, יש להביא בחשבון את דמי השכירות ששילם השוכר ביחידה, אשר לא היו שונים מדמי השכירות בשטחים האחרים במבנה. בהפרת הסכם החכירה, המבקשים לא התעשרו על חשבון הרשות ולא נוצרה להם הכנסה עודפת מהשימוש. מדובר בשימוש סמי

[6] לאור מסקנת שמאי המשיגים, לא הוצגו תחשיבים לחלופות 3 ו-4.

מסחרי, בשטח גדול מאוד, ברחוב צדדי שאינו בעל מאפייני מסחר ובמבנה אשר מהווה אולם תעשייה ותיק עם גג אסבסט, דמי השכירות ששולמו אף היו נמוכים מדמי שכירות בשימוש תעשייה רגיל (הוצגו דמי השכירות בפועל המאושרים על ידי רואי חשבון).

9.3.3. <u>תחשיבי השומה</u>:

<u>חלופה 1</u>- אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

שטח מגרש במ"ר				4,076
קומה	**שימוש**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
קרקע	עיקרי	1,630	1.2	1,956
	שירות	326	0.6	196
חצר		2,120	0.25	530
סה"כ שטח אקו' במ"ר				**2,682**
שווי מ"ר מבונה תעשייה				₪ 4,800
שווי חלופה 1 כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 12,872,000**

<u>חלופה 2</u> - אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, למועד הזמנת השומה.

שטח המגרש במ"ר				4,076
תכסית (70%)				2,853
קומה	**שימוש**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
קומות 0-6	עיקרי	6,557	1	6,557
	שירות	615	1	615
סה"כ מ"ר אקו'				7,172
שווי מ"ר מבונה משרדים				₪ 1,500
סה"כ ביניים				₪ 10,758,000
עלויות עודפות עבור הקמת מרתפי חניה				₪ 2,339,960
שווי חלופה 2 כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 8,418,000**

חישוב עלות עודפת מקומות חניה:

מהות	שטח במ"ר	מ"ר לחניה	סה"כ
תעסוקה	6,557	60	110
חניות עיליות לפי 25 מ"ר	1,223	25	49
סה"כ חניות תת קרקעיות			61
שטח חניות תת"ק במ"ר		35	2,135
עלות למ"ר חנייה			₪ 2,810
שווי לשטחי חניה	₪ 60,000	35	₪ 1,714
עלות עודפת למ"ר			₪ 1,096
סה"כ עלות עודפת			₪ 2,339,960

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "Zoom" ביום 09/08/2022 ובתגובות שהועברו, העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות השמאי מטעם המשיגים:</u>

- שווי לתעשייה – הגישה העדיפה בהערכת שווי קרקע הינה גישת ההשוואה, לכן נותחו מכרזי רמ"י עם זכויות בניה זהות לנכס הנדון (40% בקומה אחת), ללא הקלות או שינויים. שווי הקרקע בשומת רמ"י הינו כמיליון ₪ לדונם ללא פיתוח, שווי בלתי סביר. השוק מעריך שווי קרקע לתעשייה במונחים לדונם קרקע ולא לפי אקו'.
- משרדים – ערכי השווי בשומת רמ"י הינם על הצד הגבוה בעיר ראש העין.
- מסחר – הוראות תכנית רנ/25/א אינן מאפשרות שימוש למסחר בק"ק. שימושים לבנקים ודואר הינם שימושים שנעלמים מהעולם ולכן השימוש המותר אינו משקף שווי בשימוש למסחר.
- איחוד מגרשים - לפי הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י השמאית לני וייל ברחוב המרץ בראש העין, למועד 22/01/2018, נקבע כי איחוד מגרשים דורש שת"פ והסכמה של בעלים שונים, כך שלא קיים פוטנציאל בגין מרכיב זה. אם אכן יתבצע איחוד זה, יש להביא בחשבון גם מרכיב מושעא ומרכיב דחיה עד הסכמות, הדחייה צריכה להיות על כל סל הזכויות ולא רק על הפוטנציאל.
- עלויות בניה/הקמה - הגישה הרלוונטית כיום בשוק לחישוב עלויות הבניה היא עפ"י מחירון דקל בתוספת עלויות עקיפות. בשומת רמ"י עלויות הקמה נמוכות וכך מתקבל שווי מ"ר מבונה גבוה יותר.
- שימוש חורג - הוצגו הכנסות בפועל של כלל השוכרים וניתן לראות שלא נוצר לבעלי הנכס רווח עודף. דמי השכירות בפועל יותר נמוכים מנכס תעשייה רגיל ובוודאי שגם מנכס מסחרי. הקרקע מהווה חלק משווי הנכס הבנוי ובשימוש בגישת החילוץ, כאשר הכנסות משימוש תעשייה וממסחר דומים ניתן להסיק שהיתרה לקרקע תהיה זהה. נתוני השוואה מהנכס עצמו מבטאים בצורה הטובה ביותר את מיקום הנכס באזור התעשייה, ברחוב צדדי עם שימושים גובלים של תעשייה וותיקה, לרבות בתוך חצר הנכס הנדון.

9.4.2. <u>טענות השמאי מטעם המשיבה:</u>

- שווי תעשייה - נקבע בהתבסס על נתוני השוואה מהכרעות ונתוני שכירות משומות מקרקעין מקיפות תוך חילוצם לקרקע. המכרז בנווה ימין שהציג שמאי המשיגים אינו רלוונטי לשומה מבחינת המועד הקובע, המכרז בתנובות הינו מכרז חריג שנרכש על ידי קונה מיוחד (קבוצת "עזריאלי") למטרת חוות שרתים ואין להתבסס על עסקאות אלו. בהתאם לחוזה החכירה שבנכס משנת 1991, מטרת החכירה הינה לתעשייה, כפי שמותרת במועד חוזה החכירה, אשר אפשרה שימושי תעשייה מסורתית, ואילו המכרזים למגרשי תעשייה שאותם הציג שמאי המשיגים כוללים שימושים לאחסנה לוגיסטית או תעשייה עתירת ידע ולכן יש להביא זאת בחשבון על ידי מקדמים רלוונטיים. נוצר עיוות בין השווים לתעשייה פשוטה (מסורתית) לבין שווי לתעשייה המאפשרת שימושים לוגיסטיים. עוד יצוין, כי בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מיום 25/02/2021 אופק מס' 40248, נותחו מכרזי רמ"י מגדרה עד כפר יונה ונקבע שווי מ"ר תעשיה בסך 2,520 ₪ כממוצע משוקלל של תוצאות המכרזים ונתוני שכירות וחילוצם לקרקע.

- שטח הנכס בחלופה 2 - על פי תכנית רנ/25/א שטח המגרש הינו 4,098 מ״ר וממנו נגזרו זכויות הבנייה והשווי.
- מסחר - עפ״י התכנית ניתן להקים שימוש סמי מסחרי בק״ק כגון: בנק , דואר, מרכזי צילום וכו׳, לפיכך חושב מקדם אקו׳ גבוה יותר לק״ק לאחר בחינה של מיקום הנכס ורמת החשיפה שלו והמסקנה הינה כי דמ״ש דומים לשימושי המסחר בסביבה.
- שווי משרדים - השווי חושב עפ״י גישת החילוץ מדמ״ש מבוקשים, מנתוני מכר באזור התעשייה ״פארק אפק״ הסמוך. עפ״י הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30/04/2020 אופק מס׳ 37125, נקבע שווי מ״ר אקו׳ משרדים בסך 1,900 ₪ למועד 28/11/2018, קרי שווי דומה לנקבע בשומתנו לשנת 2021 (כשנתיים אחרי).
- הסכמי שכירות בנכס - על פניו דמ״ש בהסכמים משקפים דמ״ש של נכס תעשייה ולא של נכס מסחרי, אך בחלק מהסכמי השכירות צוין כי השימוש במושכר הינו לכל מטרה על פי דין, ואם רמ״י החליטו לגבות דמי שימוש לנכס שלא כדין, ככל הנראה שבנכס בוצע שימוש שאינו כדין. לפיכך, נתוני השכירות לא משקפים את השימוש הנעשה בפועל אלא את השימוש המותר כדין (תעשייה).
- איחוד מגרשים - לפי התכנית החדשה ניתן לקבל זכויות בניה נוספות באיחוד מגרשים גובלים, כך שהפוטנציאל חושב עפ״י זכויות בניה המותרות באיחוד 2 מגרשים (200%) במקדם דחייה של 0.8.
- טעות סופר - אכן ישנה טעות סופר בחילוץ השווי למ״ר תעסוקה, אך השווי למ״ר אקו׳ הינו 1,900 ₪ זאת על בסיס הנקבע בהכרעות בהשגה ראשונה.
- חישוב עלות עודפת - קיימת אי התאמה בין הטבלה בשומה המחשבת את סך העלויות העודפות לבין העלויות העודפות אשר הופחתו מתחשיב שווי חלופה 2. ככל הנראה הפער נובע מאי הכללת קומות 6 ו- 7 בטבלה (קומות הפוטנציאל).

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע ביעוד תעסוקה, בהתאם לחלופות השומה המפורטות לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ואופן ניתוחם, שטח נוסף פוטנציאלי בגין איחוד מגרשים, התרת שימוש מסחרי בקומת הקרקע ומקדמי ההתאמה אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי.

לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

שמאי המשיבה נקט בגישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה לשטחים בנויים, תוך שימוש בגישת העלות (חילוץ) לצורך אומדן מרכיב הקרקע. שמאי המשיגים נקט בגישת ההשוואה הישירה לקרקעות לתעשייה ממושבים וערים בארץ ועל גישת היוון ההכנסות בשימוש משרדים שאותרו בשומת המשיבה, תוך שימוש בגישת העלות (חילוץ) לצורך אומדן מרכיב הקרקע.

למציאת אומדן השווי בחלופות השונות בהכרעתי ביצעתי שילוב של גישות השומה להלן: גישת ההשוואה, גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ. ערכי השווי בחלופות השונות נקבעו כדלקמן:

- חלופה 1 (מועד קובע 02/08/2021) - ייעוד תעשייה - הכרעתי נערכה עפ"י גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת העלות ("חילוץ היתרה לקרקע") והתבססה על נתוני שכירות לתעשייה בנכס הנדון ובסביבה, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה.

- חלופה 2 (מועד קובע 02/08/2021) – ייעוד תעסוקה - הכרעתי נערכה עפ"י גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת העלות ("חילוץ היתרה לקרקע") והתבססה על נתוני שכירות למשרדים, מסחר (בהתאמה להגבלת השימושים) וחניות בעיר, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה.

- חלופה 3 (שנים 2013-2020) – ייעוד תעשייה - הכרעתי נערכה עפ"י גישת ההשוואה וכן גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת העלות ("חילוץ היתרה לקרקע") והתבססה על נתוני השוואה מאזור התעשייה הישן, עסקאות מכר מ"פארק תעשיות אפק" והסכם שכירות מהנכס הנדון, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה.

- חלופה 4 (שנים 2013-2020) – ייעוד מסחר - הכרעתי נערכה עפ"י גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת העלות ("חילוץ היתרה לקרקע") והתבססה על נתוני שכירות למסחר בעיר, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה.

אציין, כי הנני מסכים באופן חלקי עם גישת שמאי המשיגים, כי הגישה העדיפה הינה גישת ההשוואה הישירה, אך זו נכונה יותר כאשר מדובר במגרשים מהסביבה ולא מערים ומושבים אחרים אשר שונים מהותית ממאפייני הנכס הנדון ומיקומו. כמו כן, המכרזים אותם ניתח שמאי המשיגים בחלופה 1 הינם לתעשייה עם שימושים עדכניים ולא תעשייה מסורתית כפי שהייתה מותרת במועד חוזה החכירה.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות המלאה, תוך הנחה היפותטית כי הקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים, ברם בפועל קיימים על המגרש מחוברים, ולכן השומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס׳ 1. טענות שמאי המשיגים לגבי היות מצב הנכס, אולם תעשייה במבנה ותיק מאוד וללא ויטרינות, וכפועל יוצא ערכי השווי המתקבלים בנכס נמוכים יותר מעסקאות ההשוואה, אינן רלוונטיות במקרה זה, שכאמור מדובר בשומה מבוססת הנחה כריקה ופנויה.

10.2.2. נתוני השוואה בנכס:

שמאי המשיגים הציג בפניי מספר הסכמי שכירות ליחידות השונות בנכס הנדון וכן תוספות להסכמים, אשר נחתמו במשך השנים 2009-2020 (כמפורט בסעיף 7.3 בהכרעתי זו), ומניתוחם בשומתו קובע כי בהפרת הסכם החכירה (השכרת יחידה מהנכס לחנות צעצועים), לא נוצרה למשיגים הכנסה עודפת מהשימוש ״המסחרי״ על פני שאר היחידות במבנה ולכן לא הציג בשומתו תחשיבים לחלופות 3 ו- 4.

ככלל ובהתאם להחלטת ועדת השגות, עסקה המבוצעת בנכס מהווה את הבסיס הטוב ביותר לצורך קביעת שווי השוק של אותו הנכס. כל זאת בתנאי שהעסקה אינה חריגה ו/או מושפעת מיחסים מיוחדים בין הרוכש למוכר.

בהכרעה זו נותחו הסכמי השכירות שהוצגו בנכס בנוסף לנתוני השוואה אחרים, ומניתוחם עולה כדלקמן:

- בהסכמי השכירות השונים, לרבות בהסכם השכירות לחנות הצעצועים, נכתב שמטרת השכירות הינה לכל מטרה ושימוש המותרים על פי הדין. בהסכם השכירות לחנות הצעצועים אף צוין כי במידה והשוכר יבצע שימוש מסחרי במושכר, הרי שבכל התשלומים ו/או הקנסות ישא השוכר. על כן, השימוש המותר על פי הסכמי השכירות הינו כתעשייה ונראה שכך גם דמי השכירות, בדומה לגישת שמאי המשיבה בנושא זה.
- בהסכם שכירות לחנות הצעצועים וכן בהסכם הארכה, לא צוין שטח היחידה המושכרת וכן שטח החצר המיוחסת, כך שדמ״ש בהם לא ניתנים לניתוח. כמו כן, צוין כי המחסן (יחידה מספר 3 בתשריט 2 – לא הוצג בפניי התשריט) נבנה ללא היתר ובמידה והעירייה תדרוש להסירו יהא מחויב לעשות כן מידית ועל חשבונו ולא תהא לשוכר כל טענה ביחס לגובה דמי השכירות שלא

ישתנו. כלומר, ככל הנראה חלק מהיחידה שהושכרה הינו ללא היתר והשוכר מביא זאת בחשבון דמ"ש שהוסכמו, כאשר אין ברשותי המידע הנחוץ לניתוח העסקה לגבי שטח היחידה ולכן אלה לא היוו בסיס לקביעת השווי.

- בהסכמי השכירות בנכס הנדון, צוין כי המושכר כולל גם את מרכיב החצר המיוחסת ליחידות כחניה או כחצר תפעולית ולא צוין מהו השטח. לפיכך, דמ"ש המצוינים בהסכמי השכירות והתוספות להסכמים נותחו בהכרעתי זו בתוספת שטח חצר המוערכת על ידי בשיעור 40% משטח היחידות, כאשר לחצר ניתן מקדם שווי של 0.25.
- נתוני דמ"ש בהסכמים נכונים למועד חתימתם וכל מנגנון הצמדה ו/או תוספת לדמ"ש שנקבע בהסכם לתקופות השכרה מעבר לשנה ממועד החתימה מהווה צפי סובייקטיבי של המשכיר לעליית מחירים ולא את שינוי המחירים האובייקטיבי. לכן, בהכרעתי הובאו בחשבון נתוני דמ"ש הרלוונטיים למועד חתימת ההסכם ולמועדים הקובעים בהכרעה.

10.2.3. **<u>אומדן שווי הזכויות החוזיות לתעשייה - חלופה 1:</u>**

אין מחלוקת כי החלטת הנהלת רמ"י מס' 5761 מיום 21/11/1999 מתירה תוספת של 20% ש"ש מסך השטח העיקרי ללא תוספת תשלום. כמו כן, הריני מסכים עם טענת שמאי המשיגים, כי עפ"י התב"ע החלה על הנכס במועד חוזה החכירה, ניתן לבנות מבנה תעשיה בן קומה אחת, עד לגובה של 12 מ'. בהכרעתי הובא בחשבון תוספת שווי בגין גובה המבנה במקדם 1.2.

10.2.4. **<u>שטח הנכס – חלופה 2:</u>**

הנני מסכים עם גישת שמאי המשיגים כי עפ"י הזמנת השומה וכן השטח הרשום, שטח העסקה/החלקה הינו 4,076 מ"ר ולכן זו נכונה גם לחלופה 2. אומנם עפ"י תכנית רנ/25/א מגרש מס' 25 בשטח 4,098 מ"ר, אך בהוראות התכנית צוין כי סטייה של עד 5% משטח המגרש לא תחשב כסטייה.

10.2.5. **<u>מקדם שווי לשטחי השירות בחלופה מס' 2 :</u>**

בהתאם לעקרון העקביות, בהכרעתי הובא בחשבון מקדם זהה לעיקרי ושירות לשימוש מסחר ומשרדים, בדומה לאופן ניתוח נתוני ההשוואה.

10.2.6. **<u>פוטנציאל לאיחוד מגרשים – חלופה 2:</u>**

לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון את אומדן שווי הפוטנציאל בגין תוספת זכויות בניה במקרה של איחוד מגרשים עם מגרש 44.

תוספת הזכויות בגין איחוד המגרשים, כרוכה בשיתוף פעולה והסכמות בין בעלים שונים ויש להביא בחשבון הפחתה בגין מושעא, דחיה ותנאים עסקיים שונים המצריכים הנחות עבודה רבות וקיים קושי רב בכימותם העלול להביא להטיה ועיוות בשווי. לאור האמור לעיל, הריני סבור כי נכון למועד הקובע איחוד המגרשים אינו מהווה פוטנציאל מוחשי וממשי לנכס הנדון ובאומדן שווי הפוטנציאל יש להתחשב עד כמה שניתן בפוטנציאל ריאלי ובר מימוש.

10.2.7. **<u>שימוש מסחרי בק"ק – חלופה 2:</u>**

שמאי המשיגים טוען כי לא קיים פוטנציאל לשימוש מסחרי במיקום הנכס ומסביר את טענתו בהחלטת וועדת המשנה להתנגדויות מיום 29/07/2018, בה נדחתה בקשה להחלת יעוד הקרקע "מסחר ותעסוקה" גם במגרשים המסווגים "תעסוקה" בלבד. שמאי המשיבה טוען כי עפ"י התכנית ניתן להקים שימוש סמי מסחרי בק"ק, כגון: בנק, דואר, מרכזי צילום וכדומה, כאשר בהתחשב במיקום הנכס ורמת החשיפה שלו, דמ"ש דומים לשימושי המסחר בסביבה.

הריני מסכים עם גישת שמאי המשיבה באופן חלקי, שכן עפ"י הוראות תכנית רנ/25/א באזור תעסוקה יותרו שימושים הכוללים בנקים, דואר, מרכזי שירות לקוחות, מכוני צילום, אולם אירועים וכן מסעדות לצורך שימוש האנשים במקום. לפיכך, הריני סבור כי שימוש מיטבי מתקבל בשימושים המסחריים המותרים המצוינים בתכנית ולכן שווי קומת הקרקע מתבסס על נתוני השוואה למסחר, תוך הפחתה לשימושים מוגבלים (הפחתה בשיעור של 15%).

10.2.8. **<u>תקן החניה – חלופה 2:</u>**

שמאי המשיבה חישב את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי נספח התנועה המצורף לתכנית שהינו מנחה (לא מחייב), 50 חניות למסחר (50 מ"ר לחניה), 41 חניות למשרדים הכוללים את תוספת השטח בגין איחוד המגרשים (120 מ"ר לחניה). שמאי המשיגים בדעה כי ממדידת מרחק אווירי מהנכס הנדון לתחנת הרכבת הפעילה הקרובה עולה כי תקן החניה הרלוונטי הינו לפי אזור ג', קרי מקום חניה לכל 60 מ"ר משרדים וסה"כ 110 חניות לתעסוקה. אין מחלוקת בגין עלות הקמת החניות וכן שווי מקום חניה.

הריני מסכים באופן חלקי עם שמאי המשיגים, כי תקן החניה הרלוונטי הינו לפי מתע"ן אזור ג', שכן תחנת הרכבת הקרובה לאזור התעשייה אינה פעילה והתחנה הפעילה הקרובה ביותר הינה במרחק רב. עפ"י הוראות התכנית, נספח התנועה הינו מנחה ונכתב בסעיף 6.9 להוראות התכנית כי החניה בכל שטחי התכנית תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף.

לפיכך ובהתאם לתקן החניה מתע"ן אזור ג' מספר מקומות החניה יחושב לפי השימוש המיטבי כדלקמן:

מסחר עד 2,000 מ"ר	מקום חניה לשטח בין 25-50 מ"ר.
מסחר בין 2,000-10,000 מ"ר	מקום חניה לשטח בין 45-100 מ"ר.
משרדים	מקום חניה לכל 60 מ"ר.

10.2.9. **<u>עלות עודפת לחניה – חלופה 2:</u>**

בהתאם לבחינת התכסית המותרת וכן יתרת השטח הפנוי להסדרת חניות עיליות, נדרשת הקמת מרתף לחניה. מבחינת שווי מקום חניה אל מול עלויות בנית מרתף לחניה עפ"י מחירון דקל מיולי 2021, נמצא כי קיימת עלות עודפת בגין מקומות החניה במרתף. חישוב מספר החניות התת קרקעיות הינו בהפחתת מס' החניות שניתן להסדיר במפלס הקרקע בניכוי 10% משטח החצר הפנויה, לטובת חלחול מי גשמים.

10.2.10. **<u>שימוש מסחרי – חלופה 4:</u>**

בהתאם להזמנת השומה ולחלופות בשומת רמ"י, בחלופה 4 יש לאמוד את שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח של 549 מ"ר למטרת מסחר. אינני מסכים עם גישת שמאי המשיגים לפיה השווי זהה בין חלופות 3 ו-4 ולפיכך ביצעתי תחשיב לפי שווי למסחר רגיל, שימוש מסחר לא מוגבל, זאת בשונה מקביעת השווי בחלופה 2, שכן במקרה הנדון לא קיימת כל הגבלה אלא צוין כי המטרה היא למסחר. אציין כי הובהר לשמאי המשיגים כי ההכרעה הינה בהתאם לחלופות השומה בשומת רמ"י וכי מדובר בטענה משפטית/חוזית שיש ללבנה ישירות מול רמ"י.

10.2.11. **<u>התאמה למיקום:</u>**

תעשייה ומשרדים – לנתוני השוואה מאזור תעשייה "פארק תעשיות אפק" המהווה אזור תעשייה חדש לשימושי מסחר, תעשייה ומשרדים, הממוקם בסמיכות לכביש 5 ו- 6, כבישי גישה מרכזיים, בוצעה התאמה למיקום בשיעור 10%.

מסחר – לנתוני ההשוואה בוצעה התאמה בשיעור 5% בגין מיקום הנכס באזור שאינו מסחרי גרידא.

10.2.12. **<u>התאמה לזמן:</u>**

למועדים הקובעים השונים אותרו עסקאות המייצגות את השווי במועד הקובע, לפיכך לא בוצעה התאמה לזמן למועדים אלו.

10.2.13. **<u>עלויות בניה:</u>**

שמאי המשיגים טוען כי את עלויות הבניה למשרדים יש להפחית על פי מחירון דקל, בתוספת פיתוח מגרש ובתוספת עלויות לתכנון ויועצים, חשמל, פיקוח הנדסי, שיווק ומשפטיות ומימון.

הריני סבור כי את עלויות הבניה יש לאמוד בהתאם למאפייני נתוני ההשוואה, אשר במקרה הנדון נבנו בשנים שונות ומצבן הפיסי שונה, לכן לצורך חילוץ מרכיב הקרקע בוצע אומדן של עלויות הבניה הממוצעות לכל שימוש עפ"י מאפייני הנתונים.

10.2.14. **<u>שיעור היוון:</u>**

שיעורי ההיוון שנקבעו בהכרעתי זו הינם עפ"י סקירת השמאי הממשלתי לשיעור תשואה בנכסים מניבים, בהתאם לכל שנה בנפרד (ממוצע בין המחצית הראשונה לשנייה) ולמועד הקובע (מחצית שניה לשנת 2021). תוצאות הסקירה הינן ממוצע כלל ארצי, כאשר בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור היוון נמוך מהממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. מרכיב סיכון נוסף שנצפה כמשפיע על שיעור התשואה הינו מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה וכדומה.
לכן, שיעור ההיוון למסחר מביא בחשבון תוספת של 1% בגין מיקום ושימושים חורגים שאושרו בסביבה.

10.2.15. **<u>התאמה למו"מ:</u>**

בניתוח נתוני דמ"ש מבוקשים לשימושים השונים, הובא בחשבון מקדם הפחתה מקובל בגין מו"מ בשיעור של 5%.

10.2.16. **<u>התאמה לבעלות:</u>**

הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות של 0.97 לנתוני השוואה שדווחו בחכירה מול רמ"י.

10.2.17. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח המתקבלות, כאשר בשומת המשיגים לא פורט הניתוח שעל בסיסו נקבעו עלויות הפיתוח. בהתאם לקווים המנחים פרק ה', "התייחסות להוצאות הפיתוח הסביבתי", כאשר נתון הפיתוח סופק ע"י מזמין השומה, יש להשתמש בנתון זה. לפיכך, קיבלתי את עלויות הפיתוח בשומת המשיבה.

אולם, מאחר והשווי בחלופה 2 בהכרעתי אינו כולל תוספת הזכויות בגין פוטנציאל לאיחוד מגרשים וכן שטח המגרש הינו 4,076 מ"ר ולא 4,098 מ"ר, אזי עלויות הפיתוח לחלופה 2 בלבד הינן כדלקמן:

מרכיב	עלות	שטח	סה"כ
קרקע	₪ 160	4,076	₪ 651,353
בנייה	₪ 233	7,172	₪ 1,668,104
סה"כ עלויות פיתוח בחלופה 2			₪ 2,319,458

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. תעשייה

10.3.1.1. מועדים קובעים 2013-2017 (לכל שנה בנפרד):

א. עסקאות השוואה ישירה לקרקע בייעוד תעשייה מאתר רשות המיסים:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	שטח במ"ר	בעלות	מחיר מתואם	מ"ר אקו'	שווי למ"ר אקו' כולל פיתוח
1	11/01/2011	4252/70	העבודה 14	₪ 3,745,968	1,781	1	₪ 4,042,890	1,826	**₪ 2,215**
	12/12/2010			₪ 296,922					
2	15/07/2012	4252/67	העבודה 20	₪ 3,000,000	1,560	0.97	₪ 3,092,784	1,599	**₪ 1,934**
3	25/05/2014	4252/67	העבודה 20	₪ 3,290,000	1,603	0.97	₪ 3,391,753	1,732	**₪ 1,958**
מחיר למ"ר אקו' תעשייה בממוצע כולל פיתוח									**₪ 2,036**

ניתוח זכויות עפ"י תב"ע אפ/199, עסקה 1:

מהות	אחוז בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם לש"ש	מקדם לש"ש	סה"כ מ"ר אקו'
עיקרי קרקע	40%	712	1	10%	0.5	801
עיקרי א	40%	712	0.6	10%	0.3	481
עיקרי ב	40%	712	0.4	10%	0.2	321
חצר		891	0.25			223
סה"כ מ"ר מבונה אקו' לעסקה 1						**1,826**

ניתוח זכויות עפ"י תב"ע אפ/199, עסקה 2:

מהות	אחוז בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם לש"ש	מקדם לש"ש	סה"כ מ"ר אקו'
עיקרי קרקע	40%	624	1	10%	0.5	702
עיקרי א	40%	624	0.6	10%	0.3	421
עיקרי ב	40%	624	0.4	10%	0.2	281
חצר		780	0.25			195
סה"כ מ"ר מבונה אקו' לעסקה 2						**1,599**

ניתוח זכויות עפ"י תב"ע אפ/199, עסקה 3:

מהות	אחוז בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם לש"ש	מקדם לש"ש	סה"כ מ"ר אקו'
עיקרי קרקע	40%	641	1	10%	0.5	730
עיקרי א	40%	712	0.6	10%	0.3	481
עיקרי ב	40%	712	0.4	10%	0.2	321
חצר		802	0.25			200
סה"כ מ"ר מבונה אקו' לעסקה 3						**1,732**

ב. עסקאות השוואה למכר מבני תעשייה מאתר רשות המיסים:

עסקת השוואה למכר מבנה תעשייה באזור התעשייה הישן:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	שטח בנוי במ"ר	שטח חצר אקו'	בעלות	שווי חניות	מחיר מתואם	מחיר למ"ר בנוי
27/03/2014	4252/42	התעשייה 5	₪ 925,000	143	14.7	0.97	₪ 113,924	₪ 953,608	₪ 5,325

שיעור יזמות	10%	₪ 4,841
ניכוי עלויות בניה למ"ר תעשייה	₪ 2,800	₪ 2,041
מחיר מ"ר מבונה אקו' לתעשיה כולל פיתוח		**₪ 2,041**

הערות

הובא בחשבון הפחתת 3 חניות לפי תחשיב דמ"ש חודשיים של 250 ₪ , שיעור היוון 7.9%.

עפ"י העסקה קיימת חצר בשטח של 49 מ"ר שהובאה בחשבון במקדם 0.25.

עסקות השוואה למכר -אזה"ת אפק:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	שטח בנוי במ"ר	מיקום	בעלות	מחיר מתואם	מחיר למ"ר בנוי
1	20/01/2014	8738/11	המלאכה 10	₪ 847,457	135	0.9	0.97	₪ 786,300	₪ 5,824
2	12/12/2014	8739/12	המלאכה 18	₪ 2,400,000	364	0.9	0.97	₪ 2,226,804	₪ 6,118
3	20/01/2015	8739/15	המלאכה 21	₪ 4,202,000	580	0.9	0.97	₪ 3,898,763	₪ 6,722
4	20/01/2015	8738/11	המלאכה 8	₪ 2,280,000	297	0.9	0.97	₪ 2,115,464	₪ 7,123
5	01/03/2015	8738/11	המלאכה 8	₪ 1,976,500	303	0.9	1.00	₪ 1,778,850	₪ 5,871
6	04/06/2015	8738/10	המלאכה 4	₪ 1,370,000	189	0.9	0.97	₪ 1,271,134	₪ 6,726
7	08/03/2016	8739/12	המלאכה 18	₪ 650,000	112	0.9	0.97	₪ 603,093	₪ 5,385
8	08/09/2016	8739/12	המלאכה 18	₪ 1,800,000	291	0.9	0.97	₪ 1,670,103	₪ 5,739
9	05/01/2017	8739/12	המלאכה 18	₪ 3,000,000	454	0.9	0.97	₪ 2,783,505	₪ 6,131
10	11/01/2017	8738/10	המלאכה 4	₪ 900,000	146	0.9	0.97	₪ 835,052	₪ 5,720
ממוצע למ"ר בנוי									**₪ 6,136**

שיעור יזמות	10%	₪ 5,578
ניכוי עלויות בניה למ"ר תעשייה	₪ 3,500	₪ 2,078
שווי מ"ר מבונה לתעשיה כולל פיתוח מבני תעשייה "פארק אפק"		**₪ 2,078**

ג. <u>הסכם שכירות בנכס:</u>

בהתאם לתוספת להסכם שכירות מחודש יוני 2016 (ההסכם המקורי מיום 04/11/2009), חברת "דרך חדשה" שכרה את חלקים 3, 4 ו- 5 וכן חלק מהחצר בדמי שכירות של 41,000 ₪ לחודש נכון לשנת 2017. שטחי החלקים שהושכרו הינם כדלקמן:

סימון בספרה 3 – יחידה בשטח של כ- 524 מ"ר

סימון בספרה 4 - מבנה דו קומתי בשטח של כ- 230 מ"ר לקומה.

סימון בספרה 5 – סככה בשטח של כ- 152.5 מ"ר.

להלן ניתוח הסכם השכירות:

תאריך חתימה	מועד קובע	שטח במ"ר אקו'	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
יונ-16	2017	1,058.9	41,000 ₪	39 ₪
דמ"ש שנתי לתעשייה בנכס			12	465 ₪
שיעור היוון עפ"י ממוצע שנתי בסקר השמאי הממשלתי				7.7%
שווי בנוי לתעשייה				6,034 ₪
ניכוי רווח יזמי			10%	5,486 ₪
הפחתת עלויות בניה ממוצעות			3,500 ₪	1,986 ₪
שווי למ"ר אקו' לתעשייה בנכס כולל פיתוח				**1,986** ₪

* מקדמי שווי: ק"ק – 1, ק"א – 0.6, סככה – 0.6 וחצר (40% משטח היחידות) – 0.25.

ד. **<u>סיכום שווי למ"ר אקו' תעשיה בין השנים 2013-2017:</u>**

סוג		שווי למ"ר אקו'	משקל	סה"כ
עסקאות השוואה ישירות לקרקע - ממוצע		2,036 ₪	40%	814 ₪
עסקאות מכר למבנה תעשייה		2,059 ₪	40%	824 ₪
הסכם שכירות לחלק מהנכס הנדון		1,986 ₪	20%	397 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשייה כולל פיתוח למועדים 2013-2017				**2,000** ₪

בבחינת עסקאות ההשוואה במועדים הקובעים, מתקבלת ההבנה כי בסביבת הנכס ערכי השווי לתעשייה זהים בין השנים 2013-2017.

<u>כביקורת לשווי בין השנים 2013-2017 - מגזין הנדל"ן הארצי – "רשף נכסים"</u>

מבחינת מחירון הנדל"ן העסקי, מגזין הנדל"ן הארצי – "רשף נכסים", עולה כי בין השנים 2014-2017, דמי השכירות לתעשייה בפארק אפק בראש העין (30-40 ₪ למ"ר), כמו גם המחירים למ"ר בנוי לתעשייה (6,000 ₪), לא השתנו בין שנים אלו. לפיכך, השווי שהתקבל לתעשייה בין השנים 2013-2017 משקף נאמנה את השתנות המחירים בשוק.

10.3.1.2. מועדים קובעים 2018-2020 (לכל שנה בנפרד) וליום 02/08/2021:

א. נתוני שכירות לשימושי תעשייה מאתר BMBY:

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש לחודש	התאמה למיקום	דמ"ש למ"ר
08/01/2018	העבודה 3	200	₪ 7,000	1.00	₪ 35
31/01/2018	המלאכה 115			0.90	₪ 43
20/02/2018	עמל 24	500	₪ 20,500	0.90	₪ 41
05/03/2018	המלאכה 2	189	₪ 7,400	0.90	₪ 35
03/04/2018	המלאכה 10	520	₪ 23,400	0.90	₪ 45
27/06/2018	עמל 24	1,070	₪ 42,800	0.90	₪ 40
15/08/2018	המלאכה 6	150	₪ 6,000	0.90	₪ 36
02/11/2018	המלאכה 6	350	₪ 17,500	0.90	₪ 45
24/01/2019	המלאכה 18	110	₪ 5,800	0.90	₪ 47
27/06/2019	העבודה 36 *	1,225	₪ 45,000	1.00	₪ 37
06/03/2021	המלאכה 4	235	₪ 8,400	0.90	₪ 32
03/08/2021	המלאכה 4	120	₪ 5,000	0.90	₪ 38
16/08/2022	המלאכה 18	550	₪ 28,000	0.90	₪ 46
			דמ"ש מבוקשים בממוצע		₪ 40
			התאמה למו"מ		0.95
			דמ"ש ממוצעים למ"ר תעשייה		₪ 38

* הובאה בחשבון גלריה במקדם 0.5.

ב. נתוני שכירות מהסכמים בנכס הנדון:

תאריך חתימה	מועד קובע	שטח במ"ר אקו' *	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
2020	2020	324	₪ 13,458	₪ 42
	2021			₪ 42
29/10/2020	2020	550	₪ 20,000	₪ 36
	2021			₪ 36
	דמ"ש המתקבלים בנכס בממוצע			₪ 39

ג. סיכום דמי שכירות לתעשייה:

שקלול שווי מ"ר אקו':

נתוני ביקוש מאתר BMBY	₪ 38	50%	₪ 19.0
נתוני שכירות מהנכס הנדון	₪ 39	50%	₪ 19.5
סה"כ דמ"ש למ"ר תעשייה			**₪ 38.5**

ניתוח הנתונים למועדים 2018-2020 ו- 02/08/2021:

מועדים קובעים		2018	2019	2020	02/08/2021
ממוצע דמ"ש חודשיים לתעשייה מתואם לנכס		₪ 38.5	₪ 38.5	₪ 38.5	₪ 38.5
דמ"ש שנתי לתעשייה מתואם לנכס	12	₪ 462	₪ 462	₪ 462	₪ 462
שיעור היוון עפ"י ממוצע שנתי בסקר השמאי הממשלתי		7.6%	7.1%	6.9%	6.9%
שווי בנוי לתעשייה		₪ 6,116	₪ 6,550	₪ 6,692	₪ 6,692
ניכוי רווח יזמי	10%	₪ 5,560	₪ 5,954	₪ 6,084	₪ 6,084
הפחתת עלויות בניה ממוצעות	₪ 3,500	₪ 2,060	₪ 2,454	₪ 2,584	₪ 2,584
שווי למ"ר אקו' לתעשייה מתואם לנכס כולל פיתוח		**₪ 2,100**	**₪ 2,500**	**₪ 2,600**	**₪ 2,600**

10.3.2. **מסחר**

מועדים קובעים 2013-2020 וליום 02/08/2021:

א. נתוני שכירות לשימושי מסחר מאתר BMBY:

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש לחודש	התאמה למיקום	דמ"ש למ"ר
08/02/2013	צה"ל 9	25	₪ 2,200	0.95	₪ 84
18/05/2014	חותמי המגילה	65	₪ 6,500	0.95	₪ 95
20/05/2014	דרך הציונות 18 - קניון הסלע	22	₪ 2,000	0.95	₪ 86
02/11/2014	היצירה 1	150	₪ 12,600	0.95	₪ 80
11/02/2015	מרבד הקסמים 2	50	₪ 4,500	0.95	₪ 86
28/04/2015	היצירה 1	150	₪ 15,000	0.95	₪ 95
05/10/2015	הרב שלום שבזי 61	70	₪ 8,000	0.95	₪ 109
06/10/2015	גלוסקא 15	35	₪ 2,800	0.95	₪ 76
15/11/2015	דרך הציונות 18 - קניון הסלע	23	₪ 2,000	0.95	₪ 83
13/02/2017	היצירה 1	18	₪ 1,400	0.95	₪ 74
29/03/2017	צה"ל 9	25	₪ 2,500	0.95	₪ 95
19/07/2017	העצמאות 19	24	₪ 2,200	0.95	₪ 87
25/09/2017	היצירה 1	150	₪ 14,250	0.95	₪ 90
21/03/2018	עמל 6	112	₪ 8,600	0.95	₪ 73
28/04/2018	צה"ל 9	50	₪ 4,000	0.95	₪ 76
16/06/2018	צה"ל 8	50	₪ 5,000	0.95	₪ 95
20/05/2021	שדרות הדקלים 1	40	₪ 3,500	0.95	₪ 83
			ממוצע דמ"ש מבוקשים למ"ר מסחר		₪ 84
			התאמה למו"מ		0.95
			ממוצע דמ"ש למ"ר מסחר		**₪ 80**

ב. נתוני שכירות מהסכמים ברחוב היצירה 1 פינת רחוב המרץ – אופק 32100 :

מס"ד	העסק	תאריך חתימת חוזה	שטח במ"ר	שכ"ד לחודש	שכ"ד מתואם	תוספת דמי שימוש חורג	מחיר למ"ר
1	בלאגן ראש העין	22/01/2012	435	₪ 31,667	₪ 31,667		₪ 73
2	ח.נ טכניק מרכז לאספקה	07/12/2009	298	₪ 17,696	₪ 17,696	₪ 12	₪ 71
3	מאפיית המשפחה	30/05/2011	141	₪ 12,600	₪ 12,600	₪ 12	₪ 101
4	נה נה חנויות לכל המשפחה	31/10/2014	262.8	₪ 23,500	₪ 23,500		₪ 89
ממוצע דמי שכירות המשולמים ברחוב היצירה 1			284		₪ 21,366		₪ 84
התאמה למיקום הנכס							0.95
דמ"ש מתואמים לנכס הנדון							**₪ 80**

ג. **סיכום – ניתוח הנתונים למועדים 2020-2013 ו- 02/08/2021:**

שנים		2013	2014	2015	2016
ממוצע דמ"ש חודשיים למסחר מתואם לנכס		₪ 80	₪ 80	₪ 80	₪ 80
דמ"ש שנתי למסחר מתואם לנכס	12	₪ 956	₪ 956	₪ 956	₪ 956
שיעור היוון עפ"י ממוצע שנתי של השמאי הממשלתי		7.9%	7.7%	7.7%	7.6%
שיעור היוון למסחר מתואם לנכס - בתוספת 1%		8.90%	8.70%	8.65%	8.60%
שווי בנוי למסחר		₪ 10,745	₪ 10,992	₪ 11,055	₪ 11,120
ניכוי רווח יזמי	20%	₪ 8,954	₪ 9,160	₪ 9,213	₪ 9,266
הפחתת עלויות בניה ממוצעות	₪ 4,500	₪ 4,454	₪ 4,660	₪ 4,713	₪ 4,766
שווי למ"ר אקו' למסחר מתואם לנכס כולל פיתוח		**₪ 4,500**	**₪ 4,700**	**₪ 4,700**	**₪ 4,800**

2017	2018	2019	2020	02/08/2021
₪ 80	₪ 80	₪ 80	₪ 80	₪ 80
₪ 956	₪ 956	₪ 956	₪ 956	₪ 956
7.2%	7.2%	7.0%	6.9%	6.7%
8.20%	8.20%	7.95%	7.90%	7.70%
₪ 11,662	₪ 11,662	₪ 12,029	₪ 12,105	₪ 12,419
₪ 9,718	₪ 9,718	₪ 10,024	₪ 10,088	₪ 10,350
₪ 5,218	₪ 5,218	₪ 5,524	₪ 5,588	₪ 5,850
₪ 5,200	**₪ 5,200**	**₪ 5,500**	**₪ 5,600**	**₪ 5,800**

10.3.3. **משרדים**

מועד קובע - 02/08/2021:

א. נתוני שכירות למשרדים מאתר BMBY:

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש לחודש	התאמה למיקום	דמ"ש למ"ר
30/12/2021	המלאכה 21	580	₪ 24,360	0.9	₪ 38
01/10/2021	המרץ 7	110	₪ 5,000	1	₪ 45
08/07/2021	העבודה 7	48	₪ 1,900	1	₪ 40
01/03/2021	המלאכה 2	80	₪ 3,760	0.9	₪ 42
20/08/2020	המלאכה 15	60	₪ 2,700	0.9	₪ 41
ממוצע דמ"ש מבוקשים למ"ר משרדים מתואם לנכס					₪ 41
התאמה למו"מ					0.95
ממוצע דמ"ש למ"ר משרדים מתואם לנכס					**₪ 39**

ב. נתונים משומות IFRS:

הסכמי שכירות למשרדים מתוך שומות מקרקעין מקיפות (IFRS) של השמאי עודד האושנר בגו"ח 8738/7, רחוב העמל 10 ו- 12, פארק אפק, ליום 30/11/2020:

מיקום	חוזה	מועד חתימה	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר בממוצע
העמל 10	חידוש	יונ-20	500	₪ 44
העמל 12	חידוש	ינו-21	2,563	₪ 43
פארק אפק	חדש	01/05/2020	196	₪ 45
פארק אפק	חדש	20/10/2020	222	₪ 41
פארק אפק	חידוש	01/01/2020	217	₪ 38
פארק אפק	חדש	01/01/2020	176	₪ 41
ממוצע דמ"ש למ"ר משרדים				₪ 42
התאמה למיקום באזה"ת הותיק				0.90
ממוצע דמ"ש למ"ר משרדים מתואם לנכס				**₪ 38**

ג. **שקלול הנתונים למשרדים וניתוחם:**

מקור	דמ"ש למ"ר	משקל	סה"כ
נתוני ביקוש מאתר BMBY	₪ 39	0.5	₪ 19.54
נתונים משומת IFRS	₪ 38	0.5	₪ 18.92
סה"כ דמ"ש למ"ר משרדים בממוצע			₪ 38.46
דמ"ש שנתיים			₪ 461.50
ש. היוון למחצית השניה לשנת 2021- עפ"י סקר השמאי הממשלתי			6.70%
שווי מ"ר בנוי משרדים			₪ 6,888
בהפחתת רווח יזמי		15%	₪ 5,990
בהפחתת עלויות בניה ממוצעות		₪ 4,000	₪ 1,990
שווי למ"ר משרדים אקו' ללא מע"מ וכולל פיתוח			**₪ 2,000**

10.3.4. **<u>חניות</u>**

<u>מועד קובע - 02/08/2021:</u>

א. <u>נתונים משומת IFRS של השמאי עודד האושנר:</u>

נתוני שכירות לחניות מתוך שומת מקרקעין מקיפה (IFRS) של השמאי עודד האושנר בגו"ח 8738/7, רחוב העמל 10 ו- 12, פארק אפק, ליום 31/12/2019:

מיקום	מס' חניות	דמ"ש	דמ"ש למקום חניה	הערות
העמל 10+12	6	₪ 2,040	₪ 340	3 תת"ק + 3 עילי
העמל 10+12	10	₪ 2,500	₪ 250	תת"ק
העמל 10+12	6	₪ 2,100	₪ 350	תת"ק
העמל 10+12	1	₪ 350	₪ 350	תת"ק
בממוצע	**23**		₪ **323**	

ב. <u>נתונים משומת IFRS של השמאי עדי נאור:</u>

בהתאם לשומת מקרקעי מקיפה (IFRS) של השמאי עדי נאור בגו"ח 8739/6, רחוב המלאכה 22, פארק אפק, ליום 31/12/2020, **דמ"ש ממוצעים למקום חניה (ע"פ הסכמים) הינם כ- 286** ₪.

ג. <u>נתונים מדו"ח Natam:</u>

עפ"י דו"ח Natam חציון ראשון לשנת 2021, סקר בנייני משרדים Class B בראש העין, מתקבל כי **דמ"ש למקום חניה הינם 311.43** ₪.

ד. <u>שקלול הנתונים לחניות וניתוחם:</u>

מקור	דמ"ש	משקל	סה"כ
שומות IFRS - רחוב העמל 10-12	₪ 323	0.6	₪ 193.50
שומת IFRS - רחוב המלאכה 22	₪ 286	0.3	₪ 85.80
דו"ח Natam חציון ראשון שנת 2021	₪ 311	0.1	₪ 31.14
סה"כ דמ"ש למקום חניה בממוצע			₪ 310
דמ"ש שנתיים			₪ 3,725
ש. היוון ממוצעים לשנת 2021- עפ"י סקר השמאי הממשלתי			6.75%
שווי מקום חניה			₪ **55,000**

10.3.5. **<u>סיכום ערכי השווי שהתקבלו בשימושים ובמועדים השונים:</u>**

מועד קובע	שווי למ"ר אקו'			שווי מקום חניה
	תעשייה	מסחר	משרדים	
2013	₪ 2,000	₪ 4,500		
2014	₪ 2,000	₪ 4,700		
2015	₪ 2,000	₪ 4,700		
2016	₪ 2,000	₪ 4,800		
2017	₪ 2,000	₪ 5,200		
2018	₪ 2,100	₪ 5,200		
2019	₪ 2,500	₪ 5,500		
2020	₪ 2,600	₪ 5,600		
02/08/2021	₪ 2,600	₪ 5,800	₪ 2,000	₪ 55,000

בנוסף לנתונים שלעיל, איתרתי עסקה להשוואה ישירה בגו"ח 4252/159, רחוב העבודה 18, מיום 26/12/2021, לפיה נמכר מגרש ריק בתמורה לסך של 26,000,000 ₪. מניתוח העסקה עולה שווי למ"ר אקו' גבוה משמעותית. מבדיקה תכנונית עולה, כי מיד לאחר שנערכה העסקה הוגשה תכנית מפורטת לחלקה, אשר במועד כתיבת ההכרעה בהשגה נמצאת בשלבי הכנה ראשוניים, תכנית רנ/25/א/1, לפיה זכויות הבניה נרחבות הרבה יותר. כך שסביר להניח שהעסקה עצמה מגלמת את הפוטנציאל מכוחה ולכן מהווה עסקה חריגה. לפיכך, עסקה זו לא נכללה בנתוני ההשוואה.

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1- אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות - 40% לתעשייה

שטח חלקה (מ"ר)				4,076
קומה	**שימוש**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
קרקע	עיקרי	1,630	1.2	1,956
	שירות - 20% מעיקרי	326	0.6	196
חצר		2,120	0.25	530
סה"כ שטח אקו' במ"ר				2,682
שווי מ"ר אקו' תעשייה				₪ 2,600
שווי חלופה 1 כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל				**₪ 6,973,000**

חלופה 2 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל

שטח חלקה (מ"ר)					4,076
קומה	**שימוש**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי למ"ר אקו' כולל פיתוח**	**סה"כ, במעוגל**
מסחר מוגבל	עיקרי	2,717	0.85	₪ 5,800	₪ 13,396,453
	שירות	136	0.85	₪ 5,800	₪ 669,823
משרדים	עיקרי	3,840	1.00	₪ 2,000	₪ 7,679,333
	שירות	479	1.00	₪ 2,000	₪ 958,267
חצר		1,229	מגולם		
סה"כ שווי המגרש כזמין לבניה					₪ 22,703,876
הפחתת עלויות עודפות בגין הקמת מרתפי חניה					₪ 3,354,000
שווי חלופה 2 כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל					**₪ 19,350,000**

תחשיב עלות עודפת בגין חניות - מתע"ן אזור ג'

מהות	**עיקרי**	**מ"ר לחניה**	**חניות נדרשות**
מסחר	2,000	50	40
	717	100	7
משרדים	3,840	60	64
סה"כ חניות נדרשות			111
חניות עיליות (בשטח הפנוי-בקיזוז 10% לשטח חלחול)			33
חניות תת קרקעיות			78
שווי חניה לפי נתוני השוואה			₪ 55,000
סה"כ שטח החניות לפי 35 מ"ר לחניה			35
עלות מ"ר חניה תת קרקעית (לפי דקל מחירון יולי -2021)			₪ 2,800
עלות הקמת חניה			₪ 98,000
עלות עודפת לחניה			₪ 43,000
עלות עודפת לחניות			**₪ 3,354,000**

חלופה 3 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות - 549 מ"ר לתעשייה

מועדים	שטח אקו' במ"ר	שווי למ"ר אקו' כולל פיתוח	סה"כ במעוגל
2013	549	₪ 2,000	**₪ 1,098,000**
2014		₪ 2,000	**₪ 1,098,000**
2015		₪ 2,000	**₪ 1,098,000**
2016		₪ 2,000	**₪ 1,098,000**
2017		₪ 2,000	**₪ 1,098,000**
2018		₪ 2,100	**₪ 1,153,000**
2019		₪ 2,500	**₪ 1,373,000**
2020		₪ 2,600	**₪ 1,427,000**

חלופה 4 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות - 549 מ"ר למסחר

מועדים	שטח אקו' במ"ר	שווי למ"ר אקו' כולל פיתוח	הפחתה לגודל	סה"כ שווי במעוגל
2013	549	₪ 4,500	0.90	**₪ 2,223,000**
2014		₪ 4,700		**₪ 2,322,000**
2015		₪ 4,700		**₪ 2,322,000**
2016		₪ 4,800		**₪ 2,372,000**
2017		₪ 5,200		**₪ 2,569,000**
2018		₪ 5,200		**₪ 2,569,000**
2019		₪ 5,500		**₪ 2,718,000**
2020		₪ 5,600		**₪ 2,767,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 105 בגוש 4252, הממוקם ברחוב היצירה 4, אזה"ת הוותיק ראש העין, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה, הינה כדלקמן:

חלופות	מועד קובע	שווי כולל פיתוח	שווי כולל פיתוח - מילולי
חלופה מס' 1	02/08/2021	₪ 6,973,000	שישה מיליון תשע מאות שבעים ושלושה אלף ₪
חלופה מס' 2	02/08/2021	₪ 19,350,000	תשעה עשר מיליון שלוש מאות וחמישים אלף ₪
חלופה מס' 3	2013	₪ 1,098,000	מיליון תשעים ושמונה אלף ₪
	2014	₪ 1,098,000	מיליון תשעים ושמונה אלף ₪
	2015	₪ 1,098,000	מיליון תשעים ושמונה אלף ₪
	2016	₪ 1,098,000	מיליון תשעים ושמונה אלף ₪
	2017	₪ 1,098,000	מיליון תשעים ושמונה אלף ₪
	2018	₪ 1,153,000	מיליון מאה חמישים ושלושה אלף ₪
	2019	₪ 1,373,000	מיליון שלוש מאות שבעים ושלושה אלף ₪
	2020	₪ 1,427,000	מיליון ארבע מאות עשרים ושבעה אלף ₪
חלופה מס' 4	2013	₪ 2,223,000	שני מיליון מאתיים עשרים ושלושה אלף ₪
	2014	₪ 2,322,000	שני מיליון שלוש מאות עשרים ושניים אלף ₪
	2015	₪ 2,322,000	שני מיליון שלוש מאות עשרים ושניים אלף ₪
	2016	₪ 2,372,000	שני מיליון שלוש מאות שבעים ושניים אלף ₪
	2017	₪ 2,569,000	שני מיליון חמש מאות שישים ותשעה אלף ₪
	2018	₪ 2,569,000	שני מיליון חמש מאות שישים ותשעה אלף ₪
	2019	₪ 2,718,000	שני מיליון שבע מאות ושמונה עשר אלף ₪
	2020	₪ 2,767,000	שני מיליון שבע מאות שישים ושבעה אלף ₪

הערכים הנקובים לעיל ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

<u>הנחיה בעניין הפיתוח:</u> מאחר והשווי בחלופה 2 אינו כולל את תוספת הזכויות בגין פוטנציאל לאיחוד מגרשים וכן שטח המגרש הינו 4,076 מ"ר ולא 4,098 מ"ר, אזי כדי לקבל את שווי זכות הבעלות בקרקע ללא פיתוח – ראה סעיף 10.2.17 לעניין עלויות הפיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,
יוסף מגן
שמאי מקרקעין
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u> מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י - dovv@land.gov.il