תאריך עברי: ט'/שבט/תשפ"ג
תאריך לועזי: 31 ינואר 2023
מס' תיק רמ"י: 900392405
מספרינו (אופק): 46838
לקביעת שכ"ט: 16.15 יח' שומה

לכבוד:
גב קרן שמריהו,
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים, מרחב מרכז, רמ"י,
בדואל: kerens@land.gov.il

מר אושרי ברק,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: oshrib011@gmail.com

מר ירון מלול,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל: yaron@haushner.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 7937 חלקה 9 (בחלק) , רח' העצמאות,</u>

<u>אזה"ת מערבי קדימה צורן</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 14/11/2022 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אושרי ברק ביום 16/02/2022 **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם משרד האושנר מלול באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ירון מלול מיום 17/08/2022– **להלן: " המשיג".**

1.3. להלן חלופות השומה:

1.3.1 **חלופה 1** - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, למועד 06/02/2022[1] לפי תכנית מאושרת משנת 1997.

1.3.2 **חלופה 2** – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת עפ"י תב"ע 457-0301135. למועד 06/02/2022.

1.4. בתאריך 07/12/2022 התקיים דיון במשרדינו באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 08/12/2022 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 25/12/2022.

---

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

[1] בהתאם לעדכון הזמנת השומה מיום 05/01/2022.

1.5 ביום 11/12/2022, העבירה הגב' קרן שמריהו מרמ"י תגובתה לפרוטוקול.

1.6 בתאריך 15/12/2022, העביר המשיג תגובתו לפרוטוקול הדיון, בצירוף ניתוח מכרזים להצגת פערי שווי בין תעשיה לבין תעסוקה. בתאריך 22/12/2022, העביר מסמכים נוספים לביסוס טענותיו לעניין עלויות בניה לחניון, לתעסוקה עילית, ודמי שכירות מבוקשים לתעסוקה וחניות.

1.7 בתאריך 19/12/2022, העביר המשיב תגובתו לפרוטוקול הדיון, תגובתו למסמכים שהוצגו ע"י המשיג ומסמכים לביסוס טענותיו, לרבות שומה מכרעת, נתוני השוואה לחניה תת קרקעית.

1.8 הצדדים חלוקים בנושא בסיס נתוני השוואה, אופן ניתוחם, קביעת מקדמי התאמה ושווי.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש:	7937
חלקה:	9 בחלק
שטח רשום:	21,500 מ"ר
מגרשים:	104, 211, 404 עפ"י תוכנית 457/0301135
מהות הנכס:	קרקע למבנה תעשייה/ בית אריזה
מיקום הנכס:	רחוב העצמאות, אזור התעשייה המערבי קדימה – צורן.

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועד הקובע לשומה[2]:</u>

המועד הקובע: 06/02/2022, בהתאם לשומות המשיב.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך ביום 22/01/2023, ע"י פז קרביאן, מתמחה באגף שומת מקרקעין.

[2] הזמנת השומה כוללת מועד קובע שגוי, כפי שנמסר ע"י רמ"י מיום 05/01/2023, לאור טעות סופר.

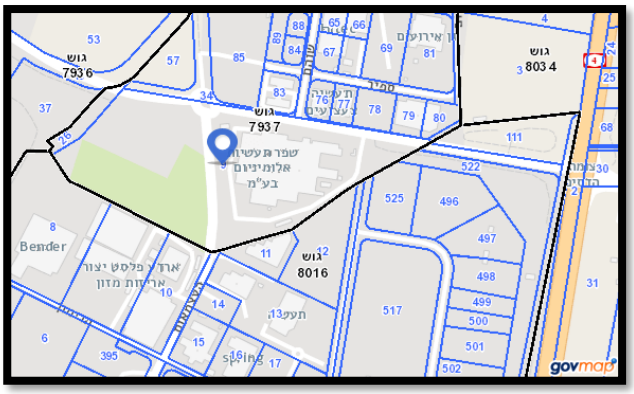
6. תיאור הנכס והסביבה:

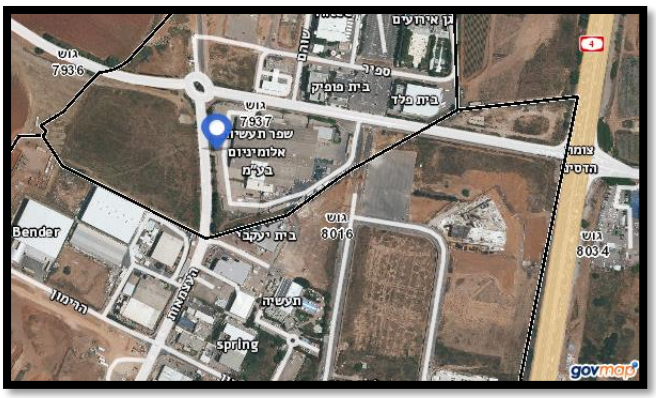
נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לחלק מחלקה 9 בגוש 7937 בשטח של 21,500 מ״ר המשמש כבית אריזה חד קומתי באזור התעשייה המערבי של קדימה צורן.

6.1 הסביבה:

אזור התעשייה המערבי של קדימה צורן, ממוקם בצפונה של המועצה המקומית אבן יהודה, בסמוך וממערב לצומת הדסים, בקטע המקשר בין קדימה צורן לאבן יהודה, דרך כביש מס׳ 4.
אזה״ת מאופיין במבני תעשייה המשמשים בעיקר לאחסנה, לוגיסטיקה ומסחר.
רח׳ העצמאות חוצה מצפון לדרום, חלק מהמגרשים אורך הרחוב, טרם אוכלסו.

תרשים סביבת הנכס:





6.2 הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע לחלק מחלקה 9 בגוש 7937 בשטח רשום של 21,500 מ״ר, הכולל את מגרשים 104 בשטח 19,050 בייעוד תעסוקה, מגרש 404 שפ״פ ומגרש 211 לדרך.
על החלקה מבני תעשיה חד קומתיים. המשמש בין הייתר את ״שפר תעשיות אלומניום״, ו״סיג תעשיות״. המבנה בנוי בלוקים ובטון קונסטרוקציית מתכת, בחיפוי אסבסט ולוחות בודדות.

להלן גבולות החלקה:

צפון	-	מתחם מגודר בגוש 7937 חלקה 85, להקמת פרוייקט בניה המכונה ״shopping one״, כביש המוביל לכניסה לאזור התעשיה מכיוון צומת ההדסים.
דרום	-	״בית יעקובי״ ומבנה תעשיה.
מזרח	-	רחוב האלה ומעברו שטח לא מבונה ומעברם כביש מס׳ 4.
מערב	-	רחוב העצמאות ומעברו שטחים חקלאיים.

תמונות מהנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 08/12/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 7937 חלקה 9; רשות מקומית – מועצה מקומית קדימה – צורן.
שטח רשום:	53,866 מ"ר
בעלי הזכויות:	קרן קיימת לישראל.
הערות:	בתאריך 23/02/2020 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה.
	בתאריך 22/06/2020 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 19 לטובת מועצה מקומית אבן יהודה.
	בתאריך 08/12/2020 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 13/12/2021 בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין שפר תעשיות מתכת (1979) בע"מ ובין הברמן- לנד נכסים בע"מ ("החוכר").

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 7937 חלקה 9
השטח המוחכר:	21,500 מ"ר
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 01/09/2018 וכלה בתאריך 31/08/2067
מטרת החכירה:	בית אריזה
יעוד:	תעשיה
קיבולת הבניה:	7,639.45 מ"ר.

8. המצב תכנוני:

8.1. להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

מס התכנית	י"פ	מועד פרסום התוקף	מהות
הצ 1/122	1807	24/02/1972	אזור תעשיה חקלאית
הצ /130	2092	20/02/1975	קביעת תחומי ויעודי האיזורים, התויה, ביטול והרחבה של דרכים וקביעת הוראות הבניה באיזורים השונים.
הצ/130/8	2293	03/02/1977	התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרך קיימת.
457-0301135	8262	28/05/2019	תכנון מחדש של איזור התעשייה המערבי של קדימה צורן.

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי במגרש הנדון בהתאם לתכנית 457-0301135:

מגרשים: מגרש 104 ביעוד תעסוקה, מגרש 404 ביעוד שפ"פ מגרש 211 לדרך[3]

ייעוד עיקרי: תעסוקה.

שימוש: מסחר ותעסוקה.

מס' קומות: 5 - מעל הכניסה הקובעת

2 - מתחת לכניסה הקובעת

קו בנין: צידי ימני- 5 מ', צידי שמאלי – 5 מ', אחורי וקדמי – 5 מ'.

זכויות בניה:

מגרש	יעוד	שימוש	עיקרי עילי	שרות עילי	שרות תת"ק	תכסית	גובה	קומות עילי	קומות תת קרקעי
	תעסוקה	**תעסוקה**	35,433	2,505	30,480	60%	23	5	2
104		**מסחר**	2,667						

הערות:

תכסית קומת מרתף עד 80% משטח המגרש.

מסחר, זכויות שלא ימומשו למסחר, יותרו לבניה בייעוד העיקרי של תא השטח.

שטחי שרות עיליים – 1,905 מ"ר + 600 מ"ר.

במידה ותתוכנן חניה בקומות עליונות ו/או בגג מבנה, עם עליית רמפה לכלי רכב, כ – 600 מ"ר יהיו בעבור הרמפה כשטח שרות נוסף.

[3] בהתאם לתשריט תוכנית 457-0301135.

תשריט מגרשים 211+404+104 עפ"י תוכנית 457-0301135:



8.3. היתר בניה:

בהתאם להיתר בניה, שהועבר ע"י רמ"י, תוכנית מס' 1502-4-1 מיום 02/02/1997, סככות, ח. שומר, משרדים וכיו"ב כמפורט:

	עיקרי		סה"כ עיקרי	שירות		סה"כ שירות	סה"כ הבניין
קומה	קיים	מוצע		מבנה עזר	קיים		
קרקע	6601.55	926.95	7528.50	212.23	91.65	303.88	7832.38
ראשונה	110.95		110.95				110.95
סה"כ	6712.50	926.95	7639.45	212.23	91.65	303.88	7943.33

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	המשיב	המשיג
חלופה 1	₪ 23,600,000	₪ 44,230,000
חלופה 2	₪ 108,530,000	₪ 67,750,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות וגישת העלויות תוך חילוץ שווי הקרקע. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[4]:

תעשייה:

7 נתוני ביקוש לדמ"ש לתעשייה מא.ת קדימה צורן ואבן יהודה לשנת 2022, התאמה למו"מ 5% התקבל דמ"ש ממוצע 52 ₪, לאחר שיעור היוון 6.9%. יזמות 25% ועלויות בנייה 4,000 ₪ למ"ר, קבע שווי מ"ר מבונה לתעשייה כולל פיתוח **3,170** ₪.

מסחר:

5 נתוני דמ"ש מבוקשים בקומת קרקע מאזור תעשיה אבן יהודה ומאזור תעשיה קדימה לשנת 2022, התאמה למו"מ 5% התקבל דמ"ש ממוצע 103 ₪, לאחר שיעור היוון 6.9% יזמות 25% והפחתת עלויות בניה 5,520 ₪. קבע שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח **8,550** ₪.

משרדים:

6 נתוני דמ"ש מבוקשים למשרדים לשנת 2022 מאזור תעשיה אבן יהודה ופארק תעשיות קדימה לשנת 2022, התאמה למו"מ 5% התקבל דמ"ש ממוצע 54 ₪, לאחר שיעור היוון 6.8% יזמות 25% והפחתת עלויות בניה 5,175 ₪ קבע שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח 2,460 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- תעשייה – מקדם אקויולנטי לשטחי שירות וקומה א 0.6 וחצר 0.25.
- מסחר ומשרדים – הביא בחשבון מקדם אקויולנטי לשטחי שירות בקומת קרקע 0.6 ומקדם התאמה לגודל בשיעור 0.95.
- חלופה 1 - זכויות חוזיות שימוש לתעשייה/בית אריזה, מקדם הפחתה למגבלת שימוש 30%, הפחתה לגודל 5%. מקדמים אקויולנטים: שטח שרות בקומת קרקע 0.6, שטח עיקרי בקומה א'

[4] ליתר פירוט ראה עמוד 11-12 (לא מצויים מספר עמוד בשומת המשיב) לשומת המשיב.

0.6, ייתרת חצר 0.25.

- חלופה מס׳ 2 מקדמי אקויולנטי : שטח שרות למסחר בקומת קרקע מקדם 0.6, תעסוקה בקומות שטח שרות מקדם 0.6, מקדם הפחתה לגודל 0.95.
- עלויות בניה לתעשייה, מסחר ומשרדים, בהתחשב באופי המבנים בעסקאות ההשוואה בהתאם למחירון דקל.
- שיעור התשואה בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי.
- בהתאם למדיניות רמ״י השומה מבוססת הנחה כי הקרקע ריקה ופנויה.

9.2.3. <u>תחשיב השומה :</u>

<u>חלופה א׳ שווי זכויות חוזיות למטרת בית אריזה בהתאם לתכנית</u>			
שטח החלקה	21,500		
תיאור	**שטח מבונה**	**מקדם**	**שטח אקווי׳**
קרקע	7,529	1	7,529
שירות	304	0.6	182
ראשונה	111	0.6	67
חצר	13,668	0.25	3,417
סהכ שטח אקו	7,943		11,194
בהתאמה לשימוש בית אריזה			0.7
מתאם לגודל			0.95
סה״כ מ״ר מבונה			7,444
שווי מ״ר אקו׳ לשימוש לתעשיה			₪ 3,170
שווי			₪ 23,598,150
במעוגל			**₪ 23,600,000**

<u>חלופה ב׳ שווי זכויות בהתאם לתכנית 457-0301135</u>			
מהות	**שטח עיקרי**	**מקדם**	**שטח אקווי׳**
מרתף תת״ק	30,480		מגולם
מסחר ק״ק	2,667	1	2,667
שטח שירות	400	0.6	240
סהכ שטח אקו׳			2,907
שווי מ״ר אקו׳			₪ 8,550
שווי זכויות למסחר A			₪ 24,855,107
תעסוקה בקומות	35,433	1	35,433
שטח שירות	2,105	0.6	1263
סהכ שטח אקו׳			36,696
שווי מ״ר אקו׳			₪ 2,460
שווי זכויות לתעסוקה B			₪ 90,272,086
סהכ A+B			₪ 115,127,193
מתואם לגודל		0.95	₪ 109,370,833
במעוגל			**₪ 108,530,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות וגישת העלויות תוך חילוץ שווי הקרקע. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[5]:

תעשייה:

- הציג שתי עסקאות מכר בנתניה משנת 2021 למגרשים בשטח של 1,490 מ"ר – 2,473 מ"ר מניתוח עסקאות ההשוואה קבע שווי דונם לתעשייה 7,500,000 ₪.
- הציג 3 עסקאות מכר מאבן יהודה, מהשנים 2019-2021 למגרשים בשטח 2,710 מ"ר – 18,373 מ"ר, קבע שווי דונם לתעשייה 5,500,000 ₪.
- מכרזי רמ"י לקרקע במועצה אזורית דרום השרון, מזרחית לכפר סבא.

מכרז 57/2022 מיום 01/06/2022, 3 מגרשים באזור תעשיה לפינוי מטרדים, בשטח של 3,877 מ"ר – 8,048 מ"ר, קבע שווי מ"ר מבונה 8,766 – 9,288 ₪.

מכרז 305/2021 מיום 09/01/2022 לשני מגרשים, באזור תעשיה לפינוי מטרדים, בשטח 3,877 – 4,286 מ"ר, קבע שווי מ"ר מבונה 7,642 – 7,731 ₪. שווי דונם במ.א.דרום השרון 6,500,000 ₪.

- לקביעת שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח חושבו שווי זכויות בהתאם לזכויות בנייה טיפוסיות בסביבה כמו בתוכנית הצ/מק/263/1-4 - עיקרי 120%, שרות 20%, סה"כ שטח בניה עילי 140%, תכסית 60%. מקדמים אקויולנטים – קומת קרקע מקדם 1, בנוי ביתר הקומות מקדם 0.4, ייתרת חצר 0.3, סה"כ שטח אקויולנטי לדונם 1,040 מ"ר מבונה ושווי מ"ר מבונה ממוצע 5,288 ₪.

מסחר:

- 8 נתוני דמ"ש מבוקשים משנת 2022, מאזור תעשיה קדימה צורן, אזה"ת נתניה ברחוב המלאכה, גיבורי ישראל, א.ת דרומי, א.ת פולג, א.ת חדש, א.ת. ספיר, התאמה למו"מ 5% התקבל דמ"ש ממוצעים מבוקשים 96 ₪ למ"ר, המהווה פער של 7% ביחס לקביעת המשיב.
- מניתוח מחירי הביקוש ומאחר והתקבל פער נמוך של כ- 7% משומת המשיב, המשיג מקבל את ערכי השווי למ"ר בנוי.
- חילוץ שווי הקרקע כמפורט: שיעור היוון 6.9% יזמות 20%, הפחתת עלויות בניה 5,700 ₪. שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח **9,170** ₪.

משרדים:

- 6 נתוני דמ"ש מבוקשים למשרדים בקדימה צורן, התאמה למו"מ 5% התקבל דמ"ש ממוצע 51 ₪,למ"ר, מהווה פער של כ - 8% ביחס לקביעת המשיב.
- מניתוח מחירי הביקוש ומאחר והתקבל פער נמוך של כ- 8% משומת המשיב, המשיג מקבל את ערכי השווי למ"ר בנוי.
- חילוץ שווי הקרקע כמפורט: שיעור היוון 6.9% יזמות 20%, הפחתת עלויות בניה 5,700 ₪.

[5] ליתר פירוט ראה עמודים 19-26 לשומת המשיג.

שווי מ״ר מבונה לתעסוקה כולל פיתוח **2,126** ₪.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שומה קודמת שטח קרקע בחלופה 1- לצורך חידוש הסכם חכירה מתאריך 11/11/20 התייחסה לשטח הקרקע המוחכר הינו 23,500 מ״ר לפיכך חישוב חלופה א׳ לתעשייה חושב לפי השטח 23,500 מ״ר, לפיכך יש לחשב בחלופה 1 שטח קרקע שח 23,500 מ״ר ולא 21,500 מ״ר, כפי שנערכה שומת המשיב מיום 16/02/2022.
- גישת השומה לחלופה מס׳ 1 – המשיב נקט בגישת היוון הכנסות, בשונה מהתקינה השמאית, הקובעת כי גישת השומה בעלת התוקף הגבוה יותר, הינה גישת ההשוואה, ככל שיש נתוני השוואה.

שומה שהוכנה לצורך חידוש חוזה החכירה, השווי נקבע בהתאם לנתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר וגישת היוון הכנסות שימשה לצורכי בקרה בלבד. שימוש בנתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר מעידים על ערכי קרקע הגבוהים משמעותית מאילו שנקבעו ע״י המשיב.

- קיים חוסר עקביות בחילוץ מרכיב הקרקע בין השומה שהוכנה ע״י המשיב, לצורך חידוש חוזה החכירה, לבין השומה הנוכחית, לשימושי תעשיה.

עלות הבניה בין שני המועדים עלתה בשיעור של -25%, בפועל מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים עלה ב – 10.15% בלבד. התוספת של עלויות הבניה בשיעור חד, שחקה את מרכיב שווי הקרקע.

שיעור עליית מחירי הקרקע לתעשייה בין השנים 2020 -2022 הינו בממוצע לפחות 20% לשנה. הפער בין השומה למועד קובע 11/20 למועד שומה זו 03/22, מעיד על עליה של 11.8% בלבד.

מתחשיב המשיב מתקבל שווי לדונם 1.8 מיליון ובהתאמה למלוא הזכויות, מתקבל ערך של 3.3 מיליון לדונם. סקר נתוני השוואה לעסקאות מכר מעיד על שווי קרקע לתעשייה 5.5-8 מיליון ₪ לדונם.

- יחס ברוטו/נטו למגרש 104, עפ״י תוכנית 457-0301135, הינו 7% בלבד. לא ניתן להקים מבנה מודרני לשימושי מסחר ותעסוקה בתוספת של 7% שטחי שרות ולכן חלק מהשטחים העיקריים ישמשו בפועל כשטחי שרות, לכן יש לקבוע מקדם 0.6, כפי שקבע המשיב לשטחי שרות גם לחלק מהשטחים העיקריים.
- עלות חניה עודפת – אומדן עלות מקום חניה 105,000 ₪ מול שווי מקום חניה באזור 60,000 ₪ ולכן קיימת עלות עודפת של כ – 45,000 ₪, למקום חניה וסה״כ עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי הינה 22,725,000 ₪, לאחר ניכוי חניה עילית, בשטח החצר הפנויה.
- מקדם הפחתה לגודל – רמת הביקושים בסביבת הנכס אינה גבוהה. המשיב קבע מקדם התאמה לגודל זהה בשתי החלופות. בחלופה 2 היקף הבניה מסתכם לשטח של 36,336 מ״ר אקוויוולנטי ובחלופה 1 11,194 מ״ר אקוויוולנטי לכן בחלופה 2 נקבע מקדם 0.9.

<u>תעשייה</u>

- בהתאם לנתוני השוואה שהוצגו מנתניה ואבן יהודה, ניתן לראות כי קיימת עליה חדה בערכי הקרקע בין השנים 2019-2020. מכרזי הקרקע מעידים על עליה של 20%, תוך חצי שנה.

- עסקאות המכר שהוצגו באזורים בהם לא קיימת חברה מפתחת ולכן הובא בחשבון כי במועד הוצאת היתר בניה יחולו על הבעלים תשלומי פיתוח מלאים, בדומה לעלויות הפיתוח אשר הופחתו ע"י המשיב. עלויות פיתוח הוספו לקרקע עפ"י היטלי פיתוח הנהוגים בכל אחת מהרשויות.
- מקדם הפחתה בגין שימוש מוגבל לתעשייה חקלאית 0.7 מתעשייה בסביבה, מקדם התאמה לגודל 0.95.
- מסחר ומשרדים - עלות הבניה והוצאות הנלוות בשומת המשיב לא תואמות את סוג המבנה ואת מחירי השוק ולכן כמשרד המפקח על פרויקטים בליווי פיננסי, עלויות בניה מקובלות לפרויקט מסוג זה של תעסוקה ומסחר ומעל מרתפי חניה : בניה ישירה עילית 4,400 ₪ +30% תוספת הוצ' כלליות.
- שטחי שרות בחלופה 2 – תוכנית המתאר לא מקצה יחס ברוטו/נטו סביר ולכן חושבו שטחי הבינוי בחלוקה לייעודי שטח עיקרי ושרות עפ"י הנחה כי היחס הנחוץ לבינוי מקובל של בניין מודרני כפי שמתוכנן הינו יחס של 30%.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

חלופה א' שווי זכויות חוזיות למטרת בית אריזה בהתאם לתכנית			
שטח החלקה	23,500		
תיאור	**שטח מבונה**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
בנוי קומת קרקע	7,832	1	7,832
בנוי קומה א	111	0.4	44.38
חצר	15,667.62	0.3	4,700.29
סהכ שטח אקו	23,611	סה"כ	12,577.05
בהתאמה לשימוש בית אריזה			0.7
מתאם לגודל			0.95
סהכ שטח אקו מתואם			8363.7
שווי מ"ר אקו'			5,288
שווי			₪ 44,231,294
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח במעוגל			**₪ 44,230,000**

חלופה ב' שווי זכויות בהתאם לתכנית 457-0301135			
רכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו**
עיקרי- מסחר	2,667	1	2,667
שירות- מסחר	800	0.6	480
סהכ שטח אקו'			3,147
שווי מ"ר אקו'			₪ 9,170
שווי זכויות למסחר A			₪ 28,858,540
תעסוקה בקומות	28,568	1	28,568
שטח שירות	8,570	0.6	5142
סהכ שטח אקו'			33,710
שווי מ"ר אקו'			₪ 2,126
שווי זכויות לתעסוקה B			₪ 71,667,970
סהכ A+B			₪ 100,526,510
התאמה להיקף		0.9	₪ 90,473,859
עלות חניה עודפת			₪ 22,725,000
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח במעוגל			**₪ 67,750,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 07/12/2022 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

<u>9.3.1 טענות המשיג:</u>

- חלופה א': שטח קרקע – לפי שומת רמ"י קודמת ודרישת תשלום, שולם לפי שטח קרקע של 23.5 דונם. בשומת רמ"י הנוכחית, הוערך שטח של 21.5 דונם ולכן מבקשים כי שווי מצב קודם יהיה לפי השטח ששולם עליו יובל חכירה.
- שווי לתעשיה - עסקאות ההשוואה בשומת רמ"י נותחו לפי גישת היוון הכנסות, כאמור הגישה המקובלת הינה גישת השוואה המקובלת לפי תקן 3, כשקיימות עסקאות השוואה לקרקע.
- שומות בנכס – אין עקביות בין השומה שנערכה לצורך הסכם החכירה מיום 11/11/2020 לבין השומה הנוכחית - בגישת השומה ובאופן חילוץ שווי הקרקע. בשיטת החילוץ נוצר עיוות בשווי הקרקע המתקבל. שמאי רמ"י בחר לעלות את עלויות בניה בין שני המועדים בשיעור חד של 25% כאשר בפעול, מדד תשומות הבנייה למבנה מסחר ומשרדים עלה בתקופה זו ב-10.15% בלבד. התוספת בשיעור חד וחריג של 25% הובילה לשחיקת מרכיב שווי הקרקע.
- חלופה ב': יחס ברוטו/נטו – עפ"י התב"ע היחס הינו 7%, יחס שאינו ראוי למשרדים, לפי המקובל בתקנות מעברים יחס ברוטו/נטו 25%-35%, לכן הוקצו שטחי שירות משטח עיקרי, לפי יחס ברוטו/נטו 130%.
- שיעור היוון – יש להוסיף פרמיית סיכון על מיקום וגודל הפרויקט, היות ומדובר באזור חדש.
- עלויות חניה עודפות – יש לעשות אבחנה בין חניות עיליות לחניות תת קרקעיות ולכן יש לקבוע תוספת לעלויות בניה של חניה עודפת. להערכתנו אומדן עלות בנייה ישירה לשטחי תעסוקה ברמת מעטפה הינה בסך של 4,750 ₪ למ"ר על רכיב זה ישנה תוספת הוצאות כלליות בשיעור של כ -35%-40% עבור: תכנון ויעוץ, ניהול ופיקוח, אגרות והיטלים, תקורה, פרסום ושיווק, משפטיות, בנ"מ, מימון. לעומת זאת עלות בנייה ישירה למ"ר נקרקע כ -2,500 ₪ מ"ר + 20% כלליות. שטח מקום חניה כ- 35 מ"ר דהיינו עלות מקום חניה מסתכם לסך של כ- 105,000 ₪. דהיינו עלות עודפת של כ- 45,000 ₪ למקום חניה.
- התאמה להיקף ולגודל - במצב החוזי היקף הבניה 11,000 מ"ר, לעומת 36,000 מ"ר במצב החדש לפני שטח המרתפים. שמאי המשיב קבע לשתי החלופות מקדם 0.95. קיים פער בהיקף הבניה בחלופה 2 ולכן יש לקבוע מקדם 0.9. בנוסף בשל הסיכון הכרוך בבנייה בהיקף של כ- 36,000 מ"ר עילי (לפני הכללת שטחי מרתפים) באזור חדש שאינו מזוהה עם שימושי תעסוקה.
- מיקום הנכס - הנכס ממוקם באזור תעשיה עתידי ולכן יש לקחת בחשבון את השוק הכללי ניתן להבין שבעתיד יתווספו עוד שטחים של תעסוקה שיאוכלסו על ידי החברות הגדולות במשק. אופי

האזור אינו בעל ביקוש לשטחי תעסוקה. בפרט לא בהיקף הזכויות. אזור תעשיה נתניה המצוי בסמיכות והינו שואב את הביקוש באזור.

- שווי לתעשייה – מדובר על אזור תעשיה מובהק ולכן אין לקחת בחשבון פוטנציאל. כמו כן לפי חוות דעת של אייל יצחקי שווי לתעשייה באותם מועדים גבוה מתעסוקה ולכן לא קיים פוטנציאל. לטענת המשיג בהתאם לשווי מ"ר מבונה שנקבע ע"י המשיב ניתן להסיק כי קיימת ירידת מחירים מ-4.3 – מיליון ₪ לדונם ל-3.3 מיליון ₪ לדונם, שהרי נקבע שווי לדונם לתעשייה (בבינוי ע"פ חוזה החכירה) למועד 2/2022 של 1.8 ₪ מיליון לדונם לתעשייה ואילו בהתאמה למלוא הזכויות המקובלות בסביבה מתקבל ערך של כ- 3.3 מ' ₪ לדונם, כאמור למלוא זכויות הבנייה באזור.

- בתאריך 15/12/2022, נתקבלה תגובה לפרוטוקול הכוללת קובץ השוואה לניתוח מכרזי רמ"י, המציג פערי שווי בין שווי תעשיה לתעסוקה, כך שמגרשי תעשיה בעלי שווי גבוה מתעסוקה.

- בתאריך 22/12/2022, נתקבלו מסמכים נוספים הכוללים: ריכוז עלויות בניה ישירה לתעסוקה עילית, מעטפת, עלות בניה ישירה לחניון, שיעור הוצאות כלליות, דמי שכירות לתעסוקה ולחניות, בהיקפים גדולים. העלויות בהתבסס על הסכמי ביצוע בין יזם לקבלן, היתרי בניה, דו"ח "0", הכולל טבלת שטחים, שיעור הוצ' כלליות, ציטוטים משומות מקרקעין שנערכו לצורך דוחות כספיים. בחולון ממועד 07/2018, פארק בר לב – לא הוצג מועד, נוף הגליל ממועד 10/22, קריית אונו ממועד 09/2022, עלות בניה למ"ר עילי 4,320 ₪ - 5,365 ₪, עלות בניה למ"ר תת קרקעי 2,170 – 2,900 ₪, שיעור הוצאות כלליות 33.4% -51%.

- בתאריך 12/01/2023, נתקבלו המסמכים: הסכם ביצוע, דו"ח "0", תוכנית בקשה להיתר בניה לפרויקט "פארק בר לב, פארק בר לב – תכנית היתר בניה, דו"ח "0" והסכם ביצוע, הסכם בניה שער העיר, הסכם בסט בניה שער העיר, הסכם קרית אונו, דוח שכירות חברה משכנת בקדימה צורן, דו"ח חברה משכנת "גרנד נטר" בכפר נטר, נוף הגליל – תכנית היתר בניה, הסכם ביצוע ואומדן תקציב הקמה.

- הציג דוחות תקבולי שכירות עפ"י חידושי חוזים שנחתמו בתקופה שבין 01/01/2022 -31/12/2022, לתעסוקה ברחוב הצורן ובכפר נטר.

9.3.2 טענות המשיב:

- זכות חוזית – לפי הזכות החוזית בקרקע יש בית אריזה ולא תעשיה. משכך יש לשים לב כי מדובר בזכויות חוזיות חסרות ומוגבלות לשימוש בית אריזה בלבד. לכן יש להביא בחשבון שווי לתעשייה עם מגבלת שימושים ולא לפי מרלו"ג.
- שטח הקרקע – חישוב חלופה א' נעשה לפי הזמנת עבודה ללא שיקול דעת בנושא.
- גישת החילוץ לפי היוון הכנסות – החישוב בוצע לפי גישת היוון הכנסות ולא לפי גישת השוואה על מנת להתעלם מהפוטנציאל הקיים בשטחי התעשייה באזור.
- התאמה להיקף ולגודל – מבוסס על בקרה שערכנו בנכס דומה עם אותם ייעודים והוחלט להביא בחשבון מקדם 0.95.

- עלויות בניה - עלויות הבניה עלו כמעט פי 2, כמו כן התבססנו על מחירון דקל.
- עלויות חניה עודפות - קיימת שומה מכרעת משנת 2019 שם נקבע עלויות עודפות של 33,000 ₪ למקום חניה, בנוסף לפי סקר עסקאות השוואה של חניות במרתפים לשנת 2022 נקבע שווי של 100,000 ₪ - 120,000 ₪ למקום חניה, אם עלות חניה 80,000 ₪ אזי קיים יתרון כלכלי ולכן בחרנו לגלם את זה. עפ"י תקן חנייה לשטח הנ"ל יש להקצות 600 מקומות חניה, בפועל אפשר לבנות 500 מקומות חניה בקומת הקרקע ולכן אין צורך בבניה תת קרקעית בהיקפים אילו. כמו כן בהחלטת השמאית המייעצת הגב' רמה מאור, לעניין קביעת השווי לדונם בא.ת מערבי קדימה צורן, מיום 30/08/2022, באזור התעשייה הנדון קבעה עלות עודפת למקום חניה במועד אישור התכנית 33,000 ₪.
- יחס ברוטו/נטו - מסכים עם שמאי המשיג לגבי היחס ברוטו/נטו. בפועל אין הבדל ביחס כי דמי השכירות משולמים לפי שטח נטו.
- שווי למסחר - לפי השוואה בפרויקטים דומים קבענו 17,500 ₪ למ"ר בנוי למסחר.
- מיקום הנכס - קיימת חשיפה לכבישים ראשיים ולכן צריך לקחת את זה בחשבון.
- פוטנציאל – האזור הנ"ל מגלם פוטנציאל למסחר ותעסוקה. יש לחשב את שווי הזכויות החוזיות וקביעת שווי מר"מ לתעשייה, מאולמות תעשיה או מקרקעות לתעשייה מסורתית, אשר עליהם יופעל מקדם מגבלת שימושים. אבל באזור אין שטחי תעשיה מסורתית לכן חילצנו שווי מר"מ מאולמות תעשיה.
- שווי לתעשייה – נטען כי בחוות דעתי הקודמת שווי לדונם תעשיה היה כ – 3.3 מיליון ₪ ואילו בחוות דעת שנערכה בשנת 2020 נקבע שווי של 3.85 מיליון ₪ טענה זו מופרכת, לראיה, בשומה הנדונה התקבל שווי של 3,170 ₪ למר"מ, בניצול זכויות לתעשייה כפי שמקובל בסביבה, 120% עיקרי ושטחי שירות, מכאן מתקבל שווי לדונם תעשייה למועד חוות דעת בגבולות של 4.3 מיליון לדונם.
- בתאריך 19/12/2022, נתקבלו מסמכים הכוללים שיווח על עסקאות מכר לחניות תת קרקעיות, הכרעתה של השמאית המייעצת גב' רמה מאור לחלקה מס' 14 בגוש 7937, מצ"ג פרוייקט טכנו פארק הממחיש כי קרקעות בסביבה מגלמות פוטנציאל למסחר ותעסוקה.

9.3.3 <u>תגובת רמ"י</u>

בתאריך 11/12/2022, הועברה תגובתה של גב' קרן שמריהו אגמון לפרוטוקול – רמ"י פועלת לתיקון השטח בשומה מיום 11/11/2020, שנערכה למטרת חידוש החכירה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים, מתמקדת בקביעת שוויה של הקרקע בחלופות השומה לשימושי תעשיה, מסחר ומשרדים, למועד קובע 06/02/2022.
התייחסות מפורטת למחלוקות תפורט בהמשך.
אני מקבלת את גישות השומה בה נקטו הצדדים, לקביעת שווי הקרקע באמצעות גישת ההשוואה, וגישת היוון הכנסות וחילוץ יתרה לקרקע. אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים ואת אופן ניתוח נתוני ההשוואה, כפי שיפורט בהמשך.
בשומתי הובאו בחשבון, עסקאות מכר למגרשי תעשיה ומשרדים, דמי שכירות מבוקשים לאחסנה, משרדים ומסחר והסכמי שכירות למשרדים כמפורט בסעיף 10.3

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1 שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:
השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[6] ללא מחוברים.

10.2.2 שטח העסקה בנכס

לטענת המשיג בשומה שנערכה לצורך חידוש חוזה החכירה, שטח המגרש היה 23,500 מ"ר ולכן יש להביא בחשבון שטח לזכויות חוזיות 23,500 מ"ר.
כאמור לעיל, בתאריך 11/12/2022, הועברה תגובתה של גב' קרן שמריהו אגמון מקדמת עסקות תעסוקה ברמ"י כי הינם פועלים לתיקון השטח בשומה מיום 11/11/2020, שנערכה למטרת חידוש החכירה.
בהתאם להנחיית רמ"י השומה נערכה לשטח הזכויות החוזיות 21,500 מ"ר.

10.2.3 חלופה 1 - זכויות חוזיות לשימוש בית אריזה

הזמנת השומה מתייחסת לזכויות חוזיות לשימוש לבית אריזה.
אני מקבלת את הסכמת הצדדים לקביעת מקדם הפחתה בשיעור של 30%, בגין מגבלת שימוש למבנה תעשיה, לבית אריזה. כמו כן אני מקבלת את הסכמת הצדדים לקביעת הפחתה בגין גודל בשיעור של 5%.

[6] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

10.2.4 נתוני השוואה

חלופה 1 זכויות חוזיות/תעשיה:

המשיב התבסס על נתוני ביקוש להשכרת שטחי תעשיה. המשיג הציג עסקאות מכר של מגרשי תעשיה מאזור התעשיה בנתניה ובאבן יהודה.

לטענת המשיג, יש להעדיף את גישת ההשוואה למגרשים הדומים ביותר במאפיינם לתעשייה ובכך מתייתר הצורך ביישום גישת היוון הכנסות ובגישת העלויות, המשקפות גישת שומה בעלת תוקף נמוכה בהשוואה לגישת ההשוואה.

אני מקבלת טענת המשיג כי גישת ההשוואה הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר להשוואה, אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המשיג.

התייחסות לעסקאות מכר שהוצגו ע"י המשיג:

אזור תעשיה בנתניה – איני מקבלת עסקאות השוואה מאזורי תעשיה בנתניה, המהווים מיקום בעל אופי שונה מנשוא השומה.

עסקה בגוש 8016 חלקה 517 – מהווה עסקת אופציה הגבוהה ממחירי שוק.

עסקה בגוש 8016 חלקה 506 – עסקה המתייחסת למגרש 2344, בשטח 1,607 מ"ר, תמורת 5,350,000 ₪. לא הוצגו מסמכים המאשרים כי העסקה אינה כוללת פיתוח. העסקה נותחה על ידינו כולל פיתוח וזכויות הבניה הינן בהתאם לתוכנית הצ/בת/1/306/1 80% בשתי קומות, גלריה בשטח של 40% משטח קומת הקרקע. שטחי שרות 15% משטח עיקרי.

עסקה בגוש 8016 חלקה 511 – לא הוצגו מסמכים המאשרים כי העסקה אינה כוללת פיתוח. העסקה נותחה על ידינו כולל פיתוח וזכויות הבניה הינן בהתאם לתוכנית הצ/בת/1/306/1 80% בשתי קומות, גלריה בשטח של 40% משטח קומת הקרקע. שטחי שרות 15% משטח עיקרי.

בתחשיביי הובאו בחשבון עסקת מכר של מגרש תעשיה מאזור התעשייה עמק חפר, זכויות הבניה בהתאם לתוכנית עח/10/81 ועסקאות מכר באבן יהודה למגרשים 2344, 2351, 2349. מגרשים אילו בעלי מאפיינים הדומים לנשוא השומה וכוללים סמיכות לישובים קטנים ולכביש מס' 4. אזה"ת עמק חפר, מנותק מהעיר באופן שחלקו מעורב בייעוד תעשיה וחלקו בייעוד תעסוקה/משרדים עם בעיות חניה הדומות למגרש שבנדון.

משרדים

המשיב התבסס על נתוני ביקוש להשכרת משרדים, הצדדים מסכימים על גובה דמי השכירות 54 ₪ למ"ר בנוי, ושווי מ"ר בנוי כ- 9,500 ₪.

לאחר הדיון הועברו ע"י המשיג נתוני שכירות למבנה בצורן ובכפר נטר. הנתונים הועברו ללא ניתוח ושיוכם לשומה. לכן אומדנים אילו לא הובאו בחשבון על ידינו.

בתחשיבי הובאו בחשבון נתוני ביקוש לשכירות, בהפחתת 5% לגודל ועסקת מכר למגרש לתעסוקה באזה"ת עמק חפר.

שווי מ"ר מבונה משוקלל בין נתון השוואה הכולל עסקת מכר אחת למגרש לתעסוקה הובא בחשבון בשיעור של 30%, בהתאם לגישת היוון הכנסות 70%.

מסחר

המשיב התבסס על נתוני ביקוש להשכרת שטחי מסחר, הצדדים מסכימים על גובה דמי השכירות 103 ₪ למ״ר בנוי ושווי מ״ר בנוי בסך כ- 17,600 ₪.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לקביעת שווי מ״ר בנוי, אולם איני מקבלת את אופן חילוץ שווי הקרקע. בתחשיבי הובאו בחשבון נתוני ביקוש לשכירות, בהפחתת 5% לגודל.

הובא בחשבון כי השטח המושכר כולל שטח שרות ולכן שווי מ״ר מבונה למסחר הינו לשטח ברוטו.

10.2.5 <u>שטחי שרות בחלופה 2</u>

לטענת המשיג במגרש 104, נשוא השומה יחס ברוטו/נטו של 7%.

למבנה מודרני יש להקצות יחס של כ-25-35%. לאור מחסור בשטחי שרות יש לקבוע כי חלק משטח עיקרי, ישמש לשטח שרות.

איני מקבלת את טענתו של המשיג, תחשיבינו נערך בהתאם להזמנת השומה – שווי הקרקע עפ״י תב״ע.

10.2.6 <u>עלויות בניה בנכסי ההשוואה</u>

לטענת המשיג, לחילוץ שווי הקרקע לתעסוקה ומסחר, יש לקבוע עלויות בניה בהתאם לעלות בפועל, בהתאם להסכמי ביצוע, דוחות ״0״, ולא עפ״י עלויות בניה הנקובים במחירון ״דקל״ המנותק לטענתו מהעלויות המשולמות בפועל.

בהתאם לטענה הוצגו מסמכים הכוללים הסכמי ביצוע, אומדן תקציב הקמה ודוחות ״0״, המעידים על עלויות בניה גבוהות מהנקוב במחירון ״דקל״.

איני מקבלת את טענתו של המשיג שהרי קביעת עלויות הבניה בהתאם למחירון ״דקל״, הינו כלי עבודה מקובל בתחום הנדל״ן, בין היתר ע״י שמאי מקרקעין לרבות שמאים מכריעים.

בהכרעתי עלויות הבניה נקבעו עפ״י אומדנם במועד הקובע בתוספת 30% עלויות עקיפות.

10.2.7 <u>מקדמי התאמה</u>

התאמה למיקום – כאמור לעיל, נכסי ההשוואה בעלי אופי הדומה לנכס נשוא השומה, בהיותם קרובים לצירי תחבורה מרכזיים וסמוכים לשכונות מגורים ולכן לא נקבע התאמה למיקום.

יזמות – בהתאם לקווים המנחים נוכתה יזמות בשיעור של 20% לתעשיה, מסחר ומשרדים.

עלויות בניה – בהתאם למחירון דקל ממועד יולי 2021, מסחר ומשרדים 4,015 ₪ +30% עלויות עקיפות.

שיעור היוון – 6.9%, בהתאם לסקירתו של השמאי הממשלתי.

10.2.8 עלות עודפת לחניה

לטענת המשיג קיימת עלות עודפת לחניה תת קרקעית. בהתאם לערכים ולתחשיבו קבע עלות עודפת 22,725,000 ₪.

הוראות התב"ע אינן מחייבות חניה תת קרקעית, ניתן למקם חניות בקומת הגג, כולל רמפה לכלי רכב, כמפורט בפרק התכנוני לעיל, בסעיף 8.2.

בהתאם לשומה מכרעת לקביעת שווי לדונם לחלקה סמוכה לנכס הנדון, חלקה 14 בגוש 7937 שנערכה ע"י גב' רמה מאור מיום 30/08/2022, עולה כי הובא בחשבון עלות עודפת לתוספת מקומות חניה תת קרקעיות מעבר לחניות אפשריות בקומת הקרקע. בהתאם להכרעתה, אני מקבלת את טענת המשיג, אולם חולקת על אופן תחשיבו.

להלן תחשיב למס' מקומות חניה תת קרקעיות:

תחשיב מספר חניות עפ"י תקן		שטח מגרש 404+104	19,538
שימוש	**שטח עיקרי**	**יחס חניה**	**מקומות חניה**
מסחר	2,667	37.5	71.12
תעסוקה עד 120% ז.ב	22,866	40	572
תעסוקה מעל 120% ז.ב	12,567	60	209
סה"כ מקומות חניה למגרש 104			852
חצר פנויה מגרש 104 40%+20% גינון			7,620
חצר פנויה כולל שפ"פ			8,006
שטח ברוטו ממוצע למקום חניה עילי			25
מקומות חניה עילית			320
סה"כ חניות תת קרקעיות נדרשות			532

שטח מגרש לתחשיב מקומות חניה – מגרש 104 + מגרש 404 בשטח של 483 בייעוד לשפ"פ.

בהתאם לתקן חניה מעודכן (משנת 2016) בהתייחס למקומות חניה למסחר, במבנה בו שטח המסחר הינו בהיקף של 100% זכויות בניה, יש להכשיר מקום חניה 1 לכל 25 מ"ר ועד 50 מ"ר (הובא בחשבון ממוצע של מקום חניה לכל 37.5 מ"ר מסחרי עיקרי) בהתייחס למקומות חניה למבנה למשרדים הכולל זכויות בניה מעל 120%, יש להכשיר מקום חניה לכל 60 מ"ר. להלן תחשיב לשווי עלות עודפת לחניה 104[7]:

שכירות חודשית לחניה		364 ₪
שכירות שנתית		4,371 ₪
שיעור היוון		6.9%
שווי מקום חניה		63,354 ₪
עלות בניה למ"ר מרתף+5% עלות עקיפה		2,998 ₪
שטח ברוטו למקום חניה תת קרקעי		33
עלות בניה למקום חניה		98,926 ₪
עלות עודפת לחניה		**35,572 ₪**

[7] תחשיב לעלות עודפת לחניה נערך עפ"י הכללים שאומצו בשומה מייעצת לתוכנית 457-0301135.

הערה:

שטח חצר פנויה לחניה נקבע בניכוי תכסית 40% ובניכוי 20% משטח המגרש לגינון, סה"כ בניכוי 60% תכסית.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1 סיכום ערכי הבסיס:

תעשיה

עסקאות מכר לתעשיה.								
מס"ד	כתובת	גו"ח	תאריך העסקה	שטח	תמורה	מחיר לדונם	סה"כ מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה
1	עמק חפר מזרח	8388/29	12/09/2021	6,685	₪ 23,220,000	₪ 3,473,448	886	₪ 3,920
2	אבן יהודה	8016/511/2349	21/03/2021	2,710	₪ 13,000,000	₪ 4,797,048	928	₪ 5,171
3	אבן יהודה	8016/99/2344	26/10/2020	1,607	₪ 5,350,000	₪ 3,329,185	928	₪ 3,589
4	אבן יהודה	8016/104/2351	26/05/2021	1,325	₪ 5,000,000	₪ 3,773,585	928	₪ 4,068
					ממוצע			₪ 4,187
					התאמה לבית אריזה		**0.70**	**₪ 2,931**
					התאמה לגודל		**0.95**	**₪ 2,784**

מסחר

	דמ"ש מסחר							5%
מס"ד	עיר	כתובת	מועד קובע	שטח מושכר ברוטו	דמ"ש חודשיים		דמ"ש למ"ר	מתואם מו"מ 5%
1	נתניה	משה הס 9	22/03/2020	100	₪ 9,500		₪ 95	₪ 90
2	נתניה	שדרות ניצה 8	22/03/2020	75	₪ 8,000		₪ 107	₪ 101
3	קדימה צורן	פארק תעשיות "לב השרון"	19/08/2019	עפ"י הסכם שכירות			₪ 100	₪ 100
4	נתניה	המלאכה 323	26/09/2022	140	₪ 15,400		₪ 110	₪ 105
5	נתניה	א.ד. גורדון 4	30/06/2022	35	₪ 3,500		₪ 100	₪ 95
6	נתניה	שדרות חיים וייצמן 5	07/06/2022	100	₪ 14,000		₪ 140	₪ 133
7	קדימה צורן		01/01/2022	200	₪ 20,000		₪ 100.00	₪ 95
					ממוצע			**₪ 103**

שווי מ"ר מבונה למסחר

דמ"ש		₪ 103
שיעור היוון למסחר	6.9%	₪ 17,865
יזמות	20%	₪ 14,888
עלויות בניה למסחר	₪ 5,220	₪ 9,668
שווי מ"ר מבונה ברוט למסחר		₪ 9,668
התאמה לגודל	0.95	₪ 9,185

משרדים

נתוני ביקוש ונתוני שכירות עפ"י חוזים							
מס"ד	תאריך	כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	דמ"ש מתואמים
1	2019	פארק תעשיות "לב השרון"	2	עפ"י הסכם שכירות	61 ₪	61 ₪	61 ₪
2	1019	פארק תעשיות "לב השרון"	2	עפ"י הסכם שכירות	61 ₪	61 ₪	61 ₪
3	2022	פארק תעשיות קדימה	2	120	65 ₪	0.95	62 ₪
4	2022	פארק תעשיות קדימה	2	220	57 ₪	0.95	54 ₪
5	2022	פארק תעשיות קדימה	2	250	55 ₪	0.95	52 ₪
6		אזה"ת עמק חפר- הסכם שכירות	1	129.72	42 ₪	1	42 ₪
7		אזה"ת עמק חפר- הסכם שכירות	1	108	45	1	45 ₪
	ממוצע						**54** ₪

שווי מ"ר מבונה למשרדים עפ"י גישת היוון הכנסות

דמ"ש		54 ₪
שיעור היוון למשרדים	6.9%	9,366 ₪
יזמות	20%	7,805 ₪
עלויות בניה משרדים	5,220 ₪	2,585 ₪
שווי מ"ר מבונה משרדים		**2,585** ₪
התאמה לגודל	0.95	**2,456** ₪

שווי מ"ר מבונה עפ"י גישת ההשוואה הישירה

תחשיב שטח אקו': הצ/306/1-1								
תאריך	גוש/חלקה	מגרש	כתובת	יעוד	שטח במ"ר	תמורה	יתרה לקרקע כולל פיתוח	מחיר לדונם כולל פיתוח
28/06/2021	8388/49	14	מ.א עמק חפר	מסחר ומשרדים	11,065	31,500,000 ₪	31,500,000 ₪	2,846,814 ₪
					שטח אקוויולנטי			1440
					שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח			1,977 ₪
					שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח מתואם זמן		10%	2,175 ₪

תחשיב לשווי מ"ר מבונה משוקלל

גישת השומה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
גישת ההשוואה	2,175 ₪	0.3	652 ₪
היוון הכנסות וחילוץ	2,456 ₪	0.7	1,719 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל למשרדים			**2,372** ₪

10.3.2 סיכום ערכי הבסיס

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח כדלקמן:

תעשיה: 2,784 ₪

מסחר: 9,185 ₪

משרדים: 2,372 ₪

11.תחשיבי השומה:

חלופה א' שווי זכויות חוזיות למטרת בית אריזה בהתאם לתכנית בניה			
תיאור	**שטח מבונה**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
קרקע	7,529	1	7,529
שירות	304	0.5	152
ראשונה	111	0.6	67
חצר	13,667.62	0.3	4,100
סה"כ מ"ר מבונה			11,847
שווי מ"ר אקו' לשימוש לבית אריזה			₪ 2,784
שווי			₪ 32,985,738
במעוגל			**₪ 33,000,000**

חלופה ב' שווי זכויות בהתאם לתכנית 457-0301135			
רכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו**
עיקרי- מסחר	2,667	1	2,667
שטח שרות	400.05	1	400
סהכ שטח אקו'			3,067
שווי מ"ר אקו' (כולל הפחתה 5% לגודל)			₪ 9,185
שווי זכויות למסחר A במעוגל			**₪ 28,171,000**
תעסוקה בקומות	35,433	1	35,433
שטח שירות	2,505	0.5	1,252.5
סהכ שטח אקו'			36,686
שווי מ"ר אקו'			₪ 2,372
שווי זכויות לתעסוקה B			₪ 87,006,789
סה"כ A+B			₪ 115,177,789
עלות חניה עודפת			₪ 18,922,871
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח במעוגל			**₪ 96,255,000**

תחשיב מספר חניות עפ"י תקן	שטח מגרש 104+404	19,538
שימוש	**שטח עיקרי**	**יחס חניה**	**מקומות חניה**
מסחר	2,667	37.5	71.12
תעסוקה עד 120% ז.ב	22,866	40	572
תעסוקה מעל 120% ז.ב	12,567	60	209
סה"כ מקומות חניה למגרש 104			852
חצר פנויה מגרש 104 40%+20% גינון			7,620
חצר פנויה כולל שפ"פ			8,006
שטח ברוטו ממוצע למקום חניה עילי			25
מקומות חניה עילית			320
סה"כ חניות תת קרקעיות נדרשות			532
עלות עודפת לחניה			₪ 35,572
סה"כ עלות עודפת לחניה			**₪ 18,922,871**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 9 בגוש 7937 הממוקם באזור התעשייה קדימה צורן מערב, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בסך כמפורט:

חלופה א : **33,000,000 ₪ (שלושים ושלושה מיליון ₪)**

חלופה ב : **96,255,000 ₪ (תשעים ושישה מיליון מאתיים חמישים וחמישה אלף ₪)**

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

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,



אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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