התאריך עברי : י״ח סיון, תשע״ח
תאריך לועזי : 31 מאי 2018
מס׳ תיק רמ״י : 71016900א
מספרינו (אופק) : 32713
לקביעת שכ״ט : 19.61 יח׳ שומה

לכבוד
הגב׳ מושית קניאס
מחלקת עסקאות
רשות מקרקעי ישראל- מחוז יו״ש
mushitk@land.gov.il

מר מרדכי (מוטי) דדון
שמאי מקרקעין
ת.ד 44200 ירושלים, 91440
mottidadon@gmail.com

מר יעקב כהן
שמאי מקרקעין
רח׳ יהודית 60 אלעזר גוש עציון
jacobcohen1010@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304
מגרש 101 עפ״י תב״ע 241/5, א.ת שער בנימין.

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלו ביום 8/01/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות במקרקעין לא כולל מע״מ וללא הוצאות פיתוח, זאת לצורך גביית **דמי היתר** בגין שינוי יעוד וניצול וכן גביית **דמי שימוש** בגין שימוש שלא כדין עבור שנים קודמות.

1.2 בהתאם להזמנה ולאחר קבלת הבהרות ממזמין השומה, השומה תערך בחמש חלופות, כדלקמן:

א. שווי הקרקע בהתאם לזכויות המוקנות ע״פ חוזה (היתרי בניה משנים 2000 ו- 2008).
ב. שווי הקרקע בהתאם לזכויות בניה מבוקשות (בקשה להיתר מס׳ 20160293, שנת 2016).
ג. שווי הקרקע בהתאם לתב״ע 241/5.
ד. שווי הקרקע בהתאם לשימושה בפועל ל-7 מועדים (שנים 2010-2016).
ה. שווי הקרקע בהתאם לזכויות המוקנות ע״פ חוזה (חלופה א׳) ל- 7 מועדים (שנים 2010-2016).

1.3 השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר מוטי דדון ביום 11/02/2017 (להלן: ״המשיב״). ההשגה שבנדון הוגשה ע״י מנהלת אזור תעשיה בנימין בע״מ, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר יעקב כהן מיום 25/12/2017 (להלן: ״המשיג״).

1.4 ביום 15/02/2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ ביום 18/02/2018 תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 14/03/2018.

1.5 ביום 18/02/2018 שלח המשיב את התייחסותו לטענות שמאי המשיג בצירוף תכניות בקשה להיתר. ביום 19/02/2018 שלח המשיג את תגובתו בצירוף היתר בניה, חוזי שכירות, הסכם מכר, חוזה קבלני ומכתב רו״ח לעניין עליות הבניה.

1.6 לעניין סוגיית שווי הזכויות החוזיות (חלופות א׳ ו-ה׳), בשומת המשיב נקבע השווי בהתאם לחוזה חכירה בייעוד לתעשיה מסורתית. **לאחר בירור המשיב מול רמ״י יש לקבוע את השווי בהתאם לתכניות בקשה להיתר קודמות בייעוד לתעשיה עתירת ידע.**

2. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

3. זיהוי הנכס:

גוש / חלקה :	גוש 3 אדמות הכפר ג'בע.
מגרש :	101 ע"פ תב"ע 241, 241/5.
מהות הנכס :	קרקע בייעוד למסחר, משרדים, תעשיה קלה ומלאכה.
כתובת עירונית :	אזור התעשייה שער בנימין, מועצה אזורית מטה בנימין.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה בחלופות א'-ג' תאריך : 12/12/2016.

המועד הקובע לשומת ההשגה בחלופות ד'-ה' כל שנה מיום 12/12/2010 ועד 12/12/2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 24/05/2018 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

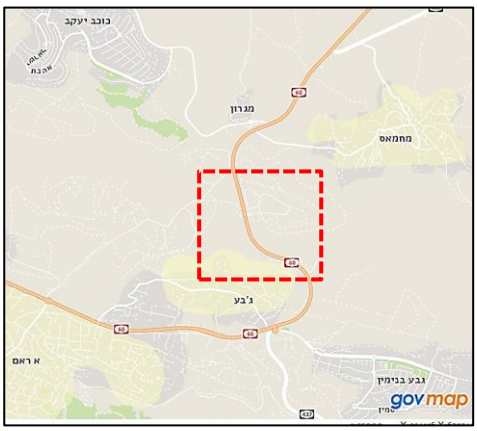
הנכס הנדון מהווה מבנה המשמש למסחר ומשרדים וממוקם באזור התעשייה שער בנימין בתחום שיפוט מועצה אזורית מטה בנימין.

6.1. הסביבה:

מועצה אזורית מטה בנימין היא מועצה באזור דרום השומרון, הרי בנימין וצפון הרי ירושלים, ומשתרעת על שטח של כמיליון דונם.

אזור התעשייה שער בנימין הוקם בשנת 1998 כאזור מסחר ושירותים במזרח בנימין אשר שטחו כ-600 דונם. במתחם קיימים חנויות מזון (רשת רמי לוי שיווק השקמה), מאפיות, מועדון כושר, מרפאות, חנויות רהיטים, חנות בגדים, אופטיקה, ושרותי רכב פנצ'רייה ומוסך, וכן משרדי החטיבה להתיישבות של הסוכנות היהודית ושני אולמות אירועים. אזור המסחר נועד לספק את צורכיהם של אלפי התושבים באזור מזרח בנימין. המקום מוגדר כאזור עדיפות לאומית א'.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל דרכים וכבישים, עמודי תאורה, תחבורה ציבורית, צנרות ביוב וכד' אזור התעשיה ממוקם כק"מ צפונית ליישוב אדם על כביש 60, כ-7 דקות נסיעה מירושלים.



שער בנימין ע"ג מפת הסביבה



אזור התעשיה וסימון המגרש ע"ג תצ"א

6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את מגרש 101 בשטח כולל של 4,368 מ״ר קרקע (ע״פ תכנית 241/5).
המגרש פינתי, צורתו מלבנית, טופוגרפיה מישורית.
נכון ליום הביקור בנכס על המגרש מבנה בבניה קשיחה המחולק ל-3 אגפים דו קומתיים המאוכלסים בשטחי מסחר ומשרדים. נגישות למגרש ולמבנים נוחה, דרך כביש פנימי ללא מוצא בחזית המבנים.

גבולות הנכס (מדידה גרפית באתר govmaps):

צפון - חזית המבנים, שטחי מסחר בשימוש סופר רמי לוי שיווק השקמה.
מזרח - כביש פנימי ומעברו מגרש בנוי בייעוד מסחרי.
דרום - עורף המבנים, כביש הגישה לאזור התעשיה וכיכר הכניסה.
מערב - כביש 60, כביש ראשי המחבר בין ירושלים לאריאל.

המגרש נכון ליום הביקור בנכס – מבט למערב



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

הקרקע בבעלות מדינת ישראל ומנוהלת ע״י רמ״י – הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו״ש.

7.1. הסכם חכירה מיום 2/11/2002 (נמסר ע״י מזמין השומה)

הצדדים: בין הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו״ש לבין מנהלת א.ת בנימין בע״מ
זיהוי: מגרש 101 עפ״י תב״ע 241 בשטח 3,926 מ״ר.
מטרת חכירה: תעשיה
קיבולת בניה: 80% בשתי קומות, תכסית 40% (3,141 מ״ר מבונה).
תקופת חכירה: 49 שנים החל מיום 19/04/1999 ועד ליום 18/04/2048.

7.2. הסכם מכר מיום 21/12/2015 (נמסר ע״י המשיג)

הצדדים: מנהלת א.ת בנימין בע״מ לבין מועצה אזורית מטה בנימין
זיהוי: מגרש 101 עפ״י תב״ע 241/5 בשטח 4,368 מ״ר.
שטחים: 850 מ״ר בנוי נטו + זכויות ברכוש המשותף (2 יחידות בקומה א׳)
תמורה: 3,600,000 ₪ לא כולל מע״מ (ללא דמי ניהול)

8. המצב תכנוני מתומצת:

ע"פ חוות דעת תכנונית של מחלקת תכנון רמ"י איו"ש מיום 14/11/2016 אשר נמסרה לנו ע"י מזמין השומה, ובהתאם לבדיקה באתר מנהל התכנון, המצב התכנוני החל על הקרקע:

8.1. תכניות בניין עיר:

תכנית	תוקף	מטרה	ייעוד מגרש 101
241	13/05/1998	הקמת אזור תעשיה	תעשיה, תעשיה עתירת ידע, משרדים, מלאכה
241/2	8/10/2003	הוספת שימושים	שימושים מעורבים- תעשיה ומשרדים
241/3	9/03/2005	הוספת שימושים	שימושים מעורבים- תעשיה ומשרדים
241/5	17/02/2016	שינויים- שטח, זכויות, ייעוד	מסחר, משרדים, תעשיה קלה ומלאכה

8.1.1. **תכונית מספר 241**:

תוקף : אושרה לתוקף ביום 13/05/1998.

ייעוד התכנית : תעשיה, מלאכה ומרכז שירותים בשטח 606.39 דונם.

מיקום התכנית : א.ת שער בנימין (תל מרים), גוש 3, אדמות הכפר ג'בע.

המגרש : 101 בשטח 3.926 דונם בייעוד תעשיה (סגול), מבנן 100.

שימושי תעשיה : תעשיה, תעשיות עתירות ידע, משרדים, חנויות מפעל.

הזכויות במגרש : אחוזי בניה - 80% בשתי קומות (בקומה: 35% עיקרי + 5% שירות).

גובה מירבי - 12 מ' ב 2 קומות

קווי בניין - 5 מ' מכל הצדדים.

חניה - מרתף/ קומה מפולשת (לא יחשב במניין הקומות).

8.1.2. **תכנית מס' 241/5:**

תוקף : אושרה לתוקף ביום 18/02/2015.

תאריך עדכון : 17/02/2016[1] נתקבל במחלקת תכנון.

ייעוד התכנית : תעשיה ומסחר (תעסוקה) בשטח 219 דונם.

מיקום התכנית : א.ת שער בנימין (תל מרים), גוש 3, אדמות הכפר ג'בע.

המגרש : 101 בשטח 4.368 דונם בייעוד מסחר, משרדים, תעשיה קלה ומלאכה.

הזכויות במגרש : זכויות בניה - 3,494.4 מ"ר

אחוזי בניה - 80% בשתי קומות (בקומה: 32% עיקרי + 8% שירות).

גובה מירבי - 12 מ' ב 2 קומות

קווי בניין - 5 מ' מכל הצדדים.

תכסית - לא צוין, במגבלות קווי הבניין התכסית היא כ- 80%

[1] תאריך עדכון קודם 24/02/2015 - תיקון אחוזי בניה לקומה וקווי בניין קדמיים.

8.2. רישוי (נמסר ע"י המשיב):

מס'	שנה	ייעוד	שטחים עיקרי + ממ"ד
1	2000	תעשייה עתירת ידע לפי 241	1553.6 מ"ר בנוי
2	2008		3338.4 מ"ר בנוי
3	2016	מסחר, משרדים לפי 241/5	3483.11 מ"ר בנוי

8.2.1. היתרי בניה משנת 2000:

היתר: חתום ע"י לשכת התכנון רמ"י איו"ש.

זיהוי: מגרש 101 ע"פ תב"ע 241

הבקשה: בניית מבנה להשכרה **בייעוד תעשייה עתירת ידע**

שטחים:

קומה	עיקרי	שירות					סה"כ
		ממ"ד	מ' טכניות	אחסנה	מדרגות	קיים	סה"כ	
קומת קרקע	1391.16	40.36	11.39		110.75		162.5	1553.66
קומה א'							0	0
גג							0	0
סך הכל	1391.16	40.36	11.39	0	110.75	0	162.5	**1553.66**

8.2.2. היתרי בניה משנת 2008 (המשך של ההיתר משנת 2000) :

היתר: חתום ע"י לשכת התכנון רמ"י איו"ש מיום 24/09/2008.

זיהוי: מגרש 101 ע"פ תב"ע 241 בשטח 3,949 מ"ר[2]

הבקשה: בניה על מבנה קיים

שימוש: קומה א' "אולם ייצור"

- לא סביר כי תעשיה מסורתית תבנה מעל תעשיה עת"י לכן השימוש יהיה למשרדים.

שטחים:

קומה	עיקרי	שירות					סה"כ
		ממ"ד	מ' טכניות	אחסנה	מדרגות	קיים	סה"כ	
קומת קרקע	1388.74	40.05	17.98		176.85	152	234.88	1623.62
קומה א'	1446.42	40.05	19.41		181.67		241.13	1687.55
גג			27.23				27.23	27.23
סך הכל	2835.16	80.1	64.62	0	358.52	152	503.24	**3338.4**

8.2.3. היתרי בניה משנת 2016:

היתר: מס' בקשה 20160293, מס' תיק 2410010100

זיהוי: מגרש ע"פ תב"ע 241/5 בשטח 4,368 מ"ר

הבקשה: תוספת שטחי עזר (אחסנה) השימושים חנויות משרדים.

שטחים:

קומה	עיקרי	שירות					סה"כ
		ממ"ד	מ' טכניות	אחסנה	מדרגות	קיים	סה"כ	
קומת קרקע	1388.74	40.05	17.98	91.43	176.85	234.88	326.31	1715.05
קומה א'	1446.42	40.05	19.41	53.28	181.67	241.13	294.41	1740.83
גג			27.23			27.23	27.23	27.23
סך הכל	2835.16	80.1	64.62	144.71	358.52	503.24	647.95	**3483.11**

[2] ישנה אי התאמה בין הזכויות המותרות עפ"י תב"ע 241 לבין הזכויות המאושרות בתכנית בקשה להיתר, הן מבחינת סך השטחים (בנוי וקרקע) והן מבחינת החלוקה בין שטח עיקרי לשירות – צוין בתכנית: "פירוט בקשה: הקלה בזכויות בניה"

8.3. סיכום המצב התכנוני לכל חלופה:

חלופה	מועד קובע	תכנון	ייעוד	שטח מגרש	שטח בנוי
א'	12/12/2016	זכויות (היתר 2008)	תעשיה עתירת ידע	3926 מ"ר	3338.4 מ"ר
ב'	12/12/2016	בקשה להיתר 2016	מסחר, משרדים	4368 מ"ר	3483.11 מ"ר
ג'	12/12/2016	תכנית מס' 241/5	מסחר, משרדים	4368 מ"ר	3,494.4 מ"ר
ד'	2010-2016	שימוש בפועל	מסחר, משרדים	4368 מ"ר	3338.4 מ"ר
ה'	2010-2016	זכויות (היתר 2008)	תעשיה עתירת ידע	3926 מ"ר	3338.4 מ"ר

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה		משיב	משיג
זכויות חוזיות[3]		**540,000 ₪**	**2,030,000 ₪**
בקשה להיתר (2016)		**4,522,000 ₪**	**2,030,000 ₪**
זכויות תכנוניות 241/5		**4,522,000 ₪**	**2,080,000 ₪**
שימוש בפועל	**2016**	**4,382,000 ₪**	**1,030,000 ₪**
	2015	**4,250,000 ₪**	**590,000 ₪**
	2014	**4,123,000 ₪**	**550,000 ₪**
	2013	**3,999,000 ₪**	**510,000 ₪**
	2012	**3,879,000 ₪**	**470,000 ₪**
	2011	**3,763,000 ₪**	**440,000 ₪**
	2010	**3,650,000 ₪**	**410,000 ₪**
זכויות חוזיות	**2016**	**540,000 ₪**	**830,000 ₪**
	2015	**523,000 ₪**	**340,000 ₪**
	2014	**508,000 ₪**	**320,000 ₪**
	2013	**492,000 ₪**	**290,000 ₪**
	2012	**478,000 ₪**	**270,000 ₪**
	2011	**463,000 ₪**	**250,000 ₪**
	2010	**449,000 ₪**	**240,000 ₪**

[3] הפער נובע משווי בייעודים שונים:
שמאי המשיב קבע את שווי הקרקע לפי ייעוד לתעשיה ושמאי המשיג קבע לפי ייעוד לתעשייה עתירת ידע ומשרדים.
כפי שהוסבר בסעיף 1.5 – קביעת השווי בשומת המשיב בייעוד לתעשיה מסורתית היא טעות אשר יש לתקנה בהכרעהה זו.

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

השמאי התבסס על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות (שווי שיורי) ע"ס הנתונים עבור כל ייעוד.

- תעשיה: בהיעדר נתוני השוואה מתאימים למגרשי תעשיה באזור התעשיה הנדון נותחו עסקאות השוואה מאזור התעשיה מישור אדומים, כדלקמן:
ניתוח עסקאות נדל"ן מס שבח- **חסר** מידע רלוונטי לניתוח העסקאות.
נותחו 11 מחירים מבוקשים מהאינטרנט למגרשי תעשיה. לאחר התאמה למו"מ (0.95) התקבל ממוצע של 310,000 ₪/דונם מפותח במישור אדומים (לשווי זכויות 31% בקרקע). לאחר התאמה למיקום (0.95) והתאמה לזכויות בניה[4] (0.857) התקבל שווי דונם תעשיה בשער בנימין בסך **252,600 ₪/דונם מפותח (לשווי זכויות 31% בקרקע).**

- מסחר: ע"ס חוזי שכירות ומסמכים שונים במגרש 101 הנישום.
נותחו חוזי שכירות ל-5 חנויות עם חשיפה, ו-2 חנויות ללא חשיפה בקומת הקרקע. לאחר התאמה לזמן והפחתת דמי ניהול (6 ₪/מ"ר) התקבל דמ"ש ממוצעים בסך 51.76 ₪/מ"ר בנוי בחשיפה מלאה ו- 41.51 ₪/מ"ר בנוי ללא חשיפה. לאחר היוון (8%), ניכוי יזמות (15%), הפחתת עלויות בניה (4,000 ₪/מ"ר) והתאמה לבעלות מלאה (91%) התקבל שווי מ"ר מבונה מסחר בסך **3,023 ₪/מ"ר מבונה מפותח בבעלות מלאה בחשיפה מלאה,**
1,554 ₪/מ"ר מבונה מפותח בבעלות מלאה ללא חשיפה.

- משרדים: ע"ס חוזי שכירות ומסמכים שונים במגרש 101 הנישום.
נותחו חוזי שכירות ל-2 משרדים בקומה א' לפיהם דמי השכירות הממוצעים הם 44.2 ₪/מ"ר. לאחר היוון (8.5%), ניכוי יזמות (15%), הפחתת עלויות בניה (4,000 ₪/מ"ר) והתאמה לבעלות מלאה (91%) התקבל שווי מ"ר מבונה משרדים בסך **1,566 ₪/מ"ר מבונה מפותח בבעלות מלאה**.

- מחסנים: ע"ס חוזי שכירות ומסמכים שונים במגרש 101 הנישום.
נותחו חוזי שכירות ל-4 מחסנים לפיהם דמי השכירות הממוצעים הם 37.46 ₪/מ"ר. לאחר היוון (8%), ניכוי יזמות (15%), הפחתת עלויות בניה (4,000 ₪/מ"ר) והתאמה לבעלות מלאה (91%) התקבל שווי מ"ר מבונה משרדים בסך **973 ₪/מ"ר מבונה מפותח בבעלות מלאה.**

9.2.2. עקרונות השומה:

- לשווי הבסיס בחלופות 5-4 יינתן מקדם הפחתה של 3% בגין כל שנה עוקבת מ- 2016 (לאחור).
- הוצאות הפיתוח 210,000 ₪/דונם בהתאם למשולם בפועל.
- ייעוד הקרקע ושטחים בחלופות השונות[5], כדלקמן:

חלופה	זכויות	שטחים במ"ר				
		קרקע	תעשיה	מסחר (ק"ק)	משרדים (ק"א)	מחסנים
1	חוזיות לפי חוזה חכירה 1998	3,926	3,140	-	-	-
2	תכנוניות לפי תכנית בקשה להיתר 2016	4,368	-	1,389	1,446	225
3	תכנוניות לפי תב"ע 241/5 (80%)	4,368	-	1,389	1,446	225
4	קיימות לפי שימוש בפועל	4,368	-	1,389	1,446	80
5	חוזיות לפי חוזה חכירה 1998	3,926	3,140	-	-	-

[4] לחלק ל- 700 מ"ר מבונה אקוו' במישור אדומים, ולהכפיל ב- 600 מ"ר מבונה אקוו' בשער בנימין.
[5] חלופה 3: ניצול שטחים לפי תכנית בקשה להיתר (חלופה 2) מהווה שימוש מיטבי לתב"ע 241/5.

9.2.3. תחשיב השומה:

- **חלופה 1- זכויות חוזיות לשנת 2016:**

שווי בסיס לדונם		252,600 ₪
בניכוי הוצ"פ	210,000 ₪	42,600 ₪
התאמה לבעלות	0.31	137,419 ₪
שווי המגרש ללא פיתוח	3.926	539,508 ₪
שווי מגרש ללא פיתוח בבעלות - מעוגל		**539,000** ₪

- **חלופה 2 וחלופה 3 – זכויות תכנוניות (לפי תב"ע בתוקף ובקשה להיתר) לשנת 2016:**

ייעוד	מסחר		משרדים	מחסנים
	חשיפה מלאה	ללא חשיפה		
שווי בסיס למ"ר נטו	3,023 ₪	1,554 ₪	1,566 ₪	973 ₪
שטח במ"ר	543	847	1446	225
סך הכל שווי מפותח	1,641,489 ₪	1,315,834 ₪	2,264,436 ₪	218,925 ₪
שווי מגרש מפותח	5,440,684 ₪			
עלויות פיתוח	917,280 ₪			
שווי המגרש ללא פיתוח	**4,522,000** ₪			

- **חלופה 4 – זכויות בשימוש בפועל לשנים 2010-2016:**

ייעוד	מסחר		משרדים	מחסנים
	חשיפה מלאה	ללא חשיפה		
שווי בסיס למ"ר נטו	3,023 ₪	1,554 ₪	1,566 ₪	973 ₪
שטח במ"ר	543	847	1446	80.1
סך הכל שווי מפותח	1,641,489 ₪	1,315,834 ₪	2,264,436 ₪	77,937 ₪
שווי מגרש מפותח	5,299,696 ₪			
עלויות פיתוח	917,280 ₪			
שווי המגרש ללא פיתוח	**4,381,000** ₪			

מועד קובע	התאמה	שווי ללא פיתוח
2016	כנ"ל	4,381,000 ₪
2015	0.97	4,250,000 ₪
2014	0.97	4,123,000 ₪
2013	0.97	3,999,000 ₪
2012	0.97	3,879,000 ₪
2011	0.97	3,763,000 ₪
2010	0.97	3,650,000 ₪

- **חלופה 5- זכויות חוזיות לשנים 2010-2016:**

מועד קובע	התאמה	שווי ללא פיתוח
2016	חלופה 1	539,000 ₪
2015	0.97	523,000 ₪
2014	0.97	507,000 ₪
2013	0.97	492,000 ₪
2012	0.97	477,000 ₪
2011	0.97	463,000 ₪
2010	0.97	449,000 ₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

השמאי התבסס על גישת היוון ההכנסות (שווי שיורי) ע"ס הנתונים עבור כל ייעוד.

- משרדים: נותחו חוזי שכירות ומסמכים שונים במגרש 103 הסמוך.

נותחו הסכמי שכירות ל-3 משרדים לפיהם דמי השכירות הממוצעים הם 44 ₪/מ"ר. לאחר היוון (8.5%), ניכוי יזמות (10%) והפחתת עלויות בניה (4,680 ₪/מ"ר) התקבל שווי מ"ר מבונה משרד-

שנת 2017: 967 ₪/מ"ר מבונה מפותח בבעלות מלאה.

שנת 2016: 537 ₪/מ"ר מבונה מפותח בבעלות (דמ"ש 40 ₪/מ"ר, עלות בניה 4,597 ₪/מ"ר).

שנת 2015: 377 ₪/מ"ר מבונה מפותח בבעלות (דמ"ש 38 ₪/מ"ר, עלות בניה 4,500 ₪/מ"ר).

- תעשיה עתירת ידע - תינתן התאמה של 0.93 משווי למשרדים
- מחסנים - תינתן התאמה של 0.60 משווי למשרדים
- מסחר: נותחו חוזי שכירות ומסמכים שונים במגרש 103 הסמוך

בהתאם להכרעה ראשונה במגרש 103 ובהתאמה למועד הקובע לנכס הנדון, התקבלו דמ"ש ממוצעים בסך 50 ₪/מ"ר בנוי. לאחר היוון (8.5%), ניכוי יזמות (20%) והפחתת עלויות בניה (4,680 ₪/מ"ר) התקבל שווי מ"ר מבונה מסחר-

שנת 2017: 1,202 ₪/מ"ר מבונה מפותח בבעלות מלאה.

שנת 2016: 1,178 ₪/מ"ר מבונה מפותח בבעלות (דמ"ש 45 ₪/מ"ר, עלות בניה 4,597 ₪/מ"ר).

שנת 2015: 1,096 ₪/מ"ר מבונה מפותח בבעלות (דמ"ש 44 ₪/מ"ר, עלות בניה 4,500 ₪/מ"ר).

9.3.2. עקרונות השומה:

- לשווי הבסיס בחלופות 5-4 יינתן מקדם הפחתה של 7% בגין כל שנה עוקבת מ- 2015 (לאחור).
- עלויות בניה- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה למגרש מס' 105 עלות בניה הינה 4,500 ₪/מ"ר נכון לשנת 2015, בוצעה התאמה מדדית לכל שנה בחלופות השונות.
- הוצאות הפיתוח 210,000 ₪/דונם בהתאם למשולם בפועל.
- ייעוד הקרקע ושטחים בחלופות השונות[6], כדלקמן:

חלופה	זכויות	שטחים במ"ר					
		קרקע	תעשיה עת"י (ק"ק)	משרדים (ק"ק)	משרדים (ק"א)	מסחר (ק"ק)	מחסנים
1	חוזיות לפי חוזה חכירה 1998	3,926	1,530	-	1,530	-	-
2	תכנוניות לפי תכנית בקשה להיתר 2016	3,926	1,530	-	1,530	-	-
3	תכנוניות לפי תב"ע 241/5 (80%)	4,368	-	846	1,446	543	225
4	קיימות לפי שימוש בפועל	4,368	-	846	1,446	543	225
5	חוזיות לפי חוזה חכירה 1998	3,926	1,595		1,595		

[6] חלופות 1,5: ייעוד לפי תכניות בקשה להיתר חתומות משנים 2000, 2010.
חלופות 1,2,5: שטחים ברוטו כוללים שטח נטו מתכנית בתוספת 15% העמסת שטחי שירות.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

- **<u>חלופה 1- זכויות חוזיות לשנת 2017:</u>**

ייעוד	תעשיה עת"י	משרדים
שווי בסיס למ"ר	₪ 899	₪ 967
שטח במ"ר	1530	1530
סך הכל שווי מפותח	₪ 1,375,944	₪ 1,479,510
שווי מגרש מפותח	₪ 2,855,454	
עלויות פיתוח	₪ 824,460	
שווי המגרש ללא פיתוח	**₪ 2,030,000**	

- **<u>חלופה 2 – זכויות תכנית בקשה להיתר</u>**

ייעוד	תעשיה עת"י	משרדים
שווי בסיס למ"ר	₪ 899	₪ 967
שטח במ"ר	1530	1530
סך הכל שווי מפותח	₪ 1,375,944	₪ 1,479,510
שווי מגרש מפותח	₪ 2,855,454	
עלויות פיתוח	₪ 824,460	
שווי המגרש ללא פיתוח	**₪ 2,030,000**	

- **<u>חלופה 3 – זכויות תכנוניות תב"ע 241/5:</u>**

ייעוד	משרדים		מסחר	מחסנים
	קומת קרקע	קומה א'		
שווי בסיס למ"ר	₪ 967	₪ 967	₪ 1,202	₪ 580
שטח במ"ר	846	1,446	543	225
סך הכל שווי מפותח	₪ 818,082	₪ 1,398,282	₪ 652,686	₪ 130,500
שווי מגרש מפותח	₪ 2,999,800			
עלויות פיתוח	₪ 917,280			
שווי ללא פיתוח- 2017	**₪ 2,080,000**			

- **<u>חלופה 4 – זכויות בשימוש בפועל לשנים 2010-2016:</u>**

ייעוד	משרדים		מסחר	מחסנים
	קומת קרקע	קומה א'		
שווי בסיס למ"ר	₪ 537	₪ 537	₪ 1,178	₪ 322
שטח במ"ר	846	1,446	543	225
סך הכל שווי מפותח	₪ 454,302	₪ 776,502	₪ 639,654	₪ 72,450
שווי מגרש מפותח	₪ 1,942,346			
עלויות פיתוח	₪ 917,280			
שווי ללא פיתוח- 2016	**₪ 1,030,000**			

ייעוד	משרדים		מסחר	מחסנים
	קומת קרקע	קומה א'		
שווי בסיס למ"ר	₪ 377	₪ 377	₪ 1,096	₪ 226
שטח במ"ר	846	1,446	543	225
סך הכל שווי מפותח	₪ 318,942	₪ 545,142	₪ 595,128	₪ 50,850
שווי מגרש מפותח	₪ 1,509,500			
עלויות פיתוח	₪ 917,280			
שווי ללא פיתוח- 2015	**₪ 590,000**			

מועד קובע	התאמה	שווי ללא פיתוח
2016	כנ"ל	₪ 1,030,000
2015	כנ"ל	₪ 590,000
2014	0.93	₪ 550,000
2013	0.93	₪ 510,000
2012	0.93	₪ 470,000
2011	0.93	₪ 440,000
2010	0.93	₪ 410,000

- **<u>חלופה 5- זכויות חוזיות לשנים 2010-2016:</u>**

ייעוד	תעשיה עת"י	משרדים
שווי בסיס למ"ר	₪ 499	₪ 537
שטח במ"ר	1595	1595
סך הכל שווי מפותח	₪ 796,559	₪ 856,515
שווי מגרש מפותח	₪ 1,653,074	
עלויות פיתוח	₪ 824,460	
שווי ללא פיתוח- 2016	**₪ 830,000**	

ייעוד	תעשיה עת"י	משרדים
שווי בסיס למ"ר	₪ 351	₪ 377
שטח במ"ר	1595	1595
סך הכל שווי מפותח	₪ 559,223	₪ 601,315
שווי מגרש מפותח	₪ 1,160,538	
עלויות פיתוח	₪ 824,460	
שווי ללא פיתוח- 2015	**₪ 340,000**	

מועד קובע	התאמה	שווי ללא פיתוח
2016	כנ"ל	₪ 830,000
2015	כנ"ל	₪ 340,000
2014	0.93	₪ 320,000
2013	0.93	₪ 290,000
2012	0.93	₪ 270,000
2011	0.93	₪ 250,000
2010	0.93	₪ 240,000

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 15/02/2018 העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **זכויות חוזיות:** הזכויות החוזיות כוללות שימוש למשרדים הן עפ"י חוזה הן עפ"י תכנית בקשה להיתר מאושרת משנת 2011. חוזה החכירה מגדיר את שימושי הקרקע עפ"י תכנית 241 הכוללת גם תעשיה עתירת ידע. ע"פ החלטת שמאי מכריע תעשיה עתירת ידע כוללת שימוש למשרדים. בנוסף, בתשריט תכנית בקשה להיתר משנת 2011 מסומנת קומה א' כקומת משרדים.
- **גישת השומה:** גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות מקובלים במבנה במגרש הנישום ובמבנה הסמוך מס' 103, תוך חילוץ מרכיב הקרקע באמצעות נתוני חילוץ מקובלים.
- **עסקאות להשוואה:** בשומה יש התייחסות להכרעה קודמת במגרשים 102-103, המבוססת על נתוני שכירות לחנויות ומשרדים. יש לציין כי השטחים המסחריים הושכרו ברמת גמר מתואמת שנעשו ע"י המועצה. בניתוח עסקה למשרדים שנעשתה לאחרונה מתקבל 4,300 ₪/מ"ר בנוי.

לעניין חלופות 4,5 למספר מועדים- הובאו דמי שכירות מתוך הסכמי שכירות נכון לאותם המועדים תוך מתן התאמות רלוונטיות. ניתן לשים לב לירידה משמעותית בערכים כיוון שמדובר בשנים ביטחוניות קשות בעייתיות וכן לאזור חדש בשלבי התפתחות ראשוניים.

- **תחשיב:** שיעור היוון- 8.5% מגלם את הסיכון הכלכלי, פוליטי ובטחוני ביו"ש. רווח יזמי- 15% למשרדים. 20% למסחר בהתאם למקובל. עלות בניה- 6,200 ₪/מ"ר בניה ישירה (עלות שמרנית, בהתבסס על חוזה שנחתם לאחרונה). בנוסף, בהתאם למכתב רו"ח של המועצה ההשקעות שבוצעו בין השנים 1998-2007 הן כ-5.34 מיליון ₪, מדובר על שווי שהוא תוספת לקומה ולא בניה חדשה.
- **צורת המגרש**: צורת המגרש מלבן מאורך, על כן בנו 2 חזיתות לבניין. בעקבות כך, למבנה שטחים מתים רבים ללא שימוש וללא תועלת כלכלית. יחס העמסה אינו מכסה את כל השטחים הבנויים במבנה. החזית בקומת הקרקע משמשת למסחר והעורפיים לאחסנה ומשרדים.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **זכויות חוזיות:** יש להתייחס לזכויות שהוקצו ע"י רמ"י, ועליהם שילם החוכר בפועל, מתוך השימושים המותרים בתב"ע. תוכנית בקשה להיתר מאושרת משנת 2011 לא הוצגה בפני. יש לבדוק איזה סוג של משרדים מותרים בתב"ע אם כשטח עיקרי או כשטח נספח לתעשיה. להבנתי, החוזה הוא לשימושי תעשיה ועל החוכר לשלם דמי חכירה ודמי שימוש למשרדים.
- **שומת המשיג:** בחלופה 1 התוצאה היא כ-2 מיליון ₪ עבור תעשיה עתירת ידע (דומה למשרדים). בחלופה 5 התוצאה היא 800 אלף ₪ לאותו שימוש ולמועד קובע של שנה קודם, הפער אינו מציאותי. חלופה 3 וחלופה 4 אמורות להגיע לתוצאות זהות כיוון שהשימוש בפועל הוא השימוש מיטבי. שמאי המשיג הגיע בחלופה 4 למחצית מהשווי בחלופה 3.
- **עסקאות להשוואה:** חשיפה טובה יותר למסחר מאחורי סופר רמ"י לוי. יש מסחר חזיתי עם חשיפה טובה יותר ויש בנייה פנימית ששוויה פחות. הובאו בחשבון חוזי שכירות מהמקום. יש חוזה שכירות למחסן 37 ₪/מ"ר כך שהתוצאה התקבלת היא סבירה.
- **תחשיב:** דמי שכירות- ללא פערים משמעותיים, בשומתי מתקבל 51 ₪/מ"ר. שיעור היוון- ע"פ סקירת שיעורי תשואה 7.7% בתוספת לסיכון 8.5%. רווח יזמי- 15%. עלויות בניה- 4,000 ₪/מ"ר בנוי. המשיג הביא 6,000 ₪/מ"ר בהתאם לחוזה קבלן בבניין סמוך. יש לבדוק במה המדובר- המפרט, חללים וכד'. יש להביא בחשבון התאמה לבעלות מלאה.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

השומה עבור מגרש 101 עפ"י תב"ע 241 בשטח 3.926 דונם ועפ"י תב"ע 241/5 בשטח 4.368 דונם.

לאחר בחינת השומות וסיכום הדיון עולה כי עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לעלויות הבניה שיש להפחית משווי מ"ר בנוי. שמאי המשיב קבע עלויות בניה בסך 4,000 ₪/מ"ר, לעומתו שמאי המשיג הפחית עלויות בניה בסך 4,680 ₪/מ"ר ובדיון טען לעלויות בניה גבוהות יותר בהסתמך על חוזה בניה קבלני באזור התעשיה שער בנימין.

באזור יהודה ושומרון מקובל לאמוד עלויות בניה ישירות בסך כ-4,000 ₪/מ"ר, עלויות בניה עקיפות (אגרות בניה, תכנון, פיקוח, בקרה, בצ"מ וכיוצ"ב) מהוות כ-15% מעלויות בניה ישירות, לפיכך יובאו בחשבון **עלויות בניה בסך 4,500 ₪/מ"ר.**

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>ייעוד וזכויות בניה:</u>

חלופות א' ו-ה': שמאי המשיב קבע שווי לפי תעשייה מסורתית ובהתאם לחוזה חכירה משנת 1998. לעומתו, שמאי המשיג קבע שווי לתעשייה עתירת ידע (דהיינו משרדים), בהתאם לתכניות בקשה להיתר מהשנים 2000 ו- 2008 אשר אושרו ע"י מחלקת התכנון ברמ"י איו"ש. לאחר בדיקה נוספת במחלקת עסקאות רמ"י איו"ש שלח שמאי המשיב תכניות בקשה להיתר מאושרות. לפיכך, קביעת שווי הקרקע בחלופות א' ו-ה' יעשו בהתאם לתכניות אלו.

ממ"ד- הובא בחשבון כי שטחי הממ"ד אינם בשימוש עיקרי אלא בשימוש לאחסנה.

<u>חלופות א', ה': זכויות בהתאם לחוזה חכירה 1998 ותוכניות בקשה להיתר מהשנים 2000 ו-2008:</u>

תכנית בקשה להיתר משנת 2000 מסווגת את הקרקע בייעוד לתעשייה עתירת ידע, דהיינו משרדים.

תכנית בקשה להיתר משנת 2008 מאפשרת להוסיף קומה (קומה א') עבור "אולם ייצור".

כפי שטען המשיב, היות ותשריט הבקשה משנת 2008 הינו המשכו של תשריט הבקשה משנת 2000, אזי ההנחה כי אולמות ייצור הינן לתעשיה עתירת ידע (לא סביר כי תעשייה מסורתית תיבנה בקומה א', מעל קומת קרקע לתעשייה עת"י). על כן השווי יקבע לשימוש משרדים ותעשיה עתירת ידע בלבד.

שטח המגרש בהתאם לתכניות בקשה להיתר ובהתאם לתב"ע מס' 241- הוא בסך 3.926 דונם.

סך הכל יובאו בחשבון שטחים למשרדים 3,258.3 מ"ר ברוטו[7], שטחי ממ"ד לאחסנה 80.1 מ"ר.

<u>חלופה ב': זכויות בהתאם לתכנית בקשה להיתר חדשה משנת 2016:</u>

התכנית מסווגת את קומת הקרקע בשימוש למסחר ואת קומה א' בשימוש למשרדים (ע"פ תב"ע 241/5 בתוקף). בנוסף, התכנית מאפשרת להוסיף שטחי אחסנה בשטח 144.71 מ"ר.

שטח המגרש בהתאם לתכניות בקשה להיתר ובהתאם לתב"ע 241/5- הוא בסך 4.368 דונם.

סך הכל יובאו בחשבון שטחים למסחר בקומת הקרקע 1,597.19 מ"ר ברוטו, שטחים למשרדים בקומה א' 1,661.15 מ"ר ברוטו[8], שטחים לאחסנה 224.82 מ"ר[9].

---

[7] 2,835 מ"ר עיקרי + 423 מ"ר שירות

[8] מסחר- 1,388.47 מ"ר עיקרי + 208.445 מ"ר שירות (כולל חלק יחסי בגג).
משרד- 1,446.42 מ"ר עיקרי + 214.695 מ"ר שירות (כולל חלק יחסי בגג).

[9] מסחר- 40.05 מ"ר ממ"ד + 91.43 מ"ר אחסנה.
משרד- 40.05 מ"ר ממ"ד + 53.28 מ"ר אחסנה.

חלופה ג': זכויות בהתאם לתכנית בניין עיר בתוקף 241/5:

בהתאם לתב"ע המגרש בשטח 4.368 דונם והשימושים המותרים הם מסחר, משרדים ותעשייה קלה.
הונח כי השימוש המיטבי יהיה בהתאם לבקשה להיתר, מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א'.
זכויות הבניה ע"פ תב"ע הן 32% עיקרי + 8% שירות בכל קומה, דהיינו 1,747.2 מ"ר ברוטו.
לפיכך יובאו בחשבון שטחים למסחר בקומת הקרקע 1,747.2 מ"ר ברוטו ושטחים למשרדים בקומה א' 1,747.2 מ"ר ברוטו.

חלופה ד': זכויות בהתאם לשימוש בפועל עבור 7 מועדים קובעים (2010-2016):

בשנים האחרונות השימוש בפועל בבניין הוא למסחר ומשרדים (ללא מחלוקת בין הצדדים).
בהתאם לתכנית בקשה להיתר חדשה (2016) השטחים הקיימים הם 3,338.4 מ"ר סך הכל.
שטח המגרש בהתאם לתכניות בקשה להיתר ובהתאם לתב"ע 241/5 - 4.368 דונם.
אי לכך, יובאו בחשבון שטחים למסחר בקומת הקרקע 1,597.18 מ"ר ברוטו, שטחים למשרדים בקומה א' 1,661.15 מ"ר ברוטו[10], שטחי ממ"ד לאחסנה 80.1 מ"ר[11].

סיכום זכויות הבניה לפי ייעוד, כדלקמן:

חלופה	זכויות	שטחים במ"ר					
		קרקע	מסחר	משרדים	אחסנה מסחר	אחסנה משרדים	סה"כ
א'	זכויות (היתר 2008)	3,926		3258.3		80.1	3,338.40
ב'	בקשה להיתר 2016	4,368	1597.185	1661.115	131.48	93.33	3,483.11
ג'	תכנית מס' 241/5	4,368	1747.2	1747.2			3,494.40
ד'	שימוש בפועל	4,368	1597.185	1661.115	40.05	40.05	3,338.40
ה'	זכויות (היתר 2008)	3,926		3258.3		80.1	3,338.40

10.2.2. **<u>נתוני חילוץ בגישת היוון ההכנסות (שווי שיורי):</u>**

- שיעור היוון- שיעור התשואה בנכסים מסחריים הוא 7.6% ובנכסי משרדים 7.8% (עפ"י סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים (2016)). בשומתנו נביא בחשבון היוון דמי שכירות בשיעור 8%, שיעור זה מבטא את רמת הסיכון באזור הנישום.
- שיעור יזמות- שיעור היזמות בניתוח שווי הקרקע מהיוון דמי שכירות יהיה 15%.
- עלויות בניה- עלויות בניה ישירות ועקיפות בגבולות 4,500 ₪/מ"ר (ראו ס' 10.1).
- התאמה לבעלות מלאה- תובא בחשבון תוספת 3% על שווי הקרקע ללא פיתוח.
- שטח לאחסנה- יקבע לפי מקדם 0.6 מהשווי העיקרי אליו הוא מיוחס (משרדים או מסחר).

10.2.3. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בהכרעתנו נביא בחשבון עלויות פיתוח משולמות בסך 210,00 ₪/ד', בהתאם לשומות הצדדים.

10.2.4. **<u>התאמות לפי שנים- עליית ערך הקרקע:</u>**

כפי הנלמד מהחוזים, לא קיים שוני מהותי מבחינה ביטחונית וכלכלית בין השנים הנישומות, על כן תינתן התאמה בגין עליית ערך הקרקע בלבד וללא התערבות משתנים נוספים. ההתאמה תעשה באמצעות הפחתה ביחס ישיר של 5% בין שנה מאוחרת לשנה הקודמת לה.
ההפחתה תינתן על שווי מרכיב הקרקע כלא מפותחת.

[10] מסחר- 1,388.47 מ"ר עיקרי + 208.445 מ"ר שירות (כולל חלק יחסי בגג).
משרד- 1,446.42 מ"ר עיקרי + 214.695 מ"ר שירות (כולל חלק יחסי בגג).

[11] מסחר- 40.05 מ"ר, משרד- 40.05 מ"ר.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהיעדר עסקאות השוואה למגרשים ריקים ולנכסים בנויים, בקביעת ערכי הבסיס נעזר בגישת היוון ההכנסות לדמי שכירות מקובלים באזור ובגישת חילוץ שווי מרכיב הקרקע (גישת השווי השיורי).

דמי השכירות שנביא בשומתנו מתבססים על חוזי שכירות (ונספחיהם) לשטחי משרדים וחנויות בבניינים 101 (נשוא השומה), 103 ו-105 באזור התעשיה הנישום, שער בנימין.

להלן נתוני שכירות למסחר:

מס'	חוזה	תאריך	תקופה	בניין	שוכר	שטח נטו	שטח ברוטו	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
1	חוזה שכירות	01/09/2017	2017-2018	101	אופטיקה	36	41.4	₪ 2,790	₪ 67
2	נספח להסכם	02/03/2016	2016	101	ארץ בנימין	155	170.5	-	₪ 48
3	חוזה שכירות	15/08/2016	2016-2019	103	דושה	-	72	-	₪ 50
5	חוזה שכירות	07/01/2013	2013-2016	101	טהר	-	60	₪ 4,000	₪ 67
6	נספח להסכם	2016	2016	101	טהר	15	-	-	₪ 40
7	חוזה שכירות	2017	2016-2018	101	מחשבים	16	18.4	₪ 800	₪ 43
8	חוזה שכירות	01/08/2012	2015-2020	101	פארם4U	-	150	-	₪ 40
9	חוזה שכירות	01/11/2012	2014-2023	103	כיפות רפי	-	72	₪ 3,350	₪ 47
10	חוזה שכירות	18/03/2014	2014-2020	103	על המשקל		84	₪ 5,600	₪ 67
דמי שכירות חודשיים ראויים לחנויות בא.ת שער בנימין (ללא מע"מ)									₪ 52
דמי שכירות בניכוי דמי ניהול 6 ₪								₪ 6	**₪ 46**

להלן נתוני שכירות למשרדים:

מס'	חוזה	תאריך	תקופה	בניין	שוכר	שטח נטו	שטח ברוטו	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
1	נספח להסכם	29/10/2014	2014-2015	101	מועצה	-	-	-	₪ 34
3	חוזה שכירות	01/11/2009	2010-2016	101	מועצה-גוונים	-	450	-	₪ 45
5	חוזה שכירות	01/03/2013	2010-2016	101	מועצה-רווחה	-	420	-	₪ 41
6	חוזה שכירות	10/08/2011	2012-2026	105	משטרה	-	1500	-	₪ 50
דמי שכירות חודשיים ראויים לחנויות בא.ת שער בנימין (ללא מע"מ)									₪ 45
מידוד דמי שכירות לפי מדד המחירים לצרכן (ממוצע)								1.037	₪ 47
דמי שכירות בניכוי דמי ניהול 6 ₪								₪ 6	**₪ 41**

הערות:

חלק מחוזי השכירות נמסרו לנו ע"י הצדדים וחלק אחר נמצא ברשותנו.

דמי השכירות כוללים דמי ניהול למנהלת אזור התעשיה בסך 6 ₪/מ"ר.

חוזי השכירות נחתמו בשנים שונות אולם נמצאים בתוקף נכון למועד הקובע.

דמי השכירות מהווים שווי מ"ר ברוטו, דהיינו מגלם העמסת שטחי שירות כ-15%.

הצמדה למדד- ניתנה התאמה ממוצעת לפי מדד המחירים לצרכן.

ערכי הבסיס:

	מסחר		משרדים	
דמי שכירות		₪ 46		₪ 41
דמ"ש שנתיים	12	₪ 552	12	₪ 492
שווי בנוי	0.08	₪ 6,900	0.08	₪ 6,150
בניכוי יזמות	1.15	₪ 6,000	1.15	₪ 5,348
בהפחתת ע. בניה	4500	**₪ 1,500**	4500	**₪ 848**
שווי לאחסנה	0.6	**₪ 900**	0.6	**₪ 509**

שווי מ"ר מבונה ברוטו מסחר : 1,500 ₪/מ"ר כולל פיתוח וללא מע"מ.

שווי מ"ר מבונה ברוטו משרדים : 848 ₪/מ"ר כולל פיתוח וללא מע"מ.

11. תחשיבי השומה:

11.1. חלופה א' – זכויות חוזיות:

שימוש	משרדים	אחסנה
מ"ר ברוטו	3258.3	80.1
שווי מ"ר מבונה	848 ₪	508.70 ₪
שווי כולל פיתוח	2,762,471.74 ₪	40,746.52 ₪
עלויות פיתוח	-824,460 ₪	
שווי ללא פיתוח	1,978,758 ₪	
בהתאמה לבעלות	**2,039,957** ₪	

11.2. חלופה ב' – זכויות תכנוניות לפי תכנית בקשה להיתר:

שימוש	מסחר	משרדים	אחסנה מסחר	אחסנה משרדים
מ"ר ברוטו	1597.19	1661.12	131.48	93.33
שווי מ"ר מבונה	1,500 ₪	848 ₪	900 ₪	509 ₪
שווי כולל פיתוח	2,395,778 ₪	1,408,337 ₪	118,332 ₪	47,477 ₪
עלויות פיתוח	-917,280 ₪			
שווי ללא פיתוח	3,052,643 ₪			
בהתאמה לבעלות	**3,147,054** ₪			

11.3. חלופה ג' – זכויות תכנוניות לפי תב"ע 241/5:

שימוש	מסחר	משרדים
מ"ר ברוטו	1747.20	1747.20
שווי מ"ר מבונה	1,500 ₪	848 ₪
שווי כולל פיתוח	2,620,800 ₪	1,481,322 ₪
עלויות פיתוח	-917,280 ₪	
שווי ללא פיתוח	3,184,842 ₪	
בהתאמה לבעלות	**3,283,342** ₪	

11.4. חלופה ד' – שימוש בפועל:

שימוש	מסחר	משרדים	אחסנה מסחר	אחסנה משרדים
מ"ר ברוטו	1597.19	1661.12	40.05	40.05
שווי מ"ר מבונה	1,500 ₪	848 ₪	900 ₪	509 ₪
שווי כולל פיתוח	2,395,778 ₪	1,408,337 ₪	36,045 ₪	20,373 ₪
עלויות פיתוח	-917,280 ₪			
שווי ללא פיתוח	2,943,252 ₪			
בהתאמה לבעלות	**3,034,281** ₪			

מס'	מועד קובע	התאמה	שווי הקרקע
1	12/12/2016	כנ"ל	3,034,281 ₪
2	12/12/2015	1.05	2,889,791 ₪
3	12/12/2014	1.05	2,752,182 ₪
4	12/12/2013	1.05	2,621,126 ₪
5	12/12/2012	1.05	2,496,310 ₪
6	12/12/2011	1.05	2,377,438 ₪
7	12/12/2010	1.05	2,264,227 ₪

11.5. חלופה ה' – זכויות חוזיות:

שימוש	משרדים	אחסנה
מ"ר ברוטו	3258.3	80.1
שווי מ"ר מבונה	848 ₪	508.70 ₪
שווי כולל פיתוח	2,762,472 ₪	40,747 ₪
עלויות פיתוח	-824,460 ₪	
שווי ללא פיתוח	1,978,758 ₪	
בהתאמה לבעלות	**2,039,957** ₪	

מס'	מועד קובע	התאמה	שווי הקרקע
1	12/12/2016	כנ"ל	2,039,957 ₪
2	12/12/2015	1.05	1,942,816 ₪
3	12/12/2014	1.05	1,850,301 ₪
4	12/12/2013	1.05	1,762,192 ₪
5	12/12/2012	1.05	1,678,278 ₪
6	12/12/2011	1.05	1,598,360 ₪
7	12/12/2010	1.05	1,522,247 ₪

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 101 הממוקם באזור התעשייה שער בנימין נכון ליום 12/12/2016, כריק ופנוי, לצורך הקצאה בפטור ממכרז, הינו:

חלופה	בהתאם ל:		שווי	במילים
א'	זכויות חוזיות		2,040,000 ₪	שני מיליון וארבעים אלף ₪
ב'	בקשה להיתר (2016)		3,147,000 ₪	שלוש מיליון מאה ארבעים ושבעה אלף ₪
ג'	זכויות תכנוניות 241/5		3,283,000 ₪	שלוש מיליון מאתיים שמונים ושלושה אלף ₪
ד'	שימוש בפועל	2016	3,034,000 ₪	שלוש מיליון שלושים וארבעה אלף ₪
		2015	2,890,000 ₪	שני מיליון שמונה מאות ותשעים אלף ₪
		2014	2,752,000 ₪	שני מיליון שבע מאות חמישים ושניים אלף ₪
		2013	2,621,000 ₪	שני מיליון שש מאות עשרים ואחד אלף ₪
		2012	2,496,000 ₪	שני מיליון ארבע מאות תשעים ושישה אלף ₪
		2011	2,377,000 ₪	שני מיליון שלוש מאות שבעים ושבעה אלף ₪
		2010	2,264,000 ₪	שני מיליון מאתים שישים וארבעה אלף ₪
ה'	זכויות חוזיות	2016	2,040,000 ₪	שני מיליון וארבעים אלף ₪
		2015	1,943,000 ₪	מיליון תשע מאות ארבעים ושלושה אלף ₪
		2014	1,850,000 ₪	מיליון שמונה מאות וחמישים אלף ₪
		2013	1,762,000 ₪	מיליון שבע מאות שישים ושניים אלף ₪
		2012	1,678,000 ₪	מיליון שש מאות שבעים ושמונה אלף ₪
		2011	1,598,000 ₪	מיליון חמש מאות תשעים ושמונה אלף ₪
		2010	1,522,000 ₪	מיליון חמש מאות עשרים ושניים אלף ₪

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

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

ב ב ר כ ה,

רפאל מרסיאנו
קמ"ט שמאות
מנהל אזרחי יהודה ושומרון