תאריך עברי:	כ״ז תמוז תשפ״ג
תאריך לועזי:	16 יולי 2023
מס׳ תיק רמ״י:	900342749
מספרינו (אופק):	46761
לקביעת שכ״ט:	11.24 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ שרה שם טוב,
צוות לקידום עסקות חקלאי, רכישות והפקעות, רמ״י - מרחב תל אביב
sarah@land.gov.il

מר רון רודיטי,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
רח׳ הנחושת 3, תל אביב
ron@rodittiap.com

מר עומר שילה,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
רח׳ ורדינון אליעזר 3, פתח תקוה
omer@omer-shilo.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גוש 6010 חלקה 110, רחוב המצודה, אזור

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 26/10/2022, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע שבנדון, זאת לצורך[2] גביית דמי חכירה/היוון, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב״ע בתוקף.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר רון רודיטי ביום 07/02/2022 - **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר, משה סקל, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר עומר שילה מיום 02/10/2022 - **להלן: ״המשיג״.**

---

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

[2] כפי שנרשם בשומות הצדדים. בהזמנת העבודה נרשם לצורך ״גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול״.

1.3. בתאריך 05/01/2023 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת "zoom" בנוכחות נציגי הצדדים כדלקמן:
מטעם המשיג: מר עומר שילה, שמאי מקרקעין.
מטעם המשיבה: מר רון רודיטי, שמאי מקרקעין, ומר דור אנדלמן, שמאי מקרקעין ממשרדו של רון רודיטי.
סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 08/01/2023, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. ביום 06/06/2023, הועברה הבהרה באמצעות דוא"ל, בנוגע לזכויות החוזיות[3], על ידי הגב' שרה שם טוב, מקדמת העסקה, מצוות לקידום עסקות חקלאי, רכישות והפקעות, מרחב תל אביב, רמ"י.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי, הנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, וניצול קיבולת הבניה והתכסית.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6010.
חלקה:	110.
שטח חלקה רשום:	1,378 מ"ר.
מהות הנכס:	קרקע בייעוד מגרש לבית חניה א'.
כתובת עירונית:	רחוב המצודה, אזור.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה הינו המועד בשומת המשיבה, דהיינו לתאריך 07/02/2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 21/05/2023 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו חלקה 110 בגוש 6010, המהווה קרקע בייעוד מגרש למבנה בית חניה א', הממוקם ברחוב המצודה, באזור התעשייה, בחלק המערבי של המועצה המקומית אזור.

[3] "מבדיקת תיק הנכס הוכרו זכויות חוזיות לפי תב"ע מאא/23, קרי 40% עד גובה 9 מ'"

6.1. <u>הסביבה:</u>

אזור הינה מועצה מקומית הממוקמת צפונית מזרחית לעיר חולון ודרומית לעיר תל אביב, בסמוך לצירי תנועה ראשיים כגון כביש ארצי מס׳ 1 (כביש תל אביב-ירושלים) וכביש ארצי מס׳ 4.

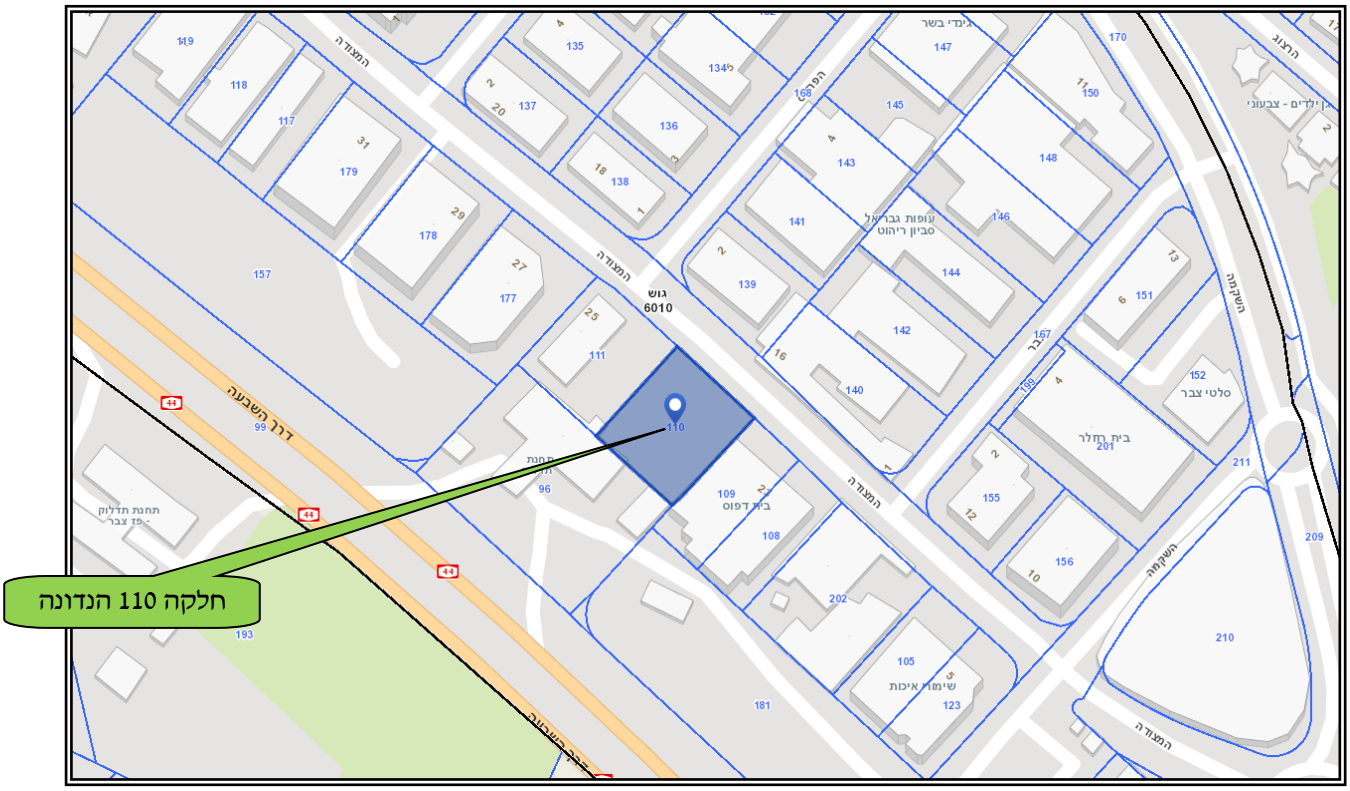
רחוב המצודה ממוקם באזור התעשייה בחלק המערבי של המועצה המקומית אזור, המהווה רחוב דו סטרי המתחבר לרחוב השקמה ממזרח וללא מוצא מכיוון מערב.

סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשיה ומשרדים, רובם מבניה ותיקה, לצד מבנים מבניה חדישה.

אזור התעשייה מאופיין בשימושים מעורבים לתעשייה, מלאכה, משרדים ומסחר.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות תשתיות עירוניות תאורה וכו׳.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>



6.2. <u>הנכס:</u>

נשוא השומה מהווה קרקע בייעוד מגרש למבנה בית חניה א׳, וידוע כחלקה 110 בגוש 6010, הממוקמת בחלק המערבי של המועצה המקומית אזור.

החלקה בשטח רשום של 1,378 מ״ר, בעלת צורה רגולרית דמוית ״ריבוע״ עם חזית צפונית לרחוב המצודה.

<u>גבולות החלקה:</u>

מצפון : חלקה 171 המהווה את רחוב המצודה.

מדרום : חלקה 96, עליה ממוקמת תחנת דלק.

ממזרח : חלקה 109, עליה ממוקם מבנה משרדים.

ממערב : חלקה 111, ביעוד זהה לנשוא השומה, עליה ממוקם מבנה תעשייה.

נכון למועד הביקור בנכס, החלקה מהווה קרקע ריקה מבניה, תחומה בחזית בגדר ומחסום כניסה, סלולה אספלט, ומשמשת כחניון פתוח.

<u>תמונות מהנכס:</u>





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 27/04/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6010 חלקה 110; רשות מקומית - מ. מ. אזור, לשכת רישום מקרקעין - חולון.
שטח רשום:	1,378 מ"ר.
בעלי הזכויות:	רשות הפתוח - בשלמות.
חכירות:	על כל הבעלים נרשמה ביום 17/05/2010, חכירה לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ביום 22/03/2029, לטובת סקל משה, בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 26/05/1980, בין מינהל מקרקעי ישראל לבין נמני רנטו.

להלן עיקרי ההסכם:

המקום:	אזור תעשיה, אזור.
זיהוי המוחכר:	גוש: 6010, חלק מחלקות 88, 89, 90. מגרשים מס' 7-5, 37, 39, לפי תב"ע מאא/23.
שטח בערך:	5,350 מ"ר.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 23/03/1980 וכלה בתאריך 22/03/2029.
מטרת החכירה:	לפי המצב הקיים בשטח ביום מתן פסק הדין, כולל תעשייה.

הערה: לא הוצג תרשים המצורף לחוזה החכירה ומהווה חלק בלתי נפרד של חוזה זה.

הערה בנוגע לזכויות החוזיות[4]:

הזכויות חוזיות הינן לפי תב"ע מאא/23, קרי 40% עד גובה 9 מ'.

[4] בהתאם למייל הבהרה מיום 06/06/2023, שהועבר על ידי הגב' שרה שם טוב, מקדמת העסקה, ברמ"י.

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכניות בניין עיר:

בהתאם למידע תכנוני מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב "אזור" ואתר האינטרנט של רמ"י, עולה כי על הנכס הנדון חלות, בין היתר תכניות בניין עיר הבאות:

תכנית בנין עיר מפורטת מס' מאא/23:

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 1209 מיום 01/04/1976.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת כמגרש מס' 7 ביעוד לאזור מלאכה.

מטרות התכנית:

לקבוע אזורי מלאכה, להקצות שטחים ליחידות מסחריות. שטחים ציבוריים פתוחים ומגרש לבנין צבורי.
פתיחת דרכים חדשות, בטול דרכים קיימות, וקביעת קוי בנין. לשנות בהתאם את התכנית תג"פ 502 שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 494 מיום 23.08.1958.

תכליות ושימושים באזור מלאכה:

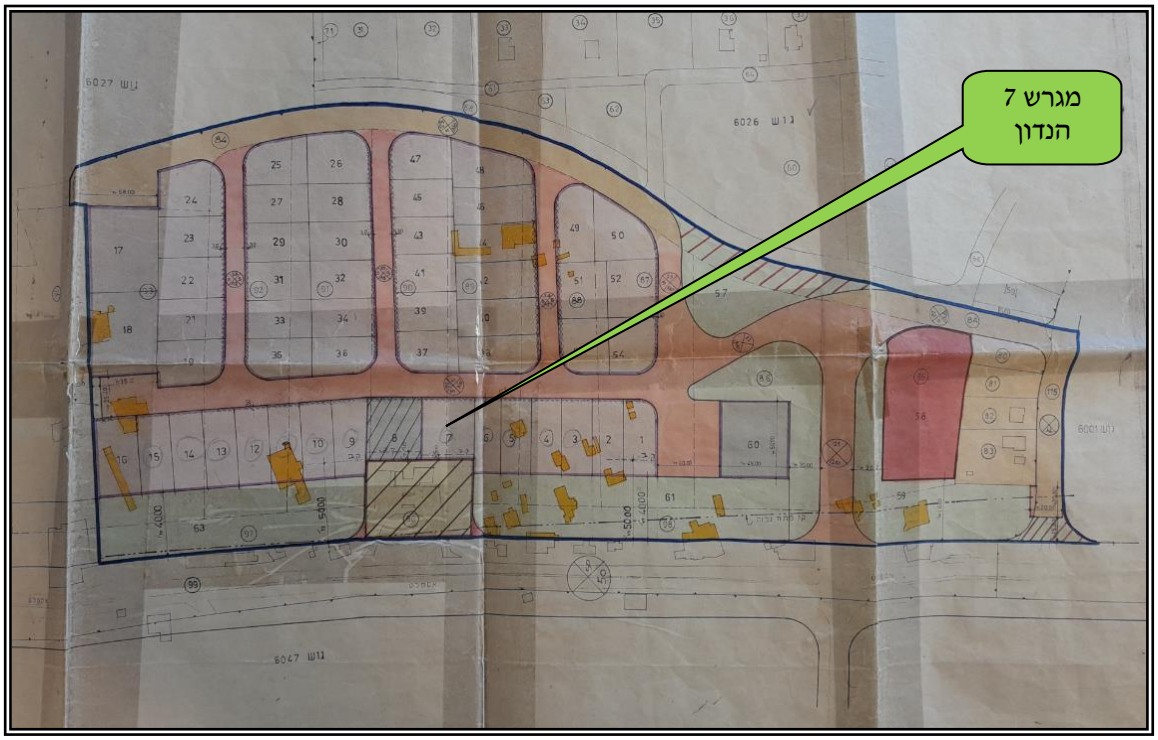
תורשה הקמת בתי מלאכה ללא שפכים כימיים וללא עשן.

א.	נסור יהלומים.	ז.	דפוס.
ב.	בתי מלאכה למכונאות.	ח.	מלאכה לקדרות.
ג.	בתי מלאכה לנפחות.	ט.	מאפיות.
ד.	בתי מלאכה לצביעה.	י.	מסגרות מכנית.
ה.	בתי מלאכה לחוטי נחושת.	יא.	טכסטיל (אריגה).
ו.	רהיטים ועבודות נגרות אחרות.	יב.	כרכיות.

זכויות בניה באזור מלאכה:

שטח מגרש מינימלי	:	1,000 מ"ר.
אחוזי בנייה	:	40% כולל סככות ומבני עזר.
גובה / מס' קומות	:	9 מ'.
קווי בניין	:	חזית - 5 מ', אחור - 6, צד - 4 מ'.

מיקום המגרש עפ"י תשריט תב"ע מאא/23:



תכנית בנין עיר מפורטת מס' מאא/1/23:

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 5097 מיום 24/07/2002.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת באזור מגרש לבית חניה א'.

מטרת התכנית:

לתכנן את השטח הכלול בתחום התכנית על מנת לאפשר פיתוחו כאזור משרדים, תעשיה עתירת ידע, מלאכה ותעשיה זעירה יעילה כמפורט בתב"ע.

בנוגע לחלקה 110 הנדונה - שינוי יעוד מאזור למלאכה ותעשייה זעירה לבית חניה א'.

תכליות מותרות באזור בית חניה א':

תותר חניה בכל הקומות כולל הגג.

בקומת הקרקע, בקומה הראשונה ובקומה השניה בנוסף לאמור לעיל יותרו גם שימושי מסחר, משרדים, בתי אוכל, שירותים אישיים ומתקנים הקשורים לתחזוקת רכב, בתנאי ששטחם, לשטחים העיקריים לא יעלה על 120% משטח המגרש נטו ו- 30% משטח המגרש נטו לשטחי השרות.

זכויות בניה באזור מגרש למבנה בית חניה א׳:

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת	:	600%, מתוכם 120% למסחר.
שטח שרות מעל לכניסה הקובעת	:	30% מהשטח המגרש עבור המסחר.
שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת	:	300% - 3 קומות מתחת לכל שטח המגרש.
תכסית	:	100%.
מס׳ קומות	:	6 קומות.
גובה המבנה	:	21 מ׳.
קווי בניין	:	קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 0 מ׳, אחורי - 0 מ׳.

תנאי להוצאת היתר:

על חלקות 110 ו- 111 הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה לכל אחד משני המבנים, נפרדים ובקיר משותף, לפי זכויות הבניה של כל חלקה, ובתנאי הגשת תכנית בינוי מחייבת לשתי החלקות, אשר תפרט את אופן תפקוד שני בתי החניה בנפרד. כמו כן תחייב תכנית הבינוי חזיתות וחומרי גמר אחידים.
תכנית הבינוי תאושר על ידי הועדה המקומית.

הערה:

ביום 18/06/2023 נערכה שיחה טלפונית עם מהנדסת המועצה המקומית אזור, האדר׳ אסנת אלרון, ובנוסף הועבר על ידה דוא״ל מהם עולים הפרטים הבאים:

- בהתאם להוראות ותשריט תב״ע מאא/1/23 החלקה הנדונה מסווגת באזור מגרש לבית חניה, בה מותרת בניה בתכסית של 100%. במידה ויגישו תכנית בקשה ל- 100% תכסית, לועדה אין יכולת לא לאפשר.
- לא ניתן לממש זכויות בניה למסחר בלבד. על מנת לממש זכויות למסחר יש לממש את כל זכויות הבניה לחניון ולא רק באופן חלקי.
- בהתאם לתב״ע בחלקות 110 ו- 111, תנאי להוצאת היתר בניה, הינו הגשת תכנית בינוי מחייבת לשתי החלקות. תכנית הבינוי צריכה להיות בהסכמת בעלי החלקות, ברם המימוש אינו מותנה.
הועדה תאשר בניה באחת החלקות ללא תלות בחלקה השנייה רק במידה ויש תכנית בינוי מאושרת.

מיקום החלקה עפ"י תשריט תב"ע מאא/1/23:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

	המשיבה	המשיג
חלופה 1	₪ 2,164,000	₪ 4,080,000
חלופה 2	₪ 14,370,000	1,280,000 ש"ח[5]

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לאומדן השווי הסתמך השמאי מטעם המשיבה על גישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ / השווי השיורי.

נתוני ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם המשיבה הינם כדלקמן[6]:

תעשייה:

- הוצגו נתוני היצע מאתר יד 2 לדמי שכירות לשטחים בנויים לתעשייה מהעיר אזור. מניתוח הנתונים התקבל ממוצע דמ"ש למ"ר בנוי לתעשייה/מלאכה בסך של 39 ₪/למ"ר.
- הוצגו נתוני היצע מאתר יד 2 לדמי שכירות לשטחים בנויים לתעשייה מהעיר חולון. מניתוח הנתונים התקבל ממוצע דמ"ש למ"ר בנוי לתעשייה/מלאכה בסך של 38 ₪/למ"ר.
- דו"ח נת"מ לחציון ראשון לשנת 2021, ממוצע מבוקש למ"ר בנוי ביעוד לתעשייה מסוג "CLASS B" בעיר חולון הינם בגבולות של 45 ₪ ובהתאמה לנשוא השומה מתקבל דמ"ש למ"ר בנוי לתעשייה בסך 38.5 ₪/למ"ר.
- משקלול ניתוח נתוני ההשוואה נקבעו דמ"ש חודשיים למ"ר בנוי לתעשייה בסך 38.5 ₪, מהם נגזר שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי למ"ר תעשייה כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 2,830 ₪ (שיעור היוון 6.9%, רווח יזמי 15% ועלות בניה למ"ר 3,000 ₪).

מסחר:

הוצגו נתוני היצע מאתר יד 2 לדמי שכירות לשטחי מסחר מהעיר אזור. מניתוח הנתונים התקבל ממוצע דמ"ש למ"ר בנוי למסחר בסך של 90.8 ₪/למ"ר, מהם נגזר שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי למ"ר מסחר כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 7,700 ₪ (שיעור היוון 6.9%, רווח יזמי 20% ועלות בניה למ"ר 5,500 ₪).

---

[5] אומדן השווי בחלופה 2 בשומה מטעם המשיג, הינו "ערך קרקע מזערי לקרקע ללא פיתוח", שנגזר מאומדן השווי של המגרש כבנוי.

[6] ליתר פירוט ראה עמ' 9-7 לשומת המשיבה.

חניה:

הוצגו דמי שכירות מבוקשים למקומות חניה באזורי תעשייה/תעסוקה בעיר חולון. מניתוח הנתונים נקבעו דמי שכירות לחניה מקורה באזור התעשייה של אזור בסך 650 ₪, המגלמים 500 ₪ דמ"ש חודשיים עבור מנוי לחניה מקורה בתוספת 30% עבור הפדיון מחניית מזדמנים באותו מקום חניה בלתי מסוים בזמן שבעל המנוי אינו חונה בו.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח המגרש, השימושים וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
- עקרונות התחשיב שהובאו בחשבון בשימושים השונים הינם כדלקמן:

(*) **תעשייה:**

- הובאו בחשבון זכויות חוזיות לתעשייה עפ"י תב"ע מאא/23.
- נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשייה בסך 2,830 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- בניתוח נתוני היצע לדמ"ש מהעיר אזור הובאו בחשבון מקדם התאמה למו"מ בשיעור 5% ומקדם התאמה לגודל בגבולות 0.9-1.
- בניתוח נתוני היצע דמ"ש מהעיר חולון הובאו בחשבון מקדם התאמה למו"מ בשיעור 5%, מקדם התאמה לגודל בגבולות 0.9-1, ומקדם הפחתה למיקום של 0.9. כמו כן הובאו מקדמי שווי לק"ק - 1, לגלריה - 0.6, ולחצר - 0.3.
- בניתוח נתון דו"ח נת"מ הובאו בחשבון מקדם התאמה למו"מ בשיעור 5% ומקדם התאמה הפחתה למיקום בשיעור 10%.
- בתחשיב לאומדן השווי הובא בחשבון שטח עיקרי לתעשייה בשיעור של 35% משטח הקרקע, שטחי שירות בשיעור של 5%, וחצר בשיעור של 60% (תכסית 40%). הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1 לשטח עיקרי, 0.5 לשטחי שרות, ו- 0.3 לחצר תפעולית.

(*) **מסחר:**

- הובאו בחשבון זכויות בניה למסחר בהתאם לתב"ע מאא/1/23.
- בתחשיב לאומדן השווי הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום בשיעור של 5%. כמו כן הובאו בחשבון מקדמי שווי לשטח עיקרי ק"ק - 1, לעיקרי ק"א - 0.8, לשרות ק"ק - 0.5, ולשרות ק"א - 0.3.

(*) **חניה:**

- הובאו בחשבון זכויות בניה לחניון בהתאם לתב"ע מאא/1/23.
- מס' מקומות החניה הינם בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, שטח ממוצע ברוטו למקום חניה מקורה הינו 35 מ"ר, לפיכך הובאו בחשבון 295 מקומות חניה.
- בתחשיב לאומדן השווי הובאו בחשבון שיעור היוון לחניון בשיעור 6%, רווח יזמי בשיעור 15%, ועלות בניה למ"ר חניון בסך 3,000 ₪.

- עלויות פיתוח - נרשם בהתאם לחוקי העזר העירוניים של המועצה המקומית אזור כדלקמן:

חלופה 1 - סך של 259,657 ₪.

חלופה 2 - סך של 3,237,763 ₪.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות:

מרכיב	שטח	מקדם	סה"כ
מבנה תעשיה - 35% תכסית	482.3	1	482.3
מבני עזר וסככות - 5% תכסית	68.9	0.5	34.45
חצר תפעולית	826.8	0.3	248.04
סה"כ שטח אקו'			764.79
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,830
שווי חלופה 1 כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 2,163,975
במעוגל			**₪ 2,164,000**

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לתב"ע בתוקף:

תיאור	סה"כ
זכויות בניה לחניה - 750% (450% עילי ו-300% תת קרקעי)	10,335
סה"כ מקומות חניה (35 מ"ר ברוטו למקום חניה)	295
פדיון חודשי למקום חניה ללא מע"מ	₪ 650
הכנסה שנתית מחניון	2,303,229
שיעור היוון לחניון	6%
שווי החניון כבנוי	₪ 38,387,143
בניכוי רווח יזמי - 15%	₪ 33,380,124
בניכוי עלות בניה למ"ר חניון עילי / תת קרקעי - 3000 ₪	₪ -31,005,000
שווי לחניון (A)	**₪ 2,375,124**

מרכיב	שטח	מקדם	סה"כ
מסחר עיקרי ק"ק	1033.5	1	1,034
מסחר שירות ק"ק	344.5	0.8	275.6
מסחר עיקרי ק"א	620.1	0.5	310.05
מסחר שירות ק"א	68.9	0.3	20.67
סה"כ שטח אקו'			1,639.82
שווי מ"ר מבונה מסחר			₪ 7,700
מקדם הפחתה למיקום - 5%			0.95
שווי למסחר (B)			**₪ 11,995,283**
שווי חלופה 2 כולל פיתוח ללא מע"מ (A+B)			₪ 14,370,408
במעוגל			**₪ 14,370,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לאומדן השווי הסתמך השמאי מטעם המשיג על גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות וגישת החילוץ / השווי השיורי.

נתוני ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם המשיג הינם כדלקמן[7]:

תעשיה:

- הוצגו 2 עסקאות מכר מיום 06/05/2021 למגרשי תעשייה ברחוב הנפח בחולון.
- הוצגו נתוני ביקוש של דמי שכירות מהשנים 2021-2022, לשטחים בנויים לתעשייה מאזורי התעשייה באזור ובחולון.
- הוצג דו"ח נת"מ למחצית שנייה לשנת 2021, לדמ"ש לשטח בנוי תעשייה ולוגיסטיקה - Class B, ולמחירים מבוקשים ממוצעים לדונם לרכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה - Class B.
- מהנתונים שהוצגו נקבע שווי מ"ר מבונה לתעשייה נכון למועד הקובע הינו בגבולות של כ- 3,800 ₪.

חניה:

- הוצגו פרטים מחוזה שכירות בנכס הנדון מיום 02/10/2019, לצורך חניית רכבים, ממנו עולים בין היתר, תקופת השכירות ל- 12 חודשים מיום 08/10/2019 וסיומה ביום 07/10/2020, תמורת דמי שכירות חודשיים של 13,500 ₪. בנוסף נרשם כי משיחה שנערכה עם החוכר, נמסר כי קיימים 40 מקומות חניה, מגלם דמ"ש חודשיים של 337.5 למקום חניה.
- הוצג דו"ח נת"מ למחצית השניה לשנת 2021 (סקר משרדים בערים סביב תל אביב - Class B).
- מהנתונים שהוצגו נקבעו דמ"ש חודשיים בנכס הנדון למקום חניה בגבולות של 450 ₪ לחודש.

מסחר:

- הוצגו עסקאות מכר מהשנים 2019-2021, של יחידות מסחריות בסביבת נשוא השומה ברחוב המצודה 5 באזור.
- הוצגו נתוני ביקוש לדמ"ש מבוקשים ליחידות מסחריות מרחוב המצודה ומרחוב השיקמה באזור.
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן, לנכס מסחרי ברחוב הצבר 6 באזור, גו"ח 6010/151, נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בסך 15,287 ₪ למועד קובע 12/06/2021.
- מהנתונים שהוצגו נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר נכון למועד הקובע הינו בגבולות של כ- 7,000 ₪ ושווי מ"ר בנוי למסחר בגבולות 15,500 ₪.

[7] ליתר פירוט ראה עמ' 22-18 לשומת המשיג.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שטח המגרש, השימושים וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
- עקרונות התחשיב שהובאו בחשבון בשימושים השונים הינם כדלקמן:

(*) **תעשייה:**

- הובאו בחשבון זכויות חוזיות לתעשייה עפ"י תב"ע מאא/23.
- נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשייה בסך 3,800 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- בניתוח עסקאות מכר למגרשי תעשייה מהעיר חולון הובאו בחשבון מקדם התאמה לזמן של 1.03, מקדם התאמה למיקום של 0.9, ומקדם התאמה לגודל של 1.05.
- בניתוח נתוני ביקוש של דמ"ש מאזורי התעשיה באזור ובחולון, הובאו בחשבון מקדם התאמה למיקום בגבולות של 0.9-1, ומקדם התאמה לגודל בגבולות 0.85-1. כמו כן הובאו בחשבון שיעור היוון בשיעור של 6.7%, יזמות בנייה בשיעור של 15%, ועלות בניה של 3,000 ₪ למ"ר.
- חלופה 1: בתחשיב לאומדן השווי הובא בחשבון מקדם שווי אקו' לק"ק בשימוש לתעשייה של 1.5 (מבנה חד קומתי בגובה של 9 מ').

(*) **חניה:**

- הובאו בחשבון זכויות בניה לחניון בהתאם לתב"ע מאא/1/23.
- בהתאם לנספח תחבורה מנחה לתב"ע מאא/1/23, הובאו בחשבון 240 מקומות חניה.
- נקבעו דמ"ש למקום חניה מקורה בגבולות של כ- 450 ₪/לחודש, מהם נגזר שווי קרקע שלילי לשימוש לחניון (זכויות בניה 10,335 מ"ר חניון, 240 חניות, שיעור היוון 6.5%, רווח יזמי בשיעור של 15%, עלות בניה 3,000 ₪ למ"ר חניון).
- בוצע תחשיב שווי הנכס בהתאם לשימוש בפועל כיום (חניות פתוחות) - לאינדיקציה, התקבל שווי נכס של 2,500,000 ₪.

(*) **מסחר:**

- הובאו בחשבון זכויות בניה למסחר בהתאם לתב"ע מאא/1/23.
- נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר בסך 7,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- בניתוח עסקאות מכר של יח' מסחריות מרחוב המצודה 5 באזור, הובא בחשבון מקדם זמן בגבולות של 1.03-1.15, בהתאם למועד עסקת המכר.
- בניתוח נתוני ביקוש של דמ"ש ליח' מסחריות מרחוב המצודה ומרחוב השיקמה באזור, הובא בחשבון שיעור היוון 6.7%, רווח יזמי בשיעור של 20%, ועלות בניה 5,500 ₪ למ"ר.
- נרשם כי לא קיימת אפשרות למימוש זכויות הבניה למסחר בלבד, אלא, יש לבנות את שטחי המסחר בתוספת שטחי החניה במבנה חניה.
- בתחשיב לאומדן השווי הובאו בחשבון מקדמי שווי לשטח עיקרי ק"ק - 1, לעיקרי ק"א - 0.5, לשרות ק"ק - 0.8, ולשרות ק"א - 0.3.

- חלופה 2: תחשיב לאומדן השווי נערך בהתאם לתב"ע מאושרת על בסיס קו מנחה - כ"ה: סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רמ"י - קביעת "ערך קרקע מזערי לקרקע ללא פיתוח".

- נרשם כי בהתאם לחלופות התחשיב שהוצגו בשומה, ניתן לראות כי התב"ע המאושרת מהווה תכנית פוגעת אשר אינה כדאית מבחינה כלכלית בשום אופן, וכי השימוש הטוב והיעיל הינו השימוש בפועל היום להשכרת חניות פתוחות.
- <u>התייחסות לתחשיב בשומת רמ"י:</u>

(*) <u>מספר חניות בחלקה:</u>

בשומת רמ"י הובאו בחשבון 295 חניות בחלקה (זכויות בניה 10,355 מ"ר חלקי 35 מ"ר שטח למקום חניה). יש לעיין בכל נספחי התכנית, הכוללים נספח תחבורה ואין צורך לחשב את מספר החניות, במיוחד לאור היעוד המיוחד של נשוא השומה כמבנה חניה.

בהתאם לנספח התחבורה שהינו מסמך מנחה, יש להביא בחשבון בחלקה הנדונה 240 מקומות חניה.

(*) <u>שטחי מסחר:</u>

בתחשיב לאומדן השווי, השמאי מטעם רמ"י הביא בחשבון תכסית לשימושי מסחר בקומת קרקע בשיעור של 100%, בהתעלמות מקו בניין של 5 מ' בחזית החלקה, המפורט בתשריט התכנית.

לא תתאפשר בנייה בשיעור של 100%, יש להקצות שטחים לתמרון נסיעה של מכוניות בשטח המגרש, לצרכי גישה בין הקומות של המבנה וכן להקצות שטחים לחלחול מי תהום ועוד.

ניתן לראות בהיתרי בניה בסביבה מימוש תכסית בנייה בשיעור של 40%-60%, ויש להביא בחשבון תכסית המאופיינת בסביבת נשוא השומה.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה ראשונה - אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות				
שטח החלקה	1,378			
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
אחוזי בנייה לתעשייה	40%	551	1.5	827
יתרת שטח חצר תפעולית	60%	827	0.3	248
סה"כ שטח אקו'				1,075
שווי מ"ר מבונה לתעשייה				₪ 3,800
שווי חלופה ראשונה כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל				**₪ 4,080,000**

חלופה שניה - אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לתב"ע מאושרת			
שטח החלקה במ"ר		1,378	
מבנה חניה			
מהות		**זכויות בניה**	
זכויות בניה עיליות		450%	6,201
זכויות בנייה תת קרקעיות		300%	4,134
סה"כ זכויות בניה			10,335
מספר מקומות חניה בהתאם לנספח תחבורה מנחה			240
פדיון חודשי מחניה ללא מע"מ			₪ 450
הכנסה שנתית מחניון			₪ 1,296,000
שיעור היוון			6.5%
שווי חניון כבנוי			₪ 19,938,462
שווי בניכוי רווח יזמי		15%	₪ 17,337,793
עלות בניה למ"ר במומצע לחניון		₪ 3,000	₪ 31,005,000
שווי קרקע לחניון (A)			**₪ -13,667,207**
מסחר			
סה"כ זכויות בניה (עיקרי) למסחר		120%	1,654
סה"כ זכויות בניה (שירות) למסחר		30%	413
שטח בניה עיקרי ק"ק	826.8	1	827
שטח בניה שרות ק"ק	206.7	0.8	165
שטח בניה עיקרי ק"א	826.8	0.5	413
שטח בניה שרות ק"א	206.7	0.3	62
סה"כ שטח אקו' - מסחר			1,468
שווי מ"ר מבונה מסחר			₪ 7,000
שווי קרקע למסחר (B)			**₪ 10,272,990**
שווי המגרש (A+B)			**₪ -3,394,217**

חלופה שניה - אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לתב"ע מאושרת על בסיס קו מנחה - כ"ה: סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל			
שטח החלקה במ"ר		1,378	
מבנה חניה			
מהות		**זכויות בניה**	
זכויות בניה עיליות		450%	6,201
זכויות בנייה תת קרקעיות		300%	4,134
סה"כ זכויות בניה			10,335
שווי הקרקע לחניון בהתאם לחלופה קודמת			₪ -13,667,207
עלות בנייה בהתאם לסעיף קודם			₪ 31,005,000
קרקע + עלויות בנייה (סיכום ביניים)			₪ 17,337,793
שווי הנכס כולל תוספת שיעור רווח יזמי בשיעור 15%			₪ 19,938,462
שווי החניון כבנוי - A			**₪ 19,938,462**
מסחר			
סה"כ זכויות בניה (עיקרי) למסחר		120%	1654
סה"כ זכויות בניה (שירות) למסחר		30%	413
מהות	**זכויות בניה**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
שטח בניה עיקרי ק"ק	826.8	1	827
שטח בניה שרות ק"ק	206.7	0.8	165
שטח בניה עיקרי ק"א	826.8	0.5	413
שטח בניה שרות ק"א	206.7	0.3	62
סה"כ שטח אקו' - מסחר			1,468
שווי מ"ר בנוי למסחר			₪ 15,500
שווי מסחר כבנוי - B			**₪ 22,747,335**
שווי המגרש כבנוי A+B			**₪ 42,685,797**
שווי המגרש בהתאם לקו מנחה כ"ה לקביעת "ערך קרקע מזערי לקרקע ללא פיתוח", במעוגל		**3%**	**₪ 1,280,000**

תחשיב שווי הנכס בהתאם לשימוש בפועל כיום (חניות פתוחות) - לאינדיקציה:

אומדן שווי הנכס (חניות פתוחות) לפי השימוש בפועל כיום		
דמ"ש חודשיים בהתאם לחוזה שכירות		₪ 13,500
דמ"ש שנתיים בהתאם לחוזה שכירות	12	₪ 162,000
שיעור היוון		6.5%
		₪ 2,500,000

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "zoom" ביום 05/01/2023 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות השמאי מטעם המשיג:</u>

- התכנית מייעדת את הקרקע לחניון, ייעוד זה פוגע בשווי הקרקע ואינו מוסיף לשווי.
  במידה והיה ניתן כיום, היינו מגישים תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.
- בהתאם לנספח תחבורה לתב"ע אפשר לבנות 240 מקומות חניה ויש לערוך את התחשיב עפ"י נתון זה.
- אין אפשרות לממש את הזכויות ללא הוצאת היתר בניה מחייב גם לחלקה 111 שגובלת ממערב.
- אין אפשרות לממש רק את שטחי המסחר בלבד, יש לבנות גם את שטחי החניות.
- לפי דו"ח נת"מ ונתוני השוואות בסביבה, דמ"ש נמוכים יותר משנקבע בשומה מטעם רמ"י. כמו כן בסביבה אין מצוקות חניה.
- ניצול תכסית של 100% שטחי מסחר בקומת קרקע אינו הגיוני בהתחשב שהחניון ינצל חלק מהתכסית לצורך תמרון ורמפות.
- שווי למ"ר מבונה תעשייה שנקבע בשומת רמ"י הינו נמוך מאד.

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

- נספח התחבורה הינו מנחה ואינו מחייב. גם אם מנצלים רק 240 חניות לא חייבים לבנות את מלוא זכויות הבניה. אלא יש לקחת לפי 35 מ"ר למקום חניה, ומתקבלים 8,400 מ"ר לעומת 10,335 מ"ר שמותר לבנות.
- אין רלוונטיות להביא חשבון חוזי שכירות לחניות פתוחות כי מדובר על חניות מקורות. כמו כן יש להביא בחשבון שחלק מהחניות לא מושכרות לפי מנוי חודשי, ויש גם חונים מזדמנים שמעלים את ההכנסות.
- תכסית - עפ"י התב"ע הפרשנות שלי 100% תכסית ובהתאמה ביצעתי את השומה.
  אין אפשרות להביא בחשבון לפי תכסית בינוי בסביבה כי כל מקרה לגופו ויש יעודים שונים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע, בשני מצבי תכנון. מצב קודם בהתאם לזכויות החוזיות ביעוד למלאכה / תעשייה עפ"י תב"ע מאא/23, ומצב החדש ביעוד מגרש לבית חניה א' עפ"י תב"ע מאא/1/23, בהתאם לחלופות השומה המפורטות לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך[8] גביית דמי חכירה/היוון.
עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי, שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, וניצול קיבולת הבניה והתכסית.
לאור מחלוקות אלו, כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

השמאי מטעם המשיבה הסתמך על גישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ / השווי השיורי.
השמאי מטעם המשיג הסתמך על גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות וגישת החילוץ / השווי השיורי.

הכרעתי נערכה עפ"י גישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ והתבססה על נתוני השוואה כדלקמן:
תעשיה: חוזי שכירות ודמ"ש מבוקשים לשטחי תעשיה מאזור התעשייה בחולון.
חניה: דמי שכירות למקומות חניה מקורה מרחוב המצודה באזור ומאזור התעשייה בחולון.
מסחר: דמ"ש המשולמים בפועל לשטחי מסחר באזור התעשייה בחולון שהוצגו בשומת IFRS לנכס בגוש 6778 חלקה 4, באזור התעשייה בחולון.

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 בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

[8] כפי שנרשם בשומות הצדדים. בהזמנת העבודה נרשם לצורך "גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול".

10.2.2. **<u>נתוני השוואה:</u>**

<u>תעשייה</u> - ככלל, גישת השומה העדיפה לאומדן שווי זכויות במקרקעין היא גישת השוואה הישירה לנכסים דומים. ערכי השווי בעסקאות מכר, במידה וקיימות, לשטחי תעשייה בסביבה הקרובה מגלמים שימושים נוספים ופוטנציאל תכנוני שניתוחם עלול לעוות את תוצאת השווי, לכן הובאו בחשבון נתונים לדמ"ש לשימושי תעשייה, המשקפים שווי לתעשייה בלבד. לנוכח מיעוט נתוני דמ"ש באזור התעשייה באזור, בהכרעתי הובאו בחשבון חוזי שכירות ודמ"ש מבוקשים לשטחי תעשיה מאזור התעשייה בחולון. בהתחשב במיקום נשוא השומה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% ביחס למיקום באזור התעשייה בחולון, המהווה אזור תעשייה גדול ומפותח יותר, ובעל רמת ביקושים גבוהה.

<u>מסחר</u> - דמ"ש המשולמים בפועל לשטחי מסחר באזור התעשייה בחולון שהוצגו בשומת IFRS לנכס בגוש 6778 חלקה 4. להערכתי אין פערי שווי בשימושי מסחר באזורי התעשייה בחולון ואזור, ולפיכך לא הובא בחשבון מקדם הפחתה לשימוש זה.

<u>חניה</u> - דמי שכירות למקומות חניה מקורה מרחוב המצודה באזור ומאזור התעשייה בחולון.

10.2.3. **<u>חלופה 1 - מקדם שווי לקומת קרקע בשימוש לתעשייה:</u>**

קיבלתי את עמדת השמאי המשיג באופן חלקי כי יש להביא בחשבון מקדם תוספת לשווי בגין גובה קומת הקרקע בשימוש לתעשייה.

נשוא השומה מהווה קרקע למבנה תעשייה חד קומתי בגובה של 9 מ', בעוד שנתוני ההשוואה הינם לשטחי תעשייה בקומת קרקע בגובה סטנדרטי של עד כ- 6 מ'. לפיכך בהכרעתי הובא בחשבון מקדם תוספת שווי של 1.15.

10.2.4. **<u>חלופה 2 - מקדם הפחתה בגין תנאי להוצאת היתר בניה עפ"י תב"ע:</u>**

בהתאם להוראות תב"ע מס' מאא/1/23, תנאי להוצאת היתר בניה, בחלקה 110 הנדונה ובחלקה 11 הצמודה, הינו הגשת תכנית בינוי מחייבת לשתי החלקות.

משיחה טלפונית עם מהנדסת המועצה המקומית אזור ודוא"ל שהועבר עולה כי הועדה תאשר בניה באחת החלקות ללא תלות בחלקה השנייה רק במידה ויש תכנית בינוי מאושרת.

תכנית הבינוי צריכה להיות בהסכמת בעלי החלקות, ברם המימוש אינו מותנה.

לאור האמור לעיל, בתחשיב חלופה מס' 2 הוא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 בגין תנאי להוצאת היתר בניה.

10.2.5. **<u>חלופה 2 - מס' מקומות חניה:</u>**

לא קיבלתי את עמדת השמאי מטעם המשיג, שהתבסס בתחשיבו לאומדן שווי החניון על 240 מקומות חניה בהתאם לנספח תחבורה, היות והנספח הינו מנחה <u>ואינו מחייב</u>. בנוסף במידה ומביאים בחשבון 240 חניות יש להביא עלויות בניה בהתאם, ולא עלויות בניה למלוא הזכויות המוקנות בתב"ע, לפיה ניתן לבנות 295 מקומות חניה.

בהתאם לקווים המנחים, השטח הממוצע ברוטו השכיח למקום חניה תקני בחניון בנוי הוא כ- 35 מ"ר.

זכויות הבניה המוקנות לחניון בהתאם לתב"ע הינם סך של 10,335 מ"ר, לפיכך בהכרעה זו הובאו בחשבון 295 מקומות חניה.

10.2.6. **<u>חלופה 2 - תכסית קומת קרקע:</u>**

בהתאם להוראות ותשריט תב"ע מאא/1/23 החלקה הנדונה מסווגת באזור מגרש לבית חניה, בה מותרת בניה בתכסית של 100%.

משיחה טלפונית עם מהנדסת המועצה המקומית אזור ודוא"ל שהועבר עולה כי במידה ויגישו תכנית בקשה ל- 100% תכסית, לועדה אין יכולת שלא לאפשר, לפיכך בהכרעה זו, על מנת לנצל את מלוא זכויות הבניה והקומות עפ"י התב"ע, הובא בחשבון תכסית של 100% בקומת הקרקע (75% למסחר ו- 25% לחניון).

לא קיבלתי את עמדת השמאי מטעם רמ"י שבתחשיבו הביא החשבון 100% תכסית בשימוש למסחר, שהרי יש להביא בחשבון מעברים ואפשרויות גישה לקומות העליונות והתת קרקעיות.

10.2.7. **<u>חלופה 2 - עלויות בניה לחניון:</u>**

נשוא השומה מהווה קרקע ביעוד לבית חניה הכולל בין היתר זכויות בניה לשימוש לחניון עילי ותת קרקעי. בתחשיב לאומדן עלויות הבניה הובא בחשבון כי קיים פער בין עלות הבניה לחניה תת קרקעית לבין חניה עילית בקומות, בהתחשב בעובדה כי חניה עילית אינה מצריכה חפירה, דיפון ובנית קירות חיצוניים מלאים. לאור האמור הובאה בחשבון עלות בניה משוקללת בהתאם לשטחי הבניה מעל קומת הקרקע ולשטחים מתחת למפלס הקרקע. בהכרעה זו הובאה בחשבון עלות בניה לחניון תת קרקעי של כ- 3,150 ₪ למ"ר ולחניון עילי של 2,200 ₪ למ"ר.

10.2.8. **<u>שיעור היוון:</u>**

בניתוח עסקאות ההשוואה בגישת היוון ההכנסות לשימושי מסחר ותעשייה הובאו בחשבון שיעורי היוון בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה לשנת 2022 שמתפרסמת ע"י השמאי הממשלתי הראשי. מדובר בממוצע כלל ארצי, כאשר בנכסים בעלי סיכון גבוה נצפה לשיעור היוון גבוה מהממוצע ואילו בנכסים בעלי סיכון נמוך נצפה לשיעור היוון נמוך מהממוצע.
בהתחשב בשימוש לחניון, בעל רמת סיכון נמוכה באופן יחסי למסחר ותעשייה, במיקום הנכס במרכז הארץ, ובמצוקת חניה שקיימת בסביבת הנכס, בהכרעה זו הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 0.7% לממוצע שיעור ההיוון השנתי.

10.2.9. **<u>הסכם שכירות בנכס:</u>**

הוצג בפנינו הסכם שכירות מחודש אוקטובר 2019, לתקופה של שנה מיום 08/10/2019 עד ליום 07/10/2020, למטרת חניית רכבים בלבד, תמורת דמ"ש חודשיים של 13,500 ₪ בתוספת מע"מ.
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 הצדדים. היות וחוזה השכירות הינו <u>לחניון פתוח</u> לרכבים, מצאתי כי הוא אינו רלוונטי לחלופות הנדרשות ולכן לא הובא בחשבון בהכרעה זו.

10.2.10. **<u>התאמה לבעלות:</u>**

נתוני ההשוואה עליהם מבוסס התחשיב לאומדן השווי, הינם דמ"ש חודשיים. היוון דמ"ש לצמיתות מגלמים שווי בעלות, לפיכך לנתונים אלו לא הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות.

10.2.11. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע להוצאות הפיתוח.
ככלל, בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022, בהכרעות בהשגה ראשונה, אומדן השווי ייקבע ככולל פיתוח, לפיכך אומדן השווי בהכרעה זו כולל עלויות פיתוח.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני השוואה לתעשייה:

חוזי שכירות באזור התעשייה בחולון:

מס"ד	תאריך חתימת החוזה	כתובת	שטח אקווי'*	גו"ח	מטרת השכירות	מהות תקופה	תקופת השכירות	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
1	14/06/2017	המלאכה 15	974	6007/121	ק"ק. מפעל לכריכת ספרים ובית דפוס. חוזה השכירות המקורי נחתם בשנת 1999.	שכירות	01/01/2017 - 31/12/2017	₪ 35,056	₪ 36.0
						אופציה	01/01/2018 - 31/12/2018	₪ 36,209	₪ 37.2
	10/12/2018					שכירות	01/01/2019 - 31/12/2020	₪ 36,779	₪ 37.8
							01/01/2021 - 31/12/2022	₪ 38,946	**₪ 40.0**
							01/01/2023 - 31/12/2023	₪ 40,229	₪ 41.3
						אופציה	01/01/2024 - 31/12/2028	₪ 42,240	₪ 43.4
2	15/10/2019	המלאכה 15	957	6007/121	ק"ק. מפעל לקליית קפה.	שכירות	15/10/2019 - 30/10/2024	₪ 37,801	**₪ 39.5**
						אופציה	01/11/2024 - 31/10/2029	₪ 39,692	₪ 41.5
3	02/02/2020	המלאכה 15	986	6007/121	ק"ק. אחסנה.	שכירות	16/01/2020 - 15/01/2022	₪ 38,454	**₪ 39.0**
4	13/12/2018	הבנאי 18	270	6784/31	ק"ק. מפעל למתכת.	שכירות	01/12/2018 - 30/11/2020	₪ 9,500	₪ 35.2
						אופציה	01/12/2020 - 01/12/2023	₪ 9,975	**₪ 37.0**
5 (**)	30/06/2022	הפלד	1,083	6778/4	מבני תעשייה	שכירות	נחתם בסמוך למועד הקובע		**₪ 42.0**

ממוצע דמ"ש לתעשייה בק"ק במועד הרלוונטי	**₪ 39.5**
שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון - 6.7%)	₪ 7,075
בניכוי יזמות (10%)	₪ 6,431
עלויות בניה	-₪ 2,500
שווי מ"ר מבונה אקווי'	**₪ 3,931**

(*) הובאו בחשבון המקדמים האקווי' הבאים:
חוזה מס' 1 - שטח ק"ק 960.44 מ"ר + 26 מ"ר גלריה, מקדם 0.5 לגלריה.
חוזה מס' 4 - שטח של 259.6 מ"ר + גלריה בשטח 20 מ"ר, מקדם 0.5 לגלריה, מקדם 0.95 לגודל.

(**) נתון השוואה מס' 5 מתוך שומת IFRS שנערכה ע"י הגב' רלי טרייסטמן בגו"ח 6778/4 מיום 09/08/2022 למועד 30/06/2022.

דמי שכירות מבוקשים באזור התעשייה בחולון מאתר BMBY:

מס"ד	תאריך פרסום	כתובת	מהות	שטח אקווי'*	דמ"ש חודשיים כוללים	מקדם גודל	דמ"ש למ"ר
1	30/08/2021	היוצר 6	נכס תעשייתי - 700 מ"ר קומת קרקע, 400 מ"ר חצר, 150 מ"ר קומה א'	905	₪ 45,000	1.00	₪ 49.7
2	09/09/2021	הסתת 18	תעשייה - 1000 מ"ר	1,000	₪ 48,000	1.00	₪ 48.0
3	16/06/2021	הסדנא 19	אולם תעשייה בשטח 400 מ"ר	400	₪ 17,500	1.00	₪ 43.8
4	18/03/2021	החופר 34	אולם בשטח 315 מ"ר + 85 מ"ר גלריה	358	₪ 13,900	1.00	₪ 38.9
5	10/02/2021	המשביר 6	אולם בשטח 135 מ"ר + 70 מ"ר גלריה + 30 מ"ר	178	₪ 7,000	0.95	₪ 37.5
6	31/12/2020	המשביר 14	אולם בשטח 80 מ"ר + 20 מ"ר חצר	85	₪ 5,000	0.85	₪ 50.0
7	18/08/2020	הצורף 5	549 מ"ר שטח לאחסנה ולוגיסטיקה + 100 מ"ר רמפה לאחסנה חיצונית.	574	₪ 26,352	1.00	₪ 45.9

(*) הובאו בחשבון המקדמים האקווי' הבאים: ק"ק - 1, גלריה - 0.5, חצר - 0.25.

ממוצע דמ"ש לתעשיה בק"ק	**₪ 44.8**
בניכוי 5% הפחתה למו"מ	₪ 42.6
שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון - 6.7%)	₪ 7,626
בניכוי יזמות (10%)	₪ 6,933
עלויות בניה	-₪ 2,500
שווי מ"ר מבונה אקווי'	**₪ 4,433**

שקלול אומדן השווי למ״ר מבונה לתעשייה:

נתון	שווי	משקל	סה״כ
נתוני דמי שכירות מבוקשים	₪ 4,433	0.5	₪ 2,216
חוזי שכירות	₪ 3,931	0.5	₪ 1,966
סה״כ שווי מ״ר מבונה לתעשיה משוקלל		1	₪ 4,182
התאמה למיקום		0.90	₪ 3,764
סה״כ שווי מ״ר מבונה לתעשיה משוקלל, במעוגל			₪ **3,760**

10.3.2. **נתוני השוואה למסחר:**

שומת IFRS שנערכה ע״י הגב׳ רלי טרייסטמן בגו״ח 6778/4, אזור התעשייה בחולון, מיום 09/08/2022 למועד 30/06/2022:

דמי שכירות משולמים במבנה

מבנה מסחרי:

שימוש		דמ״ש
מסחר בשטח 80-140 מ״ר		₪ 112
מסחר בשטח 180-270 מ״ר		₪ 98
מסחר בשטח 400-850 מ״ר		₪ **85**

מבנה האנגר E - לפי שימוש מסחרי:

עפ״י הסכמי שכירות חתומים:

שטח המושכר	תק׳ שכירות		דמ״ש למ״ר	
	בסיס	אופציה	בסיס	אופציה
660	5 שנים	5 שנים	₪ 65	₪ 83
264	5 שנים	5 שנים	₪ 72	₪ 88
288	3.5 שנים	3 שנים	₪ 79	₪ 95
550	5 שנים	5 שנים	₪ 78	₪ 89
541	5 שנים	5 שנים	₪ 65	₪ 68
331	5 שנים	5 שנים	₪ 79	₪ 84
ממוצע			₪ **73**	

ממוצע דמ״ש למסחר		₪ **79**
שווי מ״ר בנוי (שיעור היוון - 6.7%)		₪ 14,149
בניכוי יזמות	20%	₪ 11,791
עלות בניה		₪ 4,500
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ במעוגל		₪ **7,300**

מידע נדל"ן - עסקאות מכר - מרכז מסחרי ברחוב המצודה 6 באזור, לבקרה:

תאריך	גוש/חלקה	תמורה	מהות	שטח רשום	שטח ארנונה	מחסן	קומה	מחיר למ"ר רשום אקו'
29/11/2021	6026/164	1,000,000 ₪	חנות	35	33		1	28,571 ₪
18/08/2021	6026/164	2,693,400 ₪	חנות	162	234	38	1	14,881 ₪
11/07/2021	6026/164	2,511,500 ₪	חנות	165	238	17	1	14,476 ₪
11/07/2021	6026/164	3,617,200 ₪	חנות	203	203	17	קרקע	17,103 ₪
					שווי מ"ר בנוי בממוצע ללא נתון מס' 1 - חריג			15,486 ₪
					בניכוי יזמות		20%	12,905 ₪
					עלות בניה			5,500 ₪
					שווי מ"ר מבונה אקווי' במעוגל			**7,400** ₪

10.3.3. **נתוני השוואה לחניה:**

דמ"ש מבוקשים לחניה מקורה:

עיר	רחוב	סוג חניה	קומה	דמ"ש מבוקשים חודשיים לא כולל מע"מ
אזור	המצודה	חניה מקורה מסומנת		600 ₪
חולון	הכישור51		-1	600 ₪
חולון	הכישור 30		-3	427 ₪
ממוצע דמ"ש למקום חניה מקורה מסומנת				542 ₪
ממוצע דמ"ש למקום חניה מקורה מסומנת, במעוגל				**540** ₪

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1:

אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י זכויות חוזיות לפי תב"ע מאא/23:

שטח החלקה במ"ר				1,378
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
עיקרי תעשייה	35%	482.3	1.15	555
שירות תעשייה	5%	68.9	0.575	40
חצר	60%	826.8	0.25	207
סה"כ שטח אקוי'				801
שווי מ"ר מבונה אקוי' לתעשייה ללא מע"מ וכולל פיתוח				3,760 ₪
סה"כ שווי החלקה ללא מע"מ וכולל פיתוח				3,011,619 ₪
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח במעוגל				**3,010,000** ₪

חלופה 2:

אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תב"ע בתוקף מאא/1/23 :

שטח החלקה במ"ר				1,378
מבנה חניה				
מהות			**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**
זכויות בניה לחניה - 750% (450% עילי ו- 300% תת קרקעי)			750%	₪ 10,335
סה"כ מקומות חניה (35 מ"ר למקום חניה)				295
דמ"ש חודשיים למקום חניה				₪ 540
סה"כ דמ"ש חודשיים לחניון				₪ 159,300
סה"כ דמ"ש שנתיים מהחניון				₪ 1,911,600
שיעור היוון				6%
שווי חניון כבנוי				₪ 31,860,000
שווי בניכוי רווח יזמי			15%	₪ 27,704,348
עלות בניה משוקללת				₪ 26,625,027
שווי קרקע לחניון (A)				**₪ 1,079,321**
מסחר				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
סה"כ עיקרי למסחר	120%	1,654		
סה"כ שירות למסחר	30%	413		
שטח עיקרי ק"ק		826.8	1	827
שטח שרות ק"ק		206.7	1	207
שטח עיקרי ק"א		826.8	0.5	413
שטח שרות ק"א		206.7	0.5	103
סה"כ שטח אקו' - מסחר				1,550
שווי מ"ר מבונה מסחר				₪ 7,300
שווי קרקע למסחר (B)				**₪ 11,316,825**
סה"כ שווי החלקה (A +B) כולל פיתוח וללא מע"מ				**₪ 12,396,146**
מקדם הפחתה בגין תנאי להוצאת היתר בניה				0.95
הפחתה לגודל				0.95
סה"כ שווי החלקה (A + B) כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל				**₪ 11,190,000**

הערה: נתוני ההשוואה למסחר הינם לשטח ברוטו, ומקדמי השווי ניתנו בהתאם.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 6010 חלקה 110, רחוב המצודה, אזור, כריק ופנוי, ולצורך[9] גביית דמי חכירה/היוון, הינה כדלקמן:

חלופה 1: 3,010,000 ₪ (שלושה מיליון ועשרת אלפים ש"ח).

חלופה 2: 11,190,000 ₪ (אחד עשר מיליון מאה תשעים אלף ש"ח).

הערכים הנקובים לעיל כוללים הוצאות פיתוח ולא כוללים מע"מ.

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,
שרון שומר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u>
מר עודד מלק, מ"מ ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י - odedm@land.gov.il

[9] כפי שנרשם בשומות הצדדים. בהזמנת העבודה נרשם לצורך "גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול".