תאריך עברי:	י״ד כסלו, תשפ״א
תאריך לועזי:	30 נובמבר, 2020
מס׳ תיק רמ״י:	א50078244
מספרינו (אופק):	39789
לקביעת שכ״ט:	7.08

לכבוד:

מר תומר אגמון,
סגן ראש צוות עסקאות תשתיות וגופים ציבוריים מרחב ת״א, רמ״י
בדוא״ל: Tomerag@land.gov.il

גב׳ איזבלה בן יונה,
שמאית מקרקעין מטעם רמ״י
שושנה דמארי 21, חולון
בדוא״ל: isabella@bezeqint.net

מר אריק לב,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
גדעון האוזנר 51, ירושלים
בדוא״ל: Levarik@walla.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 6784, חלקה 31, תת חלקה 20, רח׳ הבנאי 18, חולון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 05/04/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע ללא מע״מ ופיתוח זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, בחלופה הכוללת את אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לתעשייה.

1.2. חלופת השומה הוערכה מטעם רמ״י ע״י שמאית המקרקעין הגב׳ איזבלה בן יונה בשומה מיום 16/01/2020 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אריק לב מיום 03/03/2020 - **להלן: ״המשיג״.**

1.3. בתאריך 11/11/2020 התקיים דיון באמצעות אפליקציית ״זום״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 12/11/2020, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 26/11/2020.

1.4. בתאריך 16/11/2020 העבירה שמאית המשיבה את התייחסותה לפרוטוקול וכן ניתוח של עסקאות השוואה בתחום תכנית ח/499א.

1.5. באותו המועד העבירה הגב׳ נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין מרחב עסקי ת״א ברמ״י, התייחסות לסוגיית המועד הקובע לשומת ההכרעה.

1.6. באותו המועד העביר שמאי המשיג את התייחסותו לפרוטוקול ולעסקאות ההשוואה שנשלחו על ידי שמאית המשיבה.

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

1.7. בתאריך 17/11/2020 העביר מר תומר אגמון, סגן ראש צוות עסקאות תשתיות וגופים ציבוריים ברמ"י, התייחסות לסוגיית המועד הקובע לשומת ההכרעה.

1.8. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על הנושאים הבאים: ערכי שווי והמועד הקובע להכרעה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6784
חלקה:	31
תת חלקה:	20
שטח רשום:	259.60 מ"ר
כתובת:	רח' הבנאי 18, חולון

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד הזמנת שומת המשיבה, כלומר – 13/05/2019[2].

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 29/11/2020 על ידי יהונתן קמר, שמאי מקרקעין במחוז.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של תא מלאכה המהווה חלק מבניין תעשייה ומלאכה חד קומתי הממוקם ברחוב הבנאי בחלקו הצפוני של אזה"ת ב' בחולון.

6.1. הסביבה:

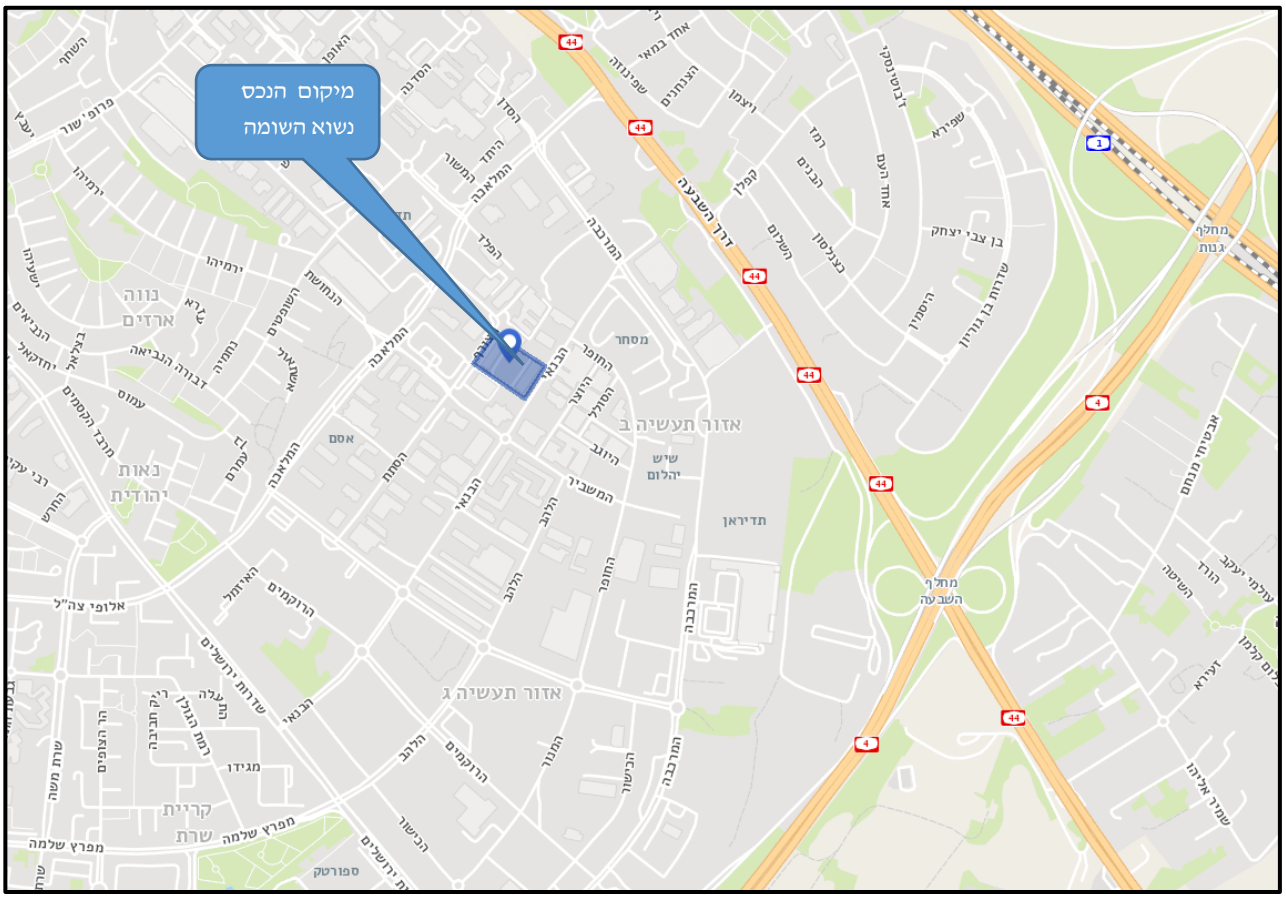
סביבת הנכס הינה אזור התעשייה ב' המצוי בחלקה המזרחי של העיר חולון, ממערב לדרך מס' 44, מצפון לכביש מס' 4 וצפונית-מערבית למחלף השבעה.

אזור התעשייה מאופיין במבני תעשייה ומלאכה ותיקים לצד מבנים חדשים הכוללים שטחי מסחר בקומת הקרקע. הפיתוח הסביבתי מלא.

---

[2] כמפורט בהמשך, קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין המועד הקובע. המועד הקובע לשומת ההכרעה, אשר נקבע על ידנו, הינו מועד הזמנת השומה כפי שנמסר לנו מרמ"י, קרי - 13/05/2019.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

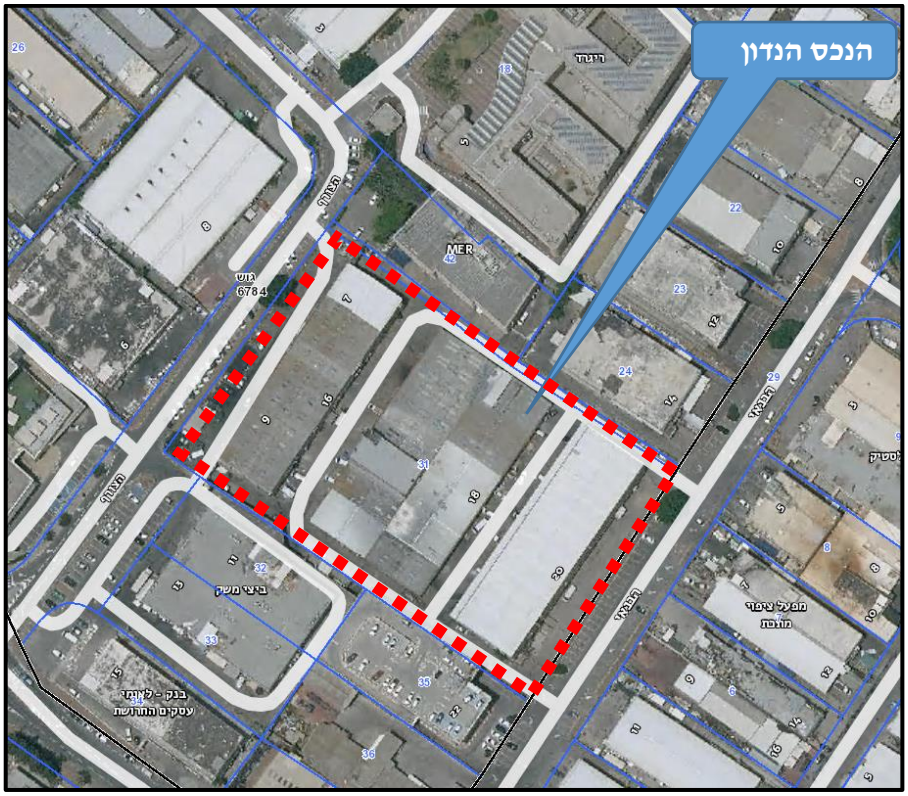
נשוא השומה הידוע כתת חלקה 20 חלקה 31 בגוש 6784, מהווה את רכיב הקרקע של תא מלאכה בבניין תעשייה ומלאכה חד קומתי ותיק, הממוקם ברחוב הבנאי בחלקו הצפוני של אזה"ת ב' בחולון.

רחוב הבנאי נמצא במרכז אזור התעשייה ומשתרע מרחוב המרכבה בצפון ועד לרחוב הרוקמים מדרום.

חלקה 31 ממוקמת בצדו המערבי של רחוב הבנאי, שטחה הרשום 13,506 מ"ר, צורתה רגולרית מלבנית וקיימות לה חזיתות באורך של כ- 90 מ' לרחובות הבנאי (חזית דרום-מזרחית) והצורף (חזית צפון מערבית). עומק החלקה הממוצע הינו כ- 145 מ'. בחלקה בנויים שלושה מבני תעשיה ומלאכה ותיקים – שניים הפונים לחזיתות הרחוב ובניין פנימי המצוי ביניהם.

הנכס הנדון מהווה תא מלאכה בשטח רשום של 259.60 מ"ר המצוי בפינה הצפון-מזרחית של המבנה הפנימי. לנכס מוצמדות שתי חניות בשטח רשום של 12.50 מ"ר כ"א.

סימון הנכס הנדון על גבי תצ"א משנת 2019 (אתר GOVMAP)



תמונות מהנכס:





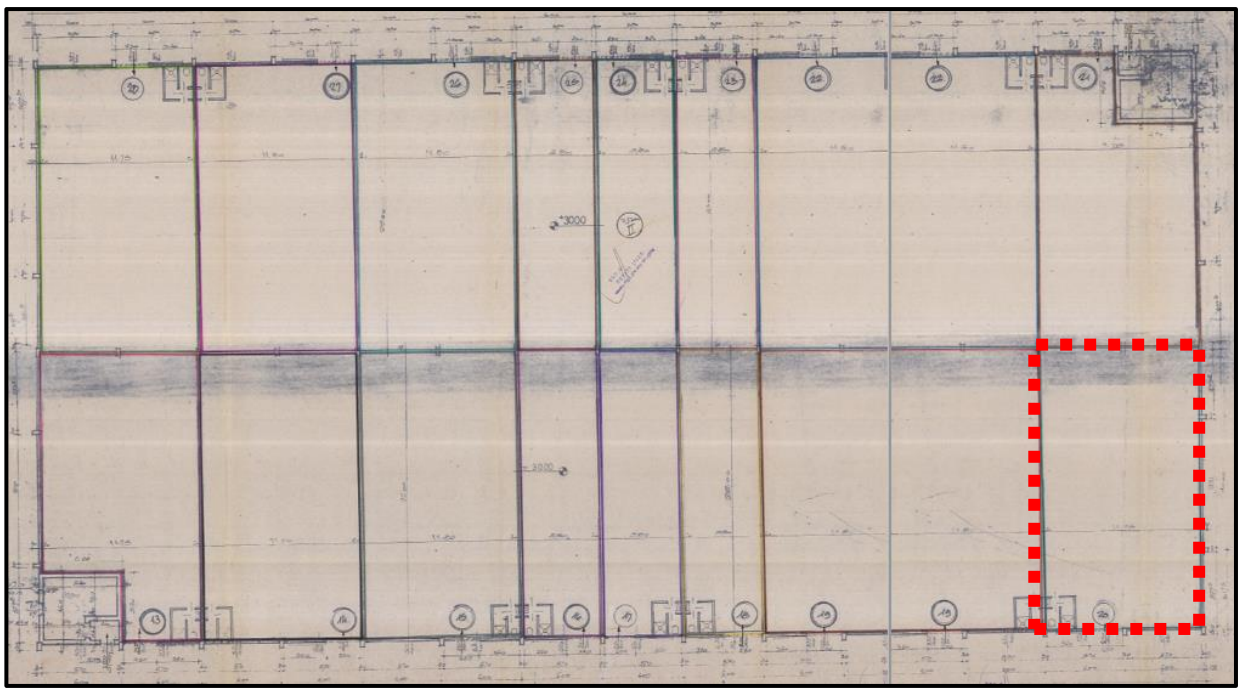
7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

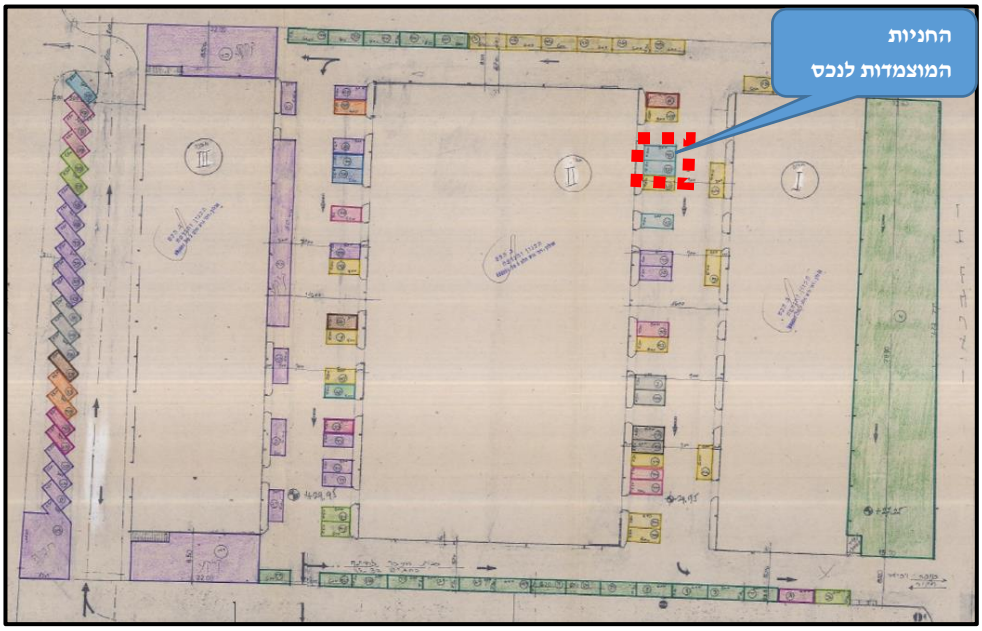
7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתקי נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה לחלקות שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 15/11/2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6784 חלקה 31 תת חלקה 20
שטח חלקה רשום:	13,506 מ"ר
הנכס הנישום:	תת חלקה 20 הכוללת אולם בשטח של 259.60 מ"ר בקומת הקרקע של מבנה מס' 2 וכן הצמדה של שתי חניות בשטח של 12.5 מ"ר כ"א. החלק ברכוש המשותף – 32/1990.
בעלויות:	מדינת ישראל - בשלמות
חכירות:	איקון מפעל ליציקה ותעשית מתכת בע"מ – בשלמות. תאריך סיום חכירה – 31/07/2020
זיקות הנאה:	זכות מעבר בשטח של 659 מ"ר להולכי רגל וכלי רכב.
הערות:	• הערה בדבר עתיקות (י.פ. 4023 מיום 09/07/1992). • הערה בדבר עתיקות (י.פ. 4404 מיום 01/05/1996) • הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19, לטובת עיריית חולון.

להלן סימון הנכס על גבי תשריט הבית המשותף שהועבר אלינו מרמ"י-





7.2. חוזה חכירה:

הועבר לעיוננו חוזה חכירה שנחתם ביום 13/11/1984 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין חברת איקון בע"מ ("החוכר"). להלן עיקריו:

המוחכר:	שטח רצפה: 259.60 מ"ר. צמידויות: 23 מ"ר.
תקופת החכירה:	49 שנים. החל מיום 01/08/1971 ועד ליום 31/07/2020.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים מתום תקופת החכירה
מטרת החכירה:	מבנים למלאכה ותעשיה

7.3. חוזה שכירות:

הועבר לעיוננו חוזה שכירות בנכס הנדון מתאריך 13/12/2018 שנערך בין חברת איקן מפעל ליציקה ותעשיית מתכת בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין ה"ה סמק חזי ועזרא סימון נווה (להלן: "השוכרים"). להלן עיקריו-

המושכר:	שטח בקומת הקרקע עם גלריה עפ"י התשריט המצורף להסכם[3] בנכס המצוי בגו"ח 6784/31.
תקופת השכירות:	שנתיים. החל מיום 01/12/2018 ועד ליום 30/11/2020.
תקופת שכירות נוספת:	לשוכר קיימת אופציה להאריך את תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות.
דמי השכירות החודשיים:	בתקופת השכירות הראשונה – 10,000 ₪ בתוספת מע"מ. בתקופת האופציה – 10,500 ₪ בתוספת מע"מ.

[3] על אף בקשתינו לא הועבר לעיוננו נספח א' להסכם השכירות הכולל את תשריט הנכס המושכר. יחד עם זאת, מהביקור בנכס עולה כי היחידה משמשת שוכר אחד בלבד, המשתמש במלוא שטח היחידה.

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר מינהל התכנון, באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר עיריית חולון, הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתכניות כמפורט להלן:

שם התכנית	תאריך	י.פ.	מהות התכנית
ח/1	23/04/1958	596	תכנית המתאר של העיר חולון.
ח/232	30/07/1989	3683	תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
ח/15/1	17/05/1998	4644	מרתפים.
ח/23/1	26/06/2008	5824	גגות.
ח/499/א	22/12/2011	6346	תכנית מתאר הכוללת הוראות מפורטות לתכנון אזור התעשייה בחולון.
ח/2030	מופקדת – טרם אושרה		תכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר חולון. בהתאם להוראות התכנית המופקדת, החלקה הנדונה כלולה באזור המיועד לתעסוקה בו זכויות הבניה המקסימליות יהיו 360% למגרש.

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

זכויות הבניה המאושרות בנכס הנדון נובעות בעיקרן מהוראות תכנית ח/499/א הכוללת הוראות מפורטות לסביבת הנכס הנדון. להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

ייעוד:	תעשיה
שימושים:	השימוש העיקרי הינו לתעשייה ומלאכה. יותרו שימושים למשרדים ומסחר בסך שלא יעלה על 25% מתוך סך השטחים המותרים לבניה (עיקרי ושירות).
מספר קומות:	5
תכסית:	50%
שטח קומה טיפוסית:	50%
סה"כ אחוזי בנייה:	170% עיקרי + 60% ש"ש עיליים
מרתפים:	2 קומות. עד 90%
קווי בניין:	5 מ'

8.3. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר עיריית חולון, אותר על ידנו היתר בניה מס' **534** מיום 27/12/1972 שניתן לבניית מבנה אולמות המלאכה בו מצוי הנכס הנדון.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שומת המשיבה	שומת המשיג
₪ 874,000	₪ 502,580

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיבה על גישת החילוץ מהיוון דמי שכירות מבוקשים לשטחי תעשייה בנויים. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[4]:

בשומת המשיבה מוצגים 25 נתוני היצע לשכירות של שטחי תעשיה בנויים, בשטח של 250 – 1,200 מ"ר, בסביבת הנכס הנדון. על פי ניתוח שמאית המשיבה הנתונים משקפים שווי של **3,300** ₪/**מ"ר מבונה לתעשייה בקומת קרקע**.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות הינה כולל פיתוח וללא מע"מ.
- מאחר ונתוני ההשוואה בעסקאות מכר בסביבה מגלמות שימושים נוספים וזכויות בנייה נוספות, קיים קושי להתבסס עליהם על מנת שווי לתעשייה מסורתית. משכך, לצורך קביעת השווי הובאו בחשבון נתוני שכירות לשטחי תעשייה בלבד, מהם חולץ שווי רכיב הקרקע (הפחתה למו"מ – 5%, שיעור היוון - 7.5%, רווח יזמי - 15%, עלויות בניה - 3,000 ₪/מ"ר).
- הובא בחשבון מקדם בגין יחידת עסק עצמאית וחד קומתית (פרטיות) בשיעור 1.2.
- הובא בחשבון מקדם מיקום עורפי בשיעור 0.85.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לאגרות והיטלים המשולמים בעיר חולון.

9.2.3. תחשיב השומה:

שטח הנכס הרשום	259.60
מקדם יחידת עסק עצמאית וחד קומתי (פרטיות)	1.20
מקדם מיקום עורפי	0.85
סה"כ שטח אקווי'	264.79
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,300
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	**₪ 874,000**

[4] ליתר פירוט ראו עמ' 9 לשומת המשיבה.

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת החילוץ מהיוון דמי שכירות המתקבלים בנכס הנישום[5]:

לצורך קביעת השווי הסתמך שמאי המשיג על נתוני חוזה השכירות מיום 13/12/2018 המפורט בסעיף 7.3 לעיל. על פי ניתוח שמאי המשיג, חוזה השכירות משקף שווי של **1,933** ₪/**מ"ר מבונה**.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ.
- המועד הקובע לשומה – 03/2020.
- בניתוח חוזה השכירות הובא בחשבון כי הנכס המושכר כולל גלריה בשטח של 20 מ"ר (מקדם אקווי' בשיעור 0.5), שיעור היוון - 7.5%, רווח יזמי – 20%, עלויות בניה – 3,000 ₪/מ"ר.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה.

9.3.3. התייחסות לשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיג קיימת טעות בשומת המשיבה בניתוח נתוני ההשוואה המוצגים על ידה. בניתוח נתוני ההשוואה לא הובא בחשבון כי חלק מנכסי ההשוואה כוללים חצרות ושטחי גלריה. תיקון טעויות אלו מפחית באופן ניכר את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

9.3.4. תחשיב השומה:

רכיב	שטח	מקדם	סה"כ
שטח הנכס המושכר	260	1	260
שטח גלריה	20	0.5	10
סה"כ שטח אקווי'			270
דמ"ש חודשיים			₪ 10,000
דמ"ש חודשיים למ"ר			₪ 37
דמ"ש שנתי למ"ר			₪ 444
שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון - 7.5%)			₪ 5,920
בניכוי רווח יזמי (20%)			₪ 4,933
בניכוי עלות בניה (3,000 ₪)			₪ 1,933
סה"כ שווי זכויות הבניה של הנכס (260 מ"ר)			**₪ 502,580**

[5] ליתר פירוט ראו עמ' 15 לשומת המשיג.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 11/11/2020 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **המועד הקובע** – לטענת שמאי המשיג חלה טעות בסעיף המועד הקובע, הן בשומת ההשגה והן בשומת רמ"י. המועד הקובע צריך להיות מועד חידוש היובל ולא המועד שבו נערכו השומות. מטרת השומה הינה לקבוע כמה שווה הנכס ביום חידוש היובל, זאת לצורך קביעת דמי חידוש בסך של 13.5%. בנסח הטאבו תאריך סיום החכירה הינו 31/07/2020. בפועל רמ"י מקדימה ומבצעת את החישוב למועד קובע, מאי 2019. שומת ההשגה השומה נערכה למועד הקובע מרץ 20, אך עפ"י נסח הטאבו המועד הקובע צריך להיות יולי 20- תאריך סיום יובל החכירה.

  בשומת רמ"י הובאו עסקאות השוואה של מחירים מבוקשים וניתנה הפחתה של 5%. ממאי 19 עד יולי 20 עלה מקדם ההפחתה ממחירי ביקוש. בתקופה הקורונה התחייבות לחוזה שכירות ארוך טווח יכולה להביא להפחתה הגדולה מ- 10%.

- **ערכי שווי** - אין מחלוקת על עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת רמ"י. המחלוקת הינה לגבי אופן ניתוח עסקאות ההשוואה. בשומת ההשגה הובא בחשבון חוזה השכירות מהנכס נשוא השומה ונעשה שימוש באותם פרמטרים שנלקחו בחשבון בשומת רמ"י (שיעור היוון, עלויות בניה וכו'), אשר הובילו לכך שהסכום לתשלום דמי החידוש נמוכים בהרבה.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **המועד הקובע** - המועד הקובע מתקבל ממזמין השומה. המועד שנקבע בשומת רמ"י היה מועד הזמנת השומה נכון לאותה העת. יש לקחת בחשבון כי שינוי התאריך יוביל לשינוי שיעורי ההיוון. כך שבמקום שיעור היוון של 7.5%, שיעור ההיוון יהיה 6.9%.

- **ערכי שווי** – השפעת נגיף הקורונה לא פגעה בשימושי תעשייה אלא הוכיחה את הצורך ההולך וגדל בשטחי אחסנה. כך שלמעשה אין השפעה שלילית של הקורונה על אזורי תעשייה בהם השימושים אינם מסחריים. כמו כן, לרוב נכס להשכרה מפורסם בשטח ברוטו על מנת להבליט את גודלו. בשומת רמ"י לא בוצעה התאמה של נטו-ברוטו. החישוב בוצע לפי השטח הרשום בלבד. כשמוסיפים גם שטחי קירות ככל הנראה יתקבל הבדל של בין 5% ל- 10%, התאמה שגם אותה יש לקחת בחשבון. בנוסף יועבר לאחר הדיון, ניתוח עסקאות קרקע באזור התעשייה אשר מאשש את השווי מ"ר מבונה שהתקבל מניתוח דמי השכירות.

9.4.3. <u>טענות משלימות ומסמכים נוספים שהועברו לאחר מועד הדיון</u>

- בתאריך 16/11/2020 העבירה שמאית המשיבה את ניתוח של עסקאות השוואה לקרקעות בייעוד תעשייה בתחום תכנית ח/499א.

- באותו המועד (16/11/2020) העבירה הגב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין מרחב עסקי ת"א ברמ"י, התייחסות לסוגיית המועד הקובע לשומת ההכרעה. לטענתה, המועד הקובע בשומת ההשגה אמור להיות

לאותו מועד שנקבע בשומת רמ"י. שומת ההכרעה אמורה להינתן למועד הקובע בשומת רמ"י. ככל שישנה טענה שאינה נוגעת לערכי השומה, היא אמורה להיות מופנית לרמ"י.

- באותו המועד (16/11/2020) העביר שמאי המשיג את התייחסותו לניתוח עסקאות ההשוואה שהעבירה שמאית המשיבה. שמאי המשיג חלוק על המקדמים אשר הובאו בחשבון בניתוח העסקאות. לטענתו עסקת ההשוואה מהנכס עצמו מהווה את ההשוואה המיטבית.

- בתאריך 17/11/2020 העביר מר תומר אגמון, סגן ראש צוות עסקאות תשתיות וגופים ציבוריים ברמ"י, התייחסות לסוגיית המועד הקובע לשומת ההכרעה. לטענתו, החוכרת הגישה בקשה לחידוש תקופת החכירה ביחס למקרקעין הנדון במסגרת "יובל מוקדם". כלומר, חידוש תקופת החכירה טרם מועד סיום תקופת החכירה. בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל, מוזמנת חלופה אחת בלבד בשומה לצורך חידוש תקופת החכירה כאשר המועד הקובע שנקבע בה הוא ליום הזמנת השומה. כמו כן, לא ניתן לערוך הזמנה עבור ערך עתידי במערכת רשות מקרקעי ישראל. מכאן שבמועד הזמנת השומה לא הייתה שום אפשרות להזמין חלופה למועד סיום החכירה העתידי, קרי 31.07.2020. על כן, בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל המועד הקובע בשומה צריך להיות מועד הזמנת השומה.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי בנכס הנדון. שמאית המשיבה ביססה את קביעתה על נתוני היצע לשכירות מבני מלאכה ותעשיה בהיותם משקפים שימוש למלאכה ותעשיה בלבד. שמאי המשיג אינו חולק על קביעה זו, אלא טוען כי יש להעדיף הסתמכות על חוזה השכירות בנכס הנדון.

בסוגיה זו אני מקבלת את עמדת שני הצדדים.

אכן, כפי שטוען שמאי המשיג קיימת עדיפות ובכורה לנתון השוואה מהנכס מושא ההערכה. יחד עם זאת, לטעמי ככל וניתן יש לבסס את הקביעה על נתוני השוואה נוספים, תחת מתן משקל גבוה לנתון השוואה מהנכס הנישום.

בהתאם לכך, קביעתי בעניין ערכי השווי מבוססת על נתוני השכירות בנכס הנדון, נתוני היצע לשכירות נכסי תעשיה ומלאכה בנויים ועסקת מכר לאולם מלאכה הזהה במאפייניו לנכס הנדון והמצוי באותו מבנה ובצמידות אליו.

יתר טענות הצדדים ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **המועד הקובע**

טענת המשיג בעניין זה הינה טענה משפטית ומשכך לא ניתן להכריע בה במסגרת הכרעה זו. לאור האמור, שומת ההכרעה תיערך למועד הקובע לשומת המשיבה, קרי – 13/05/2019.

10.2.2. **מקדם פרטיות ומקדם מיקום**

מביקור שערכתי בנכס הנישום ובסביבת נכסי ההשוואה לא מצאתי כי קיים צורך בשימוש במקדמי התאמה בקביעת ערכי השווי.

10.2.3. **הוצאות פיתוח**

הובאו בחשבון הוצאות פיתוח כמפורט בשומות הצדדים.

10.2.4. **שומה מבוססת הנחה**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בקביעת ערכי השווי הסתמכתי על גישת החילוץ מהיוון דמי השכירות המתקבלים בנכס הנדון והמבוקשים למבני תעשיה ומלאכה בסביבה וכן על חילוץ שווי הקרקע מעסקת מכר לאולם מלאכה המצוי באותו מבנה של הנכס הנישום ובסמיכות אליו.

לצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

- נתוני היצע שכירות שטחי תעשייה ומלאכה בקומת קרקע בסביבת הנכס הנדון (מקור – מערכת BMBY):

תאריך פרסום	כתובת	מהות	שטח אקווי'*	דמ"ש חודשיים כוללים	דמ"ש חודשיים למ"ר
05/08/2019	המלאכה 39	אולם תעשייה ומלאכה.	110	₪ 4,500	₪ 40.9
21/05/2019	המכתש 1	מבנה תעשייה בכניסה לאזור התעשייה. 260 מטר בנוי + 60 גלריה + 324 חצר.	387.2	₪ 18,000	₪ 46.5
11/06/2017	הסולל 2	אולם תעשייה ומלאכה.	260	₪ 12,000	₪ 46.2
				ממוצע	₪ 44.5
				בניכוי 5% הפחתה למו"מ	₪ 42.3
				שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון - 7.2%)	₪ 7,049
				בניכוי יזמות (10%)	₪ 6,408
				עלויות בניה	-₪ 3,500
				שווי מ"ר מבונה אקווי'	**₪ 2,908**

* הובאו בחשבון המקדמים האקווי' הבאים: ק"ק - 1, גלריה - 0.5, חצר - 0.3

- ניתוח חוזה השכירות בנכס הנדון (פרטי החוזה מפורטים בסעיף 7.3 לעיל):

רכיב	שטח (במ"ר)	מקדם אקווי'	סה"כ
אולם מלאכה	259.60	1	259.6
גלריה	20	0.5	10
סה"כ שטח אקווי'			269.6
דמ"ש חודשיים על פי חוזה			₪ 10,000
דמ"ש חודשיים למ"ר אקווי'			₪ 37.1
שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון - 7.2%)			₪ 6,182
בניכוי יזמות (10%)			₪ 5,620.00
עלויות בניה			-₪ 3,500
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪ 2,120**

- עסקת השוואה לאולם מלאכה סמוך (תת חלקה 22):

על פי דיווח במערכת הכרמ"ן, בתאריך 02/04/2019 נמכרה יחידת מלאכה ותעשיה, המהווה את תת חלקה 22 בגו"ח 6784/31, תמורת 2,060,001 ₪. היחידה הינה בעלת מאפיינים דומים לנכס הנישום ומצויה בסמיכות אליו. להלן ניתוח העסקה –

רכיב	שטח (במ"ר)	מקדם אקווי'	סה"כ
סה"כ שטח אקווי'			269.6
תמורה			₪ 2,060,001
בניכוי יזמות (10%)			₪ 1,872,728
עלויות בניה (3,500 ₪/מ"ר)			-₪ 943,600
יתרה לקרקע			₪ 929,128
שווי מ"ר מבונה אקווי'			**₪ 3,446**

10.3.1. **סיכום ערכי השווי**

נתון	שווי	משקל	סה"כ
נתוני היצע שכירות לנכסים בנויים	₪ 2,908	0.2	₪ 582
חוזה שכירות בנכס הנישום	₪ 2,120	0.5	₪ 1,060
עסקת מכר ליחידת מלאכה סמוכה (תת חלקה 22)	₪ 3,446	0.3	₪ 1,034
סה"כ שווי מ"ר מבונה לתעשייה משוקלל, במעוגל			**₪ 2,680**

11. <u>תחשיב השומה</u>

שטח הנכס הרשום	259.60
שווי מ״ר מבונה	₪ 2,680
סה״כ שווי הקרקע ללא מע״מ וכולל פיתוח, במעוגל	**₪ 700,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כתת חלקה 20 בחלקה 31 בגוש 6784 הממוקם ברחוב הבנאי 18 בעיר חולון, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, הינה:

700,000 ₪ (שבע מאות אלף ₪)

הערך הנקוב 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,



מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: גב׳ נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת״א, רמ״י. מייל - nuritpr@land.gov.il

נספח עלויות פיתוח:

סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	700,000 ₪
הוצאות פיתוח	-98,000 ₪
סה"כ שווי ללא פיתוח ומע"מ	**602,000** ₪