תאריך עברי	:	כ״ז בניסן תשפ״ב
תאריך לועזי	:	28 באפריל 2022
מס׳ תיק רמ״י	:	21503049א
מספרינו (אופק)	:	44985
לקביעת שכ״ט	:	12.42

לכבוד:

גב׳ אפרת דויטש
צוות קידום עסקות תעסוקה
רמ״י - מרחב צפון והגולן
נוף הגליל
efratd@land.gov.il

מר ענאן סלאמה
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
מעלה יצחק 19, בניין מכבי,
נוף הגליל 1753002
anan@pciphas.co.il

מר דותן דרעי
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
שדרות המגינים 25,
חיפה 3309173
dn99@netvision.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
חלקה מס׳ 80 בשלמות בגוש 15033, מגרש מס׳ 100 בהתאם לתב״ע גנ/17255 + 207-0672949, קרקע ביעוד למסחר ומשרדים
<u>פינת הרחובות יהודה הלוי ודוד דנילוף, אזוה״ת טבריה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה</u>:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״) שנתקבלה ביום 19.12.2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריקה ופנויה למטרת גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול –בחלופות כדלקמן:

חלופה 1- אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות בהתאם למלוא קיבולת הבניה בתוכנית גנ/17255.

חלופה 2- אומדן שווי זכות הבעלות לפי תב״ע מאושרת 207-0672949.

חלופה 3- אומדן שווי זכות הבעלות לתוספת הבנייה למ״ר עיקרי לפי תב״ע 207-0672949.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ענאן סלאמה ביום 15.03.2021 – **להלן: "שמאי המשיבה"**, ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתו של מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין, מיום 12.05.2021– **להלן: "שמאי המשיגים"**.

1.3. בתאריך 26.01.2022 התקיים דיון ב- ZOOM בנוכחות: מטעם המשיבה: מר ענאן סלאמה שמאי מקרקעין, מר רועי יוניש שמאי מקרקעין ממשרדו של ענאן סלאמה והגב' איריס כפרי-משה, שמאית מרחב רמ"י מחוז צפון והגולן, מטעם המשיגים: מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין ומר יגאל מוסקבין, שמאי ממשרדו של ירון ספקטור.
סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 27.01.2022, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 27.02.2022.

1.4. בתאריך 26.01.2022 התקבלו במייל ע"י שמאי המשיגים המסמכים הבאים: תוכנית בקשה להיתר לתוספת קומת משרדים על מבנה מסחרי קיים, חוזה מכר של עיסקת השוואה, שומת הועדה המקומית לצורך חיוב בהיטל השבחה, הסכם שכירות בנכס, הכרעת שמאי מכריע בנכס מיום 11.10.2021.
בתאריך 13.02.2022 התקבלה במייל תגובתו של שמאי המשיבה הכוללת נתוני משרדי ממשלה ברחבי הארץ, הכרעה בהשגה ראשונה מיום 11.01.2022 לחלקה 7 בגוש 15716 בצמח, כתבה אשר פורסמה ב"כלכליסט" על הנכסים ששוכרת מדינת ישראל, נתונים על נכסים ששוכרת מדינת ישראל שהתקבלו ביום 12.03.2019 עבור בקשה לקבלת מידע לפי חוק חופש המידע.
בתאריך 27.02.2022 התקבלה במייל התייחסותו של שמאי המשיגים לתגובת שמאי המשיבה.
בין הצדדים קיימות מספר מחלוקות, ביניהן: עסקות ההשוואה, סך עלויות הבניה אשר יש להפחית בחילוץ מרכיב הקרקע בניתוח שני חוזי השכירות בנכס ובקניון ביג דנילוף הסמוך, מקדמי ההתאמה וערכי השווי המבונה ביעוד משרדים בחלופות השונות.

2. <u>זיהוי הנכס</u>:

גוש	:	15033.
חלקה	:	80 בשלמות.
מס' מגרש	:	100 עפ"י תב"ע גנ/17255.
מהות הנכס	:	קרקע ביעוד מסחר ומשרדים.
שטח נישום	:	3,314 מ"ר.
כתובת	:	פינת הרחובות יהודה הלוי ודוד דנילוף[1], אזה"ת טבריה.

[1] רחוב 335 לשעבר.

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע להכרעה זו הינו 15.03.2021, שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 28.04.2022.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנישום מהווה את חלקה מס' 80 בשלמות בשטח של 3,314 מ"ר ביעוד מסחר ומשרדים, הממוקמת בפינת הרחובות יהודה הלוי ודוד דנילוף באזה"ת טבריה, בסמוך לקניון "ביג דנילוף".

6.1. <u>הסביבה:</u>

טבריה היא עיר הממוקמת בגליל התחתון השוכנת לאורך חופה המערבי של הכנרת.

העיר טבריה מהווה מרכז תיירות חשוב המתבסס הן על קרבתה לכנרת, והן על קדושתה הדתית ליהדות ולנצרות.

העיר משמשת גם מרכז תעשייתי ומסחרי איזורי.

הנכס הנישום ממוקם בחלק הצפון - מערבי של איזור תעשייה טבריה הסמוך לכביש מס' 77 ולכביש מס' 90.

בשנים האחרונות עבר איזור התעשייה בו ממוקם הנכס הנישום תהליך של שינוי שימושים מתעשייה למסחר ומשרדים.

הבינוי בסביבת הנכס מאופיין בבניינים בני 2-3 קומות כאשר הקומות התחתונות משמשות לשטחי מסחר.

הפיתוח הסביבתי מלא תואם את השימושים בסביבה וכולל, בין היתר, כבישי אספלט, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, ביוב ועוד.

תרשים סביבת הנכס (מקור: gov map):



6.2. הנכס:

הנכס הנישום מהווה את חלקה מס' 80 בגוש 15033 בשטח רשום של 3,314 מ"ר הממוקם באזור התעשייה טבריה.

צורת החלקה הנדסית לא רגולרית ובשטחה בנוי מבנה מסחרי "בית בזלת" בן 3 קומות, קומת קרקע תחתונה בשימוש מסחר וחניון, קומת קרקע עליונה בשימוש מסחר וקומת משרדים נוספת המושכרת לדיור הממשלתי.

החלקה ממוקמת בכיכר דוד דנילוף, קרן הרחובות דוד דנילוף (רחוב 335 לשעבר) ויהודה הלוי, הנ"ל מקנה לה יתרון של שתי חזיתות מסחר וגישות נפרדות לכל מפלס.

בחזית החלקה הפונה לרחוב יהודה הלוי קיים מגרש חניה לא מקורה בתשלום המשמש את לקוחות בית בזלת.

הטופוגרפיה בקרקע בשיפוע היורד מכיוון צפון לכיוון דרום מזרח.

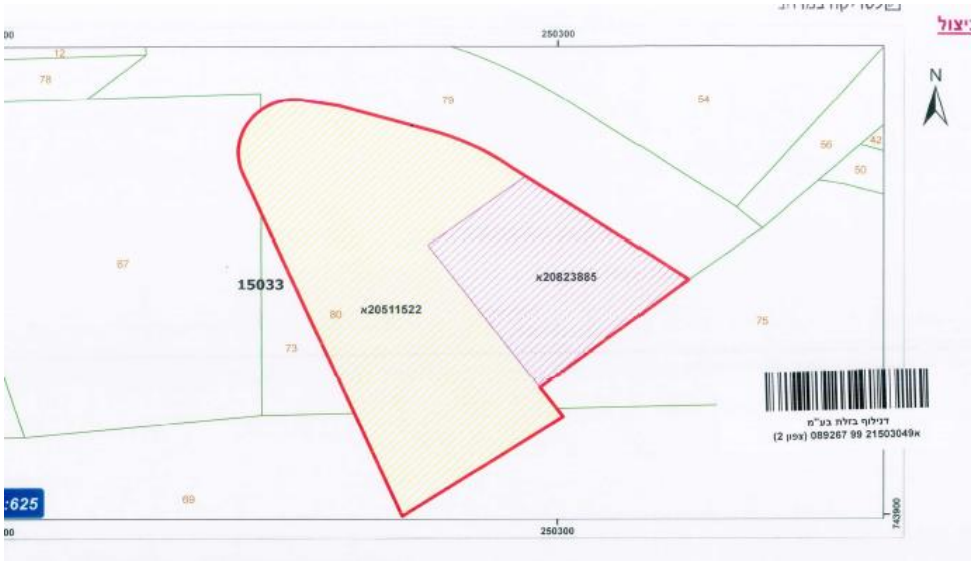
להלן גבולות המגרש:

מצפון ומזרח: רחוב דוד דנילוף ומעברו ממוקם קניון "ביג פאשן דנילוף".

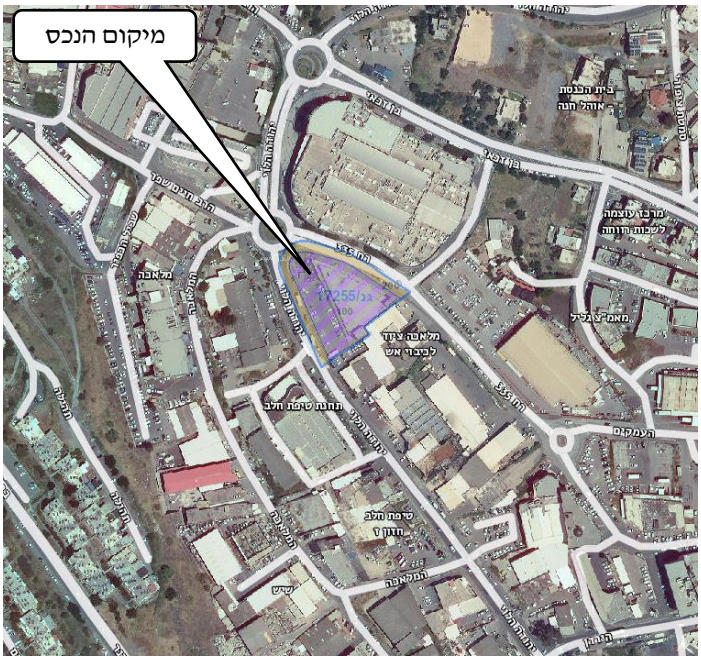
ממערב: רחוב יהודה הלוי ומעברו חלק מחלקות 67 ו-69 עליהן בנויים מבני מסחר ותעשייה.

מדרום: חלק מחלקה 69 עליה בנוי מבנה תעשייה המשמש לאולם תצוגה ומוסך מיצובישי.

תשריט מדידת המגרש שנערך ע"י רמ"י:



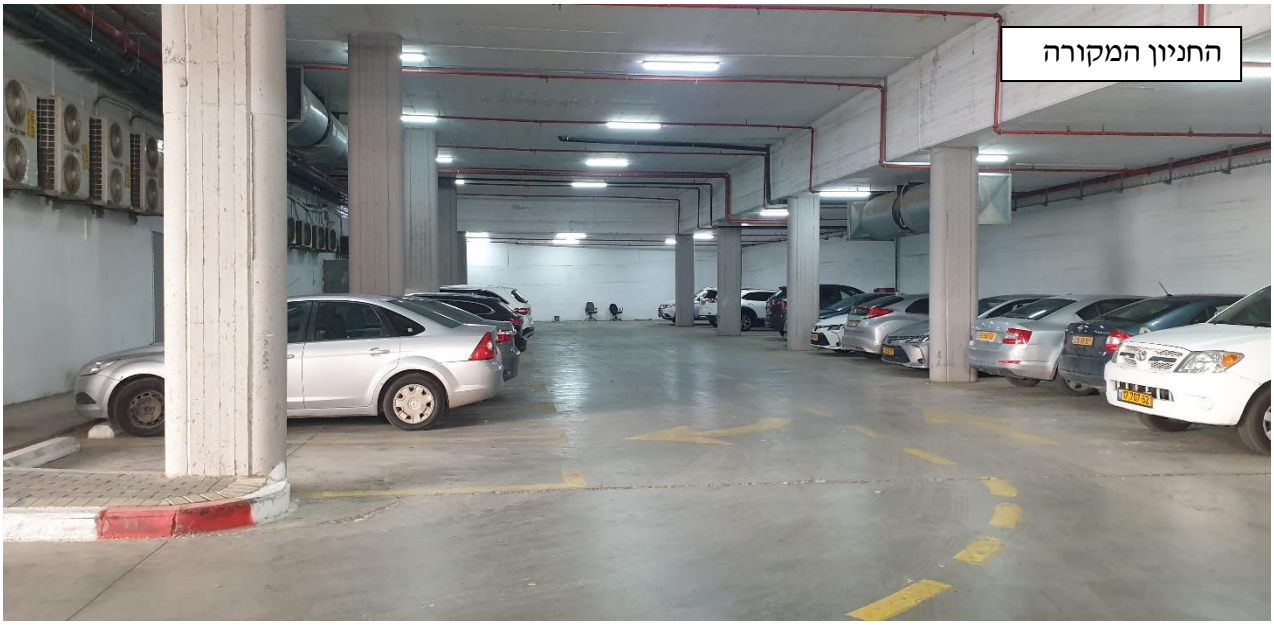
מיקום הנכס על גבי תצ"א מתוך אתר "govmap":



הכרעה זו מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע בלבד, ללא המחוברים.

להלן תמונות הנכס מיום הביקור:





7. <u>מצב משפטי – הזכויות במקרקעין</u>:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 05.04.2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: **חלקה 80 בגוש 15033**; רשות מקומית - עיריית טבריה.

שטח רשום: 3,314 מ"ר.

בעלויות: רשות הפתוח – החלק בנכס: 3264/3314

קרן קיימת לישראל – החלק בנכס: 50/3314

חכירות: רשומה חכירה מהוונת מיום 31.01.2022 ל"דנילוף בזלת בע"מ" בשלמות לתקופה של 49 שנים עד ליום 08.09.2069. קיימת הגבלה בהעברה אין הגבלה בירושה.

הערות: בתאריך 06.07.2021 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סע' 19 לטובת עיריית טבריה[2].

7.2. חוזה חכירה מיום 23.06.2021

הועבר לעיוני העתק מחוזה החכירה (מהוון) שנחתם ביום 23.06.2021 בין רשות מקרקעי ישראל (המחכיר) לבין דנילוף בזלת בע"מ (החוכר), להלן עיקריו:

זיהוי המוחכר:	חלקה 80 (בשלמות) בגוש 15033.
מס' מגרש:	מגרש מס' 100 לפי תב"ע מפורטת מס' 207-0672949.
השטח המוחכר:	3,314 מ"ר בערך
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו 09.09.2020 ועד 08.09.2069.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	מסחר, משרדים ויתר השימושים עפ"י התב"ע.
קיבולת הבנייה:	4,422.8 מ"ר סה"כ, מתוכם 2,554.5 מ"ר שטח עיקרי ו-1,868.3 מ"ר שטחי שירות.

[2] מעיון בילקוט הפרסומים מדובר בשטח הפקעה של 21 מ"ר משטח החלקה.

7.3. חוזה שכירות בנכס

הוצג בפני חוזה שכירות שנחתם בחודש מרץ 2019 בין דנילוף בזלת בע"מ (המשכירים) לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מנהל הדיור הציבורי (השוכרים), להלן עיקריו:

המושכר:	שטח של כ-750 מ"ר ברוטו בקומה א' שיעודו משרדים + 12 מקומות חניה מקורים בחניון ללא כל תוספת תשלום (לרבות תשלום ארנונה ודמי תחזוקה).
תקופת השכירות:	15 שנים מיום מסירת החזקה.
תקופות אופציה:	חמש תקופות נוספות של שנה אחת באותם תנאים.
דמי שכירות:	42 ₪ / מ"ר לחודש. בגין 12 מקומות חניה מקורות בחניון בחצר המבנה ללא תוספת תשלום וללא כל תשלום נוסף. כל חניה נוספת ועד 10 מקומות חניה נוספים בסביבת המושכר ולפי החלטת המשכיר תמורת 150 ₪ בחודש למקום חניה בתוספת מע"מ. בנוסף ישולמו דמי ניהול.
הצמדה למדד:	דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש אפריל 2018.
מסירת המושכר:	לא יאוחר מיום 01.08.2022.

8. <u>מצב תכנוני</u>:

8.1. <u>תכניות בנין עיר מאושרות</u>

להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום (מתוך דף מידע תכנוני שהופק מאתר ההנדסה של עיריית טבריה, אתר רמ"י ואתר מינהל התכנון):

8.1.1. תכנית בנין עיר מס' ג/162

תכנית בנין עיר מס' ג/162 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 446 בתאריך 20.10.1955

מטרת התוכנית התווית דרכים, קביעת אזור מסחרי, אזור מסחר ומלאכה, תעשייה ואזור מגורים בשטח המוגדר בתוכנית.

יעוד: אזור תעשיה + אזור נטיעת עצים.

שימושים ותכליות: בתי חרושת ומלאכה להכנת או יצור צרכי מזון, לטקסטיל והכנת בגדים לסוגיהם, ליצור נעליים, למפעלי מתכת, למוצרי מלט, למוצרי

אומנות ומלאכת ומחשבה ומזכרות, למוצרי עץ, למוסכים, מסגריות ונפחיות, בתי חרושת לטבק וסיגריות.

גודל מגרש מינימלי- 1,000 מ״ר.

אחוזי בניה- 50%.

קווי בניין- צדדי- 3 מ׳.

אחורי- 5 מ׳.

קדמי- 5 מ׳.

גובה- 3 קומות.

נטיעת עצים- בעלי הקרקע יטעו עצים בעלי צמרות גבוהות מינימום 50 עצים לדונם על שטח הנסיגה 15 מ׳ רוחב על פני כביש מס׳ 1.

8.1.2. תכנית בנין עיר מפורטת מס׳ ג/842

תכנית בנין עיר מפורטת מס׳ ג/842 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1719 בתאריך 13.05.1971

מטרת התוכנית היא ביטול החלקות הקיימות והצעת חלקות חדשות המתאימות ליעוד השטחים.

יעוד- תעשייה ושטח פרטי פתוח.

גודל מגרש, אחוזי בניה, קווי בניין, גובה, מס׳ קומות וכו׳ עפ״י תבע ג/162 פרט למגרשי התעשייה הגובלים בצד המערבי לשפ״פ יהיה מותר לבנות עד גבול השפ״פ.

8.1.3. תכנית בנין עיר מפורטת מס׳ ג/17255

תכנית בנין עיר מפורטת מס׳ ג/17255 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5865 בתאריך 11.11.2008.

התוכנית הינה תב״ע נקודתית למגרש הנישום ומשנה את יעוד המגרש למסחר ומשרדים.

כמו כן, מבטלת את היעוד של ״שטח פרטי פתוח״ אשר נקבע בתב״ע ג/287 לצורך הקמת חניון.

להלן זכויות הבניה:

יעוד: מסחר ומשרדים

שטח מגרש מינימלי: 3,300 מ״ר.

שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת[3]: עיקרי- 2,054.5 מ״ר

שירות- 1,868.34 מ״ר

[3] הכניסה הקובעת – רצפת קומה מסחרית ראשונה.

סה"כ- 3,922.84 מ"ר

שיעור תכסית: 70%.

גובה מבנה: 20 מ' מעל מעל מפלס רח' העמקים (335).

מס' קומות: מעל הכניסה הקובעת- 2.

מתחת לכניסה הקובעת- 1.

קווי בניין: קדמי- 5 מ'.

צדדי- 0 מ'.

אחורי- 0 מ'.

חניה- כל מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בשיעור עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

תשריט התב"ע:



8.1.4. תכנית בנין עיר מפורטת מס' ג/17885

תכנית בנין עיר מפורטת מס' ג/17885 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6419 בתאריך 21.05.2012.

התוכנית מסדירה את רחוב יהודה הלוי ורחוב הפרחים המסתעף ממנו כציר מרכזי בעיר טבריה.

מטרת התוכנית בין היתר לשנות יעודים שונים לדרך מוצעת.

8.1.5. תכנית מתאר מקומית מס' ג/18071

תכנית מתאר מקומית מס' ג/18071 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6854 בתאריך 10.08.2014.

התוכנית מבססת את מעמד העיר כבעלת אופי תיירותי מובהק ומשנה בין היתר את היעוד מקרקע חקלאית למגורים, שטחים פתוחים, דרכים, תעסוקה, מרכז תחבורה ותיירות, שימושים מותרים בייעודי הקרקע המוצעים והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים.

8.1.6. תכנית בנין עיר מס' 207-0672949

תכנית בנין עיר מס' 207-0672949 פורסמה למתן תוקף בי.פ 8513 בתאריך 11.11.2019.

התוכנית הינה תב"ע נקודתית אשר מגדילה את זכויות הבניה ב-500 מ"ר עיקרי ומגדילה את מס' הקומות במגרש הנישום.

להלן זכויות הבניה:

יעוד: מסחר ומשרדים.

שטח מגרש מינימלי: 3,300 מ"ר.

שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 2,554.5 מ"ר

שירות- 1,868.34 מ"ר

סה"כ- 4,422.84 מ"ר

שיעור תכסית: 70%.

גובה מבנה: 20 מ' מעל מעל מפלס רח' העמקים (335).

מס' קומות: מעל הכניסה הקובעת[4]- 2.

מתחת לכניסה הקובעת- 1.

קווי בניין: קדמי- 5 מ'.

צדדי- 0 מ'.

אחורי- 0 מ'.

חניה- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

[4] הכניסה הקובעת – מרחוב יהודה הלוי.

הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.

תשריט התב"ע:



8.2. <u>תכניות רישוי</u>:

מבדיקה באתר עיריית טבריה - מרכז מידע הנדסי, במהלך השנים ניתנו מס' היתרי בניה בנכס הנישום[5]:

- בתאריך 30.05.2006 ניתן היתר בניה מס' **20060049** עבור הקמת מבנה תעשייה רב תכליתי בן 2 קומות וחניון מקורה.

שטחי הבנייה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הינם כדלהלן:

שטח עיקרי במ"ר		שטחי שרות במ"ר			סה"כ שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
קומה	שטח במ"ר	מקלט	מבואות וחדרי מדרגות	חניון		
קומת קרקע	535.02	26.76	37.06	1,665.78	1,729.60	2,264.62
קרקע עליונה	1,021.16	26.76	37.05		63.81	1,084.97
סה"כ במ"ר	**1,556.18**				**1,793.41**	**3,349.59**

[5] באתר עיריית טבריה ניתן לראות היתרי בנייה נוספים אשר לדעתי אינם רלוונטיים למטרת השומה.

❖ בתאריך 24.08.2008 ניתן היתר בניה מס' **20080089** עבור שינוי שימוש משטחי תעשייה + שירות לשטחי מסחר + שירות.

שטחי הבנייה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הינם כדלהלן:

קומה ומפלס בבניין	סה"כ שטח עיקרי קיים במ"ר	שטחי שירות קיימים	סה"כ
קרקע תחתונה 6.7-	804.56	1,272.58	2,077.14
ביניים 3.4-	47.53	68.84	116.37
קרקע עליונה 0.00	1,128.68	92.16	1,220.84
גג 6.4+		23.96	23.96
סה"כ שטחי בנייה מעל הקרקע במ"ר	**1,980.77**	**1,457.54**	**3,438.31**

❖ בתאריך 24.08.2008 ניתן היתר בניה מס' **20080090** עבור תוספת מרפסת חיצונית לא מקורה לבניין מסחרי קיים בשטח של 20 מ"ר.

❖ בתאריך 14.12.2008 ניתן היתר בניה מס' **20080274** לבניה קלה מזכוכית עד 35 מ"ר.

❖ בתאריך 15.07.2012 ניתן היתר בניה מס' **20120103** לתוספת מרפסת לא מקורה.

❖ בתאריך 27.04.2021 ניתן היתר בניה מס' **20210037** לתוספת קומת משרדים על גג קיים בשטח של 949 מ"ר.

שימוש	שטחים עיקריים			שטחי שרות במ"ר			סה"כ עיקרי + שירות	משטחים לא מקורים
קומה ומפלס בבניין	מסחר- קיים במ"ר	משרדים - מוצע במ"ר	סה"כ קיים + מוצע	קיים	מוצע	סה"כ		
קרקע תחתונה 6.7-	804.56		**804.56**	1,272.58		**1,272.58**	**2,077.14**	
ביניים 3.4-	47.53		**47.53**	68.84		**68.84**	**116.37**	
קרקע עליונה 0.00	1,128.68		**1,128.68**	92.16		**92.16**	**1,220.84**	185
6.4+		563.00	**563.00**	23.96	386.00	**409.96**	**972.96**	340
סה"כ במ"ר	**1,980.77**	**563.00**	**2,543.77**			**1,843.54**	**4,387.31**	**525.00**

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **כולל פיתוח וללא מע"מ**[6] בשומות הצדדים:

מס' חלופה	המשיבה	המשיגים
1	₪ 19,247,000	₪ 19,247,000
2	₪ 20,572,000	₪ 19,602,000
3	₪ 2,650	₪ 710

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד מסחר ומשרדים הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנישום וגישת היוון הכנסות תוך שילוב של גישת החילוץ לדמי שכירות למסחר המשולמים לנכסים דומים בסביבה תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע[7].

להלן נתוני ההשוואה **למסחר** מתוך שומת המשיבה:

- הוצג ממוצע דמ"ש בקניון "ביג פאשן דנילוף" ליום ה- 31.12.2019 מתוך שומת IFRS של חברת "ביג" בסך של 117 ₪ בחודש ולאחר חישוב התאמה למאפייני הנכס הנישום (15%-) התקבל דמ"ש חודשיים בממוצע בסך של 99 ₪. הנ"ל הוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 7% ובחילוץ שווי מרכיב הקרקע ובניכוי רווח יזמי (20%) ותרומת שווי הבינוי, ברמת הגמר וסוג הבניה כולל פיתוח חצר (6,000 ₪/מ"ר), התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 8,180 ₪ ללא מע"מ.

כמו כן, במסגרת השומה הנ"ל נקבעו דמ"ש ראויים חודשיים למ"ר בחודש לשטח מסחרי שטרם שווק בסך של 100 ₪. ולאחר חישוב התאמה למאפייני הנכס הנישום (15%-) התקבל דמ"ש חודשיים בממוצע בסך של 85 ₪. הנ"ל הוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 7% ובחילוץ שווי מרכיב הקרקע ובניכוי רווח יזמי (20%) ותרומת שווי הבינוי, ברמת הגמר וסוג הבניה כולל פיתוח חצר (5,000 ₪/מ"ר), התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 7,140 ₪ ללא מע"מ.

---

[6] בשומה מטעם רמ"י השווי בפרק השומה נקבע כולל פיתוח ולא כולל מע"מ ואילו תחשיב השווי ללא פיתוח וללא מע"מ מצורף בנספח. הסכום הסופי בהכרעה בהשגה יהיה **ללא** פיתוח **וללא** מע"מ, בהתאם לסכום המשמש את רמ"י לביצוע פעולת החיוב.

[7] ליתר פירוט ראו עמ' 11-16 לשומת המשיבה.

לאחר שקלול הנתונים, תוך מתן משקל 70% לשטחים המושכרים ו- 30% לשטח הפנוי, התקבל שווי מ״ר מבונה בסך של **7,870** ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ.

- הוצג ממוצע דמ״ש במתחם ביג פוריה (אזוה״ת טבריה עילית) ליום ה-31.12.2018 מתוך שומת IFRS של חברת ״ביג״ בטבריה עילית בסך של 80 ₪ בחודש ולאחר חישוב התאמה למאפייני הנכס הנישום (10%-) התקבל דמ״ש חודשיים בממוצע בסך של 72 ₪. הנ״ל הוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 7% ובחילוץ שווי מרכיב הקרקע ובניכוי רווח יזמי (20%) ותרומת שווי הבינוי, ברמת הגמר וסוג הבניה כולל פיתוח חצר (4,000 ₪/מ״ר), התקבל שווי מ״ר מבונה אקווי׳ בסך של 6,280 ₪ ללא מע״מ.
- הוצגו 8 נתוני היצע לשכירות עבור חנויות בטבריה לפיהם התקבל מחיר דמ״ש ממוצע למ״ר בחודש בסך של 55 ₪. הנ״ל הוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 7.0% והפחתה לגודל בשיעור של 5%, בחילוץ שווי מרכיב הקרקע, תוך ניכוי רווח יזמי (10%) ועלויות הבניה (3,000 ₪/מ״ר), התקבל שווי מ״ר מבונה אקווי׳ בסך של **5,100** ₪ ללא מע״מ.

לאחר שקלול הנתונים, תוך מתן משקל 40% לנתונים מקניון ביג פאשן דנילוף, 20% לנתוני דמ״ש ממתחם ביג פוריה ו-40% לנתוני היצע בסביבה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של **6,440** ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ.

להלן נתוני ההשוואה **למשרדים** מתוך שומת המשיבה :

- בהתאם לעדכון שומת IFRS למועד הקובע 31.12.2019 הוצג פרטי חוזה שכירות שנחתם בין ״ביג דנילוף״ לבין מדינת ישראל להשכרת 2 קומות משרדים לתקופה של 15 שנים + 5 שנים נוספות אשר ייבנו מעל קניון ״ביג פאשן דנילוף״ תמורת דמ״ש בסך של 118,070 ₪ בחודש. מתקבל דמ״ש למ״ר בסך של 42 ₪ בחודש בממוצע. דמי השכירות הנ״ל הוונו לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 6.5% ובחילוץ שווי מרכיב הקרקע ובניכוי רווח יזמי (20%) ועלויות הקמה לגמר מלא בהתחשב בתשתית המבנה הקיים (3,800 ₪/מ״ר), התקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 2,700 ₪ ללא מע״מ.
- הוצגו 3 נתוני היצע לשכירות מ״יד 2״ למשרדים בטבריה לפיהם התקבל מחיר דמ״ש ממוצע למ״ר בחודש בסך של 47 ₪. הנ״ל הוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 7.0% והפחתה לגודל בשיעור של 5%, בחילוץ שווי מרכיב הקרקע, תוך ניכוי רווח יזמי (10%) ותרומת שווי בינוי סטנדרטי (4,000 ₪/מ״ר), התקבל שווי מ״ר מבונה בסך של **3,020** ₪ ללא מע״מ.

- הוצגה עסקת מכר אחת של משרד ותיק בטבריה למשרדים בטבריה לפיו התקבל מחיר למ״ר בנוי בסך של 6,522 ₪. לאחר הפחתה לגודל בשיעור של 5%, בחילוץ שווי מרכיב הקרקע, תוך ניכוי רווח יזמי (10%) ותרומת שווי בינוי סטנדרטי (3,500 ₪/מ״ר), התקבל שווי מ״ר מבונה בסך של **2,130** ₪ ללא מע״מ.

לאחר שקלול הנתונים, תוך מתן משקל 60% לנתונים מקניון ביג פאשן דנילוף, 20% לנתוני היצע לשכירות משרדים ו-20% לניתוח עיסקת מכר למשרד נקבע שווי מ״ר מבונה אקווי׳ בסך של **2,650** ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- החניון פתוח ומשמש את הקהל הרחב ללא תשלום ואינו מניב הכנסה. לכן, לא חושבה תרומת שווי שטחי החניה בנוסף לאומדן לשטחים המסחריים.
- הוצאות פיתוח חושבו עפ״י חוקי העזר העירוניים של עירית טבריה ושיעורי הגביה של ״מי רקת״ אשר הנכס נמצא בתחום שיפוטו ובסה״כ נקבע סך של 1,177,773 ₪ בחלופה 1, סך של 1,321,741 ₪ בחלופה 2 וסך של 288 ₪ בחלופה 3.
- בוצע חישוב שטח מבונה אקווי׳ לפי המקדמים הבאים:
  - שטח עיקרי: מקדם 1
  - שטחי שירות: מקדם 0.5
- בחלופות 1 ו-2 חושב שטח מבונה אקווי׳ בנכס הנישום בסך של 2,989 מ״ר לשטח המסחרי ו-500 מ״ר מבונה אקווי׳ לשטח המשרדים.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1-

שטח מבונה בנכס

מהות	שטח	מקדם	סה״כ
עיקרי	2,054.50	1.0	2,054.50
שרות	1,868.34	0.5	934.17
		סה״כ	2,989

סיכום השווי

שווי הקרקע, כולל פיתוח וללא מע״מ	₪ 19,247,035
במעוגל	₪ **19,247,000**

חלופה 2-

נתונים לתחשיב	
שטח מגרש במ"ר	3,314
שטח מבונה למסחר (עיקרי ושירות)*	2,989
שטח עיקרי למשרדים במ"ר	500
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר	₪ 6,440
שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים	₪ 2,650

* אין שינוי מחלופה 1

סיכום השווי:	
סה"כ שווי למסחר, כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 19,247,035
סה"כ שווי למשרדים, כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 1,325,000
סה"כ	₪ 20,572,035
במעוגל	₪ **20,572,000**

חלופה 3-

שווי תוספת הבניה למ"ר מבונה עיקרי	
שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים, כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ **2,650**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד מסחר ומשרדים הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנישום וגישת היוון הכנסות תוך שילוב של גישת החילוץ לדמי שכירות למסחר המשולמים לנכסים דומים בסביבה תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע[8].

- הוצגו 2 נתוני שכירות מהנכס הנישום ומקנין "ביג דנילוף" לפיהם הושכרו שטחי משרדים + חניות תמורת דמי שכירות בסך של 42 ₪ למ"ר בחודש.
- הוצגו 5 עיסקות מכר לשטחי משרדים ולאחר התאמה למבנה חדש התקבל שווי מ"ר בנוי כחדש בסך של 8,000 ₪, לאחר הפחתת רווח יזמי בשיעור של 20% ועלויות בניה וגמר בסך של 5,700 ₪ התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של ***967 ש"ח***.
- הוצגה שומת ועדה המקומית לצורך חיוב בהיטל השבחה לפיה קבע שמאי הוועדה שווי מ"ר מבונה עיקרי בקומות העליונות בסך של **1,500** ₪.

[8] ליתר פירוט ראו עמ' 11-16 לשומת המשיבה.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שמאי המשיגים ערך שיקלול לכל נתוני ההשוואה שהציג וקבע שווי מ״ר מבונה אקווי׳ למשרדים למועד הקובע בסך של 710 ₪, כולל פיתוח וללא מע״מ.
- שווי מ״ר מבונה אקווי׳ למסחר- שמאי המשיגים קבע את אותו השווי שקבע שמאי המשיבה בשומתו בסך של 6,440 ₪ מאחר ושווי הזכויות בהתאם לתוכנית גנ/17255 מתקזז בין ה״מצב הקודם״ ל״מצב החדש״.

9.3.3. תחשיב השווי:

חלופה 1- אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות:

שטח מתואם				
שטח מבונה עיקרי למסחר	שטחי שרות למסחר	מקדם שטח עיקרי	מקדם שטח שרות	סה"כ שטח מתואם
2,055 מ"ר	1,868 מ"ר	1	0.5	2,989 מ"ר

סה"כ שטח מתואם	2,989 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר	6,440 ₪
סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ	19,247,000 ₪

חלופה 2- אומדן שווי זכות הבעלות לפי תב״ע מאושרת מס׳ 207-0672949:

שטח לחלופה זו			
סוג השטח	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
שטח מתואם בהתאם לתוכנית גנ/17255	2,989 מ"ר	6,440 ₪	19,247,000 ₪
שטח מבונה עיקרי למשרדים	500 מ"ר	710 ₪	355,000 ₪
סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ			19,602,000 ₪

חלופה 3- אומדן שווי זכות הבעלות למ״ר מבונה עיקרי:

שווי מ״ר מבונה עיקרי למשרדים כולל פיתוח וללא מע״מ: **710** ₪

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ב-ZOOM ביום 26.01.2022 וכן בתגובות ובמסמכים משלימים שהועברו לאחר מכן, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- **עסקת השוואה בנכס הנישום-** הנכס הנישום הושכר למדינת ישראל תמורת דמ"ש בסך של 42 ₪ למ"ר בחודש. הפסיקה אומרת שנתון השוואה בנכס עצמו הוא נתון שלא ניתן להתעלם ממנו.
- **קביעת שמאי מכריע בנכס הנישום-** ניתנה לאחרונה בנכס הנישום פסיקה של השמאי המכריע מר שלומי יפה לצורך חיוב של היטל השבחה בנכס הנישום, שם נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 625 מ"ר נכון למועד קובע אוקטובר 2019. שווי מ"ר מבונה הנ"ל הינו נמוך יותר ממה שנקבע בשומת ההשגה למועד קובע מרץ 2021 בסך של 710 ₪.
- **עלות בניה למ"ר-** בעסקות ברמ"י ובשמאי הממשלתי מתעלמים מהמחוברים הקיימים בנכס בקביעת השווי ומתייחסים לקרקע כריקה ופנויה, לפיכך יש להביא עלות בניה מאפס בהיוון דמי השכירות המתקבלים בנכס הנישום ובקניון "ביג דנילוף" הסמוך.
- **נתוני שכירות מאגר הדיור הממשלתי** – שמאי המשיבה טוען כי יש לראות אינדיקציה לדמי שכירות המושלמים ע"י הדיור הממשלתי בטבריה בהתאם לנתונים שקיבל מהדיור הממשלתי. שמאי המשיגים טוען כי שמאי המשיבה מסיק מסקנה שגויה וכי בקובץ האקסל שהציג קיים מחסור רב במידע לדוגמא: כיצד חושב יחס ברוטו/נטו, האם מדובר ברמת גמר מלאה/חדשה/מעטפת, תקופת שכירות ועוד.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- **עלות הבנייה שיש לחשב בחילוץ שווי מרכיב הקרקע-** קיימת מחלוקת בין שומת רמ"י לשומת ההשגה בחילוץ מרכיב שווי הקרקע למשרדים. אין פער בשווי מ"ר בנוי למשרדים שנקבע ע"י שמאי המשיגים בסך 7,770 ₪ לעומת השווי שנקבע בשומת רמ"י בסך של 7,840 ₪.
מרכיב היזמות זהה על ידי שני הצדדים. השוני העיקרי הוא בעלויות הבניה הנכונות להפחתה.
בשומת רמ"י הופחתו עלות בניה למ"ר בסך של 3,800 ₪ בהתחשב בתשתית המבנה הקיים לעומת עלות הבניה המלאה למ"ר שהופחתה בשומת המשיגים בסך של 6,100 ₪.

2 עיסקות ההשוואה שהובאו בחשבון הינן השכרת משרדים שיבנו מעל מבנה קיים תמורת דמ"ש חודשיים בסך של 42 ₪ למ"ר. דמי השכירות הנ"ל מבטאים את בניית המשרדים ע"ג תשתיות קיימות. לכן, בניתוח הסכמי השכירות הנ"ל יש להביא בחשבון את תרומת התשתיות הקיימות ובהתאם גם עלויות בניה מופחתות ולא להביא בחשבון עלויות בניה לפי כל מחירון שהוא לבניה חדשה כאילו מדובר בקרקע ריקה ופנויה.

בנוסף, בשני הנכסים קיימת קומת חניה. המשכיר משכיר לשוכר את מקומות החניה הקיימים בחניון. החניה במקומות אלו היא ללא תשלום. לפיכך, אין להן כל השפעה בדמי השכירות.

סבור כי עלות התוספת החדשה הן בנכס הנישום והן בקניון "ביג דנילוף" מהווה כ-35% מסך עלות הבניה המלאה של הפרויקט.

- **עלויות בנייה עקיפות בניתוח חוזי השכירות-** בפרק י"ח לקווים המנחים נקבע שיעור העמסה בגין עלויות בניה עקיפות, שכן לא נכון "להעמיס" באופן אוטומטי מבלי לבחון כל מקרה לגופו. בשתי עיסקות ההשוואה מדובר בחוזה שכירות ארוך טווח עם המדינה לשטחי משרדים שייבנו מעל מבנים קיימים, ובמסגרת קביעת עלויות בניה העקיפות אין להביא בחשבון רכיבים כגון: הוצאות פירסום, היטלי פיתוח עירוניים, עלויות מיוחדות, בלתי נצפה מראש, משפטיות. בניתוח חוזי השכירות הנ"ל יש להביא לכל היותר, על הצד המקל והזהיר עלויות בניה עקיפות בשיעור שלא יעלה על 15% מעלות הבניה הישירה לבניה ברמה רגילה.
- **קביעת שמאי מכריע בנכס הנישום-** שמאי המשיבה סבור כי במקרה דנן שגה השמאי המכריע שקבע עלות בניה בסך של 6,000 ₪ / מ"ר לבניית משרדים ע"ג מבנה קיים, כאשר לגישתו של אותו שמאי מכריע ובאותה שומה קבע עלות בניה למשרדים להקמה בקרקע ריקה ופנויה נמוך יותר בסך של 5,120 ₪ למ"ר.
- **בדיקת סבירות** - מציין הכרעה בהשגה מיום 11.01.2022 בצמח שם נקבע שווי למ"ר בנוי למשרדים בטבריה בסך של 8,000 ₪.
- **נתוני שכירות מאגר הדיור הממשלתי -**

בהתאם לכתבה שפורסמה באתר האינטרנט ובהתאם לנתונים שנתקבלו במסגרת בקשה לקבלת מידע לפי חוק חופש המידע בעניין נתונים לנכסים ששוכרת המדינה ניכר כי המדינה שוכרת 12 נכסים בעיר טבריה (נכון לחודש מרץ 2019) עבור משרדי הממשלה השונים בהיקף כולל של 2,990 מ"ר, תמורת דמ"ש המשקפים 59 ₪ למ"ר בחודש. כך שתשלום דמ"ש בסך של 42 ₪ למ"ר

בחודש בנכס הנישום ובקניון ביג דנילוף הסמוך, משקף את העובדה כי המושכר יוקם מעל מבנה קיים ואת תרומת התשתית והפיתוח הקיימים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום מהווה את חלקה 80 בשלמות בגוש 15033 בשטח של 3,314 מ״ר ומהווה את מגרש מספר 100 לפי תב״ע גנ/17255 ולפי תב״ע 207-0672949 ביעוד למסחר ומשרדים.
בין הצדדים קיימות מספר מחלוקות, ביניהן: עסקות ההשוואה, סך עלויות הבניה אשר יש להפחית בחילוץ מרכיב הקרקע בניתוח שני חוזי השכירות בנכס ובקניון ״ביג דנילוף״ הסמוך, מקדמי ההתאמה וערכי השווי המבונה ביעוד משרדים בחלופות השונות.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל הנכס כולל מחוברים, לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס׳ 1.

10.2.2. שווי ביעוד למסחר

שמאי הצדדים קבעו שווי מ״ר מבונה אקווי׳ ביעוד מסחר בסך של 6,440 ₪, תוך הסתייגות של שמאי המשיגים כי חישב את הנתון הנ״ל לאור כך שזכויות הבניה למסחר ״הנכנסות ויוצאות״ באופן דומה וכן לצורך פשטות הדיון.
בהכרעתי הקודמת בנכס הנישום מיום 30.12.2021 קבעתי שווי מ״ר מבונה אקווי׳ למסחר בנכס למועד קובע 18.03.2019 בסך של 5,083 ₪ שווי זה נקבע בהתאם לנתוני השכירות המשולמים בנכס הנישום נכון למועד 31.12.2020. אני סבורה כי נתוני השכירות המשולמים בנכס הנישום הינם נתוני ההשוואה למסחר המהימנים והטובים ביותר.
ממוצע דמי השכירות למ״ר בחודש המשולמים בנכס בשימושי מסחר הוונו לצמיתות בשיעור היוון שנתי בשיעור של 6.9% בהתאם לסקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי למחצית השנייה של שנת 2020 ונתקבל שווי מ״ר בנוי למסחר בנכס תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע בנכס ביעוד מסחר.

10.2.3. עסקות ההשוואה שהציגו הצדדים למשרדים

שמאי הצדדים התבססו בקביעת שווי מ"ר מבונה ביעוד משרדים, בין היתר, על חוזי השכירות שנחתמו עם מדינת ישראל בנכס הנישום ובקניון "ביג דנילוף".

לכאורה, אני מסכימה כי אלו נתוני ההשוואה המהימנים ביותר כי הם מהנכס עצמו אך בחילוץ מרכיב שווי הקרקע קיימים פרמטרים אשר מביאים לתוצאות שונות באופן מהותי המתקבלות ע"י כל אחד מהצדדים. שמאי המשיגים טוען כי יש להפחית את מלוא עלות הבניה מאחר ובהתאם לנוהלי רמ"י יש להניח כי הקרקע ריקה ופנויה, ואילו שמאי המשיבה טוען כי יש להפחית מהיוון דמי השכירות עלויות בניה חלקיות מאחר ודמי השכירות הנ"ל מבטאים את הקמת המשרדים ע"ג תשתית קיימת. לכן, בניתוח הסכמי השכירות הנ"ל יש להביא בחשבון את תרומת התשתית הקיימת ובהתאם גם עלויות בניה מופחתות ולא להביא בחשבון עלויות בניה לפי כל מחירון שהוא לבניה חדשה כאילו מדובר בקרקע ריקה ופנויה.

אני מסכימה עם שמאי המשיבה בעניין זה ואני סבורה כי דמי השכירות מגלמים את העובדה שמדובר בשוכר "בטוח" עם סיכון נמוך לתקופת שכירות ארוכה בת 15 שנים + 5 תקופות אופציה בנות שנה כ"א וגם את העבודה כי עלות תוספת הבניה היא חלקית. אך מאחר ולא הוצגה בפני חוו"ד מהנדס או מסמך המאשר את סך עלות תוספת הבניה בחרתי להסתמך על עסקות השוואה גם בגישת ההשוואה בהתאם לעסקות מכר למשרדים בבניינים ותיקים במרכז העיר וגם בגישת היוון הכנסות בהתאם להיצע דמי שכירות למשרדים בעיר תוך חילוץ מרכיב שווי הקרקע וחישוב מקדמי התאמה נדרשים.

ממוצע היצע דמי השכירות למ"ר בחודש ברמת מעטפת הוונו לצמיתות (לאחר הפחתה בגין מו"מ בשיעור של 5%), בשיעור היוון שנתי של 7.5% (בהתאם לסקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי למחצית השנייה של שנת 2020 בתוספת 0.5% בגין מיקום בפריפריה) ונתקבל שווי מ"ר בנוי למשרדים בנכס תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע.

10.2.4. התייחסות לקביעת שמאי מכריע בנכס

שמאי המשיגים טען כי ניתנה לאחרונה פסיקה של שמאי מכריע לצורך חיוב של היטל השבחה בנכס הנישום. שם קבע השמאי המכריע שווי למ"ר מבונה למשרדים בסך של 625 ₪ נכון למועד הקובע אוקטובר 2019.

בהתאם לתקינה השמאית שומה אינה מהווה נתון השוואה. בנוסף, לאחר שקראתי את השומה המכרעת ניכר כי השמאי המכריע לצורך קביעתו הניח הנחות רבות בשומתו אשר איני מסכימה איתן ולפיכך, איני מתבססת על קביעתו בהכרעתי.

10.2.5. נתוני שכירות מאגר הדיור הממשלתי

אני מסכימה עם טענת שמאי המשיגים כי קיים מחסור במידע בנתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה ולפיכך איני מתבססת על נתונים אלה באומדן השווי.

10.2.6. עלויות הפיתוח

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אין בסמכותנו לדון בעלויות הפיתוח. לפיכך, הופחתו עלויות הפיתוח בהתאם למצוין בשומת שמאי המשיבה בחלופות השונות כדלהלן:

חלופה 1- בסך של **1,177,773** ₪.

חלופה 2- בסך של **1,321,741** ₪.

חלופה 3- בסך של **288** ₪.

10.2.7. התייחסות לגורם המע"מ

בהתאם לקווים המנחים מאחר ומדובר בנכס מסחרי אני סבורה כי הצדדים לביצוע עסקות הינן חברה בע"מ / עוסק מורשה. לפיכך השווי הנקוב בעסקה הינו ללא מרכיב המע"מ.

10.2.8. מקדמי התאמה:

חושבו מקדמי ההתאמה הבאים :

התאמה לבעלות – חושבה התאמה לבעלות מלאה בשיעור של 3% ביחס לעסקות ההשוואה שבוצעו לזכויות חכירה.

התאמה למועד – חושבה התאמה למועד בשיעור של 5% לשנה מיום ביצוע עסקות ההשוואה ועד למועד הקובע.

התאמה למועד – חושבה התאמה למועד בשיעור של 5% לשנה מהמועד הקובע לשומת ה-IFRS שהוצגה למועד הקובע בהכרעה זו 15.03.2021.

מקדם התאמה למיקום- חושב מקדם התאמה למיקום ביחס לעסקות ההשוואה לשכירות ברמב"ם סנטר בשיעור של 10% מאחר ואינו במיקום מרכזי ביחס לנכס הנישום.

בעסקות המכר למשרדים אני סבורה כי אין לחשב מקדם התאמה למיקום מאחר והמיקום דומה ומרכזי כמו הנכס הנישום.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. חלופה 1- אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות – מלוא קיבולת הבניה לפי תב"ע גנ/17255- בשימוש למסחר

להלן נתוני השכירות בנכס הנישום נכון למועד 31.12.2020 (מקור: שומת IFRS שנערכה בנכס הנישום):

קומה	מס"ד	שטח לשיווק (מ"ר)	שימוש	דמ"ש לחודש, לא כולל מע"מ (כולל דמי ניהול)	דמי שכירות למ"ר לא כולל מע"מ (כולל דמי ניהול)	דמ"ש בניכוי דמי ניהול - 8 ₪ למ"ר בחודש	דמ"ש למ"ר בחודש לא כולל דמי ניהול	מועד תחילת חוזה השכירות	מועד סיום החוזה
קומה תחתונה	1	390	מסחר	₪ 24,337	₪ 62	₪ 21,217	₪ 54	23/09/2008 + תוספת להסכם	30/09/2023+ אופציה ל- 5 שנים
	2	480	מסחר	₪ 30,254	₪ 63	₪ 26,414	₪ 55	09/04/2008	30/04/2020 + אופציה ל- 4 שנים
קומת קרקע עליונה	3	520	מסחר	₪ 43,088	₪ 83	₪ 38,928	₪ 75	01/09/2007	30/09/2027
	4	151	אחסנה	₪ 9,078	₪ 60	₪ 7,870	₪ 52		
	5	270	מסחר	₪ 28,142	₪ 104	₪ 25,982	₪ 96		01/02/2021
	6	133	מסחר + אחסנה	₪ 15,812	₪ 119	₪ 14,748	₪ 111	01/10/2013	02/02/2023
	7	137	מסחר	₪ 17,903	₪ 131	₪ 16,807	₪ 123	23/09/2008+ תוספת להסכם	31/12/2023+ אופציה ל- 5 שנים+ אופציה ל- 4 שנים ו- 11 חודשים
	8	139	אחסנה	₪ 10,286	₪ 74	₪ 9,174	₪ 66		
	9	122	מסחר	₪ 12,688	₪ 104	₪ 11,712	₪ 96	לא צוין	
	10	50	אחסנה	₪ 2,312	₪ 46	₪ 1,912	₪ 38		
	סה"כ	**2,392**		**₪ 193,900**		**₪ 174,764**			

סיכום:

סה"כ שטח לשיווק בנכס במ"ר:	2,392
מהנ"ל שטח לשיווק למסחר במ"ר	2,052
מהנ"ל שטח לשיווק לאחסנה במ"ר	340

סה"כ דמי שכירות המתקבלים בנכס בחודש, ללא דמי ניהול	174,764
מהנ"ל דמ"ש בחודש המתקבלים בשימושי מסחר בנכס	₪ 155,808
מהנ"ל דמ"ש בחודש המתקבלים בשימושי אחסנה בנכס	₪ 18,956
דמ"ש למ"ר בממוצע בשימוש למסחר למועד 31.12.2020	₪ 76
מתואם למועד קובע 15.03.2021	₪ 77

ניתוח שווי עפ"י דמ"ש למ"ר לחודש מותאם בגישת היוון ההכנסות לפי שיעור ההיוון הראוי:	
דמ"ש חודשיים למ"ר לאחר התאמה	₪ 77
שיעור היוון שנתי	6.9%
שווי למ"ר בנוי	₪ 13,391
בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20%	₪ 11,159
תרומת שווי בינוי בהתחשב בגיל המבנה, ברמת הגמר וסוג בניה ושטח החניון	₪ 4,500
שווי למ"ר קרקע ביעוד מסחר למועד הקובע	**₪ 6,659**
במעוגל	**₪ 6,660**

10.3.2. חלופה 2- אומדן שווי זכות הבעלות לפי תב"ע מאושרת 207-0672949

שווי ביעוד משרדים:

גישת היוון הכנסות:

נתוני היצע לשכירות למשרדים (מקור: אתר "יד 2" + משרד תיווך):

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מוצעים בחודש	דמ"ש מוצעים למ"ר	מקדם התאמה למיקום	סה"כ דמ"ש מתואמים	הערות
מרכז העיר	120	₪ 6,000	₪ 50	1.0	₪ 50	רמת מעטפת
רמב"ם סנטר	120	₪ 6,000	₪ 50	1.1	₪ 55	רמת מעטפת
רמב"ם סנטר	200	₪ 10,000	₪ 50	1.1	₪ 55	רמת מעטפת
ממוצע לדמ"ש למשרדים ברמת מעטפת					**₪ 53**	
ממוצע לדמ"ש למשרדים לאחר הפחתה למו"מ				-5%	₪ 50	
שיעור היוון שנתי					7.50%	
שווי מ"ר בנוי למשרדים					**₪ 8,000**	

גישת ההשוואה:

נתוני מכר למשרדים : (מקור: מידע נדל"ן של רשות המיסים + חוזה):

מיקום	גו"ח	תאריך	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה	מחיר מכירה מתואם למועד הקובע	מחיר למ"ר	מחיר למ"ר מתואם לבעלות
רחוב הרב חיים סמאג'ה 4	15013/26	08/02/2021	868	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	₪ 8,065	₪ 8,065
בית הרמב"ם - רח' יוחנן בן זכאי 1	15132/31/18	13/06/2021	228	₪ 1,700,000	₪ 1,700,000	₪ 7,456	₪ 7,687
בית הרמב"ם - רח' יוחנן בן זכאי 1	15132/31/20	13/01/2022	109	₪ 900,000	₪ 862,521	₪ 8,257	₪ 8,512
				ממוצע			₪ 8,088
				שווי מ"ר בנוי לאחר התאמה למבנה חדש- 20%			**₪ 9,706**

שקלול הנתונים:

גישה	מחיר למ"ר בנוי למשרדים	מקדם שקלול	סה"כ
גישת ההשוואה	₪ 9,706	0.50	₪ 4,853
גישת היוון הכנסות	₪ 8,000	0.50	₪ 4,000
שווי מ"ר בנוי למשרדים בבינוי חדש ברמת מעטפת			**₪ 8,853**
במעוגל			**₪ 8,850**

שווי למ"ר בנוי למשרדים			₪ 8,850
בניכוי רווח יזמי 20%			₪ 7,375
עלות בניה - ברמת מעטפת	₪ 3,600		
עלות למ"ר פיתוח	₪ 200		
עלויות בניה עקיפות	₪ 1,080		
סה"כ עלות בניה למ"ר - ברמת מעטפת			₪ 4,880
סה"כ שווי מ"ר מבונה למשרדים			**₪ 2,495**
במעוגל			**₪ 2,500**

שווי מ"ר מבונה ביעוד מסחר –

כמפורט בסע' 10.3.1 לעיל בסך של **6,660** ₪.

11. תחשיבי השומה:

11.1. חלופה 1

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ שטח מבונה אקווי'
סה"כ שטחים עיקריים	2,055	1.00	2,055
סה"כ שטחי שירות	1,868	0.50	934
חצר		0.00	מגולם בשווי
סה"כ שטח מבונה אקווי' במ"ר			**2,989**
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי' למועד קובע 18.03.2021			₪ 6,660
סה"כ שווי הנכס, בהתאם למלוא קיבולת תב"ע גנ/17255, כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ **19,906,740**
בניכוי הוצאות פיתוח- בהתאם לשומת המשיבה			₪ 1,177,773
סה"כ שווי הנכס, בהתאם למלוא קיבולת תב"ע גנ/17255,לא כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ **18,728,967**
במעוגל			₪ **18,730,000**

11.2. חלופה 2

	שטח מבונה אקווי' במ"ר	שווי מבונה למ"ר אקווי'	סה"כ
שטח מתואם לתב"ע גנ/17255 - מסחר	2,989.00	₪ 6,660	₪ 19,906,740
תוספת השטח בהתאם לתב"ע 207-0672949 - משרדים	500.00	₪ 2,500	₪ 1,250,000
סה"כ שווי הזכויות בנכס, כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ **21,156,740**
בניכוי הוצאות פיתוח- בהתאם לשומת המשיבה			₪ 1,321,741
סה"כ שווי הזכויות לפי מלוא קיבולת תב"ע 207-0672949, לא כולל פיתוח ומע"מ			₪ **19,834,999**
במעוגל			₪ **19,835,000**

11.3. חלופה 3

שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים, כולל פיתוח וללא מע"מ	₪	**2,500**
בניכוי הוצאות פיתוח- בהתאם לשומת המשיבה	₪	288
שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים, לא כולל פיתוח וללא מע"מ	₪	**2,212**

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 80 בגוש 15033, מגרש מס' 100 עפ"י תב"ע גנ/17255 ו- 207-0672949, למועד הקובע, כריק ופנוי למטרת גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול הינו, בחלופות כדלהלן:

12.1. חלופה 1- אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות בהתאם למלוא קיבולת הבניה בתוכנית גנ/17255

18,730,000 ₪ (שמונה עשר מיליון שבע מאות ושלושים אלף ₪).

12.2. חלופה 2- אומדן שווי זכות הבעלות לפי תב"ע מאושרת 207-0672949

19,835,000 ₪ (תשעה עשר מיליון שמונה מאות שלושים וחמישה אלף ₪).

12.3. חלופה 3- אומדן שווי זכות הבעלות לתוספת הבנייה למ"ר עיקרי לפי תב"ע 207-0672949

2,212 ₪ (אלפיים מאתיים ושנים עשר ₪).

ערכי השווי הנקובים **לא** כוללים הוצאות פיתוח **ולא** כוללים מע"מ.

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

בכבוד רב,

ליאת שטרית
שמאית מקרקעין מחוזית /
סגנית מנהלת מחוז חיפה והצפון

העתק:
הגב' איריס כפרי-משה, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב צפון והגולן.