תאריך עברי : כ"ה אב תשע"ו
תאריך לועזי : 29 אוגוסט 2016
מס' תיק לקוח : 60199139א
מס' פניה : אופק -27828
לקביעת שכ"ט : 7.06 יח' שומה

לכבוד,

מר ביטון ירון,
תחום שמאות,
מרחב עסקי דרום, רמ"י.
davidb@land.gov.il

מר לילי אלון,
שמאי מקרקעין (מטעם רמ"י),
המבדיל 4, רמת גן.
alonlili@012.net.il

מר ביטון רונן,
שמאי מקרקעין (מטעם המשיגה),
האשל 2, רמת אפעל.
ronenbitton@012.net.il

הנדון : הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304-
גוש 38581 חלקה 18 (בשלמות), מגרש 17 לפי תוכנית 2/118/03/14-
'תיב עומר נדל"ן בע"מ', רח' הגורן 6, פארק תעשייה עומר

1. רקע ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל, **להלן: "המשיבה"**, להכריע במחלוקת בעניין שווי המגרש הנדון, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי ייעוד/ניצול, בחלופות שווי כדלקמן :

א. שווי הזכויות החוזיות לפי תוכנית 1/118/03/14 - **להלן: "מצב קודם".**

ב. שווי הזכויות למלוא קיבולת הבניה לפי תוכנית 2/118/03/14 - **להלן: " מצב חדש".**

1.2. השומה מטעם המשיבה נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר אלון לילי, מיום 5/11/2015, **להלן: "שמאי המשיבה".**

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע"י חברת תיב עומר נדל"ן בע"מ, **להלן: "המשיגה"**, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר רונן ביטון מיום 12/4/2016- **להלן: "שמאי המשיגה".**

1.4. ביום 11/7/2016, התקיים דיון במשרדנו בבאר שבע בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות ב"כ המשיגה עו"ד איתמר מחלב ועו"ד חיים רוזנברג, יועמ"ש, רמ"י מרחב עסקי דרום.

1.5. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 14/7/2016, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים, לא יאוחר מיום 4/8/2016.

1.6. ביום 1/8/2016, התקבלו מאת ב"כ המשיגה במשרדנו בב"ש מסמכים כדלקמן :
- תגובות לתקציר הדיון.
- הסכמי שכירות לשטחי משרדים ותעשייה עתירת ידע בבניין שבנדון.
- שומת היטל השבחה שנערכה לנכס הנדון.
- תשריט קומת הקרקע בבניין הנדון.

1.7. עד למועד האחרון להשלמת מסמכים, לא נתקבלו מסמכי השלמה או תגובות מאת נציגי המשיבה.

2. נתוני זיהוי:

גוש	: 38581
חלקה	: 18 (בשלמות)
מגרש	: 17 עפ"י תוכנית 2/118/03/14
שטח רשום	: 2,765 מ"ר
מהות הנכס	: מגרש בשטח 2,765 מ"ר בייעוד לתעשייה עתירת ידע ומשרדים.
מיקום	: רח' הגורן 6, פארק התעשייה עומר

3. זכויות המוערכות:

שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא פיתוח.

4. המועד הקובע:

1/11/2015 - המועד הקובע בשומת שמאי המשיבה.

5. מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 11/7/2016, ע"י החי"מ וע"י מר עידן דמרי, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מושא השומה מהווה מגרש בשטח 2,765 מ"ר, המצוי בתחום פארק התעשייה עומר, הממוקם מצפון מערב לישוב עומר ומזרחית לעיר באר שבע.

הגישה אל הפארק מתאפשרת באמצעות כביש (רח' העומרים) המסתעף מערבה מכיוון כביש מס' 60.

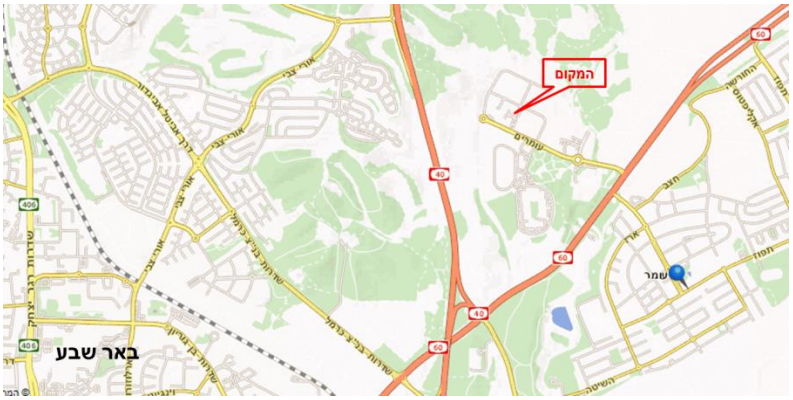
פארק התעשייה עומר מצוי כיום בשלבי התהוות, ומשכך מאופיין במגרשים ריקים מבניה, לצד שימושי משרדים ותעשיות עתירות ידע, בניינים המאוכלסים ע"י חברות היי טק, ובעלי מקצועות חופשיים.

בסמוך לפארק, מצויים מוסדות ציבור כגון מוזיאון, מרכז אמנויות, קריית חינוך וכיו"ב.

הפיתוח הסביבתי מלא, וכולל את כל התשתיות הדרושות, לרבות, מדרכות, כבישים, תאורת רחוב וכו', כמו כן ניכר כי באזור בכלל ובסמוך למבנה הנדון בפרט, קיימים שטחי חניה עילית.

יש לציין כי עומר מסווגת כאזור פיתוח תעשייה בדרג א', לכן, זכאים המשקיעים במקום למירב ההטבות המוענקות מכוח החוק לעידוד השקעות הון.

מיקום כללי של הנכס, על רקע מפת הסביבה



6.2. **<u>הנכס:</u>**

כאמור, מושא השומה מהווה את מגרש 17 לפי תוכנית 2/118/03/14, שטחו הרשום בסך 2,765 מ״ר, צורתו מלבנית רגולרית. מבחינה טופוגראפית, פני הקרקע בעלי שיפוע קל היורד מכיוון צפון מערב לכיוון דרום מזרח.

נכון למועד הביקור בנכס, על גבי המגרש קיים מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע, חלקה מפולשת, כאשר חלק משטחה (בחזית צפון מערבית ובשל הטופוגרפיה) מצוי מתחת לפני הקרקע, למעט חלונות.

המבנה מאוכלס בשכירות חופשית ע״י חברות מתחום התעשייה עתירת הידע ובעלי מקצועות חופשיים.

המבנה בנוי בניה קונבנציונלית עשויה בלוקים ובטון וחיפוי אבן, גג המבנה שטוח, מצבו הפיזי ברמה טובה, כולל חלונות אלומיניום, קיר מסך בחזית, לובי מרוצף, מעליות, חד׳ שירותים קומתיים וממ״ק.

ניכר כי המשרדים בנויים ברמת גמר טובה כמקובל, לרבות חלוקת פנים, תקרות אקוסטיות וכיו״ב.

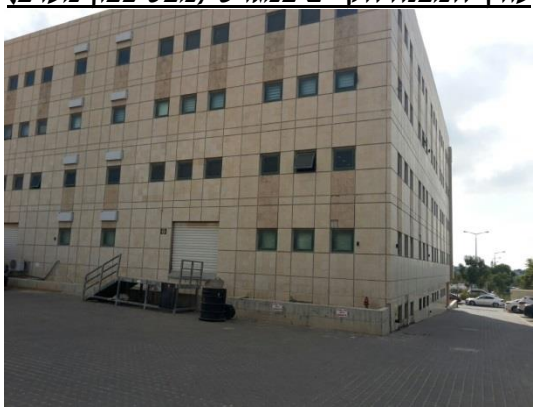
<u>חזית המבנה במגרש מבט מכיוון מזרח (רח׳ הגורן)</u>



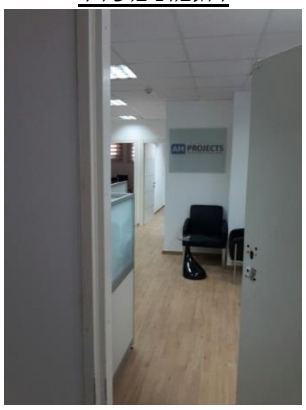
<u>סימון המגרש מושא השומה (בקירוב) ע״ג תצ״א</u>



<u>עורף המבנה הקיים במגרש (מבט צפון מערב)</u>



<u>דוגמת משרד</u>



<u>לובי מעליות</u>



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

7.1. **<u>נסח רישום:</u>**

מושא השומה מהווה את חלקה 18 בגוש 38581, בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט, עולים פרטי הרישום הבאים:

- <u>הרכוש המשותף:</u>

רשויות	: מ. מ. עומר
שטח רשום	: 2,765 מ״ר
תת חלקות	: 10
תיק בית משותף	: 34/13
שטר יוצר	: 9875/2013
הערות	: רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין.
כתובת	: פארק תעשיות עומר, הגורן 6, עומר

- <u>תת חלקה 1</u>:

תיאור בעלויות: שטח: 304.35; קומת קרקע: החלק ברכוש המשותף: 30/341.
מדינת ישראל; מהות הפעולה: רישום בית משותף; בשלמות.
חכירות: תיב עומר נדל"ן בע"מ, בשלמות; תאריך סיום חכירה: 11/2/2046.
משכנתא: בנק לאומי לישראל בע"מ ; דרגה שניה; הערות: יחד עם חלקות 18/1,18/3,18/6 בגוש זה.
הצמדות: א' (צבע: חרדל, שימוש: חצר, 61.58 מ"ר);
ב' (צבע: חרדל, שימוש: משטח 50.75 מ"ר);
כט' (צבע: חרדל/אדום, שימוש: ממ"ק, משותף ל- 1,3,4, 26.97 מ"ר);
לה' (צבע: חרדל, שימוש: לובי, 23.65 מ"ר)

- <u>תת חלקה 2</u>:

תיאור בעלויות: שטח: 20.80 מ"ר; קומת קרקע; החלק ברכוש המשותף: 2/341.
מדינת ישראל; מהות הפעולה: רישום בית משותף; בשלמות.
חכירות: תיב עומר נדל"ן בע"מ , בשלמות; תאריך סיום חכירה: 11/2/2046.

- <u>תת חלקה 3</u>:

תיאור בעלויות: שטח: 248.75 מ"ר; קומת קרקע; החלק ברכוש המשותף: 2/341.
מדינת ישראל; מהות הפעולה: רישום בית משותף; בשלמות.
חכירות: תיב עומר נדל"ן בע"מ, בשלמות; תאריך סיום חכירה: 11/2/2046.
משכנתא: בנק לאומי לישראל בע"מ; דרגה שניה; הערות: יחד עם חלקות 18/1,18/3,18/6 בגוש זה.
הצמדות: ג' (צבע: אדום, שימוש: חצר, 43 מ"ר); ד' (צבע: אדום, שימוש: משטח, 37.20 מ"ר);
כט' (צבע: חרדל/אדום, שימוש: ממ"ק, משותף ל- 1,3,4, 26.97 מ"ר);
לו' (צבע: אדום, שימוש: לובי, 21.06 מ"ר)
הערת אזהרה 1. יעקב אליעזר, ת"ז: 056046790; שטח: 208 מ"ר ברוטו (172.5), מבנה מס' 1, יחידה 18/3.
2. בנק לאומי לישראל בע"מ ; שטח של 208 מ"ר ברוטו, ע"ש יעקב אליעזר.

- <u>תת חלקה 4</u>:

תיאור בעלויות: שטח: 712.30 מ"ר; קומה ראשונה; החלק ברכוש המשותף: 71/341.
מדינת ישראל; מהות הפעולה: רישום בית משותף; בשלמות.
חכירות: תיב עומר נדל"ן בע"מ, בשלמות; תאריך סיום חכירה: 11/2/2046.
הצמדות: ה' (צבע: כחול, שימוש: לובי, 78.66 מ"ר);
ו' ז' (צבע: כחול, שימוש: שירותים, 10.70 מ"ר ו- 10.40 מ"ר);
ח' ט' (צבע: כחול, שימוש: משטח, 23.97 מ"ר ו- 82.80 מ"ר);
כט' (צבע: חרדל/אדום, שימוש: ממ"ק, 26.97 מ"ר, משותפת ל- 1.3.4).
הערת אזהרה: ניצן אין ויטרו בע"מ ; בשלמות.

- <u>תת חלקה 5</u>:

תיאור בעלויות: שטח: 712.30 מ"ר; קומה שניה; החלק ברכוש המשותף: 71/341.
מדינת ישראל; מהות הפעולה: רישום בית משותף; בשלמות.
חכירות: תיב עומר נדל"ן בע"מ, בשלמות; תאריך סיום חכירה: 11/2/2046.
הצמדות: טו' (צבע: כתום, שימוש: משטח, 82.85 מ"ר);
י' (צבע: כתום, שימוש: ממ"ק, 26.97 מ"ר);
יא' (צבע: כתום, שימוש: לובי, 101.18 מ"ר);
יב' יג' (צבע: כתום, שימוש: שירותים, 10.70 מ"ר ו- 10.40 מ"ר);
יד' לד' (צבע: כתום, שימוש: משטח, 12 מ"ר ו- 12.20 מ"ר).
הערות אזהרה 1.טאיו ניהול בע"מ; בי.אם. פתרונות ניהול בע"מ קומת המשרדים השניה בבניין, בשטח 906 מ"ר ברוטו.
2. בנק הפועלים בע"מ ; ע"ש הנזכרים לעיל.

- <u>תת חלקה 6:</u>

תיאור	: שטח: 458.33 מ"ר; קומה שלישית; החלק ברכוש המשותף: 46/341.
בעלויות	: מדינת ישראל; מהות הפעולה: רישום בית משותף; בשלמות.
חכירות	: תיב עומר נדל"ן בע"מ (51-2316050), בשלמות; תאריך סיום חכירה: 11/2/2046.
משכנתא	: בנק לאומי לישראל בע"מ; דרגה שניה; הערות: יחד עם חלקות 18/1,18/3,18/6 בגוש זה.
הצמדות	: טז' (צבע: סגול, שימוש: משטח, 71 מ"ר);
	: ל' (צבע: סגול/תכלת, שימוש: ממ"ק, 26.97 מ"ר, משותפת ל- 7-6);
	: ל"א (צבע: סגול/תכלת, שימוש: לובי, משותף ל- 7-6, 101.18 מ"ר);
	: ל"ב ל"ג (צבע: סגול/תכלת, שימוש: שירותים, משותף ל- 7-6, 10.70 מ"ר ו- 10.40 מ"ר).
ה. אזהרה	: ניצן אין ויטרו בע"מ (511570087).

- <u>תת חלקה 7:</u>

תיאור	:שטח: 243 מ"ר; קומה שלישית; החלק ברכוש המשותף: 24/341.
בעלויות	:מדינת ישראל; מהות הפעולה: רישום בית משותף; בשלמות.
חכירות	:תיב עומר נדל"ן בע"מ , בשלמות; תאריך סיום חכירה: 11/2/2046.
הצמדות	:יז' (צבע: תכלת, שימוש: משטח, 45.80 מ"ר);
	:ל' (צבע: סגול/תכלת, שימוש: ממ"ק, משותף ל- 7-6, 26.97 מ"ר);
	:ל"א (צבע: סגול/תכלת, שימוש: לובי, משותף ל- 7-6, 101.18 מ"ר);
	:ל"ב ל"ג (צבע: סגול/תכלת, שימוש: שירותים, משותף ל- 7-6, 10.70 מ"ר ו- 10.40 מ"ר)
ה. אזהרה	נ.ד.י.ב אחזקות בע"מ (514304955); משרדים בשטח 308 מ"ר.

- <u>תת חלקה 8:</u>

תיאור	: שטח: 712.30 מ"ר; קומה רביעית,; החלק ברכוש המשותף: 71/341.
בעלויות	: מדינת ישראל; מהות הפעולה: רישום בית משותף; בשלמות.
חכירות	: תיב עומר נדל"ן בע"מ , בשלמות; תאריך סיום חכירה: 11/2/2046.
הצמדות	: יח' (צבע: ירוק, שימוש: ממ"ק, 26.97 מ"ר); יט' (צבע: ירוק, שימוש: לובי, 101.18 מ"ר);
	: כ' כא' (צבע: ירוק, שימוש: שירותים, 10.70 מ"ר ו- 10.40 מ"ר);
	: כב' כג' כד' (צבע: ירוק, שימוש: משטח, 23.85 מ"ר, 12.20 ו -73.50 מ"ר).
ה. אזהרה	1. דן-אביב נתניה בע"מ (51-4368455); הקומה הרביעית בבניין + 9 חניות מוצדמות.
	2. בנק הפועלים בע"מ ; ע"ש הנזכר לעיל .

- <u>תת חלקה 9:</u>

תיאור	: שטח: 1.89 מ"ר; קומה חמישית; החלק ברכוש המשותף: 1/341.
בעלויות	: מדינת ישראל; מהות הפעולה: רישום בית משותף; בשלמות.
חכירות	: תיב עומר נדל"ן בע"מ, בשלמות; תאריך סיום חכירה: 11/2/2046.
הצמדות	: כה' (צבע: חום, שימוש: גג, 892 מ"ר); כו' (צבע: חום, שימוש: גג עליון, 14.50 מ"ר);
	: כז' כח' ל"ז (צבע: חום, שימוש: משטח, 24.40 מ"ר, 73.10 מ"ר ו- 24.40 מ"ר).
ה. אזהרה	: ניצן אין ויטרו בע"מ (511570087).

7.2. **<u>חוזה חכירה:</u>**

הועבר לידינו חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 10.11.1999, בין מנהל מקרקעי ישראל לבין "תיב עומר נדל"ן בע"מ" – מס' תאגיד 51-2316050. להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי לפי חוזה	: גוש 168001 חלקה 1 (בחלק) ; מגרש 17 לפי תכנית 61/בת/14
תקופת החכירה	: 49 שנים החל מיום 12/2/1997 ועד 11/2/2046.
מטרת החכירה	: תעשייה ומלאכה
השטח המוחכר	: 2,760 מ"ר
קיבולת הבניה	: 3,036 מ"ר[1]

[1] הוצג בפנינו שובר לפיו המשיגה שילמה דמי היתר בגין שינוי "יעוד/ניצול בין תוכנית 6/בת/14 לבין תוכנית 1/118/03/14, כך שבפועל הזכויות החוזיות הינן מכוח התוכנית האחרונה, לפיה קיבולת הבניה בסך 4,609 מ"ר (ראה ס' מצב התכנוני להלן)

8. מצב תכנוני:

מבדיקה תכנונית שערכנו באתר רמ"י, מושא השומה נכלל בתחום גבולותיהם של התכניות הבאות:

8.1. **מצב קודם- תכנית 1/118/03/14:**

תוכנית זו מהווה תוכנית נקודתית למגרש שבנדון, שפורסמה למתן תוקף ביום 17/3/2004, בי.פ 5283, ומהווה שינוי לתכנית 64/בת/14.

מטרת התוכנית היא תוספת זכויות בניה על מנת לאפשר חלוקת קומת תעשיה ל- 2 קומות טיפוסיות ולניצול מרתף תת קרקעי אטום.

בהתאם לתשריט התוכנית, מגרש 17 מסומן בצבע סגול, ביעוד "אזור תעשיה", שישמש להקמת מבני תעשיה עתירת ידע, תוך שמירה על איכות הסביבה.

בייעוד זה, יותרו השימושים הבאים: מפעלי אלקטרוניקה, רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, לייזר, תוכנה וכדומה. כמו כן תותר הקמת מבני אחסנה, ומנהלה, אולמות תצוגה ושרותי מסחר המשרתים את השימושים לעיל. במגרש מספר 17 לא תותר פעילות ייצור, למעט באישור הוועדה המקומית (בתנאים כמפורט בסעיף 9 בתכנית).

חניה תתוכנן בתחום המגרש ותחושב לפי תקן חניה ארצי, כאשר יתרת החניה תהיה בחניה ציבורית שמעבר לכביש 12. להלן זכויות הבניה המותרות לפי התכנית:

גודל המגרש במ"ר	אחוזי בניה מירביים				סה"כ	תכסית	מס' קומות מירבי	גובה מקסימלי
	מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת					
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
2,760	120%	15%	22%	10%	167%	40%	4+מרתף	12 מ'

הערות לטבלה:

- שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת הינם למתקנים טכניים וחניה מקורה.
- גובה הבניין נקבע מפני גובה הנק' הגבוהה במגרש, תותר חריגה לגובה בניין למתקנים תעשייתיים בלבד, כגון: חדר מכונות למעליות, חדרי משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים ואנטנות.

להלן המגרש ע"ג קטע מתשריט התוכנית:



8.2. **<u>מצב חדש - תכנית 2/118/03/14:</u>**

תוכנית זו מהווה תוכנית נקודתית למגרש שבנדון, שפורסמה למתן תוקף ביום 25/12/2014, ומהווה שינוי לתכנית 1/118/03/14.

מטרת התכנית היא תוספת שימוש של משרדים מכל הסוגים בתא שטח מס' 17, והתאמת הייעוד לשימוש ע"י שינוי ייעוד מ"איזור תעשיה" ל"תעסוקה".

בהתאם לתשריט התוכנית, מגרש 17 מסומן בצבע סגול, ביעוד "אזור תעסוקה", שישמש להקמת מבני תעשיה עתירת ידע, תוך שמירה על איכות הסביבה.

בייעוד זה, יותר השימוש למפעלים לתעשיות בתחומים: אלקטרוניקה, מחשבים רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, לייזר וכיו"ב. כמו כן תותר הקמת מבני אחסנה, ומנהלה, אולמות תצוגה ושרותי מסחר המשרתים את השימושים לעיל.

בנוסף, יותר שימוש למשרדים מכל הסוגים.

חניה תהיה התחום המגרש, עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה, יתרת החניה תהיה בחניה הציבורית שמעבר לכביש מס' 21.

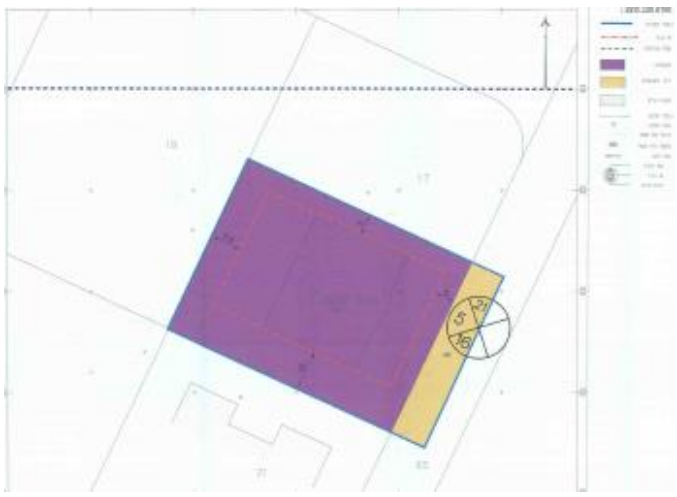
להלן זכויות הבניה המותרות לפי התכנית:

יעוד	גודל המגרש במ"ר	שטחי הבניה המותרים במ"ר				סה"כ היקף בניה במ"ר	תכסית	גובה	מספר קומות	
		מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת					מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
תעסוקה	2,760	3,312	414	607	276	4,609	40%	12 מ'	4	1

<u>הערות לטבלה:</u>

- שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת הינם למתקנים טכניים וחניה מקורה.
- גובה הבניין נקבע מפני גובה הנקי הגבוהה במגרש, תותר חריגה לגובה בניין למתקנים תעשייתיים בלבד, כגון: חדר מכונות למעליות, חדרי משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים אנטנות, באישור הוועדה המקומית.

<u>להלן המגרש ע"ג קטע מתשריט התוכנית:</u>



9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
מצב קודם	1,155,000 ₪	אין מקום לחיוב בדמי היתר
מצב חדש	1,588,000 ₪	

9.1 סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.1.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת שווי הבסיס, מתבסס שמאי המשיבה על נתונים כדלקמן:

- עסקאות ממערכת מיסוי מקרקעין, לשטחי משרדים מהנכס הנדון:

תאריך	שטח במ"ר	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
8/8/2012	906	2	4,500,000 ₪	4,967 ₪
30/12/2012	208	קרקע	1,040,000 ₪	5,000 ₪
20/12/2014	1,116	1	5,350,000 ₪	4,794 ₪

- עסקת מכר לנכס מבניין משרדים בסביבה (רחוב הגת 2):

תאריך	שטח במ"ר	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
30/11/2014	251	1	1,000,000 ₪	3,984 ₪

- דמי שכירות מבוקשים בסך 54 ₪ למ״ר (כולל דמי ניהול) למשרדים בשטח 760 מ״ר, המצויים בקומה 4 בנכס הנדון.
- דמי שכירות מבוקשים מנכס אחר בסביבה, שנעים סביב 50 ₪ למ״ר, כולל דמי ניהול.
- החלטה בהשגה ראשונה[2], בעניין גו״ח 38581/9, רח׳ הגורן פינת אלומות, לפיה נקבע שווי מ״ר מבונה אקו׳ לשימוש תעשייה עתירת ידע בסך 500 ₪ ללא מע״מ וכולל פיתוח, נכון למועד 17/4/2013.

בסיכומו של דבר, על סמך הנתונים לעיל, קובע שמאי המשיבה דמי שכירות **בסך 40 ₪ למ״ר.**

9.1.2 עקרונות התחשיב:

- במצב הקודם הובא בחשבון שיעור היוון 9.5%.
- במצב החדש הובא בחשבון שיעור היוון 9.25%.
- בחילוץ מרכיב הקרקע הובא בחשבון שיעור יזמות 17.5%, עלויות בניה בסך 3,800 ₪, הן במצב הקודם והן במצב החדש.
- בשני המצבים, הובא בחשבון שטח מבונה אקו׳ לפי חישוב כדלקמן[3]:

סוג	עיקרי + שירות	מקדם	אקו'
עילי	3,919	1	3,919
תת קרקעי	690	0.7	483
סה"כ	**4,609**		**4,402**

- במצב החדש, השטח התת קרקעי חושב לפי שווי קרקע לשימושי תעשיה עתירת ידע (כבמצב קודם).
- בשני המצבים הובאו בחשבון עלויות פיתוח בסך 985,283 ₪, הכוללות עלויות פיתוח לאזור תעשייה בסך 775,558 ₪ (280,000 ₪ לדונם) + אגרות והיטלים לרשות המקומית בסך 209,836 ₪.
- בשני המצבים הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 5%.

---

[2] החלטת השמאי המחוזי אסף אשכנזי, אגף שומת מקרקעין מיום 29/6/2014.

[3] נראה כי ישנה טעות בניתוח השטחים ע״י שמאי המשיבה, השטח העילי (מעל הכניסה הקובעת) עומד על סך 3,726 מ״ר (עיקרי + שירות), והשטח התת קרקעי לשיטתו (מתחת לכניסה הקובעת) עומד על 883 מ״ר.

9.1.3. **<u>תחשיב שומה:</u>**

חילוץ מרכיב הקרקע	מצב קודם	מצב חדש
דמי שכירות חודשיים למ"ר	40 ₪	40 ₪
שיעור היוון	9.5%	9.25%
שווי מ"ר בנוי	5,053 ₪	5,189 ₪
בניכוי רווח יזמי (17.5%)	4,300 ₪	4,416 ₪
בניכוי עלות בניה מופחתת	3,800 ₪	3,800 ₪
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	**500 ₪**	**616 ₪**

חישוב השווי	מצב קודם		מצב חדש	
שטח מבונה אקו' במ"ר	עילי	תת"ק	עילי	תת"ק
	3,919	483	3,919	483
שווי מ"ר אקוויולנטי	500 ₪	500 ₪	616 ₪	500 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע	₪1,959,939	241,554 ₪	2,415,402 ₪	241,554 ₪
ללא מע"מ וכולל פיתוח	**2,201,493 ₪**		**2,656,956 ₪**	
ניכוי עלויות פיתוח	<u>985,283 ₪-</u>		<u>985,283 ₪-</u>	
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	1,216,210 ₪		1,671,674 ₪	
הפחתה לגודל	0.95		0.95	
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	**1,155,000 ₪**		**1,588,000 ₪**	

9.2. <u>סיכום שומת שמאי המשיגה:</u>

שמאי המשיגה לא עורך כל תחשיב שווי בשומתו ו/או מציג כל עסקאות השוואה.

שמאי המשיגה מתבסס על החלטה מיום 19.5.2013, בהליך קודם ביחס למושא השומה, שנתנה על ידי מר גילי בלולו, שמאי מקרקעין מחוזי, אגף שומת מקרקעין.

לטענת שמאי המשיגה, בהחלטתו של מר בלולו, נקבע כי אין מקום לחייב בדמי היתר בגין שינוי יעוד, זאת בהתאם לעמדת שמאי רמ"י באותו הליך (השמאי מר אסף יונה), לפיה אין הבדל בשווי בין תעשיה עתירת ידע לבין משרדים.

לטענת שמאי המשיגה, בדק את נתוני השוק ואת מהות הנכס ומצא כי לא השתנה דבר ממועד ההחלטה בהליך הקודם ועד למועד חוות דעתו, לפיכך אינו מוצא לנכון לבצע תחשיב, שכן התכליות והשימושים זהים בשני המצבים ואין מקום לדון בסוגיה בשנית.

לאור האמור, קבע שמאי המשיגה כי **אין מקום לחיוב בדמי היתר בגין שינוי יעוד.**

9.3. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>[4]:

9.3.1. **<u>טענות שמאי וב"כ המשיגה:</u>**

- <u>עצם החיוב בדמי היתר בגין שינויי ייעוד:</u>

- בהליך ההשגה הקודם, שנדון בפני השמאי המחוזי מר גילי בלולו, המשיגה נדרשה לחיוב עפ"י שימוש חורג מתעשייה עתירת ידע למשרדים, טרום המצב כיום שהינו הרחבת השימוש (לכאורה) למשרדים ע"י שינויי ייעוד לפי תוכנית.
- בהליך ההשגה הקודם נקבע שאין פער בשווי בין השימושים, כך שאין לחייב בדמי היתר בגין השימוש החורג. משכך, גם בהליך ההשגה הנוכחי יש להיצמד להחלטה הקודמת של השמאי המחוזי בלולו, ואין מקום לחייב בגין שינויי הייעוד לפי תוכנית.
- השימוש לתעשייה עתירת ידע, מאופיין במשרדי הייטק, המאוכלסים בשוכרים גדולים ויציבים עם ביקוש גבוה. לעומת זאת, בעלי מקצועות חופשיים, מהווים שוכרים קטנים ופחות יציבים, כך שהתחלופה גבוהה, ולפעמים חלקים מהמבנה נותרים ללא שוכרים.
- לפי נתוני השכירות בפועל, כ- 26% מהשטחים במבנה הנדון מושכרים לחב' תעשייה עתירת הידע, 20% מהשטחים אינם מושכרים, ויתרת השטחים מושכרים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. מכאן כי 46% מהשטחים אדישים לשינויי הייעוד, כך שיש לקזז אותם מתחשיב השווי.
- לפי נתוני השכירות בפועל, ממוצע דמ"ש לתעשייה עתירת ידע עומד על כ- 45 ₪, בעוד ממוצע דמ"ש למשרדים עומד על כ- 41 ₪.
- בעבר נערכה לנכס הנדון שומה לצורך היטל השבחה ע"י הוועדה המקומית, לפיה גובה היטל ההשבחה לכלל הנכס, בגין אישור תוכנית 2/118/03/14, עומד ע"ס 12,000 ₪ בלבד.
- בעל מקצוע חופשי יעדיף משרד במרכז העיר ולא בפריפריה.
- בסביבת הנכס קיימים קופות חולים, משיקולי פריסה ולא בשל ביקוש למשרדים באזור.

- <u>עקרונות השומה:</u>

- שומת רמ"י נערכה לשטחים בסך 4,609 מ"ר לפי תוכנית, בעוד בפועל מושכרים רק 4,272 מ"ר.
- השטח הבנוי בפועל בסך 4,553 מ"ר, מתוכו 317 מ"ר שטחים מפולשים, שאינם ניתנים להשכרה.
- בפועל, הנכס מושכר בחלקו למשרדים למקצועות חופשים ובחלקו לחב' תעשייה עתירת הידע. משכך, במצב הקודם, אין לחשב שיעור היוון כולל לנכס של 9.25%, אלא לפחות מחצית מהשינוי בשיעור ההיוון של 0.25% לשיטת שמאי המשיבה, כך יתקבל שיעור היוון 9.35% לפחות.
- חילוץ רווח יזמי בשיעור 17.5% כפי שמבצע שמאי המשיבה, אינו סביר, כיום שיעור הרווח היזמי נע בין 25%-30%.

[4] טענות שהעלו הצדדים בכתב בשומות ובמסמכי השלמה שהוגשו על ידם, וכן טענות שעלו בע"פ בדיון מיום 11.7.2016.

9.3.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- <u>עצם החיוב בדמי היתר בגין שינויי ייעוד:</u>

- במצב הקודם, לפי תוכנית 1/118/03/14, השימוש למשרדים מכל הסוגים אסור, כך שקיים סיכון בתביעות משפטיות, תשלומי קנסות וכו' עקב שימוש לא חוקי.
- עצם הרחבת השימושים במצב החדש, מבטלת את הסיכון שבשימוש לא חוקי במצב הקודם, בכך מגדילה את הביקוש לנכס, שכן נוסף פלח שוכרים פוטנציאלי כגון בנקים, בעלי מקצועות חופשיים וכו', כך שקיימת גמישות בשוכרים הקיימים ובעתיד, בהתאם לתנאי השוק.
- משך תקופת השכירות בנכס עשוי להתארך, שכן בעלי הנכסים לא יחששו שמא יצטרכו לשלם פיצויים לאותם שוכרים שעלולים להיות מפונים עקב שימוש לא חוקי.
- קיים ביקוש למשרדים מבעלי מקצועות חופשיים באזור, בנוסף קיימים בסביבה קופות חולים.

- <u>עקרונות השומה:</u>

- על פי שומות מכריעות לפי תיקון 84, לנכסים באזור רמת החייל, שדנו בהשבחה הנובעת מהרחבת שימושים מתעשייה עתירת ידע למשרדים, נקבע כי ההשבחה באה לידי ביטוי בהבדל של 0.5% בשיעור ההיוון[5].
- מאחר והביקוש באזור רמת החייל גבוה מהביקוש בעומר, הובא בחשבון, על הצד הזהיר, הבדל של 0.25% בלבד בשיעור ההיוון.
- יש לערוך שומה לקרקע כריקה ופנויה, כך שההתייחסות לשטחים שמתחת לכניסה הקובעת הינו כאל שטחים תת קרקעיים.
- בשני המצבים שווי הזכויות בשטחים התת קרקעיים ללא שינוי, שכן לא סביר שיעשה שימוש למשרדים במפלס זה.

[5] השמאי המכריע מר שאול רוזנברג בעניין גו"ח 6639/75, רח' הארד 5 ; השמאי המכריע מר רן ורניק בעניין 7093/364 ברח' נח מוזס 11 ; השמאי המכריע מר אריה אריאל בעניין גו"ח 7104/56, רח' התעשייה 9.
יש לציין כי שמאי המשיבה הפנה להחלטות נוספות של שמאים מכריעים לפי תיקון 84, בהן הבדל השווי בין השימושים בא לידי ביטוי בתוספת 10% ביחס לשווי הבנוי (השמאי המכריע מר יצחק ברמן בעניין גו"ח 7067/1, רח' המסגר 32, או בדחיה של שנה וחצי בשווי (השמאי המכריע מר אמנון נזרי בעניין גו"ח 6976/222 רח' המסגר גו"ח 7093/365 רח' יגאל אלון 119, השמאית המכריעה גב' לבנה אשד בעניין גו"ח 7107/364, רח' טברסקי 13).

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לעצם החיוב בדמי היתר בגין שינויי ייעוד וניצול בין המצב הקודם (תוכנית 1/118/03/14), המתירה שימושים לתעשייה עתירת ידע ; לבין המצב החדש (תוכנית 2/118/03/14) המתירה שימושים לתעשייה עתירת ידע **ובנוסף שימושי משרדים מכל הסוגים**.

טענת הסף העקרונית של שמאי וב"כ המשיגה היא, כי במקרה הנדון, יש להיצמד להחלטת השמאי המחוזי מר גילי בלולו, בהליך השגה קודם בעניין הנכס הנדון, לפיה לא היה מקום לחייב בדמי שימוש בגין שימוש חורג, זאת מאחר ואין הבדלי שווי בין השימושים הנ"ל.
לאור האמור, לטענתם אין מקום לחייב בדמי היתר.

הכרעה בטענת הסף העקרונית:

שמאי וב"כ המשיגה אינם מדייקים בטענתם באשר לקביעת השמאי המחוזי בלולו, הגם שקיים הבדל במצב העובדתי, ובמטרת השומה הנגזרת ממנו בין הליך ההשגה הקודם, לבין הליך ההשגה הנוכחי.
בהליך הקודם, מדובר היה בשומת רמ"י שנערכה בעיקר למטרת דמי היתר בגין שינויי ייעוד/ניצול, בין הזכויות החוזיות לשימושי תעשייה עתירת ידע, לפי תוכנית **61/בת/14** ; לבין תוכנית בקשה להיתר שהוגשה ע"י המשיגה, שכללה בין היתר, משרדים **בשימוש חורג** מתוכנית **1/118/03/14**.
עמדת רמ"י באותו הליך הייתה כי מאחר ותוכנית הבקשה להיתר כוללת שימושי משרדים, ככל הנראה יש מקום לחייב **בדמי שימוש** בגין שימוש חורג ; עם זאת עמדתו של השמאי מטעם רמ"י (מר אסף יונה), הייתה כי אין הבדל בשווי בין שימוש לתעשייה עתירת ידע לבין שימוש למשרדים.
בנוסף, בדיון שקיים השמאי המחוזי בלולו, הציג בפניו ב"כ המשיגה, שובר תשלום לרמ"י, לפיו המשיגה שילמה כבר דמי היתר בגין שינויי ייעוד/ניצול בין התוכניות הנ"ל[6].
בנסיבות אלו, ולאור הפער בין רמ"י לבין השמאי מטעמה, ביום 19.5.2013, החליט השמאי המחוזי בלולו להפסיק את הליך ההשגה הקודם, זאת מבלי להכריע בגוף השאלה האם ישנו הבדל שווי בין השימושים. להלן ציטוט מתוך סעיף 8 מהחלטת הביניים של השמאי המחוזי בלולו:

*"בהתאם למסמכים שהוצגו ע"י ב"כ המשיגים, נראה (**לכאורה**[7]) כי אין מקום לחייב עבור דמי היתר בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול. בהתאם לעמדתו של שמאי ממ"י לפיה אין הבדל בשווי בין שווי לתעשייה עתירת ידע/היי-טק לבין משרדים, אין גם מקום (**לכאורה**[7]) לחייב דמי שימוש בגין שימוש חורג".*

במקרה של גביית דמי שימוש (כמו בהליך הקודם), בגין שימוש חורג מתוכנית, לתקופה קצרה ומוגבלת ייתכן כי אין הבדל מהותי בשווי הזכויות בין השימושים.
בניגוד לכך, בהליך הנוכחי, מטרת השומה היא גביית דמי היתר בגין שינוי ייעוד וניצול מלוא הזכויות בקרקע, בין תוכנית שאינה מתירה שימוש משרדים, לבין תוכנית, המתירה שימוש זה.
לפיכך, מעבר לכך **שכיום** זכויות המשיגה מעוגנות מבחינה **סטטוטורית** לפי תוכנית, הרי שעסקת שינויי הייעוד/ניצול, מעגנת את זכויות המשיגה לשימושי משרדים **מבחינה קניינית** בהסכם חכירה.
בנוסף, גם אם בשלב זה, כפי שטוען ב"כ המשיגה, בחלק מהחוזים בנכס הנדון, דמ"ש לתעשייה עתירת ידע, גבוהים מדמ"ש למשרדים (יש לציין שבחלקם גם להיפך), עדיין קיים ביקוש מסוים לשימושי משרדים באזור.

---

[6] שובר התשלום הוצא ע"י רמ"י על סמך שומה קודמת מיום 27.12.2009 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מנחם רונן.
[7] הדגשה של הח"מ.

לראיה, לפי נתונים שהועברו אלינו מאת ב"כ המשיגה, כ- 30% מהשטחים המושכרים בבניין, הם לשימושי תעשייה עתירת ידע, בעוד היתרה לשימושי משרדים.

לאור האמור לעיל, ובשים לב למטרת השומה בהליך זה, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, העולה בקנה אחד עם מסקנתם של שמאים מכריעים לפי תיקון 84 לחוק בתו"ב, כי עצם התרת שימושי משרדים עפ"י תוכנית, מרחיבה באופן חוקי את גמישות ואפשרות השימוש בנכס מבחינת שוכרים פוטנציאלים, ובכך מגדילה את הביקוש אליו.

לפיכך, אני סבור כי יש להביא בחשבון הבדל מסוים בשווי הזכויות בין המצב הקודם, למצב החדש.

בהתייחס לטענת שמאי וב"כ המשיגה באשר לשומת היטל ההשבחה שבוצעה לנכס הנדון, אציין כי מאחר ומונחת בפני השגה זו, עלי לערוך בדיקה מקיפה, עדכנית **ובלתי תלויה**.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. **אופן חישוב הבדל השווי בין המצב הקודם למצב החדש:**

לשיטת שמאי המשיבה, יש לייחס שיעור היוון שונה לדמ"ש לשימושי תעשייה עתירת ידע (9.5%), לעומת משרדים (9.25%), קרי הבדל של 0.25%. בקביעתו, מתבסס על שומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק התו"ב, בהן נקבע הבדל של כ- 0.5%, בהיוון דמי השכירות לשני השימושים.

עפ"י בדיקתנו, המדובר בשומות מכריעות העוסקות בהשבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תוכנית 1043א, המתירה שימושי משרדים. תוכנית זו, הינה תוכנית מתאר ברמה מקומית, החלה על אזורי תעסוקה באזור דרום- מרכז ת"א (רח' המסגר למשל) וכן צפון ת"א (רמת החייל).

המדובר באזורים המצויים בלב מרכז הארץ, בסביבה עסקית, המאופיינת במשרדים רבים של בעלי מקצועות חופשיים, תעשייה עתירת ידע ומסחר.

אמנם, בפארק התעשייה עומר קיים ביקוש מסוים למשרדים, אם כי בסופו של יום, עדיין מדובר באזור בהתהוות, המצוי במיקום פריפריאלי בדרום הארץ.

לאור האמור לעיל, בהתחשב במיקומו ואופיו של פארק התעשייה עומר, ובהתחשב במטרת השומה בהליך זה, סביר לקבוע תוספת בגבולות השיעור 10% ביחס לשווי מרכיב הקרקע, בין שני המצבים[8]. הנ"ל עולה בקנה אחד עם החלטת וועדת ההשגות על שומות רמ"י, שדנה בסוגיה זו.[9]

10.2.2. **עקרונות לניתוח נתוני ההשוואה:**

כפי שיפורט להלן, בהכרעתי זו אתבסס על נתוני עסקאות ודמ"ש למשרדים/תעשייה עתירת ידע, במבנה הנדון, לשטחים של כ- 140 ועד למעל מ- 1,100 מ"ר. להלן העקרונות לניתוח הנתונים:

- שיעור היוון:

בהתחשב במיקום הפריפריאלי יחסית של מושא השומה, באזור המצוי בהתהוות, בניתוח נתוני דמ"ש, הובא בחשבון, בשני המצבים, שיעור היוון 8.5%, המגלם מרכיבי סיכון גבוהים במעט (כגון איתנות פיננסית של שוכרים, אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכיו"ב)[10].

---

[8] מגלמת הבדל של 0.25% בשיעור ההיוון, כפי שקבע שמאי המשיבה, אם כי בחילוץ בפרמטרים סבירים.
יש לציין כי הבדל כנ"ל בשיעור ההיוון משפיע על מרכיב הקרקע, באופן מהותי יותר, כל שערכי הקרקע נמוכים יותר.
כך למשל, בהתחשב בדמי השכירות המקובלים (והגבוהים יותר) באזור המרכז, הבדל כנ"ל בשיעור ההיוון, תוך חילוץ בפרמטרים סבירים, מצביע על הבדל של כ- 6% ביחס למרכיב הקרקע.

[9] ראה החלטת וועדת ההשגות מיום 24.3.2013 בעניין גוש 8981 חלקות 17,18,24, רח' החרושת 8 רעננה.

[10] אציין כי לפי סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים, במחצית השנייה של שנת 2015 (בה נכלל המועד הקובע), שיעור תשואה לנכסי משרדים, עומד על 8%, לפיכך הובאה בחשבון תוספת בשיעור 0.5%.

- <u>הפחתה לגודל:</u>

הובאה בחשבון הפחתה לגודל בגבולות השיעור 5%-10% ביחס לנתוני ההשוואה.

- <u>שיעור הרווח היזמי:</u>

אני מקבל את טענת שמאי המשיגה וקובע רווח יזמי בשיעור 20%, כמקובל בנכסים מסוג זה[11].

- <u>עלויות הבניה:</u>

כמפורט להלן, בהכרעתי זו אתבסס על נתוני עסקאות ודמ"ש למשרדים/תעשייה עתירת ידע, במבנה הקיים במגרש הנדון. בהתחשב במצבו הפיזי, סביר לחשב עלות בניה בסך 4,000 ₪ למ"ר ברוטו.

10.2.3. **<u>חישוב השטח האקוויוולנטי:</u>**

- <u>השטח לחישוב:</u>

לטענת ב"כ המשיגה, בחישוב השטח האקו' יש להתבסס על השטח המושכר בפועל בסך 4,272 מ"ר, הנמוך מזה המותר לפי תוכנית, אותו חישב שמאי המשיבה (4,609 מ"ר).

אני דוחה את טענת ב"כ המשיגה.

כאמור, בשים לב למטרת השומה (שינויי ייעוד/ניצול), הזכויות המוערכות (בשתי החלופות), הינן לשווי הבעלות המלאה במרכיב הקרקע <u>כריקה ופנויה</u>. משכך, בחישוב השטח האקו', יש לחשב את מלוא קיבולת הבניה האפשרית לפי תוכנית, ללא קשר לזכויות שנוצלו בפועל.

- <u>אופן חישוב השטח האקוויוולנטי:</u>

בשני המצבים, ז. הבניה כוללות שטח עיקרי (607 מ"ר) ושירות (276 מ"ר) מתחת לכניסה הקובעת.

לטעמנו, בהתחשב בתנאי הטופוגרפיה של המגרש (שיפוע קל), ובהתחשב בכך שחלק מפתרון החניה מצוי במגרש סמוך, הרי שהשימוש המיטבי אינו ניצול הבניה בשטחים תת קרקעיים מלאים[12].

עם זאת, בהתחשב באופי הבינוי בפועל, ובשל תנאי הטופוגרפיה, ייתכן כי ייווצר מצב שבו המשרדים שבחלק מקומת הקרקע שבעורף המבנה, יהיו מצויים מתחת לפני הקרקע, עד גובה מסוים.

לפיכך, יש לחשב מקדם נמוך מ-1.0 ביחס לשטח **העיקרי** המצוי מתחת כניסה הקובעת.

בהתייחס לשטחי השירות, שוק המשרדים/תעסוקה נוהג להכלילם כחלק מהנכס הסחיר הבנוי, ומשלם בגינם תמורה מלאה (בין בעסקת מכר ובין בהשכרה). מקדם העמסה של שטחי השירות ביחס לשטח העיקרי (יחס נטו-ברוטו) תלוי בגובה המבנה, גיל המבנה, רמת הסטנדרט ועוד[13].

בהתחשב בכך **שכלל** שטחי השירות המותרים בתוכנית, עומדים על כ- 18% מהשטח העיקרי בלבד[14], ובהתחשב בכך שסביר שמשמשים משרדים בקומות עליונות, הרי שיש לחשבם במקדם 1.0.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שטח מבונה אקו', כדלקמן:

שימוש	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי מעל כניסה קובעת	3312	1	3312
שירות מעל כניסה קובעת	414	1	414
עיקרי מתחת לכניסה קובעת	607.2	0.8	485.76
שירות מתחת לכניסה קובעת	276	1	276
סה"כ שטח מבונה אקו' (במ"ר)			**4,487.76**

[11] אציין כי לפי הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, שיעור הרווח היזמי למשרדים/ תעשייה נע בטווח 15%-20%.

[12] הנ"ל עולה בקנה אחד עם תוכניות נקודתיות שאושרו בסביבת הנכס, שמטרתן, בין היתר, ניוד זכויות מתחת אל מעל הכניסה הקובעת - ראה תוכנית נקודתית מס' 14/מק/1006; מס' 14/מק/1064

[13] כך למשל בהתאם לפרק ט"ז לקווים המנחים מקדם העמסה המקובל לבניין משרדים בן עד 7 קומות, הינו בגבולות שיעור 18%. יש לציין שלפי חלק מהסכמי השכירות בנכס הנדון, המושכר כולל העמסה של 20%-25% שטחים ציבוריים (אין בידינו אופן חישוב העמסה זה).

[14] 18%~ 17.6% = 690 מ"ר שירות / 3,912.2 מ"ר עיקרי.

10.2.4. **עלויות פיתוח:**

מבדיקה שערכנו, עולה, כי כפי שציין שמאי המשיבה, עלויות הפיתוח בפארק התעשייה עומר מורכבות מהוצאות פיתוח כלליות בגין כבישים, מדרכות, ביוב ותשתיות, וכן היטלי פיתוח מקומיים חלקיים בגין מערכת מים, טיהור ומתקנים אחרים.

לפיכך, הובאו בחשבון עלויות פיתוח כפי שחישב שמאי המשיבה, כדלקמן:

מהות החיוב	בניה	מים	מכון טיהור	מתקנים אחרים	סה"כ	הצמדה למדד	שטח במ"ר	סה"כ
מ"ר קרקע		₪3.77	₪1.81	₪1.81	₪ 7.39	₪ 7.43	2,765	₪ 20,544
מ"ר בנוי	₪31.49		₪ 5.12	₪ 4.22	₪ 40.83	₪ 41.07	4,609	₪ 189,292
סה"כ אגרות והיטלים לרשות המקומית								₪209,836
עלויות פיתוח כלליות (280,451 ₪ לדונם)								₪775,447
סה"כ עלויות פיתוח (במעוגל)								**₪985,000**

11. נתונים לאומדן שווי וקביעת שווי הבסיס:

אני מקבל את גישת השומה בה נקט שמאי המשיבה - השוואה לנתוני דמי שכירות וכן עסקאות לשטחי משרדים, במבנה שבנדון. בנוסף, בקביעת שווי הבסיס, בהכרעתי זו, אסתמך על הסכמי שכירות שנחתמו סביב המועד הקובע (שנת 2015), כפי הועברו לידינו מאת ב"כ המשיגה[15], כדלקמן:

11.1. **דמי שכירות מהנכס הנדון:**

מס"ד	A תאריך הסכם	B תקופת השכירות	C שוכר	D מטרת שכירות לפי חוזה	E שטח המושכר במ"ר ברוטו	F דמ"ש חודשיים למ"ר ברוטו (ללא דמי ניהול)
1	15/04/2015	3 שנים	שקמה בשור	משרדים	140	₪42
2	26/05/2015	3 שנים	הנדסה amp	תעשיה עתירת ידע	85	₪48
3	01/07/2015	שנה	קשת פיננסיים	משרדים	167	₪35
4	30/07/2015	שנה	יתרון טכנולוגיות	תעשיה עתירת ידע	277.7	₪47
5	15/10/2015	3 שנים	מנפאוור	משרדים	110	₪48
6	18/10/2015	שנה	ביוניק אנליטיקס	תעשיה עתירת ידע	140	₪43
7	26/11/2015	3 שנים	רוא"ח	משרדים	75	₪43
ממוצע דמי שכירות למעט חריג (מס"ד 3)[16]						**45 ₪**
דמ"ש שנתיים						540 ₪
שווי מ"ר בנוי, ללא מע"מ בהוון בשיעור 8.5% (ראה סעיף 10.2.2 לעיל)						6,353 ₪
בהתאמה לגודל (0.9)						**5,718 ₪**

11.2. **עסקאות השוואה ממערכת מיסוי מקרקעין לשטחי משרדים/תעשייה עתירת ידע בנכס הנדון:**

מס"ד	A תאריך עסקה	B גו"ח	C שטח במ"ר ברוטו[17]	D תמורה בעסקה	E התאמה לזמן[18]	F התאמה לגודל	G שווי מ"ר בנוי
1	27/3/2012	38581/18	906	₪4,400,000	1.20	0.95	₪5,536
2	8/8/2012		906	₪4,500,000	1.15	0.95	₪5,426
3	30/12/2012		208	₪1,040,000	1.15	0.90	₪5,175
4	30/12/2014		1,116	₪5,350,000	1.05	0.95	₪4,782
ממוצע שווי מ"ר בנוי מתואם ללא מע"מ							**5,230 ₪**

[15] יש לציין כי ב"כ המשיגה העביר לידינו הסכמי שכירות נוספים מהשנים 2008 ועד2016, עם זאת בהינתן תשתית מספקת של נתונים סביב המועד הקובע, נעדיף להתבסס עליהם.

[16] מס"ד 3 לא הובא בחשבון, מדובר בנספח להסכם שכירות (שאינו מצוי בידינו) הכולל הארכת אופציית **רכישה**.

[17] לפי המדווח במערכת מיסוי מקרקעין.

[18] כ- 5% לשנה באופן ליניארי.

11.3. **<u>קביעת שווי בסיס למ"ר בנוי וחילוץ מרכיב הקרקע:</u>**

מניתוח הנתונים לעיל, סביר לקבוע ממוצע שווי מ"ר בנוי בסך	**₪5,500**		
ניכוי רווח יזמי בשיעור 20%	₪4,583		
ניכוי עלויות בניה למ"ר ברוטו	₪4,000	-	ראה סעיף 10.2.2 לעיל
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)	**₪ 580**		

11.4. **<u>קביעת שווי מ"ר מבונה מתואם:</u>**

בהתאם לניתוח נתוני ההשוואה לעיל, סביר לקבוע שווי מ"ר מבונה מתואם, כדלקמן:

מצב קודם בסך 580 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

מצב חדש בסך 638 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח[19]

12. <u>תחשיב השומה:</u>

12.1. **<u>מצב קודם:</u>**

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪580**	
סה"כ שטח מבונה אקו'	4487.76	ראה סעיף 10.2.3 לעיל
סה"כ שווי מצב קודם ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 2,602,901	
ניכוי אומדן עלות פיתוח	₪-985,000	ראה סעיף 10.2.4 לעיל
שווי מצב קודם ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 1,617,901	
במעוגל	**₪ 1,620,000**	

12.2. **<u>מצב חדש:</u>**

שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪638**	
סה"כ שטח מבונה אקו'	4487.76	ראה סעיף 10.2.3 לעיל
סה"כ שווי מצב חדש ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 2,863,191	
ניכוי אומדן עלות פיתוח	₪-985,000	ראה סעיף 10.2.4 לעיל
שווי מצב חדש ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 1,878,191	
במעוגל	**₪ 1,880,000**	

[19] תוספת 10% ביחס למצב הקודם, ראה סעיף 10.2.1 לעיל.

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, הידוע כמגרש מס' 17 לפי תוכנית 2/118/03/14, ו/או גוש 38581 חלקה 18 (בשלמות), המצוי ברח' הגורן 6, פארק התעשייה, נכון למועד 1/11/2015, כדלקמן:

<u>מצב קודם - שווי הזכויות למלוא קיבולת הבניה בתוכנית 1/118/03/14, בסך:</u>

1,620,000 ₪ (מיליון שש מאות ועשרים אלף ש"ח)

<u>מצב חדש - שווי הזכויות למלא קיבולת הבניה בתוכנית 2/118/03/14 בסך:</u>

1,880,000 ₪ (מיליון שמונה מאות ושמונים אלף ש"ח)

הערה:

הערכים הנקובים לעיל, הינם 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,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתקים:</u>

עו"ד איתמר מחלב, ב"כ המשיגה torati-mahlev@013.net

עו"ד חיים רוזנברג, יועמ"ש, רמ"י מרחב עסקי דרום - haiimr@land.gov.il