תאריך עברי : כ״ח אייר, תשע״ו
תאריך לועזי : 05.06.2016
מס׳ תיק לקוח : 52512695א
מס׳ פניה : אופק 25167
לקביעת שכ״ט : 6.47

לכבוד	לכבוד	לכבוד
גב׳ טייאר מיטל	מר יעקב כהן- שמאי מקרקעין	גב דליה עסיס– שמאית מקרקעין
צוות לקידום עסקאות תעסוקה	רחוב הנבל 11	רחוב המלאכה 23
מרחב עסקי מרכז רמ״י	קדימה צורן	פארק תעשייה אפק, ראש העין
באמצעות דוא״ל :	באמצעות דוא״ל :	באמצעות דוא״ל :
meitalt@land.gov.il	jacob@appraise.co.il	dalia@assisd.net

הנדון : **<u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304, בגוש 9047 חלקות 23, 22 (בשלמות), א.ת לב השרון קדימה צורן.</u>**
סימוכין : פנייתכם מיום 30/07/2015, נתקבל ביום 05/08/2015

1. <u>רקע ומטרת השומה:</u>

1.1. מהות הפניה שבסימוכין היא הליך השגה ראשונה על שומה, מיום 04/05/2015, שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יעקב כהן (להלן ״שומת המשיבה״) לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה. במסגרת השומה, העריך שמאי המשיבה את שווי זכות הבעלות המלאה בשתי חלופות כדלקמן :

1. אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע, בהתאם לזכויות חוזיות, על פי ת.ב.ע צש/בת/2/62. **(להלן ״חלופה א׳״)**.

2. אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע בהתאם לזכויות חוזיות בתוספת הזכויות המבוקשות בתוכנית בקשה להיתר. **(להלן ״חלופה ב׳״).**

1.2. השגה על שומת המשיבה הוגשה ע״י המשיגה (חברת סומת השרון בע״מ) באמצעות השמאית גב׳ דליה עסיס בשומתה מיום 19/06/2015. (להלן ״ שומת המשיגה״)

1.3. בתאריך 26/10/2015 נערך דיון בהשגה הנדונה. מכתב עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 08/11/2015.

1.4. עד למועד כתיבת ההחלטה התקבלו המסמכים הבאים :

- שומת שמאי המשיבה, מר יעקב כהן, מיום 04/05/2012.
- שומת שמאית המשיגים, גב׳ דליה עסיס, מיום 19/06/2015.
- תוכנית להיתר מספר 679/12.
- חוזה פיתוח מיום 28/06/1998, הוצג ע״י שמאית המשיגים ביום 03/12/2015.
- חוזי חכירה מיום 02/08/2000 ומיום 26/09/2000.
- חוזה חכירה מאוחד מיום 29/12/2002.
- חוזי שכירות בנכס הנדון, הוצגו ע״י שמאית המשיגים ביום 01/12/2015.
- החלטה בשומה מכרעת מיום 15/01/2013[1], הוצגה על ידי שמאית המשיגים ביום 01/12/2015.

[1] ניתנה על ידי מר בצלאל קציר.

1.5. סיכום שומות הצדדים :

חלופה	תאור	המשיב בש"ח	המשיגה בש"ח
חלופה א	שווי זכויות הבעלות בקרקע, בהתאם לזכויות חוזיות, על פי ת.ב.ע צש/בת/2/62.	10,830,000 ₪	10,520,000 ₪
חלופה ב	שווי זכויות הבעלות בקרקע בהתאם לזכויות חוזיות בתוספת הזכויות המבוקשות בתוכנית בקשה להיתר.	12,290,000 ₪	10,743,629 ₪

2. זיהוי הנכס[2]:

גוש	:	9047		
מספר מגרש	:	2023	2024	
מספר חלקה	:	22	22	23
שטח מגרש	:	7,058 מ"ר		
כתובת	:	רחוב המעלית, אזור התעשייה קדימה צורן.		

3. המועד הקובע:

המועד הקובע לשומה הינו - 29/06/2014.

מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי מר גיא גברא, מתמחה באגף שומת מקרקעין, בתאריך 21/01/2015.

4. תיאור הסביבה והנכס:

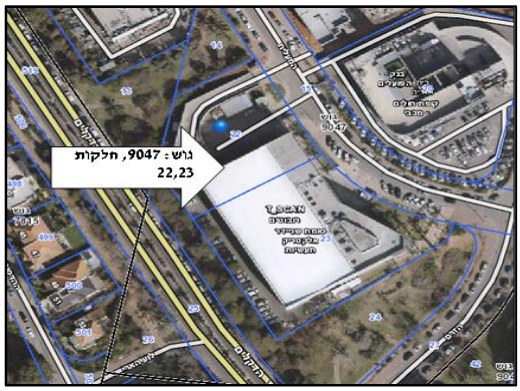
4.1. תיאור סביבת הנכס:

קדימה - צורן ישוב מאוחד בלב השרון. שוכן דרומית- מזרחית לנתניה, צפונית לערים כפר סבא ורעננה, מזרחית לאבן יהודה ולכביש 4, מערבית לכביש 562.

פארק התעשייה ממוקם בחלקו המזרחי של הישוב ולו שתי כניסות. הכניסה הראשית לפארק התעשייה דרך שדרות הדקלים, המהווה ציר תנועה מרכזי בישוב.

פארק התעשייה, ידוע כ"פארק תעשיות השרון", מאופיין במבני משרדים בבניה חדישה. בחלק מהמבנים נעשה שימוש מסחרי בקומת הקרקע.

בסביבת הנכס קיים פיתוח עירוני מלא הכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות וכיו"ב.



[2] פרטי הרישום על פי פנית רמ"י.

4.2. <u>תיאור הנכס:</u>

חטיבת הקרקע נשואת השומה מצויה בגוש 9047 חלקות 22 ו- 23, מגרשים 2023 ו-2024 על פי ת.ב.ע צש/בת/2/62, בשטח כולל של כ- 7,058 מ״ר, ברחוב המעלית.

מיקום המגרש בצמוד לכניסה הראשית לאזור התעשייה בקרן הרחובות הזרם והמעלית. למול המגרש מצוי מבנה משולב הכולל קומת קרקע מסחרית.

על חטיבת הקרקע נשואת השומה בנוי מבנה הידוע כ״בית סגיד״. המבנה בן שלוש קומות מעל קומת קרקע. הבניין בנוי בבניה תעשייתית ומצופה בחלקו החזיתי בלוחות זכוכית. בחלקו המערבי של המבנה, נצפה כביש גישה לפריקה וטעינה המוביל לקומה א׳ (רמפה).

צורת החלקות הינה אי רגולרית.



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

5.1. <u>נסחי רישום :</u>

להלן פרטי נסחי רישום מפנקס הזכויות, המנוהל בלשכת רישום מקרקעין בנתניה, שהופקו באמצעות האינטרנט[3] ביום 06/03/2016 :

גוש	:	9047	
חלקה	:	22	23
שטח רשום	:	2,740 מ״ר	4,318 מ״ר
בעלות	:	מדינת ישראל – בשלמות	מדינת ישראל – בשלמות

5.2. <u>הסכם פיתוח וחוזה חכירה:</u>

6.2.1 הוצגו בפנינו **חוזי פיתוח, מיום 28/06/1998,** אשר נחתמו בין רמ״י לבין סומת השרון בע״מ, בגוש 7816 חלקה 1 (בחלק), במגרשים 2023 ו-2024 לפי תוכנית מפורטת צש/בת/2/62, בשטח 2,741 מ״ר ו- 4,320 מ״ר בהתאמה. תקופת הפיתוח 36 חודשים החל מיום אישור העסקה בתאריך 19/04/1998. **מטרת ההקצאה: תעשייה. ייעוד: אזור תעשייה**. מגרש 2023 - שטח עיקרי 80% (2,193 מ״ר) + 20% ש״ש (548 מ״ר), שטח שפ.פ. 328 מ״ר. מגרש 2024 - שטח עיקרי 80% (3,456 מ״ר) + 20% ש״ש (864 מ״ר) שטח שפ.פ. 644 מ״ר.

הוראות משותפות לשני המגרשים : תותר בניית גלריה בשטח 50% מקומה. שטח הגלריה כלול

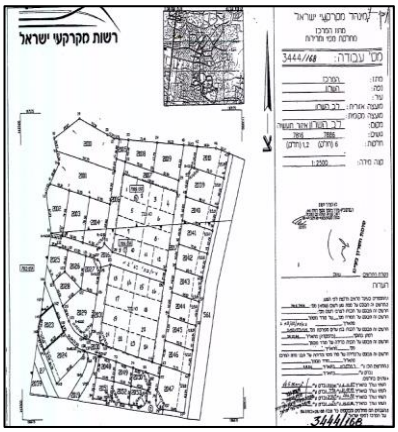
[3] פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין.

במניין אחוזי הבניה העיקריים. זכויות הבניה מחושבות מסה"כ שטח המגרש לרבות שטחי הש.פ.פ.

6.2.2 להלן עיקרי **חוזי חכירה, מיום 02/08/2000 ומיום 26/09/2000** למגרשים 2023 ו-2024 בהתאמה, אשר נחתמו בין רמ"י לבין סומת השרון בע"מ, בגוש 7816 חלקה 1 (בחלק), לפי תוכנית מפורטת צש/בת/2/62. תקופת החכירה 49 שנים החל מיום 19/04/1998 וכלה ביום 18/04/2047 ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה. **מטרת החכירה: תעשייה. ייעוד: אזור תעשייה.**

מגרש 2023 בשטח של 2,741 מ"ר. המגרש כולל שטח של 328 מ"ר המיועד לשטח פרטי פתוח[4]. שטח עיקרי 80% מסתכם בכ- 2,193 מ"ר, שטחי שירות בשיעור של כ- 20%, מסתכם בכ- 548 מ"ר. תותר בנית גלריה בשטח של 50% מקומה, שטח גלריה כלול במניין אחוזי הבניה העיקרי.

מגרש 2024 בשטח של 4,320 מ"ר. המגרש כולל שטח של 644 מ"ר המיועד לשטח פרטי פתוח.[5] שטח עיקרי 80% מסתכם בכ- 3,456 מ"ר, שטחי שירות בשיעור של כ- 20%, מסתכם בכ- 864 מ"ר. תותר בנית גלריה בשטח של 50% מקומה, שטח גלריה כלול במניין אחוזי הבניה העיקרי.



6.2.3 על פי **תוספת לחוזה חכירה מיום 29/12/2002** המגרש בשטח של 7,061 מ"ר (מגרשים 2024 ו-2023 לפי תוכנית מפורטת צש/בת/2/62) בגוש 7816 חלקה 1. קיבולת הבניה 5,649 מ"ר, אחוזי בניה לקומה – 40%, סה"כ 80% בשתי קומות.

[4] זכויות הבניה מחושבות מסה"כ שטח המגרש לרבות שטח השפ"פ. השימושים בהתאם לתקנון התוכנית

[5] כמפורט במגרש 2023.

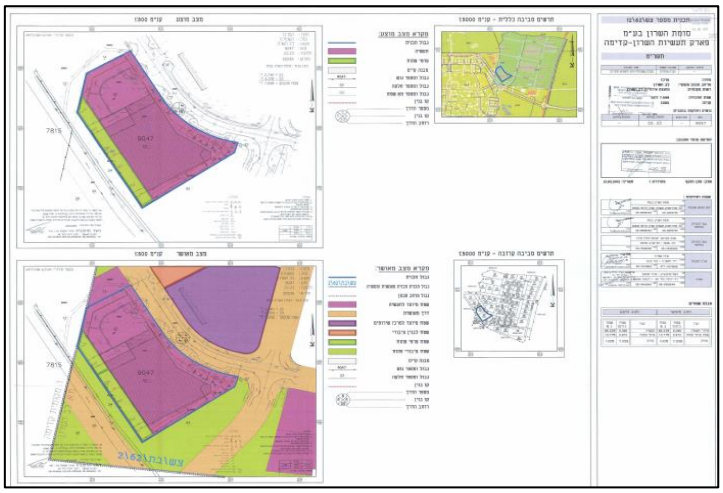
6. מצב תכנוני:

על פי מידע תכנוני אשר נאסף מאתר "הוועדה המקומית שרונים" ומאתר רשות מקרקעי ישראל עולה כי על הנכס הנדון חלות התוכניות הבאות:

7.1 להלן ריכוז תכניות החלות על המתחם:

שם התכנית	תאריך	י.פ	מטרת התכנית
הצ/62	09/06/1966	1281	להתוות דרכים חדשות ושבילים לבטל דרכים קיימות. לקבוע אזור תעשייה והחסנה, אזור מלאכה והחסנה אזור משחרי ומלאכה שרותית אזור צבורי פתוח. אזור פרטי פתוח. אזור לבניני ציבור.
הצ/1/62	16/06/1983	2935	א.אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים. ב. קביעת אזורי תעשיה ומסחר הבאים לפתור סילוק מטרדים מהמועצה האזורית ולמפעלים שהם לשרות המועצה האזורית לב השרון בהתאם לתשריט המצורף. ג. קביעת מערכת דרכים חדשה וביטול דרכים. ד. קביעת קוי הבניה מוגדלים במגרשים שבשני עברי הפסים הירוקים המקשרים בין האזור המזרחי והאזור המערבי שיאפשרו לתכנן בעתיד דרכים במקומם. ה. קביעת שטחים למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, אזור מסחרי, אזור לבית אריזה, אזור משחטה ושטח תעשיה לעתיד. ו. בשטח התעשיה לעתיד יוצאו התרי בניה אך ורק לאחר אשור תכנית מפורטת שבה ימצא פיתרון לחורש בשטח. אחוזי הבניה בתעשיה: גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר, רוחב חזית 20 מ', 3 קומות בכל קומה 40%. אחוזי הבניה לא יעלו על 100%. סככת חניה בקו אפס בהסכמת שכן.
צש/בת/2/62	18/08/1994	4240	שטחים לתעשייה ישמשו למבנים לתעשייה בלתי מזיקה, לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון משרדים, חניות, מוסכים, מחסנים ולכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל לאחר אשור הוועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש, גודל מגרש לתעשייה לא יפחת מ- 1,000 מ"ר.
צש/12/62	11/09/2012	6471	תוספת בניה בשטח המיועד לתעשיה. אחוזי בניה: 95% עיקרי, 21% שרות, סה"כ שטחי בניה 116%, 40% תכסית משטח מגרש, 2 קומות, גובה המבנה עד 14.15 מ'. תותר בנית גלריה בשטח של עד 50% משטח כל קומה. שטח הגלריות כלול במנין אחוזי הבניה.

מתוך תשריט תכנית צש/12/62:



סיכום זכויות הבניה:

שטח תא 101		6,086 מ"ר	שטח לתעשייה
שטח תא 201		972 מ"ר	שטח פרטי פתוח, מהווה חלק מהמגרש לעניין חישוב זכויות הבניה. לא יבנה בשטח זה כל מבנה.
סה"כ שטח המגרש		7,058 מ"ר	
תכסית		40%	
מס' קומות		2	
אחוזי ניצול:	שטח עיקרי	95%	
	שטח שירות	21%	
	גלריה	50%	משטח הקומה, תחשב במניין אחוזי הבניה.

גובה המבנה בהתאם להיתר מאושר. גובה המבנה בהתאם לתוכנית 679/12, 15.47 מ'.

8. רישוי :

הוצגה בפנינו תכנית בקשה להיתר, חתומה על ידי הועדה המקומית "לב השרון", מיום 24/11/2013, (חתומה על ידי גב' מיטל טייאר ברמ"י בתאריך 13/08/2014), להלן סיכום השטחים המפורטים בבקשה[6] :

בקשה להיתר בניה מס' 679/12 בגוש 9047, חלקות 22,23, תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות בתוך מבנה קיים, חתימת ועדה לב השרון מיום 26/11/2013, חתימת נציגת רמ"י גב' מיטרה יעקב ביום 13/08/2014.*													
שימושים עיקריים מ"ר						חלקי שירות במ"ר						סה"כ הבניין	
תעשיה		סככת חניה		סה"כ							סה"כ שטחי שירות	סה"כ שטח בניין	
קיים		מוצע		מ"ר	% משטח המגרש	הקומה והמפלס בבניין	ממ"ק	מחסן	מבואות וח. מדרגות	ביטול מחסן מוצע	בניה קיימת		מ"ר	%
2,245		162.33	48.61	-31.86	2,424	34.34	קומת קרקע		31.86		-162.33	576.4	2,870	40.66
591		40.25			631	8.94	גלריה					129.1	760	10.76
2,214		245.79		-73.07	2,387	33.81	קומה א'		73.07		-245.79	530.1	2,744	38.88
591		527.94		-15.95	1,103	15.85	גלריה	26.7		20.41	-245.79	72.4	976	13.83
							קומת גג				ביטול מחסנים		77	1.08
											סה"כ מוצע	152.04		
											סה"כ קיים	1384.6		
5,640.80		976.31	48.61	-120.88	6,544.60	92.72		26.70	104.93	20.41	-653.91	1,308.00	7,427.30	105.21
הערות * : מבדיקה שערכנו עולה כי סה"כ שטחי השירות מסתכמים בכ- 882.7 מ"ר ולא כמצוין בתוכנית להיתר בסך 1,034.7 מ"ר. סה"כ שטחי הבניה כ- 7427.57 מ"ר.													

9. סיכום שומות הצדדים:

9.1 סיכום שומת המשיבה :

9.1.1 נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

תעשייה:

- נתוני מכר- 3 עסקאות מכר שנערכו בשנים 2010-2012, למגרשים, היקפי שטחים שבין 1,288 מ"ר ל- 3,947 מ"ר, מחירי העסקאות בטווח שבין 5,800,000 ₪ - 2,000,000 ₪.
- נתוני ביקוש – עסקה מיד 2, באזור התעשייה, מוצע שטח של 1,600 מ"ר, מחיר מבוקש 4,500,000 ₪, לאחר הפחתה בשיעור של 20% למו"מ 3,750,000 ₪.
- בניכוי פיתוח של כ-360,000₪/דונם, ולאחר התאמות לגודל בשיעור של כ-10%-15% ולזמן כ-81%- 95%, התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך של כ- 1,914[7]₪/מ"ר, שווי דונם ממוצע לתעשייה ללא פיתוח כ- 1,578,000 ₪.
- סיכום : **שווי מ"ר מבונה תעשייה 1,914 ₪.**

משרדים:

- **נתוני שכירות:**
- נתוני ביקוש - 4 עסקאות למחיר מבוקש, בין השנים 2012-2014, היקף השטחים נע בין 240 מ"ר ל- 600 מ"ר, דמ"ש מבוקש למ"ר ברוטו, בטווח שבין 25[8] ₪/ מ"ר לבין 44 ₪/ מ"ר. הפחתה למו"מ 10%. דמ"ש הוונו בשיעור של כ- 8.5%, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע כ- 5,600₪.

---

[6] **בבדיקה שערכנו נמצא כי סיכום זכויות הבניה המפורט בתוכנית לוקה בחסר.**

[7] בניתוח הובא בחשבון שטח עקרי ק"ק - במקדם אקו' 1, שטח עקרי ק"א – מקדם אקו' 0.5, ש"ש – מקדם אקו 0.5, שטח חצר – מקדם אקו' 0.25.

[8] מתייחס לנכס ברמת מעטפת, נותח לפי 10% יזמות, עלות בניה 1,400 ₪.

- שומה מכרעת[9], יולי 2009, רולדין קדימה, דמ"ש למשרדים 45 ₪/מ"ר, דמ"ש למכון כושר 46 ₪/ מ"ר, היוון בשיעור של 8.5%, מתקבל שווי מ"ר בנוי כ- 6,363 ₪.

הנתונים המפורטים לעיל, נותחו בשיטת החילוץ, בניכוי יזמות (17%) עלות בניה (בטווח שבין 3,500 ₪/ מ"ר – 4,000 ₪/ מ"ר), התקבל שווי **מ"ר מבונה משרדים כ- 1,396 ₪.**

ערכי השווי בשומת שמאי המשיבה		
שימוש	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם אקו**
תעשיה ק"ק	1,914 ₪	100%
משרדים	1,256 ₪	66%
תעשיה ק"א	957 ₪	60%

9.1.2 <u>עקרונות התחשיב :</u>

- התבסס על גישת ההשוואה וגישת השווי השיורי, תוך ביצוע התאמות לנשוא השומה.
- חלופה א – שווי זכויות חוזיות.
- חלופה ב– שווי הזכויות על פי בקשה להיתר 679/12 + יתרת זכויות בלתי מנוצלות על פי ת.ב.ע צש/בת/2/62.

בתוכנית בקשה להיתר 679/12, המבנה גבוה מהמותר בזכות החוזית, תוספת הגובה משפרת את הבינוי במיוחד בקומת התעשייה במפלס 6.3+ ובקומת המשרדים במפלס 10.23+. השמאי הביא בחשבון הפחתה בשווי לתעשייה במפלס 6.00 בשל תקרה נמוכה.

- שטחי משרדים משרתי תעשייה – ניתנה הפחתה של 10% ביחס לשווי למשרדים רגילים.
- השומה ניתנה לקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח.

9.1.3 <u>טענות משלימות אשר הועלו בדיון:</u>

❖ **<u>מדברי שמאי המשיבה:</u>**

- קומת קרקע - שווי בשימוש למשרדים נמוך ביחס לשווי לתעשייה.
- קומה א- שווי בשימוש למשרדים גבוה ביחס לשווי בשימוש לתעשייה.
- המשרדים בנכס הנדון אינם משלימים את התעשייה. היקף שטחי המשרדים גדול מהמקובל לשטחי שירות. שטחים אילו מושכרים לגורמים חיצוניים.
- מדובר במבנה תעשייה. בתעשייה נקיה גובה מבנה כ-6 מ'. עלות הבניה צריכה להיות גבוהה יותר.
- מסכים עם שמאית המשיגים כי במצב החדש גובה קומת התעשייה הונמכה, וכי יש לבטא הפחתה בשוויה.
- שווים של המשרדים זהה בכל הקומות.

[9] הנתונים כפי שפורטו בשומת המשיב אינם ברורים. השומה לא הוצגה בפנינו.

❖ **<u>מדברי ממונה מחוזי לשמאות ברמ"י:</u>**

- רציונל הת.ב.ע היה לאפשר שימוש למשרדים קטנים, לשימוש פנימי של המפעלים הפועלים במקום. משרדים בשיעור סביר, אין הכוונה למשרדים שכירים.
- מבהיר ומוסיף כי כוונת הת.ב.ע לא הייתה לאפשר שימוש למשרד כדוגמת רואה חשבון – משרד שכיר, אלא משרדים לשימוש התעשייה הפועלת במבנה בהיקף של 10%. מעבר לכך מדובר בשינוי ת.ב.ע עבורו יש לשלם.
- עלויות הפיתוח מחושבות לפי אגרות והיטלים של הרשות המקומית.

9.1.4 <u>תחשיב שומת שמאי המשיבה :</u>

<u>תחשיב שווי חלופה א':</u>

חלופה א - שווי זכויות בעלות בקרקע בהתאם לת.ב.ע צש/בת/ 2/62 המגדירה את הזכויות החוזיות.									
מפלס	תעשייה				משרדים				סיכום
		שטח	שווי מ"ר	שווי כולל		שטח	שווי מ"ר	שווי כולל	שטחים
0.00	שטח עקרי	1,693.92	1,914 ₪	3,241,739 ₪	שטח עקרי	564.64	1,256 ₪	709,435 ₪	2,258.56
	ש. שירות	423.48	957 ₪	405,217 ₪	ש. שירות	141.16	565 ₪	79,811 ₪	564.64
3.00				0 ₪	שטח עקרי	564.64	1,256 ₪	709,435 ₪	564.64
				0 ₪	ש. שירות	141.16	565 ₪	79,811 ₪	141.16
6.00	שטח עקרי	1,139.68	957 ₪	1,090,531 ₪	שטח עקרי	1,118.88	1,256 ₪	1,405,802 ₪	2,258.56
	ש. שירות	284.92	478 ₪	136,316 ₪	ש. שירות	279.72	565 ₪	158,153 ₪	564.64
9.00	שטח עקרי				שטח עקרי	564.64	1,256 ₪	709,435 ₪	564.64
	ש. שירות				ש. שירות	141.16	565 ₪	79,811 ₪	141.16
סה"כ בנוי	שטח עקרי	2,833.60		4,873,805 ₪	שטח עקרי	2,812.80		3,931,693 ₪	5,646.40
	ש. שירות	708.40			ש. שירות	703.20			1,411.60
חצר		4,234.80	478 ₪	2,026,087 ₪					
סה"כ שווי				**10,830,000** ₪	=2,026,087	+4,873,805	+3,931,693		

<u>תחשיב שווי חלופה ב':</u>

חלופה ב - שווי זכויות בעלות בקרקע על פי זכויות חוזיות + הזכויות המבוקשות בתכנית בקשה להיתר									
מפלס	תעשייה				משרדים				סיכום
		שטח	שווי מ"ר	שווי כולל		שטח	שווי מ"ר	שווי כולל	שטחים
0.00	שטח עקרי	2,100.25	1,914 ₪	4,019,353 ₪	שטח עקרי	323.83	1,256 ₪	406,872 ₪	2,424
	ש. שירות	313.63	957 ₪	300,105 ₪	ש. שירות	132.30	565 ₪	74,802 ₪	446
3.30	שטח עקרי	-		0 ₪	שטח עקרי	631.05	1,256 ₪	792,875 ₪	631
	ש. שירות	-		0 ₪	ש. שירות	129.10	565 ₪	72,993 ₪	129
6.93	שטח עקרי	1,103.61	1,053 ₪	1,161,619 ₪	שטח עקרי	1,283.31	1,256 ₪	1,612,398 ₪	2,387
	ש. שירות	301.59	526 ₪	158,719 ₪	ש. שירות	301.59	565 ₪	170,515 ₪	603
10.23	שטח עקרי			0 ₪	שטח עקרי	574.61	1,256 ₪	721,961 ₪	1,404
					שטח עקרי מ	528.18	1,256 ₪	663,625 ₪	528
	ש. שירות			0 ₪	ש. שירות	157.50	565 ₪	89,050 ₪	158
13.53	שטח עקרי			0 ₪	שטח עקרי			0 ₪	-
	ש. שירות	76.60	526 ₪	40,313 ₪	ש. שירות			0 ₪	77
סה"כ	שטח עקרי	3,203.86		5,680,108 ₪	שטח עקרי	3,340.98		4,605,091 ₪	6,544.84
	ש. שירות	691.82			ש. שירות	720.49			1,412.30
חצר		4,187.99	478 ₪	2,003,691 ₪					
סה"כ שווי				**12,290,000** ₪	=2,003,691	+5,680,108	+4,605,091		

9.2. סיכום שומת המשיגה :

9.2.1. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס :

תעשייה:

- השמאית הציגה טבלה מתוקנת לנתוני ההשוואה לקרקע אשר הוצגו בשומת שמאי המשיבה.[10] מניתוחה עולה כי שווי מ״ר מבונה אקו׳ נע בין 1,306 ₪/ מ״ר ל- 2,335 ₪/ מ״ר.
- עסקאות מכר לקרקע:

הציגה 3 עסקאות מכר לקרקע אשר דווחו לרשות המיסים, המתייחסות לשנים 2011-2012, בגוש 9047 חלקה 5, קרקע בשטח של 1,288 מ״ר, התמורה נעה בין 1,207,000 ₪ ל- 2,800,000 ₪, פיתוח (500,000 ₪)[11], הפחת לגודל בשיעור של 20%-, שווי דונם ממוצע כ- 1,490,683 ₪.

סיכום שווי **דונם לתעשייה כולל פיתוח** כ- 1,490,683 ₪. ניתוח מגרש לתעשייה בהתבסס על המקדמים האקו הבאים: ק״ק תעשייה – מקדם 1, ק״א תעשייה – מקדם 0.5, ש״ש מקדם 0.5 התקבל **שווי מ״ר מבונה לתעשייה כ- 1,754 ₪/מ״ר כולל פיתוח.**

דמי שכירות לתעשייה:

השמאית פירטה 6 חוזים בנשוא השומה. חוזה 1 למשרדים, 2 חוזים לתעשייה, ושלושה חוזים בשימושים מעורבים הכולל שימושי תעשייה ומשרדים. להלן פירוט הנתונים ואשר הוצגו , בשימוש לתעשייה :

נתונים אשר הוצגו על ידי השמאית המשיגים					
מספר נתון)	1	2	*3	4	5
שימוש	**תעשיה**	**תעשיה**	**מעורב**	**מעורב**	**מעורב**
קומה	2		קרקע + ראשונה	קרקע + ראשונה	קרקע + שניה
שטח בשימוש **תעשייה**			936	154	2,439
שטח בשימוש **משרדים**	77		481	122	957
העמסת **שטח ציבורי**			85		220
דמ״ש שנתיים	3,465 ₪				
שכ״ד למ״ר	45 ₪		35 ₪	40 ₪	
דמי ניהול	11 ₪		11 ₪	11 ₪	13 ₪
דמ״ש ללא דמי ניהול	34 ₪		24 ₪	29 ₪	38 ₪
מס׳ חניות			14	2	16
דמ״ש לחניות			3,500 ₪	500 ₪	4,000 ₪
שכ״ד/חודש/ חניה			250 ₪	250 ₪	250 ₪
דמי שכירות חודשיים ללא חניה		11,050 ₪	49,070 ₪		
דמ״ש חודשים ללא חניה ודמי ניהול				7,504 ₪	134,263 ₪
דמ״ש למ״ר ללא חניה וללא דמי ניהול	34 ₪	34 ₪	33 ₪	27 ₪	37 ₪
דמ״ש שנתיים	408 ₪	402 ₪	392 ₪	326 ₪	446 ₪
היוון	**8.60%**	**8.60%**	**8.60%**	**8.60%**	**8.60%**
שווי מ״ר בנוי	4,744 ₪	4,672 ₪	4,559 ₪	3,794 ₪	5,184 ₪
הערות המשיגה			המשרדים משמשים כשטחי שירות		
הערות של הח״מ			דמ״ש למ״ר ממוצע		

[10] ראה סעיף 9.1.1 לעיל, הופחתו עלויות פיתוח בהתאם לשומת שמאי המשיבה, השמאית הביאה בחשבון מקדמים אקו׳ כדלהלן: ק״ק – מקדם 1, ק״א – מקדם 0.5, ש״ש (בשיעור של 20%) – מקדם 0.5, חצר (בניכוי תכסית 40%) – במקדם 0.25.

[11] בתחשיב לא הופחת פיתוח.

שווי מ״ר בנוי לתעשייה כ- 4,506 ₪. בניכוי יזמות (20%-), עלות בניה למ״ר (1,900₪-), עלות פיתוח למ״ר (360ש״ח-) יתרה ל**מ״ר קרקע מבונה בשימוש לתעשייה כ- 1,495** ₪.[12]

<u>משרדים:</u>

- <u>דמי שכירות</u>:

חוזה שכירות בנשוא השומה בשימוש למשרדים. שטח של כ- 616 מ״ר ברוטו, דמ״ש למ״ר ללא דמי ניהול וללא חניות כ- 24ש״ח/למ״ר. היוון בשיעור של 8.2%, שווי מ״ר בנוי בסך 3,580₪. ניכוי יזמות (20%-), עלות בניה למ״ר (1,900₪-), עלות פיתוח למ״ר (360ש״ח-) יתרה לקרקע בשימוש למשרדים כ- 723₪/ מ״ר מבונה ללא פיתוח.

סיכום: שווי מ״ר מבונה למשרדים ללא פיתוח בסך 723 ₪.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב :</u>

- השמאית ביססה את שומתה על גישת ההשוואה וגישת השווי השיורי. תוך ביצוע התאמות לנשוא השומה.
- הזכויות המוערכות הינן שווי מרכיב הקרקע בבעלות מלאה ללא מע״מ וללא פיתוח.
- חלופה א׳ - שווי זכויות בעלות בקרקע בהתאם לתב״ע צש/בת/2/62 המגדירות את הזכויות החוזיות.
- בחלופה זו בחנה את שווי הקרקע בהתאם לניצול האופטימלי של מלוא הזכויות לפי תב״ע צש/בת/2/62, דהיינו 80% שטחי תעשייה, ב-2 קומות ו- 20% שטחי שירות הכוללים שימושי משרדים. ניתן לבנות 50% משטח הקומה כגלריה. שטחי הגלריה נכללים באחוזי הבניה המותרים לבניה.
- מסתייגת מתחשיב שווי הקרקע בשומת שמאי המשיבה. טוענת כי שמאי הרשות העריך את השטחים העיקריים בניצול של כ- 40% בשימוש לתעשייה ו- 40% בשימוש למשרדים. מאחר ושווי למשרדים נמוך משווי לתעשייה, צורת חישוב זו מפחיתה את שווי חלופה א׳. מה גם שנתוני ההשוואה נותחו לפי ניצול של 40% * 2 קומות + 20% ש״ש.
- חלופה ב׳ - שווי זכויות בעלות בקרקע עפ״י הזכויות החוזיות + הזכויות המבוקשות בתכנית בקשה להיתר. בחלופה זו ייבחנו סה״כ השטחים שנוספו מעבר למותר על פי תב״ע בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.
- שווי שיורי לקרקע בשימוש למשרדים נקבע בגישת היוון הכנסות, עפ״י דמי השכירות המשולמים בנכס בפועל.
- מציינת כי מרבית שטחי המשרדים בנכס מושכרים לחברות המחזיקות בו שטחי תעשייה. לפיכך יש לראות עובדה זו בהקשר עם הת.ב.ע המהווה בסיס לחוזה ההתקשרות בין הצדדים, ולראותם כשטחי שירות ולא כשטחי משרדים עצמאיים. מה גם שנמצא כי שווי מ״ר מבונה בשימוש למשרד נמוך משווי מ״ר מבונה בשימוש לתעשייה[13].

[12] תחשיב שווי המגרש בייעוד לתעשייה: 7,058 מ״ר* 1,495 ₪/מ״ר=10,550,000 ש״ח

[13] לדבריה, כך גם מצוין בשומת שמאי המשיבה, מציין בשומתו ערך נמוך למשרדים ביחס לתעשייה.

- השמאית חולקת על המקדמים האקו' אשר ניתנו בשומת שמאי המשיבה. מציינת כי שמאי הרשות התייחס לשטח תעשייה בקומת הקרקע במקדם 1, ולנותר השטח החל מקומת הגלריה התייחס במקדם 0.5, בעוד שבשימוש למשרדים התייחס לכל השטחים במקדם אקו' 1 למרות היותם שטחי שירות לתעשייה. שווי מ"ר למשרדים מהווה 50% משווי לתעשייה, לכן יש לתת להם מקדם של 0.5 משווי לתעשייה, בדומה לש"ש.
- גלריה – תוספת השטחים על פי התוכנית בקומת הגלריה. גובה הקומה הונמך מ- 6 מ' ל- 3 מ', גובה זה אינו מאפשר שימוש לתעשייה ולאחסון.
- דמ"ש ראויים – ראוי להתבסס על דמ"ש המשולמים בנשוא השומה. שמאי המשיבה קבע את ערכי השווי בהתבססו על דמ"ש מבוקשים אשר טרם התגבשו לכדי עסקה. כמו כן מדובר בנתונים המתייחסים למשרדים עצמאיים בניגוד לאמור בנשוא השומה – משרדים נלווים לשטח התעשייה העיקרי.
- שיעור היזמות – שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור יזמות של 10%-17% בבניה לתעשייה ומשרדים, אינו תואם את המקובל בשוק ונמוך מהמפורט בקווים המנחים של השמאי הממשלתי[14] בהם מצוין שיעור של 20%.
- דרך ניתוח נתוני השוואה בשיטת ההשוואה הישירה לקרקע – בניתוח הנתונים הביא בחשבון מחיר מבוקש. יש להתבסס רק על נתונים בהם בוצעה עסקה בפועל.
- במגרש נשוא השומה קימות הוראות פיתוח מחמירות – יש לנכות עלויות פיתוח עודפות. בתחשיבה מציינת כי עלות פיתוח כ- 388,000 ₪/ דונם[15]
- בשומת שמאי הרשות נפלה טעות בניתוח שטח החצר.
- מקדם גודל – שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם תוספת לגודל, לדעת שמאית המשיגים יש להביא הפחתה לגודל.
- חלופה 1 – גובה המבנה, שמאי המשיבה מציין כי על פי התב"ע גובה המבנה עד 12מ'. בהיתר מספר 119 הותר לבנות מבנה בגובה של 13.53מ'[16].
- שמאי המשיבה לא הביא בחשבון כי על פי ת.ב.ע מתאפשר שימוש לחנות המפעל בקומת הקרקע.
- מניתוח חוזי השכירות עולה כי שווי קרקע למשרדים נמוך משווי קרקע לתעשייה, יוער כי גם שמאי המשיבה העריך כך, אולם נתן מקדם של 1 לשטחי המשרדים בכל הקומות במקום מקדם של 0.5 כנדרש בשטחי תעשייה.
- תוספת השטחים בתכנית הינה בקומות הגלריה מאחר ולא ניתן להרחיב את הבניין מעבר ל– 40%. במצב זה שטחים עיקריים בגובה 6 מ' נהפכו ל - 3 מ' ולפיכך לא ניתן להשתמש בהם כשטחי תעשייה ואחסון.

---

[14] פרק י"ח לקווים המנחים.

[15] הבסיס לחישוב מכרזי רמ"י משנת 2005 בתוספת הצמדה.

[16] היתר זה לא הוצג בפנינו. בדיון בהשגה, שמאית המשיגים הציגה צילום של היתר, היתר זה אינו חתום ואינו נושא תאריך. לא התקבל אישור הרשות להיתר זה.

9.2.3 תחשיב שומת שמאית המשיגים :

תחשיב שווי חלופה א':

תחשיב שווי מ"ר מבונה קרקע אקו', נגזר משווי חלופה 1			
		מקדם	סה"כ שטח אקוו'
שטח חלקה	7,058 מ"ר		
שטח עיקרי ק"ק	40%	1	2,823.20 מ"ר
שטח שירות	20%	0.5	705.80 מ"ר
שטח עיקרי ק"א	40%	0.5	1,411.60 מ"ר
סה"כ זכויות	100%		
שטח חצר	4,235	0.25	1,058.70 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			5,999.30 מ"ר
שווי על פי עסקאות השוואה			10,520,000.00 ₪
שווי מ"ר אקוו'			**1,754** ₪

תחשיב שווי חלופה ב':

הערכת שווי קרקע ללא מע"מ ופיתוח בהתאם לתב"ע צש/בת/2/62 + הזכויות המבוקשות בתכנית בקשה להיתר מספר 12/679.			
		מקדם	סה"כ שטח אקוו'
שטח החלקה	7,058 מ"ר		
שטח עיקרי ק"ק	2,424 מ"ר	1	2,424 מ"ר
שטח בנוי בק"ק כולל שירות לצורך חישוב חצר	2,870 מ"ר		
גלריה א'	631 מ"ר	0.5	316 מ"ר
שטח ק"א	2,387 מ"ר	0.5	1,194 מ"ר
גלריה ב'	1,103 מ"ר	0.4	441 מ"ר
שטח שירות לכלל המגרש לפי 20%	1,412 מ"ר	0.5	706 מ"ר
שטח חצר	4,188 מ"ר	0.25	1,047 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'			6,127 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'			1,754 ₪
שווי חלופה 2			**10,743,629** ₪

9.3. עוד נטען ע"י שמאית המשיגים במסגרת הדיון/טענות משלימות כי:

- חלופה ראשונה - שטח של 2,812 מ"ר צריך להילקח מהשימוש לתעשייה.
- **קימת הסכמה עם שמאי הרשות לגבי היקפי השטחים בחלופות השונות.**
- על פי ת.ב.ע שטחי המשרדים באים לשרת את השטח העיקרי, יש לראותם כשטחי שירות.
- שווי בשימוש למשרד נמוך מהשווי לתעשייה. על פי התוכנית החוכר הסב שטח תעשייה לשטח גלריה בשימוש למשרדים.
- ראוי לציין כי לא ניתן לממש את הזכויות הבלתי מנוצלות.
- הופחתו עלויות בניה בדומה לעלויות בניה לתעשייה. מדובר על בנייה בקומת הגלריה. הבניה למשרדים פשוטה וזולה.
- בחלופה ב' יש לקחת את השטחים בקומת הקרקע במקדם 1, גלריה במקדם 0.5 מקומה זו. קומה ב' נלקחת במקדם 0.5, והגלריה בקומה זו במקדם 0.4. הקומה העליונה ללא מעלית.
- בנית הגלריה פוגעת בשווי בשל הנמכת גובה הקומה ויש להתייחס אליו במקדם 0.9.
- שמאי המשיג ניתח את השווי בשימוש למשרדים ממשרדים עצמאים, אין הדבר תואם את השימוש בנשוא השומה. המשרדים מהווים שימוש תומך לתעשייה.

10. דיון והכרעה :

10.1 גישת השומה:

תעשיה - שני הצדדים קבעו את ערכי השווי לתעשייה בגישת ההשוואה ובגישת היוון ההכנסות (חילוץ שווי הקרקע בגישת העלות).

משרדים – שני הצדדים נקטו בשיטת היוון ההכנסות והשיטה השיורית.

תגובתנו:

בסוגיה זו מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו השמאים.

בקביעת השווי לתעשייה: ערכנו בדיקה הכוללת ניתוח נתון שע"מ – קרקע לתעשייה, דמ"ש מבוקשים, בחינת חוזים בנשוא השומה, החלטות שמאי מכריע.

בקביעת השווי למשרדים: ערכנו בדיקה הכוללת ניתוח חוזה בנשוא השומה, בחינת דמ"ש מבוקשים, החלטות שמאי מכריע.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1 קומת הגלריה:

שמאי המשיבה טוען כי מדובר במבנים ייעודיים לתעשייה, גובה קומה כ- 6 מ'. בניית קומת גלריה, הרחבת שימושי משרד, פוגעת באלמנט הגובה ובשימוש לתעשייה.

שמאית המשיגה טוענת כי על פי הת.ב.ע ניתן לנצל כ- 50% משטח הקומה למטרת הקמת גלריה הנכללת באחוזי הבניה המותרים. יש לראות את קומת הגלריה על שימושי המשרד כחלק משטחי השירות.

תגובתנו:

בתוכניות החלות על הקרקע ומקנות זכויות בניה, קיימת הבחנה ברורה בין שטחים עיקריים, שטחי גלריה ושטחי השירות. נאמר במפורש כי ניצול שטחים למטרת הקמת גלריה יחשב במניין השטחים העיקריים. משכך לא ניתן להתייחס אליהם כשטחי שירות.

10.2.1. פגיעה בשטח השימוש לתעשייה:

השמאים מסכימים כי בעקבות הקמת קומת גלריה תיווצר פגיעה בשטח התעשייה המצוי מתחת לקומה זו. שמאית המשיגים טוענת כי הפגיעה בשיעור של 10%.

תגובתנו:

אנו מסכימים עם הצדדים כי הנמכת הגובה מהווה פגיעה. תינתן הפחתה בשיעור של 10% בשווי מ"ר מבונה לתעשייה.

10.2.2. עלות הפיתוח:

שמאית המשיגים טוענת כי עלות הפיתוח מסתכמת בכ-388,000₪/לדונם וכי על פי הת.ב.ע על נשוא השומה מושתים עלויות פיתוח עודפות.

תגובתנו:

עלויות הפיתוח נבדקו בהתאם לחוקי העזר המקומיים. שמאית המשיגים לא הציגה את העלות העודפת. משכך כאילו לא הובאו בחשבון.

10.2.3. <u>ניתוח זכויות על פי ת.ב.ע:</u>

שמאית המשיג טוענת כי בניתוח נתוני ההשוואה שמאי הרשות לא הביא בחשבון אפשרות ניצול שטח לחנות מפעל.

תגובתנו:

אפשרות זו אכן ניתנת על ידי הת.ב.ע. מאחר והשימושים וחישוב השווי מבוצע לתעשייה בשתי חלופות השומה, טענה זו מתייתרת.

10.2.4. <u>שיעור ההיוון:</u>

שיעור היוון למשרדים - שמאי הרשות הביא בחשבון שיעור היוון של 8.5%. שמאית המשיגים התבססה על שיעור הוון של כ- 8.2%.

תגובתנו:

על פי פרסומי השמאי הממשלתי, "סקירת שיעורי לתשואה למחצית הראשונה של שנת 2014"[17], נקבע כי שיעור התשואה למשרדים כ- 8%, לתעשייה ולוגיסטיקה כ- 8.1%.

10.2.5. <u>שיעור היזמות:</u>

שמאית המשיג חולקת על דעת שמאי המשיבה אשר בניתוח נתוני ההשוואה הביא בחשבון שיעור יזמות בין 10%-17%.

תגובתנו:

על פי המפורט בסעיף 5 לקווים המנחים מיוני 2010, בחירת "הרווח היזמי" שיעור הרווח היזמי בבניה למשרדים, תעשיה או מלאכה נע בין 15%-20%. נמצא כי שיעור היזמות אשר הובא בחשבון בשומת שמאי רמ"י, סביר ביחס לנתוני ההשוואה.

10.2.6. **<u>מחיר מבוקש</u>**:

שמאית המשיג טוענת כי בניתוח נתוני ההשוואה בשיטת ההשוואה אין להביא בחשבון מחיר מבוקש.

תגובתנו:

לדעתנו ראוי להביא בחשבון תמהיל של נתוני השוואה הכוללים בין היתר גם מחירים מבוקשים. שכן אילו משקפים ומבטאים את מגמת השוק.

[17] פורסם בתאריך 28/05/2015.

10.2.7. <u>שווי למשרדים:</u>

שמאית המשיג מציינת כי באזור השווי בשימוש למשרדים נמוך מהשווי בשימוש לתעשייה. מקדם האקו בשימוש למשרדים בקומות צריך להיגזר בדומה למקדמים אקו' בשימוש לתעשייה.

שמאי הרשות מסכים עם טענת שמאית המשיג לגבי התנהגות ערכי השווי משרדים /תעשייה באזור תעשייה זה, אך חולק על הסיפא בטענת שמאית המשיג וטוען כי השווי בשימוש למשרדים זהה בכל הקומות.

תגובתנו:

לאחר בדיקה מצאנו, בדומה לעמדת הצדדים, כי באזור תעשייה בו שוכן נשוא השומה, השווי השיורי בשימוש לתעשייה, גבוה מהשווי השיורי בשימוש למשרדים. יחד עם זאת, לא נמצא כי קיימת שונות במחיר שכ"ד המבוקש, כפועל יוצא של מיקומו היחסי במבנה. אנו מקבלים את עמדת שמאי המשיבה כי השווי בשימוש למשרדים זהה בקומות השונות. ניצול שטחים בקומת הגלריה מותר על פי הת.ב.ע. שוויה של קומה זו נגזר משווי הקומה/ שימוש אליו משויכת קומת הגלריה.

10.2.8. <u>שטחים בשומה:</u>

בדיון בהשגה אשר התקיים במשרדנו בתאריך 26/10/2015, הסכימו הצדדים כי **השטחים** בשתי חלופות השומה יערכו בהתאם לשומת המשיבה.

10.3. <u>ערכי השווי הבסיסיים :</u>

10.3.1. <u>שווי לתעשייה:</u>

- **<u>השוואה ישירה:</u>**

עסקת מכר בקרקע : בתאריך 21/09/2011 הועברו הזכויות בגו"ח 9047/5, בשטח של 1,288 מ"ר בעבור סך של כ- 2,000,000 ₪. בניכוי פיתוח לקרקע, התאמת זמן (+10%) ולבעלות (+3%), התקבל **מ"ר מבונה קרקע לתעשייה בסך של כ- 2,013** ₪[18].

- **<u>מחירים מבוקשים:</u>**

נתוני אתר יד 2 – מניתוח 4 נתונים לשכ"ד מבוקש לתעשייה : היקפי שטחים בטווח שבין 790 מ"ר ל – 1,000 מ"ר, דמ"ש מבוקשים בין 40 ₪/ מ"ר ל – 50 ₪/ מ"ר, בניכוי דמי ניהול 5 ₪/ מ"ר, מו"מ (-5%), התקבל דמ"ש **ממוצעים לתעשייה בסך 40** ₪/ **מ"ר.**

- **<u>חוזים בנשוא השומה:</u>**

הוצגו על ידי שמאית המשיגים חוזים בנשוא השומה.[19]

חוזה לתעשייה בקומת הקרקע דמ"ש ללא דמי ניהול[20] כ- 33 ₪/ מ"ר.

---

[18] בניתוח שטח אקו' הובא בחשבון עיקרי ק"ק – מקדם 1, ש"ש – מקדם 0.4, גלריה מקדם – 0.55, שטח שירות בגלריה – מקדם 0.22, ק"א שטח עיקרי- מקדם 0.50, ש"ש ק"א – מקדם 0.2, גלריה – מקדם 0.3, ש"ש גלריה – מקדם 12%, חצר מקדם 0.3.

[19] כמפורט בסעיף 9.2.1 לעיל.

חוזה לתעשייה בקומה ב' דמ"ש ללא דמי ניהול כ- 35 ₪/ מ"ר.

עפ"י החוזים בנשוא השומה, שכ"ד ממוצע כ- 34 ₪/ מ"ר.

<u>הערה:</u> בבדיקה שערכנו נמצא כי דמי הניהול באזור התעשייה נעים בטווח שבין 5 ₪/ מ"ר – 12ש"ח/ מ"ר. עלות זו מושפעת מאופן ניהול הנכס בין אם ע"י הבעלים ובין אם ע"י חברה מנהלת.

- **<u>שומות מכריעות:</u>**

✓ שומה מכרעת מיום 09/11/2014, למועד קובע 23/02/2014, בגו"ח 9047/5, רחוב הנגר, שימוש לתעשייה, פורטו עיקרי חוזה. מניתוח החוזה התקבל **דמ"ש לתעשייה בסך 39 ₪/ מ"ר.**

✓ שומה מכרעת מיום 15/01/2013 למועד קובע 17/02/2012, בגו"ח 9048/2, רחוב האורג, שימוש לתעשייה, נקבע שווי מ"ר מבונה לתעשייה בסך של כ- 2,130 ₪/מ"ר, התאמת זמן (5%+), בניכוי פיתוח (450 ₪/מ"ר) התקבל **שווי מ"ר מבונה מתואם לתעשייה כ- 1,786 ₪/ מ"ר.**

✓ שומה מכרעת מיום 01/10/2012, למועד קובע 24/08/2011, בגו"ח 9047/19-16, רחוב המעלית, שימוש לתעשייה, נקבע שווי דונם לתעשייה בסך 1,500,000 ₪. בניתוח זכויות על פי ת.ב.ע, התאמת זמן (10%+), ניכוי פיתוח, התקבל **מ"ר מבונה מתואם לתעשייה בסך 1,891₪/ מ"ר.**

✓ שומה מכרעת מיום 29/07/2013, למועד קובע 11/09/2012, בגו"ח 9047/5-8, רחוב האופה, נמצא כי דמ"ש המקובלים לתעשייה בסך של כ- 35 ₪/מ"ר, היוון בשיעור של 8%, התקבל **שווי מ"ר בנוי לתעשייה 5,250 ₪.**

ע"ב שקלול דמ"ש המפורטים לעיל[21], נמצא כי דמ"ש ממוצעים כ- 36 ₪/מ"ר. היוון דמ"ש בשיעור של כ- 8.1%, התקבל שווי מ"ר **בנוי לתעשייה בסך של כ- 5,378 ₪.**

ע"ב הנתונים המפורטים לעיל נמצא כי שווי מ"ר בנוי ממוצע לתעשייה כ- 5,445 ₪.[22] ניתוח בגישת השווי השיורי, ניכוי יזמות (10%), עלות בניה למ"ר (2,900₪-), פיתוח למ"ר (450 ₪-), שווי מ"ר מבונה 1,600 ₪/מ"ר.

בשקלול[23] הנתונים, התקבל שווי מ"ר מבונה לתעשייה בסך של כ-1,850₪/מ"ר ללא פיתוח.

סיכום:

בבדיקה נמצא כי באזור יחסי השטחים ברוטו/נטו כ- 15%.

בשיקול שטחי ברוטו ונטו נמצא כי שווי מ"ר מבונה משוקלל לתעשייה כ- 1,690 ₪/ מ"ר.

---

[20] בניכוי דמי ניהול בעלות שבין 11-13 ₪/ מ"ר.

[21] שקלול דמ"ש כדלהלן: חוזים בנכס 34 ₪/ מ"ר-מקדם 0.6, דמ"ש מבוקשים – 15%, שומות מכריעות – 25%.

[22] ממוצע של: שומה מכרעת מיום 29/07/2013 כמפורט לעיל ושווי מ"ר בנוי בגישת היוון ההכנסות.

[23] שיטת החילוץ 1,500 ₪ - מקדם 0.3, שומות מכריעות 1,839 ₪ - מקדם 0.2, שיטת ההשוואה לקרקע 2,064 ₪ - מקדם 0.5.

10.3.2. <u>שווי למשרדים:</u>

- **<u>השוואה ישירה:</u>**
- **<u>מחירים מבוקשים:</u>**

אתר יד 2 וסיור בנכס – נאספו 11 נתוני שכ"ד מבוקש בשימוש למשרדים, היקפי שטחים בטווח שבין 100 מ"ר ל – 600 מ"ר, דמ"ש מבוקשים בין 45 ₪/ מ"ר ל– 55 ₪/ מ"ר, בניכוי דמי ניהול ממוצעים בסך 6₪/מ"ר, מו"מ (5%-), התקבל דמ"ש ממוצעים למשרדים בסך 41 ₪/מ"ר.

- **<u>חוזים בנשוא השומה:</u>**

הוצגו על ידי שמאית המשיגים חוזים בנשוא השומה.

חוזה בקומת הקרקע דמ"ש ללא דמי ניהול כ- 42 ₪/ מ"ר.

חוזה בקומה ד' דמ"ש ללא דמי ניהול כ- 40 ₪/ מ"ר.

עפ"י חוזים בנשוא השומה, שכ"ד ממוצע כ- 41₪/ מ"ר.

- **<u>שומה מכרעת</u>**

שומה מכרעת בגו"ח 9047/5-8, מצוין כי בנכס משוכר משרד בסכום של 11.5 $/מ"ר ובשווה ערך לשקלים 40.5 ₪/ מ"ר למועד סיום החוזה בתאריך 19/08/2014.

ממוצע דמ"ש המפורטים לעיל, כ-41 ₪/מ"ר. מהיוון דמ"ש בשיעור של כ- 8%, מתקבל שווי מ"ר **בנוי למשרדים בסך של כ- 6,126 ₪.**

ניתוח שווי מ"ר בנוי למשרדים בשיטת השווי השיורי, יזמות (15%), עלות בניה למ"ר (3,600₪), פיתוח (450 ₪), **יתרה למ"ר מבונה משרדים בסך 1,277 ₪.**

הובא בחשבון יחס ברוטו נטו בשיעור של כ- 15%.

בשיקול שטחי ברוטו ונטו נמצא כי שווי מ"ר מבונה משוקלל למשרדים כ- 1,160 ₪/ מ"ר.

<u>סיכום ערכי השווי בשומה:</u>

שווי מ"ר מבונה תעשייה – **בסך 1,690ש"ח, ללא פיתוח.**

שווי מ"ר מבונה משרדים - **בסך 1,160 ש"ח, ללא פיתוח.**

11. תחשיב השומה :

חלופה א - שווי זכויות בעלות בקרקע בהתאם לת.ב.ע צש/בת/ 2/62 המגדירה את הזכויות החוזיות.									
מפלס	תעשייה				משרדים				סיכום שטחים
		שטח	שווי מ"ר	שווי כולל		שטח	שווי מ"ר	שווי כולל	
	שטח עקרי	1,694	1,690 ₪	2,862,725 ₪	שטח עקרי	565	1,160 ₪	654,982 ₪	2,259
0	ש. שירות	423	676 ₪	286,272 ₪	ש. שירות	141	464 ₪	65,498 ₪	565
					שטח עקרי	565	1,160 ₪	654,982 ₪	565
3.00					ש. שירות	141	464 ₪	65,498 ₪	141
	שטח עקרי	1,140	845 ₪	963,030 ₪	שטח עקרי	1,119	1,160 ₪	1,297,901 ₪	2,259
6.00	ש. שירות	285	338 ₪	96,302.96 ₪	ש. שירות	280	464 ₪	129,790 ₪	565
	שטח עקרי				שטח עקרי	565	1,160 ₪	654,982 ₪	565
9.00	ש. שירות				ש. שירות	141	464 ₪	65,498 ₪	141
סה"כ בנוי	שטח עקרי	2,834		4,208,330 ₪	שטח עקרי	2,813		3,589,133 ₪	5,646
	ש. שירות	708			ש. שירות	703			1,412
חצר		4,235	507 ₪	2,147,044 ₪					
	סה"כ שווי במעוגל			9,945,000 ₪					

חלופה ב - שווי זכויות בעלות בקרקע על פי זכויות חוזיות + הזכויות המבוקשות בתכנית בקשה להיתר									
מפלס	תעשייה				משרדים				סיכום שטחים
		שטח	שווי מ"ר	שווי כולל		שטח	שווי מ"ר	שווי כולל	
	שטח עקרי	2,100	1,690 ₪	3,549,423 ₪	שטח עקרי	324	1,160 ₪	375,643 ₪	2,424
0	ש. שירות	314	676 ₪	212,014 ₪	ש. שירות	132	464 ₪	61,387 ₪	446
	שטח עקרי				שטח עקרי	631	1,160 ₪	732,018 ₪	631
3.30	ש. שירות				ש. שירות	129	464 ₪	59,902 ₪	129
	שטח עקרי	1,104	845 ₪	932,550 ₪	שטח עקרי	1,283	1,160 ₪	1,488,640 ₪	2,387
6.93	ש. שירות	302	338 ₪	101,936 ₪	ש. שירות	302	464 ₪	139,935 ₪	603
	שטח עקרי				שטח עקרי	575	1,160 ₪	666,548 ₪	1,404
					שטח עקרי מבוקש	528	1,160 ₪	612,689 ₪	528
10.2	ש. שירות				ש. שירות	158	464 ₪	73,080 ₪	158
	שטח עקרי				שטח עקרי				
13.53	ש. שירות	77	304 ₪	23,302 ₪	ש. שירות				77
סה"כ	שטח עקרי	3,204		4,819,224 ₪	שטח עקרי	3,341		4,209,842 ₪	6,545
	ש. שירות	692			ש. שירות	720			1,412
חצר		4,188	507 ₪	2,123,311 ₪					
	סה"כ שווי			11,152,000 ₪					

12. <u>השומה :</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי שימוש ו/או דמי היתר, הינו כדלקמן :

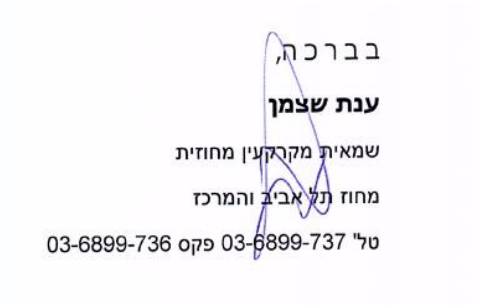
חלופה	סכום	במילים
חלופה א' (שווי לתעשייה ע"פ חוזה חכירה)	**9,945,000 ש"ח**	תשעה מיליון תשע מאות ארבעים וחמישה אלף ₪.
חלופה ב' (שווי לתעשייה על בסיס זכויות חוזיות +בקשה להיתר)	**11,152,000 ש"ח**	אחד עשר מיליון מאה חמישים ושניים אלף ₪.

<u>הערה:</u>

שומתנו התבססה על השטחים אשר הוסכמו בדיון מיום 26/10/2015. ככל שתידרש הערכה לשטחים השונים מהמוסכם, יש לבקש הערכה מחודשת.

הערכים הנקובים הינם ללא מע"מ וללא 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.



מצ"ב מוחזרת תוכנית להיתר.

העתק: מר דב וידר- שמאי מקרקעין מחוזי, מרחב מרכז, רמ"י. באמצעות דוא"ל: dovv@mmi.gov.il