תאריך עברי : ח'/אדר א/תשפ"ב
תאריך לועזי : 9/2/2022
מס' תיק רמ"י : 52031894א.
מספרינו (אופק) : 44092 .
לקביעת שכ"ט : 14.18.

לכבוד :

גב' עינבר קרן,
צוות לקידום עסקות תעסוקה תשתיות וגופים
צוות מרחב מרכז, רמ"י, בדוא"ל :
inbark@land.gov.il

גב' גלית אציל לדור,
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל :
Galit@atsil.co.il

מר אלי סידאוי,
שמאי מקרקעין ב"כ המשיג,
בדוא"ל :
esidawi@netvision.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] גוש 6574, חלקה 317 (בחלק) מגרש 16 (בחלק) עפ"י תב"ע הר/3/25/8, רחוב החרש, פינת המסגר, הוד השרון.

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 05/07/2021, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה ללא פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לחלופות המבוקשות, וזאת לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג.

1.2. השומה הינה בשתי חלופות כדלקמן :

חלופה א' - אומדן שווי מרכיב הקרקע למטרת חצר לתעשייה לשטח של 1,143 מ"ר.

חלופה ב' - אומדן שווי מרכיב הקרקע למטרת שטיפת רכב ידנית לשטח קרקע של 1,143 מ"ר.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' גלית אציל לדור ביום 04/02/2021 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין אלי סידאוי מחודש אפריל 2021 – **להלן: " המשיג".**

1.4. בתאריך 13/10/2021 התקיים דיון באפליקציית "זום" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים גב' גלית אציל לדור ומר אלי סידאוי. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 14/10/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 04/11/2021.

1.5. בתאריך 27/10/2021 התקבלה תגובת המשיג אשר כללה בין השאר הסכמי שכירות בנכס הנישום האחד משנת 2011 ותוספת להסכם משנת 2013.
בתאריך 3/2/2022 התקבל מייל מהמשיבה אשר כלל חוזי שכירות למכונות שטיפה.

1.6. הצדדים חלוקים, בין השאר, בנושא ערכי הבסיס, שווי הקרקע בחלופות המבוקשות, שיעור ההיוון לקרקע, מקדם חצר לתעשייה, שיעור ההיוון לנתוני השכירות ומקור נתוני ההשוואה.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש: 6574.

חלקה: 317.

שטח חלקה (רשום): 2,257 מ״ר.

מהות הנכס הנישום: 1,143 מ״ר - חלק מחלקה 317.

כתובת עירונית: רחוב החרש פינת המסגר, א.ת נווה נאמן, הוד השרון.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וללא פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

להלן המועדים הקובעים לכל החלופות:

חלופה א׳ - לשנים 2014-2020, כל שנה בנפרד.

חלופה ב׳ - לשנים 2014-2020, כל שנה בנפרד.

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 23/01/2022 נערך ביקור בנכס ע״י שי מימון, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי

נשוא השומה מהווה קרקע בייעוד תעשיה הקשורה לחקלאות, חלקה 317, בגוש 6574 בשטח 2,257 מ״ר , מגרשים 25- 26 עפ״י תב״ע הר/5/145 הנמצאת במרכזו של אזור התעשייה נאמן ב׳. אזור התעשייה עצמו ממוקם בחלקה הדרומי של הוד השרון.

6.2. הסביבה:

א.ת. נווה נאמן ב׳ מהווה אזור תעסוקה, תעשייה ומלאכה הממוקם בדרום העיר הוד השרון, מצדה המערבי של דרך רמתיים. הסביבה מאופיינת במבני תעשייה ומלאכה ותיקים בני 1-3 קומות, לצד בנייני משרדים חדישים בני 3-6 קומות. רחוב המסגר הינו רחוב חד סטרי המסתעף בצורה מעגלית מצדו הצפוני של רחוב החרש. החלקה שבנדון ממוקמת מצפון לרחוב המסגר.

מדרום - רחוב החרש, מרכז מכירה והשכרת רכב, ״אלדן״.

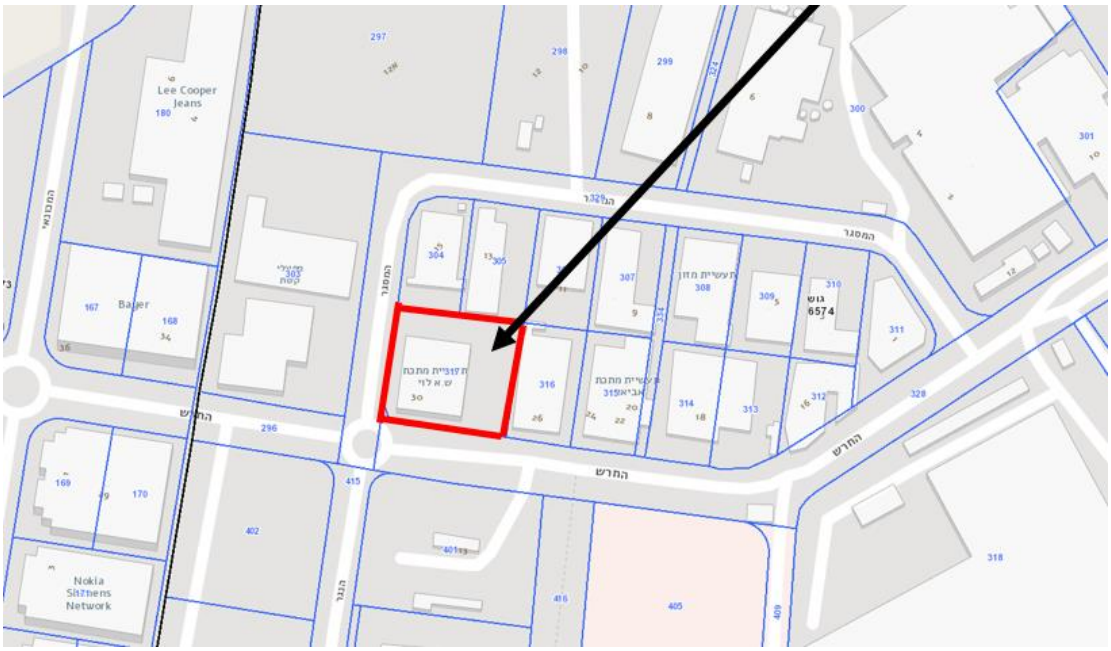
מצפון - חלקות 304, 305 עליהן מבני תעשיה ישנים המשמשים בין היתר למפעל ייצור גלידה ״וניליה״.

ממזרח - חלקה 316 עליה מבנה תעשיה המשמש מפעל לתעשיות מתכת ״אביאור״.

ממערב – רחוב המסגר, מרכז ניקוי ״קלין שופ״.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין השאר כבישים, מדרכות, ביוב מים, תאורה וכו׳...

רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה



רצ"ב תצ"א מ – 2021 של הנכס



6.3. <u>תאור הנכס:</u>

חלקה 317 בגוש 6574 בשטח רשום 2,257 מ״ר, בעלת צורה רגולרית מלבנית, טופוגרפיה מישורית. החלקה פינתית, בעלת חזית דרומית באורך של כ- 48 מ׳ לרחוב החרש וחזית מערבית באורך של כ- 42 מ׳ לרחוב המסגר.
במועד הביקור בנכס על החלקה קיים מבנה לתעשייה המשמש בחציו המערבי כמפעל מתכת ״ש.א. לוי״ למבנה גישה מרחוב המסגר ובחציו המזרחי למרכז אחסון חומרי בניין ״ י.ש גבריאלי״ בעל גישה מרחוב החרש. המבנה בנוי שלד פלדה וברזל ומצופה לוחות מתכת, גג המבנה משופע עשוי מתכת ומעליו קולטני אנרגיה סולארית, חצר המבנה סלולה אספלט.
החצר ברובה משמשת לאחסנה, פריקה וטעינה, בעיקר בצידה המזרחי. בחזית החלקה הדרומית לרחוב החרש קיימת תחנת אוטובוס, נשוא השומה מהווה חצר הממוקמת בחלק המזרחי של החלקה.

<u>תמונת הנכס מיום הביקור</u>

<u>חזית החלקה מרחוב המסגר</u>



<u>חזית החלקה מרחוב החרש</u>



<u>חצר מזרחית של החלקה</u>





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח הרישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 27/12/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6574 חלקה 317

שטח רשום: 2,257 מ"ר.

בעלויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.

חכירות:

חוכר	תאריך התחלה	תאריך סיום	חלק	מהות פעולה	הערות
לחיאני יעל	26/08/2019	21/02/2020	1/6	העברת שכירות בצוואה	
רוזן אורית			1/6		
כהן שטיינר מיכל			1/6		
לוי יעל	24/10/2019		1/8		עפ"י הסכם חלוקה
לוי ניר			1/8		עפ"י הסכם חלוקה
לוי אמנון			1/8		עפ"י הסכם חלוקה
לוי אופיר			1/8		עפ"י הסכם חלוקה

- **חכירה ראשית, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.**
- **לא אותרה עסקה בנכס עצמו.**

7.2. חוזה חכירה:

מעיון בהעתק חוזה חכירה שנחתם בין "מנהל מקרקעי ישראל" לבין "מסגריה שטיינר את לוי שותפות מס 3620" בתאריך 29/05/1977 עולה בין השאר כדלקמן:

השטח המוחכר: 2,256 מ"ר בערך (1,143 מ"ר גוש 6574 חלקה 8 בחלק ו- 1,113 מ"ר, גוש 6574 חלקה 8 בחלק).

המוחכר מגרש בהתאם לתב"ע הר/3,145 ,(לא מצוין מספר המגרש).

תקופת החכירה: 49 שנה החל מתאריך 22/02/1971 וכלה בתאריך 21/02/2020, (חכירה לא מהוונת).

מטרת החכירה: מסגריה, בלבד ואסור לחוכר להשתמש במוחכר לכל מטרה אחרת ללא הסכמה בכתב מאת המחכיר.

העברת זכויות כפופה לדמי הסכמה אשר יהיו בשיעור של שליש מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין ערכו בזמן אישור העברה.

7.3. חוזה שכירות בנכס

הוצג לפני העתק חוזי שכירות בנכס הנדון כדלקמן:

הסכם א'[2]

שנערך ונחתם בתאריך 29/12/2011 בין מרדכי שטיינר (להלן המשכיר) לבין תמיר מעודד (להלן השוכר).

- המשכיר - המשכיר הוא החוכר לדורות והמחזיק של מבנה הנמצא ברח' החרש 28 באזור התעשייה הוד השרון והידוע גם כחלקה 317 בגוש 6574.
- מטרת השכירות - השכרת המושכר על פי ההסכם היא "למטרת ניהול עסק לשטיפת מכוניות בלבד".
- תקופת השכירות - לפי הסכם זה תקופת השכירות הינה ל-24 חודשים החל מיום 01/01/2012 וכלה ביום 01/12/2013 בלבד (לשוכר תהא האופציה להאריך את תקופת השכירות לשנה אחת נוספת בלבד).
- דמי השכירות החודשיים עבור המושכר - 7,000 ₪ בתוספת מע"מ וצמוד למדד.

הסכם ב'[3] **(המהווה תוספת להסכם שכירות קיים)**

נערך ונחתם בתאריך 27/10/2013 בין מרדכי שטיינר (להלן המשכיר) לבין תמיד מעודד (להלן השוכר).

- תקופת השכירות: "תקופת השכירות הינה 25 חודשים החל מ 01/12/2013 ותימשך עד ליום 31/12/2015 (לשוכר תהא האופציה להאריך את תקופת השכירות לשלוש שנים נוספות מ 01/01/2016 עד 31/12/2018)".
- דמי שכירות - 7,717.50 ₪ בתוספת מע"מ.

אופציה להארכת תקופת השכירות בשנתיים נוספות מ - 01/01/2019 ועד 31/12/2020 בתמורה לדמי שכירות של 8,103 ₪ בתוספת מע"מ, הערה: דמי השכירות ב- 2 החוזים חודשיים.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות מאושרות:

מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ובאתר הנדסה הוד השרון, עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב"עות רלוונטיות בתוקף, כדלהלן:

שם תכנית	תאור עיקרי התכנית	מתן תוקף	י.פ.
הר/145	תכנית מתאר	07/11/1968	1483
הר/145/3	תכנית מפורטת	25/03/1971	1709
הר/145/5	תכנית מפורטת	23/04/1976	2215
הר/160/ת/4	בנית מרתפים ומבנה עזר במגורים א מסחר תעשיה ומלאכה	21/08/1988	3578
הר/25/8/3	תצ"ר	15/3/1993	-
הר/מק/1001/1	שינוי באופן הבינוי – חח"י	19/10/1999	4812
הר/1002	תכנית מתאר הר/1002	27/05/2003	5189

[2] בחוזה השכירות לא מצוין השטח המושכר, ככול הנראה מדובר במחצית החלקה, לטענת המשיג מדובר במתחם לשטיפה ידנית.

[3] ההסכם חתום ע"י צד אחד בלבד.

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

שטח מגרש מינימלי	: 1,000 מ״ר.
ייעוד	: תעשיה הקשורה לחקלאות (תכנית 5/145).
שטח עיקרי	: 120%[4].
תכסית	: 40%, עד 50% באישור הוועדה המקומית.
שטח שרות	: 60% שטחי שירות עיליים, (לפי החלטת ועדת משנה מספר 2007018 מתאריך 11/12/2007).
שירות תת קרקעי	: 50%.
רוחב חזית מינימלי	: 20 מטר.
גובה מבנה	: עד 15 מטר.
מס׳ קומות	: 3.

- **הערות:** בחלקה זו מותר לבנות גם מבנים למלאכה זעירה שאינה קשורה בחקלאות.

במידה והמבנה קיים בקו בנין צדדי 3.0 מ׳, מותר לתת היתר להמשך בניה באותו קו בנין .

תותר הקמת ביתן לשוער בשטח של עד 10 מ״ר, בקו בניין 0.

זכויות החכירה

עפ״י מידע תכנוני שהתקבל מרמ״י ועפ״י חוזה החכירה זכויות הבניה הינם עפ״י תב״ע הר/5/145 40% עיקרי X 3 כלומר סה״כ 120%. בנוסף לוועדה לתכנון ובניה רשות בהתחשב בנסיבות להגדיל את אחוזי הבניה עד 50% לצורך סככות בלבד – כלומר להגדיל את התכסית עד 50% לבניית סככות.

8.3. רישוי:

מעיון באתר האינטרנט של מחלקת ההנדסה הוד השרון בתיק בנין מס׳ 3913 נמצאו בין השאר המסמכים הבאים:

- היתר מס׳ 2122 מתאריך 15/10/1971 לטובת שטיינר את לוי.

עפ״י אישור הועדה המקומית ״הדרים״ בישיבה מס׳ 62 מיום 03/06/1971 ניתן לבנות מסגריה, סככה, משרד, מחסן, חדר חשמל, חדר אוכל, מלתחה ושירותים בשטח של 468.16 מ״ר.

- בקשה להקלה מתאריך 25/4/2010 לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, הבקשה לשימוש חורג מתעשייה הקשורה בחקלאות מבנה לשימוש האכלה בשטח 37.12 מ״ר לתקופה של 5 שנים, הבקשה אושרה בתנאים בישיבה מספר 2010023 מתאריך 13/12/2010.

[4] פרשנות היועמ״ש לועדה המקומית מתאריך ה- 15/11/06 קובעת כי אחוזי הבניה בתקנון מתייחסים ל- 40% לקומה, דהיינו סה״כ אחוזי הבניה ל- 3 קומות הינם 120%.

- בקשה להיתר מספר 20030107 מתאריך 10/06/2003. מהות הבקשה הינה תוספת למבנה תעשיה קיים בן קומה אחת בלבד והריסת מבנים. שטח תוספת הבניה המבוקש הינו: עיקרי: 599.08 מ"ר , שטח שירות: 61.91 מ"ר. (בישיבה מס' 20040001 מתאריך 15/02/2004 החליטה הועדה לאשר את הבקשה בתנאים מסוימים).

- בקשה מס' 20130123 מתאריך 24/06/2013 לטובת מרדכי שטיינר ושלמה לוי.
מטרת הבקשה היא לשימוש חורג במבנה תעשייתי קיים, מתעשייה הקשורה בחקלאות, למטרת מזנון בשטח 37.12 מ"ר (חומוסיה) למשך 5 שנים עד לתאריך 01/10/2019, תוספת דק ופרגולה והריסות.
(בישיבה מס' 2014024 מתאריך 05/01/2015 המליצה הועדה לאשר את הבקשה בתנאים מסוימים).

- בקשה מס' 20172449 מתאריך 14/12/2017 לשימוש חורג מתעשייה למזנון למשך 5 שנים והקלה בקו בניין קדמי לפרגולה.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בבעלות ללא פיתוח וללא מע"מ משומות הצדדים:

חלופה א'

מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
2014	₪ 502,954	₪ 577,893
2015	₪ 553,490	₪ 578,429
2016	₪ 553,725	₪ 578,664
2017	₪ 583,573	₪ 695,098
2018	₪ 582,660	₪ 762,765
2019	₪ 782,348	₪ 848,198
2020	₪ 782,962	₪ 883,082

חלופה ב'

שנה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
2014	₪ 1,132,954	₪ 895,372
2015	₪ 1,073,490	₪ 849,150
2016	₪ 1,103,725	₪ 849,825
2017	₪ 1,113,573	₪ 849,673
2018	₪ 1,122,660	₪ 848,760
2019	₪ 1,172,348	₪ 894,778
2020	₪ 1,172,962	₪ 895,972

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה[5]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיבה על גישת ההשוואה, גישת היוון ההכנסות, גישת החילוץ, הכרעות בהשגה ראשונה ועל שומות מכריעות באזור.

חלופה א'

לצורך קביעת ערכי הבסיס לחלופה א' הסתמכה השמאית על:

עסקת מכר למגרש בהוד השרון , 9 עסקות מכר למגרשים באזור תעשיה בפתח תקוה, 8 הכרעות בהשגה ראשונה באזור תעשיה במזרח כפר סבא והוד השרון ו-2 שומות מכריעות מהוד השרון ומפתח תקווה.

חלופה ב'

לצורך קביעת ערכי הבסיס לחלופה ב' הסתמכה השמאית על:

הסכם שכירות לקרקע לשטיפת מכוניות בנכס הנידון, הסכם שכירות למתחם למכונה לשטיפת מכוניות ברחוב החרש בנס ציונה והסכם שכירות למתחם למכונת שטיפת מכוניות בכניסה לנתב"ג.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

חלופה א'

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת ההשוואה השמאית הביאה בחשבון בנתוני ההשוואה התאמה למיקום

[5] לפרוט התחשיב ראה עמודים 8-14 בשומתה.

בשיעור 0.8-1, מקדם התאמה לגודל בשיעור 0.95-1.2, מקדם התאמה לזמן בשיעור 1-1.1 ומקדם חצר בשיעור 0.25.
השמאית ביצעה ניתוח של נתוני ההשוואה עפ"י תב"ע בתוקף.
לסיכום השמאית הגיע לערכים הבאים:

2014 - השמאית ערכה ממוצע עסקאות בפ"ת והכרעות בהשגה ראשונה והגיעה לשווי של 2,015 ₪.

2015-2016 - השמאית ערכה ממוצע עסקאות בפ"ת, הכרעות בהשגה ראשונה ושומה מכרעת והגיעה לשווי מ"ר מבונה של 2,203 ₪.

2017-2018 - השמאית חישבה תוספת של 5% ביחס לשנת 2016 והגיע לשווי של 2,313 ₪.

2019-2020 - השמאית שיקללה את הנתונים על פי ייחס של 50% עסקאות בפ"ת, 40% תוצאות השגות, 10% עסקה בהוד השרון
והגיעה לשווי מ"ר מבונה משוקלל של 3,000 ₪

חלופה ב'

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה לשטיפת מכוניות השתמשה השמאית בגישת היוון ההכנסות, השמאית הביאה בחשבון בנתוני ההשוואה שיעורי היוון בטווח של 8% לנתוני שכירות (בנכס) מתחם שטיפה ידנית ו – 10% לנתוני השכירות ממכונות שטיפה. לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה מנתוני השכירות אשר כוללים מכונת שטיפה, השמאית הביאה בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% ועלויות בנייה כוללות פחת של 300,000 ₪.

לסיכום, לצורך חישוב שווי הקרקע למכונת שטיפה השמאית ערכה ממוצע משוקלל על פי יחס של 20% להסכם שכירות בנס ציונה, 20% להסכם שכירות בנתב"ג ו-60% לנכס הנידון והגיע לשווים הבאים:

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

תחשיב חלופה 1 שווי חצר לתעשיה			
מהות	שטח	מקדם חצר	סה"כ
חצר לתעשיה	1143	0.25	285.75
סה"כ מ"ר מבונה			285.75

חלופה 1- שווי חצר לתעשייה					
שנה	שווי מ"ר מבונה	שטח אקוי'	שווי קרקע כולל פיתוח	פיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח ומע"מ
2014	2,015 ₪	285.75	580,000 ₪	77,046 ₪	502,954 ₪
2015	2,203 ₪	285.75	630,000 ₪	76,510 ₪	553,490 ₪
2016	2,203 ₪	285.75	630,000 ₪	76,275 ₪	553,725 ₪
2017	2,313 ₪	285.75	660,000 ₪	76,427 ₪	583,573 ₪
2018	2,313 ₪	285.75	660,000 ₪	77,340 ₪	582,660 ₪
2019	3,000 ₪	285.75	860,000 ₪	77,652 ₪	782,348 ₪
2020	3,000 ₪	285.75	860,000 ₪	77,038 ₪	782,962 ₪

חלופה 2 סיכום ממוצע משוקלל לשווי הקרקע לשטיפת מכוניות

משקל	20%	20%	60%	סה"כ משוקלל	פיתוח	שווי קרקע ללא
שנה / תאור	החרש נס ציונה	כניסה לנתב"ג	הנכס הנידון			פיתוח ומע"מ
2014	1,485,000 ₪	1,086,000 ₪	1,157,625 ₪	1,210,000 ₪	77,046 ₪	1,132,954 ₪
2015	1,200,000 ₪	1,086,000 ₪	1,157,625 ₪	1,150,000 ₪	76,510 ₪	1,073,490 ₪
2016	1,250,000 ₪	1,180,000 ₪	1,157,625 ₪	1,180,000 ₪	76,275 ₪	1,103,725 ₪
2017	1,300,000 ₪	1,180,000 ₪	1,157,625 ₪	1,190,000 ₪	76,427 ₪	1,113,573 ₪
2018	1,350,000 ₪	1,180,000 ₪	1,157,625 ₪	1,200,000 ₪	77,340 ₪	1,122,660 ₪
2019	1,350,000 ₪	1,254,000 ₪	1,215,506 ₪	1,250,000 ₪	77,652 ₪	1,172,348 ₪
2020	1,350,000 ₪	1,254,000 ₪	1,215,506 ₪	1,250,000 ₪	77,038 ₪	1,172,962 ₪

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג[6]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי המשיג על גישת החילוץ, גישת היוון הכנסות, הכרעות בהשגה ראשונה ושומות מכריעות באזור.

חלופה א'

השמאי הציג:

- נתוני השוואה מתוך שומה מכרעת בגוש חלקה 6574/318: הציג 2 עסקאות השוואה ודמ"ש בסך 45 ₪ לתעשייה מדו"ח נת"מ בהוד השרון.
- הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 6657/285 (א.ת גיל עמל), למועד קובע 14/3/2018.
- הכרעה ראשונה לנכס בא.ת כפר סבא גו"ח 7606/75 למועד קובע 15/3/2018.
- דמ"ש מבוקשים בסביבה הקרובה מאתר יד 2 לשנים 2019-2020.
- הכרעה בהשגה ברח' עתיר ידע 21 כ"ס גו"ח 9077/17 (לא ציין מה נקבע בהכרעה זו).
- חמישה עסקאות מכר של מבנים מרחוב התע"ש והנגר בא.ת במזרח כפר סבא מהשנים 2013-2015.
- שני נתוני שכירות (לטענת המשיג מחוזים) ברחוב הנגר בכ"ס, (הוצגו ומספר פעמים).
- ארבעה נתוני מכר של מבנים מרחוב התע"ש ועתיר ידע באזור התעשייה בכפר סבא מהשנים 2014-2015, חלק מהנתונים הוצגו פעמים.
- ארבעה נתוני מכר של מבנים מרחוב עתיר ידע ויוחנן הסנדלר באזור התעשייה בכפר סבא מהשנים 2017-2018, הנתונים הוצגו פעמים.
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי, בגו"ח 6574/18 למועד קובע 6/9/2015.
- הכרעה בהשגה ראשונה בא.ת גיל עמל בגו"ח 6657/282 למועד קובע 6/7/2016.
- ארבע הכרעות בהשגה ראשונה בא.ת במזרח כפר סבא.

חלופה ב'

לצורך חישוב שווי הקרקע לשטיפת מכוניות, השתמש השמאי בגישת היוון ההכנסות מחוזה שכירות לקרקע לשטיפת מכוניות בנכס הנידון והגיע לשווי הקרקע לשטיפת מכוניות.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

חלופה א'

לצורך חישוב שווי מ"ר בנוי בגישת היוון ההכנסות השמאי חישב מנתוני ההשוואה דמי שכירות שנתיים ממוצעים של 540 ₪/מ"ר אותם היוון בשיעור היוון של 6.9% והגיע לשווי מ"ר בנוי לתעשייה 7,800 ₪.
לצורך חישוב שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ השמאי הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 15%, עלויות בנייה בין של 4,000 ₪ ל -3,200 ₪ והגיע לשווי מ"ר מבונה לתעשייה לכל שנה.
לסיכום השמאי ריכז את הנתונים לכל שנה ונתן מקדם של 0.3 לשווי החצר: 0.3 * 1,143 = 342.9 מ"ר אקוו'.

[6] לפרוט תחשיבו ראה עמודים 20-11 לשומתו.

חלופה ב'

לצורך חישוב שווי קרקע למתחם לשטיפה ידנית של מכוניות השמאי היוון את דמי השכירות השנתיים בשיעור היוון של 10% לכל שנה והגיע לשווי הקרקע לכל שנה.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה 1 שווי קרקע - חצר לתעשיה</u>

שטח חצר 1,143 מ"ר X מקדם חצר 0.3 סה"כ 342.9 מ"ר אקוו'					
שנה	שווי למ"ר מבונה	שטח אקווי'	שווי קרקע	פיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח ומע"מ
2014	₪ 1,910	342.9	₪ 654,939	₪ 77,046	₪ 577,893
2015	₪ 2,000	342.9	₪ 685,800	₪ 76,510	₪ 609,290
2016	₪ 2,000	342.9	₪ 685,800	₪ 76,275	₪ 609,525
2017	₪ 2,250	342.9	₪ 771,525	₪ 76,427	₪ 695,098
2018	₪ 2,450	342.9	₪ 840,105	₪ 77,340	₪ 762,765
2019	₪ 2,700	342.9	₪ 925,830	₪ 77,652	₪ 848,178
2020	₪ 2,800	342.9	₪ 960,120	₪ 77,038	₪ 883,082

<u>חלופה 2 שווי קרקע - לשטיפת מכוניות</u>

שנה	דמ"ש לחודש	דמ"ש לשנה	שיעור היוון	שווי הקרקע כולל פיתוח	פיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח ומע"מ
2014	7,717.5	₪ 92,610	10%	₪ 926,100	₪ 77,046	₪ 849,054
2015	7,717.5	₪ 92,610	10%	₪ 926,100	₪ 76,510	₪ 849,590
2016	7,717.5	₪ 92,610	10%	₪ 926,100	₪ 76,275	₪ 849,825
2017	7,717.5	₪ 92,610	10%	₪ 926,100	₪ 76,427	₪ 849,673
2018	7,717.5	₪ 92,610	10%	₪ 926,100	₪ 77,340	₪ 848,760
2019	8,103.4	₪ 97,241	10%	₪ 972,408	₪ 77,652	₪ 894,756
2020	8,103.4	₪ 97,241	10%	₪ 972,408	₪ 77,038	₪ 895,370

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי הטענות משומותיהם ומדיון שהתקיים ביום 13/10/2021:

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

- **נתוני השוואה משומת המשיבה**: נתוני ההשוואה משומת המשיבה אינן רלוונטיים לנכס הנישום ולא נכון הדבר להתבסס עליהם, מדובר בסביבה גאוגרפית שונה לחלוטין במתחם הכולל תחנת דלק ומכונת שטיפה.
- **שטיפה ידנית:** מדובר בעסק שטיפה ידנית השונה בצורה מהותית ממכונת שטיפה, מדובר בשני עסקים שונים לחלוטין. העסק הנישום (שטיפה ידנית) היה מקרטע, ראיה לכך, וזה צוין גם בשומתי, שבדצמבר פסקה הפעלת העסק עקב שיק שלא נפרע.
- **השטח הנישום:** דבר נוסף הוא שבחוזה השכירות הבסיסי אכן מדובר על מחצית מהחלקה לשימוש העסק, אך בפועל מדובר בשטח קטן בהרבה (100 מ״ר, פרט לתקופה של חגים שם קצת מעבר). חשוב להבין ששטח העסק בפועל קטן בהרבה, אין עסק לשטיפת מכוניות בסדר גודל של 1,000 מ״ר ויש להתייחס לכך בתחשיב.
- **מקדם לתעשייה:** בשומתי לשימוש חורג ניתן מקדם חצר לתעשייה 0.3 מהסיבה שחושב שטח החצר בלבד, מנגד בתחשיב למטרת דמי חכירה ניתן מקדם 0.25 לחצר, כחלק מחישוב כלל זכויות הבנייה. לטעמי מדובר בשני מקרים שונים.
- **שיעור היוון:** שיעור ההיוון שחושב משקף נכונה את הסיכון בנכס, עובדה לכך הוא תשלום דמ״ש בנכס הנדון שלא נפרע לחודש דצמבר 2019.
- **נתוני השוואה:** השימוש בעסקת השוואה מנתב״ג הכוללת מכונת שטיפה לא נכונה, מדובר בשני עסקים שונים לחלוטין.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- **מקדם חצר לתעשייה:** המקדם הראוי לחצר הוא 0.25 כמצוין בשומתי, כך גם נהוג בכל השומות בהוד השרון.
- **שטח השימוש:** יש לערוך את השומה בהתאם להזמנת השומה ולשטחים שנקבעו בה. הטענה לשטחים שונים או שוליים לא רלוונטית.
- **מיקום הנכס:** הנכס ממוקם ברחוב הראשי באזור תעסוקה פעיל עם המון משרדי הייטק ומסחר כך שישנה תנועה ערה ומכון השטיפה חשוף ללקוחות האזור.
- **שיעור היוון:** חישבתי שיעור היוון 8% המשקף את הסיכון בעסק הנישום, לעומת המשיג שחישב 10% לטעמי גבוה מאוד, בטח לקרקע.
- **שטיפה ידנית:** אני דווקא רואה יתרון בשטיפה ידנית אל מול שטיפה במכונה, שם העלויות והתחזוקה גדלים משמעותית (במכונה).
- **נתוני השוואה:** בכדי לבסס שווי יש צורך בשלושה נתוני השוואה, לא נכון היה להתבסס רק על עסקה אחת של חוזה השכירות כפי שנעשה בשומת המשיג. ובהמשך לנושא הכדאיות הכלכלית, הרי אם נכונה טענת אי הכדאיות, העסק לא היה נמשך מספר שנים. מה גם שלא בסמכותי לקבוע באם נעשה שימוש ב-2019 או לא נעשה, זה נתון להחלטת רמ״י.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השאלה מהו מקדם החצר הראוי לתעשייה ושיעור ההיוון שיש לקחת בחישוב השווי מדמי השכירות בנכס למכון שטיפת מכוניות.

השמאית המשיבה חישבה מקדם 0.25 לחצר לתעשייה והשתמשה בשיעור היוון של 8% בחישוב שווי הקרקע מדמי השכירות בנכס, ושיעור היוון של 10% משאר נתוני השוואה למכונות שטיפה.

השמאי המשיג חישב מקדם 0.3 לחצר לתעשייה והשתמש בשיעור היוון של 10% לחישוב שווי הקרקע מדמי השכירות בנכס לאור מרכיב הסיכון.

לאחר שקראתי את שומות הצדדים ואת טענותיהם אני סבור כי המקדם הראוי לחצר לתעשייה הוא 0.3 לאור השימוש האינטנסיבי שנעשה בחצר לתעשייה. לעניין מקדם ההיוון מדמי השכירות בנכס מאחר ובמקרה הנידון מדובר בחצר ללא מכונת שטיפה אלא בשטיפה ידנית בלבד בחצר כך שלמעשה רוב דמי השכירות משויכים לחצר – כלומר לקרקע, שיעור ההיוון שקבעה השמאית המשיבה הכולל את מרכיב הסיכון הוא סביר ואף על הצד הגבוה.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה

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

10.2.2. שטח השימוש

השמאי המשיג טוען לשטח שימוש קטן יותר מהרשום בהזמנת השומה. גודל השטח המוגדר בהזמנת השומה אינו בסמכות החי"מ, יש לפנות בעניין לרמ"י.

10.2.3. נתוני השוואה למכון שטיפה

השמאי המשיג טוען כי הנתונים אינם רלוונטיים מאחר והם כוללים מכונת שטיפה ובנוסף מאזור גאוגרפי שונה, השמאי התבסס בתחשיבו רק על נתון אחד, דמ"ש בנכס עצמו.
השמאית המשיבה טוענת כי אין לבסס את השווי על עסקה אחת בלבד וכי הנתונים הנוספים שכללה ראויים.
בתחשיבה ערכה ממוצע משוקלל כך שניתן משקל של 60% לנתון מהנכס.
במקרה הנדון אני מקבל את עמדת השמאית המשיבה לאור התקינה השמאית יש להשתמש לפחות ב- 3 נתוני השוואה ובנוסף שאר הנתונים שהוצגו על ידי המשיבה מהווים חוזי שכירות למתחמי שטיפת מכוניות ומתאימים למטרת השומה.

10.2.4. <u>מקדמים.</u>

תעשיה: בהחלטתי חישבתי מקדם 0.3 לחצר לתעשייה בכל המועדים.

בניתוח עסקאות ההשוואה לתעשייה ניתן מקדם שטח שרות ושוליות נמוך לאור העובדה שקיים שטח שרות רב (60%) ביחס לשטח העיקרי (120%).

מתחם שטיפת מכוניות: ניתן שיעור היוון של 8% לנתוני השכירות מנשוא שומה הכולל בעיקר השכרה של קרקע, ניתן שיעור היוון 10% לנתוני השכירות מאתרים הכוללים מכונות שטיפה. בחישוב השווי הכולל ניתן משקל של 60% לחוזה השכירות מנשוא שומה.

10.2.5. <u>שווי הקרקע מנתוני שכירות</u>

בחישוב שווי הקרקע מנתוני שכירות, הובא בחשבון מקדם 0.9 המביא לידי ביטוי את העובדה שהערכים שהתקבלו כוללים את שווי החצר, ובעזרת המקדם שניתן החצר מנוטרלת ומתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה נכון ללא חצר, כך שבכדי להגיע לשווי חלקה / מגרש יש להכפיל שווי מ"ר מבונה שהתקבל גם בזכויות הבניה וגם בחצר (עפ"י המקדמים המקובלים).

10.2.6. <u>משך השימוש החורג</u>

המשיג טוען למשך שימוש קצר יותר מהמועדים המצוינים בהזמנת השומה, השמאית המשיבה טוענת כי סוגיה זו אינה בסמכותנו. על המשיג לברר סוגיה זו מול רמ"י אין בסמכותנו לשנות את מועדי השומה.

10.2.7. <u>שווי הקרקע לתעשייה</u>

הצדדים ביססו את קביעתם בין השאר על גישת החילוץ וגישת היוון ההכנסות מנתוני השוואה לחנויות ומתחמי תעשיה, כמו כן התבססו בעיקר על הכרעות בשומות היטל השבחה, הכרעות שמאים מחוזיים והחלטות ועדת ההשגות בכפר סבא הוד השרון ופתח תקווה.

לאחר שעיינתי בשומות הצדדים ובחומר הרב שהוצג לפני, אני סבור כי לאור היקף הנתונים בהוד השרון אין צורך בנתונים נוספים מישובים אחרים, אלא יש להשתמש בגישת החילוץ ובגישת היוון הכנסות מנתונים בהוד השרון בלבד שכן הם משקפים על הצד הטוב ביותר את היתרונות והחסרונות של הנכס הנדון במיקומו.

לאור זאת בהחלטתי למועד קובע 2020 השתמשתי ב- 3 עסקאות מכר לתעשייה בהוד השרון + נתוני שכירות מ – 2020 ולשאר המועדים בנתוני שכירות הכול מהוד השרון בלבד.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

חלופה 1 חישוב השווי לתעשייה

גישת החילוץ - מקור נתוני השוואה שע"מ - קרקע בחכירה

מס'	תאריך	כתובת	גו"ח	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	תמורה	רווח יזמי	עלות בניה למ"ר	שווי דונם קרקע פנוי	שטח אקווו	מר"מ
1	02/04/2019	היובלים 5	6660/118	1,688	863	1982	₪ 8,000,000	5%	₪ 2,500	₪ 3,236,166	1,090	₪ 2,969
2	19/06/2018	היובלים 3	6660/122	1,298	1,660	2006	₪ 10,100,000	10%	₪ 3,000	₪ 3,237,287	1,090	₪ 2,970
3	12/04/2018	היובלים 12	6660/159	3,910	1,696	1966	₪ 17,000,000	5%	₪ 2,000	₪ 3,273,063	1,090	₪ 3,003
ממוצע מ"ר אקוו' מבונה												₪ 2,981
לבעלות												1.03
שווי מר"מ כולל פיתוח לגובה 12 מ' *												**₪ 3,070**
התאמה לגובה מבנה מ- 12 מ' ל- 15 מ' בהתאם להפרשי נפח בשוליות 0.3												1.075
שווי מר"מ בבעלות כולל פיתוח												**₪ 3,300**

הערות

עסקה 1 - ניתוח הבנוי בהתאם להיתר בניה 4333 מיום 25/08/1982.

עסקה 2 - ניתוח הבנוי בהתאם להיתר בניה 4447 מיום 29/06/2006 והיתר בניה 3855 מיום 21/03/1979.

עסקה 3 - ניתוח הבנוי בהתאם להיתר בניה 1340 מיום 27/11/1996 והיתר בניה 1096 מיום 11/10/1966.

יעוד תעשיה קלה ומלאכה זכויות בניה לדונם תעשיה בהתאם לתב"ע הר/19/346 (הר/15/346) גובה 12 מטר

קומה	שטח עיקרי	שטח עיקרי במ"ר	מקדם	שטח שרות	שרות במ"ר	מקדם שרות ושוליות	מ"ר אקו'
קרקע	40%	400	1	20%	200	0.45	490
א	40%	400	0.6	20%	200	0.25	290
ב	40%	400	0.4	20%	200	0.15	190
חצר	400		0.30				120
					סה"כ		**1,090**

לפי החלטה מספר 2007018 מתאריך 11/12/2007 של ועדת המשנה לתכנון ובניה ניתן לבנות 60% שטח שרות.

גישת היוון הכנסות חישוב השווי לתעשיה - נתוני הצע מקור נתונים תוכנת במבי

שנת 2020

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	תיאום גודל	התאמת מיקום	דמ"ש מתואם	דמ"ש שנתי	₪ 527.3
1	26/08/2019	היובלים 24	100	₪ 4,500	₪ 45.0	0.95	1	1	₪ 42.8	שיעור היוון	6.90%
2	19/06/2019	המכבים 3	100	₪ 6,000	₪ 60.0	0.95	1	1	₪ 57.0	יזמות	15.0%
3	03/06/2020	הכשרות 13	16	₪ 800	₪ 50.0	0.95	0.95	1	₪ 45.1	עלות בניה	₪ 2,800
4	30/04/2019	היובלים 20	200	₪ 6,500	₪ 32.5	0.95	1	1	₪ 31	שווי מר"מ	₪ 3,845
								ממוצע	**₪ 43.9**	נטרול חצר	0.9
										שווי מר"מ	₪ 3,460

עפ"י דו"ח נת"ם למחצית ראשונה 2020 דמי שכירות לתעשיה CLAAS B באזור השרון בכפר סבא ובקדימה (לא מציין בהוד השרון) נעים בין 43 ₪ ל - 45 ₪ למ"ר .

ממוצע משוקלל לשנת 2020

מקור נתון	ערך	משקל	סה"כ
עסקאות	₪ 3,300	50%	₪ 1,650
הצע דמ"ש	₪ 3,460	50%	₪ 1,730
	סה"כ		**₪ 3,380**

שנת 2014

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	תיאום גודל	התאמת מיקום	דמ"ש מתואם	דמ"ש שנתי	₪ 411.8
1	21/08/2014	הסדן 11	150	₪ 4,400	₪ 29.3	0.95	1	1	₪ 27.9	שיעור היוון	8.20%
2	13/11/2014	היובלים 26	220	₪ 10,000	₪ 45.5	0.95	1	1	₪ 43.2	יזמות	15.0%
3	13/02/2014	המסגר 7	330	₪ 8,000	₪ 24.2	0.95	1	1	₪ 23.0	עלות בניה	₪ 2,200
4	22/12/2014	החרש 8	330	₪ 15,000	₪ 45.5	0.95	1	1	₪ 43.2	**שווי מר"מ**	**₪ 2,167**
								ממוצע	**₪ 34.3**	נטרול חצר	0.9
										שווי מר"מ	₪ 1,950

שנת 2015

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	תיאום גודל	התאמת מיקום	דמ"ש מתואם	דמ"ש שנתי	₪ 421.8
2	04/04/2014	המסגר 7	100	₪ 3,600	₪ 36.0	0.95	1	1	₪ 34.2	שיעור היוון	8.05%
3	19/02/2015	היובלים 26	220	₪ 10,000	₪ 45.5	0.95	1	1	₪ 43.2	יזמות	15.0%
4	19/03/2015	הפטיש 5	440	₪ 13,000	₪ 29.5	0.95	1	1	₪ 28.1	עלות בניה	₪ 2,300
								ממוצע	**₪ 35.2**	**שווי מר"מ**	**₪ 2,256**
										נטרול חצר	0.9
										שווי מר"מ	₪ 2,031

שנת 2016

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	תיאום גודל	התאמת מיקום	דמ"ש מתואם	דמ"ש שנתי	₪ 446.7
1	16/12/2016	הסדן 5	600	₪ 29,000	₪ 48.3	0.95	1	1	₪ 45.9	שיעור היוון	7.95%
2	28/01/2017	היובלים 26	100	₪ 5,000	₪ 50.0	0.95	1	1	₪ 47.5	יזמות	15.0%
3	15/06/2017	השומר 5	200	₪ 6,000	₪ 30.0	0.95	1	1.03	₪ 29.4	עלות בניה	₪ 2,400
4	26/07/2016	הפטיש 5	400	₪ 11,000	₪ 27.5	0.95	1	1	₪ 26.1	**שווי מר"מ**	**₪ 2,486**
								ממוצע	**₪ 37.2**	נטרול חצר	0.9
										שווי מר"מ	₪ 2,237

שנת 2017

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	תיאום גודל	התאמת מיקום	דמ"ש מתואם	דמ"ש שנתי	₪ 448.9
1	28/01/2017	היובלים 26	100	₪ 5,000	₪ 50.0	0.95	1	1	₪ 47.5	שיעור היוון	7.70%
2	20/08/2017	ששת הימים 14	80	₪ 4,000	₪ 50.0	0.95	1	1	₪ 47.5	יזמות	15.0%
3	15/06/2017	השומר 5	200	₪ 6,000	₪ 30.0	0.95	1	1	₪ 28.5	עלות בניה	₪ 2,500
4	26/07/2016	הפטיש 5	400	₪ 11,000	₪ 27.5	0.95	1	1	₪ 26.1	**שווי מר"מ**	**₪ 2,569**
								ממוצע	**₪ 37.4**	נטרול חצר	0.9
										שווי מר"מ	₪ 2,312

שנת 2018

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	תיאום גודל	התאמת מיקום	דמ"ש מתואם	דמ"ש שנתי	₪ 457.5
1	09/10/2018	ההכשרות 2	70	₪ 2,999	₪ 42.8	0.95	1	1	₪ 40.7	שיעור היוון	7.55%
2	27/09/2018	הרקן 2	55	₪ 2,200	₪ 40.0	0.95	0.97	1	₪ 36.9	יזמות	15.0%
3	14/09/2018	דרך רמתיים 78	65	₪ 2,500	₪ 38.5	0.95	0.97	1	₪ 35.4	עלות בניה	₪ 2,600
4	11/04/2018	עין חי 3	60	₪ 2,550	₪ 42.5	0.95	0.97	1	₪ 39.2	**שווי מר"מ**	**₪ 2,669**
5	26/01/2018	היובלים 24	210	₪ 8,500	₪ 40.5	0.95	1	1	₪ 38.5	נטרול חצר	0.9
								ממוצע	**₪ 38.1**	**שווי מר"מ**	₪ 2,402

שנת 2019

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	תיאום גודל	התאמת מיקום	דמ"ש מתואם	דמ"ש שנתי	₪ 482.6
1	28/05/2019	ההכשרות 18	20	₪ 800	₪ 40.0	0.95	0.95	1	₪ 36.1	שיעור היוון	7.05%
2	30/4/20219	היובלים 20	200	₪ 6,500	₪ 32.5	0.95	1	1	₪ 30.9	יזמות	15.0%
3	24/02/2019	החרש 8	325	₪ 15,000	₪ 46.2	0.95	1	1	₪ 43.8	עלות בניה	₪ 2,700
4	02/09/2019	היובלים 24	100	₪ 4,500	₪ 45.0	0.95	1	1	₪ 42.8	**שווי מר"מ**	**₪ 3,252**
5	17/07/2019	התאנה 2	120	₪ 6,000	₪ 50.0	0.95	1	1	₪ 47.5	נטרול חצר	0.9
								ממוצע	**₪ 40.2**	**שווי מר"מ**	₪ 2,927

חלופה 2 שווי הקרקע לשטיפת מכוניות כל הסכומים המצויינים לפני מע"מ.

1 חוזה שכירות בנכס הנדון - קרקע לרחיצת מכוניות מתאריך 29/12/2011 (דמי השכירות לחודש)

על פי חוזה השכירות + חוזה המשך שנערך בנשוא השומה למטרת ניהול עסק לשטיפת מכוניות עולה בין השאר כדלקמן:
מועד השכירות 2012-2013 + אופציה לשנה נוספת, דמי השכירות 7,000 ₪ צמודים למדד.
עפ"י תוספת להסכם דמי השכירות מ - 2016 עד 2018 יהיו 7,717.5 ₪, דמי השכירות מ - 2019 עד 2020 יהיו 8,103 ₪.

שנה	דמ"ש לשנה	שיעור היוון	שווי הקרקע
2014	₪ 7,236.6	8%	₪ 1,085,490
2015	₪ 7,229.6	8%	₪ 1,084,440
2016	₪ 7,717.5	8%	₪ 1,157,625
2017	₪ 7,717.5	8%	₪ 1,157,625
2018	₪ 7,717.5	8%	₪ 1,157,625
2019	₪ 8,103.0	8%	₪ 1,215,450
2020	₪ 8,103.0	8%	₪ 1,215,450

2 העתק הסכם שכירות למתקן שטיפה בתחנת תדלוק נתב"ג מתאריך 24/7/2012, תקופת השכירות מ - 1/7/2012 עד 30/6/2014 דמי השכירות למתקן השטיפה הינם 3,600 $ - 300$ לחודש, לפי שער דולר מנימלי של 4.2 ₪, קיימת אופציה להארכת תקופת השכירות, כמו כן דמי השכירות יעלו ב 3% בתקופת האופציה.
לפי תוספת מיום 13/4/2016 להסכם השכירות מיום 24/7/2012, השכירות בנכס מוערכת עד 30/4/2018, קיימת אופציה להארכה נוספת עפ"י תנאי החוזה המקורי, דמי השכירות יהיו 3,850$ - 321$ במקום 3,600$ - 300$ ויעלו ב- 3% בתקופת האופציה (כל דמי השכירות הינם לחודש)

שנה	דמ"ש לשנה	שיעור היוון	שווי כבני	שווי בניכוי רווח יזמי 20%	עלות מכונת שטיפה	שווי הקרקע
2014	13,860 ₪	10%	1,663,200 ₪	1,386,000 ₪	300,000 ₪	1,086,000 ₪
2015	13,860 ₪	10%	1,663,200 ₪	1,386,000 ₪	300,000 ₪	1,086,000 ₪
2016	14,820 ₪	10%	1,778,400 ₪	1,482,000 ₪	300,000 ₪	1,182,000 ₪
2017	14,820 ₪	10%	1,778,400 ₪	1,482,000 ₪	300,000 ₪	1,182,000 ₪
2018	14,820 ₪	10%	1,778,400 ₪	1,482,000 ₪	300,000 ₪	1,182,000 ₪
2019	15,448 ₪	10%	1,853,733 ₪	1,544,778 ₪	300,000 ₪	1,244,778 ₪
2020	15,959 ₪	10%	1,915,073 ₪	1,595,894 ₪	300,000 ₪	1,295,894 ₪

הערה: הרווח היזמי ועלות מכונת שטיפה כולל פחת, לקוח מתוך החלטה בהשגה בראש העין גוש 4271 חלקה 163 מתאריך 31/1/2018 אופק 31551

3 העתק תוספת להסכם שכירות למתקן שטיפה בתחנת תדלוק בנס ציונה גו"ח 3850/102 רח' החרש מתאריך 1/12/2013, על אף הכתוב בהסכם המקורי החל מחודש 12/2013 יעמד התשלום על 17,500 ₪ צמוד למדד המחירים כל שנה החל מינואר 2014 יעלו דמי השכירות ב- 2% כל שנה. (כל דמי השכירות הינם לחודש).
על פי העתק נוסף של תוספת להסכם שכירות להפעלת מכונת רחיצה מתאריך 14/5/2015 עד תאריך 30/4/2019 תשלום דמי השכירות יהיה כדלקמן:
מתאריך 1/5/2015 ועד ליום 30/4/2016 סך של 15,000 ₪
מתאריך 1/5/2016 ועד ליום 30/4/2017 סך של 15,500 ₪
מתאריך 1/5/2017 ועד ליום 30/4/2018 סך של 16,000 ₪
מתאריך 1/5/2018 ועד לתום התקופה סך של 16,500 ₪

שנה	דמ"ש לשנה	שיעור היוון	שווי כבני	שווי בניכוי רווח יזמי 20%	עלות מכונת שטיפה	שווי הקרקע
2014	17,850 ₪	10%	2,142,000 ₪	1,785,000 ₪	300,000 ₪	1,485,000 ₪
2015	15,000 ₪	10%	1,800,000 ₪	1,500,000 ₪	300,000 ₪	1,200,000 ₪
2016	15,500 ₪	10%	1,860,000 ₪	1,550,000 ₪	300,000 ₪	1,250,000 ₪
2017	16,000 ₪	10%	1,920,000 ₪	1,600,000 ₪	300,000 ₪	1,300,000 ₪
2018	16,500 ₪	10%	1,980,000 ₪	1,650,000 ₪	300,000 ₪	1,350,000 ₪
2019	16,500 ₪	10%	1,980,000 ₪	1,650,000 ₪	300,000 ₪	1,350,000 ₪
2020	16,500 ₪	10%	1,980,000 ₪	1,650,000 ₪	300,000 ₪	1,350,000 ₪

הערה: הרווח היזמי ועלות מכונת שטיפה כולל פחת, לקוח מתוך החלטה בהשגה בראש העין גוש 4271 חלקה 163 מתאריך 31/1/2018 אופק 31551

11. תחשיבי השומה

חלופה 1 שווי הקרקע לתעשיה

מהות	שטח	מקדם חצר	סה"כ
חצר לתעשיה	1143	0.3	342.9
סה"כ מ"ר מבונה			342.9

שנה	שווי מ"ר מבונה	שטח אקוו'	שווי הקרקע כולל פיתוח	פיתוח	שווי הקרקע ללא פיתוח ומע"מ
2014	**1,950 ₪**	**342.9**	**668,672 ₪**	**77,046 ₪**	**590,000 ₪**
2015	**2,031 ₪**	**342.9**	**696,319 ₪**	**76,510 ₪**	**620,000 ₪**
2016	**2,237 ₪**	**342.9**	**767,162 ₪**	**76,275 ₪**	**690,000 ₪**
2017	**2,312 ₪**	**342.9**	**792,872 ₪**	**76,427 ₪**	**720,000 ₪**
2018	**2,402 ₪**	**342.9**	**823,698 ₪**	**77,340 ₪**	**750,000 ₪**
2019	**2,927 ₪**	**342.9**	**1,003,647 ₪**	**77,652 ₪**	**930,000 ₪**
2020	**3,380 ₪**	**342.9**	**1,159,002 ₪**	**77,038 ₪**	**1,080,000 ₪**

חלופה 2 - סיכום השווי למכונת שטיפה - ממוצע משוקלל

משקל	20%	20%	60%	סה"כ ערך משוקלל	פיתוח	שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח
שנה / תיאור	החרש נס ציונה	כניסה לתב"ג	הנכס הנידון			
2014	1,485,000 ₪	1,086,000 ₪	1,085,490 ₪	1,165,494 ₪	77,046 ₪	**1,088,000 ₪**
2015	1,200,000 ₪	1,086,000 ₪	1,084,440 ₪	1,107,864 ₪	76,510 ₪	**1,031,000 ₪**
2016	1,250,000 ₪	1,182,000 ₪	1,157,625 ₪	1,180,975 ₪	76,275 ₪	**1,105,000 ₪**
2017	1,300,000 ₪	1,182,000 ₪	1,157,625 ₪	1,190,975 ₪	76,427 ₪	**1,115,000 ₪**
2018	1,350,000 ₪	1,182,000 ₪	1,157,625 ₪	1,200,975 ₪	77,340 ₪	**1,124,000 ₪**
2019	1,350,000 ₪	1,244,778 ₪	1,215,450 ₪	1,248,226 ₪	77,652 ₪	**1,171,000 ₪**
2020	1,350,000 ₪	1,295,894 ₪	1,215,450 ₪	1,258,449 ₪	77,038 ₪	**1,181,000 ₪**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 317 בגוש 6574 והממוקם ברחוב החרש פינת המסגר, א.ת נווה נאמן, הוד השרון. לצורך גביית תשלום דמי שימוש בגין שימוש חורג, בחלופות הבאות:

<u>חלופה 1</u> אומדן שווי מרכיב הקרקע למטרת חצר לתעשייה בשטח של 1,143 מ״ר, לשנים 2014-2020:

מועד קובע	שווי במספר	שווי במלל
2014	₪ 590,000	חמש מאות תשעים אלף ₪.
2015	₪ 620,000	שש מאות ועשרים אלף ₪.
2016	₪ 690,000	שש מאות ותשעים אלף ₪.
2017	₪ 720,000	שבע מאות ועשרים אלף ₪.
2018	₪ 750,000	שבע מאות וחמישים אלף ₪.
2019	₪ 930,000	תשע מאות ושלושים אלף ₪.
2020	₪ 1,080,000	מיליון ושמונים אלף ₪.

<u>חלופה 2</u>: אומדן שווי מרכיב הקרקע למטרת שטיפת רכב ידנית לשטח קרקע של 1,143 מ״ר, לשנים 2014-2020:

מועד קובע	שווי במספר	שווי במלל
2014	₪ 1,088,000	מיליון שמונים ושמונה אלף ₪.
2015	₪ 1,031,000	מיליון שלושים ואחד אלף ₪.
2016	₪ 1,105,000	מיליון מאה וחמש אלף ₪.
2017	₪ 1,115,000	מיליון מאה וחמישה עשר אלף ₪.
2018	₪ 1,124,000	מיליון מאה עשרים וארבע אלף ₪.
2019	₪ 1,171,000	מיליון מאה שבעים ואחד אלף ₪.
2020	₪ 1,181,000	מיליון מאה שמונים ואחד אלף ₪.

הערכים הנקובים הינם בבעלות ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב׳ בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע״י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ״י. מייל: <u>dovv@land.gov.il</u>