תאריך: ח' טבת תש"פ
05 ינואר 2020
מספר אופק: 33358
תיק רמ"י: 52923751א'

לכבוד
המשיגה:
חב' מרץ השרון בע"מ
באמצעות מר שגיא שער שמאי מקרקעין
כתובת מייל: shaar-s@zahav.net.il
ובאמצעות עו"ד דגנית יצחקי- גולני שמאית מקרקעין
כתובת מייל: itzhaki.golani@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
מר דב וידר, שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
כתובת מייל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 135 (לשעבר חלק מחלקה 53) בגוש 7607, כפר סבא

מגרש 901 לפי תכנית 405-0117234

רחוב התע"ש 18 פינת רחוב יוחנן הסנדלר 6

כפר סבא

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31/10/2017 על ידי שמאית המקרקעין, גב' ענת שצמן (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי הקרקע, ללא מע"מ ופיתוח.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 30/11/2015 על ידי שמאי המקרקעין, מר מישל אלבז (להלן: "**שמאי המשיבה**"), ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 01/03/2016 על ידי שמאית המקרקעין, עו"ד דגנית יצחקי-גולני (להלן: "**שמאית המשיגה**").

ההשגה הוגשה בשומת מקרקעין מיום 25/03/2018 שנערכה ע"י שמאית המשיגה.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 16/05/2018.

1. מטרת ההחלטה:

הערכת שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, בהתאם לחלופות כלהלן:

1.1 חלופה 1 – שווי מרכיב הקרקע, בשטח של 2,793 מ"ר, למטרת תעשייה, בניצול קיבולת

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

הבנייה עפ"י התב"ע החוזית – תכנית כס/4/71.

1.2 חלופה 2 – שווי מרכיב הקרקע, בשטח של 2,793 מ"ר, למטרת מסחר ומשרדים, עפ"י הזכויות המוקנות בתכנית 405-0117234.

1.3 חלופה 3 – שווי מרכיב הקרקע עפ"י הזכויות החוזיות לתעשייה ומלאכה, לשטח בנוי בקומת הקרקע של 67.37 מ"ר + 4.56 מ"ר כניסה מקורה + שטח בנוי של 107.50 מ"ר בקומה השנייה המשמש כמחסן בשימוש לתעשייה, בשנים 2011–2014.

1.4 חלופה 4 – שווי מרכיב הקרקע לשטח בנוי בקומת הקרקע של 67.37 מ"ר, המשמש בפועל כפאב + 4.56 מ"ר כניסה מקורה + שטח בנוי של 107.50 מ"ר בקומה השנייה המשמש כאחסנה לפאב (מסחר), בשנים 2011–2014.

1.5 חלופה 5 – שווי מרכיב הקרקע עפ"י הזכויות החוזיות לתעשייה ומלאכה, לשטח בנוי של שני מבנים יבילים בשטח של 36 מ"ר + 45 מ"ר, המשמשים לתעשייה עם חצר בשטח של 200 מ"ר, המשמשת כשטח שירות לתעשייה, בשנים 2011-2014.

1.6 חלופה 6 – שווי מרכיב הקרקע לשטח בנוי של שני מבנים יבילים בשטח של 36 מ"ר + 45 מ"ר, המשמשים בפועל כמשרדים להשכרת רכב (מסחר) עם חצר בשטח של 200 מ"ר, המשמשת כשטח שירות למסחר, בשנים 2011-2014.

1.7 חלופה 7 – שווי מרכיב הקרקע עפ"י הזכויות החוזיות לשטח בנוי בקומה השנייה, בשטח של 107.50 מ"ר, למטרת תעשייה, בשנת 2013.

1.8 חלופה 8 – שווי מרכיב הקרקע לשטח בנוי בקומה השנייה, בשטח של 107.50 מ"ר, למטרת מגורי עובדים זרים, בשנת 2013.

2. <u>המועדים הקובעים:</u>

המועדים הקובעים להחלטה זו הינם כדלקמן:

חלופות 1 – 2 : 09/07/2015.

חלופות 3 – 4 : 15/06/2011 – 16/12/2014.

חלופות 5 – 6 : 10/01/2011 – 10/01/2014.

חלופות 7 – 8 : 01/08/2013 – 15/10/2013.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

נערך ביום 28 במרץ 2019 על ידי גב' דנה שיחור, חברת הוועדה.

4. <u>תמצית תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס מהווה מגרש למסחר ומשרדים, הידוע כחלקה 135 בגוש 7607, ברח' התע"ש 18 פינת רח' יוחנן הסנדלר 6, באזור התעשייה בכפר סבא.

אזור התעשייה הישן של כפר סבא מצוי בחלק המזרחי של העיר ותחום על יד הרחובות ויצמן – מדרום, דרך הפועל – מצפון, וכביש 55 – ממזרח. סביבת הנכס מאופיינת בשימושי מסחר, משרדים ותעשייה מסורתית.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות וכיוצ"ב.

רחוב התע"ש מהווה ציר תנועה מרכזי, המחבר בין רחוב ויצמן, מדרום, לבין רחוב דרך הפועל, מצפון, ומאופיין בפעילות עסקית אינטנסיבית ותנועת כלי רכב ערה.

רחוב יוחנן הסנדלר הינו רחוב פנימי התחום בין רחוב דרך המוביל, ממזרח, לבין רחוב התוכנה, ממערב.

החלקה הנדונה בשטח רשום של 2,791 מ"ר, בעלת צורה הנדסית דמוית מלבן שפינתו הצפון מערבית קטומה. החלקה בעלת חזית צפונית לרחוב יוחנן הסנדלר באורך של כ- 83 מ"ר, וחזית מערבית לרחוב התע"ש באורך של כ- 26 מ"ר.

במועד הביקור בנכס, בנוי על החלקה מבנה משרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות מרתף, טרם אכלוס.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי להחלטה:</u>

5.1 **<u>תכנית כס/4/71</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 795 מיום 12/10/1960</u>

בהתאם לתשריט התכנית, סווגה החלקה הנדונה בייעוד "**תעשייה**". להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס:

- מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.
- זכויות בנייה: 50% בנייה, כולל מבני עזר.
- גובה מקסימלי: 2 קומות.

5.2 **<u>תכנית כס/25/1</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3643 מיום 30/03/1989</u>

בהתאם לתשריט התכנית, סווגה החלקה הנדונה בייעוד "**אזור מלאכה ותעשייה**". להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס:

- אחוזי בנייה לתעשייה חדשה יהיו 40% לקומה 3 X קומות, ובסה"כ 120%.
- אחוזי הבנייה לתעשייה קיימת יהיו 50% לקומה 2 X קומות, ובסה"כ 100%.
- גובה מירבי: 12 מ', בבינוי של 3 או 4 קומות.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הרחבת המפעלים בשיקום ושיפוץ המבנים הקיימים.

5.3 **<u>תכנית כס/1/1/מ</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2362 מיום 29/03/1990</u>

מטרת התכנית קביעת הוראות בדבר בניית מרתפים, גלריות ומחסנים בתחום תכנית המתאר כפר סבא. בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת מרתפים באזור התעשייה והמלאכה בתנאים הבאים:

- המרתף ישמש לאחסנה בלבד.
- שטח המרתף לא יעלה על 16% משטח החלקה.
- המרתף ימוקם תחת הבניין והגישה אליו תעשה אך ורק משטח המבנה שמעליו.
- מתקנים סניטריים לא יותרו בשטח המרתף.
- גובה המרתף המירבי יהיה 2.40 מ'.
- חניה תת קרקעית תותר בקווי החלקה באישור מהנדס העיר.

5.4 **<u>תכנית מק/1/25/י</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4433 מיום 08/08/1996</u>

מטרת התכנית קביעת הוראות בדבר איחוד חלקות בהסכמת הבעלים. להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס:

- איחוד וחלוקה: תותר פעולת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים של אותן חלקות. איחוד החלקות יעשה על מנת לאפשר יצירת חניונים תת קרקעיים וניצול טוב יותר של השטח.
- קווי בניין: קו הבניין בגבול החלקות המאוחדות יהיה אפס ויאפשר יצירת מבנה גדול או מקבץ מבנים. בקומות מרתף אפשר שקווי הבניין יהיו אפס תוך הבטחת הנכסים הגובלים מבחינה סטטית ובטיחותית.
- גובה המבנים: לא יעלה על 4 קומות וגובה פני התקרה העליונה לא יעלה על 19.5 מ' מעל מפלס הכניסה. קומת קרקע לא תעלה על גובה של 6.5 מ' נטו. תותר קומת גלריה ששטחה ייחשב במניין השטחים העיקריים. גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 2.8 מ' נטו. כל קומת מרתף נוספת תהיה בגובה של עד 2.5 מ' נטו.

- תכסית: 50% משטח החלקה, עבור שטח עיקרי ושטחי שירות.
- שטח עיקרי: 40% בקומה, ובסה"כ 126% משטח החלקה.
- שטחי שירות: בשטח כולל שלא יעלה על 40% מהשטח העיקרי.
- שטחי השירות ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שירות, מחסנים, חדרי מדרגות ומבואות, חצר משק, אזורי פריקה וטעינה מקורים.
- שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע יהיו חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות ואחסנה צמודה לשימושים העיקריים. בנוסף לשטחים אלה יתווספו שטחי חניה, רמפות ומעברים לרכב.
- חניה: תהיה עילית ותת קרקעית.
- מרתף: תותרנה שתי קומות מרתף בכל שטח מגרש. קומות המרתף תשמשנה לחניה ולשטחי שירות.
- תכליות: שטח לתעשייה - תעשיות ומלאכות שאין בהן מטרדים סביבתיים. משרדים הקשורים למתן שרותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור; שטח למסחר - חנויות מפעל, אולמות תצוגה ושטחים מסחריים עפ"י הנחיות התכנית המפורטות החלות בתחום התכנית; שטח לחניונים ציבוריים; שטח למבני ציבור; שטח למשרדים ומחסנים עירוניים; שטח למשרדים, לחברות ולנותני שירותים; שטח לדיסקוטקים; בתחום התכנית, בשטחים המיועדים למבני ציבור, תותר בנייה של בתי ספר מקצועיים, מעונות יום ופעוטוני יום לילדי העובדים.

5.5 **<u>תכנית כס/מק/25/1/י/2</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5683 מיום 24/06/2007

מטרת התכנית קביעת הנחיות מפורטות לאזור תעסוקה. להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס:

- שימושים: תעשיות ומלאכות שאין בהן מטרדים סביבתיים; משרדים הקשורים למתן שירותים הקשורים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור; חנויות מפעל; אולמות תצוגה; שטחים מסחריים; שטח לחניונים ציבוריים; משרדים וחברות לנותני שירותים; דיסקוטקים.
- שטחים מסחריים יותרו רק עפ"י הנחיות תכנית זו.
- שימושי המסחר יותרו בקומות קרקע (כולל יציע לפי כס/1/1/גל/א) ובקומה א' בלבד.
- לאורך רחוב התע"ש ילווה המסחר בבינוי קולונדות ברוחב מינימלי של 4 מ' בגבולות המגרש.

- תתאפשר סגירת חורף לבתי קפה, מסעדות ומזנונים עפ"י הנחיות הוועדה המקומית.

5.6 **<u>תכנית כס/מק/25/1/מב</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5715 מיום 10/09/2007

מטרת התכנית הרחבת דרך מאושרת – רחוב התע"ש – לפי סעיף 62א(א)(2) לחוק. בהתאם לתשריט התכנית, סומנה רצועת קרקע, בחלק המערבי של החלקה, בשטח מדוד של כ- 100 מ"ר, לצורך הרחבת רחוב התע"ש.

התכנית קבעה כי זכויות הבנייה יחושבו משטח המגרש המקורי, לפני הרחבת הדרך.

5.7 **<u>תכנית 405-0117234</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7060 מיום 18/06/2015

התכנית מהווה תכנית נקודתית החלה על החלקה הנדונה בלבד ומטרתה תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות לצורך הקמת בניין בשימושים מעורבים של מסחר ומשרדים. בהתאם לתשריט התכנית סומן הנכס **כתא שטח מס' 901,** בשטח של 2,793 מ"ר, בייעוד "**מסחר ומשרדים**". להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס:

- שטח עיקרי: 6,270 מ"ר.
- שטחי שירות: עילי - 2,580 מ"ר; תת קרקעי – 5,780 מ"ר.
- שטחי המרתפים בהתאם לתכנית קיימת.
- תכסית: 55% בקומת הקרקע ו- 45% בשאר הקומות.
- גובה: 34 מ'.
- קומות: קרקע + 6 קומות + גג טכני.
- מרתף: הותרה בניית 2 קומות חניה תת קרקעית.
- קווי בניין: צידי ימני – 4 מ'; צידי שמאלי – 4 מ'; אחורי – 6 מ'; קדמי – 5 מ'.

6. <u>רישוי</u>

כמפורט בהחלטת השמאית המחוזית.

7. <u>המצב המשפטי:</u>

7.1 <u>נסח רישום</u>

להלן פרטי הרישום של חלקה 135 בגוש 7607, כפי שעולה מהעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הונפק באמצעות האינטרנט:

- שטח רשום: 2,791 מ"ר.
- בעלות: רשות הפיתוח, בשלמות.

- חכירה ראשית: עיריית כפר סבא, בשלמות.
- חכירת משנה: מרץ השרון ארגון נהגי כפר סבא בע"מ, בשלמות.

7.2 **<u>הסכם חכירה מיום 02/01/2003</u>**

ביום 02/01/2003 נחתם הסכם חכירה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין עיריית כפר סבא. להלן עיקרי ההסכם:

- רשימת חלקות בגוש 7607.
- השטח המוחכר: 70,976 מ"ר.
- תקופת החכירה המקורית: החל מתאריך 01/01/1952 ועד לתאריך 31/12/2001.
- תקופת החכירה המוארכת: החל מתאריך 26/07/2000 ועד לתאריך 25/07/2049.
- מטרת החכירה: תעשייה.
- הייעוד: תעשייה.
- קיבולת הבנייה: 50% בשתי קומות.

7.3 **<u>הסכם חכירת משנה מיום 27/02/2002</u>**

ביום 27/02/2002 נחתם הסכם חכירת משנה בין עיריית כפר סבא לבין חב' מרץ השרון בע"מ בקשר עם המגרש שפרטיו גוש 7607 חלקה 53. להלן עיקרי ההסכם:

- השטח המוחכר: 3,047 מ"ר.
- תקופת חכירת המשנה: 49 שנים, החל מיום 01/01/2000 ועד ליום 31/12/2049.
- מטרת החכירה: כל מטרה המותרת לפי תכנית מפורטת החלה על המגרש.
- החוכר מתחייב לבנות על המגרש בניין חדש בתוך תקופת הבנייה תוך ניצול זכויות בנייה של לא פחות מ- 3,000 מ"ר, כולל שטח עיקרי ושטחי שירות, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י המחכיר, ממ"י והרשויות המוסמכות.

7.4 **<u>הסכם חכירה מיום 10/08/2016</u>**

ביום 10/08/2016 נחתם הסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל לבין עיריית כפר סבא. להלן עיקרי ההסכם:

- גוש: 7607 חלקה: 135
- מגרש 901 עפ"י תכנית 405-0117234 ותכנית כס/מק/1/25/י/2.
- השטח המוחכר: 2,791 מ"ר.

- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 20/07/2016 ועד לתאריך 19/07/2065.
- תקופת חכירה נוספת: 0 שנים.
- מטרת החכירה: תעסוקה.
- קיבולת הבנייה: 14,630 מ״ר מבונה (שטח עיקרי: 6,270 מ״ר, שטחי שירות: 8,360 מ״ר).

8. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

		שמאית המשיגה - השגה ראשונה	שמאי המשיבה	השמאית המחוזית	שמאית המשיגה - השגה שנייה
חלופה 1		₪ 4,841,000	₪ 3,399,000	₪ 3,127,000	₪ 5,017,190
חלופה 2		₪ 8,418,000	₪ 17,741,000	₪ 17,470,000	₪ 9,989,865
חלופה 3	2011	₪ 246,000	₪ 186,500	₪ 173,000	לא הוצגו תחשיבים - פונקציה של השווי למ״ר תעשייה/משרדים/מסחר כפי שנקבע בחלופות א׳ ו-ב׳.
	2012	₪ 266,500	₪ 190,200	₪ 181,000	
	2013	₪ 287,000	₪ 197,600	₪ 201,000	
	2014	₪ 287,000	₪ 202,500	₪ 203,000	
חלופה 4	2011	₪ 189,581	₪ 344,540	₪ 389,000	
	2012	₪ 207,424	₪ 367,200	₪ 386,000	
	2013	₪ 209,655	₪ 496,400	₪ 536,000	
	2014	₪ 278,796	₪ 546,270	₪ 541,000	
חלופה 5	2011	₪ 302,000	₪ 214,300	₪ 199,000	
	2012	₪ 327,167	₪ 218,550	₪ 208,000	
	2013	₪ 352,333	₪ 227,000	₪ 231,000	
	2014	₪ 352,333	₪ 232,650	₪ 233,000	
חלופה 6	2011	₪ 273,700	₪ 372,100	₪ 429,000	
	2012	₪ 299,460	₪ 396,600	₪ 425,000	
	2013	₪ 302,680	₪ 536,100	₪ 591,000	
	2014	₪ 402,500	₪ 590,000	₪ 596,000	
חלופה 7		₪ 125,417	₪ 103,800	₪ 158,000	
חלופה 8		₪ 145,735	₪ 258,000	₪ 198,000	

9. עיקרי החלטת השמאית המחוזית:

9.1 גישת השומה:

השמאית המחוזית קיבלה את עמדת הצדדים אשר ביססו את שומותיהם על גישת היוון ההכנסות וגישת השווי השיורי. מרבית המגרשים באזור התעשייה הישן בכפר סבא הינם בנויים, ומשכך מעטות העסקאות בקרקע ריקה. נטען כי מרבית הקרקעות באזור התעשייה כפופות לחוזי חכירה בהם נמכרו זכויות עפ"י תכניות שונות, כאשר ללא ידיעת הרקע החוזי, ניתוח העסקאות לא ישקף נכונה את שווי הקרקע למלוא הזכויות הנמכרות.

9.2 שטח המגרש בחלופה 1:

השמאית המחוזית קבעה כי עסקינן בסוגייה חוזית משפטית, אשר מקומה להתברר במשרדי רמ"י. לפיכך, שטח הקרקע בחלופה זו נותר כמצוין בשומת המשיבה, בהיקף של 2,793 מ"ר.

9.3 שטחי המבנים היבילים בחלופות 5 - 6:

השמאית המחוזית קבעה כי עסקינן בשאלה משפטית ו/או חוזית אשר מקומה להתברר במשרדי רמ"י. לפיכך, שטח המבנים היבילים בחלופות ה' – ו' נותר כמצוין בשומת המשיבה, בהיקף 45 מ"ר ו- 36 מ"ר.

9.4 מגורי עובדים זרים בחלופה 8:

השמאית המחוזית קבעה כי בחלופה ח' עסקינן בשימוש חורג למגורים במבנה בשימוש ובייעוד לתעשייה, המבטא מסחריות עודפת על פני השימוש לתעשייה בשיעור של כ- 25%. באלטרנטיבה חלופית לשיכון עובדים בשכונת מגורים סמוכה נמצא, כי דמ"ש לדירת מגורים בת 3 חדרים בשכונת יוספטל, עומדים על כ- 3,000 ₪. הובאה בחשבון התאמת דמ"ש למיקום באזור התעשייה ע"י ביצוע הפחתה בשיעור של כ- 30%.

9.5 עלויות פיתוח:

השמאית המחוזית הביאה בחשבון את עלויות הפיתוח כפי שפורסמו ע"י הרשות המקומית והצמדתם, למועד הקובע, למדד המחירים לצרכן.

בחלופות א' – ב' נוכתה עלות פיתוח בסך של 154 ₪ למ"ר קרקע ו- 260 ₪ למ"ר בנייה.

ביתר החלופות נוכו עלויות פיתוח כוללות בהתאם למועדים הקובעים, כדלקמן: בשנת 2011 – 391 ₪ למ"ר; בשנת 2012 – 401 ₪ למ"ר, בשנת 2013 – 407 ₪ למ"ר ובשנת 2014 – 415 ₪ למ"ר.

9.6 **מסד נתוני ההשוואה ונתונים לאומדן השווי:**

לצורך אומדן השווי בייעודים השונים (משרדים, מסחר ותעשייה) התבססה השמאית המחוזית על עסקאות מכר ממערכת מידע נדלן של רשות המיסים, על נתוני שומות מקיפות ודוחות מקצועיים, חוזים ומחירים מבוקשים, כפי שיוצג להלן.

בהתאמת נתוני ההשוואה הובאו בחשבון העקרונות שלהלן:

- התאמת זמן בטווח שבין 5% - לבין 10% +.
- הפחתה להיקף בטווח שבין 5% - לבין 10% +.
- הפחתה למו"מ 5% -.
- התאמת מיקום בטווח שבין 15% + לבין 10% -. השפעת מיקומו היחסי של הנכס באה לידי ביטוי בערכי השווי בשימוש למסחר, נוכח חזיתו הארוכה של המגרש הפונה לכיוון רחוב יוחנן הסנדלר. ניתנה התאמה לנכס בשיעור של 10% -.
- קומת הקרקע בתעשייה – ניתנה תוספת בהתאם לשימושים של עד כ- 20%.
- עסקאות מכר הכוללות חניה – ממחיר העסקה הופחתו עלויות חניה. הובא בחשבון כי חניה עילית נעה בטווח מחירים שבין 30,000 ₪ לבין 35,000 ₪ למקום, ואילו חניה מקורה נעה בטווח מחירים שבין 60,000 ₪ לבין 70,000 ₪ למקום.
- עלויות בנייה – הובא בחשבון כי מרבית המבנים החדשים נמכרים ברמת מעטפת. בעסקאות במבנים ישנים, הובא בחשבון מצבו הפיזי של המבנה.
- היוון דמי שכירות – הובאו בחשבון שיעורי התשואה בהתאם לפרסומי השמאי הממשלתי.
- מגורי עובדים זרים – השמאית המחוזית קבעה כי השימוש החורג למגורים מבטא מסחריות עודפת על פני השימוש לתעשייה, בשיעור של כ- 25%.

להלן עסקאות ההשוואה כמוצג בהחלטת השמאית המחוזית:

9.6.1 **<u>משרדים</u>**

<u>נתוני מכר ממערכת מידע נדלן:</u>

מסד	גוש/חלקה	תאריך עסקה	מחיר	שטח בנוי נטו	שטח בנוי ברוטו	שנת בנייה	מ"ר בנוי	מקור
1	7607/125	15/03/16	₪ 1,300,000	116	116	2000	₪ 11,207	שע"מ
2	7607/53	26/05/15	₪ 1,073,139	89	107	2015	₪ 10,029	שע"מ
3	7607/53	26/05/15	₪ 747,365	61	73	2015	₪ 10,238	שע"מ

מסד	גוש/חלקה	תאריך עסקה	מחיר	שטח בנוי נטו	שטח בנוי ברוטו	שנת בנייה	מ"ר בנוי	מקור
4	7607/53	27/05/15	₪ 2,367,682	224	269	2015	₪ 8,802	שע"מ
5	7607/53	24/09/15	₪ 2,278,834	226	271	2002	₪ 8,409	שע"מ
6	7606/91	03/08/15	₪ 2,250,000	227	272	1980	₪ 8,272	שע"מ
7	7607/53	26/05/15	₪ 1,398,914	146	175	2015	₪ 7,994	שע"מ
8	7607/53	26/05/15	₪ 1,185,520	146	163		₪ 7,273	חוזה
9	7607/53	26/05/15	₪ 633,360	65	84		₪ 7,540	חוזה
10	7607/53	27/05/15	₪ 925,680	95	123		₪ 7,526	חוזה
11	7607/53	26/05/15	₪ 909,440	93	120		₪ 7,579	חוזה
12	7607/42	22/05/14	₪ 2,275,002	249	270	2013	₪ 8,426	שע"מ
13	7607/42	22/05/14	₪ 2,170,000	213	277.28		₪ 7,826	חוזה
14	7607/42	11/04/13	₪ 520,000		60	2013	₪ 8,667	שע"מ
15	7607/42	28/12/11	₪ 929,600		132		₪ 7,042	שע"מ
16	7607/42	10/01/12	₪ 970,800		132	2012	₪ 7,355	שע"מ
17	7607/42	10/01/12	₪ 910,800	113	142		₪ 6,414	חוזה
18	7607/42	25/01/12	₪ 1,880,000	226	285		₪ 6,596	חוזה
19	7607/42	17/05/12	₪ 1,964,200	217	263	2012	₪ 7,468	שע"מ
20	7607/125	28/05/12	₪ 900,000	94	114	1999	₪ 7,895	שע"מ
21	7607/42	10/06/12	₪ 893,000	113	142		₪ 6,289	חוזה
22	7607/42	21/06/12	₪ 946,000		132	2012	₪ 7,167	שע"מ
23	7607/42	19/08/12	₪ 1,006,000		132	2013	₪ 7,621	שע"מ
24	7607/42	01/12/12	₪ 929,600	113	142.17		₪ 6,539	חוזה
25	7607/42	07/07/11	₪ 340,975		51.7		₪ 6,595	חוזה
26	7607/42	19/07/11	₪ 1,689,000		236.4	2011	₪ 7,145	שע"מ
27	7607/42	20/07/11	₪ 2,035,000		267.2	2011	₪ 7,616	שע"מ
28	7607/42	11/08/11	₪ 574,565	71	89		₪ 6,456	חוזה
29	7607/42	12/09/11	₪ 435,131		52		₪ 8,368	שע"מ
30	7607/42	12/09/11	₪ 370,975	43	55.57		₪ 6,676	חוזה
31	7607/42	15/09/11	₪ 645,350	79	101.19		₪ 6,378	חוזה
32	7607/42	15/09/11	₪ 425,000	51	64.68		₪ 6,571	שע"מ
33	7607/42	25/09/11	₪ 646,380		90		₪ 7,182	שע"מ
34	7607/42	10/11/11	₪ 604,565	68	83	2011	₪ 7,284	שע"מ
35	7607/42	10/11/11	₪ 1,828,000		258.2	2011	₪ 7,080	שע"מ
36	7607/42	10/11/11	₪ 544,565	71	89.39		₪ 6,092	חוזה

נתוני שומות מקיפות ודוחות מקצועיים:

מסד	מקור	שכ"ד	שיעור היוון	מ"ר בנוי
1	על פי דוח נת"מ חורף 2016, שכ"ד ממוצע למשרדים	59	7.80%	9,125 ₪
2	על פי דוח מאן שנת 2016 ממוצע הערים פתח תקווה, לוד, רחובות ונתניה			8,435 ₪
3	סיור נכסים 26/10/2017, משרדים ברחוב התע"ש 10 מחיר מבוקש	50	7.80%	7,308 ₪
4	על פי דוח נת"מ חורף 2015, שכ"ד ממוצע למשרדים כ"ס והוד השרון	61	8.00%	9,142 ₪
5	דוח מאן 2015, מכר ממוצע הערים לוד, רחובות, נתניה			8,743 ₪
6	דוח מאן שנת 2014 מכר ממוצע הערים לוד, נתניה, פתח תקווה ורחובות			8,438 ₪
7	דוח מאן 2013, שכ"ד ממוצע הערים לוד, רחובות נותניה	52	8.15%	7,693 ₪
8	על פי דוח נת"מ חורף 2013, שכ"ד למשרדים	51	8.15%	7,553 ₪
9	דוח מאן שנת 2012 מכר, ממוצע הערים לוד, רחובות, נתניה ופתח תקווה			7,661 ₪
10	על פי דוח נת"מ חורף 2012 (התייחסות לשנת 2011), שכ"ד למשרדים	53	8.20%	7,751 ₪
11	שומה מקיפה בעתיר ידע שכ"ד ממוצע למשרדים	49	8.20%	7,888 ₪

סיכום ערכי שווי למשרדים וניתוחם:

שנה	מ"ר בנוי	יזמות	עלות בנייה	מר"מ
2015	8,460 ₪	20%	4,900 ₪	2,150 ₪
2014	8,400 ₪	20%	4,900 ₪	2,100 ₪
2013	7,980 ₪	17%	4,750 ₪	2,071 ₪
2012	7,100 ₪	15%	4,300 ₪	1,874 ₪
2011	700 ₪	15%	4,250 ₪	1,837 ₪

9.6.2 **<u>מסחר</u>**

מסד נתונים – שע"מ, חוזים ומחירים מבוקשים:

מסד	גוש/חלקה	תאריך עסקה	מחיר	שטח בנוי נטו	שטח בנוי ברוטו	שנת בנייה	מ"ר בנוי	מקור
1	7606/91	13/04/2016	3,600,000 ₪	227	249.7	2016	13,696 ₪	שע"מ
2	7607/125	25/02/2015	814,000 ₪	50	55	1998	15,540 ₪	שע"מ
4	ביקור	תע"ש 10 חנות ראשונה			65	7.60%	11,439 ₪	ביקור נכסים
5	ביקור	תע"ש 10 חנות חזיתית			125	7.60%	16,922 ₪	ביקור נכסים

מסד	גוש/חלקה	תאריך עסקה	מחיר	שטח בנוי נטו	שטח בנוי ברוטו	שנת בנייה	מ״ר בנוי	מקור
6	ביקור	מרכז החאן, חנות חזיתית			90 ₪	7.60%	15,839 ₪	ביקור נכסים
7	ביקור	תע״ש 14 חנות עורפית ליד			70 ₪	7.60%	14,214 ₪	ביקור נכסים
8	ביקור	תע״ש 21, חנות חזיתית			90 ₪	7.60%	14,621 ₪	ביקור נכסים
9					97 ₪	7.60%	15,316 ₪	חוזה
10				6,500 ₪	60 ₪	7.60%	14,625 ₪	מידע נדלן
11					7,900 ₪	123	12,169 ₪	חוזה
12	7607/43	28/09/2014	1,775,000 ₪	106	122	2014	14,549 ₪	שע״מ
13	7607/125	29/11/2013	220,000 ₪	15.5	17	1983	12,903 ₪	שע״מ
14				4,500 ₪	45	7.80%	14,615 ₪	מידע נדלן
15			7,524 ₪	123		7.80%	11,293 ₪	חוזה
16	7607/43+44	28/09/2014	1,715,000 ₪	106	122		13,566 ₪	חוזה
17	7607/43	26/01/2012	1,590,000 ₪	126	138.6	1980	12,045 ₪	שע״מ
18	7607/125	08/05/2013	595,000 ₪	54	54	2000	11,031 ₪	שע״מ
19	7607/43	02/07/2013	1,908,060 ₪		120	1980	15,901 ₪	שע״מ
20	7607/43+44	02/07/2013	1,577,000 ₪	106	116.6		13,353 ₪	חוזה
21			7,166 ₪	123		7.90%	10,620 ₪	חוזה
22	7607/40	18/11/2012		31,600 ₪	340	7.90%	14,118 ₪	חוזה
23	7607/125	22/05/2012	220,000 ₪	17	18.7	1997	11,765 ₪	שע״מ
24	7607/125	19/60/2011	405,000 ₪	32	40	2000	10,631 ₪	שע״מ
25	7607/125	22/05/2011	899,999 ₪	78	85.8	2000	11,014 ₪	שע״מ
26			6,825 ₪	123		8.30%	9,627 ₪	חוזה
27	7607/43+44	11/01/2012	2,080,000 ₪	228	250.8		8,293 ₪	חוזה
28	7607/125	12/05/2011	185,240 ₪	16	17.6	2003	10,525 ₪	שע״מ
29	חוזה שכירות בנכס		6,825 ₪	123		8.20%	9,744 ₪	חוזה

נתוני דוחות מקצועיים:

מסד	מקור	מ״ר בנוי
1	על פי דוח מאן שנת 2016 ממוצע הערים פתח תקווה, לוד, רחובות, נתניה ורעננה	14,748 ₪
2	דוח מאן שנת 2014, רבעון ראשון, ממוצע הערים לוד, נתניה, פתח תקווה ורחובות	13,920 ₪
3	דוח מאן שנת 2015 ערים פתח תקווה, נתניה, רחובות ולוד	12,300 ₪

סיכום ערכי שווי למסחר וניתוחם:

סיכום ערכי שווי מסחר				
שנה	מ"ר בנוי	יזמות	עלות בנייה	מר"מ
2015	₪ 12,528	25%	₪ 5,000	₪ 5,022
2014	₪ 11,880	25%	₪ 4,700	₪ 4,804
2013	₪ 11,520	25%	₪ 4,600	₪ 4,616
2012	₪ 9,239	20%	₪ 4,250	₪ 3,450
2011	₪ 9,360	20%	₪ 4,250	₪ 3,550

9.6.3 **תעשייה**

מסד נתונים – שע"מ, נתוני מידע נדלן, מחירים מבוקשים ופרסומים מקצועיים:

מסד	גוש/חלקה	תאריך עסקה	מחיר	שטח בנוי נטו	שטח בנוי ברוטו	שנת בנייה	מ"ר בנוי
1	7606/74	29/08/2013	₪ 600,000	106	122	1990	₪ 5,685
2	9077/14	05/10/2014	₪ 3,450,000	485	558	2010	₪ 6,186
3	7606/91	08/12/2015	₪ 1,200,000	145	166.75	1980	₪ 6,837
4	דוח מאן שנת 2015, ממוצע הערים לוד, נתניה ופתח תקווה						₪ 6,514
5	דוח נת"מ משנת 2015, ממוצע הערים לוד, נתניה ופתח תקווה				₪ 38	8.10%	₪ 5,348
6	נתוני נדלן - במבי עתיר ידע מבנה לתעשייה				₪ 40	8.10%	₪ 5,630
7	נתוני נדלן - התע"ש				₪ 38	8.10%	₪ 5,348
8	7606/91	03/12/2012	₪ 590,000	85.5	98		₪ 6,301
9	7606/91	05/03/2013	₪ 650,000	105	121	1994	₪ 5,652
10	דוח מאן שנת 2014 מכר ממוצע הערים לוד ונתניה						₪ 5,511
11	7606/74	29/08/2013	₪ 610,000	106	122	1990	₪ 5,254
12	דוח נת"מ חורף 2013 שכ"ד לתעשייה				₪ 38	8.30%	₪ 5,494
13	דוח מאן שנת 2013 שכ"ד ממוצע הערים לוד ונתניה				₪ 39	8.30%	₪ 5,631
14	נתוני נדלן - במבי				₪ 44	8.30%	₪ 6,089
15	7606/91	25/01/2010	₪ 700,000	132	151.8	1995	₪ 5,072
16	7606/91	17/06/2010	₪ 350,000	64	73.6	1995	₪ 5,231
17	דוח נת"מ חורף 2012 שכ"ד לתעשייה				₪ 38	8.60%	₪ 5,302
18	דוח מאן שנת 2012, מכר ממוצע הערים לוד, רחובות, נתניה ופתח תקווה						₪ 6,090
19	7606/91	25/01/2010	₪ 700,000	132	151.8	1995	₪ 4,842
20	7606/91	30/12/2010	₪ 370,000		85	1993	₪ 4,353
21	7606/85	09/06/2009	₪ 434,199	93	106.95	1994	₪ 5,136
22	דוח נת"מ קיץ 2011, שכ"ד לתעשייה				35.625	8.80%	₪ 4,615

סיכום ערכי שווי לתעשייה וניתוחם:

סיכום ערכי שווי מסחר				
שנה	**מ"ר בנוי**	**יזמות**	**עלות בנייה**	**מר"מ**
2015	₪ 5,940	10%	₪ 3,400	₪ 2,000
2014	₪ 5,720	10%	₪ 3,300	₪ 1,900
2013	₪ 5,640	10%	₪ 3,250	₪ 1,877
2012	₪ 5,420	10%	₪ 3,200	₪ 1,727
2011	₪ 4,790	10%	₪ 2,700	₪ 1,655

9.7 **תחשיבי השומה:**

חלופה 1 – תחשיב שווי הקרקע לחלקה בשטח של 2,793 מ"ר למטרת תעשייה, בניצול קיבולת הבנייה עפ"י תכנית כס/4/71

שטח מגרש במ"ר	2,793 מ"ר			
שימוש	**אחוזי בנייה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אי-זמינות**	**סה"כ**
תעשייה	50%	1,397 מ"ר	1.0	1,397 מ"ר
ש"ש	15%	209 מ"ר	1.0	209 מ"ר
יתרת ש"ש	5%	70 מ"ר	0.5	35 מ"ר
חצר		1,187 מ"ר	0.3	356 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				1,997 מ"ר
מ"ר מבונה כולל פיתוח				₪ 2,000
סה"כ שווי כולל פיתוח				₪ 3,993,990
בניכוי עלות פיתוח				
קרקע	2,793 מ"ר	154 ₪	430,341 ₪	
בנייה	1,676 מ"ר	260 ₪	436,303 ₪	
סה"כ עלות הפיתוח לחלופה			866,644 ₪	
שווי הקרקע במעוגל ללא פיתוח				**3,127,346** ₪
שווי במעוגל				**3,127,000** ₪

חלופה 2 – תחשיב שווי הקרקע לחלקה בשטח של 2,793 מ״ר למטרת מסחר ומשרדים עפ״י הזכויות המוקנות בתכנית 405-0117234

שטח מגרש במ״ר		2,793 מ״ר	תכסית	55%
ק״ק למסחר	**שטח במ״ר**		**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
עיקרי + 10% שירות מסחר	1,383 מ״ר		1.0	1,383 מ״ר
שירות קומת קרקע	154 מ״ר		1.0	154 מ״ר
סה״כ שטח	1,536 מ״ר			1,536 מ״ר
מ״ר קרקע מבונה - מסחר				5,022 ₪
שווי מרכיב קומת הקרקע				**7,715,160** ₪
תעסוקה				
עיקרי תעסוקה	4,887 מ״ר		1.0	4,887 מ״ר
שירות תעסוקה	977 מ״ר	20%	1.0	977 מ״ר
שירות מעל 20%	1,449 מ״ר		0.3	435 מ״ר
סה״כ	5,865 מ״ר			6,300 מ״ר
מר״מ תעסוקה				2,150 ₪
שווי תעסוקה				**13,544,195** ₪
סה״כ שווי				**21,259,355** ₪
קרקע	2,793 מ״ר	154 ₪	430,341 ₪	
בנייה	12,900 מ״ר	260 ₪	3,358,539 ₪	
סה״כ עלות פיתוח			3,788,880 ₪	
סה״כ עלות הפיתוח לחלופה				17,470,475 ₪
שווי הקרקע במעוגל ללא פיתוח				**17,470,000** ₪

חלופה 3 – תחשיב שווי הקרקע עפ"י הזכויות החוזיות לתעשייה ומלאכה לשטח בקומת הקרקע בשטח בנוי של 67.37 מ"ר, המשמש בפועל כפאב + 4.65 מ"ר כניסה מקורה + 107.50 מ"ר בקומה השנייה כמחסן המשרת התעשייה, החל מיום 15/06/2011 ועד ליום 16/12/2014 (שימוש חורג)

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
תעשייה ומלאכה	67.37 מ"ר	1.20	81 מ"ר
כניסה מקורה	4.56 מ"ר	0.45	2 מ"ר
מחסן ש"ש תעשייה	107.50 מ"ר	0.50	54 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			137 מ"ר

שנה	מחיר למ"ר	פיתוח למ"ר	מ"ר ללא פיתוח	סה"כ שווי ללא פיתוח
2011	₪ 1,655	₪ 391	₪ 1,264	₪ 173,000
2012	₪ 1,727	₪ 401	₪ 1,326	₪ 181,000
2013	₪ 1,877	₪ 407	₪ 1,470	₪ 201,000
2014	₪ 1,900	₪ 415	₪ 1,485	₪ 203,000

חלופה 4 - תחשיב שווי הקרקע לשטח בקומת הקרקע בשטח בנוי של 67.37 מ"ר, המשמש בפועל כפאב + 4.65 מ"ר כניסה מקורה + 107.50 מ"ר בקומה השנייה כמחסן המשרת את הפאב (מסחר), החל מיום 15/06/2011 ועד ליום 16/12/2014 (שימוש חורג)

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
פאב	67.37 מ"ר	1.00	67 מ"ר
כניסה מקורה	4.56 מ"ר	0.45	2 מ"ר
אחסנה לפאב	107.50 מ"ר	0.50	54 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			123 מ"ר

שנה	מחיר למ"ר	פיתוח למ"ר	מ"ר ללא פיתוח	סה"כ שווי ללא פיתוח
2011	₪ 3,550	₪ 391	₪ 3,159	₪ 389,000
2012	₪ 3,535	₪ 401	₪ 3,134	₪ 386,000
2013	₪ 4,760	₪ 407	₪ 4,353	₪ 536,000
2014	₪ 4,804	₪ 415	₪ 4,389	₪ 540,621

חלופה 5 – תחשיב שווי הקרקע עפ"י הזכויות החוזיות לתעשייה ומלאכה לשטח בנוי של שני מבנים יבילים בשטח של 36 מ"ר + 45 מ"ר, המשמשים כמשרדים לתעשייה עם חצר בשטח של 200 מ"ר כשטח שירות לתעשייה החל מיום 10/01/2011 ועד ליום 10/01/2014

שימוש		שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
תעשייה ומלאכה		81 מ"ר	1.20	97 מ"ר
חצר		200 מ"ר	0.30	60 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				157 מ"ר
שנה	**מחיר למ"ר**	**פיתוח למ"ר**	**מ"ר ללא פיתוח**	**סה"כ שווי ללא פיתוח**
2011	₪ 1,655	₪ 391	₪ 1,264	₪ 199,000
2012	₪ 1,727	₪ 401	₪ 1,326	₪ 208,000
2013	₪ 1,877	₪ 407	₪ 1,470	₪ 231,000
2014	₪ 1,900	₪ 415	₪ 1,485	₪ 233,000

חלופה 6 – תחשיב שווי הקרקע עפ"י השימוש בפועל לשטח בנוי של שני מבנים יבילים בשטח של 36 מ"ר + 45 מ"ר, המשמשים כמשרדים להשכרת רכב (מסחר) עם חצר בשטח של 200 מ"ר כשטח שירות לשימוש מסחרי החל מיום 10/01/2011 ועד ליום 10/01/2014

שימוש		שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
משרדים להשכרת רכב		81 מ"ר	0.75	61 מ"ר
חצר		200 מ"ר	0.38	76 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				136 מ"ר
שנה	**מחיר למ"ר**	**פיתוח למ"ר**	**מ"ר ללא פיתוח**	**סה"כ שווי ללא פיתוח**
2011	₪ 3,550	₪ 391	₪ 3,159	₪ 429,000
2012	₪ 3,535	₪ 401	₪ 3,134	₪ 425,000
2013	₪ 4,760	₪ 407	₪ 4,353	₪ 591,000
2014	₪ 4,804	₪ 415	₪ 4,389	₪ 596,000

חלופה 7 – תחשיב שווי הקרקע עפ"י הזכויות החוזיות לשטח בנוי בקומה השנייה בשטח של 107.50 מ"ר למטרת תעשייה, נכון לשנת 2013 (בין 01/08/2013 ועד 15/10/2013)

שימוש		שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
תעשייה בקומה א'		107.5 מ"ר	1.00	107.5 מ"ר
שנה		**פיתוח למ"ר**	**מ"ר ללא פיתוח**	**סה"כ שווי ללא פיתוח**
2013	₪ 1,877	₪ 407	₪ 1,470	₪ 158,000

חלופה 8 – תחשיב שווי הקרקע לשטח בנוי בקומה השנייה בשטח של 107.50 מ"ר למטרת מגורי עובדים זרים, נכון לשנת 2013 (בין 01/08/2013 ועד 15/10/2013)

שימוש		שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגורים עובדים זרים - קומה א'		107.5 מ"ר	1.25	134.4 מ"ר
שנה		**פיתוח למ"ר**	**מ"ר ללא פיתוח**	**סה"כ שווי ללא פיתוח**
2013	₪ 1,877	₪ 407	₪ 1,470	₪ 198,000

10. <u>עיקרי טיעוני המשיגה (בעלת הזכויות):</u>

10.1 המשיגה חולקת על החלטת השמאית המחוזית בסוגיות המפורטות להלן:

10.1.1 **שטח הקרקע בחלופה 1 בייעוד לתעשייה עפ"י חוזה החכירה** – טעתה השמאית המחוזית עת קבעה עפ"י הוראות רמ"י כי שטח החלקה בחלופה 1 הינו 2,793 מ"ר ולא 3,047 מ"ר, בהתאם לחוזה החכירה, במועד הקובע. בתמיכה הפנתה שמאית המשיגה לחוזי החכירה בנכס הנדון, האחד – מיום 02/01/2003 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין עיריית כפר סבא, והשני – מחודש פברואר 2002, בין עיריית כפר סבא לבין חב' מרץ השרון בע"מ, לגבי מגרש בשטח של כ- 3,047 מ"ר.

חוזה החכירה מיום 10/08/2016 אשר נחתם בין רמ"י לבין עיריית כפר סבא לגבי שטח מגרש של 2,791 מ"ר, רלוונטי לחלופה 2 העוסקת בתכנית החדשה, ואינו רלוונטי לחלופה 1 העוסקת בזכויות הבנייה בהתאם לחוזה החכירה המקורי ולמועד הקובע.

שמאית המשיגה הציגה כאסמכתא נוספת 2 היתרי בנייה בנכס הנדון, במסגרתם חושבו זכויות הבנייה משטח מגרש של 3,047 מ"ר: האחד – היתר

מס' 8088, מיום 26/03/1982. השני – היתר מס' 980151, מיום 16/02/2000.

10.1.2 **השווי למ"ר מבונה לתעשייה בחלופה 1** – טעתה השמאית המחוזית עת קבעה שווי מ"ר מבונה לתעשייה, כולל פיתוח, ע"ס 2,000 ₪, וזאת בהתעלם ממיקומו של הנכס בפינת הרחובות התע"ש ויוחנן הסנדלר והמחסור הקיים בשטחי קרקע לתעשייה מסורתית בסביבה.

שמאית המשיגה הפנתה להחלטה אחרת של השמאית המחוזית בחלקה 56 בגוש 7607, ברח' יוחנן הסנדלר 16 בכפר סבא (להלן: "החלטת שצמן ברח' יוחנן הסנדלר 16"), שם נקבע שווי של 2,180 ₪ למ"ר מבונה, כולל פיתוח, למועד קובע 01/06/2015. הנכס הנדון מהווה חלקה פינתית, עם חזית מערבית לרח' התע"ש, המהווה ציר תנועה ראשי של אזור התעשייה, ולפיכך לאחר ביצוע התאמה למיקום בשיעור של 15%, מתקבל שווי לתעשייה בנכס הנדון של 2,507 מ"ר (2,180 ₪ X 1.15), כולל פיתוח.

שמאית המשיגה הציגה כחיזוק גם את שומתו של מר ישראל יעקב, שמאי מטעם רמ"י, מיום 16/10/2017, בבניין סמוך ברח' התע"ש 20 בכפר סבא (בית הפעמון), שם קבע שמאי רמ"י שווי של 2,550 ₪ למ"ר מבונה לתעשייה, לשנת 2015.

במסגרת השלמת מסמכים לאחר הדיון, הוצגו ע"י שמאית המשיגה נתוני השוואה לנכסים בייעוד תעשייה מסורתית, המבוססים על נתונים בדבר דמי שכירות המשולמים ברח' יוחנן הסנדלר לצד סקר שנערך בשנת 2015 לדמי שכירות לתעשייה, אשר נערך ע"י השמאי שגיא שער, במסגרת השגה ברח' יוחנן הסנדלר 12 בכפר סבא, כמוצג להלן:

עסקאות השוואה לנכסים בייעוד תעשייה מסורתית - שמאית המשיגה				
השוכר	**מיקום**	**שטח**	**דמי שכירות למ"ר**	**תיאור**
רדיו השרון	יוחנן הסנדלר 10	180 מ"ר	55 ₪	מבנה תעשייתי ישן בן קומה אחת מבנייה קלה.
איה אביזרי יוקרה לרכב	יוחנן הסנדלר 11	120 מ"ר	50 ₪	מבנה תעשייתי ישן בן קומה אחת מבנייה קלה. הנכס ללא חשיפה לרחוב.
יהודה רוזנר משקאות	יוחנן הסנדלר 2	800 מ"ר	44 ₪	מבנה תעשייתי ישן בן קומה אחת מבנייה קלה.
מגרש ריק לחניה	יוחנן הסנדלר 1	660 מ"ר	14 ₪	דמי השכירות למ"ר קרקע בלבד. פיתוח הקרקע והשער הקיים ע"י השוכר.

נתוני סקר משנת 2015 במסגרת השגה ברח' יוחנן הסנדלר 12					
שם העסק	**שימוש**	**כתובת**	**שטח במ"ר**	**דמ"ש בש"ח**	**דמי שכירות למ"ר**
רותם מכניקה	תעשייה	התע"ש 26	100 מ"ר	₪ 4,200	₪ 42
איכות - מוצרי אלומיניום	תעשייה	התע"ש 26	100 מ"ר	₪ 5,000	₪ 50
ח.א.ד.ש	תעשייה	התע"ש 26	200 מ"ר	₪ 10,000	₪ 50
אופנועי המכשפה	תעשייה	הנגר 10	100 מ"ר	₪ 6,200	₪ 62
מוסך לב השרון	תעשייה	הנגר 3	207 מ"ר	₪ 11,400	₪ 55
מוסך בילי	תעשייה	הנגר 10	200 מ"ר	₪ 10,500	₪ 53
מוסך רביע	תעשייה	יוחנן הסנדלר 17	150 מ"ר	₪ 7,500	₪ 50
נגריית בני דואק	תעשייה	יוחנן הסנדלר 10	150 מ"ר	₪ 7,000	₪ 46
פרקט פור יו	תעשייה	יוחנן הסנדלר 10	600 מ"ר	₪ 24,000	₪ 40
מוסך אוטו- טק	תעשייה	יוחנן הסנדלר 18	120 מ"ר	₪ 5,520	₪ 46
מוסך צמד	תעשייה	המנופים 6	220 מ"ר	₪ 13,200	₪ 60
ממוצע					₪ 50

סיכום נתונים:	
דמ"ש לתעשייה מסורתית	₪ 50
דמ"ש שנתיים	₪ 600
שיעור היוון שנתי	7.80%
שווי בנוי	₪ 7,700
בניכוי יזמות שחוקה	1.10
עלות בנייה למבנה ותיק ובנייה קלה	₪ 2,000
שווי מ"ר מבונה, במעוגל	₪ 5,000

10.1.3 **מקדם חצר בחלופה 1** – טעתה השמאית המחוזית עת קבעה מקדם שווי לחצר מסורתית של 0.3, כאשר מדובר בחצר בעלת שימושים הכרחיים ורבים לתעשייה. שמאית המשיגה טענה כי מקדם השווי הראוי הינו 0.4, כפי שנקבע גם בהכרעת שצמן ברח' יוחנן הסנדלר 16.

10.1.4 **שטח החצר בחלופה 1** – טעתה השמאית המחוזית עת קבעה כי שטח הקרקע

הנותר לחצר הינו 1,187 מ״ר, ולא 1,396.5 מ״ר, המהווים יתרת הקרקע מעבר לתכסית בנייה מותרת של 50%.

בהתחשב בשטח החלקה, כאמור בסעיף 10.1.1 לעיל, מתקבל כי יתרת החצר הינה בשטח של 1523.5 מ״ר, המהווה 50% משטח החלקה.

10.1.5 **עלויות הפיתוח** – לא ברור מהיכן שאבה השמאית המחוזית את הנתונים בדבר גובה עלויות הפיתוח לתעשייה, כאשר בין הצדדים הייתה הסכמה בנוגע לעלויות פיתוח של 93 ₪ למ״ר קרקע ו- 380 ₪ למ״ר בנוי.

10.1.6 **שווי מ״ר מבונה למשרדים/תעסוקה בחלופה 2** – השמאית המחוזית קבעה בהחלטתה שווי של 2,150 ₪ למ״ר מבונה למשרדים, כולל פיתוח, בהתבסס על ניתוח נתונים ועסקאות, בין היתר, מסקרים באזורים שאינם רלוונטיים או כלליים במידה ניכרת, וזאת על אף שהיו בידה הסכמי מכר מהבניין הנדון, המייתרים את הצורך בהפעלת מקדמי התאמה.

שמאית המשיגה הפנתה להכרעת ארז כהן בבניין הנדון, אשר קבע שווי של 1,830 ₪ למ״ר מבונה, למועד קובע 03/07/2015, לאחר שבחן עסקאות מכר בבניין הנדון. לאור האמור, טענה שמאית המשיגה כי השווי הראוי למשרדים בחלופה 2 הינו 1,830 ₪ למ״ר מבונה, כפי שנטען גם ע״י שמאי המשיבה.

10.1.7 **תיקון שטחי שירות שהובאו ביתר** – טעתה השמאית המחוזית עת הביאה בחישוב חלופה 2 את הסך הכולל של 40% שטחי שירות, כאשר 20% מתוכם נכללים ממילא בשטחי המכירה ואילו יתר השטחים אינם תורמים לשווי.

שווי למ״ר מבונה למשרדים בעסקאות ההשוואה מגלם את שטחי השירות הקומתיים ולכן יש להביא בחשבון רק את השטחים העיקריים בעת קביעת השווי. שמאית המשיגה הפנתה בתמיכה להכרעת ארז כהן אשר חישב את ההשבחה רק לשטחים העיקריים, המגלמים בתוכם 20% שטחי שירות קומתיים.

בתחשיב השווי העדכני בחלופה זו הובאו בחשבון שטחי בנייה כדלקמן: בקומת הקרקע – שטח מסחר בקיזוז 10% ללובי קומתי ומעליות של 1,382 מ״ר (בהיתר הבנייה של הנכס מבוקש 1,130 מ״ר עיקרי + 210 מ״ר מחסנים בלבד). בקומות העליונות – שטח עיקרי של 4,487 מ״ר (בהיתר הבנייה של הנכס קיים שטח של 4,172 מ״ר + 163 מ״ר מרפסות בלבד).

10.1.8 **בקרה לתוצאות השומות בחלופות 1 ו-2** – תוצאת השומה לחלופה 1 מבטאת שווי דונם בייעוד לתעשייה עם זכויות בנייה בשיעור של 50% בשתי קומות +

20% שטחי שירות של 1,646,600 ₪ לדונם, ללא מע"מ וללא פיתוח. שווי זה הינו על הצד הזהיר, בניגוד לשווי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית של 1,026,255 ₪ לדונם, אשר אינו מבטא שווי סביר.

תוצאת השומה בחלופה 2 מבטאת שווי דונם בייעוד למסחר ומשרדים עם זכויות בנייה בשיעור של 210% עיקרי + 20% שטחי שירות, של 3,576,750 ₪, ללא מע"מ וללא פיתוח, בניגוד לשווי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית של 6,254,923 ₪ לדונם, אשר אינו מידתי ואינו סביר לסביבה ולארץ כולה.

10.1.9 ההשגה התייחסה לחלופות 1 ו-2, כאשר יתרת החלופות הן פונקציה של שווי למ"ר תעשייה/משרדים/מסחר, כפי שנקבע בחלופות 1 ו-2.

10.2 **<u>עקרונות התחשיב ונתוני השוואה</u>** –

10.2.1 עלויות פיתוח – שמאית המשיגה אימצה את עלויות הפיתוח אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה.

10.2.2 <u>שווי לתעשייה</u> – שמאית המשיגה ביססה את השווי בשומתה המקורית על 5 עסקאות מכר וניתוחן, כמוצג להלן:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שנת בנייה	שטח במ"ר	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
28/04/2010	7607/125/249	התע"ש 20	1996	23	₪ 140,000	₪ 6,087
22/07/2010	7607/43	התע"ש 10	1991	2290	₪ 10,900,000	₪ 4,760
04/10/2010	7607/50/43	התע"ש 14	1995	630	₪ 4,000,000	₪ 6,349
					ממוצע	₪ 6,087
03/03/2011	7607/125/4	התע"ש 20	2001	47	₪ 340,000	₪ 7,234
10/10/2013	7607/125/92	התע"ש 20	1998	176	₪ 1,339,500	₪ 7,611

10.2.3 <u>שווי למשרדים</u> – שמאית המשיגה ביססה את השווי בשומתה המקורית על עסקאות מכר בבניין "בית אשכול" ברח' התע"ש 13, על עסקאות מכר בנכס הנדון משנת 2015 ודמי שכירות מבוקשים לשנת 2015, כמוצג להלן:

עסקאות למשרדים ב"בית אשכול" ברח' התע"ש 13 פינת יוחנן הסנדלר, לשנת 2011						
תאריך	**שטח במ"ר**	**מס' חניות**	**מחיר רכישה**	**מחיר חנייה**	**שווי למשרדים**	**שווי למ"ר אקו'**
07/07/2011	51.7	1	₪ 400,975	₪ 65,000	₪ 335,975	₪ 6,499
19/07/2011	89.1		₪ 579,150		₪ 579,150	₪ 6,500
11/08/2011	83	1	₪ 604,565	₪ 65,000	₪ 539,565	₪ 6,501

עסקאות למשרדים ב"בית אשכול" ברח' התע"ש 13 פינת יוחנן הסנדלר, לשנת 2011						
12/09/2011	51.7	1	₪ 400,975	₪ 65,000	₪ 335,975	₪ 6,499
15/09/2011	93.9	1	₪ 675,350	₪ 65,000	₪ 610,350	₪ 6,500
15/09/2011	60	1	₪ 455,000	₪ 65,000	₪ 390,000	₪ 6,500
09/10/2011	51.7	1	₪ 400,975	₪ 65,000	₪ 335,975	₪ 6,499
10/11/2011	83	2	₪ 604,565	₪ 130,000	₪ 474,565	₪ 5,718
01/12/2011	132.3	2	₪ 989,600	₪ 130,000	₪ 859,600	₪ 6,497
28/12/2011	132.3	2	₪ 989,600	₪ 130,000	₪ 859,600	₪ 6,497
ממוצע						₪ 6,421
שווי מ"ר אקו' למשרדים, במעוגל						₪ 6,400

עסקאות למשרדים ב"בית אשכול" ברח' התע"ש 13 פינת יוחנן הסנדלר, לשנת 2012						
תאריך	**שטח במ"ר**	**מס' חניות**	**מחיר רכישה**	**מחיר חנייה**	**שווי למשרדים**	**שווי למ"ר אקו'**
10/01/2012	132.3	2	₪ 1,030,800	₪ 130,000	₪ 900,800	₪ 6,809
19/01/2012	316 + מרפסת 25.8	3	₪ 2,328,200	₪ 195,000	₪ 2,133,200	₪ 6,537
25/01/2012	265.5	4	₪ 2,000,000	₪ 260,000	₪ 1,740,000	₪ 6,554
10/06/2012	132.3		₪ 893,000		₪ 893,000	₪ 6,750
ממוצע						₪ 6,662
שווי מ"ר אקו' למשרדים, במעוגל						₪ 6,700

עסקאות למשרדים ב"בית אשכול" ברח' התע"ש 13 פינת יוחנן הסנדלר, לשנת 2013						
תאריך	**שטח במ"ר**	**מס' חניות**	**מחיר רכישה**	**מחיר חנייה**	**שווי למשרדים**	**שווי למ"ר אקו'**
11/04/2013	60	1	₪ 550,000	₪ 65,000	₪ 485,000	₪ 8,083
שווי מ"ר אקו' למשרדים, במעוגל						₪ 8,000

עסקאות למשרדים ב"בית אשכול" ברח' התע"ש 13 פינת יוחנן הסנדלר, לשנת 2014						
תאריך	**שטח במ"ר**	**מס' חניות**	**מחיר רכישה**	**מחיר חנייה**	**שווי למשרדים**	**שווי למ"ר אקו'**
22/05/2014	249.1	4	₪ 2,310,000	₪ 260,000	₪ 2,050,000	₪ 8,230
07/12/2014	594		₪ 4,600,000		₪ 4,600,000	₪ 7,744
ממוצע						₪ 7,987
שווי מ"ר אקו' למשרדים, במעוגל						₪ 8,000

עסקאות מכר בנכס הנדון לשנת 2015							
תאריך	קומה	מס' יחידה	שטח במ"ר	מרפסת פתוחה	מחיר רכישה	שטח אקו' במ"ר	שווי למ"ר אקו'
11/08/2015	א	4	110		₪ 895,400	110	₪ 8,140
26/05/2015	ב	1	146	10	₪ 1,185,520	150	₪ 7,903
26/05/2015	ב	2	78		₪ 633,360	78	₪ 8,120
27/05/2015	ב	3	114		₪ 925,680	114	₪ 8,120
26/05/2015	ב	4	112		₪ 909,440	112	₪ 8,120
ממוצע							₪ 8,081
שווי מ"ר אקו' למשרדים, במעוגל							₪ 8,100

10.2.4 שווי למסחר – שמאית המשיגה ביססה את השווי בשומתה המקורית על עסקאות מכר בבניין ברח' התע"ש 10 לשנים 2012–2014, על עסקאות מכר ממערכת שע"מ למלוא זכויות הבנייה עפ"י תכנית כס/מק/1/25/י/2 ודמי שכירות למסחר לשנת 2015, כמוצג להלן:

עסקאות למסחר ברח' התע"ש 10 פינת היצירה 1-3, לשנת 2012								
תאריך	שטח נטו	חצר	מרפסת	מס' חניות	מחיר רכישה	מחיר למסחר	מ"ר אקו'	שווי למ"ר אקו'
11/01/2012	220	18	52	3	₪ 2,170,000	₪ 1,975,000	284	₪ 6,966
26/01/2012	126	9	30	2	₪ 1,650,000	₪ 1,520,000	162	₪ 9,374
ממוצע								₪ 8,170
שווי מ"ר אקו' למסחר, במעוגל								₪ 8,200

עסקאות למסחר ברח' התע"ש 10 פינת היצירה 1-3, לשנת 2013								
תאריך	שטח נטו	חצר	מרפסת	מס' חניות	מחיר רכישה	מחיר למסחר	מ"ר אקו'	שווי למ"ר אקו'
27/01/2013	325			6	₪ 2,000,000	₪ 1,610,000	325	₪ 4,954
02/07/2013	106			2	₪ 1,617,000	₪ 1,487,000	122	₪ 12,199
ממוצע								₪ 8,576
שווי מ"ר אקו' למסחר, במעוגל								₪ 8,600

עסקאות למסחר ברח' התע"ש 10 פינת היצירה 1-3, לשנת 2014								
תאריך	**שטח נטו**	**חצר**	**מרפסת**	**מס' חניות**	**מחיר רכישה**	**מחיר למסחר**	**מ"ר אקו'**	**שווי למ"ר אקו'**
29/01/2014	260	57		4	₪ 2,300,000	₪ 2,040,000	313	₪ 6,512
28/09/2014	106			2	₪ 1,775,000	₪ 1,645,000	122	₪ 13,495
ממוצע								₪ 10,004
שווי מ"ר אקו' למסחר, במעוגל								₪ 10,000

נתונים מרשות המיסים לקרקע (מסחר + משרדים) – למלוא זכויות הבנייה, לרבות שימושי מסחר עפ"י תב"ע כס/מק/25/1 /י/ 2					
תאריך	**גוש**	**שטח קרקע**	**מחיר מוערך**	**שווי למ"ר קרקע**	**שווי לדונם**
07/06/2012	7607/45	9,866	₪ 26,500,000	₪ 2,686	₪ 2,685,992
31/01/2013	7607/69	1,113	₪ 2,659,091	₪ 2,389	₪ 2,389,120
02/07/2013	7607/69	1,072	₪ 2,679,998	₪ 2,500	₪ 2,499,998
29/08/2013	7607/69	156	₪ 390,000	₪ 2,500	₪ 2,500,000
16/01/2014	7607/69	1,352	₪ 3,375,833	₪ 2,497	₪ 2,496,918
אומדן שווי קרקע לדונם לשנת 2013 לפי תב"ע בתוקף כס/מק/ 25/1 /י/ 2					₪ 2,500,000
אומדן שווי קרקע לדונם לשנת 2015 , תוך הבאת מקדם זמן של 7%					₪ 2,675,000

10.3 **תחשיבי שומת המשיגה:**

<u>תחשיב שווי בחלופה 1 – תחשיב מעודכן בעקבות החלטת השמאית המחוזית</u>

שטח מגרש	3,047 מ"ר			
קומה	**מהות**	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ אקו'**
קרקע	עיקרי	1,523.5 מ"ר	1.0	1,523.5 מ"ר
א'	שרות	609.4 מ"ר	0.5	304.7 מ"ר
קרקע	חצר	1,523.5 מ"ר	0.4	609.4 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				2,437.6 מ"ר
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח				₪ 2,507
סה"כ שווי כולל פיתוח				₪ 6,111,063
ניכוי פיתוח	**שטח לחישוב**	**עלות למ"ר**		**סה"כ**
קרקע	3,047	₪ 93		₪ 283,371
בנייה	2,132.9	₪ 380		₪ 810,502
סה"כ עלויות פיתוח				₪ 1,093,873
שווי הקרקע, ללא פיתוח				₪ 5,017,190

תחשיב שווי בחלופה 2 - תחשיב מעודכן בעקבות החלטת השמאית המחוזית

קומה	מהות	שטח	מקדם	סה"כ אקו'
קרקע	מסחר	1,382 מ"ר	1	1,382 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר				₪ 5,022
שווי קומת קרקע				₪ 6,940,404
קומות עליונות	משרדים	4,487 מ"ר	1	4,487 מ"ר
שווי מבונה משרדים				₪ 1,830
שווי קומות משרדים				₪ 8,211,210
שווי מגרש				₪ **15,151,614**
קיזוז הוצאות פיתוח				
מגרש		2,793 מ"ר	₪ 93	₪ 259,749
בנייה		12,900 מ"ר	₪ 380	₪ 4,902,000
שווי בקיזוז פיתוח				₪ **9,989,865**

תחשיב שווי בחלופה 3 – כפי שהוצג בשומתה המקורית של שמאית המשיגה

שטח	מקדם	שטח אקו'
67.37 מ"ר	1.00	67.37 מ"ר
4.56 מ"ר	0.40	1.824 מ"ר
107.50 מ"ר	0.50	53.75 מ"ר
סה"כ שטח אקו'		122.94 מ"ר
ובמעוגל:		123.00 מ"ר

שנה	שווי למר"מ אקו'	בניכוי פיתוח	שווי חלופה ג'
2011	₪ 2,500	₪ 2,000	₪ 246,000
2012	₪ 2,667	₪ 2,167	₪ 266,500
2013	₪ 2,833	₪ 2,333	₪ 287,000
2014	₪ 2,833	₪ 2,333	₪ 287,000

תחשיב שווי בחלופה 4 – כפי שהוצג בשומתה המקורית של שמאית המשיגה

שטח	מקדם	שטח אקו'
67.37 מ״ר	1.00	67.37 מ״ר
4.56 מ״ר	0.50	2.28 מ״ר
107.50 מ״ר	0.389	41.868 מ״ר
		111.518 מ״ר

שנה	שווי למר״מ אקו'	בניכוי פיתוח	שווי חלופה
2011	₪ 2,200	₪ 1,700	₪ 189,581
2012	₪ 2,360	₪ 1,860	₪ 207,424
2013	₪ 2,380	₪ 1,880	₪ 209,655
2014	₪ 3,000	₪ 2,500	₪ 278,796

תחשיב שווי בחלופה 5 – כפי שהוצג בשומתה המקורית של שמאית המשיגה

שטח	מקדם	שטח אקו'
36 מ״ר	1.00	36.00 מ״ר
45 מ״ר	1.00	45.00 מ״ר
200 מ״ר	0.35	70.00 מ״ר
	סה״כ שטח אקו'	151.00 מ״ר

שנה	שווי למר״מ אקו'	בניכוי פיתוח	שווי חלופה
2011	₪ 2,500	₪ 2,000	₪ 302,000
2012	₪ 2,667	₪ 2,167	₪ 327,167
2013	₪ 2,833	₪ 2,333	₪ 352,333
2014	₪ 2,833	₪ 2,333	₪ 352,333

תחשיב שווי בחלופה 6 – כפי שהוצג בשומתה המקורית של שמאית המשיגה

שטח	מקדם	שטח אקו'	
36 מ"ר	1.00	36.00 מ"ר	
45 מ"ר	1.00	45.00 מ"ר	
200 מ"ר	0.40	80.00 מ"ר	
סה"כ שטח אקו'		161.00 מ"ר	
שנה	**שווי למר"מ אקו'**	**בניכוי פיתוח**	**שווי חלופה**
2011	₪ 2,200	₪ 1,700	₪ 273,700
2012	₪ 2,360	₪ 1,860	₪ 299,460
2013	₪ 2,380	₪ 1,880	₪ 302,680
2014	₪ 3,000	₪ 2,500	₪ 402,500

תחשיב שווי בחלופה 7 – כפי שהוצג בשומתה המקורית של שמאית המשיגה

שטח	מקדם	שטח אקו'	
107.50 מ"ר	0.5	53.75 מ"ר	
שנה	**שווי למר"מ אקו'**	**בניכוי פיתוח**	**שווי חלופה**
2013	₪ 2,833	₪ 2,333	₪ 125,417

תחשיב שווי בחלופה 8 – כפי שהוצג בשומתה המקורית של שמאית המשיגה

שטח	מקדם	שטח אקו'	
107.50 מ"ר	0.7	75.25 מ"ר	
שנה	**שווי למר"מ אקו'**	**בניכוי פיתוח**	**שווי חלופה**
2013	₪ 2,380	₪ 1,880	₪ 141,470

דמ"ש חודשיים	₪ 1,500
דמ"ש שנתיים	₪ 18,000
שיעור היוון לתעשייה לשנת 2013 הינו כ-8%	
סיכון גבוה יותר בשל השימוש לא לפי הייעוד 12%	₪ 150,000
ממוצע בין החלופות	₪ 145,735

11. <u>עיקרי טיעוני המשיבה (רמ"י):</u>

11.1 שמאי המשיבה חולק על טיעוני שמאית המשיגה בהשגתו בסוגיות כמפורט להלן:

11.1.1 **שטח הקרקע בחלופה 1 בייעוד לתעשייה** – שמאי המשיבה הציג את עמדת המחלקה המשפטית של רמ"י לפיה עסקינן בסוגיה שאינה שמאית אלא משפטית ועסקית בהיותה עוסקת בהיקף הזכויות החוזיות של בעל הזכויות, לרבות לאור ההפקעה המדוברת. לעמדת רמ"י, ובהתאם להחלטת המועצה ונהלי הרשות, דיון והכרעה בשאלות משפטיות אינם בסמכות הוועדה.

החלטת מועצה 1500 קובעת כי תשלום יבוצע בגין הפער שבין הזכויות על מלוא התכנית החדשה לבין הזכויות עפ"י חוזה חכירה תקף. חוזה חכירה שנחתם צריך לשקף את המצב התכנוני והמשפטי ערב החתימה, לפיו שטח ההפקעה נגרע מהמקרקעין זה מכבר, שכן מדובר בהפקעה משנת 1992.

11.1.2 **השווי למ"ר מבונה לתעשייה בחלופה 1** - שמאי המשיבה התייחס להחלטת שצמן ברח' יוחנן הסנדלר וטען כי לנכס שם היו יתרונות מובהקים לתעשייה בהיותו בעל 3 חזיתות, דבר המאפשר נגישות לכל תא מלאכה. כמו כן, מקדם המיקום שניתן בשיעור של 15% הינו גבוה מדי מאחר ומדובר בתעשייה מסורתית.

11.1.3 **מקדם חצר בחלופה 1** – שמאי המשיבה טען כי דמי השכירות משקפים בצורה הטובה ביותר את השימוש לתעשייה מסורתית. בהתאם לסקרים לדמי שכירות לתעשייה בסביבת הנכס עולים דמי שכירות הנעים בין 40 ₪ לבין 45 ₪ למ"ר. נתוני שווי אלו מגלמים את תרומת החצר ולפיכך אין מקום לתת לחצר ביטוי נוסף.

11.1.4 **שטח החצר בחלופה 1** – שמאי המשיבה מסכים עם שמאית המשיגה כי התכסית המותרת הינה 50% משטח המגרש, לשטח עיקרי ושטחי שירות. לפיכך, יתרת שטח החצר בהתאמה הינה בשעור של 50%.

11.1.5 **עלויות הפיתוח** – שמאי המשיבה טען כי היה על שמאית המשיגה לתמוך את טיעונה כי עלויות הפיתוח בהחלטתה של השמאית המחוזית אינן סבירות בתחשיב עצמאי, והדבר לא נעשה. שמאי המשיבה מקבל את קביעת השמאית המחוזית אשר התבססה לצורך חישוב עלויות הפיתוח על תעריף הרשות המקומית.

11.1.6 **תיקון שטחי שירות שהובאו ביתר** – שמאי המשיבה חולק על טיעונה של שמאית המשיגה לפיו לשטחי שירות מעבר לשיעור העמסה מקובל של 20%

אין שווי. נטען כי ניתן בהחלט לעשות שימוש סחירים ביתרת שטחי השירות, כגון לצורך שטחי אחסון.

11.2 **<u>עקרונות התחשיב ונתוני השוואה</u>** –

11.2.1 עלויות פיתוח - שמאי המשיבה ערך את תחשיבי השווי בשומתו המקורית בהתחשב בעלויות פיתוח, בהתאם לחוקי העזר העירוניים והצמדתם למדד, כדלקמן: 380 ₪ למ״ר בנייה ו- 93 ₪ למ״ר קרקע.

11.2.2 <u>שווי לתעשייה</u> – שמאי המשיבה ביסס את השווי בשומתו המקורית על 4 עסקאות מכר וניתוחן, כמוצג להלן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	בנייה	קומה	שטח במ״ר	שווי למ״ר מתואם	פחות 20% רווח יזמי	פחות שווי הבנייה
7607/125/92	10/10/2013	1,339,500 ₪	1998	קרקע	176 מ״ר	6,089 ₪	5,074 ₪	2,274 ₪
7607/91/2	05/03/2013	760,500 ₪	2000	קרקע	105 מ״ר	5,794 ₪	4,829 ₪	2,129 ₪
7607/91/55	05/02/2012	1,290,000 ₪	1995	קרקע	182 מ״ר	5,670 ₪	4,725 ₪	2,025 ₪
7606/91/24	25/01/2010	700,000 ₪	1995	קרקע	132 מ״ר	4,242 ₪	3,535 ₪	1,735 ₪

<u>לסיכום שווי קרקע לתעשייה</u>

שנה	שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח	שווי מבונה ללא פיתוח	במעוגל
2011	2,000 ₪	1,520 ₪	1,520 ₪
2012	2,025 ₪	1,545 ₪	1,550 ₪
2013	2,088 ₪	1,608 ₪	1,610 ₪
2014	2,129 ₪	1,649 ₪	1,650 ₪
2015	2,151 ₪	1,801 ₪	1,800 ₪

11.2.3 שווי למסחר - שמאי המשיבה ביסס את השווי בשומתו המקורית על 9 עסקאות מכר וניתוחן, כמוצג להלן:

כתובת	גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בנייה	שטח במ"ר	קומה	שווי למ"ר מתואם	ממוצע לשנה	פחות רווח יזמי	שווי פחות בנייה
ג.הפלדה 1	7607/43	28/09/2014	₪ 1,775,000	2014	122	קרקע	₪ 14,549			
התע"ש 20	7607/43	29/01/2014	₪ 2,714,000	1980	285	קרקע	₪ 11,203	₪12,876	₪ 10,301	₪ 5,301
התע"ש 20	7607/125	08/05/2013	₪ 655,000	2000	54	1	₪ 13,784			
התע"ש 20	7607/43	27/01/2013	₪ 2,000,000	1980	325	1	₪ 9,615	₪11,700	₪ 9,360	₪ 4,860
ג.הפלדה 1	7607/42	21/06/2012	₪ 625,499	2012	89	קרקע	₪ 6,111			
התע"ש 13	7607/43	26/01/2012	₪ 1,650,000	1980	126	קרקע	₪ 13,095			
ג.הפלדה 1	7607/43	11/01/2012	₪ 2,170,000	2012	220	קרקע	₪ 11,604	₪10,270	₪ 8,216	₪ 3,716
ג.הפלדה 1	7607/125	19/06/2011	₪ 405,000	2000	40	קרקע	₪ 8,804			
התע"ש 20	7607/125	22/05/2011	₪ 900,000	2000	78	קרקע	₪ 10,490	₪9,647	₪ 7,718	₪ 3,518

לסיכום שווי קרקע למסחר

שנה	שווי קרקע למ"ר מבונה	שווי מבונה ללא פיתוח	במעוגל
2011	₪ 3,518	₪ 3,038	₪ 3,040
2012	₪ 3,716	₪ 3,236	₪ 3,240
2013	₪ 4,860	₪ 4,380	₪ 4,380
2014	₪ 5,301	₪ 4,821	₪ 4,820
2015	₪ 5,301	₪ 4,951	₪ 4,950

11.2.4 שווי למשרדים - שמאי המשיבה ביסס את השווי בשומתו המקורית על 28 עסקאות מכר ברח' התע"ש וניתוחן, כמוצג להלן:

כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בנייה	שטח במ"ר	קומה	מחיר למ"ר מותאם	ממוצע לשנה	פחות רווח יזמי	פחות תרומת מחוברים
התע"ש 20	16/09/2014	₪ 1,050,000	2000	116	קרקע	₪ 9,052			
התע"ש 13	22/05/2014	₪ 1,652,000	2013	249	2	₪ 8,293			
התע"ש 20	25/02/2014	₪ 1,000,000	1998	87	4	₪ 9,579	₪ 8,974	₪ 7,180	₪ 2,180
התע"ש 20	26/12/2013	₪ 1,350,000	1998	134	3	₪10,075			
התע"ש 13	11/04/2013	₪ 550,000	2013	60	3	₪ 7,639	₪ 8,857	₪ 7,085	₪ 2,085

			₪ 8,076	3	132	2013	₪ 1,066,000	19/08/2012	התע"ש 13
			₪ 8,530	3	132	2013	₪ 1,126,000	21/06/2012	התע"ש 13
			₪ 6,765	3	132	2012	₪ 893,000	10/06/2012	התע"ש 13
			₪ 9,158	1	114	1999	₪ 1,044,000	28/05/2012	התע"ש 20
			₪ 9,062	3	263	2012	₪ 2,264,200	17/05/2012	התע"ש 13
			₪ 7,944	1	265	2012	₪ 2,000,000	25/01/2012	התע"ש 13
			₪ 5,730	3	316	2012	₪ 1,629,740	19/01/2012	התע"ש 13
			₪ 7,809	1	132	2012	₪ 1,030,800	10/01/2012	התע"ש 13
₪ 1,959	₪ 6,159	₪ 7,698	₪ 6,211	קרקע	63	2000	₪ 450,000	08/01/2012	התע"ש 20
			₪ 7,497	1	132	2012	₪ 989,600	28/12/2011	התע"ש 13
			₪ 7,041	קרקע	83	2012	₪ 584,400	10/11/2011	התע"ש 13
			₪ 6,705	2	52	2011	₪ 400,975	09/10/2011	התע"ש 13
			₪7,185	3	94	2011	₪ 675,350	15/09/2011	התע"ש 13
			₪ 7,454	3	52	2011	₪ 465,131	12/09/2011	התע"ש 13
			₪ 8,449	1	83	2011	₪ 701,294	11/08/2011	התע"ש 13
			₪ 8,429	2	226	2011	₪ 1,809,659	21/07/2011	התע"ש 13
			₪ 8,353	1	258	2011	₪ 2,155,000	20/07/2011	התע"ש 13
			₪ 8,004	1	226	2011	₪ 1,809,000	19/07/2011	התע"ש 13
			₪ 6,507	1	89	2011	₪ 579,152	19/07/2011	התע"ש 13
			₪ 6,426	1	52	2011	₪ 400,975	07/07/2011	התע"ש 13
			₪ 5,596	3	204	1999	₪ 1,141,626	29/05/2011	התע"ש 20
			₪ 7,006	קרקע	81	2003	₪ 567,500	27/03/2011	התע"ש 20

לסיכום שווי קרקע למשרדים			
שנה	**שווי קרקע למ"ר**	**שווי מבונה ללא פיתוח**	**במעוגל**
2011	₪ 1,938	₪ 1,458	₪ 1,460
2012	₪ 1,959	₪ 1,479	₪ 1,480
2013	₪ 2,085	₪ 1,605	₪ 1,610
2014	₪ 2,180	₪ 1,700	₪ 1,700
2015	₪ 2,180	₪ 1,830	₪ 1,830

11.3 **תחשיבי השומה:**

<u>תחשיב שווי בחלופה 1 – כפי שהוצג בשומתו המקורית של שמאי המשיבה</u>

שטח מגרש	2,793 מ״ר		
שימוש	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ אקו׳**
עיקרי לתעשייה	1,396.5 מ״ר	1.00	1,397 מ״ר
שרות	279.3 מ״ר	0.40	112 מ״ר
חצר	1,397 מ״ר	0.35	489 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			1,997 מ״ר
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח			2,151 ₪
סה״כ שווי כולל פיתוח			4,294,673 ₪
ניכוי פיתוח	**שטח לחישוב**	**עלות למ״ר**	**סה״כ**
מ״ר קרקע	2,793	93 ₪	259,353 ₪
מ״ר מבונה	1,676	380 ₪	636,266 ₪
סה״כ עלויות פיתוח			895,619 ₪
שווי הקרקע, ללא פיתוח			3,399,000 ₪

<u>תחשיב שווי בחלופה 2 - כפי שהוצג בשומתו המקורית של שמאי המשיבה</u>

קומה	**שטח במ״ר**	**שימוש**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
מרתף	5,780.0 מ״ר	חניה		כלול בשווי
קרקע	1,097.3 מ״ר	מסחר עיקרי	1.00	1,097.25 מ״ר
קרקע	438.9 מ״ר	שרות	0.45	197.51 מ״ר
א׳-ו׳	5,172.8 מ״ר	תעסוקה עיקרי	0.37	1,912.35 מ״ר
א׳-ו׳	2,141.1 מ״ר	תעסוקה שרות	0.17	356.20 מ״ר
סה״כ	14,630 מ״ר			
קרקע	1,256.9 מ״ר	חצר	0.25	314.21 מ״ר
	258.9 מ״ר	סה״כ אקו		3,887.52 מ״ר
שווי למ״ר אקו׳ כולל פיתוח				5,301 ₪
שווי הקרקע לחלופה כולל פיתוח				20,554,700 ₪
בניכוי עלות פיתוח				
קרקע	2,793 מ״ר	93 ₪		259,353 ₪
בנייה	14,630 מ״ר	380 ₪		5,554,704 ₪
סה״כ עלות הפיתוח לחלופה				5,814,057 ₪
יתרת שווי לחלופה ללא פיתוח במעוגל				**14,741,000** ₪

תחשיב שווי בחלופה 3 – כפי שהוצג בשומתו המקורית של שמאי המשיבה

שטח במ"ר	שימוש	מקדם	שטח אקו'
67.37 מ"ר	תעשייה מלאכה	1.00	67.37 מ"ר
4.56 מ"ר	כניסה מקורה	0.35	1.596 מ"ר
107.50 מ"ר	מחסן ש"ש לתעשייה	0.50	53.75 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לחיוב			122.716 מ"ר
שנה	**מחיר למ"ר ללא פיתוח**	**שווי**	**שווי במעוגל**
2011	₪ 1,520	₪ 186,528	₪ 186,500
2012	₪ 1,550	₪ 190,210	₪ 190,200
2013	₪ 1,610	₪ 197,573	₪ 197,600
2014	₪ 1,650	₪ 202,481	₪ 202,500

תחשיב שווי בחלופה 4 – כפי שהוצג בשומתו המקורית של שמאי המשיבה

שטח במ"ר	שימוש	מקדם	שטח אקו'
67.37 מ"ר	פאב	1.00	67.37 מ"ר
4.56 מ"ר	כניסה מקורה	0.65	2.96 מ"ר
107.50 מ"ר	אחסנה לפאב	0.40	43.00 מ"ר
			113.33 מ"ר
שנה	**מחיר למ"ר**	**שווי**	**שווי במעוגל**
2011	₪ 3,040	₪ 344,535	₪ 344,540
2012	₪ 3,240	₪ 367,202	₪ 367,200
2013	₪ 4,380	₪ 496,403	₪ 496,400
2014	₪ 4,820	₪ 546,270	₪ 546,270

תחשיב שווי בחלופה 5 – כפי שהוצג בשומתו המקורית של שמאי המשיבה

שטח במ"ר	שימוש	מקדם	שטח אקו'
81 מ"ר	תעשייה מלאכה	1.00	81.00 מ"ר
200 מ"ר	חצר	0.30	60.00 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לחיוב			141.00 מ"ר
שנה	**מחיר למ"ר**	**שווי**	**שווי במעוגל**
2011	₪ 1,520	₪ 214,320	₪ 214,300
2012	₪ 1,550	₪ 218,550	₪ 218,550
2013	₪ 1,610	₪ 227,010	₪ 227,000
2014	₪ 1,650	₪ 232,650	₪ 232,650

תחשיב שווי בחלופה 6 – כפי שהוצג בשומתו המקורית של שמאי המשיבה

שטח במ"ר	שימוש	מקדם	שטח אקו'
81 מ"ר	משרדים להשכרת רכב	1.00	81.00 מ"ר
200 מ"ר	חצר	0.36	72.00 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לחיוב			153.00 מ"ר

שנה	מחיר למ"ר	התאמה לשימוש	שווי	שווי במעוגל
2011	₪ 3,040	₪ 2,432	₪ 372,096	₪ 372,100
2012	₪ 3,240	₪ 2,592	₪ 396,576	₪ 396,600
2013	₪ 4,380	₪ 3,504	₪ 536,112	₪ 536,100
2014	₪ 4,820	₪ 3,856	₪ 589,968	₪ 590,000

תחשיב שווי בחלופה 7 – כפי שהוצג בשומתו המקורית של שמאי המשיבה

שטח במ"ר	שימוש	מקדם	שטח אקו'
107.50 מ"ר	תעשייה בק"ק	1.0	107.5
107.50 מ"ר	תעשייה בק"א	0.6	64.5
סה"כ שטח אקו' לחיוב			64.5

שנה	מחיר למ"ר	שווי	שווי במעוגל
2013	₪ 1,610	₪ 103,845	₪ 103,800

תחשיב שווי בחלופה 8 – כפי שהוצג בשומתו המקורית של שמאי המשיבה

שטח בנוי במ"ר	107.50 מ"ר
השימוש	מגורים
שווי קרקע לפי	₪ 2,401
שווי קרקע לחלופה	₪ 258,108
במעוגל	₪ 258,000

12. <u>דיון והכרעה:</u>

12.1 ההשגה שהונחה בפני הוועדה מתמקדת בחלופות השומה 1 ו-2, כאשר נטען כי יתר החלופות יעודכנו בהתאם לערכי השווי שיקבעו בחלופות 1 ו-2, מבלי להעלות טיעונים בדבר עקרונות התחשיב כפי שהוצגו בהחלטת השמאית המחוזית בחלופות דנן. לאור האמור, התייחסות הוועדה תהיה בהתאמה לסוגיות אשר הועלו ע"י הצדדים במסגרת ההשגה.

<u>חלופה 1:</u>

12.2 **שטח הקרקע בחלופה 1 בייעוד לתעשייה עפ"י חוזה החכירה** – הצדדים חלוקים בנוגע לשטח המגרש לחישוב זכויות הבנייה בחלופה 1, בייעוד לתעשייה, כאשר שמאית המשיגה טענה לשטח של 3,047 מ"ר ואילו שמאי המשיבה טען לשטח נטו של 2,793 מ"ר. השמאית המחוזית קיבלה את עמדת שמאי המשיבה. הוועדה בחנה את המצב התכנוני החל על החלקה והגיעה למסקנה כי האמת מצויה בין עמדות הצדדים, כפי שיובהר להלן.

12.3 מן הסקירה התכנונית אשר בוצעה ע"י הוועדה עולה כי בחלקה הנדונה סומנו שתי הפקעות: האחת – במסגרת תכנית כס/1/1 סומנה רצועת קרקע בחלק המערבי של החלקה לצורך דרך חדשה (רחוב התע"ש); השנייה – במסגרת תכנית כס/מק/25/1/מב (משנת 2007) סומנה רצועת קרקע נוספת לצורך הרחבת הדרך הקיימת (רחוב התע"ש). בהתאם לתצ"ר 1404/2015, אשר הוכן עקב תכנית כס/מק/25/1/מב עולה כי השטח הכולל של ההפקעות לטובת דרך משטח החלקה הינו 256 מ"ר, כך ששטח המגרש נטו הינו 2,791 מ"ר.

12.4 הסכם חכירת המשנה בין עיריית כפר סבא לבין המשיגה נחתם בשנת 2003, כאשר במועד זה הייתה קיימת ידיעה מוחלטת בנוגע לשטח ההפקעה מכוחה של תכנית כס/1/1, כפי שאף בוצעה בפועל. יש להניח כי לו היה נערך במועד זה הסכם שרמ"י היתה צד לו, היה מובא נתון זה לידי ביטוי במסגרת ציון שטח הקרקע המוחכר. מאידך, במועד זה טרם החלו הליכי התכנון של תכנית כס/מק/25/1/מב, שמכוחה סומנה ההפקעה הנוספת משטח החלקה. בנסיבות כאמור, ולאור המצב התכנוני החל על החלקה במועד החתימה על הסכם החכירה, לא מקובלת על הוועדה טענת שמאי המשיבה כי השטח לחישוב זכויות הבנייה הינו שטח המגרש נטו, אשר התקבל מכוחה של תכנית אשר טרם החלו בהליכי תכנונה.

12.5 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, גם במקרה בו היה מקום להתחשב בכלל ההפקעות אשר בוצעו, הרי שבהתאם להוראותיה המפורשות של תכנית כס/מק/25/1/מב, כמוצג בטבלת הזכויות והוראות הבנייה בסעיף 5, <u>זכויות הבנייה יחושבו משטח המגרש המקורי, לפני הרחבת הדרך</u>. דהיינו, השטח לחישוב זכויות הבנייה הינו שטח החלקה בניכוי ההפקעה הראשונה לצורך יצירת הדרך בלבד.

12.6 בהתאם לתשריט חלוקה אשר צורף לבקשה להיתר בנייה מס' 20150145, מיום 15/07/2015, בנכס הנדון, עולה כי ההפקעה המקורית הייתה בשטח מדוד של כ- 154 מ"ר ואילו ההפקעה הנוספת לצורך הרחבת דרך בשטח מדוד של כ- 100 מ"ר.

12.7 לאור האמור לעיל, הוועדה הגיעה למסקנה כי השטח לחישוב זכויות הבנייה לתעשייה בחלופה 1 הינו 2,893 מ״ר (3,047-154 מ״ר).

12.8 **השווי למ״ר מבונה לתעשייה** – שמאית המשיגה חולקת על החלטת השמאית המחוזית אשר קבעה כי השווי למ״ר מבונה לתעשייה בנכס הנדון הינו 2,000 ₪, וטענה כי השווי הינו, לכל הפחות, 2,507 ₪ למ״ר מבונה.

12.9 הוועדה בחנה את נתוני השווי לתעשייה בשומות אשר הונחו בפניה, וסבורה כי גישת השומה המתאימה ביותר הינה גישת השווי השיורי לצד גישת היוון ההכנסות.

12.10 בגישת ההשוואה נבחנו עסקאות בסביבת הנכס בין השנים 2013–2015, תוך שהובאה בחשבון התאמה ליחס נטו/ברוטו בשיעור של 20% וכן התאמה למועד קובע והיקף העסקאות, בשיעור של 10%, כמוצג להלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח נטו	שטח ברוטו	תמורה	שווי למ״ר בנוי ברוטו
08/12/2015	7606/91	התע״ש 26	145 מ״ר	174 מ״ר	1,200,000 ₪	6,897 ₪
07/12/2014	7606/90	התע״ש 23	594 מ״ר	713 מ״ר	4,600,000 ₪	6,453 ₪
10/10/2013	7607/125	התע״ש 20	176 מ״ר	211 מ״ר	1,339,500 ₪	6,342 ₪
29/08/2013	7606/74	הנגר 10	106 מ״ר	127 מ״ר	610,000 ₪	4,796 ₪
05/03/2013	7606/91	התע״ש 26	105 מ״ר	126 מ״ר	650,000 ₪	5,159 ₪
ממוצע						5,929 ₪
יזמות						1.10
עלות בנייה						3,000 ₪
שווי מ״ר מבונה						2,390 ₪
התאמה למועד קובע והיקף העסקה						1.10
שווי מ״ר מבונה מתואם לתעשייה						2,629 ₪

12.11 בגישת היוון ההכנסות בחנו את נתוני השווי אשר הוצגו ע״י הצדדים, לרבות נתוני השכירות אשר הוצגו ע״י שמאית המשיגה במסגרת ההשגה דנן, מהם עולה כי שכ״ד לתעשייה, במועד הקובע, הינו בטווח של 45 ₪ – 50 ₪ למ״ר. בהתחשב כי מרבית נתוני השכירות אשר הוצגו ע״י הצדדים משקפים הלכה למעשה שווי של יחידות פרנסה, ולאחר ביצוע התאמה נדרשת להיקף שטחי הבנייה לתעשייה בנכס הנדון, אנחנו בדעה כי דמ״ש הממוצעים לתעשייה, במועד הקובע, הינם כ- 42 ₪ למ״ר. לצורך חישוב השווי לקרקע, הובא בחשבון שיעור היוון לתעשייה של 8%, בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2015, ויזמות בשיעור של 10% בהתאם להחלטת

השמאית המחוזית, תוך שהתקבל שווי של כ- 2,700 ₪ למ״ר מבונה, כמוצג להלן:

דמי שכירות לתעשייה	42 ₪
דמי שכירות שנתיים	504 ₪
שיעור היוון לתעשייה	8%
שווי בנוי	6,300.0 ₪
יזמות	1.10
עלות בנייה	3,000 ₪
שווי למ״ר מבונה	2,727 ₪

12.12 יובהר כי דמי השכירות נשוא עסקאות ההשוואה, אשר הוצגו ע״י הצדדים, מגלמים את תרומת שטח החצר.

12.13 בשקלול נתוני ההשוואה לעיל, ובהתחשב במאפייניו של הנכס ומיקומו, מתקבל כי שווי מ״ר מבונה לתעשייה, המגלם את תרומת החצר לשווי, הינו כ- 2,700 ₪ למ״ר.

12.14 **היקף שטחי השירות** - בהתחשב בהחלטת רמ״י מס׳ 988 מיום 22/10/2003, מקובלת על הוועדה החלטת השמאית המחוזית לתוספת שטחי שירות לתעשייה בשיעור של 20% מהשטח העיקרי.

12.15 שוק נכסי המקרקעין לתעשייה נוהג להכליל את שטחי השירות כחלק מהנכס הסחיר ומשלם בגינם תמורה מלאה, בין אם עסקינן במכר ובין אם עסקינן בשכירות. בהתחשב באופי וברמת הבינוי בסביבה, הוועדה סבורה כי יש לקבוע שיעור העמסה (יחס נטו ברוטו) של 20%, אשר יחושב לפי מקדם שווי 1.

12.16 **חריגת שטחי שירות מקווי בניין** – הוועדה אינה מקבלת את עמדת שמאית המשיגה לפיה שטחי השירות חורגים מהתכסית המותרת ולכן לא ניתן לבנות בהתאם לתכנית החלה. ראשית, בהתאם לחוזה החכירה בנכס הותרה קיבולת בנייה בשיעור של 50% בשתי קומות, כך שבפועל אין מניעה לניצול מלוא זכויות הבנייה בתוספת שטחי השירות, במגבלת התכסית המותרת של 50% בנייה. שנית, בהתאם להוראות תכנית כס/1/1 נקבע כי זכויות הבנייה לתעשייה הינן בשיעור של 50% בגובה מקסימלי אשר יאושר ע״י הוועדה המקומית. דהיינו, גם בהתאם להוראות התכנית לא קיימת מגבלת גובה של קומה אחת בלבד, כמוצע ע״י שמאית המשיגה. בהקשר זה, אף צוין במסגרת הכרעת כהן, בנכס הנדון, כי השמאי מטעם הוועדה המקומית טען כי הוועדה מתירה בפועל בינוי בן 2 קומות.

12.17 **עלויות הפיתוח** – הוועדה מקבלת את העמדה העקרונית של הצדדים והשמאית המחוזית לפיה בהיעדר דוח עלויות פיתוח המיוחס באופן ספציפי לנכס הנדון, קיימת

העדפה להסתמכות על תעריפי אגרות והיטלי פיתוח של עיריית כפר סבא, בהתאם למדרג הקדימות המצוין בהוראות פרק ה' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי. לאור האמור, ובהתחשב בתעריף האגרות והיטלי הפיתוח העדכני של עיריית כפר סבא, תוך ביצוע התאמה למועד הקובע, מתקבל כדלקמן:

	מפעל מים	**סלילת מדרכות וכבישים**	**תיעול**	**דמי הקמה**	**סה"כ**
מ"ר קרקע	₪ 8.0	₪ 76.7	₪ 17.0	-	₪ 101.7
מ"ר מבונה	₪ 63.1	₪ 160.8	₪ 56.3	₪ 75.8	₪ 356.0

<u>חלופה 2:</u>

12.18 **שווי מ"ר מבונה למשרדים/תעסוקה בחלופה 2** – שמאית המשיגה חולקת על החלטת השמאית המחוזית אשר קבעה כי השווי למ"ר מבונה למשרדים/תעסוקה בנכס הנדון הינו 2,150 ₪, וטענה כי השווי הינו 1,830 ₪ למ"ר מבונה, כנטען ע"י שמאי המשיבה ובהכרעת כהן בנכס הנדון.

12.19 ראשית, הוועדה רואה לנכון לציין כי בניגוד לנטען ע"י שמאית המשיגה, שמאי המשיבה אמנם טען בשומתו לשווי למשרדים של 1,830 ₪ למ"ר מבונה, אולם המדובר בשווי ללא פיתוח. שמאי המשיבה ציין בשומתו כי השווי למשרדים, במועד הקובע בגין חלופה 2, כולל פיתוח, הינו 2,180 ₪ למ"ר מבונה.

12.20 מקובלת על הוועדה עמדת שמאית המשיגה לפיה ישנה העדפה ברורה לניתוח נתוני השוואה למשרדים בנכס הנדון על פני נכסים אחרים בסביבה, נוכח היעדר הצורך בביצוע ההתאמות כלשהן, לרבות בגין מיקום ומאפייני בינוי. לצורך בחינת השווי הובאו בחשבון עסקאות מכר אשר בוצעו בנכס הנדון בשנת 2015, כמוצג להלן, תוך שהובאה בחשבון התאמה ליחס נטו/ברוטו בשיעור של 20%. בחילוץ השווי הובאה בחשבון יזמות בשיעור של 20%, בהתאם לסעיף 5 בפרק י"ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי. כמו כן, הובאה בחשבון עלות בנייה ישירה למבנה משרדים עילי, ברמת מעטפת, בסך של 4,530 ₪ למ"ר, בהתאם למחירון "דקל" לחודש יולי 2015, בתוספת עלות עקיפה מינימלית בשיעור של 15%, ובסה"כ כ- 5,200 ₪.

תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**קומה**	**שטח נטו**	**שטח ברוטו**	**תמורה**	**שווי למ"ר בנוי ברוטו**
26/05/15	7607/135	התע"ש 18	2	61 מ"ר	73 מ"ר	₪ 747,365	₪ 10,210
26/05/15	7607/135	התע"ש 18	לא צוין	146 מ"ר	175 מ"ר	₪ 1,398,914	₪ 7,985
27/05/15	7607/135	התע"ש 18	1	224 מ"ר	269 מ"ר	₪ 2,367,682	₪ 8,808
27/05/15	7607/135	התע"ש 18	2	89 מ"ר	107 מ"ר	₪ 925,679	₪ 8,667

24/09/15	7607/135	התע"ש 18	3	226 מ"ר	271 מ"ר	₪ 2,278,834	₪ 8,403
שווי ממוצע							₪ 8,815
יזמות							1.20
עלות בנייה							₪ 5,200
שווי מ"ר מבונה							₪ 2,146

12.21 הוועדה קראה בעיון את הכרעת כהן בנכס הנדון וסבורה שיש לתת משקל גבוה יותר לעסקאות אשר בוצעו בנכס הנדון תוך הפחתת עלויות בנייה בהתאם למחירון דקל כמוצג לעיל.

12.22 לאור האמור לעיל, הוועדה מאמצת את השווי למשרדים/תעסוקה אשר נקבע בהחלטת השמאית המחוזית של 2,150 ₪ למ"ר מבונה.

12.23 **שווי מ"ר מבונה למסחר** – הוועדה בחנה את נתוני ההשוואה למסחר אשר הוצגו ע"י הצדדים, לרבות בהחלטת השמאית המחוזית, והחליטה לאמץ את השווי למסחר בסך של 5,022 ₪ למ"ר מבונה, אשר נקבע ע"י השמאית המחוזית ומוסכם על הצדדים.

12.24 **שטח עיקרי לתעסוקה** – הוועדה אינה מקבלת את השטח העיקרי למשרדים של 4,487 מ"ר, אשר הובא בחשבון בתחשיבה המעודכן של שמאית המשיגה לחלופה 2, במסגרת ההשגה הנדונה. בהתאם לתכנית 405-0117234 הותר שטח עיקרי של 6,270 מ"ר, כאשר בניכוי השטח למסחר בקומת הקרקע של כ- 1,383 מ"ר, נותרת יתרה לניצול לשימושי תעסוקה של 4,887 מ"ר. העובדה כי במסגרת היתר הבנייה הנוכחי נוצל שטח עיקרי של 4,487 מ"ר למשרדים, אין בה כדי להעיד כי השימוש המיטבי בנכס הינו מימוש חלקי של זכויות הבנייה הקיימות ו/או כי קיימת מגבלה תכנונית למימוש יתרת זכויות הבנייה במועד מאוחר יותר.

12.25 **היקף שטחי השירות** – בהתחשב באופי הבינוי וניתוח עסקאות ההשוואה כמוצג בהחלטת השמאית המחוזית, עולה כי מקדם ההעמסה המקובל למסחר הינו בגבולות של 10%, כאשר שטחי שירות אלו יחושבו לפי מקדם שווי 1.

12.26 בהתחשב באופי וברמת הבינוי בסביבה, ובהתאם לניתוח נתוני ההשוואה למשרדים, מקדם ההעמסה המקובל למשרדים הינו בשיעור של 20%, כאשר שטחי שירות אלה יחושבו לפי מקדם שווי 1. בניגוד לנטען ע"י שמאית המשיגה, הוועדה סבורה כי ליתרת שטחי השירות למשרדים ישנה תרומה חיובית לשווי הנכס, כפי שאף בא לידי ביטוי בבקשה להיתר בניה בנכס, כאשר בהתחשב בהיקף שטח זה הובאה בחשבון, על הצד הזהיר, תרומה לשווי בשיעור של 20%.

12.27 **חניה** – מקובלת עלינו הסכמת הצדדים והחלטת השמאית המחוזית לפיה לחניה התת

קרקעית אין תרומה חיובית לשווי, כפי שאף נדון והוכרע בהכרעת כהן לנכס הנדון.

12.28 **עלויות בניה** – כאמור בסעיף 12.17 לעיל לצורך חישוב השטח המבונה הובאו בחשבון כל שטחי הבניין, מעל ומתחת לקרקע, של 14,630 מ״ר.

<u>חלופות 3-8</u>

12.29 במסגרת ההשגה על החלטת השמאית המחוזית התמקדו טיעוני הצדדים בחלופות תחשיב מס׳ 1-2. בהיעדר טיעונים בנוגע לעקרונות התחשיב ומקדמי השווי אשר נקבעו בהחלטת השמאית המחוזית בגין חלופות תחשיב 3–8, החליטה הוועדה לאמץ את תחשיבי השומה בהחלטת השמאית המחוזית, תוך עדכון השווי לתעשייה ועלויות הפיתוח, כמפורט בהחלטתנו לעיל.

13. <u>תחשיב:</u>

13.1 <u>חלופה 1</u> – שווי מרכיב הקרקע, בשטח של 2,893 מ״ר, למטרת תעשייה, בניצול קיבולת הבנייה עפ״י התב״ע החוזית – תכנית כס/4/71:

שטח מגרש	2,893 מ״ר			
תיאור	**אחוזי בנייה**	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**סה״כ**
שטח עיקרי ק. ק.	40%	1,157.2 מ״ר	1.0	1,157.2 מ״ר
שטח עיקרי ק. א	10%	289.2 מ״ר	0.6	173.6 מ״ר
שטחי שירות	10%	289.3 מ״ר	1.0	289.30 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳				1,620.1 מ״ר
מ״ר מבונה כולל פיתוח				2,700 ₪
סה״כ שווי כולל פיתוח				4,374,216 ₪
ניכוי פיתוח	**שטח לחישוב**	**עלות למ״ר**	**סה״כ**	
מ״ר קרקע	2,893.0 מ״ר	101.7 ₪	294,218 ₪	
מ״ר מבונה	1,735.8 מ״ר	356.0 ₪	617,945 ₪	
סה״כ			912,163 ₪	
שווי הקרקע, ללא פיתוח				**3,462,053** ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח, במעוגל				**3,462,000** ₪

13.2 <u>חלופה 2</u> – שווי מרכיב הקרקע, בשטח של 2,793 מ״ר, למטרת מסחר ומשרדים, עפ״י הזכויות המוקנות בתכנית 405-0117234:

קומת קרקע למסחר	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי למסחר	1,382.54 מ״ר	1.00	1,383.54 מ״ר
שטחי שירות למסחר - 10%	153.62 מ״ר	1.00	153.62 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			1,537.16 מ״ר
שווי מ״ר מבונה למסחר			5,022 ₪
שווי קומת קרקע למסחר			**7,719,618** ₪
קומות לתעסוקה	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי לתעסוקה	4,887 מ״ר	1.00	4,887 מ״ר
שטחי שירות לתעסוקה - 20%	977 מ״ר	1.00	977 מ״ר
שירות מעל 20%	1,449 מ״ר	0.20	290 מ״ר
סה״כ			6,154 מ״ר
שווי מ״ר מבונה לתעסוקה			2,150 ₪
שווי הקומות לתעסוקה			**13,232,100** ₪
סה״כ שווי			**20,950,718** ₪
ניכוי פיתוח	**שטח לחישוב**	**עלות למ״ר**	**סה״כ**
מ״ר קרקע	2,793 מ״ר	101.7 ₪	284,048 ₪
מ״ר מבונה	14,630 מ״ר	356.0 ₪	5,208,280 ₪
סה״כ עלות פיתוח			5,492,328 ₪
שווי הקרקע, ללא פיתוח			**15,458,390** ₪
שווי הקרקע ללא פיתוח, במעוגל			**15,458,000** ₪

13.3 <u>חלופה 3</u> – שווי מרכיב הקרקע עפ״י הזכויות החוזיות לתעשייה ומלאכה, לשטח בנוי בקומת הקרקע של 67.37 מ״ר + 4.56 מ״ר כניסה מקורה + שטח בנוי של 107.50 מ״ר בקומה השנייה המשמש כמחסן בשימוש לתעשייה, בשנים 2011–2014:

שימוש	**שטח בנייה**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
תעשייה ומלאכה	67.37 מ״ר	1.20	80.84 מ״ר
כניסה מקורה	4.56 מ״ר	0.45	2.05 מ״ר
מחסן לתעשייה	107.50 מ״ר	0.50	53.75 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			136.65 מ״ר

שנה	**שווי למ״ר**	**עלויות פיתוח למ״ר**	**שווי מ״ר ללא פיתוח**	**סה״כ שווי ללא פיתוח**

2011	₪ 1,794	₪ 431	₪ 1,363	₪ 186,254
2012	₪ 1,869	₪ 438	₪ 1,431	₪ 195,546
2013	₪ 2,031	₪ 444	₪ 1,587	₪ 216,864
2014	₪ 2,052	₪ 451	₪ 1,601	₪ 218,777

13.4 <u>חלופה 4</u> – שווי מרכיב הקרקע לשטח בנוי בקומת הקרקע של 67.37 מ״ר, המשמש בפועל כפאב + 4.56 מ״ר כניסה מקורה + שטח בנוי של 107.50 מ״ר בקומה השנייה המשמש כאחסנה לפאב (מסחר), בשנים 2011–2014:

שימוש	**שטח בנייה**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
פאב	67.37 מ״ר	1.00	67.37 מ״ר
כניסה מקורה	4.56 מ״ר	0.45	2.05 מ״ר
אחסנה לפאב	107.50 מ״ר	0.50	53.75 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			123.00 מ״ר

שנה	**שווי למ״ר**	**עלויות פיתוח למ״ר**	**שווי מ״ר ללא פיתוח**	**סה״כ שווי ללא פיתוח**
2011	₪ 3,550	₪ 431	₪ 3,119	₪ 383,637
2012	₪ 3,535	₪ 438	₪ 3,097	₪ 380,931
2013	₪ 4,760	₪ 444	₪ 4,316	₪ 530,868
2014	₪ 4,804	₪ 451	₪ 4,353	₪ 535,419

13.5 <u>חלופה 5</u> – שווי מרכיב הקרקע עפ״י הזכויות החוזיות לתעשייה ומלאכה, לשטח בנוי של שני מבנים יבילים בשטח של 36 מ״ר + 45 מ״ר, המשמשים לתעשייה עם חצר בשטח של 200 מ״ר, המשמשת כשטח שירות לתעשייה, בשנים 2011-2014:

שימוש	**שטח בנייה**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
תעשייה ומלאכה	81 מ״ר	1.20	97.20 מ״ר
חצר	200 מ״ר	0.30	60.00 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			157.20 מ״ר

שנה	**שווי למ״ר**	**עלויות פיתוח למ״ר**	**שווי מ״ר ללא פיתוח**	**סה״כ שווי ללא פיתוח**
2011	₪ 1,794	₪ 431	₪ 1,363	₪ 214,264
2012	₪ 1,869	₪ 438	₪ 1,431	₪ 224,953
2013	₪ 2,031	₪ 444	₪ 1,587	₪ 249,476
2014	₪ 2,052	₪ 451	₪ 1,601	₪ 251,677

13.6 <u>חלופה 6</u> – שווי מרכיב הקרקע לשטח בנוי של שני מבנים יבילים בשטח של 36 מ״ר + 45 מ״ר, המשמשים בפועל כמשרדים להשכרת רכב (מסחר) עם חצר בשטח של 200 מ״ר, המשמשת כשטח שירות למסחר, בשנים 2011-2014:

שימוש	**שטח בנייה**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
משרדים להשכרת רכב	81 מ״ר	0.75	60.75 מ״ר
חצר	200 מ״ר	0.38	76.00 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			136.75 מ״ר

שנה	**שווי למ״ר**	**עלויות פיתוח למ״ר**	**שווי מ״ר ללא פיתוח**	**סה״כ שווי ללא פיתוח**
2011	₪ 3,550	₪ 431	₪ 3,119	₪ 426,523
2012	₪ 3,535	₪ 438	₪ 3,097	₪ 423,515
2013	₪ 4,760	₪ 444	₪ 4,316	₪ 590,213
2014	₪ 4,804	₪ 451	₪ 4,353	₪ 595,273

13.7 <u>חלופה 7</u> – שווי מרכיב הקרקע עפ״י הזכויות החוזיות לשטח בנוי בקומה השנייה, בשטח של 107.50 מ״ר, למטרת תעשייה, בשנת 2013:

שימוש	**שטח בנייה**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
תעשייה בקומה א׳	107.50 מ״ר	1.00	107.50 מ״ר

שנה	**שווי למ״ר**	**עלויות פיתוח למ״ר**	**שווי מ״ר ללא פיתוח**	**סה״כ שווי ללא פיתוח**
2013	₪ 2,031	₪ 444	₪ 1,587	₪ 170,603

13.8 <u>חלופה 8</u> – שווי מרכיב הקרקע לשטח בנוי בקומה השנייה, בשטח של 107.50 מ״ר, למטרת מגורי עובדים זרים, בשנת 2013:

שימוש	**שטח בנייה**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
מגורים עובדים זרים - קומה א׳	107.50 מ״ר	1.25	134.38 מ״ר

שנה	**שווי למ״ר**	**עלויות פיתוח למ״ר**	**שווי מ״ר ללא פיתוח**	**סה״כ שווי ללא פיתוח**
2013	₪ 2,031	₪ 407	₪ 1,624	₪ 218,233

14. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע כדלקמן:

14.1 **שווי חלופה 1** – שווי זכויות הבעלות לקרקע, בשטח של 2,893 מ״ר, למטרת תעשייה, בניצול קיבולת הבנייה החוזית עפ״י תכנית כס/4/71, הינו במעוגל 3,462,000 ₪.

14.2 **שווי חלופה 2** – שווי זכויות הבעלות לקרקע, בשטח של 2,793 מ״ר, למטרת מסחר ומשרדים, עפ״י הזכויות המוקנות בתכנית 405-0117234, הינו במעוגל 15,458,000 ₪.

14.3 **שווי חלופה 3** – שווי זכויות הבעלות לקרקע עפ״י הזכויות החוזיות לתעשייה ומלאכה, לשטח בנוי בקומת הקרקע של 67.37 מ״ר + 4.56 מ״ר כניסה מקורה + שטח בנוי של 107.50 מ״ר בקומה השנייה המשמש כמחסן בשימוש לתעשייה, בשנים 2011–2014 הינו במעוגל:

שנה	סה״כ שווי ללא פיתוח
2011	186,000 ₪
2012	195,500 ₪
2013	217,000 ₪
2014	219,000 ₪

14.4 **שווי חלופה 4** – שווי זכויות הבעלות לקרקע לשטח בנוי בקומת הקרקע של 67.37 מ״ר, המשמש בפועל כפאב + 4.56 מ״ר כניסה מקורה + שטח בנוי של 107.50 מ״ר בקומה השנייה המשמש כאחסנה לפאב (מסחר), בשנים 2011–2014 הינו במעוגל:

שנה	סה״כ שווי ללא פיתוח
2011	383,500 ₪
2012	381,000 ₪
2013	531,000 ₪
2014	535,500 ₪

14.5 **שווי חלופה 5** – שווי זכויות הבעלות לקרקע עפ״י הזכויות החוזיות לתעשייה ומלאכה, לשטח בנוי של שני מבנים יבילים בשטח של 36 מ״ר + 45 מ״ר, המשמשים לתעשייה עם חצר בשטח של 200 מ״ר, המשמשת כשטח שירות לתעשייה, בשנים 2011-2014 הינו במעוגל:

שנה	סה״כ שווי ללא פיתוח
2011	214,000 ₪

2012	225,000 ₪
2013	249,500 ₪
2014	251,500 ₪

14.6 **שווי חלופה 6** – שווי זכויות הבעלות לקרקע לשטח בנוי של שני מבנים יבילים בשטח של 36 מ״ר + 45 מ״ר, המשמשים בפועל כמשרדים להשכרת רכב (מסחר) עם חצר בשטח של 200 מ״ר, המשמשת כשטח שירות למסחר, בשנים 2011-2014 הינו במעוגל:

שנה	סה״כ שווי ללא פיתוח
2011	426,500 ₪
2012	423,500 ₪
2013	590,500 ₪
2014	595,000 ₪

14.7 **שווי חלופה 7** – שווי זכויות הבעלות לקרקע עפ״י הזכויות החוזיות לשטח בנוי בקומה השנייה, בשטח של 107.50 מ״ר, למטרת תעשייה, בשנת 2013 הינו במעוגל 170,500 ₪.

14.8 **שווי חלופה 8** – שווי זכויות הבעלות לקרקע לשטח בנוי בקומה השנייה, בשטח של 107.50 מ״ר, למטרת מגורי עובדים זרים, בשנת 2013 הינו במעוגל 218,000 ₪.

כל הערכים אינם כוללים מע״מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

על החלטה זו ניתן לעתור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע״י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
גילי בלולו	עו״ד מיכל כהן	דנה שיחור
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו״ר הוועדה	שמאית מכריעה