# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965


---

**עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין**

ז' סיון תשפ"ה (3 יוני 2025)

מינוי מס': 1833-2024

לכבוד:

| **המבקשת** | **המשיבה** |
|---|---|
| ע.ז.י- כסלו בע"מ | הוועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל |
| באמצעות השמאית דניאלה פז ארז | באמצעות השמאי אהרון ויסבלום |
| בדוא"ל: daniela@pazgroup.co.il | בדוא"ל: office@rea.co.il |

**<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>**
**<u>חלקה 41 (חלק) בגוש 17743, מגרש מס' 102 לפי תכנית 212-1006931, נוף הגליל</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

### 1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

### 2. <u>מהות ההשבחה</u>

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורה של תכנית מספר 212-1006931.

### 3. <u>מועד קובע לשומה</u>[1]

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| 212-1006931 | 17.04.2024 |

### 4. <u>פרטי הנכס</u>

| נושא | פרטים |
|---|---|
| מהות הנכס | מגרש ריק ביעוד של מסחר ותעסוקה. |
| גוש | 17743 |
| חלקה | 41 |
| מגרש | 102 לפי תכנית 212-1006931. |
| שטח המגרש | 1,497 מ"ר. |
| זכויות קנייניות | חכירה. |
| מיקום | רחוב הגלבוע, אזור התעשייה א' נוף הגליל. |

מגרש 102 שפרטיו לעיל יקרא להלן "**מגרש הנכס**".

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

**5. <u>דיון וסיור בנכס</u>**

5.1. ביום 2.1.2025 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם ההזדמנות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס נערך ביום 21.5.2025 ע"י החת"מ, ללא נוכחות הצדדים.

**6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס נמצא בחלק הצפון-מזרחי של אזור תעשייה א' של העיר נוף הגליל, המצוי במרכז, לערך, של השטחים הבנויים בעיר, וגבולותיו הינם: מצפון- רחוב הפסגות ולאחריו השכונה הצפונית; ממזרח- אזור התעשייה ב'; מדרום- רחוב מעלה יצחק; ממערב- רחוב מנחם אריאב ולאחריו השכונה הצפונית.

הגישה העיקרית לאזור התעשייה א' הינה באמצעות שדרות מנחם אריאב, המסתעפות צפונה מרחוב מעלה יצחק, בסמוך להתחברותו של רחוב מעלה יצחק לדרך מספר 75 (דרך הציונות) המחברת בין העיר נצרת (מצפון) לדרך מספר 60 מדרום אשר בהמשך ממשיכה דרומה וחוצה את עמק יזרעאל בואכה העיר עפולה.

הבנייה באזור התעשייה מאופיינת במבני תעשיה ומשרדים, המשמשים למפעלים, מבני ציבור, משרדים ושטחי מסחר.

הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

חלקה 41, הינה חלקה גדולה, הממוקמת בצמוד וממזרח לרחוב מנחם אריאב, שצורתה אינה רגולרית ושטחה הרשום 65,246 מ"ר.

מגרש הנכס ממוקם במרכזה של החלקה לערך, בצמוד ומדרום למפגש שבין רחוב מנחם אריאב ודרך אמיר חורי, ובצמוד וממערב למבנה המשמש לתחנת המשטרה.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

מגרש הנכס הינו בשטח של 1,497 מ"ר, צורתו אינה רגולרית, דמוית משולש שווה שוקיים, שצלע הבסיס שלו, הסמוכה למפגש הרחובות מנחם אריאב-דרך אמיר חורי, קמורה בהתאם לתוואי של מפגש הרחובות, וגבולותיו הינם:

גבול צפוני, שהוא המהווה את צלע הבסיס כאמור, שאורכו כ- 69 מ', והוא בחזית המגרש לדרך הגישה לאזור התעשייה ולדרך אמיר חורי החוצה את שטח החלקה ממערב למזרח.

גבול דרום-מזרחי, שאורכו כ- 43 מ', ולאחריו מבנה המשמש את תחנת משטרה נוף הגליל.

גבול דרום-מערבי, שאורכו כ- 49 מ' ולאחריו שטח בתחום החלקה שאינו מבונה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

ממזרח לתחנת המשטרה בנוי בניין משרדים חדש בגובה של 7 קומות מעל לקומת מסחר ושתי קומות מרתף.

מצפון לדרך אמיר חורי קיים מתחם מסחרי, הידוע בשם "מול הרים", והוא בגובה של 1-2 קומות, הבנויות בצורת האות "ח", כאשר החצר הפתוחה משמשת לחניית כלי רכב.

במועד הסיור, מגרש הנכס מגודר ואינו מבונה, ובצומת הרחובות מנחם אריאב-אמיר חורי מבוצעות עבודות לשיפור הגישה למתחם.

### 7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית ג/18110- מתחם מסחר ותעסוקה בנצרת עילית,</u> שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6135 מיום 16.9.2010, חלה על שטח של כ- 79 דונם, ונועדה לשנות ייעודו של מגרש תעשייה לייעוד של מסחר ותעסוקה לצורך הקמת מרכז מסחר ותעסוקה (משרדים והיי-טק).

לפי תשריט התכנית, מרבית השטחים שבתחום התכנית אכן נקבעו ביעוד של "מסחר ותעסוקה", אך מגרש הנכס, שסומן כמגרש מספר 102, נקבע ביעוד של "תעשיה", שהשימושים המותרים בו, לפי הוראות התכנית הינם:

מבנים לתעשייה- לרבות משרדי המפעל, מתקני רווחה לעובדים (מועדון, חדר אוכל), מרכז מבקרים, ושרותים אחרים לאזור תעשייה;

מלאכה ואחסון- בתי מלאכה לאחזקה, מחסנים וסככות.

להלן הוראות הבניה שנקבעו בעניינו של מגרש 102:

| נתון | | הוראה |
|---|---|---|
| שטח מגרש מזערי | | 1,500 מ"ר |
| שטחים מעל הקובעת לכניסה | עיקרי | 300 מ"ר |
| | שירות | 300 מ"ר |
| תכסית | | 40% |
| גובה מבנה | | 12 מ' |
| מספר קומות מעל לכניסה הקובעת | | 2 |
| קווי בניין | | 5 מטר לכל הכיוונים. |

להלן הוראות נוספות שהן רלוונטיות למגרש הנכס:

תכנית הבינוי למגרש 102 כלולה בנספח הבינוי של תכנית זו.

[2]. יצוין כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, ולפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

לפי נספח התנועה של התכנית, תקן החניה לתעשייה הינו 1:70 (עבור 5,100 מ"ר תעשיה נדרשים 73 מקומות חניה ו- 6 מקומות חניה תפעוליים). 73 מקומות החניה יהיו במסגרת בנין במגרשים 101-100, ומגרשים "עלית" + 6 תפעוליות.

תנאים להיתר בניה:

- הגשת נספח לעיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר.
- הגשת תכנון מפורט של כל הדרכים בתכנית/הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית/מפקח התעבורה המחוזי.
- הגשת תכנון מפורט של חניונים תת-קרקעיים לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי כניסה ויציאה למתחם, לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- הסדרת נושא אחוד וחלוקה כנדרש בחוק תו"ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

<u>"מצב חדש"</u>

7.2. <u>תכנית מתאר כוללנית נצרת עילית מספר 212-0137604</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 8134 מיום 4.3.2019, קובעת הוראות להכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו.

לפי תשריט התכנית מגרש הנכס הינו ביעוד של "מגורים מסחר ותעסוקה" והוא חלק ממתחם 5 (לב העיר), ותא שטח 157.

לפי הוראות התכנית, בתאי שטח 156 ו- 157 גובה הבניה יהיה עד ל- 24 קומות.

7.3. <u>תכנית מס' 212-1006931- מגרש 102 מסחר ותעסוקה</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 12267 מיום 2.4.2024, הינה תכנית נקודתית למגרש הנכס, ששטחו כאמור 1,497 מ"ר, והיא נועדה לשנות את ייעודו מתעשייה לייעוד של "מסחר ותעסוקה", ולקבוע הוראות להקמת מבנה מסחר ותעסוקה בן 12 קומות הכולל שימושי מסחר בקומת הקרקע.

לפי תשריט התכנית מגרש 102 נקבע ביעוד של "מסחר ותעסוקה" עם חזית מסחרית לאורך גבולות המגרש הפונים לרחוב.

לפי הוראות התכנית, השימושים המותרים במגרש הינם כל סוגי המסחר, כל סוגי המשרדים, מכללות ומוסדות לימוד, שירותים רפואיים, חדרי כושר וסטודיו.

שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע לאורך החזית הפעילה.

הזכויות והוראות הבניה במגרש הינן כלהלן:




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| נושא | הוראה |
|---|---|
| שטחי עיקריים מעל הכניסה הקובעת | מסחר- 385 מ"ר.<br>תעסוקה- 8,000 מ"ר.<br>מרפסות- 600 מ"ר |
| שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת | 2,705 מ"ר. |
| שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת במ"ר | 2,994 מ"ר. |
| תכסית | 70% |
| גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת | 50 מ'. |
| מספר קומות | מעל הכניסה הקובעת- 12<br>מתחת לכניסה קובעת- 2 |
| קווי הבניין | לפי תשריט. |

- הועדה המקומית רשאית לאשר גלריה או קומה חלקית בקומת הקרקע. קומת הגלריה לא תיכלל במניין הקומות אך תחושב במניין זכויות הבניה המותרות.
- יותר קו בניין אפס תת-קרקעי.
- תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין ועד לקו המגרש.
- תותר הבלטת הגגון/פרגולה בקומת המסחר, 2 מ' מעבר לקו הבניין.
- שטחי השירות משותפים למסחר ותעסוקה.
- יותר ניוד של שטח עיקרי לשירות.
- החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר. תותר השלמת תקני חניה במגרשים 200 ו- 502 מתכנית 212-0603654.
- לפי סעיף שלבי הביצוע בתכנית, מתן תעודת אכלוס הותנתה בשדרוג צומת הרחובות 101 ומנחם אריאב כפי שמתואר בנספח התנועה, וביצוע בפועל של דרך מספר 104.

**8. <u>רישוי</u>**

להלן נתונים/מסמכי רישוי רלוונטיים לשומה זו, שאותרו באתר הועדה המקומית:

8.1. ביום 29.7.2024 אישרה רשות הרישוי בתנאים עבודות חפירה ודיפון לבניה חדשה- מתחם "מול ההרים" ע.ז.י כסלו בע"מ (מגרש 102 לפי תכנית 212-1006931).

8.2. ביום 29.7.2024 אישרה רשות הרישוי בתנאים הקמת בניין משרדים בן 11 קומות מעל קומה מסחרית ומעל לשני מרתפי חניה (סה"כ 14 קומות).

להלן השטחים המבוקשים לפי טבלת השטחים שפורטה בשומת המבקשת:




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שטחים עיקריים:

| קומה | מסחר והסעדה | משרדים ותע"י | מרפסת | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| -2 | | | | |
| -1 | | | | |
| קרקע | 379.79 | | | 379.79 |
| 1 | | 726.53 | 54.54 | 781.07 |
| 2 | | 726.57 | 54.95 | 781.52 |
| 3 | | 726.53 | 54.54 | 781.07 |
| 4 | | 726.57 | 54.95 | 781.52 |
| 5 | | 726.53 | 54.54 | 781.07 |
| 6 | | 729.73 | 54.95 | 784.68 |
| 7 | | 729.69 | 54.54 | 784.23 |
| 8 | | 726.57 | 54.95 | 781.52 |
| 9 | | 726.53 | 54.54 | 781.07 |
| 10 | | 726.57 | 36.38 | 762.95 |
| 11 | | 726.50 | 66.62 | 793.12 |
| 12 (גג) | | | | |
| **סה"כ** | **379.79** | **7,998.32** | **595.50** | **8,973.61** |

שטחי שירות:

| קומה | מרחב מוגן | מבואות ומדרגות | טכני | חניה | אחסנה | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| -2 | | 79.05 | 160.14 | 1,148.16 | 23.79 | 1,411.14 |
| -1 | | 66.25 | 85.41 | 1,182.47 | 10.14 | 1,344.27 |
| קרקע | 15.02 | 178.72 | 39.11 | | 154.84 | 387.69 |
| 1 | 31.08 | 147.92 | 11.69 | | 12.38 | 203.07 |
| 2 | 31.08 | 147.86 | 11.69 | | 12.38 | 203.01 |
| 3 | 31.08 | 147.92 | 11.69 | | 12.38 | 203.07 |
| 4 | 31.08 | 147.86 | 11.69 | | 12.38 | 203.01 |
| 5 | 31.08 | 147.92 | 11.69 | | 12.38 | 203.07 |
| 6 | 31.08 | 147.86 | 11.69 | | 9.22 | 199.85 |
| 7 | 31.08 | 147.92 | 11.69 | | 9.22 | 199.91 |
| 8 | 31.08 | 147.86 | 11.69 | | 12.38 | 203.01 |
| 9 | 31.08 | 147.92 | 11.69 | | 12.38 | 203.07 |
| 10 | 31.08 | 147.84 | 11.70 | | 12.38 | 203.00 |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 31.08 | 147.65 | 11.70 | | 12.38 | 202.81 |
| 12 (גג) | | 11.72 | 65.86 | | | 77.58 |
| **סה"כ** | **356.90** | **1,962.27** | **479.13** | **2,330.63** | **318.63** | **5,447.56** |

**9. <u>מצב קנייני</u>**

9.1. להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק ביום 3.9.2024:

<u>גוש</u>: 17743

<u>חלקה</u>: 41

<u>שטח חלקה</u>: 65,246 מ"ר.

<u>בעלויות</u>: רשות הפיתוח.

<u>חכירה</u>: ביום 30.7.2006 נרשמה חכירה ראשית לטובת תשלובת כיתן בע"מ, עד ליום 31.12.2013.

<u>הערות</u>: רשומות הערות רבות, לרבות הערה לפי סעיף 126 אשר נרשמה ביום 30.7.2006 לטובת המבקשת, וכן הערות על זכויותיה של המבקשת, לטובת אחרים לפי מסמכי התחייבות שעניינם בשטחי משרד, חנויות ומקומות חניה.

9.2. לפי מסמך אישור זכויות מטעם רמ"י מיום 30.11.2023, הזכויות במגרש 102 לפי תכנית ג/18110 בשטח של 1,501 מ"ר (גו"ח 17743/41), רשומות אצל רמ"י על-שם ע.ז.י כסלו בע"מ, שלה הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד ליום 2.7.2060.

**10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך יעשה גם בשומה הנדונה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

באומדן ההשבחה יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מגרש הנכס באזור התעשיה א' אשר במרכזה של העיר נוף הגליל.

10.2. מאפייני אזור התעשייה והסביבה הקרובה אליו.

10.3. השימושים ושטחי הבנייה המותרים במגרש הנכס עובר לאישורה של התכנית, ולאחר אישורה.

10.4. רמת המחירים בסביבת של מגרש הנכס, בהתאם לשימושים השונים, נכון למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים להכרעה במחלוקות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

**11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>**

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי ובמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

סכום ההשבחה בשומות הצדדים:

| תכנית | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה (₪) | השבחה בשומת המבקשת (₪) |
|---|---|---|---|
| 212-1006931 | 17.04.2024 | 32,574,000 | 10,300,000 |

11.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

ב"מצב קודם" לשווי שטחי התעשייה ניתן מקדם 1.54 למ"ר מבונה, בשל התועלת הנובעת מחצר תעשייתית.

בהתאם לשומה שערך השמאי המכריע פז למתחם דודג' סנטר בנוף הגליל (להלן: "**שומת פז**"), נקבע יחס העמסה של 25% שטחי שירות למסחר במקדם 0.5, יחס זהה לשטחי שירות לתעסוקה/משרדים במקדם 1.0., ועלות עודפת למקום חניה של 20,000 ₪.

לפי הנמסר מהועדה לתכנון ובניה נוף הגליל, זמן הביצוע לתנאי האכלוס עומד על כשנה וחצי, החופף למשך הקמת הפרויקט המוערך ב- 2.5-3 שנים.

<u>ערכי שווי</u>

<u>תעשיה</u>

בשומת פז נקבע שווי של 2,114 ₪ למ"ר מבונה תעשייה, בהתבסס על דמי שכירות חודשיים של 28.8 ₪ למ"ר במפעל סלינה.

בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון השני של שנת 2023, נכון למועד הקובע דמ"ש לתעשייה עומדים על 35 ₪ למ"ר.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**


ובהתאם לנתונים שלעיל ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה תעשייה בנכס הנישום.

<u>מסחר</u>

בשומת פז בה נקבע שווי של 8,611 ₪ למ"ר מבונה מסחר, בהתבסס על שומת IFRS שנערכה במתחם, ודמ"ש ממוצעים של כ- 102 ₪ למ"ר לחודש במתחם דודג' סנטר.

השמאי המכריע פז ציין בשומתו, כי במתחם "ביג פאשן נצרת" דמ"ש הינם בממוצע של 158 ₪ למ"ר, ודמ"ש ממוצעים למסחר במתחם "מול הרים", הם של 130 ₪ למ"ר.

ובהתאם לנתונים שלעיל, בהתאמה למועד הקובע ועל הצד הזהיר, נקבע שווי של 8,611 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

<u>תעסוקה/משרדים</u>

להלן עסקאות מכר למשרדים בגו"ח נשוא השומה לפי שנים:

<u>שנת 2024</u>

| תאריך | ת"ח | שטח ברוטו | שטח נטו | קומה | חניות | מחיר מוערך (₪) | מחיר ללא חניה (₪)[3] | מחיר למ"ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29/05/24 | 66 | 73 | 58 | 6 | 0 | 1,058,500 | 1,058,500 | 14,500 |
| 14/04/24 | 81 | 102 | 81 | 8 | 2 | 1,789,500 | 1,619,500 | 15,877 |
| 14/04/24 | 64 | 90 | 72 | 6 | 0 | 1,386,750 | 1,386,750 | 15,408 |
| 02/04/24 | 75 | 174 | 139 | 7 | 3 | 3,001,500 | 2,746,500 | 15,784 |
| 18/03/24 | 72 | 84 | 68 | 7 | 2 | 1,579,487 | 1,409,487 | 16,780 |
| 18/03/24 | 80 | 102 | 81 | 8 | 1 | 1,480,000 | 1,395,000 | 13,676 |
| 18/03/24 | 70 | 102 | 81 | 7 | 0 | 1,446,200 | 1,446,200 | 14,178 |
| 26/02/24 | 49 | 70 | 56 | 5 | 0 | 1,075,500 | 1,075,500 | 15,364 |
| 21/02/24 | 53 | 90 | 72 | 5 | 0 | 1,384,500 | 1,384,500 | 15,383 |
| 21/02/24 | 46 | 66 | 53 | 5 | 0 | 1,024,500 | 1,024,500 | 15,523 |
| 21/02/24 | 61 | 156 | 125 | 6 | 2 | 2,867,178 | 2,697,178 | 17,290 |
| 21/02/24 | 65 | 84 | 67 | 6 | 0 | 1,257,000 | 1,257,000 | 14,964 |
| 21/02/24 | 56 | 98 | 78 | 6 | 0 | 1,792,732 | 1,792,732 | 18,293 |
| 21/02/24 | 57 | 340 | 272 | 6 | 4 | 5,836,369 | 5,496,369 | 16,166 |
| 15/02/24 | 0 | 162 | 121 | 7 | 2 | 3,281,000 | 3,111,000 | 19,204 |
| **ממוצע במעוגל (₪)** | | | | | | | | **15,900** |

[3] . לפי 85,000 ₪ לחניה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שנת 2023

| תאריך | ת"ח | שטח ברוטו | שטח נטו | קומה | חניות | מחיר מוערך (₪) | מחיר ללא חניה (₪) | מחיר למ"ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24/11/2023 | 116 | 331 | 331 | | | 4,800,000 | 4,800,000 | 14,502 |
| 15/11/2023 | 0 | 55 | 68 | 5 | 0 | 920,000 | 920,000 | 13,529 |
| 15/11/2023 | 0 | 55 | 68 | 5 | 0 | 920,000 | 920,000 | 13,529 |
| 29/09/2023 | 0 | 68 | 57 | 1 | 1 | 1,025,000 | 940,000 | 13,824 |
| 15/08/2023 | 25 | 51 | 68 | 2 | 0 | 980,000 | 980,000 | 14,412 |
| 25/07/2023 | 79 | 55 | 68 | 4 | 1 | 1,000,000 | 915,000 | 13,456 |
| 17/07/2023 | 13 | 68 | 68 | 1 | 1 | 850,000 | 765,000 | 11,250 |
| 14/07/2023 | 16 | 110 | 136 | 1 | 0 | 1,972,000 | 1,972,000 | 14,500 |
| 04/07/2023 | 103 | 196 | 196 | 6 | 2 | 3,650,000 | 3,480,000 | 17,755 |
| 25/06/2023 | 0 | 294 | 294 | 5 | 2 | 4,300,000 | 4,130,000 | 14,048 |
| 19/06/2023 | 0 | 98 | 123 | 1 | 2 | 1,900,000 | 1,730,000 | 14,065 |
| 01/04/2023 | 47 | 61 | 77 | 3 | 1 | 1,225,000 | 1,140,000 | 14,805 |
| 09/01/2023 | 21 | 123 | 99 | 2 | 2 | 1,695,330 | 1,525,330 | 12,401 |
| 09/01/2023 | 115 | 203 | 162 | 7 | 3 | 2,930,562 | 2,675,562 | 13,180 |
| **ממוצע במעוגל (₪)** | | | | | | | | **13,900** |

שנת 2022

| תאריך | ת"ח | שטח ברוטו | שטח נטו | קומה | חניות | מחיר מוערך (₪) | מחיר ללא חניה (₪) | מחיר למ"ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20/12/2022 | 74 | 55 | 68 | 4 | 1 | 940,170 | 855,170 | 12,576 |
| 13/07/2022 | 0 | 77 | 77 | 4 | 0 | 1,000,000 | 1,000,000 | 12,987 |
| 16/05/2022 | 121 | 203 | 203 | 7 | 2 | 2,203,549 | 2,033,549 | 10,017 |
| 02/05/2022 | 118 | 113 | 113 | 7 | 2 | 1,483,530 | 1,313,530 | 11,624 |
| 14/04/2022 | 2 | 132 | 132 | 1 | 2 | 1,600,000 | 1,430,000 | 10,833 |
| 03/04/2022 | 115 | 203 | 203 | 7 | 22 | 3,787,500 | 1,917,500 | 9,446 |
| 10/03/2022 | 121 | 203 | 203 | 7 | 2 | 2,203,549 | 2,033,549 | 10,017 |
| 27/02/2022 | 2 | 132 | 132 | 1 | 2 | 1,600,000 | 1,430,000 | 10,833 |
| 06/02/2022 | 118 | 113 | 113 | 7 | 2 | 1,483,530 | 1,313,530 | 11,624 |
| 25/01/2022 | 67 | 77 | 77 | 4 | 1 | 858,548 | 773,548 | 10,046 |
| 17/01/2022 | 43 | 114 | 114 | 3 | 2 | 1,727,863 | 1,557,863 | 13,665 |
| **ממוצע במעוגל (₪)** | | | | | | | | **11,200** |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בשומת פז נקבע שווי של 2,530 ₪ למ"ר מבונה משרדים נכון ליום 5.7.2022. שווי זה התקבל בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי משרדים בסך של 10,590 ₪.

בהתאם לנתונים שלעיל ובהתאמה למועד הקובע, ועל הצד הזהיר, נקבע שווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה לתעסוקה/משרדים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| מהות | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ (₪) |
|---|---|---|---|
| **"מצב קודם"** | | | |
| תעשייה | 300 | 1.4 | 1,344,000 |
| תעשייה שירות | 300 | 0.7 | 672,000 |
| **סה"כ שווי ב"מצב קודם" במעוגל** | | | **2,016,000** |
| **"מצב חדש"** | | | |
| מסחר | 385.0 | 1.0 | 3,315,235 |
| מסחר שירות | 96.3 | 0.5 | 414,404 |
| תעסוקה/משרדים עיקרי | 8,000 | 1.0 | 25,600,000 |
| תעסוקה/משרדים שירות | 2,000 | 1.0 | 6,400,000 |
| סה"כ שווי הקרקע ב"מצב חדש" | | | 35,729,639 |
| עלות עודפת לחניה תת-קרקעית | | | (1,140,000) |
| **סה"כ שווי ב"מצב חדש" במעוגל** | | | **34,590,000** |
| **השבחה** | | | **32,574,000** ₪ |

11.2. **<u>עיקרי שומת המבקשת</u>**

<u>שווי ב"מצב קודם" ביעוד לתעשייה</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי של 3,200 ₪ למר"א מבונה וסה"כ שווי של 2,016,000 ₪ למגרש בשטח של 1,497 מ"ר. כך שלטענת שמאי הוועדה שווי דונם ביעוד לתעשייה לשנת 2024 הינו 1,346,700 ₪.

קביעה זו נמוכה משמעותית מהשווי הנהוג כיום לקרקע בייעוד תעשייה, כל שכן בשימוש אפשרי לאחסנה, שהוא שימוש שהיה מותר במגרש הנכס לפי תכנית ג/18110.

שימושי אחסנה המותרים בתכנית מאפשרים הקמת מרכזים לוגיסטיים המהווים כיום מצרך מבוקש, הצריכה הפרטית כיום בישראל בגידול מתמיד.

ישראל נהנית מצריכה דמוגרפית מרשימה, שמגדילה ביקושים לסחורות מחו"ל. מספר המכולות הנכנסות לארץ כל שנה גדל, והיבוא מגדיל את הצורך בשטחי אחסון נרחבים עבור היבואנים. כאשר יש יותר סחורה, יש יותר צורך בשטחי אחסנה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה נכון למועד אישור התכנית, נותח מכרז רמ"י מספר 228/2022 לקרקע בייעוד תעשייה בנוף הגליל, (מגרש 11 לפי תכנית ג/6317 ששטחו 3,981 מ"ר), כלהלן:

| מהות | שטח במ"ר | מקדם שווי | מר"א/₪ |
|---|---|---|---|
| תעשייה קומת קרקע | 2,389 | 1.0 | 2,389 |
| תעשייה קומה א' | 2,389 | 0.6 | 1,433 |
| חצר | 1,592 | 0.3 | 398 |
| סה"כ מר"א | | | 4,220 |
| מחיר זכיה לא כולל פיתוח | | | 22,200,000 ₪ |
| **שווי למ"ר מבונה לשנת 2022** | | | **5,300** ₪ |

בהצמדה לשנת 2024 (עלייה שנתית של כ- 2.5%) מתקבל שווי של 5,600 ₪ למר"א מבונה, ושווי הנכס לפי שווי זה הינו:

| מהות | שטח במ"ר | מקדם שווי | מר"א/₪ |
|---|---|---|---|
| שטח בניה ברוטו | 600 | 1.0 | 600.0 |
| חצר | 897 | 0.3 | 269.1 |
| סה"כ מר"א | | | 869.1 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 5,600 ₪ |
| **סה"כ שווי במעוגל** | | | **4,900,000** ₪ |

לפי דו"ח נת"מ לחציון השני של שנת 2023, שווי דונם ממוצע למגרש תעשייה ולוגיסטיקה באזור הצפון הינו בטווח שבין 4.5-5 מש"ח, ובממוצע- 4.75 מש"ח לדונם, ובהתאמה לשטחו של מגרש הנכס- 7.1 מש"ח.

נוסף על כך, מהדו"ח עולה כי דמ"ש מקובלים עבור תעשייה ולוגיסטיקה הינם 45 ₪ למ"ר למבנים מסוג Class A.

לאור כל האמור, ובשקלול כלל הנתונים, שווי המגרש ב"מצב קודם" ביעוד תעשיה הינו בסך של 5,000,000 ₪.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

"מצב חדש"

מסחר

- להלן סקר שטחי מסחר ותיק בעיר, מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

| מיקום | תאריך | שטח מדווח | קומה/מס' קומות | מחיר מכירה (₪) | מחיר למ"ר במעוגל (₪) | פירוט |
|---|---|---|---|---|---|---|
| השקמה 2 | 20.03.23 | 45 | 1/1 | 485,000 | 10,800 | חנות שכונתית. |
| מרכז מסחרי לב העיר | 15.03.23 | 37 | 2/2 | 450,000 | 12,200 | מרכז מסחרי לב העיר. |
| השושנים 30 | 14.03.23 | 56 | 1/4 | 900,000 | 16,100 | מרכז שכונתי, קומת קרקע מסחרית. |
| מרכז מסחרי לב העיר | 09.02.23 | 36 | 1/2 | 400,000 | 11,100 | |
| מנחם אריאב 11 | 16.05.22 | 19 | 1/4 | 220,000 | 11,600 | מרכז שכונתי. |

- מחירי ביקוש להשכרת שטחי מסחר "קניון מול הרים":

יחידה בשטח 70 מ"ר מוצעת להשכרה לפי 130 ₪ למ"ר.

יחידה בשטח 220 מ"ר מוצעת להשכרה לפי 114 ₪ למ"ר.

- במרכז מסחרי "רסקו" מוצעת להשכרה חנות בשטח 46 מ"ר תמורת 4,100 ₪ לחודש, המשקף כ- 89 ₪ למ"ר.

- באתר "יד 2" מוצעת להשכרה מסעדה בשטח 220 מ"ר בקומת הקרקע תמורת 25,000 ₪ לחודש, המשקף כ- 114 ₪ למ"ר.

בהתחשב בהיקף השטחים, נקבעו דמי שכירות ראויים של 110 ₪ למ"ר המשקפים שווי של 17,600 ₪ למ"ר (שיעור היוון של 7.5%).



---


**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בשקלול כלל עסקאות ההשוואה וסקר דמי השכירות נקבע שווי של 17,000 ₪ למ"ר בנוי מסחר, ובניכוי יזמות (20%) ועלות בניה של 7,290 ₪ למ"ר (כולל כלליות בשיעור של 35%), מתקבל שווי מבונה של 6,870 ₪ למ"ר מסחר.

<u>תעסוקה</u>

בהתאם לתקן מס' 3 "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה, מסחר וקרקע חקלאית", גישת ההשוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך הערכת שווי הנכס.

בהתאם לכך, נערך סקר מחירים ע"י ניתוח מכרזי רמ"י לקרקעות ביעוד תעסוקה ומסחר בנוף הגליל:

מיקום: אזור התעשייה ציפורית (גו"ח 17465/1):

| **מכרז מס' 64/2022 מיום 1.6.2022 למגרש 3001 לפי תכנית 212-0596874** | | | |
|---|---|---|---|
| **שטח מגרש** | | | **2,069 מ"ר** |
| **שימוש** | **שטח ברוטו לשיווק** | **מקדם** | **מר"א** |
| מסחר | 828 | 2.0 | 1,655 |
| משרדים | 1,655 | 1.0 | 1,655 |
| סה"כ מר"א ברוטו לשיווק | | | 3,310 |
| מחיר זכיה כולל פיתוח | | | ₪ 7,504,279 |
| **מחיר למר"א מבונה ברוטו** | | | **₪ 2,267** |

| **מכרז מס' 64/2022 מיום 1.6.2022 למגרש 3002 לפי תכנית 212-0596874** | | | |
|---|---|---|---|
| **שטח מגרש** | | | **3,977 מ"ר** |
| **שימוש** | **שטח ברוטו לשיווק** | **מקדם** | **מר"א** |
| מסחר | 1,591 | 2.0 | 3,182 |
| משרדים | 3,182 | 1.0 | 3,182 |
| סה"כ מר"א ברוטו לשיווק | | | 6,363 |
| מחיר זכיה כולל פיתוח | | | 9,962,228 |
| **מחיר למר"א מבונה ברוטו** | | | **₪ 1,566** |

| **מכרז מס' 151/2023 מיום 12.7.2023 למגרש 3001 לפי תכנית 212-0596874 (מכרז חוזר)** | | | |
|---|---|---|---|
| **שטח מגרש** | | | **2,069 מ"ר** |
| **שימוש** | **שטח ברוטו לשיווק** | **מקדם** | **מר"א** |
| מסחר | 828 | 2.0 | 1,655 |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

| | | | |
|---|---|---|---|
| משרדים | 1,655 | 1.0 | 1,655 |
| סה"כ מר"א ברוטו לשיווק | | | 3,310 |
| מחיר זכיה כולל פיתוח | | | ₪ 7,265,863 |
| **מחיר למר"א מבונה ברוטו** | | | **₪ 2,195** |

להלן נתוני קרקע נוספים בסביבה:

מכרז רמ"י באזור התעשייה אלון תבור, סמוך לעפולה (הונח שטחי מסחר בתכסית של 35%):

| **מכרז מס' 215/2023 מיום 19.12.2023 למגרש 1000 לפי תכנית ג/15290** | | | |
|---|---|---|---|
| **שטח מגרש** | | | **8,099 מ"ר** |
| **שימוש** | **שטח ברוטו לשיווק** | **מקדם** | **מר"א** |
| מסחר | 2,835 | 2.0 | 5,669 |
| משרדים | 6,074 | 1.0 | 6,074 |
| סה"כ מר"א ברוטו לשיווק | | | 11,744 |
| מחיר זכיה כולל פיתוח | | | ₪ 23,709,773 |
| **מחיר למר"א מבונה ברוטו** | | | **₪ 2,019** |

עסקת מכר מיום 26.3.2023 בעפולה, בגו"ח 16758/117 מגרש 702. הונח שטחי מסחר בתכסית 35%:

| **שימוש** | **שטח ברוטו לשיווק** | **מקדם** | **מר"א** |
|---|---|---|---|
| מסחר | 2,966 | 2.0 | 5,933 |
| משרדים | 22,248 | 1.0 | 22,248 |
| סה"כ מר"א ברוטו לשיווק | | | 28,181 |
| מחיר מדווח | | | ₪ 40,000,000 |
| **מחיר למר"א** | | | **₪ 1,419** |

בשקלול הנתונים שלעיל מתקבל שווי של ₪ 1,900 למר"א ברוטו לשיווק.

נתוני המכירה בפרויקט הנדון כפי שהוצגו בשומת המשיבה הם בגבולות ₪ 13,000-16,000 למ"ר בנוי לשטחים קטנים. לאחר בחינה של נתונים אלו נמצא שהם סבירים ולכן קביעת שמאית המשיבה לשווי לתעסוקה של ₪ 3,200 למ"ר מבונה, היא בגבול הסביר.

ובהתאם, קובעת שמאית המבקשת את השווי המשוקלל כלהלן:

| **גישה** | **אחוז** | **שווי למ"ר** | **סכום (₪)** |
|---|---|---|---|
| השוואה | 70% | 1,900 | 1,330 |
| חילוץ | 30% | 3,200 | 960 |
| **שווי מר"א משוקלל במעוגל** | | | **₪ 2,300** |




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**


עלות עודפת לחניה תת קרקעית

בשומת הוועדה הופחתה עלות עודפת של 20,000 ₪ למקום חניה. עלות זו רחוקה מהמציאות ומהעלות בפועל.

בהתאם לטבלת מאזן החניה בתכנית ההגשה דרושים 74 מקומות חניה לפי תקן (70 לרכב פרטי, 3 לרכב נכה וחניה אחת לרכב תפעולי).

בפועל מתוכננים 51 מקומות חניה לרכב פרטי, 4 לרכב נכה ואחת לרכב תפעולי, סה"כ 56 מקומות חניה. 19 מקומות החניה החסרים מתוכננים בשטח מתחם "מול הרים" אשר בבעלות המבקשת.

לאור האמור, תובא בחשבון עלות עודפת עבור 74 מקומות חניה.

אין מחלוקת באשר לשווי של 85,000 ₪ למקום חניה.

לצורך אומדן עלות הסדרת מקום חניה בוצע ניתוח של שטח מקום חניה ברוטו (שטח מרתפי חניה בהפחתת שטח אחסנה), בהתאם לתכנית ההגשה, כמפורט להלן:

בקומה 1- 1,182.47 מ"ר חניה שירות, 85.41 מ"ר מערכות טכניות, 66.25 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות.

בקומה 2- 1,148.16 מ"ר חניה שירות, 160.14 מ"ר מערכות טכניות, 79.05 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות.

סה"כ 2,721.48 מ"ר המיועדים ל- 55 מקומות חניה בפועל, קרי- כ- 48.6 מ"ר למקום חניה ברוטו.

להלן התחשיב הראוי לצורך חישוב העלות העודפת למקום חניה:

| | |
|---|---|
| שווי מקום חניה בהתאם לשומת המשיבה | 85,000 ₪ |
| עלות בניה ישירה שטח תת-קרקעי לחניה תואם דו"ח אפס | 3,500 ₪ |
| עלויות עקיפות | 35% |
| שטח מקום חניה ממוצע | 48.6 מ"ר |
| סה"כ עלות בניה של מקום חניה | 229,625 ₪ |
| **עלות עודפת למקום חניה במעוגל** | **145,000** ₪ |

הערות:

- עלות בניה ישירה לשטח תת-קרקעי בהתאם למחירון דקל לשנת 2024. כמו כן, קיימים בידינו הסכמים פאושליים לבניית מרתפים ברחבי הארץ, המגלמים עלות של 3,400-3,900 ₪ למ"ר. נוסיף כי עלויות הבניה עלו בשנתיים האחרונות, בפרט מתחילת המלחמה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

- אחוז העלויות העקיפות תואם את מאפייני הפרויקט וסביבת הריבית. נכון להיום ריבית הפריים עומדת על 6%. במסגרת קבלת אשראי קבלני מתווסף סדר גודל של 1% עלות אשר מגדילה משמעותית את העלויות העקיפות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

| רכיב | שטח לשיווק במ"ר | שווי מר"א (₪) | סה"כ (₪) |
|---|---|---|---|
| **"מצב קודם"** | | | |
| **שווי "מצב קודם" (כמפורט לעיל)** | | | **5,000,000** ₪ |
| **"מצב חדש"** | | | |
| מסחר עיקרי + 15% העמסה | 442.75 | 6,870 | 3,041,693 ₪ |
| תעסוקה + 25% העמסה | 10,000 | 2,300 | 23,000,000 ₪ |
| סה"כ שווי "מצב חדש" | | | 26,041,693 ₪ |
| עלות עודפת לחניה תת-קרקעית (74 מקומות x 145,000 ₪) | | | (10,730,000) ₪ |
| סה"כ שווי "מצב חדש" בניכוי עלות עודפת | | | 15,311,693 ₪ |
| **השבחה במעוגל** | | | **10,300,000** ₪ |

11.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה</u>**

שומת המשיבה נערכה על הצד הזהיר, אולי זהיר מידי. שומת פז, עליה הסתמכה שומת המשיבה, היא מפורטת מאוד, במתחם דודג' סנטר הסמוך, ונקבעו בה ערכי שווי לתעשייה, מסחר ומשרדים.

יחד עם זאת, נוכח השומה האחרת, ממנה נראה כי שמאית המבקשת בוחרת לאמץ חלק מקביעותיו של השמאי פז מחד, ומנגד לדחות חלק אחר מקביעותיו, הרי שבמידה וחורגים מהשומה המכרעת, יש לשקול שיקולים נוספים לצורך קביעת ההשבחה הראויה, ולעניין זה יוזכר כי בסמכותו של השמאי המכריע לחרוג משומות הצדדים בהתאם לשיקול דעתו המקצועי (ראה עמ"נ 48410-01-14 אוברקוביץ נ' הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה).

<u>שווי מצב קודם לתעשייה</u>

שמאי המבקשת סבורים כי השווי של 1,345,000 ₪ לדונם תעשייה שנקבע בשומת המשיבה נמוך משמעותית מערכי השווי הנהוגים כיום בייעוד תעשייה. אלא שהם מתעלמים מכך שזכויות הבניה בנכס עומדות בסך-הכול על 20% עיקרי ו- 20% שירות.

המדובר בזכויות נמוכות דרמטית מהזכויות הנהוגות במגרשי תעשייה קלאסיים. ניתן לראות כי תכנית ג/18110 רוקנה את מרבית זכויות הבניה ממגרשי התעשייה לטובת מגרשי המסחר והתעסוקה בתכנית.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בשומת המשיבה, השווי במצב קודם חושב בהתאם לקיבולת האפשרית לרבות שטח החצר.

שמאי המבקשת מציעים לבחון את הנכס במצב קודם כמרלו"ג, אלא שמדובר בשטחי בניה מצומצמים, שאינם מתאימים למרלו"ג, אלא לכל היותר לתעשייה מסורתית.

שמאי המבקשת מציגים ניתוח למכרז רמ"י מס' 228/2022 לקרקע ביעוד תעשייה בנוף הגליל. ראשית, חישוב זכויות הבניה אינו נכון, מאחר וזכויות הבניה ברוטו בנכס שבמכרז עומדות על 180% ברוטו (100% שטח עיקרי לעומת 20% בנכס הנדון). בנוסף, לא חושב ניצול יעיל של מלוא התכסית האפשרית בקומת הקרקע.

מעבר לכך, מדובר במגרש שבוטלה בו הזכייה (הנכס משווק כיום בשנית במכרז מס' 161-2024). כלומר, אין כל רלוונטיות לניתוח מכרז שנראה שהזוכה חזר בו.

בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי, במקרה וההצעה הראשונה היא חריגה, קל וחומר כשמדובר בהצעה שבעקבות חריגותה גם בוטלה, יש לנתח את ממוצע שלושת ההצעות שאחריה. במכרז הנ"ל ממוצע שלושת ההצעות כאמור מבטא סכום של 3,500,000 ₪ לדונם למגרש בו מותרים פי 5 שטחים עיקריים מהנכס הנדון.

בשומת המשיבה צוינו דמי שכירות ראויים לנכס תעשייה לפי דו"ח נת"מ העומדים על 35 ₪ למ"ר. שמאי המבקשת העדיפו להשוות את הנכס הנישום בנוף הגליל לחיפה ומבוא כרמל, שם דמי השכירות עומדים על 45 ₪ למ"ר, במקום לעכו ומגדל העמק ששם עומדים דמי השכירות על 35 ₪ למ"ר.

בכל מקרה, בביצוע חילוץ וכשנלקחות בחשבון עלויות המחוברים של מבנה בדרגה Class A בגובה מינימלי של 9 מ', נקבל יתרה לקרקע נמוכה מהנקבע בשומת המשיבה.

<u>"מצב חדש"</u>

<u>מסחר</u>

שמאי המבקשת מציגים עסקאות השוואה לשטחי מסחר ותיק בעיר נוף הגליל. אולם יש לציין כי אף אחת מהעסקאות המוצגות אינה דומה לשטחי המסחר העתידיים לקום בנכס הנדון.

עסקאות ההשוואה מהוות שטחי מסחר במבנים ישנים בשכונות מגורים בעיר, חלקן מהוות אף מסחר שכונתי, אשר גם לדעת שמאי המבקשת אינן דומים למסחר בנכס הנישום בסמוך למתחם "מול הרים" שבבעלות המבקשת.

כאשר בוחנים עסקאות לחנויות במבנים ישנים ברחבי העיר, ניתן למצוא עסקאות בכל טווח מחיר רצוי. להלן יוצג מסד נתונים שונה ממנו ניתן לראות כי מחיר מתואם למ"ר בנוי מסחר עומד בממוצע ובמעוגל על שווי של 18,600 ₪ למ"ר בנוי מסחר:




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

| תאריך | גו"ח | תת"ח | רחוב | מחיר מוערך (₪) | שטח מדווח במ"ר | קומה | שנת בניה | התאמה לזמן | מחיר למ"ר מתואם (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13.07.23 | 17735/61 | 7 | נצרת עלית 1 | 925,000 | 50 | 1 | 1970 | 1.04 | 19,207 |
| 13.07.23 | 17735/61 | 8 | | 925,000 | 50 | 1 | 1970 | 1.04 | 19,207 |
| 22.11.22 | 17832/36 | 0 | חרוד 7 | 1,000,000 | 64 | 1 | 1982 | 1.07 | 16,721 |
| 09.03.22 | 16652/25 | 19 | נצרת עלית 23 | 180,000 | 11 | 1 | 2004 | 1.11 | 18,090 |
| 03.03.22 | 17735/61 | 7 | נצרת עלית 1 | 737,500 | 41 | 1 | 1970 | 1.11 | 19,900 |
| 03.03.22 | 17735/61 | 8 | | 737,500 | 41 | 1 | 1970 | 1.11 | 19,900 |
| 30.01.22 | 16656/23 | 1 | דרך החטיבות גוריון 18 | 3,000,000 | 193 | 1 | 1974 | 1.11 | 17,265 |

אלא שלמעשה, אין כל צורך ללכת "סחור סחור". הרי אין חולק שלא ניתן להשוות חנויות שכונתיות במבנים וותיקים, לשטחי מסחר במרכזי מסחר ותעסוקה דוגמת הנכס הנישום והנכסים בסביבתו.

שומת המשיבה התבססה על השווי שנקבע בשומת פז, המבוסס על שומת IFRS למתחם, ודמ"ש ממוצעים של כ- 102 ₪ למ"ר לחודש במתחם דודג' סנטר.

אלא שדמי השכירות בנכס הנדון גבוהים יותר, כפי שעולה מההחלטה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י שנערכה לנכס סמוך (מגרש 1 לפי תכנית ג/17750), במסגרתה צוין על-ידי שמאי רמ"י, שבשיחה עם היזם של פרויקט מול הרים דמי השכירות החודשיים למסחר המשולמים בפרויקט נעים בין 120 ₪ ל- 140 ₪, ובניתוח שערכה השמאית המחוזית על-סמך דמי שכירות אלו נקבע שווי של 15,380 ₪ למ"ר מבונה מסחר בפרויקט "מול הרים", וזהו גם השווי שראוי לקבוע גם בנכס הנישום הממוקם ממול ומצוי בבעלות זהה לנכס הנ"ל.

גם בגישת החילוץ בדרך שבה פעל השמאי המכריע פז נקבל שווי של כ- 12,760 ₪ למ"ר מבונה מסחר למועד 5.7.2022 (דמ"ש של 130 ₪ למ"ר המשקפים שווי בנוי של 23,111 ₪ (לפי שיעור היוון של 6.75%), ובניכוי יזמות של 20% ועלות בניה של 6,500 ₪ למ"ר.

<u>תעסוקה</u>

לטענת שמאי המבקשת יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה, ולצורך זה בוחרים הם להציג ניתוח של שני מכרזי רמ"י לקרקע בייעודי מסחר ומשרדים באזור התעשייה ציפורית, ושל מכרז נוסף באזור התעשייה אלון תבור.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

אין המדובר בהשוואה ישירה, ובכלל בהשוואה. אזור התעשייה ציפורית ממוקם במיקום מרוחק ובעצם מנותק מהעיר. ואזור התעשייה "אלון תבור" אף הוא איננו בר השוואה לנכס הנישום (וזאת מעבר לניתוח עצמו שמבוסס על מספר הנחות שאינן נכונות בהכרח).

שמאי המבקשת מציגים עסקת מכר בעיר עפולה למגרש ביעוד מסחר ושירותים עסקיים. מעיון במנהל התכנון נראה כי מדובר בכלל במגרש שייעודו צפוי להשתנות לייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר (תכנית מס' 215-1224583).

האבסורד זועק, כי בעוד ששמאי המבקשת "מסכימים" כי השווי לנכס הנישום הוא כאמור בשומת המשיבה, הרי שהם בוחרים לבצע שקלול ממקומות נחותים על-מנת להפחית באופן מלאכותי את שווי הזכויות למשרדים בנכס הנישום.

אמנם השווי בשומת המשיבה נקבע בהתבסס על שומת פז, ועל עסקאות מכר בנכס הנישום והסמוך לו בשלושת השנים האחרונות, אלא שלמעשה נכון היה יותר לחלץ את השווי מעסקאות המכר בנכס הנישום בשנת 2024, שהוא המועד הקובע.

במידה ונבצע חילוץ מהעסקאות בפרויקט עצמו בסמוך למועד הקובע, נקבל שווי מ"ר מבונה שהוא גבוה בהרבה מהשווי שנקבע בשומת פז, אשר יצא משווי בנוי של 10,590 ₪, וכאשר נבצע החילוץ מהשווי הבנוי שבעסקאות, שהוא 15,900 ₪, נקבל שווי של 6,960 ₪ למ"ר מבונה (לפי יזמות של 20% ועלות של 6,291 ₪ למ"ר).

עוד יצוין, כי בשומת המשיבה נפלה טעות (שתוקנה בשומה מאוחרת למימוש חלקי בהיתר בנייה), ולא הובאו בחשבון 600 מ"ר שטחי מרפסות לתעסוקה. על כן, לשווי מצב חדש יש להוסיף 1,253,000 ₪ (600 מ"ר מרפסות x 0.3 מקדם שימוש למרפסות x 6,960 ₪).

נוכח הטענות לשווי של שמאי המבקשת, מתבקש השמאי המכריע להורות למבקשת להציג את כלל עסקאות המכר/שכירות לשטחי המסחר והמשרדים וכן לשטחי החנייה, הן בנכס והן בנכס שממול "מול הרים" המצוי אף הוא בבעלותה.

<u>עלות עודפת לחניה תת קרקעית</u>

העלות העודפת לחניה שבשומת המשיבה נקבעה בהתבסס על שנקבע בשומת פז.

ככל ש"פותחים" את הדברים, מתבקש השמאי המכריע להורות למבקשת להציג את חוזי המכר למקומות חניה.

לפי חוברת דקל מחודש אפריל 2024, עלות הבנייה לחניון תת-קרקעי עומד על 3,150 ₪ למ"ר, ולא כפי שצוטט. בנוסף, בהתאם למקובל העלות העקיפה עומדת על כ- 20% ולא כפי שנטען. זאת ועוד, עלויות הבניה באזור הצפון בכלל ובנוף הגליל בפרט, נמוכות משמעותית מהעלויות הנקובות במחירון דקל (אחרת, נקבל יתרה שלילית לקרקע במקרים מסוימים).

אין מקום לכלול את שטחי המתקנים הטכניים המשרתים את כלל המבנה בחישוב שטחי החניה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

בבקשה להיתר הציגה המבקשת 56 מקומות חניה בחניון תת-קרקעי. יתר החניות תמוקמנה במגרש השכן- "מול הרים", בו קיים מספר רב של חניות עיליות וככל שאכן הייתה קיימת עלות עודפת בזמן הקמתו, היא אינה קשורה לתכנית שבנדון.

טענות נוספות מהדיון ולאחריו:

- ניתוח תוצאות במכרזים שפורסמו בא.ת. שגיא 2000 שליד מגדל העמק מלמד על שווי של כ- 2,400 ₪ למ"ר מבונה ומחיר ממוצע של כ- 1,950 ₪ למ"ר קרקע למגרש בו זכויות הבניה הן 150%.
- באשר לשווי ב"מצב חדש", בהשגה ראשונה בעניינו של הנכס הסמוך, שגם הוא בבעלות המבקשת, נקבע שווי של 15,380 ₪ למ"ר מבונה.
- בשומת פז ישנה סקירה של דמי שכירות למסחר, ומהם עולה שדמי השכירות בנכס הסמוך גבוהים בכ- 25% מדמי השכירות בנכס שבעניינו נערכה שומת פז ואשר לפיהם נקבע שווי של 8,611 ₪ למ"ר מבונה מסחר. ובכל זאת, בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי שטחי מסחר שהוא דומה לזה שבשומת פז.
- באשר לשווי שטחי המשרדים, הרי שלאור דיווחים על עסקאות בנכס כאן, בוצעה התאמת מועד בשיעור של 20% לשווי שנקבע בשומת פז, וזאת על-אף שמחירי המכירה המדווחים גבוהים בכ- 40% מהשווי הבנוי לפיו חילץ השמאי המכריע פז את השווי המבונה.
- בשומה שערכה השמאית המכריעה גלן בעניינו של נכס בא.ת. הרצליה (גו"ח 6592/42), נקבע שווי של 5,500 ₪ למ"ר מבונה משרדים נכון לשנת 2021, ושווי זה גבוה בשיעור משמעותי מהשווי הנטען על-ידי שמאית המבקשת באשר לשטחי משרדים באזור המרכז.
- עוד נכון להביא בחשבון, שלפי בדיקותינו, עלויות הבניה בצפון הארץ נמוכות משמעותית מאלו שבאזור המרכז.
- העסקאות שנעשו בנכס ודווחו באתר רשות המיסים הן עסקאות "על הנייר". במשך תקופה של כ- 8 חודשים (מחודש פברואר עד חודש אוקטובר 2024) שווקו כשליש מהשטחים בפרויקט, במחיר ממוצע של כ- 16,000 ₪ למ"ר.

לא יכולים להיות נתוני השוואה טובים מאלה, בפרט כשאין כל נתון השוואה רלוונטי אחר.

- ממוצע השטחים שנמכרו הינו כ- 114 מ"ר, ושטחים בשטח גדול יותר שווקו אף במחירים גבוהים יותר.

יצוין, כי לאחר הדיון עם הצדדים שלח שמאי המשיבה ניתוח של עסקאות מכר נוספות שנערכו בשנת 2024, והמחיר הממוצע של כלל העסקאות בשנה זו הינו 15,600 ₪ למ"ר בנוי ללא מקום חניה, וכן הציג עסקאות מכר נוספות שנערכו בשנת 2021 לפיהן המחיר הממוצע כאמור הינו 11,000 ₪.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

- לא ניתן להשוות את אזור התעשיה בציפורית לאזור שלנו, שהוא בתוך העיר וממש לא בקרבת א.ת. ציפורית, שהוא מנותק מהעיר, ומי שמחפש משרד לא ילך לשם. כך גם באשר לא.ת. אלון התבור.
- החלק האחרון של קריית הממשלה אוכלס לפני כשנה וחצי, ורוב השטחים שם אוכלסו עוד קודם. כך שהעסקאות שנעשו בנכס כאן כבר מגלמות את היצע המשרדים בעיר.
- כל קונה סביר בודק את מחיר הארנונה קודם הרכישה והמחיר שהוא משלם כבר משקף עניין זה.
- בשומת המשיבה הוצגו נתוני מכירה של משרדים מהשנים 2022 – 2024, כאשר סביר להניח שהמחירים בעסקאות שבשנים 2022-2023 הן של שטחים בנכס הסמוך.
- לפי מחירון דקל, עלות הבניה בתת-הקרקע הינה 3,150 ₪ למ"ר. בתחשיב עלות החניה התת-קרקעית אין להביא בחשבון את שטחי המבואות והשטחים הטכניים, מאחר ואלה מועמסים בעלות הבניה של שטחי המשרדים. כמו כן, אין להביא בחשבון עלויות מימון.
- לפי טענות נציגי המבקשת בדיון, שווי מקום חניה הינו כ- 100,000 ₪.
- ככל שמייחסים עלות עודפת לחניות שבנכס הסמוך, הרי שאלה אינן רלוונטיות לשומה זו. החניות בנכס הסמוך נבנו מזמן וככל שהיו שם עלויות עודפות, הן לא כתוצאה מהתכנית החדשה.
- במגרש הסמוך ישנם מקומות חניה מעל לקרקע ומקומות מתחת לקרקע. ככל שיקצו לנכס כאן מקומות חניה עיליים, הרי שהתמורה בגין חניות אלה תהא גבוהה בהרבה מעלות התקנתם.
- בהליכים שהתנהלו בעניינה של שומת פז, לא נטען בשום שלב שבעבר לא שולם היטל השבחה ושיש להתחשב בכך. שומת המשיבה שם הייתה להשבחה של 46 מש"ח ואילו בשומה הנגדית נטען שההשבחה היא בסך של כ- 3 מש"ח בלבד.
- שומת המשיבה נערכה בהתבסס על ערכי השווי שבשומת פז. ככל שלא מאמצים את שנקבע בשומה זו, הרי שנכון לבחון את כל ערכי השווי מחדש.
- ככל שיוחלט שהמבקשת נדרשת להתקין מספר חניות גדול יותר ו/או לשלם תשלום לקרן חניה, נכון להתחשב בכך בקביעת ההשבחה.
- לא ניתן היתר בניה לתחנת דלק ואין תכנית מפורטת לתחנת דלק. וככל שהיו כאלה, הרי שהיה נדרש תשלום היטל השבחה, ובכל מקרה המדובר בהרחבת חזית.

באשר למסמכים/נתונים נוספים שהעבירה שמאית המבקשת לאחר הדיון, טען שמאי המשיבה הטענות שלהלן:

למרות שהתבקשו כל חוזי המכר למשרדים בנכס, הועברו רק כמחציתם. בבדיקה של החוזים שכן הועברו ממוצע השווי הוא של כ- 15,000 ₪ למ"ר.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בסיכום הדיון התבקשו שמאי המבקשת להעביר את כל חוזי השכירות לשטחי מסחר במתחם הסמוך "מול הרים". בפועל הועבר רק חוזה אחד למסחר, חוזה אחד למכון כושר במרתף, וחוזה אחד למשרד, וזאת על אף שקיימים עשרות של חוזים במתחם "מול הרים". להלן התייחסות לחוזים שהועברו:

- חוזה למסחר- דמי השכירות הבסיסיים, נכון למועד הקובע עומדים על 100 ₪ למ"ר (לאחר חישוב הצמדה). בנוסף ישנה השלמה ל- 6.5% מהפדיון, בתוספת מע"מ, שישולמו אחת לארבעה חודשים. דמי הניהול למסחר עומדים על 30 ₪ למ"ר, שהם כמעט פי 2 מדמי הניהול למשרדים, ויתכן שיש לראות גם בחלק מהם כדמי שכירות. בכדי להעריך נכון את דמי השכירות הראויים למסחר יש לדרוש את החוזים לכלל יחידות המסחר, ולקבל את הנתונים לצורך השלמת דמי השכירות.

- חוזה לחדר כושר בקמת המרתף- מדובר בנכס בשטח של 1,320 מ"ר ברוטו הממוקמים בקומת מרתף 2-, שמהווה, ככל הידוע לי, שטח שירות לפי ההיתר. מאחר והחוזה נמצא במועד הקובע בתקופת האופציה השניה, יש להוסיף 5% לדמי השכירות הבסיסיים, דהיינו 42 ₪ למ"ר לפני הצמדה, ולאחר הצמדה 47 ₪ למ"ר במרתף.

- חוזה למשרדים- בחוזה ניתנה הנחה מסוימת לשנת 2025 (ככל הנראה בגלל המלחמה), אך כבר בשנת 2026 חוזרים לדמי שכירות ראויים, שהם 60.9 ₪ צמוד למדד הבסיס בהסכם השכירות המקורי מ- 1.1.2025.

לסיכום, קשה ללמוד את שווי הזכויות ממסד חלקי, מצומצם וחסר פירוט של חוזי השכירות, קל וחומר שאין בהם צורך נוכח עשרות עסקאות ההשוואה הישירה מהנכס הנישום למכר משרדים, העומדים על כ- 15,000 ₪ למ"ר.

- שמאי המבקשת הציגה סימולציה מתוכנה דיגיטלית של מחירון דקל, ממנו מבקשים ללמוד כי קיימת עלות בניה גבוהה לשטחי המרתף. אלא שבאותה סימולציה נקובה גם העלות למ"ר בניה עילי תעסוקה של 4,375 ₪.

כפי שנטען בדיון, במידה ומבקשים לפתוח את הדיון ולא מסתמכים על השומה המכרעת, הרי שיש לפתוח הכול, ובין היתר לבצע החילוץ בהתאם לעלויות הבניה הנקובות בסימולציה, לפיו מתקבל שווי של 6,594 ₪ למ"ר מבונה (15,000 ₪ בהפחתת 20% יזמות, 4,375 ₪ עלויות בניה בתוספת 35% עלויות כלליות).

- נתוני המכירות מלמדים על כ- 28% מכירות בפריסייל, בטרם קבלת ליווי בנקאי לפרויקט, בטרם קבלת היתר בניה ובטרם החלו העבודות בנכס. מדובר בנתון מכירות מרשים לשלב זה, וסביר להניח כי במהלך הבניה וההתקדמות במכירות המחירים יעלו.

- לעניין הצעות המחיר הראשוניות שהועברו ע"י שמאית המבקשת (הסכמים פאושליים), מדובר בהצעות מחיר ראשוניות בלבד, ועד שלא ייחתם הסכם ביצוע שיימצה את המשא ומתן, לא ניתן להתייחס אליהן.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

- בהתייחס לשומות המכריעות שהוצגו, כולן אינן רלוונטיות מהסיבות הבאות:

  חלקן מתייחסות למגדלים של 40 קומות עם יחס ברוטו נטו של 1.45.

  כולן למועדים קובעים משנים קודמות.

  כולן במיקום גיאוגרפי שונה לחלוטין.

  בחלקן יצאו בגישת החילוץ ממחירי מכירה של משרדים בגבולות של 8,500 – 10,700 ₪.

  השומה היחידה שבה מחיר המשרדים מתקרב לשווי הנכס שבנדון (12,250 ₪ למ"ר ברוטו), היא שומת גלן, ושם הגיעו לשווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, ואחרי התאמה לנכס שם- 2,000 ₪ למ"ר מבונה.

- באשר למסמך שהעבירו שמאי המבקשת, לפיו דרישת מחלקת ההנדסה של הועדה המקומית היא לכ- 150 מקומות חניה במגרש, המדובר בטיוטה של מאזן החניה, שהועברה ליזם לצורך התייחסות בלבד, ולאחר שתתקבל התייחסותו העניין יעלה לדיון. לא ניתן להתייחס למספר מקומות חניה שונה, מעבר להנחיות התכנית, עד קבלת החלטה סופית וחלוטה של הועדה המקומית.

- בהתייחס לתוצאות מכרזי קרקע שהעבירו שמאי המבקשת, מדובר במכרז ל- 4 מגרשי מסחר ותעסוקה ביישוב אכסאל. היישוב אמנם נמצא כ- 2.5 בקו אווירי מנוף הגליל, אולם מדובר במיקום שונה לחלוטין שאינו בר השוואה. מבדיקה שערכנו לכל הכפרים במגזר הערבי שעוטפים את העיר נוף הגליל (כגון: ריינה, יפיע, משהד, עין מאהל וכו'), עולה כי אין עסקאות מכר למשרדים בכפרים אלו לכל השנים, למעט כעשר עסקאות שרק אחת מהן ניתנת לבחינה (יתר העסקאות לא נפתחות במערכת שע"מ), והיא משנת 2020, למשרד בשטח של 25 מ"ר ביישוב ריינה, והתמורה שם מבטאת שווי של 3,000 ₪ למ"ר בנוי משרדים.

11.4. **<u>תגובת שמאית המבקשת</u>**

- שומת המשיבה נסמכת על שומת פז שנערכה בעניינו של נכס אחר ולמועד קובע בשנת 2022.

  בין המועד הקובע שבשומת פז למועד הקובע בענייננו, חל שינוי מהותי בשיעור הריבית.

  כמו כן, ערכי השווי בשומת פז נקבעו בגישת החילוץ, בעוד שלפי תקן 3 גישת ההשוואה היא הגישה עליה יש לבסס השווי.

  בנוסף, בהליכים שהתקיימו בעניינו של הנכס שבשומת פז, בעלי הקרקע לא "התעקשו" על היטל ההשבחה מאחר וידעו שבמימושים קודמים לא שולם היטל השבחה.

  ולכן, קביעת ערכי השווי בעניינו של הנכס כאן, לפי ערכי שווי שנקבעו בשומה מכרעת אחת, שנערכה לפי גישת החילוץ בלבד ולמועד קובע בשנת 2022, אינה סבירה.

- גם במרכז הארץ אין במועד הקובע ערכי שווי הדומים לזה שנקבע בשומת המשיבה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

במכרז שפורסם לאחרונה בשדה דב בתל אביב שולם מחיר של 2,400 ₪ למ"ר מבונה משרדים. בקרית אריה בפתח תקווה נעשתה עסקה המשקפת שווי של 1,500 ₪ למ"ר מבונה משרדים.

כך שהשווי שנקבע בשומת המשיבה אינו סביר ואינו תואם את המציאות.

כמו כן, בחינת ערכי השווי במרכז הארץ בשנת 2024 מצביעה על ירידה בהשוואה לערכי השווי בשנת 2022, והשווי בשנת 2024 לא עובר את ה- 2,500 ₪ למ"ר

- בנכס כאן ישנם כ- 10,000 מ"ר לשיווק, מהם שווקו עד כה כרבע מהשטחים, מרביתם בתחילת הליך השיווק, כאשר השיווק הוא של שטחים קטנים של כ- 70 מ"ר. שטחים אלו נותנים מענה לקהל מאוד מצומצם ונישתי של בעלי מקצועות חופשיים, שחיפשו השקעה בסכום של כ- 1 מש"ח ומתוך רצון להשתמש ברווחים הכלואים בטרם אלה ימוסו בשיעור מס גבוה, ופוטנציאל השיווק למגזר זה כבר מוצה. בחצי השנה האחרונה נעשו עסקאות בודדות, ובקצב שיווק שכזה תדרש תקופה של עשור עד לשיווק יתרת השטחים.
- בסביבתו של הנכס ישנו עודף היצע של שטחי משרדים, ודבר זה נלמד הן משטחים שאינם מושכרים במתחם "מול ההר" הסמוך, והן מחוות דעת כלכלית שהוכנה על-ידי איש מקצוע אובייקטיבי והוצגה לוועדה המחוזית.

לפני כשנה וחצי הושלמה בניית קריית הממשלה בנוף הגליל, ומשרדי ממשלה רבים עברו לקריה והותירו שטחים פנויים המוצעים כיום להשכרה (במבנה של חברת מבנה) תמורת תשלום של דמי ניהול וארנונה בלבד.

חברת עופר נכסים מסחריים הקימה בניין משרדים בעיר והיא לא מצליחה לשווק השטחים.

בפרויקט שהוקם על-ידי חברת בסט וחברת מנורה, הממוקם מול בניין העירייה, נעשה ניסיון לשווק השטחים בדמי שכירות, ולאחר שהשיווק בדרך זו לא צלח, הוחלט לשווק השטחים באמצעות מכירתם, ובכך גדל היצע שטחי המשרדים המוצעים בסביבה למכירה.

- ככל שמבקשים לבחון השווי לפי דמ"ש חודשיים, נכון להביא בחשבון דמ"ש חודשיים של 50 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת לשטחי משרדים וכ- 100 ₪ לשטחי מסחר.
- לאחרונה, כדי לשמור על לקוח קיים, הושכר משרד בשטח של 128 מ"ר, ברמת גמר, תמורת דמ"ש חודשיים של 50 ₪.

כמו כן, שוכרים של שטחי מסחר מבקשים היום השתתפות של היזם בעלויות הקמה, ודמי השכירות מגלמים את השתתפות היזם.

- ברור ששטחים קטנים ישווקו במחיר גבוה יותר, אך בוודאי שלא ניתן לקבוע זאת לכל השטחים המיועדים לשיווק.
- העסקאות שנעשו בנכס מגלמות גם את שווי המרפסות וגם את שווי מקומות החניה.
- מקומות החניה הנוספים במגרש הסמוך הן חניות תת-קרקעיות.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

- כאשר בוחנים העלות לבנייה תת-קרקעית לפי מחירון דקל הדיגיטלי המאפשר לבחון את עלות הפרויקט כולו, מתקבל שהעלות הישירה הינה כ- 3,500 ₪ למ"ר.

  נכון להביא בחשבון שהמתקנים הטכניים משמשים את החניון בלבד, והם אינם מועמסים על השטחים המשווקים.

- במועד הקובע, בהתחשב בעלויות המימון, העמסת עלויות עקיפות צריך שתעשה לפי 35% מהעלות הישירה.

- עלויות החניון הנדרשות במגרש הנכס גבוהות יותר בשל פלישת העירייה לשטח המגרש, עקב הרחבתו של רחוב אריאב בכ- 1 מ', דבר שיחייב עלויות ביסוס ודיפון גבוהות יותר.

- כמו כן, במועד הקובע, אנו בתקופת מלחמה ועלויות הביצוע התייקרו בכ- 30%, הן בשל עלות החומרים והעבודה, והן בשל התארכות תקופת הבניה בשל המחסור בכ"א.

- בהשוואה לשטחים ששווקו בבניין הקודם, המפרט בבניין שייבנה במגרש הנכס יהא גבוה יותר ויכלול מיזוג מרכזי וריצוף מלא בכל הבניין, ויש להביא עלות נוספת זו בחשבון.

- עיריית נוף הגליל גובה ארנונה של כ- 25 ₪ למ"ר משרדים לחודש, ועלות זו מרתיעה רוכשים/שוכרים פוטנציאליים.

- בשומת המשיבה הובא בחשבון שנדרשת הסדרתם של 19 מקומות חניה במגרש הסמוך. לפי מסמך מיום 21.1.2025 של מהנדסת תנועה של הוועדה המקומית, במגרש הנכס נדרשים 146 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים + 4 מקומות לנכים (143 מקומות עבור 8,594 מ"ר משרדים, לפי תקן של 1:60 + 3 מקומות חניה עבור 380 מ"ר מסחר לפי תקן של 1:40), ומול תכנון של 51 מקומות לכלי רכב פרטיים + 4 מקומות לנכים, קיים במגרש חוסר של 95 מקומות חניה, ובמתחם כולו, הכולל גם את מגרשים 200 ו- 502, החוסר הוא של 113 מקומות חניה לרכב פרטי.

  מספר מקומות החנייה הדרושים לפי המסמך שלעיל מהווה שינו ממספר המקומות שחושב בשומות הצדדים ומשפיע באופן מהותי על ההשבחה בנכס.

- מגרש הנכס הינו ביעוד לתעשיה, וביעוד שכזה ניתן להקים גם תחנת דלק. לפני כ- 6-7 שנים נחתם הסכם שכירות מותנה עם חברת דלק לפיו דמי השכירות החודשיים הינם 50 אש"ח. כמו כן שולמה לעירייה מקדמה עבור פיתוח מגרש לתחנת דלק. בהתאמה למועד הקובע, דמי השכירות שנקבעו בהסכם מלמדים על שווי "מצב קודם" של כ- 11 מש"ח.

- באשר למכרז שבוטל באזור התעשיה ציפורית, נכון להביא בחשבון שהזוכה במכרז החדש הוא אותו הזוכה גם במכרז שבוטל, ולכן לסכום הזכייה יש להוסיף את עלות הערבות שחולטה.

- המחיר שמשתקף בעסקאות שנעשו עד כה, המהוות כ- 28% מהפרויקט, אינו משקף שווי שוק לכלל המתחם, הכולל כ- 11,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. כפי שמוצג בחוות הדעת




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

הכלכלית שהועברה, קיימים היום שטחי תעסוקה עודפים באזור, והלכה למעשה ניתן לראות שהמכירות בפרויקט כמעט ונעצרו. בחודשים אוקטובר-דצמבר 2024 10-12/2024 נמכרו סה"כ כ- 140 מ"ר ברוטו בכל הפרויקט. כפי שצוין בשומת המבקשת, ובהתאם לתקן השמאי, ישנן לא מעט עסקאות מכר/מכרזים לקרקעות ביעוד תעסוקה שניתן ללמוד מהן על השווי.

- התייחסות לחוזי המכר:

חוזה מסחר - המשכיר נדרש להשתתף בעלויות התאמה במושכר טרם הכניסה בסך של 2,000 ₪ לכל מ"ר מושכר.

חדר כושר- המשכיר נדרש להעמיד לרשות השוכר הלוואה לשם ביצוע עבודות ההתאמה בגובה של 600,000 ₪.

חוזה למשרדים- המועד הקובע לשומה הוא שנת 2024, ובמועד זה השכירות היא של 50 ₪ למ"ר, אך גם אם נחשב לפי 60 ₪ למ"ר, ונהוון לפי 7%, השווי הבנוי לא יעלה על 10,300 ₪ למ"ר.

- מערכת דקל למטר אינה משקללת עלות לבניה לפרויקטים ביעוד מסחר ותעסוקה, והאפשרות להזנת שטחים במערכת מתייחסת לפרויקטים של מגורים המשלבים קומת מסחר/קומות תעסוקה ולכן, טענתו של שמאי הועדה לעלות בניה ישירה של 4,376 ₪ בהתבסס על שטחים שהוזנו בכדי לבדוק עלות בניית שטח תת-קרקעי, טועה ומטעה.

- להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות למ"ר מבונה תעסוקה מהם ניתן ללמוד על טווחי שווי של עד 2,000 ₪ למ"ר מבונה, בין היתר גם במרכז הארץ:

| שמאי/ת מכריע/ה | עיר | גו"ח | מועד קובע | שווי מר"א (₪) |
|---|---|---|---|---|
| פז | פתח תקווה | 5482/42 | 12.12.23 | 2,000 |
| דודזון | עראבה | 19384/8 | 27.09.22 | 720[4] |
| גלן | נתניה | 8272/183 | 01.11.20 | 2,000 |
| שיחור | חיפה | 12224/1 | 09.03.19 | 1,500 |
| שיחור | חדרה | 10009/59-61 | 02.02.18 | 1,700 |
| דודזון | נשר | מרובים | 31.07.19 | 1,140 |

- בתאריך 19.11.2024 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י לרכישת מגרשים לתעסוקה/משרדים בבינוי של 5 קומות, בישוב אכסאל הסמוך שהוא במרחק אווירי של כ- 2.5 ק"מ ממגרש הנכס (מכרז מספר 168/2024), מניתוח הנתונים עולה כי שווי מ"ר מבונה ממוצע מתואם הינו 1,400 ₪/מ"ר. מכרזים אלו אינם מותירים ספק בדבר ערכי השווי הראויים בסביבה.

[4] . שווי משוקלל למסחר ותעסוקה.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בתגובה לטענת שמאי המשיבה לפיה המדובר באזור שונה לחלוטין שאינו בר השוואה נטען, כי נוף הגליל, או בשמה הקודם נצרת עילית, היא עיר מעורבת שכ- 48% מאוכלוסייתה הם מהמגזר הערבי, וכי מחוזי המכר שהועברו על-ידי שמאית המבקשת, רוב הרוכשים בפרויקט הם מהמגזר הערבי.

לא ברורה הטענה של שמאי הועדה לעניין חוסר עסקאות מדווחות למשרדים בנויים, ישנם 4 מכרזים משנת 2024 מהישוב אכסאל וכן 5 עסקאות/מכרזים משנים 2024-2023 (בשומה הנגדית) סה"כ 9 מכרזים/עסקאות שלא מותירים שום ספק לערכי השווי בסביבה המיידית של הנכס.

11.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

**<u>שווי "מצב קודם"</u>**

עובר לאישורה של התכנית החדשה, ייעודו של מגרש הנכס הינו ייעוד לתעשייה.

שמאי המשיבה קבע את שוויו של המגרש בסכום של כ- 2 מש"ח, לפי שווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה, המגלם את שווי החצר, בהתבסס על שומת פז, שנערכה בעניינו של נכס ברחוב אריאל שרון 41 (גו"ח 16557/40), ואשר במסגרתה נקבע שווי של 2,114 ₪ למ"ר מבונה, והתאמתו של שווי זה למועד הקובע לפי השינויים בדמי השכירות למבני תעשייה.

מנגד נטען על-ידי שמאית המבקשת כי שוויו של המגרש ביעודו לתעשייה הינו 5 מש"ח, וזאת לאור מכרז רמ"י 228/2022 ונתוני דו"ח נת"מ באשר לשווי דונם לתעשייה ולוגיסטיקה באזור הצפון שהוא בממוצע כ- 4.75 מש"ח.

ראשית אבהיר, כי איני מקבל את טענת שמאית המבקשת אשר נטענה בדיון עם הצדדים לפיה נכון לקבוע השווי לפי האפשרות להקמת תחנת תדלוק שכן שווי שכזה, כך לפי ההלכה הפסוקה, מתגבש רק במועד היתר הבניה.

כמו כן איני מקבל ההנחה לפיה מגרש הנכס, שבו מותרים שטחים עיקריים של 300 מ"ר יכול לשמש למרלו"ג או למתחם אחסנה, שכן שימושים שכאלו מחייבים שטחי קרקע ובניה בהיקפים גדולים בהרבה.

כפי שצוין על-ידי שמאי המשיבה, בשומת פז (דרך אריאל שרון 41 נוף הגליל, גו"ח 16557/40) נקבע שווי של 2,114 ₪ למ"ר מבונה, וזאת בהתבסס על דמי שכירות חודשיים של 28.8 ₪ למ"ר שנלמדו מעסקת מכר של מפעל סמוך (מפעל סלינה שברחוב היצירה, גוש 17532) שנערכה במחצית השנייה של שנת 2018. לפי דמ"ש אלו נקבע שווי של 4,940 ₪ למ"ר בנוי (אשר תאם גם את המחיר לפיו נמכר המפעל), ובניכוי של יזמות בשיעור של 20% ועלות בנייה של 2,000 ₪ נקבע כאמור השווי של 2,114 ₪ למר"א מבונה, אשר לא היו בעניינו מחלוקות מהותיות בן שמאי הצדדים (2,100 ₪ לעמדת שמאי המשיבה, ו- 2,143 ₪ לעמדת שמאי המבקשת בהליך שם).




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

כאמור, השווי שבשומת פז נקבע בהתבסס על דמי שכירות חודשיים של 28.8 ₪ למ״ר, שנקבעו בעסקה שנערכה במחצית השנייה של שנת 2018. עיון בדו״ח נת״מ למועד זה מלמד כי דמי השכירות באזור חיפה והצפון הינם 30 ₪ למ״ר למבנה תעשייה CLASS A ו- 25 ₪ למ״ר למבנה תעשייה CLASS B.

לפי דו״ח נת״מ לחציון הראשון של שנת 2024, דמי השכירות הממוצעים באזור הצפון למבני תעשיה CLASS A הינם 44 ₪ למ״ר.

לפי סקר שערך השמאי הממשלתי, נכון למחצית הראשונה של שנת 2024, בממוצע ארצי, שיעור התשואה בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הינו 6.5%, ובהתאמה למיקומו של מגרש הנכס נכון לעמדתי להביא בחשבון שיעור תשואה שנתי של 7%, ולפי שיעור תשואה זו- שווי של 7,540 ₪ למ״ר בנוי.

לפי מחירון דקל לחודש אפריל 2024, עלות הבניה של מבנה תעשייה קטן בינוני ששטחו 600 – 2,000 מ״ר, הינה 1,570 – 1,810 ₪ למ״ר.

יצוין, כי לפי דו״ח נת״מ שצוין לעיל, מבנה תעשייה CLASS A הינו בגובה של 12 מ׳, וזה גם הגובה המותר לפי תכנית ג/18110. לפיכך תובא בחשבון עלות בניה של 1,810 ₪ למ״ר, ובתוספת עלויות עקיפות של 35%, כ- 2,440 ₪ למ״ר.

כך שבהנחת רווח יזמי של 20%, הנתונים שלעיל מצביעים על שווי של 3,840 ₪ למ״ר מבונה.

כאמור, שמאית המבקשת הפנתה לתוצאות מכרז רמ״י מספר 228/2022 שהמועד האחרון להגשת הצעות בעניינו היה 24.10.2022 ובמסגרתו שווק מגרש 11 שהוא ביעוד לתעשייה לפי תכנית ג/6317 (חלקה 141 בגוש 17532 + חלקה 101 בגוש 17749) ושטחו 3,981 מ״ר.

ההצעה הזוכה במגרש זה (אקסל הנדסה ובניה בע״מ) עמדה על סכום של 22,200,000 ₪, ושתי ההצעות שלאחריה על סכומים של 15,555,555 ₪ ו- 14,101,984 ₪.

כפי שנטען על-ידי שמאי המשיבה, מגרש זה שווק בשנית במסגרת מכרז רמ״י מספר 161/2024, שהמועד האחרון להגשת הצעות בעניינו נקבע ל- 14.10.2024, וההצעה הזוכה במכרז זה (א. זידאן להשקעות בע״מ) עמדה על סכום של 13,100,000 ₪, ושלושת ההצעות שאחריה על סכומים של 5,777,777 ₪, 5,016,060 ₪ ו- 5,000,016 ₪.

לפיכך אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה אין להתייחס לתוצאות מכרז 228/2022, ואת המחיר ששולם בגין מגרש זה נכון לבחון לפי תוצאות מכרז 161/2024.

לפי תוצאות המכרז, ההצעה הזוכה גבוהה בלמעלה מפי 2 משלושת ההצעות שלאחריה, ולכן במקרה שכזה יש הסבורים כי נכון לנתח את תוצאות המכרז לפי ממוצע שלושת ההצעות הגבוהות.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לפי מסמכי המכרז, בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה, אגרות והיטלים לרשות המקומית, ולכן יובא בחשבון שהסכומים שלעיל אינם כוללים עלויות פיתוח.

לפי הוראותיה של תכנית ג/6317 ייעודו של מגרש 11 הינו לתעשייה והשימושים המותרים בו הינם מבני לתעשייה, למלאכה ולמתקני שרות כגון: מוסכים ומבנים לאחסנה, ושטחי הבנייה המותרים בו הינם בשיעור של 180% ברוטו (100% עיקרי + 80% שירות) והתכסית המותרת היא בשיעור של 70% משטח המגרש.

יצוין, כי מגרש 11 גובל בצידו הצפוני ברחוב המעיין ובצידו הדרומי ברחוב הגביש, ובשל טופוגרפיית פני הקרקע, הפרש הגובה שבין צידו הצפוני לצידו הדרומי הינו כ- 15 מ', כך שניתן לממש בו הזכויות באופן שמאפשר גישה מדרך לשתי קומות.

לאור הנתונים שלעיל, להלן ניתוח המחיר למר"א מבונה ששולם במכרז זה:

| סוג שטח | שטח במ"ר | מקדם | מר"א |
|---|---|---|---|
| עיקרי קומת קרקע (40%) | 1,592 | 1.00 | 1,592 |
| שירות קומת קרקע (30%) | 1,194 | 0.40 | 478 |
| עיקרי קומה א' (40%) | 1,592 | 0.70 | 1,115 |
| שירות קומה א' (30%) | 1,194 | 0.28 | 334 |
| עיקרי קומה ב' (20%) | 796 | 0.40 | 318 |
| שירות קומה ב' (20%) | 796 | 0.10 | 80 |
| חצר (30%) | 1,194 | 0.30 | 358 |
| **סה"כ** | **7,166**[5] | | **4,275** |
| הסכום לפי ההצעה הזוכה | | | 13,100,000 ₪ |
| הסכום הממוצע בשלושת ההצעות הגבוהות | | | 7,965,000 ₪ |
| **המחיר למר"א מבונה לפי ההצעה הזוכה** | | | **3,064** ₪ |
| **המחיר למר"א מבונה לפי ממוצע שלושת ההצעות הגבוהות** | | | **1,863** ₪ |

בנוסף הפנה שמאי המשיבה לתוצאות מכרז רמ"י מספר 234/2023. במסגרת מכרז זה, שהמועד האחרון להגשת הצעות בעניינו נקבע ליום 19.12.2023, שווקו 4 מגרשים בתחומה של המועצה האזורית עמק יזרעאל, בסמוך למגדל העמק ולדרך בינעירונית מספר 73 המתחברת בצידה המזרחי לדרך מספר 60 ובצידה המערבי לדרך 75. על המגרשים חלה תכנית מספר 254-0393223 אשר קבעה את ייעודם כמגרשי תעשייה, שהשימושים המותרים בהם הינם תעשייה לסוגיה, מעבדות, מכוני מחקר, מבני מלאכה ושימושים נלווים (אחסנה סגורה, משרדים וכו'), והוראות הבניה הינן: תכסית- 50%; שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת- 70% שטח עיקרי + 30% שטחי שירות, ובנוסף 80% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

[5] . ללא שטח חצר.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

להלן המר"א האפשרי לפי ההוראות שלעיל, במגרש בשטח של 1 דונם. מטעמי זהירות, לא יובאו בחשבון שטחי השירות המותרים מתחת לכניסה הקובעת:

| סוג שטח | שטח במ"ר | מקדם | מר"א |
|---|---|---|---|
| עיקרי קומת קרקע (35%) | 350 | 1.0 | 350 |
| שירות קומת קרקע (15%) | 150 | 0.5 | 75 |
| עיקרי קומה א' (35%) | 350 | 0.6 | 210 |
| שירות קומה א' (15%) | 150 | 0.3 | 45 |
| חצר (30%) | 500 | 0.3 | 150 |
| **סה"כ** | **[6]1,000** | | **830** |

להלן המחירים ששולמו בגין המגרשים שבמכרז (לפי ההצעות הזוכות), כולל הוצאות פיתוח:

| מספר מגרש | שטח במ"ר | תשלום (₪) | מחיר למ"ר קרקע (₪) |
|---|---|---|---|
| 310 | 6,514 | 15,001,714 | 2,302 |
| 311 | 5,373 | 9,758,420 | 1,816 |
| 314 | 3,968 | 10,381,552 | 2,616 |
| 315 | 3,815 | 5,599,262 | 1,468 |

בהתעלם מהמחיר החריג במגרש 315, ממוצע המחירים ששולמו עבור שלושת המגרשים האחרים הינו 2,245 ₪ למ"ר קרקע, ומאחר והמר"א הינם בשיעור של 83% משטח הקרקע, הרי שהמחיר למר"א הינו כ- 2,705 ₪.

יצוין, כי לפי מסמכי המכרז, הזוכה יהא פטור מתשלום ממרבית היטלי הפיתוח (למעט היטל בגין ביוב מאסף, מכון טיהור ומתקנים אחרים), כך שסביר לקבוע שבהתחשב בעלויות פיתוח, סביר שהמחיר ששולם היה נמוך יותר.

להלן ריכוז נתוני השווי שנבחנו לעיל:

| נתון | מחיר למר"א | משקל יחסי | מחיר יחסי |
|---|---|---|---|
| דמי שכירות ראויים | 3,840 ₪ | 0.2 | 768 ₪ |
| מכרז רמ"י 161/2024 | [7]3,064 ₪ | 0.5 | 1,532 ₪ |
| מכרז רמ"י 234/2023 | 2,705 ₪ | 0.3 | 812 ₪ |
| **שווי מר"א** | | | **3,112** ₪ |

לאור הנתונים שלעיל, יובא בחשבון שווי של 3,115 ₪ למ"ר מבונה, שאינו מגלם שטח חצר.

---

[6] . ללא שטח חצר.
[7] . לפי ההצעה הזוכה.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**
**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

לפיכך, שווי מגרש הנכס ב"מצב קודם" ייקבע לפי התחשיב שלהלן:

| סוג שטח | שטח במ"ר | מקדם | מר"א/₪ |
|---|---|---|---|
| עיקרי קומת קרקע | 300 | 1.0 | 300 |
| שירות קומת קרקע | 300 | 0.5 | 150 |
| חצר | 897 | 0.3 | 269 |
| **סה"כ** | | | **719** |
| שווי מר"א מבונה | | | ₪ 3,115 |
| **שווי המגרש** (מעוגל) | | | ₪ **2,240,000** |

**<u>ערכי שווי "מצב חדש"</u>**

<u>תעסוקה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 3,200 ₪ למר"א מבונה ברוטו לתעסוקה, בהתבסס על השווי שנקבע בשומת פז והעסקאות במגרש הנכס.

מנגד נטען על-ידי שמאית המבקשת, שגישת ההשוואה היא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר להערכת שווי נכס, ולכן מפנה היא לתוצאות מכרזי רמ"י באזורי תעשייה סמוכים (ציפורי, אלון תבור, אכסאל) ולעסקה של מכר קרקע בעפולה, המלמדים לעמדתה על שווי של 1,900 ₪ למר"א מבונה, ובשקלול עם השווי של 3,200 ₪ למר"א מבונה המחולץ מהעסקאות במגרש הנכס, קובעת היא שווי של 2,300 ₪ למר"א מבונה לתעסוקה.

עוד נטען על-ידה, שבמועד הקובע גם במרכז הארץ אין ערכי שווי הדומים לאלו שקבע שמאי המשיבה, ושמאחר ובסביבתו של מגרש הנכס קיים היצע גדול של שטחי משרדים, אזי סביר שתקופת השיווק של יתרת השטחים שטרם נמכרו תמשך כעשור.

לאחר הדיון עם הצדדים הועברו על-ידי שמאית המבקשת הסכמי מכר של שטחי משרדים שנחתמו בשנת 2024 (הסכם אחד מחודש מאי 2025), בעניינן של 26 יחידות בשטח נטו כולל של כ- 1,700 מ"ר.

מטעמי פרטיות לא יפורטו שמות הקונים ונתוני ההסכמים. בחלק מהעסקאות הממכר כולל גם שטח מרפסת (בטווח של 3.4 מ"ר – 10 מ"ר), ובחלק גם מקומות חניה.

לפי בדיקותיי, בהנחת מקדם שווי של 0.3 לשטח מרפסת, העסקאות משקפות שווי של 14,540 ₪ למר"א בנוי ברוטו ברמת מעטפת, ללא מע"מ וללא מקום חניה.

לפי מחירון דקל לחודש אפריל 2024, עלות בניית מ"ר משרד בבניין בגובה של 7-15 קומות הינה 5,070 ₪. בנוסף תובא בחשבון עלות פיתוח חצר לפי 500 ₪ למ"ר, ולכ- 730 מ"ר חצר- 365,000 ₪, והעמסתם על כ- 10,450 מר"א לשיווק מגדילה העלות למ"ר בכ- 35 ₪, ובסך-הכול עלות ישירה לבניה עילית של 5,105 ₪ למ"ר, ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 35%, כ- 6,900 ₪.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

יצוין, כי המבקשת היא גם בעלת הזכויות במגרש 502 לפי תכנית 212-0603654 שהוא בשטח של כ- 6.4 דונם, הממוקם מדרום לתחנת המשטרה, ואשר לפי היתר בנייה שניתן בעניינו אושרה בו בנייה של בניין משרדים בגובה של 7 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית ומעל לשתי קומות מרתף, בשטח כולל של כ-22,640 מ״ר, מזה שטחים עיליים בהיקף של כ- 14,000 מ״ר.

במועד הסיור בנכס נמצא כי הבנייה במגרש זה הושלמה והבניין מאוכלס.

לפי הסכם מחודש אוקטובר 2020 שנערך בין המבקשת לבין הקבלן המבצע, בגין בניית בניין המשרדים בשטח של כ- 22,700 מ״ר, ישולם לקבלן סכום כולל, סופי ומוחלט, של 74,000,000 ₪. לפי לוח התשלומים שבהסכם, סביר לקבוע שעלות בניית השטחים התת-קרקעיים (כולל עבודות איטום) הינה כ- 17,000,000 ₪, ויתרת העלות לשטחים העיליים הינה כ- 57,000,000 ₪, שהם כ- 4,070 ₪ למ״ר עילי. לפי הבהרותיו של שמאי המבקשת, הבניה במגרש הנכס תהא במפרט גבוה יותר הכולל מיזוג אוויר מרכזי וריצוף בשטחי המשרדי, ולכן תובא בחשבון תוספת עלות של כ- 350 ₪ למ״ר, ובסך-הכול עלות של כ- 4,420 ₪ למ״ר.

כאמור, ההסכם נחתם בחודש אוקטובר 2020, ואילו המועד הקובע בענייננו הינו בחודש אפריל 2024. לצורך בחינת השינוי בעלויות הבניה בתקופה שממועד ההסכם ועד למועד הקובע נבחן השינוי במחירון דקל, בין עלות הבניה למ״ר בבניין משרדים בגובה של 6-15 קומות לפי מחירו חודש יולי 2020 לבין העלות כאמור לפי מחירון חודש יולי 2024, ונמצא כי ההתייקרות בעלות הבניה בתקופה זו הינה בשיעור של כ- 16%, כך שבתוספת ההתייקרות כאמור, עלות הבנייה של השטחים העיליים לפי ההסכם עם הקבלן המבצע, הינה כ- 5,130 ₪ למ״ר, וזו תואמת את העלות שחושבה לעיל לפי מחירון דקל.

כך שלפי הנתונים שלעיל, בהנחת רווח יזמי בשיעור של 20% מתקבל שווי של 5,215 ₪ למר״א מבונה ברוטו, ובניכוי מס רכישה, כ- 4,900 ₪.

כאמור לעיל, לעמדת שמאית המבקשת, יש ליתן עדיפות לגישת ההשוואה ולכן מפנה היא לתוצאות מכרזים/עסקאות באזורי תעשיה סמוכים ובעיר עפולה.

ככלל, לא יכול שתהא מחלוקת, שבמקרה בו קיימים באותה הסביבה נתוני השוואה של עסקאות בקרקע ונתוני השוואה של נכסים בנויים, הרי שיש ליתן הבכורה לעסקאות של מכר קרקע, מאחר והן מייתרות הצורך באומדן הרווח היזמי הראוי ועלויות הבניה, אותם נדרש לאמוד בגישת החילוץ.

עם זאת, הקביעה שלעיל נכונה במקום בו, כאמור, נתוני ההשוואה, הן של העסקאות למכר קרקע והן של העסקאות בשטחים בנויים, הינם מאותה הסביבה ומאותו המועד.

במקרים אחרים, בהם העסקאות של מכר קרקע אינם בסמוך למועד הקובע, ו/או שהם אינם בסמוך לנכס מושא הערכת השווי ו/או בסביבה עסקית/עירונית דומה, הרי שההטיה האפשרית בהסתמכות על נתונים אלו מאבדת לעמדתי מבכירותה, ונסוגה בהשוואה לעסקאות של מכר שטחים בנויים בנכס עצמו ובסמוך למועד הקובע, בפרט שהמכר הוא של שטחי בנייה חדשים




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

שטרם צברו פחתים כלשהם, ושעלויות הבניה שהובאו בחשבון מבוססות גם על הסכם קבלן בנכס סמוך ודומה במאפייניו.

עוד אבהיר, כי לעמדתי, החשיבות של בחינת נתוני השוואה מסביבתו הקרובה ככל האפשר של הנכס מושא השומה, גדולה יותר במקרה בו השימוש שאת שוויו נדרש לאמוד הינו של תעסוקה/משרדים ומסחר, שאז קיימת חשיבות לקרבת הנכס ללקוחות הפוטנציאליים ולמוסדות ציבור, בהשוואה לחשיבותה של הקרבה כאמור של נכסי ההשוואה במקרה בו השימוש שאת שוויו נדרש לאמוד הינו של תעשייה/אחסנה, שאז החשיבות הינה לקרבתו של הנכס לדרכי גישה וצירי תנועה אזוריים וארציים.

ההפרש המשמעותי בין שווי הקרקע הנלמד מהעסקאות בנכס עצמו (לפי גישת החילוץ) של 5,215 ₪ למר"א מבונה ברוטו, לבין השווי הנטען על-ידי שמאית המבקשת באזורים האחרים אליהם הפנתה של 1,900 ₪ למר"א מבונה ברוטו, היא הנותנת שעסקינן בנכסים שאינם ברי-השוואה.

בנוסף נטען, כי גם באזורים מרכזיים יותר בארץ לא נקבעו ערכי שווי של 3,200 ₪ למר"א מבונה, וכאסמכתא לטענה זו הפנתה שמאית המבקשת לדוגמאות של ערכי שווי שנקבעו בשש שומות מכריעות. אלא שארבעה מהשומות המכריעות הן למועדים קובעים בשנים 2018-202, כ- 5 שנים לערך לפני המועד הקובע בענייננו, שומה נוספת שהיא למועד קובע בשנת 2022 הינה לנכס בישוב עראבה, שבה נקבע שווי של 720 ₪ למר"א מבונה, ולאור השווי שקבעה שמאית המבקשת, הרי שסביר להניח שגם היא אינה סבורה שנכון להתייחס לנתון שכזה. עוד יצוין, כי עיון בשומה המכרעת מלמד שהשווי שצוין הינו למסחר והוא נקבע על-סמך שומה קודמת של השמאית המכריעה אשר במסגרתה נקבע שווי של 700 ₪ למר"א מבונה למגורים המעורב עם מסחר.

בשומה מכרעת נוספת, של השמאי המכריע פז, נקבע שווי של 2,000 ₪ למר"א מבונה עיקרי בעיר פתח תקווה, נכון למועד קובע בחודש דצמבר 2023. עיון בשומה המכרעת מלמד כי שווי זה נקבע בעיקר בהתבסס על שומה שערכה השמאית המכריעה מאור, לנכס אחר בעיר פתח תקווה, במסגרתה נקבע שווי של 1,970 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, נכון לחודש מרץ 2023. עיון בשומת מאור מעלה, כי ערכי השווי למשרדים בסביבה שם הינם בגבולות של 10,700 ₪ למ"ר ברוטו בנוי ברמת מעטפת, כאשר היחס הממוצע בין שטחים עיקריים לשטחי ברוטו הינו כ- 1.37, כך שהשווי למר"א עיקרי בנוי ברמת מעטפת הינו כ- 14,660 ₪, וזאת בהשוואה לשווי של 18,175 ₪ למ"ר עיקרי בנוי ברמת מעטפת הנלמד מהעסקאות בנכס כאן. עוד יצוין, כי בשומת מאור, עלויות הבניה שהובאו בחשבון הינן של כ- 7,500 ₪ למ"ר מאחר והמשרדים שם ממוקמים במגדלי משרדים שגובהם מעל 15 קומות, בעוד עלויות הבניה בנכס כאן סביר שתהיינה נמוכות יותר (לאור המפורט לעיל).




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בנוסף יצוין, כי בהליך אחר המתקיים בפניי, בעניינו של נכס הממוקם בפאתיה הצפוניים של העיר נתניה, באזור שעדיין אינו מפותח ואינו מבונה, נטען על-ידי שמאית המבקשת בהליך כאן, לשווי של 3,100 ₪ למ"ר מבונה ברוטו, נכון לחודש נובמבר 2023.

בנוסף נטען על-ידי שמאית המבקשת, כי העסקאות שנעשו בנכס אינן משקפות את השווי של יתרת השטחים שטרם שווקו, אשר יושפעו מההיצע הגדול של שטחי משרדים בעיר.

כאמור לעיל, הסכמי המכר של שטחי משרדים שהעבירה המבקשת הם של כ- 1,700 מ"ר עיקרי. בחינה של העסקאות המדווחות במערכת מסמ"ק מלמדת על עסקאות נוספות במסגרתן שווקו, לפי בדיקותיי, עוד כ- 1,000 מ"ר עיקרי, כך שעד כה, ועוד קודם שהחלה בנייתו של הבניין, שווקו בפרויקט כ- 2,700 מ"ר עיקרי, המהווים כשליש מסך השטחים העיקריים למשרדים במגרש.

כמו כן, שטחי המשרדים במגרש הנכס לא נכפו על המבקשת הר כגיגית, אלא הם פרי תכנית שקידמה המבקשת עצמה, אשר מעורה בסביבתו של הנכס, ואשר החלה בהליכים לקידומה של התכנית כשנתיים לפני המועד הקובע, כאשר נתוני ההיצע של שטחי משרדים כולם ידועים ומוכרים לה.

כמו כן, לפי התכנית הכוללנית של העיר, אשר תוכננה ליתן מענה לצרכי העיר עד לשנת 2035, הרי שלמעט במתחם ציפורית, שאינו בסמוך למרקם העירוני ואשר מיועד בעיקר לתעשיות מסורתיות, התוספת המתוכננת של שטחי תעסוקה הינה של 45,300 מ"ר, ובנוסף להם עוד שטחי תעסוקה מתוך סך-הכול של כ- 58,000 מ"ר ברחבי העיר המתוכננים ל"מסחר ותעסוקה".

כך שגם אם יובא בחשבון שכמחצית מהשטחים שיועדו כאמור ל"מסחר ותעסוקה" ישמשו לתעסוקה, הרי שסך תוספת השטחים לתעסוקה המתוכננת בתכנית הכוללנית הינה כ- 74,000 מ"ר, וזאת לתקופה של כ- 15 שנים.

יצוין, כי לפי בדיקותיי, בסמוך למגרש הנכס, בגו"ח 16656/3, במסגרת פרויקט של חברת BST, בוצעו בשנת 2024 כ- 50 עסקאות של מכר שטחי משרדים, בהיקף של כ- 4,600 מ"ר עיקרי.

יצוין, כי מרבית העסקאות של מכר המשרדים במגרש הנכס הינן בשנת 2024, ואילו בשנת 2025 קצב השיווק פחת בשיעור משמעותי, אך המדובר בשינוי שחל חודשים רבים לאחר המועד הקובע. כמו כן, גם אם יובא בחשבון, שעל-אף קצב השיווק הגבוה של שטחי המשרדים במגרש הנכס בסמוך למועד הקובע, קונה מרצון היה מביא בחשבון שבעתיד קצב השיווק יפחת, וכתוצאה מכך נדרש יהא להוריד את המחיר לפיו ישווקו המשרדים, הרי שגם אם יובא בחשבון שיווק של כשליש משטחי המשרדים לפי המחיר למר"א שחושב לעיל + שיווק של יתרת השטחים לפי המחיר למר"א הנטען על-ידי שמאית המבקשת (המשקף הפחתה של 25% בשווי הבנוי לשיווק), השווי המשוקלל הינו כ- 3,160 ₪ למר"א מבונה ברוטו.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

בנוסף יצוין, כי למבקשת ניתנה האפשרות להגיש את דו"ח האפס של הפרויקט, ועל-אף שהובהר כי ככל שתבקש היא, נתוני הדו"ח לא יוצגו בשומה אלא ישמשו את החי"מ בלבד, היא בחרה שלא להעביר הדו"ח.

לאור כל המפורט לעיל, מטעמי זהירות, וכן משיקולים של היקף השטחים לשיווק, בחרתי לאמוד ההשבחה לפי שווי של 3,160 ₪ למר"א מבונה ברוטו.

**<u>שווי למסחר</u>**

שמאי המשיבה קבע את שווים של שטחי המסחר לפי שווי של 8,611 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על השווי שנקבע בשומת פז. בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון העמסה של שטחי שירות בשיעור של 25%, ששווים נקבע בשיעור של 50% מהשווי המבונה שלעיל. בחינת התחשיב מלמדת שהשווי שקבע שמאי המשיבה משקף שווי של כ- 9,690 ₪ למ"ר עיקרי מבונה למסחר.

מנגד נטען על-ידי שמאית המבקשת לשווי של 6,870 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למסחר המשקף שווי של כ- 7,900 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

לאחר שעיינתי בהסכמי שכירות של שטחי מסחר בסביבתו של מגרש הנכס, תוך מתן משקל עיקרי להסכמי שכירות שנערכו לשטחי מסחר בקומת הקרקע של הבניין החדש שנבנה במגרש 502 (לפי תכנית 212-0603654), נכון לעמדתי להביא בחשבון דמי שכירות חודשיים של 143 ₪ למ"ר עיקרי (לא כולל דמי שכירות נוספים אפשריים הנגזרים מפדיון, וחשיפה טובה יותר לשטחי המסחר במגרש הנכס).

בהנחת שיעור תשואה שנתי של 7.5% מתקבל שווי בנוי של 22,880 ₪, ובניכוי יזמות בשיעור של 20%, ועלות בניה של 8,600 ₪, הכוללת העמסת שטחי שירות בשיעור של 25%, ועלויות עקיפות בשיעור של 35%, מתקבל שווי של 10,470 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, ובניכוי מס רכישה, כ- 9,840 ₪, ול- 385 מ"ר עיקרי, כ- 3,788,000 ₪, בהשוואה לשווי של כ- 3,730,000 ₪ לשטחי מסחר בשומת המשיבה.

לפיכך, בחרתי לקבל השווי לשטחי מסחר שנקבע בשומת המשיבה.

**<u>עלות עודפת מקומות חניה תת-קרקעיים</u>**

שמאי המשיבה הפחית 1,140,000 ₪ משווי הזכויות ב"מצב חדש" בשל הצורך בהסדרת 56 מקומות חניה בתת-הקרקע, לפי עלות עודפת של 20,000 ₪ למקום חניה, בהתבסס על העלות העודפת שנקבעה בשומת פז (בהנחת שווי של 85,000 ₪ למקום חניה תת-קרקעי).

מגד נטען על-ידי שמאית המבקשת, כי בגין שטחי הבניה שבמגרש הנכס דרושים 74 מקומות חניה, כאשר מהם- 19 מקומות יותקנו במגרש הסמוך, ולכן הביאה היא בחשבון העלות העודפת בגין 74 מקומות חניה, ולפי עלות עודפת של 145,000 ₪ למקום חניה, שנקבעה בהנחת שווי של 85,000 ₪ למקום חניה תת-קרקעית ועלות בניה של 230,000 ₪ (48.6 מ"ר x 4,725 ₪ למ"ר).




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)


## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

בהמשך נטען שלפי מסמך מהנדסת תנועה מטעם הוועדה המקומית מספר מקומות החניה הנדרש הוא אף גדול יותר, אך לפי מסמך הוועדה המקומית מיום 19.5.2025 שנשלח לח"מ, לצורך קבלת היתר הבניה במגרש הנכס, על היזם לשלם כופר חניה עבור 16 מקומות. לפי עדכון שמאי המשיבה, כופר החניה בעיר הינו 17,500 ₪ נכון ליום 10.7.2023, כך שבהצמדה למועד הקובע תובא בחשבון עלות כופר חניה של 18,200 ₪ למקום חניה, ול- 16 מקומות- 291,200 ₪.

יצוין, כי לעמדתי, נכון היה לקבוע שאת העלות העודפת יש לחשב לפי מספר מקומות החניה שיותקנו במגרש הנכס בלבד, וזאת לאור הוראות התכנית הקובעת שמקומות החניה הנוספים יוסדרו במגרש סמוך, בהתאם למאזן חניה שנערך ברקע התכנית לפיו נמצא כי מאזן החניה במגרש הסמוך מאפשר הסדרה שכזו. מאחר ומקומות החניה העודפים במגרש הסמוך כבר הוסדרו, הרי שסביר לקבוע שהעלות/התשלום לצורך התקנתם של מקומות החניה הנוספים הנדרשים במגרש הנכס תהא לפי שווים של מקומות אלו, כך שלא נוצרת בעניינם של מקומות החניה הנוספים כל עלות עודפת.

ספק אם העובדה שבמועד הוצאת היתר הבניה נמצא שמאזן החניה במגרש הסמוך לא מאפשר ההסדרה שתוכננה לפי התכנית, יש בה כדי לשנות את ההשבחה עקב אישורה של התכנית אותה יש לקבוע למועד כניסתה לתוקף של התכנית. עם זאת, לאור עמדת שמאי המשיבה, תובא בחשבון עלות ההסדרה נוספת של 291,200 ₪ באמצעות התשלום לכופר החניה.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון שווי של 85,000 ₪ למקום חניה. להלן עסקאות של מכר מקומות חניה בגו"ח 17743/41 שנערכו בשנת 2023 לפי המדווח במערכת מסמ"ק ולפי הסכמים שהעבירה המבקשת:

| מועד | ת"ח | דיווח במסמ"ק (₪) | הסכם שהועבר ע"י המבקשת (₪)[8] | מפלס |
|---|---|---|---|---|
| 13.02.23 | 122 | 300,000 | | |
| 03.03.23 | 50 | 117,000 | 100,000 | -1 |
| 04.03.23 | 92 | 94,017 | | |
| 31.07.23 | 71 | 85,905 | 88,462 | -2 |
| 20.08.23 | 69 | 103,500 | | |
| 20.08.23 | 68 | 103,500 | | |
| 17.10.23 | | 185,000 | | |
| 23.11.23 | 109 | 66,400 | | |
| 06.12.23 | 10 | 560,000 | | |
| 08.07.23 | 74 | 200,000 | [9]200,000 | -1 |
| 19.12.23 | | | 80,000 | -2 |

[8] . ללא מע"מ.
[9] . 2 מקומות חניה.




רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בנתונים שלעיל, יובא בחשבון שווי של 90,000 ₪ למקום חניה.

באשר לעלות בנייתו של מקום חניה קיים פער מהותי בין הצדדים. בעוד ששמאי המשיבה הביא בחשבון עלות של כ- 105,000 ₪, שמאית המבקשת טוענת לעלות של 230,000 ₪.

לפי תכנית הבקשה להיתר, שטחן הכולל של שתי הקומות התת-קרקעיות הינו כ- 2,755 מ"ר, ובניכוי שטחי אחסנה, כ- 2,720 מ"ר[10].

לפי מחירון דקל לחודש אפריל 2024, עלות בניית מ"ר חניון תת-קרקעי במבני משרדים הינו 3,150 ₪.

כאמור, לפי הסכם הקבלן שצוין לעיל, עלות הבנייה של השטחים התת-קרקעיים, לרבות עבודות עפר, דיפון, ביסוס ואיטום, הינה כ-17,000,000 ₪ לכ- 8,622 מ"ר, שהם כ- 1,972 ₪ למ"ר, ובתוספת של 16% לצורך התאמה לחודש אפריל 2024, כ- 2,300 ₪.

מטעמי זהירות תובא העלות לפי מחירון דקל, ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 35%, כ- 4,250 ₪, ול- 2,720 מ"ר, כ- 11,560,000 ₪, ובניכוי שווי של 56 מקומות חניה (5,040,000 ₪), עלות עודפת של 6,520,000 ₪, ובתוספת התשלום לכופר חניה, כ- 6,811,000 ₪.

**<u>תחשיב ההשבחה</u>**

| רכיב | שטח במ"ר | שווי מר"א (₪) | סה"כ (₪) |
|---|---|---|---|
| **"מצב קודם"** | | | |
| **שווי "מצב קודם"** | | | **2,240,000** ₪ |
| **"מצב חדש"** | | | |
| שטחי מסחר | | | 3,729,000 ₪ |
| תעסוקה | 10,000 | 3,160 | 31,600,000 ₪ |
| מרפסות | 596 | 950[11] | 566,200 ₪ |
| עלות עודפת לחניה תת-קרקעית | | | (6,811,000) ₪ |
| **סה"כ שווי "מצב חדש"** (מעוגל) | | | **29,080,000** ₪ |
| **השבחה** | | | **26,840,000** ₪ |

יצוין, כי לפי עיון במערכת מסמ"ק מלמד, כי ביום 10.3.2024 נרשם דיווח בעניינו של מגרש הנכס במחיר מוערך של 37,677,600 ₪, ובבירור שנעשה עם שמאי המבקשת באשר למהות הדיווח נמסר, כי המדובר ברישום הנכס במלאי של החברה, וכי הוגשה השגה על שומת מיסוי מקרקעין שטרם נדונה. בתגובה לבקשת החי"מ לקבלת שומת מיסוי מקרקעין וההשגה שהוגשה נמסר, כי בשל עיצומו של ההליך וטרם קבלת החלטה סופית, המבקשת אינה מעוניינת בשלב זה להעביר המסמכים שהתבקשו לעיון גורמים חיצוניים.

[10] . מטעמי זהירות הובא בחשבון, כי אלמלא בניית מרתפי החניה, השטחים למתקנים הטכניים היו מוקמים בגג המבנה.

[11] . 3,160 ₪ x 0.3.




**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**


**12. <u>השומה</u>**

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה בנכס מושא שומה זו עקב אישורה של התכנית, הינה כלהלן:

| תוכנית | מועד קובע | השבחה ב (₪) | היטל השבחה ב (₪) |
|---|---|---|---|
| 212-1006931 | 17.04.2024 | 26,840,000 | 13,420,000 |

לסכום היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה







**רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה**

**טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il**