דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 25/02/2024

מספר מינוי: 2576-2023

מספרנו: 105-2576-2023

לכבוד

המבקשת, חב' ר.מ.א נכסים בע"מ
באמצעות השמאי מר כהן שי ששון
Shai.coh2@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב כרמיאל
באמצעות השמאי מר מוטי זייד
Moty@motyzaid.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – מגרש 1 בתוכנית 208-0502468 בגוש 19159 חלקה 8(בשלמות)
כרמיאל, אזור התעשייה הישן, רחוב היוצרים 19

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורה של תוכנית 208-0502468

2. מועדים:

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
208-0502468	27/07/2019

2.2 סיור חיצוני ופנימי בנכס וסביבתו נערך ע"י החי"מ, בלוויית מר משה אשכנזי, גב' אמי אביב אשכנזי ומר רן אשכנזי, ביום 14/01/2024.

2.3 ביום 31/01/2024 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס:

מהות	מגרש ביעוד מסחר ותעסוקה עליו בנויים שני מבנים
גוש	19159
חלקה	8
מגרש	1 בהתאם לתוכנית 208-0502468
שטח רשום של החלקה	3,188 מ״ר
זכויות משפטיות	חכירה
מיקום	רחוב היוצרים 19, כרמיאל

4. מסמכים שהועברו לעיוני:

4.1 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, אשר נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר כהן שי ששון, מיום 18/11/2023.

4.2 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, אשר נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר מוטי זייד, מיום 26/09/2023.

4.3 מסמך תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת מיום 17/01/2024.

4.4 שובר תשלום מטעם הוועדה מיום 16/10/2023.

4.5 חוות דעת שמאית לשימוש חורג מתעשייה, למסחר לחמש שנים בנכס הנדון, אשר נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר מוטי זייד, מיום 07/08/2013.

4.6 חוות דעת שמאית לשימוש חורג מתעשייה למכון דיאליזה ומשרדים לחמש שנים, בנכס הנדון, אשר נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר מוטי זייד, מיום 07/08/2013.

4.7 העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, אשר הופק ביום 08/11/2023, לגוש 19159 חלקה 8.

4.8 העתק חוזה חכירה, אשר נחתם ביום 05/12/1978.

4.9 העתק מתוספת לחוזה חכירה, אשר נחתם ביום 10/06/2012.

4.10 הסכמי שכירות בנכס הנדון, בין שוכרים שונים ולתקופות שונות לרבות אישורי תשלום היטל השבחה.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב היוצרים, באזור התעשיה. מיקומו של אזור התעשייה בין כביש מס׳ 85 מצפון, בחלק המזרחי של העיר כרמיאל. גובה טופוגרפי כ- 220 מטר מעל פני הים.
הסביבה הינה אזור שבו קיימים מבני תעשייה מלאכה ומסחר בבניינים בני 1-3 קומות.
רחוב היוצרים הינו רחוב פנימי.
באזור פיתוח סביבתי מלא.

<u>תיאור החלקה- מגרש</u>

חלקה מס׳ 8 בגוש 19159 בשטח רשום של 3,188 מ״ר, ובעלת צורה רגולרית דמוית טרפז, עם חזית מערבית לרחוב היוצרים. על החלקה בנויים שני בניינים המשמשים למסחר ותעסוקה.

5.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון הינו מקרקעין בייעוד מסחר ותעסוקה, עליו קיימים שני מבנים, הבניין הראשון בחלק הצפוני של החלקה בייעוד תעסוקה בשילוב מסחר בקומת הקרקע, הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע, עם גג מבטון מזוין וקירות מבלוקים. בבניין קיימת מעלית נוסעים. הבניין השני בחלק המערבי של החלקה משמש למשרדים וניהול אדמיניסטרטיבי, וכולל קומה אחת מעל לקומת קרקע, עם גג מבניה קלה (איסכורית/פנל מבודד) וקירות מבלוקים, הבניין ללא מעלית נוסעים.
הנכס עם חזית אחת, לרחוב היוצרים. צורת המגרש אינה רגולרית. קיימים מקומות חניה בחלק הדרומי של המקרקעין וברצועת השצ״פ הקיימת ממזרח למקרקעין, וצמודה למקרקעין.
בהתאם לאתר המיפוי הממשלתי, קיימת חריגה של בניה של חלק מהמחוברים לחלקה הגובלת מצפון[1].

[1] בהתאם לנאמר לי בסיור, חריגות אלה נובעות מטעויות בעת הכנת ורישום התצ״ר. התוכנית שהוכנה ע״י המבקשים, התייחסה לכך, באי התחשבות בשומה, בתא שטח 2 שאינו כלול בחוו״ד.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

6.1 <u>נסח רישום</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין, שהופק באמצעות האינטרנט, ביום 08/11/2023, רשומות הזכויות בחלקה 8 , בגוש 19159 , כדלקמן:

גוש : 19159.

חלקה : 8.

שטח החלקה במ"ר : 3,188 מ"ר.

בעלות : רשות הפיתוח, בשלמות.

חכירות : ר.מ.א. נכסים בע"מ, ח.פ. 510571938, בשלמות.

תאריך סיום החכירה : 12/01/2024.

6.2 <u>הסכם חכירה</u>

הוצג בפני הסכם חכירה, בין רשות מקרקעי ישראל (מנהל מקרקעי ישראל לשעבר) ("המחכירה") לבין מסגריית אשכנזי ("החוכר"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המוחכר: מגרש מס' 1 64 לפי תוכנית מפורטת מס' 2083, בשטח 3,188 מ"ר בערך.

תקופת החכירה: החל מ 12/01/1975 ל-49 שנים, עד יום 12/01/2024.

מטרת החכירה: מסגריה.

קיבולת הבניה:600 מ"ר מבונים.

הערך היסודי של המגרש: 1.24 ₪.

6.3 <u>תוספת לחוזה חכירה</u>

הוצגה בפני תוספת לחוזה חכירה בין רשות מקרקעי ישראל (מנהל מקרקעי ישראל לשעבר) ("המחכירה") לבין ר.מ.א נכסים בע"מ ("החוכר"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המוחכר: מגרש מס' 1 64 לפי תוכנית מפורטת מס' 2083, בשטח 3,188 מ"ר בערך.

תקופת החכירה: החל מ 12/01/1975 ל-49 שנים, עד יום 12/01/2024.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: מסגריה.

קיבולת הבניה:600 מ"ר מבונים.

הערך היסודי של המגרש: 1.24 ₪.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן פירוט התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

7.1 **<u>מצב קודם</u>**

7.1.1 <u>תוכנית 2083</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 2311 מיום 12/04/1977.

להלן מטרת התוכנית:

לקבוע את חלוקת השטחים ואופן הבנוי של השטח הכלול בתוכנית, לחלק את השטח למגרשים לבניין, לתעשייה, לשטחי אחסנה, לשטחים ציבוריים פתוחים למקלטים ציבוריים ושטחים לחניה ציבורית. כמו כן שטחים לחניות, דרכים, חדשות ומעברים להולכי רגל.

התוכנית מסווגת את מגרש מס׳ 64 א׳1 בייעוד ״אזור תעשייה״ וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

- אחוזי הבניה: 60% משטח המגרש.
- שטח מגרש מינימלי לתעשייה: 2,000 מ״ר.
- גובה בניין: 3 קומות, גובה הקומה בהתאם לצרכי הייצור במפעל, ביתן הנהלה עד 2 קומות.
- קווי בניין: חזית וצדדים- 5 מ׳, אחורי- 7 מ׳.

7.1.2 <u>תוכנית 424</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 2653 מיום 21/08/1980.

להלן מטרת התוכנית:

מטרת תוכנית המתאר להבטיח מחד גמישות מקסימלית לפיתוח בעתיד ומאידך להבטיח שמירת צפיפות המגורים שנקבעו, את שטחי הציבור הנדרשים, את שטחי התעשייה והמלאכה וכן מערכת התשתית, כמו דרכי תחבורה ראשיות ושטחים ציבוריים פתוחים.

התוכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד ״אזור תעשייה״ וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

- היתרי הבניה בשטח התוכנית יוצאו בהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת שהוראותיה מתאימות להוראות תוכנית זו.
- שטחו המינימלי של מגרש באזור התעשיה לא יהיה קטן מ-500 מ״ר ורוחב חזיתו לא יהיה פחות מ 20 מטרים.

7.1.3 <u>תוכנית 4856</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3894 מיום 24/06/1991.

להלן מטרת התוכנית:

לקבוע את חלוקת השטחים ואופן הבינוי של השטח הכלול בתוכנית, לחלק את השטח למגרשים לתעשייה ולאחר שטחים ע"פ המצוין בתשריט.

התוכנית מסווגת את מגרש מס' 64 א'1 בייעוד "תעשייה" וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

- אחוזי הבניה: 60% משטח המגרש.
- שטח מגרש מינימלי: 1,500 מ"ר.
- גובה בניין: לא יותר מ- 3 קומות, גובה הקומה בהתאם לצרכי הייצור במפעל, ביתן הנהלה עד 2 קומות.
- קווי בניין: חזית וצדדים- 5 מ', אחורי- 7 מ'.

שטח המגרש המוצע בהתאם להוראות התוכנית הינו 3,000 מ"ר.

7.2 **<u>מצב חדש</u>**

7.2.1 <u>תוכנית 208-0502468</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 8298 מיום 18/06/2019 ובעיתונים ביום 12/07/2019.

להלן מטרת התוכנית:

שינוי ייעוד מתעשייה לשטח מסחר ותעסוקה לצורך מתן לגיטימציה למבנה הקיים.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד לשטח מסחר ותעסוקה.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת שימושים ותכליות.
- שינוי קווי בניין.
- הריסת סככות החורגות מגבול המגרש.

התוכנית מסווגת את תא שטח מס' 1 בייעוד "מסחר ותעסוקה", וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר)			אחוזי בניה כוללים	תכסית (%) מתא השטח)	גובה מבנה- מעל לכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניין			
			גודל מגרש כללי	מעל לכניסה הקובעת		סה״כ שטחי בניה				מעל לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שירות									
מסחר ותעסוקה	מסחר	1	3188	938	272 (1)	1210	38	33 (2)	14 (3)	3 (4)	5 (5)	0	5 (6)	2.5 (7)
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	3188	1107	104	1211	38	33 (2)	14 (3)	3	5 (5)	0	5 (6)	2.5 (7)
תעשייה	תעשיה	2	158	95 (9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(10)	3	5	5	7	5

הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה:

(1)- שטח זה, ישמש גם לסככות אחסון, בנוסף לשימוש שטחי שירות.

(2)- תכסית כולל מבנים, סככות וחדר חשמל.

(3)- גובה מבנה כולל מעקה גג 13.2 מ׳, גובה מזערי של הבניין כולל חדר מכונות של מעלית מעל לגג עליון, הינו 14.0 מ׳.

(4)- גובה קומת קרקע הינו 6.0 מ׳. תותר גלריה על חלק מקומת קרקע בשטח 156 מ״ר מתוך סה״כ שטח עיקרי המותר למסחר בקומת קרקע.

(5) תותר קו בניין צידי ימיני נקודתי 0 לחדר חשמל קיים, כמפורט בתשריט.

(6)- תותר קו בניין אחורי 0 לסככת אחסון בלבד, כמפורט בתשריט.

(7)- תותר קו בניין קדמי נקודתי 0 לסככה קיימת, כמפורט בתשריט.

(8)- שטח זה, ישמש גם לחדר חשמל, בנוסף לשטחי שירות אחרים.

(9)- תותר בנייה מקסימאלית של 60% משטח המגרש.

(10)- גובה קומות בהתאם לצרכי הציבור.

7.3 **<u>רישוי</u>**

להלן טבלה המסכמת את היתרי הבניה המאושרים, על בסיס אתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל:

מס' היתר בניה	תאריך היתר	מבקש	מהות
26/78	06/06/1978	אשכנזי את אברהם	מסגריה ומשרד
22/84	26/02/1984	אשכנזי משה	אולם תצוגה קומה שניה
960079	31/03/1996	אשכנזי משה	תוספת מבנה דו קומתי- אולם תצוגה+ אולם ייצור, הריסת סככות קיימות לגליזציה של מבנה קיים
960281	25/11/1996	אשכנזי מסגריה	תוספת קומה ב'
370179	06/10/1997	אשכנזי משה	תוכנית שינויים-חזיתות, חדר מונים

- בנוסף, הוצג בפניי בעת הביקור, היתר בניה מס' 20150110 אשר ניתן ביום 19/07/2015, לחידוש שימוש חורג, מתעשייה למסחר, בשטח 503.1 מ"ר ל- 4 שנים.

8. <u>היטל השבחה בשומות הצדדים:</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה	
		עמדת המבקשת	עמדת המשיבה
208-0502468	27/07/2019	0 ₪	1,602,730 ₪

הצדדים חלוקים, לגבי מתודולוגית התחשיב, ערכי שווי לתוכנית 208-0502468, מקדמים ועלויות התאמה במצב החדש.

9. <u>עמדות הצדדים</u>

9.1 **<u>תכנית 208-0502468, מועד קובע 27/07/2019.</u>**

9.1.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

9.1.1.1 <u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה ערך סקר עסקאות מכר, כדלקמן:

תאריך עסקה	גו"ח	שטח (מ"ר)	מחיר מכירה	מהות
04/04/2018	19159-61	464	₪2,000,000	חנויות ומסחרי
20/01/2019	19159-88	950	₪3,250,000	תעשייה מלאכה ואחסנה
01/08/2019	19160-65	2,046	₪8,200,000	תעשיה מלאכה ואחסנה
28/01/2021	19160-64	108	₪700,000	תעשיה מלאכה ואחסנה
03/10/2021	19160-69	3,871	₪19,600,000	משרד

שמאי המשיבה ערך סקר שומות מכריעות, כדלקמן:

- שומה מכרעת של השמאי מר אריה אריאל ברחוב האופן 9 מיום 31/08/2017, נקבע שווי מ"ר עיקרי למסחר בסך של 1,800 ₪ /מ"ר לתעסוקה בסך 1,150 ₪/מ"ר ולתעשייה במצב הקודם בסך 1,000 ₪/מ"ר.
- שומה מכרעת של השמאי מר עאטף עאלם ברחוב החרושת 15 מיום 05/08/2015, נקבע שווי למ"ר בשימוש מסחרי בסך של 57-60 ₪/מ"ר, יתרה לקרקע במסחר 2,560 ₪/מ"א ובשימוש תעסוקה בסך של 45-50 ₪/מ"ר יתרה לקרקע 1,383 ₪/מ"ר.
- בשומה המכרעת של השמאי מר אריה אריאל ברחוב החרושת מס' 57 מועד קובע 06/03/2016 הוערכו דמי שכירות לתעשייה בסך 24 ₪/מ"ר. דמי שכירות למסחר בסך של 60 ₪ למ"ר.

שמאי המשיבה הציג קביעת ועדת השגות, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
29/11/2020	19159-6	17/09/2017	מסחר- 3,580 ₪
			תעשיה- 1,000 ₪
			תעסוקה- 1,300 ₪

לאור האמור לעיל ובהתאמה למועד הקובע, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה לתעשייה בסך 1,300 ₪, שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 1,500 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר, בסך של 2,300 ₪.

9.1.1.2 <u>עלויות התאמה:</u>

בכתב התגובה, נטען, ששמאי המבקשת הביא בחשבון עלויות התאמה מתעשייה למסחר ותעסוקה. התאמות אלה קוזזו בעבר בעת בקשה לשימוש חורג לפני כעשור, לכן אין לקזזם שוב מההשבחה.

בדיון נטען, שאין לקזז עלויות התאמה בשומות לשימוש חורג וגם בשומת היטל ההשבחה הנוכחית.

9.1.1.3 <u>שיעור היוון:</u>

בכתב התגובה, נטען, ששמאי המבקשת הביא בחשבון שיעור היוון שאינו רלוונטי, כיוון שערכי השווי מגלמים את מיקום הנכס הנדון, שעל פי שומתו, מושכרים בחוזים ובתפוסה גבוהה.

בדיון נטען, שאין להוסיף 1.5% לשיעור ההיוון, כך ששמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם היוון המקובל בהתחשב בשומות המכריעות.

9.1.1.4 <u>מקדמים:</u>

בכתב התגובה, נטען, שמקדם נמוך של 0.5 לקומה הראשונה והשנייה בגלל נגישות וסיבות אחרות, אינה רלוונטית, כיוון שבשני המצבים, קיימת מעלית והם מושכרים אף למכון דיאליזה.

9.1.1.5 <u>תחשיב השבחה שמאי המשיבה:</u>

מצב קודם:

2,167.84 מר"א = 0.2 (מקדם) * 3,188*0.4 מ"ר + 3,188 *0.6 מ"ר

2,818,192 ₪ = 1,300 ₪ * 2,167.84 מ"ר אקו'

מצב חדש:

מהות	שטח מחושב עפ"י תב"ע	תכסית %	שטח עיקרי מחושב ביחס לתכסית מותרת במעוגל	ש"ש עפ"י טבלת זכויות מקדם 0.5	מקדם קומה	מקדם שימוש	שטח במ"ר אק'
ק"ק (מסחר)	3,188	33%	780	272	1	1	916
ק"א (מסחר)			158	-	0.75	1	118.5
ק"א(תעסוקה)			790	104	1	0.6	505.2
ק"ב (תעסוקה)			317	-	1	0.6	190.2
חצר	3,188*0.67=2,136				0.15	0.6	192.24
סה"כ							1,922.14

סה"כ השווי במצב חדש:

4,420,922 ₪ = 2,300 ₪ * 1,922.14 מ"ר אק'

השבחה:

1,602,730 ₪ = 2,818,192 ₪ - 4,420,922 ₪

9.1.2 **<u>עמדת המבקשת</u>**

9.1.2.1 <u>ערכי שווי:</u>

שמאי המבקשת ערך סקר דמ"ש חודשיים לנכסים ביעוד תעסוקה ומשרדים, על בסיסם קבע, שווי מ"ר מבונה, להלן טבלה מרכזת:

מס' סידורי	סוג הנכס	מיקום	שטח אקוויוולנטי	דמ"ש חודשי ללא מע"מ - צמוד	דמ"ש למ"ר חודשי ללא מע"מ	מקור
1	**משרד**	**בנכס**	**100 מ"ר**	**₪4,500**	**₪45**	**חוזה**
הערות:	משרד שהושכר לחברת "אמסלם טורס" בנכס בסמוך למועד הקובע.					
2	**משרד רו"ח**	**בנכס**	**177 מ"ר**	**₪7,965**	**₪45**	**חוזה**
הערות:	משרד שהושכר לרו"ח הורביץ אושרת.					
3	**מכון דיאליזה**	**בנכס**	**562 מ"ר**	**₪27,353**	**₪49**	**חוזה**
הערות:	מכון דיאליזה נפרמור הפועל בנכס בשכירות. לדמי השכירות אלו נוסף דמי ניהול כ- 3,474 ₪ בחודש.					
4	**משרד**	**בנכס**	**56 מ"ר**	**₪2,700**	**₪48**	**חוזה**
הערות:	משרד שהושכר בנכס, לקבוצת שכולו טוב, גוף שיקומי. השוכר החל ב- 2015 במשרד קטן יותר, בוצעה העברה למשרד גדול יותר במחיר זהה למ"ר, כולל					
5	**משרד עו"ד**	**בנכס**	**36 מ"ר**	**₪1,925**	**₪53**	**חוזה**
הערות:	משרד עו"ד יארא מועדי - עו"ד. חוזה הכולל שמי ניהול ותחזוקה של המבנה, בסך 2,200 ₪. מהחוזים האחרים אני למד כי דמי הניהול הינם כ- 12.5% מהשכירות.					
6	**משרד**	**בנכס**	**180 מ"ר**	**₪12,200**	**₪68**	**חוזה**
הערות:	משרד במבנה הקטן. קומה שניה. משרד אלראזי. בנוסף תחזוקה 1,500 ₪ לחודש. חוזה ממאי 2018 עד סוף אפריל 2021.					
7	**משרדי הייטק**	**פארק המדע**	**2,717 מ"ר**	**₪73,468**	**₪27**	**ifrs**
הערות:	שומה לשני מבנים מודרניים בפארק המדע, המושכרים למספר גורמים בתעשיית ההייטק. מועד 12/2020 תפוסה של 97.4% במבנים. רמה גבוהה. **דמ"ש לשוכר א' - הייטק, מעטפת.**					
8	**משרדי הייטק**	**פארק המדע**	**4,013 מ"ר**	**₪131,391**	**₪33**	**ifrs**
הערות:	שומה לשני מבנים מודרניים בפארק המדע, המושכרים למספר גורמים בתעשיית ההייטק. תפוסה של 97.4% במבנים. רמה גבוהה. **דמ"ש לשוכר א' - הייטק, ברמת גמר.**					
9	**משרדי הייטק**	**פארק המדע**	**1,818 מ"ר**	**₪65,448**	**₪36**	**ifrs**
הערות:	שומה לשני מבנים מודרניים בפארק המדע, המושכרים למספר גורמים בתעשיית ההייטק. תפוסה של 97.4% במבנים. רמה גבוהה. **דמ"ש למכללה, ברמת גמר.**					
10	**משרדי הייטק**	**פארק המדע**	**2,906 מ"ר**	**₪94,634**	**₪33**	**ifrs**
הערות:	שומה לשני מבנים מודרניים בפארק המדע, המושכרים למספר גורמים בתעשיית ההייטק. תפוסה של 97.4% במבנים. רמה גבוהה. **דמ"ש לשוכר ג' - הייטק, ברמת גמר.**					
הערה כללית:	בין מועדי החוזים של מתחם רנסנס, לבין המועד הקובע לשומה חלו שינויי מדד של 2.1%. הבאתי בחשבון תוספת של 5% שינוי.					
הערה כללית:	הסכמי השכירות בנכס הנדון, כוללים רמת גמר מלאה ולא רק מעטפת.					

להלן התאמות לנכס המוערך כפי שביצע						
מס' סידורי	**מחיר למ"ר אקוו'**	**התאמות מחיר ומעוד**	**שוליות / גודל**	**מיקום**	**פחתים פיזיים / תכנוניים**	**מחיר מתואם למ"ר**
1	₪45.0	0%	0%	0%	0%	₪45.0
2	₪45.0	0%	0%	0%	0%	₪45.0
3	₪48.7	0%	0%	0%	0%	₪48.7

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מס׳ סידורי	סוג הנכס	מיקום	שטח אקוויוולנטי	דמ״ש חודשי ללא מע״מ - צמוד	דמ״ש למ״ר חודשי ללא מע״מ	מקור
4	₪48.2	0%	0%	0%	0%	₪48.2
5	₪53.5	0%	0%	0%	0%	₪53.5
6	₪67.8	0%	0%	0%	0%	₪67.8
7	₪27.0	0%	10%	0%	22%	₪36.4
8	₪32.7	0%	10%	0%	0%	₪36.0
9	₪36.0	0%	10%	0%	0%	₪39.6
10	₪32.6	0%	10%	0%	0%	₪35.8
ממוצע מתואם לנכס הנדון						**₪45.6**
חציון מתואם לנכס הנדון						**₪45.0**
דמ״ש למ״ר שנתי				**₪45.6**	**12 חד׳**	**₪547.1**
שיעור היוון למשרדים + 1% סיכון פרייאלי						**8.00%**
שווי מ״ר						**₪6,838.9**
יזמות חלקית					**15%**	**₪5,946.9**
עלויות בניה, בהתאמה לעלות משרדים כולל גמר בניכוי פחת נצבר של 20%, יזמות 15%						
מחירון דקל 7/19, עלות 3,600 ₪ למבנה + גמר 1,470 ₪ למ״ר, תקרות 25%						**-₪5,070.0**
יתרה למ״ר מבונה						**₪876.9**

שמאי המבקשת ערך סקר עסקאות השוואה לנכסים ביעוד **תעשייה**, על בסיסם קבע, שווי מ״ר מבונה, להלן טבלה מרכזת:

מס׳ סידורי	תאריך	גוש	חלקה	כתובת חדשה	סוג הנכס	שטח מבנה ברוטו	שטח מגרש	שטח אקוו׳	תמורה מוערכת	ה.מחיר / מועד / גודל	מחיר מתואם
1	01/08/2019	19160	65	הנפח 1	תעשיה	2,046 מ״ר	4,209 מ״ר	4,503.6 מ״ר	₪8,200,000	10%	₪9,020,000
הערות:	מבנה תעשייתי משנת 1995, שתי קומות. כולל חלקות נוספות. תקרת בטון. לקחתי בחשבון כי העסקה גדולה יחסית, ומשקפת הנחה לגודל. זכויות בניה לפ ג/במ/280 75% עיקרי + 115% שירות, מתוכם 100% מתחת לפני לכניסה קובעת לשירות (מרתף - לא אפקטיבי).										
2	13/12/2019	19159	64	המגל 4	תעשיה	108 מ״ר	172.5 מ״ר	127.7 מ״ר	₪520,000	0%	₪520,000
הערות:	תא מלאכה/תעשיה בקומה אחת, מיושן. אחד מתוך 6 תאים זהים בגודל. 60% בניה לפי תכנית ג/2361.										
3	20/01/2019	19159	88	טוחן 5	תעשיה	950 מ״ר	1,581 מ״ר	1,268.8 מ״ר	₪3,250,000	0%	₪3,250,000
הערות:	מבנה תעשייתי חד קומתי מיושן. כולל חלוקה ל- 3 תאים שווים בגודל. תכנית ג/2370 65% עיקרי + 20% שירות.										
4	04/04/2018	19159	61	המגל 47	תעשיה	464 מ״ר	835.5 מ״ר	618.3 מ״ר	₪2,000,000	5%	₪2,100,000
הערות:	מבנה מיושן. נראה כצד מערבי של המבנה. כ- 3/4 מהחלקה במכר. 60% בניה לפי תכנית ג/2361.										
5	05/02/2018	19159	92/6	התעשיה 4	תעשיה	92 מ״ר	176 מ״ר	141.2 מ״ר	₪450,000	5%	₪472,500
הערות:	תא בודד, במבנה מיושן. תא 1 מתוך 6 תאים. תכנית ג/2370 65% עיקרי + 20% שירות.										
הערה	שטח בנוי נלקח במקדם 1, חצר תעשייתית לאחסון נלקחה במקדם 0.35, שירות באם קיים לפי 0.5.										

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

חילוץ רכיב קרקע מעסקאות ההשוואה שלעיל						
מס׳ סידורי	רווח יזמי לניכוי (/)	רכיבים ללא רווח יזמי	עלות בניה למ״ר	רכיב בניה לנכוי	יתרה לקרקע	מ״ר מבונה אקוו׳
1	5%	₪8,590,476	-₪2,835	-₪5,800,410	₪2,790,066	₪619.51
הערות:	הערה:	עלות בניה תעשיה קונ׳ 3600 ₪, תקרות 25% בניכוי פחת 30%. בניה בשתי קומות, מקדם 0.9				
2	10%	₪472,727	-₪1,300	-₪140,400	₪332,327	₪2,603.43
הערות:	הערה:	עלות בניה תעשיה 1,300 ₪, תקרות 25% בניכוי פחת 20%.				
3	10%	₪2,954,545	-₪1,300	-₪1,235,000	₪1,719,545	₪1,355.30
הערות:	הערה:	עלות בניה תעשיה 1,300 ₪, תקרות 25% בניכוי פחת 20%.				
4	10%	₪1,909,091	-₪1,300	-₪603,200	₪1,305,891	₪2,112.17
הערות:	הערה:	עלות בניה תעשיה 1,300 ₪, תקרות 25% בניכוי פחת 20%.				
5	10%	₪429,545	-₪1,300	-₪119,600	₪309,945	₪2,194.46
הערות:	הערה:	עלות בניה תעשיה 1,300 ₪, תקרות 25% בניכוי פחת 20%.				

להלן התאמות לנכס					
מס׳ סידורי	שווי מ״ר אקו׳	מיקום	שוליות	גמר/פחת	שווי מ״ר
1	₪620	0%	0%	0%	₪620
הערות:	שווי מ״ר	מיקום	שוליות	גמר/פחת	שווי מ״ר
2	₪2,603	0%	-15%	0%	₪2,213
הערות:	שווי מ״ר	מיקום	שוליות	גמר/פחת	שווי מ״ר
3	₪1,355	0%	0%	0%	₪1,355
הערות:	שווי מ״ר	מיקום	שוליות	גמר/פחת	שווי מ״ר
4	₪2,112	0%	0%	0%	₪2,112
הערות:	שווי מ״ר	מיקום	שוליות	גמר/פחת	שווי מ״ר
5	₪2,194	0%	-15%	0%	₪1,865
ממוצע ערכים מתואמים :					**₪1,633**
חציון ערכים מתואמים :					**₪1,865**

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקשת ערך סקר דמ״ש חודשיים לנכסים ביעוד **תעשייה**, על בסיסם קבע, שווי מ״ר מבונה, להלן טבלה מרכזת:

להלן נתוני דמ״ש חודשיים המשולמים לנכסים ביעוד תעשיה						
מס׳ סידורי	**סוג הנכס**	**מיקום**	**שטח אקוויוולנטי**	**דמ״ש חודשי ללא מע״מ - צמוד**	**דמ״ש למ״ר חודשי ללא מע״מ**	**מקור**
1	**תעשיה**	**החרושת**	**100 מ״ר**	**₪4,500**	**₪45**	**היצע יד 2**
הערות:	מבנה תעשייתי במצב טוב, כולל ארנונה. מושקע ומשופץ. הופחת שיפוץ, להתאמה לעסקאות אחרות.					
2	**תעשיה**	**הנפח**	**200 מ״ר**	**₪6,200**	**₪31**	**היצע יד 2**
הערות:	מבנה תעשייתי, מוצע להשכרה.					
3	**תעשיה**	**דרך התעשיה**	**120 מ״ר**	**₪3,200**	**₪27**	**היצע יד 2**
הערות:	תא מלאכה מוצע להשכרה.					
4	**תעשיה**	**החרושת 49**	**843 מ״ר**	**₪15,500**	**₪18**	**ifrs**
הערות:	שומת ifrs למבנה ״רנסנס״, גוש 19160 חלקה 41. מיקום ראשי, נתוני השכירות נכונים ליום 15/02/2016. מבנה אחסנה 732 מ״ר + 222 מ״ר סככת אחסנה (מקדם 0.5).					
5	**תעשיה**	**החרושת**			**₪33**	**סקר שוק**
הערות:	סקר שוק מול מתווך שחר נג׳תי, משווק באזור 0502222081. תעשיה/מלאכה בין 30-35. מחיר לשיווק בשוק, נכון לשנת 11/2023.					

להלן התאמות לנכס המוערך						
מס׳ סידורי	**מחיר למ״ר אקוו׳**	**התאמות מחיר לעסקה ומועד**	**ניכוי ארנונה**	**שוליות**	**פחתים פיזיים / תכנוניים**	**מחיר מתואם למ״ר**
1	₪45.0	-10%	-5%	-15%	-20%	₪26.2
2	₪31.0	-10%	0%	-15%	0%	₪23.7
3	₪26.7	-10%	0%	-15%	0%	₪20.4
4	₪18.4	5%	0%	0%	0%	₪19.3
5	₪32.5	-10%	0%	0%	0%	₪29.3
ממוצע מתואם לנכס הנדון (המחיר למ״ר בנוי, מגלם חצר)						**₪23.8**
חציון מתואם לנכס הנדון						**₪23.7**
גילום חצר	**עיקרי**	**מקדם עיק׳**	**חצר 0.6-1**	**מקדם חצר**	**מ״ר אקו׳**	**שווי מ״ר אקוו׳**
שטח אקו׳	**1 מ״ר**	**1**	**0.40 מ״ר**	**0.3**	**1.12 מ״ר**	**₪21.2**
דמ״ש למ״ר שנתי				**₪21.2**	**12 חד׳**	**₪254.6**
שיעור היוון לתעשייה + 1% לסיכון פריפריאלי						**7.90%**
שווי מ״ר (סוג מבנה תואם בנכסי ההשוואה)						**₪3,223.3**
יזמות חלקית					**10%**	**₪2,930.3**
עלויות בניה, בהתאמה למבנה תעשייתי פשוט 1,300 ₪						
מחירון דקל 7/19, עלות 1,300 ₪ למבנה, תקרות 25%, פחת 20%						**-₪1,300.0**
יתרה למ״ר מבונה, לא כולל מע״מ						**₪1,630.3**
שקלול היוון וחילוץ 50/50%						**₪1,632**

התאמת שווי מ״ר בנוי במבנה הנדון לתעשייה		
שווי מ״ר מבונה	₪1,632	
עלות מבנה קונ'	₪3,600	
תקרות	₪4,500	25%
פחת	₪3,600	-20%
עלויות	₪5,232	קרקע + בניה
יזמות חלקית	₪5,755	10%
שווי מ״ר במבנה הנדון	**₪5,755**	ללא מע״מ

שמאי המבקשת ערך סקר עסקאות השוואה לנכסים ביעוד **מסחר**, על בסיסם קבע, שווי מ״ר בנוי,

מס' סידורי	תאריך	גוש	חלקה	כתובת חדשה	סוג הנכס	שטח מבנה ברוטו	תמורה מוערכת
1	**07/03/2019**	**19158**	**6/3**	**החרושת 5**	**חנות**	**25.9 מ״ר**	**₪200,000**
הערות:	חנות במתחם מיושן, על הכביש הראשי של אזור התעשייה						
2	**02/05/2019**	**19158**	**6/5**	**החרושת 5**	**חנות**	**27.0 מ״ר**	**₪200,000**
הערות:	חנות במתחם מיושן, על הכביש הראשי של אזור התעשייה						
3	**30/04/2019**	**19158**	**33**	**החרושת 11**	**חנות**	**20.0 מ״ר**	**₪140,000**
הערות:	מיקום על כביש ראשי, צמוד לסניפי בנק.						
4	**18/04/2018**	**19159**	**110/5**	**המלאכה 34**	**חנות**	**110.0 מ״ר**	**₪750,000**
5	**12/06/2017**	**19158**	**33/2**	**החרושת 11**	**חנות**	**17.3 מ״ר**	**₪120,000**
הערות:	חנות במתחם מיושן, על הכביש הראשי של אזור התעשייה						
הערה כללית:	נלקחו בחשבון, עסקאות מתחום אזה״ת לחנויות מסחריות. קיים קושי באיתור עסקאות לחנויות גדולות, על כן, הובא בחשבון הפחתה לשוליות.						

להלן התאמות לנכס						
מס׳ סידורי	**שווי מ״ר אקו׳**	**ה.מחיר**	**מיקום / חזית**	**שוליות / גודל**	**גמר/פחת**	**שווי מ״ר**
1	₪7,716	0%	-10%	-15%	0%	₪5,903
מס׳ סידורי	**שווי מ״ר**	**ה.מחיר**	**מיקום**	**שוליות**	**גמר/פחת**	**שווי מ״ר**
2	₪7,407	0%	-10%	-15%	0%	₪5,667
מס׳ סידורי	**שווי מ״ר**	**ה.מחיר**	**מיקום**	**שוליות**	**גמר/פחת**	**שווי מ״ר**
3	₪7,000	0%	-10%	-15%	0%	₪5,355
מס׳ סידורי	**שווי מ״ר**	**ה.מחיר**	**מיקום**	**שוליות**	**גמר/פחת**	**שווי מ״ר**
4	₪6,818	0%	-10%	-10%	0%	₪5,523
מס׳ סידורי	**שווי מ״ר**	**ה.מחיר**	**מיקום**	**שוליות**	**גמר/פחת**	**שווי מ״ר**
5	₪6,944	8%	-10%	-15%	0%	₪5,738
ממוצע מתואם לנכס :						**₪5,637**
חציון ערכים מתואמים :						**₪5,667**

שמאי המבקשת ערך סקר דמ״ש לנכסים ביעוד **מסחר**, על בסיסם קבע, שווי מ״ר מבונה, להלן טבלה מרכזת :

מס׳ סידורי	**סוג הנכס**	**מיקום**	**שטח אקוויוולנטי**	**דמ״ש חודשי ללא מע״מ - צמוד**	**דמ״ש למ״ר חודשי ללא מע״מ**	**מקור**
1	**חנות**	**בנכס**	**909 מ״ר**	**₪26,700**	**₪29**	**חוזה**
הערות :	חנות מסחרית לאריחי קרמיקה ואבזרים למטבח/ח״ר. השטח בשני המבנים, בקומת הקרקע שטח של 819 מ״ר (מתוכו כ- 40 מ״ר גלריה) (מקדם 1, קומת גלריה 0.7) + רחבה בין המבנים כ- 340 מ״ר (מקדם 0.3) בחלקה לאחסנה וכמשטח טעינה ופריקה. החנות בגמר גבוה, שהושקע ע״י בעל הנכס. החנות כוללת אולם תצוגה, משרדי הנהלה, דלפקי מכירות, ומשרדי תפעול. גמר וחלוקה ע״פ הנמסר הושקע ע״י בעלי הנכס. שוכר רמא קרקמיקה (חברה נפרדת שאינה חלק מהנכס).					
2	**חנות**	**החרושת 49**	**550 מ״ר**	**₪13,798**	**₪25**	**ifrs**
הערות :	שומת ifrs למבנה ״רנסנס״, גוש 19160 חלקה 41. מיקום ראשי, נתוני השכירות נכונים ליום 15/02/2016. חנות רהיטים נוביה - שוכרת שתי חנויות. **המיקום צמוד למתחם ביג, ובעל חזית חשופה לרח׳ המוביל לביג**					
3	**חנות**	**החרושת 49**	**275 מ״ר**	**₪11,200**	**₪41**	**ifrs**
הערות :	שומת ifrs למבנה ״רנסנס״, גוש 19160 חלקה 41. מיקום ראשי, נתוני השכירות נכונים ליום 15/02/2016. חנות זיו מלכה כלי בית.					
4	**חנות**	**החרושת 49**	**256 מ״ר**	**₪11,344**	**₪44**	**ifrs**
הערות :	שומת ifrs למבנה ״רנסנס״, גוש 19160 חלקה 41. מיקום ראשי, נתוני השכירות נכונים ליום 15/02/2016. חנות סעיד חשמל.					
5	**חנות**	**החרושת 49**	**166 מ״ר**	**₪11,000**	**₪66**	**ifrs**
הערות :	שומת ifrs למבנה ״רנסנס״, גוש 19160 חלקה 41. מיקום ראשי, נתוני השכירות נכונים ליום 15/02/2016. חנות עוף טרי.					
6	**חנות**	**החרושת 49**	**248 מ״ר**	**₪10,777**	**₪43**	**ifrs**

הערות:	שומת ifrs למבנה "רנסנס", גוש 19160 חלקה 41. מיקום ראשי, נתוני השכירות נכונים ליום 15/02/2016. חנות דגים - גיל מרמלשטיין.
הערה כללית:	בין מועדי החוזים של מתחם רנסנס, לבין המועד הקובע לשומה חלו שינויי מדד של 2.1%. הבאתי בחשבון תוספת של 2.5% שינוי.

להלן התאמות לנכס המוערך						
מס' סידורי	**מחיר למ"ר אקוו'**	**התאמות מחיר ומעוד**	**שוליות / גודל**	**מיקום חזיתי**	**פחתים פיזיים / תכנוניים**	**מחיר מתואם למ"ר**
1	₪29.4	0%	0%	0%	0%	₪29.4
2	₪25.1	2.5%	0%	0%	0%	₪25.7
3	₪40.7	2.5%	-15%	0%	0%	₪35.5
4	₪44.3	2.5%	-15%	0%	0%	₪38.6
5	₪66.3	2.5%	-15%	0%	0%	₪57.7
6	₪43.5	2.5%	-15%	0%	0%	₪37.9
ממוצע מתואם לנכס הנדון						**₪37.5**
חציון מתואם לנכס הנדון						**₪36.7**
דמ"ש למ"ר שנתי			**₪37.5**	**12 חד'**		**₪449.5**
שיעור היוון למסחר + 1% סיכון פריפריאלי						**8.00%**
שווי מ"ר						**₪5,619.3**
שקלול היוון וחילוץ 50/50% - למ"ר בנוי מתואם מיקום וגודל						**₪5,628.1**
יזמות חלקית				**10%**		**₪5,116.5**
עלויות בניה, בהתאמה לעלות משרדים מעטפת, 1/2 מעלות גמר משרדים, בניכוי פחת של 20%,						
מחירון דקל 7/19, עלות 3,600 ₪ למבנה, תקרות 25%						**-4 ,335.0₪**
יתרה למ"ר מבונה, לא כולל מע"מ						**₪781.5**

לאור האמור לעיל ובהתאמה למועד הקובע, קבע שמאי המבקשת, שווי מ"ר מבונה לתעשייה, בסך 1,632 ₪, שווי מ"ר בנוי לתעשייה בסך 5,755 ₪.
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 877 ₪ , שווי מ"ר בנוי לתעסוקה בסך 6,839 ₪.
שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 781.5 ₪ ושווי מ"ר בנוי למסחר בסך 5,628 ₪.

9.1.2.2 <u>עלויות התאמה:</u>

שמאי המבקשת חולק על שמאי המשיבה, הוא סבור שיש להביא בחשבון עלויות התאמה מתעשייה למסחר ותעסוקה, כפי שפורט בתחשיבו.

בדיון נטען, שהאזור עובר שינוי בתקופה האחרונה, הרחבת מתחם הביג, חוצות כרמיאל, מתחם גן העיר, כמו כן יש מרכזים מסחריים ברחוב החרושת. הרחוב הנדון הינו צדדי. על מנת לממש מסחר צריך השקעה רבה בפרסום. בהתאם למחירי השכירות למסחר בהתאמה למקרה הנדון, מחירי השכירות סטאטיים, אולם עלויות השיפוצים והבניה מתייקרים. בהיבט משרדים אין הבדל לעניין מיקום ביחס למיקום הנוכחי ובהשוואה לאחרים. ברמת המחירים לא רואים שינוי מחירים דרסטיים.

9.1.2.3 שיעור ההיוון:

שמאי המבקשת, סבור שיש לתת תוספת בגין סיכון פריפריאלי, בשיעור של 1% על ממצאי סקירת השמאי הממשלתי הראשי במחצית השנייה של שנת 2019.

בדיון נטען, ששיעורי ההיוון צריכים להתחשב באזור פריפריאלי, צריך לקחת סיכון כתוספת. צריך להוסיף 1.5% בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי.

9.1.2.4 תחשיב השבחה שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת ערך את תחשיב ההשבחה בשתי חלופות.

חלופה ראשונה קרקע פנויה, כדלקמן:

מצב חדש - תכנית 208-0502468 - חלופת ערכי הקרקע כפנויה							
יעוד מסחר ותעסוקה	3,188 מ"ר	רשום	תכסית	1,052 מ"ר			
זכויות בניה מוחלטות - 938 מ"ר עיקרי למסחר + 1,107 מ"ר עיקרי לתעסוקה, שטחי שירות לפי 272 מ"ר למסחר + 104 מ"ר לתעסוקה. תכסית 33%							
זכויות אקו'	שווי רכיב	שווי מ"ר מבונה	שטח' אק'	מקדם קומה אקו'	שוליות	שטח בנוי	הערות
שטח מסחר עיקרי	₪609,551	₪781	780.0 מ"ר	100%	100%	780.0 מ"ר	
שטח מסחר עיקרי קומה א'	₪61,737	₪781	79.0 מ"ר	50%	100%	158.0 מ"ר	
שטחי שירות מסחר	₪106,281	₪781	136.0 מ"ר	50%	100%	272.0 מ"ר	
שטחי תעסוקה קומות עליונות עיקרי	₪970,697	₪877	1,107.0 מ"ר	100%	100%	1,107.0 מ"ר	
שטחי שירות לתעסוקה	₪45,597	₪877	52.0 מ"ר	50%	100%	104.0 מ"ר	
חניה תעסוקה/מסחר מעבר לנדרש	₪265,662	₪829	320.4 מ"ר	25%	60%	2,136.0 מ"ר	85.44 חניות
התאמות על יתרת זכויות מעבר לניצול בהיתרי הבניה, לגריעה כאילוץ תכנוני לאור מבנים קיימים (מנכה עלויות התאמה על יתרת הזכויות מעבר למנוצל (חיזוק, הריסות, רישוי, יועצים וכו'))							
יתרת זכויות למסחר	₪214,914	₪781	275.01 מ"ר	100%	100%	275.01 מ"ר	בקומות אחרות או בהתאמה לקיים
שירות למסחר	₪79,398	₪781	101.60 מ"ר	50%	100%	203.20 מ"ר	בניכוי קיים בהיתר
שטחי תעסוקה עליונות עיקרי	₪78,305	₪877	89.30 מ"ר	50%	100%	178.60 מ"ר	בניכוי קיים בהיתר
שירות לתעסוקה	₪8,308	₪877	9.48 מ"ר	50%	100%	18.95 מ"ר	בניכוי קיים בהיתר
סיכום שווי זכויות חדש	₪380,924	סה"כ מ"ר אקו'	475.39 מ"ר	סך שטח בניה		675.76 מ"ר	
התאמות חיבור מבנים ושוליות - לגריעה	-₪167 ,607	-44.00%	ניצול זכויות על מבנים קיימים או תוספת אגף. הפחתה 0.2 שוליות ומקדם - 0.7 להתאמות לקיים				
הערה: נלקח בחשבון כל רכיב לפי שווי בנפרד ולא ע"פ מקדמים							
סיכום שווי מצב חדש	₪1,053,884	לא כולל מע"מ. הערה: שווי הזכויות המלא, בניכוי עלויות התאמה, לאור מבנה קיים					
מצב קודם קרקע לתעשייה - זכויות לפי 60% עיקרי בתכסית מלאה							

תעשייה			**3,188 מ״ר**	**רשום**	**תכסית**	**1,913 מ״ר**	
זכויות אקו׳/אלמנט	**שווי רכיב**	**שווי מ״ר מבונה**	**שטח׳ אק׳**	**מקדם קומה אקו׳**	**שוליות**	**שטח בנוי**	**הערות**
עיקרי לניצול תעשיה	**₪3,121,071**	**₪1,632**	1,912.8 מ״ר	100%	100%	1,912.8 מ״ר	
חצר לניצול (אחסנה פתוחה)	**₪728,250**	**₪1,632**	446.3 מ״ר	35%	100%	1,275.2 מ״ר	51.01 חניות
התאמות על יתרת זכויות מעבר לניצול בהיתרי הבניה, לגריעה כאילוץ תכנוני לאור מבנים קיימים							
יתרת זכויות לניצול - כפוף להתאמות	**שווי רכיב**	**שווי מ״ר מבונה**	**שטח׳ אק׳**	**מקדם התאמה**	**מקדם**	**שטח בנוי**	**הערות**
יתרת זכויות לתעסוקה - שלא נוצלו בהיתר	**-₪57 ,962**	**-₪1,632**	35.52 מ״ר	-30%	100%	-118.41 מ״ר	עלות ההתאמה לגריעה, על זכויות אלו
סיכום שווי זכויות ביעוד תעשיה - קודם	**₪3,791,359**	**לא כולל מע״מ**					
השבחה	**-₪2,737,475**	**שלילית**					
הערה: לאור ההשבחה השלילית, מתייתר ניכוי הוצאות היטל השבחה לשימוש חורג ששולמו בעבר, כחלק מההליך לשינוי יעוד.							

חלופה שניה בהתחשב בבנוי, כדלקמן:

מצב חדש - תכנית 208-0502468 - חלופת בנוי ועודפי זכויות							
יעוד מסחר ותעסוקה	3,188 מ״ר	רשום	תכסית	1,052 מ״ר			
זכויות בניה מוחלטות - 938 מ״ר עיקרי למסחר + 1,107 מ״ר עיקרי לתעסוקה, שטחי שירות לפי 272 מ״ר למסחר + 104 מ״ר לתעסוקה. תכסית 33%							
זכויות אקו׳/אלמנט	שווי רכיב	שווי מ״ר מבונה	שטח׳ אק׳	מ.קומה אקו׳	שוליות	שטח בנוי	הערות
בנוי עיקרי בקרקע - מבנה צפוני	₪2,498,605	₪5,628	443.95 מ״ר	100%	100%	443.95 מ״ר	ע״פ היתר מ-1997
שטח ממ״ק 20.75 + 43.05 מעלית/מדרגות במ״ר	₪193,607	₪5,628	34.40 מ״ר	50%	100%	68.80 מ״ר	ע״פ היתר מ-1997
בנוי קומות עליונות עיקרי - תעסוקה	₪6,349,238	₪6,839	928.4 מ״ר	100%	100%	928.40 מ״ר	ע״פ היתר מ-1997
שטחי שירות קומות עליונות - תעסוקה	₪290,824	₪6,839	42.53 מ״ר	50%	100%	85.05 מ״ר	ע״פ היתר מ-1997
מסחר בבנין דרומי - עיקרי בקרקע	₪1,232,784	₪5,628	219.04 מ״ר	100%	100%	219.04 מ״ר	ע״פ היתר מ-1997
תעסוקה מבנה דרומי - קומה עליונה	₪1,388,297	₪6,839	203 מ״ר	100%	100%	203.00 מ״ר	ע״פ היתר מ-1997
חצר בשימוש תעסוקה/מסחר	₪265,662	₪829	320.39 מ״ר	25%	60%	2,136 מ״ר	יתרת תכסית, חניות מעבר לנדרש תקן
סיכום שווי בנוי	₪12,219,018	שווי בנוי, ללא מע״מ					
יתרת זכויות לניצול - כפוף להתאמות							
יתרת זכויות למסחר	₪214,914	₪781	275.01 מ״ר	100%	100%	275.01 מ״ר	בקומות אחרות או בהתאמה לקיים
שירות למסחר	₪79,398	₪781	101.60 מ״ר	50%	100%	203 מ״ר	בניכוי קיים בהיתר
שטחי תעסוקה עליונות עיקרי	₪78,305	₪877	89.30 מ״ר	50%	100%	178.60 מ״ר	בניכוי קיים בהיתר
שירות לתעסוקה	₪8,308	₪877	9.48 מ״ר	50%	100%	19 מ״ר	בניכוי קיים בהיתר
סיכום שווי יתרת זכויות נוספות	₪380,924	סה״כ מ״ר אקו׳	475.39 מ״ר	סך שטח בניה		675.76 מ״ר	
שווי יתרת זכויות כפוף להתאמה	₪213,318	56.00%	ניצול זכויות על מבנים קיימים או תוספת אגף. הפחתה 0.2 שוליות ומקדם - 0.7 להתאמות לקיים				
הערה: נלקח בחשבון כל רכיב לפי שווי בנפרד ולא ע״פ מקדמים							
סיכום שווי מצב חדש לפני התאמות	₪12,432,336		=	₪213,318	+	₪12,219,018	
התאמת גמר לבנוי בין תעשיה למסחר ותעסוקה	-₪4,003,451		=	-₪2,055	*	1,948.24 מ״ר	התאמת פנים וגמר כ- 1,800 ₪ למ״ר + 15% יזמות

שווי מצב חדש בניכוי התאמות	**₪8,215,568**						
מצב קודם קרקע לתעשיה							
זכויות אקו'/אלמנט	**שווי רכיב**	**שווי מ"ר מבונה**	**שטח' אק'**	**מקדם אקו'**	**שוליות**	**שטח בנוי**	**הערות**
בנוי עיקרי בקרקע תעשיה - מבנה צפוני	**₪2,554,863**	**₪5,755**	443.95 מ"ר	100%	100%	443.95 מ"ר	**ע"פ היתר מ-1997**
שטח ממק 20.75 + 43.05 מעלית/מדרגות במ"ר	**₪183,580**	**₪5,755**	31.90 מ"ר	50%	100%	63.80 מ"ר	**ע"פ היתר מ-1997**
בנוי קומות עליונות עיקרי - תעשיה	**₪5,342,797**	**₪5,755**	928.40 מ"ר	100%	100%	928.40 מ"ר	**ע"פ היתר מ-1997**
שטחי שירות קומות עליונות - תעשיה	**₪244,725**	**₪5,755**	42.53 מ"ר	50%	100%	85.05 מ"ר	**ע"פ היתר מ-1997**
בבנין דרומי - עיקרי בקרקע תעשיה	**₪1,260,541**	**₪5,755**	219.04 מ"ר	100%	100%	219.04 מ"ר	**ע"פ היתר מ-1997**
בנין דרומי - קומה עליונה	**₪1,168,233**	**₪5,755**	203.00 מ"ר	100%	100%	203.00 מ"ר	**ע"פ היתר מ-1997**
סיכום שווי בנוי ביעוד תעשיה	**₪10,754,739**	**לא כולל מע"מ**		**סך שטח בנוי בהיתר**		**1,943.24 מ"ר**	
יתרת זכויות לניצול							
יתרת זכויות תעסוקה עיקרי	**₪193,207**	**₪1,632**	0.00 מ"ר	100%	0%	118.41 מ"ר	בוצעה הפרדה בהיתר עיקרי/שירות
סה"כ מ"ר אקו'			**0.00 מ"ר**	סך שטח בניה		**118.41 מ"ר**	
חצר בשימוש תעשיה לרבות אחסנה חיצונית	**₪728,250**	**₪1,632**	446.32 מ"ר	35%	100%	1,275 מ"ר	יתרת תכסית
סיכום שווי מצב קודם	**₪11,676,196**						
השבחה	**-₪3,460,629**	**שלילית**					

הערה: לאור ההשבחה השלילית, מתייתר ניכוי הוצאות היטל השבחה לשימוש חרוג ששולמו בעבר כחלק מההליך לשינוי יעוד.

9.2 **<u>הכרעה</u>**

9.2.1 <u>כללי:</u>

הנכס שבנדון מהווה את המקרקעין הידוע כגוש 19159 חלקה 8 בשטח רשום של 3,188 מ״ר. במצב קודם, המקרקעין ביעוד תעשיה, ובמצב חדש, בייעוד למסחר ותעסוקה, עליו בנויים עפ״י היתר בניה, משנת 1997, שני מבנים, בשטח כולל של 1,943.53 מ״ר. קומת קרקע מסחרית בשטח של 726.79 מ״ר, מתוכם 662.99 מ״ר לשימושים עיקריים. יתרת השטחים משמשים למשרדים/תעסוקה.

במהלך השנים, אושרו מספר בקשות לשימוש חורג, בנכס הנדון. הבקשה האחרונה שהוצגה בפניי, הינה היתר בניה מס׳ 20150110 מיום 19/07/2015, שמהותו חידוש שימוש חורג מתעשייה למסחר, בשטח של 503.1 מ״ר ל 4 שנים, כלומר השימוש החורג האחרון, שאושר, הסתיים ביום 19/07/2019, לפני המועד הקובע לתוכנית המשביחה.

יובהר, כי גם במצב הקודם וגם בתחשיב המצב החדש, הנכס הנדון, שימש למסחר ותעסוקה במשולב, וזאת בהתאם לחוזי השכירות, שהוצגו בפני.

9.2.2 <u>מתודולוגית התחשיב:</u>

שמאי המשיבה, ערך את תחשיב ההשבחה כקרקע ריקה ופנויה בשני מצבי התכנון. שמאי המבקשת, ערך שתי חלופות תחשיב, חלופה ראשונה כקרקע ריקה ופנויה וחלופה שניה עם תרומת הבנוי. בשתי החלופות מצא שאין השבחה.

לפי סעיף 1 בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת:

״השבחה״ – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

בגישת התחשיב, המביאה בחשבון את תרומת הבנוי, יכולים להיווצר עיוותים כתוצאה מאי וודאות במספר מרכיבים כגון: אורך החיים הכלכליים של הנכס, עלויות בניה שהוצאו במהלך השנים, התאמות שנעשו בעבר במקרקעין והשבחות עבר.

לכן, גישת חישוב בשיטת התועלת, המביאה בחשבון את זכויות הבניה בשני מצבי התכנון, מנטרלת את חוסר ההלימה בין הפרמטרים השונים, לבין מצב הנכס.

לאור האמור לעיל, אני מאמץ במקרה זה, את גישת שמאי המשיבה, בתחשיב ההשבחה, שהינה למרכיב הקרקע בלבד[2]. אני סבור כי גישה זו נכונה יותר בנסיבות המקרה, לאור קיום המבנים שבחלקם, קיימת בהם, חריגות בניה.

יש לציין שהתשלום בגין שימוש חורג במקרקעין, ששולם בעבר, בהתאם לשתי השומות שהוצגו בפני, אינו מכסה, את כל השטחים שהיו כלולים בשימוש חורג לתעסוקה ולכן שמאי המשיבה, טען בדיון, כי בעניין זה, המשיבה ״הלכה לקראת הנישום״ ולא חייבה אותו בגין כלל השטחים שנעשה בהם שימוש. יתר על כן, אירוע המס הנוכחי הינו אישור שינוי ייעוד קבוע, לצורך הסדרת כלל השימושים במקרקעין. בכל מקרה, אירוע המס של שימוש חורג, ששולם בעבר, אינו חופף לאירוע המס הנוכחי, שהוא אירוע שונה, המתייחס

[2] אני מאמץ גם את הקביעה כי מרכיב המחוברים מתקזז בין שני מצבי התכנון. זאת גם בהתאם לשומת מר אריה אריאל כפי שהוצגה ע״י המבקש.

לאישור תוכנית המתירה את כלל השימושים במקרקעין לצמיתות. לכן, לא ניתן לקזז תשלומים, ששולמו בעבר, בגין אירוע מס אחר במקרקעין. אלו שני אירועי מס שונים, שימוש חורג מול מימוש מלוא הזכויות, בהתאם לתוכנית מפורטת, לשינוי יעוד שהוכנה ואושרה ביוזמת הנישומים. בנוסף, יובא בחשבון השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון.

9.2.3 <u>תא שטח מס' 2:</u>

בהתאם לתוכנית מס' 208-0502468, קיים תא שטח מס' 2 בשטח של 158 מ"ר ביעוד לתעשייה, שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון בתחשיבם את תא שטח מס' 2. לאור הסכמות הצדדים, אבחן את מרכיבי ההשבחה לתא שטח 1 בלבד.

9.2.4 <u>שיעור היוון:</u>

שמאי המבקשת, סבור שמתן תוספת סיכון, לאזור פריפריאלי שבו נמצא הנכס בכרמיאל, בשיעור של 1% על פי ממצאי סקר השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2019, הינה בתחום הסביר.

להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל), בממוצע כלל ארצי, שנמצאו במחצית השנייה של שנת 2019:

מהות	שיעור
בנכסי משרדים	7.0%
בנכסים מסחריים	6.9%
בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה	6.9%

להלן התייחסות שומות מכריעות לנושא:

שמאי מכריע	גו"ח	ייעוד	שיעור היוון בסקירת שמאי ממשלתי	שיעור היוון שנקבע
אריה אריאל	19160/32	תעשיה	8.0%	8.0%
אריה אריאל	19160/32	מסחר	7.6%	8.0%
אריה אריאל	19159/151	מסחר	7.6%	9.0%
עאטף עאלם	19158/18	תעסוקה	8.0%	8.5%

לאור האמור לעיל, אני סבור, שתוספת בגובה של 0.5% לשיעור ההיוון שנקבע, בסקירת השמאי הממשלתי, למחצית השנייה לשנת 2019, הינה בתחום הסביר.

9.2.5 <u>שטח הגלריה:</u>

שמאי המבקשת, הביא בחשבון בתחשיב, שטח גלריה של קומת קרקע של כ-40 מ"ר, שבגינה לא אותר היתר בניה. לעניין התחשבות בשטחים ללא היתר בניה בתחשיב היטל השבחה אפנה לעניין זה, ההחלטה בערר (ת"א) 85279/15 גיל הורן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, ובו נקבע בין היתר, כדלקמן:

"טענותיו של העורר מתמקדות בעיקרן בכך שלבניה בפועל קיימת תרומה לשווי הנכס. אלא שאין זו השאלה העומדת להכרעה

> במקרה דנן. ההלכות לפיהן אין להביא בחשבון בניה בלתי חוקית בנכס במסגרת שומת היטל השבחה, אינן יוצאות מנקודת הנחה שבניה כזו לא תורמת לשווי הנכס. אם זו הייתה ההנחה (השמאית) לא היה צורך בבחינת השאלה המשפטית האם ראוי (נורמטיבית) להכיר בתרומתו של מבנה שנבנה שלא כדין לשווי הנכס במסגרת שומת היטל השבחה. ההפך הוא הנכון. נקודת המוצא היא דווקא שבניה בלתי חוקית בהחלט יכולה לתרום לשווי השוק של הנכס, והשאלה המשפטית היא ה אם מבחינה נורמטיבית קיימת הצדקה להכיר בתרומה זו במסגרת שומת היטל השבחה. תשובתם של בתי המשפט לשאלה זו הינה בשלילה, שכן משמעותה של הכרה שכזו היא הפחתה בהיטל ההשבחה בעקבות הבניה הבלתי חוקית(שכן הכרה בתרומתה של בניה בלתי חוקית לשווי הנכס מעלה את השווי במצב הקודם).
> **לכן, על מנת שלא יצא חוטא- הבונה שלא כדין- נשכר, בהפחתת ההשבחה והיטל ההשבחה, אין מכירים בתרומת בניה בלתי חוקית לשווי הנכס בשומת היטל השבחה.**"(ההדגשה שלי ד.ב)

בנוסף, אפנה, לפס"ד, בבר"מ נהור בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה אשר ניתן בבימ"ש העליון, ביום 28/09/2016.

> "עמדתנו היא, כי במישור העקרוני וככלל אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה, וזאת מבלי שנביע דעה על אפשרות חריגה שבחריגה ונדירה ביותר של מתן משקל להשתלשלות ולנסיבות לעניין זה."

לאור האמור לעיל, לא יובא בחשבון שטח הגלריה מאחר ולא הוצג היתר בניה תואם.

9.2.6 <u>עלויות התאמה</u>:

שמאי המשיבה טוען שאין להביא בחשבון עלויות התאמה כלשהן ואילו שמאי המבקשת טוען שיש להביא בחשבון עלויות התאמה, מתעשייה למסחר ותעסוקה. שמאי המבקשת לא הציג אסמכתאות, המוכיחות את טענתו, בדבר הצורך בקיזוז עלויות הכשרת הבניינים, מתעשייה למסחר ותעסוקה, בעת אישור השימושים החורגים בנכס הנדון, כפי שהוסבר בסעיף 8.2.2 לעיל.

אירוע המס הנוכחי, הינו אישור שינוי ייעוד קבוע, לצורך הסדרת כלל השימושים במקרקעין. בכל מקרה, אירוע המס של שימוש חורג ששולם בעבר, אינו חופף לאירוע המס הנוכחי, שהוא אירוע שונה המתייחס לאישור תוכנית המתירה את כלל השימושים במקרקעין לצמיתות. יובהר גם, כי מהתרשמות מעת הביקור, היתרי הבנייה, והסכמי השכירות בנכס הנדון, עולה, כי המקום משמש והותאם לשימוש למסחר ותעסוקה, שנים רבות, לפני שאושרה התוכנית המשביחה.

ככלל, היה ראוי להציג ראיות, בדבר גובה עלויות ההתאמה שנעשו, ככל שנעשו, אלא שאלו לא הוצגו במקרה הנדון. לפיכך, **אני סבור, כי במקרה נשוא חוו"ד, אין לנכות עלויות התאמה.** חיזוק לכך אני מוצא בפסיקת ביה"ש השלום בת"א בעניין דומה, בבש"א (ת"א)

166220/06 אירופה ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א – יפו, פורסם ביום 16/11/2006. ערעור בבית המשפט המחוזי בעניין, נדחה.

> "אף אין כל בטחון בידנו כי המערערת תשקיע מכיסה הוצאות נוספות להשבת המצב לקדמותו, לאחר סיום תקופת השימוש החורג. כאמור, סביר יותר להניח כי תבקש, ותקבל, הארכת תקופת השימוש. **במקרה שכזה אם ינוכו היום הוצאות השבת המצב לקדמותו, התעשרה המערערת שלא כדין, ומכל מקום - לא תהיה למשיבה כל דרך לנסות ולגבות חזרה את הניכוי המבוקש בפרק זה שבערעור."(ההדגשה שלי ד.ב.)**

9.2.7 <u>מקדם חצר לתעשייה:</u>

שמאי המשיבה קבע מקדם חצר לתעשייה במצב הקודם בגובה של 0.2, שמאי המבקשת קבע 0.35.

להלן שומות מכריעות שהתייחסו לנושא:

תאריך	שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם
27/06/2023	אורית גולן	אזור התעשייה עכו	10412/55	0.35
16/12/2014	עאטף עאלם	מגדל תפן	17821/58	0.3
28/07/2010	אריה אריאל	אזור התעשייה עכו	18041/79	0.4

לאור האמור לעיל, אני סבור, שמקדם לחצר ביעוד לתעשייה, במצב הקודם הינו 0.35.

9.2.8 <u>ערכי שווי:</u>

9.2.8.1 **<u>חוזי שכירות בנכס עצמו.</u>**

בחנתי את חוזי השכירות אשר צורפו ע"י שמאי המבקשת, המתייחסים לקומת קרקע למסחר (חנות קרמיקה), ולקומות העליונות לתעסוקה, (משרדים ומכון דיאליזה), בנכס נשוא ההכרעה, אשר לטעמי מייצגים בצורה טובה את ערכי השווי. ראה חיזוק לכך, בעמ"נ פרז'י ז'אנה[3] וערר רמי לוי[4], שם נקבע, כי השמאי המכריע לא טעה בכך שהשתמש בנתוני דמי השכירות בנכס, נשוא הערר וקבע את השווי, על בסיס אובייקטיבי.

> "עקרון יסוד בהיטל ההשבחה הינו כי זה מוטל על המקרקעין באופן אובייקטיבי ולא על האזרח הספציפי המחזיק במקרקעין. לפיכך, נקבע שווי המקרקעין ממוכר מרצון אובייקטיבי לקונה מרצון אובייקטיבי ולא מהקונה או המוכר הספציפי. ר' ערר (דרום) 86112/09 קולנוע אילת בע"מ נ. הועדה המקומית אילת (פורסם באתר נבו):
> במסגרת זו אין מקום לשקול השפעות פרסונאליות על השווי, כך במשל מוקצן, העובדה כי המוכר הינו אדם בלתי אמין אשר אנשים לא מוכנים לרכוש ממנו מקרקעין אינה יכולה להוות פרמטר להפחתה בשווי המגרש לצורך היטל השבחה, וכך באופן דומה

[3] עמ"נ 37365-02-11 **פרז'י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה**, מיום 25/1/2012 (בפס"ד זה ניתן חשיבות למחיר המכירה של המקרקעין, כאמור במקרה דנן מדובר בחוזי שכירות).

[4] ערר 8061/10, **רמי לוי שיווק השיקמה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובלבניה שומרון**, מיום 16/5/2021.

העובדה כי לאותו אדם מגרש אחר בתחום התכנית אשר ערכו פחת כתוצאה מהתכנית אין בה בכדי לשנות את היטל ההשבחה למגרש.
אלא שהשמאי המכריע לא הפר עקרון זה ולא הטיל היטל השבחה מיוחד על העוררות, אלא פעל נכון והעריך את שווי המקרקעין לפי שווי השוק שלהם, תוך שהוא מנקה את התרומה המיוחסת למוניטין העוררת 2."

לאור האמור לעיל, ראיתי נכון לייחס משקל של 50% מקביעת השווי, לנתוני השכירות, בנכס עצמו, כפי שיפורט בהמשך.

9.2.8.2 שווי מסחר:

שמאי המשיבה סבור, כי שווי מ"ר מבונה הינו 2,300 ₪.

שמאי המבקשת סבור, כי שווי מ"ר מבונה, הינו 781.5 ₪, שווי מ"ר בנוי הינו 5,628 ₪.

הסכם שכירות בנכס:

הוצג בפניי הסכם שכירות, מיום 01/08/2014, בין ר.מ.א. נכסים בע"מ, לבין ר.מ.א. קרמיקה בע"מ.

שטח מושכר: 744 מ"ר כולל שטח ציבורי.

דמי שכירות: 22,500 ₪ בתוספת מע"מ, דמי השכירות יהיו צמודים למדד שפורסם ב-8/14.

תקופת השכירות: 01/08/2014-31/07/2019.

ניתוח הסכם השכירות:

להלן שטחים המאושרים בהתאם להיתר בניה מס' 370179 מיום 06/10/1997:

מפלס	שטח עיקרי	שטחי שירות		
	סה"כ שטח קיים	מקלט	מבואות וחדרי מדרגות	ח.חשמל
0	662.99	20.75	43.05	5
+2.85, +2.72	203.29	20.75	21.25	
+5.44	464.2		43.05	
+8.94	464.2			

בהתאם להסכם השכירות מיום 01/08/2014, עולה, כי השטח המושכר בקומת קרקע לטובת מסחר, הינו 744 מ"ר. השטח בקומת קרקע בהתאם להיתר בניה מס' 370179 מיום 06/10/1997, הינו כ- 663 לשימושים עיקריים, 20.75 מ"ר מקלט, 43.05 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות ו 5 מ"ר לחדר חשמל.

יובהר, כי בעת הביקור בנכס, נצפה ששטח קומת הקרקע, אינה תואמת את היתרי הבניה שאושרו, וזאת מאחר ונבנתה גלריה, גרם מדרגות נחסם ומפלס קומת קרקע שונה, חלקית.

לאור האמור לעיל, אני סבור שהשטחים שיש להביא בחשבון, בעת ניתוח הסכם השכירות, הינם השטחים המאושרים בהיתר בניה, מס' 370179 מיום 06/10/1997.

להלן, חישוב שווי מ״ר מבונה בגישת היוון ההכנסות:

חישוב היוון הכנסות מחוזה חתום	
שטח לפי היתר בניה 370179	663
דמ״ש חודשיים	₪ 22,500
דמ״ש חודשיים למ״ר	₪ 34
דמ״ש לשנה	₪ 407
שווי בנוי בהיוון לפי 7.4%	₪ 5,503
רווח יזמי 10%	₪ 5,003
עלויות בניה[5]	₪ 3,150
שווי מ״ר מבונה למסחר	₪ 1,853

קביעות בשומות מכריעות:

בקביעת ערכי השווי התבססתי על קביעות שמאים מכריעים, בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה- תעסוקה	הערות
25/11/2022	יגאל יוסף	18987/405	26/02/2019	₪ 2,300	מגלם שטחי שירות
19/07/2017	אריה אריאל	19160/32	06/03/2016	₪ 30 דמ״ש חודשיים	
05/08/2015	עאטף עאלם	19158/18	30/10/2015	₪ 2,560	בחילוץ מ- ₪ 60 דמ״ש
31/08/2017	אריה אריאל	19159/151	04/07/2014	₪ 1,800	

להלן קביעת שווי מ״ר מבונה, תוך מתן משקל לנתונים שפורטו לעיל, כדלקמן:

מהות	שווי	משקל	סה״כ
שווי מ״ר מבונה על בסיס דמ״ש בנכס	₪ 1,853	50%	₪ 926
שומות מכריעות	₪ 2,300	50%	₪ 1,150
סה״כ			₪ 2,076

לאור האמור לעיל, אני סבור כי שווי מ״ר מבונה, ביעוד למסחר הינו 2,080 ₪.

[5] על פי מחירון דקל יולי 2019 עלות בניה של מבנה תעשיה הינו 1,500 ₪ למ״ר, עלות הסבת שימושי תעשיה למסחר במבנה תעשיה תחושב לפי עלות גמר של משרדים- 1,470 ₪ למ״ר, בתוספת עלויות עקיפות בגובה של 25% ופחת של 15%.

עסקאות מכר:

בנוסף, לשם הצלבת נתונים, בחנתי עסקאות מכר, למסחר, באזור, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח נמכר	מחיר מוערך	שווי מ"ר בנוי
29/01/2018	18982-61	הגליל 2	1	30	₪ 150,000	₪ 5,000
04/04/2018	19159-61-3	המגל 47	1	464	₪ 2,000,000	₪ 4,310
18/04/2018	19159-110-05	המלאכה 34	1	110	₪ 750,000	₪ 6,818
11/08/2018	18982-392-11	הגליל 2	1	46	₪ 450,000	₪ 9,783
10/12/2018	18982-33-220	העמק 2	1	15	₪ 125,000	₪ 8,333
07/03/2019	19158-6-3	החרושת 5	קרקע	24	₪ 200,000	₪ 8,333
02/05/2019	19158-6-5	החרושת 5	קרקע	25	₪ 200,000	₪ 8,000
13/03/2019	19003-20-82	הגליל 61	1	57	₪ 345,000	₪ 6,053
					ממוצע	₪ 7,079

להלן, חילוץ שווי מ"ר מבונה:

חילוץ שווי מ"ר מבונה מסחר	
שווי מ"ר בנוי	₪ 7,079
רווח יזמי 10%	₪ 6,435
ניכוי עלות בניה	₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,935

9.2.8.3 **<u>שווי תעסוקה:</u>**

שמאי המשיבה סבור, כי שווי מ"ר מבונה הינו 1,500 ₪.

שמאי המבקשת סבור, כי שווי מ"ר מבונה הינו 877 ₪, שווי מ"ר בנוי הינו 6,839 ₪.

<u>הסכם שכירות בנכס:</u>

הוצג בפניי הסכמי שכירות בנכס, כדלקמן:

שטח (מ"ר)	דמ"ש/חו דש	תקופת שכירות	דמ"ש למ"ר	הערות
36	₪ 2,200	15/07/2017-31/07/2018	₪ 61	כולל שטח משותף בבניין
100	₪ 4,500	01/10/2019-30/09/2020	₪ 45	
295	₪ 14,072	15/02/2015-14/02/2020	₪ 48	שטח נטו, תוספת של 15% בגין שטחים ציבוריים
180	₪ 11,000	01/05/2018-30/04/2021	₪ 61	כולל שטח משותף
177	₪ 7,965	01/05/2016-30/04/2019	₪ 45	כולל שטח ציבורי
56	₪ 2,700	01/01/2019-01/12/2019	₪ 48	כולל שטח ציבורי
		ממוצע	₪ **51**	

להלן, חישוב שווי מ״ר מבונה בגישת היוון ההכנסות:

חישוב היוון הכנסות מחוזים חתומים	
דמי שכירות חודשיים למ״ר	51 ₪
דמי שכירות לשנה	612 ₪
שווי בנוי בהיוון לפי 7.5%	8,160 ₪
רווח יזמי 10%	7,418 ₪
עלויות בניה[6]	5,750 ₪
שווי מ״ר מבונה לתעסוקה	1,668 ₪

שומות מכריעות:

בקביעת ערכי השווי התבססתי על קביעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	הערות
25/11/2022	יגאל יוסף	18987/405	26/02/2019	1,710 ₪	מגלם שטחי שירות
05/08/2015	עאטף עאלם	19158/18	30/10/2015	1,383 ₪	בחילוץ מ- 50 ₪ דמ״ש
31/08/2017	אריה אריאל	19159/151	04/07/2014	1,150 ₪	

להלן קביעת שווי מ״ר מבונה, תוך מתן משקל לנתונים שפורטו לעיל, כדלקמן:

מהות	שווי	משקל	סה״כ
שווי מ״ר מבונה מהנכס עצמו	1,668 ₪	50%	834 ₪
שומות מכריעות	1,710 ₪	50%	855 ₪
סה״כ			1,689 ₪

לאור האמור לעיל, אני סבור כי שווי מ״ר מבונה ביעוד לתעסוקה הינו 1,690 ₪.

[6] על פי מחירון דקל יולי 2019 עלות בניה של מ״ר משרדים הינו 3,600 ₪ למ״ר, עלות גמר של משרדים- 1,810 ₪ למ״ר, בתוספת עלויות עקיפות בגובה של 25% ופחת של 15%.

עסקאות מכר:

בנוסף, לשם הצלבת נתונים, בחנתי עסקאות מכר, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח נמכר	מחיר מוערך	שווי מ"ר בנוי
18/08/2016	19002-6-4	הגליל 1	1	62	₪ 500,000	₪ 8,065
09/01/2017	18982-391-10	הגליל 2	1	184	₪ 1,750,000	₪ 9,511
17/07/2017	18982-394-22	שד' נשיאי ישראל 9	קרקע	79	₪ 710,000	₪ 8,987
24/05/2019	19002-6-4	הגליל 1	1	67	₪ 510,000	₪ 7,612
07/08/2020	18982-395	הגליל 6	קרקע	55	₪ 421,000	₪ 7,655
					ממוצע	₪ 8,366

להלן, חילוץ שווי מ"ר מבונה:

חילוץ שווי מ"ר מבונה תעסוקה	
שווי מ"ר בנוי	₪ 8,366
רווח יזמי 10%	₪ 7,537
ניכוי עלות בניה	₪ 5,750
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,787

9.2.8.4 **<u>שווי תעשייה</u>:**

שמאי המשיבה סבור כי שווי מ"ר מבונה הינו 1,300 ₪.

שמאי המבקשת סבור כי שווי מ"ר מבונה הינו 1,632 ₪, שווי מ"ר בנוי הינו 5,755 ₪.

ניתחתי עסקאות מכר:

בקביעת ערכי השווי התבססתי על עסקאות מכר, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח נמכר	מחיר מוערך	שווי מ"ר בנוי
14/12/2017	19159-59	המגל 10	קרקע	1,811	₪ 3,900,000	₪ 2,154
13/11/2017	19159-56	המגל 12	קרקע	1,000	₪ 2,280,000	₪ 2,280
16/09/2018	18845-5	גזית 4	קרקע	2,448	₪ 7,000,000	₪ 2,859
20/01/2019	19159-88	טוחן 5	קרקע	950	₪ 3,250,000	₪ 3,421
01/08/2019	19160-65	הנפח 1	1	2,046	₪ 8,200,000	₪ 4,008
					ממוצע	₪ 2,944

להלן, ניתוח חילוץ שווי מ״ר מבונה:

חילוץ שווי מ״ר מבונה תעשייה	
שווי מ״ר בנוי	2,944 ₪
רווח יזמי 10%	2,677 ₪
ניכוי עלות בניה[7]	1,500 ₪
שווי מ״ר מבונה	1,177 ₪

החלטות בהשגות רמ״י,

בקביעת ערכי השווי התבססתי על קביעה בהשגה ראשונה, בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

תאריך	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
29/11/2020	19159/6	17/09/2017	1,000 ₪
16/08/2016	19165/2	30/08/2015	800 ₪
13/04/2016	19165/2	30/08/2015	796 ₪

לאור האמור לעיל, אני סבור כי שווי מ״ר מבונה ביעוד לתעשייה, הינו 1,300 ₪.

[7] על פי מחירון דקל יולי 2019 עלות בניה של מבנה תעשיה הינו 1,500 ₪ למ״ר, בתוספת עלויות עקיפות בגובה של 25% ופחת של 20%.

9.2.8.5 **תחשיב ההכרעה- ההשבחה לתכנית 208-0502468:**

חישוב שיעור ההשבחה			
מצב קודם			
מהות	**אחוזי בניה/שטח**	**אחוזי בינוי עיקרי/ שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח ביעוד לתעשייה	60%	1,912.8	1	1,912.8
יתרת שטח לחצר	40%	1,275.2	0.35	446.32
סה"כ מ"ר מבונה				2,359.12
שווי מ"ר מבונה לתעשייה				₪ 1,300
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 3,066,856
מצב חדש			
מסחר			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	938	1	938
שטחי שירות	272	0.5	136
סה"כ מ"ר מבונה			1,074
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 2,080
שווי המסחר			₪ 2,233,920
תעסוקה			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	1,107	1	1,107
שטחי שירות	104	0.5	52
סה"כ מ"ר מבונה			1,159
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 1,690
שווי המסחר			₪ 1,958,710
חישוב ההשבחה			
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 3,066,856
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 4,192,630
ההשבחה			**₪ 1,125,774**
היטל השבחה (50%)			**₪ 562,887**

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה, שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תוכנית 208-0502468, הינה:

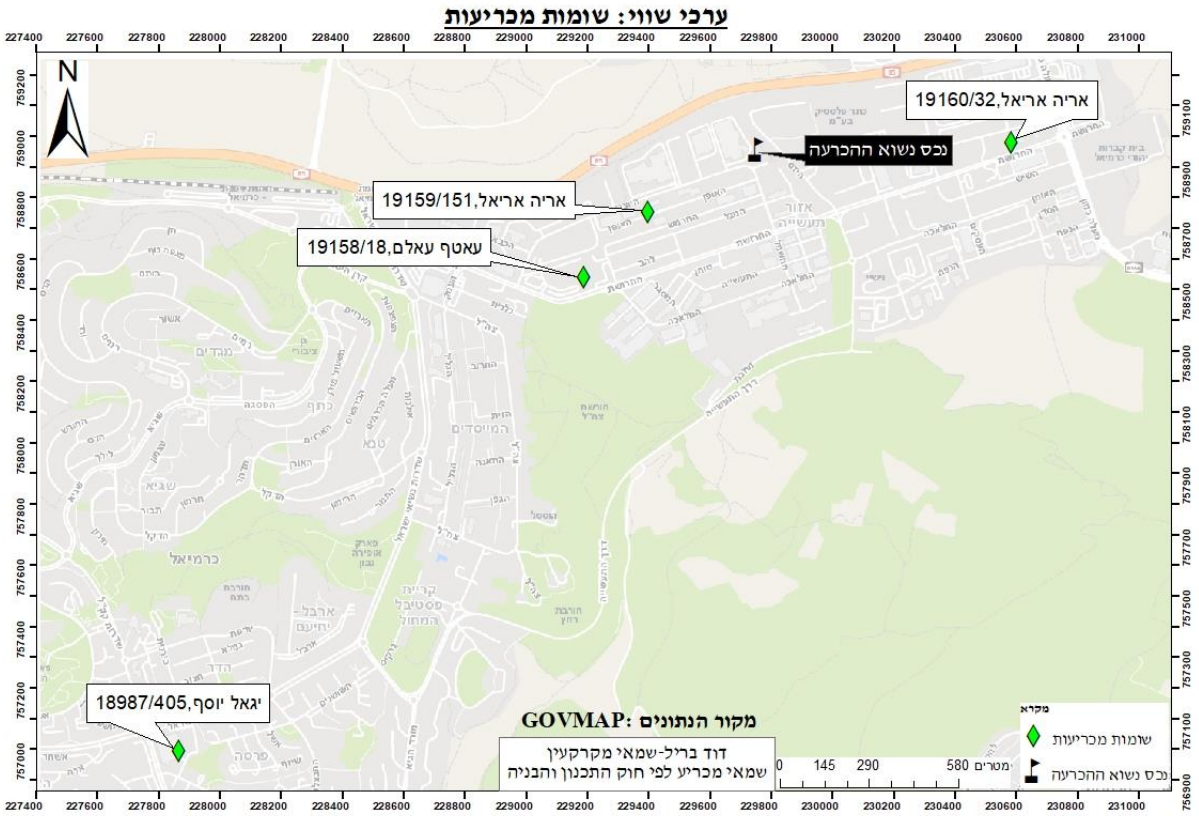
תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
208-0502468	27/07/2019	₪ 1,125,774	₪ 562,887

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח 1- מיפוי שומות מכריעות



נספח 2- מפת ערכי שווי : עסקאות מכר תעשיה :

