

תאריך עברי: ח' אב, תש"פ
תאריך לועזי: 29 יולי, 2020
מס' תיק רמ"י: 52788329 א
מספרינו (אופק): 39652
לקביעת שכ"ט: 9.34 יח' שומה

לכבוד:

מר עמרי יציב-מרצקי,	מר ישראל יעקב,	מר יאיר פלץ,
צוות לקידום עסקות תעסוקה	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב עסקי מרכז, רמ"י	מדינת היהודים 89, הרצליה	המסגר 6, אור יהודה
בדוא"ל:	בדוא"ל:	בדוא"ל:
omriy@land.gov.il	israel@iy1.co	555yair@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹

גוש 7536, חלקה 113 (חלק), מגרשים 21 – 23², פארק עסקים 50, כפר סבא

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 31/12/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום דמי חכירה מהוונים בשל תוספת בניה, חלופות הבאות:

א. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למגרשים 21 – 23 בייעוד לתעשייה, בהתאם להוראות תכנית כס/50/1 א.

ב. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למגרש המאוחד בשטח של 10,310 מ"ר בייעוד לתעשייה, בהתאם להוראות תכנית כס/50/1 א.

ג. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למגרש המאוחד בשטח של 10,306 מ"ר בייעוד לתעשייה, בהתאם להוראות תכנית הבקשה להיתר הכוללת הקלות (גובה, תכנית וכו'), כולל יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות.

1.2. חלופות השומה הוערכו מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין מר ישראל יעקב בשומה מיום 25/08/2019 – להלן: "המשיב"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס, חברת דיפ שיוק צ. (1999) בע"מ, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יאיר פלץ מיום 01/12/2019 – להלן: "המשיג".

1.3. בתאריך 15/06/2020 התקיים דיון באמצעות אפליקציית "זום" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 16/06/2020, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 30/06/2020.

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

² לפי תכנית כס/50/1 א'.

1.4. בתאריך 23/06/2020 הועברה התייחסות המשיג לפרוטוקול הדיון וכן המסמכים הבאים :

- שומה מכרעת של גב' נורית גרבי בגו"ח 6574/318 מיום 01/09/2016.
- שומה מכרעת של מר אמנון ניזרי בגו"ח 3946/179 מיום 14/10/2015.
- שומה מכרעת של גב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 5033/24 מיום 31/01/2012.
- שומה מכרעת של גב' דורית פריאל בגו"ח 5419/20 מיום 01/08/2011.
- שומת הועדה המקומית כפר סבא לנכס הנדון מיום 19/02/2019 (נערכה ע"י השמאי אחיקם ביתן).
- נספח לוח שטחים והוראות בניה של תכנית כס/50/1.א.
- תכנית בקשה להיתר בניה מס' 20180059.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על הנושאים הבאים : ערכי שווי, הנפח/שטח בחישוב התוספת שבהקלה, מקדם השווי לתוספת הנפח/שטח שבהקלה ושווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

2. זיהוי הנכס:

7536			גוש :
113 (חלק)			חלקה :
תעשייה			מהות הנכס :
דרך אפולוניה פינת דרך המלך			כתובת עירונית :
פארק עסקים 50, כפר סבא			מיקום הנכס :
23	22	21	מגרשים ³ :
5,670	2,580	2,060	גודל במ"ר :

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד הזמנת שומת המשיבה, כלומר לתאריך : 23/07/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 16/07/2020 על ידי יהונתן קמר, שמאי מקרקעין במחוז.

³ על פי תכנית כס/50/1.א.

6. תיאור הנכס והסביבה:

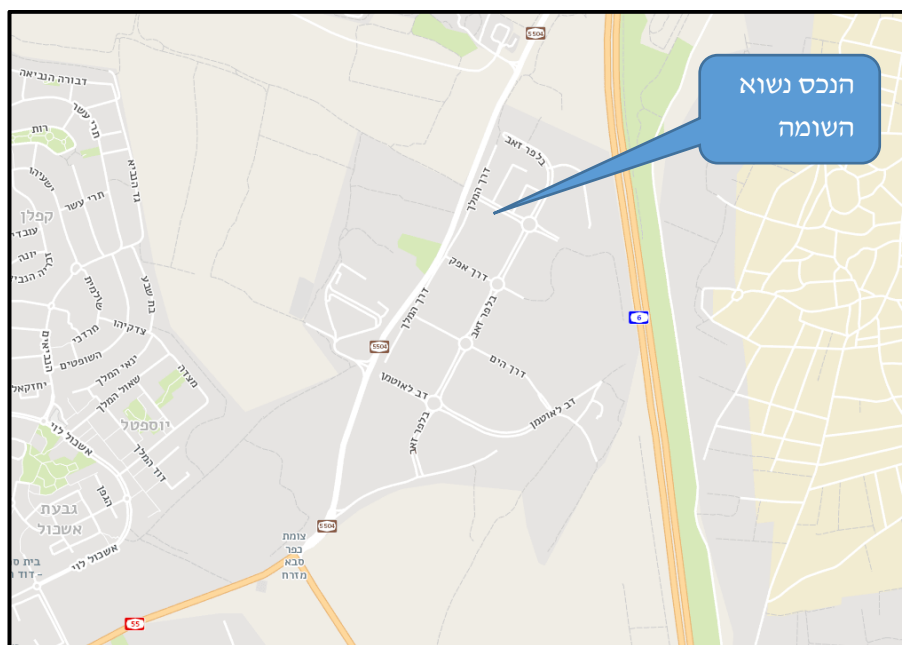
נשוא השומה הינו קרקע ביעוד לתעשייה הממוקמת באזור התעשייה "פארק 50" בעיר כפר סבא.

6.1. הסביבה:

אזור התעשייה "פארק 50" הינו אזור תעשייה חדש המוקם בימים אלו במזרח העיר כפר סבא. אזור התעשייה תחום בכביש מס' 5504 ממערב, כביש מס' 6 ולאחריו העיר קלקיליה ממזרח וכביש מס' 55 מדרום. אזור התעשייה מתפרש על שטח של כ- 600 דונם ויכלול אזור מסחר, תעשייה עתירת ידע, לוגיסטיקה ואחסנה, מסוף תחבורה וחניון אוטובוסים.

הפיתוח במתחם חלקי וכולל כבישים סלולים, תשתיות חשמל, מים וכיוצא"ב.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון כולל את רכיב הקרקע של מבנה תעשייה, המצוי בשלבי בניה, המוקם על שלושה מגרשי תעשייה הגובלים זה בזה, בשטח כולל של כ- 10,310 מ"ר. הנכס מהווה חלק מחלקה 113 בגוש 7536 הממוקם בחלקו הצפון-מערבי של אזור התעשייה "פארק 50" בכפר סבא. בעת הביקור בנכס (חיצוני) נראה כי מבנה התעשייה מצוי בשלבי בניה מתקדמים.

הנכס כולל שלושה מגרשי בנייה כמפורט להלן :

- מגרש 21 - בשטח של כ- 2,060 מ"ר, צורתו מלבנית רגולרית עם חזית באורך של כ- 25 מ' לדרך אפולוניה.
- מגרש 22 - בשטח של כ- 2,580 מ"ר, פינתי, צורתו טרפזית עם חזית באורך של כ- 45 מ' לדרך אפולוניה וחזית באורך של כ- 55 מ' לדרך המלך.
- מגרש 23- בשטח של כ- 5,670 מ"ר, צורתו מלבנית רגולרית עם חזית באורך של כ- 65 מ' לדרך המלך.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



סימון הנכס הנדון על גבי תשריט תכנית כס/50/1 א:



סימון הנכס הנדון על גבי מפת אורתופוטו (שנת 2020) מתוך אתר עיריית כפר סבא (הסימון להמחשה):





תמונות מהנכס:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

במועד הכנת חוות הדעת לא ניתן היה להפיק נסח טאבו עקב כך כי מתבצעים הליכי רישום בחלקה.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>

7.2. חוזי פיתוח

מעיון בהעסקי חוזי פיתוח מיום 09/07/2009, שהועברו אלינו מרמ"י, עולה כדלקמן:

המוכר:	מגרש 21	מגרש 22	מגרש 23
שטח:	2,060 מ"ר בערך	2,580 מ"ר בערך	5,670 מ"ר בערך
מטרת ההקצאה:	תעשייה		
תקופת הפיתוח:	105 חודשים. עד ליום 01/04/2021.		
תקופת החכירה:	מיום 25/06/2012 ועד ליום 24/06/2061.		
שיעור הניצול:	2,266 מ"ר מבונים	2,838 מ"ר מבונים	6,237 מ"ר
שטח עיקרי:	1,854 מ"ר	2,322 מ"ר	5,103 מ"ר
שטחי שירות:	1,412 מ"ר	516 מ"ר	1,134 מ"ר
ייעוד המגרש:	בהתאם לתכנית כס/50/1. עד 20% משטח המגרש מיועד לתעשייה מתוכנמת (היי טק) ומשרדים. סה"כ שטח עיקרי בקומת הקרקע – 30%, בקומה אחרת – 30%, סה"כ 90% ב- 3 קומות. סה"כ שטח שירות בקומת הקרקע – 10%, שטח שירות בקומה אחרת – 10%. מותר להוסיף מרתפים ללא הגבלת מס' קומות, בכל שטח המגרש לצרכי חניה וכן שטחי בנייה עיליים נוספים לצרכי חנייה.		
התכליות המותרות:	תעשייה, מלאכה, תעשיות מתוכנמות ומשרדים.		
תנאים נוספים:	ידוע לחוכר כי בחודש ספטמבר 2012 אישרה הועדה המקומית כפר סבא נספח בינוי לתכנית כס/50/1 הכלול שימושים נוספים מותרים באזורים בייעוד תעשייה. ככל והועדה המקומית תיתן החלטה המאשרת בקשה להיתר לשימוש הכלול בנספח הבינוי, יהיה על החוכר לשלם לרמ"י כתנאי לקבלת אישורה לבקשה, דמי היתר בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ונהלי הרשות.		

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר מחלקת ההנדסה של עיריית כפר סבא ובאתר רשות מקרקעי ישראל

הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתכניות כמפורט להלן:

שם התכנית	תאריך	י.פ.	מהות התכנית
כס/1/1	18/06/1970	1636	תכנית מתאר העיר כפר סבא
כס/195	05/10/1972	1863	תכנית מפורטת
כס/256	28/06/1973	1929	תכנית מפורטת
כס/1/1 ג	26/02/1976	2199	תכנית מתאר - כבישים
כס/50/1 א	01/03/2000	4860	תכנית מפורטת - שינוי ייעוד מחקלאי לאזור תעשייה ואחסנה
כס/מק/50/1 ג	17/11/2010	6161	איחוד וחלוקה בהסכמה

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

זכויות הבניה בנכס הנדון נובעות בעיקרן מהוראות תכנית כס/50/1/א אשר שינתה את ייעוד הנכס מחקלאי לתעשייה. להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

תעשיה	ייעוד
תעשיה, מלאכה, תעשיות מתוחכמות ומשרדים. עד 20% משטח המגרש מיועד לתעשייה מתוחכמת (היי טק) ומשרדים.	שימושים מותרים
עד 30% לקומה. סה"כ 90%.	שטח עיקרי עילי
קומת קרקע – 10%. קומה אחרת – 10%.	שטחי שרות עיליים
ניתן להוסיף מרתפים כשטחי שירות בשטח שלא יעלה על 20% משטח המגרש.	שטחי שירות תת קרקעיים
3 קומות	מס' קומות
ניתן להוסיף מרתפים תת קרקעיים, לא הגבלת מספר קומות, בכל שטח המגרש לצרכי חניה. מותר להוסיף שטחי בניה עיליים נוספים לצרכי חניה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים המותרים.	חניה
מגרש 21 – קדמי ק"ק: 9 מ', קדמי: 5 מ', צדדי: 0.4 מ', אחורי: עפ"י תשריט. מגרש 22 – קדמי ק"ק: 4.9 מ', קדמי: 0.5 מ', צדדי: 0.4 מ', אחורי: עפ"י תשריט. מגרש 23 – קדמי ק"ק: 4 מ', קדמי: 0 מ', צדדי: 4 מ', אחורי: עפ"י תשריט.	קווי בנין
באזור בייעוד לתעשייה גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.75 מ' נטו. יותר שינויים בחלוקה בתוך המבנים בתנאי ששטח מגרש לא יקטן מ- 2 דונם. באיחוד חלקות צמודות יבטל קו הבניין בניהן, ללא צורך בשינוי תב"ע. כ- 15% משטח החלקה יוקצה כתכנית פנויה לגינון ונטיעות.	הוראות נוספות

8.3. רישוי:

הועבר לעיונו היתר בניה מס' 20180059 מיום 15/12/2019 אשר ניתן ל: "הקמת מבנה תעשייה".
להלן סיכום שטחי הבניה מתכנית ההיתר המאושרת:

קומה	שטח עיקרי (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ השטחים בבניין
	משרדים	תעשייה	מבואות	אחסנה	מערכות טכניות	
מרתף					227.45	227.45
קרקע	131.93	4,428.06	40.32	479.23	3.80	5,144.46
ראשונה	131.93		40.32			196.80
שניה	131.93		40.32	175.87		372.67
שלישית			18.90			18.90
סה"כ שטח עילי	395.79	4,428.06	139.86	655.10	3.80	5,732.83
סה"כ שטח תת"ק					227.45	227.45

היתר הבניה כולל את ההקלות הבאות:

- העברת שטח עיקרי המהווה תכנית קרקע 14.38% - 1,482.20 מ"ר, שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע – 44.38%, קומת קרקע 4,574 מ"ר במקום 3,091.8 מ"ר. מבוקש 46.96% שטח עיקרי במקום 90%.
- הקלה בגובה קומת קרקע 14.0 מ' במקום 7.50 מ' נטו⁴.

⁴ בהתאם להוראות תכנית כס/50/1/א הגובה המותר הינו 5.75 מ' נטו. הטעות במקור.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
		סכום בש"ח	סכום בש"ח
חלופה א'	23/07/2019	38,150,000	32,990,000
חלופה ב'		38,150,000	32,990,000
חלופה ג'		46,300,000	34,860,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה⁵:

- עסקת מכר⁶ מיום 07/07/2018 למגרש 34 ששטחו כ- 6,630 מ"ר המצוי בסמיכות לנכס הנדון. העסקה נערכה עם שלושה רוכשים בעלי זכויות במגרשים סמוכים ומשקפת שווי של 3,500,000 ₪ לדונם.
- נתוני ביקוש בסביבת הנכס הנדון:

- מוצע למכירה מגרש בייעוד לתעשייה בשטח של 2 דונם תמורת מחיר של 3,500,000 ₪ לדונם.
- הוצע למכירה בשנת 2017 מגרש בייעוד לתעשייה בשטח של 3.2 דונם תמורת מחיר מבוקש של 3,300,000 ₪ לדונם.

- בשומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי מיום 11/07/2017 למגרשים 12 ו- 35 נקבע שווי של 2,800,000 ₪ לדונם קרקע בייעוד תעשייה ושווי מ"ר מבונה בשיעור של 2,800 ₪ (כולל פיתוח) למועד הקובע 25/01/2016.
- עפ"י דו"ח נת"מ לחציון השני של 2017, מחירי המכירה המבוקשים לדונם תעשייה הינם בגבולות 3,000,000 ₪ – 3,500,000 ₪.

- עסקאות מכר מאתר מידע נדל"ן – 5 נתוני מכר משנת 2016 של מגרשים בייעוד לתעשייה, הסמוכים לנכס הנדון (גוש 7536) ובעלי זכויות בניה דומות. שטחי המגרשים נעים בין 2.06 – 2.61 דונם ומשקפים שווי ממוצע של 2,830,000 ₪ לדונם.

⁵ ליתר פירוט ראו עמ' 8 לשומת המשיב.

⁶ לא צוין בשומת המשיבה המקור לפרטי העסקה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות החכירה כולל פיתוח וללא מע"מ הינו 3,550,000 לדונם קרקע.
- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ הינו 3,700 ₪/מ"ר מבונה אקו'.
- בניתוח עסקאות ההשוואה בוצעה התאמה לבעלות (מקדם 1.03) וניתנה תוספת בגין הוצאות פיתוח לשטח הבנוי.
- בחלופה ג' הובאה בחשבון תוספת לשווי בגין ההקלה בגובה לפי מקדם 0.3 לתוספת הנפח וזאת בהתבסס על שומתה המכרעת מיום 01/09/2016 של הגב' נורית ג'רבי בגו"ח 6574/318.
- מקדמים אקו': עיקרי ק"ק-1, עיקרי קומות עיליות-0.6, שטחי שירות ק"ק-0.5, שטחי שירות קומות עליונות-0.3, שטחי שירות תת"ק (אחסנה)-0.4, חצר תפעולית-0.25, התאמה לבעלות-1.3, שווי תוספת נפח בהקלה – 0.3.

9.2.3. תחשיב השומה:

▪ חלופות א' ו- ב'

חלופות א' ו- ב'				
שטח מגרשים 21-23 במ"ר		10,310		
קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	חניה	אינו תורם לשווי		
	שירות (אחסנה)	2,062	0.4	825
קרקע	עיקרי תעשיה	3,093	1	3,093
	שירות תעשיה	1,031	0.5	516
קומות עיליות	עיקרי תעשיה	6,186	0.60	3,712
	שירות תעשיה	2,062	0.30	619
חצר תפעולית לתעשיה		6,186	0.25	1,547
סה"כ שטח אקו'		10,310		
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח		₪ 3,700		
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח, במעוגל		₪ 38,150,000		

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



■ חלופה ג'

חלופה ג'				
10,310	שטח מגרש במ"ר			
קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	חניה	אינו תורם לשווי		
קרקע	עיקרי	4,560	1	4,560
	שירות	584	0.5	292
קומות	עיקרי	264	0.6	158
	שירות	306	0.3	92
יתרת זכויות בניה בקומות	עיקרי	4,455	0.6	2,673
	שירות	2,203	0.3	661
יתרת זכויות במרתף	שירות (אחסנה)	2,062	0.4	825
	חצר	5,166	0.25	1,291
סה"כ שטח אקו'				10,552
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח				₪ 3,700
סה"כ, במעוגל				₪ 39,040,000
תוספת לשווי בגין הקלה בקומת הקרקע (*)				₪ 7,260,000
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח, במעוגל				₪ 46,300,000

* תחשיב תוספת לשווי בגין הקלה בגובה קומת הקרקע					
מהות	שטח ההקלה בגובה (במ"ר)	גובה במ'	נפח במ"ק	שווי למ"ר/מ"ק	סה"כ
מצב קודם	4,560	5.75	26,220		
מצב חדש	4,560	14	63,840		
תוספת שטח במ"ק			37,620		
שווי קומת הקרקע (ללא חצר)	4,560		X	₪ 3,700	₪ 16,872,000
שווי מ"ק (נפח)		26,220	/	₪ 16,872,000	₪ 643
שווי מ"ק אקו' לחיוב (נפח)		0.3	X	₪ 643	₪ 193
סה"כ תוספת לשווי בגין ההקלה בגובה (במעוגל)			37,620		₪ 7,260,000

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה הישירה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג⁷:

- עסקת מכר מיום 24/04/2018 למגרש 58 ששטחו כ- 5,720 מ"ר. התמורה בעסקה הינה 19,500,000 ₪ ומשקפת שווי מתואם של 3,333 ₪ למ"ר קרקע.
- עסקת מכר מיום 07/06/2018 למגרש 34 ששטחו כ- 6,630 מ"ר. התמורה בעסקה הינה 23,205,000 ₪ ומשקפת שווי מתואם של 3,110 ₪ למ"ר קרקע.
- עסקת מכר מיום 05/06/2019 לחלק מחלקה 29 בגוש 7536 ששטחו כ- 3,961 מ"ר. התמורה בעסקה הינה 12,000,000 ₪ (הובאה לידיעה בלבד).
- עסקת מכר מיום 24/05/2016 למגרש 30 ששטחו כ- 2,610 מ"ר. התמורה בעסקה הינה 7,175,000 ₪ ומשקפת שווי מתואם של 2,740 ₪ למ"ר קרקע.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ הינו 3,200,000 ₪/דונם קרקע ו- 3,316 ₪/מ"ר מבונה אקו'.
- בניית עסקאות ההשוואה בוצעה התאמה לבעלות, התאמה לזמן, מקדם שוליות והתאמה לקונה מיוחד.
- באומדן חלופה ג', תרומת ההקלות חושבה כממוצע של תוצאת הגישות הבאות:
 - תוספת נפח: מקדם בשיעור של 0.15 לתוספת הנפח שבהקלה.
 - תוספת שווי לשטח מוגבה: מקדם בשיעור 1.4 לשטח העיקרי שבקומת הקרקע.

9.3.3. התייחסות לשומת שמאי המשיג

- גובה מבוקש - לטענת שמאי המשיג, על אף כי פרסום ההקלה הינו לגובה של 14 מ', הגובה המבוקש בהתאם לתכניות ההיתר עומד 12.65 מ' נטו בממוצע. לפיכך, חישוב הנפח המותר בהקלה צריך להתבסס על נתון זה ולא הנתון המפורסם בהקלה.
- עסקאות ההשוואה בשומת שמאי המשיג אינן עדכניות למועד הקובע לשומה.
- תוצאת תחשיב ניתוח עסקאות ההשוואה בשומת המשיגה מעוגל למעלה בצורה שגויה וצריך לעמוד לשיטתו על 3,650 ₪/מ"ר מבונה.
- שווי זכויות בניה נוספות – לטענת שמאי המשיג אין להביא בחשבון את שווי הזכויות הנוספות, מכיוון שאישור ההקלה בגובה המבנה בא על חשבון יתרת זכויות הבניה. לחילופין, טוען שמאי המשיג כי אין בנמצא מבני תעשייה הכוללים קומות נוספות הבנויות על גבי קומת קרקע בגובה של כ- 14 מ'. לפיכך, שווי הזכויות הנוספות הינו בדחייה לתום החיים הכלכליים של המבנה.
- שטחי המשרדים – לטענת שמאי המשיג, בתחשיב שמאי המשיגה לתוספת השווי בגין אישור ההקלה הובא בחשבון מלוא שטח קומת הקרקע, לרבות שטחי המשרדים אשר אינם נהנים מההקלה. לטענתו יש להתייחס

⁷ ליתר פירוט ראו עמ' 18 לשומת המשיג.

לשטח המיועד לתעשייה בלבד העומד על 4,428 מ"ר.

■ מקדם אקו' לקומות העליונות – לטענת שמאי המשיג, בנספח הבינוי לתכנית מצוין כי ניתן יהיה לאשר בניה עד שלוש קומות ללא הגדלת זכויות הבניה הכוללות, רק באישור הועדה המקומית. כמו כן, בשומת הועדה המקומית שנערכה לצורך חישוב ההשבחה בנכס הנדון, הובאו בחשבון שתי קומות בניה בלבד. מכאן, כי אישור לבניית קומה שלישית אינו מובטח ויש לקבוע מקדם שווי לזכויות הבניה הנוספות המגלם סיכון זה – לשיטתו המקדם אקו' הראוי הינו בשיעור של 0.5 לשטח העיקרי ומקדם אקו' בשיעור של 0.25 לש"ש.

9.3.4. תחשיב השומה:

■ חלופות א' ו- ב'

חלופות א' ו- ב'					
10,310	שטח מגרשים 21-23 במ"ר				
קומה	גובה (מ')	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	2.2	שירות	2,062	0.4	825
קרקע	5.75	עיקרי	3,093	1	3,093
		שירות	1,031	0.5	516
קומה א'	4	עיקרי	3,093	0.60	1,856
		שירות	1,031	0.30	309
קומה ב'	4	עיקרי	3,093	0.50	1,547
		שירות	1,031	0.25	258
חצר			6,186	0.25	1,547
סה"כ שטח אקו'					9,949
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח					₪ 3,316
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח, במעוגל					₪ 32,990,000

■ חלופה ג'

תרומת ההקלה חושבה כממוצע של שני תחשיבים – תחשיב עפ"י תוספת שטח אקו' ותחשיב עפ"י תוספת נפח אקו'.

תחשיב עפ"י תוספת שטח אקו'

חלופה ג' - תרומת ההקלה עפ"י תוספת שטח אקו'					
שטח מגרשים 21-23 במ"ר		10,310			
שטח אקו' לפי המותר בתב"ע					
קומה	גובה (מ')	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	2.2	שירות	2,062	0.40	825
קרקע	5.75	עיקרי	3,093	1.00	3,093
		שירות	1,031	0.50	516
קומה א'	4	עיקרי	3,093	0.60	1,856
		שירות	1,031	0.30	309
קומה ב'	4	עיקרי	3,093	0.50	1,547
		שירות	1,031	0.25	258
חצר			6,186	0.25	1,547
סה"כ שטח אקו'					9,949

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



שטח אקו' לפי הבקשה להיתר בנייה					
קומה	גובה (מ')	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	2.2	שירות	2,062	0.40	825
קרקע	14	עיקרי	4,228	1.40	5,919
		שירות	-	-	-
	3.5	עיקרי	132	1.00	132
		שירות	584	0.50	292
קומה א'	3.5	עיקרי	132	0.60	79
		שירות	65	0.30	20
קומה ב'	3.5	עיקרי	132	0.50	66
		שירות	241	0.25	60
יציאה לגג	2.5	שירות	19	0.15	3
חצר			5,366	0.25	1,342
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות*					
			סה"כ שטח אקו'		
			10,526		

סה"כ תרומת ההקלה		
תוספת שטח אקו'	שווי מ"ר אקו'	סה"כ (במעוגל)
577	ש"ח 3,316	ש"ח 1,910,000

תחשיב יתרת זכויות בניה*				
קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
קרקע	שירות	447	0.50	224
קומה א'	עיקרי	1,694	0.60	1,016
	שירות	966	0.30	290
קומה ב'	עיקרי	2,961	0.50	1,481
	שירות	771	0.25	193
סה"כ				3,203
מקדם דחייה (10 שנים, 6%)				0.56
סה"כ יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בדחייה				1,789

תחשיב עפ"י תוספת נפח אקו'

חלופה ג' - תרומת ההקלה עפ"י תוספת נפח אקו'							
שטח מגרש במ"ר							10,310
נפח אקו' לפי המותר בתב"ע							
קומה	גובה (מ')	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר	סה"כ נפח מ"ק לשטח אקו'	מקדם נפח אקו'
מרתף	2.2	שירות	2,062	0.40	825		
קרקע	5.75	עיקרי	3,093	1.00	3,609	20,749	1
		שירות	1,031	0.50			
קומה א'	4	עיקרי	3,093	0.60	2,165	8,660	1
		שירות	1,031	0.30			
קומה ב'	4	עיקרי	3,093	0.50	1,804	7,217	1
		שירות	1,031	0.25			
חצר			6,186	0.25	1,547		
סה"כ					9,949		36,626

נפח אקו' לפי הבקשה להיתר בנייה								
קומה	גובה (מ')	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר	סה"כ נפח מ"ק לשטח אקו'	מקדם נפח אקו'	סה"כ נפח אקו'
מרתף	2.2	שירות	2,062	0.40	825			
קרקע	14	עיקרי	4,228	1.00	4,228	59,192	1	59,192
		שירות						
	3.5	עיקרי	132	1.00	424	1,484	1	1,484
שירות		584	0.50					
קומה א'	3.5	עיקרי	132	0.60	99	345	1	345
		שירות	65	0.30				
קומה ב'	3.5	עיקרי	132	0.50	126	442	1	442
		שירות	241	0.25				
יציאה לגג	2.5	שירות	19	0.15	3			
		חצר		0.25	1,342			
				5,366	7,046			61,463

סה"כ תרומת ההקלה			
תוספת נפח אקו'	שווי מ"ק	מקדם	סה"כ
24,837	491 ₪	0.15	1,830,000 ₪

אומדן שווי כולל בחלופה ג'

חלופה ג' - אומדן שווי כולל	
סה"כ שווי הנכס בחלופות א' ו- ב'	32,990,000 ₪
תרומת ההקלה (ממוצע תחשיבים)	1,870,000 ₪
סה"כ שווי הנכס בחלופה ג'	34,860,000 ₪

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 15/06/2020 העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

- שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה הינו גבוה ביחס לשומות מכריעות באזור.
- ישנם פערי שווי בשומת המשיבה אשר נובעים מעיגול סכומים מעלה ומדובר בסכום משמעותי.
- בתחשיב שומת המשיבה במצב החדש קיים כפל חיוב מכיוון שלא קוזזו שטחי הקומות העליונות. כאשר בונים מבנה בגובה של 11.85 מ' נטו, מבטלים את קומות ב' ו-ג'.
- מקדם שווי לנפח – בשומות מכריעות ניתן לראות שנקבע מקדם נפח בשיעור של 0.05 – 0.15, בעוד שבשומת המשיבה נקבע מקדם בשיעור 0.3.
- הפרשי גבהים – בתחשיב שבשומת המשיב הובא בחשבון גובה של 14 מ' על אף שבפועל הגובה הינו 11.85 מ'.
- ראו פירוט בעמוד 9 - 10 לחוות דעת המשיג.
- בניגוד לעמדת שמאי המשיב לא קיים יתרון לגודל אלא קיימת הפחתה לגודל, וזאת בהתאם לתאוריות הכלכליות המקובלות.

9.4.2. טענות המשיב:

- שווי מ"ר מבונה עבר בקרה בשמאי הממשלתי ולדעתו הוא ראוי ונכון. בשנים האחרונות המחירים לשטחי לוגיסטיקה עלו וקיים ביקוש לאחסנה. לא בכדי מבוקשת הקמת מבנה בעל גובה של 14 מ'.
- לפי שומות שנעשו ניתן לראות כי קיים יתרון לגודל בנכסי לוגיסטיקה ששטחם עד כ- 30 דונם.
- בשומה הראשונה שנערכה לנכס נקבע מקדם נפח בשיעור של 0.15. לאחר בקרה של השמאי הממשלתי ניתנה הנחיה לנקוט במקדם נפח בשיעור של 0.3.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו הצדדים, דהיינו גישת ההשוואה הישירה. טענתו העקרונית של שמאי המשיג כי יש להעדיף נתוני השוואה עדכניים מאלו שהוצגו בשומת המשיב הנכונים ברובם לשנת 2016, הינה נכונה. יחד עם זאת, מבדיקתנו עולה כי לא קיימים נתוני השוואה רבים עדכניים יותר. העסקה מיום 22/04/2018, המצוינת בשומת המשיג, הינה למגרש מס' 58 שיעודו שונה מהנכס הנדון⁸ והוא אינו נכס בר השוואה. כמו כן, מנתוני העסקה מיום 05/06/2019, המצוינת בשומת המשיג, לא ניתן לזהות את המגרש נשוא העסקה ולפיכך תוקפה נמוך. משכך, במקרה הנדון יש להסתמך על עסקאות השוואה במתחם המהוות, כאמור, מקור השוואה ישיר ומיטבי אף למועדים מוקדמים יותר וזאת תוך שימוש במקדמי התאמה.

יתר המחלוקות הנוגעות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. היקף הנפח/השטח שבהקלה

הוראות תכנית כס/50/1 א בה נקבע הגובה המקסימלי המותר מתייחסות לגובה נטו, לפיכך מקובלת עלי במקרה הנדון טענת שמאי המשיג כי יש להתייחס לשטח המבוקש בהקלה בהתאם לתשריט הבקשה להיתר בניה. לפיכך, חושב השטח שבהקלה בניכוי שטחי המשרדים ובהתאם לגובה המבוקש בתשריט הבקשה להיתר.

10.2.2. שווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות

טענתו של שמאי המשיג כי אין להביא בחשבון את שווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, נדחית. קיימת היתכנות כלכלית בניצולן. עם זאת, לאור תוספת הנפח הנובעת מאישורה של ההקלה, יש ליתן מקדם בשיעור 0.8 המבטא את שוליות השטחים העיליים הבלתי מנוצלים ואת מיקומם על גבי קומת קרקע מוגבהת.

10.2.3. מקדם שוליות

טענתו של שמאי המשיג לעניין מקדמי ההתאמה לשוליות בניתוח עסקאות ההשוואה נדחית. מהתרשמות מהביקור בנכס ומבחינת השימושים המקובלים בסביבת הנכס הנדון הכוללים מבנים מודרניים לתעשייה, תעשייה עתירת ידע, משרדים, מסחר ואחסנה, עולה כי לא קיימת הפחתה לשוליות בהיקף השטחים הנדון.

10.2.4. עלויות פיתוח:

מקובלת עלי קביעת שמאי המשיב כי יש להוסיף בניתוח עסקאות ההשוואה תוספת עלויות פיתוח בגין השטח המבונה. אומדן עלויות הפיתוח שנקבע בשומת המשיב הינו בגבולות הסביר ותואם לקביעת בקר רמ"י לנכס דומה בסביבה.

⁸ הזכויות בנכס ההשוואה הן 165% בניה לשימושי משרדים ותעשייה עתירת ידע.

10.2.5. מקדם שווי לתוספת הנפח/שטח שבהקלה

מקובל עלי מקדם תוספת הנפח שבשומת המשיב, קרי מקדם בשיעור 0.3. ההקלה הינה לתוספת גובה הנמוכה מ- 15 מ', לפיכך קיימת שוליות מועטה לתוספת הנפח המבוקש. יצוין כי המקדם שנקבע בשומת המשיב עומד בהלימה לנפסק בשומות מכריעות שונות העוסקות בהקלה לתוספת נפח:

שם השמאי	גו"ח	מיקום	תאריך השומה	מועד קובע	גובה קודם	גובה חדש	מקדם שווי לתוספת נפח
בועז קוט	5894/17	פארק טכנולוגי, מודיעין-מכבים-רעות	02/12/2018	19/03/2018	14.5	16.8	0.30 ⁹
נורית גירבי	6574/318	אזה"ת נווה נאמן, הוד השרון	01/09/2016	06/09/2015	12.0	20.0	0.30 ¹⁰
אריה אריאל	8973/21	אזה"ת מצפה ספיר, כוכב יאיר-צור יגאל	26/10/2015	20/10/2013	12.0	15.0	0.54 ¹¹
אמנון ניזרי	3990/22	אזה"ת צפוני, לוד	24/08/2011	06/10/2010	12.0	15.0	0.35 ¹²
דורית פריאל	5419/20	מעוין שורק, ראשלי"צ	01/08/2011	22/05/2009	15.0	20.0	0.15

10.2.6. מקדם קומה עליונה:

טענתו של שמאי המשיג כי מכיוון שנדרש אישור מהועדה המקומית לבינוי בשלוש קומות, יש להביא בחשבון מקדם בשיעור 0.5 לשטח עיקרי בקומה שלישית (ומחצית מכך לשטחי השירות), נדחית.

תכנית כס/50/1/א מקנה זכויות לבניה בשלוש קומות בנכס הנדון ללא צורך באישור מיוחד מהועדה המקומית. ההוראה אליה מפנה שמאי המשיג מתייחסת למגרשים מס' 1 – 12 בלבד ואינה נוגעת לנשוא השומה. בעניין זה הרינו להפנות לנספח הבינוי המנחה של התכנית בו מצוין כי הבינוי במגרשים נשוא ההליך הוא בשלוש קומות.

10.2.7. שומה מבוססת הנחה:

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

⁹ נקבע מקדם שקלול של 1/3 מהגידול בנפח וכן מקדם הפחתה לגודל ושטחי שירות בשיעור 0.9.

¹⁰ החל מגובה של 15 מ' נקבע מקדם שוליות.

¹¹ לאור כך כי שווי מ"ר מבונה שחושב בשומה הינו לתעשייה עתירת ידע, נקבע מקדם התאמה 0.6 לשימושי אחסנה. כמו כן, ניתן מקדם התאמה לקומה - 0.4.

¹² נקבע מקדם שוליות בשיעור 0.8 וכן עלויות עודפות (רצפה ותקרה מונמכת). היחס בין ההשבחה לבין השווי הנפח המלא הוא 0.35.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

נתוני השוואה למכר מגרשים, מידע נדל"ן – רשות המיסים

תאריך	גו"ח	מגרש	מחיר	שטח (במ"ר)	מקדם זמן	מקדם התאמה לקונה מיוחד	מחיר מתואם	מחיר מתואם לדונם קרקע
05/06/2019	7536/29	לא ניתן לזיהוי	12,000,000 ₪	3,961	1	1	12,000,000 ₪	3,029,538 ₪
07/06/2018	7536/29	34	23,205,000 ₪	6,630	1.05	0.9	21,928,725 ₪	3,307,500 ₪
23/03/2016	7536/29	39	7,641,740 ₪	2,570	1.1	1	8,405,914 ₪	3,270,784 ₪
23/03/2016	7536/29	38	6,659,744 ₪	2,240	1.1	1	7,325,718 ₪	3,270,410 ₪
23/03/2016	7536/29	37	5,674,560 ₪	2,090	1.1	1	6,242,016 ₪	2,986,611 ₪
23/03/2016	7536/29	36	5,630,460 ₪	2,060	1.1	1	6,193,506 ₪	3,006,556 ₪
24/05/2016	7536/113	30	7,177,500 ₪	2,610	1.1	1	7,895,250 ₪	3,025,000 ₪
24/01/2016	7536/113	29	7,464,600 ₪	3,190	1.1	1	8,211,060 ₪	2,574,000 ₪
סה"כ שווי זכות חכירה בדונם קרקע כולל פיתוח חלקי, בממוצע								
תוספת עלויות פיתוח בגין שטח מבונה								
מקדם התאמה לבעלות								
סה"כ שווי בבעלות כולל פיתוח, במעוגל								
3,058,800 ₪								
467,600 ₪								
1.03								
3,600,000 ₪								

ניתוח אקווי' לדונם קרקע בייעוד לתעשייה לפי תכנית כס/50/1 א

קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	חניה	200	0.4	80
	שירות (אחסנה)	300	1	300
קרקע	עיקרי תעשייה	100	0.5	50
	שירות תעשייה	600	0.60	360
קומות עיליות	עיקרי תעשייה	200	0.30	60
	שירות תעשייה	600	0.25	150
חצר תפעולית לתעשייה				
סה"כ שטח אקו' 1,000				
שווי דונם קרקע תעשייה כולל פיתוח 3,600,000 ₪				
שווי מ"ר מבונה 3,600 ₪				



11. תחשיבי השומה

חלופות א' ו- ב'				
10,310	שטח מגרשים 21-23 במ"ר			
קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	חניה	אינו תורם לשווי		
	שירות (אחסנה)	2,062	0.4	825
קרקע	עיקרי תעשיה	3,093	1	3,093
	שירות תעשיה	1,031	0.5	516
קומות עיליות	עיקרי תעשיה	6,186	0.6	3,712
	שירות תעשיה	2,062	0.3	619
חצר תפעולית לתעשיה		6,186	0.25	1,547
סה"כ שטח אקו'				
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח		3,600 ₪		
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח, במעוגל		37,120,000 ₪		

חלופה ג'				
10,306	שטח מגרש במ"ר			
קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	חניה	אינו תורם לשווי		
	עיקרי	4,560	1	4,560
קרקע	שירות	584	0.5	292
	עיקרי	264	0.6	158
קומות	שירות	306	0.3	92
	עיקרי	4,452	0.48	2,137
יתרת זכויות בניה בקומות*	שירות	2,202	0.24	528
	שירות (אחסנה)	2,061	0.4	824
חצר תפעולית לתעשיה		5,162	0.25	1,290
סה"כ שטח אקו'				
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח		3,600 ₪		
סה"כ, במעוגל		35,580,000 ₪		
תוספת לשווי בגין הקלה בקומת הקרקע **		5,988,277 ₪		
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח, במעוגל		41,570,000 ₪		

* מגלם מקדם שוליות בשיעור 0.8



** תחשיב תוספת לשווי בגין הקלה בגובה קומת הקרקע				
מהות	שטח ההקלה (בגובה במ"ר)	גובה במ'	נפח במ"ק	סה"כ
מצב קודם	4,428	5.75	25,461	
מצב חדש	4,428	12.95	57,343	
תוספת שטח במ"ק			31,882	
שווי קומת הקרקע (ללא חצר)	4,428	X	3,600 ₪	15,941,016 ₪
שווי מ"ק (נפח)	25,461	/	15,941,016 ₪	626 ₪
שווי מ"ק אקו' לחיוב (נפח)	0.3	X	626 ₪	188 ₪
סה"כ תוספת לשווי בגין	31,882	X	188 ₪	5,988,277

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 113 בגוש 7536 הממוקם בדרך אפולוניה פינת דרך המלך פארק עסקים 50, כפר סבא, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה, בחלופות הבאות:

חלופה א' + ב' : 37,120,000 ₪ (שלושים ושבע מיליון ומאה עשרים אלף ₪).

חלופה ג' : 41,570,000 ₪ (ארבעים ואחת מיליון וחמש מאות ושבעים אלף ₪).

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

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

בברכה,

מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

העתיקים: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: dovv@land.gov.il

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



נספח עלויות פיתוח:

חלופות א' ו- ב'			
מהות	שטח במ"ר	עלות פיתוח למ"ר	סה"כ
קרקע	10,310	112 ₪	1,154,720 ₪
מבונה	14,434	334 ₪	4,820,956 ₪
סה"כ עלות פיתוח לחלופות א' ו- ב'			
שווי חלופות א' ו- ב' ללא מע"מ וכולל פיתוח			37,120,000 ₪
סה"כ שווי חלופות א' ו- ב' ללא מע"מ ופיתוח, במעוגל			31,140,000 ₪

חלופה ג'			
מהות	שטח במ"ר	עלות פיתוח למ"ר	סה"כ
קרקע	10,310	112 ₪	1,154,720 ₪
מבונה	14,434	334 ₪	4,820,956 ₪
סה"כ עלות פיתוח לחלופה ג'			
שווי חלופה ג' ללא מע"מ וכולל פיתוח			41,570,000 ₪
סה"כ שווי חלופה ג' ללא מע"מ ופיתוח, במעוגל			35,590,000 ₪

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>