



תאריך עברי : ז' אב תש"פ
תאריך לועזי : 28 יולי 2020
מס' תיק רמ"י : 52127387א
מס' אופק : 39665
שכ"ט : 5.87

עמרי יציב-מרצקי	גיל קידר	מר ישראל פניני
צוות לקידום עסקות חקלאי	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב מרכז – רמ"י	הספיר 8 תל מונד	חיים עוזר 28 פ"ת
omriy@land.gov.il	gilkeidar15@gmail.com	ispn@walla.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹
גוש 6354 חלקה 301 מגרש מס' 1, פתח תקוה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") שנתקבלה ביום 19/05/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון כולל פיתוח וללא מע"מ לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – בגין תוספת זכויות בניה בחלופות כדלקמן:

א. אומדן שווי הזכויות החוזיות + הבקשה להיתר שנחתמה בשנת 2018 + יתרת זכויות בלתי מנוצלות נכון להיום למטרת תעשייה.

ב. אומדן שווי הזכויות החוזיות + הבקשה להיתר המצורפת הכוללת הקלה בגובה מיום 18/07/2019 + יתרת זכויות בלתי מנוצלות נכון להיום למטרת תעשייה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין גיל קידר ביום 23/12/2019 - להלן: "המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיגים באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר פניני ישראל מיום 26/02/2020 - להלן: "המשיג".

1.3. ביום 27/05/2020 נשלחה לצדדים הודעה על חידוש טיפול והודעה על הכרעה ללא קיום דיון, תוך קביעת לוי' להשלמת מסמכים ותגובות שלא יאוחרו מיום 05/06/2020 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע"י הצד שכנגד לשליחה בתוך שבוע נוסף. כמו כן התקבלה תגובת המשיג בתאריך 23/07/2020 מאחר ויתכן כי שמאי המשיג קבל חלק מההתכתבויות לפיכך הח"מ קיבל תגובתו והעביר עם העתק לכל הצדדים, בצירוף כל ההתכתבויות עם כל הצדדים וניתנה גם אורכה לתגובות עד לתאריך 27/07/2020.

1.4. בתאריך 31/05/2020 הועבר באמצעות דוא"ל תגובת שמאי המשיבה.
בתאריך 23/07/2020 הועבר באמצעות דוא"ל תגובת שמאי המשיבה.

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

1.5 עיקר המחלוקת בין הצדדים, הינה בעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס ובמקדמי ההתאמה. בשומות הצדדים לא הייתה מחלוקת בעניין קיבולת הבניה בשטח של 2,160 מ"ר עיקרי הנשאבים מהזכויות חוזיות. לנוכח האמור ההכרעה תתבצע לפי זכויות עיקריות של 2,160 מ"ר וזאת מבלי לפגוע בזכויות מי מהצדדים לטעון טענות אחרות ביחס לזכויות החוזיות. לידיעת הצדדים קיבולת בניה לפי זכויות החוזיות של 2,160 מ"ר משקפים כ- 116.7% ולא 120%.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	6354
חלקה	:	301
מס' מגרש	:	1 עפ"י תכנית מפורטת מס' פת/455/23
שטח רשום ונישום	:	1,850 מ"ר עפ"י נתוני הרשות ²
מקום	:	רחוב ענבר א.ת. סגולה פתח תקווה

הערת הח"מ: זיהוי וודאי למגרש, ממדיו וגבולותיו יתבצע עפ"י תכנית מדידה /מצבית החתומה ע"י מודד מוסמך המאושרת כדין.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו יום 25/11/2019 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

הביקור נערך ביום 10/07/2020 ע"י הח"מ.

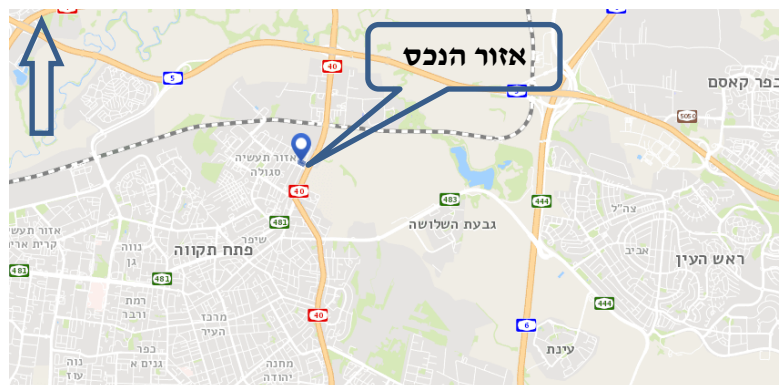
6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

הנכס הנידון ממוקם באזור התעשיה "סגולה", אזור התעשיה ממוקם מערבית לכביש ארצי מס' 40, המקשר בין הערים פתח תקווה והוד השרון, דרומית למחלף הירקון וצפונית לצומת סגולה. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים, כגון תעשיה, מוסכים לצד שטחי מסחר, בתי קפה וכד'. פיתוח סביבתי מלא הכולל בין היתר דרכים סלולות, מדרכות מרוצפות, מדרכות חלקיות, מים, ביוב, ניקוז, תאורה וכדו'.

² כמו כן עפ"י תכנית מפורטת מספר פת/36/1232.

³ אין מחלוקת.



6.2. תיאור הנכס:

הנכס שבנדון מהווה חלקה מס' 301 בגוש 6354 הידוע מגרש מספר 1 לפי תכנית מס' פת/455/3 הממוקם באזור התעשייה "סגולה" פתחת תקווה. המגרש בעל צורה רגולארית דמוי מלבן. לנכס שבנדון קיימת חשיפה מכוון כביש מס' 40 כביש הכניסה הראשי לא.ת. סגולה. חלק מגבולות החלקה מגודר בגידור מברזל, פח איסכורית וחלק מגודר מבטון. קיים שער כניסה מברזל עם פח איסכורית.

בחלקה בנוי שלד למבנה תעשייתי מבטון מזוין, חלק מהתקרות מלוחות בטון טרומיות וחלק בטון מזוין, הכולל בין היתר אולם גבוה, שתי קומות גלריה, חדרי מדרגות, פיר מעלית, חשמל ותקשורת. לצד המבנה חצר עפר. נגישות אל הנכס מכיוון צפון באמצעות דרך "ענבר", דרך ללא מוצא הסלולה אספלט.

גבולות המגרש:

מצפון - חלקה 302 ביעוד תעשייה, שיש דן וחלקה 312 דרך ענבר.

מדרום - חלקה 187 קיים מבנה המשמש לליסינג השכרת רכב.

ממזרח - חלקה 198 שטח פתוח, גינון.

ממערב - חלקה 296 המבונה בבניה תעשייתית וותיק.

הכרעה זו מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע בלבד, ללא המחוברים.

להלן תמונות שצולמו מיום הביקור

מבט מכוון מערב למזרח



מבט לכוון צפון מערב





תצ"א מאתר govmap



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין טאבו, שהופק ע"י

משרדנו ביום 07/07/2020 עולים הפרטים הבאים:

גוש: 6354

חלקה: 301

שטח רשום במ"ר: 1,850 מ"ר. רשויות: עיריית פתח תקווה

בעלויות: רשות הפיתוח

חכירות: שכירות לטובת החוכר החברה הכלכלית לפתח תקווה

(פי"ת) בע"מ.

קיימת הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה.

7.2. הסכם חכירה:

הוצג בפניי העתק מחוזה חכירה מהוון [תעשייה ומלאכה] מיום 30/10/2019, בין רמ"י לבין חב' כלכלית לפיתוח פ"ת, להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 6354 חלקה 301 (בשלמות), מגרש 1 לפי תכנית מפורטת מס' פת/455/3 השטח המוחכר: 1,850 מ"ר בערך.

היעוד: אזור תעשייה.

תקופות החכירה: 49 שנים החל מתאריך 01/04/1979 עד לתאריך 01/04/2028, תקופה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: תעשייה ומלאכה.

קיבולת הבנייה: 40% בקומה, ב-3 קומות, ובסה"כ 120% המסתכמים ב-2,160 מ"ר מבונים.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, מנהל התכנון, להלן בין היתר, עיקר נתוני התכנון החלים על הנכס נשוא ההכרעה שבדון⁴:

8.1. תכנית פת/455: הנכס נשוא השומה כלול בין היתר, בתחום גבולותיה של תכנית מפורטת מס' פת/455 שפורסמה למתן תוקף ביום 17/04/1958 י.פ. 595.

הנכס מסווג באזור תעשייה מזיקה ומטרידה.

תכליות: בתי מטבחים, בתי חרושת לניצול דם ועצמות, בתי חרושת לגפרורים, בכנת פחמי עץ, בתי חרושת לברוסקאות, בתי חרושת לדבק, מרתחי מעיים, בתי חרושת לסבון, תעשייה כימית, תעשיית נייר, בתי אריזה (קיים) בתי חרושת (קיים).

טבלת זכויות בניה:

אזור	:	תעשייה מזיקה
שטח מינימלי בדונם ⁵	:	2.950
גובה מבנים	:	בלתי מוגבל
שטח בניה	:	50%
קווי בניין	:	צדדי 2.5 מ' אחורי 6.0 מ'

8.2. תכנית פת/455/3: הנכס נשוא השומה כלול בין היתר, בתחום גבולותיה של תכנית מפורטת מס' פת/455/3 שפורסמה למתן תוקף ביום 07/10/1976 י.פ. 2261. התכנית מהווה שינוי לתכנית פת/455 א'.

הנכס שבנדון מסווג באזור תעשייה.

הוראות כלליות: על תכנית זו תחולנה הוראות של תכנית פת/455 א' במידה שהן לא בניגוד לתכנית זו.

⁴ קיימות מספר תכניות החלות על הנכס, אמנם צוינו עיקר נתוני התכנון.

⁵ הערה: שטח המגרש הנישום הינו 1.850 ד'.

8.3. תכנית פת/2000: הנכס נשוא השומה כלול בין היתר, בתחום גבולותיה של תכנית מתאר מס' פת/2000 שפורסמה למתן תוקף ביום 14/05/1992 י.פ. 4004.

החלקה ביעוד תעשיה.

להלן תכליות ושימושים: בתי חרושת ושטחי חרושת. בתי קירור. שטחי ומבנה אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום. מוסדות כספיים. מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום. מוסדות ציבור ובנייני ציבור. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז ופסולת. מכונים ומעבדות. מוסכים לרכב. שטחי ומתקני חניה. בתי מלאכה. תחנת דלק ותחנות תדלוק, כפוף להוראות תוכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18.

שימושים אסורים: מגורים. תעשיה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה.

8.4. תכנית מתאר פת/36/1232:

הנכס נשוא השומה כלול בין היתר, בתחום גבולותיה של תכנית מפורטת מס' פת/36/1232 שפורסמה למתן תוקף ביום 04/08/1994 י.פ. 4236.

שם התכנית: תכנית מפורטת מס' פת/36/1232.

יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה מס' פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית המתאר במידה ולא שונות בכתנית זו.

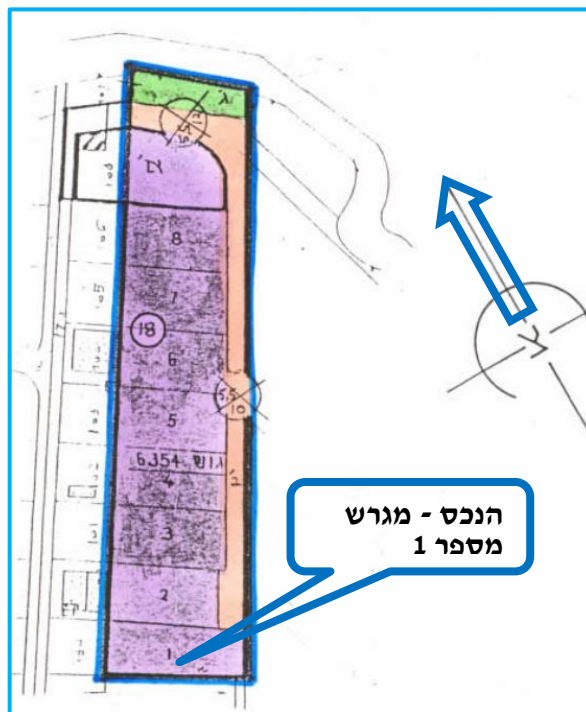
מטרת התכנית: שינוי משטח לבנין ציבורי לאזור תעשיה.

החלקה ביעוד תעשיה.

זכויות ומגבלות בניה:

אזור	:	תעשיה
שטח מגרש מינימלי במ"ר	:	1,000
גובה מבנים	:	3 קומות, 12 מ'.
שטח בניה בקומה עיקרי	:	40% ובסה"כ 120%
שטח שירות	:	5% ובסה"כ 10%
מרתף חניה	:	100% כשטח שירות מתחת לפני הקרקע
קווי בניין	:	חזית לפי תשריט, צדדי 4 מ', אחורי - 6 מ'

קטע מתשריט תכנית פת/36/1232:



8.5. תכנית פת/2000/10: הנכס נשוא השומה כלול בין היתר, בתחום גבולותיה של תכנית מתאר מס' פת/2000/10 שפורסמה למתן תוקף ביום 11/06/1995 י.פ. 4312. החלקה ביעוד תעשיה.

שימושים מותרים: מחקר ופיתוח. תעשיות אלקטרוניקה. תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה. משרדים למפעלי תעשיה. אלומות תצוגה למכוניות ורהיטים. חנות של המפעל הקיים בבניין תותר עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.

אזור תעשיה סגולה	:	תעשיה
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	:	120%
שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה	:	50%
שטח שירות מעל מפלס הכניסה	:	20%
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה	:	150%
תכסית	:	55%
גובה מבנים	:	15 מ' + 4 מ' לחדר מכונות
מספר קומות	:	3 ק' + 2 ק' מרתף + חדר מכונות על הגג.
קווי בניין	:	חזית לפי תשריט, צדדי 4 מ', אחורי - 6 מ'

8.6. רישוי:

✓ הוצגה בפניי העתק מתכנית בקשה להיתר מס' 20160078 החתומה ע"י רשות מקרקעי ישראל מיום 17/04/2018 לבניית מבנה אחסנה חדש, להלן השטחים:

היתר מס' 20160078								
קומה	שטחי שירות						שטח עיקרי	
	סה"כ הבניין	סה"כ	חדר אשפה	מרחב מוגן	שירותים	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	סה"כ אחסנה
								מוצע
קרקע	883.23	112.02	20.79		41.85	15.4	33.98	771.21
גלריה	54.77	54.77		23.5		15.4	15.87	
א	223.65	65.55		23.5	10.78	15.4	15.87	158.1
גג	223.65	65.55		23.5	10.78	15.4	15.87	158.1
סה"כ	1,385.30	297.89						1,087.41

הקלה: הבקשה כוללת הקלה להגדלת התכסית ל- 49% משטח המגרש.

הערת הח"מ קיימת טעות אריתמטית בין סה"כ שטחי שירות ושטחי הבניין. השטחים המפורטים בבקשה עצמה. סיכום השטחים בהתאם לסיכום שבוצע בפועל והתואם גם שומת הרשות.

✓ הוצגה בפניי העתק מתכנית בקשה להיתר מס' 20190510 החתומה ע"י רשות מקרקעי ישראל מיום 06/01/2020, והחתום ע"י הועדה המקומית (אישור בדיקה) מיום 04/11/2019 הבקשה הינה תכנית שינויים להיתר מס' 2018225 תוספת מדרגות חרום פנימיות, תוספת שטח בגלריה 1 ובקומה א' תוספת גלריה 2 תוספת שטח בקומת הגג, שינויים בחזיתות בתכנית פיתוח, להלן השטחים:

בקשה להיתר מס' 20190510							
קומה	שטחי שירות				שטח עיקרי		סה"כ הבניין
	סה"כ	בנייה קיימת	מרחב מוגן	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ	אחסנה	
						קיים	
קרקע	813	-20.2	792.8			70.1	862.9
ק. גלריה 1		174.4	174.4	34		88.8	263.2
ק. גלריה 2		174.4	174.4	65.3	23.5	88.8	263.2
א	168.88	621.2	790.08	18.7		70.1	878.88
ג	168.88	5.6	174.48	18.7		70.1	263.28
סה"כ	1150.76	955.40	2106.16			425.30	2531.46

הקלה: הבקשה כוללת להקלה בגובה 15 מ' ל- 20.55 מ'.

✓ הערות: לא הוצג בפנינו תכנית בקשה להיתר חתומה המאושרת כדין. יחד עם זאת, לנוכח האמור מאחר ובחלופות השומה מתבקשות בהזמנת רמ"י בין היתר לשטחים המפורטים בבקשות להיתר, לפיכך ההכרעה תתבצע לפי השטחים כמפורט בתכנית בקשה להיתר על אף שאינן מאושרות כדין.

✓ השומה היא לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים.

8.7. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי

להלן טבלה מסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:
עפ"י חוזה קיבולת הבניה 2,160 מ"ר (אין מחלוקת בין הצדדים).

יתרת זכויות בחלופות השומה:

חלופה א'		חלופה ב'	
יתרת זכויות בניה ביחס לזכויות החוזיות			
קיבולת עפ"י חוזה	2,160.00	קיבולת עפ"י חוזה	2,160.00
נוצל בהיתר בניה - עיקרי לפי בקשה להיתר בשנת 2018	1,087.40	נוצל בהיתר בניה - עיקרי לפי בקשה להיתר בשנת 2019	2,106.20
יתרה	1,072.60	יתרה	53.80

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מס' חלופה	המשיבה	המשיג
א	₪ 3,970,000	₪ 4,675,000
ב	₪ 4,510,000	₪ 4,695,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת הוון ההכנסות מנתוני דמי שכירות לנכסים דומים בסביבה הקרובה תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה⁶:

- בסיס נתוני תעשייה 5 מחירי ביקוש מא.ת. סגולה לפיהן מתקבלים דמי שכירות בממוצע מתואם בסך של 43 ₪ למ"ר, בהיוון לצמיתות בשיעור היוון של 7.5% מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 6,955 ₪ כולל פיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

מנתונים שהציג קובע שווי מ"ר בנוי בסיס לאחר ביצע ניתוח והחלוקה של היתרה המתקבלת בשטח הבנוי, לכל אחד מנתוני ההשוואה בסך של 6,955 ₪. לאחר ניכוי יזמות בשיעור 20%, הפחתת בנייה בסך 3,675 ₪ מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של 2,100 ₪ במעוגל.

מנתח שטח מבונה לפי המקדמים הבאים – ק"ק שטח עיקרי לפי מקדם 1, ק"ק שטח שירות במקדם 0.60, גלריה שטח עיקרי 0.80 וגלריה שטח שירות במקדם 0.48, קומה א' שטח עיקרי במקדם 0.60 ושטח שירות במקדם 0.36, גג שטח עיקרי במקדם 0.4, שירות במקדם 0.24,

⁶ ליתר פירוט ראה עמ' 9 בשומת המשיבה.

יתרת חצר במקדס 0.30, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות קומות עליונות 0.50, הקלה בגובה מבנה במקדס 0.10.

לאחר ניתוח והתאמות מתקבל סה"כ שטח מבונה אקו' בחלופה א' 1,888 מ"ר מבונה ובחלופה ב' מתקבל סה"כ 2,146 מ"ר מבונה.

פיתוח: מצרף נספח בו מנכה עלויות פיתוח וקובע שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ.

9.2.3 תחשיב השומה:

חלופה א' - שווי זכויות לבקשה להיתר שנחתמה בשנת 2018 + יתרת זכויות בלתי מנוצלות לתעשייה

מהות	שטח עיקרי	מקדס	שרות	מקדס	סה"כ אקו'
שטח המגרש	1,850.00				
ק"ק	771.21	1.00	112.02	0.60	838.42
גלריה			54.77	0.48	26.29
קומה א'	158.10	0.60	65.55	0.36	118.46
גג	158.10	0.40	65.55	0.24	78.97
יתרת חצר	966.77	0.30		-	290.03
יתרת זכויות בלתי מנוצלות קומות עיליות	1,072.60	0.50			536.30
סה"כ שטח אקו'					1,888
שווי מ"ר אקו'					נ"ח 2,100
שווי זכויות					נ"ח 3,965,792
סה"כ שווי כולל פיתוח במעוגל					נ"ח 3,970,000

חלופה ב' - אומדן שווי הבעלות בהתאם להקלה בגובה למטרת תעשייה

מהות	שטח עיקרי	מקדס	שרות	מקדס	סה"כ אקו'
שטח המגרש	1,850.00				
ק"ק	792.80	1.00	70.10	0.60	834.86
ק. גלריה 1	174.40	0.80	88.80	0.48	182.14
ק. גלריה 2	174.40	0.80	88.80	0.48	182.14
קומה א'	790.08	0.60	88.80	0.36	506.02
גג	174.48	0.40	88.80	0.24	91.10
יתרת חצר	987.10	0.30		-	296.13
יתרת זכויות בלתי מנוצלות קומות עיליות	53.80	0.50			26.90
הקלה בגובה מבנה מ 15 מ' ל 20.55 מ'	263.28	0.10			26.33
סה"כ שטח אקו'					2,146
שווי מ"ר אקו'					נ"ח 2,100
שווי זכויות					נ"ח 4,505,815
סה"כ שווי כולל פיתוח במעוגל					נ"ח 4,510,000

9.3 סיכום שומת המשיג:

9.3.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על בסיס השווי כפי שנקבע בשומת שמאי המשיבה המתבססת על גישת הוון ההכנסות מנתוני דמי שכירות לנכסים דומים בסביבה הקרובה תוך כדי ביצוע התאמות הנדרשות לנכס הנדון מפנה לאמור בסעיף ז' בשומת שמאי המשיג להלן בסיס השווי:

- מציין דמ"ש ממוצע כפי שצויין בשומת המשיבה לפי 43 נ"ח/מ"ר, דמ"ש שנתי 522 נ"ח וקובע שווי קרקע בסך של 2,100 נ"ח.

9.3.2 עקרונות התחשיב:

מקביעת השווי למ"ר מבונה של 2,100 ₪ מציין כי יש לבצע הפחתה למיקום הנכס לפי מקדם 0.90 לפי כך מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 1,900 ₪.

מנתח שטח מבונה לפי המקדמים הבאים – ק"ק שטח עיקרי לפי מקדם 1, ק"ק שטח שירות במקדם 0.60, גלריה שטח עיקרי 0.80 ושטח שירות במקדם 0.60, קומה א' שטח עיקרי במקדם 0.80 ושטח שירות במקדם 0.60, גג שטח עיקרי במקדם 0.8, שירות במקדם 0.6, חצר במקדם 0.30, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות קומות עליונות 0.8 ושטח שירות במקדם 0.60, הקלה בגובה מבנה במקדם 0.10.

9.3.3 תחשיב השומה:

חלופה א' - היתר קודם + זכויות בניה בלתי מנוצלות

מהות	שטח עיקרי	מקדם	שרות	מקדם	סה"כ אקו'
שטח המגרש	1,850.00				
ק"ק	813.00	1.00	70.17	0.60	855.10
גלריה			54.77	0.60	32.86
קומה א'	168.88	0.80	70.17	0.60	177.21
קומת גג	168.88	0.80	70.17	0.60	177.21
חצר	966.8	0.30		0.60	290.04
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	1,009.00	0.80	201.85	0.60	928.31
סה"כ שטח אקו'					2,460.73
שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח					1,900 ₪
שווי זכויות					4,675,379 ₪
סה"כ שווי הזכויות כולל פיתוח במעוגל					4,675,000 ₪

חלופה א' - היתר חדש + זכויות בניה בלתי מנוצלות

מהות	שטח עיקרי	מקדם	שרות	מקדם	סה"כ אקו'
שטח המגרש	1,850.00				
ק"ק	792.80	1.00	70.10	0.60	834.86
גלריה 1	174.40	0.80	88.80	0.60	192.80
גלריה 2	174.40	0.80	88.80	0.60	192.80
קומה א'	790.00	0.80	88.80	0.60	685.28
קומת גג	174.40	0.80	88.80	0.60	192.80
חצר	987.10	0.30		-	296.13
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	54.00	0.80	10.80	0.60	49.68
שטח הקלה בקומת גג	263.00	0.10			26.30
סה"כ שטח אקו'					2,470.65
שווי מ"ר אקו' כולל פיתוח					1,900 ₪
שווי זכויות					4,694,235 ₪
סה"כ שווי הזכויות כולל פיתוח במעוגל					4,695,000 ₪

9.4 טענות משלימות של הצדדים:

לא התקיים דיון וזאת לפי נוהל מס' 3 לנהלי אגף שומת מקרקעין, אך שמאי הצדדים העלו בתגובות ובשומתם את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1 טענות שמאי המשיג:

- מיקום: רחוב ענבר ממוקם בקצה אזור התעשיה, נגישות נקודתית וברחוב ללא מוצא גורם נחיתות על פני נכסים אחרים ולדעתו יש להפחית 10% בגין מיקום. ממוקם בחלק הצפוני של א.ת. סגולה וקרבה יחסית לנחל שילה אזור הסובל ממפלס גבוה של מי תהום.
- מקדמי התאמה אקווי' (כמפורט בסעיף 6 בשומת ההשגה) טוען כי יש להביא בחשבון מקדמים זהים לקומות כפי שקבע שמאי הרשות בשומת חישוב היטל השבחה, ובשומה מכרעת שניתנה ברחוב גליס 34 מיום 15/11/2012 בהן נקבע מקדם קומת הקרקע הינו 1 מקדם לקומות הינו 0.80.
- לעניין המקדמים וכפי שנכתב בשומתי, גיל חברי קבע מקדם 0.8 בשומה שהוזכרה לזכויות המוקנות בפת/2000 אשר היעוד הינו לתעשיה ולא לפי פת/2000/10 שהינו לתעשיה עתירת ידע וכו'.
- עוד הוסיף כי גם במקדם 0.8 וגם במקדם נמוך יותר ההתייחסות הינה לתוספת הגובה לקומה העליונה שהינה בשטח של 263 מ"ר וכן החישוב האקוולנטי ליתרת השטחים בקומות בשתי החלופות כפי שמפורט בשומתי.
- לעניין ערכי השווי ניתנה התייחסות למיקום החלקה בקצה אזור התעשיה בקצה רחוב ללא מוצא הפחתה של 10% מערכי שומת רמ"י לדעתי יש לתת את הדעת למיקום.

9.4.2 טענות שמאי המשיבה:

- מדובר בתעשיה יותר מסורתית ולא הייטק ומשרדים ולכן השווי נגזר מדמי שכירות לאולמות תעשיה ולא משווי מ"ר מבונה הייטק ומשרדים כפי שקבע חברי. חישוב הזכויות בקומות העליונות במקדם אקוולנטי המתאים כיום להייטק ומשרדים כפי שנתן חברי 0.8.
- לעניין שומת היטל השבחה: לא מדובר בהיטל השבחה אלא על שווי עפ"י חוזה מקורי שיש לחוכר מול רשות מקרקעי ישראל ולכן יש להבדיל ביו שימושי התעשיה באזור ולכן השווי נגזר משווי תעשיה עם מקדמים נמוכים יותר בקומות הגבוהות בהתאם לשימושים שהיו בעבר ועל פיו נחתם חוזה החכירה.

10 דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

הנכס הנדון מסווג כקרקע ביעוד לתעשייה כאשר ההכרעה הינה לפי זכויות חוזיות + בקשה להיתר/תוספת זכויות בגין בקשה להיתר ויתרת זכויות בלתי מנוצלות.

יובהר כי על אף שאין מחלוקת בין הצדדים, לעניין גישת השומה בה נקבע שווי הנכס, היינו לפי גישת היוון דמי שכירות מאולמות לתעשייה מנכסים בעלי מאפיינים דומים לנכס הנישום תוך

כדי ביצוע התאמות נדרשות. יחד עם זאת הנני סבור כי במקרה הנדון יש לאמוד את שווי הנכס עפ"י גישת ההשוואה הישירה בקרקע שהינה הגישה העדיפה תוך כדי הפעלת מקדמי התאמה נדרשות. יודגש כבר כאן בשל השוני ברשימת התכליות שימושים, זכויות בניה בין עסקות ההשוואה לבין הנכס נשוא השומה יהיה גם שוני במקדמי ההתאמה בין נכס נשוא השומה שהינו לתעשייה מסורתית לבין עסקות ההשוואה.

10.2 עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1 גישת השומה:

כאמור, המגרש הנישום הינו למטרת תעשייה. לנוכח האמור מאחר ונמצאו די עסקות להשוואה הגעתי לכלל דעה כי קביעת השווי תתבסס על גישת ההשוואה הישירה בקרקע, שהינה הגישה העדיפה תוך כדי ביצוע ההתאמות הנדרשות. מאחר וגישת הוון ההכנסות וחילוף מרכיב הקרקע הנה בעלת תוקף נמוך יותר.

10.2.2 נתוני השוואה:

לצורך בחינת ערכי הבסיס ולצורך תחשיב שווי מרכיב הקרקע בכפוף לחלופות ומטרת השומה, הובאו ונותחו נתוני השוואה בקרקע מאזור התעשייה סגולה, מהסביבה הקרובה תוך כדי הפעלת מקדמי התאמה נדרשים.

לנוכח האמור ובנסיבות מקרה זה מאחר והשווי לא יתבסס על נתוני שכירות מאולמות תעשייה אשר הובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה ואינם גם במחלוקת ע"י שמאי המשיג, הגעתי לכלל דעה כי התייחסותי לנתונים אלו מתייתרת.

לעניין השומה המכרעת בהיטל השבחה ונתונים מתוך הכרעות, יובהר כי שומה מכרעת, שומה מכרעת בהיטל השבחה איננה בגדר עסקת השוואה, לנוכח האמור אינני מקבל נתונים אלו והתייחסותי לטענות ולנתונים מתייתרת.

10.2.3 מקדמי התאמה

מקדם התאמה למיקום – נטען על ידי שמאי המשיג כי הנכס ממוקם באזור התעשייה סגולה וסמוך לנחל שילה כמו כן ובנוסף נטען כי מדובר בנכס בעל נגישות נחותה (דרך ללא מוצא) ביחס ליתר נתוני ההשוואה. לנוכח האמור ובהתחשב בעסקות ההשוואה, כי מחד גיסא הנכס בעל חשיפה מהעורף לכביש ראשי ומאידך גיסא מדובר בנכס עורפי, ובעל נגישות נחותה לנוכח האמור הגעתי לכלל דעה לקבל טענת שמאי המשיג בעניין זה ולהביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10%.

הובא בחשבון מקדם התאמה 0.90 בגין שימושים ותכליות.

מקדם שטח מבונה אקוויולנטי – בנסיבות מקרה זה ובהתחשב בנתוני ההשוואה הנני מקבל מקדמי ההתאמה שהובאו ע"י שמאי המשיבה בנכס נשוא השומה ומקבל את טענתו כי מדובר בנכס לתעשייה יותר מסורתית, היינו מקדמי ההתאמה שנקט בהם שמאי המשיבה בתחשיב השווי הינם מקובלים וסבירים אשר יובאו בחשבון ע"י הח"מ בתחשיב שווי הנכס.

לעניין מקדמי ההתאמה בניתוח שטח מבונה אקו' בעסקות השוואה – כאמור, מקדמי ההתאמה יהיו שונים היינו מקדמים יותר גבוהים (בעלי משקל גבוה יותר) בהתחשב בתכליות בשימושים ובקיבולת הבניה בעסקות ההשוואה. לפיכך ובנסיבות מקרה זה הובא בחשבון מקדם אקו'-1 לזכויות עיקריות בקומת קרקע ומקדם 0.80 שטח עיקרי בקומות העליונות, מקדם בשיעור 0.70 לש"ש בקומת קרקע, מקדם בשיעור 0.5 לש"ש עיליים, מקדם 0.3 לחצר. יתרת זכויות הבניה במרתף/מתחת למפלס הקרקע מגולמים בשווי למ"ר מבונה.

לעניין היקף עסקה בעסקה גדולה יובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 1.05 ביחס לנכס נשוא השומה (מס"ד 4).

שטח מבונה – שטח מבונה כמפורט בשומת הרשות. יובהר כי קיימת טעות אריתמטית בין סה"כ שטחי שירות ושטחי הבניין בתכנית בקשה להיתר החתומה בשנת 2018 לבין השטחים המפורטים בבקשה עצמה⁷. לפיכך ובנסיבות מקרה זה סיכום השטחים יהיה בהתאם לסיכום מתוך תכנית הבקשה להיתר והתואם גם שומת הרשות.

התאמה לבעלות – עסקות ההשוואה הינן בבעלות פרטית, לפיכך לא הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות.

זכויות להערכה – ההכרעה תתייחס לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, לפי הזכויות בחוזה + תכנית בקשה להיתר ויתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות וזאת בכפוף לחלופות במטרת השומה, בהתעלם מהמחוברים/ חריגות בניה, פלישות וכד'.

10.2.4 עלויות פיתוח: ההכרעה שבנדון הינה לשווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח. חישוב עלויות הפיתוח אינו חלק מהליך ההשגה.

10.2.5 שומה מבוססת הנחה – השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים /חריגות בניה, בפועל הנכס כולל מחוברים, כמו כן המבנים המפורטים בתיאור הנכס הינו לצורך מתן אינפורמציה בלבד. לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

⁷ שטח חצר לפי תכנית בקשה להיתר משנת 2018: 1,850 מ"ר - 771.21 מ"ר + 112.02 מ"ר = 966.77 מ"ר.

10.3 נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על עסקות מכר רלוונטיות מדווחות באתר רשות המיסים, באזור התעשייה סגולה:

מס"ד	תאריך	גוש/חלקה	בשטח	תמורה/מוערך	לאחר התאמה לזמן	התאמה לגודל	שווי למ"ר קרקע
1	12/09/2017	6354/94	1,714	7,250,000 ₪	1.10	1.00	4,653 ₪
2	26/02/2019	6354/94	1,714	8,300,000 ₪	1.00	1.00	4,842 ₪
3	24/07/2018	6354/267	1,035	4,375,000 ₪	1.05	1.00	4,438 ₪
4	09/04/2017	6354/54	7,036	23,000,000 ₪	1.11	1.05	3,810 ₪
בממוצע							
נגישות							
תכליות ושימושים ביחס לנכס הנידון							
שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ							
					0.90		3,992 ₪
					0.90		3,593 ₪
							3,593 ₪

ניתוח שטח מבונה אקוו' בעסקות השוואה

ניתוח סה"כ שטח עיקרי 50% + 120% = 170% לפי תכנית פת מק/2000ד', תכנית פת/2000/10					
תעשייה - שטח מגרש במ"ר לניתוח שטח					
1000					
קומה ושימוש	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	אקוו'	
מרתף/מתחת למפלס הקרקע		מגולם			
קומת קרקע - עיקרי 50%	50%	500	1.00	500.00	
קומת קרקע - שירות 5%	5%	50	0.70	35.00	
קומות עליונות שטח עיקרי	120%	1,200	0.80	960.00	
יתרת שטחי שירות עילי 20% מעיקרי בניכוי שטח שירות בקומת הקרקע		290	0.50	145.00	
חצר יתרה בתכנית 55%		450	0.30	135.00	
סה"כ אק'				1,775.00	
שווי דונם	שווי מ"ר מבונה אקוו'	שווי מ"ר מבונה אקוו'			
3,593,000 ₪	1775.00	2,024 ₪		2,024 ₪	

הערות: ניתן לזהות בהוראות התכנון כי תינתן גמישות חלוקת זכויות הבניה המירביים תוך שמירה על תכנית הקרקע.

קיימת תכנית נוספת שמספרה פת/88/1232 כאשר בטבלת הוראות בניה עיקרי 120% + 50% מתחת למפלס הקרקע, אולם צוין סה"כ שטח עיקרי של 200% ולא 170%. לנוכח האמור הניתוח בוצע לפי בסיסם בפועל 170% התואם גם לתכנית הרלוונטיות שחלות על עסקות השוואה.

11 תחשיב שווי הנכס הנדון

חלופה א' - אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות, תכנית בקשה להיתר שנחתמה בשנת 2018 + יתרת זכויות בלתי מנוצלות לתעשייה					
מהות	שטח עיקרי	מקדם	שרות	מקדם	סה"כ אקו'
שטח המגרש	1,850.00				
ק"ק	771.21	1.00	112.02	0.60	838.42
גלריה			54.77	0.48	26.29
קומה א'	158.10	0.60	65.55	0.36	118.46
גג	158.10	0.40	65.55	0.24	78.97
יתרת חצר	966.77	0.30		-	290.03
יתרת זכויות בלתי מנוצלות קומות עליונות	1,072.60	0.50			536.30
סה"כ שטח אקו'					1,888
שווי מ"ר אקו'					2,024 ₪
שווי זכויות					3,821,312 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח במעוגל					3,820,000 ₪

חלופה ב' - אומדן שווי זכויות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות, תכנית בקשה להיתר שנחתמה בשנת 2019 + יתרת זכויות בלתי מנוצלות לתעשייה					
מהות	שטח עיקרי	מקדם	שרות	מקדם	סה"כ אקו'
שטח המגרש	1,850.00				
ק"ק	792.80	1.00	70.10	0.60	834.86
ק. גלריה 1	174.40	0.80	88.80	0.48	182.14
ק. גלריה 2	174.40	0.80	88.80	0.48	182.14
קומה א'	790.08	0.60	88.80	0.36	506.02
גג	174.48	0.40	88.80	0.24	91.10
יתרת חצר	987.10	0.30		-	296.13
יתרת זכויות בלתי מנוצלות קומות עליונות	53.80	0.50			26.90
הקלה בגובה מבנה מ 15 מ' ל 20.55 מ'	263.28	0.10			26.33
סה"כ שטח אקו'					2,146
שווי מ"ר אקו'					2,024 ₪
שווי זכויות					4,343,504 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח במעוגל					4,340,000 ₪

12 השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע לפי זכויות בתוקף בנכס הנדון, הידוע כמגרש 1 חלקה 301 בגוש 6354 באזור התעשייה סגולה, פתחת תקווה למועד קובע 25/11/2019 בחלופות הבאות:

חלופה א' - אומדן שווי הזכויות החוזיות + הבקשה להיתר שנחתמה בשנת 2018 + יתרת זכויות בלתי מנוצלות נכון להיום למטרת תעשייה על סך:

3,820,000 ₪ (שלושה מיליון שמונה מאות ועשרים אלף ₪)

חלופה ב' - אומדן שווי הזכויות החוזיות + הבקשה להיתר המצורפת הכוללת הקלה בגובה מיום 18/07/2019 + יתרת זכויות בלתי מנוצלות נכון להיום למטרת תעשייה על סך:

4,340,000 ₪ (ארבעה מיליון שלוש מאות וארבעים אלף ₪)

הערך הנקוב כולל פיתוח וללא מע"מ.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות בהתאם לפרק משנה 4.20 סימן ב', בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בתוך 60 ימים, מהיום בו הומצאה להם ההחלטה.

בכבוד רב,



באסל בלאן - שמאי מקרקעין מחוזי

העתק:

מר דב וידר, ראש תחום שמאות מרחב עסקי מרכז.



נספח הוצאות פיתוח (בהתאם לתחשיב בשומת המשיבה)

חלופה	שווי קרקע כולל פיתוח	עלות פיתוח	שווי קרקע בניכוי פיתוח
חלופה - א'	₪ 3,820,000	₪ 1,024,768	₪ 2,795,232
חלופה - ב'	₪ 4,340,000	₪ 1,067,898	₪ 3,272,102