

תאריך עברי : י"ג/תמוז/תשע"ו
תאריך לועזי : 19/07/2016
מס' תיק ממ"י : 975226945
מס' פניה : 25718
לקביעת שכ"ט : 11.60 יח' שומה

לכבוד :
מר שפירא מתן
צוות לקידום עסקות חקלאי נחלות
רמ"י מרכז
matansh@land.gov.il

לכבוד :
מר ניצן מקובר
שמאי מקרקעין
makovern@012.net.il

לכבוד :
מר ישראל יעקב
שמאי מקרקעין
office@istrjac.co.il

הנדון : הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304
גוש 8283 חלק מחלקה 52 רחוב הראשונים מושב בית יצחק - שער חפר
פניית ממ"י מיום 21/10/15 שהתקבלה ביום 18/11/15

1. שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון הוערך ע"י שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, ישראל יעקב בשומה מתאריך 17/8/15.

החוכר השיג על שומה זו באמצעות שומת שמאי המקרקעין ניצן מקובר מתאריך 12/10/15.

2. מטרת השומה:

הכרעה בנושא שווי מרכיב הקרקע למתחם גני ילדים בחלופות הבאות:
חלופה 1 - שווי מרכיב הקרקע למבנה גני ילדים בשטח 494 מ"ר ע"פ תכנית בקשה להיתר, כקרקע ריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע"מ, בבעלות מלאה לצורך הכנת עסקת פל"ח.
חלופה 2 - שווי מרכיב הקרקע למבנה גני ילדים בשטח 383 מ"ר שהוקם ללא היתר לשנים 2003 - 2011 כל שנה בנפרד לצורך גביית דמי שימוש.
חלופה 3 - שווי מרכיב הקרקע למבנה גני ילדים בשטח 494 מ"ר שהוקם ללא היתר לשנים 2012 - 2015 כל שנה בנפרד לצורך גביית דמי שימוש.

3. נתוני זיהוי:

גוש : 8283
חלקה : 52 (בחלק)
כתובת : רחוב הראשונים במושב בית יצחק - שער חפר
שטח נישום : 494 מ"ר

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לחלופה 1 הינו 27/7/15.
המועד הקובע לחלופה 2 שנים 2003 - 2011 לכל שנה בנפרד.
המועד הקובע לחלופה 3 שנים 2012 - 2015 לכל שנה בנפרד.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

ביקור בנכס נערך על ידי ביום 22/6/16.

6. המצב המשפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 18/7/16:
גוש : 8283 חלקה : 52 שטח : 7,907 מ"ר
בעלות : קק"ל בשלמות
חכירות : טרגש רות 1/2
טרגש חיים 1/2
תקופת החכירה : 49 שנים עד 30/9/2037
הערה : מיום 13/6/12 לטובת בית משפט לעניינים מקומיים נתניה וצו הפסקת שימוש

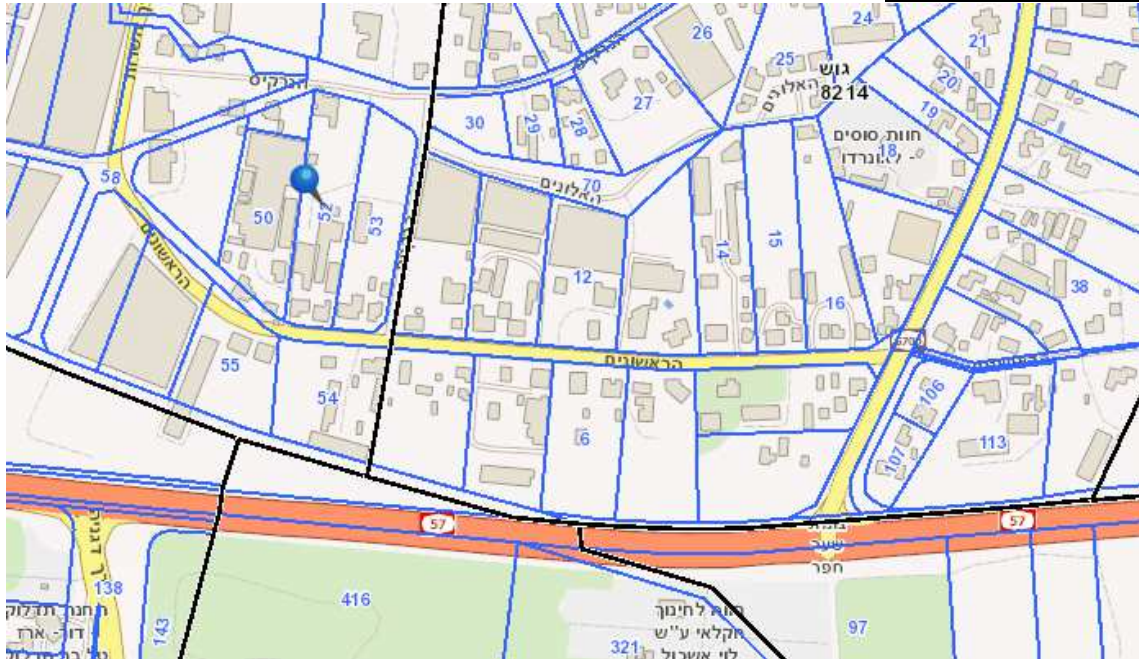
7. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה.

8. תאור הנכס והסביבה:

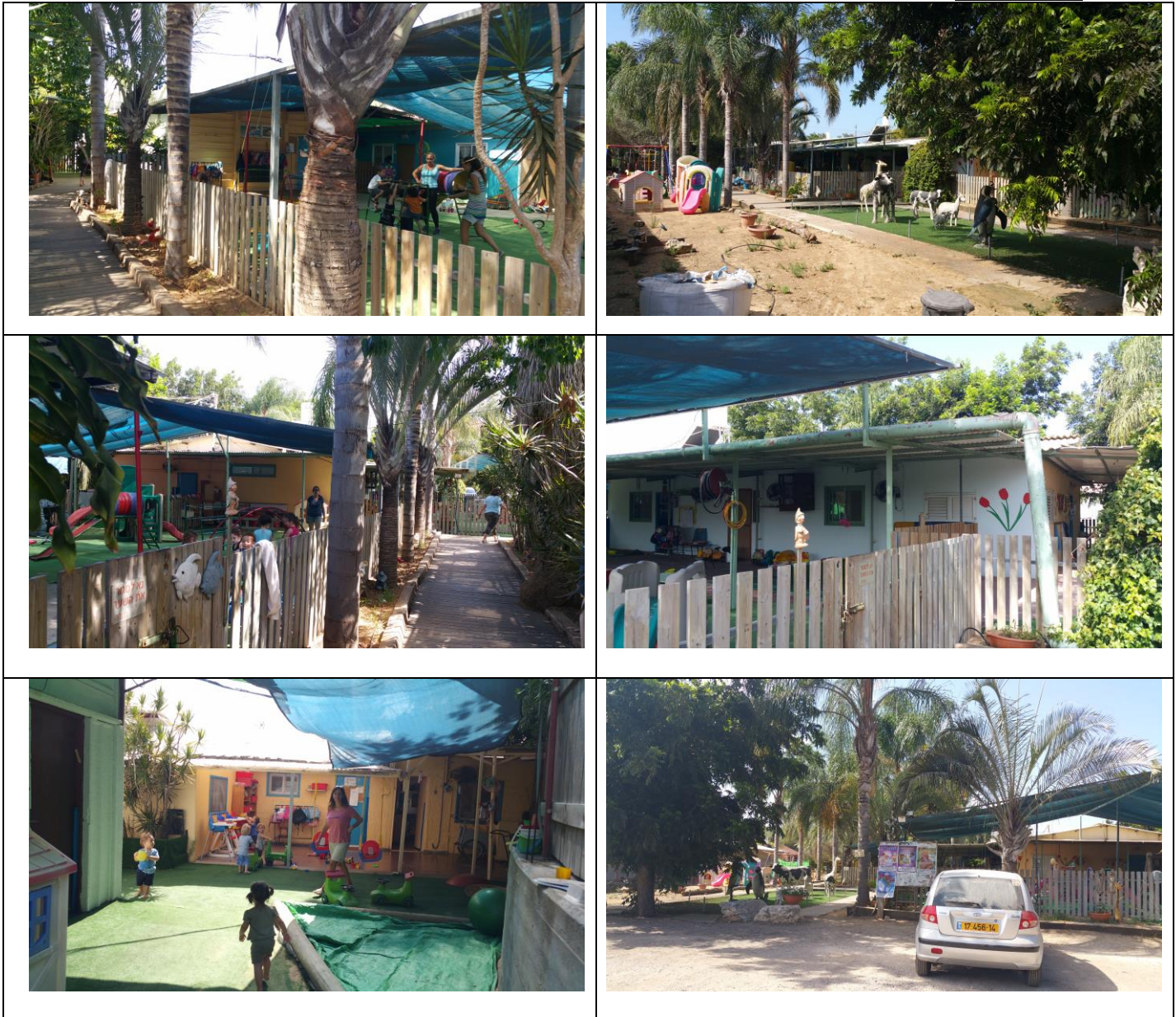
בית יצחק-שער חפר הינו מושב בשרון המצוי מזרחית לעיר נתניה, ממוקם בצמוד ומצפון לכביש 57, בקטע הכביש שבין מחלף נתניה (כביש החוף - כביש מס' 2) ובין צומת השרון - בית ליד (כביש ת"א חיפה הישן - כביש מס' 4).
המושב מהווה חלק מגוש מושבים הצמודים זה לזה, וכולל את המושבים : הדר עם, בית יצחק - שער חפר, כפר ידידיה, כפר חיים. בית יצחק - שער חפר ממוקם בקצה הדרומי של גוש המושבים (צמוד לכביש 57). המושב מאופיין בבתיים צמודי קרקע, נחלות, מבני משק ושטחים חקלאיים.
הפיתוח הסביבתי במושב מלא וכולל את כל התשתיות הדרושות.

תשריט וסביבת הנכס:



נשוא השומה ממוקם בחלקה א' של הנחלה, שטחה 7,907 מ"ר והיא פונה לרחוב הראשונים ולרחוב הנרקיס בחלק הדרומי של מושב בית יצחק.
במועד הביקור בחזית שני בית מגורים. במרכז החלקה נשוא השומה מתחם של גני ילדים בשטח כולל של 494 מ"ר. בעורף החלקה רחבת חניה.

תצלומי הנכס:



9. מצב תכנוני:

9.1 תכניות בנין רלוונטיות החלות על הנכס:

מס תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	עיקר הנתונים הרלוונטיים
עח/200	19/07/1979	2553	תכנית מתאר
עח/17/15	21/05/1992	4006	תכנית מפורטת – הוראות בנייה
עח/17/15	08/05/2002	5073	
עח/21/200	12/11/2001	5030	שימוש פל"ח

ריכוז מידע תכנוני:

יעוד	גודל מגרש	מס' יח"ד	מס' מבנים	שטח בניה כולל	קומות	מבני עזר
מגורים א'	3.5 דונם	3	2	עד 250 מ"ר ליח"ד אחת ועד 350 מ"ר ל-3 יח"ד	1-2	65 מ"ר

מבנה לפעילות שאינה חקלאית (פל"ח) לשימושים המפורטים בתקנון, בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר. סך השטח הבנוי על חלקת המגורים לא יעלה על 40% או 1200 מ"ר ע"פ הנמוך מביניהם.

9.2 תכנית בקשה להיתר מיום 12/2/15:

תאור הבקשה: הקמת גן ילדים במסגרת פל"ח.

קומה/מפלס	שטח עיקרי במ"ר						סה"כ הבנין
	גן ילדים		בית 1		בית 2		
	קיים	מוצע	קיים	קיים	סה"כ שטח קיים	סה"כ שטח	שירות במ"ר
ק"ק	411.97	(140.63)	(140.63)	(140.63)	411.97	81.66	493.63
ק"ק			(122.31)	(122.31)			
ק"א			(37.40)	(37.40)			
סה"כ			(300.34)	(300.34)	411.97	81.66	493.63

10. מסמכים שהציגו הצדדים:

רמ"י:

- שומת השמאי ישראל יעקב מיום 17/8/15.
- תוכנית בקשה להיתר מספר 20130040.
- תשריט מדידה מיום 17/6/15.
- דו"ח פיקוח מיום 7/7/15.
- מכתב ממחלקת הגביה של המועצה האזורית עמק חפר לגבי הנכסים במשק טרגש מיום 22/7/15.
- מכתב תגובת וביסוס עמדת השמאי מיום 8/12/15.

המש"ג:

- שומת השמאי ניצן מקובר מיום 12/10/15.
- מכתב תגובה וביסוס עמדת השמאי מיום 3/12/15.
- דו"ח רווח והפסד לשנים 2012-2013.
- מאזן בוחן לשנים 2014-2015.
- אישור גני סיגל כי דמ"ש חודשיים הינם 14,000 ₪.

11. עמדות הצדדים וטיעוניהם ופירוט הסוגיות שבמחלוקת:

נושא	שמאי המשיג	שמאי מטעם רמ"י
עסקאות השוואה	אופי הפעילות בגן/פעוטון דומה לפעילות של מקצועות הפועלים במבנה משרדים. הוצגו דמ"ש מבוקשים למשרדים במושבים המקור - יד2. החלטות בעיון חוזר של השמאית אטל ריינס במושב חרב לאת ומושב אביחיל. שומת היטל השבחה.	עפ"י שומות מכריעות לשימוש חורג לגני ילדים (שומת שוש שרביט מיום 19/2/15 וגבע בלטר מיום 12/7/12) ניתן לראות כי השימוש בגן ילדים נמצא בבתי מגורים. הוצגו נתוני השוואה לבתי מגורים ומגרשים בבית יצחק מהשנים 2003 - 2015
הכרעתנו:	בהמשך להחלטות קודמות במסגרת עיון חוזר במושבים חרב לאת ואביחיל לשימוש דומה, להערכת אופי הפעילות בגן ילדים במסגרת פל"ח דומה לפעילות במבני משרדים. בהתאם לזאת הובאו בחשבון נתוני היצע לנכסי משרדים במושב הנדון ובמושבים סמוכים, לאחר הפחתה למו"מ.	
גישת השומה	גישות השומה הבאות : <u>שיטה 1</u> - שווי הקרקע לפי גישת ההשוואה/היוון הכנסות דמ"ש למשרדים בסביבה. <u>שיטה 2</u> - שיטת עסק חי ופעיל בהתאם לדוחות מאזן בוחן לשנים 2012-2015. <u>סיכום</u> - לשנים 2003 - 2011 בהתאם לגישת ההשוואה. לשנים 2012-2015 ממוצע שתי שיטות השומה.	השומה בגישת ההשוואה למגורים בתוספת מקדם של 30% לאופי המסחרי של גן הילדים ולדמ"ש הגבוהים יותר ממגורים המתקבלים בגני ילדים. בנוסף נילקחו בחשבון מקדמי הפחתה כגון אי סחירות והפחתה לגודל.
הכרעתנו:	גישת העסק החי רגישה לאי דיוקים בנתוני הכנסות והוצאות של העסק ועלולה להוביל לסטיות גדולות. בהתאם להחלטות ועדת השגות מיום 13/10/2013 במושב מזור, השמאית המכריעה, שושי שרביט קבעה כי בהערכת זכויות בקרקע לפל"ח במושבים גישת ההשוואה לעסקות בנכסים בנויים בערים בסביבה או מכרזי קרקע לתעשייה, בהם יש להפעיל מקדמי התאמה מצטברים מעבר ל-35%, אינה רלוונטית. לפיכך, בשומתנו התבססנו על גישת היוון דמי שכירות מבוקשים לנכסי משרדים במושבים, לאחר הפחתה למו"מ וחילוץ לקביעת שווי בסיסי.	
ניתוח דמ"ש משולמים בנכס הנדון	הוצג מסמך מגני סיגל לפיו דמ"ש חודשיים 14,000 ₪ לגן ילדים בשטח 494 מ"ר, מתקבלת יתרה לקרקע 20,000 ₪. נתון זה משקף את אי הסחירות ואי השכירות, שוליות, העובדה שהנכס במיקום עורפי בחלקה ומראה כי אין כדאיות כלכלית בנכס הנישום.	לא הוצג הסכם השכירות.
הכרעתנו:	היות ולא הוצג הסכם השכירות לא ניתן לנתח נתון זה.	
מקדמי התאמה	מקדם הפחתה לשוליות לשטח מבנה גדול של הנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה - 20%. הפחתה למיקום עורפי - 10%	- מקדם הפחתה לשוליות 20% -מיקום עורפי - מהווה יתרון מהיבט בטיחות, זיהום אוויר, חשיפה ופרטיות.

הכרעתנו:	הבסיס לתחשיבנו דמ"ש לנכסי משרדים במושבים המבטאים את השפעת אינטנסיביות השימוש והמיקום בתחום נחלה. נילקח בחשבון מקדם הפחתה לגודל.
אי סחירות	בשיעור 30% לכל החלופות
הכרעתנו:	בהתאם להחלטת ועדת השגות במושב גני יוחנן מיום 26/5/16, בגין שימושי עבר, מדובר בתשלום אותו דורש רמ"י בגין שימוש חורג ללא הרשאה ומשכך בנסיבות אלו אין להביא בחשבון הפחתה בגין אי סחירות. לצורך חישוב דמי חכירה הובא בחשבון מקדם הפחתה לאי סחירות בשיעור 15%.

תחשיב השמאי מטעם רמ"י - יעקב ישראל:

עסקאות השוואה - מגורים

הערות	מ"ר מבונה ללא פיתוח וללא מע"מ	מחיר משוקלל בהפחתת עלויות פיתוח	מקדם משוקלל	שווי קרקע בניכוי החלק הבנוי לפי עלויות בניה 2500-4500	חזרה בש"ח/מחיר ביקוש	שטח בית בנוי	שטח מגרש במ"ר	סוג דירה	גוש וחלקה	שנה				
עסקה ממש שבח מיום 13.08.2003	נ	1,090	נ	357,295	1.00	נ	551,695	נ	1,300,000	220	500	בית מגורים וותיק	גוש 8212 חלקה 96	2003
לא נמצאו עסקאות במס ** שבה, הובא בח-ן כי לא היה שוני מהותי בשנה זו	נ	1,070	נ	366,711	1.00	נ	561,111	נ	1,300,000	220	500	**	**	2004
עסקה ממש שבח מיום 15.11.2005	נ	1,239	נ	406,043	1.00	נ	600,443	נ	699,516	0	500	מגרש	גוש 8280 חלקה 52	2005
עסקה ממש שבח מיום 05.07.2006	נ	1,160	נ	386,078	1.00	נ	583,018	נ	679,216	0	520	מגרש	גוש 8282 חלקה 2	2006
עסקה ממש שבח מיום 03.06.2007	נ	1,237	נ	405,998	1.00	נ	600,652	נ	699,760	0	502	מגרש	גוש 8214 חלקה 2	2007
עסקה ממש שבח מיום 22.06.2008	נ	1,806	נ	594,556	1.03	נ	766,717	נ	893,225	0	506	מגרש	גוש 8214 חלקה 13	2008
עסקה ממש שבח מיום 03.04.2009	נ	3,366	נ	1,094,424	1.00	נ	1,287,554	נ	1,500,000	0	490	מגרש	גוש 8212 חלקה 87	2009
עסקה ממש שבח מיום 20.05.2010	נ	4,743	נ	1,554,371	1.00	נ	1,748,771	נ	3,533,461	200	500	מגרש	גוש 8212 חלקה 25	2010
שומה ממושרדנו מיום 07.11.2011	נ	4,881	נ	1,610,514	1.00	נ	1,806,057	נ	3,850,000	270	509	בית מגורים	גוש 8214 חלקה 25	2011
עסקה ממש שבח מיום 25.10.2012	נ	5,207	נ	1,726,482	1.00	נ	1,921,263	נ	3,500,000	170	503	בית מגורים	גוש 8212 חלקה 37	2012
עסקה ממש שבח מיום 30.06.2013	נ	4,998	נ	1,621,470	1.00	נ	1,814,219	נ	3,500,000	170	487	בית מגורים	גוש 8212 חלקה 272	2013
עסקה ממש שבח מיום 10.07.2014	נ	6,297	נ	2,063,440	1.00	נ	2,257,840	נ	4,389,000	217	500	בית מגורים	גוש 8212 חלקה 298	2014
עסקה ממש שבח מיום 19.03.2015	נ	6,582	נ	2,222,755	1.00	נ	2,416,139	נ	4,500,000	200	492	בית מגורים	גוש 8214 חלקה 27	2015

חלופה 1							
שנה	שווי מ"ר מגורים	מקדם גן ילדים	שווי מ"ר מתואם	שווי מ"ר בניכוי אי-סחירות בשיעור 30%	שווי מ"ר בניכוי הפחתה לשוליות 20%	שטח	ערך הקרקע במעוגל
2014-2015	נ"ה 6,440	1.3	נ"ה 8,372	נ"ה 5,860	נ"ה 4,688	494	נ"ה 2,300,000
חלופה 2							
שנה	שווי מ"ר מגורים	מקדם גן ילדים	שווי מ"ר מתואם	שווי מ"ר בניכוי אי-סחירות בשיעור 30%	שווי מ"ר בניכוי הפחתה לשוליות 20%	שטח	ערך הקרקע במעוגל
2003	נ"ה 1,090	1.3	נ"ה 1,417	נ"ה 992	נ"ה 794	383	נ"ה 300,000
2004	נ"ה 1,070	1.3	נ"ה 1,391	נ"ה 973	נ"ה 779	383	נ"ה 300,000
2005	נ"ה 1,239	1.3	נ"ה 1,611	נ"ה 1,128	נ"ה 902	383	נ"ה 350,000
2006	נ"ה 1,160	1.3	נ"ה 1,509	נ"ה 1,056	נ"ה 845	383	נ"ה 320,000
2007	נ"ה 1,237	1.3	נ"ה 1,608	נ"ה 1,126	נ"ה 901	383	נ"ה 340,000
2008	נ"ה 1,806	1.3	נ"ה 2,348	נ"ה 1,644	נ"ה 1,315	383	נ"ה 500,000
2009	נ"ה 3,366	1.3	נ"ה 4,375	נ"ה 3,063	נ"ה 2,450	383	נ"ה 940,000
2010	נ"ה 4,743	1.3	נ"ה 6,166	נ"ה 4,317	נ"ה 3,453	383	נ"ה 1,300,000
2011	נ"ה 4,881	1.3	נ"ה 6,346	נ"ה 4,442	נ"ה 3,554	383	נ"ה 1,500,000
חלופה 3							
שנה	שווי מ"ר מגורים	מקדם גן ילדים	שווי מ"ר מתואם	שווי מ"ר בניכוי אי-סחירות בשיעור 30%	שווי מ"ר בניכוי הפחתה לשוליות 20%	שטח	ערך הקרקע במעוגל
2012	נ"ה 5,207	1.3	נ"ה 6,769	נ"ה 4,738	נ"ה 3,791	494	נ"ה 1,870,000
2013	נ"ה 4,998	1.3	נ"ה 6,497	נ"ה 4,548	נ"ה 3,638	494	נ"ה 1,800,000
2014	נ"ה 6,297	1.3	נ"ה 8,186	נ"ה 5,730	נ"ה 4,584	494	נ"ה 2,260,000
2015	נ"ה 6,582	1.3	נ"ה 8,557	נ"ה 5,990	נ"ה 4,792	494	נ"ה 2,370,000

תחשיב שמאי המשיג – ניצן מקובר:

שיטה 1 - שווי הקרקע לפי גישת ההשוואה/היוון הכנסות											
שנים	דמ"ש למ"ר ממוצע	דמ"ש שנתי	לצמיתות מהוון	בניכוי פיתוח	בניכוי יזמות שחוקה	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה קרקע במעוגל	שטח אקו'	מקדם הפחתה לשוליות	מקדם הפחתה למיקום עורפי	שווי הקרקע
2003-2007	נ"ה 36	נ"ה 432	נ"ה 4,547	נ"ה 4,197	נ"ה 3,816	נ"ה 2,850	נ"ה 1,000	383	0.8	0.9	נ"ה 276,000
2008	נ"ה 37	נ"ה 444	נ"ה 4,674	נ"ה 4,324	נ"ה 3,931	נ"ה 2,850	נ"ה 1,000	383	0.8	0.9	נ"ה 276,000
2009	נ"ה 40	נ"ה 474	נ"ה 4,989	נ"ה 4,639	נ"ה 4,218	נ"ה 3,250	נ"ה 1,000	383	0.8	0.9	נ"ה 276,000
2010	נ"ה 41	נ"ה 492	נ"ה 5,179	נ"ה 4,829	נ"ה 4,390	נ"ה 3,250	נ"ה 1,100	383	0.8	0.9	נ"ה 303,000
2011	נ"ה 45	נ"ה 540	נ"ה 5,684	נ"ה 5,334	נ"ה 4,849	נ"ה 3,650	נ"ה 1,200	383	0.8	0.9	נ"ה 331,000
2012-2015	נ"ה 49	נ"ה 588	נ"ה 6,189	נ"ה 5,839	נ"ה 5,309	נ"ה 3,850	נ"ה 1,500	461.86	0.8	0.9	נ"ה 500,000

חלופה 1 - פל"ח			
מהות השטח	השטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח גן ילדים	397.27	1	397.27
מבואות/שטח מקורה	23.2	0.3	6.96
מחסן	4.5	0.6	2.7
מקלט	68.66	0.8	54.93
סה"כ שטח אקו'	493.63		461.86
שווי מ"ר מבונה			נ"ה 1,500
מקדם שוליות			0.8
מקדם מיקום עורפי			0.9
סה"כ שווי במעוגל	נ"ה 498,807		נ"ה 500,000

שיטה 2 - שווי הקרקע לפי גישת היוון הכנסות עסק חי ופעיל					
שנה	הכנסה חייבת	שיעור היוון	שווי	עלות בניה	יתרה לקרקע
2012	25900				
2013	174183				
2014	-320680				
2015	303362				
ממוצע שנתי	167815	9.50%	1,766,474 ₪	3,000 ₪	284,474 ₪

סיכום - ממוצע השיטות:	
שנים	שווי קרקע
2003-2007	276,000 ₪
2008	276,000 ₪
2009	276,000 ₪
2010	303,000 ₪
2011	331,000 ₪
2012-2015	393,000 ₪

ניתוח חוזה שכירות בנכס הנדון:				
דמ"ש לחודש	דמ"ש שנתי	מהוון	עלות בניה	יתרה
24.04 ₪	9.50%	3,000 ₪		
11,875 ₪	142,500 ₪	1,500,000 ₪	1,482,000 ₪	20,000 ₪

12. עקרונות, גורמים ושיקולים:

אומדן שווי מרכיב הקרקע בנכס שבנדון וקביעת הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת ההשוואה. בגישת ההשוואה לנכסים דומים מאזור התעשייה נתניה, יש לבצע התאמות רבות (אי סחירות, מיקום באזור מגורים ונגישות) לשימוש משרדים במושבים. לכן הגישת העדיפה הינה גישת היוון דמי שכירות לנכסים דומים במושבים וחילוץ ערכי קרקע.

כמו כן הובאו בכלל חשבון השיקולים הבאים:

- (1) מיקום נשוא השומה במרכז חלקת המגורים של הנחלה ברחוב הראשונים במושב בית יצחק.
- (2) נתוני הנכס - שיפוע פני הקרקע, צורת החלקה, היקף שטחים ושימושים בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר ומביקור במקום.
- (3) בהמשך להחלטותי הקודמות במסגרת הליך עיון חוזר במושבים חרב לאת ואבחיל לשימוש דומה, להערכתי אופי הפעילות בגן ילדים במסגרת פל"ח דומה לפעילות במבני משרדים. בהתאם לזאת הובאו בחשבון נתוני היצע לנכסי משרדים במושב הנדון ובמושבים סמוכים, לאחר הפחתה למו"מ, המגלמים כבר את השפעת אינטנסיביות השימוש והמיקום בתחום נחלה.
- (4) גישת השומה - הובאה בחשבון החלטת ועדת השגות מיום 13/10/2013 במושב מזור, השמאית המכריעה, שושי שרביט קבעה כי בהערכת זכויות בקרקע לפל"ח במושבים גישת ההשוואה לעסקות בנכסים בנויים בערים בסביבה או מכרזי קרקע לתעשייה, בהם יש להפעיל מקדמי התאמה מצטברים מעבר ל-35%, אינה רלוונטית. לפיכך, בשומתנו התבססנו על גישת היוון דמי שכירות מבוקשים לנכסי משרדים, לאחר הפחתה למו"מ וחילוץ לקביעת שווי בסיסי.

(5) שיעור תשואה - בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופות הרלוונטיות של אגף שומת מקרקעין ולאחר התאמה למיקום פריפריאלי.

(6) נילקחה בחשבון השפעת חוק חינוך חינוך מגיל 3 על גנים פרטיים.

(7) מקדם הפחתה לאי סחירות - בהתאם להחלטת ועדת השגות במושב גני יוחנן מיום 26/5/16, בגין שימושי עבר, מדובר בתשלום אותו דורש רמ"י בגין שימוש חורג ללא הרשאה ומשכך בנסיבות אלו אין להביא בחשבון הפחתה בגין אי סחירות. לצורך חישוב דמי חכירה הובא בחשבון מקדם הפחתה לאי סחירות בשיעור 15%.

(8) השומה לשווי זכויות הבעלות המלאה.

(9) השומה אינה כוללת מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

13. נתונים לאמזן השווי:

לא הצלחנו למצוא נתוני דמ"ש למשרדים במושבים לשנים 2003 - 2004 ולכן התבססנו על נתוני דמ"ש למחסנים והכפלנו במקדם שחושב לפי יחס דמ"ש משרד/מחסן לשנת 2009.						
חישוב מקדם יחס דמ"ש משרד/מחסן:						
		20.00 ₪	3,000 ₪	150	01/01/2009	בצרה
		19.61 ₪	5,097 ₪	260	13/01/2009	עדנים
1.8	36.2 ₪	19.80 ₪	ממוצע			
סיכום - מתקבל מקדם 1.8						
שומות אגף - מס' אופק						
						2482
300 מ"ר קרקע לאחסנה (פלי"ח) באודים הוערכה במשרדנו לשנים 2003, 2004 לפי 346 ₪ למר"מ כולל מע"מ. בשומה קבעו דמי שכירות לאחסנה לא חקלאית 4 \$ למ"ר לשנים 2003 - 2004						
						7283
300 מ"ר קרקע לאחסנה (פלי"ח) בטירת יהודה הוערכה לפי 90 \$ ₪ * 4.38 ₪/מ"ר = 394 ₪ למר"מ ללא מע"מ לתאריך קובע 30/8/2006. בתסקיר הוצג נתונים לדש"ח מבוקש בין 4 - 6 \$ למ"ר, לפי גודל.						
				2004	2003	
				4	4	דמ"ש אחסנה למ"ר \$
				4.482	4.55	שער דולר ממוצע
				18.0 ₪	18.0 ₪	דמ"ש במעוגל
				1.8	1.8	מקדם משרד/מחסן
				32.40 ₪	32.40 ₪	דמ"ש משרד למ"ר

נתוני השוואה להיצע דמי שכירות למשרדים מאתר נתוני נדל"ן ומאתר יד 2						
תאריך	מושב	ש. בנוי	דמ"ש משרדים	דמ"ש/מר	מקדם מו"מ	מתואם
שנת 2003						32.40 ₪
שנת 2004						32.40 ₪
26/08/2005	כפר חיים	90	3,166 ₪	35 ₪	0.95	33.4 ₪
11/08/2005	בארות יצחק	850	32,138 ₪	38 ₪	0.95	35.9 ₪
23/10/2006	אודים	65	2,640 ₪	41 ₪	0.95	38.6 ₪
שנים 2005-2007						36 ₪ ממוצע
03/01/2008	תנובות		11,418 ₪	33 ₪	0.95	31.0 ₪
20/01/2008	ניצני עוז		2,079 ₪	37 ₪	0.95	35.3 ₪
13/12/2008	כפר מונש	65	2,850 ₪	44 ₪	0.95	41.7 ₪
שנת 2008						36 ₪ ממוצע
10/03/2009	כפר ויתקין	34	1,000 ₪	29 ₪	0.95	27.9 ₪
20/08/2009	בית יצחק	16	750 ₪	47 ₪	0.95	44.5 ₪
שנת 2009						36 ₪ ממוצע
16/04/2010	גנות הדר	60	1,000 ₪	17 ₪	0.95	15.8 ₪
03/10/2010	בית הלוי	150	6,500 ₪	43 ₪	0.95	41.2 ₪
28/07/2010	בית חרות	57	3,500 ₪	61 ₪	0.95	58.3 ₪
שנת 2010						38 ₪ ממוצע
31/05/2011	כפר הרא"ה	500	17,000 ₪	34 ₪	0.95	32.3 ₪
01/09/2011	כפר ויתקין	20	1,000 ₪	50 ₪	0.95	47.5 ₪
01/11/2011	בארותיים	30	1,200 ₪	40 ₪	0.95	38.0 ₪
02/11/2011	כפר נטר	50	3,000 ₪	60 ₪	0.95	56.0 ₪
06/12/2011	ניצני עוז	75	2,500 ₪	33 ₪	0.95	31.7 ₪
15/12/2011	כפר נטר	260	8,500 ₪	33 ₪	0.95	31.1 ₪
שנת 2011						39 ₪ ממוצע
27/02/2012	חרות	45	2,000 ₪	44 ₪	0.95	42 ₪
19/03/2012	תנובות	250	46 ₪	46 ₪	0.95	44 ₪
01/05/2012	ניצני עוז	55	2,300 ₪	42 ₪	0.95	40 ₪
30/05/2012	בית יצחק	70		42 ₪	0.95	40 ₪
10/08/2012	בית יצחק	60	3,250 ₪	54 ₪	0.95	51 ₪
10/09/2012	נורדיה	80	4,000 ₪	50 ₪	0.95	48 ₪
17/10/2012	בארותיים	25	1,000 ₪	40 ₪	0.95	38 ₪
26/10/2012	אלישיב	90	3,500 ₪	39 ₪	0.95	37 ₪
26/10/2012	נורדיה	80	4,000 ₪	50 ₪	0.95	48 ₪
24/11/2012	ניצני עוז	15	700 ₪	47 ₪	0.95	44 ₪
שנת 2012						43 ₪ ממוצע
04/01/2013	בארותיים	25	1,000 ₪	40 ₪	0.95	38 ₪
30/01/2013	אודים	100	5,000 ₪	50 ₪	0.95	48 ₪
03/04/2013	בצרה	100	4,500 ₪	45 ₪	0.95	43 ₪
25/06/2013	בני דרור	120	5,200 ₪	43 ₪	0.95	41 ₪
31/10/2013	אודים	60	2,850 ₪	48 ₪	1	48 ₪ חוזה
שנת 2013						43 ₪ ממוצע
10/08/2014	משמרת	100	4,500 ₪	45.00 ₪	0.95	43 ₪
01/09/2015	בני דרור	128	5,760 ₪	45.00 ₪	0.95	43 ₪
25/09/2015	נווה ימין	60	3,000 ₪	50.00 ₪	0.95	48 ₪
24/10/2015	כפר הס	100	4,800 ₪	48.00 ₪	0.95	46 ₪
26/09/2015	כפר הס	70	4,800 ₪	68.57 ₪	0.95	65 ₪
05/09/2015	בני דרור	20	1,000 ₪	50.00 ₪	0.95	48 ₪
28/07/2015	עין ורד	90	45.00 ₪	45.00 ₪	0.95	43 ₪
שנים 2014 - 2015						48 ₪ ממוצע

14. תחשיבי השווי:

תחשיב שווי מ"ר מבונה קרקע ללא פיתוח - משרדים - ריכוז לפי שנים							
שיעור היוון - בהתאמה למיקום פריפארילי							
שנים	ממוצע דמ"ש למ"ר	דמ"ש שנתי	שיעור היוון	מהוון לצמיתות	בניכוי יזמות שחוקה	עלות בניה ופיתוח	שווי מ"ר מבונה
					1.10		
2003	32 ₪	389 ₪	9.50%	4,093 ₪	3,721 ₪	2,850 ₪	871 ₪
2004	32 ₪	389 ₪	9.50%	4,093 ₪	3,721 ₪	2,850 ₪	871 ₪
2005-2007	36 ₪	432 ₪	9.50%	4,544 ₪	4,131 ₪	2,850 ₪	1,281 ₪
2008	36 ₪	432 ₪	9.40%	4,592 ₪	4,175 ₪	2,850 ₪	1,325 ₪
2009	36 ₪	435 ₪	9.40%	4,626 ₪	4,205 ₪	2,850 ₪	1,355 ₪
2010	38 ₪	461 ₪	9.40%	4,908 ₪	4,462 ₪	3,100 ₪	1,362 ₪
2011	39 ₪	473 ₪	9.20%	5,142 ₪	4,674 ₪	3,200 ₪	1,474 ₪
2012	43 ₪	518 ₪	9.20%	5,625 ₪	5,114 ₪	3,600 ₪	1,514 ₪
2013	43 ₪	521 ₪	9.15%	5,690 ₪	5,172 ₪	3,600 ₪	1,572 ₪
2014-2015	48 ₪	573 ₪	9.25%	6,190 ₪	5,627 ₪	4,000 ₪	1,627 ₪

תחשיב שומה							
חלופה	שנים	שווי מ"ר מבונה קרקע	שטח	מקדם הפחתה לגודל	מקדם אי שחירות	סה"כ	סה"כ במעגל
חלופה 1 - פל"ח	2015	1,627 ₪	494	0.90	0.85	614,904 ₪	615,000 ₪
חלופה 2	2003	871 ₪	383	0.90	1.00	300,087 ₪	300,000 ₪
	2004	871 ₪	383	0.90	1.00	300,087 ₪	300,000 ₪
	2005	1,281 ₪	383	0.90	1.00	441,562 ₪	442,000 ₪
	2006	1,281 ₪	383	0.90	1.00	441,562 ₪	442,000 ₪
	2007	1,281 ₪	383	0.90	1.00	441,562 ₪	442,000 ₪
	2008	1,325 ₪	383	0.90	1.00	456,603 ₪	457,000 ₪
	2009	1,355 ₪	383	0.90	1.00	467,194 ₪	467,000 ₪
	2010	1,362 ₪	383	0.90	1.00	469,356 ₪	469,000 ₪
	2011	1,474 ₪	383	0.90	1.00	508,224 ₪	508,000 ₪
חלופה 3	2012	1,514 ₪	494	0.90	1.00	673,150 ₪	673,000 ₪
	2013	1,572 ₪	494	0.90	1.00	699,080 ₪	699,000 ₪
	2014	1,627 ₪	494	0.90	1.00	723,416 ₪	723,000 ₪
	2015	1,627 ₪	494	0.90	1.00	723,416 ₪	723,000 ₪

15. סיכום השומה:

לאחר שלמדתי את שומות הצדדים ותחשיביהם ובהתחשב בכל האמור לעיל, הנני מעריכה את שווי שווי מרכיב הקרקע למתחם גני ילדים בחלופות הבאות:

חלופה	שנים	שטח	שווי במעוגל	שווי במילים
חלופה 1 - פל"ח	2015	494	₪615,000	שש מאות וחמישה עשר אלף ₪
חלופה 2 - שימוש חורג	2003	383	₪300,000	שלוש מאות אלף ₪
	2004	383	₪300,000	שלוש מאות אלף ₪
	2005	383	₪442,000	ארבע מאות ארבעים ושניים אלף ₪
	2006	383	₪442,000	ארבע מאות ארבעים ושניים אלף ₪
	2007	383	₪442,000	ארבע מאות ארבעים ושניים אלף ₪
	2008	383	₪457,000	ארבע מאות חמישים ושבעה אלף ₪
	2009	383	₪467,000	ארבע מאות שישים ושבעה אלף ₪
	2010	383	₪469,000	ארבע מאות שישים ותשעה אלף ₪
	2011	383	₪508,000	חמש מאות ושמונה אלף ₪
חלופה 3 - שימוש חורג	2012	494	₪673,000	שש מאות שבעים ושלושה אלף ₪
	2013	494	₪699,000	שש מאות תשעים ותשעה אלף ₪
	2014	494	₪723,000	שבע מאות עשרים ושלושה אלף ₪
	2015	494	₪723,000	שבע מאות עשרים ושלושה אלף ₪

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה לו על ידי רמ"י תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03.02 של הנהלת רמ"י.

בברכה,



אטל ריינס
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

העתק: מר דב וידר-ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי מרכז, רמ"י