תאריך עברי	:	ל' כסלו, תשפ"ה
תאריך לועזי	:	31 דצמבר, 2024
מס' תיק רמ"י	:	300183805
מס' אופק	:	50554
שכ"ט	:	6.40

לכבוד:

גב' דיקלה ליה אדלר, צוות לקידום עסקות תעסוקה, מרחב מרכז, רמ"י בדוא"ל: diklal@land.gov.il	מר אורי סלינג'ר, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י בבלי 41, תל אביב בדוא"ל: ori.salinger@gmail.com	מר ירון ספקטור, שמאי מקרקעין מטעם המשיג יגאל אלון 53, תל-אביב בדוא"ל: yaron@yaron-spector.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] תת חלקה 4[2] בחלקה 9 בגוש 5907, רח' מודיעין 5, אזה"ת, לוד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 11/07/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, בחלופות הבאות:

חלופה א' - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות – בהתאם לטיוטת תשריט בית משותף לשטח של 41.08 מ"ר, למועד קובע 22/09/2022.

חלופה ב' - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות – בהתאם לטיוטת תשריט בית משותף לשטח של 41.08 מ"ר, למועד קובע 29/02/2024.

1.2. חלופות השומה הוערכו מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין מר אורי סלינג'ר בשומה מיום 29/02/2024 – **(להלן: "המשיבה")**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ירון ספקטור מיום 02/07/2024 – **(להלן: "המשיג")**.

1.3. בתאריך 11/11/2024 התקיים דיון מאוחד[3] באמצעות אפליקציית "טימס" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 12/11/2024 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 25/11/2024.

1.4. בתאריך 25/11/2024 העביר שמאי המשיג את תגובתו לפרוטוקול הדיון וחומרים נוספים.

---

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

[2] הנכס טרם נרשם כבית משותף. ההתייחסות לתתי החלקות בשומת ההכרעה הינה על פי טיוטת תשריט הבית המשותף שהועבר מרמ"י.

[3] נערך דיון משותף לארבע השגות לנכסים באותו הבניין (מס' אופק 50553 – 50556).

1.5. בתאריך 26/11/2024 העביר שמאי המשיבה את התייחסותו לתגובת שמאי המשיג.

1.6. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בשומת הנכס הנדון.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	5907
חלקה:	9
מגרש:	15 א' (עפ"י תכנית לד/7/2)
תת חלקה:	4
שטח חלקה רשום:	5,015 מ"ר
שטח תת חלקה[4]:	41.08 מ"ר
מהות הנכס:	יחידה בשימוש תעשיה בקומת הקרקע
כתובת:	רח' מודיעין 5, אזור התעשיה, לוד

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועדים הקובעים לשומה:

חלופה א' - 22/09/2022.

חלופה ב' - 29/02/2024.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס (חיצוני) נערך על ידי החת"מ ביום 29/12/2024.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס שבנדון כולל את רכיב הקרקע של יחידה בשימוש לתעשיה, המסומנת כתת חלקה 4 עפ"י טיוטת תשריט בית משותף שהועברה מרמ"י, המהווה חלק מחלקה 9 בגוש 5907 והממוקמת באזור התעשייה – מרכז בעיר לוד.

6.1. הסביבה:

סביבתו של הנכס הנדון הינה אזור התעשייה מרכז המצוי במרכזה של העיר לוד. אזור התעשייה גובל ממערב במסילת רכבת כבדה ולאחריה שכונת ס"ח וממזרח בשכונות מרכז העיר ואלישיב. הגישה לאזור התעשייה הינה

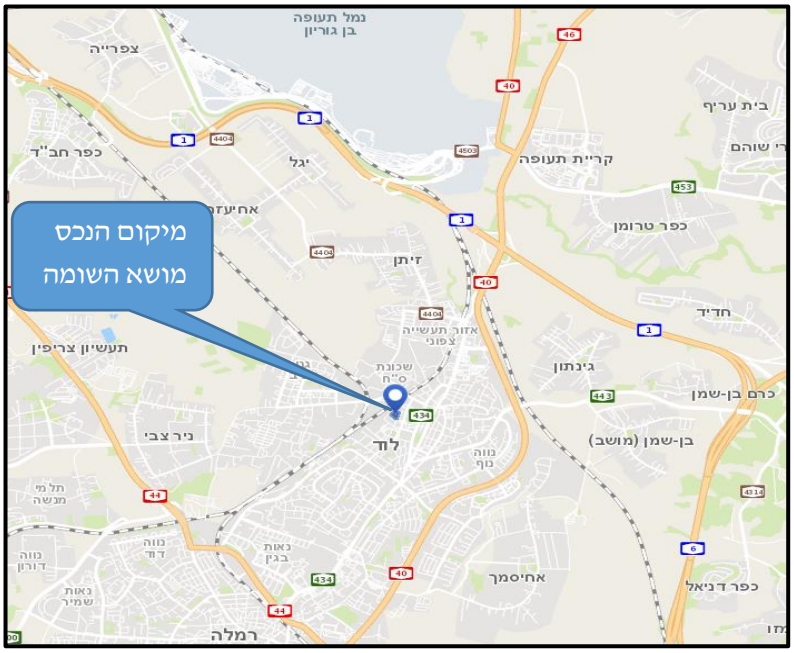
[4] עפ"י הזמנת השומה וטיוטת תשריט בית משותף.

מכביש מס׳ 40 דרך צומת לוד, רחוב אבא הלל סילבר, רחוב כצנלסון ורחוב סוקולוב.

הסביבה מאופיינת במבני תעשיה, מלאכה, לוגיסטיקה ומשרדים ותיקים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>



6.2. <u>הנכס:</u>

כאמור, הנכס שבנדון כולל את רכיב הקרקע של יחידה בשימוש לתעשיה, המסומנת כתת חלקה 4 עפ״י טיוטת תשריט בית משותף, הממוקמת ברחוב מודיעין 5 באזה״ת מרכז בעיר לוד.

רחוב מודיעין הינו רחוב פנימי, דו סטרי וללא מוצא, הגישה לרחוב הינה מרחוב יעקב פלומניק מדרום. הנכס מושא ההכרעה ממוקם מעברו המערבי של רחוב מודיעין.

חלקה 9 הינה בצורה בלתי-רגולרית דמוית טרפז ושטחה הרשום הינו 5,015 מ״ר. על החלקה קיים מבנה מלאכה ותעשיה ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע, חלק ממפלס קומה א׳ בצידו העורפי של המבנה משמש חניון פתוח אשר הגישה אליו באמצעות שתי רמפות בצידי המבנה. למבנה חזית מזרחית באורך של כ-65 מ׳ הפונה לרחוב מודיעין.

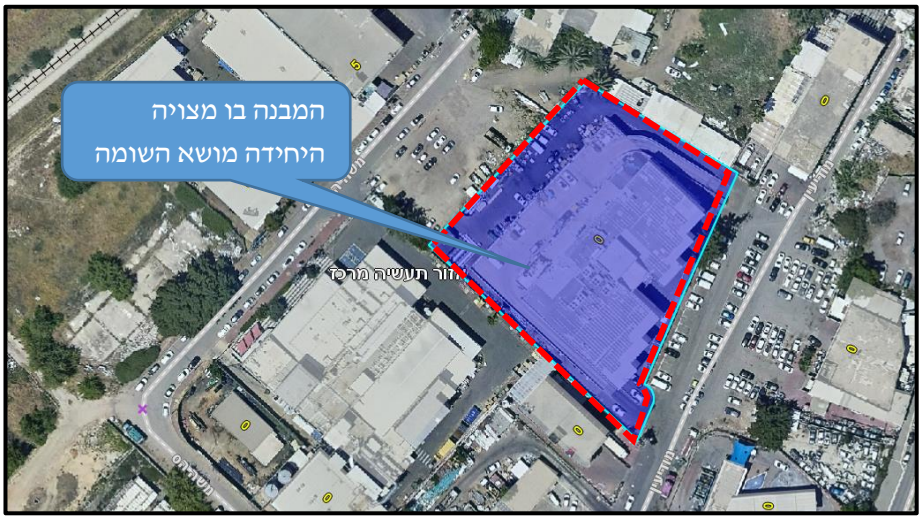
תת חלקה 4 עפ״י טיוטת תשריט הבית המשותף, ששטחה 41.08 מ״ר, ממוקמת בקומת הקרקע בצידו המזרחי של המבנה.

<u>גבולות הנכס:</u>

מזרח – חזית לרחוב מודיעין.

צפון/דרום/ מערב – מבני מלאכה/תעשייה/לוגיסטיקה.

מפת אורטופוטו (שנת 2024) של הנכס הנדון מתוך אתר הועדה המקומית לוד:



תמונות הנכס הנדון





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

במועד עריכת שומת ההכרעה לא ניתן היה להפיק נסח רישום היות והנכס נמצא בהליכי רישום. בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חולון לחלקה שבנדון, שהועבר מהמשיבה ושהופק ביום 01/07/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

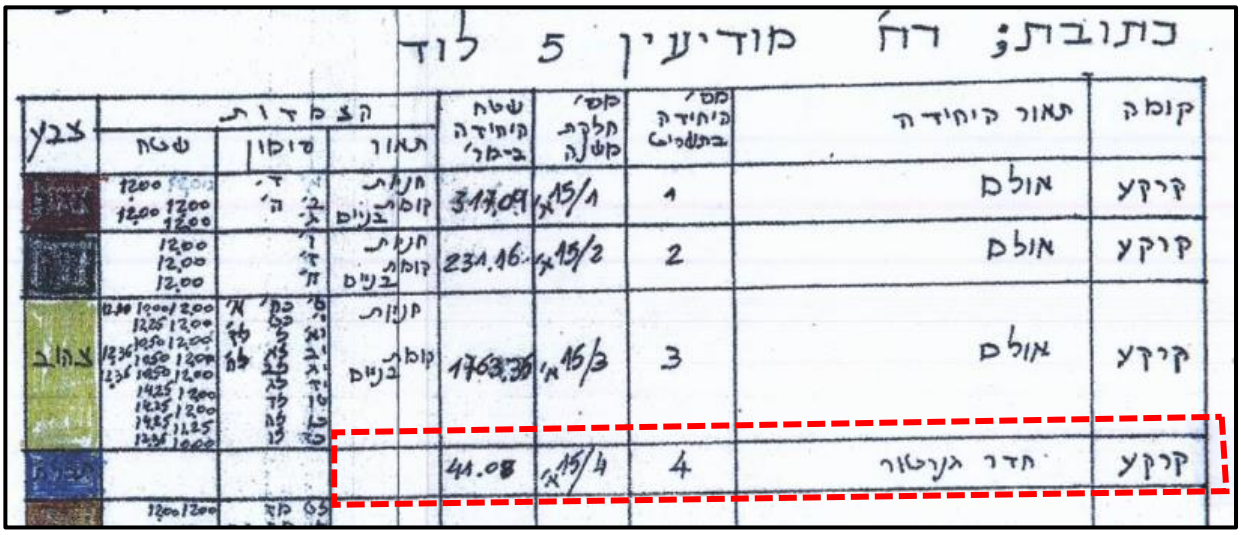
זיהוי ומיקום:	גוש 5907 חלקה 9
שטח רשום:	5,015 מ"ר
בעלויות:	רשות הפיתוח - בשלמות
מספרים ישנים של החלקה:	גוש 3959 חלקות 135 ו-126

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לעיוננו מרמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 19/08/2007 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין י. זילברמינץ חברה להשקעות בע"מ. להלן עיקריו:

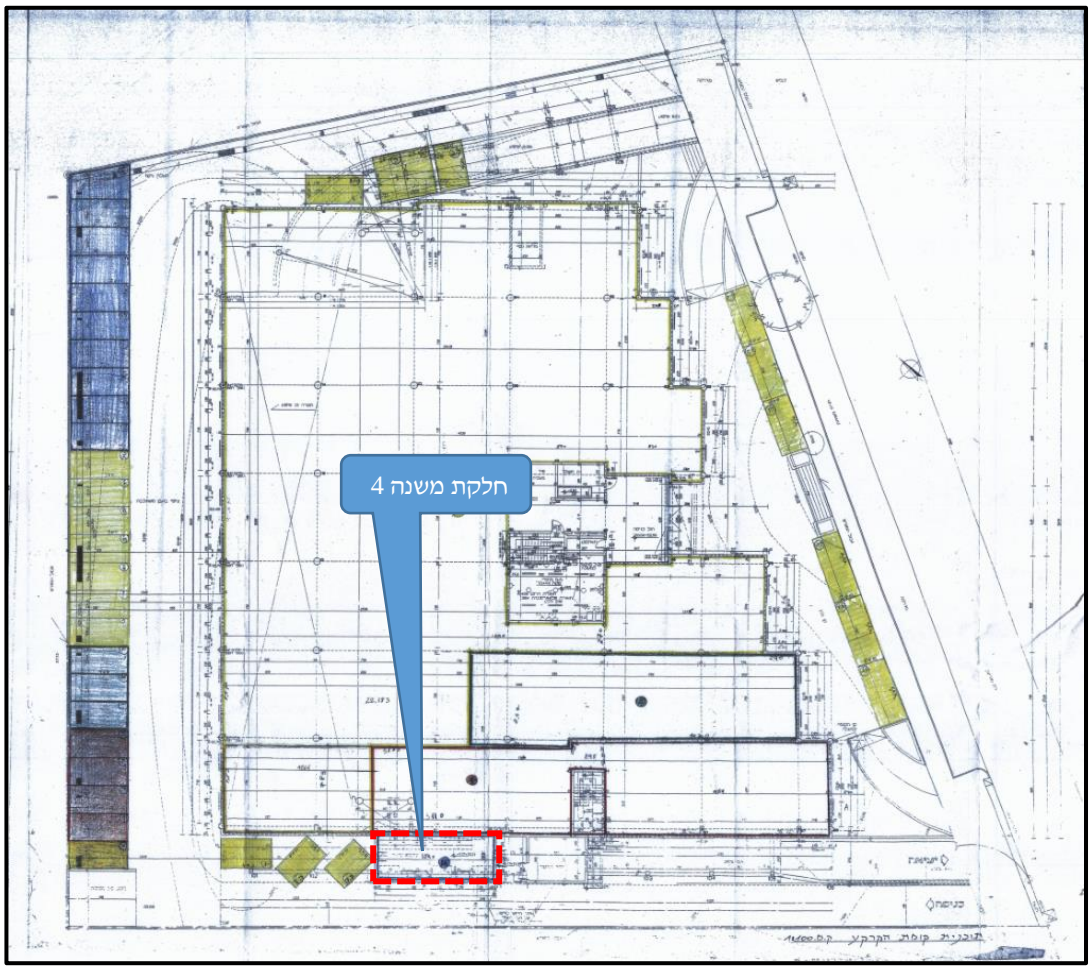
זיהוי המוחכר:	גוש 3959 חלקות 135 ו-126, חלקת משנה 1
שטח חלקת משנה:	41 מ"ר
מטרת החכירה:	ביתן תעשיה צמוד קרקע
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 23/09/1973 וכלה בתאריך 22/09/2022
תקופת החכירה הנוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה

7.3. טיוטת תשריט בית משותף[5]:



[5] יודגש כי נכון למועד עריכת שומת ההכרעה תשריט הבית המשותף אינו מאושר. טיוטת תשריט בית משותף הועברה לידינו על ידי המשיבה.

להלן סימון (להמחשה בלבד) הנכס על גבי טיוטת תשריט הבית המשותף שהועבר אלינו מרמ"י -



8. המצב התכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר עיריית לוד הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתכניות כמפורט להלן:

שם התכנית	מועד אישור למתן תוקף	י.פ.	מהות התכנית
2/לד	19/06/1958	608	התכנית מייעדת את המגרש לאזור מלאכה ותעשיה זעירה. שטח מגרש מינימלי כ-1,200 מ״ר, התכנית מקנה כ-50% זכויות בניה על קרקעי, גובה בניה מירבי כ-9 מ׳, קו בניין צידי 3 מ׳ ואחורי 8 מ׳.
3/2/לד	09/06/1966	1281	התכנית מגדירה קו בנין קדמי 4 מ׳.
6/2/לד/א	19/10/1972	1868	התכנית מתירה בניה בגובה מירבי של כ-22 מ׳.
7/2/לד	26/02/1976	2199	חלוקה מחדש של מגרש 15 וביטול חלק ממפרץ חניה קיים. נשוא השומה כולל במגרש 15 א׳.
1000/לד	14/06/1979	2544	התכנית מייעדת את המגרש לאזור תעשיה, שטח מגרש מינימלי כ-1,000 מ״ר, התכנית מקנה כ-40% זכויות בניה או כ-120% ב-3 קומות או 12 מ׳ ומתירה קו בניין אחורי 5 מ׳.
1012/לד	30/07/1989	3683	הוראות הבניה בתוקף עפ״י תכניות קודמות ובנוסף במקרים שקיימת בניה בתכסית 50%, תותר תוספת של 2 קומות - 35% לקומה.
ב/2002/תמל	23/11/2020	9234	תכנית מועדפת לדיור המכילה הוראות של תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוצאי היתרי בניה ומהווה תכנית איחוד וחלוקה. בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית, לבעלי הזכויות בחלקה 9 בגוש 5907 הוקצו 48.189% בלתי מסוימים במגרש 115.
406-1112754	15/12/2022	10975	תכנית עוגנים.

תכנית תמל/2002/ב:

להלן פירוט זכויות הבניה המופיעות בתקנון התכנית:

תא שטח	יעוד	שימוש	שטח מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר)					מס׳ יח״ד	מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת
				עילי		תת קרקעי		סה״כ		
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
115	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	7,450	27,832	14,920		14,900	68,532	284	25
		מסחר		1,600	941					
		תעסוקה		4,480	2,409					
		מוסדות ומבני ציבור		1,035	415					

8.2. <u>רישוי:</u>

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר עיריית לוד אותרו על ידנו היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה מס' **00822** מיום 23/05/1978 שניתן ל: "הקמת מסגריה, משרדים, חדר אוכל, מחסן ומקלט עליון".
- היתר בניה מס' **3063** מיום 08/06/1994 שניתן ל: "הקמת מבנה תעשיה בן-3 קומות המכיל אולמות ייצור, ממ"קים, שירותים ו-2 מעליות. סה"כ שטח מאושר 5,845.97 מ"ר".
- היתר בניה מס' **4027** מיום 09/04/2002 שניתן ל: "הצבת תורן לאנטנות תקשורת בגובה של 9.00 מ', מאושר שימוש חורג ל-5 שנים".
- היתר בניה מס' **3799** מיום 07/12/1999 שניתן ל: "הקמת תוספת קומה למבנה תעשיה קיים (קומה ד') סה"כ 4 קומות מעל מרתף חניה. שטח עיקרי מאושר לבניה 1,547.86 מ"ר".

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ, כפי שנקבע על ידי הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
א'	173,000 ₪	11,090 ₪
ב'	185,000 ₪	9,860 ₪

9.2. <u>סיכום שומת המשיבה:</u>

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה לתוצאות מכרז רמ"י וכן על גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת החילוץ על נתוני שכירות למבני תעשיה מסביבת הנכס הנדון.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- תוצאות מכרז רמ"י מס' 253/2022 מיום 29/12/2022 בו שווקו חמישה מגרשי תעשייה ביישוב גדרה. מניתוח שמאי המשיבה עולה שווי מ"ר אקווי' מתואם ממוצע בסך 3,984 ₪ - 4,242 ₪.
- דו"חות נת"מ לשנים 2022 - 2023 למבני תעשיה (Class A + B) ברמלה ולוד. דמי השכירות החודשיים המוצעים בממוצע שנתי הם 50 ₪/מ"ר.
- תשעה נתוני היצע לשכירות של מבני תעשיה בערים רמלה ולוד בשטח 250 מ"ר – 17,000 מ"ר מהתאריכים 03/2022 – 02/2024. מניתוח שמאי המשיבה עולה כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר הינם 51.4 ₪ ו- 49.6 ₪ המשקפים שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח של 4,501 ₪ ו- 4,368 ₪, למועדים הקובעים לשנים 2024 ו- 2022, בהתאמה.

משקלול נתונים אלו קבע שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה אקווי' תעשייה למועד קובע 22/09/2022 הינו **4,200** ₪ ולמועד קובע 11/03/2024 הינו **4,500** ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון מאפייני נשוא השומה המהווה יחידה בקומת הקרקע בייעוד לתעשייה/מלאכה.
- בניתוח נתוני היצע השכירות הובא בחשבון כדלקמן: מקדם הפחתה למו"מ – 5%; שיעור היוון – 6.7%; שיעור רווח יזמי – 10%; עלויות בניה – 3,450 ₪/מ"ר (מועד קובע - 2024) ו- 3,300 ₪ (מועד קובע - 22/09/2022).
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה א'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי' במ"ר
ק"ק - תעשיה	41.08	1	41.08
סה"כ שטח אקווי'			41.08
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח			4,200 ₪
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח , במעוגל			173,000 ₪

חלופה ב'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי' במ"ר
ק"ק - תעשיה	41.08	1	41.08
סה"כ שטח אקווי'			41.08
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח			4,500 ₪
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח , במעוגל			185,000 ₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה הישירה לתוצאות מכרז רמ"י וכן על גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת החילוץ על נתוני שכירות בנכס הנדון וממבני תעשיה מסביבתו.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

- תוצאות מכרז רמ"י מס' 253/2022 מיום 29/12/2022 בו שווקו 5 מגרשי תעשיה ביישוב גדרה. מניתוח שמאי המשיג עולה שווי מ"ר אקווי' מתואם למועד קובע 22/09/2022 בסך 1,945 ₪ ולמועד קובע 11/03/2024 בסך 1,750 ₪.
- הסכם שכירות מיום 21/12/2023 לשטחי תעשיה בקומת הקרקע במבנה הנדון. הנכס המושכר בשטח של 1,287 מ"ר. תקופת השכירות הינה מ-01/01/2024 ועד 31/12/2028. דמי השכירות החודשיים המתקבלים בגינו הם 24.80 ₪/מ"ר (בניכוי דמי ניהול).
- הסכם שכירות מיום 14/08/2016 לשטחי תעשיה בקומת הקרקע במבנה הנדון. הנכס המושכר בשטח של 560 מ"ר. תקופת השכירות הראשונה הינה מ-15/08/2016 ועד 31/08/2021, ההסכם כולל תקופת אופציה המסתיימת ביום 31/08/2026. דמי השכירות החודשיים המתקבלים בגינו הם 29.14 ₪/מ"ר (בניכוי דמי ניהול).

- הסכם שכירות מיום 06/11/2022 לשטחי תעשיה בקומת הקרקע במבנה הנדון. הנכס המושכר בשטח של 412 מ״ר. תקופת השכירות הראשונה הינה מ-01/12/2022 ועד 30/11/2025, ההסכם כולל תקופת אופציה המסתיימת ביום 30/11/2028. דמי השכירות החודשיים המתקבלים בגינו הם 32.70 ₪/מ״ר (בניכוי דמי ניהול).
- הסכם שכירות מיום 13/12/2023 לשטחי תעשיה בקומת הקרקע במבנה הנדון. הנכס המושכר בשטח של 350 מ״ר. תקופת השכירות הראשונה הינה מ-01/01/2024 ועד 31/12/2027, ההסכם כולל תקופת אופציה המסתיימת ביום 31/12/2029. דמי השכירות החודשיים המתקבלים בגינו הם 33.43 ₪/מ״ר (בניכוי דמי ניהול).
- הסכם שכירות מיום 12/2023 לשטחי תעשיה בקומת הקרקע באזור התעשיה הצפוני, לוד. הנכס המושכר בשטח של 3,240 מ״ר + חצר תפעולית. דמי השכירות החודשיים המתקבלים בגינו הם 36 ₪/מ״ר.
- הסכם שכירות מיום 05/2024 למבנה תעשיה באזור התעשיה נשר, רמלה. הנכס המושכר בשטח של 2,568 מ״ר. דמי השכירות החודשיים המתקבלים בגינו הם 41 ₪/מ״ר (בניכוי דמי ניהול).
- הסכם שכירות מיום 06/2022 למבנה תעשיה באזור התעשיה נשר, רמלה. הנכס המושכר בשטח של 2,568 מ״ר. דמי השכירות החודשיים המתקבלים בגינו הם 38 ₪/מ״ר (בניכוי דמי ניהול).
- נתון היצע מיום 07/2024 לשטחי אחסנה בקומת הקרקע באזור התעשיה, לוד. הנכס המוצע בשטח של 3,000 מ״ר – 20,000 מ״ר. דמי השכירות החודשיים המוצעים בגינו הם 32 ₪/מ״ר.
- נתון היצע מיום 07/2024 לשטחי אחסנה בקומת הקרקע באזור התעשיה הצפוני, לוד. הנכס המוצע בשטח של 20,000 מ״ר. דמי השכירות החודשיים המוצעים בגינו הם 30 ₪/מ״ר.
- נתון היצע מיום 07/2024 למבנה תעשיה ומשרדים באזור התעשיה הצפוני, לוד. הנכס המוצע בשטח של 35,000 מ״ר. דמי השכירות החודשיים המוצעים בגינו הם 32 ₪/מ״ר.
- נתון היצע מיום 07/2024 למבנה תעשיה באזור התעשיה הצפוני, לוד. הנכס המוצע בשטח של 425 מ״ר. דמי השכירות החודשיים המוצעים בגינו הם 42 ₪/מ״ר; הנכס מוצע בנוסף למכירה במחיר היצע של 6,800 ₪/מ״ר.
- נתון היצע מיום 07/2024 למבנה תעשיה/אחסנה באזור התעשיה, רמלה. הנכס המוצע בשטח של 500 מ״ר. דמי השכירות החודשיים המוצעים בגינו הם 42 ₪/מ״ר.
- נתון היצע מיום 07/2024 למבנה תעשיה בקומת הקרקע באזור התעשיה, רמלה. הנכס המוצע בשטח של 400 מ״ר. דמי השכירות החודשיים המוצעים בגינו הם 40 ₪/מ״ר.
- נתון היצע מיום 07/2024 לשטחי תעשיה/מסחר בקומת הקרקע באזור התעשיה הצפוני, לוד. הנכס המוצע בשטח של 600 מ״ר. דמי השכירות החודשיים המוצעים בגינו הם 52 ₪/מ״ר.

משקלול נתונים אלו קבע שמאי המשיג כי שווי מ״ר מבונה אקווי׳ לתעשייה למועד קובע 22/09/2022 הינו **1,800** ₪ ולמועד קובע 11/03/2024 הינו **1,600** ₪. השווי מגלם חניות.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון כי נשוא חוות דעת מהווה שטח טכני לא סחיר המשמש לחדר גנרטורים, ללא גישה מהרחוב, הממוקם מתחת לרמפת גישה לרכב. בשל כך, הובא בחשבון מקדם אקווי' בשיעור 0.15 המגלם מאפיינים אלו.
- באומדן השווי הובאו בחשבון נתוני השוואה לתעשייה, תוך ביצוע התאמות הנדרשות לנכס נשוא השומה.
- הובא בחשבון כי בשנת 2023 חלו מספר משברים, חלקם עולמיים, אשר השפיעו על הביקושים. עקב זאת, הובא בחשבון שיעור היוון לשנת 2022 בשיעור 6.80% ולשנת 2024 תוספת סיכון בשיעור של 0.50%, משכך שיעור היוון לשנת 2024 הינו 7.30%.
- דמי השכירות המתקבלים בפועל במבנה בקומת הקרקע לשימושי תעשיה ואחסנה שונים, כוללים דמי ניהול, ולפיכך הובאה בחשבון הפחתה לדמי ניהול כמקובל.
- בניתוח מכרז רמ"י הובאו בחשבון כדלקמן:
  - התאמה למיקום עדיף – המגרשים שווקו במכרז נמצאים במיקום עדיף, בסמיכות לצירי תנועה ראשיים ולאזור התעשייה כנות. בהתאם לכך הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.8.
  - התאמה למועד 2024 – תוצאות המכרז היו בתקופת שיא במחירי קרקעות לתעשייה/לוגיסטיקה בסביבת ריבית נמוכה. בהתאם לכך הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.9.
  - הפחתה בגין פוטנציאל תכנוני- הובא בחשבון כי ייעוד המגרשים כולל שימושי מסחר נלווים לתעשייה וכי תכנית כוללנית מס' 453-0340554 מסווגת את המגרשים לתעסוקה. בהתאם לכך הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.75.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה א'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
ק"ק - חדר גנרטור	41.08	0.15	6.162
סה"כ שטח אקווי'			6.162
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 1,800
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח , במעוגל			₪ 11,090

חלופה ב'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
ק"ק - חדר גנרטור	41.08	0.15	6.162
סה"כ שטח אקווי'			6.162
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח			₪ 1,600
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח , במעוגל			₪ 9,860

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים בתאריך 11/11/2024 באמצעות פלטפורמת "טימס" העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות[6]:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

- **מאפייני הנכס:** הטענה בשומת ההשגה כי תת חלקה 4 הינה חדר גנרטורים, אינה נוגעת לעניין המשפטי בנוגע לשימוש המותר עפ"י חוזה החכירה, אלא לעניין המאפיינים של יחידה זו. שטח היחידה מוגדר כשטח שירות, וכן היחידה שוכנת מתחת לרמפת רכבים ולכן גובה היחידה הינו 2.2 מ' והנגישות אליה הינה מצד הבניין. עקב זאת היחידה נחותה ויכולה לשמש כחדר טכני או מחסן.
- **נתוני השוואה:** שמאי המשיבה התבסס בנתוני ההשוואה שהובאו בשומתו על דו"חות נת"מ, נתוני ביקוש ומכרז רמ"י בגדרה. דו"ח נת"מ הינו כללי מידי ולא משקף את נתוני הביקוש בלוד, אין אסמכתאות לנתונים עליהם התבססו בנת"מ, לכן אין מקום להביא נתונים אלו. כמו כן, נת"מ מפרסם מבנים לתעשיה בלוד בהם דמ"ש המבוקשים נמוכים משמעותית ביחס לדו"חות המתפרסמים. מכרז רמ"י בגדרה אינו תואם את הנכס הנדון, הקרקע המוצעת שוכנת על ציר תנועה ראשי, התב"ע מסווגת את הקרקע לתעסוקה וכוללת שימושים אשר לא ניתנים למימוש בנכס הנדון כמו מסחר ומשרדים. כמו כן, הקרקע כוללת תכנית כוללנית בה ישנה פוטנציאל ללא תשלום נוסף לרמ"י. לאור האמור לעיל לא יתכן לקבוע את ערכי השווי בנכס הנדון בהתבסס השווי המתקבל מניתוח מכרז זה. בשומת ההשגה מפורטים דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון. דמי שכירות אלו מהווים נתוני השוואה טובים, שכן, הם משקפים את שווי הנכס בצורה המדויקת ביותר. בנוסף, הובאו בחשבון נתוני השוואה מאזה"ת הצפוני לוד בהם גובה התקרה הוא בגבולות 6 מ' – 10 מ', גובה התקרה בנכס הנדון הינו בממוצע 4 מ' ברוטו עפ"י התב"ע, לכן יש להביא הבדל זה בחשבון ולבצע התאמות ביחס לנתוני ההשוואה.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **נתוני השוואה:** בשומת המשיבה מפורטים נתוני ביקוש מאתר יד 2. גם אגף שומת מקרקעין מבסס את ערכי השווי בנכסים מניבים עפ"י נתוני ביקוש. בשומת המשיבה הובאו בחשבון דו"חות נת"מ אשר משקפים את חוזי השכירות בסביבה. ניתן לראות כי דמ"ש המתקבלים הן מאתר יד 2 והן מדו"ח נת"מ משקפים את השווי בסביבת הנכס. בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 5167/4 ניתחו את מכרז רמ"י בגדרה בדומה לניתוח בשומת המשיבה ללא הפוטנציאל. חוזי השכירות בנכס לא משקפים שווי שוק, שכן, דמי שכירות אלו נמוכים מן המשולם בשוק. מצב זה יכול לנבוע מהגובה של היחידות, אך בשומות לרמ"י אין להתייחס לכך, שכן, השומה הינה לקרקע תחת ההנחה כי היא ריקה ופנויה.
- **ערכי השווי:** בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 3992/24 נקבע שווי מ"ר מבונה תעשיה ליולי 2022 בסך 3,996 ₪/מ"ר מבונה.

[6] התקיים דיון מאוחד לגבי ההשגה שהוגשה לנכס הנדון והשגות נוספות שהוגשו לנכסים אחרים באותה החלקה. יוצגו להלן הטענות הרלוונטיות לנכס הנדון בלבד.

9.4.3. <u>טענות וחומרים נוספים שהועברו לאחר מועד הדיון:</u>

- בתאריך 25/11/2024 העביר שמאי המשיג את תגובתו לפרוטוקול הדיון וכן את המסמכים הבאים: הסכם שכירות מיום 23/07/2003 למבנה בשטח 2,548 מ"ר באזה"ת נשר ברמלה, חשבוניות עסקה מתאריכים 01/05/2022, 01/06/2023 לשכירות מבנה באזה"ת נשר ברמלה, הסכם שכירות מיום 23/05/2017 לשכירות חלק מקומת הקרקע בשטח 3,240 מ"ר וחצר בשטח 2,797 מ"ר במבנה ברחוב בן הורקנוס אליעזר 5 באזה"ת הצפוני בלוד, הסכם להסבת שכירות שנחתם ביום 24/12/2018 להסבת הסכם שכירות שנחתם ביום 23/05/2017 לשכירת מושכר הנמצא ברחוב בן הורקנוס אליעזר 5 באזה"ת הצפוני בלוד.
  להלן עיקרי תגובת שמאי המשיג –
  - כפי שניתן לראות בחוברת מכרז רמ"י מר/2022/253 צורף פירוט לגבי תכנית כוללנית מס' 453-0340554 שהייתה מאושרת במועד המכרז. התכנית מסווגת את המגרשים הכלולים בתחום המכרז הנ"ל לתעסוקה. כמו כן, במסגרת חוברת המכרז נכתב כי במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה - לא ישלם הזוכה תשלומים נוספים לרמ"י. דהיינו, בכפוף להכנת תכנית מפורטת על פי הוראות התכנית הכוללנית, ניתן להגדיל את זכויות הבניה ולא להוסיף תשלומים לרמ"י.
  - נתון השוואה לשכירות ברחוב המסגר (חוזה השכירות והסבת חוזה השכירות צורפו כנספח) – עפ"י כרטסת הכנסות, סה"כ הכנסה מדמי שכירות בחודש 12/2023 הינה 117,470 ₪ עבור שטח מושכר של 3,240 ₪, המשקף דמי שכירות בפועל של 36 ₪ למ"ר לחודש. בהתאם לחוזה השכירות שנחתם בשנת 2017 דמי השכירות המקוריים שיקפו 32 ₪ למ"ר לחודש.
  - נתון השוואה לשכירות באזה"ת נשר ברמלה – צורפו חוזה השכירות וחשבוניות. דמי השכירות לשנת 2024 – 41 ₪ למ"ר לחודש ולשנת 2022 – 38 ₪ למ"ר לחודש.
- בתאריך 26/11/2024 העביר שמאי המשיבה את התייחסותו לתגובת שמאי המשיג. לטענתו חוזי השכירות הינם מהשנים 2003, 2017 ו-2018 ולכן הם אינם רלוונטיים למועד הקובע ואינם משקפים את שווי השוק גם אם הוארכו לתקופות נוספות וזאת בשל העובדה כי חוזי השכירות אינם מגלמים את עליית המחירים אלא רק את ההצמדה למדד. בנוסף, לא ברור למה החשבונית המוצגת מתייחסת ומהיכן נלקחו השטחים ביחס לדמי השכירות.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לערכי השווי הראויים במועדים הקובעים לשומה.

שני הצדדים ביססו את קביעתם על גישת ההשוואה לתוצאות מכרז רמ"י מס' מר/253/2022 וכן על גישת היוון ההכנסות מדמי השכירות הראויים, לגישתם, בנכס הנדון וחילוץ יתרת השווי לקרקע.

הפער בין הצדדים נובע הן ממקדמי ההתאמה שהובאו בחשבון על ידם בניתוח תוצאות מכרז רמ"י והן ממסד נתוני השכירות המופיע בשומתם. בעוד שבניתוח מכרז רמ"י שבשומת המשיבה לא הובאה כל התאמה, בשומת המשיג הובאה בחשבון התאמה משוקללת המגיעה עד כדי הפחתה של 49%. ובעוד שמסד נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה כולל נתוני היצע לשכירות בלבד, שומת המשיג מבוססת על נתוני היצע לשכירות, חוזי שכירות ליחידות במבנה בו מצוי הנכס הנדון וכן חוזה שכירות לנכס בעל מאפיינים דומים.

כידוע, על פי התקינה השמאית גישת ההשוואה הישירה מהווה את גישת השומה העדיפה בעלת התוקף הגבוה ביותר מבין גישות השומה, וזאת בהיותה מושפעת בצורה פחותה מהטיות הנובעות מהנחות שמאיות. במקרה הנדון אני סבור כי כלל זה לא מתקיים. כפי שהצביע על כך שמאי המשיג, המגרש נשוא מכרז רמ"י כולל מאפיינים שונים מהנכס הנדון אשר מצריכים שימוש בהנחות שמאיות רבות ולפיכך התוצאה המתקבלת אינה מהימנה. לאור כך שלא אותרו על ידי ולא הוצגו על ידי הצדדים נתוני השוואה ישירה רלוונטיים נוספים, שומת ההכרעה תתבסס על גישת היוון ההכנסות מדמי השכירות הראויים וחילוץ היתרה לקרקע.

חרף העובדה כי קיימת עדיפות לנתוני שכירות המתקבלים בפועל על פני נתוני היצע, קל וחומר כאשר מדובר בנתוני שכירות במבנה בו מצוי הנכס הנישום, איני סבור כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון את חוזי השכירות שהציג שמאי המשיג, למעט חוזה השכירות מיום 13/12/2023[7]. חלק מהחוזים שהועברו לעיוננו הינם חוזים שנחתמו זמן רב טרם המועדים הקובעים לשומה ודמי השכירות הקבועים בהם אינם מגלמים את עליית המחירים המשמעותית שחלה בשנים האחרונות בענפי התעשייה והלוגיסטיקה. בנוסף, על פי הוראות תכנית תמל/2002/ב, החלקה בה מצוי הנכס הנדון כלולה בייעוד לאיחוד וחלוקה מחדש. לפיכך, לשוכר הפוטנציאלי קיימת אי ודאות רבה לגבי תקופת השכירות בו הוא יוכל לשכור את הנכס בפועל[8] והדבר בה לידי ביטוי בדמי השכירות הקבועים בחוזה.

בהתאם לאמור, בקביעת השווי ניתן על ידי משקל מירבי לנתוני היצע לשכירות שטחי תעשייה בסביבת הנכס הנדון במועדים הקובעים השונים.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

---

[7] בסעיף 10.2.1 קיימת התייחסות מורחבת לחוזה השכירות מיום 13/12/2023.

[8] יצוין כי עניין זה עמד לנגד עיניי הצדדים לחוזי השכירות החדשים וחוזי השכירות הישנים שהוארכו. חוזים אלו כוללים סעיף לקיצור תקופת השכירות כתוצאה מדרישה לפינויו בשל הריסת המבנה מיישום תכנית תמל/2002/ב.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. מסד נתוני ההשוואה

בקביעת ערכי השווי הובאו בחשבון על ידי נתוני היצע לשכירות שטחי תעשיה מתוך מערכת BMBY ואתר נת״ם, נתוני שכירות מתוך שומה מקיפה שנערכה עבור חברת גב ים ממן בלוד בע״מ למבני אחסנה ותעסוקה באזה״ת הצפוני בלוד והסכם שכירות מיום 13/12/2023 לחלק מהמבנה בו מצוי הנכס הנדון.

יוער כי בחרתי להביא בחשבון את הסכם השכירות הנ״ל בניגוד ליתר הסכמי השכירות שהעביר המשיג, וזאת מכיוון שמדובר על חוזה עדכני אשר כולל התחייבות מצד המשכיר כי תקופת השכירות המינימלית, אף אם יידרש יישומה של תכנית תמל/2002/ב, הינה שלוש שנים. דבר המקנה לשוכר וודאות וסעד במקרה של הפרה לגבי תקופת השכירות שלו בנכס. בניתוח חוזה השכירות בנכס הנ״ל, הובא בחשבון על ידי כי בהתאם לתנאי ההסכם, השטח הקבוע בהסכם השכירות הינו שטח ברוטו המגלם העמסת שטחים ציבוריים בשיעור של 25%. כמו כן, בשל אי הודאות לתקופת השכירות הריאלית – הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לדמי השכירות הראויים בשיעור 1.1.

10.2.2. מקדמי התאמה בניתוח נתוני ההשוואה

בניתוח נתוני ההשוואה הובאו בחשבון על ידי המקדמים האקווי׳ ומקדמי ההתאמה הבאים: ק״ק – 1, ק״א – 0.6, ק״א מגלם שטח פריקה וטעינה – 0.7, סככה – 0.35, חצר – 0.3, התאמה לגודל (מעל 1,500 מ״ר בנוי) – 0.95, התאמה לתקרה גבוהה – 1.05.

יצוין כי היות ובניתוח נתוני ההשוואה נוטרלו על ידנו השטחים הנלווים לשטחים העיקריים, בתחשיב השומה הובא בחשבון על ידינו מקדם בשיעור 0.3 לשטח החניות הצמודות לנכס.

10.2.3. התאמה למאפייני הנכס

איני מקבל את טענת שמאי המשיג כי יש להביא בחשבון התאמה בגין מאפייניו הפיזיים של הנכס הנדון (תקרה נמוכה) והשימוש שנעשה בו בפועל.

בהתאם להזמנת השומה יש להעריך את שווי זכות הבעלות ברכיב הקרקע בהתאם לזכויות החוזיות בנכס הנדון. על פי חוזה החכירה הזכויות הינן לשימושי תעשיה ולא מוגבלת לשימוש חדר גנרטורים בלבד. כמו כן, היות והשומה מבוססת הנחה והינה לרכיב הקרקע, אין להביא בחשבון מגבלות הנובעות מאופי הבינוי בפועל.

10.2.4. הוצאות פיתוח

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה ראשונה ושניה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות.

10.2.5. שומה מבוססת הנחה

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

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. ערכי שווי לתעשייה לשנת 2022

- נתוני היצע לשכירות שטחי תעשיה בנויים (מערכת BMBY)

מס"ד	תאריך פרסום	כתובת	מהות	שטח בנוי ברוטו (במ"ר)	שטח אקווי'	סה"כ דמ"ש חודשיים מבוקשים	דמ"ש חודשיים מבוקשים למ"ר
1	15/02/2021	יוסף קלויזנר 13, רמלה	300 מ"ר בנוי בשתי קומות + 300 מ"ר חצר	300	330	₪ 13,000	₪ 39
2	07/03/2022	רמלה	מבנה תעשייה 200 מ"ר + 700 מ"ר חצר	200	410	₪ 20,000	₪ 49
3	18/03/2022	היוצרים 3, אזה"ת צפון לוד	אולם תעשייה בקומת קרקע	600	600	₪ 31,200	₪ 52
4	24/08/2022	המלאכה 13, אזה"ת צפון לוד	מחסן בקומת קרקע	585	585	₪ 25,155	₪ 43

דמ"ש ממוצע למ"ר	**₪ 45.8**
בניכוי התאמה למו"מ (0.95)	₪ 43.5
שיעור היוון	6.70%
שווי מ"ר בנוי	**₪ 7,792**
בניכוי רווח יזמי (10%)	₪ 7,083
עלויות בניה	-₪ 3,500
שווי מ"ר מבונה אקווי'	**₪ 3,583**

- על פי שומה מקיפה מיום 12/07/2021 (מועד קובע – 31/05/2021) שנערכה על ידי משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות' שנערכה עבור חברת גב ים ממן נכסים בלוד בע"מ למבני אחסנה ותעסוקה באזה"ת הצפוני בלוד (גו"ח 3992/70-71,89) הושכרו 5,200 מ"ר שטחי אחסנה תמורת דמ"ש חודשיים של 39.27 ₪/מ"ר ו- 16,200 מ"ר שטחי אחסנה תמורת 38.37 ₪/מ"ר. להלן ניתוח נתוני השכירות –

מס"ד	שטח	דמ"ש כולל	דמ"ש חודשיים	מקדם גודל	סה"כ
1	5,200	₪ 204,225	₪ 39.27	1.05	₪ 41.24
2	16,200	₪ 621,566	₪ 38.37	1.05	₪ 40.29
ממוצע קומות					₪ 40.76
מקדם לק"ק*				1.1	₪ 44.84
שיעור היוון					6.70%
התאמה לזמן					1.10
שווי מ"ר בנוי מתואם					**₪ 8,834**
בניכוי רווח יזמי (10%)					₪ 8,031
עלויות בניה					-₪ 3,500
שווי מ"ר מבונה אקווי'					**₪ 4,531**

* הנתונים מתייחסים לדמ"ש בקומות כולל ק"ק לפיכך ניתן מקדם 1.1

- שקלול נתוני השוואה לתעשייה לשנת 2022

נתון	שווי מ"ר	משקל	סה"כ
נתוני היצע שכירות למבני תעשיה	₪ 3,583	0.85	₪ 3,046
שומת IFRS - נתוני שכירות	₪ 4,531	0.15	₪ 680
ממוצע			**₪ 3,726**

10.3.2. **ערכי שווי לתעשייה לשנת 2024**

- נתוני היצע לשכירות שטחי תעשיה בנויים (מערכת BMBY)

מס"ד	תאריך פרסום	כתובת	מהות	שטח בנוי (במ"ר)	שטח אקווי'	סה"כ דמ"ש חודשיים מבוקשים	דמ"ש חודשיים מבוקשים למ"ר
1	24/03/2024	היצירה 23, רמלה	אולם תעשייה בקומת קרקע	130	130	₪ 6,600	₪ 51
2	03/05/2024	הצורפים 15, אזה"ת צפון לוד	מבנה תעשייה 232 מ"ר + 25 מ"ר סככה	232	241	₪ 11,315	₪ 47
3	נלקח מפרסום באתר נת"ם בעת הכנת השומה	מרכז לוד	שטח אחסנה בגובה 6 מ' - 3,200 מ"ר	3,200	3,192	₪ 176,000	₪ 55
4		מרכז לוד	מבנה תעשייה ואחסנה בגובה 6 מ' - 788 מ"ר	788	827	₪ 37,824	₪ 46
5		מרכז לוד	אולם תעשיה בקומה עילית כולל שטח לפריקה וטעינה בקומת הקרקע - 220 מ"ר	220	154	₪ 9,240	₪ 60
6		מרכז לוד	אולם תעשיה בגובה 6 מ' - 800	800	840	₪ 38,400	₪ 46

דמ"ש ממוצע למ"ר	**₪ 50.7**
בניכוי התאמה למו"מ (0.95)	₪ 48.2
שיעור היוון	6.8%
שווי מ"ר בנוי	**₪ 8,503**
בניכוי רווח יזמי (10%)	₪ 7,730
עלויות בניה	-₪ 3,500
שווי מ"ר מבונה אקווי'	**₪ 4,230**

- חוזה שכירות מיום 13/12/2023 במבנה בו מצוי הנכס הנדון

שטח המושכר ברוטו (עפ"י ההסכם השטח מגלם העמסת שטחים ציבוריים לפי יחס העמסה של 1.25)	350.00
שטח המושכר בנטרול העמסת שטחים ציבוריים (שטח נטו)	280.00
דמ"ש חודשיים כוללים בנטרול דמי ניהול (הונחו דמי ניהול בסך 3 ₪ למ"ר)	10,950 ₪
דמ"ש חודשיים למ"ר נטו	39 ₪
התאמה בגין אפשרות קיצור חוזה השכירות בגין אישור תכנית תמ"ל 2002/ב	1.1
שיעור היוון	6.8%
שווי מ"ר בנוי	**7,591** ₪
בניכוי רווח יזמי (10%)	6,901 ₪
עלויות בניה	3,500- ₪
שווי מ"ר מבונה אקווי'	**3,401** ₪

- שקלול נתוני השוואה לתעשייה לשנת 2024

נתון	שווי מ"ר	משקל	סה"כ
נתוני היצע שכירות למבני תעשיה	4,230 ₪	0.75	3,173 ₪
חוזה שכירות מיום 13/12/2023	3,401 ₪	0.25	850 ₪
ממוצע			**4,023** ₪

11. תחשיבי השומה

11.1. חלופה א'

חלופה א'			
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
ק"ק - תעשיה	41.08	1	41.08
סה"כ מ"ר אקווי'			41.08
שווי מ"ר מבונה אקווי'			3,726 ₪
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**153,000** ₪

11.2. חלופה ב'

חלופה ב'			
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
ק"ק - תעשיה	41.08	1	41.08
סה"כ מ"ר אקווי'			41.08
שווי מ"ר מבונה אקווי'			4,023 ₪
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**165,000** ₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כתת חלקה 4 עפ"י טיוטת תשריט בית משותף שהועברה מרמ"י המהווה חלק מחלקה 9 בגוש 5907 הממוקמת ברח' מודיעין 5 בלוד, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, בחלופות הבאות:

חלופה א': 153,000 ₪ (מאה, חמישים ושלושה אלף ₪).

חלופה ב': 165,000 ₪ (מאה, שישים וחמישה 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,

יהונתן קמר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: dovv@land.gov.il