תאריך עברי:	כ"ג תשרי תשפ"ו
תאריך לועזי:	15 אוקטובר 2025
מס' תיק רמ"י:	900345667
מספרינו (אופק):	50471 + 50472
לקביעת שכ"ט:	23.56 יח' שומה

לכבוד:

מר גיא רוזוב,	מר איל טדי הראל,	עו"ד חננאל בראום ומר אמנון פת,
צוות לקידום עסקות חקלאי,	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים,
רכישות והפקעות, תל אביב, רמ"י,	השחם פתח תקווה,	משה דיין 9 אור יהודה, בדוא"ל:
בדוא"ל: guyr@land.gov.il	בדוא"ל: eyal@teddy.co.il	barhum.office@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] מגרש 23 עפ"י תב"ע מאא/7 חלקה 28 בגוש 7216, רחוב המלאכה 11, א.ת. הדרומי, אור יהודה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 25.06.2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין מרכיב שווי הקרקע וזאת לצורך:

1.1.1. גביית **תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה**, בחלופות הבאות:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.

1.1.2. גביית **דמי שימוש בגין שימוש חורג**, בחלופות הבאות:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית בקשה להיתר מס' 20190185 מ- 06/2019 בייעוד תעשייה לתקופה של 7 שנים.

חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית בקשה להיתר מס' 20190185 מ- 06/2019 בייעוד מסחר ותעשייה (בהתאם לדו"ח פיקוח) לתקופה של 7 שנים.

1.2. השומות מטעם רמ"י נערכו ע"י שמאי המקרקעין מר איל טדי הראל מיום 13.06.2022 (העברת בעלות) ויום 25.01.2024 (דמי שימוש) - **להלן: "המשיבה"**; ההשגות שבנדון הוגשו מטעם בעלי הזכויות בנכס, ע"י שמאי המקרקעין עו"ד חננאל ברהום ומר אמנון פת מיום 16.06.2024– **להלן: "המשיגים".**

1.3. בתאריך 24.09.2024 התקיים דיון במערכת "TEAMS", בנוכחות נציגים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 24.09.2024.

---

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

1.4. בתאריך 09.10.2024 העביר שמאי המשיגים 2 חוזי שכירות מהנכס הנדון.

1.5. הצדדים חלוקים בעיקר בנושא ערכי הבסיס לשומה, מקדמי התאמה ביחס לנכס וכן הפוטנציאל התכנוני בנכס.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7216
חלקה:	28
מגרש:	23 לפי תכנית מאא/7.
שטח חלקה רשום:	1,176 מ"ר.
מהות הנכס:	מרכיב הקרקע למגרש ביעוד תעשייה.
כתובת עירונית:	רחוב המלאכה 11 א.ת. הדרומי, אור יהודה.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועדים הקובעים לשומה הינם המועדים בשומות המשיבה, כדלקמן:

- בגין גביית תשלום העברת בעלות – 13.06.2022.
- בגין גביית דמי שימוש – 2017-2023, 01.01 לכל שנה בנפרד.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 28.08.2025 על ידי מר אלמנך מנגיסטו, מתמחה במשרד.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של חלקה 28 בגוש 7216, רחוב המלאכה 11 באזור התעשייה הדרומי של אור יהודה.

6.1. הסביבה:

אור יהודה היא עיר במחוז תל אביב, גובלת במערב בכביש מס' 4 ופארק אריאל שרון, במזרח ביהוד-מונסון, בצפון בכביש 461, תל השומר וקריית אונו ובדרום בכביש 412, שטחים פתוחים ונמל התעופה בן-גוריון. סביבת הנכס מהווה את אזור התעשייה הדרומי ("יהלום") של אור יהודה, המאופיין בעיקר בשימושי תעשייה ומלאכה בבינוי ותיק.

רחוב המלאכה מהווה רחוב חד סטרי, המחבר בין רחוב החרושת מדרום לרחוב העבודה מצפון. הפיתוח הסביבתי כמקובל באזורי תעשייה וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תשתיות עירוניות וכו'.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

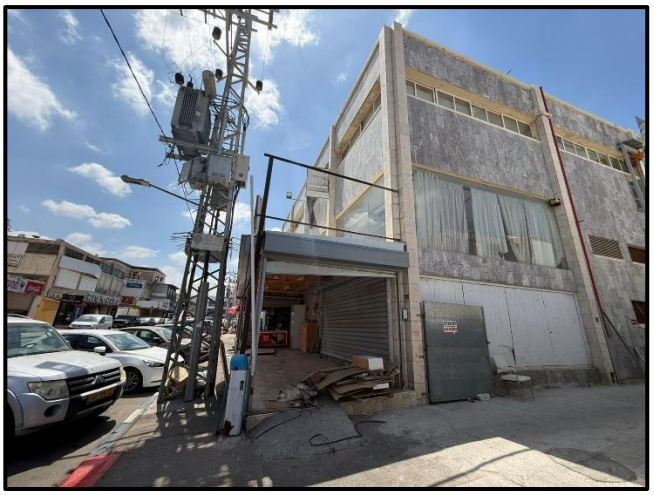
הנכס שבנדון מהווה את חלקה 28 בגוש 7216 ששטחה הרשום 1,176 מ״ר, מגרש מס׳ 23 לפי תב״ע מאא/7. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן עם חזית מזרחית לרחוב המלאכה. בחזית החלקה, על המדרכה, קיים עמוד חשמל עם שנאי.

נכון למועד הביקור בנכס, על המגרש מבנה תעשייה בבינוי 3 קומות כולל קומת קרקע עם חזית למסחר ויציע.

<u>תמונות מביקור בנכס</u>









7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לנכס שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 20.08.2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 7216 חלקה 28 (מספר ישן 5); עיריית אור יהודה.
שטח רשום:	1,176 מ"ר
בעלויות:	נחום שלמה – 1/8 מהזכויות.
	טרשי שאול – 3/4 מהזכויות.
	נחום קרן – 1/8 מהזכויות.
הערות:	הערה על אי התאמה תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה.
	הערות: שטח של 619 מ"ר ללא היתר.
	הערת אזהרה לטובת חברת חנה טוביה מבני תעשייה בע"מ.
	הערת אזהרה לרישום משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, שם הלווה חברת חנה טוביה מבני תעשייה בע"מ.
	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
	צו עקול לטובת לשכת הוצאה לפועל ראשון לציון על הבעלות של טרשי שאול.

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י, חוזה חכירה (תעשיה ומלאכה במבנה שבו לפחות שתי יחידות – מהוון) שנחתם ביום 02.01.2008 בין מנהל מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין טרשי שאול (3/4 מהנכס), נחום שלמה (1/8 מהנכס) ונחום קרן (1/8 מהנכס) ("החוכר"). להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי:	גו"ח 7216/28, מגרש 23 לפי תכנית מס' מאא/7, אור יהודה.
שטח רצפה:	1,176 מ"ר.
קיבולת בניה:	1,208 מ"ר (צוין בכתב יד).
מטרת החכירה:	ביתן תעשייה צמוד קרקע.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 01.09.1973 ועד 31.08.2022.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

8.1.1. בהתאם למידע שאותר מאתר הועדה לתו"ב – אור יהודה וכן מאתר מנהל התכנון, חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות שלהלן:

מס' תכנית	י.פ	תאריך מתן תוקף	מהות
555-1323609	13060	06/01/2025	תכנית העוגנים
555-0473405	8288	12/06/2019	סוככים עונתיים לבתי אוכל
מאא/מק/1018	4714	21/12/1998	קומות מרתף
מאא/100	2977	03/11/1983	תכנית מתאר מקומית אור-יהודה
מאא/7	2285	06/01/1977	אזור תעשיה ב' אור-יהודה

8.1.2. **סיכום המצב התכנוני המאושר בנכס:**

יעוד	אזור תעשייה.
זכויות בנייה	40% משטח המגרש בכל קומה, סה"כ 120% (3 קומות).
גובה מבנים	12 מטר או 3 קומות.
קווי בניין	צדדי – 4 מ', אחורי – 6 מ', לחזית – 5 מ'.
שירות	ניתן לבנות עד 150% משטח המגרש בקומות המרתף. באישור מהנדס הועדה ניתן לאשר שטחי שירות בקומות העיליות עד 75%.
מרתף	תותר הקמת 2 קומות מרתף למטרות שרות וכן לצורכי תעשייה בתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשייה מעליהם ויירשמו כיחידה אחת. גובה קומות מרתף 4 מ'.

8.2. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה – אור יהודה, אותרו היתרי הבניה והבקשה כדלקמן:

- היתר בנייה מס' 177 מיום 29.08.1976 – היתר למבנה תעשיה ומלאכה בלתי מוגדרת. שטחי הבניה:

קומה	קיים	מוצע	סה"כ
כניסה	528.07	38.22	566.29
מקלט בק"ק	35.26		35.26
יציע		214.43	214.43
סה"כ	563.33	252.65	815.98

- היתר בנייה מס' 1550 מיום 04.05.1988 – היתר לתוספת קומה א' למבנה תעשייה קיים. שטח מוצע לקומה א' הינו 483.12 מ"ר.

- בקשה להיתר מספר 20190185 – בקשה לתוספת שטח בקומה א' וביציע. שטחי הבניה המבוקשים כדלקמן:

השימושים העיקריים (מ"ר)		מפלס	חלקי שירות (מ"ר)				סה"כ
קיים	סה"כ		מקלט קיים	אחסנה קיים	אחסנה מוצע	סה"כ	
566.29	566.29	0	35.26			35.26	601.55
		2.8		214.43	218.59	433.02	433.02
483.12	483.12	5.85			118.43	118.43	601.55
1,049.4	1,049.4	סה"כ	35.26	214.43	337.02	586.71	1,636.1

הועברה על ידי רמ"י **תכנית חתומה על ידה מיום 25.01.1988** (לא אותרה בתיק הבניין שבאתר הועדה המקומית), לפיה מבוקשת תוספת קומות א' ו- ב' למבנה תעשייה קיים ושטחי הבניה כדלקמן:

קומה	קיים	מוצע	סה"כ
קרקע	566.29		566.29
מקלט בק"ק	35.26		35.26
יציע (לא כלול)	214.43		214.43
א'		486.51	486.51
ב'		486.51	486.51
סה"כ			1,789.0

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים[2]:

מטרת שומה	חלופות	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המשיגים
העברת בעלות	**1**	13/06/2022	₪ 4,860,000	
	2	13/06/2022	₪ 11,566,000	
דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין	**1**	01/01/2017	₪ 3,616,000	₪ 5,989,172
		01/01/2018	₪ 3,750,000	₪ 6,546,305
		01/01/2019	₪ 4,687,000	₪ 7,660,569
		01/01/2020	₪ 4,888,000	₪ 8,217,702
		01/01/2021	₪ 5,223,000	₪ 8,914,117
		01/01/2022	₪ 5,558,000	₪ 10,028,382
		01/01/2023	₪ 5,558,000	₪ 11,003,363
	2	01/01/2017	₪ 5,890,000	₪ 2,693,833
		01/01/2018	₪ 6,708,000	₪ 2,829,269
		01/01/2019	₪ 7,896,000	₪ 3,332,247
		01/01/2020	₪ 8,888,000	₪ 3,854,524
		01/01/2021	₪ 9,603,000	₪ 4,178,556
		01/01/2022	₪ 10,866,000	₪ 4,526,797
		01/01/2023	₪ 10,866,000	₪ 5,614,859

[2] לא נערכו תחשיבים בשומת המשיגים למטרת שומה העברת בעלות.

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשייה:

שומה להעברת בעלות

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה ליחידות תעשייה בנויות (60%) וכן על גישת היוון ההכנסות מנתוני היצע לדמ"ש בסביבת הנכס (40%), תוך שילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- 5 עסקאות מכר ליחידות תעשייה בנויות משנת 1970, בין השנים 2018-2021, ברחוב היצירה והמלאכה, בשטח בין 196-42.24 מ"ר, בהתאמה לזמן (1 -1.15), מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 8,994 ₪. לנתונים אלה ניתן משקל בשיעור 60%.
- 5 נתוני דמ"ש מבוקשים מאתר "במבי" בסביבה, בשטח בין 500-50 מ"ר, ש. היוון 6.9%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 8,561 ₪. לנתונים אלה ניתן משקל בשיעור 40%.

בהפחתת יזמות שחוקה 10%, עלויות בניה לפי 4,000 ₪, מתקבל שווי משוקלל למ"ר אקו' לתעשייה 4,040 ₪ (נכון ליום 13.06.2022).

שומה לדמי שימוש – שימוש שלא כדין

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון ההכנסות מנתוני היצע לדמ"ש בסביבת הנכס, תוך שילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- 2022-2023 - 8 נתוני דמ"ש מבוקשים מאתר "יד 2" ו- "במבי" בסביבה, בשטח בין 70-1,700 מ"ר, התאמה לגודל עד 10%, ש. היוון 7.2%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 8,409 ₪, בניכוי יזמות 10%, עלויות בניה בסך 3,500 ₪ מתקבל במעוגל 4,150 ₪.
- 2021 - 4 נתוני דמ"ש מבוקשים מאתר "במבי" בסביבה, בשטח בין 70-500 מ"ר, התאמה לגודל עד 15%, ש. היוון 6.9%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 8,146 ₪, בניכוי יזמות 10%, עלויות בניה בסך 3,500 ₪ מתקבל במעוגל 3,900 ₪.
- 2020 - 4 נתוני דמ"ש מבוקשים מאתר "במבי" בסביבה, בשטח בין 49-238 מ"ר, התאמה לגודל עד 10%, ש. היוון 6.9%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 7,865 ₪, בניכוי יזמות 10%, עלויות בניה בסך 3,500 ₪ מתקבל במעוגל 3,650 ₪.
- 2019 - 4 נתוני דמ"ש מבוקשים מאתר "במבי" בסביבה, בשטח בין 49-732 מ"ר, התאמה לגודל עד 10%, ש. היוון 7.2%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 7,678 ₪, בניכוי יזמות 10%, עלויות בניה בסך 3,500 ₪ מתקבל במעוגל 3,500 ₪.
- 2018 - 3 נתוני דמ"ש מבוקשים מאתר "במבי" בסביבה, בשטח בין 70-500 מ"ר, התאמה לגודל עד 10%, ש. היוון 7.6%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 6,875 ₪, בניכוי יזמות 10%, עלויות בניה בסך 3,500 ₪ מתקבל במעוגל 2,800 ₪.

- 2017 - 5 נתוני דמ״ש מבוקשים מאתר ״במבי״ בסביבה, בשטח בין 50-540 מ״ר, התאמה לגודל עד 10%, ש. היוון 7.7%, מתקבל שווי מ״ר בנוי בממוצע בסך 6,816 ₪, בניכוי יזמות 10%, עלויות בניה בסך 3,500 ₪ מתקבל במעוגל 2,700 ₪.

<u>מסחר:</u>

<u>שומה להעברת בעלות</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה למסחר בנוי וכן על גישת היוון ההכנסות מנתונים לדמ״ש בסביבת הנכס, תוך שילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- עסקת מכר למרכז מסחרי יצחק רבין מיום 18.03.2018, גו״ח 7408/88, שטח 2,646 מ״ר במחיר מכירה 64,000,000 ₪. בניתוח השטחים הבנויים לפי היתר בניה מס׳ 20160082 מיום 06.06.2017, בניכוי יזמות 20%, עלויות בניה בסך 5,850 ₪ למ״ר ובהתאמה למיקום (0.9) ולזמן (1.2), מתקבל שווי למ״ר אקו׳ בסך 14,504 ₪ (משקל 20%).
- 5 נתוני שכירות מבניין טרמינל פארק משומת IFRS של יוסף זרניצקי, עבור ויתניה, למועד קובע 31.12.2020, שטחי מסחר בין 115-1,182 מ״ר. ניתוח לפי ש. היוון 6.9, התאמה לגודל של עד 20%, התאמה לזמן 8%, הפחתת רווח יזמי 15% ועלויות בניה בסך 5,850 ₪ למ״ר, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ מתואם בממוצע בסך של 9,099 ₪ (משקל 15%).
- 5 עסקאות מכר של יחידות מסחריות בשטח 28-120 מ״ר, בהתאמה לזמן עד 8%, התאמה לגודל וגם מיקום עד 25%, בהפחתת רווח יזמי שחוק 10% ועלויות בניה בסך 5,000 ₪ למ״ר, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ בממוצע בסך 13,501 ₪ (משקל 40%).
- 7 נתוני היצע לדמ״ש לחנויות בשטח 25-120 מ״ר, התאמה למו״מ 5%, שיעור היוון 6.9%, בהתאמה לזמן עד 12%, התאמה לגודל עד 20%, התאמה למיקום עד 20%, הפחתת רווח יזמי שחוק 10% ועלויות בניה 5,000 ₪ למ״ר, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ מסחר בממוצע בסך 8,227 ₪ (משקל 25%).

בשקלול הנתונים מתקבל שווי למ״ר אקו׳ למסחר בסך 11,700 ₪ (נכון ליום 13.06.2022).

<u>שומה לדמי שימוש – שימוש שלא כדין</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה וכן על גישת היוון ההכנסות מנתוני היצע לדמ״ש בסביבת הנכס, תוך שילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- 2021-2023 – 5 עסקאות מכר של יחידות מסחריות בשטח 21-120 מ״ר, בהפחתת רווח יזמי 20% ועלויות בניה בסך 5,000 ₪ למ״ר (וכן הפחתות שלא פורטו בשומה), מתקבל שווי למ״ר אקו׳ בממוצע לשנים 2022-2023 בסך 12,000 ₪ ושנת 2021 בסך 11,000 ₪.
- 2020 - 3 נתוני דמ״ש מבוקשים מאתר ״במבי״ בסביבה, בשטח בין 25-230 מ״ר, התאמה למו״מ 5%, ש. היוון 6.9%, מתקבל שווי מ״ר בנוי בממוצע בסך 17,320 ₪, בניכוי יזמות 10%, עלויות בניה בסך 5,000 ₪ (וכן הפחתות שלא פורטו בשיעור של כ- 10%) מתקבל במעוגל 9,700 ₪.

- 2019 - 13 נתוני דמ"ש מבוקשים מאתר "במבי" בסביבה, בשטח בין 200-33 מ"ר, התאמה למו"מ 5%, ש. היוון 7.0%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 15,881 ₪, בניכוי יזמות 10%, עלויות בניה בסך 5,000 ₪ (וכן הפחתות שלא פורטו בשיעור של כ- 10%) מתקבל במעוגל 8,500 ₪.
- 2018 - 4 נתוני דמ"ש מבוקשים מאתר "במבי" בסביבה, בשטח בין 223-32 מ"ר, התאמה למו"מ 5%, ש. היוון 7.2%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 14,460 ₪, בניכוי יזמות 10%, עלויות בניה בסך 5,000 ₪ (וכן הפחתות שלא פורטו בשיעור של כ- 10%) מתקבל במעוגל 7,300 ₪.
- 2017 - 3 נתוני דמ"ש מבוקשים מאתר "במבי" בסביבה, בשטח בין 175-60 מ"ר, התאמה למו"מ 5%, ש. היוון 7.2%, מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 13,218 ₪, בניכוי יזמות 10%, עלויות בניה בסך 5,000 ₪ (וכן הפחתות שלא פורטו בשיעור של כ- 10%) מתקבל במעוגל 6,300 ₪.

<u>תעסוקה:</u>

<u>שומה להעברת בעלות</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעסוקה הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה למשרדים בנויים וכן על גישת היוון ההכנסות מנתונים לדמ"ש בסביבת הנכס, תוך שילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- 5 עסקאות מכר של משרדים בצומת סביון (גו"ח 6487-114) בשטח 516-105 מ"ר, בהפחתת רווח יזמי 15% ועלויות בניה מגלמות ש.שירות ומרתפים בסך 7,200 ₪ למ"ר וכן הפחתה למיקום 10%, מתקבל שווי למ"ר אקו' בסך 2,628 ₪ (משקל 60%).
- 6 נתוני דמ"ש מבוקשים מאתר "במבי" בסביבה, בשטח בין 1,004-70 מ"ר, התאמה למו"מ 3%, ש. היוון 6.9%, בניכוי יזמות 15%, עלויות בניה בסך 5,000 ₪ (לא כולל מרתפים) מתקבל שווי מ"ר אקו' 2,381 ₪ (משקל 40%).

בשקלול הנתונים מתקבל שווי למ"ר אקו' למשרדים בסך 2,500 ₪ (נכון ליום 13.06.2022).

<u>סיכום ערכי השווי:</u>

מועד קובע	מסחר	תעשייה	תעסוקה
01/01/2023	12,000 ₪	4,150 ₪	
13/06/2022	11,700 ₪	4,040 ₪	2,500 ₪
01/01/2022	12,000 ₪	4,150 ₪	
01/01/2021	10,500 ₪	3,900 ₪	
01/01/2020	9,700 ₪	3,650 ₪	
01/01/2019	8,500 ₪	3,500 ₪	
01/01/2018	7,300 ₪	2,800 ₪	
01/01/2017	6,300 ₪	2,700 ₪	

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שטח הנכס, ומיקומו באזה"ת הדרומי - אור יהודה.
- הובאו בחשבון שלוש גישות השומה – גישת ההשוואה, העלויות (שווי שיורי) והיוון ההכנסות.

- <u>שימוש שלא כדין</u>

קיבולת הבניה הינה בהתאם לבקשה להיתר מס׳ 20190185 (לא נמצא היתר חתום).

חלופה 1 – בייעוד תעשייה לתקופה של 7 שנים. חצר תפעולית במקדם 0.2

חלופה 2 – בייעוד מסחר ותעשייה (בהתאם לדו״ח פיקוח) לתקופה של 7 שנים. מרכיב החצר למסחר אפסי/מגולם בנתוני ההשוואה.

- <u>העברת בעלות</u>

חלופה 1 – זכויות חוזיות – קיבולת הבניה לטובת חישוב עלויות בניה בחלופה 1 הינה בהתאם לתכנית המצורפת החתומה על ידי רמ״י בהיקף של 1,539.13 מ״ר, ללא יציע. לא נמצא לתכנית היתר חתום ע״י הועדה.

חלופה 2 – פוטנציאל תכנוני –בהתאם לבינוי בסביבת הנכס, הפוטנציאל הינו לפי תב״ע מאא/545 ברחוב ההגנה 7 (גו״ח 6226/42). הפוטנציאל הובא בהעדר זמינות לאישור תכנית של 3 שנים, שיעור היוון 6%, בין היתר בהסתמך על הכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 7216/58, רחוב היוזמים 7, מיום 29.04.2021. לאור אופי הבינוי והניצול הקיים על החלקה, הפוטנציאל שהובא בחשבון הוא לתוספת בינוי אפשרית על הקיים.

- העמסת שטחי שירות – הובאו בחשבון שטחים סחירים בשימוש למסחר שטחי שירות עד להיקף של 15% למסחר חושבו במקדם 1 ויתר השטחים במקדם 0.5. בשימוש למשרדים שטחי שירות עד להיקף 30% למשרדים חושבו במקדם 1 ויתר השטחים במקדם 0.5.
- שיעור היוון – הובאו בהתאם לסקירת השמאי הממשלתע.
- מרתפי חניה – הובא בחשבון כי שטח מרתף יימכרו בעלות הקמתם ולכן לא חושב שווי מרכיב קרקע בגינם.
- מקדמים אקו׳ לתעשייה: עיקרי- 1, מקלט ק״ק- 0.5, יציע- 0.7, קומה א׳- 0.6, אחסנה ק״א וקומה ב׳- 0.4 וחצר תפעולית- 0.2 (בשומה לשימוש שלא כדין בלבד).
- עלויות פיתוח – נקבעו לפי אגרות והיטלים – אור יהודה.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>העברת בעלות</u>

חלופה 1 - תחשיב לפי זכויות חוזיות

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	שטח אקו׳	שווי מ״ר מבונה	שווי
קומת קרקע	566.29	1	566.29	4,040	₪ 2,287,812
יציע	214.43	0.7	150.101		₪ 606,408
קומה א׳	486.51	0.6	291.906		₪ 1,179,300
קומה ב׳	486.51	0.4	194.604		₪ 786,200
שווי קרקע לתעשייה ללא מע״מ כולל פיתוח					₪ 4,859,720
סה״כ שווי מרכיב הקרקע ללא מע״מ כולל פיתוח במעוגל					**₪ 4,860,000**

חלופה 2 - שווי לפי תב"ע בתוקף +פוטנציאל

נושא	מהות	א. בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	שווי
מסחר	**מסחר ק"ק**	40%	470.40	1	₪ 11,700	₪ 5,503,680
	שרות ק"ק	10%	117.60			
	שירות עד 15% (מעיקרי ק"ק)	15%	70.56	1	₪ 11,700	₪ 825,552
	יתרת שירות		47.04	0.5	₪ 11,700	₪ 275,184
	אטריום כולל זיקת הנאה		100.00	0.5	₪ 11,700	₪ 585,000
משרדים	**משרדים קומות עיקרי**	160%	1,881.60	1	₪ 2,500	₪ 4,704,000
	משרדים קומות שירות	50%	940.80			
	משרדים עד 30%	30%	564.48	1	₪ 2,500	₪ 1,411,200
	יתרת שירות		376.32	0.5	₪ 2,500	₪ 470,400
סה"כ שווי כולל פיתוח						₪ 13,775,016
שווי קרקע לאחר דחייה לתכנית 3 שנים, 6%						₪ 11,565,769
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל						**₪ 11,566,000**

שימוש שלא כדין

חלופה 1			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
תעשייה קומת קרקע	566.29	1	566
מקלט	35.26	0.5	18
יציע	433.02	0.7	303
קומה א'	483.12	0.6	290
אחסנה קומה א'	118.43	0.4	47
חצר תפעולית	574.45	0.2	115
סה"כ שטח אקו'			**1,339**

חלופה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה תעשיה	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל
1	01/01/2023	₪ 4,150	₪ **5,558,000**
	01/01/2022	₪ 4,150	₪ **5,558,000**
	01/01/2021	₪ 3,900	₪ **5,223,000**
	01/01/2020	₪ 3,650	₪ **4,888,000**
	01/01/2019	₪ 3,500	₪ **4,687,000**
	01/01/2018	₪ 2,800	₪ **3,750,000**
	01/01/2017	₪ 2,700	₪ **3,616,000**

חלופה 2			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
מסחר קומת קרקע	566.29	1	566
מקלט	35.26	0.5	18
מסחר יציע	433.02	0.5	217
תעשיה עיקרי - קומה א'	483.12	0.6	290
תעשיה אחסנה - קומה א'	118.43	0.4	47
סה"כ שטח אקוי למסחר	**סה"כ שטח אקוי' לתעשיה**		
783	**355**		

חלופה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מסחר	שווי מ"ר מבונה תעשיה	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל
2	01/01/2023	₪ 12,000	₪ 4,150	₪ **10,866,000**
	01/01/2022	₪ 12,000	₪ 4,150	₪ **10,866,000**
	01/01/2021	₪ 10,500	₪ 3,900	₪ **9,603,000**
	01/01/2020	₪ 9,700	₪ 3,650	₪ **8,888,000**
	01/01/2019	₪ 8,500	₪ 3,500	₪ **7,896,000**
	01/01/2018	₪ 7,300	₪ 2,800	₪ **6,708,000**
	01/01/2017	₪ 6,300	₪ 2,700	₪ **5,890,000**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשייה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לתעשייה הסתמך שמאי המשיגים על גישת היוון ההכנסות וחילוץ היתרה לשווי וכן על גישת ההשוואה לבנוי. ערכי השווי להלן:

- חוזי שכירות - 3 נתוני דמ"ש בנכס ובסביבה, בשטח בין 175-611 מ"ר, בניתוח אקו' לפי קומות, תוך הצמדה למדד עם עלייה שנתית של 3%, ש. היוון שנתי ממוצע לפי סקירת השמאי הממשלתי, בניכוי יזמות 10%, עלויות בניה בסך 2,600 ₪, מתקבלים ערכי השווי הבאים:

ממוצע דמ"ש להיום **68.38 ₪** 1.1

מועד	הפחתה שנתית 3%	הצמדה למדד	דמ"ש למ"ר מתואם	דמ"ש שנתי	ש. היוון	שווי מ"ר בנוי	בניכוי ר. יזמי	עלויות בניה	שווי מ"ר מבונה
2023	₪ 66.39	0.97	₪ 64.72	₪ 776.62	6.70%	₪ 11,591	₪ 10,537.65	₪ 2,600	₪ 7,937.65
2022	₪ 62.83	0.96	₪ 60.30	₪ 723.55	6.70%	₪ 10,799	₪ 9,817.56	₪ 2,600	₪ 7,217.56
2021	₪ 58.54	0.96	₪ 56.08	₪ 672.91	6.80%	₪ 9,896	₪ 8,996.10	₪ 2,600	₪ 6,396.10
2020	₪ 54.44	0.99	₪ 53.64	₪ 643.70	6.90%	₪ 9,329	₪ 8,480.94	₪ 2,600	₪ 5,880.94
2019	₪ 52.08	1.01	₪ 52.39	₪ 628.64	7.05%	₪ 8,917	₪ 8,106.29	₪ 2,600	₪ 5,506.29
2018	₪ 50.86	0.99	₪ 50.44	₪ 605.24	7.55%	₪ 8,016	₪ 7,287.64	₪ 2,600	₪ 4,687.64
2017	₪ 48.97	0.99	₪ 48.58	₪ 582.91	7.70%	₪ 7,570	₪ 6,882.03	₪ 2,600	₪ 4,282.03

- 2017
  - נתוני דמ"ש מבוקשים בסביבה מאתר "במבי", בשטח בין 50-540 מ"ר, בהתאמה למו"מ 5% ,ש. היוון 7.7%, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה בסך 2,600 ₪, מתקבל שווי למ"ר אקו' במעוגל בסך 4,100 ₪.
  - נתוני מכר בסביבה בשטח 42-1,500 מ"ר, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה 2,600 ₪, מתקבל שווי למ"ר אקו' בסך 4,000 ₪.
  - בהתאם לדוח נת"מ למחצית שניה לשנת 2017, מתקבל שווי למ"ר אקו' בסך כ- 3,650 ₪.

  בסיכום הנתונים הובא בחשבון שווי למ"ר אקו' תעשייה לפי דמ"ש מבוקשים בסך 4,300 ₪.

- 2018
  - הסכם שכירות עפ"י הכרעת אלדד חיימי ברחוב היוזמים 12-14 (גו"ח 6508/80,81) משנת 2018 למשך 3 שנים ולתקופת אופציה של 5 שנים נוספות וכן חוזה שכירות שהוצג לשמאי המשיגים משנת 2016 ברחוב היוזמים 13, מתקבלים דמ"ש ממוצעים בסך 54.37 ₪ למ"ר, בש. היוון 7.55%, יזמות 10% ועלויות בניה 2,600 ₪ למ"ר, מתקבל שווי למ"ר אקו' תעשייה 5,300 ₪.

- נתוני מכר בסביבה בשטח 39-49 מ״ר, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה 2,600 ₪, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ בסך 5,000 ₪.
- בהתאם לדוח נת״מ למחצית שניה לשנת 2018, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ בסך כ- 4,200 ₪.

בסיכום הנתונים הובא בחשבון שווי למ״ר אקו׳ תעשייה לפי דמ״ש עדכניים בסך 4,700 ₪.

- 2019
  - נתוני דמ״ש מבוקשים בסביבה מאתר ״במבי״, בשטח בין 49-170 מ״ר, בהתאמה למו״מ 5% ,ש. היוון 7.05%, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה בסך 2,600 ₪, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ במעוגל בסך 6,200 ₪.
  - הסכם שכירות ברחוב היצירה 4, מתקבלים דמ״ש בסך 58.5 ₪ למ״ר.
  - נתוני מכר בסביבה בשטח 42-240 מ״ר, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה 2,600 ₪, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ בסך 7,100 ₪.
  - בהתאם לדוח נת״מ למחצית שניה לשנת 2019, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ בסך כ- 6,250 ₪.

בסיכום הנתונים הובא בחשבון שווי למ״ר אקו׳ תעשייה לפי דמ״ש עדכניים בסך 5,500 ₪.

- 2020
  - נתוני מכר מהכרעת אלדד חיימי ברחוב היוזמים 12-14 (גו״ח 6508/80,81), מתקבל שווי למ״ר בנוי בסך 11,600 ₪ ושווי מ״ר אקו׳ בסך 7,900 ₪.
  - בהתאם לדוח נת״מ למחצית שניה לשנת 2020, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ בסך כ- 6,250 ₪.

בסיכום הנתונים הובא בחשבון שווי למ״ר אקו׳ תעשייה לפי דמ״ש עדכניים בסך 5,900 ₪.

- 2021
  - נתוני דמ״ש מבוקשים בסביבה מאתר ״במבי״, בשטח בין 110-130 מ״ר, בהתאמה למו״מ 5% ,ש. היוון 6.8%, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה בסך 2,600 ₪, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ במעוגל בסך 5,800 ₪.
  - נתון מכר בסביבה בשטח 68 מ״ר, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה 2,600 ₪, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ בסך 5,000 ₪.
  - בהתאם לדוח נת״מ למחצית שניה לשנת 2021, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ בסך כ- 7,200 ₪.

בסיכום הנתונים הובא בחשבון שווי למ״ר אקו׳ תעשייה לפי דמ״ש עדכניים בסך 6,400 ₪.

- 2022
  - נתוני דמ״ש מבוקשים בסביבה מאתר ״במבי״, בשטח בין 70-130 מ״ר, בהתאמה למו״מ 5% ,ש. היוון 6.7%, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה בסך 2,600 ₪, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ במעוגל בסך 6,500 ₪.
  - הסכם שכירות ברחוב היצירה 4, מתקבלים דמ״ש בסך 55 ₪ למ״ר (0.6 לקומה א׳).

- בהתאם לדוח נת"מ למחצית שניה לשנת 2022, מתקבל שווי למ"ר אקו' בסך כ- 8,681 ₪.

בסיכום הנתונים הובא בחשבון שווי למ"ר אקו' תעשייה לפי דמ"ש עדכניים בסך 7,200 ₪.

- 2023

- נתון מכר ברחוב העבודה 8 (גו"ח 7216/15/7), מתקבל שווי למ"ר בנוי בסך 9,920 ₪ ושווי מ"ר אקו' בסך 6,400 ₪.
- בהתאם לדוח נת"מ למחצית שניה לשנת 2023, מתקבל שווי למ"ר אקו' בסך כ- 8,400 ₪.

בסיכום הנתונים הובא בחשבון שווי למ"ר אקו' תעשייה לפי דמ"ש עדכניים בסך 7,900 ₪.

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך שמאי המשיגים על גישת היוון ההכנסות וחילוץ היתרה לשווי וכן על גישת ההשוואה לבנוי. ערכי השווי להלן:

- חוזי שכירות בנכס הנדון - 2 נתוני דמ"ש בנכס לקומת הקרקע, גלריה וסככה, בניתוח אקו' לפי קומות ומקדמי שווי, ש. היוון שנתי ממוצע לפי סקירת השמאי הממשלתי, בניכוי יזמות 10%, עלויות בניה בסך 5,000 ₪, מתקבלים ערכי השווי הבאים:

מועד	דמ"ש משולמים למ"ר בממוצע	דמ"ש שנתי	ש. היוון	שווי מ"ר בנוי	בניכוי ר. יזמי	עלויות בניה	שווי מ"ר מבונה
2023	₪ 53.87	₪ 646.50	6.70%	₪ 9,649	₪ 8,772.05	₪ 5,000	₪ 3,772.0
2022	₪ 47.07	₪ 564.87	6.70%	₪ 8,431	₪ 7,664.42	₪ 5,000	₪ 2,664.4
2021	₪ 47.07	₪ 564.87	6.80%	₪ 8,307	₪ 7,551.71	₪ 5,000	₪ 2,551.7
2020	₪ 47.07	₪ 564.87	6.90%	₪ 8,186	₪ 7,442.27	₪ 5,000	₪ 2,442.3
2019	₪ 43.78	₪ 525.37	6.95%	₪ 7,559	₪ 6,872.07	₪ 5,000	₪ 1,872.1
2018	₪ 43.78	₪ 525.37	7.20%	₪ 7,297	₪ 6,633.45	₪ 5,000	₪ 1,633.5
2017	₪ 43.78	₪ 525.37	7.20%	₪ 7,297	₪ 6,633.45	₪ 5,000	₪ 1,633.5

- 2017

- נתוני דמ"ש מבוקשים בסביבה מאתר "במבי", בשטח בין 620-90 מ"ר, בהתאמה למו"מ 5% ,ש. היוון 7.2%, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה בסך 5,000 ₪, מתקבל שווי למ"ר אקו' במעוגל בסך 1,800 ₪.
- נתון מכר ברחוב העבודה 8 (גו"ח 7216/15/7), מתקבל שווי למ"ר בנוי בסך 7,475 ₪ ושווי מ"ר אקו' בסך 1,800 ₪.

בסיכום הנתונים הובא בחשבון שווי למ"ר אקו' מסחר לפי חוזה שכירות בנכס הנדון 1,600 ₪.

- 2018
  - נתוני דמ״ש מבוקשים בסביבה מאתר ״במבי״, בשטח בין 390-40 מ״ר, בהתאמה למו״מ 5% ,ש. היוון 7.2%, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה בסך 5,000 ₪, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ במעוגל בסך 2,000 ₪.
  - נתוני מכר ברחוב החרושת, מתקבל שווי למ״ר בנוי בסך 8,598 ₪ ושווי מ״ר אקו׳ בסך 2,800 ₪.

  בסיכום הנתונים הובא בחשבון שווי למ״ר אקו׳ מסחר לפי חוזה שכירות בנכס הנדון 1,600 ₪.

- 2019
  - נתוני דמ״ש מבוקשים בסביבה מאתר ״במבי״ וכן מחוות דעת מומחה של השמאי אבי פרס, בשטח בין 2,000-40 מ״ר, בהתאמה למו״מ 5% ו- 4%, ש. היוון 6.95%, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה בסך 5,000 ₪, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ במעוגל בסך 3,900 ₪.
  - נתוני מכר ברחוב היצירה והמלאכה, מתקבל שווי למ״ר בנוי בסך 8,429 ₪ ושווי מ״ר אקו׳ בסך 2,700 ₪.

  בסיכום הנתונים הובא בחשבון שווי למ״ר אקו׳ מסחר לפי חוזה שכירות בנכס הנדון 1,900 ₪.

- 2020
  - נתוני דמ״ש מבוקשים בסביבה מאתר ״במבי״ בשטח בין 170-100 מ״ר, בהתאמה למו״מ 5%, וכן חוזי שכירות בהכרעת השמאי המכריע יעקב הלוי בגו״ח 7216/8-12, בש. היוון 6.90%, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה בסך 5,000 ₪, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ במעוגל בסך 4,100 ₪.

  בסיכום הנתונים הובא בחשבון שווי למ״ר אקו׳ מסחר לפי חוזה שכירות בנכס הנדון 2,400 ₪.

- 2021
  - נתון דמ״ש מבוקשים בסביבה מאתר ״במבי״ בשטח 30 מ״ר, בהתאמה למו״מ 5%, וכן חוזי שכירות בהכרעת השמאי המכריע יעקב הלוי בגו״ח 7216/8-12, בש. היוון 6.80%, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה בסך 5,000 ₪, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ במעוגל בסך 5,300 ₪.
  - נתון מכר מהסביבה, מתקבל שווי למ״ר בנוי בסך 8,333 ₪ ושווי מ״ר אקו׳ בסך 2,600 ₪.

  בסיכום הנתונים הובא בחשבון שווי למ״ר אקו׳ מסחר לפי חוזה שכירות בנכס הנדון 2,600 ₪.

- 2022
  - נתוני דמ״ש מבוקשים בסביבה מאתר ״במבי״ בשטח בין 215-40 מ״ר, בהתאמה למו״מ 5%, וכן חוזי שכירות בהכרעת השמאי המכריע יעקב הלוי בגו״ח 7216/8-12, בש. היוון 6.70%, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה בסך 5,000 ₪, מתקבל שווי למ״ר אקו׳ במעוגל בסך 4,800 ₪.
  - נתון מכר מהסביבה, מתקבל שווי למ״ר בנוי בסך 10,526 ₪ ושווי מ״ר אקו׳ בסך 4,600 ₪.

  בסיכום הנתונים הובא בחשבון שווי למ״ר אקו׳ מסחר לפי חוזה שכירות בנכס הנדון 2,700 ₪.

- 2023
  - נתוני דמ"ש מבוקשים בסביבה מאתר "יד 2" בשטח בין 100-410 מ"ר, בהתאמה למו"מ 5%, בש. היוון 6.70%, בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה בסך 5,000 ₪, מתקבל שווי למ"ר אקו' במעוגל בסך 5,800 ₪.
  - נתון מכר מהסביבה, מתקבל שווי למ"ר בנוי בסך 11,628 ₪ ושווי מ"ר אקו' בסך 5,600 ₪.

בסיכום הנתונים הובא בחשבון שווי למ"ר אקו' מסחר לפי חוזה שכירות בנכס הנדון 3,800 ₪.

סיכום ערכי השווי:

מועד קובע	תעשייה	מסחר
01/01/2023	7,900 ₪	3,800 ₪
01/01/2022	7,200 ₪	2,700 ₪
01/01/2021	6,400 ₪	2,600 ₪
01/01/2020	5,900 ₪	2,400 ₪
01/01/2019	5,500 ₪	1,900 ₪
01/01/2018	4,700 ₪	1,600 ₪
01/01/2017	4,300 ₪	1,600 ₪

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מיקום הנכס, אופי הסביבה והשימושים.
- חלופה 1 (בגין שימוש שלא כדין) – אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית בקשה להיתר מס' 20190185 בייעוד לתעשייה לתקופה של 7 שנים.
- חלופה 2 (בגין שימוש שלא כדין) – אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית בקשה להיתר מס' 20190185 בייעוד מסחר ותעשייה (בהתאם לדו"ח פיקוח) לתקופה של 7 שנים.
- חצר תפעולית – בחלופה 1 קיים שטח חצר תפעולית במקדם 0.3 משווי מ"ר מבונה לתעשייה. בחלופה 2 שטח החצר זניח ואף מגולם בעסקאות לכן לא הובא בחשבון (בדומה לגישת שמאי המשיבה).
- עלויות בניה:

תעשייה - בהתאם למחירון דקל בין השנים 2017-2023 עולה כי עלויות בניה ישירות למבני תעשייה הינן בגבולות של 1,200-1,810 ₪ (למבנה תעשייה דומה לנכס). הובאו בחשבון עלויות בניה בסך של כ -2,600 ₪ למ"ר המגלמות עלויות עקיפות.

מסחר – עלויות בניה בסך של כ- 5,000 ₪ למ"ר בדומה לשמאי המשיבה.

- תרומת האחסנה לתעשייה – שטח האחסנה לתעשיה הינו משיק ונחוץ לפעילות השוטפת ולכן שוויו גבוה באופן יחסי. משכך הובא בחשבון מקדם 70% לשטח האחסנה בק"ק, מקדם 50% בקומת היציע ומקדם 40% בק"א.
- תעשייה בקומות – ק"ק במקדם 1, יציע מקדם 0.7 וק"א במקדם 0.6.
- תרומת מקלט – בק"ק במקדם 0.5 משווי מ"ר מבונה ומקלט בק"א במקדם 0.4.
- אחסנה למסחר – במקדם 0.5.

- ש. היוון – בהתאם לשמאי הממשלתי.
- שווי שימוש למסחר – הובא בחשבון כי האזור מאופיין בעיקר במבני תעשיה, מלאכה ומוסכים, לצד שימושי מסחר, אך מסחר הנלווה לתעשייה, אשר אינו פעיל לאחר שעות פעילות מבני התעשייה. לא מדובר באזור מסחרי ולכן אין ללמוד על השווי ממקומות אחרים בעלי אופי מסחרי מובהק, דוגמת מתחם המסעדות הסמוך לקריה האקדמית לשעבר הצמוד למבני העירייה.
- חוזי שכירות בנכס – עפ"י הפסיקה, עסקות ו/או חוזי שכירות מהנכס הדון מהוות מדד טוב לצורך אומדן השווי.
- עלויות פיתוח – הובאו בחשבון הוצאות פיתוח בהתאם לחוקי העזר של עיריית אור יהודה (עלויות פיתוח למ"ר בדומה לשומת רמ"י)[3], בשטח בנוי שונה של 1,649.23 מ"ר ולא כפי שבשומת המשיבה 1,636 מ"ר.
- <u>התייחסות לשומת רמ"י:</u>

- טעות בחישוב הפוטנציאל התכנוני – הנכס ממוקם בסמיכות גבוהה לנמל התעופה בן גוריון, ולכן קיימת מגבלת ביה לגובה בסביבה זו. לא מתאפשרת בניה של מעל 3 קומות. הנכס ניצל את מלוא זכויות הבניה המותרות בו ולא ניתן להוסיף קומה נוספת. בהתאם לתשריט הגבלות בניה לגובה בתמ"א 4/2, הנכס ממוקם ב- "מישור מעבר", עליו קיימות מגבלות בניה. כמו כן, כלל הניסיונות בעבר לתוספת בניה בחלקה נדחו. משיחה עם האדריכל שהגיש את הבקשה בשנת 2015, עולה כי התב"ע המדוברת אושרה לפי כ- 10 שנים, במצב תנועתי – תחבורתי שונה לגמרי. החלקה הנדונה מוקפת ב- 3 רחובות ורק קיר אחד בקו 0 עם שכן. לכן, סביר להניח כי הערות מחלקת התנועה הן שלא אפשרו לאשר את הבקשות להרחבת הנכס, שכן במגרש קטן לא ניתן להקים חניון של 3 קומות שיסדיר מקומות חניה לשטח בנוי כפי שסבור שמאי המשיבה.

  שומת רמ"י מבססת את הפוטנציאל הקיים, על תב"ע מאא/545 ועל הכרעה בהשגה ראשונה מיום 29.04.2021 בגו"ח 7216/58, רחוב היוזמים 7. הכרעה זו לא קבעה מסמרות בכל הנוגע לפוטנציאל ולהפך, קובעת כי לא ניתן להתבסס על עסקאות המכר ברחוב המלאכה 11 וביוזמים 8, כיוון שמשקפים נכסים בנויים עליהם יחולו תשלומים משמעותיים לוועדה המקומית ולרמ"י.
- עסקאות השוואה למסחר ממיקומים לא רלוונטיים – מדובר באזור תעשייה עם שימושי מסחר הנלווים לתעשייה, אשר אינם פעילים לאחר שעות פעילות התעשייה, ואין ללמוד על השווי המסחרי ממקומות אחרי בעלי אופי מסחרי מובהק, דוגמת מתחם המסעדות בסמוך לקריה האקדמית לשעבר, הצמוד למבני העירייה.
- שטחים שאינם תואמים להיתר – בשומת רמ"י לא נעשתה הפרדה בין השטחים העיקריים, שטחי אחסנה ומקלט. יש לייחס מקדם אקו' מתאים לכל שימוש ובהתאם לפלס בו הוא בנוי.

[3] עלות פיתוח למ"ר זהה בין שומת המשיגים למשיבה, אך הפוכה לעניין המועדים הקובעים. כנראה טעות סופר בשומת המשיגים, לדוגמא עלות פיתוח למ"ר בנוי בשנת 2017 זהה לעלות בשומת המשיבה אך לשנת 2023, וכך הלאה.

9.3.3.תחשיבי השומה:

העברת בעלות

לא הוצגו תחשיבים (לשיטתו נראה כי אין פוטנציאל).

שימוש שלא כדין

חלופה 1 - תחשיב לפי זכויות חוזיות

קומה	שימוש	מהות	שטח	מקדם	סה"כ
קרקע	תעשיה	עיקרי	528.36	1.0	528.4
קרקע	תעשיה	מקלט	35.26	0.5	17.6
קרקע	תעשיה	אחסנה	37.93	0.7	26.6
יציע	תעשיה	עיקרי	398.22	0.7	278.8
יציע	תעשיה	אחסנה	38.46	0.5	19.2
א'	תעשיה	עיקרי	475.43	0.6	285.3
א'	תעשיה	מקלט	46.15	0.4	18.5
א'	תעשיה	אחסנה	89.42	0.4	34.9
חצר	תעשיה	חצר תפעולית	612.38	0.3	183.7
סה"כ שטח אקו' לתעשייה					**1,392.83**

חלופה	מועד קובע	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה תעשייה	סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח ללא מע"מ
1	01/01/2017	1,392.83	₪ 4,282	₪ 5,964,147
	01/01/2018		₪ 4,688	₪ 6,529,096
	01/01/2019		₪ 5,506	₪ 7,669,333
	01/01/2020		₪ 5,881	₪ 8,191,158
	01/01/2021		₪ 6,396	₪ 8,908,678
	01/01/2022		₪ 7,218	₪ 10,052,836
	01/01/2023		₪ 7,938	₪ 11,055,797

חלופה 2 - שימוש למסחר ותעשייה

קומה	שימוש	מהות	שטח	מקדם	סה"כ
קרקע	מסחר	עיקרי	528.36	1.0	528.4
קרקע	מסחר	מקלט	35.26	0.5	17.6
קרקע	מסחר	אחסנה	37.93	0.5	19.0
יציע	מסחר	עיקרי	398.22	0.5	199.1
יציע	מסחר	אחסנה	38.46	0.25	9.6
א'	תעשיה	עיקרי	475.43	0.6	285.3
א'	תעשיה	מקלט	46.15	0.4	18.5
א'	תעשיה	אחסנה	89.42	0.4	34.9
סה"כ שטח אקו' לתעשייה					**338.6**
סה"כ שטח אקו' למסחר					**773.7**

חלופה	מועד קובע	שטח אקו' תעשייה	שווי מ"ר מבונה תעשייה	שטח אקו' מסחר	שווי מ"ר מבונה מסחר	סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח ללא מע"מ
2	01/01/2017	338.59	₪ 4,300	774	₪ 1,600	₪ 2,693,833
	01/01/2018		₪ 4,700		₪ 1,600	₪ 2,829,269
	01/01/2019		₪ 5,500		₪ 1,900	₪ 3,332,247
	01/01/2020		₪ 5,900		₪ 2,400	₪ 3,854,524
	01/01/2021		₪ 6,400		₪ 2,600	₪ 4,178,556
	01/01/2022		₪ 7,200		₪ 2,700	₪ 4,526,797
	01/01/2023		₪ 7,900		₪ 3,800	₪ 5,614,859

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "TEAMS" ביום 24.09.2024, העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים:</u>

- <u>שווי מסחר בנכס -</u> למיקום שטחי מסחר ישנה השפעה גדולה לאור נושא התשואה, יחידת הפרנסה ואופי היחידה. לכן, באזה"ת המדובר חשוב לשים לב להיקף פעילות המסחר, וכן להביא בחשבון נתוני מסחר בסביבה הקרובה ואף מהנכס עצמו. מדובר על אזור בו שימושי המסחר למעשה תלויים בתעשייה, בניגוד לשימושי מסחר מאזורי מסחר או מאזורי מגורים. לפיכך, נמצא כי באזה"ת הנדון לא קיים פער בשווי בין מסחר לתעשייה.

<u>שמאי המשיבה ציין בשומתו מספר נתוני מסחר שאינם ניתנים להשוואה:</u>

- רח' הרצוג 22 – חנות בשטח 21 מ"ר, שאינה תואמת לנכס הנדון מבחינת הגודל והמיקום.
- רח' יהדות קנדה פינת רח' סעדון – שני רחובות ראשיים בעיר, באזורים מסחריים ובשטחים של כ- 30 מ"ר.
- רח' יחזקאל קזז –מרכז מסחרי העומד בפני עצמו, הרח' הראשי מולו מוביל לכיוון תל השומר.
- רח' פנקס 10 – חנות בשטח 25 מ"ר באזור מגורים.
- רח' היוצרים 6 – בבניין חדש, באזה"ת שונה ובקרבת אזורים מסחריים אינטנסיביים.
- רח' השוק 4 – אזור מסחרי, עם יחידות פרנסה המשולבות במגורים.
- רח' ההגנה 126 – באור יהודה התחלף רח' ההגנה לאור ויכוח פוליטי. ככל הנראה, בהתאם למועד העסקה, מדובר על רחבת העירייה ולא היכן שממוקם הרח' כיום.

- <u>תעשייה -</u> ביחס לחוזה שכירות בבניין אלטמן, למבנה אין חצר תעשייתית בחזית, אלא הפעילות נעשית בעורף המבנה תוך קבלת הסכמת העירייה לשימוש במדרכה הציבורית.
- <u>פוטנציאל -</u> המסקנה היא שלא קיים פער פוטנציאל. כמו כן, האזור בנוי כפי שהוא כ- 50 שנה, בשל תנועת המטוסים ולכן הוקם בית עלמין בסמוך בשל מגבלת בניה לגובה. לפיכך, השווי שנערך לשנת 2023 מגלם גם את הפוטנציאל. גם אם ניתן יהיה להוסיף קומות לבניין, יש לבחון את הכדאיות והפוטנציאל הכלכלי לכך. לא ניתן לומר בוודאות כי קיים פוטנציאל תכנוני, על בסיס מקרים בודדים.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- <u>מסחר -</u> בעסקאות שצוינו בעמ' 16 לשומה, הממוצע לשווי מ"ר מבונה שואף ל-20,000 ₪, אך לבסוף הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 12,000 ₪ על הצד הזהיר ובהתאם לפערים במאפייני הנכס. ישנם הרבה מקרים בהם מוסבים שטחי תעשייה באופן חוקי או לא חוקי, ומושכרים לשימושי מסחר. נתוני הסכמי השכירות למסחר בנכס עצמו, כפי שהוצגו על ידי שמאי המשיגים, משקפים נתונים לשימוש תעשייה. לכן, יש לבחון מה כוללים הסכמי השכירות בנכס הנדון. על מנת לנטרל השפעות שימושים חורגים כמו בנכס הנדון, נכון להביא בחשבון עסקאות למסחר טהור תוך ביצוע התאמות. מדובר על אזה"ת עם אופי מסחרי, וכן קיימים שימושי המסחר שאינם תלויים בתעשייה, ושעות הפעילות בהם נמשכות גם לאחר פעילות התעשייה כגון "הפיראט האדום" בצמוד לנכס, "הסטוק" וחנות רהיטים בנכס עצמו, מסעדות, ביגוד, כלי בית וכו'. עפ"י שומת המשיגים, מתקבלת תוצאה בה שווי מגרש לתעשייה גבוה משווי מגרש למסחר

ותעשייה. לא ברור כיצד זה קורה. יש לבחון את הסכמי השכירות שהוצגו, וכן את נתוני המסחר בסביבה. ייתכן כי השוכרים מוכנים לקחת על עצמם את התשלומים הנדרשים בגין שימוש חורג מתעשייה למסחר. בשומה מכרעת של יעקב הלוי לשימוש חורג בגו"ח 7216/8-12, נקבע שקיימת השבחה במעבר מתעשייה למסחר. בנוסף, ישנה הכרעה של מלי בנימין רוזן בסביבה, למועדים משנת 2021 ושנים קודם לכן, בה נקבע שווי למסחר פי 2 משווי לתעשייה.

- תעשייה - שמאי המשיגים מביא בחשבון חוזה לתעשייה בבניין אלטמן, בשטח 550 מ"ר לקומה, ל- 2 קומות בסך 60,000 ₪ לחודש, אך לא כלל בניתוחו את שטחי החצר לתעשייה.
- פוטנציאל - ברח' יהדות קנדה, באותו אזה"ת, ישנם מבנים בני 5-6 קומות. הפוטנציאל קיים בסביבה, אך ייתכן כי אין מימושים רבים. מכך, לא ניתן לומר כי אין פוטנציאל כלל. שמאי המשיגים סבור כי הנכס הנדון מסומן במישור מעבר. לאחר בדיקה ב- GIS בשכבת תמ"א/2/4, נמצא כי הנכס הנדון נכלל במישור אופקי, ומכך אינו נכלל בתחום מגבלת הגובה. בנוסף, בהתאם לנספח מגבלת גובה בתמ"מ/5/5 משנת 2017, עולה כי מסלול ההמראה והנחיתה הוסט לכיוון צפון לקריית אונו, ולכן אין מגבלת גובה באור יהודה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע בהתאם לחלופות השונות המפורטות לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה וגביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין לתקופה של 7 שנים.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה לשימושים השונים, אופן ניתוחם ומקדמי ההתאמה לנכס הנדון ומאפייניו וכן הפוטנציאל התכנוני שהובא בחשבון בשומות הצדדים. לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

בהכרעתי התבססתי על שקלול אומדן השווי שהתקבל בגישת היוון ההכנסות בשילוב גישת החילוץ/העלויות כמפורט בסעיף 10.3 להלן.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>שומה מבוססת הנחה</u>**

השומה הינה לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע כריקה ופנויה וללא מחוברים, בפועל במועד הקובע קיימים על המגרש מחוברים, לכן השומה מבוססת הנחה ("היפותטית") בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **<u>חלופה 1 – זכויות חוזיות</u>**

הזכויות החוזיות הינן בהתאם לבקשה להיתר החתומה על ידי רמ"י מיום 25.01.1988 (כפי שמפורט בפרק הרישוי). הזכויות החוזיות בהכרעתי זו דומות לנקבע בשומת המשיבה ולהן נוסף שטח מקלט בק"ק של 35.26 מ"ר, אשר מצוין בתכנית החתומה על ידי רמ"י בחישוב השטחים וקיים גם בהיתר קודם.

10.2.3. **<u>שטחי השימוש החורג – דמי שימוש</u>**

שטחי הבניה בחלופות השומה נקבעו לפי תכנית הבקשה להיתר מספר 20190185 לשימוש החורג, כמפורט בפרק הרישוי שלעיל ובדומה לשומת המשיבה. שמאי המשיגים התבסס על בקשה להיתר עם חלוקת שטחים אחרת.

10.2.4. **<u>פוטנציאל תכנוני – חלופה מס' 2 (העברת בעלות)</u>**

שומת המשיבה מבססת את הפוטנציאל בנכס על תכנית מאא/545, שאושרה ביום 12.12.2013, גו"ח 6226/42, רחוב ההגנה 7, למסחר ותעסוקה. שמאי המשיגים סבור כי בשל מיקום הנכס בסמיכות גבוהה לנמל התעופה בן גוריון וכן בגלל נושא התנועה, לא מתאפשרת בנייה של מעל 3 קומות והנכס ניצל את מלוא זכויות הבניה המותרות.

מבחינת הפוטנציאל המוחשי והממשי בסביבת הנכס, המשתקף בתכניות שאושרו בסביבה, עולה כדלקמן:

- תמ"א 4/2 "נמל התעופה בן גוריון" – התכנית מסווגת את הנכס ברובו המוחלט כמישור אופקי ובפינתו הדרום מערבית כמישור מעבר. סיווג כמישור אופקי מגביל את הבנייה לגובה של 86 מ'.
- מסמכי מדיניות – בהתאם למסמכי המדיניות של הועדה המקומית, אזור התעשייה הצפוני יעבור התחדשות עירונית, ותתאפשר בו שילוב של מסחר, תעסוקה ומגורים, לאור מיקום בסמיכות לתחנות הקו הסגול והמטרו. לעומת זאת לאזור התעשייה הדרומי לא אותר מסמך מדיניות דומה.
- תיקון 5 לתמ"מ מס' 5 – ביום 07.11.2017 אושר תיקון 5 אשר מסמן את סביבת הנכס כאזור תעסוקה משני – בו השימוש העיקרי הינו <u>לתעשייה</u>.
- תכנית מאא/216 – ברחוב החרושת 30 ו- 32 אזור התעשייה הנדון, אושרה בשנת 2002 בנייה של 5 קומות וכ- 220% שטחים עיקריים למסחר ומשרדים, במגרש פינתי בשטח 3,530 מ"ר, שנוצר מ- 2 מגרשים שאוחדו. מדרום למגרש רצועה רחבה בסיווג שצ"פ המשמשת לחניה. הריני סבור כי הנכס הנדון לא דומה במאפייניו, בשטחו ובמיקומו למגרש זה, לכן תכנית זו אינה מהווה פוטנציאל בנכס הנדון.

- תיקון מס׳ 143 לחוק - אותרו תכניות חדשות בסביבת הנכס מאתר מנהל התכנון, מהן עולה כי נוספו בהן זכויות בניה על בסיס סעיף 62א.(א)(16)(א)(1) המאפשר לוועדה המקומית להוסיף 20% או 500 מ״ר הנמוך מביניהם בבנייה שאינה למגורים. מבדיקתי עולה כי סעיף זה אושר במסגרת תיקון לחוק מס׳ 143 שפורסם ביום 6 ביוני 2023, קרי לאחר המועד הקובע. לכן תוספת זה אינה רלוונטית כפוטנציאל מוחשי במועד הקובע.
- תכנון באזה״ת הנדון – במגרשים דומים אותרו תכניות המסדירות את המצב הקיים על המגרש, שינוי קווי בניין, תכסית וכדומה, ללא תוספת זכויות.

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב בשטח המגרש הנדון, מיקומו ושיעור זכויות הבניה שנבנו בנכס (כ- 131% עיקרי), הריני סבור כי לא קיים פוטנציאל תכנוני מוחשי וממשי, נכון למועד הקובע, מלבד הסדרת המצב הקיים ושימוש ק״ק כקומה מסחרית, לרבות שטח קומת היציע, ומעל קומות בשימוש תעשייה. לגבי רחוב רחוב החרושת, קיימים מספר מגרשים בהם זכויות בניה ל- 5 קומות, אך אלה במגרשים גדולים. רחוב יהדות קנדה מחולק לצד המערבי אשר כלול בתכנית זהה לנכס הנדון ובצד המזרחי תכנית שונה למגרשים גדולים עם זכויות שונות.

10.2.5. **<u>העמסת שטחי שירות</u>**

בהכרעתי זו, סוג נתוני ההשוואה לשימושים השונים כולל שטחים סחירים ולא שטח נטו, כך ששטחי השירות לרוב אינטגרליים למושכר ושטח הסחיר בו, וכלולים בדמ״ש. לאור האמור הובאו בחשבון שיעורי העמסה לשימושים השונים באופן הבא:

- מסחר – בשיעור של 15% ביחס לשטח עיקרי.
- תעשייה – בשיעור של 10% ביחס לשטח עיקרי.

10.2.6. **<u>תרומת חצר לשווי</u>**

בהכרעתי זו, בהתאם לסוג נתוני ההשוואה לשימושים השונים, הובא בחשבון כדלקמן:

- תעשייה – נתוני ההשוואה שנותחו אינם כוללים שימוש בחצר/ לא צוין במודעה. לפיכך, בתחשיב השווי ניתנה תרומה לשווי חצר תפעולית לק״ק בשימוש תעשייה. אולם, בתחשיב בו קיימת ק״ק מסחרית ותעשייה בקומות העליונות, לא ניתנה תרומה נוספת לשווי החצר.
- מסחר – נתוני ההשוואה מגלמים את תרומת החצר לשווי. על כן, לא חושבה תרומה נוספת לשווי החצר בשימוש ק״ק מסחרית.

10.2.7. **<u>ערכי בסיס לשומה</u>**

תעשייה - במקרה הנדון העדפתי לאמוד את ערכי השווי מנתוני שכירות לתעשייה התואמים שימושי תעשייה ואינם כוללים פוטנציאל כלשהו לשימושים נוספים. לאור האמור הערכים לתעשייה נקבעו בהסתמך על נתוני שכירות של מבני תעשייה בסביבת הנכס ואזורים בעלי רמות ביקושים דומות, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.

מסחר - הערכים נקבעו בגישת היוון הכנסות מנתוני שכירות למסחר, בסביבת הנכס ובמיקומים דומים, ככל שניתן, ובביצוע התאמות נדרשות לנתוני ההשוואה בהתחשב במיקום הנכס.

שמאי המשיגים הציג בנוסף 2 הסכמי שכירות ליחידות שונות בנכס הנדון וכן תוספות להסכמים, אשר נחתמו בשנים 2020 ו- 2023.

בהכרעה זו נותחו הסכמי השכירות שהוצגו בנכס <u>בנוסף</u> לנתוני השוואה אחרים התואמים את השימוש המבוקש, ככל שניתן והתאמתם. אבהיר, כי קיימת העדפה לנתוני שכירות שנחתמו במועד הקרוב ביותר למועד הקובע וכל מנגנון הצמדה ו/או תוספת לדמ"ש שנקבע בהסכם לתקופות השכרה מעבר לשנה ממועד החתימה מהווה צפי סובייקטיבי של המשכיר לעליית מחירים ולא את שינוי המחירים האובייקטיבי. לכן, בהכרעתי הובאו בחשבון נתוני דמ"ש הרלוונטיים למועד חתימת ההסכם.

אציין, כי בהכרעתי לא הובא בחשבון הסכם השכירות משנת 2020 בנכס הנדון אותו הציג שמאי המשיגים, שכן מתקבלים דמ"ש נמוכים וחריגים לשימוש מסחר, דומים יותר למתקבל בשימוש תעשייה (לא ברור מחוזה השכירות אך ייתכן והשוכר לקח על עצמו את השימוש החורג).

10.2.8. **<u>עלויות בניה</u>**

עלויות הבניה שהופחתו בגישת העלויות (חילוץ יתרה לקרקע) נקבעו לאחר זיהוי נתוני ההשוואה, אשר במקרה הנדון נבנו בשנים שונות ומצבן הפיסי שונה, לכן לצורך חילוץ מרכיב הקרקע נערך אומדן של עלויות הבניה הממוצעות לכל שימוש עפ"י מאפייני נתוני ההשוואה.

10.2.9. **<u>התאמה לזמן</u>**

למועדים הקובעים השונים אותרו נתוני השוואה המייצגים את השווי נכון למועד הקובע, לפיכך לא בוצעה התאמה לזמן.

10.2.10. **<u>שיעור היוון</u>**

שיעורי ההיוון שנקבעו בהכרעתי זו הינם עפ"י סקירת השמאי הממשלתי לשיעור תשואה בנכסים מניבים, בהתאם לכל שנה בנפרד (ממוצע בין המחצית הראשונה לשנייה).

10.2.11. **<u>הפחתה למו"מ</u>**

בניתוח נתוני דמ"ש מבוקשים הובא בחשבון מקדם הפחתה מקובל בגין מו"מ בשיעור של 5%.

10.2.12. **<u>התאמה לגודל</u>**

בניתוח נתוני ההשוואה בוצעה התאמה לגודל של עד 10% לעומת הנכס הנדון.

10.2.13. **<u>התאמה למיקום</u>**

בניתוח נתוני ההשוואה בוצעה התאמה למיקום הנכס של עד 10%.

10.2.14. **<u>התאמה לבעלות</u>**

נתוני ההשוואה בהכרעתי זו כוללים דמי שכירות, כאשר מהיוון דמ"ש לצמיתות מתקבל שווי בבעלות, לפיכך לא נדרשת התאמה נוספת.

10.2.15. **<u>עלויות פיתוח</u>**

קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשטח הבנוי המחושב להפחתת עלויות הפיתוח, שכן שמאי המשיגים מבסס את שטחי הבניה על בקשה להיתר שונה (דמי שימוש – שימוש חורג), בה שטחי הבניה שונים. בנוסף, ישנה טעות סופר בשומת המשיגים, כך שהעלות למ"ר זהה לשומת המשיבה רק בצורה הפוכה לעניין המועדים הקובעים, קרי עלות פיתוח לשנת 2017 בשומת המשיגים זהה לעלות פיתוח לשנת 2023 בשומת המשיבה.

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי, מר אוהד עיני, מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך, בהכרעה זו השווי המתקבל כולל עלויות פיתוח.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. **נתוני השוואה לתעשייה**

שנת 2017

מקור	תאריך	כתובת	שטח אקו'	מחיר	דמ"ש למ"ר	מקדם גודל	מתואם
BMBY	12/04/2015	דוד אלעזר 8	110	₪ 5,000	₪ 45	0.95	₪ 43
BMBY	24/06/2015	החרושת 8	80	₪ 4,800	₪ 60	0.9	₪ 54
BMBY	03/07/2015	דוד אלעזר 8	400	₪ 15,000	₪ 38	1	₪ 38
BMBY	09/08/2015	החרושת 26	440	₪ 20,000	₪ 45	1	₪ 45
BMBY	23/12/2015	היוזמים 6	195	₪ 7,500	₪ 38	0.95	₪ 37
BMBY	27/03/2016	היוזמים 13	47	₪ 2,100	₪ 45	0.9	₪ 40
BMBY	20/04/2016	היצירה 5	50	₪ 3,000	₪ 60	0.9	₪ 54
BMBY	02/07/2016	היצירה 13	70	₪ 2,700	₪ 39	0.9	₪ 35
BMBY	01/08/2016	משה אביב 8	145	₪ 6,000	₪ 41	0.95	₪ 39
BMBY	25/10/2016	העבודה 20	50	₪ 3,500	₪ 70	0.9	₪ 63
BMBY	01/11/2016	דוד אלעזרי 103	180	₪ 8,500	₪ 47	0.95	₪ 45
BMBY	21/11/2016	מעלה החומה 8	540	₪ 22,680	₪ 42	1	₪ 42
ממוצע							₪ 45
דמ"ש ממוצעים בהפחתת מו"מ						**0.95**	₪ 42

שנת 2018

מקור	תאריך	כתובת	שטח אקו'	מחיר	דמ"ש למ"ר	מקדם גודל	מתואם
BMBY	05/01/2017	המלאכה 4	62	₪ 3,000	₪ 48	0.9	₪ 44
BMBY	16/01/2017	המלאכה 4	55	₪ 3,200	₪ 58	0.9	₪ 52
BMBY	18/03/2017	היוזמים 13	85	₪ 3,500	₪ 41	0.9	₪ 37
BMBY	18/04/2017	מעלה המגדל 16	110	₪ 5,500	₪ 50	0.95	₪ 48
BMBY	25/04/2017	היצירה 3	50	₪ 3,000	₪ 60	0.9	₪ 54
BMBY	15/06/2017	היצרה 5	100	₪ 6,500	₪ 65	0.95	₪ 62
BMBY	08/08/2017	מעלה החומה 5	110	₪ 4,000	₪ 36	0.95	₪ 35
BMBY	28/12/2017	המלאכה 7	70	₪ 2,700	₪ 39	0.9	₪ 35
ממוצע							₪ 46
דמ"ש ממוצעים בהפחתת מו"מ						**0.95**	**₪ 43**

שנים 2019-2020

מקור	תאריך	כתובת	שטח אקו'	מחיר	דמ"ש למ"ר	מקדם גודל	מתואם
BMBY	20/09/2018	היוזמים 1	500	₪ 20,000	₪ 40	1	₪ 40
BMBY	26/11/2018	היוזמים 13	50	₪ 2,500	₪ 50	0.9	₪ 45
BMBY	18/03/2019	המלאכה 12	49	₪ 2,400	₪ 49	0.9	₪ 44
BMBY	02/05/2019	המלאכה 7	67	₪ 2,500	₪ 37	0.9	₪ 34
BMBY	25/05/2019	העבודה 8	60	₪ 3,000	₪ 50	0.9	₪ 45
BMBY	13/06/2019	היצירה 9	230	₪ 12,500	₪ 54	1	₪ 54
BMBY	15/06/2019	היצירה 3	70	₪ 4,000	₪ 57	0.9	₪ 51
ממוצע							₪ 45
דמ"ש ממוצעים בהפחתת מו"מ						**0.95**	**₪ 43**

שנים 2021-2023

מקור	תאריך	כתובת	שטח אקו'	מחיר	דמ"ש למ"ר	מקדם גודל	מתואם
BMBY	24/08/2021	המלאכה 15	110	₪ 5,500	₪ 50	0.95	₪ 48
BMBY	17/04/2022	מעלה המגדל 9	500	₪ 21,000	₪ 42	1	₪ 42
BMBY	10/05/2022	המלאכה 10	130	₪ 7,900	₪ 61	0.95	₪ 58
BMBY	20/06/2022	שאר העיר	200	₪ 8,600	₪ 43	1	₪ 43
BMBY	01/08/2022	היצירה 5	50	₪ 3,000	₪ 60	0.9	₪ 54
BMBY	31/07/2023	מעלה החומה 2	500	₪ 20,000	₪ 40	1	₪ 40
BMBY	27/10/2023	המלאכה 6	70	₪ 4,500	₪ 64	0.9	₪ 58
ממוצע							₪ 49
דמ"ש ממוצעים בהפחתת מו"מ						**0.95**	**₪ 46**

סיכום וניתוח – תעשייה

מועדים קובעים		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ממוצע דמ"ש חודשיים לתעשייה מתואם לנכס		₪ 42	₪ 43	₪ 43	₪ 43	₪ 46	₪ 46	₪ 46
דמ"ש שנתי לתעשייה מתואם לנכס	12	₪ 504	₪ 521	₪ 510	₪ 510	₪ 557	₪ 557	₪ 557
שיעור היוון עפ"י ממוצע שנתי בסקר השמאי הממשלתי		7.70%	7.55%	7.05%	6.90%	6.80%	6.60%	6.50%
שווי בנוי לתעשייה		₪ 6,545	₪ 6,898	₪ 7,241	₪ 7,398	₪ 8,193	₪ 8,441	₪ 8,571
ניכוי רווח יזמי	10%	₪ 5,950	₪ 6,271	₪ 6,582	₪ 6,725	₪ 7,448	₪ 7,674	₪ 7,792
עלויות בניה ממוצעות		₪ 2,800	₪ 3,000	₪ 3,000	₪ 3,000	₪ 3,200	₪ 3,200	₪ 3,200
שווי למ"ר אקו' לתעשייה מתואם לנכס כולל פיתוח		**₪ 3,150**	**₪ 3,271**	**₪ 3,582**	**₪ 3,725**	**₪ 4,248**	**₪ 4,474**	**₪ 4,592**

10.3.2. **נתוני השוואה למסחר**

שנים 2017-2023

מקור	מועד	מיקום	שטח במ"ר	מחיר חודשי	דמ"ש למ"ר	פער מו"מ / התאמה לשוק חופשי	מקדם מיקום	מקדם גודל	מתואם
במבי	03/03/2015	שלום עליכם 6	37	₪ 3,100	₪ 84	0.95	1	1	₪ 80
במבי	04/04/2015	הפלדה 3	100	₪ 9,000	₪ 90	0.95	1	1	₪ 86
במבי	01/10/2015	המסגר 7	250	₪ 25,000	₪ 100	0.95	1	1	₪ 95
במבי	09/10/2015	אליהו סעדון 120	40	₪ 3,600	₪ 90	0.95	0.9	1	₪ 77
במבי	21/10/2015	העצמאות 62	50	₪ 5,500	₪ 110	0.95	1	1	₪ 105
במבי	06/11/2015	מרדכי בן פורת 60	55	₪ 5,000	₪ 91	0.95	1	1	₪ 86
במבי	04/01/2016	מרדכי בן פורת 70	40	₪ 3,500	₪ 88	0.95	1	1	₪ 83
במבי	13/01/2016	יוסף חיים 19	33	₪ 2,650	₪ 80	0.95	1	1	₪ 76
במבי	11/09/2016	אליהו סעדון 120	18	₪ 1,600	₪ 89	0.95	0.9	1	₪ 76
במבי	25/10/2016	היצירה 2	175	₪ 13,000	₪ 74	0.95	1	1	₪ 71
במבי	25/10/2016	המכבים 1	65	₪ 4,950	₪ 76	0.95	1	1	₪ 72
זרניצקי - IFRS	25/11/2016	גוש 6483 חלקות 131 ו- 167	100	₪ 9,347	₪ 93	1	0.9	1	₪ 84
במבי	27/11/2016	קזז 9	80	₪ 9,000	₪ 113	0.95	0.9	1	₪ 96
במבי	02/04/2017	סיני 24	20	₪ 2,800	₪ 140	0.95	0.9	0.9	₪ 108
במבי	18/05/2017	המלאכה 6	223	₪ 23,000	₪ 103	0.95	1	1	₪ 98
במבי	11/06/2017	אליהו סעדון 128	40	₪ 5,000	₪ 125	0.95	0.9	1	₪ 107
במבי	28/10/2017	אליהו סעדון 122	50	₪ 5,200	₪ 104	0.95	0.9	1	₪ 89
במבי	05/12/2017	השוק 4	90	₪ 7,000	₪ 78	0.95	1	1	₪ 74
במבי	25/12/2017	העבודה 22	43	₪ 5,000	₪ 116	0.95	1	1	₪ 110
זרניצקי - IFRS	ינו-18	גוש 6483 חלקות 131 ו- 167	1,898	₪ 219,409	₪ 116	1	0.9	1	₪ 104
במבי	16/01/2018	אליהו סעדון 128	55	₪ 6,800	₪ 124	0.95	0.9	1	₪ 106
במבי	18/03/2018	יקותיאל אדם 48	50	₪ 5,000	₪ 100	0.95	1	1	₪ 95
במבי	12/04/2018	פנקס 10	32	₪ 2,600	₪ 81	0.95	1	1	₪ 77
במבי	16/05/2018	שכונת ההסתדרות	80	₪ 8,500	₪ 106	0.95	1	1	₪ 101
במבי	03/06/2018	יקותיאל אדם 50	50	₪ 4,800	₪ 96	0.95	1	1	₪ 91
במבי	03/06/2018	אליהו סעדון 124	40	₪ 5,300	₪ 133	0.95	0.9	1	₪ 113
במבי	28/09/2018	יוסף חיים 27	250	₪ 18,000	₪ 72	0.95	1	1	₪ 68
במבי	03/10/2018	היצירה 2	170	₪ 11,730	₪ 69	0.95	1	1	₪ 66
במבי	21/11/2018	יוני נתניהו 5	100	₪ 7,500	₪ 75	0.95	1	1	₪ 71
במבי	30/04/2019	היצירה 13	120	₪ 14,000	₪ 117	0.95	1	1	₪ 111
במבי	07/07/2019	פנקס 10	25	₪ 2,550	₪ 102	0.95	1	1	₪ 97
חוזה שכירות מהכרעת יעקב הלוי	19/11/2019	משה אביב 5 - יחידה מס' 3	80	₪ 6,350	₪ 79	1.05	1	1	₪ 83
במבי	12/12/2019	אליהו סעדון 122	35	₪ 4,200	₪ 120	0.95	0.9	1	₪ 103
חוזה שכירות מהכרעת יעקב הלוי	01/01/2020	משה אביב 5 - יחידה מס' 5	80	₪ 5,537	₪ 69	1.05	1	1	₪ 73
	27/01/2020	משה אביב 5 - יחידה מס' 7	80	₪ 5,325	₪ 67	1.05	1	1	₪ 70
	16/03/2021	משה אביב 5 - יחידה מס' 5	80	₪ 5,900	₪ 74	1.05	1	1	₪ 77
	04/10/2021	משה אביב 5 - יחידה מס' 4	80	₪ 5,500	₪ 69	1.05	1	1	₪ 72
במבי	27/01/2022	היוצרים 6	230	₪ 21,000	₪ 100	0.95	1	1	₪ 87
חוזה שכירות מהכרעת יעקב הלוי	01/03/2022	משה אביב 5 - יחידה מס' 9,10	66	₪ 4,200	₪ 64	1.05	1	1	₪ 67
במבי	10/03/2022	קזז 9	76	₪ 8,500	₪ 112	0.95	0.9	1	₪ 96
במבי	03/08/2022	קזז 9	78	₪ 7,500	₪ 96	0.95	0.9	1	₪ 82
במבי	08/09/2022	המלאכה 11	40	₪ 3,800	₪ 95	0.95	1	1	₪ 90
חוזה שכירות מהכרעת יעקב הלוי	01/10/2022	משה אביב 5 - יחידה מס' 1,2,8,9	253	₪ 18,682	₪ 74	1.05	1	1	₪ 78
הסכם שכירות בנכס - ממתקי בבני	28/03/2023	המלאכה 11	404.93	₪ 28,875	₪ 71	1	1	1	₪ 71

ממוצע 87 ₪ למ"ר.

סיכום וניתוח – מסחר

מועדים קובעים		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ממוצע דמ"ש חודשיים למ"ר מסחר מתואם לנכס		87 ₪	87 ₪	87 ₪	87 ₪	87 ₪	87 ₪	87 ₪
דמ"ש שנתי למסחר מתואם לנכס	12	1,042 ₪	1,042 ₪	1,042 ₪	1,042 ₪	1,042 ₪	1,042 ₪	1,042 ₪
שיעור היוון עפ"י ממוצע שנתי בסקר השמאי הממשלתי		7.20%	7.20%	6.95%	6.90%	6.80%	6.70%	7.00%
שווי בנוי למסחר		14,475 ₪	14,475 ₪	14,995 ₪	15,104 ₪	15,326 ₪	15,555 ₪	14,888 ₪
ניכוי רווח יזמי ממוצע	20%	12,062 ₪	12,062 ₪	12,496 ₪	12,587 ₪	12,772 ₪	12,962 ₪	12,407 ₪
עלויות בניה ממוצעות		5,200 ₪	5,200 ₪	5,200 ₪	5,200 ₪	5,200 ₪	5,200 ₪	5,200 ₪
שווי למ"ר אקו' לתעשייה מתואם לנכס כולל פיתוח		**6,862 ₪**	**6,862 ₪**	**7,296 ₪**	**7,387 ₪**	**7,572 ₪**	**7,762 ₪**	**7,207 ₪**

10.3.3. **סיכום ערכי הבסיס**

מועד קובע	שווי למ"ר אקו' מסחר	שווי למ"ר אקו' תעשייה
01/01/2017	6,862 ₪	3,150 ₪
01/01/2018	6,862 ₪	3,271 ₪
01/01/2019	7,296 ₪	3,582 ₪
01/01/2020	7,387 ₪	3,725 ₪
01/01/2021	7,572 ₪	4,248 ₪
01/01/2022	7,762 ₪	4,474 ₪
01/01/2023	7,207 ₪	4,592 ₪

11. תחשיבי השומה:

העברת בעלות

חלופה 1 – זכויות חוזיות לתעשייה לפי תכנית חתומה ע"י רמ"י

שטח מגרש במ"ר		1,176	
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
ק"ק	566.29	1.00	566.29
ק"ק מקלט	35.26	1.00	35.26
יציע	214.43	0.70	150.10
ק"א	486.51	0.60	291.91
ק"ב	486.51	0.40	194.60
חצר תפעולית	574.45	0.25	143.61
סה"כ אקו'			1,381.77
שווי מ"ר אקו'			₪ 4,474
שווי חלופה 1 ללא מע"מ וכולל פיתוח, בבעלות ובמעוגל			**₪ 6,180,000**

חלופה 2 – תב"ע מאושרת + פוטנציאל

שטח מגרש במ"ר		1,176		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר אקו'**	**סה"כ**
ק"ק - מסחר	566.29	1.00	₪ 7,762	₪ 4,395,787
ק"ק מקלט - מסחר (סחיר עד 15%)	35.26	1.00	₪ 7,762	₪ 273,703
יציע	214.43	0.50	₪ 7,762	₪ 832,249
ק"א	486.51	0.60	₪ 4,474	₪ 1,305,916
ק"ב	486.51	0.40	₪ 4,474	₪ 870,611
סה"כ אקו'				₪ 7,678,266
שווי חלופה 2 (פוטנציאל) ללא מע"מ וכולל פיתוח, בבעלות ובמעוגל				**₪ 7,680,000**

דמי שימוש

חלופה 1 – לפי תכנית בקשה להיתר מס' 20190185 מ- 06/2019 בייעוד תעשייה – שנים 2017-2023

שטח מגרש במ"ר		1,176	
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
ק"ק	566.29	1	566.3
ק"ק מקלט	35.26	1	35.3
יציע	433.02	0.7	303.1
ק"א	483.12	0.6	289.9
ק"א אחסנה	118.43	0.6	71.1
חצר תפעולית	574.45	0.25	143.6
סה"כ שטח אקו'			**1,409**

מועד קובע	**סה"כ אקו'**	**שווי למ"ר אקו'**	**שווי כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל**
01/01/2017	1,409.2	₪ 3,150	**₪ 4,440,000**
01/01/2018		₪ 3,271	**₪ 4,610,000**
01/01/2019		₪ 3,582	**₪ 5,050,000**
01/01/2020		₪ 3,725	**₪ 5,250,000**
01/01/2021		₪ 4,248	**₪ 5,990,000**
01/01/2022		₪ 4,474	**₪ 6,300,000**
01/01/2023		₪ 4,592	**₪ 6,470,000**

חלופה 2 – לפי תכנית בקשה להיתר מס' 20190185 מ- 06/2019 בייעוד מסחר ותעשייה – שנים 2017-2023

		1,176	שטח מגרש במ"ר
	סה"כ	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר**	**קומה**
	566.3	1	566.29	ק"ק - מסחר
	35.3	1	35.26	ק"ק מקלט - מסחר
	216.5	0.5	433.02	יציע - מסחר
	289.9	0.6	483.12	ק"א - תעשייה
	71.1	0.6	118.43	ק"א אחסנה - תעשייה
	1,179			**סה"כ שטח אקו'**

סה"כ אקו' מסחר			**818.06**
סה"כ אקו' תעשייה			**360.93**

מועד קובע	**שווי למ"ר אקו' מסחר**	**שטח אקו' למסחר**	**שווי למ"ר אקו' תעשייה**	**שטח אקו' לתעשייה**	**סה"כ שווי**
01/01/2017	₪ 6,862		₪ 3,150		₪ 6,750,000
01/01/2018	₪ 6,862		₪ 3,271		₪ 6,790,000
01/01/2019	₪ 7,296		₪ 3,582		₪ 7,260,000
01/01/2020	₪ 7,387	818.06	₪ 3,725	360.93	₪ 7,390,000
01/01/2021	₪ 7,572		₪ 4,248		₪ 7,730,000
01/01/2022	₪ 7,762		₪ 4,474		₪ 7,960,000
01/01/2023	₪ 7,207		₪ 4,592		₪ 7,550,000

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הכרעתי לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, רחוב המלאכה 11, הידוע כחלקה 28 בגוש 7216, אזור התעשייה הדרומי אור יהודה, כריק ופנוי, וזאת לצורך:

<u>דמי היתר בגין העברת בעלות - תעסוקה</u>

חלופה	מועד קובע	סה"כ שווי	במילים
1	13/06/2022	₪ 6,180,000	שישה מיליון מאה ושמונים אלף ₪
2	13/06/2022	₪ 7,680,000	שבעה מיליון שש מאות ושמונים אלף ₪

<u>דמי שימוש בגין שימוש חורג</u>

חלופה	מועד קובע	סה"כ שווי	במילים
1	01/01/2017	₪ 4,440,000	ארבעה מיליון ארבע מאות וארבעים אלף ₪
	01/01/2018	₪ 4,610,000	ארבעה מיליון שש מאות ועשרה אלף ₪
	01/01/2019	₪ 5,050,000	חמישה מיליון וחמישים אלף ₪
	01/01/2020	₪ 5,250,000	חמישה מיליון מאתיים וחמישים אלף ₪
	01/01/2021	₪ 5,990,000	חמישה מיליון תשע מאות ותשעים אלף ₪
	01/01/2022	₪ 6,300,000	שישה מיליון שלוש מאות אלף ₪
	01/01/2023	₪ 6,470,000	שישה מיליון ארבע מאות ושבעים אלף ₪
2	01/01/2017	₪ 6,750,000	שישה מיליון שבע מאות וחמישים אלף ₪
	01/01/2018	₪ 6,790,000	שישה מיליון שבע מאות ותשעים אלף ₪
	01/01/2019	₪ 7,260,000	שבעה מיליון מאתיים ושישים אלף ₪
	01/01/2020	₪ 7,390,000	שבעה מיליון שלוש מאות ותשעים אלף ₪
	01/01/2021	₪ 7,730,000	שבעה מיליון שבע מאות ושלושים אלף ₪
	01/01/2022	₪ 7,960,000	שבעה מיליון תשע מאות ושישים אלף ₪
	01/01/2023	₪ 7,550,000	שבעה מיליון חמש מאות וחמישים אלף ₪

הערכים הנקובים לעיל אינם כוללים 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,
יוסף מגן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u> מר אוהד תדהר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י - ohadt@land.gov.il