תאריך עברי:	כו' טבת תשפ"ב
תאריך לועזי:	30 דצמבר, 2021
מס' תיק רמ"י:	50179547א
מספרינו (אופק):	43747,43748
לקביעת שכ"ט:	25.01 יח' שומה

לכבוד:

מר גיא רזוב
צוות לקידום עסקות נדל"ן
מרחב ת"א, רמ"י
בדוא"ל:
guyr@land.gov.il

גב' רחל קראוזה
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
דרך בגין 46, תל אביב
בדוא"ל:
rachel.krause.w@gmail.com

מר מרום גולי,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
יצחק שדה 34, תל אביב
בדוא"ל:
gulimarom@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 6220, חלקה 17 (חלק), השומר 58, אור יהודה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 09/05/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין דמי שימוש לא מורשה בקרקע לאחסנה, מסגריה ותחנה למניעת שימוש בסמים למועדים 01/01/2010 – 01/01/2020 לכל שנה בנפרד.

1.2. חלופת השומה הוערכה מטעם רמ"י ע"י שמאית המקרקעין גב' רחל קראוזה בשומות[2] מתאריכים 24/09/2017 ו-08/11/2020– **להלן: "המשיבה"**; מר גולי מרום מיום 10/02/2020– **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 06/10/2021 התקיים דיון מקצועי בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 06/10/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 20/10/2021.

1.4. בתאריך 12/10/2021 התקבלה תגובת שמאית המשיבה לפרוטוקול הדיון.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי, שטחי החצר ומקדמי ההתאמה ביחס לנשוא השומה.

---

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

[2] שמאית רמ"י אמדה את דמי השימוש לשנים 01/01/2010 – 01/01/2017 בשומה מיום 24/09/2017 ולשנים 01/01/2018 – 01/01/2020 בשומה מיום 08/11/2020

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6220
חלקה:	17 (חלק)
שטח חלקה (רשום):	30,177 מ״ר
שטח נישום:	987 מ״ר בנוי
מהות הנכס הנישום:	קרקע לאחסנה, מסגריה ותחנה למניעת שימוש בסמים
כתובת עירונית:	השומר 58, אור יהודה.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובע לשומה הינם המועד הקובעים לשומות המשיבה, כלומר - 01/01/2010 – 01/01/2020 לכל שנה בנפרד.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי רונית סופר, מתמחה באגף שומת מקרקעין ביום 24/11/2021.

6. תיאור הנכס והסביבה:

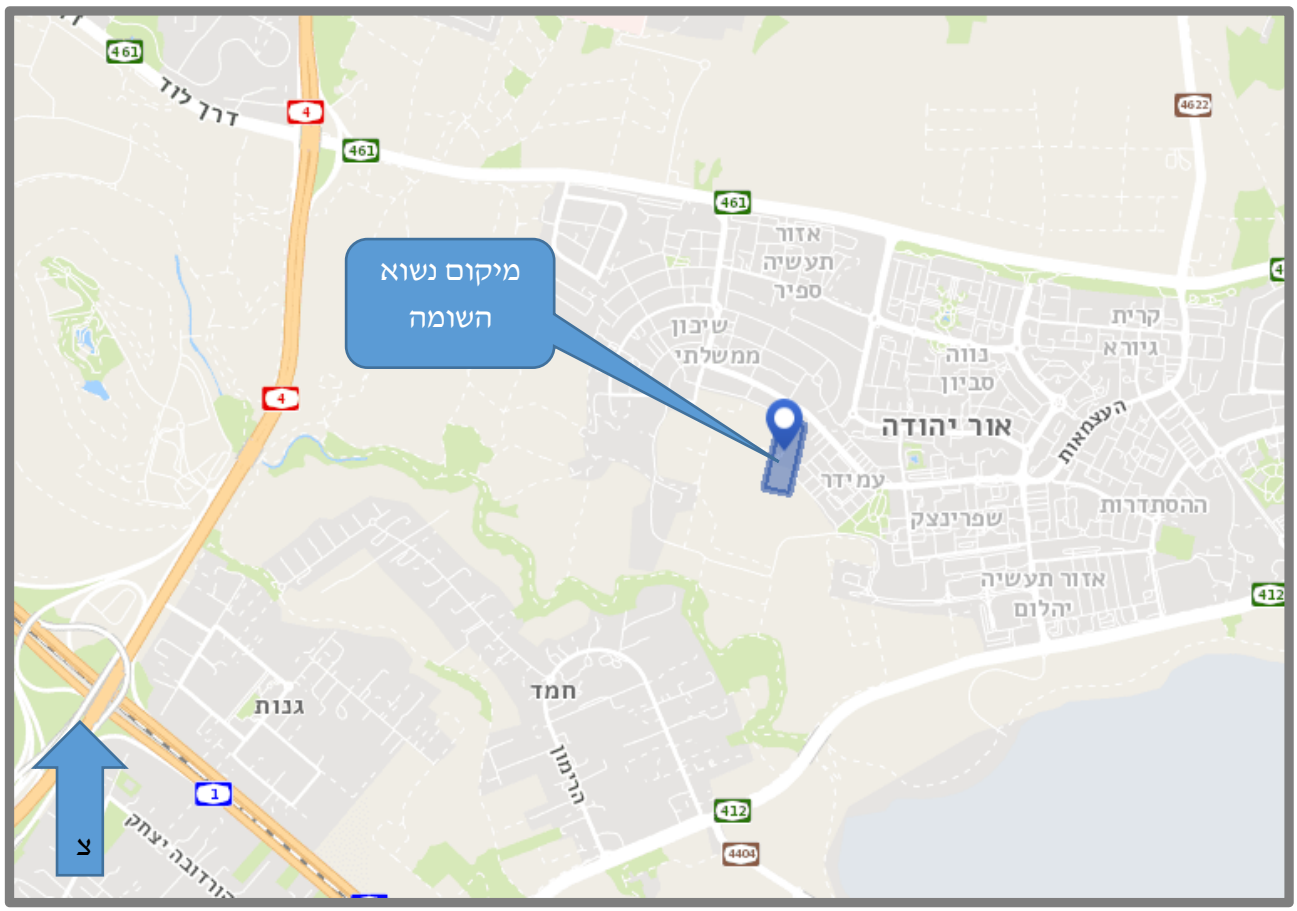
נשוא השומה הידוע כחלק מחלקה 17 בגוש 6220, מהווה את מרכיב הקרקע של למבנים המשמשים לאחסנה, מסגריה ותחנה למניעת סמים, בחלקה אשר חזיתה פונה לרחוב השומר 58 באור יהודה.

6.1. הסביבה:

רחוב השומר ממוקם בשכונת הראשונים באור יהודה בחלק הדרום מערבי של העיר, השכונה גובלת מצפון באזור תעשייה ספיר, מדרום בשטחים פתוחים (פרדס פריאור) ובשכונות הדרומיות, ממערב בשכונת סקיה וממזרח בשכונת נווה סביון. רחוב השומר מצוי דרומית לרחוב בן פורת המהווה ציר תחבורה ראשי בעיר. הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקר, בבנייה צמודת קרקע דו משפחתית, ותיקה לרוב, לצד מבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי בסביבתו הקרובה של הנכס הנישום חלקי וכולל כבישי אספלט, תאורה אך אינו כולל מדרכות.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של מבנים המשמשים לאחסנה, מסגריה ותחנה למניעת שימוש בסמים בשטח כולל של כ-987 מ״ר, הבנויים על חלק מחלקה 17 בגוש 6220 ברחוב השומר 58 באור יהודה.

נשוא השומה ממקום בקצה המזרחי של הרחוב על צדו הדרומי.

חלקה 17 הינה בצורה טרפזית בקירוב ושטחה הרשום הוא 30,177 מ״ר עם חזית של כ- 104 מ׳ לרחוב השומר. רכיב הקרקע למבנים הכלולים בחוות הדעת מרוכז בחלק הצפוני של החלקה.

על פי תשריטים שהועברו מרמ״י, השימושים החורגים הינם עבור שימוש בקרקע לאחסנה , מסגריה, ותחנה למניעת שימוש בסמים.

נכון למועד הביקור בנכס, במגרש הנדון השימושים החורגים הינם בעבור שימוש בקרקע לאחסנה, מסגריה. התחנה למניעת סמים נסגרה.

<u>גבולות הנכס:</u>

צפון: צדו הצפוני של רחוב השומר הכולל בנייה צמודת קרקע מבנייה ותיקה.

דרום: החלקה הדרומי של חלקה 17 הכולל שטח להשבה. בנייה מתוכננת של מבני ציבור לפי תמ"ל 1046.

מזרח: דרך ומעברה בית מגורים מבנייה ותיקה טורית. בנייה מתוכננת של מבני ציבור לפי תמ"ל 1046.

מערב: שטחים פתוחים.

<u>פירוש השימושים החורגים בהתאם לתשריט רמ"י מתאריך 03/09/2017</u>



תמונות מהנכס

מבנה היחידה למניעת שימוש בסמים



מבנה אחסנה



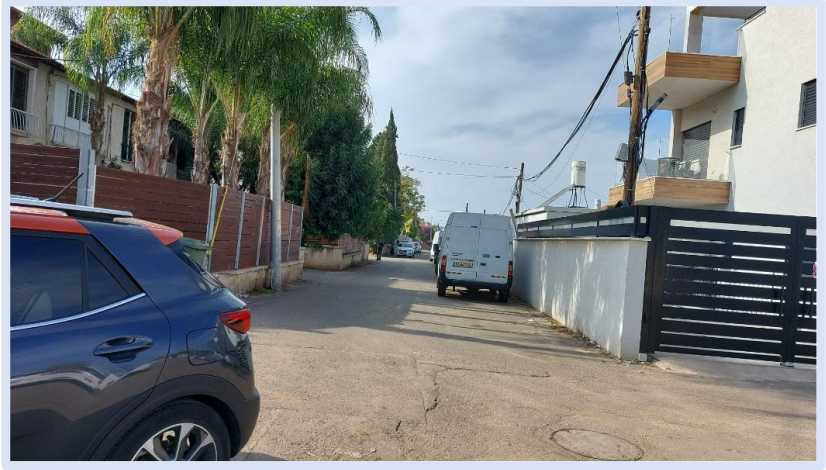
מבנה אחסנה חזית לרחוב השומר



מסגריה



רחוב השומר



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 24/11/2021 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6220 חלקה 17
שטח רשום:	30,177 מ״ר
בעלויות:	ר״פ – בשלמות
חכירות:	חכירה ע״ש נחום שלום ונחום ססיה בחלקים שווים בשטח של 5,320 מ״ר, בתנאי שטר מקורי 13990/1974/0, תאריך סיום חכירה 31/08/2008,קיימת הגבלה בהעברה ובירושה
הערות:	הערה מיום 14/11/2017 על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה , תכנית מועדפת לדיור מס׳ תמל/1046 אור יהודה - שכונת פארק איילון

7.2. <u>חוזה חכירה:</u>

הועבר לידנו מאת רמ"י חוזה חכירה (משק חקלאי) שנחתם ביום 29/01/1974 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין שלום וססיה נחום.

להלן עיקרי ההסכם:

גוש 6220 חלקה 17 (בשלמות).

30.177 דונם.

החל מתאריך 01/09/1973 ועד לתאריך 31/08/2008 ועד בכלל.

סידור משק חקלאי על ידי הקמת בניין מגורים עבור החוכר וישיבת קבע החוכר על הנחלה. הקמת בנייני משק חקלאי וניצול הקרקע לחקלאות, בתנאי מפורש שאסור יהיה לחוכר להשתמש בנחלה – כפוף לאמור בהסכם זה – למטרה אחרת כל שהיא.

150 לירות ישראליות לשנה.

החוכר מאשר בזה כי קיבל את המוחכר להחזקתו הבלעדית בתאריך 09/1959.

במשך תקופת החכירה יהיה החוכר רשאי להשתמש בנחלה ולעשות בה כאדם העושה בתוך שלו, אולם עליו להשתמש בזכויותיו אלה אך ורק בגבולות התנאים המפורטים בחוזה החכירה ולמטרות המפורטות.

לצורך ביצוע מטרות החכירה החוכר מתחייב לשבת ישיבת קבע על הנחלה והוא רשאי לכרות בורות ובארות מים בקרקע, להשתמש במים לצרכי השקאה, להקים עליה מבנים הדרושים במישרין לצרכי משק חקלאי (ולבנות בתי מגורים עבור עצמו), גדרות, לסלול בתחומה דרכים וכבישים, לחפור תעלות, להתקין ביוב, להניח צינורות, למתוח חוטים, לסדר אינסטלציה, ולבצע בקרקע כל פעולה אחרת שיש בה כדי לקדם מטרות החכירה האמורה, בתנאי שיקבל על כך רישיונות מהרשויות המוסמכות.

החוכר מתחייב לעבד ולנצל את כל שטח הנחלה לצרכי חקלאות.

אסור לחוכר להחכיר או להשכיר או להעביר את הנחלה או כל חלק ממנה או להרשות את השימוש ו/או החזרה או טובת הנאה אחרת בנחלה או בחלקה במישרין או בעקיפין אלא אם קיבל לכך את הסכמת המחכיר מראש ובכתב.

הוסכם בין הצדדים כי במקרה והרשויות המוסמכות ישנו את יעוד שטח הנחלה או של חלק ממנה ליעוד לא חקלאי על ידי תכנית בנין עיר בעלת תוקף, רשאי המחכיר על אף כל האמור בחוזה זה להביא לידי סיום מוקדם של תקופת החכירה של הנחלה או של החלק לגביו שונה היעוד על ידי הודעה מוקדמת של לפחות שנה אחת. במקרה זה זכאי החוכר מאת המחכיר לפיצויים מלאים עבור הנחלה או חלקו לגביה בוטלה החכירה לפי מצבה ביום סיום תקופת החכירה לפי הודעת המחכיר, למעט ערך הקרקע. אם הצדדים לא יגיעו לידי הסכם בקשר לגובה הפיצויים, ייקבעו על ידי מעריך ממשלתי, שהחלטתו תהיה סופית. הותנה במפורש כי חוסר הסכם על הפיצויים לא ידחה חובת החוכר למסור הנחלה או חלקה, לגביה בוטלה החכירה למחכיר.

7.3. <u>הסכם השבה:</u>

הועבר לעיוננו מרמ"י הסכם השבה מיום 23/12/2019 הנוגע לנכס הידוע כחלק מחלקה 17 בגוש 6220 בשטח של כ-24.857 דונם. להלן עיקרי ההסכם:

- הקרקע הידועה כגוש 6220 חלקה 17 בחלק בשטח של כ- 24.857 דונם (להלן: "הקרקע"), המתוארת בתשריט נספח א', הנה מקרקעי ישראל והיא מנוהלת על ידי הרשות.
- בעל הזכויות הינו בעל זכויות בקרקע על פי חוזה חכירה או חוזה שכירות משבצת לתקופה שסיומה ביום 31/08/2008 (להלן: "חוזה החכירה").
- בהתאם לחוזה החכירה ו/או החלטות מועצת מקרקעי ישראל חלה על בעל הזכויות חובה להשיב את הקרקע לידי הרשות עקב שינוי ייעודה והקרקע מהווה "קרקע להשבה" כהגדרתה בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) תשע"ד – 2014(להלן: "החוק").
- בהתאם לתוכנית מועדפת לדיור/תכנית רחבת היקף לדיור/תכנית רחבת היקף לדיור בתוקף, כהגדרתן בחוק, מספר התוכנית תמ"ל/1046 במקום אור יהודה אשר נקלטה בוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור או במוסד התכנון המוסמך, לפי העניין, ישונה/שונה ייעודה של הקרקע כולה או מרביתה למטרת מגורים.
- הרשות הציעה לבעל הזכויות פיצוי ותמריץ, על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470 וכן תמריץ מיוחד בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1469 וזאת כנגד ביטול כל זכויותיו בקרקע, פינוי הקרקע והחזרת החזקה בה לרשות כמפורט בהסכם.
- הרשות ביקשה להביא את חוזה החכירה ביחס לקרקע לסיומו ובעל הזכויות מוותר על כל זכויותיו מכל מין וסוג בקרקע ובקשר עם תכנית שינוי הייעוד ומתחייב לפנות את הקרקע ולמסור את החזקה בה לרשות במועד אשר נקבע לכך בהסכם זה, תמורת קבלת פיצוי ותמריץ מיוחד ובכפוף להוראות החוק, נהלי הרשות והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- הפיצוי הכספי לפי החלטה 1470, הזכות לפטור ממכרז ותמריץ מיוחד, כמפורט בהסכם, מהווים פיצוי סופי ומוחלט מטעם הרשות בגין מלוא זכויותיו של בעל הזכויות בקרקע, לרבות אך מבלי למעט, הבנוי והנטוע עליה, מבנים, מתקני מים, זכויות מים, מטעים, עיבודים או גידולים חקלאיים ו/או כל מחובר מכל סוג שהוא, בין אם הוא נייד ובין אם הוא קבוע. לא ישולם או יינתן לבעל הזכויות כל פיצוי אחר ו/או נוסף על הפיצוי המפורט בהסכם.
- בעל הזכויות מתחייב להחזיר את הקרקע לרשות, בתאום מראש עם נציג הרשות, כשהיא פנויה מכל אדם ו/או חפץ ו/או נטוע על שורשיו, וניתק חיבורי המים בקרקע ממקור המים, ככל שחיבור כזה היה קיים עד ליום 01/03/2020 (להלן: "מועד ההשבה") וזאת בכל הנוגע לשטחים ביעוד להשבה (צבע סגול). יוער כי במועד זה תיבחן האפשרות להמשך פעילות בקרקע בכפוף לצרכי הרשות או מי מטעמה מבחינת זמינות הקרקע וכן תינתן התראה מוקדמת ככל הניתן טרם ביצוע ההשבה. למרות האמור, השטח המיועד לבניה ציבורית (מגרש חום בתב"ע), מועד ההשבה יהיה עד ליום 31/12/2020.
- סכום הפיצוי הכספי והתמריץ אשר חושב בהתאם להוראות החלטות מועצה 1470 – יקבע בהתאם לשומה פרטנית (להלן: "הפיצוי הכספי לפי החלטה 1470"). סכום הפיצוי הכספי לפי החלטה 1470 יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום התשלום בפועל והוא ישולם לבעל הזכויות בהתאם להוראות ולסעיף 4.5 לחוזה.
- בכפוף לעמידתו בהוראות הסכם זה ובהתאם לתנאי החלטה 1470 ונהלי הביצוע שיקבעו ביחס להחלטה

זו, בעל הזכויות או מי מטעמו רשאי לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים (להלן: "זכות לפטור ממכרז"), מגרשים או אחדים מהם ובלבד שלא ירכשו חלקי מגרשים בתחום התוכנית אשר שווים, על פי קביעת השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו לעניין זה, יהיה עד לאחוז המפורט בהחלטה 1470 מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים במצבם לפי התוכנית האמורה.

- נספח תנאים מיוחדים להסכם ההשבה:

1. בכל סתירה בין התנאים הקבועים בהסכם ההשבה, לבין התנאים שיפורטו להלן – יחול הקבוע בתנאים המיוחדים.
2. זכות לפטור ממכרז - בכפוף לעמידתו בהוראות הסכם זה ובהתאם לתנאי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1470, בעל הזכויות או מי מטעמו יהיה זכאי לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים)להלן: "זכות פטור ממכרז" את מגרש מס' 838 בתוכנית תמל/1046(להלן: "המגרש המוקפא").
3. יתרת שטח הנחלה שמחוץ לתוכנית תמל/1046 ששטחה 5.320 דונם (להלן: "שטח המשפחה"). לבעלי הזכויות תעמוד האפשרות לרכוש את הזכויות בשטח המשפחה בהתאם להסדר המפורט להלן (להלן – ההסדר):
   - רכישת מלוא הזכויות למגורים בבניה נמוכה (ללא זכויות עתידיות) בשטח של 2.5 דונם בתשלום בשיעור של 33% משווי הקרקע לפי זכויות ל- 3 יח"ד.
   - רכישת הזכויות בשטח שמעבר ל- 2.5 דונם ועד 5.32 דונם בתשלום בשיעור של 91% מערך הקרקע.
   - מיד עם חתימת הסכם זה יפעל בעל הזכויות לשינוי יעוד שטח המשפחה, כאשר בתקופת הביניים, ולכל היותר 5 שנים ממועד חתימת הסכם זה, השימושים החורגים הקיימים בתחום המשפחה יישארו בהתאם למצבם כיום בכפוף לתשלום דמי שימוש בגינם לתקופת עבר ועד למועד פינויים. יובהר, כי אין באמור כדי להוות הכרה בשימושים החורגים ואין בכך משום הבעת עמדת חיובית של רשות מקרקעי ישראל כלפי ועדות התכנון והבניה ככל הנוגע לשימושים החורגים הקיימים.
   - הרשות מתחייבת, כי לא תתנגד לשינוי הייעוד של שטח המשפחה, כאמור.
   - ידוע לבעל הזכויות ומקובל עליו, כי הוא יידרש לשלם הפרשי ערך קרקע לייעוד החדש מעבר לזכויות החוזיות שהוא ירכוש במסגרת ההסדר (ל - 3 יחידות דיור), ולבצע עסקת שינוי יעוד וניצול בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות הנוגעים לקרקע עירונית, כפי שיהיו תקפים במועד הגשת הבקשה לעסקת שינוי יעוד וניצול.
4. ידוע לבעל הזכויות ומוסכם עליו שחתימת הרשות על הסכם ההשבה תהיה כפופה לפסק דין של בימ"ש, לפיו שתי התובענות שהוגשו על ידה כנגד הרשות, בתיקים עת"מ 37923-04-18 ות"א 7406-02-19 יידחו, זאת בהתאם לבקשה שתוגש ע"י בעל הזכויות, והוא יוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות, בכל הקשור לקרקע ולשטח המשפחה, כהגדרתם לעיל.
5. הצדדים להסכם מצהירים ומתחייבים, כי עם דחיית התובענות כאמור וחתימתם על הסכם ההשבה ייראו את כל טענותיהם ודרישותיהם, מכל מין וסוג שהוא, האחד כלפי משנהו, כמסולקות סילוק סופי ומוחלט.

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר הוועדה לתכנון ולבנייה אור יהודה ובהתאם לחו"ד תכנונית מיום 15/04/2018[3] חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

שם התוכנית	תאריך	י.פ	מהות התוכנית
תגפ/509	1960	760	מטרת התוכנית סווג החלקה בייעוד אזור מגורים ג' ואזור חקלאי
מאא/100	3.11.1983	2977	החלקה סווגה ביעוד חקלאי. שימושים מותרים: חקלאות, גננות, חממות, משתלות, בניני עזר לצורך עיבוד השטח עליו ממוקמים.
מאא/9א'	11.1.1987	3416	הפינה הצפונית של השטח ביעוד לדרך

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד הקובע לשומה:

יעוד: הפינה הצפון מזרחית של הנכס ביעוד דרך, יתרת השטח ביעוד חקלאי.

שימושים: חקלאות, גננות, חממות, משתלות בנייני עזר לצורך עיבוד השטח עליו ממוקמים.

בנייה: אסורה בנייה למעט 200 מ"ר למבני עזר לצורך העיבוד החקלאי.

[3] נערכה ע"י גב' אפרת לוינשטיין מחלקת תכנון ברמ"י

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון ללא פיתוח וללא מע"מ[4] כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שנה	שימוש	שטח אקוו'	שמאית משיבה	שטח אקוו'	שמאי משיגים
2020	מבנה מס' 1 אחסנה	1323	₪ 2,269,683	735	₪ 1,020,180
2019			₪ 2,130,768		₪ 1,020,180
2018			₪ 2,130,768		₪ 1,020,180
2017			₪ 1,759,590		₪ 748,524
2016			₪ 1,759,590		₪ 748,524
2015			₪ 1,521,450		₪ 502,152
2014			₪ 1,521,450		₪ 502,152
2013			₪ 1,223,775		₪ 202,272
2012			₪ 1,190,700		₪ 192,864
2011			₪ 1,190,700		₪ 183,456
2010			₪ 1,190,700		₪ 183,456
2020	מבנה מס' 2 יחידה למניעת סמים	184.6	₪ 338,314	134	₪ 96,374
2019			₪ 316,162		₪ 96,374
2018			₪ 316,162		₪ 96,374
2017			₪ 286,130		₪ 96,374
2016			₪ 286,130		₪ 96,374
2015			₪ 245,518		₪ 91,555
2014			₪ 245,518		₪ 91,555
2013			₪ 203,060		₪ 86,737
2012			₪ 197,522		₪ 86,737
2011			₪ 197,522		₪ 86,737
2010			₪ 197,522		₪ 86,737
2020	מבנה מס' 3 מסגריה	204	₪ 357,816	102	₪ 176,970
2019			₪ 336,396		₪ 176,970
2018			₪ 336,396		₪ 176,970
2017			₪ 271,320		₪ 129,846
2016			₪ 271,320		₪ 129,846
2015			₪ 234,600		₪ 87,108
2014			₪ 234,600		₪ 87,108
2013			₪ 188,700		₪ 35,088
2012			₪ 183,600		₪ 33,456
2011			₪ 183,600		₪ 31,824
2010			₪ 183,600		₪ 31,824

[4] הערכים המופיעים בטבלה לשנים 2018-2020 בשומת המשיבה בניכוי פיתוח ומהווים ערכים מקורבים מאחר ובשומת המשיבה צוין ערך אחד לכל המבנים וממנו הופחתו עלויות פיתוח כוללות.

9.2. סיכום שומות שמאית המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיבה על גישת החילוץ מעסקאות השוואה לנכסים בנויים באור יהודה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה[5]:

- לשנים 2018-2020

מועד קובע	מס'	גו"ח	כתובת	תאריך	מחיר	שווי מ"ר מבונה
1/1/20	1	7216/35/15	המלאכה 8	27/12/18	₪ 227,000	₪ 2,585
	2	7216/39/10	המלאכה 12	25/1/18	₪ 265,000	₪ 3,629
	3	7216/39/9	היצירה 1	2/2/17	₪ 700,000	₪ 2,545
	4	7216/36/14	היצירה 1	2/2/17	₪ 550,000	₪ 2,650
	ממוצע ללא עסקה 2					₪ 2,593
	התאמה לגודל לשימוש משרדים				0.9	₪ 2,335
	התאמה לשימוש מלאכה ותעשייה				0.9	₪ 2,102
	מס'	גו"ח	כתובת	תאריך	מחיר	שווי מ"ר מבונה
1/1/19 1/1/18	1	7216/39/10	המלאכה 12	25/1/18	₪ 265,000	₪ 3,639
	2	7216/39/9	היצירה 1	2/2/17	₪ 700,000	₪ 2,545
	3	7216/36/14	היצירה 1	2/2/17	₪ 550,000	₪ 2,650
	4	7216/36/14	המלאכה 6	26/10/16	₪ 650,001	₪ 2,195
	ממוצע ללא עסקה 1					₪ 2,464
	התאמה לגודל לשימוש משרדים				0.9	₪ 2,215
	התאמה לשימוש מלאכה ותעשייה				0.9	₪ 1,995

ערכי השווי בטבלה כוללים פיתוח, השמאית הפחיתה פיתוח מהערכים הסופיים.

עלויות פיתוח שהופחתו

[5] ליתר פירוט ראו עמו' 16 - 17 לשומת המשיבה.

- לשנים 2010-2017

מועד קובע	מס'	גו"ח	כתובת	תאריך	מחיר	שווי מ"ר מבונה
1/1/15 1/1/14	1	6226/61	הסדנא 4	30/3/15	₪ 1,200,000	₪ 2,469
	2	6226/61	הסדנא 4	31/5/13	₪ 1,000,000	₪ 2,171
	3	6226/61	הסדנא 4	5/6/12	₪ 500,000	₪ 1,463
	4	7216/57	היוזמים 5	26/3/14	₪ 3,000,000	₪ 1,926
	ממוצע עסקאות 3-1 50% ו-50% לעסקה 4					₪ 1,980
	בשימוש למשרדים לאחר ניכוי הוצאות פיתוח והתאמה לגודל					₪ 1,330
	התאמה לשימוש מלאכה ותעשייה				0.9	₪ 1,150

מועד קובע	מס'	גו"ח	כתובת	תאריך	מחיר	שווי מ"ר מבונה
1/1/13	1	6481/83	החרושת 8	23/3/10	₪ 4,300,000	₪ 1,707
	2	6226/72	התעשיה 6	15/12/10 רבע 28/7/10	₪ 3,450,000	₪ 1,826
	3	6508/83	היוזמים 8	11/8/11	₪ 7,025,000	₪ 1,610
	4	7216/53	היצירה 4	7/8/12	₪ 6,500,000	₪ 1,890
	ממוצע עסקאות בתוספת פיתוח					₪ 1,750
	בשימוש למשרדים לאחר ניכוי הוצאות פיתוח והתאמה לגודל					₪ 1,100
	התאמה לשימוש מלאכה ותעשייה				0.9	₪ 925

מועד קובע	מס'	גו"ח	כתובת	תאריך	מחיר	שווי מ"ר מבונה
	1	6226/57/6,7	הסדנא 12	25/11/09	₪ 1,100,000	1734
1/1/12	2	6481/83	החרושת 8	23/3/10	₪ 4,300,000	₪ 1,826
	4	6226/72	התעשיה 6	15/12/10 רבע 28/7/10	₪ 3,450,000	₪ 1,610
1/1/11	4	6508/83	היוזמים 8	11/8/11	₪ 7,025,000	₪ 1,890
1/1/10	ממוצע עסקאות בתוספת פיתוח					₪ 1,720
	בשימוש למשרדים לאחר ניכוי הוצאות פיתוח והתאמה לגודל					₪ 1,070
	התאמה לשימוש מלאכה ותעשייה				0.9	₪ 900

- הערכים אינם כוללים פיתוח, בעסקאות בהן נכלל פיתוח חלקי השמאית הוסיפה פיתוח והפחיתה מממוצע הסופי.
- הערכים המופיעים בטבלה מעוגלים ואחר התאמה לגודל ביחס לכל אחת מו העסקאות.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- עלויות פיתוח לשנים 2018-2020: 683,000 ₪.
- עלויות פיתוח לשנים 2010-2017: 650 ₪/מ"ר.
- מבנה מס' 1 קרקע לאחסנה – הבסיס שווי מ"ר קרקע מבונה שווה ערך באזור התעשייה הדרומי והצפוני באור יהודה. מקדם 1 ניתן לשווי מר"א בקומות. אילו הנכס היה ברחוב צדדי באזור התעשייה הדרומי, שהינו אזור התעשייה הסמוך, המקדם למרכיב שווי הקרקע בק"ק היה 1.8. בנשוא השומה, השימוש לאחסנה נחות בהשוואה למלאכה ותעשיה, המיקום צדדי, אך יש הנאה מחצר צמודה המשמשת לחניה. ניתן מקדם 1.8 כמגלם חצר.
- מבנה מס' 3 קרקע למסגרייה - הבסיס שווי מ"ר קרקע מבונה שווה ערך באזור התעשייה הדרומי והצפוני באור יהודה. אילו הנכס היה ברחוב צדדי באזור התעשייה הדרומי, המקדם למרכיב שווי הקרקע בק"ק היה 1.8. בנשוא השומה, המיקום צדדי, אך יש הנאה מחצר צמודה המשמשת לעבודה. ניתן מקדם 2 כמגלם חצר.
- מבנה מס' 2 תחנה למניעת סמים – השימוש בנכס כמשרדים, טיפולי כמו מרפאה. הבסיס קרקע למשרדים. הגובה נמוך, אך יש הנאה מחצר צמודה. המקדם למרכיב שווי הקרקע המגלם חצר 1.3. לכניסה המקורה ניתן מקדם 0.5 X 1.3.
- המיקום צדדי אך במרכז העיר ונגיש. לכן המקדם שנקבע לקומת הקרקע כמו באזור תעשיה ברחוב צדדי.
- בעסקות ההשוואה, המקדמים שנתנו לקומת הקרקע משתנים בהתאם למיקום באזור התעשייה (רחוב ראשי או צדדי).
- לא הובא בחשבון רווח יזמי, כי השומה נערכה לשווי המיטבי של הקרקע במצב התכנוני הידוע היום.
- ניתוח נתוני השוואה - מקדם ההתאמה בין זכויות חכירה לזכות בעלות (100%): רכישת זכות הבעלות, בנכסים שהוחכרו למטרת תעשיה ומסחר, החלה בפועל לאחרונה. לדעתי בנכסי תעשיה ומסחר, תגובת השוק לרפורמה/רכישת זכויות הבעלות, החלה עם יישומה. עד ליישומה בפועל, השוק לא הטמיע את הרפורמה, לפחות באור יהודה. בהתאם לכך:
  - בעסקות שבוצעו מהמחצית השניה של שנת 2014 עד היום המקדם 0.94 (הפחתה לתשלום של 6% בגין רכישת הבעלות, בהנחה שמדובר בשנה הראשונה ולא נשלחו הודעות).
  - עסקות מוקדמות יותר המקדם 0.91, כפי שהיה מקובל בעבר.
  - ניתוח העסקות בוצע בהנחה שיזם יעדיף לרכוש את זכויות הבעלות מרמ"י על פני תשלום דמי היתר. כי הרפורמה מיושמת.
  - יש לציין כי ניתוח העסקות בוצע בסמוך למועדים בו בוצעו.
- בנתוני ההשוואה עלויות הפיתוח הופחתו בהתאם לחוקי העזר של עירית אור יהודה, בהתאם לתעריף באזורי התעשייה. בנשוא השומה היעוד חקלאי. בעבור מבנים חקלאיים לא משלמים הוצאות פיתוח. בפועל בנשוא השומה יש פיתוח חלקי (יש כביש, אין מדרכה). לכן הופחת 650 ₪/מ"ר ולא 750 ₪/מ"ר למרות שהבינוי בק"ק בלבד. כידוע בתעשייה ובמסחר עלויות הפיתוח מחושבות לפי 3 פרמטרים: מ"ר קרקע, מ"ר בנוי (שטח) ולפי נפח. בהתאם לכך: בבנוי של ק"ק עלות הפיתוח חושבה לפי 750 ₪/מ"ר. בבינוי של 2-3 קומות לקחה בחשבון 650-660 ₪/מ"ר מבונה שטח עיקרי, כפי שהיה מקובל בעת בצוע העסקות.

9.2.3. תחשיב השומה:

מקדמים בשומה ורכוז שטחים ב-3 מבנים

מס"ד	שימוש	שטח מבונה מ"ר כ	שטח כניסה מקורה מ"ר כ	מקדם	סה"כ מר"א	סה"כ מר"א למבנה
1	אחסנה	735		1.8	1,323	1,323
2	יחידה למניעת סמים	134		1.3	174.2	184.6
2	יחידה למניעת סמים		16	0.65	10.4	
3	מסגריה	102		2	204	204

מועד	שימוש	מר"א	מר"א ₪	שווי
1.1.20	אחסנה	1323	2,100 ₪	2,778,300 ₪
	יחידה למניעת סמים	184.6	2,335 ₪	431,041 ₪
	מסגריה	204	2,100 ₪	428,400 ₪
	סה"כ			3,637,741 ₪
	פיתוח			683,000 ₪
	שווי בניכוי פיתוח			2,954,741 ₪

מועד	שימוש	מר"א	מר"א ₪	שווי
1.119	אחסנה	1323	1,995 ₪	2,639,385 ₪
	יחידה למניעת סמים	184.6	2,215 ₪	408,889 ₪
	מסגריה	204	1,995 ₪	406,980 ₪
	סה"כ			3,455,254 ₪
	פיתוח			683,000 ₪
	שווי בניכוי פיתוח			2,772,254 ₪

מועד	שימוש	מר"א	מר"א ₪	שווי
1.1.18	אחסנה	1323	1,995 ₪	2,639,385 ₪
	יחידה למניעת סמים	184.6	2,215 ₪	408,889 ₪
	מסגריה	204	1,995 ₪	406,980 ₪
	סה"כ			3,455,254 ₪
	פיתוח			683,000 ₪
	שווי בניכוי פיתוח			2,772,254 ₪

מבנה מס' 1 שווי מרכיב הקרקע ביום 1.1 בכל אחת מהשנים 2010-2017

מועד	שימוש	מר"א	מר"א/₪	סה"כ/₪
1.1.17	אחסנה	1,323	1,330 ₪	1,759,590 ₪
1.1.16	אחסנה	1,323	1,330 ₪	1,759,590 ₪
1.1.15	אחסנה	1,323	1,150 ₪	1,521,450 ₪
1.1.14	אחסנה	1,323	1,150 ₪	1,521,450 ₪
1.1.13	אחסנה	1,323	925 ₪	1,223,775 ₪
1.1.12	אחסנה	1,323	900 ₪	1,190,700 ₪
1.1.11	אחסנה	1,323	900 ₪	1,190,700 ₪
1.1.10	אחסנה	1,323	900 ₪	1,190,700 ₪

מבנה מס' 2 שווי מרכיב הקרקע ביום 1.1 בכל אחת מהשנים 2010-2017

מועד	שימוש	מר"א	מר"א/₪	סה"כ/₪
1.1.17	יחידה למניעת סמים	184.6	1,550 ₪	286,130 ₪
1.1.16	יחידה למניעת סמים	184.6	1,550 ₪	286,130 ₪
1.1.15	יחידה למניעת סמים	184.6	1,330 ₪	245,518 ₪
1.1.14	יחידה למניעת סמים	184.6	1,330 ₪	245,518 ₪
1.1.13	יחידה למניעת סמים	184.6	1,100 ₪	203,060 ₪
1.1.12	יחידה למניעת סמים	184.6	1,070 ₪	197,522 ₪
1.1.11	יחידה למניעת סמים	184.6	1,070 ₪	197,522 ₪
1.1.10	יחידה למניעת סמים	184.6	1,070 ₪	197,522 ₪

מבנה מס' 3 שווי מרכיב הקרקע ביום 1.1 בכל אחת מהשנים 2010-2017

מועד	שימוש	מר"א	מר"א/₪	סה"כ/₪
1.1.17	מסגריה	204	1,330 ₪	271,320 ₪
1.1.16	מסגריה	204	1,330 ₪	271,320 ₪
1.1.15	מסגריה	204	1,150 ₪	234,600 ₪
1.1.14	מסגריה	204	1,150 ₪	234,600 ₪
1.1.13	מסגריה	204	925 ₪	188,700 ₪
1.1.12	מסגריה	204	900 ₪	183,600 ₪
1.1.11	מסגריה	204	900 ₪	183,600 ₪
1.1.10	מסגריה	204	900 ₪	183,600 ₪

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת החילוץ מעסקאות השוואה לנכסים בנויים באור יהודה וכן גישת היוון הכנסות מדמי שכירות בנכס עצמו. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג[6]:

- לשנים 2010-2013:

מועד	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	שטח ברוטו	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר מכירה למ"ר בנוי
1/8/10	7216/35/8	המלאכה 8	114	125.4	1974	₪ 488,999	₪ 3,900
11/9/11	7216/35/8	המלאכה 8	114	125.4	1974	₪ 450,000	₪ 3,589
5/10/11	7216/30/7	העבודה 10	284	312.4	1975	₪ 1,100,000	₪ 3,521

השמאי הגיע לשווי מ"ר בנוי ממוצע של 3,670 ₪, הפחית יזמות בשיעור של 7.5%, ניכה עלות בנייה של 2,000 ₪/מ"ר ולאחר התאמה למיקום 0.8, התאמה לפיתוח קיים של 0.98 והתאמה לשימוש ספציפי של 0.95 הגיע לשווי מ"ר מבונה של 1,053 ₪/מ"ר, בניכוי פיתוח של 750 ₪ למ"ר והתאמה לבעלות של 3% הגיע לשווי מ"ר מבונה של 312 ₪ לשנת 2010, 328 ₪ לשנת 2011 ול-344 ₪/מ"ר לשנת 2012.

- לשנים 2014-2015:

מועד	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	שטח ברוטו	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר מכירה למ"ר בנוי
8/5/14	7216/46/5	היצירה 15	72	79.2	1975	₪ 375,000	₪ 4,735
22/3/15	6508/81/1	היוזמים 12	126	188.82	לא צוין	₪ 647,700	₪ 3,430
22/3/15	6508/81/1	היוזמים 12	87	121.26	לא צוין	₪ 620,530	₪ 5,117

השמאי הגיע לשווי מ"ר בנוי ממוצע של 4,427 ₪, הפחית יזמות בשיעור של 7.5%, ניכה עלות בנייה של 2,000 ₪/מ"ר ולאחר התאמה למיקום 0.8, התאמה לפיתוח קיים של 0.98 והתאמה לשימוש ספציפי של 0.95 הגיע לשווי מ"ר מבונה של 1,578 ₪/מ"ר, בניכוי פיתוח של 750 ₪ למ"ר והתאמה לבעלות של 3% הגיע לשווי מ"ר מבונה של 828 ₪ לשנת 2014, 854 ₪ לשנת 2015.

- לשנים 2016-2017:

מועד	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	שטח ברוטו	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר מכירה למ"ר בנוי
26/10/16	7216/36/14	המלאכה 6	130	143	1979	₪ 650,000	₪ 4,545
2/2/17	7216/39/10	היצירה 1	100	110	1985	₪ 550,000	₪ 5,000
2/2/17	7216/39/9	היצירה 1	130	143	1970	₪ 700,000	₪ 4,895
11/5/17	7216/164/5	אביב משה 10	89	97.9	1970	₪ 550,000	₪ 5,618

[6] ליתר פירוט ראו עמו' 31-28 לשומת המשיג.

השמאי הגיע לשווי מ״ר בנוי ממוצע של 5,015 ₪, הפחית יזמות בשיעור של 7.5%, ניכה עלות בנייה של 2,000 ₪/מ״ר ולאחר התאמה למיקום 0.8, התאמה לפיתוח קיים של 0.98 והתאמה לשימוש ספציפי של 0.95 הגיע לשווי מ״ר מבונה של 1,985 ₪/מ״ר, בניכוי פיתוח של 750 ₪ למ״ר והתאמה לבעלות של 3% הגיע לשווי מ״ר מבונה של 1,235 ₪ לשנת 2016 ו- 1,273 ₪ לשנת 2017.

בנוסף התחשב בחוזה שכירות בנכס הנדון מיום 08/12/2016 לפי הושכר הנכס ב-32 ₪ / מ״ר בשיעור היוון של 8.9%, ניכוי יזמות בשיעור של 7.5%, עלות בנייה של 2,000 ₪ וניכוי פיתוח של 750 ₪ הגיע לשווי מ״ר מבונה של 1,264 ₪.

- לשנים 2018-2020:

מועד	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	שטח ברוטו	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר מכירה למ״ר בנוי
25/1/18	7216/33/11	המלאכה 12	42	42.6	1979	650,000 ₪	5,736 ₪
20/1/19	6508/80/5	העבודה 22		340	1970	1,900,000 ₪	5,588 ₪

השמאי הגיע לשווי מ״ר בנוי ממוצע של 5,662 ₪ הפחית יזמות בשיעור של 7.5%, ניכה עלות בנייה של 2,000 ₪/מ״ר ולאחר התאמה למיקום 0.8, התאמה לפיתוח קיים של 0.98 והתאמה לשימוש ספציפי של 0.95 הגיע לשווי מ״ר מבונה של 2,433 ₪/מ״ר, בניכוי פיתוח של 750 ₪ למ״ר והתאמה לבעלות של 3% הגיע לשווי מ״ר מבונה של 1,735 ₪.

בנוסף התחשב בחוזה שכירות בנכס הנדון למבנה מס׳ 2 (יח׳ למניעת סמים) לשנים 2017-2020 לפי הושכר הנכס ב-4,050 ₪, התחשב בשיעור היוון של 8.5%, ניכוי יזמות בשיעור של 7.5%, עלות בנייה של 2,500 ₪ וניכוי פיתוח של 750 ₪ הגיע לשווי מ״ר מבונה של 719 ₪. התאמה למועדים 2014-2015 בשיעור של 5%- הגיע לשווי מ״ר מבונה של 683 ₪ והתאמה לשנים 2010-2013 בשיעור של 10%- הגיע לשווי מ״ר מבונה של 647 ₪.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הובאו בחשבון מקדמים ביחס לעסקאות ההשוואה כמפורט להלן: 0.8 למיקום, התאמה לפיתוח קיים 0.98, התאמה לשימוש ספציפי 0.95 והתאמה לבעלות 0.97. מקדם זמן בין 5%-10%.
- השטחים הכלולים בחו״ד: מבנה אחסנה בשטח של 735 מ״ר, מבנה ליחידת סמים בשטח 134 מ״ר +כניסה מקורה של 16 מ״ר ומבנה מסגריה בשטח של 102 מ״ר, סה״כ 971 מ״ר+כניסה מקורה של 16 מ״ר.
- מקדם למבנה מס׳ 2 המשמש ליחידה למניעת סמים 0.6 בשל השימוש הייחודי.
- התאמה לגודל למבנה מס׳ 1 ביחס לנתוני ההשוואה - 0.8.

9.3.3. תחשיב השומה:

שנה	מבנה אחסנה			יחידה למניעת סמים			מסגריה		
	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה*	סה"כ	שטח במ"ר **	שווי מ"ר	סה"כ	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
2020	735	₪ 1,388	₪ 1,020,180	134	₪ 719	₪ 96,374	102	₪ 1,735	₪ 176,970
2019	735	₪ 1,388	₪ 1,020,180	134	₪ 719	₪ 96,374	102	₪ 1,735	₪ 176,970
2018	735	₪ 1,388	₪ 1,020,180	134	₪ 719	₪ 96,374	102	₪ 1,735	₪ 176,970
2017	735	₪ 1,018	₪ 748,524	134	₪ 719	₪ 96,374	102	₪ 1,272	₪ 129,846
2016	735	₪ 1,018	₪ 748,524	134	₪ 719	₪ 96,374	102	₪ 1,272	₪ 129,846
2015	735	₪ 683	₪ 502,152	134	₪ 683	₪ 91,555	102	₪ 854	₪ 87,108
2014	735	₪ 683	₪ 502,152	134	₪ 683	₪ 91,555	102	₪ 854	₪ 87,108
2013	735	₪ 275	₪ 202,272	134	₪ 647	₪ 86,737	102	₪ 344	₪ 35,088
2012	735	₪ 262	₪ 192,864	134	₪ 647	₪ 86,737	102	₪ 328	₪ 33,456
2011	735	₪ 250	₪ 183,456	134	₪ 647	₪ 86,737	102	₪ 312	₪ 31,824
2010	735	₪ 250	₪ 183,456	134	₪ 647	₪ 86,737	102	₪ 312	₪ 31,824

9.3.4. התייחסות לשומת הרשות:

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 06/10/2021 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

- **כללי**: מבקש להדגיש כי אין לראות בטענות אותן הוא מעלה, כדי ויתור על טענותיה של משפחת נחום, באשר לזכויותיה הקנייניות במקרקעין, כפי שאלה הועלו בפני רמ"י והשגה משפטית, אותה הגישה משפחת נחום ואשר נדחתה ע"י רמ"י. משפחת נחום שומרת לעצמה על כל זכויותיה וטענותיה בסוגיות המשפטיות. לעמדת המשפחה ובא כוחה, עו"ד יגאל כהן למשפחת נחום זכויות קבע בחלקה, חכירה בלתי הדירה (בדומה לזכות בעלות) בעקבות תמל/1046 המשפחה נדרשה להשיב 24.857 דונם מתוך הקרקע, ובמסגרת הסכם ההשבה נדרשת הסדרה של שטח המשפחה כולל המבנים, אשר לטענת המנהל, בוצע בהם שימוש חורג וזאת על אף רישום זכויות החכירה בחלקה. לכן לשיטתם, לא היו צריכים לשלם דמי שימוש.
- **מקדמים למבנים**: מדובר בשלושה מבנים, כמפורט להלן: מבנה לאחסנה בשטח של 735 מ"ר, מבנה ליחידה למניעת סמים בשטח של 134 מ"ר+ 16 מ"ר חצר, מבנה למסגרייה בשטח של 102 מ"ר. מפרט את טענותיו בנושא המבנים: לשטחים, כפי שפורטו לעיל, חושבו מקדמי התאמה מלכותיים בשיעור של 1.8 למבנים 1 ו- 3 ובשיעור של 1.3 למבנה 2. לטענתו, אין לחשב את המקדמים הנ"ל מכמה טעמים: נתוני ההשוואה מגלמים חצר ולכן אין מקום לחשב בנוסף מקדם התאמה לחצר. בנוסף לדעתו, אין להעמיס שטחים נוספים מעבר לשטחים כפי שצוינו במפת המדידה.
- **התאמה למיקום**: בשומת הרשות נדגמו נתוני השוואה מאזור התעשייה אור יהודה, לעומת הנכס הנדון הנמצא באזור ללא חשיפה מסחרית.
- **התאמה לגודל**: מבנה מס' 1 בשטח 735 מ"ר. נתוני ההשוואה, שטחם קטן יותר, משכך יש להביא בחשבון

הפחתה לגודל.

- **התאמה לפיתוח קיים**: נתוני ההשוואה מצויים בסביבה בעלת פיתוח עירוני מלא, לעומת סביבת הנכס הנמצא באזור בעל פיתוח חלקי.
- **התאמה לשטח ברוטו/נטו**: נתוני ההשוואה חושבו לשטחים נטו, בעוד שטחי הנכס חושבו לשטח ברוטו.
- **מבנה לשימוש ציבורי**: מבנה מס׳ 2 משמש ליחידה למניעת סמים, על כן יש להביא בחשבון הפחתה לשימוש ייחודי. כמו כן נתוני ההשוואה נגזרו מעסקאות בשימוש למשרדים, אשר לא משקפים את מהות השימוש בנכס. לשיטתו, יש לחשב שווי עפ״י חוזה השכירות בנכס.
- **פיתוח**: הפיתוח בשומת הרשות נקבעו לפי 750 ₪, אולם בחישוב הרשות הופחת 650 ₪ בלבד למ״ר מבונה.
- לטענת בעלי הזכויות בנכס, לא בוצע שימוש בחלק מהשטחים ובחלק מהזמן במבנים 1 , 2 .

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **השטח הנישום**: מפת המדידה הועברה ע״י המשיגים ולפיה בוצעה השומה. ניתן לראות כי בתצ״א של המנהל השטחים גדולים בהרבה. הבסיס לשומה שווי מ״ר קרקע מבונה בקומה א׳ באזורי התעשייה באור יהודה, זאת על מנת לנטרל את המרכיב המסחרי וחלק נכבד מהחצר. המקדם עבור חזית הינו בין 2.2-2, בחישוב הנדון ההתייחסות לפי מיקום עורפי לפיכך נקבע מקדם של 1.8, היות וקיימת הנאה מחצר צמודה, לא בוצעה הפחתה נוספת למקדם. במבנה 3 החצר מנוצלת יותר ולכן ניתן מקדם 2, היות ומדובר בסככה צמודה עם שימוש אינטנסיבי.
- **התאמה למיקום**: המיקום נגיש ונוח יותר מאשר באזורי התעשייה באור יהודה (נשוא עסקאות ההשוואה).
- **התאמה לגודל**: בעסקאות ההשוואה חושב מקדם התאמה לגודל.
- **גילום חצר**: במרבית העסקאות הופחת שטח החצר. בשאר הנתונים ניתן מקדם לקומת קרקע. בחישוב לקומה א׳ השווי לחצר זניח ומגלם שווי לשימוש משותף עם הרבה שותפים. אין הדבר דומה לחניה לאחסנה או מסגריה.
- **רווח יזמי**: בשימוש לא מורשה, יש לחשב רווח יזמי לקרקע. בשומה זו לא חושב רווח יזמי.
- **התאמה לפיתוח**: אומנם אין מדרכות, אבל קיים פיתוח. במידה ולא תינתן התייחסות לפיתוח, יש לבטל גם את הפחתת עלויות הפיתוח בנכס הנישום. יתרה מכך, נושא עלויות פיתוח באזורים ובמבנים חקלאים נבדק בכפר אז״ר, ע״י מומחה לפיתוח לא משלמים במבנים חקלאיים פיתוח. בשומה מיום 24/09/2017 ישנה התייחסות נרחבת לנושא הפיתוח בסעיף 9.2.6
- **חוזה השכירות מיום 8.12.2016** התייחסות הייתה לבקרה בלבד מהסיבות הבאות: בחוזה זה תשלום המיסים חל על השוכר, יש להוסיף אותם לדמי השכירות. כמו כן קיים נספח לחוזה הנ״ל הדן באפשרות לפינוי לפני תום התקופה תוך 60 יום.
- **חישוב ברוטו/נטו**: בנתוני ההשוואה השטחים שחושבו הינם ברוטו בדיוק כמו בנשוא השומה.
- **מבנה מס׳ 2- שמוש כתחנה למניעת סמים:** לא מהווה שימוש ציבורי. העסקה בין פרטי לרשות, המיקום צדדי ונדיר המהווה יתרון.
- **שווי למ״ר מבונה אקוו׳:** בשומת המשיג בין השנים 2010-2011 נקבע שווי למ״ר מבונה של 303 ₪. בחישוב ל-400 מ״ר עיקרי (כפי שהיה מקובל באזורי תעשיה) מתקבל שווי של 121,200 ₪ לדונם. בפועל בשנים אלו, לא ניתן למצוא דונם במחירים הללו. במבנים באזור התעשייה הדרומי, אין מקום להפחתת יזמות, היות ומבנים אלו ישנים והיזמות נשחקה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון ומקדמי ההתאמה לכל אחד מהמבנים.

ערכי שווי - הצדדים ביססו את קביעתם על גישת החילוץ וגישת היוון הכנסות מנתוני השוואה לעסקאות מכר ונתוני שכירות של נכסי תעשייה בנויים באזורי התעשייה של אור יהודה. שמאי המשיגים כלל באומדן ערכי הבסיס בחלק מהשנים גם נתוני שכירות מהנכסים עצמם. גישת הצדדים לאומדן ערכי הבסיס מקובלת עלי בהעדר, עסקאות השוואה ישירה בסביבה לפיכך ערכי הבסיס לשומה נאמדו מנתוני שכירות ומכר של שטחים בקומת הקרקע בלבד. בצורה זו מתייתרת התאמה משטחים בקומות העליונות לקומת הקרקע. עיקרי חוזי השכירות בנכס לשימוש תעשייה נלקחו כבקרה בלבד מאחר והמיסוי על השוכר.

מקדמים למבנים – עסקאות ההשוואה מהוות שטחי תעשייה בק"ק הכוללים אפשרות למגוון שימושים לפיכך בוצעו ההתאמות המפורטות לשטחים בשומה:

מבנה מס' 1 - מקדם 0.9 בשל מיקומו העורפי.

מבנה מס' 2 - איני מקבלת את טענת המשיג כי מדובר בשימוש ציבורי אע"פ שהשוכרת הינה עיריית אור יהודה מאחר ואין כל מניעה לשימוש דומה ע"י גורמים פרטיים. האלטרנטיבה לשימוש הנדון היא כאמור שכירת משרדים, לפיכך נלקח בחשבון מקדם 0.5 מנתוני ההשוואה המשקף שימוש משרדים בק"ק. ערכי השווי נבחנו באמצעות עיקרי חוזה השכירות שהוצגו על ידי שמאי המשיגים.

מבנה מס' 3 – מסגריה, חזיתי, תואם לשימושים של עסקאות ההשוואה לפיכך לא ניתן מקדם ביחס למבנה הנדון.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. <u>טענות הנוגעות לעצם החיוב, לטווחי שימוש ולשטחים לחיוב</u>

טענות הנוגעות לעצם החיוב

טווחי שימוש או שטחים שנהרסו במרוצת השנים ואין לחייב בגינם אינן בתחום סמכותנו ויש להפנותן ישירות לרמ"י.

10.2.2. <u>התאמה למיקום ופיתוח סביבתי</u>

מקובלת עלי טענת המשיג כי לאור העובדה שהנכס אינו ממוקם באזור תעשייה הכולל שימושים דומים, יש לנקוט במקדם התאמה לפיכך נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור של 7% ביחס לנתוני ההשוואה. לעניין הפיתוח הסביבתי - סביבת הנכס מפותחת למעט המדרכות ועובדה זו נכללת במקדם המיקום

הכללי. מעבר לכך ממרכיב הקרקע הופחתו עלויות פיתוח מלאות כך שבמידה ניתנת הפחתה בגין הפיתוח הסביבתי בנפרד יש לבצע בהתאם הפחתה גם בעלויות הפיתוח.

10.2.3. <u>התאמה לגודל</u>

מקובלת עלי טענת המשיג יש לבצע התאמה לשטחים הכלולים בחוות הדעת. נתוני ההשוואה הותאמו למבנה מספר 1 והמקדמים לשאר המבנים בהתאם לשטחם.

10.2.4. <u>עלויות פיתוח</u>

עלויות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה. טענות הנוגעות לפיתוח אינן בתחום סמכותנו ויש להפנותן ישירות לרמ"י.

10.2.5. <u>יחס נטו ברוטו</u>

נתוני ההשוואה הינם לשטח ברוטו כך שאין צורך לבצע התאמה נוספת ביחס לשטח נשוא חוות הדעת.

10.2.6. <u>שומה מבוססת הנחה</u>

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

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

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

נתוני ביקוש לשטחי תעשייה בק"ק למבנים 1 ו-3

שנים 2010-2012									
מסד	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש מבוקש		דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	מקדם גודל	דמ"ש
1	28/10/2010	היוזמים	47	ק"ק	2,050	₪	44 ₪	0.95	0.93	39 ₪
2	11/02/2011	היצירה 5	50	ק"ק	2,300	₪	46 ₪	0.95	0.93	41 ₪
3	22/07/2012	המלאכה 7	75	ק"ק	3,200	₪	43 ₪	0.95	0.93	38 ₪
4	17/01/2012	המלאכה 9	75	ק"ק	4,000	₪	53 ₪	0.95	0.93	47 ₪
5	23/02/2012	היוזמים	750	ק"ק+ק"א	26,000	₪	35 ₪	0.95	1	33 ₪
6	22/01/2012	היצירה	75	ק"ק	2,400	₪	32 ₪	0.95	0.93	28 ₪
7	15/10/2012	היוזמים 3	200	ק"ק	12,000	₪	60 ₪	0.95	0.95	54 ₪
ממוצע לשנים 2010-2012										40 ₪
ממוצע ללא חריגים לשנים 2010-2012										**41 ₪**

שיעור היוון ממוצע לשנים 2010-2013	8.7%
יזמות ממוצעת למבנים ותיקים	1.1
עלות בנייה ממוצעת	2,600 ₪
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	2,531 ₪
במעוגל	2,500 ₪
ניכוי פיתוח	650 ₪
יתרה לקרקע	1,850 ₪

שנים 2013-2014									
מסד	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	מקדם גודל	דמ"ש
1	29/11/2013	הסדנה 6	110	ק"ק	₪ 5,200	₪ 47	0.95	0.93	₪ 41.8
2	11/08/2013	היצירה 11	170	ק"ק	₪ 9,000	₪ 53	0.95	0.93	₪ 46.8
3	06/12/2014	היצירה 9	120	ק"ק	₪ 7,000	₪ 58	0.95	0.93	₪ 51.5
4	13/07/2014	13	60	ק"ק	₪ 2,700	₪ 45	0.95	0.93	₪ 39.8
5	09/06/2014	15	200	ק"ק	₪ 9,000	₪ 45	0.95	0.95	₪ 40.6
6	08/06/2014	היוזמים 13	75	ק"ק	₪ 3,000	₪ 40	0.95	0.93	₪ 35.3
ממוצע לשנים 2013-2014									₪ 42.6
ממוצע ללא חריגים לשנים 2013-2014									**₪ 41**

שיעור היוון ממוצע לשנים 2013-2014	**8.3%**
יזמות ממוצעת למבנים ותיקים	1.1
עלות בנייה ממוצעת	₪ 2,700
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	₪ 2,702
במעוגל	₪ 2,700
ניכוי פיתוח	₪ 650
במעוגל	₪ 2,050

בקרה - החלטת ועדת השגות מיום 14/02/2016 למועד קובע 31/07/2013 בגו"ח 6226/56 נקבע שווי מ"ר מבונה לתעשייה

בק"ק 2,226 ₪ ללא פיתוח

שנים 2015-2016									
מסד	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	מקדם גודל	דמ"ש
1	09/08/2015	החרושת 26	480	ק"ק	₪ 20,000	₪ 41.7	0.95	1	₪ 39.6
2	02/07/2016	היצירה 13	70	ק"ק	₪ 2,700	₪ 38.6	0.95	0.93	₪ 34.1
3	20/04/2016	היצירה 5	50	ק"ק	₪ 3,000	₪ 60.0	0.95	0.93	₪ 53.0
4	01/11/2016	דוד אלעזר 103	180	ק"ק	₪ 8,500	₪ 47.2	0.95	0.93	₪ 41.7
5	27/03/2016	היוזמים 13	47	ק"ק	₪ 2,100	₪ 44.7	0.95	0.93	₪ 39.5
6	03/05/2016	המלאכה 8	51	ק"ק	₪ 3,000	₪ 58.8	0.95	0.93	₪ 52.0
ממוצע לשנים 2015-2016									**₪ 43**

שיעור היוון ממוצע לשנים 2015-2016	**8.0%**
יזמות ממוצעת למבנים ותיקים	1.1
עלות בנייה ממוצעת	₪ 2,800
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	₪ 3,105.41
במעוגל	₪ 3,100
ניכוי פיתוח	₪ 650
במעוגל	₪ 2,450

נתוני מכר לשטחי תעשייה קטנים בק"ק

גו"ח	כתובת	מחיר	שטח נטו	תאריך	שנת בנייה	מקדם גודל	למ"ר
6508/81/4	היוזמים 12	₪ 620,530	87	22/3/15	לא צוין	0.93	₪ 6,645
6508/81/1	היצירה 15	₪ 647,700	126	22/3/15	לא צוין	0.93	₪ 4,776
7216/36/3	המלאכה 6	₪ 380,000	42	30/1/14	1975	0.93	₪ 8,331

ממוצע		₪ 6,584
מ"ר ברוטו	1.1	₪ 5,985
יזמות שחוקה	1.1	₪ 5,441
ע. בנייה ממוצעת		₪ 2,800
יתרה לקרקע		₪ 2,641
בבעלות	0.95	₪ 2,780
במעוגל		₪ 2,800
ניכוי פיתוח		₪ 650
במעוגל		₪ 2,150

1 השטח והקומה בהתאם לנסח כולל הצמדה של חנייה בשטח של 85.2 מ"ר
2 השטח והקומה בהתאם לנסח, כולל הצמדה של חצר בשטח של 167.4 מ"ר
3 השטח והקומה בהתאם לנסח
עסקאות 2 ו-3 נמכרו מחצית מן הזכויות
הנכסים בבעלות ר"פ

ממוצע לשנים 2015-2016	**₪ 2,300**

שנים 2017-2018									
מסד	**תאריך**	**כתובת**	**שטח במ"ר**	**קומה**	**דמ"ש מבוקש**	**דמ"ש למ"ר**	**מקדם מו"מ**	**מקדם גודל**	**דמ"ש**
1	22/02/2017	המלאכה 8	51	ק"ק	₪ 3,000	₪ 58.8	0.95	0.93	₪ 52.0
2	18/03/2017	היוזמים 13	70	ק"ק	₪ 3,500	₪ 50.0	0.95	0.93	₪ 44.2
3	18/04/2017	מעלה המגדל	110	ק"ק		₪ 50.0	0.95	0.93	₪ 44.2
4	20/09/2018	היוזמים 1	500	ק"ק	₪ 20,000	₪ 40.0	0.95	1	₪ 38.0
5	23/09/2017	היוזמים 23	500	ק"ק		₪ 45.0	0.95	1	₪ 42.8
6	05/01/2017	נמלאכה 4	62	ק"ק	₪ 3,000	₪ 45.0	0.95	0.93	₪ 39.8
ממוצע לשנים 2017-2018									₪ 43.5

שיעור היוון ממוצע לשנים 2017-2018	**7.6%**
יזמות ממוצעת למבנים ותיקים	1.1
עלות בנייה ממוצעת	₪ 2,800
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	₪ 3,419
במעוגל	₪ 3,400
ניכוי פיתוח	₪ 650
במעוגל	₪ 2,750

שנים 2019-2020									
מסד	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	מקדם גודל	דמ"ש
1	13/06/2019	היצירה 9	255	ק"ק	₪ 12,500	₪ 49.0	0.95	0.95	₪ 44.2
2	15/06/2019	היצירה 3	70	ק"ק	₪ 4,000	₪ 57.1	0.95	0.93	₪ 50.5
3	20/09/2018	היוזמים 1	500	ק"ק	₪ 20,000	₪ 40.0	0.95	1	₪ 38.0
4	02/07/2019	היוזמים 5	250	ק"ק	₪ 15,000	₪ 60.0	0.95	0.95	₪ 54.2
5	19/03/2019	היוזמים 13	50	ק"ק	₪ 2,500	₪ 50.0	0.95	0.93	₪ 44.2
6	03/08/2019	המלאכה 7	67	ק"ק	₪ 2,500	₪ 37.3	0.95	0.93	₪ 33.0
ממוצע לשנים 2019-2020									₪ 44.0
ממוצע ללא חריגים לשנים 2019-2020									**₪ 44.2**

שיעור היוון ממוצע לשנים 2019-2020	**7.0%**
יזמות ממוצעת למבנים ותיקים	1.1
עלות בנייה ממוצעת	₪ 3,000
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	₪ 3,917
במעוגל	₪ 3,900
ניכוי פיתוח	₪ 650
במעוגל	₪ 3,250

נתוני מכר לשטחי תעשייה קטנים בק"ק

גו"ח	כתובת	מחיר	שטח נטו	תאריך	שנת בנייה	מקדם גודל	למ"ר
7216/61/7	היוזמים 13	₪ 500,000	39.6	5/8/18	1970	0.93	₪ 9,394
7216/36/3	המלאכה 6	₪ 400,000	42.24	27/9/18	1970	0.93	₪ 8,807
7216/26/6	המלאכה 7	₪ 405,000	47.32	13/3/17	1970	0.93	₪ 7,960
7216/45/4	היצירה 13	₪ 397,801	42.24	26/12/19	1970	0.93	₪ 8,758

ממוצע		₪ 8,730
מ"ר ברוטו	1.1	₪ 7,936
יזמות שחוקה	1.1	₪ 7,215
ע. בנייה ממוצעת		₪ 3,000
יתרה לקרקע		₪ 4,215
במעוגל		₪ 4,200
ניכוי פיתוח		₪ 650
במעוגל		₪ 3,550

עסקה מס' 1 כוללת הצמדת גג בשטח 39.6 מ"ר, ניתן מקדם 0.25 לשקלול שווי מ"ר

ממוצע נתוני 2019-2020 ללא פיתוח	₪ 3,400
ממוצע שנת 2019-2020 כולל פיתוח	₪ 4,050

סיכום ערכים תעשייה ק"ק

שנים	שווי מ"ר
2010-2012	₪ 1,850
2013-2014	₪ 2,050
2015-2016	₪ 2,300
2017-2018	₪ 2,750
2019-2020	₪ 3,400

סיכום ערכים יחידה למיעת סמים מקדם 0.5

שנים	שווי מ"ר
2010-2012	₪ 925
2013-2014	₪ 1,025
2015-2016	₪ 1,150
2017-2018	₪ 1,375
2019-2020	₪ 1,700

בקרה לסבירות ערכים – יחידה למניעת סמים

יחידה למניעת סמים 2019-2020	
דמי שימוש	₪ 4,500
שיעור היוון	7.1%
שווי כבנוי	₪ 765,957
מ"ר אקוו'	142
למ"ר	₪ 5,394.07
תרומת בנוי	₪ 3,000
ניכוי פיתוח	650
יתרה לקרקע	₪ 1,744

הערות לתחשיב: שיעור היוון מהווה ממוצע של פרסומי השמ"א לשנים הנכללות ללא תוספת מאחר ולא מדובר בדמי שכירות הגבוהים מהרגיל ובחוזה מול רשות. יזמות לא נלקחה בחשבון מאחר ומדובר במבנה ותיק.

יחידה למניעת סמים 2017-2018		
דמי שימוש		₪ 4,500.00
שיעור היוון		7.5%
שווי כבנוי		₪ 720,000.00
מ"ר אקוו'		142
למ"ר		₪ 5,070.42
תרומת בנוי		₪ 3,000
ניכוי פיתוח		650
יתרה לקרקע		₪ 1,420
לשנים 2015-2016	0.9	₪ 1,278
לשנים 2015-2016	0.9	₪ 1,151
לשנים 2010-2013	0.85	₪ 978

11. תחשיב השומה

תחשיב שומה

שימוש	שטח	מקדם שימוש / עורפיות	מקדם גודל	מקדם מיקום	סה"כ
מבנה מס' 1 - אחסנה	735	0.9	1	0.93	615
מבנה מס' 2 יחידה למניעת שימוש בסמים	134	0.5	1.07	0.93	67
מבנה מס' 2 כניסה מקורה	16	0.25	1.07	0.93	4
מסגריה	102	1	1.07	0.93	102

מבנה מס' 1				
שנה	שווי מ"ר	מ"ר אקוו'	סה"כ שווי	במעוגל
2010	₪ 1,850	615	₪ 1,138,111	₪ 1,139,000
2011	₪ 1,850	615	₪ 1,138,111	₪ 1,139,000
2012	₪ 1,850	615	₪ 1,138,111	₪ 1,139,000
2013	₪ 2,050	615	₪ 1,261,150	₪ 1,262,000
2014	₪ 2,050	615	₪ 1,261,150	₪ 1,262,000
2015	₪ 2,300	615	₪ 1,414,949	₪ 1,415,000
2016	₪ 2,300	615	₪ 1,414,949	₪ 1,415,000
2017	₪ 2,750	615	₪ 1,691,786	₪ 1,692,000

מבנה מס' 2				
שנה	שווי מ"ר	מ"ר אקוו'	סה"כ שווי	במעוגל
2010	₪ 1,850	71	₪ 130,706	₪ 131,000
2011	₪ 1,850	71	₪ 130,706	₪ 131,000
2012	₪ 1,850	71	₪ 130,706	₪ 131,000
2013	₪ 2,050	71	₪ 144,837	₪ 145,000
2014	₪ 2,050	71	₪ 144,837	₪ 145,000
2015	₪ 2,300	71	₪ 162,500	₪ 163,000
2016	₪ 2,300	71	₪ 162,500	₪ 163,000
2017	₪ 2,750	71	₪ 194,293	₪ 195,000

מבנה מס' 3				
שנה	שווי מ"ר	מ"ר אקוו'	סה"כ שווי	במעוגל
2010	₪ 1,850	102	₪ 187,775	₪ 188,000
2011	₪ 1,850	102	₪ 187,775	₪ 188,000
2012	₪ 1,850	102	₪ 187,775	₪ 188,000
2013	₪ 2,050	102	₪ 208,075	₪ 209,000
2014	₪ 2,050	102	₪ 208,075	₪ 209,000
2015	₪ 2,300	102	₪ 233,450	₪ 234,000
2016	₪ 2,300	102	₪ 233,450	₪ 234,000
2017	₪ 2,750	102	₪ 279,126	₪ 280,000

שנת 2018

שימוש	שטח	מקדם שימוש / עורפיות	מקדם גודל	מקדם מיקום	סה"כ
מבנה מס' 1 - אחסנה	735	0.9	1	0.93	615
מבנה מס' 2 יחידה למניעת שימוש בסמים	134	0.5	1.07	0.93	67
מבנה מס' 2 כניסה מקורה	16	0.25	1.07	0.93	4
מסגריה	102	1	1.07	0.93	102
סה"כ מ"ר אקוו'					787
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח					₪ 3,400
סה"כ שווי					₪ 2,676,981
עלויות פיתוח					₪ 683,000
במעוגל					₪ 1,994,000

שנת 2019-2020

שימוש	שטח	מקדם שימוש / עורפיות	מקדם גודל	מקדם מיקום	סה"כ
מבנה מס' 1 - אחסנה	735	0.9	1	0.93	615
מבנה מס' 2 יחידה למניעת שימוש בסמים	134	0.5	1.07	0.93	67
מבנה מס' 2 כניסה מקורה	16	0.25	1.07	0.93	4
מסגריה	102	1	1.07	0.93	102
סה"כ מ"ר אקוו'					787
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח					₪ 4,050
סה"כ שווי					₪ 3,188,757
עלויות פיתוח					₪ 683,000
במעוגל					₪ 2,506,000

12. השומה:

בהתאם לכל האמור שומתנו המכרעת לשווי מרכיב הקרקע בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 17 בגוש 6220 והממוקם ברחוב השומר 58 באור יהודה, כריק ופנוי, לצורך גביית תשלום בגין דמי שימוש לא מורשה בקרקע לאחסנה, מסגריה ותחנה למניעת שימוש בסמים למועדים 01/01/2010 – 01/01/2020 לכל שנה בנפרד כמפורט להלן:

מבנה מס' 1		
שנה	שווי בש"ח	במילים
2010	1,139,000 ₪	מיליון מאה שלושים ותשעה ₪
2011	1,139,000 ₪	מיליון מאה שלושים ותשעה ₪
2012	1,139,000 ₪	מיליון מאה שלושים ותשעה ₪
2013	1,262,000 ₪	מיליון מאתיים שישים ושניים אלף ₪
2014	1,262,000 ₪	מיליון מאתיים שישים ושניים אלף ₪
2015	1,415,000 ₪	מיליון ארבע מאות וחמישה עשר אלף ₪
2016	1,415,000 ₪	מיליון ארבע מאות וחמישה עשר אלף ₪
2017	1,692,000 ₪	מיליון שש מאות תשעים ושניים אלף ₪

מבנה מס' 2		
שנה	שווי בש"ח	במילים
2010	131,000 ₪	מאה שלושים ואחד אלף ₪
2011	131,000 ₪	מאה שלושים ואחד אלף ₪
2012	131,000 ₪	מאה שלושים ואחד אלף ₪
2013	145,000 ₪	מאה ארבעים וחמישה אלף ₪
2014	145,000 ₪	מאה ארבעים וחמישה אלף ₪
2015	163,000 ₪	מאה שישים ושלושה אלף ₪
2016	163,000 ₪	מאה שישים ושלושה אלף ₪
2017	195,000 ₪	מאה תשעים וחמישה אלף ₪

מבנה מס' 3		
שנה	שווי בש"ח	במילים
2010	188,000 ₪	מאה שמונים ושמונה אלף ₪
2011	188,000 ₪	מאה שמונים ושמונה אלף ₪
2012	188,000 ₪	מאה שמונים ושמונה אלף ₪
2013	209,000 ₪	מאתיים ותשעה אלף ₪
2014	209,000 ₪	מאתיים ותשעה אלף ₪
2015	234,000 ₪	מאתיים שלושים וארבעה אלף ₪
2016	234,000 ₪	מאתיים שלושים וארבעה אלף ₪
2017	280,000 ₪	מאתיים ושמונים אלף ₪

שנת 2018 למבנים 1-3 : 1,994,000 ₪ (מיליון תשעה מאות תשעים וארבעה אלף ₪).

שנת 2019 למבנים 1-3: 2,506,000 ₪ (שני מיליון חמש מאות ושישה אלף ₪).

שנת 2020 למבנים 1-3: 2,506,000 ₪ (שני מיליון חמש מאות ושישה אלף ₪).

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

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

בברכה,

מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

העתק: גב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי תל אביב רמ"י.
מייל: nuritpr@land.gov.il