תאריך עברי:	ד' אדר א תשפ"ד
תאריך לועזי:	13 פברואר 2024
מס' תיק רמ"י:	900331665
מספרינו (אופק):	49022
לקביעת שכ"ט:	7.5 יח' שומה

לכבוד:

גב' גילה כהן, צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים, תל אביב, רמ"י, בדוא"ל:	מר בועז קמר, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, דרך בגין 144 תל אביב-יפו, בדוא"ל:	ה"ה עודד האושנר ואדם שחר, שמאי מקרקעין מטעם המשיג, לינקולן 20 תל אביב-יפו, בדוא"ל:
gilac@land.gov.il	boaz.kamar@gmail.com	office@haushner.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], חלקות שונות בגוש 6038, משרדי פארק המיחזור - חירייה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 10.09.2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה – תעסוקה/ציבורי, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית היתר משנת 2022 הכוללת גם את השטחים שאושרו בהיתרי 2011.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר בועז קמר ביום 18.12.2022 – **להלן: "המשיבה";** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס, באמצעות שומתם של שמאי המקרקעין מר עודד האושנר ומר אדם שחר מיום 10.08.2023– **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 13.11.2023 התקיים דיון במערכת "Teams" בנוכחות נציגי מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 14.11.2023, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 7 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 16.11.2023 העביר שמאי המשיג חוזה רשות שימוש וכן חוזה חכירה משנת 2017.

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

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השווי המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה ומקדמי התאמה רלוונטיים, אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6038
חלקות:	32-34, 45-49, 72 (בחלק)
שטח נישום:	6,065 מ״ר (לפי בקשה להיתר מס׳ 10000074282).
מהות הנכס הנישום:	חלופה 1 – אחסנה פתוחה. חלופה 2 - הקמת מבנה משרדים להנהלת איגוד ערים דן לתברואה.
מיקום:	חלק מפארק המיחזור חירייה, בתחום פארק אריאל שרון.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה בהשגה הינו המועד בשומת רמ״י, דהיינו – 18.12.2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 07.02.2024 על ידי החת״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

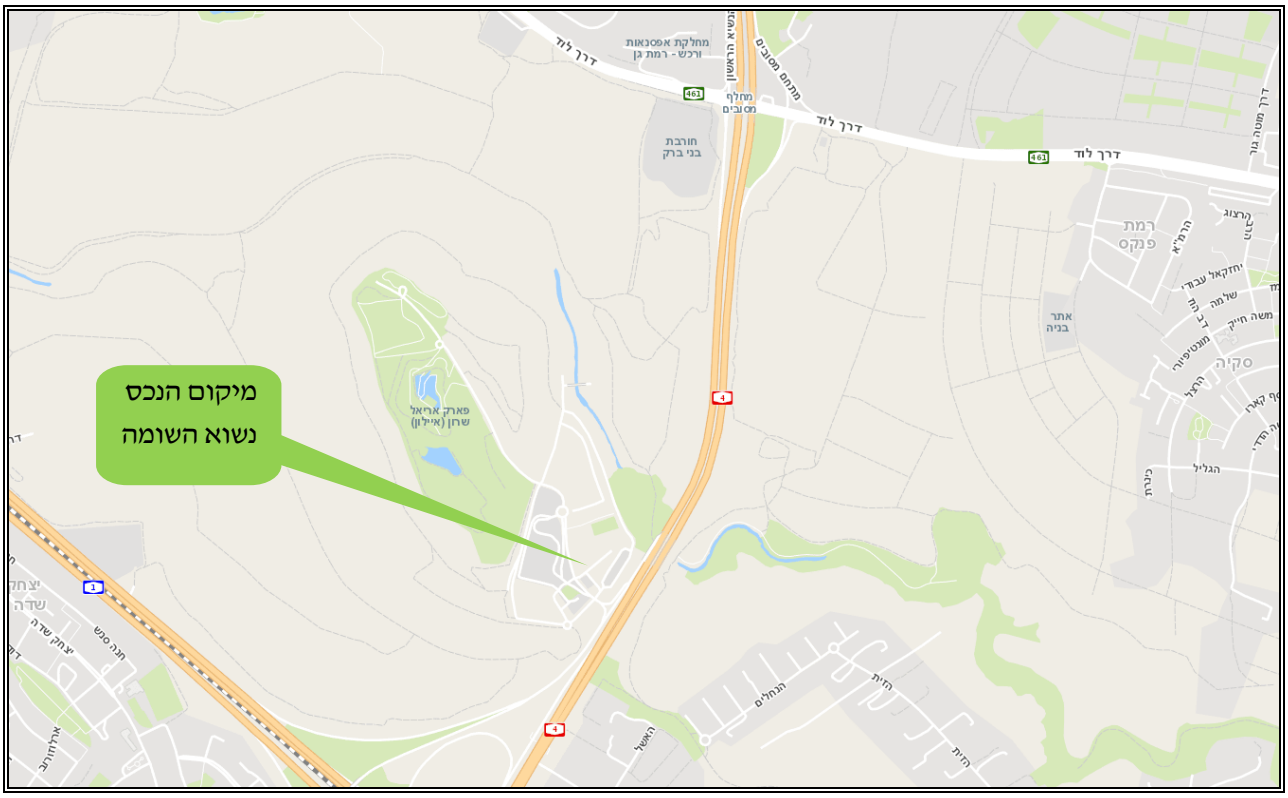
נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של חלק מהחלקות 32-34, 45-49 ו- 72 בגוש 6038, הממוקמות בפארק המיחזור חירייה.

6.1. הסביבה:

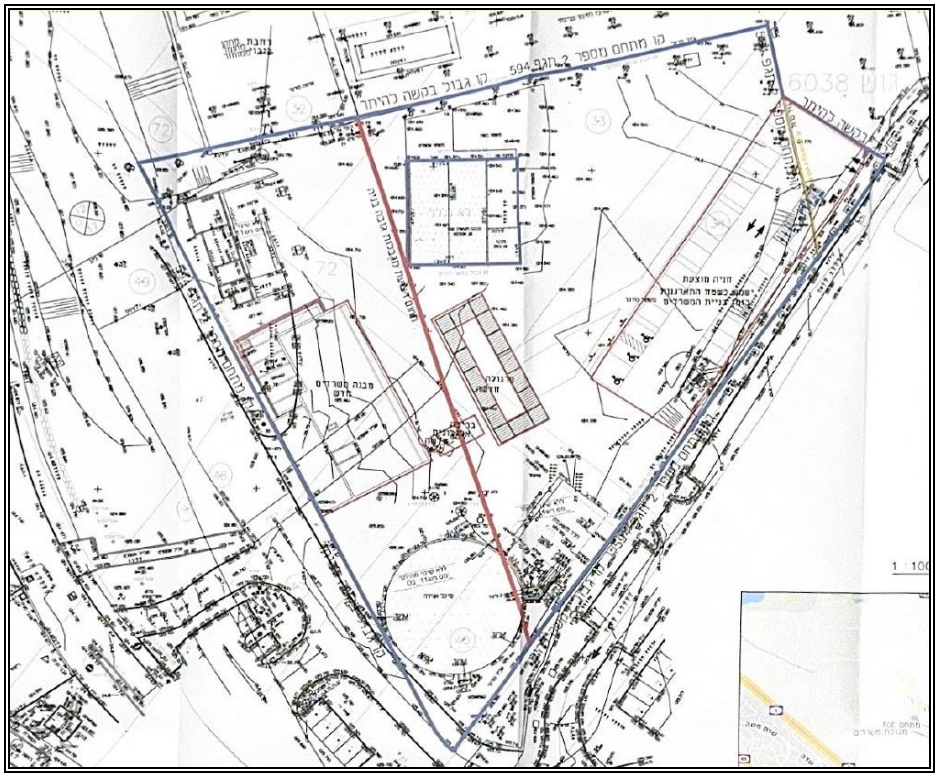
פארק אריאל שרון מהווה שטח פתוח לאורך נחל איילון בקטע שבין נמל התעופה בן גוריון לנתיבי איילון. הפארק תחום ממזרח ומצפון על ידי אור יהודה, רמת גן, תל אביב-יפו וכביש 4 ומדרום על ידי כביש 1, אזור ומקווה ישראל. שטח הפארק 8,500 דונם.

הפיתוח הסביבתי חלקי למתקנים הקיימים בסביבה.

תרשים סביבת הנכס:



להלן המגרש הנדון מתשריט הבקשה להיתר



6.2. הנכס:

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקות 32-34, 45-49, 72 בגוש 6038, מתחם מס׳ 2 (TGI) לפי בקשה להיתר מס׳ 10000074282 בשטח של 6,065 מ״ר, בעל צורה לא רגולרית והגישה אל המתחם מכביש 4.

נכון למועד הביקור בנכס, במגרש מבוצעות עבודות בניה לצורך הקמת מבנה המשרדים ובנוסף קיימים על המגרש מיכל מאגר מים וחדר טרפו.

תמונות מביקור בנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתקי נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חולון (טאבו), שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 25.01.2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6038, חלקה 32; מ. מ. אזור.
שטח במ״ר:	6,362 מ״ר.
בעלויות:	רשות הפתוח - בשלמות.
חכירות:	עיריית תל-אביב יפו.
זיהוי ומיקום:	גוש 6038, חלקה 33; מ. מ. אזור.
שטח במ״ר:	8,179 מ״ר.
בעלויות:	רשות הפתוח - בשלמות.
חכירות:	עיריית תל-אביב יפו.
זיהוי ומיקום:	גוש 6038, חלקה 34; מ. מ. אזור.
שטח במ״ר:	6,134 מ״ר.
בעלויות:	רשות הפתוח - בשלמות.
חכירות:	עיריית תל-אביב יפו.

זיהוי ומיקום:	גוש 6038, חלקה 46; מ. מ. אזור.
שטח במ"ר:	2,072 מ"ר.
בעלויות:	רשות הפתוח - בשלמות.
חכירות:	עיריית תל-אביב יפו.
זיהוי ומיקום:	גוש 6038, חלקה 47; מ. מ. אזור.
שטח במ"ר:	2,072 מ"ר.
בעלויות:	רשות הפתוח - בשלמות.
חכירות:	עיריית תל-אביב יפו.
זיהוי ומיקום:	גוש 6038, חלקה 48; מ. מ. אזור.
שטח במ"ר:	2,337 מ"ר.
בעלויות:	רשות הפתוח - בשלמות.
חכירות:	עיריית תל-אביב יפו.
זיהוי ומיקום:	גוש 6038, חלקה 49; מ. מ. אזור.
שטח במ"ר:	7,270 מ"ר.
בעלויות:	רשות הפתוח - בשלמות.
חכירות:	עיריית תל-אביב יפו.
זיהוי ומיקום:	גוש 6038, חלקה 72; מ. מ. אזור.
שטח במ"ר:	2,342 מ"ר.
בעלויות:	מדינת ישראל - בשלמות.

7.2. <u>חוזה חכירה:</u>

הועבר לידינו מאת המשיג חוזה חכירה, שנחתם ביום 21.05.2017 בין רשות מקרקעי ישראל לבין עיריית תל אביב. להלן עיקרי ההסכם:

המקום:	מסומן בתשריט.
השטח:	כ- 168.7 דונם.
מטרת החכירה:	מרכז מחזור ומרכז מבקרים שהינה צרכי ציבור.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 01.02.2001 ועד 31.01.2050.

7.3. <u>חוזה רשות שימוש, ניהול והפעלה:</u>

הועבר לידינו מאת המשיג חוזה רשות שימוש, ניהול והפעלה, שנחתם ביום 19.11.2019 בין עיריית תל אביב-יפו לבין איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה).

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

בהתאם למידע שאותר אתר רשות מקרקעי ישראל, חלה על הנכס שבנדון, בין היתר, התכנית המפורטת שלהלן:

תג"פ 594 – תכנית לפארק מיחזור חירייה

התכנית פורסמה ברשומות ביום 03.11.2011 בי.פ 6314.

התכנית מסווגת את הנכס בעיקר בייעוד **פסולת** עם סימון גבול מגבלות בנייה, מתחם מס' 2 ומתירה שימושים רבים בייעוד פסולת הקשורים בתהליכי טיפול בפסולת, ביניהם, כל שימוש, מבנה או מתקן נוסף הנדרש בקשר לטיפול והמיחזור של פסולת – כגון **משרדים** ואולמות תצוגה והדגמה, שירותים לעובדים, שבילים לצורך מעבר קהל.

זכויות הבניה כדלקמן:

מתחם	2
עיקרי עילי	6,789 מ"ר
שרות עילי	1,543 מ"ר
תכסית	60%

יותר ניוד שטחי בניה בין המתחמים בתחום ייעוד "פסולת – שטח למיון, טיפול ומיחזור פסולת" וכן ניוד של שטחי בנייה מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

8.2. רישוי:

הועברה לידנו מאת רמ"י בקשה להיתר מספר 10000074282, לפיה שטח המגרש 6,065 מ"ר ומבוקשת בנייה כדלקמן:

השימושים העיקריים (מ"ר)					חלקי שירות (מ"ר)						סה"כ מתחם 2
משרדים	מיכל אגירה מים ומשאבות עפ"י היתר רש 03/11	מרכז אנרגיה חדר טרפו עפ"י היתר רש 19/11	סה"כ שטח קיים	סה"כ	הקומה במתחם	ממ"מ מבוקש עבור משרדים	אחסנה מבוקש עבור משרדים	משטח מקורה מבוקש עבור משרדים	לא נכלל במניין שטחי השרות מבוקש עבור משרדים (פרגולה הצללה עד 40%)	סה"כ	
מוצע	קיים	קיים		מ"ר						מ"ר	מ"ר
359.17	448.15	80.40	528.55	887.72	קרקע	21.08	13.11	79.03	137.10	113.22	1,000.94
282.97				282.97	קומה א'		6.04	10.87	82.42	16.91	299.88
642.14	448.15	80.40	528.55	1,170.69	סה"כ	21.08	19.15	89.90	219.52	130.13	1,300.82

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופות	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המשיג
1	18/12/2022	₪ 12,100,000	₪ 5,912,000
2		₪ 15,570,000	₪ 7,507,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה למגרש ריק, גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה לשטחים בנויים, תוך שילוב גישת החילוץ. כמו כן, מסתמך על קביעות בהכרעה בהשגה ראשונה. להלן נתוני ההשוואה לתעשייה שבשומת המשיבה[2]:

- 3 נתוני ביקוש מחודש דצמבר 2022 למבני תעשייה/מלאכה/מחסנים באור יהודה בשטח 130-1,000 מ"ר, מחיר למ"ר ממוצע ברוטו הינו 60 ₪. בוצע ניתוח בגישת היוון הכנסות וחילוץ היתרה לקרקע, הפחתת מו"מ 5%, ש. היוון 6.7%, יזמות 10% למבנים ותיקים וע. בניה 3,600 ₪, מתקבל שווי למ"ר אקו' 5,672 ₪.
- 6 עסקאות למבני תעשייה/מלאכה/מחסנים באור יהודה בין השנים 2019-2021, בשטח של 30-196 מ"ר, מתקבל שווי למ"ר ממוצע נטו של 9,300 ₪. בוצע ניתוח בגישת החילוץ היתרה לקרקע, תוספת לברוטו 10%, בהפחתת יזמות למבנים ותיקים 10% ועלויות בניה של 3,600 ₪, מתקבל שווי מ"ר אקו' 5,700 ₪.
- הכרעות בהשגה ראשונה בגו"ח 6226/36 ו- 7216/58 באור יהודה, מתקבל שווי מ"ר אקו' בייעוד תעשייה בשנת 2019 – 3,925 ₪ למ"ר ובשנת 2020 – 3,950 ₪.
- מכרז רמ"י עבור קרקע בייעוד תעשייה, באזור התעשייה בנימין שבדרום השרון מחודש 1/2022, שני מגרשים בשטח 8,163 מ"ר תמורת 52,942,125 ₪ עם זכויות בניה של 100% ברוטו, קרי מחיר לדונם כ- 6.5 מיליון ₪ ומחיר למ"ר אקו' כ- 6,500 ₪.

[2] ליתר פירוט, ראו עמודים 8-9 לשומת המשיבה.

- שקלול והתאמה של ערכי השווי:

מקור	משקל יחסי	שווי מר"מ	מקדם זמן	שווי מר"מ מתואם
נתוני שכירויות	35%	₪ 6,161	1	₪ 6,161
נתוני עסקאות	40%	₪ 5,700	1	₪ 5,700
הכרעה בהשגה לשנת 2020	10%	₪ 3,950	1.2	₪ 4,740
הכרעה בהשגה לשנת 2019	10%	₪ 3,925	1.2	₪ 4,710
מכרז קרקע בא"ת בנימין דרום השרון	5%	₪ 6,500	1	₪ 6,500
שווי לפי ממוצע משוקלל	**100%**			**₪ 5,700**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח הנכס, מיקומו וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
- חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.
- חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית היתר משנת 2022 הכוללת גם את השטחים שאושרו בהיתרי 2011.
- מיקום נתוני ההשוואה – השטח בו ממוקם הנכס אינו מהווה אזור תעשייה פעיל, והשימוש היחיד הינו למתקני מיחזור פסולת. אזורי תעשייה של ערים סמוכות (לוד, רמלה, חולון) כוללים שימושי מסחר ומשרדים, לכן ההשוואה הדומה ביותר הוא אזור התעשייה אור יהודה שמאופיין בשימושי תעשייה ומלאכה.
- חוזה החכירה – העסקה עם עיריית ת"א נערכה לפי בינוי בפועל ולא לפי אפשרויות הניתנות בתב"ע. כמו כן, שולם עבור זכויות בקרקע למטרת אחסנה פתוחה בלבד. לכן, התחשיב הינו להפרש בין השטחים המבונים שבמתחם 2, היתר הבניה לבין שימוש לאחסנה פתוחה בלבד.
- התאמה לזמן – הובאה בחשבון התאמה לזמן של עד 20%.
- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ למועד הקובע הינו 5,700 ₪ למ"ר אקו' תעשייה.
- בתחשיבי השומה הובאו בחשבון מקדמי השווי האקו' הבאים: שטח משרדים ברוטו – 1, שטחי שירות (מיכל אגירה, חדר טרפו) – 0.5 ואחסנה פתוחה – 0.35.
- עלויות פיתוח – הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות מוצמדות למדד כדלקמן:

  קרקע – 76.38 ₪ למ"ר.

  בניה – 169.12 ₪ למ"ר.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה 1 - לפי זכויות חוזיות

רכיב	שטח במ"ר
שטח קרקע	6,065
מקדם שווי אחסנה פתוחה	0.35
שטח אקו'	2,123
שווי למ"ר אקו'	₪ 5,700
שווי כולל	**₪ 12,100,000**

חלופה 2 - לפי היתר

רכיב	שטח מ"ר	מקדם	סה"כ
שטח קרקע בשימוש אחסנה פתוחה (שטח מגרש פחות תכסית)	5,099	0.35	1,785
שטחי משרדים ברוטו	682.37	1	682
שטחי שרות (מיכל אגירה, חדר טרפו)	528.55	0.5	264
סה"כ מ"ר אקו'			2,731
שווי למ"ר אקו'			₪ 5,700
שווי כולל			**₪ 15,570,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה הישירה למגרש ריק, גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה לשטחים בנויים, תוך שילוב גישת החילוץ. כמו כן, מסתמך על קביעות בהכרעה בהשגה ראשונה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג[3]:

דמ"ש

- 9 נתוני ביקוש למבני תעשייה/מלאכה/מחסנים בחולון ובאור יהודה בשטח 250-1,300 מ"ר בדמ"ש מבוקשים למ"ר של 32-70 ₪.
- מידע פנימי – ב- 3/2022 הושכרו 2 אולמות במבנה תעשייה ברח' הסתת באזה"ת חולון בשטח כולל 1,200 מ"ר בדמ"ש משוקללים של כ- 49 ₪ למ"ר.
- סקר נת"מ – חציון ראשון 2022, מחירי ביקוש לאולמות במבני תעשייה באזה"ת חולון נעים בין 45- 50 ₪ למ"ר.
- סיכום - סה"כ דמ"ש הראויים הינם 50 ₪ למ"ר, בש. היוון 6.7%, הפחתת יזמות שחוקה 10%, עלויות בניה 3,600 ₪ למ"ר ונילוות לרכישה 7%, מתקבל שווי למ"ר אקו' בסך 4,200 ₪.

שטחים בנויים

- סקר שמאי רמ"י ללא מחלוקת. השווי הבנוי לאחר תיקון טעות חישובית בשומת רמ"י יהא 8,455 ₪ למ"ר ברוטו ובחילוץ היתרה לקרקע של יזמות בשיעור 10%, עלויות בניה 3,600 ₪ למ"ר ונילוות לרכישה 7%, מתקבל שווי למ"ר אקו' בסך 3,800 ₪.

קרקעות

- 4 עסקאות לקרקעות לתעשייה בתחום תכנית ח/499/א בחולון, בין השנים 2021-2022, מתקבל שווי לדונם בממוצע בסך כ- 5,500,000 ₪.
- סקר נת"מ – חציון ראשון 2022, מחירי ביקוש לקרקעות תעשייה באזה"ת חולון בגבולות 9,000,000 ₪ לדונם.
- סיכום – שווי דונם תעשייה בסך 7,000,000 ₪. בניתוח זכויות לפי תכנית ח/499/א שיעור עיקרי 170% ושטח שירות מינימלי בשיעור 10% (בתכנית 60% שירות אך אין כדאיות כלכלית לניצול שטחים אלו במבני תעשייה), מתקבל שווי למ"ר אקו' ברוטו בסך 3,700 ₪.

סיכום

שווי מ"ר אקו' בגישת היוון הכנסות וחילוץ	4,200 ₪
שווי מ"ר אקו' בגישת ההשוואה וחילוץ	3,800 ₪
שווי מ"ר אקו' בגישת ההשוואה לקרקע	3,700 ₪

לפיכך, **השווי הבסיסי לתעשייה בסך 4,000 ₪ למ"ר אקו' ברוטו.**

[3] ליתר פירוט ראו עמודים 24-27 לשומת המשיג.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- מיקום הנכס, שימושים מותרים וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
- ערכי שווי – לאחר בחינה של מאפייני הנכס, לרבות הסתכלות רחבה על השימושים בפארק, בסיס הנתונים הראוי הינו לקרקע לתעשייה תוך ביצוע התאמות נדרשות לשימושים השונים ולמיקום. בהתאם לניתוח תוצאת מכרז רמ"י בתמ"ל 1046 באור יהודה (4/2022) למגרשים בייעוד תעסוקה, רמות המחירים נמוכים מהותית ומשקפות בממוצע כ- 2,300 ₪ למ"ר מבונה ברוטו למשרדים.
- מבנה ציבור – בחוזה החכירה רשום שהמטרה הינה בגדר המטרות שהינן צרכי ציבור כהגדרתם בס' 188 (ב) לחוק התו"ב. גם בהתאם להתייחסות משרד הפנים לאיגוד באופן זהה להתייחסות לרשות מקומית. יתרה מכך, בשומת רמ"י נכתב במטרת השומה כי המטרה בגביית דמי היתר בגין תוספת בניה – תעסוקה/ציבורי. לפיכך, יש להתייחס לנכס הנדון כמבנה ציבור ובהתאם לקווים המנחים פרק ב' ובהתייחס למכלול הגורמים המשפיעים על השטחים בגינם מבוקשים דמי היתר, עולה כי גורם ההשפעה העיקרי ביחס לשימוש אלטרנטיבי סחיר יהא סחירות וגמישות מועטה של שימושים, לכן נקבעה התאמה בשיעור 75%, בדומה לשומת הועדה לצורך קביעת היטל השבחה בגין מתקן תחנת המעבר בפארק המחזור מיום 14.09.2020. על השווי הבסיסי יש לבצע התאמה בגין שימוש ציבורי.
- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ למועד הקובע הינו 4,000 ₪ למ"ר אקו'.
- בתחשיבי השומה הובאו בחשבון מקדמי השווי האקו' הבאים: שטח משרדים ברוטו – 1, שטחי שירות (מיכל אגירה, חדר טרפו) – 0.5 ואחסנה פתוחה – 0.35.
- <u>התייחסות לשומת רמ"י:</u>
  - קביעת שווי כבנוי בגישת היוון ההכנסות – דמ"ש שנקבעו בשומת המשיבה גבוהים מאלו הראויים בנכס הנדון, הם תואמים לדמ"ש למרלו"ג בבנייה חדשה עם תקרה גבוהה (12 מ' ומעלה), סטנדרט גבוה וכך גם עלויות הבניה.
  - טעויות סופר – יחס ברוטו נטו בשומת המשיבה הוא 10% וקיימת טעות סופר לפיה הוכפל השווי נטו ב-1.1 במקום חילוק ב- 1.1, קרי השווי למ"ר ברוטו לאחר תיקון הטעות יהא 8,454 ₪ למ"ר (לעומת 10,230 ₪ למ"ר בשומת המשיבה). כמו כן, קיימת טעות נוספת בשומת המשיבה, בשקלול ערכי שווי צוין שווי למ"ר אקו' על בסיס נתוני שכירויות בסך 6,161 ₪ בעוד שבניתוח בסעיף 8.1 לשומת המשיבה נקבע שווי של 5,672 ₪ למ"ר אקו'.
  - תחשיב בשיטת החילוץ – בשומת רמ"י לא בוצעה הפחתה למס רכישה ונלוות בשיעור ראוי של 7%, הפחתת חובה גם בתקינה השמאית, תקן 3.0 מ- 09/2007.
  - ניתוח עסקת מכרז רמ"י באזור התעשייה בנימין – לא ברור מדוע נבחר אזה"ת שבנווה ימין בעוד שבקרבת הנכס ממוקמים אזה"ת אור יהודה, חולון ועוד.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה 1 - לפי זכויות חוזיות

שטח קרקע במ"ר		6,065
מקדם שווי אחסנה פתוחה		0.35
שטח אקו'		2,122.75
שווי למ"ר אקו'		₪ 4,000
שווי כולל פיתוח במעוגל		₪ 8,500,000
התאמה לשימוש ציבורי	**75%**	**₪ 6,375,000**

חלופה 2 - לפי בקשה להיתר

רכיב	**שטח מ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח קרקע בשימוש אחסנה פתוחה	5,099	35%	1,785
שטחי משרדים ברוטו	682	100%	682
שטחי שרות (מיכל אגירה + חדר טרפו)	529	50%	264
סה"כ מ"ר אקו'			2,731
שווי למ"ר אקו'			₪ 4,000
שווי כולל פיתוח במעוגל			₪ 10,900,000
התאמה לשימוש ציבורי		**75%**	**₪ 8,175,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "TEAMS" ביום 13/11/2023 ובתגובות לפרוטוקול, העלו בפניי שמאי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות נציגים מטעם המשיג:</u>

- <u>גישת היוון ההכנסות בנכס כבנוי –</u> שמאי רמ"י קבע את ערך הקרקע בשיטת החילוץ כנגזרת מגישת היוון ההכנסות בשקלול גישת ההשוואה לבנוי וקרקע. בשומת רמ"י הובאו בחשבון דמ"ש של 57 ₪ למ"ר אשר מבוססים על נתוני ביקוש מאזה"ת אור יהודה. נתונים אלו לא משקפים שווי של מבנה תעשיה "סטנדרטי", אלא משקפים שווי של מבני תעשיה בגובה 20 מ'. חשוב להדגיש שהצגת דמ"ש בגובה זה צריכים להיות מלווים בחוזים. בוצע סקר מחירים מפורט מאזה"ת חולון ובכך התקבל שווי בנוי של כ-8,955 ₪ למ"ר בעוד שבשומת רמ"י נקבע שווי של כ- 10,200 ₪ למ"ר. שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪ למ"ר.
- <u>טעות חישובית בשומת רמ"י –</u> בגישת ההשוואה שמאי רמ"י קבע שווי מ"ר בנוי נטו 9,300 ₪ ועל כך יש הסכמה. אך הייתה טעות בחישוב שווי מ"ר ברוטו בעת מימוש המקדם ברוטו נטו, יש לבצע פעולה של חילוק במקום הכפלה.
- <u>גישת ההשוואה לקרקעות –</u> הובא בחשבון בשומת רמ"י מכרז מאזה"ת בנימין, אך קיימות עסקאות קרובות יותר שנערכו בחולון בשנת 2022 המשקפות שווי בסדר גודל בין 4.5 מילון ₪ לבין 6 מיליון ₪ לדונם תעשיה, כאשר מחירי הביקוש עומדים על 9 מיליון ₪. השווי שנקבע הינו 7 מיליון ₪ לדונם תעשיה המהווה שווי בסיסי. זכויות הבנייה שהובאו בחשבון הן 170% בנייה תוך התאמה לברוטו נטו של 10%, כל זאת בעוד שע"פ תכנית 499/א קיימים עוד 60% שטחי שירות שאין כדאיות בניצולם.
- <u>הפחתה למס רכישה ונלוות 7% –</u> ע"פ תקן 3 בעת שימוש בגישת החילוץ, יש להפחית מלבד רווח יזמי ועלויות בנייה, מס רכישה ונלוות בגובה 7%.
- <u>טעות סופר בשומת רמ"י –</u> בסעיף 8.4 בשומת רמ"י בגישת היוון ההכנסות הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מתואם של 6,161 ₪ למ"ר במקום 5,672 ₪ למ"ר.
- <u>מבנה ציבור –</u> קיימת התקשרות חוזית בין רמ"י לבין עיריית ת"א ובו נכתב כי מטרת החכירה הינה בגדר המטרות שמהוות צרכי ציבור, יתרה מזאת ע"פ שומת רמ"י מטרת השומה הינה "לתעסוקה/ ציבורי". קיימת התייחסות של משרד הפנים ל"איגוד" ובה צוין "לשם ביצוע תפקידו יהיו לאיגוד כל הסמכויות הנתונות לרשות מקומית ע"פ חיקוק ולצורך זה כל מקום בחיקוק שמדובר בו "עירייה" או ב"רשות מקומית", יראו כאילו מדובר ב"איגוד"". בשומת הוועדה המחוזית שנערכה לצורך היטל השבחה בגין מתקן תחנת המעבר בפארק המיחזור בתאריך 14/09/2020, קבע שמאי הועדה מקדם התאמה בגין "שימוש תעשייתי יחיד וזכויות מוגבלות"- 0.75 ביחס לשימוש אלטרנטיבי סחיר. פארק אריאל שרון לא עומד בפני עצמו כאזור תעשיה, לכן גם אם מבחינת תב"ע האזור אינו צבוע בחום אין לעשות השוואה ישירה בין מבנה תעשיה רגיל הממוקם באזור תעשיה לבין מבנה בתוך האיגוד שאין לו את כל מערכי התנועה, הנגישות והסחירות הנדרשת (קיימים שימושים מוגבלים). קיימת הסכמה לעניין הנחות הזמנת השומה כי הקרקע ריקה בבעלות, אך לא ניתן להתעלם מהוראות התב"ע. העובדה כי הקרקע ביעוד פסולת אינה מאפשרת לקרקע להיות סחירה כמו קרקע ביעוד תעסוקה ותעשיה, ולכן עושים אנלוגיה

מסוימת לקרקע למבני ציבור. כלומר הקרקע לא מהווה מבנה ציבור אלא יש להסתכל עליה כמו קרקע ביעוד למבנה ציבור. מדובר במבנה משרדים, בו יושבים פקידי האיגוד והוא תחת בעלותה של עיריית ת״א. באיגוד לא קיימת פעילות עיסקית ולכן גוף זה משמש כמלכ״ר. חלק מהשירותים העירוניים שפקודת העיריות מחייבת, הם תברואה וטיפול בפסולת. אתר זה משמש כתחנת מעבר של אשפה שהרשויות מפנות אליו ולכן התשתית העירונית אינה עיסקית ואינה סחירה. הקווים המנחים של השמאי הממשלתי דנים בעריכת שומות למבנה ציבור בנויים ולקרקע המיועדת למבנה ציבור. השומה הינה על קרקע, משרדים, שטחי שירות של מיכלי אגירה וחלל טרנספורמציה ולכן רואים בו כמבנה ציבור וזאת הסיבה שיש לתת הפחתה ולא להשוות למשרדים עיסקיים וסחירים.

- מכרזי רמ״י – מכרזי רמ״י מאור יהודה הובאו לידיעה בלבד ולא שוקללו בתחשיב.

9.4.2. טענות השמאי מטעם המשיבה:

- טעות חישובית – בסעיף 8.2 לשומת רמ״י קיימת טעות חישובית, הכיוון ביחס ברוטו/ נטו הפוך.
- ערכי שווי – בסעיף 8.1 הוצגו נתוני היצע שכירויות לתעשייה באור יהודה וזאת בהתבסס על אתר יד 2. בשני נתוני ההיצע צוין כי הגובה הוא 5 מ׳ ו- 6 מ׳ בהתאמה ובשלישי לא הייתה התייחסות. שמאי המשיג טוען כי דמי השכירות שנקבעו ע״י רמ״י תואמים לדמ״ש למרלו״גים בבנייה חדשה המאופיינים בתקרה גבוהה. אלה נתוני ביקוש לתעשייה קונבנציונלית באור יהודה ולא למרלו״גים.

בנוסף, בשומת ההשגה נבחן מכרז רמ״י בתמ״ל/1046 באור יהודה (מ- 04/2022) למגרשים ביעוד תעסוקה. בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 27/07/2023 בגוש 7216 למועד קובע 15/02/2022 השמאית המחוזית מלי בינימין-רוזן התייחסה למכרז זה וטענה ״נתוני קרקעות לתעסוקה בתחום תמל/1046 אינם מהווים לדעתי השוואה ראויה בהיותן ביעוד שונה, כוללים שימושים מעורבים למסחר ותעסוקה, רמת פיתוח ומיקום שונים״. בהכרעה בהשגה ראשונה נקבע שווי 4,200 ₪ למ״ר, כך שבהתאמה למועד הקובע השווי הינו 4,600 ₪ למ״ר.

- הפחתה למס רכישה ונלוות 7% – שווי השוק של הנכס אינו מושפע ממס רכישה מחד וממס שבח מאידך, אלא מבטא את המחיר בו הצדדים מסכימים עליו וזאת בידיעה כל על כל צד לשלם את חלקו במיסים השונים לרשות המיסים.
- מבנה ציבור – בקווים מנחים פרק ב׳ העוסק בעריכת שומות בקרקע המיועדת למבני ציבור מוגדרים מבני ציבור כדלקמן: ״מבני ציבור הם נכסים הבנויים על קרקע שיועדה בתכנית בניין עיר למטרה זו. קרקע לנכסים אלה צבועה בתשריט התכנית בצבע חום או חום התחום בקו צבעוני. לגבי חלקן קובעת התכנית כי הקרקע מיועדת להפקעה ולרישום ע״ש הרשות המקומית, ולגבי חלק אחר אין הוראה בדבר הפקעתה״. לאור האמור פרק ב׳ עוסק בקרקע המיועדת למבני ציבור שיועדה למבני ציבור בתב״ע, כלומר הגדרה מייעוד תכנוני ולא זהות בעל הזכויות בה. התכנית התקפה היא תג״פ 594 לפי יעוד הקרקע הנדונה הוא ״פסולת״. בתשריט התב״ע מגרש 2 בו כלול השטח הנדון צבוע בסגול ועליו נכתב ״פסולת״, בעוד שבשטח סמוך בתכנית קיים יעוד ״מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי״ וצבעו חום. סעיף 4.1.1 מפרט 21 סעיפי משנה המגדירים שימושים בקרקע ואף לא באחד מהם נזכרת המילה מבני ציבור או ציבור. חשוב לציין, כי מערכת ההסכמים בין רמ״י לחוכרת- עיריית ת״א אינה רלוונטית לעניין הגדרת המקרקעין לפי הקווים המנחים. קיימת הכרעה ע״י השמאי הממשלתי על חוזה החכירה בשנת 2010 ובו הוערכה הקרקע לשימוש לאחסנה פתוחה בהתבסס על שווי קרקע לתעשייה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע בהתאם לחלופות השומה המפורטות לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה – תעסוקה/ציבורי.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השווי המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה ומקדמי התאמה רלוונטיים, אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי.

לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

לאור מאפייני הנכס ומיקומו, שמאי הצדדים התבססו על נתוני השוואה לשימושי תעשייה/מלאכה/אחסנה בסביבת הנכס. על אף שמדובר בבקשה להיתר למשרדים להנהלת האיגוד, אני מסכים עם גישת שמאי הצדדים כי הנתונים המשקפים ביותר את שווי הנכס הנדון, מגרש בייעוד פסולת כחלק מפארק מיחזור רחב היקף עליו מבוקשת בניה למשרדים להנהלה, הינם נתוני השוואה לתעשייה ובהתאמות הנדרשות לנכס הנדון המיוחד במאפייניו.

שמאי המשיבה התבסס בשומתו על גישת ההשוואה למגרש ריק מאזה"ת במועצה האזורית דרום השרון, גישת היוון ההכנסות לדמ"ש מבוקשים מאור יהודה וגישת ההשוואה למבני תעשייה בנויים גם כן מאור יהודה, תוך שילוב גישת חילוץ היתרה לקרקע. שמאי המשיג התבסס על גישת ההשוואה למגרשים ריקים ומחירי קרקעי מבוקשים לפי סקר נת"מ מאזה"ת חולון, גישת היוון ההכנסות לדמ"ש מבוקשים מחולון ואור יהודה וגישת ההשוואה למבני תעשייה בנויים שנותחו בשומת רמ"י (לאחר תיקון טעות נטו/ברוטו), תוך שילוב גישת חילוץ היתרה לקרקע.

הכרעתי נערכת עפ"י גישת היוון ההכנסות/דמי שכירות ממבני תעשייה/אחסנה/מלאכה וחילוץ מרכיב הקרקע, גישה איתה ניתן לנטרל את יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת ו/או פוטנציאל תכנוני, לתוספת זכויות או שימושים, החל באזורי התעשייה בסביבת הנכס. נתוני ההשוואה כוללים מבני תעשייה ותיקים וחדשים באור יהודה וחולון, כאשר הונח כי השטחיים הבנויים ברוטו. שמאי המשיג בדעה כי יש להפחית מס הרכישה והוצ' נלוות (7%) משווי מרכיב הקרקע המתקבל מעסקאות שנותחו בגישת החילוץ, זאת בהתאם לתקן מס' 3 של הוועדה לתקינה שמאית. בדומה להחלטת ועדת השגות מיום 07.09.2022 במבשרת ציון, בהכרעתי נוכו עלויות בניה עקיפות, הכוללות בין היתר גם את מס הרכישה והנלוות, לכן לא בוצעה הפחתה נוספת.

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>התאמה לשימוש מוגבל</u>**

שמאי המשיג סבור כי בשל מאפייני הנכס יש להעריכו באופן דומה למבנה ציבור, לכן ביצע הפחתה במקדם 0.75 בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים. שמאי המשיבה בדעה כי אין מדובר בקרקע בייעוד מבנה ציבור.

בהתאם לתכנית תג"פ 594, הנכס בייעוד פסולת, כאשר יותרו שימושים רבים הקשורים לטיפול ומיחזור של פסולת, ביניהם משרדים. השימוש מוגבל לטיפול בפסולת, כחלק מפארק למיחזור, לפיכך אני מקבל חלקית את טענת שמאי המשיג לעניין הפחתה שיש לבצע לסחירות וגמישות שימושים, אך באופן שונה ממבנה ציבור (פרק ב' לקווים המנחים) ואני סבור כי נדרשת הפחתה בשווי המתקבל מנתוני ההשוואה המוערכת על ידי במקדם 0.85.

10.2.3. **<u>תרומת שווי החצר/אחסנה פתוחה</u>**

מסכים עם גישת שמאי הצדדים, כי לאור מאפייני הנכס הנדון כחלק מפארק למיחזור אשפה, תרומת החצר לשווי הינה במקדם 0.35.

10.2.4. **<u>שיעור היוון:</u>**

בניתוח עסקאות ההשוואה בגישת היוון ההכנסות הובא בחשבון שיעור היוון לשימוש תעשיה לוגיסטיקה בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה לשנת 2022 שמתפרסמת ע"י השמאי הממשלתי הראשי.

10.2.5. **<u>התאמה לבעלות</u>**

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

10.2.6. **<u>עלויות פיתוח</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח. 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:

נתוני שכירות למשרדים באזה"ת חולון, אזור ואור יהודה מאתר BMBY:

אזה"ת חולון, אזור ואור יהודה					
מס"ד	תאריך	כתובת	מ"ר אקו'	דמ"ש לחודש	דמ"ש למ"ר
1	31/07/2023	מעלה החומה 2	500	₪ 20,000	₪ 40
2	05/03/2023	הסולל 2, חולון	250	₪ 13,500	₪ 54
3	24/02/2023	הסדנא 8, חולון	250	₪ 15,000	₪ 60
4	05/09/2022	תעשייה 17, אור יהודה	1,000	₪ 65,000	₪ 65
5	29/08/2022	המרכבה 19, חולון	100	₪ 5,000	₪ 50
6	15/08/2022	הלהב 17, חולון	222	₪ 12,210	₪ 55
7	20/06/2022	אור יהודה	200	₪ 8,600	₪ 43
8	11/06/2022	הסתת 18, חולון	1,000	₪ 48,000	₪ 48
9	10/05/2022	המלאכה 10, אור יהודה	130	₪ 7,900	₪ 61
10	17/04/2022	מעלה המגדל 9, אור יהודה	500	₪ 21,000	₪ 42
11	05/04/2022	היוצר 6, חולון	875	₪ 45,000	₪ 51
12	13/03/2022	החצב 7, אזור	420	₪ 21,000	₪ 50
13	01/11/2021	המלאכה 9, חולון	200	₪ 13,000	₪ 65
14	16/06/2021	הסדנה 19, חולון	400	₪ 17,500	₪ 44
15	31/03/2021	הלהב 11, חולון	225	₪ 15,000	₪ 67
16	18/03/2021	החופר 34, חולון	358	₪ 13,900	₪ 39
17	17/02/2021	המצודה 6, אזור	150	₪ 7,200	₪ 48
18	15/02/2021	הלהב 16, חולון	262	₪ 10,850	₪ 41
19	11/02/2021	המשביר 6, חולון	178	₪ 7,000	₪ 39
20	31/12/2020	המשביר 14, חולון	100	₪ 5,000	₪ 50
דמ"ש מבוקשים בממוצע					₪ 51
התאמה למו"מ					0.95
דמ"ש ממוצעים למ"ר תעשייה בק"ק					₪ 48

מקדמים אקו': גלריה במקדם 0.5 וחצר במקדם 0.25

שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון - 6.7%)	₪ 8,612
בניכוי יזמות ממוצעת (10%)	₪ 7,830
עלויות בניה ממוצעות	₪ 3,500
שווי מ"ר אקו' לתעשייה	₪ 4,330
התאמה לשימוש מוגבל	0.85
שווי למ"ר אקו' מתואם לנכס הנדון	**₪ 3,700**

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות – אחסנה פתוחה

רכיב	שטח במ"ר
שטח קרקע	6,065
מקדם חצר בייעוד פסולת	0.35
שטח אקו'	2,123
שווי למ"ר אקו' מתואם לנכס	₪ 3,700
שווי חלופה 1 כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ **7,850,000**

חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית היתר משנת 2022 הכוללת גם את השטחים שאושרו בהיתרי 2011

רכיב	שטח מ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטחי משרדים ברוטו	682.37	1	682
שטחי שרות (מיכל אגירה, חדר טרפו)	528.55	0.5	264
יתרת השטח לחצר בייעוד פסולת	5,064	0.35	1,772
סה"כ מ"ר אקו'			2,719
שווי למ"ר אקו' מתואם לנכס			₪ 3,700
שווי חלופה 2 כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ **10,060,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הכרעתי לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקות 32-34, 45-49 ו- 72 בגוש 6038, הממוקם בפארק המיחזור – חירייה, חלק מפארק אריאל שרון, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה – תעסוקה/ציבורי, הינה כדלקמן:

חלופה 1 - 7,850,000 ₪ (שבעה מיליון שמונה מאות וחמישים אלף ש"ח).

חלופה 2 - 10,060,000 ₪ (עשרה מיליון ושישים אלף ש"ח).

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> הגב' דקלה פוסטי, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י - diklap@land.gov.il