תאריך עברי:	י״ז כסלו, תשפ״ד
תאריך לועזי:	30 נובמבר, 2023
מס׳ תיק רמ״י:	900331268
מספרינו (אופק):	49243
לקביעת שכ״ט:	8.28

לכבוד:

גב׳ גילה כהן,
צוות לקידום עסקאות תשתיות וגופים ציבורים מרחב ת״א, רמ״י
בדוא״ל: gilac@land.gov.il

גב׳ רחל קראוזה,
שמאית מקרקעין מטעם רמ״י
בני הנביאים 17, רמת גן
בדוא״ל: rachel.krause.w@gmail.com

מר יוסף חביב,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא״ל: yousef.habib@iec.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלק מחלקה 73[2] בגוש 6028,

תחנת מיתוג איילון, מחלף גנות

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 11/10/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח, בחלופה המפורטת להלן:

- שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע לצורך הקמת תחנת מיתוג לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור במכרז – תאגיד.

1.2. חלופת השומה הוערכה מטעם רמ״י ע״י שמאית המקרקעין גב׳ רחל קראוזה בשומה מיום 02/06/2011 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר מאיר צור מיום 13/02/2012 - **להלן: ״המשיג״**.

1.3. בתאריך 13/11/2023 התקיים דיון באמצעות תוכנת ״טיימס״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים[3]. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 15/11/2023, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 29/11/2023.

1.4. ביום 13/11/2023 העבירה שמאית המשיבה התייחסות לשומת ההשגה ותחשיב בקובץ אקסל.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לגישת ההשוואה, נתוני ההשוואה הראויים ומקדמי התאמה.

---

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

[2] לשבר חלק מחלקות 18-20,23,31-41,49

[3] עורך שומת ההשגה המקורית לא השתתף בדיון ובמקומו ייצג את המשיגה מר יוסף חביב.

2. זיהוי הנכס:

גוש :	גוש 6028
חלק מחלקות :	18-20, 23, 31-41, 49
שטח קרקע כולל[4] :	38,494 מ״ר
מהות הנכס הנישום :	קרקע לתחנת מיתוג של חברת חשמל
כתובת :	מחלף גנות (בין כביש 4 לכביש 1)

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר לתאריך : 02/06/2011.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי מר סתיו שאול, מתמחה במחוז ביום 29/11/2023.

6. תיאור הנכס והסביבה:

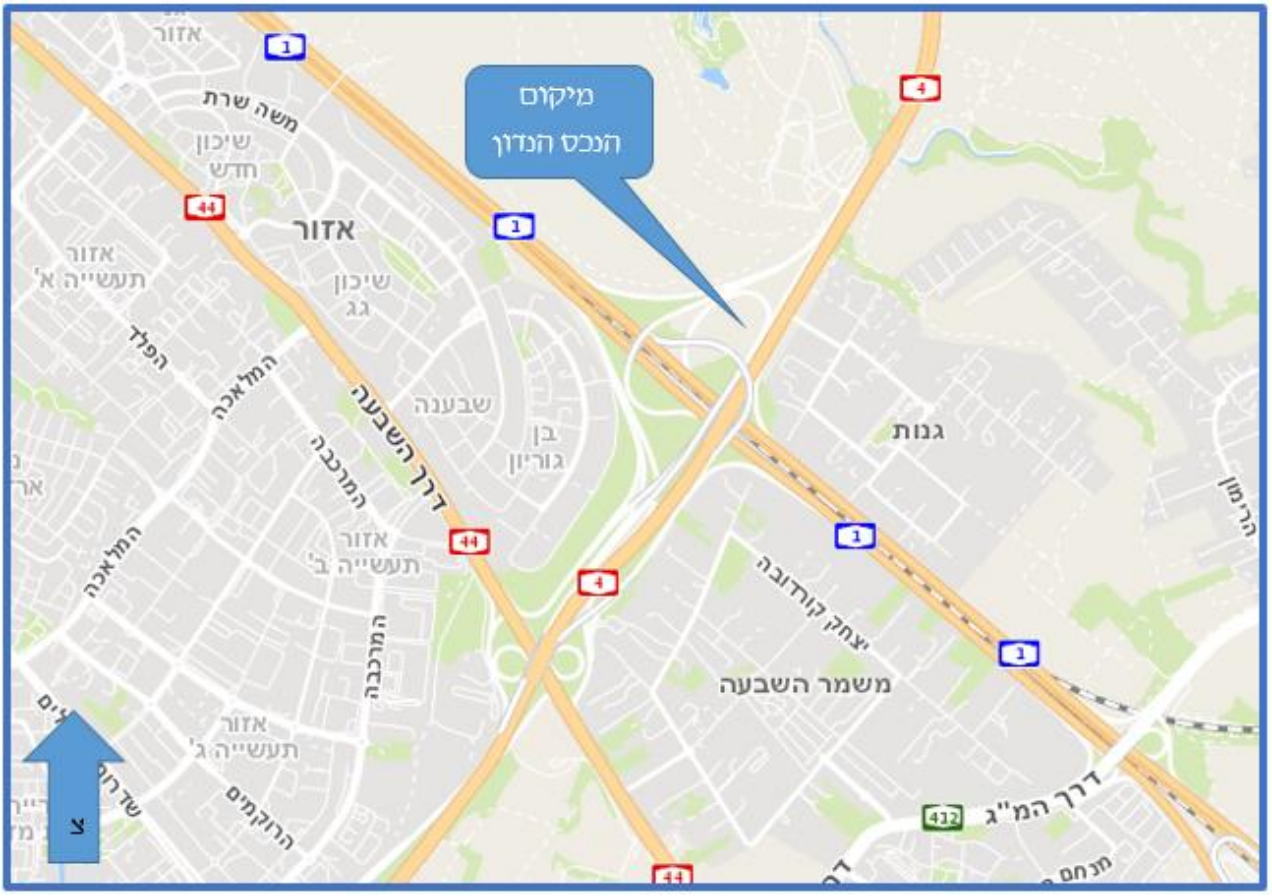
נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע למתחם הממוקם בחלק הצפון מערבי של לולאת מחלף גנות בין כביש 4 (ממזרח) לכביש 1 (מדרום), צפונית לאזור ומשמר השבעה ומערבית לגנות, בתחום סמכותה של הועדה המחוזית.

6.1 הסביבה:

הסביבה הקרובה כוללת שטחים פתוחים, כבישים, מחלף, מושב גנות, משמר השבעה והישוב אזור.
הפיתוח הסביבתי בקרבת הנכס הנדון כולל, בין היתר, כבישים בין-עירוניים, רמפות וגשרים היקפיים, קווי הולכת חשמל ותשתיות חלקיות.

[4] בהתאם למפת מדידה שצוינה בשומת המשיבה.

תרשים סביבת הנכס:



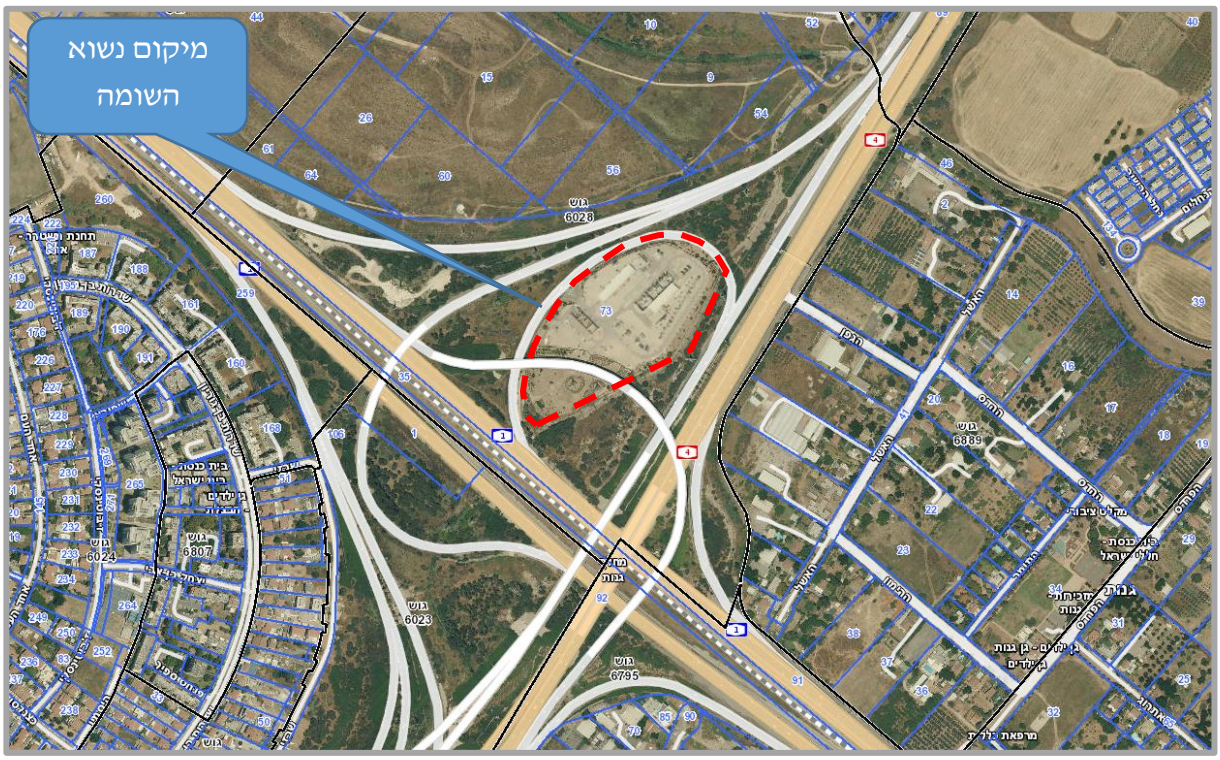
6.2. הנכס:

כאמור, הנכס שבנדון כולל את רכיב הקרקע של תחמ"ג איילון הידוע כחלקות 20-18, 23, 41-31, 49 בגוש 6028 וממוקם בצדו הצפון מערבי של מחלף גנות, בשטח כולל של 38,494 מ"ר, פני השטח מישוריים.

נכון למועד הביקור בנכס, המתחם כולל מספר מבנים המשמשים את תחנת המיתוג ומתחום כדלקמן:

מצפון	-	שטח פתוח ומעברו מרכז מחזור סביבתי ופארק אריאל שרון.
מדרום	-	כביש 1 ומעברו אזור.
ממזרח	-	כביש 4 ומעברו מושב גנות.
ממערב	-	שטחים פתוחים.

מפת אורתופוטו מתוך אתר Govmap (הסימון סכמטי ולהמחשה בלבד):



תמונות מייצגות מביקור בנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חולון לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 30/11/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6028 חלקה 73 (לשעבר חלקות 19-20,23,32-34,37,39,43,47,49,51,53,55,57,59,62-63,66-67,69,71)
שטח רשום:	267,666 מ"ר
בעלויות:	מדינת ישראל - בשלמות

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל וחוות דעת תכנונית[5], הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתכניות כמפורט להלן:

שם התכנית	י.פ	מועד אישור	מהות התכנית
מתא/4	2112	22/05/1975	תכנית דרכים - הקמת דרך, גשרים, תעלות וכו'
תמ"א/10/ג/4	4845	23/01/2000	תכנית מתאר ארצית- רצועות מעבר קווי חשמל ראשיים. תחנת מיתוג גנות.
תמ"מ/5	5399	23/05/2005	תכנית מתאר מחוזית
תגפ/597	6314	03/11/2011	קביעת הוראות מפורטות לתכנון, הקמה והפעלה של תחנת מיתוג
תתל/103	10659	11/07/2022	ההתוויה של קו מטרו M3, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והמתקנים הנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי למגורים בנכס הנישום עובר למועד השומה:

ייעוד:	מתקן הנדסי למיתוג והשנאת חשמל
שטח מגרש:	37,280 מ"ר + 3,470 מתחת לגשר עילי קיים
שטח עיקרי:	10,500 מ"ר מעל הכניסה + 3,700 מ"ר מתחת לכניסה
שטחי שירות עילי:	750 מ"ר
קומות:	3 מעל הכניסה + 2 מתחת לכניסה.
תכסית:	7,500 מ"ר
גובה:	14 מ' מעל הכניסה + 8 מ' מתחת לכניסה
קווי בניין:	קדמי, צדדי ואחורי - 5 מ'

[5] חוות דעת מיום 08/12/2008 חתומה על ידי האדריכלית אפרת לוינשטיין, מח' תכנון ברמ"י.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שמאית המשיבה		שמאי המשיג	
27,105,645	₪	16,164,960	₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיבה על גישת החילוץ מנכסי תעשייה בנויים באזור התעשייה באור יהודה וגישת ההשוואה הישירה על בסיס תוצאות מכרז רמ"י. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה[6]:

- חוזה מיום 14/01/2010 לשטח רמפה ויציע בשטח אקווי של 210.15 מ"ר במחיר של 800,000 ₪. השמאית הגיע לשווי מ"ר מבונה של 1,600 ₪ בניכוי יזמות, בנ"מ ותוך קיזוז זכויות בנייה נוספות כנגד בעלות.
- 5 עסקאות בשטחי רמפה ועורף מתוך שומה בגוש 7216/61/6 כמפורט להלן:

מס' שומה	מיקום	תאריך מכירה	פרוט	מחיר מכירה ₪/מ"ר	מועד שומה	₪/מ"ר
5841	היוזמים 13	20.10.09	39.4 מ"ר רשום	3,030	14.3.10	1800
5844	מעלה החומה 12	14.1.10	קומת רמפה ויציע	3800	18.3.10	1600
5856	היצירה 1	8.10.09	סכינים	4500	13.5.10	2,000
5872	היצירה 11	16.3.10		3200	4.8.10	2000
5893	היוזמים 13	7.9.10	הנשום-בעית גישה השכנים חוסמים גישה	3730		
לאור העסקה ברחוב היצירה 1, המיקום מעט עדיף, סביר מחיר מכירה 4,000 ₪/מ"ר ברוטו. פחות 2,000 ₪ בניה ותיקה, אגרות בניה וכו', יתרה לקרקע 2,000 ₪. יזמות, בנ"מ, ז"ב נוספות מקוזזים כנגד התאמה לבעלות.						

- השמאית הציגה תוצאות מכרז ביוני נתניה מיום 21/01/2007 למגרשים 4-8,10 לפיהם הגיעה לשווי מ"ר קרקע של 1,402.155, תוך ציון כי מדובר בנתונים משנת 2007 אשר אינם רלבנטיים ולא תואמים את סעיף 4.2 לתקן 2. עוד ציינה כי השוק השתנה.

- 5 עסקאות בשטחי רמפה ועורף מתוך שומה ברחוב מעלה החומה ומעלה המגדל:

[6] עסקאות ההשוואה הועברו ע"י שמאית המשיבה בדוא"ל מיום 13/11/2023.

מס' שומה	מיקום	תאריך מכירה	פרוט	מחיר מכירה /ברוטו₪/מ"ר	מועד שומה	₪/מ"ר
5841	היוזמים 13 ק"ק עורף	20.10.09	39.4 מ"ר רשום	3,030	14.3.10	1800
5844	מעלה החומה 12	14.1.10	קומת רמפה ויציע	3800	18.3.10	1600
5856	היצירה 1 ק"ק עורף	8.10.09	סכינים 42.24 מ"ר רשום	4500	13.5.10	2000 ₪
5872	היצירה 11 ק"ק עורף	16.3.10	86.24 מ"ר רשום.	3200	4.8.10	2000
5893	היוזמים 13	7.9.10	הנשום-בעית גישה השכנים חוסמים גישה	3730	4.1.11	2000 ₪
5918	מעלה החומה 8 המלאכה 8	13.4.11	100 מ"ר ש. רצפה רמפה 44 מ"ר יציע מקדם 0.5	7936	13.4.11	2000 ₪

יחס בין שטח רשום לברוטו - 1.1.

העסקה במעלה החומה יוצאת דופן. לאור עסקות אחרות סביר מחיר מכירה 4,000 ₪/מ"ר ברוטו.

פחות 2,000 ₪ עלות בניה ותיקה ואגרות בניה וכו', יתרה לקרקע 2,000 ₪.

יזמות, בנ"מ, ז"ב נוספות מקוזזים כנגד התאמה לבעלות.

- מכרז באזור לשני מגרשים בשטח כולל של מיום 23/03/2011 להצעה זוכה כולל פיתוח 23,428,407 ₪ ביעוד מסחר ומשרדים, הגיעה לשווי מ"ר מבונה ממוצע מעל הקרקע 884 ₪ בהנחה שמרתפים וחנייה בתשלום ועלות הבנייה תוחזר ע"ח מכירה וכי אין יתרה לקרקע.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- שווי הקרקע הוערך ע"פ גישת החילוץ.
- הובא בחשבון ניצול מרבי של תכסית בהתאם לאפשרות התב"ע דהיינו 7,500 מ"ר.
- הונח כי פקיד היערות יאפשר כריתת עצים.
- השומה נערכה בהשוואה לעסקאות באזור התעשייה הדרומי באור יהודה נקבע 1,000 ₪ למ"ר מבונה.
- הובא בחשבון מקדם 0.8 לדחיית תכנית בינוי ולמיקום מיוחד (חשיפה גבוהה). מקדם 0.3 לחצר בהתחשב בגודל.
- הובאה בחשבון חצר נוספת בעקבות צפיפות נמוכה יחסית, כ-29% מעל פני הקרקע.
- עלויות פיתוח בהתאם לתחשיב פארטו הנדסה בע"מ בסך 1,386,000 ₪.

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

תיאור	מ"ר מבונה	מקדם	שטח אקו' במ"ר	
ק"ק	7,500	2	15,000	
קומה א'	3,750	1	3,750	
מתחת למפלס הכניסה	3,700	0.5	1,850	
סה"כ	14,950		20,600	
שווי כולל הוצאות פיתוח			**20,600,000**	₪
שטח החצר המגולמת במ"ר 7500/0.4			18,750	
יתרת חצר			19,738	
שווי החצר			**6,505,645**	₪
סה"כ שווי כולל פיתוח			27,105,645	₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה הישירה על בסיס מכרזי רמ"י באור יהודה ואזור. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג[7]:

- תוצאות מכרזי רמ"י באור יהודה:

תאריך	גו"ח	שטח מגרש	יעוד	סכום זכייה/מחיר מוצע בש"ח	מחיר בש"ח ללא פיתוח במ"ר	הערות
06/05/2009	6219/195	13,495	תעשייה עתירת ידע	₪ 4,000,000		המכרז בוטל
21/01/2007	6483/132	3175		₪ 3,198,995	₪ 1,008	
	6483/131	7264		₪ 7,988,918	₪ 1,102	
	6483/133	3332		₪ 2,159,542	₪ 648	
	6483/135	2515		₪ 2,659,542	₪ 1,057	
	6483/136	2400		₪ 3,705,518	₪ 1,544	
	6483/138	6691		₪ 7,358,818	₪ 1,076	
ממוצע					₪ 1,076	

- מכרז רמ"י למסחר ושירותים באזור: מגרש בשטח של 7,478 מ"ר בגו"ח 6026/164 ו- 6010/197, הצעה זוכה 3,418,000 ₪ ומחיר למ"ר ללא פיתוח 457 ₪.

בהתחשב בהפחתה של 25% למיקום בלולאת מחלף, בהפחתה של 30% לזכויות בנייה מועטות ובהפחתה של 20% לשימוש בלתי סחיר הגיע לשווי של **420** ₪/**מ"ר מגרש לתעשייה**.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון מיקום בלולאת מחלף גנות כאשר חוצה את השטח גשר תחבורה עילי.
- הובא בחשבון שטח בודד ללא רציפות תכנונית ותשתיות לשירותים של אזור תעשייה.
- הובא בחשבון שימוש מוגבל לתחמ"ג, מגבלות רעש, איכות סביבה, נגישות ונוף.
- קווים מנחים של השמאי הממשלתי למתקני תשתיות של מכון טיהור שפכים שהינו מתקן הנדסי דומה לתחמ"ג. בקווים האמורים צוין במפורש שיש לשום את שווי המבנים בשווי שלא יפחת מ-40% משווי תעשייה בסביבה, כולל הפחתה שבין 20% ל- 40% ל"יעוד ציבורי שאינו סחיר".
- מגבלת שטח עיקרי של 14,200 מ"ר, בחלקו תת קרקעי המהווה כ-36% לעומת 170%-200% באזורי תעשייה בסביבה.
- מקדמים- 0.75- למיקום בלולאת מחלף, 0.7- לזכויות בנייה מועטות ו-0.8 - לשימוש בלתי סחיר.
- עלויות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה.

[7] ליתר פירוט ראו עמ' 12 לשומת המשיג.

9.3.3. תחשיב השומה:

שטח קרקע במ"ר	38,488	
שוו"י למ"ר קרקע לתעשיה	420	₪
סה"כ שווי כולל פיתוח	16,164,960	₪

9.3.4. התייחסות לשומת המשיבה:

- לא הובאה בחשבון הפחתה לשימוש בלתי סחיר של תחנת מיתוג.
- הובאה בחשבון הפחתה של 20% בלבד למיקום במחלף ולזכויות בנייה קטנות משמעותית. יש לדעתו להביא בחשבון הפחתה של כ- 60% עקב מגבלות שכאלה.
- יש לצאת מניתוח שווי של מגרש ולא מ"ר אקוו', משום ששיטת השומה של חילוץ משטח אקוו' יוצרת עיוות וחוסר דיוק גם בשים לב שמדובר בקרקע ביעוד מיוחד ובמיקום של תחמ"ג, ובוודאי לא לתת מקדם 2 לבנייה של תחמ"ג.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 13/11/2023 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות[8]:

9.4.1. טענות המשיג:

- **עסקאות השוואה-** השמאי מר צור כלל נתוני מכרזים מאזור התעשייה אור יהודה ולאחר ניתוח והפעלת מקדמי התאמה לגודל, מיקום וסחירות הגיע לשווי 420 ₪ למ"ר קרקע.
- **גישות השומה-** שמאית המשיבה התבססה בעיקר על גישת החילוץ, בעוד שגישת ההשוואה היא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר. בנוסף בשימוש בגישת החילוץ יש לנכות מס רכישה(בהתאם לקווים המנחים והחלטת ועדת השגות) בשומה עצמה אין פירוט של עסקאות ולא ברור איך הגיעה שמאית המשיבה לשווי של 1,000 ₪ למ"ר אקוויוולנטי.
- **נתוני השוואה-** שמאית המשיבה התבססה על נתוני השוואה מאזור תעשייה מפותח ונכסים בעלי שטח קטן ביחס לנכס הנדון, לא התייחסה להפחתה בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים. הפנה להחלטות של ועדת השגות בנושא מקדמים ובנושא של חילוץ יתרה לקרקע מאזור תעשיה מפותח בהשוואה לנכס לא מפותח ולכן נדחה השימוש בנתונים.
- **סחירות-** תחמ"גים נשארים בבעלות חברת החשמל לכן לא ניתן להגיד שמדובר בנכס סחיר.
- **מיקום-** לא מדובר במיקום מרכזי ,מדובר בלולאת מחלף. יש כניסה אחת ויציאה אחת 'הגישה עצמה לא נוחה כמו באזור תעשייה רגיל ,לכן לא ניתן לומר שקיימת חשיפה גדולה.

[8] השמאי מר יוסף חביב החליף את השמאי מר מאיר צור מטעם המשיגים.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **סחירות-** מפנה לערך חברת חשמל בויקיפדיה וטוענת שלאחר המועד הקובע קיימות עסקאות של תחנות מיתוג שנמכרו.
- **מיקום**- מדובר במיקום מרכזי עם חשיפה מאוד גדולה ,לכן חושבת שהפחתה של 20% ראויה כי השתמשה בחילוץ מעסקאות בעורף ולא בחזית.
- **ניתוח מרכזים -**ניתוח מרכזים משנת 2007 והשומה היא לשנת 2011 ולכן הניתוח הוא מעבר לתקן.
- **ניתוח עסקאות מאזור התעשייה יוני נתניהו באור יהודה -**הניתוח צריך לכלול פיתוח ולהפחית פיתוח מנשוא השומה. שמאי המשיגים עובד לפי מ"ר קרקע, מציינת שערכה שומות לתחמ"ש בעבר והשתמשה בנתוני מלאכה ותעשייה בהתאם לקומות, הגובה בתחנת חשמל מאוד גבוה אז תמיד השתמשו במ"ר מבונה כולל פיתוח.
- **תרומת בנוי בנתוני השוואה** – מדובר במבנים ותיקים שנבנו לפני 50-40 שתרומתם לשווי היא למעשה שלד המבנה.
- **גישת השומה -**נכון לשנת 2011 אין עסקאות בקרקע למעט המכרז באזור שהוא מאוד בעייתי, כפי שעולה מחוברת המכרז. מאחר ולא נמצאו עסקאות קרקע ניתן לעשות שימוש בגישת החילוץ. יצאה מקומת קרקע עורפית ורמפה, בדרך כלל לקומת קרקע עורף נהוג לתת מקדם 1.8 ולרמפה 1.5 ערכה את השומה על בסיס נתוני עורף ולא מחזית על מנת שהעסקאות לא יכללו אלמנט מסחרי נקטה במקדם 2 בגלל המיקום של נשוא השומה.

9.4.3. <u>מסמכים נוספים שהועברו:</u>

שמאית המשיבה העבירה ביום 13/11/2023 תחשיב שומה וכן התייחסות לנשוא סחירות התחנה באמצעות ערך של חברת החשמל בויקיפדיה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הזמנת השומה מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע לצורך הקמת תחנת מיתוג לצורך גביית דמי חכירה מהוונים, בגין הקצאת קרקע בפטור במכרז.
עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לגישת השומה ולמקדמי ההתאמה שיש לנקוט ביחס לנשוא השומה המהווה קרקע לתחנת מיתוג.
שמאית המשיבה ביססה את ערכי השווי על גישת החילוץ בעיקר, תוך הסתמכות על נתוני מכר של שטחים עורפיים ובקומות רמפה באזור התעשייה של אור יהודה תוך מתן נימוק שלא אותרו על ידה עסקאות השוואה ישירה עובר למועד הקובע.
שמאי המשיגים מנגד ביסס את ערכי השווי על גישת ההשוואה הישירה תוך שימוש בתוצאות מכרזי רמ"י באור יהודה ובאזור וזאת לאור עדיפותה של גישת ההשוואה הישירה על גישות אחרות.
בסוגיה זו החלטתי לקבלת את גישת המשיבה חלקית מהנימוקים המפורטים להלן:

- אין חולק כי גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה העדיפה להערכת נכסים הדומים לנשוא השומה אך בהיעדר נתוני השוואה ישירה תקפים ניתן לערוך שימוש בגישות אחרות.
- המכרז עליו התבסס המשיג משנת 2007 כארבע וחצי שנים מהמועד הקובע לשומה.
- המגרשים ששווקו במכרז כוללים התאמות רבות ביחס לנשוא השומה לרבות עלויות פיתוח גבוהות, תקן חנייה מחמיר ביחס לנשוא השומה, זכויות בנייה בהיקף גבוה ביחס לנשוא השומה וכן מטלות תחבורתיות. בהחלטת ועדת השגות מיום 14/02/2016 למועד קובע 31/07/2013 בגו"ח 6226/56 באור יהודה, צוין לגבי מכרז דומה ששווק בשנת 2012 באזור התעשייה הכולל, בין היתר, גם את המגרשים ששווקו במכרז משנת 2007, כי לאור ההתאמות הרבות שיש לבצע ביחס לנשוא השומה הנכס אינו בר השוואה.
- המכרז באזור – מדובר במכרז הכולל שני מגרשים למסחר ומשרדים כאשר הבינוי במגרש מס' 11 כולל בינוי בשלוש קומות ובמגרש מס' 12 10 קומות משרדים מעל 4 קומות מסחר. בנוסף חוברת המכרז כוללת פרוט בינוי ומפגעים לפינוי בשני המגרשים. לאור המפורט המכרז אינו יכול לשמש השוואה לנכס נשוא השומה.

לאור האמור לעיל החלטתי לבסס את הערכת השווי על נתוני מכר של שטחי תעשייה באור יהודה, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות למיקום ולגודל.

יתר טענות הצדדים ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **מקדם מיקום:**

נשוא השומה ממוקם במיקום מרכזי יחסית אך ללא עורף של שטחי תעשייה בדומה לנתוני ההשוואה לפיכך בוצעה התאמה בשיעור של 20% ביחס לנתוני ההשוואה.

10.2.2. **גמישות שימושים:**

נשוא השומה מהווה קרקע ביעוד מתקן הנדסי למיתוג והשנאת חשמל בעוד שנתוני ההשוואה כלולים ביעוד לתעשייה הכולל גמישות שימושים גבוהה יתר לפיכך ניתן מקדם התאמה בשיעור של 25%.

10.2.3. **בסיס לערכי שווי:**

כאמור מאחר ולא אותרו על ידי נתוני מכר לקרקעות, שווי הנכס הוערך על בסיס שווי מ״ר מבונה ולא שווי מ״ר קרקע .

10.2.4. **מקדם גודל:**

קיבלתי את טענת המשיג ובוצעה התאמה לגודל של עד 15% בהתאם לשטח נתוני ההשוואה ביחס לנשוא השומה.

10.2.5. **מקדם ק״ק:**

טענת המשיג לעניין זה מתייתרת שכן ערכי הבסיס בשומתי נקבעו על בסיס שווי מ״ר מבונה בק״ק ולא בקומות.

10.2.6. **הוצאות פיתוח**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין גובה הוצאות הפיתוח.

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

10.2.7. **שומה מבוססת הנחה:**

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

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

דיווחי מש"ח תעשייה ק"ק

גו"ח	כתובת	שטח	שנת בנייה	תאריך	מחיר ₪	מקדם זמן	למ"ר בנוי
7216/37/1	המלאכה 4	36.8	1975	26/9/11	₪ 199,999	1.00	₪ 5,430
7216/61/6	היוזמים 13	39	1979	7/9/10	₪ 205,000	1.05	₪ 5,519
7216/44/2	היצירה 11	43	1975	16/3/10	₪ 150,000	1.05	₪ 3,663
7216/35/8	המלאכה 8	100	1975	11/9/11	₪ 450,000	1.00	₪ 4,500
7216/35/8	המלאכה 8	114	1974	1/8/10	₪ 488,999	1.05	₪ 4,504
7216/35/9	המלאכה 8	42	1972	24/8/10	₪ 285,000	1.05	₪ 7,125
					ממוצע		₪ 5,123
					ממוצע ללא חריגים		₪ 4,988
					ניכוי יזמות שחוקה	1.1	₪ 4,535
					תרומת בנוי - מבנה ותיק		₪ 2,500
					יתרה לקרקע		₪ 2,035
					מעבר לבעלות	0.91	₪ 2,236

עסקה למגרש שלם עם מבנה

גו"ח	כתובת עסקה	שטח	שנת בנייה	תאריך	מחיר ₪
6508/83	היוזמים 8	1,500	1985	11/8/11	₪ 7,025,000
				שטח בנוי לפי היתר קיים	1,467
				1.1 ניכוי יזמות שחוקה	₪ 6,386,364
				₪ 2,500 תרומת בנוי סה"כ	₪ 3,668,325
				יתרה לקרקע	₪ 2,718,039
				למ"ר מבונה בק"ק	₪ 2,480

ניתוח שווי מ"ר מבונה לפי שומה מכרעת מיום 22/11/2012 שנערכה ע"י גב' דורית פריאל
גב' פריאל ציינה שבגין השטחים המפורטים להלן נערכה שומה להיטל השבחה

קומה	תאור	שטח	מקדמי התאמה	מ"ר אקוולנטי
קומת קרקע	עיקרי	461	1	461
	מקלט (עילי)	44	1	44
	סככת אחסנה	415	0.4	166
	ח.מדרגות	16	מגולם בשווי	
	מעלית חיצונית	4	מגולם בשווי	
	סה"כ שטח קומת קרקע	940		
קומת גלריה	עיקרי	92	0.6	56
קומה א	עיקרי	435	0.6	266
	מבואות	16	0.3	5
	מעברים	26	0.3	8
	מעלית חיצונית	4	מגולם בשווי	
קומה ב	עיקרי	435	0.4	192
	מבואות	16	0.2	4
	מעברים	26	0.2	6
	מעלית חיצונית	4	מגולם בשווי	
גג	מבואות	16	מגולם בשווי	
	מעלית חיצונית	4	מגולם בשווי	
סה"כ		2,015		1,206
שווי במעוגל בבעלות			**0.91**	**₪ 2,480**

סיכום ערכים

מקור	שווי מ"ר	מקדם גודל	מקדם	סה"כ	
נתוני מש"ח	₪ 2,236	0.85	0.60	₪ 1,140	שטחים קטנים
עסקה	₪ 2,480	0.9	0.40	₪ 893	
סה"כ				₪ 2,033	
התאמה למיקום ורמת פיתוח			0.8	₪ 1,627	
התאמה למגבלת שימושים			0.75	₪ 1,220	

ערכים לבקרה

בהחלטת ועדת השגות מיום 14/02/2016 למועד קובע 31/07/2013 בגו"ח 6226/56

ברחוב ההגנה 15 פינת הסדנא אור יהודה נקבעו הערכים הבאים

שווי מ"ר מבונה בקומות ללא פיתוח	₪ 1,113
שווי מ"ר מבונה תעשייה ק"ק ללא פיתוח	₪ 2,226

11. תחשיב השומה

תחשיב שומה			
שטח מגרש			38,494
מהות השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי מתחת למפלס ק"ק	3,750	0.5	1,875
עיקרי ק"ק	7,500	1	7,500
עיקרי ק"א	3,000	0.6	1,800
חצר בתכסית של 40%	18,750		
סה"כ חצר מעל לתכסית	19,744		
יתרת חצר עד 10,000 מ"ר	10,000	0.25	2,500
יתרת חצר	9,744	0.2	1,949
סה"כ			15,624
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,220
סה"כ שווי כולל פיתוח במעוגל			**19,059,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 73 בגוש 6028 במחלף גנות, כריק ופנוי, גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור במכרז – תאגיד. הינה:

19,059,000 ₪ (תשעה עשר מיליון חמישים ותשעה אלף ₪)

הערכים הנקובים כוללים הוצאות פיתוח ואינם כוללים מע"מ.

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

<u>העתק:</u>

גב' דקלה פוסטי, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י. מייל: DIKLAP@land.gov.il