תאריך עברי:	כ"ה אב תשפ"ד
תאריך לועזי:	29 אוגוסט 2024
מס' תיק רמ"י:	900345338
מספרינו (אופק):	49483
לקביעת שכ"ט:	6.54 יח' שומה

לכבוד:

גב' שני אלקיים,
צוות לקידום עסקות חקלאי,
רכישות והפקעות, ת"א, רמ"י,
בדוא"ל: shaniel@land.gov.il

מר רון רודיטי,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
הנחושת 3 תל אביב-יפו,
בדוא"ל: ron@rodittiap.com

מר מרום גולי,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים,
אנפה 17 מושב ירחיב,
בדוא"ל: guli@maromg.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], תת חלקה 5, חלקה 46 בגוש 7216,</u>
<u>רחוב היצירה 15, אור יהודה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 07.12.2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, בחלופה הבאה:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רון רודיטי ביום 20.02.2023 – **להלן: "המשיבה";** ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מרום גולי מיום 11.09.2023– **להלן: " המשיגים".**

1.3. בתאריך 11.01.2024 התקיים דיון במערכת "Teams" בנוכחות נציגים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 14.01.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 7 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 15.01.2024 העביר שמאי המשיגים חוזה שכירות לנתון השוואה וכן תמונת הנכס המושכר.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השווי המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה ומקדמי ההתאמה הנדרשים לנכס הנדון בשל מאפייניו ונגישותו, אשר יש להביא בחשבון בתחשיב השווי.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7216
חלקה:	46
שטח חלקה רשום:	1,174 מ״ר.
תת חלקה:	5
שטח רשום:	143.88 מ״ר.
שטח ברוטו:	155 מ״ר (עפ״י מדידה גראפית).
מהות הנכס הנישום:	קרקע ליחידה בייעוד תעשייה.
מיקום:	היצירה 15, אזור התעשייה 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 להכרעה בהשגה הינם המועדים בשומת המשיבה:

- 22.09.2022
- 20.02.2023

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 29.08.2024 על ידי החי״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של תת חלקה 5, חלקה 46 בגוש 7216, רחוב היצירה 15, אזור התעשייה דרומי, 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 וכן תעסוקה ומסחר בבינוי חדש.

רחוב היצירה מהווה רחוב חד סיטרי, המחבר בין רחוב העבודה מצפון לרחוב החרושת מדרום.

הפיתוח הסביבתי כמקובל באזורי תעשייה וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תשתיות עירוניות וכו׳.

תרשים סביבת הנכס:



6.2 החלקה:

חלקה 46 בגוש 7216 בעלת צורה רגולרית עם פינה צפון מזרחית מעוגלת, כוללת 3 חזיתות: מזרחית לרחוב היצירה, צפונית לרחוב העבודה ומערבית לרחוב מעלה החומה. על החלקה מבנה תעשייה עם חזית מסחרית לרחוב העבודה בבינוי של 2 קומות מעל קומת קרקע.

6.3 הנכס:

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 5 בשטח רשום של 143.88 מ"ר בקומה א' וגלריה, כאשר הגישה לנכס הינה מרחוב מעלה החומה.

נכון למועד הביקור בנכס, הגישה הינה מרחוב מעלה החומה וביחידה פועלת חנות לחלקי חילוף לרכבים עם גלריה.

תמונות מביקור בנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום המקרקעין חולון (טאבו), שהופק באמצעות האינטרנט ביום 05.08.2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

תיאור הנכס

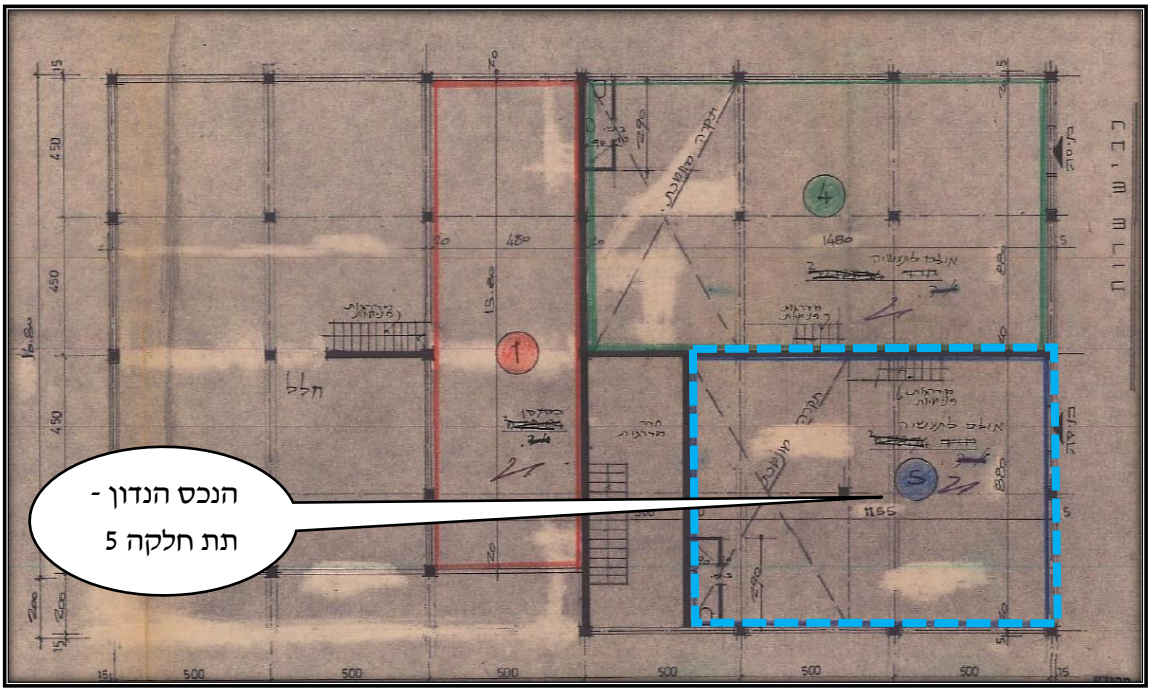
זיהוי:	גוש 7216, חלקה 46, תת חלקה 5.
תיאור:	אולם תעשייה ומחסן.
תיאור קומה:	ראשונה, שניה.
שטח:	143.88 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף:	48/352.
בעלויות:	רשות הפיתוח – בשלמות.
חכירות:	נחום רבקה – 1/6, נחום שלמה – 1/6, חסון אוסנת – 1/6, נחום חיים – 1/6, נחום בת חן – 1/6, נחום מור אדל – 1/6. רמת חכירה ראשית, תאריך סיום: 22.09.2022. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

הרכוש המשותף

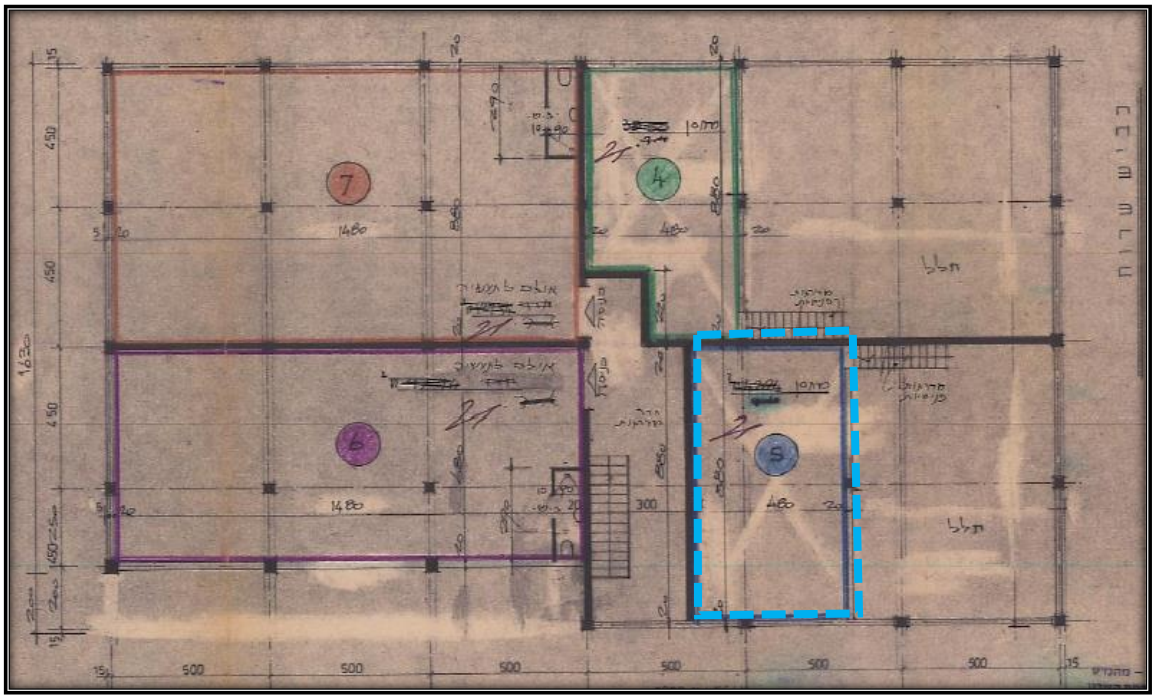
זיהוי ומיקום:	גוש 7216, חלקה 46; עיריית אור יהודה.
שטח במ"ר:	1,174 מ"ר.
תקנון:	מצוי.
זיקות הנאה:	רשומות זיקות הנאה כחלקה נהנית וכחלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל, עוברים ושבים ולכלי רכב על רצועת קרקע המשתרעת לאורך הגבול המזרחי והמערבי ברוחב של 6.5 מ"ר על פני חלקות 31-38 בגוש 7216.

7.2. צילום מתוך תשריט בית משותף:

7.2.1. קומה ראשונה – אולם תעשייה:



7.2.2. קומה שניה - מחסן:



7.3. חוזה חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י, חוזה חכירה שנחתם ביום 22.12.1980 בין מנהל מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין מימון אהרון ואלי נחום ("החוכר"). להלן עיקרי ההסכם[2]:

מטרת החכירה: תעשיה ומלאכה.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 23.09.1973 ועד 22.09.2022.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

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

תכנית	מועד פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות התכנית
555-0473405	12/06/2019	8288	הצבת סוככים עונתיים
מאא/מק/1018	21/12/1998	4714	התרת 2 קומות מרתף באזורי תעשיה
מאא/100	03/11/1983	2977	תכנית מתאר מקומית אור-יהודה
מאא/7	06/01/1977	2285	אזור תעשיה ב' אור-יהודה

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

ייעוד:	תעשייה
אחוז בנייה בקומה:	40% כולל אחסנה
קומות:	3
קומות מרתף:	2
שירות:	ניצול שטחי השירות יהיה בקומת המרתף או בקומות העיליות
לניצול במרתף בלבד:	150%
לניצול בקומות העיליות בלבד:	75%
קווי בניין - מגרש פינתי:	קדמי: בהתאם לתשריט תכנית מאא/7 צדדי: 3 מ'
תכליות ושימושים:	תעשיית מזון, משקאות וטבק. תעשיית טקסטיל. תעשיית הלבשה. תעשיית עור ומוצריו, להוציא בורסקאות באישור הועדה-משרד הבריאות. תעשיית עץ ומוצריו. תעשיית נייר ומוצריו. תעשיית דפוס והוצאות לאור. תעשיית מוצרי פלסטיק באישור משרד הבריאות. תעשיית מוצרי נפט, להוציא תעשיות הגורמות לזיהום אויר, מים, קרקע וריחות באישור משרד הבריאות. תעשיית מוצרי מינרליים אל מתכתיים, להוציא תעשיות הגורמות לזיהום אויר, מים, קרקע וריחות באישור משרד הבריאות. תעשיית מתכת בסיסית. תעשיית מוצרי מתכת. תעשיית מכונות. תעשיית ציוד חשמלי ואלקטרוני. תעשיית כלי הובלה. תעשיית יהלומים.

[2] לא צוין בהעתק חוזה החכירה מהו המוחכר (פרטי גו"ח או כתובת) ולא צוין השטח.

8.2. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה – אור יהודה, אותר היתר בנייה מס' 102 מיום 01.01.1976, להקמת בניין לתעשייה בלתי מוגדרת:

- קומת קרקע: 477 מ"ר (38.7% משטח המגרש).
- מקלט בקומת קרקע: 18 מ"ר.
- קומה א' (מפלס 3.15+ ו- 5.42+): 480 מ"ר (39% משטח המגרש).

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המשיגים
20/02/2023	₪ 538,500	₪ 250,000
22/09/2022	ללא שינוי	ללא שינוי

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון ההכנסות מנתוני היצע לדמ"ש בסביבת הנכס, תוך שילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה לתעשייה שבשומת המשיבה[3]:

מס"ד	תאריך	מקור	כתובת	מהות הנכס	שטח אקו'	דמ"ש מבוקשים	הפחתה למו"מ	התאמה לגודל	דמ"ש מתואם למ"ר
1	15/02/2023	יד 2	אזור תעשיה	מבנה תעשיה	130	₪ 7,490	₪ 7,116	0.95	₪ 52
2	15/02/2023	יד 2	אזור תעשיה	מבנה תעשיה	125	₪ 7,500	₪ 7,125	0.95	₪ 54
3	14/08/2022	BMBY	העבודה 10	מבנה תעשיה	300	₪ 13,500	₪ 12,825	1	₪ 43
4	14/08/2022	BMBY	היצירה 3	מבנה תעשיה	70	₪ 4,000	₪ 3,800	0.95	₪ 52
5	15/03/2022	BMBY	המלאכה 10	מבנה תעשיה	130	₪ 7,900	₪ 7,505	0.95	₪ 55
דמ"ש ממוצע למ"ר ביעוד תעשייה בק"ק									**₪ 51.1**

ניתוח שווי מ"ר מבונה:

דמ"ש ממוצע למ"ר ביעוד תעשייה בק"ק	₪ 51.1
תקופה בחודשים 12	12
דמ"ש למ"ר עבור 12 חודשים	₪ 613
שיעור היוון לנתוני היצע שכירות	7.20%
שווי מ"ר בנוי	₪ 8,510
בניכוי יזמות (10%)	₪ 7,737
בניכוי עלות בניה	₪ 3,500-
שווי מ"ר מבונה אקו' בהתאם לנתוני היצע	₪ 4,237
במעוגל	**₪ 4,250**

[3] ליתר פירוט, ראו עמוד 9 לשומת המשיבה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח הנכס ומיקומו באזה"ת הדרומי- אור יהודה.
- הובאו בחשבון רמות ההיצע והביקוש בסביבת הנכס.
- הובאו בחשבון שלוש גישות השומה- גישת ההשוואה, העלויות (שווי שיורי) והיוון ההכנסות.
- שיעור היוון – נכון למועדים הקובעים, טרם פורסמה סקירה עדכנית של שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי, נוכח עלית ריבית בנק ישראל, לכן הובא בחשבון בתחשיב שיעור היוון לתעשייה של 7.2%.
- מקדמים אקו' – תעשייה בקומה א' עם חזית לרחוב במקדם 1, קומה ב' (מחסן) במקדם 0.4.
- מועדים קבועים - בין המועדים לא חלו שינויים ברמת המחירים לנכס, ולפיכך אין שינוי בשווי המתקבל.

9.2.3. תחשיבי השומה:

מרכיב	שטח	מקדם	סה"כ
תעשייה קומה א' עם חזית לרחוב מעלה החומה	107.84	1	107.84
קומה ב' (מחסן)	47.17	0.4	18.87
סה"כ שטח אקו'			126.71
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,250
שווי כולל פיתוח			₪ 538,509
במעוגל			**₪ 538,500**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת היוון ההכנסות דמ"ש מנתוני היצע בסביבת הנכס וגישת ההשוואה לשטחים בנויים, תוך שילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיגים[4]:

- נתוני היצע שכירות – תעשייה ק"ק:

מס"ד	תאריך	כתובת	מהות הנכס	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	התאמה למו"מ 7%	התאמה לגודל	דמ"ש מתואם למ"ר
1	15/02/2023	אזור תעשייה	תעשייה	130	₪ 7,490	0.93	1	₪ 54
2	15/02/2023	אזור תעשייה	תעשייה	125	₪ 7,500	0.93	1	₪ 56
3	14/08/2022	העבודה 10	תעשייה	300	₪ 13,500	0.93	1.05	₪ 44
4	14/08/2022	היצירה 3	תעשייה	70	₪ 4,000	0.93	0.95	₪ 50
5	15/03/2022	המלאכה 10	תעשייה	130	₪ 7,900	0.93	1	₪ 57
ממוצע								**₪ 52**

דמ"ש בממוצע קומת קרקע	₪ 52
דמ"ש שנתיים למ"ר קרקע	₪ 624
שיעור היוון ראוי	7.50%
שווי מ"ר בנוי	**₪ 8,320**

[4] ליתר פירוט ראו עמוד 15 לשומת המשיגים.

- עסקאות מכר – תעשייה ק"ק:

מועד עסקה	גוש	חלקה	כתובת	קומה	שטח נמכר במ"ר	שטח נמכר ברוטו	מחיר מכירה	מחיר מכירה למ"ר בנוי	התאמה למועד קובע	מחיר מכירה מתואם
28/10/2021	7216	39	היצירה 1	קרקע	68	73	₪ 570,000	₪ 7,780	1.06	₪ 8,247
16/02/2020	7216	39	היצירה 1	קרקע	196	211	₪ 1,500,000	₪ 7,104	1.12	₪ 7,956
ממוצע										**₪ 8,102**

- ניתוח שווי מ"ר מובנה:

שווי מ"ר בנוי ק"ק משוקלל	₪ 8,211
בניכוי יזמות 10%	₪ 7,464
עלות בנייה כולל הוצ' עקיפות	₪ 3,800
שווי מ"ר מבונה ק"ק	**₪ 3,664**

- בהתאם לחוזה שכירות לאולם תעשייה בק"א עם גישה ישירה ומלאה לרחוב מעלה המגדל, גו"ח 7216/53, תת חלקה 2, רחוב היצירה 4, בשטח ברורטו כ- 500 מ"ר, דמ"ש הינם ₪ 16,828 + מע"מ. דמ"ש למ"ר בנוי בק"א עם גישה לרחוב הינם בגבולות ₪ 33 למ"ר.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מיקום הנכס באזה"ת הדרומי - אור יהודה.
- מיקום הנכס בחלקה - בקומה הראשונה וגלריה במבנה.
- רמת הפיתוח הסביבתי.
- גישה מוגבלת ורמת חשיפה – לנכס הנדון גישה מוגבלת לפריקה וטעינה של סחורות באמצעות פתח ברוחב של 2 מ' בלבד לעבר שביל גישה/רמפה הגבוהים ממפלס הרחוב ורמת חשיפה נמוכה.
- שטח הנכס – שטח רשום 143.88 מ"ר ושטחו ברוטו לפי שומת רמ"י 155 מ"ר.
- מקדמים אקו' – מקדם ק"א 0.5 ומקדם גלריה (קומה שניה) לפי 0.3 (0.5*0.6), ביחס לקומת קרקע.
- התייחסות לשומת רמ"י:

- מקדם אקו' - בתחשיב השווי בשומת המשיבה, ניתן מקדם בשיעור 1 לשטחי קומה א' של הנכס הנדון, ומקדם בשיעור 0.4 בעבור שטחי קומת הגלריה (קומה ב').
ידוע כי שווי קומה ראשונה במבני תעשייה נמוך משווי קומת הקרקע, לאור מגבלות נגישות וחשיפה. אמנם לנכס הנדון ישנה גישה מרחי מעלה החומה, אך מדובר בפתח של 2 מ' באמצעות רמפה והפרשי גובה ממפלס הרחוב.
- בשומת שמאי המשיבה לנכס אחר לצורך חידוש חכירה ברחוב היצירה 3, גו"ח 7216/53, המהווה אולם תעשייה בקומה א' עם גישה ישירה ומלאה לרחוב מעלה המגדל, חושב במקדם 0.5. עוד יציין, כי המבנה ששטחו ברוטו 500 מ"ר מושכר תמורת דמ"ש חודשיים בסך של ₪ 16,828 + מע"מ, כך שמתקבלים דמ"ש למ"ר בנוי בגבולות ₪ 33 ולאחר התאמה לגודל לנכס הנדון (5%) מתקבלים דמ"ש של ₪ 35 למ"ר. לאחר ניתוח לפי עקרונות בשומת רמ"י מתקבל שווי מ"ר מבונה ק"א בסך ₪ 1,800, קרי 0.42 ביחס לקומת קרקע (1,800 /4,250). כך שבוודאי המקדם האקו' לק"א אינו 1 כפי שנקבע בשומת רמ"י בנכס הנדון.
- רחוב מעלה החומה אינו סטטוטורי ונסלל ע"ח החלקות שהן בייעוד תעשייה, כך שאין הדבר דומה לנכסי תעשייה בקומת קרקע עם חזית לרחוב סטטוטורי.

9.3.3. תחשיבי השומה:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
תעשייה קומה א' עם חזית לרחוב מעלה החומה	107.84	0.5	53.92
קומה ב' (מחסן)	47.17	0.3	14.15
סה"כ שטח	155.01		68.07
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,664
שווי כולל פיתוח			₪ 249,437
במעוגל			**₪ 250,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "TEAMS" ביום 11.01.2024, העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- הנכס מצוי באזור התעשיה אור יהודה, בקומה א' מעל קומת קרקע בשטח 101 מ"ר ובנוסף קומת גלריה בשטח של 42 מ"ר, סה"כ שטח רשום של 143 מ"ר בעוד שבשומת רמ"י נרשם שטח ברוטו של 155 מ"ר. עיקר המחולקת הינה לגבי מיקום היחידה ומקדמי השווי הראויים לה.
- מיקום היחידה- לשטחי תעשייה יש משמעות גבוהה למיקום היחידות ולכן שטח בקומת קרקע עם נגישות וחשיפה גבוהה שוויו יהיה גבוה יותר מנכס בקומה א'. שמאי רמ"י טוען כי היחידה ממוקמת בקומת הקרקע בעוד שהיא ממוקמת בקומה א'. קיימת דלת כניסה ברוחב 2 מ' לצד מערב, אך הדלת היא מכיוון שביל גישה פנימי שממנו מגיעים לרחוב מעלה החומה. השביל הוא בשימוש משותף גם של תת חלקה 4. קיימים הפרשי גובה וכן מגבלה בנגישות לפריקה וטעינה. מכאן עולה שגם אם קיימת גישה הרי שמדובר בגישה מוגבלת שאינה דומה לאפשרויות הגישה בנכסי תעשייה המצויים בקומת קרקע. לאור האמור, לא ניתן ליחס ליחידה זו מקדם אקו' 1 כפי שנקבע בשומת רמ"י, אלא מקדם 0.5. הרחובות הפנימים מאפשרים גישה עורפית ולכן לא דומים לרחובות ראשיים. בנוסף רחובות אלו אינם סטטוטוריים, אלא רחובות שנסללו על חשבון שטח החלקות. קיימת שומה שערך שמאי רמ"י בגו"ח 7216/53/2 ברחוב היצירה 3 המהווה אולם תעשיה בקומה ראשונה מעל קומת קרקע עם גישה ישירה ומלאה לרחוב מעלה המגדל (בעל גישה ישירה לרחוב ולא לרמפה בדומה לנכס הנדון) וחושב במקדם 0.5.
- עלות בנייה- עלויות הבנייה שנקבעו בשומה כוללות הוצאות עקיפות, חיבורי חשמל, רמת גמר וכדומה. גם אם המבנים הם בבנייה ותיקה הם מבנים פועלים, קיים שימוש בהם.
- נתוני השוואה- נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון הם יחידות בקומת קרקע עם חזית מלאה.
- הסכם שכירות- נותח הסכם שכירות של נכס בגודל 500 מ"ר הממוקם בקומה א' עם גישה מלאה לרחוב, ובו משולמים דמי"ש לפי 33 ₪ למ"ר. לאחר ניתוח חוזה השכירות מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 1,800 ₪ (הנכס שלנו בעל נגישות בעייתית יותר). דמי השכירות לקומת קרקע שהתקבלו בשומת רמ"י דומים למתקבל בשומה, אך לאחר חילוץ מתקבל שווי מ"ר מבונה של 3,664 ₪ בקומת קרקע. ניתוח זה מתאים להסכם שכירות של נתון ההשוואה (המצוי בקומה א') תוך מתן מקדם מתאים בגובה 0.5.

9.4.2. טענות השמאי מטעם המשיבה:

- מיקום היחידה- הנכס הנדון ממוקם בקומה א' בעל חזית וגישה לרחוב ואין צורך לעלות מדרגות על מנת להגיע אליו. מרבית המבנים באזור תעשייה זה בנויים כך, בשטח שבין כל חלקה וחלקה קיים רחוב (מעין רמפה) המשמשת חזית פעילה בקומה א'. ניתן לראות כי בנכסים אלו אשר מצויים בקומה א' קיימות פעילויות נוספות (כמו נגרות) ולא רק אחסנה, כפי שהיה מצופה אם הייתה מגבלת גישה.
- הסכם שכירות- הסכם שכירות אחד אינו שווי שוק ואין לאמוד רמת מחירים באזור תעשייה לפיו בלבד.
- רמת המחירים- אני חולק על שמאי המשיגים לפיו השווי כ- 3,600 ₪ למ"ר מבונה, שכן אינה משקפת את אזור התעשיה אור יהודה. קיימות הכרעות באזור שקבעו שווי של 4,250 ₪ למ"ר מבונה.
- עלויות בניה- עלות בניה של כ- 3,800 ₪ שקבע שמאי המשיגים למבנים ותיקים שנבנו בשנות ה- 70 הינה גבוהה מאוד.
- שטח ברוטו- נקבע ע"פ מדידה גרפית.

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 חכירה מהוונים – יובל חכירה.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השווי המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה ומקדמי ההתאמה הנדרשים לנכס הנדון בשל מאפייניו ונגישותו, אשר יש להביא בחשבון בתחשיב השווי.

לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

שמאי המשיבה הסתמך על גישת היוון ההכנסות מנתוני שכירות לאולמות תעשייה בסביבה, תוך שילוב גישת העלויות (חילוץ) לצורך אומדן מרכיב הקרקע. שמאי המשיגים התבסס על גישת ההשוואה לאולמות תעשייה בנויים וגישת היוון ההכנסות לנתוני שכירות לתעשייה, תוך שילוב גישת העלויות (חילוץ).

בחנתי עסקאות מכר מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, וקיימת שונות גבוהה בין המחירים המתקבלים, אשר ייתכן ונובעת מכך שמרבית החנויות במבנים ותיקים, עם שימושים חורגים, שטח מדווח שונה, רמות שיפוץ, וכן פוטנציאל תכנוני / יתרת זכויות בלתי מנוצלת. לפיכך, הכרעתי נערכת עפ"י גישת היוון ההכנסות/דמי שכירות ממבני תעשייה/אחסנה/מלאכה וחילוץ מרכיב הקרקע, גישה איתה ניתן לנטרל את מרכיבי ההשפעה הללו באזורי התעשייה בסביבת הנכס. נתוני ההשוואה כוללים מבני תעשייה בסביבת הנכס, לרבות ברחובות לא סטטוטוריים (כפי שטען שמאי המשיגים), כאשר הונח כי השטח המצוין במודעה הינו ברוטו. מבחינת נתוני ההשוואה עולה כי אין שינוי בערכי השווי בין המועדים הקובעים.

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>שטח ברוטו</u>**

מדידה גראפית מתשריט הבית המשותף מעלה כי שטח הנכס ברוטו הינו כ- 155 מ"ר, בדומה לנקבע בשומות הצדדים.

10.2.3. **<u>מיקום הנכס ונגישותו</u>**

שמאי המשיבה בדעה כי לאור מיקום הנכס הנדון בקומה א' עם חזית וגישה לרחוב, המקדם האקו' הראוי הינו 1 ולמחסן בקומה ב' מקדם 0.4, לראיה השימושים הקיימים בנכסים במיקומים דומים (כגון נגריות ולא רק אחסנה). שמאי המשיגים סבור כי אמנם קיימת גישה לנכס מרחוב מעלה החומה, אך מדובר בפתח של 2 מ' המוביל לשביל משותף עם הפרשי גובה בין גובה השביל למפלס הרחוב, כך שמדובר בגישה מוגבלת למדיי לעומת תעשייה בקומת קרקע ולכן המקדם האקו' הראוי הינו 0.5 לקומה א' ו- 0.3 לקומה ב' (0.6 * 0.5). יתרה מכך, מציין כי בשומת רמ"י אחרת ברחוב היצירה 4 נקבע מקדם 0.5 למיקום בקומה א' עם גישה ישירה לרחוב (ולא לרמפה כפי שבנכס הנדון) ועל פי ניתוח דמי השכירות בהסכם לנכס זה (נשלח לאחר הדיון) מתקבל מקדם אקו' של 0.42 ביחס לקומת הקרקע.

הנכס הנדון ממוקם בקומה א' עם <u>שביל גישה צר ומשותף</u> לרכב מרחוב מעלה החומה במפלס גבוה מרחוב העבודה. לאחר התרשמותי בביקור בנכס, ניתן לראות כי קיימת נגישות לנכס הנדון, אך מדובר בגישה מוגבלת לעומת אולמות לתעשייה עם נגישות מלאה מהרחוב, בדומה לנתוני ההשוואה שנותחו בהכרעתי.

חלק מנתוני ההשוואה כוללים חזיתות לרחובות דומים לנכס, כלומר מהווים נכסים בקומה א' אך עם גישה מלאה מהרחוב, וחלק נכסים בקומת קרקע מרחובות רגילים, מבחינת הנתונים לא מתקבל פער מובהק בדמי השכירות, כך שנראה שדמי השכירות זהים ביניהם.

אולם וכאמור, לנכס הנדון נגישות מוגבלת, לפיכך אני סבור כי יש לאמוד את תרומתו לשווי במקדם מופחת של 0.8, המשקף את מיקומו ונגישותו.

לגבי העסקה ברחוב היצירה 4 אותה הציג שמאי המשיגים, הממוקמת בקומה א' עם גישה מלאה לרחוב, נבחנו דמי השכירות שנקבעו בהסכם אל מול שאר נתוני ההשוואה בהכרעתי זו, הכוללים בחלקם מאפיינים דומים, ועולה כי מדובר בדמי שכירות חריגים (דמ"ש של 32 ₪ למ"ר ובהתאמה לגודל הנכס של 10% מתקבל 35.2 ₪) , לכן לא הובאו בחשבון בקביעת השווי.

10.2.4. **<u>קומת גלריה</u>**

שמאי המשיבה קובע את הקומה העליונה במקדם 0.4 ואילו שמאי המשיגים קובע במקדם 0.6, לפני התאמה לנגישות. אני סבור כי מקדם השווי הראוי לקומת הגלריה (מחסן) אשר גובהה ברוטו הינו 2.58 מ' והנגישות אליה משטחה הפנימי של קומת א' הינו 0.4, בדומה לשמאי המשיבה (לפני התאמה לנגישות).

10.2.5. **<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 6.7%.

10.2.6. **<u>התאמה לגודל</u>**

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

10.2.7. **<u>התאמה לבעלות</u>**

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

10.2.8. **<u>הפחתה למו"מ</u>**

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

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

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

נתוני שכירות לתעשייה בסביבת הנכס מאתרים יד 2 ו- BMBY:

מקור	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש	מקדם לגודל	דמ"ש למ"ר
במבי	17/04/2022	מעלה המגדל 9	500	0	₪ 21,000	1.1	₪ 46.2
במבי	10/05/2022	המלאכה 10	130	0	₪ 7,900	1	₪ 60.8
במבי	20/06/2022	שאר העיר	200	0	₪ 8,600	1	₪ 43.0
במבי	01/08/2022	היצירה 5	50	0	₪ 3,000	0.95	₪ 57.0
במבי	31/07/2023	מעלה החומה 2	500	0	₪ 20,000	1.1	₪ 44.0
במבי	27/10/2023	המלאכה 6	70	0	₪ 4,500	0.95	₪ 61.1
יד 2		החרושת	900	0	₪ 40,500	1.1	₪ 49.5
יד 2		המלאכה	130	0	₪ 7,490	1	₪ 57.6
יד 2		היצירה 15	250	0	₪ 9,900	1.05	₪ 41.6
ממוצע דמ"ש חודשיים למ"ר							₪ 51.2
דמ"ש למ"ר בהתאמה למו"מ						0.95	₪ 48.6

שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון - 6.7%)	6.7%	₪ 8,710
בניכוי יזמות ממוצעת (10%)		₪ 7,919
עלויות בניה ממוצעות		₪ 3,500
שווי למ"ר אקו' מתואם לנכס הנדון		**₪ 4,420**

11. תחשיב השומה:

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
קומת א' נגישה	107.84	1	107.8
קומה גלריה (מחסן)	47.17	0.4	18.9
סה"כ שטח אקו'			126.7
התאמה לנגישות מוגבלת			0.80
סה"כ אקו' מתואם לנכס			101.4
שווי למ"ר אקו' תעשייה			₪ 4,420
שווי חלופה 1 - תעשייה - כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪ 448,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הכרעתי לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כתת חלקה 5, חלקה 46 בגוש 7216, ברחוב היצירה 15, אזור התעשייה הדרומי באור יהודה, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, הינה כדלקמן:

חלופה 1 - 448,000 ₪ (ארבע מאות ארבעים ושמונה 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> מר עודד מלק, ממלא מקום ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י - odedm@land.gov.il