

תאריך עברי: ז' שבט, תשפ"ד  
תאריך לועזי: 17 ינואר, 2024  
מס' תיק רמ"י: 900389674  
מספרינו (אופק): 49257  
לקביעת שכ"ט: 10.88 יח'

לכבוד: מר משה קולנגי, מר גל צרויה, מר יוסף כהן,  
צוות לקידום עסקות תעסוקה, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, שמאי מקרקעין מטעם המשיג  
תשתיות וגופים צ, מרחב מרכז, ויצמן 65, נתניה, יגאל אלון 90, תל-אביב  
רמ"י בדוא"ל: בדוא"ל: בדוא"ל:  
[moshek@land.gov.il](mailto:moshek@land.gov.il) [gal230573@gmail.com](mailto:gal230573@gmail.com) [office@j-cohen.com](mailto:office@j-cohen.com)

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה<sup>1</sup> חלק מחלקה 24 בגוש 3992, מגרש 6<sup>2</sup>, רח' המלאכה 8, אזה"ת הצפוני, לוד**

**1. מבוא ומטרת השומה:**

**1.1.** נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 25/10/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה, בחלופות הבאות:  
א. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי הזכויות החוזיות בקרקע למטרת תעשייה.  
ב. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי הזכויות בתכניות מאושרות + פוטנציאל.

**1.2.** חלופות השומה הוערכו מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין מר צרויה גל בשומה מיום 01/06/2023 – להלן: "המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יוסף כהן מיום 15/08/2023 – להלן: "המשיג".

**1.3.** בתאריך 07/12/2023 התקיים דיון באמצעות אפליקציית "טימס" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 11/12/2023, תוך קביעת לוי'ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 25/12/2023.

**1.4.** בתאריכים 24/12/2023, 07/01/2024 ו- 09/01/2024 העבירו שמאי הצדדים את התייחסותם לפרוטוקול הדיון וכן חומרים נוספים.

**1.5.** עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים ומקדם הדחייה למימוש הפוטנציאל התכנוני.

<sup>1</sup> בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

<sup>2</sup> עפ"י תכנית לד/138.



## 2. זיהוי הנכס:

גוש:	3992
חלקה (חלק):	24
שטח חלקה רשום:	11,794 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש מס' 6 עפ"י תכנית לד/138 בשטח 1,278 מ"ר בייעוד לתעשייה
כתובת:	רח' המלאכה 8, לוד

## 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 מועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר – 18/07/2022.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס (חיצוני) נערך על ידי הח"מ ביום 09/01/2024.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס שבנדון כולל את רכיב הקרקע של חלק מחלקה 24 בגוש 3992 המהווה את מגרש מס' 6 עפ"י תכנית לד/138 בייעוד לתעשייה הממוקם באזור התעשייה הצפוני בעיר לוד.

### 6.1 הסביבה:

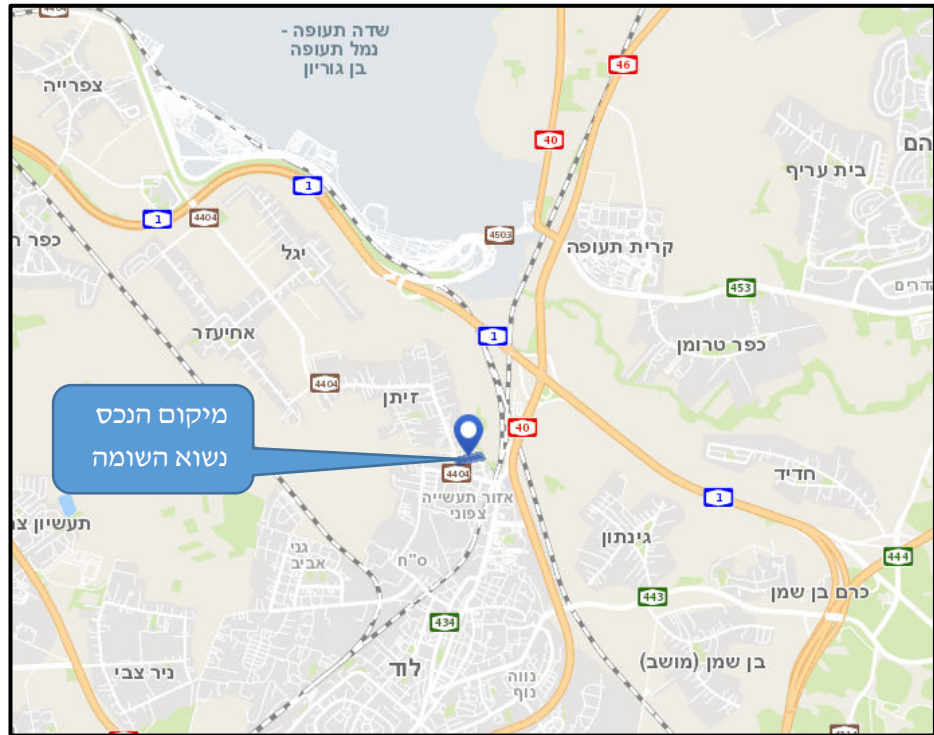
סביבתו של הנכס הנדון הינה אזור התעשייה הצפוני המצוי בצידה הצפון-מזרחי של העיר לוד. אזור התעשייה גובל מצפון במושב זיתן ולאחריו כביש מס' 1 ותחום נמל התעופה בן גוריון וממזרח בכביש מס' 40. הגישה לאזור התעשייה הינה מכביש מס' 40 דרך צומת לוד, רחוב אבא הלל סילבר ורחוב בן אליעזר הורקנוס.

הסביבה מאופיינת במבני משרדים, תעשייה עתירת ידע ולוגיסטיקה, לצד מבני מלאכה ותעשייה ותיקים.

הפיתוח הסביבתי מלא.



**תרשים סביבת הנכס:**



**6.2 הנכס:**

כאמור, הנכס שבנדון כולל את רכיב הקרקע של חלקה 24 בגוש 3992 המהווה את מגרש מס' 6 עפ"י תכנית לד/138 בייעוד לתעשייה, הממוקם ברחוב המלאכה 8 באזה"ת הצפוני בלוד.

רחוב המלאכה הינו רחוב חד סיטרי מעוקל בצורת "ר" המקשר בין רח' לב פסח מדרום לכביש 4404 ממערב. רחוב לב פסח מהווה את דרך הגישה המרכזית לאזור התעשייה מכביש מס' 40.

חלקה 24 הינה בצורה רגולרית דמוית מלבן ושטחה הרשום הינו 11,794 מ"ר. החלקה מהווה חטיבת קרקע הכוללת מספר מגרשים עליהם בנויים מבני משרדים ותעשייה. רחוב המלאכה חוצה את החלקה בצידה המזרחי.

מגרש מס' 6 עפ"י תכנית לד/138 ששטחו 1,278 מ"ר<sup>3</sup> הינו מגרש פינתי בייעוד לתעשייה. המגרש מצוי בחציה המזרחי של חלקה 24 וכולל שתי חזיתות לרחוב המלאכה – חזית מזרחית באורך של כ- 24 מ' וחזית צפונית באורך של כ- 36 מ'. במגרש בנוי מבנה תעשייה/תעשייה עתירת ידע בן 4 קומות עיליות מעל קומת מרתף אשר נבנה בשנת 1995.

**גבולות הנכס:**

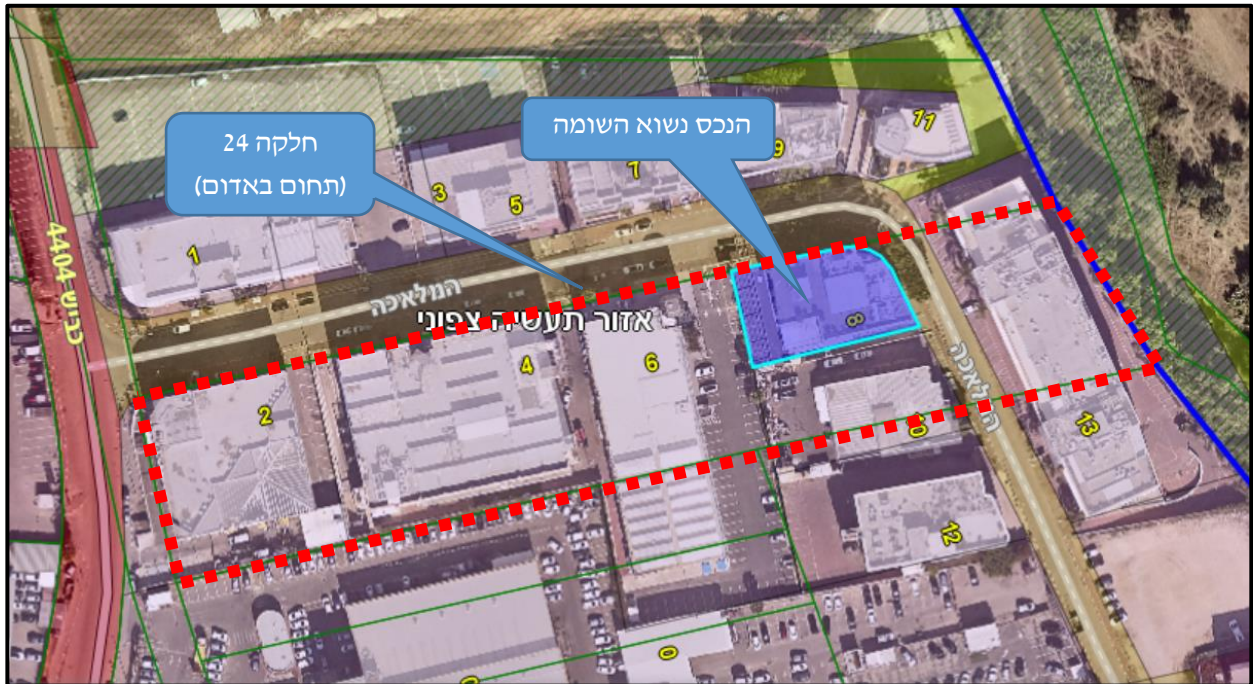
- צפון / מזרח – חזיתות לרחוב המלאכה.
- דרום / מערב – מבני משרדים/תעשייה/תעשייה עתירת ידע.

<sup>3</sup> עפ"י תכנית מדידה שהועברה מרמ"י.





תצ"א (שנת 2022) של הנכס הנדון מתוך אתר עיריית אור יהודה:



חזיתות הנכס לרחוב המלאכה – מבט מכיוון צפון-מזרח



מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>

**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 28/12/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 3992 חלקה 24
שטח רשום:	11,794 מ"ר
בעלויות:	רשות הפתוח - בשלמות
הערות:	הערה על הפקעה (סעיפים 5 ו-7). הערה על הפקדת תכנית (סעיף 123 לחוק התכנון והבניה).

**7.2 חוזה חכירה:**

הועבר לעיונו מרמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 16/12/1996 בין ממ"י לבין אסולין אלמוגי בע"מ. להלן עיקריו:

זיהוי המוחכר:	גוש 3992 חלקה (חלק) 24, מגרש מס' 6 לפי תכנית לד/1012 בשטח של כ- 1,278 מ"ר.
מטרת החכירה:	תעשייה.
קיבולת הבניה:	40% בשלוש קומות ובסה"כ 120% המסתכמים ל- 1,534 מ"ר מבונים.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 24/11/1994 ועד ליום 23/11/2043.

**8. המצב התכנוני:**

**8.1 בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר עיריית לוד הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתכניות**

**כמפורט להלן:**

שם התכנית	מועד אישור למתן תוקף	י.פ.	מהות התכנית
לד/49	09/09/1976	2253	שינוי ייעוד לתעשייה.
לד/1000	14/06/1979	2544	תכנית מתאר מקומית.
לד/133	16/01/1989	3613	איחוד וחלוקה של מגרשי תעשייה.
לד/1012	30/07/1989	3683	תכנית מפורטת - קביעת זכויות בניה באזורי תעשייה.
לד/138	20/12/1992	4067	תכנית מפורטת - איחוד וחלוקה ושינוי ייעוד.



**8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר הרלוונטי עובר למועד השומה:**

שטח מגרש (בהתאם למדידה שהועברה מרמ"י): כ- 1,278 מ"ר.	ייעוד:
תעשייה	שימושים:
סוגי תעשייה ומלאכה באישור משרד הבריאות	מספר קומות מרבי:
שלוש קומות עיליות מעל קומת מרתף.	זכויות בניה עיליות:
40% לקומה ובסה"כ 120%.	זכויות בניה תת קרקעיות:
40%.	קווי בניין:
קדמי - בהתאם לתשריט, אחורי - 5 מ', צידי - 3 מ'.	גובה מקסימלי:
12 מ'	זכויות נוספות:
ניתן לאשר חנות מפעל בגודל של עד 40 מ"ר בחלק המבנה הפונה לדרך. בהתאם להחלטת הועדה המקומית מתאריך 02/11/1994 אושרה תוספת שטחי שירות למרתף חניה בקונטור קומת הקרקע ותוספת שטחי שירות בשיעור של 20% מהשטח העיקרי לצורך הקמת חדרי מכונות, מדרגות ומבואות.	

**8.3. הפוטנציאל התכנוני:**

- הנכס הנדון נכלל בתחום תכנית תמל/1095 (לא מאושרת). להלן עיקרי הליכי התכנון של התכנית –
- ביום 28/05/2019 התקבלה טיוטת התכנית בותמ"ל.
  - ביום 12/06/2020 התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים.
  - ביום 30/06/2022 הוחלט על ידי וועדת המשנה להתנגדויות של הותמ"ל להמליץ לפצל את התכנית לשתי תכניות נפרדות – תכנית תמל/1095א הכוללת את אזור המגורים והתעסוקה המערבי ומסילות הרכבת ותכנית תמל/1095ב הכוללת אזורי מגורים ותעסוקה קיימים להסדרה והתחדשות. מכיוון שבחלקים הכלולים בתחום תכנית תמל/1095א לא מוצעים שינויים מהותיים ביחס לתכנית המופקדת ולאור החשיבות והדחיפות בקידום ביצוע מסילת הברזל ומבני הדרך הנדרשים לה, הומלץ לערוך בה תיקונים בהתאם להמלצת החוקר ולאשרה כתכנית נפרדת. בנוגע לתכנית 1095/ב, היות והיא כוללת מתחמי פיתוח והתחדשות במרקמים קיימים נצרכת הפקדתה מחדש על מנת לאפשר למי שעלול להיפגע מהשינויים המוצעים להגיש התנגדות. **על פי המצגת שהוצגה בדיון ועדת המשנה של הותמ"ל, הנכס הנדון מצוי בתחום תכנית תמל/1095ב.**
  - ביום 30/06/2022 הוחלט על ידי הותמ"ל לאמץ את המלצת ועדת המשנה לפיצול התכנית, לאשר את תכנית תמל/1095א ולהביא לדיון נוסף לצורך הפקדה את תכנית תמל/1095ב בכפוף לתיקונים.
  - ביום 03/01/2024 הוחלט על ידי הותמ"ל להפקיד את תכנית תמל/1095ב בכפוף לתיקונים.
- מטרת תכנית תמל/1095, אשר הוחלט על פיצולה, הינה קביעת הוראות בינוי ופיתוח של רובע מגורים ותעסוקה בצפון העיר לוד הכולל 6,777 יח"ד ובכלל זה הסדרת שכונות מגורים (ס"ח/ס"א), כ- 2.1 מיליון מ"ר תעסוקה, מסחר ומלונאות, תשתיות תחבורה, מבני ציבור, בית עלמין ושטחים ציבוריים פתוחים וכן הרחבת קיבולת במט"ש איילון.



הנכס הנדון מסומן בתשריט תכנית תמל/1095 כתא שטח מס' 2075<sup>4</sup> בייעוד "תעסוקה" ו- "חזית מסחרית". השימושים המותרים: משרדים, תעסוקה עתירת ידע, מוסדות רפואיים, מוסדות אקדמיים, מסחר, אחסנה, איכסון מלונאי, מתקני עזר לצרכי השימושים במגרש עצמו, גני ילדים ומעונות יום.

#### הוראות בינוי ופיתוח:

- תותר תעסוקה שאינה יוצרת מפגעים סביבתיים.
- הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והנוף.
- בכפוף לאישור הועדה המקומית ולתכנית בינוי ופיתוח יתאפשר ניווד של 20% מהשטחים התת קרקעיים לשטחים המיועדים לחניה עילית מבונה וזאת בנוסף לסך השטחים העל קרקעיים. ניווד שטחים לא יהווה הקלה מהוראות התכנית. כמו כן, תתאפשר המרת עד 20% מהשטחים העיקריים העיליים לשטחים המיועדים לחניה עילית מבונה, ובלבד שסך השטחים העיליים לא יעלה על המופיע בטבלת השטחים. תותר הסבה של שטחי החניה העיליים שהומרו לשימושים עיקריים אחרים המותרים במגרש.
- מספר מקומות החניה לא יעלה על מספר החניות המרבי הקבוע בתקן החניה התקף. מקומות החניה יהיו תת קרקעיים, אלא אם השתכנעה הועדה המקומית שאין אפשרות לכך ובלבד שלפחות 90% ממקומות החניה ימוקמו בתת הקרקע.
- במגרשים שבהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, לובי למגורים או למלון באורך שלא יפחת מ- 60% מהחזית הבנויה בכל דופן בה מסומנת חזית מסחרית. ניתן לחרוג משיעור זה באישור מהנדס העיר. יותר שימוש בקומה נוספת מעל הקומה המסחרית לצרכי מסחר ו/או תעסוקה.
- ניתן להמיר עד 100% משטחי התעסוקה לשטחי איכסון מלונאי.
- ניתן להמיר עד 100% משטחי המסחר לשטחי תעסוקה ובלבד שיתקיימו הכללים שהוגדרו בעניין חזית מסחרית.

#### תנאים למתן היתר בניה:

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ של 500:1.
- תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:250 הכוללת הנחיות מפורטות לתא השטח והכנת תכנית רקע הממחישה את מימוש כלל שטחי הבניה המותרים במגרש.

<sup>4</sup> יצוין כי חלק משטח החלקה נשוא השומה מסומן בייעוד לדרך מוצעת.



סיכום זכויות הבניה עפ"י תכנית תמל/1095 (לא מאושרת):

2075	תא שטח:
כ- 1,037 מ"ר.	שטח מגרש (בהתאם לטבלת השטחים):
תעסוקה ומסחר	ייעוד:
תשע קומות עיליות מעל שלוש קומות מרתף.	מספר קומות מרבי:
33 מ'	גובה מירבי:
מסחר - 290 מ"ר עיקרי ו- 124 מ"ר שטחי שירות. תעסוקה - 2,613 מ"ר עיקרי ו- 1,120 מ"ר שטחי שירות.	זכויות בניה עיליות:
מסחר - 390 מ"ר שטחי שירות. תעסוקה - 1,740 מ"ר שטחי שירות.	זכויות בניה תת קרקעיות:
.85%	תכסית מקסימלית:

מתוך תשריט תכנית תמל/1095:



באתר מינהל התכנון סרוקים מסמכי תכנית תמל/1095 הנמצאת בשלבי הכנה<sup>5</sup>. על פי מסמכי התכנית זכויות הבניה למגרש מס' 2075 זהות לתכנית תמל/1095.

<sup>5</sup> גרסת תקנון תשריט התכנית אשר טרם הופקדו הינם – מועד הפקה 20/12/2023.



#### 8.4. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר עיריית לוד אותרו על ידנו היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה מס' 3201 מיום 22/05/1995 שניתן ל: "מבנה תעשייה בן 3 קומות + קומת מרתף – חניה".
  - היתר בניה מס' 3279 מיום 13/12/1995 שניתן ל: "תוספת בניה למבנה תעשייה קיים בקומות א' ו- ב'".
  - היתר בניה מס' 3921 מיום 06/07/2000 שניתן ל: "הקמת אנטנות על גג הבניין".
  - היתר בניה מס' 4104 מיום 30/03/2003 שניתן ל: "בקשה להקלה להעברת זכויות שטח עיקרי המותר 40% לקומות א', ב', ג'".
  - היתר בניה מס' 4334 מיום 26/02/2007 שניתן ל: "העברת זכויות לא מנוצלות ממרתף שטח עיקרי המותר 40% לקומת גלריה".
- להלן סיכום שטחי הבניה המבוקשים:

סה"כ	שטחי שירות				שטח עיקרי		קומה
	מבואות וחדרי מדרגות	חניה מקורה	שטח שרות	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	מוצע קיים	
685.61		685.61					ק. חניה
639.35	39.25		6.00		23.45	570.65	קרקע
413.02	39.25		6.00		23.45	344.32	גלריה
639.35	39.25		6.00		23.45	570.65	ק"א
560.15	39.25		6.00		23.45	491.45	ק"ב
145.30				78.30		67.00	קומת גג
<b>3,082.78</b>		<b>1,038.71</b>				<b>2,044.07</b>	<b>סה"כ</b>

#### 9. שומות ועמדות הצדדים:

##### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ, כפי שנקבע על ידי הצדדים<sup>6</sup>:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
א'	₪ 4,390,000	₪ 8,400,000
ב'	₪ 9,620,000	₪ 4,060,000

<sup>6</sup> במהלך הדיון שנערך בהליך ביקשו הצדדים לתקן טעויות תחשיביות בשומותיהם. מוצגות להלן תוצאות שומותיהן המקוריות.

## 9.2. סיכום שומת המשיבה:

### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה, גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה<sup>7</sup>:

#### תעשייה

- תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/163/2019 מיום 04/09/2019 בו שווקו 7 מגרשי תעשייה בחבל מודיעין. מניתוח שמאי המשיבה עולה שווי מ"ר אקווי' מתואם בסך 2,677 ₪.
- תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/146/2019 מיום 02/09/2019 בו שווקו שני מגרשי תעשייה בגדרה. מניתוח שמאי המשיבה עולה שווי מ"ר אקווי' מתואם בסך 2,873 ₪.
- 7 נתוני היצע לשטחי תעשייה בלוד. מניתוח שמאי המשיבה עולה שווי מ"ר אקווי' מתואם בסך 2,960 ₪.

משקלול נתונים אלו קבע שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה תעשייה הינו 2,800 ₪.

#### תעסוקה

- 8 עסקאות מכר לשטחי משרדים בנויים. מניתוח שמאי המשיבה עולה שווי מ"ר אקווי' מתואם בסך 2,600 ₪.

#### מסחר

- 11 עסקאות מכר לשטחי מסחר בנויים בעיר לוד. מניתוח שמאי המשיבה עולה שווי מ"ר אקווי' מתואם בסך 9,900 ₪.

### 9.2.2. עקרונות התחשיב:

- באומדן חלופה א' הובא בחשבון כי הזכות החוזית הינה מלוא קיבולת הבניה בתכנית לד/1012 בתוספת הזכויות בתכנית הבקשה להיתר החתומה על ידי רמ"י מיום 22/01/2006.
- באומדן חלופה ב' הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני על פי תכנית תמל/1095 בדחייה לשנתיים בשיעור היוון של 5%. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי, במסגרת חישוב שווי הקרקע בעסקאות להקניית בעלות של רמ"י אין להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לועדה המקומית לתו"ב לוד.

<sup>7</sup> ליתר פירוט ראו עמו' 9 - 12 לשומת המשיבה.



9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה א'				
שטח מגרש במ"ר: 1,280				
קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף	חניה	686	אינו תורם לשווי	
קרקע	עיקרי	571	1.00	571
	שירות	69	0.50	35
גלריה	עיקרי	344	0.60	206
	שירות	69	0.30	21
א'	עיקרי	571	0.60	343
	שירות	69	0.30	21
ב'	עיקרי	491	0.40	196
	שירות	69	0.20	14
גג	עיקרי	67	0.20	13
	שירות	78	0.10	8
חצר תפעולית		570	0.25	142
סה"כ שטח אקווי' 1,569				
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ₪ 2,800				
סה"כ שווי, במעוגל ₪ 4,390,000				

חלופה ב'				
שטח מגרש במ"ר: 1,037				
קומה	שימוש	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	סה"כ
קרקע (מסחר)	עיקרי	290	9,900.00	2,871,000
	שירות	29	9,900.00	287,100
	יתרת ש"ש	95	2,970.00	282,150
קומות (משרדים)	עיקרי	2613	2,600.00	6,793,800
	שירות	784	2,600.00	2,038,140
	יתרת ש"ש	336	780.00	262,158
חצר תפעולית		מגולם בשווי		
סה"כ 12,534,348				
גרעון כלכלי בגין הקמת מרתפי חניה* -1,920,000				
סה"כ שווי כזמין לבניה, במעוגל ₪ 10,610,000				
דחיה לאישור התכנית (שנתיים, שיעור היוון 5%) 0.907				
סה"כ שווי בדחיה, במעוגל ₪ 9,620,000				

\* הובא בחשבון שווי מקום חניה של כ- 60,000 ₪. עלות הקמת מקום חניה הוערכה לפי 2,850 ₪ למ"ר בהכפלת שטח מקום חניה של 35 מ"ר.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



### 9.3. סיכום שומת המשיג:

#### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה, גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג<sup>8</sup>:

#### תעשייה

- תוצאות מכרז רמ"י מס' מר/292/2019 מיום 16/02/2020 בו שווקו שני מגרשי תעשייה בחבל מודיעין ותוצאות מכרז רמ"י מס' מר/163/2019 מיום 04/09/2019 בו שווקו 7 מגרשי תעשייה בחבל מודיעין. מניתוח שמאי המשיג עולה שווי מ"ר אקווי מתואם בסך 5,070 ₪.
  - תוצאות דו"ח נת"מ למבני תעשייה בעיר לוד ורמלה ו- 5 נתוני היצע לשטחי תעשייה בלוד. מניתוח שמאי המשיג עולה שווי מ"ר אקווי מתואם בסך 4,957 ₪.
- משקלול נתונים אלו קבע שמאי המשיג כי שווי מ"ר מבונה תעשייה הינו **5,000** ₪.

#### תעסוקה

- 5 עסקאות מכר לשטחי משרדים בנויים. מניתוח שמאי המשיג עולה העסקאות משקפות שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 6,745 ₪.
  - תוצאות דו"ח נת"מ למבני משרדים בעיר מודיעין ובסובב נתב"ג ו- 12 נתוני היצע לשטחי משרדים בלוד. מניתוח שמאי המשיג עולה העסקאות משקפות שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 7,850 ₪.
- משקלול נתונים אלו קבע שמאי המשיג כי שווי מ"ר מבונה משרדים הינו **1,900** ₪.

#### מסחר

- 16 עסקאות מכר לשטחי מסחר בעיר לוד. מניתוח שמאי המשיג עולה שווי מ"ר אקווי בסך **8,200** ₪.

#### 9.3.2. עקרונות התחשיב:

- באומדן חלופה א' הובאה בחשבון הזכות החוזית לפי ההסכמות שניתנו במסגרת מו"מ לפשרה עם רמ"י. בשל כך כי גובה קומת הגלריה הוא 2.5 מ', הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.7 לשטח העיקרי בגלריה ומקדם 0.35 לשטחי השירות.
- בקביעת ערכי השווי לתעשייה הובא בחשבון כי בשנים האחרונות קיימת מגמה מובהקת של עליה חדה במחירי המגרשים לתעשייה ואחסנה כתוצאה ממגפת הקורונה. עניין זה בא לידי ביטוי התוצאות מכרזי רמ"י המבטאים עלייה של מאות אחוזים בטווח זמן קצר. הנ"ל נתמך בתוצאות מכרזים, פרסומים בעיתונות כלכלית ובפרקטיקה שמאית מקובלת. בהתאם לכך בניתוח נתוני ההשוואה לתעשייה הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 25% לשנה.

<sup>8</sup> ליתר פירוט ראו עמו' 21 - 28 לשומת המשיג.



- באומדן חלופה ב' הובא בחשבון כי בהתאם להחלטת הוועדה הארצית לתו"ב מיום 30/06/2022 פוצלה תכנית תמל/1095 לשתי תכניות וכי הנכס הנדון מצוי בתחום תכנית תמל/1095ב' אשר הליכי התכנון לגביה החלו מחדש. על מנת לצמצם את המחלוקת, הובא בחשבון מרכיב פוטנציאל תכנוני לפי תכנית המקורית תמל/1095, על אף שלא ניתן לדעת מה תהיה המדיניות התכנונית העתידית ביחס לכלל המקרקעין. משכך, הובא בחשבון מקדם דחייה לאישור התכנית של 8 שנים בשיעור היוון של 7% המשקף את העובדה כי הליכי התכנון של תכנית תמל/1095ב' הינם בראשיתם (לאחרונה פורסמה הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 ולפיה התכנון עשוי להימשך לפחות 3 שנים שלאחריהם ככל הנראה תופקד התכנית).
- הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית תמל/1095 נקבע כי במגרשים המיועדים לתעסוקה כל מקומות החניה הנדרשים ו/או 90% (במקרים מסוימים ובכפוף לתשלום היטל השבחה) יהיו תת קרקעיים.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה א'					
תיאור	שטח במ"ר ברוטו	שטח במ"ר מקדם אקווי'	שטח אקווי' שטח אקווי'	שווי מ"ר אקווי'	סה"כ
שטח מגרש במ"ר:	1,278				
קומת מרתף	686	0%	0	0	0
קומת קרקע - עיקרי	571	100%	571	2,853,250	2,853,250
קומת קרקע - שירות	69	50%	35	171,750	171,750
גלריה - עיקרי	344	70%	241	1,205,120	1,205,120
גלריה - שירות	69	35%	24	120,225	120,225
קומה א' - עיקרי	497	60%	298	1,491,000	1,491,000
קומה א' - שירות	69	30%	21	103,050	103,050
קומה ב' - עיקרי	491	40%	196	982,900	982,900
קומה ב' - שירות	69	20%	14	68,700	68,700
קומת גג - עיקרי	67	30%	20	100,500	100,500
קומת גג - שירות	78	10%	8	39,150	39,150
חצר תפעולית	639	40%	256	1,277,300	1,277,300
<b>סה"כ, במעוגל</b>					<b>8,400,000</b>

חלופה ב'					
תיאור	שטח במ"ר ברוטו	שטח במ"ר מקדם אקווי'	שטח אקווי' שטח אקווי'	שווי מ"ר אקווי'	סה"כ
קומת קרקע - מסחר עיקרי	290	100%	290	8,200	2,378,000
קומת קרקע - מסחר שירות (העמסת 10% שטחי שירות)	29	100%	29	8,200	237,800
קומת קרקע - יתרת שטחי שירות	95	30%	29	8,200	233,700
קומות עליונות - משרדים עיקרי	2,613	100%	2,613	1,900	4,964,700
קומות עליונות - משרדים (העמסת 30% שטחי שירות)	784	100%	784	1,900	1,489,410
קומות עליונות - יתרת שטחי שירות	336	30%	101	1,900	191,577
<b>סה"כ</b>					<b>9,495,187</b>
בהפחתת עלויות עודפות לקמת חניון תת"ק לפי 100% חניות תת"ק*			63	40,000	2,519,800
<b>סה"כ לאחר הפחתה</b>					<b>6,975,387</b>
דחייה לאישור תכנית (8 שנים, שיעור היוון 7%)					0.58
<b>סה"כ, במעוגל</b>					<b>4,060,000</b>

* אומדן מספר חניות נדרשות			
תיאור	שטח במ"ר	תקן למ"ר	סה"כ חניות
מסחר עד 2,000	319	50	6
משרדים	3397	60	57
סה"כ חניות נדרשות			63
<b>תחשיב חניות עיליות</b>			
שטח המגרש במ"ר	1037		
תכסית במ"ר	319		
סה"כ יתרת שטח המגרש	718		
שטחים לחלחול	108	15%	
יתרת שטח המגרש לחניות עיליות	610		
שטח חניות עיליות מותר	25		0
<b>תחשיב חניות תת קרקעיות</b>			
יתרת חניות	63		
שטח מרתף חניה נדרש במ"ר	35		2205

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>

#### 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים בתאריך 07/12/2023 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

##### 9.4.1. טענות שמאי המשיג:

- **תיקון טעות בתחשיב חלופה א'** - במסגרת ההכנה לדיון נמצאה שנפלה טעות הקלדה בחלופה א'. בשטח העיקרי של קומה א' נרשם בטעות 497 מ"ר כאשר בהיתר הבניה שטח קומה א' הוא 571 מ"ר. כתוצאה מעדכון הטעות הנ"ל שווי חלופה א' הנו 8.6 מלש"ח ולא 8.4 מלש"ח כפי נרשם בשומה.
- **מצב קודם תעשייה** - מעיון בשומת שמאי רמ"י עולה כי שמאי רמ"י בחר לבסס את חוות דעתו בדבר שווי הקרקע בהתאם לזכויות החוזיות (חלופה א') בהתבסס, בין היתר, על תוצאות מכרזי רמ"י מס' מר/163/2019 בחבל מודיעין מיום 04/09/2019 במסגרתו שווקו 7 מגרשים בייעוד אחסנה וכן, מכרז מר/146/2019 בגדרה מיום 02/09/2019 במסגרתו שווקו 7 מגרשים בייעוד תעשייה. המועד הקובע לשומה הינו 07/2022 כ-3 שנים אחרי מועדי המכרזים ועל כן עסקאות השוואה אלה הינן בעלות תוקף נמוך ובוודאי במקום בו אנו יודעים כי השוק עבר בתקופה זו עליות דרמטיות בביקושים וברמות המחירים בייחוד בייעוד תעשייה ואחסנה. שמאי רמ"י בחר לבצע התאמה לזמן באופן שרירותי וללא כל נימוק של 10%. דהיינו, קצת יותר מ-3% לשנה. שמאי רמ"י התעלם ממכרזים שנדונו במועדים מאוחרים יותר במסגרתם שיווק רמ"י 3 מגרשים נוספים באותו ייעוד ועם אותם זכויות בניה. המדובר בשני מכרזים במ.א חבל מודיעין: מכרז מס' מר/292/2019 מיום 16.2.2020 ומכרז מס' מר/49/2021 מיום 30/6/2021. כפי שהוצג בסעיף 8 לשומת ההשגה באזורים שונים במרכז הארץ חלה עלייה ברמת מחירי הקרקע לתעשייה ולוגיסטיקה בהתאם לניתוח מכרזי רמ"י שבין 125% - 298%. על הצד הזהיר ובשונה מדרך חישוב שמאי רמ"י, נבחר להביא מקדם התאמה לזמן של 1.25 לשנה. נציין כי לא מצאנו את הנתון ביחס למכרזים בגדרה מכרז מס' מר/146/2019 מיום 02/09/2019 כרלוונטיים כהשוואה ישירה למגרש הנדון הן בשל המרחק והן בשל הזמן. לניתוח המכרזים במ.א חבל מודיעין נתנו משקל של 70% שכן מדובר בהשוואה ישירה מובהקת קרובה ומהימנה ודאי לאחר שהעדכון לזמן התבסס על תוצאות מכרזים באותו ייעוד באותו מתחם ולא על מספר שרירותי לא מוסבר לא מנומק ולא מבוסס. במטרה לצמצם את המחלוקת ומאחר ושמאי רמ"י התבסס גם על דמי שכירות מבוקשים באזה"ת לוד ריכזנו במסגרת התחשיב שערךנו הצעות לשכירות של שטחי תעשייה וגם מכר אותם שיקללנו ביחד עם נתוני דו"ח נת"מ (מחצית ראשונה 2022). לנתונים הנ"ל הבאנו בחשבון הפחתה למו"מ בשיעור של 10%. בדיוק כמו שפעל שמאי רמ"י, גם אנו היוונו את דמי השכירות וחילצנו את מרכיב שווי הקרקע. ההבדלים העקרוניים בניתוח הנם כדלקמן:

- א. **מחירי שכירות מבוקשים בסיסיים למ"ר בייעוד תעשייה** - בבחינת רמת מחירי השכירות המבוקשים הן כמוצע באתר יד 2 והן בסקר מחירים שנערך ע"י נת"מ בסביבה מצאנו רמת מחירים גבוהה כ-47 ₪ למ"ר זאת לאחר הפחתה בשיעור 10% למו"מ לעומת 40 ₪ למ"ר לאחר הפחתה של 5% למו"מ בשומת שמאי רמ"י. ראוי לציין כי דו"ח נת"מ עדכני למועד הקובע נוקט בדמי שכירות בסך של 45-55 ₪ למ"ר ותומך למעשה בנתונים שהובאו על ידנו. אנחנו קרובים יותר לטווח הנמוך בסקר נת"מ.
- ב. **שיעור ההיוון** – אנו היוונו את דמי השכירות לפי שיעור היוון של 6.7% בהתאם לסקירה של השמאי הממשלתי בעוד שמאי רמ"י בחר להוסיף לשיעור ההיוון, כפי שנקבע בסקירה של השמאי הממשלתי 0.7% ובסה"כ 7.4%. באופן זה יצר שמאי רמ"י הפחתה מלאכותית נוספת של כ-20% בשווי. שמאי

#### מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>





מאגר הכפוף מקצועית לאגף שומת מקרקעין חורג ללא כל נימוק משיעור ההיוון שנקבע בסקירה של האגף.

ג. שיעור רווח יזמי - אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי הנתונים ביד 2 באזה"ת לוד הנים נכסים ישנים וכמתחייב מהוראות קו מנחה פרק יח' (שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי"):

4.5 יש להימנע מביצוע חילוץ שווי הקרקע של נכסי השוואה **בבניה ותיקה** והתאמה בקרקע לנכס הנישום, שכן שיטה זו יוצרת עיוות בשווי הקרקע של הנכס הנישום. ניתן לראות את העיוות בתצפיות<sup>19</sup> שנעשו, מהן ניתן ללמוד שעסקאות השוואה בנכסים ישנים אינן מבטאות את הפער בעלות הבניה ביחס לנכסים חדשים - שכן שווי נכס ישן אינו מבטא את שווי הקרקע + עלויות בניה מופחתות + רווח יזמי ישן (שחוק) אלא שווי אלטרנטיבי כחדש פחות גורמי הפער בין חדש לישן.

גם אם עושים שימוש בנתונים הנ"ל הנחשבים ברמת תוקף נמוכה, יש להביא בחשבון עלויות בניה ושיעור רווח יזמי שחוק המשקף את גילו של הנכס ויתרת החיים הכלכליים. עובדה זו עולה גם מעלויות הבניה שהביא שמאי רמ"י בחשבון (2,700 ₪ למ"ר). עם זאת בשיעור הרווח היזמי לא הביא שמאי רמ"י בחשבון את מרכיב השחיקה וחישוב רווח יזמי מלא בשיעור של 15% כאילו מדובר בנכס תעשייה חדש. שוב במטרה להקטין את המחלוקות ביצענו הפחתה מתונה ושיעור הרווח היזמי בתחשיב שלנו הועמד על 12%. כאשר במחשבה שניה אני סבור שנכון היה לקבוע שיעור מופחת עוד יותר (8%-10% לכל היותר).

ד. שקלול הגישות - אנו סבורים כי הגישה הנכונה ביותר הינה גישת השוואה לתוצאות מכרזי רמ"י מס' מר/163/2019, מר/292/2019 ומר/49/2021 – נתנו לניתוח המפורט בגוף השומה משקל של 70% שכן הוא בעל התקיפות הגבוה ביותר גם לפי הקווים המנחים בעוד שמאי רמ"י נתן למכרז מר/163/2019 משקל של 30% בלבד. כאמור, להערכתנו אין רלוונטיות למכרז בגדרה והמשקל שניתן למחירים מבוקשים וחילוץ קרקע בשיעור של 40% יוצר עיוות של התמונה בייחוד אם מביאים בחשבון את שיעור ההיוון החריג בו נקט שמאי רמ"י והרווח היזמי הגבוה שחישב.

ה. רכיב חצר – טעה שמאי רמ"י כאשר בניגוד לכלל הגיון כלכלי ומקצועי הביא בחשבון בחלופה זו את מרכיב החצר התפעולית, אשר מהווה חלק מהותי וקריטי בשימוש תעשייה במקדם אקווי של 25% בלבד וזאת בניגוד לנהוג בו יש לאמוד את התרומה האקוויוולנטית של החצר בשימוש תעשייה בגבולות 40%. יובהר כי בניית מכרזי רמ"י, שמאי רמ"י הביא בחשבון מקדם אקווי לחצר תפעולית רק של 10% ובניתוח מחירי דמ"ש מבוקשים לא הביא בפנינו אינדיקציה כי השטחים מגלמים רכיב חצר תפעולית. להערכתנו דמי השכירות המבוקשים בשומת רמ"י הנם של יחידות קטנות ללא הצמדה של חצר ואינם מגלמות חצר תפעולית צמודה ואפקטיבית.

ו. אינדיקציה נוספת לסבירות התחשיבים שהובאו על ידנו בחשבון ניתן לקבל מנתוני השווי ל-1 דונם אשר הובאו על ידנו בעמ' 23 (טבלה אחרונה).

על בסיס הנתונים הנ"ל ולאחר עדכון השטחים לפי תכנית ההיתר העדכנית השווי הראוי למגרש ביעוד תעשייה (חלופה א') בכ- 8.6 מלש"ח המשקף שווי לדונם בגבולות כ-6.7 מלש"ח.

### מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>

מצב חדש - תעסוקה ומסחר לפי תמ"ל 1095

- א. **מרכיב הדחיה** - בשלב ראשון אנחנו מבקשים לטעון לעניין רכיב הדחיה בהערכה שכן זו המחלוקת העיקרית. אנחנו מפנים לס' 6.4 בחוות דעתנו העוסק בתמ"ל 1095. כפי שעולה מהחלטת הועדה הארצית של מתחמים מעודפים לדיור מיום 30/6/2022 (לפני המועד הקובע) התוכנית פוצלה לשני מתחמים והחלקה נשוא ההשגה נכללת במתחם השני אשר לא אושר ע"י הועדה ונשלח לתיקון ולהפקדה מחדש ולמעשה הוחזר מבחינת התהליך שנים רבות אחורה. נציין כי מאז ועד היום למרות שהחלטת הועדה דיברה על תיקון התוכנית (המתחם השני) והפקדתה תוך 90 יום (חלפה כבר שנה וחצי) בפועל התוכנית לא תוקנה ולא הופקדה ויש להניח שהפעולה הנ"ל לא תעשה כלל. מבחינת תשומת הלב של יוזמי התוכנית אין ספק כי שבחלק שאושר וקודם מתרכזים רוב האינטרסים של המדינה על שלוחותיה ואנו בספק אם המדינה תשקיע מאמצים נוספים גם בחלק שהוצא מהתוכנית אשר ברובו מבונה ואשר ההתנגדויות לגביו הכבידו על התכנית והאפשרות לאשרה. תחת ההנחה שהתוכנית פורסמה להפקדה הניח שמאי רמ"י כי מרכיב הדחיה עד לאישור התכנית יתבסס על דחיה של שנתיים. גם בעדכון השומה למרות ששמאי רמ"י ידע או יכול היה לדעת על פיצול תמ"ל 1095 לא עדכן שמאי רמ"י את רכיב הדחיה והותיר את הדחיה לשנתיים בלבד כאילו מדובר בתוכנית מופקדת שאמורה לקבל תוקף בקרוב ואחריה תתחייב הכנת תוכני בסמכות מקומית בלבד. עתה משהובהר כי החלקה נשוא ההשגה לא נכללת בחלק שפורסם להפקדה וספק אם יקודם כלל דחיה של 8 שנים במצטבר: בגין אישור מחדש של תמ"ל 1095 ב (לקח לפחות 4 שנים), אישור תכנית מפורטת, פרצלציה וכו' – הינה הנחה סבירה ואף שמרנית בנסיבות העניין. צרפנו בחוות דעתנו את לוח הזמנים להתקדמות הטיפול בתמל 1095 עד לפיצול (עמוד 15 בחוות דעתנו) ואת פרק הזמן הצפוי ביססנו על הטבלה הנ"ל. מעבר לזה העובדה שטרם אושרה פרצלציה ורמ"י מתנגד לקידומה מהווה רכיב נוסף שיש להביא בחשבון בדחיה – ס' 6.7 לחוות דעתנו. ההתנגדויות שהוגשו לתמ"ל מראות כי התכנית היא תכנית פוגעת מכיוון שהיא משנה לייעודים פחות רלוונטיים ומצריכה הקמת חניון תת קרקעי.
- ב. **חניון** - הבינוי העתידי עפ"י תמ"ל 1095 מחייב הקמת חניונים תת קרקעיים. שמאי רמ"י קבע כי שווי מקום חניה הנו 60 אלף ₪ ועלות הבניה הינה 100 אלף ₪ כך שהתרומה השלילית הינה 40 אלף ₪ לכל מקום חניה. לא ערערנו על המספרים הנ"ל למרות שלהערכתנו שווי מקום חניה נמוך יותר ועלויות הבניה של מרתף חניה גבוהות יותר. המחלוקת הינה מספר מקומות החניה שיש להביא בחשבון. משומת שמאי רמ"י עולה כי ידרשו 48 מקומות חניה וזאת בהתבסס על ההפחתה שערך בסך 1,920,000 ₪ חלקי 40,000 ₪ מביא ל-48 מקומות חניה. אנו ביצענו תחשיב של מספר מקומות החניה הדרושים בהתאם להוראות התכנית. אנו מפנים לס' 6.14 חניה ס' קטן 2 אשר קובע כי כל מקומות החניה ביעוד הנ"ל יהיו תת קרקעיים עם שיקול דעת המאפשר במקרים מיוחדים כהקלה ובכפוף להיטל השבחה למקם רק 90% בתת קרקע. כמובן ושבנסיבות הנ"ל יש לחשב הפחתה עבור כל מקומות החניה. בעמ' 27 בחוות דעתי ביצעתי תחשיב של תקן החניה בהתאם לתקן החניה הארצי משנת 2016 והזכויות בהתאם לתמ"ל 1095 ממנו עולה כי מספר מקומות החניה התת קרקעי הנדרש הנו 63 מקומות חניה ועל כן ההפחתה שאנו חישבנו לפי האומדנים של שמאי רמ"י הינה 2,520,000 ₪ לעומת 1,920,000 ₪ שחישב שמאי רמ"י הנמוכים בכ- 25% מהעלויות האמיתיות. כפי שצינו אנו סבורים שההפחתה הראויה לכל מקום חניה בתת קרקע הינה 100,000 ₪ לכל הפחות.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>

- ג. ערכי שווי תעשייה עתירת ידע/משרדים - ראוי לציין כי כבר היום רוב רובו של האזור מאופיין במשרדים וחברות הייטק ועל כן לא ברור לנו מדוע נמנע שמאי רמ"י להתבסס על מסד נתונים רחב של עסקאות ושטחים מוצעים להשכרה ביעודים הנ"ל במתחם עצמו. אנו מפנים לעמ' 26 בחוות דעתי ולטבלה בעמ' 12 בחוות דעתו של שמאי רמ"י:
- עסקאות 1 ו-3 בטבלה של שמאי רמ"י ברחוב היוצרים 3 שטח של 120 מ"ר הן אותה עסקה. לא איתרנו אותה פעמיים.
  - עסקאות 2 ו-4 הנם אותה עסקה עצמה ואצלנו היא מופיעה בעסקה ה-1. ניתן לראות שמדובר בעסקה חריגה המגלמת גם 12 מקומות חניה (אנחנו הפחתנו לפי 60 אלף ₪ למקום ושמאי רמ"י לפי 25 אלף ₪ למקום חניה בלבד – מעניין מדוע בחר בסכום שונה) וכן מחסן בשטח של 32 מ"ר אשר חושב על ידנו כשטח אקווי. אין ספק כי מדובר בעסקה חריגה במחיר כפול כמעט מהממוצע ביתר העסקאות. בדקנו ומצאנו כי עסקה זו מושפעת מכך שהנכס צמוד לתחנת רכבת והמהווה מרכז מסחרי משמעותי יחידי בשכונת מגורים. לפיכך יש לגרוע את העסקה ולא להביאה בחשבון כעסקה חריגה.
  - עסקה מס' 5 בשומת שמאי רמ"י לא אותרה על ידנו ברשות המיסים. מטעמי זהירות בדקנו ומצאנו כי מדובר במגרש ביעוד מגורים עם חזית מסחרית. העסקה (בהנחה שיש עסקה כזו, שכן היא לא אותרה על ידנו) הינה ככל הנראה לשטח מסחרי ולא משרדים ו/או הייטק. ככל ששמאי רמ"י ימציא אסמכתאות ונתונים מלאים לעסקה אנו נבקש לבצע ניתוח מלא של העסקה הנ"ל.
  - גם עסקאות 7 ו-8 לא אותרו על ידנו ברשות המיסים. אך אציין כי הן תומכות בשווי אליו הגענו לאחר ניפוי של עסקאות חריגות.
  - בעמ' 26 לחוות דעתי ריכזתי את עסקאות שמאי רמ"י אשר אותרו גם על ידי וכן שתי עסקאות נוספות שאיתרתי (עסקאות שמאי רמ"י הן שורות 1, 3 ו-5). לאחר שהוצאנו את שטחי המסחר שנכללו בטעות כנראה בתחשיבים של שמאי רמ"י ועסקאות חריגות רמת המחירים שהתקבלה הינה בגבולות 6,745 ₪ למ"ר. הטבלה השנייה בעמ' 26 לשומתי, הינה של נתוני היצע ושל מחירים בדוחות נת"מ אשר הובאו כאינדיקציה תומכת. לבסוף התבססתי על שווי למ"ר אקווי בטווח הגבוה של עסקאות ההשוואה ומחירים מוצעים בסך של 8,000 ₪ למ"ר. מחיר זה מבטא בניה חדשה. אני מקבל את עלויות הבניה של שמאי רמ"י.
- ד. ערכי שווי למסחר
- שתי העסקאות שהביא שמאי רמ"י בנופי בן שמן אינן רלוונטיות לדעתי שכן בבן שמן מתוכננת שכונת מגורים יוקרתית חדשה שתכלול 4000 יח"ד ושטחי המסחר הנ"ל הנם השטחים העיקריים אשר ישרתו את השכונה החדשה ואינם דומים בשום דרך לשטחי מסחר בתוך אזור תעשייה קיים. על אף האמור, בדקתי את היתרי הבניה והתוכניות של הממכר הנ"ל והסתבר שלא מדובר בעסקה רגילה של 900 מ"ר כל אחד כפי שמוצג בשומת רמ"י. הנכסים הנ"ל לפי היתר הבניה כוללים עוד 600 מ"ר שטחי שירות צמודים בקומת המרתף ו-12 מקומות חניה צמודים לכל יחידה. כל עסקה כוללת את כל שטחי המסחר של מגדל מגורים עם חזית מסחרית.
  - עסקה מס' 5 גוש 4011 חלקה 84 רחוב סן מרטין 1 הינה רשומה שגויה. במקרקעין הנ"ל קיימים 4



מגדלים של בתים משותפים ואין בה מסחר. בדקתי גם את היתרי הבניה בחלקה ולא קיימים שם שטח מסחר. גם ללא נתון מובהק זה מדובר בנתון חריג אשר מושך את הממוצע באופן לא מתקבל על הדעת ויש להשמיטו.

- כל יתר העסקאות הובאו בחשבון ועליהם הבאתי עסקאות השוואה נוספות. המחלוקת העיקרית בנינו הינה במקדמי התאמה לגודל ומיקום. ממכלול הנתונים ובנטרול עסקאות חריגות התקבל שווי למ"ר של 17,500 ₪.

#### 9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

▪ **תמל 1095** – לא הוגשה התנגדות מצד המשיגים מכיוון שהתכנית לא פוגעת בהם. במידה והתכנית אכן פוגעת, מבקש לקבל את ההתנגדות אם קיימת. שמאי המשיגים טען שיש אלפי התנגדויות שזה לא נכון. רוב ההתנגדויות הגיעו בעיקר משכונה ערבית. התכנית היא אחת התכניות הגדולות והחשובות וקיבלה מימון מהמדינה שמקנה תוספת גדולה של זכויות בנייה. העירייה עושה את כל המאמצים לקדם את התכנית בהקדם מכיוון שהיא הולכת להכניס הרבה כספים לעיר. התכנית פוצלה לשתיים כדי לא לעכב את הרכבת, ואת החלק השני ממשיכים לקדם במלוא המרץ. מפנה ללוח זמנים שהוגדר לותמ"ל (צורף במייל). מציין כי דובר על כך שבמידה ותהיה בעיה בשכונה הערבית יעשה עוד פיצול שלא ימנע ויעכב את קידום התכנית. מציין שהוגשה התנגדות מטעם העירייה וביקשו להוסיף עוד 2 מיליון מטר של שטחי תעסוקה, כך שקיים סיכוי שיתווספו עוד זכויות לבעלי הזכויות בנכס הנדון. מציין כי המיקום הוא בסמיכות לרכבת ובסמיכות לקווי רק"ל עתידיים ולכן התבקשו תוספת זכויות. מפנה לפרוטוקולים של תמ"ל 1095 ב' המופיעים תחת 1095 א' בעקבות הפיצול. מטרת השומה היא לצורך רכישת בעלות. לא הגיוני שתבי"ע חדשה שמוסיפה זכויות היא תכנית פוגעת. וכמובן שלא היה רצון לרכוש בעלות במידה ולא הייתה השבחה. טוען כי ישנה ירידה בדרישה לתעשייה ועלייה בדרישה לתעסוקה באזור. מפנה להכרעה של ועדת השגות שמבדילה בין תעשייה מסורתית לתעשייה עתירת ידע. המהות של 1095 היא שטחי התעסוקה והמסחר שיכניסו ארנונה לעיר. לכן, טוען שמהות התכנית נשארת בתכנית 1095 ב' בשונה ממה שטוען השמאי המשיג.

▪ **המצב הקיים** - מדובר בתעשייה מסורתית ולא לוגיסטיקה. מפנה לנתוני הכרעות בהשגה ראשונה בנכסים דומים סמוך למועד הקובע לעניינו. העביר תוך כדי הדיון ניתוח של שני מכרזים לחישוב שווי מ"ר לתעסוקה. טוען כי השווי למ"ר מסחר שהביא שמאי המשיג אינו סביר.

#### 9.4.3. חומרים נוספים ותגובות שהועברו לאחר מועד הדיון:

❖ בתאריכים 24/12/2023 ו- 07/01/2024 העביר שמאי המשיג את תגובתו לפרוטוקול הדיון וכן את המסמכים הבאים: חוזה שכירות בנכס הנדון מיום 24/02/2011; תוספת להסכם השכירות מתאריך 08/03/2018; תוספת להסכם השכירות מתאריך 31/03/2019; תוספת להסכם השכירות מתאריך 06/2019; חשבונית בגין תשלום דמי שכירות לחודש 07/2021 בסך 147,666 ₪ כולל מע"מ.

– להלן עיקרי תגובתו:

▪ המבנה הניצב על הקרקע שבנדון בנוי בהתאם להיתר בניה מס' 4334 מיום 26/02/2007, אך בפועל נבנה בשיטת הפל-קל ועל כן השימוש במבנה זה מוגבל לשימוש לתעשייה ומותאם לשימוש למשרדים.

- דמ"ש בהסכם כוללים 53 מקומות חניה עיליים ותת קרקעיים.
- מניתוח הסכם השכירות על בסיס החשבונית האחרונה ששולמה (מיום 05/07/2021) עולה כי הוא משקף שווי מ"ר בנוי בסך 8,000 ₪.
- מאז ועד היום הנכס הנדון עומד ריק ופנוי, הגם שהוא מוצע להשכרה למשרדים, לא נמצא לו ביקוש. אילו היה ניתן מבחינה פיזית להשכירו למטרת תעשייה ואחסנה, דמי השכירות למ"ר שניתן היה לקבל היו מגיעים לכ- 50 ₪.
- מאחר ומדובר בעסקה אשר שורשיה בהסכם משנת 2011 קשה ללמוד ממנה על רמת המחירים המועד הקובע להליך דנן.
- להלן עיקרי הסכם השכירות מיום 24/02/2011 בין דורסל ב.א.ז. בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין אוריין ש.מ. בע"מ (להלן: "השוכר"):
  - השוכר הינו הבעלים הקודמים של זכויות החכירה במושכר ומחזיק במושכר משנת 1997. השוכר התקשר עם המשכיר בהסכם מכר מיום 24/02/2011 למכירת זכויותיו במושכר. הצדדים מעוניינים בהתקשרות לצורך השכרת המושכר לשוכר, בכפוף לתשלום מלוא התמורה על פי הסכם המכר על ידו.
  - ידוע לשוכר כי שלד המבנה תוכנן על ידי חברת "פל-קל" וכי בהתאם לאישור מהנדס השימוש במבנה למשרדים הינו תקין. השוכר ידאג לביצוע בדיקות הנדסיות תקופתיות וידאג לקבלת אישורים מתאימים.
  - בכל תקופת השכירות והאופציה השוכר הינו האחראי הבלעדי לכל דבר ועניין הקשור לעמידות המבנה ותחזוק ולא תהיינה לו כל טענות כלפי המשכיר בעניין זה.
  - השימוש במושכר יהיה אך ורק למטרת הפעלת משרדים.
  - תקופת השכירות תהיה 5 שנים עד ליום 30/04/2016. לשוכר קיימת אופציה להארכת תקופת השכירות ב-3 תקופות בנות שנה.
  - דמי השכירות יהיו 90,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ ובצמוד למדד המחירים לצרכן, ככל שמדד המחירים לצרכן יעלה. דמי השכירות בתקופת האופציה יגדלו ב- 5% מידי שנה.
  - השוכר יהיה אחראי באופן בלעדי להשגת כל האישורים להפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות.
- להלן עיקרי תוספת להסכם השכירות שנחתמה בתאריך 08/03/2018 בין דורסל ב.א.ז. בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין אוריין ש.מ. בע"מ (להלן: "השוכר"):
  - הצדדים מעוניינים להאריך את תקופת השכירות עד ליום 30/04/2021 בתנאי הסכם השכירות. לשוכר תינתן הזכות להאריך את תקופת השכירות בשלושה חודשים נוספים.
  - החל מיום 01/05/2019 ועד תום תקופת השכירות, דמי השכירות יעמדו על סך של 122,865 ₪ בתוספת מע"מ והצמדה.
- להלן עיקרי תוספת להסכם השכירות שנחתמה בתאריך 31/03/2019 בין אגת א.מ. השקעות בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין אוריין ש.מ. בע"מ (להלן: "השוכר"):
  - המשכיר זכאי להירשם כחוכר לדורות של המבנה ברחוב המלאכה 8 בלוד מתוקף הסכם רכישה מחודש יוני 2018. בעקבות הסכם הרכישה הומחו מלוא זכויות וחובות המוכר על פי הסכם השכירות.

- הצדדים מעוניינים להאריך את תקופת השכירות עד ליום 28/02/2021 בתנאי הסכם השכירות ולתוספת להסכם השכירות.
- בתום תקופת השכירות יועבר לבעלות הריהוט המשמש את השוכר.
- להלן עיקרי תוספת להסכם השכירות שנחתמה בתאריך 06/2019 בין אגת א.מ. השקעות בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין אוריין ש.מ. בע"מ (להלן: "השוכר"):
  - המשכיר זכאי להירשם כחוכר לדורות של המבנה ברחוב המלאכה 8 בלוד מתוקף הסכם רכישה מחודש יוני 2018. בעקבות הסכם הרכישה הומחו מלוא זכויות וחובות המוכר על פי הסכם השכירות.
  - בין השוכר למשכיר נחתמה תוספת שניה להסכם השכירות ביום 31/03/2019.
  - הצדדים מעוניינים להאריך את תקופת השכירות עד ליום 30/04/2021 בתנאי הסכם השכירות ולתוספת השנייה להסכם השכירות.
- ❖ בתאריך 07/01/2024 העביר שמאי המשיבה את החלטת הותמ"ל מיום 03/01/2024 על הפקדת תכנית תמל/1095 בכפוף לשינויים. לדבריו, כפי שנטען על ידו בדיון, הותמ"ל וכלכלית לוד פועלים נמרצות על מנת לאשר את התכנית.
- ❖ בתאריך 09/01/2024 העביר שמאי המשיג את תגובתו לדוא"ל שנשלח על שמאי המשיבה. להלן עיקרי תגובתו:
  - היות ותגובת שמאי המשיבה נשלחה לאחר המועד שנקבע להשלמת מסמכים אין להביאה בחשבון.
  - ההחלטה על הפקדת התכנית כוללת רשימה ארוכה של מטלות ותיקונים שיש לבצע בטרם ההפקדה.
  - בפועל, תמל/1095 אפורסמה לאחר כשנה וחצי לאחר ההחלטה על ההפקדה בגינה (ולא בתוך 90 יום כפי שנקבע בהחלטה).
  - קיימות הוראות לעניין איחוד וחלוקה בשני מתחמים עליהם טרם התקבלה הסכמה. לדרישה זו משמעות ישירה לעניין רכיב הדחייה. מכאן כי דחייה של 8 שנים מהמועד הקובע הינה סבירה.
  - במהלך הדיון העביר שמאי המשיבה ניתוח של שני מכרזים לחישוב שווי מ"ר לתעסוקה. לא נמצאו מסמכים אלו בין המסמכים שהועברו. מבוקש לקבל את הניתוח הנ"ל ולאפשר להתייחס אליו בתוך שלושה ימי עבודה.
- ❖ בתאריך 11/01/2024 נמסרה לשמאי המשיג הודעה מהח"מ כי בקשתו לקבלת אורכה להתייחסות לניתוח שהועבר משמאי המשיבה, נדחית, היות מבדיקה עולה שמסמכים אלו נשלחו לכתובת משרדו במהלך הדיון. כמו כן, מכיוון עריכת שומת ההכרעה מצויה בשלבים מתקדמים ובשל עקרון סופיות הדיון, לא מאושרות אורכות נוספות לתגובות.

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת למקדם הדחייה למימוש הפוטנציאל התכנוני באומדן חלופה ב' ולערכי הבסיס בשימושים השונים.

בעניין הפוטנציאל התכנוני, אני מקבל את טענת שמאי המשיג כי יש להביא בחשבון כי ביום 30/06/2022, טרם המועד הקובע לשומה דנן, החליטה הותמ"ל על פיצולה של תכנית תמל/1095 וכי התכנית המפוצלת תמל/1095ב, אשר בתחומה מצוי הנכס הנדון, תובא לדיון נוסף לצורך הפקדתה בכפוף לתיקונים. עם זאת, אני סבור כי לאור הליכי התכנון המתקדמים של התכנית על אף שנדרש להפקידה מחדש, יש להביא בחשבון מקדם דחייה למימוש הפוטנציאל התכנוני המגלם דחייה לארבע שנים בשיעור היוון של 6%. מכיוון שהשומה נערכת לשווי זכות הבעלות המלאה בנכס הנדון, אני מקבל את טענת שמאי המשיג כי יש ליתן דחייה נוספת בגין התנגדות הבעלים, קרי רמ"י, להליכי הפרצלציה בחלקה.

יוער כי אני מקבל את מתודולוגיית השומה שנקטה בשומות הצדדים באומדן חלופה ב'. היות ושימושי תעשייה ותעסוקה הינם שימושים תחליפיים, יש להביא בחשבון בדחייה, אך ורק, את תוספת השווי הנובעת מימוש הפוטנציאל התכנוני.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

### 10.2. עקרונות השומה:

#### 10.2.1. מסד נתוני ההשוואה

בקביעת ערכי השווי לייעוד לתעשייה הסתמכו הצדדים, בין היתר, על ניתוח מכרזי רמ"י בחבל מודיעין ובגדרה. לאור השוני ברמות הפיתוח הסביבתית, היקף שטחי הבניה<sup>9</sup>, מיקום נכסי ההשוואה ופער הזמנים מהמועד הקובע לשומה<sup>10</sup>, אני סבור כי יש להעדיף בקביעת השווי הסתמכות על נתוני היצע ושכירות של מגרשי תעשייה ושטחי תעשייה בנויים בקרבת הנכס הנדון. לפיכך, בקביעת ערכי השווי לתעסוקה בחרתי להסתמך על נתוני מכר לשטחי משרד ומסחר במתחם תעסוקה חדש בעיר רמלה, נתוני שכירות לנכס המצוי בסמיכות לנכס הנדון ותוצאות מכרז רמ"י מס' מר/147/2022 מיום 31/08/2022 למגרש בייעוד תעסוקה בסביבת הנכס הנדון. מכיוון שחווה השכירות בנכס הנדון שהועבר מהמשיג הינו חוזה ותיק שנערך בין צדדים הקשורים עסקית<sup>11</sup> ולאור המאפיינים הפיזיים של המבנה<sup>12</sup> אני סבור כי אין להביאו בחשבון.

<sup>9</sup> מכרזי רמ"י מס' מר/163/2019, מר/292/2019 ו- מר/49/2021 הינם למגרשים בייעוד ללוגיסטיקה מודרנית וכוללים היקף זכויות של 355% וגובה מירבי של 42 מ'.

<sup>10</sup> בניתוח המכרזים בשומת המשיג הובאו בחשבון מקדמי התאמה לזמן בשיעור של 1.25 – 1.95.

<sup>11</sup> השוכר בנכס הוא הבעלים הקודמים. הסכם השכירות כרוך במילוי התחייבויות הסכם המכר.

<sup>12</sup> על פי הסכם השכירות שלד המבנה בנוי בשיטת פל-קל.



**10.2.2. עלות עודפת לשטח מרתפי החניה – חלופה ב'**

בשומות הצדדים הובאה בחשבון עלות עודפת למקום חניה בסך של כ- 40,000 ₪. הפער בין הצדדים בסך העלות העודפת נובע ממספר החניות הנדרשות שנקבע על ידם – בשומת המשיבה כ- 48 מקומות חניה אשר חושבו מיחס של 1: 60 מהשטחים העיקריים ובשומת המשיג כ- 63 מקומות חניה אשר חושבו כיחס מהשטח הכולל (שטח עיקרי + שטחי שירות) - יחס של 1: 50 משטחי המסחר ויחס של 1: 60 משטחי המשרדים.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 הנכס הנדון מצוי באזור ג', לפיכך יחס שטחי החניה המקסימלי הינו 1: 50 משטחי המסחר ו- 1: 60 משטחי המשרדים. עם זאת, בהתאם לסעיף 4.3 במסמך הנחיות מקצועיות עבור תקנות חניה מיום 04/07/2016 אשר פורסם על ידי מינהל התכנון, מספר מקומות החניה יחושב ביחס לשטחים העיקריים, בלבד. בהתאם לכך, מספר מקומות החניה הנדרשים בתחשיב חלופה ב' הינו כ- 50 מקומות חניה.

**10.2.3. הוצאות פיתוח**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה ראשונה ושניה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך בהכרעה זו השווי המתקבל כולל עלויות פיתוח. יחד עם זאת, בשומת ההכרעה קיים שוני בנוגע להיקף הפוטנציאל התכנוני. לפיכך, תחשיב אומדן עלויות הפיתוח בחלופה ב' הינו כדלקמן-

<b>אומדן עלויות פיתוח - חלופה ב'</b>	
8,192,842 ₪	שווי זכויות פוטנציאליות כזמינות לבניה, כולל פיתוח וללא מע"מ
1,942,030 ₪-	עלות פיתוח זכויות פוטנציאליות כזמינות (בהתאם לשומת המשיבה)
6,250,812 ₪	שווי זכויות פוטנציאליות כזמינות לבניה, ללא פיתוח ומע"מ (A)
6,470,000 ₪	סה"כ שווי זכויות קיימות כולל פיתוח וללא מע"מ
950,838 ₪-	עלות פיתוח זכויות קיימות (בהתאם לשומת המשיבה)
5,519,162 ₪	סה"כ שווי זכויות קיימות ללא פיתוח ומע"מ (B)
731,650 ₪	תוספת שווי לנכס בגין פוטנציאל תכנוני כזמין ללא פיתוח ומע"מ (A-B)
0.792	מקדם דחיה לאישור התכנית (4 שנים, שיעור היוון 6%)
579,535 ₪	תוספת שווי לנכס בגין פוטנציאל תכנוני כדחוי ללא פיתוח ומע"מ (C)
6,098,697 ₪	סה"כ שווי חלופה ב' ללא פיתוח ומע"מ (B+C)

**10.2.4. 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:**

**10.3.1. ערכי שווי לתעשייה**

- נתוני היצע למגרשי תעשייה (תוצאות דוח נת"ם למחצית השניה של שנת 2022)

ממוצע מחירים מבוקשים לדונם תעשייה בלוד/רמלה	5,500,000 ₪
הפחתה למו"מ	0.95
סה"כ שטח מבונה אקווי' לדונם	1,124
שווי מ"ר מבונה מתואם ללא מע"מ וכולל פיתוח	4,649 ₪

זכויות בנייה ממוצעות לדונם			
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
עיקרי ק.ק	400	1	400
שירות ק.ק	80	0.5	40
עיקרי קומות עליונות	800	0.6	480
שירות קומות עליונות	160	0.3	48
חצר	520	0.3	156
<b>סה"כ שטח אקווי'</b>			<b>1,124</b>

- נתוני היצע לשכירות שטחי תעשייה בנויים (מערכת BMBY, תוצאות דוח נת"ם למחצית השניה של שנת 2022)

מס"ד	תאריך פרסום	כתובת	מהות	שטח בנוי (במ"ר)	שטח אקווי'	סה"כ דמ"ש חודשיים מבוקשים	דמ"ש חודשיים מבוקשים למ"ר
1	21/07/2022	היוצרים 3, אזה"ת צפון לוד	אולם תעשייה בקומת	600	600	31,200 ₪	52.00 ₪
2	07/03/2022	רמלה	מבנה תעשייה 200 מ"ר + 700 מ"ר חצר	200	410	20,000 ₪	48.78 ₪
3	15/02/2021	יוסף קלויזנר 13, רמלה	300 מ"ר בנוי בשתי קומות + 300 מ"ר	300	330	13,000 ₪	39.39 ₪
4	דוח נת"ם למחצית השניה של שנת 2022 - מחירי שכירות מבוקשים לבנייני תעשייה CLASS B						
						<b>דמ"ש ממוצע למ"ר</b>	<b>46.29 ₪</b>
						בניכוי התאמה למו"מ (0.95)	43.98 ₪
						שיעור היוון	6.70%
						<b>שווי מ"ר בנוי</b>	<b>7,877 ₪</b>
						בניכוי רווח יזמי (10%)	7,161 ₪
						עלויות בניה	3,500 ₪-
						<b>שווי מ"ר מבונה אקווי'</b>	<b>3,661 ₪</b>

**מחוז תל-אביב והמרכז**

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



- על פי שומה מקיפה מיום 12/07/2021 (מועד קובע – 31/05/2021) שנערכה על ידי משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות' שנערכה עבור חברת גב ים ממך נכסים בלוד בע"מ למבני אחסנה ותעסוקה באזה"ת הצפוני בלוד (גוי"ח 3992/70-71,89) הושכרו 5,200 מ"ר שטחי אחסנה תמורת דמ"ש חודשיים של 39.27 ₪/מ"ר ו- 16,200 מ"ר שטחי אחסנה תמורת 38.37 ₪/מ"ר. להלן ניתוח נתוני השכירות –

מס"ד	שטח	דמ"ש כולל	דמ"ש חודשיים	מקדם גודל	סה"כ
1	5,200	204,225 ₪	39.27 ₪	1	39.27 ₪
2	16,200	621,566 ₪	38.37 ₪	1.05	40.29 ₪
ממוצע קומות					
				1.1	43.76 ₪
מקדם לק"ק*					
שיעור היוון					
6.70%					
התאמה לזמן					
1.10					
שווי מ"ר בנוי מתואם					
8,634 ₪					
בניכוי רווח יזמי (10%)					
7,849 ₪					
עלויות בניה					
3,500 ₪-					
שווי מ"ר מבונה אקווי					
4,349 ₪					

\* הנתונים מתייחסים לדמ"ש בקומות כולל ק"ק לפיכך ניתן מקדם 1.1

#### סקלול נתוני השוואה לתעשייה

נתון	שווי מ"ר	משקל	סה"כ
נתוני היצע למגרשי תעשייה	4,649 ₪	0.2	930 ₪
נתוני היצע שכירות למבני תעשייה	3,661 ₪	0.6	2,196 ₪
שומת IFRS - נתוני שכירות	4,349 ₪	0.2	870 ₪
<b>ממוצע</b>		<b>1</b>	<b>3,996 ₪</b>

#### 10.3.2 ערכי שווי למסחר

עסקאות מכר - מידע נדל"ן											
מס"ד	מועד העסקה	גוי"ח	כתובת	שטח נטו	שטח ברוטו	שטח חניית	מחיר	מחיר בניכוי שווי חניית	התאמה לגודל	התאמה למיקום	סה"כ
1	20/12/2021	4351/19	הרצל, רמלה	380	439	2	10,047,000 ₪	9,939,537 ₪	1	0.8	18,113 ₪
2	20/12/2021	4351/19	הרצל, רמלה	299	345	2	7,918,000 ₪	7,810,537 ₪	1	0.8	18,361 ₪
3	20/12/2021	4351/19	הרצל, רמלה	218	251	2	5,726,000 ₪	5,618,537 ₪	1	0.8	18,250 ₪
4	08/11/2022	4338/123	רמלה	96	114	0	2,887,443 ₪	2,887,443 ₪	0.95	0.8	19,250 ₪
5	08/11/2022	4338/123	רמלה	140	157	0	3,980,223 ₪	3,980,223 ₪	0.95	0.8	19,267 ₪
6	08/11/2022	4338/123	רמלה	226	269	0	6,786,912 ₪	6,786,912 ₪	1	0.8	20,184 ₪
8	09/02/2022	4338/123	רמלה	98	106	0	2,903,380 ₪	2,903,380 ₪	0.95	0.8	20,817 ₪
9	06/10/2022	4351/19	רמלה	150	205	2	4,860,000 ₪	4,752,537 ₪	1	0.8	18,966 ₪
<b>שווי מ"ר בנוי ממוצע</b>											
19,151 ₪											
בניכוי רווח יזמי (25%)											
15,321 ₪											
עלויות בניה											
6,731 ₪-											
<b>שווי מ"ר מבונה אקווי</b>											
8,589 ₪											

#### מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>

10.3.3. ערכי שווי למשרדים

עסקאות מכר לשטחי משרדים (מידע נדל"ן)

עסקאות מכר - מידע נדל"ן									
מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	כתובת	שטח נטו	שטח ברוטו	מס' חניות	מחיר	מחיר בניכוי שווי חניות	סה"כ
1	14/12/2022	4351/19	הרצל, רמלה	154	192.5	2	2,080,000 ₪	1,972,537 ₪	10,247 ₪
2	17/11/2022	4351/19	הרצל, רמלה	105	131.25	1	1,570,000 ₪	1,516,269 ₪	11,553 ₪
3	30/08/2022	4351/19	הרצל, רמלה	65	81.25	1	1,134,900 ₪	1,081,169 ₪	13,307 ₪
4	04/08/2022	4351/19	הרצל, רמלה	52	65	1	790,000 ₪	736,269 ₪	11,327 ₪
5	17/07/2022	4351/19	הרצל, רמלה	66	82.5	1	970,000 ₪	916,269 ₪	11,106 ₪
6	29/06/2022	4351/19	הרצל, רמלה	107	133.75	1	1,580,000 ₪	1,526,269 ₪	11,411 ₪
7	24/04/2022	4351/19	הרצל, רמלה	116	145	1	1,690,000 ₪	1,636,269 ₪	11,285 ₪
8	24/04/2022	4351/19	הרצל, רמלה	89	111.25	0	1,330,000 ₪	1,330,000 ₪	11,955 ₪
							שווי מ"ר בנוי ממוצע		
							0.95 התאמה לגודל		
							שווי מ"ר בנוי מתואם		
							בניכוי רווח יזמי (20%)		
							עלויות בניה		
							שווי מ"ר מבונה אקווי'		
							2,392 ₪		

על פי שומה מקיפה מיום 12/07/2021 (מועד קובע – 31/05/2021) שנערכה על ידי משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיביץ ושות' שנערכה עבור חברת גב ים ממך נכסים בלוד בע"מ למבני אחסנה ותעסוקה באזה"ת הצפוני בלוד (גו"ח 3992/70-71,89) הושכרו 12,478 מ"ר שטחי משרדים תמורת דמ"ש חודשיים של 50.16 ₪/מ"ר. להלן ניתוח נתוני השכירות –

שטח (במ"ר)	דמ"ש חודשיים למ"ר	שווי מ"ר בנוי	בניכוי רווח יזמי	עלויות בניה (מבנה ותיק)	יתרה לקרקע
12,478	50.16	8,984 ₪	7,487 ₪	-5,000 ₪	2,487 ₪

עסקת מכר למגרש תעסוקה (תוצאות מכרז רמ"י מס' 147/2022 מיום 31/08/2022 בעיר לוד)

מס' מכרז רמ"י	תאריך	מס' מגרש בהתאם לתמל/1087	יעוד	שטח מגרש (במ"ר)	הצעה זוכה ללא מע"מ וללא פיתוח	עלויות פיתוח	סה"כ ללא מע"מ וכולל פיתוח
14/2022	31/08/2022	903	תעסוקה	3,956	7,556,720 ₪	19,034,091 ₪	26,590,811 ₪
					נטרול עלות עודפת מגולמת במכרז לחניה תת"ק*		
					נטרול שווי שטחי מסחר**		
					סה"כ שווי מתואם בניכוי עלות חניה ושטחי מסחר		
					סה"כ שטח מבונה אקווי' לשטחי משרדים***		
					התאמה לפיתוח סביבתי חלקי		
					שווי מ"ר מבונה מתואם ללא מע"מ וכולל פיתוח		
					2,116 ₪		

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>





* אומדן עלות עודפת לחניה			
3,956	שטח מגרש		
סה"כ	שטח במ"ר	תקן	שימוש
3	160	1: 50	מסחר
42	10,080	1: 240	משרדים
45	סה"כ מקומות חניה נדרשים		
3,363	תכסית		
593	מגרש בניכוי תכסית		
20	מספר חניות עיליות		
25	חניות תת קרקעיות		
63,801 ₪-	עלות עודפת למקום חניה תת"ק		
1,607,775 ₪-	25	סה"כ עלות עודפת	

** אומדן שווי שטחי מסחר			
סה"כ	מקדם אקווי'	שטח (במ"ר)	מהות
160	1	160	שטח עיקרי עילי
16	1	16	ש"ש סחיר (10%)
27	0.5	54	יתרת ש"ש עילי
203	סה"כ שטח אקווי' לשימוש מסחר		
8,589 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי' למסחר		
1,743,667 ₪	סה"כ שווי שטח מבונה למסחר		

*** ניתוח שטח מבונה לשימוש משרדים			
סה"כ	מקדם אקווי'	שטח (במ"ר)	מהות
10,080	1	10,080	שטח עיקרי עילי
3,024	1	3,024	ש"ש סחיר (30%)
648	0.5	1,296	יתרת ש"ש עילי
13,752	סה"כ שטח אקווי' לשימוש משרדים		

■ שקלול נתוני השוואה למשרדים

נתון	שווי מ"ר מבונה אקווי'	משקל	סה"כ
עסקאות מכר לשטחי משרד בנויים	2,392 ₪	0.3	718 ₪
שומת IFRS - נתוני שכירות	2,487 ₪	0.3	746 ₪
תוצאות מכרז רמ"י מס' 147/2022	2,116 ₪	0.4	846 ₪
<b>סה"כ שווי מ"ר מבונה אקווי' משוקלל</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2,310 ₪</b>

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>

**10.3.4. ערכי שווי למקומות חניה**

על פי שומה מקיפה מיום 12/07/2021 (מועד קובע – 31/05/2021) שנערכה על ידי משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות' שנערכה עבור חברת גב ים ממך נכסים בלוד בע"מ למבני אחסנה ותעסוקה באזה"ת הצפוני בלוד (גו"ח 71,89-3992/70) הושכרו 256 מקומות חניה תמורת דמ"ש חודשיים של 285 ₪/מקום חניה.

על פי דוח נת"ם למחצית השנייה של שנת 2022 מקומות חניה בבנייני משרדים באזור מודיעין וסובב נתב"ג מוצעים להשכרה תמורת 372 ₪/מקום חניה. בניכוי הפחתה למו"מ בשיעור של 5% הנתונים משקפים דמ"ש מתואמים בסך 354 ₪/מקום חניה.

**נתוני היצע לשכירות מקומות חניה (מערכת BMBY)**

מס"ד	תאריך	מיקום	עיר	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים
1	04/05/2020	היוצרים	לוד	חניה עילית	350 ₪
2	04/05/2020	היוצרים	לוד	חניה תת"ק	433 ₪
					ממוצע
					392 ₪
					בניכוי הפחתה למו"מ
					0.95
					372.1 ₪

**שקלול נתוני השוואה למקומות חניה**

מקור	דמ"ש	משקל	סה"כ
שומת IFRS	285 ₪	0.2	57 ₪
דו"ח נת"ם	354 ₪	0.4	141 ₪
נתוני היצע	372 ₪	0.4	149 ₪
דמ"ש ממוצע לחניה			347 ₪
שווי חניה תת"ק			62,199 ₪
עלות הקמת חניה תת"ק כולל העמסות - 35 מ"ר			126,000 ₪-
עלות עודפת לחניה			63,801 ₪-



## 11. תחשיבי השומה

### 11.1. חלופה א'

חלופה א'				
שטח מגרש במ"ר: 1,278				
קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מרתף	חניה	686	אינו תורם לשווי	
קרקע	עיקרי	571	1.00	571
	שירות	69	0.50	35
גלריה	עיקרי	344	0.60	206
	שירות	69	0.30	21
א'	עיקרי	571	0.60	343
	שירות	69	0.30	21
ב'	עיקרי	491	0.40	196
	שירות	69	0.20	14
גג	עיקרי	67	0.20	13
	שירות	78	0.10	8
חצר תפעולית		638	0.30	191
סה"כ שטח אקווי'				1,619
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח 3,996 ₪				
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל				6,470,000 ₪

### 11.2. חלופה ב'

חלופה ב'				
שטח מגרש במ"ר: 1,037				
קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
קרקע (מסחר)	עיקרי	290	3.72	1,078
	ש"ש סחיר (10%)	29	3.72	108
	יתרת ש"ש עיליים	95	1.86	177
קומות עיליות (משרדים)	עיקרי	2,613	1.00	2,613
	ש"ש סחיר (30%)	784	1.00	784
	יתרת ש"ש עיליים	336	0.50	168
סה"כ שטח אקווי'				4,928
שווי מ"ר מבונה אקווי'				2,310 ₪
עלות עודפת בגין הקמת מרתפי חניה*				-3,190,029
סה"כ שווי זכויות פוטנציאליות כזמינות לבניה (A)				8,192,841.62 ₪
סה"כ שווי זכויות קיימות (B)				6,470,000 ₪
תוספת שווי לנכס בגין פוטנציאל תכנוני כזמין (A-B)				1,722,842 ₪
מקדם דחיה לאישור התכנית (4 שנים, שיעור היוון 6%)				0.792
תוספת שווי לנכס בגין פוטנציאל תכנוני כדחוי (C)				1,364,652 ₪
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל (B+C)				7,830,000 ₪

## מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>

*אומדן עלות עודפת להקמת מרתפי חניה			
שימוש	תקן	שטח במ"ר	סה"כ
מסחר	1: 50	290	6
משרדים	1: 60	2,613	44
סה"כ מקומות חניה תת"ק נדרשים			50
עלות עודפת למקום חניה תת"ק			63,801 ₪-
סה"כ עלות עודפת			3,190,029 ₪-

## 12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש מס' 6 עפ"י תכנית לד/138 המהווה חלק מחלקה 24 בגוש 3992 בגוש 6481 הממוקם ברח' המלאכה 8 בלוד, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות, בחלופות הבאות:

**חלופה א': 6,470,000 ₪ (שישה מיליון, ארבע מאות ושבעים אלף ₪).**

**חלופה ב': 7,830,000 ₪ (שבעה מיליון, שמונה מאות ושלושים אלף ₪).**

הערכים הנקובים ללא 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,



יהונתן קמר

שמאי מקרקעין מחוזי

מחוז תל אביב והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: [dovv@land.gov.il](mailto:dovv@land.gov.il)

**מחוז תל-אביב והמרכז**

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>