תאריך עברי:	כ"ד/אייר/תשפ"ב
תאריך לועזי:	25/05/2022
מס' תיק רמ"י:	900328194
מספרינו (אופק):	45041
לקביעת שכ"ט:	10.53 יח' שומה

לכבוד:

מר תומר אגמון	גב' איזבלה בן יונה	גב' רחל פרנקו
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים, מרחב תל אביב, רמ"י	שמאית מקרקעין מטעם רמ"י	שמאית מקרקעין מטעם המשיג
tomerag@land.gov.il	בדוא"ל: isabella@bezeqint.net	בדוא"ל: rafranco@walla.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גו"ח 6190/389, רח' שלמה המלך 10, בני ברק

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 04/01/2022 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע הנדונה, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה, בהתאם לחלופות הבאות:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות שנקבעו בהסכם חכירה מיום 06/08/2003.

חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' איזבלה בן יונה מיום 13/09/2020 - **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' רחל פרנקו מיום 14/04/2021 – **להלן: " המשיגה".**

1.3 בתאריך 13/02/2022 התקיים דיון במערכת זום בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15/02/2022, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4 ביום 24/02/2022 הועברה תגובתה של שמאית המשיבה הכוללת את המסמכים הבאים:

- החלטת ועדה מחוזית מיום 31/05/2021 על הפקדת תכנית 501-0507509 ("המשולש").
- כתבה על עסקת מכר של "מתחם בנדיקט" בגוש 6122/196 וניתוח העסקה.

1.5 ביום 27/02/2022 הועברה תגובתה של שמאית המשיגה.

1.6 הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי, פוטנציאל, ניתוח נתוני ההשוואה ומקדמי שווי והתאמה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב'

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6190
חלקה:	389
שטח רשום:	1,536 מ״ר
מהות הנכס:	קרקע לתעשיה
כתובת עירונית:	רחוב שלמה המלך 10, בני ברק

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיבה 16/03/2020.

5. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך בתאריך 15/05/2022 ע״י יאיר פרידמן, שמאי מקרקעין וביום 18/05/2022 ע״י הח״מ.

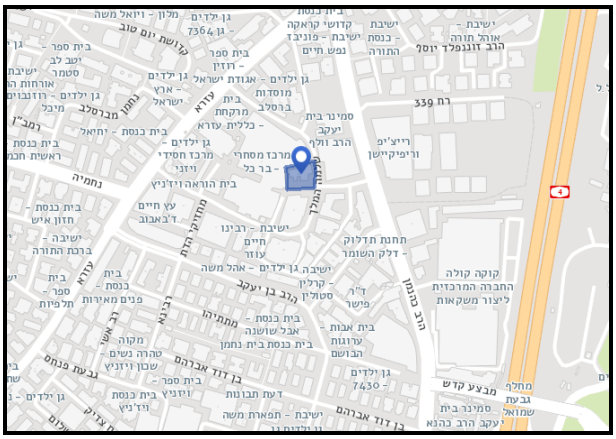
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע של חלקה 389 בגוש 6190, הממוקם ברח׳ שלמה המלך 10, בני ברק.

6.1 הסביבה:

נשוא השומה ממוקם בחלקה הדרום מזרחי של העיר בני ברק, מערבית לכביש 4.
לחלקה חזית לרחוב שלמה המלך, שהינו רחוב חד סטרי טבעתי.
הסביבה מאופיינת במוסדות תורניים, מרכזים רפואיים, סופרמרקטים, מרכזים מסחריים, מוסכים ומבני תעשיה.
הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע לחלקה 389 בגוש 6190. לחלקה צורה דמוית טרפז בשטח רשום 1,536 מ"ר. שטח המגרש נטו לאחר הפקעה הינו 1,493 מ"ר[2].

נכון למועד הביקור בנכס על המגרש בנוי מבנה ותיק בן 2 קומות מעל קומות מרתף המשמש כמוסד תורני "ישיבת אורחות תורה".

להלן גבולות החלקה:

ממזרח – חזית לרחוב שלמה המלך ומעברו מגרש שהחלו לבנות עליו מבנה של מוסד תורני.

מדרום – מבנה ותיק בן 4 קומות המשמש כסופרמרקט "יש חסד" בקומת הקרקע.

ממערב – מבני מלאכה ותעשיה.

מצפון – מבנה בן 5 קומות המשמש כאולם שמחות "כליל שמחות" וסופרמרקט "בר-כל".

תמונות מהנכס:





[2] עפ"י מידע המופיע בתיק הבניין באתר הוועדה המקומית.

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 03/05/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6190 חלקה 389 ; רשות – עיריית בני ברק.
שטח רשום:	1,536 מ"ר.
בעלי הזכויות:	קרן קיימת בישראל – בשלמות.
חכירות:	רשומה חכירה בשלמות לעמותת "ישיבת אורחות תורה" עד ליום 02/08/2052, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה[3] שנחתם ביום 06/08/2003 בין מנהל מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין בנימין זאב אשל ושמואל איצקוביץ ("החוכר"), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6190 חלקה 389 ; בני ברק.
השטח המוחכר:	1,536 מ"ר (בערך).
מטרת החכירה:	תעשיה.
קיבולת הבניה:	40% בקומה * 4 קומות, סה"כ 160% המהווים 2,457.6 מ"ר (שטח עיקרי) + 20% שטחי שירות.
חוזה החכירה המקורי:	נחתם ביום 28/03/1973 לתקופת חכירה החל מיום 01/04/1959 ועד ליום 31/03/2008.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 03/08/2003 ועד ליום 02/08/2052.

[3] החוזה לתקופת חכירה נוספת – מגורים או מסחר בבנייה נמוכה/תעשיה/תיירות.

8. המצב תכנוני:

8.1 סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
בב/105/א	1707	11/03/1971	תכנית מתאר. החלקה מסווגת לאזור תעשייה
בב/105/ב	2649	07/08/1980	שינוי לתכנית מתאר. תוספת שימוש לחלקה כאולם שמחות
בב/מק/105/מ/2	5402	31/05/2005	הוראות בינוי למרתפי חניה
בב/2035	7864	03/07/2018	תכנית כוללנית

8.2 פירוט המצב התכנוני:

<u>זכויות בניה עפ"י תכניות מפורטות:</u>

יעוד:	תעשיה
שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
אחוזי בנייה:	4 קומות - 40% לקומה או 2 קומות - 50% לקומה
גובה:	4 קומות - 14 מטר, 2 קומות - 9 מטר
מרתף:	ישמש כחניה, 85% משטח המגרש

<u>תכנית כוללנית בב/2035:</u>

יעוד:	מבנים ומוסדות ציבור (חלק ממתחם 507)
שימושים עיקריים:	מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, מסחר 1, מרחב ציבורי, גני ילדים
שימושים משניים:	שירותים בעלי אופי ציבורי, משרדים מקומיים, אכסניות בתנאים מגבילים, תשתיות, מגורים, אולמות שמחות, מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור.
	<u>הערות</u>
	*השימוש לאולמות שמחות יתאפשר בכפוף לאישור מסמך מדיניות ו/או תכנית מפורטת.
	*שטחי מסחר יוקצו בקומת קרקע בלבד.
שיעורי בניה:	מבנים ומוסדות ציבור – תכסית 60% (70% אם השטח צמוד לשצ"פ) ורח"ק מרבי 7.

תכנית בהכנה 501-0507509 ("המשולש בניה ברק")[4]:

בישיבת מליאה מס' 904 מיום 31/05/2021 של ועדה מחוזית ת"א התקבלה ההחלטה להפקיד את את תכנית 501-0507509 ("המשולש בני ברק").

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנישום מהווה את תא שטח מס' 207 ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור + חזית מסחרית. התכנית מאפשרת בחירה בין מגורים או מבנים ומוסדות ציבור, כאשר בשני השימושים ניתן לשלב שימושי מסחר בקומת הקרקע.

להלן סיכום שטחי הבניה במצב המוצע:

יעוד	שימוש	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים	תכסית	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מס' קומות		מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי
			עילי		תת קרקעי		סה"כ					עילי	תת קרקעי	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות								
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1,227	5,703	2,882	1,043	1,043	10,671	700%	60%			12	2	
	מגורים	1,227	3,189	1,717		1,043	5,949	400%	60%	37	30	8	1	444
	מסחר		147	37			184							

הוראות רלוונטיות נוספות לתכנית:

- בכל היתר בניה למגורים יהיו לפחות 20% דירות קטנות בשטח ממוצע של עד 63 מ"ר עיקרי.
- שטח ממוצע ליח"ד יהיה 90 מ"ר עיקרי.
- התכנית תאפשר סך מקסימלי של 600 יח"ד עפ"י צפיפות של 30 יח"ד לדונם.
- בנוסף לשטח העיקרי תתווסף מרפסת סוכה בהתאם לתכנית סוכות תקפה.
- תקן חניה מרבי למגורים יהיה 0.5 מקום חניה ליח"ד.
- תקן חניה למבני ציבור בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

[4] מסמכי התוכנית השתנו לאורך ההליך התכנוני ולכן ישנה אי התאמה בין הזכויות המפורטות בשומה זאת לבין שומות הצדדים. הזכויות המפורטות להלן הינן בהתאם למסמכי התכנית שהופקו ביום 07/03/2022 והינם המעודכנים ביותר נכון למועד עריכת השומה.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח** בשומות הצדדים:

חלופה	המשיבה	המשיגה[5]
חלופה 1 - זכויות חוזיות	₪ 5,424,000	₪ 7,804,120
חלופה 2 - תכנית מאושרת + פוטנציאל	₪ 30,311,000	₪ 12,038,709

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשיה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה על גישת היוון הכנסות דמ"ש לשטחי תעשייה ואחסנה בק"ק בסביבת הנכס וחילוץ יתרה לקרקע, וערכי שווי לתעשייה מדו"חות נת"מ. להלן נתוני ההשוואה שהציגה המשיבה[6]:

- 6 נתוני דמ"ש לתעשייה ואחסנה בקומת קרקע מאזורי תעשיה בבני ברק שנאספו באפריל 2020, דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר 44.7 ₪, בהיוון בשיעור 7.2% התקבל שווי מתואם למ"ר בנוי 7,448 ₪. בניכוי יזמות 15%, עלות בניה מופחתת 2,950 ₪ למ"ר, התקבל שווי מ"ר מבונה 3,530 ₪ כולל פיתוח.
- 6 נתוני דמ"ש לתעשייה ואחסנה בקומת קרקע מאזורי תעשיה בבני ברק שנאספו באוקטובר 2019, דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר 43.4 ₪.
- 6 נתוני דמ"ש לתעשייה ואחסנה בקומת קרקע מאזורי תעשיה בבני ברק שנאספו בינואר 2019, דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר 47.2 ₪.
- דו"חות נת"מ לחציון ראשון לשנת 2018 ועד חציון שני לשנת 2019, לפיהם דונם לתעשייה באזור המרכז שווה בגבולות 3-5 מיליון ₪ לשנת 2018 ו- 4-7 מיליון ₪ לשנת 2019, דמ"ש לתעשיה בקומת קרקע בטווח 42-45 ₪ למ"ר בסיווג Class A ו- 25-45 ₪ למ"ר בסיווג Class B. מניתוח הנתונים בהתאם לזכויות של 160% עיקרי ב- 4 קומות התקבל שווי דונם לתעשייה 4 מיליון ₪ ו- שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪ כולל פיתוח.
- לסיכום שווי מ"ר מבונה חושב כממוצע משוקלל בין הגישות, תוך מתן עדיפות לניתוח הנתונים מדו"ח נת"מ המשקפים את מגמת עליית המחירים בשוק, התקבל שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪.

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה על גישת ההשוואה והיוון הכנסות דמ"ש ראויים

[5] ערכי השווי מוצגים לאחר הפחתת עלויות פיתוח כבשומת המשיבה.

[6] ליתר פירוט ראה עמודים 11-17 לשומת המשיבה.

לחנויות ברחבי בני ברק וחילוץ יתרה לקרקע. להלן נתוני ההשוואה שהציגה המשיבה:

- 11 עסקות מכר של נכסי מסחר שנערכו בשנים 2019-2020, בשטח בנוי 4,000-15 מ״ר. לנתוני השוואה ניתנו מקדמי התאמה למיקום 0.9-1.05, מקדם שנת בניה 1-1.05, מקדם לגודל 0.9-1.2 ומקדם התאמה לשטח ברוטו 1.1, כך שהתקבל שווי מ״ר מתואם ובנוי לשטח ברוטו 18,684.
- 5 נתוני דמ״ש לחנויות בסביבת הנכס בשטח בנוי 270-17 מ״ר, לנתוני השוואה ניתנו מקדמי התאמה למיקום 0.9-1.1 ומקדם לגודל 0.9-1 כך שהתקבלו דמ״ש חודשיים ממוצעים 149 ₪ למ״ר ולאחר הפחתה למו״מ 5% 142 ₪ למ״ר, בהיוון בשיעור 7% התקבל שווי מתואם למ״ר בנוי 24,301 ₪.
- דמ״ש מבוקשים לנכס מסחרי בשטח של כ- 3,000 מ״ר ברח׳ שלמה המלך 80 ₪ למ״ר, מניתוח העסקה ומתן מקדם התאמה לגודל 1.1 התקבלו דמ״ש חודשיים כ- 150 ₪ למ״ר לפני הפחתה למו״מ.
- בהתאם לנתונים לעיל, קבעה המשיבה שווי מ״ר בנוי לנכסי מסחר בסך של 21,493 ₪. לאחר ניכוי יזמות 20% ועלויות בנייה 6,338 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה 11,600 ₪ כולל פיתוח.

תעסוקה / מוסדות ציבור:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה על גישת ההשוואה וחילוץ יתרה לקרקע למשרדים בבני ברק. להלן נתוני ההשוואה שהציגה המשיבה:

- 12 עסקות מכר של משרדים בבני ברק, שנערכו בשנים 2019-2020, בשטח בנוי 1,508-129 מ״ר. לאחר נטרול שווי חניות לפי 120,000 ₪ למקום חניה, שווי מ״ר בנוי ממוצע 11,900 ₪. בניכוי יזמות 20%, עלות בניה 7,044 ₪ למ״ר והתאמה לנכס הנישום 0.9 בגין בינוי, גובה ויחס נטו-ברוטו, התקבל שווי מ״ר מבונה מתואם 2,590 ₪ כולל פיתוח.

מגורים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה על גישת ההשוואה וחילוץ יתרה לקרקע לדירות מגורים חדשות בבני ברק. להלן נתוני ההשוואה שהציגה המשיבה:

- 10 עסקות מכר לדירות מגורים חדשות בבנייה רוויה בסמוך לנשוא השומה משנים 2018-2020 בשטח 196-95 מ״ר, התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע 19,121 מ״ר.
- 17 עסקות מכר לדירות מגורים חדשות בבנייה רוויה במתחם ״לובלינסקי״ הסמוך לאזור התעשייה הישן בבני ברק משנים 2019-2020 בשטח 126-100 מ״ר, התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע 21,632 מ״ר.
- בהתאם לנתונים לעיל, קבעה המשיבה שווי מ״ר בנוי למגורים בסך של 20,376 ₪ ולאחר הפחתה למיקום באזור שימושים מעורבים 0.95 התקבל שווי מ״ר בנוי 19,358 ₪. לאחר ניכוי מע״מ, יזמות 15% ועלויות בנייה למ״ר פלדלת 7,273 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה 7,110 ₪ כולל פיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

חלופה 1

- זכויות חוזיות למבנה תעשיה בניצול 40% לקומה, סה"כ 4 קומות ו- 160% משטח המגרש + 20% שטחי שירות.
- שטח המגרש – בהתאם לשטח החלקה הרשום – 1,536 מ"ר
- מקדמים אקו' לתעשיה – עיקרי בק"ק 1, קומה א' 0.5, קומה ב' 0.4, קומה ג' 0.3, שטחי שירות 0.5 ביחס לשטח העיקרי באותה הקומה, חצר 0.2.

חלופה 2

- שווי לפי תב"ע עפ"י המצב הקיים לתעשיה הכולל 40% שטחי שירות בהתאם למדיניות התכנונית של עיריית בני ברק.
- שווי הפוטנציאל עפ"י תכנית בהכנה 501-0507509, לאחר בחינת השימוש המיטבי בקרקע – שימושי מגורים ומסחר אל מול שימושי מוסדות ציבור ומסחר, נקבע כי השימוש המיטבי הינו למגורים ומסחר.
- בבחינת שווי הפוטנציאל הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים ושיעור היוון 7% לחלופת השימוש למגורים ומסחר ושיעור היוון של 6% לחלופת השימוש למוסדות ציבור ומסחר, עד לאישור תכנית מפורטת וללא ניכוי היטל השבחה צפוי (בהתאם להנחיית המשנה ליועמ"ש). שיעורי ההיוון מגלמים בתוכם את אי הוודאות לאישור התכנון.
- שטח המגרש לפי תב"ע הינו לאחר הפקעה – 1,493 מ"ר.
  שטח המגרש לחישוב שווי הפוטנציאל הינו עפ"י תכנית בהכנה 501-0507509 – 1,130 מ"ר.
- לאור רמת הביקוש הגבוהה לשטחים למוסדות ציבור, ערכי הקרקע למוסדות ציבור דומים לערכי קרקע לתעסוקה.
- שיעורי תשואה - בהתאם לשימוש ולקווים המנחים של השמאי הממשלתי.
- מקדמים אקו' –
  תעשיה – עיקרי בק"ק 1, קומה א' 0.5, קומה ב' 0.4, קומה ג' 0.3, שטחי שירות 0.5 ביחס לשטח העיקרי באותה הקומה, חצר 0.2.
  מסחר – 0.75 – המקדם מבטא מקדם 0.5 למחצית השטח העורפי.
  מוסדות ציבור – עיקרי מעל הכניסה הקובעת 1, ש"ש מעל הכניסה הקובעת 0.8, עיקרי מתחת הכניסה הקובעת 0.7, ש"ש מתחת הכניסה הקובעת 0.56.
  מקדם אקו' לש"ש מבטא יחס ברוטו- נטו בשיעור 40%.
- עלויות פיתוח - בהתאם לטבלת תעריפים מאתר הועדה המקומית בני ברק.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1- שווי המגרש עפ"י זכויות חוזיות

שטח מגרש 1,536

קומה	שטח עיקרי	מקדם אקו'	שטחי שירות	מקדם אקו'	סה"כ
קרקע	614.40	1.00	122.88	0.50	675.84
ק"א	614.40	0.50	122.88	0.25	337.92
ק"ב	614.40	0.40	122.88	0.20	270.34
ק"ג	614.40	0.30	122.88	0.15	202.75
חצר	798.72	0.20			159.74
סה"כ שטח מבונה אקו'					1646.59
שווי מ"ר מבונה לתעשיה					4,000 ₪
שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)					**6,586,000 ₪**
עלות פיתוח					1,162,000 ₪
שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח					**5,424,000 ₪**

חלופה 2 - שווי המגרש עפ"י תב"ע + פוטנציאל

שווי עפ"י תב"ע

שטח מגרש לאחר הפקעה 1,493

קומה	שטח עיקרי	מקדם אקו'	שטחי שירות	מקדם אקו'	סה"כ
קרקע	597.20	1.00	238.88	0.50	716.64
ק"א	597.20	0.50	238.88	0.25	358.32
ק"ב	597.20	0.40	238.88	0.20	286.66
ק"ג	597.20	0.30	238.88	0.15	214.99
חצר	656.92	0.20			131.38
סה"כ שטח מבונה אקו'					1707.99
שווי מ"ר מבונה לתעשיה					4,000 ₪
שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)					**6,832,000 ₪**

שווי הפוטנציאל

חלופת שימוש מגורים ומסחר

נתוני בסיס לחישוב השטחים:

שטח מגרש (תא שטח 207)	1,130
מס' יח"ד (צפיפות לפי 30 יח"ד/דונם)	34
שיעור בניה עיקרי למגורים	310%
שטח עיקרי למגורים	3,503
שטח ממ"דים (12 מ"ר ליח"ד)	408
שטח סוכה (8 מ"ר ליח"ד)	272
סה"כ שטח פלדלת מגורים	4,183
שיעור בניה עיקרי למסחר	60%
שטח עיקרי למסחר	678

תחשיב החלופה

תיאור	שטח ברוטו	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר בקומת הקרקע	678	8,700 ₪	5,898,600 ₪
מגורים בקומות עליונות	4,183	7,110 ₪	29,741,130 ₪
סה"כ שווי הפוטנציאל			35,639,730 ₪
שווי לאחר ניכוי מרכיב הדחיה במעוגל (N=5, I=7%)		**0.71**	**25,411,000 ₪**

חלופת שימוש מוסדות ציבור ומסחר

תחשיב החלופה

שטח מגרש (תא שטח 207) 1,130

תיאור	שיעור בניה	שטח ברוטו	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר בקומת הקרקע	60%	678	1	₪ 8,700	₪ 5,898,600
מוסדות ציבור עיקרי עילי	340%	3,842	1	₪ 2,590	₪ 9,950,780
מוסדות ציבור ש"ש עילי	185%	2,091	0.80	₪ 2,590	₪ 4,331,516
מוסדות ציבור עיקרי תת"ק	85%	961	0.70	₪ 2,590	₪ 1,741,387
מוסדות ציבור עיקרי תת"ק	85%	961	0.56	₪ 2,590	₪ 1,393,109
סה"כ שווי הפוטנציאל					₪ 23,315,392
שווי לאחר ניכוי מרכיב הדחיה (N=5, I=6%)				**0.75**	**₪ 17,423,000**

סיכום חלופה 2

שווי מגרש עפ"י תב"ע	₪ 6,832,000
שווי מיטבי לפוטנציאל בחייה עפ"י שימוש מגורים ומסחר	₪ 25,411,000
סה"כ שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)	**₪ 32,243,000**
עלות פיתוח	₪ 1,932,000
שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 30,311,000**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשיה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה על שומות הכרעה בהשגה ראשונה בהן הוצגו עסקאות השוואה בגישת היוון הכנסות דמ"ש לאולמות תעשיה בק"ק בסביבת הנכס וחילוץ יתרה לקרקע. להלן נתוני ההשוואה שהציגה המשיגה[7]:

- 2 הכרעות בהשגה ראשונה של החי"מ לנכס סמוך, ברח' שלמה המלך 8 גו"ח 6190/388, בהן נקבעו ערכי שווי בהסתמך על 6 נתוני דמ"ש לאולמות תעשייה בבני ברק, בשטח 290-39 מ"ר. לאחר הפחתה למו"מ בשיעור 5% התקבלו דמ"ש ממוצעים ומתואמים 58 ₪ למ"ר, בהיוון בשיעור 7.6% למועד 2018 ושיעור 7.5% לשנת 2019 התקבל שווי מתואם למ"ר בנוי 9,199 ₪ ו- 9,322 ₪ בהתאמה. בניכוי יזמות 20%, עלויות בניה 3,000-3,100 ₪ למ"ר, התקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 4,666-4,670 ₪ למועדים קובעים 13/11/2018 ו- 10/03/2019.
- בהתאם לנתונים לעיל, הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה 4,670 ₪ כולל פיתוח.

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה על שומות הכרעה בהשגה ראשונה בהן הוצגו עסקאות השוואה בגישת היוון הכנסות דמ"ש למסחר בסביבת הנכס וחילוץ יתרה לקרקע. להלן נתוני ההשוואה שהציגה המשיגה:

- 2 הכרעות בהשגה ראשונה של החי"מ לנכס סמוך, ברח' שלמה המלך 8 גו"ח 6190/388, בהן

[7] ליתר פירוט ראה עמודים 12-19 לשומת המשיגה.

נקבעו ערכי שווי בהסתמך על 6 נתוני דמ״ש למסחר, בשטח 46-1,600 מ״ר. לאחר הפחתה למו״מ 5% והפחתה לגודל התקבלו דמ״ש ממוצעים ומתואמים בגבולות 93-95 ₪ למ״ר, בהיוון בשיעור 7.2% התקבל שווי מתואם למ״ר בנוי בגבולות 15,438-15,884 ₪. בניכוי יזמות 20%, עלויות בניה 5,000 ₪ למ״ר, התקבל שווי מ״ר מבונה 7,865 ₪ ו- 8,240 ₪ למועדים קובעים 13/11/2018 ו- 10/03/2019 בהתאמה.

- 6 נתוני דמ״ש לחנויות בבני ברק בשטח בנוי 27-280 מ״ר, התקבלו דמ״ש חודשיים ממוצעים 83 ₪ למ״ר.
- בהתאם לנתונים לעיל ולאחר הפחתה 5% בגין מגיפת הקורונה שהתפרצה במועד הקובע, התקבל שווי מ״ר מבונה 7,830 ₪ כולל פיתוח.

תעסוקה / מוסדות ציבור:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה גישת ההשוואה וחילוץ יתרה לקרקע למשרדים בבני ברק ועל שומת הכרעה בהשגה ראשונה. להלן נתוני ההשוואה שהציגה המשיגה:

- הכרעה בהשגה ראשונה של הח״מ לנכס סמוך, ברח׳ שלמה המלך 8 גו״ח 6190/388, למועד קובע 10/03/2019, בה נקבעו ערכי שווי בהסתמך על 18 נתוני מכר ו- 5 נתוני דמ״ש למשרדים, מניתוח הנתונים התקבל שווי מ״ר בנוי נטו משוקלל 10,596 ₪ למ״ר. בניכוי יזמות 20%, עלויות בניה 5,400 ₪ למ״ר, התקבל שווי מ״ר מבונה נטו 3,430 ₪ כולל פיתוח.
- 11 עסקות מכר של משרדים בבני ברק שנערכו בשנים 2019-2020, בשטח בנוי 137-618 מ״ר. לאחר נטרול שווי חניות לפי 120,000 ₪ למקום חניה שווי מ״ר בנוי ממוצע 9,831 ₪.
- 12 נתוני דמ״ש למשרדים בבני ברק בשטח בנוי 79-444 מ״ר, התקבלו דמ״ש חודשיים ממוצעים לאחר הפחתה למו״מ 5% בסך 46 ₪ למ״ר.
- בהתאם לנתונים לעיל התקבל שווי מ״ר מבונה ברוטו למבני ציבור 2,000 ₪ כולל פיתוח.

מגורים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה על גישת ההשוואה וחילוץ יתרה לקרקע לדירות מגורים חדשות בבני ברק. להלן נתוני ההשוואה שהציגה המשיבה:

- 7 עסקות מכר לדירות מגורים חדשות בבנייה רוויה מפרויקט ברח׳ קיבוץ גלויות 23 גו״ח 6190/107 משנים 2018-2021 בשטח 90-105 מ״ר, התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע 19,372 מ״ר.
- 9 עסקות מכר לדירות מגורים חדשות בבנייה רוויה מפרויקט ברח׳ כהנמן 103 גו״ח 6189/716 משנים 2018-2020 בשטח 98-115 מ״ר, התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע 19,966 מ״ר.
- בהתאם לנתונים לעיל, קבעה המשיבה שווי מ״ר בנוי למגורים בסך של 19,700 ₪ ולאחר הפחתה למיקום באזור תעשיה הגובל באולם אירועים, ישיבות ומרכול 0.95, והפחתה בגין שימושים מעורבים של מגורים מעל מסחר 0.95, התקבל שווי מ״ר בנוי מתואם 18,000 ₪. לאחר ניכוי מע״מ, יזמות 20% ועלויות בנייה למ״ר פלדלת כולל חניה 8,000 ₪ התקבל שווי מ״ר מבונה 4,800 ₪ כולל פיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

חלופה 1

- זכויות חוזיות למבנה תעשיה בניצול 40% לקומה, סה"כ 4 קומות ו- 160% משטח המגרש + 20% שטחי שירות.
- שטח המגרש – בהתאם לשטח החלקה הרשום – 1,536 מ"ר
- מקדמים אקו' לתעשיה – עיקרי בק"ק 1, קומה א' 0.6, קומה ב' 0.5, קומה ג' 0.4, שטחי שירות 0.6 ביחס לשטח העיקרי באותה הקומה, חצר 0.25.

חלופה 2

- שווי לפי תב"ע עפ"י המצב הקיים לתעשיה הכולל 40% שטחי שירות בהתאם למדיניות התכנונית של עיריית בני ברק.
- שווי הפוטנציאל עפ"י תכנית בהכנה 501-0507509, לאור אי הוודאות והסיכון הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים ושיעור היוון 7% עד לאישור תכנית מפורטת. המשיגה מציינת כי התכנית בשלבי הכנה ראשוניים, טרם הופקדה, חלה על שטח נרחב וצפויים שנים רבות עד לאישורה, אם בכלל.
- בחישוב הפוטנציאל הובא בחשבון כי בתכנית כוללנית בב/2035 מספר יח"ד מירבי במתחם עד 600 יח"ד. לפיכך הובא בחשבון שווי פוטנציאל משוקלל המשקף סיכוי של 53% לאישור חלופת מגורים ומסחר וסיכוי של 47% לאישור החלופה של מבני ציבור ומסחר.
- שטח המגרש לפי תב"ע הינו לאחר הפקעה – 1,493 מ"ר.
  שטח המגרש לחישוב שווי הפוטנציאל הינו עפ"י תכנית בהכנה 501-0507509 – 1,130 מ"ר.
- הובא בחשבון שטח עיקרי למסחר 20% משטח המגרש.
- מקדמים אקו' –
  תעשיה – עיקרי בק"ק 1, קומה א' 0.6, קומה ב' 0.5, קומה ג' 0.4, שטחי שירות 0.6 ביחס לשטח העיקרי באותה הקומה, חצר 0.25.
  מסחר – עיקרי 1.
  מוסדות ציבור – עיקרי מעל הכניסה הקובעת 1, ש"ש מעל הכניסה הקובעת 0.5, עיקרי מתחת הכניסה הקובעת 0.5, ש"ש מתחת הכניסה הקובעת מגולם.
- עלויות פיתוח – ללא התייחסות.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1- שווי המגרש עפ"י זכויות חוזיות

שטח מגרש 1,536

קומה	שטח עיקרי	מקדם אקו'	שטחי שירות	מקדם אקו'	סה"כ
קרקע	614.40	1.00	122.88	0.60	688.13
ק"א	614.40	0.60	122.88	0.36	412.88
ק"ב	614.40	0.50	122.88	0.30	344.06
ק"ג	614.40	0.40	122.88	0.24	275.25
חצר	798.72	0.25			199.68
סה"כ שטח מבונה אקו'					1919.94
שווי מ"ר מבונה לתעשיה					4,670 ₪
שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)					**8,966,120 ₪**
עלות פיתוח					1,162,000 ₪
שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח					**7,804,120 ₪**

חלופה 2 - שווי המגרש עפ"י תב"ע + פוטנציאל

שווי עפ"י תב"ע

שטח מגרש לאחר הפקעה 1,493

קומה	שטח עיקרי	מקדם אקו'	שטחי שירות	מקדם אקו'	סה"כ
קרקע	597.20	1.00	238.88	0.60	740.53
ק"א	597.20	0.60	238.88	0.36	444.32
ק"ב	597.20	0.50	238.88	0.30	370.26
ק"ג	597.20	0.40	238.88	0.24	296.21
חצר	656.92	0.25			164.23
סה"כ שטח מבונה אקו'					2015.55
שווי מ"ר מבונה לתעשיה					4,670 ₪
שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח					**9,412,619 ₪**

שווי הפוטנציאל

חלופת שימוש מגורים ומסחר

נתוני בסיס לחישוב השטחים:

שטח מגרש (תא שטח 207)	1,130
מס' יח"ד (צפיפות לפי 30 יח"ד/דונם)	34
שיעור בניה עיקרי למגורים	310%
שטח עיקרי למגורים	3,503
שטח ממ"דים (12 מ"ר ליח"ד)	408
שטח סוכה אקו' (8 מ"ר/יח"ד* 34 יח"ד* 0.5 מקדם)	136
סה"כ שטח פלדלת מגורים אקו'	4,047
שיעור בניה עיקרי למסחר	20%
שטח עיקרי למסחר	226

סיכוי הפוטנציאל התכנוני למגורים

סה"כ שטחי המגרשים הכוללים אפשרות למגורים	37,780
מס' יח"ד בתכנית (צפיפות לפי 30 יח"ד/דונם)	1133
סה"כ מס' יח"ד מרביות שנקבעו בתכנית	600
סיכוי לשימוש למגורים	53%

תחשיב החלופה

תיאור	שטח ברוטו	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר בקומת הקרקע	226	₪ 7,830	₪ 1,769,580
מגורים בקומות עליונות	4,047	₪ 4,800	₪ 19,425,600
סה"כ			**₪ 21,195,180**

חלופת שימוש מוסדות ציבור ומסחר

תחשיב החלופה

שטח מגרש (תא שטח 207) 1,130

תיאור	שיעור בניה	שטח ברוטו	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר בקומת הקרקע	20%	226	1	₪ 7,830	₪ 1,769,580
מוסדות ציבור עיקרי עילי	435%	4,916	1	₪ 2,000	₪ 9,831,000
מוסדות ציבור ש"ש עילי	235%	2,656	0.50	₪ 2,000	₪ 2,655,500
מוסדות ציבור עיקרי תת"ק	85%	961	0.50	₪ 2,000	₪ 960,500
מוסדות ציבור עיקרי תת"ק	85%	961			מגולם
סה"כ שווי הפוטנציאל					**₪ 15,216,580**

שקלול החלופות וסיכום לקביעת השווי

חלופה		שווי הפוטנציאל	סיכוי לחלופה	סה"כ
מגורים ומסחר		₪ 21,195,180	53%	₪ 11,224,279
מבני ציבור ומסחר		₪ 15,216,580	47%	₪ 7,158,373
סה"כ שווי פוטנציאל משוקלל				₪ 18,382,652
בניכוי שווי עפ"י תב"ע				₪ 8,972,620
ערך נוכחי של הפוטנציאל (N=10, I=7%)			0.51	₪ 4,558,091
סה"כ שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח				₪ 13,970,709
עלות פיתוח				₪ 1,932,000
שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח				**₪ 12,038,709**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 13/02/2022 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגה:

- **מיקום הנכס** – יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין המטרדים המצויים בחלקות הסמוכות לנשוא השומה:

  מצפון – אולם שמחות.

  מדרום – מרכול ובסמוך אליו רמפה לפריקת סחורות ממשאיות.

  ממזרח – מבנה ישיבה גדול המצוי בשלבי בניה.

- **מקדמי שווי** – המשיגה התבססה בקביעת הערכים ומקדמי השווי על הכרעה קודמת בהשגה ראשונה של החי"מ בחלקה הסמוכה ברח' שלמה המלך 8.

- **פוטנציאל** – יש החלטות של ועדות ערר ופסיקות ביהמ"ש לתביעות לפיצויים לפי סעיף 197 בהן נקבע שאין להביא פוטנציאל אלא אם קיימת ציפייה סבירה לאישור התכנית, ציפייה סבירה הינה הפקדת תכנית מפורטת על ידי מוסד תכנון שמוסמך לאשר אותה (פס"ד דלי דליה כנגד הוועדה המקומית הרצליה ברמ 10212/16). במקרה הנדון, "תכנית המשולש" המדוברת טרם הופקדה ולכן מדובר בפוטנציאל כללי ואין להביאה בחשבון.

- **<u>דחייה</u>** – ככל שיוחלט לקחת בחשבון את מרכיב הפוטנציאל, יש להביא בחשבון דחיה ל- 10 שנים בסיכון גבוה מהסיבות הבאות:
  - "תכנית המשולש" המתוכננת חלה על שטח נרחב של כ - 120 דונם ולכן צפויות התנגדויות רבות, מוסיף לאי ודאות לגבי אישור התכנית.
  - לא יהיה ניתן להוציא תכנית מפורטת נקודתית על החלקה מאחר והוועדה מעוניינת לקדם תכנית משותפת לכל המתחם יחד.
  - ניתן לראות בפרוטוקול ישיבת ועדת המשנה מינואר 2018 כי כבר אז הוועדה המליצה לוועדה המחוזית לאשר התכנית. כיום 4 שנים לאחר מכן, לא חלה אף התקדמות בהליך התכנוני והתכנית כלל לא הופקדה.
  - מציינת כי מסמך ההחלטות של הוועדה המחוזית מיום 31/05/2021 שהציגה המשיבה אינו מאשר את הפקדת התכנית.
- **<u>מגבלת כמות יח"ד</u>** – בתוכנית כוללנית בב/2035 נקבעה כמות מרבית של 600 יח"ד למתחם ולא יהיה ניתן לשנות זאת בעת הוצאת תכנית מפורטת.

  סך השטח למגורים בתוכנית 37,780 מ"ר והצפיפות 30 יח"ד לדונם, לולא המגבלה הכמותית היה ניתן לאשר תיאורטית 1,133 יח"ד ולכן קיים סיכוי לאישור זכויות למגורים בשיעור 53% (600/1133), לפיכך הובא בחשבון שקלול של חלופה למגורים בסיכוי 53% וחלופה של מבני ציבור בסיכוי 47%.

  טענת שמאית המשיבה כי עם אישור התכנית יהיה לכל היזמים סיכוי זהה לקבל זכויות למגורים שגויה מיסודה ואין להביאה בחשבון.
- **<u>עלויות הבניה</u>** – שמאית המשיבה בחילוץ לשווי קרקע למגורים הביאה עלויות בניה נמוכות מדי הכוללות תוספת עלויות עקיפות בשיעור 17% בלבד.

  בשנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בעלויות הבניה, נדרש להביא בחשבון עלויות עקיפות בגבולות 25%-30% כפי שמקובל בדו"חות אפס, עלויות אלו מגלמות אגרות בניה, תכנון, מימון, יועצים וכו'. כמו כן, יש להביא בחשבון עלויות בניה של שטחי השירות הלא סחירים (השטחים שמעבר לשטח פלדלת). סה"כ עלות בניה למ"ר פלדלת לצד הזהיר 8,000 ₪ למ"ר.
- **<u>עסקאות השוואה</u>** – גני ילדים בבנייני מגורים אינם מהווים מטרד כמו מסחר, כמו כן, צפוי שהוועדה תחייב להפריש שטחים למבני ציבור (מפנה לסעיף 6.1 להוראות התכנית המתוכננת).
- **<u>מגפת הקורונה</u>** – יש להביא בחשבון את השפעות הקורונה על שוק המשרדים והקושי בהשכרתם בתקופת המועד הקובע.
- **<u>שטחי סוכה</u>** – בדומה למרפסות, שטחי סוכות אינם כלולים בשטח המדווח לרשות המיסים ולכן עסקאות ההשוואה לא מגלמות אותם. המקדמים שהובאו למרפסות סוכה מבוססים על פסיקות שמאים מכריעים.
- **<u>שווי למבני ציבור</u>** – השימוש למבני ציבור מוגבל לעומת השימוש למשרדים ולכן ערכי השווי למבני ציבור נמוכים יותר.

- **<u>התייחסות "לעסקת בנדיקט" (גו"ח 6122/196) מנובמבר 2020</u>** –

- המתחם מושא העסקה ממוקם במרכז בני ברק באזור בעל רמת ביקוש גבוה למגורים ועדיף משמעותית ממיקום הנכס הנדון באזור תעשייה.
- מחירי הדירות הנקובים בכתבה, 1.25 מיליון ₪ לדירת 3 חד' ועד 1.75 מיליון ₪ לדירת 5 חד' אינם סופיים.
- העסקה נרכשה ברובה ע"י אנשים פרטיים ולכן אין רווח יזמי ואיזה מייצגת שווי שוק.
- המחיר חריג ואינו מהווה שווי שוק, הערכת השמאי הייתה נמוכה מהותית ממחיר העסקה הסופי.

- **<u>ערכי שווי משומות מכריעות</u>** – המשיגה מציינת פסיקות שמאים מכריעים למגורים באזורי ביקוש במרכז בני ברק ועדיפים על נשוא השומה:

- שומה מכרעת ברח' לוי 10 גו"ח 6122/559 למועד קובע 19/09/2019, בה נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה 6,975 ₪.
- שומה מכרעת ברח' הרב ניסים יצחק 8 גו"ח 6187/198 למועד קובע 06/12/2018, בה נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה 7,000 ₪.
- שומה מכרעת ברח' הושע 5 גו"ח 6122/490 למועד קובע 03/09/2018, בה נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה 7,500 ₪.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- **<u>דחייה</u>** – תכנית מתאר כוללנית מפשטת ומייעלת את ההליך התכנוני, ניתן ליזום תכנית מפורטת ללא צורך לפנות לוועדה המחוזית, הוועדה המקומית מוסמכת ומחויבת לאשר כל תכנית מפורטת העומדת בתנאי תכנית המתאר הכוללנית.
במקרה הנדון, הוועדה המקומית בעצמה הכינה תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, שנה אחרי המועד הקובע, בדיון שנערך בוועדה המחוזית ב- 31/05/2021 הוחלט להפקיד את התוכנית, לפיכך, המשיבה סוברת כי יש להביא בחשבון דחייה של 5 שנים ולא 10 שנים.

- **<u>מגבלת כמות יח"ד</u>** – אמנם קיימת הקצאה מוגבלת בתכנית מתאר ל- 600 יח"ד בלבד, אך ברגע שתאושר התוכנית כל היזמים מצויים בנקודת פתיחה זהה, מי שיזדרז בהגשת הבקשה לוועדה יהיה בעל סיכויים גבוהים יותר לקבל זכויות למגורים. למרות האמור ולצד הזהיר קבעה שיעור היוון למגורים גבוה יותר משיעור ההיוון למבני ציבור.
כמו כן, לא הגיוני לעשות שקלול בין החלופות כפי שעשתה המשיגה, אלא יש לבחון מהו השימוש המיטבי ולהביאו בחשבון.

- **<u>מיקום הנכס</u>** – מאחר והאזור משנה את אופיו וכבר כיום מצויים בקרבו שימושים נוספים, לא בהכרח שאותם מטרדים שציינה המשיגה ימשיכו להתקיים, על כל מקרה ולצד הזהיר הביאה בחשבון הפחתה למיקום 5% בדומה לשמאית המשיגה.
כמו כן, עסקאות ההשוואה שנלקחו בשומת המשיגה לא מגלמות מגורים בלבד, ניתן לראות בהיתרי הבניה כי בקומת הקרקע יש גני ילדים, כך שגם בהן קיימים מטרדים.

- **<u>קורונה</u>** – המועד הקובע 16/03/2020 הינו יום לאחר תחילת הסגר הראשון, בשלב זה וגם לאחריו לא הייתה ניכרת ירידה במחירי הקרקעות למשרדים ומסחר.
- **<u>עסקאות השוואה</u>** – בשומת המשיגה הוצגו רק חלק מהעסקאות המפורסמות, יש לקחת בחשבון את כלל העסקאות ללא תלות באם המחיר גבוה או נמוך.
- **<u>שווי מ"ר מבונה</u>** – בשומת המשיגה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים 4,820 ₪, בהתחשב בגודל יח"ד 123 מ"ר פלדת מתקבל שווי קרקע ליח"ד ממוצעת 593,000 ₪ שאינו סביר לאזור בני ברק.

  לאינדיקציה מציינת עסקת מכר של "מתחם בנדיקטי" (גו"ח 6122/196) מנובמבר 2020, מס' חודשים לאחר המועד הקובע. המתחם בשטח 4 דונם מיועד לבניית 84 יח"ד ו- 2,000 מ"ר למסחר, נמכר תמורת 157,000,000 ₪. על פי הפרסומים, היזמים מתכננים להגיש בקשה להקלה לתוספת יח"ד כך שיהיו במתחם בסה"כ 104 יח"ד, התמורה וההקלות המתבקשות משקפות שווי קרקע ליח"ד ממוצעת 1,200,000 ₪, כפול משקבעה המשיגה.
- **<u>עלויות בניה</u>** – הביאה בחשבון בחישוב עלויות ההקמה ליח"ד שטח עיקרי 100 מ"ר בתוספת ממ"ד 12 מ"ר ושטחי שירות 17 מ"ר, סה"כ שטחי שירות כ- 30 מ"ר המהווים כ- 30% שטחי שירות.

  במידה והעמסת שטחי השירות תהיה על שטח פלדלת תתקבל תוספת של 40% שאינה סבירה. עלויות עקיפות בשיעור 30% כפי שהובאו בשומת המשיגה, אינן סבירות אפילו לפרויקטים מורכבים כמו מגדלי תעסוקה ומגורים. מדובר בבנייני מגורים בני 6 קומות ולכן שיעור העמסה מקובל הוא 15%.
- **<u>מקדמי שווי</u>** – המשיגה הביאה בתחשיבה מקדמי שווי כפי שנקטה החי"מ בהכרעה בהשגה ראשונה ברח' שלמה המלך 8 למעט מרכיב החצר במקדם 0.25 לעומת 0.2 בהכרעה בהשגה ראשונה.
- **<u>חלופת פוטנציאל למגורים ומסחר</u>** – הצדדים הביאו בחשבון שיעור בניה שונה למסחר, ככל הנראה הפער נובע נוכח העובדה שמסמכי התוכנית השתנו לאורך ההליך התכנוני.
- **<u>שטחי סוכה</u>** – מבדיקת היתרי בניה לעומת השטחים המדווחים למס שבח עולה כי העסקאות המדווחות בבני ברק כוללות שטחי סוכה וממ"ד, לכן יש להביא זאת בניתוח הנתונים או לגלם שטחים אלו בשווי.
- **<u>ערכי שווי למבני ציבור</u>** – לא ברור כיצד נקבע השווי למבני ציבור בשומת המשיגה, ההתייחסות היחידה למבני ציבור צוינה בהכרעת החי"מ ברח' שלמה המלך 8, שם נקבעו ערכים גבוהים משמעותית מהשווי שקבעה המשיגה בסך 2,000 ₪ למ"ר מבונה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

חלופה 1 – לפי זכויות חוזיות:

המשיגה הסתמכה בקביעת השווי לתעשייה על הכרעותיי הקודמות בנכס סמוך בגו"ח 6190/388 מתאריכים 25/06/2020 ו- 30/11/2020 בהן נקטתי בגישת היוון הכנסות דמ"ש לאולמות תעשיה בק"ק בבני ברק וחילוץ יתרה לקרקע.

המשיבה התבססה על גישת היוון הכנסות דמ"ש לשטחי תעשייה ודו"חות נת"מ.

בהכרעתי אתבסס על גישת היוון לדמי השכירות הראויים לנכסי תעשייה בק"ק בסביבת הנכס, הדורשות התאמות מינימליות.

חלופה 2 – תב"ע + פוטנציאל:

מסחר:

המשיגה הסתמכה בקביעת השווי על הכרעותיי הקודמות בנכס סמוך בגו"ח 6190/388 מתאריכים 25/06/2020 ו- 30/11/2020 בהן נקטתי בגישת היוון הכנסות דמ"ש לנכסי מסחר בסביבת הנכס וחילוץ יתרה לקרקע.

המשיבה התבססה על גישת היוון הכנסות דמ"ש לנכסי מסחר בסביבת הנכס וחילוץ יתרה לקרקע.

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים, בשומתי אתבסס על גישת היוון דמ"ש למסחר בסביבת הנכס.

משרדים/מבני ציבור:

המשיגה הסתמכה בקביעת השווי על הכרעתי הקודמת בנכס סמוך בגו"ח 6190/388 מתאריך 30/11/2020 בה נקטתי בגישת החילוץ מעסקות מכר ובגישת היוון הכנסות דמ"ש לנכסי משרדים בסביבת הנכס וחילוץ יתרה לקרקע.

המשיבה התבססה על גישת החילוץ מעסקות מכר לנכסי משרדים חדישים מהחלק הצפוני של העיר.

בהכרעתי אתבסס על גישת היוון לדמי השכירות הראויים למשרדים בסביבת הנכס, הדורשות התאמות מינימליות.

מגורים:

אני מקבלת חלקית את גישת שמאי הצדדים והנתונים שהציגו, בשומתי אתבסס על גישת החילוץ מעסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנשוא השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה אף על פי שבפועל הנכס כולל מחוברים.

10.2.2. **אומדן שווי הפוטנציאל - תכנית בהכנה 501-0507509:**

שימוש מיטבי – מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי שווי הפוטנציאל נובע מתכנית בהכנה 501-0507509. איני מקבלת את גישת המשיגה לפיה יש לשקלל באומדן שווי הפוטנציאל את השווי

היחסי של כל חלופה בהתאם לרמת הוודאות לאישור החלופה.
בהתאם למסמכי התכנית בהכנה, יהיה ניתן לבחור בין שימושי מגורים ומסחר אל מול שימושי מוסדות ציבור ומסחר, לפיכך, אני סבורה כי יש לבחון מהו השימוש המיטבי מבין החלופות, כאשר מרכיב אי הוודאות יבוטא בתקופת הדחיה ובשיעור ההיוון.
לאחר בחינת השימוש המיטבי בקרקע וכפי שיפורט בהמשך, אני סבורה כי השימוש המיטבי הינו למבני ציבור ומסחר.
<u>שטחי התכנית</u> – הצדדים חלוקים בהיקף זכויות הבניה הפוטנציאליות המופיעות בתכנית בהכנה 501-0507509, פער הנובע נוכח העובדה שמסמכי התוכנית השתנו לאורך ההליך התכנוני.
בהכרעתי אסתמך על הוראות התכנית העדכניות ביותר העומדות לנגד עיניי נכון למועד עריכת השומה[8] והומלצו להפקדה ע"י הוועדה המחוזית ביום 31/05/2021, משכך, היקף זכויות הבניה הפוטנציאליות בתכנית שונה מהיקף הזכויות שהביאו בחשבון הצדדים.
<u>דחיה</u> – לטענת המשיגה, לאור השלב התכנוני ההתחלתי של התכנית, המגבלה בהיקף של עד 600 יח"ד במתחם והמורכבות הצפויה עד לאישור תכנית מפורטת, יש להביא בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 7%.
מנגד, המשיבה טוענת כי ניכר כי הוועדה המקומית מקדמת בעצמה את התכנית המפורטת ולראיה הציגה מסמך החלטות מדיון שנערך בוועדה המחוזית ב- 31/05/2021 בו הוחלט להפקיד את התוכנית, משכך הביאה בחשבון דחיה של 5 שנים בשיעור היוון 6% לפוטנציאל התכנוני לשימוש מוסדות ציבור ומסחר ושיעור היוון 7% לפוטנציאל התכנוני לשימוש מגורים ומסחר.
אני מקבלת חלקית את טענות שמאי הצדדים הנוגעת למשך תקופת הדחיה ובשומתי הבאתי בחשבון דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%. כפי שציינתי, מרכיב הדחיה ושיעור ההיוון מגלמים בתוכם את אי הוודאות והסיכון באישור תכנית מפורטת ואת המגבלות התכנוניות המצוינות בה.

10.2.3. **<u>מבני ציבור</u>**:

נשוא השומה ממוקם באזור המאופיין בריכוז בניינים של מוסדות דת עם רמת ביקוש גבוהה למוסדות אלו ומבטא אינטנסיביות שימוש גבוהה בנכס.
לאור האמור לעיל, אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה שאין מקום למקדם התאמה במקרה הנדון ליעוד מוסדות ציבור ביחס למשרדים בקומות העליונות.

10.2.4. **<u>נתוני השוואה:</u>**

כאמור, המשיגה התבססה בקביעת ערכי השווי על הכרעות קודמות של הח"מ בחלקה סמוכה ברח' שלמה המלך 8. יוער כי חלק מהעסקאות המפורטות בהכרעות אלו מרוחקות מהמועד הקובע ואינן רלוונטיות להכרעה זו. כמו כן, בניתוח נתוני ההשוואה עודכנו שיעורי היוון בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למועד הקובע.

[8] מועד הפקת מסמכי התכנית הינו 07/03/2022.

10.2.5. **חילוץ לשווי קרקע בניתוח נתוני ההשוואה:**

עפ"י פרק י"ח של הקווים המנחים, עלויות בניה נקבעו עפ"י מחירון דקל בהתאם לייעוד, רמת גמר ופחת.

10.2.6. **שטח סוכות וממ"ד:**

אני מקבלת את עמדת המשיבה בנושא, בתחשיבי נלקחו בחשבון שטח עיקרי בתוספת ממ"ד ומרפסת סוכה כשטח פלדלת במקדם 1, הן בניתוח עסקאות ההשוואה והן בתחשיב חלופות השווי.

10.2.7. **השפעת הקורונה:**

אני מקבלת את עמדת המשיבה, בהתאם לסקר שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2020 ההנחה הרווחת שמגפת הקורונה הינה אירוע חולף לתקופה של שנה עד שנתיים ובהערכת שווי הנכס לצמיתות נחשב את השווי בהתאם לשיעורי ההיוון והדמ"ש הידועים ללא מקדם הפחתה.

10.2.8. **עלויות פיתוח:**

בהתאם לאגרות והיטלים של עיריית בני ברק.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני השוואה לתעשייה:

דמי שכירות לאולמות ואחסנה בק"ק (מקור נתונים: מערכת BMBY)

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש חודשי	דמ"ש למ"ר
25/06/2018	בר כוכבא 20	140		53 ₪
04/07/2018	בר כוכבא 8	39	2,600 ₪	67 ₪
28/01/2020	בן גוריון 19	50	2,700 ₪	54 ₪
ממוצע דמ"ש				58 ₪
הפחתה למו"מ				0.95
דמ"ש מתואם למ"ר				54.99 ₪
דמי שכירות שנתי			12	660 ₪
שווי מ"ר בנוי מהוון*			**6.90%**	**9,564 ₪**
ניכוי יזמות			1.2	7,970 ₪
עלות בנייה				3,200 ₪
שווי מ"ר מבונה תעשיה				**4,770 ₪**

*שיעור היוון עפ"י סקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה 2020.

10.3.2. נתוני השוואה למסחר:

דמי שכירות למסחר (מקור נתונים: מערכת BMBY)

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש חודשי	דמ"ש למ"ר
08/02/2018	רש"י 29	80	₪ 8,000	₪ 100
06/05/2018	כהנמן 111	90	₪ 11,200	₪ 124
12/10/2018	הרב ש"ך 66	33	₪ 3,500	₪ 106
10/07/2019	כהנמן 100	110	₪ 14,000	₪ 127
07/08/2019	כהנמן 108	46	₪ 5,500	₪ 120
ממוצע דמ"ש				₪ 115
הפחתה למו"מ				0.95
הפחתה לגודל				0.95
דמ"ש מתואם למ"ר				₪ 104
דמי שכירות שנתי			12	₪ 1,251
שווי מ"ר בנוי מהוון*			**6.90%**	**₪ 18,124**
ניכוי יזמות			1.2	₪ 15,103
עלות בנייה				₪ 5,100
שווי מ"ר מבונה מסחר				**₪ 10,003**

*שיעור היוון עפ"י סקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה 2020.

10.3.3. נתוני השוואה למשרדים / מוסדות ציבור:

דמי שכירות למשרדים (מקור נתונים: מערכת BMBY)

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש חודשי	דמ"ש למ"ר
11/10/2019	הר סיני 17*	70	₪ 4,500	₪ 64
09/06/2019	כהנמן 111	100	₪ 6,000	₪ 60
15/12/2018	כהנמן 92	200	₪ 10,000	₪ 50
17/10/2018	אהרונוביץ 12	1218	₪ 85,260	₪ 70
15/08/2018	כהנמן 111	400	₪ 26,000	₪ 65
ממוצע דמ"ש				₪ 62
הפחתה למו"מ				0.95
דמ"ש מתואם למ"ר				**₪ 59**
דמי שכירות שנתי			12	₪ 705
שווי מ"ר בנוי מהוון**			**7.00%**	**₪ 10,074**
ניכוי יזמות			1.2	₪ 8,395
עלות בנייה למ"ר				₪ 5,300
שווי מ"ר מבונה משרדים / מבני ציבור				**₪ 3,095**

*הובאה הפחתה לגודל לדמ"ש 0.9.

**שיעור היוון עפ"י סקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה 2020.

10.3.4. נתוני השוואה למגורים:

עסקאות מכר דירות מגורים בסביבה - מידע נדל"ן

פרויקט מגורים חדש ברח' קבוץ גלויות 23 בבני ברק, גו"ח 6190/107

תאריך	שטח פלדלת	חדרים	קומה	מחיר	שווי מ"ר בנוי
30/01/2020	105	4	5	₪ 1,950,000	₪ 18,571
13/06/2019	122	6	1	₪ 2,200,000	₪ 18,033
02/09/2018	97	4	3	₪ 1,820,000	₪ 18,763
24/05/2018	97	4	2	₪ 1,850,000	₪ 19,072
10/05/2018	97	4	4	₪ 1,850,000	₪ 19,072
08/05/2018	97	4	1	₪ 1,850,000	₪ 19,072
שווי מ"ר בנוי בממוצע	**103**				**₪ 18,764**

פרויקט מגורים חדש במתחם "לובינסקי" רח' הרב כהנמן 103 בבני ברק, גו"ח 6189/716

תאריך	שטח פלדלת	חדרים	קומה	מחיר	שווי מ"ר בנוי
27/01/2020	100	4	7	₪ 2,040,000	₪ 20,400
16/01/2020	115	5	3	₪ 2,625,000	₪ 22,826
09/01/2020	107	5	6	₪ 2,400,000	₪ 22,430
12/12/2019	116	5	5	₪ 2,390,000	₪ 20,603
12/12/2019	100	4	2	₪ 2,312,000	₪ 23,120
12/12/2019	100	4	6	₪ 2,095,000	₪ 20,950
01/12/2019	116	5	5	₪ 2,520,000	₪ 21,724
10/11/2019	100	4	4	₪ 2,100,000	₪ 21,000
27/10/2019	126	5	4	₪ 2,576,000	₪ 20,444
27/10/2019	125	5	5	₪ 2,515,000	₪ 20,120
25/09/2019	110	5	7	₪ 2,400,000	₪ 21,818
15/08/2019	116	5	4	₪ 2,510,000	₪ 21,638
13/08/2019	100	4	5	₪ 2,040,000	₪ 20,400
14/07/2019	110	5	5	₪ 2,495,000	₪ 22,682
01/07/2019	115	5	3	₪ 2,560,000	₪ 22,261
שווי מ"ר בנוי בממוצע	**110**				**₪ 21,494**

דירות קטנות בפרויקט

תאריך	שטח פלדלת	חדרים	קומה	מחיר	שווי מ"ר בנוי
27/01/2020	77	3	1	₪ 1,600,000	₪ 20,779
09/01/2020	77	3	1	₪ 1,679,000	₪ 21,805
01/12/2019	81	3	2	₪ 2,105,000	₪ 25,988
17/11/2019	89	4	1	₪ 2,375,000	₪ 26,685
07/11/2019	81	3	8	₪ 1,600,000	₪ 19,753
13/08/2019	78	3	1	₪ 2,100,000	₪ 26,923
08/08/2019	70	3	9	₪ 1,612,000	₪ 23,029
15/07/2019	76	3	6	₪ 1,824,999	₪ 24,013
שווי מ"ר בנוי בממוצע	**79**				**₪ 23,622**

הערה: הפער בשווי בין דירות קטנות לגדולות עומד על כ- 10%, לא ברור אם הפער נובע בגלל שמדובר בדירות גן/גג או בשל שוליות. לצד הזהיר ומאחר ומדובר באוכלוסייה בעלת ביקוש גבוה לדירות גדולות, הובא בחשבון שערכי השווי למ"ר מבונה לדירות קטנות זהים לערכי שווי למ"ר של דירות גדולות.

חילוץ לשווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים		₪ 20,129
בהפחתה בגין מגורים מעל מסחר	0.95	₪ 19,123
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 16,344.22
בניכוי יזמות	1.18	₪ 13,851
עלויות בנייה כולל חניה תת קרקעית למ"ר		₪ 7,100
שווי מ"ר מבונה		**₪ 6,751**

10.3.5. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח כדלקמן:

יעוד	שווי למ"ר מבונה
תעשיה	₪ 4,770
מסחר	₪ 10,003
משרדים / מבני ציבור	₪ 3,095
מגורים	₪ 6,751

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1- שווי המגרש עפ"י זכויות חוזיות

שטח מגרש 1,536

קומה	שטח עיקרי	מקדם אקו'	שטחי שירות	מקדם אקו'	סה"כ
קרקע	614.40	1.00	122.88	0.60	688.13
ק"א	614.40	0.60	122.88	0.36	412.88
ק"ב	614.40	0.50	122.88	0.30	344.06
ק"ג	614.40	0.40	122.88	0.24	275.25
חצר	798.72	0.20			159.74
סה"כ שטח מבונה אקו'					**1880.06**
שווי מ"ר מבונה לתעשיה					₪ 4,770
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח					**₪ 8,968,299**
עלויות פיתוח					₪ 1,162,000
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)					**₪ 7,806,000**

חלופה 2 - שווי המגרש עפ"י תב"ע + פוטנציאל

שווי עפ"י תב"ע

שטח מגרש לאחר הפקעה 1,493

קומה	שטח עיקרי	מקדם אקו'	שטחי שירות	מקדם אקו'	סה"כ
קרקע	597.20	1.00	238.88	0.60	740.53
ק"א	597.20	0.60	238.88	0.36	444.32
ק"ב	597.20	0.50	238.88	0.30	370.26
ק"ג	597.20	0.40	238.88	0.24	296.21
חצר	656.92	0.20			131.38
סה"כ שטח מבונה אקו'					1982.70
שווי מ"ר מבונה לתעשיה					₪ 4,770
שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח					**₪ 9,457,913**

שווי הפוטנציאל

חלופת שימוש מגורים ומסחר

נתוני בסיס לחישוב השטחים:

שטח מגרש (תא שטח 207)	1,227
מס' יח"ד	37
שטח עיקרי למגורים	3,189
שטחי ממ"דים ומרפסות סוכות (12 מ"ר + 8 מ"ר סוכה ליח"ד)	740
סה"כ שטח פלדלת מגורים	3,929
שטח עיקרי למסחר	147
ש"ש למסחר	37

תחשיב החלופה

תיאור	שטח ברוטו	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר בקומת הקרקע	184	₪ 10,003	₪ 1,840,544
מגורים בקומות עליונות	3,929	₪ 6,751	₪ 26,524,803
סה"כ שווי עתידי			₪ 28,365,347
שווי עפ"י תב"ע			₪ 9,457,913
סה"כ שווי פוטנציאל עתידי			₪ 18,907,434
ערך פוטנציאל נוכחי לאחר ניכוי מרכיב הדחיה (N=7, I=6%)		**0.67**	**₪ 12,574,524**

חלופת שימוש מוסדות ציבור ומסחר

תחשיב החלופה

שטח מגרש (תא שטח 207) 1,227

תיאור	שטח עיקרי	מקדם אקו'	שטחי שירות	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר בקומת הקרקע	147	1	37	1	₪ 10,003	₪ 1,840,544
מוסדות ציבור עילי (שטח ברוטו 25%)	5,703	1	1,426	1	₪ 3,095	₪ 22,062,754
מוסדות ציבור יתרת ש"ש עילי			1,456	0.50	₪ 3,095	₪ 2,253,473
מוסדות ציבור תת קרקעי (שטח ברוטו 25%)	1,043	0.7	261	0.7	₪ 3,095	₪ 2,824,481
מוסדות ציבור יתרת ש"ש תת קרקעי			782	0.35	₪ 3,095	₪ 847,344
סה"כ שווי עתידי						₪ 29,828,596
שווי עפ"י תב"ע						₪ 9,457,913
סה"כ שווי פוטנציאל עתידי						₪ 20,370,683
ערך פוטנציאל נוכחי לאחר ניכוי מרכיב הדחיה (N=7, I=6%)					**0.67**	**₪ 13,547,668**

סיכום חלופה 2

שווי מגרש עפ"י תב"ע	₪ 9,457,913
שווי פוטנציאל בדחייה עפ"י שימוש מיטבי למוסדות ציבור ומסחר	₪ 13,547,668
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 23,005,581**
עלויות פיתוח לזכויות זמינות לפי תב"ע (בהתאם לשומת המשיבה)	₪ 1,284,000
עלויות פיתוח לזכויות הפוטנציאל לתוספת שטח (ערך נוכחי)	₪ 1,626,148
סה"כ עלות פיתוח	₪ 2,910,148
שווי קרקע ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)	**₪ 20,095,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלקה 389 בגוש 6190, הממוקם ברח' שלמה המלך 10, בני ברק, כריק ופנוי, גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה, כדלקמן:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות שנקבעו בהסכם חכירה מיום 06/08/2003 בסך **7,806,000** ₪ (שבעה מיליון שמונה מאות ושישה אלף ₪).

חלופה 2 – אומדן שווי הקרקע לפי תכנית מאושרת בתוספת פוטנציאל בסך **20,095,000** ₪ (עשרים מיליון תשעים וחמישה אלף ₪).

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

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

בברכה,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק</u>: גב' נורית פרגל, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י בדוא"ל nuritpr@land.gov.il.