תאריך עברי:	ל' חשון, תשפ"ג
תאריך לועזי:	30 נובמבר, 2022
מס' תיק רמ"י:	900356075
מספרינו (אופק):	46286
לקביעת שכ"ט:	9.17 יח'

לכבוד:

מר משה קולגני צוות חוזים לדורות, מרחב מרכז, רמ"י בדוא"ל: moshek@land.gov.il	גב' גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין מטעם רמ"י סמטת המור 1, עדנים בדוא"ל: galit@atsil.co.il	מר יעקב צפריר, שמאי מקרקעין מטעם המשיג טירת יהודה בדוא"ל: y@tsafrir.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלק מחלקות 1,ו-17 בגוש 5829, רח' בן יהודה, רמלה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 07/08/2022 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה בחלופה המתייחסת לשווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.

1.2. חלופת השומה הוערכה ע"י שמאי המקרקעין גב' גלית אציל לדור בשומה מיום 16/05/2021– **להלן: "המשיבה"**, ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין יעקב צפריר מיום 03/07/2022- **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 21/09/2022 התקיים דיון באמצעות מערכת "זום" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 28/09/2022, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 12/10/2022.

1.4. בתאריך 29/09/2022 העביר השמאי המחוזי, מר דוד טוביה, דוא"ל לוועדה המקומית ובו נתבקשה התייחסות לסטטוס תכנית מס' 415-0237123 "לב העיר".

1.5. בתאריך 06/10/2022 נשלחה הודעה לצדדים לפיה הועבר הטיפול בתיק לח"מ.

1.6. בתאריך 27/10/2022 התקבל דוא"ל משמאית המשיבה לעניין הפוטנציאל.
ביום 31/10/2022 התקבל דוא"ל משמאי המשיגים מר יעקב צפריר בו נטען כי המועד להגשת תגובות חלף וכי אין להתייחס לטענות שמאית המשיבה ובקשה לדיון נוסף או לחלופין היתר להעברת תגובה לדוא"ל השמאית.
ביום 02/11/2022 הועברה לצדדים הודעה על אפשרות תגובה עד ליום 08/11/2022. בדוא"ל צוין כי לא תינתן אפשרות תגובה נוספות או דיון נוסף וזאת בשל עקרון סופיות הדיון.
ביום 07/11/2022 העביר השמאי המשיג מכתב התייחסות מפורט לפוטנציאל בנכס הנדון.

1.7. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי והפוטנציאל בנכס.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	5829
חלקה:	1,17 (בחלק)
שטח חלקה רשום:	חלקה 1 – 12,746 מ״ר, חלקה 17- 489 מ״ר.
שטח נישום:	710 מ״ר.
כתובת:	רחוב בן יהודה, רמלה.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר – 16/05/2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי מר אלירן גוזלן, מתמחה באגף ביום 30/10/2022.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של חלק מחלקות 1 ו-17 בגוש 5829 המצויים ברח׳ בן יהודה במרכז העיר רמלה.

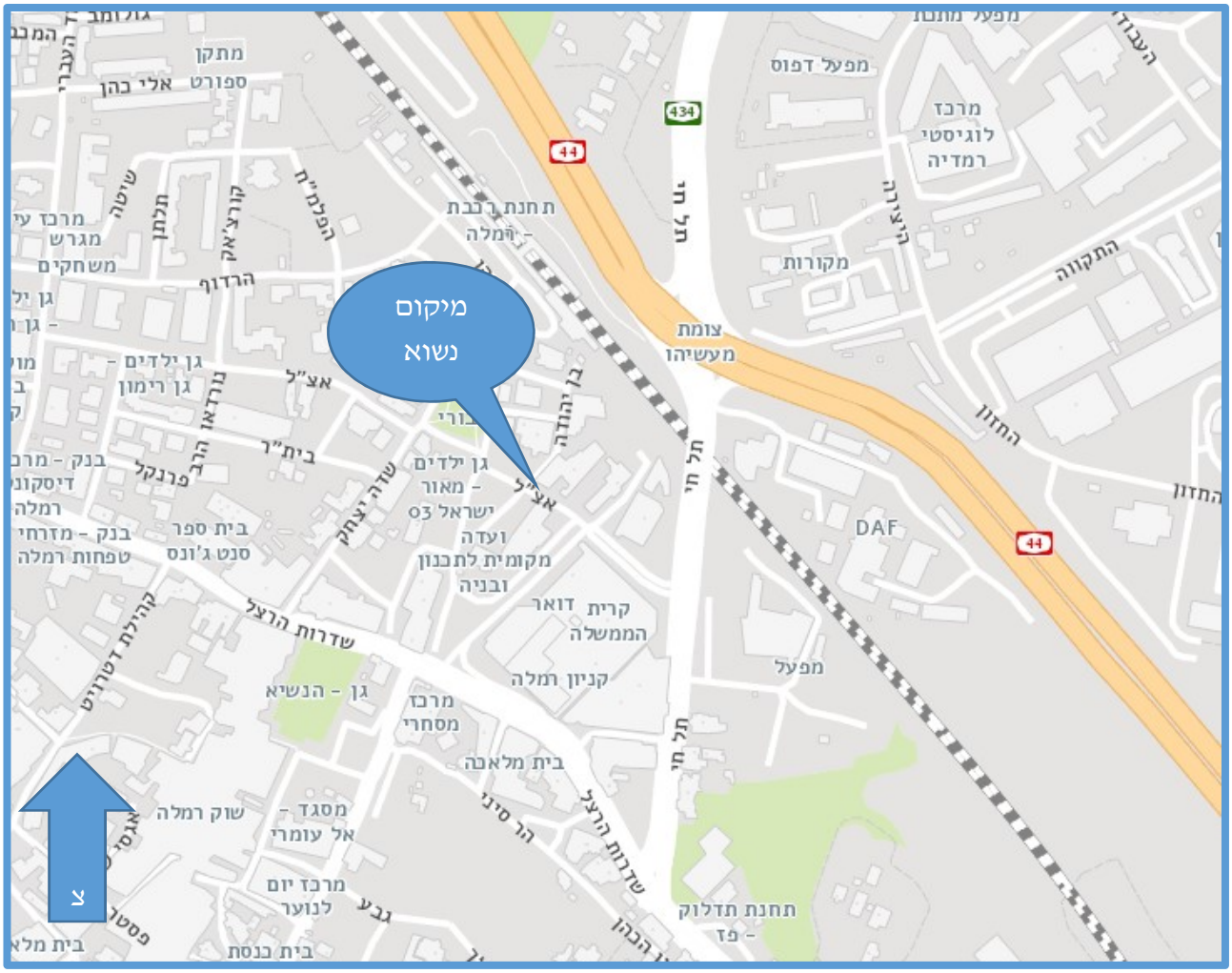
6.1. הסביבה:

העיר רמלה מצויה בשפלת יהודה ומתוחמת מצפון בלוד, ניר צבי וצריפין, מדרום ביישובים מצליח וישרש, ממערב נס ציונה, באר יעקב ונצר סרני, וממזרח נמצאים אחיסמך, כפר דניאל וגמזו.

אזור תעשייה שוכן בחלק המזרחי של העיר ובסמוך למסילת הרכבת ולכביש 44. הסביבה כוללת, בין היתר, מבנים בגובה של עד שתי קומות המשמשים למלאכה ומסחר כדוגמת מוסכים, חנות חומרי בניין, חנויות נוחות וכו׳.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

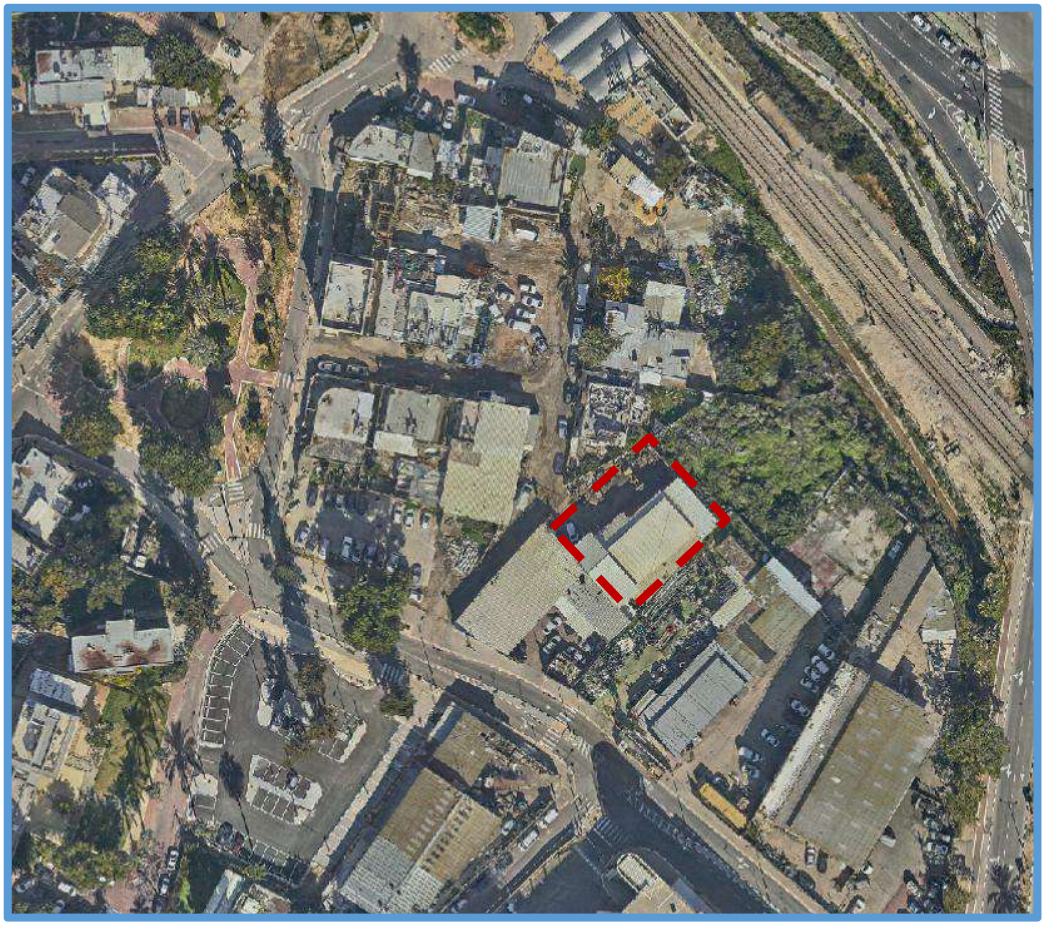
כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלק מחלקות 1 ו-17 בגוש 5829 בשטח כולל של 710 מ"ר.
המגרש כולל מבנה חד קומתי בשטח של 307 מ"ר, המשמש כמוסך רכבים. המגרש בעל צורה ריבועית בקירוב[2]

גבולות הנכס:

צפון -	רחוב לילנבלום
דרום -	רחוב תל חי.
מזרח -	מסילת הרכבת.
מערב -	רחוב האצ"ל.

[2] עפ"י תשריט רמ"י

מפת אורטופוטו (שנת 2022) של הנכס הנדון מתוך אתר ה- GIS של עיריית רמלה:



חזית המגרש לרחוב בן יהודה:



עורף המגרש:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לחלקות שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 27/10/2022, עולים פרטי הרישום הבאים –

זיהוי ומיקום:	גוש 5829 חלקות 1 ו-17 בחלק	
שטח רשום:	חלקה 1 – 12,746 מ״ר	חלקה 17 – 489 מ״ר
בעלויות:	רשות הפיתוח- בשלמות	
רשויות:	עיריית רמלה	
הערות	– הערה בדבר עתיקות י.פ מס׳ 4149 מיום 10/10/1993 לבי חלקות 1 ו-17. – הערה על אי התאמה תקנה בקשה מיום 11/05/2011 אישור 6114 לגבי חלקה 1. – הערה על אי התאמה תקנה מיום 24/03/2015 אישור 11751, תוספת בשטח של כ- 48 מ״ר, ללא היתר בניה לגבי חלקה 1.	

7.2 חוזה חכירה:

הועבר לעיוננו מרמ״י חוזה חכירה שנחתם ביום 14/12/1998 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין אונגר מאיר. להלן עיקריו:

זיהוי המוחכר:	גוש 4442 חלקות 32/1, 42 בחלק
מטרת החכירה:	מוסך
תקופת החכירה:	החל מ 20/05/1973 ועד 19/05/2022

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר עיריית רמלה הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתכניות כמפורט להלן:

שם התכנית	תאריך	י.פ.	מהות התכנית
לה/6	03/10/1958	624	הסדר פיתוח השטח בעיקרו מלאכה ושירותים ע"י קביעת מרכזי שירותים לתחבורה, ברכבת ובכלי רכב, וקביעת שטחי מלאכה, אחסנה ושירותי תעשיה, אזורי מגורים, חזיתות מסחריות ואזורי משנה למסחר וקביעת חוקי בנין, שטחים פתוחים דרכים חדשות ושבילים, הרחבת דרכים קיימות וביטול דרכים ומסילות ברזל.
לה/240	05/05/1972	1820	צרוף ותאום בין תכניות בנין העיר המפורטות שחלו על שטח התכנית בשלמותן או בחלקן. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות, קביעת שבילים להולכי רגל וקווי בניה וכ"כ בטול דרכים קיימות כמסומן בתשריט. קביעת שטחים חדשים לצרכי צבור ומרכז תחבורה. קביעת אזורי בניה, אחוזי בניה, גובה הבניינים ושימושי הקרקע. קביעת חלוקה מחדש בחלק מהמגרשים והחלקות כמסומן בתשריט.
לה/1000	13/09/1973	1943	תיקון תוואי כבישים אזוריים, התווית דרכים מקומיות, שטחים ציבוריים פתוחים, מלאכה, תעשיה, מסחר, קביעת צפיפות יח' דיור ברובעי המגורים, שבילים ראשיים להולכי רגל.
לה/1000/3	05/07/1981	2725	קביעת אחוזי בניה כוללים למגורים ומרפסות
לה/1000/43	09/08/2016	7318	הוספת הנחיות לקביעת שטחי שירות מרביים לשימושי הקרקע השונים בעיר. הוספת הנחיות להקמת מרתפים בשימושי הקרקע השונים בעיר. הוספת שטחי שירות לשימושי הקרקע השונים במרחב תכנון רמלה. הוספת אחוזי בניה למרתפים לשימושי הקרקע השונים בעיר. הוספת שטחים עיקריים עבור חנייה תת קרקעית בשצפי"ם ששטחם מעל 2 דונם וביעוד חנייה.
לה/1000/42	06/09/2017	7581	קביעת הוראות לתוספת זכויות בנייה במבני מגורים לצורך חיזוק ועיבוי, תוספת יח"ד שיותרו בגין חיזוק ועיבוי מבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניהן מעבר למוקנה בתמ"א על תיקוניה. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו ובהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38. קביעת הוראות והנחיות לשיפור ולחידוש עירוני באמצעות עיבוי מבנים וחיזוקם בפני רעידות אדמה. התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע כפי שאושרו בתכניות החלות על המקום. התכנית מאפשרת הריסת מבנים הטעונים חיזוק וקובעת זכויות בנייה למבנים חדשים שיוקמו במקומם. קביעת הוראות לתוספת זכויות וקומות מעבר לקבוע בתמ"א 38 על תיקוניה כפי שאושרו עד ליום הפקדת תכנית זו. בכל מקרה של אי התאמה התכנית אינה מבטלת או גורעת מזכויות בנייה קיימות בהתאם לתכניות בתוקף.

8.2. <u>סיכום המצב התכנוני המאושר:</u>

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום, עובר למועד השומה:

ייעוד:	מלאכה
שימושים:	תעשייה ומלאכה.
מספר קומות:	2
תכסית:	50%
שטח קומה טיפוסית:	50% (אחוזי הבניה בקומה השנייה לא יעלו על 40%)
סה"כ אחוזי בנייה:	90% כולל שטחי שירות
מרתפים:	3 קומות. עד 80% מהשטח המגרש
קווי בניין:	צידי 3 מ' , אחורי 5 מ'

8.3. <u>רישוי:</u>

הועברה אלינו מרמ"י תכנית בקשה להיתר החתומה על ידי רמ"י מיום 04/12/1980. להלן עיקרי הבקשה:
מהות הבקשה - בקשה לאישור כיסוי שטח עם גג אסבסט לאחסון ולעבודה.
שטחי הבנייה – 307.71 מ"ר עיקרי.

8.4. <u>פוטנציאל תכנוני</u>

תכנית מתחם הרכבת - 415-0237123. התכנית הוגשה ביום 25/10/2015 ועלתה בדיון ועדת המשנה לתכנון ובנייה בתאריך 01/06/2016. הוועדה המליצה באופן עקרוני על הכנת וקליטת התכנית בוועדה המחוזית ועל תיקון מסמכי התכנית בהתאם לדרישות אגף ההנדסה ע"י עורכיה.
בהתאם לבירור טלפוני שנערך עם גב' אורטל צדוק, מתכננת ערים ובודקת תכניות בוועדה לתכנון ולבנייה רמלה ביום 24/11/2022, עולה כי התכנית הנדונה נסגרה ותחתיה מקודמת תכנית חדשה למתחם הרכבת ע"י רמ"י וכי התכנית החדשה נמצאת בשלבי פרה רולינג.
בהתאם למסמכים שהעבירה שמאית המשיבה עולה כי תכנית הרכבת מקודמת ע"י רמ"י וגורמי תכנון הרלוונטיים יחד עם תכנית השוק. במהלך השיחה הודגש כי לא מדובר על ביטול התכנית אלא בהחלפתה בתכנית חדשה.
עיקרי תכנית 415-0237123.
בהתאם למסמכי התכנית נשוא השומה נכלל במגרש מס' 2005 בשטח כולל של 11,843.42 מ"ר ומסווג ביעוד מסחר, תעסוקה, חניה זירת הנאה ודרך מוצעת.
זכויות הבנייה במגרש מס' 2005 - עיקרי – 64,800 מ"ר, שירות – 16,260 מ"ר **סה"כ 81,060 מ"ר.**
הוראות התכנית קובעות, בין היתר כמפורט להלן:
מסחר ותעסוקה:
השימושים המותרים יהיו למסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים עסקיים ואישיים, מועדונים אולמות בידור (באישור הרשות לאיכות הסביבה), שימושים בעלי אופי ציבורי כמו: משרדים ממשלתיים, גלריות

לאומנות, אלומות ספורט, מרפאות, בנקים, דואר וכו'. שימושים אחרים לתעסוקה שאינם גורמים מטרד סביבתי באישור הועדה המקומית, מלונאות.

הוראות בינוי:

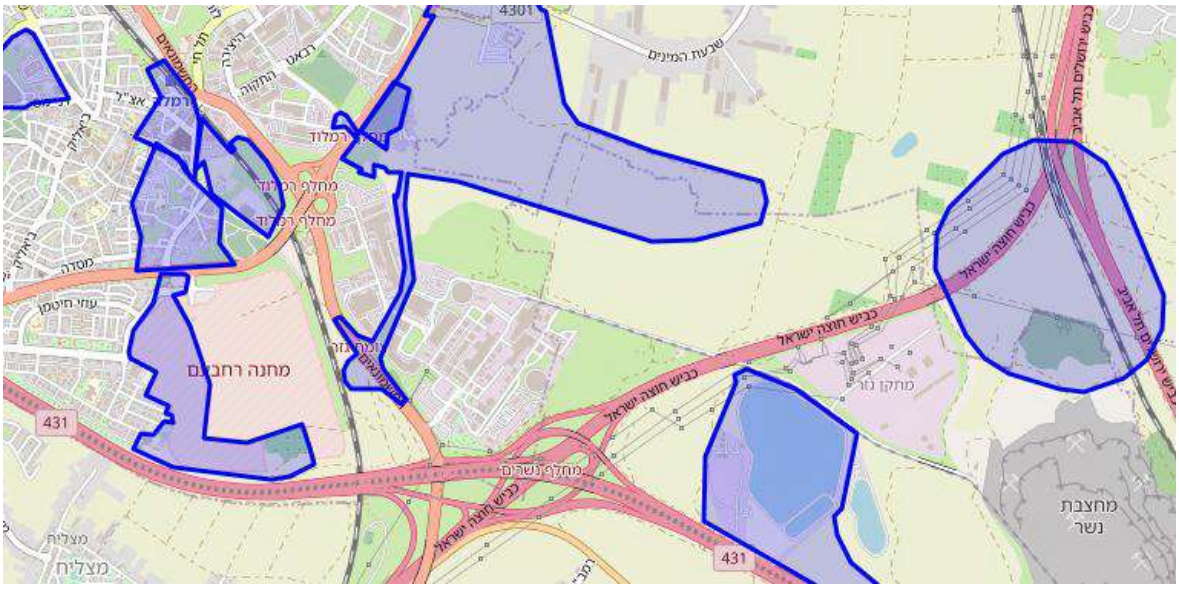
התכליות המותרות יהיו בהתאם לנספי הבינוי המצורף לתכנית למעט הוראות המפורטות בסעיף זה והוראות נוספות בסעיף 6.

הוצאת היתרי הבניה לבניינים הפונים לכיכר עירונית מותנת בהגשת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל המתחם, לאישור הוועדה המקומית עוד טרם הגשת בקשה להיתר בניה. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מיקום מבנים במגרש, פיתוח שטח וכו', תוך כדי שמירה על מגמת התכנון והבינוי המופיעים בנספח הבינוי בתכנית זו.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה בגובה המבנה, במסגרת זכויות הבניה המותרות, אם שוכנעה הועדה כי החריגה המוצעת אינה פוגעת באופי הסביבה ובחלל עירוני, אינה פוגעת במגרשים הסמוכים, וכי היא הכרחית לתפקידו היעיל של המבנה.

<u>תכניות בסביבה</u>:

תכנית 415-0237123 - הקריה הרפואית. התכנית ממוקמת באזור השופטים דרום ברמלה, בין הרחובות הרצל בדרום מערב ,רחוב תל חי במערב , בצפון דרך 44 ובמזרח מחלף רמלוד. במרכז התכנית כשטח מחורג ממנה ממוקם מתחם מד״א שבתכנון שכולל את בנק הדם, מרלוג ומרכז הדרכה. מטרת התכנית הינה הקמת קריה רפואית טכנולוגית שתהווה השלמה לתנופת הפיתוח העוברת על רמלה במיוחד על אזור זה. אזור התעסוקה סמוך לאזורי מגורים וסמוך ל hub תחבורתי. התכנית מציעה אזורי תעסוקה ומסחר תוך חיזוק החיבורים הקיימים לעיר ויצירת חיבורים חדשים. בהתאם למסמכי התכנית זכויות הבנייה הממוצעות למגרשי התעסוקה עומדות על כ- 493%.



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	משיב	משיג
חלופה 1	6,560,000 ₪	546,700 ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיבה על שילוב של גישות: גישת ההשוואה ישירה בהתבסס על עסקת מכר למגרש לתעשייה, גישת החילוץ מנתוני מכר של נכסים בנויים וגישת היוון הכנסות בשילוב וגישת החילוץ מנתוני שכירות מבוקשים נכסים בנויים בסביבה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[3]:

תעשיה- גישת ההשוואה ישירה, חילוץ והיוון הכנסות בשילוב עם גישת החילוץ:

- תוצאות מכרז רמ"י במפעלי חבל מודיעין מיום 04/09/2019 למגרשים 621,620,619,618,617,616,615 בשטח בין 3,733 מ"ר – 5,481 מ"ר וע"פ תב"ע חמ/40/401.
מניתוח הזכויות לפי מקדם 1 לעיקרי בק"ק ו-0.5 לשירות בק"ק, עיקרי בקומה א' 0.6 ושירות בקומה א' 0.3 , עיקרי בקומה ב' 0.4 ושירות בקומה ב' 0.2 עיקרי קומות עליונות 0.4 ושירות קומות עליונות 0.2, עיקרי תת קרקעי 0.4 ושירות תת קרקעי 0.2 ומקדם 0.1 לחצר הגיע לשווי מ"ר מבונה אקוו' של 2,650 ₪. לאחר מקדם התאמה למיקום של 10% - התקבל בממוצע 2,385 ₪.
- תוצאות מכרז רמ"י באזה"ת גדרה מיום 02/09/2019 למגרשים 22,23 בשטח הנע בין 2,915 מ"ר – 2,960 מ"ר וע"פ תב"ע זמ/573.
מניתוח הזכויות לפי מקדם 1 לעיקרי בק"ק ו-0.5 לשירות בק"ק, עיקרי בקומה א' 0.6 ושירות בקומה א' 0.3, עיקרי בקומה ב' 0.4, עיקרי תת קרקעי 0.4 ושירות תת קרקעי 0.1 ומקדם 0.25 לחצר הגיע לשווי מ"ר מבונה אקוו' של 2,844 ₪. לאחר מקדם התאמה למיקום של 10%- התקבל בממוצע 2,559 ₪.

משקלול נתוני ההשוואה תוך מתן משקל של 60% למכרזי רמ"י בחבל מודיעין, 40% למכרזי רמ"י בגדרה, שווי מ"ר מבונה ממוצע הינו 2,454 ₪.

- דו"ח נת"מ Class A 2020 – חציון 1. דמי שכירות ממוצעים למ"ר הינו 45 ₪.

דו"ח נת"מ Class B 2020 – חציון 1. דמי שכירות ממוצעים למ"ר הינו 37 ₪.

בהתאם לניתוח המוצג בשומת המשיב, שווי ממוצע למ"ר על פי שתי רמות הגימור הינו 41 ₪, ובהינתן מקדם הפחתה מו"מ של 5%, שווי דמי שכירות ממוצע למ"ר הינו 39 ₪, היוון דמי השכירות בשיעור 7.4% מביא לשווי

[3] ליתר פירוט ראו עמו' 15-10 לשומת המשיבה.

מ״ר בנוי ממוצע של 6,316 ₪.
בניכוי יזמות בשיעור של 15% ועלויות בנייה ישירות+ עקיפות של 3,000 ₪ ,מביא לשווי מ״ר מבונה של 2,492 ₪.

- 9 נתוני ביקוש לדמי שכירות מסביבת הנכס בשטח הנע בין 340 מ״ר ל-1,750 מ״ר. ודמי שכירות למ״ר הנעים בין 35 ₪- 45 ₪, שווי דמי שכירות ממוצעים למ״ר הינו 40 ₪. לאחר הפחתה למו״מ 5%- שווי דמי שכירות ממוצע למ״ר הינו- 38 ₪. היוון דמי השכירות בשיעור 7.4% מביא לשווי מ״ר בנוי ממוצע של 6,178 ₪. בניכוי יזמות בשיעור של 15% ועלות בנייה של 3,000 ₪ הגיע לשווי מ״ר מבונה של 2,372 ₪ במעוגל.

משקלול נתוני ההשוואה תוך מתן משקל של 60% למכרזי רמ״י, 20% לגישת הצע מדמי שכירות ו 20% לדו״חות נת״מ, שווי מ״ר מבונה הינו 2,450 ₪ .

<u>תעסוקה – גישת החילוץ בהסתמך על עסקאות מכר:</u>

- 3 עסקאות מכר לתעסוקה בנויים ברמלה ממערכת מידע נדל״ן בין התאריכים 26/09/2018 -19/08/2020 בשטח ברוטו שנע בין 73.75 מ״ר – 1,117 מ״ר, בשווי מ״ר בנוי ברוטו שנע בין 9,500 ₪ - 13,400 ₪. ושווי מ״ר בנוי ברוטו ממוצע 11,700 ₪.
- 6 עסקאות מכר לתעסוקה בנויים **בלוד** ממערכת מידע נדל״ן בין התאריכים 21/02/2019 -13/08/2020 בשטח ברוטו שנע בין 40 מ״ר - 280 מ״ר, בשווי מ״ר בנוי ברוטו שנע בין 6,200 ₪ - 14,300 ₪. ושווי מ״ר בנוי ברוטו ממוצע 8,283 ₪.

משקלול נתוני ההשוואה אלו תוך מתן משקל של 60% לעסקאות השוואה מרמלה, 40% לעסקאות השוואה מלוד שווי מ״ר בנוי ברוטו הינו 10,300 ₪, בניכוי יזמות בשיעור של 20%, עלות בנייה של 5,000 ₪ ועלויות עקיפות בשיעור 30% הגיע לשווי מ״ר מבונה של 2,100 ₪ .

<u>מסחר – גישת החילוץ בהסתמך על עסקאות מכר:</u>

5 נתוני ביקוש לדמי שכירות מסביבת הנכס בשטח הנע בין 32 מ״ר ל-400 מ״ר. ודמי שכירות למ״ר הנעים בין 90 ₪ - 169 ₪, לאחר הפחתה למו״מ 5%-, מקדם התאמה לגודל הנע בין 0.9-1, מקדם התאמה למיקום הנע בין 0.85-1 הגיע לשווי דמי שכירות ממוצע למ״ר של - 94 ₪ . היוון דמי השכירות בשיעור 7.2% מביא לשווי מ״ר בנוי ממוצע של 15,623 ₪. בניכוי יזמות בשיעור של 25% ועלות בנייה של 6,800 ₪ הגיעה לשווי מ״ר מבונה של 5,700 ₪ במעוגל.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ בשימושים השונים כמפורט להלן: תעשייה – 2,450 ₪, מסחר – 5,700 ₪, תעסוקה – 2,100 ₪.
- מקדמים לזכויות חוזיות: עיקרי ק"ק – 1, עיקרי ק"א – 0.5, חצר – 0.25.
- תחשיב הפוטנציאל:
  - פוטנציאל עפ"י תכנית 415-0237123 "רמלה מתחם רכבת".
  - דחיה לאישור התכנית של 5 שנים בשיעור 7% המגלם את הסיכון ואי הוודאות.
  - הפחתה לגודל ולמושעא – 0.8.
  - משווי הנכס הופחתו עלויות עודפות בשווי של 30,500 ₪ למקום חניה, בגין הקמת מקומות חניה תת קרקעיים לפי התקן.
  - עפ"י הנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, מר ארז קמיניץ מיום 18/06/2020 לא הופחת היטל השבחה הצפוי.
  - החלק היחסי של נשוא השומה במגרש החדש (2005) חושב לפי שטח המגרש הקיים כ-710 מ"ר מתוך שטח המגרש החדש 11,843 מ"ר.
  - העמסת שטחי שירות: מסחר עד 15%, תעסוקה עד 25%.
  - מקדם ש"ש מעבר להעמסה: 0.3.
  - חניות ע"פ התקן, סה"כ חניות נדרשות – 266 לפי שטח של 40 מ"ר לחנייה תת"ק.
  - עלויות פיתוח: לפי תכנית מאושרת – 254,332 ₪, פוטנציאל בדחייה – 903,000 ₪, סה"כ 1,157,423 ₪.

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל			
שטח מגרש			710
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
ק.ק עיקרי	355	1	355
ק.א עיקרי	291	0.5	145.5
חצר	355	0.25	88.75
סה"כ שטח אקו' במ"ר			589.25
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח			2,450 ₪
שווי החלופה כולל פיתוח, במעוגל			**1,444,000** ₪

אומדן שווי הפוטנציאל - עפ"י תוכנית בהכנה				
מגרש 2005 ביעוד מסחר ותעסוקה				
שטח מגרש במ"ר				11,843
תכסית משוערת (50%)				5,922
קומה	**שימוש**	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ , במעוגל**
קרקע מסחר	עיקרי	5,149	₪ 5,700	₪ 29,350,000
	שירות	772	₪ 5,700	₪ 4,400,000
קומות תעסוקה	עיקרי	59,651	₪ 2,100	₪ 125,270,000
	שירות עד 25%	14,913	₪ 2,100	₪ 31,320,000
	יתרת ש"ש	575	₪ 630	₪ 360,000
סה"כ שווי כזמין לבניה				**₪ 190,700,000**
גרעון כלכלי בגין מקומות חניה תת"ק				-₪ 10,920,000
סה"כ				**₪ 179,780,000**
הפחתה למושע והיקף				0.80
חלק יחסי של נשוא השומה במגרש מס' 2005 (ראה הערה)				0.06
שווי החלק היחסי של נשוא השומה, במעוגל				**₪ 8,620,000**
אומדן שווי לפי תכנית מאושרת				₪ 1,444,000
תוספת לשווי/ פוטנציאל				₪ 7,176,000
דחיה לאישור התכנית (5 שנים שיעור 7%)				0.71
תוספת הפוטנציאל לשווי הנכס, במעוגל				**₪ 5,120,000**

הערה: חושב לפי שטח המגרש הקיים מתוך שטח המגרש החדש (מגרש 2005)

סיכום:

אומדן שווי לפי תכנית מאושרת	₪ 1,444,000
אומדן שווי הפוטנציאל -עפ"י תוכנית בהכנה	₪ 5,120,000
שווי החלופה , במעוגל	**₪ 6,560,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג עפ"י גישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ על בסיס נתוני שכירות מבוקשים מנכסים בסביבת הנכס. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

מלאכה – בגישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ:

הסתמך על נתוני דמי ביקוש לדמי שכירות לשטחי תעשייה בסביבת הנכס ממערכת "במבי":

- 21 נתוני ביקוש לדמי שכירות בין התאריכים 20/09/2018 – 15/12/2021 לשטח הנע בין 70 מ"ר ל-1,400 מ"ר. ודמי שכירות למ"ר הנעים בין 21 ₪ - 50 ₪ , לאחר הפחתה למו"מ 5%-,ממוצע דמי השכירות למ"ר בנוי הינו 33 ₪. היוון דמי השכירות בשיעור 7.5% מביא לשווי מ"ר בנוי ממוצע של 5,320 ₪. בניכוי יזמות בשיעור של 20% ועלות בנייה של 3,500 ₪ הגיע לשווי מ"ר מבונה של 933 ₪ במעוגל.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שטח הנכס הינו בהתאם לחוזה החכירה, כמפורט בשומת רמ"י.
- הביא בחשבון כי בהתאם לתכניות מאושרת ייעוד המקרקעין הינו מלאכה. כמו כן, בעבר תוכננה תכנית ע"י חברת רכבת ישראל, אשר לא הבשילה לכדי אישור, נדחתה ואיננה רלוונטית עוד. קובע כי לא קיים פוטנציאל תכנוני כלשהו בנכס נשוא השומה.

9.3.3. התייחסות לשומת המשיבה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לאומדן חצר שולית בשטח העודף מ- 2,000 מ"ר.

9.3.4. תחשיבי השומה:

מגרש בשטח של 710 מ"ר			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
קומת קרקע	355	1	355
קומה א	284	0.5	142
חצר	355	0.25	88.75
סה"כ שטח אקוולנטי			585.75
שווי מ"ר מבונה, כולל פיתוח			933.33 ₪
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ			**546,700 ₪**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 21/09/2022 העלו הצדדים בפני את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

- ממידע שקיבל ממר יהונתן חיים, מנהל מחלקת תכנון ועיצוב אורבני בוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמלה, מס' טלפון (08-9771832) עולה כי התכנית הייתה בתכנון אך בוטלה ואינה רלוונטית עוד.
- חישוב הפוטנציאל משווי הנכס נערך בשל העובדה שמדובר בהערכת פוטנציאל בלבד ולא בכימות זכויות בניה שמתוכננות בפועל. שמאי המשיג סבור כי לאור כל העובדות המצוינות לעיל לא סביר ששומת המשיב תגדיל את שווי המגרש בכ- 400% .
- התייחסות לנתוני ההשוואה בשומת רמ"י - לאחר שסקר את נתוני השווי שנותחו בשומת רמ"י, ניתוח העסקאות למגרשי תעשייה מודרניים שפורסמו במכרזי רמ"י בחבל מודיעין ובגדרה, נתוני ההשוואה אינם רלוונטיים לנכס מושא השומה מהטעמים הבאים העיר רמלה מאופיינת באוכלוסייה מעורבת, אזור התעשייה נחשל, התשתיות ברמה נמוכה, השימושים מעורבים כדוגמת בתי מגורים צמודי קרקע , תעשייה מסורתית הכוללת בתי מלאכה ותיקים ומוסכים, במבנים רעועים שלא דומים כלל וכלל לאזורי התעשייה המפותחים הקיימים ביישובים הסמוכים. העיר הדומה ביותר מאפייניה לרמלה הינה שכנתה מצפון –לוד . לפיכך , על מנת שלא להטות את תוצאות התחשיבים, ישנה חשיבות גדולה בניתוח ערכי שווי מהערים רמלה ומלוד, ולא מערים אחרות, הגם שנמצאות במרחק קרוב .

9.4.2. <u>טענות שמאית המשיבה:</u>

- מדובר בקרקע במרכז העיר רמלה, בסמוך לציר תנועה עירוני ראשי המקשר בין כביש מס' 44 מצפון לכביש מס' 40 מדרום, וגם סמוך למבנים ומוסדות ציבור רבים, כגון קריית הממשלה, תחנה מרכזית, הוועדה המקומית לתו"ב, מחלקות שונות של עיריית רמלה ועוד .
- התוכנית לא בוטלה , התוכנית בשלב מתקדם, ממידע שקיבלתי ממחלקת תכנון ועיצוב בוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמלה, עולה כי התכנית בשלב מתקדם בהכנה ויש פרטים טכניים שצריך לתקן.
- עפ"י תשריט התכנית נשוא השומה ממוקם על חלק ממגרש 2005 ביעוד מסחר ותעסוקה. להלן זכויות והוראות התוכנית שחלות על המגרש 2005: גודל המגרש 11,843 מ"ר, שטחי בניה עיליים 64,800 מ"ר עיקרי + 16,260 מ"ר שירות . מרתף עד 3 קומות תת"ק לצרכי שירות, חניה ואחסנה וגם 28 קומות מעל הכניסה הקובעת למגדל סמוך למסילה ו-4 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין מסחר ותעסוקה .
- **ערכי שווי** - המשיג לקח עסקאות מרחובות, נס ציונה ללא התייחסות להכרעות של שווי מ"ר מבונה בסביבה. שמאי המשיג קובע מ"ר מבונה ב 930 ₪ לא סביר, יש הכרעות קודמות באזורי תעשייה דומים שמ"ר מבונה בסביבות 2,500 ₪. ראוי היה שהשווי שיקבע יהיה גבוה יותר מהתמורה בעסקאות ההשוואה.

9.4.3. <u>חומרים נוספים שהועברו לאחר מועד הדיון:</u>

- **תגובת המשיבה**: ביום 27/10/2022 הועברה תגובת המשיבה בדוא"ל בצירוף מסמכים הנוגעים לשלבי ההכנה של תכנית מתחם הרכבת מס' 415-0302224 מיום 29/11/2020 וכן תגובה לעיקרי הדיון.
עפ"י מידע שהתקבל מגב' מיכל כרמל ברמ"י התכנית פעילה לחלוטין, בחודשים האחרונים רמ"י פועל להגיש אותה לותמ"ל ולהכריז עליה ביחד עם תכנית שוק יום ד' הסמוכה. בהתאם לכך הועברה בקשה לרשות להתחדשות במטרה להכריז על המתחם כמתחם התחדשות והתקיימו מס' פגישות פררולינג עם סיגי מתכננת הותמ"ל, שבה אושרו הפרויקטים לקידום על ידם, תהליך שכידוע יתרום לאישורה המהיר יחסית של התכנית ומימושה.
במקביל רמ"י ממשיכים לקדם את התכנון ומתאמים אותה מול הגופים השונים בין היתר מול נת"ע ומשרד התחבורה בהקשר לקו שעובר בתחומנו ועוד.
ההכרזה הפורמלית בותמ"ל עוד לא נעשתה משום שלבקשת לשכת התכנון והותמ"ל נדרשת כאן, במקביל, הכנה של מסמך מדיניות לעיר העתיקה אותו רמ"י ככל הנראה תקדם בהרשאה נפרדת. גם תהליך זה כבר החל ונמצא בבדיקות מול מספר רב של גופים. לאחר התנעת פרויקט המדיניות בצורה פורמלית ניתן יהיה להכריז על המפורטת ולהמשיך את הקידום ישירות מול הותמ"ל, רצ"ב מסמכים וסיכומי ישיבות המעידים כי התכנית מתקדמת.
יודגש כי מר יונתן חיים נכח בפגישות (ראה סיכומים) עם הותמ"ל כך שלא ברור מדוע נתן מידע שגוי.

- **תגובות המשיג**:
  - ביום 31/10/2022 הועברה תגובת המשיג בדוא"ל לטענת שמאית רמ"י בנוגע לשלבי ההכנה של תכנית מתחם הרכבת מס' 415-0302224.
  טוען כי תגובת שמאית רמ"י אשר נשלחה בתאריך 27/10/2022 אסופת המסמכים הינה בחלוף המועד אשר נקבע בפרוטוקול עיקרי הדיון וכי הליך זה פסול ממס' סיבות:
    - משלוח מסמכים לאחר המועד שנקבע לכך, ללא קבלת רשות, הינו זלזול בסדרי הדין.
    - משלוח מסמכים נושאי תאריך המאוחר למועד הקובע, עלולים להטעות את הקורא. המסמכים לא הוזכרו בשומת רמ"י, לו הם רוצים להסתמך עליהם היו צריכים להתייחס לכך השומה או לכל הפחות בישיבה בפני השמאי טוביה.
    - בנוסף אין כל קשר בין פוטנציאל שהוערך לבין המסמכים שהועברו.
    - החלקה הנדונה אינה נכללת במלואה בתחום התכנון העתידי.
    - המסמכים הללו, המציגים לכאורה פוטנציאל לשנוי ייעוד אינם קבילים הן לאורן של החלטות ועדת ההשגות ביחס לגו"ח 18206/27 (אופק 41285) וכן לסעיף 23.2 בהנחיות השמאי הממשלתי אשר קובעות שעל הפוטנציאל להיות ממשי. וכל זאת, כמפורט בעמוד 2 לפרוטוקול הדיו בפני כב' השמאי טוביה.

- ביום 07/11/2022 העביר השמאי המשיג בדוא"ל תגובה מפורטת המתייחסת למרכיב הפוטנציאל. המשיג מפרט כיצד יש להתחשב במרכיב הפוטנציאל התכנוני, ומציג את החלטת וועדת ההשגות בגוש 18206 חלקה 27 (אופק 41285) אשר קבע כי כאשר אין פוטנציאל תכנוני לטווח הקרוב יש להביא אותו בחשבון בטווח ארוך כך שהפוטנציאל התכנוני יחושב לפי 10% משווי הנכס בדחיה של 15 שנים בשיעור היוון של 6%.
- תכנית 415-237123- היוותה בסיס לאומדן הפוטנציאל התכנוני בשומת רמ"י. כפי שהוצג בהרחבה, התכנית בוטלה כבר בשנת 2016 ועל כן אין לראות בה כתכנית המגבשת פוטנציאל המשפיע על שווים של המקרקעין.
- התייחסות למסמכי התכנון מתאריך 27/10/2022:
  - סיכום ישיבה מיום 04/05/2022- לאחר המועד הקובע- נידונה האפשרות לתכנון משולב של מתחם הרכבת ומתחם שוק רמלה.
  - סיכום ישיבה מיום 07/06/2022- לאחר המועד הקובע- דנה בנושאים תחבורתיים של רק"ל.
  - סיכום ישיבה מיום 12/07/2022- לאחר המועד הקובע- דנה בנושאים תחבורתיים.
  - סיכום ישיבה מיום 04/09/2022- לאחר המועד הקובע- דנה בנושאים של הרק"ל.
  - מצגת למשרד התחבורה מחודש 09/2022- לאחר המועד הקובע- לתכנון מתחמים בסמוך לתחנות מטרו. אין מדובר בתכנית מופקדת ו/או בהכנה. החלקה הנדונה אינה נכללת במלואה בפירוט החלקות לטופס הכרזה במסלול רשויות מקומיות.

לסיכום, ע"פ התקינה, הנחיות רמ"י לשמאי מאגר וכן החלטת וועדת ההשגות, על הפוטנציאל להיות ממשי, דהיינו לכל הפחות התכנון המוחשי. אין כל ספק שבמועד הקובע להערכה אין תכנון מוחשי ועל כן אין פוטנציאל ממש.

חישוב עפ"י וועדת ההשגות:

שווי לפי תכנית מאושרת בשומת רמ"י – 1,440,000 ₪, תוספת לפוטנציאל 10% - 144,000 ₪, בדחיה ל-15 שנים- 60,086 ₪ ובסה"כ- 4.2%. לעומת קביעת הפוטנציאל של שמאית רמ"י שקבעה 360%.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על הפוטנציאל בנכס הנדון.

שמאית המשיבה העריכה את הפוטנציאל בנכס בכפוף לתכנית מס׳ 415-0302224 אשר לטענתה ובהתבסס על מסמכים שהועברה על ידה מקודמת על ידי רמ״י ועל ידי הוועדה המקומית בעוד שלטענת שמאי המשיגים התכנית הנדונה בוטלה ואין לה כל מעמד סטטוטורי. עוד הוסיף כי המסמכים שהועברו על ידי השמאית אינם רלוונטיים למועד הקובע לשומה וכי יש לחשב את הפוטנציאל על בסיס פוטנציאל כללי בהתאם להחלטת ועדת השגות שצוינה על ידו בדוא״ל מיום 31/10/2022.

בסוגיה הנדונה אני מקבלת את גישת שמאית המשיבה באופן חלקי- מבירור שנערך על ידי בוועדה לתכנון ולבנייה וכמפורט בפרק 8 לחוות הדעת עולה כי תכנית הרכבת שמספרה 415-0302224 נסגרה ובמקומה מקודמת תכנית חדשה למתחם הרכבת וכי התכנית נמצאת בשלבי פרה רולינג. בהתאם למסמכי התכנית הקודמת שיעורי הבנייה הכוללים (ברוטו) עמדו על שיעור של כ- 684%.
לאור האמור ובהתחשב בעובדה שמדיניות התכנון הכללית ביחס למתחמים הסמוכים לתוואי הרכבת הינה להעניק שיעורי בנייה גבוהים יחסית, החלטתי לבסס את הפוטנציאל בנכס על שיעורי בנייה כוללים של 500%.
יצוין כי לעניין זה כי תכנית מס׳ 415-04000945 הסמוכה למתחם הכולל את נשוא השומה שיעורי הבנייה הממוצעים (ברוטו) למגרשי התעסוקה עומדים על 493%.
לאור האמור לעיל תחשיב הפוטנציאל נערך על בסיס ההנחות המפורטות להלן:

- כאמור שיעור בנייה בהיקף של 500% בדומה לשיעורי הבנייה שאושרו בתכנית הקריה הרפואית רמלה.
- נשוא השומה יהווה חלק ממגרש בהיקף גדול יותר בדומה לתכנית 415-0302224 לפיכך תינתן הפחתה למושעא בשיעור של 10%.
- דחייה בת 6 שנים בשיעור היוון של 7% לאור העובדה שהתכנית החדשה בשלבי הכנה.
- בהתאם להנחיית המשנה ליועמ״ש מר ארז קמיניץ ובהתאם לעדכון פרק כ״ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, בקביעת שווי הקרקע בחלופת הקניית בעלות לא הובא בחשבון תשלום היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני בקרקע.
- הפחתה בגין עלויות עודפות לחנייה.

יתר טענות הצדדים ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>עסקאות השוואה</u>**

תעשייה – ערכי השווי לתעשייה נקבעו על בסיס דמי שכירות מבוקשים ומדווחים בסביבה הקרובה ומאזורים בעלי אופי דומה. יצוין כי נתוני השכירות משקפים את השימוש לתעשייה ואינם מגלמים פוטנציאל תכנוני כלשהו.

10.2.2. **<u>הוצאות פיתוח</u>**

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

10.2.3. **<u>שומה מבוססת הנחה</u>**

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

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

נתוני ה שוואה לתעשייה

דו"ח נת"מ למבני תעשייה ברמלה class B חציון ראשון שנת 2021

דמ"ש חודשי class B	₪ 40.00
הפחתה למו"מ	0.95
דמ"ש חודשי class B	₪ 38.00

נתוני ביקוש - מערכת "במבי"

נתוני ביקוש ק"ק תעשייה שטחים בינוניים

מס'	מיקום	תאריך	שטח	דמ"ש כולל	למ"ר	פער מו"מ	מקדם גודל	מ"ר מתואם	הערות
1	שדרות שוורץ 1, לוד	9/8/20	600	₪ 23,400	₪ 39	0.95	1	₪ 37.05	כולל חצר
2	היוצרים 1, לוד	4/5/20	450	₪ 19,350	₪ 43	0.95	1	₪ 40.85	כולל חצר
3	קלויזנר 13, רמלה	15/2/21	240	₪ 13,000	₪ 54	0.95	1	₪ 51.46	כולל חצר
					ממוצע ק"ק			₪ 43.12	

נתון מס' 3 - שטח אקוו' 150 מ"ר במקדם 1 ו-150 מ"ר בק"א במקדם 0.6.

שומות ifrs

מס'	מיקום	תאריך	מועד קובע	שטח	דמ"ש כולל	למ"ר	מקדם גודל	מ"ר מתואם	הערות
1	גו"ח 3992/70-71,89 לוד	12/7/21	31/5/21	5,200	₪ 204,225	₪ 39.27	1.05	₪ 41.24	1
2				16,200	₪ 621,566	₪ 38.37	1.05	₪ 40.29	2
					ממוצע קומות			₪ 40.76	
					מקדם לק"ק		1.1	₪ 44.84	

הערות

1,2 מבנה הבנוי בבנייה קונבנציונאלית הכוללת שלד בטון ובלוקים. חיפוי חיצוני אריחי קרמיקה ושיש. רמפות לפריקה וטעינה. מבנה מ/שנות ה-90. הנתונים מתייחסים לדמ"ש בקומות כולל ק"ק לפיכך ניתן מקדם 1.1 על הנתונים

נתוני השוואה למשרדים

שומות ifrs ונתונים משומות מכריעות

מס'	מיקום	תאריך	מועד קובע	שטח	דמ"ש כולל	למ"ר	מקדם גודל	מ"ר מתואם
1	גו"ח 3992/70-71,89 לוד	12/7/21	31/5/21	12,478	₪ 625,930	₪ 50.16	1	₪ 50.16
2	גו"ח 3992/24 לוד	8/3/18	19/8/19	2,397	₪ 111,465	₪ 46.50	1	₪ 46.50
3	גו"ח 3977/34,37,57, 3797/15 לוד	18/4/18	27/8/18	4,700		₪ 59.00	1	₪ 59.00
4	גו"ח 5622/8 רמלה	11/7/22	15/1/20	3,855		₪ 60.00	1	₪ 60.00

ממוצע		₪ 53.92
דמ"ש שנתי		₪ 646.99
שיעור היוון	6.80%	₪ 9,515
ניכוי יזמות	1.2	₪ 7,929
ע. בנייה ממוצעות		₪ 5,500
יתרה לקרקע		₪ 2,429

מבנים משנות ה-90

1 שומת ifrs- מבנה הבנוי בבנייה קונבנציונאלית הכוללת שלד בטון ובלוקים. חיפוי חיצוני אריחי קרמיקה ושיש. מבנה משנות ה-90

2 שומה מכרעת שנערכה ע"י מר גיל הרצברג מיום 29/09/2020 למועד קובע 19/08/2019. פרטי החוזה מופיעים בשומה. הסכומים תואמים לתוספת
לחוזה השכירות מיום 08/03/2018. דמי שכירות משולמים בנכס כוללים 38 מקומות חנייה בניין הערך בטבלה מנוטרל חנייה לפי דמ"ש של 300 ₪ לחנייה

3 שומה מכרעת שנערכה ע"י דנה שיחור מיום 01/08/2019 למועד קובע 27/08/2018. פרטי הסכם שכירות מיום 18/04/2018 מצויינים בשומה

4 שומה מכרעת שנערכה ע"י מר יהודה פלד. הנתונים בטבלה מתייחסים לדמי שכירות ע"פ חשבונית כפי ששולמו על ידי כללית שירותי בריאות.
בין המועדים 10-12/2021

נתוני מכר למשרדים ברמלה ולוד

1.25 ₪ 60,157

מס'	מיקום	תאריך	מחיר	שטח נטו	שטח ברוטו	מס' חניות	מקדם גודל	מ"ר מתואם	שנת בנייה
1	גו"ח 4351/19 הרצל, רמלה	11/8/21	₪ 1,190,000	75	93.75	2	0.93	₪ 10,611	2020
2	גו"ח 4351/19 הרצל, רמלה	11/9/21	₪ 1,220,000	79	98.75	2	0.93	₪ 10,357	2020
3	גו"ח 4351/19 הרצל, רמלה	15/5/22	₪ 1,380,000	140	175	2	0.93	₪ 6,694	2020
4	גו"ח 4351/19 הרצל, רמלה	14/6/22	₪ 1,690,000	116	145	2	0.93	₪ 10,068	2020
5	גו"ח 4026/29, בעל התניא, לוד	2/8/21	₪ 11,992,500	748	860	12	0.95	₪ 12,450	2020

ממוצע		₪ 10,036
ללא חריגים		₪ 10,871
ניכוי יזמות	1.2	₪ 9,059
ע. בנייה כולל העמסות		₪ 6,565
יתרה לקרקע		₪ 2,494

דקל מעטפת כולל העמסות מבנים גבוהים

ריכוז נתונים

מס'	מקור	שווי מ"ר	מקדם	סה"כ
1	שומת ifrs ושומות מכריעות	₪ 2,429	0.5	₪ 1,214
2	נתוני מכר למשרדים	₪ 2,494	0.5	₪ 1,247
שווי מ"ר מבונה למשרדים				₪ 2,460

נתוני השוואה למסחר

נתוני מכר למסחר - רשות המיסים

1.15 ₪ 60,157

מס'	מיקום	תאריך	מחיר	שטח נטו	שטח ברוטו	מס' חניות	מקדם גודל	מקדם מיקום	מ"ר מתואם
1	גו"ח 4351/19, שד' הרצל,	22/3/21	₪ 3,869,580	141	162.15	2	0.9	0.8	₪ 16,648
2	גו"ח 4351/19, הרצל ,	10/3/22	₪ 5,726,000	218	251	2	0.9	0.8	₪ 16,080
3	גו"ח 4351/19, הרצל,	14/3/22	₪ 4,400,000	177	205	2	0.9	0.8	₪ 15,031
								ממוצע	₪ 15,920
							1.25	ניכוי יזמות	₪ 12,736
								ע. בנייה כולל העמסות (מבנים חדישים	₪ 6,500
								יתרה לקרקע	₪ 6,236

שנת בנייה עסקות 1,1-3 :2020, עסקה 2 : 2005

נתוני ביקוש למסחר - במבי

מס'	מיקום	תאריך	שטח	סה"כ דמ"ש	דמ"ש למ"ר	מקדם מיקום	מקדם גודל	מקדם מו"מ	מתואם
1	שדרות שלמה המלך	1/1/19	47	₪ 4,000	₪ 85.1	0.85	0.85	0.95	₪ 58.41
2	שדרות הרצל	11/5/19	33	₪ 4,200	₪ 127.3	0.8	0.85	0.95	₪ 82.22
3	שדרות הרצל	1/8/19	43.2	₪ 5,500	₪ 127.3	0.8	0.85	0.95	₪ 82.25
4	דני, המרכז האזרחי	12/8/20	270	₪ 27,500	₪ 101.9	0.8	0.9	0.95	₪ 69.67
5	שדרות חיים וייצמן	30/5/21	100	₪ 9,500	₪ 95.0	0.85	0.93	0.95	₪ 71.34
								ממוצע	₪ 73
								ללא חריגים	₪ 76
							6.80%	שווי בנוי	₪ 13,477
							1.25	ניכוי יזמות	₪ 10,781
								ע. בנייה ממוצעות	₪ 5,500
								יתרה לקרקע	₪ 5,281

הערות לפי מס' עסקה

2 קומה א' 18 + גלריה 25 מ"ר מקדם 0.6

3 קומה א' 33 + גלריה 17 מ"ר מקדם 0.6

ריכוז נתונים

מס'	מקור	שווי מ"ר	מקדם	סה"כ
1	מכר חנויות	₪ 6,236	0.7	₪ 4,365
2	ביקוש	₪ 5,281	0.3	₪ 1,584
שווי מ"ר מבונה ממוצע			1	₪ 5,950

נתוני השוואה לחניות

מס'	מיקום	תאריך	מועד קובע	חניות	דמ"ש כולל	לחניה
1	גו"ח 3992/70-71,89 לוד	12/7/21	31/5/21	256	₪ 72,964	₪ 285

שומת ifrs- מבנה הבנוי בבנייה קונבנציונאלית הכוללת שלד בטון ובלוקים. חיפוי חיצוני אריחי קרמיקה ושיש.
מבנה משנות ה-90

דו"ח נת"מ - חניות חציון ראשון שנת 2021 מודיעין וסובבב נתב"ע

דמ"ש חודשי class A	₪ 495.00
דמ"ש חודשי class B	₪ 388.00
ממוצע	₪ 441.50
הפחתה למו"מ	0.95
דמ"ש חודשי ממוצע לחנייה	**419.4**

נתוני ביקוש לחנייה תת"ק - במבי

מס"ד	תאריך	מיקום	עיר	דמ"ש מבוקש
1	04/05/2020	היוצרים	לוד	₪ 350
2	04/05/2020	היוצרים	לוד	₪ 325
ממוצע				₪ 338
פער מו"מ			0.95	₪ 320.6

ריכוז נתונים

מס'	מקור	דמ"ש	מקדם	סה"כ	
1	שומת ifrs	₪ 285	0.4	₪ 114.01	
2	דו"ח נתם	419.4	0.4	₪ 167.77	
3	ביקוש	₪ 320.6	0.2	₪ 64.13	
דמ"ש ממוצע לחנייה				₪ 345.90	
שיעור היוון			6.90%	₪ 60,157	
עלות חנייה כולל העמסות - 35 מ"ר				₪ 117,600	דק למאי 2021
עלות עודפת לחנייה				₪ 57,443	

11. תחשיבי השומה

תחשיב השומה			
שווי לפי זכויות חוזיות			
שטח מגרש			710
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	355	1	355
עיקרי ק"א	291	0.6	174.6
חצר	355	0.25	88.75
סה"כ			618
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,440
סה"כ שווי			**₪ 1,508,774**

תחשיב הפוטנציאל			
שטח מגרש כולל נשוא השומה - משוער			11,843
שטחי בנייה כוללים			59,215
עיקרי			47,372
שירות			11,843
תכסית			0.5
יחס עיקרי שירות			1.25
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	5,149.13	1	5,149
שירות ק"ק עד 15%	772.37	1	772
סה"כ אקוו'			5,922
שווי מ"ר מבונה מסחר			₪ 5,950.00
סה"כ שווי ק"ק			₪ 35,232,925
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי קומות	42,223	1	42,223
שירות קומות עד 25%	11,071	1	11,071
סה"כ אקוו'			53,294
שווי מ"ר מבונה משרדים			₪ 2,460
סה"כ שווי משרדים			₪ 131,102,010
סה"כ שווי מסחר ומשרדים			₪ 166,334,935
עלות עודפת לחניות			-₪ 11,229,468
סה"כ שווי			**155,105,467**
הפחתה למושעא		0.9	139,594,920
חלק יחסי של נשוא השומה		**0.06**	**8,368,859**
תוספת לשווי			6,860,085
דחייה לאישור התכנית		0.67	4,571,164
סה"כ שווי			6,079,938
במעוגל			**6,080,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקות 1 ו-17 בגוש 5829 הממוקם ברחוב בן יהודה בעיר רמלה, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה , הינה:

חלופה א': 6,080,000 ₪ (שישה מיליון ושמונים אלף ₪).

הערכים הנקובים כוללים הוצאות פיתוח ואינם כוללים מע"מ.

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

בברכה,



מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: <u>dovv@land.gov.il</u>