תאריך עברי:	י״ד אלול, תשפ״ג
תאריך לועזי:	31 אוגוסט, 2023
מס׳ תיק רמ״י:	90038432
מספרינו (אופק):	47179
לקביעת שכ״ט:	9.27 יח׳ שומה

לכבוד:

מר גיא רוזוב,
צוות לקידום עסקות חקלאי, רכישות והפקעות, רמ״י - מרחב תל אביב
guyr@land.gov.il

מר רון רודיטי,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
רח׳ הנחושת 3, תל אביב
ron@rodittiap.com

מר עומר שילה,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
רח׳ ורדינון אליעזר 3, פתח תקוה
omer@omer-shilo.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גוש 6010 חלקה 120, רחוב השקמה 21, אזור

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 09/01/2023 להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות לקרקע שבנדון, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית בנייה משנת 2006.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת+ פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר רון רודיטי ביום 24/04/2022 - **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס מיטרני נכסים והשקעות א.ר בע״מ, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר שחר מדינה מיום 15/12/2022- **להלן: ״המשיג״.**

1.3. בתאריך 13/02/2023 התקיים דיון באמצעות מערכת ״zoom״ בנוכחות נציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15/02/2023, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. ביום 15/02/2023 הועבר דוא״ל מטעם המשיג הכולל התייחסות לפרוטוקול בצרוף חוזה שכירות והיתר בנייה.

1.5. בתאריך 12/07/2023 הועברה לצדדים הודעה על העברת הטיפול בהשגה לח״מ.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא ערכי הבסיס לשומה בשתי חלופות השומה, אומדן הפוטנציאל לרבות היקף הדחייה ומקדמי השווי.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6010.
חלקה:	120.
שטח חלקה רשום:	2,137 מ״ר.
מהות הנכס:	קרקע בייעוד מלאכה ותעשייה זעירה.
כתובת עירונית:	רחוב השקמה 21, אזור.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה הינו המועד בשומת המשיבה, דהיינו לתאריך 24/04/2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 24/07/2023 על ידי הח״מ.

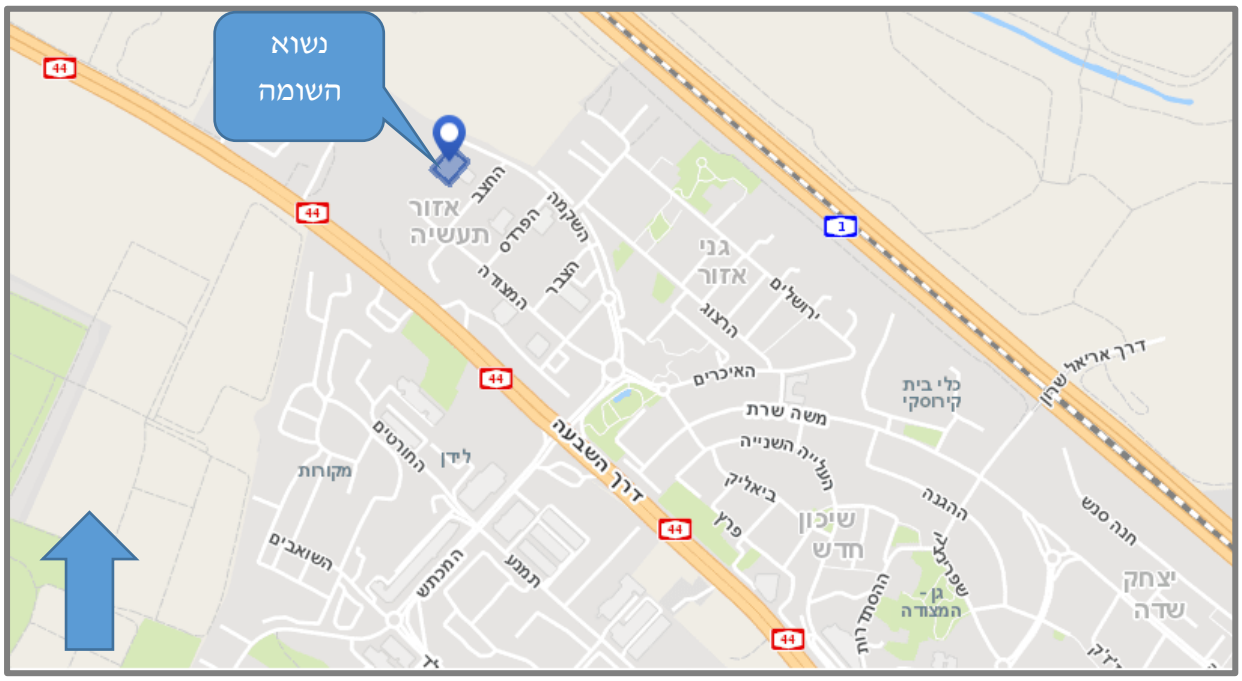
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את מרכיב הקרקע חלקה 120 בגוש 6010, בייעוד מלאכה ותעשייה זעירה , הממוקם ברחוב השקמה 21, באזור התעשייה, בחלק המערבי של המועצה המקומית אזור.

6.1. הסביבה:

אזור הינה מועצה מקומית הממוקמת צפונית מזרחית לעיר חולון ודרומית לעיר תל אביב, בסמוך לצירי תנועה ראשיים כגון כביש ארצי מס׳ 1 (כביש תל אביב-ירושלים) וכביש ארצי מס׳ 4.
אזור התעשייה הכולל את נשוא השומה ממוקדם בחלק המערבי של המועצה צפונית לדרך השבעה (כביש 44) ודרומית לכביש ארצי מס׳ 1.
רחוב השקמה ממוקם בחלק המהווה רחוב דו סטרי המתחבר לרחוב השקמה ממזרח וללא מוצא מכיוון מערב.
סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשיה ומשרדים, רובם מבניה ותיקה, לצד מבנים מבניה חדישה.
אזור התעשייה מאופיין בשימושים מעורבים לתעשייה, מלאכה, משרדים ומסחר.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות תשתיות עירוניות תאורה וכו׳.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה מהווה קרקע בייעוד מלאכה ותעשייה זעירה, וידוע כחלקה 120 בגוש 6010, הממוקמת בחלק המערבי של המועצה המקומית אזור.

החלקה בשטח רשום של 2,137 מ״ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן עם חזית צפונית לרחוב השקמה.

מיקום הנכס ע״ג חלק אורפוטו של הועדה המקומית (סימון סכימתי)



במועד הביקור בנכס החלקה כוללת מבנה תעשייה הכולל קומת קרקע, קומת יציע ומעליו 3 קומות עליונות, הבנוי בלוקים ובטון.

בהיקף המבנה משטח סלול המשמשת לחנייה, פריקה וטעינה וכן לאחסנה.

<u>גבולות החלקה:</u>

מצפון : חלקה 170 המהווה חלק מרחוב השקמה.

מדרום : חלקה 121, הכולל מבנה תעשייה.

ממזרח : חלקות 125 ו- 176 הכוללות מבני תעשייה עד 3 קומות מעל קומת הקרקע.

ממערב : גדר איסכורית ומעברה מגרש מס׳ 109 הכולל שטח פתוח במרביתו.

<u>תמונות מהנכס:</u>





7. <u>מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:</u>

7.1. <u>נסח רישום:</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 23/07/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6010 חלקה 120; רשות מקומית - מ. מ. אזור, לשכת רישום מקרקעין - חולון.

שטח רשום: 2,137 מ"ר.

בעלי הזכויות: רשות הפתוח - בשלמות.

חכירות: ראשית ע"ש מיטרני נכסים והשקעות א.ר בע"מ, בשלמות מיום 23/07/2006 שטר 14345/2006/2, לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ביום 22/02/2035, בתנאי שטר מקורי 61/1994/1. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

7.2. <u>חוזה חכירה:</u>

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 28/11/1986, בין מינהל מקרקעי ישראל לבין עיני יעקב ועיני מאיר. להלן עיקרי ההסכם:

המקום: אזור תעשיה, אזור.

זיהוי המוחכר: גוש: 6010, חלק 93.
מגרש מס' 17, לפי תב"ע מאא/23.

שטח בערך: 2,135 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 23/02/1986 וכלה בתאריך 22/02/2035.

מטרת החכירה: מחסנים לאספקת חומרי גלם לתעשייה.

קיבולת בניה: 40% ב- 2 קומות ובסה"כ 80%.

7.3. <u>חוזה שכירות:</u>

להלן עיקרי העתק חוזה שכירו מיום 13/07/2020 שהועבר ע"י שמאי המשיג לגבי חלק מנשוא השומה:

- המושכר מהווה מבנה בקומת הקרקע וקומת גלריה צמודה בהתאם לתשריט בשטח כולל של 1,200 מ"ר הממוקם ברחוב השקמה 21 באזור.
- תקופת השכירות: חמש שנים מיום 13/07/2020 ועד ליום 12/07/2025. לשוכר נתונה הזכות להאריך את השכירות, בהודעה של 4 חודשים מראש לתקופה נוספת של 5 שנים החלה מתום תקופת השכירות המקורית ועד ליום 12/07/2030.
- מטרת השכירות: לוגיסטיקה – ייצור מזון לרבות קלייה, אחסנה לרבות אחסנה בקירור.
- דמי השכירות: בשנה הראשונה ועד ליום 12/07/2021 ישלם השוכר למשכיר 45,000 ₪ בתוספת מע"מ. בשנה השנייה ועד ליום 12/07/2022 ישלם השוכר למשכיר סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ והחל מהשנה השלישית ועד לתום החוזה ישלם השוכר למשכיר סך של 55,000 ₪ בתוספת מע"מ. בתקופת השכירות המוארכת דמי השכירות יעמדו על סך של 60,000 ₪ עד ליום 12/07/2027. החלה מהשנה השלישית לתקופת השכירות המוארכת ועד לתום תקופת השכירות ישלם השוכר למשכיר סך של 65,000 ₪.
-

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בניין עיר:

בהתאם למידע תכנוני מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב "אזור" ואתר האינטרנט של רמ"י, עולה כי על הנכס הנדון חלות, בין היתר תכניות בניין עיר הבאות:

8.1.1. תכנית מאא/23 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1209, מיום 1.4.1976):

התכנית חלה על שטח של כ- 146 דונם ובמסגרתה סומן הנכס שבנדון ביעוד **אזור מלאכה ותעשייה זעירה**. להלן הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר

% בניה: 40% כולל סככות ומבני עזר.

גובה מקסימלי: 9 מ'.

8.1.2. תכנית מאא/1/23 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5097, מיום 24.7.2002):

התכנית הינה תכנית מפורטת החלה על שטח של כ- 110 דונם. הנכס הנדון מסומן כמגרש מס' 120 המיועד **לאזור מלאכה ותעשיה זעירה**. להלן הוראות הבניה הרלבנטיות:

שטחים עיקריים: 250%.

שטחי שירות: עילי – 30% מהשטחים העיקריים;

ת"ק – 200% ב- 2 קומות

תכסית בניה: 60%

מס' קומות (גובה): 5 קומות (18 מ')

קווי בנין: קדמי - 5 מ' ע"פ תשריט; צדדי - 4 או 0 מ'; אחורי - 6 מ' **סימון החלקה שבנדון ע"ג תשריט התכנית**

תכליות: משרדים ותעשיה עתירת ידע. יותר מסחר בק"ק בשיעור 20% מסך השטחים העיקריים.

8.2. רישוי:

הועברה לידינו תכנית בקשה להיתר (נחתמה ע"י רמ"י ביום 29/01/2006) שתאורה:

תכנית שינויים ביחס להיתר קודם (תוספת בניה בלבד).

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)			שטח שירות (מ"ר)					סך שטחי בניה (מ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט קיים	מבואות	מעברים	בנייה קיימת	סה"כ סככות	סה"כ
קומת קרקע	830.70	195.11	1,025.81	51.80	31.71	31.18	19.68	122.02	256.39	1,282.20
קומת גלריה	107.80	73.20	181.00						-	181.00
קומה א'	891.70	217.09	1,108.79		31.71		19.68		51.39	1,160.18
קומה ב'	891.70	217.09	1,108.79		31.71		19.68		51.39	1,160.18
קומה ג'		1,108.79	1,108.79		31.71		19.68		51.39	1,160.18
קומת גג							77.00		77.07	77.07
סה"כ	**2,721.90**	**1,811.28**	**4,533.18**	**51.80**	**126.84**	**31.18**	**155.72**	**122.02**	**487.63**	**5,020.81**

8.3. <u>תכנית בהליכי תכנון</u>

<u>תכנית מתאר כוללנית 555-0720433:</u>

התכנית בסטטוס החלטה בדיון בהפקדה מיום 12/07/2021.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת ביעוד עירוני מעורב עם חזית מסחרית לרחוב וסימון גבול מגבלות בניה, תת מתחם 2.2, תא שטח 502.

<u>מטרת התכנית:</u>

מטרת העל - יצירת תנאים תכנוניים המאפשרים את פיתוח של המועצה האזורית אזור כיישוב בלב המטרופולין, בעל צביון כפרי בחלקו, איכותי וקהילתי. ישוב בעל מערכת שירותי ציבורי ותרבות מגוונת ואיכותית ומרחב ציבורי מפותח המעודד דפוסי התנהגות בריאים וקשרי קהילה.

מטרת התכנית - יצירת מסגרת להתחדשות עירונית.

<u>שימושים:</u>

שימוש עיקרי - השימושים המותרים במקבץ תעסוקה 1 כמפורט בסעיף 3(ד), השימושים המותרים בייעוד "מגורים" לפי סעיף 3.2, השימושים המותרים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לפי סעיף 3.3 ומסחר קמעונאי וסיטונאי, כגון: שוק עירוני, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב.

<u>הוראות:</u>

יינתן דגש בתכנון ליצירת תנאים סביבתיים נאותים לשימושי המגורים, מתן מענה להקצאות הציבוריות הנדרשות, וצמצום קונפליקטים עם המסחר והתעסוקה. **לא יתאפשרו מגורים ושימושים רגישים בתחום טווח המגבלות מכביש 44, כפי שמצוין בנספח הסביבתי.**

<u>הוראות לקו הבינוי הראשון הפונה לכביש 44 (מתחמים 2,8,7,13):</u>

כביש 44 מהווה את החיבור הישיר של אזור ללב המטרופולין. בראיה לעתיד, הדרך צפויה להכיל מערך הסעת המונים, אשר יפחית את הצורך בנתיבי תחבורה לרכב הפרטי ובהתאם יופחתו גם ההשפעות הסביבתיות על השימושים הגובלים בה. התכנית רואה בדרך זו פוטנציאל רב בחיזוק הממשק בין אזור לחולון ובחיבורה של אזור ללב המטרופולין. הוראות התכנית מתייחסות למגבלות הסביבתיות התקפות כיום, אך לוקחות בחשבון את האפשרות להפחתתן בעתיד.

<u>תת מתחם 2.2:</u>

אזור תעשייה אשר מוסב לייעוד מעורב בדגש על תעסוקה ומסחר ושילוב מבני מגורים. תוקם שכונה חדשה שתשלב מגורים, מסחר ותעסוקה. כ- 85% מזכויות הבניה במתחם מיועדות לשימושי תעסוקה ומסחר ו- 15% למגורים. קומת הקרקע בכל רחובות המסחר תהיה מסחרית ופעילה. **תנאי למימוש תוספת הזכויות במתחם (למגורים או לתעסוקה) יהיה הוצאת השימושים המזהמים מהמתחם, חידוש ושדרוג אזור התעשייה הקיים. על המתחם חלות מגבלות סביבתיות בשל קרבתו לציר 44.**

עיקר ההוראות הנוספות לתת המתחם:

- זכויות הבניה במגרשים יהיו עד 630% עילי (עיקרי + שרות).
- גובה הבניה במתחם יהיה עד 35 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- תכניות מפורטות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים.
- תנאי למימוש תוספת הזכויות במתחם (למגורים או לתעסוקה) יהיה הוצאת השימושים המזהמים מהמתחם וחידוש ושדרוג המרחב הציבורי במתחם, בהתאם להנחיות המפורטות.
- נתונים כמותיים לגבי תת המתחם:

מגורים	52,720 מ"ר, סה"כ 450 יח"ד
שטחים נלווים למגורים	2,230 מ"ר, מיועד לשימושי תעסוקה ומסחר ושימושים ציבוריים אשר ייפרשו בקומת הקרקע של מבני מגורים.
תעסוקה ומסחר	298,730 מ"ר, מתוכם כ- 12,600 מ"ר למסחר ושימושים ציבוריים אשר ייפרשו בקומת הקרקע.
מבנים ומוסדות ציבור	6.7 דונם.
שצ"פ	6.4 דונם.

בהתאם למסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 906 שהתקיימה ביום 12/07/2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א, הוחלט להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן, בהתאם לתנאים המפורטים במסמך הנ"ל ובין היתר, בתנאים הבאים:

תת מתחם 2.2:

- בשטח שבין כביש 44 ורחובות השקמה, הצבר והמצודה, תמהיל השימושים יהיה 75% מסך הזכויות לתעסוקה ומסחר ו- 25% מסך הזכויות למגורים. ייעוד הקרקע בשטח זה יהיה "תעסוקה".
- ביתרת השטח של תת מתחם 2.2, תמהיל השימושים יהיה 75% מסך הזכויות למגורים ו- 25% מסך הזכויות לתעסוקה ומסחר. ייעוד הקרקע בשטח זה יהיה "מגורים".
- תכנית מפורטת תבחן את השלביות של פינוי שימושים מטרדיים ומזהמים אל מול פיתוח מגורים. התנאי שנקבע בתכנית המתאר לפיו, תנאי למימוש תוספת הזכויות במתחם יהיה הוצאת השימושים המזהמים וכו', יבוטל.
- יתווספו 10 דונמים עבור שטחים ציבוריים פתוחים.
- יבוטלו ההוראות העוסקות בהצרחת בית הספר "השבעה" למתחם זה.

בהתאם למסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 916 שהתקיימה ביום 21/03/2022 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א, הוחלט לתקן את החלטתה מתאריך 12/07/2021, באופן הבא:

- לתקן את סעיפים 4.א ו- 4.ב בהחלטת ההפקדה: ייעוד הקרקע בכל תת מתחם 2.2 יהיה "עירוני מעורב". תבוטל ההגבלה לגבי ריכוז שימושי התעסוקה והמגורים באזורים מוגדרים. ניתן יהיה למקם את השימושים הללו בכל תחום תת המתחם.
- תיקון במספר יחידות הדיור ובזכויות הבניה בתת מתחם 2.2 כדלקמן:
מספר יח"ד יהיה 520 יח"ד, סך השטחים למגורים יהיה 60,150 מ"ר שטחים מרביים, סך השטחים לתעסוקה ומסחר יהיה 340,800 מ"ר שטחים מרביים.

לאור התיקונים הנדרשים מהחלטת הוועדה, הוועדה מחליטה להאריך את תקופת מילוי התנאים להפקדה בשלושה חודשים ממועד החלטה זו.

בהתאם למסמך החלטות מישיבת ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה מס׳ 194 שהתקיימה ביום 08/01/2023 הוחלט לאשר צמצום קו בניין מציר דרך ראשית מס׳ 44 מ-100 מטרים ל- 35 מטרים עבור יעודי הקרקע ״עירוני מעורב״; ״מגורים״; ״מסחר ותעסוקה״ ולאשר חיבור של דרך מקומית לדרך ראשית מס׳ 44 באמצעות צמצום קו בניין מ- 100 מטרים ל- 25 מטרים מציר הדרך.

<u>בהתאם לעותק התכנית מתאריך 08/08/2023 שאותר במינהל התכנון:</u>

- זכויות הבנייה במגרשים יהיו עד 630% עילי (עיקרי+שירות)
- גובה הבניה במתחם יהיה עד 35 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- תכניות מפורטות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח תוך התייחסות לעקרונות המפורטים העיצוב העירוני (נספח 2) בדגש על הנחיות פרק 2 : מגורים ופרק 3 : אזור בעירוב שימושים.
- נתונים כמותיים לגבי תת המתחם:

מגורים	60,350 מ״ר, סה״כ 520 יח״ד
שטחים נלווים למגורים	1,980 מ״ר, מיועד לשימושי תעסוקה ומסחר ושימושים ציבוריים אשר ייפרשו בקומת הקרקע של מבני מגורים.
תעסוקה ומסחר	353,200 מ״ר, מתוכם כ- 12,600 מ״ר למסחר ושימושים ציבוריים אשר ייפרשו בקומת הקרקע.
מבנים ומוסדות ציבור	6.7 דונם.
שצ״פ	3.6

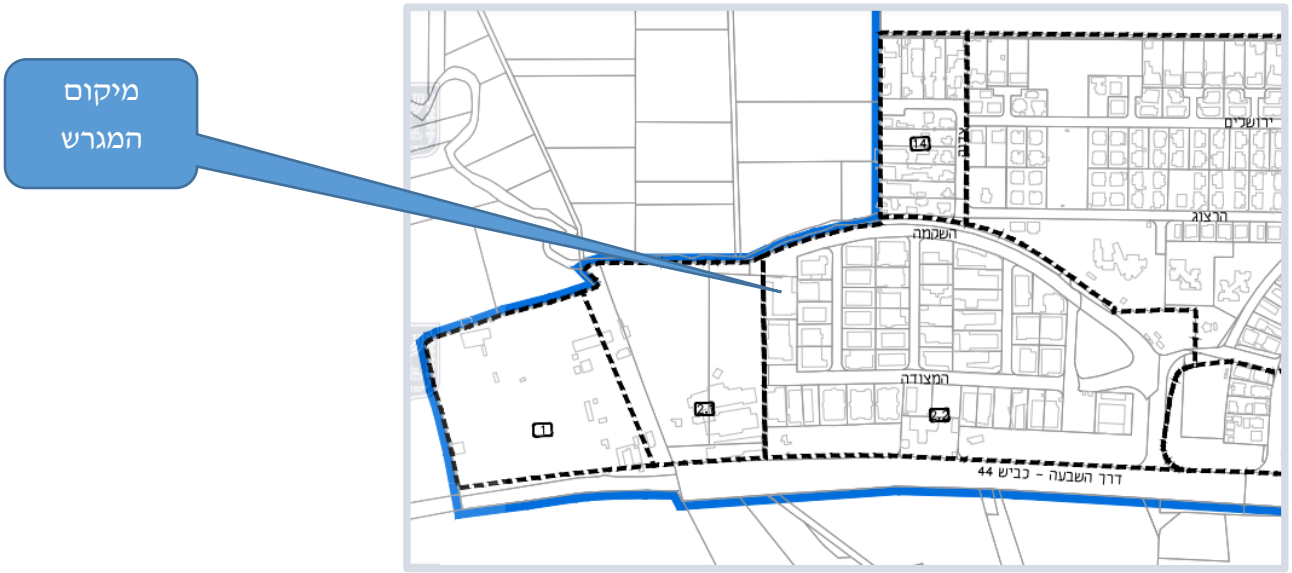
<u>הוראות כלליות</u>:

- מבנים ומוסדות ציבור: מתוכם 1.5 ד׳ לטובת מוסד ציבורי ברמה יישובית, תוך התייחסות למפורט בנספח הפרוגרמה. שארית השטח המצוין (5.2 דונם) יוקצה עבור שימושים ציבוריים הנדרשים בתת המתחם. שטחי ציבור נוספים ישולבו בקומת הקרקע של מבני המגורים ככל שיידרש (כחלק מהשימושים המשניים למגורים וכמפורט תחת תעסוקה ומסחר).
- שצ״פ: הקצאת השטחים הפתוחים למתחמים משקפים את הקצאת שצ״פ סף הבית עבור כלל מתחם 2 הקצאה עבור שצ״פ שכונתי וכלל אזורי מתבססת על סמיכותם למתחם 1- מתחם פנאי ספורט ונופש המהווה חלק מהרצף הפארק המטרופוליטני.
- תכנית מפורטת במתחם תבחן את השלביות של פינוי שימושים מטרדיים ומזהמים אל מול פיתוח המגורים.
- מוסדות הציבור במתחם יתוכננו תוך ראיה של תפקוד המתחם כמוקד עירוני אינטנסיבי בעירוב שימושים, באופן שתתאפשר קיומה של חזית רציפה ופעילה כלפי רחובות המע״ר במידה מרבית, מקסום שטח הבינוי, הימנעות מגדרות ככל הניתן ובהתאם להוראות לתכנון מבני ציבור בסעיף 4.1.3.3 לתכנית.
- על המתחם יחולו הוראות לקו הבינוי הראשון הפונה לכביש 44 לפי סעיף 4.1.3.8 בתכנית.
- החניה תהיה תת קרקעית, למעט חנייה ציבורית בצמוד לשפת הרחוב בתחום הדרך.
- תכנית הכוללת שימושי מסחר תכלול הנחיות בנושא איגום החניה ואזורי פריקה וטעינה כמפורט בתכנית.
- על המתחם יחולו הוראות בדבר עירוב שימושים ושימושי מסחר לפי סעיפים 4.1.3.7, 4.1.3.6 לתכנית.

מיקום המגרש ע"ג חלק מתשריט מצב מוצע



מיקום המגרש ע"ג חלק מתשריט מתחמי תכנון



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים[2]:

חלופה	שמאי רמ"י	שמאי המשיגה
חלופה 1	₪ 9,877,903	₪ 13,730,000
חלופה 2	₪ 39,190,000	₪ 16,600,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1.גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לאומדן השווי הסתמך השמאי מטעם המשיבה על גישת החילוץ וגישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ / השווי השיורי. נתוני ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם המשיבה הינם כדלקמן[3]:

תעשייה:

הוצגו 9 נתוני היצע מאתר יד 2 ואתר "במבי" לדמי שכירות לשטחים בנויים לתעשייה מהעיר חולון. מניתוח הנתונים התקבל ממוצע דמ"ש למ"ר בנוי לתעשייה/מלאכה בסך של 45 ₪/למ"ר. השמאי ביצע התאמה למיקום של 0.9, היוון את דמי השכירות בשיעור היוון של 6.9%, בניכוי יזמות בשיעור 10% ועלויות בניה בסך 3,200 ₪ הגיע לשווי מ"ר מבונה של 3,190 ₪. השמאי ביצע התאמה נוספת למיקום בשיעור של 10% והגיע לשווי סופי של **2,870** ₪.

משרדים:

- הוצגו 13 נתוני היצע מאתר יד 2, אתר "במבי " ונתונים הקיימים במשרדם לדמי שכירות לשטחים בנויים למשרדים מאזור. מניתוח הנתונים התקבל ממוצע דמ"ש למ"ר בנוי למשרדים בסך של 48.3 ₪/למ"ר. היוון דמי השכירות בשיעור היוון של 6.9%, הגיע לשווי מ"ר בנוי של 8,400 ₪ בניכוי יזמות בשיעור 15% ועלויות בניה בסך 4,600 ₪ הגיע לשווי מ"ר מבונה של **2,705** ₪.
- 9 עסקאות מכר באזור תעשייה חולון בין התאריכים 11/02/2021 – 23/12/2021 בשטח ברוטו הנע בין 53 מ"ר ל- 286 מ"ר, מניתוח הנתונים התקבל ממוצע למ"ר בנוי למשרדים בסך של 12,745 ₪/למ"ר. בהתחשב במקדם מיקום של 0.9, בניכוי יזמות בשיעור של 20% ועלויות בנייה של 6,500 ₪ הגיע לשווי מ"ר מבונה של **3,060** ₪.

לסיכום, קבע משקל של 0.5 לגישת היוון הכנסות ו- 0.5 לגישת השוואה והגיע לשווי מ"ר מבונה של **2,900** ₪ .

מגורים:

- 13 עסקאות מכר באזור בין התאריכים 21/04/2021 – 17/02/2022 בשטח ברוטו הנע בין 82 מ"ר – 126 מ"ר, ושווי מ"ר בנוי ממוצע של 24,009 ₪, בניכוי מע"מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 20% ועלויות בנייה של 8,000 ₪, הגיע לשווי מ"ר מבונה של 9,100 ₪, מקדם התאמה למיקום של 0.95 והגיע לשווי מ"ר מבונה של **8,650** ₪.

[2] הערך בחלופה 2 בשומת ההשגה בהתאם לדוא"ל מיום 23/02/2023.

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 18-16 לשומת המשיבה.

9.2.2.עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון מיקום הנכס באזור התעשייה של אזור.
- הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני הן מתכנית המתאר הכוללנית שבהכנה והן מהחלטת ישיבת מליאה בוועדה המחוזית מיום 21/03/2022 לגבי הגדלת זכויות הבניה בתת מתחם 2.2 בו ממוקם הנכס הנדון.
- חלופה 2 היקפי הבנייה בהתאם לתכנית המתאר -630% מתוכם זכויות בנייה לתעסוקה – 85%, תוספת זכויות בנייה למגורים – 15%.
- תוספת שווי בין שווי מ״ר מבונה תעסוקה בקומות לשווי מ״ר מבונה בתעשייה בקומות א׳ ומעלה לשטח של 3,216 מ״ר נקבעה בהתאם להפרש שווי של 1,465 ₪/מ״ר.
- תוספת שווי בגין הגדלת הזכויות בישיבת מליאה בוועדה המחוזית מיום 21/03/2022 – 1,602 מ״ר לתעסוקה ו- 294 מ״ר למגורים.
- דחייה לפוטנציאל – 7 שנים בשיעור היוון 6%.
- מקדמים בחלופה 1: עיקרי ק״ – 1, שירות ק״ק – 0.5, קומת גלריה – 0.6, עיקרי קומות א׳-ג׳ – 0.6, שירות קומות א׳ – ג׳ – 0.3, גג מגולם, חצר תפעולית – 0.25.

9.2.3.תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית בניה משנת 2006:

מרכיב	שטח	מקדם	סה״כ
עיקרי קומת קרקע	1025.8	1	1025.81
שירות קומת קרקע	103.2	0.5	51.6
קומת גלריה	181	0.6	108.6
עיקרי קומות א׳ - ג׳	3326.4	0.6	1995.8
שירות קומות א׳ - ג׳	154.2	0.3	46.3
גג	מגולם		
חצר תפעולית	854.8	0.25	213.7
סה״כ שטח אקו׳			3441.8
שווי מ״ר מבונה תעשייה			2,870.00 ₪
שווי חלופה 1			**9,877,903** ₪

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל:

תב"ע מאא/1/23				
שטח המגרש			2,137	
שטחים עיקריים (250%)			5,343	
שטחי שירות על קרקעיים (30% משטח עיקרי)			1,603	
סה"כ עיקרי + שירות			6,945	
מרכיב	**שטח**	**מקדם (*)**	**סה"כ**	
מרתף		מגולם		
קומת קרקע תעשייה	986	1	986	
שטח שירות בקומת קרקע	296	0.5	148	
קומות 1-5	4,356	0.5	2,178	
שטחי שירות קומות 1-5	1,307	0.3	392	
חצר	855	0.25	214	
סה"כ שטח אקו'			3,918	
שווי מ"ר מבונה לתעשייה בקומת קרקע			₪ 2,870	
שווי לפי תב"ע מאא/1/23			**₪ 11,245,052**	

פוטנציאל תכנוני מתקנון תכנית המתאר שבהכנה:			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
סה"כ זכויות בניה בחלקה בהתאם לתכנית מתאר כוללנית בהכנה (630%)	13,463	-	-
זכויות בניה לתעסוקה (85% מסך הזכויות)	11,444	-	-
זכויות בניה למגורים (15% מסך הזכויות)	2,019	-	-
זכויות קיימות לתעשייה לניכוי	6,945	-	-
תוספת זכויות לתעסוקה בניכוי זכויות קיימות לתעשייה	4,498	-	-
שטח עיקרי נוסף תעסוקה (70%)	3,149	1	3,149
שטח שירות נוסף תעסוקה (30%)	1,350	1	1,350
סה"כ שטח אקו'	4,498		
שווי מ"ר מבונה תעסוקה	₪ 2,900		
שווי מרכיב זכויות בניה נוספות תעסוקה	**₪ 13,045,317**		
סה"כ שטח בקומות קרקע ומעלה לשינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה	3,216		
הפרש בין שווי מ"ר מבונה תעסוקה לשווי מ"ר מבונה תעשייה בקומות א' ומעלה	₪ 1,465		
סה"כ תוספת לשווי בגין פוטנציאל לשינוי יעוד שטחי תעשייה לתעסוקה	**₪ 4,711,474**		
שווי מרכיב הפוטנציאל לתעסוקה	**₪ 17,756,791**		
שטח עיקרי + שירות ליח"ד (ממוצע)	110		
מס' יח"ד בחלקה	18		
שטח יח"ד (הנחה)	98		
סה"כ תוספת פוטנציאל מגורים לחלקה	1,799		
שווי מ"ר מבונה מגורים	₪ 8,650		
שווי מרכיב הפוטנציאל למגורים	**₪ 15,562,732**		

פוטנציאל תכנוני מישיבת מליאה בועדה המחוזית מיום 21/03/2022:			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
תוספת שטח לתעסוקה (14% מסך השטח המותר)	1,602		
שטח עיקרי נוסף תעסוקה (70%)	1,121	1	1,121
שטח שירות נוסף תעסוקה (30%)	481	1	481
סה"כ שטח אקו'	1,602		
שווי מ"ר מבונה תעסוקה	₪ 2,900		
שווי מרכיב זכויות בניה נוספות תעסוקה	**₪ 4,646,116**		

תוספת יח"ד בחלקה (15.5%)	3
סה"כ תוספת פוטנציאל מגורים לחלקה בהנחת 98 מ"ר ליח"ד	294
שווי מ"ר מבונה מגורים	₪ 8,650
שווי מרכיב הפוטנציאל למגורים	**₪ 2,543,100**
סיכום:	
שווי פוטנציאל תכנוני סה"כ כזמין	**₪ 40,508,738**
מקדם דחיה 7 שנים בשיעור היוון 6%	0.67
שווי הפוטנציאל כדחוי	**₪ 26,940,625**
סה"כ שווי לפי תב"ע + פוטנציאל	₪ 38,185,676
סה"כ שווי תב"ע + פוטנציאל במעוגל	**₪ 38,190,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לאומדן השווי הסתמך השמאי מטעם המשיג על גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות וגישת החילוץ / השווי השיורי. נתוני ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם המשיג הינם כדלקמן[4]:

תעשייה:

- הסכם מכר בפרויקט "הסדנה" באזור תעשייה חולון למכירת 2 יחידות בק"ק בפרויקט, בשטח כולל של כ- 326.5 מ"ר + כ- 84 מ"ר גלריות + כ- 100.5 מ"ר חצרות + 8 מקומות חניה. התמורה נקבעה בסך כולל של 5,676,019 ₪. בהתייחס לשטח אקו' של כ- 409 מ"ר מתקבל שווי מ"ר אקו' של 12,900 ₪.
- 11 עסקאות מכר למבנה תעשיה בין התאריכים 04/03/2021 – 19/09/2021 ושטח מ"ר הנע בין 221 מ"ר – 890.8 מ"ר, שווי מ"ר עפ"י הסכמי המכר נע בין 10,608 ₪ - 13,040 ₪.
- הסכם מכר לנכס ברחוב שמוטקין 21 באזור תעשייה הישן ראשון לציון בשטח של 2.124 מ"ר, הכולל קומת קרקע וגלריה וקומה עליונה בשטח בנוי של כ- 1,767 מ"ר מיום 19/09/2021 נמכר תמורת 14,150,000 ₪ מבטא שווי של כ- 8,000 ₪ למ"ר בנוי.
- נכס ברחוב חומה 2 אזור תעשייה חדש של ראשון לציון בשטח של 1,117 מ"ר, הכולל מבנה תעשיה בן 3 קומות מעל מרתף חניה, בשטח בנוי של 1,766 מ"ר מיום 17/01/2022 נמכר תמורת 14,906,180 ₪, מבטא שווי של כ- 8,440 ₪ למ"ר בנוי.
- נכס ברחוב ההגנה 4 באזור תעשייה החדש בראשון לציון בשטח של 1,000 מ"ר, הכולל מבנה תעשיה בן 3 קומות בשטח בנוי של כ- 1,299 מ"ר מיום 04/06/2020 נמכר תמורת 10,500,000 ₪, מבטא שווי של כ- 8,000 ₪ מ"ר בנוי.
- 8 עסקאות מכר ממערכת מידע נדל"ן באזור התעשייה חולון בין התאריכים 02/01/2020 – 28/07/2021 בשטח הנע בין 69 מ"ר – 480 מ"ר ושווי מ"ר הנע בין 9,050 ₪ - 11,840 ₪.
- 7 עסקאות מכר של שטחי תעשיה ומלאכה באזור תעשייה ראשון לציון בין התאריכים 15/05/2020 – 09/06/2022 בשטח הנע בין 57 מ"ר – 192 מ"ר ושווי מ"ר הנע בין 9,160 ₪ - 15,060 ₪.
- נתוני שכירות של שטחי תעשייה ומלאכה:

הסכם שכירות מיום 31/07/2020 הושכר שטח של כ- 1,200 מ"ר בקומת קרקע וגלריה, דמי השכירות נקבעו

[4] ליתר פירוט ראה עמ' 34-27 לשומת המשיג.

בסך של 45,000 ₪ לחודש בשנה הראשונה, 50,000 ₪ לחודש בשנה השנייה ו- 55,000 ₪ לחודש החל מהשנה השלישית, בתקופת האופציה 60,000 ₪ לחודש בשנתיים הראשונות ו- 65,000 ₪ לחודש בשלושת השנים אח"כ. דמי השכירות כיום משקפים כ- 46 ₪ למ"ר.

הסכם מיום 01/010/2020 בחולון מושכרת יחידה בשטח של 178.85 מ"ר + 68.66 מ"ר גלריה תמורת 15,500 ₪ לחודש (כ- 75 ₪ למ"ר).

הסכם מינואר 2020 מושכרת יחידה בשטח של 57.28 מ"ר + 22.02 מ"ר גלריה תמורה 5,500 ₪ (כ- 83 ₪ למ"ר)

הסכם מיום 25/07/2019 מושכרת יחידה בשטח של 90.73 מ"ר + 37.2 מ"ר גלריה תמורת 7,510 ₪ לחודש (כ- 68 ₪ למ"ר).

- פרויקט הטכנו פארק חולון מוצעות להשכרה יחידות לשימוש תעשיה תמורה 50 ₪ - 55 ₪ למ"ר.
- הסכם מיום 30/08/2021 יחידה בשטח של כ- 222 מ"ר בקומה 3 הושכרה תמורת 8,000 ₪ לחודש(כ- 40 ₪ למ"ר). יחידה בשטח של כ- 222 מ"ר בקומה 3 מוצעת להשכרה תמורת 11,550 ₪ לחודש (כ- 52 ₪ למ"ר).
יחידה בשטח של כ- 450 מ"ר בקומה 3 מוצעת להשכרה תמורת 24,750 ₪ לחודש (כ- 55 ₪ למ"ר).
מבנה תעשייה ברחוב הכשרת היישוב באזור תעשייה ראשון לציון, בשטח 114.41 מ"ר בק"ק + 68.47 מ"ר גלריה, מושכר תמורת 9,500 ₪ לחודש (כולל ניהול). בניכוי דמי ניהול מתקבלים כ- 61 ₪ למ"ר.
- נכס ברחוב לזרוב 3 באזור תעשיה חדש בראשון לציון, יחידה בקומת קרקע, בשטח של כ- 823 מ"ר כולל 324 מ"ר חצר וסככה, ומשכרת תמורת 49,270 ₪ לחודש (כ- 53 ₪ למ"ר אקו').
- מבנה תעשייה ברחוב ספיר 6 בראשון לציון, הושכרו שטחים בטווח שבין 66 מ"ר ל- 273 מ"ר, בין התאריכים 27/01/2016 ל- 31/07/2018 בדמי שכירות הנעין בין 55 ₪/ מ"ר – 64 ₪/מ"ר.
- <u>דו"ח נת"מ-</u> למבנים באזור התעשייה בחולון ובראשון לציון : רמה א (A)- 55 ₪ למ"ר, רמה ב (B)- 45 ₪ למ"ר
- <u>מכרזי רמ"י והסכמי מכר לקרקעות</u>

פ"ת - מכרז מס' 27/2021 מיום 13/06/2021 בקרית אריה פתח תקווה, מגרש בשטח 1,112 מ"ר בייעוד לתעשייה, ההצעה הזוכה 7,541,000 ₪ לדונם ומגרש בשטח 970 מ"ר בייעוד לתעשייה, ההצעה הזוכה 6,814,000 ₪ לדונם.
אזור תעשייה בנימין - מכרז מס' 305/2021 מיום 09/01/2022 באזור תעשייה בנימין בתחום מועצה אזורית דרום השרון, מגרש בשטח 4,286 מ"ר בייעוד לתעשייה לפינוי מטרדים, ההצעה הזוכה 6,450,000 ₪ לדונם ומגרש בשטח 3,877 מ"ר בייעוד לתעשייה לפינוי מטרדים, ההצעה הזוכה 6,525,000 ₪ לדונם.
מכרז רמ"י מס' ים/225/2021 מיום 30/01/2022 נמכר מגרש מס' 123 פארק תעשיות ראם, בתחום מועצה אזורית באר טוביה, מגרש בשטח של כ- 17,938 מ"ר בייעוד תעשיה, ההצעה הזוכה 89,879,336 ₪ (כ- 5,011,000 ₪ לדונם).
מכרז רמ"י מס' ים/223/2021 מיום 28/12/2021 נמכר מגרש מס' 22 באזור התעשייה הצפוני של אשדוד, מגרש בשטח של כ- 3,542 מ"ר בייעוד תעשיה, ההצעה הזוכה 27,255,555 ₪ (כ- 7,695,000 ₪ לדונם).
הסכם מכר מיום 10/03/2021 נמכר מגרש A-2 בשטח של 7,000 מ"ר באזור תעשייה מעטים שורק בראשון לציון. זכויות חכירה מהוונת מרמ"י לתקופה של 49 שנים עם אופציה ל- 49 שנים נוספות. קיים הסכם חלוקה והסכם שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקה, התמורה נקבעה בסך של 38,500,000 ₪ (כ- 5,500,000 ₪ לדונם).
דו"ח נת"מ- מחירים מבוקשים לדונם לתעשייה באזורי תעשייה בחולון, ראשון לציון ופתח תקווה נעים בגבולות

של 9,000,000 ₪ לדונם.

עסקת מכר מתאריך 06/10/2021 בהסכם שותפות עם קבוצת יוקה פארק במסגרתו רכשו החברות מגרש ברחוב גליס באזור התעשייה סגולה בפתח תקווה בשטח של כ- 22 דונם תמורת כ- 165,000,000 ₪ (כ- 7,500,000 ₪).
מגרש 311 עפ"י תכנית מפורטת מד/20 (חלקה 45 בגוש 5892) באזור תעשייה מרכז עינב מודיעין בשטח של כ- 2,531 מ"ר, עפ"י הסכם מיום 07/02/2022 נמכר המגרש תמורת 6,000,000 ₪ (כ- 5,988,000 ₪ לדונם)

<u>משרדים:</u>

- לפי סקר בשומת רמ"י דמי השכירות מבוקשים למשרדים באזור נעים בגבולות של כ- 45 ₪ - 50 ₪, לאחר הפחתה למו"מ מתקבלים דמי שכירות ראויים למשרדים של כ- 45 ₪ למ"ר לחודש.
- בניין "סאדאב 25" הרחוב הרוקמים 25 אזור התעשייה חולון, בניין משרדים חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הנמצא בשלבי בניה. שווי יחידות משרדים בבניין נע בגבולות של כ- 11,500 ₪ - 12,500 ₪ למ"ר ממוצע (רמת מעטפת), שווי מקומות חניה נע בגבולות של כ- 100,000 ₪ לחניה בממוצע.
- עפ"י מערכת מידע נדלן יחידה בשטח של כ- 84 מ"ר ברוטו, נמכרה ביום 28/12/2021 תמורת 1,029,500 ₪ (כ- 12,250 ₪ למ"ר).
- עפ"י מערכת מידע נדל"ן וטיוטת חוזה רכישה יחידה בשטח של כ- 105 מ"ר ברוטו+ כ- 7.5 מ"ר מרפסת בקומה 2 נמכרה ביום 22/12/2021 תמורת 1,221,917 ₪ מתקבל שווי של כ- 11,210 ₪ למ"ר אקוו'.
- עפ"י מערכת מידע נדל"ן יחידה בשטח של כ- 265 מ"ר ברוטו בקומה 3 + 3 מקומות חניה, נמכרה ביום 13/12/2021 תמורת 3,356,700 ₪ (כ- 11,530 ₪ למ"ר ו- 100,000 ₪ לחניה).
- פרויקט " ICON 3" ברחוב הרוקמים 27 באזור התעשייה חולון, הפרויקט כולל בניין משרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה. שווי יחידות משרדים בבניין נע בגבולות של כ- 11,000 ₪ - 12,000 ₪ למ"ר בממוצע (רמת מעטפת). שווי מקומות חניה בבניין בגבולות של כ- 100,000 ₪ - 120,000 ₪ לחניה בממוצע.
בבניין נמכרו 3 יחידות בשטחים 73 – 114 מ"ר ברוטו בין התאריכים 17/12/2021 ל- 26/01/2022 תמורת מ"ר בנוי בטווח שבין 11,030 ₪ - 11,640 ₪. עסקה שכללה חניה נוכה 100,000 ₪ בגינה.
- פרויקט "B- GREEN " ברחוב הרוקמים 23 באזור התעשייה חולון, הפרויקט כולל בניין משרדים בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. שווי יחידות משרדים בבניין נע בגבולות של כ- 11,000 ₪ - 12,000 ₪ למ"ר בממוצע (רמת מעטפת). שווי מקומות חניה בבניין בגבולות של כ- 100,000 ₪ - 90,000 ₪ לחניה בממוצע.
- יחידה בשטח של כ- 152 מ"ר בקומה 1 + 3 מקומות חניה נמכרה ביום 30/03/2022 תמורת 1,989,000 ₪ כולל מע"מ (כ- 11,310 ₪ למ"ר, כ- 90,000 ₪ לחניה).
- יחידה בשטח של כ- 95 מ"ר בקומה 4 נמכרה ביום 10/03/2022 תמורת 1,137,614 ₪ כולל מע"מ (כ- 11,970 ₪ למ"ר).
- פרויקט "T-1 " ברחוב הרוקמים 21 באזור התעשייה חולון, הפרויקט כולל בניין משרדים בן 9 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. שווי יחידות משרדים בבניין נע בגבולות של כ- 11,000 ₪ - 12,000 ₪ למ"ר בממוצע (רמת מעטפת). שווי מקומות חניה בבניין בגבולות של כ- 100,000 ₪ לחניה בממוצע.
- יחידה בשטח של כ- 92 מ"ר בקומה 8 + מקום חניה נמכרה ביום 18/08/2021 תמורת 1,168,468 ₪ כולל מע"מ (כ- 11,610 ₪ למ"ר, כ- 100,000 ₪ לחניה).
- יחידה בשטח של כ- 92 מ"ר בקומה 7 + 2 מקומות חניה נמכרה ביום 04/09/2019 תמורת 1,272,314 ₪ כולל מע"מ (כ- 11,650 ₪ למ"ר, כ- 100,000 ₪ למקום חניה).

- פרויקט בניין שאר העיר ברחוב הכישור 49 באזור התעשייה חולון פרויקט מסחר ומשרדים הכולל בניין בן 7 קומות משרדים מעל קומת מסחר עליונה וקומות מסחר תחתונה ו- 2 מקומות חניה תת קרקעיים. שווי יחידות משרדים בבניין נע בגבולות של כ- 11,000 ₪ - 11,500 ₪ למ״ר בממוצע (רמת מעטפת). דמי שכירות ראויים נעים בגולות של כ- 70 ₪ - 80 ₪ למ״ר ברוטו לחודש (רמת גמר מלאה).
- יחידה בשטח של כ- 144 מ״ר בקומה 1 נמכרה ביום 05/09/2021 תמורת 1,827,000 ₪ כולל מע״מ (כ- 12,690 ₪ למ״ר).
- פרויקט ״WORKER TOWER״ ברחוב הכישור פינת רחוב המנור באזור התעשייה חולון פרויקט מסחר ומשרדים הכולל בניין בן 9 קומות משרדים מעל קומת מסחר ו- 3 מקומות חניה תת קרקעיים. שווי יחידות משרדים בבניין נע בגבולות של כ- 11,000 ₪ - 11,500 ₪ למ״ר בממוצע (רמת מעטפת). שווי מקומות חניה בבניין נע בגבולות של כ- 100,000 ₪ לחניה בממוצע.
- יחידה בשטח של כ- 199 מ״ר בקומה 7 + מקום חניה נמכרה ביום 27/10/2021 תמורת 2,380,000 ₪ כולל מע״מ (כ- 11,460 ₪ למ״ר, כ- 100,000 ₪ לחניה).
- יחידה בשטח של כ- 110 מ״ר בקומה 3 + מקום חניה נמכרה ביום 20/10/2021 תמורת 1,390,000 ₪ כולל מע״מ (כ- 11,730 ₪ למ״ר, כ- 100,000 ₪ לחניה).
- 7 נתוני שכירות למשרדים בחולון בשטח הנע בין 40 מ״ר – 3,300 מ״ר ודמי שכירות למ״ר הנעים בין 65 ₪ למ״ר- 50 ₪ למ״ר.

<u>מגורים:</u>

29 עסקאות מכר למגורים בבניין חדשים באזור בין התאריכים 27/04/2021 - 31/10/2022 בשטח הנע בין 82 מ״ר - 140 מ״ר ושווי מ״ר הנע בין 21,428 ₪ - 29,268 ₪ למ״ר

<u>סיכום ערכי השווי בשומת המשיג:</u>

<u>תעשיה-</u>

שווי מ״ר בנוי עפ״י ממוצע גישת ההשוואה 9,000 ₪ שווי עפ״י גישת היוון הכנסות 8,955 ₪ ושווי ממוצע של 8,978 ₪, בניכוי יזמות בשיעור של 10% ועלות בניה של 4,750 ₪ הגיע לשווי מ״ר מבונה 3,400 ₪.

<u>תעסוקה-</u>

שווי מ״ר בנוי עפ״י גישת ההשוואה 10,000 ₪ שווי עפ״י גישת היוון הכנסות 9,851 ₪ ושווי ממוצע של 9,925 ₪, בניכוי יזמות בשיעור של 20% ועלות בניה של 7,000 ₪ הגיע לשווי מ״ר מבונה 1,300 ₪.

<u>מגורים-</u>

שווי מ״ר בנוי עפ״י גישת ההשוואה 24,000 ₪, בניכוי מע״מ בשיעור 17% יזמות בשיעור של 20% ועלות בניה של 10,000 ₪ הגיע לשווי מ״ר מבונה 7,150 ₪.

9.3.2.<u>עקרונות התחשיב:</u>

<u>חלופה א׳</u>

- הביא בחשבון את מיקום הנכס בחלק הצפון – מערבי ובפאתי אזור. הביא בחשבון כי מצפון לנכס ממוקם מגרש חניה ציבורי (בתשלום).

- יובהר כי בשומת רמ"י ניתנה התייחסות לשטח בניה בהתאם לתכנית קודמת משנת 2006. יובהר כי התכנית משנת 2006 מתייחסת אמנם לבינוי דומה, אך נמצאו פערים קלים בהיקפי הבניה בין התכניות. התייחס לתכנית היתר בניה חתומה עדכנית.
- מקדם שטחי שירות- הביא מקדם של 0.8 לשטחי השירות (ביחס לשטח העיקרי בכל קומה).
- מקדם לקומות עליונות- הביא בחשבון מקדם של 0.7 (ל- 3 קומות עליונות) ומקדם 0.6 (לגלריה).
- מקדם שטח חצר- הביא בחשבון מקדם של 0.3 לשטח החצר. הביא בחשבון כי החצר היקפית ונוחה לתמרון.

<u>חלופה ב'</u>

- הביא בחשבון את מיקום הנכס בחלק הצפון – מערבי ובפאתי אזור. הביא בחשבון כי מצפון לנכס ממוקם מגרש חניה ציבורי (בתשלום).
- שטחי בניה- התייחס לשטחי בניה בהתאם לתכנית מאא/1/23. התכנית מאפשרת במגרשים מעל 1.5 דונם, מבנה תעשיה בן 5 קומות מעל קומת קרקע, שטח עיקרי 250% משטח המגרש, שטחי שירות 30% משטח עיקרי, תכסית של 60% (עיקרי+ שירות).
- מקדם שטחי שירות- הביא מקדם של 0.8 לשטחי השירות (ביחס לשטח העיקרי בכל קומה).
- מקדם לקומות עליונות- הביא בחשבון מקדם של 0.7 (ל- 3 קומות עליונות) ומקדם 0.6 (לגלריה).
- מקדם שטח חצר- הביא בחשבון מקדם של 0.3 לשטח החצר. הביא בחשבון כי החצר היקפית ונוחה לתמרון.
- <u>שווי הפוטנציאל-</u>

החלק היחסי בזכויות הבניה אשר יוקצה לבעלי הזכויות בחלקה שבנדון הינו 2137/84000, עוד יובהר כי השווי היחסי אף נמוך מכך מאחר וקיימות חלקות עם מיקומים עדיפים ויעודי קרקע עדיפים (למשל מסחר ותעשייה עתירת ידע) ולפיכך הופעל מקדם נוסף של 0.9. לפיכך זכיות הבניה אשר יוקצו לבעלי הזכויות בחלקה שבנדון עתידות לכלול כ- 7,803 מ"ר תעסוקה (ברוטו) וכ- 1,377 מ"ר מגורים (ברוטו).

שטח מגורים יחושב לפי שטח פלדלת (עיקרי+ ממ"ד), לאחר הפחתה של כ- 20% עבור שטחים ציבוריים משותפים ושטחי שירות.

הפחתה בגין דחיה ואי ודאות- קבע מקדם שיעור היוון של 7% ותקופת דחיה של 20 שנה.

9.3.3.<u>התייחסות לתחשיב שמאי רמ"י:</u>

- דרך וצורת חישוב שווי הפוטנציאל- לדעתו לא נכון לבחון את שווי יתרת זכויות הבניה ביחס לזכויות הקיימות, יש לבחון את השווי בהתאם לתכנון חדש ועתידי סביר, לאור מגמת התכנון בתכנית הכוללנית, עם מקדם הפחתה בגין דחיה ואי וודאות.
- היקף זכויות הבניה העתידיות בחישוב שווי הפוטנציאל- שמאי רמ"י חישב זכויות עתידיות בהתייחס ל- 630% משטח החלקה הרשום. גישה זו אינה נכונה, ראשית יש להביא בחשבון הקצאת מגרשים לצורכי ציבור וכו' שנית יש להביא בחשבון כי ישנה הפקעה שלא פחות מ- 40% משטח החלקה ולכן יש לגזור את זכויות הבנייה משטח החלקה נטו של כ- 1,282 מ"ר, שלישית נקבע כי זכויות הבניה יהיו עד 630% מחלקה, במידה ולכל מגרש יינתנו זכויות של 630% אזי היקפי הבניה יעלו בצורה משמעותית מאלו שנקבעו בתכנית כוללנית. רביעית, במסגרת מסמך החלטות מישיבת המליאה, הורחבו זכויות הבניה במתחם, אך לא הוגדלו זכויות הבניה מעבר ל- 630% למגרש.
- הפחתה בגין דחיה ואי וודאות- שמאי רמ"י התייחס לדחייה לתקופה של 7 שנים לפי 6% לשנה. לטעמו מדובר

בהפחתה נמוכה מאוד, יש צורך בהסדרה סטטוטורית, עמידה בהוראות הנרגשות, מורכבות גבוהה וכו׳.

- טעות חישובית- בחישוב שווי קרקע למ״ר מבונה לתעשייה בשומת רמ״י בוצעה פעמיים הפחתה של 10% בגין התאמה למיקום.

9.3.4.תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית בניה משנת 2006:[5]

שטח המגרש			2,137
מהת השטח	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי קומת קרקע	1025.81	1	1,026
שירות קומת קרקע	256.4	0.8	205
קומת גלריה	187.72	0.6	113
עיקרי קומות א׳ - ג׳	3326.4	0.7	2,328
שירות קומות א׳ - ג׳	154.2	0.56	86
גג	77.07	0.3	23
חצר תפעולית	855	0.3	256
סה״כ שטח אקו׳			4038
שווי מ״ר מבונה תעשייה			₪ 3,400
שווי הקרקע (כולל פיתוח)			₪ 13,728,891
שווי הקרקע (כולל פיתוח) בערך מעוגל			**₪ 13,730,000**

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל:

שווי החלקה- בתאם לתכנית בניועיר מאא/1/23			
זכויות בניה:			
שטח חלקה רשום		2,137	מ״ר
שטח עיקרי (250% משטח מגרש נטו)	250%	5,343	מ״ר
שטחי שרות (30% משטח עיקרי)	30%	1,603	מ״ר
סה״כ שטח לבניה (עיקרי+ שרות)		6,945	מ״ר
תכסית קרקע (60%)	60%	1,282	מ״ר

[5] בהתאם לדוא״ל מיום 15/02/2023

חישוב שטח אקו':				
קומת קרקע (שטח עיקרי)	961.65	1	962	מ"ר
קומת קרקע עד 10%	96.17	1	96	מ"ר
קומת קרקע יתרת ש"ש	192.33	0.5	96	
קומות עליות 1-5 (שטח עיקרי)	4,380.85	0.6	2,629	מ"ר
קומות עליונות 1-5 (שטח שרות)	1,282.20	0.48	615	מ"ר
חצר תפעולית	854.80	0.3	256	מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			4,718	מ"ר
שווי החלקה:				
שטח אקוויולטי			4,718	מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה			3,760	
שווי החלקה			**16,042,886**	₪
שווי החלקה - בהתאם לזכויות בניה עפ"י תכנית כוללנית				
זכויות בניה במתחם מס' 2.2:				
זכויות בניה כוללות במתחם (שטח ברוטו)			400,950	מ"ר
זכויות בניה לתעסוקה (שטח ברוטו)			340,800	מ"ר
זכויות בניה למגורים (שטח ברוטו)			60,150	מ"ר
חלק יחסי בזכויות הבני במתחם מס' 2.2:				
שטח חלקה רשום			2,137	מ"ר
שטח המתחם (עפ"י התכנית הכוללנית)			120,000	מ"ר
שטח המתחם בניכוי דרכים קיימות (70% אומדן, עפ"י מדידה מתב"ע תקפה)			84,000	מ"ר
חלק יחסי בזכויות עבור בעלי הזכויות בחלקה (2137/84000), עם מקדם התאמה 0.9			2.29%	מ"ר
זכויות בניה המוקצות לבעלי הזכויות בחלקה:				
זכויות בניה לתעסוקה (שטח ברוטו)			7,803	מ"ר
זכויות בניה למגורים (שטח ברוטו)			1,377	מ"ר
זכויות בניה למגורים (שטח פלדלת) (שטח ברוטו בניכוי 20% שטחי שירות)			1,148	מ"ר
ערכי שווי קרקע למ"ר מבונה:				
שווי קרקע למ"ר מבונה תעסוקה			1,300	₪
שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים			7,150	₪
שווי זכויות הבניה המוקצות לבעלי הזכויות בחלקה (זמינות לבניה):				
שווי זכויות בניה לתעסוקה	7,803	1,300	10,144,034	₪
שווי זכויות בניה למגורים	1,148	7,150	8,205,937	₪
שווי זכויות הבניה (זמינות לבניה)			**18,349,971**	₪
שווי הפוטנציאל:				
שווי החלקה בהתאם לתכנית בניין עיר מאא/1/23			16,042,886	₪
שווי החלקה בהתם לזכויות עפ"י תכנית כוללנית			18,349,971	₪
שווי זכויות הפוטנציאל בגין זכויות עתידיות, כזמינות לבניה			2,307,084	₪
שווי זכויות הפוטנציאל בגין זכויות עתידיות, דחוי להיות (דחיה ל- 20 שנה, לפי 7% לשנה)			**596,194**	₪
שווי החלקה בהתאם לתב"ע + פוטנציאל				
שווי החלקה בהתאם לתכנית בניין עיר מאא/1/23			16,042,886	₪
שווי הפוטנציאל כיום			596,194	₪
שווי החלקה (כולל פוטנציאל)			16,639,081	₪
שווי החלקה (כולל פוטנציאל), בערך מעוגל			**16,600,000**	₪

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "zoom" ביום 13/02/2023 העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות השמאי מטעם המשיג:</u>

- **חלופה 1 -** יסדיר מול רמ"י את נושא השטחים בחלופה 1. אין מחלוקת במתודולוגיה.
- **מיקום -** האזור מתאים לתעשייה ומלאכה, סמוך לכביש מס' 44 ובסמוך למגרש חניה ציבורי.
- **שטחי בניה -** בשומתו שטחי הבניה הינם בהתאם להיתר בניה משנת 2013, יסדיר את הסוגיה ישירות מול רמ"י.
- **מקדמים -** שטחי שירות: בנכס הזה ראוי לנקוט במקדמי שווי גבוהים כי יש שטחי שירות קטנים ובחלק מהמקרים השימוש תואם לשטחים עיקריים. קומות עליונות: בסביבה בנו קומות עליונות, ובנשוא השומה הן שימשו למלאכה.
מקדם חצר: החצר דומיננטית ומשמשת לחניה, פריקה, נגישות ועבודה. לכן יש לתת לחצר מקדם גבוה יותר ביחס למקדם שהובא בחשבון בשומת רמ"י.
- **ערכי השווי -** ראוי להעריך שווי מ"ר בנוי לתעשייה על סך 9,000 ₪ עפ"י סקר ארוך שנערך על ידו.
בנוסף לפי גישת היוון ההכנסות, שכירות של 50 ₪ למ"ר תעשייה עם שיעור תשואה של 6.7% (לפי סקר השמאי הממשלתי) מתקבל סך של 9,000 ₪ למ"ר בנוי. בהפחתה של רווח יזמי בשיעור 10% ועליות בניה מקבלים 3,400 ₪ למ"ר קרקע לתעשייה.
כמו כן החוזה בנכס על סך 47 ₪ למ"ר בנוי לחודש אם יביא בחשבון את המקדמים לגודל (החצר לא כלולה בחוזה) והתאמה לזמן יתקבל כ- 50 ₪/למ"ר.
- **טעות חישובית -** בשומת רמ"י קיימת טעות חישוב בניתוח שווי מ"ר לתעשייה. שמאי רמ"י הביא בחשבון פעמיים מקדם התאמה למיקום.
- **סבירות התוצאה -** לא סביר שהשווי של נכס יהיה פחות מ- 6 וחצי מיליון לדונם. כיום באזורים האלה מחיר למגרשים של 2 דונם מגיעים אפילו יותר מ- 10 מיליון לדונם.
- **חלופה 2 -** אותם שיקולים שהנחנו בחלופה 1 הנחנו גם בחלופה 2. אין מחלוקת על השטחים.
המקדמים בחלופה 1 זהים למקדמים בחלופה 2 חוץ מהמקדמים בקומות העליונות כאשר בחלופה 2 השטח יותר גדול לכן יש להביא בחשבון מקדם התאמה לגודל.
- **פוטנציאל :** התוכנית הינה כוללנית בתחילת הדרך שחלה על כל אזור, וייקח זמן רב עד לביצוע.
במתחם יהיה עירוב שימושים, ולכן לא נכון להביא בחשבון זכויות שכבר מאושרות ולהוסיף עליהם את הזכויות העתידיות. השטחים יעברו שינויים, ההקלות ישתנו וגם בחלק מהשטחים יהיו מבני ציבור.
כדי לבחון את שווי הפוטנציאל צריך לבחון מחדש מהן הזכויות שנקבל בתב"ע החדשה.
קיימת אי ודאות משמעותית ולמרות זאת ביצע ניתוח זכויות עתידיות. הובאו בחשבון פחות מ- 20% למבני ציבור. בנוסף מקדם 0.9 בגלל שבתכנית איחוד וחלוקה מביאים בחשבון שווי יחסי והמגרש במיקום פחות אסטרטגי. גם אם מחשבים לפי גישת רמ"י צריך להביא בחשבון הפקעה עתידית. כמו כן יש גם הגבלה לסך ההקלה ולכן לא ניתן לקבוע שהנכס יקבל את מלוא ההקלה.

- **ערכי השווי -** בשטחים למגורים הפער בין השומות הינו לאור מרכיב עלויות הבניה. יש להביא בחשבון

משקל לשטחים ציבורים משותפים ולחניות במרתף, ולכן עלויות בניה על סך 10,000 ₪ מ״ר הן סבירות.

- **הפחתה לדחייה -** יש לעבוד עם שיעורי תשואה בשיעור של לפחות 7% כי יש לשקלל גם את האי ודאות והמורכבות. אי אפשר להעריך את הזמן אבל יש שיקולים רבים שצריך להביא בחשבון. קודם כל יש עניין תכנוני, התוכנית טרם הופקדה ויש המון תיקונים, לכן ייקח זמן עד שיאשרו אותה, לאחר מכן יש לאשר תכניות מפורטות מורכבות. הקרקע אינה ריקה ויש עסקים שצריך לפנות. לבעלי הקרקעות אין אינטרס לזרז את הפינוי כי הם מקבלים דמי שכירות בגין המבנים. בנוסף יש היבט של מושעא כאשר בחלקות יש מספר בעלים בכל חלקה.

התוכנית מורכבת ויש הרבה הוראות לביצוע.

עצם זה שהייתה החלטת וועדה שהרחיבה זכויות עוד לפני שהתוכנית הופקדה זה מעיד על כך שהתכנית לא כדאית לבעלי הקרקעות.

- **חלופה 1 -** הזכויות בחלופה 1 לפי זכויות של תב״ע משנת 2006 זה לפי הזמנת השומה מרמ״י.
- **נתוני השוואה -** הנתונים שהובאו בחשבון מחולון היו מגוונים ודומים לנכס.
- **תכנית כוללנית -** אין מקום שרשום שיפקיעו 40% אבל אם בוחנים ועושים מדידה גרפית ניתן לראות ש-40% משטח החלקה תופקע לטובת דרכים.
- **צורת החישוב -** עיקר המחלוקות הוא לאילו זכויות להתייחס.
- **זמן דחיה -** לא ניתן לדעת מה יהיה אורך הזמן לאישור התכנית. בתכנית כוללנית בראשון במתכונת דומה לקח זמן רב לאשר את התוכנית ומאז שאושרה עברו 5 שנים ועוד לא הגיעו לתוכנית מפורטת, לכן 20 שנה זה לא מופרך.
- **פוטנציאל -** בהליך של איחוד וחלוקה יהיו שטחי מסחר אך גם שטחים למבני ציבור ולכן שניהם לא נלקחו בחשבון.

9.4.2.<u>טענות השמאי מטעם המשיבה:</u>

- **חלופה 1 -** העסקאות כבר מגלמות את הפוטנציאל בסביבה.
- **מצב חדש -** בתקופה האחרונה לאור מחסור בקרקע במדינת ישראל, יש תנופה מהירה של תכנון באזורי המרכז, ולכן אישור התוכנית יקרה מהר יותר מהרגיל ואנחנו עדים לכך בתכניות אחרונות שאושרו.
- **פוטנציאל -** לא הוסיף זכויות על הקיים אלא רק ניתנה תוספת להפרש השווי בין הזכויות הקיימות לתעשייה מכוח התב״ע לבין זכויות לתעסוקה בתכנית הכוללנית, והזכויות הנוספות מעבר למה שנתנה התב״ע, לתעסוקה ומגורים הינם בדחייה.
- **מקדמים -** הנכס הנדון אינו שונה מנכסי ההשוואה שדווקא לו יש להביא בחשבון מקדמים אחרים, ביחס לנתוני ההשוואה. בנוסף בנכס יש מעט שטחי שרות ביחס לשטח העיקרי ולכן מה שהוגדר כשטחי שרות כנראה ישמש כשטח שרות וראוי שיהיו לו מקדמים מקובלים לשטחי שרות.

השימוש בקומות העליונות בסביבה זה לצורך משרדים וקיבלו על כך היתר לשימוש חורג.

- **ערכי השווי -** יש טעות לעניין חישוב שווי מ״ר לתעשייה, ניתן פעמיים מקדם התאמה למיקום.

אנחנו נעביר תחשיב מתוקן.

- **נתוני השוואה -** הפרויקטים החדשים לתעשייה בחולון זה תאי תעשיה קטנים בבניה חדשה שאינם דומים לנכס הנדון ולכן לטעמו אי אפשר להשוות בניהם.

- **היקף זכויות בניה עתידיות בפוטנציאל -** לא מסכים שיש הפקעה עתידית של 40% זה לא כתוב בהוראות התוכנית.

הדרך שבה חישב את הפוטנציאל התבצע בדומה להחלטה בהשגה ראשונה בגו"ח 6010/177. הנכס בהשגה ראשונה אינו דומה במאפייניו לנכס שלנו אבל גם הוא מושפע מהתוכנית הכוללנית.

- **משך זמן דחיה -** דחיה של 20 שנה אינה סבירה, ההליך התכנוני מתקדם והתכניות המפורטות בהכנה ביחד עם הכוללנית. 7 שנים לאישור תכנית כוללנית מפורטת והיתר זה זמן סביר.
- **שימושים בפוטנציאל -** שמאי המשיג מתעלם מהמצב שאם תהיה תכנית איחוד וחלוקה אז תהיה חזית מסחרית בחלקה. היה ראוי שאם מביאים בחשבון את האופציה הזאת של איחוד וחלוקה אז יש להוסיף גם לערכי השווי שטחי מסחר.
- **ערכי שווי -** אין מספיק נתונים באזור לכן יש לקחת נתונים מחולון.
- **כדאיות כלכלית -** הוועדה הוסיפה זכויות כדי לתת תמריץ לבעלי הקרקעות גם אם זה מאריך קצת את אישור התוכנית הצפוי, בנוסף הביא זאת בחשבון בשומתו. כמו כן מצב של תוספת זכויות תורם לתוכנית על מנת שתהיה כלכלית, מהירה והגיונית.

9.4.3. <u>תגובת שמאי המשיג לאחר הדיון:</u>

- **לעניין הפוטנציאל:**

התייחס למלוא זכויות הבניה כולל הזכויות שנקבעו בישיבת המליאה (עד 340,800 מ"ר תעסוקה + 60,150 מ"ר מגורים, סה"כ 400,950 מ"ר).

עפ"י התכנית הכוללנית נדרשת הכנת תכנית מפורטת למתחם התכנון או לתת מתחם במלואו, במסגרתה יתוכנן המתחם כולו מחדש.

סביר כי לא תישמר החלוקה הקיימת לחלקות והתכנית המפורטת תכלול תכנון חדש לרבות איחוד וחלוקה.

בשלב זה לא ניתן לדעת את היקף הזכויות אשר יוקצו לבעלי הזכויות בחלקה שבנדון ואת מיקומן.

עפ"י התכנית הכוללנית שטח מתחם 2.2 הינו כ-120 דונם. עפ"י מדידה מתשריט תכנית מאא/1/23 נראה כי 30% מוקצה לדרכים ושטחי ציבור.

יתרת המתחם (כ-84 דונם) כוללת מגרשים לבניה. לפיכך החלק היחסי בזכויות הבניה אשר יוקצה לבעלי הזכויות בחלקה שבנדון הינו 2137/84000.

יובהר כי השווי היחסי אף נמוך מכך מאחר וקיימות חלקות עם מיקומים ויעודי קרקע עדיפים ולכן הופעל מקדם התאמה נוסף של 0.9.

לפיכך זכויות הבניה אשר יוקצו לבעלי הזכויות בחלקה שבנדון עתידות לכלול כ-7,803 מ"ר תעסוקה (ברוטו) וכ-1,377 מ"ר מגורים (ברוטו).

- **ההתייחסות לשומת רמ"י:**

שמאי רמ"י חישב זכויות עתידיות בהתייחס ל-630% משטח החלקה הרשום כיום (2,137 מ"ר).

ראשית, לדעתו גישה זו אינה נכונה מאחר ולא סביר שבמסגרת תכנית מפורטת תישאר החלוקה הקיימת למגרשים.

במסגרת התכנון החדש נדרשת חלוקה חדשה לרבות הקצאת מגרשים לתעסוקה, מגורים, מבני ציבור, העתקת בית ספר, שטחים ירוקים, הפקעות וכיו"ב.

שנית, ככל ולא היה שינוי בחלוקה ובתכנון הקיים, יש להתייחס לשטח החלקה נטו.

מעיון בתשריט התכנית נראה כי צפויה הפקעה של לא פחות מ-40% משטח החלקה. לפיכך ראוי לגזור זכויות בניה משטח של כ-1,282 מ״ר נטו.

שלישית, ככל ולא היה שינוי בחלוקה והתכנון הקיים, נקבע כי זכויות הבניה יהיו עד 630% משטח החלקה. במידה ולכל אחד מהמגרשים הקיימים כיום יינתנו זכויות של 630%, אזי היקפי הבניה יעלו באופן משמעותי על אלו שנקבעו בתכנית הכוללנית. לכן לא סביר כי יינתנו מלוא זכויות הבניה של 630% ביחס לשטח החלקה שבנדון.

רביעית, במסגרת מסמך החלטות מישיבת המליאה כמפורט לעיל, הורחבו אמנם זכויות הבניה במתחם, אך לא הוגדלו מעבר ל-630% למגרש.

לכן תוספת השטחים בחישוב שמאי רמ״י מעבר ל-630% במגרש אינה נכונה (משקפת למעשה זכויות בניה מעל 720% למגרש).

- **השטח בחלופה א׳:**

בחוות דעתו התייחס לשטחי בניה בהתאם לתכנית היתר מיום 11/09/2013 (4,553.91 מ״ר עיקרי + 565.22 מ״ר שרות, סה״כ 5,119.13 מ״ר).

בשומת רמ״י ניתנה התייחסות לשטחי בניה בהתאם לתכנית משנת 2006 (4,539.9 מ״ר עיקרי + 487.63 מ״ר שרות, סה״כ 5,027.53 מ״ר).

שתי התכניות דומות ומתייחסות לבינוי דומה הכולל קומת קרקע, קומת גלריה ו-3 קומות עליונות. נמצאו פערים קלים בהיקפי הבניה.

על מנת לדייק התייחס בשומתו לתכנית היתר בניה חתומה עדכנית. יחד עם זאת, מאחר ומדובר בפערים קלים בשטחי הבניה, ועל מנת לקדם את ההכרעה במחלוקות העיקריות, מסכים לוותר בנושא זה. לפיכך, ככל ותמצא לנכון ניתן מבחינתו להתייחס לשטחים בהתאם לתכנית משנת 2006.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע, בשני מצבי תכנון. מצב קודם בהתאם לזכויות החוזיות ביעוד למלאכה / תעשייה עפ"י תב"ע מאא/23, ובמצב החדש ביעוד לפי תב"ע בתוקף בתוספת פוטנציאל עתידי בהתאם לחלופות השומה המפורטות לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב שתי סוגיות עיקריות, הראשונה נוגעת לאומדן השווי והמחלוקת השנייה נוגעת לפוטנציאל בנכס.

ערכי השווי

השמאי מטעם המשיבה הסתמך על גישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ / השווי השיורי.

השמאי מטעם המשיג הסתמך על גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות וגישת החילוץ / השווי השיורי.

הכרעתי נערכה בשילוב של גישות: גישת ההשוואה הישירה, גישת החילוץ וגישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ והתבססה על נתוני השוואה כדלקמן:

תעשיה: חוזה שכירות בנכס, חוזי שכירות ודמ"ש מבוקשים לשטחי תעשיה מאזור התעשייה בחולון.

משרדים: נתוני מכר של קרקעות ביעוד תעסוקה בחולון, נתוני מכר של משרדים באזור ונתוני מכר של משרדים בחולון.

הפוטנציאל בנכס

שמאי הצדדים קבעו את הפוטנציאל בהתאם לתכנית מתאר כוללנית בהכנה מס' 555-0720433, אשר מסמנת את החלקה בייעוד עירוני מעורב שבהיקפו חזית מסחרית, תת מתחם 2.2, זכויות בניה בשיעור 630%, 85% מתוכם לתעסוקה (מסחר ומשרדים) ו- 15% למגורים.

שמאי המשיבה אמד את הפוטנציאל כהפרש הזכויות בין הזכויות המותרות בהתאם לתב"ע בתוקף לבין הזכויות שצוינו לעיל לפי תכנית המתאר ותוספת זכויות הנובעת מהגדלת כלל הזכויות בתת המתחם בהתאם לישיבת מליאה של הוועדה המחוזית מיום 21/03/2022. בנוסף אמד את תוספת השווי בין שימושי תעשייה מותרים לבין שימושי תעסוקה המותרים לפי תב"ע מאא/1/23. השמאי דחה את תוספת השווי הנובעת מהפוטנציאל לתקופה בת 7 שנים בשיעור היוון של 6% עד לאישור תכנית שתאפשר את מימוש הזכויות.

השמאי מטעם המשיג מנגד, גזר את תוספת הזכויות העתידיות בנכס לפי החלק היחסי של נשוא השומה מכלל הזכויות במתחם בכפוף לשטח מגרש לאחר הפרשה לצרכי ציבור ולדרכים בשיעור של כ-30%. בנוסף נלקחה הפחתה בגין מושעא ודחייה בת 20 שנים בשיעור היוון של 7%.

בסוגיה זו החלטתי לאמץ את גישת שמאי המשיג באופן חלקי - התכנית שבהכנה הינה כוללנית של המועצה המקומית אזור ומטרתה ליצר תנאים תכנוניים המאפשרים את פיתוחה של אזור. התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית בהתאם לחוק.

במסגרת שיחות טלפוניות והתכתבויות דוא"ל[6] שנערכו עם מהנדסת המועצה אזור, האדריכלית אסנת אלרון במסגרת טיפול בתיק אופק מספר 46086 וכן בדוא"ל מיום 25/07/2023 במסגרת התיק נשוא חוות הדעת צוין בין היתר כמפורט להלן:

התכנית שבהכנה המפורסמת לציבור הינה בשלבים ראשוניים ומשתנה לעיתים קרובות (עד למועד כתיבת השומה). מכיוון שמדובר בתכנית כוללנית ולא תכנית מפורטת אכן לא ניתן להניח שאלו יהיו הזכויות הפרטניות הן יכולות להיות גבוהות יותר או נמוכות. כאמור הכל יקבע בתכנית המפורטת ובמסגרת תמריצים למימוש מכוח התכנית הכוללנית יאושרו תכניות מפורטות למתחמים השונים, אשר יגדירו ויפרטו את גבולות המתחמים, זכויות הבניה, השימושים וההקצאות לצרכי ציבור.

לאור האמור זכויות הבנייה לנכס נשוא השומה נקבעו על בסיס הוראות התכנית הקובעות 630% בנייה ולא כחלק יחסי מכלל הזכויות המיוחסות למתחם שכן היקפן משתנה מעת לעת[7].

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

[6] שיחה טלפונית מיום 26/07/2022, דוא"ל מתאריכים 27/07/2022 ו- 31/07/2022. הנכס שנידון במסגרת אופק 46086 בשונה מהנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בסמוך לתחנת דלק ולכביש הראשי לפיכך הסבירות למימוש שטחי מגורים נמוכה.

[7] בעותק מיולי 2023 סך הזכויות למגורים 60,150 מ"ר ו-340,800 מ"ר לתעסוקה ובעותק מאוגוסט 2023 סך הזכויות למגורים 60,350 מ"ר ולתעסוקה 353,200 לתעסוקה ולמסחר.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>שומה מבוססת הנחה:</u>**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **<u>שטח בחלופה א':</u>**

השומה נערכה בהתאם לשטחים שצוינו בשומת המשיבה ובכפוף לבקשה להיתר שהועברה לעיוננו. יצוין כי שמאי המשיגים קיבל את השטחים לצורך קידום הטיפול בתיק.

10.2.3. **<u>מקדמים לשטחי תעשייה</u>**

חצר – תרומת החצר לנכסי השוואה דומה לתרומת החצר בנכס נשוא השומה לפיכך ניתן מקדם זהה של 0.25 לשטחי החצר.

שטחי שירות – שטחי שירות בשיעור של עד 10% הוערכו לפי מקדם 1 וזאת לאור העובדה שנתוני ההשוואה הינם לשטח ברוטו ומגלמים תוספת שטחי שירות. שטחי שירות החורגים משיעור זה נלקחו במקדם של 0.5 ביחס לשטח העיקרי באותה קומה.

10.2.4. **<u>הפרשה לצרכי ציבור</u>**

בהתאם להוראות התכנית תוספת שטחי הציבור במתחם עומדת על 10.3 דונם מתוך מתחם בשטח כולל של 120 דונם. היקף הדרכים הנוספות בכל התכנית עומד על 2%. לאור האמור נלקחה בחשבון הפקעה בשיעור של 10% לצרכי ציבור.

10.2.5. **<u>מקדם דחייה ואי וודאות:</u>**

בהתאם לעמדת השמאי מטעם המשיג יש להביא בחשבון לפוטנציאל התכנוני דחייה של 20 שנים בשיעור היוון של 7%, לעומת עמדת השמאית מטעם המשיבה לפיה יש לדחות ב- 7 שנים בשיעור היוון של 6%.

בהתחשב במועד הקובע ובמאפייני התכנית, לרבות היותה תכנית כוללנית בשלבי הכנה בלבד והתנאים למימוש המפורטים בה, בהכרעה זו הובאה בחשבון דחייה לפוטנציאל התכנוני, לתקופה של 7 שנים, בשיעור היוון של 7%, המבטאת את משך הזמן הצפוי עד לזמינות זכויות הבניה וכן את אי הוודאות באישורן.

10.2.6. **<u>הפחתה בגין מיקום יחסי באיחוד וחלוקה:</u>**

דחיתי את טענת המשיגה בעניין זה - נשוא השומה מהווה חלקה בשלמות במיקום שאינו נחות מנתוני השוואה אחרים, לפיכך לא ראיתי לנכון להפחית משווי הנכס בגין מיקום יחסי באיחוד וחלוקה עתידי.

10.2.7. **<u>הפחתה לגודל:</u>**

בתחשיב לחלופה ב' נלקחה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 5% ביחס לנתוני ההשוואה.

10.2.8. **<u>עלויות פיתוח</u>**:

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. כמו כן, בהתאם לנוהל מקצועי מס׳ 3 במסגרת הליכי השגה ראשונה לא יתבררו טענות בנוגע לגובה עלויות הפיתוח שהופחתו מהשומה ואופן קביעתן. לפיכך, בהכרעה זו השווי המתקבל יהיה כולל עלויות פיתוח. יחד עם זאת, בשומת ההכרעה קיים שוני בנוגע לפוטנציאל התכנוני ביחס לשומת המשיבה. לפיכך, תחשיב אומדן עלויות הפיתוח הינו כדלקמן:

עלויות פיתוח			
מהות	**שטח**	**עלות**	**סה״כ**
קרקע	2,137.00	86	183,782
בניה	6,945.25	245	1,701,586
דמי הקמה	6,945.25	82.94	576,039
בניה לשטח פוטנציאל בדחיה	5,171.54	152.57	789,041
דמי הקמה לשטח פוטנציאל בדחיה	5,171.54	51.65	267,115
סה״כ במעוגל לכל החלקה			3,518,000 ₪

10.2.9. **<u>היטל השבחה צפוי:</u>**

בהתאם להנחיית המשנה ליועמ״ש, מר ארז קמיניץ, מיום 18/06/2020, במסגרת חישוב שווי הקרקע בעסקאות הקניית בעלות של רמ״י, אין להביא בחשבון היטל השבחה צפוי.

לפיכך בהכרעה זו, בתחשיב לאומדן השווי לפוטנציאל התכנוני, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין היטל השבחה צפוי.

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:

חוזי שכירות שהתקבלו בתיק אופק 403842 + חוזה שכירות מתיק אופק 39789 באזור תעשייה בחולון

מס"ד	תאריך חתימת החוזה	כתובת	שטח אקווי*	גו"ח	מטרת השכירות	מהות תקופה	תקופת השכירות		דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
1	14/06/2017	המלאכה 15	974	6007/121	ק"ק. מפעל לכריכת ספרים ובית דפוס. חוזה השכירות המקורי נחתם בשנת 1999.	שכירות	01/01/2017	-	₪ 35,056	₪ 36.0
						אופציה	01/01/2018	-	₪ 36,209	₪ 37.2
	10/12/2018					שכירות	01/01/2019	-	₪ 36,779	₪ 37.8
							01/01/2021	-	₪ 38,946	**₪ 40.0**
							01/01/2023	-	₪ 40,229	₪ 41.3
						אופציה	01/01/2024	-	₪ 42,240	₪ 43.4
2	15/10/2019	המלאכה 15	957	6007/121	ק"ק. מפעל לקליית קפה.	שכירות	15/10/2019	-	₪ 37,801	**₪ 39.5**
						אופציה	01/11/2024	-	₪ 39,692	₪ 41.5
3	02/02/2020	המלאכה 15	986	6007/121	ק"ק. אחסנה.	שכירות	16/01/2020	-	₪ 38,454	**₪ 39.0**
4	13/12/2018	הבנאי 18	270	6784/31	ק"ק. מפעל למתכת.	שכירות	01/12/2018	-	₪ 9,500	₪ 35.2
						אופציה	01/12/2020	-	₪ 9,975	**₪ 37.0**
5 (**)	30/06/2022	הפלד	1,083	6778/4	מבני תעשייה	שכירות	נחתם בסמוך למועד הקובע			**₪ 42.0**
						ממוצע דמ"ש לתעשייה בק"ק במועד הרלוונטי				**₪ 39.5**
						שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון - 6.7%)				₪ 7,075
						בניכוי יזמות (10%)				₪ 6,431
						עלויות בניה				-₪ 2,500
						שווי מ"ר מבונה אקווי'				**₪ 3,931**

(*) הובאו בחשבון המקדמים האקווי' הבאים:
חוזה מס' 1 - שטח ק"ק 960.44 מ"ר + 26 מ"ר גלריה, מקדם 0.5 לגלריה.
חוזה מס' 4 - שטח של 259.6 מ"ר + גלריה בשטח 20 מ"ר, מקדם 0.5 לגלריה, מקדם 0.95 לגודל.
(**) נתון השוואה מס' 5 מתוך שומת IFRS ע"י הגב' רלי טריייסטמן בגו"ח 6778/4 מיום 09/08/2022 למועד 30/06/2022.

דמי שכירות מבוקשים באזור התעשייה בחולון מאתר BMBY:

מס"ד	תאריך פרסום	כתובת	מהות	שטח אקווי'*	דמ"ש חודשיים כוללים	מקדם גודל	דמ"ש למ"ר
1	30/08/2021	היוצר 6	נכס תעשייתי - 700 מ"ר קומת ק"ק, 400 מ"ר חצר, 150 מ"ר קומה א'	890	₪ 45,000	1.00	₪ 50.6
2	09/09/2021	הסתת 18	תעשייה - 1000 מ"ר	1,000	₪ 48,000	1.00	₪ 48.0
3	16/06/2021	הסדנא 19	אולם תעשייה בשטח 400 מ"ר	400	₪ 17,500	1.00	₪ 43.8
4	18/03/2021	החופר 34	אולם בשטח 315 מ"ר + 85 מ"ר גלריה	366	₪ 13,900	1.00	₪ 38.0
5	10/02/2021	המשביר 6	אולם בשטח 135 מ"ר + 70 מ"ר גלריה + 30 מ"ר חצר	185	₪ 7,000	0.95	₪ 36.0
6	31/12/2020	המשביר 14	אולם בשטח 80 מ"ר + 20 מ"ר חצר	85	₪ 5,000	0.85	₪ 50.0
7	18/08/2020	הצורף 5	549 מ"ר שטח לאחסנה ולוגיסטיקה + 100 מ"ר רמפה לאחסנה חיצונית.	574	₪ 26,352	1.00	₪ 45.9
					ממוצע דמ"ש לתעשיה בק"ק		**₪ 44.6**
					בניכוי 5% הפחתה למו"מ		₪ 42.4
					שווי מ"ר בנוי (שיעור היוון - 6.7%)		₪ 7,590
					בניכוי יזמות (10%)		₪ 6,900
					עלויות בניה		-₪ 2,500
					שווי מ"ר מבונה אקווי'		**₪ 4,400**

(*) הובאו בחשבון המקדמים האקווי' הבאים: ק"ק - 1, גלריה - 0.6, חצר - 0.25.

חוזה שכירות בנכס

חוזה שכירות בנכס מיום 13/07/2020		
סה"כ שטח מושכר		1,200
גלריה ע"פ היתר		181
שטח אקוו'		1,128
דמ"ש רלוונטיים למועד הקובע		₪ 50,000
למ"ר		44.34
שיעור היוון	6.70%	₪ 7,942
יזמות	1.1	₪ 7,220
עלות בנייה בנכס נשוא השומה		₪ 3,500
יתרה לקרקע		₪ 3,720

שקלול אומדן השווי למ"ר מבונה לתעשייה:

נתון	שווי	משקל	מיקום	סה"כ
נתוני דמי שכירות מבוקשים בחול	₪ 4,400	0.3	0.9	₪ 1,188
חוזי שכירות בחולון	₪ 3,931	0.4	0.9	₪ 1,415
דמ"ש בנשוא השומה	₪ 3,720	0.3	1	₪ 1,116
סה"כ שווי מ"ר מבונה לתעשיה משוקלל		1		₪ 3,719
סה"כ שווי מ"ר מבונה לתעשיה משוקלל, במעוגל				₪ **3,720**

10.3.2. **נתוני השוואה למשרדים:**

נתונים מאתר מס שבחבאזה"ת חלון - תכנית ח/3/152

1.1

תאריך	גוש	שטח קרקע נמכר	תמורה	מחיר למ"ר קרקע	שטח מגרש נטו	מס' קומות	שטח עיקרי	שטח שירות	תכסית ק.ק	שטח עיקרי ק.ק	ש"ש ק.ק.	שטח תעסוקה עד 30% ש"ש	שטח אקו' נמכר	שווי מ"ר מבונה משרדים
								0.5		2	1	1		
14/03/2021	6801/28	9,587	₪ 74,000,000	₪ 7,719	9,062	20	25,663	10,265	50%	3,236	1,295	29,155	38,043	₪ 2,140
12/03/2020	6801/6	4,664	₪ 34,500,000	₪ 7,397	4,652	10	10,030	4,012	50%	1,661	665	10,879	15,285	₪ 2,257
04/03/2020	6801/11	2,606	₪ 28,000,000	₪ 10,744	2,606	10	7,152	2,861	50%	931	372	8,088	10,633	₪ 2,633

ממוצע לא כולל פיתוח	₪ 2,343
תמסת פיתוח	₪ 275
התאמה למיקום באזור	0.9
שווי למ"ר אקו' משרדים כולל פיתוח	₪ 2,357

מקדם למסח 2

עסקה מס' 1 נמכר הבניינים נכסים ניתן מקדם 1.1 לשווי מ"ר מבונה

עסקאות בפרוייקט משרדים ומסחר חדש סמוך							
גוש חלקה	יום מכירה	שטח	תמורה בש"ח	שנת בניה	קומה	חניה	מחיר למ"ר
6010/197	21/10/2021	450	₪ 4,572,400	2016	7	8	₪ 9,272
6010/197	01/09/2021	87	₪ 1,480,000	2014	13	3	₪ 15,287
6010/197	18/03/2023	70	₪ 842,000	2017	5	1	₪ 11,314
6010/197	20/04/2021	70	₪ 842,300	2017	5	1	₪ 11,319
6010/197	20/01/2019	140	₪ 1,525,555	2016	9	2	₪ 10,183
6010/197	16/05/2018	214	₪ 2,957,000	2017	13	6	₪ 12,416
6010/197	15/02/2018	121	₪ 1,362,150	2017	4	0	₪ 11,257
ממוצע ללא חריגים							₪ 11,294
רווח יזמי						1.2	₪ 9,411
עלות בניה - מעטפת כולל העמסות							₪ 6,000
שווי מ"ר אקו' משרדים כולל פיתוח							**₪ 3,411**

משרדים חדשים באזור תעשייה בחולון							
כתובת	גו"ח	תאריך	מחיר	שטח נטו	שטח ברוטו	חניות	שווי מ"ר ברוטו מנוטרל חנייה
הכישור 30	6802/25	16/08/2021	₪ 13,607,798	902	1137	18	₪ 10,543
הכישור 30	6802/25	20/10/2022	₪ 2,526,163	175	229	2	₪ 10,245
הכישור 30	6802/25	06/10/2021	₪ 2,785,000	151	199	1	₪ 13,543
הכישור 30	6802/25	06/10/2021	₪ 1,416,128	154	193	0	₪ 7,337
הכישור 30	6802/25	05/10/2021	₪ 2,669,846	154	194	0	₪ 13,762
הכישור 30	6802/25	27/07/2022	₪ 2,733,900	137	172	2	₪ 14,848
הכישור 49	6802/9	24/10/2021	₪ 4,387,500	170	216	0	₪ 20,313
הכישור 49	6802/9	01/05/2022	₪ 1,404,000		109	0	₪ 12,881
הכישור 51	6802/8	09/05/2022	₪ 2,950,000		108	3	₪ 24,815
הלהב 11	6786/10	03/03/2021	₪ 2,500,000	178	222	3	₪ 10,045
שווי מ"ר ממוצע							₪ 13,833
בנטרול חריגים							₪ 12,267
יזמות						1.2	₪ 10,222
עלות בנייה - מעטפת כולל העמסות מבנה גבוה							₪ 7,000
יתרה לקרקע							₪ 3,222
התאמה למיקום						**0.9**	**₪ 2,900**

שקלול שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי

מקור	שווי מ"ר מבונה	מקדם שקלול	שווי משוקלל
מגרשים מאזה"ת חולון - תכנית 3/152/ח	₪ 2,357	0.4	₪ 943
פרויקט משרדים ומסחר חדיש בסמוך לנכס	₪ 3,411	0.4	₪ 1,365
משרדים חדשים בחולון	₪ 2,900	0.2	₪ 580
שווי מ"ר מבונה משוקלל	**₪ 2,889**	**1**	**₪ 2,890**

10.3.3. **נתוני השוואה למגורים:**

מס"ד	יום מכירה	גו"ח	שנת בניה	חדרים	קומה	שטח	תמורה בש"ח	מחיר למ"ר
1	11/01/2021	6003/0197	2022	5	1/6	137	3,150,000	₪ 22,993
2	25/01/2021	6003/0197	2022	4	4/6	82	2,190,000	₪ 26,707
3	21/04/2021	6003/197	2021	5	2/6	126	2,700,000	₪ 21,429
4	27/04/2021	6003/197	2021	5	4/6	126	2,750,000	₪ 21,825
5	04/05/2021	6003/197	2021	5	3/6	126	2,700,000	₪ 21,429
6	22/07/2021	6003/197	2021	4	4/6	82	2,270,000	₪ 27,683
7	29/08/2021	6003/197	2021	4	3/6	82	2,170,000	₪ 26,463
8	07/10/2021	6003/197	2021	5	2/6	126	2,700,000	₪ 21,429
9	01/12/2021	6003/197	2021	5	1/6	126	2,720,000	₪ 21,587
10	14/12/2021	6003/197	2021	5	5/6	126	2,970,000	₪ 23,571
11	20/12/2021	6003/197	2021	4	2/6	82	2,250,000	₪ 27,439
12	17/01/2022	6003/197	2021	4	3/6	82	2,180,000	₪ 26,585
13	16/01/2022	6003/197	2021	4	4/6	82	2,250,000	₪ 27,439
14	17/02/2022	6003/197	2021	5	1/6	126	2,800,000	₪ 22,222
15	12/04/2022	6003/197	2020	4	4/6	82	2,400,000	₪ 29,268
16	03/07/2022	6003/197/13	2022	4	2/6	82	2,192,000	₪ 26,732
					ממוצע	104.6875		₪ 24,675

מע"מ	17%
רווח יזמי	20%
עלויות בניה	₪ 8,300
שווי מ"ר אקו'	₪ 9,275
התאמה למיקום	0.95
התאמה לעירוב שימושים	0.95
שווי מ"ר קרקע מתואם במעוגל	**₪ 8,400**

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י זכויות חוזיות לפי בקשה להיתר

חלופה 1 - שווי בהתאם לתכנית בנייה משנת 2006			
שטח המגרש			2,137
מהת השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי קומת קרקע	1025.8	1	1025.81
שירות קומת קרקע עד 10%	102.6	1	102.6
יתרת שירות בק"ק	31.8	0.5	15.9
סככות	122.0	0.4	48.8
קומת גלריה	181	0.6	108.6
עיקרי קומות א' - ג'	3326.4	0.6	1995.8
שירות קומות א' - ג'	154.2	0.6	92.5
גג	מגולם		
חצר תפעולית	855	0.25	213.7
סה"כ שטח אקו'			3603.7
שווי מ"ר מבונה תעשייה			₪ 3,720
שווי חלופה 1			**₪ 13,406,000**

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תב"ע בתוקף בתוספת פוטנציאל

זכויות ע"פ תב"ע ממא/1/23 לכלל החלקה

תאור		שטח
שטח מגרש	2,137	
שטח עיקרי כולל	250%	5,342.50
שטח שירות כולל	30%	1,602.75
תכסית	60%	
סה"כ עיקרי + שירות		6,945.25

שווי ע"פ תב"ע מאא/1/23			
	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
קומת קרקע תעשייה	986.31	1.00	986.31
שטחי שירות ק"ק עד 10%	98.63	1.00	98.63
יתרת שטחי שירות ק"ק	197.26	0.50	98.63
שטח עיקרי קומות	4,356.19	0.60	2,613.72
שירות עד 10%	435.62	0.60	261.37
יתרת שירות קומות עליונות	871.24	0.30	261.37
חצר	854.80	0.25	213.70
סה"כ שטח אקו'	6,945.25		4,534
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,720
שווי החלקה עפ"י תב"ע כולל פיתוח			**₪ 16,865,467**

שווי לפי תב"ע + פוטנציאל ע"פ תכנית מתאר כוללנית בהכנה				
מהות השטח	זכויות	שטח במ"ר	שווי מ"ר	סה"כ
שטח מגרש		2,137		
הפקעה לצרכי ציבור	0.9	1,923		
זכויות בהתאם לתכנית המתאר	630%	12,116.79		
מתוכם לתעסוקה 85%	85%	10,299.27		
תוספת פוטנציאל תעסוקה לחלקה ברוטו		3,354.02	₪ 2,890	₪ 9,693,122
יתרת השטח כפוטנציאל למגורים ברוטו		1,817.52		
פוטנציאל מגורים סחיר - ראה הערה		1,580.45	₪ 8,400	₪ 13,275,787
סה"כ שווי הפוטנציאל כזמין				₪ 22,968,909
מקדם דחיה עד לאישור תב"ע ומימוש בניה ב- 7% ל- 7 שנים				
7	7%	0.6227		
תוספת שווי בגין פוטנציאל				₪ 14,303,882
שווי החלקה עפ"י תב"ע בתוקף				**₪ 16,865,467**
סה"כ שווי עפ"י תב"ע + פוטנציאל לכל החלקה				₪ 31,169,349
הפחתה לגודל				0.95
סה"כ שווי עפ"י תב"ע + פוטנציאל ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪ 29,611,000**

פוטנציאל מגורים - נתוני ההשוואה מגלמים שטח עיקרי+ממ"ד ניתנה הפחתה בשיעור של 15% בגין שטחי שירות נוספים וזאת לאור העובדה שתכנית המתאר מתייחסת לשטח ברוטו

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 6010 חלקה 120 רחוב שיקמה 21 באזור, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי רכישה , הינה כדלקמן:

חלופה 1: 13,406,000 ₪ (שלושה עשר מיליון ארבע מאות ושישה אלף ₪).

חלופה 2: 29,611,000 ₪ (עשרים ותשעה מיליון שש מאות ואחד עשר אלף ₪).

הערכים הנקובים לעיל כוללים הוצאות פיתוח ולא 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 עודד מאלק, מ"מ ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י - odedm@land.gov.il