תאריך עברי:	י״ב כסלו, תשע״ח
תאריך לועזי:	30/11/2017
מס׳ תיק רמ״י:	50166189א
מספרינו (אופק):	30658
לקביעת שכ״ט:	10.87

לכבוד:
גב׳ לימור מויאל
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה
מרחב עיסקי ת״א, רמ״י
בדוא״ל: limorm@land.gov.il

לכבוד:
גב׳ אוולין דודזון- שמאמה
שמאית מקרקעין
בדוא״ל:
Evelyn.davidson19@gmail.com

לכבוד:
מר איציק שפיגל
שמאי מקרקעין
בדוא״ל:
zs@estate.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304

גוש 6003, חלק מחלקות 158,179 ו-189, מגרש 2 בתכנית מאא/מק/2029 – אזור

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 19/04/2017, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי החלק היחסי בנכס הנדון שהוקצה למדינה (19.32%) בהתאם לטבלאות ההקצאה בתכנית מאא/מק/2029, המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ״י פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק התכנון והבניה.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאית המקרקעין גב׳ אוולין דודזון שמאמה ביום 30/11/2016– **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם חברת זלמן זכריה נכסים והשקעות בע״מ וחברת ויסמן חברה לבניה בע״מ באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר איציק שפיגל מיום 27/02/2017 – **להלן: ״ המשיג״.**

1.3. בתאריך 16/07/2017 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 17/07/2017, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 07/08/2017.

1.4. במהלך הדיון הועבר לידינו מעת המשיבה שומה לעניין טבלת הקצאה ואיזון שנערכה ע״י השמאי המשיג.

1.5. ביום 18/07/2017 העבירה לידנו רמ״י דו״ח פיתוח בקר רמ״י.
ביום 26/07/2017 העביר המשיג תגובה לפרוטוקול ומכתב מהעירייה לעניין התנגדות העברת כל המפונים לבניין אחד. ביום 31/07/2017 רמ״י העבירה תגובה לעניין מכתב העירייה וביום 8/08/2017 המשיג השיב לתגובת רמ״י.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא שלביות והדחייה שיש לתת לפרויקט. כמו כן, קיימת מחלוקת לעניין ערכי השווי, עסקות ההשוואה, עלויות בנייה וההפחתות שיש לקחת בחשבון.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6003
חלקי מחלקות:	158, 179 ו-189
מגרש:	תא שטח מס' 2 עפ"י תכנית מאא/מק/2029
שטח המגרש:	1,887 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע למגורים בנייה רוויה
מיקום:	רחוב קפלן 3, 5, 7 - אזור

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

עפ"י הזמנת השומה, המועד הקובע לשומה הינו: 15/03/2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 16/11/2017 על ידי בר בכור, מתמחה במשרדנו, וע"י החי"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון הינו תא שטח 2 עפ"י תכנית מאא/מק/2029 , אשר ממוקם ברחוב קפלן 3, 5, ו- 7 ביישוב אזור. נשוא השומה מהווה החלק היחסי מתא שטח 2 שהוקצה למדינה (19.32%).

6.1. הסביבה:

אזור הינה מועצה מקומית השוכנת דרומית מזרחית לתל אביב-יפו, צמוד לעורקי תנועה ראשיים, כדלקמן:

מצפון- כביש 1

מדרום ומערב- כביש 44

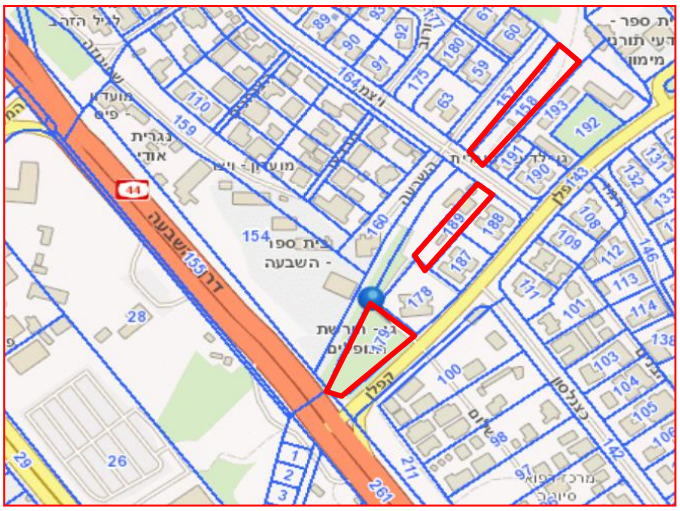
ממזרח- כביש 4

נשוא השומה פונה לרחוב קפלן, המהווה כביש ראשי בחלקו המזרחי של אזור. כמו כן, הנכס קרוב מכיוון דרום לכביש 44 - דרך השבעה.

הסביבה מאופיינת בבנייה מעורבת של בתים צמודי קרקע ותיקים וחדשים לצד בנייה רוויה ומוסדות ציבור.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, מערכות ביוב וכדו'.

החלקות הנדונות: חלק מ- 158, 179, 189 בגוש 6003



6.2. <u>הנכס</u>:

הנכס נשוא השומה נמצא מצדו המערבי של רחוב קפלן. מעבר לרחוב קיימים בתי מגורים צמודי קרקע.
מתחם התכנית כולל שלושה בנייני "רכבת" ישנים בעלי 4 קומות, כאשר כל בניין מחולק לשני אגפים. כמו כן, בתחום התכנית קיימים מבני ציבור כמו בית הכנסת "עץ החיים" וגן ילדים.

תמונת הנכס



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 06/11/2017 עולים הפרטים הבאים:

מיקום:	מועצה מקומית אזור		
זיהוי:	גוש 6003 חלקה 158	גוש 6003 חלקה 179	גוש 6003 חלקה 189
שטח רשום:	2,655 מ"ר	5,591 מ"ר	1,736 מ"ר
סוג מקרקעין:	מירי	מירי	
תאריך רישום:	26/07/1964	01/01/1964	11/04/1972
בעלות:	רשות הפיתוח (בשלמות)		
הערות:	הערות בדבר אתר עתיקות מתאריכים 12/08/1992 ו- 10/01/1999		
		הערה לפי פקודת הדרכים מתאריך 09/03/1997	

8. המצב התכנוני:

8.1. תכניות רלוונטיות על הנכס הנדון:

8.1.1. תכנית מאא/במ/26 פורסמה למתן תוקף ביום 24/10/96 -י.פ. 4451

התכנית מסווגת את שטח נשוא השומה לאזורי שצ"פ, שב"צ ודרך משולבת, הצמודים לאזור מגורים ג'.

8.1.2. תכנית מאא/220 פורסמה למתן תוקף ביום 01/11/01 -י.פ. 5028

מטרת התכנית הינה תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית מתוך מטרה לשפר את איכות המגורים במתחם יצחק שדה ובמתחם קפלן. הוראות עיקריות עבור מתחם קפלן:

- הגדלת מס' יח"ד מ-134 ל-282 יח"ד.
- הגדלת מס' הקומות המירבי לבניה מ-4 ל-13 קומות.
- חלוקה ל- 3 מתחמי ביצוע: ק-1, ק-2, ק-3 אשר לגבי כל אחד מהם תוכן תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965.
- שינוי מגרשים ויעוד קרקע בשטח התכנית ע"י ביטול מגרשים ויעודים קיימים וקביעת מגרשים חדשים ליעוד אזור מגורים מיוחד א', שפ"פ, שב"צ, שצ"פ וחניה ציבורית.
- קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
- רישום זיקת הנאה לשימוש ולמעבר ציבורי בשטח פרטי פתוח.

8.1.3.<u>תכנית מאא/234 פורסמה למתן תוקף ביום 13/10/09 י.פ. 6004</u> – **<u>פינוי-בינוי רחוב קפלן</u>**

מטרת התכנית היא ליצור מתחם מגורים חדש ע"י פינוי והריסת 3 המבנים הקיימים ברחוב קפלן 3, 5, 7, הכוללים 96 יח"ד והקמת בתי מגורים חדשים ובהם 360 יח"ד.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע בתחום התכנית מאזור מגורים מיוחד א' , שטח לבנייני ציבור קיים ומוצע, דרך קיימת, חניה ציבורית קיימת, שטח ציבורי פתוח, שבילים ודרך משולבת קיימת לאזור מגורים ד', שטח למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור (עם חניה למגורים מתחת), דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח ושבילים, דרך משולבת וחניה ציבורית קיימת.
- פינוי בניין בית כנסת "עץ החיים" הקיים ברחוב ויצמן (במתחם ק-1) ובניית בית כנסת חדש במקומו (במתחם ק-2).
- קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- קביעת זכויות בניה בהיקף של 360 יח"ד ובהן 41,400 מ"ר עיקרי. שטח ממוצע של יח"ד הינו 115 מ"ר ושטח מינימלי של יח"ד הינו 80 מ"ר.
- קביעת הוראות בנייה: קביעת צפיפות, מרווחי בניה, גובה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- הרחבת/ התווית דרכים.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' לסימן ז' לחוק התכנון והבניה

טבלת זכויות בניה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש במ"ר	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה מעל הכניסה	מתחת לכניסה		סה"כ שטחי בניה	תכסית	מספר יח"ד	גובה מבנה	מספק קומות	
			עיקרי	שירות		עיקרי	שירות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת
מגורים ד'	1	6,480	32,430	14,100	46,530	_	11,016	57,546	35%	282	74-76	22	2
	2	1,900	8,970	3,900	12,870	_	3,230	16,100	35%	78	74	22	2
שטח למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור	10	2,860	1,716	1,144	2,860		4,862	7,722	35%		10	2	2

- מותר להעביר יח"ד ושטחי בנייה ממגרש למגרש בהיקף עד 10% מיח"ד ושטחי בנייה בלי שהדבר ייחשב כשינוי תכנית זו.
- יותרו מחסני דיירים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד, אשר ימוקמו מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

תנאים להוצאת היתר בניה:

- תכנית פיתוח.
- אישור רשות התעופה האזרחית.
- אישור משרד התחבורה להסדרי תנועה.
- אישורה של תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק או תשריט חלוקה לפי פרק ד', הכל לפי העניין.
- התכנית כוללת תנאים להוצאת היתר בניה בהקשר להריסת המבנים הקיימים ובהתאם למפורט בתקנון התכנית (סעיף 6.1.5+ 6.1.6+ 7)
- אישור תכנון שתי כיכרות התנועה ברחוב קפלן- תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתכנית.
- ביצוע בפועל של הכיכרות ופתיחתן לתנועה- תנאי למתן טופס גמר לבניין ראשון בתחום.
- תנאי לאכלוס המבנים יהיה פיתוח של הטיילת בסמוך למבנים לאורך נחל אזור. טיילת זו תפותח בשלבים בהתאם לאכלוס המבנים הנ"ל.

תקן חניה:

- ליח"ד המפונות (96 יח"ד)- 1:1
- ליח"ד החדשות (עד 120 מ"ר)- 1:1.5
- ליח"ד החדשות (מעל 120 מ"ר)- 1:2

8.1.4.<u>תכנית מאא/מק/2029 פורסמה למתן תוקף ביום 10/09/14 י.פ. 6875 –שינוי לתכנית מאא/234</u>
מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. מטרת התכנית היא לאפשר את יישום תכנית מאא/234 ע"י שינוי הוראות הבינוי, כדלקמן:

- הקמת שני מבנים במקום שלושה בתא שטח מס' 1, תוך הזזתם מערבה מקו רחוב קפלן ותוספת קומה לכל אחד.
- שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.
- חלוקת תא שטח מס' 1 ל-2 תאי שטח (1, 3) ושינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין.
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.
- תוספת 2 קומות לגובה המבנים ביחס לתכנית מאושרת.
- שינוי גאומטרי של שטח פרטי פתוח שלאורך רחוב קפלן.
- על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2.

היתר בניה:

- לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום.
- לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור פקיד היערות לעניין עקירת ו/או העתקת עצים קיימים בתחום המגרש המיועד לבניה.

הריסת מבנים- שלבי הבניה והשלמת החניונים בתאי השטח השונים יהיו כלהלן:

תא שטח 1,3:

- תנאי למתן טופס 4 למבנה הראשון שייבנה (באחד מתאי שטח הנ"ל) הוא השלמת חניון תת קרקעי שייבנה במגרש הצמוד לו, בחלקו הפנוי.
- חניון זה ישמש זמנית את הדיירים של המבנה הראשון עד שייהרס הבניין הקיים (במגרש שבו ייבנה המבנה הראשון), וייבנה החניון מתחתיו.
- עם קבלת טופס האיכלוס למבנה הראשון כאמור לעיל, ייהרס מיידית המבנה הקיים המסומן להריסה בתשריט, כולל פינוי הפסולת, ויוקם החניון התת קרקעי בשטח זה. עם השלמתו יוקצו בו מקומות החנייה הקבועים לדיירי אותו בניין.
- עם אכלוס הבניין השני (שבאחד משני תאי השטח הנ"ל) ייהרס המבנה הקיים הנותר באופן מיידי כולל פינוי הפסולת ויוקם החניון התת קרקעי מתחתיו, לרבות פיתוח השטח שמעליו.

תא שטח מס' 2:

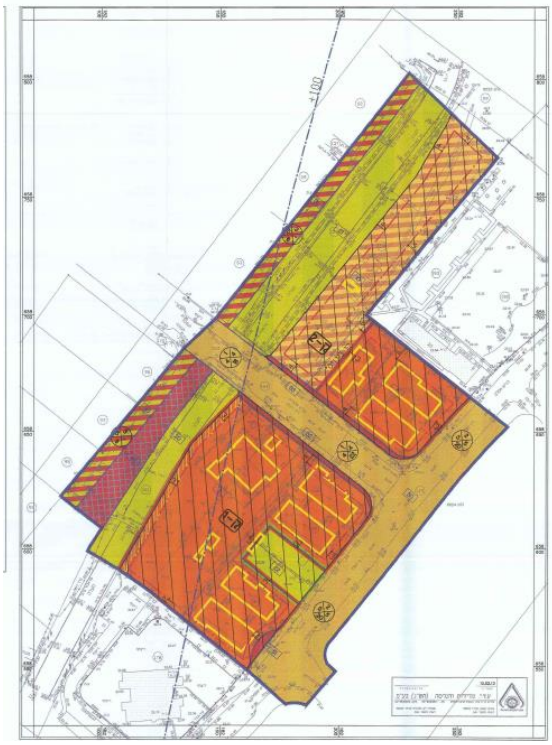
- תנאי למתן טופס איכלוס לתא שטח מס' 2 הוא השלמת החניון התת"ק מתחת למגרש מס' 10 והקמת מבני הציבור שמעליו.

טבלת הוראות וזכויות בניה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש במ"ר	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה מעל הכניסה	מתחת לכניסה הקובעת		תכסית	סה"כ שטחי בניה	מספר יח"ד	גובה מבנה	מספק קומות	
			עיקרי	שירות		עיקרי	שירות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת
מגורים ד'	1	3,295	14,490	6,300	20,790	_	5,508	35%	26,298	126	76.5	ע+22	2
	2	1,887	11,730	5,100	16,830	_	3,230	35%	20,060	102	76.5	ע+22	2
	3	3,199	15,180	6,600	21,780	_	5,508	35%	27,288	132	77.5	ע+23	2
שטח למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור	10	2,811	1,716	1,144	2,860	_	4,862	35%	7,722	_	10	3	

- בנוסף יותרו מחסני דיירים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר/יח"ד, אשר ימוקמו מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- שטחי מגרשים 1, 3 כוללים שפ"פ שמתחתיו מותרת הקמת מרתפי חנייה לדיירים.

תשריט התכנית:



8.1.5.<u>תכנית מאא/254 פורסמה למתן תוקף ביום 06/03/16 ב- י.פ. 7221</u>

מטרת התכנית היא לקבוע כללים, הנחיות ומגבלות לבנייה במפלס הגג במגרשי מגורים בתחום המועצה המקומית אזור, לשם התחדשות מבנים קיימים, שיפור עיצוב הבניין ורווחת התושבים, כדלקמן:

- קביעת הוראות לבניית חדר יציאה לגג על גג שטוח.
- קביעת הוראות לבנייה בחלל גג משופע.
- קביעת שטח חדר היציאה לגג עד לשטח של 40 מ״ר ליח״ד, כולל זכויות מכח תכניות מאושרות.
- קביעת הוראות לנסיגות בבנייה על גג שטוח.
- קביעת גובה רום הגג ושיפוע בגג משופע וגבוה חדר על גג שטוח.
- קביעת הוראות בניה לפרגולות על הגג.
- קביעת הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על הגג.

8.2. סיכום המצב התכנוני עבור תא שטח 2:

יעוד:	מגורים ד'	
מס' יח"ד:	102	
תכסית:	35%	
מס' קומות:	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
	22 + ע	2
שטח בניה עיקרי במ"ר:	11,730	-
שטח שרות במ"ר:	5,100	3,230
סה"כ:	16,830	3,230
מחסני דיירים:	6 מ"ר ליח"ד מעל או מתחת לכניסה הקובעת	
חניה:	ליח"ד התפנות (96 יח"ד)- 1:1 ליח"ד החדשות (עד 120 מ"ר)- 1:1.5 ליח"ד החדשות (מעל 120 מ"ר)- 1:2	

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שומה	המשיבה	המשיג
חלופה א'	**10,519,000** ₪	**5,340,000** ₪ ובקיזוז מטלות[1] **490,000** ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה על גישת ההשוואה וגישת השווי השיורי.[2] להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:
  - 3 מכרזי רמ"י עבור קרקע למגורים בבניה רוויה בעיר חולון:

1. מכרז מס' תא/55/2015 שפורסם ביום 6/09/2015 – עפ"י ניתוחה התקבל שווי של כ-713,000 ₪ לקרקע ליח"ד וכ- **5,400 ₪** שווי למ"ר מבונה פלדלת.
2. מכרז מס' תא/126/2014 שפורסם ביום 27/10/2014 - התקבל שווי של כ-665,000 ₪ לקרקע ליח"ד וכ- **5,000 ₪** שווי למ"ר מבונה עיקרי.

[1] ראה בסעיף 9.3 מטה.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 14 -19 לשומת המשיבה.

3. מכרז מס' תא/344/2013 מיום 2/03/2014 - התקבל שווי של כ-590,000 ₪ לקרקע ליח"ד וכ-**4,800 ₪** שווי למ"ר מבונה פלדלת.

- בפסיקת השמאית המכריעה נורית ג'רבי מיום 12/05/2015 עבור חלקות 239- 240 בגוש 6024 ברח' ז'בוטינסקי פינת בן צבי באזור - התקבל שווי מרכיב הקרקע לבניה רוויה לתאריך קובע 30/05/2014[3] כ-**5,300** ₪ **למר"מ אקו'** ללא מע"מ, בהתחשב בדירה בשטח שימושי (עיקרי + ממ"ד) של כ- 110 מ"ר ושטח מרפסת של 12 מ"ר.
- לאחר התאמה ושיקלול קבעה ערך בסיסי בגישת ההשוואה בסך של **5,540** ₪ **למר"מ.**
- עסקות השוואה לדירות מגורים בהתאם לנתוני רשות המיסים:

1. מניתוח דירות בפרויקט "מגדלי דנקנר" (בין 11/2014- 7/2015), התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע לדירה טיפוסית של 17,030 ₪.
2. מניתוח דירות בבניה בפרויקט "השדרה הירוקה" (בין 11/2015 - 1/2016), התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע לדירה טיפוסית של 16,500 ₪ ולאחר התאמה עבור שווי לדירות שלא שווקו במסגרת הגרלה לזכאים, קבעה 17,500 ₪ למ"ר בנוי.
3. הגיעה לשווי ממוצע של כ-**17,500** ₪ **למ"ר בנוי** ובניכוי מע"מ 17%, יזמות 20% ועלויות בניה בסך של 7,000 ₪ למ"ר[4], התקבל **שווי מ"ר קרקע מבונה של 5,500** ₪, בשיטת החילוץ.

- בשיקלול 2 גישות השומה, ההשוואה וחילוץ, קבעה שווי בסיסי של **5,500** ₪ **למר"מ** ללא מע"מ וכולל פיתוח.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- בשל העובדה שמרבית נתוני ההשוואה לקרקע היו בעיר חולון, ניתן משקל של 40% לערכי השווי בגישת ההשוואה ו-60% לערכי השווי בגישת החילוץ. כך נקבע ערך בסיסי למ"ר מבונה של **5,500** ₪.
- על בסיס זה הגיעה לשווי קרקע ליח"ד טיפוסית בשטח פלדלת של 127 מ"ר בסכום של **698,500** ₪ ושווי קרקע לדירת גג בשטח של 127 מ"ר של **873,125** ₪ (מקדם 1.25).
- למגרש 2 חישבה בנייה של 99 יח"ד טיפוסיות + 3 דירות גג = 102 יח"ד לפי תב"ע.
- מקדמי התאמה בניתוח ושקלול נתונים לקביעת ערך בסיסי למר"מ:
  - נקבע מקדם התאמה לזמן בהתאם למדד מחירי הדירות בבעלות הנע בין 1.03-1.11.
  - בניתוח נתוני מכרזים בחולון, בוצעה התאמה למיקום בין חולון לאזור במקדם 0.9.
  - ניתן מקדם התאמה למושע 1.1 בניתוח 2 מכרזים לזכויות חלקיות בחולון.
  - בשקלול נתוני השוואה לקרקע, ניתן משקל 55% להכרעה באזור ו-15% לכ"א מהמכרזים בחולון.
- למגרש 2 ניתנה התאמה למיקום במקדם 0.95, בגין קרבת מגרש מס' 2 לכביש ולמבני הציבור.

[3] בשומה המכרעת רשום תאריך קובע 03/07/2014.

[4] עלויות בניה למ"ר כוללות את מרכיב הקמת חנייה תת קרקעית בשילוב חניה עילית עפ"י תקן, פיתוח חצר ושטחים משותפים.

- הובא בחשבון פוטנציאל הקלה לתוספת יחידות דיור על פי **שבס- 30%**. בתחשיב שווי התוספת, הובאה בחשבון הפחתה צפויה בגין היטל השבחה, מקדם אי וודאות והקטנת שאר היחידות עקב הגדלת הצפיפות.
- **תקן חניה** - לפי 1.5 מקומות חנייה ליח״ד בממוצע בין תמהיל הדירות בפרויקט.
- לא נתנה הפחתה למושע וזאת בהנחה שהזכויות בנכס יתקבלו כתתי חלקות נפרדות.
- נוכו **עלויות פיתוח** על פי אומדן בקר הפיתוח בסכום של **3,125,000** ₪.
- שלביות וביצוע הבניה בהתאם לתכניות מאא/מק/2029 ותכנית מאא/234 :
  - תנאי לאכלוס הבניין הצפוי להבנות ראשון בתא שטח 1 או 3 הינו השלמת חניון תת קרקעי בחלק הפנוי של המגרש הצמוד. חניון זה ישמש זמנית את הדיירים של המבנה הראשון.
  - בנייה בתא שטח מס׳ 2 תהיה רק לאחר פינוי הדיירים בתא שטח זה ואכלוסם באחד מהבניינים שייבנו ולכן נתנה **דחיה של כ- 4 שנים** המבטאת את הזמן הצפוי לבניית הבניין השני.

9.2.3.<u>תחשיב השומה :</u>

אומדן שווי קרקע ליח״ד

מהות	שטח דירה עיקרי ממוצע במ״ר	שטח ממ״ד במ״ר	סה״כ שטח פלדת במ״ר	שווי למ״ר מבונה	מקדם שווי	שווי קרקע ליח״ד בש״ח
דירה טיפוסית	115	12	127	5,500	1	698,500 ₪
דירת גג	115	12	127	5,500	1.25	873,125 ₪

מגרש מס׳ 2

מס׳ יח״ד	תמהיל		שווי קרקע ליח״ד בש״ח	סה״כ
102	דירות טיפוסיות	99	698,500 ₪	69,151,500 ₪
	דירות גג	3	873,125 ₪	2,619,375 ₪
סה״כ				71,770,875 ₪
תוספת שווי בגין פוטנציאל שבס				1,398,164 ₪
סה״כ כולל פוטנציאל שבס				73,169,039 ₪
מקדם התאמה בגין קרבה לכביש ומבנה ציבור				0.95
שווי זכויות הבניה במגרש בהתאמה למיקום				69,510,587 ₪
בניכוי הוצאות פיתוח (על פי אומדן מבקר פיתוח)				3,125,000 ₪
סה״כ שווי הזכויות במגרש בניכוי הוצאות פיתוח (במעוגל)				66,385,587 ₪
דחייה בגין שלביות ביצוע		**0.82**		54,436,181 ₪
חלקה היחסי של המדינה במגרש				19.324%
שווי הזכויות של המדינה במגרש (במעוגל)				**10,519,000** ₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1.גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה וגישת החילוץ.

עסקות ההשוואה נלקחו ממספר פרויקטים מהמועצה המקומית אזור:

- נותחו 49 עסקות ההשוואה של דירות מפרויקט "השדרה הירוקה" (בין 11/2015- 1/2016) והתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי בסך 16,600 ₪ ולאחר הפחתה בגין מיקום ומאפייני הנכס בשיעור של 5%, התקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 15,800 ₪ . בניגוד למשיבה, קבע שאין מקום לביצוע התאמה עבור העובדה ש- 68 יח"ד בפרויקט הוקצו לזכאים תושבי המקום וזוגות צעירים.
- נותחו 12 עסקות השוואה מפרויקט "מגדלי דנקנר" (בין 9/2014- 7/2015) והתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי בסך של 16,900 ₪.
- בשקלול הנתונים של שני הפרויקטים התקבל שווי ממוצע של **16,350** ₪ **למ"ר בנוי** בבנייני מגורים גבוהים ובניכוי מע"מ 17%, יזמות 25% ועלויות בניה בסך של 8,000 ₪ למ"ר, התקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של **3,200** ₪, בשיטת החילוץ.
- מניתוח עסקות שנעשו במתחם נשוא השומה לדירות קיימות ברחוב קפלן 3, 5 ו-7 התקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי בסך 11,400 ₪. מחיר זה מהווה כ-70% משווי מ"ר בנוי בבניין חדש ומודרני, המשקף לדבריו דחיה של כ-7.5 שנים עד לקבלת דירה ממוצעת בפרויקט.
- מניתוח עסקות שבוצעו בבניין בן 10 קומות הסמוך ברחוב קפלן 1, התקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי בסך **14,600** ₪. בחילוץ שווי קרקע ע"י ניכוי 17% מע"מ, 20% יזמות וכ-6,500 ₪ עלות בניה, הגיע לשווי **3,900** ₪ למר"מ קרקע.
- הכרעה בהשגה ראשונה ברחוב ד"ר ליכט וארלוזורוב, אזור (גו"ח 6003/173) - בשומה זו התקבל שווי של 17,000 ₪ למ"ר בנוי ושווי קרקע למ"ר מבונה בסך 4,900 ₪ למועד 21/9/2015. בהפחתה למיקום התקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסך **4,400** ₪.
- שומה מכרעת של השמאית נ. ג'רבי לפרויקט "השדרה הירוקה" באזור – נקבע למועד קובע 3/7/2014 שווי בנוי של 17,000 ש"ח ושווי מ"ר מבונה בסך 5,500 ₪. לטענת המשיג ההכרעה מבוססת על שווי בנוי גבוה ולאחר התאמה והפחתה למיקום מתקבל כ-**4,800** ₪ למ"ר מבונה.

- לאור הנתונים לעיל, קבע ערך בסיסי לשומה של **4,000** ₪ **למר"מ**

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- ביסס את שומתו על שווי קרקע ליח"ד טיפוסית בשטח פלדלת של 127 מ"ר (כמו בשומת המשיבה) בסכום של כ- **508,000** ₪ ושווי קרקע לדירת גג בשטח של 127 מ"ר כ- **635,000** ₪ (מקדם 1.25).
- בחילוץ שווי הקרקע הובא בחשבון עלויות בניה בסכום של כ-8,000 ₪ למ"ר פלדלת, לפי מחירון דקל ממרץ 2016 בתוספת עלות עקיפה בשיעור 25%[5].
- **עלות הקמת מבני ציבור** –
  - על מנת לממש את הזכויות במתחם, יש להקים כ-1,000 מ"ר שטחי ציבור הכוללים כ-250 מ"ר גני ילדים וכ-750 מ"ר בית כנסת חדשים (בהתאם לנתוני תשריט התכנית ועפ"י הנמסר ממזמין העבודה) במקום בנייני ציבור הקיימים בשטח. על פי מחירון דקל, נכון למרץ 2016, עלויות לבניית גני ילדים עומדות על כ- 1,417,064 ₪ ועלויות לבניית בית כנסת עומדות על כ- 3,435,000 ₪ וסה"כ כ- **4,850,000** ₪ (ללא תוספת עלות עקיפה) עבור מימוש תנאי התכנית.
  - לדברי המשיג, על רשות הפיתוח לשאת בעלויות הבניה הנ"ל שכנגדן קיבלה הקצאה של 19.71 יח"ד סחירות נשוא השומה.
- **שלביות ביצוע** – מדובר בתכנית פינוי-בינוי ששלבי מימושה יהיו במדורג. כל עוד לא נבנה הבנין הראשון, אליו יש להעביר דיירים מאחד הבניינים להריסה, לא יהיה ניתן להמשיך את הבניה. קיימת זיקה בשלביות הביצוע בין מגרשים 1 ו-3, המחייבת הקמת בניין חדש בשטח הפנוי באחד מהם וכן חניון חלקי במגרש השני ובניית בית כנסת חדש על מגרש 10. בהתחשב בזמן הבניה, העברת דיירים קיימים וכד', להלן שלביות הביצוע שהובא בחשבון:
  - מגרש 1 - שנה וחצי לבניית חניון תת קרקעי ובית כנסת חדש במגרש 10.
  - מגרש 3 - ארבע וחצי שנים עד לסיום בניית המבנה במגרש 1.
  - מגרש 2 - שבע וחצי שנים עד לסיום המבנה במגרש 3.
- **מושע** – הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור 15%, בגין מספר רב של בעלי דירות בפינוי- בינוי.
- **תוספת יח"ד בהקלה "שבס"-** בתכנית מאא/234 נקבע במפורש שתוספת יח"ד מעבר ל-360 יח"ד תהווה סטייה ניכרת ולכן אין להביא בחשבון פוטנציאל לתוספת יח"ד בהליך של הקלה.
- **חניה** – לדבריו, יש צורך לבנות את כל שטחי השירות התת קרקעיים המוגדרים בתכנית. הובא בחשבון שיבנו חניה אחת לכ"א מ-96 הדירות המתפנות ו-2 חניות עבור כ"א משאר הדירות (264 *2 =528 עבור הדירות הנוספות) וסה"כ כ-624 חניות בפרויקט.
- **אתר עתיקות** - דחיה בגין מרכיב זה המופיע בנסחי הרישום חופפת לדחיה בגין שאר מרכיבי ההשפעה על שווי הנכס.
- **מיקום** - הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין מיקום מגרש 2 לעומת מגרשים 1 ו-3.

[5] כמפורט בשומת המשיגים עמ' 20.

9.3.3. תחשיב השומה:

סה"כ יח"ד במגרש 2	תמהיל	שווי קרקע ליח"ד	סה"כ שווי
102	יח"ד טיפוסיות 99	508,000 ₪	50,292,000 ₪
	3 דירות גג	635,000 ₪	1,905,000 ₪
סה"כ			52,197,000 ₪
בהתאמה למיקום מגרש 2 (מקדם 0.95)			49,587,150 ₪
הוצאות פיתוח			3,125,000 ₪
מקדם דחיה (7.5 שנים בהיוון 5%)			0.7
מושעא			0.85
סה"כ שווי כזמין במעוגל			**27,640,000** ₪
חלק רשות הפיתוח			**19.32%**
סה"כ שווי זכויות רשות הפיתוח במעוגל			**5,340,000** ₪

על רשות הפיתוח לשאת בעלויות שכנגדן קיבלה הקצאה. עלות הקמת בית כנסת וגני ילדים הינה בגובה של כ- 4,850,000 ₪ כך **ששווי זכויות רשות הפיתוח בקיזוז עלויות בניה של מבני ציבור הינן כ- 490,000 ₪.**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 16/07/2017 ובחומר הנוסף שהועבר אלינו, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **טענות המשיג:**

- לעניין הדחיה - בית הכנסת, גני ילדים וחניון יבנו תחילה על מגרש מס' 10. הבניין הראשון ימומש במגרש מס' 1 לאחר העברת הבית כנסת יחד עם בניית חניון במגרש מס' 3 , יש להמשיך את הבנייה במגרש מס' 3 ולבסוף את הבניין במגרש מס' 2. במיוחד מכיוון שהזכויות של רשות הפיתוח נמצאות במגרש מס' 2 יש לחשב דחיה של 7.5 שנים.
- לעניין המושע - בפרויקט בסדר גודל כזה כאשר מדובר על 96 משפחות, רמ"י ושישנם גורמים ושיקולים רבים יש לתת הפחתה למושע ללא קשר לקצב הבניה. בשומת השגה ניתנה הפחתה של 15% וזה על הצד הזהיר.
- שומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי - שומת רמ"י הסתמכה על שומה זו אך לטענת המשיג ישנן עסקות שלא נלקחו בחשבון ומניתוחן עולה כי שווי מ"ר בנוי שונה ממה שהתקבל בשומת רמ"י. כמו כן, יש להביא בחשבון הפחתה של 5% ביחס לפרויקט בשדרה הירוקה שהוא טוב יותר וכך מתקבל שווי מ"ר בנוי בסכום של 15,800 ₪. התוצאה שהתקבלה בשומת המשיבה גבוהה ואינה נתמכת בנתונים.
- בשומת המשיבה נלקחו בחשבון רק חלק מהעסקות בפרויקט "השדרה הירוקה" בטענה שחלק מהדירות שווקו במחירים נמוכים יותר לזוגות צעירים. המשיגים טוענים שהם לא מכירים הוראה סטטוטורית כזו וגם אם היא כן קיימת, יזם לא עושה דברים בהתנדבות והמחיר המוזל מהווה יתרון כלכלי שחוסך בהוצאות שיווק ומימון.

- בשומת ההשגה נלקחו עסקות השוואה מהבניין הסמוך לטובת בקרה בלבד.
- בסיס הנתונים שהמשיבה לקחה בחשבון מהפרויקט " מגדלי דנקנר" קטן יותר ולכן קיים פער בשווי מ"ר בנוי בשומות.
- המשיג חולק על לקיחת נתונים ועסקות מחולון ובהתחשב שיש לבצע התאמה למיקום. לטענתו, יש מספיק עסקות בסביבה הקרובה לנכס הנישום.
- עלויות הבניה- בשומת ההשגה הוצג תחשיב מסודר המסביר איך הגיעו לעלויות הבניה. בשומת רמ"י הובא בחשבון עלויות בניה נמוכות יותר וללא פירוט תחשיב.
- הפער בשווי בין שתי השומות נובע ממכרזי רמ"י שהובאו בחשבון מחולון ובשומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי.
- יש להביא בחשבון עלות הקמת מבני ציבור חדשים. רמ"י מחויבת לשאת בעלויות אלה שכנגדן קיבלה הקצאה של 19.71 יח"ד.
- בפרויקטים מסוג זה נהוג לשכן את המפונים באופן שווה בין הבניינים. במידה ובונים 120 יח"ד ומאכלסים את כל ה-96 המפונים בבניין החדש ליזם אין רווח מהפרויקט, הפרויקט נמצא בתזרים שלישי והזכויות שהיזם יקבל בקרקע יהיו אחרי הרבה שנים. כמו כן, בהתאם למכתב שהועבר לידנו מיום 23/4/2017 המועצה המקומית באזור לא אישרה תכנית להעברת כל הדיירים המפונים לאותו בניין, יש רצון לאזן את האוכלוסייה מבחינה סוציו אקונומית בבניינים השונים.
- רמ"י תרמה לתכנית זו מגרש לצורכי ציבור שעליו ממוקם בית הכנסת. לטענת המשיגים רמ"י גורמת לעיכוב התכנית כאשר היא אינה מבצעת הפחתה למושע ודחיה לשלביות ומנגד היא מעוניינת לקבל קרקע ריקה, פנויה וזמינה לבניה.
- בסעיף 6.3.2 בתב"ע מופיע באופן מפורש תנאי למתן טופס אכלוס לתא שטח מס' 2 והוא השלמת החניון ומבני הציבור.

ביום 8/08/2017 העביר המשיג תגובתו לחלופות שהוצגו על ידי המשיבה, בו מודגש שלא ניתן להתעלם מהמצב הקנייני הקיים של 96 דירות ודיירים שצריך להגיע איתם להסדר. רמ"י התעלמה מהעובדה שלפני קבלת היתר בניה ראשון יש להרוס את בית הכנסת וגני הילדים הקיימים ולבנות את שטחי הציבור, דבר שעתיד להמשך כשנה וחצי. מגרש מס' 2 הינו המגרש האחרון בו יהיה ניתן לבנות וזאת לאור אילוצי התב"ע לעניין הזיקה בין מגרש 1 ו-3.

השאלה העיקרית אינה תוך כמה זמן ניתן יהיה להוציא היתר בניה, אלא מתי יהיה ניתן להתחיל לבנות בפועל לפי סדר השלביות שנקבע.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה ונציגת רמ"י:</u>**

- מסכימה שתוספת יח"ד עפ"י תקנת שבס אינה רלוונטית לשומה המבוקשת.
- רמ"י לא נושאת במטלות ציבוריות. במידה והעירייה הטילה מטלות ציבוריות על היזם, זה בין העירייה ליזם וזה לא עניין של רמ"י. כמו כן, בעבר היזם פנה לרמ"י וביקש שהשתתפו בעלויות הבניה למבני הציבור, אך רמ"י סירבה לכך בטענה שישנה החלטת הנהלה לעניין זה.
- שלביות ביצוע – בתגובתה לדיון מיום 31/7/2017 הציגה 2 חלופות בניה לפינוי-בינוי:

1) פינוי דיירים עם התקדמות הבנייה ואכלוס המפונים במגרשים 1, 3.
2) פינוי דיירים עם התקדמות הבנייה בשילוב תשלום דמי שכירות לדיירים הנאלצים לעזוב את ביתם לפני סיום בניית דירתם החדשה ושיווק דירות כמו בפרויקט רגיל. לטענתה קיימות אפשרויות שונות לאכלס את הדיירים המפונים. מגרש 2 שלטענת המשיגים צריך להבנות אחרון, הינו הטוב ביותר מבין שלושת המגרשים, הן בשל מיקומו, הרכב הדיירים וחופש הפעולה של היזם. במידה ויבחר היזם בחלופה השנייה הרי שלשלביות הפינוי אין כל משמעות וסדר בניית המבנים הינו כפי שיוחלט על ידי היזם.

- מושע - בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי מי שמנהל אותם זה היזם שכן אין לו שותפים או הפרעות של דיירי המקום לכן אין צורך לתת הפחתה למושע.
- מכרזי חולון - גם אם לא הייתה לוקחת בחשבון את העסקות מחולון, השווי בשתי השומות נע סביב 17,000 ש"ח למ"ר בנוי. ההבדלים הקיימים זניחים.
- רווח יזמי- הרווח היזמי שיש לקחת בחשבון לפי הקווים המנחים פרק י"ח נע סביב 18%-15%.
- אין מחלוקת מהותית לעניין עלויות הבניה שיש לקחת בחשבון. המחלוקת הינה בעבור השטחים שיש לקחת בחשבון. בשומת השגה נלקחו בחשבון מלוא השטחים (עיקרי+ שירות). קיים פער בין שטח ברוטו לשטח פלדלת ולמעשה לטענתה, לא כל השטחים הם בעלות בניה זהה.
- עלויות עקיפות- בשומת ההשגה הובא בחשבון תוספת בעבור עלויות עקיפות בשיעור של 25%. ע"פ הקווים המנחים פרק י"ח יש לקחת בחשבון שיעור נמוך יותר. ניתן לומר שבפרויקט פינוי-בינוי הוצאות השיווק והפרסום נמוכות יותר מכיוון שחלק מהדירות מאוישות ולכן יש להפחית את העלויות העקיפות.
- אזור הינו מקום קטן. פרויקט פינוי-בינוי משנה את אופי הסביבה. לכן אין לתת מקדם הפחתה למיקום ביחס לעסקות ההשוואה במגדלי דנקנר הנמצאים גם כן באזור.
- במידה ולוקחים עסקות ההשוואה מהבניין הסמוך (קפלן 1), יש לנכות עלויות בניה ורווח יזמי מופחתות.
- בנכס הנישום מדובר על בניינים בני 23 קומות. עסקות ההשוואה שנלקחו בחשבון הינן מהקומות הנמוכות יותר. עלויות הבניה במגדלים גבוהות יותר ולכן ככל שעולים בקומה השווי למ"ר בנוי גבוה יותר.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

השומה מיועדת לקרקע המשמשת לבניה רוויה.
בהתאם לתקינה השמאית, הגישה המועדפת להערכת שווי קרקע הינה גישת ההשוואה הישירה לקרקע ריקה.
לא אותרו עסקות רלוונטיות של קרקע בבניה רוויה ביישוב אזור. לפיכך, 2 הצדדים הסתמכו על גישת ההשוואה לדירות בנויות באזור וחילוץ שווי קרקע בגישת העלויות. המשיבה ניתחה גם מכרזי רמ"י לבניה גבוהה בעיר חולון הסמוכה בביצוע התאמות עבור המיקום של נשוא השומה באזור ובזמן. בנוסף, שני הצדדים הביאו בחשבון שומת ההכרעה להיטל השבחה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי עבור פרויקט "השדרה הירוקה" באזור, עבורו קיימים גם עסקות בדירות חדשות.
אני מקבלת את גישת הצדדים שיש לנתח עסקות מדווחות לבניה רוויה קרובה ולחלץ שווי קרקע שיורי. אני גם מסכימה עם גישת המשיבה שבגלל המשתנים הרבים בגישת השווי השיורי, יש מקום לערוך ניתוח של המכרזים בקרקע ריקה בחולון הקרובה בהתאמה עבור מיקום וזמן. בהתחשב בכך ששני המכרזים בחולון היו עבור חלקים קטנים מתוך מגרשים לבניה, בשומתנו הובא בחשבון את מכרז תא/344/2013 בלבד, היחיד עבור מגרש שלם. ניתנה גם משקל להכרעת השמאית ג'רבי בנכס דומה באזור.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. ערך בסיסי לשומה:
מניתוח הנתונים לעיל, הגענו לשווי משוקלל בסיסי של **5,000** ₪ למר"מ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

10.2.2. תמהיל דירות לניתוח:
נלקחו בחשבון דירות מגורים בתערובת של קומות שונות ותערובת של דירות, כולל דירות המיועדות לזכאים מתושבי המקום.

10.2.3. מקדם דירות פנטהאוז:
אני מקבלת את קביעת הצדדים לעניין מקדם דירות הפנטהאוז ובניתוחינו הובא בחשבון מקדם 1.25 עבור דירות אלה.

10.2.4. התאמות למיקום:
בניתוח מכרז רמ"י הובאה בחשבון מקדם התאמת מיקום כללית בין חולון לבין אזור בשיעור של 0.93.
בגין הנכס נשוא השומה, נלקחה בחשבון הפחתה נוספת של 5% בהשוואה לפרויקטים שנותחו.

10.2.5. עלויות פיתוח:
הובאו בחשבון עלויות הפיתוח המוסכמות שאושרו ע"י בקר רמ"י עבור הפרויקט: 3,125,000 ₪.

10.2.6. אחידות בחישוב שטח דירה:

בניתוח עסקאות ותחשיב השומה נקבע שטח אחיד אקוויוולנטי ע"ב שטח ממוצע עיקרי עפ"י תב"ע + ממ"ד לפי מקדם 0.85. בהתאם למספר חדרים, המגלם בתוכו מרפסת פתוחה, מחסן, שטחי שרות, חניה תת קרקעית וכו'.

10.2.7. דחיה בגין שלביות הביצוע ובעיות בפרויקט פינוי בינוי:

אני מקבלת את טענות הצדדים שמדובר בתכנית פינוי-בינוי ששלבי מימושה יהיו בהדרגה. תנאי לאכלוס הבניין הראשון בתא שטח 1 או 3 הינו הקמת בניין חדש בשטח הפינוי, בניית חניון במגרש השני וכן בניית בית כנסת חדש על מגרש מס' 10. בהתחשב בזמן הבניה, העברת דיירים קיימים וכדו' ניתנה דחיה של כ- 6 שנים.

10.2.8. מטלות ציבוריות:

אני מקבלת את עמדת המשיב כפי שהוצג בדיון שאין להתחשב במטלות ציבוריות. אותה טענה נדונה בפסק דין בע"ח 3089/11 **מדינת ישראל – מינהל מקרקעי ישראל נ' עוגן נדל"ן** בו נפסק שבקביעת ערך הקרקע אין לקחת בחשבון התחייבויות ציבוריות עם הרשות: "נמצאות אלו השתיים – עוגן ועיריית תל אביב-יפו – מסכימות ביניהן (מבלי לערב את המינהל) על תשלום שבסופו של דבר הציבור הרחב יאלץ לשלם. בהסכם שכזה אין תמריץ כלכלי להפחתת עלויות, וכאמור, הוא מנוגד לחוק".

10.2.9. עלויות בניה:

אני מקבלת את טענת המשיבה לעניין עלויות הבניה. בשומתי לקחתי בחשבון עלויות בניה ישירות ועקיפות בסכום של 7,000 ₪ למ"ר ללא מע"מ, בחישוב גס כדלקמן:

חישוב עלויות בניה			
		לדירה ממוצעת	
מחיר בסיסי	4,220 ₪	115.00	485,300 ₪
ממ"ד	5,500 ₪	12.00	66,000 ₪
מרפסת מקורה	1,180 ₪	12.00	14,160 ₪
מחסנים	1,490 ₪	6.00	8,940 ₪
מרתפים	2,170 ₪	35.00	75,950 ₪
סה"כ			650,350 ₪
		עקיפות	1.2
			780,420 ₪
			6,786 ₪
	נאמר במעוגל כולל ש"ש ושטחים ציבוריים		**7,000** ₪

10.2.10. רווח יזמי:

ע"פ הקווים המנחים פרק י"ח יש לקחת בחשבון רווח יזמי למגורים בבניה רוויה בשיעור של 15%-18%. בחילוץ שווי קרקע, הובא בחשבון, רווח יזמי בסך 18% עבור פרוייקט חדש בבניה "השדרה הירוקה" ויזמות של 15% עבור פרויקט "דנקנר" שנבנה לפני מספר שנים.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקות שע"מ: השדרה הירוקה

עסקאות השוואה מרשות המיסים - השדרה הירוקה			**גוש 6024 חלקות 239, 240**	שנת בניה	2016
לפי תב"ע שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 110 מ"ר ליח"ד. בתוספת ממ"ד 12 מ"ר לפי מקדם כ-0.85, מתקבל :					
	120	אקו' ממוצע ליח"ד כולל ממ"ד. שטח מגלם מרפסת, ש"ש וחניה תת קרקעית			
נחשוב שטח אקו' ממוצע כולל :	דירות 4 ח'	110			
	דירות 5 ח'	130			

דירות 4 חדרים — שטח לחישוב : 110

מס"ד	מועד עסקה	מחיר עסקה	שטח מדווח במ"ר	קומה	שווי למ"ר אקו' בנוי
1	20/01/2016	₪ 1,749,999	107	10 (מתוך 12)	₪ 15,909
2	20/01/2016	₪ 1,730,000	107	8 (מתוך 12)	₪ 15,727
3	14/04/2016	₪ 1,927,999	107	5 (מתוך 13)	₪ 17,527
4	03/12/2015	₪ 1,740,000	107	9 (מתוך 13)	₪ 15,818
5	16/12/2015	₪ 1,750,002	107	8 (מתוך 13)	₪ 15,909
6	26/11/2015	₪ 1,710,000	107	5 (מתוך 12)	₪ 15,545
7	30/11/2015	₪ 1,740,000	107	9 (מתוך 12)	₪ 15,818
8	01/12/2015	₪ 1,729,999	107	8 (מתוך 13)	₪ 15,727
9	11/11/2015	₪ 1,690,002	98	10 (מתוך 13)	₪ 15,364
10	23/11/2015	₪ 1,790,002	98	12 (מתוך 13)	₪ 16,273
11	02/12/2015	₪ 1,660,000	98	7 (מתוך 13)	₪ 15,091
12	17/05/2016	₪ 1,892,625	98	8 (מתוך 13)	₪ 17,206
13	29/06/2016	₪ 1,868,000	98	7 (מתוך 12)	₪ 16,982
14	22/11/2015	₪ 1,650,000	98	5 (מתוך 13)	₪ 15,000
				ממוצע	**₪ 15,993**

דירות 5 חדרים — שטח לחישוב : 130

מס"ד	מועד עסקה	מחיר עסקה	שטח מדווח במ"ר	קומה	שווי למ"ר אקו' בנוי
1	30/12/2015	₪ 2,050,000	122	3 (מתוך 12)	₪ 15,769
2	19/01/2016	₪ 2,118,000	122	7 (מתוך 13)	₪ 16,292
3	29/02/2016	₪ 1,980,001	122	2 (מתוך 13)	₪ 15,231
4	22/02/2016	₪ 2,149,999	122	7 (מתוך 15)	₪ 16,538
5	19/04/2016	₪ 2,099,999	122	6 (מתוך 12)	₪ 16,154
6	20/04/2016	₪ 2,000,000	122	2 (מתוך 12)	₪ 15,385
7	31/07/2016	₪ 2,097,000	122	3 (מתוך 12)	₪ 16,131
8	18/08/2016	₪ 2,020,001	122	2 (מתוך 12)	₪ 15,538
9	02/12/2016	₪ 1,950,002	116	2 (מתוך 12)	₪ 15,000
10	26/09/2016	₪ 2,030,001	122	1 (מתוך 12)	₪ 15,615
11	28/09/2016	₪ 2,280,001	122	12 (מתוך 13)	₪ 17,538
12	29/09/2016	₪ 2,269,999	122	11(מתוך 13)	₪ 17,462
13	28/11/2016	₪ 2,064,999	122	1 (מתוך 12)	₪ 15,885
14	30/11/2015	₪ 2,225,270	122	9 (מתוך 12)	₪ 17,117
15	20/12/2015	₪ 2,112,500	122	8 (מתוך 13)	₪ 16,250
				ממוצע	**₪ 16,153**

ממוצע עבור דירה בשטח 120 מ"ר אקו'		**16,073** ₪
חילוץ שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח:		
	שווי מ"ר בנוי	16,073 ₪
1.17	בניכוי מע"מ 17%	13,737 ₪
1.18	בניכוי יזמות 18%	11,642 ₪
	בניכוי עלויות בניה	7,000 ₪
	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	**4,642** ₪

מגדלי דנקנר

לפי תב"ע שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 110 מ"ר ליח"ד. בתוספת ממ"ד 12 מ"ר לפי מקדם כ-0.85, מתקבל :

120 אקו' ממוצע ליח"ד כולל ממ"ד. שטח מגלם מרפסת, ש"ש וחניה תת קרקעית

נחשוב שטח אקו' ממוצע כולל הכל : 110 דירות 4 ח'

130 דירות 5 ח'

דירות 5 חדרים

שטח לחישוב : 130

מס"ד	מועד עסקה	מחיר עסקה	שטח מדווח במ"ר	קומה	שנת בניה	שווי למ"ר בנוי אקו'
1	18/12/2014	1,849,999 ₪	110	11 (מתוך 17)	2010	14,231 ₪
2	26/04/2015	2,070,000 ₪	112	12 (מתוך 18)	2010	15,923 ₪
3	16/09/2014	1,730,000 ₪	120	10 (מתוך 17)	2007	13,308 ₪
				ממוצע עבור דירת 5 חדרים		**14,487** ₪

דירות 4 חדרים

שטח לחישוב : 110

מס"ד	מועד עסקה	מחיר עסקה	שטח מדווח במ"ר	קומה	שנת בניה	שווי למ"ר בנוי
1	12/07/2015	1,860,000 ₪	104	13 (מתוך 16)	2008	16,909 ₪
2	08/12/2014	1,650,000 ₪	90	4 (מתוך 17)	2006	15,000 ₪
3	30/12/2014	1,630,000 ₪	92	5 (מתוך 17)	2009	14,818 ₪
4	10/12/2014	1,685,000 ₪	100	1 (מתוך 17)	2006	15,318 ₪
5	10/06/2014	1,740,001 ₪	104	6 (מתוך 17)	2010	15,818 ₪
6	08/06/2015	1,700,000 ₪	100	8 (מתוך 15)	2007	15,455 ₪
7	16/06/2015	1,650,001 ₪	95	10 (מתוך 19)	2008	15,000 ₪
8	18/03/2015	1,665,000 ₪	100	1 (מתוך 17)	2007	15,136 ₪
9	14/11/2014	1,600,000 ₪	105	5 (מתוך 17)	2007	14,545 ₪
10	18/05/2015	1,700,000 ₪	89	4 (מתוך 17)	2006	15,455 ₪
				ממוצע עבור דירת 4 חדרים		**15,345** ₪

ממוצע עבור דירה בשטח 120 מ"ר אקו'		**14,916** ₪
התאמה ממוצעת 1.08	התאמה לזמן ל- 15/03/2016	**16,110** ₪
	חילוץ שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח:	
	שווי מ"ר בנוי	16,110 ₪
	בניכוי מע"מ 18%	13,652 ₪
	בניכוי יזמות 15%	11,871 ₪
	בניכוי עלויות בניה	6,800 ₪
	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	**5,071** ₪

10.3.2. **מכרז רמ"י :**

מכרז תא/344/2013	חולון - תב"ע ח/444	מגרש מס' 1		
	תאריך החלטה	02/03/2014		
	גוש/חלקה	7167/145, 155		
	שטח קרקע	8,251		
	הצעת זוכה - ללא מע"מ	**131,260,000** ₪	18 הצעות	
	הוצאות פיתוח	**1,672,548** ₪		
	מחיר כולל פיתוח	**132,932,548** ₪	ללא מע"מ	
	מס' יח"ד	222		
	שטח עיקרי לבניה במ"ר	24,690		
	שטח ממוצע אקו' ליח"ד	122.02	כולל ממ"ד	
	שווי למר"מ אקו'	**4,908** ₪	כולל פיתוח, ללא מע"מ על הקרקע	
	מותאם ליישוב אזור	**4,564** ₪	0.93	
	מותאם לזמן	**5,112** ₪	1.12	

10.3.3. **שומה מכרעת – פרויקט "השדרה הירוקה":**

בשומתה המכרעת מיום 12/05/2015 להיטל השבחה עבור פרויקט "השדרה הירוקה" ברחוב ז'בוטינסקי פינת בן צבי ורחוב שפירא באזור, קבעה השמאית נורית ג'רבי שווי מר"מ אקו' עבור יח"ד ממוצעת בשטח של כ-110 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) המגלם מרפסת - סך של **5,300** ₪ לתאריך קובע 30/05/2014.

10.3.4. **שקלול נתונים:**

שקלול שווי מ"ר מבונה אקו'			
	שווי מ"ר מבונה אקו'	משקל	סה"כ
מכרז רמ"י מותאם	5,112 ₪	0.2	1,022.3 ₪
שומה מכרעת	5,300 ₪	0.2	1,060.0 ₪
חילוץ השדרה הירוקה	4,642 ₪	0.3	1,392.5 ₪
חילוץ מגדלי דנקנר	5,071 ₪	0.3	1,521.4 ₪
סה"כ			4,996.3 ₪
במעוגל			**5,000** ₪

11. תחשיבי השומה:

מהות	שטח דירה עיקרי בממוצע	שטח ממ"ד במ"ר	סה"כ שטח דירה אקו' במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	שווי קרקע ליח"ד	במעוגל
דירה טיפוסית	115	12	125.80	1.00	₪ 5,000	₪ 629,000	**₪ 629,000**
דירת גג	115	12	125.80	1.25	₪ 6,250	₪ 982,813	**₪ 982,800**

מס' יח"ד	תמהיל		שווי קרקע ליח"ד	סה"כ
102	דירות טיפוסיות	99	₪ 629,000	₪ 62,271,000
	דירות גג	3	₪ 982,800	₪ 2,948,400
סה"כ				₪ 65,219,400
התאמה למיקום			0.95	₪ 61,958,430
בניכוי הוצאות פיתוח			₪ 3,125,000	₪ 58,833,430
דחיה בזמן (6 שנים בשיעור היוון של 5%)			0.75	₪ 43,902,411
חלקה היחסי של המדינה במגרש				19.32%
שווי זכויות המדינה במגרש				₪ 8,483,702
ובמעוגל				**₪ 8,484,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כ- 19.32% מתא שטח 2 בהתאם לטבלאות ההקצאה בתכנית מאא/מק/2029, לתאריך קובע 15/03/2016, בסך של **8,484,000** ₪ **(שמונה מיליון ארבע מאות שמונים וארבעה אלף ש"ח).**

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,

אהובה גיל-עד
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

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