תאריך עברי:	י״א ניסן תשפ״ה
תאריך לועזי:	09 אפריל 2025
מס׳ תיק רמ״י:	206006138
מספרינו (אופק):	49258
לקביעת שכ״ט:	12.71 יח׳ שומה

לכבוד:

מר אמיר ברמן,
צוות לקידום עסקות מגורים,
מרחב מרכז, רמ״י
בדוא״ל: amirbe@land.gov.il

מר דרור פרסה,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
בדוא״ל: dror@dp-group.co.il

מר יורם ברק,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
בדוא״ל: barak-valuer@bezeqint.net

<u>גוש 4541, חלקה 18[1], חלק ממגרשים 301 ו- 302 עפ״י תכנית מס׳ 406-0845198</u>

<u>מתחם ״חרמון-גלבוע״, לוד</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 25/10/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - קרקע משלימה התחדשות עירונית, בחלופה הבאה:

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר דרור פרסה ביום 28/03/2023 - **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר יורם ברק, מיום 19/09/2023 - **להלן: ״המשיגה״.**

1.3. בתאריך 27/03/2024 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת ״Teams״ בהשתתפות נציגי הצדדים כדלקמן:
מטעם המשיגה: מר יורם ברק ומר ניב כהן, שמאי מקרקעין.
מטעם המשיבה: מר דרור פרסה, שמאי מקרקעין, ומר אביאל שוהם, שמאי מקרקעין, מרכז שמאות בכיר ברמ״י.
סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 01/04/2024, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

[1] חלקת המקור.

1.4. ביום 07/04/2024, הועברה על ידי מר אביאל שוהם, מרכז שמאות בכיר ברמ"י, באמצעות דוא"ל, התייחסות המחלקה המשפטית ברמ"י בנוגע להכרה בעלויות הקמת מבנה ציבור.
ביום 12/05/2024, הועברה על ידי השמאי מטעם המשיבה, מר דרור פרסה, באמצעות דוא"ל, מצגת בנוגע למתחם "חרמון-גלבוע" בעיר לוד.
ביום 28/05/2024, הועברה על ידי השמאי מטעם המשיגה, מר יורם ברק, באמצעות דוא"ל, התייחסות להשלמות מטעם שמאי המשיבה. צורפו מסמכים נוספים, הבהרה בנוגע לטבלת איזון, הסכם פינוי בינוי, שטחי דירות ההשוואה, הסכם בין רוטשטיין נדל"ן בע"מ לבין עו"ד הדיירים.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי, שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, מקדמי התאמה, ושיעור חלקו היחסי של מושא ההכרעה בקרקע, שיש להביא בחשבון.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	4541	
חלקה:	18[2]	
מגרשים[3]:	301	302
שטח המגרש:	1,944 מ"ר	1,901 מ"ר
השטח הנישום	11.84828% משטח המגרשים	
מהות הנכס:	קרקע בייעוד מגורים ד'	
מיקום הנכס:	מתחם "חרמון-גלבוע", לוד	

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה הינו המועד בשומת המשיבה, דהיינו לתאריך: 28/03/2023.

5. מועד הביקור בנכס:

נערכו מספר ביקורים במועדים שונים בנכס וסביבתו ע"י החת"מ ומר שרון שומר שמאי מחוזי, האחרון שבהם נערך ביום 01/04/2025, על ידי מר דור אסולין מתמחה באגף.

---

[2] חלקת המקור.

[3] בהתאם לתכנית 406-0845198.

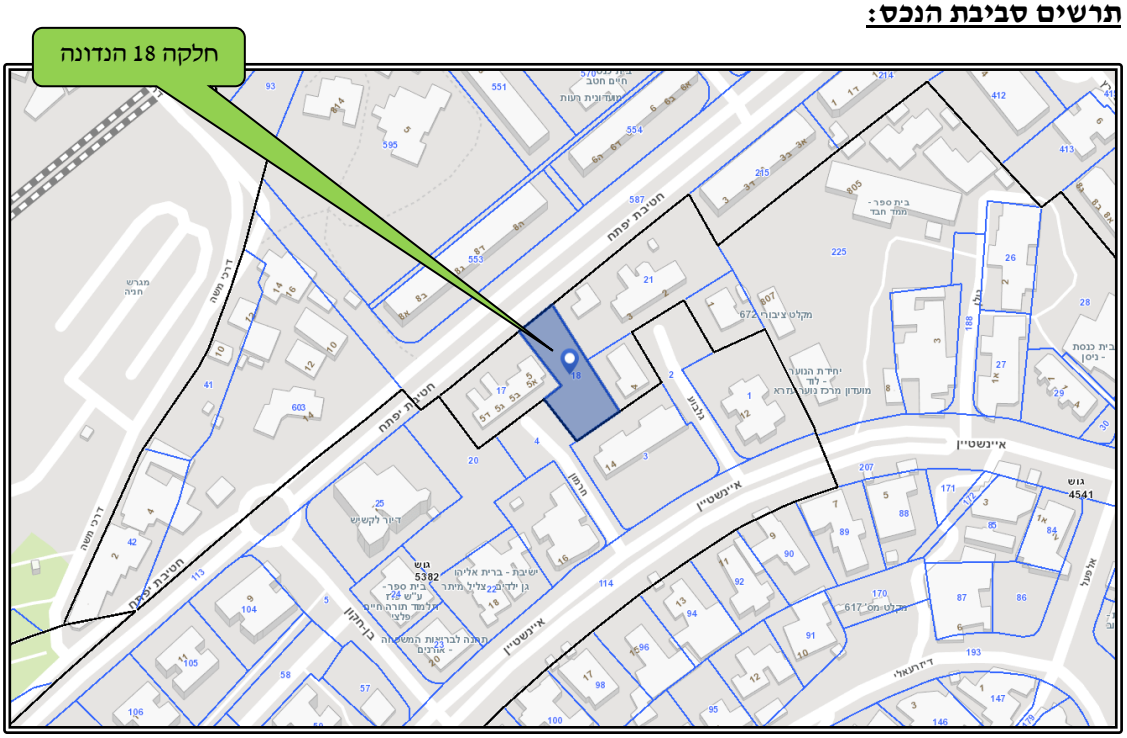
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע בגוש 4541, חלקה 18, מגרשים מס׳ 301 ו-302, ביעוד מגורים ד׳, הכוללים שימושים למגורים, מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור (במגרש 301), ומהווים חלק ממתחם ״חרמון-גלבוע״, בשכונת רסקו, במרכז העיר לוד.

6.1. הסביבה:

מתחם ״חרמון-גלבוע״ ממוקם במרכז העיר לוד, בסמוך וממזרח למסילת הברזל.
המתחם כלול בתכנית להתחדשות עירונית.
התחדשות המתחם כוללת פינוי המבנים הקיימים ובהם 60 יח״ד, ובניית מתחם מגורים בן 467 יח״ד המשלב, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושצ״פ באמצעות הליך פינוי בינוי.
גבולות המתחם הינם כדלקמן:
צפון מערב - רחוב חטיבת יפתח.
צפון מזרח - מבנים התחומים בין רחוב גולן לרחוב גלבוע.
דרום מערב - רחוב בן-חקון.
דרום מזרח - רחוב איינשטיין.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה למגורים, של בנינים בני 2-8 קומות מבניה ותיקה, לצד מבני ציבור.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תשתיות עירוניות, תאורה וכו׳.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. <u>הנכס:</u>

חלקת המקור מהווה את חלקה 18 בגוש 4541, בעלת צורה אי רגולרית, בשטח רשום של 886 מ״ר.

מושא השומה מהווה חלק ממגרשים מס׳ 301 ו-302 עפ״י תוכנית מס׳ 406-0845198, ולהלן תיאורם:

מגרש	יעוד	שטח	מס׳ יח״ד	שימושים
301	מגורים ד׳	1,944 מ״ר	112	מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור
302	מגורים ד׳	1,901 מ״ר	112	מגורים ומסחר

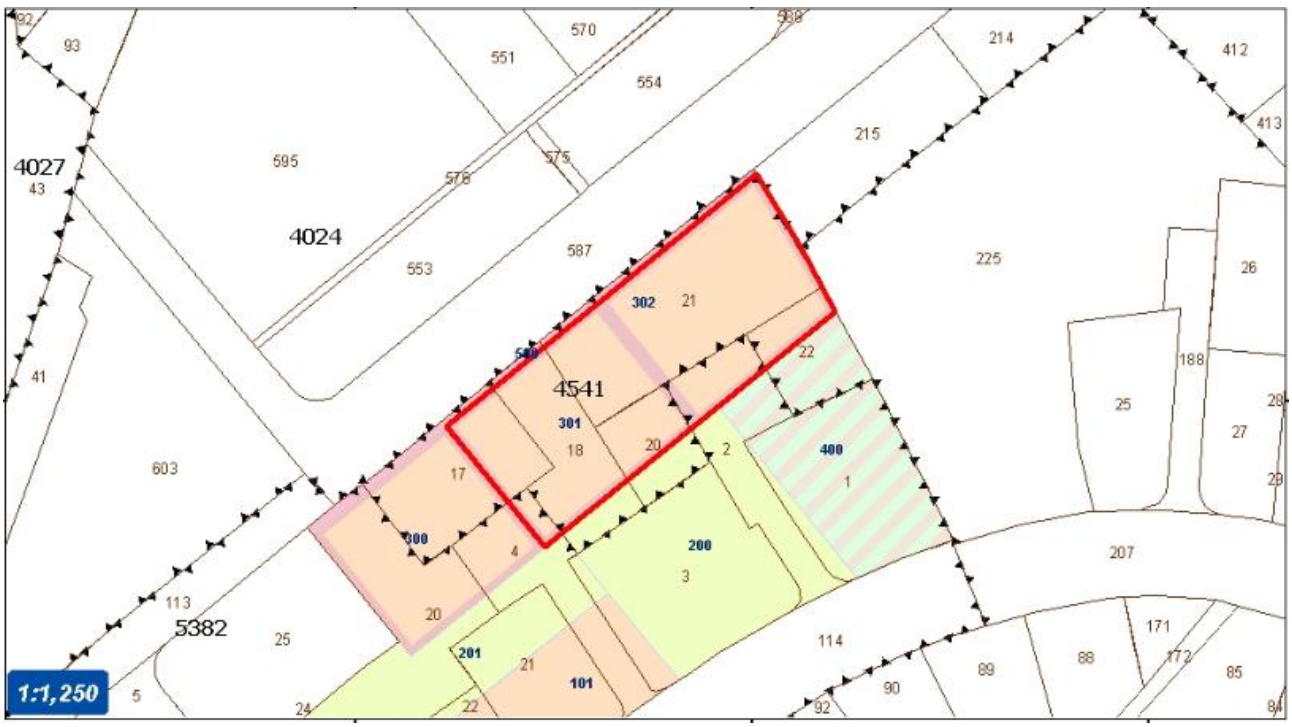
<u>תשריט מצב מוצע - תב״ע 406-0845198</u>



מיקום המתחם ובתוכו החלקה שבנדון ע"ג תצ"א (מתוך אתר הוועדה לתו"ב לוד):



מפת מדידה שהועברה על ידי רמ"י:



תמונות מהנכס:

הנכס הנדון - חלקה 18 בגוש 4541:



תמונות ממתחם "חרמון גלבוע"









7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) חולון לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 15/04/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 4541 חלקה 18;
	לשכת רישום מקרקעין חולון.
שטח רשום:	886 מ"ר.
בעלי הזכויות:	רשות הפיתוח, בשלמות.
הערות:	ביום 08/08/2021, נרשמה הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה
	הערות: תכנית מפורטת מס' 406-0845198 מיום 06/12/2020.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכנית בניין עיר:

בהתאם לאתר המרשתת של הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד ואתר של רמ"י על הנכס הנדון חלה, בין היתר, תכנית בנין עיר הבאה:

תכנית בנין עיר מס' 406-0845198:
דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 9991 ביום 14/11/2021.
בהתאם לתשריט התכנית מגרשים 301 ו-302 הנדונים מסווגים באזור מגורים ד'.

התכנית ממוקמת בין הרחובות חטיבת יפתח, בן חקון ואיינשטיין בקרבה לתחנת הרכבת בעיר.
התכנית הינה חלק מתהליך התחדשות עירונית של העיר לוד.
המתחם משתרע על שטח של כ-15 דונם וכולל מתחם התחדשות עירונית של 467 יח"ד לצד עירוב שימושים של מסחר, מבני ומוסדות ציבור בקרבה לתחנת הרכבת החדשה של לוד.

מטרות התכנית:
התחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנים והקמת מתחם מגורים חדש בן 467 יח"ד, מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. שינוי ייעוד ממגורים ב', מגורים ג', שב"צ, שצ"פ, ודרך מאושרת לייעוד מגורים מסחר, מגורים ג', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית לשימושים השונים.
4. קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח בתחום התכנית.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
7. קביעת הוראות להריסה.

<u>הוראות בניה למגורים ד':</u>

- שימושים - מגורים, מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.
- <u>הוראות בינוי למגורים:</u>

א. בקומת הקרקע יותרו מבואות כניסה, שטח עיקרי משותף לשימוש הדיירים. בתא שטח 303 יותרו דירות גן. דירות הגן ושטחי החצרות המוצמדות אליהן לא יופנו לכיוון הרחוב אלא לכיוון החזית האחורית של המבנה, תותר הפניית דירות וחצרות לכיוון שצ"פ ולמגרש פרטי הצמוד למגרש המגורים (תא שטח 101).

ב. בקומת הקרקע יותרו שימושים נדרשים למגורים כגון: חדרי עגלות, חדרי אשפה, מתקני מחזור אשפה, אספקת גז וחדרים טכניים אחרים, בכפוף לאישור תכנית עיצוב ופיתוח באישור מהנדס הועדה המקומית אשר מהווה תנאי למתן היתר בניה.

ג. בתא שטח 303 תתבצע נסיגה של 2 מ' לפחות מקו הבניין הקדמי מעל קומה 10 (לכיוון רחוב איינשטיין ובן חקון) וזאת על מנת ליצור רצף נפחי בניה אחיד לתא שטח 101 ו- 303. קו הנסיגה כמסומן בתשריט.

ד. במפלס הגג העליון יותרו מתקנים טכניים וחדרי יציאה לצורך טיפול מתקנים טכניים.

- <u>הוראות בינוי למסחר:</u>

א. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, ניתן להמיר עד כמחצית מהשטח לשימוש משרדים.

ב. לא יותרו שימושים המהווים מטרד לדירות המגורים.

ג. הגישה לשימושי המסחר ו/או המשרדים יהיו נפרדים מהכניסות למבנה המגורים.

ד. שימושי המסחר יתואמו ויאושרו במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח.

ה. שטחי המסחר ו/או המשרדים יוקמו כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים וישולבו בקומת הקרקע של המבנה.

- <u>מרתפים:</u>

א. חדרי השנאה ימוקמו בתת הקרקע בלבד. באישור מהנדס העיר ובנסיבות המחייבות זאת יותר חדר השנה במפלס הקרקע.

ב. שטחים משותפים נוספים הנדרשים לתפעול כגון מאגרי מים, חדרי משאבות, חניות מכל סוג, חדרים וחללים טכניים ימוקמו בתת קרקע.

ג. מחסנים דירתיים ושטחי שרות לשימוש הדיירים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.

ד. בתת הקרקע תסומן זיקת הנאה לטובת משתמשי המסחר והשימושים הציבוריים.

<u>זכויות בניה:</u>

מס' מגרש	שטח מגרש	יעוד	שימוש	שטחי בניה					מס' קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי	מס' יח"ד	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שרות	שרות					
301	1,944	מגורים ד'	מגורים	10,220	5,376	5,859	21,455	1,344	112	24	3
			מסחר	510	102		612				
			מבנים ומוסדות ציבור	240	48		288				
302	1,901	מגורים ד'	מגורים	10,220	5,376	5,745	21,341	1,344	112	24	3
			מסחר	600	120		720				

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

1. ניוד זכויות בניה של עד 10% יתאפשר בין יעודים זהים בכל אחד מהמתחמים בנפרד ולא בין המתחמים.
2. תותר הבלטת מרפסות ואלמנטים קונסטרוקטיביים או עיצוביים מעבר לקו הבניין העילי עד לקו הבניין הכללי.
3. תותר המרת עד 50% משטחי מסחר למשרדים.
4. לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד).
5. חדרי יצאה לגג ומאגר מים לא יספרו במניין הקומות, ובלבד שגובה המירבי של המבנה וכל מערכותיו כולל מתקני עזר לבניה כגון מנופים/עגורנים במהלך הבניה, לא יחרגו מהגובה המירבי המותר לבניה.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

התנאים למתן היתר בניה הינם בהתאם למפורט בתכנית ובין היתר:

- תנאי למתן היתר בניה ליותר מ-200 יח"ד יהיה פינוי השטח המיועד לשצ"פ והעברתו ע"ש העירייה.
- תנאי למתן היתר בניה מעל 15 קומות בתאי שטח 301 או 302 יהיה פינוי השטח הציבורי בתא שטח 400 והעברתו ע"ש העירייה.

טבלת איזון וחלוקה:

לתכנית 406-0845198 מצורף מסמך מחייב, טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים, ממנו עולה כי החלק היחסי של חלקה 18 הנדונה במגרשים 301 ו-302 הוא בשיעור של 11.84828%.

8.2. פוטנציאל תכנוני:

הקלות שבס:

עפ"י פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 181 מיום 23/02/2022, אושרה תוספת של 4.5% (21 יח"ד), לפי תקנת שבס, ובסה"כ 488 יח"ד במתחם כולו, במקום 467 יח"ד עפ"י התב"ע.

תשריט מצב מוצע תכנית 406-0845198:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מס' מגרש	המשיבה	המשיג
301	₪ 8,845,355	₪ 4,055,185
302	₪ 9,052,221	₪ 4,286,714
סה"כ	**₪ 17,897,577**	**₪ 8,314,899**

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים הסתמך השמאי מטעם המשיבה על גישת ההשוואה ועל גישת החילוץ / שווי שיורי, ולצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר התבסס על גישת החילוץ / שווי שיורי ועל גישת היוון הכנסות.

נתוני ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם המשיבה הינם כדלקמן:

מגורים:

- סקר מחירי דירות חדשות משנת 2022 בסביבת הנכס מושא השומה, כדלקמן:
  מפרויקט "רמת אלישיב" (9 עסקאות), פרויקט "שכונת אחיסמך (16 עסקאות), פרויקט "גני יער" (4 עסקאות), שכונת גני יער (3 עסקאות), ופרויקט "שער העיר לוד" (6 עסקאות) - סה"כ 38 עסקאות מכר בין התאריכים 27/10/2022-09/02/2022, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 19,298 ₪, ברם נקבע כי שווי מ"ר בנוי מתואם לפרויקט הנדון הינו בגבולות של 19,500 ₪, ממנו נגזר בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה של 4,493 ₪ (בניכוי מע"מ, רווח יזמי 15% ועלות בניה למ"ר 10,000 ₪).
- מכרזי רמ"י - מכרז מס' מר/142/2021 מיום 17/08/2022, מכרז מס' מר/6/2022 מיום 11/05/2022, מכרז מס' מר/143/2021 מיום 26/10/2021, ומכרז מס' מר/63/2021 מיום 14/07/2021.
  מניתוח תוצאות המכרזים התקבל ממוצע שווי מ"ר מבונה מתואם[4] של 6,637 ₪.

בשקלול תוצאות ניתוח נתוני ההשוואה למגורים לפי מתן משקל של 70% לגישת ההשוואה, ניתוח נתוני מכרזי רמ"י, ו-30% לגישת החילוץ, ניתוח עסקאות מכר לדירות, **נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 6,000 ₪.**

[4] מכרזי רמ"י עליהם התבסס השמאי הינם למגרשים הכוללים זכויות בניה למגורים ומסחר. שווי מ"ר מבונה למסחר נוטרל משווי הזכייה במכרז עפ"י שווי מ"ר מבונה משוקלל למסחר שנקבע משקלול בין גישת ההשוואה לעסקאות מכר לחנויות וגישת היוון הכנסות לסקר דמ"ש לחנויות מהערים לוד ורמלה.

<u>מסחר:</u>

- סקר מחירי מכירה של חנויות בסביבה בין השנים 2020-2022:

11 עסקאות מכר של חנויות. מניתוח הנתונים התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע של 21,130 ₪.

- סקר דמ״ש למסחר בלוד ורמלה:

8 נתוני דמ״ש מבוקשים לשטחי מסחר. מניתוח הנתונים התקבל ממוצע דמ״ש למ״ר של 114 ₪, ממנו נגזר שווי מ״ר בנוי למסחר של 18,589 ₪ (לאחר הפחתה של כ- 5% למו״מ ולפי שיעור היוון של 7%).

בשקלול תוצאות ניתוח נתוני ההשוואה למסחר לפי מתן משקל של 40% לגישת היוון הכנסות, ניתוח דמ״ש מבוקשים, ו-60% לגישת ההשוואה, ניתוח עסקאות מכר, **נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר של 9,500 ₪.**

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- אומדן שווי זכות הבעלות לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל תכנוני, לחלקה 18 בגוש 4541, לה הוקצה חלק יחסי בשיעור של 11.84828%, ממגרשים 301 ו-302 במסגרת תוכנית 406-0845198.
פוטנציאל תכנוני - הובא בחשבון תוספת יח״ד במסגרת הקלה (שבס) של 21 יח״ד למתחם כולו, 5 יח״ד לכל מגרש, סה״כ 117 יח״ד בכל מגרש במקום 112 יח״ד עפ״י התב״ע.
- שומה מבוססת הנחה - השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל קיימים על הנכס מחוברים ולכן השומה היא מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות 1.
- מניתוח נתוני ההשוואה נקבע שווי מ״ר מבונה משוקלל למגורים בסך 6,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה למסחר בסך 9,500 ₪. הערכים שנקבעו כוללים פיתוח וללא מע״מ.
- בניתוח נתוני ההשוואה למגורים הובאו בחשבון הנתונים / מקדמי התאמה לשווי כדלקמן:

<u>ניתוח מכרזי רמ״י:</u>

מקדם התאמה למיקום	:	0.7-1.1.
מקדם התאמה לזמן	:	1.06-1.18 (ביחס למועד הקובע, עלייה שנתית של 10% לשנה).
נטרול השווי המסחרי	:	9,500 ₪/למ״ר.

<u>ניתוח מחירי דירות מגורים בסביבה:</u>

מע״מ	:	17%.
מקדם התאמה לזמן	:	ביחס למועד הקובע, עלייה שנתית של 10% לשנה.
רווח יזמי	:	15%.
עלויות בניה למ״ר פלדלת	:	10,000 ₪ (מגלם חניה, מחסן, מרפסת, הוצאות עקיפות ועוד).

- בניתוח נתוני ההשוואה למסחר הובאו בחשבון הנתונים / מקדמי התאמה לשווי כדלקמן:

<u>ניתוח מחירי מכירה לחנויות:</u>

מקדם התאמה לזמן	:	1.01-1.12 (ביחס למועד הקובע, עלייה שנתית של 5% לשנה).

ניתוח דמ"ש למסחר:

מקדם הפחתה למו"מ	:	5%.
שיעור היוון	:	7%.
רווח יזמי	:	25%.
עלויות בניה למ"ר פלדלת	:	6,500 ₪.

- הובא בחשבון כי קיים פוטנציאל תכנוני של תוספת 21 יח"ד בהקלה לכל המתחם הכלול בתב"ע ולפיכך בתחשיב לאומדן השווי ניתנה תוספת של 5 יח"ד לכל מגרש ובסה"כ 117 יח"ד בכל מגרש.
- בגין תוספת יח"ד בהקלה הובאה בחשבון הפחתה בגין היטל השבחה צפוי בסך של 532,051 ₪ בכל מגרש (מקדם שטח מושבח 0.2, מקדם תוספת ממ"ד 1, מקדם מרפסות 0.5).
- בתחשיב לאומדן השווי למגרש 301 הובאה בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך של 720,000 ₪ (עלות בניה למ"ר של 2,500 ₪ ברמת מעטפת).
- נרשם כי לאור העובדה שנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון למסחר הינם לשטחי ברוטו, הובאה בחשבון העמסה של 20% שטחי שירות על העיקרי.
- לא הובא בחשבון מושעא.
- עלויות פיתוח - הובאה בחשבון עלות פיתוח כוללת לשני המגרשים בסך 1,797,788 ₪.
נרשם כי עלויות הפיתוח חושבו בהתאם לחוקי העזר.

9.2.3. תחשיב השומה:

מגרש	שטח	ייעוד	מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
301	1,944	מסחר	שטח עיקרי ק"ק	510	₪ 9,500	₪ 4,845,000
			שטח שירות ק"ק (20% מעיקרי)	102	₪ 9,500	₪ 969,000
		מגורים	שטח עיקרי	10,220	₪ 6,000	₪ 61,320,000
			שטח ממ"ד (117 יח"ד)	1,463	₪ 6,000	₪ 8,775,000
			מרפסות	1,404	מגולם	-
			שטחי שירות	3,914	מגולם	-
			שטח שירות תת קרקעי	5,859	מגולם	-
			בניכוי היטל השבחה			₪ -532,051
		שב"צ	עיקרי+שירות	288	₪ -2,500	₪ -720,000
סה"כ שווי מגרש 301						₪ 74,656,949
חלק יחסי במגרש						11.848%
שווי חלק רשות הפיתוח (A)						**₪ 8,845,355**

מגרש	שטח	ייעוד	מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
302	1,901	מסחר	שטח עיקרי ק"ק	600	₪ 9,500	₪ 5,700,000
			שטח שירות ק"ק (20% מעיקרי)	120	₪ 9,500	₪ 1,140,000
		מגורים	שטח עיקרי	10,220	₪ 6,000	₪ 61,320,000
			שטח ממ"ד (117 יח"ד)	1,463	₪ 6,000	₪ 8,775,000
			מרפסות	1,404	מגולם	-
			שטחי שירות	3,914	מגולם	-
			שטח שירות תת קרקעי	5,745	מגולם	-
			בניכוי היטל השבחה			₪ -532,051
סה"כ שווי מגרש 302						₪ 76,402,949
חלק יחסי במגרש						11.848%
שווי חלק רשות הפיתוח (B)						**₪ 9,052,221**

סה"כ שווי חלק רשות הפיתוח (A+B)	**₪ 17,897,577**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים הסתמך השמאי מטעם המשיגה על גישת ההשוואה ועל גישת החילוץ / שווי שיורי, ולצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר התבסס על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי. נתוני ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם המשיגה הינם כדלקמן:

מגורים:

- עסקאות מכר לדירות יד שניה בפרויקט "שער העיר" (רח' יוספטל, גוש 4026 חלקות 31-28) - 10 עסקאות בין התאריכים 18/06/2023-13/04/2022, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של 17,190 ₪.
- עסקאות מכר לדירות חדשות בפרויקט "רמת אלישיב" (רח' נתן אלבז 4, גו"ח 5905/5) - 8 עסקאות בין התאריכים 26/02/2023-24/10/2022, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של 16,720 ₪.
- עסקאות מכר של דירות יד שניה ברחוב איינשטיין 42, גו"ח 5382/102 - 3 עסקאות בין התאריכים 31/08/2022-02/11/22, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של 16,720 ₪.
- 2 עסקאות מכר למגרשים למגורים (מתחם "טלרד מיום 28/12/2021 ומתחם ד.א.ל מיום 25/08/2021) ומכרז רמ"י מס' מר/142/2021 מיום 17/08/2022, התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם ממוצע בסך של 3,390 ₪.

בניתוח עסקאות המכר לדירות מגורים נקבע שווי מ"ר בנוי משוקלל בנכס כולל מע"מ ופיתוח בסך 17,000 ₪, ממנו נגזר שווי מ"ר מבונה בסך של 2,500 ₪ כולל פיתוח ללא מע"מ. בניתוח עסקאות מכר למגרשי מגורים נקבע שווי למ"ר מבונה מתואם 3,390 ₪. בשקלול תוצאות ניתוח נתוני ההשוואה למגורים לפי מתן משקל של 70% לגישת ההשוואה, ניתוח נתוני עסקאות מכר למגרשי מגורים, ו-30% לגישת החילוץ, ניתוח עסקאות מכר לדירות, **נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 3,120 ₪ כולל פיתוח ללא מע"מ.**

מסחר:

- עסקת מכר מיום 13/08/2020 של חנות בשטח של 40 מ״ר הכוללת חניה ברחוב איינשטיין 42 בלוד במחיר של 877,500 ₪, התקבל סך של 21,938 ₪ למ״ר בנוי.
- עסקת מכר מיום 13/08/2020 של חנות בשטח של 60 מ״ר הכוללת חניה ברחוב איינשטיין 42 בלוד במחיר של 1,100,000 ₪, התקבל סך של 18,333 ₪ למ״ר בנוי.

מניתוח הנתונים, נקבע שווי מ״ר בנוי למסחר של 20,000 ₪, ממנו נגזר **שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 5,400 ₪.**

9.3.2.עקרונות התחשיב:

- אומדן שווי זכות הבעלות לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל תכנוני:

שווי יחסי יוצא לחלקה 18 בגוש 4541, בשיעור של 11.75%, ממגרשים 301 ו-302 במסגרת טבלת הקצאה ואיזון המצורפת לתוכנית 406-0845198.

פוטנציאל תכנוני - תוספת צפיפות בהקלה בשיעור 4.5% בניכוי היטל השבחה צפוי, סה״כ 117 יח״ד בכל מגרש במקום 112 יח״ד עפ״י התב״ע.

- מניתוח נתוני ההשוואה נקבע שווי מ״ר מבונה משוקלל למגורים בסך 3,120 ₪ ושווי מ״ר מבונה למסחר בסך 5,400 ₪. הערכים שנקבעו כוללים פיתוח וללא מע״מ.
- בתחשיב לאומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 11% בגין מורכבות הפרויקט - פינוי בינוי. נטען כי מדובר בפרויקט הכרוך בפינוי דיירים, המורכב יותר ביחס למגרש פנוי.
- בתחשיב לאומדן השווי למגרש 301 הובאה בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך של 1,720,000 ₪ (עלות בניה של 6,000 ₪/למ״ר).
- עלויות פיתוח - בהתאם לשומה מטעם רמ״י.
- התייחסות לשומה מטעם רמ״י:

1. שומת רמ״י מבוססת בין היתר על עסקאות מכר דירות בשכונת אחיסמך ובשכונת גני יער. השכונות הנ״ל הינן שכונות חדשות המרוחקות מלוד הוותיקה, ואינן רלוונטיות להשוואה לשכונה ותיקה במרכז העיר המאופיין באוכלוסייה ברמה סוציואקונומית נמוכה יותר ובערוב אתני. בהתאם לסיבה המפורטת לעיל עסקאות השוואה למגרשים במכרזי רמ״י מהשכונות החדשות אינן רלוונטיות להשוואה.

2. <u>תוצאות מכרזי רמ"י אינן רלוונטיות למועד הקובע:</u>

- חלה ירידה משמעותית בקצב מכירת דירות בתקופה שבין שנת 2021 לשנת 2023. מחירי הרכישה במכרזים הללו התבססו על ציפיות היזמים להמשך עלייה במחירי דירות ביחס למחירים ששררו במועד הזכייה במכרזים. ואולם, בניגוד לכך, מצב השוק השתנה בסוף שנת 2022 כאשר חלה עצירה בעליית מחירי הדירות וירידה משמעותית בקצב המכירות, באופן שההכנסות הצפויות תהינה בהכרח נמוכות יותר ומחירי המגרשים יותאמו לכך.
- במועדי מכרזי רמ"י סביבת הריבית היתה נמוכה באופן שאפשר ליזמים מינופים גבוהים ותמך במחירי קרקע גבוהים.

3. <u>ירידה בקצב מכירת דירות ועליה בשיעור הריבית גורמים לירידת מחיר הקרקע:</u>

- ירידה בקצב מכירת דירות - גורמת לגידול במלאי הדירות הלא מכורות, לפגיעה בתזרים המזומנים של היזמים, ולגידול בהוצאות המימון של היזמים, וכתוצאה מכך - נוצר אילוץ המחייב את היזמים להוריד מחירים.
- עליית ריבית המשכנתאות מוציאה רוכשי דירות פוטנציאלים מהשוק ועל ידי כך מקטינה מאוד את הביקוש לרכישת דירות, וכתוצאה מכך - נוצר אילוץ לירידת מחירי הדירות.
- מחירי הדירות הגבוהים מרחיקים מהשוק יותר ויותר רוכשי דירות פוטנציאלים שהכנסתם אינה מאפשרת להם לעמוד ברמות המחירים הנוכחיות. על פי קרן המטבע הבינלאומית, יחס מחירי הדירות להכנסה בישראל הגיע לנקודת שיא בסוף שנת 2021 באופן שעליית מחירי הדירות גבוהה מעלייה בשכר. בשנים עברו הצליחו רוכשי דירות רבים לגשר על העלייה המהירה במחירי הדירות ביחס להכנסה בזכות משכנתאות זולות ברקע סביבת הריבית האפסית ששררה במשק בעשור האחרון.

9.3.3. תחשיב השומה:

מגרש 301

יח"ד לאחר הקלה 117

סוג שטח	שטח זכויות בניה	מקדם שקלול	שטח זכויות בניה משוקלל	שווי 1 מ"ר זכויות בניה	סה"כ
זכויות בניה למגורים - עיקרי	10,220	1	10,220	₪ 3,120	₪ 31,886,400
זכויות בניה למגורים - ממ"ד	1,404	1	1,404	₪ 3,120	₪ 4,380,480
זכויות בניה למגורים - מרפסות	1,404	0.4	562	₪ 3,120	₪ 1,752,192
זכויות בניה למסחר - עיקרי	510	1	510	₪ 5,400	₪ 2,754,000
זכויות בניה למסחר - שירות	102	מגולם		מגולם	-
עלות בניה מבנה ציבור	288	1	288	₪ -6,000	₪ -1,728,000
שווי מגרש לאחר אישור הקלה להגדלת צפיפות					₪ 39,045,072
היטל השבחה צפוי בגין הקלה להגדלת צפיפות					₪ -267,307
שווי המגרש לאחר אישור הקלה כולל פיתוח ולפני תשלום היטל השבחה בגין ההקלה					₪ 38,777,765
מקדם בגין מורכבות הפרויקט - פינוי בינוי					89%
חלק יחסי					11.75%
שווי חלק רשות הפיתוח כולל פיתוח ולא כולל מע"מ					**₪ 4,055,185**

מגרש 302

יח"ד לאחר הקלה 117

סוג שטח	שטח זכויות בניה	מקדם שקלול	שטח זכויות בניה משוקלל	שווי 1 מ"ר זכויות בניה	סה"כ
זכויות בניה למגורים - עיקרי	10,220	1	10,220	₪ 3,120	₪ 31,886,400
זכויות בניה למגורים - ממ"ד	1,404	1	1,404	₪ 3,120	₪ 4,380,480
זכויות בניה למגורים - מרפסות	1,404	0.4	562	₪ 3,120	₪ 1,752,192
זכויות בניה למסחר - עיקרי	600	1	600	₪ 5,400	₪ 3,240,000
זכויות בניה למסחר - שירות	102	מגולם		מגולם	-
שווי מגרש לאחר אישור הקלה להגדלת צפיפות					₪ 41,259,072
היטל השבחה צפוי בגין הקלה להגדלת צפיפות					₪ -267,307
שווי המגרש לאחר אישור הקלה כולל פיתוח ולפני תשלום היטל השבחה בגין ההקלה					₪ 40,991,765
מקדם בגין מורכבות הפרויקט - פינוי בינוי					89%
חלק יחסי					11.75%
שווי חלק רשות הפיתוח כולל פיתוח ולא כולל מע"מ					**₪ 4,286,714**

סך שווי חלק רשות הפיתוח כולל פיתוח ולא כולל מע"מ	**₪ 8,341,899**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "Teams" ביום 27/03/2024, ובתגובות לפרוטוקול דיון העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות השמאי מטעם המשיגה:</u>

- ערכי שווי - בשומתי הוצגו שני פרויקטים למגורים להשוואה, בדומה לשומה מטעם המשיבה, ברם שטח הדירות שונה. שטחי הדירות שהובאו בחשבון הינם בהתאם למדידה מהיתרי הבניה של הפרויקט. בנוסף, בניתוח הנתונים בשומתי הובאו בחשבון שטחי מרפסות בהתאם לשטח בכל עסקה (שטח חלק מהמרפסות 27 מ"ר), שבשומה מטעם רמ"י גולמו בשווי, ולכן התקבל שווי מ"ר מבונה שונה בשומות הצדדים.
- מקדם התאמה לזמן - שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור של 10% לשנה ללא כל ביסוס לכך. בשומתי בעמ' 19 ניתן לראות עלייה בריבית בתקופה שבין עסקאות ההשוואה עד למועד הקובע. ריבית הפריים הממוצעת במכרזים שהציג שמאי המשיבה היא 1.95% לעומת זאת, ריבית הפריים במועד הקובע היא 5.75% , משמע כמעט פי 3, לפיכך חייבת להיות השפעה שלילית על מחירי הנדל"ן.
- נתוני השוואה - שמאי המשיבה הביא בחשבון נתונים משכונות חדשות בחלק המערבי של העיר לוד עם אוכלוסייה ברמה סוציו אקונומית גבוהה יותר מאשר באזור הנכס הנדון. נכון היה להביא בחשבון עסקאות ממרכז העיר, עם אוכלוסייה מעורבת אתנית, בקרבה לנכס הנדון ולא את הנתונים שהציג שמאי המשיבה. מניתוח עסקאות המכר לדירות מגורים בפרויקט "הפרחים", באזור הנכס הנדון, מתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי של כ- 17,000 ₪, פער של כ- 5,000 ₪ ביחס לנתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה בפרויקטים באזורים אחרים בעיר לוד. מניתוח העסקאות בשומת המשיבה משתקף כי תרומת הקרקע לשווי היא כ-50%, דבר שמדליק נורה אדומה לגבי ניתוח הנתונים.
- נתוני "מדלן" הם לא נתוני הלמ"ס ולכן אין להסתמך עליהם בהקשר של עליית מחירי הדירות. בכל אופן, הדירות החדשות שנמכרות הן בשכונות החדשות במזרח ומערב העיר ולא במרכז העיר.
הטענה כי העסקה ב"טלרד" בעייתית - אינה נכונה. העסקה בוצעה ואושרה ע"י הרשות לני"ע ולכן אין בעיה. בכל מקרה, העסקה בקרקע הייתה לחברות "רוטשטיין " ו"ציפחה" 50-50 אך שמאי המשיבה הציג את זה כך שחברת ציפחה כביכול קיבלה "הנחה גדולה" מבעל השליטה של רוטשטיין וזה ממש לא נכון. החברה שמכרה את הקרקע מכרה במחיר נכון והוגן.
עסקת ד.א.ל - לא מדובר בעסקת נטו, בדיווח לבורסה מפורטים התשלומים הנוספים והבאנו אותם בחשבון. הקונה תמחר את העסקה ב- 215 מיליון ₪, בנוסף ציפה לקבל תוספת של זכויות בנייה מה שאומר שהשווי אפילו נמוך יותר.
פסילת ההצעה הזוכה במכרז רמ"י ב"מתחם הפרחים" בניתוחנו נובעת מכך שההצעה לא סבירה ומנופחת, קיים פער גדול בינה לבין שלושת ההצעות האחרות, ניתן לראות בבירור שהעסקה הזוכה לא משקפת שווי שוק. הטענה שחברת רוטשטיין מצפה למכור את הדירות לפי שווי של 22,000 ₪ למ"ר לא רלוונטית מכיוון שמדובר רק בציפייה ולא בנתון מוכח. מדובר בעסקה על מגרש בנוי ולא ריק ופנוי, ישנו עיכוב, לא כל הדיירים חתמו וטרם התקבל ליווי פיננסי לפרויקט ועל כן יש לתת דחייה לפרויקט בהפחתה של בין 20% - 10% כנהוג ומקובל בשומות מכריעות. בשומה מטעם המשיבה לא הייתה התייחסות לעסקה, הנושא עלה בדיון, אבחן את העסקה

ואתייחס לכך בתגובה לפרוטוקול. שמאי המשיבה לא הציג שום מכרז רלוונטי מהסביבה הקרובה. דירות בסביבה הקרובה נמכרות בגבולות של 17,000 ₪ למ"ר בנוי, זה הנתון האמיתי ולכן מה שהציג שמאי המשיבה לא רלוונטי.

- <u>טענות שהועברו לאחר הדיון:</u>

<u>השלמות והתייחסות לטענות שמאי רמ"י:</u>

<u>חלק הנכס במגרש:</u>

פנינו לשמאי עורך טבלת ההקצאה ובהתאם להבהרה עולה כי החלק היחסי המוקצה בטבלת האיזון הינו 11.75%.

<u>מחיר צפוי בדו"חות החברה:</u>

שמאי רמ"י מפנה לדו"ח החברה שפורסם באתר "מאיה" לפיו היקף ההכנסות הצפוי ממכירת דירות הינו 413 מיליון ₪, המשקף מחיר מכירה של 22,000 ₪/למ"ר כולל מע"מ.

המחיר הנ"ל מהווה צפי של החברה ואינו מהווה ראיה שמאית כלשהי לאומדן שווי.

המחיר הנ"ל אינו מדויק, מציג תחשיב[5] ממנו עולה כי מחיר מכירה צפוי הינו 21,008 ₪/למ"ר כולל מע"מ ו-17,956 ₪/למ"ר לא כולל מע"מ.

<u>ניתוח העסקה במתחם חרמון גלבוע:</u>

שמאי רמ"י מנתח את העסקה ולהלן טעויות שנפלו בעסקה:

- <u>טעות במחיר העסקה:</u> מחיר העסקה 75 מיליון ולא 77 מיליון.
- <u>טעות בגין התעלמות מתזמון תשלומי התמורה:</u>

לא הובא בחשבון כי 1/3 מהתמורה דחוי ל-15 חודשים ממועד ההסכם ו-1/3 נוסף דחוי ל-30 חודשים ממועד ההסכם, ולכן מחיר העסקה ל-100% מהנכס הינו בסך של 142,560,925 ₪ ולא בסך 157,000,000 ₪ כפי שנטען ע"י שמאי רמ"י.

- <u>טעות בגין התעלמות מיחס ההשקעה בהון העצמי:</u>

עפ"י סעיף 15.4 להסכם המכר, יחס ההשקעה בהון העצמי הינו רוטשטיין 90% וציפחה 10%. ולא עפ"י היחס בעסקה 51% ו-49%, בהתאמה.

- <u>טעות באי התחשבות בהפחתת קיזוז עלויות פיתוח בחישוב התחייבות כלפי הדיירים:</u>

היזם זכאי לקיזוז של היטלי פיתוח בגין המבנים הנהרסים. שווי הקיזוז הינו / פער ביחס להערכת שמאי רמ"י כ-1,399,650 ₪.

- <u>טעות בשכ"ט עו"ד דיירים בחישוב התחייבות כלפי הדיירים:</u>

לטענת שמאי רמ"י עלות עו"ד דיירים הינו 15,000 ₪/יח"ד. בהתאם להסכם עו"ד עם הדיירים עלותו הינה 12,000 ₪/יח"ד. פער ביחס להערכת שמאי רמ"י - 180,000 ₪.

- <u>טעות בשכ"ד למפונים בחישוב התחייבות כלפי הדיירים:</u>

נטען כי שכ"ד למפונים הינו 5,000 ₪/ליח"ד ובסה"כ 12,000,000 ₪. שכ"ד הינו 3,500 ₪/יח"ד וסה"כ עלות דמ"ש 8,400,000. פער ביחס להערכת שמאי רמ"י 3,600,000 ₪.

[5] התחשיב כולל את כל השטח הסחיר בתכנית (מגורים ומסחר) בתוספת שטחי ממ"ד לפי החלק היחסי של חברת רוטשטיין (51%).

- <u>טעות בתקצוב קרן אחזקה לבעלי דירות בחישוב התחייבות כלפי הדיירים:</u>
לטענת שמאי רמ"י עלות קרן האחזקה לבעלי הקרקע הינה בסך 500 ₪/חודש לתקופה של 5 שנים.
הטענה אינה נכונה, תקופת הקרן הינה 3 שנים, פער ביחס להערכת שמאי רמ"י - 655,200 ₪.
- <u>עלויות מימון חלק הדיירים:</u>
הואיל ועלות בניית חלק הדיירים אינה מושקעת ביום חתימת ההסכם, אלא פרוסה לאורך כל תקופת הפרויקט אזי יש להוון עלויות אלה, מנגד, בתחשיב רמ"י לא הובאו בחשבון עלויות מימון, בהתאם לכך עלות המימון מתקזזת עם ההפחתה בגין היוון העלויות ועל כן 2 מרכיבים אלו לא הובאו בחשבון.
- <u>אומדן סה"כ עלות ההתחייבויות כלפי הדיירים:</u> סה"כ עלויות פינוי בינוי 58,369,115 ₪.
- <u>טעות בהפחתת עלויות בניה מבנה ציבור:</u> יש לשמור על עקביות, לא ייתכן שלצורך אומדן שווי הקרקע לא יובאו בחשבון עלויות בניה של מבנה ציבור, ואילו לצורך ניתוח מחיר העסקה יובאו בחשבון עלויות בניה של מבנה ציבור.
- <u>טעות באי היוון עלויות פיתוח:</u> תשלום עלויות הפיתוח (היטלי פיתוח המשולמים לרשות המקומית) אינו מתבצע ביום חתימת ההסכם. לצורך ניתוח מחיר ההסכם יש להוון את תשלומי היטלי הפיתוח. פער ביחס להערכת שמאי רמ"י - 5,441,181 ₪.
- <u>סיכום נכון של ניתוח מחיר העסקה:</u> שמאי המשיגה מציג תחשיב ממנו עולה כי שווי קרקע למ"ר דירתי כולל פיתוח הינו בסך של 4,641 ₪.
ניתוח הסכם המכר על פי הנתונים החלקיים המתפרסמים הינו שגוי ויש לנתח את העסקה על פי הסכם המכר המלא המביא לתוצאת שווי נמוכה משמעותית.

ניתוח עסקת מכר במתחם מושא ההכרעה:

עלויות פינוי בינוי					
	מס' יח"ד	עלות ליח"ד	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר	סה"כ
בניה ישירה	60				
שטח מגורים ללא מרפסות			5,662	₪ 5,460	₪ 30,914,520
מרפסות שמש			720	₪ 1,700	₪ 1,224,000
הריסה ופינוי יח"ד מפונים			3,999	₪ 350	₪ 1,399,650
פיתוח חצר ועבודות עפר	13%		3,502	₪ 390	₪ 174,820
מרתף - חניות ומחסנים			2,400	₪ 2,700	₪ 6,480,000
סה"כ עלות בניה ישירה					**₪ 40,192,990**
עלויות עקיפות					
אגרות בניה					
שטח עילי כולל מרפסות שמש			6,382	₪ 35	₪ 223,370
מרתפים			2,400	₪ 35	₪ 84,000
זיכוי היטלי פיתוח			3,999	₪ -350	₪ -1,399,650
סה"כ אגרות והטלי פיתוח					**₪ -1,092,280**
תכנון ויועצים	2.5%	₪ 40,192,990			₪ 1,004,825
חיבור חשמל למגורים	60	₪ 3,000			₪ 180,000
תקורה וניהול	5%	₪ 40,192,990			₪ 2,009,650
מפקח דיירים	60	₪ 20,000			₪ 1,200,000
שכ"ט עו"ד דיירים	60	₪ 12,000			₪ 720,000
ב.צ.מ בניה ישירה	5%	₪ 40,192,990			₪ 2,009,649
הובלה + טיפול בדיירים	60	₪ 6,000			₪ 360,000
שכ"ד למפונים	60	₪ 3,500	40		₪ 8,400,000
קרן אחזקה לבעלי הקרקע	42	₪ 400	3		₪ 604,800
סה"כ עלויות עקיפות					**₪ 15,396,644**
סה"כ לפני מס רכישה					**₪ 55,589,634**
מס רכישה	5%				₪ 2,779,482
סה"כ עלויות פינוי בינוי					**₪ 58,369,115**

מחיר העסקה ביחס למכר של 100%, בהתחשב בתזמון תשלומי התמורה	₪ 142,560,925
תמורה בגין השקעה עודפת של הון עצמי על ידי המוכרת (רוטשטיין)	₪ -28,536,775
מחיר העסקה בנטרול תמורה בגין השקעה עודפת של הון עצמי	₪ 114,024,150
הוצאות עד להסכם	₪ 5,706,852
התחייבות לדירות המפונים	₪ 58,369,115
רכישת הקרקע מרמ"י (לא כולל פיתוח)	₪ 10,000,000
עלות בניה מבני ציבור	₪ 0
עלויות פיתוח	₪ 24,558,819
שווי המסחר	₪ -13,000,000
סה"כ עלות קרקע למגורים	₪ 199,658,937
סה"כ יח"ד היזם	418
שווי קרקע ליח"ד	₪ 477,653
שטח ממוצע ליח"ד	102.9
שווי ל-1 מ"ר דירתי כולל פיתוח	**₪ 4,641**

9.4.2.<u>טענות השמאי מטעם המשיבה:</u>

- התאמה לזמן - מנתוני מחירי דירות של הלמ"ס ואתר "מדלן", ניתן לראות כי קיימת עליית מחירים, מהרבעון השלישי של שנת 2021 עד למועד הקובע הנדון. בשנה האחרונה נתוני הלמ"ס מראים עלייה של 20% במחירי הדירות בעיר לוד.
- שמאי המשיגה הביא בחשבון 3 עסקאות כדלקמן:

העסקה בטלרד - מדובר בעסקה בעייתית משנת 2021, העסקה של בעל שליטה שמכר את הפרויקט לחברה. משנת 2021 מחירי הדירות עלו בכ-30% , ההשפעה על שווי הקרקע היא לפחות פי 1.5.

עסקת ד.א.ל - מדובר בעסקת נטו, יש לחשב היטל השבחה, יש שומת וועדה בגובה של 57 מיליון ₪, ובנוסף צריך לשלם סך של 30-35 מיליון ₪ בגין דמי היתר. עסקה זו הוצגה בהכרעה בהשגה אצל השמאית המחוזית אטל ריינס והיא פרטה בהכרעתה מדוע לא ניתן להסתמך עליה.

מתחם הפרחים - שמאי המשיגה ביצע הפחתה של 20% למיקום ולא התייחס לשטחי הדירות של 140 מ"ר לעומת המתחם הנדון בו הדירות קטנות יותר ובנוסף בניתוח המכרז, הביא בחשבון ממוצע של 3 הצעות שאחרי ההצעה הזוכה מבלי להתחשב בהצעה הזוכה, בעוד שסביר להתייחס רק להצעה הזוכה.

בהתאם למצגת משקיעים של חברת רוטשטיין ניתן לראות צפי של 22,000 ₪ למ"ר בנוי. בעסקת מכר במתחם הנדון נמכרו 49% מהמתחם במחיר של 77 מיליון ₪ + 6 מיליון ₪ הוצאות, המשקפים רווח של 157 מיליון ₪.

- מניתוח נתוני ההשוואה בשומתי מתקבל שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה. תימוכין לכך ניתן לראות בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאית המחוזית אטל ריינס.
- השומה היא שומה מבוססת הנחה לקרקע ריקה ופנויה.
- גישת החילוץ היא גישה בעלת תוקף נמוך ולכן הבאתי בחשבון בנוסף תוצאות של מכרזים עם התאמות לנכס הנדון. שווי של כ-20,000 ₪ למ"ר שהציגה חברת "רוטשטיין" התקבל על ידי חישוב של שמאי ולא כציפייה סתמית.
- העסקאות של טלרד ושל אאורה הן משנת 2021 ומאז הייתה עלייה של 20%-30% במחירי הדירות וערכי הקרקע עלו פי 1.5-2 אך לא התקבלה התאמה או התייחסות לכך על ידי שמאי המשיגה.
- <u>טענות שהועברו לאחר הדיון:</u>

בתאריך 07/04/2024, הועברו באמצעות דוא"ל, מסמכים ועמדת המחלקה המשפטית ברמ"י בנוגע לסוגיית עלויות הקמת מבני הציבור כדלקמן:

מדיניות הרשות בסוגיה זו ידועה ועקבית, ולפיה, אין להפחית עלויות כאמור משווי המקרקעין.

המדיניות כאמור מעוגנת בסעיף 6 למסמך קווים מנחים של אגף שומת מקרקעין, מדצמבר 2017, שם נכתב, כי בשומות הנערכות עבור רמ"י אין לקחת בחשבון מטלות ציבוריות, אא"כ צוין אחרת בהזמנת השומה, והשמאי יוסיף הערה לפיה "השומה נערכה תחת הנחה בהתעלם מהמטלה הציבורית, בהתאם למדיניות רמ"י".

אפנה בהקשר זה להנחיות שהוצאו ע"י המשנים ליועמ"ש לממשלה, עוה"ד שרית דנה וארז קמיניץ, לפיהן לפי מדיניות הרשות והחלטות מועצת מקרקעי ישראל, התשלומים לרמ"י נגזרים מערכה של הקרקע כפנויה וריקה, ומשכך שווי הקרקע ייקבע בהתייחס לקרקע כפנויה וריקה, מבלי להביא בחשבון עלויות התאמה.

למעלה מן הצורך למותר לציין, כי אותו רציונל חל גם במקום בו קיימת מטלה ציבורית, כמו במקרה נשוא ההתכתבות.

במסגרת פסק דין שניתן ע"י בימ"ש עליון בעניין מעונות ילדים (פסק הדין ניתן בתאריך 23/10/2022), בימ"ש קיבל וחיזק את עמדת הרשות, לפיה המדינה וקופת הציבור לא אמורות לשאת בעלות המטלות הציבוריות.
בעקבות פסק הדין נשלח לכל גורמי המדינה מסמך המתקף את ההנחיה כאמור.
הפחתת עלויות הקמת מבני הציבור במסגרת השומה שבעניינו נעשתה שלא בהתאם למדיניות הרשות והנחיות השמאי הממשלתי במסגרת הקווים המנחים, וכן שלא בהתאם לפסיקת בימ"ש עליון.
עמדת הרשות הינה שאין מקום להפחית משווי הקרקע את עלויות הקמת מבני הציבור.
מבלי למעט מן האמור אציין, כי בהתאם להודעת החברה הכלכלית של לוד העלויות הנ"ל יוכרו בחישוב היטל ההשבחה במצב היוצא.

- ניתוח עסקת מכר במתחם מושא ההכרעה:

עלויות פיתוח בינוי (אלפי ₪)					
	מס' יח"ד	עלות ליח"ד	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר	סה"כ
בניה ישירה	60				
שטח מגורים ללא מרפסות			5,662	₪ 5,460	₪ 30,916
מרפסות שמש			720	₪ 1,700	₪ 1,224
הריסה ופינוי יח"ד מפונים			3,999	₪ 350	₪ 1,399
פיתוח חצר ועבודות עפר	13%		3,502	₪ 390	₪ 175
מרתף - חניות ומחסנים			2,400	₪ 2,700	₪ 6,480
סה"כ עלות בניה ישירה					**₪ 40,195**
עלויות עקיפות					
אגרות והיטלי פיתוח					
שטח עילי כולל מרפסות שמש			6,382	₪ 35	₪ 223
מרתפים			2,400	₪ 35	₪ 84
סה"כ אגרות והטלי פיתוח					**₪ 307**
תכנון ויועצים	2.5%	₪ 40,195			₪ 1,005
חיבור חשמל למגורים	60	₪ 3,000			₪ 180
תקורה וניהול	5%	₪ 40,195			₪ 2,010
מפקח דיירים	60	₪ 20,000			₪ 1,200
שכ"ט עו"ד דיירים	60	₪ 15,000			₪ 900
ב.צ.מ בניה ישירה	5%	₪ 40,195			₪ 2,010
הובלה + טיפול בדיירים	60	₪ 6,000			₪ 360
שכ"ד למפונים	60	₪ 5,000	40		₪ 12,000
קרן אחזקה לבעלי הקרקע	42	₪ 500	5		₪ 1,260
סה"כ עלויות עקיפות					**₪ 21,323**
סה"כ לפני מס רכישה					**₪ 61,426**
מס רכישה	5%	₪ 61,426			₪ 3,071
סה"כ עלויות פינוי בינוי					**₪ 64,498**

שווי העסקה	157,000,000 ₪
הוצאות עד להסכם	6,000,000 ₪
התחייבות לדירות המפונות (60 יח"ד)	64,500,000 ₪
רכישת הקרקע מרמ"י (לא כולל פיתוח)	10,000,000 ₪
עלות בניה מבנה ציבור	3,168,000 ₪
עלויות פיתוח	30,000,000 ₪
שווי מסחר	-13,000,000 ₪
סה"כ עלות הקרקע	**257,668,000** ₪
סה"כ יח"ד היזם	418
שווי קרקע ליח"ד	616,431 ₪
מ"ר ממוצע ליח"ד	98
שווי למ"ר פלדלת	**6,290** ₪

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, בהתאם לחלופת השומה המפורטת לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - קרקע משלימה התחדשות עירונית.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי, הנובע מנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ואופן ניתוחם, ומקדמי התאמה שיש להביא בחשבון ושיעור חלקו של מגרש ההשלמה.

לאור מחלוקות אלו, כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

השמאי מטעם המשיבה ערך את שומתו כדלקמן:

למגורים - הסתמך על גישת ההשוואה[6] ועל גישת החילוץ / שווי שיורי.

למסחר - הסתמך על גישת החילוץ / שווי שיורי ועל גישת היוון הכנסות.

השמאי מטעם המשיגה ערך את שומתו כדלקמן:

למגורים - הסתמך על גישת ההשוואה ועל גישת החילוץ / שווי שיורי.

למסחר - הסתמך על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי.

קיבלתי את גישת שמאי הצדדים, הכרעתי נערכה למגורים עפ"י גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי, ולמסחר עפ"י גישת היוון הכנסות והתבססה על נתוני השוואה כדלקמן:

מגורים: בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים וקיבלתי את טענת השמאי מטעם המשיגה לעניין מיקומו של מושא השומה בשכונה ותיקה, מעורבת אתנית ובקרבה יחסית למסילת הרכבת, ומשום כך עסקאות מכר לדירות חדשות ודירות יד שנייה למגורים בבניה רוויה בשכונות חדשות בעיר לוד אינן

[6] בניתוח מכרזי רמ"י למגרשים הכוללים זכויות בניה למגורים ומסחר, שווי מ"ר מבונה למסחר נוטרל משווי הזכייה במכרז עפ"י גישת החילוץ מנתוני עסקאות מכר לחנויות בעיר לוד ודמ"ש מבוקשים לחנויות מהערים לוד ורמלה.

מתאימות, למעט עסקאות מכר בפרויקט "רמת אלישיב" - בניה חדשה בשכונה ותיקה בדומה למושא ההכרעה ורחוב איינשטיין בסמוך למתחם מושא השומה. לטענת השמאי מטעם המשיגים בניתוח נתוני ההשוואה מדירות יש לנטרל את שטח המרפסות, בחלקן בשטחים נרחבים, המשפיעים על שווי הנכס ולהביאם במקדם של 0.4. לא קיבלתי את אופן חישוב תרומת שטח המרפסות במקדם אחיד (לדוגמה מרפסת בשטח של 5 מ"ר אינה תורמת באופן זהה למרפסת בשטח של 68 מ"ר). בהכרעתי נוטרלו נתוני השוואה הכוללים שטח מרפסות חריג.
בגישת ההשוואה הישירה לקרקע, הובא בחשבון מכרז רמ"י מס' מר/142/2021 מיום 17/08/2022, למגרשי מגורים לבניה רוויה (חלק מהמגרשים כוללים גם שימושי מסחר), הממוקמים במתחם שפירא-הפרחים, שהינה שכונה ותיקה בדומה למושא ההכרעה. לא קיבלתי את טענות שמאי הצדדים לעניין ניתוח תוצאות המכרז. השמאי מטעם המשיבה התבסס בניתוחו על ההצעה הזוכה בלבד ולעומתו השמאי מטעם המשיגים טען כי יש להתעלם מההצעה הזוכה הגבוהה בכ-15% מההצעה השניה אחריה ולהביא בחשבון את ממוצע הצעות 2-4. בהכרעתי מצאתי לנכון לבסס את ניתוח המכרז ממוצע של ההצעה הזוכה ו-3 ההצעות אחריה.
בשומות הצדדים הובאו בחשבון נתוני שווי שאינם רלוונטיים כפי שאפרט בפרק העקרונות בסע' 10.2.2 להלן.

<u>מסחר</u>: בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים, בחלקם מדובר בעסקאות מכר לשטחי מסחר במבנים ותיקים ולהערכתי ייתכן והינם כוללים פוטנציאל תכנוני ולכן קיים קושי לנתחם. לפיכך, מצאתי לנכון לבסס את ערכי השווי למסחר על היוון דמי שכירות המתקבלים לשטחי מסחר בלוד.
בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנדל"ן העסקי למחצית השנייה לשנת 2022 עד למחצית הראשונה לשנת 2024, שיעור התשואה למסחר במחצית הראשונה לשנת 2023 הינו 7%.
מדובר בממוצע כלל ארצי, כאשר בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור היוון נמוך מהממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור היוון גבוה מהממוצע. בהתחשב במיקום הנכס שאינו במיקום בעל צביון מסחרי, יש להביא בחשבון תוספת לסיכון, ולכן בהכרעה זו הובא בחשבון שיעור היוון של 7.5%.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

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

10.2.2. **נתוני ההשוואה שהובאו בשומות הצדדים ולא הובאו בחשבון בהכרעה:**

הסכם מכר "מתחם טלרד":

בשומה מטעם המשיגה הובאה בחשבון עסקת מכר מיום 28/12/2021, במתחם "טלרד", מגרשים 109, 110 ו-112 בתמ"ל/2002/ב. מהסכם המכר עולה כי הממכר נמכר תמורת סך של 275 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם לתנאי ההסכם, כולל מבנים + שוכר שממשיך פעילות של שימוש חורג. מועד מסירת החזקה 30/01/2024.

לא מצאתי לנכון להביא בחשבון עסקה זו היות ומדובר בעסקה שנערכה שנתיים לפני המועד הקובע בהכרעה דנן, בתקופה המאופיינת בשיא של עליות מחירים בנדל"ן למגורים[7], בהסכם מכר בו התמורה הנקובה מגלמת דחיה במימוש וכוללת מבנים לרבות שוכרים. נבחנו על ידי מספר הכרעות של שמאים מכריעים, כולל למתחם בו התבצעה העסקה הנדונה שלא הביאו את העסקה בחשבון לאור מורכבותה על אף שמועד חתימת העסקה התבצע בסמוך למועד הקובע בהכרעתם. בנוסף, קיימת שונות במאפייני סביבת הנכס הנישום שהינה סביבת מגורים ותיקה לבין עסקת המכר הממוקמת באזור תעשיה שעתיד לשנות את פניו. אציין כי נכון למועד כתיבת הכרעה זו לא נראה כי חל שינוי באופי הסביבה.

הסכם מכר ד.א.ל:

בשומה מטעם המשיגה הובאה בחשבון עסקת מכר מיום 25/08/2021, מגרשים 106, 107 ו-111 בתמ"ל/2002/ב הממוקמת במתחם טלרד באזור התעשיה. מעיון בהסכם המכר עולה כי העסקה הינה עסקת נטו, תשלום היטל השבחה וכל התשלומים לרמ"י יחולו על הקונה.

בשומה מייעצת מיום 9/07/2024 שנערכה ע"י השמאית המכריעה הגב' יעל הרון, למגרשים הנ"ל נקבע היטל השבחה בסך של כ-33,000,000 ₪, בתוספת תשלום לרמ"י שנקבע עפ"י אומדן השווי בהכרעה בהשגה ראשונה (אופק 48381), לאחר התאמת זמן ומיקום מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ-5,000 ₪. היות ומדובר בעסקה מורכבת המגלמת בדומה לעסקת טלרד מרכיב של דחיה, היטל השבחה, תשלום לרמ"י והתאמת זמן קיים קושי בניתוחה העלול להוביל לעיוות בשווי ולכן לא הובאה בחשבון בהכרעה זו.

[7] לפי מדד מחירי דירות בבעלות של הלמ"ס חלה עליה של כ-30% בין מועד הסכם המכר למועד הקובע במושא השומה.

<u>מכרזי רמ"י ברובע הבינלאומי ונופי בן שמן:</u>

קיבלתי את טענת השמאי מטעם המשיגה מדובר בשכונות חדשות המאפיינות ברמות מחירים גבוהות ביחס למרכז העיר לוד. בהכרעה קודמת שערכתי לנכס ברובע הבינלאומי אופק מס' 47792 למועד קובע 11/2021 קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך של 8,150 ₪. לפיכך, מכרזים אלו לא נמצאו כמתאימים ולא הובאו בחשבון בהכרעה דנן.

10.2.3. **<u>עסקה במתחם מושא השומה - מכירת 49% לחברת ציפחה:</u>**

ביום 28/06/2022 נערך הסכם עסקה משותפת בין רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "רוטשטיין") לבין ציפחה אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "ציפחה"), לפיו ציפחה תהפוך לבעלים של 49% מזכויותיה וחובותיה של רוטשטיין בפרויקט במתחם הנדון.

התמורה 75,000,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין.

בהתאם לתנאי העסקה במועד חתימת ההסכם ישולם סך של 25 מיליון ₪ בתוספת מע"מ, בתוך 15 חודשים ממועד חתימת ההסכם ישולם תשלום שני בסך 25 מיליון ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ, בתוך 30 חודשים ממועד חתימת ההסכם ישולם תשלום שלישי בסך 25 מיליון ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ.

קיבלתי את טענת השמאי מטעם המשיגה כי התמורה בעסקה אינה מגלמת את תנאי התשלום ולכן יש להביא בחשבון דחיה בגין התמורה. לא קיבלתי את טענתו כי קיימת השפעה על התמורה בעסקה עקב יחס ההשקעה בהון העצמי שיידרש לצורכי העסקה שהינו רוטשטיין 90% וציפחה 10%, היות ובהתאם לתנאי ההסכם (סעיף 15.4) מדובר על השקעה בדרך של הלוואות בעלים, וזאת רק במידה והעסקה המשותפת לא תצליח לקבלו מבנקים ו/או ממלווים אחרים.

להלן ניתוח העסקה:

עלויות פינוי בינוי					
	מס' יח"ד	עלות ליח"ד	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר	סה"כ
<u>בניה ישירה</u>	60				
שטח מגורים ללא מרפסות			5,662	₪ 5,460	₪ 30,914,520
מרפסות שמש			720	₪ 1,430	₪ 1,029,600
הריסה ופינוי יח"ד מפונים			3,999	₪ 350	₪ 1,399,650
פיתוח חצר ועבודות עפר	13%		3,502	₪ 385	₪ 175,275
מרתף - חניות ומחסנים			2,400	₪ 2,470	₪ 5,928,000
סה"כ עלות בניה ישירה					₪ **39,447,045**
<u>עלויות עקיפות</u>					
<u>אגרות בניה</u>					
שטח עילי כולל מרפסות שמש			6,382	₪ 35	₪ 223,370
מרתפים			2,400	₪ 35	₪ 84,000
זיכוי היטלי פיתוח			3,998	₪ -304	₪ -1,214,432
סה"כ אגרות והטלי פיתוח					₪ **-907,062**
תכנון ויועצים	2.5%	₪ 39,447,045			₪ 986,176
חיבור חשמל למגורים	60	₪ 3,000			₪ 180,000
תקורה וניהול	5%	₪ 39,447,045			₪ 1,972,352
מפקח דיירים	60	₪ 20,000			₪ 1,200,000
שכ"ט עו"ד דיירים	60	₪ 12,000			₪ 720,000
ב.צ.מ בניה ישירה	5%	₪ 39,447,045			₪ 1,972,352
הובלה + טיפול בדיירים	42	₪ 6,000			₪ 252,000
שכ"ד למפונים	60	₪ 3,500	40		₪ 8,400,000
קרן אחזקה לבעלי הקרקע	42	₪ 400	3		₪ 604,800
<u>סה"כ עלויות עקיפות</u>					₪ **16,287,681**
סה"כ לפני מס רכישה					₪ **54,827,663**
מס רכישה	5%				₪ 2,741,383
סה"כ עלויות פינוי בינוי					₪ **57,569,046**

מחיר העסקה ביחס למכר של 100%, בהתחשב במועד תשלומי התמורה	₪ 142,560,925
הוצאות עד להסכם	₪ 5,706,852
התחייבות לדירות המפונים	₪ 57,569,046
רכישת הקרקע מרמ"י (לא כולל פיתוח)	₪ 11,671,773
עלות בניה מבני ציבור	₪ 3,168,000
עלויות פיתוח	₪ 30,436,171
שווי המסחר	₪ -19,121,760
סה"כ עלות קרקע למגורים	₪ 231,991,008
סה"כ יח"ד היזם	418
שווי קרקע ליח"ד	₪ 555,002
שטח "פלדלת" ליח"ד	99.35
שווי למ"ר "פלדלת" כולל פיתוח	₪ **5,586**

גם עסקה זו כוללת הנחות ומשתנים רבים ועל כן מוצגת כבקרה בלבד.

10.2.4. **<u>החלק היחסי של הנכס הנדון בתכנית:</u>**

בתחשיב לאומדן השווי, השמאי מטעם המשיבה הביא בחשבון חלק יחסי בשיעור של 11.848% מאומדן השווי הכולל של מגרשים 301 ו- 302, בהתאם לחלקים מתוך המגרשים עפ"י טבלת איזון וחלוקה. לעומתו השמאי מטעם המשיגה הביא בחשבון חלק יחסי בשיעור 11.75%, בהתאם לשווי היחסי היוצא בטבלת איזון וחלוקה.

בהתאם להזמנת השומה, מטרת השומה הינה אומדן שווי החלקה הנדונה, לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - קרקע משלימה התחדשות עירונית.

בהתאם לקודקס החלטות רמ"י פרק 5.6 "התחדשות עירונית" סע' 5.6.10 (1) "שווי מגרש ההשלמה יחושב בהתאם **לחלק היחסי של שטח הקרקע של מגרש ההשלמה מסך שטחי המגרשים הסחירים שבתחום התכנית**, לרבות מגרש ההשלמה, מוכפל בשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע שבתחום התכנית להתחדשות עירונית לפי הפרוגרמה התכנונית החדשה, לרבות מגרש ההשלמה".

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת השמאי מטעם המשיבה ובהכרעה זו הובא בחשבון החלק היחסי של החלקה הנדונה במגרשים 301 ו-302 בשיעור של 11.84828% בהתאם לחלקים במגרש (אחוזים), עפ"י טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים לתכנית מפורטת מס' 406-0845198.

10.2.5. **<u>מטלה ציבורית:</u>**

בתב"עות רבות משיתות ועדות התכנון "מטלות ציבוריות" המשפיעות על שווי השוק של הקרקע, למרות זאת, בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, פרק כה': "סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רמ"י", אין להביא בחשבון עלות מטלות ציבוריות. לפיכך, הכרעתנו נערכה בהתעלם מהמטלה הציבורית, בהתאם למדיניות רמ"י.

תימוכין בנושא ניתן למצוא בהחלטת ועדת השגות מיום 29/06/2021 לנכס בגוש 7123 חלקה 105, רחוב קינמון 37 בת ים. בהחלטה נרשם, בין היתר, כי במקרה זה אנו מעריכים את שווי הקרקע לצרכי עסקה, שמקיימת רשות מקרקעי ישראל. מדיניות רמ"י היא לא לכלול רכיבים מסוימים בהערכת שווי הקרקע, היות ועסקה זו מבוססת על תשלום בשיעור מופחת באופן משמעותי משווי הקרקע המלא. בנוסף, עלות בגין מטלות ציבוריות מופחתת בהליך של חיוב בגין היטל השבחה.

בנוסף ביום 07/04/2024, הועברו באמצעות דוא"ל, מסמכים ועמדת המחלקה המשפטית ברמ"י בנוגע לסוגיית עלויות הקמת מבני הציבור מהם עולה כי מדיניות / עמדת הרשות בסוגיה זו ידועה ועקבית, ולפיה, אין להפחית עלויות כאמור משווי המקרקעין.

10.2.6. **<u>פוטנציאל תכנוני:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנושא הפוטנציאל התכנוני.

לאור זכויות הבניה המוקנות עפ"י תב"ע בתוקף ויום אישורה 14/11/2021, התחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנים והקמת מתחם מגורים חדש בן 467 יח"ד, מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים, לא סביר כי בעתיד הקרוב יאושרו זכויות נוספות מעבר למאושר כיום + תוספת יח"ד בהקלה שעפ"י פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 181 מיום 23/02/2022, אושרה תוספת של 4.5% (סה"כ 21 יח"ד), לפי תקנת שבס, ובסה"כ 488 יח"ד במתחם כולו, במקום 467 יח"ד עפ"י התב"ע.

לפיכך קיבלתי את עמדת הצדדים ובהכרעה זו הובאו בחשבון 117 יח"ד בכל מגרש תוספת של 4.5% במקום 112 עפ"י התב"ע.

10.2.7. **<u>הפחתה בגין מורכבות ודחיה:</u>**

חלקה 18 מהווה חלקת השלמה בתכנית להתחדשות עירונית במתחם חרמון גלבוע ומהווה במצב היוצא חלק ממגרשים 301 ו- 302, עליהם קיימים בפועל בנייני מגורים מאוכלסים. קיבלתי את עמדת השמאי מטעם המשיגה כי יש להביא בחשבון הפחתה הנובעת ממורכבות הפרויקט ומושעא המבטאת אלמנט של דחיה ועל כן בהכרעה זו הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 12/05/2024 בגו"ח 6636/871.

10.2.8. **<u>התאמה לבעלות:</u>**

בהתאם לתנאים המיוחדים במכרז רמ"י שהובא בחשבון, עולה כי מחיר הזכייה כולל זכויות בניה עתידיות. לפיכך בהכרעה זו לא הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות.

10.2.9. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע להוצאות הפיתוח.

ככלל, בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022, בהכרעות בהשגה ראשונה, אומדן השווי ייקבע ככולל פיתוח, לפיכך אומדן השווי בהכרעה זו כולל עלויות פיתוח.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. **מגורים:**

עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה רוויה בפרויקט "רמת אלישיב" (מקור נתונים: מידע נדל"ן):

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	שטח פלדלת	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
21/02/2023	5905/5	כצנלסון 5, רמת אלישיב, לוד	2021	4	5	105	₪ 1,900,000	₪ 18,095
07/02/2023				4	4	105	₪ 1,860,000	₪ 17,714
27/01/2023				5	3	116	₪ 1,950,000	₪ 16,810
17/01/2023				5	2	116	₪ 1,980,000	₪ 17,069
28/12/2022				5	0	121	₪ 2,038,000	₪ 16,843
24/10/2022				5	1	121	₪ 2,000,000	₪ 16,529
11/09/2022				5	3	121	₪ 1,995,000	₪ 16,488
25/08/2022				4	5	90	₪ 1,625,000	₪ 18,056
ממוצע						**112**		**₪ 17,200**

חילוץ יתרה לקרקע:

שווי מ"ר בנוי פלדלת ממוצע		₪ 17,200
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 14,701
בניכוי יזמות	1.18	₪ 12,459
עלויות בנייה כולל חניות עיליות		₪ 7,397
שווי מ"ר מבונה פלדלת ללא מע"מ וכולל פיתוח		₪ 5,062
מקדם התאמה לעירוב שימושים		0.95
מקדם התאמה לגודל		0.95
שווי מ"ר מבונה פלדלת מתואם ללא מע"מ וכולל פיתוח		**₪ 4,568**

עסקאות מכר לדירות מגורים ברחוב איינשטיין 42 בלוד, גוש 5382 חלקה 102 (מקור נתונים - מידע נדל"ן):

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	שטח פלדלת	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
02/11/2022	5382/102	איינשטיין 42	2019	4	2	112	₪ 1,600,000	₪ 14,286
12/09/2022				3	6	69	₪ 1,285,000	₪ 18,623
31/08/2022				3	5	69	₪ 1,285,000	₪ 18,623
							ממוצע	₪ 17,177

חילוץ יתרה לקרקע:

שווי מ"ר בנוי פלדלת ממוצע		₪ 17,177
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 14,682
בניכוי יזמות	1.18	₪ 12,442
עלויות בנייה כולל חניות עיליות		₪ 7,397
שווי מ"ר מבונה פלדלת ללא מע"מ וכולל פיתוח		₪ 5,045
מקדם התאמה לעירוב שימושים		1
מקדם התאמה לגודל		0.95
שווי מ"ר מבונה פלדלת מתואם ללא מע"מ וכולל פיתוח		**₪ 4,793**

מכרז רמ"י מס' 142/2021 מיום 17/08/2022 - מתחם הפרחים:

מס' מכרז	תאריך	תכנית	מס' מגרש	ייעוד	גודל מגרש	שטח עיקרי		מבנה ציבור (עיקרי + שרות)	שטח פלדלת למגורים (עיקרי + ממ"ד)	מס' יח"ד
						מגורים	מסחר			
142/2021	17/08/2022	406-0669903 + 406-0972893	100	מגורים ד'	2,530	5,456		300(*)	6,080	52
			101		2,458	7,104	400		7,920	68
			102		2,473	7,104	400		7,920	68
			103		1,821	8,958	400		9,990	86
			104		3,632	8,958		450(**)	9,990	86
			סה"כ		**12,914**	**37,580**	**1,200**	**750**	**41,900**	**360**

(*) 2 כיתות מעונות יום / גן ילדים.
(**) 3 כיתות מעונות יום / גן ילדים.

	סכום הצעה	
1	₪ 198,888,984	הצעה זוכה
2	₪ 171,111,111	
3	₪ 169,840,756	
4	₪ 166,285,201	

ממוצע מחיר זכיה + 3 הצעות הבאות אחריו ללא פיתוח	₪ 176,531,513
פיתוח	₪ 71,766,345
כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 248,297,858
שווי שטחי מסחר	₪ 9,756,000
סה"כ מחיר למגורים (מנוטרל מסחר)	₪ 238,541,858
שווי למ"ר פלדלת (מנוטרל מסחר)	₪ 5,693.12
התאמה למיקום	0.95
שווי מ"ר פלדלת מתואם (מנוטרל מסחר)	₪ **5,408**

<u>שקלול אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים:</u>

	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
עסקאות מכר לדירות - "רמת אלישיב"	₪ 4,568	15%	₪ 685
עסקאות מכר לדירות מרחוב אינשטיין 42	₪ 4,793	15%	₪ 719
מכרז רמ"י 142/2021 - "מתחם הפרחים"	₪ 5,408	70%	₪ 3,786
שווי ממוצע משוקלל כולל הוצאות פיתוח		100%	₪ 5,190
שווי ממוצע משוקלל כולל הוצאות פיתוח במעוגל			₪ **5,190**

10.3.2. **מסחר:**

דמ"ש מבוקשים למסחר בלוד (מקור נתונים: מערכת במב"י):

תאריך	כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים לחודש	מו"מ	דמ"ש מתואמים לחודש במ"ר
08/02/2023	שדרות דוד המלך	קרקע	40	₪ 4,900	0.95	₪ 116
28/07/2022	שדרות הציונות 1		80	₪ 9,000		₪ 107
22/07/2021	כיכר קומנדו		75	₪ 6,500		₪ 82
24/08/2021	הנשיא 3		120	₪ 11,000		₪ 87
21/05/2021	הרצל		50	₪ 4,900		₪ 93
06/05/2021	גרטבול 2		32.5	₪ 2,900		₪ 85
27/09/2020	גרטבול 2		44	₪ 4,000		₪ 86
ממוצע						**94** ₪

מחירי השכירות לשטחי מסחר הטרוגניים ומושפעים משטח הנכס, מיקומו ומצבו הפיזי של המבנה.
חלק מנתוני ההשוואה במצב פיזי ותחזוקתי ירוד, עלות הבניה והרווח היזמי בניתוח משקללת גורם זה.

חילוץ שווי מ"ר מבונה למסחר בלוד		
דמ"ש חודשי בממוצע		94 ₪
דמ"ש שנתי		1,126 ₪
שיעור היוון		7.50%
שווי מ"ר בנוי		15,015 ₪
בניכוי יזמות	15%	13,056 ₪
עלויות בניה		4,500 ₪
שווי מ"ר מבונה		8,556 ₪
התאמה לגודל	0.95	8,129 ₪
במעוגל		8,130 ₪

11. תחשיב השומה:

מגרש	שטח	ייעוד	מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
301	1,944	מסחר	שטח עיקרי ק"ק	510	₪ 8,130	₪ 4,146,300
			שטח שירות ק"ק	102	₪ 8,130	₪ 829,260
		מגורים	שטח עיקרי	10,220	₪ 5,190	₪ 53,041,800
			שטח ממ"ד (117 יח"ד)	1,463	₪ 5,190	₪ 7,590,375
			מרפסות	1,404	מגולם	-
			שטחי שירות	3,914	מגולם	-
			שטח שירות תת קרקעי	5,859	מגולם	-
			בניכוי היטל השבחה			₪ -382,374
סה"כ שווי מגרש 301						₪ 65,225,361
מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט					0.8	₪ 52,180,289
חלק יחסי במגרש						11.848%
שווי חלק רשות הפיתוח (A)						**₪ 6,182,321**

מגרש	שטח	ייעוד	מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
302	1,901	מסחר	שטח עיקרי ק"ק	600	₪ 8,130	₪ 4,878,000
			שטח שירות ק"ק	120	₪ 8,130	₪ 975,600
		מגורים	שטח עיקרי	10,220	₪ 5,190	₪ 53,041,800
			שטח ממ"ד (117 יח"ד)	1,463	₪ 5,190	₪ 7,590,375
			מרפסות	1,404	מגולם	-
			שטחי שירות	3,914	מגולם	-
			שטח שירות תת קרקעי	5,745	מגולם	-
			בניכוי היטל השבחה			₪ -382,374
סה"כ שווי מגרש 302						₪ 66,103,401
מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט					0.8	₪ 52,882,721
חלק יחסי במגרש						11.848%
שווי חלק רשות הפיתוח (B)						**₪ 6,265,545**

סה"כ שווי חלק רשות הפיתוח (A+B)	**₪ 12,447,865**
במעוגל	**₪ 12,450,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 4541 חלקה 18, חלק ממגרשים 301 ו-302 עפ"י תב"ע מס' 406-0845198, מתחם "חרמון-גלבוע", לוד, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - קרקע משלימה התחדשות עירונית, הינה כדלקמן:

12,450,000 ₪ (שניים עשר מיליון ארבע מאות חמישים אלף ₪).

הערך הנקוב לעיל כולל הוצאות פיתוח ולא כולל 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,

לני וייל
שמאית מקרקעין מחוזית
מנהלת מחוז תל אביב והמרכז

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