תאריך עברי:	כ"ה/תמוז/תשפ"ד
תאריך לועזי:	31/07/2024
מס' תיק רמ"י:	9203009773
מספרינו (אופק):	49762
לקביעת שכ"ט:	15.16 יח' שומה

לכבוד:

גב' לימור מויאל ,	מר אייל רהב,	מר דותן דרעי,
צוות לקידום עסקות מגורים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה,
ותעסוקה, מרחב מרכז, רמ"י	בדוא"ל:	בדוא"ל:
בדוא"ל: limorm@land.gov.il	eyal@eyalrahav.co.il	Dn99@017.net.il

<u>הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 6341, 6547 חלקות שונות, חלק ממגרש 61 לפי תוכנית 553-0175711,</u>
<u>מתחם אילת שכונת מורשה ברמת השרון</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 01/02/2024 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע להקצאה עפ"י טבלת איזון לחלק היחסי של קק"ל בתכנית 553-0175711 המהווים 4.84% במגרש 61, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת מגרש חדש/זכויות חדשות בעקבות תוכנית איחוד וחלוקה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אהרון בוץ ביום 07/04/2022 - להלן: "המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומה של שמאי המקרקעין מר דותן דרעי מיום 21/01/2024- להלן: " המשיג".

1.3. בתאריך 25/03/2024 נערך דיון במערכת "TEAMS" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 25/03/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 31/03/2024 התקבלה תגובת שמאי המשיג בצירוף המסמכים הבאים:
- סקר משרד השיכון לעלויות בניה.
- היתר חפירה ודיפון.

1.5. בתאריך 25/03/2024 התקבלה תגובת שמאי המשיבה, מר אייל רהב.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא ערכי השווי ומקדמי דחיה והתאמה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מאי 2020, סעיף 4.20, סימן ב'.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש:	6341	6547
חלקות:	210 (חלק)	114 (חלק)
שטח נשוא השומה:	505 מ״ר	1,943 מ״ר
מגרש:	61 לפי תב״ע 553-0175711 ביעוד מגורים, מסחר ובניני ציבור	
שטח המגרש:	7,537 מ״ר	
חלק נשוא השומה במגרש:	4.84%	
כתובת:	מתחם אילת ברחוב אילת ברמת השרון	

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

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

4. <u>המועד הקבוע לשומה:</u>

המועד הקובע לשומה הינו מועד קובע בשומת המשיב - 07/04/2022.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך בתאריך 16/07/2024 ע״י החתומה מטה.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

נשוא השומה מהווים חלק מחלקות מקור 210 בגוש 6341 ו- 114 בגוש 6547 בשטח 2,448 מ״ר, להם הוקצו 4.84% במגרש 61 במתחם פינוי בינוי אילת בשטח של 7,537 מ״ר ברחוב אילת בשכונת מורשה ברמת השרון.

6.1. <u>הסביבה:</u>

מתחם אילת בשטח כולל של 39.26 דונם ממוקם בשכונת מורשה בחלק המזרחי של העיר רמת השרון ממערב לכביש 4 ומצפון לכביש 5.

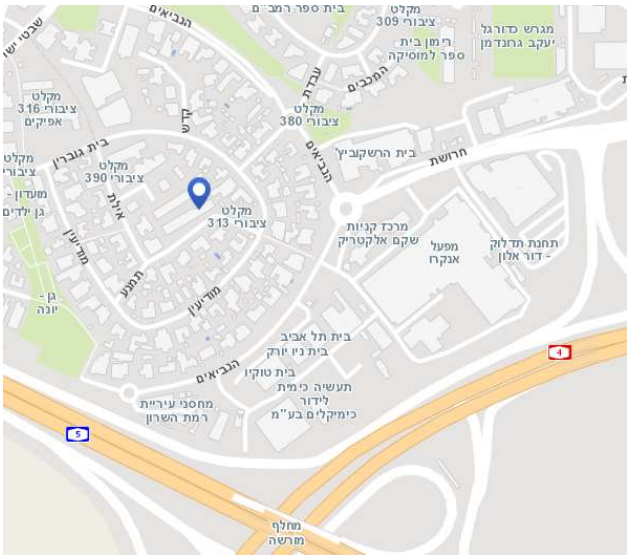
המתחם ממוקם בין הרחובות בית גוברין לרחוב אילת, כולל פינוי והריסה של 180 יח״ד, ובניית 687 יח״ד חדשות מעל שטחי מסחר ובניני ציבור.

הסביבה מאופיינית בבבניה וותיקה של בתי מגורים צמודי קרקע לצד בנייה רוויה וותיקה וחדשה ומבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

נשוא השומה מהווים חלק מחלקות מקור 210 בגוש 6341 ו- 114 בגוש 6547 בשטח 2,448 מ״ר, להם הוקצו 4.84% במגרש 61 בשטח 7,537 מ״ר הממוקמים במתחם פינוי בינוי אילת ברחוב אילת בשכונת מורשה ברמת השרון.

רחוב אילת הינו חד סיטרי היוצא מרחוב בית גוברין.

גבולות המתחם:

מזרח – צמודי קרקע ומעברם רחוב בית גוברין.

מערב – רחוב אילת ומעברו צמודי קרקע.

דרום - רחוב אילת ומעברו צמודי קרקע.

צפון – רחוב שבטי ישראל

מביקור במקום, שלב א׳ של המתחם בשלבי בניה.

תמונות הנכס:





7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין:

נסחי רישום:

להלן נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט ביום 17/07/2024:

גוש:	6341
חלקה:	210
רשות מקומי	עיריית רמת השרון
שטח רשום:	547 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות

גוש:	6547
חלקה:	114
רשות מקומי	עיריית רמת השרון
שטח רשום:	20,381 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות

8. המצב התכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מספר תוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	סטטוס	מהות התכנית
רש/6	21.1.1952	-		לשעבר תג"פ/300 - התוויית דרכים חדשות, הקצאת שב"צ ושצ"פ
רש/163	9.2.1961	820		שינוי חלוקה קיימת לצורך הקצאת מגרש לבניין ציבורי בשטח 7,000 מ"ר
תרש"צ 3/30/2	7.9.1966	-		תכנית שיכון ציבורי, מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין
רש/241	3.9.1970	1657		לשנות את יעוד המגרש משטח המיועד למוסדות למגרש מסחרי
רש/210/א	18.3.1971	1708		תכנית מתאר למרחב רמת השרון
רש/458	15.1.1976	2185		קביעת חלק ממגרש מיוחד לאזור מגורים מיוחד ובניין ציבורי
רש/480	13.1.1977	2287		פינוי צריפים, יעוד שטח למגורים, מסחר, שב"צ, שצ"פ
רש/781	11.3.1999	4736		מרתפים
הסבה רש/210/א	9.2.2003	-		תוספת שטחי שירות לאזור יחידה מסחרית ובנייני ציבור (הסבה)
רש/1052	13.10.2009	6004	בתוקף	תכנית מתאר מקומית לסגירת חורף
553-0333245	15.11.2015	7145		הקפאת תכנון והגבלת היתרי בנייה לפי ס' 77, 78 לחוק התו"ב במתחם אילת
553-0175711	7.5.2017	7497		פינוי בינוי מתחם אילת

8.2. תכנית 553-0175711 :

מטרת התכנית: פינוי בינוי מתחם אילת בשכונת מורשה ברמת השרון. במסגרת התכנית יהרסו 7 בניינים קיימים במצב פיסי ירוד הכוללים 180 יח״ד אשר תחתם יבנו 3 מבנים בני 6 קומות ו- 6 מגדלים בני 20 קומות הכוללים 687 יח״ד. התכנית מציעה בנוסף בינוי של שדרה ציבורית חדשה, חניונים תת קרקעיים, הוספת והרחבת דרכים והוספת מבני ציבור.

טבלת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים - מגרש 61:

גוש	חלקה	שטח	בעלים	שטח/יח״ד	נפנס	הקצאה במגרש	שטח המגרש	חלק יחסי במגרש	
6793	60			8	יח״ד			6.43%	
6793	62			14	יח״ד			10%	
6793	59			20	יח״ד			16%	
6793	61			28	יח״ד			24%	
6793	58			7	יח״ד	61	7,537	6%	
6793	66			20	יח״ד			18%	
6793	67			19	יח״ד			15%	
6341	**210**	**547**	**קק״ל**	**505**	**מ״ר מסר**			**0.76%**	
6547	**114**	**20,381**	**קק״ל**	**1,943**				**4.08%**	**4.84%**
סה״כ								100%	

הוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בנייה (מ״ר)				מס׳ יח״ד	מסי קומות	
				מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת			מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	61	7,537.35	44,606	22,350		45,220	447	20	6
	מסחר			1,500	1,600				2	
	מבנים ומוסדות ציבור			750	800					
סה״כ				46,856	24,750		45,220			

מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ״ר)
5,364

הערות לטבלה:

1. גודל יח״ד ממוצע 98 מ״ר עיקרי.
2. 800 מ״ר עיקרי יוקצו למועדון דיירים, חדר כושר, חדרי משחקים ומנהלה.

תנאי להיתר בניה:

הגשת תחילת ביצוע המחלפון או פתרון חלופי שיאושר ע״י משרד התחבורה, כפי שנקבע בתוכנית רש/ב/214/1 אשר יאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה.

תשריט התכנית, מצב מוצע:



8.3. רישוי:

היתר בניה 20230096 מיום 10.01.2024 לחפירה, דפון ורצפה ראשונה כולל עוגנים.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיג
₪ 37,640,000	₪ 18,005,049

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישות השומה וערכי הבסיס:

מגורים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס התבסס שמאי המשיבה על גישת ההשוואה וגישת החילוץ מעסקאות מכר דירות במתחם הנדון.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	מחיר מוערך	שטח נטו	חדרים	קומה	שטח	שנת בניה	חלקים	מחיר למ"ר
31/01/2022	6793	67	82	₪3,633,395	121.00	5	14	113	2018	1.00	₪30,028
30/11/2021	6793	67	42	₪4,384,699	118.00	5	7	115	2018	1.00	₪37,158
30/11/2021	6793	67	85	₪3,851,699	130.00	5	14	113	2018	1.00	₪29,628
31/10/2021	6793	67	43	₪4,511,699	130.00	5	7	113	2018	1.00	₪34,705
31/08/2021	6793	67	22	₪3,345,600	119.00	5	4	115	2018	1.00	₪28,114
01/08/2021	6793	66	18	₪209,806	130.00	5	15	114	2021	0.07	₪23,312
ממוצע למ"ר בנוי, במעוגל											₪30,491
											X
תיאום שוליות לנכס מושא חוות הדעת											102.0%
שווי מתואם לנשוא השומה											₪31,101

תחשיב בגישת החילוץ		
מחיר מכירה ממוצע למ"ר		31,101 ₪
בניכוי מע"מ	1.17	26,582 ₪
בניכוי רווחיזמי	1.15	23,115 ₪
עלויות בניה		8,000 ₪
שווי מ"ר מבונה		15,100 ₪
במעוגל		**15,000** ₪

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס התבסס שמאי המשיבה על שקלול גישת היוון דמ"ש וגישת ההשוואה לעסקאות מכר חנויות ברמת השרון.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

נתוני השוואה למסחר - מאתר רשות המיסים

	תאריך	כתובת	גו"ח	מחיר מוצהר	שטח מדווח מ"ר	שנת בנייה	מחיר למ"ר
1	27/01/2022	סוקולוב 63	6417/1	1,000,000 ₪	24	1970	₪41,667
2	26/01/2022	סוקולוב 59	6417/7	2,070,000 ₪	73	1979	₪28,356
3	24/01/2022	שד' וייצמן 11	6417/2	920,000 ₪	24	1950	₪38,333
4	13/12/2021	הרב קוק 41	6552/2	750,000 ₪	19	1950	₪39,474
5	15/11/2021	טרומפלדור 5	6552/1	1,111,111 ₪	22	1960	₪50,505
6	05/10/2021	סוקולוב 85	6415/5	1,400,000 ₪	63	1970	₪22,222
7	17/08/2021	סוקולוב 37	6417/1	1,350,000 ₪	33	1970	₪40,909
8	13/06/2021	סוקולוב 34	6417/6	980,000 ₪	35	1999	₪28,000
ממוצע למ"ר בנוי, במעוגל (ללא נתונים חריגים)							₪36,123

תחשיב בגישת החילוץ		
מחיר מכירה ממוצע למ"ר		36,123 ₪
תיאום הבינוי לחדש	0.9	40,137 ₪
בניכוי רווחיזמי	1.2	33,447 ₪
עלויות בניה כולל פיתוח		5,000 ₪
שווי מ"ר מבונה		28,400 ₪
מקדם מיקום	0.65	18,460 ₪
במעוגל		**18,400** ₪

נתוני היצע לנכסים להשכרה

מקור	כתובת	מס'	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר
יד 2	סוקולוב	מדרחוב	קרקע	81	7,000 ₪	86 ₪
יד 2	סוקולוב	מדרחוב	קרקע	30	5,500 ₪	183 ₪
יד 2	סוקולוב	36	קרקע	36	4,000 ₪	111 ₪
יד 2	סוקולוב	61	קרקע	28	4,000 ₪	143 ₪
יד 2	סוקולוב	מדרחוב	קרקע	30	6,000 ₪	200 ₪
יד 2	סוקולוב	32	קרקע	32	6,000 ₪	188 ₪
יד 2	סוקולוב		קרקע	82	10,000 ₪	122 ₪
יד 2	סוקולוב		קרקע	200	34,000 ₪	170 ₪
יד 2	סוקולוב	1	קרקע	40	5,400 ₪	135 ₪
ממוצע לדמ"ש מבוקשים (ללא נתונים חריגים)						150 ₪

תחשיב בגישת החילוץ		
דמ"ש למ"ר		150 ₪
דמ"ש לשנה		1,803 ₪
שיעור היוון		6.9%
		26,131 ₪
תיאום הבינוי לחדש	0.9	29,034 ₪
בניכוי רווחיזמי	1.2	24,195 ₪
עלויות בניה כולל פיתוח		5,000 ₪
שווי מ"ר מבונה		19,200 ₪
מקדם מיקום	0.65	12,480 ₪
במעוגל		**12,500** ₪

שקלול השווי למ"ר מבונה ביעוד מסחר כולל פיתוח			
מקור	שווי מ"ר	משקל	שווי יחסי
נתוני עסקאות מפורטל מיסוי מקרקעין	18,400 ₪	75%	13,800 ₪
נתוני היצע שכירות מלוח יד 2	12,500 ₪	25%	3,125 ₪
סה"כ שווי משוקלל עבור קרקע למ"ר מבונה כולל פיתוח			16,925 ₪
ובמעוגל			**17,000** ₪

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שיעור החלק היחסי של נשוא השומה – בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה מאושרת של תכנית 553-0175711.
- השומה לקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים.
- מקדם הפחתה למיקום מסחר - המקסימום המותר בתקן 2 0.65 לשווי מ"ר מבונה ביחס לעסקאות ההשוואה למסחר ברחובות מרכזיים ברמת השרון.
- הפחתה למושע – אין הפחתה בשל הרכב הזכויות המאפשרת חלוקת זכות ליח"ד. גם למי שסוברים שיש הפחתה לא יתקיים במכירה לשותפים בתא השטח.
- פוטנציאל – מגולם בנתוני ההשוואה.

9.2.3. תחשיב השומה:

מהות	מגורים	מסחר
שטח עיקרי בהתאם לתכנית (מ"ר)	44,606	1,500
שטחי ממ"ד - 12 מ"ר ליח"ד	5,364	
שטח שירות למסחר - 10% (מ"ר)		150
סה"כ שטח לשיווק (מ"ר)	49,970	1,650
שווי ממוצע למ"ר מבונה, במעוגל	₪15,000	₪17,000
סה"כ שווי ליעוד	₪749,550,000	₪28,050,000
סה"כ שווי למגרש 61, כולל פיתוח		₪777,600,000
שיעור החלק היחסי של רמ"י		4.84%
שווי החלק היחסי של רמ"י במגרש 61		₪37,635,840
שווי כולל פיתוח, במעוגל		**₪37,640,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת השווי התבסס שמאי המשיג על גישת החילוץ, מסכים עם ערכי השווי למ״ר בנוי בסיסי בשומת שמאי המשיבה.

להלן תחשיב בגישת החילוץ:

מגורים - תחשיב בגישת החילוץ		
מחיר מכירה ממוצע למ״ר		₪ 31,000
בניכוי מע״מ	1.17	₪ 26,496
בניכוי רווח יזמי	1.18	₪ 22,454
עלויות בניה כולל פיתוח		₪ 12,267
שווי מ״ר מבונה		**₪ 10,187**

מסחר - תחשיב בגישת החילוץ		
מחיר מכירה ממוצע למ״ר		₪ 40,000
התאמה למיקום	0.65	₪ 26,000
בניכוי רווח יזמי	1.2	₪ 21,667
עלויות בניה כולל פיתוח		₪ 6,500
שווי מ״ר מבונה מסחר		**₪ 15,167**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מחוברים – מגרש 61 כולל מבני מגורים קיימית שיש להרוס, ההתעלמות מהמחוברים פוגמת בהערכת שווים האמיתי של המקרקעין.
- מקדם הפחתה למיקום מסחר - 0.65 לשווי מ״ר בנוי ביחס לעסקאות ההשוואה.
- עלות בניה מגורים – בהתאם לשטחי הבניה בתכנית להיתר מחודש 02/2022 ומחירון דקל מתקבלת עלות בניה למ״ר פלדלת 12,267 ₪.
- שיעור רווח יזמי למגורים - 18%.
- מטלות ציבורית – יש להפחית משווי המגרש את עלות הקמת גני ילדים הואיל וקונה סביר יעדיף לבנות בפועל על חשבונו את גני הילדים מאשר לשבת ולהמתין שנים רבות עד לבניה ע״י הרשות המקומית. סה״כ העלות של הקמת 1,550 מ״ר גני ילדים 11,600,000 ₪.
- מורכבות קניינית - עפ״י טבלת האיזון מגרש 61 הוקצה ל- 181 בעלי זכויות, גם אם 180 בעלי הזכויות מסכימים לביצוע הפרוייקט, ריבוי בעלים מטבע הדברים גורם לסרבול ודחיה. בהחלטות ועדת השגות לפרוייקט פינוי בינוי בהדר יוסף גו״ח 6636/789 נקבע מקדם הפחתה בשל ריבוי שותפים ודרישות התכנית מקדם הפחתה של 20%.
- דחיה להקמת מחלפון - תנאי להיתר במגרש 61 תחילת ביצוע המחלפון או פתרון חלופי אשר יאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה. בהחלטת ועדת השגות גו״ח 6547/132 בסמוך לנדון נקבעה דחיה של שנתיים.

9.3.3. תחשיב שומה:

מהות	מגורים	מסחר
שטח עיקרי בהתאם לתכנית (מ"ר)	44,606	1,500
שטח ממ"ד - 12 מ"ר ליח"ד	5,364	
שטח שירות למסחר - 10% (מ"ר)		150
סה"כ שטח לשיווק (מ"ר)	49,970	1,650
שווי ממוצע למ"ר מבונה, במעוגל	₪10,187	₪15,167
סה"כ שווי ליעד	₪509,044,665	₪25,025,000
סה"כ שווי למגרש 61, כולל פיתוח		₪534,069,665
הפחתת עלות המטלה התכנונית		-₪11,600,000
סה"כ שווי		₪522,469,665
מקדם הפחתה למורכבות וזיקת שיתוף		0.8
מקדם דחיה לשלביות הביצוע - שנתיים		0.89
שווי מגרש 61 כולל פיתוח		₪ 372,005,150
שיעור החלק היחסי של רמ"י		4.84%
שווי החלק היחסי של רמ"י במגרש 61		**₪18,005,049**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 25/03/2024 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג וב"כ המשיג:

- **גישת השומה -** מסכים עם שמאי משיב על גישת החילוץ.
- **עלויות הבניה -** תומחרו בחסר, בשומת רמ"י לא צורפה תוכנית הגשה להיתר מיום 28/02/2022, ולפיכך ישנם נתונים תכנוניים אשר לא הובאו בחשבון, ויש בהם בכדי להשפיע על עלויות הבניה בגישת החילוץ. ניתוח עלויות בניה באמצעות שטחי בניה מפורטים נעשה בהחלטת ועדת השגות ברמלה באופק 39732, 39729.

לפי סקר עלויות בניה של משרד השיכון, עלויות הבניה באיזור המרכז ובירושלים גבוהות מהממוצע הארצי, המופיע במחירון דקל, ולכן עלויות בניה באיזור המרכז המתומחרות עפ"י מחירון דקל הינן נמוכות מהעלויות האמיתיות, והינן על הצד הזהיר.

עלויות עקיפות בשיעור של 30% בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה באופק 47598 בהרצליה. מדובר בפרוייקט של מאות יח"ד הכולל עלויות עקיפות רבות של ניהול פרוייקט, ניהול אתר, משך זמן ביצוע ממושך ועוד.

העלות הישירה המחושבת למרכיב המגורים בסך של כ- 460 מש"ח, הינה סבירה ומתיישבת עם מזכר ההבנות עם חברת דניה סיבוס המבטא עלות ישירה של 455-450 מש"ח (כולל שטחי מסחר ומטלה ציבורית אך ללא מיזוג אויר ברוב הדירות, ומגלם סוג של הנחת גודל/כמות)

בהשגה ראשונה בגליל ים בהרצליה (אופק 47598) נקבעה עלות למ"ר פלדלת בסך של 9,800 ₪ לפרוייקט בסדר גודל קטן יותר.

בהחלטה של ועדת השגות בתל אביב (אופק 45262) נקבעה עלות למ"ר פלדלת בסך של 10,000 ₪ לפרוייקט קטן יותר עם שיעור העמסת שטחי שירות נמוך יותר.

- **<u>מטלות ציבוריות -</u>** תנאי להיתר הבניה הינו הכללת כיתות הגן המוצעות בתא שטח 61 יובא בחשבון באחת משתי האפשרויות בהתאם תקן 21.1 לתקינה השמאית:
<u>אפשרות א'</u> - בניה של גני הילדים על חשבון בעלי הקרקע והפחתה מהשווי.
<u>אפשרות ב'</u> - המתנה לבניית כיתות הגנים ע"י העיריה, משמע, דחייה למימוש הזכויות במגרש.
במקרה זה קיימת עדיפות לאפשרות א', ולהפחית את עלות ביצוע המטלה הציבורית משווי המגרש, או לחילופין, לאפשר הפחתה בגין עירוב שימושים מוגבר בפרוייקט. אמנם השומה נערכה לקרקע ריקה ופנויה, עפ"י דרישה והזמנת רמ"י, אך מקום בו ישנן עלויות נוספות של תשלומים למפונים בפרוייקט פינוי בינוי, או מטלות ציבוריות ו"יצירת" מושע עם העיריה, ועלויות אלו אינן מובאות בחשבון וכך נוצרת אנומליה ועיוות בשווי.
- **<u>מורכבות קניינית – מושע -</u>** קיימים 181 בעלי זכויות במגרש (כולל רמ"י), ומדובר בסיטואציה קניינית/משפטית מורכבת המייצרת זיקת שיתוף ומורכבות לצורך ניצול זכויות הבניה.
בהחלטות שונות של ועדת השגות בתל אביב בשכונת הדר יוסף נקבעה הפחתה של 20% בשל ריבוי שותפים במגרש. ובשומה מכרעת בפרוייקט פינוי בינוי בלה גווארדיה בתל אביב המכיל פחות דירות, נקבעה הפחתה של 30% למושע, בשומתי קבעתי הפחתה של 20%.
- **<u>דחיה בגין דרישה לפתרון תחבורתי -</u>** היתר הבניה יינתן לאחר ביצוע מחלפון או פתרון חלופי שיאושר ע"י משרד התחבורה, אשר יאפשר יציאה וכניסה לכיוון צומת מורשה. בהתאם להחלטת ועדת השגות במקרה דומה ברמת השרון (אופק 47193), נקבע מקדם דחיה של שנתיים בריבית של 6% לאי הוודאות התכנונית הנובעת מדרישה זו, ולביצוע הסדרי תחבורה. למרות שהמחלפון כבר נבנה, וקיים היתר בניה, הרי שמדובר בהיתר בניה מצומצם רק לחפירה ולדיפון עם סייג לענין המחלפון, ונכון למועד הקובע בשומה, היה צורך במחלפון, ויש לתת לכך משמעות בדחייה של לפחות שנה. בשומה קבע הפחתה של 11% (שנתיים בריבית 6%).
- **<u>שווי מ"ר בנוי בעסקאות ההשוואה -</u>** עסקאות ההשוואה נלקחו מהפרוייקט הנדון של חברת אאורה, בתמחור גבוה הנובע ממיתוגה של חברת אאורה כמובילה בישראל בפינוי בינוי, ומדובר בפדיון מקסימלי. חב' יובלים מכרה בקרבת מקום במחיר נמוך יותר, ובמקום לבצע ממוצע בין שתי רמות המחירים, בחרנו לאמץ את ערכי השווי הגבוהים, בהתאם לשומת רמ"י.

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

- **<u>הפחתות בגין מטלות ציבוריות ו/או מחוברים -</u>** ההזמנה מרמ"י הינה לקרקע ריקה ופנויה. בפרוייקט פינוי בינוי, שהינו סוג של עסקת קומבינציה, ערך הקרקע הוא התמורה לדיירים לרבות המטלות הציבוריות. העיריה והועדה המקומית תמיד "שותפות" עם היזם בפרוייקטים כאלה, ואין מקום להפחתה בגין שותפות כפויה זו.
- **<u>הפחתה בגין דרישה לפתרון תחבורתי -</u>** המחלפון בוצע והתקבל היתר בניה, ולפיכך, לא מוצא מקום למקדם הפחתה.
- **<u>עלויות בניה להפחתה בגישת החילוץ -</u>** שטח המרפסות בתחשיב גדול מהשטח שבתב"ע. בחישוב עלות ההקמה שמאי המשיגה הביא בחשבון את עלות בניית מבני הציבור.
עלות הבניה למ"ר פלדלת בסך של כ- 12,200 ₪ בשומת המשיג הינה גבוהה וחריגה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לאומדן שווי מרכיב הקרקע של החלק היחסי של קק"ל בתכנית 553-0175711 המהווים 4.84% במגרש 61, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת מגרש חדש/זכויות חדשות בעקבות תוכנית איחוד וחלוקה.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב ערכי השווי הנובע מאופן חילוץ היתרה לקרקע בגישת העלות, מקדמי דחיה והתאמה.

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים שערכו את שומתם על בסיס גישת ההשוואה לעסקאות מכר דירות וחנויות וחילוץ יתרה לקרקע בגישת העלות.

בתחשיבי התבססתי על עסקאות ההשוואה מהמתחם נשוא השומה המבטאות באופן המדוייק ביותר את מאפייני הנכס כולל עירוב שימושים ועוד.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה להלן.

10.2. עקרונות ושיקולי 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. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה - ופנויה[2] ללא מחוברים.

10.2.2. מקדם דחיה להקמת מחלפון:

לטענת שמאי המשיג תנאי להיתר במגרש 61 תחילת ביצוע המחלפון או פתרון חלופי אשר יאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה. בהחלטת ועדת השגות גו"ח 6547/132 בנכס סמוך נקבעה דחיה של שנתיים.

במועד הקובע קיימת רמפת גישה לאזור התעשייה הנדון מכיוון צפון (מכביש 4 דרום) ורמפת יציאה מאזור התעשיה לכביש 5 מערב.

להערכתי השלמת רמפות הכניסה והיציאה מהוות מילוי התנאים להיתר ולהוכחה התקבלו היתרי בניה במתחם הנדון, כך שאין מקום להפחתה.

10.2.3. מקדם הפחתה לדרישות תכנוניות, גודל ומושע:

לטענת שמאי המשיג יש לקחת בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 20%, בגין דרישות התכנית במגרש ומושע בהתאם להכרעות של ועדת השגות למתחמי פינוי בינוי בשכונת הדר יוסף בתל אביב.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיג ובתחשיבי נילקח בחשבון מקדם הפחתה לדרישות תכנוניות, גודל ומושע 0.8.

---

[2] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

10.2.4. מטלה ציבורית:

לטענת שמאי המשיג תנאי להיתר הבניה הינו הכללת כיתות הגן המוצעות בתא שטח 61 ולכן יש להפחית משווי המגרש את עלות הקמת הגנים בשטח 1,550 מ״ר סה״כ העלות 11,600,000 ₪.
בהתאם לפרק כ״ה לקווים המנחים, בשומות הנערכות עבור רמ״י אין לקחת בחשבון מטלות ציבוריות, אלא אם צוין אחרת בהזמנת השומה.

10.2.5. עלויות בניה:

עלויות בנייה למגורים בבנייה רוויה בהתאם למחירון דקל מיום 07/2024.

10.2.6. רווח יזמי:

בהתאם לקווים המנחים רווח יזמי למגורים 18%.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. מגורים:

שע״מ - דירות במתחם הנדון

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר	שנת בניה	ש טח	חדרים	קומה	מחיר למ״ר
006793-0067-052-00	17/03/2022	3,691,545 ₪	2018	121	5	9/19	30,509 ₪
006793-0067-082-00	31/01/2022	3,633,395 ₪	2018	121	5	14/19	30,028 ₪
006793-0067-002-00	26/12/2021	5,005,850 ₪	2018	166	6	1/19	30,156 ₪
006793-0067-042-00	30/11/2021	4,384,699 ₪	2018	118	5	14/19	37,158 ₪
006793-0067-085-00	30/11/2021	3,851,699 ₪	2018	130	5	7/19	29,628 ₪
006793-0067-043-00	31/10/2021	4,511,699 ₪	2018	130	5	7/19	34,705 ₪
006793-0067-022-00	31/08/2021	3,345,600 ₪	2018	119	5	4/19	28,114 ₪
006793-0067-113-00	29/07/2021	4,471,699 ₪	2018	143	5	19/19	31,271 ₪
ממוצע				**131**			**31,446** ₪

תחשיב בגישת ההילוץ		
מחיר מכירה ממוצע למ״ר		31,446 ₪
בניכוי מע״מ	1.17	26,877 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.18	22,777 ₪
עלויות בניה כולל פיתוח		9,673 ₪
שווי מ״ר מבונה		**13,105** ₪

10.3.2. מסחר:

שע"מ - חנויות במתחם הנדון						
גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	מחיר	שנת בניה	שטח רשום	מחיר למ"ר
006793-0067-006-00	27/06/2021	אילת 1	₪ 2,398,850	2019	76	₪ 31,564
006793-0067-004-00	27/06/2021	אילת 1	₪ 757,531	2019	24	₪ 31,564
006793-0067-003-00	27/06/2021	אילת 1	₪ 1,546,627	2019	49	₪ 31,564
006793-0067-001-00	27/06/2021	אילת 1	₪ 4,892,390	2019	73	לא נלקח בחשבון
006793-0067-005-00	27/06/2021	אילת 1	₪ 12,878,034	2019	178	
006793-0067-002-00	27/06/2021	אילת 1	₪ 9,311,324	2019	141	
ממוצע						**₪ 31,564**

תחשיב בגישת החילוץ		
מחיר מכירה ממוצע למ"ר		₪ 31,564
בניכוי רווחיזמי	1.2	₪ 26,303
עלויות בניה כולל פיתוח		₪ 6,462
שווי מ"ר מבונה מסחר נטו		**₪ 19,841**
שווי מ"ר מבונה מסחר ברוטו	1.1	**₪ 18,037**

10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

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

שווי מ"ר מבונה מגורים 13,105 ₪

שווי מ"ר מבונה מסחר 18,037 ₪

11. תחשיבי השומה:

מהות	מגורים	מסחר
שטח עיקרי	44,606	1,500
שטחי ממ"ד - 12 מ"ר ליח"ד	5,364	
שטח שירות למסחר - 10%		150
סה"כ שטח	49,970	1,650
שווי למ"ר מבונה	₪13,105	₪18,037
סה"כ שווי	₪654,838,060	₪29,761,760
סה"כ שווי למגרש 61 כולל פיתוח		₪684,599,820
מקדם הפחתה לדרישת תכנויות גודל ומושע	0.8	₪ 547,679,856
שיעור החלק היחסי של רמ"י		4.84%
שווי החלק היחסי של רמ"י במגרש 61		₪26,507,705
שווי כולל פיתוח, במעוגל		**₪26,508,000**

12. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, שומתנו המכרעת לאומדן שווי מרכיב הקרקע להקצאה עפ"י טבלת איזון לחלק היחסי של קק"ל בתכנית 553-0175711 המהווים 4.84% במגרש 61, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת מגרש חדש/זכויות חדשות בעקבות תוכנית איחוד וחלוקה בסך **26,508,000** ₪ (עשרים וששה מיליון חמש מאות ושמונה אלף ₪).

הערך הנקוב ללא מע"מ וכולל פיתוח.

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

בברכה,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק:</u> מר עודד מלק , מ"מ ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.