תאריך עברי:	י״ב טבת תשפ״ה
תאריך לועזי:	12 ינואר 2025
מס׳ תיק רמ״י:	900358427
מספרינו (אופק):	49686
לקביעת שכ״ט:	11.05 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ קרן שמריהו, צוות לקידום עסקות תעסוקה, מרחב מרכז, רמ״י בדוא״ל: kerens@land.gov.il	מר דרור פרסה, שמאי מקרקעין מטעם רמ״י בדוא״ל: dror@dp-group.co.il	מר ארז שלום, שמאי מקרקעין מטעם המשיגה בדוא״ל: erezshalom48@gmail.com.il

<u>גוש 4548, חלקות 75 ו-77, ומגרשים 907 (בחלק) ו-908 (בחלק) עפ״י תמל/2007,</u>

<u>רחוב מחנות קפריסין 9, לוד</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 15/01/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, לחלקות 75 ו-77 בגוש 4548.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב״ע מאושרת + פוטנציאל תכנוני, לחלק[1] ממגרשים 907 ו-908 בתמל/2007.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר דרור פרסה ביום 22/08/2023 - **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר ארז שלום, מיום 02/01/2024 - **להלן: ״המשיגה״.**

1.3. בתאריך 09/05/2024 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת ״Teams״ בהשתתפות נציגי הצדדים כדלקמן:
מטעם המשיגה: מר ארז שלום ומר יבגני וולודרסקי, שמאי מקרקעין.
מטעם המשיבה: מר דרור פרסה, שמאי מקרקעין.

[1] בהתאם להזמנת העבודה, במגרש 907 נדרש אומדן שווי לשטח החופף עם חלקה 75 בלבד, ובמגרש 908 יש לגרוע 30 מ״ר אשר הינם בבעלות שלטון מקומי.

סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 12/05/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. ביום 10/05/2024, הועברה על ידי השמאי מטעם המשיגה, באמצעות דוא"ל, תגובה לפרוטוקול דיון.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי, שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, מקדמי התאמה רלוונטיים, ומקדם דחייה להכנת תכנית בינוי ופיתוח, שיש להביא בחשבון.

2. זיהוי הנכס:

חלופה 1		
גוש:	4548	
חלקות:	75 (בשלמות)	77 (בשלמות)
שטח החלקות:	1,203 מ"ר	1,683 מ"ר
שטח נישום בחלופה 1:	**1,203 מ"ר**	**1,683 מ"ר**
מהות הנכס:	קרקע למסחר	
מיקום הנכס:	רחוב מחנות קפריסין 9, לוד	
חלופה 2		
מגרשים[2]:	907 (בחלק)	908 (בחלק)
שטח מגרש בשלמות:	1,340 מ"ר	1,552 מ"ר
שטח נישום בחלופה 2:	**933 מ"ר**	**1,522 מ"ר**
מהות הנכס:	קרקע למגורים ומסחר	
מיקום הנכס:	רחוב מחנות קפריסין 9, 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: 06/10/2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 14/11/2024 על ידי הח"מ ועל ידי מר יער שלו, מתמחה באגף.

[2] מגרשים 907 ו-908 עפ"י תמל/2007. בהתאם להזמנת העבודה, במגרש 907 נדרש אומדן שווי לשטח החופף עם חלקה 75 בלבד, ובמגרש 908 יש לגרוע 30 מ"ר אשר הינם בבעלות שלטון מקומי.

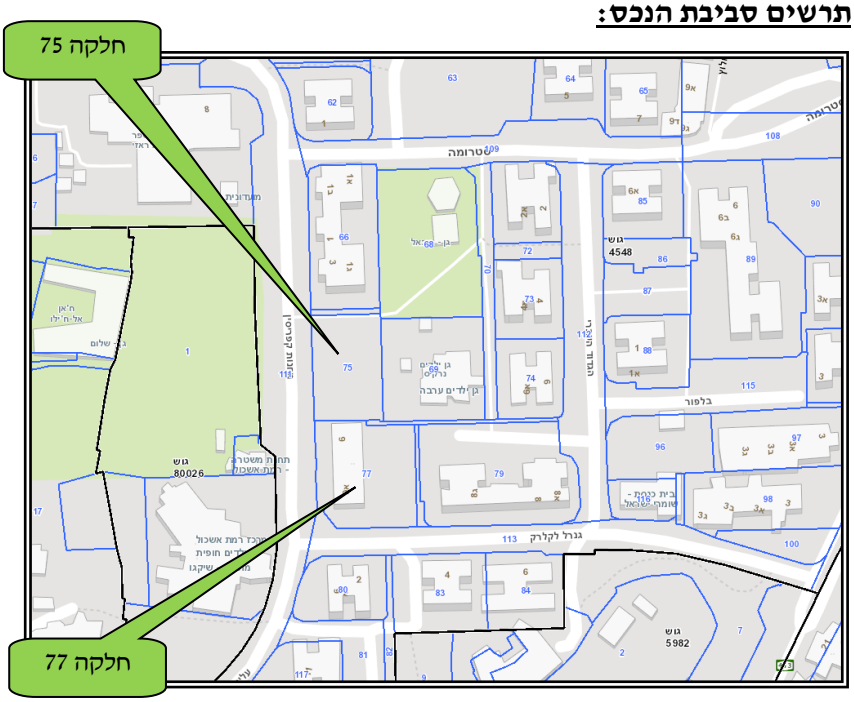
6. תיאור הנכס והסביבה:

בחלופה 1 מושא ההכרעה הינו מרכיב הקרקע בחלקות 75 ו-77 בגוש 4548, בשימוש למרכזון מסחרי.
בחלופה 2 מושא ההכרעה הינו חלק ממגרשים 907 ו-908 עפ"י תמל/2007 ביעוד למגורים ומסחר.
החלקות/המגרשים לעיל ממוקמים ברחוב מחנות קפריסין, בשכונת רמת אשכול, בחלק המזרחי של העיר לוד.

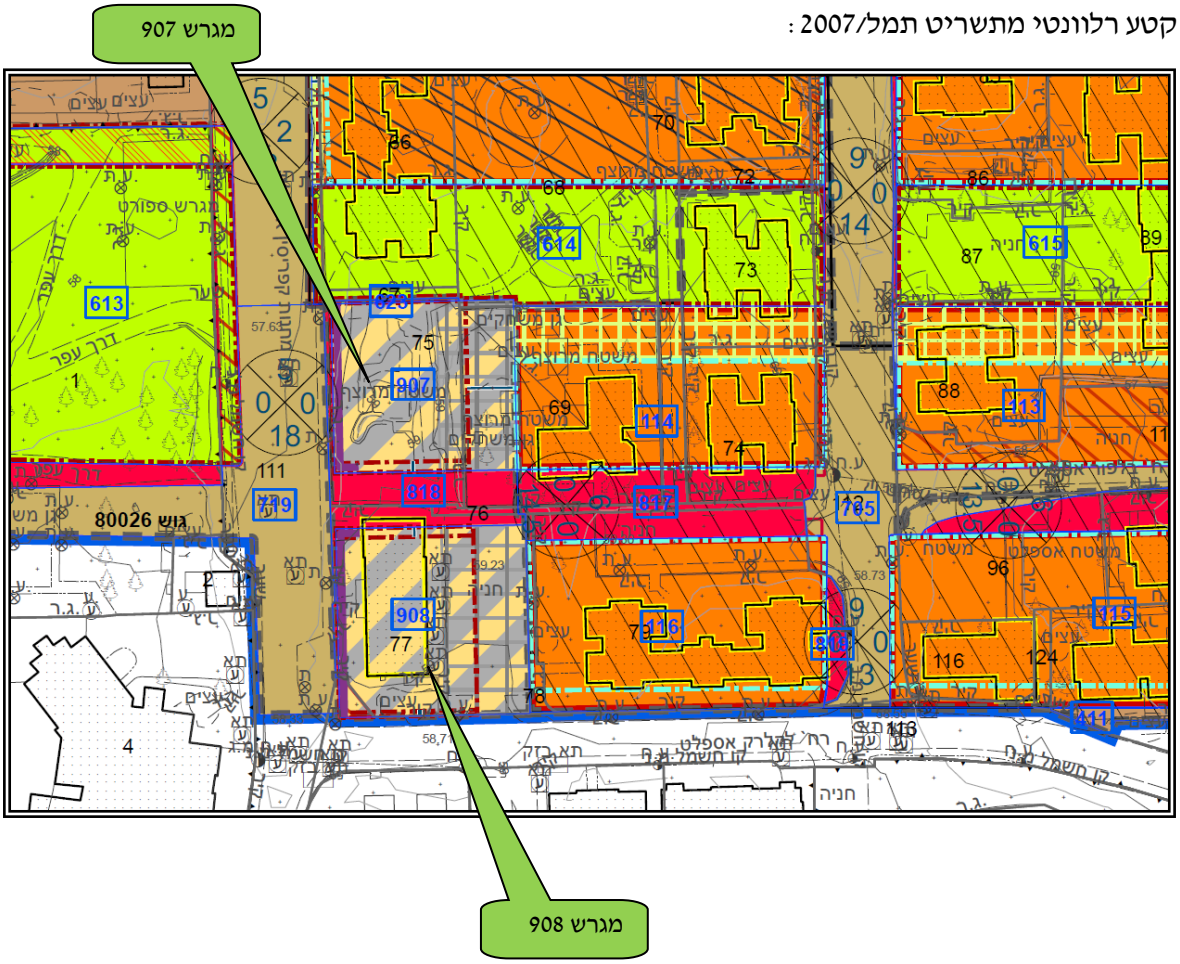
6.1. הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם בפינת הרחובות מחנות קפריסין וגנרל לקלרק בשכונת רמת אשכול הממוקמת בחלק המזרחי של העיר לוד, בסמוך לעיר העתיקה, ולצירי תנועה מרכזיים.
שכונת רמת אשכול כלולה בתחום תכנית להתחדשות עירונית תמל/2007.
גבולות הנכס הינם כדלקמן:
צפון: חלקה 67 בגוש 4548 ומעברה מבנה מגורים מבניה ותיקה (הבנוי על חלקה 66).
דרום: רחוב גנרל לקלרק.
מזרח: חלקות 69 ו- 79 בגוש 4548 עליהן בנוי מבנה המשמש לגן ילדים (חלקה 69) ומבנה מגורים ותיק (חלקה 79).
מערב: רחוב מחנות קפריסין.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה למגורים, של בנינים בני 4 קומות מבניה ותיקה, חלקם מעל קומת עמודים וחלקם בבינוי של בנייני "רכבת", לצד מבני ציבור.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תשתיות עירוניות, תאורה וכו'.

תרשים סביבת הנכס:



קטע רלוונטי מתשריט תמל/2007:



6.2. <u>הנכס:</u>

<u>חלופה 1:</u>

מושא ההכרעה מהווה את מרכיב הקרקע בחלקות 75 ו- 77 בגוש 4548, הממוקמות בפינת הרחובות מחנות קפריסין וגנרל לקלרק, בשכונת רמת אשכול בחלק המזרחי של העיר לוד.

חלקה 75 הינה בשטח רשום של 1,203 מ״ר, בעלת צורה רגולרית דמוי ״מלבן״, עם חזית מערבית לרחוב מחנות קפריסין.

חלקה 77 הינה בשטח רשום 1,683 מ״ר, בעלת צורה אי רגולרית, עם חזית מערבית לרחוב מחנות קפריסין וחזית דרומית לרחוב גנרל לקלרק.

שטח החלקות הכולל הינו 2,886 מ״ר ובשימוש למרכזון מסחרי.

נכון ליום הביקור חלקה 75 ריקה מבניה ומגודרת בלוחות איסכורית.

נכון ליום הביקור על חלקה 77, בחזית לרחוב מחנות קפריסין, ממוקם מבנה דו קומתי מבניה ותיקה המשמש בחלקו למסחר ובחלקו נראה כי אינו מאוכלס. בעורף המבנה קיים מפרץ חניה (הגישה מרחוב גנרל לקלרק).

<u>חלופה 2</u>:

מושא ההכרעה מהווה חלק ממגרשים 907 ו-908 עפ"י תמל/2007 ולהלן תיאורם:

מגרש	יעוד	שטח	מס' יח"ד	שימושים
907	מגורים ומסחר	1,340 מ"ר	32	מגורים, מסחר, ומשרדים
908	מגורים ומסחר	1,552 מ"ר	32	מגורים, מסחר, ומשרדים

השטחים הנישומים[3] הינו כדלקמן:

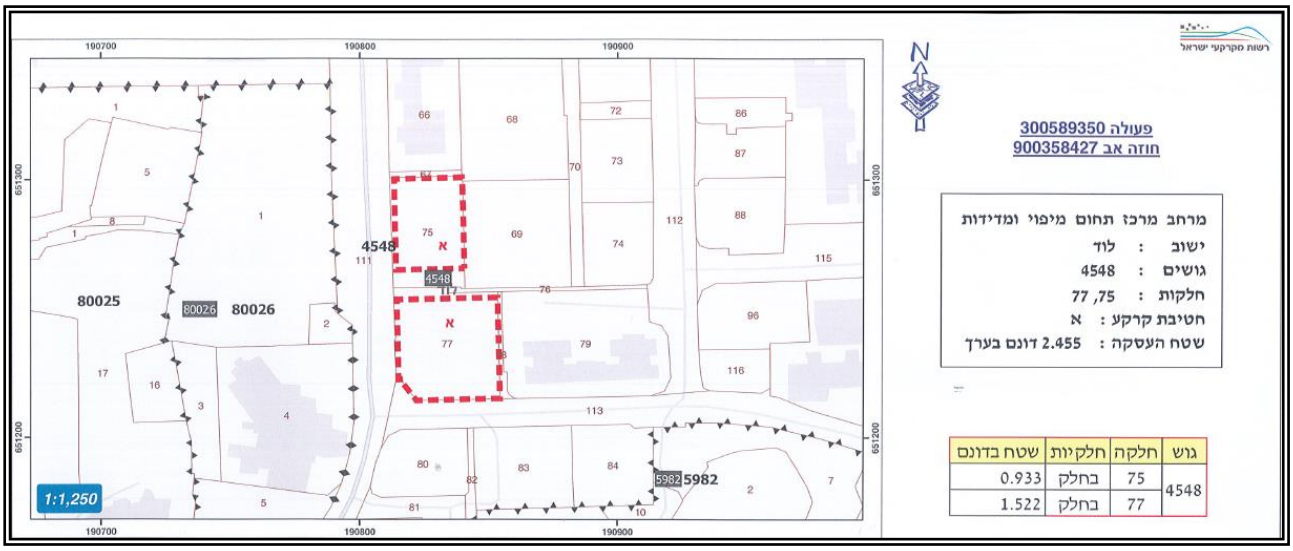
מגרש 907 בשטח 933 מ"ר.

מגרש 908 בשטח 1,522 מ"ר.

בסה"כ שטח כולל של 2,455 מ"ר ביעוד למגורים ומסחר.

<u>תרשים מדידה לחלקות 75 ו-77 שהועבר אלינו מרמ"י:</u>

בהתאם לתשריט מיום 24/07/2023, שטח העסקה בחלקה 75 (החופף למגרש 907), הנדרש לאומדן השווי הינו 933 מ"ר, ושטח העסקה בחלקה 77 (החופף למגרש 908), הנדרש לאומדן השווי הינו 1,522 מ"ר.



[3] בהתאם להזמנת העבודה, במגרש 907 נדרש אומדן שווי לשטח החופף עם חלקה 75 בלבד, ובמגרש 908 יש לגרוע 30 מ"ר אשר הינם בבעלות שלטון מקומי.

תמונות מהנכס:

חלקה 75:





חלקה 77:

חזית לרחוב מחנות קפריסין:



עורף המבנה ומפרץ החניה:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) חולון לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 30/10/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 4548 חלקות 75 ו-77; רשות מקומית: עריית לוד, לשכת רישום מקרקעין חולון.
שטח רשום:	1,203 מ״ר, ו-1,683 מ״ר בהתאמה.
בעלי הזכויות:	רשות הפיתוח, בשלמות.
חכירות:	על כל הבעלים נרשמה ביום 19/08/2021, חכירה המסתיימת ביום 25/04/2030, לטובת בנייני הנשיא בע״מ, בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה. קיימת הגבלה בירושה.
משכנתאות:	על כל החוכרים נרשמה ביום 19/08/2021, משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ, בשלמות.
הערות:	ביום 28/03/2004, נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס׳ 4318 מיום 13/07/1995 עמ׳ 4015. ביום 28/08/2019, נרשמה הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה. הערות: תכנית מועדפת לדיור מספר תמל/2007 לוד העיר העתיקה מיום 10/04/2019.

7.2. חוזה חכירה[4]

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה (מסחר ושרותים) מהוון, שנחתם ביום 13/06/2016 בין רשות מקרקעי ישראל לבין לנדקו ישראל ייזום וניהול בע״מ.

להלן עיקרי ההסכם:

המקום:	לוד.
זיהוי המוחכר:	גוש 4548 חלקות 75 (בשלמות), 77 (בשלמות).
השטח המוחכר:	2,886 מ״ר בערך.
תקופת החכירה:	49 שנים, החלק מיום אישור העסקה דהיינו מ-26/04/1981 ועד-26/04/2030.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	מרכזון מסחרי.
קיבולת הבנייה:	2,170 מ״ר מבונים.

[4] בהתאם לחוזה חכירה מיום 24/11/1988 קיבולת הבניה הינה 40% בקומה, ב- 2 קומות, וסה״כ 70%, המסתכמים ב- 2,170 מ״ר, הנגזרים ממגרש בשטח של 3,100 מ״ר.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בניין עיר:

בהתאם לאתרי המרשתת של הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד ושל רמ"י, על הנכס הנדון חלות, בין היתר, תכניות בנין עיר הבאות:

מס' תכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	תיאור
לד/3ב/20	31/07/1975	2129	הקמת שיכון מאורגן
לד/1000	14/06/1979	2544	תכנית מתאר כלל יישובית
לד/438	01/03/1988	3529	הגדלת שטחי בנייה במרכז מסחרי
לד/438א	14/10/1993	4150	שינוי זכויות - מגורים, מסחר, משרדים
לד/1004	18/04/2000	4873	קביעת הוראות בנייה על גגות
תמל/2007	15/12/2019[5]	8579	התחדשות עירונית
תמל/1/2007	05/03/2023[6]	11157	שינויים לתמל/2007

זכויות בניה:

מגרש 907:

יעוד	:	מגורים ומסחר.
שטח מגרש	:	1,340 מ"ר.
שטח נישום[7]:	**:**	**933 מ"ר.**
שטחי מגורים עיליים	:	2,880 מ"ר עיקרי + 1,440 מ"ר שירות.
מס' יח"ד	:	32 יח"ד.
שטחי מסחר ומשרדים עיליים	:	775 מ"ר עיקרי + 387 מ"ר שירות.
שטחי שירות תת-קרקעיים	:	1,540 מ"ר.
מס' קומות	:	9 עיליות + 2 תת"ק.
תכסית	:	56%.

[5] פרסום נוסף לתמל/2007 ברשומות ביום 17/12/2020 בילקוט הפרסומים מס' 9300.

[6] פרסום נוסף לתמל/1/2007 ברשומות ביום 27/08/2023 בילקוט הפרסומים מס' 11589.

[7] בהתאם להזמנת עבודה ותשריט מדידה שהועבר מרמ"י השטח הנישום הינו השטח החופף עם חלקה 75 בגוש 4548.

מגרש 908:

יעוד	:	מגורים ומסחר.
שטח מגרש:	:	1,552 מ״ר.
שטח נישום[8]:	**:**	**1,522 מ״ר.**
שטחי מגורים עיליים	:	2,880 מ״ר עיקרי + 1,440 מ״ר שירות.
מס׳ יח״ד	:	32 יח״ד.
שטחי מסחר ומשרדים עיליים	:	775 מ״ר עיקרי + 387 מ״ר שירות.
שטחי שירות תת-קרקעיים	:	1,540 מ״ר.
מס׳ קומות	:	9 עיליות + 2 תת״ק.
תכסית	:	56%.

תמל/2007:

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 8579 ביום 15/12/2019.

בהתאם לתשריט התכנית מגרשים 907 ו-908 הנדונים מסווגים באזור מגורים ומסחר.

התכנית מהווה תכנית להתחדשות עירונית לעיר העתיקה בלוד ושטחה כ-342 דונם.

התכנית גובלת מצפון ברחוב החלוץ, מדרום וממזרח ברחוב פרימן-חשמונאים וממערב ברחוב הרצוג והמשכו בשדרות צה״ל.

מצפון, ממזרח ומדרום אזור העיר העתיקה קמה בשנות ה-70 וה-80 שכונת רמת אשכול הבנויה מבני שיכון בשלושה טיפוסים עיקריים עד 4 קומות.

המתחם כלול בתחום העיר העתיקה בלוד ועקרונות התכנון שלו משולבים כחלק מתפיסת העיר העתיקה בראייה אורבאנית כוללת.

התכנית קובעת ייעודי קרקע חדשים לדרכים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר תעסוקה ותיירות, מגורים מסחר ותיירות, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, מגורים ומסחר וייעוד למגורים ד׳ לבניית מבנים עד גובה 25 קומות.

התכנית מציעה מערכת רחובות חדשים בחיבור למערך הרחובות העירוני הקיים וכן מגרשים חדשים לבניה. בשטח התכנית קיימים 1,191 יחידות דיור. התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית המאפשרת את הריסתן של יחידות הדיור הקיימות והקמתן של 5,274 יחידות דיור חדשות תחת יחידות הדיור הקיימות. ולצורך כך מגדירה התכנית מתחמי איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

[8] בהתאם להזמנת העבודה ותשריט מדידה שהועבר מרמ״י, השטח הנישום הינו לאחר גריעה של 30 מ״ר אשר בבעלות השלטון המקומי.

מטרת התכנית:

- התחדשות עירונית בתחום העיר העתיקה בלוד באמצעות פינוי 1,191 יח״ד קיימות לטובת הקמת 5,274 יח״ד חדשות משולבות עם מסחר, תעסוקה ושטחים לצרכי ציבור.
- שינוי והשלמת מערך הדרכים והרחובות העירוניים לכדי רצף עירוני על-מנת לעודד עירוניות המתבססת על רחוב פעיל בדגש על רצף עירוני ונגישות הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- יצירת תשתית לחידוש ושיקום מערך השטחים הציבוריים הפתוחים סביב אזורי השימור בעיר העתיקה.
- יצירת תשתית למבני ציבור למטרות חינוך ותרבות, שימושי מסחר ותעסוקה ושימושי תיירות.

עיקרי התכנית:

1. שינוי בייעודי הקרקע כמפורט:

   מייעוד:

   מגורים ג׳, מגורים מיוחד, מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל, דרך להולכי רגל, שטח פרטי פתוח, דרך מאושרת, מסחר, מדרחוב, חניה ציבורית, חניה פרטית, דרך משולבת, אזור תעסוקה ומרכז אזרחי.

   לייעוד:

   מגורים ד׳, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותיירות, מגורים ומסחר, מסחר תעסוקה ותיירות, מסחר מבנים ומוסדות ציבור ותיירות ודרכים מוצעות.
2. קביעת מגרשים להקמת מבני מגורים בהיקף של 5,274 יח״ד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים ודרכים.
3. קביעת שטחי הבניה המותרים.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
6. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות נופיות.
8. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה וקביעת מגבלות בנייה הכוללות גובה ונסיגות מחייבות.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות לשימור מבנים, עצים וערכי טבע.
12. קביעת הוראות להפקעה.
13. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות הנחיות לשימור עצים.
14. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית כולל טבלאות איזון ובדיקה.

הוראות בניה למגורים ומסחר:

שימושים:

1. מגורים.
2. מסחר.
3. תעסוקה.
4. שטחי שירות ושטחים נלווים לשימושי מגורים, תעסוקה ומסחר.

הוראות בינוי למגורים ומסחר:

1. שטחי מסחר ומשרדים ימוקמו בקומת הקרקע והקומה הראשונה.
2. שטחים לטובת מועדון דיירים יתאפשרו בקומה ראשונה או שנייה.
3. שטח חדרי יציאה לגג לא יעלה על 30 מ״ר, שטחים אלו יכללו במניין השטחים העיקריים.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח״ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה״כ שטחי בניה					
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ומסחר	מגורים	907	1,340	2,880	1,440		1,540	5,860	56	32	32	9	2
	מסחר ומשרדים	907		775	387			1,162			4		
מגורים ומסחר	מגורים	908	1,552	2,880	1,440		1,540	5,860	56	32	32	9	2
	מסחר ומשרדים	908		775	387			1,162					

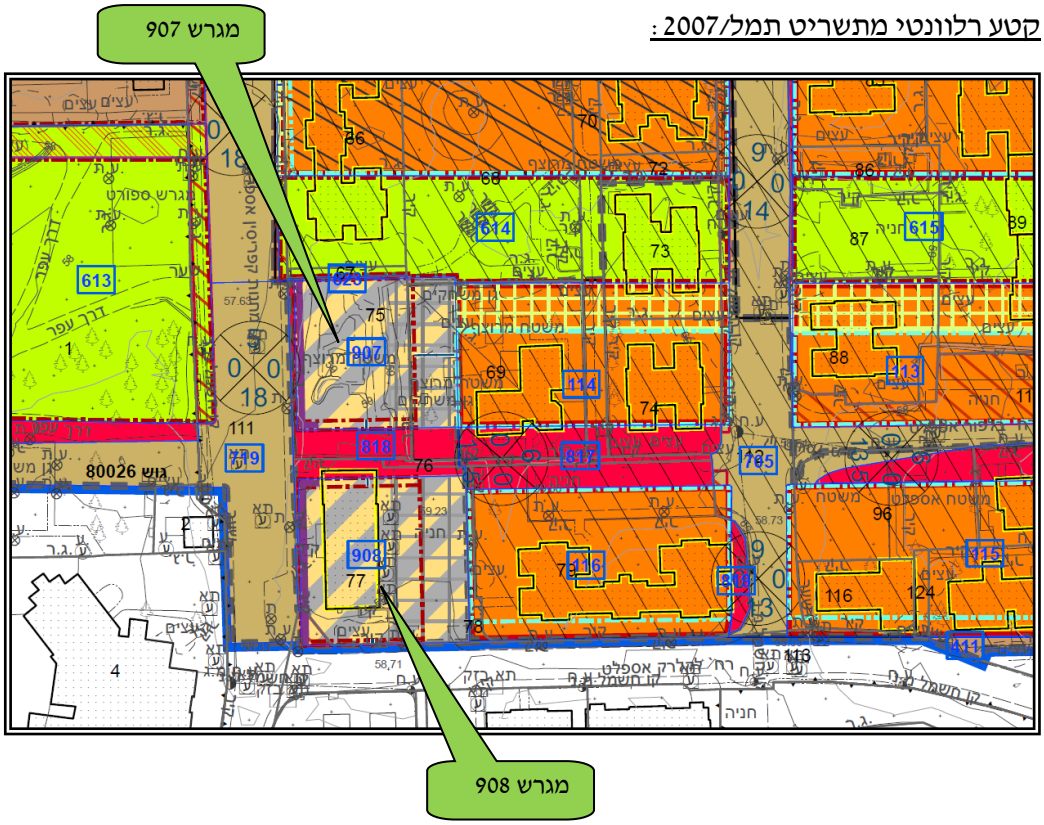
הערות ברמת הטבלה:

- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה לעיל, תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ״ר עבור מרפסת בלבד לכל יח״ד במבנה.
- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה לעיל, תותר בכל מבנה מגורים תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 250 מ״ר עיקרי עילי או תת קרקעי עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי וספורט לשימוש דיירי הבניין. שטח זה לא יוצמד לדירה ולא ניתן להמירו לשטחי מגורים.
- תותר המרת שטחי תעסוקה, מעל קומת הקרקע בשטחי מגורים, באישור מהנדס העיר ובהיקף שלא יעלה על 20%.
- בתאי שטח שבהם ישנו יעוד מסחר בנוסף ליעודים אחרים, תותר המרה של עד 10% משטח קומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים למסחר, ובלבד ששטח זה יוצמד למסחר שבקומת הקרקע ובאישור מהנדס העיר.
- גלריה למסחר לא תספר במניין הקומות.

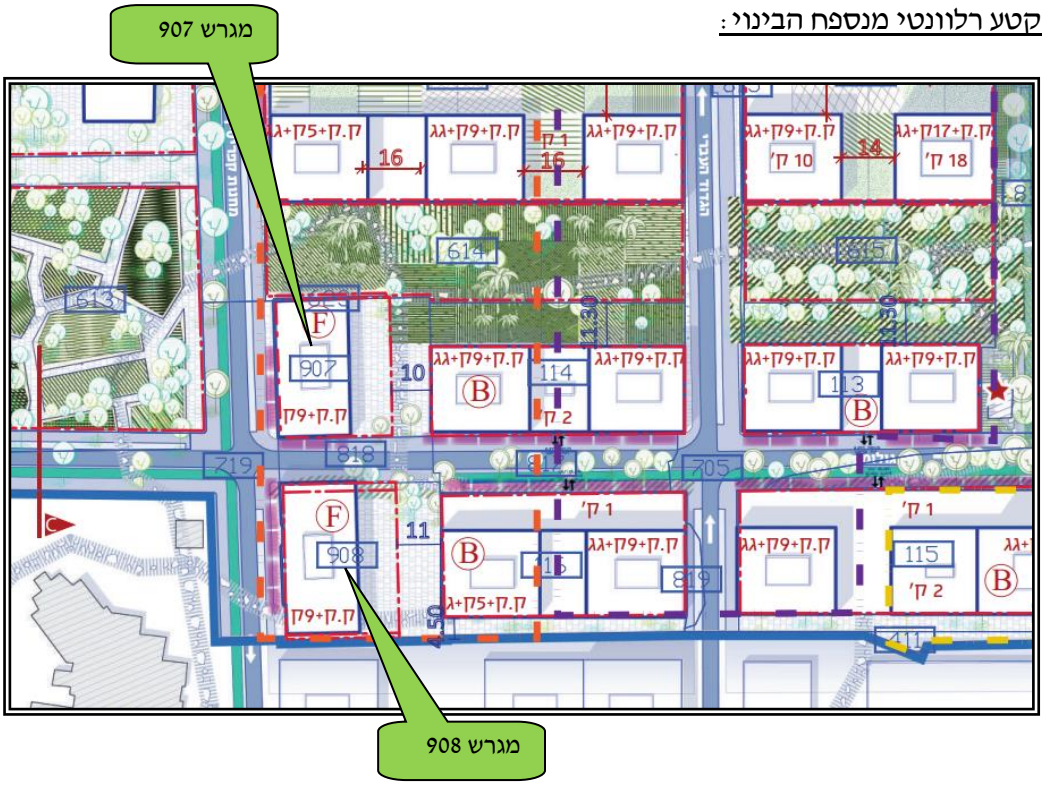
<u>תנאים למתן היתרי בניה:</u>

בהתאם למפורט בתקנון התכנית ובין היתר, תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 או מפורט יותר לשטח התכנית או לחלקים ממנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

<u>קטע רלוונטי מתשריט תמל/2007:</u>



קטע רלוונטי מנספח הבינוי:



תמל/1/2007[9] (לצורך אינפורמטיבי בלבד):

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 11587 ביום 27/08/2023.

בהתאם לתשריט התכנית מגרשים 907 ו-908 הנדונים מסווגים באזור מגורים ומסחר.

תמל/1/2007 מציעה מספר שינויים ביחס לתמל/2007 המאושרת לנושאים שעיקרם: גמישות בהנחיות בינוי למבנים לשימור, זיקות הנאה ותיקון לקוי בנין.

מטרת התכנית:

שינויים בהוראות תכנית תמל/2007 לצורך קביעת זיקות הנאה למעבר רכב מתחת לשטח ציבורי פתוח או דרך ואיגום חניונים בתאי שטח הנדרשים לכך, תוספת הוראות בינוי לתאי שטח בייעוד מגורים ד' הכוללים מבנים לשימור, הרחבת היקף השטחים הפתוחים בגג קומת המסד ביחס לתמל/2007, תיקון טעויות סופר בטבלאות האיחוד וחלוקה.

שימושים:

כל השימושים שנקבעו בתכנית תמל/2007 ממשיכים לחול ללא שינוי.

הוראות:

כל ההוראות שנקבעו בתכנית תמל/2007 ממשיכות לחול ללא שינוי.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

	המשיבה	המשיגה
חלופה 1	₪ 18,382,000	₪ 21,548,810
חלופה 2	₪ 40,421,221	₪ 26,054,556

[9] התכנית אושרה למתן תוקף ביום 27/08/2023 לאחר המועד הקובע בהכרעה זו.

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך השמאי מטעם המשיבה על גישת ההשוואה ועל גישת היוון הכנסות, בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי, לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים התבסס על גישת ההשוואה ועל גישת החילוץ / שווי שיורי, נתוני ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם המשיבה הינם כדלקמן[10]:

מסחר:

- היצע שכירות לחנויות בלוד ורמלה:

6 נתוני דמ"ש מבוקשים לחנויות. מניתוח הנתונים התקבל התקבל ממוצע דמ"ש למ"ר של 103 ₪ (לאחר התאמה למיקום במקדם 0.9), ממנו נגזר שווי מ"ר בנוי של למסחר של 17,004 ₪ (לאחר הפחתה של כ- 5% למו"מ ולפי שיעור היוון של 6.9%).

- סקר עסקאות מכר של חנויות בלוד ורמלה בין השנים 2020-2022:

7 עסקאות מכר של חנויות. מניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 19,330 ₪.

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 8,720** ₪ (בניכוי רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה למ"ר בסך 6,000 ₪), כולל פיתוח וללא מע"מ.

מגורים:

- מכרז רמ"י - מכרז מס' מר/142/2021 מיום 17/08/2022.

מניתוח תוצאת המכרז התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם[11] של 5,666 ₪.

- סקר מחירי דירות חדשות משנת 2022 בסביבת הנכס מושא השומה, כדלקמן:

מפרויקט "רמת אלישיב" (6 עסקאות), פרויקט "שכונת אחיסמך (16 עסקאות), פרויקט "גני יער" (3 עסקאות), שכונת גני יער (2 עסקאות), ופרויקט "שער העיר לוד" (6 עסקאות) - סה"כ 33 עסקאות מכר בין התאריכים 09/02/2022-27/10/2022, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 18,963 ₪, ממנו נגזר בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה בסך של 5,094 ₪ (בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 15% ועלות בניה למ"ר בסך 9,000 ₪).

בשקלול תוצאות ניתוח נתוני ההשוואה למגורים לפי מתן משקל של 70% לגישת ההשוואה, ניתוח מכרז רמ"י, ו-30% לגישת החילוץ, ניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות, **נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 5,494** ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.

---

[10] ליתר פירוט ראה עמ' 13-15 בשומה מטעם המשיבה.

[11] מכרז רמ"י עליו התבסס השמאי הינו למגרשים הכוללים זכויות בניה למגורים ומסחר. השווי למסחר נוטרל משווי הזכייה במכרז בהתאם לשווי מ"ר מבונה למסחר שנקבע בשומתו.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח החלקות / מגרשים, השימושים וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות, עפ"י הזכויות החוזיות, בחלקות 75 ו-77 בגוש 4548.
חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות, עפ"י תכניות מאושרות + פוטנציאל תכנוני, לחלק ממגרש 907 (933/1340 חלקים) ולחלק ממגרש 908 (1522/1552 חלקים), בתמל/2007.
פוטנציאל תכנוני - נרשם כי מדובר בתכנית שאושרה ב-3 שנים האחרונות, והונח כי הזכויות שנקבעו משקפות את השימוש הטוב והיעיל בנכס.
- שומה מבוססת הנחה - השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים.
- מניתוח נתוני ההשוואה נקבע שווי מ"ר מבונה משוקלל למסחר בסך 8,720 ₪ ושווי מ"ר מבונה למגורים בסך 5,494 ₪. הערכים שנקבעו כוללים פיתוח וללא מע"מ.
- בניתוח נתוני ההשוואה למסחר הובאו בחשבון הנתונים / מקדמי התאמה לשווי כדלקמן:

ניתוח דמ"ש מבוקשים למסחר:

מקדם התאמה למיקום	:	0.9.
מקדם הפחתה למו"מ	:	5%.
שיעור היוון	:	6.9%.

ניתוח מחירי מכירה לחנויות:

מקדם התאמה למיקום	:	0.9.
מקדם התאמה לזמן	:	1.02-1.14 (ביחס למועד הקובע, עלייה שנתית של 5% לשנה).

בשקלול התוצאות וחילוץ הקרקע בגישת החילוץ הובאו בחשבון:

רווח יזמי	:	25%.
עלויות בניה למ"ר	:	6,000 ₪.

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

ניתוח מכרז רמ"י:

מקדם לגודל יח"ד ממוצעת	:	1.1.
נטרול השווי המסחרי	:	8,720 ₪/למ"ר.

ניתוח מחירי דירות מגורים בסביבה:

מע"מ	:	17%.
רווח יזמי	:	15%.
עלויות בניה למ"ר	:	9,000 ₪.
מקדם התאמה לזמן	:	עלייה שנתית של 10%, ביחס למועד הקובע.

- חלופה 1 - בתחשיב לאומדן השווי הובא בחשבון מקדם 1.25 לשטח קומת קרקע. המקדם משקף מרכז מסחרי ושימוש בחצר הצמודה לישיבה בחוץ. בנוסף הובא בחשבון מקדם 0.6 לשטח מסחרי בקומה א'.
- חלופה 2 - נרשם כי לאור העובדה שנתוני ההשוואה למסחר הינם לשטחי ברוטו, שטחי שירות עד 15% יועמסו על השטח העיקרי. יתרת השטחים ישמשו למחסנים ויקבלו מקדם תואם.

- חלופה 2 - בתחשיב לאומדן השווי הובא בחשבון מקדם דחייה עד להכנת תכנית פיתוח של 0.94 (דחייה לשנה, בשיעור היוון של 6%).
- לא הובא בחשבון מושעא.
- עלויות פיתוח - נרשם כי עלויות הפיתוח חושבו בהתאם לחוקי העזר.

הובאו חשבון עלות פיתוח כדלקמן :

חלופה 1 - סך של 1,457,861 ₪.

חלופה 2 - סך של 4,490,933 ₪.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה :</u>

<u>חלופה 1:</u>

חלקות	שטח החלקות	ייעוד	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם*	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
75, 77	2,886	מסחר	קומת קרקע	1,240	1.25	8,720 ₪	13,515,850 ₪
			קומה א'	930	0.6	8,720 ₪	4,865,706 ₪
			חצר	1,646	מגולם	-	-
סה"כ שווי חלקות 75, 77 (במעוגל)							**18,382,000**

* המקדם משקף מרכז מסחרי ושימוש בחצר הצמודה לישיבה החוץ

<u>חלופה 2:</u>

מגרש	שטח מגרש	ייעוד	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
907	1,340	מסחר	שטח עיקרי קומת קרקע	536	1	8,720 ₪	4,673,868 ₪
			העמסה שטח שירות קומת קרקע (15% מעיקרי)	80	1	8,720 ₪	701,080 ₪
			גלריה - עיקרי	239	0.5	8,720 ₪	1,042,028 ₪
			גלריה - שירות (15% מהעיקרי)	36	0.5	8,720 ₪	156,304 ₪
			יתרת שטחי שירות לאחסנה	271	0.3	8,720 ₪	708,274 ₪
		מגורים	שטח עיקרי	2,880	1	5,494 ₪	15,822,583 ₪
			שטח ממ"ד (32 יח"ד)	400	1	5,494 ₪	2,197,581 ₪
			שטח שירות	1,040	מגולם		-
			שטח שירות תת-קרקעי	1,540	מגולם		-
סה"כ שווי מגרש 907							**25,301,719 ₪**
חלק יחסי של חלקה 75 מתוך מגרש 907							70%
שווי חלק ממגרש 907 המיוחס לחלקה 75 (A)							**17,616,794 ₪**

מגרש	שטח מגרש	ייעוד	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
908	1,552	מסחר	שטח עיקרי קומת קרקע	621	1	₪ 8,720	₪ 5,413,316
			העמסה שטח שירות קומת קרקע (15% מעיקרי)	93	1	₪ 8,720	₪ 811,997
			גלריה	154	0.5	₪ 8,720	₪ 672,305
			גלריה - שירות (15% מהעיקרי)	23	0.5	₪ 8,720	₪ 100,846
			יתרת שטחי שירות לאחסנה	271	0.3	₪ 8,720	₪ 708,274
		מגורים	שטח עיקרי	2,880	1	₪ 5,494	₪ 15,822,583
			שטח ממ"ד (32 יח"ד)	400	1	₪ 5,494	₪ 2,197,581
			שטח שירות	1,040	מגולם		-
			שטח שירות תת-קרקעי	1,540	מגולם		-
סה"כ שווי מגרש 908							**₪ 25,726,901**
חלק יחסי של חלקה 77 מתוך מגרש 908							98%
שווי חלק ממגרש 908 המיוחס לחלקה 77 (B)							**₪ 25,229,602**

סה"כ שווי הקרקע (A+B)	**₪ 42,846,396**
מקדם דחייה עד להכנת תכנית פיתוח (1 שנה, 6%)	0.94
סה"כ שווי מגרשים 907 (חלק) ו- 908 (חלק), כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 40,421,000**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך השמאי מטעם המשיגה על גישת היוון הכנסות ועל גישת ההשוואה, בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי, לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים התבסס על גישת ההשוואה ועל גישת החילוץ / שווי שיורי, נתוני ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם המשיבה הינם כדלקמן[12]:

מסחר:

- היצע שכירות לחנויות בלוד ורמלה:

6 נתוני דמ"ש מבוקשים לחנויות. מניתוח הנתונים התקבל התקבל ממוצע דמ"ש למ"ר של 118 ₪, ממנו נגזר שווי מ"ר בנוי של למסחר של 18,272 ₪ (לאחר הפחתה של כ- 5% למו"מ ולפי שיעור היוון של 7%).

- סקר עסקאות מכר של חנויות בלוד בין השנים 2022-2023:

7 עסקאות מכר של חנויות. מניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 17,371 ₪.

נערך ממוצע בין גישת ההשוואה לבין גישת היוון הכנסות, **ונקבע שווי מ"ר מבונה למסחר של 10,222** ₪ (לאחר התאמה למיקום במקדם 0.95, ובניכוי רווח יזמי בשיעור 15% ועלות בניה למ"ר בסך 4,500 ₪), כולל פיתוח וללא מע"מ.

[12] ליתר פירוט ראה עמ' 12-13 בשומה מטעם המשיגה.

מגורים:

- מכרז רמ"י - מכרז מס' מר/142/2021 מיום 17/08/2022.
  מניתוח תוצאת המכרז התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם[13] של 4,942 ₪.
- סקר מחירי דירות חדשות משנת 2022-2023 בסביבת הנכס מושא השומה, כדלקמן:
  מפרויקט "שכונת אחיסמך" (10 עסקאות), פרויקט "שער העיר לוד" (3 עסקאות), ופרויקט "גני יער" (4 עסקאות) - סה"כ 17 עסקאות מכר בין התאריכים 01/03/2022-15/11/2023, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של 18,252 ₪, ממנו נגזר בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה בסך של 3,000 ₪ (לאחר התאמה למיקום במקדם 0.9, ובניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 17% ועלות בניה למ"ר בסך 9,000 ₪).

נערך ממוצע בין גישת ההשוואה לבין גישת החילוץ, **ונקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 4,000** ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שטח החלקות / מגרשים, השימושים וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
  חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות, עפ"י הזכויות החוזיות, בחלקות 75 ו-77 בגוש 4548.
  חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות, עפ"י תכניות מאושרות + פוטנציאל תכנוני, לחלק ממגרש 907 (933/1340 חלקים) ולחלק ממגרש 908 (1522/1552 חלקים), בתמל/2007.
- שומה מבוססת הנחה - קרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים.
- מניתוח נתוני ההשוואה נקבע שווי מ"ר מבונה משוקלל למסחר בסך 10,222 ₪ ושווי מ"ר מבונה למגורים בסך 4,000 ₪. הערכים שנקבעו כוללים פיתוח וללא מע"מ.
- בניתוח נתוני ההשוואה למסחר הובאו בחשבון הנתונים / מקדמי התאמה לשווי כדלקמן:

<u>ניתוח דמ"ש מבוקשים למסחר:</u>

מקדם הפחתה למו"מ	:	5%.
שיעור היוון	:	7%.

<u>בשקלול התוצאות וחילוץ הקרקע בגישת החילוץ הובאו בחשבון:</u>

מקדם התאמה למיקום	:	0.95.
רווח יזמי שחוק	:	15%.
עלויות בניה למ"ר	:	4,500 ₪.

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

<u>ניתוח מכרז רמ"י:</u>

מקדם לגודל יחידה	:	1.1.
התאמה למיקום	:	0.8.

[13] מכרז רמ"י עליו התבסס השמאי הינו למגרשים הכוללים זכויות בניה למגורים ומסחר. השווי למסחר נוטרל משווי הזכייה במכרז בהתאם לשווי מ"ר מבונה למסחר שנקבע בשומתו.

התאמה לעירוב שימושים : 1.1.

נטרול השווי המסחרי : 10,222 ₪/למ"ר.

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

מקדם התאמה למיקום : 0.9.

מע"מ : 17%.

רווח יזמי : 17%.

עלויות בניה למ"ר : 9,000 ₪.

- חלופה 1 - בתחשיב לאומדן השווי הובא בחשבון מקדם 1.25 לשטח קומת קרקע. המקדם משקף מרכז מסחרי ושימוש בחצר הצמודה לישיבה בחוץ. בנוסף הובא בחשבון מקדם 0.6 לשטח מסחרי בקומה א'.
- חלופה 2 - הונח תכסית 45%. שטחי שירות 15% מהשטח העיקרי.
מקדמי התאמה: קומת ק"ק (עיקרי ושרות) - 1, ק"א - 0.5, ויתרת שטחי שרות לאחסנה - 0.3.
- חלופה 2 - בתחשיב לאומדן השווי בשימוש למגורים הובא בחשבון מקדם עירוב שימושים 0.9, מקדם מושעא 0.9, ומקדם דחייה לפיתוח ולהכנת תכנית בינוי ופיתוח של 0.84 (דחייה 3שנים, בשיעור היוון של 6%).
- עלויות פיתוח - בפרק עקרונות גורמים ושיקולים נרשם כי הוצאות הפיתוח שהובאו בחשבון הינם בהתאם לשומת רמ"י.
- <u>התייחסות לשומה מטעם רמ"י:</u>

<u>מקדם דחייה עד להכנת תכנית בינוי ופיתוח:</u>

בשומת רמ"י ניתן מקדם דחיה של שנה אחת עד להכנת תכנית פיתוח.

להערכתנו הדחייה אמורה להיות ארוכה יותר מהסיבות הבאות:

- בהוראות התכנית נקבעו תנאים שונים למתן היתר בניה ובין היתר, אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח לשטח התכנית או לחלקים ממנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- במקרה הנדון מדובר על תמל/2007 אשר חלה באזור ותיק <u>ומבונה</u>, אשר רוב המבנים בו מסומנים להריסה, כידוע ביצוע הפיתוח יוכל להתבצע רק לאחר המתנה להליכי ההריסה של המבנים המסומנים להריסה, דבר המאריך את תקופת הפיתוח.

מקדם הדחייה אמור לגלם הן את הליכי הפיתוח שטרם בוצעו בסביבת המקרקעין הנישומים והן את העובדה כי יש צורך בתכנית בינוי ופיתוח. הובא בחשבון מקדם דחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>עירוב שימושים:</u>

שמאי רמ"י הביא בחשבון נתוני מכר של דירות מגורים במבנים שאינם כוללים עירוב שימושים, ולא התייחס לעובדה כי המגרשים הנישומים כוללים שימושים מעורבים.

בהתאם למאפייני הנכס נקבע על ידי מקדם עירוב שימושים של 0.9.

<u>מקדם מושעא:</u>

שמאי רמ"י לא הביא בחשבון מקדם מושא, וזאת למרות שהמקרקעין הנישומים בחלופה 2 מהווים חלק ממגרשים 907 ו-908, ולכן יש להביא מקדם מושא לאור ריבוי בעלים במגרש.

בשומתי הובא בחשבון מקדם 0.9 בגין מושעא.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1:

שטח חלקה 75:	1,203
שטח חלקה 77:	1,683
סה"כ שטח המגרש:	**2,886**

מהות השימוש	קומה	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	קרקע	1,240	1.25	₪ 10,222	₪ 15,844,713
	קומה א'	930	0.60	₪ 10,222	₪ 5,704,097
	חצר	1,646	מגולם		
סה"כ שווי חלקות 75, 77, ללא מע"מ וכולל פיתוח					**₪ 21,548,810**

חלופה 2:

מגרש מס':	**907**
שטח כלל המגרש במ"ר:	**1,340**
שטח מיוחס לנשוא השומה (חלקה 75):	**933**

מהות השימוש	קומה	מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שווי מ"ר מבונה	מקדם עירוב שימושים	סה"כ
מסחר	קרקע	עיקרי	524.35	1	₪ 10,222		₪ 5,360,091
	קרקע	שירות (15% מעיקרי)	78.65	1			₪ 804,014
	גלריה	עיקרי	250.65	0.50			₪ 1,281,133
	גלריה	שירות (15% מעיקרי)	37.60	0.50			₪ 192,170
	יתרת שטחי שירות לאחסנה		270.75	0.30			₪ 830,314
מגורים	שטח "פלדלתי" (32 יח"ד)		3,280	1	₪ 4,000	0.90	₪ 11,808,000
סה"כ שווי מגרש מס' 907							**₪ 20,275,721**
חלק יחסי של חלקה 75 מתוך מגרש מס' 907 (933/1340)							69.63%
שווי חלק ממגרש 907 המיוחס לחלקה 75 (A)							**₪ 14,117,349**

מגרש מס':	**908**
שטח כלל המגרש במ"ר:	**1,552**
שטח מיוחס לנשוא השומה (חלקה 75):	**1,522**

מהות השימוש	קומה	מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שווי מ"ר מבונה	מקדם עירוב שימושים	סה"כ
מסחר	קרקע	עיקרי	607.30	1	₪ 10,222		₪ 6,208,105
	קרקע	שירות (15% מעיקרי)	91.10	1			₪ 931,216
	גלריה	עיקרי	167.70	0.50			₪ 857,126
	גלריה	שירות (15% מעיקרי)	25.15	0.50			₪ 128,569
	יתרת שטחי שירות לאחסנה		270.75	0.30			₪ 830,314
מגורים	שטח "פלדלתי" (32 יח"ד)		3,280	1	₪ 4,000	0.90	₪ 11,808,000
סה"כ שווי מגרש מס' 907							**₪ 20,763,330**
חלק יחסי של חלקה 75 מתוך מגרש מס' 907 (1522/1552)							98.07%
שווי חלק ממגרש 908 המיוחס לחלקה 77 (B)							**₪ 20,361,977**

סה"כ שווי המקרקעין הנשומים (A+B)	**₪ 34,479,326**
מקדם מושעא	**0.90**
מקדם דחייה לפיתוח והכנת תכנית בינוי ופיתוח (3 שנים, 6%)	**0.840**
סה"כ שווי המקרקעין הנישומים (A+B) לאחר התאמות, ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 26,054,556**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "Teams" ביום 09/05/2024, ובתגובות לפרוטוקול דיון העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

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

- שכונת רמת אשכול - שכונת רמת אשכול הינה שכונה המוחרגת מהעיר לוד, כך שבעוד העיר לוד מדורגת באשכול החברתי-כלכלי ברמה 3, שכונת רמת אשכול מדורגת ברמה נמוכה יותר. כמו כן ניתן לראות בנספח החברתי לתמ"ל/2007, שמצויין כי השכונה לא מסבירה פנים, מוזנחת ומאופיינת בפשיעה וונדליזם
- דחייה בגין תנאים למתן היתר בניה - בתמל/2007 סעיף 6.3 ו-6.4 מפורטים התנאים למתן היתר בניה, התנאים עדיין לא הבשילו ובשל כך יהיה ניתן להוציא היתר בניה רק בעוד כ-6 שנים.
- דחייה בגין הכנת תכנית בינוי ופיתוח - נכון לשנת 2022 לא התחילו בעבודות הפיתוח / תכנון, יש להביא דחייה של שלוש שנים ממועד הכנת השומה.
- מבירורים שביצעתי באזור הנדון, מי שזכה במכרזים לביצוע הפרויקטים לבניית דירות ברמת אשכול, זוהי חברת אזורים. נכון לימים אלו חברת אזורים לא מוכנה לבצע את הפרויקטים במחירים שהוצעו ובמחירים שהתחייבה, והודיעה על כך לרמ"י ולעירייה.
- בתחשיב לאומדן השווי בחלופה מס' 2 בשומה מטעם רמ"י, נרשם כי הונח תכסית בשיעור של 45%, ברם בפועל הובאה בחשבון תכסית בשיעור של 46%.
- מקדם הפחתה למושעא - המגרש הנדון הינו בשיתוף בעלים, ולכן יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של כ-10% בגין מושעא בחלופה מס' 2. ההפחתה לא נובעת מהזמן שיידרש לפירוק השיתוף במקרקעין אלא עקב כך שבעלי המגרש הם מספר שותפים.
- עירוב שימושים - שמאי המשיבה הביא בחשבון עסקאות השוואה של דירות מגורים במבנים שלא כוללים עירוב שימושים, ולא התייחס לעובדה כי במגרשים הנדונים קיים עירוב שימושים למגורים ומסחר/משרדים.
- רווח יזמי ועלות בניה במסחר - מציג הכרעות בהשגה ראשונה בהן נקבע שיעור רווח יזמי של 15% ועלויות בניה 3,000-5,000 ₪/למ"ר. ניתן לראות בהכרעות ובהתאם לנתוני ההשוואה בשומות הצדדים שהנתונים הינם מבנים ותיקים, ועל כן יש להביא בחשבון יזמות שחוקה, לא יותר מ-15% ועלויות בניה לא יותר מ- 4,500 ₪/מ"ר.
- מקדם מיקום במכרז למגורים - המכרז שנותח בשומת רמ"י הינו משכונת נווה נוף, מיקום עדיף ממיקום הנכס הנדון בשכונת רמת אשכול המהווה שכונה נחותה המורכבת מאוכלוסייה מעורבת בעלת חתך סוציו אקונומי נמוך, על כן יש להביא בחשבון מקדם מיקום כפי שהובא בשומתי.
- מקדם זמן במגורים - מאמצע שנת 2022 המחירים "קפאו" לאור עליית הריבית ולכן אין צורך להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן בתקופה זו.

9.4.2. <u>טענות השמאי מטעם המשיבה</u>:

- שכונת רמת אשכול - שכונת רמת אשכול אכן שכונה חלשה והדבר הובא לידי ביטוי בשומתי.
- מקדם דחייה עד להכנת תכנית בינוי ופיתוח - לדעתי התכנית זמינה, ברם ככל ויוחלט לדחות את זמינות התכנית יותר משנה אחת, יש לדחות בהתאמה גם את הוצאות הפיתוח. בתכנית נרשם כי הפיתוח יבוצע בד בבד עם הבניה.
- מקדם הפחתה למושעא - מושא השומה הינו חלק ממגרשים בשיעור של כ-70% וכ-98%, יתרת החלקים בבעלות מדינת ישראל. לפי סעיף 25.2 לחוק המכרזים, המדינה תקצה את יתרת החלקים בפטור ממכרז, כך שלא נוצר מצב של מושעא. בנוסף, לא ניתן להביא מקדם מושעא ומקדם דחייה לתכנית הפיתוח, שכן מצב זה יוצר כפל מקדמי דחייה. ניתן לפרק את המושעא במקביל להכנת התכנית.
- השווי בשומת השגה - בעיר לוד קיימת תנופת בניה אדירה, והשווים שהתקבלו בשומת ההשגה אינם סבירים.

10. <u>דיון והכרעה</u>:

10.1. <u>שאלת השומה</u>:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, בהתאם לחלופות השומה המפורטת לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה.
ההכרעה שבנדון עוסקת באומדן שווי הקרקע בשני מצבי תכנון. במצב קודם מושא השומה בשימוש למרכזון מסחרי בקיבולת בניה עפ"י הזכויות החוזיות ובמצב חדש ביעוד למגורים ומסחר בהתאם לתב"ע מאושרת + פוטנציאל תכנוני.
עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי, הנובע מנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ואופן ניתוחם, מקדמי התאמה רלוונטיים, ומקדם דחייה להכנת תכנית בינוי ופיתוח, שיש להביא בחשבון.
לאור מחלוקות אלו, כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

שמאי הצדדים ערכו את שומתם כדלקמן:
<u>למסחר</u> - הסתמכו על גישת ההשוואה ועל גישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי.
<u>למגורים</u> - הסתמכו על גישת ההשוואה[14] ועל גישת החילוץ / שווי שיורי.

קיבלתי באופן חלקי 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:
<u>מגורים</u>: בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים ומצאתי שהינם פחות רלוונטיים לנכס הנדון, היות ומדובר בעסקאות מכר לדירות חדשות למגורים בבניה רוויה בשכונות חדשות בעיר לוד, למעט

[14] מכרז רמ"י עליו התבססו הינו למגרשים הכוללים זכויות בניה למגורים ומסחר. השווי למסחר נוטרל משווי הזכייה במכרז בהתאם לשווי מ"ר מבונה למסחר שנקבע בשומתם.

בשומת המשיבה שהוצגו גם עסקאות מכר בפרויקט "רמת אלישיב".
בהכרעתי הובאו עסקאות מכר לדירות חדשות מפרויקט "רמת אלישיב" - בניה חדשה בשכונה ותיקה בדומה למושא ההכרעה, ומכרז רמ"י מס' מר/142/2021 מיום 17/08/2022, למגרשי מגורים לבניה רוויה (חלק מהמגרשים כוללים גם שימושי מסחר), הממוקמים בשכונה ותיקה בדומה למושא ההכרעה.
מסחר: 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 בנכסים מניבים למחצית השנייה לשנת 2021, שיעור ההיוון למסחר הינו 6.7%. 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. מקדם שווי למסחר בקומת קרקע (חלופה 1):

בשומות הצדדים, בתחשיב לאומדן השווי בחלופה 1, הובא בחשבון מקדם שווי לקומת הקרקע של 1.25 המשקף מרכז מסחרי ושימוש בחצר הצמודה לישיבה בחוץ.
קיבלתי את עמדת הצדדים היות וגודל המגרש מאפשר שימוש בחצר, לרבות שימוש תפעולי וחניה בחצר, לפיכך בהכרעה זו, בתחשיב חלופה 1, הובא בחשבון מקדם שווי לשימוש מסחרי בקומת הקרקע של 1.25.

10.2.3. מקדם התאמה לעירוב שימושים (חלופה 2):

השמאי מטעם המשיגה הביא בחשבון בתחשיב לאומדן השווי בחלופה 2 לשימוש למגורים מקדם עירוב שימושים של 0.9 באופן גורף. בתחשיב בשומה מטעם המשיבה אין התייחסות לנושא זה.
מכרז רמ"י עליו הסתמך בין היתר שמאי המשיגה, הינו למגרשי מגורים בבניה רוויה הכוללים שימושים מעורבים למסחר ומבני ציבור.
לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת השמאי מטעם המשיגה באופן חלקי, ובהכרעה זו הובא בחשבון מקדם שווי של 0.95, בגין עירוב שימושים, רק בניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות בבניני מגורים שאינם כוללים שימושים מעורבים.

10.2.4. **<u>מקדם דחייה עד להכנת תכנית בינוי ופיתוח (חלופה 2):</u>**

השמאי מטעם המשיבה הביא בחשבון, בתחשיב לאומדן השווי בחלופה 2, מקדם דחייה להכנת תכנית בינוי ופיתוח, של שנה בשיעור היוון של 6%, לעומתו השמאי מטעם המשיגה הביא בחשבון דחייה של שלוש שנים בשיעור היוון של 6%.

בהתאם להוראות התכנית, תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח לשטח התכנית או <u>לחלקים</u> ממנה, לפיכך היות ומדובר בתכנית מאושרת, ובהתחשב באפשרות לפעול להכנת תכנית בינוי ופיתוח במקביל להכנת תכנית בקשה להיתר בניה, קיבלתי את טענת השמאי מטעם המשיבה ובהכרעה זו הובאה בחשבון דחייה לתקופה של שנה, בשיעור היוון של 6%.

10.2.5. **<u>מקדם מושעא (חלופה 2):</u>**

השמאי מטעם המשיגה הביא בחשבון בתחשיב לאומדן השווי בחלופה 2, מקדם מושעא 0.9 באופן גורף לאומדן השווי שהתקבל. בתחשיב בשומה מטעם המשיבה אין התייחסות לנושא זה.

קיבלתי את עמדת השמאי מטעם המשיגה באופן חלקי ובהכרעה זו הובא בחשבון מקדם של 0.9 בגין מושעא למגרש 907 בלבד, היות והחלק היחסי מהווה 933/1340 חלקים. במגרש 908 החלק היחסי מהווה 1522/1522 חלקים, המהווים מעל 98%, ולכן לא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושעא.

10.2.6. **<u>התאמה לגודל:</u>**

בהכרעה זו, בניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות בבניה רוויה ודמ"ש מבוקשים לחנויות הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95, בגין גודל היחידות ביחס למושא ההכרעה (גודל הפרויקט ביחס לדירה/חנות).

מכרז רמ"י עליו התבססתי בין היתר בהכרעה זו, כולל מגרשים עם מס' יח"ד גבוה ממושא ההכרעה ולכן בניתוח המכרז לא הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל.

10.2.7. **<u>פוטנציאל תכנוני:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנושא הפוטנציאל התכנוני.

תמל/2007 מהווה תכנית להתחדשות עירונית. לאור זכויות הבניה המוקנות על פיה ויום אישורה 15/12/2019[15] ואישור תמ"ל/1/2007 מיום 05/03/2023[16] (לאחר המועד הקובע) לפיה כל ההוראות והשימושים שנקבעו בתכנית תמל/2007 ממשיכות לחול ללא שינוי, לא סביר כי בעתיד הקרוב יאושרו זכויות נוספות מעבר למאושר כיום.

לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת הצדדים ובהכרעה זו לא הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני.

[15] פרסום נוסף לתמל/2007 ברשומות ביום 17/12/2020 בילקוט הפרסומים מס' 9300.

[16] פרסום נוסף לתמל/1/2007 ברשומות ביום 27/08/2023 בילקוט הפרסומים מס' 11589.

10.2.8. **<u>התאמה לבעלות:</u>**

בהתאם לתנאים המיוחדים במכרז רמ"י שהובא בחשבון, עולה כי מחיר הזכייה כולל זכויות בניה עתידיות. כמו כן היוון דמ"ש לצמיתות מגלם שווי הבעלות, לפיכך בהכרעה זו לא הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות.

10.2.9. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע להוצאות הפיתוח[17], ברם בתחשיב הצדדים לחלופה 2 יש שוני במקדם דחייה עד להכנת תכנית בינוי ופיתוח שהובא בחשבון, ולכן כל אחד מצדדים הגיע להוצאות פיתוח שונות. בכל מקרה 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.

[17] בשומה מטעם המשיגה, בתחשיבים לאומדן השווי, נרשם הוצאות פיתוח עפ"י שומת רמ"י.

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 (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
31/10/2022				5	6	136	₪ 2,780,000	₪ 20,441
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
21/08/2022				3	5	76	₪ 1,550,000	₪ 20,395
28/04/2022				6	1	132	₪ 2,132,000	₪ 16,152
ממוצע						**113**		**₪ 17,690**

שווי מ"ר בנוי פלדלת ממוצע		₪ 17,690
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 15,120
בניכוי יזמות	1.18	₪ 12,813
עלויות בנייה כולל חניות עילית		₪ 7,390
שווי מ"ר מבונה פלדלת ללא מע"מ וכולל פיתוח		₪ 5,423
מקדם התאמה לעירוב שימושים		0.95
מקדם התאמה לגודל		0.95
שווי מ"ר מבונה פלדלת מתואם ללא מע"מ וכולל פיתוח		**₪ 4,895**

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.

שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	ממוצע מחיר זכיה + 3 הצעות הבאות אחריו ללא פיתוח	פיתוח	כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי שטחי מסחר	סה"כ מחיר למגורים (מנוטרל מסחר)	שווי למ"ר פלדלת (מנוטרל מסחר)
116.92	10	₪ 176,531,513	₪ 71,766,345	₪ 248,297,858	₪ 9,804,000	₪ 238,493,858	₪ 5,692
116.47	10						
116.47	10						
116.16	23						
116.16	10						
116.39							

שקלול אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים:

	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
עסקאות מכר לדירות - "רמת אלישיב"	₪ 4,895	20%	₪ 979
מכרז רמ"י 142/2021 - "מתחם הפרחים"	₪ 5,692	80%	₪ 4,554
שווי ממוצע משוקלל כולל הוצאות פיתוח		100%	₪ 5,532
התאמה למיקום		0.9	₪ 4,979
שווי ממוצע משוקלל כולל הוצאות פיתוח במעוגל			**₪ 4,980**

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
21/09/2023	הרצל 11	קרקע	75	₪ 8,000	0.95	₪ 101
08/02/2023	שדרות דוד המלך		40	₪ 4,900		₪ 116
28/07/2022	שדרות הציונות 1		80	₪ 9,000		₪ 107
22/07/2021	כיכר קומנדו		75	₪ 6,500		₪ 82
27/12/2021	גני אביב		110	₪ 14,500		₪ 125
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
18/11/2020	הנשיא 4		15	₪ 2,000		₪ 127
27/09/2020	גרטבול 2		44	₪ 4,000		₪ 86
ממוצע						**₪ 101**

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

חילוץ שווי מ"ר מבונה למסחר		
דמ"ש חודשי בממוצע		₪ 101
דמ"ש שנתי		₪ 1,212
שיעור היוון		7.50%
שווי מ"ר בנוי		₪ 16,162
בניכוי יזמות	15%	₪ 14,054
עלויות בניה		₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה		₪ 9,554
התאמה למיקום	0.9	₪ 8,599
התאמה לגודל	0.95	₪ 8,169
במעוגל		₪ 8,170

11. תחשיבי השומה:

11.1. חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי הזכויות החוזיות:

שטח חלקה 75					1,203		
שטח חלקה 77					1,683		
חלקות	**שטח החלקות**	**ייעוד**	**מרכיב**	**שטח במ"ר**	**מקדם(*)**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
75 ו-77	2,886	מסחר	קומת קרקע	1,240	1.25	₪ 8,170	₪ 12,663,500
			קומה א'	930	0.6	₪ 8,170	₪ 4,558,860
			חצר	1,646	מגולם		-
סה"כ שווי חלקות 75, 77							₪ 17,222,360
סה"כ שווי חלקות 75, 77 מתואם (במעוגל)							**₪ 17,220,000**

(*) המקדם משקף מרכז מסחרי ושימוש בחצר, לרבות שימוש תפעולי וחניה.

11.2. חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל:

מגרש	**שטח מגרש**	**ייעוד**	**מרכיב**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
907	1,340	מסחר	שטח עיקרי קומת קרקע	524.35	1	₪ 8,170	₪ 4,283,922
			העמסה שטח שירות קומת קרקע (15% מעיקרי)	78.65	1	₪ 8,170	₪ 642,588
			גלריה - עיקרי	250.65	0.5	₪ 8,170	₪ 1,023,914
			גלריה - שירות (15% מהעיקרי)	37.60	0.5	₪ 8,170	₪ 153,587
			יתרת שטחי שירות	270.75	0.3	₪ 8,170	₪ 663,608
		מגורים	שטח עיקרי	2,880	1	₪ 4,980	₪ 14,342,400
			שטח ממ"ד (32 יח"ד)	400	1	₪ 4,980	₪ 1,992,000
			שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	1,040	מגולם		--------
			שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	1,540	מגולם		--------
סה"כ שווי מגרש 907							**₪ 23,102,020**
חלק יחסי של חלקה 75 מתוך מגרש 907 (933/1340 חלקים)							69.63%
הפחתה למושעא							0.90
שווי חלק ממגרש 907 המיוחס לחלקה 75 (A)							**₪ 14,476,691**

(*) הונח תכסית מסחרית של 45%

מגרש	שטח מגרש	ייעוד	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
908	1,552	מסחר	שטח עיקרי קומת קרקע	607.30	1	₪ 8,170	₪ 4,961,677
			העמסה שטח שירות קומת קרקע (15% מעיקרי)	91.10	1	₪ 8,170	₪ 744,251
			גלריה	167.70	0.5	₪ 8,170	₪ 685,037
			גלריה - שירות (15% מהעיקרי)	25.15	0.5	₪ 8,170	₪ 102,756
			יתרת שטחי שירות	270.75	0.3	₪ 8,170	₪ 663,608
		מגורים	שטח עיקרי	2,880	1	₪ 4,980	₪ 14,342,400
			שטח ממ"ד (32 יח"ד)	400	1	₪ 4,980	₪ 1,992,000
			שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	1,040	מגולם		--------
			שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	1,540	מגולם		--------
סה"כ שווי מגרש 908							**₪ 23,491,728**
חלק יחסי של חלקה 77 מתוך מגרש 908 (1522/1552 חלקים)							98.07%
שווי חלק ממגרש 908 המיוחס לחלקה 77 (B)							**₪ 23,037,635**

(*) הונח תכסית מסחרית של 45%

סה"כ שווי הקרקע (A+B)	**₪ 37,514,326**
מקדם דחייה עד להכנת תכנית פיתוח (שנה, 6%)	0.94
סה"כ שווי מגרשים 907 (חלק) ו- 908 (חלק), כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 35,390,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 4548 חלקות 75 ו-77, ומגרשים 907 (בחלק) ו-908 (בחלק) עפ"י תמל/2007, רחוב מחנות קפריסין 9, לוד, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה, הינה כדלקמן:

חלופה 1: 17,220,000 ₪ (שבעה עשר מיליון מאתיים עשרים אלף ש"ח).

חלופה 2: 35,390,000 ₪ (שלושים וחמישה מיליון שלוש מאות תשעים אלף ש"ח).

הערכים הנקובים כוללים הוצאות פיתוח וללא 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,
שרון שומר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז