תאריך עברי:	ח' אלול תשע"ח
תאריך לועזי:	19 אוגוסט 2018
מס' תיק רמ"י:	50148856א
מספרינו (אופק):	32164
לקביעת שכ"ט:	13.8

לכבוד:

הגב' שלו יפה,
צוות לקידום עסקות מגורים
ותעסוקה, מרחב עסקי ת"א, רמ"י
yafam@land.gov.il

גב' רחל קראוזה,
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י
בני הנביאים 17, רמת גן
rachel.krause.w@gmail.com

מר עדי צביקל,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בן גוריון 1, מגדל בסר 2, בני ברק
zs@estate.co.il

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304</u>
<u>גוש 7240, חלקה 80 (בחלק), מגרש 702 בתכניות מ.א./ב./מ/12 (164) ו-</u>
<u>מ.א/מק/1000/ב', גוש 7239 חלקות 34,35, מגרשים 523 ו-524 בתכניות</u>
<u>מ.א./ב./מ/12ב' ו- מ.א/מק/1000/ב', אור יהודה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 26/10/2017 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין הערכת שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול בחלופות המפורטות להלן:

- שוויו של מגרש 702 לפי תכנית מ.א./ב./מ/12 (164).
- שוויו של מגרש 702 לפי תכנית מאא/מק/1000/ב'.
- שווים של 3,500 מ"ר ביעוד מגורים שנוידו ממגרשים 523 ו- 524 למגרש 702 ללא שינוי במספר יח"ד.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' רחל קראוזה מיום 16/12/2014 – **להלן:** **"המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות חברת אמת נווה סביון בע"מ באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין עדי צביקל מיום **3/7/2017** - **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 04/01/2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, גברת רחל קראוזה שמאית מקרקעין מטעם רמ"י. מר עדי צביקל שמאי מקרקעין מטעם המשיג. סיכום עיקרי הדיון הופץ

לצדדים ביום 11/01/2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 25/1/2018 לאחר הפצת עיקרי הדיון.

1.4. בתאריכים 21/01/2018 ו-24/01/2018 העבירה המשיבה בדוא"ל תגובה לפרוטוקול ולתחשיב המתוקן ששלח המשיג וכן התייחסות לנושא המסחר.

ביום 22/01/2018 הועברה תגובתו של המשיג לדוא"ל שנשלח ע"י המשיבה בתאריך 21/01/2018

1.5. הצדדים חלוקים בנושאים שונים כמפורט בסעיף 9 להכרעה, עיקר המחלוקת נוגעת לשווי שטחי המגורים.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	חלופות א' וב' - 7240, חלופה ג' - 7239
חלקה:	חלופות א' וב' - 80 בחלק, חלופה ג' - 34,35
מגרש:	702 בתכניות מ.א.א./ב.מ./12. ו- מאא/מק/1000/ב' 523 ו-524 ע"פ תכנית מ.א.א./במ/12ב' ו- מאא/מק/1000/ב'
שטח:	חלופות א' וב' - 4,589 מ"ר לפי הזמנת השומה. (4,592 בהתאם לנסח) חלופה ג' - 3,500 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע ביעוד מסחר, משרדים ומגורים. זכויות בנייה למגורים שנוידו ממגרשים 523 ו-524
כתובת עירונית:	חלופות א' וב' קרן הרחובות אליהו סעדון ומשה דיין, אור יהודה חלופה ג' - מגרש 523 פינת הרחובות בן גוריון משה דיין 2-4 , מגרש 524 משה דיין 1-3 פינת רחוב ספיר

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו בהתאם לשומת המשיבה, דהיינו לתאריך: 02/04/2014.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 10/07/2018 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

חלופות א' וב' - נשוא השומה מהווה את מרכיב הקרקע למגרש הממוקם במרכז אור יהודה ומשתרע על רחוב סעדון אליהו מצדו הצפוני ורחוב משה דיין מצדו המערבי.

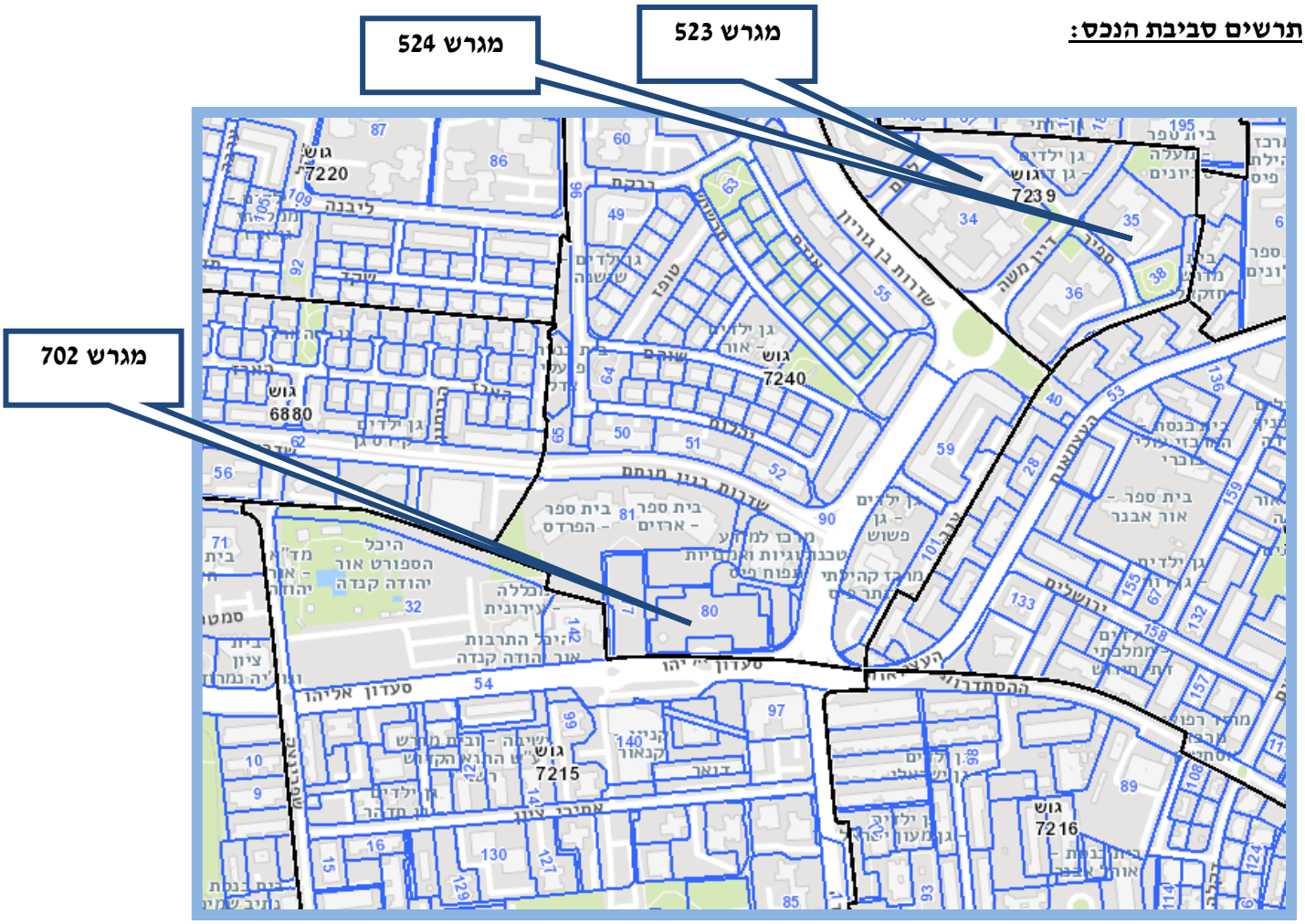
הנכס מתוחם מצדו הצפוני בכביש מספר 461 ומצדו הדרומי בכביש מספר 412.

סביבת הנכס מאופיינת בבניני ציבור, במבני מסחר ומגורים כלהלן: בנין העיריה, היכל התרבות, שופרסל, קניון קנאור, בנק הפועלים, חנויות, בניה רוויה למגורים וכו'.

חלופה ג' - נשוא השומה ממוקם במרכז אור יהודה, בחלק המזרחי של שכונת "נווה סביון".

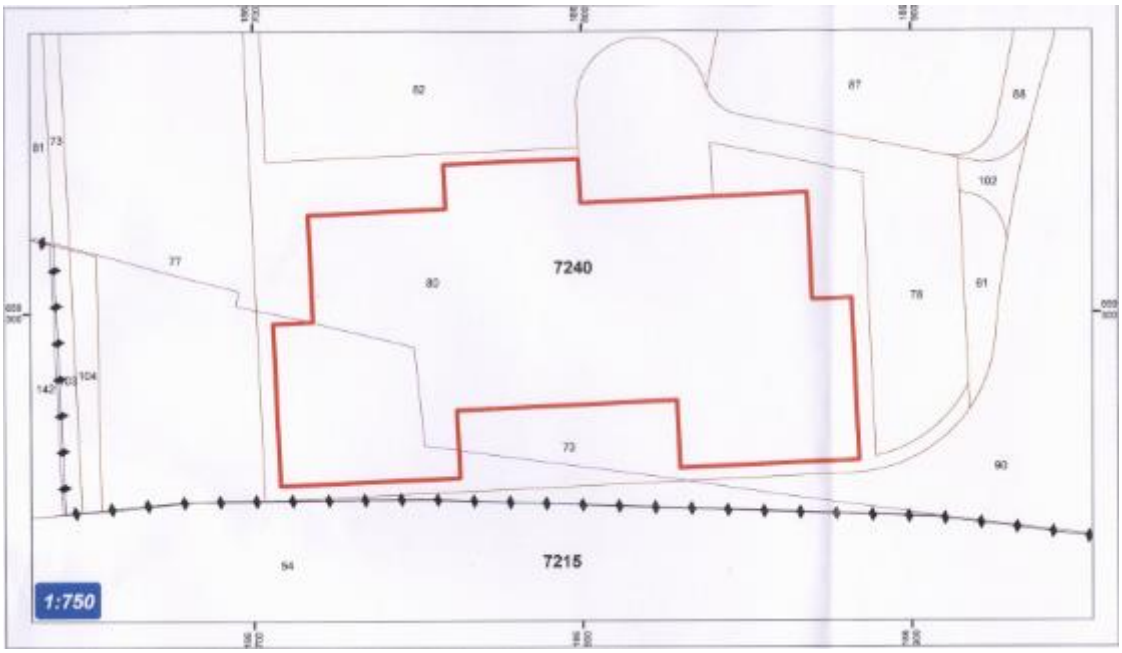
הפיתוח הסביבתי בשתי החלופות מלא הכולל מדרכות, כבישים, חשמל וכו'.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. <u>הנכס:</u>

חלופות א' וב' - הנכס שבנדון מהווה חלקת קרקע בשטח של 4,589 מ"ר (לפי הזמנת השומה) בגוש 7240 חלק מחלקה 80 מגרש 702, הממוקם כאמור בפינת הרחובות אליהו סעדון ומשה דיין ומתוחם כדלקמן:
מצפון - מבני ציבור, מדרום - שד' יהודה סעדון ושצ"פ, ממזרח וממערב- שצ"פ ומגרשים המיועדים לחנייה מגוננת.
לנכס מבנה הנדסי אי רגולרי שטחו הרשום בסך 4,592 מ"ר.
הנכס הינו ריק ופנוי מלבד מגדל מים הקיים בחלק הדרום מזרחי של החלקה.



חלופה ג' - חלק מחלקות 34 ו-35 בגוש 7239, מגרשים 523 ו- 524 לפי תכנית מאא/במ-12ב'.
חלקה 34 בשטח של 11,517 מ"ר וחלקה 35 בשטח של 4,631 מ"ר.
חלקה 34 ממוקמת בפינת הרחובות בן גוריון משה דיין 4-2, צורתה של החלקה אי רגולארית וכוללת מגדלים בני 14 קומות ובניינים בני 6 קומות מעל קומת מרתף וקומת קרקע וכן דירות גג.
מצפון מזרח לחלקה גן ילדים.
חלקה 35 ממוקמת כאמור ברחוב משה דיין 3-1 פינת רחוב ספיר, צורתה אי רגולארית ועל שטחה בנויים שני מגדלים בני 14 קומות מעל קומת מרתף וקומת קרקע הכוללת דירות גן וכן דירות גג.
מצפון לחלקה בית ספר.

תמונות מהנכס







7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון שהועבר לידנו, עולים פרטי הרישום הבאים:

חלופות א' וב'

זיהוי ומיקום:	גוש 7240 חלקה 80 ; רשות מקומית - עיריית אור יהודה
שטח רשום:	4,592 מ"ר
בעלי הזכויות:	רשות הפיתוח - בשלמות
הערות:	הערה על 2 הפקעות סעיפים 5 ו-7 בתאריך 3/8/2005

חלופה ג'

זיהוי ומיקום:	גוש 7239 חלקות 34 ו- 35 ; רשות מקומית - עיריית אור יהודה
שטח רשום:	חלקה 34 - 11,517 מ"ר, חלקה 35 - 4,631 מ"ר
בעלי הזכויות:	שתי החלקות רשומות כבתים משותפים, חלקה 34 כוללת 258 תתי חלקות וחלקה 35 כוללת 116 תתי חלקות, תתי החלקות רשומות לטובת בעלים שונים, כוללות הצמדות של חניות ומחסנים, בחלק מתתי החלקות רשומות משכנתאות לטובת בנקים שונים.
זיקת הנאה:	בשתי החלקות רשומה זיקת הנאה הכפופה לטובת זכות מעבר לכלי טיס באוויר על פני המקרקעין לטובת רשות שדות התעופה, מדינת ישראל, קק"ל, ר"פ ומנהל מקרקעי ישראל

7.2. תוספת להסכם פיתוח:

הועבר לידינו מאת רמ"י העתק תוספת להסכם פיתוח שנחתם ביום 29/11/1993 בין עיריית אור יהודה והועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה -אזור לבין א.מ.ת. סביוני אור בע"מ.

להלן עיקרי ההסכם:

- תוספת השטח המסחרי במגרש 702 עומדת על 4,500 מ"ר וזאת בהתאם לתכנית במ/12 מ.א.א. 264 ביזמת היזם.
- החניון שישרת את השטחים המסחריים שיבנו בחלקה (להלן המרכז המסחרי החדש) יהיה תת קרקעי, וימוקם ויבנה מתחת לקרקע של מגרשים 604 ו-903 הסמוכים למגרש המסחרי החדש, שהינם מגרשים ציבוריים השייכים ו/או עתידים להיות שייכים לעירייה.
- היזם מתחייב בנוסף על התחייבויותיו ע"פ הסכם הפיתוח, ובנוסף למבני הציבור ולעבודות הציבוריות אותן התחייב לבצע ע"פ הסכם הפיתוח, להוסיף ולבנות עבור העירייה, ללא כל תמורה ועל חשבונו, מבני ציבור כמפורט להלן: ארבע כיתות גני ילדים, שלושה בתי כנסת, מקווה טהרה, אשר ייבנו על שטחים ציבוריים שיקבעו ע"י העירייה.
- היזם מתחייב שלא להעביר זכויות במבנה המרכז המסחרי או בחלק ממנו לצד ג' כלשהו, אלא

אם התחייב צד ג' לקבל על עצמו את התחייבות היזם בקשר עם אחזקת החניון וכו'.

8. המצב תכנוני:

8.1 חלופות א' וב' - מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של התוכניות הרלוונטיות הבאות:

8.1.1 תוכנית מפורטת מס' מאא/במ/12 (164) אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 4207 מיום 13/04/1994:

התכנית מסמנת את נשוא השומה כמגרש 702 ביעוד מסחרי ומשרדים, לגביו נקבעו הוראות בנייה כמפורט להלן:

התכליות המותרות: חנויות מסוגים שונים כגון בתי קפה, סופרמרקטים, מספרות, משרדים, בנקים, סניפי דואר וכו'.

הוראות בנייה:

יעוד	מספר קומות	תכסית	שטחי בנייה מרביים במ"ר		
			עיקרי	שרות מעל לקרקע	שרות תת קרקעי
מסחרי	2	65%	7,000	4,200	1,500
משרדים	6	40%			

- בחזיתות הפונות לשצ"פ תותר בנייה עד גבול המגרש. קו בניין למרתפים – גבול המגרש (בנייה מתחת לפני קרקע סופיים תחשב למרתף).
- תותר בניית שטחים עיקריים בקומת מרתף ובתנאי שסה"כ לא יעלה על 7,000 מ"ר.
- החנייה למגרש 702 תהיה בתחום המגרש ומתחת לשצ"פ ולשצ"ב (מגרשים 604 ו – 903א) הצמוד בחניה תת קרקעית כפוף להסכם פיתוח שיחתם עם העירייה ומנהל מקרקעי ישראל.
- בשצ"פ תירשם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב לציבור למגרש 702, תותר בניית מרתף חנייה עד גבול המגרש.
- במגרש 702 תתאפשר חלוקה למגרשים משניים בהסכמת בעלי המגרש כפוף לתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
- היתרי בנייה יוצאו בהתאם לנספח בינוי והנספח האקוסטי, ויכללו את מערכות התשתית בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
- מגדל המים: עפ"י התשריט המצורף לתכנית, מגדל המים נמצא במגרש 628 המיועד לשטח פרטי פתוח.
- קו ביוב: קו ביוב קיים עובר בשטחו של מגרש 702.

8.1.2 תכנית מאא/מק/1000/ב' אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. מס' 4828 מיום 01/12/1999.

התכנית מגדילה את זכויות הבנייה באזור המסחרי ב-50%, מ- 7,000 מ"ר ל- 10,500 מ"ר, ע"י 3,500 מ"ר שיגרעו מאזור המגורים המיוחד ללא שינוי במס' יח"ד.

התכליות המותרות: חנויות מסוגים שונים כגון בתי קפה , סופרמרקטים, מספרות, משרדים, בנקים, סניפי דואר וכו'.

זכויות הבנייה עפ"י התכנית: מסחרי ומשרדים, 2 קומות מסחר ו-6 קומות משרדים, 10,500 מ"ר עיקרי, 4,200 מ"ר שירות מעל הקרקע ו- 1,500 שירות תת קרקעי.

- סה"כ שטחים עיקריים בקומת הקרקע לא יעלו על 3,550 מ"ר.
- תותר בניית שטחים עיקריים בקומת מרתף ובתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלו על 10,500 מ"ר.
- החנייה למגרש 702 תהיה בתחום המגרש ובמגרשים סמוכים המיועדים לשצ"פ מיוחד (628), שב"צ מיוחד (903א') וחניה מגוננת (658 ו – 659).
- חישוב החנייה הנדרשת עבור המגרשים 702, 903, 903א' ו – 993 יעשה במשותף בהתאם לתקן החנייה בתוקף וייפתר במסגרת חניונים משותפים הן מעל הקרקע במגרשים 628,658 ו 659 והן מתחת לקרקע בחניונים תת קרקעיים במגרשים 702, 628, 658 ו 659, אשר יבנו בכפוף להסכם פיתוח שייחתם עם העירייה ועם מנהל מקרקע ישראל.
- סה"כ שטח החניון במגרשים 903 א', 628, 658, 659 ו 702 לא יעלה על 7,500 מ"ר (בנוסף ל 1,500 מ"ר בתחום מגרש 702 אשר יכולים לשמש גם כחניון).
- מגדל המים המהווה מתקן הנדסי ישולב במבנה המסחרי או ייהרס ובמקומו תבנה במידת הצורך בריכת אגירה חדשה לפי דרישות עבור הרשות העירונית במסגרת הסכם פיתוח בין העירייה לבעל הזכות בקרקע והכל על חשבון בעל הזכות בקרקע.

  אם מגדל המים לא ייהרס ניתן יהיה לחלק את מגרש 702 לחלקות משנה כך ששטח הקרקע מתחת למגדל המים יוגדר כמגרש נפרד.
- בתחום מגרש 702 עובר קו ביוב ראשי, אשר יש להעתיקו או לשלבו במסגרת הבנייה בשטח הכללי או בשטח הציבורי במסגרת הסכם פיתוח בין העירייה ובעל הזכות בקרקע.

8.2. <u>חלופה ג' - מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של התוכניות הרלוונטיות הבאות:</u>

8.2.1.תכנית מ.א.א/במ-12ב אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4501 מיום 11/03/1997:

היעוד למגרשים 523 ו - 524 הינו מגורים מיוחד והוראות הבנייה הינן כמפורט להלן:

מגרש	יח"ד	גודל מגרש במ"ר	מס' קומות	שטח בנייה עיקרי במ"ר	שטחי שירות עליונים במ"ר	שטחי שירות תחתונים במ"ר
523	256	8,000 מ"ר	5/14	28,000	9,000	20,000
524	116	4,000 מ"ר	14	12,772	4,200	8,000

- מיקום המבנים בני 14 קומות מעל קומת הקרקע הכוללת דירות גן ומבנים מדורגים

בני 5 קומות מעל ק. קרקע. דירות גן יהיו בהתאם לנספח הבינוי.

- תקן חנייה- הבסיס להיקף החנייה הינם תקני החנייה כפי שהם מופיעים בתקנות התכנון והבניה ולא פחות מ: בדירות באזור מיוחד ששטחן עולה על 90 מ״ר יותקנו 1.5 מקומות חנייה לכל יח״ד.
- חניה עבור 486 יח״ד - כל מקומות החניה הנדרשים בגין תוספת 486 יח״ד עפ״י תקן החנייה הנזכר לעיל יותקנו בחנייה תת קרקעית מלאה.
- בקומת העמודים במסגרת שטחי שירות תותר בנית מבואה לבניין, חדרי מכונות, חדרי אשפה וגז, חדרי שרות (חשמל , טרנספורמציה, בזק), ומחסנים אטומים לדיירים בשטח של עד 6 מ״ר נטו בנפרד לכל דירה. במידה והמחסן ממוקם מתחת לממ״ד יותר מחסן בשטח הממ״ד גם אם שטחו עולה על 6 מ״ר.
- כחלק מזכויות הבנייה ושטחי הבנייה תותר בניית הקומה העליונה כקומת דופלקס ללא יציאה לגג העליון. הכניסה לקומות העליונות תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג. סה״כ שטח הבנייה על הגג לא יעלה על 40% משטח היטל הבניין כולל פרגולות של 10 מ״ר ליחידת דיור.

8.2.2.<u>תכנית מאא/מק/1000 / ב׳ אשר אושרה למתן תוקף ב׳.פ. מס׳ 4828 מיום 01/12/1999.</u>
התכנית מגדילה את האזור המסחרי ב 50% מ - 7,000 מ״ר ל 10,500 מ״ר ע״ח 3,500 מ״ר שיגרעו מאזור המגורים המיוחד ללא שינוי במספר יח״ד.

מגרש	יח״ד	גודל מגרש במ״ר	מס׳ קומות	שטח בנייה עיקרי במ״ר	שטחי שירות עליונים במ״ר	שטחי שירות תחתונים במ״ר
523	256	8,000 מ״ר	5/14	25,900	9,000	20,000
524	116	4,000 מ״ר	14	11,372	4,200	8,000

- מיקום המבנים בני 14 קומות מעל קומת הקרקע הכוללת דירות גן ומבנים מדורגים בני 5 קומות מעל ק. קרקע. דירות גן יהיו בהתאם לנספח הבינוי של תכנית מאא/במ/12 ב׳.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

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

חלופה	משיבה	משיג
א	₪ 7,150,000	₪ 3,560,000
ב	₪ 19,450,000	₪ 13,952,000
ג	₪ 5,460,000	₪ 9,275,000

9.2. <u>סיכום שומת המשיב:</u>

9.2.1.<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה בחלופות א' וב' על גישת היוון הכנסות תוך בחינת הערכים בגישת החילוץ ובחלופה ג' על גישת החילוץ וההשוואה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[1]:

- **משרדים**

5 נתוני שכירות למשרדים בתאריכים 10.1.2012-1.4.2014,השטחים בפרויקטים נעים בין 592 מ"ר – 6,647 מ"ר ברוטו, שווי מ"ר לחודש נע בין 47 ₪ - 72 ₪. אחת מן העסקאות לא כוללת דמי ניהול.

3 נתוני מכר של משרדים בתאריכים 11.11.2012 -20.2.2011, ב-2 מהעסקאות נמכרו חלקים יחסיים מהבניין בתמורה של 41,500,000 ₪ ל- 40% ו- 25,000,000 ₪ ל- 28% מהבניין.

שווי מ"ר משרד כגמור כממוצע בין הקומות מוערך בגבולות של 8,600 ₪ למ"ר ברוטו.

- **מסחר -**

מחירי שכירות בפרויקט מאי נדל"ן, א.ת יוני נתניהו, אור יהודה. שטח מ"ר ברוטו נע בין 79 מ"ר – 632 מ"ר. שווי מ"ר לחודש נע בין 105 ₪ - 136 ₪.

3 נתוני דמ"ש בסביבה הקרובה בשטחים גדולים יחסית בין השנים 2009- 2014, שווי מ"ר בקומת הקרקע נע בין 62.7 ₪ - 108 ₪ לחודש. בעסקה 1 שווי מ"ר הינו 108 ₪ או 4% מהפדיון הגבוה מבניהם.

נתוני דמ"ש בקניון האאוטלט בעזריאלי עפ"י מידע בע"פ מיום 11.3.2014- 120 ₪ - 140 ₪ למ"ר בק"ק, ישנה חניה עילית ומצוקת חניה. קומת מרתף וקומה א' 80 ₪ - 90 ₪ למ"ר, במרתף יש חנות של רשת ממגה, בק"א יש סניף של קופ"ח. דמי ניהול בסך 70 ₪, דמי ניהול חריגים לסביבה, מקובל cost ו-15%.

דמ"ש בחנויות במרכזון המסחרי בנווה סביון עפ"י מידע בע"פ מיום 20.10.2014, נתונים משנת 2013, תמהיל חנויות קטנות וחנות בינונית אחת, שטח חנות ממוצעת כ- 103 מ"ר ברוטו, מחיר ממוצע כ- 125 ₪ למ"ר, ניתנות הנחות בדמ"ש, ישנה שונות רבה בדמ"ש ותחלופה, יחס ברוטו נטו נע בין 15%-10% לא אחיד, דמי ניהול ממוצעים בסכום של 29.5 ₪ למ"ר.

מחיר מכירה של חנות במרכזון המסחרי הצמוד לבניין העיריה מול המגרש הנדון מיום 26.6.2013, פרויקט ומיקום 7215/109/3, שטח ברוטו 32 מ"ר, תמורה 800,000 ₪, שווי מ"ר בנוי 25,000 ₪.

מהנתונים שהציגה הגיעה לכלל דעה כי דמ"ש סבירים בנשוא השומה 115 ₪ למ"ר בחלופה א' ו-110 ₪ למ"ר בחלופה ב'.

- **חניה-**

3 נתוני שכירות בא.ת יוני נתניהו בשנים 2012-2014, פרויקט מאי.א.ב, בין 12-160 חניות, מחיר למקום חניה חודשי נע בין 330 ₪- 362 ₪.

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 15-20 לשומת המשיב

מהנתונים העריכה כי דמ"ש חודשיים לחניה מוערכים בגבולות של 360 ₪, שיעור היוון 8%, מתקבל שווי חניה בגבולות 54,000 ₪.

- **מחסנים-**

פרויקט מאי.א.ב. מתאריך 1.11.2012, שטח ברוטו 1,064 מ"ר, 31 ₪ למ"ר לחודש.

- **מגורים -**

28 עסקות מכר של דירות מגורים בשנים 2012-2014, לרבות עסקה של דופלקס ו-2 עסקאות של דירות גן. שטח כולל לאחר הפעלת מקדם נע בין 77.878 מ"ר – 136.685 מ"ר (השטח הגבוה הינו דירת גן), התמורה בהפחתת חניות נעה בין 1,940,000 ₪ - 1,270,000 ₪, מחיר למ"ר בגבולות ה- 13,169 ₪ - 18,580 ₪. הגיעה לשווי דירה ממוצעת של 117.1 מ"ר בתוספת חניה תת קרקעית בשווי 60,000 ₪ ולאחר מכן הפחיתה מע"מ, יזמות, מקדם דחייה לשיווק וכו' והגיעה לשווי מ"ר מבונה של 1,530 ₪.

- בהשוואה ישירה הביאה בחשבון עסקה ברחוב דוד אלעזר פינת הבנים, גוש 7217 במספר חלקות מתאריך02/05/2012. מדובר בעסקת קומבינציה החלק הנמכר הינו 0.67, מחיר המכירה הינו 19,800,000 ₪. לאחר הפחתת עלויות פיתוח משווי הנכס בשלמות מתקבלת יתרה לקרקע בשווי 23,585,239 ₪. לפי תכנית מאושרת מאא/538 ישנה אפשרות בניה של 85 יח"ד- 73 דירות במקדם 1 + 12 דירות גן/גג במקדם 1.2, סה"כ 87.4 יח"ד שוות ערך. לאחר שהגיעה לשווי מ"ר אקו' ללא פיתוח הפעילה מקדם 0.7 לשטח שולי והתאמה לזמן ולמיקום 1.05 וקיבלה **1,565** ₪ **למ"ר אקו'.**

9.2.2.<u>עקרונות התחשיב:</u>

- **חלופה א' לפי תכנית מ.א.א/ב.מ/12 (164) וחלופה ב' תכנית מ.א.א/מק/1000ב'**

<u>ערכי בסיס</u> - 115 ₪ למ"ר מסחר בחלופה א' 110 ₪ בחלופה ב', 360 ₪ לחודש לחנייה, 47 ₪ למ"ר משרדים ו- 50 ₪ למ"ר אחסנה.

הבדלים בשטחי מסחר בין חלופה א' לב' – בחלופה א' המגרש בחלקו עורפי ומאפשר תמהיל חנויות קטנות עד גדולות ובחלופה ב' צורת המגרש עדיפה ומאפשרת חנויות גדלות יותר לפיכך נלקחו בחשבון דמ"ש של 110 ₪.

שיעורי היוון - 8% משרדים, חניות ואחסנה, 8.5% למסחר.

שטחי שירות - 15% למסחר, כ- 60% למשרדים (כולל לובי).

רווח יזמי - 0.85 משווי בנוי.

עלויות בנייה- חנייה - 2,700 ₪/מ"ר, משרדים מעטפת- 4,140 ₪ / מ"ר, שטחים ברמת גמר - 5,600 ₪ .

<u>שטחי חנייה-</u>

חלופה א' - לצורך עמידה בתקן חנייה יש צורך בבנייה של 5,850 מ"ר בנייה במרתפים, כאשר מתוכם 1,500 מ"ר במגרש 702 כחניה צמודה למשרדים והיתרה כחניון ציבורי מתחת למגרשים הצמודים. בחניון ציבורי הובאה בחשבון הדרישה למקומות חנייה לפי חלקי היממה באחוזים, 80% לחנויות ולמסחר.

חלופה ב' - לצורך עמידה בתקן חנייה יש צורך בבנייה של 8,650 מ"ר בנייה במרתפים, כאשר מתוכם 1,500 מ"ר במגרש 702 כחניה צמודה למשרדים והיתרה כחניון ציבורי מתחת למגרשים הצמודים. בחניון ציבורי

הובאה בחשבון הדרישה למקומות חנייה לפי חלקי היממה באחוזים, 80% לחנויות ולמסחר.

הוצאות פיתוח- לחלופה א' - 6,441,457 ₪ , חלופה ב' - 8,016,555 ₪.

- **חלופה ג'**

שוליות שטחים - השומה נערכה לתוספת שטח שולי לכל אחת מ-372 יח"ד שניתן היה לבנות על מגרשים מס' 523 ו- 524 ללא שינוי במס' יח"ד.

מקדם שוליות - 0.7.

מקדם דחייה ושיווק - 0.86.

יזמות - 0.85 משווי מ"ר בנוי.

שווי דירה בשטח ממוצע של 117 מ"ר בתוספת חנייה תת קרקעית – 60,000 ₪.

עלויות בנייה לשטח ברוטו של 145 מ"ר לפי 5,600 ₪ למ"ר.

עלויות פיתוח - 600 ₪/מ"ר עיקרי.

9.2.3.תחשיב השומה:

חלופה א'- שווי מגרש 702 עפ"י השימושים וקיבולת הבניה בתכנית מס' מ.א.א./ב.מ/12 (164)

היקף השטחים:			
שטח המגרש:		4,500	מ"ר
פרוט	ש. עיקרי	ש. שרות	סה"כ שטח
	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מרתף		1,500	
מסחר ק"ק	1,575		1,575
ש. שרות מסחר וחניה		600	600
ק"ק מחסן וממ"ק		350	350
ק"ק לובי למשרדים		400	400
קומות משרדים	5,425	2,850	8,275
סה"כ	7,000	5,700	11,200

שווי מכירה בשיטת ההכנסות				
פרוט	שטח	דמ"ש	% היוון	שווי מכירה
	מ"ר	₪		₪
חניה תת קרקע	47 חניות	₪ 360	0.08	₪ 2,538,000
צמודה למשרדים				
מסחר ק"ק	1,575	₪ 115	0.085	₪ 25,570,588
מסחר מעברים 15%	236	₪ 115	0.085	₪ 3,835,588
ק"ק מחסן	350	₪ 50	0.08	₪ 2,625,000
לובי משרדים	400	₪ 47	0.08	₪ 2,820,000
קומות משרדים	8,275	₪ 47	0.08	₪ 58,338,750
סה"כ				₪ 95,727,926
חילוץ שווי הקרקע				
פרוט	שטח/מ"ר	עלות ₪/מ"ר		סה"כ ₪
בהפחתת יזמות, 0.85				₪ 81,368,738
מרתף חניה	5,850	2,700		₪ 15,795,000
בניה מעל הקרקע מעטפת	7,350	4,140		₪ 30,429,000
בניה מעל הקרקע כגמור	3,850	5,600		₪ 21,560,000
חישוב הוצאות פיתוח				₪ 6,441,457
סה"כ הוצאות				₪ 74,225,457
יתרה לקרקע				₪ 7,143,281
במעוגל				**₪ 7,150,000**

חלופה ב'- שווי מגרש 702 עפ"י השימושים וקיבולת הבניה בתוכנית מ.א.א/מק/1000/ב

היקף השטחים:			
שטח החלקה:		4,592	מ"ר
פרוט	ש. עיקרי	ש. שרות	סה"כ שטח
	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מרתף		1,500	
מסחר ק"ק	3,550		3,550
ש. שרות מסחר וחניה		842	842
ש. שרות למשרדים-ק"ק		200	200
קומות משרדים	6,950	3,158	10,108
סה"כ	10,500	5,700	14,700

שווי מכירה בשיטת ההכנסות				
פרוט	שטח	דמ"ש	% היוון	שווי מכירה
	מ"ר	₪		₪
חניה תת קרקעית	47 חניות	₪ 360	0.08	₪ 2,538,000
צמודה למשרדים				
מסחר ק"ק	3,550	₪ 110	0.085	₪ 55,129,412
מסחר מעברים 15%	533	₪ 110	0.085	₪ 8,269,412
ק"ק לובי למשרדים	200	₪ 47	0.08	₪ 1,410,000
קומות משרדים	10,108	₪ 47	0.08	₪ 71,261,400
סה"כ				₪ 138,608,224

חילוץ שווי הקרקע					
פרוט	שטח/מ"ר	עלות ₪/מ"ר		סה"כ ₪	
בהפחתת יזמות, 0.85				₪ 117,816,990	
מרתף חניה	8,650	2,700		₪ 23,355,000	בניה מתחת לשטח החלקה ומגרשים צמודים כדי לעמוד בתקן חניה
בניה מעל הקרקע מעטפת	10,500	4,140		₪ 43,470,000	
בניה מעל הקרקע כגמור	4,200	5,600		₪ 23,520,000	
חישוב הוצאות פיתוח				₪ 8,016,555	
סה"כ הוצאות				₪ 98,361,555	
יתרה לקרקע				₪ 19,455,435	
במעוגל				**₪ 19,450,000**	

חלופה ג': הערכת שווי של 3,500 מ"ר קרקע מבונה ביעוד מגורים מיוחד במגרשים 523 ו-524, עפ"י תכנית מ.א.א./ב.מ.- 12 ב

שטח/מ"ר	שווי/מ"ר	סה"כ/₪
3,500	1,560	**₪ 5,460,000**

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1.<u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת היוון הכנסות וגישת החילוץ[2]:

- **משרדים**

עסקת מכר מאתר רשות המיסים, משרד בשטח 64 מ"ר מיום 12.6.2014 בתמורה של 520,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ- 8,125 ₪ ודמ"ש חודשיים של כ- 46 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

בשומת IFRS שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יצחק זרניצקי עבור חברת מאי א.ב נדל"ן בע"מ לפי תקן 17.1 לצורך עריכת הדוחות הכספיים נכון למועד 30.9.2014, הובא בחשבון כי דמ"ש חודשיים למשרדים ברמת מעטפת הינם כ- 52 ₪ למ"ר.

בשומת IFRS שנערכה ע"י שמאי המקרקעין שאול לב, עבור חברת מצלאוי חברה לבניין בע"מ, הוערך שווי השוק של "בניין המניפה" נכון למועד 31.12.2013, הובא בחשבון כי דמ"ש חודשיים ברמת גמר מלא הינם כ- 54 ₪ למ"ר.

בכתבה באתר Bizportal מיום 15.1.2015 המסתמכת על נתוני אינטר ישראל, פורסם כי מתחילת 2014 באזור סובב נתב"ג עלו דמ"ש ב- 4%, במיוחד באור יהודה. בהתאם לאמור בכתבה דמ"ש החודשיים ברמת מעטפת באזור זה הינם כ- 48 ₪ למ"ר.

בכתבה באתר The Marker מיום 1.6.2015 פורסם כי קרן הריט סלע קפיטל רכשה את "בניין הפירמידה" בכ- 48 מיליון ₪. נכון למועד פרסום הכתבה הבניין הושכר בתפוסה חלקית של 60% בדמ"ש חודשיים של כ- 54 ₪ למ"ר בגמר מלא, מחיר זה משקף דמ"ש של כ- 46 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

עפ"י דוח נת"מ גיליון מספר 34 קיץ 2014, הושכרו שטחי משרדים Class B ברמת גמר חלקית בשווי של כ- 57.24 ₪ למ"ר באזור נתב"ג. עפ"י דו"ח נת"מ, גיליון מספר 35 חורף 2015, הושכרו שטחי משרדים Class B ברמת גמר חלקית בשווי של כ- 57.64 ₪ למ"ר באזור נתב"ג. מניתוח נתונים אלו מתקבל שווי מ"ר משרדים ברמת מעטפת של כ- 49 ₪ למ"ר.

ניתוח של הנתונים אשר הובאו לעיל מעלים כי דמ"ש החודשיים הממוצעים למשרדים ברמת מעטפת הינם בגבולות של **47** ₪ **למ"ר**.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 19-24 לשומת המשיג.

- **מסחר -**

בשומות IFRS אשר נערכו עבור חברת מאי א.ב נדל"ן בע"מ ע"י השמאי יצחק זרניצקי לפרויקט ברחוב יוני נתניהו באור יהודה למועדים 31.12.2012 ו- 30.9.2014, נקבעו דמ"ש ראויים ממוצעים בשווי של 110 ₪ למ"ר.

בשומת IFRS אשר נערכה עבור חברת מצלאוי ע"י השמאי שאול לב הוערך שוויו של בניין "המניפה" ברחוב יהדות קנדה באור יהודה נכון למועד 31.12.2013, הובאו בחשבון דמ"ש חודשיים כ- 75 ₪ למ"ר.
עפ"י מגזין הנדל"ן הארצי רשף נכסים, גיליון מס' 4 ספטמבר 2014, הושכרו שטחי מסחר באזור התעשייה אור יהודה בדמ"ש של כ- 80-120 ₪ למ"ר. בסקר המחירים שפורסם בפברואר 2015 לא היה שינוי.
לאור הנתונים לעיל, נראה כי דמ"ש שהובאו בחשבון ע"י שמאית המנהל הינם על הצד הגבוה, כ-**110** ₪ **למ"ר** עבור חלופה א' וכ- **115 מ"ר** עבור חלופה ב'. לקח בחשבון בשומתו את השווים כפי שנקבעו ע"י שמאית המנהל.

- **אחסנה-**

בשומת IFRS אשר נערכה עבור חברת מאי א.ב נדל"ן בע"מ ע"י השמאי יצחק זרניצקי לפרויקט ברחוב יוני נתניהו באור יהודה למועד 30.9.2014, פורטו נתוני דמ"ש **בין 25** ₪ **- 30** ₪ **למ"ר.** בתחשיב שומתו הביא בחשבון **30** ₪ **למ"ר.**

- **מגורים-**

9 עסקות מכר של דירות מגורים בשנת 2014, גוש 7239 חלקות 34 ו-35, חדרים 3.5-5, שטח דירה מתואם (ל-100 מ"ר ראשונים ניתן מקדם 1 ומעל 100 מ"ר ניתן מקדם 0.9) 76 מ"ר - 145 מ"ר, תמורה 1,447,001₪- 2,100,000 ₪. מנתונים אלו התקבל שווי מ"ר בנוי במעוגל 16,600 ₪. נתוני היצע לדירות מעל 100 מ"ר מעלים כי מחיר מ"ר בנוי עומד על כ- 16,000 ₪.

9.3.2.<u>עקרונות התחשיב:</u>

- **חלופה א' לפי תכנית מ.א.א/ב.מ/12 (164) וחלופה ב' תכנית מ.א.א/מק/1000ב'**

ערכי בסיס - 360 ₪ לחנייה לחודש, מסחר 115 ₪/מ"ר, משרדים 47 ₪/מ"ר, מחסנים 30 ₪ למ"ר.
שיעורי היוון - מסחר 8.5%, חנייה - 8.5%, מחסן -8%, משרדים - 8%.
יזמות - 20%.
שיעורי העמסה: מסחר – 10%, משרדים – 30%.
עלויות הבניה שהביא בחשבון הינן: 2,500 ₪ למרתף חניה, 4,500 ₪ לבניה מעל הקרקע ברמת מעטפת ו-5,800 ₪ לבניה מעל הקרקע ברמת גמר.
הוצאות פיתוח לחלופה א' - 6,441,457 ₪ , חלופה ב' – 8,002,653 ₪.

- **חלופה ג' בהתאם לשווי זכויות לניוד ממגרשים 523 ו-524**

חילץ שווי מ״ר בנוי תוך כדי נתינת מקדמי התאמה, מקדם שוליות 0.7 ומקדם הפחתה לשיווק 0.86.
הגיע לשווי מ״ר מבונה 2,650 ₪ בשטח של 3,500 מ״ר.

9.3.3.<u>תחשיב השומה :</u>

בהתאם לתכנית מ.א.א/ב.מ/12 (164)

פירוט	שטח במ"ר/ מס' חניות	דמ"ש ₪	% היוון	שווי מכירה
חניה ת"ק צמודה למשרדים	47 חניות	360 ₪	8.5%	2,388,706 ₪
מסחר ק"ק (10% שטחי שירות למסחר)	1,732.5	115 ₪	8.5%	28,127,647 ₪
ק"ק מחסן	350	30 ₪	8%	1,575,000 ₪
קומת משרדים (30% יחס ברוטו נטו)	7,052.5	47 ₪	8%	49,720,125 ₪
סה"כ	**10,635**			**81,811,478 ₪**

פירוט	שטח/מ"ר	עלות ₪/ למ"ר	שווי מכירה
שווי מכירה בחילוץ יזמות 20%			68,176,232 ₪
מרתף חניה	5,900	2,500 ₪	14,750,000 ₪
בניה מעל הקרקע מעטפת	7,350	4,500 ₪	33,075,000 ₪
בניה מעל הקרקע הגמר	1,785	5,800 ₪	10,353,000 ₪
הוצאות פיתוח			6,441,457 ₪
סה"כ הוצאות			64,619,457 ₪
יתרה לקרקע:			3,556,775 ₪
במעוגל:			**3,560,000 ₪**

בהתאם לתכנית מ.א.א/מק/1000ב'

פירוט	שטח במ"ר/ מס' חניות	דמ"ש ₪	% היוון	שווי מכירה
חניה ת"ק צמודה למשרדים	47 חניות	360 ₪	8.5%	2,338,706 ₪
מסחר ק"ק (10% שטחי שירות למסחר)	3,905	110 ₪	8.5%	60,642,353 ₪
קומת משרדים (30% יחס ברוטו נטו)	9,035	47 ₪	8%	63,696,750 ₪
סה"כ	**14,440**			**126,727,809 ₪**

פירוט	שטח/מ"ר	עלות ₪/ למ"ר	שווי מכירה
שווי מכירה בחילוץ יזמות 20%			₪ 105,606,507
מרתף חניה	8,900	₪ 2,500	₪ 22,250,000
בניה מעל הקרקע מעטפת	10,500	₪ 4,500	₪ 47,250,000
בניה מעל הקרקע בגמר	2,440	₪ 5,800	₪ 14,152,000
הוצאות פיתוח			₪ 8,002,653
סה"כ הוצאות			₪ 91,654,653
יתרה לקרקע:			**₪ 13,951,854**
במעוגל:			**₪ 13,952,000**

מרכיב ג' - שווי זכויות לניוד ממגרשים 524,523

שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
3,500	₪ 2,650	₪ 9,275,000

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 4/1/2018 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג וב"כ המשיגה:</u>

- עלויות הבניה למשרדים בשומת המשיבה נמוכות. לא הביאו בחשבון עלויות עקיפות, הסתמכו רק על עלויות ישירות בהתאם למחירון "דקל".
- יש לתת רווח יזמי גבוה יותר.
- קיים פער לא ברור בשומת המשיבה בנוגע לדמ"ש לאחסנה, בשומתה הציגה שווי של 30 ₪ למ"ר ובתחשיב השומה לקחה בחשבון שווי של 50 ₪ למ"ר.
- במגורים - אין לקחת עסקות משנת 2012 מבלי לתת מקדם זמן. מיקום הבתים שמהם נוידו הזכויות עדיף בהרבה מעסקת ההשוואה משנת 2012.
- יש לנתח כל דירה בפני עצמה ולא באמצעות ממוצעים וסדרי גודל של דירות.
  אין שטחים שוליים כמשתמע משומת המשיבה, ישנו תמהיל של דירות ואפשר לנצל את השטחים האלה כתוספות לדירות.
- יש לקחת בחשבון כי עלות בנייה של מ"ר שולי נמוכה יותר.
- חולק על שיטת ניתוח הדירות של המשיבה. בשיטת החילוץ הורידה המשיבה עלויות בניה ל- 145 מ"ר לדירה אך בפועל לא נבנו אלא 109 מ"ר לדירה.
- קיימת האפשרות למכור את הזכויות שנוידו לדיירים, כיום יש ביקוש להגדיל את הדירות הקטנות, אמנם התמהיל היה נפגע אך בעקבות זאת נתנו מקדם דחיה.
- מסכים שיש לקחת בחשבון דירות עם 2 חניות.
- אין צורך להביא בחשבון דירות גג/גן.

- ישנה מחלוקת בנוגע למקדם עליית מחירי הדירות.
- לגבי העתקת קו ביוב ומגדל המים ישנם הסכמות עם המנהל.
- שיעור ההיוון לחניות אמור להיות שונה משיעור היוון למשרדים מכיוון שישנם עלויות ניהול ואחזקה גבוהות יותר, יש להוון בשיעור גבוה יותר. הסעיף המדבר על שימושים מעורבים בתקן החניה הינו בסמכות הועדה ואינו ודאי. ישנה האפשרות שעלויות הבניה תהיינה גבוהות יותר.
- לעניין שטחי השירות במסחר- אין אפשרות להעמיס יותר מ- 10% במסחר גדול.
- הועדה המקומית מתערבת ומכתיבה לעניין הזכויות. היזם מעולם לא ויתר על זכויות הבניה אלא רצה לנצל אותן באופן יעיל יותר במקום אחר מכיוון שבזמן היתרי הבניה הייתה שכונה שלמה של 2,450 יח"ד.

9.4.2.<u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

- לעניין שטחי השירות- נבדקו יעילות השטחים ולא היקפם.
- יש להבחין בין שטחים הנמכרים ברמת מעטפת לרמת גמר. הסתמכה על עלויות בניה של בקר רמ"י. כשמחלקים את סה"כ עלויות הבניה בשומתה בשטחי ברוטו/נטו מתקבל שווי המשקף את מחירון "דקל". אמנם עלויות הבניה שלקחה בחשבון נמוכות מ"דקל" אך הן נכונות.
- הנתון שהציגה בשומתה בנוגע לדמ"ש לאחסנה הינו משומת IFRS שם מדובר על שטח גדול מאוד, אך בשומתה שטח המחסן קטן הרבה יותר, שטח לוואי בקומת הקרקע ולכן לקחה בחשבון שווי של 50 ₪ למ"ר.
- נוהגת לתת אחוז היוון לחניות בהתאם למשרדים, שיעור ההיוון למשרדים אמור להוות חסם עליון.
- לקחה בחשבון 15% העמסה בשטחי שירות למסחר, כך נהוג בד"כ וכן כך גם בשומתו של זרניצקי.
- במגורים- ישנה השלכה של המיקום לגבי גודל הדירות המשווקות. אין ניצול בפועל של כל זכויות הבניה וגם באפשרות הניוד לא בטוח שינצלו את כל הזכויות.
  ישנם שטחים שוליים בדירות המגורים.
  ישנם דירות של 2 חניות שיש להתייחס אליהן.
  ניוד השטחים מאפשר ליצור תמהיל דירות מגוון יותר התואם את הביקוש באזור, בניה ע"פ התב"ע הייתה יוצרת קושי בשיווק הדירות. ביצעה תחשיב תיאורטי לדירה בשטח של 117 מ"ר, עלויות הבניה שהפחיתה אינן נמוכות ואף גבוהות וכן מקדם היזמות אינו נמוך.
  אינה מקבלת את הטענה לגבי עלויות הבניה למ"ר שולי.
  יש לקחת בחשבון גובה קומה ממוצע אחר.
  הפנתה את תשומת הלב לעסקה של דירת גן, טענתה היא שדירות בשטח 117 מ"ר ממוצעות + מרפסת הן דירות פרימיום.
  מקדם עליית המחירים שהפעילה הינו לפלח מאוד ספציפי של דירות.
  במידה ותהיה העברת שטחים לדירות הקטנות יפגע תמהיל הדירות.
  3,500 מ"ר בזמן היתר הבניה לא נוצלו, אין קשר לוועדה המקומית, היזם לא ביקש לבנות.

9.4.3. <u>הסכמות הצדדים במחלוקות השומה:</u>

- ישנה הסכמה לעניין דמ"ש לאחסנה שהביאה המשיבה בשומתה.
- לאחר עיון בהיתרים מוכנים המשיגים לקבל את עמדת המשיבה בנוגע לסוגיית שטחי השירות.
- מסכימים המשיבים שיש צורך להבחין בין עלויות של רמת מעטפת ורמת גמר ומוכנים לקבל את השטחים לבניה ואת החלוקה בין שטחי הבניה ברמת גמר ומעטפת שקבעה המשיבה.
- אין מחלוקת לגבי מקדם השוליות, בפועל שני הצדדים נקטו במקדם 0.7.

9.4.3. <u>טענות שהועלו במסמכים שהועברו לאחר הדיון:</u>

9.4.3.1. <u>טענות המשיבה</u>

ביום 21/01/2018 נשלחה תגובה לפרוטוקול ולמסמך שהועבר ע"י המשיגים ביום 08/01/2018, בה צוין בין היתר כמפורט להלן:

- ניוד השטחים מייחס לשווי עיקרי בלבד ללא מרכיב חנייה תת קרקעית, מנתוני ההשוואה יש להפחית שווי של מחסנים, חנייה אחת או שתים, חצרות גגות, מרפסות וכד'. שווי מ"ר בנוי שהוצג במסמך מיום 08/01/2018, כולל מרכיב של חנייה שיש להפחית.
- תמהיל הדירות שנבנה בפועל בחלקות מצביע שלא הייתה כדאיות לבנות דירות גדולות יותר בשל אופי האזור.
- יש להפריד בנתוני העסקות בין דירות ששטחן עד 100 מ"ר לבין דירות ששטחן מעל 100 מ"ר מאחר וקיימת שוליות אף בדירות ששטחן נמוך מ-100 מ"ר, וזאת כפי שהוצג בתחשיב "שוליות שטחים" ע"י המשיג. במצב בו שטח דירה ממוצע הוא 117.1 מ"ר תמהיל הדירות המשווקות ינוע בין 100 ל- 134 מ"ר.
- התייחסה לתחשיב מיום 08/01/2018 וציינה כי יש להתאים ל"שטח פלדתי" וכן להפחית חנייה. מתיקון הערכים במסמך מתקבל שווי מ"ר ממוצע של 14,909 ₪ כולל מרכיב חנייה ומאותו חילוץ, ללא הסכמה על שלבי החילוץ, הגיעה לשווי של 2,185 ₪ למ"ר מבונה.
- בהתאם להשגה שהוגשה ע"י אותו משרד משנת 2012 צוינו ערכי שווי של 1,600 ₪ למועד 19/04/2012 ובהשוואה לערכים שהוצגו על ידם בשנת 2017 מתקבלת עלייה של 75%. מבדיקה שערכה עולה כי יש לבצע בדיקה פרטנית של עליית מחירים מאחר ובדירות בנות 5 חדרים לא נצפתה על ידה עליית מחירים ובדירות בנות 4 חדרים הייתה עלייה של כ- 6.4%.
- לדעתה התאמה לקומה מיותרת אבל ככל שמבוצעת יש לעשות ממוצע משוקלל מאחר וקיימים בחלקה גם בניינים בני 6 קומות.
- עלויות בנייה הינן לשטח ברוטו כולל לובי ומסדרונות ולשטח של חנייה תת קרקעית. שטח פלדלת לא כולל שטח של לובי ומסדרונות.

9.4.3.2. <u>טענות המשיגים</u>

- ביום 08/01/2018 נשלחה תגובה לדיון הכוללת ניתוח עסקאות משנת 2014 של דירות מגורים, תוך מתן הפחתה לדירות הכוללות מחסן וחנייה שנייה. המסמך כלל 10 עסקאות, שווי מ״ר בנוי אקווי 16,400 ₪, בניכוי מע״מ בשיעור של 18% ויזמות בשיעור של 20%, עלות בנייה של 6,300 ₪/ מ״ר ופיתוח בסך של 600 ₪ למ״ר עיקרי הביא לשווי מ״ר מבונה של 4,682 ₪. לאחר הפחתה בגין שוליות בשיעור של 30% ודחייה לשיווק לפי מקדם 0.86 התקבל 2,800 ₪. העסקאות שהוצגו בטווח השנים 2012 - 2016 שימשו לצורך בחינת עליית מחירים כתגובה למקדם זמן שניתן על שמאית רמ״י לעסקה משנת 2012. שווי מ״ר מבונה כולל חנייה אחת ואין להפחיתה ממחיר הדירה כשם ששווי מטבח לא מופחת משווי הדירה. יש להפחית את שווי החנייה רק בעלויות בנייה ולנטרל משווי הדירה חנייה רק אם מדובר בחנייה שנייה.

- התייחסות מיום 22/01/2018 כתגובה למסמך שמאית המשיבה מיום 21/01/2018:
  - ✓ אין לפחית שווי חנייה משטחים המנוידים כפי שלא נערכה הפחתה לשטחים אחרים בדירה, מדובר בשטחים נוספים שניתן היה לבנות בצמוד לדירה ובעלות נמוכה יחסית מאחר שאין צורך לבנות עבור שטחים אלו מטבח, שירותים וכו׳.
  - ✓ קיימת כדאיות לבנות שטחים נוספים לכל דירה, יש לזכור כי היזם בנה שכונה שלמה של 2,450 יח״ד ובהיקפי בנייה כאלו שיקוליו היו לנצל את הזכויות במקום שונה ולא לוותר עליהן בפרט שבמועד ההקצאה שילם על הזכויות מחיר מלא ולא כשטח שולי.
  - ✓ תחשיב שווי מ״ר מבונה נערך על הצד הזהיר מאחר וכולל גם ממ״ד המהווה למעשה שטח שירות אשר אם יופחת יוריד משווי מ״ר מבונה.
  - ✓ ערכי השווי שנקבעו בשומה משנת 2012 הסתכמו על שומה מכרעת של גב׳ לבנה אשד בשכונת רבין בה נקבע כי שווי מ״ר מבונה בסיסי (ללא התחשבות בשוליות וכו׳) נכון לאוגוסט 2009 הינו 2,350 ₪. מהאמור עולה כי שווי מ״ר מבונה בשומתה של שמאית רמ״י לשנת 2014 נמוך מהשווי שנקבע בשומה המכרעת לשנת 2009.
  - ✓ נתוני המכר בתחשיב שהוצג מטעמם הינם מבניינים בני 16-17 קומות ולא מבניינים בני 6 קומות.
  - ✓ עלויות בנייה שנקבעו לשטח ברוטו של 145 מ״ר הינן לשטחים שלא נבנו בפועל כך שיש לתקן טעות זו.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים לפיה בהיעדר עסקות השוואה ישירה לקרקע יש לבסס את נתוני השווי בהתאם לגישת החילוץ ולגישת היוון הכנסות.
אני סבורה כי יש לבסס את ערכי השווי מנתוני השוואה מהסביבה הקרובה תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.
בנסיבות אלו, ובשים לב למטרת השומה אתבסס בהכרעה זאת על נתוני שכירות למשרדים ולמסחר ועסקות מכר בדירות מגורים מתוך המגרשים שמהם נוידו זכויות הבניה.
כבקרה לערכי המשרדים והמסחר נבחנו עסקאות מכר של שטחי משרדים ומסחר וכן הכרעת ועדת השגות מיום 14/02/2016 למעד קובע 31/07/2013 בגו"ח 6226/56.

יתר המחלוקות העיקריות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שיעורי היוון :**

שיעורי ההיוון בשומתנו יקבעו לפי פרסום השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2014 כלהלן :
בנכסי משרדים - 8.2%
בנכסים מסחריים - 7.8%

10.2.2. **מקדמי שוליות ודחייה לשטחי המגורים.**

מקובלים עלי מקדמי השוליות ודחייה לשיווק שנלקחו על ידי הצדדים, לפיכך נלקחו בחשבון באומדן השווי :
מקדם שוליות - 0.7, מקדם דחייה לשיווק - 0.86.

10.2.3. **עלויות בנייה:**

עליות בנייה בהתאם למחירון דקל נובמבר 2014, עלויות בסיס למשרדים - 4,500 ₪, גמר משרדים נע בין 1,300 ₪ - 1,600 ₪ בתחשיב נלקחה בחשבון תוספת לגמר של 1,450 ₪, חניון תת קרקעי - 2,500 ₪.
הערכים, כפי שהוסכם במהלך הדיון, ללא העמסות (לשטחי המשרדים והמסחר).
הפערים בשטחי החנייה התת קרקעיים קטנים ונלקחו בחשבון בהתאם להיקפים בשומת המשיג.
עלות בנייה למגורים בשומת המשיבה 5,600 ₪ למ"ר ברוטו (העמסה בשיעור של 20%) ובשומת המשיג - 6,300 ₪ למ"ר נטו. בשומתנו נלקחו בחשבון עלויות בנייה של 5,300 למ"ר ברוטו (מחירון דקל+ העמסות) המגלם שטחי שירות בשיעור של 20%. יש לזכור כי מדובר בדירות שנבנו לפני שנים רבות ולא בדירות חדשות.

10.2.4. **<u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u>**

זכויות הבנייה למגורים אמנם נוידו ממגרשים בהם שטח דירה ממוצע אמור היה להיות כ- 117 מ"ר, אך מחיר למ"ר ממוצע בדירה בשטח הנדון, מגלם אלמנט מסוים של שוליות כך שלדעתי נקיטת מקדם שוליות בשיעור 30% בנוסף מביא לכפילות, לפיכך יש לנקוט מקדם שוליות ביחס לדירות קטנות יותר.

לאור האמור לעיל שווי מ"ר מבונה למגורים חושב על בסיס נתוני מכר של דירות בשטח של עד 100 מ"ר, מהמגרשים מהם נוידו זכויות הבנייה ובנטרול מחסן ומרפסת.

עסקת קומבינציה למגורים - מקובלת עלי טענת המשיגים כי מקדם זמן בשיעור של 5% ממועד העסקה למועד הקובע אינו סביר, בנוסף שמאית המשיבה ניכתה עלויות פיתוח מלאות על עסקת קרקע שטרם שולמו עליה עלויות פיתוח למרכיב הבנוי. יצוין כי שטח דירה ממוצע בעסקה הנדונה עומד על כ- 135 מ"ר כולל ממ"ד, כך שלא ברור מדוע ננקט מקדם שוליות ביחס לשווי מ"ר מבונה בשיעור זהה שננקט בדירות קטנות יותר.

10.2.5. **<u>יחס ברוטו נטו:</u>**

מסחר - בהתאם להחלטת ועדת השגות נלקחה בחשבון שיעור העמסה של 10%.

משרדים - בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 14/02/2016 נלקחה בחשבון העמסה של 25% על שטחי המשרדים.

10.2.6. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

עלויות הפיתוח בשומות הצדדים, לפי 600 ₪ למ"ר עיקרי, נבחנו על ידי ונמצאו כסבירות לפיכך שימשו באומדן השווי (הפער בחלופה ב' זניח – נלקחו בחשבון עלויות הפיתוח בהתאם לשומת המשיבה).

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני שכירות מתוך שומות ifrs ליעודים השונים:

משרדים									
גו"ח	מועד השומה	מועד קובע	שטח	דמ"ש	דמ"ש למ"ר	מקדם גודל	מתואם	רמת גמר	הערה
6483/131,135, 136,138	10/2/14	31/12/13	1,158	892,164 ₪	64 ₪	0.95	61 ₪	מעטפת	1
			450	420,302 ₪	78 ₪	0.90	70 ₪	גמר	
			800	604,800 ₪	63 ₪	0.90	57 ₪	גמר	
			1,650	1,403,386 ₪	71 ₪	0.95	67 ₪	גמר	
			2,466	2,183,489 ₪	74 ₪	1.00	74 ₪	גמר	
			592	524,179 ₪	74 ₪	0.90	66 ₪	גמר	
			1,500	951,767 ₪	53 ₪	1.00	53 ₪	גמר	
			6,647	3,793,133 ₪	48 ₪	1.00	48 ₪	גמר	
			4,786	2,801,294 ₪	49 ₪	1.00	49 ₪	גמר	
			631	549,934 ₪	73 ₪	0.90	65 ₪	גמר	
			2,800	3,330,559 ₪	99 ₪	1.00	99 ₪	גמר	2
6483/137	30/3/14	31/12/13	6,053		54 ₪	1.00	54 ₪	גמר	3
6483/139	28/3/12	שנת 2011	3,354		65 ₪	1.00	65 ₪	גמר	4
				ממוצע	64 ₪		61 ₪	גמר	

1 רמת מעטפת לא נכלל בממוצע
2 השטחים בקומה ק+1 לפיכך לא נכלל בממוצע
3 השומה נערכה ע"י מר שאול לב, בניין המניפה, דמ"ש לאחר ניכוי דמי ניהול כמפורט בשומה. שטח בטבלה כולל מרפסות בשטח של 377 מ"ר ו-11 מ"ר מחסן
4 בהתאם לדו"ח תקופתי ושנתי לשנת 2011 שפורסם ביום 25/3/2012 חוזה ל-10 שנים הסכם שכירות עם מכללה אקדמית אונו בניכוי דמי ניהול ושכירות ל-110 חניות

מסחר								
גו"ח	מועד השומה	מועד קובע	שטח	דמ"ש	דמ"ש למ"ר	מקדם גודל	מתואם	הערה
6483/131,135, 136,138	10/2/14	31/12/13	225	283,286 ₪	105 ₪	0.9	94 ₪	1
			115	187,017 ₪	136 ₪	0.9	122 ₪	
			632	467,527 ₪	62 ₪	0.95	59 ₪	2
			79	127,253 ₪	134 ₪	0.85	114 ₪	
				ממוצע	125 ₪		110 ₪	

1 השומה נערכה ע"י אינג' זרניצקי
2 מדובר בשטחים בק"ק וקומה א' - לא נכלל בממוצע

חניות								
גו"ח	מועד השומה	מועד קובע	מספר חניות	דמ"ש	דמ"ש לחנייה	מקדם גודל	מתואם	הערה
	10/2/14	31/12/13	60	256,812 ₪	357 ₪	1	357 ₪	1
			2	9,154 ₪	381 ₪	0.9	343 ₪	
			25	112,081 ₪	374 ₪	1	374 ₪	
			30	135,724 ₪	377 ₪	1	377 ₪	
			50	245,596 ₪	409 ₪	1	409 ₪	
6483/131,135, 136,138			5	24,560 ₪	409 ₪	0.9	368 ₪	
			70	313,523 ₪	373 ₪	1	373 ₪	
			160	694,708 ₪	362 ₪	1	362 ₪	
			5	24,444 ₪	407 ₪	0.9	367 ₪	
			80	358,658 ₪	374 ₪	1	374 ₪	
			59	316,410 ₪	447 ₪	1	447 ₪	
			25	102,270 ₪	341 ₪	1	341 ₪	
6483/137	30/3/14	31/12/13			250 ₪	1	250 ₪	2
6483/134	1/3/13	31/12/12	20		306 ₪	1	306 ₪	3
			ממוצע		369 ₪		361 ₪	

1 השומה נערכה ע"י אינג' זרניצקי

2 השומה נערכה ע"י מר שאול לב

3 השומה נערכה ע"י מר שאול לב

אחסנה								
גו"ח	מועד השומה	מועד קובע	שטח	דמ"ש	דמ"ר למ"ש	מקדם גודל	מתואם	הערה
	10/2/14	31/12/13	85	47,794 ₪	47 ₪	0.9	42 ₪	1
6483/131,135, 136,138			1065	395,984 ₪	31 ₪	1.1	34 ₪	
			30	14,859 ₪	41 ₪	0.9	37 ₪	
			321	114,920 ₪	30 ₪	1	30 ₪	
			ממוצע		36 ₪		35 ₪	

1 השומה נערכה ע"י אינג' זרניצקי

10.3.2. נתוני מכר של דירות מהמגרשים מהם נוידו זכויות הבנייה:

פרטי רישום	תאריך	שטח	מחסן	מרפסת	מחיר	מקדם זמן	קומה	מ"ר אקוו'	שווי מ"ר אקוו'
7239/35/5	1/5/13	83.13		8.84	₪ 1,330,000	1.1	1	86.67	₪ 16,622
7239/35/25	17/2/14	83.13		8.79	₪ 1,430,000	1.0	6	86.65	₪ 16,648
7239/35/34	7/5/13	83.13	3.94	8.79	₪ 1,380,000	1	9	88.03	₪ 15,677
7239/35/68	9/5/14	83.13	4.08	8.79	₪ 1,490,001	1	2	88.07	₪ 16,918
7239/35/72	19/11/13	83.13	4.82	8.84	₪ 1,510,000	1.03	3	88.35	₪ 17,688
7239/34/203	22/1/13	84.8	8.83	4.99	₪ 1,370,000	1.09	1	89.89	₪ 16,560
7239/34/74	21/1/14	84.8	8.73		₪ 1,409,998	1.01	4	87.86	₪ 16,289
7239/34/78	21/11/13	84.8	8.83		₪ 1,459,999	1.03	5	87.89	₪ 17,192
7239/34/203	22/1/13	84.8	4.99	8.83	₪ 1,370,000	1.09	1	90.08	₪ 16,525
7239/34/224	2/5/13	84.8		8.73	₪ 1,400,000	1.08	6	88.29	₪ 17,191
7239/34/102	11/3/14	85.02	8.83		₪ 1,400,001	1.00	11	88.11	₪ 15,843
7239/34/232	11/6/14	85.8	4.25	8.73	₪ 1,510,000	1.01	8	90.78	₪ 16,779
7239/35/23	5/5/13	88.11		14.32	₪ 1,440,000	1.08	6	93.84	₪ 16,647
7239/35/24	9/4/14	88.11		14.32	₪ 1,465,000	1.00	6	93.84	₪ 15,621
7239/35/39	23/12/13	88.11		14.32	₪ 1,469,999	1.03	10	93.84	₪ 16,059
7239/35/101	6/2/14	88.11		13.6	₪ 1,399,999	1.09	11	93.55	₪ 16,260
7239/34/91	3/11/13	89.89	14.6	5.66	₪ 1,485,000	1.05	8	97.26	₪ 16,041
7239/34/169	13/6/13	89.89	3.55	13.78	₪ 1,430,000	1.07	7	96.64	₪ 15,897
7239/34/222	15/7/14	89.89		13.78	₪ 1,529,999	1.00	5	95.40	₪ 15,968
		86	6.9	10.3			**ממוצע**	90.8	**₪ 16,443**

10.3.3. <u>סיכום ערכי הבסיס:</u>

<u>סיכום דמ"ש</u>

משרדים	61 ₪	רמת גמר
מסחר	110 ₪	חלופה א'
	105 ₪	חלופה ב'
חניות	360 ₪	במעוגל
אחסנה	35 ₪	

דמ"ש למסחר בחלופה ב' נמוכים במקצת מאחר והבינוי בחלופה זו מאפשר מימוש בחנויות גדולות יותר.

שווי דירה ממוצעת -	90.8	מ"ר	1,492,916 ₪
שווי בניכוי מע"מ 18% ויזמות 20%			1,054,319 ₪
עלות בניה לשטח דירה פנימי +20% ש"ש			546,485 ₪
עלות בנייה למרפסת פתוחה			19,612 ₪
עלות בנייה לחנייה תת קרקעית ומחסן			68,160 ₪
עלות מחסן תת קרקעי			17,532 ₪
יתרה לקרקע			402,530 ₪
יתרה לקרקע בניכוי עלויות פיתוח			350,975 ₪
שווי מ"ר מבונה			3,866 ₪
מקדם שוליות	0.7		2,706 ₪
מקדם הפחתה לשיווק 0.86			2,327 ₪
במעוגל			**2,300** ₪

11. תחשיבי השומה:

חלופה א'				
מהות השטח	שטח/יח'	דמ"ש צפוי	שיעור היוון	סה"כ
חניות במרתף	47	360 ₪	8.30%	2,446,265 ₪
מסחר בק"ק	1,575	110 ₪	7.80%	26,693,781 ₪
שטחי שירות למסחר	158	110 ₪	7.80%	2,669,378 ₪
אחסנה בק"ק	350	35 ₪	8.20%	1,811,261 ₪
משרדים בקומות	5,425	61 ₪	8.20%	48,165,068 ₪
שטחי שירות למשרדים	1,356	61 ₪	8.20%	12,041,267 ₪
סה"כ שווי				93,827,021 ₪
ניכוי יזמות - שימושים מעורבים			1.2	78,189,184 ₪
עלות בנייה רמת מעטפת מסחר	2,083		4,500 ₪	9,371,250 ₪
עלות בנייה רמת גמר משרדים	6,781		5,950 ₪	40,348,438 ₪
מרתף חנייה	5,900		2,500 ₪	14,750,000 ₪
יתרה לקרקע כולל פיתוח				13,719,496 ₪
הוצאות פיתוח				6,441,457 ₪
יתרה לקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל				**7,278,000** ₪

חלופה ב'				
מהות השטח	שטח/יח'	דמ"ש צפוי	שיעור היוון	סה"כ
חניות במרתף	47	360 ₪	8.30%	2,446,265 ₪
מסחר בק"ק	3,550	105 ₪	7.80%	57,346,154 ₪
שטחי שירות למסחר	355	105 ₪	7.80%	5,734,615 ₪
אחסנה בק"ק	350	35 ₪	8.20%	1,811,261 ₪
משרדים בקומות	6,950	61 ₪	8.20%	61,704,558 ₪
שטחי שירות למשרדים	1,738	61 ₪	8.20%	15,426,139 ₪
סה"כ שווי				144,468,993 ₪
ניכוי יזמות - שימושים מעורבים			1.2	120,390,827 ₪
עלות בנייה רמת מעטפת מסחר	4,255		4,500 ₪	19,147,500 ₪
עלות בנייה רמת גמר משרדים	8,688		5,950 ₪	51,690,625 ₪
מרתף חנייה	8,900		2,500 ₪	22,250,000 ₪
יתרה לקרקע כולל פיתוח				27,302,702 ₪
הוצאות פיתוח				8,002,653 ₪
יתרה לקרקע ללא מע"מ ופיתוח				**19,300,000** ₪

חלופה ג'		
שווי של 3,500 מ"ר	**8,050,000**	₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכסים שבנדון, הידועים כחלקה 80 בגוש 7240, וחלקות 34,35 בגוש 7239 הממוקמים באור יהודה, כריקים ופנויים, לתאריך הקובע 02/04/2014, לצורך תשלום דמי היתר בגין שינוי ניצול ויעוד, כדלקמן:

א. שוויו של מגרש 702 לפי תכנית מ.א.א/ב.מ./12 (164) בסך: 7,278,000 ₪ (שבעה מיליון מאתיים שבעים ושמונה אלף ₪).

ב. שוויו של מגרש 702 לפי תכנית מאא/מק/1000/ב' בסך: 19,300,000 ₪ (תשעה עשר מיליון שלוש מאות אלף ₪).

ג. שווים של 3,500 מ"ר ביעוד מגורים שנוידו ממגרשים 523 ו- 524 למגרש 702 בסך: 8,050,000 ₪. (שמונה מיליון וחמישים אלף ₪).

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

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

בברכה,

מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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