תאריך עברי:	ל' בשבט, תש"פ
תאריך לועזי:	25 פברואר, 2020
מס' תיק רמ"י:	52591383מ'
מספרינו (אופק):	36842
לקביעת שכ"ט:	12.37 יח' שומה

לכבוד:

מר תומר אגמון	מר יהודה פלד	גב' עדי נבון
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאית מקרקעין מטעם המשיגה
ציבוריים, מרחב ת"א, רמ"י	רח' הזוהר, שוהם	רח' הערבה 1, גבעת שמואל
tomerag@land.gov.il	yehuda@ypeled.com	office@sahar-navon.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] מגרש המיועד למגורים ומסחר, גוש 6168, חלקה 430 (בשלמות), רחוב סירקין 16, גבעתיים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 16/06/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון וזאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות לפי שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת (תב"ע)+ פוטנציאל.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יהודה פלד ביום 15/01/2019- **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר שימי בן דוד באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין, הגב' עדי נבון מיום 30/05/2019– **להלן: " המשיג".**

1.3 בתאריך 19/09/2019 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 02/10/2019, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 16/10/2019.

1.4 ביום 06/10/2019 העבירה לידנו המשיגה את פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה גבעתיים מישיבה מספר-20190002 מתאריך 20/02/2019. בנוסף ציינה לעניין הסכמי השכירות, כי מדובר בהסכמים החתומים עם בעלי זכויות במבנים סמוכים שאינם של בעלי הזכויות בנכס הנישום וכי האחרונים העבירו את פרטי ההסכם בע"פ אך סירבו להעביר הסכמים חתומים.

ביום 17/02/2020 נשלחה תגובת המשיבה לעניין המטלות הציבורית ובה צוין כי, אין להתחשב בעלויות של מטלות ציבוריות היות ומטלות אלו אמורות להיות באחריות ובמימון הרשות המקומית.

1.5 הצדדים חלוקים בנושא הערכת הפוטנציאל והמטלה הציבורית.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'

2. זיהוי הנכס:

גוש: 6168.

חלקה: 430 (בשלמות).

מגרש: 86 לפי תב"ע 52.

מהות הנכס: מגרש למגורים בבניה רוויה עם חזית מסחרית.

כתובת עירונית: סירקין 16.

מיקום הנכס: גבעתיים.

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 מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 29/10/2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 11/02/2020 על ידי מר הראל דוד חיות מתמחה במחוז.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו קרקע ביעוד מגורים ומסחר הממוקם ברחוב סירקין 16, בשכונת פועלי הרכבת בעיר גבעתיים.

6.1. הסביבה:

העיר גבעתיים היא עיר במחוז תל אביב, ממוקמת באזור הדרומי של מישור החוף.

שכונת פועלי הרכבת ממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של העיר גבעתיים ומתוחמת ברחוב קרינצקי בצפון, רחוב כצנלסון בדרום, דרך בן גוריון במזרח וסירקין במערב.

רחוב סירקין ממוקם בגבול הצפון מזרחי של העיר, גובל ברחוב ביאליק מצפון, כצנלסון מדרום, נתיב השלבים ממזרח ומערב שכונת בורכוב.

רחוב סירקין מהווה ציר מרכזי בשכונה, קטע הרחוב הכולל את נשוא השומה הוא כביש דו סטרי, דו מסלולי, ומחבר בין העיר גבעתיים לעיר רמת גן .

הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקר בבנייה רוויה ותיקה של מבנים בני 3-4 קומות כאשר בחלק מהם קומת קרקע מסחרית, לצד בנייה של מבני מגורים חדישים בני 7 קומות ויותר.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע למגרש לבנייה הידוע כגוש 6168 חלקה 430 (בשלמות), בשטח רשום של 586 מ"ר ומתוחמת כדלקמן:

מצפון: מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

מדרום: מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מפולשת.

ממזרח: מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

ממערב: מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הבנויה בקיר משותף עם החלקה נשוא חוות הדעת.

החלקה ממוקמת על צדו הדרומי של רחוב סירקין, צורתה מלבנית ופני הקרקע מישוריים.

נכון למועד הביקור בנכס קיים מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע, קומת הכניסה חסומה באיסכורית.

<u>תמונות מהנכס</u>





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 06/02/2020 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6168 חלקה 430; רשות מקומית – גבעתיים.

שטח רשום: 586 מ״ר.

בעלי הזכויות: בעלות- קק״ל בשלמות.

חכירה ראשית רשומה ע״ש סירקין 16 גבעתיים בע״מ בשלמות עד ליום 31/03/2022,קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה שנחתם ביום 07/01/2015 בין רשות מקרקעי ישראל לבין בנק דיסקונט בע״מ.

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 6168 חלקה 430; מגרש 86 לפי תכנית מפורטת מס׳ 52.

השטח המוחכר: 586 מ״ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 01/04/1973 ועד לתאריך 31/03/2022.

מטרת החכירה: יחידה מסחרית בבניין רווי.

8. המצב תכנוני:

מספר תכנית	י.פ	שם התכנית	מועד אישור התכנית
גב/52	725	תכנית בניין עיר 52	17/12/1959
גב/53	761	תכנית מתאר של מרחב תכנון גבעתיים	06/05/1960
גב/מק/258/א	2874	תכנית מתאר שינוי לתכנית מתאר לגבעתיים מס	16/12/1982
גב/מק/385	3475	תכנית מתאר שינוי לתכנית מס גב/202	25/08/1987
גב/מק/258/ו	4690	תכנית מתאר ומפורטת מקומית	22/10/1998
גב/מק/2002	5169	גב/מק/2002	24/03/2003
גב/מק/496	5732	הבלטת מבנים בתחום גבעתיים	31/10/2007
גב/527	6004	סוככים עונתיים לבתי אוכל	13/10/2009
גב/מק/559	6112	חלל קומת כניסה	26/07/2010
גב/מק/519	6217	קווי בנין ומרתפים	28/03/2011
גב/מק/550	6292	דירות גג	12/09/2011
503-0475160	7684	עוגנים גבעתיים	24/01/2018

8.1. <u>סיכום המצב התכנוני הרלוונטי :</u>

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

<u>יעוד</u>	:	אזור מסחרי (מתכנית גב/53).
<u>קומות</u>	:	3 מעל קומת חנויות.
<u>אחוזי בניה</u>	:	184%.
<u>אחוזי בניה לקומה טיפוסית</u>	:	46%.
<u>תוספות בניה במגרש מדרוני</u>	:	15% (בסמכות ועדה מקומית).
<u>תוספת אחוזי בניה בגין מעלית</u>	:	5%.
<u>תוספת אחוזי בניה בגין מרתף</u>	:	5% מותנה בגין בניית מרתף חניה בלבד.
<u>תוספת אחוזי בניה בגין קומות</u>	:	בסמכות הועדה המקומית לאשר עד 2 קומות (בגין כל קומה ינתן 2.5% וסה"כ 5% בשתי קומות).
<u>ניוד זכויות</u>	:	הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים בין הקומות השונות, מבלי לסטות משטח חדרי הגג המותר ותכסית הקומה.
<u>קווי בנין</u>	:	ק'-0, צ'- 3 מ', א'-5 מ'.
<u>מחסן</u>	:	10 מ"ר ליח"ד.
<u>מרתפים</u>	:	2 קומות.
<u>קומת גג</u>	:	קומת גג אחת תהיה בנוסף למניין הקומות המותרות.
<u>בניה על הגג</u>	:	40 מ"ר לכל יח"ד כפול מספר יח"ד בקומה העליונה אך לא יותר מ-50% משטח הקומה. במידה ויש יח"ד אחת בקומה העליונה ניתן לבנות 90 מ"ר.
<u>פרגולה</u>	:	23 מ"ר לכל חדר על הגג.
<u>חניה</u>	:	2 ליח"ד (1.5 חניות ליח"ד בשטח של עד 120 מ"ר, 2 חניות ליח"ד בשטח מעל 120 מ"ר).

8.2. <u>פוטנציאל תכנוני: תכנית בהכנה-503-0441923- התחדשות עירונית מתחם סירקין.</u>

התכנית חלה על גוש 6168 בחלקות 352, 430-431 (בשלמות) ובחלק מחלקה 232.

התכנית להתחדשות עירונית בעיר גבעתיים מציעה פינוי 3 מבנים קיימים ברח' סירקין ומבנה אחד ברחוב נתיב השלבים ובינוי מחדש של 4 מבני מגורים בני 8 קומות+ גג מעל קומת מסד מסחרית וחניון תת קרקעי שבחלקו ציבורי ובחלקו משרת את כלל המתחם. התכנית הינה בתכנון ואין לה תוקף סטטוטורי.

8.2.1 <u>עיקרי התכנית</u>:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור ל- 120 יח"ד.
2. הגדלת מספר הקומות המרבי המותר לבנייה מעל הכניסה הקובעת ל-8 קומות מעל קומה מסחרית+ קומת גג חלקית.
3. חלוקת המגרשים ל-2 תאי שטח נפרדים: תא 1 מיועד לבניין מגורים אחד הכולל דירות גן, דירות טיפוסיות

ודירות גג ותא 2 הכולל מסחר בקומת הקרקע ו-3 בנייני מגורים.

4. הגדרת חניון תת קרקעי משותף לכל המגרשים/ 2 תאי השטח במגרש.
5. שינוי והגדרת קווי בניין.
6. תכנית זו כוללת את תוספת זכויות הבנייה שניתן לאשר בהתאם לתכנית תמ"א 38 על תיקוניה.

8.2.2 <u>הוראות וזכויות הבניה</u>:

תא שטח	שימוש	שטחי בניה (מ"ר)					מס' יח"ד	מספר קומות	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
1A	מגורים ד'	2815	(1) 1770		(1) 2958	7483	35	(2) 10	3
2A	מגורים ומחסר	(3) 7483	(1) 5070		(1) 5364	17977	85	(2) 10	4

1. יותר ניוד שטחי שרות מעל ומתחת לקרקע
2. ק+8+גג
3. מתוכם 1000 מ"ר עבור מסחר בקומת הקרקע

<u>ייעוד מגורים ד'</u>:

<u>שימושים-</u>

במרתפים-חניה, שטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים ולשירותים טכניים וכיו"ב.

קומת כניסה-מגורים, מבואות, שטחים לצרכי הבית המשותף , חללים טכניים, מחסנים ושטח לחברת הניהול.

קומות עליונות-מגורים, שטחי שירות, שטחים נלווים אחרים.

<u>בינוי-</u>

התוכנית כוללת הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים אחד תחתיו.

קומות הגג יתוכננו בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מקונטור הקומה שמתחת.

גובה קומת המגורים ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'.

גובה קומת הגג ברוטו לא יעלה על 4 מ'.

<u>מרתפים-</u>

30 חניות יוקצו לטובת חניון בתשלום לשימוש הציבור בשעות היום בתאום עם עיריית גבעתיים.

שטחי החניה למגורים יהיו נפרדים משטחי החניה המוקצים למסחר ולציבור.

המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים את המתחם.

תותר גישה לכלי רכב מרחוב סירקין.

<u>מגורים ומסחר</u>:

<u>שימושים-</u>

במרתפים- שימושים עיקריים ושטחי שירות לצרכי מסחר, חניה, שטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים ולשירותים טכניים וכיו"ב.

קומת כניסה-שימושים עיקריים ושטחי שירות לצרכי מסחר (1,000 מ"ר מסך השטחים העיקריים ליעוד זה), משימושים עיקריים לצרכי מגורים שלא יעלה על 150 מ"ר, מבואות, שטחים לצרכי הבית המשותף , חללים

טכניים, מחסנים ושטח לחברת הניהול.
קומות עליונות- מגורים, שטחי שירות, שטחים נלווים אחרים.
יתוכננו כניסות נפרדות למגורים ולמסחר.

<u>בינוי-</u>

התוכנית כוללת הריסת המבנים הקיימים והקמת עד 3 מבנים חדשים במקומם מעל לקומה מסחרית.
קומות הגג יתוכננו בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מקונטור הקומה שמתחת.
גובה קומת המגורים ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'.
גובה קומת המסחר ברוטו לא יעלה על 6 מ'.
גובה קומת הגג ברוטו לא יעלה על 4 מ'.
תותר הקמת גלריות בקומת המסחר עפ"י חוק התכנון והבניה.
קומת המסחר תהיה רציפה לכל אורך חזית סירקין.
קומות המגורים מעל למסחר יתוכננו בנסיגה מקו הבניין.

<u>מרתפים-</u>

30 חניות יוקצו לטובת חניון בתשלום לשימוש הציבור בשעות היום בתאום עם עיריית גבעתיים.
שטחי החניה למגורים יהיו נפרדים משטחי החניה המוקצים למסחר ולציבור.
המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים

8.2.3 <u>טבלת הקצאה ואיזון (איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים):</u>

לתכנית נספח מחייב מתאריך 08/08/2018 שבו פורסמה טבלת הקצאה ואיזון לשטחים נשוא התכנית.

מצב נכנס					מצב יוצא						אין תשלומי איזון
גו"ח	שטח	שווי הזכויות במצב הנכנס	שווי תרומת המבנים	שווי יחסי ברכיב הקרקע	מגרש התמורה לפי התכנית	שטח המגרש במ"ר	תרומת המחוברים	הקצאה בגין החלק בקרקע	סה"כ שווי במצב היוצא	חלק בהקצאה	
6468/430	586	₪ 19,290,000	₪ 2,460,000	25.71%	1A	981	₪ 2,460,000	₪ 33,504,902	₪ 35,964,902	25.71%	
					2A	1782					

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיבה	המשיגה
₪ 26,630,000	₪ 14,675,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1 <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה העקיפה ושיטת החילוץ. להלן נתוני

ההשוואה בשומת המשיבה[2]:

- **<u>מגורים</u>**- 13 עסקות מכר מרחובות בלוך 23 (גו"ח- 6168/70), בלוך 14 (גו"ח- 6168/609) וסירקין 2 (גו"ח 6166/113), משנים 2017-2018, בשטח הנע בין 78 מ"ר לבין 121 מ"ר במחירים הנעים בין 2,050,000₪ לבין 3,000,000₪. שווי ממוצע למ"ר בסך 26,540₪, בניכוי מע"מ בשיעור 17%, בניכוי יזמות בשיעור 20% ובניכוי עלות בניה של 8,500₪ למ"ר התקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 10,400₪.
- **<u>מסחר-</u>** 3 עסקות מכר ברחוב כצלנסון_ממערכת שע"מ בגושים 6166 ו- 6168, משנים 2017-2018, בשטח הנע בין 19 מ"ר ל- 24 מ"ר במחירים הנעים בין 550,000₪ לבין 600,000₪. שווי ממוצע למ"ר בסך 26,000₪ בניכוי יזמות בשיעור 25% ועלות בניה בסך 4,000₪ למ"ר התקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 17,000₪.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- שמאי המשיבה ניתח את השווי הכולל של הפוטנציאל התכנוני, לאחר קביעת השווי ודחייה לאישור התכנית גזר את שווי הנכס הנדון לפי החלק המוקצה לחלקה לפי טבלת איחוד וחלוקה שפורסמה כנספח מחייב לתכנית מספר 503-0441923.
- הזכויות בתכנית נקבעו בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה לכן קבע כי לא סביר שיחול היטל השבחה בגין הזכויות לאחר אישורה של התכנית.

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

<u>תחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים</u>

מועד	29.10.2018
שווי מ"ר בנוי למגורים כ-	₪ 26,540
בניכוי מע"מ	₪ 22,684
בניכוי רווח יזמי	₪ 18,903
עלות בניה	₪ 8,500
יתרה לקרקע	₪ 10,403
ובמעוגל	₪ 10,400

<u>תחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר</u>

מועד	29.10.2018
שווי מ"ר בנוי למסחר כ-	₪ 26,000
בניכוי רווח יזמי	₪ 20,800
עלות בניה	₪ 4,000
יתרה לקרקע	₪ 16,800
ובמעוגל	₪ 17,000

שטח החלקה הרשום (מ"ר)	586
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר	₪ 17,000
שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים	₪ 10,400

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 9-10 לשומת המשיב

חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל

מגרש	יעוד	שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ
1A - מגורים ד'- 35 יח"ד	מגורים	שטח עיקרי	2,815	₪ 10,400	₪ 29,276,000
		ממ"דים	420	₪ 10,400	₪ 4,368,000
2A- מגורים ומסחר - 85 יח"ד	מסחר ומגורים	שטח עיקרי למגורים	6,483	₪ 10,400	₪ 67,423,200
		ממ"דים	1,020	₪ 10,400	₪ 10,608,000
		מסחר	1,000	₪ 17,000	₪ 17,000,000
סה"כ					₪ 128,675,200
דחיה ואי וודאות לאישור התוכנית					
סה"כ התקופה - N					3
שיעור היוון - I					7.50%
מקדם					80.5%
סה"כ שווי מהוון למועד הקובע לשומה					₪ 103,578,462
חלק מוקצה במגרשים לחלקה 430					25.71%
סה"כ שווי חלקה 430					₪ 26,630,023
ובמעוגל					₪ 26,630,000
הוצ' פיתוח לכלל המגרשים					₪ 8,211,258
חלק יחסי לחלקה 430					₪ 2,111,115
שווי בניכוי הוצ' פיתוח					₪ 24,518,908

9.3. סיכום שומת שמאית המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאית המשיגה קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה העקיפה וחילוץ, גישת היוון הכנסות [3]:

מגורים:

- 5 עסקות מכר מרחוב סירקין 2, גו"ח 6166/113, משנת 2018 בשטח הנע בין 78 מ"ר לבין 121 מ"ר במחירים הנעים בין ₪2,050,000 לבין ₪2,645,000. שווי ממוצע למ"ר בסך ₪22,700, בניכוי יזמות בשיעור 25% ובניכוי עלות בניה של ₪9,277 למ"ר (המגלם עלות הקמת חניה תת קרקעית) התקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בסך ₪8,883.

מסחר:

- 3 עסקות מכר מרחוב כצנלסון 131,137,143, גו"ח 6166/131,306 6168/584, משנים 2017-2018, בשטח הנע בין 19 מ"ר ל- 23.5 מ"ר במחירים הנעים בין ₪550,000 לבין ₪600,000. לאחר התאמה למיקום במקדם 0.9 מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך ₪23,700.

[3] ליתר פירוט ראה עמ'16-13 לשומת המשיג.

- 3 מחירי ביקוש מרחוב סירקין 12,14 בשטח הנע בין 21.27 מ״ר לבין 33.04 מ״ר, בדמ״ש חודשיים בגבולות ₪3,000 לבין ₪3,500. שווי דמ״ש ממוצעים למ״ר בסך ₪123, שיעור היוון 7.2% מתקבל שווי דמ״ש למ״ר בנוי בסך ₪20,500.
- השמאית ביצעה שקלול של שתי הגישות וקיבלה שווי מ״ר בנוי למסחר בסך ₪22,100.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- לטענתה יש לשום את שווי המקרקעין בבעלות מלאה, על בסיס נתוני תכניות מאושרות החלות על המקרקעין ולכל היותר בתוספת גילום פוטנציאל תוספת קומת תמ״א 38 נוספת, לפיכך חישבה את שווי המגרש לפי הזכויות הקיימות והציגה כבקרה חישוב נוסף שנערך עפ״י עקרונות השווי של שמאי המשיבה.
- מטלה ציבורית- למרות האמור בקו מנחה פרק כה׳ סעיף 6, במקרה של אומדן שווי להקניית בעלות לא ניתן שלא לגלם את עלות המטלה הציבורית.
- היטל השבחה- הזכויות בתכנית נקבעו בהתאם להוראות תמ״א 38 על תיקוניה ביחס למבנה שאינו למגורים (סעיף 14 לחוק) לפיכך הפטור להיטל השבחה הינו ביחס לתוספת קומה אחת בלבד.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

יתרת קרקע למסחר המתקבלת בחילוץ	
שווי מ״ר מסחר	₪ 22,100
בניכוי רווח יזמי	₪ 17,680
עלות בניה ישירה למ״ר עיקרי	₪ 4,500
העמסת שטחי שירות מינימלי	1.15
מגלם למ״ר עיקרי כולל שירות	₪ 5,175
הוצאות כלליות (לא כולל היטלי פיתוח) ומימון	1.2
סה״כ עלויות בניה למ״ר	₪ 6,210
יתרה לקרקע	₪ 11,470
במעוגל	₪ 11,500

חילוץ למ״ר פלדלת למגורים	
שווי מ״ר פלדלת ממוצע	₪ 22,700
בניכוי רווח יזמי	₪ 18,160
עלות בניה ישירה למ״ר עיקרי	₪ 5,000
העמסת תוספת שטח שירות מינימלי	1.3
מגלם למ״ר עיקרי כולל שירות	₪ 6,500
הוצאות כלליות (לא כולל היטלי פיתוח) ומימון	1.2
סה״כ עלויות בניה למ״ר	₪ 7,800
יתרה לקרקע, ללא גילום עלות הקמת חניה	₪ 10,360
העמסת עלות הקמת חניה תת קרקעית על מ״ר פלדלת	₪ 1,477
יתרת קרקע למ״ר פלדלת	₪ 8,883

קומה	מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם זכות הקלה מוקנת	סה"כ מ"ר אקו'	שווי בסיס למ"ר מובנה	סה"כ שווי
קרקע	קומת קרקע מסחרית	46%	269.56	1	269.56	₪ 11,470	₪ 3,091,853
קומות טיפוסיות	יח"ד מגורים 9	138%	808.68	1	808.68	₪ 8,883	₪ 7,183,284
	תוספת בגין 2 קומות	5%	29.3	0.7	20.51	₪ 8,883	₪ 182,185
	תוספת בגין בניית מרתף	5%	29.3	0.7	20.51	₪ 8,883	₪ 182,185
	תוספת בגין מעלית נוספת	5%	29.3	0.7	20.51	₪ 8,883	₪ 182,185
קומת גג	חדר בגג		120	1.5	180	₪ 8,883	₪ 1,598,891
	קירוי 23 מ"ר לחדר על הגג		69	מגולם במקדם חדר ליציאה לגג			
שירות סחיר	ממ"ד		108	1	108	₪ 8,883	₪ 959,335
	מחסנים- 10 מ"ר ליח"ד		90	מגולם בשווי מכירה של מ"ר פלדלת			
סה"כ שווי זכויות מתוקף תב"ע מאושרת							₪ 13,379,918
רכיב גילום פוטנציאל קומת תמ"א נוספת			291.535	0.5	146	₪ 8,883	₪ 1,294,813
סה"כ שווי כולל גילום פוטנציאל תוספת קומת תמ"א							₪ 14,674,731
סה"כ שווי, כולל גילום פוטנציאל תוספת קומת תמ"א, במעוגל							₪ 14,675,000
סה"כ שווי בניכוי הוצאות פיתוח במעוגל						₪ 1,257,406	₪ 13,417,000

תחשיב בקרה אינדקיטיבי על רקע תחשיב שמאי הועדה- בקרה בלבד						
מגרש	ייעוד	שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר קרקע מבונה		סה"כ
1A-מגורים ד'- 35 יח"ד	מגורים	שטח עיקרי	2815	8,883	₪	25,004,877 ₪
		ממ"דים	420	8,883	₪	3,730,745 ₪
1B- מגורים ומסחר- 85 יח"ד	מסחר ומגורים	שטח עיקרי למגורים	6483	8,883	₪	57,586,721 ₪
		ממ"דים	1020	8,883	₪	9,060,382 ₪
		מסחר	1000	11,470	₪	11,470,000 ₪
סה"כ שווי מתקבל כזמין, מושבח וללא הפחתת עלות מטלות ציבוריות						106,852,725 ₪
תחשיב עלות עודפת לחניון ציבורי						
שטח מקום חניה- ברוטו						45
עלות בניית שטחי מרתף						2,500 ₪
בתוספת עלויות כלליות (לא כולל היטלים) 20%						3,000 ₪
סה"כ עלות עודפת למקום חניה						135,000 ₪
מקומות חניה- מטלה ציבורית- חניון ציבורי 30 מקומות חניה						4,050,000 ₪
סה"כ עלות עודפת למרתף חניה						-4,050,000 ₪
סה"כ שווי בהפחתת עלות עודפת לחניון ציבורי						102,802,725 ₪
חלק יחסי של החלקה לפי טיוטת טבלת הקצאה ואיזון						25.71%
שווי יחסי של חלקה בתכנית, כזמין לבנייה ומשובח						26,430,581 ₪
אומדן היטל השבחה יחסי לחלקה						-5,877,926 ₪
יתרת שווי לחלקה, כזמין						20,552,655 ₪
מקדם הפחתה בגין רכיב אי וודאות וריבוי הנחות						80%
יתרה מקבלת לקרקע זמינה						16,442,124 ₪
תקופת דחייה לאישור תכנית						3
שיעור היוון לדחייה						7%
מקדם דחיה מתקבל						81.6%
סה"כ יתרת שווי בבעלות למועד הקובע						13,421,671 ₪
סה"כ יתרת שווי בבעלות למועד הקובע, במעוגל						13,422,000 ₪

*היטל ההשבחה מהווה את ההפרש שבין החלקה כזמינה לבניה בסך של 26,430 א' ₪ לעומת שווי החלקה בחלופה הקודמת (ללא רכיב פוטנציאל תוספת קומת תמ"א/38) בסך של 13,380 א' ₪

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 19/09/2019 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיגה ובא כוח המשיגה:</u>

- התכנית המהווה את הפוטנציאל התכנוני אינה בעלת סמכות סטטוטורית, הועדה המקומית דרשה לבצע בה שינויים, לדעתה מדובר בהליך בעל פוטנציאל לתמ"א 38 או פינוי בינוי והתכנית צריכה להיות בסמכות הועדה המחוזית וחייבת להיות הסכמת 100% מהבעלים לאישורה.
- התכנית תאפשר לבנות על החלקה 20 יח"ד במקום 12 שקיימות כיום ללא שטחי המסחר וחיוב השתתפות במטלה הציבורית, לדעתה הפוטנציאל האפשרי מהווה תוספת קומה אחת בלבד למבנה מאחר ומדובר על מבנה שאינו למגורים.
- שמאי המשיבה ביצע דחייה לפוטנציאל ל-3 שנים בלבד, הדחייה מגלמת דחיית זמן ולא התייחסות לחוסר הוודאות בעוד שלטענתה יש להתייחס לדחייה במצב של אי וודאות.
- לעניין המטלות הציבוריות - מדובר בשומה מבוססת הנחה ועמדת רמ"י היא שיש לקבל התייחסות של המנהל ולא אי הכרה במטלות באופן גורף.
- ביום 14/01/2020 נשלח דוא"ל מטעם המשיגה הכולל העתק החלטה ועדה מקומית מיום 20/02/2019 לעניין תכנית 503-0441923. החלטות הועדה כללו, בין היתר על מספר יחידות דיור מקסימלי עד מכפיל של 2.5 כנגד כל יח"ד קיימת בתוספת 20 יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר פלדלת (עיקרי+ממ"ד) כנגד בניין "בנק דיסקונט ברחוב סירקין 16א', ק"ק מסחרית, בתכנית יוקצו 60 חניות לטובת הציבור בחניון עצמאי שיופעל בהתאם להסכם שיחתם בין העירייה לבין יזם התכנית.

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

- נשוא השומה נרכש בשנת 2014 תמורת 15,500,000₪ כאשר מטרת הרכישה הייתה כפי הנראה השבחת הנכס. במהלך השנים הוגשו תכניות שלא אושרו לבנייה מבנה בן 26 יח"ד. מבדיקה בוועדה לתכנון ולבנייה עולה כי עמדת הוועדה משתקפת בשומתו נכון למועד הקובע.
- נתוני השכירות בשומת המשיגה לא כללו חוזים לפיכך לא התייחס אליהם.
- שווי למסחר- הציג במהלך הדיון חוזה מכר לחנות בשטח של 18 מ"ר ברחוב סירקין שנמכרה במחיר של 1,150,000 ₪. אינו טוען לשווי שמתקבל אך רוצה לציין זאת.
- לדעתו קיימת טעות בחילוץ שווי מ"ר מבונה, לא הופחת מע"מ ולאחר הפחתת מע"מ מתקבל 6,244 ₪ למ"ר המהווה ערך נמוך ולא סביר לסביבה. בעמוד 8 לשומתו מוצגים 13 נתוני השוואה המבוססים על שומות מכריעות ובין היתר בסירקין 24 אשר מבטאים שווי הנע בין 7,400₪ ל- 9,300₪ לשנת 2014, כך שערך של 8,800₪ לשנת 2018 נראה לו נמוך.
- לעניין החנייה - לא ידוע אם מדובר בחניות ציבוריות או חניון שהיזם מפעיל, בכל מקרה עמדת רמ"י שהיא שאין להכיר במטלות ציבוריות.
- בתאריך 17/02/2020 הועברה תגובת גב' נורית פרגל ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י לעניין המטלות הציבוריות, ובה צוין כי ככלל כפי שהובהר בדיון שהתקיים ע"י שמאי שערך את השומה מטעם רמ"י, אין להתחשב בעלויות של מטלות ציבוריות היות ומטלות אלו אמורות להיות באחריות ובמימון הרשות המקומית. בנוסף, אם הן בכל זאת מוטלות על היזם הן מנוכות במסגרת היטל ההשבחה

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לנושא הפוטנציאל בנכס, שמאי המשיבה העריך את הפוטנציאל בנכס על בסיס תכנית 503-0441923 אשר הומלצה להפקדה ואילו לדעת שמאית המשיגים[4] אין לבסס את הפוטנציאל על התכנית האמורה מאחר ואין לה כל תוקף סטטוטורי, הועדה המקומית דרשה לבצע בה שינויים וחייבת להיות הסכמה של 100% מהבעלים לאישורה. הפוטנציאל בנכס הוערך ע"י שמאית המשיגים בכפוף לזכויות האפשרויות לפי תמ"א 38.

לדעתי אע"פ שהתכנית טרם הופקדה, ניתן לבסס עליה את אומדן הפוטנציאל וזאת לאור תכניות התחדשות עירונית נוספות כדוגמת תכניות 503-0204412 ו- 503-0147389 אשר אושרו בסביבה. יצוין כי בתכניות שצוינו לעיל המכפיל הממוצע הינו כ- 3 כנגד כל יח"ד קיימת כך שמכפיל של 2.5 בתכנית הנדונה לא מהווה חריגה.

לאור האמור לעיל אומדן הפוטנציאל בנכס הוערך בהתאם לזכויות בתכנית בהתחשב בדחייה.

לעניין גישת השומה- אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים אשר ביססו את ערכי הבסיס בשומה על גישת החילוץ מנתוני מכר של דירות מגורים וחנויות בסביבה, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.

יתר הטענות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2 עקרונות השומה:

10.2.1 היטל השבחה:

בהתאם לטיוטת חוות הדעת כלכלית שצורפה לתכנית, עולה כי התכנית המוצעת מתבססת על זכויות מכוח תכניות תקפות בתוספת תמריצי תמ"א 38 וכי להבנת עורך חוות הדעת היטל השבחה בגין הזכויות שהינן מכח תמ"א 38 פטורות מהיטל. אומדן היטל השבחה שנכלל בחוות הדעת מתייחס לתכניות תקפות והוערך על סך 2,000,000 ₪.

10.2.2 עלויות פיתוח:

לאחר בדיקה של עלויות הפיתוח לפי הסכומים המופיעים בטבלת התעריפים באתר של הועדה המקומית גבעתיים, מצאתי כי עלויות הפיתוח שקבע שמאי המשיבה נכונות ולכן אסתמך על הסכום שקבע בשומתו.

10.2.3 דחייה ואי זמינות:

התכנית טרם הופקדה לפיכך בוצעה דחייה לתקופה בת 3 שנים בשיעור היוון של 7%.

10.2.4 מטלות ציבוריות:

בהתאם לסעיף 6 בפרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי מדצמבר 2017[5], צוין כי "בתוכניות (תב"ע)

---

[4] השמאית ערכה תחשיב אינדיקטיבי גם על בסיס התכנית בהכנה אשר לדעתה אינו משקף את השווי ע"פ עיקרון שווי שוק ולפיכך אינו יכול להוות בסיס לבחינת שווי המקרקעין במצבם אלא לכל היותר כבקרה.

[5] עודכן ביום 02/02/2020.

רבות משיתות ועדות התכנון "מטלות ציבוריות" המשפיעות על שווי השוק של הקרקע. למרות זאת בשומות הנערכות עבור רמ"י אין לקחת בחשבון מטלות ציבוריות, אלה אם צוין אחרת בהזמנת השומה, בכל מקרה השמאי יציין את המטלה הציבורית"
לאור האמור לעיל ולאור תשובת רמ"י בנושא, שומתנו נערכה בהתעלם מהמטלה הציבורית.

10.2.5. **<u>שומה מבוססת הנחה:</u>**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1 בכפוף להנחות המפורטות להלן:

- הנכס יוערך בהתעלם מהמחוברים הקיימים על הנכס.
- השומה נערכה בהתעלם מהמטלה הציבורית, בהתאם למדיניות רמ"י.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

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

נתוני מכר למסחר מאתר מידע נדלן							
מס'	גוש חלקה	שווי מכירה בש"ח	יום מכירה	שנת בניה	שטח נטו	שטח ברוטו	שווי מ"ר
1	6166/131	₪ 600,000	20/3/18	1960	24	26.4	₪ 22,727
2	6166/590	₪ 950,000	12/8/18	1960	45	49.5	₪ 19,192
3	6166/306	₪ 585,000	5/2/17	1960	18	19.8	₪ 29,545
4	6168/584	₪ 550,000	25/6/17	1960	19	20.9	₪ 26,316
				ממוצע			₪ 24,445
				ניכוי יזמות בנייה	1.20		₪ 20,371
				עלות בנייה בבנייה ותיקה			₪ 3,500
				סה"כ שווי מ"ר מבונה ברוטו			₪ 16,871

נתוני היצע למסחר ממערכת bmby						
מס"ד	כתובת	תאריך	מחיר מבוקש	שטח ברוטו	מקדם התאמה לביקוש 5%	סה"כ שווי בנוי
1	כצנלסון 114	2/5/18	₪ 3,700	24	0.95	₪ 146
2	כצנלסון 111	14/2/16	₪ 2,800	25	0.95	₪ 106
3	סירקין 12	15/12/18	₪ 4,100	35	0.95	₪ 111
4	סירקין 18	20/12/17	₪ 2,200	18	0.95	₪ 116
				דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		₪ 120
				דמי שכירות לשנה למ"ר	12	₪ 1,441
				שיעור היוון	7.2%	₪ 20,011
				בניכוי רווח יזמי לבנייה לא חדשה	1.2	₪ 16,676
				עלות בנייה ותיקה ממוצעת		₪ 3,500
				סה"כ שווי מ"ר מבונה		₪ 13,176

עיקרי חוזה שכירות מתוך שומה מכרעת של מר עומר סירחאן מיום 29/08/2018 בגו"ח 6156/546

שטח סופר מרקט	1,375
דמי שכירות	₪ 156,800
למ"ר	₪ 114
שיעור היוון	7.20% ₪ 19,006
יזמות	1.20 ₪ 15,838
ע. בנייה ותיקה	₪ 3,500
יתרה לקרקע	₪ 12,338

שקלול שווי מ"ר למסחר בשתי הגישות				
גישת החילוץ	₪ 16,871	0.7	₪ 11,810	
גישת היוון הכנסות	₪ 13,176	0.2	₪ 2,635	
חוזה שכירות	₪ 12,338	0.1	₪ 1,234	
סה"כ שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 15,679	
הפחתה לגודל ממוצעת		0.9	₪ 14,111	
סה"כ שווי מ"ר מבונה למסחר במעוגל			₪ 14,000	

שווי לבקרה:

בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן מתאריך 07/05/2019 גו"ח 6156/553 נקבע שווי מ"ר למגורים למועד קובע 10/06/2018 בסך 10,800 ₪.

נתוני מכר למגורים מאתר מידע נדל"ן

מס'	גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח (נטו)	קומה	חדרים	שווי מ"ר
1	6166/113	סירקין 2	29/11/18	₪ 2,050,000	78	1	3	₪ 26,282
2	6166/113	סירקין 2	8/5/18	₪ 2,280,000	81	7	4	₪ 28,148
3	6166/113	סירקין 2	8/2/18	₪ 2,120,000	81	1	3	₪ 26,173
4	6168/593	מורדי הגטאות 4	1/12/17	₪ 3,300,000	102	1	5	₪ 32,353
5	6168/593	מורדי הגטאות 4	26/12/17	₪ 4,750,000	119	7	5	₪ 39,916
6	6168/319	שנקין 26	5/2/18	₪ 3,250,000	124	5	5	₪ 26,210
7	6168/593	מורדי הגטאות 4	27/2/18	₪ 3,350,000	97	6	4	₪ 34,536
8	6168/319	שנקין 26	12/2/18	₪ 3,100,000	111	4	5	₪ 27,928
9	6168/609	בלוך 14	10/12/17	₪ 3,028,000	90	5	4	₪ 33,644
10	6168/609	בלוך 14	28/2/18	₪ 2,680,000	101	1	4	₪ 26,535
11	6168/609	בלוך 14	1/3/18	₪ 2,550,000	101	5	4.5	₪ 25,248
12	6168/704	גורדון 29	23/1/18	₪ 3,313,915	110	1	5	₪ 30,127
13	6168/609	בלוך 14	28/2/18	₪ 2,740,000	101	3	4	₪ 27,129
14	6168/181	בן ציון ישראלי 10	27/2/18	₪ 2,140,000	70	2	3	₪ 30,571
15	6168/609	בלוך 14	16/4/18	₪ 2,520,000	101	4	4	₪ 24,950
16	6168/609	בלוך 14	16/4/18	₪ 2,720,000	101	2	4	₪ 26,931
17	6168/181	בן ציון ישראלי 10	13/5/18	₪ 2,350,000	70	5	3	₪ 33,571
18	6168/893	בלוך 23	26/4/18	₪ 3,000,000	100	13	4	₪ 30,000
19	6168/609	בלוך 14	15/3/18	₪ 2,216,000	99	2	4	₪ 22,384
20	6168/181	בן ציון ישראלי 10	1/5/18	₪ 3,325,000	90	5	4	₪ 36,944
21	6168/181	בן ציון ישראלי 10	18/6/18	₪ 2,180,000	70	3	3	₪ 31,143
22	6168/704	גורדון 29	27/5/18	₪ 2,800,000	108	1	4	₪ 25,926
23	6168/593	מורדי הגטאות 4	26/7/18	₪ 3,200,000	103	3	4	₪ 31,068
24	6169/597	סירקין 28	14/6/18	₪ 1,916,250	100	2	4	₪ 19,163
25	6169/597	סירקין 28	4/7/18	₪ 2,662,500	124	5	5	₪ 21,472
26	5158/704	גורדון 29	29/6/18	₪ 3,302,634	113	1	5	₪ 29,227
27	6168/777	בלוך 5	30/8/18	₪ 2,650,000	88	4	4	₪ 30,114
28	6168/777	בלוך 5	4/9/18	₪ 3,130,000	102	5	4	₪ 30,686
29	6168/420	כצנלסון 81	6/9/18	₪ 2,580,000	99	5	4	₪ 26,061
30	6168/593	מורדי הגטאות 4	7/9/18	₪ 3,250,000	97	4	4	₪ 33,505
					97.70			

ממוצע למ"ר נטו	₪ 28,931
ניכוי מע"מ 1.17	₪ 24,728
ניכוי יזמות 1.18	₪ 20,956
עלות בנייה כולל חניה	₪ 8,492
יתרה לקרקע	₪ 12,463
הפחתה לגו' 0.9	₪ 11,217
סה"כ שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 11,200

11. תחשיבי השומה:

שווי מ״ר מבונה למסחר	14,000 ₪
שווי מ״ר מבונה למגורים	11,200 ₪

חלופה 1- לפי טענת המשיב					
תא שטח	**יח״ד**	**מהות**	**שטח**	**שווי למ״ר**	**סה״כ שווי**
1A	35	מגורים ד'	2815	11,200 ₪	31,528,000 ₪
		ממ״ד	420	11,200 ₪	4,704,000 ₪
2A	85	מגורים	6483	11,200 ₪	72,609,600 ₪
		ממד	1020	11,200 ₪	11,424,000 ₪
הפחתה לשטחי מגורים מעל מסחר				0.95	114,252,320 ₪
מסחר ברוטו (*)			1100	14,000 ₪	15,400,000 ₪
סה״כ שווי					129,652,320 ₪
דחייה לאישור תכנית n=3,i=7%				0.82	105,834,914 ₪
היטל השבחה (**)					2,000,000 ₪
חלק מוקצה לחלקה 430				25.71%	26,695,956 ₪
הפחתה למושעא				0.97	25,895,078 ₪
סה״כ שווי כולל פיתוח וללא מע״מ במעוגל					25,895,000 ₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 6168 חלקה 430 הממוקם ברחוב סירקין 16 גבעתיים, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות לפי שווי זכויות הבעלות בהתאם לתכנית מאושרת (תב"ע)+ פוטנציאל., בסך:

25,895,000₪ (עשרים וחמישה מיליון שמונה מאות תשעים וחמישה אלף ש"ח)

הערך הנקוב ללא מע"מ וכולל פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, 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

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

נספח פיתוח

סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל			₪ 25,895,000
הוצאות פיתוח לכלל המגרשים לפי בקר פיתוח			₪ 8,211,258
דחייה לאישור תכנית n=3,i=7%	0.82		₪ 6,702,833
עלויות פיתוח לפי חלק מוקצה			₪ 1,723,298
סה"כ שווי ללא פיתוח			₪ 24,171,702