תאריך עברי:	י״א/טבת/תשפ״ו
תאריך לועזי:	31/12/2025
מס׳ חוזה רמ״י:	207044723
מס׳ הזמנה רמ״י:	4030065
מספרינו (אופק):	51707

לכבוד:

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

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

מר משה נדם,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא״ל:
nadammoshe@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 4543, חלק מחלקות 209, 210 ו- 211, חלק ממגרשים 101, 102, 201 עפ״י תב״ע 406-0488072 מתחם הציונות, לוד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 15/08/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע לפי תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל, זאת לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - קרקע משלימה התחדשות עירונית.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר דרור פרסה ביום 05/11/2023 - **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין, מר משה נדם, מיום 05/05/2024 - **להלן: ״המשיג״.**

1.3. בתאריך 27/02/2025 התקבל ממר אביאל שוהם מרכז שמאות בכיר ברמ״י, מכתבה של עו״ד קרן לוי – גורלניק מטעם המשיג מתאריך 26/01/2025 ״כי בהמשך לשיחות קודמות בנושא ולאחר שראיתי כי תקנון התרש״צ קובע זיקת הנאה לבעלים בגין שטח החניה אנו מושכים את ההשגה המשפטית שלנו שכן אני סבורה ששווי זיקת ההנאה והשפעתה על שווי הממכר צריכה להיידיין מול השמאי המחוזי כחלק מההשגה שהוגשה״.

1.4. לאור ביטול ההשגה המשפטית, בתאריך 27/02/2025 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת ״Teams״ בהשתתפות נציגי הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 02/03/2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש:	4543		
חלקה:	209	210	211
שטח רשום:	2,347 מ"ר	2,543 מ"ר	5,185 מ"ר
מגרשים:	101	102	201
שטח קרקע משלימה:	133.32 מ"ר		
מהות הנכס:	קרקע בייעוד מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור		
מיקום הנכס:	מתחם "הציונות", מרכז 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 בהכרעה הינו מועד שומת המשיבה דהיינו לתאריך 05/11/2023.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 23/12/2025 על ידי החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה חלק ממגרשים 101, 102, 201 בתב"ע 406-0488072 שהוקצו לרמ"י במסגרת טבלת איחוד וחלוקה למתחם הציונות במרכז העיר לוד.

6.1 הסביבה:

מתחם "הציונות" ממוקם במרכז העיר לוד, בסמוך לצומת הכניסה המזרחי לעיר וכביש 40.
המתחם בשטח של כ- 28 דונם כלול בתכנית להתחדשות עירונית הכוללת פינוי של 7 מבנים וותיקים בני 124 יח"ד, ובניית מתחם מגורים בן 742 יח"ד המשלב, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
גבולות המתחם הינם כדלקמן:
צפון מערב - רחוב חיים משה שפירא.
דרום מערב - שדרות הציונות.
דרום מזרח - כביש 40.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה למגורים, בנינים בני 4-8 קומות מבניה ותיקה, לצד מבני ציבור.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תשתיות עירוניות, תאורה וכו'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס:



6.2 הנכס:

חלק ממגרשים 101, 102, 201 בתב"ע 406-0488072 שהוקצו לרמ"י במסגרת טבלת איחוד וחלוקה נוצרו מחלק מחלקות מקור 39 בגוש 4543 בשטח רשום של 766 מ"ר וחלקה 115 בגוש 4016 בשטח רשום של 17,952 מ"ר .

בהתאם לטבלת ההקצאות בתכנית כל שטח חלקה 39 ו-378 מ"ר מחלקה 115, צורפו כשטח השלמה כדלקמן:

מגרש	שטח	יעוד	חלק ר"פ
101	2,347	מגורים, מסחר ותעסוקה	1.316%
102	2,543	מגורים, מסחר ותעסוקה	1.339%
201	5,185	מגורים, מבנים ומוסדות ציבור	1.319%

מביקור במקום חלקה 39 משמשת כחניה פתוחה לבניינים הוותיקים סביבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

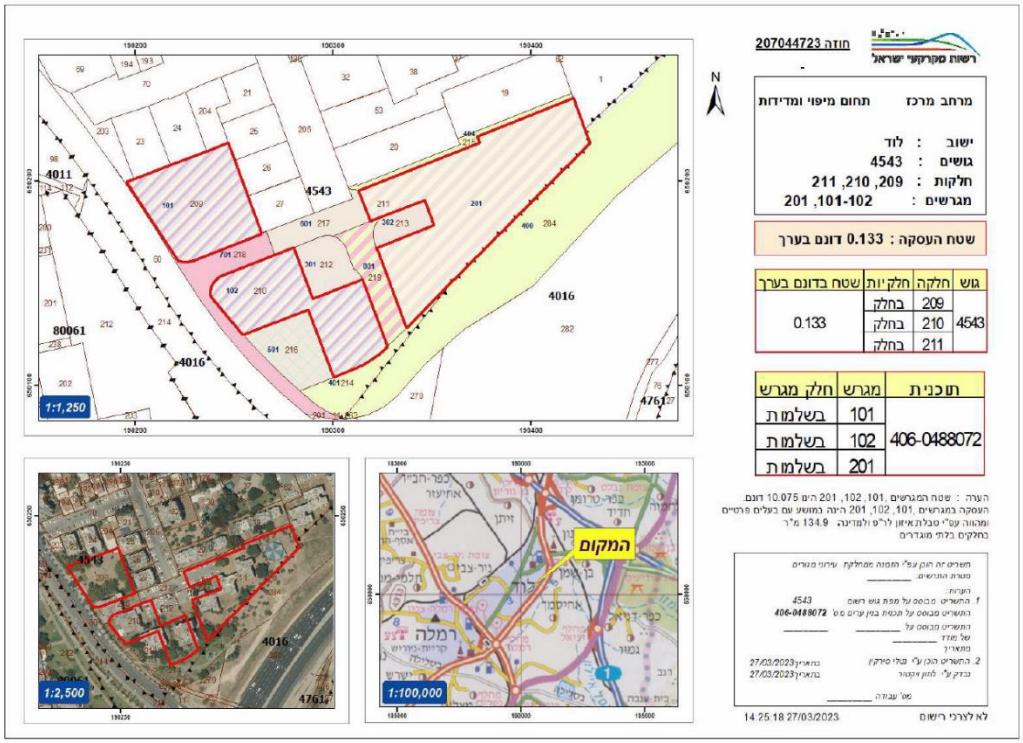
תמונות הנכס:







תשריט רמ"י מיום 27/03/2023:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

נסחי רישום:

בהתאם להעתקי נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לוד לחלקות שבנדון שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 30/12/2025 עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	חלקה	בעלים	החלק בנכס	ב-%	סה"כ לחלקה
4543	209	רשות הפיתוח	90190/10000000	0.902%	1.316%
			41370/10000000	0.414%	
4543	210	רשות הפיתוח	91808/10000000	0.918%	1.339%
			42100/10000000	0.421%	
4543	211	רשות הפיתוח	90431/10000000	0.904%	1.319%
			41471/10000000	0.415%	

הערה: בנסחי טאבו קיימות זכויות בניה נוספות לרשות הפיתוח, אולם נשוא השומה מתייחס לחלקים שהוקצו בטבלת האיזון והקצאה בתכנית 406-0488072 בגין חלקות מקור 39 בגוש 4543 וחלקת מקור 115 בגוש 4016.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכנית בניין עיר:

על הנכס הנדון חלה, בין היתר, תכנית בנין עיר הבאה:

תכנית 406-0488072 – התחדשות עירונית במתחם שדרות הציונות לוד:

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 8564 ביום 09/12/2019.

מטרות התכנית:

קביעת מתחם מגורים להתחדשות עירונית באמצעות הריסת 7 מבנים הקיימים וקביעת זכויות להקמת בינוי חדש של בניינים רבי קומות בהיקף של 742 יח"ד, הכולל עירוב שימושים עבור מסחר תעסוקה ומבני ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד למגורים מסחר ותעסוקה ומגורים ומוסדות ציבור. שינוי יעוד השטח החקלאי לשטח ציבורי פתוח.
- תוספת יח"ד, זכויות בניה וקומות וקביעת הוראות בינוי בתחום התכנית.
- תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות למבני ציבור.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלביות והוראות להריסת מבני מגורים קיימים.
- קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מגורים מסחר ותעסוקה - שימושים:

- דירות מגורים
- מחסנים דירתיים יותרו בקומות המרתף, בקומות הקרקע, בקומת הביניים ובקומות המגורים.
- מתקנים לרווחת הדיירים יותרו במפלסי הביניים של קומת הכניסה ובמרתף – חדר כושר, מועדון דיירים, מועדון ילדים וכו' מתוך שטחים עיקריים (125 מ"ר עיקרי לבניין) שיוקצו למטרה זו בלבד. לא ניתן לנייד זכויות עיקריות לשימושים אחרים.
- חדרים ומתקנים טכניים.
- בתאי שטח 101 ו-102 במפלס הכניסה יותרו מסחר קמעונאי, חללי תצוגה, סניפי בנקים, בתי קפה, מסעדות, מרפאות, בריאות, דואר, בנקים, מכוני כושר וספורט. בקומת המסחר ובקומות המרתף יותרו מחסנים לשטחי המסחר בלבד ולא כשימוש נפרד. בתחום גובה קומת המסחר יותרו גלריות לשימוש מסחרי ולאחסנה למסחר.
- בקומות 1-4 מעל מפלס הכניסה הקובעת משרדים, שירותי בריאות, חדרי חוגים, מכוני כושר וספורט.
- בקומת הכניסה תותר בניה של פונקציות ציבוריות לצורכי חינוך, רהילה, דת, בריאות ורווחה שיקבעו ע"י העיריה, בהתאם לזכויות המפורטות בסעיף 5 להלן. לפונקציות ציבוריות הכוללות גני ילדים ומעונות יום יוקצו שטחים בנויים ושטחי חצר או מרפסות פתוחות בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. הכניסה למעונות היום וגני הילדים בקומת הקרקע של מבני המגורים תהיה נפרדת מהכניסה למבני המגורים.
- בקומת הכניסה יותרו מפלסי ביניים בהם יתאפשרו מתקנים לרווחת הדיירים ומחסנים פרטיים. המפלסי הביניים לא יותרו דירות מגורים ומערכות טכניות.

מגורים, ומבנים למוסדות ציבור - שימושים:

- דירות מגורים
- מחסנים דירתיים בקומות המרתף, בקומות הקרקע, בקומת הביניים ובקומות המגורים.
- מתקנים לרווחת הדיירים במפלסי הביניים של קומת הכניסה, במפלס הכניסה ובמרתף. יותרו : חדר כושר, מועדון דיירים, מועדון ילדים וכו' מתוך שטחים עיקריים (125 מ"ר עיקרי לבניין) שיוקצו למטרה זו בלבד. לא ניתן לנייד זכויות עיקריות לשימושים אחרים.
- חדרים ומתקנים טכניים.
- בתחום הגובה של קומת הכניסה תותר בניה של פונקציות ציבוריות לצורכי חינוך, קהילה, דת, בריאות ורווחה שיקבעו ע"י העיריה, בהתאם לזכויות המפורטות בסעיף 5 להלן. לפונקציות ציבוריות הכוללות גני ילדים ומעונות יום יוקצו שטחים בנויים ושטחי חצר או מרפסות פתוחות בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. הכניסה למעונות היום וגני הילדים בקומת הקרקע של מבני המגורים תהיה נפרדת מהכניסה למבני המגורים.
- בקומת הכניסה יותרו מפלסי ביניים בהם יתאפשרו מתקנים לרווחת הדיירים ומחסנים פרטיים. המפלסי הביניים לא יותרו דירות מגורים ומערכות טכניות.

מבנים ומוסדות ציבור- שימושים:

- חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת ובריאות.
- שטחים פתוחים (חצרות המבנים).
- חניה לבאי המקום.

חניה:

- החניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה כולל הצגת פתרון לחניה התפעולית.
- החניה עבור שימושים ציבוריים במגרשי המגורים, תהיה נפרדת מהחניה עבור המגורים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- החניה עבור שטחי המסחר והתעסוקה תהיה נפרדת מהחניה למגורים.
- אופניים אופנועים: יותקנו חניות אופניים ואופנועים ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.
- לעת הוצאת היתרי בניה על הועדה המקומית לבחון את אופן הנגישות ופתרונות החניה לגני הילדים והמעונות ועליה לוודא כי אלה יעמדו בתקנים והנחיות הבטיחות.
- החניה למגורים תהיה בתחומי המגרשים למגורים בתת הקרקע בלבד, לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה ובהתאם לשימושים המוצעים. תותר הפחתה מהתקן התקף לשטחי מסחר. חניה לרכב תפעולי תהיה ברחוב בתנאי שבקרבת מקום קיימת אפשרות סבירה לחניה תפעולית שתיקבע בהתייעצות עם מהנדס תנועה מומחה תוך סימון מדויק היכן תבוצע החניה התפעולית. החניה התפעולית תשמש רכב תפעולי בלבד במשך כל שעות היום והלילה ויוצב תמרור בהתאם.

<u>סיכום זכויות בניה:</u>

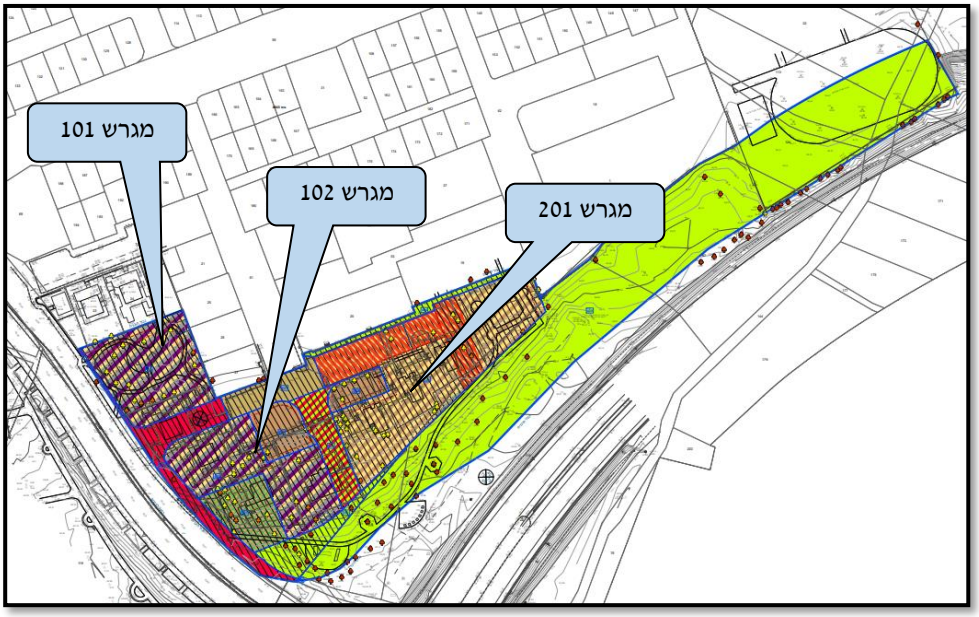
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (במ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		מרפסות
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	101	2,347	11,425	5,650	-	11,735	28,810	75	113	23	5	1,695
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	101	2,347	750	250			1,000					
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	101	2,347	1,500	500			2,000					60
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	101	2,347	500	250			750					
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	102	2,543	24,450	13,310	-	12,715	50,475	85	242	(1)30	5	3,630
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	102	2,543	2,750	1,000			3,750					
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	102	2,543	1,000	500			1,500					40
מגורים מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	201	5,185	39,075	19,350	-	25,925	84,350	60	387	23	5	5,805
מגורים מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	5,185	1,200	600			1,800					

<u>הערות:</u>

- 20% לפחות מיחידות הדיור בתכנית יהיו יחידות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 68 מ"ר.
- טבלת הזכויות מקצה 15 מ"ר עיקרי למרפסות בממוצע לכל יח"ד בתכנית. לא יותר ניוד זכויות עיקריות למרפסות לשטחים עיקריים בתוך דירת המגורים.
- במגרשים ביעודים מעורבים בהם מופיעים מספר שימושים באותו המגרש שטחי השירות התת קרקעיים מופיעים תחת היעוד הראשי מגורים.
- הזכויות בשצ"פ מיועדות למתקנים בתת הקרקע.
- יתאפשר ניוד זכויות של 15% מיח"ד וזכויות הבניה בין מגרשים. ככל שהניוד ישפיע על גובה המבנה יש להגיש בקשה להקלה.
- במגרש -102 בניין דרומי (A1) עד 30 קומות, בניין צפוני (A2) עד 23 קומות. בכפוף לקבלת אישור רת"א ובחינת הצורך לתוספת מיגון אקוסטי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תשריט:



8.2. טבלת איחוד וחלוקה:

להלן חלק רשות הפיתוח בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה לתכנית 406-0488072:

בעלות	גוש	חלקה	מגרש 101		מגרש 102		מגרש 201	
			סה"כ שווי מוקצה מ' ₪	חלק מוקצה במגרש	סה"כ שווי מוקצה מ' ₪	חלק מוקצה במגרש	סה"כ שווי מוקצה מ' ₪	חלק מוקצה במגרש
פרטי	4543	22	8.68	31.156%	19.51	31.171%	24.54	31.178%
פרטי	4543	28	12.68	45.513%	28.5	45.534%	35.83	45.522%
פרטי	4543	29	6.12	21.967%	13.75	21.968%	17.29	21.967%
רשות בפיתוח	4016	115	0.12	0.414%	0.26	0.421%	0.33	0.415%
רשות הפיתוח	4543	39	0.26	0.902%	0.57	0.918%	0.72	0.904%
סה"כ			27.86	100%	62.59	100%	78.71	100%

גוש	חלקה	בעלים	החלק בנכס	ב-%	סה"כ לחלקה
4543	209	רשות הפיתוח	90190/10000000	0.902%	**1.316%**
			41370/10000000	0.414%	
4543	210	רשות הפיתוח	91808/10000000	0.918%	**1.339%**
			42100/10000000	0.421%	
4543	211	רשות הפיתוח	90431/10000000	0.904%	**1.319%**
			41471/10000000	0.415%	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מגרש	המשיבה	המשיג
101	₪ 1,088,082	₪ 159,023
102	₪ 2,474,822	₪ 359,064
201	₪ 3,171,643	₪ 397,781
סה"כ	**₪ 6,734,547**	**₪ 915,868**

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

מגורים:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים הסתמך שמאי המשיב על שילוב גישת ההשוואה למכרזי רמ"י וגישת החילוץ מעסקאות מכר דירות בלוד, בהתאמות נדרשות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- 7 מכרזי רמ"י משכונות חדשות בלוד משנת 2021-2022, בהתאמה למיקום, גודל יח"ד וזמן, התקבל שווי מ"ר מבונה 6,224 ₪.
- 38 עסקאות מכר דירות בסביבת מושא השומה, רמת אלישיב, שכונת אחיסמך, גני יער ושער העיר לוד, בהתאמה למועד הקובע של 5% עד לסוף שנת 2022 ולירידת מחירים של כ-5% בשנת 2023.

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ:		
שווי מ"ר בנוי		₪ 18,000
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 15,385
בניכוי רווח יזמי	1.15	₪ 13,378
עלויות בניה למ"ר פלדלת		-₪ 9,500
שווי מ"ר מבונה גישת החילוץ		₪ 3,878

- סיכום - שווי מ"ר מבונה למגורים ללא מע"מ וכולל פיתוח:

מרכיב	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
גישת החילוץ	₪ 3,878	0.3	₪ 1,163
גישת ההשוואה	₪ 6,224	0.7	₪ 4,357
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל			₪ 5,520
במעוגל			**₪ 5,500**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה לעסקאות מכר וגישת היוון ההכנסות דמ״ש וחילוץ יתרה לקרקע.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- 11 עסקאות מכר של חנויות בסביבת הנכס בין השנים 2020-2022, בהתאמה למועד קובע לפי 5% לשנה, התקבל שווי מ״ר בנוי 21,684 ₪.
- 8 נתוני דמ״ש מבוקשים למסחר בערים רמלה לוד, לאחר הפחתה למו״מ 0.95, שיעור היוון 7%, התקבל שווי מ״ר בנוי 18,589 ₪.
- סיכום - מניתוח העסקאות התקבל שווי מ״ר בנוי למסחר ללא מע״מ כולל פיתוח:

מרכיב	שווי מ״ר בנוי	משקל	סה״כ
גישת היוון הכנסות	18,589 ₪	0.4	7,436 ₪
גישת השוואה	21,684 ₪	0.6	13,010 ₪
סה״כ שווי מ״ר בנוי משוקלל			20,446 ₪
במעוגל			**20,000** ₪

שווי מרכיב הקרקע בגישת החילוץ:		
שווי מ״ר בנוי		20,000 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.25	16,000 ₪
עלויות בניה למ״ר פלדלת		-6,500 ₪
שווי מ״ר מבונה		**9,500** ₪

משרדים:

לצורך קביעת ערכי השווי למשרדים הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה ל- 3 מכרזי רמ״י מר/2022/147 בתחום תמ״ל/1087.

מס׳ מגרש	שווי מ״ר מבונה
901	2,276 ₪
902	1,951 ₪
903	1,895 ₪
ממוצע	2,041 ₪
במעוגל	**2,000** ₪

9.2.2. **עקרונות התחשיב:**

- שומה מבוססת הנחה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים.
- מיקום - הובא בחשבון כי העיר לוד עוברת מתיחת פנים ומאושרות בו תוכניות רבות של התחדשות עירונית. הובא בחשבון מיקום הנכס נשוא השומה בשדרות הציונות בסמוך לכביש 40 ולכניסה המזרחית לעיר לוד.
- הובא בחשבון כי עסקאות ההשוואה למגורים מגלמות שטח מרפסות, שטחי שירות ומקומות חניה.
- מקדמי הפחתה - בהתאם להנחית רמ"י לא הובא בחשבון הפחתה למושעא ולא הובא בחשבון הפחתה בגין עלות בנית מבנה ציבור.
- שיעור העמסה ש"ש במסחר ומשרדים - מסחר 15%, משרדים 25% יתרת שטחי שירות במקדם 0.3.
- פוטנציאל - מאחר ומדובר בתב"ע שאושרה ב-3 שנים האחרונות, התוכנית ממצה את התכנון, ועל כן הונח כי הזכויות שנקבעו בה משקפות את השימוש היעיל והטוב של הנכס.

9.2.3. **תחשיב השומה:**

מגורים :

מס' מגרש	שטח המגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטח פלדלת	שווי מר"מ	סה"כ שווי
101	2,347	113	11,425	12,781	₪ 5,500	₪ 70,295,500
102	2,543	242	24,450	27,354	₪ 5,500	₪ 150,447,000
201	5,185	387	39,075	43,719	₪ 5,500	₪ 240,454,500
סה"כ	**10,075**	**742**	**74,950**	**83,854**		**₪ 461,197,000**

מסחר:

מס' מגרש	עיקרי (במ"ר)	שטח ברוטו (עיקרי + 15%)	יתרת שטחי שירות	שטח אקו'	שווי מר"מ	סה"כ שווי
101	750	863	138	904	₪ 9,500	₪ 8,585,625
102	2,750	3,163	588	3,339	₪ 9,500	₪ 31,718,125
סה"כ	**3,500**	**4,025**	**725**	**4,243**	**19,000**	**₪ 40,303,750**

משרדים :

מס' מגרש	עיקרי (במ"ר)	שטח ברוטו (עיקרי + 25%)	יתרת שטחי שירות	סה"כ מ"ר אקו'	שווי מר"מ	סה"כ שווי
101	1,500	1,875	125	1,913	₪ 2,000	₪ 3,825,000
102	1,000	1,250	250	1,325	₪ 2,000	₪ 2,650,000
סה"כ	**2,500**	**3,125**	**375**	**3,238**		**₪ 6,475,000**

סיכום :

מס' מגרש	שווי חלק המגורים	שווי החלק המסחרי	שווי חלק המשרדים	סה"כ שווי המגרש	חלק יחסי	שווי חלק רמ"י
101	₪ 70,295,500	₪ 8,585,625	₪ 3,825,000	₪ 82,706,125	1.32%	₪ 1,088,082
102	₪ 150,447,000	₪ 31,718,125	₪ 2,650,000	₪ 184,815,125	1.34%	₪ 2,474,822
201	₪ 240,454,500	₪ 0	₪ 0	₪ 240,454,500	1.32%	₪ 3,171,643
סה"כ	**₪ 461,197,000**	**₪ 40,303,750**	**₪ 6,475,000**	**₪ 507,975,750**		**₪ 6,734,547**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

מגורים:

לצורך קביעת ערכי השווי למגורים הסתמך שמאי המשיג על שילוב גישת ההשוואה למכרזי רמ"י, וגישת החילוץ מעסקאות מכר דירות בלוד בהתאם לשומת המשיבה והכרעה בהשגה ראשונה.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

- 7 מכרזי רמ"י משכונות חדשות בלוד משנת 2021-2022, הובאו בחשבון 3 ההצעות הראשונות, בהתאמה למיקום, גודל יח"ד וזמן, התקבל שווי מ"ר מבונה 5,425 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה בתמ"ל/1087 למועד הקובע 08/11/2021 שווי למ"ר אקו' 8,150 ₪, התאמה לזמן 1.07, מיקום 0.7, עירוב שימושים 0.95, גודל דירה 0.95, התקבל 5,521 ₪.
- סיכום - שווי מ"ר מבונה למגורים זמין לבניה ללא מע"מ וכולל פיתוח:

מרכיב		שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
גישת ההשוואה - מכרזי רמ"י		5,425 ₪	0.6	3,255 ₪
גישת ההשוואה - השגה ראשונה תמ"ל/1087		5,521 ₪	0.2	1,104 ₪
גישת החילוץ		3,490 ₪	0.2	698 ₪
שווי למ"ר מגורים מבונה אקו'				**5,057** ₪

מסחר ומשרדים:

בהתאם לשומה מטעם המשיבה.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- חלקת מקור 39 - לא נלקחה בחשבון היות והייתה זכות קודמת של זיקת הנאה של הדיירים בשטח החניון בחלקה לעומת בעלות מלאה.
- מקדם הפחתה לגודל - הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל מגרש מעל 200 יח"ד של 0.95 - 0.9.
- מקדם התאמה לזמן - בהתאם לשמאי רמ"י עליה שנתית ממוצעת של 10% עד סוף שנת 2022 וירידה של 5% בשנת 2023 למגורים ועליה של 5% לשנה במסחר.
- מועדון דיירים - בחישוב שטח הפלדלת יש להפחית 125 מ"ר לכל בניין לרווחת הדיירים.
- שיעור העמסת ש"ש מסחר ומשרדים – 15% יתרת ש"ש לא תורמים לשווי.
- פינוי בינוי - מכרזי רמ"י לקרקע ריקה וזמינה לבניה, בעוד הנכס הנדון מהווה מתחם לפינוי בינוי, שדורש פעולות נוספות שעל היזם לבצע בכדי שיוכל לממש את הזכויות.

בהתאם לפס"ד עמ"נ (ת"א) הובא בחשבון עלויות ישירות הקשורות למימוש התוכנית, אותן יש להפחית בתחשיב כדלקמן:

- היטל השבחה בהתאם לשומה מכרעת צמוד למועד הקובע.
- דמי חכירה לחכירת תת הקרקע מהחברה הכללית לוד בע"מ.
- עלות הריסת המבנים הקיימים.
- עלות טיפול בדיירים קיימים - דמ"ש המשולמים לבעלי הדירות, עלויות פינוי והובלה לכל דירה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- הקמת מבנה ציבור - הופחתה עלות הקמת מבנה ציבור במגרש 201.
- מקדם דחיה - המשקף את הסיכון והזמן בפרויקט מורכב כמו בנכס הנדון מסוג התחדשות עירונית של 5 שנים בשיעור היוון של 6% המשקף את משך הזמן עד למימוש התכנית הוצאת היתר, פינוי דיירים והריסת המבנים.
- קביעת שווי הקרקע מהווה שקלול של 3 החלופות הבאות:

1. גישת ההשוואה והחילוץ.

2. שומה מכרעת למתחם הנדון מיום 09/12/2021 למועד קובע 21/12/2019 שווי קרקע מצב חדש בסך 145,459,000 ₪ בהצמדה למועד קובע 1.26 183,278,340 ₪.

3. טבלת הקצאות לתכנית למועד קובע 04/10/2019 169,200,000 ₪ בהתאמה למועד קובע 1.28 216,946,849 ₪.

9.3.3.**<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>מגרש 101</u>					
מס' יח"ד	113	מס' מקומות חניה	452		
מס' בניינים	1	שטח בנוי מגורים	2214		
שטח המגרש	2,347	15%			
	עיקרי	**שטח לחישוב**	**שווי למר"מ**	**סה"כ שווי**	**הערות**
מגורים	11,300	12,656	5,057 ₪	64,002,211 ₪	פלדלת לאחר הפחתת 125 מ"ר לבניין לרווחת הדיירים
מסחר	750	863	9,500 ₪	8,193,750 ₪	עיקרי + 15% העמסות
תעסוקה	1,500	1,725	2,000 ₪	3,450,000 ₪	עיקרי + 15% העמסות
מבנים ומוסדות ציבור				0 ₪	הפחתת עלויות
הפחתת עלות היטל השבחה				1,102,830 ₪-	יחסי למגרש
הפחתת עלויות חכירה לשימוש שטחי עיריה לחניה				253,120 ₪-	יחסי למגרש
הפחתת עלויות הריסה				993,113 ₪-	יחסי למגרש
הפחתת עלויות טיפול בבעלי הדירות הקיימים				3,593,322 ₪-	יחסי למגרש
מקדם דחיה				0.747	מחושב לפי 5 שנים, 6%
הפחתה לגודל				1	
סה"כ שווי המגרש				**52,086,567** ₪	

מגרש 102					
מס' יח"ד	242	מס' מקומות חניה	871		
מס' ביניינים	2	שטח בנוי מגורים	2,398		
שטח המגרש	2,543	15%			
	עיקרי	**שטח**	**שווי למ"מ**	**סה"כ שווי**	**הערות**
מגורים	24,200	27,104	5,057 ₪	137,066,683 ₪	פלדלת לאחר הפחתת 125 מ"ר לבניין לרווחת הדיירים
מסחר	2,750	3,163	9,500 ₪	30,043,750 ₪	עיקרי + 15% העמסות
תעסוקה	1,000	1,150	2,000 ₪	2,300,000 ₪	עיקרי + 15% העמסות
מבנים ומוסדות ציבור				0 ₪	הפחתת עלויות
הפחתת עלות היטל השבחה				-1,194,929 ₪	יחסי למגרש
הפחתת עלויות חכירה לשימוש שטחי עיריה לחניה				-487,760 ₪	יחסי למגרש
הפחתת עלויות הריסה				-1,076,049 ₪	יחסי למגרש
הפחתת עלויות טיפול בבעלי הדירות הקיימים				-3,893,403 ₪	יחסי למגרש
מקדם דחיה				0.747	מחושב לפי 5 שנים, 6%
הפחתה לגודל				0.95	
סה"כ שווי המגרש				**115,541,340 ₪**	

מגרש 201					
מס' יח"ד	387	מס' מקומות חניה	1,177		
מס' ביניינים	3	שטח בנוי מגורים	4,890		
שטח המגרש	5,185	15%			
	עיקרי	**שטח לחישוב**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**	**הערות**
מגורים	38,700	43,344	5,057 ₪	219,193,414 ₪	פלדלת לאחר הפחתת 125 מ"ר לבניין לרווחת הדיירים
מבנים ומוסדות ציבור				-12,750,000 ₪	הפחתת עלויות
הפחתת עלות היטל השבחה				-2,436,376 ₪	יחסי למגרש
הפחתת עלויות חכירה לשימוש שטחי עיריה לחניה				-659,120 ₪	יחסי למגרש
הפחתת עלויות הריסה				-2,193,989 ₪	יחסי למגרש
הפחתת עלויות טיפול בבעלי הדירות הקיימים				-7,938,379 ₪	יחסי למגרש
מקדם דחיה				0.747	מחושב לפי 5 שנים, 6%
הפחתה לגודל				0.9	
סה"כ שווי המגרש				**129,943,709 ₪**	
סה"כ שווי המגרשים				**297,571,616 ₪**	

ריכוז נתונים וקביעת שווי הקרקע			
שווי המגרשים לפי שווי מר"מ זמין לאחר התאמות לנדון	0.2	297,571,616 ₪	59,514,323 ₪
שווי המגרשים בהתאם לשווי בטבלת ההקצאות, לאחר התאמה	0.4	216,946,849 ₪	86,778,740 ₪
שווי המגרשים לפי שומה מכרעת - לאחר התאמות למועד הקובע	0.4	183,278,340 ₪	73,311,336 ₪
סה"כ שווי המגרשים			**219,604,399 ₪**

סיכום:

מס' מגרש	שווי המגרש בשלמות	החלק היחסי של חלקת מקור 115	שווי זכויות רמ"י
101	38,439,282 ₪	0.414%	**159,023 ₪**
102	85,268,168 ₪	0.421%	**359,064 ₪**
201	95,896,949 ₪	0.415%	**397,781 ₪**
סה"כ	219,604,399 ₪		**915,868 ₪**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במערכת "Teams" בתאריך 27/02/2025 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

- <u>חלקת מקור 39</u> - צריך להביא בחשבון זכויות בעלות שמכלילות גם זכות קודמת של זיקת ההנאה של הדיירים בשטח החניון בחלקה 39 לעומת שווי בבעלות מלאה.
- <u>חישוב שווי הקרקע</u> – בחלופות הבאות:

בהתאם לשווי שנקבע בשומה מכרעת בנכס הנדון של השמאית דנה שיחור, המביא בחשבון את כלל רכיבי המתחם במקדם התאמה לזמן. מקדם ההתאמה לזמן הובא בהתאם לשמאי רמ"י. בהתאם לשווי שנקבע בטבלת ההקצאות לנכס הנדון, בהתאמה לזמן. בגישת ההשוואה למכרזי רמ"י שהינם לקרקע זמינה, בהתאמות נדרשות: דחיה - בד"כ 10 שנים בפרויקט פינוי בינוי, הוצאות היזם - הריסה, פינוי דיירים, הוצאות שכר דירה בזמן פינוי הדירה, תשלום היטל השבחה – פרוייקט יחודי שצריך לשלם 50% היטל השבחה, מטלות ציבוריות/מבני ציבור, רכישת הקרקע מעירית לוד. צריך להביא בחשבון את רמת המורכבות של פרויקט בסדר גודל כזה עם 5 קומות מרתף משותף לכל המתחם. היזם כבר 4 שנים מנסה למצוא שותף יזמי או חברת אשראי שתהיה מוכנה לתת גיבו י לפרויקט ועדיין לא מצא. כל זה מלמד על המורכבות ביחס לפרויקט זמין לבניה שרמ"י משווק ת שאפשר לגזור ממנו שווי קרקע זמינה. הפערים כל כך גדולים שהערכת השווי של שמאי רמ"י בס ביבות 550 מיליון ₪ לעומת השווי בשומת ההשגה בסביבות 200 מיליון שקלים וזה פער גדול ולא סביר. יש להסתכל על עוד עסקאות של פינוי בינוי במקומות שונים בארץ, התשלום בגין הזכויות הוא נמוך בצורה ניכרת משווי של קרקע פנויה וזמינה.
- <u>היטל השבחה</u> - הפרויקט היחידי שצריך לשלם 50% היטל השבחה כי הוא היה הפרויקט הראשון, שולם כבר 100% מהיטל ההשבחה. רמ"י צריכה לשאת לצד ההנאות גם בהוצאות השייכות לו. הפתרון האידאלי הוא לקחת את השווי שנקבע בשומה המכרעת ולעשות התאמה לזמן.
- <u>מיקום נחות</u> - על כביש ארצי רועש מספר 40 ונדרש בנוסף על כל ההוצאות שפירטתי גם לדאוג לפתרון אקוסטי לדירות.
- <u>חניון תת קרקעי</u> - נדרש לבנות 5 קומות תת קרקעיות של חניה, בהכרח מקטין את כל נושא כדאיות כלכלית.
- <u>שווי זכויות</u> - צריך לקבוע מה השווי של רמ"י כאשר יש מחזיק בזכות שימוש דומה כמנהג בעלים, גם התחזוקה גם הסלילה הייתה עליו ולא על רמ"י. זכות נמוכה מ- 100% יכול להיות 30% או 20% ובהחלט לא 100% זכויות. אם אני מוכר את הזכויות היום אני לא אקבל 500 מיליון. הפערים בין שווי שוק לשווי בהתאם להנחיות רמ"י מאוד גדולים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4.2. **<u>טענות המשיב:</u>**

- <u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u> - הפערים ביננו לא גדולים, המחלוקת האם 5,057 ₪ לפני הפחתות או 5,500 ₪ למ"ר מבונה, אם מסתכלים על השווי ששמאי המשיג הגיע אליו ללא ההפחתות מגיעים לשווי מ"ר זהה.
- <u>קרקע ריקה ופנויה</u> - הנחת עבודה קבועה בשומות לרמ"י - זכות הבעלות בקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים, זמינה לבניה. לכן אין מקום להפחית את הוצאות הריסה, הוצאות פינוי דיירים וכו'. כל שאר הטענות של השמאי המשיג הינן טענות משפטיות, שהיו צריכות להיפתר לפני הדיון.
- <u>מטלות ציבוריות</u> - למנהל יש החלטות שלא מכירים בעלויות הקמת מבני הציבור בשומות.
- <u>היטל השבחה</u> - על חלק רמ"י לא מפחיתים היטל השבחה, רמ"י ישלם חלף היטל השבחה. צריך לבקש מהעירייה החזר זה לא עניין של המנהל, זה כבר עניין משפטי.
- <u>שווי מסחר ותעסוקה</u> - בשומת המשיג נגזר מהשווי שנקבע בשומת רמ"י.
- <u>שיעור הזכויות</u> - באיחוד וחלוקה החלקים של המדינה הם 1.32%.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, לצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - קרקע משלימה התחדשות עירונית.

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

לאור מחלוקות אלו, כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

<u>משרדים:</u>

שמאי המשיבה הסתמך על גישת ההשוואה ל- 3 מכרזי רמ"י. להערכתי מכרזי רמ"י למגרשי מסחר ומשרדים בשכונה חדשה הרובע הבינלאומי בלוד אינם ברי השוואה מבחינת מיקום ותכנון מודרני לנכס הנדון ובתחשיבי התבססתי על גישת היוון הכנסות דמ"ש למשרדים וחילוץ יתרה לקרקע.

<u>מסחר:</u>

שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה לעסקאות מכר וגישת היוון ההכנסות דמ"ש וחילוץ יתרה לקרקע.

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיב, 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 למסחר וחילוץ יתרה לקרקע.

<u>מגורים:</u>

שמאי המשיבה הסתמך על שילוב גישת ההשוואה למכרזי רמ"י בלוד וגישת ההשוואה העקיפה לעסקאות מכר דירות חדשות בעיר לוד וחילוץ יתרה לקרקע.

שמאי המשיג התבסס על גישת ההשוואה והחילוץ, הכרעה בהשגה, שומה מכרעת למתחם הנדון למועד קובע 21/12/2019 וטבלת הקצאות לתוכנית למועד קובע 04/10/2019 בהצמדה למועד קובע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לאחר ביקור במקום, השכונות החדשות והמבוקשות בלוד אינן ברות השוואה לנשוא השומה הממוקם במרכז הוותיק ויש להתבסס על נתוני מכר דירות חדשות בשכונת אלישיב הסמוכה וחילוץ יתרה לקרקע.
שומות מכריעות והכרעות בהשגה עליהם התבסס שמאי המשיג אינן מהוות עסקאות השוואה.

בפרק העקרונות ידונו 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. להלן הנחות מיוחדות בשומה: השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה ללא מחוברים.
השומה נערכה תחת הנחה בהתעלם מהמטלה הציבורית, בהתאם למדיניות רמ״י.

10.2.2. החלק היחסי של מושא השומה בתכנית:

בתחשיב לאומדן השווי, השמאי מטעם המשיבה הביא בחשבון את החלק היחסי של רשות הפיתוח בחלקות המקור 39 בגוש 4543 ו- 15 בגוש 4016 עפ״י טבלת איחוד וחלוקה.
שמאי המשיג לא לקח בחשבון את חלקת מקור 39 היות והייתה זכות קודמת של זיקת הנאה של הדיירים בשטח החניון בחלקה לעומת בעלות מלאה. במקביל המשיגים הגישו ההשגה המשפטית שבוטלה על ידם.
אני מקבלת את עמדת השמאי מטעם המשיבה והכרעתי בהתאם להזמנת השומה, לחלק היחסי של בחלקות המקור 39 בגוש 4543 ו- 15 בגוש 4016 במגרשים 101 – 102 ו- 201, בהתאם לחלקים מתוך המגרשים עפ״י טבלת איחוד וחלוקה לתכנית 406-0488072.
יש לציין כי חלקה 39 בגוש 4543 בשטח 766 מ״ר נכללה בתחשיבי האיזון בשימוש/שווי חניה עבור מבני המגורים.

10.2.3. מטלה ציבורית:

לטענת שמאי המשיג יש להפחית משווי הקרקע את עלות הקמת מבני הציבור.
בתב״עות רבות משיתות ועדות התכנון ״מטלות ציבוריות״ המשפיעות על שווי השוק של הקרקע, למרות זאת, בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, פרק כה׳: ״סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רמ״י״, אין להביא בחשבון עלות מטלות ציבוריות. לפיכך, הכרעתנו נערכה בהתעלם מהמטלה הציבורית, בהתאם למדיניות רמ״י.
תימוכין בנושא ניתן למצוא בהחלטת ועדת השגות מיום 29/06/2021 לנכס בגוש 7123 חלקה 105, רחוב קינמון 37 בת ים. בהחלטה נרשם, בין היתר, כי במקרה זה אנו מעריכים את שווי הקרקע לצרכי עסקה, שמקיימת רשות מקרקעי ישראל. מדיניות רמ״י היא לא לכלול רכיבים מסוימים בהערכת שווי הקרקע, היות ועסקה זו מבוססת על תשלום בשיעור מופחת באופן משמעותי משווי הקרקע המלא. בנוסף, עלות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בגין מטלות ציבוריות מופחתת בהליך של חיוב בגין היטל השבחה.

10.2.4. **<u>פוטנציאל תכנוני:</u>**
אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי תב"ע 406-0488072 להתחדשות עירונית ממצה את הפוטנציאל התכנוני במגרשים.

10.2.5. **<u>מקדמי הפחתה:</u>**
לטענת שמאי המשיג הנכס הנדון מהווה מתחם לפינוי בינוי ומהשווי כזמין יש להפחית עלויות היטל השבחה, חכירה, טיפול בבעלי הדירות המפונות ודחיה של 5 שנים.
בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, פרק כה': "סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רמ"י" שומתנו לקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים ולכן לא ניתן לקחת בחשבון עלויות אלו.
מושא השומה מהווה חלקות השלמה בתכנית להתחדשות עירונית במתחם הציונות ויש להביא בחשבון הפחתה הנובעת ממורכבות הפרויקט, גודלו ומושעא המבטאת אלמנט של דחיה ועל כן בהכרעה זו הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 12/05/2024 בגו"ח 6636/871.

10.2.6. **<u>היטל השבחה:</u>**
אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה. על חלק רמ"י לא מפחיתים היטל השבחה, רמ"י ישלם חלף היטל השבחה. יש לפנות ישירות לרמ"י בנושא.

10.2.7. **<u>מגורים:</u>**
מועדון דיירים - אני מקבלת את עמדת שמאי המשיג ושטחי מועדון הדיירים הופחתו משטח פלדלת ונלקחו בחשבון במקדם מופחת של 0.3.
מקדם הפחתה עירוב שימושים - 0.95.

10.2.8. **<u>מקדם העמסה למסחר/משרדים:</u>**
נתוני ההשוואה הם לשטחי ברוטו, הובא בחשבון שטח העמסה למסחר 15% ולמשרדים 20%, יתרת שטחי השירות ישמשו למחסנים במקדם 0.3.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. מגורים:

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

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	שטח פלדלת	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
26/02/2023	5905/5	כצנלסון 5, רמת אלישיב, לוד	2021	5	4	121	₪ 2,055,000	₪ 16,983
21/02/2023				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
21/08/2022				3	5	76	₪ 1,550,000	₪ 20,395
ממוצע						**114**		**₪ 17,737**

חילוץ יתרה לקרקע:		
שווי מ"ר בנוי פלדלת ממוצע		₪ 17,737
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 15,160
בניכוי יזמות	1.18	₪ 12,847
עלויות בנייה כולל חניות עילית		₪ 7,234
שווי מ"ר מבונה פלדלת ללא מע"מ וכולל פיתוח		**₪ 5,613**
מקדם התאמה לעירוב שימושים	0.95	**₪ 5,333**

10.3.2. מסחר:

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים לחודש	דמ"ש מתואמים לחודש במ"ר
08/02/2023	שדרות דוד המלך	40	₪ 4,900	₪ 123
28/07/2022	שדרות הציונות 1	80	₪ 9,000	₪ 113
22/07/2021	כיכר קומנדו	75	₪ 6,500	₪ 87
24/08/2021	הנשיא 3	120	₪ 11,000	₪ 92
21/05/2021	הרצל	50	₪ 4,900	₪ 98
06/05/2021	גרטבול 2	32.5	₪ 2,900	₪ 89
27/09/2020	גרטבול 2	44	₪ 4,000	₪ 91
28/07/2022	שדרות הציונות 1	80	₪ 9,000	₪ 113
ממוצע				**₪ 100**
הפחתה למו"מ			0.95	₪ 95
שיעור היוון				6.70%
שווי מ"ר בנוי				₪ 17,099
בניכוי יזמות			1.2	₪ 14,250
עלויות בניה				₪ 4,750
שווי מ"ר מבונה				**₪ 9,500**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.3. משרדים

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים לחודש	דמ"ש למ"ר
17/11/2022	המלאכה 13	750	₪ 33,000	₪ 44
14/06/2022	פסח לב 1	250	₪ 11,250	₪ 45
10/06/2022	המלאכה 13	131		₪ 48
24/10/2021	המלאכה 6	70		₪ 45
24/09/2021	אבא הלל סילבר 18	192	₪ 9,200	₪ 48
04/04/2021	שדרות דוד המלך 3	60	₪ 6,500	₪ 45
07/03/2021	אבא הילל סילבר 8	117	₪ 6,435	₪ 55
ממוצע				₪ 47
הפחתה למו"מ			0.95	₪ 45
דמ"ש לשנה				₪ 537
שיעור היוון				6.7%
שווי מ"ר בנוי				₪ 8,019
רווח יזמי			1.2	₪ 6,683
עלויות בניה				₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה				**₪ 1,683**

10.3.4. סיכום ערכי הבסיס:

מגורים עירוב שימושים		₪ 5,333
מסחר		₪ 9,500
משרדים		₪ 1,683

11. תחשיב השומה:

מגרש	שטח	ייעוד	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מר"מ	סה"כ
101	2,347	מסחר	עיקרי + 15%	862.5	1	₪ 9,500	₪ 8,193,340
			יתרת שירות	137.5	0.3	₪ 9,500	₪ 391,855
		מגורים	שטח עיקרי	11,300	1	₪ 5,333	₪ 60,260,462
			ממ"ד	1,356	1	₪ 5,333	₪ 7,231,255
			מועדון דיירים	125	0.3	₪ 5,333	₪ 199,979
		משרדים	עיקרי + 20%	1,800	1	₪ 1,683	₪ 3,028,945
			יתרת שירות	200	0.3	₪ 1,683	₪ 100,965
סה"כ שווי מגרש 101				**15,781**			₪ 79,406,802
מקדם הפחתה למושע, גודל ומורכבות הפרויקט						0.8	₪ 63,525,442
חלק יחסי במגרש							1.316%
שווי חלק רשות הפיתוח							**₪ 836,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מגרש	שטח	ייעוד	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מר"מ	סה"כ
102	2,543	מסחר	עיקרי + 15%	3,163	1	₪ 9,500	₪ 30,042,247
			יתרת שירות	588	0.3	₪ 9,500	₪ 1,674,291
		מגורים	שטח עיקרי	24,200	1	₪ 5,333	₪ 129,053,379
			ממ"ד	2,904	1	₪ 5,333	₪ 15,486,406
			מועדון דיירים	250	0.3	₪ 5,333	₪ 399,959
		משרדים	עיקרי + 20%	1,200	1	₪ 1,683	₪ 2,019,296
			יתרת שירות	300	0.3	₪ 1,683	₪ 151,447
סה"כ שווי מגרש 102				**32,604**			₪ 178,827,026
מקדם הפחתה למושע, גודל ומורכבות הפרויקט						0.8	₪ 143,061,621
חלק יחסי במגרש							1.339%
שווי חלק רשות הפיתוח							**₪ 1,916,000**

מגרש	שטח	ייעוד	מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מר"מ	סה"כ
201	5,185	מגורים	שטח עיקרי	38,700	1	₪ 5,333	₪ 206,378,751
			ממ"ד	4,644	1	₪ 5,333	₪ 24,765,450
			מועדון דיירים	375	0.3	₪ 5,333	₪ 599,938
סה"כ שווי מגרש 201				43,344			₪ 231,744,140
מקדם הפחתה למושע, גודל ומורכבות הפרויקט						0.8	₪ 185,395,312
חלק יחסי במגרש							1.319%
שווי חלק רשות הפיתוח							**₪ 2,445,000**
סה"כ							**₪ 5,197,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 4543, חלק מחלקות 209, 210 ו- 211, חלק ממגרשים 101, 102, 201 עפ"י תב"ע 406-0488072 מתחם הציונות לוד, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - קרקע משלימה התחדשות עירונית, הינה כדלקמן:

שווי חלק רשות הפיתוח במגרש 101 בסך **836,000** ₪ (שמונה מאות שלושים ושש אלף ₪)

שווי חלק רשות הפיתוח במגרש 102 בסך **1,916,000** ₪ (מיליון תשע מאות ושש עשר אלף ₪)

שווי חלק רשות הפיתוח במגרש 102 בסך **2,445,000** ₪ (שני מיליון ארבע מאות ארבעים וחמישה אלף ₪)

סה"כ שווי חלקי רשות הפיתוח בסך **5,197,000** ₪ (חמישה מיליון מאה תשעים ושבעה אלף ₪)

הערך הנקוב ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

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

בברכה,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

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