תאריך עברי:	ג'/אב/תשפ"ב
תאריך לועזי:	31יולי 2022
מס' תיק רמ"י:	900327168
מספרינו (אופק):	45755
לקביעת שכ"ט:	14.83 יח' שומה

לכבוד:

מר תומר אגמון,
מרחב תל אביב, רמ"י,
בדוא"ל:
tomerag@land.gov.il

מר אמיר חופשי,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל:
amir@valuers.co.il

גב' אושרת מדהלה,
שמאית מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל:
rafranco@walla.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] גוש 6156 חלקה 609 (בחלק), תת חלקה 20, תפוצות ישראל 6, גבעתיים.</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 01/05/2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אמיר חופשי ביום 13/07/2020 **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס גב' אורלי מיברג אמיר באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' אושרת מדהלה מיום 02/11/2020– **להלן: " המשיגה".**

1.3. להלן חלופת השומה:
אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, למועד הגשת הבקשה שהינו 16/08/2017, יש להביא בחשבון את שווי הזכויות בהתאם לתוכנית גב/418.

1.4. בתאריך 16/06/2022 התקיים דיון בפלטפורמת "ZOOM" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים[2]. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 19/06/2022 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 03/07/2022.

1.5. ביום 22/05/2022, טרם הדיון, העביר המשיב תגובתו לשומת ההשגה. ביום 16/06/2022 העביר תגובתו למסמכים שהועברו ע"י המשיגה.

1.6. ביום 16/06/2022, העבירה המשיגה תגובתה לפרוטוקול, הכוללת הכרעות של שמאים מכריעים.

1.7. הצדדים חלוקים בנושא שווי הקרקע, ערכי שווי מ"ר מבונה, נתוני השוואה והפוטנציאל.

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

[2] שמאית המקרקעין גב' רחל פרנקו החליפה את שמאית המקרקעין אושרת מדהלה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6156
חלקה:	609
תת חלקה:	20
שטח תת החלקה	218.1 מ״ר + חניה בשטח של 11.2 מ״ר שירותים משותפים, מחסן 2.9 מ״ר, מחצית מסדרון בשטח 6.2 מ״ר וגג בשטח 745.8 מ״ר.
מהות הנכס:	קרקע לשימושי משרדים
מיקום הנכס:	רח׳ תפוצות ישראל, גבעתיים.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, כולל הוצאות פיתוח וללא מע״מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 16/08/2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 25/07/2022 על ידי החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע בגוש 6156 חלקה 609, תת חלקה 20, ביעוד למשרדים, הממוקם במרכז המסחרי בכורזין, רחוב תפוצות ישראל 6, גבעתיים.

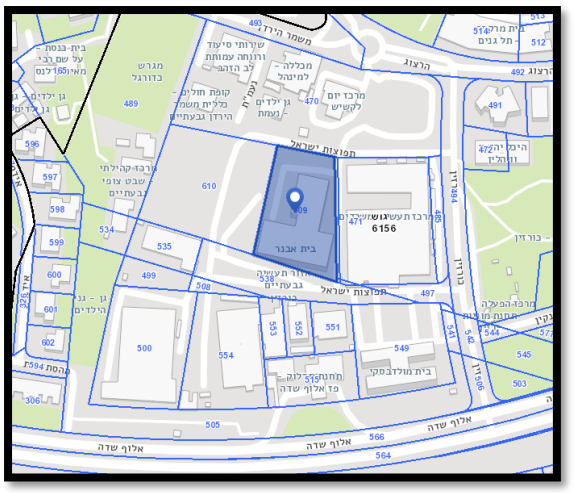
6.1. הסביבה:

מרכז מסחרי כורזין ממוקם בשולים הדרום מזרחיים של העיר גבעתיים, מצפון לרחוב אלוף שדה. רחוב תפוצות ישראל הינו רחוב מעגלי המקיף את אזור התעשיה, ומתחבר בתחילתו ובסופו לרחוב כורזין.

הסביבה מאופיינת בשימושים מסחריים כגון: חנות ירקות, מאפיה, חנות פרחים, ירקנים וכד׳, בקומת הקרקע שימושי מלאכה הכוללים בתי מלאכה, בקומות העליונות שימושי משרדים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה, כאמור את תת חלקה 20 בחלקה 609 בגוש 6156 ששטחה 5,726 מ״ר.,
תת חלקה 20 מהווה יחידה למשרדים ששטחה הרשום הינו 218.1 מ״ר, בקומה ג׳ מעל קומת הקרקע.
לחלקת המשנה הצמדה של חניה בשטח של 11.2 מ״ר שירותים משותפים, מחסן 2.9 מ״ר, מחצית מסדרון בשטח 6.2 מ״ר וגג בשטח 745.8 מ״ר.
נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה קיים מבנה תעשיה ותיק הכולל שני אגפים:
באגף הדרומי, קיים מבנה בן 3 קומות הכולל בקומת הקרקע 9 חנויות ושתי קומות עליונות. האגף פונה בחזית דרומית לרחוב תפוצות ישראל.
באגף הצפוני, בו ממוקמת היחידה הנדונה, פונה בחזית מזרחית לרחוב צר המקשר בין חלקו הדרומי של הרחוב לחלקו הצפוני.

תמונות מהנכס

אגף דרומי/אגף 1



אגף צפוני /אגף 2



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 10/07/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6156 חלקה 609 תת חלקה 20, אגף 2.
שטח רשום:	218.2 מ״ר
בעלי הזכויות:	מיברג אמיר אורלי
הצמדות	חניה בשטח של 11.2 מ״ר שירותים משותפים, מחסן 2.9 מ״ר, מחצית מסדרון בשטח 6.2 מ״ר וגג בשטח 745.8 מ״ר.
חלק ברכוש המשותף	22/632

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה שנחתם ביום 22/05/2011 בין רשות מקרקעי ישראל לבין מיברג אורלי (להלן ״החוכרים״).

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6156 חלקה 609 תת חלקה 20
השטח המוחכר:	218.1 מ״ר.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 01/04/1971 ועד לתאריך 31/03/2020.
מטרת החכירה:	ביתן תעשיה צמוד קרקע.

8. המצב תכנוני:

8.1. להלן תכניות החלות על הנכס:

תכנית	י.פ	תאריך פרסום	מהות התוכנית
גב/99	1233	18/11/1965	קביעת אזורים
גב/99א	3732	07/01/1990	תכליות ושימושים בגבעתיים דרום.
גב/99ב	4078	21/01/1993	שינוי שימושים ותכליות בגבעתיים דרום.
גב/406	4235	28/07/1994	הוראות לבניית מרתפים
גב/מק/258 ו	4690	22/10/1998	הקלות לתוספת שטח
גב/מק/2002	5169	24/03/2003	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
(גב/418) 503- 0128629	7531	26/06/2017	תוכנית נקודתית להקמת מרכז עסקים חדש בכורזין

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

מגרש	:	A 602
יעוד	:	מסחר ותעסוקה
שטח מגרש	:	3,754 מ״ר
שטח עיקרי	:	מסחר 3,500 מ״ר
		מבנים ומוסדות ציבור 1,260 מ״ר
		תעסוקה 29,375 מ״ר
		מגורים 3,288 מ״ר
שטח שרות	:	מסחר 505 מ״ר
		מבנים ומוסדות ציבור 1,400 מ״ר
		תעסוקה 11,750 מ״ר
		מגורים 1,315 מ״ר
מס׳ קומות	:	27 קומות
שרות מתחת לק.קרקע	:	מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה 23,700 מ״ר
		מגורים 2,350 מ״ר
מס׳ יח״ד מגורים	:	47 יח״ד

הערות:

- זכויות הבניה למגורים יתכלו תוך 10 שנים ככל שלא יצא היתר בניה למבנה עילי מכוח תוכנית זו באותו מגרש.
- התוכנית קובעת הוראות לשלבי ביצוע – התניות למערכת דרכים כתנאי לאכלוס המבנים.
- תנאי איכלוס למגרש 602, הרחבת רח׳ תפוצות ישראל למתכונת דו מסלולית בקטע הצמוד למגרש וסלילת 2 מעברים לרכב משני צידי המגרש. הרחבת צומת הרחובות כורזין אלוף שדה, עפ״י זכות הדרך שתהיה ניתנת לשימוש.

- הוראות בינוי: תותר הקמת מס' מגדלים מעל לקומות המסחר, יותרו 25 קומות במגדל תעסוקה מעל ל – 2 קומות מסחריות. ניתן להותיר שימוש למסחר בקומה העליונה של התעסוקה (מתחת לקומות המגורים) מתוך היקף זכויות הבניה לתעסוקה ומסחר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

	המשיב	המשיגה
חלופה 1	6,139,000 ₪	1,181,743 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה מסביבת הנכס הנדון למסחר, משרדים ודירות מגורים בשילוב גישת החילוץ ליתרת שווי הקרקע, תוך התבססות על החלטות בהשגה ראשונה ושומות מכריעות. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[3]:

מסחר:

- 9 עסקאות מכר לחנויות במבנים וותיקים, מהשנים 2016, 2017 ברחובות כצנלסון, שינקין ורחובות מסחריים שוליים בעיר, בשטח של 14 -122 מ"ר, שווי מכירה נע 18,485 ₪ - 35,714 ₪. קבע שווי מ"ר מבונה 16,800 ₪
- הציג לבקרה, ערכי שווי בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה בגוש 6156, חלקה 609, שווי קרקע למ"ר מבונה לשנים 2015-2016 14,750 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח.
  משקלול נתוני ההשוואה, התקבל ממוצע שווי מ"ר בנוי 23,000 ₪ לאחר הפחתת יזמות ועלויות בניה נקבע שווי מ"ר מבונה נטו 16,800 ₪, כולל פיתוח.

משרדים:

- 5 נתוני מכר משרדים מרחובות שפע טל ודרך השלום התקבל ממוצע שווי מ"ר בנוי 14,500 ש"ח לאחר הפחתת יזמות ועלויות בניה, נקבע שווי מ"ר מבונה 4,900 ₪
- בקרה לערכי השווי - שומת הכרעה בהשגה ראשונה ברחוב סיטי גבעתיים מתאריך 02/2016 שווי מ"ר מבונה 4000 ₪

מגורים:

- 9 עסקאות מכר רחובות אריאל שרון שפע טל, וערבי נחל התקבל ממוצע שווי מ"ר בנוי 28,900 ₪, לדירות חדשות בשטח של 100-127 מ"ר ולאחר הפחתה למיקום וחילוץ שווי הקרקע נקבע שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪.

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 7-10 לשומת המשיב

- הכרעה בהשגה ראשונה משנת למועד קובע לשנת 2017 בגוש 7105, חלקה 167 קבע שווי מ״ר מבונה 12,300 ₪.
- שומה מכרעת לחלקה 553, בגוש 6156, 553, רח׳ תפוצות ישראל 7 בגבעתיים, שווי מ״ר מבונה 10,800 ₪ למועד קובע 10/06/2018.

ממכלול נתוני ההשוואה שווי מ״ר מבונה 11,500 ₪ כולל פיתוח.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- לצורך חילוץ שווי מ״ר מבונה נוכחה יזמות בשיעור: מסחר- 15%, משרדים- 20%, מגורים- 20%. עלויות בניה: מסחר- 5,000 ₪, משרדים- 6,000 ₪, מגורים- 7,000 ₪
- אומדן שווי זכויות הבעלות עפ״י תכניות מאושרות + פוטנציאל, נקבע בהתאם לשיעור החלקים ברכוש המשותף של חלקת המשנה, הונח כי זכויות הבניה הנוספות בחלקה, אינן צמודות לחלקת משנה ספציפית בבית המשותף, החלק ברכוש המשותף הינו 74/632.
- מקדם הפחתה להיקף פרוייקט ושלביות ביצוע – מקדם 0.85.
- שטח מסחרי – סה״כ שטח מסחרי 3,500 מ״ר. תכסית מרבית לקומות עליונות 60%, לפיכך הונח כי שטח קומת הקרקע הינו בתכסית של 60% והינו 2,252 מ״ר וייתרת השטח ימוקם בקומה א׳.
- עפ״י התב״ע זכויות הבניה למגורים מתכלות לאחר 10 שנים ככל ולא יצא היתר בניה, לפיכך נקבע שווי מופחת לשטחי המגורים המגלם סיכון ואי וודאות, דחיה ל- 6 שנים בשיעור היוון של 6%, סה״כ מקדם 0.63.
- הוצאות פיתוח- בהתאם לבקר רמ״י מתאריך 06/06/2018 למגרש הנדון.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

תאור	שטח	מקדם	סה״כ
מגורים	3,288	11,500 ₪	37,812,000 ₪
מסחר ק״ק	2,252	16,800 ₪	37,833,600 ₪
מסחר ק״א	1,248	13,440 ₪	16,773,120 ₪
משרדים	29,375	4,900 ₪	143,937,500 ₪
סה״כ שווי גולמי כולל פיתוח			**236,356,220** ₪
מקדם הפחתה לשלביות וגודל פרויקט			0.85
סה״כ שווי הפרוייקט כולל פיתוח			200,903,000 ₪
חלק ברכוש המשותף			0.034810127
שווי החלק היחסי של תת החלקה כולל פיתוח			6,993,459 ₪
במעוגל			6,993,000 ₪
עלויות פיתוח עפ״י בקר רמ״י			854,000 ₪
שווי הקרקע בניכוי פיתוח			**6,139,000** ₪

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס המשיבה התבססה על גישת ההשוואה וחילוץ יתרת הקרקע, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון. להלן נתוני ההשוואה כפי שהוצגו בשומת המשיבה[4]:

מסחר:

- 6 עסקאות מכר ליחידות מסחריות מרחובות שינקין, סירקין, וייצמן, כצנלסון וכורזין מהשנים 2016 – 2018 בשטח נטו 14 -75 מ״ר.

שווי מ״ר בנוי ברוטו ממוצע 20,000 ₪

לאחר הפחתת יזמות ועלויות בניה נקבע שווי מ״ר מבונה 11,000 ₪ .

משרדים:

- נתוני השוואה מרחוב אריאל שרון מהשנים 2017, 2018 מהם נוכה שווי של מקומות חניה צמודים.

שווי מ״ר בנוי 12,000 ₪ לאחר הפחתת יזמות ועלויות בניה ותוספת 20% לשטחי שירות נקבע שווי מ״ר מבונה 3,000 ₪, בתוספת 20% לשטחי שרות 3,600 ₪.

מגורים:

- נתוני מכר דירות מגורים מגוש 6161 ברחוב הכנסת ושדה בוקר, ערבי נחל משנת 2017-2018.
- נתוני מכר דירות מגורים מגוש 7105 רחוב ערבי נחל משנת 2016-2018.

נקבע שווי מ״ר בנוי 27,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה 10,000 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- זכויות הבנייה למגורים מתכלות תוך 10 שנים לפיכך קיים סיכון בגין אי וודאות מעבר לדחייה, נקבע מקדם הפחתה 0.485.
- לצורך חילוץ שווי מ״ר מבונה נוכתה יזמות בשיעור : מסחר- 25%, משרדים- 20%, מגורים- 20%. עלויות בניה: מסחר- 11,000 ₪,משרדים- 3,000 ₪, מגורים כולל בניית חניה- 10,000 ₪.
- שווי מקום חניה בבניין משרדים, לצורך הפחתתם מנתוני השוואה 100,000 ₪.
- הובא בחשבון תוספת שווי לפוטנציאל בגין תכנית גב/418 לאחר הריסת המבנה בדחייה ל- 10 שנים עד למימוש. זכויות הבניה למגורים, יתכלו לאחר 10 שנים אם לא הוצא היתר בניה.
- בהתאם לפסק דין מרכזים, הזכויות במגרש יחולקו לפי השווי היחסי של כל יחידה לפני שנהרס הבניין, בהתאם הוצג תחשיב לקביעת החלק היחסי של היחידה הנדונה בהתאם לפסיקת בית המשפט, עפ״י תשריט בית משותף, בהתאם לקיים בפועל. נקבע שווי יחסי של 741/11170 כמפורט:

[4] ליתר פירוט ראה עמ׳ 13-18 לשומת המשיגה.

תחשיב לחלק יחסי ברכוש המשותף של תת חלקה 20 בהתאם לפס"ן מרכזים			
שטח חנויות יחידות 1-9			1,939
שטח בתי מלאכה ק"ק+ק"א			1,093
שטח משרדים ייתרת יחידות בקומות עליונות			4,259
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו**
חנויות יחידות 1-9	1,939.2	3	5,818
בתי מלאכה יחידות 14,15	1,093.2	1	1,093
משרדים, ייתרת היחידות	4,259.2	1	4,259
סה"כ			**11,170**
ליחידה הנדונה	741	1	741
שווי יחסי ליחידה הנדונה	218/11170		

- בהתאם למגבלת קווי הבניין רק מחצית משטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע ויתר השטח בקומות עליונות. שטח של כ – 1,750 מ"ר בקומת קרקע בהתחשב במגבלת קווי בנין, שטחי שירות כלליים כולל מערכות טכניות, רמפת ירידה לחניה.
- הובא בחשבון הפחתה בשל הדרישה לבנות מבני ציבור שיועברו לעירייה.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

תאור	שטח עיקרי	שווי	דחיה/מושע/סיכון	סה"כ
מגורים	3,288	₪ 10,000	0.485	₪ 15,946,800
מסחר בקרקע	1,750	₪ 11,000	0.56	₪ 10,780,000
מסחר בקומה א'	1,750	₪ 4,400	0.56	₪ 4,312,000
משרדים	29,375	₪ 3,600	0.56	₪ 59,220,000
סה"כ כולל פיתוח				₪ 90,258,800
בניכוי עלות הקמת מבנה ציבור	1,765	₪ 5,000	0.56	₪ 4,942,000
סה"כ כולל פיתוח				₪ 85,316,800
הוצאות פיתוח לחלקה				₪ 24,766,040
שווי בניכוי הוצאות פיתוח				₪ 60,550,760
שווי יחסי כולל פיתוח			0.019516562	₪ 1,181,743
שווי יחסי ללא פיתוח וללא מע"מ				**₪ 1,181,743**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "zoom" ביום 20/03/2022 ובתגובות הצדדים להשגה מיום 13/02/2022, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיגה</u>[5]:

- **מקדם דחיה** – המועד הקובע 16/08/2017, תוכנית גב/418 משנת 2017, מכילה התניות המגבילות את מימוש התוכנית. מבחינה תחבורתית, יש לסלול שני מעברים לרכב, תוואי מנהרה תת קרקעית, הרחבת רחוב, התניה כי מעל בניית 15,000 מ"ר מחייב מערכת הסעות. האזור מוגבל תחבורתית ואין גישה לאזור. במתחם בזק, קיימת התניה עד להתקדמות התב"ע בכורזין.
- תנאי אכלוס ועוד. כיום בשנת 2022, 5 שנים לאחר המועד, עדיין לא מבוצעות עבודות בניה עפ"י תוכנית 418.
- **מושע** – מהווה גורם דחיה בשל ריבוי בעלים ושימושים.
- **שומות מכריעות** – הכרעה של השמאית המכריעה גב' גב' רינת וייס בגוש 6156/610 בתפוצות ישראל 13 בגבעתיים, קבעה דחייה של 7 שנים בשיעור ריבית של 6%, מקדם 0.665. קבעה שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע 11,000 ₪ לעומת 16,716 ₪ בהכרעה בהשגה ראשונה. הפרשי שווי המגלמים דחיה של 10 שנים.
- בתאריך 16/06/2022, הועברו שומות מכריעות המוזכרות בדיון, שומת השמאית המכריעה וייס ושומת שמאי מכריע מר אלי כהן. הדחיה של הריסת המבנים הינה בשל תנאי התוכנית.

9.4.2. <u>טענות המשיב</u>:

- **קרקע** – טענות המשיגה מתייחסות לחלק הבנוי על הקרקע, כפי שמתאים לשומות היטל השבחה. שומות המבוצעות עבור רמ"י הינן לקרקע ריקה ופנויה ולכן אין משקל לחלק הבנוי על הקרקע.
- **מושע** – נקבע מקדם הפחתה 0.63 למורכבות יישום זכויות הבניה למגורים, מהווה מקדם ראוי ואין לקבוע מקדם על מקדם המביא לכפל הפחתות.
- **נגישות ותחבורה** – בכל הארץ קיימת בעיה תחבורתית, התשתית אינה מתקדמת בקצב גידול האוכלוסייה ותוספת כלי הרכב.
- **שומה מכרעת** – שומת וייס מתייחסת למחלוקת על שימוש ביניים, לשטח הבנוי, כך שברור שהדחיה כוללת את פרק הזמן עד לפינוי המבנה. בשומת אלי כהן יש אבחנה בין שווי מ"ר בנוי לבין שווי לקרקע במצב חדש, כך שברור שיש צורך בדחיה להריסת המבנה הקיים. הדחיה בגין המבנים כוללת דחיה למציאת פתרון לנכס חליפי. לכן שומות מכריעות המתייחסות לדחייה בשל הבנוי אינן רלוונטיות לשומות הנערכות כלפי רמ"י.

[5] טענות המשיגה בדיון הועלו ע"י גב' רחל פרנקו בהסכמת הצדדים.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

נשוא השומה מהווה קרקע ליחידת משרדים הממוקמת בקומה ראשונה בבניין משרדים במרכז מסחרי.

שאלת השומה הינה שווי הקרקע ליחידה הנדונה בהתאם לזכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל לתוספת זכויות בניה.

מסחר ומשרדים

אני מקבלת חלקית את גישות השומה בה נקטו הצדדים לקביעת שווי למסחר ושווי למשרדים.

להערכתי, במקרה הנדון גישת היוון הכנסות הינה הגישה המועדפת לקביעת שווי מ"ר מבונה למסחר ומשרדים בבעלות, היות וגישה זו מנטרלת זכויות נוספות/פוטנציאל אשר יש לנטרל מעסקאות מכר.

איני מקבלת ערכי שווי המבוססים על ערכים שנקבעו בהחלטות בהשגה ראשונה, שומות מכריעות, ללא הצגת עסקאות.

כאמור לעיל בתחשיב השומה התבססתי על נתוני שכירות למסחר ולמשרדים, תוך ביצוע התאמות לנשוא השומה כמפורט בסעיף 10.3.

מגורים

אני מקבלת את גישת השומה בה נקטו הצדדים, גישת ההשוואה לעסקאות מכר לדירות חדשות בגבעתיים ומקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים. בתחשיבי השתמשתי בנתוני השוואה בעלי האיכות הגבוהה ביותר כמפורט בסעיף 10.3.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אופן ניתוח נתוני השוואה, שיעור מקדמי ההתאמה הנדרשים ביחס לנשוא השומה וקביעת שווי הפוטנציאל לתוספת זכויות בניה.

לאור המחלוקת כל אחד מהצדדים הגיע לשווי קרקע שונה.

בפרק "עקרונות השומה", יידונו בפירוט הסוגיות המצויות במחלוקת בין הצדדים.

10.2 עקרונות השומה:

10.2.1. <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. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[6] ללא מחוברים.

10.2.2. <u>נתוני השוואה:</u>

<u>מסחר ומשרדים</u>

כמצוין לעיל, נתוני השוואה של דמי שימוש ללא פוטנציאל וחילוץ שווי הקרקע עפ"י

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

גישת היוון הכנסות מדמי שכירות הינה הגישה המועדפת להערכת שווי הקרקע נשוא השומה, באופן שיגלם שווי ללא זכויות בניה נוספות.

<u>מגורים</u>

כאמור לעיל, אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים. בתחשיבי השתמשתי בנתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר לדירות מגורים ללא עירוב שימושים וכן עסקאות מכר שמועדם לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע.

10.2.3. <u>פוטנציאל לקרקע:</u>

התוכנית הרלוונטית לתוספת זכויות הבניה הינה תוכנית מאושרת 0128629 – 503 גב/418 החלה על החלקה, שאושרה בשנת 2017.

זכויות הבניה בחלקה הן למגרש A 602 הכוללות שטח עיקרי למגורים 3,288 מ"ר, מסחר 3,500 מ"ר, משרדים 29,375 מ"ר.

החלק של תת חלקה 20 בקרקע עפ"י נסח הטאבו: 22/632.

10.2.4. <u>מקדמי התאמה והפחתה למימוש זכויות הבניה:</u>

- מקדם סיכון ואי וודאות לזכויות הבניה למגורים - אני מקבלת את עמדת הצדדים, כי קיים סיכון באי מימוש זכויות הבניה למגורים, בהיותן זכויות בניה התקפות ל-10 שנים, בהעדר היתר בניה עד לשנת 2027, זכויות הבניה למגורים מתכלות.
  אני מקבלת את עמדת הצדדים כי יש לקבוע מקדם סיכון ואי הוודאות למימוש זכויות הבניה למגורים, הנובע מריבוי בעלים (מושע), דחיה של 10 שנים בשיעור ריבית של 7.5%
  המקדם מורכב מדחיה למימוש זכויות הבניה ל- 10 שנים, בשיעור היוון של 7.5% המגלם בתוכו את מרכיב הסיכון והמושע.
- מקדם הפחתה לעירוב שימושים במגורים – כאמור לעיל, נתוני ההשוואה אינם כוללים דירות בבניני מגורים מעורבים, לפיכך נקבע מקדם הפחתה בשיעור 10%, בגין עירוב שימושים.
- מקדם הפחתה למושע – אני מקבלת את טענת המשיגה כי, הפוטנציאל למימוש זכויות הבניה הנוספות בבניין החדש שייבנה תחת הבניין הקיים שייהרס הינו בכפוף להסכמת 21 בעלי יחידות בבניין. בהתאם למצב הבניין נקבע מקדם הפחתה למושע בשיעור של 10% עד להסכמת כל הדיירים להריסת הבניין והקמתו מחדש.
- <u>זכויות הבניה המשויכות ליחידת משרדים בקומה שלישית מסך הזכויות -</u>

לטענת המשיגה אין לקבוע את חלקו של נשוא השומה בזכויות הבניה באופן יחסי לחלק ברכוש המשותף אלא עפ"י שווי יחידת משרדים בקומה שלישית בהשוואה ליחידה מסחרית בקומת קרקע בהתאם לפסיקה "בבניין מרכזים".

בית משפט עליון בתיק 6898/16, "עזבון המנוח שלמה אהרוני ז"ל נגד עופר

מרכזים", קבע כיצד יחולקו זכויות של בית משותף בבניין " בית מרכזים", בהתאם לפסיקתו, במקרה של בית משותף שנהרס ואין הסכמה בין הבעלים לבנותו מחדש, הרי שחלוקת התמורה בין הבעלים ורישום חלקו של כל אחד מהבעלים יחושבו <u>על בסיס שווי, ערב ההריסה ולא על בסיס שטח היחידה</u>, בשונה מסעיף 147, לחוק המקרקעין שקבע כי במקרה בו בניין נהרס, כל הבעלים יהיו חלק בלתי מסוים בהתאם לחלק שהיה להם ברכוש המשותף של הבית המשותף, זולת אם נקבע אחרת בתקנון הבית המשותף.

בנכס נשוא השומה, קיים הסכם בית משותף ועל פי נסח הטאבו לתת חלקה 20 צמודה חניה מחסן, חלק ממסדרון וגג. בשלב זה לא ברור איך יקבע "המפתח" לחלוקת הזכויות בין השותפים לקרקע ולכן אני דוחה את טענת המשיגה וחלוקת הזכויות בתחשיבי נקבעה עפ"י החלק של תת חלקה 20 ברכוש המשותף, דהיינו 22/632.

- <u>מקדם דחיה למסחר ומשרדים</u> – אני דוחה את טענת המשיגה כי יש לקבוע מקדם דחיה, כפי שנקבע בשומות מכריעות ע"י השמאית המכריעה גב' וייס ושומת שמאי מכריע מר אלי כהן, דחיה של 10 שנים, בגין תנאי התוכנית ובהעדר אפשרות למימוש זכויות הבניה למסחר ומשרדים בשל תנאים תחבורתיים בתוכנית.

בהתאם להזמנת השומה, יש לקבוע את שווי הקרקע כריקה ופנויה בתוספת פוטנציאל **כאמור בסעיף 10.2.1 לעיל:** "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[7] ללא מחוברים".

אני מקבלת את טענת המשיב כי הכרעות של שמאים מכריעים כוללות התיחסות לדחיה עד לפינוי המבנים שאינם רלוונטים לשומה זו.

לאור האמור לעיל הובאו בחשבון זכויות בניה זמינות למסחר ומשרדים, תוך קביעת מקדם הפחתה בשיעור של 10% בגין סיכון ומושע.

- <u>מקדם שווי למסחר</u> – לטענת המשיגה, בשל מגבלת קווי הבניין, לא ניתן יהיה לממש זכויות בניה של 3,500 מ"ר למסחר, בקומת הקרקע ולכן יש לקבוע מקדם שווי נמוך לחלק מזכויות הבניה.

אני מקבלת את טענת המשיגה, כי לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה לשטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע, בהתאם לתכסית הבניה עפ"י קווי הבניין ותוספת שטחי שרות. לפיכך, שטח של 1,750 מ"ר במקדם שווי 1 בקומת קרקע, ושטח של 1,750 מ"ר למסחר בקומה א' מקדם שווי 0.75.

- <u>מקדם התאמה לגודל</u> – נקבע שווי מ"ר מבונה המגלם הפחתה לגודל בשיעור של

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

10%, ביחס לנתוני ההשוואה למסחר.

- יחס ברוטו/נטו - נתוני הביקוש לשכירות למסחר ולמשרדים, הינם שטחי ברוטו, לצורך התאמת שטח מסחרי לשטח נטו נקבע מקדם 1.1 ומקדם התאמה למשרדים מקדם 1.2.
- שיעור היוון נקבע עפ"י סקר השמאי הממשלתי לשנת 2017 לשימושי מסחר ומשרדים כמפורט בסעיף 10.3.
- התייחסות לעלות בנייה למוסדות ציבור– בהתאם לעמדת רמ"י, אין להביא בחשבון את עלות בניית שטחים למוסדות ציבור בתחשיב השווי. ככל שקיימת מחלוקת, יש להפנותה ישירות לרמ"י.
- התייחסות לחניה – עלות הקמת חניה תת קרקעית, מתקזזת עם שוויה.

10.2.5. עלויות פיתוח:

בשומה זו אסתמך על עלויות פיתוח בהתאם לעלויות שנקבעו ע"י בקר רמ"י ומקובלות על הצדדים.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

מגורים

מס'	גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח (נטו)	קומה	שווי מ"ר
1	7105/96	ערבי נחל	31/08/2016	₪ 3,590,000	2016	127	18	₪ 28,268
2	7105/96	ערבי נחל	20/09/2016	₪ 3,525,000	2016	124	17	₪ 28,427
3	7105/96	ערבי נחל	15/12/2016	₪ 4,025,001	2017	127	23	₪ 31,693
4	7105/138	שפע טל 1	29/03/2017	₪ 3,704,000	2017	135	9	₪ 27,437
5	7105/138	שפע טל 1	06/08/2017	₪ 3,105,850	2017	100	2	₪ 31,059
6	6168/593	מורדי הגטאות 4	01/12/2017	₪ 3,300,000	2017	102	1	₪ 32,353
7	6168/609	בלוך 14	10/12/2017	₪ 3,028,000	2018	90	5	₪ 33,644
ממוצע						96.00		**₪ 30,412**

חילוץ שווי מבונה- מגורים		
ממוצע למ"ר נטו		₪ 30,412
ניכוי מע"מ	1.17	₪ 25,993
ניכוי יזמות	1.18	₪ 22,028
עלות בנייה כולל חניה	₪ 8,507	₪ 13,521
הפחתה בגין עירוב שימושים עם מגורים		0.9
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל		**₪ 12,169**

10.3.2. נתוני ביקוש:

משרדים

נתוני שכירות משרדים- במבי					0.95
תאריך	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	קומה	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר	לאחר הפחתה למו"מ
25/04/2016	סירקין 15	80	1	5100	₪ 64	₪ 61
01/01/2017	כורזין 5	50	1	₪ 3,000	₪ 60	₪ 57
01/01/2018	כורזין 1	150	6	₪ 11,000	₪ 73	₪ 70
09/04/2018	תפוצות ישראל 6	70	1	₪ 4,200	₪ 60	₪ 57
ממוצע						**₪ 61**

חילוץ שווי מ"ר מבונה למשרדים		
דמ"ש ממוצע		₪ 61
שיעור היוון	0.076	₪ 9,641
רווח יזמי	1.15	₪ 8,383
בניכוי עלויות בנייה	₪ 4,600	₪ 3,783
מקדם התאמה לשטח נטו	20%	₪ 4,540

מסחר

נתוני שכירות מסחר-במבי				0.95
תאריך	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר	כולל הפחתה למו"מ
06/10/2016	כצנלסון 3	65	₪ 11,000	₪ 169	₪ 161
24/12/2017	כצנלסון 123	60	₪ 10,000	₪ 167	₪ 158
10/10/2017	ויצמן 14	30	₪ 3,500	₪ 117	₪ 111
02/02/2017	כצנלסון 7	26	₪ 4,000	₪ 154	₪ 146
23/01/2017	כצנלסון 43	15	₪ 4,400	₪ 293	₪ 279
02/05/2018	כצנלסון 114	24	₪ 3,700	₪ 154	₪ 146
26/12/2018	כצנלסון 82	20	₪ 3,000	₪ 150	₪ 143
ממוצע					₪ 163

חילוץ שווי מ"ר מבונה למסחר		
דמ"ש ממוצע		₪ 163
שיעור היוון	0.072	₪ 27,231.30
רווח יזמי	1.25	₪ 21,785
בניכוי עלויות בנייה	₪ 4,900	₪ 16,885
בניכוי מקדם התאמה לגודל	0.9	₪ 15,197
מקדם התאמה לשטח נטו	10%	**₪ 16,716**

10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה כמפורט:

מגורים	₪ 12,169
משרדים	₪ 4,540
מסחר	₪ 16,716

11. תחשיבי השומה:

שווי החלק היחסי של תת חלקה 20 + פוטנציאל					
יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שווי למ"ר מבונה	מקדם שווי	מקדם דחייה/סיכון/ מושע	סה"כ בש"ח
מגורים	3,288	₪ 12,169	1	0.485	₪ 19,413,589
מסחר בקומת קרקע	1,750	₪ 16,716	1	0.9	₪ 26,328,003
מסחר בקומה עליונה	1,750	₪ 16,716	0.75	0.9	₪ 19,746,002
משרדים	29,375	₪ 4,540	1	0.9	₪ 120,020,503
סה"כ כולל פיתוח					₪ 185,508,097
חלק ברכוש המשותף					0.03481
שווי החלק היחסי של תת חלקה כולל פיתוח					₪ 6,457,560
הוצאות פיתוח עפ"י בקר רמ"י					₪ 854,000
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל					**₪ 5,600,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כתת חלקה 20 חלק מחלקה 609 בגוש 6156 הממוקם ברח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות בתעסוקה, בסך:

שווי עפ"י תכניות מאושרות + פוטנציאל 5,600,000 ₪
(חמישה מיליון ושש מאות אלף ₪).

הערך הנקוב לא כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בכבוד רב,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק</u>: גב' נורית פרגל ראש תחום בכיר לשמאות מקרקעין – מרחב עסקי תל אביב רמ"י