תאריך עברי: י"ב/סיון/תשפ"ד
תאריך לועזי: 30/06/2024
מס' תיק רמ"י: 300199291
מספרינו (אופק): 49559
לקביעת שכ"ט: 16.12

לכבוד:

גב' גילה כהן,
מרחב תל אביב, רמ"י,
בדוא"ל: gilac@land.gov.il

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

גב' עדי נבון,
שמאית מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל: office@sahar-navon.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] גוש 6156 חלקה 610 (בחלק), רח' תפוצות ישראל, גבעתיים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 19/12/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אמיר חופשי ביום 31/03/2022 **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' עדי נבון מיום 13/11/2022– **להלן: " המשיגה".**

1.3. להלן חלופת השומה:

חלופה מס' 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, לפי תב"ע תקפה במועד 22/03/1993.

חלופה מס' 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

1.4. בתאריך 04/03/2024 התקיים דיון במשרדינו, בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 04/03/2024 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 18/03/2024.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא נתוני השוואה, ערכי השווי ומקדמי התאמה ודחיה.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6156
חלקה:	610
שטח חלקה:	8,151 מ״ר
מגרשים:	601D + 601C
שטח עסקה:	4,106 מ״ר
מהות הנכס:	קרקע למסחר, תעסוקה ומגורים
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 הינו המועד הקובע בשומת המשיב 03/08/2021.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 18/06/2024 על ידי החתומה מטה.

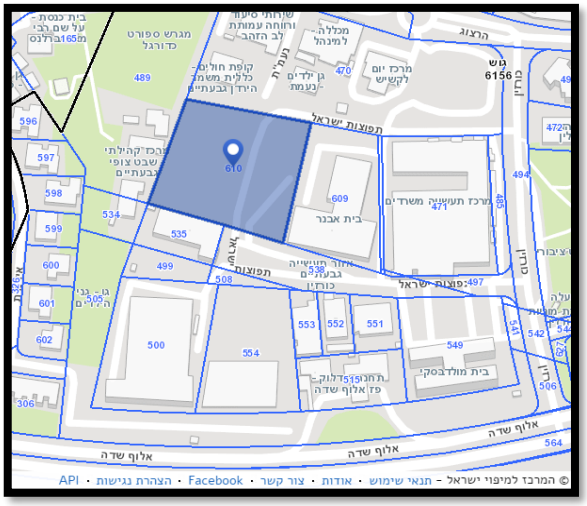
6. תיאור הנכס והסביבה:

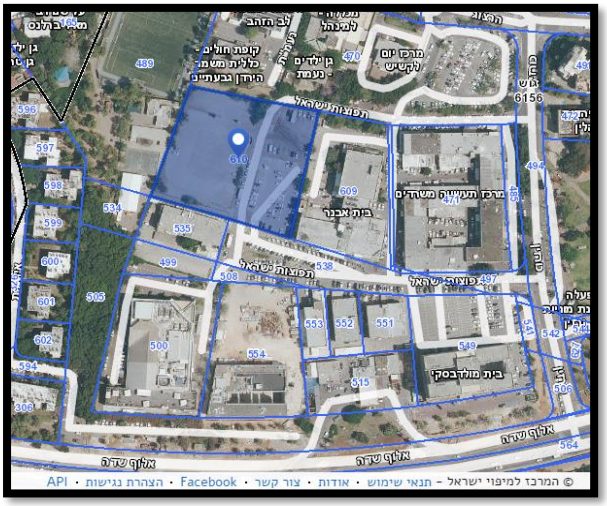
נשוא השומה הינו רכיב הקרקע בגוש 6156 חלקה 610 (בחלק) ביעוד מסחר ותעסוקה (מגרש 601D) וביעוד שביל (מגרש 601C), הממוקם במרכז המסחרי בכורזין, רחוב תפוצות ישראל, גבעתיים.

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, חלק חלקה 610 ששטחה הרשום 8,151 מ״ר, צורת החלקה רגולרית בעלת צורה ריבועית, המשמשת כמגרש חניה בתשלום וחניון לכל רכב כבדים, המופעל ע״י עיריית גבעתיים. לחלקה 610 הוקצו מגרשים 601C ו-601D עפ״י תוכנית 503-0128629, שסה״כ שטחם 4,106 מ״ר. מגרש 601C בשטח של 461 מ״ר, בייעוד לדרך ומגרש 601D בשטח של 3,645 מ״ר, בייעוד למסחר ותעסוקה.

להלן גבולות המגרשים:

צפון - חזית לתפוצות ישראל.

דרום - חלקה 535 הכוללת מבנה משרדים וותיק, בן 3 קומות.

מזרח - מבנה לתעשיה בן 3 קומות מעל קומת קרקע למסחר.

מערב - שטח המיועד לשצ״פ ומעברו מגרש כדורגל ומבנה ציבור חד קומתי.

נכון למועד הביקור בנכס, החלקה משמשת כחניון ציבורי ודרך.

תמונת הנכס:





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 01/04/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6156 חלקה 610
שטח רשום:	8,151 מ"ר
בעלי הזכויות:	קק"ל
חכירות:	קבוצת אבן השוהם בע"מ.
חלק ברכוש המשותף	4223/10000

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 27/08/2007 בין רשות מקרקעי ישראל לבין בזק חב הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן "החוכרת").

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6156 חלקה 610 (בשלמות)
מגרש:	1 חלק ה', חלק ז' לפי תכנית מפורטת 136/99.
השטח המוחכר:	8,151 מ"ר.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 22/03/1993 ועד לתאריך 21/03/2042 + 49 שנים
היעוד:	כל יעוד אחר הקבוע בתכנית אשר היתה בתוקף ביום 22/03/1993.
מטרת החכירה:	כל מטרה המותרת לפי התכניות החלות ו/או שיחולו על המוחכר ככל חוכר אחר במגזר העירוני (בכפוף לתשלום בשל עליית הערך, ככל שחל עפ"י סעיפים 3 ו-4 לתנאים המיוחדים ובכפוף ליתר הוראות חוזה זה).
קיבולת הבנייה:	40% בקומה X 3 קומות, סה"כ 120%.

8. המצב תכנוני:

8.1 להלן תוכניות החלות על הנכס:

תכנית	י.פ	תאריך פרסום	מהות התוכנית
503-0128629 (גב/418)	7531	26/06/2017	תוכנית נקודתית להקמת מרכז עסקים חדש בכורזין
גב/538	6998	02/03/2015	אזור תעסוקה ומסחר
גב/527	6004	13/10/2009	הצבת סוככים עונתיים לבתי אוכל
גב/מק/643	7684	24/01/2018	תכנית העוגנים
גב/מק/258 ו	4690	22/10/1998	הקלות לתוספת שטח
גב/מק/2002	5169	24/03/2003	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
גב/99	1233	18/11/1965	תיקון תוכנית מתאר גבעתיים (ת.ב.ע. מס' 53)
גב/99א	3732	07/01/1990	קביעת תכליות ושימושים לאזור מלאכה ותעשיה מיוחדת
גב/99ב	4078	21/01/1993	קביעת תכליות ושימושים לאזור מלאכה ותעשיה מיוחדת

8.2 חלופה 1 - זכויות חוזיות:

תכנית גב/99:

יעוד: אזור מלאכה ותעשיה

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר

זכויות בניה: 40% לקומה 3 קומות או לפי אישור מיוחד לתעשיות מיוחדות .

שימושים: בתי חרושת להלבשה, פחחים, מסגרים, חרשי מתכת, בתי חרושת לקרטון, לרהיטים, נגרות כללית ותרופות, בתי דפוס, בתי חרושת לקרח, גזוז גלידה ואטריות, מוסכים, מאפיות, משרדים, תחנות דלק באישור ועדה מחוזית, מכבסות, יהלומים ופלסטיקה. וכן כל סוג מלאכה ותעשיה אחרים באישור הוועדה המחוזית.

תכנית גב/99א:

השימושים המותרים: בתי מלאכה, תעשיה קלה, אולמי בידור ושמחות, בתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. לא תותר הקמת מפעלים בהם נוצרת פסולת רעילה.

תכנית גב/99ב:

השימושים המותרים: בתי מלאכה, תעשיה קלה, יצור ומכירת דברי מזון, משרדים, אולמי בידור ושמחות, בתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.

8.3. <u>חלופה 2:</u>

להלן סיכום המצב התכנוני בהתאם לתוכניות 503-0128629 ו- גב/538:

טבלת זכויות בניה:

			מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	
תא שטח	**שטח**	**שימושים**	**עיקרי**	**שירות**	**מס' יח"ד**	**עיקרי**	**שירות**
601C(610F)	459	שביל					2,760
601D	3,640	מגורים	3,221	1,288	46		2,300
		מסחר ותעסוקה	32,207	13,008			22,260
		מבני ציבור	1,600	480			

מס' קומות : 27 קומות, 127 מ'.

מרתפים : 6 קומות, ניתן להוסיף קומות נוספות לצרכי חניה.

שימושים : מסחר ב- 2 קומות ראשונות.

מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים עסקיים ואישיים, תעשייה עתירת ידע בתנאי שלא יהוו מטרד לשימושים באזור, שטחים לצרכי ציבור כגון: חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות ומשרדי עירייה. ככל שיידרש ויתאפשר במסגרת הבינוי יתווסף גם שטח חצר/מרפסת בהתאם לשימוש הציבורי, בידור ופנאי, שימושים אחרים לתעסוקה שלא מהווים מטרד סביבתי באישור הועדה המקומית.

מלונאות כחלק ממגדלי התעסוקה בהתחשב במרחק מתחנת הדלק השימוש למלונאות יהיה בהתאם לתמ"א 1/12, מגורים ב- 5 הקומות העליונות של כל אחד מהמבנים כשימוש משני אשר לא יגביל את השימושים העיקריים לתעסוקה ומסחר.

מגורים : שטח דירה ממוצעת 70 מ"ר עיקרי, תותר הקמת ממ"ק ולא ממ"ד, מרפסת 12 מ"ר ליח"ד ומחסנים תת קרקעיים למגורים בלבד.

שטח לצרכי ציבור: ירשם על שם עירית גבעתיים.

שביל : יותרו שימושים לגינון, זיקת הנאה לרכב שירות והצלה, זיקת הנאה מעבר לציבור וחניה תת קרקעית

חניה : תעסוקה, מסחר ומבנה ציבור עפ"י התקן אך לא יותר מ- 80:1. תותר הצמדה של עד 10% ממקומות החניה לתעסוקה באחד המרתפים התחתונים.

מגורים חניה לדירה.

תנאים להיתר : הכנת נספח שיכלול תכנית עיצוב נופי, תכנית תנועה מפורטת, תכנית לשילוט חזיתות, תכנית מפורטת לתשתית עירונית. מפלסי המנהרה יקבעו בהתאם למצב התשתיות ודרכי הגישה לכל אחד מהמגרשים. תכנית פיתוח עבור כל מגרש כולל תכנון של זיקת הנאה. במסגרת הבקשה להיתר בניה ראשון במגרש תוגש תכנית עיצוב אדריכלי מפורטת למגרש כולו. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם יהיה הכנת תכנית פיתוח לתשתיות שתאושר ע"י מהנדס העיר ותכלול, בין היתר, את תוואי המנהרה התת קרקעית ומפלסי הגישה ממנה אל

המגרשים. תנאי להוצאת היתר הוא הבטחת מנגנון לתיאום ביצוע פרויקט אזור התעסוקה ותפעולו לרבות הסדרי הסעה ככל שידרשו.

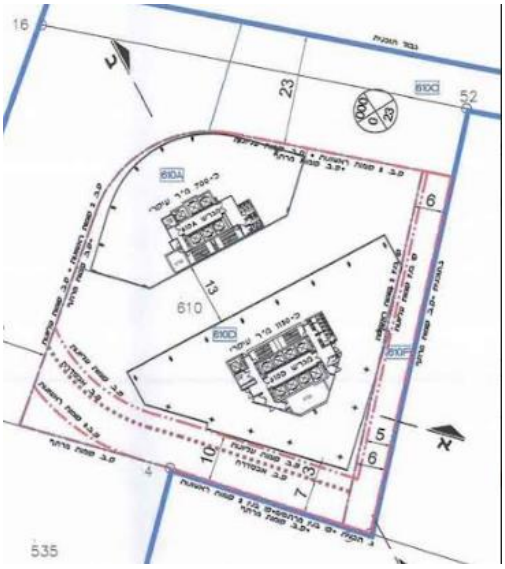
תנאים לאכלוס : בניית הכביש ההיקפי, דרך 1 במתכונת דו מסלולית בתחום הפרויקט והתחברות לרחוב אלוף שדה. יצירת חיבור במפלס הקרקע בין תפוצות ישראל הצפוני (דרך 1) לבין רחוב תפוצות ישראל הדרומי כולל זכות מעבר לציבור. תנאי לאכלוס מעל 150,000 מ״ר עיקרי לתעסוקה ומסחר הבטחת הפעלת מערכת שאטלים עם אכלוס המבנים או תחילת פעילות קו הרק״ל

זכויות מתכללות : זכויות הבניה למגורים יתכללו תוך 10 שנים ככל שלא יצא היתר בניה למבנה עילי מכוח תוכנית זו באותו מגרש.

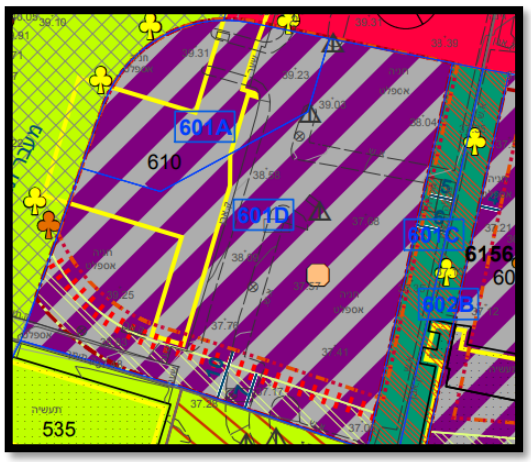
<u>הערות :</u>

- זכויות לבנייה לשימושים של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בתא שטח 601D עפ״י תכנית גב/538.
- מגרשים עפ״י תכנית גב/538 : 610F ו-610D.
- ניתן להותיר שימוש למסחר בקומה העליונה של התעסוקה (מתחת לקומות המגורים) מתוך היקף זכויות הבניה לתעסוקה ומסחר.
- תירשם זיקת הנאה הדדית לצורך כניסה ויציאה ממרתף חניה, לשימוש בחצר המשק בתאA 610 -D 610.

<u>נספח בינוי :</u>



<u>תשריט :</u>



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

	המשיב	המשיגה
חלופה 1	50,682,000 ₪	116,348,520 ₪
חלופה 2	191,852,000 ₪	46,812,619 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות לנתוני השוואה מסביבת הנכס הנדון למסחר, משרדים ודירות מגורים בשילוב גישת חילוץ שווי הקרקע, והחלטות בהשגה ראשונה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[2]:

מסחר:

- 2 עסקאות מכר חנויות בסביבת הנכס משנת 2018, ברחוב כורזין 5, בשטח של 33-57 מ"ר, שווי מ"ר בנוי 24,500 ₪ - 28,303 ₪.
- 9 עסקאות מכר חנויות במרכז העיר גבעתיים, מהשנים 2018-2021, ברחוב כצנלסון, בשטח של 67-16 מ"ר, שווי מ"ר בנוי בטווח שבין 30,000 ₪ - 20,100 ₪, ממוצע 26,000 ₪ למ"ר בנוי נטו.
- 10 נתוני ביקוש דמ"ש לחנויות בסביבת הנכס הקרובה, למועד קובע 03/08/2021, בשטח של 17-55 מ"ר, דמ"ש מבוקשים למ"ר 227 ₪ - 100 ₪, ממוצע 138 ₪, מתקבל למ"ר בנוי נטו 25,100 ₪.
- 8 נתוני ביקוש למכירה לחנויות במרכז העיר גבעתיים, בשטח של 25-75 מ"ר, שווי מ"ר בנוי נטו 32,200 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/12/2021, למועד קובע 17/07/2019, בגו"ח 6156/609/19, ברח' תפוצות ישראל 6, שווי מ"ר קרקע מבונה נטו של 18,145 ₪.
- לסיכום שווי מ"ר בנוי ממוצע 27,500 ₪ ובחילוץ שווי הקרקע, יזמות 15%, עלות בניה 5,500 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה נטו **18,300** ₪.

משרדים:

- 8 עסקאות מכר שמועדם מהשנים 2017-2020, לשטח של 31 – 6,616 מ"ר, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע 13,700 ₪.
- 9 נתוני ביקוש למשרדים בגבעתיים, למועד קובע 03/08/2021, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע 13,000 ₪ ושווי מ"ר בנוי נטו 15,600 ₪.

שווי מ"ר ממוצע נטו בנוי למשרדים 14,500 ₪ ובחילוץ שווי הקרקע 5,600 ₪.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 12-17 לשומת המשיב

- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/12/2020, לנכס הממוקם בגו"ח 6156/609/19, ברח' תפוצות ישראל 6, שווי מ"ר מבונה נטו של 4,683 ₪, למועד קובע 17/07/2019.

בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה ונתוני השוואה, שווי מ"ר מבונה נטו ממוצע למשרדים **5,200** ₪.

מגורים:

- 9 הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/12/2021, לנכס הממוקם בגו"ח 6156/609/19, ברח' תפוצות ישראל 6, שווי מ"ר קרקע מבונה נטו של 13,138 ₪, למועד קובע 17/07/2019.
- עסקאות מכר דירות חדשות, התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע 32,600 ₪, לדירות בשטח רשום של 70-197 מ"ר, בניכוי מע"מ, רווח יזמי 20% ועלות בניה 8,500 ₪, בהתאמה לעירוב שימושים 0.9 התקבל שווי מ"ר מבונה **13,200** ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה נוכתה יזמות בשיעור: מסחר- 15%, משרדים- 20%, מגורים- 20%.

עלויות בניה: מסחר- 5,500 ₪, משרדים- 6,500 ₪, מגורים- 8,500 ₪.

- מקדמי התאמה:
- מסחר- 5% בגין מו"מ, 10% התאמה לשטח נטו.
- משרדים- 5% בגין מו"מ.
- מגורים- 10% התאמה לעירוב שימושים.
- חלופה 1 זכויות חוזיות - הובאו בחשבון זכויות בהיקף של 120% בשימוש למשרדים.

חלופה 2:

- זכויות מתכלות - זכויות הבניה למגורים מתכלות לאחר 10 שנים ככל ולא יצא היתר בניה למבנה עילי מכח התכנית, ולכן לזכויות אלו הובא מקדם המבטא את חוסר הוודאות התכנוני והסיכון במימוש הזכויות, דחיה ל- 6 שנים בשיעור היוון של 6%, סה"כ מקדם 0.63.
- מקדם הפחתה למורכבות ביישום הפרויקט, שלביות ביצוע בהתאם להוראות התכנית וגודל הפרויקט - 0.85.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - בהתאם לתכניות בניין עיר התקפות למועד 22/03/1993				
שטח החלקה (מ"ר):	8,151			
מהות	שטח עיקרי	מקדם אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
ק"ק	3,260	1.00	5,200 ₪	16,954,080 ₪
קומה א'	3,260	1.00	5,200 ₪	16,954,080 ₪
קומה ב'	3,260	1.00	5,200 ₪	16,954,080 ₪
שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח				**50,862,240 ₪**
שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח במעוגל				**50,862,000 ₪**

חלופה 2 - מגרשים מס' D601 ו-C601 בתכנית 503-0128629 (גב/418)					
מס' מגרש	מהות	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם אקוו'	מבונה בהתאם לשימוש	סה"כ
D601	חניה תת קרקעי	24,560	מגולם בשווי		
	מגורים	3,221	0.63	13,200 ₪	26,675,817 ₪
	מסחר בק"ק	1,400	1.00	18,300 ₪	25,620,000 ₪
	מסחר בק"א	1,400	0.80	18,300 ₪	20,496,000 ₪
	משרדים	29,407	1.00	5,200 ₪	152,916,400 ₪
C601	חניה תת קרקעי	2,760	מגולם בשווי		
שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח					225,708,217 ₪
הפחתה למורכבות ביישום הזכויות שלביות ביצוע וגודל הפרויקט					0.85
שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח					191,851,984 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח (במעוגל)					**191,852,000 ₪**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס המשיבה התבססה על גישת ההשוואה, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

להלן נתוני ההשוואה כפי שהוצגו בשומת המשיבה[3]:

תעסוקה:

- 4 מכרזי רמ"י לקרקע ביעוד מסחר ותעסוקה ברמת גן ובני ברק משנת 2022 כמפורט:

אקרו נכסים בע"מ – מכרז רמ"י תא/27/2022 מגרש 401, עפ"י תמ"ל/1023 ממועד 04/2022, מתקבל שווי מ"ר מבונה מסחר 15,000 ₪ ותעסוקה 1,150 ₪.

סלע איסתא נדל"ן – מכרז רמ"י תא /27/2022 מגרש 402, עפ"י תמ"ל/ 1023 ממועד 04/2022, מתקבל שווי מ"ר מבונה מסחר 15,000 ₪ ותעסוקה 1,550 ₪.

מ.ס.שהם השקעות – מכרז רמ"י תא/32/2022 מגרש 405 בהתאם תמל/1023 ממועד 06/2022, מתקבל שווי מ"ר מבונה מסחר 15,000 ₪ ותעסוקה 4,000 ₪.

בריטניה ישראל צ'ק פוסט בע"מ – מכרז רמ"י 254/2021, מגרש 100, בהתאם לתמ"ל/1045 ממועד 07/2022, מתקבל שווי מ"ר מבונה מסחר 15,000 ₪ ותעסוקה 1,800 ₪.

- בהתאם שווי מ"ר מבונה עיקרי כולל פתרון חניה תת קרקעית:

חלופה 1 - 4,000 ₪ משקף היקף בינוי בעצימות נמוכה של עד 10,000 מ"ר עיקרי.

חלופה 2 - 3,000 ₪ , משקף היקף בינוי בעצימות בינונית של כ-30,000 מ"ר עיקרי.

חניה עילית בחלופה 1 - בניכוי תכסית בניה, ניתן להקים 204 מקומות חניה, שווי קרקע למקום חניה 150,000 ₪.

מסחר:

בהתאם לשומת המשיב שווי מ"ר מבונה 18,300 ₪.

מגורים:

- מקבלים את השווי למ"ר בנוי שנקבע בשומת המשיב 32,600 ₪ למ"ר, חולקים על מקדמי התאמה,

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 32-21 לשומת המשיגה.

הפחתה ואופן חילוץ שווי קרקע.

- לצורך בקרה מציגה פסיקת שמאי מכריע מיום 30/01/2022, בגו"ח 6162/164, רחוב המאבק 2 בגבעתיים, שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪.
ממכלול הנתונים קבעה שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה נוכחה יזמות בשיעור 20% למגורים, עלויות בניה ישירה למ"ר פלדלת מגורים, כולל העמסת שטחי שירות מרתפים יחסיים של 10,550 ₪ ואומדן הוצאות כלליות ומימון כנגזרת מעלות בניה ישירה של 3,165 ₪.
- שווי תרומת מקום חניה עילי לשווי המקרקעין 150,000 ₪, לחלופין, ניתן לראות באפשרו פתרון החניה העילי, כחיסכון לעלות הקמת חניה תת-קרקעית שנאמדת בעלות גבוה יותר.
- הובא בחשבון הפחתה בשל מורכבות וגודל של 15%, הפחתה של 30% דחייה ל-6 שנים בשיעור היוון של 6%, ומקדם התכלות למגורים של 0.63.

9.3.3. <u>התייחסות לשומת המשיב:</u>

<u>חלופה 1:</u>

- **היקף השטחים** - 120% סה"כ 9,780 מ"ר ב -3 קומות כבשומת המשיב.
- **שימושי מסחר** - בקומת קרקע של המבנה שימוש בעל אופי מסחרי בהתאם להוראות תב"ע גב/99 ב' המתירות שימוש למכירת מזון, בידור ושמחות המהווים אלמנטים מסחריים. מאפייני המגרש והיקפו מאפשרים יצירת מתחם מסחרי, עם פתרון חניה עילי.
- שווי מ"ר מבונה למסחר - שנקבע בחלופה 2, הינו מקובל גם לחלופה 1.
- **שווי מ"ר מבונה תעסוקה** - שומת המשיב מבוססת על עסקאות מכר למשרדים ונתוני ביקוש לשכירות לשטחי משרדים ברחבי העיר גבעתיים. גישת ההשוואה הישירה הינה עדיפה על גישת החילוץ ויש להתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י למסחר ותעסוקה.
- **חניה עילית** - שמאי רמ"י לא התייחס לנושא החניה בחלופה 1, בהתייחס למאפייני שטח החלקה והוראות הבינוי בתב"ע קיים פתרון חניה עילי בתחום המגרש, חסכון מהותי בעלויות הקמה.
בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים שווי קרקע לחניה עילית בטווח 90,000 ₪ - 150,000 ₪. בהנחת תכסית ברוטו 50% ושטח מקום 20 מ"ר, ניתן להקים 204 מקומות חניה עיליים.
לחלופין יש לקחת בחשבון חסכון בעלות הקמת חניה תת קרקעית.

- **<u>חלופה 2</u>:**

- **שטח מסחר** - שטחי המסחר בהיקף קטן משמעותית מזה שנקבע ע"י שמאי רמ"י. עפ"י בדיקה של משרד אדריכלים, ובהתאם להוראות התב"ע ניתן לנצל בקומת הקרקע שטח מסחרי של 884 מ"ר עיקרי, שחלקו פונה כלפי פנים המבנה. קומה מסחרית מעל קומת הקרקע בשטח של 1,000 מ"ר, במקדם 0.5.
- **שווי מ"ר מבונה למגורים** – עלות ההקמה של שטחי מגורים במגדל עם שימושים מעורבים גבוהה בצורה ניכרת ביחס למבנה טיפוסי או למגדל שאינו כולל עירוב שימושים. עם זאת, יש לציין כי ניצול תוספת שטחי הדירות יחייב ירידה לקומת חניה נוספת (מרתף 7). כמו כן, בפרויקט מהסוג

הנדון אין אפשרות לבניית ממ"ד, ככל הנראה פתרון המיגון הוא ממ"ק (שטח שירות שאינו סחיר). לאור האמור שווי מ"ר מבונה עיקרי 11,000 ₪.

- **חניה תת-קרקעי** - בשומת המשיב שווי מרכיב חניה תת-קרקעית מגולם בשווי. קיימות עלויות הקמה עודפות לחניה תפעולית, פתרון חניה לשני המגרשים 601D +601A, סה"כ 644 מ"ר חניה בחפירה של 6 מרתפים, בשטח כולל של 5,102 מ"ר לקומה.
- **העדר אפשרות הצמדת חניה לשטח תעסוקה** - בתכנית גב/538 נקבע כי לא תתאפשר הצמדת מקומות חניה, נתון זה משפיע הן על שווי החניה והן על שווי המשרדים. לא תתאפשר הצמדת מקום חניה לשטחי תעסוקה, המשמעות שחל איסור על הצמדת חניות לכן, לא ניתן למכור שטחי משרדים הכוללים חניה ולכן לא ניתן לקזז באופן מלא את עלות הקמת מקום חניה תת-קרקעית עם שוויה.
- **שטחי ציבור בנויים** - יש לקחת בחשבון את עלויות הקמת שטחי הציבור אשר הינם חלק בלתי נפרד משטחי הפרויקט.
- **מרכיב הפחתה בגין מורכבות ביישום זכויות, שלביות ביצוע וגודל הפרויקט** – בהתאם להוראות התב"ע מימוש שלב ב' עם מגרש A610 הכולל בנין להריסה, הקמת המנהרה התת קרקעית, ביצוע הפקעות ולכן מרכיב הדחיה לפחות עד שנת 2027.

9.3.4. <u>תחשיב השומה</u>:

חלופה 1 - זכויות חוזיות					
מהות	**שטח המקרקעין**	**זכויות בניה עיקרי**	**שטח עיקרי במ"ר / מקומות חניה**	**שווי מ"ר מבונה/ מקום חניה עילי**	**סה"כ**
מסחר - ק"ק	8,151	40%	3,260	₪ 18,300	₪ 59,665,320
משרדים - ק"א		40%	3,260	₪ 4,000	₪ 13,041,600
משרדים ק"ב		40%	3,260	₪ 4,000	₪ 13,041,600
פתרון חניה עילי בתחום המגרש			204	₪ 150,000	₪ 30,600,000
סה"כ שווי הקרקע בחלופה 1					**₪ 116,348,520**

חלופה 2 - זכויות תכניות מאושרות					
מהות	**שטח עיקרי**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם התכלות**	**סה"כ שווי**
מסחר - ק"ק	884	1	₪ 18,300	1	₪ 16,177,200
פוטנציאל מסחר בקומה ראשונה	1,000	0.5	₪ 9,150	1	₪ 4,575,000
תעסוקה - קומות עליונות	30,323	1	₪ 3,000	1	₪ 90,969,000
מגורים	3,221	1	₪ 11,000	0.63	₪ 22,229,848
סה"כ אומדן שווי הקרקע					**₪ 133,951,048**

הפחתה בגין נושא העדר אפשרות הצמדת מקומות חניה וחובת חניון ציבורי			
מסחר - ק"ק	₪ 16,177,200	0.1	-₪ 1,617,720
פוטנציאל מסחר בקומה ראשונה	₪ 4,575,000	0.1	-₪ 457,500
תעסוקה - קומות עליונות	₪ 90,969,000	0.1	-₪ 9,096,900
סה"כ הפחתה בגין עלות עודפת להקמת מקומות חניה תת קרקעיים			**-₪ 11,172,120**

הפחתה בגין עלות עודפת להקמת מקומות חניה תת קרקעיים					
מקום חניה ממוצע - נשוא חו"ד	53	עלות בניה ישירה מ"ר חניון תת קרקעי	₪ 3,500	עלות עודפת למקום חניה	₪ 35,000
מקום חניה ממוצע - מקובל	45	עלות בניה ישירה עודפת למקום 12 מ"ר	₪ 28,000	מקומות חניה נדרשים	₪ 469
שטח מקום חניה עודף	8	בתוספת הוצאות כלליות 25%	₪ 35,000	סה"כ עלות עודפת	₪ 16,415,000
סה"כ הפחתה בגין עלות עודפת להקמת מקומות חניה תת קרקעיים					**-₪ 16,415,000**

הפחתת עלות מטלה ציבורית					
מטלה ציבורית	שטח עיקרי / מקומות חניה	שטח שירות / שטח למקום חניה	שטח לבניה	עלות בניה למ"ר ברוטו	סה"כ עלות
שטח ציבורי - קומה ראשונה	1,600	480	2,080	7,500	₪ 15,600,000
מקומות חניה	20	53	1,060	3,500	₪ 3,710,000
סה"כ עלות בניה ישירה					₪ 19,310,000
העמסת הוצאות כלליות על עלות בניה ישירה				0.25	₪ 4,827,500
סה"כ עלות מטלה ציבורית, בתוספת מע"מ					**₪ 28,240,875-**
סה"כ אומדן שווי המקרקעין, לאחר נטרול הפחתות					**₪ 78,123,053**
אומדן שווי המקרקעין לאחר הפחתה בגין מורכבות וגודל			0.85		**₪ 66,404,595**
אומדן שווי המקרקעין, לאחר דחייה למימוש	שנים 6		6%	70%	**₪ 46,812,619**
סה"כ שווי הקרקע בחלופה 2					**₪ 46,812,619**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 04/03/2024, במשרדינו, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגה:

- **זכויות חוזיות בחלופה 1 -** מדובר בזכויות לפי תוכניות תקפות. גם חוזה החכירה מגדיר זכויות לפי תב"עות תקפות עד לשנת 1993.
- **עסקאות השוואה -** מכרזי רמ"י, מהווים נתוני השוואה ישירה למגרשים ריקים ביעוד דומה, בסמיכות למועד הקובע, בהיקפים שונים בהתאם להיקפים בשתי חלופות השומה, ובמיקומים אפילו עדיפים, דוגמת תל השומר, כפר אז"ר ויהוד, הרלוונטיות יותר מהעסקאות בגבעתיים בשומת המשיב, אשר נותחו בגישת היוון הכנסות וחילוץ שווי מרכיב הקרקע.
- **מקדם הפחתה בגין מורכבות ביישום זכויות -** בהתאם להוראות התב"ע ולהנחיות הועדה המקומית, קיים תנאי מקדים והכרחי של קידום הליך הרישוי של המנהרה, והתניות תחבורתיות נוספות, אשר מגבילות את קידום התב"ע, ומקשות על מימוש הזכויות. לפיכך, יש לחשב מקדם המשקלל הן את גודל התוכנית ומורכבותה, והן את הדחייה והסיכון בשל המגבלות שצוינו.
- **עלות עודפת להקמת חניות** - במגרש הנדון קיימת תב"ע נקודתית, המחייבת פתרון חניה משותף לשני המגרשים. כאשר המגרש הנישום (D610) חייב לספק חניה, דרכי גישה, מעברים ושטחי רמפות למגרש הצמוד (A610), מה שמגדיל את שטחי החניה של המגרש הנישום, ויוצר עלות עודפת להקמת חניה ביחס לעלות חניה סטנדרטית.
- **איסור הצמדת שטחי חניה -** לפי תקנון התוכנית, לא תתאפשר הצמדת מקומות חניה, ולכן לא ניתן יהיה למכור אותן, מה שמפחית את ערכן לשווי של מקום חניה תפעולי. בנוסף, איסור מכירת החניות למשרדים, משפיע על שווי המשרדים עצמם. בנוסף, בניתוח עסקאות ההשוואה למכרזים בתל השומר ובכפר אז"ר, הכוללים פתרונות חניה תת"ק, מתקבל שווי מ"ר מבונה המגלם חניה, אך בנכס הנישום, לא ניתן למכור את מקומות החניה, וערכם מוגבל לתקרת שווי לפי שכירות, ובהשוואה למצב קודם, בו ניתן היה לספק פתרונות חניה עיליים, נוצרת עלות עודפת לחניה, הואיל ומקומות החניה העיליים כבר קיימים ולא צריך "לבנות" אותם.
- **שווי מקום חניה עילי בחלופה 1 -** במקרה של מגרש בשטח של כ - 8 ד' בתכסית "ברוטו" של 50%,

נותר שטח של כ -4 ד' למקומות חניה עיליים. שווי החניות מתווסף לשווי הקרקע בחלופה זו לפי 150,000 ₪ למקום חניה, או לחילופין, לחסכון בעלות הקמת חניון תת קרקעי, ולשווי מ"ר מבונה גבוה יותר.

- **היקף שטחי המסחר -** בשל צורת המגרש ומאפייניו, מגבלות נגישות, עירוב השימושים ודרישות תכנוניות, היקף שטחי המסחר הניתנים למימוש נמוך מהקבוע בשומת המשיב.
- **מטלות ציבוריות -** מפנה לפס"ד ת"א 53286-02-18 נופי שפע בע"מ נגד רמ"י, הקובע כי במקרה בו המטלה הציבורית הינה חלק מהתב"ע, יש להביאה בחשבון בחישוב שווי הקרקע. כמו כן, מדיניות רמ"י כיום היא לקזז את עלות המטלות הציבוריות, ויש כבר שומות הכוללות קיזוזים אלו.
- **סבירות השווי -** בהתבסס על המועד הקובע - תקופת קורונה, על היעדר הזמינות של זכויות הבניה, ועל מגבלות התב"ע, השווי שקבע שמאי המשיב בחלופה ב' בסך של כ – 191 מיליון ₪, אינו סביר.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **מטלות ציבוריות -** מדובר בעניין מנהלי הנקבע בהנחיות רמ"י, שאין לקזז מטלות ציבוריות בשומות. בנוסף, מדובר במחלוקת משפטית ולא שמאית.
- **עלות עודפת להקמת חניות -** הנכס ממוקם במרכז גוש דן הסובל ממצוקת חניה, כך ששווי מקום חניה עולה על עלות הקמתו. בנוסף, החניות משמשות גם את המגורים ולא רק את המשרדים והמסחר, כך שנוצרת יתרה חיובית לקרקע. בשומתי קבעתי מתוך זהירות שעלות הקמת מקום חניה מתקזזת עם שוויה. יכול להיות שבכפר אז"ר או בתל השומר תהיה עלות עודפת לחניה, הואיל ואין שם מצוקת חניה, אך בנכס הנישום המצב אינו דומה.
- **מקדמי הפחתה -** ההפחתות בשומתי נערכו בהתאם להחלטות קודמות בהשגה ראשונה, ולהחלטות שמאים מכריעים, בסביבה הקרובה.
- **עסקאות השוואה ישירה בשומת המשיג -** יש בעייתיות בהצגת נתונים מכפר אז"ר, תל השומר ויהוד. מדובר באזורים בעלי אופי, מוניטין והיסטוריה שונים מהנכס מושא השומה.
- **עסקאות בשומת המשיב -** בשומתי הובאו נתוני השוואה מתקופת הקורונה, כך שהשפעת הקורונה משוקללת בנתונים. בנוסף, קיימות הכרעות של שמאים מכריעים הקובעות כי בתקופת הקורונה לא הייתה ירידה בשווי, למרות הירידה בהיקף העסקאות.
- **חניות תת קרקעיות -** למרות המגבלות התחבורתיות בתב"ע, לנוכח מצוקת החניה באזור, לא יהיה מנוס מהקמת חניות תת קרקעיות.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע, בשני מצבי תכנון. מצב קודם- לפי זכויות חוזיות בסך 120% לפי תב"ע תקפה במועד 22/03/1993. מצב חדש- לפי זכויות המוקנות בתב"ע 503-0128629 לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי שנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, ערכי השווי ומקדמי התאמה ודחיה למימוש.

לאור מחלוקות אלו, כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

מגורים

אני מקבלת את גישת השומה בה נקטו הצדדים, גישת ההשוואה לעסקאות מכר דירות חדשות בגבעתיים בשילוב גישת החילוץ.

משרדים ומסחר

שמאי המשיב התבסס על גישת ההשוואה לנכסים בנויים, היוון הכנסות דמ"ש בשילוב גישת החילוץ.

שמאית המשיג התבססה על גישת ההשוואה הישירה למכרזי רמ"י לקרקע ביעוד מסחר ותעסוקה ברמת גן ובני ברק משנת 2022.

להערכתי עסקאות לקרקע לתעסוקה ברמת גן ובני ברק אינן ברות השוואה לנכס הנדון. גישת היוון הכנסות דמ"ש הינה הגישה המועדפת לקביעת שווי מ"ר מבונה, היות וגישה זו מנטרלת זכויות נוספות ופוטנציאל.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה - ופנויה[4] ללא מחוברים.

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

חלופה 1:

10.2.2. זכויות חוזיות - שמאי המשיב הביא בחשבון זכויות בהיקף של 120% עיקרי בשימוש למשרדים. לטענת שמאית המשיג תב"ע גב/99 ב' מתירה שימוש למכירת מזון, בידור ושמחות המהווים אלמנטים מסחריים ומאפשרים יצירת קומת קרקע מסחרית ומעליה 2 קומות משרדים. מעיון בהוראות התב"ע השימוש המרכזי הינו מלאכה ותעשיה, ייצור ומכירת דברי מזון ואולמי בידור ושמחות שימוש נלווה ואינם מהווים שימוש מסחרי בשטח 3,260 מ"ר.
לאור האמור אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ושומתי לשימוש משרדים, בבינוי של 3 קומות בהיקף זכויות של 120% עיקרי.

10.2.3. חניה עילית - לטענת שמאית המשיג פתרון החניה עילי בתחום החלקה. אני מקבלת את עמדת שמאית המשיג, ובתחשיבי נלקח בחשבון כי יתרת החצר לאחר ניכוי תכסית בניה, גינון וחילחול תשמש לחניה פתוחה, לפי 25 מ"ר למקום חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). שווי מקום חניה עילי הוא בגבולות 70% משווי מקום חניה תת קרקעי בהתאם לשומה מכרעת בגו"ח 7105/144.

חלופה 2:

10.2.4. שטח מסחר - לטענת שמאית המשיג עפ"י בדיקה של משרד אדריכלים, ובהתאם להוראות התב"ע ניתן לנצל בקומת הקרקע שטח מסחרי של 884 מ"ר עיקרי. תחשיבי בהתאם לנספח הבינוי של תב"ע גב/ 538 לפיו שטח עיקרי לקומה 1,130 מ"ר עיקרי. מקדם קומת מסחר עליונה 0.6.

10.2.5. מקדם הפחתה לעירוב שימושים במגורים - נתוני ההשוואה אינם כוללים דירות בבניני מגורים מעורבים, לפיכך נלקח בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10%, בגין עירוב שימושים.

10.2.6. מטלה ציבורית - בהתאם לעמדת רמ"י, אין להביא בחשבון את עלות בניית שטחים למוסדות ציבור בתחשיב השווי. ככל שקיימת מחלוקת, יש להפנותה ישירות לרמ"י.

10.2.7. יחס ברוטו/נטו - נתוני דמ"ש למסחר ולמשרדים, הינם לשטחי ברוטו, לצורך התאמת שטח מסחרי לשטח נטו נקבע מקדם 1.1 ומקדם התאמה למשרדים 1.2.

10.2.8. שיעור היוון - בהתאם לסקר השמאי הממשלתי לשנת 2021 לשימושי מסחר ומשרדים.

10.2.9. שימוש ביניים - מביקור במקום נשוא השומה משמש כחניון ציבורי פתוח ובהתאם לשומה מכרעת לנכס הנדון מושכר תמורת 80,000 ₪ לחודש. שימוש זה מהווה שימוש ביניים לתקופת הדחיה של 5 שנים ונילקח בחשבון בתחשיב השווי של חלופה 2.

10.2.10. חניה תת קרקעית - בשומת המשיב נקבע כי שווי מרכיב חניה תת-קרקעית מגולם בשווי. לטענת שמאית המשיג במגרש הנדון קיימת תב"ע נקודתית, המחייבת פתרון חניה משותף לשני המגרשים. כאשר המגרש הנישום (D610) חייב לספק חניה, דרכי גישה, מעברים ושטחי רמפות למגרש הצמוד (A610), מה שמגדיל את שטחי החניה של המגרש הנישום, ויוצר עלות עודפת להקמת חניה ביחס לעלות חניה סטנדרטית.
בתחשיבי בגישת היוון הכנסות דמ"ש וחילוץ יתרה לקרקע, מתקבל כי מקום חניה תת קרקעי תורם לשווי, מספר חניות תת קרקעיות בהתאם לתקן בתכנית הינו 1:80,שטח למקום חניה 35 מ"ר.

10.2.11. איסור הצמדת שטחי חניה - לטענת שמאית המשיג לפי תקנון התוכנית לא תתאפשר הצמדת מקומות חניה למשרדים ומסחר ולכן לא ניתן יהיה למכור אותן, מפחית את ערכן לשווי של מקום חניה תפעולי ומפחית את שווי המשרדים והמסחר בשיעור 10%. לצורך הערכת שווי קרקע למסחר ומשרדים התבססנו על דמ"ש של שטחים ללא חניות צמודות, כך שנושא זה בא לידי ביטוי בערכי השווי ואין מקום להפחתה נוספת.

10.2.12. מקדם זכויות מתכללות - בהתאם לתב"ע 503-0128629 זכויות הבניה למגורים יתכללו תוך 10 שנים ככל שלא יצא היתר בניה למבנה עילי מכוח תוכנית זו באותו מגרש, בתחשיבי נלקח בחשבון מקדם הפחתה 0.9 בנוסף למקדם הדחיה.

10.2.13. מקדמי ההפחתה לגודל ודחיה למימוש - שמאי המשיב הפחית 15% למורכבות ביישום הזכויות שלביות ביצוע וגודל הפרויקט. שמאית המשיג הפחיתה 15% לגודל ומורכבות ובנוסף דחיה של 6 שנים. לאחר עיון בתב"ע ובירור בעירית גבעתיים, בהתחשב בתנאים להיתר בניה ואכלוס, במורכבות וגודל לקחתי בחשבון מקדם דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. משרדים:

נתוני שכירות משרדים						
תאריך	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	קומה	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר	לאחר הפחתה למו"מ
31/05/2020	מגדל השחר אריאל שרון 1	205	16	₪ 14,350	₪ 70	₪ 67
03/09/2020		400	13		₪ 80	₪ 76
11/07/2020		182	8	₪ 13,000	₪ 71	₪ 68
25/04/2021		201	10		₪ 65	₪ 62
ממוצע						**₪ 68**
						0.95

חילוץ שווי מ"ר מבונה למשרדים		
דמ"ש ממוצע		₪ 68
שיעור היוון	6.8%	₪ 12,094
רווח יזמי	1.15	₪ 10,516
עלויות בנייה גמר מלא	₪ 6,550	₪ 3,966
מקדם התאמה לשטח נטו	20%	**₪ 4,759**

10.3.2. מסחר:

חוזי שכירות מסחר-במבי					0.95
תאריך	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר	דמ"ש בהפחתה למו"מ
24/11/2019	הרב הרצוג 25	25	₪ 6,000	₪ 240	₪ 228
09/01/2020	כצנלסון 28	28	₪ 3,600	₪ 129	₪ 122
06/01/2021	כצנלסון 31	30	₪ 4,000	₪ 133	₪ 127
26/01/2021	ויצמן 11	25	₪ 5,000	₪ 200	₪ 190
14/03/2021	כצנלסון 82	22	₪ 3,200	₪ 145	₪ 138
24/06/2021	סירקין 11	25	₪ 3,800	₪ 152	₪ 144
ממוצע					**₪ 158**

חילוץ שווי מ"ר מבונה למסחר		
דמ"ש ממוצע		₪ 158
שיעור היוון	6.8%	₪ 27,923
רווח יזמי	1.2	₪ 23,269
עלויות בנייה וותיקה	₪ 5,000	₪ 18,269
בניכוי מקדם התאמה לגודל	0.9	₪ 16,442
מקדם התאמה לשטח נטו	10%	**₪ 18,087**

10.3.3. חניות:

דמ"ש חניות			
חוזה מגדל סוזוקי יגאל אלון			₪ 1,000
שומת IFRS מתאריך 18/03/2022, ברחוב השלושה לבניין אדגר			₪ 620
שומת IFRS בית אנגל 18/08/2021			₪ 620
ממוצע			**₪ 747**

שווי קרקע לחניות:			
	חניה במרתף	**חניה עילית**	**מקדם**
דמ"ש חניה	₪ 750	₪ 500	
דמ"ש לשנה	₪ 9,000	₪ 6,000	
שיעור היוון	6.8%	6.8%	
שווי מקום חניה	**₪ 133,333**	**₪ 88,889**	0.7
שטח למקום	35	25	
עלות הקמה	₪ 107,800	₪ 9,900	
שווי קרקע מקום חניה	**₪ 25,533**	**₪ 78,989**	

10.3.4. מגורים:

נתוני מכר דירות מגורים גבעתיים - מידע נדלן

מס'	גוש חלקה	כתובת	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח נטו	קומה	שווי מ"ר
1	007105-0093-000-00	ערבי נחל 5	13/06/2021	₪ 4,100,000	2022	132	13/31	₪ 31,061
2	007105-0093-000-00		03/02/2021	₪ 6,975,554		197	28/31	₪ 35,409
3	007105-0093-000-00		15/02/2021	₪ 3,340,000		119	1/31	₪ 28,067
4	007105-0093-000-00		19/04/2021	₪ 3,400,000		102	27/31	₪ 33,333
5	007105-0093-000-00		26/04/2021	₪ 4,250,000		132	25/31	₪ 32,197
6	007105-0093-000-00		29/04/2021	₪ 6,300,000		177	30/31	₪ 35,593
7	007105-0093-124-00		27/05/2021	₪ 3,365,000		102	25/31	₪ 32,990
8	007105-0093-000-00		11/05/2021	₪ 6,300,000		187	29/31	₪ 33,690
9	007105-0093-000-00		19/05/2021	₪ 3,375,000		119	2/31	₪ 28,361
10	007105-0093-000-00		23/06/2021	₪ 4,075,000		132	12/31	₪ 30,871
11	007105-0093-000-00		31/05/2021	₪ 4,280,000		132	26/31	₪ 32,424
12	007105-0093-081-00		15/06/2021	₪ 3,865,000		132	28/31	₪ 29,280
13	007105-0093-140-00		27/06/2021	₪ 6,500,000		187	28/31	₪ 34,759
14	007105-0093-057-00		05/07/2021	₪ 4,060,000		132	28/31	₪ 30,758
15	007105-0093-000-00		05/08/2021	₪ 4,125,000		132	28/31	₪ 31,250
16	007105-0093-000-00		05/08/2021	₪ 4,600,000		132	28/31	₪ 34,848
17	007105-0093-000-00		24/08/2021	₪ 6,300,000		177	28/31	₪ 35,593
ממוצע						142.53		**₪ 32,382**

חילוץ שווי מבונה- מגורים

ממוצע למ"ר נטו		₪ 32,382
ניכוי מע"מ	1.17	₪ 27,677
ניכוי יזמות	1.18	₪ 23,455
עלות בנייה כולל חניה	₪ 9,019	₪ 14,436
הפחתה בגין עירוב שימושים עם מגורים		0.9
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל		**₪ 12,992**

10.3.5. סיכום ערכי הבסיס:

משרדים	₪ 4,759
מסחר	₪ 18,087
מגורים	₪ 12,992
קרקע לחניה תת קרקעית	₪ 25,533
קרקע לחניה עילית	₪ 78,989

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות				
שטח קרקע	8,151			
מהות	**עיקרי/מקומות חניה**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי משרדים	9,781.2	₪ 4,759	1	₪ 46,553,247
חניה עילית*	114	₪ 78,989	1	₪ 9,004,733
סה"כ שווי חלופה 1				**₪ 55,557,980**
סה"כ שווי חלופה 1 במעוגל ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪ 55,558,000**
בניכוי תכסית בניה גינון וחילחול 65% לפי שטח של 25 מ"ר למקום חניה עילי				

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן)					
מהות	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם אקו'**	**מקדם מתכלות**	**סה"כ**
חניה תת קרקעית בהתאם לתקן	403	₪ 25,533			₪ 10,279,401
מסחר - ק"ק	1,130	₪ 18,087	1		₪ 20,437,973
מסחר - ק"א	1,130	₪ 18,087	0.6		₪ 12,262,784
משרדים	29,947	₪ 4,759	1		₪ 142,531,599
מגורים	3,221	₪ 12,992	1	0.90	₪ 37,663,419
סה"כ					₪ 223,175,176
מקדם דחיה למימוש, מורכבות וגודל הפרוייקט (5 שנים, 6%)				0.747	₪ 166,769,474
שימוש ביניים כחניון לפי הסכם שכירות (5 שנים, 80,000 ₪ לחודש, 7%)					₪ 3,936,190
סה"כ שווי חלופה 2					**₪ 170,705,664**
סה"כ שווי חלופה 2 במעוגל ללא מע"מ וכולל פיתוח					**₪ 170,706,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 610 בגוש 6156 הממוקם ברחוב תפוצות ישראל בגבעתיים, כריק ופנוי, ולצורך גביית לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול בחלופות הבאות:

חלופה מס' 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, לפי תב"ע תקפה במועד 22/03/1993 בסך **55,558,000** ₪ (חמישים וחמישה מיליון חמש מאות חמישים ושמונה אלף ₪).

חלופה מס' 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן) בסך **170,706,000** ₪ (מאה שבעים מיליון שבע מאות ושישה אלף ₪).

הערכים הנקובים 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 עודד מאלק, שמאי מקרקעין, מרחב עסקי ת"א, רמ"י.