תאריך עברי: כ"ח/טבת/תשפ"ה
תאריך לועזי: 28 ינואר 2025
מס' תיק רמ"י: 900382005
אופק: 50453
לקביעת שכ"ט: 9.07

לכבוד:

גב' אסתר נורי,	מר משה דקל	גב' נעמי קפלנר,
צוות לקידום תעסוקה,	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאית מקרקעין מטעם המשיג,
מרחב מרכז, רמ"י, בדואל:	רח' יגאל אלון 159, תל-אביב	בדוא"ל:
astern@land.gov.il	Gvily.dekel@gmail.com	Office@bfks.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גוש 3715 חלקי חלקות 47 ,48, שד' רפאל סויסה,</u>

<u>מזכרת בתיה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 23/06/2024 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע שבנדון, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר משה דקל ביום 28/05/2023 – להלן: **"המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיג באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' נעמי קפלנר מיום 10/10/2023 – להלן: **"המשיגה"**.

1.3. חלופות השומה המבוקשות:

חלופה מס' 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

חלופה מס' 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע תקפה + הקלות בבקשה להיתר בניה.

1.4. בתאריך 15/02/2024 נערך דיון באמצעות פלטפורמת "teams" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" על שומה שנערכה ע"י שמאי רמ"י לנכס שבנדון, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 18/02/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מעד 14 ימים ממועד שליחת הפרוטוקול. זמן תגובה למסמכים שיוצגו עד 7 ימים נוספים.

1.5. בתאריך 31/03/2024, הודענו לצדדים על סגירת הפניה בהשגה, לאור אי התאמה בין השטחים המבוקשים בתוכנית לבין שומות הצדדים.

1.6. בתאריך 19/06/2024, העביר המשיג שומה מתוקנת המבוססת על שטחי הבניה עפ"י בקשה להיתר בניה

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

לפיה נערכה שומת רמ"י. לאור הסכמת הצדדים, על נושא השטחים, הטיפול בהשגה חודש.

1.7. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים: שטחי בניה, תכסית בניה, עלות עודפת לחניה תת קרקעית.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	3715
חלקה:	47 בחלק + 48 בחלק
מגרש:	311 – לפי תב"ע 453-0358473
מהות הנכס:	מגרש למסחר.
שטח המגרש:	2,480 מ"ר
מיקום הנכס:	שד' רפאל סויסה 30, שכונת בר לב, מזכרת בתיה

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הינו: 28/05/2023, מועד מתן השומה ע"י רמ"י.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 27/11/2024 על ידי יער שלו, מתמחה במשרדינו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לחלק מחלקות 47 ו-48 בגוש 3715, מגרש 311 עפ"י תוכנית 453-0358473, בשטח של 2,480 מ"ר ביעוד למסחר וממוקם בשד' רפאל סויסה 30, מזכרת בתיה.

6.1. הסביבה:

מזכרת בתיה הינה מועצה מקומית הממוקמת בסמוך, לקריית עקרון וגני יוחנן והעיר רחובות.
נשוא השומה ממוקם בשכונת "בר לב" המהווה שכונה חדשה, המאופיינת בבניה נמוכה של צמודי קרקע לצד בניני מגורים בני 3 קומות.
רח' רפאל סויסה הינו רחוב ראשי בשכונת "בר לב", דו סיטרי, מחבר ממזרח לאזה"ת וממערב מתחבר לצומת מזכרת בתיה, נשוא השומה ממוקם במרכז שכונת "בר לב",
הפיתוח הסביבתי מלא לרבות מדרכות, ביוב, מים, תיעול, כבישים, תאורה וכו'.

תרשים סביבת הנכס





6.2. <u>הנכס:</u>

נשוא השומה מהווה חלק מחטיבת קרקע במגרש 311, עפ"י תוכנית 453-0358473, בשטח 2,480 מ"ר, חלקי חלקות 47 ו-48 בגוש 3715, בייעוד למסחר.

צורת המגרש דמוית מלבן, הפונה כלפי כיכר. חזיתו הצפונית של המגרש באורך של כ- 70 מ' ועומקה כ- 30 מ'.

להלן גבולות המגרש:

צפון	-	שד' רפאל סויסה.
דרום	-	מגרשים בייעוד מגורים א' ושצ"פ, עפ"י תכנית זמ/2/250, עם חזית לרחוב מארי קירי.
מזרח	-	בניני מגורים הפונים כלפי רח' איזדורה דנקן.
מערב	-	בניני מגורים הפונים כלפי רח' אהרונסון שרה.

נכון למועד הביקור בנכס, המגרש ריק וללא פיתוח.

תמונות מהנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופק ביום 23/12/2024 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 3715 חלקה 47, חלקה 48 מ.מ מזכרת בתיה.

שטח רשום: 25,000 מ״ר, 12,962 מ״ר

בעלי הזכויות: רשום על מס׳ רב של בעלים פרטיים

הערות: ישנן הערות אזהרה רבות ושונות והערת אזהרה לפי סעיף 126. הסכם שיתוף על חלקה 47 וחלקה 48.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י חוזה חכירה שנחתם ביום 04/04/2021 בין רשות מקרקעי ישראל לבין חברת ״תמר במושבה בע״מ״.

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 3715 חלקה 47 (בחלק) וחלקה 48 (בחלק), מזכרת בתיה.

השטח המוחכר: 2,480 מ״ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 06/12/2020 ועד לתאריך 05/12/2069.

מטרת החכירה: מגרש למסחר, עפ״י תוכנית זמ/2/250.

קיבולת הבנייה: עפ״י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת החוזה.

8. המצב תכנוני:

8.1. להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

תוכנית	י.פ.	תאריך פירסום	מהות התוכנית
453-0973180	10185	10/02/2022	הרחבת מרכז מסחרי שכונתי
453-0358473	7890	25/07/2018	תיקון טעות שנפלה בטבלת האיזון של תכנית זמ/2/250
זמ/2/250	5666	21/05/2007	תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
זמ/בת/1/250	4492	16/02/1997	תכנית מפורטת
זמ/250	4052	29/10/1992	שינוי לתכנית מתאר

8.2. מצב תכנוני רלוונטי במגרש הנדון לחלופה מס' 1:

מגרש מס':	311
ייעוד:	מסחר
שטח מגרש:	2,480 מ"ר
שטח עיקרי עילי:	2,000 מ"ר
שטח שירות עילי:	500 מ"ר
שטח שירות תת-קרקעי:	בהתאם לתוכנית זמ/2/250, קונטור מרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה. המרתף לא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. הגישה למרתף המשמש מחסן לחנות תהיה מתוך אותה חנות. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתף לחניה תת קרקעית עד גבול המגרש.
מס' קומות:	2 קומות
קווי בניין:	צידי ימני: 4 מ' צידי שמאלי: 4 מ' אחורי: 5 מ' קדמי: 5 מ'
תכסית בניה[2]:	50%

[2] עפ"י תוכנית זמ/250.

8.3. מצב תכנוני רלוונטי במגרש הנדון לחלופה מס' 2:

מגרש מס':	311
ייעוד:	מסחר
שטח מגרש:	2,480 מ"ר
שטח עיקרי עילי [3]:	2,046 מ"ר
שטח שירות עילי:	500 מ"ר
שטח עיקרי תת-קרקעי:	450 מ"ר
שטח שירות תת-קרקעי[4]:	5,000 מ"ר
מס' קומות עיליות:	3 קומות, גובה מבנה 16.5 מ'
מס' קומות תת-קרקעיות:	3 קומות
קווי בניין:	צידי ימני: 4 מ'
	צידי שמאלי: 4 מ'
	אחורי: 5 מ'
	קדמי: 5 מ'
הערות:	תותר קומת גלריה.
	יותר ניוד שטח עיקרי לשטח שרות.
הערה למרתף:	קו בניין "0", לכל השימושים. תותר גישה למחסנים של יחידות המסחר באמצעות מסדרונות משותפים.
תכסית בניה[5]:	50%

[3] תוספת שטח עיקרי בהיקף של 496 מ"ר.

[4] 5,000 מ"ר מתוכם: 1,700 מ"ר לשטחי אחסנה למסחר ותעסוקה, חדרים טכניים, חדרי מדרגות, מעליות, מבואות וגלריה + 3,300 מ"ר לחניה, חניה תפעולית ומסעות.

[5] עפ"י תוכנית זמ/250.

8.4. בקשה להיתר בניה:

הוצגה בפנינו תוכנית הגשה להיתר בניה להקמת מרכז מסחרי שכונתי בן 3 קומות למסחר ותעסוקה מעל 2 קומות מרתף+ עוגני קרקע זמניים + צובר גז במגרש 311 בשטחים כמפורט:

	למטרות עיקריות			למטרות שירות							סה"כ שטח בניה
	מוצע		סה"כ	מוצע						סה"כ	
קומה	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי מוצע	ממ"ק, ממ"מ, מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ.שירות	מרפסת	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שטח בניה
-2					71.35		33.83		2201.3	30.89	2337.4	2337.4
-1	436.85		436.85	14.96	153.66		312.28		741.88	210.46	1433.24	1870.09
קומת קרקע	575.9		575.9	43.37	89.28	15.59	18.5			176.34	343.08	918.98
1	464.32		464.32	48.05	57.47	15.79	19.3	140.59		179.26	460.46	924.78
2	44.44	495.22	539.66	59.62	36.19	12.81	20.92			32.8	162.34	702
מעל הקרקע	**1084.66**	**495.22**	**1579.88**	**151.04**	**182.94**	**44.19**	**58.72**	**140.59**		**388.4**	**965.88**	**2545.76**
מתחת הקרקע	436.85		436.85	14.96	225.01		346.11		2943.2	241.35	3770.64	4207.49
סה"כ המבנה	1521.51	495.22	2016.73	166	407.95	44.19	404.83	140.59	2943.2	629.75	4736.52	6753.25

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיבה	המשיג
חלופה 1	₪ 17,880,000	₪ 17,880,000
חלופה 2	₪ 21,610,000	₪ 18,040,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[6]:

- ניתוח תוצאות מכרז רמ"י לנכס הנדון, מיום 06/12/2020, מחיר זכיה במכרז כולל פיתוח 16,250,943 ₪. מקדם התאמה לזמן 1.1. שווי מ"ר מבונה 9,563 ₪.
- שומה מכרעת לנכס הנישום מתאריך 05/10/2022 של השמאי המכריע עומר סרחאן (בהתייחס למקדמים האקווי והתכסית).
  שווי מ"ר מבונה 9,563 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמי שווי לניתוח נתוני ההשוואה – מקדם ק"ק עיקרי 1, מקדם ק"ק שירות 0.8, מקדם ק"א עיקרי 0.6, מקדם ק"א שירות 0.48.
- מקדם התאמת זמן לפי ההתאמה בקירוב שנתן השמאי המכריע בהכרעה לנכס הנישום: 1.1
- זכויות הבנייה לחלופה 1, כמפורט:
  900 מ"ר ק"ק עיקרי + 218 מ"ר ק"ק שירות + 1,100 מ"ר ק"א עיקרי + 282 מ"ר ק"א שירות.
- מקדמים אקווי לחלופה 1, כמפורט:
  מקדם ק"ק עיקרי 1, מקדם ק"ק שירות 0.8, מקדם ק"א עיקרי 0.6, מקדם ק"א שירות 0.48, מקדם התאמה לזמן 1.1.
- זכויות הבנייה לחלופה 2, כמפורט:
  שטח תת-קרקעי:
  250 מ"ר שירות אחסנה סחיר + 256.31 מ"ר שטח סחיר כולל ממ"מ + 6.31 מ"ר שטח שירות סחיר נותר לחיוב + 450 מ"ר עיקרי.
- שטחי שרות עיליים – עפ"י תכנית שחלה על הנכס הנישום השטח הוא 500 מ"ר, עפ"י תכנית

[6] ליתר פירוט ראה עמודים 13-14 בשומת המשיב.

הגשה שצורפה ע"י מזמינת השומה, השטח הוא 965.88 מ"ר.

מכיוון שקיימת הערה בתב"ע מס' 453-0973180, מתחת לטבלת הזכויות סעיף ב' , שמאפשרת ניוד שטח עיקרי לשטח שרות, ההנחה כי שטח של 465.88 מ"ר, מתוך שטח עיקרי עילי הומר בהיתר לשטח שירות עילי.

- <u>בקשה להיתר בניה</u> – בבקשה להיתר בניה, אין הסבר לשטח שרות הגדול מהמותר בתכנית, לכן הונח כי שטח עיקרי הומר לשטח שרות. כיוון שהשימוש היעיל והטוב הינו כשטח עיקרי עפ"י תב"ע ולא כשטח שרות, כפי שניתן ללמוד מהבקשה להיתר בניה. הובא בחשבון השטח שמעבר ל-500 מ"ר כשטח עיקרי כפי שמופיע בתב"ע.

<u>שטח עילי:</u>

900 מ"ר ק"ק עיקרי מקדם 1+ 218 מ"ר ק"ק שירות מקדם 0.8+ 1,146 מ"ר ק"א וק"ב עיקרי מקדם 0.6 + 282 מ"ר ק"א וק"ב שירות מקדם 0.48.

- עלויות פיתוח[7] עפ"י אגרות והיטלים מזכרת בתיה.

9.2.3. <u>תחשיב שומה:</u>

חלופה מס' 1 : אומדן שווי זכויות חוזיות			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
ק"ק עיקרי	900	1	900
ק"ק שירות	218	0.8	174.4
קומה א', עיקרי	1,100	0.6	660
קומה א', שירות	282	0.48	135.36
סה"כ מ"ר אקווי			1,870
מחיר זכייה במכרז ללא פיתוח			₪ 14,187,322
הוצ' פיתוח			₪ 2,063,621
סה"כ כולל פיתוח			₪ 16,250,943
התאמת זמן			1.1
סה"כ שווי כולל פיתוח בהתאמה לזמן במעוגל			**₪ 17,880,000**
שווי למ"ר מבונה אקווי כולל פיתוח למ"ר			₪ 9,563
חלופה מס' 2: אומדן שווי עפ"י זכויות בתב"ע + בקשה להיתר בניה			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
	<u>שטח תת קרקעי</u>		
שירות אחסנה סחיר (תת"ק) עפ"י שומה מכרעת	250	0.36	90
שטח סחיר כולל ממ"מ עפ"י תכנית הגשה	256.31		0
שטח שירות סחיר נותר לחיוב	6.31	0.36	2
עיקרי (תת"ק)	450	0.6	270
	<u>שטח עילי</u>		
ק"ק עיקרי עפ"י שומה מכרעת	900	1	900
ק"ק שירות עפ"י שומה מכרעת	218	0.8	174
קומה א' + ב' עיקרי עפ"י שומה מכרעת	1,146	0.6	688
קומה א' + ב' שירות עפ"י שומה מכרעת	282	0.48	135
סה"כ מ"ר אקווי			2260
שווי למ"ר מבונה אקווי כולל פיתוח למ"ר			₪ 9,563
סה"כ כולל פיתוח במעוגל			**₪ 21,610,000**

[7] לפירוט עלויות הפיתוח ראה עמודים 14-18 בשומת המשיב.

9.3. סיכום שומת המשיגה[8]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה על גישת ההשוואה, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגה[9]:

- תוצאות המכרז בנכס הנדון + התאמה לזמן + הוצאות פיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- אין מחלוקת לגבי ערכי השווי לחלופה מס' 1 – שווי עפ"י זכויות חוזיות, בהתאם למכרז בנכס הנדון בהתאמה לזמן 1.1.
- מקדמי שווי לניתוח נתון ההשוואה –
  מקדם ק"ק עיקרי 1, מקדם ק"ק שירות 0.8, מקדם ק"א עיקרי 0.6, מקדם ק"א שירות 0.48.
- מקדם התאמה לזמן: 1.1.
  זכויות הבנייה לחלופה 1, כמפורט:
  1,000 מ"ר ק"ק עיקרי + 250 מ"ר ק"ק שירות + 1,000 מ"ר ק"א עיקרי + 250 מ"ר ק"א שירות.
- מקדמים אקוו' לחלופה 1, כמפורט:
  מקדם ק"ק עיקרי 1, מקדם ק"ק שירות 0.8, מקדם ק"א עיקרי 0.6, מקדם ק"א שירות 0.48, מקדם התאמה לזמן 1.1.
- זכויות הבנייה לחלופה 2, כמפורט:
  437 מ"ר שטח עיקרי בתת קרקע, 244 מ"ר שטח אחסנה בתת קרקע, 15 מ"ר שטח ממ"מ בתת קרקע, 732 מ"ר ק"ק עיקרי, 167 מ"ר ק"ק שירות, 653 מ"ר ק"א עיקרי, 283 מ"ר ק"א שירות, 573 מ"ר ק"ב עיקרי, 129 מ"ר ק"ב שירות.
- מקדמים אקוו' לחלופה 2, כמפורט:
  מקדם שטח עיקרי בתת קרקע 0.6, מקדם שטח אחסנה בתת קרקע 0.36, מקדם שטח ממ"מ בתת קרקע 0.36, מקדם ק"ק עיקרי 1, מקדם ק"ק שירות 0.8, מקדם ק"א עיקרי 0.6, מקדם ק"א שירות 0.48, מקדם ק"ב עיקרי 0.4, מקדם ק"ב שירות 0.32.
- הפחתה לעלות עודפת לחניה: 877,951 ₪ בחלופה מס' 2, שמאי המשיב התעלם מעלות עודפת לחניה. שטח חניה בתנאי הפרויקט הינו גבוה משטח ממוצע למקום חניה המקובל ושהינו מגולם בשווי מ"ר מבונה.
  סה"כ מקומות חניה עפ"י מאזן החניה בנספח תנועה לתכנית בחלופה 2 כולל 58 מקומות

[8] שומה מתוקנת מיום 18/06/2024

[9] ליתר פירוט ראה עמודים 10-11 בשומת המשיג.

חניה רגילים ובנוסף 5 מקומות חניה תפעוליים.

להלן תחשיב עלות עודפת בפרויקט ביחס לעלות מגולמת בשווי מ״ר מבונה:

עלות עודפת			
רכיב א - עלות עודפת הנובעת מהגדלת שטח ממוצע למקום חניה			
שטח למקום חניה במ״ר (עפ״י שומת רמ״י)			35
שטח למקום חניה בפועל			45
שטח עודף למקום חניה (ללא חניה תיפעולית)			10
מס׳ מקומות חניה בחניון			59
סה״כ שטח חניה עודף			578
עלות בניה למ״ר			₪ 3,100
סה״כ שטח חניה עודף			**₪ 1,791,800**
רכיב ב׳ - קיזוז עלות הקמת מקומות חניה שמגולמות בשווי הקרקע ולא ניבנות בפועל.			
מספר מקומות חניה רגילה	35		-5
מספר מקומות חניה תיפעולית	60		-2
סה״כ שטח במ״ר			-295
עלות בניה למ״ר			₪ 3,100
סה״כ			-₪ 914,500
סה״כ עלות עודפת לחניה			**₪ 877,300**

9.3.3. התייחסות לשומת המשיב:

- **ניתוח תוצאות המכרז בנכס הנדון -** קיימת מחלוקת על אופן ניתוח שווי מ״ר מבונה. הניצול המיטבי בקומת הקרקע אינו זהה בשתי החלופות.
כמו כן, שמאי רמ״י התעלם מהעובדה כי בחלופה 2 ניתן לבנות 3 קומות עיליות.
יצוין כי, יש לבחון את המימוש המיטבי של זכויות הבנייה לפי תכנית מס׳ 453-0358473, רק בהתבססות על המידע שהיה ברשות המשיגה בעת הגשתה למכרז.

- **תכסית בניה -** בחלופה מס׳ 1 עפ״י תכנית מס׳ 453-0358473 בעת הזכייה במכרז, הקמת מרכז מסחרי בן 2 קומות, בשטח תכסית ברוטו של 1,250 מ״ר ובסה״כ 2,500 מ״ר.
לאור אילוצים תכנוניים, לטענת המשיגים, עם התקדמות הפרויקט, הוחלט לצמצם את תכסית הבניה דרך תוספת קומה שניה לבניין והוספת שטח עיקרי בקומת מרתף.
עפ״י מדידה גרפית על גבי תשריט קומת קרקע בתכנית הבקשה להיתר מס׳ 20220611, התכסית המרבית הינה 1,490 מ״ר, עפ״י קווי בניין. לכן, יש לאמץ את קביעת השמאי מכריע[10], כי תכסית קומת הקרקע לפי תוכנית 453-0358473 הינו גדול מתכסית קומת הקרקע לפי תוכנית 453-0973180.

[10] עפ״י פרשנות המשיגים.

- **<u>מבחן הסבירות</u>** – עפ"י תחשיב שמאי רמ"י לחלופה מס' 1, תכסית קומת הקרקע לפי תכנית מס' 453-0358473 היא גדולה יותר מתכסית קומת הקרקע שבתכנית מס' 453-0973180. בחלופה מס' 1 יש להביא בחשבון שטח קומת קרקע וקומה ראשונה ברוטו 1,250 מ"ר X 2. שתי קומות זהות.

- **<u>שטחי בנייה למימוש בחלופה 2</u> -** בשומת רמ"י בוצע ערבוב בין שטחים לניצול עפ"י תכנית בקשה להיתר לבין שטחים תיאורטיים שהובאו בחשבון ע"י השמאי המכריע. שמאי רמ"י התייחס לשטחים במרתף עפ"י בקשה להיתר בניה והשטחים בקומות העליונות עפ"י שומה מכרעת.

<u>טענה</u> – זו טעות להתייחס לשטחים עפ"י שומה מכרעת, יש להתייחס לשטחי הבנייה בחלופה 2, עפ"י הוראות וזכויות הבניה שנקבעו עפ"י תוכנית 453-0973180 ושיטחי הבניה לפי הבקשה להיתר מס' 20220611 התואמים את נספח הבניה.

שומה מכרעת הינה מיום 05/10/2022, טרם אישור הבקשה להיתר מיום 02/02/2023 ולכן השמאי המכריע לא התבסס על תוכנית זו.

כמו כן, תכנית 453-0973180 כוללת נספח בינוי מנחה, עפ"י מדידה גרפית על גבי נספח הבינוי, השטח המבוקש להיתר תואם בקירוב לשטח הקומות עפ"י נספח הבינוי.

- **<u>שטח אחסנה</u>** – יש להתייחס לשטח אחסנה המסומן בבקשה להיתר, כשטח עיקרי. הוועדה המקומית לא קיבלה את חישוב השטחים של בבקשה להיתר המגדירה שטחי שרות בקומת קרקע 176 מ"ר, קומה 1, 176 מ"ר וקומה ב' 33 מ"ר. בהתאם לדרישת הוועדה הבקשה להיתר תוקנה והועברה לשטח בניה עיקרי. לכן, השימוש המיטבי הינו ניצול שטח אחסנה כשטח עיקרי. בתחשיב השטחים לקביעת תקן חניה, הובאו שטחים אילו כשטחים עיקריים.

- **<u>מקדם שווי לשטחי משרדים</u> -** יש להתייחס לקומה ב' במקדמים האקוו' כקומה למשרדים / מרפאות / שימוש מסחרי נחות. לכן, יש לקבוע מקדם נמוך יותר מזה שנקבע בשומת רמ"י. יש לקחת בחשבון מקדם אקוו' למשרדים של מקסימום 0.4.

- **<u>התייחסות לעלות הקמת חניה עודפת בפרויקט</u> -** השמאי מטעם רמ"י התעלם מהעלויות העודפות שנוצרות עקב זה שהשטח למקום חניה בתנאי פרויקט זה גדול מהשטח המקובל למקום חניה סטנדרטי. וכן בחלופה מס' 2 קיימת עלות בלתי מכוסה בהקמת מרתפי חניה הנובעת מהעובדה כי לאור תוספת שטח עיקרי במרתף, נוצר צורך בהקמת שתי קומות מרתף.

9.3.4. תחשיב השומה:

חלופה מס' 1 : אומדן שווי זכויות חוזיות	
תאור	**סה"כ**
מחיר זכיה במכרז ללא פיתוח	₪ 14,187,322
הוצאות פיתוח לפי שמאי רמ"י	₪ 2,063,621
סה"כ כולל הוצאות פיתוח	₪ 16,250,943
התאמה לזמן	1.1
סה"כ לאחר התאמה לזמן	**₪ 17,876,037**
ובמעוגל	**₪ 17,880,000**

חלופה מס' 2			
קומה	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי בתת קרקע	437	0.6	262
שטח אחסנה בתת קרקע	241	0.36	87
שטח ממ"מ בתת קרקע	15	0.36	5
קומת קרקע - עיקרי	576	1	576
קומת קרקע אחסנה	176	1	176
קומת קרקע - שירות	167	0.8	133.6
קומה א' - עיקרי	464	0.6	278
קומה א' - שירות	179	0.6	107
קומה א' - ייתרת שטח שרות	281	0.48	135
קומה ב' - עיקרי	540	0.4	216
קומה ב' - אחסנה	33	0.4	13.2
קומה ב' - יתרת שטחי שירות	130	0.32	41
סה"כ מ"ר אקוו'	3239		**2031**
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,310
סה"כ לפני הפחתות במעוגל			₪ 18,910,000
עלות עודפת לחניה			₪ 877,951
סה"כ שווי הקרקע לפי חלופה 2 במעוגל			**₪ 18,040,000**
תחשיב לעלות עודפת לחניה			
רכיב א'- עלות עודפת הנובעת משטח ממוצע למקום חניה			
שטח למקום חניה סטנדרטי (עפ"י שומת רמ"י)			35
שטח למקום חניה בפועל			45
שטח עודף למקום חניה (ללא חניה תיפעולית)			10
מס' מקומות חניה בחניון			59
סה"כ שטח חניה עודף			590
עלות בניה למ"ר			₪ 3,100
סה"כ רכיב א'			₪ 1,792,451
רכיב ב' - עלות הקמת מקומות חניה שמגולמות בשווי, אך לא נבנו בפועל			
מס' מקומות חניה רגילה		35	5
מס' מקומות חניה תיפעולית		60	2
סה"כ שטח במ"ר			295
עלות בניה למ"ר		₪ 3,100	₪ 914,500
סיכום			₪ 877,951

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "teams" ביום 15/02/2024 ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגה:

- **ניתוח המכרז** – לא ניתן לנתח את המכרז, עפ"י תוכנית שלא הייתה קיימת בעת המכרז. סוגיה זו הובילה להתייחסות מוטעית של שמאי רמ"י לזכויות הבניה.
- **מקדם שווי לקומה שניה** – בבקשה להיתר, הוועדה התייחסה לתקן חניה לקומה שניה, לפי תקן חניה למשרדים ולא מסחר. השווי לשימושים הצפויים בקומה השניה נמוך מאשר בקומה הראשונה.
- **עלות עודפת לחניות** – מכרז הקרקע מגלם חניה למסחר 35 מ"ר וחניה תפעולית 60 מ"ר. בחלופה 2, קיים פער של 10 מ"ר עודפים לכל מקום חניה, כמו כן יש לקזז מהתחשיב 7 מקומות חניה, אותם היזם לא בונה. החניות בקומה 1-, אילו חניות תפעוליות.
- **תוספת זכויות בניה** – הבקשה להיתר בניה כוללת 3 קומות. הזמנת העבודה מתייחסת לתוכנית חדשה + היתר בניה.

9.4.2. טענות המשיב:

- **פער בין חלופות השומה** – לא סביר שהחלופה השנייה תהיה נמוכה מהחלופה הראשונה. החלופה השנייה מורכבת מהחלופה הראשונה +תוספות משביחות מהבקשה להיתר. לכן החלופה השנייה צריכה להיות גבוהה מהחלופה הראשונה.
- **תוכנית חדשה** – אינה מחייבת בניית קומה שלישית, אם לא כלכלי.
- **עלות עודפת לחניות** –פתרונות החניה מגולמות בכל מ"ר בתוצאות המכרז. תוספת החניה הנדרשת בעקבות תוספת מ"ר בניה, בעיקר בקומת הקרקע. חפירת קומת חניה נוספת בעקבות תוספת שטח בניה.
- **תכסית בניה** –התכסית שניתן לבנות בחלופה 2+1 זהה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים מתמקדת בקביעת שווי הקרקע, בחלופות השומה.

מקובלת עלי גישת הצדדים לקביעת שווי הקרקע למסחר ע"י שימוש בגישת ההשוואה.

אני מקבלת את נתון ההשוואה שהציגו הצדדים, תוצאות מכרז רמ"י לנכס שבנדון.

בתחשיבי הובאה בחשבון בנוסף, גישת היוון הכנסות של נתוני ביקוש לשכירות למסחר, תוך חילוץ ייתרה לקרקע.

ייתר המחלוקות יידונו בהמשך.

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[11] ללא מחוברים.

10.2.2. **נתוני השוואה:**

הצדדים ביססו את שומתם על ניתוח מכרז בנכס שבנדון.

המשיב הציג ניתוח למ"ר מבונה קרקע בהתאם לזכויות הבניה שנקבעו בשומה מכרעת בנכס, שנערכה ע"י השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 05/10/2022 ומבוססת על זכויות בניה בהתאם לתוכנית 453-0973180 ללא תוספת זכויות לשטח עיקרי.

המשיגה הציגה ניתוח לשווי מ"ר מבונה עפ"י תוכנית 453-0358473.

לטענת המשיגה בניתוח המכרז היה מקום לבחון את המימוש המיטבי של זכויות הבניה בהתבסס על המידע שהיה ברשות החוכר בעת הגשת ההצעה למכרז.

הכרעה - אני מקבלת את טענת המשיגה כי יש לנתח את תוצאות המכרז בנכס בהתאם לזכויות בניה שהיו ידועות בעת הגשת ההצעה למכרז.

מבירור שערכנו עם מנהלת הוועדה לתכנון ובניה זמורה הגב' הדר דביר בן שיטרית מיום 02/01/2025, עולה כי תכסית הבניה למסחר הינה בשיעור של 50% עפ"י תוכנית זמ/250.

בתחשיבינו לקביעת שווי מ"ר מבונה הובא בחשבון ניתוח המכרז בהתאם לזכויות הבניה עפ"י תוכנית 453-0358473 + נתוני שכירות להשכרת שטחי מסחר, תוך ביצוע התאמות.

תוצאות המכרז משקפים עסקה בנכס נשוא השומה, הובאו בחשבון במקדם משוקלל 0.8

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

ונתוני שכירות במקדם 0.2.

10.2.3. **<u>שטחי בניה בחלופה 2:</u>**

הזמנת השומה מתייחסת לזכויות בניה עפ"י תב"ע תקפה, + הקלות בבקשה להיתר בניה - זכויות בניה עפ"י תב"ע 453-0973180 בתכסית של 50% עפ"י תוכנית זמ/250 + שטח שרות, כמפורט להלן בסעיף 10.3.

זכויות הבניה לאחסנה נקבעו עפ"י נספח בינוי לתוכנית 453-0973180, שטח סחיר לאחסנה - 250 מ"ר.

להערכתי השימוש הטוב והיעיל הינו בתכסית בניה מקסימלית של 50%, בקומת הקרקע ובקומה א'. ייתרת זכויות לשטח עיקרי מוקמו בקומה ב' במקדם 0.4 לשטח עיקרי.

10.2.4. **<u>עלות עודפת לחניה</u>**

לטענת המשיגה קיימת עלות בלתי מכוסה בהקמת מרתפי חניה הנובעת מהעובדה כי לאור תוספת שטח עיקרי במרתף נוצר צורך בהקמת שתי קומות מרתף.

מבדיקתנו עולה כי גם בחלופה 1, ביתרת שטח חצר של כ- 1,250 מ"ר היה צורך בהקמת מרתפי חניה.

<u>להלן תחשיב לעלות עודפת לחניה:</u>

<u>תחשיב לעלות עודפת לחניה</u>		
<u>חלופה מס' 1</u>		
שטח עיקרי כולל		2000
תקן חניה למסחר עפ"י טבלת מאזן חניה		45
מס' מקומות חניה נדרש		**44**
שטח חניות		1,540
תקן חניה תיפעולית 1:400		5
<u>חלופה מס' 2</u>		
שטח עיקרי כולל		2496
תקן חניה למסחר עפ"י טבלת מאזן חניה		45
מס' מקומות חניה נדרש		**55**
תקן חניה תיפעולית 1:400		5
תוספת מס' חניות תת קרקעיות		**11**

תחשיב לעלות עודפת לחניה		
תוספת של מקומות חניה לחלופה 2		11
שטח מקום חניה		35
סה"כ שטח תוספת למקומות חניה		386
עלות בניה למ"ר חניה במרתף		₪ 3,100
סה"כ הפחתה בגין עלות עודפת לחניה		₪ 1,195,911

10.2.5. **<u>מקדם שווי לקומות א+ב</u>**

המשיב קבע מקדם שווי עיקרי לקומות א+ב מקדם 0.6.

לטענת המשיגה מקדם שווי לקומה ב', שהיחס אליו כאל משרדים, צריך להיות נמוך ממקדם שווי לקומה א' למסחר.

הכרעה: אני מקבלת את טענת המשיגה, מקדם שווי לקומה א' 0.6, מקדם שווי לקומה ב' 0.4.

10.2.6. **<u>שטח מקום חניה:</u>**

לטענת המשיגה בחלופה מס' 2, שטח חניה גדל בממוצע ב- 10 מ"ר , משטח למקום חניה ממוצע ולכן יש לחשב עלות עודפת בגין תוספת של 10 מ"ר לכל מקום חניה.

איני מקבלת את טענת המשיגה. הזמנת השומה מתייחסת לזכויות עפ"י תב"ע + הקלות בהיתר בניה.

בהתאם להזמנת השומה, אין מקום לחשב הפחתות כתוצאה מתכנון הבניה ע"י היזם.

10.2.7. **<u>מקדמי שווי והתאמה:</u>**

<u>התאמת זמן</u> - נקבעה עפ"י סקירת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 4% לשנה.

<u>מקדמי שווי</u> - בתחשיבינו נקבעו מקדמי שווי זהים בניתוח נתוני ההשוואה ובתחשיב השומה.

<u>שיעור היוון</u> - 6.7%, למחצית הראשונה של שנת 2022.

<u>עלויות בניה</u> - בהתאם למחירון דקל בהתאמה למסחר.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. מכרז בנכס נשוא השומה:

שטח מגרש	2,480	תכסית בניה	50%
ק"ק עיקרי	1,000	1	1,000
ק"ק שירות	250	0.8	200.0
ק"א עיקרי	1000	0.6	600.0
ק"א שירות	250	0.48	120.00
סה"כ			**1,920**
התמורה בחוזה החכירה (תאריך אישור העסקה: 06/12/2020)			₪ 14,187,322
עלויות פיתוח לשטח עילי (עפ"י שמאי רמ"י)			₪ 2,063,621
סה"כ שווי עפ"י חוזה החכירה מדצמבר 2020 כולל עלויות פיתוח			₪ 16,250,943
התאמת זמן		**1.1**	**₪ 17,876,037**
שווי מ"ר מבונה			**₪ 9,310**

10.3.2. נתוני שכירות

עסקאות השוואה -נתוני ביקוש לשכירות				
מיקום	**תאריך**	**שטח**	**דמ"ש היצע לנכס**	**דמ"ש היצע למ"ר (יד 2)**
קרית עקרון, בילו סנטר	19/03/2023	180	₪ 19,000	₪ 106
רחובות, הרצל 201	31/03/2022	85	₪ 14,000	₪ 165
נס ציונה, הבנים 5	02/02/2023	95	₪ 12,000	₪ 126
				₪ 132
			הפחתה למו"מ	0.95
			דמי שכירות מתואם	₪ 126

תחשיב לשווי מ"ר מבונה		
דמי שכירות ממוצעים לשנה למ"ר		₪ 1,507
שיעור היוון		6.7%
שווי מ"ר בנוי		₪ 22,492
בניכוי יזמות	1.2	₪ 18,744
בניכוי עלויות בניה	₪ 7,000	₪ 11,744
התאמה למיקום	0.85	₪ 9,982

שווי מ"ר מבונה ממוצע			
מקור נתוני ההשוואה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
מכרז בנכס נשוא השומה	₪ 9,310	0.8	₪ 7,448
נתוני שכירות	₪ 9,982	0.2	₪ 1,996
סה"כ שווי מ"ר מבונה			**₪ 9,445**

10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי מ"ר מבונה ממוצע לא כולל מע"מ וכולל פיתוח:**

9,445 ₪.

11. תחשיבי השומה:

חלופה מס׳ 1 : אומדן שווי זכויות חוזיות			
תכסית	50%		
קומה	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי בקרקע	1000	1	1000
שרות בקרקע	250	0.8	200
עיקרי קומה א	1000	0.6	600
שרות בקומה א׳	250	0.48	120
סה״כ	2500		1,920
שווי למ״ר מבונה אקוו׳ כולל פיתוח למ״ר			₪ 9,445
סה״כ כולל פיתוח במעוגל			**₪ 18,130,000**

חלופה מס׳ 2: אומדן שווי עפ״י זכויות בתב״ע + הקלות בבקשה להיתר בניה			
תכסית קומת קרקע	50%		
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
שטח תת קרקעי			
שטח אחסנה תת קרקעי	250	0.36	90
עיקרי (תת״ק)	450	0.6	270
שטח עילי			
קומת קרקע עיקרי	1000	1	1000
קומת קרקע שרות	250	0.8	200
קומה א	1000	0.6	600
קומה א	250	0.48	120
ייתרת זכויות עיקרי קומה ב	46	0.4	18.4
סה״כ			2298
שווי למ״ר מבונה אקוו׳ כולל פיתוח למ״ר			₪ 9,445
סה״כ כולל פיתוח במעוגל			₪ 21,707,877
הפחתה בגין עלות עודפת לחניה			₪ 1,195,911
שווי הקרקע בחלופה 2 במעוגל			**₪ 20,510,000**

תחשיב לעלות עודפת לחניה		
תוספת של מקומות חניה לחלופה 2	11	
שטח מקום חניה	35	
סה״כ שטח תוספת למקומות חניה	386	
עלות בניה למ״ר חניה במרתף	₪ 3,100	
סה״כ הפחתה בגין עלות עודפת לחניה	₪ 1,195,911	

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 3715 חלקי חלקות 47, 48 ממוקם בשד' רפאל סויסה, מזכרת בתיה, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, כמפורט:

חלופה 1 : 18,130,000 ₪ (שמונה עשר מיליון ומאה ושלושים אלף ₪)

חלופה 2 : 20,510,000 ₪ (עשרים מיליון וחמש מאות ועשרה אלף ₪)

הערך הנקוב לא כולל 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,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י