תאריך עברי: ו'/אב/תשפ"א
תאריך לועזי: 15 יולי 2021
מס' תיק רמ"י: 50149573 א'
מספרינו (אופק): 41387
לקביעת שכ"ט: 13.66 יח' שומה

לכבוד:

מר תומר אגמון, מרחב תל אביב, רמ"י, בדואל:	מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, בדוא"ל:	גב' אושרת מדהלה, שמאית מקרקעין מטעם המשיג, בדוא"ל:
tomerag@land.gov.il	amir@valuers.co.il	oshratagiv@hotmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- גוש 6156 חלקה 609, ת"ח 15, רח' 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 15/11/2020 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 יהודה פלד ביום 09/07/2019 **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות גב' אורלי מיברג אמיר באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' אושרת מדהלה מיום 23/02/2020– **להלן: " המשיגה".**

1.3. להלן חלופת השומה המבוקשת:
אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תב"ע + פוטנציאל.

1.4. בתאריך 10/06/2021 התקיים דיון בפלטפורמת "ZOOM" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים[1]. טענותיה של המשיגה הוצגו בדיון ע"י השמאית גב' רחל פרנקו. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15/06/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 29/06/2021.

1.5. ביום 17/02/2021, העביר המשיב התייחסותו לשומת ההשגה.

1.6. ביום 10/06/2021 העבירה לידנו המשיגה שומות מכריעות לביסוס טענותיה במהלך הדיון.

1.7. הצדדים חלוקים בנושא קביעת שווי הפוטנציאל, בסיס נתוני השוואה, אופן ניתוחם, קביעת מקדמי התאמה ושווי.

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

[1] מר יהודה פלד מונה לשמאי מכריע, בהתאם לתיקון 84. השמאי מר אמיר חופשי מונה להחליפו בייצוג שומת רמ"י – המשיב.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6156
חלקה:	609
תת חלקה:	15
שטח רשום:	581.5 מ״ר
מהות הנכס:	קרקע לבית מלאכה/ביתן לתעשיה.
מיקום הנכס:	רח׳ תפוצות ישראל 6, גבעתיים.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ והוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 02/07/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 08/07/2021, ע״י החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

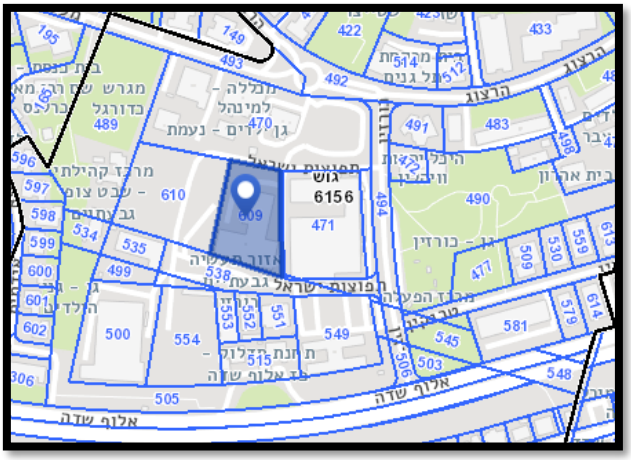
נשוא השומה הינו רכיב הקרקע בגוש 6156 חלקה 609, תת חלקה 15, ביעוד לביתן תעשיה הממוקם במרכז המסחרי בכורזין, רחוב תפוצות ישראל 6, גבעתיים.

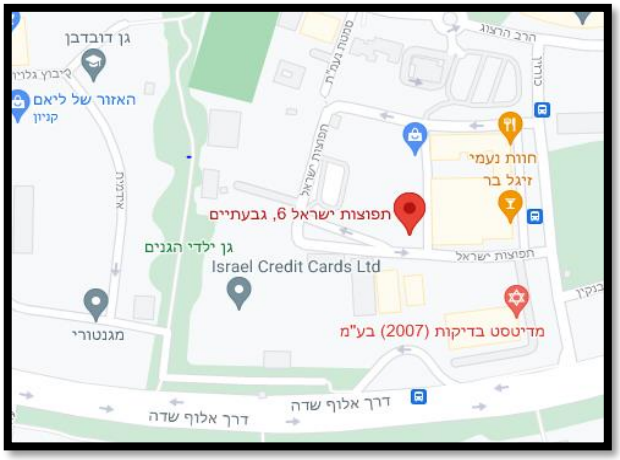
6.1. הסביבה:

מרכז מסחרי כורזין ממוקם בשולים הדרום מזרחיים של העיר גבעתיים, מצפון לרחוב אלוף שדה. רחוב תפוצות ישראל הינו רחוב מעגלי המקיף את אזור התעשייה, 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 בסביבת הנכס מלא.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה, כאמור את תת חלקה 15 בחלקה 609 בגוש 6156 ששטחה 5,726 מ״ר.

תת חלקה 15 מהווה יחידה למשרדים ששטחה הרשום הינו 581.5 מ״ר, מהם 427.6 מ״ר בקומת קרקע ו- 153.9 מ״ר ממוקמים בקומת גלריה, במבנה בן 3 קומות. בהתאם לנסח הטאבו, לתת חלקה 15, צמודות 2 חניות בשטח של 15 מ״ר, לכל חניה.

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





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 12/07/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 6156 חלקה 609 ; רשות מקומית – תל אביב יפו
תיאור:	בית מלאכה בקומת קרקע +ראשונה.
שטח רשום:	581.5 מ"ר
חלק ברכוש משותף:	43/632
בעלי הזכויות:	מיברג אמיר אורלי - בשלמות
הצמדות:	2 חניות בשטח של 15 מ"ר כ"א
הערות:	קיים תקנון מוסכם מתוקן.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 22/05/2011 בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכירה") לבין "מיברג אורלי" ("החוכרת").

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 6156 חלקה 609
השטח המוחכר:	581.5 מ"ר
תקופת החכירה:	49 שנים, עד לתאריך 31/03/2020
מטרת החכירה:	ביתן תעשיה צמוד קרקע

8. <u>המצב תכנוני:</u>

8.1. מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

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 בחלקה שבנדון בהתאם לתכניות מאושרות:

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 1,400 מ״ר מבנים ומוסדות ציבור 505 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

<u>הערות:</u>

- 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.
- בהתייחס למגרש 602 נקבע תנאי לאיכלוס: הרחבת רחוב תפוצות ישראל הצפוני למתכונת דו מסלולית בקטע הצמוד למגרש וסלילת 2 מעברים משני צידי הכביש. כמו כן, הרחבת רח׳ כורזין ואלוף שדה, עפ״י זכות הדרך למימוש.
- הוראות בינוי: תותר הקמת מס׳ מגדלים מעל קומות מסחר, יותרו 25 קומות במגדל תעסוקה מעל 2 קומות מסחריות.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיב	המשיגה
13,187,969 ₪	3,149,506 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה, תוך חילוץ שווי הקרקע. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[2]:

מסחר

- עסקת מכר משנת 2018 ממתחם כורזין ליחידה מסחרית + גלריה תמורת 31,168 ₪ למ"ר בנוי.
- 3 עסקאות מכר ממרכז גבעתיים ברחובות כצנלסון ווייצמן תמורת 25,775 ₪ למ"ר בנוי.
- בהכרעת השמאי הממשלתי נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח לשנים 2014-2016 15,100 ₪.
  קבע שווי מ"ר מבונה 18,400 ₪.

משרדים

- 7 עסקאות מכר למשרדים, למועד שנת 2017 בגבעתיים, קבע שווי מ"ר מבונה 4,814 ₪ למ"ר מבונה.
- 2 שומות מכריעות לשנים 2017, למשרדים באזור הבורסה ברמת גן, נקבע שווי מ"ר מבונה 4,300 ₪ ו – 4,950 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה למועד קובע 02/2016 , נקבע שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪.
- וועדת השגות קבעה ברח' סירקין, שווי מ"ר מבונה 3,300 ₪.
- הכרעות בהשגה ראשונה ברחבי גבעתיים: שווי מ"ר מבונה 3,690 ₪ למועד קובע 05/2012. שווי מ"ר מבונה למועד קובע 03/2012 3,900 ₪, שווי מ"ר מבונה 07/2010, 4,100 ₪ לא כולל פיתוח, שווי מ"ר מבונה למועד קובע 02/2016 4,000 ₪ למ"ר, לא כולל פיתוח.
  קבע שווי מ"ר מבונה משוקלל 4,600 ₪ למ"ר מבונה.

מגורים

- 10 עסקאות מכר מיום 2017, 2018 מהשנים 2017-2018 לדירות מגורים ברחובות: אריאל שרון, שפע טל, תמורת 30,140 ₪, למ"ר בנוי.
- 11 עסקאות מכר מהשנים 2016 -2018 לדירות מגורים ברחוב ערבי נחל, תמורת 28,560 ₪ למ"ר בנוי.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 8-10 לשומת המשיב

- במכרז של עיריית גבעתיים מיום 06/2015, נמכרו זכויות של 522/10000 חלקים ממגרש 101, בתוכנית גב/494, תמורת 17,500,000 ₪, המגלם שווי 11,500 ₪ למ״ר מבונה.
- הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 7105, חלקה 168, למועד קובע 02/2016 נקבע שווי מ״ר מבונה 12,826 ₪.
- שומה מכרעת בגוש 7105 חלקה 101 מועד קובע 05/02/2015 נקבע שווי מ״ר מבונה 10,000 ₪. שווי מ״ר מבונה משוקלל 5,800 ₪, מגלם סיכון ואי וודאות למימוש זכויות למגורים.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- חילוץ שווי קרקע מסחר -25% יזמות, עלויות בניה 4,000 ₪.
- חילוץ שווי קרקע משרדים -20% יזמות, 7,500 ₪ עלויות בניה.
- חילוץ שווי קרקע למגורים -10-15% התאמת זמן, מע״מ 17%, יזמות 25%, עלות בניה 7,500 ₪.
- בהתאם לעמדת רמ״י אין להביא בחשבון עלות בניית שטחים למוסדות ציבור בתחשיב השווי.
- בהתאם לתוכנית 0128629 503-גב/418 מתחם תעסוקה דרום גבעתיים , זכויות הבניה למגורים, מתכלות לאחר 10 שנים, ככל שלא יצא היתר בניה. מקדם סיכון ואי וודאות 0.485.
- זכויות נשוא השומה ברכוש המשותף 43/632.
- עלויות פיתוח בהתאם לבקרת פיתוח ע״י רמ״י מיום 06/06/2018.

9.2.3.תחשיב השומה:

תאור	שטח	מקדם	סה״כ
מגורים	3,288	5,800 ₪	19,070,400 ₪
מסחר	3,500	18,400 ₪	64,400,000 ₪
משרדים	29,375	4,600 ₪	135,125,000 ₪
סה״כ שווי גולמי כולל פיתוח			218,595,400 ₪
חלק ברכוש המשותף			0.068037975
שווי החלק היחסי של תת החלקה כולל פיתוח			14,872,788 ₪
במעוגל			14,873,000 ₪
עלויות פיתוח עפ״י בקר רמ״י			1,685,031 ₪
שווי הקרקע בניכוי פיתוח			**13,187,969** ₪

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה על גישת ההשוואה, תוך חילוץ שווי הקרקע. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגה[3]:

מסחר

- 6 עסקאות מכר מהשנים 2016 -2018 ליחידות מסחריות חלקן כוללות גלריות. שטח היחידות 14- 75 מ״ר, מרחובות: כורזין, שינקין, סירקין, וייצמן, כצנלסון.
  שווי מ״ר מבונה 11,000 ₪.

משרדים

- 6 עסקאות מכר למשרדים ברח׳ אריאל שרון וברחוב בלוך, למשרדים בשטח של 113 -1,631 מ״ר מהשנים 2017, 2018, לחלק מהמשרדים צמודים חניות.
- נשוא השומה מושכר תמורת 40 ₪ למ״ר.
  שווי מ״ר מבונה 3,600 ₪.

מגורים

- 12 עסקאות מכר לדירות חדשות מהרחובות ערבי נחל, הכנסת, שדה בוקר, תמורת מחיר ממוצע 29,000 ₪ למ״ר בנוי.
  שווי מ״ר מבונה 10,000 ₪

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- חילוץ שווי הקרקע למסחר – 25% יזמות, 5,000 ₪ עלויות בניה.
- חילוץ שווי הקרקע למשרדים – יזמות 20% עלות בניה 7,000 ₪, 100,000 הפחתה בגין מקום חניה.
- חילוץ שווי קרקע למגורים – 17% מע״מ, יזמות 20%, עלות בניה כולל עלות בניית חניה 9,000 ₪.
- שווי מ״ר מבונה למשרדים כולל תוספת 20% בגין שטחי שרות.
- זכויות הבנייה למגורים מתכלות תוך 10 שנים לפיכך קיים סיכון בגין אי וודאות מעבר לדחייה, נקבע מקדם הפחתה 0.485.
- 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

[3] ליתר פירוט ראה עמ׳ 13-15 לשומת המשיגה.

581/11170 כמפורט:

תחשיב לחלק יחסי ברכוש המשותף של תת חלקה 15 בהתאם לפס"ן מרכזים			
שטח חנויות יחידות 1-9			1,939.2
שטח בתי מלאכה ק"ק+ק"א			1,093.2
שטח משרדים ייתרת יחידות בקומות עליונות			4,259.2
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו**
חנויות יחידות 1-9	1,939.2	3	5,817.60
בתי מלאכה יחידות 14,15	1,093.2	1	1,093.20
משרדים, ייתרת היחידות	4,259.2	1	4,259.20
סה"כ			**11,170**
ליחידה הנדונה	581	1	581
שווי יחסי ליחידה הנדונה			581/11170

- הובא בחשבון דחייה לשטחי המסחר והמשרדים עד הריסת המבנה כולל הפחתה למושע.
- בהתאם למגבלת קווי הבניין רק מחצית משטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע ויתר השטח בקומות עליונות.
- הובא בחשבון הפחתה בשל הדרישה לבנות מבני ציבור שיועברו לעירייה.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

תאור	שטח עיקרי	שווי	מקדם 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				₪ 24,766,696
שווי בניכוי הוצאות פיתוח				₪ 60,550,104
שווי יחסי כולל פיתוח			0.052014324	₪ 4,437,696
שווי יחסי ללא פיתוח וללא מע"מ				**₪ 3,149,473**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 10/06/2021 ובמסגרת התגובה לפרוטוקול הדיון[4] , העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

<u>טענות המשיגה:</u>

- שווי בריבוי בעלים – שטח המשרדים 29,375 מ״ר, יש להביא בחשבון הפחתה לגודל והפחתה למושע, מאחר והזכויות לא ניתנות למימוש באופן עצמאי.
- בשומות מכריעות לדוגמא מתכנית ח/152/3, בתחום אזור תעסוקה של חולון, מתייחסים בשומות מכריעות לבעלים ספציפיים, וניתנה הפחתה בשיעור של 25%, בגין העובדה שהקרקע בבעלות של מספר בעלים. גם בשומות עבור רמ״י השומה לתת חלקה ספציפית, מתוך ריבוי בעלים ולכן יש הפחתה למושע. בשומות מכריעות, מתייחסים לזכויות של בעלים ספציפיים מתוך בעלים רבים למול בעלים פרטיים. נקבעת הפחתה בשיעור של 25%, בגין התלות במימוש הזכויות, עם שאר השותפים בקרקע. מביאים בחשבון את הזכויות שאינן ניתנות למימוש ללא הסכמה והתארגנות של כל הבעלים בחלקה ולכן ניתנת הפחתה.
- דחיה למימוש הזכויות – הפחתה בשל דחיה, לאור שלבי הביצוע של התוכנית. מקדם דחיה למסחר ומשרדים מקדם 0.56
- העבירה שתי שומות מכריעות, בהן התייחסות לעסקאות המגלמות את גורם המושע.
- זכויות הבניה עפ״י התוכנית החדשה, אינן מתחלקות באופן יחסי לחלק ברכוש המשותף אלא עפ״י שווי יחסי בין חנויות, בתי מלאכה ומשרדים.

  בהתאם לפסיקה של בימ״ש עליון, זכויות בקרקע אינם מתחלקים, לפי שווי יחסי ברכוש המשותף, אלא לפי שווי יחסי בקרקע. כל יחידה בעלת שווי שונה ובהתאם מרכיב שווי הקרקע המיוחס.

<u>טענות המשיב:</u>

- מושע - אין לקבוע הפחתה למושע , שהרי אם הקרקע הייתה מופקעת, בפיצויי הפקעה לא היו מקזזים הפחתה למושע. כל אחד מבעלי הקרקע היה מקבל פיצוי בהתאם לחלקו היחסי. דוגמא נוספת – מגרש עם 50 יח״ד בבעלות X ולידו מגרש זהה, עם אותן זכויות בניה בבעלות ויש לו 10 בעלים, הרי שכל אחד מהבעלים מקבל עשירית מ – X, ולא תהיה הפחתה למושע. השווי הינו לקרקע פנויה וריקה ולכן יש לגזור את השווי היחסי.
- שומות רמ״י למול שומות מכריעות – שומות לרמ״י, הינן שומות תיאורטיות וברור כי במכירה שאין להתעלם מהזכויות התכנוניות. לכן אחד הנימוקים של היועמ״ש מר ארז קמיניץ שהתשלום בשיעור 31% של הדמי היתר כולל בתוכו היטל השבחה.

[4] שמאית המשיג העבירה את תגובתה לפרוטוקול הדיון ביום 10/06/2021.

- זכויות בניה למסחר – אם מביאים בחשבון שטח מסחרי בקומת קרקע ובקומה א, יש להביא בחשבון תחשיב שווי לשטחי שרות.
- לגבי הדחיה של זכויות מתכלות למגורים, אין מחלוקת. נקבע מקדם 48.5%.
- נתוני ההשוואה למגורים מגלמים עירוב שימושים ולכן אין לתת הפחתה נוספת.
- מקדם דחיה למסחר ומשרדים – אומדן השווי לצורך הקניית בעלות הינו לקרקע ריקה ופנויה ובהתעלם מהשפעת המבנים והמחוברים.
- שווי יחסי – השווי נקבע עפ"י חלק ברכוש המשותף 43/632. על מנת שיהיה חלק יחסי אחר, כפי שחושב בהשגה, צריך שיהיה הסכם שיתוף ויוגדרו החלקים היחסיים באופן שונה. ללא הסכם שיתוף השווי נקבע בהתאם לחלק היחסי.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נשוא השומה מהווה קרקע ליחידת בית מלאכה הממוקמת בקומת קרקע + קומה מעל בבניין משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, במרכז מסחרי.

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

ההכרעה בהשגה זו, לתת חלקה 15, למועד קובע 02/07/2019 נערכה בהתבסס על ההכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/12/2020 לתת חלקה 19 באותו בניין, למועד קובע 17/07/2019.

בשל הפרש זמן המתבטא בשבועיים, ערכי השווי הבסיסיים לשווי מ"ר מבונה למסחר, משרדים ומגורים הינם ללא שינוי.

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 השוואה.

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

<u>נתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר, הוצגו לצורכי בקרה בלבד.</u>

<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 15 בקרקע עפ"י נסח הטאבו: 43/632.

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 הסכמת הצדדים שיש לקבוע מקדם סיכון ואי הוודאות למימוש זכויות הבניה למגורים, הנובע מריבוי בעלים (מושע), מקדם הפחתה בשיעור של 48.5%.

  המקדם מורכב מדחייה 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 למגורים – אני מקבלת את טענת המשיגה כי, הפוטנציאל

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

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.

- מקדם הפחתה למושע למשרדים – לטענת המשיגה מקדם הפחתה בשיעור של 10%, כפי שנקבע בהכרעתי מיום 31/12/2020, הינו מינורי, ולכן יש לקבוע הפחתה לגודל זמן ומושע, מקדם 0.56.

  איני מקבלת את טענת המשיגה והכרעתי הינה ללא שינוי מההכרעה מיום 31/12/2020.

- זכויות הבניה המשויכות ליחידת בית מלאכה בקומת קרקע + קומה א מסך הזכויות. 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 על בסיס שווי, ערב ההריסה ולא על בסיס שטח היחידה, 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 15 קיימת הצמדה של 43/632 חלקים ברכוש המשותף, 581.5 מ"ר בקומת קרקע + קומה ראשונה, שתי חניות בשטח של 15 מ"ר. בשלב זה לא ברור איך יקבע "המפתח" לחלוקת הזכויות בין השותפים לקרקע ולכן אני דוחה את טענת המשיגה וחלוקת הזכויות בתחשיביי נקבעה עפ"י החלק של תת חלקה 15 ברכוש המשותף, דהיינו 43/632.

- מקדם דחיה למסחר ומשרדים – אני דוחה את טענת המשיגה כי יש לקבוע מקדם דחיה של 10 שנים, בגין תנאים תחבורתיים ובגין פינוי יחידות מסחריות.

  בהתאם להזמנת השומה, יש לקבוע את שווי הקרקע כריקה ופנויה בתוספת פוטנציאל וזאת בהתאם למכתב גב' שרית דנה, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה למועד (משפט אזרחי) מיום 21/02/2013, "המדיניות היא כי יש לקבוע את ערך הקרקע ריקה ופנויה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, דהיינו, הסכומים המשולמים לרמ"י, אשר לשם חישובם נערכה שומה, נגזרים ככלל, **מערך הקרקע כפי שהיא ללא מחוברים**, כך למשל, נקבע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 402, כי ערך הקרקע לצורך חישוב דמי ההיתר יקבע ע"י השמאי הממשלתי או שמאי המינהל, בהתייחס לקרקע ריקה ופנויה".

- "המדיניות לפיה אין להתחשב בעלויות ההתאמה היא המדיניות הנהוגה במינהל

לאורך השנים, אשר לפיה נערכות שומות המקרקעין מטעם המינהל".

- "הרי שגם אם ברגיל, ערך הנכס כולו בשוק החופשי (קרקע ומחוברים) עשוי להיות שונה, על שומה הנערכת לתאום את החלטות מועצת מקרקעי ישראל ומדיניותו לפיהם השומה תערך לקרקע כריקה ופנויה ולפיכך לא תביא בחשבון עלויות התאמה כלשהן, גם אם אילו היו נלקחות בחשבון בעת חישוב שווי השוק של קרקע עפ"י הכללים השמאיים המקובלים. סיכומם של דברים, לעניין קביעת שווי הנכס לצורך חישוב הסכומים המגיעים למנהל, **יש לקבוע את ערך הקרקע ריקה ופנויה בהתאם להחלטות המועצה אשר הן קובעות את התנהלותו של המנהל ואת מסגרת היחסים שבינו לבין החוכר.**

לאור האמור לעיל הובאו בחשבון זכויות בניה זמינות למסחר ומשרדים.

- מקדם שווי למסחר – לטענת המשיגה, בשל מגבלת קווי הבניין, לא ניתן יהיה לממש זכויות בניה של 3,500 מ"ר למסחר, בקומת הקרקע וכן 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.
- מקדם התאמה לגודל – נקבע שווי מ"ר מבונה המגלם הפחתה לגודל בשיעור של 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 2019 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 <u>הפחתה בגין היטל השבחה</u>

כאמור לעיל, בהתאם להחלטת היועמ"ש עו"ד ארז קמיניץ מיום 18/06/2020 לפיה "קביעת שווי הקרקע של רמ"י בעסקת העברת בעלות לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לא תביא בחשבון את תשלום היטל ההשבחה הצפוי, בגין מימוש התכנית הפוטנציאלית בקרקע". לפיכך, לא נוכה בתחשיב השומה, תשלום בגין היטל השבחה צפוי.

10.2.6 עלויות פיתוח

בשומה זו אסתמך על עלויות פיתוח בהתאם לעלויות שנבעו 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 מרשות המיסים:

מגורים

מס'	גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח (נטו)	קומה	חדרים	שווי מ"ר
1	6168/593	מורדי הגטאות 4	1/12/17	₪ 3,300,000	2017	102	1	5	₪ 32,353
2	6168/593	מורדי הגטאות 4	26/12/17	₪ 4,750,000	2017	119	7	5	₪ 39,916
3	6168/593	מורדי הגטאות 4	27/2/18	₪ 3,350,000	2019	97	6	4	₪ 34,536
4	6168/319	שנקין 26	12/2/18	₪ 3,100,000	2016	111	4	5	₪ 27,928
5	6168/609	בלוך 14	10/12/17	₪ 3,028,000	2018	90	5	4	₪ 33,644
6	6168/704	גורדון 29	23/1/18	₪ 3,313,915	2017	110	1	5	₪ 30,127
7	6168/181	בן ציון ישראלי 10	27/2/18	₪ 2,140,000	2020	70	2	3	₪ 30,571
8	6168/609	בלוך 14	16/4/18	₪ 2,720,000	2018	101	2	4	₪ 26,931
9	6168/181	בן ציון ישראלי 10	13/5/18	₪ 2,350,000	2020	70	5	3	₪ 33,571
10	6168/893	בלוך 23	26/4/18	₪ 3,000,000	2019	100	13	4	₪ 30,000
11	6168/181	בן ציון ישראלי 10	1/5/18	₪ 3,325,000	2020	90	5	4	₪ 36,944
12	6168/181	בן ציון ישראלי 10	18/6/18	₪ 2,180,000	2020	70	3	3	₪ 31,143
13	6168/593	מורדי הגטאות 4	26/7/18	₪ 3,200,000	2019	103	3	4	₪ 31,068
14	5158/704	גורדון 29	29/6/18	₪ 3,302,634	2018	113	1	5	₪ 29,227
15	6168/777	בלוך 5	30/8/18	₪ 2,650,000	2018	88	4	4	₪ 30,114
16	6168/777	בלוך 5	4/9/18	₪ 3,130,000	2018	102	5	4	₪ 30,686
17	6168/593	מורדי הגטאות 4	7/9/18	₪ 3,250,000	2019	97	4	4	₪ 33,505
ממוצע						96.06			**₪ 31,898**

חילוץ שווי מבונה- מגורים		
ממוצע למ"ר נטו		₪ 31,898
ניכוי מע"מ	1.17	₪ 27,263
ניכוי יזמות	1.18	₪ 23,104.39
עלות בנייה כולל חניה	₪ 8,506	₪ 14,598
הפחתה בגין עירוב שימושים עם מגורים		0.9
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל		**₪ 13,138**

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
01/01/2018	כורזין 1	150	6	₪ 11,000	₪ 73	₪ 70
08/12/2018	תפוצות ישראל 4	160	0	₪ 8,500	₪ 53	₪ 50
29/08/2018	כורזין 1	100	3	₪ 6,000	₪ 60	₪ 57
09/04/2018	תפוצות ישראל 6	70	1	₪ 4,200	₪ 60	₪ 57
ממוצע						**₪ 59**

חילוץ שווי מ"ר מבונה למשרדים		
דמי"ש ממוצע		59 ₪
שיעור היוון	0.071	9,893 ₪
רווח יזמי	1.15	8,603 ₪
בניכוי עלויות בנייה	4,700 ₪	3,903 ₪
מקדם התאמה לשטח נטו	20%	4,683 ₪

עסקאות מכר משרדים, עפ"י מס שבח לצורכי בקרה בלבד

גו"ח	תאריך עסקה	כתובת	מחיר עיסקה	חניות מוצמדות	שווי חניות	שווי ללא חנייה	שטח נטו מ"ר	מחיר למ"ר
7105/138	09/11/2017	אריאל שרון 4	26,340,000 ₪	32	5,273,239 ₪	21,066,761 ₪	1,150	18,319 ₪
7105/138	13/08/2017	אריאל שרון 1	2,779,000 ₪	0	0 ₪	2,779,000 ₪	190	14,626 ₪
7105/138	10/07/2017	שפע טל 3	2,519,000 ₪	3	494,366 ₪	2,024,634 ₪	184	11,003 ₪
7105/138	26/06/2017	שפע טל 4	5,219,000 ₪	7	1,153,521 ₪	4,065,479 ₪	307	13,243 ₪
7105/318	10/01/2017	שפע טל 1	6,400,000 ₪	6	988,732 ₪	5,411,268 ₪	440	12,298 ₪
ממוצע מ"ר בנוי								**13,898** ₪

חילוץ שווי מבונה - משרדים	
ממצוע שווי מ"ר בנוי	13,898 ₪
רווח יזמי	1.2
עלויות בנייה	6,125 ₪
שווי מ"ר מבונה	**5,457** ₪

מסחר

נתוני שכירות מסחר-במבי					0.95
תאריך	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	דמי"ש חודשיים	דמי"ש למ"ר	כולל הפחתה למו"מ
11/04/2019	כצנלסון 7	23	3,500 ₪	152 ₪	145 ₪
02/05/2018	כצנלסון 114	24	3,700 ₪	154 ₪	146 ₪
19/03/2019	וייצמן 26	22	3,500 ₪	159 ₪	151 ₪
26/12/2018	כצנלסון 82	20	3,000 ₪	150 ₪	143 ₪
01/09/2019	הרב הרצוג 27	35	7,500 ₪	214 ₪	204 ₪
26/08/2019	הרב הרצוג 25	25	6,000 ₪	240 ₪	228 ₪
ממוצע					169 ₪

חילוץ שווי מ"ר מבונה למסחר		
דמי"ש ממוצע		169 ₪
שיעור היוון	0.07	29,035 ₪
רווח יזמי	1.25	23,228 ₪
בניכוי עלויות בנייה	4,900 ₪	18,328 ₪
בניכוי מקדם התאמה ל	0.9	16,495 ₪
מקדם התאמה לשטח נ	10%	**18,145** ₪

עסקאות מכר מוצגות לצורכי בקרה בלבד.

עסקאות מכר- מסחר מידע נדלן

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח ברוטו	מחיר	שווי מ"ר בנוי
02/10/2018	כורזין 5	6156/471/16	44.95	1,400,999 ₪	**31,168** ₪
20/03/2018	כצנלסון 143	6166/131	24	600,000 ₪	25,000 ₪
21/02/2018	כצנלסון 152	6166/423	19	435,000 ₪	22,895 ₪

10.3.3 סיכום ערכי הבסיס:

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

מגורים	13,138 ₪
משרדים	4,683 ₪
מסחר	18,145 ₪

11. תחשיבי השומה:

שווי החלק היחסי של תת חלקה 15 + פוטנציאל כולל פיתוח					
יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שווי למ"ר מבונה	מקדם שווי	מקדם דחייה/סיכון/ מושע	סה"כ בש"ח
מגורים	3,288	13,138 ₪	1	0.485	20,951,694 ₪
מסחר בקומת	1,750	18,145 ₪	1	0.9	28,578,160 ₪
מסחר בקומה	1,750	18,145 ₪	0.75	0.9	21,433,620 ₪
משרדים	29,375	4,683 ₪	1	0.9	123,811,524 ₪
סה"כ כולל פיתוח					194,774,998 ₪
חלק ברכוש המשותף					0.06804
שווי החלק היחסי של תת חלקה כולל פיתוח					13,252,096 ₪
הוצאות פיתוח עפ"י בקר רמ"י					1,685,031 ₪
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל					**11,567,000** ₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כתת חלקה 15 חלק מחלקה 609 בגוש 6153 הממוקם ברח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות בתעסוקה, שווי עפ"י תכניות מאושרות + פוטנציאל בסך:

11,567,000 ₪ (אחת עשרה מיליון חמש מאות שישים ושבע 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 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>: גב' נורית פרגל ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י בדוא"ל: nurutpr@land.gov.il