תאריך עברי : כז' אדר א', תשפ"ב
תאריך לועזי : 28 פברואר, 2022
מס' תיק רמ"י : 10728144א
מספרנו (אופק) : 41572
לקביעת שכ"ט : 10.33

לכבוד:

גב' עינת צ'ונה
צוות לקידום עסקות מגורים ותעסוקה, מרחב ירושלים, רמ"י
einatch@land.gov.il

ה"ה יוסי אורון וליאור יצחק
שמאיי מקרקעין מטעם רמ"י
השבעה 6, בית שמש
oronyossi@gmail.com

מר חיים כלפון וגב' מיכל מימון
שמאיי מקרקעין מטעם המשיג
יגאל אלון 65, תל אביב
hameiri@hameiri.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

מגרש 58A+B+C לפי תכנית 152-0390674, שדרות החוצבים, מבשרת ציון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 07.12.2020, להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון, כריקה ופנויה, ללא פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה, בהתאם לחלופות השומה הבאות:

- חלופה 1: שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות- מגרש בשטח של 1,460 מ"ר, ביעוד מסחר לפי קיבולת בניה של 1,460 מ"ר.
- חלופה 2: שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח של 1,903 מ"ר לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל.
- חלופה 3: שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח של 1,460 מ"ר לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל.

1.2. בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנה הקיים ולפיכך הכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

בנוסף, באומדן שווי הפוטנציאל לא יופחת היטל השבחה, זאת בהתאם לקווים המנחים[2], על אף העובדה שבעתיד יידרש החוכר לשלם היטל השבחה כתנאי למימוש הפוטנציאל.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאיי המקרקעין, ה"ה יוסי אורון וליאור יצחק, מיום 26.11.2019 , **להלן: "המשיב/ה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעליי הזכויות בנכס חב' "חרושת עץ וברזל שותפות" ומר שלום שריקי, באמצעות שומת שמאיי המקרקעין, מר חיים כלפון והגב' מיכל מימון, מיום 3.12.2020, **להלן: "המשיג/ים".**

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

[2] בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים (עדכון יוני 2020), לרבות חוו"ד משפטית של המשנה ליועמ"ש עו"ד ארז קמיניץ מיוני 2020 ומצורפת כנספח לקווים מנחים אלה.

1.4. בתאריך 08.11.2021 התקיים דיון באמצעות ZOOM, בנוכחות שמאיי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 16.11.2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 14.12.2021.

1.5. ביום 09.12.2021 העבירה המשיגה מסמך תגובה לתקציר הדיון הכולל התייחסות לשומת המשיג, דף מידע תכנוני מהועדה המקומית הראל, מכתב פנייה לוועדה המקומית בנוגע לפינוי המחסן שבחלקה כאמור, וכן תכנית בקשה להיתר ותכנית תנועה וחניה מאושרת.

2. נתוני זיהוי:

גוש/ חלקה:	30470/ [3] 6 (בחלק)		
חלופה:	חלופה 1	חלופה 2	חלופה 3
מגרש:	8 לפי תכנית מי/329	58A+B+C לפי תכנית 152-0390674	58A לפי תכנית 152-0390674
מהות הנכס:	קרקע בייעוד מסחר	קרקע בייעוד מסחר ותעסוקה	
שטח הקרקע	1,460 מ"ר	1,903 מ"ר	1,460 מ"ר
מיקום:	שדרות החוצבים, מבשרת ציון		

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

20.11.2019 – בהתאם לשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 25.01.2022, ע"י החת"מ וע"י אביב בטאן מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

נשוא השומה מהווה קרקע בייעוד תעסוקה ומסחר הממוקמת ברחוב שדרות החוצבים, בדרום מבשרת ציון.

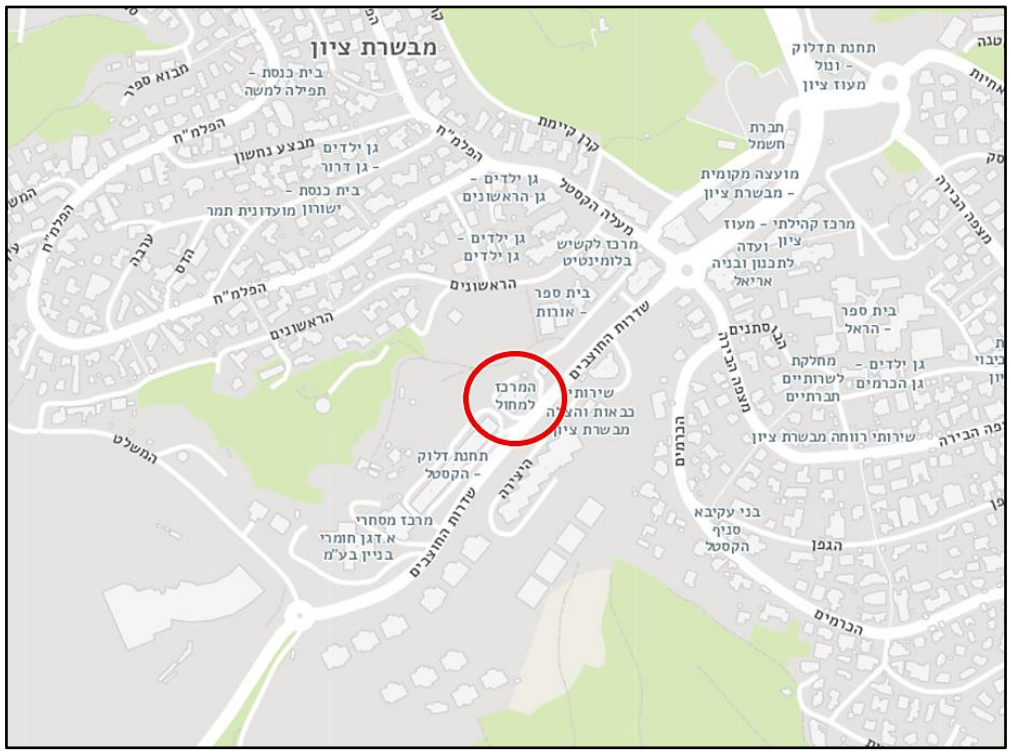
מבשרת ציון הינה מועצה מקומית שהוקמה מאיחודם של הישובים מבשרת-ירושלים, מעוז-ציון א' ומעוז-ציון ב' בשנת 1963. המועצה שוכנת על רכס הרי ירושלים משני צדדיו של כביש מספר 1 וכ- 10 ק"מ מערבית לירושלים. מדובר ביישוב פרברי-עירוני המאופיין בבנייה נמוכה צמודת קרקע ובאוכלוסייה ממעמד סוציו אקונומי בינוני- גבוה.

רחוב שדרות החוצבים מהווה עורק תנועה ראשי המסתעף דרומה ממחלף הראל. סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשייה ומלאכה לצד שימושים מעורבים של מסחר ומשרדים וכיום נמצאת בתנופת פיתוח ובסמיכות לשכונות המתפתחות "נופי החורש" מדרום-מזרח ו"המגרסה" מדרום-מערב.

רמת הפיתוח הסביבתי מלאה וכוללת כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל, מים וביוב.

[3] חלקה היסטורית 1.

מיקום הנכס על רקע מפת הסביבה (govmap)



הנכס:

מושא השומה מהווה קרקע ביעוד מסחר ותעסוקה בשטח 1,903 מ״ר, ממוקמת בצמוד ומצפון מערב לשדרות החוצבים, במ.א מבשרת ציון.

צורת המגרש רגולרית (דמוית ריבוע), טופוגרפית הקרקע משופעת מכיוון מערב למזרח ופני הקרקע בחזיתו המזרחית פונה לשדרות חוצבים.

שטח המגרש הינו 1,903 מ״ר[4] ובהתאם לתכנית 152-0390674 הוא כולל 3 תאי שטח כלהלן:

תא שטח 58A צורתו מרובעת בעל מגרעת בפינתו הצפון מערבית;

תאי שטח 58B ו- 58C מהווים רצועות שטח בחלוקו המזרחי והמערבי של תא שטח 58A בהתאמה.

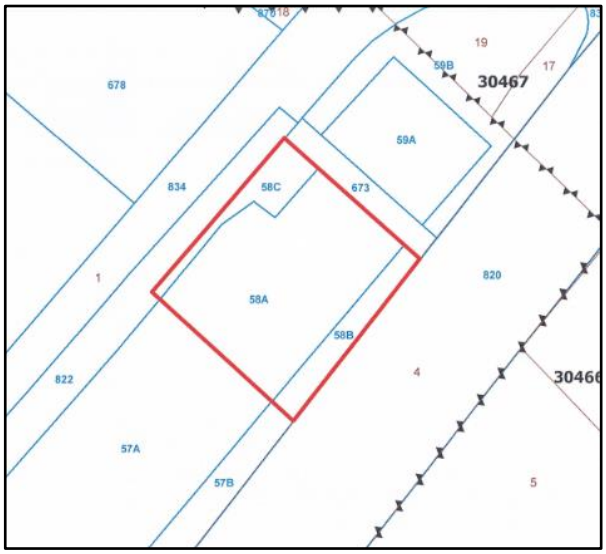
נכון למועד הביקור בנכס, המבנה שהיה בעבר על הקרקע נהרס והקרקע פנויה ומגודרת.

[4] שטח המגרש בהתאם להזמנת שומה ותשריט רמ״י.

סימון המגרש ע"ג תצ"א (govmap)



חלק מתשריט רמ"י



תמונת הנכס הנדון – מבט מכיוון צפון-מזרח



הדמיה של הפרויקט המתוכנן בנכס הנדון[5]



[5] הדמיית הפרויקט בהתאם לפרסום התלוי בנכס הנדון.

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 חוזה חכירה:

הוצג בפניי חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 2.03.2016 בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין "חרושת עץ וברזל – שותפות" ושריקי שלום בחלקים שווים (החוכרים), ממנו עולים הפרטים הבאים:

גוש / חלקה:	גוש 30470 חלקה 1 (בחלק)
שטח:	1,460 מ"ר
מגרש:	מס' 8 חלק 2 לפי תכנית מפורטת מי/329
מקום:	מבשרת ציון
מטרת החכירה:	מסחרי
קיבולת הבניה:	1,460 מר"מ
היעוד:	אזור מלאכה ואחסנה
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 22.03.2014 ועד ליום 21.03.2063
תק' חכירה נוספת:	0 שנים מתום תקופת החכירה

7.2 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) ירושלים לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 06.10.2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 30470 חלקה 6
שטח רשום:	85,480 מ"ר (של כלל חלקה 6)
רשות:	מ.מ מבשרת ציון
בעלי זכויות:	קק"ל, בשלמות

8. מצב תכנוני:

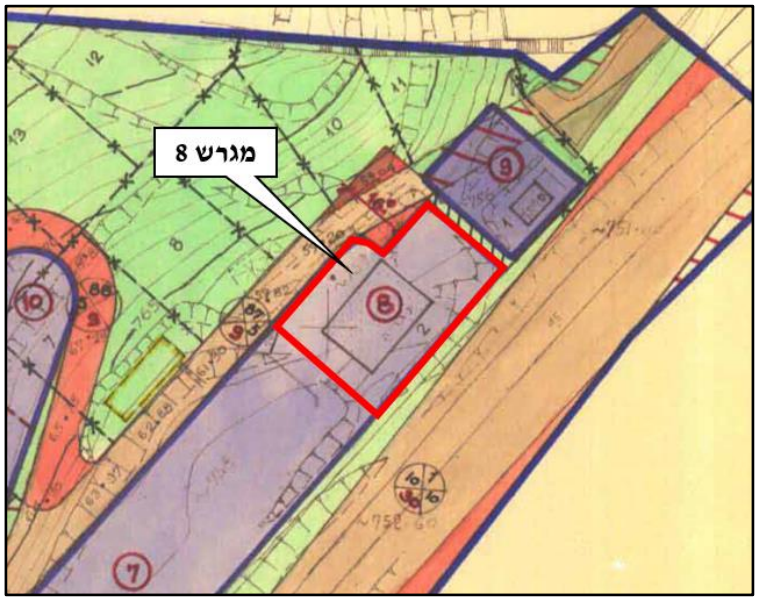
מבדיקה שערכנו באתר רמ"י עולה, כי בקרקע שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

8.1 תכנית מספר מי/329, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 2474 בתאריך 29.10.1978

מטרת התכנית היא, בין היתר, ביטול חלוקה קיימת וקביעת חלוקה חדשה, יעוד שטחים לאזור מלאכה, ביטול דרכים, התווית דרכים חדשות והרחבת הקיימות וייעוד שטח לשטח פתוח ציבורי, שביל להולכי רגל ושטח עתיקות.

עפ"י תשריט התכנית, המגרש הנדון מסומן כמגרש מספר 8 ומסווג בייעוד "אזור מלאכה" (צבע סגול מתוחם בקו סגול כהה בתשריט), בו יותרו השימושים הבאים: בתי מלאכה ושירותים הצמודים להם, מחסנים ומשטחי אחסנה ושירותים הצמודים להם, תחנת מכבי אש, מוסכים, מתקני בטיחות, מחסני חירום וכו'.
באזור מלאכה תותר בנייה של בשיעור של 50% אשר תרוכז בקומה אחת או יחולקו בין שתי קומות. גובה המבנה לא יכלה על 12 מ'. קווי בניין: קדמי – 5 מ', אחורי – 6 מ', צדדי- 4 מ'.

להלן סימון המגרש על רק תשריט תכנית מי/329



8.2. <u>תכנית מספר מי/250, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 2499 בתאריך 28.12.1978</u>

מהווה תכנית מתאר מקומית לפיתוחה של מבשרת ציון כפרבר עירוני השומר אופי של בניה נמוכה ודלילה המתמזגת בנוף הטבעי ללא חריגה.

התכנית מסווגת את מושא השומה בייעוד 'אזור מלאכה' (צבע סגול תחום בחום בתשריט), בו יותרו השימושים הבאים: בתי מלאכה ושירותים הצמודים להם, כגון: מחסנים ומשטחי אחסנה ושירותים הצמודים להם, תחנת כיבוי אש, מוסכים ותחנות דלק, מתקני בטיחות, מחסני חירום וכו'.

שטחי בניה מרביים: 50% בקומה אחת או בשתי קומות. גובה המבנה לא יעלה על 12 מ'. קווי בניין: קדמי – 5 מ', אחורי – 6 מ', צדדי- 4 מ'.

<u>להלן סיכום זכיות הבניה בנשוא השומה בהתאם לתכניות לעיל:</u>

ייעוד	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה	קומות
אזור מלאכה	1,460	50%	עד 2

8.3. <u>תכנית מספר 152-0390674, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7923 בתאריך 22.08.2018</u>

מהווה תכנית מתאר מקומית למועצה מקומית מבשרת ציון, מדרום לקסטל ומצפון מערב לשד' החוצבים. מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור הכולל 223 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, מתקנים הנדסיים ומערך שטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי השכונה ושכונות סמוכות.

ע"פ תשריט התכנית, הנכס הנדון מסומן כמגרשים 58A, 58B ו- 58C בייעוד 'מסחר ותעסוקה' (קווים אלכסוניים בצבע אפור וסגול בתשריט).

<u>שימושים:</u>

משרדים, בנקים, סוכנויות ושירותים אישיים; מפעלי היי-טק, מסחר קמעונאי שאינו מזהם ו/או מרעיש; בתי אוכל, מסעדות בתי קפה; מפעלים אחרים ומתקנים לוגיסטיים, שהוכח באמצעות חוו"ד סביבתית

שאינם מהווים מטרד סביבתי או מגבלה על סביבתם, לרבות בהיבטי חומרים מסוכנים, זיהום ורעש ; חדרי שנאים, מחסנים, חנייה תת קרקעית ועילית ואזור שירות פריקה וטעינה.

הוראות בינוי:

- החניה תהא בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.
- כל שטחי החניה יהיו תת קרקעיים ו/או מקורים בעורף הבניין.
- תוספת קומות חניה תת קרקעיות אינן מהוות שינוי להוראות התכנית ובלבד שישמשו לשטחי שירות לחניה בלבד.
- קווי הבניין לחניון יהיו עד גבול המגרש, ובלבד שכלל שטחי התכסית הבניה במגרש לא תעלה מעל ל-80% משטח התכנית.
- שימושים מסחריים ימוקמו במפלס הרחוב כאשר חזית המסחר תפותח כהמשך ישיר למדרכה.
- תותר קומת קרקע מסחרית גבוהה. ככל שתתוכנן ארקדה בחזית המבנה, היא תהווה לפחות 80% מאורך החזית המבנה הקדמית.
- קומה מסחרית יכולה להיות עד 2 קומות למסחר ובלבד שמערכת המדרגות הינה פרטית לאותה יחידה. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.
- יותרו שימושי מסחר בתת הקרקע ויותר ניוד שטחים מעל הקרקע אל תת הקרקע למטרה זו, לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.
- תותר הוספת כניסה נוספת הפונה אל גבול המגרש האחורי.

תנאים למתן היתר בניה:

במגרשים הכוללים מס' תאי שטח (המסומנים בתשריט באותיות A,B,C ו/או D), תנאי למתן היתר בניה לשם מימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכלולים במגרש ליח' תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר על המגרש כולו (על כל תאי השטח הכלולים בו). תנאי זה לא ימנע מתאי שטח אשר מתקיים בהם שימוש ובינוי בהיתר ועל פי ייעוד מתכנית מאושרת קודמת, להמשיך ולפעול ואף להוציא היתרי בנייה מכוח התכנית המאושרת האחרונה הקודמת לתכנית זו, התקפה על מגרש זה בכפוף למפורט בהוראות המעבר סעיף 6.14 לתקנון התכנית.

להלן טבלה מרכזת של זכויות הבנייה בנשוא השומה, בהתאם לתקנון התכנית:

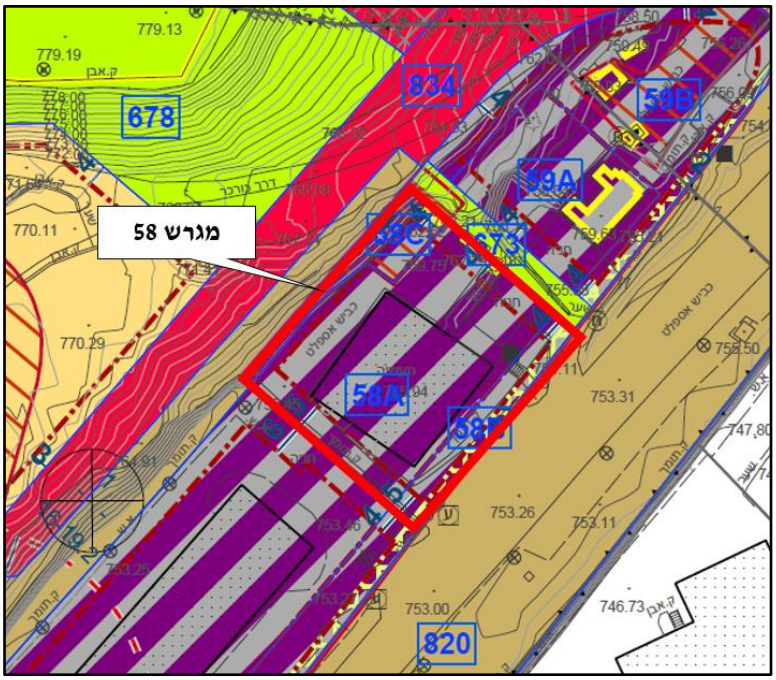
ייעוד	תאי שטח	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית	מספר קומות		חניה כלולה בסך השטחים (מ"ר)
			עיקרי עילי	שירות		סה"כ		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עילי	עילי	ת"ק					
מסחר ותעסוקה	58A	1,422	3,440	310	4,230	7,980	50%	5	3	3,930
	58B	261								
	58C	220								

הערה לטבלה:

מגרש 58 כולל 3 תאי שטח (A-C). זכויות הבניה, התכסית, מס' הקומות וקווי הבניין המצוינים בטבלה שלעיל בהתייחס לתא שטח A58 מתייחסים למגרש 58 כולו, ותנאי למתן היתר בנייה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכוללים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בניה על המגרש כולו (לכל תאי השטח).

- תנאי למתן היתר בתאי שטח 1,59,58 הינו פינוי או הסדרה סביבתית של השימושים בעלי פוטנציאל מטרדי במגרש A59 – מבנה לוגיסטי של העיריה וספציפית מחסן חומרי ההדברה, כמפורט בנספח איכות הסביבה, להנחת דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

<u>להלן סימון המגרש על רק תשריט תוכנית 152-0390674</u>



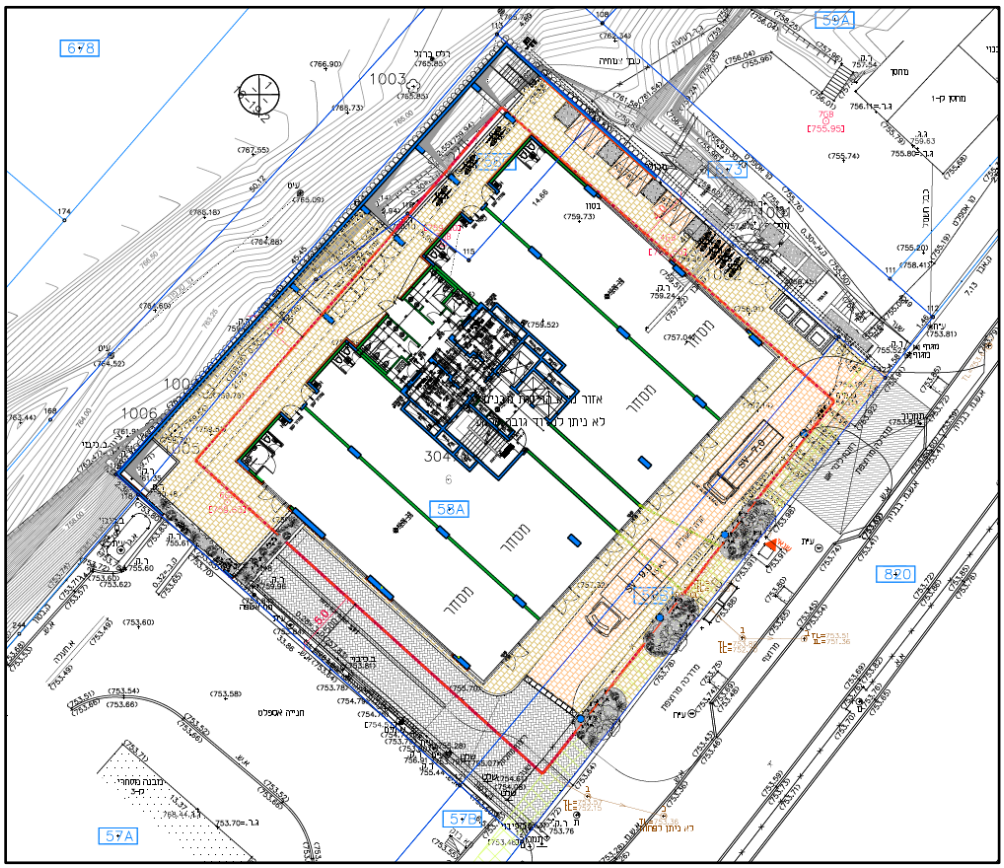
8.4. <u>בקשה להיתר בנייה מספר תיק 6-2880193795 :</u>

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר בנכס מושא השומה (טרם אושרה) חתומה ע"י היזמים ומתכנני התכנית ביום 5.11.2021[6], עבור בניית בניין בן 4.5 קומות הכוללות משרדים (4 קומות) וקומת מסחר אחת, כולל חניון תת קרקעי ב- 3 מפלסים, ובניית חדר שנאים עבור חברת החשמל. זאת בהתבסס על זכויות הבנייה עפ"י תכנית 152-0390674.

היקף הבינוי עפ"י התוכנית המבוקשת הינה 7,964.85 מ"ר, התפלגות השטחים, כדלהלן :

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)			שטחי שרות (מ"ר)					סה"כ שטחי בניה (במ"ר)
	מסחר	משרדים	סה"כ עיקרי	ממ"ק	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	חניה מקורה	סה"כ שרות
-3					74.32	67.36	45.07	760.19	946.94	946.94
-2					0.78	29.78	45.07	1,401.19	1,476.82	1,476.82
-1					0.78	14.9	45.07	1,358.59	1,419.34	1,419.34
קרקע	700.49		700.49	31.35	32.67		79.72		143.74	844.23
גלריה	46.15		46.15	31.35			18.22		49.57	95.72
1		791.79	791.79	31.35	32.03		61.56		124.94	916.73
2		791.79	791.79	31.35	32.03		61.56		124.94	916.73
3		791.79	791.79	31.35	32.03		61.56		124.94	916.73
4		316.33	316.33	31.35	0.78		47.47		79.6	395.93
5					0.78		34.9		35.68	35.68
סה"כ	746.64	2,691.7	3,438.34	188.1	206.2	112	500.2	3,519.97	4,526.51	7,964.85

<u>חלק מתשריט הבקשה להיתר בניה :</u>



[6] לפי בדיקתי באתר הועדה המקומית הראל, תוכנית בקשה להיתר זו אושרה בכפוף לתנאים ביום 28.07.2021.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה		שומת המשיב	שומת המשיג
חלופה 1:	שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות	₪ 8,414,000	₪ 7,806,422
חלופה 2:	שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח של 1,903 מ"ר לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל	₪ 12,752,000	₪ 4,160,300
חלופה 3:	שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח של 1,460 מ"ר לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל	₪ 11,025,000	₪ 3,753,117

9.2. סיכום שומת המשיב[7]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- מסחר:

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בהסתמך על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, זאת בהתבסס על ניתוח עסקות מכר לחנויות וניתוח דמ"ש למסחר במבשרת ציון, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

- נותחו 4 עסקות מכר משנים 2016-2017, לחנויות הממוקמות במבשרת ציון, בשטח בנוי הנע בין 25-53 מ"ר. לאחר התאמה לזמן (1.05-1.125) וחלוקה בשטח בנוי, מתקבל שווי מ"ר בנוי נטו ממוצע בסך 26,036 ₪, לאחר הפחתה לגודל (0.8), מתקבל **שווי מ"ר בנוי נטו מתואם בסך 20,829 ₪, כולל פיתוח.**
- משיחה עם שוכר נמסר שדמ"ש המשולמים בפועל להשכרת חנות בשטח של כ- 40 מ"ר בשדרות החושן במבשרת ציון, הינו כ-112 ₪/מ"ר ללא מע"מ (דמ"ש באזור נעים בגבולות 4,000 ₪ - 6,000 ₪).

בהתאם לסקר שהוצג בהכרעה בהשגה ראשונה[8] הכולל 6 נתונים משנת 2018, דמ"ש חודשיים המשולמים בפועל/מבוקשים[9] לשטחי מסחר במבשרת לציון, לשטח הנע 30-150 מ"ר, נעים בגבולות 92-154 ₪/מ"ר.

בהתאם לכך נקבע דמ"ש למ"ר ברוטו בסך 125 ₪, לאחר הצמדה למדד המחירים לצרכן (2%), היוון (7.7%)[10], התאמה למ"ר נטו (10%) והפחתה לגודל (0.8), מתקבל **שווי מ"ר בנוי מתואם נטו בסך 17,486 ₪, כולל פיתוח.**

בהתבסס על שקלול מקורות ההשוואה הנ"ל ע"י מקדמי עצימות הבאים: ניתוח עסקות מכר – 60% וניתוח דמ"ש – 40%, מתקבל שווי מ"ר בנוי נטו כולל פיתוח 19,497 ₪, לאחר ניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלות בניה (5,500 ₪/מ"ר), **מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 10,743 ₪, כולל פיתוח.**

---

[7] ליתר פירוט ראה שומת המשיב.

[8] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.07.18, גו"ח 30477/22 במבשרת ציון.

[9] הנתונים לדמ"ש מבוססים על פרסום מחירי היצע באתר יד 2 ושיחה עם בעלי הנכסים המוצעים.

[10] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, ממוצע מחצית ראשונה ושניה של שנת 2018, שיעור התשואה הממוצע למסחר הינו 7.2%, השמאי הביא בשומתו מקדם זהירות.

- משרדים:

ערכי הבסיס למשרד נקבעו בהסתמך על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, זאת בהתבסס על ניתוח מכרז רמ"י וניתוח דמ"ש מבוקש למשרדים במבשרת ציון, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

- נתוני מכרז רמ"י מספר ים/61/2017:

תאריך ההחלטה	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	ייעוד	הצעה זוכה[11]	הצעה זוכה פיתוח	התאמה לזמן	שווי מתואמת
20/06/17	512	5,528	תעסוקה ומסחר	10,101,101 ₪	26,297,367 ₪	1.1	28,927,104 ₪

לאחר הפחתת שווי רכיב הקרקע למסחר (2,965,106 ₪)[12], חלוקה בשטח סחיר 10,437 מ"ר[13] ותוספת להיקף עסקה (10%), מתקבל **שווי מר"מ מתואם בסך 2,736 ₪, כולל פיתוח.**

- מניתוח 6 דמ"ש מבוקשים למשרדים במבשרת ציון, משנים 2017-2019 לשטח הנע בין 50-1,000 מ"ר, מתקבל דמ"ש מבוקשים למ"ר בממוצע על סך 66 ₪. לאחר הפחתה למו"מ (0.95) והיוון (8%)[14], מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 9,405 ₪. לאחר ניכוי רווח יזמי (15%), הפחתת עלות בניה (5,000 ₪) והפחתה לגודל (0.8) מתקבל **שווי מר"מ מתואם בסך 2,543 ₪, כולל פיתוח.**

בהתבסס על ממוצע מקורות ההשוואה הנ"ל מתקבל, **שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 2,650 ₪, כולל פיתוח.**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- תחשיב מאזן חניה חושב בהתאם לתקן חניה ארצי ולנספח תנועה לפי תב"ע 152-039674, כלהלן[15]:

חלופה	מהות	היקף בניה (מ"ר)	מס' חניות נדרש[16]	חניה עילית[17]	חניה ת"ק	עלות עודפת למקום חניה ת"ק[18]	עלות חניון ת"ק	סה"כ עלות חניון ת"ק
1	מסחר	1,460	53	18	35	94,850 ₪	3,365,278 ₪	3,365,278 ₪
2	מסחר	1,713	62	27	35	94,850 ₪	3,353,706 ₪	4,221,894 ₪
	משרדים	1,727	29		29	29,938 ₪	868,188 ₪	
3	מסחר	1,314	48	20	28	94,850 ₪	2,614,066 ₪	3,691,816 ₪
	משרדים	2,126	36		36	29,938 ₪	1,077,750 ₪	

- חלופות 2 ו- 3: הובאה בחשבון דחייה של כשנה עד למימוש התכנית – 0.95.

---

[11] במסגרת המכרז הוגשה הצעה אחת בלבד.

[12] שווי מר"מ למסחר בהתאם לשווי שנקבע בניתוח הנתונים למסחר (2,965,106 ₪ = 10,743 ₪ X 276 מ"ר שטח עיקרי למסחר).

[13] לפי 18% העמסת שטחי שירות.

[14] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, ממוצע מחצית ראשונה של שנת 2018, שיעור התשואה הממוצע למשרד הינו 7.5%, לאור מיקום הנכס ורמת ביקוש, השמאי הביא בשומתו מקדם זהירות.

[15] מסחר (מ"ר עיקרי): רכב פרטי – 1:30 ; רכב תפעולי עד 500 מ"ר – חניה 1, בין 500-2,000 מ"ר – 1. משרדים (מ"ר עיקרי): רכב פרטי מעל 120% ז"ב - 1:60.

[16] סה"כ חניות פרטיות ותפעוליות (מסתכמות ב-2 חניות תפעוליות לכל חלופה ושטחם שווה ערך לשטח חניה פרטית כפול כ"א).

[17] יתרת שטח המגרש שיכולה לשמש כחניה עילית חושבה לאחר ניכוי תכסית (חלופות ב' ו-ג' 50%, חלופה א' 50% עיקרי + 10% שרות) וניכוי שטח לחלחול מי נגר 15%.

[18] עלות חניה למסחר חושב בהתאם למחירון דקל (נוב'2019) – 2,710 ₪/ למ"ר * 35 מ"ר לחניה = 94,850 ₪.
למשרדים נלקח בחשבון עלות עודפת, אופן החישוב כדלקמן: עלות הקמה לחניה 94,850 ₪ פחות שווי מקום חניה 64,913 ₪ (חושב באמצעות השוואת נתונים להר חוצבים, ר' שומת המשיב) = 29,938 ₪ –.

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים מנחים פרק כ"ה[19] ולאחר מידודם למועד הקובע לפי מדד תשומות הבניה (1.02), מתקבלת עלות פיתוח כלהלן:

חלופה 1 – 573,342 ₪ ; חלופה 2 – 1,640,752 ₪; חלופה 3 – 1,704,012 ₪.

- שטח אקוו' במגרש מושא השומה חושב כלהלן:

תאור	קומה	מהות	ז"ב (מ"ר) חלופה 1- זכויות חוזיות, שטח 1,460	ז"ב (מ"ר) חלופה 2 - תב"ע + פוטנציאל, שטח 1,903	ז"ב (מ"ר) חלופה 3 - תב"ע + פוטנציאל שטח 1,460	מקדם	סה"כ שטח אקוו' חלופה 1	סה"כ שטח אקוו' חלופה 2	סה"כ שטח אקוו' חלופה 3
מסחר	ק"ק	עיקרי	730	856	657	1	730	856	657
		שרות	73	95	73	0.5	37	48	37
	ק"א	עיקרי	730	856	657	0.5	365	428	329
		שרות	73	95	73	0.25	18	24	18
סה"כ שטח אקוו' מסחר							**1,150**	**1,356**	**1,040**
משרדים	קומות עליונות	עיקרי	-	1,727	2,126	1	-	1,727	2,126
		שרות סחיר	-	86	106	1	-	86	106
סה"כ שטח אקוו' משרדים							**-**	**1,814**	**2,232**

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופות	חלופה 1	חלופה 2		חלופה 3	
שימוש	מסחר	מסחר	משרדים	מסחר	משרדים
שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל ופיתוח	10,743 ₪	10,743 ₪	2,650 ₪	10,743 ₪	2,650 ₪
סה"כ מ"ר אקוו'	1,150	1,356	1,814	1,040	2,232
סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	12,351,921 ₪	14,566,484 ₪	4,806,212 ₪	11,175,547 ₪	5,915,595 ₪
עלות הקמת חניון ת"ק	-3,365,278 ₪	-4,221,894 ₪		-3,691,816 ₪	
דחייה	-	0.95		0.95	
שווי מגרש כולל פיתוח, במעוגל	**8,987,000 ₪**	**14,393,000 ₪**		**12,729,000 ₪**	
עלויות פיתוח	573,342 ₪	1,640,752 ₪		1,704,012 ₪	
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	**8,414,000 ₪**	**12,752,000 ₪**		**11,025,000 ₪**	

9.3. סיכום שומת המשיג[20]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- <u>מסחר</u>:

ערכי הבסיס למסחר נקבעו בהסתמך על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, זאת בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י, ניתוח עסקות מכר לחנויות ובהתבסס על נתוני דמ"ש למסחר שהוצגו בהכרעה בהשגה ראשונה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, כלהלן:

- נותחו 2 עסקות מכר מהשנים 2017 ו- 2020, לשטחי מסחר במבשרת ציון, בשטח בנוי של 53 ו- 410 מ"ר. לאחר חלוקה בשטח הבנוי, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 21,302 ₪, כולל פיתוח.

בהתאם לנתוני דמ"ש למסחר במבשרת ציון שהוצגו בהכרעה בהשגה ראשונה[21] הכוללים 9 נתוני דמ"ש[22]

[19] פרק כ"ה לקווים המנחים- "סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל" (עדכון 6/2020).
[20] ליתר פירוט ראה שומת המשיג.
[21] הכרעה בהשגה ראשונה ברחוב האורן 47, מבשרת ציון, מיום 31.08.2018.
[22] הנתונים לדמ"ש באמצעות סקר שוק, פירסום מחירי היצע אתר יד 2 תוך שיחה עם בעלי הנכסים המוצעים.

לחנויות בשטח הנע בין 48-150 מ״ר, מתקבל ממוצע דמ״ש חודשיים למסחר בסך 125 ₪/מ״ר. לאחר היוון (7.7%)[23], מתקבל שווי מ״ר בנוי למסחר הינו בגבולות 20,000 ₪.

מהנתונים הנ״ל נקבע שווי מ״ר בנוי למסחר בגבולות 20,000 ₪. לאחר ניכוי רווח יזמי (20%) והפחתת עלות בניה (6,000 ₪/מ״ר), מתקבל **שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 10,000 ₪, כולל פיתוח.**

- ניתוח מכרזי רמ״י:

מס' מכרז	תאריך ההחלטה	מגרש	שטח במגרש (מ"ר)	ייעוד	הצעה זוכה	הצעה זוכה כולל פיתוח	שטח אקוו' (מ"ר)[24]	שווי מ"ר מבונה **למשרדים**	שווי מ"ר מבונה **למסחר**[25]
ים/61/2017	20.06.17	512	5,528	תעסוקה ומסחר	10,101,101 ₪	26,297,367 ₪	12,709	1,639 ₪	6,555 ₪
ים/194/2017	20.11.17	511	5,176		5,661,180 ₪	20,826,154 ₪	12,769	2,060 ₪	8,238 ₪

לסיכום, בהתבסס על שקלול מקורות ההשוואה הנ״ל, ובהתאמה כללית למיקום וזמן, נקבע **שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 10,000 ₪, כולל פיתוח.**

- משרדים:

ערכי הבסיס למשרדים נקבעו בהסתמך על גישת ההשוואה ע״י ניתוח מכרזי רמ״י, כפי שהוצג לעיל (נתוני השוואה למסחר). לאחר התאמה כללית למיקום וזמן, נקבע **שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 2,500 ₪, כולל פיתוח.**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- חלופה 2: הובאה בחשבון הפחתה בגין פינוי מחסן של העיריה במגרש הסמוך כתנאי לקבלת היתר – 0.95.
- חלופה 2: הובאה בחשבון הפחתה בגין העדר חניות עיליות לשימוש שטחי המסחר ע״י מקדם אקוו' – 0.95.
- תחשיב מאזן חניה חושב בהתאם לנספח התנועה בתב״ע 152-039674, כלהלן[26]:

חלופה	מהות	היקף בניה (מ"ר)	מס' חניות נדרש	חניה עילית (20 מ"ר ברוטו לחניה)[27]	חניה ת"ק (35 מ"ר ברוטו לחניה)	עלות עודפת למקום חניה ת"ק[28]	עלות חניון ת"ק	סה"כ עלות חניון ת"ק
1	מסחר	1,460	53	29	24	127,500 ₪	3,059,000 ₪	3,059,000 ₪
2	מסחר	761	25	-	25	127,500 ₪	3,187,500 ₪	7,212,968 ₪
	משרדים	2,678	64	-	64	62,500 ₪	4,025,500 ₪	

- ערכי הבסיסי עבור חלופה ג נקבעו עפ״י התפלגות השימושים בין מסחר למשרדים מתוך סך שטחי הבניה וכלהלן: מסחר (761 מ״ר) – 22% משווי מ״ר למסחר בסך 10,000 ₪, מתקבל 2,213 ₪/מ״ר; משרדים (2,678

---

[23] עפ״י סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, ממוצע מחצית ראשונה של שנת 2019, שיעור התשואה הממוצע למסחר הינו 7%, בהתאם למאפייני הנכס הובא בחשבון שיעור היוון 7.7%.

[24] שטח אקוו' חושב בהתאם מקדמי אקוו' כלהלן: מסחר – 4; תעסוקה – 1; שירות (העמסה משטח משרדים 10%) – 0.5.

[25] שווי מ״ר מבונה למסחר נקבע בהתאם למקדמי האקוו' שנקבעו בניתוח המכרז, קרי פי-4 משווי מ״ר מבונה למשרדים.

[26] מסחר (מ״ר עיקרי): רכב פרטי – 1:30. משרדים (מ״ר עיקרי): רכב פרטי עד 120% ז״ב – 1:40; מעל 120% ז״ב - 1:60.

[27] יתרת שטח המגרש המנוצלת לטובת חניה עילית חושבה ע״י ניכוי תכסית (803 מ״ר) וניכוי שטח לחלחול מי נגר 5% (146 מ״ר), כך שמתקבל שטח חצר פנויה 584 מ״ר. שטח חניה עילית 20 מ״ר ברוטו.

[28] עלות חניה למסחר חושב בהתאם למחירון דקל (נוב' 2019) בתוספת עלות עקיפה (28%) ותוספת קירות דיפון/תמך (5%) כלהלן: 2,710 ₪/למ״ר * 1.28 * 1.05 * 35 מ״ר לחניה = 127,500 ₪.
למשרדים נלקח בחשבון עלות עודפת, אופן החישוב כדלקמן: עלות הקמה לחניה 127,500 ₪ פחות שווי מקום חניה 65,000 ₪ (בהתאם לשומת המשיב) = 62,500 ₪.

מ״ר) – 78% משווי מ״ר למשרדים בסך 2,500 מ״ר, מתקבל 1,947 ₪/מ״ר. סה״כ שווי מ״ר מבונה משוקלל במגרש 4,160 ₪.

- שטח אקוו׳ בחלופה 1 – נקבע בהתאם לתחשיב בשומת המשיג וסה״כ 1,150 מ״ר.
- שטח אקוו׳ בחלופה 2 – שווי הנכס לפי תב״ע כולל פוטנציאל לשטח מגרש של 1,903 מ״ר, חושב כלהלן:

תאור	קומה	מהות	ז"ב (מ"ר)	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו'
מסחר	ק"ק	עיקרי	761[29]	0.95	723
סה"כ שטח אקוו' מסחר					**723**
משרדים	קומות עליונות	עיקרי	2,679	1	2,679
		שרות סחיר	301	0.5	150
סה"כ שטח אקוו' משרדים					**2,829**

- הובא בחשבון כי חלופה 3 מהווה את שווי חלופה 2 בניכוי שווי שטח של 443 מ״ר[30]. מאחר ושטח זה אינו מקנה זכויות נוספות, יש להביאו כשטח חצר במקדם 0.25, וסה״כ 110 מ״ר.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים מנחים פרק כ״ה[31] ולאחר מידודם למועד הקובע לפי מדד תשומות הבניה, מתקבלת עלות פיתוח כלהלן:

חלופה 1 – 631,596 ₪ ; חלופה 2 – 2,576,798 ₪ ; חלופה 3 – 2,523,306 ₪.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

תיאור	חלופה 1	חלופה 2	
	מסחר	מסחר	משרדים
שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל מע"מ ופיתוח	10,000 ₪	10,000 ₪	2,500 ₪
סה"כ מ"ר אקוו'	1,150	723	2,829
שווי ביניים	-	7,231,400 ₪	7,073,250
סה"כ שווי כולל פיתוח	**11,497,500 ₪**	**14,304,650 ₪**	
עלות החניון	3,059,482 - ₪	-7,212,968 ₪	
שווי המגרש בניכוי עלות הקמת החניון	8,438,018 ₪	7,091,682 ₪	
דחיה/ הפחתה בגין מטלה ציבורית	-	0.95	
שווי מגרש כולל פיתוח	**8,438,018 ₪**	**6,737,098 ₪**	
עלויות פיתוח	631,596 ₪	2,576,798 ₪	
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	**7,806,422 ₪**	**4,160,300 ₪**	

תיאור	חלופה 3
שווי מגרש כולל פיתוח (בהתאם לחלופה ב')	6,737,098 ₪
שטח אקוו' במ"ר	110
שווי מ"ר מבונה משוקלל	4,160 ₪
סך שווי מגרש שיש להחסיר	-460,675 ₪
שווי מגרש כולל פיתוח	**6,276,423 ₪**
עלויות פיתוח	2,523,306 ₪
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	**3,753,117 ₪**

[29] שטח עיקרי למסחר חושב לפי 80% מהתכסית לפי התב״ע (50%) כאשר יתרת קומת הקרקע תשמש לשטחי שרות (20%).
[30] שטח מגרש חלופה ב׳ 1,903 מ״ר פחות שטח מגרש חלופה ג׳ 1,460 מ״ר.
[31] פרק כ״ה לקווים המנחים- ״סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל״ (עדכון 6/2020).

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם ומהדיון שנערך ביום 8.11.2021 :

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>:

- <u>חיוב בתשלום מגרשים 58B+C</u> :

על אף שמדובר בטענה משפטית, אציין כי שטחי מגרשים 58A ו- 58B הוחכרו בעבר על ידי המשיג ולאחר מכן יועדו להפקעה ללא תשלום פיצויים. חיוב בתשלום דמי חכירה מלאים בגין החזרתם מהווה אבסורד.

- <u>התפלגות שטחי הבניה ופרשנות תכנית 152-0390674</u> :

בהתאם לתכנית 152-0390674, נשוא השומה מסווג ביעוד מסחר ותעסוקה, וכולל היקף זכויות בניה של 3,440 מ״ר שטח עיקרי בתוספת שטחי שירות.

אני חולק על הפרשנות התכנונית של שמאי רמ״י כי ניתן לבנות שתי קומות מסחר עצמאיות. בהתאם לתכנית ניתן לבנות קומה מסחרית אחת בלבד ובנוסף מעין קומת ביניים/גלריה עם גרם מדרגות פרטי באותה יחידת מסחר, יתר הקומות ישמשו למשרדים. הנ״ל תואם להתפלגות השטחים בין מסחר ומשרדים בנספח התנועה של התכנית וכן בבקשה להיתר בנכס הנדון (טרם אושרה).

כמו כן, כידוע שוויה של קומה עליונה למסחר, נמוכה בכ- 50% מזו של קומת קרקע למסחר.

לסיכום, בניית שתי קומות מסחר אינה תואמת להוראות התכנית ואף אינה מהווה את השימוש הטוב והיעיל בנשוא השומה.

אציין כי התפלגות השטחים לרבות התכסית (50%) שהובאו בחשבון בשומתי, נקבעו בהתאם לתב״ע. זאת על אף שתכסית הבינוי לפי הבקשה להיתר בניה הינה 44% בשל הצורך בבניית רמפה לחניה.

- <u>תחשיב עלות הקמת חניות</u> :

עלות הקמת חניון ת״ק: עלות הקמת חניון תת קרקעי בשומתי חושבה בהתבסס על מחירון דקל (נוב׳ 2019) בתוספת 5% בגין תנאי השטח ובתוספת 28% עלות עקיפה. סה״כ עלות חניה ת״ק נעה בגבולות 3,600 ₪/מ״ר.

שווי מקום חניה: בשומתנו הובא בחשבון שווי מקום חניה, לצורך חישוב עלות חניה בלתי מכוסה בחניות המשמשות את המשרדים. אנו מאמצים את שווי חניה שנקבע בשומת רמ״י בסך 65,000 ₪.

חניה עילית: למיטב הבנתנו, בהתאם להוראות תכנית 152-0390674 ומעיון בדף מידע תכנוני שהתקבל מאת הועדה המקומית, החניות במגרש יהיו ת״ק בלבד ולא ניתן לנצל חניות עליות.

בהקשר זה אציין כי העדר חניה עילית המשרתת את שטחי המסחר בקומת הקרקע, פוגע בנגישות לשטחי המסחר ובכך בשווי למסחר בנכס הנדון, יש להביא בחשבון הפחתה בגין גורם זה.

- <u>דחיה עד לפינוי מבנה לוגיסטיקה</u> :

יש להביא בחשבון הפחתה בגין פינוי מבנה לוגיסטיקה ופסולת ממגרש סמוך כתנאי למתן היתר לנכס הנדון.

- <u>חלופה 3</u> :

חלופה ג׳ מהווה שווי מגרש 58A בשטח של 1,460 מ״ר לפי תכנית 152-0390674. מדובר בחלופה תאורטית שכן לא ניתן לממש את התכנית ולהוציא היתר בניה ללא איחוד מגרשים 58A+B+C. מעיון בהוראות התכנית

עולה כי תוספת המגרשים 58B+C אינה מוסיפה לסך הזכויות בנשוא השומה, כך שבאיחוד המגרשים מתווסף שטח בלבד ללא ז"ב נוספות. בהתאם לכך יש לאמוד את שווי מגרשים 58B+C כשטח חצר (משקף תוספת של כ-5% לשווי).

- <u>סבירות מסקנת השווי</u>

מאחר ובחלופה א' אומדן השווי נערך בהתאם לזכויות החוזיות (יעוד מסחר בהיקף של 100% ז"ב) אשר אינן תואמות את תכנית מי/329 (יעוד מלאכה בהיקף של 50% ז"ב), ייתכן ותכנית 152-0390674 פוגעת בשווי המקרקעין ביחס לזכויות החוזיות שעליהן שילם החוכר.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- <u>התפלגות שטחי הבניה ופרשנות תכנית 152-0390674:</u>

בהתאם להוראות התכנית, ניתן לבנות חנות דו קומתית הכוללת מדרגות פנימיות, הנ"ל יחשב כקומה אחת. בנוסף ניתן לבנות קומה מסחרית עליונה. כמו כן, הקמת שתי קומות למסחר מהווה את השימוש המיטבי שכן כידוע, שווי בשימוש למסחר גבוה משווי למשרדים.

תמוה בעינינו שבאומדן שווי המגרש לפי הזכויות החוזיות, השימוש המיטבי הוא הקמת שתי קומות למסחר, אולם באומדן השווי לפי תכנית בתוקף, השימוש הטוב והיעיל מהווה קומה מסחרית אחת.

נדרשנו ע"י רמ"י לאומדן השווי בהתאם לתכנית בתוקף, על כן אנו עורכים את הפרוגרמה בהתאם להנחיות התכנית שהנה סטטוטורית ומחייבת ולא בהתאם לנספח תנועה מנחה ו/או בקשה להיתר.

לעניין זה, אנו חולקים על התכסית אליה טוען המשיג - 44% התואמת בקשה להיתר בניה. שכן, יש להביא בחשבון תכסית בינוי של 50% בהתאם לתכנית, המשקפת קומה טיפוסית סבירה של 900 מ"ר.

- <u>תחשיב עלות הקמת חניות:</u>

עלות הקמת חניון ת"ק: אנו מקבלים את הטענה כי בעלות חניה ת"ק יש להוסיף עלויות עקיפות, עם זאת אנו סבורים שהתוספת שקבע שמאי המשיג (33%) גבוהה ויש להביא תוספת מקובלת שנעה בין 15% - 10%.

חניה עילית: אין מניעה תכנונית להקמת חניות עיליות בעורף המגרש תוך בינוי בתכסית של 50%. יתרה מכך, מיקום חניות עיליות בקומת הכניסה אשר ישמשו לטובת שטחי המסחר מהווה את השימוש המיטבי. בייחוד לאור טענתם של המשיגים כי שווי המסחר נפגע כתוצאה מהעדר חניות עיליות.

בנוגע להקטנת התכסית לפי שומת המשיגים, אציין כי במקרה זה מתפנה מקום נוסף לחניה עילית.

בנוסף, שמאי המשיג קבע שטח ברוטו חניה עילית – 20 מ"ר, כאשר לפי הקווים המנחים שטח הינו 25 מ"ר.

- <u>דחיה עד לפינוי מבנה לוגיסטיקה:</u>

מדובר בהוראה כוללנית המופיעה בתכנית, ממנה לא ניתן להקיש את משך הדחייה עד לביצוע הפינוי. ככל וקיימת הגבלה, ראוי להציג מסמך מהועדה המקומית לגבי התייחסותה בנושא.

- <u>חלופה 1 - אומדן הנכס לפי זכויות חוזיות:</u>

הונחתי לאמוד את השווי בהתאם לזכויות החוזיות - 2 קומות למסחר בבינוי של 100%, זאת על אף שהנ"ל אינו תואם את תכנית מי/329.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי למסחר ומשרדים, לפיו יש לקבוע את שווי המגרש שבנדון, לרבות אופן ניתוח נתוני ההשוואה.

מסחר:

לצורך קביעת ערכי השווי למסחר, הסתמכו הצדדים על גישת ההשוואה לנכסים בנויים וגישת היוון הכנסות מדמי שכירות מבוקשים/משולמים בפועל, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.
נתוני ההשוואה עליהם התבססו הצדדים מהווים בעיקר חנויות במרכזי מסחר שכונתיים קטנים במבשרת ציון, המשרתים את תושבי השכונה. קיימת שונות בערכים למסחר הנובעת ככל הנראה מהבדלי שטח, מיקום וחשיפה.

בסופו של דבר, בשימוש בגישת היוון ההכנסות, הצדדים מסכימים כי דמי השכירות הבסיסיים הראויים בנכס הנדון בגבולות 125 ₪ למ״ר בחודש.

מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים בקביעת ערכי השווי למסחר קרי, שילוב בין גישת ההשוואה מנכסים בנויים וגישת היוון הכנסות. עם זאת, בהכרעתי בחרתי לבחון את ערכי השווי למסחר בהתבסס על נתונים המשקפים את האופי המסחרי בנכס הנדון – חנויות בפרויקטים לתעסוקה (משרדים ומסחר), הממוקמים על ציר תנועה מרכזי המקנה חשיפה רחבה והעתידים לשרת את באי ועובדי מתחם העסקים וכן שכונות מגורים סמוכות.

במסגרת זו, אתבסס על עסקת מכר מיום 16.01.2020 אשר הובאה בחשבון בשומת המשיג, לשטח מסחרי הממוקם בחזית פרויקט התעסוקה ״ON אהרון מרכז עסקים״ אשר במתחם המגרסה. כמו כן הובאו בחשבון נתוני דמי שכירות מבוקשים לשטחי מסחר במתחם הנ״ל וכן בפרויקט דומה במתחם עסקים הסמוך ״MBC״. פרויקטים אלו ממוקמים בקרבת הנכס הנדון ופונים לקהל יעד דומה, כיום מצויים בשלבי בניה מתקדמים ועתידים להתאכלס בעוד כחצי שנה.

בנוסף, נבחנו נתוני דמי שכירות מבוקשים/משולמים בפועל מסביבת הנכס הנדון, של חנויות בחזית פרויקט מגורים הפונה לשדרות החוצבים בשכונת נופי החורש.

משרדים:

לצורך קביעת ערכי השווי למשרדים, הסתמכו הצדדים על גישת ההשוואה הישירה בהתבסס על ניתוח שני מכרזי רמ״י למגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה במתחם המגרסה, תוך נטרול המרכיב המסחרי.
בנוסף, שמאי המשיב התבסס על גישת היוון הכנסות מדמי שכירות מבוקשים לנכסי משרדים ברחבי מבשרת ציון (שד׳ החושן, מעוז ציון א׳ ורח׳ היצירה), תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

ככלל גישת השומה העדיפה במקרה דנן היא גישת ההשוואה הישירה למגרשים ריקים, שכן היא נחשבת לבעלת תוקף גבוה ועדיפה על פני גישות שומה הרגישות בפרמטרים השונים ובהן מרווח הסטייה גדול[32].

[32] הנ״ל עולה בקנה אחד עם האמור בתקן מס׳ 2 - ״יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר״.

לפיכך, ובהינתן שני מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד דומה, אשר ממוקמים בקרבת הנכס הנדון[33], בהכרעתי אתבסס עליהם בלבד לצורך אומדן השווי למשרדים, תוך נטרול המרכיב המסחרי, בדומה לשומות הצדדים. בנוגע לאופן ניתוח הנתונים, ראו הכרעתי בפרק העקרונות מטה.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>פוטנציאל תכנוני:</u>

מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי תכנית 152-0390674 ממצה את הפוטנציאל התכנוני הנראה לעין בנכס הנדון, נכון למועד הקובע.

10.2.2. <u>פרשנות תכנונית של תכנית 152-0390674 למרכיב המסחרי – חלופה 2:</u>

לטענת המשיב בהתאם לתכנית ניתן לבנות קומת מסחר הכוללת מדרגות פנימיות לקומת גלריה שיחושבו כקומה אחת, כשבנוסף ניתן לבנות קומה מסחרית עליונה ועצמאית - סה"כ 2 קומות למסחר, המהווה לשיטתו את השימוש המיטבי בנכס.

מנגד, לעמדת המשיג בניית שתי קומות מסחר אינה תואמת להוראות התכנית ואף אינה מהווה את השימוש הטוב והיעיל בנשוא השומה, למעשה התוכנית מאפשרת ניצול קומה אחת בלבד למסחר וגלריה באותה יחידה מסחרית.

בהתאם לתקנון תכנית 152-0390674: "קומה מסחרית יכולה להיות עד 2 קומות למסחר ובלבד שמערכת המדרגות הינה פרטית לאותה יחידה". בהתאם לאמור וכפי שעולה מבירור מול מהנדס הועדה המקומית הראל, מר לאוניד נירקיס, פרשנות של הוראה זו הינה קומת קרקע למסחר ובנוסף קומת גלריה עם מדרגות פנימיות לאותה יחידה מסחרית.

לפיכך, מקובלת עליי עמדת המשיג כי הניצול האפשרי הוא קומה מסחרית אחת.

לעניין ניצול גלריות באותה קומה מסחרית, בהתחשב בשווין הנמוך ולאור דרישות תקן החניה למסחר, בהכרעתי לא הובאה בחשבון כדאיות לניצולן, כך שהשימוש המיטבי הוא ניצול יתרת זכויות הבניה מעבר לקומת המסחר לטובת קומות עליונות למשרדים.
בהערת אגב אציין שמעיון בהיתר הבניה אשר אושר בוועדה המקומית בכפוף לתנאים, עולה כי השימוש בקומת הגלריה הנו מזערי (45 מ"ר).

10.2.3. <u>חניות עיליות:</u>

- <u>חלופה 1:</u>

הצדדים מסכימים כי ניתן לנצל חניות עיליות בחלופה זה.

מספר החניות העיליות הניתנות לניצול חושבו באופן דומה לתחשיב החניות בחלופה 2 (ר' תחשיב מטה), כך שמתקבל יתרת שטח לניצול 383 מ"ר, קרי 15 חניות עיליות לפי שטח חניה של 25 מ"ר ברוטו.

[33] מכרזי רמ"י 194/2017 ו- 61/2017, בהם שווקו מגרשים 512-511 בהתאמה לפי תכנית 101-0261289, בהם הוקמו הפרויקטים "ON אהרון מרכז עסקים" ו- "MBC". מדובר במתחמי עסקים בהם המרכיב המסחרי הוא מינורי (3%-6%).

- <u>חלופה 2:</u>

לעמדת המשיג פתרון החניה יהיה תת קרקעי בלבד ולא ניתן לנצל חניות עיליות, זאת בהתאם להוראות תכנית 152-0390674 ודף מידע תכנוני שהתקבל מאת הועדה המקומית. לראיה מציג בקשה להיתר בנכס הנדון בה לא תוכננו חניות עיליות. כמו כן, לטענתו, היעדר חניה עילית המשרתת את שטחי המסחר פוגעת בשווי למסחר.

מנגד, לטענת המשיב, אין מניעה תכנונית להקמת חניות עיליות בעורף המגרש תוך בינוי בתכסית של 50%.

כפי שעולה מהוראות תכנית 152-0390674 ומדף המידע התכנוני מאת הועדה המקומית שהועבר אליי מהמשיג כל שטחי החניה יהיו תת קרקעיים <u>ו/או מקורים בעורף הבניין.</u>

מבירור מול מהנדס הועדה נמסר כי, אומנם הועדה מעודדת פתרון חניה תת קרקעי בלבד אולם, בהתאם להוראות התכנית הועדה מאשרת גם ניצול חניות עיליות והנ"ל עומד לשיקולו של היזם.

מאחר וכאמור קיימת אפשרות לניצול חניות עיליות, הרי שבמסגרת השימוש המיטבי, גם לעניין חשיבותן לשימושי מסחר כפי שטוען המשיג[34], אביא בחשבון ניצול מסוים של חניות עיליות בשטח החצר, בניכוי תכסית (50%) ובניכוי שטח לחלחול מי נגר בהתאם להוראות התכנית (15% משטח המגרש הכולל לפי סעיף 6.7 לתקנון התכנית).

בהתחשב בגודל המגרש הקטן יחסית (כ- 1.9 דונם) והצורך ביצירת גישה לחניון תת קרקעי בתחום המגרש, תתכן פגיעה בניצול האפקטיבי של יתרת שטח החצר לחניה.

לפיכך, תחושב הפחתה נוספת בשיעור 25% משטח יתרת החצר בגין תמרון, מעברים ופחת כך שמתקבל יתרת שטח של 500 מ"ר שתנוצל לטובת חניות עיליות. בחלוקה לשטח מקום חניה עילית של 25 מ"ר ברוטו בהתאם לקווים המנחים[35], מתקבל כי ניתן לנצל 20 חניות עיליות.

10.2.4. <u>מאזן חניה ועלות בלתי מכוסה בגין הקמת חניון תת קרקעי – חלופות 1 ו-2:</u>

<u>משרדים:</u>

השמאים משני הצדדים הפחיתו עלות חניה בלתי מכוסה (שווי מקום חניה אל מול עלותה) לשימוש למשרדים, כל אחד לשיטתו (המשיב – 29,900 ₪ והמשיג – 62,500 ₪).

כאמור לעיל, בדומה לשומות הצדדים, בקביעת ערכי השווי למשרדים, בהכרעתי אתבסס על גישת ההשוואה הישירה למכרזי רמ"י, תוך נטרול המרכיב המסחרי.

בהתאם להוראות תכנית 152-0406082 החלה על מכרזי ההשוואה, פתרון החניה הוא תת קרקעי בתחום המגרש, כך שהתמורה בהם מגלמת פתרון חניה כאמור. משכך, בניגוד לשומות הצדדים אין מקום להביא בחשבון עלות בלתי מכוסה בגין הקמת חניון תת קרקעי עבור ניצול הזכויות למשרדים.

<u>מסחר</u>

לעניין עלות בלתי מכוסה בגין ניצול הזכויות למסחר, בשומת המשיב נקבעה עלות מקום חניה תת קרקעית בסך 94,850 ₪, זאת בהתבסס על עלות בניה לפי מחירון דקל (11/2019) בסך 2,710 ₪/מ"ר ושטח מקום חניה 35 מ"ר בהתאם לקווים המנחים. במעמד הדיון הסכים המשיב כי יש להעמיס עלויות עקיפות, אולם טען כי

[34] יש לציין כי, מעיון בתשריט הבקשה להיתר בניה בנכס הנדון, נראה כי תוכננה רצועת שטח לחניה תפעולית בחזית המגרש מכיוון דרום ובנוסף רצועת שטח לחניית אופניים ואופנועים לאורך החזית הצפונית של המגרש.

[35] פרק י': "עריכת שומות לחניונים".

התוספת המקובלת הינה 10%-15%.

מנגד טוען המשיג כי יש להעמיס עלויות עקיפות בשיעור 28% וכן, תוספת בשיעור 5% בגין תנאי השטח.

בהתאם למצוין במחירון דקל, עלות הבניה במחירון אינה כוללת עלויות נוספות (כגון פיקוח, תכנון ושיווק, קיר דיפון וכו'). מבירור שערכתי מול אנשי מקצוע ויזמים בתחום הנדל"ן ובהתחשב בתנאי השטח בנכס הנדון (טופוגרפיה וסוג הקרקע), בהכרעתי הובאה בחשבון עלות הקמת מקום חניה תת קרקעי לפי מחירון דקל לחודש 11/2019 בסך 2,710 ₪/מ"ר ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור 20% וסה"כ 3,250 ₪/מ"ר[36].

בתחשיב המרכיב המסחרי הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה מלאה לחניות ת"ק המשמשות את שטחי המסחר, זאת בניגוד לחניות המשמשות למשרדים לגביהן מיוחס שווי, שכן בגינן נגבים דמי מנוי.

להלן תחשיב מאזן חניה לשימושי מסחר בהתאם לתקן חניה ארצי[37] ובהתחשב בשימוש המיטבי בכל אחת מחלופות השומה:

חלופה	שטח עיקרי (מ"ר)	מס' חניות נדרש[38]	חניות עיליות[39]	חניות ת"ק	סה"כ עלות חניון ת"ק
1	657	26	15	12	₪ 1,365,000
2	790	31	20	12	₪ 1,365,000

10.2.5. <u>חישוב שטח אקוו':</u>

- <u>חלופה 1:</u>

בשומת המשיב שטח אקוו' חושב בהתאם לחוזה החכירה קרי, ביעוד מסחר וקיבולת בניה של 1,460 מ"ר. כמו כן, הובא בחשבון בינוי בתכסית 50% בהתאם להוראות תכנית מי/329 וכן תוספת 10% בגין שטח שירות סחיר לפי החלטת הנהלת רמ"י 5761 מיום 14.11.1999[40] קרי, 1,606 מ"ר שיתחלקו באופן שווה בין שתי קומות וסה"כ 1,150 מ"ר אקוו'.

המשיג מאמץ את התחשיב האקוו' שבשומת רמ"י.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים באשר לתוספת שטח שירות סחיר בשיעור 10% מסך השטחים העיקריים. עם זאת, תוספת שטחי השירות אינה יכולה לחרוג ממגבלת התכסית המותרת. לפיכך, תובא בחשבון קומת קרקע לפי תכסית של 50% (730 מ"ר) אשר תתחלק כדלקמן: 90% שטח עיקרי ו- 10% שטח שירות סחיר.

במסגרת זו, מאחר ומדובר בשטח שירות סחיר המועמס על השטח העיקרי ומוגדר כשטח ברוטו לשיווק, הוא יובא בחשבון במקדם 1, הנ"ל תואם לאופן ניתוח נתוני ההשוואה.

באשר לקומה שנייה למסחר שהובאה בחשבון בשומת הצדדים, בהכרעתי בחנתי את השימוש הטוב והיעיל.

לאור שוויה הנמוך של קומה שנייה **למסחר** ביחס לקומת הקרקע, תקן החניה הנדרש המצריך חניות תת"ק עבור שטחי המסחר בקומה השנייה ובהתבסס על ערכי השווי עליהם אתבסס בהכרעתי (ר' סעיף 10.3.1), נמצא שאין כדאיות כלכלית לבניית קומה שניה למסחר, לכן, בהכרעתי הובא בחשבון בינוי בקומת קרקע בלבד.

---

[36] הנ"ל עולה בקנה אחד עם הכרעת האגף לחניון בית אבי חי בירושלים מיום 16.02.2020 והחלטת ועדת השגות במתחם "בנק ישראל" מיום 25.11.2018, במסגרתם נקבעה עלות בניה לחניה ת"ק לפי מחירון דקל ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור 20%.

[37] תקן חניה ארצי לשימושי מסחר ביחס למ"ר עיקרי: רכב פרטי – 1:30; רכב תפעולי – 1:400. שטח ברוטו לחניה ת"ק – 35 מ"ר.

[38] 1 מקום חניה תפעולי = 2.5 חניות פרטיות (כ- 60 מ"ר ברוטו).

[39] ר' אופן החישוב בסעיף 10.2.3 לעיל.

[40] בעסקות בהם שווקו/הוקצו זכויות במקרקעין ולא הוגדרו שטחי שירות עפ"י תקנות התכנון והבניה, יכיר רמ"י בשטחי שירות של עד 20% מסך השטחים העיקריים.

להלן תחשיב שטח אקוו' בחלופה 1:

קומה	מהות	ז"ב (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו' (מ"ר)
ק"ק	עיקרי	657	1	657
	שרות	73	1	37
סה"כ שטח אקוו' בחלופה א				**730**

<u>הערה</u>: במקרה הנדון, הזכויות החוזיות אינן תואמות לתכנית בתוקף בעת חתימת החוזה מי/329. זאת מאחר וחוזה החכירה הינו למטרת מסחר בקיבולת בניה של 100% ואילו לפי תכנית מי/329 הנכס הנדון מיועד לאזור מלאכה בקיבולת בניה של 50% לכל היותר.

במסגרת ההכרעה פניתי לרשות לקבלת התייחסותם באשר לזכויות החוזיות החורגות מהזכויות המוקנות עפ"י תכנית בתוקף, נמסר לי כי יש לאמוד את שווי חלופה א' לפי הזכויות החוזיות המסווגות את הנכס ביעוד מסחרי בקיבולת בניה של 100% ולפי תכסית 50%.

- <u>חלופה 2</u>:

לעניין מספר הקומות הניתנות לניצול לטובת שטחי מסחר, ראו הכרעתי בסעיף 10.2.2 לעיל.

תכנית 152-0390674 מקנה לנכס הנדון זכויות בניה בסך 3,440 מ"ר עבור שטחים עיקריים ו- 301 מ"ר עבור שטחי שירות. מדובר בשיעור העמסת ש"ש נמוך של כ-9%, אשר אינו תואם להיקף שטחי השירות הנדרש והמקובל עבור בניין בן 5 קומות לתעסוקה המסחר. ואכן מעיון בבקשה להיתר בניה בנכס הנדון לרבות פרוטוקול הועדה הדנה בבקשה, ניתן לראות שהיא כוללת הקלה לניוד שטחי שירות ת"ק אל מעל הקרקע (הניוד אושר עפ"י פרוטוקול הועדה), וסה"כ שטחי שירות מבוקשים בהיקף של 683 מ"ר, המשקפים העמסה של כ-20% שטחי שירות.

הנ"ל עולה בקנה אחד עם פרק טז' לקווים המנחים, על פיו שיעור העמסה המקובל של שטחי שירות ביחס לשטח העיקרי בגבולות 18% לבניין בן 7 קומות.

מאחר ומטרת השומה בחלופה זו הינה אומדן שווי הנכס לפי תכנית בתוקף כולל **פוטנציאל**, בהכרעתי תובא בחשבון העמסת שטחי שירות בשיעור 20%, אשר יתחלקו בין השימושים השונים באופן הדומה לחלוקתם בבקשה להיתר הבניה בנכס הנדון לרבות בנתוני ההשוואה[41].

להלן תחשיב שטח אקוו' בחלופה 2:

תיאור	קומה	מהות	ז"ב (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
מסחר	ק"ק	עיקרי	790	1	790
		שרות סחיר	162	1	162
	סה"כ שטח אקוו' מסחר				**952**
משרדים	קומות עליונות	עיקרי	2,650	1	2,650
		שרות סחיר	526	1	526
	שטח אקוו' משרדים				**3,177**

[41] שיעור ש"ש למסחר בקומת הקרקע מהווים כ- 17% משטח הקומה.

10.2.6. <u>דחייה עד לפינוי מבנה לוגיסטיקה במגרש 59 הסמוך לפי תכנית 152-0390674 – חלופה 2:</u>

בשומת המשיג הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%, בגין הצורך בפינוי מבנה לוגיסטיקה ומחסן חומרי הדברה ממגרש סמוך כתנאי למתן היתר לנכס הנדון. מנגד טוען המשיב כי מדובר בהוראה כוללנית המופיעה בתכנית 152-0390674 שלא בהכרח תשפיע על קבלת היתר הבניה.

מבירור שערכתי מול מהנדס הועדה מקומית הראל, מר לאוניד נירקיס, עולה כי פינוי מגרש 59 ממבנה הלוגיסטיקה ומחסן חומרי ההדברה הינו באחריות המועצה ועל חשבונה, הועדה פנתה למועצה בבקשה לפינוי המגרש אך נכון למועד כתיבת שורות אלה המגרש טרם פונה[42].

לאור האמור, ומאחר ומדובר בהוראה מחייבת עפ"י תכנית, אני מקבלת את טענת המשיג ומאמצת את שיעור ההפחתה כפי שהובא בשומתו – 5%.

10.2.7. <u>מתודולוגיה לאומדן השווי בחלופה 3 - אומדן שווי תא שטח 58A בלבד:</u>

לשיטת המשיב, יש לאמוד את שווי מגרש 58A כעומד בפני עצמו, מבחינת ניצול סך הזכויות במגרש 58, כך שתוספת תאי שטח 58B+C לתא שטח 58A תורמת לניצול אפקטיבי יותר של זכויות הבניה, המתבטא בהגדלת שטחי הבניה למסחר בק"ק בעקבות הגדלת התכסית.

מנגד טוען המשיג כי תוספת המגרשים 58B+C אינה מוסיפה לסך הזכויות בנשוא השומה, כך שבאיחוד המגרשים מתווסף שטח קרקע בלבד. בהתאם לכך, יש לאמוד את שווי מגרשים 58B+C כשטח חצר ולהפחיתם משווי המגרש המאוחד (משקף הפחתה של כ-5% לשווי המגרש המאוחד).

בהתאם לתקנון התכנית, זכויות הבניה והתכסית מתייחסים למגרש 58 כולו, ותנאי למתן היתר בנייה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכוללים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בניה על המגרש כולו (לכל תאי השטח).

לעניין הצורך באיחוד המגרשים וההליך הנדרש לכך, מבירור מול מהנדס הועדה מקומית הראל, נמסר כי במסגרת הליך הבקשה להיתר במגרש הנדון, התקבלה חוות דעת משפטית מאת רמ"י, יוזמת תכנית 152-0390674, הקובעת כי התכנית מתייחסת לכל תאי השטח כיחידה תכנונית אחת ולכן מבחינה תכנונית, אין צורך בהליך של הגשת תכנית לאיחוד תאי השטח כתנאי לקבלת היתר.

לכן, מדובר בחלופה תאורטית, שכן לא ניתן לממש את התכנית ולנצל את זכויות הבנייה בתא שטח 58A בלבד. מאחר והתכנית מתייחסת לכל תאי השטח כיחידה תכנונית אחת אליה משויכים זכויות הבניה באופן שווה, יש להעריך את תרומה הכלכלית בהתאם לחלק היחסי של כל תא שטח, מסך שטח המגרש המאוחד.

10.2.8. <u>הוצאות פיתוח:</u>

בהתאם לסעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת הליך השגה על שומה, לא יתבררו טענות לעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בשומה ואופן קביעתן לפיכך, השווי בהכרעה זו ללא פיתוח נקבע תחת הנחה כי עלות הפיתוח שיש להפחית היא בהתאם לתעריפים שהוצגו בשומת המשיב.

[42] בין היתר, המשיג העביר לידי מסמך פניית מהנדס הועדה למועצה מקומית הראל, בבקשה לפינוי מגרש 59.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

באשר לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה הראוי לפיו יש לקבוע את ערכי הבסיס, ראו הכרעתי בפרק שאלת השומה סעיף 10.1 לעיל.

10.3.1. <u>שווי למסחר</u>:

- <u>גישת ההשוואה בהתבסס על עסקת מכר ממתחם המגרסה:</u>

ביום 16.01.2020, נמכרה כלל הקומה הקרקע המסחרית בפרויקט התעסוקה "ON אהרון מרכז עסקים" אשר במתחם המגרסה (מגרש 512 לפי תכנית 101-0261289) בתמורה לסך 8,571,500 ₪. מבדיקה שערכתי מול גורם ברשות המיסים נמסר, כי היקף השטח המסחרי שנמכר הינו 410 מ"ר ברוטו ושטח של 341 מ"ר נטו (משקף יחס עיקרי שירות של כ-17%) וכי העסקה כוללת שטח חצר של 127 מ"ר.

בחלוקה בשטח אקוו' של כ-448 מ"ר, בהתאם למקדמי האקוו' של 1 לשטח הסחיר ו- 0.3 לשטח החצר, **מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו למסחר בסך 19,130 ₪.**

כאמור עסקת ההשוואה הינה חלק מפרויקט תעסוקה, האחד מבין שני פרויקטים הצפויים להתאכלס בעוד כחצי שנה וממוקמים במתחם עסקים בשכונת המגרסה המתפתחת.

לעומת זאת, המסחר בנשוא השומה מהווה חלק מפרויקט קטן יחסית אשר נכון למועד הקובע, ממוקם באזור נחות במידת מה ביחס לעסקת ההשוואה, מאחר וטרם שינה את צביונו באופן מלא מאזור מעורב מלאכה ומסחר למתחם מסחר ותעסוקה כפי המתוכנן.

לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה למיקום בשיעור 5%, כך שמתקבל שווי מ"ר בנוי **ברוטו בסך 18,170 ₪.**

- <u>גישת היוון הכנסות בהתבסס על נתוני דמ"ש:</u>

- בפרויקט "ON אהרון מרכז עסקים" שבמתחם המגסה, מוצעים להשכרה שטחי מסחר בקומת הקרקע בדמי שכירות חודשיים של 125 ₪/מ"ר, בתוספת 5% מהמחזור העסקי. יחס העמסת שטחי שירות 20% וצפי לאכלוס בעוד כחצי שנה.

- בפרויקט "MBC" שבמתחם המגרסה, מוצעים להשכרה שטחי מסחר של 70-40 מ"ר בחזית קומת הקרקע בדמי שכירות חודשיים של 150 ₪/מ"ר. יחס העמסת שטחי שירות 23% וצפי לאכלוס בעוד כחצי שנה.

- דמי שכירות מבוקשים לשטחי מסחר בחזית קומת הקרקע הפונה לשדרות חוצבים, של בנייני מגורים מאוכלסים בשכונת נופי החורש, נעים בגבולות 185-165 ₪/מ"ר.

הוצג בפנינו הסכם שכירות לאחת מהחנויות בפרויקט הנ"ל המשמשת כחנות אופניים בשטח 65 מ"ר ומושכרת בדמי שכירות חודשיים של 11,900 ₪, קרי כ-183 ₪/מ"ר.

ממכלול הנתונים לעיל, נראה כי דמ"ש מבוקשים באזור נעים בגבולות של 125 ₪ - 183 ₪ למ"ר ללא מע"מ. בהתחשב בהפחתה למו"מ ובמאפייני הנכס הנדון כגון אופי מסחר, גודל ומיקום, **מקובלת עליי הסכמת** הצדדים באשר לדמי השכירות הראויים בגובה של 125 ₪/מ"ר. לאחר היוון דמ"ש בשיעור היוון של 7.5%[43] **מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 20,000 ₪.**

[43] בהתאם לסקר שיעורי תשואה לנכסים מניבים של השמ"ר מנובמבר 2011, שיעור היוון לנכסים מסחריים הינו 6.9%

סיכום ומסקנה:

בהתאם למקורות ההשוואה לעיל, מתקבל שווי מ״ר בנוי ברוטו למסחר בסך 19,086 ₪, בממוצע. בחילוץ מרכיב הקרקע אני מקבלת את הפרמטרים לחילוץ שבשומות הצדדים: יזמות בשיעור של 20% ועלות בניה בסך 5,500 ₪/מ״ר (רמת מעטפת), **כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה ברוטו למסחר בסך כ- 10,400 ₪,ללא מע״מ וכולל פיתוח,** עליו אתבסס באומדן השווי לחלופה 2.

בהתחשב בכך שמסחר הממוקם בקומת קרקע של בניין משרדים ומשרת בין היתר את באי הבניין, עדיף לעומת מסחר ללא שטחי התעסוקה. לפיכך, בחלופה 1 (שאינה כוללת שטחי תעסוקה) הובא בחשבון הפחתה של 5% קרי, **שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 9,880** ₪, ללא מע״מ וכולל פיתוח.

10.3.2. שווי למשרדים:

- ניתוח מכרזי רמ״י למגרשים בייעוד תעסוקה ומסחר במתחם המגרסה:

מסד	מס' מכרז	תאריך	מס' מגרש לפי תכנית 101-0261289	ייעוד	שטח במ"ר	מחיר זכייה	עלויות פיתוח בהתאם למכרז מוצמד למדד
1	194/2017	20/11/2017	511	מסחר	518	₪ 5,661,180	₪ 15,619,923
				תעסוקה	8,023		
				ש"ש	3,623		
2	61/2017	20/06/2017	512	מסחר	276	₪ 10,101,101	₪ 16,196,266
				תעסוקה	8,845		
				ש"ש	3,870		

עלות דמי הקמה	מחיר בתוספת פיתוח	התאמה לזמן	התאמה לגודל	מחיר מתואם	שווי המרכיב המסחרי	שווי בניכוי מרכיב מסחרי	שווי מ"ר מבונה למשרדים
₪ 893,662	₪ 22,174,765	1.1	1.1	₪ 26,831,466	₪ 6,303,024	₪ 20,528,442	₪ 2,132
₪ 954,348	₪ 27,251,715	1.12	1.1	₪ 33,602,858	₪ 3,358,368	₪ 30,244,490	₪ 2,849

על פי ניתוח המכרזים לעיל מתקבל שווי מ״ר מבונה ברוטו למשרדים **בסך 2,490** ₪, **בממוצע.**

הערות לניתוח המכרז:

- בהתאם לחוברת המכרז עלויות הפיתוח הוצמדו למדד המחירים לצרכן לפי מדד נובמבר 2016.
- בנוסף לעלויות הפיתוח המופיעות במכרז על הזוכה לשלם דמי הקמה אשר ישולמו לתאגיד ״גיחון״, לפי תעריף של 104.63 ₪ למ״ר עיקרי, לאחר הצמדה למדד משוקלל (50% מדד מחירים לצרכן ו-50% מדד תשומות הבניה).
- הובאה בחשבון תוספת לזמן ביחס מועד הקובע – 5% לשנה.
- הובא בחשבון תוספת לגודל – 10%, בשל היקף הזכויות הגבוה במכרזים לעיל ביחס להיקף הזכויות בנשוא השומה (שטח עיקרי גבוה פי 2.5).
- נטרול המרכיב המסחרי:

שטח סחיר נקבע עפ״י שטח עיקרי למסחר בתוספת העמסת שטחי שירות בשיעור של 17%, שיעור העמסה תואם את עסקת המכר של השטח המסחרי במגרש 512 אשר שווק במכרז 194/2017 לעיל.

הובאו בחשבון ערכי שווי למסחר בסך 10,400 ₪ למ״ר מבונה, כפי שנקבע בהכרעתי בסעיף 10.3.1 לעיל.

- הובא בחשבון העמסת שטחי שירות למשרדים בשיעור 20%.

11. תחשיב השומה:

חלופה 1:

שטח אקוו' במ"ר	730
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 10,400
התאמה לאופי מסחרי	0.95
שווי מ"ר מבונה מתואם למסחר	₪ 9,880
שווי המגרש כולל פיתוח	₪ 7,212,400
הפחתת עלות הקמת חניון ת"ק	₪ 1,365,000
שווי בניכוי עלות חניון ת"ק, כולל פיתוח	**₪ 5,847,400**
עלויות פיתוח לפי התעריפים בשומת רמ"י	₪ 349,962
שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל	**₪ 5,497,000**

חלופה 2:

שימוש	מסחר	משרדים
שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל ופיתוח	₪ 10,400	₪ 2,490
סה"כ מ"ר אקוו'	952	3,177
סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 9,895,600	₪ 7,909,485
הפחתת עלות הקמת חניון ת"ק	₪ 1,365,000	מגולם בעסקות ההשוואה
סה"כ שווי בניכוי עלות חניון ת"ק	₪ 16,440,085	
דחייה עד לפינוי מגרש 59 הסמוך	0.95	
שווי מגרש כולל פיתוח, במעוגל	**₪ 15,618,081**	
עלויות פיתוח בהתאם לשומת רמ"י	₪ 1,640,752	
שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל	**₪ 13,977,000**	

חלופה 3:

שטח מגרש 58A במ"ר	1,460
שטח מגרש 58A+B+C במ"ר	1,903
החלק היחסי של מגרש 58A	77%
שווי מגרש 58A+B+C (חלופה 2) ללא פיתוח	₪ 13,977,000
שווי מגרש 58A ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל	**₪ 10,723,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, המהווה מגרש 8 לפי תכנית מי/329 או מגרש 58 לפי תכנית 152-0390674, בשדרות חוצבים, מ.א מבשרת ציון, נכון למועד הקובע, כלהלן:

12.1. <u>חלופה 1</u> - שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות:

<u>5,497,000 ₪ (חמישה מיליון ארבע מאות תשעים ושבעה אלף ₪)</u>

12.2. <u>חלופה 2</u> - שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח של 1,903 מ"ר לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל:

<u>13,977,000 ₪ (שלושה עשר מיליון תשע מאות שבעים ושבעה אלף ₪)</u>

12.3. <u>חלופה 3</u> - שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח של 1,460 מ"ר לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל:

<u>10,273,000 ₪ (עשרה מיליון מאתיים שבעים ושלושה אלף ₪)</u>

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,

צפנת עשוש
שמאית מקרקעין
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

מר שגיא צברי – ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים.