תאריך עברי	: ו' כסלו, תשפ"ג
תאריך לועזי	: 30 נובמבר, 2022
מס' תיק רמ"י	: 900319014
מס' אופק	: 46094
שכ"ט	: 13.46

לכבוד :	לכבוד :	לכבוד :
גב' עליזה כהן-ישעיהו,	מר דרור פרסה,	גב' מיכל שימקביץ,
צוות לקידום עסקות תעסוקה	שמאי מקרקעין.	שמאית מקרקעין.
תשתיות וגופים צ, מרחב מרכז, רמ"י.	בדוא"ל :	בדוא"ל :
בדוא"ל : alizay@land.gov.il	dror@dp-group.co.il	office@bfks.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], בגוש 3978 חלקות 66,80,82 (בשלמות) מתחם 1, אזה"ת צפוני לוד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 29.06.2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין גביית דמי היתר בגין תוספת בנייה – תעסוקה/ציבורי.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דרור פרסי ביום 02.11.2021 - **להלן: ("שומת המשיבה")**, ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר איתי חן והגב' מיכל שימקביץ – מיום 29.12.2021 **להלן: ("שומת המשיג").**

1.3. בתאריך 14.09.2022 התקיים במשרדנו דיון באמצעות פלטפורמת "ZOOM" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 15.09.2022, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 25.09.2022.

1.4. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי שווי מ"ר בנוי, ערכי שווי מר"מ, שווי חניה ושווי קרקע לחניה.

1.5. חומר אשר התקבל מאת הצדדים:

התקבל מאת רמ"י:

- בדוא"ל מתאריך 27.06.2022 התקבלו המסמכים הבאים:
  - טופס הזמנת שומה מיום 27.06.2022.
  - שומות הצדדים.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מאי 2020, סעיף 4.20, סימן ב'.

- העתק בקשה להשגה חתום מיום 30.12.2021.

<u>התקבל מאת שמאי המשיג:</u>

- בדוא"ל מתאריך 04.07.2022 התקבלו המסמכים הבאים:
  - העתק קריא וברור של שומת ההשגה מיום 29.12.2021.
- בדוא"ל מתאריך 10.07.2022 התקבלו המסמכים הבאים:
  - העתק דרישת תשלום רמ"י מיום 02.11.2021.
  - העתק היתר בנייה מילולי מס' 2020225 חתום מיום 07.11.2021.
  - העתק חוזה חכירה חתום מיום 26.01.2004.
  - העתק נסחי טאבו בגוש 3978, חלקות 66,80,82.
  - העתק שומת המשיבה מיום 02.11.2021.
- בדוא"ל מתאריך 15.09.2022 התקבלו המסמכים הבאים:
  - נתוני מכר לשטחי חניה .
  - בדוא"ל מתאריך 22.09.2022 התקבל מכתב נושא תאריך 22.09.2022 ובו התייחסות למכרזי רמ"י.
- בדוא"ל מתאריך 29.09.2022 ניתנה התייחסות במכתב מצורף נושא תאריך 29.09.2022 למכרזי רמ"י.
- בדוא"ל נוסף מיום 29.09.2022 ניתנה תגובה להערות שמאי המשיבה שהתקבלו בדוא"ל מיום 29.02.2022.
- בדוא"ל מיום 14.11.2022 נתקבל צילום תוכנית להיתר חתומה על ידי רמ"י מיום 03.11.2022 בגוש 3978/82,80 , מגרש 101.

<u>התקבל מאת שמאי המשיבה:</u>

- לדוא"ל מתאריך 20.09.2022 צורף מכתב נושא תאריך זהה ובו חומר משלים, התייחסות למכרזי רמ"י וניתוחם.
- דוא"ל מים 29.09.2022 , מענה לדוא"ל המשיגה מיום זה.

1.6. <u>חלופות השומה:</u>

<u>חלופה מס' 1</u> – אומדן שווי זכויות הבעלות למלוא זכויות תב"ע לד/מק/214/ג'.

<u>חלופה מס' 2</u> - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, בהתאם לתב"ע לד/מק/214/ב'.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש:		**3978**	
חלקה:	66	80	82
שטח רשום:	17,592 מ"ר	41,134 מ"ר	20,028 מ"ר
סה"כ שטח:		78,754 מ"ר	
כתובת עירונית:		רח' אבא הילל סילבר, אזה"ת, לוד	

3. **<u>הזכויות המוערכות</u>:**

הזכויות המוערכות הינן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ.

4. **<u>המועד הקובע לשומה</u>:**

המועד הקובע לחלופות 1,2 : 02.11.2021.

5. **<u>מועד הביקור בנכס</u>:**

הביקור בנכס נערך ביום 23.11.2022 ע"י גב' אורטל חדד מתמחה באגף שומת מקרקעין תל אביב.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. **<u>תיאור הסביבה</u>:**

אזור התעשייה הצפוני, ממוקם בחלקה הצפון - מזרחי של העיר לוד. האזור נהנה מקרבה לנתיבי תחבורה ארציים ראשיים, כדוגמת כביש 1, כביש 40 ובמעגל מרחבי משני - כביש 6, מסילות רכבת.
הגישה לאזור התעשייה הינה מכביש מס' 40 דרך צומת לוד רחוב אבא הלל סילבר ורחוב בן אליעזר הורקנוס.
אזור התעשייה מאופיין בעירוב שימושים כדוגמת מוסכים, בתי מלאכה, נגריות, מבני תעשייה ישנים, מרכזים לוגיסטיים, מבני תעשייה מודרניים הכוללים תעשיית הייטק ומשרדים, משרדי UMI וחניות קמעוניות.
בשנים האחרונות חלה באזור התעשייה התפתחות מואצת, בבניה חדשה ומחודשת, בשימושי לוגיסטיקה, הייטק ומשרדים. בעת הביקור לא נצפה שימוש מסחרי אינטנסיבי בסביבת הנכס.

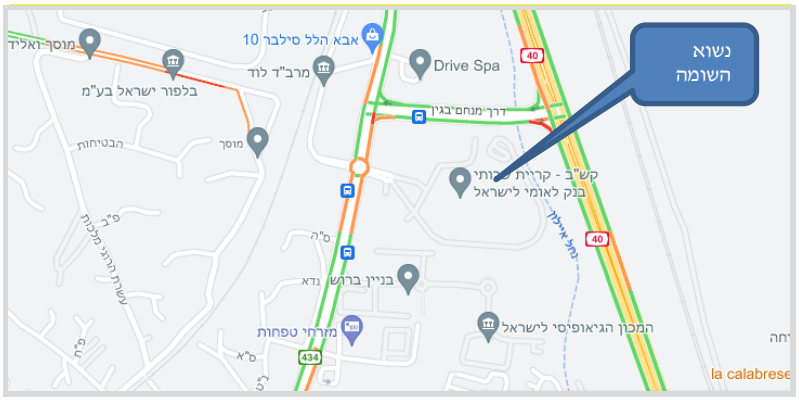
תיאור הנכס:

הנכס נשוא השומה מהווה חלק מחטיבת קרקע המורכבת מחלקות 66, 80, 82 בגוש 3978 בשטח רשום של כ- 78,754 מ"ר וממוקמת באזור הדרום מזרחי של אזה"ת הצפוני בלוד.
על החלקה ממוקם מתחם קש"ב – קריית שירותי בנק לאומי, הכולל מבני משרדים וכיתות הדרכה.

<u>גבולות הנכס</u>:

צפון – רחוב מנחם בגין.
דרום – רחוב אשר דרומי.
מזרח – כביש 40.
מערב – רחוב אבא הלל סילבר.
בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי מלא.

6.2. <u>תרשים סביבת הנכס:</u>



6.3. <u>תמונות מהנכס:</u>





7. מצב משפטי:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין חולון, אשר הונפק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום ה- 10.08.2022 עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	**חלקה:**	**שטח רשום במ"ר:**
3978	66	17,592
בעלויות:		
תאריך:	**מהות הפעולה:**	**הבעלים:** / **החלק בנכס:**
08.08.2001	חלוקה	רשות הפיתוח / בשלמות
חכירות:		
תאריך:	**מהות הפעולה:**	**החוכר:** / **החלק בזכות:**
25.02.2004	שכירות	בנייני בנק לאומי / בשלמות
רמת חכירה:	ראשית	קיימת הגבלה בהעברה / קיימת העברה בירושה
הערות:		
תאריך:	**מהות הפעולה:**	**הערות:**
27.07.2020	הערה על הפקדת תכנית סי 123 לחוק התו"ב	תכנית מפורטת לדיור תמל/1095 לוד צפון מיום 12.06.2019
גוש:	**חלקה:**	**שטח רשום במ"ר:**
3978	80	41,134
בעלויות:		
תאריך:	**מהות הפעולה:**	**הבעלים:** / **החלק בנכס:**
08.08.2001	חלוקה	רשות הפיתוח / בשלמות
חכירות:		
תאריך:	**מהות הפעולה:**	**החוכר:** / **החלק בזכות:**
25.02.2004	שכירות	בנייני בנק לאומי / בשלמות
רמת חכירה:	ראשית	קיימת הגבלה בהעברה / קיימת העברה בירושה
הערות:		
תאריך:	**מהות הפעולה:**	**הערות:**
08.08.2001	הערה בדבר אתר עתיקות י.פ. 2620 מיום 15.04.1980	הערה בדבר אתר עתיקות, י.פ. 4318 מיום 13.07.1995
גוש:	**חלקה:**	**שטח רשום במ"ר:**
3978	82	20,028
בעלויות:		
תאריך:	**מהות הפעולה:**	**הבעלים:** / **החלק בנכס:**
08.08.2001	איחוד	רשות הפיתוח / בשלמות
חכירות:		
תאריך:	**מהות הפעולה:**	**החוכר:** / **החלק בזכות:**
25.02.2004	שכירות	בנייני בנק לאומי / בשלמות
רמת חכירה:	ראשית	קיימת הגבלה בהעברה / קיימת העברה בירושה
הערות:		
תאריך:	**מהות הפעולה:**	**הערות:**
08.08.2001	הערה בדבר אתר עתיקות י.פ. 2620 מיום 15.04.1980	תכנית מפורטת לדיור תמל/1095 לוד צפון מיום 12.06.2019
18.10.2012	הערה על הפקעה 5,7	י.פ. 6473 מיום 13.09.2012

7.2. <u>חוזה חכירה:</u>

הועבר לידינו העתק חוזה חכירה מיום 26.01.2004.

בין :	קרן קיימת לישראל בע"מ ירושלים	(להלן "הקרן")
לבין :	בנייני בנק בע"מ	(הלן "החוכר")
המקום :	לוד	
הגוש :	גוש 3978 חלקה 66,80,82 (בשלמות)	
המקום :	מס' 1, 2, 3 לפי תכנית מפורטת לד/214א'	
שטח המגרש :	78,754 מ"ר	
תקופת החכירה :	49 שנים, החל מיום אישור העסקה 11.11.2003 ועד 10.11.2052, תקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה.	
מטרת החכירה :	תעשיה, מסחר ומשרדים.	
קיבולת הבניה :	45,000 מ"ר מבונים עיקרי.	
תנאים מיוחדים :	בתכנית לד/214/א' נקבעו גם היקפי שטחי שירות :	

מגרש 1 – 30% מהשטח הבנוי.

מגרש 2 – ניתן להוסיף 6,000 מ"ר לחניה תת קרקעית, כ- 7,000 מ"ר לשימושים משניים למסחר ולצרכי אחסון, מערכות טכניות, מקלט או מרחבים מוגנים קומתיים ומעברים, ו- 2,000 מ"ר שטחי שירות למשרדים.

לא ניתן להשתמש בשטחי שירות לשטחים עיקריים.

מגרש 3 – ניתן להוסיף כ-10,000 מ"ר בקומת חניה עליונה או תת קרקעית.

מטרת החכירה בכל מגרש הינה בהתאם ליעוד בתב"ע לד/214א.

מוסכם על הצדדים כי החוכר יוכל לפעול בהתאם לתכנית לד/מק/2/214 לעניין קביעת קווי בניין בין מגרשים 2, 3.

8. מצב תכנוני:

8.1. להלן תכניות החלות על הנכס:

שם התכנית	מיום	י.פ.	מטרת התכנית
לד/מק/214/ג'	09.11.2020	9203	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, והעברת שטחים בין מגרשים.
לד/מק/5/1000	20.05.2014	6806	מתן הוראה לחיפוי כל מבני החינוך בעיר באבן.
לד/179	16.07.2012	6446	יצירת כניסה חדשה לעיר לוד, לאפשר ביצוע גשר מעל נחל קיים, לאפשר הפרדה מפלסית בין תוואי הרכבת והדרך לרכב מוטורי והולכי רגל, לאפשר נגישות נוחה יותר לכל ובין חלקי העיר, לשפר את בטיחות המשתמשים בשטח מפגש הרכבת והדרך.
לד/מק/214/ב'	18.08.2009	5988	תכנון מחדש של אזור המיועד לפארק,משרדים ושירותים על מנת להתאים אותו לדרישות.
לד/1004	18.04.2000	4873	קביעת הוראות בניה על גגות.
לד/מק/2/214	30.06.1998	4660	מטרת התכנית שינוי קו בניין בין מגרשים 2ו -3, מ16מ' ל12 מ'.
לד/1000	14.06.1979	2544	קביעת ייעודי קרקע, קביעת התכליות המותרות בכל אזור 9%, התוויית דרכים חדשות, ביטול והרחבתן של דרכים קיימות.
לד/1002	31.03.1986	3317	רשימת בניינים וקרקעות שיש בהם שימוש חורג על פי הוראות תוכנית לד/1000.
לד/מק/214/א'	14.10.1993	4150	תכנית מתאר מפורטת, מטרת קביעת שטח לתעשיות עתירות ידע, שטח למסחר.
לד/1012	30.07.1989	3683	מטרת התכנית קביעת זכויות בנייה באזורי התעשייה.
לד/214	16.06.1983	2935	לשנות את ייעודי הקרקע מהיעוד הקיים, קרקע למתקנים הנדסיים, למלאכה, שטח לתחבורה למגורים מיוחדים ולמגורים בייעוד חדש לשטח לתכנון מיוחד המיועד לפארק משרדים ושרותים. קביעת גודל השטח הבנוי בתחום התכנית, קביעת הוראות בניה.
לד/211	26.01.1978	2407	קביעת שטח לחניון אגד
לד/1002/1	07.06.1986	3356	רשימת שימושים חריגים לתכנית מיתאר מס' לד/1000 ותכנית לד/1001.

8.2. סיכום המצב התכנוני:

1. תכנית לד/214/א':

התכנית מחלקת את השטח ל- 4 מגרשים.

מטרות התכנית:

א. הוספה לייעודים קיימים – שטח לתכנון מיוחד המיועד לפארק משרדים ושירותים הכולל משרדים, שירותים ומתקני רווחה לצרכי המשרדים והשירותים – שטח לתעשיות עתירות ידע ושטח למסחר.

ב. קביעת גודל השטח הבנוי וחלוקתו בתחום התכנית.

ג. התווית דרכים חדשות ושטחים לחניה.

ד. קביעת הוראות בדבר חלוקת השטח למגרשים.

ה. קביעת תכליות, שימושים וזכויות הבניה באזורים השונים.

ו. קביעת קווי בניה והוראות לבינוי.

<u>תכליות שימושים וזכויות בניה לשטחים עיקריים</u>:

שטח הרצפות הכללי בכל הקומות לשימושים העיקריים שיבנו באתר, לא יעלה על 70% משטח הקרקע המיועד לתכנון מיוחד. אי ניצול אחוזי בניה בחלק מכלל שטח המגרשים יאפשר ניצולם ביתרת השטח עד למקסימום של 70% משטח הקרקע הכללי בכפוף לקווי בניין.

<u>מגרש 1</u>: אזור משרדים, הנהלה, מחשב, מרכז אנרגיה, מתקן פיסולי, ומבנה כניסה:

שטחי בניה			
מס' מבנה	השימוש העיקרי	מס' קומות	שטח בניין במ"ר
1	בנין רווחה	2-3	כ-6,000
2	קלט פלט + בצוע	2-3	כ-8,000
3	בנין מחשב	2-3	כ-8,500
4	הנהלה ותכנות		
5	מבנה משרדים	6 מעל 2	כ-6,850
6	בנין אנרגיה ואחזקה	2-3	כ-3550
7	מתקן פיסולי סולרי		
8	בנין כניסה	1	כ-300
סה"כ			**כ-30,000**

ניתן להעביר שטחים מבניין אחד לאחר בגבולות של עד 10% מהשטח הכולל, בנוסף ניתן יהיה להחליף בין השימושים העיקריים, אך לא ניתן להעביר שטחי חניה לשימושים עיקריים אחרים כל זאת בתנאי עמידה בתקן חניה ארצי.

היקף שטחי שירות עד 30% מהשטח הבנוי בו.

<u>מגרש 2</u>: אזור רווחה, מסחר, משרדים ושירותים הקשורים למשרדים, תעשיות ומסחר, סה"כ 8 קומות משרדים מעל 2 מסחר 15,000 מ"ר.

ניתן להוסיף כ- 6,000 מ"ר שטחי שירות לחניה תת קרקעית, כ- 7,000 מ"ר לשימושים משניים למסחר ולצרכי אחסון, מערכות טכניות, מקלט או מרחבים מוגנים קומתיים ומעברים, כ- 2,000 מ"ר שטחי שירות למשרדים. לא ניתן להשתמש בשטחי שירות לשטחים עיקריים.

<u>מגרש 3</u>: אזור המיוחד לחניה (מגרש החניה של מגרש 1).

ניתן יהיה להוסיף לשטחי החנייה העל קרקעיים, קומת חניה עליונה או תת קרקעית בשטח של 10,000 מ"ר.

<u>מגרש 4</u>: מיועד לפארק תעשיות עתירות ידע ומשרדים. המגרשים המסומנים במספרים 1-7 יהיו נתונים לחלוקה ופרוט לפי תכנית בינוי שתובא לאישור הועדה המקומית, גודל המגרשים לא יפחת מ2,500 מ"ר וגובה הבניינים לא יעלה על 18 מ' ועד 6 קומות (לא כולל חדר מכונות על הגג), סה"כ – 56,000 מ"ר. שטחי השירות לא יעלו על 40% מן השטח הבנוי (כולל חניה בנויה), חניה כלולה בשטחי השירות.

2. **<u>תכנית לד/214/ב':</u>**

<u>מטרת התכנית</u>:

תכנון מחדש של אזור המיועד לפארק משרדים ושירותים, על מנת להתאים אותו לדרישות עכשוויות.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. איחוד וחלוקה של מגרשים ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

ב. שינוי בקווי בניין, קו בניין מערבי מ- 6 מ' ל- 3 עד 6 מ' וקו בניין 0 בין מגרשים.

ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

ד. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.

ה. שינוי במספר הקומות, ביעוד מסחר ותעסוקה מ-8 קומות מעל הכניסה ו- קומת מרתף ל- 8 מעל הכניסה ו- 2 קומות מרתפים וביעוד חניה מקומה אחת מעל הכניסה וקומת מרתף אחת ל- 3 קומות מעל הכניסה ו- 2 קומות מרתפים.

ו. שינוי בהסדרי תנועה וחניה.

מסחר ותעסוקה - הוראות	
גובה המבנים	גובה המרבי לכל המבנים יהיה עד 8 קומות מעל הכניסה. תותר הקמת עד 2 קומות מרתף תת קרקעי. גובה קומה המרתפים יהי עד 6 מ'. גובה מירבי עד 86 מ'
קווי בניין	עיליים - ע"פ התשריט, מרתף - עד גבול מגרש, בין 2 תאי שטח - 0.
מרתפים	תכסית עד 80% משטח התכנית, יותר שימוש לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים וכל שימוש לרווחת עובדי המתחם כשטחי שירות, יותרו כל השימושים המותרים במגרש, ניתן להעביר שטחים עיקריים מהקומות מעל הכניסה הקובעת.
הוראות נוספות	תותר מבנה חניה מעל הקרקע.

מסחר ותעסוקה - הוראות	
גובה המבנים	גובה המרבי לכל המבנים יהיה עד 8 קומות מעל הכניסה. תותר הקמת עד 2 קומות מרתף תת קרקעי. גובה קומה המרתפים יהי עד 6 מ'. גובה מירבי עד 86 מ'
קווי בניין	עיליים - ע"פ התשריט, מרתף - עד גבול מגרש, בין 2 תאי שטח - 0.
מרתפים	תכסית עד 80% משטח התכנית, יותר שימוש לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים וכל שימוש לרווחת עובדי המתחם כשטחי שירות, יותרו כל השימושים המותרים במגרש, ניתן להעביר שטחים עיקריים מהקומות מעל הכניסה הקובעת.
הוראות נוספות	תותר מבנה חניה מעל הקרקע.

לד/מק/214/ב'												
יעוד	שימושים	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				% בניה כוללים	גובה מבנה (מ')	מספר קומות		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי (1)	שרות (2)	עיקרי	שרות (2)					
מסחר ותעסוקה	משרדים, ורווחה	101	41,134	**27,160**	13,500			65,800	+ 86 מעל פני הים		8	2
מסחר ותעסוקה	משרדים, רווחה, מסחר ותע"י	102	18,295	**17,840**	5,300		2,000					
חניה		103	17,527		13,200			13,200			3	2

3. **תכנית לד/214/ג':**

מטרת התכנית:

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית לד/214א' ללא שינוי סך השטח המותר לבניה, ע"י ניוד 4,000 מ"ר שטח עיקרי מתא שטח 102 לתא שטח 101.

תא שטח 101 – 27,160 מ"ר + 4,000 מ"ר + 500 מ"ר = 31,660 מ"ר שטח עיקרי המהווה תוספת של כ- 13% לזכויות הקיימות.

תא שטח 102 – 17,840 מ"ר – 4,000 מ"ר + 500 מ"ר – 14,340 מ"ר שטח עיקרי, סך השטח בו מותרים שימושים נוספים הוקטן.

לד/מק/214/ג'												
יעוד	שימושים	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				% בניה כוללים	גובה מבנה (מ')	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
מסחר ותעסוקה	מסחר ותע"י	101	41,029	**31,660**	13,500				86 + מ' מעל פני הים	8	2
מסחר ותעסוקה	מסחר ותע"י	102	18,198	**14,340**	5,300		2,000	66,800			
חניה	חניון	103	16,902							3	2

9. **שומות ועמדות הצדדים:**

9.1. **סיכום השוואתי של סכומי השומה:**

להלן מסקנות השווי לזכויות בנכס הנדון **ללא מע"מ, כולל הוצאות פיתוח** בשומות הצדדים:

השגה				
מועד קובע	חלופה	תיאור החלופה	שומת המשיבה	שומת המשיג
02.11.2021	1	אומדן שווי זכויות הבעלות למלוא זכויות תב"ע לד/מק/214/ג', ללא מע"מ כולל פיתוח.	₪ 304,554,010	₪ 54,280,100
02.11.2021	2	אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, בהתאם לתב"ע לד/מק/214/ב', ללא מע"מ כולל פיתוח.	₪ 303,038,424	₪ 53,979,300

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס העריך שמאי המשיבה את ערכי השווי בהתאם לגישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ ומתן התאמות נדרשות.

9.2.2. נתוני השוואה:

1. משרדים:

נתוני השוואה - דמ"ש משרדים								
מס"ד	כתובת	מקור	רמת גמר	קומה	שטח	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר	התאמה לגמר מלא
1	המלאכה 6 לוד, REIT	ZIRA 1	גמר מלא	1	140	6,300 ₪	45 ₪	45 ₪
2		יד 2	גמר מלא	2	200	9,000 ₪	45 ₪	45 ₪
3		ZIRA 1	גמר מלא	1	170	7,650 ₪	45 ₪	45 ₪
4		ZIRA 1	גמר מלא	2	426	19,170 ₪	45 ₪	45 ₪
5		ZIRA 1	גמר מלא	2	180	8,100 ₪	45 ₪	45 ₪
6		ZIRA 1	גמר מלא	2	70	3,150 ₪	45 ₪	45 ₪
7	בית וריטס, אבא הילל סילבר 1, לוד	ZIRA 1	גמר מלא	1	100	3,500 ₪	35 ₪	35 ₪
8		ZIRA 1	גמר מלא	1	200	7,000 ₪	35 ₪	35 ₪
9		ZIRA 1	גמר מלא	2	1100	38,500 ₪	35 ₪	35 ₪
10		ZIRA 1	גמר מלא	3	120	4,200 ₪	35 ₪	35 ₪
11	בית אוליאל, המלאכה 1, לוד	ZIRA 1	גמר מלא	1	160	7,520 ₪	47 ₪	47 ₪
12		ZIRA 1	גמר מלא	2	270	12,260 ₪	47 ₪	47 ₪
13		ZIRA 1	גמר מלא	2	204	9,588 ₪	47 ₪	47 ₪
14		ZIRA 1	גמר מלא	1	470	22,090 ₪	47 ₪	47 ₪
15	בית ארפל, פסח לב רן, לוד	ZIRA 1	גמר מלא	2	520	23,920 ₪	46 ₪	46 ₪
16		ZIRA 1	גמר מלא	2	250	12,500 ₪	50 ₪	50 ₪
17	בית ב.פ.א., היוצרים 1, לוד	ZIRA 1	רמת מעטפת	2	850	35,700 ₪	42 ₪	48 ₪
18	המלאכה 7, לוד	ZIRA 1	רמת מעטפת	1	300	9,600 ₪	32 ₪	38 ₪
19		יד 2	גמר מלא	2	250	10,000 ₪	40 ₪	40 ₪
20	בית שירז, היוצרים 3 לוד	ZIRA 1	רמת מעטפת	3	1750	73,500 ₪	42 ₪	48 ₪
21		ZIRA 1	גמר מלא	3	1750	96,250 ₪	55 ₪	55 ₪
22	בית הטרמינל, המלאכה 13, לוד	יד 2	רמת גמר חלקי	2	130	5,200 ₪	40 ₪	43 ₪
23	גולבל פארק, יודפת 2, לוד	יד 2	גמר מלא	2	540	27,000 ₪	50 ₪	50 ₪
24	טרמינל 2, אבא הלל סילבר 18, לוד	יד 2	גמר מלא	1	180	9,900 ₪	55 ₪	55 ₪
ממוצע								45 ₪
בהפחתה למו"מ							5%	42 ₪
דמ"ש								508.73 ₪
שיעור היוון								7%
שווי מ"ר בנוי								**7,268 ₪**

היצע משרדים למכירה										
מס"ד	כתובת	מקור	רמת גמר	קומה	שטח	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר בנוי	הפחתה למו"מ	התאמה לבעלות	התאמה גמר מלא
1	בית שירז, היוצרים 3, לוד	ZIRA 1	רמת מעטפת	3	1750	₪ 13,125,000	₪ 7,500	₪ 7,125	₪ 7,345	₪ 8,345
2			רמת גמר	3	1750	₪ 16,625,000	₪ 9,500	₪ 9,025	₪ 9,304	₪ 9,304
3	בית שירז, היוצרים 3, לוד	הולמס	רמת מעטפת		150	₪ 1,160,000	₪ 7,733	₪ 7,347	₪ 7,574	₪ 8,574
4	אוה"ת צפוני, לוד	יד 2	רמת מעטפת	3	840	₪ 6,800,000	₪ 8,095	₪ 7,690	₪ 7,928	₪ 8,928
5	אוה"ת צפוני, לוד	יד 2	רמת מעטפת	3	1680	₪ 13,608,000	₪ 8,100	₪ 7,695	₪ 7,933	₪ 8,933
ממוצע								**₪ 8,817**		**₪ 8,817**
הערות:										
הפחה למו"מ - 5%-.										
התאמה לבעלות - 0.97										

שקלול התוצאות			
שיטת התחשיב	שווי מ"ר בנוי	משקל	סה"כ
גישת היוון ההכנסות	₪ 7,268	0.3	₪ 2,180
גישת ההשוואה	₪ 8,817	0.7	₪ 6,172
סה"כ שווי מ"ר בנוי משוקלל			**₪ 8,352**

ע"פ התחשיבים לעיל, נראה כי אין קורולציה בין גישת ההשוואה לגישת היוון ההכנסות, לפערים אלו הסברים רבים ומגוונים.

בתנאי השוק בו אנו נמצאים, קיים היצע גדול של משרדים ריקים אשר בעלי הזכויות מנסים להשכיר בכל מחיר על מנת לעבור את התקופה, דבר שבא לידי ביטוי בירידה חזקה בדמי השכירות, אולם זה טרם משתקפת במחירי המכירה, לאור זאת, ניתן תוקף גבוהה יותר לגישת ההשוואה.

תחשיב שווי מ"ר מבונה משרדים		
שווי מ"ר בנוי		₪ 8,352
בניכוי רווח יזמי	1.15	₪ 7,263
עלויות בניה	₪ 5,000	₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה		**₪ 2,263**

2. מסחר:

עסקאות מכר חנויות טפוסיות ברחבי העיר לוד									
מס"ד	תאריך	גוש חלקה	כתובת	שנה	שטח ברוטו	מחיר	התאמה לגודל	התאמה למיקום	מחיר למ"ר
1	27.06.2021	5701-7	נופי בן שמן (מגרש 113)	טרם נבנה	900	₪ 21,454,133	1	0.9	₪ 21,454
2	27.06.2021	2701-8	נופי בן שמן (מגרש 106)	טרם נבנה	900	₪ 21,454,133	1	0.9	₪ 21,454
3	09.05.2021	2931-19-2	לובלין אהרון 40	1997	52	₪ 850,000	0.9	0.9	₪ 13,240
4	04.02.2020	4011-87	שד' הציונות 26		26	₪ 500,000	0.9	0.9	₪ 15,577
5	15.03.2021	4011-84	סן מרטין 1	2003	35	₪ 1,000,000	0.9	0.9	₪ 23,143
6	26.01.2021	3962-30-2	הרצל 31	1970	26	₪ 580,000	0.9	0.9	₪ 18,069
7	30.12.2020	3962-46-3	הרצל 17	1982	44	₪ 1,100,000	0.9	0.9	₪ 20,250
8	22.12.2020	3962-32-1	הרצל 29	1993	60	₪ 1,205,000	0.9	0.9	₪ 16,268
9	02.12.2020	3961-18	הנשיא 2	1970	35	₪ 670,000	0.9	0.9	₪ 15,506
10	26.11.2020	8000-3	סוקולוב 7	1950	19	₪ 300,000	0.9	0.9	₪ 12,789
11	13.09.2020	3962-32-2	הרצל 29	1993	50	₪ 1,215,000	0.9	0.9	₪ 19,683
12	13.08.2020	5382-102	איינשטיין 42	2016	60	₪ 1,100,000	0.9	0.9	₪ 14,850
13	13.08.2020	5382-102	איינשטיין 42	2017	40	₪ 877,500	0.9	0.9	₪ 17,769
ממוצע									**₪ 17,696**

תחשיב שווי מ"ר מבונה מסחר		
שווי מ"ר בנוי		₪ 17,696
בניכוי רווח יזמי	1.25	₪ 14,157
עלויות בניה		-₪ 6,000
שווי מ"ר מבונה		**₪ 8,157**

3. <u>חניה</u>:

תחשיב שווי מ"ר מבונה לחניה	
דמי"ש לחניה	₪ 300
דמי"ש שנתית לחניה	₪ 3,600
שיעור היוון מתואם לאזור	6.9%
שווי מקום חניה קרקעי	₪ 52,174
שטח חניה על קרקעי במ"ר	₪ 25
שווי מ"ר חניה קרקעי	₪ 2,087
בניכוי רווח יזמי - 15%	₪ 1,815
עלות בניה למ"ר	₪ 350
שווי מ"ר מבונה חניה פתוחה	₪ 1,465

9.2.3. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- שאלת השומה: נושא השומה מהווה מגרש בייעוד תכנוני מסחר ותעסוקה הממוקם באזור התעשייה הצפוני בעיר לוד, אומדן השווי נקבע ב 2 חלופות לשם גביית דמי היתר בגין תוספת בנייה כמפורט במטרת השומה.
- מיקום הנכס באזור התעשייה הצפוני בעיר לוד, המאופיין בשימושים של תעשיה, מלאכה, מסחר ומשרדים בצמוד לעורקי תחבורה ראשיים.
- נושא השומה מהווה חטיבת קרקע ביעוד מסחר ותעסוקה המורכב מ 3 חלקות בשלמות 66,82,80 בגוש 3978 בשטח רשום / חוזה החכירה של 78,754 מ"ר.
- שטח המגרשים אינו בהלימה מלאה לשטחי המגרשים בתכניות השונות. שטחי המגרשים 1,2 ו-3 לפי תכנית לד/214/א הינם 76,866 מ"ר, שטחי המגרשים 101, 102 ו-103 לפי תכנית לד/מק/214/ב הינם 76,686 מ"ר ולפי תכנית לד/מק/214/ג 76,129 מ"ר.
- זכויות חוזיות – הובא בחשבון כי בהתאם לחוזה החכירה וכפי שנמסר ע"י נציגי רמ"י הזכויות החוזיות הינם בהתאם לתכנית לד/מק/214/ב[2].
- הובא בחשבון ייעוד המקרקעין, זכויות הבניה ואפשרויות הניצול כמפורט בפרק 6 בחוות הדעת.

[2] בשומת המשיבה צוין תוכנית לד/מק/24/ב, (ככל הנראה טעות סופר).
כמו כן צוין כי שולמו דמי היתר בשנת 2010 בגין תוכנית זו.

- בתכניות לד/מק/214/ב ו- לד/מק/214/ג אין הפרדה בין שטחי תעסוקה ושטחי מסחר, אי לכך, נלקח בחשבון, בהנחה סבירה, שהתכסית למסחר תעמוד על 35% משטח המגרש (התכסית המותרת הינה 70%).[3]
- בתכניות הרלוונטיות קיים עודפים של שטחי שירות מעבר להעמסה של שטחי שירות על שטח עיקרי (יחס ברוטו/נטו), לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, ניתן להשתמש ביתרת שטחי השירות לצרכי אחסנה, בהתאם לכך נלקח מקדם 0.4 (ביחס לשווי מבונה משרדים).
- הובא בחשבון כי פתרונות החניה יהיו עיליים וכי שטחי שירות תת קרקעי לשימוש חניה אינם תורמים לשווי לפי התוכניות הרלוונטיות.
- לאור מחסור בנתוני השוואה למגרשים ריקים בסביבת הנכס, אומדן שווי מ״ר מבונה הוערך בגישת היוון ההכנסות בהתאם לדמ״ש המקובלים וכן בגישת ההשוואה לנכסים בנויים בסביבה בשילוב גישת החילוץ לקרקע.
- לאור העובדה כי נתוני ההשוואה אינם לשטחי ברוטו, הובא בחשבון שטח נטו/ברוטו מסחר – 12%, שטח ברוטו/נטו משרדים 20%.
- מגרש 103 הוערך כחניה המשרת את המשרדים הסמוכים.
- הובא בחשבון שיעורי היוון לנכסי מסחר ומשרדים עפ״י סקירות שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי נכון למועד הקובע הרלוונטי בהתחשב במקום הנכס ורמת הסיכון.
- אומדן שווי הנכס הערך בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהזכויות בה נקיות וחופשיות מכל חוב/ו/או שיעבוד, משכנתא, זכויות לצד שלישי כלשהן.
- אומדן השווי כולל פיתוח וללא מע״מ.

9.2.4. <u>תחשיבי השומה</u>:

שווי חלופה א' - תכנית לד/מק/214/ג'							
מספר מגרש	שטח מגרש במ״ר	קומה	שימוש	סה״כ עיקרי מעל הכניסה	סה״כ שירות מעל הכניסה	שווי מ״ר מבונה בש״ח	סה״כ שווי בש״ח
101	41,029	קרקע	מסחר	14,360	16,083	₪ 8,657	₪ 139,235,186
		קומות 1-8	משרדים	17,300	20,760	₪ 2,263	₪ 46,973,257
		על קרקעי	אחסנה*		8,317	₪ 905	₪ 7,527,382
102	18,189	קרקע	מסחר	6,369	7,134	₪ 8,657	₪ 61,756,365
		קומות 1-8	משרדים	7,971	9,565	₪ 2,263	₪ 21,642,369
		על קרקעי	אחסנה*		2,942	₪ 905	₪ 2,662,333
103	16,902	חניון	חניה			₪ 1,465	₪ 24,757,117
סה״כ שווי מתחם קש״ב		**79,129**		**46,000**	**64,800**		**₪ 304,554,010**
עלויות פיתוח							**₪ 31,872,138**
סה״כ שווי ללא פיתוח							**₪ 272,681,872**
הערה: יתרת שטחי שירות מעל הקרקע.							

[3] התכסית לפי תוכנית לד//214/א.

שווי חלופה ב' - זכויות חוזיות תכנית לד/מק/214/ב'							
מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח ברוטו במ"ר	שווי מ"ר מבונה בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
101	41,134	קרקע	מסחר	14,397	16,125	₪ 8,657	₪ 139,591,512
		קומות 1-8	משרדים	12,763	15,316	₪ 2,263	₪ 34,654,889
		על קרקעי	אחסנה*		9,220	₪ 905	₪ 8,344,615
102	18,295	קרקע	מסחר	6,403	7,172	₪ 8,657	₪ 62,085,543
		קומות 1-8	משרדים	11,437	13,724	₪ 2,263	₪ 31,053,529
		על קרקעי	אחסנה*		2,244	₪ 905	₪ 2,031,235
103	17,257	חניון	חניה			₪ 1,465	₪ 25,277,101
סה"כ שווי מתחם קש"ב				**45,000**	**63,800**		**₪ 303,038,424**
עלויות פיתוח							**₪ 31,691,564**
סה"כ שווי ללא פיתוח							**₪ 271,346,860**
הערה: יתרת שטחי שירות מעל הקרקע.							

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס העריך שמאי המשיג את ערכי השווי בהתאם לגישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ ומתן התאמות נדרשות.

9.3.2. נתוני השוואה:

1. משרדים:

עסקאות מכר מאתר מידע נדל"ן - רמת מעטפת					
מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	תמורה למ"ר
1	3986-61	02.06.2020	90	₪ 531,180	₪ 5,902
2	3986-61	28.10.2019	100	₪ 620,100	₪ 6,201
3	3986-61	30.06.2019	280	₪ 2,087,280	₪ 7,455
4	3986-61	21.02.2019	100	₪ 666,900	₪ 6,669
ממוצע למ"ר בנוי, מעוגל					**₪ 6,600**
הערה:					
שטח ברוטו - מבטא העמסה של 20%+שטחי שירות על קרקעיים					

חילוץ, שטחים הנעים בין 300-100 מ"ר ברוטו - משרדים		
שווי מ"ר בנוי ברוטו ברמת מעטפת		₪ 6,600
יזמות	15%	₪ 5,739
עלויות הקמה	₪ 5,000	**₪ 750**

2. <u>מסחר:</u>

עסקאות מכר מאתר מידע נדל"ן					
מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	תמורה למ"ר
1	3986/61	18.01.2021	398	₪ 3,891,000	₪ 9,701
הערה: בסביבת הנכס הנדון אין ביקוש להקמת שטחי מסחר, משכך אין די נתונים המהווים מס"ד מהימן.					

חילוץ בהתאם לשמאי רמ"י - מסחר		
שווי מ"ר בנוי		₪ 9,701
יזמות	25%	₪ 7,761
עלויות הקמה	₪ 6,000	**1,760** ₪

3. <u>חניה:</u>

עסקאות מכר מאתר מידע נדל"ן					
מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	תמורה למ"ר קרקע
1	5164-36	15.02.2021	12	₪ 20,000	₪ 1,667
2	5164-36	30.11.2020	15	₪ 15,000	₪ 1,000
3	5164-36	28.10.2020	10	₪ 15,000	₪ 1,500
תמורה ממוצעת למ"ר, מעוגל					**1,400** ₪

חילוץ - חניות עיליות (ברמת מעטפת)		
שווי מ"ר קרקע ממוצע לחניה		₪ 1,400
יזמות	15%	₪ 1,217
עלויות הקמה	₪ 350	**800** ₪

9.3.3. <u>עקרונות התחשיב והתייחסות לשומת שמאי המשיבה:</u>

- חלופה א' - בהתאם להיקף שטחי הבינוי בתוכנית לד/מק/214/ג לכל אחד משטחי מגרשי הבניה, בהתבסס על הנחות לעניין חלוקת השטחים בשימושים השונים כדלהלן: שטחי מסחר בהיקף של 35% משטח המגרש בתוספת של 12% לשטחי שירות, יתרת השטחים העיקריים בשימוש למשרדים בקומות בתוספת העמסת 20% שטחי שירות. יתרת שטחי השירות נקבעה לשימושי אחסנה.
- מיקום הנכס הנדון, בחלקו הדרום מזרחי של אור התעשייה הצפוני בלוד.
- הסביבה היא אזור התעשייה הצפוני של העיר לוד הממוקם בחלקה הצפוני של העיר, מערבית ובסמוך לכביש 40, כ- 70 מ' אווירי צפון – מערבית ל"צומת גינתון".
- הנכס הנדון, חלקות 66, 80 ו- 82 (בשלמות) בגוש 3987, חלקות גובלות המהוות חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 78 ד' עליה ניצב פרויקט תעסוקה הידוע כמתחם קש"ב (מרכז מחשבים בל"ל), בהתאם לתכנית לד/מק/214/ג' החלקות הנדונות מהוות את מגרשי הבניה 101, 102, ו- 103 בייעוד "תעסוקה ומסחר" ו- "חניון".

- ערכי השווי למשרדים – שמאי המשיבה התבסס על דמי שכירות מבוקשים ומכר שטחי משרדים, ניתח נתונים אילו בגישת החילוץ. בסביבת הנכס קיימים נתוני השוואה העולים עם גישת השוואה הישירה.
- ערכי השווי למסחר - שמאי המשיבה התבסס על נתוני מכר למסחר ברחבי העיר לוד, מסחר מתחת בקומת הקרקע של מבני מגורים, מרכז מסחרי שכונתי המתאפיין בערכי שווי קרקע גבוהים, בעוד אזור התעשייה אינו מתאפיין בשימושי מסחר, המסחר הינו שימוש תומך, אינו השימוש המיטבי, קיים קושי באיתור עסקאות למסחר. נתוני ההשוואה אשר הוצגו בשומת המשיבה הינם לשטחים קטנים בהיקף של 60 מ״ר עד לכ- 900 מ״ר בעוד היקף הבניה המסחרי (על פי פרוגרמת שמאי המשיבה) כ- 23,000 מ״ר. זמן השיווק, החשיפה, אי הוודאות, אינם מאפשרים השוואה בין השניים והתאמה של 10%- אינה משקפת כראוי את השוני בין סוגי הנכסים, ראוי היה כי מקדם ההתאמה יבטא את ההבדל במיקום ובגודל וככזה בשיעור גבוה יותר.
- ערכי השווי לחניה – חולקת על דרך ניתוח שמאי המשיבה, היוון שכירות דמ״ש חניה בשיעור של 300 ₪ /חודש, ניתוח בשיטת היוון ההכנסות והשווי השיורי, היוון - 6.9%, יזמות 15%, עלות בניה 350 ₪/ מ״ר, יתרה לקרקע כ- 1,465 ₪/מ״ר קרקע חניה. מבדיקת המשיגה עולה כי שווי מ״ר בנוי לחניה כ- 1,400 ₪.
- שוליות – בשומת המשיבה הובא בחשבון היקף שטחי שירות של כ- 24%. טענת המשיגה כי להיקף השטח העולה על שיעור זה יש לתת מקדם התאמה בשיעור של 70%.
- המצב התכנוני החל על הנכס הנדון, כמפורט בפרק התכנוני דלעיל.
- מסמכי הרישוי כמפורט בפרק הרישוי דלעיל.
- המצב המשפטי – זכויות החכירה עד ליום 10.11.2052.
- חלופות השומה: תחשיב שווי חלופה א׳ נערך בהתבסס על היקף זכויות הבניה המוקנות למתחם הנדון מכוח תכנית לד/מק/214/ג׳. תחשיב שווי חלופה ב׳ הערך בהתבסס על היקף זכויות הבניה מכוח תכנית לד/מק/214/ב׳. בחישוב החלופות הנ״ל, הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל בנכס הנדון הינו ניצול מלוא זכויות הבניה בחלופות השונות לטובת הקמת שטחי משרדים, כפי שעולה ממסמכי הרישוי בנכס וסביבתו. הובאה בחשבון העמסת שטחי שירות בשיעור של 20% לשטחי המשרדים. בנוסף, הובא בחשבון כי שטח האחסנה מהווים כ- 15% מסך היקף שטחי השירות, יתרת שטחי השירות הובאו במקדם שוליות בשיעור של 70%.
- אומדן השווי נערך לקרקע בבעלות, כולל פיתוח וללא מע״מ. מצורף נספח הכולל את שווי הקרקע בחלופות השונות ללא פיתוח וללא מע״מ. עלויות הפיתוח הינן בהתאם לתחשיב בקר רמ״י.
- הובאו בחשבון עסקאות מכר ממערכת מידע נדל״ן (רשות המיסים) לשטחי משרדים, מסחר וחניה. תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

9.3.4. תחשיב השומה:

שווי חלופה א' - תכנית לד/מק/214/ג'								
מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	העמסת שטחי שירות	סה"כ שטח ברוטו במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
101	41,029	משרדים	31,660	6,332	37,992	100%	₪ 700	₪ 26,594,400
		אחסנה		2,025	2,025	40%	₪ 700	₪ 567,000
		שטחי שירות נוספים		5,143	5,143	28%	₪ 700	₪ 1,008,028
102	16,902	משרדים	14,340	2,868	17,208	100%	₪ 700	₪ 12,045,600
		אחסנה		795	795	40%	₪ 700	₪ 222,600
		שטחי שירות נוספים		1,637	1,637	28%	₪ 700	₪ 320,852
103	16,902	חניון	מ"ר קרקע			100%	₪ 800	₪ 13,521,600
סה"כ שווי קרקע בהתאם לתכנית לד/מק/214/ג'								**₪ 54,280,100**
עלויות פיתוח								**₪ 31,872,138**
סה"כ שווי ללא פיתוח								**₪ 22,407,962**
סה"כ שווי במעוגל								**₪ 22,408,000**

שווי חלופה ב' - תכנית לד/מק/214/ב'								
מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שימוש	שטח עיקרי במ"ר	העמסת שטחי שירות	סה"כ שטח ברוטו במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי בש"ח
101	41,134	משרדים	27,160	5,432	32,592	100%	₪ 700	₪ 22,814,400
		אחסנה		2,025	2,025	40%	₪ 700	₪ 567,000
		שטחי שירות נוספים		6,043	6,043	28%	₪ 700	₪ 1,184,428
102	18,295	משרדים	17,840	3,568	21,408	100%	₪ 700	₪ 14,985,600
		אחסנה		795	795	40%	₪ 700	₪ 222,600
		שטחי שירות נוספים		937	937	28%	₪ 700	₪ 183,652
103	17,527	חניון	מ"ר קרקע			100%	₪ 800	₪ 14,021,600
סה"כ שווי קרקע בהתאם לתכנית לד/מק/214/ב'								**₪ 53,979,300**
עלויות פיתוח								**₪ 31,691,564**
סה"כ שווי ללא פיתוח								**₪ 22,287,736**
סה"כ שווי במעוגל								**₪ 22,287,700**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 14.09.2022, הוסיפו הצדדים את טענותיהם כמפורט להלן:

טענות אשר הועלו בדיון:

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

השימוש הטוב והיעיל – הנחת העבודה בשומתו של שמאי המשיבה היא כי 35% מתכסית הקרקע מיועדת למסחר, בנוסף להעמסת שטחי שירות של 12% לשימושי מסחר.

הנכס מהווה מתחם תעסוקה, עפ"י היתרים רבים אשר הופקו במהלך השנים לא היה ניצול שטחי מסחר, למעט היתר אחד בו נתבקש שטח מסחר, אך לימים בוצע שינוי לשימוש משרדים.

אין במתחם שימוש למסחר, למעט 15 מ' המהווים דוכן/מזנון בלובי הממוקם בבניין למול הנכס הנדון.

סביבת הנכס ללא שימושי מסחר, מעידה על חוסר כדאיות בשימוש זה.
במקרה בו קיים שימוש מסחרי בתב"ע, אך אין כדאיות כלכלית לבנייה של שטחי מסחר, יש לתת את הדעת לעובדה זו בקביעת השווי.

שטחי אחסנה – שמאי המשיבה הניח כי יתרת שטחי שירות בשימוש מסחרי, ישמשו לאחסנה.
מדובר בהיקפי שטחים רחבים שאינם תואמים את סביבת הנכס המתאפיינים במתחמי מרלו"ג.
מדובר באחסנה של תעסוקה, יש להביא מקדם התאמה ראוי.
בשומת ההשגה הובא בחשבון 15% משטחי השירות ישמשו אחסנה. ליתרת שטחי האחסנה ניתן מקדם שוליות.

ערכי השווי הראויים – שומת המשיבה מבוססת על נתוני ביקוש בלבד. ניתוח בוצע בגישת היוון ההכנסות והשווי השיורי. גישות אילו רגישות לשינויים ובחילוץ הקרקע מתקבלת שונות גבוהה בערכי שווי הקרקע.
במבנה החדש M45 הופקה לאחרונה שומת היטל השבחה ע"י הוועדה המקומית, בה נקבע שווי מר"מ משרדים 1,200 ₪. מאחר והתגלו ממצאים ארכיאולוגיים באתר הובא בחשבון דחיה בהיוון של 7%, שמאי המשיגים סבורים כי שווי זה גבוהה.
בשומת ההשגה הובא בחשבון עסקאות מכר המגלמות שווי מ"ר בנוי של כ- 6,600 ש"ח.

נתוני השוואה למסחר - סביבת הנכס אינה מתאפיינת במסחר, קיים קושי באיתור נתונים, נתוני ההשוואה בשומת המשיבה הובאו מאזורי מסחר שכונתי, בתי מגורים עם חזית מסחרית נתונים אילו אינם משקפים את הנכס הנדון.

חניה עילית מגרש 103 – שומת המשיבה הובא בחשבון שווי מקום חניה עילי כ- 52,000 ₪, בגישת החילוץ מתקבל שווי קרקע 1,400 ₪/למ"ר. המשיג טוען כי ניתח נתוני מכר לחניה מהם עולה כי שווי קרקע למקום חניה כ- 800 ₪.

שוליות נדרשת בהיקף שטחי השירות – ביחס להיקף שטחי השירות העולים על 20%, יש להביא מקדם שוליות בשיעור 70% - (0.4*0.7 = 0.28) ובמשוקלל 28%, המגלם את השוליות בשטחי השירות.

שימושים מותרים - מפנה לטבלה בס' 4.1 בתכנית 2214ב', יש להתייחס לתקנון כמקשה אחת, ולא רק לטבלת הזכויות, הטבלה הינה תמצית של כל הזכויות בתכנית.
הוגשה תכנית מתוקנת, הבקשה הגדלת הזכויות בכ- 600 מ"ר, תוספת שכזאת במתחם של כ- 80 ד' הינה שולית, וכנגזרת מכך, השווי הוא נמוך.

מכרזי רמ"י – מאפייני המכרזים וערכי הקרקע שונים מסביבת הנכס הנדון.

הכרעה בהשגה ראשונה – מדובר בשטח של כ- 2 ד' לעומת מתחם של כ- 80 ד' בנכס הנדון.

נתוני מכר שטחי חניה, מידע נדלן, התקבל בדוא"ל מיום 15.09.2022:

נתוני מכר שטחי חניה, מערכת מידע נדלן						
מס"ד	תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח ברוטו	מחיר	מחיר למ"ר
1	15.02.2021	5164/28	בן שמן	12	20,000 ₪	1,667 ₪
2	15.02.2021	5164/28	בן שמן	12	25,000 ₪	2,083 ₪
3	30.11.2020	5164/63	בן שמן	15	15,000 ₪	1,000 ₪
ממוצע						1,583 ₪

9.4.2. <u>טענות המשיבה</u>:

מיקום הנכס הינו באזור מבוקש בסמוך לצירי תנועה ארציים ראשיים ולנמל התעופה.

<u>הפרש בין החלופות</u> – השומה בנכס הנדון מתייחסת לבקשה להגדלת זכויות, אשר הוגשה על ידי המשיג, בשטח של 1,000 מ״ר עיקרי ולהפרש בין התכניות 214ב׳ ו-214ג׳.

בשומת המשיבה ההפרש בשווי מיוחס למשרדים ומסתכם בכ- 1.5 מיליון ₪.

הנחת העבודה בשומות רמ״י היא כי הקרקע ריקה ופנויה, השימוש הטוב והיעיל הינו בהתאם לת.ב.ע.

עפ״י טבלת הזכויות בתכנית 214ב׳ במגרש 101 מצוין כי השימושים המותרים הינם משרדים ורווחה.

עפ״י טבלת הזכויות בתכנית 214ג׳ השימושים המותרים הינם מסחר ותעשייה עתירת ידע.

בשומת המשיבה אין התייחסות להרחבת השימושים.

<u>ערכי השווי הראויים</u> – מפנה למכרזי רמ״י:

151/2021 - קרקע לתעשייה עתירת ידע, מר״מ משרדים כ- 3,000 ₪.

392/2021 - קרקע לתעשייה עתירת ידע, מר״מ משרדים כ- 3,000 ₪.

147/2022 - מגרשים 902-901, מר״מ משרדים מתואם כ- 2,200 ₪.

הכרעה בהשגה ראשונה, גוש 3992 חלקות 26-24, מועד קובע 2017, שמאית ענת שצמן, מר״מ משרדים 1,874 ₪.

בשומת ההשגה מתקבל שווי לד׳ כ- 700,000 ₪, שווי שאינו סביר ומקובל למועד הקובע ובמיקומו של הנכס.

<u>שומת IFRS</u> - מפנה לשומת IFRS לחברת גב ים אשר נערכה על ידי השמאי המשיג, בשומה זו הובאו נתוני השוואה למשרדים המשקפים שווי של כ- 10,000 ₪ למ״ר בנוי.

תגובות אשר התקבלו מאת הצדדים לאחר הדיון:

<u>תגובות שמאי המשיג:</u>

<u>דוא״ל מיום 29.09.2022</u> – צורף מכתב תגובה מיום 29.09.2022, תגובה למכרזי מודיעין ומכתב המשיבה מיום 20.09.2022.

מכרזי מודיעין – אין ראוי להביאם בחשבון שכן הם מגלמים מאפיינים שונים מהנכס הנדון מבחינת מאפייני סביבה, רמת ביקושים, מחירים והיקף השטח.

מכרז 151/2021 גו״ח 9234/24 מיום 04.08.2021 מגרשים 504-502, ייעודם תעשיה עתירת ידע לפי תוכנית 424-0542670 המקנות זכויות להקמת מבנה בן 5 קומות מעל ובו קומת קרקע בה מותרת הקמת שטחי מסחר.

הצעת הזוכה בסך 28,490,724 ₪, גבוהה ממוצע שלושת המציעים שלאחריה המסתכמים בסך 20,436,888 ₪, פער של כ- 40%.

הזוכה זכה בכל המגרשים במכרז הנדון, משכך תוצאות הזכייה אינן משקפות שווי שוק אלא מגלמות יתרונות העומדים לעיני המציע. ערכי הזכייה אינם עולים עם התמורה אותה היה מוכן לשלם רוכש סביר.

השמאי מסב להנחיית השמאי הממשלתי לניתוח מכרזי רמ"י מיום 27.10.2021.
היה ושמאי המשיבה סבור שיש להביא בחשבון את תוצאות המכרז האי שיש לבצע התאמה שכן היקף זכויות המכרז מסתכמים בכ- 11,000 מ"ר ברוטו בעוד נשוא השומה בהיקף השטח העיקרי מסתכם בכ- 65,000 מ"ר ברוטו.
המשיגה הציגה ניתוח המכרזים מהם עולה כי תוצאות מכרזים במגרשים 502-504, כולל פיתוח בטווח שבין 29,240,000 ₪ - 25,500,000 ₪ בהתאמה[4] שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח 1,847 ₪ - 2,107 ₪ בהתאמה. שווי מ"ר מבונה ממוצע כולל פיתוח לפני התאמות למיקום, גודל וכו' 1,950 ₪.
מכרז מספר 392/2021 מיום 13.03.2022 מגרשים 501 ו- 505 בחבל מודיעין שווקו לפי תוכנית 424-0542670 שווקו לתעשייה עתירת ידע עם שימושי מסחר בקומת הקרקע. בניתוח תוצאות המכרז התקבל שווי מ"ר מבונה בטווח שבין 2,331 ₪ ל- 2,416 ₪ ובממוצע 2,350 ₪ טרם ביצוע התאמות נדרשות כאמור לעיל.
מכרז 147/2022 מיום 31.08.2022 מגרשים 901-903 לפי תמל/1087, "לוד- הרובע המערבי", ייעוד תעסוקה ומסחר, 7 קומות. המגרשים בשכונה שאינה מפותחת ולכן הפיתוח כולל לא רק את הפיתוח הפנימי הנדרש אלא פיתוח רחובות, דרכים, וכו'. נראה כי הוצאות הפיתוח במכרז זה מסתכמות לכדי פי שניים מהוצאות הפיתוח הנורמטיבי. בהבאת עלות פיתוח של כ- 500 ₪/מ"ר (לפי מכרז 392/2021), בטווח שבין 1,006 ₪/מ"ר ל- 1,344 ₪/ מ"ר. לפי התאמות לגודל והיקף שטחי בניה.

לפי שומה מכרעת של מר דוד דדון, בנכס הנדון, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 ₪/מ"ר למועד 24.11.2020.

שמאי המשיג מטעה בטענתו כי הניתוח מכרז 147/2022 לא הובאו בחשבון עלויות פיתוח. ניתוח המכרז בוצע התוספת עלויות פיתוח נורמטיביות כפי שהוא על ידי בקר רמ"י בהליך הנדון. להוכחת חוסר הסבירות מפנה לעמ' 18 בשומת רמ"י ממנו עולה כי עלויות הפיתוח אשר נערכו על ידי בקר רמ"י, מר איציק ישראלי מיום 01.11.2021 הינן בסך של 500 ₪/ מ"ר בנוי. בהתאם לתוצאות המכרז, הפיתוח מסתכם בכ- 1,300 ₪/ מ"ר בנוי. הוצאות הפיתוח במכרז מסכמות לכדי כ- 1,300 ₪/ מ"ר בנוי, הוצאות הפיתוח במכרז מסתכמות בכדי פי 2 לפחות מהוצאות הפיתוח הנורמטיביות. משכך על שמאי המשיבה לבצע התאמה לנכס נשוא השומה ובין היתר למרכיב הוצאות הפיתוח.

[4] הובא בחשבון מקדם מסחר – 2.34, שטח עיקרי תת קרקעי מקדם 50%. שטח

תגובות שמאי המשיבה:

דוא"ל מיום 20.09.2022 – לדוא"ל זה צורף מכתבו מיום 20.9.2022 במכתב נותחו תוצאות מכרז 147/2022 מיום 31.08.2022 למגרשים 903-901 טווח שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח נע בין 2,503 ₪/מ"ר - 2,048 ₪/מ"ר תעסוקה, כולל פיתוח, מתואם לנשוא השומה.[5]

מכרזים חבל מודיעין תעשייה עתירת ידע לפי תוכנית 424-0542670:

מר 392/2021, מר151/2021, מר/13 מהשנים 2021-2022, שווי מ"ר ממוצע כולל פיתוח 2,579 ₪. התאמת מיקום 10%+, שיעור היוון התאמת זמן 5%.

בניתוח הונח כי 5% מהיקף שטחים הבניה ישמשו כמסחר[6].

בשקלול הנתונים התקבל שווי מר"מ 2,538 ₪/מ"ר.

בהשגה ראשונה ברחוב המלאכה 4 בלוד, למועד 2017 נקבע שווי מר"מ 1,874 ₪/מ"ר משרדים כולל פיתוח.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הצדדים חלוקים על ערכי שווי למ"ר מבונה בשימושי תעסוקה ומסחר ושווי מ"ר קרקע למטרת חניה.

לטענת השמאי המשיג :

שימוש לתעסוקה / משרדים – שמאי המשיג הביא בחשבון תוצאות מכרזי לקרקע באזור חבל מודיעין ולוד. שמאית המשיג טוען כי אין להתבסס על נתוני תוצאות מכרז 147/2022 , לוד, שכן אינם משקפים את הנכס ועלויות הפיתוח בהם חריגות. לגבי מכרז 151/2021 עלתה טענה כי הרוכש הינו בעל עניין בקרקע והצעתו גבוהה מעל מחירי השוק.

10.2. הכרעה:

בחנתי את הנחיית השמאי הממשלתי הראשי, הנחיות ניתוח מכרזים[7] , בה נאמר כדלהלן :

1. יש לקרוא היטב את הוראות המכרז לרבות הזכויות התכנוניות והקנייניות.
2. יש להתייחס למחיר כולל פיתוח, יש לשים לב האם נדרשים תשלומים נוספים לרשות המקומית.
3. שווי שוק על פי הצעה זוכה לא תמיד משקף את שווי השוק. הצעה חריגה ביחס להצעות אחרות במכרז או למחיר השומה יתכן ואינה משקפת את שווי שוק ויתכן ומדובר בקונה מיוחד. במקרה של ריבוי הצעות קרובות יתכן והן משקפות יותר את שווי השוק וראוי לבצע ממוצע של מספר עסקאות מאשר הצעה זוכה. במקביל ראוי לבדוק את מחירי הסביבה.

---

[5] התאמת מיקום 10%+, התאמת זמן לפי 5%+ שנתי, יחס מסחר משרדים 1:3.5, שטחי שירות 22%.

[6] יחס משרדים מסחר 1:3.5 בהתאמה, עיקרי מרתף 0.4, שירות (45%) במקדם 1.

[7] הנחיית השמאי הממשלתי מיום 27.10.2021

4. שימוש בנתוני מכרז אחד במסגרת 3 הצעות תקפות: לעיתים מכרז אחד יכול לשקף את שווי השוק במסגרת 3 הצעות תקפות, על פי התקינה השמאית. מכיוון שכל הצעה מעל מחיר המינימום תקפה ויכולה להיות הצעה זוכה.

מבדיקה שנערכה נמצא כי מכרז 147/2022 מיום 03.05.2022 בגו"ח 3969/97,104 מגרשים 901,902,902. על פי תמל/ 1087 יעוד מגרשים 901-902 תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור. שימושים תעסוקה עתירת ידע, מסחר, מבנים לחינוך, לצרכי תרבות, ספורט ודת, בריאות ורווחה, דיור ציבורי לקשישים, על פי הת.ב.ע שטח חניה ציבורית תת קרקעית.

ייעוד מגרש 903 תעסוקה שימושים: תעסוקה – תעשיית עתירת ידע, משרדים, תעסוקה משרדית, מסחר, מתקנים הנדסיים מעונות יום וגני ילדים.
על פי סעיף 4.6.2 (2) לתוכנית תותר הקמת שטחי ציבור המשולבים בייעוד זה במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה בטבלת הזכויות שבסעיף 5. שטח זה מיועד להפקעה/חכירה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.14. משכך מצאתי כי תוצאות מכרז זה אינם מתאים כהשוואה.

מכרזים 150/2021 ו- 392/2021, בעלי שימושים דומים לנשוא השומה. מיקומם מזרחית לכביש 444, בסמיכות לראש העין, שוהם , איירפורט סיטי, נתב"ג וכבישים ארציים 1, ו-6. נשוא השומה מערבית לכביש 40 , בסמיכות העיר לוד, רמלה, ראשון לציון, שוהם, מחלף לוד, איירפורט סיטי, נתב"ג, כבישים ארציים 1 ו- 6. לא נמצא שוני מהותי, במיקום, בין אזורי התעשייה.
מכרזים מכרז – 151/2022 - טענת המשיג נבדקה ואכן נמצא כי קיים זוכה אחד בשלושת המכרזים. נבחנה הצעת הזוכה במכרז לעומת ממוצע הצעות (1-3) וביחס לתוצאות מכרז 392/2022 אשר שווק למגרשים 501, 505 הממוקמים במתחם הנדון.
להרחבת ניתוח המכרזים ראה סעיף 10.3 .

<u>שימוש למסחר</u> - שמאי המשיבה התבסס על נתוני מסחר, בסביבת מגורים, מהעיר לוד. סביבת הנכס אינה מתאפיינת בשימושי מסחר, בנשוא השומה קיים שטח קטן לצרכי עובדי המקום. מפאת היקפו ניתן לומר כי שימוש זה אינו קיים בנשוא השומה. נתוני ההשוואה אינם משקפים/ תואמים לשימוש המסחרי בסביבת הנכס , באזור התעשייה ובנכס.

<u>הכרעה:</u>
אני מסכימה עם טענת שמאי המשיבה כי נתוני ההשוואה אשר הוצגו בשומת המשיג אינם תואמים לסביבת הנכס.
אני מסכימה עם הצדדים כי קיים מחסור בנתוני ההשוואה בסביבת הנכס/אזור התעשייה בשימוש למסחר.

שמאי המשיבה התבסס על יחס אקו' בין תעסוקה למסחר של כ- 3.8, שמאית המשיג טענה ליחס של 2.3. אני בדעה כי ראוי להתבסס על נתונים השוואה הדומים ככל האפשר לנשוא השומה, ראה התייחסות למקדם זה בסעיף 10.3 לשומה.

10.3. עקרונות השומה:

10.3.1 גישת השומה:

ערכי השווי נבחנו בגישת ההשוואה הישירה וגישת השווי השיורי.

10.3.2 עלויות הפיתוח:

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

10.3.3. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

10.3.4. מיקום:

נשוא השומה ממוקם במיקום טוב, בסמיכות לצירי תנועה ארציים ומרחביים כביש 1, כביש 6, כביש 40, נמל תעופה בן גוריון.

10.3.5. שיעור היוון:

שיעור היוון על פי פרסומי השמאי הממשלתי, מחצית שניה שנת 2021.

10.3.6. גודל :

ניתנה הפחתה להיקף שטחים בנשוא השומה בשיעור של 5%-.

10.3.7 עלויות בניה:

עלויות הבניה למשרדים נבחנו על פי ירחון דקל מתאריך 10/2021, בתוספת תקורות בשיעור של 30%+.

10.3.8 יחס בין שווי מר"מ לתעסוקה / משרדים למסחר:

שווי למשרדים נבחן על פי תוצאות מכרזים בפארק חמן ומחירים מבוקשים באזור התעשייה.

שווי למשרדים נבח על פי נתון שכירות מבוקשים. שווי מר"מ נקבע בגישת השווי השיורי.

נבחן היחס בין שווי מר"מ משרדים למסחר. נמצא כי הינו בגבולות של כ- 2.3.

10.4. נתוני השוואה:

10.4.1. משרדים/תעסוקה:

א. ניתוח מכרזים חבל מודיעין:

מכרז 392/2021 - מועצה איזורית חבל מודיעין, פארק תעשייה חמן - ת.ב.ע 0542670-424, תאריך פתיחה 03.10.2022			
גו"ח	9235/22,23	9234/24	
מספר מגרש	**501**	**505**	
שטח קרקע במ"ר	6,529	5,512	
מחיר זכיה	₪ 45,703,000	₪ 36,909,939	
עלות פיתוח	₪ 10,526,029	₪ 8,886,425	
מחיר זכיה כולל פיתוח	₪ 56,229,029	₪ 45,796,364	
דונם כולל פיתוח	₪ 8,612,196	₪ 8,308,484	
פיתוח לדונם	₪ 1,612,196	₪ 1,612,196	
זכיות על פי ת.ב.ע			
ייעוד	**תעשייה עתירת ידע**	**תעשייה עתירת ידע**	
תכסית	54%		
גובה במ'	30		
קומות מעל כ. קובעת	5		
קומות מתחת כ. קובעת	3		
חלחול	15%	15%	
תכסית במ"ר	3,526	2,976	
מגרש בניכוי שטח חלחול	5,550	4,685	
עיקרי מעל כ. קובעת	14,690	12,402	
שירות מעל כ. קובעת	2,938	2,480	
שימוש	**שטח במ"ר**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו**
שטח קומה ברוטו	3,526	2,976	
מסחר ק.ק. (הנחה 50%)	1,763	1,488	2.0
עיקרי - תעסוקה ק"ק	1,763	1,488	1.0
עיקרי כולל (20%) ש.ש עילי	14,102	11,906	1.0
עיקרי מתחת.כ. קובעת	4,897	4,134	0.6
שירות מתחת כניסה קובעת (20%)	979	827	0.6
ש. מתחת לכ. קובעת	7,051	5,952	
י. ש.ש. מתחת לכניסה קובעת	6,072	5,125	
חצר	3,003	2,536	0.2
סה"כ שטח אקוי'	23,517	19,854	
מ"ר מבונה אקוי' ללא מע"מ כולל פיתוח	₪ 2,391	₪ 2,307	

מכרז 151/2021- מועצה איזורית חבל מודיעין - ת.ב.ע 424-0542670 תאריך פתיחה 02.06.2021				
גו"ח	9237/24	9234/24	9234/24	
מספר מגרש	**502**	**503**	**504**	
שטח קרקע במ"ר	4,441	4,183	3402	
עלות פיתוח	6,773,871 ₪	6,380,343 ₪	5,189,081 ₪	
מחיר זכיה	29,198,268 ₪	27,501,993 ₪	28,490,724 ₪	
ממוצע זוכים 1-3	22,469,333 ₪	21,753,000 ₪	24,295,000 ₪	
מחיר זכיה כולל פיתוח	35,972,139 ₪	33,882,336 ₪	33,679,805 ₪	
מחיר ממוצע כולל פיתוח	29,243,204 ₪	28,133,343 ₪	29,484,081 ₪	
דונם זוכה כולל פיתוח	8,100,009 ₪	8,100,009 ₪	9,900,001 ₪	
דונם ממוצע כולל פיתוח	6,584,824 ₪	6,725,638 ₪	8,666,690 ₪	
עלות פיתוח לדונם	1,525,303 ₪	1,525,303 ₪	1,525,303 ₪	
זכיות על פי ת.ב.ע				
ייעוד	**תעשייה עתירת ידע**	**תעשייה עתירת ידע**	**תעשייה עתירת ידע**	
תכסית	54%			
גובה במ'	30			
קומות מעל כ. קובעת	5			
קומות מתחת כ. קובעת	3			
חלחול	15%	15%	15%	
תכסית במ"ר	2,398	2,259	1,837	
מגרש בניכוי שטח חלחול	3,775	3,556	2,892	
עיקרי מעל כ. קובעת	9,992	9,412	7655	
שירות מעל כ. קובעת	1,998	1,882	1531	
שימוש	**שטח במ"ר**	**שטח במ"ר**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו**
שטח קומה ברוטו	2,398	2,259	1,837	
מסחר ק.ק. (הנחה 50%)	1,199	1,129	919	2.0
עיקרי - תעסוקה ק"ק	1,199	1,129	919	1.0
עיקרי קומות כולל (20%) ש.ש עילי	9,592	9,035	7,349	1.0
עיקרי מתחת כ. קובעת	3,331	3,137	2552	0.6
שירות מתחת כניסה קובעת (20%)	666	627	510	0.6
ש. מתחת לכ. קובעת	4,796	4,517	3674	
יתרת שירות תת"ק	4,130	3,890	3,164	
חצר	2,043	1,924	1,565	0.2
סה"כ שטח אקוו'	15,996	15,067	12,255	
זוכה- מר"מ אקוו' כולל פיתוח	2,249 ₪	2,249 ₪	2,748 ₪	
ממוצע - מר"מ אקוו כולל פיתוח	1,828 ₪	1,867 ₪	2,406 ₪	

בחינת שווי מ"ר מבונה על פי תוצאות מכרזים					
מכרז	מספר מגרש				
	501	**502**	**503**	**504**	**505**
מכרז 392/2021	2,391 ₪				2,307 ₪
מכרז 151/2021 (ממוצע)		1,828 ₪	1,867 ₪	2,406 ₪	
מכרז 151/2021 (זוכה)		2,249 ₪	2,249 ₪	2,748 ₪	
מ"ר מבונה ממוצע כולל פיתוח	2,256 ₪				

ב. מחירים מבוקשים:

מס"ד	כתובת	תאריך שיחה	שטח ברו	דמ"ש	רמת גמר	דמי ניהול	דמ"ש חניה
1	המלאכה	23.11.2022	500	52 ₪	דרוש שיפוץ	12 ₪	400 ₪
2	היוצרים 3	22.11.2022	100	65-70	משופץ, רמת גמר מלא		
3	המלאכה 6	16.11.2022	82-52	55 ₪	בניין ותיק משופץ	13.50 ₪	
4	המלאכה 13 - טרמינל 1	16.11.2022	120	55 ₪	בניין ותיק, משופץ		ש"ח 450 - 500 ₪
5	אבא הלל סילבר 18 - טרמינל 2	16.11.2022	100	60 ₪ - 65 ₪	רמת מעטפת		

ג. דוחות מקצועיים:

דוחות מקצועיים				
דו"ח	רבעון/חציון	אזור	רמת גמר	דמ"ש
CBRE	רבעון שלישי 2021	לוד		44 ₪
דו"ח נת"מ	חציון ראשון 2021	מודיעין וסובב נתב"ג	CLASS A	69.3 ₪
			CLASS B	53.63 ₪

ד. ניתוח שווי מר"מ:

סיכום - משרדים	
דמ"ש ממוצע למ"ר	**60** ₪
בניכוי התאמה למו"מ (0.95)	57.32 ₪
שיעור היוון ממוצע	6.70%
שווי מ"ר בנוי	**10,266** ₪
בניכוי רווח יזמי (18%)	8,700 ₪
עלויות בניה - גמר	-6,400 ₪
שווי מ"ר מבונה אקווי'	**2,300** ₪

עלויות בניה פרסומי דקל אוקטובר 2021	
עלות בניה למ"ר	4,620 ₪
גמר	1,530 ₪
עלות בניה כולל גמר	6,150 ₪
תקורה	30%
עלות בניה כולל תקורה	7,995 ₪
פחת	20%
בניכוי פחתים	6,396 ₪
במעוגל	**6,400** ₪

ה. סיכום ערכי שווי למשרדים/תעסוקה:

סיכום ערכי השווי לתעסוקה/משרדים			
מקור	מ"ר מבונה	משקל	משוקלל
מכרזים	₪ 2,256	0.8	₪ 1,804
דמ"ש	₪ 2,300	0.2	₪ 460
		1.0	₪ 2,264
שווי מר"מ משוקלל			₪ 2,260

10.4.2. מסחר:

מחירים מבוקשים							
מס"ד	כתובת	תאריך שיחה	שם	שטח ברוטו	דמ"ש	דמ"ש למ"ר	שווי מ"ר בנוי
1	אבא הילל סילבר	23.11.2022	מנחם - מתווך	200	₪ 16,000	₪ 80	
דוח CBRE	לוד	2021				₪ 68	₪ 12,179
ממוצע						₪ 74	
הערות:							
מס"ד 1 - קומת קרקע, מתאים לחנות, ללא מע"מ, רמת גמר מלאה							
מס"ד 2 - רבעון שלישי 2021.							

סיכום - מסחר	
דמ"ש ממוצע למ"ר	**₪ 74**
בניכוי התאמה למו"מ (0.95)	₪ 70
שיעור היוון ממוצע	6.70%
שווי מ"ר בנוי	**₪ 12,591**
בניכוי רווח יזמי (25%)	₪ 10,073
עלויות בניה	-₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה אקווי'	**₪ 5,073**
במעוגל ללא מע"מ כולל פיתוח	**₪ 5,100**

סיכום ערכי השווי למסחר			
שימוש	שווי מר"מ	יחס תעסוקה מסחר	שווי מר"מ מסחר
תעסוקה	₪ 2,260	2.3	₪ 5,100

10.4.3. חניה:

א. דמ"ש לחניה:

משיחות אשר ניהלנו עם אנשי מקצוע מקומיים עולה כי דמי השכירות לחניה עילית נעים בטווח שבין 250 ₪/ מקום חניה ל- 320 ₪/מקום חניה עילי, הובא בחשבון ערך ממוצע.

בחינת חניה עילית	
חניה עילית	**285** ₪
שטח כולל	25
שכ"ד למ"ר חניה	**11** ₪
שיעור היוון ממוצע	6.70%
חודשים	12
מ"ר בנוי חניה פתוחה	**2,042** ₪
יזמות	10%
בניכוי יזמות	**1,856** ₪
עלות בניה	**500**- ₪
יתרה לקרקע	**1,356** ₪

ב. שומות מכריעות:

שומות מכריעות										
מס"ד	כתובת	גו"ח	החלטה מיום	שמאי מכריע	מועד קובע	מטרה	שטח במ"ר	מתוך השומה	החלטה ₪/מ"ר	שיעור היוון
1	המלך חסן השני קריית עקרון	3797/249	02/12/2019	אלי כהן	01/11/2016	מגרש להשכרת ומכירת כלי רכב	8,946	חוזה שכירות מיום 4/12/2007 בגוש 3797 חלקה 253, הושכר שטח קרקע של 2,880 מ"ר + משרדים בשטח של 140 מ"ר בתמורה ל- 34,000 ₪ דמי השכירות רלוונטיים למועד הקובע לשומה (2016), דמ"ש מ"ר קרקע בניכוי משרד לפי 40 ש"ח/מ"ר, כ- 10.5 ₪/ מ"ר.	11ש"ח/מ"ר	6.5%
2	המלך חסן השני קריית עקרון	3797/253	05/12/2019	אלי כהן	20/12/2016 , 01/01/2019	מגרש למסחר מכוניות	4,808		11ש"ח/מ"ר	6.5%
3	רזיאל דוד ראשל"צ	3946/447	20/11/2019	גיל הרצברג	10/02/2019	מגרש למסחר מכוניות	1,930	חוזה שכירות בנשוא השומה, מושכר מגרש בשטח של 1,930 מ"ר, תקופת השכירות החל מיום 01/01/2017 ועד ליום 31/12/2019 דמ"ש בסך 40,000 ₪ + מע"מ, קיימת אופציה לשתי תקופות נוספות בנות 36 חודשים כ"א כאשר דמ"ש יהיו 42,000 ₪, בתקופת האופציה הראשונה, 44,100 ₪ בתקופת האופציה השנייה. **ניתוח דמ"ש לשנת 2019 כ- 21 ש"ח/מ"ר**		
4	השיזף 5 רעננה	7657/154	10/03/2020	יעקב פז	17/03/2019	מגרש המשמש למכירת כלי רכב	2,826	על פי חוזי שכירות למטרת מגרש מסחר במכוניות המפורטים בגוף השומה (עמ' 14), דמ"ש ברחוב התעשייה 5 בירושלים כ- 20 ₪/ מ"ר, התנופה 5 ירושלים דמ"ש כ- 24 ₪/ מ"ר	14ש"ח/מ"ר	7.0%

ג. מתוך שומות האגף:

נתונים שטחי חניה ואחסנה פתוחה									
מס"ד	כתובת	גו"ח	תאריך	מקור	תקופת החוזה	מטרה	שטח במ"ר	דמ"ש	דמ"ש / מ"ר
1	רחוב סחרוב א.ת. ראשון לציון	גוש 6097 חלקות 127 ו-128.	שומה מיום 18/12/2018	משומה אחרת - הערכת השבחה, פרטי חוזה שכירות מיום 07/06/2015	07/06/2015	מגרש למטרת תצוגת ומכירת כלי רכב	3,360	₪ 50,400	₪ 15.0
					תקופת אופציה 2020			₪ 53,760	₪ 16.0
2	פתח תקווה א.ת. סגולה רחוב גליס	6355/556	26/06/2017	הסכם שכירות	01/11/2016	מכירה השכרת כלי רכב	1,494		₪ 10.0
					31/01/2017				₪ 11.0
					01/02/2018				₪ 12.5
3	ראשון לציון	3939/267	05/03/2018	הסכם שכירות	05/03//2018	מכירה והשכרת כלי רכב	2,274	על פי החוזה המשכיר נושא בכל התשלומים לרשויות השונות לצורך הכשרת השימוש המבוקש.	₪ 11.0
					05/03//2019				₪ 11.0
					05/03//2020				₪ 13.0
					05/03//2021				₪ 13.5

ד. סיכום נתוני שכירות – חניה

שווי קרקע למטרת חניה			
דמ"ש ראויים עבור מ"ר קרקע לחודש			₪ 14
דמ"ש ראויים עבור מ"ר קרקע לשנה			₪ 168
שיעור היוון			6.7%
שווי מ"ר קרקע			₪ 2,507
התאמת מיקום	-10%		₪ 2,257
שווי מ"ר קרקע למטרת חניה כולל פיתוח			₪ 2,257
יזמות	10%		₪ 2,052
הכשרת הקרקע	-500		₪ 1,552
יתרה לקרקע			₪ 1,550

ה. **מכרזים לקרקע – פארק חמן:**

תוצאות מכרזים פארק חמן	
מספר מגרש	שווי דונם כולל פיתוח
מגרש 501	₪ 8,612,196
מגרש 505	₪ 8,308,484
מגרש 502 (זוכה)	₪ 8,100,009
מגרש 502 (ממוצע)	₪ 6,584,824
מגרש 503 (זוכה)	₪ 8,100,009
מגרש 503 (ממוצע)	₪ 6,725,638
מגרש 504 (זוכה)	₪ 9,900,001
מגרש 504 (ממוצע)	₪ 8,666,690
דונם ממוצע	₪ 8,124,731
מ״ר קרקע	₪ 8,125
למטרת חניון פתוח	25%
למטרת חניה	₪ 2,031

ו. **סיכום ערכי קרקע לחניה:**

ממוצע נתונים - חניה	
מקור	מ״ר קרקע
מכרזים - חניה	₪ 2,031
אחסנה פתוחה / חניה	₪ 1,550
מקום חניה	₪ 1,356
ממוצע	₪ 1,646
מ״ר קרקע לחניה	₪ 1,650

11. <u>תחשיב השומה</u>:

שווי חלופה א' - תכנית לד/מק/214/ג'								
מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	קומה	סה"כ עיקרי מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שירות מעל הכניסה הקובעת			שווי מ"ר מבונה בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
			31,660	13,500				
		קומה/שימוש	שטח עיקרי	תוספת 20% ש.ש	שטח ברוטו (תוספת 20%+)	מקדם אקוו	סה"כ שטח אקוו	
מגרש 101- ייעוד מסחר ותעסוקה שימושים מסחר ותעשייה עתירת יידע.	41,029	עיקרי לקומה	3,958					
		שירות לקומה	1,688					
		מסחר - ק"ק	1,979	396	2,375	2.3	5,461	
		תעסוקה -ק"ק	1,979	396	2,375	1	2,375	
		י.ש.ש - ק"ק	896			0.66	591	
		תעסוקה בקומות	27,703	5,541	33,243	1	33,243	
		י.ש.ש - קומות	6,272			0.4	2,509	
		חצר	37,072			0.2	7,414	
		סה"כ שטח אקוו'					51,593	₪ 116,600,881
			14,340	5,300				
		קומה/שימוש	שטח עיקרי	תוספת 20% ש.ש	שטח ברוטו (תוספת 20%+)	מקדם אקוו	סה"כ שטח אקוו	
מגרש 102 - ייעוד מסחר ותעסוקה שימושים מסחר ותעשייה עתירת יידע.	18,198	עיקרי לקומה	1,793					
		שירות לקומה	663					
		מסחר - ק"ק	896	179	1,076	2.3	2,474	
		תעסוקה -ק"ק	896	179	1,076	1	1,076	
		י.ש.ש - ק"ק	304			0.66	201	
		תעסוקה בקומות	12,548	2,510	15,057	1	15,057	
		י.ש.ש - קומות	2,128			0.4	851	
		ש.ש. תת קרקעי	2,000			0.3	600	
		חצר	16,406			0.2	3,281	
							23,539	₪ 53,198,343
מגרש 103 - חניון	16,902					1	₪ 1,650	₪ 27,888,300
סה"ג שווי חלופה א כולל פיתוח								₪ 197,687,524
הפחתה לגודל							0.95	₪ 187,803,148
סה"כ שווי חלופה א כולל פיתוח במעוגל								₪ 187,803,000

שווי חלופה ב' - תכנית לד/מק/214/ב'								
מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	קומה	סה"כ עיקרי מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שירות מעל הכניסה הקובעת			שווי מ"ר מבונה בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
			27,160	13,500				
		קומה/שימוש	שטח עיקרי	תוספת 20% ש.ש	שטח ברוטו (תוספת 20%+)	מקדם אקוו	סה"כ שטח אקוו	
מגרש 101- ייעוד מסחר ותעסוקה שימושים מסחר ותעשייה עתירת יידע.	41,134	עיקרי לקומה	3,395					
		שירות לקומה	1,688					
		מסחר - ק"ק	1,698	340	2,037	2.30	4,685	
		תעסוקה -ק"ק	1,698	340	2,037	1.00	2,037	
		י.ש.ש - ק"ק	1,009			0.66	666	
		תעסוקה בקומות	23,765	4,753	28,518	1.00	28,518	
		י.ש.ש - קומות	7,060			0.40	2,824	
		חצר	37,739			0.20	7,548	
		סה"כ שטח אקוו'					46,277	₪ 104,586,721
			17,840	5,300				
		קומה/שימוש	שטח עיקרי	תוספת 20% ש.ש	שטח ברוטו (תוספת 20%+)	מקדם אקוו	סה"כ שטח אקוו	
מגרש 102 - ייעוד מסחר ותעסוקה שימושים מסחר ותעשייה עתירת יידע.	18,295	עיקרי לקומה	2,230					
		שירות לקומה	663					
		מסחר - ק"ק	1,115	223	1,338	2.30	3,077	
		תעסוקה -ק"ק	1,115	223	1,338	1.00	1,338	
		י.ש.ש - ק"ק	217			0.66	143	
		תעסוקה בקומות	15,610	3,122	18,732	1.00	18,732	
		י.ש.ש - קומות	1,516			0.40	606	
		ש.ש. תת קרקעי	2,000			0.30	600	
		חצר	16,065			0.20	3,213	
							27,709	₪ 62,623,447
מגרש 103 - חניון	17,527					1	₪ 1,650	₪ 28,919,550
סה"כ שווי חלופה ב כולל פיתוח								₪ 196,129,718
הפחתה לגודל							0.95	₪ 186,323,232
סה"כ שווי חלופה ב כולל פיתוח במעוגל								₪ 186,323,000

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, כריק ופנוי כדלהלן:

חלופה	מועד קובע	מועד קובע	שווי בש"ח	שווי במילים
1	02.11.2021	אומדן שווי זכויות הבעלות למלוא זכויות תב"ע לד/מק/214/ג', ללא מע"מ כולל פיתוח.	₪ 187,803,000	מאה שמונים ושבעה מיליון, שמונה מאות ושלושה אלף ₪.
2	02.11.2021	אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, בהתאם לתב"ע לד/מק/214/ב', ללא מע"מ כולל פיתוח.	₪ 186,323,000	מאה שמונים ושישה מיליון, שלוש מאות עשרים ושלושה אלף ₪.

ערכים הנקובים ללא מע"מ וכוללים 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,
ענת שצמן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז
אגף שומת מקרקעין
טל' 073-3923137 | פקס 073-3923136 |

<u>העתק</u>: מר דב וידר ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. dovv@mmi.gov.il