תאריך עברי	: כ"ב אייר תשפ"ד
תאריך לועזי	: 30 מאי 2024
מס' תיק רמ"י	: 52992673א'
מס' אופק	: 49167
שכ"ט	: 10.96

לכבוד :
מר צביקה גוטמן,
צוות לקידום עסקאות תעסוקה ותשתיות
מרחב מרכז, רמ"י.
בדוא"ל : Zvikag@land.gov.il

לכבוד :
גב' גלית אציל-לדור,
שמאית מקרקעין.
בדוא"ל :
Galit@atsil.co.il

לכבוד :
מר גדעון קרול,
שמאי מקרקעין.
בדוא"ל :
g_carol@012.net.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], בגוש 4027 חלקות 14,27,34,40,43 (בחלק), רחוב יוספטל, לוד</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: "רמ"י")**, אשר התקבלה ביום 16/09/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - תשתיות.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' גלית אציל-לדור מיום 21/07/2019 – **(להלן: "שומת שמאית המשיבה")**, ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר גדעון קרול – מיום 16/06/2020 **(להלן: "שומת שמאי המשיגה").**

1.3. בתאריך 10/02/2021, התקיים במשרדנו דיון באמצעות פלטפורמת "ZOOM" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 14/02/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 28/02/2021.

1.4. **<u>תגובות והשלמות אשר התקבלו מהצדדים:</u>**

❖ **<u>התקבל מאת רמ"י:</u>**

- בדוא"ל מתאריך 06/09/2020 התקבל טופס הזמנת השומה מיום 06/09/2020.
- בדוא"ל משלים מתאריך 06/09/2020 התקבלו המסמכים הבאים :
  - שומת שמאית המשיבה מיום 21/07/2019.
  - העתק טופס הזמנת השומה מיום 06/09/2020.
  - טופס הזמנת השומה מיום 30/06/2019 המופנה אל שמאית המשיבה.
  - חוות דעת תכנונית מטעם המשיבה מיום 07/08/2018, חתומה על ידי גב' שימרית תיבי מרכזת תכנון בכירה ברמ"י.
  - העתק מכתב מאת משרד עורכי דין בלטר, גוט, אלוני ושות' (ב"כ המשיבה) מיום 15/07/2020 בצירוף ייפוי כוח חתום מיום 25/05/2020, העתק בקשה להגשת השגה

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

חתומה מיום 14/07/2020 ע"י באי כוחה של המשיבה ובצירוף העתק שומת שמאי המשיגה מיום 16/06/2020.

- העתק תשריט מתאריך 07/01/2019 החתום בידי ויקטור לוזון.
- העתק דוא"ל מיום 26/08/2020 ובו תכתובת בין גורמים שונים מטעם המשיבה והכולל קובץ אקסל בנושא תחשיב היטלי פיתוח למשרדי הרכבת בלוד.

- בדוא"ל מתאריך 04/01/2021 התקבל העתק טופס הזמנת השומה מיום 06/09/2020 המופנה אל השמאי הממשלתי מחוז ת"א והמרכז. קיימת התייחסות / הפניה לעלויות הפיתוח.

- בדוא"ל מתאריך 09/02/2021 התקבלו המסמכים הבאים:
  - תכנית בקשה להיתר מס' 2015187, אינה חתומה על ידי רמ"י, נושאת חותמת הוועדה המקומית לתיכנון ובניה לוד מיום 12/12/2016.
  - תכנית בקשה להיתר ללא ציון מס' תוכנית אינה חתומה ע"י רמ"י, נושאת תאריך 26/07/2018.
  - העתק הסכם עקרונות למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין חתום מיום 29/04/2004.
  - טופס הזמנת שומה + התכתבות בדוא"לים פנימים ברשות בנושא הוצאות פיתוח.

- דוא"ל מיום 08/05/2022 מאת גב' אסתר נורי הכולל מענה לטיעוני שמאי המשיגים.

- דוא"ל מיום 24/05/2022 מאת גב' אסתר נורי הכולל מענה לטיעוני שמאי המשיגים בסוגיית עלויות הפיתוח.

❖ **<u>התקבל מאת שמאית המשיבה:</u>**

- בדואל מיום 10/05/2021 התקבל מאת שמאית המשיבה כדלהלן:
  - הסכם שכירות מיום 06/07/2016, ברחוב פסח לב 7 גוש 3992 חלקה 84.
  - שומת השמאית דורית פריאל מיום 05/12/2013, גו"ח 3992/24-26, רחוב מלאכה 6, א.ת. צפוני לוד.
  - הכרעה בשומה ראשונה מיום 30/01/2020 בגו"ח 4375 חלקה 6 , 60 ברחוב הרצל ברמלה, החלטה ניתנה על ידי מר דוד טוביה.
  - הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30/06/2019, בגו"ח 3992/24-26, רחוב המלאכה 6 לוד. החלטה ניתנה על ידי שצמן ענת.
  - חוזה שכירות מיום 05/10/2014 ברחוב המלאכה 4 לוד.
  - נתוני השוואה בהוד השרון בצמוד לתחנת הרכבת.

❖ **<u>התקבל מאת משרד עורכי דין בלטר, גוט, אלוני ושות' (ב"כ המשיגה):</u>**

- בדוא"ל מיום 01/12/2020 התקבלו המסמכים הבאים:
  - העתק מכתב מאת משרד עורכי דין בלטר, גוט, אלוני ושות' (ב"כ המשיגה) מיום 15/07/2020, העתק בקשה להגשת השגה חתומה מיום 14/07/2020 ע"י ב"כ המשיגה והעתק שומות הצדדים.

❖ **<u>התקבל מאת שמאי המשיגים:</u>**

- בדוא"ל מיום 09/05/2021 התקבל מאת שמאי המשיג:
  - תקנון תוכנית לד/194.
  - החלטת הוועדה המחוזית ישיבה מספר 2014013 מיום 08/09/2014.
  - העתק שומה מקיפה מיום 15/11/2012 למועד קובע 30/09/2012, בוצע ע"י משרד שמאים גרינברג אולפינר, גוש 3978 חלקות 67-69, מתחם "גלובל פארק".
  - נתוני מחירים מבוקשים.
  - דו"ח מאן נכסים רבעון ראשון 2018.
  - נספח איחוד וחלוקה על פי תמ"ל/1095.

- בדוא"ל מיום 24/05/2022 התקבל אישור שמאי המשיג להתקדם בטיפול בהשגה במישור השמאי.

1.5. <u>חלופות השומה:</u>

<u>חלופה מס' 1</u> – אומדן שווי הקרקע לשטחי המשרדים, בהתאם לתכנית בינוי, בשטח של כ- 10,000 מ"ר ושטחי שירות בשטח של כ- 2,325 מ"ר (על פי בקשה להיתר).

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש:	4027
חלקה:	14, 27, 34, 40, 43 (בחלק)
שטח חלקה:	14 בחלק – 10 מ"ר
	27 בחלק – 46 מ"ר
	34 בחלק – 151 מ"ר
	40 בחלק – 118 מ"ר
	43 בחלק – 5,707 מ"ר
שטח הקרקע במ"ר:	6,032 מ"ר[2]
כתובת עירונית:	רחוב יוספטל, לוד

[2] על פי הזמנת עבודה.

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הינן שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל הוצאות פיתוח ללא מע"מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – תשתיות.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

חלופה 1 – 20/01/2019.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ביום 16/04/2024 על ידי מר בר כהן מתמחה באגף שומת מקרקעין תל אביב.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה:</u>

מושא השומה נמצא על חטיבת הקרקע הסמוכה לתוואי הרכבת, דרומית למסילת הרכבת ולשכונת "גני אביב", מזרחית לשכונת שניר, צפונית לשכונת "קרית מנחם בגין".
בשכונת "גני אביב" מצויה תחנת רכבת נוספת. שתי תחנות רכבת אילו משרתות את העיר לוד וסביבתה.
בעת הביקור בנכס בוצעו עבודות תשתית ברחוב יוספטל.
הפיתוח הסביבתי מלא.

6.2. <u>תיאור הנכס:</u>

הנכס מושא השומה הינו מגרש המהווה חלק מחלקות 14,27,34,40,43 בגוש 4027, ברחוב יוספטל בעיר לוד. שטח המגרש הכולל כ- 6,032 מ"ר, המגרש מיועד להקמת מבני מסחר משרדים וחניון.

רחוב יוספטל הינו חלק מציר תנועה היקפי, מרכזי, דו-כיווני בעיר לוד. בחלקיו השונים שמו מתחלף.
חלקו הצפון מזרחי מתחבר עם ציר תנועה מרחבי, "כביש 40". מזרחית לכביש 40 מצוי מושב אחיסמך.
חלק מזרחי זה של ציר התנועה ידוע כ- "שדרות הציונות".
חלקו המרכזי של הציר ידוע כ- "שדרות דוד המלך".
חלקו הדרומי של ציר תנועה זה מתחבר עם "כביש 44". עברו הדרומי של כביש 44 גובל עם העיר רמלה.
חלק זה של ציר התנועה ידוע כ - "שדרות יוספטל".
סביבת הנכס הסמוכה למושא השומה, בעלת שימושים מעורבים כדוגמת מגורים במבנים בבניה ווותיקה בת 4 קומות, מסחר, מלאכה, תחנת תדלוק.

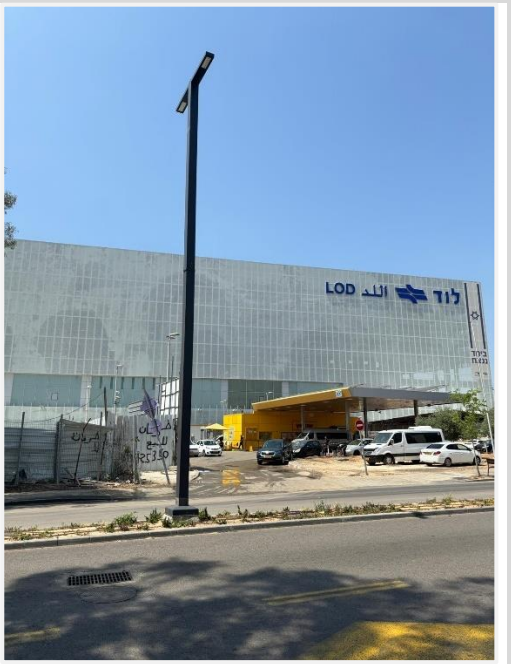
מיקום המגרש מושא השומה סמוך לתוואי הרכבת, שטחו כ- 6,032 מ"ר. המגרש מיועד להקמת מרכז תחבורה של רכבת ישראל.

בעת הביקור נצפו שני מבנים: מבנה צפוני – בן כ- 8 קומות מעל קומת קרקע, מעברו הצפוני של מבנה זה כביש עוקף הידוע בשם "דרכי משה" החולף על תוואי פסי הרכבת ומוביל לשכונת ורדה/פרדס שניר הממוקמת מערבית לפסי הרכבת ולמושא השומה. מבנה דרומי – בן 6 קומות עיליות מעל 2 קומות תת קרקעיות המשמשות לחניה מקורה לעובדי הרכבת, 5 קומות חניה לציבור הרחב, קומת קרקע הכוללת שימושי מסחר, קומה 6 לובי + חניה לעובדי הרכבת.

6.3. <u>תרשים סביבת הנכס:</u>



6.4. <u>תמונות מהנכס</u>





7. מצב משפטי:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתקי נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין בחולון, לחלקות שבנדון, אשר הונפקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום ה- 06/05/2024 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	4027/14	4027/27	4027/34	4027/40	4027/43
רשות מקומית:	עיריית לוד	עיריית לוד	עיריית לוד	עיריית לוד	עיריית לוד
שטח רשום:	492 מ״ר	1,000 מ״ר	598 מ״ר	300 מ״ר	282,817 מ״ר
המספרים הישנים של החלקה:		4027/17	4027/12	4027/15	4027/1
בעלות:	מיום 31/07/1966 מדינת ישראל - בשלמות	מיום 23/12/1941 מדינת ישראל - בשלמות	מיום 05/11/1942 - מדינת ישראל בשלמות	מיום 30/04/1943 החלק בנכס 17872170/18144000	מיום 15/09/1989, מדינת ישראל – בשלמות
הערות:	הערות על פי סעיפים 5 ו-7 מיום 09/11/1990 על שם עיריית לוד. ראה י.פ. 3797 עמ׳ 3806 בשטח של 12 מ״ר.				ישנן מספר רב של הערות, החל מהתאריך **18.02.1991** – **21.08.2023**. בתאריכים 18/02/1991 ו- 06/03/2019 פורסמו סעיפים על הפקעה לפי סעיפים 7+5. בתאריך 18/10/2018 פורסמה הערה על הפקעה לפי סעיף 19. בתאריך 11/04/2007 פורסמה הערה על פי פקודת הדרכים. בתאריך 20/08/2019 פורסמה הפקדת תוכנית לפי סעיף 123 לפי תמל/2002.

7.2. <u>מעיקרי הסכם עקרונות למתן זכות שימוש ולהעברת זכויות במקרקעין מיום 29.04.2004:</u>

בין: ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל
באמצעות החשב הכללי ומנהל מקרקעי ישראל (להלן "המדינה")

לבין: רכבת ישראל בע"מ
באמצעות יו"ר רכבת ישראל בע"מ ומנכ"ל רכבת ישראל בע"מ (להלן: "חברת הרכבת")

להלן עיקרי ההסכם:

ב - 01/01/1998 הממשלתה החליטה להקים את חברת רכבת ישראל בע"מ כחברה ממשלתית אשר עליה הוטל להפעיל את רכבות ההסעים להובלת נוסעים ומטענים, לנהל ולהקים ולהפעיל את רשת מסילות הברזל. הואיל והצדדים הסכימו על עקרונות לעניין ההסדרים בנוגע למקרקעין הנדונים בתיקון מס' 11, פעילות חברת הרכבות החלה ביום 01/07/2003.

הצדדים סכימו על עקרונות לעניין ההסדרים בנוגע למקרקעין הנדונים בתיקון 11 ובכלל זה מתן זכות שימוש לחברת הרכבת לגבי מסילות ברזל, תחנות רכבת במקרקעין פעילים, מקרקעין בהקמה ומקרקעין מתוכננים וכן זכות לקבל זכות חכירה בתחנות רכבת, המשרדים המשמשים להפעלה שוטפת של השירות הרכבתי ובמרכז ההדרכה והתנאים לכך, הכל כמפורט בהסכם זה.

והואיל וחברת הרכבת הינה חברה ממשלתית בבעלות מלאה של מדינת ישראל.

והואיל והצדדים הסכימו להשתית את היחסים ביניהם על בסיס חוזי.

....המדינה תעניק לחברת הרכבת באמצעות המינהל הרשאת שימוש ל-20 שנים מיום חתימת הסכם זה, ללא תמורה, עם אופציה, לחברת הרכבת, להארכת הרשאת השימוש לשתי תקופות נוספות בנות 20 שנים כל אחת, במקרקעין שהם מקרקעין פעילים ובמקרקעין בהקמה ביום חתימת הסכם זה ובתנאים הבאים:

....חברת הרכבת תהא זכאית לקבל זכות לשימוש לגבי מקרקעין פעילים ומקרקעין בהקמה וכן זכות לקבל חכירה במקרקעין מסוימים, כפי שנקבעו מפורשות בהסכם זה.

....לחברת הרכבת אין ולא תהיינה זכויות אחרות במקרקעין האמורים בהסכם זה, לרבות זכויות בעלות, חכירה, שכירות, שאילה, או זכויות אחרות כלשהן על פי חוק המקרקעין, זכויות קנייניות או כל זכות אחרת לגבי המקרקעין האמורים.

....חברת הרכבת רשאית לעשות שימוש במקרקעין לגביהם ניתנת הרשאת השימוש למטרת הפעלת הרכבת. זכות זו כפופה להוראות הסכם זה.

....לצורך הרשאת השימוש, ובהתאם לסיווג המקרקעין כאמור בסעיף 5 להסכם זה, תתקשר חברת הרכבת עם המדינה, באמצעות המינהל, בהסכמי הרשאה מפורטים בהתאם לנוהלי המינהל שיותאמו על פי הוראות הסכם זה.

....בתוך 180 ימים ממועד חתימת הסכם זה, יסווגו חברת הרכבת ביחד עם המדינה, באמצעות המינהל, את המקרקעין לגביהם תינתן הרשאת השימוש על פי ההגדרות בהסכם זה, כלומר מקרקעין פעילים ומקרקעין בהקמה, וכן ייקבעו בתוך התקופה האמורה השטחים המתוכננים.

....לאחר סיווג המקרקעין ייקבעו הצדדים את הדרכים לניצולם היעיל של המקרקעין האמורים.

....שטחה המבונה ברוטו של תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם (כולל מעברים ושטחי שירות למעט חניונים בנויים ומעברים מקורים שמחוץ לשטח התחנה) לא יעלה על 1,000 מ"ר.

....מספר מקומות החניה לגביהם תינתן לחברת הרכבת זכות שימוש, הסכם פיתוח או חוזה חכירה, לפי הענין יהא על פי הקבוע בדין במועד הקמת תחנת הרכבת או הרחבתה. מובהר, כי מיקום החניות לגביהם תינתן זכות שימוש ייקבע בהסכמה בין הצדדים ובתחנות רכבת בהן יתבצע תכנון משותף גם בכפוף לתכנון המשותף האמור בסעיף 8 להסכם זה. מוסכם, כי המינהל יהא רשאי להקים את החניות כתת קרקעיות על חשבונו ובמקרה

כאמור לא תהיה לחברת הרכבת כל זכות בחניות או לגביהן והמינהל יעמיד לטובת ציבור משתמשי הרכבת את מספר החניות הדרוש על פי הקבוע בדין בתשלום.

....זכויות בניה קימות ועתידיות שהינן תוצאה של תוכנית קיימת, אישור תוכנית או שינוי תוכנית קיימת במקרקעין פעילים, בהקמה או מתוכננים ושלא הוענקו במפורש לחברת הרכבת בהסכם זה שייכות אף הן למדינה.

ליתר הרחבה ראה בהסכם העקרונות.

8. מצב תכנוני:

8.1. להלן תכניות החלות על הנכס:

תוכנית לד/1000 מיום 14/06/1979 - תוכנית מתארית קביעת ייעודי קרקע ותכליות.

8.2. חוות דעת תיכנונית מיום 07/08/2018[3]

תכנית לד /ש / 194- תכנית בינוי למתח"מ (מרכז תחבורה משולב), משרדים ועסקים במתחם הרכבת בלוד.

התכנית נדונה בועדה המחוזית בתאריך 08/09/2014 והוחלט לאשרה בתנאים.

תכנית הבינוי כוללת 2 מבנים – מבנן 1 ו- 2. מבנן 2 הצפוני – טרם תוכנן.

מבנן 1- נשוא חוו"ד זו. מרכז תחבורה משולב (מתח"מ) הכולל:

1.	מסחר -	2,000 מ"ר
2.	תחנת רכבת חדשה - אולם נוסעים, בידוק וגשר מעל המסילות	2,600 מ"ר
3.	משרדים, עסקים, מסחר וקניונים (בתחום מקרקעי הרכבת)	10,000 מ"ר
	סה"כ	14,600 מ"ר

מבנה המתח"מ – היתר קיים

למבנה המתח"מ קיים כבר היתר בניה מספר 2015187 מיום 12/12/2016. רמ"י אינה חתומה על הבקשה להיתר. המבנה כולל:

2 קומות חניה וקומה טכנית מתחת למפלס הכניסה.

קומת כניסה גבוהה למסחר, 6 מפלסי חניה עיליים לנוסעי הרכבת.

תחנת רכבת חדשה הכוללת: 3 רציפים חדשים, גשר מעל למסילות ואולם בידוק כחלק ממפלס המסחר.

1,842.55 מ"ר עיקרי 37,089.95 מ"ר שירות , סה"כ 38,932.50 מ"ר.

יצויין כי השטחים בתוכנית (הגרמושקה) גבוהים יותר מאלו הרשומים בדף ההיתר עצמו.

תכנית בניה נוכחית:

לרמ"י הומצאו כעת תכניות בניה עבור תוספת של שני מבני משרדים בעלי 5 קומות כל אחד, מעל מבנה התח"מ שבהיתר.

[3] הוגשה על ידי רמ"י.

התכניות מציעות:

9,980 מ״ר שטח עיקרי עבור משרדים. אין חריגה מתכנית לד/ש/194.

1,842.55 מ״ר שטח עיקרי קיים (מסחר). אין חריגה מתכנית לד/ש/194.

סה״כ שטח עיקרי 11,822.82 מ״ר.

4,459.90 מ״ר שטח שרות מוצע.

37,089.95 שטח שירות קיים.

סה״כ 41,549.85 מ״ר למבנה מתח״מ הרכבת.

חניות:

על פי המפורט בטבלת חניות שבתשריט תכנית לד/ש/194, החניה כוללת 735 חניות (4 קומות חניה-3 קומות + קומת גג)

עוד מצויין בטבלה זו כי דרישת החניה לפי תקן עבור משרדים - 192, עבור מסחר – 37 ועבור תחנת רכבת – 440 סה״כ 669 חניות. כלומר מספר החניות המאושרות בתכנית התקפה, גבוה יותר מדרישות התקן.

חניות בתכנית הבניה הנוכחית:

תכנית הבניה מציגה פתרונות חניה כדלהלן:

במתח״ש שבהיתר:

בקומת חניה (-1)	64 חניות
בקומת חניה (-2)	117 חניות
בקומות חניה 1-5	547 חניות
בקומת חניה 6 לובי הכניסה למבנה המשרדים החדש	39 חניות
סה״כ -	767 חניות קיים + מוצע

8.3. תכניות רישוי:

בתאריך 09/02/2021 התקבלו מרמ״י שתי תכניות בקשה להיתר:

העתק תכנית נושאת תאריך 12/12.2016 מס׳ 2015187 התוכנית אינה חתומה ע״י רמ״י, חתומה על ידי ד״ר נטלי כץ, מנהלת אגף תיכנון ברכבת ישראל ביום 07/11/2016.

העתק תכנית נושאת תאריך 26/07/2018, התוכנית אינה חתומה ע״י רמ״י, חתומה על ידי מר שירן יוסף,מהנדס בניין.

העתק תכנית בקשה להיתר מס' 2015187 גוש 4027 חלקה 43, אינה חתומה ע"י רמ"י, מיום 22/11/2015:

תוכנית בקשה להיתר 2015187 גוש 4027 חלקה 43 רחוב יוספטל לוד. מטרת התוכנית הקמת שלד ראשון של מתחם תחנת תחבורה משולבת רכבת לוד.2 קומות חניה וקומה טכנית מתחת למפלס הכניסה. קומת כניסה גבוהה למסחר, 6 מפלסי חניה לנוסעי הרכבת. תחנת רכבת חדשה הכוללת 3 רציפים חדשים,גשר מעל למסילות ואולם בידוד כחלק ממפלס המסחר. התוכנית חתומה על ידי הוועדה המקומית לוד מיום 22.11.2015 . התוכנית אינה חתומה על ידי רמ"י. שטח המגרש 36,389 מ"ר, שטח בניה כולל 38,932 מ"ר.

א	השימושים העיקריים (מ"ר)																		ב	הקומה והמפלס בבנין	חלקי שירות (מ"ר)															סה"כ הבנין		משטחים לא מקורים
	מסחר				משרדים			סה"כ שטח קיים	סה"כ												מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	שטח מקורה	מעברים לכלל הציבור	מקלט	סה"כ מוצע	בנייה קיימות	סה"כ		ג			
	קוד	שימוש		קוד	שימוש		קוד		משטח %	מ"ר	קוד	שימוש		קוד	שימוש		קוד	שימוש												משטח %	מ"ר				
	קיים	מוצע		קיים	מוצע		קיים	מוצע	המגרש		קיים	מוצע		קיים	מוצע		קיים	מוצע												המגרש			%	מ"ר	
																				חניון 2- -6.04		74.01	3907.33					602.08	4827.63	5429.71	14.92	5429.71	14.92		14.92
																				רציף 1		18.27	3.13	914.44			155.95	1118.64		1118.64	3.07	1118.54	3.07		3.07	430.46
																				רציף 2		18.27	3.13	985.66			132.88	1166.79		1166.79	3.21	1166.79	3.21		3.21	430.46
																				רציף 3		18.27	3.13	1033.29			132.88	1214.42		1214.42	3.34	1214.42	3.34		3.34	430.46
																				גשר גרעין 5.61-		15.11		47.7					62.61	62.81	0.17	62.81	0.17		0.17	
																				גשר גרעין 2.48-		8.23		43.85					52.08	52.08	0.14	52.08	0.14		0.14	
																				חניון 1- -1.82		724.89	2104.25	479.34			22.83	2290.25	1306.75	3597.00	9.88	3597.00	9.88		9.88	
																				גשר גרעין 0.83+		8.23		43.85				52.08		52.08	0.14	52.08	0.14		0.14	
																				גשר תחנה +3.63		1.83		858.46				870.29		870.29	2.39	934.70	2.39		2.57	
																				ק. מסחר +3.63		40.6	221.71	2065.38			23.54	2351.30		2351.30	6.46	2351.30	6.46		10.93	
																				ק.גלריה +7.45		89.5	6.12	229.93			23.54	349.14		349.14	0.96	349.14	0.96		1.38	
																				גשר גרעין 6.93+			8.23	27.35				35.58		35.58	0.10	35.58	0.10		0.10	
																				גשר גרעין 9.38+				7.57				7.57		7.57	0.02	7.57	0.02		0.02	
																				חניון 1 9.90+		63.9	73.2	223.8	3262.47			3623.45		3623.45	9.96	3623.45	9.96		9.95	
																				חניון 2 15.20+		63.9	22.7	223.8	3996.41			4296.90		4296.90	11.81	4296.90	11.81		11.81	
																				חניון 3 18.48+		63.9	317.15	223.8	3592.01			4296.89		4296.89	11.81	4296.89	11.81		11.81	
																				חניון 4 21.95+		63.9	22.79	223.8	3733.34			4043.83		4043.83	11.11	4043.83	11.11		11.11	
																				חניון 5 25.41+		63.9	22.79	223.8	3986.41			4295.90		4295.90	11.81	4295.90	11.81		11.81	
																				חניון 6 29.87+		34.14	25.75	163.68				224.57		224.57	0.52	224.57	0.52		0.62	
																				סה"כ המבנה		1338.19	2227.45	2933.39	5427.05	24572.25	491.62	30955.57	6134.38	37089.95	101.92	38932.50	106.98		1291.38	
																				מעל הקרקע		1263.58	1101.25	2933.39	5105.48	20764.92	491.62	30955.57	1306.75	31660.24	87	33502.79	131.72		1291.38	
																				מתחת לקרקע		74.61	1126.2		321.57	3907.33		602.08	487.63	5429.71	14.92	5429.71	14.92			

העתק תכנית בקשה להיתר ללא ציון מס' תוכנית, אינה חתומה על ידי רמ"י מיום 26/07/2018[4]:

על פי תוכנית להיתר בגוש 4027 חלקה 43, נושאת תאריך 26/07/2018 , אינה חתומה על ידי רמ"י, הוגשה בקשה להקמת שני מבנים בעלי 5 קומות כל אחד מעל מבנה מוח"מ קיים.

א	השימושים העיקריים (מ"ר)																		ב	הקומה והמפלס בבנין	חלקי שירות (מ"ר)															סה"כ הבנין		משטחים לא מקורים
	מסחר				משרדים			סה"כ שטח קיים	סה"כ												מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	שטח מקורה	מעברים לכלל הציבור	מקלט	סה"כ מוצע	בנייה קיימות	סה"כ		ג			
	קוד	שימוש		קוד	שימוש		קוד		משטח %	מ"ר	קוד	שימוש		קוד	שימוש		קוד	שימוש												משטח %	מ"ר				
	קיים	מוצע		קיים	מוצע		קיים	מוצע	המגרש		קיים	מוצע		קיים	מוצע		קיים	מוצע												המגרש			%	מ"ר	
																				חניון 2- -6.04								5429.71		5429.71	14.92	5429.71	14.92		14.92	
																				רציף 1								1118.64		1118.64	3.07	1118.64	3.07		3.07	430.46
																				רציף 2								1166.79		1166.79	3.21	1166.79	3.21		3.21	430.46
																				רציף 3								1214.42		1214.42	3.34	1214.42	3.34		3.34	430.46
																				גשר גרעין 5.61-								62.81		62.81	0.17	62.81	0.17		0.17	
																				גשר גרעין 2.48-								52.08		52.08	0.14	52.08	0.14		0.14	
																				חניון 1- -1.82								3597.00		3597.00	9.88	3597.00	9.88		9.88	
																				גשר גרעין 0.83+								52.08		52.08	0.14	52.08	0.14		0.14	
																				גשר תחנה +3.63								870.29		870.29	2.39	934.70	2.39		2.57	
																				ק. מסחר +3.63								2351.30		2351.30	6.46	2351.30	6.46		10.93	
																				ק.גלריה +7.45								349.14		349.14	0.96	349.14	0.96		1.38	
																				גשר גרעין 6.93+								35.58		35.58	0.10	35.58	0.10		0.10	
																				גשר גרעין 9.38+								7.57		7.57	0.02	7.57	0.02		0.02	
																				חניון 1 9.90+								3623.45		3623.45	9.96	3623.45	9.96		9.95	
																				חניון 2 15.20+								4296.90		4296.90	11.81	4296.90	11.81		11.81	
																				חניון 3 18.48+								4296.89		4296.89	11.81	4296.89	11.81		11.81	
																				חניון 4 21.95+								4043.83		4043.83	11.11	4043.83	11.11		11.11	
																				חניון 5 25.41+								4296.90		4296.90	11.81	4296.90	11.81		11.81	
																				חניון 6 29.87+				930.87				1126.58		1351.15	0.62	1351.15	3.71		3.71	
																				קומה 1	81.24		54.86	71.28	257.52			464.90		464.90	1.28	464.90	1.28		6.85	2493.22
																				קומה 2	81.24		54.86	71.28	257.52			464.90		464.90	1.28	464.90	1.28		6.60	2402.20
																				קומה 3	81.24		54.86	71.28	257.52			464.90		464.90	1.28	464.90	1.28		6.80	2476.12
																				קומה 4	81.24		55.50	71.28	257.52			465.54		465.54	1.28	465.54	1.28		6.79	2469.34
																				קומה 5	81.24		55.50	71.28	257.52			465.54		465.54	1.28	465.54	1.28		6.77	2465.17
																				קומות גג	83.54				332.82			416.36		416.36	1.14	416.36	1.14		1.14	416.36
																				קומות גג טכני			542.10		36.94			579.04		579.04	1.59	579.04	1.59		1.59	579.04
																									12.14			12.14		12.14	0.03	12.14	0.03		0.03	12.14
																				סה"כ המבנה	489.74	817.68	552.11	2600.37				4459.90	37089.95	41549.85	111.08	53372.67	146.64		1291.38	
																				מעל הקרקע	489.74	817.58	552.11	2600.37				4459.90	31660.24	36120.1	96.16	47942.96	131.72		1291.38	
																				מתחת לקרקע								5429.71		5429.71	14.92	5429.71	14.92			

[4] מפאת חוסר מקום הוחסרו השורות הריקות – חניה, שטח מקורה, מעברים לכלל הציבור ומקלט.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	מועד קובע	תיאור החלופה	שומת המשיבה	שומת המשיג
1	20.01.2019	אומדן שווי זכויות הבעלות לבקשה להיתר	₪ 18,800,000	₪ 7,523,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס העריכה שמאית המשיבה את ערכי השווי בהתאם לגישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

א. נתוני השוואה למשרדים עפ"י מס שבח:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר בנוי	התאמה לזמן	שווי מתואם
12.12.2016	5412	25	אחיסמך	2016	32	₪ 219,655	₪ 6,865	1.1	₪ 7,551
12.12.2016	5412	25	אחיסמך	2017	32	₪ 255,729	₪ 7,992	1.1	₪ 8,791
03.03.2016	4024	313	סמ' המלך שלמה 4	1970	54	₪ 350,000	₪ 6,481	1.1	₪ 7,130
23.08.2018		87	שד' הציונות	1990	36	₪ 323,600	₪ 8,989	1.0	₪ 8,989
								ממוצע	₪ 8,115

חילוץ:		
ממוצע שווי מ"ר בנוי		₪ 8,115
יזמות	1.15	₪ 7,057
עלות בניה		-₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח		₪ 2,057
התאמה למיקום	0.85	₪ 1,748

ב. **נתוני דמי שכירות מבוקשים למשרדים:**

נתוני דמי שכירות מבוקשים למשרדים:				
רחוב	שטח	קומה	דמ"ש	מחיר מבוקש למ"ר
היצירה A21	120	4	₪ 5,600	₪ 47
המלאכה 7	100	1	₪ 5,100	₪ 51
פסח לב 11	524	2	₪ 24,104	₪ 46
הירדן 5	45	קרקע	₪ 3,000	₪ 67
יודפת 2	267	קרקע		₪ 65
		ממוצע		**₪ 55**
		התאמה למו"מ		**₪ 50**

חילוץ:		
דמ"ש ממוצעים		₪ 50
דמ"ש לשנה	12	595
שיעור היוון שמאי ממשלתי		7.55%
שווי בנוי		₪ 7,877
בניכוי יזמות	1.15	₪ 6,850
בניכוי עלויות בנייה	-5,000	₪ 1,850

שווי מ"ר מבונה משוקלל:			
נתון	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
עסקאות מכר	₪ 1,748	0.6	₪ 1,049
נתוני שכירות	₪ 1,850	0.4	₪ 740
סה"כ שווי מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 1,790

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מיקום המגרש ברחוב יוספטל , בסמוך לתוואי הרכבת באזור המערבי בעיר לוד.
- גישות השומה הינן, גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות, גישת החילוץ.
- בהתאם להזמנת השומה הוערכו רק השטחים בייעוד למשרדים.
- השטח לשומה הינו 10,000 מ"ר עיקרי (עפ"י תכנית בינוי) + 2,325 מ"ר שירות (עפ"י בקשה להיתר).
- הובאו בחשבון נתוני השוואה למבני משרדים תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון.
- הובא בחשבון היקף השטחים המוערכים.
- ערכי השווי בשומה הינם לבעלות מלאה, כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.2.3. תחשיבי השומה:

תחשיב השומה:	
תאור	**סה"כ**
סה"כ עיקרי	10,000
סה"כ שירות	2,326
סה"כ עיקרי ושירות	12,326
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,790
סה"כ	₪ 22,063,146
הפחתה לגודל 0.85	₪ 18,800,000
סה"כ שווי כולל פיתוח ללא מע"מ	**₪ 18,800,000**

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. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים:

מס"ד	שומה מכרעת	תאריך	שמאי	מועד קובע	גו"ח	כתובת	דמ"ש	
1	שומה מכרעת	30.06.2016	גיל הרצברג	15.12.2014	3992/24-26	המלאכה 4	₪ 52	
2	וועדת השגות	01.05.2016		12.02.2014	3986/42	המסגר א.ת. צפוני לוד		
3	דמ"ש שנקבעו ע"י שמאית המשיבה						₪ 50	

מס"ד	שיעור היוון	שווי למ"ר בנוי	רווח יזמי	עלות בניה	מר"מ	התאמה לגודל	התאמה למיקום	מר"מ מותאם
1	7.3%	₪ 8,550	15%	₪ 5,500	₪ 1,930	0.85	0.80	₪ 1,310
2					₪ 1,090			
3		₪ 8,000		₪ 5,500	₪ 1,460	0.85	0.85	₪ 1,000

נתוני השוואה למשרדים			
שנה	חברה	דמ"ש	הערות
2018	מאן נכסים	43 ₪	
2018	CBRE	43 ₪	
28.04.2020	יד 2	49 ₪	גמר מלא
26.04.2020	יד 2	35 ₪	גמר מלא
26.04.2020	יד 2	35 ₪	גמר מלא
26.04.2020	יד 2	50 ₪	
26.04.2020	יד 2	40 ₪	היקף שטח גדול

- **<u>ערכי השווי בשומה:</u>**

שווי מר"מ 1,000 ₪/ מ"ר.

- **<u>התאמת מיקום</u>** - בהחלטת וועדת השגות בגוש 3986 חלקה 42 באזור התעשייה הצפוני נקבע שווי מר"מ 750 ₪, בהתאמת מיקום 680 ₪/מ"ר.
הנכס הנישום בסמיכות למסילת הרכבת וסובל ממטרדי רעש – יש לבטא מקדם התאמה למיקום של 0.85.

- **<u>עלויות בניה</u>** – בשומת המשיבה הובא בחשבון עלות בניה בסך 5,000 ₪/מ"ר. סכום זה מבטא עלות בניה ישירה. יש להביא בחשבון עלויות בניה עקיפות בשיעור של 25%, עלות בניה צ"ל בסך 6,250 ₪/ מ"ר.
במושא השומה יש להביא בחשבון עלויות בניה גבוהות מזה, מדובר במבנה הגבוה מ-50.65 מ'. עלות בניה של מבנה רב קומות כרוכה בעלויות בניה גבוהות מהאמור.
הבניה הינה בקירות מסך, מעל 2 קומות חניה. מדובר בשני מבנים עם פירי מעלית וחדרי מדרגות נפרדים.

- **<u>מקדם התאמת זמן:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון מתאם בשיעור של 10%+ בניתוח נתוני המכר. שיעור התאמה זה אינו מאפיין את העיר לוד ואף ניתן לומר כי לא עלו בתקופה זו.

- **<u>עסקאות השוואה דמ"ש משרדים:</u>**

בשומת המשיבה הוצגו 5 נתוני שכ"ד, בטווח שבין 46 ₪/מ"ר – 51 ₪/מ"ר.
מפרט את טבלת דמ"ש המוצגת בשומה מקיפה לנכס ברחוב יודפת 2, משנת 2012. על פי המצויין: במבנים אלון וברוש הושכרו שטחים בהיקף שבין 52 מ"ר ל- 1,546 מ"ר, דמ"ש בטווח שבין 44 ₪ /מ"ר ל- 56 ש"ח/מ"ר.
מציג מתוך השגה ראשונה מיום 30/06/2019, ברחוב המלאכה 4, א.ת. לוד דמ"ש למשרדים לשנים 2013 – 2018, טווח דמ"ש נע בין 49 ש"ח/מ"ר ל- 50 ₪/מ"ר.

- **<u>עלות עודפת לחניה:</u>**

בשומת המשיבה מרכיב זה לא הובא בחשבון.

בהחלטת הוועדה המחוזית נקבע כי תקן החניה 1:80, בהתחשב בהחלטה זו יש צורך בכ-125 מקומות חניה.

בהחלטה בהשגה ראשונה מיום 30/06/2019 בא.ת.לוד נקבע שווי מקום חניה 42,000 ₪ ובהתאמת מיקום לנכס השומה כ- 40,000 ₪.

על פי תוכנית לד/ש/194 עיצוב חזיתות קירות המבנה, בקומות החניה העילית, הפונות למסילת הרכבת ולרחוב יוספטל יהיו בדומה ליתר חזיתות המבנה.

על פי בקשה להיתר עולה כי החניה במבנה הינה עילית, יש להביא עלות בניה של כ- 2,200 ₪/מ"ר בקומת החניה.

עלות בניית מקום חניה כ- 77,000 ₪ = 35 מ"ר * 2,200 ₪/מ"ר. בניכוי שווי מקום חניה 40,000 ₪, יתרה לזיכוי למקום חניה 37,000 ₪.

סה"כ זיכוי בגין מרכיב החניה: 4,625,000 ₪ = 125 מקומות * 37,000 ₪.

- **<u>שטח אחסנה:</u>**

על פי תוכנית להיתר שטח השירות כ- 2,326 מ"ר מתוכם כ- 356.4 מ"ר שטח לאחסנה.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון את שטחי האחסנה בערכי שווי למשרדים, יש להביא שטחים אילו במקדם 0.5 התואם שטחי אחסנה.

- **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בחישוב עלויות הפיתוח נפלו טעויות.

עמדת הרכבת כי עלויות הפיתוח צ"ל 6,008,933 ₪ בעוד שמאית המשיבה העריכה מרכיב זה בסך 3,993,849 ₪.[5]

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הסביבה היא אזור בעל שימושים מעורבים למלאכה, מסחר, משרדים ומגורים הנמצאת בין שכונת הרכבת מצפון, שכונות נווה שלום ופרדס שניר ממערב, ושכונות "רסקו", "עמידר" ו"חב"ד" ממזרח.
- שטח המגרש המיוחס לשומה הינו 6,032 מ"ר.
- ייעוד החלקות וזכויות הבניה – עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות.
- הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה.
- הובא בחשבון תקן חניה לפי 1:80 לפי החלטת הועדה המחוזית.

---

[5] טענה זו הועברה לבדיקת רמ"י.

- עלויות בניה למשרדים והקמת חניה תת קרקעית בהתבסס על נתונים ממחירון "דקל" מחודש יולי 2018.
- מיקום הנכס מעל תחנת רכבת ומעל קומת מסחר.
- לפי סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים שנערכה ע"י אגף שומות מקרקעין והשמאי הממשלתי, נכון למחצית השניה של שנת 2018, שיעור התשואה הממוצע מנכסי משרדים הינו 7.5%.
- הערכת השווי הינה לזכויות הבניה למשרדים בשטח ברוטו של 12,326 מ"ר.
- בהתבסס על עסקאות השוואה המפורטות בשומה, הוערך שווי קרקע למ"ר ברוטו (עיקרי+שירות) למעט שטחי אחסנה.
- הובא בחשבון כי שווי שטחי האחסנה נמוך משווי שטח משרדים ולכן ניתן לשטחי האחסנה מקדם שווי של 0.5.
- לא הובאה בחשבון הפחתה בגין מטלה של בניית גשר כחלק מתנאי להוצאת היתר בניה בתכנית.
- בהתחשב כי הערכת השווי בשומה הינה לצורך רכישת זכויות חכירה מרמ"י, שווי הקרקע אינו כולל מע"מ ואינו כולל פיתוח.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

תחשיב השווי:				
שטח עיקרי:	10,000			
שטח שירות:	1,970			
שטח אחסנה:	356			
סה"כ שטח:	12,326			
		מ"ר	מחיר בש"ח	סה"כ
שטח ברוטו ללא אחסנה במ"ר:		11,970	₪ 1,000	₪ 11,970,000
שטח אחסנה במ"ר:		356.00	₪ 500	₪ 178,000
				₪ 12,148,000
עלות עודפת ל-125 מקומות חניה:		125.00	₪ 37,000	-₪ 4,625,000
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ:				₪ 7,523,000
עלות פיתוח (ראו סעיף 8.7 לעיל):				-₪ 6,008,933
סה"כ שווי קרקע ללא פיתוח:				₪ 1,514,067

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 10/02/2021, הוסיפו הצדדים את טענותיהם כמפורט להלן:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים מר גדעון קרול:</u>

- קיימת טעות תפיסתית בנושא עלות מקומות החניה, לא ייתכן שימוש במשרדים ללא שטחי חניה ועמידה בתקן.

שווי מקום חניה נמוך מעלות בנייתו. קיימת עלות עודפת של 37,000 ₪. קיימת חובת

פירוט בשומה. אין אפשרות בינו משרדים ללא חניה. החניה והמשרדים משולבים בצורה מובנית אחד בשני. ברמ"י מתעלמים מכך.

<u>סיווג שטח השירות</u> – אין מחלוקת לגבי גודל השטח אך קיימת מחלוקת לענין שטחי השירות, אילו כוללים שטחי אחסנה בגודל של 354 מ"ר, יש להביאם בחשבון בשווי נמוך יותר.

<u>מקדם התאמה למיקום</u> – הנכס הנדון נמצא סמוך לאוכלוסיה קשה מוזנחת, מתאפינת בפשיעה, סמים ואלימות. בגין כך יש להביא בחשבון מקדם התאמה והטענה נסמכת בהחלטת ועדת השגות שקבעה כי יש להביא בחשבון את מקדם ההתאמה למיקום.

<u>עלויות בניה</u> –שמאית המשיבה קבעה עלות בניה של 5,000 ₪ למ"ר, מקובל בתור עלות בניה ישירה עליה יש להוסיף עלות בניה עקיפה של כ-25%+, מכאן סך עלות בניה כ - 6,250 ₪/למ"ר. האמור תואם את הנאמר אשר הובא בחשבון בשיטת החילוץ, שם נקבע כי עלות בניה בגמר מלא בניכוי פחת כ- 5,500 ₪ למ"ר.

<u>שיעור היוון</u> - שיעור ההיוון צריך להיות גבוה יותר, יש לגלם סיכון, באזור לא מעט מקומות משרדים ריקים.

- **<u>מר רונן שחר – שמאי מקרקעין מטעם המשיגים:</u>**

<u>עלויות בניה</u> – עלויות בניה בסך של 6,250 ₪ למ"ר מתיחסות לרמת גמר מעטפת.
דמ"ש בסך של 50 ₪/למ"ר מתיחסות לרמת גמר מלא, לכן בגישת החילוץ, יש צורך בביצוע הפחתה לפחת, עלות בניה אשר חושבו בסך של 5,500 ₪/ מ"ר. שומתנו נתמכה בעסקאות השוואה אשר הוצגו לנכסים ברמת גמר מלא, הנעות בטווח דמ"ש שבין 35 ₪/מ"ר ל- 50 ₪/מ"ר.
בסעיף 8.2 לשומה צוינו אלמנטים נוספים במבנה אשר מחוייב להביאם בחשבון עלות הבניה כדוגמאת: קירות מסך, 2 גרעיני מעליות, חדרי מדרגות ובינוי בגובה.

<u>מקדם התאמה לגודל</u> – מדובר בהיקף בינוי מעל 10,000 מ"ר, באזור המתאפיין ברמת ביקושים בינונית. יש להביא בחשבון מקדם התאמה לגודל הפרויקט.

<u>עלות בניה עודפת למקום חניה</u> - בינוי המשרדים מותנה בהקמת מקומות חניה. נבחן שווי מקום חניה ביחס לעלות הבניה. בעלות בניית החניון הובאו בחשבון דרישות עיצוביות. מפנה לסעיף 8.5 בשומה, מדובר בחניה עילית עם גימור חיצוני בדומה לגימור בשאר חלקי המבנה, הובא בחשבון עלות בניית החניון בסך של כ- 2,200 ₪ /למ"ר. ביחס לשווי מקום חניה נוצרת עלות בניה עודפת של כ-37,000 ₪ / מקום חניה.

התיחסות לנתוני השוואה בשומת רמ"י:

- מיקום בשומת רמ"י - השווי נקבע על בסיס 2 מסדי נתונים: עסקאות מכר ודמי שכירות. התאמת מיקום בוצעה רק בניתוח עיסקאות, במקדם 0.85, התאמה זו כאמור לא בוצעה במסד נתוני השכירות.
- זמן בשומת רמ"י - חלק ממס"ד עסקאות המכר מתייחס לשנת 2016, ניתנה התאמה זמן של כ- 10%+.

- בשומת המשיגים נטען כי לא היתה עליית מחירים בלוד בין השנים 2013-2018. טענה זו נתמכה בהחלטה בהשגה ראשונה מיום 30/06/2019 לנכס ברחוב המלאכה 4 באזה"ת הצפוני בלוד, בה נקבע שאין עליית מחירים בדמי השכירות למשרדים לאורך השנים 2013 -2018.
מכאן טענת המשיגים כי אין צורך להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן.
- **מקדם התאמה למיקום** –עסקאות ההשוואה באזור הרכבת הקלה מגלמות בתוכן את המחירים ולכן אין צורך להוסיף עליהן.
מתחם אזור התעסוקה עדיף על מיקום נשוא השומה. כמות מספר קווי הרכבת אינו מהווה יתרון אלא מטרד, מבחינת רעש הרכבת לעומת הרכבת הקלה החשמלית אשר היא שקטה יותר ואשר תעבור באזור התעסוקה.
אף אחד לא ישלם באזור זה יותר מאשר באזור התעסוקה הצפוני בלוד.
מחירי שכירות בגובה של 50 ₪/למ"ר משקפים רמת גימור מלא.
הצגנו דוח מאן ודו"ח CBRE לפיהם המחיר הוא 43 ₪/למ"ר ברמת גמר מעטפת, מכאן דמ"ש של כ- 50 ₪/למ"ר ברמת גמר מלא מהווים מחיר ראוי.
אין זה ראוי להשוות דמ"ש בראשון לציון, אזור בעל מוניטין בהשוואה ללוד.
- **שטחי אחסנה** - משולמים בנפרד. שווי מחסנים אינו כשווי משרד רגיל.
- **שיעור היוון** - לדעתי צריך להביא שיעור היוון גבוה יותר כי זה פחות סחיר.

<u>בדוא"ל מיום 18/05/2022 מציין שמאי המשיגה:</u>

לרכבת אין מניעה כי הליך ההשגה השמאי ימשיך.
לעניין נושא עלויות הפיתוח, אשר אינו מהווה נושא שמאי, הרכבת עדכנה אותי פנתה למומחה מיסוי מונציפילי לבדיקה, כך שנושא טכני זה אינו עומד כחלק מההשגה השמאית ויוכל להיסגר בין הרכבת לרמ"י בלי קשר להשגה השמאית.

- <u>מר ניר רז – מנכ"ל פיתוח מתחמי רכבת ישראל:</u>

לענין מוקד המחלוקת בנושא עלויות מקומות החניה אציין כי התב"ע משייכת את 125 מקומות החניה למשרדים והן נבנו בעבר.

שמאית המשיבה צודקת שענין זה לא מופיע בהזמנת השומה ואנו טוענים כי זה חסר.
הפרויקט אשר נבנה מכיל חניות רכבת עבור תחנת הרכבת לפי ההגדרה בתב"ע.
כלומר קיימים כ-50 מקומות חניה במפלס התחתון עבור שטחי המסחר ו-125 מקומות חניה עבור שטחי המשרדים. פרויקט המשרדים הוא בשטח של 10,000 מ"ר שטח עיקרי, בתוספת שטחי השירות ובתוספת 125 מקומות חניה שלצורך הענין הן כבר נבנו ע"י רכבת ישראל.

מיקום - ביחס למיקום ישנו ההבדל בין האזור הצפוני לאזור מתחם תחנת הרכבת כי האזור הצפוני קרוב לכביש 1 ולכביש 40, כלומר שם קיימת נגישות מיידית שלא קיימת במתחם תחנת הרכבת. בסביבת מתחם תחנת הרכבת יש לא מעט מקרי אלימות וירי, אי אפשר להתעלם מכך.

ישנו ניסיון של רכבת ישראל להקים משהו חלוצי בתור יזם ולכן הסיכון פה הוא גדול. אין כוונה לשווק זאת לגוף אחר ואין ציפייה להתעשר מכך. אנו אכן מתכוונים לבנות בסטנדרט גבוה כדי לגרום לאנשים להגיע. קיימים לא מעט מבנים שעומדים ריקים באזור.

9.4.2. <u>טענות שמאית המשיבה גב' גלית אציל לדור:</u>

הזמנת השומה עוסקת בשטח משרדים של כ-10,000 מ"ר ובשטח שירות של כ-2,325 מ"ר. מדובר בסוגיה משפטית שכן הזמנת השומה מתבססת על שתי תכניות בניה. התכנית הראשונה עוסקת בתחנת הרכבת, במסחר ובחניה עילית שזה משליך גם לעניין העלויות. בהזמנת השומה צוין במפורש כי יש להתייחס רק לענין שטחי המשרדים והשירות היות וקיים הסכם נפרד המתייחס לשטחי תחנת הרכבת והמסחר. גם אם נתייחס לעלות מקומות החניה אזי יש להן שווי מכיוון שמדובר בחניון עילי אז השווי שלהן גבוה יותר מעלות הקמתן.

מקדם התאמה למיקום:

- מדובר במבני משרדים ולא מגורים.
- בשומה הובאו בחשבון כל המאפיינים לרבות מיקום הנכס.
- מחירי דמ"ש משרדים הנמצאים בתחום תחנת הרכבת ובסמוך לה גבוהים יותר מאשר מחירי דמ"ש משרדים רחוקים יותר. תימוכין לכך ניתן לראות בערים כמו הוד השרון, רמלה וראשל"צ, שווי מטר בנוי משרד בסמיכות לתחנת רכבת גבוה יותר בכ-15%-20%, אם נבחן זאת לגבי מרכיב הקרקע הפער אף גבוה יותר.
- לא מתבצעת הפחתה אוטומטית במקדם התאמה למיקום, אלא ביחס למיקום הנכס נשוא השומה לנתוני ההשוואה.
- השומה נערכה יחסית מזמן. כיום, בעיקר בשנה האחרונה, קיימת מגמה שבה צריך לתת תוספת מקדם מיקום ביחס לאזור התעשייה בלוד, כי אנו נמצאים בשוליים של אזור התעשייה. מבני המשרדים מרוחקים יותר מתחנת הרכבת.

עלויות בנייה:

- נתוני עלויות הבניה משקפים רמת גמר מעטפת, לא גמר מלאה.
- בהכרעה בהשגה ראשונה בלוד נקבע דמ"ש 60 ₪ למ"ר ברמת גמר מלא למשרדים.
- הקביעה בשומה, דמ"ש של 50 ₪/מ"ר ביחס לעלויות בניה ברמת מעטפת, סבירה.
- ביצוע הפחתה לעלויות בניה יש לעשות זאת ביחס לנתוני השוואה ולא ביחס לנתוני הנכס הספציפי כמו במקרה דנן.
- הנכס הנדון צריך לשקף דמ"ש גבוהים יותר אם משקללים רמת גמר מלא.
- באזור התעשייה רוב המשרדים נמצאים במבני תעשייה שהוסבו למשרדים ולא במבני משרדים אשר נבנו למטרה זו מלכתחילה. יש לשים לב אילו עלויות בניה מפחיתים ושהן דומות לנתוני ההשוואה.

- לתימוכין ראה הכרעה בהשגה ראשונה בלוד לשנים 2013-2017, בה נקבע שיש עליית מחירים בקרקע. יש לזכור שמאז שיעור ההיוון ירד. לשנת 2017 נקבע שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח בסך 1,874 ₪, גבוה יותר מהקביעה בשומת המשיבה.
- הכרעה בהשגה ראשונה ברמלה, מועד קובע 10/07/2018, נקבע שווי מר״מ בסך 1,715 ₪.

מקדם יחס ברוטו נטו:

- משרדים מתומחרים לפי מטר ברוטו. בדרך נהוג 25% שטח שירות, בנשוא השומה יחס ברוטו נטו אינו גבוה ואף קטן יותר.
- לאור הטענה שחלק מהשטח מהווה אחסנה כסחיר ועצמאי, יש להביא בחשבון את מקדם יחס ברוטו נטו.
- החלטת ועדת השגות כפי שצוינה ע״י שמאי המשיגים אינה רלוונטית במקרה זה, מתייחסת לשנת 2014.

עלויות מקומות החניה והפיתוח : הנושא צריך להתברר ברמ״י ולא בדיון כאן.

שווי מ״ר מבונה:

- שווי מ״ר מבונה כפי שנקבע על ידי שמאי המשיגים נמוך מאוד.
- קביעתי בשומה נתמכת בהכרעה בהשגה ראשונה בראש העין, שם נקבע שרמת המחירים למ״ר בנוי דומה לקיים בלוד.
- הקביעה בשומה היא סבירה ובצד הנמוך לאור המיקום, במתחם הרכבת במבנה הכולל שטחי מסחר.
- בשומות רבות שערכתי באזור לוד ורמלה רואים שימושים חורגים מתעשייה למשרדים, כאשר משרדי ממשלה בוחרים להתמקם בלוד.
- מוכנה להציג העתקי חוזי שכירות שם הובא בחשבון המחירים ברמת גמר מעטפת באופן ברור. אשמח גם אם שמאי המשיגה יציג העתקי חוזי שכירות כדי לשקף את המחירים הנטענים.

- **גב׳ אסתר נורי – ראש צוות בכיר לקידום עסקאות ותשתיות, מטעם רמ״י:**

מסכימה כי מקומם של שני מוקדי המחלוקת בענין הפיתוח ובענין עלות מקומות החניה צריכים להתברר אצל רמ״י.

לענין מוקד המחלוקת בנושא עלות מקומות החניה, אכן בהזמנת השומה לא מבוקש להתייחס לנושא עלות מקומות החניה כי מבחינת ההסכם עם הרכבת שטחי החניה נכללים ברצועה מס׳ 1, שטח שמשולם עבורו תמלוגים, ומכאן שנושא זה אינו רלוונטי.

אציין כי הפרויקט כבר נידון אצל כל הגורמים המוסמכים וקיבל את כל האישורים הנדרשים. כלומר הכל היה ידוע לרבות החניות למשרדים ולמסחר. רמ״י אישרה את הפרויקט כאשר שטחי החניה כלולים ברצועה מספר 1, בצורת תשלום של תמלוגים. לכן אם ישנה מחלוקת על כך אז הענין צריך להתברר אצל רמ״י ולא בדיון כאן.

לכן אצטרך לבדוק את שני מוקדי המחלוקת בנושא עלות מקומות החניה ועלות הפיתוח.

<u>על פי דוא"ל מיום 08/05/2022 מאת גב' אסתי נורי צוין כי:</u>

1. הרשות מכירה בתקן חניה לפי מפתח של 1:80, קרי 125 מקומות חניה.
2. שטח האחסנה – שמאית הרשות התייחסה לשטח זה כשטח שירות הוחלט כי אין מחלוקת לעניין זכויות הבניה אלא רק לעניין המקדם שיש לתת לשטח זה כשימוש כשטח אחסנה בקומות 1-5.
3. הוצג תחשיב עלויות פיתוח.
4. הוצאות פיתוח – כפי ששלחתי בהתכתבויות דאז הוצאות הפיתוח שהשמאית הממשלתי התבקשה להתייחס אליהן בשומתה

- **מר עודד מלק – שמאי במחוז מרכז, מטעם רמ"י:**

מקדם התאמה למיקום – מספר הקווים בתחנת הרכבת לוד גבוה יותר ממספר קווי הרכבת בהוד השרון ובעזריאלי בראשון לציון - בה בוטלו קווי רכבת לכיוון ת"א, הנגישות ללוד גדולה יותר. אנו רואים זליגה לכיוון לוד ונראה כי מחירי השכירות יעלו בהתאם.

עלויות מקומות חניה – יש חוו"ד תכנונית בה הרכבת ביקשה להגדיל את מספר מקומות החניה יותר משנקבע, ביטוי להגדלת הצורך להקמת חניות, אם אכן קיימת עלות עודפת גבוהה אז לא היו מבקשים.
עלויות בנייה - העלויות שהוצגו בשומת המשיגה לא סבירות. נשמח לראות דו"ח אפס.

- **מר אביאל שוהם – מרכז בכיר שמאות, מטעם רמ"י:**

מקדם התאמה למיקום – במבני תעשייה כמו במשרדים יש יתרון משמעותי לגבי המיקום בסמיכות לצירי תנועה מרכזיים. במקרה שלנו התאמה למיקום צריכה להיות תוספת ולא הפחתה.
שיעור היוון - אמור להיות נמוך יותר מכיוון שהסיכון נמוך יותר.
אנו עדים להתפתחות משמעותית בסביבת הנכס, ישנן תכניות חדשות שנמצאות בהליכי אישור מתקדמים, למשל תכנית תמל/2002/א, תכנית תמל/2002/ב.
בהתחשב בכך, הערכים שקבע השמאי המשיג הם נמוכים, בדעה כי הערכים שהתקבלו בשומת המשיבה סבירים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע בהתאם לשטחים המפרטים בתוכנית להיתר מספר 2018139 הכולל 10,000 מ״ר שטח עיקרי, 1,970 מ״ר שירות, 356 מ״ר אחסנה וכן זיכוי שטח חניה.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב ערכי השווי למ״ר מבונה בשימוש למשרדים.

ערכי השווי:

שמאית המשיבה מסתמכת על עסקאות מכר בין השנים 2016 -2018 ממושב אחיסמך ומלוד תוך מתן התאמת זמן, ועל מחירים מבוקשים באיזור התעשייה לוד. ניתוח הנתונים בוצע בגישת השווי השיורי.

שמאי המשיגים הציג בשומתו החלטות שמאים מכריעים, מידע לגבי נתוני שכירות מאתר יד 2, נתוני מחקר אשר בוצעו על ידי חברת מאן נכסים. המשיג קיבל את קביעת שמאית המשיבה לענין דמ״ש ראויים למ״ר. ניתוח הנתונים בוצע בגישת השווי השיורי.

הכרעתי בוצעה בשילוב מספר גישות. גישת השוואה הישירה לקרקע. לגישה זו עדיפות ובכורה על פני גישות השומה האחרות. נבחנו תוצאות מכרז 147/2022, תוך ביצוע התאמות למושא השומה, זמן ומיקום. יחד עם זאת נבחנו נתוני מכר ודמ״ש למשרדים וניתוחם בגישת השווי השיורי.

יתר טענות הצדדים ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

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

10.2.2. מיקום:

מושא השומה ממוקם בשדרות יוספטל בסמיכות לתחנת הרכבת .

בעת ביקורינו בנכס, נצפה מבנה יחיד בשימוש למשרדים בסביבת מגורים ובסמיכות לתעסוקה מסורתית. מיקום המבנה אינו נסמך על צירי תנועה מרחביים כדוגמת אזור התעסוקה, יחד עם זאת המיקום בסמיכות מידית לתחנת הרכבת. לאור כך אני בדעה כי משתנים אילו מקזזים זה את השפעת האחר.

10.2.3. התאמה להיקף:

מאחר ומדובר בהיקף שטח גדול ביחס לנתוני ההשוואה ניתנה התאמה להיקף בשיעור של 15%-.

10.2.4. זיכוי חניה:

על פי דוא״ל נציגת הרשות מיום 08/05/2022 רמ״י הכירה בתקן חניה לפי מפתח של 1: 80 לשטח של 10,000 מ״ר.

זיכוי בגין מרכיב החניה ל – 125 כלי רכב לפי מפתח של 35 מ״ר / מקום חניה קרי 4,375 מ״ר.

10.2.5. שטח אחסנה:

טענת המשיג כי שטח של כ- 356 מ״ר משמש כאחסנה. קיימת מחלוקת בין השמאים לעניין מקדם אקווי בשימוש זה. שמאי המשיגים טוען כי ראוי להביא שטח זה במקדם אקווי 0.5 בעוד שמאית המשיבה חישבה שטח זה במקדם 1.

שטח זה הוכר על יד הרשות בשימוש לאחסנה.

מצאתי מקום לקבל את טענת המשיג.

10.2.6. עלויות בניה:

הובאו בחשבון עלויות הבניה על בסיס מחירון דקל 11/2019. עלות בניה למ״ר בסך 3,600 ₪/מ״ר, בתוספת קירות מסך ותקורה של 25%.

חלק מנתוני ההשוואה הינם למבנה ברמת מעטפת וחלקם בגמר מלא. הובא בחשבון עבודות גמר בסך 1,470 ₪/מ״ר.

הובא בחשבון פחת פיסי בשיעור של כ- 15%.

10.2.7. עלויות פיתוח:

על פי דוא״ל מיום 18/05/2022 מאת שמאי המשיגה מחלוקת זו תלובן משרדי המשיבה.

10.3. נתוני השוואה:

בקביעת ערכי השווי הסתמכתי על גישת ההשוואה הישירה לקרקע בהתאם למכרז 147/2022 בסמיכות לתחנת הרכבת גני אביב בלוד. מכרז זה משקף נאותה את השימוש לתעסוקה והיקף השטחים.

נבחנו ערכי השווי בהשוואה למידע אשר פורסם במערכת מידע נדל״ן – עסקאות מכר, דמי שכירות מבוקשים וסקרי שוק. נתונים אילו נותחו בגישת השווי השיורי.

10.3.1. נתוני מכר משרדים – מערכת מידע נדל״ן:

מס״ד	כתובת	תאריך	גו״ח	שטח במ״ר	קומה	מחיר	מחיר למ״ר	הערות
1	היוצרים 3	05.06.2019	3986/61	12	2	₪ 84,708	₪ 7,059	מבנה תעשייה אשר הוסב
2	היוצרים 3	30.06.2019	3986/61	280	2	₪ 2,087,280	₪ 6,257	המחיר כולל 6 מקומות חניה
3	היוצרים 3	11.12.2019	3986/61	34	2	₪ 343,044	₪ 6,802	המחיר כולל 2 מקומות חניה
					ממוצע		₪ 6,706	
מבנה תעשייה אשר הוסב למשרדים רמה בינונית						יזמות	7%	
						עלות בניה	₪ 4,800-	
						מר״מ	**₪ 1,467**	

10.3.2. <u>דמי שכירות ראויים:</u>

א. <u>דמ"ש מבוקשים א.ת לוד:</u>

מס"ד	כתובת	תאריך שיחה	שטח במ"ר	דמ"ש	רמת גמר	קומה	דמ"ש מבוקש למ"ר
1	המלאכה 4 לוד	10.01.2018	455	₪ 23,660			₪ 52
2	התקווה 5 , רמלה	11.06.2018	200			0	₪ 55
3	המלאכה 7 לוד	15.11.2019	100	₪ 5,000	משופץ	1	₪ 50
4	פסח לב 7 לוד	26.10.2019	150		גימור מלא	3	₪ 50
					ממוצע		₪ 52
					מו"מ		5%
					בניכוי מו"מ		₪ 49
					חודשים		12
					היוון		7.00%
					מ"ר בנוי		₪ 8,428
					יזמות		15.00%
					עלות בניה גמר מלא		₪ 5,600-
							₪ 1,729

ב. <u>סקרי שוק:</u>

א. <u>דוחות מאן:</u>

נתוני שכירות מאן - CBRE רמת מעטפת 2018				
שנה	דמ"ש	מחיר מכירה *	שיעור היוון	מ"ר בנוי
2018	₪ 43	₪ 7,341	7.50%	₪ 6,880
2019	₪ 44		7.1%	₪ 7,437
2020	₪ 44		7.0%	₪ 7,543
*	מחיר מכירה מצוין בדוח		מ"ר בנוי 2019	₪ 7,437
			יזמות	10%
			עלות בניה	₪ 4,800-
			יתרה לקרקע	₪ 1,961

ב. דוחות נת"מ:

דוח נת"מ 2018

משרדים CLASS A

תקופה	שכ"ד למ"ר בש"ח	דמי ניהול בש"ח	חניה בש"ח	מיקום
חציון ראשון שנת 2018	₪ 70.40	₪ 12.80	₪ 430	רחובות/נס ציונה
	₪ 46.75	₪ 14.50	₪ 350	ראש העין
	₪ 57.50	₪ 12.88	₪ 333	נתניה פולג

דוח נת"מ 2018

משרדים CLASS B

תקופה	שכ"ד למ"ר בש"ח	דמי ניהול בש"ח	חניה בש"ח	מיקום
חציון ראשון שנת 2018	₪ 62.83	₪ 12.33	₪ 375	רחובות/נס ציונה
	₪ 40.83	₪ 14.83	₪ 333	ראש העין
	₪ 48.00	₪ 9.50	₪ 275	נתניה פולג

דוח נת"מ 2019

משרדים CLASS A

תקופה	שכ"ד למ"ר בש"ח	דמי ניהול בש"ח	חניה בש"ח	מיקום
חציון ראשון שנת 2019	₪ 70.57	₪ 14.14	₪ 432	רחובות/נס ציונה
	₪ 50.00	₪ 14.50	₪ 350	ראש העין
	₪ 62.50	₪ 13.00	₪ 350	נתניה פולג

דוח נת"מ 2019

משרדים CLASS B

תקופה	שכ"ד למ"ר בש"ח	דמי ניהול בש"ח	חניה בש"ח	מיקום
חציון ראשון שנת 2019	₪ 59.60	₪ 12.88	₪ 415	רחובות/נס ציונה
	₪ 43.69	₪ 13.71	₪ 336	ראש העין
	₪ 47.92	₪ 9.00	₪ 296	נתניה פולג

דו"ח נת"מ 2020

משרדים CLASS A

תקופה	שכ"ד למ"ר בש"ח	דמי ניהול בש"ח	חניה בש"ח	מיקום
חציון ראשון שנת 2020	₪ 71.13	₪ 14.04	₪ 434	רחובות/נס ציונה
	₪ 45.50	₪ 15.13	₪ 362	ראש העין
	₪ 61.70	₪ 13.70	₪ 371	נתניה פולג

דוח נת"מ 2020

משרדים CLASS B

תקופה	שכ"ד למ"ר בש"ח	דמי ניהול בש"ח	חניה בש"ח	מיקום
חציון ראשון שנת 2020	₪ 60.31	₪ 13.00	₪ 408	רחובות/נס ציונה
	₪ 43.70	₪ 13.50	₪ 311	ראש העין
	₪ 49.60	₪ 11.20	₪ 326	נתניה פולג

דו"ח נת"מ 2021

משרדים CLASS A

תקופה	שכ"ד למ"ר בש"ח	דמי ניהול בש"ח	חניה בש"ח	מיקום
חציון ראשון שנת 2021	₪ 70.89	₪ 13.89	₪ 453	רחובות/נס ציונה
	₪ 46.25	₪ 14.75	₪ 362	ראש העין
	₪ 58.90	₪ 13.70	₪ 373	נתניה פולג

דו"ח נת"מ 2021

משרדים CLASS B

תקופה	שכ"ד למ"ר בש"ח	דמי ניהול בש"ח	חניה בש"ח	מיקום
חציון ראשון שנת 2021	₪ 59.18	₪ 13.56	₪ 413	רחובות/נס ציונה
	₪ 42.21	₪ 14.07	₪ 311	ראש העין
	₪ 50.80	₪ 11.56	₪ 326	נתניה פולג

דו"ח מת"מ 2022

משרדים CLASS A

תקופה	שכ"ד למ"ר בש"ח	דמי ניהול בש"ח	חניה בש"ח	מיקום
חציון ראשון 2022	₪ 76.78	₪ 14.22	₪ 475	רחובות/נס ציונה
	₪ 53.60	₪ 15.40	₪ 370	ראש העין
	₪ 67.43	₪ 14.33	₪ 426	נתניה פולג

דו"ח מת"מ 2022

משרדים CLASS B

תקופה	שכ"ד למ"ר בש"ח	דמי ניהול בש"ח	חניה בש"ח	מיקום
חציון ראשון 2022	₪ 61.50	₪ 13.25	₪ 414	רחובות/נס ציונה
	₪ 45.00	₪ 13.36	₪ 314	ראש העין
	₪ 58.86	₪ 11.71	₪ 380	נתניה פולג

ריכוז ערכים - דוח נת"מ			
שנה	ממוצע שכ"ד	שיעור היוון	מ"ר בנוי
2018	₪ 51.18	7.5%	₪ 8,244
2019	₪ 52.74	7.1%	₪ 8,914
2020	₪ 52.16	7.0%	₪ 8,942
2021	₪ 51.47	7.0%	₪ 8,823
2022	₪ 57.28	6.7%	₪ 10,259
נמצא כי דמי השכירות בין השנים 2019 ל - 2022 עלו בכ- 10%.			

ג. דו"ח נת"מ ניתוח שווי מר"מ שנת 2019

שכ"ד ממוצע 2019	שיעור היוון	מספר חודשים	שווי מ"ר בנוי
₪ 52.74	7.1%	12	₪ 8,914
		יזמות	15%
		עלות בניה	-₪ 5,600
		מר"מ	₪ 2,151

10.3.3. תוצאות מכרז מר 147/2022:

מכרז מר 147/2022										
מספר מכרז	תאריך	מספר מגרש	זוכה	פיתוח	זוכה כולל פיתוח	מר"מ תעסוקה כולל פיתוח	התאמת זמן	מיקום	היקף	מר"מ מתואם
מר/147/2022	31.08.2022	901	₪ 17,180,000	₪ 25,840,600	₪ 43,020,600	₪ 2,314	0.8	1	1.15	**₪ 2,129**
מר/147/2022	31.08.2022	902	₪ 17,555,556	₪ 36,371,612	₪ 53,927,168	₪ 2,059	0.8	1	1.15	**₪ 1,894**
התאמת זמן נבחנה בהתבסס על הפרש המחירים המפורסמים בדוחות נת"מ שנים 2022 ו- 2019. (שינוי דמ"ש), מחיר מוצר מוגמר השינוי בכ- 10%+, לקרקע השינוי גדול יו										
מיקום - מתחם המכרז בשלבי פיתוח בעוד נשוא השומה בסביבה מפותחת. המכרז בסמיכות לשכונת גני אביב ולמושב ניר צבי. בסמיכות לתחנת רכבת גני אביב.בעוד נשוא השומה חזיתו לשדרות יוספטל ועורפו לשכונת ורדה/פרדס שניר אך בסביבה מבונה ומפותחת, גורמים אילו מקזזים זה את זה.										

10.3.4. שיקלול ערכי השווי:

מקור	מ"ר בנוי	מר"מ	שיקלול	חלק יחסי
דוח CBRE	₪ 7,437	₪ 1,961	10%	₪ 196
דוח נת"מ	₪ 8,914	₪ 2,151	10%	₪ 215
מידע נדלן	₪ 6,706	₪ 1,467	15%	₪ 220
מחיר מבוקש	₪ 8,428	₪ 1,729	15%	₪ 259
מכרז מר/147/2022	מגרש 901	₪ 2,129	25%	₪ 532
מכרז מר/147/2022	מגרש 902	₪ 1,894	25%	₪ 474
			מר"מ משוקלל	₪ 1,896
			שווי במעוגל	**₪ 1,900**

10.3.5. חניה:

בחינת שווי מקום חניה						
נתמ	2018	חניה ממוצע	₪ 333.20	7.5%	12	₪ 53,670
נתמ	2019	חניה ממוצע	₪ 349	7.1%	12	₪ 59,044
נתמ	2020	חניה ממוצע	₪ 363	7.0%	12	₪ 62,229

זיכוי חניה	
שווי מקום חניה	₪ 60,000
עלות בניה למ"ר	₪ 2,710
שטח	35
סה"כ עלות בניה	₪ 94,850
זיכוי למקם חניה	₪ 34,850
מספר מקומות חניה	125
סה"כ זיכוי	**₪ 4,356,250**

בחינת שטחי חניה				
10,000	80	125	35	4,375

11. <u>תחשיב השומה:</u>

תחשיב השומה:			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקווי**
סה"כ עיקרי	10,000	1	10,000
סה"כ שירות	1,970	1	1,970
שטח אחסנה	356	0.5	178
סה"כ עיקרי ושירות	12,326		12,148
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,900
סה"כ			₪ 23,081,200
זיכוי חניה			-₪ 4,356,250
סה"כ שווי כולל פיתוח ללא מע"מ			₪ 18,724,950
הפחתה להיקף			0.85
התאמת מיקום			1
סה"כ שווי כולל פיתוח ללא מע"מ			₪ 15,916,208
סה"כ כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 15,900,000

12. <u>השומה:</u>

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

מועד קובע	תיאור החלופה	בש"ח	במילים
20.01.2019	אומדן שווי זכויות הבעלות לבקשה להיתר	₪ 15,900,000	חמישה עשר מיליון ותשע מאות אלף ₪

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,
ענת שצמן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז
טל' 073-3923137 | פקס 073-3923136 |

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