תאריך עברי:	י״ב תשרי תשפ״ד
תאריך לועזי:	27 ספטמבר 2023
מס׳ תיק רמ״י:	207035595, 207035594, 207035596, 207035600, 207035597, 207035598, 207035599, 207035601
מספרינו (אופק):	47792, 47793, 47794, 47795, 47796, 47797, 47798, 47799
לקביעת שכ״ט:	21.97 יח׳ שומה

לכבוד:

מר ניר משולם,
צוות לקידום עסקות מגורים
רמ״י - מרחב מרכז
nirm@land.gov.il

גב׳ גלית אציל לדור,
שמאית מקרקעין מטעם רמ״י
סמטת המור 1, עדנים
galit@atsil.co.il

מר אביב גלעד,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
רח׳ שלם 3, רמת גן
office@gilad.biz

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גושים 4228 ו- 5549 חלקות שונות, מגרשים 105, 110, 111, 235, 317, 318, 319 ו- 340, עפ״י תמל/1087 מתחם ״הרובע הבינלאומי״, לוד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 29/03/2023[2], להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע, זאת לצורך פדיון קרקע חקלאית - זכות ייזום בקרקע, בחלופה הבאה:

אומדן שווי הקרקע עפ״י המצב התכנוני התקף ללא מע״מ וכולל פיתוח.

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

[2] הפניה חודשה בתאריך הנ״ל לאחר שנסגרה ביום 28/12/2022, עקב מחלוקת עסקית/חוזית בין הצדדים.

1.2. השומות[3] מטעם רמ"י נערכו ע"י שמאית מקרקעין הגב' גלית אציל לדור ביום 08/11/2021[4] - **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס, אסום חברה קבלנית לבניין, באמצעות שומתם של שמאי מקרקעין מר אביב גלעד ומר אורי גלעד מיום 27/01/2022 - **להלן: "המשיגה".**

1.3. בתאריך 25/05/2022 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת "zoom" בהשתתפות נציגי הצדדים כדלקמן:
מטעם המשיגה: מר שלומי אסולין, מנכ"ל חברת אסום, מר אביב גלעד ומר אורי גלעד, שמאי מקרקעין.
מטעם המשיבה: הגב' גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין.
סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 29/05/2022, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. להלן מס' התכתבויות בנוגע להכרעה הנדונה:

- ביום 12/06/2022, העביר השמאי מטעם המשיגה, מר אורי גלעד, באמצעות דוא"ל, תגובה לפרוטוקול דיון + ניתוח למכרז רמ"י 6/2022 ל- 490 יח"ד ב"רובע הבינלאומי" בלוד (שהועבר גם ביום 26/05/2022 בנפרד).
- ביום 28/12/2022 הועברה על ידי הח"מ הודעה לצדדים על הפסקת טיפול בהשגה שבנדון, עקב מחלוקת עסקית/חוזית בין הצדדים.
- ביום 02/01/2023, הועברה על ידי השמאי מטעם המשיגה, מר אורי גלעד, באמצעות דוא"ל, בקשה לעיון מחדש בהחלטה על הפסקת הטיפול בהשגה שבנדון.
- ביום 13/03/2023, הועברה על ידי, מר אביאל שוהם, מרכז שמאות בכיר מטעם רמ"י, באמצעות דוא"ל, הסכמה בנוגע למחלוקת העסקית.
- ביום 23/03/2023, הועברה לצדדים הודעה בדבר חידוש טיפול בהשגה ראשונה, לנכס הנדון.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי, שנגזר בין היתר, מאופן ניתוח נתוני ההשוואה, זמינות המגרשים / דחייה, ומקדמי התאמה שיש להביא בחשבון.

[3] מטעם המשיבה נערכה שומה לכל מגרש בנפרד.

[4] למעט השומה למגרש 105, שנערכה ביום 07/11/2021.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	חלק מחלקות							
4228	28, 29, 34, 35, 36, 40, 41, 47, 48, 51							
5549	2, 3							
מגרשים[5]:	105	110	111	235	317	318	319	340
שטח המגרש[3]:	2,283	4,544	3,837	5,733	3,106	3,199	5,301	5,182
מהות הנכס[3]:	קרקע למגורים ב'			קרקע למגורים ג'	קרקע למגורים ד' + חזית מסחרית	קרקע למגורים ד' + מבנים ומוסדות ציבור		
מיקום הנכס:	מתחם ה"רובע הבינלאומי", לוד							

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה הינו המועד בשומות המשיבה, דהיינו לתאריך: 08/11/2021[6].

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 31/08/2023 על ידי מר שרון שומר, שמאי מקרקעין מחוזי, ועל ידי מר פז קרביאן, מתמחה באגף.

[5] בהתאם לתמל/1087

[6] למעט מגרש 105, בשומת המשיבה נרשם מועד קובע 07/11/2021.

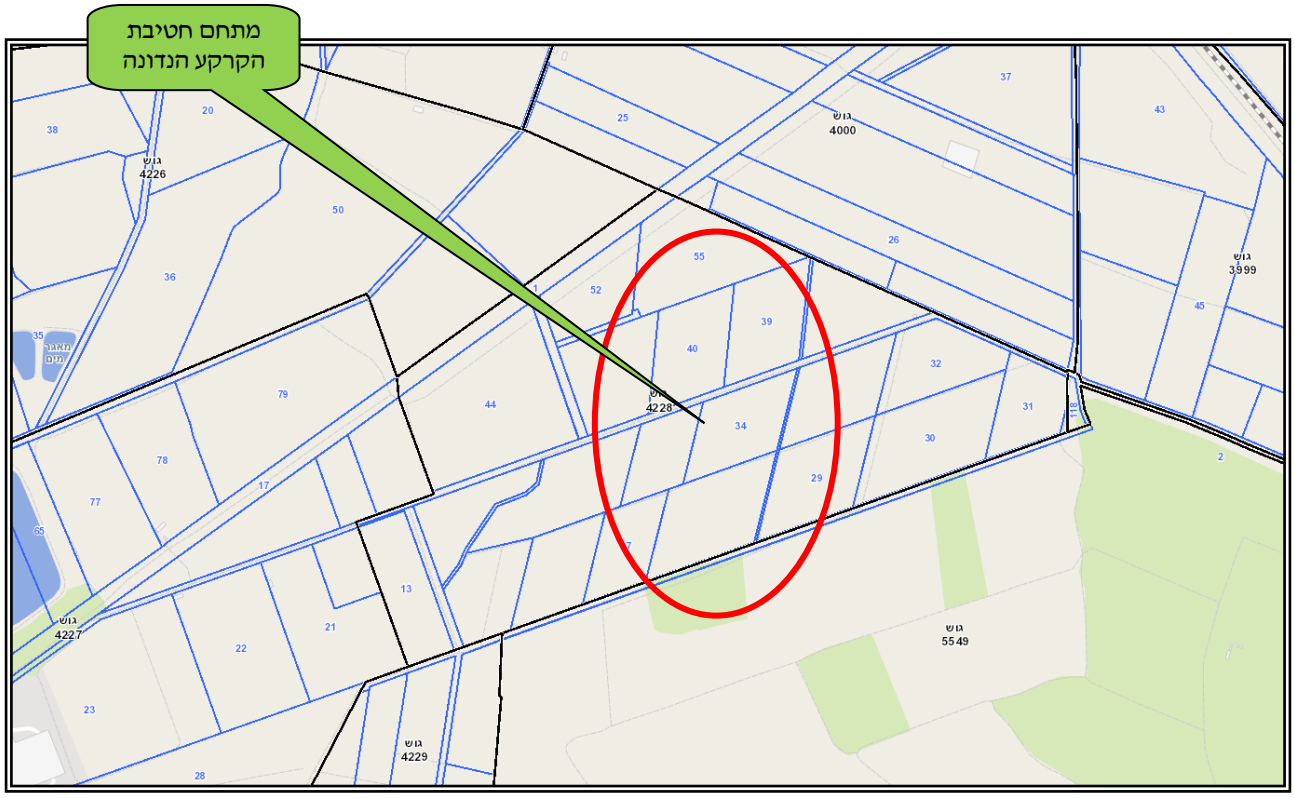
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע בגושים 4288 ו- 5549, חלק מחלקות שונות, מגרשים ביעודים שונים כגון מגורים, מסחר ומוסדות ציבור כמפורט לעיל, המהווה חלק מחטיבת קרקע הידועה כ"רובע הבינלאומי", בעיר לוד.

6.1. הסביבה:

מתחם "הרובע המערבי" מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ-3,780 דונם, הכלולה בתכנית תמל/1087.
התכנית יוצרת תשתית תכנונית לרובע מגורים חדש במערב העיר לוד, הכולל כ- 11,000 יחידות דיור בבניה עירונית בצפיפות ממוצעת של כ-22 יח"ד/דונם מגורים נטו, וכן כ-600 יח"ד מוגן.
מתחם "הרובע המערבי" ממוקם בתחום המוניציפלי של העיר לוד בחלק הצפון מערבי, מצפון למושב ניר צבי, מדרום למושב אחיעזר, ממזרח לשכונת גני אביב בעיר לוד, וממערב לתעשיון צריפין.
נכון ליום הביקור בנכס, טרם החלה הבניה ולא קיים פיתוח סביבתי.

תרשים סביבת הנכס:



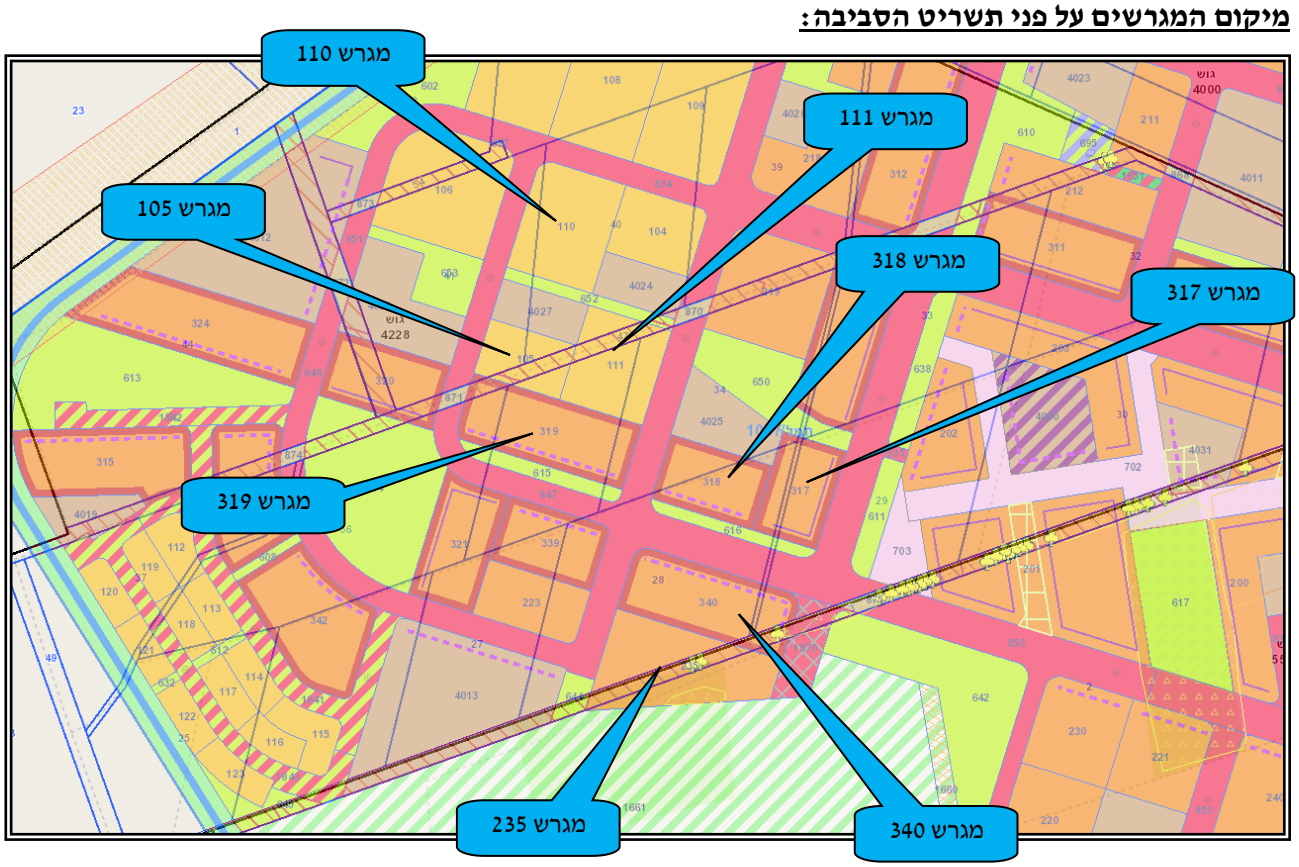
6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה חטיבת קרקע הממוקמת בתחום המוניציפלי של העיר לוד בחלק הצפון מערבי, וידוע כחלק מ"הרובע המערבי".

חטיבת הקרקע מחולקת למגרשים ביעודים למגורים, מסחר ומבני ציבור, בשטחים שונים כדלקמן:

מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	יעוד המגרש	שימוש	הערות
105	2,283	מגורים ב'	מגורים	מגרש רגולרי דמוי מלבן, ממוקם בצמוד למגרש לשב"צ
110	4,544	מגורים ב'	מגורים	מגרש רגולרי דמוי מלבן, ממוקם בצמוד למגרשים לשב"צ ושצ"פ
111	3,837	מגורים ב'	מגורים	מגרש רגולרי דמוי מלבן, ממוקם בצמוד למגרשים לשב"צ ושצ"פ
235	5,733	מגורים ג'	מגורים	מגרש אי רגולרי, דמוי טרפז, ממוקם בצמוד שטח חקלאי
317	3,106	מגורים ד'	מגורים מסחר	מגרש רגולרי דמוי מלבן, ממוקם בצמוד למגרשים לשב"צ ושצ"פ
318	3,199	מגורים ד'	מגורים מבנים ומוסדות ציבור	מגרש רגולרי דמוי מלבן, ממוקם בצמוד למגרשים לשב"צ ושצ"פ
319	5,301	מגורים ד'	מגורים מבנים ומוסדות ציבור	מגרש רגולרי דמוי מלבן, ממוקם בצמוד למגרש לשצ"פ
340	5,182	מגורים ד'	מגורים מבנים ומוסדות ציבור	מגרש רגולרי דמוי מלבן, בעל פינות מעוגלות בחלק הצפוני

מיקום המגרשים על פני תשריט הסביבה:



תמונות מהנכס:

מגרש 105:



מגרש 110:



מגרש 111:



מגרש 235:



מגרש 317:



מגרש 318:



מגרש 319:



מגרש 340:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתקי נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 30/07/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 4228 חלקות 28, 29, 34, 35, 36, 40, 41, 47, 48, ו- 51; רשות מקומית - מ.א. שדות דן, לשכת רישום מקרקעין - חולון.
שטח רשום:	18,248 מ״ר, 16,200 מ״ר, 14,211 מ״ר, 9,462 מ״ר, 18,590 מ״ר, 15,193 מ״ר, 16,274 מ״ר, 9,541 מ״ר, 1,806 מ״ר, 759 מ״ר, בהתאמה.
בעלי הזכויות:	חלקות 28, 29, 34, 35, 36, 40, 41 - רשות הפיתוח, בשלמות. חלקות 47, 48, ו- 51 - מועצה אזורית עמק לוד, בשלמות.

זיהוי ומיקום:	גוש 5549 חלקות 2 ו- 3; לשכת רישום מקרקעין - חולון.
שטח רשום:	1,157,406 מ״ר, ו- 7,131 מ״ר, בהתאמה.
בעלי הזכויות:	חלקה 2: רשות הפיתוח - 1156121/1157406 חלקים, ומדינת ישראל 1285/1157406 חלקים. חלקה 3: רשות הפיתוח, בשלמות.
הערות:	חלקה 2: ביום 08/09/2013, נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית לוד. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס׳ 4958 מיום 08/02/01 עמוד 1535. ביום 12/10/2021, נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס׳ 9694 מיום 21/06/2021 עמוד 6927-7064. ביום 11/08/2022, נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס׳ 10714 מיום 04/08/2022 עמוד 10475-10476.

8. המצב תכנוני:

תכנית בניין עיר:

בהתאם לאתר המרשתת של הועדה המקומית לתכנות ובניה לוד ואתר של רמ"י על הנכס הנדון חלה, בין היתר, תכנית בנין עיר הבאה:

תמל/1087:

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 8051 ביום 24/12/2018.

מטרות התכנית:

הסדרת הבינוי והפיתוח של רובע מגורים חדש בלוד הכולל כ-11,000 יח"ד, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, מרכז תחבורה, ושטחים ציבוריים פתוחים, וכן הוספת מגורים במושב ניר צבי.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט במסמכי התכנית.
2. קביעת הוראות בניה להקמת הרובע המערבי בלוד. התכנית כוללת כ-11,000 יח"ד, שטחים למגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, תעסוקה ותחבורה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, כיכרות עירוניות, מתקנים הנדסיים, דרכים מאושרות, דרכים מוצעות, דרכים משולבות, דרכים ו/או טיפול נופי וייעוד על פי תכנית מאושרת.
3. קביעת הוראות בניה להקמת יחידות מגורים בהרחבת מושב ניר צבי, כולל מגורים א', שצ"פים, דרכים מאושרות ודרכים מוצעות.
4. קביעת הוראות והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים המיועדים לבניה ובכלל זה הוראות לשטחי וגבהי הבניה, מספר יחידות דיור ומספר יחידות הדיור הקטנות, דרישות חניה, פיתוח נופי, מאפייני הבינוי, עיצוב אדריכלי וחומרי גמר.
5. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
6. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולשמירה על ערכי טבע ועצים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת יעוד שטח פתוח מיוחד בהתאם להנחיות תמ"א 1/35.

זכויות בניה:

תאי שטח	יעוד	שימוש	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				מספר יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת במטר	מספר קומות		מרפסת בנוסף לשטח עיקרי במ"ר
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	שרות						
105	מגורים ב'	מגורים	2283	3200	960	2160	6710	32	20	5	2	(1) 390
110	מגורים ב'	מגורים	4544	5900	1770	4050	12430	59	20	5	2	(1) 710
111	מגורים ב'	מגורים	3837	5200	1600	3610	11060	54	27	7	2	(1) 650
235	מגורים ג'	מגורים	5733	9700	3070	6700	20730	105	27	7	2	(1) 1260
317	מגורים ד'	מגורים	3106	9200	2900	6300	19600	100	43	12	3	(2) 1200
		מסחר		500	220	680	1400					
318	מגורים ד'	מגורים	3199	9200	2900	6300	19600	100	43	12	3	(2) 1200
		מבנים ומוסדות ציבור		300	100		400					
319	מגורים ד'	מגורים	5301	13800	4350	9450	29400	150	43	12	3	(2) 1800
		מבנים ומוסדות ציבור		300	100		400					
340	מגורים ד'	מגורים	5182	13800	4350	9450	29400	150	43	12	3	(2) 1800
		מבנים ומוסדות ציבור		300	100		400					

הערות ברמת הטבלה:

1. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
2. ניתן להעביר שטחי שרות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל-0.00.
3. במגרשים הכוללים מעל 40 יחידות דיור ניתן להוסיף עד 280 מ"ר שטח עיקרי ועוד 70 מ"ר שטחי שירות מעבר להיקף השטחים המותרים בטבלה, לשטחים משותפים לצורך שימושים משותפים נלווים למגורים לכלל דיירי המבנה כגון: מועדון, חדר ועד בית, חדר כושר, קירוי לבריכת שחיה משותפת וכד', שטחים אלה אפשר שיהיו מעל ו/או מתחת לקומת הקרקע.
4. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בייעודים מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה, מרכז תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים ושטחים פתוחים.
5. בייעודים מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ תתאפשר תוספת זכויות בהיקף של 100 מ"ר עבור מתקנים הנדסיים מעל או בתת הקרקע.
6. תכסית מקסימלית מותרת בייעודי דיור מיוחד, מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה ומרכז תחבורה: 85%. תכסית מקסימלית מותרת בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: 70%. בסמכות ועדה מקומית להתיר תכסית 75%.
7. ביעודים מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה ומרכז תחבורה - תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף של יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי עדיפות הקבועים בסעיף 6.11 לתכנית.

8. במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ששטחם עולה על 5 דונם תותר הגדלת זכויות בהיקף של 500 מ״ר עבור מסחר וכן הגדלת זכויות בהיקף של עד 15% מגודל המגרש עבור תעסוקה.
9. במגרשים 200, 203, 204 ניתן יהיה להמיר עד מחצית מסך זכויות הבניה של תאי השטח שצוינו לעיל, ממגורים לאכסון מלונאי, ובלבד שלא יחרגו מסך הזכויות בכל תא שטח. במידה והיתר בניה כולל את כל המגרשים או את חלקם - ניתן יהיה להמיר עד מחצית מהסך המצרפי, ובלבד שלא יחרגו מסך הזכויות בכל תא שטח.
10. בכל המתקנים ההנדסיים בתחום התכנית ניתן להמיר את זכויות הבנייה מעל הקרקע לתת הקרקע.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:</u>

1. לפי 12 מ״ר לכל יח״ד.
2. לפי 12 מ״ר לכל יח״ד.

<u>תכליות ושימושים:</u>

<u>תאי שטח 105, 110, 111 - מגורים ב׳:</u>

<u>שימושים:</u>

1. מגורים
2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ״ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח:</u>

לא תותר הקמת יחידות דיור קטנות במגרשים בייעוד זה.

<u>תא שטח 235 - מגורים ג׳:</u>

<u>שימושים:</u>

1. מגורים
2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ״ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.
3. מסחר ומשרדים בקומות המסומנים בתשריט כ- ״חזית מסחרית״.
4. מעונות יום וגני ילדים.
5. איכסון מלונאי בתאי שטח 200, 203, 204.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח:</u>

1. תותר הקמת שטחי הציבור המשולבים בייעוד זה במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה בטבלת הזכויות שבסעיף 5 בתכנית.
2. בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים בלבד ובקומת הקרקע. שטח זה מיועד גם להפקעה/חכירה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.15 בתכנית.
3. בתאי שטח ביעוד זה לפחות 22% מיחידות הדיור יהיו יחידות קטנות.

<u>תאי שטח 317, 318, 319, 340 - מגורים ד:</u>

<u>שימושים:</u>

1. מגורים
2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ״ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.
3. מסחר ומשרדים בקומות המסומנים בתשריט כ- ״חזית מסחרית״
4. מעונות יום וגני ילדים.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח:</u>

1. תותר הקמת שטחי הציבור המשולבים בייעוד זה במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה בטבלת הזכויות שבסעיף 5 בתכנית.
2. בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים בלבד ובקומת הקרקע. שטח זה מיועד גם להפקעה/חכירה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.15 בתכנית.
3. בתאי שטח ביעוד זה לפחות 22% מיחידות הדיור יהיו יחידות קטנות.

<u>תנאים למתן היתרי בניה:</u>

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של ׳תכנית בינוי ופיתוח׳ מחייבת בקנ״מ של 1:500 לכל שטח התכנית או לאחד המתחמים המסומנים בנספח מתחמי התכנון, אשר יתוכנן בשלמותו כמקשה אחת. התאמה לתכנית זו הינה תנאי לקבלת היתר בניה.
ניתן יהא לשנות את גבולות מתחמי התכנון התכנון מנימוקים תכנוניים באישור מהנדס העיר.
התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
   א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוסי הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, קומות מיוחדות במבנה.
   ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
   ג. מספר כניסות וחדרי המדרגות.
   ד. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב.
   ה. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי הפתחים.
   ו. המחשת הרצף העיצובי של חזית הבנויה ביחס למבנים הסמוכים.
   ז. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטית והמשותפות, מיקום החניות, מיקום אזורי שירות ותשתיות וכניסה לחניונים תת קרקעיים.
   ח. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.
   ט. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
   י. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
   יא. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.

יב. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסה לחניה, וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית מגרש.

יג. במבני ציבור - הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות.

יד. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים והכיכרות העירוניות, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללות רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.

טו. אופן נטיעת של עצים ואופן הצללה של שבילי הליכה ומדרגות.

טז. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכד'

יז. אמצעים ודרישות למניעת רעש ואבק בעת עבודות הקמה ובכלל זה סלילה של דרכי גישה, הרטבה ואמצעים לטיפול במערומי עפר, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

יח. תכנית לרובע המערבי בלוד תכלול מערך שבילי אופניים ומיקום גשר עילי להולכי רגל מעל כביש 200.

<u>תנאים נוספים כמפורט בסעיף 6.2 לתכנית.</u>

<u>חניה:</u>

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים ייעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.
3. אזורי החניה בכל ייעודי הקרקע יהיו מגוננים בהיקף של עץ בוגר אחד לכל 6 חניות. פריסת העצים תבטיח קיומם של משטחי צל משמעותיים.
4. כל מקומות החניה בייעודי מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד' ודיור מיוחד יהיו תת קרקעיים, אלא אם הועדה המקומית השתכנעה שאין אפשרות למימוש זה, ובלבד ש:

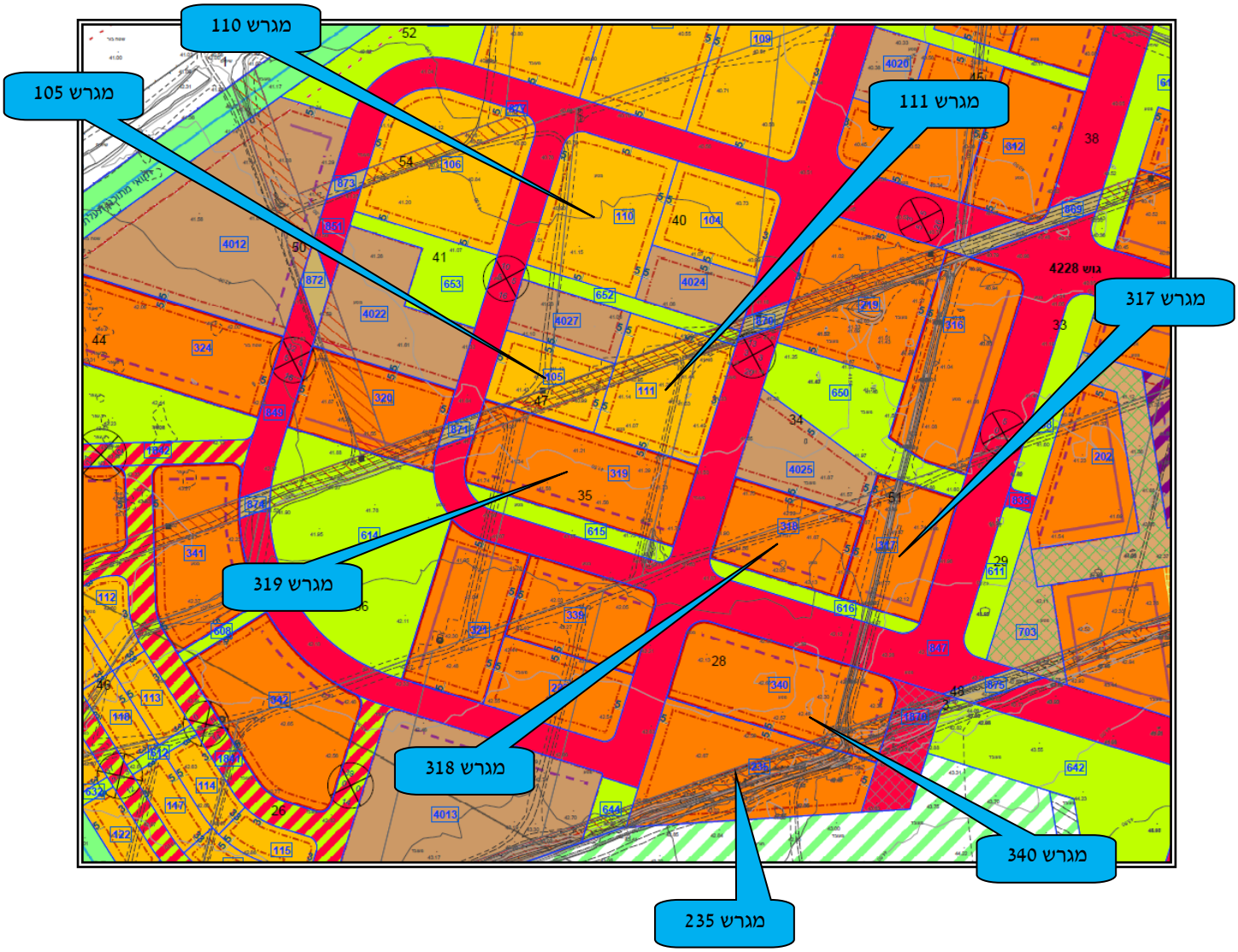
א. בייעודי מגורים ב' ומגורים ג' לפחות 80% ממקומות החניה הנדרשים בכל מגרש ימוקמו בתת הקרקע.

ב. בייעודי מגורים ד' ודיור מיוחד לפחות 90% ממקומות החניה הנדרשים בכל מגרש ימוקמו בתת הקרקע

<u>שלבי ביצוע התכנית:</u>

מספר שלב	:	1
תיאור שלב	:	פיתוח תשתיות ושטחים לצרכי ציבור.
התנייה	:	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך הרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות כביש 200, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפותחים הנדרשים לפי העניין.

מיקום המגרשים עפ"י תשריט תמל/1087:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

מס' מגרש	המשיבה	המשיג
105	₪ 32,454,000	₪ 26,421,000
110	₪ 59,226,000	₪ 48,714,000
111	₪ 52,414,000	₪ 43,111,000
235	₪ 101,328,000	₪ 82,413,000
317	₪ 96,630,000	₪ 81,709,000
318	₪ 88,695,000	₪ 74,369,000
319	₪ 131,754,000	₪ 113,595,000
340	₪ 134,417,000	₪ 115,895,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים הסתמכה השמאית מטעם משיבה על גישת ההשוואה[7].

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמכה השמאית מטעם משיבה על גישת גישת החילוץ / שווי שיורי.

נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות מטעם המשיבה הינם כדלקמן:

מגורים:

מכרזי רמ"י:

מכרז	גוש	חלקה	מגרש	מס' יח"ד	תכנית	שטח עיקרי		שטח פלדלת למגורים	מס' קומות	מחיר ללא פיתוח	אומדן פיתוח	שווי כולל פיתוח ללא מע"מ	נטרול שווי שטחי מסחר	סה"כ למגורים	שווי מ"ר מבונה
						מגורים	מסחר								
63/2021	5701	7	105	190	תמל/1064	17,670	400	19,950	22	₪ 115,555,596	₪ 39,833,681	₪ 155,389,277	₪ -3,400,000	₪ 151,989,277	₪ 7,619
			103	166	תמל/1064	15,438	600	17,430	24	₪ 99,888,444	₪ 30,104,927	₪ 129,993,371	₪ -5,100,000	₪ 124,893,371	₪ 7,165
	סה"כ			**356**		**33,108**		**37,380**		**₪ 215,444,040**	**₪ 69,938,608**	**₪ 285,382,648**	**₪ -8,500,000**	**₪ 276,882,648**	**₪ 7,407**
143/2021	3969	80	309	200	תמל/1087	18,400	630	20,800	12	₪ 167,077,777	₪ 28,813,019	₪ 195,890,796	₪ -5,355,000	₪ 190,535,796	₪ 9,160
	3999	47, 45													
	5549	2													
	3969	80, 116, 118	305	200	תמל/1087	18,400	810	20,800	12	₪ 163,033,333	₪ 29,189,161	₪ 192,222,494	₪ -6,885,000	₪ 185,337,494	₪ 8,910
	3999	47, 35													
	4228	31, 48													
	5549	2, 3													
	סה"כ			**400**		**36,800**		**41,600**		**₪ 330,111,110**	**₪ 58,002,180**	**₪ 388,113,290**	**₪ -12,240,000**	**₪ 375,873,290**	**₪ 9,035**

[7] לאומדן שווי מ"ר מבונה למגורים התבססה השמאית על ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים הכוללים זכויות בניה למגורים ומסחר. שווי מ"ר מבונה למסחר נוטרל משווי הזכייה במכרז עפ"י גישת החילוץ מנתוני עסקאות מכר לחנויות מהעיר לוד.

שקלול שווי מ"ר מבונה למגורים:

תיאור	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
מכרז 143/2021 - תמ"ל/1087	₪ 9,035	75%	₪ 6,777
מכרז בלוד מס' 63/2021	₪ 7,407	25%	₪ 1,852
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ		100%	₪ 8,630
התאמה לבעלות		**0.98**	**₪ 8,800**

מסחר:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח	מחיר	שנת בניה	מחיר למ"ר	התאמה למיקום	מחיר מתואם
17/12/2020	3962	30/2	הרצל 31	26	₪ 580,000	1970	₪ 22,308	0.87	₪ 19,408
06/09/2020	3961	18	הנשיא 2	35	₪ 670,000	1970	₪ 19,143	0.90	₪ 17,229
04/02/2020	4011	87	שד' הציונות 1	26	₪ 500,000	1990	₪ 19,231	0.85	₪ 16,346
12/01/2020	3962	46/4	הרצל 17	30	₪ 600,000	1982	₪ 20,000	0.95	₪ 19,000
ממוצע									**₪ 18,000**
בניכוי יזמות									₪ 15,000
עלויות בניה									₪ 6,500
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח									₪ 8,500
ובמעוגל									**₪ 8,500**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שטח המגרשים, מיקומם, צורתם, השימושים וקיבולת הבניה בהתאם לתמל/1087.
- השומה נערכה תחת הנחה כי הקרקע פנויה וריקה, זמינה לבניה ושיווק וחפה מהתניות תב"עיות. עוד נרשם כי עפ"י בדיקה של מזמין השומה ובהתאם להודעתו מיום 13/10/2021, אין להביא בחשבון הגדלת צפיפות במסגרת הקלת שבס וללא שבס כחלון.
- מניתוח נתוני ההשוואה נקבע שווי מ"ר מבונה משוקלל בסיסי בבעלות למגורים בסך 8,800 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר בסך 8,500 ₪. הערכים שנקבעו כוללים פיתוח וללא מע"מ.
- בתחשיבים לאומדן השווי למגרשים 319 ו- 340 הובאה בחשבון הפחתה בסך של 1,408,000 ₪ בכל מגרש, בגין מבנה ציבור - למטרת הקמת 2 כיתות גן.
- בתחשיבים לאומדן השווי הובאו בחשבון הנתונים, מקדמי השווי הבאים:

מגרש 105:

מס' יח"ד	:	32
שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	:	112 מ"ר
מקדם צפיפות / גודל	:	1.05
מקדם מיקום	:	0.98

מגרש 110:

מס' יח"ד	:	59
שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	:	112 מ"ר
מקדם צפיפות / גודל	:	1.05
מקדם מיקום	:	0.97

מגרש 111:

מס' יח"ד	:	54
שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	:	108.3 מ"ר
מקדם צפיפות / גודל	:	1.05
מקדם מיקום	:	0.97

מגרש 235:

מס' יח"ד	:	105
שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	:	104.4 מ"ר
מקדם צפיפות / גודל	:	1.03
מקדם מיקום	:	1.02

מגרש 317:

מגורים:

מס' יח"ד	:	100
שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	:	104 מ"ר
מקדם צפיפות / גודל	:	1.03
מקדם מיקום	:	0.98

מסחר:

שטח עיקרי	:	500 מ"ר

מגרש 318:

מגורים:

מס' יח"ד	:	100
שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	:	104 מ"ר
מקדם עירוב שימושים (שטח ציבורי)	:	0.97
מקדם צפיפות / גודל	:	1.03
מקדם מיקום	:	0.97

מבנים ומוסדות ציבור:

שטח (עיקרי + שרות)	:	400 מ"ר

<u>מגרש 319:</u>

<u>מגורים:</u>

מס' יח"ד	:	150
שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	:	104 מ"ר
מקדם עירוב שימושים (שטח ציבורי)	:	0.97
מקדם צפיפות / גודל	:	1
מקדם מיקום	:	1

<u>מבנים ומוסדות ציבור:</u>

שטח (עיקרי + שרות)	:	400 מ"ר

<u>מגרש 340:</u>

<u>מגורים:</u>

מס' יח"ד	:	150
שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	:	104 מ"ר
מקדם עירוב שימושים (שטח ציבורי)	:	0.97
מקדם צפיפות / גודל	:	1
מקדם מיקום	:	1.02

<u>מבנים ומוסדות ציבור:</u>

שטח (עיקרי + שרות)	:	400 מ"ר

- עלויות פיתוח - נרשם כי הובאו בחשבון בהתאם לבקרת פיתוח מיום 14/09/2021 כדלקמן:

מגרש 105	:	6,683,995 ש"ח
מגרש 110	:	12,998,833 ש"ח
מגרש 111	:	11,272,846 ש"ח
מגרש 235	:	18,721,887 ש"ח
מגרש 317	:	14,455,066 ש"ח
מגרש 318	:	14,254,599 ש"ח
מגרש 319	:	22,076,312 ש"ח
מגרש 340	:	21,890,959 ש"ח

9.2.3. תחשיבי השומות:

מס' מגרש	יעוד	שימוש	שטח המגרש	מס' יח"ד עפ"י תב"ע	שטח עיקרי עילי	שטח פלדלת (עיקרי+ ממ"ד) ליח"ד ממוצעת	שווי מ"ר מבונה קרקע בסיסי	מקדם עירוב שימושים (שטח ציבורי)
105	מגורים ב'	מגורים	2,283	32	3,200	112	₪ 8,800	1
110	מגורים ב'	מגורים	4,544	59	5,900	112	₪ 8,800	1
111	מגורים ב'	מגורים	3,837	54	5,200	108.3	₪ 8,800	1
235	מגורים ג'	מגורים	5,733	105	9,700	104.4	₪ 8,800	1
317	מגורים ד'	מגורים	3,106	100	9,200	104.0	₪ 8,800	1
		מסחר			500		₪ 8,500	1
318	מגורים ד'	מגורים	3,199	100	9,200	104.0	₪ 8,800	0.97
		מבנים ומוסדות ציבור			300	400.0		
319	מגורים ד'	מגורים	5,301	150	13,800	104.0	₪ 8,800	0.97
		מבנים ומוסדות ציבור			300	400.0		
340	מגורים ד'	מגורים	5,182	150	13,800	104.0	₪ 8,800	0.97
		מבנים ומוסדות ציבור			300	400.0		

מקדם צפיפות / גודל	מקדם מיקום	מקדם משוקלל	סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם	שווי קרקע ליח"ד ממוצעת ללא מע"מ וכולל פיתוח	סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח
1.05	0.98	1.029	₪ 9,055	₪ 1,014,182	₪ 32,454,000	₪ 32,454,000
1.05	0.97	1.02	₪ 8,963	₪ 1,003,834	₪ 59,226,000	₪ 59,226,000
1.05	0.97	1.0185	₪ 8,963	₪ 970,638	₪ 52,414,000	₪ 52,414,000
1.03	1.02	1.0506	₪ 9,245	₪ 965,031	₪ 101,328,269	₪ 101,328,000
1.03	0.98	1.0094	₪ 8,883	₪ 923,803	₪ 92,380,288	₪ 96,630,000
1	1	1	₪ 8,500		₪ 4,250,000	
1.03	0.97	0.96913	₪ 8,528	₪ 886,945	₪ 88,694,503	₪ 88,695,000
1	1	0.97	₪ 8,536	₪ 887,744	₪ 133,161,600	₪ 131,754,000
					₪ -1,408,000	
1	1.02	0.9894	₪ 8,707	₪ 905,499	₪ 135,824,832	₪ 134,417,000
					₪ -1,408,000	

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים הסתמכו השמאים מטעם המשיגה על גישת ההשוואה[8].

לצורך קביעת ערכי הבסיס למסחר הסתמכו השמאים מטעם המשיגה על השווי למ"ר מבונה שנקבע על ידי השמאית מטעם המשיבה.

נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות מטעם המשיגה הינם כדלקמן:

ניתוח תוצאות מכרז מס' 143/2021 ברובע הבינלאומי, תמל/1087:

תאריך	היזם הזוכה/ מס' הצעה	מס' מגרש	ייעוד	גודל מגרש	זכויות בניה- פלדלת	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	בינוי ומיקום
26/10/2021	רם אדרת	305	מגורים ד'	6,534	20,800	200	104	4 בניינים בני 12 קומות. גובל בכיכר, נוף חלקי/אלכסוני לפארק הרובעי
			מסחר		810			
	הצעה 2							
	הצעה 3							
26/10/2021	רם אדרת	309	מגורים ד'	6,446	20,800	200	104	4 בניינים בני 12 קומות. נוף ייחודי לפארק הרובעי (חורשת האקליפטוס)
			מסחר		630			
	הצעה 2							
	הצעה 3							

פיתוח	קרקע	סה"כ	שווי קרקע ליח"ד (מנוטרל מסחר לפי שומת רמ"י)	שווי קרקע למ"ר פלדלת (מנוטרל מסחר)	מיקום (נוף ייחודי לשצ"פ)	זמינות (מועד מסירה מחכ"ל)	גודל	מקדם התאמה משוקלל	שווי למ"ר מתואם
₪ 29,189,161	₪ 163,033,333	₪ 192,222,494	₪ 926,687	₪ 8,910	1.00	0.957	0.95	0.91	₪ 8,103
₪ 29,189,161	₪ 160,111,111	₪ 189,300,272	₪ 912,076	₪ 8,770	1.00	0.957	0.95	0.91	₪ 7,975
₪ 29,189,161	₪ 158,000,555	₪ 187,189,716	₪ 901,524	₪ 8,668	1.00	0.957	0.95	0.91	₪ 7,883
₪ 28,813,019	₪ 167,077,777	₪ 195,890,796	₪ 952,679	₪ 9,160	0.97	0.957	0.95	0.88	₪ 8,103
₪ 28,813,019	₪ 163,000,555	₪ 191,813,574	₪ 932,293	₪ 8,964	0.97	0.957	0.95	0.88	₪ 7,930
₪ 28,813,019	₪ 160,111,111	₪ 188,924,130	₪ 917,846	₪ 8,825	0.97	0.957	0.95	0.88	₪ 7,807
שווי מ"ר מבונה ממוצע									**₪ 7,967**

[8] לאומדן שווי מ"ר מבונה למגורים התבססו השמאים על ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים הכוללים זכויות בניה למגורים ומסחר. שווי מ"ר מבונה למסחר נוטרל בהתאם לשומת רמ"י.

ניתוח תוצאות מכרז מס׳ 63/2021 ברובע הבינלאומי, תמל/1064:

תאריך	היזם הזוכה/ מס׳ הצעה	מס׳ מגרש	ייעוד	גודל מגרש	זכויות בניה- פלדלת	מס׳ יח״ד	שטח פלדלת ממוצע ליח״ד	בינוי ומיקום
14/07/2021	א. שדה מגורים	105	מגורים ג׳	6,333	19,950	190	105	3 בניינים בני 22 קומות נוף ייחודי לפארק ונחל
			מסחר		400			
	הצעה 2							
	הצעה 3							
14/07/2021	הללו-יה פורס יזמות	103	מגורים ג׳	3,759	17,430	166	105	2 בניינים בני 24 קומות
			מסחר		600			
	הצעה 2							
	הצעה 3							

פיתוח	קרקע	סה״כ	שווי קרקע ליח״ד (מנוטרל מסחר לפי שומה רמ״י)	שווי קרקע למ״ר פלדלת (מנוטרל מסחר)	מיקום (נוף ייחודי לשצ״פ)	זמינות (מועד מסירה מחכ״ל)	גודל	מקדם התאמה משוקלל	שווי למ״ר מתואם
₪ 39,833,681	₪ 115,555,596	₪ 155,389,277	₪ 799,944	₪ 7,619	0.97	0.957	0.95	0.88	₪ 6,739
₪ 39,833,681	₪ 109,888,444	₪ 149,722,125	₪ 770,116	₪ 7,334	0.97	0.957	0.95	0.88	₪ 6,488
₪ 39,833,681	₪ 109,355,555	₪ 149,189,236	₪ 767,312	₪ 7,308	0.97	0.957	0.95	0.88	₪ 6,464
₪ 30,104,927	₪ 99,888,444	₪ 129,993,371	₪ 752,370	₪ 7,165	1.00	0.957	0.95	0.91	₪ 6,516
₪ 30,104,927	₪ 98,055,555	₪ 128,160,482	₪ 741,328	₪ 7,060	1.00	0.957	0.95	0.91	₪ 6,420
₪ 30,104,927	₪ 97,696,138	₪ 127,801,065	₪ 739,163	₪ 7,040	1.00	0.957	0.95	0.91	₪ 6,402
שווי מ״ר מבונה ממוצע									**₪ 6,505**

סיכום ערכי השווי (כולל פיתוח וללא מע״מ):

	שווי מ״ר מבונה	משקל	סה״כ
תמל/1087	₪ 7,967	75%	₪ 5,975
תמל/1064	₪ 6,505	25%	₪ 1,626
שווי מ״ר מבונה מגורים (עיקרי + ממ״ד)		**100%**	**₪ 7,600**
שווי מ״ר מבונה מסחר (תואם לשומת רמ״י)			**₪ 8,500**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שטח המגרשים, מיקומם, צורתם, השימושים וקיבולת הבניה בהתאם לתמל/1087.
- מניתוח נתוני ההשוואה נקבע שווי מ"ר מבונה משוקלל בסיסי למגורים בסך 7,600 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר, בהתאם לשומת רמ"י, בסך 8,500 ₪. הערכים שנקבעו כוללים פיתוח וללא מע"מ.
- בהתאם להנחיות המפורטות בשומת רמ"י הובא בחשבון כי לא קיים פוטנציאל להגדלת צפיפות במסגרת בקשה להקלה מכוח תקנות התכנון והבניה ("ישבס").
- בהתאם לטיוטת חוזה תשתיות עם החברה הכלכלית לוד, מועד מסירת המגרשים ליזם מהחברה המפתחת הינו 27 חודשים ממועד אישור העסקה. בנוסף הובא בחשבון מידע שנמסר מהחכ"ל ליזם לפיו המקרקעין נשוא השומה כלולים בשלב ב' של הפיתוח השכונתי, לגביו טרם החלו בתכנית פיתוח ותשתיות ולפיכך מסירת המגרשים הנדונים מאוחרת יותר מהמגרשים ששווקו ע"י רמ"י במכרז 143/2021, ב- 9 חודשים.
- בתחשיבים לאומדן השווי למגרשים 319 ו- 340 הובאה בחשבון הפחתה בסך של 1,408,000 ₪ בכל מגרש, בגין מבנה ציבור - למטרת הקמת 2 כיתות גן, בהתאם לשומה מטעם רמ"י.
- עלויות פיתוח - בהתאם לשומה מטעם רמ"י.
- התייחסות לשומה מטעם רמ"י:

א. מגורים - ניתוח נתוני ההשוואה וקביעת שווי מ"ר מבונה:

1. בניתוח תוצאות המכרזים יש לשקלל הצעות נוספות מלבד הצעה הזוכה:

השמאית מטעם רמ"י ניתחה בכל מכרז את ההצעות הזוכות בלבד. אנו סבורים כי היה צריך לערוך ממוצע בין שלושת ההצעות הגבוהות בכל אחד מהמגרשים שעמדו למכרז.

בכל אחד מהמגרשים ההצעה השנייה והשלישית בטווח של 4%-1% מההצעה הזוכה. בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי ולהחלטת ועדת השגות בשדרות, ריבוי הצעות קרובות ברף העליון של המציעים מיטיב לבטא את שווי השוק מאשר ניתוח ההצעה הזוכה בלבד.

2. זמינות - מועד מסירת המגרש מהחכ"ל:

מגרשי ההשוואה הינם עפ"י מכרז רמ"י שבהתאם לנספח התנאים המיוחדים, מועד מסירת המגרש הינו 18 חודשים ממועד אישור העסקה ברמ"י. בהתאם לנספח התנאים המיוחדים בטיוטת הסכם התשתיות בין היזם לחכ"ל בנוגע למגרשים הנדונים מועד מסירת המגרשים הינו 27 חודשים ממועד אישור העסקה ע"י רמ"י, לפיכך יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.957 המשקף דחייה של 9 חודשים במסירת המגרשים נשוא השומה, ביחס לנתוני ההשוואה, בשיעור היוון שנתי של 6%.

בנוסף נרשם כי במענה לפניית אסום חברה קבלנית לבניין לחכ"ל, בנוגע לסוגיה זו, מסרה החכ"ל כי מגרשים 305 ו- 309 במכרז מס' 143/2021 כלולים בשלב א' של הפיתוח עבורו קיימת תכנית פיתוח ובינוי מאושרת, והמגרשים הנדונים כלולים בשלב ב' של הפיתוח אשר צפוי להיות מבוצע בשלב מאוחר יותר ועבורו טרם החלה הכנת תכנית פיתוח, הליך שצפוי לקחת לפחות 6 חודשים.

3. מיקום (נוף ייחודי לשצ"פ):

מגרשים 105 (תמל/1064) ו- 309 (תמל/1087) בנתוני ההשוואה נהנים מנוף ייחודי לשצ"פ, המשקף שווי שוק העולה משמעותית על שווי שוק של מגרש ממוצע, לראייה ההצעות במכרז רמ"י למגרשים

אלו היו גבוהות יותר מההצעות עבור המגרשים האחרים. לפיכך בניתוח נתוני ההשוואה הבאנו בחשבון למגרשים אלו מקדם מיקום 0.97, על מנת להתאימם לשווי שוק של מגרש ממוצע.

4. <u>גודל:</u>

המקרקעין נשוא השומה מהווים 8 מגרשים הכוללים זכויות ל- 750 יח"ד הנמכרים בעסקה אחת, לפיכך יש מקום להתחשב בגודל העסקה ולהביא בחשבון מקדם 0.95 בגין הפחתה לגודל.

ב. <u>מקדם התאמה לבעלות:</u>

הטווח העליון בהצעות במכרזי רמ"י אינו מגלם הפחתה בגין זכויות חכירה לעומת בעלות.
רמות המחירים המוצעות במכרזי רמ"י גבוהות ואינן מגלמות הפחתה וזאת בשל הביקוש הגדול למגורים בייחוד במרכז הארץ. המגרשים משווקים כולל זכויות בניה עתידיות ולא יידרש בגינן תשלום לרמ"י. בנוסף המגרשים נשוא השומה כמו גם נתוני ההשוואה שווקו עם זכות חכירה ל- 98 שנים.
קביעתנו שלא להביא בחשבון התאמה לבעלות תואמת את החלטת ועדת השגות מיום 25/08/2021 בנוגע לחלקות 271-258, 275, 278, מגרשים 357-344, 364-361 בתכנית 611-0316067, שדרות.

ג. <u>מקדמי התאמה פרטניים למגרשים נשוא השומה:</u>

1. <u>מיקום:</u>

מסכימים עם מרבית מקדמי המיקום הפרטניים שקבעה שמאית רמ"י, למעט עבור מגרש 105 (מקדם 0.98), שמיקומו דומה למיקום מגרשים 110 ו- 111 (מקדם 0.97). שלושת המגרשים סמוכים ליותר ממבנה ציבור אחד ולכן יש לנקוט באותו מקדם 0.97.

2. <u>צפיפות:</u>

חולקים על גישת שמאית רמ"י לפיה יש לקבוע את מקדם הצפיפות לפי מספר היחידות במגרש.
מס' היח"ד הכולל במגרש אינו קובע את מקדם הצפיפות אלא מס' הדירות הממוצע בבניין.
אין הבדל בין מגרשים 317 ו- 318 לעומת מגרשים 319 ו- 340. מגרשים אלו כוללים בינוי זהה של בניינים בני 12 קומות כאשר ההבדל הוא במספר הבניינים, 2 לעומת 3.
בנוגע למגרשים 105, 110, 111 ו- 235 ההבדל מתבטל לנוכח החסרונות במגרשים אלו כגון גובה קומה ממוצעת ושטח דירה ממוצעת, ובנוסף במגרשים 105 ו- 110 איסור הקמת יח"ד קטנות.

3. <u>צורה אי רגולרית:</u>

באומדן השווי למגרש מס' 235 יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.97, בגין צורה אי רגולרית דמויית טרפז, ביחס ליתר המגרשים שהינם בעלי צורה דמוית מלבן.

4. <u>שטח ציבורי בקומת קרקע:</u>

מסכימים עם מקדם 0.97, שנקבע באומדן השווי בשומת רמ"י למגרשים מס' 318, 319 ו- 340, בגין קיומם של שטחי ציבור (גני ילדים/מעון).

ד. <u>מסחר:</u>

מסכימים עם השווי למ"ר מבונה עיקרי למסחר שנקבע בשומה מטעם רמ"י.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

מס' מגרש	ייעוד	שטח מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי + ממ"ד (מגורים)	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	שטח עיקרי מסחר	שטח ציבורי	שווי למ"ר מבונה מגורים	מיקום
105	מגורים ב'	2,283	32	3,584	112			₪ 7,600	0.97
110		4,544	59	6,608	112			₪ 7,600	0.97
111		3,837	54	5,848	108			₪ 7,600	0.97
235	מגורים ג'	5,733	105	10,960	104			₪ 7,600	1.02
317	מגורים ד'	3,106	100	10,400	104	500		₪ 7,600	0.98
318		3,199	100	10,400	104		300	₪ 7,600	0.97
319		5,301	150	15,600	104		300	₪ 7,600	1
340		5,182	150	15,600	104		300	₪ 7,600	1.02
			750						

מקדם צורה אי רגולרית	שטח ציבורי בקומת קרקע	מקדם משוקלל	שווי מ"ר מבונה משוקלל	שווי ליח"ד משוקלל	שווי מ"ר מבונה מסחר	הפחתת עלות שטח ציבורי חובה	סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח
1.00	1.00	0.97	₪ 7,372	₪ 825,664			₪ 26,421,000
1.00	1.00	0.97	₪ 7,372	₪ 825,664			₪ 48,714,000
1.00	1.00	0.97	₪ 7,372	₪ 798,360			₪ 43,111,000
0.97	1.00	0.99	₪ 7,519	₪ 784,886			₪ 82,413,000
1.00	1.00	0.98	₪ 7,448	₪ 774,592	₪ 8,500		₪ 81,709,000
1.00	0.97	0.94	₪ 7,151	₪ 743,687			₪ 74,369,000
1.00	0.97	0.97	₪ 7,372	₪ 766,688		-₪ 1,408,000	₪ 113,595,000
1.00	0.97	0.99	₪ 7,519	₪ 782,022		-₪ 1,408,000	₪ 115,895,000
סה"כ שווי זכויות החברה כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)							**₪ 586,227,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "zoom" ביום 23/12/2021, ובתגובות לפרוטוקול דיון העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות השמאי מטעם המשיגה:</u>

- במסגרת תגובה לפרוטוקול דיון העביר השמאי ניתוח מכרז מס' 06/2022, בו נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בבנייה רוויה בסך של 7,600 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- אנו מסכימים על עסקאות ההשוואה, ברם חלוקים על דרך ניתוח העסקאות, לדעתנו 3 ההצעות הראשונות במכרזי רמ"י משקפות את שווי השוק ולא העסקה הזוכה, הנושא נתמך גם בהחלטת ועדת השגות בשדרות וכן על פי הנחיות השמאי הממשלתי.
- תנאי מכרז ה"רובע הבינלאומי" הם שהמגרשים ימסרו תוך 18 חודשים ממועד אישור העסקה. חברת אסום בחוזה מול החכ"ל מקבלת את המגרשים תוך 27 חודשים ממועד אישור העסקה. קיים פער של 9 חודשים שמהווה דחייה ויש להתחשב בו. בנוסף מגרשי חברת אסום נמצאים במתחם ב', חברת הפיתוח מתכוונת לפתח את מתחם א' בשלב זה ואין כל תכניות לפיתוח מתחם ב'. לנוכח מאפייני הקרקע השונים משלמים בגינו פחות ממתחם א'. לא בכדי רמ"י לא שיווקה מגרשים בתחום של מתחם ב' של תכנית הפיתוח כי היא צופה שתקבל מחיר נמוך יותר.
- במתחמים שניתחנו בחלקם קיים נוף ייחודי, לדוגמא בתוכנית ה"רובע הבינלאומי", מגרש 309 קיים נוף ייחודי לפארק של השכונה, כמו גם מגרש 105 בתוכנית בן שמן. לכן בניתוח מתחמים אלו, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לשצ"פ 0.97, דבר שמתבטא גם בהצעות המכרז שהן היו גבוהות יותר למגרשים אלו.
- ניתחנו את מכרזי נתוני ההשוואה וכן את המכרז 6/2022 ב"רובע הבינלאומי" והגענו לאותן תוצאות שהוצגו בשומתנו, זאת למרות שהמכרז פורסם חצי שנה לאחר המכרזים שהוצגו בנתוני ההשוואה. מניתוח ההצעות, המסקנה היא שקיימת ירידה במחירים.
- נשוא השומה מהווה 8 מגרשים הכוללים 750 יח"ד, המכרזים ב- 2 מתחמים של 200 יח"ד כ"א, סה"כ 400 יח"ד ולכן נכון לבצע הפחתה לגודל. רמ"י משיקוליה לא משווקת את כל המגרשים יחדיו ולכן באם היו משווקים יחדיו המחיר היה נמוך יותר.
- מטרת השומה לבדוק שכל המגרשים משווקים באותו מועד קובע, ולכן ברור שיש הפחתה לגודל.
- בגלל שקיים ביקוש גדול מאד לקרקעות, ההצעות המוגשות במכרזים גבוהות והדבר מאיין את הצורך בהתאמה בין חכירה לבעלות. בנוסף, הקרקעות משווקות למלוא הפוטנציאל ל- 98 שנים עם אופציה לקבלת תקופה נוספת של 98 שנים, בסיום הבנייה יש אופציה לקונים לבצע העברה לידם. כך שרמת החיכוך היא קטנה.
- תוצאות מכרזי רמ"י היו עסקאות במחיר גבוה, התוצאות מבטאות מאבק ועליה במחיר בעקבות התחרות.
- צפיפות - אנו סבורים שאין להביא בחשבון את המקדמים כפי שנקבעו בשומת המשיבה - עד 60 יח"ד 1.05, עד 105 יח"ד 1.03 ומעבר מקדם 1. לא בוצעה התייחסות לכל מגרש בנפרד, לגבי כמות הדירות, והמרחק בין הבניינים.

- מגרש 235 הינו בצורה אי רגולרית טרפזית, לכן יש לבצע הפחתה במקדם 0.97 לעומת שאר המגרשים שהינם מלבניים.

9.4.2.<u>טענות השמאית מטעם המשיבה:</u>

- ההצעות הזוכות משקפות את שווי השוק. הנחיות השמאי הממשלתי מנחות לראות את כל התמונה ולאו דווקא לנתח את 3 ההצעות הראשונות. במקרה הנדון זו זכות ייזום ואם רמ"י הייתה משווקת את הקרקעות שלא בפטור ממכרז, המחיר היה גבוה יותר.
- תוצאות מכרז מרץ 2022 בתוכנית הנדונה, המחירים דומים למחירים שנקבעו בשומתי. יש לבצע התאמה לתוספת שווי, המכרזים שאנו התייחסנו אליהם משקפים דחייה בנושא זמינות.
- הזמנת השומה היא לאומדן שווי המגרשים כזמינים לבניה. למעשה הייתי צריכה להוסיף שווי למ"ר מבונה כי תוצאות מכרזי רמ"י משקפות דחייה.
- בנכס הנדון המגרשים הם למגורים ובנתוני ההשוואה יש ערוב שימושים לכן יש להביא בחשבון מקדם התאמה.
- מכרז 06/2022 פורסם בחודש ינואר 2022, פתיחת מעטפות התבצעה בחודש מרץ 2022, וועדת המכרזים הכריזה על הזוכה בחודש מאי 2022. זה צמוד למועד הקובע.
- מטרת השומה היא הערכת כל מגרש כזמין לבניה בנפרד. ההפחתה לגודל מתבצעת לכל מגרש בנפרד ולא לכולם יחדיו, להערכתי צריך היה לבצע התאמה הפוכה.
- מטרת השומה הינה שווי בבעלות. לכן מבוצעת התאמה, אם רמ"י הייתה מוכרת זכות בעלות מלאה, הייתי מסכימה עם טענת שמאי המשיגה.
- למספר היח"ד יש השפעה, ככל שהמספר גדול יותר, צריך לתת לזה ביטוי (עלויות מימון, זמן שיווק ארוך יותר וכו'). אני מסכימה כי קיימים הבדלים בין מגרש שיש בו מגדל אחד לעומת מגרש שיש בו 4 בניינים, הובא בחשבון בשומתי מקדם להיקף יח"ד, היה נכון לתת מקדם למספר הבניינים במגרש.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע שבנדון, בהתאם לחלופת השומה המפורטת לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך פדיון קרקע חקלאית - זכות ייזום בקרקע.
עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי, הנובע מאופן ניתוח נתוני ההשוואה, זמינות המגרשים / דחייה, ומקדמי התאמה שיש להביא בחשבון.
לאור מחלוקות אלו, כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

השמאית מטעם המשיבה ערכה את שומתה כדלקמן:
למגורים - הסתמכה על גישת ההשוואה[9].
למסחר - הסתמכה על גישת גישת החילוץ / שווי שיורי.
השמאים מטעם המשיגה ערכו את שומתם כדלקמן:
למגורים - הסתמכו על גישת ההשוואה[10].
למסחר - הסתמכו על השווי למ"ר מבונה שנקבע על ידי השמאית מטעם המשיבה.

קיבלתי באופן חלקי את גישת שמאי הצדדים, הכרעתי נערכה עפ"י גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ / שווי שיורי, ועפ"י גישת היוון הכנסות והתבססה על נתוני השוואה כדלקמן:
מגורים: מכרזי רמ"י מס' 63/2021, 143/2021 ו- 6/2022 מיום 14/07/2021, 26/10/2021 ו- 11/05/2022, בהתאמה, למגרשי מגורים בבנייה רוויה (הכלולים בתמל/1087 בו ממוקמים המגרשים נשוא ההכרעה, ו- תמל/1064), חלקם כוללים גם שימושי מסחר.
מסחר: בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם המשיבה, מדובר בעסקאות מכר לשטחי מסחר במבנים ותיקים ולהערכתי ייתכן והינם כוללים פוטנציאל תכנוני ולכן קיים קושי לנתחם. לפיכך, מצאתי לנכון לבסס את ערכי השווי למסחר על היוון דמי שכירות המתקבלים לשטחי מסחר בלוד.
בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית השנייה לשנת 2021, שיעור ההיוון למסחר הינו 6.7%. מדובר בממוצע כלל ארצי, כאשר בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור היוון נמוך מהממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור היוון גבוה מהממוצע. בהתחשב במיקום הנכס שאינו במיקום בעל צביון מסחרי, ובסביבה שאינה מפותחת, יש להביא בחשבון תוספת לסיכון, ולכן בהכרעה זו הובא בחשבון שיעור היוון של 7.5%.
בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

---

[9] לאומדן שווי מ"ר מבונה למגורים התבססה השמאית על ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים הכוללים זכויות בניה למגורים ומסחר. שווי מ"ר מבונה למסחר נוטרל משווי הזכייה במכרז עפ"י גישת החילוץ מנתוני עסקאות מכר לחנויות מהעיר לוד.

[10] לאומדן שווי מ"ר מבונה למגורים התבססו השמאים על ניתוח מכרזי רמ"י למגרשים הכוללים זכויות בניה למגורים ומסחר. שווי מ"ר מבונה למסחר נוטרל בהתאם לשומת רמ"י.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **ניתוח תוצאות המכרזים:**

קיבלתי את עמדת השמאית מטעם המשיבה כי הנחיות השמאי הממשלתי מנחות לראות את התמונה הכוללת ולאו דווקא לנתח את 3 ההצעות הראשונות.

בבחינת תוצאות מכרזי רמ"י שהובאו בחשבון, עולה כי לא קיים פער משמעותי בין ההצעות השנייה והשלישית לבין המחיר הזוכה, ולכן מחיר הזכייה משקף את שווי השוק.

10.2.3. **זמינות:**

בהתאם לברור שנערך מול החברה הכלכלית בלוד עולה כי מסירת המגרשים הנדונים ימסרו לאחר 27 חודשים ממועד הזכייה, בעוד שמגרשי ההשוואה יימסרו לאחר 18 חודשים, לפיכך קיבלתי את עמדת השמאים מטעם המשיגה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.957 המשקף דחייה של 9 חודשים במסירת המגרשים נשוא השומה, ביחס לנתוני ההשוואה, בשיעור היוון שנתי של 6%.

10.2.4. **התאמה למיקום:**

קיבלתי את עמדת הצדדים כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום למגרשים בסמיכות לשצ"פ. בהכרעתי, בניתוח נתוני ההשוואה, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.97 למגרשים אלו. אציין כי בתחשיב לאומדן השווי לא מצאתי לנכון לבצע הבחנה בין המגרשים השונים היות ושווי מ"ר מבונה שהתקבל בניתוח נתוני ההשוואה מגלם שווי מ"ר ממוצע במתחם הנדון בו חלק מהמגרשים נמצאים בקרבת שב"צ.

10.2.5. **הפחתה לגודל עסקה:**

עמדת השמאים מטעם המשיגה כי המגרשים נשוא ההכרעה מהווים 8 מגרשים הכלולים בעסקה אחת ולכן יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 בגין גודל העסקה. לעומתם השמאית מטעם המשיבה טוענת[11] כי מטרת השומה היא הערכת כל מגרש כזמין לבניה בנפרד ולכן יש לבצע התאמה לגודל לכל מגרש בנפרד ולא לכולם יחדיו, ולהערכתה צריך היה לבצע התאמה הפוכה דהיינו להביא בחשבון תוספת לשווי.

מברור מול רמ"י נמסר כי נחתמו הסכמי חכירה לכל מגרש בנפרד, לפיכך קיבלתי את עמדת השמאית באופן חלקי ובהכרעתי לא הובא בחשבון מקדם הפחתה לגודל עסקה.

[11] עמדת השמאית מטעם המשיבה בנוגע לגודל עסקה לא באה לידי ביטוי בתחשיבי השווי בשומתה אלא נאמרה במהלך הדיון.

10.2.6. **<u>התאמה לזמן:</u>**

בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור של 10% לשנה, ביחס למועד הקובע.

10.2.7. **<u>התאמה לבעלות:</u>**

בהתאם לתנאים המיוחדים במכרזי רמ"י שהובאו בחשבון, עולה כי מחיר הזכייה כולל זכויות בניה עתידיות. לפיכך בהכרעה זו לא הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות.

10.2.8. **<u>צפיפות:</u>**

קיבלתי את טענת השמאים מטעם המשיגה כי אין לקבוע את מקדם הצפיפות בהתאם למס' היח"ד הכולל במגרש אלא בהתאם למס' הדירות הממוצע בבניין, ואת טענתם כי אין הבדל בין מגרשים 317 ו- 318 לעומת מגרשים 319 ו- 340. מגרשים אלו כוללים בינוי של בניינים בני 12 קומות כאשר ההבדל הוא במספר הבניינים, 2 לעומת 3. בנוגע למגרשים 105, 110, 111 ו- 235 הפער מתאיין לנוכח המאפיינים במגרשים אלו כגון גובה קומה ממוצעת ושטח דירה ממוצעת. במגרשים 105 ו- 110 חל איסור על הקמת יח"ד קטנות. בנוסף אציין כי על פי תוצאות המכרזים לא נמצא פער בשווי למ"ר מבונה במגרשים לבניה למגורים ב' ולמגורים ד' (כ- 8,200 ₪ למ"ר מבונה לעומת כ- 8,150 ₪ למ"ר מבונה).

10.2.9. **<u>צורה אי רגולרית - מגרש 235:</u>**

לא קיבלתי את עמדת השמאים מטעם המשיגה כי יש להביא בחשבון הפחתה למגרש מס' 235, בגין צורה אי רגולרית דמוית טרפז ביחס ליתר המגרשים בעלי צורה רגולרית דמוית מלבן. מעיון בנספח הבינוי, שהינו מחייב באופן חלקי[12], לא נמצא כי קיימת מגבלה במיקום הבניינים במגרש ביחס ליתר המגרשים בתכנית, לפיכך בהכרעה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין צורה אי רגולרית למגרש 235.

10.2.10. **<u>הפחתה בגין מבנה ציבור - מגרשים 318, 319 ו- 340:</u>**

קיבלתי את עמדת הצדדים ובהכרעה זו הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.97, בגין שטח ציבורי בקומת הקרקע במגרשים מס' 318, 319 ו- 340. בנוסף בתחשיב למגרשים 319 ו- 340, בוצעה הפחתה בגין מבנה ציבור - למטרת הקמת 2 גנים, בסך של 1,408,000 ₪, בכל מגרש, בהתאם להנחיית מזמין השומה כפי שמפורט בשומה מטעם רמ"י. הפחתה כאמור בוצעה גם בשומת המשיגה.

10.2.11. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע להוצאות הפיתוח.

ככלל, בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022, בהכרעות בהשגה ראשונה, אומדן השווי ייקבע ככולל פיתוח, לפיכך אומדן השווי בהכרעה זו כולל עלויות פיתוח.

[12] מחייב לעניין מספר חדרי המדרגות וגרעיני המבנים במגרשי המגורים.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. מכרזי רמ"י למגרשים למגורים בבניה רוויה:

מכרז רמ"י בתחום תמל/1064:

מס' מכרז	תאריך	תכנית	מס' מגרש	ייעוד	גודל מגרש	שטח עיקרי		שטח פלדלת למגורים (עיקרי + ממ"ד)	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת
						מגורים	מסחר				
63/2021	14/07/2021	תמל/1064	103	מגורים ג'	3,759	15,438	600	17,430	166	105.00	24
			105	מגורים ג'	6,333	17,670	400	19,950	190	105.00	22

מחיר זכיה ללא פיתוח	פיתוח	מחיר זכיה כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי שטחי מסחר	סה"כ מחיר למגורים (מנוטרל מסחר)	שווי למ"ר פלדלת (מנוטרל מסחר)	מקדם סמיכות לשצ"פ	זמינות (מועד מסירה מחכ"ל)	התאמה לזמן	שווי למ"ר מתואם
₪ 99,888,444	₪ 30,104,927	₪ 129,993,371	₪ 4,500,000	₪ 125,493,371	₪ 7,200	1.00	0.957	1.032	₪ 7,113
₪ 115,555,596	₪ 39,833,681	₪ 155,389,277	₪ 3,000,000	₪ 152,389,277	₪ 7,639	0.97	0.957	1.032	₪ 7,320
שווי מ"ר מבונה ממוצע									**₪ 7,216**

מכרזי רמ"י מהמתחם הנדון בתחום תמל/1087:

מס' מכרז	תאריך	תכנית	מס' מגרש	ייעוד	גודל מגרש	שטח עיקרי		שטח פלדלת למגורים (עיקרי + ממ"ד)	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת
						מגורים	מסחר				
143/2021	26/10/2021	תמל/1087	305	מגורים ד'	6,534	18,400	810	20,800	200	104.00	12
			309	מגורים ד'	6,446	18,400	630	20,800	200	104.00	12

6/2022	11/05/2022	תמל/1087	211	מגורים ג'	2,817	4,700		5,288	49	107.92	7
			212		3,685	6,000		6,768	64	105.75	7
			311	מגורים ד'	4,869	13,800	630	15,600	150	104.00	12
			סה"כ		**11,371**	**24,500**	**630**	**27,656**	**263**	**105.16**	

6/2022	11/05/2022	תמל/1087	107	מגורים ב'	5,481	7,500		8,400	75	112.00	5
			108		5,650	7,500		8,400	75	112.00	5
			109		5,634	7,300		8,224	77	106.81	7
			סה"כ		**16,765**	**22,300**	**0**	**25,024**	**227**	**110.24**	

מחיר זכיה ללא פיתוח	פיתוח	מחיר זכיה כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי שטחי מסחר	סה"כ מחיר למגורים (מנוטרל מסחר)	שווי למ"ר פלדלת (מנוטרל מסחר)	מקדם סמיכות לשצ"פ	זמינות (מועד מסירה מחכ"ל)	התאמה לזמן	שווי למ"ר מתואם
₪ 163,033,333	₪ 29,189,161	₪ 192,222,494	₪ 6,075,000	₪ 186,147,494	₪ 8,949	1.00	0.957	1.004	₪ 8,597
₪ 167,077,777	₪ 28,813,019	₪ 195,890,796	₪ 4,725,000	₪ 191,165,796	₪ 9,191	0.97	0.957	1.004	₪ 8,564
₪ 196,987,888	₪ 43,753,720	₪ 240,741,608	₪ 4,725,000	₪ 236,016,608	₪ 8,534	1.00	0.957	0.95	₪ 7,757
₪ 188,888,888	₪ 48,964,896	₪ 237,853,784	₪ 0	₪ 237,853,784	₪ 9,505	1.00	0.957	0.95	₪ 8,640
שווי מ"ר מבונה ממוצע									**₪ 8,390**

שקלול אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים:

	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
מכרז 63/2021	₪ 7,216	20%	₪ 1,443
מכרזים 143/2021 ו- 6/2022	₪ 8,390	80%	₪ 6,712
שווי ממוצע משוקלל כולל הוצאות פיתוח		100%	₪ 8,155
שווי ממוצע משוקלל כולל הוצאות פיתוח במעוגל			**₪ 8,150**

10.3.2. **נתוני היצע למסחר:**

דמ"ש מבוקשים למסחר בלוד (מקור נתונים: מערכת במב"י)

תאריך	כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים לחודש	התאמה למו"מ	דמ"ש מתואמים לחודש במ"ר
27/09/2020	גרטבול 2	0	44	₪ 4,000	0.95	₪ 86
25/11/2019	החשמונאים 25	0	40	₪ 4,500	0.95	₪ 107
27/07/2019	אבא הלל 12	0	50	₪ 2,000	0.95	₪ 38
21/06/2019	פנקס 14	0	53	₪ 3,500	0.95	₪ 63
28/04/2019	דוד המלך 2	0	89	₪ 9,900	0.95	₪ 106
13/03/2019	מיכה רייסר 1	0	40	₪ 3,200	0.95	₪ 76
10/03/2019	אלי כהן 12	0	42.55	₪ 2,500	0.95	₪ 55.82
16/01/2019	רבי עקיבא 3	0	27	₪ 3,000	0.95	₪ 106
ממוצע						**₪ 80**

מחירי השכירות לשטחי מסחר הטרוגניים ומושפעים משטח הנכס, מיקומו ומצבו הפיזי של המבנה.
חלק מנתוני ההשוואה במצב פיזי ותחזוקתי ירוד, עלות הבניה בניתוח משקללת גורם זה.

חילוץ לשווי מ"ר מבונה למסחר בלוד	
דמ"ש חודשי בממוצע	₪ 80
דמ"ש שנתי	₪ 956
שיעור היוון	7.50%
שווי מ"ר בנוי	₪ 12,740
בניכוי יזמות 15%	₪ 11,079
עלויות בניה	₪ 3,500
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,579
במעוגל	₪ 7,500

11. תחשיבי השומה:

מס' מגרש	יעוד	שימוש	שטח המגרש	מס' יח"ד עפ"י תב"ע	שטח עיקרי עילי	שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד)
105	מגורים ב'	מגורים	2,283	32	3,200	3,584
110	מגורים ב'	מגורים	4,544	59	5,900	6,608
111	מגורים ב'	מגורים	3,837	54	5,200	5,848
235	מגורים ג'	מגורים	5,733	105	9,700	10,960
317	מגורים ד'	מגורים	3,106	100	9,200	10,400
		מסחר			500	
318	מגורים ד'	מגורים	3,199	100	9,200	10,400
		מבנים ומוסדות ציבור			300	
319	מגורים ד'	מגורים	5,301	150	13,800	15,600
		מבנים ומוסדות ציבור			300	
340	מגורים ד'	מגורים	5,182	150	13,800	15,600
		מבנים ומוסדות ציבור			300	

שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) ליח"ד ממוצעת	שווי מ"ר מבונה קרקע בסיסי	מקדם שב"צ	סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם	סה"כ שווי כולל פיתוח ללא מע"מ	סה"כ שווי כולל פיתוח ללא מע"מ במעוגל
112.00	₪ 8,150	1	₪ 8,150	₪ 29,209,600	₪ 29,210,000
112.00	₪ 8,150	1	₪ 8,150	₪ 53,855,200	₪ 53,860,000
108.30	₪ 8,150	1	₪ 8,150	₪ 47,661,200	₪ 47,660,000
104.38	₪ 8,150	1	₪ 8,150	₪ 89,324,000	₪ 89,320,000
104.00	₪ 8,150	1	₪ 8,150	₪ 84,760,000	₪ 88,510,000
	₪ 7,500	1	₪ 7,500	₪ 3,750,000	
104.00	₪ 8,150	0.97	₪ 7,906	₪ 82,217,200	₪ 82,220,000
104.00	₪ 8,150	0.97	₪ 7,906	₪ 123,325,800	₪ 121,920,000
				₪ -1,408,000	
104.00	₪ 8,150	0.97	₪ 7,906	₪ 123,325,800	₪ 121,920,000
				₪ -1,408,000	

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגושים 4228 ו-5549 חלקות שונות, מגרשים 105, 110, 111, 235, 317, 318, 319 ו- 340 עפ"י תמל/1087, הממוקם במתחם "הרובע הבינלאומי" בלוד, כריק ופנוי, ולצורך פדיון קרקע חקלאית - זכות ייזום בקרקע, הינה כדלקמן:

מס' מגרש	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ במילים
105	₪ 29,210,000	עשרים ותשעה מיליון מאתיים ועשרה אלף ₪
110	₪ 53,860,000	חמישים ושלושה מיליון שמונה מאות שישים אלף ₪
111	₪ 47,660,000	ארבעים ושבעה מיליון שש מאות שישים אלף ₪
235	₪ 89,320,000	שמונים ותשעה מיליון שלוש מאות ועשרים אלף ₪
317	₪ 88,510,000	שמונים ושמונה מיליון חמש מאות ועשרה אלף ₪
318	₪ 82,220,000	שמונים ושניים מיליון מאתיים עשרים אלף ₪
319	₪ 121,920,000	מאה עשרים ואחד מיליון תשע מאות עשרים אלף ₪
340	₪ 121,920,000	מאה עשרים ואחד מיליון תשע מאות עשרים אלף ₪

הערכים הנקובים לעיל כוללים הוצאות פיתוח ולא כוללים מע"מ.

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

בברכה,

לני וייל
שמאית מקרקעין מחוזית
מנהלת מחוז תל אביב והמרכז

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