תאריך עברי	י״א אדר א תשפ״ד
תאריך לועזי	20 פברואר 2024
מס׳אופק	48261
תיק רמ״י	900349460

לכבוד:

החוכר:
לישי מבנים ונכסים בע״מ
באמצעות מר יונתן לוי ויוחאי חן שמאי מקרקעין
דוא״ל: h0545223728@gmail.com

רמ״י:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב׳ דיקלה פוסטי ראש תחום שמאות ת״א
דוא״ל: diklap@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה (חלק) 24 בגוש 6642 , רחוב לח״י 21, בני ברק

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 29/12/2022 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ אורלי רפאל (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 24/03/2022 על ידי שמאי המקרקעין, מר בועז קמר (להלן: ״**שמאי רמ״י**״), ואת השומה מטעם החוכר שנערכה ביום 07/07/2022 על ידי שמאי המקרקעין, מר יונתן לוי (להלן: ״**שמאי החוכר**״).

השגה כפולה על החלטת השמאית המחוזית הוגשה ע״י שמאי רמ״י ביום 15/02/2023 וע״י שמאי החוכר ביום 27/02/2023.

בתאריך 06/06/2023 ניתנה לצדדים הודעה על אפשרות של טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ, אשר לא זכתה להתנגדות מצדם וכן אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, ללא מע״מ וכולל פיתוח, בחלופות כדלקמן:

- חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הקרקע לפי זכויות חוזיות בייעוד אחסנה לפי קיבולת בנייה בהיקף 40% בקומה ב- 4 קומות ובסה״כ 160% משטח החלקה למועד 01/08/2021.
- חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל, עבור מגרש בשטח 2,218 מ״ר למועד 01/08/2021.
- חלופה 3- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בייעוד אחסנה עבור 1,400 מ״ר מבונה למועדים: 01/01/2019, 01/01/2020, 01/01/2021, 01/08/2021, 01/01/2022.
- חלופה 4- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בקיבולת בנייה בסך כ- 486 מ״ר משרדים וכ- 943 מסחר למועדים: 01/01/2019, 01/01/2020, 01/01/2021, 01/08/2021, 01/01/2022.

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

2. המועד הקובע:

חלופה 1,2- 01/08/2021.

חלופה 3,4- 01/01/2019, 01/01/2020, 01/01/2021, 01/08/2021, 01/01/2022.

3. ביקור בנכס:

ביום 12/09/2023 נערך ביקור בנכס על ידי מר גיל הרצברג חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

נשוא השומה מהווה רכיב הקרקע של חלק מחלק 24 בגוש 6642 בשטח 2,346 מ"ר בייעוד תעסוקה[2].

אין מחלוקת בעניין זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

עם זאת, יש לציין את זכויות הבנייה מתוקף תוכניות בב/100ב' ותוכנית בהכנה 501-0776757 כלהלן:

5.1 <u>תכנית בב/100ב' (חלופה 1)</u>:

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד "אזור אחסנה".

5.2 <u>תוכנית בהכנה 501-0776757 (חלופה 2)</u>:

התוכנית הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית ביום 09/09/2019 ומטרתה: הקמת אזור תעסוקה ומסחר.

להלן פירוט זכויות הבנייה המופיעות בהוראות התוכנית: (בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה ובהתאם לנוסח המופיע באתר מנהל התכנון נכון לכתיבת שורות אלו[3]):

מס' מגרש	ייעוד	גודל מגרש במ"ר	עיקרי עילי במ"ר	שירות עילי במ"ר	שרות תת קרקעי במ"ר	אחוזי בנייה	תכסית	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת
408	תעסוקה	2,233	14,990	5,996	6,699	1240%	65%	30	3
	מסחר		1,040	416		65%			
	מבנים ומוסדות ציבור		2,250	900		141%			

<u>הערות</u>:

- שטחי שרות תת קרקעיים, בתעסוקה, מיועדים לשטחי מרתף ולשטחים נלווים לשטחים עיקריים, מתחת לכניסה הקובעת, עבור כלל השימושים בתא השטח.
- תותר תוספת קומות עד 40 קומות, בשלב ההיתר, כך שלא תהווה שינוי לתוכנית זו, בתנאי אישור מהנדס העיר ובתנאי שתעשה ללא תוספת שטחים עיקריים.
- קווי בניין: צידי 5 מ', אחורי 15 מ', קידמי 4 מ'.

[2] באתר הוועדה המקומית בני ברק מצויין שטח תעסוקה 2,209 מ"ר ו- 137 מ"ר דרך.
[3] מתוך תוכנית בהכנה מיום 17/05/2021. אינו תואם את הנוסח שהוצע להפקדה בתאריך 09/09/2019.

6. המצב המשפטי:

בהתאם למפורט בהחלטת השמאית המחוזית, הזכויות החוזיות הן בהתאם לחוזה חכירה מיום 04/06/1987 שנחתם בין רמ"י לבין צ.ל.פ שירותי רכב בע"מ, ממנו עולים הפרטים הבאים:

זיהוי המוחכר: גוש 6642 חלקה 1; מגרש 8 א', 26 ב' לפי תב"ע בב/100.

שטח המחוכר: 4,750 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 22/06/1971 ועד לתאריך 21/06/2020.

ייעוד: אחסנה.

מטרת החכירה: שירותי רכב.

קיבולת הבנייה: 40% בקומה עד 14 מ' גובה.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי ללא מע"מ וכולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

החלופה	שמאי רמ"י	שמאי החוכר	השמאית המחוזית
חלופה 1 -	₪ 9,711,000	₪ 15,037,860	₪ 13,304,000
חלופה 2 -	₪ 70,871,000	₪ 25,602,803	₪ 50,975,000
חלופה 3 -			
01/01/2022	₪ 4,530,000	₪ 6,173,000	₪ 5,692,000
01/08/2021	₪ 4,530,000	₪ 6,173,000	₪ 5,744,000
01/01/2021	₪ 4,530,000	₪ 6,173,000	₪ 5,692,000
01/01/2020	₪ 4,419,000	₪ 6,173,000	₪ 5,692,000
01/01/2019	₪ 4,419,000	₪ 6,173,000	₪ 5,324,000
חלופה 4 -			
01/01/2022	₪ 13,157,000	₪ 8,671,950	₪ 9,682,000
01/08/2021	₪ 13,157,000	₪ 8,671,950	₪ 9,682,000
01/01/2021	₪ 11,174,000	₪ 8,397,018	₪ 9,682,000
01/01/2020	₪ 11,174,000	₪ 8,249,760	₪ 9,530,000
01/01/2019	₪ 10,891,000	₪ 8,249,760	₪ 9,498,000

8. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה, חלופה מס' 1 – אחסנה</u>:

השמאית המחוזית קיבלה את גישת השומה שנקטו הצדדים לקביעת שווי הקרקע לשימושי אחסנה – גישת היוון ההכנסות מדמ"ש מבוקשים לאחסנה.

שנת 2019: דמ"ש ממוצעים בסך 54 ₪ למ"ר הוונו בשיעור 6.9% ובכך התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 9,375 ₪. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (3,500 ₪/מ"ר) ובכך נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,313 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.

שנים 2020-2022: דמ"ש ממוצעים בסך 56 ₪ הוונו בשיעור 6.9% ובכך התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 9,733

₪. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (3,500 ₪/מ"ר) ובכך נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,611 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח. ובשנת 2022 הוונו בשיעור 6.7% ובכך התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 10,023 ₪ כאשר חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (3,700 ₪/מ"ר) ובכך נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,653 ₪.

8.2 <u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה, חלופה מס' 2 – תעסוקה</u>:

לאור היקף עסקות ההשוואה הישירות בסביבה, השמאית המחוזית נתנה משקל של 60% לגישת ההשוואה הישירה ו- 40% לגישת העלות (החילוץ) (למעט בשווי מסחר בשנים 2021-2022 שבו ניתן 50% לכל גישה).

בגישת העלות למסחר בשנת 2019 הוצגו 3 נתוני היצע להשכרת חנויות בשטח של 36-409 מ"ר. ניתנה הפחתה למו"מ (0.95) ובכך נקבעו דמ"ש חודשיים מתואמים בסך של 108 ₪/מ"ר. דמי השכירות הוונו בשיעור של 6.9% ובכך התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 18,726 ₪. מרכיב הקרקע חולץ ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (6,100 ₪/מ"ר) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 9,505 ₪.

בשנים 2020 ו- 2021 הוצגו 5 נתוני היצע להשכרת חנויות בשטח של 25-409 מ"ר. ניתנה הפחתה למו"מ (0.95) ובכך נקבעו דמ"ש חודשיים מתואמים בסך של 109 ₪/מ"ר. דמי השכירות הוונו בשיעור של 6.9% ו- 6.7% בהתאמה ובכך בשנת 2020 התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 18,949 ₪, מרכיב הקרקע חולץ ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (6,200 ₪/מ"ר) והתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 9,590 ₪.

בשנת 2021 התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 19,435 ₪, מרכיב הקרקע חולץ ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (6,300 ₪/מ"ר) ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 9,896 ₪

בגישת העלות למשרדים לשנים 2019-2020 הוצגו 12 עסקות מכר למשרדים בנויים בשטח של 109-400 מ"ר. ובשנים 2021-2022 הוצגו 6 עסקאות מכר למשרדים בנויים בשטח של 186-800 מ"ר.

מהתמורה הופחת שווי החניות (לפי 120,000 ₪ לחניה) והתקבל שווי מ"ר בנוי בשנים 2019-2021 בממוצע 11,244 ₪ ובשנים 2021-2022 ממוצע 11,312 ₪. מרכיב הקרקע חולץ ע"י הפחתת רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (6,200 ₪/מ"ר) והתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 3,170 ₪, 3,226 ₪ בהתאמה, ולאחר הפחתה למיקום (0.95) 3,012 ₪, 3,065 ₪ בהתאמה.

בגישת ההשוואה הישירה נותחו 2 מכרזי רמ"י מהשנים 2019-2020 בייעוד למסחר ומשרדים (תא/513/2018 ו- תא/278/2019) ועסקת מכר משנת 2018 למגרש 2001 הסמוך (לניתוח מלא ראו ס' 10.3.2 ו- 10.3.3 <u>בהחלטת השמאית המחוזית</u>).

8.3 <u>אופן ניתוח עסקות ההשוואה הישירות לתעסוקה</u>:

- מגרש 2001 ברח' הלח"י 1-5 (עסקת מכר) בעל מאפיינים תכנוניים זהים למגרש מושא השומה. ניתוח העסקה נערך בהתאם לעקרונות המפורטים בהכרעה בהשגה ראשונה ברח' הלח"י 1-5.
- מגרשים מס' 101,102 (מכרזי רמ"י) הממוקמים בחלקה המערבי של שכונת מגורים מתוכננת במתחם תכנית תמל/1045, בחלקו המזרחי של רחוב הלח"י, אזור בשלבי פיתוח וברמת חשיפה מסחרית פחותה ממושא השומה. למגרשים הללו חזית צרה לרחוב הלח"י ולפיכך, הובא בחשבון מקדם 0.7 לשטחי המסחר העורפיים.

בנוסף, לאור מצב הפיתוח בתחום התוכנית (המצוי בראשיתו), ניתנה תוספת עבור נטרול הדחייה למימוש בשיעור של 19% (3 שנים בריבית 6%).

8.4 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

השמאית המחוזית דחתה את טענתו של שמאי החוכר כי יש לקבוע את שווי הקרקע בהתאם לתוכנית בב/572 ולתוכנית 501-0776757 בהתאם לנוסח הרלוונטי למועד הפקדתה מיום 10/11/2019 כפי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה לחלקה סמוכה, וקבעה כי השווי יקבע לפי נוסח התוכנית בהכנה כפי שהיה במועד הקובע לענייננו 01/08/2021 וזאת בהתאם לחוות דעת תכנונית מרמ"י ובהתאם לתוכנית בהכנה על פי הנוסח שהיה מעודכן באתר מנהל התכנון נכון ליום 17/05/2021.

לאור מצבה הסטטוטורי של התוכנית, כמולצת להפקדה, הובאה בחשבון דחייה של 6 שנים ושיעור היוון 6% עד לאישור התוכנית, תוך מתן מקדמי דחייה המבטאים את הזמן והסיכון באישור או אי אישור מלוא זכויות הבנייה לתוכנית שאף טרם נידונה להפקדה.

8.5 <u>מקדם דחייה</u>:

השמאית המחוזית דחתה את טענת שמאי החוכר כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לסיכון לאישור התוכנית בהכנה וזאת מאחר שאלמנט הסיכון מתבטא בתקופת הדחיה והשיעור היוון.

לעניין זה הביאה בחשבון כי מאחר שמדובר בקרקע ריקה ופנויה ובהתאם לתב"עות המאושרות ברחוב הלח"י הממצות את הפוטנציאל כגון בב/650, סביר להביא בחשבון דחייה של שנתיים להכנת תוכנית מפורטת עבור הזכויות מתוקף תוכנית בב/572 ודחייה של 6 שנים עבור הזכויות הנוספות למסחר ותעסוקה עד לאישור התכנית המתוכננת 501-0776757 בכפוף להפחתה בשל הצורך במימוש עם חלקה צמודה.

8.6 <u>מבני ציבור</u>:

התקבלה עמדת החוכר כי אין להביא בחשבון תרומה לשווי לשטחי מבני הציבור וזאת בהתאם להוראה בתוכנית 501-0776757 לפיה שטחי הציבור המיועדים לבנייני ציבור יופקעו על ידי העירייה.

8.7 <u>שטחי שירות</u>:

מסחר: הובא בחשבון כי עסקות ההשוואה כוללות העמסת שטחי שירות בשיעור של 10%.

משרדים: הובא בחשבון כי עסקות ההשוואה כוללות העמסת שטחי שירות בשיעור של 30%. יתרת שטחי השירות חושבו במקדם 0.5.

8.8 <u>מקדמי התאמה</u>:

שטחי מסחר עורפיים - הובא בחשבון מקדם 0.7 מאחר שלחלקה חזית צרה לרחוב הלח"י.

בנייה בקו בניין 0 - הובא בחשבון מקדם 0.925 המנטרל את מאפייני החלקה הצרה מבחינת הקמת חניון.

מיקום הנכס - בשווי משרדים הובא בחשבון מקדם 0.95 בשל מיקום נחות לעומת המגדלים מדרום לדרך ששת הימים.

8.9 <u>סיכום ערכי השווי למ"ר מבונה</u>:

מסחר

מקור	שנת 2019			שנת 2020		
	שווי מר"מ	משקל	סה"כ	שווי מר"מ	משקל	סה"כ
גישת החילוץ	₪ 9,505	0.4	₪ 3,802	₪ 9,590	0.4	₪ 3,836
מכרזי רמ"י	₪ 7,772	0.3	₪ 2,332	₪ 7,772	0.3	₪ 2,332
עסקת מכר קרקע לח"י 1-5	₪ 8,410	0.3	₪ 2,523	₪ 8,410	0.3	₪ 2,523
סה"כ			**₪ 8,657**			**₪ 8,691**

מקור	שנים 2021-2022		
	שווי מר"מ	משקל	סה"כ
גישת החילוץ	₪ 9,896	0.5	₪ 4,948
מכרזי רמ"י	₪ 7,772	0.5	₪ 3,886
סה"כ			**₪ 8,834**

משרדים

מקור	שנים 2019-2020			שנים 2021-2022		
	שווי מר"מ	משקל	סה"כ	שווי מר"מ	משקל	סה"כ
גישת החילוץ	₪ 3,012	0.4	₪ 1,205	₪ 3,065	0.4	₪ 1,226
מכרזי רמ"י	₪ 2,591	0.3	₪ 777	₪ 2,591	0.6	₪ 1,555
עסקת מכר קרקע לח"י 1-5	₪ 2,549	0.3	₪ 765			
סה"כ			**₪ 2,746**			**₪ 2,780**

9. טיעוני / עמדת רמ"י:

להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 15/02/2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>חלופה מס' 1 – אחסנה</u>:

שמאי רמ"י מדגיש כי בהתאם לחוזה החכירה ובהתאם לתוכניות בב/100, בב/105 ובב/100 ב' יעוד החלקה הוא לאחסנה וזאת לעומת מגרשים נוספים בסביבה שייעודם תעשייה.

לאור האמור, המקדמים שנקטה השמאית המחוזית לקומות שמעל קומת הקרקע גבוהים ומתאימים לשימושי תעשייה מסורתית ולא לאחסנה, אשר מטבעה, ובמיוחד במאפיינים התפעוליים שהיו רלוונטיים לסביבה הנדונה לפני עשרות שנים, מתבצעת בקומת הקרקע, בחצר ולכל היותר בקומה ראשונה.

לטענתו המקדם הראוי לאחסנה בקומות העליונות הוא 0.333 מקומת הקרקע בהתאם לנתונים הבאים:

- בשומה מכרעת מאת שושי שרביט שפירא שנערכה בחלקה הנדונה לתוכנית בב/572 למועד הקובע 25/06/2012 נקבע מקדם קומות עליונות בסך 0.292 משווי קומת הקרקע.
- בשומת הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לחלקה סמוכה (גו"ח 6642/26) רח' הלח"י 27 מאת אהובה גיל עד למועד הקובע 01/01/2017 נקבע מקדם קומות עליונות בסך 0.322 משווי קומת הקרקע.
- בשומת הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה בחלקה הנדונה מאת אהובה גיל עד למועד הקובע 01/01/2017 נקבע מקדם קומות עליונות בסך 0.322 משווי קומת הקרקע.

9.2 שווי מ״ר מבונה בייעוד אחסנה:

לטענת שמאי רמ״י, השווי שנקבע לאחסנה בהחלטת השמאית המחוזית גבוה ואינו עולה בקנה אחד עם הנתונים שהוצגו בשומתו וכן עם קביעת השמאית המחוזית לנכס סמוך לאותו מועד קובע.

שמאי רמ״י הציג בשומתו 7-10 נתוני היצע דמ״ש עבור השנים 2019-2021 בסך 42-43 ₪ למ״ר עבור כל אחת מהשנים, לעומת זאת השמאית המחוזית קבעה שווי לפי דמ״ש ממוצעים בסך 54-56 ₪/מ״ר בהתבסס על 3 נתונים בלבד כאשר לא ניתן לבסס את השווי על עסקות אלו כאשר קיימת עסקה חריגה (שתי עסקות בסך 48 ₪ ו- 51 ₪ והנתון השלישי 69 ₪).

בנוסף בקביעת השווי למועד 01/01/2019 הובאו בחשבון 5 נתוני דמ״ש והתקבל ממוצע בסך 54 ₪/מ״ר ושווי מ״ר מבונה בסך 4,313 ₪[4] בעוד בחלקה סמוכה בגו״ח 6642/21 ברח׳ הלח״י 13 באותו יעוד ומועד קובע התקבל דמ״ש בסך 45 ₪/מ״ר בהתבסס על 6 נתונים והתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 3,660 ₪[5], כך שלא ייתכן כי שווי נכס זהה באותו מועד גבוה יותר ב- 20%. לפיכך יש לתקן את ערכי השווי שהובאו בחשבון.

9.3 התאמה לזמן בשווי למ״ר בייעוד משרדים:

בהתייחסותה לשנים 2021-2022 עשתה השמאית המחוזית שימוש בגישת ההשוואה הישירה ובגישת החילוץ, במשקל של 60% ו- 40% בהתאמה, והתבססה על נתונים ממכרזים בשנת 2019. בהינתן כי מחירי המשרדים משקפים עלייה קבועה לאורך המועדים הרלוונטים (2019-2022) יש להביא בחשבון התאמה לזמן.

זאת ועוד, על מנת לקבל אינדיקציה ביחס לשינוי המחירים בסביבה ניתן לבחון את תוצאות מכרז רמ״י ביחס למגרש 100 ששווק בשנת 2022 תמורת 31 מליון ₪ ועלויות פיתוח של כ- 44 מליון ₪ לעומת מגרשים 101,102 באותו המתחם אשר שווקו בשנת 2019 תמורת 17 מליון ₪ בממוצע למגרש + 42 מליון ₪ עלויות פיתוח.

9.4 דחייה ביחס לתוכנית 501-0776757:

השמאית המחוזית הביאה בחשבון דחיה של 6 שנים לאישור התוכנית מהמועד הקובע, אך בהשוואה לתוכנית משמעותית אחרת בבני ברק - תוכנית מתאר BBC – ניתן לראות שהתוכנית הומלצה להפקדה בתאריך 08/01/2018 ואושרה למתן תוקף לאחר השלמות הפקדה ודיון בהתנגדויות ביום 08/02/2022 כלומר כ- 4 שנים מיום ההמלצה להפקדה ועד ליום האישור במחוזית וממועד ההפקדה ועד למועד האישור חלפה חצי שנה בלבד.

בעניינו התוכנית הומלצה להפקדה בוועדה המקומית ביום 09/09/2019 כך שגם בהנחה שאישור התוכנית ייארך עוד שנה נוספת מהיום מדובר בכשנתיים וחצי מהמועד הקובע 01/08/2021, לפיכך דחייה של 4 שנים כפי שננקטה בשומת רמ״י היא ראויה ומתאימה למושא השומה.

[4] שיעור היוון 6.9%, רווח יזמי 20%, עלות בניה 3,500 ₪/מ״ר.
[5] שיעור היוון 7.5%, רווח יזמי 15%, עלות בניה 2,565 ₪/מ״ר.

10. טיעוני / עמדת החוכר:

להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 27/02/2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>חלופה מס' 1 – אחסנה</u>:

נטען כי השווי הסופי שהתקבל ע"י השמאית המחוזית הוא השווי המינימלי שניתן לקבוע למגרש. מפנה להחלטה בהשגה ראשונה ברחוב הלח"י 19 שם נקבע שווי דומה לרבות מקדמי אקוו' דומים לקומות הגבוהות.

השוואה בין ערכים שנקבעו בשומות שונות, כפי שטוען שמאי רמ"י, עדיף שלא תעשה נוכח העובדה שבימים ספורים הונפקו שומות שונות של רמ"י בפערים של כ- 100%.

10.2 <u>עלות הקמת מרתף החנייה בחלופה מס' 2</u>:

לטענת שמאי החוכר, בהתחשב בשטחה הצר והארוך של החלקה הנדונה ובמי התהום בסביבה, קיים קושי בתכנון יעיל של החניון התת"ק. לטענתו, כבר בהליך ההשגה הראשונה הועלתה טענה זו ואף גובתה בתחשיבים ותימוכים אדריכליים, אך השמאית המחוזית לא נתנה לכך ביטוי.

10.3 <u>מאפייני החלקה</u>:

החלקה שבנדון איננה חלקה טיפוסית שמתאימה לבינוי מגדל משרדים (לאור שטחה הקטן והחזית הצרה). מימוש הבנייה בחלקה, לרבות הנסיגות המחוייבות, יצור יחס ברוטו/נטו גבוה ולא יעיל. בנוסף, חפירה בעומק של עשרות מטרים במיקום הנוכחי בקרבת הנחל, תוביל לעלויות בנייה יקרות.

10.4 <u>סבירות מסקנת השווי</u>:

בתאריך 30/01/2021 נמכרה חלקה סמוכה (ברחוב בלח"י 27) ודומה לחלקה הנדונה בסכום של 34.2 מיליון ₪. החלקה נמצאת בבעלות פרטית והיא כוללת בינוי. גם בהנחה שיש להוסיף את היטל ההשבחה בגין הפוטנציאל התכנוני, הרי שיש להפחית את תרומת הבינוי הקיים ואת דמי השכירות לאורך השנים עד לאישור התוכנית. לא סביר ששווי קרקע ריקה יעפיל על שווי העסקה הנ"ל.

בנוסף, בתאריך 27/07/2021 (4 ימים מהמועד הקובע כאן) נערכה שומה ראשונה מטעם רמ"י ע"י השמאית איזבלה בן יונה לחלקה ברחוב הלח"י 27. בשומה נקבע שווי קרקע כולל פוטנציאל בסך 37,512,000 ₪. לא ניתן להסכים לסיטואציה שבה שוני בזהות השמאי ועמדתו המקצועית יוביל לפערי שווי כה מהותיים.

עוד, בתאריך 24/10/2021 פורסמה החלטה בהשגה ראשונה לחלקה ברחוב הלח"י 19 של השמאית המחוזית אטל ריינס למועד קובע 21/10/2020. בהחלטה נקבע שווי כולל פוטנציאל בסך 30,162,000 ₪.

10.5 <u>פוטנציאל תכנוני ודחייה</u>:

יש לבסס את הפוטנציאל התכנוני על בסיס תוכנית מופקדת בלבד, וגם אז יש לבטא מקדם סיכון גבוה לאישור הזכויות המופקדות במלואן.

בנוגע לרכיב הדחייה: לא ניתן לפצל את רכיב הדחייה לשני חלקים כפי שעשתה השמאית המחוזית. מדובר בבינוי שונה שמצריך תכנון חניות שונה משמעותי וזאת כאשר היזם יודע מהו היקף השטחים, החניות ומספר הקומות שיאושר (בשונה מהמקרה שלנו). לפיכך, יש לדחות את כלל זכויות הבנייה לתקופה של 10 שנים לפחות.

10.6 מטלה ציבורית:

בהחלטת השמאית המחוזית לא הובאו בחשבון שטחי הבנייה שמיוחסים למבני הציבור מאחר שאלו עתידים להיות מופקעים לטובת הוועדה המקומית. לטענת שמאי החוכר, יש להביא בחשבון את עלות הקמת השטחים הנ"ל שכן ללא הקמתם לא ניתן יהיה לממש בנייה במגרש.

11. דיון והכרעה:

חלופה מס' 1 – אחסנה

11.1 מקדמי שווי קרקע לאחסנה בקומות השונות:

מלבד מקדם השווי 1 לקומת קרקע, נקטה השמאית המחוזית במקדמי שווי בסך 0.6 לקומה א', 0.5 לקומה ב' ו- 0.4 לקומה ג' ואילו שמאי רמ"י טוען למקדם כולל של 0.33 לכל הקומות העליונות בהתבסס על שומה מכריעה בחלקה שבנדון ושתי הכרעות בהשגה ראשונה מהסביבה הקרובה לרבות בתחום החלקה שבנדון.

עיון בשומות שצוינו מעלה כי המקדם שנקבע בשומה המכריעה הנ"ל תואם לעמדות הצדדים לאותה שומה. המקדם שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס אחר בתחום החלקה שבנדון תואם אף הוא להסכמת הצדדים והתבסס, בין השאר, על השומה המכרעת הנ"ל והמקדמים שנקבעו בשומת ההשגה הראשונה לחלקה 26 הסמוכה, הנעים בין 0.33 ל- 0.36.

בבחינת הדברים כאמור, ובהתחשב ביעוד החוזי שאותו אנו נדרשים לאמוד (אחסנה) הוועדה מקבלת חלקית את עמדת שמאי רמ"י וקובעת מקדמי אקוו' כלהלן: 1 לקומת הקרקע; 0.4 לקומה א'; 0.3 לקומות ב' ו- ג'; 0.35 לשטח החצר; שטחי השירות במקדם 0.5 מהשטח העיקרי של אותה הקומה.

11.2 שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו' לאחסנה:

בהיעדר נתוני השוואה ישירה לעסקות בקרקע לאחסנה, מקבלת הוועדה את עמדת השמאית המחוזית ושמאי הצדדים בדבר הצורך להתבסס על נתוני דמ"ש מבוקשים ושימוש בגישת החילוץ.

שמאי רמ"י מציין כי נתוני היצע דמי השכירות עליהם התבססה השמאית המחוזית עבור השנים 2020-2022 מסתכמים ב- 3 נכסי השוואה בלבד (הקישון 17, בן גוריון 19 ו- הרב דנגור 41) ונעים בגבולות 54 עד 56 ₪ למ"ר בנוי מהם שני נכסים עם נתונים דומים ונכס שלישי שבו נתונים חריגים (הקישון 17) וזאת לעומת טווח של 42-43 ₪ למ"ר בשומת רמ"י ולעומת החלטה בהשגה ראשונה לנכס סמוך (רח' לח"י 13) למועד קובע בשנת 2019 אשר הציגה נתוני השוואה בגבולות 45 ₪ למ"ר.

עוד מציין שמאי רמ"י כי בהתייחסותה לנתוני שנת 2019 הציגה השמאית המחוזית נתונים מהנכסים הר"מ + נכסים נוספים נוספים המשקפים ממוצע של 54 ₪ למ"ר וזאת כאמור בניגוד למסקנת ההחלטה בהשגה ראשונה לאותו מועד בנכס הסמוך ברח' לח"י 13 (45 ₪ למ"ר) כך שלא סביר לשום נכסים דומים במיקום סמוך זה לזה באותו מועד קובע בהפרשים של 20% זה מזה.

בחינת הנתונים עליהם הצביע שמאי רמ"י מעלה כי בהחלטה בהשגה ראשונה ברח' לח"י 13 (גו"ח 6642/21) הוצגו נתוני השוואה מהשנים 2017,2018 ואילו בהחלטה שבעניינו הוצגו כאמור נתונים מהשנים 2019-2020 לעניין השומה למועדים 2021,2022 ונתונים מהשנים 2017-2019[6] לצורך קביעת השווי למועד קובע בשנת 2019.

המסקנה מהאמור לעיל היא כי ניתן לקבל את בסיס הנתונים שבו השתמשה השמאית המחוזית אך

[6] לרבות נתון אחד מינואר 2020.

בשקלול הנתונים תוך מתן משקל מופחת לנתונים החריגים מתקבלים דמ"ש בסך כ- 54 ₪ ו- 55 ₪ לשנים 2019-2020, 2021-2022 בהתאמה, והשווי השיורי לקרקע הוא לפיכך כ- 4,300 ₪ ו- 4,450 ₪ בהתאמה.

חלופה מס' 2 - תעסוקה

11.3 <u>גישת השומה</u>:

שמאי רמ"י אינו חולק על מהות נתוני ההשוואה עליהם התבססה השמאית המחוזית אך טוען כי טעתה בכך שלא הביאה בחשבון מקדם התאמה לזמן חרף האינדיקציות על עליות מחירים.

השמאית המחוזית ערכה שקלול בין מספר נתוני השוואה הכוללים השוואה ישירה ממכרזי רמ"י ומעסקת מכירת מגרש דומה מחד ונתוני מכירת משרדים בנויים וחילוץ מרכיב הקרקע מאידך.

לדעת הוועדה, ובהינתן נתונים מספקים, יש לתת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה, קרי ניתוח עסקות בקרקע ללא צורך בשימוש בגישת החילוץ בשיטת הערך השיורי (גישה שלכשעצמה בעלת תוקף מופחת המשמשת בדרך כלל במקרים בהם אין די נתונים הניתנים ליישום בגישת ההשוואה הישירה).

עוד לעניין זה ניתן לציין שגישת החילוץ כפי שבוצעה בהחלטת השמאית המחוזית מבוססת על מכירת משרדים מאזורים עדיפים על הנכס הנדון, ובהינתן נתוני השוואה ישירה מהסביבה הנדונה הרי שעדיף להתבסס עליהם.

11.4 <u>ניתוח מכרזי רמ"י בתחום תמל/1045</u>:

השמאית המחוזית קבעה מקדם הפחתה 0.7 לשטחי מסחר עורפיים לאור צורת המגרשים, מקדם 0.6 לשטחי מסחר תת"ק ומקדם נטרול דחייה (1.19, 3 שנים בשיעור היוון 6%).

הוועדה בחנה את תחשיבי השמאית המחוזית ומצאה לנכון לערוך מספר התאמות כמפורט להלן:

<u>עורפיות</u>:

צורתו של המגרש מושא השומה צרה ביחס לצורת מגרשי ההשוואה (שאף הם צרים), כך שניתן לקבל עקרונית את ההפחתה שקבעה השמאית המחוזית לשטחי המסחר העורפיים, אך המקדם המשוקלל שקבעה בסך 0.85 (מקדם 0.7 לעורף ומקדם 1 לחזית ובממוצע 0.85) נמצא לדעת הוועדה על הצד הגבוה באשר עורף מגרשי ההשוואה פונה לכיוון פארק הירקון כך שסביר להביא בחשבון מקדם משוקלל 0.9 (דהיינו מקדם 0.8 לשטחים העורפיים) לעומת 0.85 למגרש מושא השומה (0.7 לשטחים העורפיים).

<u>התאמה לקומות</u>:

עיון בהוראות התוכנית לתמ"ל/1045 מעלה כי בהתייחס לקומת הקרקע התחתונה הממוקמת במפלס נמוך ממפלס הגשר, קובעת התוכנית כי יש לתכנן במפלס זה מבואת כניסה ובמידת האפשר למקם בו שימושים מסחריים ו/או ציבוריים המאפשרים חזית פעילה ופתוחה לרחוב.

עיון בנספחי הבינוי ובתכניות הדמיית הפרויקט באתר היזם מעלה כי מתוכנן שימוש מסחרי הן במפלס התחתון ברח' הלח"י, המהווה הכניסה הראשית לבניין, והן במפלס העליון שבמפלס גשר הרלינג שגם לו קיימת כניסה מכיוון גשר הרלינג. במצב הדברים כאמור, ולאור נגישות ונצפות נמוכים יחסית למפלס גשר הרלינג, הוועדה סבורה כי יש לבטא הפחתה במקדם של 0.5 לקומה שבמפלס גשר הרלינג המגלם גם את עורפיות השטחים.

<u>התייחסות לשטחי שירות</u>:

שטחי שירות למסחר – הובאה בחשבון העמסת שטחי שירות בשיעור 10% מהשטח העיקרי במקדם 1.

בנוסף, הובאו בחשבון שטחי שירות בשיעור 10% מהשטח העיקרי במקדם 0.5 (ביחס לקומה/מיקום) אשר יכולים לשמש כשטחי אחסנה (ליתרת שטחי השירות למסחר לא יוחס שווי).

שטחי שירות למשרדים – הובאה בחשבון העמסת שטחי שירות בשיעור 30% מהשטח העיקרי במקדם 1. יתרת שטחי השירות אינה תורמת לשווי ועל כן לא הובאה בחשבון.

יוער, כי הנ"ל הובא בחשבון הן בניתוח מגרשי ההשוואה והן במגרש מושא השומה.

11.5 <u>ניתוח נתוני המכרזים</u>:

להלן תוצאות המכרזים כפי שדווח באתר רמ"י וניתוח השווי האקוויוולנטי:

מכרז	מגרש	מועד זכייה	סכום זכייה	עלויות פיתוח	סה"כ
תא/513/2018	101	16/06/2019	₪ 19,318,000	₪ 41,678,717	₪ 60,996,717
תא/278/2019	102	08/01/2020	₪ 15,360,000	₪ 39,714,915	₪ 55,074,915
תא/254/2021	100	19/07/2022	₪ 30,999,999	₪ 44,069,198	₪ 75,069,197

<u>מגרש 101</u>:

שימוש	שטח עיקרי	מקדם אקוו'	שטחי שירות	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	יחס משרדים/ מסחר	סה"כ
מסחר חזיתי רחוב הלח"י	825	1	82.5	1	907.50	3.00	2,723
מסחר עורפי רחוב הלח"י	825	0.8	82.5	0.8	726.00	3.00	2,178
יתרת ש"ש מסחר רחוב הלח"י			165	0.5	82.50	3.00	248
מסחר במפלס הרלינג	1650	0.5	165	0.5	907.50	3.00	2,723
יתרת ש"ש מסחר מפלס הרלינג			165	0.25	41.25	3.00	124
תעסוקה	13200	1	3960	1	17160.00	1.00	17,160
סה"כ שטח אקוו'							25,154
סכום זכייה							₪ 19,318,000
בתוספת עלויות פיתוח						₪ 41,678,717	₪ 60,996,717
נטרול תקופת דחייה - שווי כזמין (N=3, I=6%)						**1.19**	₪ **72,648,066**
שווי מ"ר מבונה תעסוקה							₪ **2,888**
שווי מ"ר מבונה מסחר							₪ **8,664**

<u>מגרש 102</u>:

שימוש	שטח עיקרי	מקדם אקוו'	שטחי שירות	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	יחס משרדים/ מסחר	סה"כ
מסחר חזיתי רחוב הלח"י	825	1	82.5	1	907.50	3.00	2,723
מסחר עורפי רחוב הלח"י	825	0.8	82.5	0.8	726.00	3.00	2,178
יתרת ש"ש מסחר רחוב הלח"י			165	0.5	82.50	3.00	248
מסחר במפלס הרלינג	1650	0.5	165	0.5	907.50	3.00	2,723
יתרת ש"ש מסחר מפלס הרלינג		1	165	0.25	41.25	3.00	124
תעסוקה	13200	1	3960	1	17160.00	1.00	17,160
סה"כ אקוו'							25,154
סכום זכייה							₪ 15,360,000
בתוספת עלויות פיתוח						₪ 39,714,915	₪ 55,074,915
נטרול תקופת דחיה - שווי כזמין (N=3, I=6%)						**1.19**	₪ **65,595,105**
שווי מ"ר מבונה תעסוקה							₪ **2,608**
שווי מ"ר מבונה מסחר							₪ **7,823**

מגרש 100 :

שימוש	שטח עיקרי	מקדם אקוו'	שטחי שירות	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	יחס משרדים/ מסחר	סה"כ
מסחר חזיתי רחוב הלח"י	850	1	85	1	935.00	3.00	2,805
מסחר עורפי רחוב הלח"י	850	0.8	85	0.8	748.00	3.00	2,244
יתרת ש"ש מסחר רחוב הלח"י			170	0.5	85.00	3.00	255
מסחר במפלס הרלינג	1700	0.5	170	0.5	935.00	3.00	2,805
יתרת ש"ש מסחר מפלס הרלינג			170	0.25	42.50	3.00	128
תעסוקה	13600	1	4080	1	17680.00	1.00	17,680
סה"כ אקוו'							25,917
סכום זכיה							₪ 30,999,999
בתוספת עלויות פיתוח						₪ 44,069,198	₪ 75,069,197
נטרול תקופת דחייה - אין						**1.00**	**₪ 75,069,197**
שווי מ"ר מבונה תעסוקה							**₪ 2,897**
שווי מ"ר מבונה מסחר							**₪ 8,690**

עסקת מכר במגרש 2001 הלחי 1-5 :

הוועדה אימצה את הניתוח שערכה השמאית המחוזית לעסקה זו, אך בהפחתת השווי המיוחס לשטחי השירות העיליים שמעבר ל- 30% ובתוספת 20% ש"ש למסחר (בדומה לניתוח נתוני ההשוואה והמגרש מושא השומה).

סיכום ערכי השווי :

מכרז	מגרש	שווי משרדים	שווי מסחר
תא/513/2018	101	₪ 2,888	₪ 8,664
תא/278/2019	102	₪ 2,608	₪ 7,823
תא/254/2021	100	₪ 2,897	₪ 8,690
עסקה במגרש 2001	2001	₪ 2,608	₪ 8,605
שווי מ"ר מבונה ממוצע ללא מע"מ		**₪ 2,750**	**₪ 8,446**

11.6 התאמה לזמן בהתייחס למועדים הקובעים השונים :

שמאי רמ"י טוען כי שווי הקרקע למשרדים כפי שעולה ממכרזי רמ"י בשומת השמאית המחוזית לשנים 2021-2022 מבוסס על תוצאות המכרזים משנת 2019 ללא שניתנה לכך התאמה לזמן למרות שבחינת נתוני מכירת משרדים בתקופה זו משקפים מגמת עלייה לאורך ציר הזמן ואף ניתוח המכרז הנוסף במגרש מס' 100 משנת 2022 מלמד על זינוק במחירים.

הוועדה אינה מקבלת טענה זו באשר לדעתה לא נצפו שינויים מהותיים בשווי הקרקע למשרדים בתקופה הנ"ל (מה גם שמדובר בתקופה שבחלקה חל משבר הקורונה) ואף ניתוח עסקת מכירת מגרש 100 מלמד על שווי קרקע שאינו חורג משמעותית מהשווי לפיו נסגרו המכרזים במגרשים 101,102.

לאור האמור, הוועדה תעשה שימוש בערכי הבסיס למסחר ומשרדים כאמור לעיל למועדים 2019-2020 ולמועדים 2021-2022 תינתן תוספת סמלית של 2%.

11.7 פוטנציאל תכנוני :

זכויות הבנייה המופיעות בתקנון התוכנית שבהכנה 501-0776757 מיום 17/05/2021 עולות בקנה אחד עם האמור בתוכנית הכוללנית בב/2035 ועם מגמות התכנון בסביבה ולפיכך, החלטת השמאית המחוזית לקבוע את פוטנציאל הזכויות התכנוניות שניתן יהא לאשר בעתיד בנכס על סמך הנתונים התכנוניים

בתכנית 501-0776757 שהיו ידועים במועד הקובע, היא החלטה סבירה שלא מצאנו מקום להתערב בה.

לעניין מקדם הדחייה: שמאי רמ"י טוען כי הדחייה שהובאה בחשבון בשומת השמאית המחוזית בסך 6 שנים לאישור התוכנית להגדלת זכויות בנכס, תוכנית 501-0776757, גבוהה מדי ואינה אמורה לעלות על 4 שנים בלבד תוך שהוא מפנה להליכי אישור תכנית BBC כמפורט לעיל.

בחינת הליכי התכנון של תוכנית BBC הנ"ל מעלה כי מדובר אכן בלוח זמנים קצר למדי – הגשת תוכנית ביולי 2018, הפקדה במאי 2020 ומתן תוקף בינואר 2022 דהיינו פחות מ- 4 שנים לתוכנית בשטח כ- 394 דונם הכוללת הוראות בינוי והסדרת זכויות לאזור התעסוקה הצפוני של העיר בני ברק. יחד עם זאת יצוין כי מדובר בתוכנית ששטחה משתרע מדרום לרח' ששת הימים בין קניון איילון מצפון מזרח לבין מרכז העסקים שממזרח לדרך בן גוריון (בנייני ב.ס.ר. ואח') - אזור ברמת ביקוש גבוהה ביחס לנדון.

התוכנית שבעניינו חלה על שטח שגודלו כ- 528 דונם ואמורה להשתלב בתכנון חדש לשינוי מיקום תחנת הרכבת העירונית (כולל פינויים הנדרשים לצורך זה) ולכלול איחוד וחלוקה ללא הסכמה עם טבלאות איזון.

כאמור לעיל, התוכנית הומלצה להפקדה בישיבת הוועדה המקומית מיום 09/09/2019 ונכון להיום טרם פורסמה להפקדה ברשומות (בין היתר, לאור שינוי בהיקפי הבנייה). בנוסף, בהתאם לשיחה שקיימנו עם חלקת התכנון בוועדה המקומית במהלך חודש ינואר 2024 עולה, כי התוכנית נמצאת במצב "נזיל" ומשתנה חדשות לבקרים. במצב הדברים כאמור לא מצאה הוועדה לנכון לסטות מהחלטת השמאית המחוזית ולקבוע דחייה קצרה מהדחייה שהובאה בחשבון. יחד עם זאת, הובא בחשבון שיעור היוון גבוה יותר (7%) וזאת לאור הסיכון וחוסר הוודאות באישור התוכנית לרבות היקף זכויות הבנייה שבה.

11.8 <u>מאפייני החלקה</u>:

הוועדה סבורה כי איחוד החלקה עם אחת או יותר מהחלקות הסמוכות תאפשר בינוי נוח ומקובל לבניין תעסוקה, ומקדם ההפחתה שהובא בחשבון בהחלטת השמאית המחוזית (0.925) מגלם את מאפייני החלקה. יצוין, כי שטח חלקה מאוחדת דומה לשטח מגרשי ההשוואה שנותחו ע"י הוועדה. כמו כן, בעיית מי התהום מגולמת אף היא בנתוני ההשוואה.

11.9 <u>מטלה ציבורית</u>:

לטענת שמאי החוכר, יש להביא בחשבון את עלות הקמת השטחים שמיועדים למבני ציבור שכן ללא הקמתם לא ניתן יהיה לממש בנייה במגרש.

עמדת רמ"י[7] שאין להביא בחשבון מטלות ציבוריות לאור העקרון שביצוע מטלות ציבוריות היא משימה שמוטלת על כתפי הרשות המקומית ולא על קופת המדינה, וכי התחשבנות כספית בגין עלויות המטלות הציבוריות יכול שתיעשה בין הרשות המקומית לבין יזם פרטי, אך לא באופן שמכיר בעלויות הללו ומפחיתן מתחשיב השומה, דבר שמוביל לכך שהציבור הרחב נושא בהן.

אין חולק כי לצורך קביעת "שווי השוק" של המגרש הנדון יש להתייחס לכלל העלויות שקיימות לצורך מימוש הזכויות בקרקע, לרבות מטלות ציבוריות שנובעות מהתוכנית. יחד עם זאת, במקרה הנדון, שבו אנו נדרשים לקבוע את שווי הקרקע על בסיס הנחות עבודה שונות שנקבעו בתכתיבים משפטיים ע"י בעל הקרקע (רמ"י) מדובר בטענה משפטית שאין בסמכות הוועדה להכריע בה.

לאור האמור, הוועדה תפעל בהתאם לאמור בסעיף 6 בפרק כ"ה בקווים המנחים של השמ"ר, ולא

[7] כפי שהוצגה לוועדה במסגרת הליכים אחרים.

תפחית את עלות המטלה הציבורית. החלטת ביניים מקדמית בנושא ניתנה כבר ביום 6.6.2023.

11.10 <u>סבירות מסקנת השווי ביחס לשומות אחרות</u>:

באשר לערכים שנקבעו בשומות אחרות של רמ"י או בהחלטות בהשגה ראשונה, הרי שהם אינם עומדים למבחן בהחלטה דנן, אינם מהווים נתוני שווי שוק ואין בהם כדי לכבול את שיקול דעתה של הוועדה. הוועדה קבעה את השווי בהסתמך על נתוני שוק רלוונטים למועד הקובע ובחינת עקרונות השומה לפי שיקול דעתה המקצועי.

11.11 <u>בחינת הפוטנציאל והשימוש המיטבי בקרקע בחלופה מס' 2</u>:

על פי נוהלי רמ"י, השומה תיערך לקרקע כריקה ופנויה.

תוכנית כוללנית בב/572[8] אינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה מכוחה ומצריכה הכנת תוכנית מפורטת. תוכנית בב/105, שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, מקנה בקרקע זכויות בנייה זמינות לבנייה מיידית בשיעור של 4x40% לשימושי אחסנה. בנוסף לכך קיים במגרש פוטנציאל להגדלה ניכרת של אחוזי הבנייה וכן שינוי היעוד למסחר ומשרדים, שיצרה תוכנית בהכנה 501-0776757. פוטנציאל זה ימומש רק לאחר אישור התוכנית המפורטת כאמור.

במצב תכנוני שכזה, אשר קיים באזורי תעשייה רבים בארץ, משתדלים בעלי מגרשים ריקים לכלכל צעדיהם, כך שינוצלו זכויות הבנייה המוקנות בתב"ע מקומית תוך שמירת האפשרות לתוספות והרחבות בעתיד. התנהלות שכזו אפשרית במגרשים גדולים ובחטיבות קרקע גדולות, שבהם מתאפשר ריכוז זכויות הבנייה במבנה אחד ושמירת חלק מהמגרש פנוי לשם חפירת מרתפי חניה מתחת לבניין נוסף (או אגף נוסף) שבו ינוצלו זכויות הבנייה העתידיות, ככל שיאושרו ובעת שיאושרו.

אולם, במקרה שבנדון אנו סבורים, כי צורתו הצרה ושטחו הקטן של המגרש, שהוא 2,218 מ"ר, אינם מאפשרים גמישות תכנונית שכזו. בנייה של זכויות הבנייה המוקנות בתב"ע בב/105, שהן זמינות לבנייה מיידית, לא תאפשר לבנות לאחר תום הקמת הבניין מרתפי חניה נוספים ולא תאפשר להוסיף בנייה משמעותית לגובה.

לכן, במועד הקובע בעלי הקרקע יידרשו לבחור את השימוש המיטבי מבין שלוש חלופות שימוש אפשריות:

- בנייה מיידית על הקרקע, שתמצה את זכויות הבנייה בתב"ע בב/105. השווי במקרה כזה יהיה מורכב משני מרכיבים: התועלת מזכויות הבנייה המיידיות לבינוי, כפי שחושבה בחלופה מס' 1 + התועלת מזכויות בנייה מוגדלות בתום חיי המבנה (תועלת זו היא קטנה בשל הדחייה הממושכת עד לתום חיי המבנה למשך עשרות שנים).
- הותרת המגרש ריק ופנוי, מבלי לקבל בעבורו תזרים הכנסות עד לאישור תב"ע נקודתית, שתיישם את הפוטנציאל שגלום בתוכנית הכוללנית בב/572 בדחייה של שנתיים. בחלופה זו השווי יבטא את התועלת העתידית מהקרקע כריקה ופנויה בדחייה עד לאישור תוכנית מפורטת לפי תוכנית כוללנית בב/572. בתקופת המתנה זו הקרקע לא תניב הכנסה או שתניב הכנסה זניחה כמגרש חניה (ככול שהדבר אפשרי תכנונית).
- הותרת המגרש ריק ופנוי, מבלי לקבל בעבורו תזרים הכנסות עד לאישור תב"ע נקודתית, שתיישם את הפוטנציאל שגלום בתוכנית שבהכנה, בדחייה של 6 שנים כאמור. בחלופה זו השווי יבטא את

[8] וכן תוכנית כוללנית בב/2035 שמפנה לתוכנית בב/572.

התועלת העתידית מהקרקע כריקה ופנויה בדחייה עד לאישור תוכנית מפורטת 501-0776757 או אחרת הדומה לה. בתקופת המתנה זו הקרקע לא תניב הכנסה או שתניב הכנסה זניחה כמגרש חניה (ככול שהדבר אפשרי תכנונית).

בבחינת החלופות כאמור, נמצא כי השימוש המיטבי בקרקע כריקה ופנויה הוא החלופה השלישית.

11.12 תחשיב:

11.12.1. **חלופה מס' 1**

שטח מגרש	2,346		
תאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
קרקע	938	1	938
שרות בקרקע	188	0.5	94
ק.ראשונה	938	0.4	375
שרות ק. ראשונה	188	0.2	38
ק.שנייה	938	0.3	282
שרות ק. שנייה	188	0.15	28
ק.שלישית	938	0.3	282
שרות ק.שלישית	188	0.15	28
חצר	1,220	0.35	427
סה"כ שטח אקוו'			2,491
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,450
סה"כ שווי זכויות חוזיות ליום 01/08/2021 במעוגל			**₪ 11,087,000**

11.12.2. **חלופה מס' 2**

קומה	שטח עיקרי	מקדם אקוו'	שטחי שירות	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי מר"מ	סה"כ
מסחר חזיתי לרחוב הלח"י	520	1.00	52	1.0	572	₪ 8,614	₪ 4,927,470
מסחר עורפי לרחוב הלח"י	520	0.70	52	0.7	400	₪ 8,614	₪ 3,449,229
יתרת שטחי שירות מסחר (10%)			104	0.50	52	₪ 8,614	₪ 447,952
תעסוקה	14990	1.00	4497	1.0	19487	₪ 2,805	₪ 54,663,007
סה"כ שווי המגרש כזמין							₪ 63,487,659
בדחיה עד לאישור תכנית מפורטת (I=7%, N=6)						0.666	₪ 42,304,508
מקדם הפחתה למימוש עם חלקה סמוכה						**0.925**	**₪ 39,131,670**

11.12.3. **חלופה מס' 3**

חלופה מס' 3 - שווי זכויות חוזיות לאחסנה עבור שטח של 1,429 מ"ר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
קרקע	943	1	943
קומה ראשונה	486	0.4	194
סה"כ	1,429		1,137
שווי מ"ר מבונה ליום 01/08/2021			₪ 4,230
סה"כ שווי ליום 01/08/2021 במעוגל			**₪ 4,811,000**
שווי מ"ר מבונה ליום 01/01/2022			₪ 4,230
סה"כ שווי ליום 01/01/2022 במעוגל			**₪ 4,811,000**
שווי מ"ר מבונה ליום 01/01/2021			₪ 4,230
סה"כ שווי ליום 01/01/2021 במעוגל			**₪ 4,811,000**
שווי מ"ר מבונה ליום 01/01/2020			₪ 4,000
סה"כ שווי ליום 01/01/2020 במעוגל			**₪ 4,550,000**
שווי מ"ר מבונה ליום 01/01/2019			₪ 4,000
סה"כ שווי ליום 01/01/2019 במעוגל			**₪ 4,550,000**

11.12.4. חלופה מס׳ 4

חלופה מס׳ 4 - שווי זכויות חוזיות למסחר ומשרדים, עבור 1429 מ״ר			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
קרקע מסחר	943	1	943
שווי מ״ר מבונה			₪ 8,614
סה״כ שווי הקרקע למסחר			₪ 8,123,434.50
קומה ראשונה משרדים	486	1	486
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,805
סה״כ שווי הקרקע למשרדים			₪ 1,363,279
סה״כ שווי ליום **01/08/2021**			₪ **9,487,000**

תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
קרקע מסחר	943	1	943
שווי מ״ר מבונה			₪ 8,614
סה״כ שווי הקרקע למסחר			₪ 8,123,435
קומה ראשונה משרדים	486	1	486
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,805
סה״כ שווי הקרקע למשרדים			₪ 1,363,279
סה״כ שווי ליום **01/01/2022**			₪ **9,487,000**

תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
קרקע מסחר	943	1	943
שווי מ״ר מבונה			₪ 8,614
סה״כ שווי הקרקע למסחר			₪ 8,123,435
קומה ראשונה משרדים	486	1	486
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,805
סה״כ שווי הקרקע למשרדים			₪ 1,363,279
סה״כ שווי ליום **01/01/2021**			₪ **9,487,000**

תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
קרקע מסחר	943	1	943
שווי מ״ר מבונה			₪ 8,446
סה״כ שווי הקרקע למסחר			₪ 7,964,151
קומה ראשונה משרדים	486	1	486
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,750
סה״כ שווי הקרקע למשרדים			₪ 1,336,548
סה״כ שווי ליום **01/01/2020**			₪ **9,301,000**

תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
קרקע מסחר	943	1	943
שווי מ״ר מבונה			₪ 8,446
סה״כ שווי הקרקע למסחר			₪ 7,964,151
קומה ראשונה משרדים	486	1	486
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,750
סה״כ שווי הקרקע למשרדים			₪ 1,336,548
סה״כ שווי ליום **01/01/2019**			₪ **9,301,000**

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבוע את שווי זכות הבעלות בקרקע שבנדון כריקה ופנויה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, כלהלן:

חלופה	שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח
חלופה 1	₪ 11,087,000
חלופה 2	₪ 39,132,000
חלופה 3	
01/01/2022	₪ 4,811,000
01/08/2021	₪ 4,811,000
01/01/2021	₪ 4,811,000
01/01/2020	₪ 4,550,000
01/01/2019	₪ 4,550,000
חלופה 4	
01/01/2022	₪ 9,487,000
01/08/2021	₪ 9,487,000
01/01/2021	₪ 9,487,000
01/01/2020	₪ 9,301,000
01/01/2019	₪ 9,301,000

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד מיכל כהן	גיל הרצברג
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע