תאריך עברי	י״א אייר תשפ״ו
תאריך לועזי	28 אפריל 2026
מס׳ אופק	49386
תיק רמ״י	900384362
מס׳ הזמנה	4025329

לכבוד

המשיגה 1:
בעלת הזכויות בנכס: מיטרני נכסים והשקעות א.ר בע״מ
באמצעות מר שחר מדינה, שמאי מקרקעין
דוא״ל: shahar@ode.co.il

המשיגה 2:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר אוהד תדהר, ראש תחום שמאות תל אביב
דוא״ל: ohadt@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 120 בגוש 6010, רח׳ השקמה 21, אזור

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31/08/2023 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ מלי בנימין רוזן (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 24/04/2022, על ידי שמאי המקרקעין מר רון רודיטי (להלן: ״**שמאי רמ״י**״) ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 15/12/2022 על ידי שמאי המקרקעין מר שחר מדינה (להלן: ״**שמאי החוכרת**״).

ההשגה השנייה הוגשה מטעם החוכרת הוגשה באמצעות חוות דעתו של שמאי המקרקעין מר שחר מדינה מיום 12/10/2023[2].

ההשגה השנייה הנוספת הוגשה מטעם רמ״י באמצעות חוות דעתו של שמאי המקרקעין מר רון רודיטי מיום 26/10/2024.

בתאריך 31/12/2023 נשלחה לצדדים החלטת יו״ר הוועדה לפיה רמ״י תמציא לוועדה מסמך המפרט את טענותיה השמאיות ביחס לשומת ההכרעה וכן את עמדתה ביחס לכך שההשגה הוגשה רק בגין חישוב הפוטנציאל בחלופה ב׳, מבלי לחלוק על ערכי השווי ב-2 חלופות השומה.

בתאריך 16/01/2024 התקבל במייל מטעם שמאי רמ״י מסמך המפרט את הנקודות שבמחלוקת. כמו כן הביעה רמ״י התנגדות לבחינה של שווי חלופה ב׳ בלבד, והבהירה כי לשיטתה על הוועדה לדון ב-2 חלופות השומה (וזאת בפרט לנוכח הנקודות שבמחלוקת הנוגעות לא רק לרכיב הפוטנציאל).

בתאריך 07/05/2024 נערך דיון באמצעות מערכת ״זום״ בהשתתפות שמאי הצדדים, בפני הוועדה[3].

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע כולל הוצאות פיתוח וללא מע״מ, וזאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות בחלופות הבאות כדלהלן:

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] הוגשה לוועדה בתאריך 08.11.2023.
[3] בתאריך 14.07.2025 ניתנה הודעה לצדדים על שינוי המותב.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 1- לפי תוכנית בניה משנת 2006.
חלופה 2- לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל (בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה).

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הינו 24/04/2022.

3. ביקור בנכס:

ביום 05/07/2024 נערך ביקור בנכס (לא נערך ביקור פנימי במבנה) וכן בסביבתו, על ידי מר יעקב פז, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס הנדון מהווה מגרש ביעוד אזור מלאכה ותעשייה זעירה, הממוקם באזור התעשייה של מועצה מקומית אזור, בחלק הצפון/מערבי של הישוב.
שטח החלקה הרשום הינו 2,137 מ"ר.
על המגרש ניצב מבנה תעשייתי בן 4 קומות (קומת קרקע + יציע + 3 קומות עליונות).
אין מחלוקת בין הצדדים בענין זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.
בהתאם למידע תכנוני מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב "אזור" ואתר האינטרנט של רמ"י עולה, כי על הנכס הנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הבאות:

5.1 תכניות בניין עיר:

- **תוכנית מאא/23 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1209, מיום 1.4.1976):**

התוכנית חלה על שטח של כ- 146 דונם ובמסגרתה סומן הנכס שבנדון ביעוד **אזור מלאכה ותעשייה זעירה**.
להלן הוראות הבניה:
שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר
אחוזי בניה: 40% כולל סככות ומבני עזר.
גובה מקסימלי: 9 מ'.

- **תוכנית מאא/1/23 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5097, מיום 24.7.2002):**

התוכנית הינה תוכנית מפורטת החלה על שטח של כ- 110 דונם. הנכס הנדון מסומן כמגרש מס' 120 המיועד **לאזור מלאכה ותעשיה זעירה**. להלן הוראות הבניה הרלבנטיות:
שטחים עיקריים: 250%.
שטחי שירות: עילי – 30% מהשטחים העיקריים;
ת"ק – 200% ב- 2 קומות
תכסית בניה: 60%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מס' קומות (גובה): 5 קומות (18 מ')
קווי בנין: קדמי - 5 מ' ע"פ תשריט; צדדי - 4 או 0 מ' ; אחורי - 6 מ'.
תכליות: משרדים ותעשיה עתירת ידע. יותר מסחר בק"ק בשיעור 20% מסך השטחים העיקריים.

5.2 <u>תוכנית בהליכי תכנון</u>:

תוכנית מתאר כוללנית 555-0720433:

התוכנית בסטטוס החלטה בדיון בהפקדה מיום 12/07/2021.

בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה הנדונה מסווגת ביעוד עירוני מעורב עם חזית מסחרית לרחוב וסימון גבול מגבלות בניה, תת מתחם 2.2, תא שטח 502.

מטרת התוכנית:

מטרת העל - יצירת תנאים תכנוניים המאפשרים את פיתוח של המועצה האזורית אזור כיישוב בלב המטרופולין, בעל צביון כפרי בחלקו, איכותי וקהילתי. ישוב בעל מערכת שירותי ציבורי ותרבות מגוונת ואיכותית ומרחב ציבורי מפותח המעודד דפוסי התנהגות בריאים וקשרי קהילה.

מטרת התוכנית - יצירת מסגרת להתחדשות עירונית.

שימושים:

שימוש עיקרי - השימושים המותרים במקבץ תעסוקה 1 כמפורט בסעיף 3(ד), השימושים המותרים בייעוד "מגורים" לפי סעיף 3.2, השימושים המותרים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לפי סעיף 3.3 ומסחר קמעונאי וסיטונאי, כגון: שוק עירוני, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב.

<u>הוראות</u>:

יינתן דגש בתכנון ליצירת תנאים סביבתיים נאותים לשימושי המגורים, מתן מענה להקצאות הציבוריות הנדרשות, וצמצום קונפליקטים עם המסחר והתעסוקה. **לא יתאפשרו מגורים ושימושים רגישים בתחום טווח המגבלות מכביש 44, כפי שמצוין בנספח הסביבתי.**

<u>הוראות לקו הבינוי הראשון הפונה לכביש 44 (מתחמים 2,8,7,13)</u>:

כביש 44 מהווה את החיבור הישיר של אזור ללב המטרופולין. בראיה לעתיד, הדרך צפויה להכיל מערך הסעת המונים, אשר יפחית את הצורך בנתיבי תחבורה לרכב הפרטי ובהתאם יופחתו גם ההשפעות הסביבתיות על השימושים הגובלים בה. התוכנית רואה בדרך זו פוטנציאל רב בחיזוק הממשק בין אזור לחולון ובחיבורה של אזור ללב המטרופולין. הוראות התוכנית מתייחסות למגבלות הסביבתיות התקפות כיום, אך לוקחות בחשבון את האפשרות להפחתתן בעתיד.

<u>תת מתחם 2.2</u>:

אזור תעשייה אשר מוסב לייעוד מעורב בדגש על תעסוקה ומסחר ושילוב מבני מגורים. תוקם שכונה חדשה שתשלב מגורים, מסחר ותעסוקה. כ- 85% מזכויות הבניה במתחם מיועדות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לשימושי תעסוקה ומסחר ו- 15% למגורים. קומת הקרקע בכל רחובות המסחר תהיה מסחרית ופעילה. **תנאי למימוש תוספת הזכויות במתחם (למגורים או לתעסוקה) יהיה הוצאת השימושים המזהמים מהמתחם, חידוש ושדרוג אזור התעשייה הקיים. על המתחם חלות מגבלות סביבתיות בשל קרבתו לציר 44.**

<u>עיקר ההוראות הנוספות לתת המתחם</u>:

- זכויות הבניה במגרשים יהיו עד 630% עילי (עיקרי + שרות).
- גובה הבניה במתחם יהיה עד 35 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- תכניות מפורטות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים.
- תנאי למימוש תוספת הזכויות במתחם (למגורים או לתעסוקה) יהיה הוצאת השימושים המזהמים מהמתחם וחידוש ושדרוג המרחב הציבורי במתחם, בהתאם להנחיות המפורטות.
- נתונים כמותיים לגבי תת המתחם:

מגורים	52,720 מ״ר, סה״כ 450 יח״ד
שטחים נלווים למגורים	2,230 מ״ר, מיועד לשימושי תעסוקה ומסחר ושימושים ציבוריים אשר ייפרשו בקומת הקרקע של מבני מגורים.
תעסוקה ומסחר	298,730 מ״ר, מתוכם כ- 12,600 מ״ר למסחר ושימושים ציבוריים אשר ייפרשו בקומת הקרקע.
מבנים ומוסדות ציבור	6.7 דונם.
שצ״פ	6.4 דונם.

בהתאם למסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 906 שהתקיימה ביום 12/07/2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת״א, הוחלט להפקיד את התוכנית לאחר שתתוקן, בהתאם לתנאים המפורטים במסמך הנ״ל ובין היתר, בתנאים הבאים:

תת מתחם 2.2:

- בשטח שבין כביש 44 ורחובות השקמה, הצבר והמצודה, תמהיל השימושים יהיה 75% מסך הזכויות לתעסוקה ומסחר ו- 25% מסך הזכויות למגורים. ייעוד הקרקע בשטח זה יהיה ״תעסוקה״.
- ביתרת השטח של תת מתחם 2.2, תמהיל השימושים יהיה 75% מסך הזכויות למגורים ו- 25% מסך הזכויות לתעסוקה ומסחר. ייעוד הקרקע בשטח זה יהיה ״מגורים״.
- תוכנית מפורטת תבחן את השלביות של פינוי שימושים מטרדיים ומזהמים אל מול פיתוח מגורים. התנאי שנקבע בתוכנית המתאר לפיו, תנאי למימוש תוספת הזכויות במתחם יהיה הוצאת השימושים המזהמים וכו׳, יבוטל.
- יתווספו 10 דונמים עבור שטחים ציבוריים פתוחים.
- יבוטלו ההוראות העוסקות בהצרחת בית הספר ״השבעה״ למתחם זה.

<u>בהתאם למסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 916 שהתקיימה ביום 21/03/2022 במשרדי הוועדה המחוזית ת״א, הוחלט לתקן את החלטתה מתאריך 12/07/2021, באופן הבא</u>:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- לתקן את סעיפים 4.א ו- 4.ב בהחלטת ההפקדה: ייעוד הקרקע בכל תת מתחם 2.2 יהיה "עירוני מעורב". תבוטל ההגבלה לגבי ריכוז שימושי התעסוקה והמגורים באזורים מוגדרים. ניתן יהיה למקם את השימושים הללו בכל תחום תת המתחם.
- תיקון במספר יחידות הדיור ובזכויות הבניה בתת מתחם 2.2 כדלקמן:
מספר יח"ד יהיה 520 יח"ד, סך השטחים למגורים יהיה 60,150 מ"ר שטחים מרביים, סך השטחים לתעסוקה ומסחר יהיה 340,800 מ"ר שטחים מרביים.
לאור התיקונים הנדרשים מהחלטת הוועדה, הוועדה מחליטה להאריך את תקופת מילוי התנאים להפקדה בשלושה חודשים ממועד החלטה זו.

<u>בהתאם למסמך החלטות מישיבת ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה מס' 194 שהתקיימה ביום 08/01/2023</u> - הוחלט לאשר צמצום קו בניין מציר דרך ראשית מס' 44 מ-100 מטרים ל- 35 מטרים עבור יעודי הקרקע "עירוני מעורב"; "מגורים"; "מסחר ותעסוקה" ולאשר חיבור של דרך מקומית לדרך ראשית מס' 44 באמצעות צמצום קו בניין מ- 100 מטרים ל- 25 מטרים מציר הדרך.

<u>בהתאם לעותק התוכנית מתאריך 08/08/2023 שאותר במינהל התכנון</u>:

- זכויות הבנייה במגרשים יהיו עד 630% עילי (עיקרי+שירות)
- גובה הבניה במתחם יהיה עד 35 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- תכניות מפורטות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח תוך התייחסות לעקרונות המפורטים העיצוב העירוני (נספח 2) בדגש על הנחיות פרק 2: מגורים ופרק 3: אזור בעירוב שימושים.
- נתונים כמותיים לגבי תת המתחם:

מגורים	60,350 מ"ר, סה"כ 520 יח"ד
שטחים נלווים למגורים	1,980 מ"ר, מיועד לשימושי תעסוקה ומסחר ושימושים ציבוריים אשר ייפרשו בקומת הקרקע של מבני מגורים.
תעסוקה ומסחר	353,200 מ"ר, מתוכם כ- 12,600 מ"ר למסחר ושימושים ציבוריים אשר ייפרשו בקומת הקרקע.
מבנים ומוסדות ציבור	6.7 דונם.
שצ"פ	3.6

<u>הוראות כלליות</u>:

- מבנים ומוסדות ציבור: מתוכם 1.5 ד' לטובת מוסד ציבורי ברמה יישובית, תוך התייחסות למפורט בנספח הפרוגרמה. שארית השטח המצוין (5.2 דונם) יוקצה עבור שימושים ציבוריים הנדרשים בתת המתחם. שטחי ציבור נוספים ישולבו בקומת הקרקע של מבני המגורים ככל שיידרש (כחלק מהשימושים המשניים למגורים וכמפורט תחת תעסוקה ומסחר).
- שצ"פ: הקצאת השטחים הפתוחים למתחמים משקפים את הקצאת שצ"פ סף הבית עבור כלל מתחם 2 הקצאה עבור שצ"פ שכונתי וכלל אזורי מתבססת על סמיכותם למתחם 1- מתחם פנאי ספורט ונופש המהווה חלק מהרצף הפארק המטרופוליטני.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- תוכנית מפורטת במתחם תבחן את השלביות של פינוי שימושים מטרדיים ומזהמים אל מול פיתוח המגורים.
- מוסדות הציבור במתחם יתוכננו תוך ראיה של תפקוד המתחם כמוקד עירוני אינטנסיבי בעירוב שימושים, באופן שתתאפשר קיומה של חזית רציפה ופעילה כלפי רחובות המע"ר במידה מרבית, מקסום שטח הבינוי, הימנעות מגדרות ככל הניתן ובהתאם להוראות לתכנון מבני ציבור בסעיף 4.1.3.3 לתוכנית.
- על המתחם יחולו הוראות לקו הבינוי הראשון הפונה לכביש 44 לפי סעיף 4.1.3.8 בתוכנית.
- החניה תהיה תת קרקעית, למעט חנייה ציבורית בצמוד לשפת הרחוב בתחום הדרך.
- תוכנית הכוללת שימושי מסחר תכלול הנחיות בנושא איגום החניה ואזורי פריקה וטעינה כמפורט בתוכנית.
- על המתחם יחולו הוראות בדבר עירוב שימושים ושימושי מסחר לפי סעיפים 4.1.3.7, 4.1.3.6 לתוכנית.

6. המצב המשפטי:

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

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי כולל פיתוח וללא מע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שומת רמ"י המקורית	השגה ראשונה (שומת החוכרת)	הכרעה בהשגה ראשונה	שומת רמ"י בהשגה שניה	שומת החוכרת בהשגה שניה
1	₪ 9,877,903	₪ 13,730,000	₪ 13,406,000	₪ 9,877,903	₪ 13,406,000
2	₪ 39,190,000	₪ 16,600,000	₪ 29,611,000	₪ 39,190,000	₪ 17,200,000

8. הכרעת השמאית המחוזית:

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

8.1 <u>המחלוקות בין הצדדים, גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה</u>:

בהשגה הראשונה, נדרשת השמאית המחוזית לשתי סוגיות עיקריות:

ערכי השווי - בשומה, נדרשה השמאית המחוזית לקבוע את שוויו של הנכס הנדון. לטובת קביעת השווי, השמאית המחוזית ערכה את תחשיביה תוך שילוב גישת ההשוואה הישירה, גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ. זאת, תוך התבססות על הנתונים הבאים:

תעשייה - השמאית המחוזית התבססה על חוזי השכירות מהנכס הנדון, וחוזי שכירות ודמ"ש מבוקשים באזור התעשייה חולון.

משרדים - השמאית המחוזית התבססה על נתוני מכר של קרקעות ביעוד תעסוקה ונתוני מכר של משרדים מהעיר חולון וכן על נתוני מכר של משרדים מאזור.

מגורים- השמאית התבססה על נתוני מכר לדירות מגורים בבניה רוויה באזור.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הפוטנציאל בנכס הנדון – בסוגיה זו, נדרשה השמאית המחוזית לקבוע מהו הפוטנציאל של הנכס הנדון, הנובע מתוכנית כוללנית מס׳ 555-0720433, הנמצאת בשלב הכנה בזמן עריכת השומה. בהתאם להוראות התוכנית, הנכס הנדון נכלל בתת מתחם 2.2, מסווג בייעוד עירוני מעורב שבהיקפו חזית מסחרית, ובו זכויות הבניה הכוללות הן בשיעור של 630% (85% מתוכם לתעסוקה - מסחר ומשרדים, ו-15% למגורים). גובה הבניה עד 35 קומות מעל הכניסה הקובעת.

השמאית המחוזית מציינת כי בשיחות טלפוניות והתכתבויות במייל, שערכה עם מהנדסת המועצה אזור, האדריכלית אסנת אלרון, צוין בין השאר כי: "התוכנית שבהכנה המפורסמת לציבור הינה בשלבים ראשוניים ומשתנה לעיתים קרובות (עד למועד כתיבת השומה). מכיוון שמדובר בתוכנית כוללנית ולא תוכנית מפורטת, אכן לא ניתן להניח שאלו יהיו הזכויות הפרטניות והן יכולות להיות גבוהות יותר או נמוכות. כאמור הכל יקבע בתוכנית המפורטת ובמסגרת תמריצים למימוש מכוח התוכנית הכוללנית יאושרו תכניות מפורטות למתחמים השונים, אשר יגדירו ויפרטו את גבולות המתחמים, זכויות הבניה, השימושים וההקצאות לצרכי ציבור."

לאור האמור, השמאית המחוזית סבורה כי התוכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתוכנית זו ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הוועדה המקומית בהתאם לחוק.

בהתאם, קבעה השמאית המחוזית כי זכויות הבניה המוקנות לחלקה על בסיס הוראות התוכנית, הן בהיקף של 630% (ולא כחלק יחסי מכלל זכויות הבניה, המשתנות, המוקנות למתחם).

8.2 <u>עקרונות הכרעת השמאית המחוזית</u>:

- שומת השמאית המחוזית הינה שומה מבוססת הנחה, לשווי קרקע בבעלות, ובהנחה כי מדובר בקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים.

חלופה 1:

- השטחים בחלופה א׳ בשומת השמאית המחוזית הינם בהתאם לשטחים בשומת רמ״י, ובתוכנית ההיתר אשר הוצגה בפניה.
- מקדמי אקווי׳ לשטחי תעשייה – השמאית המחוזית נוקטת בשומתה במקדמי האקווי׳ הבאים:

תרומת שטח חצר – 0.25,

שטחי שירות – שטחי שירות של עד 10% מקדם אקווי׳ 1. שטחי שירות החורגים מ-10% חושבו תחת מקדם אקווי׳ 0.5, ביחס לשטח העיקרי באותה הקומה. קומת גלריה חושבה תחת מקדם 0.6. שטח עיקרי + שטח שירות קומות א-ג׳ חושבו תחת מקדם 0.6.

- שווי מ״ר מבונה בחלופה א׳ 3,720 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 2:

- השמאית המחוזית עורכת את תחשיביה בכפוף להפקעה לצרכי ציבור בשיעור של 10%.
- השמאית המחוזית נוקטת במקדם דחייה ואי ודאות המחושב לפי תקופה של 7 שנים, תחת שיעור היוון 7%. זאת, לאור היות התוכנית האמורה בשלבי הכנה בלבד, ולאור התנאים המפורטים בה.
- השמאית המחוזית טוענת כי אין לנקוט במקדם הפחתה למיקום באיחוד וחלוקה, זאת לאור מיקומה של התוכנית אל מול נכסי ההשוואה, ובהינתן כי החלקה הנדונה מהווה חלקה בשלמות.
- השמאית המחוזית נוקטת במקדם הפחתה לגודל בשיעור של 5%, ביחס לנתוני ההשוואה, בתחשיב חלופה ב'.
- השמאית המחוזית קובעת כי בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022, בהכרעות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. כמו כן, קובעת כי בהתאם לנוהל מקצועי מס' 3 במסגרת הליכי השגה ראשונה לא יתבררו טענות בנוגע לגובה עלויות הפיתוח שהופחתו מהשומה ואופן קביעתן.
- השמאית המחוזית נשענת על הנחיית המשנה ליועמ"ש, עו"ד ארז קמיניץ, מיום 18/06/2020, במסגרת חישוב שווי הקרקע בעסקאות הקניית בעלות של רמ"י, אין להביא בחשבון היטל השבחה צפוי. לאור האמור, בעת חישוב הפוטנציאל, השמאית המחוזית אינה מפחיתה היטל השבחה צפוי.
- השמאית המחוזית קובעת שווי מ"ר מבונה אקווי' לתעסוקה בסך של 2,890 ₪ ושווי מ"ר מבונה למגורים (שטח סחיר) בסך של 8,400 ₪.

8.3 <u>תחשיב הכרעה</u>:

חלופה 1:

חלופה 1 - שווי בהתאם לתכנית בנייה משנת 2006			
שטח המגרש			2,137
מהת השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי קומת קרקע	1025.8	1	1025.81
שירות קומת קרקע עד 10%	102.6	1	102.6
יתרת שירות בק"ק	31.8	0.5	15.9
סככות	122.0	0.4	48.8
קומת גלריה	181	0.6	108.6
עיקרי קומות א' - ג'	3326.4	0.6	1995.8
שירות קומות א' - ג'	154.2	0.6	92.5
גג	מגולם		
חצר תפעולית	855	0.25	213.7
סה"כ שטח אקו'			3603.7
שווי מ"ר מבונה תעשייה			₪ 3,720
שווי חלופה 1			**₪ 13,406,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 2 :

זכויות ע"פ תב"ע ממא/1/23 לכלל החלקה

תאור		שטח
שטח מגרש	2,137	
שטח עיקרי כולל	250%	5,342.50
שטח שירות כולל	30%	1,602.75
תכסית	60%	
סה"כ עיקרי + שירות		6,945.25

שווי ע"פ תב"ע מאא/1/23

	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
קומת קרקע תעשייה	986.31	1.00	986.31
שטחי שירות ק"ק עד 10%	98.63	1.00	98.63
יתרת שטחי שירות ק"ק	197.26	0.50	98.63
שטח עיקרי קומות	4,356.19	0.60	2,613.72
שירות עד 10%	435.62	0.60	261.37
יתרת שירות קומות עליונות	871.24	0.30	261.37
חצר	854.80	0.25	213.70
סה"כ שטח אקו'	6,945.25		4,534
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,720
שווי החלקה עפ"י תב"ע כולל פיתוח			**₪ 16,865,467**

שווי לפי תב"ע + פוטנציאל ע"פ תכנית מתאר כוללנית בהכנה

מהות השטח	זכויות	שטח במ"ר	שווי מ"ר	סה"כ
שטח מגרש		2,137		
הפקעה לצרכי ציבור	0.9	1,923		
זכויות בהתאם לתכנית המתאר	630%	12,116.79		
מתוכם לתעסוקה 85%	85%	10,299.27		
תוספת פוטנציאל תעסוקה לחלקה ברוטו		3,354.02	₪ 2,890	₪ 9,693,122
יתרת השטח כפוטנציאל למגורים ברוטו		1,817.52		
פוטנציאל מגורים סחיר - ראה הערה		1,580.45	₪ 8,400	₪ 13,275,787
סה"כ שווי הפוטנציאל כזמין				₪ 22,968,909
מקדם דחיה עד לאישור תב"ע ומימוש בניה ב- 7% ל- 7 שנים				
7	7%	0.6227		
תוספת שווי בגין פוטנציאל				₪ 14,303,882
שווי החלקה עפ"י תב"ע בתוקף				**₪ 16,865,467**
סה"כ שווי עפ"י תב"ע + פוטנציאל לכל החלקה				₪ 31,169,349
הפחתה לגודל				0.95
סה"כ שווי עפ"י תב"ע + פוטנציאל ללא מע"מ וכולל פיתוח				**₪ 29,611,000**

פוטנציאל מגורים - נתוני ההשוואה מגלמים שטח עיקרי+ממ"ד ניתנה הפחתה בשיעור של 15% בגין שטחי שירות נוספים וזאת לאור העובדה שתכנית המתאר מתייחסת לשטח ברוטו

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. טיעוני / עמדת החוכרת:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים משומת ההשגה השניה מיום 26/10/2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>אופן בחינת השווי בחלופה ב'</u>:

שמאי החוכרת טוען כי בחלופה א' הוא אינו חולק על שוויו של הנכס בהתאם לתב"ע מאושרת. לטענתו, המחלוקת נובעת מאופן הערכת שווי הפוטנציאל. להלן הטענות אותן מעלה שמאי החוכרת:

- שמאי החוכרת טוען כי הפוטנציאל נובע מתוכנית הנמצאת בשלבי תכנון. לטענתו, תוכנית זו אינה קובעת זכויות ספציפיות לחלקה הנדונה. לטענתו, התוכנית אינה מוסיפה זכויות בניה, אלא, עוסקת בתכנון חדש ושונה המשנה את חלוקת המגרשים וייעודם. לאור האמור, טוען כי לא נכון לחשב את הפוטנציאל כשווי יתרת זכויות הבניה בחלקה שבנדון, אלא ראוי לבחון את שווי סל הזכויות הכולל אשר צפוי להתקבל בגין החלקה במסגרת התוכנית המוצעת. עוד טוען, כי יתכן ובמסגרת התוכנית ישתנה מיקום מגרש התמורה, וכי קיימת אפשרות לקבלת מגרש תמורה גדול יותר עם שותפים.

מכאן, טוען שהדרך הנכונה להעריך את שווי הנכס הינה בשני מצבי תכנון:

(1) שווי הנכס בהתאם להוראות תב"ע מאושרת מאא/1/23, כפי שביצעה השמאית המחוזית.

(2) בהתאם לזכויות הבניה העתידיות אשר סביר שיתקבלו בחלקה, תוך הפעלת מקדם דחייה ואי וודאות. לטענתו, בתחשיביו למצב תכנוני זה התייחס לשווי של תעסוקה ומגורים בהתאם לתכנון המוצע, תוך התחשבות בעובדה כי לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו, עד לאישור תוכנית מפורטת.

בהתאם לכלל האמור, טוען שמאי החוכרת כי שווי הנכס בחלופה זו (כולל פוטנציאל) הינו 16,042,886 ₪ (בהתאם לתחשיביו בשומת השגה ראשונה). יחד עם זאת, טוען כי תוצאה על פיה הפוטנציאל אינו משביח את החלקה אינה סבירה, ועל כן הציג תחשיב נוסף, על פיו שווי הנכס בחלופה זו הינו 16,639,081 ₪ (בהתאם לתחשיביו בשומת השגה ראשונה).

עוד טוען, כי אילו ישומו עקרונות אלה בשומת ההכרעה, ללא שינוי ביתר השיקולים, היה מתקבל שווי בחלופה ב' נמוך מהשווי בשומת ההכרעה, כדלקמן:

מצב תכנון א' (לפי תב"ע תקפה)		16,865,467
מצב תכנון ב' לפי (תב"ע עתידית)	שווי זכויות לתעסוקה: 2,890 * 10,299.27	29,764,895
	שוו זכויות למגורים: 8,400 * 1,580.45	13,275,787
	סה"ו שווי זכויות עתידיות זמינות לבניה	43,040,682
	שווי זכויות עתידיות דחוי (7 שנים, 7% לשנה)	26,803,574
	שווי לאחר הפחתה לגודל (5%)	25,463,395
שווי בחלופה זו (שימוש מיטבי בין שני מצבי התכנון)		25,463,395

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2 היקף שטח לבניה במסגרת תכנון עתידי:

שמאי החוכרת טוען, כי מסמך החלטת ישיבת מליאה מיום 21.03.22, מרחיב את זכויות הבניה במתחם 2.2 ל-340,800 מ"ר לתעסוקה + 60,150 מ"ר למגורים (520 יח"ד), זאת בכפוף להכנת תוכנית מפורטת למתחם כולו או לתת מתחם. לטענתו, בהתאם לתוכנית מפורטת זו יתוכנן המתחם כולו מחדש, אשר יקבע את מגרש התמורה על יעודו וזכויות הבניה המוקנות לו, במסגרת איחוד וחלוקה. עוד טוען, כי חלוקת המגרשים הקיימת לא תשאר במצב החדש.

לאור האמור, שמאי החוכרת מחשב את זכויות הבניה המוקנות לחלקה במצב החדש באופן הבא:

- שמאי החוכרת טוען כי מתחם 2.2 הינו בשטח כולל של 120 דונם. עוד טוען, כי בהתאם למדידה מתשריט תוכנית מאא/1/23 30% משטח משטח התוכנית מוקצה לצרכי ציבור, וכי יתרת השטח למגרשים לבניה הינה בהיקף של כ-84 דונם.
- שמאי החוכרת טוען כי, משעה ששטח המגרש הנדון הינו 2,137 מ"ר, מכאן כי חלקו של המגרש מהתוכנית כולה מהווה 2,137/84,000.
- שמאי החוכרת טוען כי יש לנקוט בהפחתה בשיעור של 0.9 לאור מיקום החלקה (זאת לאור העובדה כי קיימות חלקות בעלות מיקומים עדיפים ויעודי קרקע עדיפים).

בהתאם לכלל האמור, שמאי החוכרת טוען כי סך זכויות הבניה המוקנות לחלקה הינן בהיקף של 7,803 מ"ר ברוטו לתעסוקה (85%) תוך מתן משקל מלא לשטחים עיקריים ושטחי שרות, ו-1,377 מ"ר ברוטו למגורים (15%)[4] אותם יש לחשב לפי שטח פלדלת (קונטור הדירה + ממ"ד), לאחר הפחתת שטחים משותפים ושטחי שרות חוץ דירתיים. לעניין זה, טוען כי סך ההפחתות לשטחים משותפים צריך להיות בשיעור של 20% (בניגוד ל-15% בשומת השמאית המחוזית), זאת לאור היקפי השטחים המשותפים הנדרש למבנה בבניה גבוה (הכולל בין היתר 2 חדרי מדרגות), ועירוב שימושים. ובסך הכל טוען כי שטח פלדלת הינו בהיקף של 1,148 מ"ר.

באשר לאופן חישוב זכויות הבניה המוקנות למגרש במצב החדש בשומת השמאית המחוזית, שמאי החוכרת טוען כי נפלו בו 3 פגמים:

(1) שמאי החוכרת טוען כי כאמור, במצב החדש יהיה מגרש התמורה (על יעודיו וזכויות הבניה בו) שונים מבמצב הקודם. לאור האמור, טוען כי לא ניתן לחשב את זכויות הבניה המוקנות לחלקה במצב החדש בהתבסס על שטח המגרש הקיים.

(2) שמאי החוכרת טוען כי ככל שלא ישונה מגרש התמורה של החוכרת, יש לחשב את ההפקעה בהתאם להפקעה הצפויה מחלקה, לטענתו בשיעור של כ-40% (ולא 10% כבשומת השמאית המחוזית). לפיכך, טוען כי שטח החלקה ממנו ראוי לגזור את זכויות הבניה הינו 1,282 מ"ר[5].

(3) שמאי החוכרת טוען כי זכויות הבניה יקבעו לפי 630% משטח המגרש במצב החדש (ולא

[4] מחושב לפי: 400,950 מ"ר * 2137/84000 * 0.9.
[5] מחושב לפי: 2,137 * 60%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משטח המגרש במצב קיים).

לטענתו, לשיטת השמאית המחוזית, לפי סך שטח המתחם לאחר הפקעת 10% הינו כ-108 דונם, ולפי זכויות בניה השיעור של 630%, מתקבלות זכויות בניה בהיקף של 680,000 מ״ר. זאת אל מול התוכנית הכוללנית המקנה למתחם זכויות בניה בהיקף של 400,950 מ״ר. לטענתו, בהתאם לזכויות בניה בהיקף של 400,000 מ״ר, ומהוות 630% משטח החלקה, מתקבלת הפקעה בשיעור של 47%.

9.3 ערכי שווי קרקע:

שווי קרקע למשרדים:

- שמאי החוכרת טוען כי ערכי השווי הינם ערכי שווי ברוטו, המגלמים שטחי שירות באופן מלא.
- שמאי החוכרת חילץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי, תוך הפחתת רווח יזמי בשיעור של 20%, ועלות בניה בסך של 7,000 ₪/מ״ר (בהינתן בניה גבוה, עירוב שימושים וסטנדרט בניה גבוהה).
- שמאי החוכרת טוען כי יש לתת משקל גבוה לגישת החילוץ ואף להעדיפה, על פני גישת ההשוואה. זאת לטענתו, לאור העובדה כי שינויים קלים במחירי מכירה של משרדים בנויים, משפיעים באופן משמעותי על שווי הקרקע.
- שמאי החוכרת טוען כי השווי שבו נקט למ״ר בנוי – 10,000 ₪/מ״ר, הינו סביר, זאת לאור העובדה כי שווי מ״ר משרדים במתחם עזריאלי בעיר חולון, הממוקם במיקום עדיף על הנכס הנדון, הינו בסך של 12,000 ₪/מ״ר.
- לחליפין, טוען, כי דמ״ש ראויים למשרדים במתחם עזריאלי בעיר חולון, נעים בגבולות של 75 – 85 ₪/מ״ר (לגמר מלא). בהתאמה לנכס הנדון, לטענתו, דמ״ש ראויים הינם בסך של 75 ₪/מ״ר (לגמר מלא). בשיעור היוון של 7% ובהפחתת עלויות התאמה (ככל הנראה התאמה לגמר המלא מגמר מעטפת) בסך של 3,000 ₪/מ״ר מתקבל שווי מ״ר בנוי ברמת מעטפת בסך של 10,000 ₪/מ״ר.
- באשר לניתוח שווי מ״ר בשומת השמאית המחוזית:
  - באשר לטבלה הראשונה בסעיף 10.3.2, שמאי החוכרת טוען כי יש לתת משקל מלא לשטחי שירות, לפי יחס של 40% עיקרי: שרות, כמקובל בפרויקטים מסוג זה, בשטחי מסחר ומשרדים. לאור האמור, טוען כי השטח האקווי׳ המתקבל בשומת השמאית המחוזית גבוה יותר.
  - באשר לטבלה השניה בסעיף 10.3.2, שמאי החוכרת טוען כי הערכים בהם נקטה השמאית המחוזית לחניה (50,000 ₪) ולעלויות בניה (6,000 ₪/מ״ר) נמוכים.
  - באשר לטבלה השלישית בסעיף 10.3.2,שמאי החוכרת טוען כי יש לחשב הפחתה בגין מיקום (0.9) על שווי מ״ר בנוי, ולא על שווי מ״ר מבונה. בהתאמה, טוען כי מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 2,200 ₪/מ״ר. לחליפין, טוען כי ניתן להפעיל מקדם הפחתה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

למיקום 0.7, על שווי מ״ר בנוי.

שווי קרקע למגורים:

- כאמור, שמאי החוכרת טוען כי ערכי השווי מתייחסים לשטח פלדלת.
- שמאי החוכרת חישב שווי קרקע למ״ר מבונה פלדלת (7,150 ₪/מ״ר) בגישת החילוץ, בהתייחס לשווי של כ-24,000 ₪/מ״ר בנוי, בניכוי מע״מ (17%), רווח יזם (20%) ועלות בניה (10,000 ₪/מ״ר). לטענתו, עלות בניה זו מגלמת עלות בניה ישירה, עקיפה, פיקוח, מימון, ערוב שימושים, בניה לגובה ועוד. עוד טוען, כי עלות הקמת חניה תת קרקעית הינה בסך של 100,000 ₪/חניה (כ-1,000 – 1,500 ₪/מ״ר).
- שמאי החוכרת טוען כי יש להפעיל את מקדם התאמה למיקום 5%, ומקדם התאמה לעירוב שימושים 5%, על שווי מ״ר בנוי ולא על שווי מ״ר מבונה (כבשומת השמאית המחוזית). ומכאן, לטענתו, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 7,561 ₪/מ״ר.

9.4 <u>דחייה ואי וודאות</u>:

שמאי החוכרת טוען כי לאור הצורך בהסדרה סטטוטורית (הכוללת אישור תוכנית מתאר כוללנית ולאחריה אישור תוכנית מפורטת) הסדרה משפטית של הזכויות במתחם קרקע גדול (במסגרת איחוד וחלוקה), עמידה בהוראות התכנון (כמפורט בהוראות התוכנית הכוללנית), מורכבות בין בעלי הזכויות (היקף שטח הקרקע, השטח לתכנון, פינוי והריסת מבנים קיימים, פינוי עסקים פעילים, מגרשים בבעלות המדינה) ומושע, זמן הדחייה הראוי הינו כ-20 שנה (בניגוד ל-7 שנים בשומת השמאית המחוזית).

זאת ועוד, טוען כי מהמועד הקובע (24.04.22) עברה שנה וחצי, שבה טרם הופקדה התוכנית הכוללנית.

להלן פירוט נימקי שמאי החוכרת, למשך הדחייה ומקדם האי וודאות בהם נקט:

- תוכנית כוללנית: שמאי החוכרת טוען כי נדרש אישורה של תוכנית כוללנית, אשר טרם הופקדה.
- היקף הזכויות: שמאי החוכרת טוען כי נדרש תכ.נון לתת מתחם 2.2. המהווה מגרש עליו בעל מגרשים רבים, ביעודים שונים, ובשטח כולל של 120 דונם.
- תוכנית מפורטת: שמאי החוכרת טוען כי נדרשת תכנון תוכנית מפורטת, אשר תכלול איחוד וחלוקה מחדש. תוך הקצאת מגרשים חדשים, קביעת יעודים וזכויות בניה לכל מגרש, העתקת בי״ס ועוד. הכל בכפוף להוראות התוכנית הכוללנית.
- מושע: שמאי החוכרת טוען כי במתחם בעלי זכויות רבים, ומשכך יש לנקוט בהפחתה למושע.
- בעלות מדינה: שמאי החוכרת טוען כי מירב המגרשים במתחם הינם בבעלות המדינה. לאור האמור, טוען כי מימוש הזכויות במגרשים ידרוש תשלום דמי היתר/רכישת בעלות, דבר אשר עתיד לקחת זמן רב.
- פינוי מבנים: שמאי החוכרת טוען כי לצורך מימוש התוכנית יש צורך בהריסה ופינוי מבנים

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הקיימים בפועל, ונמצאים בשימוש.

- שלבי ביצוע: שמאי החוכרת טוען כי בהתאם להוראות התוכנית הכוללנית, מימוש התוכנית יבוצע בשלבים, ומימושה יהיה במשך 20 שנה מיום אישורה.
- שעור דחייה: שמאי החוכרת טוען כי שעור תשואה ראוי לקרקע הינו 5% - 6% (בהתאם לנוהג שמאי) כמפורט בקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין. לטענתו, שיעור היוון זה מתייחס לקרקע פנויה, ללא מחוברים, הנושאים בעלויות פחת ובלאי של מבנים, כמו גם חיכוך עם דיירים. לאור האמור, טוען כי שיעור היוון ראוי הינו 7%, המגלם סיכון ואי וודאות.

9.5 <u>סבירות התוצאה</u>:

שמאי החוכרת טוען כי בהתאם לשומת השמאית המחוזית, תוספת השווי של הפוטנציאל הינה בסך מקורב של 13 מלש"ח[6]. זאת, לטענתו, כשמדובר בתחילת ההליך התכנוני, טרם אישור תוכנית כוללנית, מפורטת, הסדרה משפטית, מושע ועוד. זאת ועוד, טוען כי בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 26.02.2023 (מועד קובע 4.6.19) לנכס סמוך ברח' הפרדס 5, הנמצא באותו מתחם כבנכס הנדון, הן ועדת ההשגות והן רמ"י, לא התייחסו לפוטנציאל תכנוני מעבר לתב"ע תקפה. לפיכך, טוען כי התוספת לשווי בגין הפוטנציאל (13 מלש"ח), בתקופה קצרה של פחות מ-3 שנים, אינה סבירה.

עוד טוען שמאי החוכרת, כי בהתאם לשומת השמאית המחוזית, שווי דונם בנכס הנדון, בהתאם לתב"ע תקפה הינו בסך של 7,892,000 ₪/דונם. וכי שווי דונם במגרש הנדון בהתבסס על פוטנציאל הינו 13,856,000 ₪/דונם. לטענתו, בהתאם לסעיף 10.3.2 לשומת השמאית המחוזית, עולה כי, בתאריך 14.3.21, נמכר מגרש באזור התעשייה חולון (גו"ח 6801/28), בתמורה ל-7,719,000 ₪/דונם[7]. מגרש זה, ביעוד תעסוקה ומסחר, במיקום עדיף באזור התעשייה חולון, עם היקפי בניה של 400% ברוטו (בהתייחס לשטח מגרש נטו), זמין לבניה. לאור האמור, טוען כי שווי דונם במגרש הנדון כולל פוטנציאל, בסך של 13.8 מלש"ח אינו סביר במבחן השוק (זאת על אף שהמגרש הנדון כולל 15% זכויות בניה למגורים).

10. טיעוני / עמדת שמאי רמ"י:

שמאי רמ"י הסביר כי תחילה נתבקש ע"י רמ"י להגיש בקשה לתיקון שומת השמאית המחוזית שדנה בהשגה הראשונה. משעה שהבקשה נדחתה ע"י השמאית המחוזית, הוחלט להגיש השגה שניה. לאור האמור, השומה כאן, מתייחסת למסמך השגה שניה, מתאריך 26/10/2023, אותו הציג שמאי רמ"י.

10.1 <u>שווי מ"ר מבונה תעשייה</u>:

שמאי רמ"י מנתח נתוני השוואה לשכירות כדלקמן: 7 נתוני ביקוש לנכסי תעשייה בחולון, כמפורטים באתר יד 2', ו-2 נתוני ביקוש מאתר BMBY לנכסי תעשייה בחולון.

בתחשיבו, לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה, נוקט במקדמי התאמה ובהפחתות הבאות: מקדם

[6] לפי שווי של 16,865,467 ₪ בהתאם לתב"ע תקפה, אל מול 29,611,000 שווי הנכס כולל פוטנציאל.
[7] בעסקה זו שטח המגרש כולו 9,587 מ"ר. התמורה בגין המגרש הינה 74,000,000 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

התאמה למיקום 0.9, שיעור היוון 6.9%, יזמות 10%, עלות בניה בסך של 3,200 ₪/מ״ר.

בהתאמה, טוען כי מתקבל שווי מ״ר מבונה ביעוד תעשייה בגבולות של 2,870 ₪/מ״ר.

עוד טוען, כי ככלל הגישה העדיפה לקביעת שווי מ״ר מבונה הינה גישת 'ההשוואה הישירה'. אולם, בישוב באזור, ככל וישנן כלל נתוני השוואה לקרקע לתעשייה, נכסים אלה כוללים עירוב שימושים (לטענתו, נכסים אלה כוללים שימושי מסחר בקומת הקרקע). לפיכך, במקרה הנדון, בחינת השווי המיטבית הינה בחינת נתוני השוואה מאזור התעשייה חולון, תוך שימוש במקדמי התאמה רלוונטיים.

10.2 <u>שווי מ״ר מבונה משרדים</u>:

שמאי רמ״י מנתח נתוני השוואה לשכירות כדלקמן: 7 נתוני ביקוש למשרדים באזור, כמפורטים באתר 'יד 2', 4 נתוני ביקוש מאתר BMBY למשרדים באזור, ו-4 נתוני השוואה למשרדים באזור בהתאם לנתונים המצויים במשרדם. כמו כן, מנתח 9 עסקאות מכר לשטחי משרדים בחולון.

בתחשיבו לטובת חילוץ שווי מ״ר מבונה מנתוני השכירות, נוקט במקדמי התאמה ובהפחתות הבאות: שיעור היוון 6.9%, יזמות 15%, עלות בניה בסך של 4,600 ₪/מ״ר.

בתחשיבו לטובת חילוץ שווי מ״ר מבונה מנתוני המכר, נוקט במקדמי התאמה ובהפחתות הבאות: מקדם התאמה למיקום 0.9, רווח יזמי 20%, עלות בניה בסך של 6,500 ₪/מ״ר.

בהתאמה, טוען כי מתקבל שווי מ״ר מבונה ביעוד למשרדים בסך של 2,900 ₪/מ״ר.

10.3 <u>שווי מ״ר מבונה מגורים</u>:

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה מגורים, שמאי רמ״י מנתח נתוני השוואה של 13 נכסי מגורים אשר נמכרו באזור ומדווחים במערכת שע״מ של רשות המיסים.

בתחשיבו לטובת חילוץ שווי מ״ר מבונה נוקט במקדמי התאמה ובהפחתות הבאות: מע״מ בשיעור של 17%, יזמות השיעור של 20%, עלות בניה למ״ר 8,000 ₪/מ״ר, מקדם התאמה למיקום באזור תעשייה 0.95.

בהתאמה, טוען כי מתקבל שווי מ״ר מבונה ביעוד מגורים בסך של 8,650 ₪/מ״ר.

10.4 <u>תחשיב שמאי רמ״י (מתוקן)</u>:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית בניה משנת 2006:

מרכיב	שטח	מקדם	סה״כ
עיקרי קומת קרקע	1025.8	1	1025.81
שירות קומת קרקע	103.2	0.5	51.6
קומת גלריה	181	0.6	108.6
עיקרי קומות א' – ג'	3326.4	0.6	1995.8
שירות קומות א' – ג'	154.2	0.3	46.3
גג	מגולם		

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חצר תפעולית	854.8	0.25	213.7
סה"כ שטח אקווי'			3441.8
שווי מ"ר מבונה תעשייה			₪ 2,870
שווי חלופה 1			**₪ 9,877,903**

חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת + פוטנציאל:

תב"ע מאא/1/23			
שטח המגרש			2,137
שטחים עיקריים 250%			5,343
שטחי שירות על קרקעיים (30% משטח עיקרי)			1,603
סה"כ עיקרי + שירות			6,945
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
מרתף	מגולם		
קומת קרקע תעשייה	986	1	986
שטח שירות בקומת קרקע	296	0.5	148
קומות 1-5	4,356	0.5	2,178
שטחי שירות קומות 1-5	1,307	0.3	392
חצר	855	0.25	214
סה"כ שטח אקווי'			3,918
שווי מ"ר מבונה לתעשייה בקומת הקרקע			₪ 2,870
שווי לפי תב"ע מאא/1/23			**₪ 11,245,052**
פוטנציאל תכנוני מתקנון תוכנית המתאר שבהכנה			
סה"כ זכויות בניה בחלקה בהתאם לתוכנית מתאר כוללנית בהכנה (630%)			13,463
זכויות בניה לתעסוקה (85% מסך הזכויות)			11,444
זכויות בניה למגורים (15%) מסך הזכויות			2,019
זכויות קיימות לתעשייה לניכוי			6,945
תוספת זכויות לתעשייה בניכוי זכויות קיימות לתעשייה			4,498
שטח עיקרי נוסף תעסוקה (70%)	3,149	1	3,149
שטח שירות נוסף תעסוקה (30%)	1,350	1	1,350
סה"כ שטח אקווי'			4,498
שווי מ"ר מבונה תעסוקה			₪ 2,900
שווי מרכיב זכויות בניה נוספות תעסוקה			**₪ 13,045,317**
סה"כ שטח בקומות א' ומעלה לשינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה			3,216
הפרש בין שווי מ"ר מבונה תעסוקה לשווי מ"ר מבונה תעשייה בקומות א' ומעלה			₪ 1,465
סה"כ תוספת לשווי בגין פוטנציאל לשינוי יעוד שטחי תעשייה לתעסוקה			₪ 4,711,474
שווי מרכיב הפוטנציאל לתעסוקה			**₪ 17,756,791**
שטח עיקרי + שירות ליח"ד (ממוצע)			110

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מס' יח"ד בחלקה	18
שטח יח"ד (הנחה)	98
סה"כ תוספת פוטנציאל מגורים לחלקה	1,799
שווי מ"ר מבונה מגורים	₪ 8,650
שווי מרכיב הפוטנציאל למגורים	**₪ 15,562,732**

פוטנציאל תכנוני מישיבת מליאה בועדה המחוזית מיום 21/03/2022			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
תוספת שטח לתעסוקה (14% מסך השטח המותר)			1,602
שטח עיקרי נוסף לתעסוקה (70%)	1,121	1	1,121
שטח שירות נוסף לתעסוקה (30%)	481	1	481
סה"כ שטח אקווי'			1,602
שווי מ"ר מבונה תעסוקה			₪ 2,900
שווי מרכיב זכויות בניה נוספות תעסוקה			**₪ 4,646,116**
תוספת יח"ד בחלקה (15.5%)			3
סה"כ תוספת פוטנציאל מגורים לחלקה בהנחת 98 מ"ר ליח"ד			294
שווי מ"ר מבונה מגורים			₪ 8,650
שווי מרכיב הפוטנציאל למגורים			**₪ 2,543,100**
סיכום			
שווי פוטנציאל תכנוני סה"כ כזמין			**₪ 40,508,738**
מקדם דחיה 7 שנים בשיעור היוון 6%			0.67
שווי הפוטנציאל כדחוי			**₪ 26,940,625**
סה"כ שווי לפי תב"ע + פוטנציאל			₪ 38,185,676
סה"כ שווי תב"ע + פוטנציאל במעוגל			**₪ 38,190,000**

<u>הערות שמאי רמ"י באשר לתחשיבים</u>:

- בהתאם למיקום הנכס באזור התעשייה, בתחשיב הפוטנציאל לא הביא בחשבון שטחי מסחר בקומת הקרקע.
- לאור העובדה שהבדל השווי בין מ"ר מבונה תעשייה בקומת קרקע לבין שווי מ"ר מבונה תעסוקה זניח, לא הובא בחשבון בתחשיב חלופה 2, שינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה בקומת הקרקע.

10.5 <u>בתאריך 16/01/2024 הציג שמאי רמ"י נספח לשומתו בהשגה שניה. להלן עיקריו:</u>

- שמאי רמ"י הציג טבלה מסכמת לערכי השווי למ"ר מבונה, המשווה בין השווים בהם נקט לשווים בהם נקטה השמאית המחוזית. לטענתו, הפרש השווים בין שומתו לשומת השמאית המחוזית ביעוד משרדים ומגורים זניח. באשר להפרש השווי למ"ר מבונה ביעוד תעסוקה, טוען כי הפרש זה נובע מעלויות הבניה למ"ר. לטענתו, נקט בעלויות בניה בסך של 3,200 ₪/מ"ר. זאת לעומת השמאית המחוזית אשר נקטה בעלויות בניה בסך של 2,500 ₪/מ"ר, קביעה שאינה סבירה בעיניו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- שמאי רמ"י טוען כי קיימת מחלוקת, בינו לבין השמאית המחוזית, לעניין מקדמי האקווי' הראויים בחלופה מס' 1. לטענתו, מקדם אקווי' ראוי לשטח שירות בקומת הקרקע הינו 0.5, ובקומות העליונות 0.3.
- שמאי רמ"י טוען כי בחישוב הפוטנציאל בחלופה מס' 2, יש להביא בחשבון תוספת שווי לשטח תעשייה המוסב לשטח משרדים, וכן תוספת זכויות בניה בהתאם לישיבת מליאה בוועדה המחוזית מתאריך 21/03/2022.

10.6 <u>להלן טענות משלימות אותן העלה שמאי רמ"י בדיון</u>:

- שמאי רמ"י טוען כי במצב הקודם זכויות הבניה המוקנות לחלקה הינן ביעוד תעשייה. מנגד, במצב החדש, זכויות הבניה המוקנות לחלקה הינן ביעוד תעסוקה ומגורים. לפיכך, טוען כי זכויות הבניה לתעשיה, הוסבו במצב החדש למטרות תעסוקה, דבר אשר לא בא לידי ביטוי בשומת השמאית המחוזית. לאור האמור, טוען שהדרך בה חישב את הפוטנציאל היא הראויה.
- שמאי רמ"י טוען כי קיימות מספר דרכים לחישוב הפוטנציאל (מלבד הדרך אותה הציג), ביניהן: חישוב זכויות בניה בשיעור של 630% משטח המגרש, בתוספת זכויות שקבעה המליאה ביום 12/07/2021. מסל זכויות זה יש להפחית את הזכויות המוקנות למגרש מכוח התב"ע. לטענתו, חישוב סל זכויות הבניה בדרך זו, יבטא את שווין של זכויות הבניה המוסבות מתעשייה במצב הקודם לתעסוקה במצב החדש. דרך נוספת, שבה נקט שמאי רמ"י והשמאית המחוזית, לטענתו, הינה שווי זכויות התעשייה + שווי תוספת הזכויות + תוספת הפרש השווי בין תעשייה לתעסוקה. לטענתו, הזכויות לתעשייה הינן זכויות המוקנות לחלקה, ועליהן לבוא לידי ביטוי בתחשיב המצב החדש.
- שמאי רמ"י טוען כי הדרך הראויה לחישוב הפוטנציאל במצב החדש, הינה לפי זכויות בניה בשיעור של 630% + תוספת הזכויות מהחלטת המליאה. לטענתו, אופן החישוב בשומת החוכרת, על פיו, לחלקה הנדונה זכויות בניה בשיעור של כ- 2% מכלל המתחם, אינו עומד במבחן התוצאה.
- לעניין הדחייה, שמאי רמ"י טוען כי התוכנית הנדונה דומה לתכניות רבות אחרות. לאור האמור, טוען כי דחייה למשך 20 שנה הינה דחייה ארוכה מדי, וכי ראוי לחשב דחייה למשך של 7 שנים.
- שמאי רמ"י טוען כי הוא אינו חולק על ערכי השווי בהם נקטה השמאית המחוזית. זאת ועוד, טוען כי ענייני השווי הינם עניין רוחבי בשומת רמ"י, ובשומות המחוזיות. לטענתו, בהתאם לערכים אלה נקבעים דמי היתר, דמי שינוי יעוד וכו'. לאור האמור, טוען כי למען השוויון יש לאמץ את ערכי השווי אשר קבעה השמאית המחוזית (והנקובים גם בשומות נוספות). לטענתו, ערכי שווי אלה מחייבים לאור עקרון השוויון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

בהחלטה זו נדרשת הוועדה להכריע ביחס למספר סוגיות השנויות במחלוקת. להלן הכרעות הוועדה ביחס לטיעונים הנתונים במחלוקת:

11.1 <u>אופן בחינת השווי בחלופה א'</u>:

הוועדה בחנה את אומדן השווי בשומת השמאית המחוזית ביחס לחלופה זו ומצאה אותו סביר, כמו גם את השווי למ"ר מבונה אשר נקבע על ידה. יצויין כי שווי זה אומץ ע"י שמאי החוכרת ולדעת הוועדה הוא נאמד אף על הצד הזהיר[8].

11.2 <u>אופן בחינת השווי בחלופה ב'</u>:

השמאית המחוזית ושמאי רמ"י העריכו את שווי חלופה ב' כשווי הנכס בהתאם לתב"ע תקפה (מאא/1/23) + שוויו של הנכס במצב החדש, תוך גילום דחייה ואי ודאות, וכמו כן הפחתה לגודל. מנגד, שמאי החוכרת טוען כי את שווי הנכס בחלופה ב' יש לחשב בארבעה שלבים:

(1) בהתאם לתב"ע תקפה (לפי קביעת השמאית המחוזית).

(2) לפי זכויות הבניה המוקנות לחלקה במצב החדש.

(3) ההפרש בין השווי בסעיף 1 וסעיף 2 דלעיל, מהווה את הפוטנציאל. אותו יש לחשב בדחייה.

(4) להוסיף את שווי הפוטנציאל לשווי החלקה בהתאם לתב"ע תקפה.

במצב החדש יחולו על החלקה הנדונה זכויות בניה או מכוח תב"ע תקפה מאא/1/23, או מכח תוכנית 555-0720433, הנמצאת בתכנון במועד הקובע. ובכל מקרה, לא יהיה ניתן לנצל בחלקה זכויות בניה מכוח שתי התכניות גם יחד.

מבחינת תחשיב השמאית המחוזית, עולה כי ערכה את תחשיב ההשבחה באופן הבא:

(1) שווי בהתאם לתב"ע תקפה (מאא/1/23) בייעוד תעשייה. את השווי לנכס בהתאם לתב"ע תקפה קבעה לפי סה"כ מ"ר אקווי' * שווי מ"ר מבונה אקווי'.

(2) יתרת זכויות הבניה לתעסוקה מכוח תוכנית 555-0720433 + זכויות הבניה למגורים מכוח תוכנית 555-0720433 בדחייה.

(3) חיבור שני הסעיפים (1 ו-2).

יצויין כי השמאית המחוזית קבעה את תוספת זכויות הבניה לתעסוקה המוקנות לחלקה במצב החדש, כהפרש בין סך השטח המוקנה לתעשייה בחלקה במצב הקודם (שטח גולמי ולא שטח אקווי'), מול סך השטח המותר לתעסוקה בחלקה במצב החדש (שטח גולמי, לא שטח אקווי').

עפ"י נוהלי רמ"י, השומה נערכת לקרקע ריקה ופנויה.

תוכנית כוללנית שבהכנה אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה ומצריכה הכנת תוכנית מפורטת. תוכנית מאא/1/23 שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, מקנה בקרקע זכויות בניה זמינות לבניה מיידית בשיעור של 250% שטחים עיקריים + 30% מהשטח העיקרי + 200%

[8] לעניין זה יצויין כי בהתאם להחלטת ועדת ההשגות נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 3,600 ₪ למ"ר למועד 02/08/2021, לנכס בייעוד תעשיה, בגו"ח 4252/105 רח' היצירה 2, בא.ת הוותיק של ראש העין. בנכס הנדון נאמד שווי מ"ר מבונה בייעוד תעשיה, ע"י השמאית המחוזית בהחלטה בהשגה ראשונה, בסך של 3,720 ₪ ליום 24/04/2022.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שטח תת קרקעי ב2 קומות למשרדים ותעשייה עתירת ידע.

בנוסף לכך, קיים במגרש פוטנציאל להגדלה ניכרת של אחוזי הבנייה וכן שינוי היעוד ליעוד עירוני מעורב עם חזית מסחרית לרחוב שיצרה תוכנית כוללנית מס׳ 555-0720433. פוטנציאל זה ימומש רק לאחר אישור התוכנית המפורטת כאמור.

במצב תיכנוני שכזה, אשר קיים באיזורי תעשייה רבים בארץ, משתדלים בעלי מגרשים ריקים לכלכל צעדיהם, כך שינוצלו זכויות הבניה המוקנות בתב״ע מקומית תוך שמירת האפשרות לתוספות והרחבות בעתיד. התנהלות שכזו אפשרית במגרשים גדולים ובחטיבות קרקע גדולות, שבהם מתאפשר ריכוז זכויות הבנייה העתידיות, ככל שיאושרו ובעת שיאושרו.

אולם, במקרה שבנדון אנו סבורים, כי שטחו הקטן של המגרש שהוא 2,137 מ״ר אינו מאפשר גמישות תיכנונית שכזו. בניה של זכויות הבניה המוקנות בתב״ע מאא/1/23, שהן זמינות לבניה מיידית, לא תאפשר לבנות לאחר תום הקמת הבניין מרתפי חנייה נוספים ולא תאפשר להוסיף בניה משמעותית לגובה.

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

- בנייה מיידית על הקרקע, שתמצה את זכויות הבניה בתב״ע מאא/1/23. השווי במקרה כזה יהיה מורכב משני מרכיבים: התועלת מזכויות הבניה המיידיות לבינוי + 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 מס׳ 555-0720433 בדחייה של 7 שנים (או יותר לשיטת המשיגה) בשיעור היוון של 6%.

  בחלופה זו השווי יבטא את התועלת העתידית מהקרקע כריקה ופנויה בדחייה עד לאישור תוכנית מפורטת לפי התוכנית הכוללנית. בתקופת המתנה זו הקרקע לא תניב הכנסה או שתניב הכנסה זניחה כמגרש חניה (ככל שהדבר אפשרי תכנונית).

כפי שיובהר להלן, בבחינת שתי החלופות האמורות נמצא כי השימוש המיטבי בקרקע כריקה ופנויה הוא החלופה השנייה – הותרת הקרקע ריקה ופנויה עד לאישור תוכנית מפורטת.

11.3 <u>היקף שטח לבניה במסגרת תוכנית 555-0720433</u>:

שמאי החוכרת טוען כי סך זכויות הבניה במתחם 2.2 בייעוד תעסוקה, מהווים 340,800 מ״ר, ובייעוד מגורים 60,150 מ״ר. עוד טוען, כי זכויות בניה אלה מתחלקות על כ-84 דונם סחירים במתחם (בהתאם להפקעה לצרכי ציבור בשיעור של 30%, לפי מדידה מתשריט התוכנית). לפיכך, טוען כי זכויות הבניה המוקנות לחלקה הנדון הינן בהיקף של כ-9,180 מ״ר). לטענתו, עמדת השמאית המחוזית לפיה זכויות הבניה לחלקה הינן בשיעור 630% אינה מתיישבת עם

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

נתוני התוכנית.

מנגד, השמאית המחוזית קובעת כי זכויות הבניה המוקנות לחלקה, כאמור, הינן בשיעור של 630%, ושיעור ההפקעה הצפוי הינו בשיעור של 10%.

בהתאם להוראות התוכנית (ס' 4.2.2.6 עמ' 26) שטח מתחם 2.2 הינו כ-120 דונם. עוד עולה מהוראות התוכנית (ס' 4.2.2.7 עמ' 27) כי סך שטחי הבניה למטרות ציבור הינם בהיקף של כ-23 דונם[9] (שטח קרקע). כמו כן, הוועדה מקבלת את טענת שמאי החוכרת, כי לשטח זה יש להוסיף את שטחי הדרכים הקיימות. בהתאם לתשריט תוכנית מאא/1/23, סך החלק הנדון בתוכנית הינו בשטח של 110 דונם, מתוכם כ-27 דונם מיועד למטרות דרכים. יצוין כי שטח תוכנית מאא/1/23 חופף בקירוב את מתחם 2.2. לאור כלל האמור, הוועדה מקבל את טענת שמאי החוכרת כי במצב החדש שטח מתחם 2.2 נטו הינו 84 דונם.

בהינתן כי הוראות התוכנית לא קובעות זכויות בניה קונקרטיות בחלקה הנדונה, ומשעה שהוראות התוכנית לא קובעות אופן חלוקת זכויות הבניה בין המגרשים בחלקה, הוועדה מקבלת את טענת שמאי החוכרת כי יש לאמוד את זכויות הבניה המוקנות לחלקה במצב החדש, לפי עקרונות איחוד וחלוקה, ובהתאם לחלקה היחסי של החלקה מכלל שטח המתחם. מכאן כי בהתאם לשטח חלקה בהיקף של 2,137 מ"ר, חלקה היחסי של החלקה מסך זכויות הבניה בתוכנית הינו בשיעור של 2.54%.

באשר לזכויות הבניה, בהתאם לס' 4.2.2.7 להוראות התוכנית (עמ' 27), במתחם 2.2 סך זכויות הבניה למגורים הינם בהיקף של 60,350 מ"ר, וסך זכויות הבניה לתעסוקה ומסחר הינם בהיקף של 353,200 מ"ר. לעניין זה יצוין, כי הנתונים עליהם נסמכת הוועדה הינם בהתאם לתוכנית שהיתה בשלבי הפקדה מתקדמים במועד הקובע ואף הופקדה לאחריו. מכאן עולה כי זכויות הבניה המוקנות למגורים בשטח הנדון הינן בהיקף של 1,533 מ"ר מגורים + 8,970 מ"ר תעסוקה ומסחר. לעניין זה יצוין, כי הוועדה מקבלת את טענת שמאי החוכרת, שמשטחי המגורים (המהווים שטחי ברוטו), יש להפחית שטחי שירות בשיעור 20%, לצורך קבלת שטח סחיר ('שטח פלדלת'). לאור האמור, שטח המגורים אשר יובא בחשבון הינו 1,226 מ"ר. שטחי התעסוקה יחושבו לפי שטח ברוטו.

11.4 <u>ערכי שווי קרקע</u>:

תעסוקה/משרדים – שמאי החוכרת טוען כי בקביעת שווי מ"ר מבונה בייעוד זה, יש לתת משקל גדול יותר לגישת החילוץ, ביחס לגישת ההשוואה הישירה. בהתאם לתקן שמאי מס' 3, גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר, בעת קביעת שווי. עוד יצוין, כי גישת החילוץ הינה גישה הנערכת על בסיס הנחה של רווח יזמי ועלויות בניה ראויות. כאשר שינוי קל בפרמטרים אלה יכול להביא לשינוי מהותי ביתרת השווי לקרקע. לאור האמור, הוועדה דוחה את טענת שמאי החוכרת לעניין זה.

שמאי החוכרת טוען כי בפרויקט משרדים ומסחר סמוך, עלות הבניה הראויה הינה בסך של

[9] מחושב לפי: מבנים ומוסדות ציבור בשטח 6.7 דונם + שצ"פ בשטח 16.4 דונם.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7,000 ₪/מ״ר. מנגד, השמאית המחוזית נקטה בעלויות בניה בסך של 6,000 ₪/מ״ר. בהתאם לעסקאות ההשוואה בשומת השמאית המחוזית, שנות הבניה של עסקאות ההשוואה הינן בשנים 2016 – 2017[10]. מבחינת מחירון ״דקל״ עלות בניה למ״ר בחודש אפריל לשנת 2022 (המועד הקובע בהחלטה זו), למשרדים ברמת מעטפת בבנינים בני 6-15 ק׳, הינם בסך של 4,990 ₪/מ״ר[11] (לא כולל מע״מ). לאור האמור, הוועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית כי עלויות בניה, הכוללות עקיפות ומגלמות פחת, הינן בסך של 6,000 ₪/מ״ר.

באשר לטענת שמאי החוכרת לעלות חניה, לאור מיקום נכסי ההשוואה באזור תעשייה אזור וחולון, ובהינתן כי לא הוצגו נתוני השוואה למקומות חניה, הוועדה מקבלת את קביעת השמאית המחוזית בעניין זה (ודוחה את טענת שמאי החוכרת). לאחר בחינת מכלול נתוני השווי בשומת השמאית המחוזית, הוועדה מאמצת את קביעתה לעניין השווי למ״ר מבונה למשרדים.

מגורים – שמאי החוכרת טוען כי עלות בנייה ראויה הינה בסך של 10,000 ₪/מ״ר. לטענתו, עלות בניה זו מגלמת בניה ישירה + עקיפה + שטחי שירות + הקמת חניה תת קרקעית. השמאית המחוזית ביססה את קביעתה לשווי מ״ר מבונה ביעוד מגורים, בניתוח עסקאות השוואה ממבנה בן 6 קומות ברח׳ סוקולוב 15, אזור (גו״ח 6003/197). מבחינת תיק הבניין של מבנה זה עולה כי היתר הבניה המקורי התקבל בחודש אוגוסט לשנת 2021 (תעודת גמר התקבלה בשנת 2023). יצוין, כי היתר הבניה הינו למבנה מגורים בלבד, ללא שימושים מעורבים, הכולל חניה תת קרקעית.

בהינתן כי במבני המגורים אשר יבנו בחלקה, החניה תהיה חניה תת קרקעית (בהתאם לסעיף 4.1.4.5 (1) להוראות התוכנית), הרי שיש לגלם עלות זו במסגרת עלויות הבניה.

בהתאם למחירון דקל לחודש אפריל לשנת 2022, עלות בניית מ״ר עיקרי (הכולל ממ״ד, חדר מדרגות ומחסן), הינה בסך של 5,300 ₪/מ״ר לא כולל מע״מ במבנים בני 16-24 קומות[12]. בהינתן העמסת עלויות עקיפות 25% וכן שטחי שירות בשיעור של 20% (עקב עירוב שימושים ובניה גבוהה, כפי שנקט שמאי החוכרת), הוועדה סבורה כי עלות הבניה הראויה הינה בגבולות של כ- 9,000 למ״ר[13]. עלות זו מגלמת מרתפי חניה, עלויות העקיפות והעמסת 20% שטחי שירות על הבניה העל קרקעית למגורים.

עוד טוען, שמאי החוכרת, כי את ההפחתה למיקום (0.95) והפחתה לערוב שימושים (0.95), יש להחיל על שווי מ״ר בנוי ולא שווי הקרקע לפי מ״ר מבונה. הוועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית ביחס למקדם המיקום ואולם ביחס למקדם עירוב השימושים הוועדה סבורה כי המקדם הראוי הוא 0.9 – וכל זאת משווי קרקע כעמדת השמאית המחוזית.

בהתייחס למכלול הגורמים שלעיל ובהתאמה לשווי מ״ר בנוי כפי שבא לידי ביטוי בשומת השמאית המחוזית בהתאם לנתונים שהוצגו על ידה עולה, כי שווי מ״ר מבונה למגורים בנכס

[10] לבד מעסקה חריגה אחת אשר לא הובאה בחשבון, בה שנת הבניה הינה 2014.
[11] מחושב לפי: עלויות בניה ברמת מעטפת 4,700 ₪/מ״ר + 290 ₪/מ״ר עלויות פיתוח.
[12] בהתאם להוראות התכנית נקבע כי גובה המבנים יהיה עד 35 קומות מעל הכניסה הקובעת.
[13] בהינתן תוספת שטחי שירות חוץ דירתיים (1.20) + עלויות עקיפות (1.25) סה״כ עלות הבניה למ״ר (לפני מרתפי חניה), 7,950 ₪ למ״ר ובגילום עלות חניה תת קרקעית (לפי 1,000 ₪ למ״ר מועמס), העלות הינה בגבולות של 8,950 ₪/מ״ר דירתי פלדלת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הנדון בהתאמות המתבקשות לעניין עלויות בניה, והתאמה למיקום ועירוב שימושים הינו בגבלות של 7,330 ₪ למ״ר[14].

11.5 <u>דחייה ואי וודאות</u>:

שמאי החוכרת טוען כי לאור היות תוכנית 555-0720433, בשלבי תכנון, ללא זכויות בניה מגובשות, לאור הצורך בתכנון ואישור תוכנית מפורטת לטובת האפשרות להוצאת תוכנית היתר בניה, ולאור היות בעלים רבים על החלקות במתחם. יש לנקוט במקדם דחייה המחושב למשך 20 שנים ושיעור היוון 7%.

מנגד, השמאית המחוזית קובעת כי זמן הדחייה הראוי הינו 7 שנים תחת שיעור היוון 7%.

תוכנית 555-0720433 מהווה תוכנית כוללנית, אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. במועד הקובע, התוכנית היתה בשלבי הפקדה מתקדמים. לאור האמור, ומשעה שלצורך אישור היתר בניה מכוחה של תוכנית זו נדרש תכנון ואישור תוכנית מפורטת אשר יתכן וגם תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה, הוועדה סבורה כי משך הדחייה הראוי לאישור תכניות כנ״ל הינו כ- 7 שנים. באשר לשיעור ההיוון, הוועדה סבורה כי שיעור ההיוון שבו נקטו השמאית המחוזית ושמאי החוכרת, הינו גבוה במעט ומביאה בחשבון שיעור היוון שנתי 6%.

11.6 <u>הסבת שטח תעשייה למשרדים</u>:

שמאי רמ״י טוען כי בתחשיב חלופה 2, יש להביא בחשבון את שווי שטח התעשייה המוסב למשרדים. בהתאם להגדרות רמ״י, בעת עריכת שומה יש להתחשב לשווי הקרקע כריקה ממחוברים (בין אם אלה מוסיפים/גורעים מהשווי). לפיכך הוועדה דוחה טענה זו.

11.7 <u>ניתוח שווי מ״ר מבונה תעשייה, בחלופה מס׳ 1</u>:

שמאי רמ״י משיג על מתודת חילוץ שווי מ״ר מבונה בייעוד תעשייה בשומת השמאית המחוזית. לטענתו, עת חישבה את שוויו של מ״ר מבונה היה עליה להפחית עלויות בניה בסך של 3,200 ₪/מ״ר (ולא 2,500 ₪/מ״ר כפי שנקטה בשומתה). עוד טוען, כי ערכם האקווי׳ של שטחי שירות בקומת קרקע הינו 0.5 (ולא 1 כבשומת השמאית המחוזית), ובקומות העליונות 0.3 (ולא 0.6 כבשומת השמאית המחוזית). באשר לעלויות הבניה, בהתאם למחירון דקל לחודש אפריל בשנת 2022, עלות בנייה למ״ר מבני תעשייה, בשטח 400 – 1,000 מ״ר, הינו 1,450 – 1,570 ₪/מ״ר (לא כולל מע״מ).

הוועדה מקבלת את עלות הבניה למ״ר בה נקטה השמאית המחוזית. קרי, 2,500 ₪/מ״ר, קביעה המבוססת באופן נאות על מחירון דקל, בתוספת עלויות עקיפות ופחת.

באשר לערכם של שטחי השירות, בהינתן נתוני ואופי הסביבה, יחס ברוטו/נטו, שימושי שטחי שירות בייעוד תעשייה, הוועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית, כי ערכם האקווי׳ של שטחי השירות זהה לערכו האקווי׳ של שטח עיקרי (ושווה ל-0.6 בקומות העליונות).

[14] 7,330 ₪ = 0.95 * 0.9 * 8,575 ₪ = 9,000 ₪ -17,575 ₪ = 1.2 / 1.17 / 24,675 ש״ח

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.8 <u>הפחתה לגודל</u>:

הוועדה סבורה כי מקדם ההפחתה לגודל שחושב ע"י השמאית המחוזית 0.95 הינו סביר ומאמצת אותו.

11.9 <u>סיכום ומסקנה</u>:

לאור כלל האמור לעיל, הוועדה מקבלת חלקית את ההשגה, תוך ביצוע התאמה באופן חישוב שווי חלופה ב'.

12. תחשיב:

שווי החלקה בהתאם לזכויות הבניה בתכנית המתאר הכוללנית :				
תעסוקה	8,970	2,890	25,923,300	₪
מגורים	1,226	7,330	8,986,580	₪
סה"כ שווי מלא כזמין			34,909,880	₪
שווי הפוטנציאל:				
שווי מלא כזמין לפי תכנית המתאר הכוללנית			34,909,880	₪
שווי לפי תב"ע תקפה			-	₪
סה"כ שווי מצב חדש			34,909,880	₪
שווי מצב חדש מגלם דחיה (I=7, N=6%)			23,217,064	₪
סה"כ שווי חלופה ב' גולמי (תב"ע תקפה + שווי פוטנציאל)			23,217,064	₪
הפחתה לגודל			0.95	
סה"כ שווי חלופה ב' (תב"ע תקפה + שווי פוטנציאל)			**22,056,211**	₪
במעוגל			**22,056,000**	₪

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות של הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח ולא כולל מע"מ כדלקמן:

חלופה א': 13,406,000 ₪, שלושה עשר מיליון ארבע מאות ושישה אלף ₪.

חלופה ב': 22,056,000 ₪, עשרים ושניים מיליון חמישים ושישה אלף ₪.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	עו"ד ערן עסיס	יעקב פז
ממונה בכירה – ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע (בדימוס)

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית