תאריך: י״א שבט תשפ״ד
21 ינואר 2024
מספר אופק: 44328
תיק רמ״י: 52591383מ׳

לכבוד
המשיגה:
סירקין 16 גבעתיים בע״מ
באמצעות עו״ד ברק מלכית
ב״כ המשיגה
bmalkit@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
גב׳ דיקלה פוסטי שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי תל אביב
diklap@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 430 בגוש 6168, רחוב סירקין 16, גבעתיים

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 25/02/2020 על יד שמאית המקרקעין, גברת מלי בנימין רוזן (להלן: ״**השמאית המחוזית**״), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 15.01.2019 על ידי שמאי המקרקעין, מר יהודה פלד (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 30/05/2019 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ עדי נבון (להלן: ״**שמאית המשיגים**״).

השגה שניה מטעם המשיגה הוגשה באמצעות מכתבה של שמאית המשיגים מחודש יוני 2020 המציין כי שומת ההשגה הראשונה מהווה שומת ההשגה השניה והינה מוגשת על החלטת השמאית המחוזית, דלעיל.

בתאריך 25/10/2021 ניתנה החלטתה של יו״ר ועדת ההשגות, על טיפול בהשגה ללא דיון בעפ״י וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע שבנדון לפי תב״ע מאושרת + פוטנציאל, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא המועד המפורט בהכרעה בהשגה ראשונה - 29/10/2018.

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

3. ביקור בנכס:

נערך ביום 06/03/2022 על ידי מר עומר סרחאן, חבר הוועדה.

ביקור נוסף בנכס נערך ביום 31/12/2023 ע"י הגב' ליאת שטרית, שמאית מקרקעין חברת הוועדה.

4. תמצית תאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו חלקה מס' 430 בגוש 6168 בשטח רשום של 586 מ"ר הממוקם ברחוב סירקין 16, גבעתיים.

הנכס הנישום ממוקם בצפון מזרח גבעתיים על גבול רמת-גן, בשכונת פועלי הרכבת.

רחוב סירקין מהווה ציר מרכזי בשכונה, מקשר בין הרחובות שיינקין (בצידו הדרומי) לדרך דוד בן גוריון (בצידו המזרחי). קטע הרחוב הכולל את נשוא השומה הוא כביש דו סטרי, דו מסלולי, ומחבר בין העיר גבעתיים לעיר רמת גן.

הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקר בבנייה רוויה ותיקה של מבנים בני 3-4 קומות כאשר בחלק מהם קומת קרקע מסחרית, לצד בנייה של מבני מגורים חדישים בני 7 קומות ויותר.

הפיתוח הסביבתי מלא.

צורת החלקה הנדסית דמויית מלבן ופני הקרקע מישוריים.

נכון למועד הביקור בנכס בנוי מבנה מסחרי בן 3 קומות מעל קומת קרקע אשר נמצא לא מאוכלס וסגור בלוחות אסכורית.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

5. המצב התכנוני הרלוונטי:

חלקה 430 בגוש 6168 מסווגת ביעוד אזור מסחרי (מתכ' גב/53). תכניות בנין עיר רלוונטיות החלות:

מספר תכנית	שם התכנית	פרסום מתן תוקף
גב/52	תכנית בנין עיר מס' 52	17/12/1959
גב/53	תכנית מתאר של מרחב תכנון גבעתיים תכנית בנין ערים מס' 53	06/05/1960
גב/258/א	תכ' מתאר מס' 258 א שנוי לתכנית מתאר לגבעתיים מס' 53 על שנויה	16/12/1982
גב/385	תכנית מתאר מס' גב/385 שינוי לתכנית מס' גב/202	27/08/1987
גב/406	תכנית מתאר מקומית גב/406 - מרתפים	28/07/1994
גב/מק/258/ו	תכנית מתאר ומפורטת גב/מק/258/ו שינוי לתכניות גב/53 על תיקוניה, גב/258 א' ו-גב/385 על תיקוניה בסמכות ו.מ.	22/10/1998
גב/מק/2002	גב/מק/2002	24/03/2003
גב/מק/496	גב/מק/496 - הבלטת מבנים בתחום גבעתיים	31/10/2007
גב/527	גב/527 - סוככים עונתיים לבתי אוכל	13/10/2009
גב/מק/559	גב/מק/559 - חלל קומת כניסה	26/07/2010

גב/מק/519	גב/מק/519 - קווי בנין ומרתפים	28/03/2011
גב/מק/550	גב/מק/550 - דירות גג	12/09/2011
503-0475160	גב/מק/643 - תכנית העוגנים	24/01/2018

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר, מגרש זה נמצא בתחום אזור המיועד לתמ"א 38, על תיקוניה ו/או פינוי בינוי.

5.1 סיכום המצב התכנוני הרלוונטי :

יעוד	:	אזור מסחרי (מתכנית גב/53).
קומות	:	3 מעל קומת חנויות.
אחוזי בניה	:	184%.
אחוזי בניה לקומה טיפוסית	:	46%.
תוספות בניה במגרש מדרוני	:	15% (בסמכות ועדה מקומית).
תוספת אחוזי בניה בגין מעלית	:	5%.
תוספת אחוזי בניה בגין מרתף	:	5% מותנה בגין בניית מרתף חניה בלבד.
תוספת אחוזי בניה בגין קומות	:	בסמכות הועדה המקומית לאשר עד 2 קומות (בגין כל קומה ינתן 2.5% וסה"כ 5% בשתי קומות).
ניוד זכויות	:	הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים בין הקומות השונות, מבלי לסטות משטח חדרי הגג המותר ותכסית הקומה.
קווי בנין	:	ק'-0, צ'- 3 מ', א'-5 מ'.
מחסן	:	10 מ"ר ליח"ד.
מרתפים	:	2 קומות.
קומת גג	:	קומת גג אחת תהיה בנוסף למניין הקומות המותרות.
בניה על הגג	:	40 מ"ר לכל יח"ד כפול מספר יח"ד בקומה העליונה אך לא יותר מ-50% משטח הקומה. במידה ויש יח"ד אחת בקומה העליונה ניתן לבנות 90 מ"ר.
פרגולה	:	23 מ"ר לכל חדר על הגג.
חניה	:	2 ליח"ד (1.5 חניות ליח"ד בשטח של עד 120 מ"ר, 2 חניות ליח"ד בשטח מעל 120 מ"ר).

5.2 תכנית בהכנה 503-0441923, התחדשות עירונית מתחם סירקין

התכנית בהכנה, ללא מעמד סטטוטורי (קודמה עד המלצה להפקדה, הוסרה עקב אי קיום תנאי סף).

תכנית להתחדשות עירונית הכוללת פינוי של 3 מבנים קיימים ובינוי חדש של 4 מבני מגורים בני 8 קומות + גג מעל לקומת מסד מסחרית היוצרת חזית לרחוב סירקין וחניון תת קרקעי שבחלקו ציבורי ובחלקו משרת את כלל המתחם.

תכנית איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

התכנית כוללת את המבנים בסירקין 12, 14, 16 ורחוב השלבים 8.

בין מטרותיה - הגדלת מס יח"ד ל- 120 , הגדלת מספר הקומות המרבי לבניה מעל הכניסה הקובעת ל- 8 קומות מעל קרקע מסחרית + קומת גג חלקית ; חלוקת מגרשים ל-2 תאי שטח נפרדים : תא 1 - בנין מגורים אחד הכולל דירות גן, דירות טיפוסיות ודירות גג, תא 2 - כולל 3 בנייני מגורים וקומת קרקע מסחרית ; הגדרת חניון תת קרקעי משותף לכל המגרשים 2/ תאי שטח במגרש ; תוספת זכויות בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה והגדרת קווי הבנין.

<u>הערות</u> : סע' 6.7.ג' - ניתן להוציא היתר לכל מבנה בתכנית, בנפרד. סע' 6.8.ב' - מאזן חניה סופי יקבע בהתאם לתכנון בפועל. סע' 6.8.ג' - חלק ממקומות החניה יוקצו לטובת חניה ציבורית בדעות היום, בתיאום עם עיריית גבעתיים.

- נכון ליום הכנת חוות דעת זו, התכנית מבוטלת לאחר שנפסלה עקב אי עמידה בתנאי סף.

הוצג בפני הוועדה מסמך הצהרה אשר הועבר לרמ"י מיום 02/06/2020, על פיו מאשר עורך התכנית (אדר' שחף זית, זית-לב אדריכלים) את הסטטוס התכנוני של תכנית זו.

הוראות הבניה :

יעוד	שטח עיקרי עילי (מ"ר)	שטח שרות עילי	שרות, תחת כניסה קובעת	סה"כ שטח בניה	מס' יח"ד	קומות מעל הכניסה	קומות תחת כניסה	שטח דירה מינ'
מגורים ד'	2,815	1,770	2,958	7,483	35	ק+8+גג	3	50 מ"ר (דירות תמורה - שטח הדירה המקורית)
מגורים ומסחר	7,483 (כולל 1,000 מסחר)	5,070	5,364	17,977	85	ק+8+גג	4	

5.3 רישוי

- היתר בתיק בניה מספר 3172 ניתן ביום 08/09/1974 למבקש בנק דיסקונט לישראל בע"מ למטרת סניף בנקאי. סה"כ השטח כולל 260.39 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת לבנין, 67.21 מ"ר יציע.

- היתר מס' 6196 מיום 01/06/1982 ; תוספת 3 קומות משרדים, מעל לק"ק קיימת ; הקטנת השטח הקיים בק"ק, שיפוץ והגדלת מקלט קיים והתאמתו לדרישות הג"א, הכשרת שטח המרווח בצדו המזרחי כחניה. סה"כ השטח כולל 205.10 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת לבנין

ובכל אחת מ-3 הקומות, סה"כ 820.40 מ"ר (140%).

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

6. המצב המשפטי:

6.1 נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות אשר הופק ביום 10/12/2021, חלקה 430 בגוש 6168 הינה בשטח 586 מ"ר (מספר ישן של החלקה 6168/86).

הבעלות רשומה (מיום 26/11/1958) ע"ש קרן קיימת לישראל, בשלמות.

רשומה חכירה ראשית מיום 09/10/2018 ע"ש סירקין 16 גבעתיים בע"מ, בשלמות, עד ליום 31/03/2022. קיימת הגבלה בהעברה, בירושה.

6.2 חוזה חכירה

הוצג בפנינו חוזה חכירה שנחתם ביום 07/01/2015 בין רשות מקרקעי ישראל לבין בנק דיסקונט בע"מ, להלן עיקריו:

זיהוי המוחכר: חלקה 430 בגוש 6168; מגרש 86 לפי תכנית מפורטת מס' 52.

השטח המוחכר: 586 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 01/04/1973 ועד לתאריך 31/03/2022.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: יחידה מסחרית בבניין רווי.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

7. מסקנת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים, כולל פיתוח וללא מע"מ, למועד קובע 29/10/2018:

שמאי המשיבה	שמאית המשיגים (השגה ראשונה)	הכרעה בהשגה ראשונה	שמאית המשיגים (השגה שניה)
₪ 26,630,000	₪ 14,675,000	₪ 25,895,000	₪ 14,675,000

8. החלטת השמאית המחוזית:

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

8.1 <u>גישות השומה</u>:

השמאית המחוזית התבססה על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ לחילוץ שווי מרכיב הקרקע מעסקות המכר של דירות מגורים וחנויות בסביבה תוך ביצוע התאמות נדרשות.

8.2 <u>היטל השבחה</u>:

השמאית המחוזית ניכתה מהשווי היטל השבחה שנכלל בטיוטת חוות דעת כלכלית שצורפה לתוכנית המוצעת בסך של 2,000,000 ₪.

8.3 <u>מצב תכנוני</u>:

בפרק מצב תכנוני מופיעה תכנית אשר טרם הופקדה 503-0441923, התחדשות תכנונית במתחם סירקין; פינוי 3 מבנים קיימים לטובת בנית 4 מבני מגורים בני 8 קומות+גג+קומת מסחר+חניון (120 יח"ד). התכנית הובאה בחשבון כפוטנציאל תכנוני, כשהשמאית מציינת כי הפוטנציאל הובא בחשבון על בסיס אישורן של שתי תכניות דומות שאושרו בסביבה (ברח' ההסתדרות, ברח' בראשית).

בנוסף ציינה השמאית המחוזית כי המכפיל הממוצע בתוכניות שאושרו הוא 3 כנגד כל יח"ד קיימת כך שמכפיל של 2.5 בתוכנית הנדונה הינו סביר.

8.4 <u>דחיה ואי זמינות</u>:

מאחר והתוכנית טרם הופקדה חישבה השמאית המחוזית דחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 7%.

8.5 <u>מטלות ציבוריות</u>:

בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי ועמדת רמ"י בנושא, ההכרעה בהשגה ראשונה נערכה בהתעלם מהמטלה הציבורית.

8.6 <u>שומה מבוססת הנחה</u>:

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם ממחוברים הקיימים על הנכס.

8.7 <u>עלויות פיתוח</u>:

עפ"י הנקבע ע"י בקר פיתוח (רמ"י), בדחיה לאישור התכנית; נוכו בנספח הפיתוח.

8.8 נתוני השווי :

למסחר : השמאית המחוזית הציגה 4 עסקאות מכר למסחר (מאתר מידע נדל"ן) מהן חולץ שווי מ"ר מבונה ברוטו בסך 16,871 ₪/מ"ר .

בנוסף נותחו 4 נתוני היצע לדמי שכירות למסחר ממערכת bmby לפיהם התקבלו דמי שכירות למ"ר בחודש בממוצע בסך של 120 ₪ המשקף שווי של 20,011 ₪ למ"ר בנוי, בניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ובניכוי עלות בניה וותיקה של 3,500 ₪ למ"ר התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 13,176 ₪/מ"ר.

הוצגו פרטי חוזה שכירות מתוך שומה מכרעת של השמאי מכריע עומר סרחאן (מיום 29/08/2018 בגו"ח 6156/546), לפיו התקבלו דמי שכירות למ"ר בחודש בממוצע בסך של 114 ₪, הנ"ל הוון בשיעור היוון שנתי בשיעור של 7.2% ומשקף שווי של 19,006 ₪, בניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ובניכוי עלות בניה וותיקה בסך של 3,500 ₪ למ"ר התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 12,338 ₪/מ"ר .

לאחר שיקלול הנתונים, גישת החילוץ -0.7, גישת היוון הכנסות-0.2 וחוזה השכירות -0.1 קבעה שווי למ"ר מבונה למסחר בסך **14,000** ₪/**מ"ר.**

למגורים : הוצגו 30 נתוני עסקאות מכר (מאתר מידע נדל"ן) לפיהן התקבל מחיר ממוצע למ"ר נטו בנוי בסך של 28,931 ₪, בניכוי מע"מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 20% ובניכוי עלות בניה כולל חניה בסך של 8,492 ₪ למ"ר והפחתה לגודל בשיעור של 10% קבעה שווי למ"ר מבונה למגורים בסך של **11,200** ₪/**מ"ר.**

- ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

8.9 תחשיב השומה (נערך בחלופה לפי טענת המשיב) :

תא שטח	יח"ד	מהות	שטח	שווי למ"ר (₪)	סה"כ שווי (₪)
1A	35	מגורים ד'	2,815	11,200	31,528,000
		ממ"ד	420	11,200	4,704,000
2A	85	מגורים	6,483	11,200	72,609,600
		ממ"ד	1,020	11,200	11,424,000
הפחתה לשטחי מגורים מעל מסחר				0.95	114,252,320
מסחר ברוטו			1,100	14,000	15,400,000
סה"כ שווי					129,652,320
דחיה לאישור תכנית			n=3, i=7%	0.82	105,834,914
היטל השבחה					2,000,000
חלק מוקצה לחלקה 430				25.71%	26,695,956
הפחתה למושעא				0.97	25,895,078
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ (מעוגל)					**25,895,000**
עלויות פיתוח לפי בקר פיתוח : בדחיה, לפי חלק מוקצה					1,723,298
סה"כ ללא פיתוח ומע"מ					**24,171,702**

9. טיעוני / עמדת שמאית המשיגים:

9.1 <u>השגה שניה</u> :

המשיגה, חב' סירקין 16 גבעתיים בע"מ, צירפה להשגה השניה פניה שהועברה לרמ"י בחודש יוני 2022 על פיה בהתאם לאי עמידה בתנאי הסף ופסילת תכנית 503-0441923, מבקשת הערכת שווי המקרקעין בהתאם לקיים בפועל, בהתאם לתחשיב הזכויות אשר בוצע בשומת רמ"י הראשונה, משנת 2014 (ללא הנחת אישורה של תב"ע מפורטת).

השמאית מתקפת את שומת ההשגה הראשונה מיום 30/05/2019 אשר זהה בערכיה השמאיים להוות את שומת ההשגה השניה.

9.2 <u>מתודולוגיה</u> :

לגישתה, יש לבחון את שווי המקרקעין על בסיס התכניות המאושרות ולכל היותר יכלול הפוטנציאל תוספת זכויות לקומה אחת מתוקף תמ"א 38 (כאמור, בהתאם לשומת רמ"י משנת 2014). השמאית הציגה פרמטרים המעידים על חוסר סבירות לאומדן שווי השוק של המקרקעין על רקע התכנית והסיקה כי התכנון הרעיוני אינו יכול להוות בסיס לשווי.

9.3 <u>מטלה ציבורית</u> :

שמאית המשיגים מציינת כי אין ספק שקונה מרצון יביא בחשבון קיומה ועלותה של מטלה להקצאת 60 מקומות חניה ולא ניתן שלא לגלם נתון זה באומדן השווי לצורכי הקניית בעלות.

9.4 <u>היטל השבחה</u> :

היקף הזכויות הפטורות מכוח תוכנית / תמ"א 38 על תיקוניה, ביחס למבנה שאינו למגורים, הינה ביחס לתוספת קומה אחת בלבד. כל תוספת זכויות שהינן מעבר לקומה אחת, תחויב בהיטל השבחה ולפיכך, יש להפחית את היטל ההשבחה מהשווי.

9.5 <u>מקדמי דחייה ואי ודאות</u> :

בנוסף לדחייה של 3 שנים (בשיעור היוון 7.5%), ככל שמתייחסים לתכנית בהכנה יש להוסיף מקדם הפחתה לאי ודאות בשיעור 20% (לפחות).

9.6 <u>נתוני השווי</u> :

<u>למסחר</u>: בגישת ההשוואה - שמאית המשיגה אינה מקבלת את ניתוח עסקאות ההשוואה למסחר שהציג שמאי רמ"י מרח' כצנלסון (בסך 26,280 ₪/מ"ר); לטענתה, כרחוב מסחרי ראשי בעיר, יש לבצע התאמה במקדם בשיעור של 10% (לפחות) ביחס לנכס הנישום הממוקם ברח' סירקין. בהתאם לכך, מתקבל שווי למ"ר בנוי מעוגל בסך 23,700 ₪/מ"ר.

בגישת היוון הכנסות - הוצגו להשוואה נתוני השכרה של שטחי מסחר ברח' סירקין 12-14 אשר בתחום "התכנית בהכנה". השווי במעוגל המתקבל בגישת היוון הכנסות לדמ"ש ממוצעים בסך 123 ₪/מ"ר הינו 20,500 ₪/מ"ר.

התקבל שווי משוקלל למ״ר בנוי למסחר בממוצע בסך של 22,100 ₪.
הופחתו עלויות בניה בסך של 4,500 ₪/מ״ר בניה ישירה+20% הוצאות כלליות ומימון ו-15% העמסת שטחי ברוטו שאינם לשיווק, כך שהתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 11,500 ₪/מ״ר.
<u>למגורים</u>: שמאית המשיגים שללה את עסקאות ההשוואה אשר הציג שמאי רמ״י מרח׳ בלוך בטענה שהינן מהוות רף עליון ביחס לנשוא חוו״ד, וניתחה 5 עסקאות מכר ברח׳ סירקין 2 אשר לפיהן התקבל מחיר למ״ר בנוי בממוצע בסך של 22,700 ₪/מ״ר. השמאית קיבלה את אמדן עלות הבניה למ״ר שחישב שמאי רמ״י בסך של 8,500 ₪/מ״ר פלדלת אך לאחר גילום עלות הקמת חניה תת״ק חושבה עלות בניה למ״ר פלדלת בסך של 10,000 ₪.
בחילוץ שווי מרכיב יתרת הקרקע התקבל שווי למ״ר פלדלת למגורים בסך של 8,883 ₪.

9.7 <u>תחשיב השומה</u>:

קומה	מהות	אחוזי בניה	שטח במ״ר	מקדם זכות הקלה מוקנת	סה״כ מ״ר אקוי	שווי בסיס למ״ר מבונה	סה״כ שווי
קרקע	קומת קרקע מסחרית	46%	269.56	1	269.56	₪ 11,470	₪ 3,091,853
קומות טיפוסיות	יח״ד מגורים 9	138%	808.68	1	808.68	₪ 8,883	₪ 7,183,284
	תוספת בגין 2 קומות	5%	29.3	0.7	20.51	₪ 8,883	₪ 182,185
	תוספת בגין בניית מרתף	5%	29.3	0.7	20.51	₪ 8,883	₪ 182,185
	תוספת בגין מעלית נוספת	5%	29.3	0.7	20.51	₪ 8,883	₪ 182,185
קומת גג	חד. בגג		120	1.5	180	₪ 8,883	₪ 1,598,891
	קירוי 23 מ״ר לחדר על הגג		69	מגולם במקדם חדר יציאה לגג			
שירות סחיר	ממ״ד		108	1	108	₪ 8,883	₪ 959,335
	מחסנים - 10 מ״ר ליח״ד		90	מגולם בשווי מכירה של מ״ר פלדלת			
סה״כ שווי זכויות מתוקף תב״ע מאושרות							₪ 13,379,917
רכיב גילום פוטנציאל קומת תמ״א נוספת			291.535	0.5	146	₪ 8,883	₪ 1,294,813
סה״כ שווי, כולל גילום פוטנציאל תוספת קומת תמ״א							₪ 14,674,730
סה״כ שווי, כולל גילום פוטנציאל תוספת קומת תמ״א, במעוגל							₪ 14,675,000

לצורך בקרה, השמאית הציגה תחשיב בקרה אינדיקטיבי ביחס למתודולוגיית השווי שערך שמאי רמ״י. בתחשיבה הביאה בחשבון עלות עודפת לחניון ציבורי, אמדן היטל השבחה, הפחתה לאי ודאות (בנוסף לדחייה). סה״כ יתרת השווי בבעלות, במעוגל, בסך של 13,422,000 ₪.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

10.1 <u>מצב תכנוני</u>:

השומה נערכה לזכויות הבניה בהתאם לתכניות המאושרות וכן הובאה בחשבון תכנית בהכנה, 503-0441923 (במקדם דחיה ואי ודאות). ביום 03/01/2019 נמסרה הודעה על הגשתה, טרם נדונה במוסדות התכנון. הובאו בחשבון שטחים והקצאות לחלקה בהתאם לטבלת ההקצאות של תכנית זו.

10.2 רציונל:

בהתאם לתגובת שמאי המשיבה להשגה השניה צוין כי אין מחלוקת לענין המועד הקובע 29/10/2018. כמו כן, במועד זה, תכנית 503-0441923 היתה בהכנה וניתוח הצדדים (כולל המשיגה) נערך לפוטנציאל שהציגה. הוצגה החלטת ועדת השגות מיום 05/04/2021 למקרה דומה עקרונית ברחוב יהודה הלוי 70א'-72 בתל אביב לפיו הגיע למסקנה כי אין רלוונטיות לנתונים עובדתיים שהתקבלו במועד מאוחר יותר.

10.3 נתוני השווי :

לבניה רוויה-מגורים-הוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבה: 4 דירות ברח' בלוך 23 (בנין בן 15 קומות, 57 דירות), 6 דירות ברח' בלוך 14 (בנין בן 8 קומות), 5 דירות ברח' סירקין 2 (בנין בן 9 קומות, 27 דירות). בניתוח העסקאות התקבל מחיר ממוצע למ"ר בנוי בסך 26,540 ₪ ולאחר ניכוי מע"מ, רווח יזמי, 8,500 ₪/מ"ר עלויות בניה התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 10,400 ₪.

למסחר- הוצגו 3 עסקאות מכר לחנויות ברח' כצנלסון (143,131,137). בניתוח העסקאות התקבל מחיר ממוצע למ"ר בנוי בסך של 26,000 ₪ ולאחר ניכוי רווח יזמי ו-4,000 ₪/מ"ר עלויות בניה התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 17,000 ₪.

11. דיון והכרעה:

11.1 מצב תכנוני:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה שאלת ההתחשבות בפוטנציאל התיכנוני בגין תכנית מס' 503-0441923 להתחדשות עירונית במתחם סירקין. זכויות הבניה המבוקשות במסגרת התכנית הינן זכויות מכח תכניות תקפות בתוספת זכויות בניה הנובעות מתמריצי תמ"א 38 הריסה ובניה אשר במסגרתה יהרסו 4 מבנים וותיקים לטובת הקמת 120 יח"ד חדשות ושטחי מסחר[2].

בזמן עריכת השומות וההשגה, היתה התכנית בהכנה, ללא מעמד סטטוטורי. בהתאם למידע שצוין באתר מנהל התכנון ביום 03/01/2019 היתה התוכנית בסטטוס של בדיקת תנאי סף - קיום תנאי סף.

שמאי המשיבה ערך את שומתו בהתאם לתב"ע מאושרת + פוטנציאל תכנוני. בהתאם לטבלת ההקצאות שבתכנית חישב את שיעור ההקצאה לחלקה הנדונה (25.71%) תוך חישוב מקדם הפחתה בגין דחייה ואי וודאות לאישור התכנית (3 שנים בשיעור היוון 7.5%).

[2] במסגרת התכנון הכולל במתחם, לחלקה הנדונה, 430, מבוקשות זכויות מכח תמ"א 38 (בהיקף קטן באופן יחסי ליתר החלקות); חישוב זכויות בניה כדלקמן: 184% שטח עיקרי, 15% תוספת בגין מגרש מדרוני, 4 יח"ד תוספת חדרי גג 40 מ"ר ליח"ד, 12 יח"ד במצב קיים 13 מ"ר הרחבה ליח"ד, קומות מורחבות 1X210, סה"כ 2,815 מ"ר עיקרי לבניה.
עפ"י חוות דעת מהנדסת הועדה מיום 03/02/2019, ניתנה המלצת אגף הנדסה של עירית גבעתיים לועדה המחוזית להפקדת התכנית. ביום 25/03/2019 נרשמה הודעה על העברת הסמכות למחוזית.

לגישת שמאית המשיגים, שווי המקרקעין יבחן על בסיס תכניות מאושרות ולכל היותר יכלול רכיב פוטנציאל לזכויות תמ"א 38. שמאית המשיגים ציינה כי שומה בפורמט כזה נערכה לנכס הנדון בשנת 2014. השמאית הביאה בחשבון מקדם דחייה (3 שנים בשיעור היוון של 7%) ובנוסף הפחתה בגין אי ודאות בשיעור של 20%.

המועד הקובע הינו מועד הזמנת השומה, סוף שנת 2018. במועד זה, החלקה הנדונה היתה חלק ממתחם התחדשות עירונית הנמצא בעיצומו של תכנון. בגבעתיים קיימת פעילות ערה של התחדשות עירונית כוללת המוצאת ביטוי בתכנית המתאר הכוללנית גבעתיים 2040, מתחמי תכנון וביצוע פרויקטים של פינוי בינוי, בהיקפים שונים. נכון למועד הקובע לתכנית קיימים תשריט, הוראות, טבלאות הקצאה ונספחים. המתחם בו ממוקמת התכנית מסומן כמתחם לפינוי בינוי בהתאם לעקרונות ולמדיניות עיריית גבעתיים (אשר מוצאת ביטויה בתכנית המתאר הכוללנית - גבעתיים 2040).
מבדיקתנו עולה כי התכנית עברה לטיפול לשכת התכנון המחוזית וקיבלה מספר ושם חדשים, 503-0761718, תב"ע גב/מק 675 - התחדשות עירונית מתחם סירקין. שם, התכנית נסגרה בשל אי עמידה בתנאי סף[3] ולא נבדקה תכנונית.

לצורך אישוש הרקע התכנוני, השמאית המחוזית ציינה בהכרעתה בהשגה ראשונה שתי תכניות דומות נוספות אשר אושרו בגבעתיים: תכנית 503-0204412[4], מתחם ההסתדרות - מתחם פינוי בינוי נרחב ומרוחק יותר, תכנית 503-0147389[5] ברח' בראשית, הסמוכה ומצומצמת יותר.

נבחנה תכנית נוספת, דומה בתפיסתה ומרכיביה, אשר נערכה במתחם הנמצא סמוך מדרום לנכס הנדון, תוכנית מס' 503-0393967, גב/633 -התחדשות עירונית המרי-ניצנה (אישורה פורסם לתוקף ברשומות ביום 08/03/2020) אשר נועדה לחידוש המרקם העירוני באמצעות הריסת כל המבנים הקיימים והקמת 4 מבני מגורים חדשים בני 5-8 קומות הכוללים 105 יח"ד, תוך פיתוח המרחב ויצירת שביל הולכי רגל במרכז המתחם, הרחבת רחובות המרי וניצנה וקביעת שטחים ציבוריים מבונים ופתוחים.
המתחם הנדון נמצא כגובל בתכנית ההתחדשות העירונית של ציר בן גוריון, אזור מזרח גבעתיים (כוללת 240 ד', הומלצה להפקדה ב-08/2021) אשר פועלת לפי עקרונות דומים של פינוי בינוי בין שימושי המצב המוצע - מגורים ג', מגורים ד', מגורים, מסחר ותעסוקה.
הוועדה סבורה כי יש לקבוע את השווי נכון למועד הקובע על בסיס כל המידע התכנוני

[3] תנאי סף - בחלקה 232 חסרים יפויי כח של חלק מבעלי הזכויות. בחלקות 430,431 אין כלל יפויי כח.
[4] תכנית פינוי בינוי מתחם המאבק-ההסתדרות: בנית 19 מגדלי מגורים בגובה 25-35 קומות, 2,679 יח"ד (במקום 915 יח"ד+11 יחידות מסחר) וכן שטחי מסחר, מוסדות ציבור וכד'. מכפיל - 3.2. מחולקת ל-10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים. ממגורים ג' למגורים ד'.
[5] תכנית פינוי בינוי מתחם בראשית 3-7: בנית 2 מבני מגורים בגובה 8 קומות וקו' גג חלקית מעל קו' כניסה, 75 יח"ד (במקום 2 מבנים, 24 יח"ד) וכן יחידה לשימוש הציבור (130 מ"ר+חצר). מכפיל - 3.12. ממגורים ב' למגורים ד'.

הרלוונטי שיכול היה להיות בידיעתו של קונה מרצון במועד זה, ולכן המידע התכנוני ו/או הליכים תכנוניים שנעשו לאחר המועד הקובע אינם רלוונטיים לצורך קביעת השווי.
לפיכך, למרות שלא היה לתכנית תוקף סטטוטורי במועד הקובע הוועדה סבורה כי התוכנית הנ"ל משקפת את הפוטנציאל התיכנוני בנכס מאחר שהיקף הזכויות אינו חורגים ממדיניות התכנון העירונית בגבעתיים, תוך חישוב מקדם דחייה עד לאישורה.
הוועדה מסכימה עם מקדם הדחייה שחישבה השמאית המחוזית בהכרעה בהשגה, 3 שנים בשיעור היוון של 7%.

11.2 <u>הנחת עבודה</u>:

שומה מבוססת הנחה: בהתאם למדיניות רמ"י, ככלל, שומות הנכס הנדון, כמו גם הכרעה בהשגה ראשונה נערכה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים (שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן שמאות מס' 1)[6]:

- הנכס הוערך בהתעלם מהמחוברים הקיימים על הנכס (סע' 5 בפרק כ"ה לקווים המנחים: "כך למשל, בעת חישוב של תוספת זכויות, אין להפחית "עלויות התאמה" למבנה קיים, אלא לאמוד את שווי התוספת כאילו מדובר במגרש פנוי וריק"). יצוין, כי על רקע הנחיה זו לא הובאו בחשבון עלויות הריסה.
- השומה נערכה בהתעלם מהמטלה הציבורית, בהתאם למדיניות רמ"י (סע' 6 בפרק כ"ה לקווים המנחים).

11.3 <u>גישת השומה</u>:

אנו מקבלים את גישת הצדדים אשר ביססו את ערכי השווי בגישת חילוץ נתוני מכר של דירות וחנויות בסביבה, תוך ביצוע התאמות.

11.4 <u>מטלות ציבוריות</u>:

שמאית המשיגים טענה כי לא ניתן ביטוי לנושא עלות המטלה הציבורית וכי מניחה כי רמ"י לא היתה מודעת לתכנית והוראותיה אשר היו בהכנה בעת הזמנת העבודה ובשל כך לא ניתנה התיחסותה לנושא. לגישתה, לא הגיוני שרכיב זה והשפעתו על שווי הנכס, לא יובא בחשבון.
בחוות דעת משפטית אשר הוגשה בתיק רמ"י מס' 50173045א'[7], מציינת רמ"י כי מדיניותה בענין זה ברורה, עקבית ומבוססת על העקרון שביצוע מטלות ציבוריות הוא משימה המוטלת על כתפי הרשות המקומית ולא על קופת המדינה וכי התחשבנות כספית בגין עלויות המטלות הציבוריות יכולה שתיעשה בין הרשות המקומית לבין יזם פרטי, אך לא באופן שמכיר בעלויות הללו ומפחיתן מתחשיב השומה, מה שמוביל לכך שהציבור הרחב נושא בהן.
בהתייחס לפס"ד ע"א 3089/11, סבורה רמ"י כי באותה פרשה נדונה עסקה נקודתית של שינוי יעוד וניצול והוכרע ספציפית בשאלת ההכרה בעלויות של מטלות ציבוריות אשר חרגו

[6] ראה, קווים מנחים פרק כ"ה, משרד המשפטים, אגף שומת מקרקעין, דצמבר 2017 (עדכון 24/06/2020).
[7] החלטת ועדת השגות, 29/06/2019, גו"ח 7123/105, רח' קינמון 37 בת -ים.

מאלה שהיו כלולות בתכנית, אך ההכרה העקרונית במדיניות רמ"י היא שעוגנה בפסיקה זו ואף בפסיקות מאוחרות. לפיכך, מסיקה רמ"י כי אין להכיר בעלות המטלה הציבורית, בין אם המטלה קבועה בתכנית ובין אם לאו.

אין מחלוקת, כי לצורך קביעת שווי שוק בשוק החופשי יש להתייחס לכלל העלויות הקיימות לצורך מימוש הזכויות בקרקע, לרבות מטלות ציבוריות הנובעות מהתכנית. דא עקא, במקרה זה אנו מעריכים את שווי הקרקע לצרכי עסקה שמקיימת רשות מקרקעי ישראל. עסקה זו מבוססת על תשלום בשיעור מופחת משווי הקרקע המלא, לפיכך מדיניות רמ"י היא לא לכלול רכיבים מסויימים בהערכת שווי הקרקע (ראה להלן גם בענין היטל ההשבחה).

לאור האמור, נקבע בקווים המנחים בפרק העוסק ב"סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל" כי בתכניות (תב"ע) רבות משיתות ועדות התכנון "מטלות ציבוריות" המשפיעות על שווי השוק של הקרקע. למרות זאת בשומות הנערכות עבור רמ"י אין לקחת בחשבון מטלות ציבוריות, אלא אם צוין אחרת בהזמנת השומה.

בקווים המנחים לא מפורט הבדל בין זכויות קיימות וזכויות עתידיות (פוטנציאל). הוועדה מוצאת לנכון לפעול בהתאם לקווים המנחים ולמדיניות רמ"י.

11.5 <u>מקדמי הפחתה בגין דחייה, אי זמינות ומושעא</u>:

השמאית המחוזית חישבה מקדם 0.97 בגין הבעלות המשותפת. אמנם הבעלות בחלקה הנדונה (430) הינה בעלות יחיד (החלקה נרכשה משנת 2014 על ידי מגיש התכנית), אך החלקות האחרות השותפות לתכנון המתחם מרובות בעלים. הוועדה סבורה כי בשל כך יש לחשב מקדם 0.9. עוד נציין, כי חלק ממגבלת המושעא מגולמת בדחיה לאישור ולמימוש התכנית. הוועדה סבורה כי יש לחשב מקדם דחייה עד לאישור התוכנית של 3 שנים בשיעור היוון של 7%.

שמאית המשיגים חישבה הפחתה נוספת של 20% בגין אי ודאות. הוועדה סבורה כי ההפחתה לאי וודאות מגולמת בהפחתה למושעא ובמקדם הדחייה לאישור התוכנית.

11.6 <u>עלויות פיתוח</u>:

בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי הראשי, במכתבו מיום 04/09/2022, יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח. טענות בדבר גובה עלויות הפיתוח יש להפנות ישירות לרמ"י.

11.7 <u>היטל השבחה</u>:

השמאית המחוזית הפחיתה בתחשיבה בהכרעה בהשגה היטל השבחה הצפוי מהפרש השווי בין המצב כיום לבין שווי הפוטנציאל הצפוי.

ביום 8/06/2020 התקבלה הנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי), על פיה בשומות הנערכות עבור רמ"י לצורך העברת בעלות, אין להפחית היטל השבחה בהערכת שווי הפוטנציאל. הנחייה זו אף הוטמעה בפרק כ"ה בקווים המנחים ומצורפת כנספח לעדכונם

מיום 24/06/2020. בסיכום ישיבה מיום 26/05/2020 שקדמה להוצאת חוו"ד המשנה ליועמ"ש נקבעה הוראת מעבר להחלטה, על פיה "ההבהרה לעיל (בענין אי הפחתת היטל השבחה) תחול מכאן ולהבא על שומות לעסקות שטרם הושלמו או שומות המצויות בהליכי השגה". לגופו של ענין, עמדת היועמ"ש מוסברת כך שבעסקת העברת הבעלות גובה רשות מקרקעי ישראל שיעור תשלום מופחת של 31% (או שיעור נמוך יותר) בלבד משווי הקרקע. למעשה, אחת הסיבות לקביעת שיעור מופחת של 31% משווי הזכויות המועברות נעוצה בכך שהוא מביא בחשבון גם את תשלום היטל ההשבחה בידי החוכר. לכן, בהתאם למדיניות זו המכתיבה את מסגרת היחסים שבין רמ"י לחוכר, אין מקום להביא בחשבון הפחתת היטל ההשבחה פעם נוספת במסגרת חישוב שווי הזכות המועברת בעסקת הבעלות.

לפיכך, במסגרת חישוב שווי הקרקע בעסקאות הקניית בעלות של רמ"י, אין להביא בחשבון את תשלום היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש התכנית הפוטנציאלית בקרקע. יובהר כי מדובר בסוגיה משפטית וככזו לא תידון במסגרת זו.

בתאריך 03.08.2020 נשלחה לצדדים החלטת יו"ר ועדת השגות כי עניינה של ההשגה שבנדון שווי הקרקע לצורך הקניית בעלות עפ"י הזכויות התקפות מכוח תב"ע לרבות פוטנציאל תיכנוני, ולפיכך, המשיגים יודיעו לוועדה אם הם עומדים על ההשגה או שמא ברצונם למחקה.

בתאריך 06.08.2020 נתקבלה הודעת המשיגים כי בהמשך להשגתה השניה שהוגשה ועל אף פרסום הנחייתו של המשנה ליועמ"ש ארז קמיניץ מיום 18.06.2020 המשיגים עומדים על ההשגה שהוגשה ומבקשים להמשיך לדון בה.

לאור האמור לעיל, בהחלטה זו לא יופחת סכום היטל ההשבחה הצפוי משווי הנכס.

11.8 <u>ערכי השווי</u>:

מגורים:

נבחנו עסקאות השווי בשומות הצדדים, וכמו כן, נבחנו נתוני השוואה נוספים אשר נערכו במתחמי פינוי בינוי דומים בסביבה. פרויקט ההתחדשות במתחם ההסתדרות צוין רק לצורך הדגמת רוח ומדיניות ההתחדשות העירונית בגבעתיים ולא הובא בחשבון השווי בשל היקפו במס' יח"ד וגובה המבנים.

הובאו בחשבון נתוני השוואה מפרויקטים מצומצמים יותר הדומים יותר באופיים למגרש הנדון, בני 8-9 קומות ובשל כך לא הובא בחשבון גם הפרויקט ברח' בלוך 23. כמו כן, לא הובאו בחשבון עסקאות לדירות מגורים בקומת קרקע (הנאה מחצר[8]) ו/או דירות גג (הנאה ממרפסת גג).

מצאנו כנכונה את ההתאמה אשר ציינה שמאית המשיגה לפרויקט ברח' סירקין 2.

לעסקאות בפרויקטים הממוקמים בבניינים ללא קומת מסחר הובאה בחשבון הפחתה

[8] לא הובאה בחשבון עסקת המכר המצוטטת בהכרעה בהשגה ברח' מורדי הגטאות 4: תמורה של 4,750,000 ₪ לדירה בקומת קרקע.

בשיעור של 5% ביחס לנכס הנישום.

להלן עיסקות ההשוואה שהובאו בחשבון (מקור: דיווחי רשות המיסים):

מס"ד	גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר (נטו)	קומה	מס' חדרים	מחיר למ"ר נטו	מקדם הפחתה לשטחי מגורים ללא קומת מסחר	סה"כ מחיר למ"ר נטו מתואם
1	6166/113	סירקין 2	29/11/18	₪ 2,050,000	2018	78	1	3	₪ 26,282	1.00	₪ 26,282
2	6166/113	סירקין 2	8/5/18	₪ 2,280,000	2020	81	7	4	₪ 28,148	1.00	₪ 28,148
3	6166/113	סירקין 2	8/2/18	₪ 2,120,000	2020	81	1	3	₪ 26,173	1.00	₪ 26,173
4	6168/609	בלוך 14	28/2/18	₪ 2,680,000	2018	101	1	4	₪ 26,535	0.95	₪ 25,208
5	6168/609	בלוך 14	1/3/18	₪ 2,550,000	2018	101	5	4.5	₪ 25,248	0.95	₪ 23,986
6	6168/609	בלוך 14	28/2/18	₪ 2,740,000	2018	101	3	4	₪ 27,129	0.95	₪ 25,773
7	6168/609	בלוך 14	16/4/18	₪ 2,520,000	2018	101	4	4	₪ 24,950	0.95	₪ 23,703
8	6168/609	בלוך 14	15/3/18	₪ 2,216,000	2018	99	2	4	₪ 22,384	0.95	₪ 21,265
9	6168/609	בלוך 14	16/4/18	₪ 2,720,000	2018	101	2	4	₪ 26,931	0.95	₪ 25,584
10	6168/777	בלוך 5	30/8/18	₪ 2,650,000	2018	88	4	4	₪ 30,114	0.95	₪ 28,608
11	6168/777	בלוך 5	4/9/18	₪ 3,130,000	2018	102	5	4	₪ 30,686	0.95	₪ 29,152
12	6168/593	מורדי הגטאות 4	27/2/18	₪ 3,350,000	2019	97	6	4	₪ 34,536	0.95	₪ 32,809
13	6168/593	מורדי הגטאות 4	26/7/18	₪ 3,200,000	2019	103	3	4	₪ 31,068	0.95	₪ 29,515
14	6168/593	מורדי הגטאות 4	7/9/18	₪ 3,250,000	2019	97	4	4	₪ 33,505	0.95	₪ 31,830
15	6168/319	קק"ל 26	5/2/18	₪ 3,250,000	2016	124	5	5	₪ 26,210	0.95	₪ 24,900
16	6168/319	קק"ל 26	12/2/18	₪ 3,100,000	2016	111	4	5	₪ 27,928	0.95	₪ 26,532
									מחיר ממוצע למ"ר נטו		**₪ 26,842**
									שווי מ"ר בנוי נטו		**₪ 27,000**

סיכום:

מגורים:

על בסיס נתוני ההשוואה דלעיל נקבע שווי מ"ר בנוי מגורים לנכס הנדון בסך **27,000** ₪.

להלן תחשיב חילוץ מרכיב הקרקע:

שווי מ"ר בנוי נטו		**₪ 27,000**
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 23,077
בניכוי רווח יזמי	1.18	₪ 19,557
עלות בנייה כולל חניה- בהתאם להכרעה בהשגה		₪ 8,492
יתרה לקרקע		₪ 11,065
הפחתה לגודל	0.95	₪ 10,512
סה"כ שווי מ"ר מבונה למגורים במעוגל		**₪ 10,500**

מסחר:

הצדדים הציגו נתוני שווי לשטחי מסחר ברח' כצנלסון שהינו ציר מסחרי ותיק בעיר וברח' סירקין, הנדון.

שמאית המשיגים קבעה שווי מ"ר בנוי למסחר בסל של 22,100 ₪ בממוצע וחילצה את שווי מרכיב הקרקע תוך ניכוי רווח יזמי בשיעור של 25% והפחתת עלות בניה למ"ר בסך של 6,210 ₪.

השמאית המחוזית חילצה את שווי מרכיב הקרקע למסחר בניכוי של 20% רווח יזמי והפחתת עלות בניה ותיקה בסך של 3,500 ₪ ובכך קבעה שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 14,000 ₪.

הועדה סבורה כי בחילוץ שווי מרכיב הקרקע מעיסקות ההשוואה ברח' כצנלסון וסירקין יש לנכות רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה ותיקה ממוצעת בסך של 3,500 ₪ כפי שחישבה השמאית המחוזית. כמו כן, בעיסקות ההשוואה לחנויות בשטחים קטנים חישבה הוועדה הפחתה לגודל בשיעור של 10% ביחס לנכס הנישום.

הוועדה שיקללה עיסקות השוואה שהובאו בחשבון בשומת שמאית המשיגים ובהכרעה בהשגה.

לא הובאו בחשבון עיסקות ההשוואה לנתוני השכירות שהציגה שמאית המשיגים מאחר שלא ברור מקורן ומועדן.

להלן עיסקות ההשוואה אשר הובאו בחשבון באומדן השווי:

נתוני מכר למסחר מאתר מידע נדל"ן							
מס'	**גוש חלקה**	**שווי מכירה בש"ח**	**יום מכירה**	**שנת בניה**	**שטח נטו**	**שטח ברוטו**	**שווי מ"ר**
1	6166/131	₪ 600,000	20/3/18	1960	24	26.4	₪ 22,727
2	6166/590	₪ 950,000	12/8/18	1960	45	49.5	₪ 19,192
3	6166/306	₪ 585,000	5/2/17	1960	18	19.8	₪ 29,545
4	6168/584	₪ 550,000	25/6/17	1960	19	20.9	₪ 26,316
						ממוצע	₪ 24,445
						הפחתה לגודל 0.90	₪ 22,001
						ניכוי יזמות בנייה 1.20	₪ 18,334
						עלות בנייה בבנייה ותיקה	₪ 3,500
						סה"כ שווי מ"ר מבונה ברוטו	₪ **14,834**

נתוני היצע למסחר ממערכת bmby						
מס"ד	**כתובת**	**תאריך**	**מחיר מבוקש**	**שטח ברוטו במ"ר**	**מקדם התאמה לביקוש 5%**	**סה"כ שווי בנוי**
1	כצנלסון 114	2/5/18	₪ 3,700	24	0.95	₪ 146
2	כצנלסון 111	14/2/16	₪ 2,800	25	0.95	₪ 106
3	סירקין 12	15/12/18	₪ 4,100	35	0.95	₪ 111
4	סירקין 18	20/12/17	₪ 2,200	18	0.95	₪ 116

דמי שכירות למ"ר נטו ממוצע		₪ **120**
דמי שכירות לשנה למ"ר	12	₪ 1,440
שיעור היוון		7.2%
שווי מ"ר בנוי		₪ **20,000**
הפחתה לגודל	0.9	₪ 18,000
בניכוי רווח יזמי לבנייה לא חדשה	1.2	₪ 15,000
עלות בנייה ותיקה ממוצעת		₪ 3,500
סה"כ שווי מ"ר מבונה		₪ **11,500**

עיקרי חוזה שכירות מתוך שומה מכרעת של מר עומר סרחאן מיום 29/08/2018 בגו"ח 6156/546

שטח המושכר במ"ר		1,375
דמי שכירות -מעודכנים למועד עריכת השומה		₪ 156,800
דמי"ש למ"ר בחודש בממוצע		₪ 114
שיעור היוון		7.20%
שווי מ"ר בנוי		₪ 19,000
יזמות	1.20	₪ 15,833
ע. בנייה ותיקה		₪ 3,500
יתרה לקרקע		₪ **12,333**

שקלול שווי מ"ר מבונה למסחר			
	שווי מ"ר מבונה	**מקדם שיקלול**	**סה"כ**
גישת החילוץ	₪ 14,834	0.7	₪ 10,384
גישת היוון הכנסות- נתוני היצע	₪ 11,500	0.2	₪ 2,300
חוזה שכירות	₪ 12,333	0.1	₪ 1,233
סה"כ שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 13,917
במעוגל			₪ **14,000**

לאור האמור, הוועדה מסכימה עם נתוני השווי וניתוחם של שמאית המחוזית ולפיכך מאמצת את שווי מ"ר המבונה למסחר שקבעה השמאית המחוזית בהכרעתה בסך של **14,000** ₪.

12. תחשיב:

תא שטח	יח"ד	מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר		סה"כ שווי	
1A	35	מגורים ד'	2,815.0	10,500	₪	29,557,500	₪
		ממ"ד	420.0	10,500	₪	4,410,000	₪
2A	85	מגורים	6,483.0	10,500	₪	68,071,500	₪
		ממד	1,020.0	10,500	₪	10,710,000	₪
סה"כ שווי שטחי המגורים						112,749,000	₪
מסחר ברוטו			1,100.0	14,000	₪	15,400,000	₪
סה"כ שווי						**128,149,000**	₪
דחייה לאישור תכנית n=3,i=7%				0.82		105,082,180	₪
חלק מוקצה לחלקה 430				**25.71%**		**27,016,628**	₪
הפחתה למושעא				0.9		24,314,965	₪
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל						**24,315,000**	₪

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל באופן חלקי את ההשגה ולקבוע את שווי זכות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, חלקה 430 בגוש 6168, ברח' סירקין 16 בגבעתיים למועד הקובע בסך של

24,315,000 ₪ (עשרים וארבעה מיליון שלוש מאות וחמישה עשר אלף ₪).

ללא מע"מ וכולל פיתוח.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	עו"ד מיכל כהן	עומר סרחאן
שמאית מקרקעין	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע
ממונה בכירה – ועדת השגות		