תאריך עברי : כ"ה בתמוז, תשע"ו
תאריך לועזי : 31 ביולי, 2016
מס' תיק לקוח : 52940771א
מס' פניה : אופק - 26273
לקביעת שכ"ט : 8.18 יח' שומה

לכבוד

מר רבהון משה
מרחב עסקי מרכז,
רשות מקרקעי ישראל.
מייל: mosher@land.gov.il

גב' מירב פריאל
שמאית מקרקעין (מטעם המשיבה)
גורודינסקי 31, רחובות
מייל: merav-pr@zahav.net.il

גב' תמר אברהם
שמאית מקרקעין (מטעם המשיגה)
עצמאות 40, יהוד
מייל: info@tamarab.co.il

הנדון : הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304
ח"ח 38,39 בגוש 3973 וח"ח 107 בגוש 4548 - מגרש 300 בתכנית לד/1/456
"מוזיאון הפסיפס" - רח' החלוץ, שכונת נווה ירק, לוד

סימוכין : פנייתכם מיום 28.12.2015

1. רקע ומטרת השומה:

1.1. מהות פניה זו, היא הליך השגה ראשונה על שומה, מיום 2.8.2015, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' מירב פריאל **(להלן "המשיבה").** במסגרת שומה לצורך הקצאת קרקע בפטור ממכרז העריכה המשיבה את שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע במגרש הנדון (להלן "**הנכס**") ב-2 חלופות כדלקמן :

א. לשטח מוזיאון הפסיפס, בהיקף 1,272.33 מ"ר - ע"פ בקשה להיתר מס' 2014039 **("חלופה א").**
ב. לשטח מסחר, בהיקף 75 מ"ר - ע"פ בקשה להיתר מס' 2014039 **("חלופה ב").**

1.2. ההשגה שבנדון הוגשה ע"י הגב' הדס נוחם - מהנדסת העיר לוד, באמצעות שומה, מיום 15.11.2015, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' תמר אברהם **(להלן "המשיגה").**

1.3. הטיפול בהשגה נמסר ביום 3.2.2016 לשמאית המחוזית – הגב' ענת שצמן. בהתאם להודעה שנמסרה לצדדים ביום 7.2.2016 לא נערך דיון בתיק. עם זאת, ניתנה לצדדים אפשרות להמציא מסמכים נוספים עד ליום 25.2.2016. עד למועד זה לא נתקבלו מסמכים נוספים.

1.4. ביום 14.3.2016 נשלחה לצדדים הודעה לפיה הטיפול בהשגה הועבר לח"מ. להלן רשימת המסמכים שעמדו בפני :

- תכנית בקשה להיתר מס' 2014039 (ללא חתימת רמ"י).
- חוזה חכירה מיום 22.10.2015.
- תשריט המגרש.

1.5. בין הצדדים קיימת מחלוקת עקרונית בסוגיית המועד הקובע (המשיבה – 28.7.2015, המשיגה – 2.8.2015) ביחס להזמנת השומה (29.7.2015). ביום 3.5.2016 וביום 5.5.2016 העבירו המשיגה והמשיבה (בהתאמה) את הסכמתן לגבי המועד הקובע הנקוב בהזמנת השומה – 29.7.2015.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	3973	4548
חלקה	:	38 (חלק)	39 (חלק)	107 (חלק)
מס' מגרש	:	300 לפי תכנית לד/1/456	
שטח	:	2,139 מ"ר	
יעוד	:	מגרש המיועד למבנה ציבור – "מוזיאון הפסיפס"	
כתובת עירונית	:	רח' החלוץ, שכונת נווה ירק, לוד	

3. הזכויות המוערכות :

זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח וזאת, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע:

המועד הקובע לשומה הינו 29.7.2015 – ע"פ שומת המשיבה.

5. מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 13.7.2016 ע"י מלכיאל יעקובוביץ (מתמחה ממשרדנו) והח"מ.

6. תיאור הסביבה והנכס:

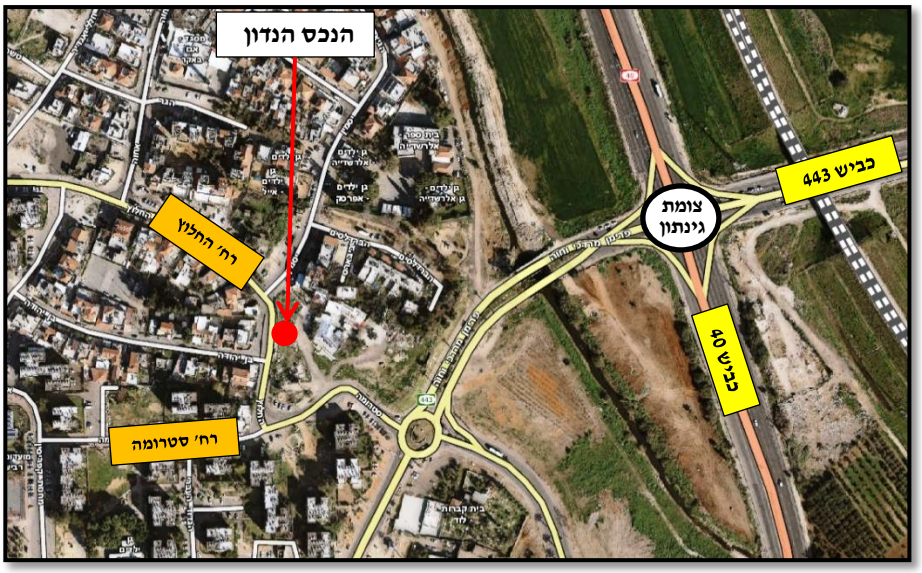
6.1 תיאור הסביבה:

הנכס שבנדון ממוקם מעברו המזרחי של רחוב החלוץ, בסמוך למפגשו עם רח' סטרומה, בשכונת נווה ירק - בחלק הצפון-מזרחי של העיר לוד, בסמוך לכניסה הצפונית לעיר מכיוון צומת גינתון (מפגש כביש 40 ו- 443).

שכונת נווה ירק הינה שכונה ותיקה ומעורבת המאופיינת בעיקר במבנים ותיקים בבניה צמודת קרקע. רחוב החלוץ מהווה ציר תנועה דו-סטרי הנמשך בין הרחובות הרצל וסטרומה.

עקב גילוי רצפת פסיפס במגרש שבנדון בשנת 1996 שונתה רשת הדרכים באזור.

הפיתוח הסביבתי חלקי בלבד.



סימון המגרש שבנדון ע"ג תצ"א של מפת הסביבה (מתוך אתר GovMap)

6.2 **תיאור הנכס:**

המגרש שבנדון בעל צורה לא רגולרית דמוית מלבן. להלן ממדיו (במדידה גראפית):

צלע צפונית: כ-30 מ'

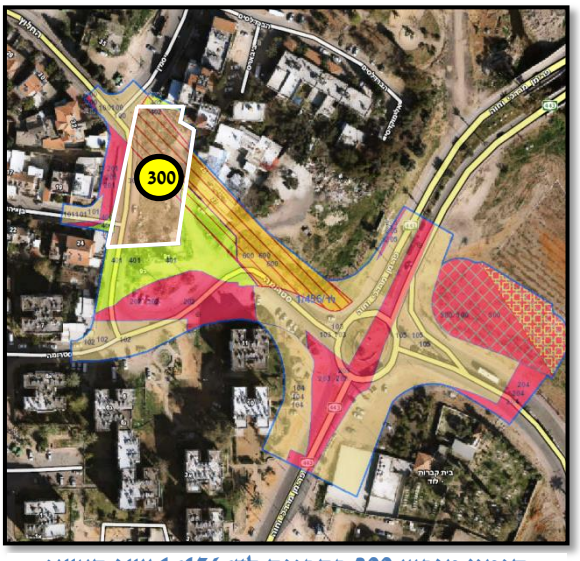
צלע מזרחית: כ-65 מ'

צלע דרומית: כ-40 מ'

צלע מערבית: כ- 70 מ'

פני הקרקע בעלי שיפוע קל (יורד מדרום לצפון). על המגרש עתיד לקום "מרכז ארכיאולוגי פסיפס לוד ע"ש שלבי וייס ולאון לוי".

בעת הביקור המגרש מוקף גדר עשויה פח איסכורית וסגור בשער ברזל.



סימון מגרש 300 בתכנית לד/1/456 ע"ג תצ"א של סביבת הנכס



מבט על המגרש שבנדון



מבט על המגרש שבנדון

7. מצב משפטי:

7.1 **נסח רישום:**

להלן פרטי הרישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק באמצעות האינטרנט[1] ביום 18.4.2016:

גוש :	3973		4548
חלקה :	38	39	107
שטח רשום :	1,794 מ"ר	6,085 מ"ר	4,510 מ"ר
בעלות רשומה :	רשות הפיתוח - בשלמות		
הערות :		ביום 24.7.2005 נרשם צו הריסה על הזכויות הבלתי רשומות של עליווה יוסף והאני.	ביום 28.3.2004 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.
על החלקות נרשמות הערות שונות על הפקעה – לטובת עיריית לוד			

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין.

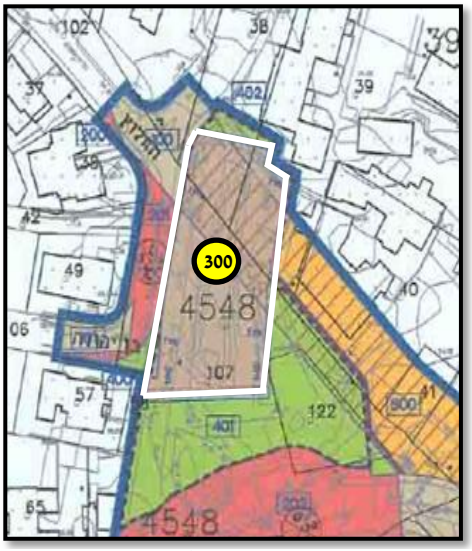
7.2 **חוזה חכירה:**

הוצג בפני חוזה חכירה מיום 4.4.2016, שנערך בין רמ"י לבין עיריית לוד ולהלן עיקריו :

גושים	:	3973	4548
חלקות	:	38 (בחלק) ו- 39 (בחלק)	107 (בחלק)
מגרש	:	מגרש מס' 300 בתכנית לד/1/456	
שטח המוחכר	:	2,139 מ"ר	
מטרת החכירה	:	מוזיאון הפסיפס	
נתוני התכנון	:	ע"פ בקשה להיתר מס' 2014039 – 1,347.33 מ"ר מבונה	
תקופת החכירה	:	49 שנים החל מיום 22.10.2015 ועד ליום 21.10.2064	
תקופת חכירה נוספת	:	49 שנים נוספות	

8. מצב תכנוני:

8.1 **תכנית מס' לד/1/456/**(פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6773 מיום (19.3.2014) :



סימון המגרש שבנדון ע"ג חלק מתשריט התכנית

התכנית הינה תכנית מפורטת החלה על שטח של 20.157 דונם. בין מטרות התכנית - שימור ופיתוח אתר העתיקות (פסיפס לוד) והצגתו לציבור.

התכנית מסמנת את מגרש מס' 300 ביעוד "**מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ולפנאי**".

להלן הוראות התכנית ליעוד זה :

שטח מגרש מינימלי : 2,000 מ"ר

שטח עיקרי : **עילי – 280 מ"ר**
ת"ק - 1,040 מ"ר

שטח שרות : **עילי - 50 מ"ר**
ת"ק – 50 מ"ר

תכסית בניה : 50%

מס' קומות וגובה מבנה : 2 קומות (1 עילית + 1 ת"ק). גובה מבנה – 8 מ'.

קווי בניין : קדמי –3 מ' ; אחורי – 0 מ' ; צדדי - 1 מ'.

שימושים מותרים : שימור אתר עתיקות (פסיפס לוד), מוזיאון.

שימושים נלווים : חנויות, מזנון / בית קפה – בהיקף של עד 300 מ"ר מסך השטחים המותרים לבניה.

8.2 **תכנית בקשה להיתר :**

הוצגה בפנינו בקשה להיתר מס' 2014039 (לא חתומה) שמטרתה (ציטוט) – *" מבנה ציבור להצגת פסיפס לוד ושטחי תצוגה נוספים, כיכר ציבורית בחזית המוזאון."*

להלן שטחי הבניה המפורטים בבקשה :

מפלס	שטח עיקרי	שטחי שרות	סה"כ
מרתף	886.43 מ"ר	204.82 מ"ר	1,091.25 מ"ר
קרקע	244.08 מ"ר	12.00 מ"ר	256.08 מ"ר
סה"כ	1,130.51 מ"ר	216.82 מ"ר	1,347.33 מ"ר

9. סיכום שומות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה :

להלן מסקנת השווי לזכות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ ופיתוח – ע"פ שומות הצדדים :

	חלופה א'	חלופה ב'
משיבה	783,000 ₪	227,000 ₪
משיגה	216,008 ₪	54,336 ₪

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי בסיס :

- **חלופה א' (שווי שטח למוזיאון) :**

גישת ההשוואה העקיפה למגורים (וחילוץ בגישת העלות) :

לצורך קביעת השווי לשטח המוזיאון ניתחה המשיבה שווי דירות 4 חד' בבניה חדשה בלוד - 1,194,000 ₪ (מתוך אתר מדל"ן). בניכוי יזמות (20%), מע"מ (18%), ועלויות בניה (4,700 ₪/מ"ר) מתקבל שווי קרקע של 280,000 ₪/יח"ד, כולל פיתוח.

בהתבסס על הצפיפות המינימלית לעיר הקבועה בתמ"א 35 – 7 יח"ד/דונם, מתקבל שווי של 1,960,000 ₪/דונם למגורים (בצפיפות הנ"ל), כולל פיתוח.

לאחר התאמה לשצ"פ (מקדם שווי 0.25) ולנכס מורשת / אוצר לאומי (+20%) מתקבל שווי של 588,000 ₪/דונם למוזיאון. בהתאמה לשטח המיוחס למוזיאון (1.839 דונם) מתקבל שווי של 1,081,332 ₪ ש"ע ל- **997 ₪/מ"ר מבונה למוזיאון, כולל פיתוח**[2].

- **חלופה ב (שווי שטח למסחר) :**

גישת ההשוואה הישירה :

המשיבה ניתחה מכרז מס' מר/111/2012, מיום 30.1.13, לגבי מגרש בשטח 3.15 דונם. התמורה - 7,770,770 ₪ (לא כולל פיתוח). לאחר התאמה לבעלות (מקדם 0.95) ובתוספת פיתוח (84,430 ₪) מתקבל סך של 8,264,188 ₪, כולל פיתוח.

מניתוח התמורה בעסקה[3] מתקבל שווי של 3,872 ₪/מ"ר אקווי' ולאחר התאמה למיקום ולמועד (+10%) מתקבל סך של **4,260 ₪/מ"ר מבונה אקווי', כולל פיתוח.**

9.2.2 עקרונות התחשיב:

חלופה א' (שווי שטח למוזיאון) :

- הערכת השווי בוצעה באמצעות גישת ההשוואה העקיפה למגורים (וחילוץ בגישת העלות).
- בעת קביעת השווי למוזיאון הובא בחשבון מקדם 0.25 (שצ"פ) ביחס לשווי למגורים. בנוסף, הובאה בחשבון תוספת לשווי בשיעור 20% בגין נכס מורשת / אוצר לאומי.
- הובאו בחשבון מקדמי שווי לשטחים השונים : עיקרי עילי ות"ק (1), שירות (0.7).
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח יחסיות בסך 481,611 ₪.

[2] 997 ₪/מ"ר מבונה = 1,085 מ"ר מבונה אקווי' / 1,081,332 ₪. 1,085 מ"ר מבונה אקווי' = (50 מ"ר שרות ת"ק * 0.7) + (50 מ"ר שרות עילי * 0.6) + 1,020 מ"ר שטח עיקרי ללא מסחר * 1).

[3] 2,135 מ"ר אקווי' = (1,125 מ"ר מרתף אחסנה למסחר * 0.4) + (225 מ"ר שירות * 0.42) + (300 מ"ר שירות למסחר * 0.6) + (300 מ"ר עיקרי * 0.7) + (1,200 מ"ר עיקרי למסחר * 1).

חלופה ב' (שווי שטח למסחר) :

- הערכת השווי בוצעה באמצעות גישת ההשוואה הישירה.
- הובא בחשבון מקדם שווי 0.8 לגבי השטח הממוקם במפלס התחתון.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח יחסיות בסך 28,389 ₪.

9.2.3 **תחשיב השומה:**

חלופה	חלופה א' (שטח למוזיאון)	חלופה ב' (שטח למסחר)
שטח עיקרי במפלס 1-	1,016.25 מ"ר (מקדם 1)	75.00 מ"ר (0.8)
שטח עיקרי במפלס 0	244.08 מ"ר (מקדם 1)	-
שטח שרות במפלס 0	12.00 מ"ר (מקדם 0.7)	-
סך שטח מבונה אקו'	1,268.73 מ"ר	60.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'	997 ₪	4,260 ₪
שווי מרכיב הקרקע, כולל פיתוח	1,264,440 ₪	255,600 ₪
עלויות פיתוח יחסיות	(481,611 ₪)	(28,389 ₪)
שווי מרכיב הקרקע, ללא פיתוח	782,829 ₪	227,211 ₪
ובמעוגל	**783,000** ₪	**227,000** ₪

9.3 **סיכום שומת המשיגה:**

9.3.1 **נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכיי בסיס:**

- **חלופה א':(שווי שטח למוזיאון) :**

גישת ההשוואה העקיפה למגורים (וחילוץ שווי הקרקע) :

המשיגה ניתחה 7 עסקאות מכר, שנערכו בין החודשים 6/2015-8/2015, לגבי דירות מגורים ותיקות בבניה רוויה ברובן, בשטח של 85-54 מ"ר, הממוקמות בסמוך לנכס הנדון[4]. התמורה הממוצעת – 7,650 ₪/מ"ר בנוי (ללא 2 עסקאות קיצון).

בניכוי מע"מ, יזמות חלקית (5%) ועלות בניה (3,000-4,500 ₪/מ"ר) מתקבלת יתרה ממוצעת לקרקע בסך 2,000 ₪/מ"ר מבונה למגורים, כולל פיתוח.

לאחר התאמה למבנה ציבור (מקדם 0.3) מתקבל שווי של **600** ₪/**מ"ר מבונה למוזיאון, כולל פיתוח.**

- **חלופה ב':(שווי שטח למסחר)** :

גישת העלות (שווי שיורי לקרקע) :

המשיגה ניתחה 5 עסקאות מכר, שנערכו בין החודשים 10/2014-12/2014, לגבי חנויות, בשטח של 337-22 מ"ר, הממוקמות בסמוך לנכס הנדון[5].

התמורה הממוצעת – 7,190 ₪/מ"ר בנוי (ללא 2 עסקאות קיצון).

בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה (2,500-3,000 ₪/מ"ר) מתקבלת יתרה ממוצעת לקרקע בסך 3,150 ₪/מ"ר מבונה אקוו', כולל פיתוח. לאחר התאמה למיקום (0.7) ולמפלס ומגבלת שימוש (0.5) התקבל שווי של **1,103** ₪/**מ"ר מבונה אקוו' למסחר, כולל פיתוח.**

[4] רחובות-אקסודוס (2 עסקאות), בן יהודה (2עסקאות), סטרומה, אלשיבילי, החלוץ.
[5] רחובות –הרצל (3 עסקאות), הרב עוזיאל, דוד המלך.

9.3.2 **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

<u>חלופה א' (שווי שטח למוזיאון)</u> :

- הערכת השווי בוצעה באמצעות גישת ההשוואה העקיפה למגורים (וחילוץ שווי הקרקע בגישת העלות).
- בעת קביעת השווי למוזיאון הובא בחשבון מקדם שווי למבנה ציבור (0.3).
- בתחשיב השווי הובאו בחשבון מקדמי שווי לשטחים השונים : עיקרי (1), שרות עילי (0.6).
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח יחסיות של 481,611 ₪ - ע"פ שומת המשיבה.

<u>חלופה ב' (שווי שטח למסחר)</u> :

- הערכת השווי בוצעה באמצעות גישת העלות (שווי שיורי לקרקע).
- בעת קביעת השווי למסחר הובאו בחשבון מקדם התאמה למיקום (0.7) ומפלס ומגבלת שימוש (0.5).
- השטח הממוקם במפלס העליון הובא בחשבון כשטח שירות במקדם שווי 0.6.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח יחסיות של 28,389 ₪ - ע"פ שומת המשיבה.

9.3.3 **<u>תחשיב השומה:</u>**

חלופה	חלופה א' (שטח למוזיאון)	חלופה ב' (שטח למסחר)
שטח עיקרי במפלס 1- (מקדם 1)	1,016.25 מ"ר	75 מ"ר
שטח שירות במפלס 0 (מקדם 0.6)	244.08 מ"ר	-
סך שטח מבונה אקוו'	1,163 מ"ר	75 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו', כולל פיתוח	600 ₪	1,103 ₪
שווי מרכיב הקרקע, כולל פיתוח	697,619 ₪	82,725 ₪
עלויות פיתוח יחסיות	(481,611 ₪)	(28,389 ₪)
שווי מרכיב הקרקע, ללא פיתוח	**216,008** ₪	**54,336** ₪

9.4 **<u>טענות משלימות של הצדדים :</u>**

9.4.1 **<u>טענות המשיבה :</u>**

לא נטענו טענות נוספות.

9.4.2 **<u>טענות המשיגה :</u>**

<u>נתוני השוואה</u> :

- מסחר – המגרש נשוא המכרז (נותח ע"י המשיבה) ממוקם במרוחק מנשוא השומה ובמיקום מרכזי למסחר. לעומתו, הנכס שבנדון ממוקם בשכונת מגורים, ללא כל יתרון מסחרי. בנוסף, המשיבה הביאה בחשבון התאמה למועד (10%) ללא ביסוס.
- מגורים (לצורך קביעת השווי למוזיאון) – המשיבה התבססה על עסקאות מכר לדירות בשכונות מרוחקות מנשוא השומה המאופיינות בבניה חדשה ובפיתוח מלא.

<u>חלופה א' (שטח למוזיאון)</u> :

- המשיבה הביאה בחשבון את שטח במקלט (12 מ"ר) – בגינו אין לחייב.

<u>חלופה ב' (שטח למסחר)</u> :

- המשיבה לא הביאה בחשבון התאמה למיקום שטח המסחר בקומת הקרקע וכן, לשימוש מוגבל (מכירת מוצרים הקשורים במוזיאון ורק למבקרים בו).

10. דיון והכרעה :

10.1 גישת השומה :

10.1.1 חלופה א' (שטח למוזיאון) :

שני הצדדים קבעו את השווי באמצעות גישת ההשוואה העקיפה למגורים בבניה רוויה (וחילוץ שווי הקרקע בגישת העלות).

בסוגיה זו אינני מקבל את עמדת הצדדים.

בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים יש לגזור את השווי למבנה ציבור מהשווי בייעוד האלטרנטיבי הסחיר בו ניתן לעשות את אותו שימוש ציבורי. בהתאם לכך, אינני מקבל את ההשוואה למגורים בבניה רוויה שכן, יעוד זה אינו חליפי לשימוש כמוזיאון.

היעוד האלטרנטיבי למוזיאון, המאופיין בעיקר בחללי תצוגה עתירי שטח, בו ניתן לעשות שימוש דומה הוא משרדים ועל כן, השווי ייגזר מיעוד זה.

10.1.2 חלופה ב' (שטח למסחר) :

המשיבה קבעה את השווי בגישת ההשוואה הישירה באמצעות ניתוח מכרז למגרש בעיר.

המשיגה קבעה את השווי בגישת העלות באמצעות ניתוח עסקאות מכר לשטחי מסחר מסביבת הנכס וחילוץ שווי הקרקע בגישת העלות (שווי שיורי לקרקע).

בסוגיה זו מקובלות עלי גישות השומה בהן נקטו הצדדים. עם זאת, מאחר ואותר ע"י נתון השוואה בודד לצורך יישום גישת ההשוואה הישירה, השווי למסחר ייקבע בגישת העלות (שווי שיורי לקרקע) תוך בקרת הערך בגישת ההשוואה הישירה.

10.2 עקרונות, גורמים ושיקולים :

10.2.1 מקדמי שווי לשטחים :

להלן טבלה המסכמת את עמדות הצדדים והכרעתי בסוגיה :

מפלס	שימוש	היקף השטח (מ"ר)	סיווג השטח	משיבה	משיגה	הכרעה
53.90	מוזיאון	1016.25	עיקרי + שירות	1	1	כ- 800 מ"ר - 1.3 היתר - 0.7
	מסחר	75.00	עיקרי	0.8	0.5 (כולל מגבלת שימוש)	0.7
57.40	מוזיאון	244.08	עיקרי	1	0.6	1
	מוזיאון	12.00	שירות	0.7	אין להביא בחשבון	1

א. מקדם שווי לשטחים במפלס 53.90 :

במקרה הנדון גובה המפלס המרכזי נובע ממיקום הפסיפסים מתחת לפני הקרקע. מבחינת תכנית הבקשה להיתר עולה, כי למפלס מאפיינים של קומה עילית ולא של קומה ת"ק, לרבות חדירת אור טבעי, היותו המפלס העליון במבנה וגובהו הפנימי הרב יחסית (כ- 8-7 מ' נטו).

יוער, כי שני המאפיינים האחרונים חלים על מרבית שטח המפלס התחתון (כ- 800 מ"ר) ולפיכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון לגביו **מקדם שווי 1.3**, המגלם תוספת של 30% ביחס לשווי הבסיסי למשרדים (המאופיינים בגובה פנימי סטנדרטי של כ- 3 מ').

לגבי שטח של כ- 300 מ"ר[6] (לרבות שטח החנות) המאופיין בגובה פנימי סטנדרטי (כ- 3 מ') **הובא בחשבון מקדם שווי 0.7** המגלם את מיקומו במפלס התחתון של המבנה.

[6] השטח במפלס התחתון הממוקם מתחת לשטח המפלס העליון (משמש לחלל תצוגה ארכיאולוגיה, סדנאות לפסיפסים מסדרונות וחנות).

ב. <u>מקדם שווי לשטחים במפלס 57.40 :</u>

בניגוד לטענת המשיבה, מרבית שטח המפלס אינו מסווג כשטח שירות אלא כשטח עיקרי. יתרה מכך, מאחר ששווי השטח המיועד למוזיאון נגזר משווי מ״ר מבונה ברוטו למשרדים, הרי שערך זה מגלם שטחי שירות בהיקף של כ- 20%-25% מהשטחים העיקריים (במקרה הנדון שטחי השירות מהווים כ- 20% מהשטח העיקרי, ללא שטח החנות).

כלומר, **במקרה הנדון אין להביא בחשבון את שטחי השירות בשווי מופחת.** לגבי החיוב בגין שטח המקלט במפלס – ר׳ סעיף 10.2.4 להלן.

10.2.2 <u>מקדמי התאמה לשטחים :</u>

א. <u>שטח המוזיאון :</u>

המשיבה הביאה בחשבון תוספת של כ- 20% בגין ייחודיות האתר וזאת, ביחס לשווי הקרקע כשצ״פ (25% ממגורים בבניה רוויה). **המשיגה** הביאה בחשבון מקדם שווי 0.3 ביחס לשווי מ״ר מבונה למגורים בבניה רוויה.

כאמור, מאחר והשווי לשטח נקבע באמצעות גישת ההשוואה העקיפה (למשרדים) – אינני מקבל את מקדמי השווי שקבעו הצדדים ביחס לשווי למגורים.

במקרה הנדון, מצאתי לנכון להביא בחשבון **מקדם שווי 0.8 ביחס לשווי למשרדים המגלם הפחתה בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים.**

ב. <u>שטח למסחר :</u>

המשיבה לא הביאה בחשבון התאמה בגין שטח זה. **המשיגה** הביאה בחשבון מקדם הפחתה 0.5 המגלם את ההתאמה למפלס והתאמה לשימוש מוגבל רק למבקרים במקום ולמוצרים הקשורים במוזיאון.

בסוגיה זו מקובלת עלי עמדת המשיגה באופן חלקי.

במקרה הנדון, מהווה השימוש המסחרי שימוש משלים לשימושים הציבוריים מאחר והוא מהווה חלק אינטגרלי מהמבנה ולא יחידה העומדת בפני עצמה. כמו כן, השטח המיועד למסחר מיועד לשרת בעיקר את באי המוזיאון.

לאור האמור לעיל **הובא בחשבון מקדם התאמה למפלס 0.7** (ר׳ סעיף 10.2.1. א׳ לעיל) **ומקדם התאמה 0.85 לשימוש המסחרי המוגבל.**

10.2.3 <u>עלויות פיתוח :</u>

המשיבה הביאה בחשבון עלות פיתוח בסך 240,000 ₪/דונם – ע״פ העלויות הממוצעות במכרזי מגורים, בהפחתה בגין השימוש המבוקש. **המשיגה** אימצה את עלויות הפיתוח שהביאה בחשבון המשיבה.

בסוגיה זו אינני מקבל את הסכמת הצדדים.

במסגרת תחשיב השווי הובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות ע״ב פרק ה׳ לקווים המנחים : באמצעות הצמדת התעריפים למדד למועד הקובע שבנדון, התקבל תעריף של **118.5 ₪/מ״ר קרקע ו- 61.5 ₪/מ״ק מבנה.**

10.2.4 <u>חיוב בגין שטח מקלט (12 מ"ר)</u> :

המשיבה הביאה בחשבון בתחשיב השווי את שטח המקלט. **המשיגה** טוענת כי אין לחייב בגין שטח זה.

בסוגיה זו אינני מקבל את עמדת המשיגה.

ראשית המשיגה לא הציגה אסמכתא או בסיס חוקי אחר לטענתה. כמו כן, ובהתייחס להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1308[7], אציין כי החלטה זו מעניקה פטור מתשלום דמי היתר בגין ממ"ד במבני מגורים וממ"ק בדיור מוגן בבנין רווי.

במקרה הנדון מדובר על מקלט במבנה ציבור לגביו לא חל פטור מתשלום דמי היתר ע"פ ההחלטה כאמור ולכן, שטח זה יובא בחשבון תחשיב השווי.

10.3 **<u>השווי הבסיסיים :</u>**

10.3.1 **<u>שווי למוזיאון :</u>**

להלן טבלה המסכמת את עמדות הצדדים והכרעתי בסוגיה :

	משיבה	משיגה	הכרעה
שווי מ"ר מבונה למוזיאון, כולל פיתוח	997 ₪	600 ₪	כ- 900 ₪ (=1,120 ₪ * 0.8)

שני הצדדים חישבו את השווי למבנה ציבור ע"ב שווי למגורים בבניה רוויה. כאמור, במקרה הנדון מצאתי לנכון לבסס את השווי למבנה ציבור על שווי למשרדים. להלן פירוט וניתוח הנתונים שעמדו בפני לצורך קביעת השווי[8] :

מקור מידע	גו"ח	מועד עריכה	מועד קובע	שווי מ"ר בנוי	דמ"ש חודשיים למ"ר	שווי מ"ר מבונה בסיסי, לא כולל פיתוח	תאור המבנים (במועד עריכת השומה)
ועדת השגות	3986-42	1.5.2016	12.2.2014	7,463 ₪	51 ₪	690 ₪	מבנה בהקמה
IFRS	3992-70,89	11.7.2013	30.6.2013	כ- 6,900 ₪	49 ₪	-	2 בניינים בני 11 ו- 19 שנים (גמר מלא)
IFRS	3978-67,68,69	15.11.2012	30.9.2012	כ- 7,150 ₪	48 ₪	-	2 בניינים בני 10 ו- 15 שנים (גמר מלא)

ע"ב הנתונים לעיל ובהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי של כ- 7,500 ₪/מ"ר בנוי (מגלם דמה"ש בסך 50 ₪/מ"ר ; שיעור היוון 8%). לאחר הפחתת יזמות (15%) ועלות בניה (5,400 ₪[9]) מתקבלת יתרה לקרקע בסך **1,120 ₪/מ"ר מבונה ברוטו למשרדים, כולל פיתוח.**

10.3.2 **<u>שווי למסחר :</u>**

להלן טבלה המסכמת את עמדות הצדדים והכרעתי בסוגיה :

	משיבה	משיגה	הכרעה
שווי מ"ר מבונה למסחר (מתואם מיקום), כולל פיתוח	4,260 ₪	2,205 ₪	3,000 ₪

[7] החלטה מיום 31.12.2013 שעניינה – "פטור מתשלום דמי היתר להקמת ממ"ד וממ"ד" – הוראת שעה.

[8] החלטת ועדת ההשגות לגבי נכס ברח' המסגר באזה"ת הצפוני מבוססת על ניתוח עסקת מכר מיום 27.7.2015 לגבי גו"ח 3978-71, עסקה מיום 8.2.2011 לגבי גו"ח 3978-6 וכן, נתוני דמ"ש למבנים חדשים ברח' המלאכה.
שומת IFRS מיום 11.7.2013 (רח' פסח לב/אליעזר בן הורקנוס, אז"ת צפוני) – דמ"ש המשולמים בפועל בגין 12,527 מ"ר למשרדים עומדים ע"ס של כ- 49 ₪/מ"ר בנוי.
שומת IFRSמיום 15.11.2012 (רח' יודפת, אז"ת צפוני) – דמ"ש המשולמים בפועל לגבי מרבית השטחים נעים בגבולות 46-50 ₪/מ"ר בנוי.

[9] כמפורט בהחלטת ועדת השגות שפרטיה לעיל.

א. <u>גישת העלות</u>:

להלן ניתוח עסקאות מכר לחנויות ותיקות מסביבת הנכס הנדון:

מועד העסקה	גו"ח	כתובת	שטח נמכר	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
28/10/2014	3962-7	הרצל 26	22	₪ 105,000	₪ 4,773
05/10/2014	3962-7	הרצל 26	23	₪ 170,000	₪ 7,391
05/10/2014	3962-7	הרצל 26	34	₪ 230,000	₪ 6,765
02/07/2014	3962-27	שד' צה"ל 26	27	₪ 225,000	₪ 8,333
27/06/2012	3962-50	הרצל 31	23	₪ 200,000	₪ 8,696
13/02/2012	3962-103	הרצל 19	30	₪ 204,000	₪ 6,800
שווי ממוצע למ"ר בנוי למסחר					**₪ 7,126**
בניכוי יזמות מופחתת (10%)					₪ 6,478
בניכוי עלויות בניה (3,000 ₪/מ"ר)					₪ 3,478
בהתאמה למיקום (0.85)					₪ 2,957
שווי מ"ר מבונה למסחר מתואם למיקום, כולל פיתוח (מעוגל)					**₪ 3,000**

ב. <u>גישת ההשוואה הישירה</u>:

- <u>התייחסות למכרז מר/11/2012, מיום 30.1.2013 (נותח ע"י המשיבה)</u>:

מסיור שערכתי בסביבת המגרש נשוא המכרז עולה, כי מדובר במיקום מרכזי – על פינת הרחובות גיורא יוספטל והרב אפריאט – המהווה חלק מפרויקט מגורים בבניה רוויה המוקם בימים אלה.

לאור המיקום המרכזי ומאפייני סביבת המגרש, לא מצאתי נתון זה כנתון השוואה רלבנטי במקרה הנדון.

- <u>מכרז מר/7/2016, מיום 6.4.2016</u>:

<u>הערה</u>: מכרז זה לא עמד בפני הצדדים בעת עריכת שומותיהם. לפיכך, מכרז זה ישמש לצורך בקרה בלבד לממצאים שהתקבלו בגישת העלות.

אותר ע"י מכרז למגרש בשטח של כ- 1.5 דונם[10], הממוקם ברח' יצחק רבין בשכונת נווה שלום (בחלק המערבי של העיר).

התמורה – 2,150,000 ₪ + הוצאות פיתוח[11]. סה"כ – 2,789,584 ₪.

מניתוח המכרז[12] מתקבל שווי של **3,365 ₪/מ"ר מבונה אקוו' למסחר, כולל פיתוח.**

ג. **<u>סיכום</u>:**

בגישת העלות התקבל שווי של כ- 3,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר, כולל פיתוח.

בגישת ההשוואה הישירה ששימשה לבקרה התקבל שווי של 3,365 ₪/מ"ר מבונה למסחר, כולל פיתוח. כאמור, מאחר והמכרז לא עמד בפני הצדדים בעת עריכת שומותיהם – הוא הובא בחשבון לשם בקרה בלבד. יחד עם זאת, ניתוח המכרז תומך בסבירות השווי שהתקבל בגישת העלות.

לאור האמור לעיל תחשיב השומה יתבסס על שווי 3,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר, כולל פיתוח.

[10] ע"פ תכנית לד/מק/5/729 מוקנות למגרש זכויות בניה בשיעור 40% בקומה אחת + גלריה בשטח 60% משטח ק"ק.
[11] ע"פ תנאי המכרז מלבד הוצאות הפיתוח לרמ"י (577,669 ₪) ישולמו היטלי פיתוח עבור מים בגין רכיב הבניה (61,915 ₪).
[12] 3,365 ₪/מ"ר מבונה = 829 מ"ר אקוו' / 2,789,584 ₪. 829 מ"ר אקוו' = (0.6 * 60% * 40% * 1,524 מ"ר) + (1 * 40% * 1,524 מ"ר)

11. תחשיב :

11.1 חלופה א' (שטח המוזיאון) :

מפלס	סיווג השטח	היקף השטח (מ"ר)	גובה (מ')	נפח (מ"ק)	מקדם שווי	שטח אקוו'
עליון	עיקרי + שירות	256.08	5.5	1,408	1.0	256.1
תחתון	עיקרי + שירות	791.25	7.5	5,934	1.3	1,028.6
	עיקרי + שירות	225.00	3.0	675	0.7	157.5
סה"כ		**1272.33**		**8,018**		**1,442.2**
שווי מ"ר מבונה אקוו' למשרדים, כולל פיתוח						1,120 ₪
מקדם שווי משוקלל למבנה ציבור						0.8
שווי השטח המיועד למוזיאון, כולל פיתוח						1,292,216 ₪
עלויות פיתוח לבנוי (לפי 61.5 ₪/מ"ק)						-493,360 ₪
עלויות פיתוח יחסיות לקרקע (לפי 118.5 ₪/מ"ר קרקע)						-239,378 ₪
שווי השטח המיועד למוזיאון, ללא מע"מ וללא פיתוח						559,477 ₪
ובמעוגל						**560,000** ₪

11.2 חלופה ב' (שטח למסחר):

היקף השטח המסחרי (מ"ר)	75
שווי מ"ר מבונה למסחר, כולל פיתוח	3,000 ₪
מקדם התאמה למפלס (ר' סעיף 10.2.1 א')	0.7
מקדם שימוש מסחרי מוגבל (ר' סעיף 10.2.2 ב')	0.85
סך שווי כולל פיתוח	133,875 ₪
עלויות פיתוח לשטח מבנה (61.5 ₪/מ"ק)	-13,845 ₪
עלויות פיתוח יחסיות לקרקע (118.5 ₪/מ"ר)	-14,111 ₪
שווי קרקע לשטח מסחרי, ללא פיתוח ומע"מ	105,919 ₪
ובמעוגל	**105,000** ₪

12. השומה :

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכות הבעלות המלאה בנכס שבנדון כריק ופנוי, למועד הקובע 29.7.2015, לצורך הקצאת קרקע לרשות המקומית בפטור ממכרז, הינו כדלקמן :

חלופה א' (1272.33 מ"ר למוזיאון) :

560,000 ₪ (חמש מאות ושישים אלף ₪)

חלופה ב' (75 מ"ר למסחר) :

105,000 ₪ (מאה וחמישה אלף ₪)

הערכים הנקובים הינם ללא מע"מ וללא פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,

רועי בן-יהודה
שמאי מקרקעין מחוזי
סגן מנהלת מחוז תל אביב והמרכז

העתק : מר דב וידר - ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי מרכז, רמ"י - בדוא"ל: dovv@land.gov.il