תאריך עברי: ט״ז/טבת/תשפ״ה
תאריך לועזי: 16/01/2025
מס׳ תיק רמ״י: 52938122א
מספרינו (אופק): 50457
לקביעת שכ״ט: 17.30

לכבוד:

גב׳ עליזה כהן-ישעיהו,	מר דרור פרסה,	גב׳ מיכל שימקביץ,
צוות לקידום עסקות תעסוקה,	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י,	שמאית מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב מרכז, רמ״י, בדוא״ל:	בדוא״ל:	בדוא״ל:
alizay@land.gov.il	dror@dp-group.co.il	office@bfks.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 5642 חלקה 65 (בחלק), רח׳ הרכבת/ערער, מודיעין

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 24/06/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הקרקע הנדונה לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי זכויות חוזיות.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי תב״ע 420-0436196.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יעקב קורן ז״ל מיום 25/02/2021, ובהתאם לעדכון מרמ״י מיום 08/07/2024 הוחלף ע״י שמאי המקרקעין מר דרור פרסה- **להלן: ״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין הגב׳ מיכל שימקביץ, מיום 28/06/2021- **להלן: ״המשיגה״.**

1.3. בתאריך 26/09/2024 התקיים דיון במערכת ״Teams״ בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 26/09/2024, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 29/09/2024 העבירה שמאית המשיגים סקירת שוק הדיור המוגן של בנק לאומי – ינואר 2022, וביום 14/10/2024 העבירו התייחסות לנתונים וחומרים שהוצגו בדיון ע״י שמאי המשיב.

1.5. בתאריך 01/10/2024 העביר שמאי המשיב תגובה לפרוטוקול, מצגת, שומות IFRS שערכו המשיגים לקרקע בבאר יעקב ואור יהודה והחלטת שמאי מכריע בנכס הנדון.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא ערכי השווי, נתוני השוואה ואופן ניתוחם.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב׳.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	5642
חלקות:	65
שטח רשום:	4,780 מ״ר
מגרש:	102 עפ״י תב״ע 420-0138651.
מהות הנכס:	קרקע ביעוד מגורים מיוחד.
כתובת עירונית:	רח׳ הרכבת פינת ערער, מודיעין

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיב, דהיינו 25/02/2021.

5. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך בתאריך 11/11/2024 ע״י רועי כרמי – מתמחה ובתאריך 14/01/2025 ע״י החי״מ.

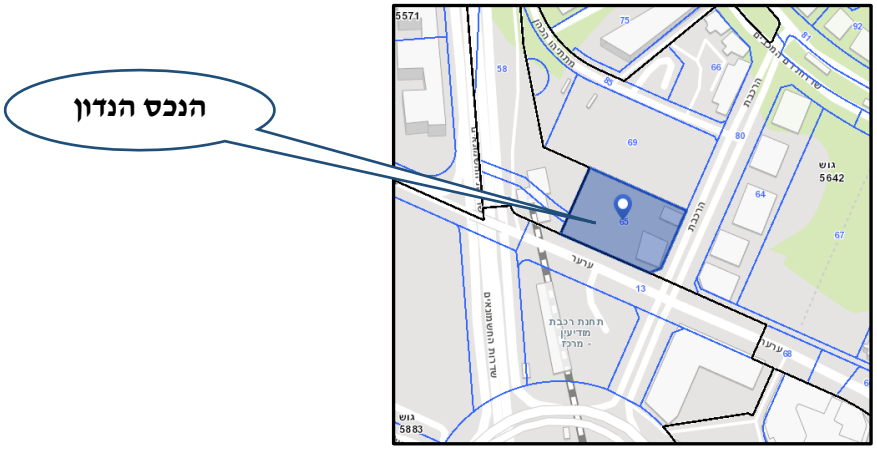
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לחלקה 65 בגוש 5642 הממוקם בפינת הרחובות הרכבת וערער בעיר מודיעין.

6.1. הסביבה:

נשוא השומה ממוקם במרכז העיר מודיעין, באזור המיועד למע״ר העתידי של העיר, בסמוך לתחנת הרכבת ״מודיעין מרכז״ ולקניון עזריאלי מודיעין.
המע״ר בשלבי התפתחות וכולל שימושים עירוניים מגוונים, וביניהם, צפויים מבני ציבור ותרבות, מבני תעסוקה הכוללים חזיתות מסחריות רציפות, לצד בנייני מגורים בבנייה רוויה.
הסביבה מאופיינת בבנייני תעסוקה ומסחר, מגורים בבנייה רוויה וחזיתות מסחריות ושטחי ציבור.
הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה חלקה 65 בגוש 5642, צורתה מלבנית, בשטח רשום של 4,780 מ״ר, פינתית לרחובות הרכבת וערער במודיעין.

נכון למועד הביקור בנכס, הפרויקט נמצא בשלבי הקמה מתקדמים.

להלן גבולות החלקה:

צפון – מגרש מס׳ 220 (חלקה 69), בייעוד שב״צ.

מערב – מגרש 601 (חלק מחלקות 58 ו-48) בייעוד שצ״פ.

דרום – חזית לרחוב ערער ומעברו תחנת רכבת – מודיעין מרכז.

מזרח – חזית לרחוב הרכבת.

תמונות הנכס:

חזית הנכס מרח׳ ערער:



חזית הנכס בפינת הרח׳ הרכבת/ערער:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 07/11/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 5642 חלקה 65

שטח רשום: 4,789 מ"ר

בעלי הזכויות: מדינת ישראל (החלק בנכס: 1149/4789 – 24%)

רשות הפיתוח (החלק בנכס: 3640/4789 – 76%)

חכירות: חכירה לטובת "עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ" (בשלמות), שתסתיים ביום 29/12/2064. קיימת הגבלה בהעברה.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 22/03/2016 בין רשות מקרקעי ישראל לבין "עד 120 מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ", להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 5640 חלק מחלקות 30 ו-36. גוש 5884 חלקה 1
מגרש מס' 102 עפ"י תכנית מפורטת מס' 420-0138651.

השטח המוחכר: 4,780 מ"ר

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 30/12/2015 ועד לתאריך 29/12/2064.

מטרת החכירה: 220 יח"ד לדיור מוגן עם חזית מסחרית.

קיבולת הבניה: על פי התכנית התקפה על המוחכר במועד חתימת החוזה.

7.3. מכרז רמ"י 243/2015 מיום 30/12/2015 לנכס הנדון:

הזוכה: עד 120 מרכז מגורים לאוכלוסייה המבוגרת בע"מ.

מחיר סופי: 15,100,000 ₪

הוצאות פיתוח: 25,672,630 ₪

תנאים מיוחדים:

א. (2) השימוש בקרקע הינו למטרת דיור מיוחד.

ב. (3) החוכר מתחייב כי לא יפעל לשינוי היעוד או השימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את הוראות התכנית, אלא אם כן קיבל את אישור הרשות מראש ובכתב.

ג. (4) על אף האמור במבוא או בתנאי חוזה זה, תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה של שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

ד. (6) מתחם הדיור המיוחד יירשם ויפעל כיחידת רישום אחת.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים רעות, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
420-0514364	11611	04/09/2023	תכנית מתאר כוללנית מודיעין - מד/2040
420-0792291	9674	10/06/2021	מד/מק/45- שינוי הוראות בינוי במגרשים לשב"צים
420-0436196	8100	05/02/2019	מד/15/23- "עד 120" דיור מוגן
420-0435669	7800	14/05/2018	מד/מק/14/23 - שינוי בקווי בנין במגרש 102 - "עד 120" מודיעין
420-0357186	7380	16/11/2016	מד/מק/10/23 - מרכז מודיעין - עדכון הוראות בינוי
420-0138651	6912	09/11/2014	הקמת מע"ר לעיר מודיעין - הקלה מתמ"א 23 לעניין קו בניין מציר הרכבת.
מד/1/23	5222	04/09/2003	קביעת הוראות סביבתיות למרכז התחבורה של העיר מודיעין ולמגרשים סמוכים לו.
תמא/16/23	4967	01/03/2001	מסילת ברזל - מסילת ירושלים.
מד/23	4865	23/03/2000	תכנית מתאר ומפורטת - תכנית המע"ר
מד/2020	4747	19/02/1999	תכנית מתאר מקומית- מד/2020 שינוי לתממ/3/2, פרוט לתממ/3/2/ג', שינוי לתכנית R-6.
תמא/23	3366	31/07/1986	תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל

8.2. סיכום הוראות בניה:

חלופה 1 זכויות חוזית – תכנית 420-0138651:

מגרש:	102
יעוד:	דיור מיוחד.
שימושים:	דיור מוגן וחזית מסחרית.
יח"ד:	220 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד לא יעלה על 55 מ"ר.
עיקרי מעל מפלס 0.00:	12,000 מ"ר, מתוכם יוקצו לפחות 1,500 מ"ר לשימושי מסחר.
שירות מעל מפלס 0.00:	4,500 מ"ר.
שירות מתחת מפלס 0.00:	לצורך חניה.
קומות:	5 קומות מעל הכניסה הקובעת. קומת הקרקע תשמש למסחר בלבד.

חלופה 2 - תכנית 420-0436196:

יעוד:	דיור מיוחד
שימושים:	דיור מוגן וחזית מסחרית.
יח"ד:	250 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד לא יעלה על 65 מ"ר.
עיקרי מעל מפלס 0.00:	20,450 מ"ר בעבור דיור מוגן, ובנוסף 1,000 מ"ר בעבור שימושי מסחר. יוקצו שטחים בעלי אופי ציבורי ושימושים נלווים (כהגדרתם בסעיף 4.1.1 (5) לתכנית) בשיעור שלא יפחת מ- 10% מסך השטחים העיקריים.
שירות מעל מפלס 0.00:	10,220 מ"ר בעבור דיור מוגן.

שירות מתחת מפלס 0.00 : עבור חניות, שטחים טכניים ומחסנים לדיור המוגן בהיקף של 8 מ"ר ממוצע לדירה.

קומות : 15 קומות מעל הכניסה הקובעת. קומת הקרקע תשמש למסחר.

8.3. רישוי:

מבדיקת תיק בניין מס' 6160 של הנכס הנדון, הסרוק באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים רעות , נמצאו בין היתר ההיתרים הבאים :

- היתר בניה מס' 20190243 מיום 07/07/2019 – עבודות עפר ודיפון.
- היתר בניה מס' 20200278 מיום 23/08/2020 – ביסוס בכפוף להיתר 20190243 לבניין דיור מוגן.
- היתר בניה מס' 20210035 מיום 18/01/2021 – שלב א' : הקמת שני מרתפי חניה הכוללים משרדים, מחסנים ומתקנים טכניים.
- היתר בניה מס' 20220268 מיום 08/08/2022 – שלב ב' : הקמת מבנה לדיור מוגן הכולל 15 קומות ל-250 יח"ד, מסחר ומחלקה סיעודית בקומת הקרקע ושינויים בקומות המרתפים כולל נספח נוף ותנועה.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע"מ וכולל פיתוח** בשומות הצדדים :

חלופה	שמאי המשיב	שמאית המשיגים
חלופה 1	₪ 83,000,000	₪ 46,560,000
חלופה 2	₪ 122,000,000	₪ 62,454,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

דיור מוגן :

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת החילוץ מעסקות מכר דירות, תוך ביצוע ההתאמות נדרשות וניתוח מכרזי רמ"י לקרקע לדיור מוגן בהתאמה לזמן ומיקום.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב [2] :

- 7 עסקות מכר דירות חדשות, התקבל מחיר ממוצע למ"ר בנוי בסך 20,815 ₪, בניכוי מע"מ, יזמות 25%, עלויות בנייה בסך 8,738 ₪, התאמה לגודל בשיעור 0.85 ומקדם התאמה לדיור מוגן בשיעור 0.8, התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם לדיור מוגן 4,600 ₪ כולל פיתוח.
- 5 מכרזי רמ"י לקרקע לדיור מוגן באור יהודה, יבנה ומודיעין, בין התאריכים 22/05/2016-30/12/2019

[2] ליתר פירוט ראה עמודים 7-10 לשומת המשיב.

לבניית 120 – 500 יח״ד, בשקלול התקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע 5,478 ₪ כולל פיתוח.

- משקלול הנתונים הנ״ל תוך מתן מקדם משוקלל 30% לעסקות מכר לדירות מגורים ו- 70% למכרזי קרקע, התקבל שווי מ״ר מבונה מתואם לדיור מוגן 5,215 ₪ כולל פיתוח.

<u>מסחר</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת החילוץ מעסקות מכר למסחר, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנשוא השומה ומכרז רמ״י לקרקע למסחר.

להלן נתוני ההשוואה שהציג המשיב:

- 4 עסקות מכר לשטחי מסחר, בממוצע מחיר למ״ר ברוטו 29,780 ₪, בניכוי יזמות 25%, עלויות בנייה 8,526 ₪, עלויות עקיפות בשיעור 1.2 ופחת בשיעור 0.85, והתאמה לבעלות 1.02, התקבל שווי למ״ר מבונה 15,604 ₪.
- מכרז רמ״י מס׳ 9/2017 לקרקע למסחר בשטח 3,801 מ״ר, בו התמורה הכוללת במכרז הינה כ- 22,200,000 ₪. שטחי הבנייה 2,250 מ״ר, ו- 1,372 מ״ר אקו׳. בהתאמה לזמן בשיעור 1.03 והתאמה לגודל בשיעור 0.9, התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 15,011 ₪.
- משקלול הנתונים הנ״ל במשקלים שווים, התקבל שווי מ״ר מבונה מתואם למסחר 15,011 ₪ כולל פיתוח.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- מיקום הנכס - במרכז העסקים הראשי של העיר בסמוך לתחנת רכבת מרכז וקניון עזריאלי.
- המסחר - הינו עצמאי ובלתי תלוי בדיור המוגן. מיקומו במרכז העסקים הראשי של העיר, בעל חזיתות לרחובות ראשיים ונהנה מחשיפה גבוהה לציבור הרחב.
- חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות בקרקע עפ״י חוזה החכירה, סה״כ 15,020 מ״ר עיקרי (עילי ותחתי, כולל מרפסות) + 11,000 מ״ר שטחי שירות (עילי ותחתי). מתוך השטח העיקרי 1,500 מ״ר מיועד למסחר.
- חלופה 2 - שווי זכויות הבעלות בקרקע עפ״י תב״ע 420-0436196 סה״כ 23,850 מ״ר עקרי (כולל מרפסות) + 19,780 מ״ר שטחי שירות (עילי ותחתי). מתוך השטח העיקרי 1,000 מ״ר מיועד למסחר.
- מקדם הפחתה להיקף שטחי המסחר - 0.9.
- מקדם הפחתה להיקף שטחי דיור מוגן בחלופה 2 - 0.97.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי זכויות חוזיות:

סוג	שטח עיקרי	שווי מר"מ	מקדם		סה"כ
			שימוש	היקף וגודל	
חזית מסחרית	1,500	₪ 15,604	1	0.9	₪ 21,064,843
דיור עילי	10,500	₪ 5,215	1	1	₪ 54,753,394
דיור תחתי	1,700	₪ 5,215	0.5	1	₪ 4,432,418
מרפסות	1,320	₪ 5,215	0.4	1	₪ 2,753,314
סה"כ במעוגל					**₪ 83,000,000**

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע עפ"י תב"ע 420-0436196:

סוג	שטח עיקרי	שווי מר"מ	מקדם		סה"כ
			שימוש	היקף וגודל	
חזית מסחרית	1,000	₪ 15,604	1	0.9	₪ 14,043,229
דיור עילי	20,450	₪ 5,215	1	0.97	₪ 103,439,590
מרפסות	2,400	₪ 5,215	0.4	0.97	₪ 4,855,844
סה"כ במעוגל					**₪ 122,000,000**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

דיור מוגן:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה על גישת ההשוואה לקרקעות לדיור מוגן, וכן על ערכי שומות מכריעות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגה[3]:

- 6 מכרזי רמ"י לדיור מוגן בנכס הנדון, גן יבנה, שהם, יבנה, ראשון לציון ובאר יעקב בין התאריכים 30/12/2015 – 29/04/2019 ל- 120 עד 250 יח"ד.
- שומה מכרעת של יהודה פלד לקרקע ביעוד דיור מוגן ברחובות בגו"ח 5713/101, בקיבולת של 250 יח"ד, למועד קובע 31/12/2019, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪.
- שומה מכרעת של נאוה סירקיס לקרקע ביעוד דיור מוגן במודיעין הידועה כ"עזריאלי פאלאס", למועד קובע 27/01/2017, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,300 ₪.
- משקלול כל הנתונים הנ"ל התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע 2,700 ₪ כולל פיתוח.

מסחר:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה על גישת החילוץ מעסקות מכר למסחר, תוך ביצוע

[3] ליתר פירוט ראה עמודים 24-27 לשומת המשיג.

ההתאמות הנדרשות לנשוא השומה, וכן על ערכי שומות מכריעות.
להלן נתוני ההשוואה שהציגה המשיגה:

- 5 עסקות מכר שטחי מסחר במודיעין, בממוצע מחיר למ״ר ברוטו 28,635 ₪, בניכוי יזמות 25%, עלויות בנייה 10,000 ₪, התאמה לגודל 0.9, התאמה למרכז מסחרי בשיעור 0.95, התקבל שווי מ״ר מבונה 9,600 ₪.
- שומה מכרעת של שלומי יפה לקרקע בתחום מע״ר מודיעין בגו״ח 5640/6,38, למועד קובע 05/12/2018, בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 12,000 ₪.
- שומה מכרעת של נאוה סירקיס במודיעין ל״עזריאלי פאלאס״, למועד קובע 27/01/2017, בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 8,000 ₪.
- שומה מכרעת של שלומי יפה לקרקע בתחום מע״ר מודיעין בגו״ח 5640/6,30, למועד קובע 26/09/2017, בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 10,000 ₪.
- שומה מכרעת של שושי שרביט לקרקע בתחום מע״ר מודיעין בגו״ח 5640/6 מגרש 107, למועד קובע 14/03/2017, בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 6,100 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה של השמאית המחוזית אטל ריינס לקרקע במודיעין בגו״ח 5570/41/8, למועד קובע 07/01/2019, בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 11,320 ₪.
- משקלול כל הנתונים הנ״ל התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 10,000 ₪ כולל פיתוח.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- מיקום הנכס - בחלקו הדרומי של מתחם המע״ר המתוכנן בעיר מודיעין, סביבת הנכס המאופיינת בבניני מגורים בבנייה רוויה, לצד מרכזים מסחריים, מבני ציבור ושטחים אשר טרם בוצעה בהם בנייה.
- רקע כללי לשוק הדיור המוגן – בהתאם לסקירה של הדסק הכלכלי של בנק לאומי מאפריל 2020, בעיר מודיעין היצע יחידות דיור מוגן לכל אלף נפש גבוה מהממוצע בישובים המרכזיים, מה שעשוי להצביע על קושי יחסי ויצור תחרות גוברת ואי וודאות.
- גישת ההשוואה העקיפה – בהתאם לפסיקה והתקינה השמאית גישת ההשוואה הישירה הינה העדיפה, מאחר וקיימות די עסקאות, הרי שהשימוש בגישת ההשוואה העקיפה לבניה רוויה למגורים תוך הפעלת מקדם התאמה לדיור מוגן מתייתר לחלוטין. ניתוח 4 דוגמאות המפורטות בהשגה מצביע כי קיים פער אקוטי בטווח 148% - 267%, בין ניתוח עסקאות בקרקעות לדיור מוגן בגישת ההשוואה הישירה, ביחס לחילוץ ערכי הקרקע מדירות בסביבת המכרזים שנותחו, תוך שימוש במקדם התאמה לדיור מוגן.
- מקדם התאמה לדיור מוגן בתת הקרקע - שמאי רמ״י הביא בחשבון מקדם 0.5. בהתאם להכרעות בהשגה ושומות מכרעות מקדם ההתאמה 0.7.

- ניתוח מכרז רמ"י לקביעת שווי המסחר – בניתוח בהתאם להיתר מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי 10,900 ₪ לעומת ניתוח שמאי רמ"י בהתאם לתב"ע שקבע 15,011 ₪ למ"ר.
- עסקאות מכר חנויות – נתוני ההשוואה בשומת המשיב הינם ממרכזי מסחר גדולים לעומת זאת בנכס שימושי מסחר התומכים בדיור המוגן, יש לבצע התאמה למאפייני הפרויקט והתאמה לגודל.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי זכויות חוזיות:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה עיקרי	סה"כ שווי
סה"כ שטח עיקרי לרכיב המסחר	1,500	1	1,500	₪ 10,000	₪ 15,000,000
סה"כ שטח עיקרי עילי לדיור מוגן	10,500	1	10,500	₪ 2,700	₪ 28,350,000
סה"כ שטח עיקרי תת"ק לדיור מוגן	1,700	0.7	1,190	₪ 2,700	₪ 3,213,000
סה"כ שווי חלופה א' כולל פיתוח, במעוגל					**₪ 46,560,000**

חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע עפ"י תב"ע 420-0436196:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	הפחתה לגודל	סה"כ שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה עיקרי	סה"כ שווי
סה"כ שטח עיקרי לרכיב המסחר	1,000	1	1	1,000	₪ 10,000	₪ 10,000,000
סה"כ שטח עיקרי עילי לדיור מוגן	20,450	1	0.95	19,428	₪ 2,700	₪ 52,454,250
סה"כ שווי חלופה א' כולל פיתוח, במעוגל						**₪ 62,454,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 26/09/2024 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאית המשיגים:

- **שווי למסחר** – גם הח"מ בהכרעתה במודיעין התבססה על מכרזי רמ"י באור יהודה, ירושלים, נס ציונה ושוהם, וקבעה מקדם 2 לשטח המסחרי לעומת דיור מוגן. מקדם זה הינו נמוך, ובמיוחד כאשר השטח המסחרי בנכס הנדון הינו במיקום מרכזי, רועש ובסמוך לתחנת רכבת. הדבר מהווה יתרון למסחר, אך חסרון לדיור מוגן. השמאית המכריעה – לילך בן פורת קבעה בנכס הנדון מקדם 4 למסחר לעומת דיור מוגן.שוק הדיור המוגן נשלט ע"י 4-5 חברות מרכזיות, ומרביתן מיוצגות על ידינו, ולכן יש לנו היכרות טובה עם השוק, הערכים שנקבעו בהכרעת הח"מ גבוהים מעט, לאור הניתוח האקו' לשטחי המסחר.
- **רקע כללי לשוק הדיור המוגן** – בנק לאומי ביצע סקירה כלכלית לשוק הדיור המוגן לשנת 2020, והמגמה המשיכה עד לשנת 2022, ומתקציר הסקירה עולה כי בעיר מודיעין ישנה הצפה של יחידות לדיור מוגן אותם יהיה קשה לספוג.
- **זכויות הבנייה** – כלל האצבע לבחינת כדאיות בדיור מוגן, הוא היקף מינימלי של 200 יחידות ולא 250 כפי שציין שמאי המשיב, וניתן לראות זאת כמעט בכל הפרויקטים לדיור מוגן. כמו כן, אחת הסיבות שחברות אינן רוצות לעלות מעל 200 היא הקמת המחלקה הסיעודית, אשר אינה רווחית ואף גרעונית

לפרויקט. בפועל החברות אכן מקימות פרויקטים הכוללים מח' סיעודית בלית ברירה, בכדי למשוך קהל יחסית צעיר שיישאר לאורך שנים.

- **<u>מכרז בשכונת מורשת</u>** – כאמור בשומת ההשגה, היה זוכה למכרז רק בפעם השלישית. הרוכשים בית בכפר בטרם רכישת החברה ע"י מגדלי הים התיכון. בית בכפר זכתה במכרז במחיר העולה על ההצעות האחרות ב- 50%, כך שהתמורה אינה משקפת שווי, אלא מחיר.

התחרות בשוק הדיור המוגן קשה, וחברה חייבת להחזיק בנכס באזור בו קיימים פרויקטים רבים, לכן הציעה מחיר גבוה ביחס ליתר ההצעות.

- **<u>המועד הקובע</u>** – צריך לזכור כי המועד הקובע הינו בעיצומה של תקופת הקורונה, בה מצב שוק הדיור המוגן היה רע מאוד.
- **<u>ניתוח השווי</u>** – מכרזי רמ"י בנווה שמיר וברמת בית שמש, שצוינו ע"י שמאי המשיבה, מלווים ע"י משרדינו לשינוי ייעוד לדיור להשכרה, אין תשלום דמי היתר לרמ"י בהתאם לחוברת המכרז, ואלו נמצאים כיום בוועדה המחוזית. מלכתחילה, במכרזים אלו הזכייה הייתה על בסיס הפוטנציאל לשינוי ייעוד למגורים, ולא על בסיס הייעוד המקורי לדיור מוגן.
גם בשכונת הנרקיסים בראשל"צ יצא המכרז פעמיים והזכייה הייתה בפעם השלישית, וגם בו כנראה הייתה האפשרות לשינוי ייעוד.

9.4.2. <u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

- **<u>זכויות הבנייה</u>** – הפער בין התכנית הראשונה לתכנית השנייה, תוספת של 30 יחידות דיור מוגן, תוספת של כ- 10,000 מ"ר עיקרי, הפחתה של 500 מ"ר עיקרי למסחר, הפחתה של 1,700 מ"ר עיקרי ת"ק ותוספת של 3,000 מ"ר שירות ת"ק. התוספת מבוקשת לאור אי הכדאיות הכלכלית בהקמת פרויקט דיור מוגן בהיקף של פחות מ- 250 יחידות. ובהתאם להוראות משרד הבריאות, בפרויקט מעל 250 יחידות יש דרישה להקמת מחלקה סיעודית. בפרוטוקול הוועדה המחוזית ציין היזם, כי הצורך בהגדלת הזכויות כדי לאפשר את הפונקציות הנדרשות ע"פ החוק.
בתכנית הראשונה לא היה ניתן לנצל את מלוא הפוטנציאל בפרויקט לדיור מוגן בהיקף של 220 יחידות. לכן, אין מקום לבצע אריתמטיקה פשוטה בעריכת השווי, אלא, יש להתייחס לכך שבתכנית הראשונה הכדאיות הייתה מאוד נמוכה.
- **<u>שווי מ"ר מבונה</u>** – ראשית, יש לשים לב אילו מרכיבים מגלם השווי למ"ר מבונה.
מעיון בדו"חות הכספיים של מגדלי הים התיכון, אשר ערכי השווי בהם הוערכו ע"י משרד שמאי המשיגים, עולה כי בנכס בשכונת מורשת הממוקם כ - 2 ק"מ מהנכס הנדון, הוערך שווי מ"ר עיקרי בסך 4,500 ₪, טווח מחירים למ"ר קרקע בקרקעות ברות השוואה 3,400 – 5,300 ₪, ושווי מרכיב קרקע בסך 175,000,000 ₪. זאת בעוד בשומת ההשגה הנדונה, הוערך על ידם שווי מ"ר בסך 2,700 – 2,800 ₪, ושווי מרכיב הקרקע בסך 48,000,000 ₪.
- **<u>מכרז רמ"י במורשת במודיעין</u>** – מיום 20/9/2022 נרכש ע"י בית בכפר תמורת 117,000,000 ₪ כולל פיתוח.

- **שומת** IFRS **שנערכה ע"י משרד שמאי המשיגים בבאר יעקב** - בה הובאו עסקאות השוואה וערכי שווי בנתניה 4,700 ₪, המכרז במודיעין בסך 5,100 ₪, ירושלים 5,300 ₪, אשדוד 4,600 ₪, ואור יהודה 4,000 ₪. הממוצע מצביע על כ- 4,500 ₪ למ"ר מבונה, לעומת 2,700 ₪ בהשגה הנדונה.
- **ניתוח שווי** – בניתוח נתוני ההשוואה, נעשה מכנה משותף בין העסקאות ע"י תוספת 30% שטחי שירות לשטחים העיקריים, מהם מתקבל ממוצע לשווי מ"ר מבונה בסך 3,884 ₪, ולא נצפתה עליית מחירים בין השנים לבין המועד הקובע.
- **שומה מכרעת לנכס הנדון** – מיום 18/07/2023 למועד קובע 01/03/2019 נקבע 3,200 ₪ למ"ר מבונה דיור מוגן, מסחר מקדם 4, סה"כ הפרש בין התוכניות 34,224,000 ₪

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

דיור מוגן:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נסובה סביב השאלה מהי גישת השומה העדיפה למציאת אומדן שווי הקרקע בנשוא השומה? שהינו כאמור ביעוד לדיור מוגן.
לצורך קביעת ערכי השווי לדיור מוגן, שמאי המשיב התבסס על שקלול גישת ההשוואה הישירה למכרזי רמ"י במשקל 70% וגישת החילוץ מעסקות מכר לדירות חדשות בהתאמות נדרשות במשקל 30%.

שמאית המשיגים התבססה על גישת ההשוואה הישירה למכרזי רמ"י ושומות מכריעות.

אני מקבלת את גישת שמאית המשיגה, ככל שקיימים מספיק נתוני השוואה הגישה העדיפה למציאת אומדן שווי הקרקע היא גישת ההשוואה הישירה, שהינה בעלת התוקף הגבוה ביותר.
בנסיבות אלו, ובשים לב למטרת השומה בהכרעה זו אתבסס על מכרזי קרקע לדיור מוגן במיקום דומה.
לבדיקת סבירות אומדן השווי למ"ר מבונה אבחן הכרעות בהשגה ראשונה והחלטות שהתקבלו בוועדת השגות, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

מסחר:

אני מקבלת את גישת שמאי הצדדים אשר נקט בגישת חילוץ על בסיס עסקאות מכר חנויות במודיעין.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>שומה מבוססת הנחה:</u>

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה אף על פי שבפועל הנכס כולל מחוברים.

10.2.2. <u>ניתוח מכרזי רמ"י:</u>

בהתאם לפסיקות ועדת ההשגות האחרונות לדיור מוגן, השטחים האקו' שהובאו בחשבון בניתוח עסקאות ההשוואה לקרקע הינם השטחים הסחירים לשיווק, דהיינו, שטחים עיקריים וממ"דים לפי מקדם 1, יתרת שטחי השירות, מרתפים ומרפסות מגולמים.

בניתוח הזכויות בעסקאות בהם נכללו בנוסף לשטחים לדיור המוגן שטחי מסחר, ניתן מקדם אקו' 2 לשטחי המסחר ביחס לשטח עיקרי לדיור מוגן לאור מיקומם.

10.2.3. <u>עסקאות השוואה:</u>

בתחשיבנו לא נלקחו בחשבון מכרזי רמ"י הבאים:

-מכרזים ברמת בית שמש המיועדים לאוכלוסייה חרדית ושונים במאפייניהם מהנכס הנדון.

-מכרז בבאר יעקב בו צוין כי ידוע לחוכר כי המגרש נשוא המכרז קטן משטח מגרש מינימלי עפ"י התב"ע והחוכר יבצע בעצמו ועל חשבונו את כלל הפעולות הנדרשות והכרוכות בהוצאת היתר בנייה למגרש, לרבות הקלה ו/או פעולה אחרת שתידרש ע"י ועדות התכנון והבנייה כתנאי להוצאת היתר בנייה. התמורה שהתקבלה במכרז זה נמוכה באופן חריג ביחס ליתר המכרזים שהובאו בחשבון.

10.2.4. <u>מקדם התאמה לזמן:</u>

בניתוח מכרזי רמ"י נילקח בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 2% לשנה.

10.2.5. <u>מקדם הפחתה להיקף שטחי המסחר:</u>

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב ובתחשיבי נילקח בחשבון מקדם הפחתה לגודל 0.9 ביחס לעסקאות ההשוואה לחנויות בודדת, בשתי חלופות השומה.

10.2.6. <u>מקדם לדיור מוגן תת קרקעי:</u>

אני מקבלת את עמדת שמאית המשיגה, בהתאם להכרעות בהשגה ושומות מכרעות נילקח בחשבון מקדם ההתאמה 0.7 לעומת מקדם 0.5 בשומת המשיב.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות השוואה - דיור מוגן:

עסקות השוואה - מכרזי רמ"י לקרקע לדיור מוגן:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	עיר	שטח המגרש	שטח מבונה אקו' לשיווק	מספר יח"ד	שטח יח"ד ממוצע	מחיר זכיה	עלויות פיתוח	מחיר כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה	מקדם התאמה לזמן	מקדם התאמה לגודל	מקדם התאמה לזמינות	שווי למ"ר מבונה
1	20/10/2021	7263	מגרשים 401,402	אור יהודה	10,577 מ"ר	47,212 מ"ר	500	46 מ"ר	₪ 141,272,586	₪ 28,666,202	₪ 169,938,788	₪ 3,599	0.99	1.10	1.00	**₪ 3,907**
2	13/11/2019	30212	2,3	ירושלים	7,110 מ"ר	16,700 מ"ר	200	60 מ"ר	₪ 43,453,000	₪ 48,643,685	₪ 92,096,685	₪ 5,515	1.03	1.00	1.00	**₪ 5,659**
3	03/06/2018	3642	46	נס ציונה	35,425 מ"ר	37,850 מ"ר	250	65 מ"ר	₪ 127,068,000	₪ 41,272,944	₪ 168,340,944	₪ 4,448	1.06	1.00	1.00	**₪ 4,694**
4	07/01/2018	4964	38	שהם	12,134 מ"ר	19,000 מ"ר	200	60 מ"ר	₪ 33,555,556	₪ 20,686,426	₪ 54,241,982	₪ 2,855	1.06	1.00	1.10	**₪ 3,340**
								56 מ"ר						**ממוצע**		**₪ 4,400**

10.3.2. עסקאות השוואה – מסחר:

עסקאות מכר חנויות במודיעין

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	שטח רשום	שטח ברוטו	שווי למ"ר רשום
20/02/2019	5870/23/37	לשם 71	₪ 1,000,000	27	36	₪ 37,037
12/03/2019	5569/44/13	חטיבת גול	₪ 470,000	19	22	₪ 24,737
28/06/2019	5569/44/29	חטיבת גול	₪ 967,598	37	49	₪ 26,151
10/07/2019	5869/8/41	גינת זבולון	₪ 1,542,000	55	70	₪ 28,036
05/11/2020	5313/77/62		₪ 600,000	29	32	₪ 20,690
ממוצע						**₪ 27,300**
רווח יזמי						1.20
עלות בנייה						₪ 8,800
שווי מ"ר מבונה רשום						**₪ 13,950**

10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

שווי מר"מ דיור מוגן	₪ 4,400
שווי מר"מ מסחר עיקרי	₪ 13,950

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי זכויות חוזיות:

מרכיב	מ"ר	מקדם אקו'	מקדם התאמה לגודל	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
דיור מוגן עיקרי - עילי	10,500	1	1	₪ 4,400	₪ 46,200,858
דיור מוגן עיקרי - ת"ק	1,700	0.7	1	₪ 4,400	₪ 5,236,097
ממ"ד	2,200	1	1	₪ 4,400	₪ 9,680,180
מסחר עיקרי	1,500	1	0.9	₪ 13,950	₪ 18,832,500
סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח במועגל					**₪ 79,950,000**

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי תב"ע 420-0436196:

מרכיב	מ"ר	מקדם אקו'	מקדם התאמה לגודל	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי למרכיב
דיור מוגן עיקרי	20,450	1	1	₪ 4,400	₪ 89,981,670
ממ"ד	2,500	1	1	₪ 4,400	₪ 11,000,204
מסחר עיקרי	1,000	1	0.9	₪ 13,950	₪ 12,555,000
סה"כ שווי הזכויות ללא מע"מ וכולל פיתוח, במועגל					**₪ 113,540,000**

12. השומה:

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלקה 65 בגוש 5642 ברחוב הרכבת פינת הערער במודיעין, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי זכויות חוזיות, בסך **79,950,000** ₪ (שבעים ותשעה מיליון תשע מאות וחמישים אלף ₪).

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לפי תב"ע 420-0436196 בסך **113,540,000** ₪ (מאה ושלושה עשר מיליון חמש מאות וארבעים אלף ₪).

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

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

בברכה,

ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.