תאריך עברי	:	י״ח באלול תשע״ו
תאריך לועזי	:	21.9.2016
מס׳ תיק לקוח	:	610711207א
מספרינו (אופק)	:	27630
לקביעת שכ״ט	:	6.5 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ ודר שרה	מר מרדכי דדון	מר מסילתי חיים
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים, מרחב עסקי ירושלים	שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)	שמאי מקרקעין (מטעם המשיגה)
רשות מקרקעי ישראל	ת.ד. 44200, ירושלים	בר יהודה 55, קריית מלאכי
sharav@land.gov.il	mottidadon@gmail.com	office@appraiser.org.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304
חלקה 76, בגוש 2407, מג׳ 10 עפ״י תכנית מס׳ 107/03/8 - קריית מלאכי

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנקבלה ביום 21.3.2016, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע לנכס שבנדון, זאת למטרת הקצאת קרקע בפטור ממכרז, לצרכי ציבור, שלא עפ״י מלוא הזכויות המוקנות בתכנית, אלא עפ״י השטח כמופיע בהיתר הבניה.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר מרדכי דדון מיום 13.1.2016, להלן: ״**שמאי המשיבה**״; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם החוכרת בנכס, עיריית קריית מלאכי, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר מסילתי חיים מיום 13.3.2016, להלן: ״**שמאי המשיגה**״.

1.3. טרם הדיון הועברו מסמכי השלמה שונים ע״י הצדדים, כהשלמה לשומותיהם.

1.4. בתאריך 9.6.2016 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 13.6.2016, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 4.7.2016.

1.5. בתאריך 23.6.2016, התקבלו מאת שמאי המשיגה, מסמכים ותגובות לתקציר הדיון.

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה	:	2407/76.
מס׳ מגרש	:	10 עפ״י תכנית מס׳ 107/03/8.
מהות הנכס	:	קרקע למבני ציבור (עבור ״מרכז צעירים״).
שטח	:	253 מ״ר.
ישוב	:	קריית מלאכי.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, זאת בכפוף למטרת השומה ולתכנית הבקשה להיתר כפי שהוצגה ע"י הצדדים, לשטח מבונה בסך 294.22 מ"ר בלבד ב- 2 קומות.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להשגה הינו מועד שומת המשיבה - 13.01.2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 18.8.2016, ע"י החת"מ.

6. תיאור הסביבה והנכס:

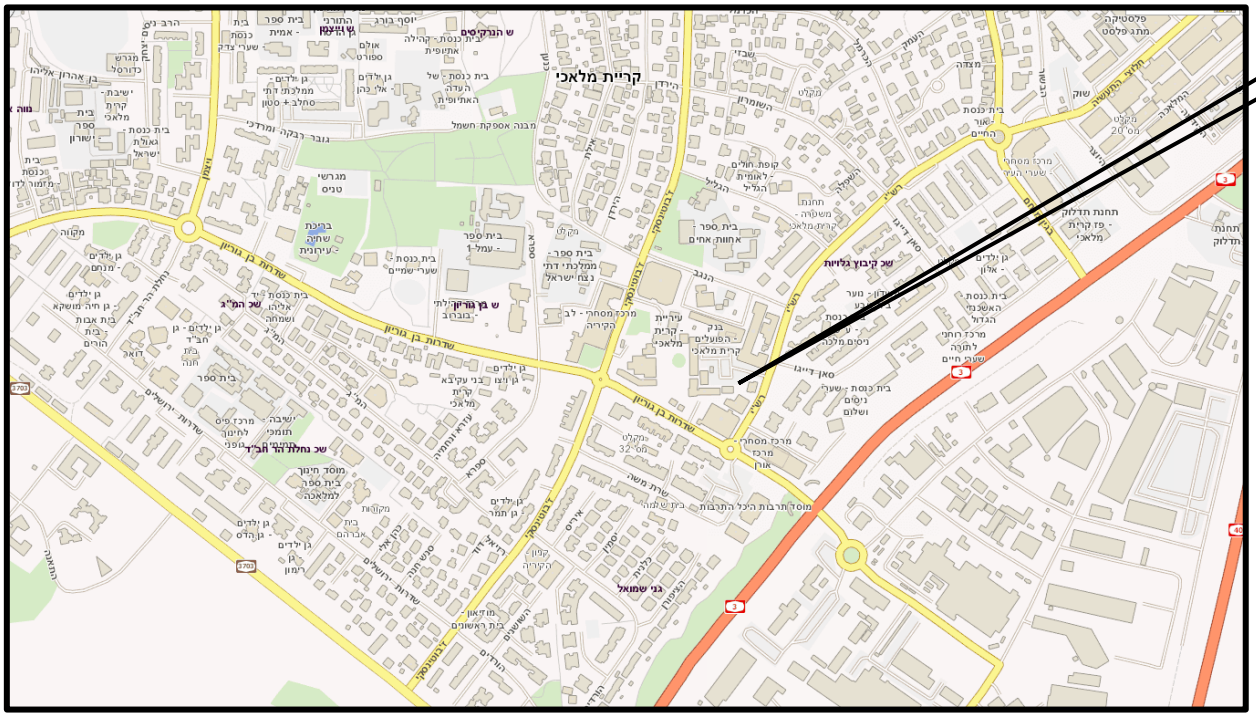
6.1 הסביבה:

הנכס נשוא השומה מצוי בתחום הותיק של המע"ר, בקרבת הכניסה המזרחית מרחוב שדרות דוד בן גוריון, של העיר קריית מלאכי.

הפעילות האופיינית בסביבת הנכס הינה למסחר, משרדים ומבני ציבור, דוגמת בנקים, קופות חולים, שרות התעסוקה, עיריה, סניף הדואר המרכזי, מוסדות חינוך ועוד.

הגישה אל המתחם דרך רחוב רש"י ממזרח אל מגרש חניה ציבורי שסביבו פזורים בתי עסק שונים, ביניהם הנכס נשוא השומה.

הפיתוח בסביבת הנכס מלא אך מיושן, כולל תשתיות חשמל עילי, מים וניקוז, תאורת רחוב, כבישים ומדרכות.



6.2 **<u>הנכס:</u>**

נשוא השומה מהווה את מג' מס' 10 עפ"י תכנית 107/03/8, חלקה מס' 76 בגוש מס' 2407, בשטח 253 מ"ר. ממוקם בחלק הדרום מזרחי של המתחם בקרבת פינת הרחובות שדרות בן גוריון ורש"י.

לנכס חזית צפונית אל מגרש החניה.

צורתו הרגולרית דמויית מלבן ה"נגוס" בפינתו הצפון מזרחית.

בעת הביקור במקום, נמצא כי על המגרש מבנה חד קומתי מיושן ומוזנח, בתחומו תשתיות חשמל ותקשורת.

<u>מבט אל הנכס מצפון מערב</u>



7. <u>מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:</u>

7.1 **<u>נסח רישום:</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 7.9.2016, עולים הפרטים הבאים, להלן תמציתם:

חלקה מס' 76, בגוש מס' 2407.

שטח: 253 מ"ר.

בעלות: רשות הפיתוח (בשלמות), פיצול מיום 2.5.1999.

8. <u>מצב תכנוני:</u>

בהתאם לבדיקה בועדה המקומית קריית מלאכי עולה כי הנכס שבנדון, כלול בין היתר בתחום גבולות התכנית הרלוונטית והבקשה להיתר המצויה בשלבי אישור (תואמת את תכנית רמ"י), להלן עיקריהן:

8.1. **<u>תכנית מס' 107/03/8:</u>** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3263, בתאריך 27.10.1985.

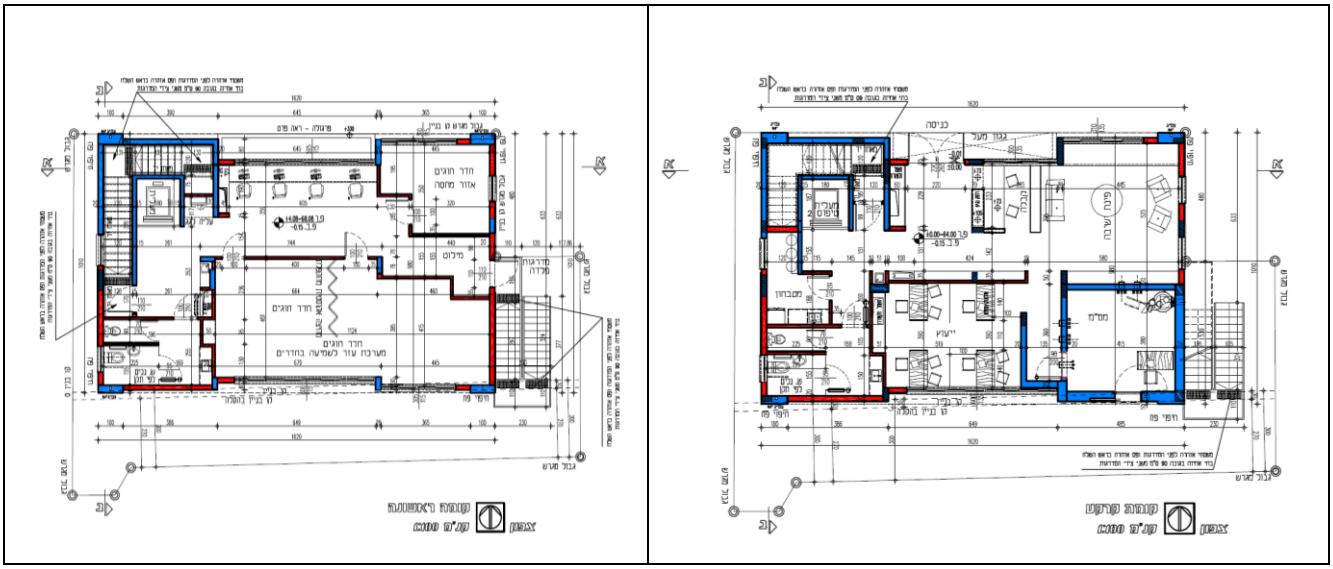
עפ"י תכנית זו מצוי המגרש בתחום יעוד "מרכז עסקים ואזרחי" (פסים אלכסוניים אפור ולבן). מספרו 10, שטחו 270 מ"ר וזכויות הבניה המותרות סה"כ 465 מ"ר ב- 3 קומות, מהן 155 מ"ר בקומת הקרקע וגובה מעל קומת מסחר יעמוד על 3 מ'. השימושים המותרים יהיו בהתאם למופיע בתכנית המתאר מלבד חנות ירקות, אטליזים דגים ועופות (ראה תכנית 26/102/02/8).

8.2. **<u>תכנית בקשה להיתר:</u>** הוצגה בפנינו תכנית בקשה להיתר לא חתומה, עבור הבינוי המבוקש ל"מרכז הצעירים", כולל הקלה בקו בנין אחורי:

שטחים בקומת הקרקע: שימוש עיקרי- 131.22 מ"ר, ממ"ד- 20.44 מ"ר. סה"כ 151.66 מ"ר.

שטחים בקומה א': שימוש עיקרי- 142.56 מ"ר.

סה"כ: 294.22 מ"ר.



<u>לסיכום</u>

השומה תיערך בהתאם לבינוי בתכנית הבקשה להיתר כמופיע לעיל, ביעוד מבני ציבור כ"מרכז צעירים".

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

כאמור בפרק המבוא, להלן הערכים בשומות הצדדים, ללא פיתוח וללא מע"מ:

שומת המשיבה	שומת המשיגה
701,000 ₪	**400,000 ₪**

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס ביעוד למבני ציבור כ"מרכז צעירים", הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה העקיפה לנכסים מסחריים מסביבת הנכס, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקרקע. סה"כ נותחו 4 עסקאות מכר מהשנים 2012-2015 לחנויות בשטחים 69-17 מ"ר. לצורך בקרה בדק השמאי עסקאות ישנות יותר משנת 2010 ונתוני היצע לחנויות בסביבה. ערכי השווי עליהם התבסס לאחר התאמה למבני ציבור, כולל פיתוח וללא מע"מ[1]:

- **לק"ק- 2,860 ₪/מ"ר מבונה.**
- **לק"א- 2,002 ₪/מ"ר מבונה.**
- **לחצר- 858 ₪/מ"ר מבונה.**

9.2.2 עקרונות התחשיב:

- על נתוני הבסיס למסחר, הובאו בחשבון מקדמי התאמה למבני ציבור.
- הובאו בחשבון מקדמי אקווי' לקומה א' ולחצר.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות מלאה על נתוני המסחר.
- הובאו בחשבון הוצאות פיתוח עפ"י חוקי העזר, עבור: סלילה, תיעול וביוב, בסך כ- 105,000 ₪.

9.2.3 תחשיב השומה:

	שטח	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
קומת קרקע	151.66	₪2,860	₪805,811
קומה א'	142.56	₪2,002	
חצר	101	₪858	
פיתוח			₪105,051
סה"כ ללא פיתוח וללא מע"מ			**₪700,760**

[1] חילוץ ממסחר: זמן לשנים 2012, 2014 (3%), יזמות (25%), עלות בנייה (3,000 ₪/מ"ר), התאמה לבעלות מלאה (9%).
התאמות למבני ציבור: סחירות וגמישות מועטה של שימושים (20%), אינטנסיביות שימוש (15%). קומה א' (0.7), חצר (0.3).

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס ביעוד למבני ציבור כ"מרכז צעירים", הסתמך שמאי המשיגה על 2 מוקדי שווי בגישת ההשוואה העקיפה. האחת מנכסים מסחריים מסביבת הנכס והשניה ממגורים, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקרקע. סה"כ נותחו 3 עסקאות מכר מהשנים 2015 לחנויות בשטחים 69-23 מ"ר ו- 15 מכרזי רמ"י למגורים צמודי קרקע ורוויה.

ערכי השווי עליהם התבסס לאחר התאמה למבני ציבור, ללא פיתוח וללא מע"מ:

- **מנתוני המסחר - 2,080 ₪/מ"ר מבונה**[2].
- **מנתוני המגורים - 1,004 ₪/מ"ר מבונה**[3].

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- על נתוני הבסיס המסחר, הובאו בחשבון מקדמי התאמה למבני ציבור, על נתוני הבסיס למגורים הובאו בחשבון מקדמים למבני ציבור לפי שיטת דלפי, כאמור בהערת שוליים מס' 3.
- הובאה בחשבון הפחתת מע"מ גם מנתוני המסחר.
- הובאו בחשבון הוצאות פיתוח עפ"י חוקי העזר ותאגיד המים, עבור: סלילה, תיעול, שצ"פ ודמי הקמה, בסך כ- 135,434 ₪.
- הובאה בחשבון הפחתה משווי הקרקע עבור עלות הריסת המבנה בסך: 58,844 ₪.
- לקבלת שווי הנכס, בוצע ממוצע משוכלל בשיעור 0.7 מסיכום נתוני המסחר ו- 0.3 מסיכום נתוני המגורים[4].
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות מלאה על נתוני המגורים בלבד.

9.3.3. תחשיב השומה:

	מנתוני מסחר	מנתוני מגורים
שטח אקווי'	265.59	265.59
שווי למ"ר מבונה ללא פיתוח וללא מע"מ	₪2,080	₪1,004
סה"כ שווי	₪552,427	₪266,652
ניכוי עלויות הריסה ופינוי	- ₪58,845	- ₪58,844
שווי המגרש במעוגל (מתואם בעלות במגורים)	₪490,000	₪210,000
מקדם שכלול	0.7	0.3
שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪ 400,000**	

[2] חילוץ ממסחר: יזמות (25%), עלות בנייה (כ- 4,500 ₪/מ"ר), ניכוי מע"מ (17%), ללא התאמה לבעלות מלאה.
התאמות למבני ציבור: סחירות וגמישות מועטה של שימושים (20%), אינטנסיביות שימוש (20%).
אקווי': קומה א' (0.7), ממ"ד (0.7), חצר (0.2).
התאמות נוספות: אופי המבנים והמסחר בסביבה (0.98), מחסור בחניה (0.95), עמוד חשמל (0.98) - להרחבה, ראה שומת המשיג.

[3] התאמה מנתוני המגורים למבני ציבור בוצעה לאחר עיון בחוברת המדדים להערכת מקרקעין (2002) בשיטת דלפי, בוצעה גם הפחתת מע"מ ופיתוח - להרחבה בעניין ראה שומת המשיג.

[4] בוצעה התאמה לבעלות מלאה (5%), על סיכום השווי ממגורים.

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

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 9.6.2016 העלו בפנינו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

<u>טענות המשיגה:</u>

- השומה נערכה בגישת ההשוואה למסחר בסביבה הסמוכה, בשילוב מחקר דלפי למגורים עם ההתאמות הדרושות, זאת מכיוון שאין נתונים להשוואה ישירה ממבני ציבור באזור.
מטרת החכירה הינה למרכז נוער לצעירים ואין לייחס שימוש ואופי של בית קפה, המבנה אף נחות ממבנה ציבורי בגלל ייעודו הספציפי מרכז לצעירים
- בהתאם למצוקת החניה באזור יש לבטא הפחתה לשווי. בסביבה הוקמו מבני מסחר ללא מתן פתרונות חניה, החנייה הקיימת עורפית ומשמשת בעיקר לטעינה ופריקה עבור שטחי המסחר.
- עובדה קיימת כי השימוש בעבר כמשחטה יצר סטיגמה שלילית ושם רע למבנה, דבר הפוגע בשווי.
- יש לקחת בחשבון עלויות הריסה, פינוי והטמנה ובנוסף העתקת/הטמנת עמוד החשמל שבתחום המגרש.
- לחשיפה טובה גם אם הייתה, אין חשיבות ליעוד מבנה ציבורי בשימוש מרכז לצעירים.
- עלויות בנייה ישירה אינן מגלמות את הוצאות הפיתוח ולכן יש להביאם בחשבון, גם במקרה שהמבנה הוא של עיריית קריית מלאכי, שווי שוק ללא מע"מ וללא פיתוח ללא קשר למחזיק בקרקע.

9.4.1. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- בהעדר עסקאות השוואה למבני ציבור, נערכה השומה בגישת ההשוואה למסחר בסביבה הסמוכה, בהתאם לאופי השימוש "מרכז צעירים" המתאים בתכליתו למסחר.
- השומה הינה אומדן ערך הקרקע בתנאי שוק חופשי ובהתאם לכך שוויו של הנכס.
- בהתאם לאופי המסחרי של היעוד המבוקש, יש לבטא מקדם גדול יותר לתרומת החצר.
- עסקאות ההשוואה מגלמות את ההפחתות שהובאו בחשבון בשומת המשיג, כגון: אופי הסביבה, מחסור בחנייה ועמוד החשמל.
- מחקר דלפי שהוצג ע"י המשיג דומה יותר לסקר ולא למחקר, נתוני ההשוואה למגורים אינם מתאימים באופיים ושימושם לנכס הנדון, כמו כן לא ניתן לעשות תמהיל בין שווי למסחר ומגורים.
- ישנו חניון ציבורי פתוח וחינם לציבור הנמצא סמוך לנכס, כך שאין לבטא הפחתה למחסור בחניה.
- אין לנקות מע"מ מעסקאות ההשוואה למסחר שהוצגו ע"י המשיג.
- אין להפחית עבור הריסה ופינוי, השומה הינה לקרקע כריקה ופנויה.
- מדובר במגרש עצמאי ביחס לנתוני ההשוואה ויש לבטא תוספת לכך.
- עלות הבניה שקבע המשיג גבוהה מידי. עלויות הבניה מגלמות בתוכן כבר את עלויות הפיתוח לשנת הבניה ונתוני ההשוואה שהוצגו הם של מבנים ישנים המגלמים בתוכם את הפחתים.
- כעקרון, עלויות הפיתוח לפי חוקי העזר העירוני כבר מגלמות בתוכם פיתוח למבני ציבור, המבנה מוחזק ע"י העירייה והעירייה לא תגבה מעצמה הוצאות פיתוח.

10. דיון והכרעה:

10.1. **שאלת השומה:**

עיקרי המחלוקת בין הצדדים הינם באופן ניתוח וחילוץ השווי הבסיסי מנתוני ההשוואה וההפחתות אותן יש להביא בחשבון, דוגמת עלויות פינוי המבנה הקיים המיועד להריסה, כמו גם הפחתה בגין עמוד החשמל שבתחום המגרש ומצוקת החניה באזור.
לצורך קביעת השווי הראוי למבני ציבור בשימוש ל"מרכז צעירים", בחרו הצדדים להתבסס על ערכי שווי למסחר בסביבה, כאשר שמאי המשיגה בחר בנוסף בערכי שווי למגורים.

השאלה המרכזית הנשאלת, האם נכון בקביעת השווי למבני ציבור לשימוש "מרכז צעירים", להתבסס על נתוני מסחר ו/או מגורים.

בהתאם להזמנת רמ"י נדרשה השומה לצורך הקצאת הקרקע בפטור ממכרז מוסדות / משרדי ממשלה / מוסדות ציבור. עפ"י תכנית הבקשה להיתר ששימשה בסיס לשומת הצדדים כפי שנמסרה לעיוננו, מוגדר הנכס המבוקש כ"מרכז צעירים" הכולל: חדרי חוגים, חדרי יעוץ, פינות מחשב, פינת ישיבה מטבחון וחדרי שרות מינמליים בקומה. תכסית הבינוי בסך כ- 152 מ"ר, סה"כ כ- 294 מ"ר ב- 2 קומות.
מבדיקה שערכנו לאופי שימוש זה בעיר קריית מלאכי ומהתרשמותנו הכללית נראה כי מדובר בנכס שישמש את צעירי העיר, בעיקר בנושאי יעוץ והכוונה התפתחותית ותעסוקתית ולא כמקום בו יופעלו מופעים להמונים דוגמת "מרכזי צעירים" בערים הגדולות.

לסיכום, עפ"י נתוני הנכס נראה כי מדובר בקרקע למבני ציבור, שנכון להעריכה לפי היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר, במקרה הנדון למשרדים ולא למסחר או מגורים.
בהתאם לכך אני דוחה את כלל נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים, בכך מתייתר הצורך לדון בנושא ההתאמות ואופן החילוץ הרלוונטיים לנתוני המסחר והמגורים.
בהכרעה זו נתבסס על ערכי שווי למשרדים, בהתאם לעלויות הבניה והיזמות הרלוונטיים לנכסי ההשוואה, כאשר בפרק העקרונות ידונו יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקת שבין הצדדים.

10.2. **עקרונות השומה:**

10.2.1. **מקדמי התאמה למבני ציבור:**

שמאי הצדדים חלוקים בנושא ההתאמה לאינטנסיביות השימוש בלבד, אך התבססו כאמור על ערכי השווי למסחר. בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים של השמ"ר, שיעורי ההפחתה אותם יש להביא בחשבון מנתוני השוואה ביעוד האלטרנטיבי הסחיר, עבור סחירות וגמישות מועטה של שימושים הפחתה בשיעור 5%-30% ועבור אינטנסיביות שימוש הפחתה בשיעור 0%-30%.
מדובר בשימוש הדומה באופיו למשרדים ומכיוון שנתבסס בהכרעה זו על ערכי משרדים, תובא בחשבון הפחתה בשיעור 5% בלבד עבור אינטנסיביות שימוש והפחתה בשיעור 20% עבור סחירות וגמישות מועטה של שימושים.

10.2.2. **עלויות הריסה ופינוי:**

בהתאם להנחיית הגברת שרית דנה מיום 21.2.2013, בתפקידה דאז כמשנה ליוע"מ לממשלה, עולה כי אין להביא בחשבון שומה לרמ"י עלויות התאמה כמו גם עלויות הריסה ופינוי, יש לקבוע את שווי הקרקע כריקה ופנויה בהתאם להחלטות המועצה ברמ"י. לפיכך אני דוחה את גישת שמאי המשיגה להפחתה זו.

10.2.3. **<u>עמוד חשמל בתחום המגרש:</u>**

נתוני ההשוואה למשרדים בסביבה, מגלמים את רמת התשתית המיושנת הקיימת במקום, כמו גם קווי חשמל המצויים בתחום מגרשים. לפיכך אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה שלא להפחית מהשווי.

10.2.4. **<u>מצוקת חניה:</u>**

שמאי הצדדים חלוקים בנושא הפחתה בגין מצוקת ההחניה. בעוד שמאי המשיגה מבטא הפחתה בשיעור 5% למצוקת החניה בסביבה, שמאי המשיבה טוען כי קיים חניון ציבורי סמוך לנכס ואין לבטא הפחתה.
בהכרעה זו לא תובא בחשבון הפחתה לחניה כיוון שנתוני ההשוואה המצויים בסמוך מגלמים מחסור זה.

10.2.5. **<u>סטיגמה שלילית עבור שימוש עבר:</u>**

אני דוחה את טענת שמאי המשיגה כי שימוש העבר במבנה למשחטה פוגע בשווי הנכס. מדובר בשומה לשווי הקרקע ולשימוש המבוקש בלבד, השימוש המוזכר היסטורי ולא מתקיים שנים רבות, הנכס מצוי בתחום המע"ר של העיר קריית מלאכי. מעבר לכך המבנה מיועד להריסה ותחתיו יוקם מבנה חדיש. כך שכיום לטעמי אין לכך כל השפעה.

10.2.6. **<u>עלויות הפיתוח:</u>**

אני דוחה את טענות שמאי המשיבה, לעניין הצורך בהפחתת היטלי פיתוח במבני ציבור המוחזקים ע"י הרשות המקומית ולעניין גובה ההיטלים להפחתה.

לעניין הצורך בהפחתת היטלי פיתוח - ראשית השומה נערכת לקרקע ללא פיתוח וככזו יש לבטא את שוויה ללא היטלים, שנית, מסוגיה דומה שעלתה בעניין בשומות קודמות, נמסר ע"י רמ"י כי מדובר בהטבה שניתנת לרשויות המקומיות ואי הפחתת עלויות פיתוח מנטרלת הטבה זו.
לפיכך בהכרעה זו יופחתו היטלי הפיתוח הרלוונטיים.

לעניין גובה היטלי הפיתוח - מבדיקה שערכתי עם תאגיד המים ומחלקת ההנדסה בעירייה, נמסרו האסמכתאות לגביית ההיטלים הנגבים. היטלים אלה דומים להיטלים שהוצגו ע"י שמאי המשיגה למעט שינוי קל הנובע מהמועד הקובע. עלויות הפיתוח שיובאו בהכרעה זו: **130,735 ₪.**

10.2.7. **<u>שטח אקווי':</u>**

בשונה ממסחר, למשרדים קיימת חשיבות משנית למיקומם בקומות (בהתייחס למגבלת נגישות), לפיכך תיערך ההכרעה לשטח ברוטו ללא אקווי' לקומות וגם לא למרחב המוגן שיכול לשמש כמשרד, למעט לשטח החצר במגרש עצמאי, בשיעור 25%.

10.2.8. **<u>התאמה לבעלות:</u>**

כיוון שתחשיב השווי מתבסס מחד על נתוני שכירות המגלמים בעלות מלאה ומאידך על נתוני מכר המגלמים חכירה, תובא בחשבון התאמה חלקית בשיעור 3% לבעלות.

10.3. **<u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>**

מסקר מקיף וסיור בשטח שערכנו, כולל שיחות עם מתווכי נדל"ן ועם בעלי נכסים בסביבה, עיון בהסכמי שכירות, בדיקת עסקאות ממערכת מיסוי מקרקעין ובדיקת מחירים מבוקשים, עולים בין היתר עיקרי הפרטים הבאים[5]:

- ביום 7.10.2015 נמכרו בבניין ברחוב רש"י 7 (קומה א' ללא מעלית), **5 משרדים** בשטח כולל בסך 69 מ"ר נטו, המהווים כ- 79 מ"ר ברוטו[6], תמורת 650,000 ₪. סה"כ כ- 8,200 ₪/מ"ר ברוטו. מגלם דמ"ש בסך כ- 54 ₪/מ"ר[7].
- ביום 18.5.2014 נמכר בבניין ברחוב רש"י 7 (קומה א' ללא מעלית), משרד[8] בשטח 93 מ"ר נטו, כ- 107 מ"ר ברוטו, תמורת 550,000 ₪. סה"כ כ- 5,140 ₪/מ"ר ברוטו. מגלם דמ"ש בסך כ-34 ₪/מ"ר[9].
- הדיור הממשלתי[10] שוכר עבור משרד הקליטה, ברחוב ז'בוטינסקי (קומת קרקע), משרד בשטח 60 מ"ר ברוטו, בדמי שכירות חודשיים בסך כ- 43 ₪/מ"ר ברוטו.
- שמאי המשיג העביר חוזה שכירות[11] מיום 7.3.2016, ל- 2 משרדים בבניין ברחוב רש"י 7 (קומה א' ללא מעלית), הממוקם בסמוך לנכס הנדון, ע"ס 1,600 ₪. מבדיקה עולה כי מדובר בשטח 15 מ"ר נטו כ"א, כ- 17 מ"ר ברוטו כ"א, בסה"כ 34 מ"ר. מתקבלים סה"כ כ- 47 ₪/מ"ר ברוטו.
- מוצע להשכרה בבניין ברחוב רש"י 7 (קומה א' ללא מעלית), הממוקם בסמוך לנכס הנדון, משרד בשטח 15 מ"ר נטו, כ- 17 מ"ר ברוטו, תמורת 1,000 ₪/חודש. בניכוי 10% למו"מ, מתקבל כ- 53 ₪/מ"ר ברוטו.
- משיחה שקיימנו עם א.א. תווך נדל"ן, עולה כי מוצעים כיום להשכרה ברחוב רש"י 1 (כולל מעלית), שטחי משרדים בגדלים 30-250 מ"ר, בדמי שכירות ממוצעים בסך כ- 40 ₪/מ"ר ברוטו. בהפחתת 10% למו"מ, מתקבלים כ- 36 ₪/מ"ר ברוטו.

10.3.1. **<u>סיכום ערך הבסיס</u>**:

מנתוני השוק כאמור לעיל עולה כי דמי השכירות בסביבה למשרדים נעים בטווח של כ- 34-54 ₪/מ"ר ברוטו, בהתאם למצבו הפיזי של המבנה, רמת הגמר, חשיפתו, סוג השוכר, נגישות/מעלית, גודל וכיו"ב. לאור היקף הבניה (כ- 294 מ"ר), רמת הנגישות והחשיפה (בניין על מגרש עצמאי בן 2 קומות ומעלית) נראה לנו סביר לקבוע את השווי על בסיס דמי שכירות ממוצעים למשרדים ברמה נמוכה בסך: **40 ₪/מ"ר ברוטו.**

---

[5] למען הנוחות והאחדת הנתונים יוצגו העסקאות גם לפי דמ"ש מהוונים.

[6] תוספת 15% לשטחים משותפים, בבניין מיושן.

[7] חילוץ דמ"ש לפי הוון בשיעור 8%.

[8] הנכס מוגדר כחנויות ומסחר, אך מופיע כנכס בקומה שניה. מהכרותינו את הבניין מדובר במשרדים.

[9] חילוץ דמ"ש לפי הוון בשיעור 8%.

[10] מדובר בשוכר בטוח עם חוזה ארוך טווח.

[11] סעיף 12 לחוזה מצוי בסתירה, מחד בכתב יד מצוין שחובת המסים למעט חשמל תחול על המשכיר, מאידך בהמשכו של הסעיף מצוין שהשוכר ישלם עבור שימוש במים, חשמל, ארנונה, גז ומיסי בית. לפיכך הערך הבסיסי יקבע בהתעלם מחוזה זה.

11. תחשיב השומה:

11.1.1. עלויות פיתוח:

היטלים מיום 1/1/2016	למ"ר קרקע	למ"ר מבנה
סלילת רחוב משולב	₪94.03	142
היטל תיעול	₪28.45	₪61.36
היטל שצ"פ	₪12.53	₪20.79
דמי הקמה		₪104.07
סה"כ למ"ר	**₪135**	**₪328.25**
שטח הנכס	**253**	**294.22**
סה"כ	**₪ 130,735**	

11.1.2. השווי הבסיסי למ״ר מבונה:

דמ"ש למ"ר ברוטו	**₪40**
שווי מ"ר בנוי (הוון בשיעור 8%)	₪6,000
בניכוי יזמות (15%)	₪5,217
עלות בניה למ"ר	₪3,000
שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח	₪2,217
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	80%
אינטנסיביות השימוש	95%
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח במעוגל	**₪1,685**

11.1.3. סיכום השווי:

שטח הנכס ברוטו	**294.22**
שטח חצר	**101**
שטח אקווי' לחצר (מקדם 0.25)	**25.25**
סה"כ שטח מבונה אקווי'	**319.47**
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח במעוגל	**₪1,685**
סה"כ שווי כולל פיתוח	**₪538,376**
פיתוח	**₪130,735**
שווי קרקע ללא פיתוח	**₪407,641**
התאמה חלקית לבעלות (3%)	**₪420,249**
שווי קרקע ללא פיתוח במעוגל	**₪420,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת רמ"י לשווי זכות הבעלות המלאה לנכס שבנדון, הידוע כמגרש מס' 10 עפ"י תכנית מס' 107/03/8, כריק ופנוי, לצורך הקצאה בפטור ממכרז, עבור מבני ציבור כ"מרכז צעירים" בעיר קריית מלאכי, כדלקמן:

420,000 ₪ (ארבע מאות ועשרים אלף ש"ח בלבד).

הערך הנקוב הינו ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות, לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת תוך 45 יום, מהמועד שבו הומצאה לו על ידי הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

<u>העתקים:</u>

גב' דנה וייל - ממונה שמאות מחוזית, מחוז ירושלים

עו"ד עידית יפת לוי – יוע"מ, עיריית קריית מלאכי.

ב ב ר כ ה,



יחיאל שטרית

שמאי מקרקעין מחוזי

מחוז ירושלים והדרום