תאריך עברי:	י"ב תמוז, תשע"ח
תאריך לועזי:	25/06/2018
מס' תיק רמ"י:	50057783א
מספרינו (אופק):	32404
לקביעת שכ"ט:	10.93

לכבוד:
גב' נורי אסתר
צוות לקידום עסקות תעסוקה ותשתיות
מרחב עסקי מרכז, רמ"י
בדוא"ל: estern@land.gov.il

לכבוד:
גב' גלית אציל-לדור
שמאית מקרקעין
בדוא"ל: ro-ga@zahav.net.il

לכבוד:
מר רון רודיטי
שמאי מקרקעין
בדוא"ל: Ron001@zahav.net.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304</u>

<u>חלקות 335- 336 בשלמות בגוש 3698</u>

<u>רח' לדיז'ינסקי פינת ההסתדרות, שכונת אושיות, רחובות</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 05/12/2017 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות בקרקע שבנכס הנדון, בחלופות הבאות:

א. שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות למטרת מרכז קליטה ל- 96 יחידות דיור, כל יחידת דיור בשטח של 96 מ"ר מבונה לכל ארבעת הבניינים.

ב. שווי הקרקע לפי תכניות הבקשה להיתר למטרת מרכז קליטה לארבעת הבניינים לרבות הקלות מבוקשות.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' גלית אציל-לדור ביום 23/01/2017– **להלן:** **"המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר רון רודיטי מיום 14/08/2017 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 24/01/2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 28/01/2018, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 19/02/2018.

1.4. הצדדים חלוקים בנושאי שווי הקרקע ב-2 החלופות.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	3698
חלקות:	335 ו-336 בשלמות
מהות הנכס:	קרקע עליה מבני מרכז קליטה
שטח במ"ר:	חלקה 335 – 1,313 מ"ר, חלקה 336 – 6,015 מ"ר
	7,328 מ"ר סה"כ
כתובת עירונית:	רחוב לדיז'נסקי פינת ההסתדרות, רחובות

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 26/12/2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 13/06/2018 על ידי החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה 2 חלקות קרקע בשטח כולל של 7,328 מ"ר הפונות לרחוב לדיז'נסקי בעיר רחובות.

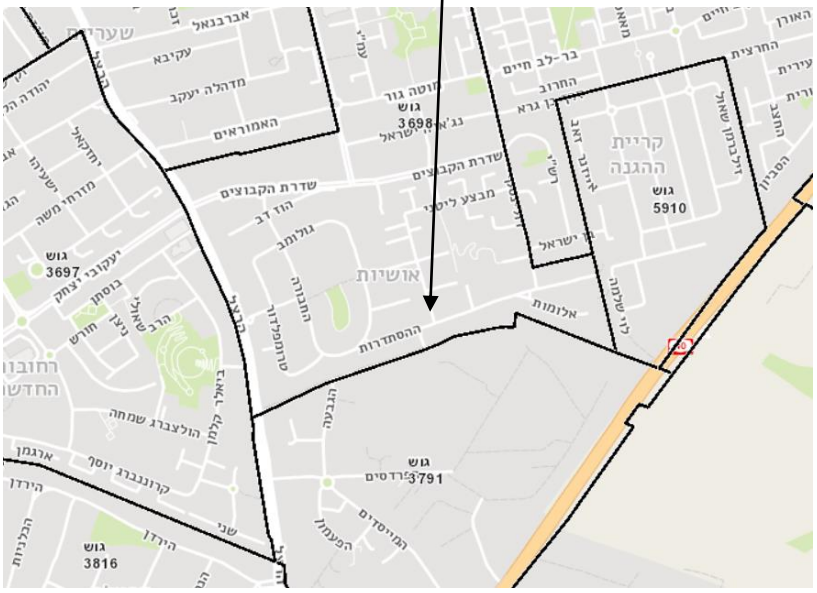
6.1 תיאור הסביבה:

החלקות הנדונות נמצאות בשכונת אושיות בדרומה של העיר רחובות. השכונה ממוקמת מערבית לרחוב הראשי הרצל ומזרחית לשכונת קריית ההגנה, שמעברה כביש מס' 40.

הסביבה מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה לצד בתים צמודי קרקע. בשכונה ברובה אוכלוסייה במעמד סוציו-אקונומי נמוך.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות מים, ביוב, חשמל, טלפון וכיו"ב.

להלן מיקום המתחם ע"ג מפת הסביבה:



6.2 **<u>תיאור הנכס:</u>**

נשוא השומה מורכב מ-2 חלקות קרקע ממוקמות ב-2 צידי רחוב לדיז'נסקי בשכונת אושיות. על 2 החלקות בנויות 4 מבני מגורים זהים, המשמשים דיור לעולים.

חלקה 335 בשטח של 1,313 מ"ר עליה בניין מס' 1 פונה לרחוב לדיז'נסקי מס' 1 בצד המערבי של הרחוב.

חלקה 336 בשטח של 6,015 מ"ר פונה לרחוב לדיז'נסקי מס' 2 בצד המזרחי של הרחוב. על חלקה 336 בנויים 3 בתי מגורים:

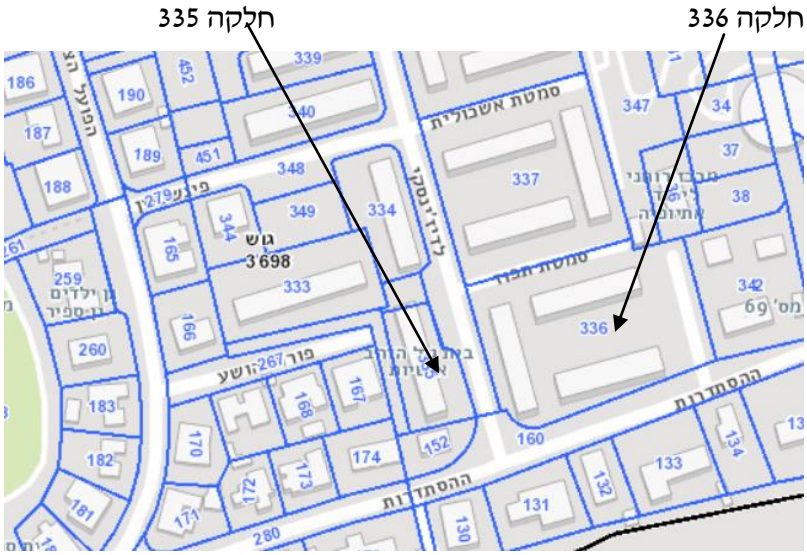
בניין מס' 2 – עם חזית מערבית לרחוב לדיז'נסקי

בניין מס' 3 – חזית דרומית פונה לרחוב ההסתדרות מס' 19

בניין מס' 4 - חזית צפונית, פונה לסמטת תפוז מס' 4

כל בניין בן 4 קומות מעל קומה מפולשת. לכל בניין 2 כניסות.

מיקום נשוא השומה



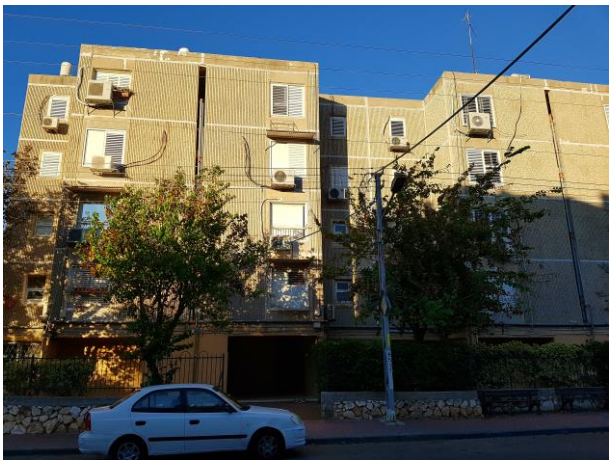
<u>תצ"א של נשוא השומה</u>



<u>תמונות מהנכס</u>







7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

נשוא השומה מהווה חלקות 335 ו- 336 בגוש 3698 בשלמותן.

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו), שהופקו על ידנו עבור החלקות הנדונות באמצעות האינטרנט ביום 20/06/2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 3698 חלקה 335
רשויות:	עיריית רחובות
שטח רשום:	1,313 מ"ר
בעלי הזכויות:	קרן קיימת לישראל
הערות:	הערת אזהרה מיום 04/11/2015 לפי סעיף 126 לטובת המגבית המאוחדת לישראל. הערת אזהרה מיום 29/03/2017 לפי יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות. רשומות הערות על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.

זיהוי ומיקום:	גוש 3698 חלקה 336
רשויות:	עיריית רחובות
שטח רשום:	6,015 מ"ר
בעלי הזכויות:	קרן קיימת לישראל
הערות:	הערת אזהרה מיום 04/11/2015 לפי סעיף 126 לטובת המגבית המאוחדת לישראל. הערת אזהרה מיום 29/03/2017 לפי יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות. רשומות הערות על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לידנו מאת רמ"י העתק חוזה חכירה שנחתם ביום 13/03/1977 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין המגבית המאוחדת לישראל אינק. ירושלים. להלן עיקרי החוזה:

זיהוי המוחכר:	מגרש מס' 6 לפי תב"ע 6/74, חלקה 64 וחלק מחלקה 65 בגוש 3698
השטח המוחכר:	7,100 מ"ר בערך
תקופת החכירה:	49 החל מיום 01/04/1972 וכלה ביום 31/03/2021
מטרת החכירה:	מרכז קליטה
קיבולת הבניה:	96 יח"ד ששטח כ"א אינו עולה על 96 מ"ר.

8. המצב התכנוני:

8.1. תכנית רח/מק/1/12/74

פורסמה למתן תוקף ביום 22/03/2005 בי.פ מס' 5381.

הינה תכנית נקודתית לחלקות הנדונות, מהווה תכנית שינוי מתאר לתכנית מתאר מס' רח/12/74.

מטרת התכנית:

א. הגדלת מספר יח"ד המותרות מ-119 יח"ד ב-4 מבנים ל- 128 יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים העיקריים.

ב. מתן אפשרות להעברת שטחים עיקריים לקומת הקרקע של המבנים.

ג. קביעת זכויות והוראות בניה.

יעוד: אזור מגורים ג'

טבלת זכויות:

	מצב קיים עפ"י רח/12/74			מצב מוצע עפ"י רח/12/74/ 1		
מס' חלקה	שטח עיקרי במ"ר	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	מס' קומות	מס' יח"ד
335	2534.56	ע+4 קומות	29	2534.56	ק+4 קומות	33
336	7153.28	ע+4 קומות	90	7153.28		95
סה"כ	9687.84		119	9687.84		128

במסגרת תכנית בינוי, ניתן להעביר זכויות בערך של 10% משטח הבניה העיקרי של כל בניין לקומת הקרקע.

8.2. תכניות להיתר (חלופה 2):

על 3 החלקות נשוא השומה הוגשו בקשות להיתר לחיזוק ושיפוץ המבנים הקיימים במסגרת תמ"א 38 ותוספת בניה של 2.5 קומות ע"ג המבנים הקיימים + תוספת מעליות, חדרי מדרגות מוגני אש, ממ"דים, ממ"קים ומרפסות לדירות קיימות.

בקשה להיתר מס' 20150024 חלקה 335

הקלות:

1) תוספת 2.5 מעבר ל- 4 קומות קיימות על עמודים, סה"כ 6.5 קומות מתוקף תמ"א 3/38.
2) סגירת קומת עמודים מתוקף תמ"א 3/38.
3) הרחבת קומות הבניין לצורך תוספת חדרי מדרגות מוגני אש, ממ"דים וממ"קים.
4) תוספת 32 יח"ד כך שיהיו סה"כ 65 יח"ד בבנין.
5) הקלה לתוספת יח"ד בשטח של כ-30 מ"ר במקום מ-75 מ"ר.

טבלת שטחים וזכויות הבניה לחלקה 335 :

	שטח עיקרי			שטחי שירות						
				קיים				מוצע		
קומה	קיים	מוצע	סה"כ מ"ר עיקרי	מבואות מדרגות ומעלית	מקלטים	מתקנים ומערכות טכניות	סה"כ שירות קיים	מבואות מדרגות מעלית סגירת קומת עמודים מעבר ציבורי	ממ"קים ממ"דים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	**סה"כ הבנין**
קרקע				110.82	99.3	17.52	227.64	236.17		236.17	463.81	**463.81**
1	381.96		381.96	48.15			48.15	19.15	21.53	40.68	88.83	**470.79**
2	381.96		381.96	48.15			48.15	19.15	21.53	40.68	88.83	**470.79**
3	397.13		397.13	32.98			32.98	19.15	21.53	40.68	73.66	**470.79**
4	397.13		397.13	32.98			32.98	19.15	21.53	40.68	73.66	**470.79**
5		362.265	362.265					140.629	21.53	162.159	162.159	**524.424**
6		362.265	362.265					140.629	21.53	162.159	162.159	**524.424**
7		177.942	177.942					90.97	21.53	112.5	112.5	**290.442**
סה"כ	1558.18	902.472	2460.652	273.08	99.3	17.52	389.9	684.998	150.71	835.708	1225.608	**3,686.26**

<u>בקשה להיתר מס' 20150025 חלקה 336</u>

הקלות :

1) תוספת 2.5 מעבר ל- 4 קומות קיימות על עמודים, סה"כ 6.5 קומות מתוקף תמ"א 3/38.
2) סגירת קומת עמודים מתוקף תמ"א 3/38.
3) הרחבת קומות הבניין לצורך תוספת חדרי מדרגות מוגני אש, ממ"דים וממ"קים.
4) תוספת 32 יח"ד בכל בניין, סה"כ תוספת 96 יח"ד כך שיהיו 190 יח"ד[1] ב-3 המבנים בחלקה.
5) הקלה לתוספת יח"ד בשטח של כ-30 מ"ר במקום מ-75 מ"ר.

[1] בבדיקת תכניות הבקשה להיתר, ספרנו סה"כ 192 יח"ד בחלקה 336 וסה"כ 257 יח"ד ב-2 החלקות, כפי שכתוב גם בשומות הצדדים.

	שטח עיקרי			שטחי שירות						
				קיים				מוצע		
קומה	קיים	מוצע	סה"כ מ"ר עיקרי	מבואות מדרגות ומעלית	מקלטים	מתקנים ומערכות טכניות	סה"כ שירות קיים	מבואות מדרגות מעלית סגירת קומת עמודים מעבר ציבורי	ממ"קים ממ"דים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	**סה"כ הבנין**
קרקע				110.82	99.30	17.52	227.64	219.46		219.46	447.10	**447.10**
1	381.96		381.96	48.15			48.15	17.43	23.05	40.48	88.63	**470.59**
2	381.96		381.96	48.15			48.15	17.43	23.05	40.48	88.63	**470.59**
3	397.13		397.13	32.98			32.98	17.43	23.05	40.48	73.46	**470.59**
4	397.13		397.13	32.98			32.98	17.43	23.05	40.48	73.46	**470.59**
5		362.48	362.48					128.61	23.05	151.66	151.59	**514.07**
6		362.48	362.48					128.61	23.05	151.66	151.59	**514.07**
7		178.11	178.11					82.05	23.05	105.10	105.10	**283.21**
סה"כ בניין 2	1,558.18	903.07	2,461.25	273.08	99.30	17.52	389.90	628.45	161.35	789.80	1,179.56	**3,640.81**
סה"כ בניין 3	1,558.18	903.07	2,461.25	273.08	99.30	17.52	389.90	628.45	161.35	789.80	1,179.56	**3,640.81**
סה"כ בניין 4	1,558.18	903.07	2,461.25	273.08	99.30	17.52	389.90	628.45	161.35	789.80	1,179.56	**3,640.81**
סה"כ בניה במגרש	**4,674.54**	**2,709.20**	**7,383.74**	**819.24**	**297.90**	**52.56**	**1,169.70**	**1,885.35**	**484.05**	**2,369.40**	**3,538.68**	**10,922.42**

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

	המשיבה	המשיג
חלופה 1	₪ 19,510,000	₪ 10,151,956
חלופה 2	₪ 25,810,000	₪ 11,539,446 ₪ 11,224,783 - כולל פטור בגין ממ"ד/ממ"ק

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה על גישת ההשוואה לדירות בנויות וגישת העלות בחילוץ השווי השיורי לקרקע[2].

מניתוח 10 עסקות מכר של דירות חדשות בשטח 100-125 מ״ר בגוש 3698 משנת 2016, התקבל מחיר מ״ר בנוי ממוצע כולל פיתוח ומע״מ של 13,040 ₪ מותאם למיקום. לאחר ניכוי 17% מע״מ, 15% רווח יזמי ו-6,200 ₪ עלות בניה, ,הפחתת 10% התאמה למרכז קליטה ו-10% להעדר חניה, קבעה שווי בסיסי של **2,828** ₪ **למר״מ** כולל פיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- התאמה לגודל יח״ד - בחלופה 1 התבססה על ערך בסיסי של **2,828** ₪ ליח״ד בשטח של 96 מ״ר.
  בחלופה 2 בגין יחידות דיור בשטח של בין 28 מ״ר עד 66 מ״ר הוסיפה לשווי מר״מ לפי מקדם 1.15, מתקבל **3,250** ₪ למ״ר מבונה כולל פיתוח.
- התאמה למרכז קליטה - השומה מבוקשת למטרת מרכז קליטה שהינו שימוש בעל מאפיינים דומים למגורים ולפיכך השווי נקבע בהתבסס על שווי מגורים בסביבה עם מקדם הפחתה 0.9 למרכז קליטה.
- העדר חניה – ב-2 החלופות היחידות לא כוללות מקומות חניה. בקביעת ערך מר״מ בסיסי ניתן מקדם התאמה של 0.90 להעדר חניה.
- גודל - נקבע מקדם הפחתה של 0.90 בגין היקף ב-2 החלופות.
- בחלופה 2 שטח לשימוש הדיירים בק״ק בכל הבניינים הוערך כשטח עיקרי במקדם 0.5. לממ״דים/ממ״קים ניתן מקדם 0.8.
- עלויות פיתוח - הובאו בחשבון הוצאות פיתוח בהתאם לחוות דעתו של בקר רמי.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1

מס׳ יח״ד	96	
שטח יחידה	96	
שווי מר״מ	2,828 ₪	
שווי כולל פיתוח	26,065,086 ₪	
הפחתה לגודל	0.9	
סה״כ כולל פיתוח	23,458,577 ₪	
הוצאות פיתוח	3,948,524 ₪	
שווי ללא פיתוח ומע״מ	**19,510,000** ₪	במעוגל

[2] ליתר פירוט ראה עמ׳ 24-27 לשומת המשיב.

חלופה 2

חלקה 335, בנין 1	מס' יח"ד	65			
קומה	**שימוש**	**שטח עיקרי במ"ר**	**שווי מר"מ**	**מקדם**	**סה"כ שווי**
קרקע	עיקרי -לצרכי דיירים	236	₪ 3,250	0.5	₪ 383,776
עליונות	עיקרי למגורים	2461	₪ 3,250	1	₪ 7,997,119
עליונות	ממ"ד/ממ"ק	151	₪ 3,250	0.8	₪ 391,846
סה"כ					₪ 8,772,741
הפחתה לגודל	0.9			במעוגל	₪ **7,895,000**

חלקה 336, בנין 2	מס' יח"ד	65			
קומה	**שימוש**	**שטח עיקרי במ"ר**	**שווי מר"מ**	**מקדם**	**סה"כ שווי**
קרקע	עיקרי -לצרכי דיירים	219	₪ 3,250	0.5	₪ 356,623
עליונות	עיקרי למגורים	2461	₪ 3,250	1	₪ 7,997,056
עליונות	ממ"ד/ממ"ק	161	₪ 3,250	0.8	₪ 419,510
סה"כ					₪ 8,775,189
הפחתה לגודל	0.9			במעוגל	₪ **7,898,000**

חלקה 336, בנין 2	מס' יח"ד	62			
קומה	**שימוש**	**שטח עיקרי במ"ר**	**שווי מר"מ**	**מקדם**	**סה"כ שווי**
קרקע	עיקרי -לצרכי דיירים	219	₪ 3,250	0.5	₪ 356,623
עליונות	עיקרי למגורים	2461	₪ 3,250	1	₪ 7,997,056
עליונות	ממ"ד/ממ"ק	161	₪ 3,250	0.8	₪ 419,510
סה"כ					₪ 8,775,189
הפחתה לגודל	0.9			במעוגל	₪ **7,898,000**

חלקה 336, בנין 2	מס' יח"ד	65			
קומה	**שימוש**	**שטח עיקרי במ"ר**	**שווי מר"מ**	**מקדם**	**סה"כ שווי**
קרקע	עיקרי -לצרכי דיירים	219	₪ 3,250	0.5	₪ 356,623
עליונות	עיקרי למגורים	2461	₪ 3,250	1	₪ 7,997,056
עליונות	ממ"ד/ממ"ק	161	₪ 3,250	0.8	₪ 419,510
סה"כ					₪ 8,775,189
הפחתה לגודל	0.9			במעוגל	₪ **7,898,000**

סה"כ	₪ 31,589,000
הוצאות פיתוח	₪ 5,781,174
שווי ללא ופיתוח במעוגל	₪ **25,810,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת השוואה הישירה למכרזי קרקע ולשומות שמאים לנכסים דומים. בנוסף, הביא בחשבון גישת ההשוואה לדירות בנויות וגישת העלות בחילוץ השווי השיורי לקרקע.

להלן נתוני ההשוואה של המשיג[3]:

- הציג 2 מכרזים ניעוד בית אבות מ-3/2016 בבאר יעקב ומ-2/2015 ברחובות. לדבריו, מניתוח המכרזים מתקבל סך של כ- **1,750** ₪ **למר"מ**.
- בשומה מכרעת מיום 6/5/2012 למגורים בגו"ח 3697/63 ברחובות קבעה השמאית המכריעה דורית פריאל שווי קרקע למר"מ לשנת 2011 לפי 2,100 ₪. בהתאמה למועד הקובע (+20%), קיבל שווי למ"ר מבונה מגורים **2,520** ₪.
- בהחלטת ועדת השגות מיום 1/5/17 בעיר רחובות נקבע שווי מר"מ כולל פיתוח בסך **2,630** ₪ להקף קטן ומיקום עדיף.
- עסקה בסך של 51.5 מיליון ₪ מיום 17/2/14 לדיור מוגן הכולל 240 יח"ד דיור בשטח עיקרי של 22,430 מ"ר בעיר מודיעין משקפת כ-**2,300** ₪ **למר"מ**.
- שומת IFRS מיום 31/12/2015 עבור "בית גיל הזהב" בעיר תל אביב משקפת שווי מר"מ כולל פיתוח של **2,800** ₪.
- הציג טבלת ניתוח כ- 30 עסקאות שדווחו לרשות המיסים לדירות חדשות בנות 4-5 ח' בשדרות הקיבוצים (גוש 3698 חלקות 7 + 70) בשנת 2016. הגיע למחיר למ"ר בנוי ממוצע של 12,500 ₪, לאחר התאמה למיקום (0.9). בניכוי 17% מע"מ, 20% רווח יזמי, 6,500 ₪ עלות בניה, 15% הפחתה למרכז קליטה ו-10% הפחתה להעדר חניה, קבע שווי מ"ר מבונה במעוגל **1,800** ₪ **ללא מע"מ וכולל פיתוח** - ערך בסיסי בשומתו.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- ד"ש מרכז קליטה – עפ"י מכתב חב' עמיגור מיום 04/07/2017, המקרקעין הנ"ל מהווים "מוסד לסעד ובריאות לשם אכלוס קשישים מעוטי יכולת המתקיימים מקצבת זקנה ...ומשלמים סך סמלי של 300 ₪ כשכר דירה." בהיוון ד"ש של 5% לשנה, מתקבל 72,000 ₪ לדירה * 96 יח"ד = 6,912,000 ₪ שוו כבנוי, המתיר שווי שלילי לקרקע עפ"י מגבלות הסכם החכירה.
- התאמה למרכז קליטה – נקבע מקדם התאמה של 15%, כמו בהכרעתו של השמאי המכריעה יצחק ברמן מיום 03/08/2014 בשד' דוד המלך 9 בלוד.

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 17-20 בשומת המשיג.

- העדר חניה –בקביעת ערך מר״מ בסיסי ניתן מקדם התאמה של 0.90 להעדר חניה.
- גודל - נקבע מקדם הפחתה של 0.85 בגין היקף ב-2 החלופות.
- יזמות – ניכה יזמות לפי 20% בגלל תוספת בניין וקשיים בביצוע.
- עלות בניה – הביא בחשבון עלויות בניה של 6,500 ₪ למ״ר, בהתחשב בפרויקט ייחודי באתר בניה מאוכלס המצריך עלויות בניה גבוהות מהרגיל.
- קומת קרקע בחלופה 2 – שטח לשימוש הדיירים בק״ק בכל הבניינים הוערך כשטח עיקרי במקדם 0.5 (כמו בשומה המשיבה.)
- ממ״דים/ממ״קים – בחלופה 2 נקבעו 2 שומות שונות:

בשומה הראשונה לממ״קים נקבע מקדם 0.3, בהתחשב בכך שבבניינים מתוכננים ממ״קים, המהווים רכוש משותף לכל דיירי הבניין ולא שטח אינטגרלי של כל דירה.

בשומה השניה ע״ב החלטת רמ״י מס׳ 1308 מיום 31/12/2013 נקבע שמגיע פטור להקמת ממ״דים וממ״קים במבנים קיימים.

- עלויות פיתוח - הביא בחשבון הוצאות פיתוח מאושרות ע״י בקר רמ״י.

9.3.3.<u>תחשיב השומה:</u>

חלופה 1	96 יח״ד, 96 מ״ר כ״א
שטח לבניה	9,216
שווי מר״מ במעוגל	1,800 ₪
הפחתה לגודל	0.85
סה״כ כולל פיתוח	14,100,480 ₪
הוצאות פיתוח	3,948,524 ₪
שווי כולל	**10,151,956** ₪

חלופה 2 – כולל ממ"קים

חלקה	בניין	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	ממ"ד/ממ"ק במ"ר	מקדם ממ"ד/ממ"ק	מקדם שטחי שירות	סה"כ שטח אקו'
335	1	2461	236	151	0.3	0.5	2624
336	2	2461	219	161	0.3	0.5	2619
	3	2461	219	161	0.3	0.5	2619
	4	2461	219	161	0.3	0.5	2619
סה"כ		9844	895	635			10482

סה"כ שטח אקוויולנטי	10,482
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,800
מקדם שוליות לדירות קטנות	8%
שווי מ"ר מבונה מותאם	₪ 1,944
הפחתה לגודל	0.85
סה"כ שווי כולל פיתוח	₪ 17,320,620
הוצאות פיתוח	₪ 5,781,174
סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח	**₪ 11,539,446**

חלופה 2 (בהנחה כי מתקבל פטור לממ"ד/ממ"ק)

חלקה	בניין	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מקדם שטחי שירות	סה"כ שטח אקו'
335	1	2461	236	0.5	2579
336	2	2461	219	0.5	2571
	3	2461	219	0.5	2571
	4	2461	219	0.5	2571
סה"כ		9844	895		10292

סה"כ שטח אקוויולנטי	10,292
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,800
מקדם שוליות לדירות קטנות	8%
שווי מ"ר מבונה מותאם	₪ 1,944
הפחתה לגודל	0.85
סה"כ שווי כולל פיתוח	₪ 17,005,957
הוצאות פיתוח	₪ 5,781,174
סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח	**₪ 11,224,783**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 24/01/2018 ובמסמכים שהועברו העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג</u>

- לפי הזכויות החוזיות מדובר במרכז קליטה. יש קושי להערכת נכסים מסוג זה. לדבריו, השימוש הדומה ביותר למרכז קליטה זה דיור מוגן.
- מבדיקת המכרזים לדיור מוגן, מתברר שמכרזים לדיור מוגן לא כזה אטרקטיביים. במכרזים שזכו בהם יזמים היתה הצעה אחת ובדרך כלל היא היתה קרובה למחיר המינימום. ישנם מכרזים שבכלל לא שווקו, כלומר מחיר המינימום, שהוא 50% מהערכת השמאי, לא התקבל ע"י השוק.
- בדיון הציג טבלת ניתוח מכרזי רמ"י מכל הארץ לשנים 2016-2017, כדלקמן:

תאריך	שם המכרז	יישוב	תב"ע חלה	שטח המגרש	שטח עיקרי	שטח שירות	שירות חניה	הצעה זוכה	הוצ' פיתוח	מס' יח"ד	שווי קרקע ליח"ד	הוצ' פיתוח ליח"ד	הצעה זוכה למ"ר עיקרי
15/10/2017	מר/139/2016	יבנה	בר/274	6,116	6,140	2,630	-	₪ 5,526,526	₪ 12,808,129	120	₪ 46,054	₪ 106,734	₪ 900
13/08/2017	חי/328/2016	טירת הכרמל	מכ/448	5,773	6,928	2,021	-	₪ 8,200,000	₪ 6,711,250	120	₪ 68,333	₪ 55,927	₪ 1,184
04/06/2017	ים/342/2016	בית שמש	102-0122945	8,967	13,600	7,400	-	₪ 9,180,000	₪ 8,500,000	230	₪ 39,913	₪ 36,957	₪ 675
16/05/2017	מר/309/2016	ראשון לציון	413-0180570	6,162	15,000	10,000	-	₪ 14,191,653	₪ 21,098,691	250	₪ 56,767	₪ 84,395	₪ 946
16/05/2017	מר/4/2017	מודיעין-מכבים	420-0241646	8,739	21,000	6,000	-	₪ 14,351,610	₪ 33,290,118	300	₪ 47,839	₪ 110,967	₪ 683
05/05/2017	ים/22/2017	ירושלים	7509	4,645	8,500	2,550	1,200	₪ 558,000	₪ 28,239,627	130	₪ 4,292	₪ 217,228	₪ 66
26/12/2016		לדיזנסקי/ההסתדרות, רחובות	-	7,328	9844	895	-	₪ 11,539,446	₪ 5,781,174	257	₪ 44,901	₪ 22,494.84	₪ 1,172
									ממוצע (ללא עסקת רחובות)				₪ 742

התקבל שווי למר"מ לא כולל פיתוח.

- ניתן לבצע השוואה למגורים אך יתכן שהמקדמים שמשתמשים בהם גבוהים מידי והשוק בפועל לא מוכן לשלם סכומים כאלה.
- יש להתייחס לשטח העיקרי בלבד ב-2 החלופות, כי עסקות השוואה לוקחות בחשבון מ"ר עיקרי ובמצב הקודם עבור 96 יח"ד X 96 מ"ר היו שטחי שירות כיוון, שטחי השירות לא היו נספרים בבקשה להיתר שבמועד שהחוזה נחתם. כל השטחים שהיום נחשבים כשטחי שירות כמו למשל שטחי חדרי מדרגות, לובי, חדרי אשפה וכו' כיום מופיעים בהיתר בעמודה נפרדת ולא נספרים בשטח העיקרי.
- בחלופה 2 מוסיפים ממ"קים, לא ממ"דים – אין תוספת שטח ליח"ד אלא לשטח הקומתי. ממ"ק זה נטל על הפרויקט, לא תוספת לשווי.
- מדובר במבנים ישנים ובמצב הקודם אין ממ"דים. בהתאם החלטת רמ"י מס' 1308 התקפה למועד הקובע לשומה יש פטור בהקמת ממ"ק/ממ"ד במבנה קיים.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- עפ"י הזמנת השומה יש להעריך קרקע למטרת מרכז קליטה. מרכז קליטה אינו דיור מוגן. בהערכת שווי הנכס יש להתבסס על נתוני השוואה למגורים ולא על נתונים מדיור מוגן.

- בתגובתה לדיון, הדגישה שבניתוח המכרזים לדיור מוגן שהעביר המשיג בדיון, קבע שווי לא כולל פיתוח. יש לקבוע שווי מר"מ כולל פיתוח ולאחר מכן להפחית פיתוח בנכס הנדון.

להלן הניתוח שהעבירה כולל פיתוח[4]:

תאריך	שם המכרז	יישוב	תב"ע חלה	שטח המגרש	שטח עיקרי	שטח שירות	שירות חניה	הצעה זוכה	הוצ' פיתוח	מס' יח"ד	סה"כ הצעה זוכה כולל פיתוח	סה"כ עלויות למ"ר עיקרי כולל פיתוח
15/10/2017	מר/139/2016	יבנה	בר/274	6,116	6,140	2,630	-	₪ 5,526,526	₪ 12,808,129	120	₪ 18,334,655	₪ 2,986
13/08/2017	ח'/328/2016	טירת הכרמל	מכ/448	5,773	6,928	2,021	-	₪ 8,200,000	₪ 6,711,250	120	₪ 14,911,250	₪ 2,152
04/06/2017	ים/342/2016	בית שמש	102-0122945	8,967	13,600	7,400	-	₪ 9,180,000	₪ 8,500,000	230	₪ 17,680,000	₪ 1,300
05/05/2017	ים/22/2017	ירושלים	7509	4,645	8,500	2,550	1,200	₪ 558,000	₪ 28,239,627	130	₪ 28,797,627	₪ 3,388
26/12/2016		לדיונסקי/ההסתדרות, רחובות		7,328	9844	895	-	₪ 11,539,446	₪ 5,781,174	257	₪ 17,320,620	₪ 1,760
									ממוצע כולל פיתוח			₪ 2,317
									התאמה לבעלות		0.97	**₪ 2,388.87**

- בממ"קים ניתן לעשות חדרי אחיות או שימושים אחרים ויש לבחון זאת לפי התכניות.
- יש להיצמד להזמנת השומה ובה לא צויין שיש לתת פטור ממ"דים / ממ"קים.
- יש לשים לב שבחלופה 1 השטח הינו 96 מ"ר ליח"ד ובחלופה השניה שטח יח"ד נע בין 28 - 66 מ"ר ליח"ד.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

אני מקבלת את עמדת המשיג שמרכז קליטה מהווה נכס ייחודי. מדובר בקרקע המיועדת למגורים המוגבלת לאוכלוסייה מיוחדת ותנאים מיוחדים.

בהעדר עסקות לקרקע לשימוש הספציפי, אני מסכימה עם הצדדים שניתן לבסס את השומה על חילוץ השווי השיורי לקרקע בניתוח עסקאות בדירות חדשות שנמכרו בקרבת מקום לנשוא השומה.

אני גם מקבלת את טענת המשיג שיש גם מקום לבצע השוואה הישירה למכרזי רמ"י עבור קרקע לדיור מוגן, המהווה יעוד דומה למרכז קליטה עם מספר רב של יח"ד קטנות והגבלה לאוכלוסייה מיוחדת.

10.2 עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. עסקות השוואה - מגורים:

אני מסכימה עם הצדדים אשר הסתמכו על עסקאות בדירות חדשות בקרבת מקום לנשוא השומה משנת 2016. בתחשיבי התרכזתי בדירות 4 חדרים (הדומות לגודל המבוקש בחלופה 1) ממחצית השניה של השנה. בוצעה הפחתה ממוצעת של 10% בגין מיקום נשוא השומה, כמו בשומות הצדדים.

[4] הערתי: הרשימה נלקחה מהטבלה שהועברה ע"י המשיג בדיון. הניתוח האחרון בטבלה מהווה שומת המשיג לנשוא השומה.

10.2.2. <u>קביעת שווי למרכז קליטה:</u>

בהתאם לקווים המנחים, פרק ו', יש לשום שווי קרקע למקבץ דיור במשרד קליטה כשווי קרקע בסביבה בהפחתה בגין מגבלת השימוש בטווח של 10% - 30%. בתחשיבנו הובא בחשבון מקדם הפחתה של 25% ביחס לבניה רוויה בסביבה.

10.2.3. <u>עלות בניה בחילוץ שווי מדירות חדשות:</u>

בהתאם למחירון "דקל" 07/2016 עלות בניה בסיסית לבתים 5-8 קומות – 4,170 ₪, מחיר בניה בסיסי לבתים גבוהים 9 קומות ומעלה - 4,220 ₪, בתוספת עלויות עקיפות בגין אגרות בניה, תכנון ופיקוח, חיבור תשתיות, שיווק וכדו' של כ-22%[5] + מע"מ, מתקבל עלויות בניה כוללות של כ- 6,000 ₪ לבניה חדשה.

10.2.4. <u>רווח יזמי:</u>

בחילוץ קרקע מדירות חדשות שנמכרו בקרבת מקום, נקבע רווח יזמי ממוצע של 18%[6], בהתאם לקווים המנחים.

10.2.5. <u>העדר חניה:</u>

אני מקבלת את מקדם ההפחתה המוסכם ע"י הצדדים של 0.90 בגין העדר חניה בפרויקט.

10.2.6. <u>התאמה להיקף:</u>

בהתאמת שווי קרקע לנשוא השומה, ביצעתי הפחתה לפי מקדם 0.90 בהשוואה ליח"ד בודדת, בקביעת ערך בסיסי. בקביעת שווי כולל בחלופה 2 בצפיפות גבוהה יותר של 257 יח"ד לעומת 96 יח"ד בחלופה 1, נקבע מקדם הפחתה נוסף של 0.95.

10.2.7. <u>קרקע לדיור מוגן:</u>

בניתוח מכרזים לדיור מוגן, הובאו בחשבון מכרזים מאזור המרכז מהשנים 2015-2017 לקביעת מר"מ עיקרי. בוצעה התאמה מזכויות חכירה של 91% לזכויות בעלות.

10.2.8. <u>ממ"דים/ממ"קים:</u>

בבניינים הקיימים ישנו מקלט בקומת הקרקע. בהתאם לתכניות ההגשה, בכל בניין יתווסף ממ"ד לדירה אחת בכל קומה קיימת 1-4. בתוספת הבניה של 2.5 קומות שתבנה במסגרת תמ"א 38, יתווסף ממ"ק בכל קומה 5, 6 + גג. בתחשיב השומה נקבע מקדם 0.8 לממ"ד ומקדם 0.3 לממ"ק.

10.2.9. <u>עלויות פיתוח:</u>

בשומתנו הבאנו בחשבון את עלויות הפיתוח המאושרות ע"י בקר הפיתוח מטעם רמ"י ומוסכמות ע"י הצדדים.

[5] עפ"י קווים מנחים פרק י"ח: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" העמסה בין 18%-28%.

[6] עפ"י קווים מנחים פרק י"ח: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" בין 15%-18%.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עלות בניה:

בחילוץ שווי קרקע מדירות בנויות, הסתמכתי לנתוני מחירון "דקל" מ-11/2016 בתוספת עלויות עקיפות ומע"מ, כדלקמן:

	עלות בניה		1.22	1.17	
	גובה בניה	לפי דקל	כולל עקיפות	כולל מע"מ	
	עד 8 קומות	₪ 4,170	₪ 5,087	₪ 5,952	
1.012	מעל 8 קומות	₪ 4,220	₪ 5,148	₪ 6,024	
			במעוגל	**₪ 6,000**	

10.3.2. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

עסקאות בדירות חדשות ממערכת מס שבח			דירות בנות 4 חדרים בשטח 100 מ"ר			שנת בניה 2016	
תאריך	**גוש וחלקה**	**כתובת**	**קומות**	**קומה**	**מחיר עסקה**	**מחיר למ"ר**	
21/04/2016	3698/70	סמטת הפרדס 3	8	3	₪ 1,200,000	₪ 12,000	
20/07/2016	3698/7	שדרות הקיבוצים	17	4	₪ 1,510,000	₪ 15,100	
22/07/2016	3698/7	שדרות הקיבוצים	17	5	₪ 1,490,000	₪ 14,900	
11/08/2016	3698/7	שדרות הקיבוצים	17	8	₪ 1,535,670	₪ 15,357	
15/08/2016	3698/70	סמטת הפרדס 3	8	4	₪ 1,350,001	₪ 13,500	
05/09/2016	3698/7	שדרות הקיבוצים	17	7	₪ 1,541,000	₪ 15,410	
23/09/2016	3698/455	שדרות הקיבוצים	17	6	₪ 1,586,002	₪ 15,860	
25/09/2016	3698/455	שדרות הקיבוצים	17	6	₪ 1,560,000	₪ 15,600	
20/10/2016	3698/7	שדרות הקיבוצים	17	1	₪ 1,525,000	₪ 15,250	
16/11/2016	3698/70	סמטת הפרדס 3	8	3	₪ 1,400,000	₪ 14,000	
18/11/2016	3698/7	שדרות הקיבוצים	17	2	₪ 1,565,002	₪ 15,650	
					ממוצע	₪ 14,784	
					התאמה ממוצעת למיקום	0.9	
					ממוצע למ"ר בנוי	**₪ 13,306**	
					בניכוי יזמות	₪ 11,276	1.18
					עלות בניה סטנדרטית	₪ 6,000	כולל מע"מ ועקיפות
					יתרה לקרקע	**₪ 5,276**	
					התאמה להעדר חניה	0.9	
					התאמה להיקף בהשוואה ליח"ד אחת	0.9	
					התאמה למרכז קליטה*	0.75	
					ליחידות בשטח של 96 מ"ר	₪ **3,205.2**	כולל מע"מ ופיתוח
					התאמה ליח"ד קטנות 28 - 66 מ"ר	1.15	כ-38 מ"ר בממוצע
					שווי מ"ר מבונה ליחידות קטנות	**₪ 3,686.0**	
הערות:							
*בהתאם לקווים המנחים, פרק ו' - יש לשום שווי קרקע למקבץ דיור במשרד קליטה כשווי קרקע בצפיפות בהפחתה בגין מגבלת השימוש בטווח של 10% - 30%.							
נאמר עבור שימוש מחייב למרכז קליטה - הפחתה של 25%.							

10.3.3. מכרזי רמ"י:

קרקע לדיור מוגן - מכרזי רמ"י ליח"ד קטנות										
תאריך	מס' מכרז	יישוב	גוש/חלקה	שטח המגרש	שטח עיקרי	הצעה זוכה	הוצ' פיתוח	מס' יח"ד	סה"כ הצעה זוכה כולל פיתוח	סה"כ למר"מ עיקרי כולל פיתוח	
15/10/2017	מר/139/2016	יבנה	5961/8	6,116	6,140	₪ 5,526,526	₪ 12,808,129	120	₪ 18,334,655	₪ 2,986	
04/06/2017	ים/342/2016	בית שמש	80031/14	8,967	13,600	₪ 9,180,000	₪ 26,430,800	230	₪ 35,610,800	₪ 2,618	
07/06/2015	מר/403/2014	רחובות וייסגל	5478/29	4,493	6,600	₪ 14,400,000	₪ 5,036,695	120	₪ 19,436,695	₪ 2,945	
30/12/2015	מר/243/2015	מודיעין-מכבים-רעות	5640/30,36	4,780	12,000	₪ 15,100,000	₪ 25,672,630	220	₪ 40,772,630	₪ 3,398	
22/05/2016	מר/201/2015	מודיעין-מכבים-רעות	5813/20,21	10,521	6,000	₪ 16,064,444	₪ 18,161,751	120	₪ 34,226,195	₪ 5,704	חריג
20/03/2016	מר/303/2015	באר יעקב	3831/46,94	2,420	3,388	₪ 5,599,990	₪ 190,658	74	₪ 5,790,648	₪ 1,709	
							ממוצע עיקרי כולל פיתוח-ללא חריג			₪ 2,731	
							התאמה לבעלות במעוגל		0.91	₪ 3,001	

הערה: בהתחשב באיזון בין 2 מכרזים ב-2017 אחרי התאריך הקובע ו-2 בשנת 2015, לא בוצעה התאמה לזמן.

10.3.4. סיכום ערכי הבסיס – כולל מע"מ ופיתוח:

שיקלול נתונים

חלופה 1 - 96 יח"ד, 96 מ"ר כ"א			כולל מע"מ ופיתוח
מהות	**למר"מ**	**משקל**	**משוקלל**
מגורים מותאם	₪ 3,205.2	0.4	₪ 1,282
דיור מוגן	₪ 3,001.4	0.6	₪ 1,801
		שווי למר"מ	**₪ 3,083**

חלופה 2 - 257 יח"ד קטנות בשטח ממוצע של כ-38 מ"ר			כולל מע"מ ופיתוח
מהות	**למר"מ**	**משקל**	**משוקלל**
מגורים מותאם	₪ 3,686.0	0.4	₪ 1,474
דיור מוגן	₪ 3,001.4	0.6	₪ 1,801
		שווי למר"מ	**₪ 3,275**

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1		
ל-96 יח"ד, כ"א בת 96 מ"ר.		
מס' יח"ד	96	
שטח במ"ר ליח"ד	96	
סה"ב שטח במ"ר	9,216	
שווי מר"מ	₪ 3,083	
שווי כולל מע"מ ופיתוח	₪ 28,412,366	
הוצאות פיתוח	₪ 3,948,524	
שווי ללא פיתוח	₪ 24,463,842	
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 20,909,266**	1.17
שווי במעוגל	**₪ 20,909,000**	

חלופה 2				
ל-257 יח״ד, בשטח ממוצע של 38 מ״ר				
חלקה 335 - בניין 1	65	יח״ד		
תאור	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**מר״מ אקו׳**	
שטח עיקרי למגורים בקומות	2,460.65	1	2,460.65	
שטח עיקרי לשירות בק״ק	236.17	0.5	118.09	
ממ״דים - קומות 1-4	86.12	0.8	68.90	21.53
*ממ״קים - קומות 5,6,גג	64.59	0.3	19.38	
	150.71	סה״כ מר״מ אקו׳	2,667.01	
		שווי למר״מ	3,083 ₪	
		שווי כולל מע״מ ופיתוח	8,222,229 ₪	
חלקה 336 - בניינים 2,3,4	192	יח״ד		
תאור	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**מר״מ אקו׳**	
שטח עיקרי למגורים בקומות	7,383.74	1	7,383.74	
שטח עיקרי לשירות בק״ק	658.38	0.5	329.19	
ממ״דים - קומות 1-4	276.60	0.8	221.28	23.05
ממ״קים - קומות 5,6,גג	207.45	0.3	62.24	
	484.05	סה״כ מר״מ אקו׳	7,996.45	
		שווי למר״מ	3,275 ₪	
		שווי כולל מע״מ ופיתוח	26,190,399 ₪	
	שווי חלקות 335, 336 כולל מע״מ ופיתוח		34,412,628 ₪	
	מקדם תוספת צפיפות (257 יח״ד)		0.95	
	שווי חלופה 2 כולל מע״מ ופיתוח		32,691,996 ₪	
	הוצאות פיתוח		5,781,174 ₪	
	שווי ללא פיתוח		26,910,822 ₪	
	שווי ללא מע״מ וללא פיתוח		**23,000,703** ₪	1.17
	שווי כולל ללא מע״מ ופיתוח, במעוגל		**23,001,000** ₪	

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנדון, הידוע כחלקות 335 ו-336 בגוש 3698 בשכונת אושיות ברחובות, כריק ופנוי, לתאריך קובע 26/12/2016, לצורך תשלום דמי היתר בתוספת בניה, כדלקמן:

א. חלופה 1 - שווי הקרקע לפי זכויות חוזיות למטרת מרכז קליטה ל- 96 יחידות דיור, כל יחידת דיור בשטח של 96 מ"ר מבונה – בסך של **20,909,000** ₪ (עשרים מיליון, תשע מאות ותשעה אלף ₪).

ב. חלופה 2 - שווי הקרקע לפי תכניות הבקשה להיתר למטרת מרכז קליטה לרבות הקלות מבוקשות - בסך כולל של **23,001,000** ₪ (עשרים ושלושה מיליון ואלף ₪).

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות 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.

בכבוד רב,



אהובה גיל-עד
שמאית מחוזית

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