תאריך: ב' תמוז תשפ"ג
21 יוני 2023
מספר אופק: 44348
תיק רמ"י: 61136023א

לכבוד
המשיגה:
או.סי.אס ייזום פיתוח והשקעות בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין
ה"ה ירון אליהו ואבי נחום
כתובת מייל: office@avi475.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דוד ירון ביטון שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי דרום
כתובת מייל: davidb@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

גוש 40029 חלקה 20 (בשלמות), רח' חטיבת גולני, א.ת אילת

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 24/05/2021 על ידי שמאי המקרקעין, סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום, כתוארו אז, מר נתנאל מלכא (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 14/11/2019 על ידי שמאית המקרקעין, גב' סער קינן (להלן: "**שמאית המשיבה**"), ואת השומה מטעם המשיגה, שנערכה ביום 18/06/2020 על ידי שמאי המקרקעין, ה"ה ירון אליהו ואבי נחום (להלן: "**שמאי המשיגה**").

על החלטת השמאי המחוזי הוגשה השגה שניה מטעם המשיגה, באמצעות חו"ד שנערכה ביום 21/07/2021 על ידי שמאי המקרקעין, ה"ה ירון אליהו ואבי נחום.

דיון בפני הוועדה נערך באופן מקוון באמצעות מערכת "זום", בתאריך 03/05/2022.

1. מטרת ההחלטה:

ההחלטה בהשגה הראשונה נערכה עבור שתי חלופות, כדלקמן:

חלופה 1: אומדן שווי זכות הבעלות, בהתאם לזכויות החוזיות (תכנית 4/18/2) וקיבולת בניה של 4,841 מ"ר מבונים בייעוד לתעשייה קלה ומלאכה.

חלופה 2: אומדן שווי זכות הבעלות, בהתאם לתכנית מאושרת 250/03/2 + הקלות שניתנו בבקשה להיתר.

במסגרת חלופה 2 החלקה מסווגת בהתאם לתכנית מאושרת 250/03/2 ביעוד ל"דיור מיוחד ומסחר".

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

ההשגה השנייה הוגשה רק בעניין ערכי הבסיס המיוחסים לשווי קרקע בייעוד דיור מיוחד המהווים חלק משווי זכות הבעלות במסגרת לחלופה 2.
לאור האמור, והואיל ושווי הקרקע לתעשייה ומלאכה אינו משליך על התחשיב לקביעת שווי למגורים בחלופה 2, לא מצאנו צורך להידרש לפסיקת השמאי המחוזי ביחס לשווי מסחר, ולפיכך הצגת עמדות הצדדים, הדיון וההכרעה, יתמקדו בערכי הבסיס ל"מגורים מיוחד" בלבד.

2. <u>המועד הקובע:</u>

המועד הקובע להחלטה זו - 03.10.2019, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

נערך ביום 29.11.2022 על ידי גב' סיגלית שושן, חברת הוועדה.

4. <u>תמצית תיאור הנכס והסביבה:</u>

4.1 <u>סביבת הנכס:</u>

הנכס מושא ההחלטה מהווה קרקע ריקה ופנויה המצויה בין הרחובות חטיבת גולני והחרש, וממוקמת בתחום השול המערבי של אזור התעשייה אילת, בסמוך לכניסה הצפונית לעיר אילת (דרך הערבה - כביש 90).

אזור התעשייה מצוי בעברה הצפוני של העיר אילת ותחום בין שכונת יעלים ונווה מדבר ממערב, ושדה התעופה הישן ממזרח, ומאופיין במבני תעשייה חד/דו קומתיים ותיקים המשמשים בעיקר למלאכה, מוסכים ותעשייה מסורתית.

באזור התעשייה קיימת מגמת ירידה בביקוש לשטחי תעשייה מסורתית, כך שבשנים האחרונות ישנה כניסה של שימושי מסחר, מלונאות בדרגה בינונית ומגורי עובדים.

הפיתוח בסביבת הנכס ברמה סבירה וכולל את כל התשתיות הדרושות, לרבות כבישים, רשת חשמל ותאורה, תשתיות מים וביוב, שצ"פים וכיו"ב.

4.2 <u>תיאור הנכס:</u>

מושא ההחלטה מהווה קרקע ריקה ופנויה, הידועה כחלקה 20 בגוש 40029 וכמגרש 40 המיועד ל"דיור מיוחד ומסחר" לפי תכנית 250/3/240 .

שטחה של החלקה הינו 3,873 מ"ר וצורתה רגולרית דמוית מרובע הפונה בחזית מערבית לרח' חטיבת גולני 46 ובחזית מזרחית לרח' החרש 13, כשמבחינה טופוגרפית הקרקע בעלת שיפוע היורד מכיוון מערב (רח' חטיבת גולני) לכיוון מזרח (רח' החרש).

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו שומות הצדדים, אולם לשם הנוחות נפרט את יעוד הקרקע בהתייחס למגורים מיוחד המהווה את נקודת המחלוקת.

תכנית 250/03/2 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7756 בתאריך 14.04.2018 , מסווגת את החלקה מושא ההחלטה ל"דיור מיוחד ומסחר", מגרש מספר 40 (מתחם 3) בו תותר הקמת מבנה מגורים עבור דיור מיוחד מעל קומת מסחר.

השימושים המותרים בקומות העליונות:

1. דיור מיוחד, כגון מגורי עובדים למלונאות, מעונות סטודנטים ושירותים נלווים.
2. מבואה, טרקלין, משרדי חברת התחזוקה ובעלי הנכס.
3. מועדון, חנות קפיטריה לשרות הדיירים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
4. חדרי שירותים ומלתחות לעובדים ולדיירים.
5. מועדון כושר
6. משרדים- שימוש למשרדים יאושר במידה ויהיו בקומה בנפרד מקומת המגורים.

הוראות בינוי:

1. שטח יח"ד - השטח המינימלי של יח"ד לא יפחת מ- 28 מ"ר נטו ולא יעלה על 40 מ"ר נטו.
2. תכולת יח"ד- חלל כניסה, ח.שירותים, מטבחון, אזור ישיבה, אזור שינה וכד'.

מגבלות:

המגרשים המיועדים לדיור מיוחד לא יחולקו לתתי חלקות. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

להלן ריכוז זכויות הבניה במגרש 40 מושא השומה בהתאם לתקנון התכנית:

יעוד	זכויות בניה				מס' יח"ד (למגרשים 40-34)	מספר קומות	
	מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת			מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
דיור מיוחד	60%	15%		40%	341	4	2
מסחר	45%	30%		120%			

6. המצב המשפטי:

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

7. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

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

מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאי המחוזי
	חלופה 2	חלופה 2	חלופה 2
03/10/2019	₪ 10,837,000	₪ 7,050,000	₪ 12,245,433

8. <u>החלטת השמאי המחוזי</u>:

8.1 <u>מצב חדש (חלופה 2: אומדן שווי זכות הבעלות, בהתאם לתכנית 250/03/2 + הקלות שניתנו בבקשה להיתר)</u>

8.1.1 <u>גישת השומה וקביעת ערך הקרקע</u>:

<u>שווי מ"ר מבונה בייעוד מגורים מיוחד</u>

השמאי המחוזי מקבל את גישת השומה בה נקטו שמאי הצדדים, קרי חילוץ מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי.

השמאי המחוזי סבור כי נתוני השווי מפרויקט אלמוג דומים ביותר במאפייניהם לקרקע מושא ההחלטה, הואיל ומשקפים דירות מגורים קטנות להשכרה בלבד עבור עובדי בתי מלון וסטודנטים, זאת בדומה לנכס הנדון, זולת העובדה כי בהתאם לתכנית החלה בחלקה מושא ההחלטה, לא ניתן למכור כל יחידה בנפרד אלא כמקשה אחת, ומשכך נוקט במקדם התאמה לאי סחירות ביחס לחלקה שבנדון בשיעור 0.8.

השמאי המחוזי מדגיש כי במתודה זו, מתייתר הצורך לדון בגובה דמי השכירות, ועד הבית, דמי האחזקה ושיעור ההיוון, הבאים לידי ביטוי במסגרת בחינת השווי לפי פרק כ"ח לקווים המנחים, כפי שהובא בחשבון בשומות הצדדים.

השמאי המחוזי אומד שווי מ"ר מבונה בהתבסס על גישת החילוץ, בהסתמך על 24 עסקות מכר משנים 2019-2020 לדירות מגורים המצויות בפרויקט אלמוג, ששטחן בגבולות 37 מ"ר - 43 מ"ר, המשקפות שווי מ"ר בנוי בגבולות 10,426 ₪/מ"ר - 16,757 ₪/מ"ר, ושווי מ"ר בנוי ממוצע ע"ס 13,400 ₪.

חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י ניכוי רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה ע"ס 7,500 ₪ למ"ר[2], תוך מתן התאמה כאמור לעיל בגין אי סחירות בשיעור 0.8, כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 2,900 ₪.

8.1.2 <u>עלות עודפת לחניה</u>:

השמאי המחוזי מציין כי בהתאם לתקן החניה הארצי וכפי שעולה מנספח התנועה בתכנית 602-0643334 (תכנית מאושרת במושא ההחלטה שאינה חלק מההכרעה שבנדון), תקן החניה הינו 1:50 לשטחי מסחר ו-3:10 מיטות למגורים (3 מיטות בחדר), ובנוסף חניות תפעוליות.

משכך, קובע את סך החניות המקורות במושא ההחלטה בהיקף של 53 חניות בסה"כ (18 חניות למגורים ו-35 למסחר), זאת בהנחה כי החניות התפעוליות ימוקמו ביתרת החצר העילית.

מאחר שמדובר במגרש דו מפלסי, שבו שטחי החניה ימוקמו בקומת הקרקע התחתונה (רח' החרש) ולא בקומה תת"ק מלאה, סבור השמאי המחוזי כי יש לייחס עלות בניה למ"ר חניה ע"ס 1,500 ₪/מ"ר.

השמאי המחוזי מדגיש כי לא הביא בחשבון בהכרעתו שווי למקומות החניה התת"ק.

8.1.3 <u>אומדן עלות פיתוח</u>:

השמאי המחוזי קובע את עלויות הפיתוח למגרש מושא ההחלטה בהתאם לתעריפי חוקי העזר העירוניים ובדומה לשומת המשיבה.

[2] השמאי המחוזי מציין כי עסקות המכר מפרויקט אלמוג משקפות בניה ישנה בסטנדרט בסיסי ביותר. עם זאת, שטח הדירה מגלם ש"ש נרחבים וריהוט בסיסי.

8.1.4 תחשיב השומה:

מסחר	
שווי מ"ר מבונה חזיתי	5,833 ₪
שטח אקו'	1,394 מ"ר
שווי מרכיב המסחר, ללא מע"מ וכולל פיתוח	**8,129,333 ₪**
מגורים מיוחד	
שווי מ"ר מבונה למגורים מיוחד	2,900 ₪
שטח עיקרי	2,324 מ"ר
שווי מרכיב מגורים מיוחד	**6,739,600 ₪**
שווי ביניים	14,868,933 ₪
עלות הקמת חניות מקורות	2,623,500 ₪
שווי המגרש, ללא מע"מ וכולל פיתוח	**12,245,433 ₪**
עלויות פיתוח	1,410,800 ₪
שווי המגרש, ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל	**10,834,000 ₪**

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

במסמך ההשגה מיום 21.07.2021, מפרטים שמאי המשיגה את התייחסותם לקביעת השמאי המחוזי לעניין שווי הקרקע בייעוד מגורים מיוחד המהווה חלק משווי חלופה 2, כדלקמן:

9.1 שווי הקרקע בייעוד מגורים מיוחד:

9.1.1 גישת השומה ובסיס ההשוואה:

שמאי המשיגה מציינים כי במאי 2019 פורסם פרק כ"ח לקווים המנחים שעיקרו סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח, אולם על אף העובדה כי מהותו של הנכס הנדון הינו השכרה, לא ניתנה כל התייחסות להוראות הקווים המנחים בהכרעת השמאי המחוזי, כך שבחינת השווי התבססה ברובה על עסקות השוואה לדירות בבעלות פרטיים.

לדידם, אמנם מרבית הדירות בפרויקט אלמוג מושכרות, אך בעלות של פרטיים איננה דומה למיזם דיור להשכרה כבנכס מושא ההחלטה.

לעמדתם, עסקות ההשוואה מפרויקט אלמוג מגלמות הבטחה לפרטיים לתשואה ואף מכירה במחיר מינימום לאחר התחייבות לשכירות, זאת באופן שאינו יכול להתקיים בנכס הנדון לאור המגבלה למכירת יחידות דיור מתוך הפרויקט.

לטענתם, מחיר המכירה הכולל התחייבות לשכר דירה מובטח משקף ערכים הגבוהים משווי השוק, ולכן מדובר בעסקת תשואה ולא בעסקת השוואה רגילה, ומשכך עסקות אלמוג אינן מהוות עסקות השוואה ברות תוקף.

יתר על כן, מציינים שמאי המשיגה כי נקודה נוספת המעידה על חוסר ההתאמה להשוואת ערכי השווי מפרויקט אלמוג לנכס מושא ההחלטה נעוצה בעובדה שפרויקט אלמוג כולל שירותים נוספים, כגון: בריכה, חדר כושר וכיו"ב, ולפיכך מדובר בנכס עדיף בהשוואה לנכס הנדון.

כמו כן, מציינים שמאי המשיגה כי על אף העובדה שפרויקט אלמוג ממוקם בסמיכות לשלוחת אוניברסיטת בן גוריון, לא ניתן מקדם התאמה למיקום בהחלטת השמאי המחוזי.

לאור האמור, שמאי המשיגה גורסים כי יש לבחון את שווי הקרקע בהתאם לקווים המנחים - פרק כ"ח.

9.1.2 <u>אופן מתן התאמה לאי סחירות בעת חילוץ שווי הקרקע</u>:

לשיטת שמאי המשיגה, נפלה טעות מהותית בתחשיב השמאי המחוזי עת חילץ שווי הקרקע, שכן בהתאם לשלבי החילוץ המקובלים בתקן מס' 3 יש ליתן התאמות ביחס לרכיב הבנוי ולאחר מכן לבצע חילוץ לשווי הקרקע.

לגישתם, ניתן ללמוד על אי הסבירות כאשר מוסיפים לערך המבונה שקבע השמאי המחוזי עלות בניה (7,500 ₪/מ"ר) ורווח יזמי (20%) כפי שנקבע על ידו, כך שמתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 12,480 ₪, המשקף התאמה לאי סחירות ביחס לרכיב הבנוי בשיעור של 6.87% בלבד.

לדידם, שיעור ההתאמה הראוי בגין אי סחירות ביחס לרכיב הבנוי הינו בשיעור של 23% לכל הפחות.

9.1.3 <u>התייחסות להכרעת שמאי מכריע בסביבת הנכס הנדון לעניין מקדם אי הסחירות בבחינת שווי מגורים להשכרה</u>:

שמאי המשיגה מציינים כי במסגרת החלטת השמאית המכריעה רינת וויס רביב שנערכה במגרשים 47-54, 57 בהתאם לתכנית 250/03/2, לנכס בייעוד מגורים מיוחד, השמאית המכריעה לא הביאה בחשבון מקדם התאמה בגין סחירות תחת הנחה שמדובר בפרויקטים דומים.

לדידם, החלטה זו משקפת טעות מהותית, שכן בפרויקט אלמוג בוצעו 190 עסקות מכר לעומת הנכס הנדון והנכס נשוא הכרעת השמאית המכריעה דלעיל, אשר אינם מאפשרים מכר של דירות מגורים מתוך הפרויקט, ולכן גורסים כי אין להביא בחשבון החלטה זו בעת קביעת השווי.

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה</u>:

10.1 <u>שווי הקרקע בייעוד מגורים מיוחד</u>:

שמאית המשיבה מדגישה כי פרויקט אלמוג אינו מהווה פרויקט מגורים רגיל, באופן שנתוני השוואה מהפרויקט הנ"ל מגלמים הפחתה לעומת דירות מגורים קטנות בסביבה.

10.1.1 <u>אופן מתן התאמה לאי סחירות בעת חילוץ שווי הקרקע</u>:

לגישת שמאית המשיבה, טענת שמאי המשיגה באשר לייחוס ההתאמות לרכיב הבנוי ולא ביחס לרכיב הקרקע שגויה, שכן בלתי סביר לייחס התאמות רבות משווי המוצר המוגמר, אשר גורמים ליתרת שווי הקרקע נמוכה מאוד, כך שבקונסטלציה מסוימת, ריבוי מקדמי התאמה עלולים אף לאיין את שווי הקרקע.

לשיטתה, מעיון בפרק ב' לקווים המנחים המיוחסים למבני ציבור, עולה כי ההתאמות במסגרת קווים מנחים אלו ניתנו ביחס לרכיב הקרקע ולא ביחס לרכיב הבנוי, ולכן גורסת שמאית המשיבה כי ראוי לייחס התאמות ביחס לרכיב הקרקע.

11. <u>דיון והכרעה</u>:

11.1 <u>מצב חדש (חלופה 2: אומדן שווי זכות הבעלות, בהתאם לתכנית 250/03/2 + הקלות שניתנו בבקשה להיתר)</u>

11.1.1 <u>גישת השומה וקביעת ערך הקרקע</u>:

<u>שווי קרקע בייעוד מגורים מיוחד</u>

בהתאם לפרק כ"ח לקווים המנחים, הגישה השמאית המומלצת להערכת שווי **קרקע** לנכס מגורים להשכרה ארוכת טווח הינה גישת ההשוואה.

נתוני השווי מפרויקט אלמוג[3] כוללים מאפיינים דומים ביחס לנכס שבנדון, שכן פרויקט אלמוג מיוחס ליחידות השכרה עבור עובדי בתי מלון וסטודנטים, זאת בדומה לצרכני הקצה בפרויקט מושא ההחלטה.

יחד עם זאת, יחידות ההשכרה בפרויקט אלמוג ניתנות למכירה בשוק החופשי, זאת בשונה מהפרויקט הנדון הכולל מגבלת סחירות, שכן ניתן למכור את יחידות ההשכרה בפרויקט כמקשה אחת בלבד.

יתר על כן, בהתאם למסמכים שהוגשו ע"י שמאי המשיגה (דו"ח תקופתי המיוחס בין היתר לפרויקט אלמוג מיום 31.12.2019, וכן חוזה למכירת יחידה בפרויקט והבטחת שכר דירה מיום 26.03.2019), עולה כי במסגרת מכירת יחידות ההשכרה ע"י חברת אלמוג, רוכשי הדירות חותמים על הסכם ניהול והסכם שכר דירה מובטח בגין הנכס, כך שהחברה משכירה בהסכמי שכירות לטווח ארוך את יחידות ההשכרה וזכות השימוש נותרת בידי החברה.

בהתאם לחוזה הבטחת שכר דירה, עולה כי הבעלים רשאי למכור לשוכר את הנכס לאורך תקופת השכירות במחיר הנמוך בשיעור של 25% משווי השוק של הנכס.

הואיל ועסקות המכר מפרויקט אלמוג כוללים מאפיינים יחודיים כמפורט לעיל, ולאור העובדה שקיימת אופציה לרוכש למכור לשוכר את היחידה בהנחה, אזי ייתכן שעסקות המכר אינן משקפות את שווי השוק באופן מהימן.

לאור זאת, ובהתחשב בעובדה כי קיים קושי להקיש באופן חד משמעי על שיעור ההתאמה הראוי בגין אי סחירות ביחס לנכס מושא ההחלטה, אנו סבורים כי יש לבחון את שווי הקרקע בייעוד מגורים להשכרה בהתבסס על פרק כ"ח לקווים המנחים.

כאינדיקציה, נבחן את שיעור ההתאמה לסחירות כנגזרת של השוואת ערכי השווי מפרויקט אלמוג למסקנת השווי כפי שתתקבל על פי פרק כ"ח לקווים המנחים.

נדגיש כי לאור התבססותנו על פרק כ"ח, אזי ערכי השווי מגלמים התאמות נדרשות, ולכן מתייתר הדיון באשר לאופן מתן התאמות ביחס לרכיב המבונה/בנוי להן טוענים שמאי המשיגה.

[3] בגוש 40027 חלקות 2 ו-3.

להלן אופן בחינת שווי הקרקע בהתאם לפרק כ"ח:

- שכר דירה חודשי - בהתאם לחוזה הבטחת שכר דירה בפרויקט אלמוג, עולה כי שכר הדירה המובטח נכון למועד 01.05.2019 ועד למועד 31.03.2021 הינו בסך 2,230 ₪, אולם כולל פטור מדמי ניהול ומשקף ככל הנראה דמי שכירות נמוכים יחסית כחלק מההבטחה לקבלת דמי שכירות קבועים לתקופה ידועה מראש.

כמו כן, בהתאם לסקר מחירי שכירות שהוצג בשומות הצדדים, נקבעו דמי שכירות לדירה בהיקף של 40 מ"ר, ע"ס 2,560 ₪ לחודש לפי 64 ₪ /מ"ר בשומת המשיבה ו-2,720 ₪ בשומת המשיגה לפי 68 ₪/מ"ר.

לאור זאת, ובהתחשב בעובדה כי קיימת מגבלה בפרויקט הנדון להשכרת היחידות לצרכני קצה מסוימים (עובדים בענף המלונאות וסטודנטים), יובאו בחשבון על הצד הזהיר דמי שכירות חודשיים ע"ס 2,550 ₪ לדירות חדשות ולפי כ- 64 ₪/מ"ר.

- שיעור תפוסה - בהיעדר נתונים קונקרטים, קביעת שיעור התפוסה הריאלי ייבחן לפי ממוצע תפוסה בפרויקט אלמוג מיום 31.12.2018 (95%) ומיום 31.12.2019 (89%), קרי תפוסה בשיעור של 92%.
- אחזקה וקרן שיפוץ ושדרוג - מתחמי מגורים להשכרה ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין כדי להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.
שירותי הניהול באים לידי ביטוי מבחינת אחריות לרכוש המשותף, אחריות חלקית לדירות המגורים להשכרה וכן נשיאה בתשלומי הצריכה של השטחים המשותפים והעלויות הנלוות להן.
בפרק כ"ח לקווים המנחים הודגש כי הפרמטרים המפורטים בתחשיב לדוגמא מוצגים לצורך הדגמה בלבד, ולכן הוועדה סבורה כי אין להתבסס על תעריף שירותי ניהול ותחזוקה שנקבעו בדוגמא.
במסגרת מחקר שנערך ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית של משרד הבינוי והשיכון מדצמבר 2017 (ר' הפניה מס' 9 בפרק כ"ח לקווים המנחים), אשר מטרתו בחינת תחזוקת מבנים גבוהים בישראל, פורטו בין היתר עלויות תחזוקת מבנים חדשים לפי פילוח של טווח קומות בנייני מגורים, המבוסס על מקורות מידע שונים של גורמים מקצועיים, ממשלתיים ופרסומים שונים.
בהתאם למחקר עולה כי תעריפי רכיבי עלויות התחזוקה ביחס לבניין חדש בן 4 קומות הינו כדלקמן:

רכיב עלות	תעריף
מעליות	-
מערכות	46 ₪
ניקיון וגינון	81 ₪
ביטוח	27 ₪
חשמל ומים	38 ₪
ניהול וכלליות	61 ₪
סה"כ עלות חודשית ליח"ד כולל מע"מ במעוגל	**253** ₪
בניכוי מע"מ[4]	**216** ₪

[4] בשל מיקום הנכס באילת, ראה התייחסות בחילוץ הקרקע.

מהנתונים דלעיל עולה כי עלות תחזוקה חודשית בבניין מגורים חדש בן 4 קומות נכון לדצמבר 2017 היא 216 ₪ ליח"ד.

לאור זאת ובהתחשב בעליית מדד המחירים לצרכן משנת עריכת הדו"ח של משרד הבינוי והשיכון ועד המועד הקובע להחלטה שבנדון, ובכך שהבניין הנדון אמנם כולל 4 קומות מגורים, מאידך היקף יח"ד לקומה גבוה ולכן יוצר עלויות נוספות שאינן קיימות בבניין מגורים סטנדרטי בן 4 קומות, וכן העובדה כי הבניין כולל שטחים משותפים נוספים המתאפיינים בפרויקטים מהסוג שבנדון, הוועדה סבורה כי יש לקבוע את עלות התחזוקה החודשית הממוצעת ע"ס 250 ₪.

- <u>קרן שיפוץ ושדרוג</u> - בהתאם לקווים המנחים, עלות קרן שיפוץ ושדרוג מהווה 15% מתוך עלות התחזוקה, ולכן עלות זו תיאמד ע"ס כ-38 ₪ לחודש.
- <u>הכנסה מדמי ניהול (ועד בית)</u> - בהתאם לקווים המנחים ההכנסה מדמי הניהול נגזרת בשיעור מחצית מעלות התחזוקה (עלות התחזוקה השנתית מהווה 200% מדמי הניהול), ומשכך הכנסה זו נאמדת בסך 125 ₪ לחודש. בהתחשב בשיעור התפוסה הריאלית (92%), הכנסה זו מסתכמת ע"ס כ-115 ₪ לחודש.
- <u>שיעור התשואה השנתית</u> - האופן המיטבי לבחינת שיעור ההיוון הראוי למיזמי דיור להשכרה הינו באמצעות בחינת דמי השכירות השנתיים הראויים לדירות אלה בהשוואה לנתוני מכר ראויים במסגרת מכירתם.

כמו כן, בחינת שיעור התשואה השנתי כנגזרת של דמי שכירות לדירות מגורים בשוק החופשי בהשוואה לדירות דומות גם היא איננה מתאימה במקרה שבנדון, שכן שיעור התשואה המשקף השכרה של פרטיים שונה משיעור התשואה המיוחס להשכרה של דירות המוחזקת בידי תאגיד, זאת בדומה למקרה שבנדון במסגרתו נקבע בתכנית כי כלל הדירות יוחזקו בידי יחיד.

בהתחשב באמור ולאור היעדר נתונים מתאימים לבחינת שיעור ההיוון להשכרה בפרויקט שבנדון, הוועדה סבורה כי יש לבחון את שיעור ההיוון בהתאם להוראות הקווים המנחים, קרי קביעת שיעור ההיוון כנגזרת של ייחוס שיעור של 70%-80% ביחס לשיעור התשואה הכולל לנכסי משרדים.

הואיל והטווח המצוין לעיל בקווים המנחים מסמל את השונות ברמת הסיכון של המיזמים השונים להשכרה, ובהתחשב במאפייני הפרויקט שבנדון המיועד לצרכני קצה ספציפיים (עובדים מענף המלונאות וסטודנטים), ומשכך משקף סיכון כנגזרת של תלות בענף התיירות, אנו סבורים כי יש לבחון את שיעור ההיוון לפי שיעור של 80% משיעור היוון דמי השכירות למשרדים נכון למועד הקובע.

בהתאם לסקירת תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2019, שיעור ההיוון למשרדים הינו 7%, ולכן שיעור של 80% משיעור ההיוון למשרדים משקף שיעור היוון שנתי לדירות ההשכרה בסך כ-5.6%.

יוער כי שיעור ההיוון הובא בחשבון תוך התחשבות בכך שרכיב הסיכון מגולם בנוסף בחלק מהפרמטרים לבחינת השווי, כדוגמת שיעור התפוסה ודמי השכירות החודשיים שנקבעו על הצד הנמוך.

להלן תחשיב שווי מ״ר בנוי ליחידות ההשכרה:

דמי שכירות חודשיים ליחידה ממוצעת	₪ 2,550
שיעור תפוסה ריאלית	92%
דמי שכירות חודשיים בהתחשב בתפוסה	₪ 2,300
עלות אחזקה שוטפת (-)	₪ 250
קרן שיפוץ ושדרוג (-)	₪ 38
הכנסה מדמי ניהול (+)	₪ 115
הכנסה חודשית משכ״ד ליחידה	₪ 2,174
הכנסה שנתית משכ״ד ליחידה	₪ 26,082
שיעור היוון (לצמיתות)	5.6%
שווי יחידה בנויה ממוצעת	₪ 465,750
שווי למ״ר לפי 40 מ״ר ליחידה ממוצעת	**₪ 11,644**

חילוץ שווי הקרקע

בהתאם לפרק כ״ח בקווים המנחים, לא ניתן להתקזז על מע״מ תשומות הבניה בגין עלויות הקמת המיזם[5],בניגוד למיזם מגורים. לפיכך, שווי הזכות בקרקע של דירות המיועדות להשכרה יחושב, כאשר מהשווי שהתקבל מסך ההכנסות יופחת רווח יזמי ועלויות בניה כולל מע״מ כפי שנקבע בהחלטה שניתנה לאחרונה בשכונת רמת רחל בירושלים[6]. אולם במקרה שבנדון, הואיל ומושא השומה ממוקם באילת לא יתווסף לעלויות הבניה רכיב המע״מ בהתאם לתקנות אזור סחר חופשי באילת[7].

להלן אופן חילוץ שווי הקרקע:

שווי דירת מגורים להשכרה בפרויקט הנדון (40 מ״ר)	
שווי מ״ר בנוי	₪ 11,644
רווח יזמי 20%	₪ 9,703
עלות בניה למ״ר	₪ 7,700[8]
שווי מ״ר מבונה (במעוגל)	**₪ 2,000**

לאור זאת, הוועדה סבורה כי יש לאמוד שווי מ״ר מבונה בייעוד מגורים מיוחד ע״ס ₪ 2,000.

כאינדיקציה בחנו את פערי השווים בין שווי מ״ר בנוי לדירת מגורים בפרויקט אלמוג שאינן כוללות מגבלת סחירות לבין יחידות ההשכרה בפרויקט הנדון הכוללות מגבלת סחירות. ערכנו השוואה בין שווי דירת מגורים בפרויקט אלמוג (בהתאם לערכי השווי שהוצגו בשומת השמאי המחוזי) לשווי יחידת השכרה, תוך הנחה כי ההתאמה למיקום ובניה חדשה בעלי השפעה הופכית המקזזים זה את זה, כדלקמן:

[5] לפי חוק מע״מ סעיף 31 הקובע כי עסקת השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס.
[6] החלטה מיום 13.6.23, מס׳ אופק 44185.
[7] תקנות אזור סחר חופשי באילת (פטורים והנחות ממסים) תשמ״ו- 1985
[8] לפי מחירון דקל 11/2019 בתים של 3-8 קומות . עלות ישירה בניה עילית 4,730 ₪ בתוספת 30% עלויות עקיפות, מתקבלת עלות לפי 7,700 ₪/מ״ר דירתי (עיקרי).

חילוץ שווי מ״ר מבונה דירות קטנות פרויקט אלמוג	
שווי מ״ר בנוי	₪ 13,400
רווח יזמי 20%	₪ 11,167
עלות בניה למ״ר	₪ 7,500[9]
שווי מ״ר מבונה	**₪ 3,670**

שווי מ״ר מבונה דירת מגורים קטנה פרויקט אלמוג	₪ 3,670
שווי מ״ר מבונה דירת מגורים בפרויקט הנדון	₪ 2,000
פערי שווים ביחס לרכיב המבונה	**-45.5%**
פערי שווים ביחס לרכיב הבנוי	**-13.1%**

11.1.2 <u>תחשיב שווי המצב החדש</u> :

מסחר	
שווי מ״ר מבונה חזיתי	₪ 5,833
שטח אקו׳	1,394 מ״ר
שווי מרכיב המסחר, ללא מע״מ וכולל פיתוח	**₪ 8,131,202**
מגורים מיוחד	
שווי מ״ר מבונה למגורים מיוחד	₪ 2,000
שטח עיקרי	2,324 מ״ר
שווי מרכיב מגורים מיוחד	**₪ 4,648,000**
<u>שווי ביניים</u>	<u>₪ 12,779,202</u>
עלות הקמת חניות מקורות	-₪ 2,623,500
שווי המגרש, ללא מע״מ וכולל פיתוח	**₪ 10,153,833**

[9] מיוחס לעלויות הבניה בפרויקט אלמוג כפי שנקבע ע״י השמאי המחוזי לבניה ישנה המגלם ש״ש נרחבים וריהוט בסיסי.

12. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו **לקבל חלקית** את ההשגה שבנדון.

שווי זכויות הבעלות של הקרקע כריקה ופנויה, ללא מע"מ וכולל פיתוח למועד קובע 03.10.2019 כדלקמן:

חלופה 1- בהתאם לזכויות החוזיות: **6,690,249** ₪ (ששה מיליון שש מאות תשעים אלף מאתיים ארבעים ותשעה ₪).חלופה 2- בהתאם לתכנית 250/03/2: **10,153,830** ₪ (עשרה מיליון מאה חמישים ושלושה אלף שמונה מאות ושלושים ₪).

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
סיגלית שושן	עו"ד מיכל כהן	רמה מאור
סגנית השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה