תאריך עברי: כ"ב/ניסן/תשפ"ד
תאריך לועזי: 30 אפריל 2024
מס' תיק רמ"י: 900281926
מספרינו (אופק): 49566
לקביעת שכ"ט: 17.72

לכבוד:

מר אביב בן דוד,
צוות לקידום עסקות תעסוקה,
מרחב מרכז, רמ"י בדוא"ל: avivb@land.gov.il

מר אבי משה פרס,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: avi@press-sharet.co.il

מר ספי רביב,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה,
בדוא"ל: sepi@krs-realestate.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 3653, חלקה 171 (בחלק), רחוב יתום משה, רחובות

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 24/12/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אבי משה פרס ביום 21/03/2023 – **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ספי רביב מיום 30/10/2023 – **להלן: " המשיג".**

1.3 להלן חלופת השומה:
חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל למועד קובע 21/03/2023 מועד מתן השומה.

1.4 בתאריך 11/03/2024 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת "teams" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 11/03/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 25/03/2024.

1.5 בתאריך 13/03/2024, התקבלה תגובת המשיג לפרוטוקול הכוללת, שומת וועדה בפארק המדע בנס ציונה, סקירה לעניין תוכניות תת"ל, סקירת הכלכלן הראשי לענף המגורים.

1.6 הצדדים חלוקים בנושא בסיס נתוני ההשוואה, קביעת מקדמי שווי והתאמה.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	3653
חלקה:	171 (בחלק)
תת חלקה:	31
שטח רשום:	136.8 מ"ר
מגרשים:	1101 ו-1102 עפ"י תוכנית תמ"ל/1086. (לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה).
מהות הנכס:	קרקע לתעשיה.
מיקום הנכס:	רחוב יתום משה, א.ת. רכטמן, רחובות

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועד הקובע הינו: 21/03/2023 מועד מתן השומה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 14/04/2024 על ידי יער שלו, מתמחה במשרדינו.

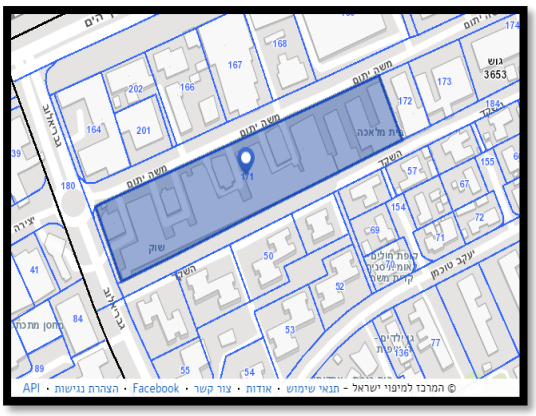
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לתת חלקה 31 בגוש 3653 חלקה 171, מגרשים מס' 1101 ו-1102 עפ"י תמל/1086, ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, הממוקם ברחוב יתום משה, באזור התעשייה רכטמן, רחובות.

6.1. הסביבה:

אזור התעשיה רכטמן ממוקם בדרום מערב העיר רחובות. מאופיין בבניה וותיקה, במבנים של עד 3 קומות לשימושי תעשיה קלה, מוסכים, מפעלים, אולם אירועים, לצד שימושי מסחר.
רחוב יתום משה מתחבר עם מפגש הרחובות גבריאלוב והיצירה במערב ועם מפגש הרחובות ששת הימים ופרץ שלום במזרח.
החלקה ממוקמת מדרום לרח' יתום, מצפון לרח' השקד וממזרח לרח' גבריאלוב.
הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לתת חלקה 31 בגוש 3653 חלקה 171 (בחלק), מגרשים 1101 ו-1102 עפ"י תוכנית תמ"ל/ 1086. החלקה בשלמות מלבנית, תלת חזיתית, בחזית צפונית באורך כ- 255 מ' כלפי רח' יתום משה, חזית דרומית באורך של כ-254 מ' כלפי רח' השקד וחזית מערבית באורך של כ-57 מ' כלפי חלקה 178 הגובלת עם רח' גבריאלוב.

נשוא השומה מהווה, כאמור את תת חלקה 31, הממוקמת במבנה 13 ושיטחה 136.8 מ"ר + הצמדה של קרקע מתחת למבנה בשטח של 291.51 מ"ר + הצמדה של גג בשטח של 141.61 מ"ר. החלק היחסי של תת חלקה 31, הינו 14/578.

להלן גבולות החלקה:

צפון: חזית כלפי רח' יותם.

דרום: חזית כלפי רח' השקד.

מערב: פונה כלפי רח' גבריאלוב.

מזרח: חלקה 172 ועליה קיימים מבני מלאכה.

נכון למועד הביקור, הנכס משמש כמוסך לכלי רכב.

תמונות מהנכס:





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 18/04/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 3653 חלקה 171; תת חלקה: 131 רשות מקומית – רחובות
שטח חלקה רשום:	13,636 מ"ר
בעלי הזכויות:	רשות הפיתוח – בשלמות
החלק ברכוש המשותף:	14/578
תיאור הדירה:	אולם תעשיה בשטח 136.8 מ"ר
הצמדות:	קרקע כולל מתחת לדירה 291.51 מ"ר + קירות המבנה החיצוניים בשטח 141.61 מ"ר.
בעלות:	החלק בזכות: 1/2 לטובת ברגמן אורי מתתיהו החלק בזכות: 1/6 לטובת נפתלי אורנה החלק בזכות: 1/6 לטובת נפתלי שירה החלק בזכות: 1/6 לטובת נפתלי גדעון
הערות:	רשומה הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה מיום 15/08/2018 לטובת הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י הסכם חכירה שנחתם ביום 23/09/1985 בין רמ"י לבין התאחדות בעלי מלאכה ותעשיה זעירה ברחובות והסביבה (להלן "החוכרים"), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר:	גוש 3653 חלקות 1, 11, 21 (בחלק).
השטח המוחכר:	13,637 מ"ר.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 19/05/1985 ועד לתאריך 18/05/2034
מטרת החכירה:	תעשיה ומלאכה.
קיבולת הבניה:	40% בקומה, 12 מ' גובה.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

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

מס' התוכנית	י.פ.	מועד פרסום תוקף	מהות
רח/53/ד	890	23/11/1961	קביעת הוראות לאזור תעשיה
רח/2000/ב/6	7014	31/03/2015	הוראות לשטחי שירות
תמ"ל/1086	8579	15/12/2019	התחדשות עירונית קריית משה

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי – תכנית תמל/1086:

תכנית תמל/1086 מאושרת מיום 15/12/2019 הינה תכנית התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי בשכונת קריית משה ברחובות. בהתאם לתכנית החלקה הנדונה מסומנת כמגרשים מס' 1101 ו-1102 ויעודה מגורים, מסחר ותעסוקה. להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לנשוא השומה:

- השימושים המותרים:

1. מגורים.
2. מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים ושירותים לרווחת הציבור, מסעדות ובתי אוכל.
3. תעסוקה- שימושים מעורבים של משרדים ותעשייה נקיה, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, שירותים אישיים, משרדי ממשל ורשויות, וכיוצ"ב.
4. מעונות יום.

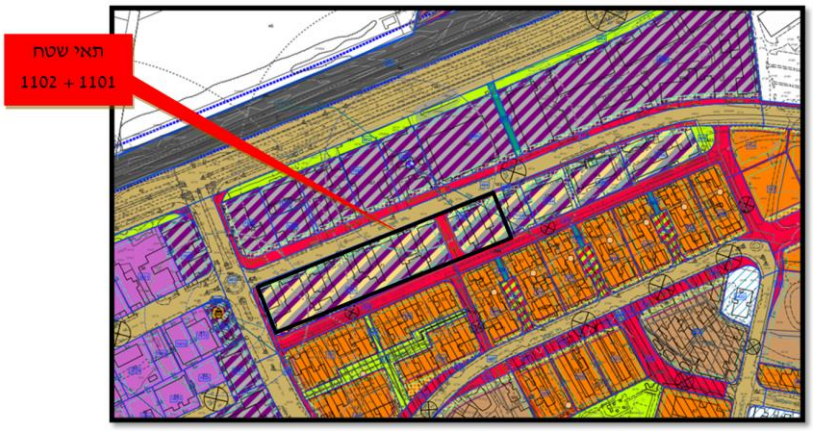
- הוראות בניה:

- תמהיל הדירות יכלול 20% דירות קטנות.
- גובה קומת המסחר לא יפחת מ- 6 מ' ומעליה קומת תעסוקה שגובהה לא יפחת מ-4.5 מ', ומעליהם מגורים בנסיגה בהתאם לקווי הבניין.
- סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב, האחת למגורים מרחי השקד והשנייה לשימושים מסחר ותעסוקה מרחי משה יתום.
- תותר כניסה משותפת לחניה בתת הקרקע.
- בכל מבנה עם שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין שטחי השירות של השימושים השונים ויוגדרו חלקי שירות ייעודיים לכל שימוש בנפרד.

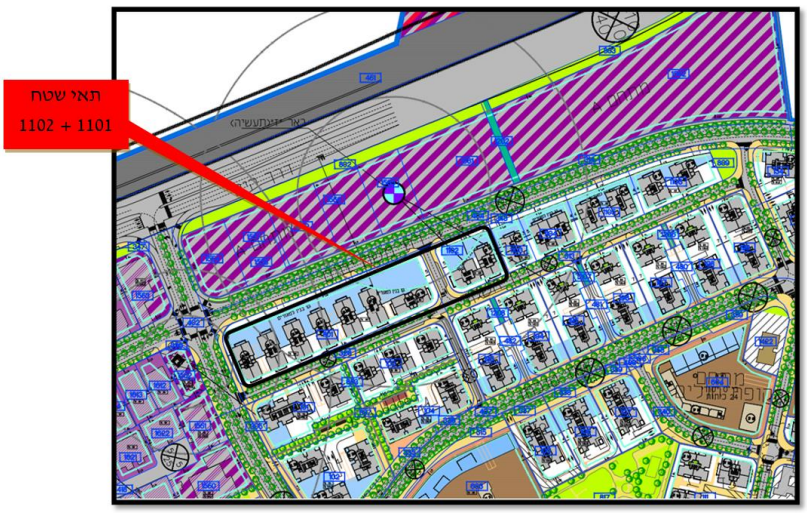
- להלן טבלת סיכום זכויות הבניה המוצעות לתא שטח 1101 + 1102 :

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית	מספר יח"ד
				מעל הכניסה הקובעת		תחת לכניסה הקוב	סה"כ שטחי בניה (ללא תת"ק)		
			גודל מגרש כולל	עיקרי	שרות	שרות			
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1101	9,814	30,264	10,592	24,980	40,856	70%	312
	תעסוקה			4,918	1,722		6,640		
	מסחר			4,918	1,722		6,640		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1102	2,394	5,892	2,062	6,090	7,954	70%	68
	תעסוקה			1,644	575		2,219		
	מסחר			1,644	575		2,219		
סה"כ				**49,280**	**17,248**	**31,070**	**66,528**		**380**

להלן תא שטח 1101 ו-1102 מתוך תשריט תכנית תמל/1086:



להלן תא שטח 1101 ו-1102 מתוך נספח הבינוי תכנית תמל/1086:



8.3. פוטנציאל תכנוני:

זכויות הבניה למגרשים 1101 ו-1102 כוללים שטחים למגורים, מסחר ומשרדים, כפי שפורט לעיל. נשוא השומה המהווה את תת חלקה 31, חלקו ברכוש המשותף הינו 14/578.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיבה	המשיג
חלופה 1	₪ 8,440,000	₪ 4,540,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה הישירה והעקיפה, גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה מהעיר רחובות בשומת המשיב[1]:

מסחר:

- 7 עסקאות מכר למסחר בשטח של 26-90 מ"ר מהשנים 2019-2022. שווי מ"ר מבונה 8,231 ₪. 4 נתוני ביקוש לשכירות בשטח של 30-325 מ"ר משנת 2022. שווי מ"ר מבונה 7,272 ₪, מכרז רמ"י משנת 2022 למגרש מסחרי בשטח של 671 מ"ר. שווי מ"ר מבונה 8,442 ₪, מכרז רמ"י 405/2022 בשכונת קריית משה.

משרדים:

- 10 עסקאות מכר למשרדים בשטח בנוי ברוטו של 33-158 מ"ר משנת 2022. בנוסף, 8 נתוני ביקוש לשכירות בשטח של 74-201 מ"ר משנת 2023.

מגורים:

- 23 עסקאות מכר לדירות מגורים בשכונת "חצרות המושבה" בשטח של 90-125 מ"ר מהשנים 2022-2023. שווי מ"ר מבונה 7,280 ₪. 15 עסקאות מכר לדירות מגורים משכונת "רחובות הצעירה" בשטח של 90-133 מ"ר. שווי מ"ר מבונה 6,991 ₪.
- מכרז רמ"י מס' 482/2021 בקריית משה מיום 30/05/2022, בתחום תמל/1086, עבור מגרשים הכוללים מגורים המשלבים בחלקם מסחר. שווי מ"ר מבונה 9,112 ₪ (בניכוי שווי שטחי המסחר).
- מכרז רמ"י מס' 405/2022 בקריית משה מיום 01/02/2023, שווי מ"ר מבונה "פלדלת" 7,573 ₪.

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 14-19 לשומת המשיבה.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

<u>מסחר:</u>

- מקדם התאמה למיקום: 0.9, מקדם התאמה לשטח נטו: 1.1, התאמה לגודל: 0.9, הפחתה למו"מ: 0.95.
- יזמות: 15%, עלויות בנייה: 5,000 ₪.
- שווי מ"ר מבונה נטו למסחר: 7,100 ₪.

<u>משרדים</u>

- עלויות בנייה גמר מלא: 7,500 ₪, רווח יזמי: 20%.
- מקדם הפחתה למו"מ: 0.95.
- שווי מ"ר מבונה למשרדים (במעוגל): 3,200 ₪.

<u>מגורים</u>

- מקדם הפחתה למיקום: 0.9, הפחתה בגין עירוב שימושים: 0.95.
- רווח יזמי: 20%, עלויות בנייה: 7,000 ₪ / 8,500 ₪.
- שווי מ"ר מבונה למגורים (במעוגל): 7,700 ₪.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

חישוב חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**בהתאם לשימוש**	**סה"כ**
מסחר - עיקרי	6,562.0	1.00	₪ 7,100	₪ 46,590,200
משרדים - עיקרי	6,562.0	1.00	₪ 3,200	₪ 20,998,400
משרדים - ש"ש עד 25%	1,640.5	1.00	₪ 3,200	₪ 5,249,600
משרדים - יתרת ש"ש	656.5	0.30	₪ 3,200	₪ 630,240
מגורים - פלדלת	40,716.0	1.00	₪ 7,700	₪ 313,513,200
סה"כ שווי הקרקע, לפני התאמות				**₪ 386,981,640**
הפחתה למושעא				**0.90**
סה"כ שווי הקרקע, לאחר התאמות				**₪ 348,283,476**
שווי חלק יחסי של נשוא השומה (14/578) - תת חלקה 31			**2.42%**	**₪ 8,440,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס השתמש בגישת ההשוואה ובגישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[2]:

מסחר:

- 3 עסקאות מכר למסחר בשטח של 36-341 מ"ר משנת 2022.
- שומת איחוד וחלוקה לתכנית תמ"ל/3003 במזרח רחובות מיום 12/09/2021, שווי מ"ר מבונה 4,200 ₪.
- נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה לתכנית נשוא השומה תמ"ל/1086 למועד 26/11/2019, שווי מ"ר מבונה 5,000 ₪.
- ערכי שווי עפ"י הכרעה בהשגה ראשונה ושומות מכריעות. שווי מ"ר מבונה 3,650 ₪ למועד 2019 – 5,765 ₪ למועד 2021.

  שווי מ"ר מבונה ממוצע 4,700 ₪.

משרדים:

- 16 עסקאות מכר למשרדים בשטח של 53-231 מ"ר מהשנים 2022-2023, שווי מ"ר מבונה 11,300 ₪.
- דו"ח "Natam", דמי שכירות מושכרים כ- 81 ₪.
- ערכי שווי עפ"י הכרעה בהשגה ראשונה 2,335 ₪ למועד 2021.
- 2 שומות מכריעות, שווי מ"ר מבונה 2,000 ₪.
- שומת איחוד וחלוקה לתכנית תמ"ל/3003 במזרח רחובות מיום 12/09/2021, שווי מ"ר מבונה 4,200 ₪.
- דיווחי חב' י.ס.פ מטעי הדר ישראל בע"מ למועד 30/06/2022 לנכס בגו"ח 3695/18 לתעשיה עתירת ידע שווי מ"ר מבונה 1,900 ₪ .
- דיווחי חברת ויתניה מיום 20/04/2021 על רכישת מחצית מקרקע בשטח של 14.2 דונם בקריית המדע בנס ציונה, שווי מ"ר מבונה 2,200 ₪.
- שווי מ"ר מבונה ממוצע 2,200 ₪.

מגורים:

- פרויקט "מגדלי אמפא רחובות" בו בהתאם לנתוני רשות המיסים דווחו 83 עסקאות מכר מתחילת שנת 2022 לדירות מגורים בשטח בנוי של 75-122 מ"ר, תמורת שווי מ"ר בנוי בכ – 25,000 ₪.
- שכונת חצרות המושבה, בהתאם לדיווחי רשות המיסים, 88 עסקאות מכר משכונת חצרות המושבה לדירות מגורים בשטח בנוי של 75-128 מ"ר מתחילת שנת 2022, שווי מ"ר בנוי

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 7-8 לשומת המשיג.

ממוצע 24,000 ₪.

- שומה מכרעת למועד קובע 2020, 3,900 ₪ למ״ר מבונה.
- הכרעות בהשגה ראשונה למועד 2020-2021 שווי מ״ר מבונה 4,033 ₪ - 5,107 ₪.

שווי מ״ר מבונה ממוצע 6,400 ₪.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- מקדמי התאמה, הפחתה למושע 10% הפחתה לגודל עסקה ועירוב שימושים 10% מקדם הפחתה בגין אי זמינות ודחייה 5 שנים בריבית של 6% - 0.75.
- חילוץ שווי קרקע, מסחר -יזמות: 20%, עלויות בנייה: 7,000 ₪, משרדים - יזמות: 20%, עלויות בנייה: 7,000 ₪, מגורים -ניכוי מע״מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 10,000 ₪.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

שווי זכויות הבעלות לתת חלקה 31 לרבות פוטנציאל				
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
מסחר - עיקרי	6,562	1	₪ 4,700	₪ 30,841,400
משרדים - עיקרי	6,562	1	₪ 2,200	₪ 14,436,400
משרדים - שירות עד 25%	1,641	1	₪ 2,200	₪ 3,609,100
משרדים - יתרת שירות	657	0.3	₪ 2,200	₪ 433,290
מגורים	40,716	1	₪ 6,400	₪ 260,582,400
סה״כ שווי קרקע לפני התאמות כולל פיתוח, ללא מע״מ				₪ 309,902,590
הפחתה למושעא (10%)			0.9	₪ 278,912,331
הפחתה לגודל עסקה (10%)			0.9	₪ 251,021,098
מקדם דחייה (5 שנים בשיעור היוון 6%)			0.75	₪ 187,577,567
שווי חלק יחסי של תת חלקה 31			14/578	₪ 4,543,401
שווי במעוגל				**₪ 4,540,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "teams" ביום 11/03/2024, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **הכרעות בהשגה ראשונה** – הכרעה בהשגה ראשונה לחלקה הנדונה למועד קובע יוני 2021, נקבע שווי של 215 מיליון ₪, בשומת רמ"י השמאי קבע שווי של 387 מיליון ₪. קיימים פערים מאוד גדולים בין שתי השומות.
- **שווי משרדים** – בשומת רמ"י נקבע 3,200 ₪ למ"ר מבונה, בפארק המדע בנס ציונה, שהוא אזור טוב יותר מהאזור של הנכס הנדון נקבע שווי 2,200 ₪ למ"ר מבונה.
- **הפחתות** – צריך לבצע הפחתה עקב דחייה בגין תכנית תמ"ל.
- **שווי מגורים** – רמת הביקוש וההיענות למכרזי רמ"י בקרית משה ברחובות נמוכה מאוד.
- **סקירת הכלכלן הראשי באוצר למצב המגורים ברחובות (יוני 2023)** – מדובר על שיעורי ירידה חריגים בביקוש למגורים ברחובות.
- **הפחתה לגודל** – לא מדובר בהפחתה לגודל לתת החלקה אלא להפחתה לשווי המלא של כל הנכס (כ-400 מיליון ₪ שווי הנכס).
- **דחייה** – התמ"ל אושרה בשנת 2019, עברו 5 שנים וניתן לראות כי התכנית לא בשלבים מתקדמים. לשוק לוקח זמן עד שתכניות תמ"ל יוצאות לפועל.
- **תעסוקה** – הריבית גבוהה מאוד וענף המשרדים במצב קשה, בוודאי גם בעיר רחובות במועד הקובע.
- **מכרזי רמ"י** – עפ"י התקינה השמאית יהיה נכון יותר להתבסס על מכרזי התמ"ל, ישנם מספיק מכרזים להשוואה.

9.4.2. <u>טענות המשיב:</u>

- **מכרז 179/2023** – המכרז סגור רק ליזמים שהתקשרו עם דיירים בקרית משה, לכן, מכרז זה לא משקף שווי שוק.
- **מחירי דירות ברחובות** – אם נבחן עסקאות בחצרות המושבה או ברחובות הצעירה נבחין כי לא קיימת ירידה במחירים. יתכן כי יזמים לא מעוניינים לקנות במחיר גבוה עקב הריבית הגבוהה, אך מחיר השוק נשאר אותו מחיר ללקוח הקצה.
- **שווי מגורים** –שווי 7,700 ₪ בהסתמך על גישת ההשוואה והחילוץ. כמו כן, בשומת ההשגה של השמאית המחוזית אורלי רפאל בחלקה הסמוכה מאוקטובר 2022, נקבע 7,100 ₪, אך שמאי המשיג קבע במועד מאוחר יותר שווי 6,400 ₪, משמע 10% פחות משומת ההכרעה אך במועד יותר מאוחר.
- **מסחר** – שמאי המשיג התבסס בשומתו על 3 עסקאות בלבד, מתוכן אחת העסקאות היא עסקת קיצון הנמוכה בכ-40% מ-2 העסקאות האחרות.
בנטרול עסקת קיצון זו הפערים בין שומותינו יצטמצמו.

נוסף על כך, שמאי המשיג בחר להתבסס על נתונים מטבלאות איחוד וחלוקה מהשנים 2019 ו-2021, אשר לא רלוונטיים למועד הקובע, כמו כן, בחלקה הסמוכה נקבע שווי למסחר של כ-6,500 ₪.

- **מכרז קרית משה** – מדובר במכרז שכונתי הדומה לתמ"ל/1086, מיקום יחסית זהה. לכן, יש להוסיף את מכרז זה להשוואה.
- **תעסוקה** – שמאי המשיג הביא בחשבון בשומתו עסקאות משרדים ברמת מעטפת, אך ביצע הפחתת עלויות בנייה של גמר מלא.
- **מקדם דחייה** – מדובר בקרקע זמינה ולכן אין לבצע הפחתה בגין דחייה.
- **מקדם גודל** – אין להביא בחשבון מקדם התאמה של היקף עסקה, מכיוון שמדובר בתת חלקה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים מתמקדת בקביעת שווי הקרקע בהתאם להזמנת השומה.

מסחר

לצורך קביעת שווי הקרקע הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות, גישת ההשוואה, חילוץ יתרה לקרקע וגישת ההשוואה הישירה בהתאם למכרזי רמ"י. מנגד, התבסס המשיג על גישת ההשוואה לעסקאות מכר ליחידות מסחריות, תוך חילוץ שווי הקרקע, ערכי שווי עפ"י שווי שנקבע בשומות מכריעות, הכרעה בהשגה ראשונה ושומות איחוד וחלוקה.

מקובלת עלי גישות שומות הצדדים גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות בה נקטו הצדדים, להערכת שווי הקרקע.

אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים, כפי שיפורט בהמשך.

משרדים

לצורך קביעת שווי הקרקע הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה וחילוץ יתרה לקרקע מנגד, התבסס המשיג על גישת ההשוואה לעסקאות מכר למשרדים תוך חילוץ שווי הקרקע, דמי שכירות עפ"י דו"ח נת"מ, ערכי שווי עפ"י שווי שנקבע בשומות מכריעות, הכרעה בהשגה ראשונה ושומות איחוד וחלוקה.

מקובלת עלי גישות שומות הצדדים גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות בה נקטו הצדדים להערכת שווי הקרקע. בתחשיבינו נעשה שימוש בגישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות וחילוץ יתרה לקרקע, הובאו בחשבון עסקאות מכר לנכסי משרדים מסביבת הנכס. שווי מקום חניה נקבע בהתאם לגישת היוון הכנסות.

מגורים

לצורך קביעת שווי הקרקע התבסס המשיב על גישת ההשוואה הישירה למכרזי רמ"י וגישת ההשוואה לעסקאות מכר לדירות בבניה רוויה, תוך חילוץ יתרה לקרקע. המשיג התבסס על נתוני השוואה הכוללים ערכי שווי עפ"י הכרעות בהשגה ראשונה, שומות מכריעות וערכי שווי כלליים לעסקאות מכר לדירות מגורים.

מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו הצדדים, גישת ההשוואה והשוואה ישירה. אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים, כפי שיפורט בהמשך.

בתחשיבינו נעשה שימוש בגישת ההשוואה וחילוץ יתרה לקרקע, גישת ההשוואה הישירה בהתאם לתוצאות מכרזי רמ"י, הובאו בחשבון עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה חדשה מסביבת הנכס וסמוך למועד הקובע, תוך קביעת מקדם התאמה למיקום.

בפרק "עקרונות השומה", יידונו בפירוט הסוגיות המצויות במחלוקת בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס׳ 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[3] ללא מחוברים.

10.2.2. **נתוני השוואה:**

מסחר

אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים.

ערכי שווי בשומות מכריעות, או הכרעות בהשגה ראשונה מהוות אינדיקציה או בקרה אך אינם מהווים עסקאות השוואה.

בתחשיביי השתמשתי בנתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר ונתוני ביקוש לדמ״ש מסביבת הנכס בהתאם למועדים הקובעים.

משרדים

אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים.

בתחשיביי התבססתי על עסקאות מכר למשרדים חדשים ממגדל הורוביץ, ברח׳ מוטי קינד הסמוך לאזור התעשייה הנדון ונתוני ביקוש להשכרת משרדים באזה״ת הורביץ וסביבתו.

שווי מקום חניה נקבע בהתאם לגישת היוון הכנסות.

מגורים

לקביעת שווי מ״ר מבונה למגורים התבסס המשיב בערכי שווי עפ״י מכרז מס׳ 482/2021, אשר בוטל. משכך ערכי שווי למכרז שבוטל, לא הובאו בחשבון על ידינו.

בתחשיבנו הובאו בחשבון עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה חדשה מפרויקט ״מגדלי אמפא״ הסמוך לנשוא השומה שמועדם סמוך למועד הקובע. ומכרז רמ״י מס׳ 405/2022 בשכונת קרית משה מתאריך 01/02/2023 בסמוך למועד הקובע.

10.2.3. **חילוץ שווי הקרקע:**

עלויות בניה מסחר משרדים ובניה רוויה – עפ״י מחירון ״דקל״, בתוספת עלויות עקיפות:

מסחר – 6,916 ₪, למ״ר נטו ו – 6,288 ₪ למ״ר ברוטו. משרדים – 6,288 ₪ למ״ר ברוטו.

מגורים בבניה רוויה, כולל חפירת מרתפי חניה 8,800 ₪ למ״ר, כולל מע״מ.

שיעור היזמות – עפ״י הקווים המנחים פרק יח, למסחר 18%- 20%, למשרדים 15%-20%, בניה רוויה 15%-18%.

נתוני ביקוש למסחר – שיעורי ההיוון נקבעו בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה לנכסים מניבים למועדים הקובעים לשומה.

[3] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1549.

10.2.4. **<u>מקדמי התאמה:</u>**

- מגורים – עסקאות ההשוואה מפרויקט מגדלי "אמפא", הממוקם בסמוך לנשוא השומה, ומאופיין בעירוב שימושים למסחר וצפיפות יח"ד גבוהה, הובא בחשבון התאמה למיקום מקדם 0.9.

איני מקבלת את טענת המשיגים כי יש להביא בחשבון מקדמי התאמה לעירוב שימושים והיקף עסקה.

- מסחר – נתוני ההשוואה אינם ממוקמים במרכזים בעלי חשיפה גבוהה ביחס לנכס הנדון, ולכן לא נקבעה הפחתה למיקום. יחס ברוטו – נטו 10%.
- מקדם דחיה ואי וודאות - בהתאם להזמנת השומה כאמור, יש לקבוע את שווי הקרקע כריקה ופנויה בתוספת פוטנציאל.

כאמור לעיל, השומה נערכת תחת ההנחיה שהקרקע ריקה ופנויה, ללא דחיה.
הובאו בחשבון זכויות הבניה זמינות בהערכת השווי לגבי החלקה, כמצוין בסעיף 10.2.4 לעיל - יש לקבוע את ערך הקרקע ריקה ופנויה בהתאם להחלטות המועצה אשר הן קובעות את התנהלות רשות מקרקעי ישראל ואת מסגרת היחסים שבינו לבין החוכר.
מקדם הפחתה למושע – 0.9, בהתאם להחלטת וועדת השגות מיום 29/06/2021 בגו"ח 6636/789, בהדר יוסף, ת"א.

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

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

<u>נתוני השוואה למסחר:</u>

מסחר - נתוני ביקוש לשכירות						
תאריך פרסום	**כתובת**	**שטח ברוטו**	**מחיר**	**התאמה לגודל/מיקום**	**הפחתה למו"מ**	**מחיר למ"ר ברוטו**
29/09/2021	כובשי החרמון 23	30	₪ 2,500	1	0.95	₪ 79
24/10/2022	המדע 8	35	₪ 3,000	1	0.95	₪ 81
07/04/2021	דרך הים 12	85	₪ 7,500	1	0.95	₪ 84
ממוצע דמ"ש מתואם		50				₪ 81
דמי שכירות לשנה למ"ר ברוטו					12	₪ 978
שווי מ"ר בנוי					**6.7%**	₪ 14,592

מסחר - עסקאות מכר								
תאריך	**גו"ח**	**שנת בנייה**	**מיקום**	**שטח רשום**	**תמורה**	**מקומות חניה**	**תמורה בניכוי חניות**	**מחיר למ"ר נטו**
06/03/2023	3651/94	2018	פארק הורוביץ	120	₪ 2,300,000	3	₪ 2,060,000	₪ 17,167
17/05/2022	3703/76	1970	נווה אילן	40	₪ 620,000	0	₪ 620,000	₪ 15,500
							ממוצע	**₪ 16,333**

חילוץ לשווי מ"ר מבונה למסחר, היוון הכנסות			
שווי מ"ר בנוי בממוצע			₪ 14,592
בניכוי יזמות		1.2	₪ 12,160
עלות בניה למ"ר			₪ 6,288
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,873
בהתאמה לשטח נטו		**1.1**	**₪ 6,460**

חילוץ לשווי מ"ר מבונה למסחר גישת ההשוואה			
שווי מ"ר בנוי בממוצע			₪ 16,333
בניכוי יזמות		1.2	₪ 13,611
עלות בניה למ"ר			₪ 6,916
שווי מ"ר מבונה נטו			₪ 6,695

תחשיב לשווי מ"ר מבונה משוקלל			
תחשיב	**שווי מ"ר מבונה**	**חלק בשווי**	**סה"כ**
ביקוש לשכירות	₪ 6,460	0.5	₪ 3,230
עסקאות מכר	₪ 6,695	0.5	₪ 3,347
שווי מ"ר מבונה נטו למסחר			**₪ 6,577**

שווי מ"ר מבונה נטו למסחר ₪ 6,577

נתוני השוואה למשרדים:

משרדים - עסקאות מכר								
מועד עיסקה	**כתובת**	**גוש/חלקה**	**שטח רשום(נטו) במ"ר**	**שטח ברוטו + 15%**	**תמורה**	**מקומות חניה**	**מחיר בניכוי חניה***	**שווי מ"ר ברוטו**
03/01/2022			34	39.1	₪ 470,000	1	₪ 390,000	₪ 9,974
08/08/2022	מוטי קינד 2	3651/95	158	181.7	₪ 2,200,000	2	₪ 2,040,000	₪ 11,227
02/05/2023			213	244.95	₪ 3,050,000	3	₪ 2,810,000	₪ 11,472
16/07/2023			56	64.4	₪ 723,000	1	₪ 643,000	₪ 9,984
31/01/2023			53	60.95	₪ 590,000	0	₪ 590,000	₪ 9,680
בממוצע			103	118.22				**₪ 10,468**

חילוץ לשווי מ"ר מבונה משרדים מעסקאות המכר			
שווי מ"ר בנוי בממוצע			₪ 10,468
בניכוי יזמות		1.2	₪ 8,723
עלות בניה למ"ר			₪ 6,288
שווי מ"ר מבונה ברוטו עפ"י עסקאות המכר			**₪ 2,435**

שווי מקום חניה עפ"י גישת היוון הכנסות	
דמי שכירות בממוצע	450
שיעור היוון	6.70%
שווי מקום חניה במעוגל	**₪ 80,000**

משרדים - מחירי ביקוש לשכירות						
תאריך פרסום	כתובת	שטח ברוטו	מחיר	התאמה לגודל/מיקום	הפחתה למו"מ	מחיר למ"ר
23/03/2023	אזה"ת הורוביץ	38	₪ 2,300	0.95	0.95	₪ 55
23/02/2023	פרופ' מנחם פלאוט 4	3,500	₪ 203,000	1	0.95	₪ 55
15/01/2023	אזה"ת הורוביץ	34	₪ 2,250	0.95	0.95	₪ 60
30/12/2022	אזה"ת הורוביץ	65	₪ 4,200	1	0.95	₪ 61
02/10/2022	מוטי קינד 2	91	₪ 6,900	0.95	0.95	₪ 68
ממוצע דמ"ש מתואם		746				₪ 60
דמי שכירות לשנה למ"ר ברוטו					12	₪ 718
שווי מ"ר בנוי					**6.7%**	₪ 10,720
בניכוי יזמות (20%)						₪ 8,933
עלות בניה למ"ר ברוטו						₪ 6,288
שווי מ"ר מבונה ברוטו עפ"י מחירי ביקוש לשכירות						**₪ 2,646**

תחשיב	שווי מ"ר מבונה	חלק בשווי	סה"כ
עסקאות מכר	₪ 2,435	0.5	₪ 1,218
ביקוש לשכירות	₪ 2,646	0.5	₪ 1,323
שווי מ"ר מבונה למשרדים ברוטו			**₪ 2,541**

שווי מ"ר מבונה למשרדים ברוטו 2,541 ₪

נתוני השוואה למגורים:

מגורים									
מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
1	12/01/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	2021	4	11	₪ 2,180,000	₪ 22,474
2	07/06/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	2021	4	7	₪ 2,310,000	₪ 23,814
3	17/02/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	2021	4	10	₪ 2,160,000	₪ 22,268
4	31/05/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	2021	4	10	₪ 2,202,000	₪ 22,701
5	10/06/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	2021	4	5	₪ 2,300,000	₪ 23,711
6	15/01/2023	3653/18	מגדלי אמפא	122	2021	5	6	2,769,000	₪ 22,697
7	19/01/2023	3653/18	מגדלי אמפא	122	2021	5	8	2,757,000	₪ 22,598
8	25/01/2023	3653/18	מגדלי אמפא	122	2021	5	7	2,754,000	₪ 22,574
9	13/02/2023	3653/18	מגדלי אמפא	95	2021	4	6	2,499,000	₪ 26,305
10	17/03/2023	3653/18	מגדלי אמפא	95	2021	4	10	2,544,000	₪ 26,779
	בממוצע			101			8	₪ 2,320,167	**₪ 23,592**

חילוץ לשווי מ"ר מבונה:		
שווי מ"ר בנוי בממוצע		₪ 23,592
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 20,164
בניכוי יזמות	1.18	₪ 17,088
עלויות בניה למ"ר		₪ 8,800
שווי מ"ר מבונה		₪ 8,288
הפחתה למיקום	0.9	**₪ 7,460**

מכרז רמ"י מס' 405/2022 בשכונת "קריית משה", רחובות מתאריך 01/02/2023												
מגרשים	שטח	מס' יח"ד	שטח ברוטו למסחר	שטח עיקרי מגורים	שטח כולל ממ"ד	שטח יח"ד	מחיר זכיה	הוצ' פיתוח	תמורה כולל פיתוח	שווי בניכוי מסחר	שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר מבונה
178,179	3169	135	500	11,550	13,238	98.06	₪ 77,204,403	₪ 26,219,792	₪ 103,424,195	₪ 100,563,034	₪ 744,911	₪ 7,597

תחשיב לשווי מסחר					
מגרש מס'	עיקרי	שרות	סה"כ מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה	שווי הקרקע למסחר
178	370	130	435	₪ 6,577	₪ 2,861,161

שווי מ"ר מבונה משוקלל			
מקור	שווי מ"ר מבונה	מקדם שקלול	שווי מ"ר
נתוני השוואה	₪ 7,460	0.5	₪ 3,730
מכרז רמ"י	₪ 7,597	0.5	₪ 3,798
סה"כ שווי מ"ר מבונה לבניה רוויה			₪ 7,528

<u>סיכום ערכי הבסיס</u>:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה למסחר 6,577 ₪.

שווי מ"ר מבונה למשרדים 2,541 ₪.

שווי מ"ר מבונה למגורים 7,528 ₪.

11. תחשיב השומה:

חישוב חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר - עיקרי	6,562	1	₪ 6,577	₪ 43,160,776
משרדים - עיקרי	6,562	1	₪ 2,541	₪ 16,671,705
משרדים - שירות עד 25%	1,641	1	₪ 2,541	₪ 4,167,926
משרדים - יתרת שירות	657	0.3	₪ 2,541	₪ 500,380
מגורים (פלדלת)	40,716	1	₪ 7,528	₪ 306,517,565
סה"כ שווי				₪ 371,018,351
הפחתה למושעא			0.9	₪ 333,916,516
שווי חלק יחסי של תת חלקה 31			2.42%	**₪ 8,090,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כרכיב הקרקע תת חלקה 31 חלקה 171 (בחלק) בגוש 3653 הממוקם ברח' משה יתום ברחובות, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה, כדלקמן:

<u>חלופה 1</u>

8,090,000 ₪ (**שמונה מיליון ותשעים אלף** ₪).

הערכים הנקובים לא כוללים מע"מ וכוללים 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,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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