תאריך עברי:	ל' סיון תשפ"ב
תאריך לועזי:	29 יוני 2022
מס' תיק רמ"י:	52077616א
מספרינו (אופק):	44573
לקביעת שכ"ט:	6.5 יח' שומה

לכבוד:

הגב' עליזה כהן-ישעיהו,
צוות לקידום עסקות תעסוקה תשתיות וגופים ציבוריים, מרחב מרכז, רמ"י
alizay@land.gov.il

מר עופר נקש,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
דרך מנחם בגין 46, ת"א
ofer@bnshamaim.co.il

חברת ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ באמצעות מר עודד לוי,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
רח' יגאל אלון 67, תל אביב
oded@zc-eng.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], גוש 3748 חלקה 33 (בחלק), כפר הנוער עיינות

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 12/10/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע לנכס הנדון וזאת לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה – תעסוקה/ציבורי, בחלופה הבאה:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע לכיתת תקשורת בשטח של 114.5 מ"ר[2] וחדרי פעילות בשטח של 153 מ"ר עפ"י מפת מדידה מיום 08/11/2020.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עופר נקש ביום 21/03/2021 - **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס, נעמת תנועת נשים עובדות ומתנדבות, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר עודד לוי מיום 15/06/2021 - **להלן: "המשיגה".**

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

[2] בהזמנת השומה מיום 29/09/2021, שהועברה אלינו מרמ"י על ידי הגב' עליזה כהן-ישעיהו, נרשם "הואיל ונעשתה טעות מדידה יש להתייחס לשטח של כ- 114.5 מ"ר כפי שצוין בשומת ההשגה במקום 145 מ"ר בשומת רמ"י. מוסכם על הצדדים".

1.3. בתאריך 14/02/2022 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת "zoom" בנוכחות נציגים מטעם הצדדים כדלקמן:

מטעם המשיגה: מר עודד לוי ומר נועם עופר, שמאי מקרקעין, ועו"ד סיון קורנפלד.

מטעם המשיבה: מר עופר נקש, שמאי מקרקעין, ומר דוד בריל, נציג תחום שמאות מקרקעין ברמ"י.

סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 15/02/2022, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי שנגזר בין היתר, מיעוד הקרקע, מנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ואופן ניתוחם, וכן מקדמי ההתאמה שיש להביא בחשבון.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	3748.
חלקה:	33 (בחלק).
שטח מבונה[3]:	כיתת תקשורת בשטח 114.5 מ"ר וחדרי פעילות בשטח 153 מ"ר.
מהות הנכס:	מרכיב הקרקע לכיתת תקשורת וחדרי פעילות.
מיקום:	מתחם כפר הנוער עיינות.

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 להכרעה הינו מועד שומת המשיבה, דהיינו לתאריך 21/03/2021.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 13/06/2022 על ידי מר יוסף מגן, שמאי מקרקעין באגף.

[3] השטחים הינם עפ"י הזמנת השומה מרמ"י, ומפה להיתר בניה מיום 08/11/2020, שנערכה על ידי מר רם בן חיים, מודד מוסמך.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו חלק מחלקה 33 בגוש 3748, ומהווה את מרכיב הקרקע לכיתת תקשורת ולחדרי פעילות הממוקמים במתחם כפר הנוער החקלאי עיינות, המצוי בתחום שיפוט מוניציפאלי של המועצה האזורית גן רווה.

6.1. הסביבה:

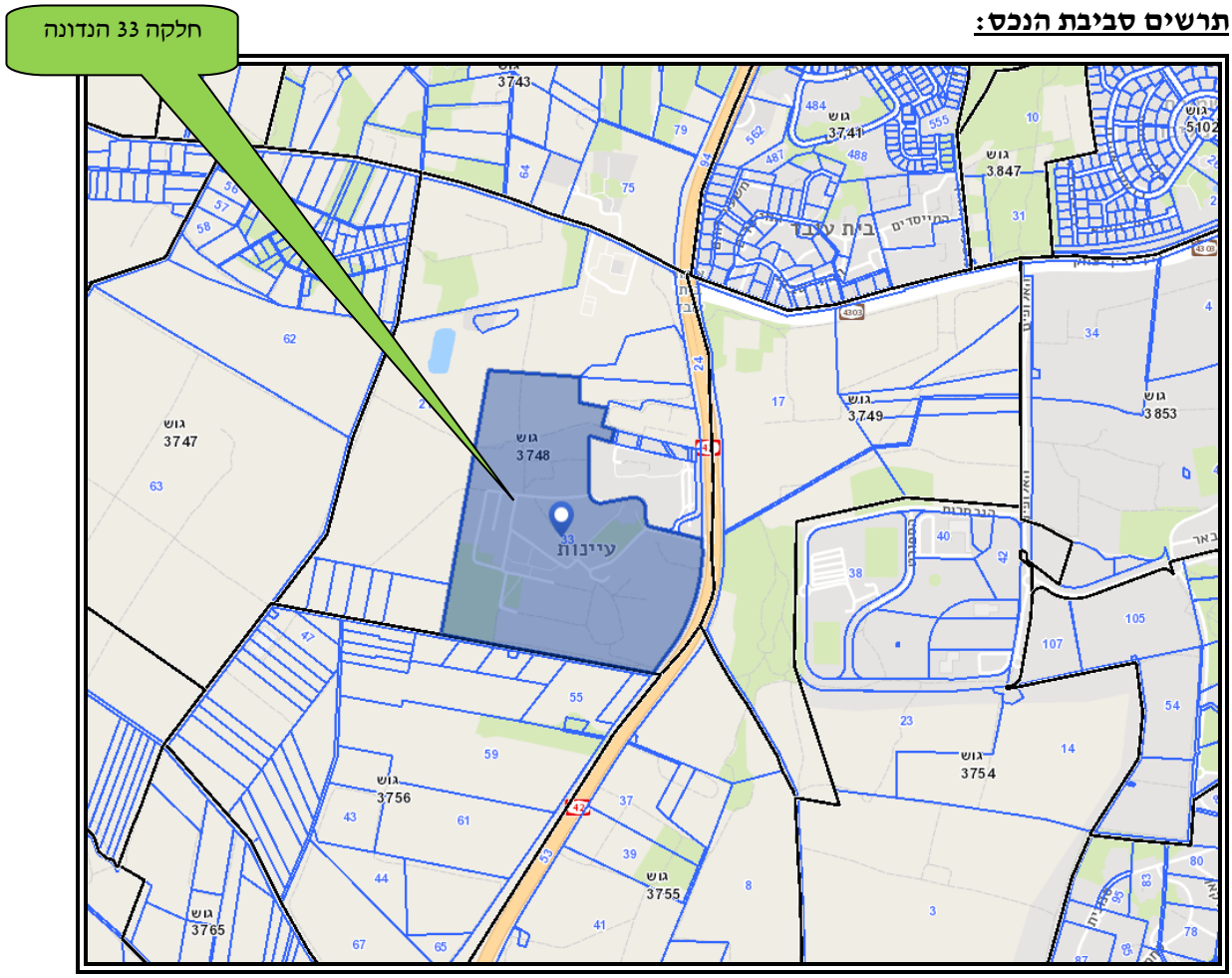
הנכס הנדון ממוקם בכפר הנוער החקלאי עיינות, המהווה מרכז חינוכי הכולל בין היתר, בית ספר, פנימייה, מבני משק ושטחים חקלאיים.

כפר הנוער ממוקם בסמוך ומדרום לצומת בית עובד על כביש 42, ממערב לעיר נס ציונה ולכביש ארצי מס׳ 42, ומצפון למושבים גאליה וכפר הנגיד.

הגישה לכפר הנוער הינה באמצעות כביש מס׳ 42 המקשר, בין מחלף גן רווה מצפון לבין מחלף אשדוד מדרום.

הפיתוח הסביבתי תואם לסביבה כפרית וכולל בין היתר, כבישים, תאורת רחוב, תשתיות וכיו״ב.

תרשים סביבת הנכס:

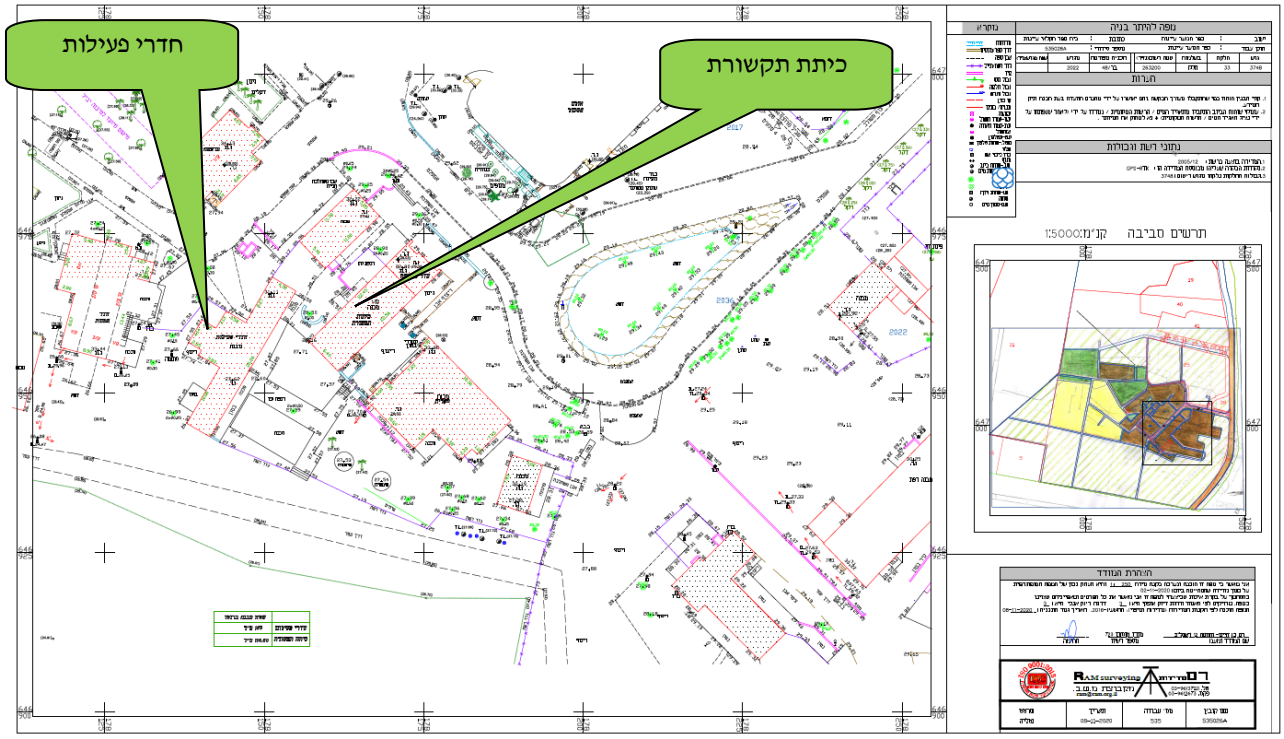


6.2. <u>הנכס:</u>

מרכיב הקרקע לכיתת תקשורת בשטח 114.5 מ"ר וחדרי פעילות בשטח 153 מ"ר[4], הממוקמים בין מבנה הספרייה, המרפאה, חדר האמנות ושטח חקלאי מדרום בחלקה 33. כיתת התקשורת בעלת קיר משותף עם חדר המוסיקה. המבנים ותיקים בבינוי חד קומתי.

נכון ליום הביקור, הגישה לנכס הינה משער כניסה חשמלי דרומי (לא דרך שער הכניסה הראשי לכפר הנוער), הדרך לנכס אינה סלולה, המבנים משופצים ומתוחזקים, בבינוי חד קומתי עם גג שטוח ומשמשים ככיתות וחדרי פעילות של חברת "Lead-up" - למידה היברידית באווירה כפרית. המבנים פונים לחצר פנימית מתוחזקת הכוללת פרגולה.

<u>מפה להיתר בניה מיום 08/11/2020:</u>

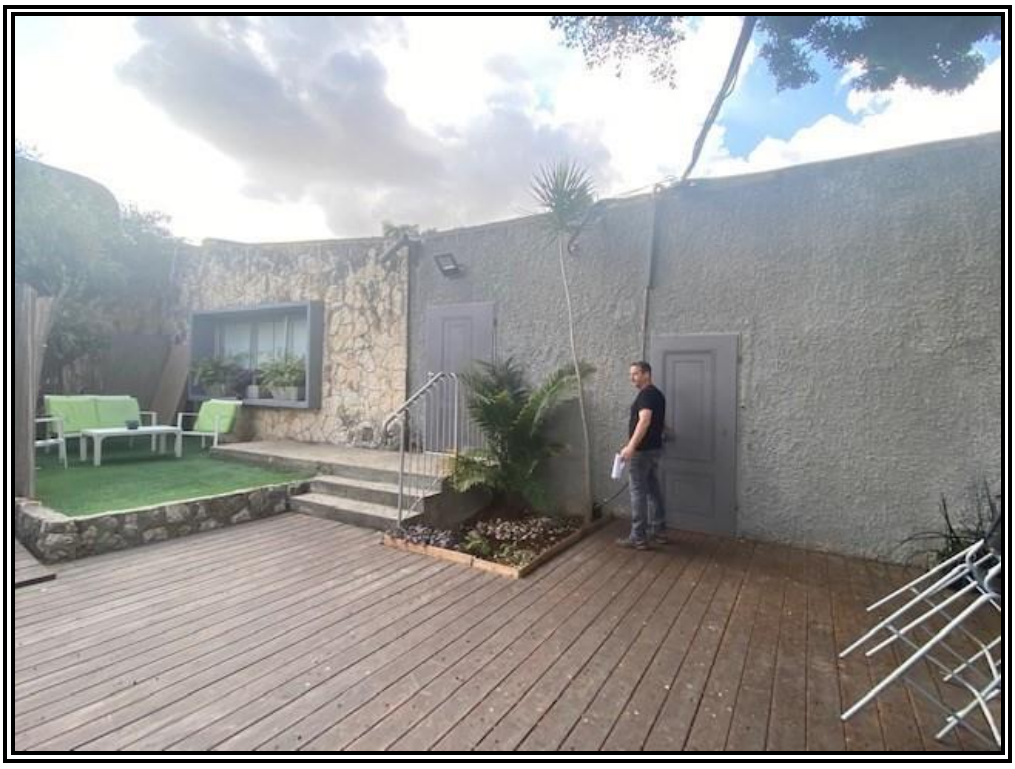


	שטח מבנה ברוטו
חדרי פעילות	153 מ"ר
כיתת תקשורת	114.50 מ"ר

[4] השטחים הינם עפ"י הזמנת השומה מרמ"י, ומפה להיתר בניה מיום 08/11/2020, שנערכה על ידי מר רם בן חיים, מודד מוסמך.

<u>תמונות מהביקור בנכס:</u>













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 31/05/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 3748 חלקה 33 ; לשכת רישום מקרקעין: רחובות.
שטח רשום:	263,200 מ"ר.
בעלי הזכויות:	קרן קימת לישראל - בשלמות.
הערות:	ביום 27/07/2018 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.
	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמוד 1364-1365.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה (לתקופת חכירה נוספת - מוסדות ציבור) שנחתם ביום 04/03/2020, בין רשות מקרקעי ישראל לבין נעמת.

להלן עיקרי ההסכם:

המקום:	עינות.
זיהוי המוחכר:	גוש 3748 חלקה 21 (בחלק) וחלקה 33 (בחלק).
השטח המוחכר:	123,000 מ"ר בערך.
חוזה חכירה מקורי:	לתקופת חכירה החל מתאריך 30/08/1960 וכלה בתאריך 29/08/2009.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מתאריך 30/08/2009 וכלה בתאריך 29/08/2058.
מטרת החכירה:	בתי ספר ומוסדות מדע שהיא אחת מהמטרות הציבוריות הכלולות בהגדרת "המטרה הציבורית".
דמי חכירה:	דמי חכירה מהוונים.
תנאים מיוחדים:	מפורטים בחוזה החכירה 6 תנאים.

7.3. <u>הסכם שימוש ובר רשות:</u>

הועבר לידינו מאת מנהל כפר הנוער עיינות, מר נועם שפר, הסכם שימוש ובר רשות שנחתם ביום 15/08/2021, בין "נעמת - תנועת נשים עובדות ומתנדבות" **להלן: "נעמת"**, לבין חברת "ליד אפ בע"מ" **להלן: "בר הרשות"**, להלן עיקרי ההסכם:

- ביום 04/06/2020 ניתנה החלטת הוועדה לפעילות כלכלית במינהל לחינוך התיישבותי ועלית הנוער במשרד החינוך, המאשרת את הקמתו של מרכז למידה חדשני והפעלתו על ידי בר הרשות.
- מטרת ההתקשרות - הרשאה לבר הרשות בנכס לצורך הקמת מרכז למידה חדשני, אשר יאפשר מתן פתרונות טכנולוגיים חדשניים ללמידה ולהוראה מקרוב ומרחוק במרכז, אשר יכלול אולפן מרכזי ואולפנים נוספים בגדלים שונים, אשר יאובזרו בציוד צילום ומסכים ירוקים, תוך חיבור משמעותי ועמוק עם חניכי מגמת הקולנוע בכפר הנוער.
- בר הרשות מתחייב לאפשר לחניכי כפר הנוער להיחשף ללקוחות ובעלי מקצוע מתחום הקולנוע וההפקה במגוון תחומים נדרשים בשוק, בהיקף שלא יפחת מ - 8 שעות שבועיות.
- הנכס - נעמת מעניקה בזה לבר הרשות זכות שימוש בנכס, המהווה חלק ממבנה המצוי בכפר הנוער, הכל כמסומן בתכנית כנספח ב'[5] להסכם.
- בר הרשות מתחייב לקיים את כל התנאים המנויים באישור המינהל לחינוך התיישבותי, ובין היתר, יצירת כניסה נפרדת מכפר הנוער לנכס, בו תתקיים הפעילות המאושרת, לרבות התקנת שער חשמלי, הקמת גדר הפרדה בין כפר הנוער לנכס בו תתקיים הפעילות המאושרת, באופן שתתאפשר גישה נפרדת לרכבים ולהולכי רגל לנכס, מדרכי הגישה המשמשים לחניכי כפר הנוער.
- תקופת השימוש - 60 חודשים בלבד, שתחילתם ביום 25/07/2021 וסיומם ביום 24/07/2026 (כולל תקופת עבודות ההתאמה בנכס). כמו כן, מוקנית לבר הרשות הזכות להארכת תקופת השימוש לתקופה נוספת, בת 60 חודשים, שתחל מיד עם תום תקופת השימוש ותסתיים ביום 23/07/2031. מימוש תקופת האופציה יהא מותנה בקיום התנאים המצטברים, אשר מפורטים בהסכם.
- דמי שימוש - 5,000 ₪ בחודש, בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא בר הרשות בתשלום דמי שימוש בספרייה ו/או באולם אשכול שבכפר הנוער, בהתאם לשימוש שיעשה בשטחים אלה בפועל. בתקופת האופציה יעודכנו דמי השימוש החודשיים לסך של 5,500 ₪ בתוספת מע"מ עבור 3 השנים הראשונות והחל משנת האופציה הרביעית, יעודכנו לסך של 6,000 ₪ בתוספת מע"מ לחודש.
- דמי חכירה בגין שימושים סחירים - בר הרשות יישא במלוא דמי החכירה שיידרשו בגין ערך הקרקע עבור השימושים הסחירים בנכס, זאת בהתאם לקובץ ההחלטות לשומת רמ"י ולתוצאת ההחלטה בהשגה בעניין זה, בגין מלוא תקופת השימוש על פי הסכם זה (לרבות האופציה).
- בר הרשות יישלם את כל התשלומים המפורטים בהסכם, לרבות תשלום אשר יידרשו על ידי רמ"י בקשר עם השימוש החורג בנכס, כגון דמי היתר בגין השימוש הסחיר.

[5] הצדדים התבקשו להציג את נספח ב' להסכם, בו אמור להיות מפורט השטח המושכר, אולם נכון לכתיבת ההכרעה, הנספח טרם התקבל.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

על הנכס הנדון חלה, תכנית בנין עיר כדלקמן:

תכנית בר/48

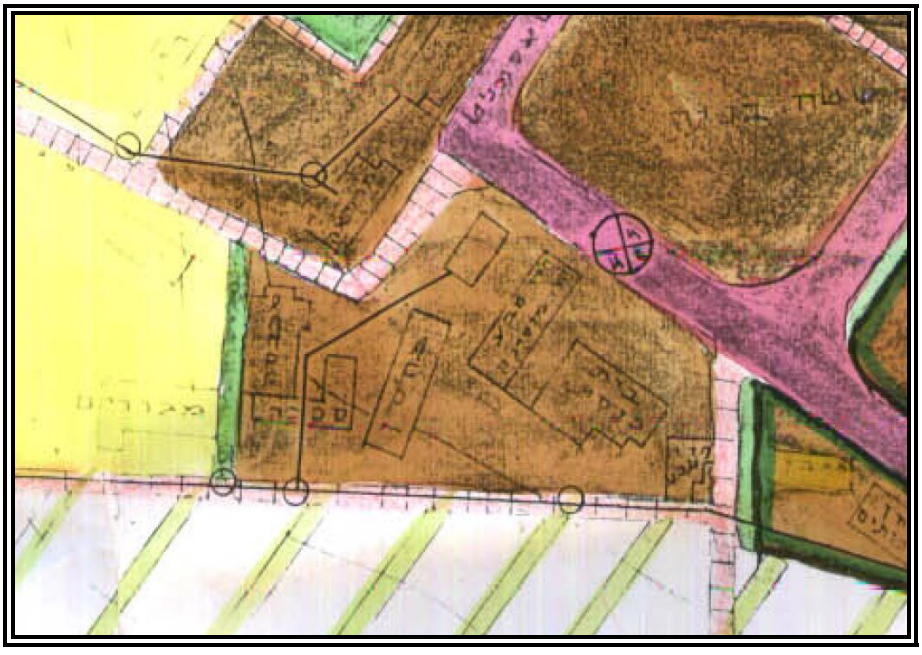
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1302 מיום 18/09/1966.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנדון (כיתת התקשורת וחדרי הפעילות) מסווג כשטח בנייני ציבור.

מטרת התכנית: לקבוע אזורי מגורים, אזור בנייני ציבור, שטחים פרטיים פתוחים, אזור בנייני משק ואזור חקלאי. כמו כן, להתוות דרכים ושבילים.

זכויות בניה לבנייני ציבור: שטחי הבניה, גובה הבניינים המרווחים יהיו לפי קביעת הועדה המקומית.

להלן קטע רלוונטי מתשריט תכנית בר/48:



8.2. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות אותרו על ידנו מספר היתרי בניה בחלקה, אך לא נמצאו היתרים לנכס הנדון.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע"מ וללא פיתוח** בשומות הצדדים[6]:

המשיבה[7]	המשיגה[8]
₪ 1,245,927	₪ 156,201

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי מטעם המשיבה על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ /שווי שיורי.
נתוני ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם המשיבה הינם עסקאות מכר של משרדים באזור התעשייה מערב ראשון לציון, גו"ח 3947/95, רחוב נח מוזס, בין השנים 2019-2020, כדלקמן:

מס"ד	תאריך	שטח במ"ר	חניות *	מחיר	מחיר למ"ר
1	16/01/2020	98	2	₪ 1,407,897	₪ 12,530
2	16/01/2020	98	2	₪ 1,407,420	₪ 12,525
3	16/01/2020	129	2	₪ 1,789,479	₪ 12,477
4	10/12/2019	141	1	₪ 1,936,970	₪ 13,099
5	10/12/2019	114	1	₪ 1,597,982	₪ 13,228
ממוצע					₪ 12,772

* חניות צמודות עפ"י הדיווח, נוטרלו ממחיר העסקה לפי 90,000 ₪/חניה.

להלן תחשיב התאמה ממשרדים בנויים לנשוא השומה וחילוץ יתרת שווי קרקע מבונה בנשוא השומה:

שווי מ"ר בנוי		₪ 12,772
התאמה למיקום		0.9
התאמה לגמישות מועטה של שימושים		0.95
התאמה לנכס בק"ק הנהנה מחצר ופרטיות		1.2
שווי מ"ר בנוי מתואם		₪ 13,104
שווי בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 10,920
עלות בניה		₪ 6,500
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ		₪ 4,420

[6] בהכרעה זו אומדן השווי ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

[7] בשומה מטעם המשיבה שטח כיתת התקשורת הינו 145 מ"ר, כאשר עפ"י הזמנת השומה מרמ"י מוסכם שטח של 114.5 מ"ר בלבד.

[8] אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח, לפיכך מאומדן השווי שנקבע בשומה מטעם המשיגה הופחתו עלויות הפיתוח בהתאם לשומת המשיבה, ברם לשטח כיתת תקשורת של 114.5 מ"ר במקום 145 מ"ר.

9.2.2.<u>עקרונות התחשיבים</u>:

- מרכיב הקרקע בשטח של 145 מ״ר בשימוש לכיתת תקשורת ו- 153 מ״ר בשימוש חדרי פעילות.
- נתוני שווי - בהעדר נתוני שווי רלוונטיים לשימושים שלעיל, נגזר השווי הנכס הנישום משימוש משרדים (דומה ביותר), תוך ביצוע התאמות.
- מניתוח הנתונים נקבע שווי מ״ר מבונה מתואם כולל פיתוח וללא מע״מ בסך 4,420 ₪.
- בניתוח נתוני ההשוואה השווי הובאו בחשבון ההפחתות / ההתאמות כדלקמן:
  - מקום חניה - הופחת ממחיר העסקה סך של 90,000 ₪ למקום חניה בהתאם למספר החניות המדווח באתר מס שבח.
  - התאמה למיקום - בוצעה הפחתה במקדם 0.9, בשל מיקום נתוני ההשוואה באזור התעשייה ראשון לציון, סביבה עסקית מובהקת, לעומת נשוא השומה הממוקם בכפר נוער בעל מאפיינים של מוסד חינוכי כפרי, ללא שירותים עסקיים תומכים.
  - התאמה לגמישות מועטה של שימושים - בוצעה הפחתה במקדם 0.95 ביחס לנתוני ההשוואה למשרדים.
  - התאמה לנכס בק״ק הנהנה מחצר ופרטיות - בוצעה התאמה במקדם 1.2 בגין מיקום הנכס בק״ק עם חצר צמודה ופרטיות אל מול משרדים בבניין.
- בחילוץ שווי מ״ר מבונה הובאו בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה של 6,500 ₪/למ״ר.
- עלויות פיתוח - נרשם כי הובאו בחשבון הוצאות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה׳ לקווים המנחים, מחודש פברואר 2017, עבור יעוד ״אחר״ עם רמת פיתוח בסיסית, ממודדות למועד הקובע כדלקמן:
למ״ר קרקע 70 ₪, למ״ר מבונה 155 ₪ למ״ר, ובסה״כ 67,050 ₪ - ממודד למועד הקובע 71,073 ₪.

9.2.3.<u>תחשיב השומה</u>:

שווי מ״ר קרקע מבונה מתואם	4,420 ₪
שטח כיתת תקשורת	145
שטח חדרי פעילות	153
סה״כ שטח מבונה	298
שווי כולל פיתוח וללא מע״מ	1,317,160 ₪
ובמעוגל	1,317,000 ₪

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1.גישת השומה וערכי הבסיס:

השמאי מטעם המשיגה קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה.

נתוני ההשוואה בשומת המשיגה כוללים תוצאות מכרזי רמ"י ומכרזי מקרקעין שנערכו ע"י עיריית ראשון לציון, כדלקמן[9]:

מכרזי רמ"י

- מכרזים בפארק האגם ראשון לציון

מכרז מס' מר/125/2018, למגרש 7 ביעוד מסחר ותעשיה עתירת ידע, מיום 10/03/2019.

מכרז מס' מר/95/2017, למגרש 5 ביעוד מסחר ותעשיה עתירת ידע, מיום 16/07/2017.

מכרז מס' מר/95/2017, למגרש 6 ביעוד מסחר ותעשיה עתירת ידע, מיום 16/07/2017.

- מכרזים בשכונת הנרקיסים ראשון לציון

מכרז מס' מר/29/2019, למגרש 401 ביעוד מסחר ו/או משרדים, מיום 14/07/2019.

מכרז מס' מר/29/2019, למגרש 402 ביעוד מסחר ו/או משרדים, מיום 14/07/2019.

- מכרז בשכונת נאות שמיר יבנה

מכרז מס' מר/77/2019, למגרש 4000 ביעוד מסחר ו/או משרדים, מיום 22/09/2019.

מכרזים של עיריית ראשון לציון במתחם ה- 1000 - בייעוד מסחר ותעסוקה

- עסקה של חברת "הפניקס" בגו"ח 3947/93, מגרש 5030, מיום 11/02/2020.
- עסקה של חברת "אמות" בגו"ח 3946/228, מגרש 5083, מיום 04/07/2018.
- עסקה של חברת "JTLV" בגו"ח 3946/228, מגרש 5082, מיום 10/04/2019.
- עסקה של חברת "פרשקובסקי" בגו"ח 3946/228, מגרש 5084, מיום 06/08/2018.
- עסקה של חברת "רוגובין" בגו"ח 3946/93, מגרש 5061, מיום 10/04/2019.
- עסקה של חברת "דיסקונט" בגו"ח 3946/74, מגרש 501, מיום 27/06/2016.

[9] ליתר פירוט ראה עמ' 9-13 לשומת המשיגה.

להלן סיכום ערכי השווי שהתקבלו מניתוח המכרזים:

מיקום	עסקה/מכרז	מועד העסקה	מס' מגרש	מיקום	שווי מ"ר אקוי'	התאמה למיקום	התאמה לזמן	שווי מתואם
ראשון לציון	מר/125/2018	10/03/2019	7	פארק האגם	₪ 1,614	0.8	1.06	₪ 1,371.00
ראשון לציון	מר/95/2017	16/07/2017	5	פארק האגם	₪ 1,728	0.8	1.11	₪ 1,541
ראשון לציון	מר/95/2017	16/07/2017	6	פארק האגם	₪ 1,740	0.8	1.11	₪ 1,552
ראשון לציון	מר/29/2019	14/07/2019	401	הנרקיסים	₪ 1,686	0.8	1.05	₪ 1,417
ראשון לציון	מר/29/2019	14/07/2019	402	הנרקיסים	₪ 1,652	0.8	1.05	₪ 1,389
ראשון לציון	הפניקס	11/02/2020	5030	מתחם ה-1000	₪ 930	0.8	1.03	₪ 769
ראשון לציון	אמות	04/07/2018	5083	מתחם ה-1000	₪ 1,570	0.8	1.08	₪ 1,361
ראשון לציון	JTLV	10/04/2019	5082	מתחם ה-1000	₪ 1,550	0.8	1.06	₪ 1,313
ראשון לציון	פרשקובסקי	06/08/2018	5084	מתחם ה-1000	₪ 1,490	0.8	1.08	₪ 1,288
ראשון לציון	רוגובין	10/04/2019	5061	מתחם ה-1000	₪ 1,770	0.8	1.06	₪ 1,500
ראשון לציון	דיסקונט	27/06/2016	501	מתחם ה-1000	₪ 750	0.8	1.15	₪ 690
יבנה	מר/77/2019	22/09/2019	4000	שכ' נאות שמיר	₪ 1,078	0.8	1.05	₪ 901
ממוצע עסקאות								**₪ 1,258**
מקדם התאמה משוקלל לשימוש ציבורי								65%
שווי למ"ר מבונה בייעוד ציבורי ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל								**₪ 820**

בשומה הוצגו גם החלטות בהשגה ראשונה, כדלקמן:

- בהחלטה בהשגה ראשונה מיום 31/03/2020, ביבנה (מס' אופק 36841), נקבע מקדם התאמה למבני ציבור - כיתות בשיעור 0.65, תואם את הסכמות הצדדים בהשגה.
- בהחלטה בהשגה ראשונה מיום 21/11/2019, בגו"ח 5167/35 (בחלק), ביבנה (מס' אופק 35585), נקבע שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח לשימוש משרדים בסך 1,277 ₪ למועד קובע 03/07/2018.
- בהחלטה בהשגה ראשונה מיום 03/09/2020, בגו"ח 3695/157 (בחלק), מכון ויצמן למדע ברחובות (מס' אופק 39739), נקבע שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח לשימוש ציבורי בסך 1,100 ₪ למועד קובע 10/10/2016.

ובנוסף, הוצגה החלטת ועדת השגות מיום 26/10/2015, שהוגשה ע"י המרכז האקדמי רופין (מס' אופק 23019), נקבע מקדם התאמה למבני ציבור - מכללה בשיעור 0.65, התואם את שומות רמ"י שהוצאו למתחם.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיבים</u>:

- מרכיב הקרקע בשטח של 114.5 מ"ר בשימוש לכיתת תקשורת ו- 153 מ"ר בשימוש חדרי פעילות.
- בניתוח מ"ר מבונה אקוויולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשווי לשימושים השונים (מסחר עיקרי, מסחר שירות, תעסוקה עיקרי, תעסוקה שירות וכו').
- מניתוח הנתונים נקבע שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 820 ₪.
- בניתוח נתוני ההשוואה הובאו בחשבון ההפחתות / התאמות הבאות:
  - הובא בחשבון מקדם אקוי של 2 לשטחי מסחר ביחס לשטחי תעסוקה.
  - הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום של 0.8 ביחס לנשוא השומה.
  - הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בין 1.05-1.15 בהתאם לתאריך העסקה ביחס למועד הקובע.

- הובא בחשבון פרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי - "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור". הובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל בשיעור של 65%, כפי שנקבע בהחלטת ועדת השגות למרכז האקדמי רופין מיום 26/10/2015.

- <u>התייחסות לשומת רמ"י:</u>

- שומת רמ"י מבוסס על גישת החילוץ מערכי שווי בנויים למשרדים בראשון לציון. גישת החילוץ בעלת מהימנות נמוכה ביחס לגישת ההשוואה. בעת ניתוח שווי קרקע לייעוד "חדרי פעילות" ו"כיתת תקשורת" יש להביא בחשבון את מגבלת השימושים ואינטנסיביות השימוש בנכס.
- לצורך בחינת סבירות קביעת שמאי רמ"י לשטחים בנויים, אותרה עסקה נוספת בבניין עליו התבסס בגו"ח 3947/95, שלא צוינה בשומתו, מיום 09/02/2021, לפיה נמכר משרד בשטח 265 מ"ר בקומה הרביעית בסך 2,516,465 ₪. העסקה משקפת שווי למ"ר בנוי בסך של כ- 9,500 ₪ ובהתאמה למיקום (0.9), התאמה לגמישות מועטה של שימושים (0.95) והתאמה לנכס בק"ק עם חצר (1.2), תוך חילוץ לשווי הקרקע (רווח יזמי 20% ועלויות בניה 6,500 ₪), מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך 1,619 ₪. ההתאמות בוצעו לשיטת שמאי רמ"י.
- התאמה לגמישות מועטה של שימושים צריכה להיעשות על מרכיב הקרקע ולא על הבנוי. שיעור של 5% בלבד, כאשר השימוש המוגדר הינו לכיתת תקשורת וחדרי פעילות, נמוך מדי.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

כיתת תקשורת -	114.5	מ"ר
חדרי פעילות -	153	מ"ר
סה"כ -	267.5	מ"ר
שווי מתואם למ"ר קרקע מבונה -	820 ₪	
סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח -	219,350 ₪	
ובמעוגל -	**220,000** ₪	

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "zoom" ביום 14/02/2022 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות השמאי מטעם המשיגה:</u>

- ייעוד - מוסד כפר הנוער עיינות אינו למטרת רווח, הקרקע שהוקצתה למוסד אינה קרקע בשוק החופשי אלא קרקע בהנחה לצורכי ציבור. עפ"י התב"ע החלה על הנכס, הקרקע בייעוד בנייני ציבור עם אפשרויות מוגבלות ומוגדרות. נקבעו קווים מנחים להערכת קרקעות לצורכי ציבור. המתחם דומה למדרשת רופין ומכללת בית ברל, שבהן נתקבלו הכרעות בהשגה ראשונה. השימוש המבוקש הינו מוגבל ודומה יותר לשימוש בבנייני ציבור, לכן התאמה בשיעור 5% ממשרדים, כפי שבוצעה בשומת רמ"י, הינה נמוכה מאוד.

- מיקום - המוסד נמצא במועצה אזורית גן רווה באזור כפרי שאין בו ביקוש גדול למשרדים ולתעסוקה. שווי מ״ר קרקע מבונה אליו הגיע שמאי רמ״י - 4,420 ש״ח, אינו תואם את הסביבה ובייחוד לא לשימוש למשרדים ותעסוקה לצרכי ציבור עם כל ההפחתות שיש לבצע בהם.
- גישת השומה - בוצעה השוואה למכרזי קרקע באופן דומה לקביעות בהכרעות בהשגה ראשונה של השמאי הממשלתי, לדוגמא מכללת אורנים במחוז חיפה ומדרשת רופין במחוז מרכז, כהשוואה לאזורי תעשייה.
- נתוני השוואה - נערכה השוואה למכרזי רמ״י בראשון לציון, בהם ערכי השווי המתקבלים נמוכים משומת רמ״י, שווי מ״ר מבונה לפני התאמות 1,600-1,800 ש״ח. בהחלטת ועדת השגות במרכז האקדמי רופין משנת 2015 נקבע שווי מ״ר מבונה 1,890 ש״ח כולל פיתוח (לפני התאמות). נבחנו במקביל הכרעות וחיובי היטל השבחה של הוועדות המקומיות בכדי לתמוך בערך שנקבע לאחר התאמות למיקום וזמן ואח״כ הפחתה במקדם 0.65 בגין אינטנסיביות שימוש נמוכה. עפ״י הקווים המנחים, במבנה ציבור ניתן לבצע הפחתה במקדם 0.5.
- התאמות בשומת רמ״י - יש לבצע את ההתאמות על הקרקע ולא על הבנוי.
- חצר - המבנים נמצאים על מגרש גרעיני, כאשר אם יש חצר עודפת יש לתת לה מקדם מתאים ולא מקדם 1.2 (20%) על השטח הבנוי ולייחס אותו לפרטיות וחצר, כפי שבוצע בשומת רמ״י.

9.4.2.<u>טענות השמאי מטעם המשיבה</u>:

- ייעוד הקרקע - אין מדובר בהערכת קרקע למבני ציבור, שכן הזמנת השומה היא לשימושים מוגדרים שהם סחירים בשוק החופשי. השימושים אינם תואמים את השימושים שנקבעו בתב״ע או בחוזה החכירה. השימושים שכיחים בבניני משרדים במרכזי ערים ובאזורי תעסוקה.
- גמישות שימושים - בוצעה התאמה בשל השימוש הייחודי והבלעדי בו עוסקת השומה ולא למבני ציבור.
- סבירות התוצאה - המחירים בשומת המשיגה אינם סבירים, לא למשרדים ולא למבנה ציבור לאחר הכלת מקדם 0.65.
- גישת החילוץ - הגישה מתאימה בשל אופי השימוש והיקף העסקה.
- מכרזי רמ״י בשומת המשיגה - המכרזים מהווים עסקאות לשטחי קרקע של אלפי מ״ר מבונים, מגדלים, העמסה של שטחי ברוטו/נטו, חניה תת קרקעית, מערכות טכניות ועלויות בניה גבוהות. לפיכך, המכרזים לא מתאימים למקרה הנדון.
- הנכס - המבנים צמודי קרקע, חד קומתיים עם חצר לשימוש פרטי ובעלי נגישות גבוהה.
- התאמות - יש לבצע התאמות על מרכיב הבנוי ולא על הקרקע כדי להגיע לשווי המתאים ביותר.
- הכרעה במרכז אקדמי רופין - נתוני ההשוואה הינם לתעשייה. יש לחלץ שווי מ״ר מבונה קרקע ולגלם חצר.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע בשימוש כיתת תקשורת בשטח 114.5 מ״ר וחדרי פעילות בשטח של 153 מ״ר[10], בהתאם לחלופת השומה המפורטת לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה - תעסוקה/ציבורי.
עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי, הנגזר בין היתר, מיעוד הקרקע, מנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ואופן ניתוחם, וכן מקדמי ההתאמה שיש להביא בחשבון.
לאור מחלוקת זו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

נשוא השומה מהווה קרקע ביעוד לבנייני ציבור, הממוקמת במתחם כפר הנוער עיינות ומשמשת לכיתת לימוד וחדרי פעילות. ככלל, גישת השומה העדיפה לאומדן שווי זכויות במקרקעין היא גישת השוואה הישירה לנכסים דומים. אולם, גישת ההשוואה לקרקעות למבני ציבור כמעט ואינה ישימה לנוכח מיעוט עסקאות בנכסים אלו, אם בכלל, ולנוכח השונות הרבה שבסוגי השימושים של מבני הציבור (בתי ספר, גני ילדים, מוסדות להשכלה גבוהה, בתי חולים, בתי כנסת וכיו״ב).

בהתאם לפרק ב׳ לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי: ״עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור״ יש לשום קרקע למבני ציבור לפי גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים ובאם אינה ישימה, ינקוט השמאי בגישת השוואה עקיפה לפיה ייגזר השווי משווי קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה) שעליו יופעלו מקדמי התאמה[11].

השמאי מטעם המשיבה ערך את שומתו בגישת החילוץ והתבסס על עסקאות מכר למשרדים בנויים באזור התעשייה מערב מהעיר ראשון לציון. לשווי הבנוי שהתקבל בוצעה התאמה למיקום 0.9, התאמה לגמישות מועטה של שימושים 0.95 והתאמה לנכס בק״ק הנהנה מחצר ופרטיות 1.2.
השמאי מטעם המשיגה ערך שומתו בגישת ההשוואה הישירה והתבסס על תוצאות מכרזי רמ״י למסחר ותעשיה עתירת ידע, ומסחר ו/או משרדים, תוצאות מכרזי מקרקעין שנערכו ע״י עיריית ראשון לציון ביעוד מסחר ותעסוקה וכן הוצגו ההחלטות בהשגה ראשונה והחלטת ועדת השגות. לשווי המתקבל מהנתונים בוצעו התאמות למיקום במקדם 0.8 ולזמן כ- 3% לשנה וכן מקדם התאמה משוקלל לשימוש ציבורי של 0.65.

הכרעתי נערכה עפ״י גישת היוון הכנסות והתבססה על ניתוח דמי שכירות מבוקשים למשרדים במושבים שהינם בעלי מאפייני בינוי וסביבה דומים. בסעיף 10.2.2 להלן הסבר מפורט בנוגע לקביעת נתוני ההשוואה.
בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

---

[10] השטחים הינם עפ״י הזמנת השומה מרמ״י, ומפה להיתר בניה מיום 08/11/2020, שנערכה על ידי מר רם בן חיים, מודד מוסמך.

[11] ראה פירוט בסעיף 4א לקווים המנחים פרק ב׳: ״עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור״.

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.

10.2.2. נתונים לקביעת ערכי השווי:

הוצג בפני הסכם שימוש ובר רשות בנכס הנדון. ככלל ובהתאם להחלטת ועדת השגות, עסקה המבוצעת בנכס מהווה את הבסיס הטוב ביותר לצורך קביעת שווי השוק של אותו הנכס. כל זאת בתנאי שהעסקה אינה חריגה ו/או מושפעת מיחסים מיוחדים בין הרוכש למוכר. אולם, במקרה הנדון, ההסכם לא הובא בחשבון מהסיבות הבאות:

- מעיון בהסכם השכירות לא צוין השטח המושכר והאם זהה לשטח נשוא הכרעה זו. הנ"ל מפורט בנספח ב' להסכם שלא הועבר לעיוננו.
- בהסכם מצוין כי בר הרשות יישא בעלות התאמת המבנים לצורך הפעילות הנדרשת, עלות זו מהווה חלק מתשלום דמי השימוש, העלות כאמור לא פורטה בהסכם.
- עפ"י ההסכם, דמי החכירה שיידרשו בגין ערך הקרקע עבור השימושים הסחירים ישולמו על ידי בר הרשות (השוכר) בנוסף לדמי השכירות. לכן, דמי השכירות שנקבעו בהסכם מגלמים את העובדה כי על בר הרשות לשלם תשלום נוסף בגין השימוש לרמ"י, מלבד דמי השכירות, וזאת בהתאם לנקבע בהכרעתנו בהשגה זו.
- בנוסף עפ"י ההסכם קיימות התניות שגם להן לא ניתן כימות כספי בהסכם, כגון:
  - בר הרשות מתחייב לאפשר לחניכי כפר הנוער להיחשף ללקוחות ובעלי מקצוע מתחום הקולנוע וההפקה במגוון תחומים נדרשים בשוק, בהיקף שלא יפחת מ - 8 שעות שבועיות.
  - בר הרשות מתחייב לקיים את כל התנאים המנויים באישור המינהל לחינוך התיישבותי, ובין היתר, יצירת כניסה נפרדת מכפר הנוער לנכס, בו תתקיים הפעילות המאושרת, לרבות התקנת שער חשמלי, הקמת גדר הפרדה בין כפר הנוער לנכס בו תתקיים הפעילות המאושרת, באופן שתתאפשר גישה נפרדת לרכבים ולהולכי רגל לנכס, מדרכי הגישה המשמשים לחניכי כפר הנוער.

לפיכך, לאור כל האמור לעיל, במקרה הנדון, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון את דמ"ש המצוינים בהסכם השכירות בנכס.

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו בשומות הצדדים מצאתי כי אינם מתאימים במקרה הנדון. הנתונים עליהם התבססו שמאי הצדדים לקביעת שווי המשרדים אינם משקפים את אופי הבינוי המותר בנשוא השומה ומשקפים שווי של בניני/מגדלי משרדים המחייבים בניית מרתפי חניה המהווים עלויות עודפות לקרקע, בעוד שבנשוא השומה מדובר על משרדים בבניה נמוכה, ללא מרתפי חניה.

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון לבסס את ערכי השווי למשרדים על דמי שכירות מבוקשים למועד הקובע, למשרדים במושבים, שהינם בעלי מאפייני סביבה ובינוי הדומים לנשוא השומה, לרבות שימוש בחצר, תוך ביצוע התאמה למבני ציבור.

10.2.3. **<u>מקדם משוקלל למוסד חינוך:</u>**

בהתאם לקווים המנחים פרק ב' "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור", בקביעת אומדן השווי יש להביא בחשבון מקדם התאמה למוסד חינוכי שיגלם את הרכיבים הבאים: אי סחירות, אינטנסיביות שימוש וגמישות מועטה של שימושים. בהכרעתי מצאתי לנכון לאמץ מקדם התאמה בשיעור 65%, כפי שנקבע בשומת המשיגה ובהחלטת ועדת השגות מיום 26.10.2015 ל"מרכז האקדמי רופין".

10.2.4. **<u>שיעור רווח יזם:</u>**

השמאי מטעם המשיבה קבע שיעור רווח יזמי של 20% לשימוש למשרדים.
בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי פרק יח' צוין, כי שיעור הרווח היזמי שיש להביא בחשבון לבניה למשרדים, תעשיה או מלאכה הינו בגבולות של 15%-20%.
הנכס מנותק מעורף תעסוקתי ממשי ומשימושי קרקע למשרדים, דבר המהווה סיכון ביחס למיקום נכסים באזורי תעסוקה, ברם נתוני ההשוואה הינם מבניה ותיקה ששיעור הרווח היזמי בהם נשחק במהלך השנים, ולא מדובר בפרויקט בניה מורכב, לפיכך בהכרעה זו נקבע שיעור רווח יזמי של 15% לשימוש למשרדים, המשקלל גורמים אלו. רווח יזמי זהה נקבע גם בהחלטת ועדת השגות באלון שבות "מכללה אקדמית הרצוג" מיום 29/12/2021, היות ונתוני ההשוואה לדמ"ש אינם ביחס למבנים חדשים.

10.2.5. **<u>שיעור היוון:</u>**

שיעור ההיוון למשרדים הינו בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנכסים מניבים, בהתאם למחצית הראשונה לשנת 2021. שיעור ההיוון בסקירה הינו ממוצע כלל ארצי, כאשר בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור היוון נמוך מהממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור היוון גבוה מהממוצע. בהתחשב במיקום הנכס שאינו במיקום תעסוקתי סטנדרטי, יש להביא בחשבון תוספת לסיכון, ולכן בהכרעה זו הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 0.5% לממוצע שיעור ההיוון השנתי של 6.8%, כלומר שיעור היוון 7.3%.

10.2.6. **<u>מקדם התאמה לגודל:</u>**

הובאה בחשבון התאמה בשיעור של עד 5% מגובה דמ"ש המבוקשים בנתוני ההשוואה ביחס לשטח נשוא השומה.

10.2.7. **<u>מקדם הפחתה למו"מ:</u>**

הובא בחשבון מקדם הפחתה מקובל בגין מו"מ בשיעור של 5%.

10.2.8. **<u>התאמה לבעלות:</u>**

נתוני ההשוואה עליהם מבוסס התחשיב לאומדן השווי, הינם לדמ"ש מבוקשים, לפיכך לא הובאה בחשבון התאמה לבעלות.

10.2.9. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנושא הוצאות הפיתוח.

קיבלתי את עמדת הצדדים ובהכרעה זו הובאו בחשבון הוצאות פיתוח בש"ח למ"ר קרקע ולמ"ר בנוי ממודד למועד הקובע בהתאם לנספח המצורף לשומה מטעם רמ"י.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

נתוני דמ"ש מבוקשים למשרדים במושבים - עפ"י bmby:

מס"ד	תאריך	מקום	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	שכ"ד למ"ר	מתואם מו"מ (0.95)	מקדם גודל	מתואם
1	22/03/2019	ניר צבי	140	₪ 9,000	₪ 64.29	₪ 61.07	1.00	₪ 61.07
2	22/05/2019	ישרש	45	₪ 3,000	₪ 66.67	₪ 63.33	0.95	₪ 60.17
3	02/07/2019	מצליח	50	₪ 3,200	₪ 64.00	₪ 60.80	0.95	₪ 57.76
4	03/07/2019	ישרש	40	₪ 2,500	₪ 62.50	₪ 59.38	0.95	₪ 56.41
5	26/07/2019	כפר הס	140	₪ 7,500	₪ 53.57	₪ 50.89	1.00	₪ 50.89
6	24/10/2019	מצליח	50	₪ 3,000	₪ 60.00	₪ 57.00	0.95	₪ 54.15
7	30/10/2019	מזור	50	₪ 2,500	₪ 50.00	₪ 47.50	0.95	₪ 45.13
8	11/02/2020	גאולים	160	₪ 6,000	₪ 37.50	₪ 35.63	1.00	₪ 35.63
9	01/03/2020	בני עטרות	90	₪ 4,800	₪ 53.33	₪ 50.67	0.95	₪ 48.13
10	13/05/2020	מגשימים	100	₪ 5,500	₪ 55.00	₪ 52.25	1.00	₪ 52.25
11	01/11/2020	גמזו	110	₪ 7,000	₪ 63.64	₪ 60.45	1.00	₪ 60.45
12	19/04/2021	ישרש	100	₪ 5,500	₪ 55.00	₪ 52.25	1.00	₪ 52.25
							ממוצע	₪ 52.86
							במעוגל	**₪ 53**

היוון דמי שכירות וחילוץ קרקע:

ממוצע דמי שכירות לחודש		₪ 53
שנתי		₪ 636
שיעור היוון למשרדים		7.3%
למ"ר בנוי		₪ 8,712
ניכוי יזמות		1.15
עלות בנייה		₪ 4,000
יתרה לקרקע		₪ 3,575.94
התאמה למבנה ציבור	0.65	₪ 2,324.36
במעוגל		**₪ 2,320**

11. תחשיב השומה:

שטח כיתת תקשורת	114.5
שטח חדרי פעילות	153
סה"כ שטח מבונה	267.5
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם	₪ 2,320
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 620,600
עלויות פיתוח	₪ 63,799
שווי ללא פיתוח ומע"מ - במעוגל	**₪ 557,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 3748 חלקה 33 (בחלק), הממוקם במתחם "כפר הנוער - עיינות", כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בנייה - תעסוקה/ציבורי, הינה כדלקמן:

חלופה 1: 557,000 ₪ (חמש מאות חמישים ושבעה אלף ש"ח).

הערך הנקוב לעיל ללא מע"מ וללא 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,
שרון שומר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

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