תאריך עברי:	כ"ז/אדר א/תשפ"ב
תאריך לועזי:	28 פברואר 2022
מס' תיק רמ"י:	52009080 א
מספרינו:	44778
לקביעת שכ"ט:	15.91

לכבוד:
מר משה קולנגי,
צוות לקידום עסקות תעסוקה ברמ"י,
בדוא"ל: moshek@land.gov.il

גב' גלית אציל-לדור,
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל: galit@atsil.co.il

מר רונן ביטון,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל: ronenbiton@012.net.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]- קרקע בגוש 3698 בחלקות 46-44, רחוב דולינסקי 5, רחובות</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 22/11/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' גלית אציל-לדור ביום 21/04/2021– **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות "אושיות דיור מוגן" באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר רונן ביטון מיום 19/09/2021 – **להלן: " המשיג".**

1.3. להלן חלופות השומה:

1.3.1. **חלופה 1**- אומדן שווי הקרקע בהתאם להיתר בניה משנת 2019 ועפ"י זכויות חוזיות למטרת מרכזייה טלפונית.

1.3.2. **חלופה 2**- אומדן שווי הקרקע בהתאם לתכנית מאושרת רח/74/6/ג/1.

1.4. בתאריך 07/02/2022 התקיים דיון בפלטפורמת "ZOOM" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 09/02/2022, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 23/02/2022.

1.5. ביום 08/02/2022 העביר המשיג מסמכי השלמה הכוללים שומת היטל השבחה לנכס מיום 08/08/2021.

1.6. הצדדים חלוקים בקביעת שווי הקרקע, גישת השומה, בסיס נתוני ההשוואה, קביעת מקדמי התאמה ומקדמי שווי.

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	3698
חלקות בשלמות:	44,45,46
מגרש:	25, עפ"י תוכני רח/6/74 ג'
שטח:	2,259 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע למוסד ציבורי
מיקום הנכס:	דולינסקי 5, 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 לשומת ההשגה הינו מועד הזמנת השומה ע"י רמ"י, כלומר לתאריך: 21/04/2021

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 17/02/2022 על ידי החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע בגוש 3698 חלקות 46-44 מגרש מס' 25 עפ"י תוכנית רח/6/74 ג בשטח 2,259 מ"ר. המגרש הינו ביעוד למוסד ציבורי הממוקם ברחוב דולינסקי 5 בעיר רחובות.

6.1. הסביבה:

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

הסביבה מאופיינת בבניה מעורבת למגורים בניה רוויה חדישה לצד מבנים ותיקים בבניה רוויה בני שלוש קומות, לצד בתים צמודי קרקע בבניה ותיקה.

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

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את חלקות 44-46 המיועדות לבניית מקבץ דיור ועליה מבנה ששימש בעבר כמרכזיית "בזק", ברחוב דולינסקי בעיר רחובות. החלקות הינן בצורה מלבנית בשטח כולל של 2,259 מ"ר.

להלן גבולות החלקות:

צפון: חלקות 42-40 ועליהן מבני מגורים בבנייה רוויה ושטח פתוח לחנייה.

דרום: חלקה מס' 67 המשמשת כדרך ומבני מגורים ותיקים.

מזרח: חזית החלקה הפונה כלפי רחוב דולינסקי.

מערב: עורף החלקות הפונה לשטח פתוח.

במועד הביקור בנכס, המגרש מגודר וקיים שלד מבנה בן 5 קומות.

תמונות מהנכס והסביבה





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתקי נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 26/04/2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 3698 חלקה 44,45,46: רשות מקומית – עיריית רחובות

שטח רשום: 745 מ"ר, 745 מ"ר, 769 מ"ר.

בעלי הזכויות: קק"ל – בשלמות.

חכירות: " אושיות דיור מוגן בע"מ".

הערות: הערה על יעוד מקרקעין, תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 26/02/2012 בין רשות מקרקעי ישראל לבין "בזק" החברה הישראלית לתקשורת.

להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 3698 חלקות 46-44 (בשלמות); מגרש מס' 25 לפי תב"ע רח/74/ג6

השטח המוחכר: 2,259 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 22/03/1993 ועד לתאריך 21/03/2042.

מטרת החכירה: שטח למוסד וכל יעוד אחר הקבוע בתכנית אשר הייתה בתוקף ביום 22/03/1993.

קיבולת הבניה: 1,536 מ"ר לשטח עיקרי ו-413.3 מ"ר לשטחי שירות.

7.3. הסכם עם משרד הקליטה:

הוצג בפניי ע"י המשיג,[1] הסכם שנחתם ביום 04/05/2017, בין משרד העלייה והקליטה לבין "אושיות דיור מוגן בע"מ. עפ"י ההסכם חברת "אושיות", מתחייבת לבנות את מתחם הדיור הכולל 200 יחידות על המקרקעין בגוש 3698, חלקות 46-44.

החברה מתחייבת לבנות 120 יח"ד בנות חדר בשטח של עד 25 מ"ר ו- 80 יח"ד בנות 2 חדרים בשטח של עד 36 מ"ר.

השכרת יחידות הדיור לזכאים – החל ממועד האכלוס שיינתן ע"י המשרד ולמשך 240 חודשים ממועד זה.

משרד הקליטה ישלם לחברת אושיות מענק בסך של 110,000 ₪ בגין כל יחידת דיור. דמי השכירות ישולמו בסיוע בסיסי בשכ"ד הניתן ע"י המדינה וכן ע"י השתתפות עצמית ממקורותיו האישיים של הקשיש. כמו כן יינתן סיוע חודשי בסך 400 ₪ בגין פרויקט זה.

8. המצב תכנוני:

8.1. עפ"י מידע מאתר רמ"י, על החלקה נשוא השומה חלות בין היתר התכניות הבאות:

מס' תכנית	מהות	יום מתן תוקף	י.פ
רח/6/74 ב	שטח לבניני ציבור	08/02/1979	2515
רח/6/74 ג	קביעת חלקה מס' 25 למוסד עבור מרכזת טלפונים.	04/06/1981	2717
רח/2000/ ב/1	הוראות בגין הקמת מרתפים	28/05/1996	4412
רח/2000/ ב/6	הוראות בדבר שטחי שרות	31/03/2015	7014
רח/6/74ג	קביעת מגרש 27, כשטח למוסד עבור מרכז טלפונים	04/06/1981	2717
414-0538918 רח/6/74/ג/1	הקמת מבנה בן 8 קומות הכולל 225 יח"ד לטובת מקבץ דיור לעולים, מסחר ושטחי ציבור.	09/12/2020	9281

8.2. תכנית רישוי משנת 2019:

הועברה לידינו תכניות בקשה להיתר בניה לנכס הנדון חתומה ע"י רמ"י מיום 23/05/2019.(חלופה 1) מס' היתר הבנייה: 20170934 מיום 05/03/2019, הכולל בקשה להריסת מבנה קיים של מרכז טלפוני של בזק והקמת מבנה הכולל קומת מרתף + קומת קרקע + 2 קומות לצורך מרכזיית בזק כמפורט:

[1] ההסכם הוצג בפניי ע"י המשיג בגין השגה מיום 10/06/2019.

			עיקרי								שירות							סה"כ
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מסחר והסעדה	פנאי ותרבות	מ. טכניים תשתיות ושמירה	סה"כ עיקרי עוצע	סה"כ עיקרי	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	סה"כ שטח בניה
-4.6	כן	קומת חניון								76.65	27.9	104.21	1651.93		1860.69	1860.69	1860.69
0	לא	קרקע		736.49		101.68	838.17	838.17	35.74	31.19	138.78	1.47		258.84	466.02	466.02	1304.19
4.1	לא	קומה 1	315.56		597.04		912.6	912.6	73.11	44.38		1.65		18.67	137.81	137.81	1050.41
8.7	לא	קומה 2	706.33				706.33	706.33	73.1	27.37	227.93	1.6			330	330	1036.33
		מעל הקרקע	1021.89	736.49	597.04	101.68	2457.1	2457.1	181.95	102.94	366.71	4.72		277.51	933.83	933.83	3390.93
		מתחת לקרקע								76.65	27.9	104.21	1651.93		1860.69	1860.69	1860.69
		סה"כ המבנה	1021.89	736.49	597.04	101.68	2457.1	2457.1		179.59	394.61	108.93	1651.93	277.51	2794.52	2794.52	5251.62

8.3. סיכום זכויות הבניה

ייעוד : מבנים ומוסדות ציבור, מסחר

מגרש : 100

שטח המגרש : 2,259 מ"ר

שטח עיקרי : 7,300 מ"ר (420 מ"ר מסך השטחים העיקריים יהיו בקומה ראשונה עבור שטחים משותפים : לובי, מועדון עבור דיירים)

שטח שרות עילי : 4,000 מ"ר

מסחר : 800 מ"ר

מס' יח"ד : 225

שטח יחידות דיור : 25-36 מ"ר

מרתפים : עפ"י תוכנית רח/2000/ב/6 ומחסנים עפ"י תוכנית רח/2000/ב/6

מס' קומות : 8 מעל קומת מסחר

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיב	המשיג[2]
1	₪ 3,094,518	₪ 6,685,000
2	₪ 23,046,481	₪ 18,450,000

[2] ערכי השווי ללא מע"מ וכוללים פיתוח.

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיבה על גישת ההשוואה לעסקאות מכר ומכרזי רמ"י.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[3]:

משרדים

עסקאות מכר למשרדים ממועדים 2019-2021 בשטח ברוטו 216-23 מ"ר, שווי מ"ר בנוי ממוצע 9,775 ₪ ולאחר חילוץ שווי הקרקע נותר שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח בסך 2,646 ₪, ושווי מ"ר מתואם למרכזיית טלפונים 1,574 ₪.

מסחר

5 עסקאות מכר לחנויות ממועדים 2019-2021 בשטח 48-16 מ"ר, שווי מ"ר בנוי ממוצע 10,424 ₪, ולאחר חילוץ שווי הקרקע, נותר שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח בסך 4,200 ₪.

מקבץ דיור

- מכרזי רמ"י לדיור מוגן מהשנים 2015-2017 ביבנה, ראשון לציון, רחובות. שווי מ"ר מבונה משוקלל כולל פיתוח וללא מע"מ 2,600 ₪.
- 7 עסקאות מכר לדירות מגורים ממועדים 2020-2021, בשטח 88-70 מ"ר. שווי מ"ר מבונה לא כולל מע"מ כולל פיתוח בסך 5,188 ₪, בהתאמה להיקף וגודל יח"ד 4,296 ₪.
- סה"כ שווי מ"ר מבונה למקבץ דיור בנכס נשוא השומה כולל פיתוח וללא מע"מ (מגלם שטחי שירות) 3,448 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- משרדים – לחילוץ שווי קרקע נוכה שווי למקומות חניה לפי 80,000 ₪ למקום חניה, התאמת זמן בשיעור של 5% ממועד 2019, הפחתה לגודל בשיעור של 10%-5 יזמות בשיעור 20%, עלויות בניה 5,500 ₪, הפחתה בגין מיקום 15%
- מקדם הפחתה למרכזיית טלפונים - 0.7.
- מסחר – לחילוץ שווי הקרקע נקבע, התאמה למיקום הפחתה בשיעור של 25%-10, , יזמות 20%, עלות בניה 4,500 ₪.
- מכרזי דיור מוגן – לצורך ניתוח נתוני המכרזים קבעה מקדמי שווי לשטחי הבניה כמפורט: עיקרי מקדם 1, ממ"ד מקדם 0.9, שרות עילי מקדם 0.4, עיקרי תחתי מקדם 0.6, שרות תחתי 0.3, עיקרי מסחרי 1.5.
- לצורך חילוץ שווי הקרקע מבניה רוויה למגורים נוכתה יזמות בשיעור של 18%, עלויות בניה בסך 8,400 ₪, הפחתה להיקף בניה 10%, והתאמה ליחידות דיור קטנות מקדם 1.15
- בכל החלופות, הונח כי עלות הקמת מרתפי חניה מתקזזת עם תרומתם לשווי.
- עלויות פיתוח עפ"י אגרות והיטלים מהוועדה המקומית ברחובות: מ"ר קרקע-98.74 ₪, מ"ר

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 9-7 לשומת המשיבה

בנייה-80.88 ₪, מ״ק בנייה-58.86 ₪.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה מס׳ 1			
מהות	שטח	מקדם	מ״ר אקוי׳
עיקרי ק״ק	2457.1	1	2457.1
ממ״ק/ממ״מ מקלט	181.95	0.6	109.17
מבואות וחדרי מדרגות קומות עליונות	102.94	0.25	25.735
מעברים לכלל הציבור+מערכות קומות עליונות	371.43	0.25	92.8575
אחסנה שירות	277.51	0.6	166.506
מרתף	1860.69		0
סה״כ מ״ר אקוי׳	5251.62		2851
שווי מ״ר מבונה למרכזיה טלפונית כולל פיתוח			1,574 ₪
סה״כ שווי כולל פיתוח מגולם חצר			4,490,000 ₪
עלויות פיתוח			1,395,482 ₪
שווי הקרקע בניכוי פיתוח			3,094,518 ₪

חלופה מס׳ 2			
מהות	שטח	מקדם	מ״ר אקוי׳
עיקרי ק״ק מסחרית	800	1	800
שרות למסחר במרתף	500	0.4	200
סה״כ מ״ר אקויולנטי בייעוד למסחר			1000
עיקרי לדיור מיוחד	6880	1	6880
מרתף	4000	מגולם	
סה״כ מ״ר אקויולנטי בייעוד למקבץ דיור			6880
שווי מ״ר מבונה למסחר כולל פיתוח ללא מע״מ			4,200 ₪
שווי מ״ר מבונה למקבץ דיור כולל פיתוח וללא מע״מ			3,448 ₪
סה״כ שווי הקרקע למסחר כולל פיתוח ללא מע״מ			4,200,000 ₪
שווי מ״ר הקרקע למקבץ דיור כולל פיתוח וללא מע״מ			23,722,240 ₪
סה״כ שווי הקרקע בהתאם לתוכנית מאושרת			27,922,000 ₪
עלויות פיתוח			4,874,705 ₪
שווי הקרקע בניכוי פיתוח			23,047,295 ₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס התבסס המשיג על גישת ההשוואה לעסקאות מכר, מכרזי רמ״י, גישת היוון הכנסות למקבץ דיור, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[4]:

משרדים

5 עסקאות מכר למשרדים משנת 2021 בשטח של 36-198 מ״ר, שווי מ״ר בנוי ממוצע 10,145 ₪ ולאחר חילוץ שווי הקרקע נותר שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח בסך 2,954 ₪, ושווי מ״ר מתואם למרכזיית טלפונים 2,260 ₪.

4 ליתר פירוט ראה עמ׳ 26-23 לשומת המשיג.

<u>מסחר</u>

מקבל את ערכי השווי שנקבעו ע"י המשיבה, שווי מ"ר מבונה 4,200 ₪.

<u>מקבץ דיור</u>

- 12 עסקאות מכר לדירות מגורים ממועדים 2020-2021, בשטח 68-88 מ"ר. שווי מ"ר מבונה לא כולל מע"מ כולל פיתוח בסך 4,960 ₪, בהתאמה להיקף גודל ומקבץ דיור 3,683 ₪.
- שומות מכריעות שווי מ"ר מבונה 2,973 ₪.
- מכרזי רמ"י לדיור מוגן ומקבצי דיור מהשנים 2017-2018 באר יעקב, יבנה, ראשון לציון, מודיעין, רחובות.
- הכנסות מהשכרת יחידות הדיור. ניתוח שווי קרקע ליח"ד במקבץ דיור בהתבסס על חוזה ההתקשרות עם המדינה ובהתאם לשטח ממוצע ליח"ד, דמי שכירות קבועים בחוזה, עלויות ניהול עודפות ביחס לנכסי מגורים, עלויות אחזקה עודפות, עלות הקמה בהתבסס על מחירון דקל למעונות , תוך מתן הפחתה לגודל ותוספת 25% עלויות עקיפות ו – 30% שרות, עלות בלתי מכוסה לחניה, מענק של 90,000 ₪ , המפורט בחוזה מקבץ דיור. שווי המקבץ דיור לצמיתות, הובא בחשבון שווי דחוי בייעוד מגורים, תוך הפחתה בגין ייעוד מוגבל ואינטנסיביות שימוש.

  שווי מ"ר מבונה ממוצע משוקלל 3,029 ₪.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- משרדים – לחילוץ שווי קרקע, קבע, הפחתה לגודל בשיעור של 10% יזמות בשיעור 20%, עלויות בניה 5,500 ₪,.
- מקדם הפחתה למרכזיית טלפונים 0.85, משווי מ"ר מבונה למשרדים.
- מקבצי דיור – ניתוח מכרזים, התאמת זמן 10-15%, התאמה לגודל 10-15%. שווי מ"ר מבונה 2,433 ₪.
- קביעת שווי הקרקע למקבצי דיור, נערכה בשתי גישות:

  בהתאם לקביעת שווי מ"ר מבונה באמצעות חילוץ והתאמה מערכי שווי למגורים, שומות מכריעות לדיור מוגן, מכרזי רמ"י לדיור מוגן.

  בהתאם חוזה ההתקשרות עם משרד הקליטה, תוך התחשבות בשטח ממוצע ליחידת דיור, דמי שכירות קבועים בחוזה, עלויות ניהול עודפות ביחס לנכסי מגורים דומים, עלות אחזקה עודפת, עלות הקמה בהתבסס על מחירון דקל למעונות, תוך מתן הפחתה לגודל ותוספות 25% עלויות עקיפות ו- 30% שירות, עלות בלתי מכוסה לחניה, מענק של 90,000 ₪ המפורט בחוזה מקבץ דיור. כמו כן נערך תחשיב לשווי הקרקע הדחוי, בייעוד למגורים, תוך הפחתה בגין ייעוד מוגבל (ציבורי) ואינטנסיביות שימוש.
- שטחי המרתף, מגולמים בשווי בשתי החלופות.
- בהתאם להוראות התב"ע, על היזם להקצות שטח בנוי של 200 מ"ר לטובת מבנה ציבור בקומה 1 של המבנה. עלויות ההקמה מהוות מטלה ציבורית, בסך 1,200,000 ₪.

- לצורך ניצול הזכויות יש להרוס את המבנה הקיים. עלויות ההריסה והפינוי לאתר מורשה הופחתו משווי הקרקע בחלופה 2, סה"כ 800,000 ₪.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

חלופה 1			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוי'**
שטח עיקרי קומות: קרקע, א' ו-ב'	2457.1	1	2457.1
ממ"ק/ממ"מ ומקלט שמירה	181.95	0.8	145.56
מבואות וחדרי מדגרות עילי	102.9	0.5	51.47
מעברים לכלל הציבור	102.9	0.5	51.47
מערכות טכניות ומ. שירות	4.7	0.5	2.36
אחסנה ושירות	277.5	0.6	166.51
שירות במרתף	208.8	0.4	83.50
חניות במרתף	1651.9	0	
סה"כ מ"ר אקוי' בהתאה להיתר הבנייה			2957.97
שווי מ"ר מבונה למרכזיית טלפונים כולל פיתוח וללא מע"מ			2,260 ₪
שווי הזכויות כולל פיתוח וללא מע"מ לא כולל מרתף חנייה			6,685,012 ₪

חלופה מס' 2			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוי'**
עיקרי ק"ק מסחרית	800	1	800
שרות למסחר במרתף	500	0.4	200
סה"כ מ"ר אקויולנטי בייעוד למסחר			1000
שווי מ"ר מבונה למסחר			4,200 ₪
סה"כ שווי הקרקע למסחר			4,200,000 ₪
שווי מקבץ דיור לפי שווי מ"ר מבונה			
עיקרי לדיור מיוחד	6880	1	6880
שווי מ"ר מבונה למקבץ דיור כולל פיתוח וללא מע"מ			3,029 ₪
שווי מ"ר הקרקע למקבץ דיור			20,839,520 ₪
תחשיב לשווי קרקע ליחידה עפ"י חוזה למקבץ דיור			
דמי שכירות חודשיים ממוצעים ליחידה			1,615 ₪
דמי שכירות שנתיים ממוצעים ליחידה			19,380 ₪
הוצאות ניהול עודפות			0.85
סה"כ הכנסה שנתית ליחידה			16,473 ₪
מקדם היוון לתקופת החוזה 3.5%, 25 שנה			16.48
שווי יחידה לתקופת החוזה			271,534 ₪
התאמה לצורכי תחזוקה			0.97
שווי יחידה מתואמת לתקופת החוזה			263,388 ₪
עלות הקמה לפי 10,500 ₪ למ"ר, שטח ממוצע ליחידה כ - 31 מ"ר			325,500 ₪
יתרה לקרקע ליחידה			**62,112 ₪-**
עלות חניה בלתי מכוסה			7,000 ₪
מענק משרד הקליטה			90,000 ₪
סה"כ ייתרה לקרקע			20,888 ₪

סיכום שווי מקבץ דיור לפי ניתוח חוזה			
שווי קרקע ליחידת דיור			₪ 20,888
מס' יחידות			225
סה"כ שווי התמורה בחוזה			₪ 4,699,800
שווי קרקע דחויה בבתום החוזה			₪ 9,587,218
סה"כ שווי מקבץ הדיור			**₪ 14,287,018**
שקלול הנתונים שווי קרקע למקבץ דיור			
ניתוח חוזה	₪ 14,287,018	0.7	₪ 10,000,913
שווי מקבץ דיור לפי שווי מ"ר מבונה	₪ 20,839,520	0.3	₪ 6,251,856
סה"כ שווי הקרקע למקבץ דיור			₪ 16,252,769
סה"כ שווי מקבץ דיור+ שטחי מסחר			₪ 20,452,769
הפחתה בגין מטלה ציבורית - בניית מבנה ציבור			₪-1,200,000
הפחתה בגין הריסת מבנה קיים + פינוי			₪-800,000
סה"כ שווי הקרקע			₪ 18,452,769

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 07/02/2022, ובתגובות הצדדים לפרוטוקול, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

- קביעת שווי למרכזיות, בהתאם לשווי למשרדים, תוך ביצוע התאמה לגודל וסחירות.
- שווי חלופה 2 נקבע בשתי גישות:

  ניתוח מקבצי דיור ציבורי עפ"י עסקאות למגורים ומכרזי רמ"י ושומות מכריעות.

  ניתוח חוזה, ללא קבלת מענק, הפרויקט אינו כלכלי וערך הקרקע המתקבל שלילי, בתוספת מענק ערך הקרקע חיובי מזערי. הערך שנקבע הינו בדחיה תוך ביצוע התאמות.
- השגות – בהכרעה בנכסים של חברת BETTER PLACE נקבעו תחת הנחיית השמאי הממשלתי. ההנחיות מציינות כי אין להתחשב בחוזה אלא יש לקבוע את החלופה הסבירה.
- שומת היטל השבחה התקבלה לאחר הגשת השומה, אולם המתודולוגיה והערכים המוצגים בה דומים לשומת ההשגה.

9.4.2. טענות המשיבה:

- שומה קודמת בנכס – קיימת שומה בהכרעה בהשגה ראשונה בנכס והשומה תואמת שומה זו. חלופה 1 זהה לחלוטים, למעט המועד הקובע ובהתאם עודכנו ערכי השווי.
- סביבת הנכס, שכונת מגורים ולכן נקבעה נקבע הפחתה למיקום לשימוש למשרדים ותעסוקה.
- הערכת שווי מרכזיית טלפונים – כיום אין שימוש לנכס המיועד למרכזיית טלפונים. מציינת כי בשומה דומה בירושלים ובהתייעצות עם השמאי הממשלתי הראשי, ניתנו הנחיות, אשר יושמו בשומה זו. מקדם התאמה ממרכזיית טלפונים למשרדים. כולל מקדם הפחתה למשרדים מכיוון שאין כיום שימוש למרכזיית טלפונים.

- חלופה 2, כאמור לעיל, עפ״י מתודולוגיה לשומה קודמת. בהכרעה בהשגה קודמת נקבע שווי מ״ר מבונה 3,080 ₪ וכעת 3,448 ₪.
- מטלה ציבורית – לא מצוין בהוראות התוכנית כי מטלה זו תחול על היזם, מצוין כי השטחים יופקעו, לכן, אין להביא בחשבון עלויות מטלה ציבורית בשומה.
- שומת היטל השבחה – טרם הועברה שומת היטל ההשבחה, אולם קיים הבדל במתודולוגיה ובבחינה של היטל השבחה, לבין מטרת שומה זו.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים מתמקדת בקביעת שווי הקרקע עפ״י חלופות השומה. מקובלת עליי חלקית גישות השומה נתוני ההשוואה ואופן חילוץ שווי הקרקע, ע״י הצדדים, כמפורט:

חלופה 1 - שווי מ״ר מבונה למרכזיית טלפונים

מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים, גישת ההשוואה לעסקאות מכר למשרדים ברחובות, תוך ביצוע התאמות לשימוש למרכזיית טלפונים, בהתאם לקווים המנחים, שומת קרקע למבנה ציבור תיגזר משווי מ״ר קרקע מבונה בייעוד אלטרנטיבי סחיר הדומה ככל האפשר לשימוש בנכס.
אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים.
בתחשבי השתמשתי בנתוני השוואה, הכוללים עסקאות מכר תמורת שווי מ״ר בנוי 9,167 ₪ - 11,216 ₪, נתוני קיצון לא הובאו בחשבון.

חלופה 2 - שווי מ״ר מבונה למסחר

מקובלת עליי הסכמת הצדדים לגישת השומה, לקביעת שווי מ״ר מבונה למסחר, גישת ההשוואה לעסקאות מכר ליחדות מסחריות. אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שנקבעו ע״י המשיבה ומקובלים על המשיג.
בתחשיבי השתמשתי בנתוני השוואה, הכוללים עסקאות מכר תמורת שווי מ״ר בנוי 10,227 ₪ - 14,063 ₪, נתוני קיצון לא הובאו בחשבון.

חלופה 2 - שווי מ״ר מבונה למקבץ דיור חלופה 2

מקובלת עליי גישת השומה בה נקטו הצדדים לקביעת שווי מ״ר מבונה למקבץ דיור המבוסס על גישת ההשוואה של עסקאות מכר לבניה רוויה וגישת ההשוואה לעסקאות מכר לדיור מוגן.
בהתאם לקווים המנחים, פרק ו, יש לשום את שווי הקרקע למקבץ דיור כשווי קרקע בצפיפות הבניה הקיימת בסביבה ובהפחתה בגין מגבלת שימוש בטווח 10-30%.
כמו כן, מקובלת עליי גישת הצדדים הכוללת גישת השוואה לעסקאות מכר לדיור מוגן, בהתאם לקווים המנחים, שומת קרקע למבנה ציבור תיגזר משווי מ״ר קרקע מבונה בייעוד אלטרנטיבי סחיר הדומה ככל האפשר לשימוש בנכס.
אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים ואופן ניתוחם.

בתחשיבי, השתמשתי בנתוני השוואה בעלי האיכות הגבוהה ביותר כפי שיפורט בהמשך.

בנוסף, קבע המשיג שווי קרקע למקבץ דיור בהתאם לחוזה ההתקשרות מול משרד הקליטה, בהתאם נקבע שווי קרקע ליחידה במקבץ דיור, תוך היוון ההכנסות והפחתות כפי שמפורט לעיל בסעיף 9.3.3.

איני מקבלת את גישת היוון ההכנסות לקביעת שווי הקרקע למקבץ הדיור, הדורשת להניח הנחות רבות המובילות לסטייה ניכרת בקביעת השווי.

לראייה, מעיון בשומת הוועדה מיום 08/08/2021, לקביעת היטל השבחה לנכס שבנידון עולה כי קביעת שווי הקרקע נערכה בין היתר בהתאם לגישת היוון ההכנסות ונקבע כי שווי הקרקע 22,044,630 ₪, למועד קובע 24/12/2020.

בהתאם לשומת המשיג קבע את שווי הקרקע בהתאם לגישת היוון ההכנסות 14,286,929 ₪.

הערכות השווי מבוססות על אותו הסכם התקשרות בין היזם לבין המדינה ובכל זאת קיים פער גדול של כ- 35%. לכן מסקנתנו כי גישת השומה, אינה הגישה המועדפת לקביעת שווי הקרקע.

אשר על כן, שווי הקרקע נקבע בהתאם לקווים המנחים לעריכת שומות לקרקע למבנה 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. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[5] ללא מחוברים ולכן איני מקבלת את טענת המשיג כי יש להביא בחשבון עלויות הריסת מבנה קיים + פינוי בסך 800,000 ₪.

10.2.2. נתוני השוואה:

כאמור לעיל, אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים ואת אופן חילוץ שווי הקרקע. נתוני קיצון לא הובאו בחשבון בקביעת שווי מ"ר מבונה.

מסחר

לקביעת שווי מ"ר מבונה, קיבלתי חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המשיבה ומקובלים על ידי המשיג. נתוני קיצון לא הובאו בחשבון. השתמשתי בנתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר ליחידות מסחריות בעיר רחובות, ובהתאמה למיקום הנכס ליחידה מסחרית שכונתית.

מרכזיית טלפונים

לקביעת שווי מ"ר מבונה השתמשתי בעסקאות מכר למשרדים בעיר רחובות, בניכוי שווי מקומות החניה ובהתאמה למיקום שכונתי, התאמה לגודל נשוא השומה והפחתה לייעוד ציבורי/עבור מרכזיית טלפונים.

[5] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

<u>מקבץ דיור</u>

לקביעת שווי מ״ר מבונה, השתמשתי בנתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר לבניה רוויה מסביבת הנכס, תוך ביצוע התאמות למיקום. כמו כן השתמשתי בנתוני השוואה לדיור מוגן הכוללים את מכרזי רמ״י לדיור מוגן מהשנים 2017-2018. בהעדר נתונים מהשנים 2019-2021, נקבע מקדם התאמת זמן בשיעור של 10-15%.

10.2.3. **<u>נתוני עזר לחילוץ שווי הקרקע:</u>**

עלויות בניה מסחר משרדים ובניה רוויה – עפ״י מחירון ״דקל״, בתוספת עלויות עקיפות, ליחידות מסחריות ומשרדים 5,500, מגורים בבניה רוויה בתוספת עלויות עקיפות 8,500 ₪. שיעור היזמות – עפ״י הקווים המנחים פרק יח, למסחר 20%, למשרדים 15%-20%, בניה רוויה 15%-18%.

10.2.4. **<u>מקדמי התאמה והפחתה:</u>**

משרדים - הפחתה למיקום בשיעור של 15%, היות ונתוני השוואה מאזור למשרדים ואילו הנכס שבנדון ממוקם בשכונת מגורים. הפחתה לגודל בשיעור 10%, נשוא השומה הכולל שטח של 1,500 מ״ר. מקדם הפחתה בשיעור של 30% בגין ייעוד ציבורי.

בניה רוויה – אני מקבלת את מקדמי ההתאמה שנקבעו ע״י המשיבה לנשוא השומה, בהתאם נקבע מקדם הפחתה למיקום 10%, מקבץ דיור בשיעור של 20%, מקדם התאמה להיקף, הפחתה בשיעור של 10%, מקדם התאמה ליחידות דיור קטנות תוספת בשיעור של 15%.

מסחר – מקדם הפחתה למיקום 25%.

10.2.5. **<u>מטלה ציבורית:</u>**

לטענת המשיג יש לקבוע הפחתה בגין בניית מבנה ציבור, הפחתה של 1,200,000 ₪. אני מקבלת את עמדת המשיבה כי בהוראות התוכנית לא צוין כי מטלה זו תחול על היזם. ולכן לא בוצעה הפחתה בגין מטלה ציבורית.

10.2.6. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בשומה זו אסתמך על עלויות פיתוח כפי שנקבעו ע״י המשיבה בהתאם לאגרות והיטלים הנגבים ע״י הוועדה המקומית רחובות והמקובלים על המשיג.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים :

משרדים

מס"ד	גוש/חלקה	מועד עסקה	שטח ברוטו במ"ר	תמורה	בניכוי מקומות חניה	שווי מ"ר בנוי
1	3651/95/3	12/07/2021	36	₪ 330,000		₪ 9,167
2	3651/94/37	04/03/2021	198	₪ 2,117,000		₪ 10,692
3	3696/8	30/07/2020	23	₪ 230,000		₪ 10,000
4	3651/95	11/08/2020	32	₪ 302,120		₪ 9,441
5	3701/516	02/04/2019	94	₪ 1,100,000	₪ 940,000	₪ 10,000
6	3651/95/3	05/08/2021	37	₪ 415,000		₪ 11,216
					שווי מ"ר בנוי ממוצע	**₪ 10,086**

חילוץ שווי מ"ר מבונה		
שווי מ"ר ברוטו ממוצע בנוי		₪ 10,086
בניכוי יזמות	20%	₪ 8,405
בניכוי ע. בנייה	₪ 5,500	₪ 2,905
שווי מר"מ כולל פיתוח		₪ 2,905
התאמה למיקום	0.85	₪ 2,469
התאמה לגודל	0.9	₪ 2,222
התאמה למבנה ציבור	0.7	**₪ 1,556**

מסחר

מס"ד	תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח נטו	מחיר	התאמה למיקום	מחיר למ"ר רשום
1	11/01/2021	3705/550	וינר יוסף 2	44	₪ 450,000	1	₪ 10,227
2	13/01/2020	3703/1022	הרצל 161	16	₪ 260,000	0.75	₪ 12,188
3	05/09/2019	3703/1022	הרצל 161	26	₪ 400,000	0.75	₪ 11,538
4	10/03/2019	3703/530	הרצל 161	40	₪ 775,000	0.75	
5	01/02/2021	3704/397	הרצל 161	48	₪ 900,000	0.75	₪ 14,063
						סה"כ	**₪ 12,004**

חילוץ שווי מ"ר מבונה		
שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 12,004
בניכוי יזמות	20%	₪ 10,003
ניכוי עלות בניה	₪ 5,500	₪ 4,503
שווי מ"ר מבונה למסחר במעוגל		**₪ 4,500**

מקבץ דיור

בניה רוויה

מס"ד	כתובת	גוש/חלקה	מועד עסקה	שטח נמכר במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
1	קאופמן 10	3698/468	18/02/2021	80	₪ 1,725,000	₪ 21,563
2	קאופמן 10	3698/468	02/12/2020	88	₪ 1,710,000	₪ 19,432
3	קאופמן 10	3698/170	26/10/2020	80	₪ 1,740,000	₪ 21,750
4	קאופמן 10	3698/468	02/07/2020	78	₪ 1,665,000	₪ 21,346
5	קאופמן 10	3698/456	08/06/2020	70	₪ 1,690,000	₪ 24,143
6	קאופמן 8	3698/467	04/06/2020	75	₪ 1,560,000	₪ 20,800
				סה"כ מ"ר בנוי ממוצע		**₪ 21,506**

שווי מ"ר בנוי		₪ 21,506
התאמת מיקום	0.9	₪ 19,355
בניכוי מע"מ	17%	₪ 16,543
בניכוי יזמות	18%	₪ 14,019
עלויות בניה	₪ 8,500	₪ 5,519
התאמה למקבץ דיור	0.8	₪ 4,415
הפחתה להיקף	0.9	₪ 3,974
התאמה ליח"ד קטנה	1.15	₪ 4,570
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח		**₪ 4,570**

מכרזי רמ"י לדיור מוגן

מס"ד	תאריך מכרז	עיר	גוש/חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש	סכום זכיה	פיתוח	סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	סה"כ מ"ר מבונה	מקדם התאמה להיקף	התאמת זמן	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ
1	15/10/2017	יבנה	5961/8	40	6,116	₪ 5,526,526	₪ 12,808,129	₪ 18,334,655	8,751	1.1	1.15	₪ 2,650
2	29/04/2018	גן יבנה	187/20 , 87/14	401	11,549	₪ 7,200,000	₪ 21,578,121	₪ 28,778,121	21,392	1.2	1.1	₪ 1,776
3	24/06/2018	קרית גת	2909/173	78	16,618	₪ 50,500,500	₪ 17,409,713	₪ 67,910,213	שימושים רבים /סטיה משווי לדיור מוגן			
4	03/06/2018	נס ציונה	3642/46	60, 70/1, 70/2	35,425	₪ 127,068,000	₪ 41,272,944	₪ 168,340,944	שימושים רבים /סטיה משווי לדיור מוגן			
5	07/10/2018	באר יעקב	4244/4	207	4,163	₪ 15,178,232	₪ 17,821,768	₪ 33,000,000	19,589	1.2	1.1	₪ 2,224
								ממוצע שווי מ"ר מבונה				₪ 2,217

קביעת שווי מ"ר מבונה משוקלל למקבץ דיור		**מקדם לשיקלול**	**סה"כ**
שווי מ"ר מבונה עפ"י בניה רוויה בסביבה	₪ 4,570	0.5	₪ 2,285
שווי מ"ר מבונה עפ"י ניתוח מכרזי רמ"י לדיור מוגן	₪ 2,217	0.5	₪ 1,108
שווי מ"ר מבונה למקבץ דיור בנכס נשוא השומה ללא מע"מ וכולל פיתוח.			**₪ 3,393**

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי בסיס** כמפורט:

שווי מ"ר מבונה לייעוד ציבורי – 1,556 ₪

שווי מ"ר מבונה למסחר – 4,500 ₪

שווי מ"ר מבונה למקבץ דיור – 3,393 ₪

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי קומות: קרקע, א' ו-ב'	2457.1	1	2457.1
ממ"ק/ממ"מ מקלט	181.95	0.6	109.2
מבואות וחדרי מדרגות	102.94	0.25	25.7
מעברים לכלל הציבור	371.43	0.25	92.9
אחסנה שירות	277.51	0.6	166.5
מרתף	1860.69	מגולם	
סה"כ מ"ר אקוויולנטי	5251.62		**2851.4**
שווי מ"ר מבונה למרכזיית טלפונים כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 1,556
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ למרכזיית טלפונים			**₪ 4,436,000**
הוצאות פיתוח			₪ 1,395,482
שווי הקרקע בניכוי הוצאות פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪ 3,040,000**

חלופה מס' 2			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקוי'**
עיקרי ק"ק מסחרית	800	1	800
שרות למסחר במרתף	500	0.4	200
סה"כ מ"ר אקויולנטי בייעוד למסחר			1000
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 4,500
סה"כ שווי הקרקע למסחר			**₪ 4,500,000**
שווי מקבץ דיור לפי שווי מ"ר מבונה			
עיקרי לדיור מיוחד	6880	1	6880
מרתף	4000	מגולם	
סה"כ מ"ר אקויולנטי בייעוד למקבץ דיור			6880
שווי מ"ר מבונה למקבץ דיור כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 3,393
שווי הקרקע למקבץ דיור כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 23,345,834**
סה"כ שווי הקרקע בהתאם לתוכנית מאושרת			**₪ 27,846,000**
עלויות פיתוח			₪ 4,874,705
שווי הקרקע בניכוי פיתוח במעוגל			**₪ 22,970,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת בנכס שבנדון, הידוע כחלקות 46-44 בגוש 3698 הממוקם ברח' דולינסקי 5, שכונת אושיות , רחובות כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול כמפורט:

12.1 חלופה 1 : **3,040,000** ₪ (שלושה **מיליון וארבעים אלף** ₪)

12.2 חלופה 2 : **22,970,000** ₪ **(עשרים ושתיים מיליון תשע מאות ושבעים אלף** ₪)

הערכים הנקובים ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ

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 בדוא"ל : dovv@land.gov.il