תאריך עברי:	ה' תשרי, תשפ"ג
תאריך לועזי:	30 ספטמבר, 2022
מס' תיק רמ"י:	א52303103
מספרינו (אופק):	46459
לקביעת שכ"ט:	10.74 יח'

לכבוד:

מר עמרי יציב- מרצקי,
מרחב מרכז, רמ"י

בדוא"ל:
omriy@land.gov.il

גב' גלית אציל לדור,
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י
סמטת המור 1, עדנים
בדוא"ל:
galit@atsil.co.il

מר אלכסיי שפון
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רח' ילין מור 21, תל אביב
בדוא"ל:
alexey.shpun@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלקות 435 - 436[2] בגוש 3702, דרך יבנה 56, רחובות

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 26/04/2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בחלופות הבאות[3]:

א. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בהתאם לתכניות רח/750/א ו- רח/2000/ב לפי קיבולת בניה של 1,921.6 מ"ר בייעוד מוסד ציבורי.

ב. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות מתכנית רח/2000/יח.

ג. אומדן תוספת שווי להקלות 1 ו-2 בהתאם לתכנית 20200285.

1.2. חלופות השומה הוערכו מטעם רמ"י ע"י שמאית המקרקעין הגב' גלית אציל לדור בשומה מיום 11/07/2021 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אלכסיי שפון מיום 01/02/2022 - **להלן: "המשיג"**.

1.3. בתאריך 27/04/2022 העביר שמאי המשיג מסמכים נוספים הנספחים לשומתו.

1.4. בתאריך 19/05/2022 התקיים דיון באמצעות אפליקציית "זום" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. באותו המועד הועברו לרמ"י על ידי הח"מ שאלות הבהרה בנוגע לחלופות הכלולות בהזמנת השומה וכן להיקף השטחים הנישומים בחלופות השונות.

---

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

[2] בשומת המשיבה ובהזמנת השומה מצוינות מספרי החלקות הישנים – 151 ו- 152.

[3] שומות הצדדים כוללות חלופות נוספות. בהתאם להבהרה מרמ"י מיום 17/05/2022 יש להתייחס לחלופות המפורטות להלן בלבד.

1.5. בתאריך 20/05/2022 ו- 22/05/2022 העבירו הצדדים את התייחסותם לשאלות ההבהרה.

1.6. בתאריך 02/06/2022 נמסרה לצדדים הודעה על ידי החי"מ כי מתגובות הצדדים עולה כי קיימת ביניהם מחלוקת לעניין היקף הזכויות החוזיות נשוא השומה וסיווגן. היות ומדובר במחלוקת משפטית הנוגעת לטיב זכויות החוכר אשר אינה מאפשרת להכריע במחלוקת השמאית, הטיפול בתיק ייפסק עד אשר תתברר מחלוקת זו במסגרת המתאימה לכך.

1.7. בתאריך 08/08/2022 הודיע שמאי המשיג כי המשיג מקבל את השטחים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה ומבוקש להמשיך בהליך בירור ההשגה.

1.8. בתאריך 14/09/2022 התקבל מהמשיבה עותק מעודכן ומאושר על ידי רמ"י של תכנית 20200285 והבהרה כי יש להתייחס לשטחים הכלולים בעותק תכנית זו באומדן חלופה ג'.

1.9. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי, השטחים, השימושים ומקדמי ההתאמה הראויים[4].

2. זיהוי הנכס:

גוש:	3702	
חלקות:	435	436
שטח חלקה רשום:	1,317 מ"ר	189 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש בייעוד מוסד ציבורי על פי תכנית רח/750/א[5]	
כתובת:	דרך יבנה 56, רחובות	

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 12/04/2021.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החי"מ ביום 19/09/2022.

---

[4] כאמור, בשומות הצדדים ובדיון שנערך בהליך הנדון הועלו על ידי הצדדים טענות נוספות הנוגעות למחלוקות משפטיות. היות ולאור הסכמת הצדדים לא קיימת רלוונטיות לטענות אלו – הטענות הנ"ל לא יוצגו בשומת ההכרעה.

[5] יוער כי מתשריט תכנית רח/750/א עולה שחלקות 435 ו- 436 מהוות בשלמות את חלקות 151 ו- 152 וייעודן על פי התכנית הינו "מוסד ציבורי". עם זאת, על פי הוראות תכנית רח/1/11 רצועת קרקע המסומנת במיקום בו מצויה חלקה 436 הינה בייעוד לדרך. כפי שיובא בפרק המשפטי, על פי נסח מרשם המקרקעין שהופק על ידנו, חלקה 436 מהווה מקרקעי ייעוד וייעודה דרך ורשומות על החלקה הערות על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.

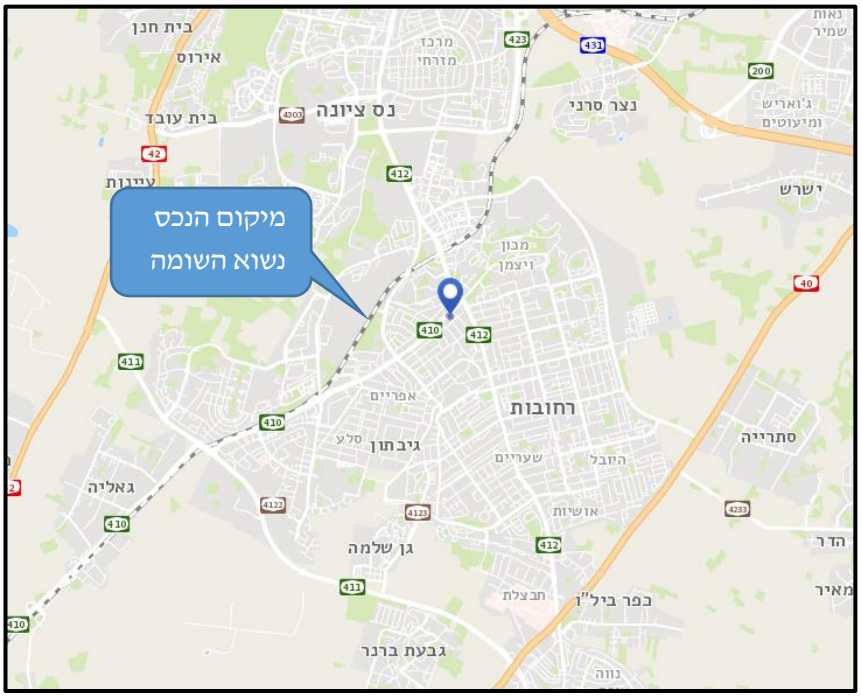
6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלקות 435 ו- 436 בגוש 7129 שבייעוד "מוסד ציבורי" על פי תכנית רח/750/א, הממוקם בדרך יבנה 56 בשכונת נווה אלון בצפון העיר רחובות.

6.1 הסביבה:

סביבת הנכס הינה שכונת המגורים "נווה אלון" המצויה בחלקה בצפוני של העיר רחובות, מדרום לשכונת נווה יהודה ובסמוך למכון ויצמן למדע. הסביבה הקרובה מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע ובבנייה רוויה, לצד מבני ציבור קהילתיים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, מים, חשמל, ביוב וכדו'.

תרשים סביבת הנכס:



6.2 הנכס:

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של מגרש בייעוד מוסד ציבורי על פי תכנית רח/750/א בשטח 1,506 מ"ר המהווה את חלקות 435 ו- 436 בגוש 3702 והממוקם בדרך יבנה 56 ברחובות.

חלקה 435 הינה בצורה רגולרית-ריבועית, שטחה הרשום הינו 1,317 מ"ר ואורך צלעותיה כ- 35 מ'. חלקה 436 ששטחה הרשום הינו 189 מ"ר, מהווה רצועת קרקע צרה התוחמת את חזית חלקה 435 עם דרך יבנה. דרך יבנה הינה דרך עירונית מרכזית המקשרת בין דרך הים ממערב לרחוב הרצל במזרח.

נכון למועד הביקור, במגרש בנוי מבנה בן שלוש קומות מעל קומת מרתף אשר שימש בעבר כמרכזיית בזק.

גבולות הנכס:

צפון-מערב: חזית לדרך יבנה.

יתר החזיתות: מבני מגורים בבניה רוויה.

תצ"א (שנת 2021) של הנכס הנדון מתוך אתר עיריית רחובות:



חזית הנכס:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לחלקות שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 12/09/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 3702 חלקה 435	גוש 3702 חלקה 436
שטח רשום:	1,317 מ״ר	189 מ״ר
בעלויות:	מדינת ישראל - בשלמות	
חכירות:	חכירה ראשית ל- 49 שנים עד ליום 21/03/2042 לטובת חברת הדקלים נדל״ן והשקעות בע״מ (1/2 חלקים) וחברת מעונות ויצמן בע״מ (1/2 חלקים).	
משכנתאות:	משכנתה על הנכס בשלמות ללא הגבלת סכום על כל החוכרים לטובת חברת אמפא קפיטל בע״מ. משכנתה על הנכס בשלמות ללא הגבלת סכום על כל החוכרים לטובת חברת ברק מימון בניית הארץ 4 בע״מ.	
הערות:	הערה על ייעוד מקרקעין (תקנה 27) לטובת הועדה המקומית לתו״ב רחובות.	הערה על הפקעה (סעיפים 5 ו- 7) לטובת הועדה המקומית לתו״ב רחובות.

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לעיוננו מרמ״י חוזה חכירה שנחתם ביום 26/03/2012 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין בזק חב׳ הישראלית לתקשורת בע״מ. להלן עיקריו:

זיהוי המוחכר:	חלקה 151 (בשלמות) וחלקה 152 (בשלמות) בגוש 3702 המהוות את מגרש מס׳ 2013 לפי תכניות רח/750/א ו-רח/2000/ב בשטח של כ- 1,506 מ״ר המצוי בעיר רחובות.
הייעוד:	שטח למוסד וכל יעוד אחר הקבוע בתכנית אשר הייתה בתוקף ביום 22/03/1993.
קיבולת הבניה:	1,921.6 מ״ר שטח עיקרי מבונה.
מטרת החכירה:	כל מטרה המותרת לפי התכניות החלות ו/או שיחולו על המוחכר ככל חוכר אחר במגזר העירוני (בכפוף לתשלום בשל עליית הערך, ככל שחל, על פי סעיפים 3 ו- 4 לתנאים המיוחדים ובכפוף ליתר הוראות החוזה).
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 22/03/1993 ועד ליום 21/03/2042.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים מתום תקופת החכירה.

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר עיריית רחובות הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתכניות כמפורט להלן:

מס' תכנית	תאריך	י.פ.	מהות התכנית
רח/1/11	18/12/1969	1586	תכנית מפורטת לחלקות 151 ו-152. מטרת התכנית היא איחוד שתי החלקות לחלקה אחת, שינוי ייעוד לבנייני ציבור (מרכזת טלפונים) והרחבת דרך ל- 30 מ'. במגרש תותר הקמת מרכזת טלפונים בגודל של 40% משטח החלקה ב- 3 קומות מעל הקרקע עם קווי בניין של 5 מ' בכל החזיתות.
רח/750/א	28/01/1986	3393	שינוי לתכנית מתאר מקומית. הנכס הנדון מסומן בייעוד "מוסדות ציבור" (בתשריט התכנית נכתב "מרכזיית טלפונים"). זכויות הבניה: שטח מגרש מינימלי - לפי הקיים או 700 מ"ר. שטח בניה מקסימלי לקומה (כולל מרפסות וחדר מדרגות) - 30%. מספר קומות - 3. קווי בניין - קידמי - 5 מ', צדדי - 4 מ', אחורי - 6 מ'.
רח/2000/ב	01/05/1987	3447	מטרת התכנית היא קביעת הוראות לשטחי מרתפים במרחב התכנון המקומי רחובות. על פי הוראות התכנית ניתן בבנייני ציבור לבנות מרתפים לשימושים המותרים והמתבצעים במבנה. שטח המרתף ילקח בחשבון על פי שימושיו במתקני החניה.
רח/מק/2000/יב	04/02/2001	4957	מטרת התכנית היא קביעת הוראות גימור לבנייני ציבור. על פי הוראות התכנית מבני ציבור ומוסדות ציבור יצופו בציפוי אבן על פי הנחיות מהנדס העיר.
רח/2000/יח	09/04/2018	7755	מטרת התכנית היא הרחבת התכליות, השימושים, זכויות הבניה ומספר הקומות בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור בכל מרחב התכנון המקומי רחובות. השימושים המותרים - חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, למעט מגורים. זכויות הבניה: שטח עיקרי (במגרשים עד 5 דונם) - 200%. שימושים נלווים (במגרשים עד 5 דונם) - עד 100 מ"ר. שטחי שירות - מעל הכניסה הקובעת עד 40%. מתחת לכניסה הקובעת בהיקף המגרש עד שלוש קומות. מספר קומות - עד חמש קומות עיליות ושלוש קומות מרתף. ניתן להוסיף קומת מרתף בקונטור המבנה שתשמש לשטחים עיקריים בנוסף לקומות המרתף המשמשות לשטחי שירות (סה"כ קומות המרתף יהיה שלוש קומות). קווי בניין - קידמי - 5 מ', צדדי - 4 מ', אחורי - 5 מ'.

8.2. רישוי:

מעיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס הנדון באתר עיריית רחובות אותרו על ידנו היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה מס' **1221** מיום 02/07/1950 בו נתבקש: "הקמת בית מוכן מאלומיניום המכיל 4 חדרים ונוחיות".
- היתר בניה מס' **2777** מיום 30/05/1954 בו נתבקש: "הקמת צריף למגורים. דירת 4 חדרים ונוחיות".
- היתר בניה מס' **8812** מיום 28/08/1970 בו נתבקש: "בנין מרכזת טלפונים".
- היתר בניה מס' **9793** מיום 18/11/1973 בו נתבקש: "הוספת קומה ג' במרכזת טלפונים".
- היתר בניה מס' **306** מיום 26/06/1975 בו נתבקש: "הוספת קומה ד' במרכזת טלפונים".
- היתר בניה מס' **20000122** מיום 24/10/2000 בו נתבקש: "הצבת אנטנה על תורן קיים בגובה 53 מ'".

הועברה לעיוננו מרמ"י בתאריך 14/09/2022 תכנית בקשה להיתר בניה מס' 20200285[6] בה נתבקשה: "הוספת 3 קומות על מבנה קיים בהיתר. הוספת שימוש ציבורי ומסחרי (משרדי בריאות ורווחה)". להלן סיכום שטחי הבניה המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי				שטחי שירות						אחר			סה"כ
	פנאי ותרבות	מסחר והסעדה	משרדים	מעונות	מעליות	מבואות - מעונות	מבואות - משרדים	מערכות טכניות	חדר טרפו	ממ"מ	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	הורדה	
-1	99.98		220.41		6.95	65.48		67.48	60.00	34.97				555.27
0		105.48	10.86	262.64		73.96		42.92		34.97			6.42	530.83
0.1														0.00
1				373.29		74.30				77.86	17.93		13.21	525.45
1.1													9.57	0.00
2				79.01		74.30				77.86	17.93		13.21	231.17
2.1				373.29									9.57	373.29
3			350.41	79.01			92.30			69.69	14.62	37.31	11.73	591.41
3.1			78.87										1.21	78.87
4			379.43				86.63			72.15	14.53		51.73	538.21
4.1			79.19										1.61	79.19
5			379.43				86.63			72.15	14.53		51.73	538.21
5.1			79.19										1.61	79.19
6							35.26					213.60	6.84	35.26
סה"כ	**2,950.49**				**1,205.86**						**508.89**			**4,156.35**

במסגרת תכנית הבקשה להיתר בניה נתבקשו ההקלות הבאות:

- קומה נוספת כך שיהיו 6 קומות במקום 5 (בניין של 3 קומות קיימות + 2 קומות חדשות + קומה 1 בהקלה).
  נימוקי הבקשה: "לקבלת תכסית מינימלית על המגרש תוך מיצוי זכויות הבניה על הקיים".

- הקלה לגובה קומות חדשות מגובה 3.6 לגובה 4.8.
  נימוקי הבקשה: "כדוגמת הקומות הקיימות – לקבלת עיצוב אדריכלי אחיד".

[6] יוער כי בשומות הצדדים מצוינים שטחים שונים ביחס לתכנית בקשה להיתר מס' 20200285. ככל הנראה הדבר נובע מגרסאות שונות של התכנית. בהתאם להבהרה שהתקבלה מרמ"י בתאריך 14/09/2022 הובאו בחשבון על ידי השטחים הנ"ל התואמים לתכנית העדכנית המאושרת על ידי רמ"י.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שומת המשיבה	שומת המשיג
א'	3,410,000 ₪	5,008,022 ₪
ב'	8,693,000 ₪	4,366,281 ₪
ג'	775,785 ₪	10,110 ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיבה על גישת החילוץ מנכסים בנויים. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[7]:

- ערכי שווי למבנה ציבור

13 עסקאות מכר המדווחות במערכת הכרמ"ן לשטחי משרדים בנויים בסביבת הנכס הנדון בשטח בנוי של 13 – 1,120 מ"ר. עפ"י ניתוח שמאית המשיבה העסקאות משקפות שווי ממוצע של 2,736 ₪/מ"ר מבונה ברוטו כולל פיתוח לשימוש משרדים.

שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור נקבע על סך של **2,080** ₪/**מ"ר מבונה**, בהסתמך על שווי לשטחי משרדים תחת התאמה למיקום (0.95) והתאמה למבנה ציבור (0.8).

- ערכי שווי למסחר

- 4 עסקאות מכר המדווחות במערכת הכרמ"ן ליחידות מסחריות בסביבת הנכס הנדון בשטח בנוי של 16 - 48 מ"ר. עפ"י ניתוח שמאית המשיבה העסקאות משקפות שווי ממוצע של 17,440 ₪/מ"ר בנוי לשימושי מסחר.
- 7 נתוני היצע לשכירות ליחידות מסחריות בסביבת הנכס הנדון בשטח של 28 – 140 מ"ר. עפ"י ניתוח שמאי המשיבה הנתונים משקפים שווי ממוצע של 15,768 ₪/מ"ר בנוי לשימושי מסחר.

שווי מ"ר מבונה למסחר בנכס הנדון נקבע על סך של **5,700** ₪/**מ"ר מבונה**, בהסתמך על שווי לשטחי מסחר תחת התאמה למבנה ציבור ולאי סחירות (0.8).

- ערכי שווי למעונות סטודנטים

6 עסקאות מכר המדווחות במערכת הכרמ"ן לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס הנדון בשטח בנוי של 80 – 130 מ"ר. עפ"י ניתוח שמאית המשיבה העסקאות משקפות שווי ממוצע של 21,496 ₪/מ"ר בנוי למגורים.

שווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים נקבע על סך של **4,700** ₪/**מ"ר מבונה**, בהסתמך על שווי למגורים תחת התאמה להיקף (0.9) והתאמה למעונות סטודנטים (0.7).

---

[7] ליתר פירוט ראו עמו' 7 - 9 לשומת המשיבה.

- **<u>סיכום ערכי שווי (כולל פיתוח וללא מע"מ)</u>**

שימוש	שווי מ"ר מבונה
מבנה ציבור	2,080 ₪
מסחר	5,700 ₪
מעונות סטודנטים	4,700 ₪

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ בהתאם לטבלה המפורטת לעיל.
- באומדן שווי חלופה א' הובאו בחשבון זכויות חוזיות בהתאם לקיבולת הבניה שבחוזה החכירה (1,921.6 מ"ר) עפ"י תכניות רח/750/א ו- רח/2000/ב.
- באומדן חלופה ב' הובאו בחשבון זכויות הבניה על פי תכנית רח/2000/יח.
- באומדן חלופה ג' חושבה תוספת השווי להקלות לפי בקשה להיתר מס' 20200285:
  - הקלה המאפשרת תוספת קומה. הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון 3%.
  - הקלה לגובה קומות חדשות מ- 3.6 מ' ל- 4.8 מ'. ההקלה מאפשרת תוספת גלריות אחסנה בהתאם לשימוש שנעשה בכל קומה.
- הובאו בחשבון נתוני השוואה למשרדים ומגורים (עבור מעונות סטודנטים) בהתאמות הנדרשות למבני ציבור בהתאם לקווים המנחים.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה</u>:

חלופה א'			
שטח מגרש	1,506		
קבולת בניה	1,921.6		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	1,355.4	1	1,355.4
שטחי שירות	566.2	0.5	283.1
מרתף	מגולם		
סה"כ שטח אקוויי			1,638.5
שווי מ"ר מבונה אקוויי למבנה ציבור כולל פיתוח			2,080 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח (מגלם חצר)			**3,410,000** ₪

חלופה ב'							
שטח מגרש						1,506	
מספר קומות						5	
שטח עיקרי						602.4	
שטחי שירות						120.5	
מסחר						100.0	
קומת מרתף עליונה (קונטור ק"ק)						702.4	
קומה	**תיאור**	**שימוש**	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ שטח אקווי'**	**שווי מ"ר מבונה אקווי'**	**סה"כ שווי כולל פיתוח**
מרתף	קומות 2-, 3-	לא תורם לשווי					
	קומה 1-	עיקרי	702.4	0.6	421.4	₪ 2,080	₪ 876,595
קרקע	מסחר	עיקרי	100.0	1	100.0	₪ 5,700	₪ 570,000
	ציבורי	עיקרי	602.4	1	602.4	₪ 2,080	₪ 1,252,992
	ציבורי	שירות	120.5	0.5	60.2	₪ 2,080	₪ 125,299
	חצר		683.1	0.25	170.8	₪ 2,080	₪ 355,222
א'	ציבורי	עיקרי	602.4	1	602.4	₪ 2,080	₪ 1,252,992
	ציבורי	שירות	120.5	0.5	60.2	₪ 2,080	₪ 125,299
ב'	ציבורי	עיקרי	602.4	1	602.4	₪ 2,080	₪ 1,252,992
	ציבורי	שירות	120.5	0.5	60.2	₪ 2,080	₪ 125,299
ג'	ציבורי	עיקרי	602.4	1	602.4	₪ 2,080	₪ 1,252,992
	ציבורי	שירות	120.5	0.5	60.2	₪ 2,080	₪ 125,299
ד'	ציבורי	עיקרי	602.4	1	602.4	₪ 2,080	₪ 1,252,992
	ציבורי	שירות	120.5	0.5	60.2	₪ 2,080	₪ 125,299
סה"כ שווי כולל פיתוח							**₪ 8,693,000**

חלופה ג'						
אומדן הקלה לתוספת קומה						
סה"כ שטח קומה שנוספה						546.17
ייעוד הקומה שנוספה						משרדים
שווי מ"ר מבונה						₪ 2,080
מקדם שיפור תכנון						3%
סה"כ תוספת שווי מהקלה לתוספת קומה						**₪ 34,081**
אומדן הקלה לגובה קומות חדשות מ- 3.6 ל- 4.8 (ההקלה אפשרה יצירת גלריות אחסון)						
קומה	**ייעוד**	**שטח קומה**	**שווי מ"ר מבונה אקווי'**	**מקדם אחסנה בגלריה**	**סה"כ**	
1.1	מעונות	79.01	₪ 4,700	0.6	₪ 222,808	
2.1	מעונות	79.01	₪ 4,700	0.6	₪ 222,808	
3.1	משרדים	78.87	₪ 2,080	0.6	₪ 98,430	
4.1	משרדים	79.19	₪ 2,080	0.6	₪ 98,829	
5.1	משרדים	79.19	₪ 2,080	0.6	₪ 98,829	
סה"כ תוספת שווי מהקלה לגובה קומות						**₪ 741,704**
סה"כ תוספת שווי מההקלות המבוקשות כולל פיתוח						**₪ 775,785**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת החילוץ מנכסים בנויים, על גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת החילוץ וכן על ערכי השווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה ובשומות מכריעות לפי תיקון 84. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[8]:

- ערכי שווי למבנה ציבור – מרכזיית תקשורת (חלופה א' – שטחי מרתף)

- עפ"י דו"ח תקופתי לשנת 2020 של חברת אדגר, הכנסות החברה מהשכרת חוות שרתים בשטח של 2,600 מ"ר בראש העין הסתכמו לכדי 3.666 מיליון ₪ בתפוסה של 45%.
- בכתבה שפורסמה באתר "ישראל היום" צוין כי דמי השימוש עבור חוות שרתים מסתכמים בכ- 300 ₪ למ"ר ברוטו.
- בכתבה שפורסמה באתר "כלכליסט" דווח על הקמת חוות שרתים עבור חברת "רד בינת" וצוין כי דמי השכירות לשימוש של חוות שרתים מסתכמים לכדי 300 ₪ למ"ר ברוטו.

שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור – מרכזיית תקשורת נקבע על סך של **6,971** ₪/**מ"ר מבונה**, בהסתמך על שווי לחוות שרתים תחת התאמה למבנה ציבור (0.75).

- ערכי שווי למבנה ציבור – משרדים

בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 3695/157 נקבע שווי בשימוש למשרדים בסך 1,467 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע 10/10/2016. שווי מ"ר מבונה למבנה ציבור - משרדים נקבע על סך של **1,100** ₪/**מ"ר מבונה**, בהסתמך על שווי לשטחי משרדים תחת התאמה למבנה ציבור (0.75).

- ערכי שווי למסחר

4 עסקאות מכר המדווחות במערכת הכרמ"ן ליחידות מסחריות בעיר רחובות בשטח בנוי של 76 - 90 מ"ר. עפ"י ניתוח שמאי המשיג העסקאות משקפות שווי ממוצע של 14,050 ₪/מ"ר בנוי לשימושי מסחר. שווי מ"ר מבונה למסחר בנכס הנדון נקבע על סך של **4,431** ₪/**מ"ר מבונה**, בהסתמך על שווי לשטחי מסחר תחת התאמה למבנה ציבור (0.75).

- ערכי שווי למעונות סטודנטים

- בשומה מכרעת לפי תיקון 84 שנערכה לנכס בגו"ח 3648/27 נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 4,500 ₪ למועד קובע 28/12/2018.
- בשומה מכרעת לפי תיקון 84 שנערכה לנכס בגו"ח 3647/69 נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 4,500 ₪ למועד קובע 28/12/2018.
- בשומה מכרעת לפי תיקון 84 שנערכה לנכס בגו"ח 5713/101 נקבע שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן בסך 3,000 ₪ למועד קובע 31/12/2019.

[8] ליתר פירוט ראו עמו' 7 - 9 לשומת המשיג.

- בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 3695/157 נקבע שווי בשימוש למגורים בסך 4,500 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע 10/10/2016. שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה למבנה ציבור נקבע לסך של 3,375 ₪.

שווי מ"ר מבונה למעונות סטודנטים נקבע על סך של **3,375** ₪/**מ"ר מבונה**.

- **<u>סיכום ערכי שווי (כולל פיתוח וללא מע"מ)</u>**

שימוש	שווי מ"ר מבונה
מבנה ציבור - חוות שרתים	6,971 ₪
מבנה ציבור - משרדים	1,100 ₪
מסחר	4,431 ₪
מעונות סטודנטים	3,375 ₪

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ בהתאם לטבלה המפורטת לעיל.
- הובא בחשבון כי בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, בהעדר נתונים להערכת שווי בגישת ההשוואה הישירה יש לנקוט בגישת ההשוואה העקיפה ושווי מבני הציבור ייגזר משווי מ"ר מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר לשימוש הציבורי, תוך הפעלת מקדמי התאמה.
- באומדן שווי חלופה א' הובא בחשבון כדלקמן:
  - בהתאם לחוזה החכירה השימושים המותרים בנכס הינם "שטח למוסד וכל יעוד אחר הקבוע בתכנית אשר הייתה בתוקף ביום 22/03/1993". בהתאם למצב התכנוני נכון ליום 22/03/1993 ייעודו של הנכס והשימושים המותרים בו הינם "שטח בניני ציבור (מרכזיית טלפונים)". הובא בחשבון כי השימוש הסחיר הזהה למרכזיית תקשורת הינו שימוש של חוות שרתים בקומת המרתף ושימוש למשרדים בקומות העליונות.
  - על פי חוזה החכירה קיבולת הבניה הינה 1,921.6 מ"ר שטח עיקרי מבונה. הובא בחשבון בהתאם לפרק י"ז לקווים המנחים כי יוקנו לנכס הנדון תוספת של 13.4% שטחי שירות ביחס לשטח העיקרי המהווים 257 מ"ר שטחי שירות[9].
- באומדן חלופה ב' הובאו בחשבון זכויות הבניה על פי תכנית רח/2000/יח. לפיכך חושבו הזכויות לפי 100 מ"ר שימוש נלווה למסחר ויתרת הזכויות לשימוש כמשרדים, בהתחשב בהפחתה בגין מגבלות סחירות למבנה ציבור.
- באומדן חלופה ג' הובא בחשבון כדלקמן:
  - הובא בחשבון היתר בניה לשימוש חורג למעונות סטודנטים לתקופה של 10 שנים (יתרת תקופה 9 שנים).
  - לא נמצאה הוראה בחוזה החכירה או בתכניות בניין עיר המגבילה את גובה הקומה ל- 3.6 מ'. לאור האמור, מדובר בזכויות מוקנות ואין תוספת בגין הקלה להגבהת הקומות.

[9] לתשומת לב כי המשיג בהתאם להודעתו מתאריך 08/08/2022 חזר בו מהטענה כי יש להתייחס לשטחים נוספים מאלו המצוינים בשומת המשיבה.

- בחישוב שווי הנכס הובאה בחשבון תוספת שווי בשיעור של 2% לשטח עיקרי של הקומה הנוספת 459.54 מ״ר.
- חושבה תוספת השווי להקלות לפי בקשה להיתר מס׳ 20200285 :
- הקלה המאפשרת תוספת קומה. הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון 3%.
- הקלה לגובה קומות חדשות מ- 3.6 מ׳ ל- 4.8 מ׳. ההקלה מאפשרת תוספת גלריות אחסנה בהתאם לשימוש שנעשה בכל קומה.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה :</u>

חלופה א׳					
שטח מגרש	1,506				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקווי׳**	**שווי למ״ר**	**סה״כ**
חוות שרתים	468.9	1	468.9	₪ 6,971	₪ 3,268,702
שטח עיקרי	1452.7	1	1,452.7	₪ 1,100	₪ 1,597,970
שטח שירות	257	0.5	128.5	₪ 1,100	₪ 141,350
סה״כ שווי כולל פיתוח					**₪ 5,008,022**

חלופה ב׳					
שטח מגרש	1,317				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקווי׳**	**שווי למ״ר**	**סה״כ**
עיקרי במרתף	632.2	0.6	379.3	₪ 1,100	₪ 417,226
מסחר	100.0	1	100.0	₪ 4,431	₪ 443,100
שטח עיקרי עילי	2,534.0	1	2,534.0	₪ 1,100	₪ 2,787,400
שטח שירות עילי	526.8	0.5	263.4	₪ 1,100	₪ 289,740
חצר	1,949.2	0.2	389.8	₪ 1,100	₪ 428,815
סה״כ שווי כולל פיתוח					**₪ 4,366,281**

חלופה ג׳					
שטח מגרש	1,317				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקווי׳**	**שווי למ״ר**	**סה״כ**
מעונות - עיקרי	1,013.2	1	1,013.2	₪ 3,375	₪ 3,419,516
מעונות - אחסון	158.0	0.6	94.8	₪ 3,375	₪ 319,991
משרדים - מרתף	220.4	0.6	132.2	₪ 1,100	₪ 145,471
משרדים - שטח עילי	1,359.2	1	1,359.2	₪ 1,100	₪ 1,495,142
משרדים - תוספת קומה	**459.5**	**0.02**	**9.2**	**₪ 1,100**	**₪ 10,110**
פנאי ותרבות	100.0	0.6	60.0	₪ 3,375	₪ 202,460
מסחר	100.0	1	100.0	₪ 4,431	₪ 443,100
משרדים שירות - מרתף	139.0	0.3	41.7	₪ 1,100	₪ 45,883
משרדים שירות - עילי	298.3	0.5	149.2	₪ 1,100	₪ 164,065
שווי חלקים המשמים למעונות (שימוש לצמיתות)					₪ 3,941,966
שווי מעונות לתקופת השימוש החורג					₪ 2,717,903
שווי כמשרד, דחוי עד תום השימוש החורג (0.5)					₪ 642,714
סה״כ שווי חלקים המשמשים למעונות ל- 10 שנים + משרד בדחייה					₪ 3,360,617
שווי חלקים המשמשים למשרדים ומסחר					₪ 2,303,771
סה״כ שווי כולל פיתוח					**₪ 5,664,388**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 19/05/2022 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **תיקון טעויות סופר** – להלן מספר טעויות סופר שנפלו בשומת ההשגה:
  - מבקש לשנות את שם המשיגים לחברת נדל"ן והשקעות בע"מ ומעונות וייצמן בע"מ.
  - חלופה ב' – יש לתקן את שטח החצר ל- 684.84 מ"ר ושווי החלופה 4,088,130 ₪.
  - חלופה א' – אין התייחסות בשומה לשטח החצר. מבוקש להוסיף לתחשיב החלופה:

שטח חצר	מקדם	שווי חצר	שווי חלופה א'
1,054 מ"ר	0.2	289,850 ₪	5,297,872 ₪

- **גישת השומה באומדן חלופה א'** - עפ"י הקווים המנחים הערכת מבנה ציבור צריכה להיעשות בהתבסס על השימוש הסחיר הדומה ביותר לנשוא השומה. כיוון שהנכס הנדון הינו מרכזיית תקשורת והנכס הסחיר הדומה ביותר הינו חוות שרתים. מוצר בעל ביקוש גבוה בשוק הנדל"ן. מבדיקות שערכתי עולה כי השווי למ"ר בנוי הוא כ-34,000 ₪. לאחר התאמות וניכוי עלויות, שווי מ"ר מבונה הוא כ- 6,971 ₪. זהו השימוש היחיד האפשרי במרתף. ערכי השווי נקבעו בעיקר על בסיס שומה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י השמאי רון כהן לשנת 2016 בה נקבע שווי למ"ר מבונה של 1,100 ₪ למ"ר מבני ציבור.
- **שטחי שירות (חלופה א')** – בשומת המשיבה נלקח בחשבון כל השטח הבנוי עפ"י היתר הבניה וחולק לשטח עיקרי ושירות. בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי בתכניות ישנות יש להוסיף שטחי שירות מעבר לקבוע בתכנית. בנוסף, בחוזה החכירה מצויין כי קיבולת הבניה הינה 1,921.6 מ"ר עיקרי מבונה ובהיתר בניה מס' 20130039 מצוין כי השטח 2,178.11 מ"ר מתוכם 1,921.6 מ"ר שטחים עיקריים.
- **שטח המגרש (חלופה ב')** - לאחר ההפקעה שטח המגרש הוא 1,317 מ"ר. לעומת 1,506 מ"ר לפי הזכויות החוזיות.
- **מסד נתוני ההשוואה למסחר** - בשומת רמ"י נלקחו מחנויות קטנות. שמאי המשיג התבסס על חנויות בשטח 100 מ"ר.
- **ערכי השווי בחלופה ג'** - ערכי השווי נקבעו בעיקר על בסיס שומה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י השמאי רון כהן בה נקבע שווי למ"ר מבונה של 3,375 ₪ למ"ר לאחר התאמה למבנה ציבור ועל שומות מכריעות.
- **הקלה בגובה קומה** – לא נמצאה הגבלת גובה בחוזה חכירה או בתכניות החלות ולכן מותר לבנות כל גובה סביר. לבקשת הפקידים בוועדה המקומית הוגשה בקשה להקלה, למרות שלא נדרשת בקשה שכזאת. גם אם הוגשה הקלה, לא בטוח שישנה תוספת שווי. נכון יהיה לבחון מה השווי במצב הקודם מול המצב החדש.
- **הקלה לתוספת קומה** – שמאי המשיג התבסס על תוספת שווי של 2% לשטח עיקרי בקומה נוספת.

9.4.2. טענות המשיבה:

- **חלופה א'** – בהתאם לתכנית רח/750/א ורח/2000 קיבולת הבנייה היא 1,921 מ"ר בייעוד שטח למוסד ולא למרכזיית טלפונים (התכנית הקודמת רח/1/11 ייעדה את השטח למרכזיית טלפונים), 90% אחוזי בניה + מרתף. שטח המגרש 1,506 מ"ר. 90% הם 1,354.4 מ"ר עיקרי והיתרה יוחסה לשטחי השירות. השטח הוערך כמבנה ציבור ע"פ הקווים המנחים ובהתאם למועד הקובע. קיימות שומות מכריעות והשגות ראשונות בסביבת הנכס למבני ציבור בטווח של 2,300 ₪ ל-2,900 ₪ לפני התאמות. מיקום המגרש בסמוך למכון ויצמן ולפקולטה לחקלאות. מפנה להכרעה בהשגה ראשונה בגוש 3698 חלקה 46-44 מועד קובע 21.04.2021, אופק 44778 בה נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים לפני התאמות כולל פיתוח של 2,905 ₪ למ"ר.
- **חוות שרתים** – אין אפשרות להקים חוות שרתים בקרקע. בשומת המשיג נקבע שווי מרתף יקר יותר משווי עיקרי עילי – דבר שאינו סביר.
- **שווי למסחר** – ישנה התייחסות לגודל, למיקום ולחשיפה של הנכס.
- **הקלה לגובה קומה** – לא מסכימה עם הטענה שההקלה הוגשה שלא לצורך וצריך להתעלם ממנה. ישנה משמעות לאישור בהליך של הקלה - גם מבחינת היטל השבחה וגם מבחינת תשלומי רמ"י. עפ"י הפסיקה ישנה עדיפות לפרשנות של הועדה המקומית לזכויות הבנייה. ההקלה מאפשרת בנייה גלריות. לפיכך ניתן מקדם 0.6 לגלריה.
- **הקלה לתוספת קומה** – כ- 3% לקומה.
- **שווי למגורים** – סבורה כי יש מקום לנתח עפ"י נתוני השוואה בסביבת הנכס ובהתאם למועד הקובע.

9.4.3. התייחסויות וחומרים נוספים שהועברו לאחר מועד הדיון:

- בתאריך 02/06/2022 נמסרה לצדדים הודעה על ידי הח"מ כי עולה מטענותיהם שקיימת ביניהם מחלוקת לעניין היקף הזכויות החוזיות נשוא השומה וסיווגן (חלופה א'). היות ומדובר במחלוקת משפטית הנוגעת לטיב זכויות החוכר אשר אינה מאפשרת להכריע במחלוקת השמאית, הטיפול בתיק ייפסק עד אשר תתברר מחלוקת זו במסגרת המתאימה לכך.
- בתאריך 08/08/2022 הודיע שמאי המשיג כי המשיג מקבל את השטחים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה ומבוקש להמשיך בהליך בירור ההשגה.
- בתאריך 14/09/2022 התקבל מהמשיבה עותק מעודכן ומאושר על ידי רמ"י של תכנית 20200285 והבהרה כי יש להתייחס לשטחים הכלולים בעותק תכנית זו באומדן חלופה ג'.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים הינה בעיקרה באומדן השווי בשימושים השונים המבוקשים בחלופות השונות.

שני הצדדים ערכו את שומתם באופן דומה בהתבסס על עקרונות פרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי (להלן: "הקווים המנחים"), בו נקבע כי מכיוון שגישת ההשוואה הישירה כמעט ואינה ישימה באומדן שווי מבני ציבור, ולכן יש לערוך את השומה בגישת ההשוואה העקיפה משווי הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה, ככל הניתן, לשימוש הציבורי.

בהתאם לכך, בנוגע למרבית השימושים קבעו הצדדים את ערכי השווי משימושים סחירים דומים (שווי למוסדות ציבור בחלופות ב' ו- ג' כנגזר משווי למשרדים, שווי לשימוש נלווה למסחר כנגזר משווי למסחר, שווי לשטחי מעונות כנגזר משווי למגורים), הפער בקביעתם נובע ממסד נתוני השוואה ודרך ניתוח שונה. עם זאת, ביחס לשווי שטחי המרתף בחלופה א' מחלוקת הצדדים הינה אף ביחס לשימוש האלטרנטיבי הסחיר ממנו יש לגזור את השווי – בעוד שבשומת המשיבה השווי נקבע בהתבסס על שווי שימוש למשרדים (בדומה ליתר השטחים המיועדים למוסדות ציבור בחלופות השומה), בשומת ההשגה נטען כי יש לבסס את השווי על שימוש לחוות שרתים הדומה במאפייניו למרכזיית תקשורת.

אני מקבל את עמדת הצדדים כי גישת השומה הראויה במקרה הנדון בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים, הינה גישת ההשוואה העקיפה המתבססת על שווי הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה לשימוש הציבורי, תחת ביצוע התאמות נדרשות. יחד עם זאת, איני מקבל את גישת המשיג כי באומדן חלופה א' יש לקבוע את שווי שטחי המרתף בהתבסס על שווי לשימוש כחוות שרתים. למצער, אני סבור שקביעתו כי שווי הנגזר מחוות שרתים גבוה כ-פי 7 משווי שטחי משרדים, אינה סבירה ואין לקבלה.

בהתאם להוראות פרק ב' לקווים המנחים, הייעוד האלטרנטיבי יהיה הייעוד העסקי-פרטי השכיח שבו ניתן לעשות את אותו שימוש ציבורי[10]. שימוש לחוות שרתים מסחרית הינו שימוש ספציפי המיועד למספר מצומצם של חברות העוסקות בתחום זה. מבנים הכוללים חוות שרתים, כוללים מאפיינים ייחודים וייבנו לרוב בסביבה של מבנים לתעשייה עתירת ידע המהווים צרכנים עיקריים לשירות זה, תוך התחשבות בשיקולי אבטחה. לאור זאת, אני סבור כי השימוש האלטרנטיבי הסביר והשכיח בנכס הנדון, המצוי בסביבת מגורים, אינו לחוות שרתים אלא לשימוש משרדים.

באופן דומה בהכרעת ועדת השגות בגו"ח 10914/71-72 מיום 08/09/2020 נקבע שווי לשימוש ציבורי למרכזת בזק כנגזר משווי לשימושי משרדים. גישה זו ננקטה אף בשומות מכריעות לפי תיקון 84 שנערכו למרכזיות בזק[11], לרבות שומה מכרעת מיום 05/05/2015 שנערכה לנכס הנדון.

---

[10] ראו עמ' 3, ה"ש 12, בפרק ב' לקווים המנחים.

[11] ראו שומות מכריעות - גו"ח 30114/101 מיום 27/09/2012; גו"ח 6649/240 מיום 02/06/2016; גו"ח 11393/11,91 מיום 05/09/2016.

למעלה מכך יצוין כי בסיס הנתונים לקביעת שווי לחוות שרתים המוצג בשומת המשיג, הינו דל וכולל הסתמכות על נתוני הכנסות מדו"ח תקופתי ושתי כתבות עיתונאיות, בלבד. מסד נתונים זה אינו מספיק על מנת לקבוע שווי על פי התקינה השמאית.

עוד יוער כי אחת מהכתבות המאוזכרות בשומת המשיג הינה לחוות שרתים אשר הוקמה עבור חברת "רד בינת". לנכס זה (גו"ח 30243/192) נערכה הכרעה של ועדת השגות מיום 09/06/2021 בה נקבע השווי בייעוד לחוות שרתים כזהה לשווי לתעשייה עתירת ידע.

מעבר לזאת, אני סבור כי קיים קושי לוגי בטיעון שהוצג על ידי המשיג. שכן, לו יצויר כי אכן ניתן לגזור את השווי בייעוד הציבורי משימוש לחוות שרתים ושווי זה אכן גבוה בצורה כה משמעותית משווי שימוש למשרדים, הרי שהשימוש היעיל הטוב באומדן כל החלופות יהיה שימוש זה ולא באומדן חלופה א' בלבד (כפי שהובא בשומת ההשגה).

יתר טענות הצדדים ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. השטחים הנכללים בחלופות השומה

חלופה א' – בשומות הצדדים קיימת מחלוקת לעניין היקף השטחים המוקנים בחוזה החכירה. בהתאם להסכמת הצדדים, כמפורט בסעיף 1 לעיל, השומה ההכרעה תיערך על פי השטחים שנקבעו בשומת המשיבה.

חלופה ב' – בשומות הצדדים נגזרו זכויות הבניה משטח מגרש שונה. בעוד שבשומת המשיבה זכויות הבניה נקבעו כאחוז משטחן המלא של חלקות ישנות 151 ו- 152, בשומת המשיג חושבו הזכויות משטח חלקה חדשה 435 המהווה חלק מחלקות ישנות 151 ו- 152. כמו כן, בשומת המשיבה הובא בחשבון השטח המיועד לשימושים הנלווים למסחר (100 מ"ר) כנוסף על השטחים העיליים המוקנים, בעוד שבשומת המשיג השטח המשמש למסחר מהווה חלק מסך השטחים המאושרים.

בסוגיות אלו אני מקבל את עמדת שמאי המשיג. יתרת שטח חלקות ישנות 151 ו- 152 מהווה כיום את חלקה 436 המיועדת להפקעה לדרך ואין לקבוע זכויות בגינה. כמו כן, ניתן לראות כי בבקשה להיתר מס' 20200285 חושבו זכויות משטח המגרש בניכוי השטח המיועד לדרך.

על פי סעיף 4.1.2 ב' לתקנון תכנית רח/2000/יח "יותרו שימושים נלווים למסחר בשטח של 100 מ"ר..." אני סבור כי הפרשנות הסבירה של סעיף זה הינה הרחבת השימושים בחלק מסך השטחים המאושרים ולא תוספת שטחים כפי שנקבע בשומת המשיבה.

חלופה ג' – בהתאם להבהרה שהתקבלה מרמ"י חלופת השומה תיערך לפי תכנית הבקשה להיתר מעודכנת שהתקבלה ביום 14/09/2022.

10.2.2. **<u>ערכי השווי למבנה ציבור</u>**

כאמור לעיל, אני סבור כי יש לקבוע בשימוש למבנה ציבור מהשימוש האלטרנטיבי הסחיר למשרדים. בהתאם לשימושים המותרים, אני סבור כי יש ליתן מקדם התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים בשיעור 0.8, מקדם התאמה לגודל בשיעור 0.95 ומקדם התאמה למיקום בשיעור 0.9.

10.2.3. **<u>ערכי השווי לשימוש נלווה מסחר – חלופה ב'</u>**

איני מקבל את עמדת הצדדים כי השימוש הנלווה למסחר מושפע מכך שיתר השימושים בנכס הינם ציבוריים. בהתאם לכך, לא הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לשימוש ציבורי אלא מקדם התאמה למיקום בלבד.

10.2.4. **<u>תוספת השווי מאישור הקלות על פי תכנית 20200285 – חלופה ג'</u>**

תוספת השווי חושבה על ידי ביחס לבינוי המוצע בתכנית הבקשה להיתר. ההקלות המבוקשות הינן לתוספת קומה ולהגבהת הקומות החדשות לגובה של 4.8 מ', <u>ללא תוספת שטחים</u>. ההקלה להגבהת הקומות מאפשרת בניית קומת ביניים חלקית בגובה מלא הכוללת שטחים עיקריים.

יודגש כי באומדן חלופה זו לא הוערכה על ידי תוספת השווי הנובעת מהרחבת השימושים למעונות או לגורמים נוספים אשר ההקלות המבוקשות אינן נוגעות אליהן.

אני סבור כי התועלת הנצמחת מאישור ההקלות הינה גמישות תכנונית, בינוי בקונטור קטן ותוספת שווי הנובעת מהגבהת התקרה בקומות הקיימות ותוספת השווי הנובעת מבינוי בקומה גבוהה. תוספת השווי חושבה על ידי באמצעות מקדם התאמה לשיפור תכנון בשיעור 10% לשטח אליו מתייחסת ההקלה, קרי קומות המשמשות לייעוד ציבורי - משרדים.

10.2.5. **<u>שווי שטחי החצר</u>**

הובא בחשבון כי נתוני ההשוואה מגלמים שווי של מגרש גרעיני הכולל תכסית של 40%. לפיכך לא הובא בחשבון תוספת לשטחי החצר בחלופות השונות.

10.2.6. **<u>הוצאות פיתוח</u>**

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

10.2.7. **<u>שומה מבוססת הנחה</u>**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. ערכי שווי למבני ציבור

כאמור לעיל, אני סבור כי שווי שימוש למבני ציבור נגזר משווי שטחי משרדים. לצורך קביעת ערכי השווי לשטחי המשרדים הובאו בחשבון על ידי עסקאות מכר ונתוני היצע מסביבת הנכס הנדון.

- עסקאות מכר למשרדים (מקור: מערכת כרמ"ן)

עסקות מכר למשרדים מאתר רשות המיסים				
תאריך	**גו"ח**	**שטח ברוטו**	**תמורה**	**מחיר למ"ר ברוטו**
30/05/2021	3651/95	42	₪ 475,000	₪ 11,310
30/05/2021	3651/95	47	₪ 540,000	₪ 11,489
13/02/2020	3696/8	38	₪ 321,518	₪ 8,461
01/07/2020	3696/8	29	₪ 305,370	₪ 10,530
09/11/2020	3651/95	34	₪ 302,000	₪ 8,882
25/06/2020	3651/95	38	₪ 334,000	₪ 8,789
שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע				₪ 9,910
בניכוי יזמות (20%)				₪ 8,259
עלויות בנייה (רמת מעטפת)				-₪ 5,613
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח				₪ 2,646
התאמה לגודל				0.95
התאמה למיקום				0.9
התאמה למבנה ציבור (סחירות וגמישות מועטה של שימושים)				0.8
סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח מתואם				**₪ 1,810**

- נתוני היצע לשכירות שטחי משרד (מקור: BMBY)

נתוני היצע ממערכת במב"י					
כתובת	**תאריך**	**שטח במ"ר**	**דמ"ש חודשי למ"ר**	**התאמה למו"מ**	**דמ"ש מתואם למ"ר**
אזה"ת הורביץ	23/01/2021	62	₪ 81	0.95	₪ 77
פארק תעשיות מדע יצחק רבין	16/09/2020	80	₪ 75	0.95	₪ 71
אלי הורביץ 12	26/04/2020	65	₪ 60	0.95	₪ 57
רחובות - שאר העיר	16/02/2020	50	₪ 80	0.95	₪ 76
דמ"ש שנתי למ"ר בנוי ממוצע					₪ 70
שווי למ"ר בנוי ברוטו ממוצע (שיעור היוון 6.8%)					₪ 12,408
בניכוי יזמות (20%)					₪ 10,340
עלויות בניה (כולל גמר בסיסי)					-₪ 7,475
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח					₪ 2,865
התאמה לגודל					0.95
התאמה למיקום					0.9
התאמה למבנה ציבור (סחירות וגמישות מועטה של שימושים)					0.8
סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח מתואם					**₪ 1,960**

- שקלול נתוני השוואה למבני ציבור

מקור	שווי מ"ר	משקל	סה"כ
עסקאות מכר	₪ 1,810	0.6	₪ 1,086
נתוני היצע	₪ 1,960	0.4	₪ 784
שווי מ"ר מבונה משוקלל למוסד ציבורי			**₪ 1,870**

10.3.2. ערכי שווי למסחר

לצורך קביעת ערכי השווי לשטחי המסחר הובאו בחשבון על ידי נתוני היצע מסביבת הנכס הנדון –

נתוני היצע ממערכת במב"י						
כתובת	**תאריך**	**שטח במ"ר**	**דמ"ש חודשי למ"ר**	**התאמה למו"מ**	**התאמה לגודל**	**דמ"ש מתואם למ"ר**
בנימין 4	11/02/2020	70	₪ 93	0.95	0.95	₪ 84
הרצל 163	11/11/2020	122	₪ 90	0.95	1	₪ 86
יעקב פרי 1	30/11/2020	50	₪ 100	0.95	0.9	₪ 86
ביל"ו 19	26/11/2020	40	₪ 113	0.95	0.9	₪ 96
בית הפועלים 7	04/09/2020	28	₪ 107	0.95	0.9	₪ 92
דמ"ש שנתי למ"ר בנוי ממוצע						₪ 89
שווי למ"ר בנוי נטו ממוצע (שיעור היוון 6.9%)						₪ 15,400
בניכוי יזמות (20%)						₪ 12,833
עלויות בניה						-₪ 5,613
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח						₪ 7,221
התאמה למיקום						0.85
סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח מתואם						**₪ 6,138**

11. תחשיבי השומה:

חלופה א'			
שטח מגרש (במ"ר)	1,506		
קבולת בניה	1,921.6		
מהות	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	1,355.4	1	1,355.4
שטחי שירות	566.2	0.5	283.1
מרתף	מגולם		
סה"כ שטח אקווי'			1,638.5
שווי מ"ר מבונה אקווי' למבנה ציבור כולל פיתוח			₪ 1,870
סה"כ שווי כולל פיתוח			**₪ 3,064,000**

חלופה ב'				
שטח מגרש (במ"ר)				1,506
שטח מגרש נטו (במ"ר)				1,317
מספר קומות עיליות				5
שטח עיקרי למסחר				100
יתרת שטח עיקרי (שימוש ציבורי)				2,534
עיקרי תת קרקעי (קונטור קומת קרקע)				632.2
שטחי שירות עיליים				526.8
מהות	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**שווי מ"ר מבונה אקווי'**	**סה"כ**
שטח עיקרי - תת קרקעי	632.2	0.6	₪ 1,870	₪ 709,193
שטח עיקרי - מסחר	100.0	1	₪ 6,138	₪ 613,781
ש"ש עילי - מסחר (10%)	10.0	0.5	₪ 6,138	₪ 30,689
שטח עיקרי - שימוש ציבורי	2,534.0	1	₪ 1,870	₪ 4,737,973
ש"ש עילי - שימוש ציבורי	516.8	1	₪ 1,870	₪ 966,292
סה"כ שווי כולל פיתוח				**₪ 7,058,000**

חלופה ג'					
אומדן הקלה לתוספת קומה					
סה"כ שטח קומה שנוספה					617.40
ייעוד הקומה שנוספה					משרדים - שימוש ציבורי
שווי מ"ר מבונה					₪ 1,870
מקדם שיפור תכנון					0.10
סה"כ תוספת שווי מהקלה לתוספת קומה					**₪ 115,439**
אומדן הקלה לגובה קומות חדשות מ- 3.6 ל- 4.8					
קומה	**ייעוד**	**שטח קומה**	**מקדם אקווי'**	**מקדם שיפור תכנון**	**סה"כ**
3	משרדים - שימוש ציבורי	512.40	1.00	0.1	51.24
3.1		78.87	0.95	0.1	7.49
4		538.21	1.00	0.1	53.82
4.1		79.19	0.95	0.1	7.52
5		538.21	1.00	0.1	53.82
5.1		79.19	0.95	0.1	7.52
סה"כ תוספת שטח אקווי' מאישור הקלה לגובה קומות					181.42
שווי מ"ר מבונה אקווי'					₪ 1,870
סה"כ תוספת שווי מהקלה לגובה קומות					**₪ 339,213**
סה"כ תוספת שווי מההקלות המבוקשות כולל פיתוח					**₪ 455,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקות 435 - 436 בגוש 3702 הממוקם בדרך יבנה 56 ברחובות, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בחלופות הבאות:

חלופה א': 3,064,000 ₪ (שלושה מיליון ושישים וארבעה אלף ₪).

חלופה ב': 7,058,000 ₪ (שבעה מיליון וחמישים ושמונה אלף ₪).

חלופה ג': 455,000 ₪ (ארבע מאות חמישים וחמישה אלף ₪).

הערכים הנקובים ללא 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,

יהונתן קמר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

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