תאריך עברי:	כ' חשון תשפ"ב
תאריך לועזי:	26 אוקטובר 2021
מס' תיק רמ"י:	52915153א
מספרינו (אופק):	41796
לקביעת שכ"ט:	7.71 יח' שומה

לכבוד:

מר עמרי יציב-מרצקי
צוות לקידום עסקות חקלאי
משבצות, רמ"י - מרחב מרכז
omriy@land.gov.il

מר ישראל יעקב
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
רח' מדינת היהודים 89, הרצליה
israel@iy1.co

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 8417 חלקה 19 (בחלק), קרקע בייעוד לשטח בנוי למוסד, מתחם "המרכז האקדמי רופין", מ. א. עמק חפר

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 27/12/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה - תעסוקה/ציבורי, בחלופות הבאות:

חלופה מס' 1: אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח התוספת המוצעת[2], לפי תכנית עח/2/6 לטובת מבנה אקדמיה, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.

חלופה מס' 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, למבנה המסומן להריסה (מבנה 27) בהתאם לשומת הקצאה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ישראל יעקב ביום 20/10/2020 - **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס - המרכז האקדמי רופין ע"ר, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר עודד לוי מיום 06/12/2020 - **להלן: " המשיגה".**

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

[2] עפ"י פרוטוקול ועדה מס' 2020008 מיום 22/06/2020.

1.3. בתאריך 10/05/2021 התקיים דיון באמצעות פלטפורמת "zoom" בנוכחות נציגי הצדדים כדלקמן:
מטעם המשיגה: מר עודד לוי, שמאי מקרקעין, מר ישראל גרמן, מנכ"ל המרכז האקדמי רופין, והגב' שרון סלע, סמנכ"ל כספים המרכז האקדמי רופין.
מטעם המשיבה: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין ברמ"י, מר עודד מלק, שמאי מקרקעין, מרחב עסקי מרכז רמ"י, מר ישראל יעקב, שמאי מקרקעין, ומר אמיר שיליאן, שמאי מקרקעין.
סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 13/05/2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. ביום 29/08/2021 הועבר לידנו בדוא"ל על ידי מנהלת לשכת המנכ"ל המרכז האקדמי רופין, הסכם שכירות מול "מדרשת רופין".

1.5. הצדדים חלוקים בנושא אומדן השווי, הנגזר בין היתר, מנתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, וזיכוי / אי זיכוי בגין שטח חצר גרעינית.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8417.
חלקה:	19 (בחלק).
שטח החלקה:	79,899 מ"ר.
מהות הנכס:	קרקע ביעוד לשטח בנוי מוסד.
כתובת עירונית:	מתחם "המרכז האקדמי רופין", מועצה אזורית עמק חפר.

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: 22/10/2020.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 20/10/2021 על ידי הח"מ ומר שרון שומר, שמאי מקרקעין מחוזי באגף.

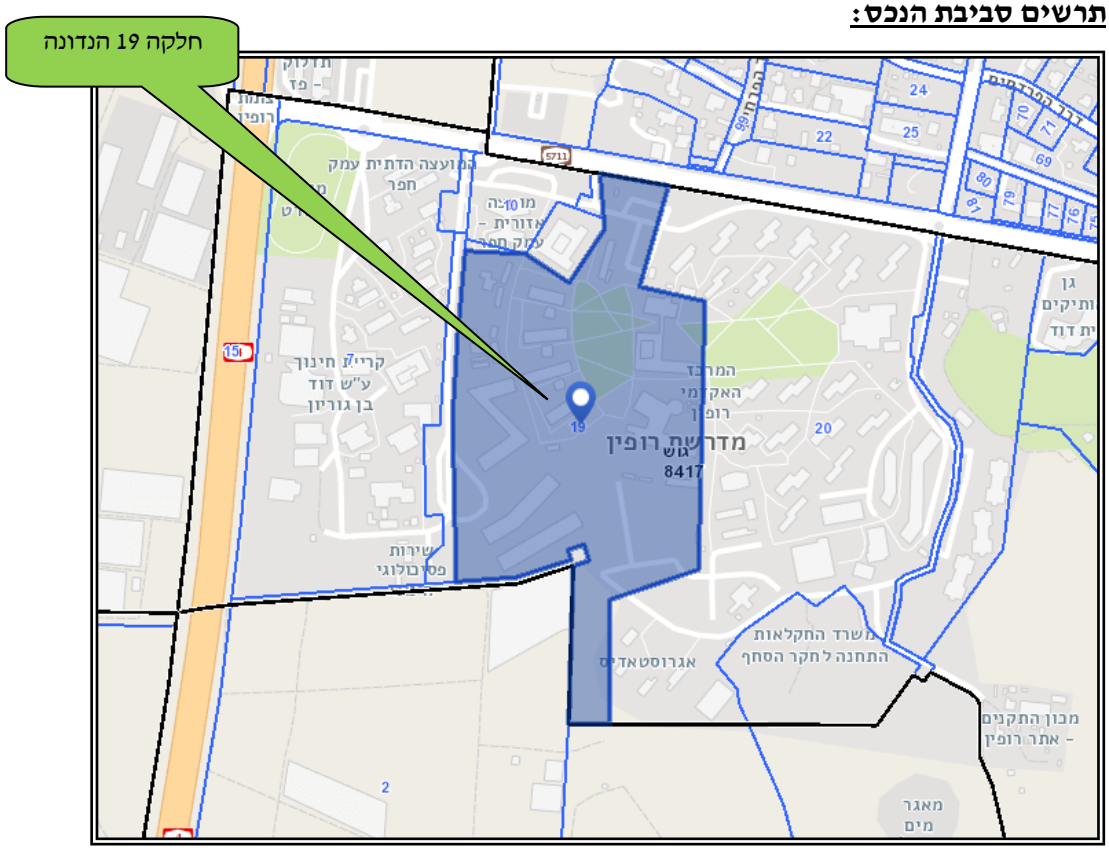
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו חלק מחלקה 19 בגוש 8417, ומהווה קרקע למבנה למוסד חינוכי בתוך מתחם "המרכז האקדמי רופין" הממוקם מזרחית לצומת רופין (כביש ארצי מס' 4) ומצוי בתחום שיפוט מוניציפאלי של המועצה האזורית עמק חפר.

6.1. הסביבה:

הנכס ממוקם במתחם "המרכז האקדמי רופין", בסביבה כפרית וירוקה, מוקף מושבים וקיבוצים כדוגמת כפר מונש, כפר ידידיה, בית יצחק ועוד, הסביבה מאופיינת בבניה נמוכה, צמודת קרקע לצד מבני ציבור אזוריים כגון בתי ספר אזוריים ומבני מועצה ובקרבה לאזורי תעסוקה והערים נתניה וחדרה.
ממזרח ובצמוד למתחם ממוקם מתחם "מדרשת רופין" ובפועל לא קיימת הפרדה פיזית בין שני המתחמים ואף "המרכז האקדמי רופין" שוכר חלק מהמבנים המצויים בתחום המדרשה. מעברו המערבי של המרכז מהאקדמי ממוקמים מבני המועצה האזורית עמק חפר וקריית החינוך ע"ש דוד בן גוריון.
הגישה לנכס וממנו באמצעות כביש מס' 5711 המסתעף מכביש מס' 4 (צומת רופין) לכיוון מזרח ומקשר בהמשכו לישובים כפר מונש, בית הלוי וחניאל.
בסביבה פיתוח עירוני מלא הכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות וכיו"ב.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. <u>הנכס:</u>

<u>חלופה 1:</u>

קרקע[3] בשטח 2,949 מ״ר, עליה מתוכנן להיבנות מבנה אקדמיה בן 3 קומות מעל קומת מרתף בשטח בנוי של 4,496.66 מ״ר (עיקרי + שרות), הכולל כיתות לימוד, חדרי ישיבות, חדרי מורים, מעבדות, תאי שירותים וכו׳.

<u>חלופה 2:</u>

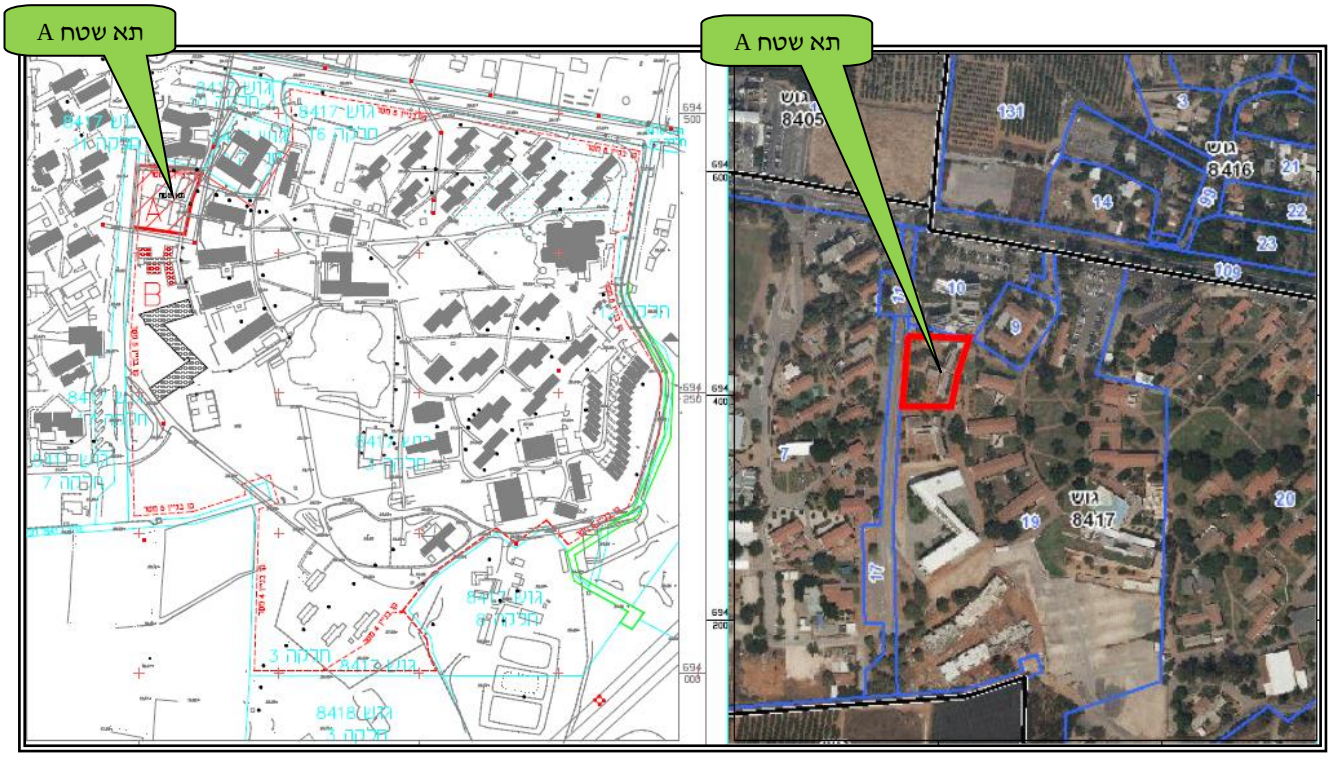
מרכיב הקרקע של מבנה מס׳ 27 המסומן להריסה בתכנית הבקשה להיתר.

מבנה מס׳ 27 מוגדר כמבנה הנדסאים, הינו בשטח בנוי של 681.9 מ״ר עם תכסית של 480.8 מ״ר (בהתאם לשומת הקצאה[4]).

נכון ליום הביקור מבנה מס׳ 27 נהרס.

<u>מפה טופוגרפית מצבית מתוך תכנית הבקשה להיתר</u>:

<u>תרשים סביבה:</u>



[3] בהתאם למפה מצבית מתוך תכנית הבקשה להיתר - סימון תא שטח באות A.

[4] החלטה בעיון חוזר מיום 29/08/2013 לנכס בגוש 8417 חלקה 3 (בחלק) - ״המרכז האקדמי רופין״, מס׳ אופק 19097.

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 07/10/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 8417 חלקה 19; לשכת רישום מקרקעין: נתניה.
שטח רשום:	79,899 מ״ר.
בעלי הזכויות:	קרן קימת לישראל - בשלמות
חכירות:	על כל הבעלים נרשמה ביום 05/08/2018, חכירה המסתיימת ביום 16/09/2051, לטובת המרכז האקדמי רופין, בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה. קיימת הגבלה בירושה.
משכנתא:	על כל החוכרים נרשמה ביום 27/05/2019, משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק מסד בע״מ.

7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י תוספת לחוזה חכירה מהוון שנחתמה ביום 17/11/2016, בין רשות מקרקעי ישראל לבין המרכז האקדמי רופין.

להלן עיקרי ההסכם:

המקום:	מ.א. עמק חפר.
זיהוי המוחכר:	גוש 8417 חלקה 3 (בחלק).
השטח המוחכר:	80,000 מ״ר בערך.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 17/09/2002 ועד – 16/09/2051.
תקופת חכירה נוספת:	0 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	בית ספר, מעונות סטודנטים ומסחר נלווה.
המבנים:	בית ספר, מעונות סטודנטים ומסחר נלווה.
קיבולת הבניה:	146 יחידות, 18,208.4 מ״ר מבונים. שטח עיקרי 18,208.4 מ״ר.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

על החלקה הנדונה חלות, בין היתר, תכניות בנין עיר הבאות:

מס תכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
עח/2/6	18/11/1986	3400	קביעת אזורים והוראות בניה
משמ/35/עח	11/05/1987	3449	תכנית לצרכי רישום

תכנית עח/2/6:

דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3400 ביום 18/11/1986.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס נשוא השומה מסווג באזור בנוי למוסד חינוכי.

מטרות התוכנית:

ביטול תכנית מפורטת מס' עח/6 ועח/87, ביטול דרכים, קביעת אזורים, קביעת הוראות בניה למדרשה חקלאית רופין.

שימושים מותרים:

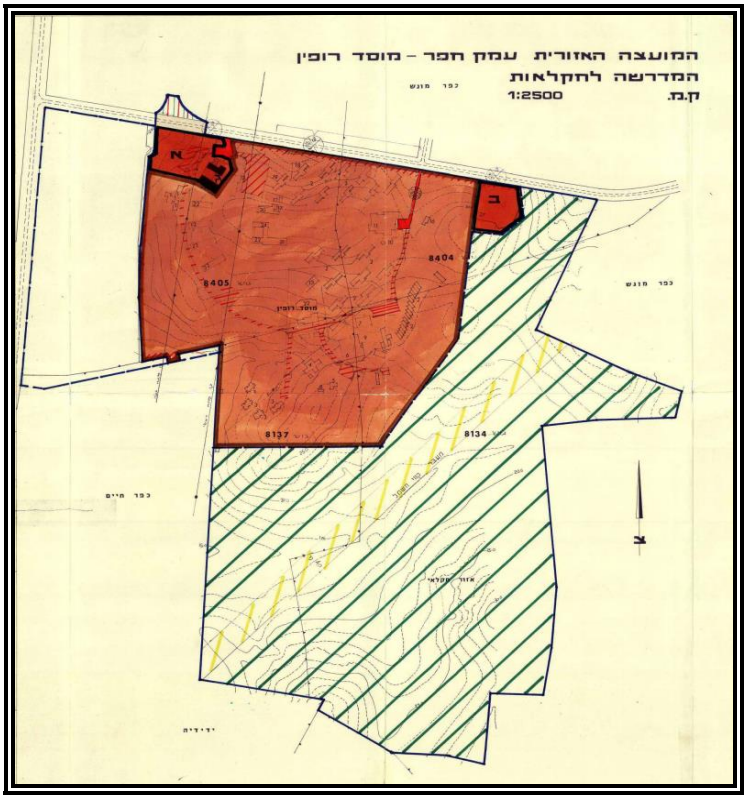
בנינים הדרושים להוראה כגון: כתות, אולמי הוראה, משרדי אדמיניסטרציה, בתי תרבות, ספריות, חדר אוכל ומטבח, בתי מלאכה ומחסנים כללים, סככות, ביתני תצוגה והמבנים הנלווים לנ"ל.

בנינים הדרושים למגורים: בניני מגורים, דירות לעובדים, מחסני בגדים, מרפאה, מתפרה והמבנים הנלווים לנ"ל.

זכויות בניה:

יעוד	:	מוסד חינוכי.
אחוז בניה לקומה	:	20%.
גובה הבנין	:	עד 3 קומות.
קו בנין מדרכים	:	3 מ'.

תשריט תב"ע עח/2/6:



8.2. תכנית רישוי:

הועברה לידינו תכנית בקשה להיתר בניה לנכס שבנדון מס' 20200123.

מהות הבקשה: הריסת מבנה קיים ובניית מבנה אקדמיה חדש בן 4 קומות + מרחבים מוגנים + מתקנים טכניים + אחסנה + פיתוח שטח.

להלן סיכום שטחי הבניה לפי טבלת השטחים בתוכנית רישוי זו:

קומה	שימושים עיקריים (מ"ר)		חלקי שירות (מ"ר)								סה"כ בבניין	מרפסות
	אקדמיה	סה"כ	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מרפסות מקורות	שירותים	ממ"ד	סה"כ			
מרתף 1	643.79	643.79	336.64	5.05	13.52		53.58	97.21	506.00		**1,149.79**	
קומת קרקע	625.40	625.40	292.65	8.04			53.58	97.21	451.48		**1,076.88**	
ראשונה	694.09	694.09	333.13		7.36	20.02	50.11	40.28	450.90		**1,144.99**	
שניה	648.83	648.83	356.21	21.88	7.22		50.11	40.75	476.17	47.77	**1,125.00**	
סה"כ	**2,612.11**	**2,612.11**	**1,318.63**	**34.97**	**28.10**	**20.02**	**207.38**	**275.45**	**1,884.55**	**47.77**	**4,496.66**	

הבקשה כוללת הקלה להוספת קומה לצורך התאמה לשיפוע הקרקע הטבעית.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע"מ וללא פיתוח** בשומות הצדדים[5]:

	המשיבה	המשיגה
חלופה 1	₪ 5,410,000	₪ 109,651
חלופה 2	₪ 1,120,000	₪ 14,612

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי מטעם המשיבה על גישת ההשוואה.

נתוני ההשוואה בשומת המשיבה הינם תוצאות מכרז רמ"י בכפר יונה, מס' מר/2019/14, למגרשים בייעוד לתעשיה, מיום 19/05/2019 כדלקמן[6]:

מגרש	שטח מגרש בדונם	סכום זכיה כולל הוצאות פיתוח	מחיר לדונם במעוגל	התאמה לבעלות	שטח אקו' במ"ר	מחיר למ"ר מבונה אקו', במעוגל
5	5,705	₪ 16,584,904	₪ 2,910,000	1.03	744	₪ 4,030
6	5,659	₪ 16,563,609	₪ 2,930,000			₪ 4,060
7	5,668	₪ 16,576,776	₪ 2,920,000			₪ 4,040
8	6,034	₪ 16,737,200	₪ 2,770,000			₪ 3,830
ממוצע			**₪ 2,880,000**			**₪ 4,000**
התאמה למיקום						0.8
התאמה למבנה ציבור						0.65
שווי מ"ר מבונה לאקדמיה						**₪ 2,080**

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

[6] ליתר פירוט ראה עמ' 10 לשומת המשיבה.

ניתוח מ״ר מבונה לדונם:

שטח מגרש במ״ר				1,000
מפלס	**שימוש**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ שטח אקו׳, במ״ר**
קומת קרקע (*)	עיקרי	400	1	400
	שירות	50	0.5	25
קומה א׳	עיקרי	400	0.6	240
	שירות	50	0.3	15
קומה ב׳	עיקרי	400	0.15	60
	שירות	50	0.075	3.75
סה״כ שטח אקו׳ לדונם תעשייה				**744**

(*) תכסית 45%

9.2.2. עקרונות התחשיבים:

- קיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
- השומה נערכה בהתאם להנחיות ״הקווים המנחים״ לעריכת שומות למבני ציבור. ערכי השווי מבוססים על שימוש אלטרנטיבי סחיר הדומה לנשוא השומה - מכרזי רמ״י לקרקע לתעשיה. הובא בחשבון מקדם התאמה משוקלל של 0.65 בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים, ואינטנסיביות השימוש בהתאם להחלטות ועדת השגות קודמות.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8 בגין מיקום ביחס לנתוני ההשוואה.
- בניתוח מ״ר מבונה אקוויוולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשווי לשימושים עיקרי שרות וקומה).
- מניתוח הנתונים נקבע כי שווי מ״ר מבונה אקוויוולנטי מתואם לנכס נשוא השומה כולל פיתוח ולא כולל מע״מ הינו סך של 2,080 ₪.
- עלויות פיתוח[7] - הובאו בחשבון עלויות פיתוח עפ״י הועדה המקומית לתו״ב עמק חפר כדלקמן:

  חלופה 1: 1,978,530 ₪.

  חלופה 2: 300,036 ₪.

[7] עלויות הפיתוח שהובאו בחשבון הינן בגין מרכיב הבנוי בלבד ללא מרכיב הפיתוח עבור הקרקע.

9.2.3.תחשיבי השומה:

חלופה 1:

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
שטח עיקרי	2,612	1	2,612
שטח שירות	1,885	0.5	942
סה"כ			**3,554**
שווי מ"ר מבונה, כולל פיתוח			₪ 2,080
סה"כ שווי השטח המבונה			**₪ 7,390,000**

חלופה 2:

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
שטח עיקרי	682	1	682
סה"כ			**682**
שווי מ"ר מבונה, כולל פיתוח			₪ 2,080
סה"כ שווי השטח המבונה			**₪ 1,420,000**

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 הינם תוצאות מכרזי רמ"י כדלקמן[8]:

מכרז מס' מר/41/2020, למגרשים ביעוד למסחר ותעשיה, מיום 07/06/2020, בנתניה.

מכרז מס' מר/366/2018, למגרש ביעוד למסחר ותעשיה, מיום 27/01/2019, בנתניה.

מכרז מס' מר/273/2017, למגרש ביעוד לתעשיה עתירת ידע, מיום 21/01/2018, בנתניה.

מכרז מס' מר/271/2016 למגרשים ביעוד למשרדים ומסחר, מיום 13/06/2017, בעמק חפר.

[8] ליתר פירוט ראה עמ' 14-11 לשומת המשיגה.

להלן סיכום ערכי השווי שהתקבלו מניתוח המכרזים:

מיקום	תאריך	שווי מ"ר מבונה אקוי'	התאמה לזמן	התאמה למיקום	שווי מתואם
נתניה	21/01/2018	₪ 2,098	1.014	0.9	₪ 1,915
נתניה	27/01/2019	₪ 1,382	1.009	0.9	₪ 1,255
נתניה	07/06/2020	₪ 1,653	1.002	0.9	₪ 1,491
נתניה	07/06/2020	₪ 1,648	1.002	0.9	₪ 1,486
עמק חפר	13/06/2017	₪ 1,305	1.017	0.95	₪ 1,261
עמק חפר	13/06/2017	₪ 1,407	1.017	0.95	₪ 1,360
עמק חפר	13/06/2017	₪ 1,460	1.017	0.95	₪ 1,410
עמק חפר	13/06/2017	₪ 1,411	1.017	0.95	₪ 1,363
עמק חפר	13/06/2017	₪ 1,282	1.017	0.95	₪ 1,239
עמק חפר	13/06/2017	₪ 1,293	1.017	0.95	₪ 1,249
עמק חפר	13/06/2017	₪ 1,334	1.017	0.95	₪ 1,289
ממוצע למ"ר מתואם					**₪ 1,392**
מקדם התאמה משוקלל לשימוש ציבורי					65%
שווי למ"ר מבונה בייעוד ציבורי					**₪ 905**

9.3.2. <u>עקרונות התחשיבים</u>:

- קיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה. בנוסף נטען והובא בחשבון זיכוי בגין חצר שולית עבורה שולמו בעבר דמי היוון.
- בניתוח מ"ר מבונה אקוויולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשווי לשימושים עיקרי שרות וקומה).
- בניתוח מ"ר מבונה אקוויולנטי בנתוני ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשימושים השונים (עיקרי, שרות, מסחר וכו').
- בניתוח הנתונים הובא בחשבון מקדם אקו' של 2 לשטחי מסחר ביחס לשטחים לתעסוקה, והובא בחשבון נושא חיסכון בחניה במעבר משימוש משרדים למכללה. בנוסף הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום של 0.9 ושל 0.95 לנתונים מנתניה ועמק חפר בהתאמה ביחס לנשוא השומה. נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי מתואם לנכס נשוא השומה כולל פיתוח ולא כולל מע"מ הינו סך של 905 ₪.
- 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 מיום 26/10/2015 בנוגע למתחם הנדון.
- עלויות פיתוח[9] - הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לתעריפי הועדה המקומית לתו"ב עמק חפר בסך 127 ₪/למ"ר עבור מרכיב הקרקע וסך של 440 ₪/למ"ר עבור מרכיב הבנוי ובסה"כ כדלקמן:

חלופה 1: 2,662,349 ₪.

[9] עלויות הפיתוח שהובאו בחשבון הינן בגין מרכיב הבנוי בלבד ללא מרכיב הפיתוח עבור הקרקע.

חלופה 2 : 605,388 ₪.

- התייחסות לשומת רמ"י :

- היעוד האלטרנטיבי הסחיר הינו משרדים ולא תעשיה כפי שהתבסס השמאי מטעם רמ"י.
- המגרשים ביעוד משרדים בא.ת בעמק חפר מהווים אלטרנטיבה טובה יותר להשוואה לנכס הנדון, מאשר נכסים ביעוד תעשיה בכפר יונה.
- בשומה מטעם רמ"י לא ניתנה התייחסות לאובדן שטח בחצר לאור הגדלת תכסית הבניה.
- בשומת רמ"י הופחתו עלויות הפיתוח בגין מרכיב הבנוי בלבד ובהתעלם ממרכיב הפיתוח עבור הקרקע.

9.3.3. תחשיבי השומה :

שטח אקוויוולנטי לחלופה א' :

מהות	שטח	מקדם שטח	סה"כ אקוי'
מבנה עיקרי	2,612.1 מ"ר	1	2,612.1 מ"ר
מבנה שירות	1,884.6 מ"ר	0.5	942.3 מ"ר
סה"כ אקוי'			**3,554.4 מ"ר**

שטח אקוויוולנטי לחלופה ב' :

מהות	שטח	מקדם שטח	סה"כ אקוי'
מבנה עיקרי	682 מ"ר	1	682 מ"ר
סה"כ אקוי'			**682 מ"ר**

חישוב שטח חצר גרעינית מיוחסת :

חלופה	שטח תכסית בנויה	תכסית לחישוב	שטח חצר גרעינית מחושבת
א'	1,076.9 מ"ר	20%	5,384.4 מ"ר
ב'	480.8 מ"ר	20%	2,404.0 מ"ר
ההפרש			**3,554.4 מ"ר**

ההפרש הנ"ל מהווה זיכוי בגין שטח חצר שולית עבורה שולמו בעבר דמי היוון

תחשיב שווי חלופה א'	
שטח אקוי' (ש. שרות במקדם 50%)	3,554.4 מ"ר
שווי למ"ר מובנה אקוי'	₪ 905
שווי חלופה א' לפני גריעת חצר ששולם בגינה	₪ 3,216,961
שווי למ"ר חצר גרעינית (2,972,154/5,384.4)	₪ 597
הפרש בין חצרות גרעיניות	2,980.4 מ"ר
שווי יתרת חצר בגינה שולמו בעבר דמי היוון (במקדם 0.25)	-₪ 445,167
סה"כ שווי חלופה א', במעוגל	₪ **2,772,000**

תחשיב שווי חלופה ב'	
שטח אקוי'	682 מ"ר
שווי למ"ר מבונה אקוי'	₪ 905
סה"כ שווי חלופה ב', במעוגל	₪ **620,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "zoom" ביום 10/05/2021 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

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

- אני רוצה להסב את תשומת הלב להחלטת ועדת השגות משנת 2015 ביחס לכל מתחם המרכז האקדמי שחויב בדמי היוון לכל השטח כולל חצרות ושילם עבור כל השטח. בחיובים חדשים יש לנקוט באותה השיטה שננקטה בחיוב הקודם וכל פעם שנגרעת חצר עבור בניה חדשה יש לכות את החצר ששולם בעבורה.
- רמ"י מנסה למקסם מחיר. שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה הינו גבוה לכל הדעות, גם במרכזי תעסוקה במקומות מרכזיים דוגמת ראשון לציון לא מגיעים לשווי של 2,000 ₪/למ"ר ובטח לא למוסד חינוכי שמוגבל בשימושים.
- ישנה הכרעה קודמת בהשגה ראשונה[10] למתחם הסמוך "מדרשת רופין" ושם נקבע שווי של כ- 1,700 ₪/למ"ר מבונה. בשומת רמ"י נקבע 2,080 ₪/למ"ר מבונה.
- בהכרעה בהשגה ראשונה השווי נגזר מהשימוש הנמוך יותר תעשיה לעומת משרדים, כיום שימוש למשרדים גבוה יותר משימוש לתעשיה.

9.4.2. <u>טענות השמאי מטעם משיבה:</u>

- השומה נערכה בהתאם לעקרונות בהכרעה בהשגה ראשונה קודמת במתחם. שווי מ"ר מבונה נגזר מהשימוש האלטרנטיבי הסחיר לתעשיה ומקדם משוקלל למבנה ציבור 0.65.
- השווי שנקבע בשומתנו 2,080 ₪/למ"ר מבונה למועד קובע 22/10/2020 לעומת 1,713 ש"ח/למ"ר מבונה בהכרעה בהשגה ראשונה למתחם "מדרשת רופין" לשנת 2016.

[10] ההכרעה הינה למועד קובע 27/07/2016.

- קיזוז חצר - השווי בשומתנו מגלם חצר ולכן במקרה הנדון קיזוז חצר מתייתר. השמאי מטעם המשיג ניתן עסקאות השואה בתעסוקה, שם מרכיב החצר מגולם בשווי.
- בהחלטת ועדת השגות משנת 2015 למועד קובע בשנת 2012 נקבע השווי כנגזרת מתעשיה, והתקבל שווי של 1,100 ₪/למ״ר, לעומת השומה מטעם המשיגה בה נקבע שווי של 900 ₪/למ״ר, נמוך יותר משנת 2012 אף שעברו 8 שנים.
- בשומה מטעם המשיגה מרבית הנתונים אינם בהתאם לתקינה השמאית ורחוקים מהמועד הקובע.
- עלויות פיתוח - הבאנו בחשבון עלויות פיתוח עבור מרכיב הבנוי בלבד, מרכיב הקרקע מתקזז.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע, בהתאם לחלופות השומה המפורטות 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, מנתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, וזיכוי / אי זיכוי בגין שטח חצר גרעינית.
לאור מחלוקות אלו, כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

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 יגזר השווי משווי קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה) שעליו יופעלו מקדמי התאמה[11].

הכרעתי נערכה עפ״י גישת ההשוואה ועפ״י גישת היוון הכנסות והתבססה על ניתוח תוצאות מכרז רמ״י מס׳ מר/14/2019 מיום 19/05/2019 למגרשים ביעוד לתעשיה בא.ת כפר יונה, תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה, ובשקלול עם הסכם שכירות למשרדים וכיתות לימוד בנכס הנדון מיום 28/06/2020.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

[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. נתוני השוואה:

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים וקיבלתי את מסד הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה, המהווים השוואה ישירה לקרקע בייעוד לתעשיה. נתוני ההשוואה שהוצגו בשומה מטעם המשיגה כוללים מכרזים ליעודי תעשיה ומשרדים הכוללים מסחר ועל מנת לנתחם לשימוש לתעשיה / משרדים בלבד יש לנטרל את מרכיב המסחר על ידי מקדמי שווי שלא הוצג לגביהם תימוכין, העלולים לגרום לעיוות באומדן השווי. בנוסף חלק מהמכרזים שהוצגו הינם ממועד רחוק מהמועד הקובע.
הכרעתי נערכה בהתאם להחלטת ועדת השגות במתחם הנדון מיום 26/10/2015. שווי מ"ר מבונה נגזר מהשימוש האלטרנטיבי הסחיר לתעשיה, והתבססה על מכרז רמ"י מס' מר/14/2019 למגרשי תעשיה מיום 19/05/2019 בא.ת כפר יונה, בשקלול עם הסכם שכירות למשרדים וכיתות לימוד בנשוא השומה מיום 28/06/2020.

10.2.3. מקדמי התאמה שהובאו בחשבון:

10.2.3.1. מקדם התאמה למיקום ביחס למכרז רמ"י לתעשיה בכפר יונה:

נשוא השומה מנותק מעורף תעשייתי ומשימושי קרקע לתעשיה ביחס למיקום מגרשי תעשייה סטנדרטיים וביחס למיקום מגרשי ההשוואה. לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת השמאי מטעם רמ"י ובהכרעה זו הובא בחשבון מקדם הפחתה מיקום של - 0.8, ביחס למיקום המגרשים במכרז רמ"י.

10.2.3.2. מקדם משוקלל למוסד חינוכי:

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 בשומות הצדדים ובהחלטת ועדת השגות מיום 26.10.2015 ל"מרכז האקדמי רופין" הנדון.

10.2.3.3. התאמה לזמן:

לאור עליית מחירי הנדל"ן למגרשי תעשיה במרוצת השנים האחרונות, בניתוח מכרזי רמ"י הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור ממוצע של כ- 7% לשנה, ביחס למועד הקובע, ובהתבסס על נתונים מדו"חות נת"מ כמפורט בתחשיב.

10.2.3.4. **<u>שיעור היוון:</u>**

שיעור ההיוון למשרדים, בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הראשי לנכסים מניבים למחצית הראשונה והשניה לשנת 2020, הינו 7%. מדובר בממוצע כלל ארצי, כאשר בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור היוון נמוך מהממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור היוון גבוה מהממוצע, לפיכך ולאור מיקום נשוא השומה, בהכרעה זו בניתוח הסכמי השכירות בנכס הנדון, הובא בחשבון שיעור היוון של 8%.

10.2.3.5. **<u>התאמה לבעלות:</u>**

בהתאם לתנאים המיוחדים במכרז רמ"י שהובא בחשבון, עולה כי מחיר הזכייה כולל זכויות בניה עתידיות. כמו כן היוון דמ"ש לצמיתות מגלמים שווי בעלות, לפיכך לנתונים אלו לא הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות.

10.2.4. **<u>זיכוי בגין חצר:</u>**

קיבלתי את טענת השמאי מטעם המשיגה כי יש להביא בחשבון זיכוי בגין הפסד חצר, ברם לא קיבלתי את התחשיב בו נקט השמאי. נשוא השומה מהווה את תא שטח A בשטח של 2,949 מ"ר בו מבוקש בינוי הכולל הגדלת תכסית ביחס למבנה הקיים (שנהרס). בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוצגה בפנינו מדובר בהפסד חצר של 596.08 מ"ר ששוויה קוזז באומדן השווי. לשיטתו של שמאי המשיגה שטח המגרש המיוחס למבנה בבינוי הקיים עומד על 2,404 מ"ר והשטח המיוחס לבינוי המבוקש עומד על 5,384.4 מ"ר במנותק משטח המגרש כפי שמופיע בתכנית הבקשה להיתר.

10.2.5. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח למ"ר קרקע ולמ"ר בנוי והינם עפ"י תעריפי הועדה המקומית לתו"ב עמק חפר.

בשומה מטעם המשיגה הובאו בחשבון עלויות פיתוח בגין מרכיב הקרקע ובגין מרכיב הבנוי, לעומת השומה מטעם המשיבה בה הובאו בחשבון עלויות עבור מרכיב הבנוי בלבד, בטענה כי עבור הקרקע, העלות מתקזזת. תחשיבנו מבוסס על שווי מ"ר מבונה מנוכה חצר ונתוני ההשוואה כוללים פיתוח גם למרכיב הקרקע, ולכן הופחתו עלויות פיתוח גם בגין מרכיב זה.

אציין שאין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח למ"ר קרקע ולמ"ר בנוי והינם עפ"י תעריפי הועדה המקומית לתו"ב עמק חפר, למ"ר קרקע בסך 127 ₪ ולמ"ר בנוי בסך 440 ₪.

בהכרעה זו הובאו עלויות פיתוח כדלקמן:

חלופה 1: 2,353,053 ₪.

חלופה 2: 674,559 ₪.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. מכרז רמ"י מס' מר/14/2019 מיום 19/05/2019 למגרשים ביעוד לתעשיה בא.ת כפר יונה:

מס' מכרז	מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש במ"ר	סכום זכיה בש"ח ללא מע"מ	עלויות פיתוח	סה"כ הצעה זוכה כולל פיתוח	סכום זכיה לדונם כולל פיתוח ללא מע"מ	התאמה לזמן	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו'
מר/14/2019	107	תעשיה	5,705	₪ 13,944,000	₪ 2,640,904	₪ 16,584,904	₪ 2,907,082	1.1	945	₪ 3,384.24
מר/14/2019	108	תעשיה	5,659	₪ 13,944,000	₪ 2,619,609	₪ 16,563,609	₪ 2,926,950			₪ 3,407.37
מר/14/2019	110	תעשיה	5,668	₪ 13,944,000	₪ 2,623,776	₪ 16,567,776	₪ 2,923,037			₪ 3,402.82
מר/14/2019	111	תעשיה	6,034	₪ 13,944,000	₪ 2,793,200	₪ 16,737,200	₪ 2,773,815			₪ 3,229.10

ההתאמה לזמן ממבוסס על דו"ח נת"מ לשווי לדונם בעמק חפר
מחצית שניה לשנת 2020 - ₪ 2,800,000
מחצית ראשונה לשנת 2019 - ₪ 2,500,000
משקף עליית שווי בתקופה הנ"ל (כשנה וחצי) של 12%

ממוצע	**₪ 3,355.88**
התאמה למיקום	0.8
התאמה למבנה ציבור	0.65
שווי מ"ר מבונה מתואם	**₪ 1,750**

זכויות בנייה לדונם בהתאם לתב"ע הצ/מק/258/1-2			
	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	400	1	400
שירות ק"ק	50	0.5	25
עיקרי ק"א	400	0.6	240
שרות ק"א	50	0.3	15
עיקרי ק"ב	400	0.3	120
שרות ק"ב	50	0.15	7.5
חצר (*)	550	0.25	137.5
סה"כ			**945**

(*) עפ"י תכסית 45%

10.3.2. **<u>הסכם שכירות במתחם הנדון:</u>**

הוצג בפנינו הסכם שכירות הסכם שכירות למשרדים במתחם "המרכז האקדמי רופין" מיום 28/06/2020.
תקופת השכירות - 3 שנים החל מיום 01/10/2021 ועד 30/09/2024.
בהתאם לנספח ב' להסכם השכירות סה"כ מושכר שטח של 2,703 מ"ר לכיתות לימוד ומשרדים, תמורת דמ"ש חודשים של 42 ₪/למ"ר + מע"מ.

דמ"ש למ"ר	42
סה"כ דמ"ש לשנה	504
שיעור היוון	8%
סה"כ שווי בנוי	₪ 6,300
רווח יזמי	1.15
עלות בניה	₪ 3,500
יתרה לקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 1,978
יתרה לקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪ 1,980**

10.3.3. **<u>שקלול אומדן שווי מ"ר מבונה:</u>**

	שווי מ"ר מבונה	**משקל**	**שווי משוקלל**
מכרזי רמ"י בא.ת כפר יונה	₪ 1,750	0.4	₪ 700
הסכם שכירות במתחם הנדון	₪ 1,980	0.6	₪ 1,188
שווי ממוצע משוקלל כולל הוצאות פיתוח		1	₪ 1,888
שווי ממוצע משוקלל כולל הוצאות פיתוח במעוגל			**₪ 1,890**

11. תחשיבי השומה:

11.1. חלופה 1:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	2,612.11	1	2,612
שטח שירות	1,884.55	0.5	942
זיכוי חצר (*)	596.08	0.25	-149
סה"כ מ"ר אקו'			3,405
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח			₪ 1,890
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 6,436,140
עלויות פיתוח			₪ -2,353,053
סה"כ שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ			₪ 4,083,086
סה"כ שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪ 4,080,000**

(*) זיכוי חצר בגין הגדלת תכסית

11.2. חלופה 2:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	681.90	1	681.9
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח			₪ 1,890
סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 1,288,791
עלויות פיתוח			₪ -674,559
סה"כ שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ			₪ 614,232
סה"כ שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪ 614,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 8417 חלקה 19 (בחלק), הממוקם במתחם "המרכז האקדמי רופין", כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי היתר בגין תוספת בניה - תעסוקה/ציבורי, הינה כדלקמן:

חלופה 1: 4,080,000 ₪ (ארבעה מיליון ושמונים אלף ש"ח).

חלופה 2: 614,000 ₪ (שש מאות וארבעה עשר אלף ש"ח).

הערכים הנקובים 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,

לני וייל
שמאית מקרקעין מחוזית
מנהלת מחוז תל אביב והמרכז

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