תאריך: י' אב תשפ"ב
07 אוגוסט 2022
מספר אופק: 43320
תיק רמ"י: 52924056א'

לכבוד

המשיג:	המשיבה:
מר שאול באטה	רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר אסא זהר	מר דב וידר שמאי מקרקעין
שמאי מקרקעין	ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
כתובת מייל: asaz@asaz.co.il	כתובת מייל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

גוש 3831, חלק מחלקות 44+94, מגרש 9000, רח' קרן היסוד, באר יעקב

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה, שניתנה ביום 30/11/2020 על ידי שמאית המקרקעין, גב' ענת שצמן (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.
השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל, שנערכה ביום 11/2/2019 על ידי שמאית המקרקעין, גב' גלית אציל-לדור (להלן: "**שמאית המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיג, שנערכה בחודש יולי 2020 (התאריך לא נרשם במסמך) על ידי שמאי המקרקעין, מר אסא זוהר.
כנגד החלטת השמאית המחוזית הוגשה השגה שניה מטעם המשיג, שנערכה ביום 3/1/2021 על ידי שמאי המקרקעין, מר אסא זוהר (להלן: "**שמאי המשיג**").
דיון בעל-פה נערך באמצעות מערכת "זום" ביום 8/12/2021.

1. **מטרת ההחלטה:**
קביעת שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע של הנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח למגרש בייעוד דיור מוגן לפי זכויות מוקנות בתב"ע ממ/2/1491.

2. **המועד הקובע:**
המועד הקובע הוא 2/1/2019.

3. **ביקור בנכס:**
נערך ביום 5/12/2021 על ידי מר אייל יצחקי, חבר הוועדה.

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

4. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>

אין מחלוקת לעניין סעיף זה.

א. הנכס שבנדון הוא מגרש מספר 9000 בתכנית ממ/2/1491, ששטחו הוא 1,000 מ״ר.

ב. צורת המגרש קרובה למלבנית, רוחבו הממוצע כ- 24 מ׳ ועומקו כ- 40 מ׳. במידות אלה קיים ספק באשר להיתכנות מיצוי זכויות הבניה כפי שיוצג בהמשך.

ג. פני הקרקע מישוריים ועל חלק ממנה פזורה פסולת.

ד. המגרש הוא חלק מחטיבת קרקע, שרובה ריקה ממבנים, שמיועדת להקמת בתי אבות הממוקמים ברח׳ קרן היסוד בצפון הישוב באר יעקב בסמוך לכביש בינעירוני 4313 המפריד בין באר יעקב לבין השכונות המזרחיות של העיר ראשון לציון.

ה. הגישה הסטטוטורית למגרש הינה מרחוב פנימי. אין גישה סטטוטורית למגרש מרחוב קרן היסוד.

ו. בסמוך וממערב למגרש שבנדון ממוקם מגרש 10, שבו בנוי מבנה בן 3 קומות (כולל קומת הקרקע), שבו פועל מזה עשרות שנים בית האבות הסיעודי הממותג בשם ״מקום בלב״.

להלן תצלום אוויר שבו מסומן מגרש 9000 בקו אדום והמתחם כולו המיועד לבתי אבות בקו סגול:

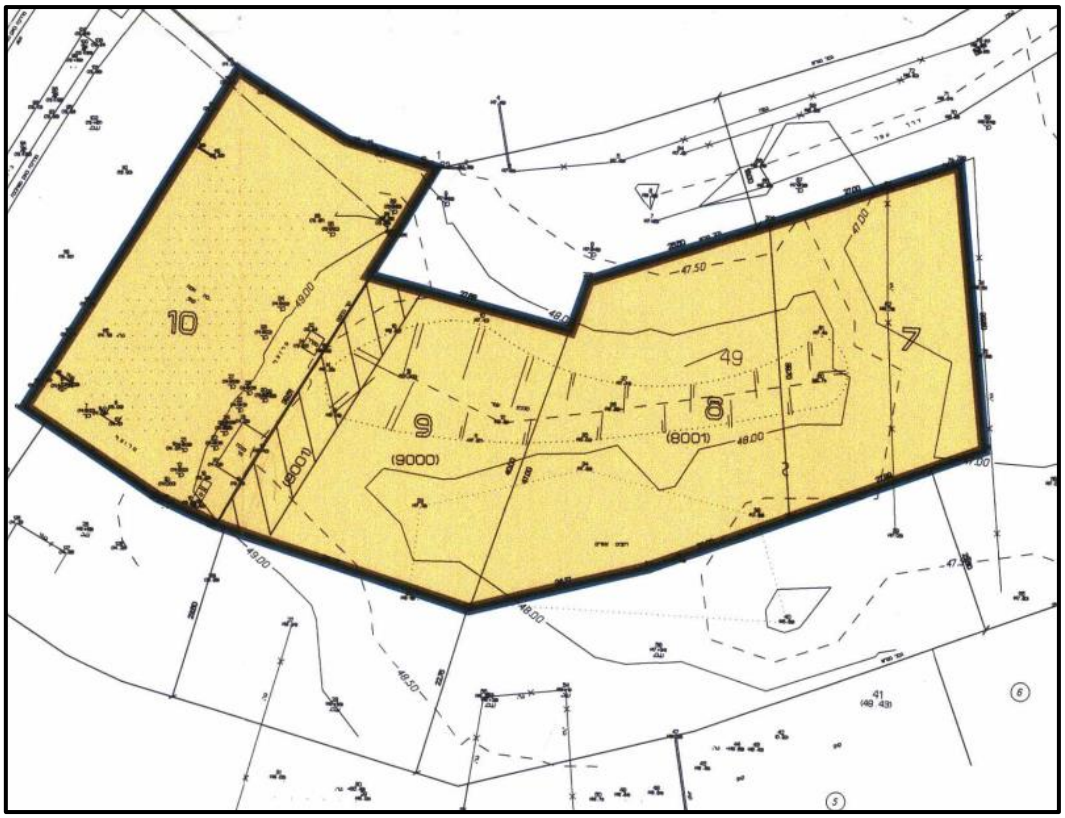


5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

אין מחלוקת לעניין סעיף זה.

על הקרקע חלה תכנית שינוי מתאר ממ/2/1491 אשר פורסמה למתן תוקף במיום 28/2/2008.

התכנית מסמנת את כל חטיבת הקרקע, שעליה היא חלה ששטחה כ- 5.6 דונם בייעוד "שטח לבית אבות".
בתשרית התכנית מסומן מגרש 9000 נשוא שומה זו בשטח של 1,000 מ"ר[2] כולו בייעוד "שטח לבית אבות".
להלן תשריט התכנית:



להלן זכויות הבניה והוראות הבניה שנקבעו בתכנית:

מספר קומות:	3
סה"כ שטח עיקרי:	140%
סה"כ שטח שירות:	90%
תכסית:	50%
תכסית תת קרקעית:	80%
שטח עיקרי בקומה עילי:	40%
שטח עיקרי בקומה תת קרקעית:	20%
שטח שירות עילי:	10%
שטח שירות תת קרקעי:	60%

בתכנית נקבע כי בתחומה יוקמו 2 בניינים. מאחר שעל מגרש 10, שהוא המערבי, בנוי מבנה בן 3 קומות, הרי שמשמעות ההוראה היא כי חלק מהמגרשים המזרחיים יאוחדו ויוקם בהם מבנה אחד בלבד.

[2] לפי טבלת זכויות והוראות הבניה שבמסמך הוראות התכנית.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

אין מחלוקת לעניין סעיף זה.

לפי העתק נסח רישום[3] מפנקס הזכויות מיום 4/3/2020, חלקות 44, 94 שבתחומן ממוקם המגרש בבעלות רשות הפיתוח בשלמות. על החלקות רשומות הערות שאינן רלוונטיות להחלטתינו.

7. <u>שווי הקרקע בשומות הצדדים:</u>

להלן קביעות שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע של הנכס, ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, בשומות הצדדים:

מטרה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המשיג	החלטת השמאית המחוזית	השגה שניה
שווי ביעוד דיור מוגן	2/1/2019	₪3,485,000	₪0	₪3,485,000	₪1,132,000

8. <u>החלטת השמאית המחוזית:</u>

8.1 התייחסות לשטח המגרש

השמאית המחוזית דחתה את טיעון שמאי המשיג, שלפיו המגרש קטן באופן שאיננו בר ניצול לדיור מוגן. השמאית המחוזית ציינה, כי לאחר ששווק מגרש 8001 על ידי רמ"י במכרז נותרו מגרשים 9000, 9001, 10 אשר מהווים יחד מתחם תכנון אחד בשטח של 2,960 מ"ר, שבו מתאפשרת בניה של מיזם סביר לדיור מוגן, שבו ניתן לתכנן כ- 156 יח"ד בשטח ממוצע של 55 מ"ר ליחידה.

8.2 גישת השומה

גישת השומה שננקטה לנכס היא גישת ההשוואה למחירי מגרשים בייעוד דיור מוגן. לצורך בדיקה בלבד ביצעה השוואה לקביעות שווי, שניתנו בהחלטות של שמאים מחוזיים בהליך השגה ראשונה ושל ועדת השגות.

8.3 יישום גישת ההשוואה לנכסים לדיור מוגן

השמאית המחוזית ביצעה השוואה לחמישה מכרזי רמ"י לשיווק קרקע המיועדת להקמת פרויקט לדיור מוגן מהשנים 2016 – 2018 בשוהם, יבנה, ירושלים ושניים בבאר יעקב. לכל אחד מהמחירים הזוכים (כולל פיתוח) חושב מחיר למ"ר סחיר, שהוא השטח העיקרי + ממ"דים. המקדם האקוויוולנטי שניתן לשטח מסחרי בפרויקט ככל שקיים הוא 2.0.

על המחיר למ"ר מבונה סחיר בוצעו ההתאמות הבאות:

- התאמה לזמן לפי הנחת קצב השתנות של 2%+ לשנה.
- ניתנה התאמה למיקום. שיעור ההתאמה נקבע לפי רמת המחירים למגורים, שנצפתה בסביבת כל מגרש השוואה ביחס למגרש שבנדון. מקדמי ההתאמה למיקום נקבעו בטווח צר יחסית שבין

[3] בהתאם להחלטת השמאית המחוזית.

0.96 לבין 1.07.

- למגרש השוואה בשוהם שהוא גדול (משתרע על כ- 12 דונם) ושאיננו זמין נקבע מקדם התאמה לגודל של 10%+ ומקדם התאמה לזמינות של 10%+.

המחיר הממוצע המתואם שנתקבל בניתוח חמשת המכרזים הוא 2,800 ₪ למ״ר סחיר.

לשם בדיקת סבירות התוצאה שהתקבלה, השמאית המחוזית סקרה 9 שומות בהשגה ראשונה והחלטות של ועדת ההשגות לנכסי דיור מוגן בערי המרכז, שניתנו למועדים קובעים שונים בין 2014 לבין 2019 ומצאה שתוצאת ההשוואה בסך של 2,800 ₪ למ״ר סחיר היא סבירה.

8.4 תחשיב השווי

השמאית המחוזית קבעה את שווי זכויות הבעלות במגרש 9000, ששטחו 1,000 מ״ר בייעוד דיור מוגן עם זכויות בניה של 120% עיקרי על קרקעי + 20% עיקרי תת קרקעי, כדלקמן:

1,000 מ״ר x 120% x 2,800 ₪ למ״ר =	3,360,000 ₪
1,000 מ״ר x 20% x 0.8 x 2,800 ₪ למ״ר =	448,000 ₪
סה״כ	3,808,000 ₪

בשל ההפרש הקטן בין תוצאת השווי לבין שומת רמ״י החליטה השמאית המחוזית לאמץ את קביעת השווי בשומת המשיבה בסך 3,485,000 ₪ וזאת לפי נוהל מקצועי מספר 3 של אגף שומת מקרקעין.

9. <u>טיעוני / עמדת המשיג</u>

9.1 מטרת החכירה היא ״בית אבות סיעודי״, שהוא השימוש המיטבי בקרקע ולכן היה על השמאית המחוזית להעריך את המגרש בשימוש זה ולא בשימוש ל״דיור מוגן״.

9.2 שגתה השמאית המחוזית בכך שביצעה את שומתה מתוך הנחת עבודה, שהמגרש יאוחד עם שני מגרשים סמוכים, כך שיווצר מגרש גדול ונוח לבינוי, שמורכב משלושת המגרשים 10, 9000, 9001. היה על השמאית המחוזית לשום את המגרש לבדו, כעצמאי.

במגרש שבנדון ששטחו 1,000 מ״ר כעצמאי ובהתחשב במגבלות קווי הבניין לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה המוקנות בתב״ע, אלא שניתן לבנות כ- 825 מ״ר בלבד. בפרויקט כזה ניתן לבנות 24 יח״ד בלבד, שבנייתן אינה כלכלית. נקודת האיזון הכלכלית מתקבלת בבניה של 100 חדרים ומעלה. לחיזוק עמדתו הפנה לחוות דעת של משרד האדריכלים ״כנף״ העוסק בבתי אבות, שלפיו כדי להקים בית אבות סיעודי, שעומד בתנאי משרד הבריאות, נדרש שטח בנוי של כ- 1,200 מ״ר.

9.3 שגתה השמאית המחוזית בכך שהתעלמה מקיומו של מבנה המשמש לבית אבות סיעודי פעיל מזה 30 שנה לפחות במגרש 10 הצמוד ממערב למגרש שבנדון בשטח בנוי ניכר של כ- 1,739 מ״ר. בית אבות סיעודי זה הוא בעל מוניטין ותזרים הכנסות קבוע, ששוויו מוערך בכ- 17,000,000 ₪. בית האבות הסיעודי בנוי בתכנון ותיק, שלא ניתן להסב אותו למבנה לדיור מוגן. שימוש לדיור מוגן מחייב את הריסת המבנה בעלות שקרובה לשווי הקרקע.

התעלמות השמאית המחוזית מהמבנה מנוגדת להחלטת בית המשפט בפס״ד ע״א 8331/17 רמ״י נ׳ שאול באטה. בו נקבע ״... קביעת המחיר ע״י השמאי הממשלתי לשם הענקת הזכויות במקרקעין ללא מכרז ייעשה בהתאם לשוויים בשוק ע״פ ייעודם התכנוני התקף...״.

9.4 שגתה השמאית המחוזית באופן שבו יישמה את גישת ההשוואה. נתוני ההשוואה שאליהם התייחסה הם מחירי נכסים שיש ביניהם שונות רבה. הנכסים ממוקמים בערים שונות, שבהן אוכלוסיה במצב סוציואקונומי שונה. שטחי המגרשים נעים בטווח רחב שבין 4 דונם לבין 12 דונם.
בהמשך לכך טען כי השמאית המחוזית התעלמה מנתון ההשוואה הרלוונטי ביותר, שהוא מתוצאות מכרז מיום 20/3/2016 לשיווק המגרש הגובל שמספרו 8001 ששטחו 2,420 מ״ר וייעודו זהה ושעליו חלה אותה התכנית, באופן שמייתר את הצורך בהתאמות. עסקה זו רלוונטית באופן משמעותי ביחס לעסקאות הרחוקות, שבהן השתמשה השמאית המחוזית כהשוואה. המחיר הזוכה למגרש בסך של 6,085,384 ₪ (כולל פיתוח) הוא 2,514 ₪ למ״ר קרקע. מחיר זה מבטא שווי בסך של 2,514,000 ₪ למגרש שבנדון ששטחו 1,000 מ״ר.
שווי זה איננו השווי האמיתי, מאחר שכאמור לא מתאפשרת בניה כלכלית במגרש, אלא שהמגרש מהווה ״חלקה משלימה״. לא ניתן למכור אותו לצד ג׳, אלא שהוא חייב להתאחד עם המגרשים שגובלים בו. יש לכך השפעה על השווי.
עסקת השוואה רלוונטית נוספת היא תוצאת מכרז 32/2018 מיום 17/7/2018 שבו שווק מגרש הרשום כגו״ח 4244/58 בייעוד דיור מוגן בשטח 4,163 מ״ר במחיר של 15,178,232 ₪ כולל פיתוח. זכויות הבניה במגרש הן 56 יחידות בשטח עיקרי של 56 מ״ר ליחידה שמבטאות שווי של 864 ₪ למ״ר אקוויוולנטי.

9.5 שווי המגרש כחלקה משלימה ובשימוש לדיור מוגן
שווי המגרש חושב כדלקמן:

שווי המגרש ללא איחוד בשימושו כחניון	250,000 ₪
שווי המגרש אם יאוחד	2,514,640 ₪
התוספת כתוצאה מהאיחוד	2,264,640 ₪
חלוקת התוספת לשניים לפי הקווים המנחים	1,132,320 ₪

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה</u>

10.1 על פי כללי רמ״י יש להעריך את הקרקע כריקה ופנויה לפי ייעוד בתוכנית ובהתעלם מהמחוברים.
10.2 יש לבצע שומה למלוא זכויות הבניה בתב״ע ממ/2/1491, שמאפשרת בניה של פרויקט לדיור מוגן ולא לבית אבות סיעודי. את התב״ע יזם מר באטה, שהוא המתקשר. יש לייחס לעובדה זו משקל.
10.3 לפי התב״ע המגרש מתוכנן להתאחד עם המגרש הסמוך וכך יש לשום אותו.
10.4 יש להתייחס לפרויקט של דיור מוגן כעסק שהמיקום שלו פחות מהותי. לכן עסקאות ההשוואה, שהביאה השמאית המחוזית, הן עסקאות רלוונטיות.
10.5 אפשר לתת משקל מסויים לעסקה במגרש 8001 ואכן כך נעשה בשומת רמ״י, אך אי אפשר לקחת אותה בחשבון כעסקה עצמאית יחידה משלוש סיבות:
- על פי התקינה, נדרשים לפחות 3 נתוני השוואה כדי לבסס שווי.
- העסקה מרוחקת כ- 4 שנים מהמועד הקובע ולכן איננה מתאימה להשוואה לפי התקינה.

- העסקה היא הנמוכה ביותר לדיור מוגן, דבר שנובע ככל הנראה משיקולים סובייקטיבים, בגלל מורכבות התוכנית ובגלל שצריך לבנות 2 מבנים.

לאור האמור לא ניתן להתעלם מתוצאות המכרזים, שהשמאית המחוזית פירטה לנכסים לדיור מוגן.

10.6 שמאי המשיבה הפנה לנתון השוואה רלוונטי לדעתו שנודע בסמוך לפני קיום הדיון בפני ועדת ההשגות. ההשוואה היא לתוצאות מכרז רמ"י מיום 12/9/2021 לשיווק מגרש לדיור מוגן בשטח של 6,150 מ"ר במזרח ראשון לציון בסמוך לשער הכניסה המערבי של מחנה צריפין במחיר של 118.1 משח"ח + 23.0 משח"ח עבור פיתוח.

10.7 יש רלוונטיות לפרטי "הסכם מפעיל" שנחתם ביחס למגרש 10. הסכם זה מצוי בידי המערער. אין זה סביר שהמערער יטען טענה, אך יסרב לתמוך בה בנתונים המצויים בידו.

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 עקרון קרקע ריקה ופנויה

המשיג מלין על כך שהשמאית המחוזית התעלמה בשמתה ממבנה הקיים בפועל במקרקעין ובכך פעלה בניגוד לפסה"ד הנזכר ואף בניגוד לקווים המנחים של השמ"ר ולתקינה השמאית. במסגרת הדיון בע"פ שנערך לפני הוועדה הציגו נציגי רמ"י את השתלשלות הפרשה במישור העסקי, והבהירו את מטרת השומה ואופן הגדרת החלופה (ובהקשר זה פירטו לגבי ייתור חלופה נוספת שהיתה כלולה בשומה המקורית). בהקשר זה הדגישו נציגי רמ"י כי יש לפעול על פי העקרון הכללי שלפיו אומדן שווי הקרקע נעשה תחת הנחה כי היא ריקה ופנויה. הוועדה מנועה מלסטות מהגדרת השומה ומן העקרון האמור החל עליה.

11.2 מבחן השימוש המיטבי במגרש

תכנית ממ/2/1491 מסמנת את מגרש 9000 בשטח של 1,000 מ"ר[4] בייעוד "שטח לבית אבות".

השימושים המותרים בייעוד "שטח לבית אבות" אינם מפורטים במסמך הוראות התכנית, אולם נראה כי אין מחלוקת בין הצדדים, שבייעוד זה מותר השימוש הן לדיור מוגן, הן לבית אבות והן לבית אבות סיעודי.

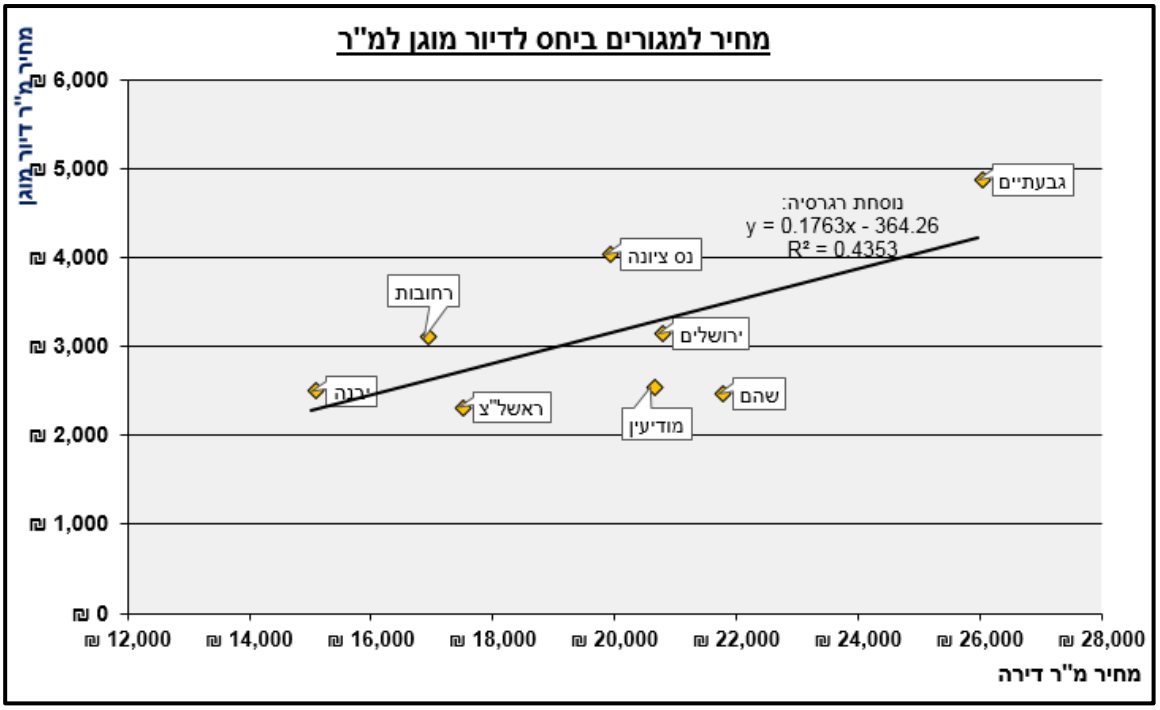
השימוש לדיור מוגן והשימוש לבית אבות הם שימושים דומים זה לזה והם מהווים פתרון דיור לאוכלוסיה מבוגרת. ההבדל בין שימושים אלה הוא מעטפת השירותים, שמוצעת לדיירים ואופן ההתקשרות עמם, כאשר דיור מוגן מציע בדרך כלל לדייריו מעטפת שירותים רחבה יותר ביחס לבית אבות (חוגים, תרבות, ספורט פנאי וכו') וזאת בעבור תשלום גבוה יותר. לעומת זאת, השימוש ל"בית אבות סיעודי" הוא שימוש שונה משניהם ודומה באופיו לבית חולים, אלא שהוא מתמחה בטיפול באוכלוסיה קשישה. בהתאם לכך, נוהגים השחקנים בשוק הנכסים לדיור מוגן ולבית אבות לסחור בהם לפי מחיר ליח"ד ואילו השחקנים בענף בתי אבות סיעודיים נוקבים ב"מחיר למיטה".

לנוכח התחליפיות המסויימת בין השימוש לדיור מוגן/בית אבות לבין השימוש למגורים, הרי שקיימת השפעה ברורה בין רמת הביקוש למגורים לבין רמת הביקוש לדיור מוגן/בית אבות שבאותה הסביבה.

[4] לפי טבלת זכויות והוראות הבניה שבמסמך הוראות התכנית.

המחשה לקשר זה מצויה בהחלטתנו מיום 2/2/2022 ביחס לנכס ברח' ברודצקי ברמת אביב, תל אביב, גו"ח 6649/545. בהחלטה זו נבחן באופן כמותי הקשר בין מחירי מגורים לבין מחירי נכסים לדיור מוגן באמצעות רגרסיה ונמצא שיעור השתנות מוסברת משמעותית של מעל 40%. לדוגמא, מחירי מגרשים לדיור מוגן בסביבת מגורים מבוקשת בגבעתיים היו גבוהים משמעותית ממגרשים דומים ביבנה וברחובות, שבהם רמת מחירים נמוכה יותר.

לשם ההמחשה להלן תרשים המציג את הקשר שבין מחיר למ"ר דירתי בסביבה מסויימת (בציר ה-X) לבין המחיר שבו שווק מ"ר מבונה לדיור מוגן (בציר ה- Y) בשנים 2015 - 2018 :



לעומת זאת, נכס המשמש לבית אבות סיעודי רגיש פחות, אם בכלל, לרמת הביקוש למגורים בסביבה. זאת מאחר שציבור המשתמשים בו כמעט ואינו משתמש בשירותים העירוניים שבסביבת המגורים ואינו בא במגע עם תושבי השכונה, אלא שציבור המשתמשים שוהה/מתאשפז בבית האבות הסיעודי בדומה למטופלים השוהים בבית חולים.

מהאמור ברור שככל שסביבת מגורים היא יוקרתית ומבוקשת יותר, כך תהיה העדפה של בעלי מגרשים בייעוד לבתי אבות לעשות בהם שימוש לדיור מוגן. זאת כל זמן שקיימת בהם גמישות שימושים. מנגד, ככל שרמת הביקוש לשכונת מגורים תהיה נמוכה, כך יגדל דוקא הביקוש לעשות במגרש שימוש לבית אבות סיעודי, שבו קיים ניתוק יחסי של הדיירים מהסביבה.

הסביבה שבנדון היא סביבת מגורים ותיקה בבאר יעקב, שרמת הביקוש בה נמוכה, באופן שמקטין את כלכליות השימוש לדיור מוגן. סביר שבשל כך בעלי מגרש 10 הסמוך ממערב בחרו לעשות בו שימוש כבית אבות סיעודי. גם בעלי מגרש 8001 הגובל ממזרח (ראו תצלום אוויר של המגרשים בסעיף

4 לעיל) בחרו לעשות שימוש לבית אבות סיעודי[5].

העובדה, ששני בעלי מגרשים בחרו לעשות שימוש בנכס לבית אבות סיעודי ולנוכח רמת הביקוש למגורים בסביבה אנו מעריכים, כי השימוש המיטבי במגרש 9000 שבנדון במועד הקובע הוא לבית אבות סיעודי.

מעבר למבחן השימוש המיטבי שהוצג לעיל, הרי שב"לוח הזכויות והוראות הבניה" שבתכנית ממ/2/1491 נקבע, שבתחום התכנית כולה ייבנו רק שני בניינים. מאחר שבמגרש 10 בנוי בית אבות סיעודי ומגרש 8001 צפוי להיבנות בית אבות סיעודי, הרי שהמגרש שבנדון יכול לשמש כחלקה משלימה לאחד משניהם וממילא לשמש גם הוא לבית אבות סיעודי.

11.3 חלופות הבניה בכפוף לשימוש המיטבי לבית אבות סיעודי

המגרש שבנדון הוא "מגרש משלים", שיתאחד עם אחד מהמגרשים הגובלים בו ממזרח או ממערב ליצירת מגרש אחד מהסיבות הבאות:

- כאמור תכנית ממ/2/1491 קבעה שבתחומה ייבנו רק 2 מבנים. מבנה אחד כבר הוקם במגרש 10 והשני צפוי להיבנות במגרש 8001. לכן המגרש שבנדון, שנמצא ביניהם, ישמש להשלמה של אחד מהם.
- זכויות הבניה העיקריות העל קרקעיות במגרש שבנדון הן 1,400 מ"ר. בהפעלה של בתי אבות סיעודיים קיים יתרון ברור לגודל. על פי בדיקתנו מסיבה זו, בתי אבות סיעודיים שואפים להתמזג במטרה לשפר את התוצאות העיסקיות. בשל יתרונות לגודל בענף נראה, כי לא קיימת כדאיות כלכלית בהקמה של בית אבות שמכיל פחות מ- 180 חדרים.
- מידות המגרש הן בממוצע[6] 24 מ' x 40 מ'. מידות אלה ככל הנראה לא מאפשרות את מיצוי זכויות הבניה בתחום קווי הבניין, שהן 50% בקומה (40% עיקרי + 10% שטחי שירות).
- המגרש ללא חזית לרחוב, אלא שיש אליו גישה עורפית צרה מרחוב ללא מוצא. זאת בשונה ממגרש 10, שפונה לרחוב קרן היסוד בחזית רחבה המקנה לו חשיפה טובה למיתוג שם העסק ("מקום בלב") ובשונה ממגרש 8001, שנהנה מחזית ארוכה אם כי עורפית לדרך בפאתו הצפונית.

העובדה, שהמגרש איננו עצמאי, אלא שהוא חייב להתאחד עם מגרש גובל, פוגעת בשוויו, שכן הוא איננו פונה לכלל השחקנים בשוק הרלוונטי, אלא שהוא פונה לשני שחקנים עיקריים, שהם בעלי מגרש 10 ובעלי מגרש 8001. לחילופין יכול להתעניין במגרש שחקן מיוחד, שמעוניין ליזום שת"פ עם אחד מהנכסים הגובלים.

אנחנו סבורים כי מגבלת סחירות זו של הנכס ומיקומו הפנימי ללא חשיפה לרחוב הן משמעותיות. אנו מעריכים את ההפחתה הראויה בגין שני גורמים אלה יחד ב- 20%

11.4 גישת השומה הרלוונטית

ככלל, בשמאות מקרקעין לשווי מגרש עדיפה גישת ההשוואה למכר של מגרשים דומים ככל האפשר. בעיר באר יעקב שווקו במכרזים פומביים של רמ"י שני מגרשים בייעוד דיור מוגן ודיור מיוחד (שבו

[5] שמאי המשיג העביר במסגרת ההליך שהתקיים בפנינו החלטה של הוועדה המקומית מיום 9/7/2018 לאישור בקשה להיתר לאישור בית אבות סיעודי במגרש 8001.
[6] המגרש אינו רגולרי, אלא שפאותיו אינן מקבילות. לכן, המידות הן ממוצעות.

מותר גם שימוש לדיור מוגן). אחד משני המכרזים הוא מכרז לשווק מגרש 8001 הממוקם במתחם שבנדון עצמו וגובל בפאה המזרחית של הנכס והשני במרחק של כ- 600 מ' מצפון לו.

11.5 רמת ההתאמה של העסקה במגרש 8001 להשוואה

אנו סבורים כי עסקת מכר זכויות במגרש 8001 ששטחו כ- 2.4 דונם היא הרלוונטית ביותר להשוואה וזאת למרות המרחק שבין המכרז לבין המועד הקובע של כ- 2.8 שנים (המכרז מיום 20/3/2016).

הסיבות לרלוונטיות נתון ההשוואה הן כדלקמן:

- למגרש ניגשו 8 מציעים שונים, כאשר ההצעות הגבוהות שהציעו קרובות זו לזו.

להלן גובה ההצעות של 4 המציעים הגבוהים למגרש 8001:

ההצעה	ההצעה ללא פיתוח	פיתוח	הצעה למגרש כמפותח	ההצעה למ"ר קרקע	הפרש מהזוכה
הזוכה	₪5,599,990	₪190,658	₪5,790,648	₪2,393	100.0%
הצעה 2	₪5,182,000	₪190,658	₪5,372,658	₪2,220	92.8%
הצעה 3	₪4,555,557	₪190,658	₪4,746,215	₪1,961	82.0%
הצעה 4	₪4,507,777	₪190,658	₪4,698,435	₪1,942	81.1%

קיומן של הצעות קרובות זו לזו, שכל אחת מהן מבטאת "גמירות דעת" של מציע מקצוען מהענף, שרוכש את מסמכי המכרז בכספו, לומד את תנאי המכרז, מעמיד ערבויות כספיות כחלק מהצעתו ושמתחרה עם המציעים האחרים, מהווה סימולציה נפרדת לחשיבת שחקנים בשוק. לכן, ריבוי מציעים, שהצעותיהם קרובות זו לזו מחזק את מהימנות נתון ההשוואה. למעשה, ניתן אף לראות בהצעות הללו, ככאלה שמקנות לנתון ההשוואה משקל שווה ערך של מספר עסקאות השוואה נפרדות.

- בהשוואה למחיר שבו נמכרו הזכויות במגרש 8001 מתייתר הצורך בביצוע התאמות פרט להתאמה יחידה לזמן. יתרון זה הוא משמעותי, שכן במגרש שבנדון קיימות זכויות בניה עיקריות תת קרקעיות ומיקומו בשוליו הצפוניים של הישוב באר יעקב הוא ייחודי.
- כפי שנסקר לעיל, בשונה ממגרשים בייעוד דומה הממוקמים בסביבות מגורים מבוקשות יותר בערי הלוויין, השימוש המיטבי במגרש שבנדון להערכתנו הוא לבית אבות סיעודי. מסיבה זו קיים קושי להשוות מגרשים בייעוד דומה בערי הלוויין למגרש שבנדון, אלא שיש להשוות מגרשים בייעוד בתי אבות סיעודיים, דבר שאיננו שכיח.

11.6 רמת ההתאמה של העסקה במגרש 207 להשוואה

ביום 7/10/2018 (כשלושה חודשים בלבד לפני המועד הקובע), רמ"י שווקה באמצעות מכרז את מגרש 207[7] ששטחו 4,163 מ"ר בייעוד "דיור מיוחד" (גו"ח 4244/58) במחיר של 15,178,232 ₪ כולל פיתוח. אנו סבורים כי למרות שהנכס ממוקם בעיר באר יעקב במרחק של כ- 600 מ' בלבד מצפון לנכס הרי שהוא איננו מתאים להשוואה מהסיבות הבאות:

- במגרש אמנם מותר שימוש "דיור מוגן לקשישים" אך בשונה מהמגרש שבנדון מותרים בו גם

[7] לפי תמ"ל/1019

שימושים נוספים למעונות סטודנטים, דיור לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים, דיור בשכירות מוגנת ועוד.

- זכויות הבניה במגרש הן גבוהות משמעותית ביחס לנכס שבנדון: כ- 333% עיקרי לדיור מיוחד + זכויות בניה למסחר. הבינוי במגרש יהיה גבוה של 19 קומות וזאת בשונה מהבינוי הנמוך שמותר בנכס שבנדון בגובה של 3 קומות על קרקעיות בלבד ובזכויות של 120% עיקרי על קרקעי בלבד.
- למגרש זכויות בניה מסחריות בחזית הבניין.
- למכרז ניגש מציע יחיד.

כל אחד מהגורמים הללו מקטין את הרלוונטיות של נתון ההשוואה ובמצטבר העסקה אינה מתאימה להשוואה.

11.7 קביעת שווי בגישת ההשוואה למכרז במגרש 8001

אנו סבורים כי רמת המהימנות הגבוהה של תוצאות מכרז רמ"י למגרש 8001, שזכויות הבניה בו זהות ושחלה עליו אותה התכנית, שאליו ניגשו 8 מציעים, שהצעותיהם הגבוהות קרובות זו לזו, מאפשרת התבססות עליהן בלבד. עם זאת, לשם הזהירות תיבחן התוצאה גם באמצעות השוואה לקביעות שווי בשומות לנכסים דומים וזאת לצורך בקרה בלבד. איננו מוצאים מקום לבצע השוואה למחירי נכסים נוספים שאותם איזכרו הצדדים שממוקמים בערים אחרות בסביבה מבוקשת יותר למגורים שבהם סביר שהשימוש המיטבי הוא "דיור מוגן" ולא "בית אבות סיעודי".

המחיר שבו נמכר מגרש 8001 הוא 5,790,648 ₪ כולל פיתוח, שהוא 2,393 ₪ למ"ר קרקע.

על מחיר זה יבוצעו התאמות כדלקמן:

- התאמה בשל שימוש אפשרי כחלקה משלימה ולמיקום פנימי 20% (ראו סעיף 11.2 לעיל)
- התאמה לזמן לפי קצב השתנות של 4% לשנה 11.1%[8]
- מאחר שהמגרש הנשום צמוד פיזית למגרש ההשוואה ומוקנות בו זכויות בניה זהות ע"י אותה התב"ע, הרי שלא נדרשות התאמות נוספות.

לאור האמור השווי יחושב כדלקמן 2,393 ₪ X 1,000 מ"ר X 0.8 X 1.11 = 2,128,000 ₪

11.8 בדיקת סבירות התוצאה

בדיקת סבירות התוצאה תיערך לשווי שנקבע לפני התאמה לייחודיות הנכס, שלא ניתן לבנות בה פרויקט עצמאי ("חלקה משלימה") ולמיקום פנימי. דהיינו, תיבחן תוצאת ההשוואה של 2,660,000 ₪ לדונם קרקע[9].

אנו מקבלים את שיטת הניתוח של השמאית המחוזית, שלפיה יש להתייחס לזכויות הבניה העיקריות כמחוללות התועלת במגרש. עם זאת אנו סבורים, כי אין להביא בחשבון את זכויות הבניה העיקריות התת קרקעיות שהשמאית המחוזית שיקללה בתחשיבה. זאת לנוכח העובדה, ששטח עיקרי תת קרקעי זה אינו יכול לשמש לבניית חדרים/חדרי טיפול. השימוש בזכויות אלה, שהתבקש במגרש 8001 הגובל[10], הוא לשטחי אחסנה, שהם מבחינה כלכלית שטחים שירותיים נלווים לשימוש העיקרי.

[8] לתקופה של 33.5 חודשים (כ- 2.8 שנים).
[9] לפי 2,393 ₪ למ"ר X 1,000 מ"ר X 1.1116
[10] לפי פרוטוקול החלטת ועדה מיום 11/7/2018 לאשר את הבניה במגרש 8001, שבה נרשמו השימושים המבוקשים בשטחים הבנויים.

השווי שחושב למ״ר עיקרי על קרקעי הוא אפוא: $\frac{2₪,660,000}{1,220\ \text{מ״ר}} = ₪\ 2,216$

ניתן להיווכח כי תוצאת שווי זו סבירה ביחס לשווי מגרשים, שמיועדים לדיור מוגן (שהוא שימוש עדיף על השימוש לבית אבות סיעודי בשכונות מבוקשות). נתוני השוואה למגרשים המיועדים לדיור מוגן הוצגו בתרשים שבסעיף 11.1 לעיל וגם פורטו בהחלטת השמאית המחוזית ביחס לשנים 2015 - 2019 כדלקמן:

הכרעה	מועד קובע	כתובת	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח
ועדת השגות	25/01/2015	מנדלי מוכר ספרים, נתניה	₪ 2,600
ועדת השגות	06/09/2015	דרך השלום 98, ת"א	₪ 3,100
השגה ראשונה	11/08/2016	ביאליק, חולון	₪ 5,257
השגה ראשונה	02/03/2017	נרקיס 6, בת ים	₪ 5,120
ועדת השגות	31/03/2017	רזיאל 28, רמת גן	₪ 3,725
השגה ראשונה	31/03/2017	רזיאל 28, רמת גן	₪ 4,277
השגה ראשונה	26/02/2019	דולינסקי 5, רחובות	₪ 3,080

12. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע שווי לקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ בסך של **2,128,000** ₪.

על החלטה זו ניתן לעתור בפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע״י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
סיגלית שושן	עו״ד מיכל כהן	אייל יצחקי
סגנית השמאי הממשלתי הראשי	יו״ר הוועדה	שמאי מכריע