תאריך עברי	כ״ו אייר תשפ״ו
תאריך לועזי	13 מאי 2026
מס׳ אופק	49446
תיק רמ״י	900356213
מספר הזמנה רמ״י	4028681

לכבוד

המשיגה:
שותפות (בלתי רשומה) יהודה ואביב מרכס
באמצעות שמאי מקרקעין גב׳ מיכל שימקביץ
ומר איתי חן
דוא״ל: office@bfks.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
דוא״ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 172 בגוש 3653, מגרש מס׳ 1103 לפי תמל/1086, רחוב יתום משה, א.ת. רכטמן, רחובות

ההשגה שלפנינו הוגשה על הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31.08.2023 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ אורלי רפאל (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 02.10.2020 על ידי שמאי המקרקעין, מר נאור בינדר (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 28.02.2023 על ידי שמאי המקרקעין מיכל שימקביץ ואיתי חן (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

ההשגה השנייה הוגשה מטעם המשיגה באמצעות חוות דעתם של שמאי המשיגה מיום 07.11.2023.

להשגה השנייה הוגשה התייחסות מטעם המשיבה באמצעות חוות דעתו של שמאי המשיבה מיום 19.02.2024.

התייחסות לטיעוני המשיבה הוגשה מטעם המשיגה באמצעות חוות דעתם של שמאי המשיגה מיום 19.06.2024.

בתאריך 20.06.2024 התקיים דיון בע״פ באמצעות ״זום״ בהשתתפות שמאי הצדדים, בפני חברי הוועדה[2].

התייחסות להשלמת החומרים המבוקשים בדיון הוגשה ע״י שמאי המשיגה ביום 02.07.2024 וע״י שמאי המשיבה ביום 07.07.2024.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] בתאריך 14.07.2025 ניתנה הודעה לצדדים על שינוי המותב.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1. **מטרת ההחלטה:**

קביעת שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – תעסוקה, בחלופה הבאה:

<u>חלופה 2</u>[3] (להחלטת השמאית המחוזית) – אומדן שווי זכות הבעלות לקרקע לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל.

2. **המועד הקובע:**

המועד הקובע להחלטה זו הינו 02.10.2022 (בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה).

3. **ביקור בנכס:**

ביום 14.06.2024 נערך ביקור בנכס וסביבתו על ידי מר דוד דדון, חבר הוועדה.

4. **תמצית תיאור הנכס:**

הנכס הנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלקה 172 בגוש 3653 ברחוב יתום משה באזה"ת רכטמן הממוקם בדרום מערב העיר רחובות. האזור מאופיין בבניה וותיקה, במבנים של עד 3 קומות לשימושי תעשייה קלה, מוסכים, מפעלים, אולם אירועים, לצד שימושי מסחר.

שטחה הרשום של החלקה הנדונה הינו 1,229 מ"ר. החלקה מסווגת כמגרש מס' 1103 ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" על פי תב"ע תמל/1086 אשר מקנה לה זכויות בניה להקמת מבנה בן 13 קומות מגורים מעל קומת תעסוקה וקומת מסחר.

בחלקה קיים בפועל מבנה תעשייה ותיק בן 2 קומות וקומת גג חלקית. (ליתר פירוט ר' החלטת השמאית המחוזית).

5. **מצב תכנוני רלוונטי:**

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

<u>להלן סיכום המצב התכנוני (עיקרי הוראות התכנית)</u>:

תכנית: תמל/1086.

יעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה.

תא שטח: 1103.

גודל מגרש מינימלי: 1,171 מ"ר.

שטח למגורים: 3,996 מ"ר עיקרי, 1,399 מ"ר שירות.

שטח לתעסוקה: 578 מ"ר עיקרי, 202 מ"ר שירות.

שטח למסחר: 578 מ"ר עיקרי, 202 מ"ר שירות.

תכסית: 70%.

מס' יח"ד: 44 (מתוכן 12 יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 68 מ"ר עיקרי בתוספת 12 מ"ר ממ"ד).

גובה המבנה: 56 מ', 15 קומות מעל הכניסה הקובעת (13 קומות מגורים מעל קומת תעסוקה וקומת

[3] ההשגה שבנדון מתייחסת לחלופה 2 להחלטת השמאית המחוזית בלבד (מתוך 4 חלופות השומה המקורית), ר' פירוט בהרחבה בהמשך.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסחר).

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהכרעת השמאית המחוזית.

7. מסקנת השווי בשומות הצדדים:

להלן השווי שנקבע בשומות הצדדים, ללא מע"מ וכולל פיתוח:

חלופה	שומת המשיבה	השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שניה
2	₪ 44,812,000	₪ 19,700,000	₪ 36,640,000	לא הוצג[4]

8. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1. <u>גישת השומה:</u>

מסחר: מקובלות גישות השומה שבהן נקטו שמאי הצדדים להערכת שווי הקרקע. יש להתבסס על גישת היוון ההכנסות היות שגישה זו מנטרלת זכויות נוספות ופוטנציאל בבניה ותיקה וכן גישות השומה תואמות קביעת שווי קרקע ל- 13 מועדים קובעים משנת 2008-2022.

ערכי שווי בהכרעות אחרות יכולים לשמש כאינדיקציה או בקרה אך אינם מהווים עסקאות השוואה.

בתחשיב נעשה שימוש בנתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר ונתוני ביקוש לדמ"ש מסביבת הנכס בהתאם למועדים הקובעים.

משרדים: מקובלת גישת השומה שבה נקטו שמאי הצדדים להערכת שווי הקרקע, שהיא גישת ההשוואה לנכסים בנוים וחילוץ יתרה לקרקע [להלן: "גישת השווי השיורי"].

בהתאם לכך, הובאו בחשבון עסקאות מכר לנכסי משרדים מסביבת הנכס ושווי מקום חניה נקבע בהתאם לגישת היוון הכנסות.

השווי מבוסס על עסקאות מכר למשרדים חדשים מ"מגדל הורוביץ", ברח' מוטי קינד הסמוך לאזור התעשייה הנדון.

מגורים: בשונה משומות הצדדים שבהן הוצגו נתוני השוואה ממכרזי רמ"י לצד עסקאות מכר לדירות בנויות בבניה רוויה תוך חילוץ היתרה לקרקע, בהחלטתה הובאו בחשבון רק עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות.

בעוד ששומת המשיבה מבוססת בין השאר על מכרז רמ"י מס' 482/2021, בהכרעת השמאית המחוזית נתון זה לא הובא בחשבון מהנימוק שהמכרז בוטל. הובאו בחשבון עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה חדשה מפרויקט "מגדלי אמפא" הסמוך לנכס הנדון שמועדם סמוך

[4] לפי עמדת המשיגה, יש לקבוע את שווי הקרקע למגורים בסך 4,870 ₪ למ"ר מבונה. בהטמעת ערך זה בתחשיב חלופה 2 להחלטת השמאית המחוזית, מתקבל שווי בסך 27,170,926 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח, לפני הפעלת מקדם דחיה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

למועד הקובע.

8.1 <u>רכיבי החילוץ:</u>

עלויות בניה למגורים, מסחר ומשרדים נקבעו על בסיס מחירון "דקל" בתוספת עלויות עקיפות, כדלהלן:

יחידות מסחריות: 4,000 ₪ - 5,100 ₪ למ"ר.

מגורים בבניה רוויה, כולל חפירת מרתפי חניה: 8,700 ₪ למ"ר.

שיעור היזמות – על פי פרק יח' לקווים המנחים – מסחר 18% - 20%, משרדים 15% - 20%, מגורים 15%- 18%

שיעורי היוון נקבעו בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה לנכסים מניבים.

8.2 <u>פוטנציאל:</u>

מקובלת טענת שמאי המשיגה כי התכנית שבהכנה מתייחסת לקרקע לשימושי תעשייה ולכן הפוטנציאל לגבי הנכס הנדון אינו רלוונטי. ס' 62 א"/16/א"/1 לחוק התו"ב מתיר הגדלת זכויות בניה במגרש שאינו מיועד למגורים בעוד הנכס הנדון כולל זכויות למגורים, ולכן גם מרכיב פוטנציאל זה אינו רלוונטי לגביו.

8.3 <u>מקדמי התאמה:</u>

מגורים: טענת שמאי המשיגה שלפיה יש להפחית בגין עירוב שימושים והיקף העסקה נדחתה, שכן עסקאות ההשוואה בדירות מגורים בפרויקט "מגדלי אמפא" מאופיינות גם הם בעירוב שימושים למסחר וצפיפות יח"ד גבוהה. הובאה בחשבון התאמה למיקום במקדם 0.9.

מסחר: נתוני ההשוואה ממוקמים באזורים בעלי חשיפה גבוהה ולכן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%. בגין התאמה לגודל הובאה בחשבון תוספת בשיעור 5% לשטחי מסחר מעל 150 מ"ר, יחס ברוטו – נטו 10%.

מקדם דחייה ואי ודאות: בהתאם להזמנת השומה, יש לקבוע את שווי הקרקע כריקה ופנויה בתוספת פוטנציאל, ללא דחייה עד העברת באר המים או השפעה בשל זיהום הקרקע. זאת בהתאם להחלטות המועצה אשר קובעות את התנהלות רשות מקרקעי ישראל ואת מסגרת היחסים שבינה לבין החוכר.

על כן, הובאו בחשבון זכויות הבניה זמינות בהערכת השווי לגבי החלקה הנדונה.

מועדון דיירים בבנין: מקובלת עמדת שמאי המשיגה לפיה שווי מ"ר מבונה מגלם גם מועדון דיירים, שכן גם נתוני השוואה מפרוייקט "מגדלי אמפא" מגלמים גם מועדון דיירים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.4 נתוני השוואה וערכי השווי למגורים במועד הקובע (רלוונטי להשגה דנן[5]):

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
12/01/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	2021	4	11	₪ 2,180,000	₪ 22,474
09/02/2022	3653/18	מגדלי אמפא	121	2021	5	14	₪ 2,520,000	₪ 20,826
07/06/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	2021	4	7	₪ 2,310,000	₪ 23,814
17/02/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	2021	4	10	₪ 2,160,000	₪ 22,268
14/04/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	2021	4	13	₪ 2,285,000	₪ 23,557
31/05/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	2021	4	10	₪ 2,202,000	₪ 22,701
10/06/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	2021	4	5	₪ 2,300,000	₪ 23,711
בממוצע			100			10		**₪ 22,765**

חילוץ לשווי מ"ר מבונה:		
שווי מ"ר בנוי בממוצע		₪ 22,765
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 19,457
בניכוי יזמות	1.18	₪ 16,489
עלויות בניה למ"ר		₪ 8,700
שווי מ"ר מבונה		₪ 7,789
הפחתה למיקום	0.9	**₪ 7,010**

8.5 תחשיב השומה לחלופה 2:

חלופה ב' -אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל				
תאור	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר - עיקרי	578	1	₪ 6,573	₪ 3,798,965
משרדים עיקרי	578	1	₪ 2,470	₪ 1,427,581
משרדים ש"ש 25%	144.5	1	₪ 2,470	₪ 356,895
משרדים ייתרת ש"ש	57.5	0.3	₪ 2,470	₪ 42,605
מגורים -פלדלת	4,424	1	₪ 7,010	₪ 31,012,363
מועדון דיירים	100	0		0
סה"כ שווי תוכנית מאושרת				₪ 36,638,410
סה"כ שווי הקרקע עפ"י תכנית תמ"ל/1086 במעוגל				**₪ 36,640,000**

[5] ההשגה שבנדון מתייחסת לערכי השווי למגורים בחלופה 2 בלבד, בעוד שערכי השווי עבור שאר היעודים שנקבעו בהחלטת השמאית המחוזית מקובלים על המשיגה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי שעולים משומת ההשגה השניה מיום 07.11.2023 ומהתייחסות שמאי המשיגה מיום 19.06.2024 ומיום 02.07.2024 וכן מפרוטוקול הדיון שנערך ביום 24.06.2024 בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1. <u>נושא ההשגה</u>:

ההשגה שבנדון מתייחסת לערכי השווי למגורים בחלופה 2 להחלטת השמאית המחוזית בלבד. ערכי השווי עבור שאר היעודים שנקבעו בהחלטת השמאית המחוזית אינם כלולים בהשגה.[6]

9.2. <u>שווי הזכויות למגורים</u>:

השווי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית אינו משקף נאמנה את שווי זכויות הבניה למגורים בנכס הנדון וזאת מהסיבות הבאות:

א. בהתאם לפסיקה ולתקינה השמאית (תקן 3), גישת ההשוואה הישירה הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווי. בהיעדר עסקאות השוואה רלוונטיות, יפנה השמאי לגישת העלות שהינה בעלת תוקף נמוך יותר וזאת לאור רגישות התוצאה ביחס לשינוי בכל אחד מרכיבי החילוץ.

למרות זאת, ועל אף שהוצג בפני השמאית המחוזית ממצאי מכרז רמ"י מס' 179/2023 וניתוחו, לא ניתנה התייחסות לכך בהחלטתה. זאת בעוד שבערר 8039/06/22 נפסק ע"י ועדת הערר שחלה חובת הנמקה על השמאי הדן בתיק.

המגרשים במכרז הנ"ל מצויים בשכונת קרית משה, כאשר המכרז מהווה השלמה למכרז מס' 482/2021 שעליו התבסס שמאי המשיבה ונפסל על ידי השמאית המחוזית. ניתוח תוצאות מכרז 179/2023 מוביל לתוצאת שווי של 4,870 ₪ למ"ר מבונה פלדלת הנמוך בכ – 144% מהשווי בהחלטת השמאית המחוזית, וזאת למרות שהוא בוצע כ- 9 חודשים לאחר המועד הקובע.

להלן ניתוח תוצאות מכרז מס' 179/2023:

מס' מכרז	תאריך פרסום תוצאות המכרז	מס' מתחם	מס' מגרש	ייעוד	מס' יח"ד	שטח "פלדלת" ממוצע של יח"ד במ"ר ובמעוגל	מס' מציעים למכרז	ההצעה הזוכה						
								מס' הצעה	סכום הזכייה	הוצאות פיתוח	הוצ' פיתוח ליח"ד	סכום הזכייה כולל פיתוח	מחיר קרקע ליח"ד כולל פיתוח	מחיר מ"ר מבונה "פלדלת" במעוגל
179/2023	16/08/2023	71804	166	מגורים ד'	46	101	2	1	₪ 41,000,770	₪ 25,619,031	₪ 200,149	₪ 66,619,801	₪ 520,500	₪ 5,200
			169		36									
			170		46									
		73009	165	מגורים ד'	36	115	3	3	₪ 29,177,777	₪ 24,308,316	₪ 225,077	₪ 53,486,093	₪ 495,200	₪ 4,300
			167		36									
			168		36									
		73012	180	מגורים ד'	46	94	2	2	₪ 26,298,548	₪ 17,585,628	₪ 191,148	₪ 43,884,176	₪ 477,000	₪ 5,100
			181		46									
		73013	182	מגורים ד'	46	104	3	1	₪ 24,177,777	₪ 16,622,781	₪ 202,717	₪ 40,800,558	₪ 497,600	₪ 4,800
			183		36									

ב. ישנה חוסר סבירות בהכרעת השמאית המחוזית (7,010₪ למ"ר מבונה למועד קובע

[6] בדיון שהתקיים ביום 24.6.2024 הבהיר שמאי המשיבה כי הגשת ההשגה בגין חלופה זו בלבד מקובלת על המשיבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

02.10.2022) ביחס להכרעותיה הקודמות עבור חלקה 171 הסמוכה, שבמסגרתן קבעה שווי למגורים למועד קובע ביום 11.02.2020 בסך 4,033 ₪ למ״ר מבונה. דהיינו, 173.8% נמוך ביחס לשווי בהכרעתה דנן.

בהכרעה נוספת נקבע על ידה שווי למגורים למועד קובע 24.06.2021 בסך 5,107 ₪ למ״ר מבונה. דהיינו, 137% נמוך ביחס לשווי בהכרעתה דנן.

יובהר כי גם אם תבוצענה התאמות למועדים הקובעים השונים, מתקיים פער מהותי אשר אינו סביר.

ג. ניתנה הפניה לשומה הקודמת מטעם רמ״י שניתנה עבור הנכס הנדון על ידי השמאית גב׳ גלית אציל לדור ביום 01.09.2020 לצורך הקניית בעלות, שבה נקבע שווי למגורים למועד קובע 22.07.2020 בסך 3,800 ₪ למ״ר מבונה, לפני הפעלת מקדמי דחייה ועירוב שימושים. דהיינו, 184.5% נמוך ביחס לשווי בהכרעה דנן.

9.3. <u>מקדם דחייה ואי ודאות:</u>

בנספח המים של תב״ע תמל/1086, הנכס הנדון מסומן ברדיוס ג׳ בתחום של באר ז׳ ומשכך קיים הכרח לסגירת הבאר הממוקמת ברחוב יתום משה המהווה חלק מהתנאים לקבלת היתר בנייה.

סגירת באר המים הינה באחריות עיריית רחובות ותאגיד המים המקומי. כפי שנמסר למשיגה, נכון למועד עריכת ההשגה (וכן למועד כתיבת ההשגה השניה) לא ידוע מועד חזוי כלשהו לסגירת באר המים או מועד לתחילת עבודות כלשהן. לפיכך, קיימת אי וודאות ביחס להיתכנות הוצאת היתרי בניה בנכס הנדון[7].

בנוסף, תקנון התב״ע קובע כי תנאי למתן היתר בניה במגרשי התעשייה החשודים בסקר כקרקעות מזוהמות, יהיה ביצוע סקר היסטורי שלב ב׳ ובמידה ויימצא כי קיימת קרקע מזוהמת בשטח המגרשים היא תטופל על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך ורק בתום גמר הטיפול ניתן יהיה להתקדם לקבלת היתר בניה. על פי חוות דעת סביבתית המצורפת למסמכי התב״ע, החלקה הנדונה מסומנת כחשודה כקרקע מזוהמת.

מדו״ח מערך ניטור באזה״ת רכטמן עולה כי באזה״ת זה קיימים עשרה מפעלים בעלי פוטנציאל גבוה לזיהום קרקע ומי תהום שבחלקם בוצעו קידוחים כך שבחלקה הנדונה קיים חשד מוכח לזיהום הקרקע. בהתחשב בכך שלצורך ניצול הזכויות במגרש, יהיה צורך בחפירת קומות מרתף, יש להביא דחייה גם בגין זיהום הקרקע. כתימוכין לכך, ניתנה הפניה לשומה מכרעת בגו״ח 3652/68 ובגו״ח 3653/168 שבהן נקבעה דחייה בשל מרכיב זה.

לאור העובדה שלא ניתן להפיק היתר בניה בנכס הנדון עד לסגירת באר המים, יחד עם אי הוודאות לזיהום קרקע, לכל הפחות נדרש להביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 79.21% (4 שנים, 6%).

[7] צורף צילום מסך מתוך התכתבות בדוא״ל עם תאגיד המים של עיריית רחובות שבו ניתנה התשובה: *״הבאר ברחוב משה יתום פעילה ואין צפי לסגירתה״.*

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>התייחסות לתגובת המשיבה:</u>

- בניגוד לטענת שמאי המשיבה, המכרז 179/2023 נשלח לעיונה של השמאית המחוזית והוא אינו מהווה חלק מבסיס הנתונים לקביעת השווי בשומת המשיגה, אלא הוצג לצורך הוכחת אי הסבירות בתוצאות מכרז 482/2021 שעליו התבסס שמאי המשיבה בקביעת השווי למגורים וביחס לתוצאות בהחלטתה. ניתוח מכרז 179/2023 מיום 16.08.2023 הוביל לשווי של 4,870 ₪ למ"ר מבונה הנמוך בכ – 50% מהשווי שהתקבל בשומת המשיבה המבוססת על ניתוח מכרז 482/2021 שבו התקבל בשומתו שווי בסך 9,674 ₪ למ"ר מבונה.
- בניגוד לטענת שמאי המשיבה, מכרז 179/2023 אינו מהווה מכרז סגור. מדובר על מכרז הכולל התחדשות עירונית להקמת 592 יח"ד ב- 6 מתחמי בנייה, ביוזמת רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון מחוז מרכז והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

כל שצויין בחוברת המכרז הוא שבהתאם לכך נדרשים היזמים הניגשים למכרז לעמוד במס' קריטריונים כמפורט בנספחי ח' ו- ט' בחוברת המכרז, קריטריונים ותנאים בהם עומדים מס' רב של יזמים. אין מדובר על מכרז סגור שהמציעים עצמם במכרז יתקשרו עם הדיירים ולא התקשרו משכבר עם הדיירים. הוער כי מס' המתמודדים במכרז בכל אחד מן המתחמים נע בין 2 מציעים לכל הפחות ולמעלה מכך.

- לצד ההפניות להכרעות קודמות שצוינו בהשגה הראשונה, הוצגו עסקאות מכר שנערכו בדירות מגורים בנויות מהשנים 2021-2022 משכונות "רחובות הצעירה" ו - "חצרות המושבה" וכן מ"מגדלי אמפא", שמהן מתקבל שווי בנוי בממוצע כ- 20,500 ₪ למ"ר. לצורך תימוכין, ניתנה הפניה למספר שומות מכריעות שבהן התקבל שווי מ"ר מבונה כפי שנטען בשומת המשיגה למועד קובע לשנת 2020.
- ניתנה הפניה לשומה מכרעת בגו"ח 3653/153 שבה נקבע שווי בסך 4,200 ₪ למ"ר מבונה למועד 04.01.2020 ושווי בסך 4,400 ₪ למ"ר מבונה למועד 04.02.2021 שעליו הופעל מקדם דחייה לתקופה של 6 שנים. הוצג מקבץ עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המכרעת הנ"ל שנערכו בשנת 2021 שמהן התקבל שווי בממוצע בסך 15,608 ₪ למ"ר בנוי כך שהיתרה לקרקע הינה 4,400 ₪ למ"ר מבונה, ועסקאות מהשנים 2019-2020 שמהן התקבל שווי בממוצע בסך 16,208 ₪ למ"ר בנוי כך שהיתרה לקרקע הינה 4,200 ₪ למ"ר מבונה.
- טענת שמאי המשיבה כי קיימים פערים בשווי בין המועדים הישנים יותר בהכרעות הקודמות אינה מבוססת, שכן אין די בההשוואה אותה ערך שמאי המשיבה בכדי לשפוך אור ביחס לפערי השווי האקוטיים בין החלטת השמאית המחוזית להכרעה הקודמת בנכס ולהכרעות נוספות בהשגה ראשונה בסביבתו הקרובה של הנכס.

לא ניתן להוכיח תוך השוואת מכרזי קרקע אל מול דירות בנויות, קל וחומר תוך שימוש בגישת העלות, הכוללות מאפיינים שונים (בין היתר לעניין פיתוח ועוד) בכדי להצדיק פערי שווי קרקע אל מול קרקע המגיעים לכדי פער בשיעור של 184%. כמו כן, קיימים די והותר נתוני השוואה המבססים את טענת המשיגה.

- הטענה כי אין להתייחס לדחייה בהנחה כי הקרקע ריקה ופנויה נדחית, היות שקיים קשר

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סיבתי להשפעות הסביבתיות בקרקע. השפעת זיהום קרקע והדרישה לסגירת הבאר משפיעות בצורה קרדינלית על זמינות הזכויות ושוויין. אין זה בתחום הסבירות לנתק את שווי המקרקעין מההתניות הרובצות עליו, התניות הנקובות בהוראות התכנית ומגובות באסמכתאות, זיהום מוכח ואי וודאות כה רבה. סגירת הבאר אינה בתחום אחריות בעלי הזכויות אלא באחריות תאגיד המים אשר כאמור ללא צפי לסגירתה.

9.5. <u>טענות נוספות שהועלו בדיון ולאחריו:</u>

- בנוסף לשומה מכרעת בגו"ח 3653/153 של מר יהודה פלד שבה נקבע שווי קרקע בסך 4,400 ₪ למ"ר מבונה, קיימת שומה של מר אוהד דנוס שמאי הוועדה המקומית מיום 07.04.2024 עבור מגרש 112 לפי תמל/1086 שבה נקבע שווי קרקע למגורים בסך 4,500 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 29.08.2023. די בנתונים הללו כדי לשקף את אי הסבירות שבהחלטת השמאית המחוזית.
- מיקום הנכס באזור התעשייה רכטמן משפיע על השווי וזאת בשל תפיסת שוק הקונים ביחס למיקומו. עסקאות ההשוואה מעידות על אותם טווחי שווי אבל משום מה השווי בהחלטת השמאית המחוזית חורג באופן מהותי.
- ההבחנה היא פשוטה - במידה שקיימים שני מגרשים זהים כאשר אחד עם המגבלות והשני בלי, כמובן שקונה מרצון לא היה משלם את אותו סכום כספי אלא שהייתה נלקחת בחשבון דחייה נוכח האפשרות שייתכן זיהום קרקע.
- המפעל בחלקה הנדונה אינו המפעל היחיד שחשוד כמזהם אלא ישנם עוד שבעה מפעלים חשודים שיש לבחון אותם. הטענה שהבאר יכולה להיסגר בכל זמן נתון היא נכונה, אולם ישנה תלות בגורם שלישי (העירייה) כך שאין צפי לסגירתה מאחר שהדבר אינו תלוי בחוכרים. לכן, אי הודאות והתלות בגורם שלישי מהווה מגבלה שלא קיימת במגרשים אחרים. על כן, יש להביא בחשבון דחייה לתקופה של 4 שנים לפחות.
- לגישתה של השמאית המחוזית, ערכי שווי הקרקע בחלוף שנה ותשעה חודשים עלו מ-5,107 ₪ למ"ר מבונה ל- 7,528 ₪ למ"ר מבונה, קרי - עלייה בשיעור כ - 150% שאינה סבירה.
- <u>מכרז מס' 405/2022:</u>

המגרשים ששווקו בשנית במסגרת המכרז הנ"ל לחב' בסט ייזום בע"מ, שווקו לראשונה במסגרת מכרז מס' 482/2021 כאשר לאחר מכן הזכייה במגרשים אלו בוטלה על ידי הזוכה. חב' בסט ייזום בע"מ מהווה רוכש מיוחד שמוכן לשלם תמורה העולה על התמורה שהיה משלם רוכש סביר, זאת לאור העובדה כי במסגרת מכרז מס' 482/2021 הוא זכה במגרשים מס' 176-177 הצמודים להם כך שהתמורה משקפת יתרון כלכלי מובהק.

מיקום המגרשים ששווקו במסגרת המכרזים הינו בחלק הדרום מערבי של שכונת קרית משה ואף מחוץ לתחומה בתחומי שכונת מגורים חדשה, בסמיכות לשכונת מגורים רחובות הצעירה.

בעוד שהנכס הנדון ממוקם בלב אזה"ת רכטמן אשר נכון למועד הקובע מאופיין במבני תעשייה ותיקים. הודגש כי אף לאחר אישורה של התכנית הנידונה, מיקום המגרש הנדון

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הינו נחות בהרבה ביחס למגרשי המגורים וזאת לאור סמיכותו לאזה"ת העתיד להתחדש ולשטחי תעסוקה ומסחר רבים המהווים כידוע מטרד.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי שעולים מהתייחסות שמאי המשיבה מיום 19.02.2024 ומיום 04.07.2024 וכן מפרוטוקול הדיון שנערך ביום 24.06.2024 בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>מכרז 179/2023:</u>

מדובר במכרז סגור לטובת יזמים שהתקשרו עם בעלי דירות בקרית משה לטובת קידום התחדשות עירונית. בנוסף, בחוברת המכרז קיימים תנאים מגבילים אשר מהווים חסם למרבית היזמים בשוק מלגשת למכרז, כגון אלו:

- המכרז מיועד לקידום תהליכי התחדשות עירונית. רשאים להשתתף במכרז זה אך ורק מציעים אשר יפנו אל הרשות הממשלתית בבקשה לקבלת אישור השתתפות למכרז.
- ההשתתפות תאושר אם המציע פועל להתחדשות עירונית במקבץ המפורט בנספח ט' והוא התקשר עם בעלים של לפחות 50% מהדירות במקבץ ולפחות 25% מבעלי הדירות מעוניינים לעבור לדירת תמורה במתחם בין הדירות שמתחייב המציע להקצות. (ליתר פירוט התנאים ר' בחוברת המכרז).

לאור המפורט, עולה כי המכרז הנ"ל אינו מהווה מכרז המשקף שווי שוק ולא ניתן להתבסס עליו.

לחיזוק טענה זו, נבחנו מספר עסקאות מכר שנערכו לאחר ביצוע המכרז (בחודש 11/2023) בגו"ח 3680/86, שמהן התקבל שווי בממוצע של כ – 25,000 ₪ למ"ר בנוי. משכך, הערך שהתקבל ליתרה לקרקע בשומת ההשגה בסך 4,870 ₪ למ"ר מבונה אינו סביר.

לפיכך, לא ניתן להסתמך על מכרז זה ובנוסף על מנת להגיע לתוצאה מהימנה יש לבצע שילוב בין שתי הגישות.

10.2 <u>סבירות הכרעת השמאית המחוזית:</u>

עלייה במרכיב הקרקע היא בשיעור גבוה יותר מהעלייה בשיעור מרכיב הבנוי, ועל כן קיימים פערים בהכרעות אותם הציגו שמאי המשיגים. לראיה, הוצגה השוואה בין ערכי השווי המתקבל מניתוח מכרז מס' 482/2021 (9,674 ₪ למ"ר מבונה), לבין ערכי השווי המתקבלים מניתוח עסקאות מכר בדירות בנויות משנת 2020 (4,809 ₪ למ"ר מבונה).

ערכי השווי מהשנים 2020-2021 אינם מייצגים את השווי במועד הקובע מאחר שחלה עליית מחירים חדה בין שנים אלה ולכן אין להתבסס על עסקאות משנת 2021. המכרז משנת 2023 משקף באופן מהימן את השווי במועד הקובע וכולל את הסיכונים למיניהם (באר מים, זיהום קרקע וכו').

10.3 <u>מקדם דחייה ואי ודאות:</u>

אין להביא בחשבון דחייה כל עוד הזכויות הינן זמינות. לא קיימת מגבלה, אלא מדובר בתנאים סטנדרטיים כפי שקיימים בכל תמ"ל. בנוסף, עפ"י הנחיות רמ"י יש לאמוד את שווי הקרקע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כריקה ופנויה.

זיהום הקרקע: כל עוד אין סקר, לא ניתן לדעת בודאות אם הקרקע מזוהמת. ישנם שטחים רבים בארץ שיש לגביהם חשד, אולם אין הרבה מקומות שבפועל צריכים לפנות ולטהר את הקרקע ולדעתי זה לא קיים בעיר רחובות אלא במקומות אחרים כמו למשל מפרץ חיפה. באזור הנדון החשד האמור הינו בטל בשישים. כל עוד לא הוכחה שיש בעיית זיהום, אין לתת לכך משמעות.

ביטול הבאר: זה שהעירייה או שהגורם שאחראי על זה הוציא מכתב שאין צפי, זה לא אומר שלא ניתן לסגור אותה במיידי בשעה שהעירייה תהיה מעוניינת בכך.

ההכרעות שהוצגו בשומת המשיגה ניתנו למועד אישור התכנית ולכן הובאה דחייה בחלקן בעוד שהמועד הקובע דנן הינו כשלוש שנים לאחר אישור התכנית. צויין כי לא פנו לעניין סגירת הבאר.

יתרה מכך, לפי נהלי רמ"י יש להעריך את הקרקע כזמינה ופנויה, כך שהטענה בהקשר זה הינה משפטית.

עוד צוין כי הוגשה השגה שניה על ידי שמאי מקרקעין ספי רביב שבה נטען לשווי בסך 6,400 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 21.03.2023 כאשר בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאית המחוזית דנן נקבע שווי בסך 7,528 ₪ למ"ר מבונה.

10.4 <u>התייחסות לשומות אחרות:</u>

בשומת השמאי המכריע מר יהודה פלד אליה מפנים שמאי המשיגה נקבע שווי למועדים 04.01.2020 ו – 28.04.2021 כאשר השומה מבוססת על עסקאות השוואה מהשנים 2019-2020 שהביא לשווי בסך 15,800 ₪ למ"ר בנוי.

בשומת דנוס התקבל שווי למועד קובע 29.08.2023 בסך 21,858 ₪ למ"ר בנוי. ניתן לראות כי חלה עליית מחירים בשיעור של כ – 40% בשווי מ"ר בנוי כך ששומת מר יהודה פלד אינה רלוונטית לענייננו לאור מועדי העסקאות. בנוסף, בשומת מר אוהד דנוס הובאו עסקאות בדירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר פלדלת וניתנה התאמה לדירות בשטח 118 מ"ר פלדלת בהפחתה של 10% ומקדם תוספת של 4% לקומה ממוצעת. בהתאמה לדירות בשטח ממוצע של 102 מ"ר פלדלת, לפי שומת מר אוהד דנוס יתקבל שווי קרקע בסך 6,140 ₪ למ"ר מבונה.

לעומת עלויות הבניה בשומת מר אוהד דנוס בסך 10,500 ₪/מ"ר, בחישוב עלויות בניה בהתאם לשומת המשיגה בסך 8,670 ₪/מ"ר יתקבל שווי קרקע בסך 8,000 ₪ למ"ר מבונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11 דיון והכרעה:

11.1 <u>גישת השומה:</u>

בשומות הצדדים ננקטה גישת העלות המבוססת על עסקאות השוואה בדירות בנויות תוך חילוץ היתרה לקרקע, כאשר שמאי המשיבה שילב גישה זו עם גישת ההשוואה הישירה המבוססת על ניתוח מכרז מס' 482/2021, ושמאי המשיגה שילבו עם גישה זו השוואה לערכי שווי למגורים שנקבעו בהכרעות אחרות שניתנו בסביבה, ולבקרה ניתחו את מכרז מס' 179/2023 באמצעות גישת ההשוואה הישירה.

השמאית המחוזית ביססה את השווי למגורים בהחלטתה על גישת העלות בלבד תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון מאחר שלדעתה נתוני ההשוואה הישירה אינם מהימנים מספיק. שמאי המשיגה חלקו על החלטתה וטענו כי גישת ההשוואה הישירה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר ולכן לא מספיק להתבסס על גישת העלות בלבד שהינה בעלת תוקף נמוך יותר.

ככלל, עפ"י הספרות המקצועית, התקינה השמאית (תקן 3) ופסיקת בית המשפט העליון, גישת השוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. בהתאם לגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקאות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה הדומים, ככל האפשר, במאפייניהם למושא השומה תוך שימוש במקדמי התאמה במידת הצורך (כגון: מיקום, זמן, שטח, זכויות וכיו"ב).

המינוח "השוואה ישירה" מתייחס לעסקאות שבהן כמות ההתאמות ושיעורן מינימליים, ומשמעותו היא תוקף ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי.

לעומת גישת השוואה, קביעת שווי הקרקע בהתאם לגישת העלות (הידועה גם כגישת השווי הפיזי או גישת החילוץ) מצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים ולאחרי כן חילוץ מרכיב הקרקע עפ"י שיטת הערך השיורי.

גישה זו כשלעצמה בעלת תוקף בינוני-נמוך (עפ"י הפסיקה והתקינה השמאית) שכן היא נתונה למניפולציה, באשר סטייה, ולו קטנה, ברכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בניה) ועלולה להביא לסטייה משמעותית בתוצאת השווי למרכיב הקרקע.

לאור כך, אנו סבורים שככל קיימים נתוני השוואה לקרקעות ריקות אשר מהווים השוואה ישירה, קיימת עדיפות להתבסס עליהם, וזאת לצד שימוש בגישת העלות לצורך ביסוס וחיזוק למסקנת השווי. תוצאות מכרזי רמ"י מהווים נתוני השוואה ישירה שברוב המקרים יעילים לצורך קביעת השווי, לפיכך, לצורך בחינת הנושא, נתייחס לשלושת המכרזים שהוצגו בשומות הצדדים שמועדם סמוך למועד הקובע.

11.2 <u>מכרז מס' 179/2023</u>:

בעוד שמאי המשיגה סבורים שניתן להסתמך על תוצאות המכרז האמור לצורך בדיקת סבירות תוצאת השווי, טען שמאי המשיבה שמדובר במכרז סגור הכולל תנאים מסוימים, כך שהוא פונה למספר מצומצם של מציעים ומשכך הוא אינו משקף את שווי השוק.

הכותרת בחוברת המכרז האמור הינה כדלהלן: "הזמנה לקבל הצעות **במכרז סגור** לטובת תהליכי התחדשות עירונית לרכישת זכויות חכירה לבניית 592 יח"ד ב- 6 מתחמים לבניה רוויה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ומבני ציבור בשכונת "קריית משה", רחובות" (ההדגשה נוספה).

ככלל, מכרז סגור הינו מכרז הנערך בין מציעים מסוימים בתחומים בעלי תכונות מיוחדות ואפיונים בלתי נפוצים, בהם קיים מספר מצומצם של מציעים מתאימים בכוח לגבי ההתקשרות שעל הפרק. מכרז סגור אינו פונה לציבור הרחב, ולכן תוצאותיו עלולות שלא לשקף את המחירים בשוק החופשי, אלא בשוק סגור, כך שיש לבחון מיהם הגורמים שאליהם הופנו ההצעות.

המכרז שבנדון פונה אך ורק למציעים אשר פועלים לקידום התחדשות עירונית באופן ספציפי בשכונת קריית משה ברחובות, במקבצי התחדשות עירוניות ספציפיים שצוינו בנספח ט' לחוברת המכרז. מהוראות המכרז עולה כי הוא נועד להבטיח את קידום ההתחדשות העירונית במתחמים הספציפיים בשכונה, על ידי כך שהוא מציע להם – ולהם בלבד – קרקע לדירות מגורים שיהוו דירות תמורה לבעלי הדירות במיזם ההתחדשות העירונית שהם מקדמים (סעיפים 3.1 ו-5.1 לחוברת המכרז).

התנאים להשתתפות במכרז נקבעו בהתאם. ראשית, ניתן להגיש הצעה במכרז רק באישור הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לאחר הגשת בקשה מתאימה (סעיף 5 לחוברת המכרז). הרשות הממשלתית תאשר את ההשתתפות במכרז רק אם תמצא שהמציע התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות במקבץ **ולפחות 25% מתוכם מעוניינים לעבור לדירת תמורה במתחם המוצע**. משמעות הדבר היא כי המתחם צבוע מראש למטרה מסוימת, כאשר גם הלקוחות הפוטנציאליים של הדירות שייבנו במתחמי המכרז כבר ידועים מראש (לפחות בחלקם). מדובר אפוא במכרז מיוחד, המתייחס למקרקעין שלא הוקצו בשוק החופשי אלא הוקצו למספר יזמי התחדשות עירונית בשכונה מסוימת, מתוך כוונה לקדם את הליכי ההתחדשות העירונית בשכונה זו.

כמו כן הודגש כי במסגרת המכרז, כל אחד מהמציעים יוכל לזכות ב-2 מתחמים לכל היותר (סעיף 5.1 לחוברת המכרז). משמעות הדבר היא כי גם במסגרת השוק הסגור והמצומצם שאליו הופנה המכרז, לא מתקיים שוק חופשי אלא קיימות מגבלות והתניות המצמצמות את אפשרויות הזכיה.

מובן כי בשל התנאים שמציב המכרז, קהל המציעים מצומצם מאוד, ומשכך גם רמת הביקוש עבור המגרשים המוצעים במסגרתו אינה זהה לזו של מכרז פומבי הפונה לכלל המציעים ללא תנאים מיוחדים.

חיזוק לכך מתקבל מפרסום תוצאות המכרז שמהן עולה כי עבור המגרשים המוצעים באותו מכרז הוגשו 2-3 הצעות לכל היותר בכל מגרש. זאת בעוד שבמכרז 482/2021 שבמסגרתו שווקו מגרשים באותו אזור (ללא תנאים מיוחדים) הוגשו מס' רב של הצעות עבור כל אחד מהמגרשים (21-36 הצעות) ובהתאם לכך רמת המחירים הממוצעת בו גבוהה יותר על אף שמועדו קדם לו בתקופה שמעל שנה. דומה אפוא כי המתכונת הסגורה של מכרז זה איפשרה ליזמי התחדשות עירונית להגיש הצעות במחיר נמוך, מתוך מטרה להקל עליהם להציע דירות תמורה, במסגרת הליכי ההתחדשות העירונית בשכונה. ברי כי אין ללמוד מתוצאות מכרז מעין זה על מחיר קרקע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בשוק החופשי.

לאור האמור, הוועדה מקבלת את טיעון שמאי המשיבה כי לא ניתן להסתמך על תוצאות מכרז זה ובכך דוחה את עמדת שמאי המשיגה לבחינת הסבירות באמצעותו.

11.3 מכרז מס' 482/2021:

השמאית המחוזית קבעה כי המכרז בוטל ולכן אין להביאו בחשבון, אולם מדובר בממצא עובדתי שגוי. מעיון באתר המכרזים של רמ"י עולה כי מלבד הזכייה במגרשים 178-179 שבוטלה, שאר הזכיות באותו מכרז לא בוטלו. לבקשת הוועדה מסרה המשיבה הבהרה ולפיה המכרז לא בוטל כולו, אלא רק המתחם הכולל את המגרשים 178-179 (תגובה מיום 1.9.2024). המשיגה לא הציגה בפנינו אסמכתאות המעידות אחרת.[8]

לאור האמור, תוצאות המכרז הנ"ל יובא בחשבון למעט תוצאות הזכייה שבוטלו במגרשים 178-179.

מדובר במכרז פומבי לחכירת מגרשים לבניית 1,017 יח"ד בשבעה מתחמים לבניה רוויה למגורים, מסחר ומבני ציבור בשכונת "קריית משה" ברחובות. ועדת המכרזים הייתה ביום 01.06.2022, דהיינו, כמספר חודשים לפני המועד הקובע.

שמאי המשיגה סבורים שניתוח תוצאות המכרז מוביל לשווי מ"ר מבונה גבוה באופן חריג מהשווי למגורים בסביבה וכראייה לכך הם הפנו להכרעות אחרות שניתנו בסביבה המייצגות שווי נמוך יותר.

הוועדה דוחה את טיעוני המשיגה מהסיבות הבאות:

ראשית, הכרעות אחרות אינן מהוות נתוני השוואה ויש לבחון את בסיס הנתונים שעליהם הן מבוססות. בחלק מההכרעות, ערכי השווי מבוססים על ניתוח עסקאות מכר בדירות בנויות באמצעות גישת העלות. עוד עולה כי הכרעות אלה ניתנו למועד של שנה עד שלוש שנים לפני המועד הקובע דנן.

לאור עליית המחירים שחלה בין השנים הללו כפי שניכר מעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים ומהעסקאות המדווחות בסביבה, אנו סבורים שערכי השווי שנקבעו למועדים ישנים יותר אינם יכולים לשמש כבסיס לאומדן השווי או לבקרה.

שנית, ידוע לכל שקיים הבדל בין המושגים הכלכליים "מחיר" ו- "שווי".

"מחיר", מהווה נתון סובייקטיבי אשר קונה מוכן לשלם ומוכר יסכים למכור, עקב שיקולים אישיים, סביב אותה עסקה ספציפית. על אף זאת, לעתים הקונה פועל ממניעים חיצוניים ומשלם תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק, בעוד לעתים המוכר לחוץ ומוכן לקבל תמורה נמוכה אשר איננה משקפת שווי שוק.

יתר על כן, ישנם מקרים מסוימים בהם קיים לצד לעיסקה אשר מוכן לבצע עיסקה בתמורה אשר אינה משקפת את שווי השוק של הנכס ומדי פעם זה נובע גם מטעמים אישיים שלו.

[8] מאתר ההנדסה של עיריית רחובות עולה כי בחלק מהמגרשים אף הוגשו בקשות להיתרי בניה על ידי החברות שזכייתן פורסמה במכרז בהתאמה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מאידך, "שווי", מהווה נתון אובייקטיבי המשקף סכום סביר "בין קונה מרצון למוכר מרצון", לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

בפועל, השווי נקבע כממוצע של מחירים (שכל אחד מהם מהווה בפני עצמו נתון סובייקטיבי), ככל שישנן עסקאות בכמות גדולה יותר, סביר להניח שהפיזור של העסקאות מעל ומתחת לשווי השוק מתקזזות להן, כך שהתוצאה המתקבלת משקפת בצורה מהימנה יותר את ה"שווי" (נתון אובייקטיבי).

המכרז הנדון הכולל זכיות בשישה מתחמים, שכל אחת מהן מהווה עסקה. עבור כל מתחם הוגשה כמות גדולה של הצעות, שאף הן מבטאות "גמירות דעת" של מציע שרוכש את מסמכי המכרז ומעמיד ערבויות כספיות כחלק מהצעתו שמתחרה עם המציעים האחרים, ומהוות סימולציה נפרדת לחשיבת שחקנים בשוק, שניתן לראות בהן ככאלה שמקנות לכל אחת מתוצאות המכרז משקל שווה ערך של מספר עסקאות השוואה נפרדות. אנו סבורים אפוא שהמכרז יכול לשקף "שווי" (נתון אובייקטיבי).

הטענה כי מדובר בתוצאות חריגות שאינן משקפות את ערכי הקרקע בעיר רחובות, אינה סבירה מהסיבה שלא ניתן להתעלם ממחירי התמורה ששולמו בפועל על ידי רוכשים מנוסים בענף הנדל"ן, לאחר תחרות משמעותית עם מספר רב של מציעים.

טענה זו הייתה נכונה אילו היה מדובר בזכייה או זכיות בודדות שהן חריגות ביחס לעסקאות אחרות בשוק באותו מועד, שאז יתכן שהמחיר המוצע לא היה משקף את שווי השוק. במקרה כזה, נדרשת בדיקה ביחס למחירים בסביבה ולמגמות בשוק הנדל"ן.

אשר על כן, אנו סבורים שלאור כמות המציעים וכמות העסקאות במכרז האמור וכן במועדו הסמוך למועד הקובע, מדובר בנתון שיכול להוות כבסיס לאומדן השווי וזאת בכפוף לביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס הנדון.

11.3.1 <u>התאמה למיקום</u>:

מיקום המגרשים ששווקו במסגרת המכרז הינו בחלק הדרום מערבי של שכונת "קרית משה" ואף מחוץ לתחומה בתחומי שכונת מגורים חדשה בהתהוות, בסמיכות לשכונת מגורים "רחובות הצעירה". אנו סבורים שלשכונה חדשה בהתהוות ישנם יתרונות מהותיים כגון תשתיות חדשות ופיתוח סביבתי חדש ומודרני המעניקים לה צביון יוקרתי והופכים אותה למקום מבוקש בעיקר בקרב משפחות צעירות.

לעומת זאת, הנכס הנדון ממוקם בלב אזור תעשייה ותיק נכון למועד הקובע אשר ישתלב בעתיד עם השכונה הקיימת שתעבור התחדשות עירונית. יתרה מכך, מיקומם של מגרשי ההשוואה במערב העיר בסמוך לכביש ראשי שמעברו שטחים פתוחים, מעניק להם יתרון נוסף.

אנו סבורים כי לאור היתרונות המובהקים במגרשי השוואה אלה, יש להביא בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 20%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן ניתוח תוצאות מכרז מס' 482/2021 מיום 01.06.2022 במגרשים לפי תב"ע תמל/1086:

מס' מגרש	שטח במ"ר	מחיר זכיה	הוצ' פיתוח	מחיר כולל פיתוח	שטח עיקרי במ"ר	שטח ממ"דים במ"ר	שטח במ"ר פלדלת
161-164	4,463	₪ 133,555,555	₪ 28,579,755	₪ 162,135,310	15,120	1,848	16,968
150	7,076	₪ 232,555,888	₪ 51,112,547	₪ 283,668,435	29,715	3,396	33,111
176-177	3,390	₪ 102,502,187	₪ 22,286,899	₪ 124,789,086	11,340	1,596	12,936
137	2,185	₪ 78,000,800	₪ 14,840,281	₪ 92,841,081	7,770	1,116	8,886
136	2,656	₪ 82,515,224	₪ 18,529,262	₪ 101,044,486	9,765	1,116	10,881
158-160	3,961	₪ 93,455,840	₪ 23,693,410	₪ 117,149,250	11,130	1,512	12,642

שב"צ במ"ר	שטח מסחר במ"ר ברוטו	שווי מרכיב שב"צ	שווי מרכיב המסחר	מחיר כולל פיתוח ללא מסחר/שב"צ	מס' יח"ד	שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר מבונה פלדלת
				₪ 162,135,310	154	₪ 1,052,827	₪ 9,555
500	500	₪ 2,750,000	₪ 3,286,500	₪ 277,631,935	283	₪ 981,032	₪ 8,385
260	620	₪ 1,430,000	₪ 4,075,260	₪ 119,283,826	133	₪ 896,871	₪ 9,221
	700		₪ 4,601,100	₪ 88,239,981	93	₪ 948,817	₪ 9,930
	800		₪ 5,258,400	₪ 95,786,086	93	₪ 1,029,958	₪ 8,803
260		₪ 1,430,000		₪ 115,719,250	126	₪ 918,407	₪ 9,154
שווי מ"ר מבונה בממוצע							₪ 9,175
בהתאמה למיקום						0.8	₪ **7,340**

11.4 מכרז מס' 405/2022:

במסגרת המכרז האמור שווקו בשנית מגרשים 178-179 אשר שווקו לראשונה במסגרת מכרז מס' 482/2021 כאשר לאחר מכן הזכייה במגרש אלו בוטלה על ידי הזוכה.

במגרשים אלו זכתה חב' בסט ייזום בע"מ. אנו מקבלים את טענת שמאי המשיגה כי חב' בסט ייזום בע"מ מהווה רוכש מיוחד שמוכן לשלם תמורה העולה על התמורה שהיה משלם רוכש סביר, לאור העובדה כי במסגרת המכרז הקודם היא זכתה במגרשים מס' 176-177 הצמודים להם כך שהתמורה עשויה לשקף יתרון כלכלי סובייקטיבי ולא את השווי האובייקטיבי. לאור זאת, הוועדה בחרה שלא להביא בחשבון נתון השוואה זה.

11.5 גישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע):

הצדדים חלוקים בנוגע לשווי מ"ר בנוי שהתקבל בהכרעת השמאית המחוזית שממנו חולץ מרכיב הקרקע. השמאית המחוזית בהכרעתה התבססה על עסקאות השוואה משנת 2022 בדירות מגורים בפרויקט "מגדלי אמפא" הממוקמים ממזרח לאזה"ת רכטמן שבו מצוי הנכס הנדון, כאשר בניתוח העסקאות הללו התקבל שווי בסך 22,765 ₪ למ"ר בנוי.

מנגד, בשומת המשיגה הוצגו עסקאות השוואה שנערכו החל משנת 2021 ועד לשנת 2022 מכמה שכונות מגורים ברחבי העיר רחובות, כאשר הממוצע המתקבל מניתוחן הינו כ- 20,500 ₪ למ"ר בנוי. בנוסף לכך, לצורך חיזוק טענותיהם ובקרה לסבירות השווי, הוצגו עסקאות השוואה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ששימשו הכרעות אחרות בסביבה שנערכו בשנים 2019-2020.

הוועדה סבורה כי לאור עליית המחירים המשמעותית שחלה עד למועד הקובע, ובהתחשב במסד העסקאות הרחב שקיים בסביבה, יש להתבסס על עסקאות שנערכו בסמוך ככל האפשר למועד הקובע. על כן, עסקאות ישנות מהשנים הקודמות לשנת 2022 אינן משקפות את שווי השוק במועד הקובע.

עובדה זו ניכרת באופן משמעותי אף מעסקאות ההשוואה שהוצגו במסמך התייחסות מטעם המשיגה מיום 19.06.2024 (עמ' 3). שם הוצגו עסקאות רבות החל ממועד 28.01.2021 ועד למועד 25.09.2022. בפילוח העסקאות שנערכו בשנת 2022 בלבד, תוך נטרול עסקאות חריגות[9], מתקבל שווי בממוצע של 21,103 ₪ למ"ר בנוי.

בנוסף, העסקאות בעמ' 4 למסמך האמור, בגו"ח 3654/12 שנערכו במהלך שנת 2022 מייצגות שווי ממוצע של 21,800 ₪ למ"ר בנוי, כאשר מרבית העסקאות מהוות דירות בשטח 125 מ"ר המגלמות מרכיב שוליות[10].

בעניין זה, הוועדה בחרה לאמץ את גישת השמאית המחוזית שביססה את השווי על עסקאות השוואה בדירות מגורים ב"מגדלי אמפא", היות שמדובר בארבעה בנייני מגורים הכוללים שטחי מסחר, שנבנו בסמוך לאזה"ת רכטמן בצמוד למגרש בייעוד "מסחר ותעסוקה", ולכן ביחס לשאר בנייני המגורים האחרים בסביבה, רמת הדמיון בניהם לבין מושא ההחלטה הינה גבוהה יחסית.

עם זאת, אותרו על ידנו עסקאות השוואה נוספות ב"מגדלי אמפא" שנערכו בסמיכות רבה יותר למועד הקובע, בדירות מגורים בשטח ממוצע של 110 מ"ר[11] פלדלת בקומה ממוצעת 9, אותן נביא בחשבון.

בניתוח העסקאות נאמץ את רכיבי החילוץ שנקבעו בהחלטת השמאית המחוזית שעליהם לא חלקו הצדדים, ואשר מצויים בתחום הסבירות. כמו כן, מקדם התאמה למיקום בסך 0.9 שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית מקובל עלינו.

[9] עסקה מיום 06.02.2022 ועסקה מיום 09.01.2022.

[10] נזכיר כי שטח דירה ממוצעת בפרויקט הנדון הינו 102 מ"ר פלדלת.

[11] ממוצע של דירות בשטח 121 מ"ר – 97 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן עסקאות השוואה בדירות מגורים בפרויקט "מגדלי אמפא" שנערכו בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	חד'	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
06/10/2022	3653/18	מגדלי אמפא	121	5	10	₪ 2,750,000	₪ 22,727
22/09/2022	3653/18	מגדלי אמפא	121	5	9	₪ 2,775,000	₪ 22,934
22/09/2022	3653/18	מגדלי אמפא	121	5	14	₪ 2,890,000	₪ 23,884
22/09/2022	3653/216	מגדלי אמפא	121	5	8	₪ 2,750,000	₪ 22,727
04/09/2022	3653/216	מגדלי אמפא	121	5	7	₪ 2,690,000	₪ 22,231
29/08/2022	3653/217	מגדלי אמפא	97	4	12	₪ 2,040,000	₪ 21,031
26/08/2022	3653/216	מגדלי אמפא	121	5	9	₪ 2,745,000	₪ 22,686
31/08/2022	3653/216	מגדלי אמפא	97	4	9	₪ 2,490,000	₪ 25,670
09/08/2022	3653/16	מגדלי אמפא	121	5	10	₪ 2,760,000	₪ 22,810
05/07/2022	3653/216	מגדלי אמפא	97	4	10	₪ 2,401,000	₪ 24,753
14/06/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	4	11	₪ 2,217,000	₪ 22,856
10/06/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	4	5	₪ 2,300,000	₪ 23,711
07/06/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	4	7	₪ 2,310,000	₪ 23,814
31/05/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	4	10	₪ 2,202,000	₪ 22,701
29/05/2022	3653/18	מגדלי אמפא	121	5	6	₪ 2,558,000	₪ 21,140
08/05/2022	3653/18	מגדלי אמפא	121	5	5	₪ 2,525,000	₪ 20,868
14/04/2022	3653/18	מגדלי אמפא	97	4	13	₪ 2,285,000	₪ 23,557
13/04/2022	3653/18	מגדלי אמפא	121	5	13	₪ 2,638,000	₪ 21,802
ממוצע			110	5	9	₪ 2,518,111	₪ **22,883**
ניכוי מע"מ						1.17	₪ 19,559
ניכוי רווח יזמי						1.18	₪ 16,575
ניכוי עלויות בניה						₪ 8,700	₪ 7,875
שווי מ"ר מבונה בהתאמה למיקום						0.9	₪ **7,088**

11.6 סיכום:

בשקלול הנתונים המפורטים לעיל המתקבלים בגישת ההשוואה הישירה ובגישת העלות, עולה כי קביעת השמאית המחוזית לשווי קרקע למגורים בסך 7,010 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע הינה סבירה בנסיבות העניין, ומשכך לא מצאנו לנכון להתערב בקביעתה.

11.7 מקדם דחייה ואי ודאות:

בפרק כ"ה לקווים המנחים הוסבר שבהתאם למדניות רמ"י, ככלל, שומת הנכס תערך לקרקע ריקה ופנויה בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים (שעשויים להשפיע על השימוש המיטבי בנכס ביחס לקרקע ריקה).

על רקע זה, השאלה האם יש מקום לחישוב ההפחתות לרבות דחייה עד לזמינות הקרקע לבניה יכולה לעלות גם במקרים שבהם אין מחוברים אך גורמים אחרים עשויים להביא בפועל לעיכוב בבניה. בהקשר זה, יש להביא בחשבון את תנאי העסקה הנובעים משיקולי המדיניות שבבסיס

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הנחת היסוד שהקרקע "ריקה ופנויה".

הרציונל בבסיס עיקרון השימוש המיטבי לקרקע ריקה ופנויה, הוא שהבעלים של הקרקע אינו צריך להיפגע מהתנהלות שאינה מיטבית או התנהלות שפגעה בשווי הקרקע שנעשתה על ידי חוכר פלוני. כפי שרמ"י כבעלת הקרקע אינה זוכה בערך הקרקע בהתאם לנכס שנבנה עליה, כך היא גם לא צריכה להיפגע בגין התנהלות שפגעה בנכס והביא לירידה בערכו.

לצד זאת יצוין כי באופן עקרוני, בכפוף למדיניות רמ"י ומטרת השומה (לקרקע ריקה ופנויה), בשעה שקיימת מגבלה כלשהי שאינה נובעת מהבנוי שעל הקרקע מושא השומה אלא ממקרקעין סמוכים או מגורם חיצוני אחר, הרי שככלל, מדובר במגבלה סביבתית שאין להתעלם ממנה ככל שהיא משפיעה על השווי.

על רקע זה, נבקש להתייחס לעובדות ולנסיבות העניין:

כפי שהוסבר ב"ריכוז הנחיות מקצועיות" של השמאי הממשלתי הראשי מיום 03.06.2021, בגישת העלות (החילוץ) הרי שרכיבי החילוץ – הרווח היזמי ועלויות הבניה (הכוללות את רכיב המימון) מגלמים את מרכיב הדחייה ואת מורכבות הפרויקט. לפיכך, ככלל, אין מקום להביא בחשבון דחייה נוספת רק בשל העובדה שעסקאות ההשוואה נלקחו ממבנים קיימים.

ואולם, כאשר קיימים גורמים מיוחדים שמשפיעים על הזמינות, כמו שלביות ביצוע או אישורים נדרשים מיוחדים שאינם נמצאים בעסקאות ההשוואה יש להתחשב בדחייה בהתאם.

במקרה הנדון, הוראות התב"ע קובעות תנאים ומתייחסות לנושא זיהום הקרקע והצורך בסגירת באר המים. מגבלות תכנוניות אלה אינן קיימות בנתוני ההשוואה ולכן נתייחס למרכיבים שלגביהם נטען שהם גורמים לדחיה למימוש הזכויות.

11.7.1. <u>התייחסות לזיהום בקרקע</u>:

סעיף 6.15 לתקנון התוכנית מתייחס לאיכות הסביבה וקובע כי תנאי למתן היתרי בניה במגרשים החשודים כמזהמים יהיה ביצוע סקר שיערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, כאשר לפני כן תערך תכנית סקר זיהום הקרקע שתאושר על ידי הגורם הסביבתי המוסמך. במידה שיימצא כי קיימת קרקע מזוהמת בשטח המגרשים הנבדקים, תטופל הקרקע עפ"י הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך בטרם מתן היתר בניה.

לאור האמור לעיל , סבורה הוועדה כי כי ככל שהחשש לזיהום קרקע, שבגינו נדרשת בדיקת זיהום, נובע מבינוי שנעשה על ידי החוכרים (בין אם כיום ובין אם בעבר), אין מקום להכיר בכך באמצעות דחייה, שכן מדובר בפגיעה שנגרמה על ידם בקרקע. במצב כזה, ההנחה המתבקשת היא מצד רמ"י כבעלים היא שהקרקע זמינה לבנייה, ועיכוב מסוג זה שנגרם עקב השימוש בפועל אינו צריך לפגוע בשווי.

בדו"ח הסביבה המצורף למסמכי התב"ע, מסומן בחלקה הנדונה מבנה המוסך לרכבים (בחלק הדרומי של החלקה) כ"חשוד" בזיהום קרקע, בעוד שהחלק הצפוני בחלקה מסומן כ"לא חשוד".

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מבדיקה בדו"ח סקר ההיסטורי לזיהום הקרקע- נספח מס' 8 המצורף לתב"ע עולה כי באזה"ת הנדון זוהו כ-213 עסקים מתוכם כ-143 עסקים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע.

העסקים שזוהו כחשודים בזיהום הקרקע הינם כתוצאה מהפעילות שלהם כיום או בגין פעילותם ההיסטורית .

בהתאם לסקר מרבית העסקים החשודים בזיהום קרקע מתאפיינים בין היתר בריכוז גבוה של מוסכי כלי רכב מסוגים שונים (מכונאות, חשמלאות, פחחות וכו') בתי עסק של צמיגים לכלי רכב, שטיפת רכב, מסגרייה, נגריה, הרכבת אלומיניום, תחנות תדלוק, מפעל בטון ועוד.

עולה אפוא כי הפגיעה נבעה מהשימוש במקרקעין ומצויה באחריות החוכרים. לפיכך, בהתאם למדיניות רמ"י ולעיקרון שהוסבר לעיל, השומה תיערך בהנחה שהקרקע ריקה ופנויה מזיהום, ולא תובא בחשבון דחייה בגין מרכיב זה.

11.7.2. <u>התייחסות לבאר מים</u>:

בנספח המים של התב"ע, מסומנים שלושה תחומי השפעה של קידוח/באר מי שתיה (באר "ז", באר "ט" ובאר "ו"). בהוראות תקנון התב"ע, ישנה התייחסות מפורשת לצורך בביטול הקידוח בבאר ט' (סעיף 6.15.4(ג), סעיף 6.1), ואולם הנכס הנדון נמצא באזור מגן ג' בתחום של באר "ז" שאליה אין התייחסות מפורשת.

בשומה מכרעת בגו"ח 3652/68 שאליה הפנו שמאי המשיגה, נקבעה הפחתה בגין דחייה למשך 5 שנים המגלמת מספר מרכיבים ובניהם קיומה של הבאר בגו"ח 3652/69. אולם, הכרעה זו ניתנה עבור תא שטח מס' 1608 (לפי תמל/1086), לגביו ולגבי עוד 14 מתאי שטח אחרים הותנה באופן מפורש בתקנון התב"ע כי הוצאת היתר בניה בתאי שטח אלו תותנה בסגירת הבאר (ס' 6.1.10 לתקנון).

עוד נציין כי באותה החלטה, צוין כשיקול נוסף לקביעת מקדם הדחיה, –כי בחלקה קיים מפעל ייצור פעיל שמימוש התכנית כפוף להריסתו. שיקול זה רלוונטי לחישוב היטל השבחה אך אינו יכול להלקח בחשבון בחישוב שווי קרקע בהתאם למדיניות רמ"י כאמור (כקרקע ריקה ופנויה).

בשומה מכרעת בגו"ח 3653/168 שאליה הפנו שמאי המשיגה נקבעה הפחתה בגין דחייה לתקופה של 8 שנים. אולם, הכרעה זו ניתנה עבור תא שטח מס' 1565 (לפי תמל/1086) המצוי במתחם A של התכנית. לגביו ולגבי עוד 7 מגרשים הכלולים במתחם A נקבע כי הוצאת היתרי בניה במגרשים אלו תותנה בהכנת תכנית מפורטת למתחם זה, וזאת לאחר שתתייחס, בין היתר, לצורך במתן פתרון לבאר המים. יש לציין כי באר המים מצויה בתחומו של המגרש מושא השומה המכרעת.

בנקודה זו נדגיש כי תקופת הדחייה בשומות המכרעות הנ"ל ניתנה ביחס למועד תחילת תכנית תמל/1086 ביום 04.01.2020 בעוד שהמועד הקובע דנן ביום 02.10.2022, הינו לאחר כמעט שלוש שנים ממועד זה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לענייננו, בתקנון התב"ע אין התייחסות לתאי שטח 1101 - 1104 המצויים באזור מגן ג' בתחום באר "ז" ולסגירתה כתנאי לקבלת היתר בניה במגרשים אלו. משכך הם פני הדברים, ספק אם נכונה טענת שמאי המשיגה שהוצאת היתר בניה במגרש הנדון (1103) תלויה בסגירת הבאר הסמוכה לו.

עיון באתר ההנדסה של עיריית רחובות מעלה כי במגרש הנדון ובמגרש הסמוך לו (1104) הוגשו ביום 14.08.2020 בקשות להיתר בניה הכוללות הקלות[12] להריסת מבנה קיים ובניית בניין בן 17 קומות למגורים, תעסוקה ומסחר מכוח תב"ע תמל/1086.

בגליון דרישות הוועדה המקומית במסגרת הליך הוצאת היתר הבניה, לא מצויינת התייחסות לסגירת באר המים. עם זאת, קיימת התייחסות מתאגיד המים מיום 16.08.2020 כדלהלן:

"עלי להודיעכם, שתנאי להתחברות לרשת המים עירונית תהיה רק לאחר הפעלת מכון משאבות עירוני, כולל מאגרים, בעוד כשלוש שנים וגם אחרי החלפת קווי המים ברח' משה יתום במסגרת תכנית התחדשות עירונית קרית משה. יש צורך במשאבות מים לצרכי שתיה וכיבוי אש. יתר הדרישות על פי המקובל בעיריית רחובות ותקן ישראלי 1205 ולפי ת"י 1596".

התמונה העולה מהאמור לעיל היא מורכבת. מחד - אין בתקנון התב"ע התייחסות מסויימת למגרש הנדון והצבת תנאי להוצאת היתר רק לאחר סגירת הבאר. מאידך – באזורים אחרים ישנה התניה מפורשת ואין ודאות בנוגע לעמדת הוועדה המקומית בנושא זה. לפיכך בהתחשב בכך שממועד אישורה של תכנית תמל/1086 ועד למועד הקובע עברו כמעט שלוש שנים, הוועדה סבורה כי יש להביא בחשבון לכל היותר דחייה לתקופה של שנתיים מהמועד הקובע בשיעור היוון של 6% (מקדם בסך 0.89).

11.8 <u>תחשיב השומה (חלופה 2)</u>:

<u>חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל</u>				
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר - עיקרי	578	1	₪ 6,573	₪ 3,799,194
משרדים - עיקרי	578	1	₪ 2,470	₪ 1,427,660
משרדים ש"ש 25%	144.5	1	₪ 2,470	₪ 356,915
משרדים יתרת ש"ש	57.5	0.3	₪ 2,470	₪ 42,608
מגורים - פלדלת	4424	1	₪ 7,010	₪ 31,012,240
מועדון דיירים	100	0		₪ 0
<u>סה"כ שווי המגרש</u>				<u>₪ 36,638,617</u>
מקדם דחייה (2 שנים, 6%)				0.89
סה"כ שווי מתואם למגרש כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)				**₪ 32,608,000**

[12] מס' בקשה 20200644 ומס' בקשה 20200645.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12 החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון ולקבוע את שווי זכות הבעלות בנכס הידוע כחלקה 172 בגוש 3653, מגרש מס׳ 1103 לפי תמל/1086, רחוב יתום משה, א.ת. רכטמן, רחובות, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה, כדלהלן:

חלופה 2 (להחלטת השמאית המחוזית) – אומדן שווי זכות הבעלות לקרקע לפי תב״ע מאושרת + פוטנציאל, בסך **32,608,000** ₪ **(שלושים ושניים מיליון, שש מאות ושמונה אלף** ₪**).**

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
ליאת שטרית	עו״ד ערן עסיס	דוד דדון
ממונה בכירה וועדת השגות	יו״ר הועדה	שמאי מכריע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית