תאריך עברי	:	ו' אב תשפ"ג
תאריך לועזי	:	24-07-23
מס' תיק רמ"י	:	30405087א
מס' פנייה	:	47690
לקביעת שכ"ט	:	6.00 יח' שומה

לכבוד

גב' אביטל ראובן	מר שי כהן	מר דוד שקד
צוות לקידום עסקות	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
רמ"י – מרחב חיפה	הבנקים 3, חיפה	המלאכה 23, עפולה
avitalr@land.gov.il	dror@s-c.co.il	david@drori-shaked.co.il

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

קרקע ביעוד חניה, חלקה 4 (חלק) בגוש 10841

<u>מעלה השחרור 5, חיפה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה</u>:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") שנתקבלה ביום 20.4.2023 להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות המלאה לפי תכנית מאושרת ופוטנציאל לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

1.2. השומה[1] מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שי כהן ביום 23.11.2020 – להלן: "**המשיבה**"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס – גב' יהודית אקהויז, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר מאור מדר, מר דוד שקד ומר יעקב בן לולו מיום 21.5.2023 – להלן: "**המשיגים**".

1.3. ביום 15.6.2023 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בהשתתפות הצדדים. תקציר דיון נשלח לצדדים באותו היום תוך מתן זמן תגובה והשלמת מסמכים עד ליום 22.6.2023 ומתן זמן תגובה נוסף לחומר שהועבר עד ליום 29.6.2023.

1.4. ביום 15.6.2023 העבירו שמאי המשיגים תגובתם הכוללת מספר אסמכתאות והסכמים.

1.5. ביום 19.6.2023 העביר שמאי המשיבה את תגובתו הכוללת מספר חוזים ונתונים.

1.6. ביום 25.6.2023 העבירו שמאי המשיגים תגובתם הכוללת התייחסות לטענות שמאי המשיבה.

1.7. ביום 28.6.2023 העביר שמאי המשיבה את תגובתו הכוללת התייחסות לטענות שמאי המשיגים.

1.8. הצדדים חלוקים בין היתר, בעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע הנדונה, נכון למועד הקובע.

[1] המפורט הינו בהתאם להבהרות שהתקבלו בענין ולאחר דיון מקדים שנערך ביום 27.4.2023 בנוכחות הצדדים.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	10841
חלקה	:	4 (בחלק)
שטח חלקה רשום	:	1,046 מ״ר
שטח נשום	:	91 מ״ר, המהווה חלק ממגרש 261 לפי תכנית חפ/1826
מהות הנכס	:	קרקע ביעוד חניה
מיקום הנכס	:	רחוב מעלה השחרור 5, חיפה

3. הזכויות המוערכות:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 23.11.2020.

5. מועד הביקור בנכס:

ביום 16.7.2023 נערך ביקור בנכס ע״י החי״מ.

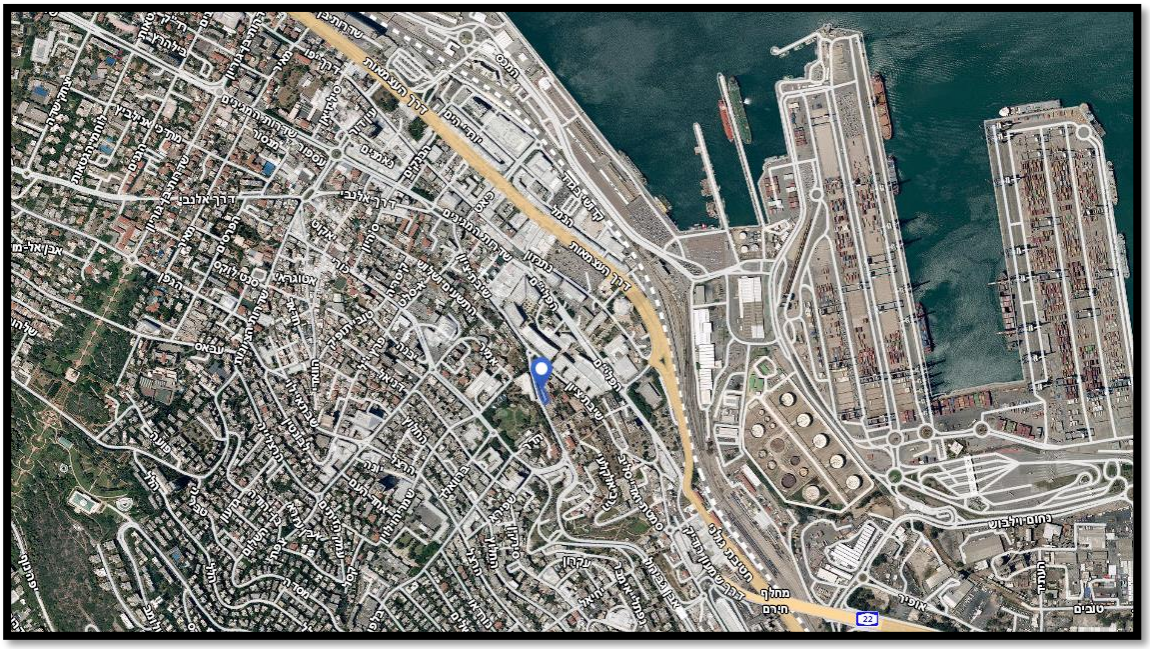
6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. תיאור הסביבה:

הנכס ממוקם בשכונת הבורג׳ בחיפה. השכונה ממוקמת על מדרגת גובה מעל העיר העתיקה ומתחת להדר הכרמל.

מעלה השחרור הינו רחוב דו סיטרי המקשר בין שכונת הדר לבין העיר התחתית. תחילתו בהצטלבות עם רחוב שבי ציון וסיומו בהצטלבות עם רחוב חסן שוקרי. חלקו הצפוני של הרחוב מאופיין ברובו בבנייני מגורים ותיקים לצד מבנים השייכים לעירייה; חלקו הדרומי מאופיין בשימושים מעורבים הכוללים בין היתר את היכל בתי המשפט, משרדי עירייה, משרדים ומגורים. בסמוך לנכס מבנים/אתרים ציבוריים, כגון: גן הזכרון, לשכת גיוס חיפה, מבני עירייה וקופות חולים. הפיתוח במקום מלא וכולל כביש, מדרכות (נכון למועד הביקור המדרכה במערב הרחוב חסומה למעבר ברובה בשל פרויקט בניה סמוך), תשתיות חשמל, מים וביוב. הטופוגרפיה בסביבה משתפלת לכיוון מזרח וצפון.

תרשים סביבת הנכס:

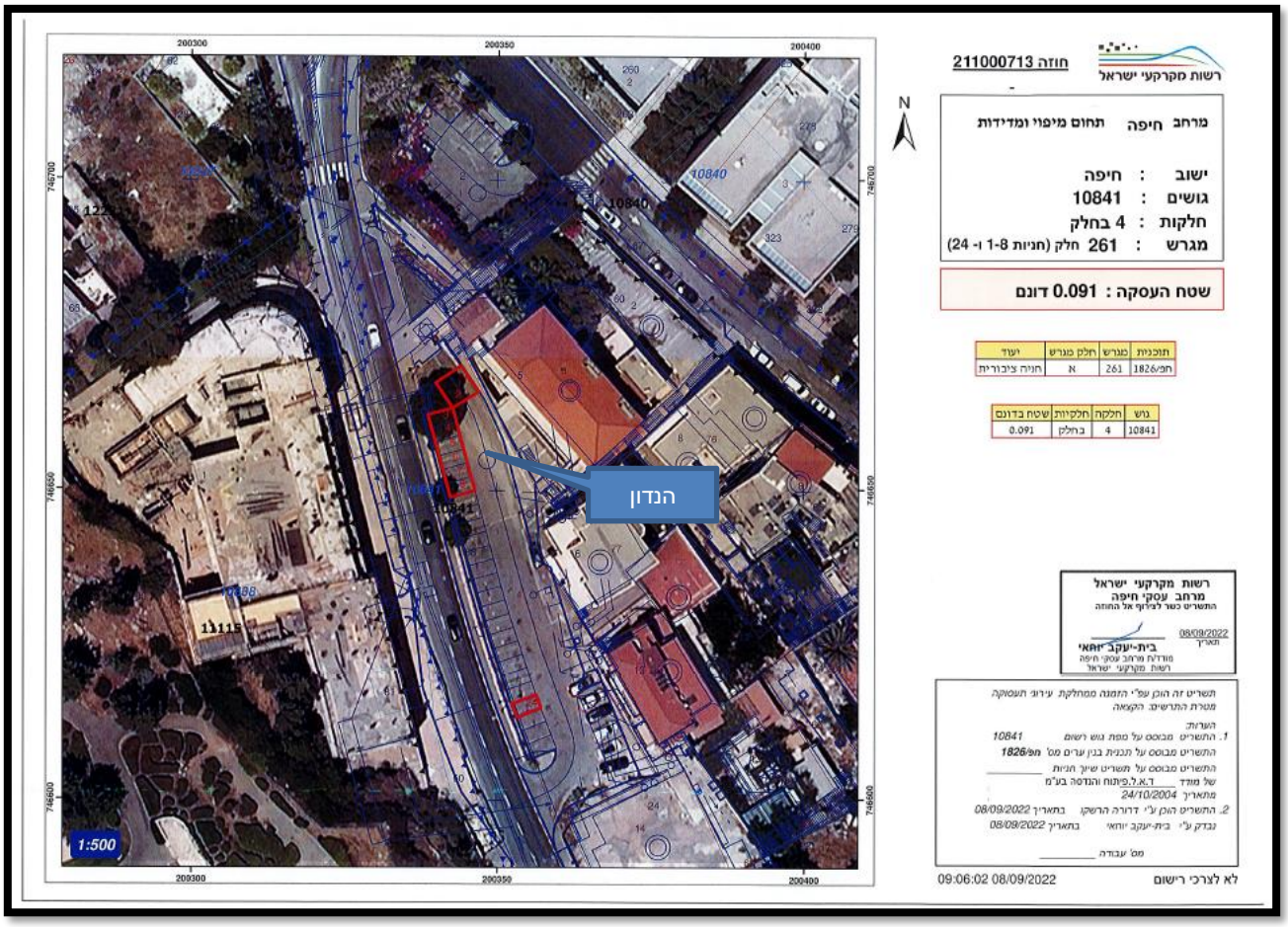


6.2. תיאור החלקה והנכס:

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 4 בגוש 10841 וחלק ממגרש 261 לפי תכנית חפ/1826.

בהתאם לתשריט המדידה שהוצג בפנינו, הנשום משתרע על פני שטח שאינו רציף של 91 מ"ר ומהווה 9 חניות פתוחות המסומנות במספרים 1-8, 24. החניות נמצאות ממערב ובצמוד למבנה משרדים ובו מספר קומות הנמצא בשימוש של משרדי עורכי דין ורואי חשבון. ניכר כי בסביבת הנכס קיימת מצוקת חניה.

להלן תשריט רמ"י לנכס הנדון:



להלן תמונות מהנכס וסביבתו:





7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חיפה עבור החלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 9.7.2023 עולים בין היתר פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: חלקה 4 בגוש 10841, רשויות – עיריית חיפה.

שטח רשום: 1,046 מ״ר.

בעלויות: רשות הפיתוח, בשלמות

מס׳ ישן של החלקה: גוש שומה 10841 חלקות 6,24,68.

7.2. חוזה חכירה

לא הוצג בפנינו חוזה החכירה.

8. מצב תכנוני:

בהתאם לאתר האינטרנט של רמ״י והועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התכניות הבאות:

8.1. תכנית חפ/1826 – רובע אומנים בשולי ואדי סאליב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3309 מיום 6.3.1986.

מטרת התכנית הינה שיקום פיזי של השטח הכלול בה, במגמה לשמור על האופי הארכיטקטוני של המבנים והסביבה ולקבוע יעודי קרקע למגורים ומסחר מיוחדים תוך שילוב סדנאות לאמנים.

בהתאם לתכנית, הנכס מהווה חלק ממגרש 261 ביעוד חניה.

על יוזמי התכנית להתקין את השטחים המסומנים בתשריט כחניון בהתאם לתכניות פיתוח האתר ולשביעות רצון משרד מהנדס העיר. מספר מקומות החניה הנדרשים לכל חלקה ומיקומם יהיה בהתאם לטבלת בינוי ושימוש בחלקות שבתקנות תכנית זו. לא ינתן היתר בניה בכל חלקה לפני שתובטח התקנת מקומות החניה כנדרש והעמדתם לשימוש דיירי החלקה עם תום הבניה.

בחניונים תותר התקנת מקלטים, טרנספורמטורים ובתי שימוש ציבוריים מתחת לפני הקרקע.

בהתאם לתכנית, חלקה 261 הינה לחניון ל-31 מקומות חניה.

מיקום הנכס על רקע תשריט התכנית:



8.2. <u>תכנית חפ/מק/1826 ח' – "מתחם למשרדים ושימושים עיסקיים בגוש 10841 חלקות 5,10,11 ברח' מעלה השחרור וחלקות 6,7 ברחוב שיבת ציון":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5322 מיום 19.8.2004.

מטרות התכנית, בין היתר, הינם איחוד וחלוקה של מגרשים, שינוי הוראות תכנית חפ/1826 כמפורט בתקנון תכנית זו, תוספת שטח בניה.

בהתאם לתכנית, מסווג השטח הנדון כחניה, כאשר חלק ממקומות החניה לצורך התכנית מוגדרים בתחום החלקה הנדונה כמפורט:

מקומות החנייה שיסופקו יהיו כדלקמן:
א. בהתאם לתוכנית חפ/1826 "רובע האומנים בשולי ואדי סליב" ועי"פ טבלת בינוי ושימוש בהלקות שבסעיף ג-8 ובהתאם למפורט להלן:
ב. 3 מקומות חנייה עבור חלקה 7 – מגרש 208 ע"פ חפ/1826 הממוקמים במגרש 200 ע"פ חפ/1826, חלקה 1.
ג. 3 מקומות חנייה עבור חלקה 6 – מגרש 207 ע"פ חפ/1826 הממוקמים במגרש 261 ע"פ חפ/1826, חלקה 4.
ד. 5 מקומות חנייה עבור חלקה 5 – מגרש 203 הממוקמים במגרש 261 ע"פ חפ/1826, חלקה 4.
ה. מקום חניה אחד עבור חלקה 11 – מגרש 204 ע"פ חפ/1826 הממוקם במגרש 261 ע"פ חפ/1826, חלקה 4.
ו. 2 מקומות חניה עבור חלקה 10 – מגרש 206 ע"פ חפ/1826 הממוקמים במגרש 261 ע"פ חפ/1826, חלקה 4.
בנוסף לאמור לעיל תותר בניית חניון מתחת למפלס 0.00 ±, על מנת לאפשר כניסה לחניון ניתן לבטל מקומות חנייה בהתאם לצורך מההקצאה המאושרת מהתוכנית חפ/1826, בתנאי שמקומות אלו יוקצו בתחום המגרש, תקן החניה הקבוע בתוכנית זו לא יפחת מהתקן חפ/1826 ביחס לשטחים.

מיקום הנכס על רקע תשריט התכנית:



8.3. <u>רישוי</u>

לא הוצגו בפנינו בקשות להיתרי בניה לנכס הנדון.

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שמאי המשיבה	שמאית המשיגים
₪ 665,000	₪ 218,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- ❖ לצורך קביעת ערכי הבסיס ליעוד חניה, הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון דמי שכירות למקום חניה בסביבה תוך שימוש במקדמי התאמה.
- ❖ השמאי מציין כי השומה מבוססת על עקרון התחליפיות לפיו לחוכר קיימת האלטרנטיבה לשכור מקום חניה בסביבה.
- ❖ להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[2]:

☒ הוצג נתוני דו"ח נת"מ לחציון ראשון של שנת 2020 בו נסקרו מבנים בדרגים A,B ומהם עולה כי דמי שכירות למקום חניה למבנים מדרג A הינם 450 ₪ לחודש ו-367 ₪ לחודש לדרג B.

☒ השמאי טוען כי במקרה הנדון ולאור מצוקת החניה הקיימת באזור מיוחסים דמי שכירות לפי 400 ₪ לחודש.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ❖ מציין כי מפחית 700 ₪ לתשלום ארנונה שנתית בגין מקום חניה.
- ❖ מציין כי שיעור ההיוון הינו 5% לשנה.
- ❖ מחשב הפחתה בגין היקף עסקה בשיעור של 10%.

9.2.3. תחשיב השומה:

מציין כי בהתאם לאמור מתקבל התחשיב כדלקמן:

דמי שכירות למקום חניה		₪400
דמי שכירות שנתיים למקום חניה		₪4,800
הפחתה לרכיב הארנונה		₪700
דמי שכירות שנתיים ל-9 מקומות חניה בניכוי ארנונה		₪36,900
שווי לפי היוון לצמיתות של 5%		₪738,000
הפחתה להיקף עסקה	0.9	₪664,200
במעוגל		**₪665,000**

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

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- ❖ לצורך קביעת ערכי הבסיס ליעוד חניה, הסתמכו שמאי המשיגים על גישת ההשוואה ועל גישת היוון ההכנסות בסביבה תוך שימוש במקדמי התאמה.
- ❖ להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים[3]:
- ❖ מציינים כי הנשומה משכירה חניה לא ברחק, ברח' מעלה השחרור 17 תמורת 3,000 ₪ לשנה, סך המשקף 250 ₪ לחודש.
- ❖ מציינים כי באותו מקום, רח' מעלה השחרור 17, מושכרות 2 חניות טוריות תמורת 450 ₪ לחודש וכי שם גם מושכרת חניה בודדת תמורת 300 ₪ לחודש.
- ❖ מציינים כי בחניון בית המשפט בחיפה מושכרות חניות תמורת 400- 420 ₪ ומע"מ לחודש. מציינים כי מדובר בחניה מקורה, תת קרקעית במיקום טוב הכולל גם הוצאות תיפעול שונות. בהתאמה לנדון סבורים כי מתקבל 300 ₪ לחודש.
- ❖ מציינים כי בהחלטת ועדת השגות למספר חניות ברחוב מעלה השחרור, חלקה 33 בגוש 10841, נקבע שווי למקום חניה בודד לפי כ-21,825 ₪ כולל פיתוח, נכון לשנת 2013.
- ❖ מציינים כי במכרז רמ"י ועמידר מס' 618/2017 בחלקה 36 בגוש 10841, רח' מעלה עגלון 7, חיפה, נקבע כי 9 חניות יוחכרו תמורת 110,000 ₪ כולל מע"מ כמשקף 91% מהשווי המלא. מתקבל כ-11,500 ₪ שווי למקום חניה לשנת 2017.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- ❖ מציינים כי בהתאם מתקבל דמי שכירות למקום חניה לפי 300 ₪ לחודש לנדון.
- ❖ מציינים כי שיעור היוון סביר לנדון הינו כדוגמת זה הנהוג למשרדים ובתוספת למיקום, המסתכם בכ-7.4%.
- ❖ מציינים כי עלויות התיפעול השנתיות לחניות המשולמות בפועל הינן 5,000 ₪ לשנה. מציגים אישור רו"ח לכך.
- ❖ מציינים כי בהתחשב בגובה דמי השכירות למקום חניה – 300 ₪ לחודש, ולאחר התאמה למועד לפי 10% משנת 2013, מתקבל שווי למקום חניה בגישת ההשוואה של 24,000 ₪.
- ❖ מציינים כי יש להפחית לפי מקדם 0.90 בגין ערך מטרד מאחר ומדובר בחלק מתא שטח גדול ולפי 0.83 בנוסף בגין חניה שאינה עומדת בשטח חניה תקני.

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 10-11 לשומת המשיגים.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

מציינים כי בהתאם לאמור מתקבל:

<u>גישת היוון ההכנסות - נכון לשנת 2020</u>:

גישת היוון ההכנסות נכון למועד קובע בשנת 2022		
דמי שכירות חודשיים למקום חניה	300	₪
דמי שכירות שנתיים למקום חניה	3,600	₪
דמי שכירות שנתיים ל-9 מקומות חנייה	32,400	₪
תשלום הוצאות תפעול שנתיות לרבות הוצאות גינון ונקיון, עלויות חשמל (להפעלת השער), הוצאות ניהול, הוצאות ביטוח, הוצאות טלפון ותקשורת וכו'.	5,000	₪
דמי שכירות שנתיים ל-9 מקומות חנייה בניכוי הוצאות	27,400	₪
שווי לפי שיעור היוון של 7.4%	370,270	₪
שווי מתואם למרכיב קרקע של 9 מקומות החניה ובמעוגל	370,000	₪

<u>גישת ההשוואה - נכון לשנת 2020</u>:

גישת ההשוואה נכון לשנת 2020		
שווי מקום חנייה	24,000	₪
שווי 9 מקומות חניה	216,000	₪

מס"ד	הגישה	שווי מרכיב הקרקע של החניות	מקדם	שווי מרכיב הקרקע של 9 חניות
1	גישת היוון ההכנסות	₪ 370,000	50%	₪ 185,000
2	גישת ההשוואה	₪ 216,000	50%	₪ 108,000
סה"כ שווי משוקלל 9 מקומות חניה ובמעוגל לפני הפחתות/התאמות				**₪ 293,000**
שווי לאחר הפחתה בגין ערך מטרד (0.9)				₪ 263,000
שווי לאחר הפחתה בגין שטח חניה שאינו עומד בשטח חניה תקני (0.83)				₪ 218,290
שווי מתואם למרכיב קרקע של 9 מקומות החניה				**₪ 218,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

משומות הצדדים, ומטיעוניהם בדיון ותגובותיהם עולים בין היתר גם הטיעונים הבאים:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- ❖ טוענים כי יש להתייחס לשטחו הקטן של כל מקום חניה, הנמוך בכ-17% משטח מקום חניה רגיל.
- ❖ טוענים כי הנ"ל מהווה חלק ממתחם חניה גדול, ולא מהווה חניון עצמאי.
- ❖ יש לייחס לכאן שיעור היוון לפי נכס מניב וזאת כפי המצויין בקווים המנחים. באם שיעור היוון למשרדים במרכז הינו 7% - כאן מתאים 7.4% מאחר ומדובר בצפון.
- ❖ סבור כי מחירי השכירות בחיפה יציבים ולא מושפעים מעליית מחירים כללית.
- ❖ יש להתייחס לכל ההפחתות וההוצאות בנכס ולא רק לארנונה.
- ❖ סבור כי נתוני המכר שהציג שמאי המשיבה בדיון, מבטאים חניון בקומה מפולשת מקורה. שם יש יתרה נמוכה מאוד לקרקע. כאן זו חניה פתוחה.
- ❖ לא סבור כי קיים הבדל בגין מיקום הנדון לעומת המשך הרחוב ממנו הובאו נתוני ההשוואה.
- ❖ מציין כי הנתונים החדשים שהציג שמאי המשיבה הינן לחניות מקורות, שנמכרו כהצמדות למשרדים ולא כעסקה נפרדת לחניה. בכל מקרה, אין להשוות מין בשאינו מינו – חניה מקורה לעומת חניה פתוחה כמו הנדון.
- ❖ מציין כי בחניה מקורה עלויות בניה גבוהות וכן הוצאות תחזוקה גבוהות שאינן קיימות בחניה פתוחה.
- ❖ מציג תחשיב חלופי המנתח את עסקות ההשוואה של שמאי המשיבה ומציין כי באם נפחית רווח יזמי בשיעור 15% ועלות בניה לחניה תת קרקעית לפי 3,000 ₪ למ"ר יתקבל שווי קרקע שלילי.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- ❖ סבור כי אין מדובר כאן בחניון עסקי אלא בחניון פרטי המיועד לדיירים במבנים. זאת מאחר ואנו מעריכים זכויות לפי תכנית. לכן אין מקום להשית הוצאות של חניון עסקי על חניון פרטי. כמו כן לחניון עסקי יש שיקולים אחרים כדוגמת הכנסה מלקוחות מזדמנים וכדומה.
- ❖ בהתאם, אין מקום לקחת שיעור היוון של נכס עסקי ואין מקום לערוך השומה לפי גישת העסק החי.
- ❖ מציין שני נתונים חדשים שלא היו נכון למועד הכנת שומתו. עסקה לחניה בחלקות 4,30,32 בגוש 11658. שם חניות נמכרו תמורת 70,000 ₪ עד 120,000 ₪ למקום חניה. בקומה שחלקה מפולשת. המיקום שלנו עדיף בהרבה ולכן ענין הקירוי מתקזז.
- ❖ נתון נוסף, חניה בטירת כרמל, בחלקה 10 בגוש 10659 נמכרה תמורת כ-110,000 ₪.
- ❖ החניונים כאן הוגדרו לפי תכנית ומשורטטים בתשריט התכנית. לכן אין מקום להפחתה בגין גודל חריג.
- ❖ מיקום הנכס כאן הוא הטוב ביותר. במע"ר של חיפה. מקום מבוקש בו יש מחסור כבד בחניות.
- ❖ הנתונים מרח' מעלה השחרור אינם משקפים. מדובר בחלק העליון והמרוחק של הרחוב, מקום בו טופוגרפיה קשה ומרוחק מבית המשפט. לכן לא בר השוואה ונחות משמעותית מהנדון.
- ❖ מכרז עמידר אינו משקף שכן מדובר על מכר של חניה ומבנה יחד.

- מדובר כאן על חניה פתוחה ולכן אין כאן עלויות כמו בחניה תת קרקעית.
- סבור כי חוזי השכירות שהציג שמאי המשיגים מתקפים את הערך שבשומתו מאחר ומראים כי במיקום נחות ובעל טופוגרפיה קשה חניה מושכרת ב-300 ₪ ומכאן שלנדון אכן ראוי 400 ₪ לחודש.
- מציין כי בשומתו אף הפחית הוצאות גבוהות מאלו שהציג שמאי המשיגים – 700 ₪ למקום לשנה לעומת 555 ₪ למקום בשומת המשיגים.
- סבור כי לא קיים פער מהותי בשווי בין מקום חניה פתוח למקורה אך מאידך עלות הקמת חניה מקורה גבוהה הרבה יותר מה שמותיר יתרה גבוהה לקרקע לחניה פתוחה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס נשוא השומה הינן 9 חניות פתוחות המהוות חלק מחלקה 4 בגוש 10841. שאלת השומה הינה מהו שווי זכויות הבעלות בנכס לפי תכנית מאושרת ופוטנציאל נכון למועד הקובע.

ככלל שמאי הצדדים בחרו לקבוע את ערכי השווי בשומותיהם לפי גישת היוון ההכנסות. שמאי המשיגים הסתמך גם על גישת ההשוואה והציג נתון מכרז רמ"י/עמידר למכר חניה וכן החלטת ועדת השגות משנת 2016 נכון למועד קובע בשנת 2013.

בדיון ובתגובות לתקציר הדיון, הציג שמאי המשיבה נתוני השוואה למכר חניות בחיפה ובטירת הכרמל. שמאי המשיגים התיחסות אף הם לנתונים אלו וטענו כי הם מייצגים יתרת שווי שלילי למרכיב הקרקע.

במקרה הנדון, דעתי היא כי לצורך קביעת השווי יש להשתמש בגישת היוון ההכנסות. זאת מאחר וככל הנראה עסקות ההשוואה הישירה שהוצגו אינן למכר יחידת חניה עצמאית אלא הן מהוות חלק ממכר משרד שהחניה מהווה חלק ממנו.

כמו כן, שומתנו תיערך בהתחשב בהנחיות פרק י' לקווים המנחים העוסק בעריכת שומות לחניונים, ובהתאמות המתבקשות למקרה דנן.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. **עסקות ההשוואה** – שמאי הצדדים הציגו והסתמכו על מספר נתונים לצורך קביעת השווי למועד הקובע. להלן התייחסותי לנתונים אלו.

נתוני מכר חניות – כפי שצוין לעיל, לא מדובר על מכר של יחידות עצמאיות אלא על מכר המהווה השלמה למכר גדול יותר של יחידה מסחרית. לפיכך, לא ניתן להסתמך על נתונים אלו. באשר למכרז רמ"י/עמידר שהוצג ולהחלטת ועדת ההשגות - נציין עוד כי מדובר על נתונים ישנים שאינם רלוונטיים למועד קובע זה.

נתוני חוזי השכירות ברחוב מעלה השחרור – מביקורי במקום אני סבור כי הצדק עם טענת שמאי המשיבה ולפיה – מדובר באזור בעל מאפייני ביקוש אחרים. החוזים עוסקים בחניות במעלה הרחוב הממוקמות גאוגרפיות לא הרחק, אולם ניכר כי הם רחוקים ואינם משרתים את אותו קהל יעד כמו החניות הנדונות. זאת בין היתר בשל הפרשי הטופוגרפיה והעליה החדה

הקיימת במעלה הרחוב.

יתרה מזאת, המחירים הנקובים בחוזי השכירות משקפים מחיר לחניה ברגע נתון וביחסי משכיר / שוכר ואינם משקפים את שווי הבעלות המלא כולל פוטנציאל כפי שהתבקשנו לחשב בשומה זאת וכפי שאפרט בהמשך.

בחרנו להסתמך על סקר מחירי שכירות לחניות בסביבה ולבהתאם לקבוע את הערך לפי גישת היוון ההכנסות ובהתאמות המתבקשות.

10.2.2. **מיקומו של הנכס** – אני סבור כי הנכס הנדון ממוקם במיקום ייחודי ומיטבי ליעוד הנשום. מדרגות מובילות היישר מהנכס אל עבר היכל המשפט, משרדי הביטוח הלאומי וקרית הממשלה של חיפה ונהנה מגישה מיידית גם למשרדים הרבים הנמצאים בסביבה.

יתרה מכך, ממול הנכס הנדון ובסמוך מאוד אליו – נמצא מבנה ענק ששימש בעבר כמרכזית בזק. המבנה נטוש כיום אך על שטחו פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר 304-0566471. התכנית פורסמה ביום 5.2.2020 - זמן קצר טרם המועד הקובע דנן, ולפיה מתוכננת במקום הקמת פרויקט רחב היקף שיכיל אלפי מ״ר של שטחי מסחר, משרדים, 62 יח״ד למגורים ומלונאות. לפיכך, סביר מאוד כי הביקוש וערכי הקרקע לחניות בסביבה המידית לפרויקט זה – תגדל משמעותית. לא זו אף זו – לנכס הנדון נערכה לא מכבר הכרעה בהשגה ראשונה ע״י השמאית המחוזית גב׳ לילך אמבון (אופק 45914), ובה הובאה הפחתה של 10% בגין העדר מקומות חניה בפרויקט. מכאן מתחזקת מסקנתנו כי ערכי הקרקע והביקושים לפתרונות חניה במקום אף יעלה בהרבה על הקיים כיום וכי קיימת לכך השפעה גם על הנדון. שומתנו נערכת לשווי הבעלות המלאה במקום כולל פוטנציאל ומשכך אני בדעה כי יש להתייחס למרכיב זה. נעיר כי במקרה דנן אין מדובר על פוטנציאל ערטילאי אלא על צפי מוחשי ומיידי לעליית מחירים כללית בסביבה לפי תכנית שאושרה עוד קודם למועד הקובע דנן.

עוד אציין כי גם סיבה זו מחזקת את דעתנו כי אין מקום להשתמש בנתוני דמי השכירות למקום חניה המשולמים במעלה הרחוב וזאת מאחר והם משקפים תשלום המשקף יחסי משכיר – שוכר ברגע נתון עבור מקום חניה אשר אינו מבטא שווי בבעלות מלאה.

10.2.3. **שימושים נוספים** – בתקנון תכנית חפ/1826 צוין כי: ״בחניונים תותר התקנת מקלטים, טרנספורמטורים ובתי שימוש ציבוריים מתחת לפני הקרקע״. מכאן משמע כי במפלס שמתחת לפני הקרקע בו ניצבים מקומות החניה – ניתן לערוך שימוש נוסף למטרות שצויינו. ואכן מביקורי במקום נראה כי בשל הטופוגרפיה הקיימת במקום ניתן לנצל שימושים אלו ללא קושי רב. עוד יצויין כי בפועל קיימת קומה מתחת למפלס החניונים המשמשת כפי הנראה כשטחים נלווים למשרד רואי החשבון הפעיל המקום. בשל כך, תינתן תוספת של 1.10 לשווי.

10.2.4. **התאמות לבעלות ומועד** – שימוש בגישת ההיוון מייתר את הצורך לערוך התאמה לבעלות. מקובלת עלי דעת הצדדים כי לא חלה כמעט תנודה במחירי החניות בסביבה. בהתאם תובא בחשבון עליית מחירים לפי מקדם כולל של 5%.

10.2.5. **התאמות לגודל ולהיקף עסקה**– מדובר אמנם לא בחניה בודדת כי אם ב-9 חניות אך מכל מקום לא מדובר בחניון רחב היקף אשר בו ראוי לתת מקדם הפחתה משמעותי לגודל. מכל מקום ועל הצד הזהיר תובא בחשבון הפחתה לגודל ולהיקף עסקה לפי מקדם 0.90 כפי שנקטו הצדדים.

10.2.6. **התאמות למושאע ולשטח חניה קטן** – שמאי המשיגים טען להפחתות בגין גורמים אלו. החניות מתוחמות ומסומנות בצורה ברורה בתשריט, ומיוחדות לשימוש הנשום בלבד. בנוסף לכך, הערכתנו הינה לשווי זכות הבעלות המלאה בנכס. לפיכך, איני סבור כי יש מקום להפחתה בגין מושאע. הוא הדין באשר לטענה בדבר שטח חניה קטן מהרגיל – מדובר על יחידת חניה מסומנת ומסודרת ולדעתי המשמעות לגודלה - זניחה, באם אמנם קיימת.

10.2.7. **שיעור היוון** – שמאי המשיבה הביא בחשבון שיעור היוון של 5% ואילו שמאי המשיגים הביאו שיעור היוון של 7.4% בדומה לשיעורי היוון למשרדים באזור.
בהתאם למאפייני הנכס – חניה פתוחה המאופינת המרכיב הוצאות נמוך ולאור מצוקת החניה הקיימת באזור והדרישה המוגברת הצפויה לשימושי חניה באזור – נראה סביר שיעור היוון של 6%, שהינו גבוה מ-5% המהווה שיעור לקרקע ריקה ונטולת סיכונים.

10.2.8. **הוצאות תיפעול** – יובאו בחשבון הוצאות תיפעול שנתיות בסך 5,000 ₪ לכלל מקומות החניה שבנדון כפי העולה מאישור רו"ח שהוצג בפנינו.

10.2.9. **הוצאות פיתוח סביבתי -** בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

10.2.10. **מע"מ** – ערכי השווי בשומתנו אינם כולל מע"מ.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

להלן סקר מחירים למקומות חניה בסביבה:

סקר דמ"ש מבוקשים למקום חניה בחיפה (מקור: יד 2)			
מיקום	מחיר מבוקש		ללא מע"מ
פבזנר, הדר	450	₪	
מלצ'ט, הדר	400	₪	
דובר שלום/יל"ג, הדר	500	₪	
יוסף הגידם, הדר	400	₪	
ממוצע	438	₪	
הפחתה למועד (0.95)	416	₪	
הפחתה למו"מ (0.95)	395	₪	
ובמעוגל	**400**	₪	

נתוני שכירות למקום חניה בחניון תת קרקעי ברח' נתנזון, הסמוך לקרית הממשלה:								
במקום אין אפשרות לרכוש מנוי. החניון הינו אך ורק ללקוחות מזדמנים.								
עלות חניה ליום:	49	₪	כולל מע"מ					
בניכוי מע"מ (17%)	42	₪	ללא מע"מ					
לפי 20 ימי עבודה בחודש	838	₪	על הצד הזהיר					
מונחת הנחה של 50%	419	₪	באם היתה אפשרות לרכישת מנוי					
הפחתה למועד (0.95)	398	₪						
ובמעוגל	**400**	**₪**						
בחניון "צים", חניון פתוח הנמצא במיקום דומה, ולא הרחק מהנ"ל								
נתוני השכירות זהים. מהנתון עולה כי לא קיים הבדל מהותי בין חניה פתוחה למקורה.								
נתוני שכירות למקום חניה בחניון תת קרקעי בשד' פלי"ם, הסמוך לכיכר פריז ולבתי המשפט:								
נראה כי החניון משמש ברובו ללקוחות מזדמנים. ישנם מנויים למשרדים בסביבה, אך לא נמסרו פרטים נוספים.								
עלות חניה ליום:	60	₪	כולל מע"מ					
בניכוי מע"מ (17%)	51	₪	ללא מע"מ					
לפי 20 ימי עבודה בחודש	1,026	₪	על הצד הזהיר					
מונחת הנחה של 50%	513	₪	לרכישת מנוי					
הפחתה למועד (0.95)	487	₪						
ובמעוגל	**490**	**₪**						
בדיקת סבירות:								
בסקר נת"מ לחציון א' לשנת 20' צוין כי מחירי חניה בחיפה, מת"מ ויוקנעם הינם כ-398 ₪ בממוצע למקום חניה.								

מכל הנ״ל, ובהתחשב במיקומו ובמאפייניו של הנכס כפי שתואר לעיל, נראה כי האומדן שנקבע בשומת המשיבה ולפיו גובה דמי השכירות למקום חניה בנדון הינו 400 ₪ לחודש - סביר ביותר. משכך, אני בוחר לאמצו.

11. תחשיב השומה:

תחשיב השומה לנכס הנדון:

תחשיב לפי גישת היוון ההכנסות:				
דמי שכירות חודשיים למקום חניה			₪ 400	
ולשנה			₪ 4,800	
הוצאות לשנה / למקום חניה*			₪ -556	
דמי שכירות לשנה לאחר הוצאות			₪ 4,244	
ול-9 מקומות חניה			₪ 38,200	
היוון לצמיתות		6.00%	₪ 636,667	
הפחתה לגודל/היקף עסקה		0.90	₪ 573,000	
תוספת בגין זכויות בניה בתת הקרקע (1.10)			**₪ 630,300**	ללא מע"מ
הערה* - לפי אישור רו"ח, סה"כ הוצאות לשנה עבור כלל מקומות החניה הינו 5,000 ₪.				
באם נחלק ב-9 מקומות נקבל =			₪ 556	

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה לפי תכנית מאושרת ופוטנציאל בחלק מחלקה 4 בגוש 10841 ברחוב מעלה השחרור 5, חיפה כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז הינו כדלקמן:

₪ 630,300

ובמילים: שש מאות ושלושים אלף ושלוש מאות שקלים חדשים

ערכי השווי הנקובים **לא** כוללים מע"מ וכוללים פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי פרק 4.20, סימן ב', בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בכבוד רב,

שלמה ולש
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון

העתק: גב' מיטל ורדי ראש תחום שמאות חיפה, רמ"י.