תאריך עברי	:	י"ג אב תשפ"ג
תאריך לועזי	:	31 יולי 2023
מס' תיק רמ"י	:	210001565
מספרינו (אופק)	:	48078
לקביעת שכ"ט	:	6.92 יח' שומה

לכבוד

גב' עופרה יפת-פינקלשטיין
צוות תשתיות ועסקות מיוחדות
מרחב עסקי חיפה, רמ"י
ofraf@land.gov.il

מר גדי דגני
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
office@gadi-degani.co.il

מר אבי לחמני
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
משרד מוטי זייד שמאים
avi@motyzaid.co.il
moty@motyzaid.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל סעיף 4.20
חלק מחלקה 72 בגוש 12878, חלק ממגרש מס' 430 עפ"י תכנית תמ"ל/1066,
רכסים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 15/05/2023 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות לזכויות חוזיות (ראה ס' 7.2) לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – צרכי ציבור.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין גדי דגני ורפאל ממון ביום 20/02/2023 **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומה של שמאי המקרקעין אבי לחמני (משרד מוטי זייד שמאים) מתאריך 30/04/2023, **להלן: "שמאי המשיגים".**

1.3. בתאריך 27 ביוני 2023 התקיים דיון באמצעות יישומון זום בנוכחות מר דן כהן ראש המועצה, מר אלדר כהן, עו"ד יועץ משפטי של המועצה, השמאים מטעם הצדדים, מר אבי לחמני, שמאי מקרקעין מטעם המשיגים ומר ניר בני, מר רפאל ממון, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה ומר אלי בן שושן, יועץ רמ"י. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 29 יוני 2023, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 20 יולי 2023.

1.4. <u>מסמכים ותגובות שהועברו ע"י שמאי המשיבה באמצעות מייל:</u>

- ✓ בתאריך 05/06/2023 הועברה ע"י שמאי המשיבה תגובה לשומת ההשגה ראשונה.

מסמכים ותגובות שהועברו ע"י שמאי המשיגים באמצעות מייל:

- ✓ בתאריך 05/06/2023 העביר שמאי המשיגים המסמכים הבאים:
  - הודעה על הכרעה ללא דיון (שהועבר ע"י החי"מ).
  - מכתב פניה מנומק בו מתבקש קיום דיון, יחד עם העתק מהסכם חכירה מיום 09/12/2021, תשריט הקצאה של רמ"י, ואת טבלת השטחים (עמוד מס' 7 בשומת ההשגה).

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים בעניין: ערכי השווי המתקבלים לקרקע, נתוני ההשוואה הרלוונטיים וההתאמות הנדרשות.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	12878
חלקה	:	72 (חלק)
שטח חלקה רשום	:	3,140 מ"ר.
שטח הנכס הנישום		1,360 מ"ר לפי הודעת מזמין השומה.
מיקום הנכס	:	רכסים

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 20/02/2023 לפי שומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך בתאריך 13/07/2023 ע"י החי"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

תרשים סביבה[1]:

רכסים ממוקמת מזרחית לעיר חיפה, ליד הערים נשר וקריית אתא, דרומית לכביש מס׳ 762, החלק המערבי של רכסים נחצה ע״י תוואי תת קרקעי של כביש 6.

בשל המצב הטופוגרפי הישוב בנוי על מספר רכסי הרים. בסביבת הנכס קיימים מבנים למגורים בבניה רוויה, מבני ציבור, גינון ומשחקיות. התושבים שומרי מסורת מהמגזר החרדי. רכסים משמשת גם כאזור נופש לציבור החרדי, בה קיימים מוסדות ציבור לרבות מוסדות תורה.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא, וכולל בין היתר, כבישים מדרכות, חניות, מים חשמל ביוב וכד׳. כאשר ממזרח למגרש הנדון מתבצעות עבודות סלילה לדרך מתוכננת.



6.2 הנכס:

הנכס הנישום מהווה חלק מחלקה 72 בגוש 12878 חלק ממגרש מס׳ 430 לפי תכנית תמ״ל/1066, בשטח קרקע נישום של 1,360 מ״ר המהווים חלק יחסי בשיעור של 43.3% מתוך שטח חלקה 72 ששטחה הוא 3,140 מ״ר.

הצורה הכוללת של החלקה הינה אי רגולרית. החלקה גבוהה ממפלס הרחוב, בעלת טופוגרפיה מדרונית היורדת מכיוון מזרח לכיוון מערב. החלקה נמצאת על קרן רחובות מכיוון מערב, דרום וממזרח. ממזרח לחלקה ובחלקים ממנה מתבצעות עבודות פיתוח, בין היתר סלילת דרך הגובלת בחלקה. בחלקה עובר שביל המוביל למבנה ציבור. בחלקה קיים גידור חלקי מפח איסכורית, ובחלק המערבי סוג של תעלה מאבן ובטון.

[1] מאתר govmap.

גבולות החלקה: ממערב דרך מתוכננת (הליך של סלילה ופיתוח). ממזרח: דרך סלולה, כולל מדרכות, קיימת תחנת אוטובוס. מדרום: קרן הרחובות הנ"ל. מצפון מבנה ציבור, ושביל מתוכנן.

להלן תמונות מביקור בנכס:





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) חיפה לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות אתר האינטרנט ביום 16/06/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	רשויות
12878	72	3,140	מ.מ. רכסים
בעלויות			
קרן קיימת לישראל	החלק בנכס 1360/3140		
מועצה מקומית רכסים	החלק בנכס 1780/3140		

7.2. זכויות חוזיות להערכה:

הזכויות החוזיות להערכה הן קרקע בשטח של 1,360 מ"ר עם זכויות בניה בהתאם לסעיף 8.2.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה באתרי האינטרנט של מנהל התכנון ורשות מקרקעי ישראל, עולה כי על הנכס הנדון חלה התכנית הרלוונטית שלהלן:

8.1. תכנית מועדפת לדיור – תמ"ל/1066: שפורסמה למתן תוקף ביום 27/01/2019 בילקוט פרסומים מספר 8088.

שם התכנית: רכסים-שכונת הפרסה ומרכז חדש לישוב.

מטרת התכנית: הקמת שכונת מגורים בת כ- 1,786 יח"ד, מבני ציבור, תעסוקה, מסחר וכן, הקמת מרכז חדש ליישוב (מע"ר) ובו שטחי תעסוקה ומסחר, דיור מוגן לכ- 250 יח"ד ומבני ציבור וכ- 89 יח"ד בשולי המע"ר.

הקרקע נשוא ההשגה בייעוד "**מבנים ומוסדות ציבור**" והשימושים והתכליות המותרים הינם כדלקמן: ישמש עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי ומבנים לדת כשימוש משני. מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, מעון ומרכז לאנשים עם מוגבלויות. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.

קווי בנין: יותרו סטווין ופרגולות גם בחריגה מתחום קווי הבניין הקדמיים עד למרחק של 2.0 מטר מגבול המגרש ובלבד שיהוו חלק מתכנון של "פני הרחוב" (רחוב ו/או הטיילת) יאושרו בידי מהנדס הועדה המקומית.

טבלת זכויות והוראות בניה:

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטח בנייה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	סה"כ שטחי בניה								
מבנים ומוסדות ציבור	430	3,124	5,240	600	400	1,570	7,810	250	65	17	4	2	3	3	3	0

8.2. סיכום זכויות להערכה:

חלק של 43.3% מזכויות הבניה במגרש מס' 430 כולו בניכוי 300 מ"ר גן ילדים מתוך "שטח עיקרי עילי".

8.3. תכנית רישוי/בקשה להיתר:

לא נמסר לעיונינו תכנית בקשה להיתר ו/או תכנית בקשה להיתר לשימוש חורג חתומה ומאושרת כדין.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח וללא מע"מ** בהתאם לשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 3,110,000	₪ 2,338,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[2]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה מעסקות של תעסוקה, מסחר ותעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ושומות מכריעות לשם סבירות תוך כדי ביצוע התאמות הנדרשות לנכס הנדון. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- ניתוח 8 תוצאות מכרזי רמ"י משנת 2022 ו- 2021 לקרקע ביעוד מסחר ותעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור מהישוב רכסים לאחר ניתוח והתאמות מתקבל שווי מ"ר מבונה משרדים בין 1,600 ₪ - 2,700 ₪ במעוגל כולל פיתוח וללא מע"מ.
- לשם סבירות מציג שומות מכריעות בהן נקבע שווי מ"ר מבונה משרדים כמפורט להלן:
  - שומה מכרעת מיום 26/08/2021 בגו"ח 11608/26, בקרית אתא נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 3,000 ₪ למועד קובע של 28/12/2020.
  - שומה מכרעת מיום 23/11/2020 בגו"ח 10393/10, ברכסים נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 2,000 ₪ ולמסחר בסך של 5,000 ₪ למועד קובע של 21/03/2020.
- בהתאם לשקלול כלל הנתונים קובע שווי מ"ר מבונה משרדים כולל פיתוח וללא מע"מ מתואם בסך של **2,100** ₪ במעוגל למועד מתן השומה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- עת ניתוח המכרזים מביא בחשבון התאמה לזמן (מקדם 1.05-1.09), התאמה לבעלות (חילוק ב- 0.97), מסחר (מקדם 3), עיקרי ושירות (מקדם 1), שירות מתחת לכניסה הקובעת מגולם בשווי, במכרז מס' חי/242/2020 התאמת פיתוח (מקדם 0.8).
- התאמות לקרקע המיועדת למבנה ציבור: מקדם סחירות וגמישות מועטה של שימושים (מקדם 0.8), אינטנסיביות שימוש (מקדם 0.8).
- צורה: הובא בחשבון מקדם הפחתה לצורה בסך 10% בגין מגרש המהווה מעין פגם הנובע מחוסר פונקציונאליות.
- זכויות בניה: תחשיב השומה מתייחס לשטח מבונה בסך 7,510 מ"ר למבנה רווחה, יתרת שטח של 300 מ"ר המיועד לגן ילדים, הופחת מסך השטח העיקרי העילי.
- עלויות הפיתוח: הופחתו עלויות פיתוח לפי חוקי העזר העירוניים ברכסים לבינוי של 7,510 מ"ר בסך של 5,072,000 ולחלק היחסי בשיעור של 43.3% בהצמדה למועד הקובע בסך של 2,197,000 ₪.

[2] ליתר פירוט, ראו עמודים 10 – 12 בשומת המשיבה.

- ניתוח שטח מבונה

מגרש 430 (עבור זכויות בנייה בשטח של כ- 7,510 מ"ר בלבד עבור מבנה רווחה)

מבנים ומוסדות ציבור			
סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' במ"ר
עיקרי מעל כניסה קובעת	4,940	1	4940
שירות מתחת כניסה קובעת	600	1	600
עיקרי מתחת לכניסה קובעת	400	1	400
שירות מתחת לכניסה קובעת	1,570	מגולם בשווי	
סה"כ	**7,510**		
סה"כ שטח אקו' במ"ר			5940

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

סה"כ שטח אקו' במ"ר	5940
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,100
מקדם סחירות וגמישות מועטה של שימושי	0.80
מקדם אינטנסיביות שימוש	0.80
שווי מ"ר מבונה מתואם	₪ 1,344
מקדם הפחתה לצורה	0.90
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪ 7,190,000**

חלקי יחסי של קק"ל	0.433
סה"כ שווי חלק יחסי של קק"ל כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪ 3,110,000**

9.3. <u>סיכום שומת המשיגים:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה מעסקות של תעסוקה, מסחר ותעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור תוך כדי ביצוע התאמות הנדרשות לנכס הנדון. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים[3]:

- ניתוח מחירי השומה ב- 8 המכרזים ברכסים הנ"ל משנת 2022 ו- 2021, מתקבל שווי מ"ר מבונה בממוצע 1,283 ₪ וחציון בסך של 1,280 ₪.
- ניתוח 8 תוצאות מכרזי רמ"י הנ"ל לקרקע ביעוד תעסוקה, תעסוקה משולב מסחר הסמוכים למגרש הנישום ברכסים, הניתוח כלל ניתוח הצעות נוספת, מתקבל שווי מ"ר מבונה 1,441 ₪ - 1,890 ₪ ובשקלול הנתונים מתקבל שווי מ"ר 1,610 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- בהתאמה לאי סחירות ואינטנסיביות שימוש קובע שווי מ"ר מבונה מתואם בסך של **1,030** ₪.

[3] ליתר פירוט, ראו עמודים 12 - 16 בשומת המשיגים.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- בניתוח המכרזים מביא בחשבון הפחתה למועד קובע (מקדם 0.95), התאמה לבעלות (מקדם 0.97), שטח מתחת למפלס הכניסה הקובעת מגולם בשווי.
- התאמות לקרקע המיועדת למבנה ציבור: מקדם אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים (מקדם 0.8), אינטנסיביות שימוש (מקדם 0.8).
- צורה: הובא בחשבון מקדם הפחתה לצורה בסך 0.9 בגין מגרש המהווה מעין פגם הנובע מחוסר פונקציונאליות.
- שטח מבונה לחישוב - תחשיב השומה מתייחס לשטח מבונה בסך 7,510 מ"ר בלבד למבנה רווחה, ויתרת שטח של 300 מ"ר המיועד לגן ילדים, הופחת מסך השטח העיקרי העילי, שמאי המשיגים מציין כי חילוץ שטח זה הינו בדומה לשומת הרשות.
- עלויות הפיתוח: עלויות הפיתוח בשומת הרשות נמצאות מתואמות ומקובלות.
- <u>ניתוח שטח מבונה</u>

עיקרי מעל הכניסה הקובעת	:	5,240	מ"ר			
שרות מעל הכניסה הקובעת	:	600	מ"ר			
עיקרי מתחת לכניסה הקובעת	:	400	מ"ר			
שרות מתחת לכניסה הקובעת	:	1,570	מ"ר			
סה"כ שטחי בניה		**7,810**	**מ"ר**			
שטח עיקרי מיוחס לגני הילדים	:	300	מ"ר			
סה"כ שטח מבונה מיוחס למבנה הרווחה ונישומה בשומה	:	7,510	=	300	-	7,810
ניתוח שטח אקווי'						
ניתוח שטחים עפ"י שומת הרשות	:					
עיקרי מעל הכניסה הקובעת	:	4,940	=	1	x	4,940
שרות מעל הכניסה הקובעת	:	600	=	1	x	600
עיקרי מתחת לכניסה הקובעת	:	400	=	1	x	400
שרות מתחת לכניסה הקובעת	:		מגולם בשווי		x	1,570
סה"כ שטח מבונה אקווי'	:	**5,940**	**מ"ר**			

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

תחשיבית לשומה						
סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם אי סחירות ואינטנסיביות	:	₪ 1,030				
סה"כ שווי מ"ר מתואם לצורה	:	₪ 927	=	0.9	x	₪ 1,030
סה"כ שווי מתואם מועד	:	₪ 880.96	=	0.95	x	₪ 927
סה"כ שווי מ"ר מתואם בעלות מלאה	:	₪ 908.21	=	0.97	:	₪ 881
סה"כ שווי מתואם לזכויות מבנה הרווחה במגרש 430	:	**₪ 5,394,751**	=	₪ 908	x	5,940
ובמעוגל	:	**₪ 5,400,000**				
אומדן שווי חלקה של קק"ל במגרש 430	:	**₪ 2,338,200**		43.30%	x	₪ 5,400,000
ובמעוגל	:	**₪ 2,338,000**				

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

משומות הצדדים, בדיון שהתקיים בפניי באמצעות הזום ביום 27/06/2023, ממסמכים, תגובות שהתקבלו, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיגים/ שמאי המשיגים:</u>**

- מספר ניכר של בתי אב, משפחות מטופלות במחלקת רווחה, מצב כלכלי מאוד ירוד. ומבנה הציבור יזום מתחילתו ע"י המועצה ועל מנת להקימו נצטרך לגייס תרומות.
- מכרז מס' 430/2021 הוא הרלוונטי, הצעת החברה במכרז זה משקפת את המחיר במגזר החרדי כי יש לה את הניסיון. מחיר הזכיה במגרש מספר 503 מתכתב עם כלל יתר ממצאי הסקירה, ומחיר שומות המכרזים.
- נטען כי 7 מתוך 8 המכרזים ברכסים זכה בהם זוכה יחיד, אותו זוכה אין בכוונתו לממש את הזכיה לפחות ב-4 מהמגרשים, מברור וניתוח מחיר הזכיה עולה כי קיים פער 30%-40% לבין הצעה השנייה, ועד כדי 45% בין מחיר המכרז לבין שומת רמ"י שדווחה במכרז. עוד עולה כי מנטרול מחירי הזכיה ותוך סקירת יתר ההצעות, טווח המחירים בין ההצעות הינו טווח של אחוזים בודדים 3%-5%, אי אפשר לבסס את השווי על מחירי זכיה בהם זוכה יחיד. 4 מתוך 7 המגרשים הוחזרו, החזרתם כרוכה בחילוט ערבויות, אי אפשר לבסס את ההערכה על מגרשים שבוטלו. צוין בסעיף 11.2.5 כי במגרשים שלכאורה לא הוחזרו לרמ"י הפער בין מחיר הזכיה, לבין הצעה השניה לבין מחיר השומה הינו קטן יחסית ולכן לכאורה במגרשים אלו הושלמה הרכישה.
- התאמה למועד קובע: המשך עליית שיעור הריבית, כפי שהינה משתקפת והשפעתה על שוק הנדל"ן מביא בחשבון הפחתה לזמן מקדם (0.95).
- טופוגרפיה: המגרש לא מישורי, נספח עבודות הפיתוח מחייב עבודות הפיתוח בתוך המגרש, ויש לרדת עד למפלס הכביש, מדובר בסכומים גבוהים.
- מצב השוק: נמצאים בשוק של מיתון מתחיל ואפילו ישנה ירידה במוצר המוגמר ובדמי השכירות של משרדים, מכיוון קיים קושי להשיג מימון.
- מושאע: לאור קיומה של שתי אישויות משפטיות רשומות, נדרש הפחתת מושאע כערך מטרד.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- לעניין מס"ד 8 (מכרז רמ"י בגו"ח 11145/397), היו 19 הצעות, שמאי המשיגים טוען שהעסקה נותחה בחסר של זכויות בנייה - שמאי המשיבה מפנה לסעיפי משנה א1. ו- א24. בסעיף 6.2 לתקנון תכנית 355-0449710, מהן עולה כי אף על פי שיש 185% אחוזי בנייה, היות ולא ניתן לנצל את כולם במגבלת קווי הבניין ובבינוי של 2 קומות כפי שמתירה התכנית, אזי זכויות הלא ניתנות לניצול מבוטלות. לפיכך, בתחשיבנו הובא בחשבון שטח התכסית הכלוא בקווי הבניין בשתי קומות ומתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 2,700 ₪.

- מתוך 4 מגרשים שהוחזרו נותחו 3 מהם[4]: בניגוד לנטען כי המגרשים הוחזרו לרמ"י, החברה שזכתה חתמה על שני מגרשים. מה שמעיד, ככל הנראה, שוויתור הזכייה על יתר המגרשים נבעה מעניינים סובייקטים של החברה שאין להקיש מהן מאומה לגבי השווי שוק.
- כמו כן סביר להניח שחברה טרם התמודדותה במכרז בודקת את כלל מאפייני הנכס ולפיכך אין להביא בחשבון שקלול ביחד עם שאר ההצעות האחרות ו/או שומת המכרז של רמ"י שאינה נתון השוואה.
- מגרשים שהוחזרו מגרשים שלא הוחזרו והפערים בין הצעות: במענה לטענת שמאי המשיגים כי במגרשים בהם הושלמה הרכישה היה פער קטן בין ההצעות לבין מחיר השומה. שמאי המשיגים מציין כי בניגוד לנטען במגרש 501, 504 היו פערים בין הצעת הזוכה להצעה שניה עמד על 38% ו-44%, משכך טענות שמאי המשיגים הופרכו.
- לעניין הסקירה על החברות שזכו, לרבות פעילותם באזור[5].
- הצעות חריגות, עפ"י הנחיית השמאי הממשלתי מיום 27/10/2021 יש לבדוק את רמת המחירים בסביבה בכדי ללמוד האם אכן מדובר בהצעות חריגות או בהצעות המשקפות שווי שוק.
מלבד מס"ד 8 שמעיד על סבירות המכרזים, מבדיקה שערכנו לעסקאות שאותרו במערכת שע"מ למשרדים חדשים בערים בסביבה עם רמת ביקושים דומה לרכסים עולה כי הערכים המתקבלים אינם מעידים שההצעות במכרזים ברכסים הינן חריגות.
- מציג מקבץ עסקאות שאותרו ממערכת שע"מ למשרדים חדשים בקריות, להן בוצע חילוץ לאחר התאמות לשטח נטו ברוטו, וניתוח והנתונים מתקבל שווי מ"ק מבונה לאחר שקלול בסך של 2,900 ₪, כאשר הקביעה בשומה נשוא הליך זה שווי מ"ר מבונה בסך של 2,100 ₪ בממוצע הינו סביר.
- מצב פיתוח: בשומתנו לא בוצע תוספת למצב פיתוח ניתוח מכרזי רמ"י, היות והנכס נשוא ההשגה ממוקם באזור צמוד דופן הנהנה ממצב פיתוח עדיף מאשר נכסי ההשוואה.
- לעניין התייחסות לכתבה בעיתון (סעיף 11.2.7 לשומת המשיגים): מדובר במכרזים לבנייה רוויה במסגרת מסלול מחיר מטרה ,שהינם בעלי מאפיינים ייחודיים ומתן הנחות משמעותיות לזכאים, ויש לנתח את המכרז בהתאם לשיטת השיווק לפיה היזם הזוכה מתחייב להעניק הדירות.
- התאמה לזמן/עליית מחירים: לא הוצגה בשומת המשיגים ולו ראייה אחת התומכת בטענה כי יש לתת הפחתה של 5% לזמן הגם אינו סביר. שמאי המשיבה מביא תימוכין מדו"ח נת"מ על עליית מחירים באזור חיפה והצפון בשיעור של 8% לדמ"ש למשרדים בין חציון השני לשנת 2021 לבין החציון הראשון בשנת 2022. ובין חציון השני לשנת 2022 לבין החציון הראשון בשנת 2021 עליה של 1.5% דמ"ש. מציג ניתוח נוסף של דמ"ש ובו עליה בשיעור של 9.5% במחירי דמ"ש המביאה לעליה של 36% בערך הקרקע.

[4] ראו בהרחבה סעיף 2.2 במכתב תגובת שמאי המשיבה.

[5] מפנה בהרחבה לגוף מכתב התגובה.

כמו כן הוצג מקבץ עסקאות ממערכת שע"מ למשרדים חדשים בקריות להן בוצע ניתוח וחילוץ לערך הקרקע, בהתאמות הנדרשות, מתקבל שווי מ"ר מבונה בין 2,919 ₪ לשנת 2022 ושווי של 3,321 ₪ לשנת 2023, משקף עליה של 14% ולפיכך מקדם תוספת של 5% הינו על הצד הזהיר.

- מושאע: במקרה הנדון מועצת רכסים, רוצה לקנות את החלק של השותף השני במקרה זה רמ"י, אזי מתבטל המושאע ואין לנקוט כלל במקדם הפחתה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נתבקשנו להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות לזכויות חוזיות במרכיב הקרקע, הידוע כחלק ממגרש מס' 430 לפי תמ"ל/1066, בכפוף לחלופות ומטרת השומה לעיל כולל פיתוח וללא מע"מ.
עיקרי המחלוקת בין הצדדים היא בנושא ערכי השווי המתקבלים לקרקע, נתוני ההשוואה הרלוונטיים וההתאמות הנדרשות.
שמאי המשיבה השתמש בגישת ההשוואה העקיפה למגרשי תעסוקה, מסחר ותעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. לעומתו, שמאי המשיגים השתמש באותה גישת השומה לנתונים נוספים באותם המכרזים.

בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי מספטמבר 2009 שעוסקים בעריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור, יש להעריך את הקרקע למבני ציבור לפי גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים ובאם אינה ישימה, ינקוט השמאי בגישת השוואה עקיפה לפיה ייגזר השווי משווי קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה) ועליו יופעלו מקדמי ההתאמה הבאים:

מקדם סחירות וגמישות מועטה של שימושים: 0.7-0.95

מקדם אינטנסיביות שימוש: 0.7-1

מקדם זכויות בניה בלתי מנוצלות: 0.5-1

אם כן, גישת השומה העדיפה לשומת זכויות היא גישת השוואה הישירה לנכסים דומים. יחד עם זאת, גישת ההשוואה לקרקעות למבני ציבור כמעט ואינה ישימה לנוכח מיעוט העסקות בנכסים אלו והשונות הרבה שבסוגי השימושים של מבני הציבור. אי לכך הנכס יוערך בגישת ההשוואה מהיעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה מאזור רכסים שהינו בעל אופי יחודי למגרשים ביעוד תעסוקה/מסחר תעסוקה, אני סבור כי יש להשתמש בתוצאות הזוכות בלבד תוך מתן התאמות. הובאו בחשבון רק מגרשים שבהם הזכיה קיימת ולא בוטלה. כמו כן לא אשתמש בתוצאת מכרז מספר חי/242/2020 (מגרש מס' 678) בשל הספק באופן ניתוח זכויות הבניה, עפ"י תב"ע הרלוונטית.

לעניין השומות, לרבות הכרעות בהשגה, בהתאם לתקינה השמאית שומות מכריעות אינן בגדר עסקות השוואה תקפות לביסוס השווי.

משמעות זהות החוכר/ אופי החוכר: המשיג טען שיש להביא בחשבון את אופי החוכר, שהינו מועצה מקומית כגוף ללא כוונת רווח. אבהיר כי ההכרעה שבנדון הינה להכריע במחלוקת בעניין שווי מרכיב הקרקע, בכפוף לחלופת השומה, ולכן אין להביא בחשבון את זהות ומאפייני החוכר בשיקולים הקשורים בהערכת שווי הקרקע.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה -** השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים בפועל קיימים מחוברים, ולכן השומה היא מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **עלויות פיתוח -** בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עלויות הפיתוח אינן מהוות חלק מהליך ההשגה.

10.2.3. **פיתוח בתוך המגרש -** נטען ע"י שמאי המשיגים כי קיים נספח[6] פיתוח המחייב עבודות בתוך המגרש, לחפור ולרדת עד למפלס הכביש. אציין כי כך או כך, בהתייחס לטופוגרפיה ההררית במגרשי ההשוואה ביחס למגרש הנדון, הגעתי לכלל דעה לקבל עמדת שמאי המשיבה ולא להביא בחשבון מקדם הפחתה לעניין טופוגרפיה, מה שגם במבחן השוק אינני רואה מקום להפחית בעניין הטופוגרפיה, ובין היתר חפירות.

10.2.4. **מצב פיתוח**: על הצד הזהיר שמאי המשיבה לא הביא בחשבון תוספת למצב הפיתוח, בטענה כי המגרש נשוא ההשגה נהנה באזור צמוד דופן באזור מפותח. במקרה הנדון אציין כי גם כן קיימת דרך מתוכננת הגובלת בצידו המזרחי של המגרש הנדון שטרם נסללה עד תום (ביום הביקור סלולה עפר, ומתבצעות עבודות הכשרה/חפירה), לנוכח האמור הנני מקבל עמדת שמאי המשיבה עת לא הביא בחשבון תוספת.

10.2.5. **קונה מיוחד, חילוט ערבויות, פעילות החברות, מודעות בעיתון ועליית מחירים, הנחית השמ"ר** – בבדיקה שערכתי קיימים לא מעט זכיות במכרזים במקום הנדון ולא ניתן להתעלם מהן משכך אני דוחה את טענות שמאי הצדדים. לעניין המחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי הנחית השמ"ר מיום 27/10/2021, לעניין נתוני הצעה לזכיה חריגה, כעקרון אני מסכים לטענה הנדונה יחד עם זאת במקרה הנדון בהתחשב במקבץ נתוני ההשוואה שהשתמשתי תוך התאמות אני סבור שאין מקום לטענה זו.

10.2.6. **מושאע -** ההכרעה שבנדון הינה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע ובהתחשב במטרת וחלופת השומה, ולפיכך הנני סבור שאין מקום לקבל עמדת שמאי המשיגים עת שהביא בחשבון הפחתה למושאע.

[6] נספח זה לא הוצג בפניי.

10.2.7. **<u>מקדמי התאמה:</u>**

- **התאמה לבעלות -** חושבה התאמה לבעלות בשיעור של 3% ביחס לנתוני ההשוואה בהם הזכויות הן זכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר (ע"י חלוקה ב- 0.97) על מרכיב הקרקע.
- **התאמה למועד** - שמאי המשיבה בחן נתונים שונים לצורך בחינת אחוז העלייה בערך הקרקע והגיע למסקנה לקבוע תוספת בשיעור של 5%. שמאי המשיגים הביא בחשבון מקדם התאמה בגין מועד 0.95 ביחס להצעות מכרזי רמ"י. אינני מקבל עמדת שמאי המשיגים שהביא את ההפחתה הנדונה, נכון למועד הקובע ולכן אני אתן תוספת בגין מועד בשיעור של כ-5% לשנה שהינה סבירה.
- **התאמה למבני ציבור** - בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים, יש לבחון מבני ציבור בהתאם ליעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר, תוך בחינת מקדמי התאמה. בהתאם ליעוד הנכס והשימושים המותרים בו, הנני מקבל את היעוד האלטרנטיבי תעסוקה/מסחר תוך התייחסות לאינטנסיביות וגמישות שימושים מועטה. לפיכך, הנני מקבל את ההתאמות שנקטו בהם שמאי הצדדים הפחתה בגין ההתאמות (אינטנסיביות שימושים מקדם 0.8, סחירות וגמישות מועטה של שימושים מקדם 0.8).
- **התאמה לצורה**: בהתחשב באפשרויות הניצול במגרש הנדון הגעתי לכלל דעה שאין מקום להביא הפחתה בגין צורה כפי שנקטו שמאי הצדדים.
- **שטח המגרש**: יובהר כי מבלי לפגוע בזכויות הצדדים חושבה התכסית משטח החלקה/מגרש של 3140 מ"ר (שטח החלקה כמפורט בשמת רמ"י) וזאת בניגוד לשטח מגרש כללי של 3,124 מ"ר[7] כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיגים , מדובר בפער מינורי של כמעט כ- 1% בערך.

[7] מטבלת זכויות בניה מתקנון תכנית תמ"ל/1066.

✓ <u>מקדמים לקביעת שווי מ״ר מבונה אקויולנטי</u>:

במקרה הנדון, הנני בדעה כי ניתוח השווי למ״ר מבונה יחושב על בסיס הנחות העבודה הבאות:

מהות	מקדם שווי	הערות
שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת.	1	*מעיון בתכליות של מסחר ביחס ליתר התכליות בעסקות ההשוואה, הבוא בחשבון מקדם 2 למסחר שהינו סביר ומקובל, וזאת בהתחשב בשימוש היעיל והטוב למסחר. שטח שירות מתחת למפלס הכניסה עד 2,304 מ״ר הובא במקדם 0.1 (בסיס השטח מניתוח מגרש מס׳ 501 לאחר ההתחשבות בכלל הנתונים).
שטח שירות מעל לכניסה הקובעת.	0.5	
שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.	0.2	
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.	0.1	
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מעל שטח של 2,304 מ״ר.	0.05	הנחת העבודה לצורך ניתוח זכויות במקרה הנדון, הנני סבור כי ישן מקום להביא בשחבון ולקבוע שטח שירות מתחת למפלס הכניסה של עד 2,304 מ״ר (בסיס השטח מניתוח מגרש מס׳ 501 וזאת בהתחשב בכלל הנתונים) שהינו הבסיס וכל שטח מעל זה כשטח שירות מתחת למפלס הכניסה יובא בחשבון במקדם 0.05.
תוספת זכויות בניה בהיקף של 15%, בהתאם לאמור בהערות שוליים (1) ו- (2) בתקנון התכנית הנחת העבודה הינה כי יש מקום להביא בחשבון 15% מכלל הזכויות מעל ומתחת למפלס הכניסה. בהתאם לאמור בעניין תוספת זו הובאו בחשבון מקדם שווי כמפורט לעיל במשקל מקובל וסביר של 0.70.	0.7	
חצר	0.3	

מקדם מסחר: שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 3 ביחס למקדם שווי של משרדים. לאחר עיון בתכליות ושימושים אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם 2, שהינו סביר ומקובל.

שטח מבונה מתחת למפלס הכניסה: מאחר והשטח מתחת למפלס הכניסה נותח בעסקות ההשוואה, הוא ינותח בהתאמה בנכס הנדון.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. מידע השוואתי:

אני סבור שנתוני ההשוואה המהימנים ביותר הם תוצאות הזוכות במכרזי רמ"י כאמור בסעיף 10.1 לעיל. להלן נתוני השוואה (מקור הנתונים: מאתר האינטרנט של רמ"י),

תוצאות מכרזי רמ"י מס' חי/430/2021 ברכסים - ביעוד תעסוקה, מסחר ותעסוקה כמפורט להלן:

מס"ד	תאריך ועדת מכרזים	גוש/חלקה	יעוד	מס' מגרש עפ"י תוכנית תמל/1066	שטח בדונם לפי מסמכי המכרז	מחיר זכיה כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ	התאמה למועד קובע כ-5% לשנה	מחיר זכיה מתואם כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ	שווי מ"ר מבונה	מקדם משקולל	שווי מ"ר מבונה משוקלל
1	20/03/2022	10466/9	תעסוקה	501	2.626	₪ 10,294,623	1.05	₪ 10,809,354	₪ 1,991	0.2	₪ 398
2	20/03/2022	10466/9	תעסוקה	502	2.149	₪ 6,801,604	1.05	₪ 7,141,684	₪ 1,578	0.3	₪ 473
3	20/03/2022	10466/9,1	תעסוקה	503	1.774	₪ 5,330,864	1.05	₪ 5,597,407	₪ 1,503	0.3	₪ 451
4	20/03/2022	10466/9,8	מסחר ותעסוקה	504	4.491	₪ 26,056,112	1.05	₪ 27,358,918	₪ 2,664	0.2	₪ 533
שווי מ"ר מבונה אקו' משקולל מתואם											₪ 1,855
שווי מ"ר מבונה אקו' בבעלות (חילוק)										0.97	₪ 1,912

תחשיב שטח מבונה אקו' וקביעת שווי מ"ר מבונה:

ניתוח מס"ד 1 - 501		
שטח חלקה רשום במ"ר		2,626
מחיר זכיה מתואם כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ		₪ 10,809,354
ניתוח שטח אקו'		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי עילי	4,300	1	4,300
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15% (ש.עיקרי עילי)	645	0.7	452
שטח שירות עילי	500	0.5	250
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15% (0.7*0.5=0.35, ש.ש עילי).	75	0.35	26
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	2,304	0.1	230
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15% (0.05*0.7=0.035, ש.ש מתחת לכניסה הקובעת)	346	0.035	12
סיכום	8,170		
חצר - התכסית שהובאה בחשבון 80%	525	0.3	158
סה"כ שטח מבונה אקו' במעוגל			5,428
שווי מ"ר מבונה			**1,991** ₪

ניתוח מס"ד 2 - 502		
שטח חלקה רשום במ"ר		2,149
מחיר זכיה מתואם כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ		₪ 7,141,684
ניתוח שטח אקו'		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי עילי	3,500	1	3,500
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15% (ש.עיקרי עילי	525	0.7	368
שטח שירות עילי	400	0.5	200
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15% (0.7*0.5=0.35, ש.ש עילי).	60	0.35	21
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	2,304	0.1	230
יתרת שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	1,176	0.05	59
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15%*3,480 מ"ר (ש.ש מתחת לכניסה הקובעת)	522	0.035	18
סיכום	8,487		
חצר - התכסית שהובאה בחשבון 80%	430	0.3	129
סה"כ שטח מבונה אקו' במעוגל			4,525
שווי מ"ר מבונה			**1,578** ₪

ניתוח מס"ד 3 - 503			
שטח חלקה רשום במ"ר			1,774
מחיר זכיה מתואם כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ			₪ 5,597,407
ניתוח שטח אקו'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי עילי	2,877	1	2,877
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15% (ש.עיקרי עילי)	432	0.7	302
שטח שירות עילי	320	0.5	160
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15% (0.7*0.5=0.35, ש.ש עילי).	48	0.35	17
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	2,304	0.1	230
יתרת שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	352	0.05	18
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15% (0.05*0.7=0.035, ש.ש מתחת לכניסה הקובעת)	398	0.035	14
סיכום	6,731		
חצר - התכסית שהובאה בחשבון 80%	355	0.3	107
סה"כ שטח מבונה אקו' במעוגל			3,725
שווי מ"ר מבונה			**1,503** ₪

ניתוח מס"ד 4 - 504				
שטח חלקה רשום במ"ר				4,491
מחיר זכיה מתואם כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ				₪ 27,358,918
ניתוח שטח אקו'				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	יחס למשרדים	שטח אקו'
עיקרי מעל לכניסה הקובעת - שטח עיקרי מסחר	800	1	2	1,600
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15% עיקרי מסחר	120	0.7	2	168
שירות מעל לכניסה הקובעת - מסחר	200	0.5	2	200
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15% - ש.ש מעל לכניסה מסחר	30	0.35	2	21
שירות מתחת לכניסה הקובעת - מסחר	512	0.1	2	102
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15% (ש.ש מסחר מתחת לכניסה 0.07=0.7*0.1)	77	0.07	2	11
עיקרי מעל לכניסה הקובעת - משרדים	6,400	1	1	6,400
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15%-עיקרי מעל לכניסה הקובעת משרדים	960	0.7	1	672
שירות מעל לכניסה הקובעת - משרדים	700	0.5	1	350
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15%, ש.ש מעל לכניסה הקובעת - משרדים	105	0.35	1	37
שירות מתחת לכניסה הקובעת - משרדים	2,304	0.1	1	230
יתרת שטח שירות מתחת לכניסה - משרדים הקובעת	1,109	0.05	1	55
תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 15%* 3,413 מ"ר (ש.ש מתחת לכניסה הקובעת משרדים)	512	0.035	1	18
סיכום	13,829			
חצר - תכסית 70%	1,347	0.3	1	404
סה"כ שטח מבונה אקו' במעוגל				10,268
שווי מ"ר מבונה				**2,664** ₪

*הערת החי"מ: תוספת זכויות בניה בהיקף של 15%, הובאו בחשבון בהתאם לאמור בהערות טבלת זכויות הבניה בתכנית תמ"ל 1066.

11. תחשיבי השומה:

מגרש 430 (עבור זכויות בנייה בשטח של כ- 7,510 מ"ר בלבד עבור מבנה רווחה)

מבנים ומוסדות ציבור			
סיווג	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר**
*עיקרי מעל כניסה קובעת בניכוי 300 מ"ר	4,940	1	4,940
שירות מעל כניסה קובעת	600	0.5	300
עיקרי מתחת לכניסה קובעת	400	0.2	80
שירות מתחת לכניסה קובעת	1,570	0.1	157
חצר תכסית - 65% לפי שטח קרקע 3,140 מ"ר	1,099	0.3	330
סה"כ	**7,510**		
סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר			5,807
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,912
מקדם סחירות וגמישות מועטה של שימושים			0.80
מקדם אינטנסיביות שימוש			0.80
שווי מ"ר מבונה מתואם			₪ 1,224
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 7,107,768**
שווי כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪ 7,108,000**

* (5,240 מ"ר - 300 מ"ר)=4,940 מ"ר

חלק יחסי לפי שומת המשיבה	0.433
סה"כ שווי חלק יחסי של קק"ל כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪ 3,078,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע שבנכס שבנדון, נכון למועד הקובע, לעניין שווי זכות הבעלות לזכויות חוזיות (ראה ס' 7.2) לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – צרכי ציבור בסך של:

3,078,000 ₪ (שלושה מיליון שבעים ושמונה אלף ₪)

הערך הנקוב כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ.

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.

בכבוד רב,

באסל בלאן - שמאי מקרקעין מחוזי

<u>העתקים:</u>
גב' מיטל ורדי – ראש תחום שמאות מרחב חיפה, רשות מקרקעי ישראל.