תאריך עברי:	י״ב שבט תשפ״א
תאריך לועזי:	25 ינואר 2021
מס׳ תיק רמ״י:	א21197123
מספרנו (אופק):	40802
לקביעת שכ״ט:	9.63

לכבוד

מרינה פרמוט	מורן בר טל	סאלח אבו ריא
מרחב צפון	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
רשות מקרקעי ישראל	הבנקים 11, חיפה	ת״ד 13226, סכנין
marinas@land.gov.il	moran@mb100.co.il	s_aboria@netvision.net.il

אג״נ,

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>[1]

<u>חלק מחלקה 68 בגוש 18579 וחלק מחלקה 29 בגוש 18581</u>

<u>מגרש D לפי תכנית ג/13286, טמרה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. התבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 25 באוגוסט 2020, להכריע בהשגה שהוגשה בעניין אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע לפי פרוגרמה אדריכלית שהגישו העירייה (המשיגים), במגרש D לפי תכנית ג/13286 (הנכס), המיועד להקמת בניין העירייה בטמרה. השמאות נדרשת למטרת גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – צרכי ציבור. החלופות לפי שמאות רמ״י שצורפה להזמנה:

חלופה 1. אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע למבנה העירייה לפי פרוגרמה,

חלופה 2. אומדן שווי זכות הבעלות לקרקע למסחר בלבד לפי הפרוגרמה.

במייל הבהרה ששלחה לנו מזמינת העבודה, התבקשנו להיצמד לחלופות בשמאות רמ״י.

1.2. השמאות מטעם רמ״י (המשיבה) הוכנה על ידי מר מורן בר טל, שמאי מקרקעין, ביום 9 בפברואר 2020. ההשגה הוגשה על ידי עיריית טמרה (המשיגים) באמצעות שמאות מיום 8 באפריל 2020 של מר סאלח

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20.15 (ז).

אבו ריא, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 23 בספטמבר 2020 התקיים בפניי דיון באמצעות "זום". בדיון נכחו מטעם המשיגים: עו"ד סאלח אבו ריא, שמאי המשיגים. מטעם המשיבה נכח מר מורן בר טל, שמאי המשיבה. תקציר הדיון נשלח לצדדים ביום 29 בספטמבר 2020, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 15 באוקטובר 2020.

1.4. הצדדים חלוקים ביניהם בשאלות הבאות:

- נתוני ההשוואה הרלוונטיים,
- ניתוח ותחשיב.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש	:	18579	18581
חלקה	:	68 (חלק)	29 (חלק)
מגרש	:	D לפי תכנית ג/13286	
מהות	:	מגרש לבניין ציבורי	
שטח עסקה	:	11,137 מ"ר	

3. <u>הזכות המוערכת:</u>

הזכות המוערכת בהכרעה זו היא זכות הבעלות במרכיב הקרקע.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע להכרעה זו הוא יום **4 בפברואר 2020**, המועד הקובע בשמאות המשיבה.

5. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך על ידי ביום 24 בינואר 2021.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס מהווה מגרש לבניין ציבורי במרכז העיר טמרה, עליו מתוכנן לקום בניין עירייה חדש.

6.1. <u>הסביבה:</u>

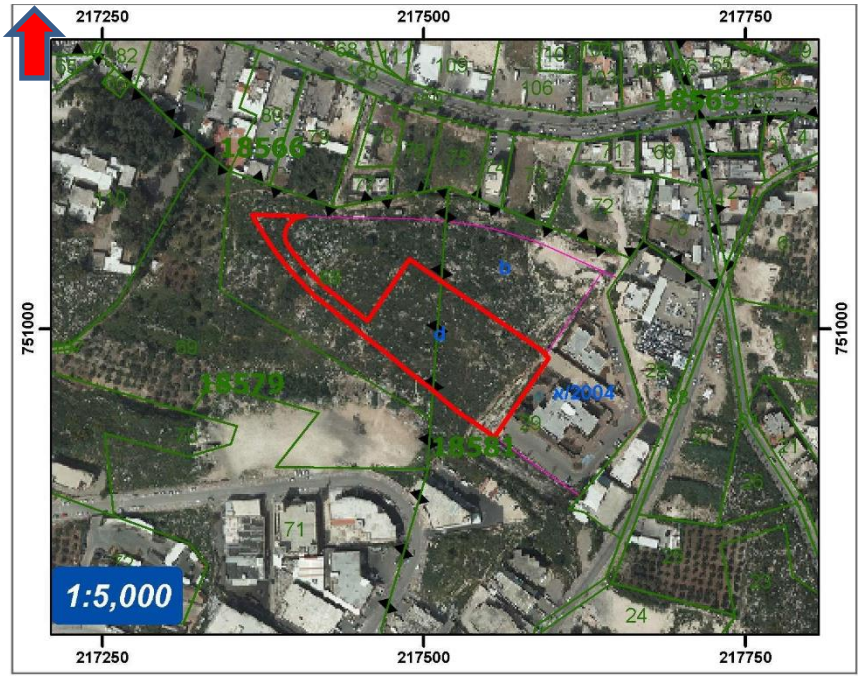
טמרה היא עיר ערבית במחוז הצפון, בגליל התחתון, כ- 5 ק"מ צפונית לשפרעם ובערך 20 ק"מ מזרחית לעכו. ב- 2019 מנתה אוכלוסייתה 35,000 תושבים. שטח העיר 30,000 דונם.

הנכס נמצא בחלק המערבי של העיר, צפונית לאזור התעשייה. אזור הנכס כולל שימושים מעורבים הכוללים: מגורים, מבני ציבור, מסחר תעשייה ואחסנה.

פיתוח ותשתיות. בסביבת המגרש עדיין לא פותחו תשתיות.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>

להלן תצלום אוויר של הנכס וסביבתו מתוך תשריט רמ"י:



6.2. <u>הנכס:</u>

המגרש בייעוד בנייני ציבור, מיועד להקמת בניין העירייה (טרם נבנה). צורתו לא רגולארית. שטחו 11.137 דונם. הטופוגרפיה משופעת בשיפוע יורד מדרום לצפון.

<u>גבולות המגרש:</u>

מצפון: שטח פתוח המהווה חלק ממתחם לבנייני ציבור

מדרום: רצועת קרקע בייעוד שטח ציבורי פתוח ודרך מתוכננת

ממזרח: מרכז קהילתי ומצפון לו ספרייה עירונית

ממערב: שטח פתוח המהווה חלק ממתחם לבנייני ציבור.

על המגרש צפוי להיבנות בניין העירייה החדש של טמרה. להלן תיאור הבניין מתוך אתר אבו רומי אדריכלים, המתכננים:

מבנה העירייה בשטח של 6000 מ"ר, ממוקם בכניסה לעיר טמרה בצמוד לספרייה ציבורית ומתנ"ס, בקומת הכניסה של העירייה מתוכננת קומה מסחרית גדולה.
הקונספט נבע מהבקשה של העירייה להדגיש את חשיבות השקיפות וחדשנות והעבודה המשותפת למטרה אחת, המבנה חובק את המרחב הציבורי ומאפשר מבטים לכל המחלקות.

בכניסה הראשית לובי וקבלה, וכניסה למרכז מסחרי בשטח של 500 מ״ר.



חתך של בניין העירייה המתוכנן.

<u>תמונות מהנכס:</u>





הדמיות של בניין העירייה המתוכנן.



מראה המגרש כיום. מימין רואים את הגדר של המתנס.

7. מצב משפטי:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, שהופק ביום 4 בינואר 2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	:	18579
חלקה	:	68
רשות מקומית	:	טמרה
שטח רשום	:	21,477 מ"ר
בעלות	:	מדינת ישראל
זיקות הנאה	:	זכות מעבר ברוחב 2 מ' לטובת חלקה 69

7.2. הסכם חכירה:

לא הוצג בפניי הסכם חכירה.

8. המצב התכנוני:

8.1. תכניות:

בהתאם לדף מידע תכנוני של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שפלת הגליל (טופס מידע לפי סעיף 119א'), שהופק על ידנו באינטרנט ביום 04 בינואר 2021, חלות בתחום הנכס התכניות הבאות:

תכניות החלות בנכס			
מספר תכנית	ילקוט פרסומים	פרסום תוקף	שם תכנית
ג/15756	6698	19/11/2013	תכנית מתאר לעיר טמרה
ג/13286	5744	10/06/2002	הקמת מרכז אזרחי

אין תכניות בתכנון. אין פרסום לפי סעיפים 77 – 78.

ייעוד הנכס הוא בנייני ציבור. זכויות הבנייה הם:

זכויות בנייה		
נושא	ערך	מקור
מספר קומות	4	ג/13286
סה"כ אחוזי בנייה (א)	80%	ג/13286
תכסית קרקע	30%	ג/13286
אחוז בנייה מעל מפלס כניסה	60%	ג/13286
אחוז בנייה תחת מפלס כניסה	20%	ג/13286
סה"כ שטח בנייה - עיקרי	60%	ג/13286
סה"כ שטח בנייה - שירות	20%	ג/13286
גודל מגרש מינימלי	2,000 מ"ר	ג/13286

(א) הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובלבד שסה"כ אחוזי הבנייה יישמר.

8.2. <u>רישוי:</u>

להלן הפרוגרמה האדריכלית שהגישה העירייה (נשלחה על ידי רמ"י):

סיכום פרוגרמה חדשה – עיריית טמרה

מס'	מס' קומה	מחלקה	שטח בנייה ברוטו במ"ר	שטח בנייה שירות ברוטו	סה"כ קומה מוצעת
1	קומת קרקע	מסחר	678		**קומת קרקע בשטח בנייה ברוטו 1338 מ"ר**
	קומת קרקע	מרכז הפעלה	237		
	קומת קרקע	מבואת כניסה לעירייה	165		
	קומת קרקע	מדרגות וממ"דים		258	
2	קומה א	גבייה	227		**קומה א' בשטח בנייה ברוטו1301 מ"ר**
	קומה א	תברואה ורישוי עסקים	257		
	קומה א	מחסנים	600		
	קומה א	מדרגות וממ"דים		217	
3	קומה ב	רווחה	692		**קומה ב' בשטח בנייה ברוטו1301 מ"ר**
	קומה ב	פסיכילוגיה	329		
	קומה ב	מבואת כניסה	63		
	קומה ב	מדרגות וממ"דים		217	
4	קומה ג	גזברות	227		**קומה ג' בשטח בנייה ברוטו 1301 מ"ר**
	קומה ג	הנדסה	258		
	קומה ג	חינוך	260		
	קומה ג	איכות סביבה וכח אדם	227		
	קומה ג	מבואת כניסה השניה לעירייה	112		
	קומה ג	מדרגות וממ"דים		217	

5	קומה ד	לשכת ראש העירייה + אולם אירועים כללי לעירייה + סגנים + לשכת המנכ"ל + בקרת פנים + יועץ משפטי + בטיחות בעבודה	1084		קומה ד' בשטח בנייה ברוטו 1246 מ"ר
	קומה ד	מדרגות וממ"דים		162	
	סה"כ שטח בנייה ברוטו מ"ר		**5416**	**1071**	**6487**

9. סיכום השוואתי למסקנת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנות השווי לזכויות בנכס, בשומות הצדדים:

הערכות הצדדים			
חלופה	המשיבה		המשיגים
1	₪ 5,502,701	₪	1,548,791
2	₪ 1,815,345	₪	259,437

ערכים אלה לא כוללים מע"מ וכוללים פיתוח.

9.1. סיכום שומת המשיבה:

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאות המשיבה לחלופה 1 עבור השטחים הציבוריים נערכה בשיטת החילוץ משווי בנוי שהוערך בגישת היוון ההכנסות. השמאות לחלופה 2 עבור שטחי המסחר נערכה בגישת החילוץ משווי בנוי שהוערך בגישת ההשוואה.

- שמאי המשיבה לא איתר נתוני השוואה מפורטים ומהימנים בייעוד אלטנרטיבי סחיר ולכן התבסס על נתוני ההשוואה הבאים:
- עבור השטחים הציבוריים הובאו נתונים למשרדים. השמאי התבסס על נתונים מתוך 3 חוזי שכירות למשרדים באזור התעשייה של עכו ובנוסף, עסקת מכר של משרד ממרכז העיר עכו;
- מניתוח הנתונים הוערכו דמי שכירות ראויים של 32.5 ₪ למ"ר לחודש למשרדים בעכו (ברמת מעטפת) ובהתאמה למועד דמ"ש הראויים נקבעו לפי 35 ₪/מ"ר.

- בהיוון דמ"ש בשיעור 7.5%, ניכוי רווח יזמי (15%) וניכוי עלויות בנייה (3,500 ₪/מ"ר). מתקבל שווי מ"ר מבונה על סך 1,370 ₪.
- בשקלול נתוני דמ"ש עם חילוץ שווי הקרקע מתך עסקת המכר, ובהתאמה למיקום בטמרה (0.85), התקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 1,145 ₪.
- עבור שטחי מסחר (חלופה 2), התבסס על 3 עסקות מכר לחנויות במרכז עכו.
- בחילוץ שווי הקרקע לנתוני המסחר ובהתאמה למיקום (0.85), תוך ניכוי מרכיב היזמות (15%), ניכוי תרומת הבינוי (3,466 ₪/ מ"ר), התקבל שווי מ"ר מבונה על סך: 3,500 ₪.

9.1.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- השמאות מניחה נכס ריק ופנוי.
- בהתאם להזמנת העבודה שקיבל, שמאי המשיבה העריך לפי הפרוגרמה (מסמך העקרונות) שהגישה העירייה לבניין העירייה המתוכנן. בהתאם להזמנת העבודה שמאי המשיבה העריך בנפרד את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה (חלופה 1) ואת שטחי המסחר (חלופה 2).
- השמאות מניחה זכויות לפי תכניות מאושרות + הקלות שניתנו ככל שישנן.
- שמאות המשיבה התבססה על פרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור" [ספטמבר 2009].
- עבור חלופה 1 השטחים הציבוריים השימוש למשרדים הוא הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר לנכס. הובאה התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים בשיעור 0.85 והתאמה עבור אינטנסיביות שימוש בשיעור 0.85.
- בחלופה 1 – שטחים ציבוריים הוערך שווי למ"ר מבונה עיקרי בסך של 827 ₪ לאחר התאמות.
- בחלופה 2 שטחי מסחר הוערך שווי למ"ר מבונה עיקרי בסך של 2,678 ₪ לאחר התאמות.
- עבור חלופה 2 שטחי המסחר נעשתה השוואה לשטחי מסחר. הובאה התאמה לסחירות וגמישות מוטעה של שימושים בשיעור 0.9 והתאמה עבור אינטנסיביות שימוש בשיעור 0.85.
- בניתוח נתוני הכנסה מנכסים מניבים נבחר שיעור היוון של 7.5%, שמבוסס לאחר התאמות על סקר התשואות של השמאי הממשלתי [מחצית ראשונה 2019]. לפי הסקר הממוצע הכלל ארצי של התשואות במשרדים עמד על 7.1% במחצית הראשונה של 2019. נעשתה התאמה לשיעור היוון עבור מיקום הנכס.

9.1.3. תחשיב השומה:

להלן תחשיב שמאות המשיבה (צילום מתוך הדוח):

בחלופה 1:

חלופה 1			
שימוש	שטח מבונה אקוי	שווי מ"ר מבונה אקוי'	סה"כ
מבנה עיריה	6653	827	5,502,701

בחלופה 2:

חלופה 2			
שימוש	שטח מבונה אקוי	שווי מ"ר מבונה אקוי'	סה"כ
מסחר במבנה עיריה	678	2678	1,815,345

9.2. סיכום שומת המשיגים:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאות המשיגים לא הפרידה בין שטח המשרדים לבין שטח המסחר. ההערכה בוצעה בגישת ההשוואה למחירי קרקע.

- שמאי המשיגים בדומה לשמאי המשיבה העדיף להתבסס על נתוני השוואה מחוץ לטמרה ולכן התבסס על נתוני ההשוואה הבאים:
- חוות דעת לבית משפט ביישובים אחרים בגליל התחתון: ערב אלשבלי משנת 2016, דבוריה לשנת 2017, אכסאל לשנת 2018, נצרת לשנת 2018, באקה אלג'רבייה לשנת 2018, אלקוטוף לשנת 2018, דיר אל אסד לשנת 2018. בהתבסס על כל הנתונים העריך שמאי המשיגים שווי למ"ר קרקע בטמרה למגורים/מסחר לפי 1,200 ₪/מ"ר קרקע עם זכויות בנייה 144% ושימושים מעורבים מגורים ומסחר.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שמאות המשיגים התבססה על פרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי.
- לחצר ניתן מקדם אקוויוולנטי 0.3.
- שווי מ"ר מבונה חושב לפי הנחה של 144% בנייה למגורים ולמסחר. ומכאן שווי 1 מ"ר מבונה מגורים עם שימוש מסחרי 1200/1.632 = 735 ₪ למ"ר מבונה.
- מקדם התאמה משווי מגורים/מסחר 0.49 ומכאן 1 מ"ר מבונה למבני ציבור 360 ₪.
- מקדם הפחתה של 0.85 לגודל/שוליות/גובה/מיקום/טופוגרפיה גסה. = 306 ₪ למ"ר מבונה.
- תוספת למסחר ביחס לציבורי: 1.25.

9.2.3. תחשיב השומה:

10.5 שווי בבעלות מלאה כולל מע"מ ופתוח לבנייה הציבורית :

(13) השווי : 306.12*5059.3=1,548,791 ₪

10.6 הבניה המבוקשת לשימוש מסחרי בחלק מקומת קרקע :

(14) סך הבניה למטרת מסחר : 678 מ"ר .

(15) מתן תוספת מקדם 0.25 * 678 = 1.25 = 847.5 מ"ר מבונה .

10.7 שווי בבעלות מלאה כולל מע"מ ופתוח לבניה המסחרית [5] :

(16) 847.5*306.12=259,437 ₪ .

10.8 שווי הנכס לפי הפרוגרמה של העיריה :

(17) 1,548,791+259,437=1,808,227.

10.9 הפחתה בגין עריכת תכנית מפורטת וחלף היטל השבחה :

(18) אומדן עריכת תכנית מפורטת לזכויות המסחריות והוספת קומה חמישית הוא 60,000 ₪

(19) חלף היטל השבחה באדמות המדינה 10% מהשווי = 180,822 ₪ .

(20) סך ההפחתות : 240,822 ₪ .

9.3. טענות נוספות של הצדדים:

בדיון שהתקיים בפניי באמצעות "זום" ביום 23 בספטמבר 2020, הציגו הצדדים את הטענות הנוספות הבאות:

9.3.1. טענות המשיגים:

- לפי פסיקה בעליון העירייה יכלה להפקיע את הקרקע ואז לא היה צורך בכלל בדיון על חכירה. ניתן היה גם באמצעות תכנית איחוד וחלוקה להעביר לעירייה ללא תמורה לבעלים.
- היה על שמאי רמ"י להעריך את הנכס לפי מחירי קרקעות בטמרה, ולא לבחון לפי מחירים ביישוב אחר.
- הקרקע משופעת וסלעית. עלויות הכשרת הקרקע מאוד גבוהות.
- לא מדובר בשימוש למטרת רווח. זו עירייה שאין לה בניין עירייה. לא מדובר בעסקה בין פרטי למדינה. זה בין גורמי ציבור. צריך להפעיל שיקול דעת רחב.
- שוק הנדלן במגזר מתייחס יותר ליחידת שטח מאשר לשווי מ"ר מבונה. מה שקובע זה יחידת שטח ולא זכויות בנייה.

9.3.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- לא ניתן להסתמך על נתוני העסקות המדווחות בטמרה. גם שמאי המשיגים הסתמך על הערכות קודמות שלו ולא על נתוני עסקות מטמרה.
- לפי הקווים המנחים צריך לקחת את הייעוד הקרוב ביותר, גם אם הוא לא תואם את הייעוד הרווח בסביבה.
- לגבי פיתוח קיבלתי מסמך של בקר פיתוח ואני לא יכול לחלוק על זה. במבנה ציבור לא משלמים פיתוח. זה תחשיב תאורטי שבא לעזור.
- שמאי המשיגים ציין מגורים שיש להם שימוש למשרדים/מסחר. אבל זה שימוש משני וזניח למגורים.
- התוצאה אליה הגיע הרבה יותר נמוכה משווי קרקע חקלאית. זה לא סביר.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

הנכס הוא קרקע המיועדת לבניין העירייה, חלק ממרכז אזרחי שנבנה בחלקו במערב העיר טמרה מצפון לאזור התעשייה.

הצדדים חלוקים ביניהם בעיקר בנוגע לנתוני ההשוואה הרלוונטיים. שמאי המשיבה טען שלא ניתן להסתמך על דיווחי רשות המסים בטמרה ולכן בחן מחירי משרדים ומסחר בעכו. שמאי המשיבה טען באופן דומה בשמאות אך טען אחרת בדיון. כך או אחרת ביסס את השמאות שלו על חוות דעת שנתן לבתי משפט, לנכסים ביישובים שונים בגליל התחתון.

גישת השמאות: מדובר בקרקע לבנייה בלב אזור עירוני מפותח עבור ייעוד מיוחד. על פי התקינה השמאית הגישה העדיפה במקרה זה היא שיטת החילוץ. עם זאת יש לחזק את המסקנה על ידי בחינה גם בגישת ההשוואה.

10.2. <u>עקרונות ושיקולי השומה:</u>

10.2.1 שמאות מבוססת הנחה. בהתאם להזמנת העבודה הכרעה זו מניחה נכס ריק ופנוי. בפועל הנכס תפוס על ידי חוכרים ולכן מדובר בהנחה שלא מתקיימת במציאות.

בנוסף לכך התבקשנו להעריך את השווי לפי הזכויות בפרוגרמה האדריכלית שהגישה העירייה.

ולכן בהתאם לכל אלו הכרעה זו היא שמאות מבוססת הנחה בהתאם **לתקן שמאות 1**.

10.2.2 בסיס השווי. שווי שוק כפי הגדרתו **בתקן שמאות 19**.

10.2.3 התייחסותי לעסקות ההשוואה. ראו בסעיף 10.3 להלן.

10.2.4 שיעור היוון. תשואת הפריים למשרדים בתל אביב בתחילת 2020 עמדה על 5%, למשרדים בדרגה A בגוש דן 5.5%, למשרדים בדרגה B 6.5%. לפי סקר השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של 2020, התשואה הממוצעת הכלל ארצית עמדה על 7%. אני מעריך שהתשואה המתאימה לנכס שלנו היא 7% (מיקומו פריפריאלי אך הוא יהיה בניין חדש ומהודר) באופן דומה לגבי שטחי המסחר, שמשרתים את המשרדים ולכן אותה תשואה מתאימה גם להם.

10.2.5 טענה משפטית מקדימה של המשיגים. המשיגים טענו שהעירייה יכלה להפקיע את השטח ללא תשלום פיצויים על ידי תכנית איחוד וחלוקה או בכל דרך אחרת. טענה זו אינה ממין העניין ולא מסמכותנו לדון בה, מאחר והיא לא טענה שמאית.

10.2.6 קרקע משופעת וסלעית. באופן עקרוני אני מסכים עם טענת המשיגים שבקרקע משופעת וסלעית ייתכנו עלויות חפירה ודיפון גבוהות יותר. מאחר והטענה הועלתה באופן כללי, לא נקבו במספר וגם לא הציגו אומדנים, לא אתייחס לטענה. יש לשים לב שאין מדובר בעלויות הפיתוח, שגם עליהם חלקו המשיגים. עלויות פיתוח מתייחסות לפיתוח הסביבתי והם לא חלק מהשמאות משום שהתבקשנו להעריך קרקע מפותחת.

10.2.6 . יחידת המידה המקובלת לקרקע בשוק במגזר הערבי. ככל והיינו יוצאים מתוך עסקות שנעשו בשוק היה נכון להשתמש בנתון המחיר לדונם. עם זאת, מאחר ויצאנו מנתונים לשטחים בנויים, מהם חילצנו, הטענה לא רלוונטית.

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

אני מסכים עם הצדדים שלא ניתן להסתמך על הנתונים המדווחים מתוך טמרה, מדובר בשוק שמתנהל בעיקרו בעל פה. אני מסכים עם גישת שמאי רמ"י שבחן מתך נתונים ביישוב הקרוב עכו, עיר מעורבת. אני לא פוסל את הגישה שלו אולם בחרתי להשוות לנצרת, שהיא דומה יותר מבחינת המאפיינים הדמוגרפיים.

מחירי שכירות. מחירי שכירות מבוקשים במשרדים חדשים בנצרת:

שיעור שינוי שנתי במחירים	4%						
המועד הקובע	פבר-20						
נתוני השוואה	**משרדים**						
מיקום	תאריך	הזכות	מחיר שכירות		שטח להשכרה במ"ר	קומה	הערות
נצרת	מחיר מבוקש	שכירות	39	₪	308	2	מעטפת
נצרת	מחיר מבוקש	שכירות	45	₪	373	1	יחידת משרדים
נצרת	מחיר מבוקש	שכירות	45	₪	230	1	כולל תשתיות תקשורת
נצרת	מחיר מבוקש	שכירות	39	₪	540		מעטפת. גובה תקרה 5.5 מ'.התאמות לפי דרישת לקוח
נצרת	מחיר מבוקש	שכירות	39	₪	1,200	4	קומה עצמאית. מרפסת 800 מ"ר. התאמות לפי דרישת לקוח
נצרת	מחיר מבוקש	שכירות	45	₪	200	2	גמר חדשני

המחירים משקפים טווח של כ- 40 ₪ - 45 ₪ למ״ר לחודש לשטחים גדולים ברמת מעטפת. אם נביא בחשבון הפחתה לפער מו״מ, סביר להעריך בנכס שלנו לפי 40 ש״ח למ״ר לחודש למשרדים.

לגבי המיקום יש שתי השפעות מקזזות: נצרת היא לב המטרופולין שלה אבל היא מטרופולין לוויין של מטרופולין חיפה. ואילו טמרה קרובה יותר לפעילות הכלכלית במפרץ חיפה. לכן לא נביא התאמה נוספת.

בקרה: לפי מידע שנמסר לי בעל פה, שטחים למשרדים/מסחר בקומת הקרקע באזור התעשייה של טמרה מושכרים בטווח של 20 – 40 ₪ למ״ר לחודש. לכן השווי שהערכנו למשרדים בבניין חדש ומודרני הוא סביר.

מסחר בקומת הקרקע: מחירי השכירות ברחוב המסחר הראשי של נצרת נעים בין 70 – 150 ₪ למ״ר לחודש, תלוי במיקום הנכס (מקור: קבוצת עפיפי). לפי מידע שנמסר לי בעל פה, ברחוב המסחר הראשי בטמרה עם חזית לרחוב משלמים 60 ₪ למ״ר, תואם לנתון מנצרת. לכן עבור שטחים בקומת הקרקע של בניין העירייה, שבו צפויה תנועת אנשים ערה, אני מעריך 60 ש״ח למ״ר לחודש.

סיכום: בהתאם לנתונים לעיל אני מעריך את **דמי השכירות הראויים לפי 40 ₪ למ״ר לחודש לקומות המשרדים ולפי 60 ₪ למ״ר לחודש לקומת הקרקע, ללא מע״מ.**

מניתוח נתוני השכירות (ראו בתחשיב בהמשך) מוצאים שווי למ״ר עיקרי של כ- 1,000 ₪ למשרדי העירייה וכ- 1,700 ש״ח למסחר בקומת הקרקע.

נבחן גם לפי הכרעה קודמת בטמרה:

הכרעה בהשגה ראשונה של השמאי המחוזי סימון דאו [אופק 35313 מפברואר 2019]. העריך מגרש לתעשייה ליד הנכס שלנו **לפי 1,488 ₪ למ״ר עיקרי** למועד קובע יוני 2018.

סיכום: התוצאות שקיבלנו סבירות ביחס להכרעה קודמת בטמרה ובהתייחס לייעודים השונים.

11. תחשיב השומה:

להלן התחשיבים:

היוון הכנסות						
מרכיב	למ"ר לחודש		שטח לשכירות במ"ר	לחודש	לשנה	חלק יחסי
מסחר						
דמי שכירות למסחר	60	₪	678	₪ 40,680	₪ 488,160	
שיעור היוון לצמיתות					7.0%	
שווי					₪ 6,973,714	19%
משרדים						
דמי שכירות בקומת הקרקע	60	₪	237	₪ 14,220	₪ 170,640	
דמי שכירות בקומות עליונות	40	₪	3903	₪ 156,120	₪ 1,873,440	
סך הכל					₪ 2,044,080	
שיעור היוון לצמיתות					7.0%	
שווי					₪ 29,201,143	81%
סך כולל משרדים ומסחר						
סך כולל משרדים ומסחר					₪ 36,174,857	
התאמות						
סחירות וגמישות נמוכה של שימושים			השימושים סחירים	0%	₪ 36,174,857	
במעוגל					**₪ 36,170,000**	

שיטת החילוץ			
שווי כבנוי	₪ 36,170,000		
לאחר הפחתה לרווח יזמי	₪ 34,447,619	5%	בנייה עצמית
עלויות בנייה			
שטח בנוי במ"ר		6,487	
עלות בנייה ישירה למ"ר		₪ 3,640	דקל נוב 2020
סך עלות בנייה ישירה		₪ 23,612,680	
סך עלות כוללת 120%	₪ 28,335,216		
יתרה לקרקע	₪ 6,112,403		
במעוגל	**₪ 6,100,000**		
		למ"ר עיקרי	
חלופה 1 משרדים - 81%	**₪ 4,941,000**	₪ 1,029	
חלופה 2 מסחר - 21%	**₪ 1,159,000**	₪ 1,709	
חישוב שטח אקוויוולנטי ראו בנספח			

12. שומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס, כריק ופנוי ולמטרת היוון חכירה:

(חלופה 1) 4,941,000 ₪ (ארבעה מיליון תשע מאות ארבעים ואחד אלף ₪),

(חלופה 2) 1,159,000 ₪ (מיליון מאה חמישים ותשעה אלף ₪).

הערך הנקוב לא כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

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

בכבוד רב,

רון כהן
שמאי מחוזי

העתקים:

גב' אירס כפרי משה – מנהלת תחום שמאות רמ"י תל אביב

נספח עלויות פיתוח				
חלופה	מועד קובע	שווי כולל פיתוח	הוצ' פיתוח	שווי ללא פיתוח
חלופה 1	04/02/2020	₪ 4,860,000	₪ 2,657,171	₪ 2,202,829
חלופה 2	04/02/2020	₪ 1,140,000	₪ 310,133	₪ 829,867
לפי הוצאות פיתוח בשמאות רמ"י				

פרוגרמה לבניין העירייה - ללא המסחר				
קומה	שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
קרקע	מרכז הפעלה	237	1.00	237
קרקע	מבואת כניסה לעירייה	165	0.50	82.5
קרקע	מדרגות וממדים	258	0.50	129
א	גבייה	227	1.00	227
א	תברואה ורישוי עסקים	257	1.00	257
א	מחסנים	600	0.50	300
א	מדרגות וממדים	217	0.50	108.5
ב	רווחה	692	1.00	692
ב	פסיכולוגיה	329	1.00	329
ב	מבואת כניסה	63	0.50	31.5
ב	מדרגות וממדים	217	0.50	108.5
ג	גזברות	227	1.00	227
ג	הנדסה	258	1.00	258
ג	חינוך	260	1.00	260
ג	איכות סביבה וכוח אדם	227	1.00	227
ג	מבואת כניסה	112	0.50	56
ג	מדרגות וממדים	217	0.50	108.5
ד	לשכת ראש העיר	1084	1.00	1084
ד	מדרגות וממדים	162	0.50	81
סה"כ		**5809**		**4804**
חצר	חצר	9800		