תאריך עברי	:	י' בסיון תשפ"ה
תאריך לועזי	:	06 ביוני 2025
מס' תיק רמ"י	:	201000511
מס' אופק	:	51787
שכ"ט	:	5.675

לכבוד

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

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

מר שגיא שער
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
shaar-s@zahav.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
גוש 10726 חלק מחלקות 12 ו- 134, פארק עסקים - טירת כרמל

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה במשרדנו ביום 01/04/2024 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג עפ"י החלופות כלהלן:

1. שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, לזכויות החוזיות[1] לפי השימושים במטרת החכירה[2] וחלוקתם בהתאם לבקשה להיתר לשימוש חורג מס' 20220180 (ראה סעיף 7.7 להלן).
2. שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, בקיבולת בניה בהתאם לבקשה להיתר לשימוש חורג מס' 20220180, השימוש הינו לחוות שרתים (ראה סעיף 7.7 להלן).

השומה הינה שומה מבוססת הנחה היפותטית. בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה. זאת, בהתעלם מהמבנים על המקרקעין, לפיכך, הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן מס' 1 בתקינה השמאית.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גדי דגני ומר רפאל ממון ביום 31/10/2022– **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר שגיא שער מיום 20/04/2023 – **להלן: "שמאי המשיגים".**

1.3. בתאריך 15/05/2024 התקיים דיון באמצעות יישומון "zoom". מטעם המשיבה נכחו: מר אלי בן שושן

[1] בהתאם למכתב ההבהרה מאת עו"ד בסאם סאבק מנהל המחלקה לייעוץ משפטי, רמ"י מרחב חיפה מיום 22/09/2024 ומכתב תשובה להשגה המשפטית מאת מנהל המחלקה המשפטית מיום 22/02/2023.

[2] הבקשה להיתר נמסרה ע"י שמאי המשיבה באמצעות דוא"ל, (חתומה ע"י בעלי הזכויות ועורך הבקשה מיום 06/03/2022) וכפי שצוין בסעיף 7.2 בשומת רמ"י.

שמאי מקרקעין יועץ מטעם רמ"י, שמאי מקרקעין מר ניר בני ומר רפאל ממון, מטעם המשיגים מר שגיא שער שמאי מקרקעין. תקציר הדיון נשלח לצדדים ביום 17/05/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 31/05/2024.

1.4. בתאריך 15/08/2024 ניתנה הודעה, בה נמסר בין היתר לתקן את שומת המשיבה כך שתבוצע בהתאם לזכויות החוזיות שבוצע בהתאמה לחוות הדעת המשפטית של מנהל המחלקה המשפטית עו"ד בסאם סאבק.

1.5. בתאריך 22/04/2025 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון נוסף בצירוף מכתב הבהרה מאת עו"ד בסאם סאבק מנהל המחלקה לייעוץ משפטי, רמ"י מרחב חיפה מיום 22/09/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת חומר נוסף, ככל וישנו, עם העתק לצד שכנגד עד ליום 30/04/2025. התייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע"י הצד שכנגד תתקבל בתוך שבוע נוסף.

1.6. <u>עיקרי המסמכים, תגובות והבהרות שהועברו ע"י המשיגים</u>:

1.6.1. בדוא"ל מתאריך 23/03/2025 מועברת הסכמת שמאי המשיגים כי השטחים בכל אחד מהמצבים זהה לפי שומת רמ"י והשימושים בשטחים אלו הינם לפי הזכויות החוזיות.

1.6.2. בדוא"ל מתאריך 17/03/2025 מועברת התכתבות בה מציין שמאי המשיגים כי השומה תיבחן בהתאם לשומת רמ"י ומוסכם כי בעת עבודת השמאי המחוזי ייבחנו השימושים המותרים בהסכם החכירה כחלק משווי הזכויות החוזיות.

1.6.3. בדוא"ל מהתאריכים 19/03/2025, 23/03/2025, 17/02/2025 מועברות התכתבויות שבהן מבוקש לדון בטיעונים שמאיים ולא בשאלות משפטיות.

1.6.4. בדוא"ל מתאריך 23/05/2024 שמאי המשיגים העביר לידנו, מסמכים/העתק מהמסמכים הבאים:

- ✓ מכתב תגובתו של שמאי המשיגים מיום 21/05/2024 לתקציר הדיון.
- ✓ חוזה חכירה מהוון מיום 09/07/2003, תוספת מס' 1 להסכם חכירה מהוון שנערך ונחתם ביום 07/11/2022 ותוספת מס' 2 להסכם חכירה מהוון 22/01/2023.
- ✓ מכתב תשובה של מנהל המחלקה המשפטית, יועמ"ש רמ"י מיום 22/02/2023.

1.6.5. בדוא"ל מתאריך 26/09/2024 מועבר מכתב תגובתו מיום 24/09/2024 לתגובת שמאי המשיבה ולמכתב ההבהרה של יועמ"ש רמ"י.

1.6.6. בדוא"ל מתאריכים 26/02/2024, 11/03/2024 שמאי המשיגים ביקש בין היתר, תיאום דיון וטען לגבי חלופות השומה.

1.6.7. בדוא"ל מתאריך 12/03/2024 שמאי המשיגים העביר לידנו את שומת שמאי המשיבה (מס' 21376) לנכס הנדון שנערכה ביום 31/10/2022 ואת שומת ההשגה שנערכה ביום 20/04/2023.

1.6.8. בדוא"ל מתאריך 30/05/2023 שמאי המשיגים העביר לידנו, תגובתו, מסמכים/העתק מהמסמכים הבאים:

- ✓ דפי היתר בניה בתיק בניין מספר 4587: היתר בניה מס' 4587 מיום 28/09/2000, היתר בניה מס' 4587/א מיום 12/11/2000 והיתר בניה מס' 4587/ב מיום 11/05/2006.

- ✓ דף היתר בניה מס' 20120006 (בקשה מספר 20110031) מיום 18/01/2012, בנוסף צורפו המסמכים הבאים: ישיבת הועדה המקומית שנערכה ביום 30/05/2011 והחלטת הועדה המקומית לתכנון, בישיבה מס' 2011006 מיום 30/05/2011.
- ✓ היתר בניה מס' 20140234 (בקשה להיתר בניה מספר 20140234) מיום 10/11/2015.
- ✓ החלטת הועדה מיום 01/07/2014 ומיום 15/12/2019 בנכס הנדון, בגוש 10726 חלקות 12 ו- 134.
- ✓ תכנית בקשה להיתר בניה מס' 20190826 חתומה ביום 13/12/2020.
- ✓ דו"ח נת"מ גיליון מס' 50 חציון שני לשנת 2022.
- ✓ מכתב תגובה של שמאי המשיגים מיום 29/05/2024 על תגובת שמאי המשיבה.

1.6.9. בדוא"ל מתאריך 30/05/2024 שמאי המשיגים העביר תגובתו והתייחסותו למסמכים שהוגשו ע"י שמאי המשיבה.

1.6.10. בדוא"ל מתאריך 26/09/2024 שמאי המשיגים העביר מכתב תגובה שניתן ביום 24/09/2029 כתגובה והתייחסות לתגובות שמאי המשיבה ולמכתב יועמ"ש רמ"י, ביחס למכתבו של החת"מ מיום 15/08/2024.

<u>עיקרי המסמכים, תגובות והבהרות שהועברו ע"י שמאי המשיבה</u>:

1.6.11. בדוא"ל מתאריך 23/05/2023 שמאי המשיבה טען כי לאור סוגיה משפטית מהותית בתיק נשוא ההשגה אנו מבקשים הארכה של מועד הדיון בשבועיים נוספים.

1.6.12. בדוא"ל מתאריך 23/05/2024 שמאי המשיבה העביר לידנו באמצעות דוא"ל העתק מהמסמכים הבאים:

- ✓ מכתב תגובה לתקציר הדיון מיום 15/05/2024.
- ✓ שומת רמ"י מיום 31/10/2022 , לחלק מחלקה 12 ו- 134 בגוש 10726 (מספר שומה 21517).
- ✓ הכרעה בהשגה ראשונה מיום 29/06/2023 למועד קובע 03/06/2021, בגוש 10730 ח"ח 18,17,16, חלק ממגרש 100 – פארק מת"מ חיפה (אופק מס' 45823).
- ✓ שומה מכרעת לעניין היטל השבחה בגוש 10737 חלקות 25-23 – חיפה.
- ✓ חוות דעת מייעצת - היטל השבחה גוש 10730 חלקה 78, חיפה.

1.6.13. בדוא"ל מתאריך בתאריך 30/05/2024 שמאי המשיבה העביר לידנו תגובה והתייחסות על תגובת שמאי המשיגים.

1.6.14. בדוא"ל מתאריך 29/07/2024 הועברה ע"י שמאי המשיבה תכנית בקשה להיתר המהווה מקור לחלוקת השטחים בשתי חלופות השומה.

1.6.15. בדוא"ל מתאריכים 22/09/2024 ו- 24/09/2024 הועברו לידנו ע"י המשיבה העתק מהמסמכים הבאים:

- ✓ מכתב הבהרה מיום 23/09/2024 מאת שמאי המשיבה למכתבו של השמאי המחוזי מיום 15/08/2024 לעניין קביעת ערכי השווי ואופן ניתוחם.
- ✓ שומת רמ"י (מס' 21517) מיום 31/10/2022, לחלק מחלקה 12 ו- 134 בגוש 10726 לצורך תשלום

דמי היתר.

- ✓ מכתב הבהרה מיום 22/09/2024 מאת יועמ"ש רמ"י למכתב השמאי המחוזי מיום 15/08/2024, מתייחס בין היתר לעניין הזכויות החוזיות, ייעודים, הדגש כי השומה שנערכה ע"י שמאי המשיבה לצורך חישוב השימוש החורג היא הנכונה.
- ✓ מכתבו של השמאי המחוזי מיום 15/08/2024 בו מורה על עריכת שומת מתוקנת בהתאמה לחוות דעת משפטית.

1.6.16. בדוא"ל מתאריך 20/02/2025 מועברת ההתייחסות של יועמ"ש רמ"י. נמסר בין היתר כי אין טענות משפטיות בתיק שלא זכו להתייחסות רמ"י. לכן, הדיון צריך להתמקד בחלופות השומה בהתאם לשומת רמ"י להסכמת הצדדים לעניין חלוקת השטחים כמצוין בחלופות השומה כמצוין בשומת רמ"י.

1.6.17. בדוא"ל מתאריך 23/03/2025 מועברת הסכמת הצדדים לעניין חלוקת השטחים כמצוין בחלופות השומה כפי שצוין בשומת רמ"י.

1.7. הצדדים חלוקים בין היתר כלהלן: ערכי השווי במרכיב הקרקע – שווי הזכויות החוזיות ושווי הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר לשימוש חורג לחוות שרתים, מקדמי השווי וחלוקת השטחים בחלופות השומה.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	10726.
חלק מחלקות	:	12 ו- 134.
שטח מגרש	:	12,468 מ"ר.
מהות הנכס	:	מרכיב הקרקע למסחר ומשרדים ולחוות שרתים.
מיקום הנכס	:	פארק תעשיה, טירת הכרמל.

3. הזכות המוערכת:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הינו 31/10/2022 בהתאם לשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך חיצוני (הנכס מגודר) ביום 22/05/2025 על ידי החי"מ.

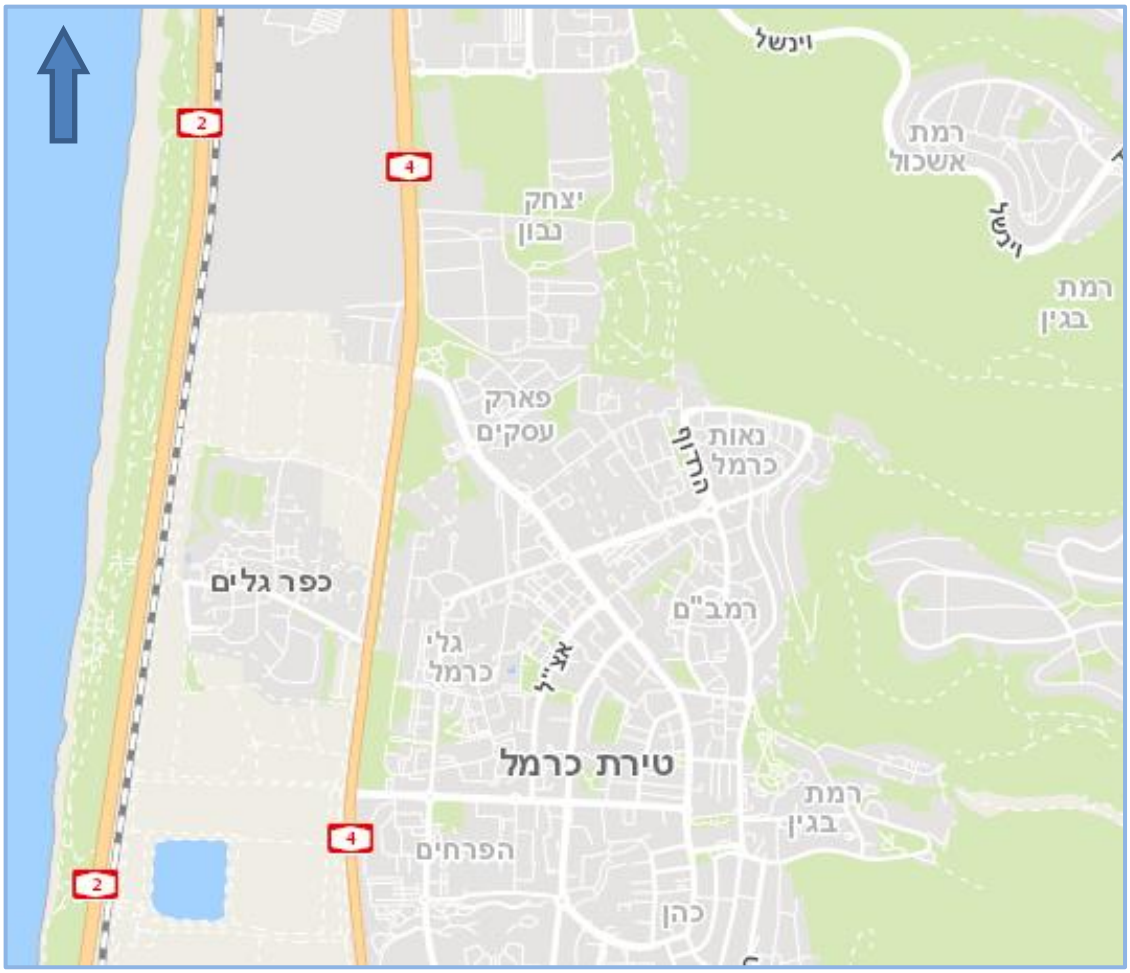
6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

הנכס הנישום נמצא בפארק עסקים טירת כרמל. הממוקם בצפון העיר, ממזרח לכביש 4 ופונה לרחוב הרצל מכיוון מערב ולרחוב כרמלים מכיוון צפון. טירת כרמל ממוקמת בין המורדות המערביים של הר הכרמל לבין הים התיכון, דרומית לחיפה בסמוך לכביש 4 (הכביש הישן מחיפה לתל אביב).

בפארק התעשיה בנויים מבנים לשימושים : מפעלים, מלאכה, תעשיה, היי-טק, משרדים, מסחר, כמו כן בסמוך לנכס הנישום ישנן 4 תחנות דלק וקיים מכיוון צפון מרכז מסחרי "מבנה מסחרי" הכולל חניה בתשלום, ממערב לנכס (מעבר לרחוב הרצל) מתבצעות עבודות בניה בפרויקט לקומפלקס של עירוב שימושים בין היתר עסקים. הפיתוח הסביבתי מלא, הכולל בין היתר, כבישים מדרכות, מים, חשמל, ביוב וכד'.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. <u>הנכס</u>:

הנכס נשוא ההכרעה מהווה את מרכיב הקרקע לשטח רציף בחלק מחלקות 12 ו- 134 בגוש 10726 בשטח של 12,468 מ"ר, הממוקם בחלקו המערבי של פארק העסקים, פינתי לרחובות הרצל ורחוב כרמלים. צורתו אי רגולארית והטופוגרפיה הטבעית שלו בעלת שיפוע יורד מכיוון צפון-מזרח לכיוון דרום-מערב. עפ"י תכנית בקשה להיתר עולה כי בחטיבת הקרקע קיימים מבנים הידועים כמבנים A,B,C אשר הינם בעלי קומות עליונות וקומות תת קרקעיות.

גבולות הנכס- מכיוון צפון: רחוב כרמלים. מכיוון דרום: קרקע לתעשיה. ממזרח: רחוב סלול ושטח מסווג למבנה ציבור. ממערב: קו חשמל, רחוב הרצל, ומעברו מתבצעות עבודות בניה להקמת פרויקט של עירוב שימושים.

הכרעה זו הינה לקרקע ריקה ופנויה וללא מחוברים.

<u>תשריט לנכס הנישום מס' עבודה 138_2100 שהוכן ע"י רמ"י מיום 29/06/2022</u>:



[3] שטח הנכס הנישום בהתאם לתשריט רמ"י: שטח ח"ח 12 – 6,862 מ"ר + ח"ח 134 – 5,606 מ"ר = 12,468 מ"ר.

תמונה מיום הביקור:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) חיפה, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 02/04/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום	:	גוש 10726, חלקה 12, עיריית טירת כרמל.
שטח רשום	:	7,399 מ"ר.
בעלות	:	רשות הפיתוח, בשלמות.
הערות	:	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7, ראו ילקוט פרסומים מס' 3150 מיום 17/1/1985 לגבי חלק מהחלקה. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7, לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה, ראו ילקוט פרסומים מס' 11381 מיום 30/5/2023 עמוד 6415 - 6420.
זיקת הנאה	:	החלקה כפופה בזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך גבולה המשותף עם חלקה 10726/14 לטובת חלקה 13 בגוש 10726.

זיהוי ומיקום	:	גוש 10726, חלקה 134, עיריית טירת כרמל.
שטח רשום	:	26,229 מ"ר.
בעלות	:	רשות הפיתוח, בשלמות.
הערות	:	רשומות מספר הערות על הפקעות סעיפים 5 ו- 7, ראו נסח רישום.
	:	הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 לטובת מדינת ישראל. ראה ילקוט פרסומים מס' 743 מיום 03/03/60. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7, לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה, ראו ילקוט פרסומים מס' 11381 מיום 30/5/2023 עמוד 6415 – 6420. הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל.

הערות: תכנית מס' 355-0912535 - מכ/מק/ 989 - קרן היסוד 3, טירת הכרמל.
הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים 9650 מיום 1/6/2021.

7.2. <u>חוזה חכירה</u>[4]:

הוצג בפניי העתק מחוזה חכירה מהוון מיום 09/07/2003, בין ממ"י, ר"פ, קק"ל לבין מד. 1 כבלי תקשורת תת ימיים בע"מ, להלן עיקרי החוזה:

זיהוי המוחכר: גוש 10726, חלק מחלקות 12, 134. מקום: טירת כרמל.
מגרשים מס' 36, מס' 36A לפי תכנית מס' מכ/286.

שטח: 12,303 מ"ר בערך.

תקופות החכירה: 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 17/05/1993 ועד 16/05/2042.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: מסחר - קמעונאי וסיטונאי, משרדים, מסעדות.

יעוד: מגרש מס' 36 לפי תכנית מכ/286 - מסחר ושירותים אחרים.
מגרש מס' 36A לפי תכנית מכ/286 - שטח פרטי פתוח.

קיבולת בניה: שטח של 12,865 מ"ר מבונים.

הערות/תנאים בחוזה: על השטח הפרטי הפתוח - אין להקים כל בניה.

7.3. <u>תוספת מס' 1 להסכם חכירה</u>:

הוצג בפניי העתק מתוספת מס' 1 להסכם חכירה מהוון מיום 07/11/2022, בין רמ"י, ר"פ, קק"ל לבין מד 1 אי.סי.-1 (1999) בע"מ, להלן עיקרי החוזה:

זיהוי המוחכר: גוש 10726, חלק מחלקות 12, 134. מקום: טירת כרמל.
מגרשים 2000ח 22, 2000ח לפי תכנית מס' מכ/286 .

שטח: 12,468 מ"ר בערך.

תקופות החכירה: 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 17/05/1993 ועד 16/05/2042.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

מטרת ההקצאה: מסחר-קמעונאי וסיטונאי, משרדים ומסעדות.

יעוד: לפי תכנית מכ/286, מגרשים 2000ח 22 ו- 2000ח 31 ביעוד מסחר.

קיבולת בניה: שטח של 15,766.40 מ"ר מבונים.

שטח עיקרי: 5,900.03 מ"ר.

שטח שירות: 9,866.37 מ"ר.

הערות/תנאים בחוזה: על השטח הפרטי הפתוח - אין להקים כל בניה.

למען הסר ספק, התנאים בחוזה החכירה המקורי יחולו גם בתוספת זו לחוזה.

[4] חוזה החכירה המקורי שאליו מפנה מנהל המחלקה המשפטית עו"ד בסאם סאבק.

7.4. <u>תוספת מס' 2 להסכם חכירה:</u>

הוצג בפניי העתק מתוספת מס' 2 להסכם חכירה מהוון מיום 22/01/2023, בין רמ"י, ר"פ, קק"ל לבין מד 1 אי.סי.-1 (1999) בע"מ, להלן עיקרי החוזה:

זיהוי המוחכר: גוש 10726, חלק מחלקות 12, 134. מקום: טירת כרמל.
מגרשים 2000ח 22, 2000ח לפי תכנית מס' מכ/286.

שטח: 12,468 מ"ר בערך.

תקופות החכירה: 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 17/05/1993 ועד 16/05/2042.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

מטרת ההקצאה: מסחר-קמעונאי וסיטונאי, משרדים ומסעדות.

יעוד: מגרשים 2000ח 22 ו- 2000ח 31 ביעוד מסחר.

קיבולת בניה: שטח של 18,182.17 מ"ר מבונים.

שטח עיקרי: 7,282.87 מ"ר.

שטח שירות: 10,899.30 מ"ר.

הערות/תנאים בחוזה: על השטח הפרטי הפתוח - אין להקים כל בניה.
למען הסר ספק, התנאים בחוזה החכירה המקורי יחולו גם בתוספת זו לחוזה.

7.5. <u>מכתב תשובה שניתן ע"י מנהל המחלקה המשפטית של רמ"י מיום 22/02/2023 בעניין השגה משפטית שהוגשה בנכס הנדון:</u>

להלן, בין היתר את עיקרי תשובת ההשגה משפטית:

- ✓ השימוש הנעשה בנכס לאחסנת שרתים תואם את הסכם החכירה - "השימוש הנעשה בנכס יכול להיות תקף תחת הגדרות השימושים בהסכם החכירה, שכן בין היתר מדובר בשימוש נלווה למשרדים ובכל מקרה ולכל היותר מדובר "במתקן הנדסי...".
- ✓ לחוכרת זכויות חכירה בנכס הנדון הידוע כמגרש מס' 2000ח 22 ו- 2000ח 31 לפי תכנית מכ/286, ובהתאם לחוזה חכירה מהוון מיום 09/07/2003, שהינו תולדה של מכרז פומבי מס' חי/132/93 אשר התפרסם במרץ 1993.
- ✓ כאמור, המצב המאושר של התכנית ביעוד הקרקע הינו למסחר. והשימוש הנעשה הינו אחסון מסדי תקשורת- חוות שרתים מהווה שימוש חורג עפ"י תכנית מכ/286.
- ✓ מטרת חוזה החכירה היא מסחר - הקמעונאי וסיטונאי, משרדים ומסעדות (להלן: "מטרת החוזה").
- ✓ "מתקן הנדסי" אינו נופל בגדר מטרת החוזה. לכן, לא ניתן לייחס לחוזה פרשנות שאינה מתיישבת עם לשונו.

7.6. <u>מכתב הבהרה של מנהל המחלקה המשפטית, מיום 22/09/2024 בעניין הזכויות המוערכות</u>:

להלן בין היתר, עיקרי המכתב:

- ✓ הוגשה על ידי החוכרים בקשה להיתר להגדלת שטחי הבניה באופן הבא:
  א. שטחים עיקריים: 7,282.87 מ"ר.
  ב. שטחי שירות: 10,899.30 מ"ר.
- ✓ הזכויות החוזיות לצורך ביצוע עסקת שינוי ייעוד, ניצול ושימוש חורג הן כפי שתוארו לעיל, בהתאם למטרת החכירה המצוינת בחוזה החכירה המקורי: "מסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים, מסעדות".
- ✓ השומה שנערכה על ידי רשות מקרקעי ישראל לצורך חישוב השימוש החורג היא נכונה ותואמת את הזכויות החוזיות הנקובות בחוזה החכירה. השומה משקפת באופן מדויק את הזכויות והשטחים הקיימים, כפי שנקבעו בהסכם המקורי וכפי שהם מופיעים בבקשה להיתר.

7.7. <u>זכויות להערכה לפי המשיבה</u>:

כאמור סה"כ שטח מבונה עיקרי ושירות הינו 18,182.17 מ"ר בהתאם למטרת חוזה החכירה אשר הינה מסחר - הקמעונאי וסיטונאי, משרדים ומסעדות. להלן חלוקת השטחים בשומת המשיבה:

חלופה ראשונה - זכויות חוזיות (סך השטחים בהתאם לבקשה לשימוש חורג) היעוד לפי מטרת החכירה			
שטח במ"ר		**סיווג**	**מס' מבנה**
תת קרקעי	**עילי**		
3709.690	808.13	שטח עיקרי	A+B
47.370	47.37	שטח שירות	
2,635	2,036.77		
446	520.77		
141	44.86		
1,934	831	שטח עיקרי	C
97	53.52	שטח שירות	
1,812	1,326.46		
1,051	596.11		
	43.75		
11,873.06	**6,308.74**	**סיכום שטח מבונה במ"ר**	
18,181.80		**סה"כ שטח מבונה במ"ר**	
* הערת החו"מ: ככל הנראה עיגולים במספרים קיימת סטייה בשטח המבונה אך זניחה, בתחשיב השווי הובא בחשבון שטח של **18,182.17 מ"ר.**			

חלופה שנייה - זכויות לפי הבקשה לשימוש חורג לחוות שרתים			
שטח במ"ר	**סיווג**		**מס' מבנה**
4517.82	שטח עיקרי		A+B
94.74	מ.מ.מ	שטח שירות	
4671.85	מערכת טכניות אלקטרו מכניות		
966.78	מבואות וחדרי מדרגות		
185.72	חלל מערכות טכניות		
10,436.91	**סיכום שטח מבונה במ"ר**		
2,765.05	שטח עיקרי		C
150.49	מ.מ.מ	שטח שירות	
3138.78	מערכת טכניות אלקטרו מכניות		
1647.19	מבואות וחדרי מדרגות		
43.75	עובי קיר מעל 25 ס"מ		
7,745.26	**סיכום שטח מבונה במ"ר**		
18,182.17	**סה"כ שטח מבונה במ"ר**		

8. מצב תכנוני:

לאור מטרת וחלופות השומה המידע שמובא בפרק זה הוא לצורך אינפורמציה כללית ולצורך ידיעה בלבד. התכנון החל בין היתר, בתחום הנכס הנישום מאתר רמ"י, מנהל התכנון ואתר הועדה המרחבית לתכנון ובניה מורדות כרמל:

8.1. תכנית מס' מכ/286:

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 15/05/1991 בילקוט פרסומים מס' 3992. בהתאם לתכנית, הנכס שבנדון מסווג באזור מסחרי ושפ"פ.

מטרת התכנית:

שינוי חלוקת השטח הכלול בתכנית, תוך קביעת שימושי קרקע מתוכננים כולל תוואי דרכים ושבילים, שטחים המיועדים לאתרים לבניני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, שטחים מיועדים לתעשיה ולמסחר. וקביעת הוראות בניה ושימוש בשטח.

רשימת תכליות:

אזור מסחר: השטח ישמש להקמת והפעלת מבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים, מסעדות ואולמי שמחות.

שטח פרטי פתוח: שטח המיועד לנטיעות וגינון. שטח זה יהווה יחידת רישום אחת עם השטח הסמוך אליו, שאינו דרך.

חישוב אחוזי בניה - בשטח הבניה יכללו כל חלקי הבניין מלבד:

שטח מקלט תיקני. שטח מרתף המשמש לחניה / קומה טכנית למכונות מיזוג אוויר ולהעברת צנרת. חדר מכונות על הגג.

טבלת זכויות בניה:

שם האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' קומות	גובה * מקסימלי	אחוז בניה מקסימלי		מספר מבנים על המגרש	מרווח מינימלי בין שני מבנים על המגרש	**קווי בניין		
				כללי	בקומה אחת			קדמי	אחורי	צדדי
אזור מסחרי	2,000	4	15	120%	40%	מבנה לדונם	6	5	3	3

*גובה מקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית עד מעקה עליון או שיא גג משופע לפי הגבוה ביותר.

**במקרה של סתירה בין הוראות עמודה זו לבין המסומן בתשריט יקבע המסומן בתשריט. תנאי בניה בסמוך לקו הדלק ובשטח שחלות בו מגבלות בניה מפורטים בסעיף 14 בתקנון. מרווח הבניה משטח פרטי פתוח יהיה אפס.

8.2. רישוי:

מעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות כרמל, עולה כי לנכס הנדון הוגשו מספר בקשות וניתנו היתרי בניה במהלך השנים, להלן חלק מבקשות להיתר:

✓ הוצגו בפניי העתק משלושה דפי היתר בניה, שמהותם כדלקמן:

- היתר בניה מס' 4587 מיום 28/09/2000 - ביצוע עבודות עפר דיפון וביסוס בלבד.
- היתר בניה מס' 4587/א מיום 12/11/2000 - הקמת מבנה למרכז אנרגיה הכולל, בקומת מרתף: מערכות טכניות, בשטח כולל של 2815.70 מ"ר, מערכות טכניות מיכל סולר בשטח כולל של 2473.21 מ"ר. קומת כניסה חדש חשמל: 60.09 מ"ר, חדרי מדרגות ומבואות 79.08 מ"ר.

- היתר בניה מס׳ 4587/ב׳ מיום 11/05/2006 - לגליזציה למבנה למרכז אנרגיה ומשרדים הכולל: שינוי להיתר בניה מס׳ 4587/א׳ מיום 12/11/2000.

✓ הוצג בפניי העתק מבקשה להיתר מס׳ 20190826 שמהווה תכנית שינויים להיתר בניה 20140234 מיום 13/12/2020, הבקשה הנ״ל חתומה ע״י הועדה מיום 13/12/2020, שטח הבניה הכולל המבוקש 15,686.08 מ״ר המשקפים 127.06% בניה משטח המגרש.

✓ הוצג בפניי העתק מבקשה להיתר מס׳ 20220180 שמהווה תכנית שינויים להיתר בניה 20190826 מיום 13/12/2020. להלן עיקרי הבקשה:

תוספת קומות ושינויים במבנה C קיים במתחם.

מבנה A+B: אין שינויים קיים מס׳ 20190826.

מבנה C: אין שינויים במבנה מרתף 2- פיתוח, תנועה, גדרות וצמחיה קיים בהיתר בניה מס׳ 20190826.

מבנה C: תוספת בניה חדשה ושינויים כולל: תוספת קומות קרקע וקומה ראשונה עם גג למערכות טכניות, שינוי פנימי בחלוקה בקומת מרתף 1- אולם מחשב ואולם אנרגיה, שינוי בחזיתות המבנה, החלפה 2 מיכלי דלק תת- קרקעי.

שימוש חורג ל 5 שנים לאחסון מסדי תקשורת תת-קרקעיים (מרכז מידע / חוות שרתים) במקום מסחר.

שטח עיקרי קיים ומוצע 7,282.87 מ״ר ושטח שירות קיים ומוצע 10,899.30 מ״ר ובסה״כ 18,182.17 מ״ר.

שטח הבניה הכולל המבוקש 18,182.17 מ״ר המשקפים 145.83% בניה משטח המגרש.

בטבלה שלהלן מפורטים השטחים המבוקשים בשתי חלופות השומה מבנים B+A :

א	השימושים העיקריים <מ"ר> קיים לפי היתר מס. 20190826						הקומה והטפלס בבנין **
שם המבנה	גובה ריצפה תקרה	קיים לפי היתר מס. 20190826 מ"ר	מוצע מ"ר	סהכ מ"ר	סהכ % משטח המגרש		
מבנה B	ר.ת = 3.62 מ'						-11.94
מבנה B	ר.ת = 3.13 מ'						-11.20
מבנה A	ר.ת = 3.30 מ'	1855.31		1855.31	14.85		-10.56
מבנה B	ר.ת = 3.13 מ'						-7.57
מבנה A	ר.ת = 1.81 מ'						-7.76
מבנה A	ר.ת = 3.30 מ'	1854.38		1854.38	14.85		-5.28
מבנה B	ר.ת = 3.14 מ'						-3.94
מבנה A	ר.ת = 1.81 מ'						-2.48
מבנה A	ר.ת = 4.21 מ'	808.13		808.13	6.47		±0.00
מבנה A	ר.ת = 1.81 מ'						+2.80
מבנה A	ר.ת = 4.00 מ'						+6.30
							+11.55
מבנה B+A		4517.82		4517.82	36.17		סהכ
				א			
מבנה B+A		808.13		808.13	6.47		מעל הקרקע
מבנה B+A		3709.69		3709.69	29.70		מתחת הקרקע

מבנים B+A קיים בהיתר מס. 20190826

מבנים A +B : המשך טבלה לעיל עבור שטחי שירות :

ב	חלקי שירות <מ"ר> קיים לפי היתר מס. 20190826																	הקומה והטפלס בבנין **
מ.מ.מ. קיים	מ.מ.מ. מוצע	מערכות טכניות אלקטרו מכניות קיים	מערכות טכניות אלקטרו מכניות מוצע	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות קיים	מבואות וחדרי מדרגות מדרגות מוצע	עובי קיר מעל 25 סמ קיים	עובי קיר מעל 25 סמ מוצע	מרתף	חלל למערכות טכניות מעל 1.80מ קיים	בנייה נדיפות	בנייה מוצעת	סהכ מ"ר	סהכ % משטח המגרש	מבנה B+A מ"ר	מבנה B+A %	הגדון קל קיים
		336.22									336.22		336.22	2.69	336.22	2.69	—
		544.90			73.84						618.74		618.74	4.95	618.74	4.95	
		262.42			110.02						372.44		372.44	2.98	2227.75	17.84	
		827.17			64.70						891.87		891.87	7.14	891.87	7.14	
										96.00	96.00		96.00	0.77	96.00	0.77	
47.37		174.29			110.02						331.68		331.68	2.65	2186.06	17.50	
		490.08			87.43						577.51		577.51	4.62	577.51	4.62	
										44.86	44.86		44.86	0.36	44.86	0.36	
47.37		1115.91			309.42						1472.70		1472.70	11.79	2280.83	18.26	
										44.86	44.86		44.86	0.36	44.86	0.36	69.59
		920.86			211.35						1132.21		1132.21	9.07	1132.21	9.07	
					0.00						0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
94.74		4651.85			966.78					185.72	5919.09		5919.09	47.40	10436.91	83.57	69.59
													ב		ג		
47.37		2016.77			520.77					44.86	2649.77		2649.77	21.28	3457.90	27.78	69.59
47.37		2635.08			446.01					140.86	3269.32		3269.32	26.15	6979.01	55.88	
מתחת הקרקע																	

בטבלה שלהלן מפורטים השטחים המבוקשים בשתי חלופות השומה מבנה C:

א	השימושים העיקריים (מ"ר) שינוי להיתר מס. 20190826					הקומה והטפלס בבנין **
	שם המבנה	גובה ריצפה תקרה	קיים	מוצע	סהכ	
			מ"ר	מ"ר	מ"ר	% משטח המגרש	
	מבנה C	ר.ת = 5.80 מ'	1298.58		1298.58	10.42	קומת קרקע +12.70
	מבנה C	ר.ת = 5.25 מ'		635.47	635.47	5.10	קומת קרקע -6.30
	מבנה C	ר.ת = 5.70 מ'	184.17	503.65	687.82	5.52	קומת קרקע ±0.00
	מבנה C	ר.ת = 4.00 מ'		143.18	143.18	1.15	ראשונה +6.475
	מבנה C		1482.75	1282.30	2765.05	22.19	סהכ
					א		
	מבנה C		184.17	646.83	831.00	6.67	מעל הקרקע
	מבנה C		1298.58	635.47	1934.05	15.52	מתחת הקרקע

שינוי להיתר מס. 20190826

מבנה C: המשך לטבלה לעיל עבור שטחי שירות:

ב	חלקי שירות (מ"ר) שינוי להיתר מס. 20190826																	הקומה והטפלס בבנין **	סהכ הבנין מבנה C		גגון קל קיים	גגון קיים
	מ.מ.מ. קיים	מ.מ.מ. מוצע	מערכות מכניות אלקטרו מכניות קיים	מערכות מכניות אלקטרו מכניות מוצע	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות קיים	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	עובי קיר מעל 25 סמ קיים	עובי קיר מעל 25 סמ מוצע	חלל למערכות מבניות מעל 1.80מ קיים	מרתף	בנייה קיימת	בנייה מוצעת	סהכ				ג				
														מ"ר	% משטח המגרש	מ"ר	%					
	62.03		634.42			555.49				—		1251.94		1251.94	10.04	2550.52	20.46		—		קומת קרקע +12.70
	35.37	-0.43	1813.49	-635.59		416.09	79.50			—		2264.95	-556.52	1708.43	13.70	2343.90	18.80		—		קומת קרקע -6.30
	28.05	-1.29	62.61	853.07		323.07	129.37	17.79	12.06	—		431.52	993.21	1424.73	11.43	2112.55	16.94	19.20	—		קומת קרקע ±0.00
		26.76		410.78			143.67		13.90	—			595.11	595.11	4.77	738.29	5.92		—		ראשונה +6.475
	125.45	25.04	2510.52	628.26		1294.65	325.54	17.79	25.96	—		3948.41	1031.80	4980.21	39.94	7745.26	62.12	19.20	—		סהכ
														ב		ג						
	28.05	25.47	62.61	1263.85		323.07	273.04	17.79	25.96	—		431.52	1588.32	2019.84	16.20	2850.84	22.86	19.20	—		מעל הקרקע
	97.40	-0.43	2447.91	-635.59		971.58	79.50			—		3516.89	-556.52	2960.37	23.74	4894.42	39.26		—		מתחת הקרקע

להלן פירוט השטחים המבוקשים בשתי חלופות השומה מבנים A+B+C:

א	השימושים העיקריים (מ"ר) - מוצע					הקומה והחפלס בבניין **
שם המבנה	גובה ריצפה תקרה	קיים לפי היתר מס. 20190826 מ"ר	מוצע מ"ר	סהכ מ"ר	סהכ % משטח המגרש	
מבנה A+B+C	—	6000.57	1282.30	7282.87	58.41	סהכ
				א		
מבנה A+B+C	—	992.30	646.83	1639.13	13.15	מעל הקרקע
מבנה A+B+C	—	5008.27	635.47	5643.74	45.26	מתחת הקרקע

מבנים C+B+A: המשך טבלה לעיל עבור שטחי שירות:

ב	חלקי שירות (מ"ר) - מוצע															הקומה והחפלס בבניין **
מ.מ.מ. קיים	מ.מ.מ. מוצע	שטחים מכניות קיים	שטחים מכניות אלקטרו מכניות מוצע	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות קיים	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	עובי קיר מעל 25 סמ קיים	עובי קיר מעל 25 סמ מוצע	חלל למערכות טכניות מעל 1.80 מ' קיים	מרתף	בנייה קיימת	בנייה מוצעת	סהכ מ"ר	סהכ % משטח המגרש	סהכ הבנין מבנה C+B+A מ"ר	%	ג	גגון קל קיים	גגון קיים
220.19	25.04	7162.37	628.26		2261.43	325.54	17.79	25.96	185.72		9867.50	1031.80	10899.30	87.42	18182.17	145.83		69.59	19.20
													ב		ג				
75.42	25.47	2079.38	1263.85		843.84	273.04	17.79	25.96	44.86		3081.29	1588.32	4669.61	37.46	6308.74	50.60		69.59	19.20
144.77	-0.43	5082.99	-635.59		1417.59	79.50			140.86		6786.21	-556.52	6229.69	49.96	11873.43	95.23			

8.2.1. מעיון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות כרמל, עולה כי בתאריך 24/05/2023 ניתן היתר בניה מס' 20220180 לבקשה להיתר בניה מס' 20220180, שמהותו: לגליזציה לשינויים להיתר בבניה מס' 20190826 מיום 13/12/2020 ושימוש חורג ל-5 שנים לתוספת, שינויים במבנה C במרכז תקשורת ומשרדים קיים.

בתאריך 24/07/2023 ניתנה תעודת גמר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות כרמל.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	₪ 20,080,000	₪ 44,137,733
2	₪ 40,150,000	₪ 32,438,338

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[5]:

שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בחלופה הראשונה: שמאי המשיבה העריך את שווי הזכויות החוזיות לפי קיבולת הבניה בהתבסס על בקשה לשימוש חורג ובמענה למטרת החכירה המצוינת בסעיף 8.2 לשומתו, שהינה "למסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים ומסעדות". בהתאם לכך שווי החלופה נקבע לפי מטרת חכירה למשרדים, אך מציין כי העסקות כללו מסחר.

שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בחלופה שניה: קביעת השווי מתבצעת לפי קיבולת הבניה בבקשה לשימוש חורג (חוות שרתים), ומתבססת על שווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע בחלופה הראשונה.

לצורך קביעת ערכי השווי למרכיב הקרקע הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה מטירת כרמל למגרשים ביעוד תעסוקה ופארק עסקים, תעשיה ומסחר, תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון.

- ניתוח 6 מחירי זכיה במכרזי רמ"י בין השנים 2018 - 2020, לקרקע ביעוד תעסוקה ופארק עסקים בטירת כרמל לאחר ניתוח והתאמות מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם במעוגל בין 2,100 ₪ - 2,800 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- ניתוח 2 עסקות למגרשים ביעוד תעשיה ומסחר כולל שימוש משרדים לפי תכנית מכ/286, משנת 2019 ו- 2022 בטירת כרמל לאחר ניתוח והתאמות מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם במעוגל של 2,400 ₪ - 2,700 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- שומה מכרעת ומייעצת בהן נקבע שווי מ"ר מבונה משרדים:

בשומה מייעצת מיום 1/12/2021, בגו"ח 10730/78, נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בסך של 2,100 ₪ למועד קובע 21/07/2018.

בשומה מכרעת מיום 14/10/2021, בגו"ח 10737/23-25, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בסך של 3,100 ₪ למועד קובע 03/2019.

- מניתוח ושקלול כלל הנתונים, קובע שווי מ"ר מבונה אקו' משרדים מתואם בנכס הנישום על סך **2,400** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ למועד מתן השומה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמים לניתוח שטח מבונה אקו': בחלופה הראשונה הובא בחשבון כי שטח האקו' ינותח בהתאם לשימושי משרדים לפיכך הובאו בחשבון המקדמים האקו' הבאים: עיקרי עילי - מקדם 1, עיקרי תת

[5] ראו פירוט בעמודים 12-18 בשומת המשיבה.

קרקעי - מקדם 0.7 , שירות עילי - מקדם[6] 0.30 ו- 0.50, שירות תת קרקעי - מקדם 0.15 ו- 0.25.

- בחלופה השנייה הובא החשבון כי סך השטחים המסווגים כמערכות טכניות אלקטרו מכניות יחושבו במקדם אקו' 1, היות והם מהווים שירות תומך והכרחי לצורך תפקוד תקין ומלא של חוות השרתים, שאר שטחי שירות יחושבו במקדם 0.5.
- התאמות: התאמה למיקום מקדם 1.0 - 1.25, התאמה לפיתוח מקדם 1.15, התאמה לגודל מקדם 0.9- 1.05, התאמה לצורה מקדם 1.05 - 1.10 והתאמה לבעלות 0.97.
- זכויות להערכה בנכס הנישום[7]: התכניות המפורטות שצוינו בשומה הובאו לידיעה בלבד. השומה מתייחסת בשתי החלופות לסך זכויות הבניה עפ"י בקשה לשימוש חורג - 18,182 מ"ר, אולם בחלופה ראשונה לפי שימוש מטרת החכירה ואילו בחלופה השנייה לפי שימוש לחוות שרתים.

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

חלופה ראשונה - זכויות חוזיות (סך השטחים בהתאם לבקשה לשימוש חורג) לפי מטרת החכירה (משרדים)							
מס' מבנה	סיווג		שטח במ"ר		מקדם שימוש אקו'		שטח אקו' במ"ר
			עילי	תת קרקעי	עילי	תת קרקעי	
A+B	שטח עיקרי		808.13	3709.69	1	0.7	3405
	שטח שירות	מ.מ.מ	47.37	47.37	0.5	0.25	36
		מערכת טכניות אלקטרו מכניות	2036.77	2635	0.3	0.15	1006
		מבואות וחדרי מדרגות	520.77	446	0.5	0.25	372
		חלל מערכות טכניות	44.86	141	0.5	0.25	58
	סה"כ שטח אקו'						4876
C	שטח עיקרי		831	1934	1	0.7	2185
	שטח שירות	מ.מ.מ	53.52	97	0.5	0.25	51
		מערכת טכניות אלקטרו מכניות	1326.46	1812	0.3	0.15	670
		מבואות וחדרי מדרגות	596.11	1051	0.5	0.25	561
		עובי קיר מעל 25 ס"מ	43.75		0.5		22
	סה"כ שטח אקו'						3488
סה"כ שטח אקו' בשני המבנים							8365
שווי מ"ר מבונה							₪ 2,400
סה"כ שווי במעוגל							**₪ 20,080,000**

חלופה שנייה - זכויות לפי הבקשה לשימוש חורג לחוות שרתים				
מס' מבנה	סיווג		שטח במ"ר	מקדם שימוש אקו'	שטח אקו' במ"ר
A+B	שטח עיקרי		4517.82	1	4518
	שטח שירות	מ.מ.מ	94.74	0.5	47
		מערכת טכניות אלקטרו מכניות	4671.85	1	4672
		מבואות וחדרי מדרגות	966.78	0.5	483
		חלל מערכות טכניות	185.72	1	186
	סה"כ שטח אקו'				9906
C	שטח עיקרי		2765.05	1	2765
	שטח שירות	מ.מ.מ	150.49	0.5	75
		מערכת טכניות אלקטרו מכניות	3138.78	1	3139
		מבואות וחדרי מדרגות	1647.19	0.5	824
		עובי קיר מעל 25 ס"מ	43.75	0.5	22
	סה"כ שטח אקו'				6825
סה"כ שטח אקו' בשני המבנים					16731
שווי מ"ר מבונה					₪ 2,400
סה"כ שווי במעוגל					**₪ 40,150,000**

[6] הובאה בחשבון שוליות ליחס ברוטו/נטו בעסקות ההשוואה.

[7] מפנה לאמור בסעיף 6.3 בשומת המשיבה.

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס[8]:

השמאי טוען כי לפי חוזה החכירה מיום 09/07/2003 הוקנו זכויות לשימוש במסחר ומשרדים בשטח כולל של 12,865 מ״ר. בשנת 2023, עודכן חוזה החכירה לקיבולת בניה של 18,182 מ״ר, כולל שטחי שירות ועיקריים. השימוש המותר לפי חוזה החכירה ותכנית מכ/286 הוא מסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים ומסעדות. לפי תחשיב שערך שמאי המשיבה, מתקבל שווי הזכויות החוזיות המוקנות לחוכר גבוה מהשווי של השימוש המיועד לחוות שרתים. בנוסף, לפי המתודולוגיה של שמאי המשיבה, שבה שווי מ״ר משרדים נקבע שווה לשווי חוות שרתים/תעשיה, אך שמאי המשיגים טוען כי אין מקום להפרשי השווי בין החלופות.

לצורך קביעת ערכי השווי למרכיב הקרקע לנכס הנדון, שמאי המשיגים התבסס על קביעת שמאי המשיבה לפי שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך של 2,400 ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ.

- כבקרה לשווי, מציג דו״ח נת״מ לחציון השני של שנת 2022 בו מופיעה סקירה של מחירי דרישה לדונם בייעוד תעשיה ולוגיסטיקה בטירת כרמל בסך של 4,500,000 ₪.
- דמי שכירות למסחר של כ- 100 ₪ למ״ר לעומת דמי שכירות למשרדים בקומות העליונות בגבולות של 50 ₪ למ״ר.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מציג תחשיב שווי זכויות חוזיות לצורך המחשת טענותיו[9]. לפי מקדמי השווי כלהלן: קומת קרקע לשימוש מסחרי בתכסית של 40% - מקדם 2, שטח עילי למשרדים במקדם 1, שטח תת קרקעי לאחסנה/השירות נלווה למסחר - מקדם 0.7, שטח שירות עילי למשרדים (20% העמסה - מקדם 1), שטח שירות עילי כללי – מקדם 0.5.
- קביעת זכויות להערכה עבור חלופות השומה:

חלופה א׳ - זכויות חוזיות (שימוש למסחר ומשרדים).

חלופה ב׳ - זכויות לשימוש המבוקש חוות שרתים בהתאם לבקשה להיתר בניה שמספרה 20220180.

שטח בניה לחישוב בשתי החלופות הוא 18,182 מ״ר.

[8] ראו פירוט בעמודים 10-16 בשומת המשיגים.

[9] מפנה לסעיף 8.2 בשומת ההשגה.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

<u>חלופה ראשונה</u>:

קומה	שימוש	זכויות	שטח	מקדם	סה"כ אקוי'
תת קרקע	שירות/אחסנה למסחר בקומת קרקע	יתרה	5246	0.7	3672.2
קרקע 40% תכסית	מסחר		4312	2	8624
עליונות	משרדים עיקרי		2971	1	2970.87
קומות עליונות	שירות העמסה 20%		594.2	1	594.174
קומות עליונות	יתרת שירות עילי		5059	0.5	2529.478
		סה"כ	18182	סה"כ	18390.722
				מבונה	₪ 2,400
				שווי	**₪ 44,137,733**
				שווי לדונם	**₪ 4,094,409**

<u>חלופה שניה</u>:

קומה	שימוש	שטח	מקדם	סה"כ אקוי'
תת קרקע	שירות	5718.58	0.3	1716
תת קרקע	מערכות אלקטרומכניות	6154.85	1	6155
קרקע	עיקרי	1639.13	1	1639
קרקע	מערכות אלקטרומכניות	3343.23	1	3343
קרקע	שירות	1326.38	0.5	663
	סה"כ	**18182**	סה"כ	13516
			מבונה	₪ 2,400
			שווי	**₪ 32,438,338**
			שווי לדונם	**₪ 3,009,122**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

משומות הצדדים, בדיון שהתקיים בפניי באמצעות יישומון "zoom" ביום 15/05/2024, מסמכים, ותגובות שהתקבלו, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיגים</u>:

- <u>היקף השטחים, יחסי המרה, חישוב חלופה ראשונה לזכויות חוזיות</u>:

✓ הזכויות בהסכם החכירה הקיים תואמות את השטחים בהיתר, וקיימת הסכמה בעניין השימושים המותרים לפי הזכויות החוזיות בנכס[10]. רמ"י והוועדה המקומית אישרו כי השימוש בנכס תואם את זכויות החכירה ואת תכנית מכ/286 ולמעשה סוגייה זו אינה בגדר מחלוקת בין הצדדים.
בכל היתרי הבניה רשום מרכז אנרגיה, תקשורת וכדומה. בבקשה להיתר מס' 20190826, נכתב בתיאור הבקשה "...חוות שרתים ומרכז אנרגיה...", כאמור היתר זה מהווה חלק מהזכויות החוזיות של החברה, בהסכם החכירה שנחתם בתאריך 07/11/2022 נקבע כי הזכויות הינן לפי היתר בשטח של 5,900 מ"ר עיקרי + 9,866 מ"ר שירות, ושטח זה שווה ערך לזכויות החוזיות משנת 2003. של 12,865 מ"ר עיקרי, כלומר רמ"י והועדה המקומית הכירו בזכויות הנ"ל כשימוש כדין.
בשנת 2022 חב' מד 1 ביקשה תוספת זכויות בניה הן מהועדה המקומית והן מרמ"י, בגין כך הועדה דרשה שימוש חורג לאותה תוספת זכויות בלבד, מאחר והשטחים העיקריים נוצלו כבר בהיתרים הקיימים. לאחר הפקת ההיתר ותשלום דמי היתר לפי שומת רמ"י לתוספת זכויות, נערך חוזה החכירה הנוסף ביום 22/01/2023 בו נרשמו זכויות של 7,287.87 מ"ר עיקרי + 10,899.30 מ"ר שירות. מכאן שככול ויש לחייב לשימוש חורג לפי שיטת רמ"י יש לחייב רק ביחס לחלק שנוסף בהסכם החכירה האחרון ולשטחים הנוספים שהתקבלו.

✓ <u>קביעת שווי זכויות חוזיות</u>: לפי מכתבו של מנהל המחלקה ליעוץ משפטי של רמ"י, מטרת החכירה היא למסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים ומסעדות, בנוסף מציין כי "מתקן הנדסי" אינו חלק ממטרת חוזה החכירה.

✓ לפיכך שמאי המשיגים מדגיש כי מתקן הנדסי/חוות שרתים הינו שימוש נחות ומופחת בערכו מהשימוש המותר בחוזה החכירה . <u>העמסת שטחי שירות</u>: ההיתרים שניתנו ביחס לנכס, אושרו בוועדה המקומית וע"י רמ"י כתואמי תכנית מכ/286 והשימוש בהם תואם תכנית וחוזה חכירה. יובהר כי המשיגה הסתמכה על העדר מחלוקת בנושא זה. מתן היתרי הבניה מעיד על כך ומבסס את טענת ההסתמכות.

- <u>עיקרי הטענות לגבי קביעת שווי הזכויות בנכס הנדון</u>: שמאי המשיגים מפנה בין היתר לאמור בסעיף 1.1 (זכויות חוזיות) ולסעיף 8.2 (מטרת החכירה) ולסעיף 10.2 בשומת שמאי המשיבה, שם נרשם כי מהות הנכס הינו קרקע בעלת זכויות למסחר...., אולם בתחשיבים מציין כי הזכות החוזית הינה למשרדים (ראה סעיף 10.14). על אף האמור בתחשיב השווי שמאי המשיבה קובע את אותו שווי מ"ר מבונה למסחר, משרדים ולחוות שרתים/תעשיה.

[10] הוסבר בהרחבה בהתאם לדוא"ל מיום 23/03/2025.

מקדמי שווי שונים בשומת המשיבה: בקביעת שווי מצב החוזי[11] נקבעו מקדמים שונים ביחס למקדמים שהובאו בחשבון בחוות שרתים. כגון שטחי המדרגות בתת הקרקע במבנה למסחר - מקדם 0.25 ואילו בשימוש תעשיה/ חוות שרתים מקדם 0.5. שטח שירות כללי בתת הקרקע בייעוד למבנה מסחר - מקדם 0.3 לעומת זאת בחוות שרתים מקדם 1.

- אפשרויות ניצול, שטח שירות בתת הקרקע: אין מניעה לעשות שימושי מסחר בתת הקרקע, כגון "באולינג". השימוש החוזי עדיף על פני שימוש של חוות שרתים התואם לתעשיה. לא ברור מדוע שמאי רמ"י קובע את הזכויות החוזיות בדיוק לפי המבוקש בפועל בבקשה להיתר, ללא כל התייחסות להוראות תכנית מכ/286 ופוטנציאל השימוש המוקנה בקרקע לפי תב"ע בתוקף וחוזה החכירה.

התעלמות מבנוי: יש לחשב את החלופה הראשונה לפי זכויות חוזיות בהתעלם מהבינוי הקיים ולהתייחס לקרקע כריקה ופנויה.

- שווי הזכויות: שמאי המשיבה לא הציג תימוכין הקובעים כי שווי למסחר ו/או כל שימוש אחר המותר בחוזה החכירה, נמוך משווי לחוות שרתים/תעשיה שזה סוג של אחסנה כמו מרלו"ג לכלי תקשורת. עפ"י הזכות החוזית מותר לבנות משרדים ומסחר בקומות עליונות, לכאורה ניתן לעשות שימוש של חוות שרתים בשווי זהה בקומות עליונות.

- החלטות ועדת השגות:

✓ בתאריך 02/01/2023, גוש 30187 ח"ח 16 א.ת תלפיות, ירושלים[12], ועדת ההשגות קבעה כי שווי הקרקע למלוא הזכויות בקרקע לתעשיה גבוה מהשימוש בפועל למגרש למכירת רכב ומכאן שאין עילה לחיוב בדמי שימוש.

✓ בתאריך 09/06/2021, גוש 30243 חלקה 192, פרויקט "רד-בינת"[13] בהר חוצבים ירושלים, נקבע, כי שווי תעשיה עתירת ידע בקומות עליונות = לשווי חוות שרתים גם אם הם תת קרקעיים. באותה החלטה נקבע השווי בדיוק לפי חלופות השומה בענייננו, כאשר הזכויות החוזיות כולן הובאו לפי פוטנציאל בניה חוזי ובהתאם לתב"ע התקפה שאף צוינה בחוזה החכירה.

[11] ראו סעיף 5 למכתב תגובת שמאי המשיגים מיום 21/05/2024.
[12] מס' אופק 43713.
[13] מס' אופק 39800.

9.4.2. <u>טענות המשיבה</u>:

- <u>חישוב שווי החלופה הראשונה לפי זכויות חוזיות</u>:

✓ בהתאם למכתב יועמ"ש מנהל המחלקה המשפטית, הזכויות החוזיות הינן בהתאם למטרת החכירה המצוינת בחוזה החכירה המקורי.
הזכויות שלגביהן שולמו דמי היתר בבקשה משנת 2022 להגדלת שטחי הבניה, זהות לזכויות החוזיות בבקשה לשימוש החורג מושא ההשגה הן מבחינת השטחים, כולל החלוקה בין שטחים עיליים ותת-קרקעיים, והן מבחינת ערך השווי (עיקרי: 7,282.87 מ"ר, שירות: 10,899.30 מ"ר). שומת רמ"י משקפת באופן מדויק את הזכויות והשטחים הקיימים, כפי שנקבעו בהסכם המקורי וכפי שהם מופיעים בבקשה להיתר.

✓ הזכויות החוזיות הינן בהתאם לחלוקת השטחים לפי הבקשה לשימוש חורג והיעוד לפי הרשום במטרת החכירה. יובהר כי אף על פי שמאי המשיגים התבסס על אותו שווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע בתחשיבינו, אך השתמש במקדמי שווי שונים.

✓ <u>קביעת שווי זכויות חוזיות</u>: שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומתנו, מגלם את כלל השימושים המותרים עפ"י חוזה החכירה, קרי: מסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים ומסעדות.
מקדמי שווי למ"ר מבונה אקו' ניתנו בהתאם להתפלגות השטחים (עילי/תת קרקעי), היות ומשרד בתת הקרקע אינו שווה כמו משרד עילי.

✓ <u>העמסת שטחי שירות</u>: יחס העמסה שהובא לא פרופורציונאלי בין השטח העיקרי לשטח השירות. במקרה שלפנינו, יחס העמסה אותו הביא בחשבון שמאי המשיגים הינו יחס העמסה של 150%, יחס העמסה אינו נכון, ולא היה מקבל ביטוי בשוק החופשי וכל קונה מרצון היה משלם מקסימום 20% שטחי שירות ביחס לשטח העיקרי.

✓ <u>התעלמות מבנוי</u>: התעלמנו בהתאם להוראת השמ"ר. התבקשנו לערוך את השומה על בסיס התפלגות השטחים בבקשה להיתר ואין זה קשור להוראת השמ"ר.

✓ <u>מקדם שווי למשרדים ומסחר</u>: צורפו 2 שומות מכריעות והכרעה בהשגה ראשונה בחיפה (מס' אופק 45823), בהן ניתחו חלק מעסקות ההשוואה שהובאו בשומתנו, תוך נקיטת מקדם אקו' לכלל השטחים העיקרים, הן מסחר והן משרדים במקדם 1. מדגיש כי ניתוח העסקות, לפי יחידת משקל של שווי מ"ר מבונה משרדים מגלם בהכרח את כלל השימושים החוזיים בנכס הנדון.
לחילופין, אפשרי לנתח את עסקות השוואה, לפי ניתוח אקו' של מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומות העליונות, ואז תחשיב השומה יערך כך גם כן.

✓ <u>שווי הזכויות תת הקרקע</u>: שמאי המשיגים מביא בחשבון מקדם 0.7 לשטח מבונה בתת הקרקע בטענה כי שטחים אלו יכולים לשמש לאחסנה, זאת על אף ההוראה הברורה בתכנית מכ/286 כי שטח הבניה בתת הקרקע ישמש לחניה וקומה טכנית למיזוג וצנרת בלבד.

✓ <u>דוח נת"מ</u>: בהתייחס לערכים שצוטטו מהדוח, בהתאם לבדיקתנו אין עסקות מכר לקרקעות בטירת הכרמל שמצביעות על שווי דונם של 4 מיליון, מאידך יש עסקה מיום 02/01/2022 שהובאה בשומתנו, ביעוד תעשיה ומסחר לפי תכנית מכ/ 286, בסך של כ- 5.54 מיליון, משקף שווי דונם בסך 2.65 מיליון.

✓ <u>חישוב שווי החלופה הראשונה לפי זכויות חוזיות</u>: כמפורט בהרחבה בתגובת שמאי המשיבה, השימושים בעסקות השוואה שהובאו בשומה הינם זהים למטרת החכירה. למעשה שווי מ"ר מבונה למשרדים/תעשיה עתירת ידע המתקבל בשומה מגלם את יתרת השימושים הנ"ל.

- <u>חישוב חלופה מס' 2</u>:

✓ <u>קביעת מקדם שווי ראוי לחישוב השטחים</u>: בהחלטת ועדת השגות "רד-בינת" מיום 09/06/2021 בעניין גו"ח 30243/192 (מס' אופק 39800), נקבע כי בחוות שרתים יש להתבסס על שווי למשרדים ולא שווי מגרש תעשיה, תוך לקיחת כלל השטחים העיקריים + שטחי שירות במקדם 1 לרבות השטחים התת קרקעיים, משום שלא משנה מה מיקום חוות השרתים בקומת המרתף או בקומות העליונות. לשטחי שירות רגילים, מדרגות וממ"קים, ניתן מקדם 0.5, שאר השטחים של מערכות טכניות הובאו במקדם 1, היות ושטחים אלו הכרחיים לתפקוד תקין של חוות השרתים.

✓ <u>התפלגות השטחים בבקשה להיתר</u>[14]: מציין כי התפלגות השטחים בתחשיב החלופה השנייה, שונים מאלו שהובאו בחשבון בשומת המשיג.

✓ <u>שווי זכויות של חוות שרתים</u>: זכויות חוות השרתים שוות הרבה יותר מהזכויות חוזיות. ההבדל בשווי הינו העיוות הנובע מההיקף הגדול של שטחי השירות.

לאור ייחודיות חוות השרתים, אנו סבורים שאין להסתכל על ההבדל לכל מ"ר, אלא על המגרש בשלמותו. הסיבה הפשוטה שבמגרש ממוצע למסחר/משרדים אין מה לעשות עם שטח של 8,000 מ"ר שירות בתת הקרקע, (קל וחומר שלא ניתן שטח לאחסנה עפ"י תכנית מס' מכ/286) ואילו בחוות שרתים שטחים אלו הכרחיים וצריכים להיות במקדם 1 (בהתאם להחלטת ועדת השגות "רד-בינת"). מפנה לכתבה של השמאי ירון ספקטור מיום 28/04/2021 על חוות השרתים בה נאמר, בין היתר, "...נרכשה קרקע באזור שוהם לצורך הקמת חוות שרתים לפי מחיר של 5 מיליון שקל לדונם, בעוד שווי השוק של הקרקע לדונם עומד על 3 מיליון שקל בלבד".

[14] ראו סעיף 3.2 במכתב התגובה מיום 23/05/2024.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בשתי חלופות השומה.
מהות המחלוקת נוגעת לשאלת השווי לזכויות ולשטחים המוגדרים מראש. בהתבסס על מכתבי מנהל המחלקה לייעוץ משפטי של רמ"י, הקובעים את מטרת החכירה בהתאם לחוזה החכירה המקורי (חלופה ראשונה), באשר לחלופה השנייה- מדובר בשווי מרכיב הקרקע לחוות שרתים, וחלוקת השטחים המבוססת על הבקשה להיתר לשימוש חורג שהומצאה לידינו ושמאי המשיבה ביצע את החלוקה לפיה. (ראו בהרחבה בסעיפים 10.1.1 ו- 10.1.2).
לכן, שאלת פרשנות הזכויות החוזיות, זכויות הבניה שמעבר לקיבולת הבניה מהתב"ע, היתרי בניה שניתנו, אישור רמ"י, עצם החיוב, שומת רמ"י לצורך תשלום דמי היתר (שאינה נשוא ההשגה), המרת הזכויות החוזיות ומה הן משקפות אינן נשוא הליך זה, זאת מאחר שהליך השגה בהתאם לסעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, נועד לבירור סוגיות שמאיות. משהתקבלה הסכמת הצדדים וההבהרה מאת מנהל המחלקה המשפטית של רמ"י, עו"ד בסאם סאבק, הועברה הודעה לצדדים בתאריך 22/04/2025 על הכרעה בהשגה ראשונה ללא דיון נוסף שלא זכתה להתנגדות. להלן התייחסותי לגישות השומה ועסקות ההשוואה לצורך קביעת ערכי הבסיס, כלהלן:

10.1.1. קביעת השווי בחלופה הראשונה – זכויות חוזיות: עסקות ההשוואה במסחר שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה הינן רחוקות מהמועד הקובע ואינן משקפות את מצב שווי השוק נכון למועד הקובע, לאור התפתחות טירת כרמל, לרבות מערכת הדרכים.
לפיכך, מאחר ואותרו די עסקות להשוואה במסחר בבניה חדשה יחסית, אני סבור כי יש לבסס את שווי מרכיב הקרקע למסחר עפ"י גישת החילוץ, על אף שהיא בעלת תוקף נמוך ביחס לגישת ההשוואה וזאת לאחר התרשמותי מהסביבה ביום הביקור, שכן ניתן לזהות פעילות מסחרית בקומת הקרקע. לעניין שווי המשרדים, השומה תתבסס בגישת ההשוואה של עסקות השוואה ביעוד תעסוקה (בהתחשב בתכליות שבאותן עסקות) בשילוב גישת החילוץ מעסקות במשרדים בבניה חדשה.
שווי הזכויות החוזיות ייקבע על בסיס שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר בקומת הקרקע. יתרת השטחים בקומות העליונות ייקבע לפי שווי מ"ר מבונה אקו' למשרדים. שטח עיקרי ושטח שירות בתת-הקרקע ייקבע לפי שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל של מסחר ומשרדים ובהתאם לחלק היחסי מכלל השטחים המבונים האקו' העיליים.
לגבי העסקות שהובאו ע"י שמאי המשיבה בגו"ח 13359/20,4- קיים ספק בנוגע לגובה הוצאות הפיתוח המגולמות בהן והנני סבור שאין מקום להביא אותן בחשבון.

10.1.2. קביעת השווי בחלופה השנייה - חוות שרתים: השווי יתבסס על עסקות בקרקע לתעסוקה הכוללות בין היתר שימושי תעשיות עתירות ידע ובתי משרדים, בשילוב גישת החילוץ בעסקות במשרדים. כתימוכין בהחלטת ועדת השגות ב"רד-בינת"[15], התבססו על נתוני השוואה לתעשיות עתירות ידע, פרויקט הייטק ומשרדים, משכך במקרה הנדון הנני סבור לבסס את השווי בגישות הנ"ל ועל העסקות הרלוונטיות כאמור.

[15] החלטת ועדת השגות מיום 09/06/2021 בגו"ח 30243/192, פרויקט "רד-בינת", הר חוצבים ירושלים (אופק 39800).

10.1.3. לעניין שומות החלטת ועדת השגות, הכרעות שמאיות, לרבות דו"ח נת"מ וכתבות אינן מהוות עסקות השוואה תקפות עפ"י התקינה השמאית.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, בפועל הנכס כולל מחוברים ולפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

להלן ציטוט קטע מהאמור בפרק כה'[16] סעיף 1 כללי מהקווים המנחים:

"שומות לשווי השוק של זכויות הבעלות בקרקע הנערכות עבור רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") משמשות בדרך כלל לקביעת גובה תשלומים בין רמ"י ובין גורם המבקש לבצע את העסקה או את הפעילות הכספית בשלה נערכה שומה (להלן: "מבקש").

שומות אלה נערכות לזכויות במקרקעין שאינן בהכרח משקפות את כלל נתוניו ו/או שווי השוק של הנכס בפועל, מאחר שהן נערכות לצורך פעולות עסקיות שונות של רמ"י ועל פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל".

10.2.2. עלויות פיתוח:

לעניין טענות שמאי המשיגים בעניין הפיתוח שיש להביא בחשבון, יובהר כי בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

10.2.3. מרכיב המע"מ:

הנכס הנישום הוא נכס עסקי ולכן, מסקנת השווי בשומה אינה כוללת מע"מ.

10.2.4. תרומת המחוברים ורווח יזמי:

עסקות ההשוואה הינן נכסים בנויים למסחר ומשרדים בבניה חדשה. בהתאם לעדכון מס' 1 לפרק י"ח לקווים המנחים שימוש בגישת העלות וקביעת "רווח יזמי". כאמור מרכיב יזמות הבניה למשרדים, תעשיה או מלאכה וחנויות בחזית מסחרית קיימת, בגבולות של 15%-20%. שיעור הרווח היזמי לחנויות או מרכז מסחרי נע בגבולות 20%-30%. במקרה הנדון הנני סבור להביא בחשבון רווח יזמי למשרדים ומסחר בשיעור של 20%. עלויות בניה/תרומת מחוברים למשרדים ולמסחר, בהתחשב בשנת הבניה ומועדי עסקות ההשוואה, הגעתי לכלל דעה כי יש להביא בחשבון תרומת בינוי בסך של 7,500 ש"ח למ"ר ברוטו כולל עלויות עקיפות ופיתוח.

10.2.5. התאמה לבעלות:

חושבה התאמה לבעלות 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.

10.2.6. שקלול הגישות:

במקרה הנדון הנני סבור שיש לקבוע שווי מ"ר מבונה משוקלל בשיעור של 70% לגישת ההשוואה ושיעור

[16] עדכון מיום 24/06/2020.

של 30% לגישת החילוץ.

10.2.7. <u>שומה בנכס הנדון לצורך תשלום דמי היתר/ מפתח יחסי המרה/ חוזי חכירה שנחתמו והיתרי בניה שניתנו</u>:

שומתנו תדון בהזמנת השומה שנתבקשנו ולכן אנו לא דנים בשומות אחרות שנערכו בנכס הנדון. לרבות יחסי המרה שנקבעו, חוזי חכירה שנחתמו והיתרי בניה שניתנו/אושרו (ראה בהרחבה סעיף 10.1 לעיל).

10.2.8. <u>העמסת שטחי שירות עילי בחלופה ראשונה, קביעת מקדם שווי</u>:

אינני מתעלם מטענות שמאי המשיבה בעניין העמסת שטח שירות לא פרופורציונאלי ביחס לשטח העיקרי. יחד עם זאת, מדובר בשטחי שירות מבוקשים ומוגדרים מראש בחלופת השומה, שאין להתעלם מהם. כמו כן, שטח שירות הוא מבוקש לתפעול הנכס ביום יום, לרבות שטחים נוספים תפעוליים. לנוכח האמור, הנני סבור להביא בחשבון העמסת שטחי שירות בשיעור של 25% למסחר ומשרדים, זאת בהתחשב ביחס של שטחי השירות בעסקות ההשוואה הן במשרדים (24%) ובתעסוקה (30%). (ראה התאמה פרטנית בהמשך).

10.2.9. <u>שווי זכויות חוות שרתים - חלופה שניה</u>:

כאמור בהחלטת ועדת השגות "רד-בינת" - יש לאמוד את שווי הקרקע לחוות השרתים כנגזרת משווי תעשיה עתירת ידע, הייטק ומשרדים ללא הפחתות. משכך הנני סבור שיש להביא בחשבון מקדם 1 לכלל השטחים המבונים קרי עיליים ותת קרקעיים, ללא אבחנה בין הקומות ובין השטחים העיקריים והשירות.

10.2.10. <u>מקדמי התאמה</u>:

- <u>התאמה למועד</u>:
- הובא בחשבון מקדם התאמה למועד בשיעור של 5% לשנה וזאת בשל השתנות המחירים ביחס לעסקות ההשוואה שהובאו בחשבון.
- <u>מקדמי שווי למ"ר מבונה אקו' לנטרול המסחר בעסקות ביעוד תעסוקה</u>:

בעסקות ההשוואה של מגרשים ביעוד תעסוקה, הנני סבור כי שימושי המסחר יוערכו במקדם אקו' של 1.5, על מנת לנטרל את המסחר ולקבוע שווי מ"ר מבונה תעשיות עתירות ידע וליתר השימושים לקרקע ביעוד תעסוקה. המקדם הנ"ל נקבע לאחר עיון בהוראות השימושים לתעסוקה ושטחו הקטן של המסחר. כתימוכין, ראה את התכניות[17] המגדילות זכויות בניה ומרחיבות את רשימת השימושים למסחר, שאושרו במגרשים 9002, 9004 ביעוד תעסוקה מאלו שהוקנו בתכנית המקורית שהיתה בתוקף ביום הזכיה במכרז, ראה סעיף 4.4.1 לתקנון תכנית מס' 355-0440974 (המקורית) במגרשי תעסוקה, מזהים כי מדובר בשימוש מסחר מצומצם:

[17] תכנית מתאר מקומית מס' 355-0953000 שפורסמה להפקדה בעיתונים מיום 29/03/2024, וקיבלה אישור בתאריך 11/11/2024 במגרש 9002 ותכנית מתאר מקומית מס' 355-0824177 שפורסמה לאישור ברשומות מיום 24/10/2021 במגרש 9004.

יותר שימוש מסחרי בקומת קרקע של הבניינים ביעוד זה.
יותרו השימושים הבאים: מסעדות, בתי קפה וחנויות מפעל.
תוספת שימושי מסחר תהווה סטיה ניכרת מתכנית עפ"י סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

מקדמי שווי למ"ר מבונה אקו' בתת הקרקע בחלופה הראשונה:

במקרה הנדון, בהתחשב במועד הקובע, עסקות ההשוואה, הנני סבור להביא בחשבון מקדם שווי של 0.5 עבור השטח העיקרי (המשקלל כלל היקף השטחים ושוליות), ולשטחי שירות הגעתי לכלל דעה להביא בחשבון מקדם 0.05 בהתחשב בשוליות.

- הפחתה לגודל/היקף:

הנני סבור כי יש מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 25% להיקף עסקה עבור הנכס הנישום ביחס לעסקות ההשוואה שהובאו בגישת החילוץ (ממסחר וממשרדים).

- מיקום ורמת פיתוח:

הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם 1.15 ביחס לנכס הנדון, זאת בהתחשב ברמת/מצב פיתוח לעסקות במכרזי רמ"י ביעוד תעסוקה הנמצאים באזור הדרומי.

- חניות בעסקות ההשוואה:

✓ עלות עודפת לחניה בניתוח המגרשים ביעוד תעסוקה (מכרזי רמ"י): עלות עודפת לחניה אינה במחלוקת. בנסיבות מקרה זה הנני סבור שיש להביא בחשבון את תוספת העלות העודפת בדומה לשומת המשיבה וזאת בהתחשב בנתוני המגרשים, גינון וכד'.

✓ הפחתת תרומת החניה בעסקות ההשוואה ממסחר:

בהתאם להחלטת ועדת השגות ברד-בינת, הפחתת החניה ב-%, בוצעה הפחתה בשיעור של 2.5% מדמ"ש של משרדים והייטק, בגין תקן חניה מופחת (מצוקת חניה). במקרה הנדון הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% בהתאמה עבור עסקות ההשוואה למסחר שכללו את החניה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

עסקות ההשוואה מנכסים בנויים לחנויות/מסחר מטירת כרמל. (מקור מערכת מידע נדלן של רשות המיסים):

מסד	תאריך עסקה	גוש /חלקה/תת חלקה	שנת בניה	שטח רשום במ"ר	שווי מכירה בש"ח	*שווי מ"ר בנוי נטו מתואם בנטרול חניה מקדם 0.95
1	28/11/2021	012722-0040-000-11	2018	87	1,955,455	21,353
2	28/11/2021	012722-0040-000-10	2018	72	1,622,883	21,413
3	14/12/2021	012722-0040-001-12	2018	85	1,946,949	21,760
4	24/02/2022	012722-0040-001-09	2018	100	2,415,000	22,943
שווי מ"ר בנוי ממוצע בנטרול חניה בשיעור של 5%						₪ 21,867
ניכוי רווח יזמי					1.2	₪ 18,223
ניכוי תרומת בינוי/ מחוברים ברוטו					₪ 7,500	₪ 10,723
התאמה לזמן כ- 5% לשנה בממוצע					1.04	₪ 11,152
הפחתה לגודל ביחס לנכס הנישום					0.75	₪ 8,364
התאמה לבעלות ע"י חלוקה ב- 0.97					0.97	₪ 8,623

עסקות השוואה מנכסים בנויים למשרדים מטירת כרמל. (מקור: מערכת מידע נדלן של רשות המיסים):

מסד	תאריך עסקה	גוש /חלקה/תת חלקה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח כולל מע"מ*	התמורה ללא מע"מ	קומה	שנת בניה	שטח רשום במ"ר	שווי מ"ר נטו
1	22/05/2023	12722-0044-001	1,371,006	1,371,006	1,171,800	3	2023	90	₪ 13,020
2	22/05/2023	12722-0044-002	1,736,607	1,736,607	1,484,279	3	2023	114	₪ 13,020
3	12/07/2023	12722-0044-004	2,185,231	2,185,231	1,867,719	2	2023	151	₪ 12,369
4	20/07/2023	12722-0044-005	4,040,000	4,040,000	3,452,991	6	2023	251	₪ 13,757
שווי מ"ר בנוי ממוצע									**₪ 13,042**
ניכוי רווח יזמי								1.2	₪ 10,868
ניכוי תרומת בינוי/ מחוברים ברוטו								₪ 7,500	₪ 3,368
התאמה לזמן כ- 5% לשנה בממוצע								0.97	₪ 3,267
התאמה לגודל /היקף ביחס לנכס הנישום								0.75	₪ 2,450
התאמה לבעלות ע"י חלוקה ב- 0.97								0.97	**2,526** ₪

* מסקר שערכתי עולה כי המחירים המדווחים כוללים מע"מ, על כן נוכה מע"מ בשיעור 17%.

תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד תעסוקה בטירת כרמל (מקור הנתונים: אתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל):

מס"ד	מס' מכרז רמ"י	חלקה	גוש	מס' מגרש עפ"י תוכנית 355-0440974	תאריך	מחיר זכייה + הוצאות פיתוח	עלות עודפת לחניות	שטח מגרש נמכר במ"ר	התאמה למועד קובע כ- 5% לשנה	מיקום ורמת פיתוח	שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה מתואם
1	195/2020/ח	10-12	10569	9002	29/12/2020	₪ 28,521,488	₪ 16,134,300	11,124	1.09	1.15	30,180	1,855
2	73/2019/ח	10-11	10569	9004	25/08/2019	₪ 13,409,760	₪ 6,724,900	6,134	1.16	1.15	14,306	1,878
3	227/2018/ח	10	10569	9001	26/12/2018	₪ 37,697,293	₪ 19,175,000	17,516	1.19	1.15	40,854	1,905
שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם בממוצע												1,879
שווי מ"ר מבונה אקו' לאחר התאמה לבעלות (חלוקה במקדם)											0.97	1,937

ניתוח מס"ד 1 - מגרש 9002 עפ"י תכנית 355-0440974				ניתוח מס"ד 2 - מגרש 9004 עפ"י תכנית 355-0440974			
שטח מגרש במ"ר			11,124	שטח מגרש במ"ר			6,134
תמורה (מחיר זכיה + הוצאות פיתוח)			₪ 28,521,488	תמורה (מחיר זכיה + הוצאות פיתוח)			₪ 13,409,760
בתוספת עלות עודפת לחניות*			₪ 16,134,300	בתוספת עלות עודפת לחניות			₪ 6,724,900
ניתוח שטח מבונה אקו'	**קיבולת בניה לשטח עיקרי לפי התכנית במ"ר**		**25,906**	**ניתוח שטח מבונה אקו'**	**קיבולת בניה לשטח עיקרי לפי התכנית במ"ר**		**12,280**
סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'	סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי בנויכוי מסחר	25,128.82	1	25,128.82	שטח עיקרי בנויכוי מסחר	11,911.60	1	11,911.60
**שטח למסחר 3%	777.18	1.5	1,165.77	**שטח למסחר 3%	368.40	1.5	552.60
שטח שירות	7,771.80	0.5	3,885.90	שטח שירות	3,684.00	0.5	1,842.00
סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר			30,180	סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר			14,306

ניתוח מס"ד 3 - מגרש 9001 עפ"י תכנית 355-0440974			
שטח מגרש במ"ר			17,516
תמורה (מחיר זכיה + הוצאות פיתוח)			₪ 37,697,293
בתוספת עלות עודפת לחניות			₪ 19,175,000
ניתוח שטח מבונה אקו'	**קיבולת בניה לשטח עיקרי לפי התכנית במ"ר**		**35,068**
סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי	35,068.00		
שטח עיקרי בנויכוי מסחר	34,015.96	1	34,015.96
**שטח למסחר 3%	1,052.04	1.5	1,578.06
שטח שירות	10,520.00	0.5	5,260.00
סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר			40,854

* בדומה לעמדת שמאי המשיבה. הנחת העבודה כי המציע הסביר לקח בחשבון הוצאות עודפות למקומות חניה.

** הנחת העבודה לחישוב היא בהתאם לסעיף (4.4.י) לתקנון התכנית (לפי 3% משטח עיקרי).

שקלול עסקות השוואה ממשרדים ותעסוקה:

גישות השומה/מקור	שקלול	מקדם	סה"כ
גישת ההשוואה מקרקע ביעוד תעסוקה	₪ 1,937	0.7	₪ 1,356
גישת החילוץ ממשרדים	₪ 2,526	0.3	₪ 758
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל			**₪ 2,114**

קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' משקולל של מסחר ומשרדים בכפוף לשטחים בקומת הקרקע ובקומות העליוניות בחלופה הראשונה לצורך תחשיב שווי תת קרקעי בחלופה ראשונה:

תאור	שטח	חלק יחסי	שווי מ"ר מבונה	שווי משוקלל ₪ למ"ר מבונה
סיכום ביניים - שטח מבונה אקו' במ"ר קומת קרקע A+B+C - מסחר	1,935.29	85.25%	8,623	₪ 7,351
סיכום ביניים -שטח מבונה אקו' במ"ר קומות עליונות A+B+C - משרדים	334.72	14.75%	2,114	₪ 312
שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל	2,270.01	100%		**₪ 7,663**

11. תחשיבי השומה:

חלופה ראשונה							
מס' מבנה	תיאור		שטח במ"ר				
			שטח מבונה במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקו'	שווי למ"ר מבונה אקו'	סה"כ שווי מרכיב הקרקע
A+B+C	עיקרי בקומת קרקע (מפלס 0.00) לפי מסחר		1,495.950	1	1,495.950	₪ 8,623	₪ 12,899,577
A+B+C	שטח שירות	שטח שירות קומת קרקע העמסה של 25% משטח עיקרי קומת קרקע (מפלס 0.00)	373.988	0.50	186.994	₪ 8,623	₪ 1,612,449
A+B+C	שטח שירות	יתרת שטח שירות קומת קרקע	2,523.442	0.10	252.344	₪ 8,623	₪ 2,175,964
A+B+C	שטח שירות	סיכום שטחי שירות בקומת קרקע (מפלס 0.00)	2,897.430				
C	שטח עיקרי קומות עליונות לפי משרדים		143.180	1	143.180	₪ 2,114	₪ 302,683
A+B+C	שטח שירות קומות עליות	שטח שירות קומות עליונות לפי העמסה 25% (משרדים)	35.795	0.50	17.898	₪ 2,114	₪ 37,835
		יתרת שטח שירות קומות עליונות	1,736.385	0.10	173.639	₪ 2,114	₪ 367,072
		סיכום שטח שירות קומות עליות	1,772.180				
A+B+C	שירות תת קרקעי		6,229.690	0.05	311.485	₪ 7,663	₪ 2,386,906
	עיקרי תת קרקעי		5,643.740	0.50	2,821.870	₪ 7,663	₪ 21,623,990
	סה"כ שטח מבונה		**18,182.17**				
סה"כ שווי הנכס							**₪ 41,406,476**
סה"כ שווי הנכס במעוגל							**₪ 41,406,000**

חלופה שנייה				
מס' מבנה	תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי אקו'	שטח אקו' במ"ר
A+B+C	שטח עיקרי, שירות עילי ותת קרקע	18,182.17	1	18,182.17
שווי מ"ר מבונה אקו' במשוקלל				₪ 2,114
סה"כ שווי הנכס				**₪ 38,437,107**

טבלת עזר-חלוקת השטחים בהתאם לתכנית בקשה להיתר המסתכמים לפי הזכויות החוזיות - חלופה ראשונה:

תיאור	שטח מבונה במ"ר			
	עילי	תת קרקעי	עיקרי	שירות
שטח מבונה עיקרי ושירות	6,308.74	11,873.43	7,282.87	10,899.30
סה"כ שטח מבונה במ"ר	**18,182.17**		**18,182.17**	

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע שבנכס שבנדון, בטירת כרמל, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג, בחלופות השומה שלהלן:

חלופה ראשונה: שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, לזכויות החוזיות לפי השימושים במטרת החכירה וחלוקתם בהתאם לבקשה להיתר לשימוש חורג מס' 20220180 בסך של:

41,406,000 ₪ (ארבעים ואחד מיליון ארבע מאות ושש אלף ₪)

חלופה שנייה: שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, בקיבולת בניה בהתאם לבקשה להיתר לשימוש חורג מס' מס' 20220180, השימוש לחוות שרתים בסך של:

38,437,000 ₪ (שלושים ושמונה מיליון ארבע מאות שלושים ושבעה אלף ₪)

הערכים הנקובים כוללים פיתוח ללא 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

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