תאריך עברי	:	כ״ט שבט תשפ״ה
תאריך לועזי	:	27 פברואר 2025
תיק רמ״י	:	900125857
מספר אופק	:	50776
לקביעת שכ״ט	:	8.16 יח״ש

<u>לכבוד</u>

גברת אלה אוקון
צוות תשתיות ועסקות מיוחדות
מרחב חיפה, רמ״י
elao@land.gov.il

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

מר גלעד יצחקי
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
giladitz@inter.net.il

א.ג.נ.

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
<u>גוש 11144, חלקה 186 - רכסים</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״רמ״י״) שנתקבלה ביום 03/09/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון כריקה ופנויה כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, בחלופות כדלקמן:

<u>חלופה 1</u> - שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות למועד קובע 05/07/2022 (ראה סעיף 7.3).
<u>חלופה 2</u> - שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות למועד קובע 04/07/2015 (ראה סעיף 7.3).

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר גדי דגני ביום 05/07/2022 – להלן: ״שמאי המשיבה״, ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתו של מר גלעד יצחקי, שמאי מקרקעין מיום 06/10/2022 – להלן: ״שמאי המשיגים״.

1.3. בתאריך 08/10/2024 העביר שמאי המשיבה מייל, הכולל התייחסות לשומת המשיגים מיום 06/10/2022 בצירוף תשריט הנכס וחוזה חכירה.

1.4. בתאריך 17/12/2024 התקיים דיון באמצעות Microsoft Teams בנוכחות הצדדים, מר רפאל ממון ממשרדו של גדי דגני שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר אלי בן שושן - שמאי מקרקעין מייעץ מטעם רמ״י, מר גלעד יצחקי ומר איתי יובל - שמאי מקרקעין מטעם

המשיגים, מר ערן פינקל - עו"ד ומר יואל דרייב - בעל הזכויות בנכס. סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים ביום 18/12/2024 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 01/01/2025 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע"י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף.

1.5. בתאריכים 17/12/2024, 29/12/2024 העביר עו"ד רן פינגרר (עורך דין נוסף) מטעם המשיגים מייל, הכולל שומת השלמה להשגה מיום 15/08/2024 שהוכנה ע"י מר איתי יובל שמאי מקרקעין והתייחסות לעלויות הפיתוח שבשומת המשיבה.

1.6. בתאריך 19/12/2024 העביר שמאי המשיגים מר איתי יובל מייל, הכולל שומת השלמה להשגה מיום 15/08/2024 ותמונת הנכס שצולמה בתאריך 17/09/2010.

1.7. בתאריך 01/01/2025 העביר שמאי המשיבה מייל, הכולל התייחסות להשגה משפטית מטעם המשיגים.

1.8. בתאריך 07/01/2025 העביר שמאי המשיבה מייל, הכולל תגובה לשומת ההשלמה של המשיגים שנערכה ביום 15/08/2024.

1.9. המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא בעניין מקדמי ההתאמה ותרומת מרכיב חצר.

2. זיהוי הנכס:

גוש: 11144.

חלקה 186.

שטח להערכה: 1,853 מ"ר (בהתאם לתשריט רמ"י מיום 21/03/2022).

מהות הנכס: מרכיב קרקע ביעוד מבני ציבור.

מיקום הנכס: דרך הרב משקובסקי 1, שכונת גבעה א', רכסים.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע:

חלופה 1: 05/07/2022, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

חלופה 2: 04/07/2015, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור במקום נערך בתאריך 27/01/2025 ע"י נויה מומברם, מתמחה ממשרדינו יחד עם הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

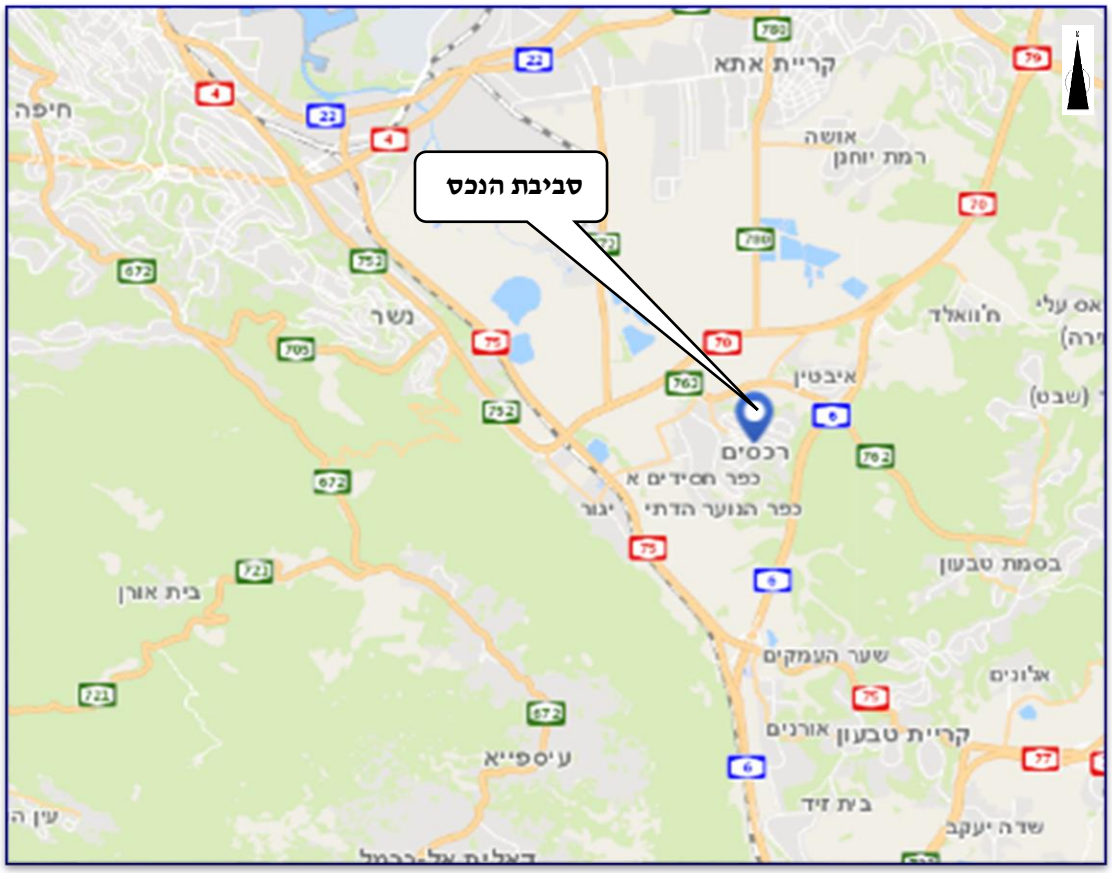
הנכס הנישום מהווה את חלקה 186 גוש 11144, בשטח של 1,853 מ״ר ברחוב דרך הרב משקובסקי 1 שכונת גבעה א׳, בחלק הדרומי של רכסים.

6.1 תיאור הסביבה:

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

הישוב בנוי על מספר רכסי הרים. בסביבת הנכס קיימים מבנים למגורים בבניה רוויה, מבני ציבור, גינון וגני משחקים. רכסים משמשת גם כאזור נופש לציבור החרדי, בה קיימים מוסדות ציבור לרבות מוסדות תורה. הפיתוח הסביבתי באזור מלא, וכולל בין היתר, כבישים מדרכות, חניות, תשתיות מים חשמל ביוב וכד׳.

תרשים הסביבה (מתוך אתר המפות הממשלתי Govmap):



תצ"א של החלקה (מתוך אתר המפות הממשלתי Govmap) :



6.2. <u>תיאור הנכס:</u>

הנכס הנישום מהווה את חלקה 186 גוש 11144 בשטח של 1,853 מ"ר. החלקה נמצאת במרכז הישוב בחלק הוותיק של רכסים, צורתה אי רגולרית והטופוגרפיה שלה מתונה היורדת מכיוון דרום לכיוון צפון.

החלקה הנדונה ממוקמת בעברו הדרומי של רחוב הרב משקובסקי וגובלת במוסדות חינוך ומבני ציבור.

בתחום החלקה קיימים שני משטחי חנייה, מדרגות ציבוריות, ושני מבנים ותיקים.

המבנה המערבי חד קומתי ומשמש לחנויות בגדים, מבנה נוסף בחלק המזרחי דו קומתי משמש למרפאות ולחנות. הגישה אל המבנים ע"י דרך הרב משקובסקי וע"י כביש המסתעף מרח' הרב קוק.

הערה: בשומה זו יוערך מרכיב הקרקע בלבד ללא בינוי.

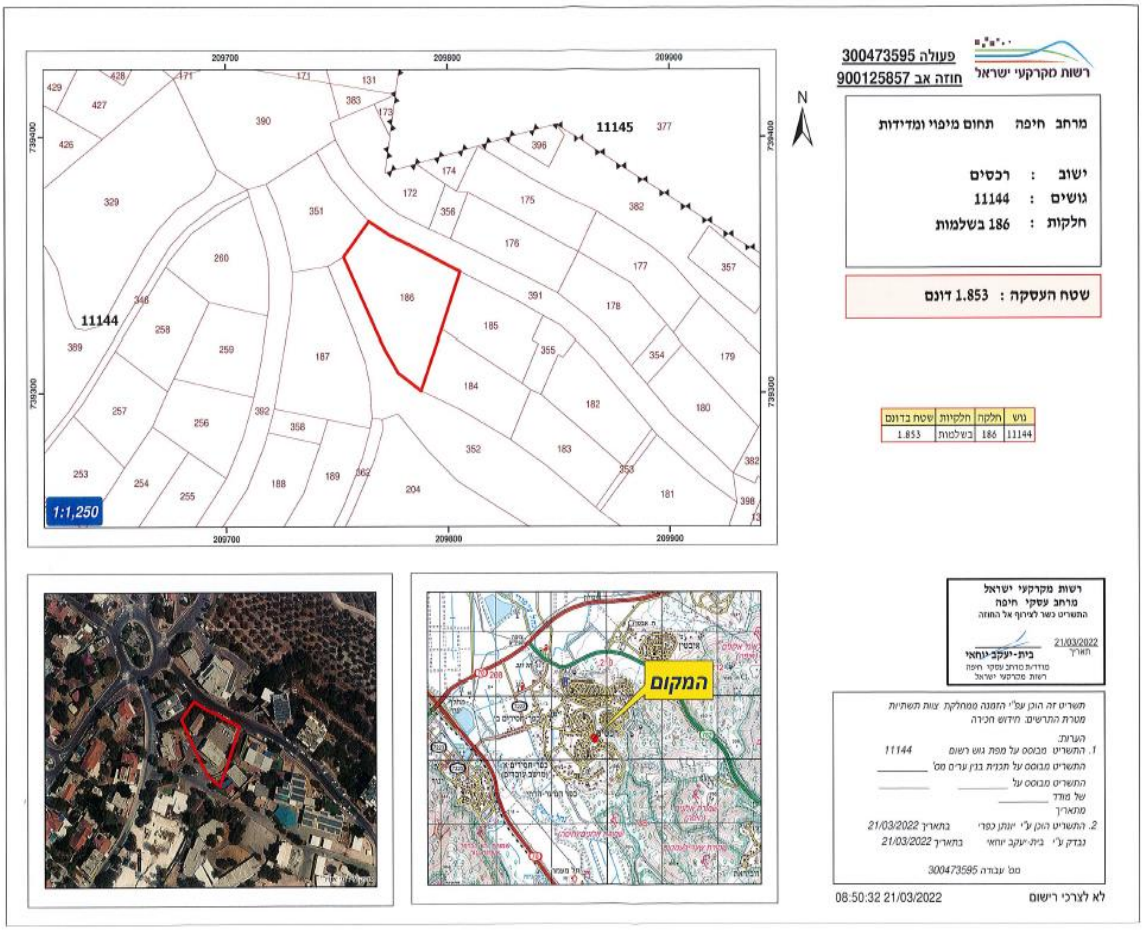
<u>להלן שתי תמונות שצולמו בעת הביקור בנכס:</u>





6.3. <u>תשריט :</u>

להלן תשריט רמ"י שצורף להזמנת השומה, מיום 21/03/2022 :



7. <u>מצב משפטי- הזכויות במקרקעין:</u>

7.1. <u>נסח רישום:</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חיפה, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 11/09/2024 עולים פרטי הרישום הבאים :

זיהוי : גוש 11144 חלקה 186.

רשות : מ.מ. רכסים.

שטח רשום : 1,853 מ"ר.

בעלות : קרן קיימת לישראל.

<u>חכירות :</u>

מס' שטר : 18666/2009/1, תאריך מהות פעולה : 26/04/2009.

מהות הפעולה : שכירות לתקופת 49 שנים, תאריך סיום עד לתאריך 03/07/2015.

שם החוכר : דרייב יואל - ת.ז. 55005763 ודרייב עודד - ת.ז. 3011723 בחלקים שווים של 1/2 כ"א. קיימת הגבלה בהעברה והגבלה בירושה לחלקה בשלמות.

7.2. <u>חוזה חכירה (חלופה 2-1):</u>

הועבר לעיוני העתק מחוזה חכירה משנת 2001, בין מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן "המחכיר") לבין קרן תורה ועבודה (להלן "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הדברים:

המקום: גוש 11144, חלק מחלקה 186.

שטח קרקע: 1,853 מ"ר בשלמות.

קיבולת הבניה: 322 מ"ר מבונה.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 03/07/1966 וכלה בתאריך 03/07/2015.

מטרת החכירה: הסתדרות הפועל המזרחי ומועדון נוער.

7.3. <u>זכויות חוזיות להערכה - חלופות 2-1:</u>

בהתאם לשומת רמ"י שטח הקרקע הוא 1,853 מ"ר וקיבולת הבניה היא 322 מ"ר מבונה בשימוש למבני ציבור.

8. מצב תכנוני:

המצב התכנוני מובא כמידע בלבד. אנו מעריכים את שווי הנכס בהתאם לזכויות חוזיות.

להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל:

8.1. תכנית 355-0347278:

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 8130 ביום 28/02/2019.

בהתאם לתכנית רוב החלקה הנדונה מסווגת למסחר ומשרדים וחלק מסווג לדרך ומבני ציבור ומסומן כתא שטח מס' 186.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מאתר למבני ציבור ואתר למוסד פרטי למסחר ומשרדים ולדרך לצורך הרחבה מ-12 מ' ל-14 מ' לטובת חניה ציבורית למעט כניסות ויציאות לחלקה 186.
2. הגדלת זכויות הבניה על מנת לעודד ניצול יעיל יותר של השטח.
3. שינוי בהוראות לגבי קווי הבניין המותרים, מספר קומות והגובה, תוך מתן אפשרות להתקנת חניון תת-קרקעי דו מפלסי.

תכליות ושימושים:

מסחר ומשרדים, ובהם חנויות ועסקים מגוונים, לרבות משרדים לבעלי מקצוע חופשי, שירותי ציבור, שירותי בנקאות, דואר, בית מרקחת, קונדיטוריה, קפטריה, מסעדות, מספרה, סטודיו לפעילות גופנית, אומנות, מרפאות וכו'.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

א. הבינוי במגרש אפשרי בשני שלבים[1].

ב. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בגבולות הגובה האבסולוטי הנע בין (64-65) מ' כמסומן בנספח הבינוי ופיתוח.

להלן הוראות וזכויות הבניה בחלקה הנדונה:

יעוד	תא שטח	גודל מגרש מזערי	שטח בניה (% אחוז מתא שטח)					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מס' קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי		שירות	שירות								
			משרדים	מסחר										
מסחר ומשרדים	186	1,670 (1)	71	39	57	(2) 108	275	22	3	2	(3) 4	(4) 4	0	(5) 2.5
			סה"כ 110											

[1] כמפורט בסעיף 7.1 לתכנית 355-0347278, עמ' 15.

שטחי השירות כוללים: חניות תת קרקעי, מחסנים, מרחבים מוגנים לפי הנחיות פיקוד העורף בזמן הוצאת היתר הבניה, מבואות, חדרי מדרגות, מעליות, מתקנים טכניים, מעברים, פרוזדורים.

הערות:

(1) או כפי שקיים.

(2) מיועד לחניה מקורה ושטחי שירות בתת קרקע.

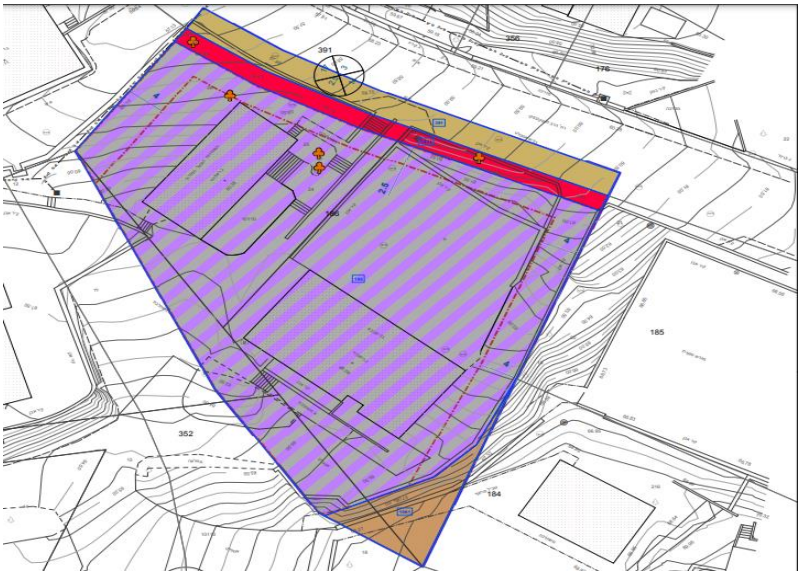
(3) לכוון מועצת רכסים. קו בנין 0 מ' – לחניון תת קרקעי.

(4) לכוון חלקות 184 ו- 185 ובהתאם לתשריט מצב מוצע.
קו בנין 0 מ' – לחניון תת מקרקעי.

(5) לבינוי ו- 0 מ' לחניון תת קרקעי.

התכנית קובעת כי מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

להלן הנכס הנישום על גבי תשריט התכנית:



שטח הבניה הכולל בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 355-0347278 :

שטח / קומות	חניון תחתון	חניון עליון	מסחר	משרדים	משרדים	יציאה לגג	סה"כ במ"ר
שטח עיקרי	*	*	650	600	600	*	1850
שטח שירות	900	900	230	280	280	150	2740
סה"כ שטח במ"ר	900	900	880	880	880	150	4590

❖ **רישוי:**

לא הוצג.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח בהתאם לשומות הצדדים[2]:

מס' חלופה	שומת המשיבה	שומת המשיגים
חלופה 1	₪ 453,000	₪ 951,000
חלופה 2	₪ 330,000	₪ 691,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[3]:

בשתי חלופות השומה, לצורך חישוב שווי הקרקע כמבני ציבור לפי פרק ב' של הקווים המנחים, שמאי המשיבה לא איתר עסקות השוואה למבני ציבור ולכן הסתמך על גישת ההשוואה העקיפה למגרשי תעסוקה הכוללים שימושים של משרדים ותעסוקה משרדית, אולמות אירועים, מרפאות ומעבדות, מסחר קמעונאי ותעשיה עתירת ידע, ברכסים, בשילוב גישת החילוץ למשרדים (חילוץ מרכיב הקרקע משווי נכס בנוי) בשקלול עם שומות מכריעות בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה.

- תוצאות מכרז רמ"י מס' ח/430/2021 לשלושה מגרשי תעסוקה ברכסים משנת 2022. לאחר התאמה למיקום (1.1), התאמה לגודל (1.05 - 1.1) והתאמה לבעלות (0.97), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בטווח מחירים של 1,900 ₪ - 2,350 ₪.
- תוצאת מכרז רמ"י מס' ח/242/2020 למגרש מסחר ומבנים למוסדות ציבור ברכסים משנת 2021. לאחר התאמה למיקום (0.85), התאמה למועד (1.05) והתאמה לבעלות (0.97), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך של 2,700 ₪.
- ניתוח שומה מכרעת מיום 26/08/2021 למועד קובע 28/11/2020 למשרדים בקרית אתא. לאחר התאמה למועד (1.05) והתאמה למיקום (0.7), התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם, כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך של 2,200 ₪.
- ניתוח שומה מכרעת מיום 23/11/2020 למועד קובע 21/03/2020 למשרדים ברכסים. לאחר התאמה למועד (1.1), התקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים, בסך של 2,200 ₪/מ"ר ושווי מ"ר מבונה למסחר, בסך של 5,500 ₪. הערכים כוללים פיתוח וללא מע"מ.

[3] ליתר פרוט, ראה עמ' 12-16 בשומת המשיבה.

- שלוש עסקות מכר למבני משרדים בקרית אתא מהשנים 2020-2021. לאחר התאמה למועד (1.025 - 1.05), ניכוי רכיב יזמות בשיעור של 20%, הפחתת עלויות בניה 4,500 ₪/מ״ר והתאמה למיקום (0.7), התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בממוצע, כולל פיתוח ומע״מ, בסך של 2,200 ₪.

- תוצאת מכרז רמ״י מס׳ חי/87/2018 למגרש מסחר ומשרדים ברכסים משנת 2018. לאחר התאמה למיקום (0.85), התאמה למועד (0.85) והתאמה לבעלות (0.97), מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳, כולל פיתוח וללא מע״מ, בסך של 1,400 ₪.

- תוצאת מכרז רמ״י מס׳ חי/1/2016 למגרש מרכז אזרחי בקרית טבעון משנת 2016. לאחר ניכוי היטל השבחה צפוי והתאמה למיקום (0.50), הפחתה למורכבות עסקה במקדם (0.90), התאמה למועד (0.95), והתאמה לבעלות (0.97), מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳, כולל פיתוח וללא מע״מ, בסך של 1,800 ₪.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- משיקלול הנתונים לעיל, קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה משרדים מתואם בנכס הנישום לשנת 2022, בסך של 2,200 ₪ ולשנת 2015 בסך של 1,600 ₪. הערכים כולליספיתוח וללא מע״מ .
- בשתי החלופות קבע השמאי מקדם התאמה למגבלת סחירות וגמישות מועטה של שימושים - 0.8 ומקדם התאמה לאינטנסיביות שימוש - 0.8.
- הוצאות הפיתוח הופחתו בנספח השומה לפי עלויות פיתוח נורמטיביות, כמפורט בסעיף 7 בפרק ה׳ בקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>למועד קובע - 05/07/2022:</u>

חלופה ראשונה					
שווי מ״ר מבונה משרדים מתואם	מקדם סחירות וגמישות מועטה של שימושים	מקדם אינטנסיביות שימוש	שווי מ״ר מבונה מתואם	סה״כ שטח במ״ר	סה״כ שווי כולל פיתוח וללא מע״מ במעוגל
₪ 2,200	0.8	0.8	₪ 1,408	322	₪ 453,000

<u>למועד קובע - 04/07/2015:</u>

חלופה שנייה					
שווי מ״ר מבונה משרדים מתואם	מקדם סחירות וגמישות מועטה של שימושים	מקדם אינטנסיביות שימוש	שווי מ״ר מבונה מתואם	סה״כ שטח במ״ר	סה״כ שווי כולל פיתוח וללא מע״מ במעוגל
₪ 1,600	0.8	0.8	₪ 1,024	322	₪ 330,000

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיגים אימץ את עסקות ההשוואה ובסיסי השווי למשרדים ומסחר כפי שנקבעו בשומת רמ"י.

9.3.2. עקרונות תחשיב:

- ❖ בשתי החלופות קבע השמאי מקדם התאמה למגבלת סחירות וגמישות מועטה של שימושים - 0.85 ומקדם התאמה לאינטנסיביות שימוש - 0.8.
- ❖ שווי זכות הבעלות בקרקע בחלופות השומה הינה לקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים בהתאם לתקן מס' 1 לתקינה השמאית.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1

זכויות בנייה	110%
שטח ע"פ החוזה במ"ר	1,853
שטח מבונה	322
שווי מ"ר מבונה משרדים	₪ 2,200
מקדם סחירות וגמישות מועטה	0.85
מקדם אינטנסיביות השימוש	0.8
שווי מ"ר מבונה מתואם בש"ח	₪ 1,496
שווי מ"ר מבונה מתואם במעוגל	₪ 1,500
שטח נדרש במ"ר בצפיפות גבוהה כמו בחלופה הראשונה	293
שטח חצר ע"פ חוזה במ"ר	1,561
שווי יסודי של זכויות בנייה למ"ר מבונה	₪ 1,500
שווי זכויות הבניה	₪ 483,000
שטח החצר העודפת במ"ר	1,561
שווי יסודי 20% משווי מבונה למ"ר	₪ 300
שווי החצר	₪ 468,300
שווי זכויות הבניה	**₪ 483,000**
שווי החצר	**₪ 468,300**
השווי בבעלות ע"פ הזכויות החוזיות בחלופה השניה כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪ 951,300**

חלופה 2

זכויות בנייה	110%
שטח ע"פ החוזה במ"ר	1,853
שטח מבונה	322
שווי מ"ר מבונה משרדים	₪ 1,600
מקדם סחירות וגמישות מועטה	0.85
מקדם אינטנסיביות השימוש	0.8
שווי מ"ר מבונה מתואם בש"ח	₪ 1,088
שווי מ"ר מבונה מתואם במעוגל	₪ 1,090
שטח נדרש במ"ר בצפיפות גבוהה כמו בחלופה הראשונה	293
שטח חצר ע"פ חוזה במ"ר	1,561
שווי יסודי של זכויות בנייה למ"ר מבונה	₪ 1,090
שווי זכויות הבניה	₪ 350,980
שטח החצר העודפת במ"ר	1,561
שווי יסודי 20% משווי מבונה למ"ר	₪ 218
שווי החצר	₪ 340,298
שווי זכויות הבניה	**₪ 350,980**
שווי החצר	**₪ 340,298**
השווי בבעלות ע"פ הזכויות החוזיות בחלופה השניה כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪ 691,278**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי הטענות שעלו בשומות הצדדים, בדיון מיום 17/12/2024 ובתגובות שנתקבלו לאחר מכן:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים[4]:</u>

❖ <u>מקדם התאמה למגבלת סחירות ואינטנסיביות השימוש:</u>

לדעתנו ההתאמה למגבלת סחירות וגמישות מועטה של שימושים 0.85 ולא 0.8 נוכח ההפקעה בחלקה אשר מגבילה את בעלי הזכויות בנכס למכור או להציע לשוכר חוזה שכירות ארוך טווח. המקדם שהביא שמאי המשיבה לא סביר כיוון ששווי השוק או שווי בשימוש מושפעים מגורם ההפקעה.

❖ <u>מקדם אקו' לשטחי שירות:</u>

שמאי המשיבה לא הביא מקדם התאמה ראוי לשטחי השירות למשרדים. השמאי קבע מקדם אקו' 1 הזהה למקדם אקו' לשטח עיקרי למשרדים (שמאי המשיגים לא קבע מקדם התאמה אקו' לשטחי השירות).

❖ <u>תרומת מרכיב החצר:</u>

מטרת החכירה הינה מועדון נוער ומבנה הסתדרות. הפעילות במועדון נוער דורשת שימוש אינטנסיבי וחשוב בשטח החצר היות שמדובר ברצף שטחי ציבור הגובלים עם מבנה מועצה וגני ילדים. בחלופות השומה יש להביא מקדם אקו' של 0.2 לשטח חצר בהיקף של 1,561 מ"ר.

❖ <u>התאמה להיקף זכויות בניה (צפיפות):</u>

בחלופת השומה השניה לזכויות החוזיות הבינוי הינו להיקף קטן ולכן יש להביא מקדם התאמה של 1.1 ביחס לתב"ע התקפה.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

❖ <u>מקדם התאמה למגבלת סחירות ואינטנסיביות השימוש:</u>

שמאי המשיגים הביא התאמה למגבלת סחירות ואינטסיביות שימוש במקדם 0.85.

אני סבור שיש להביא מקדם התאמה כפי שהובאה בשומתנו מהסיבות כדלהלן:

עפ"י סעיף 4 (א') בפרק ב' בקווים המנחים של השמ"ר, מקדם ההתאמה בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים הינו בטווח 0.7-0.95 .

מטרת החכירה והשימוש בו הוא למבנה ציבור. בעל הזכויות בנכס נהנה מתקבולים של מסחר ומשרדים שלא כדין, לכן אין להפחית בגין אי סחירות.

בשל מיעוט השימושים אני סבור שהמקדם הראוי צ"ל בטווח הנמוך שצוין בקו המנחה, קרי בטווח שבין 0.7 - 0.8, אולם בשומתינו, ועל הצד הזהיר הובא בחשבון

[4] קיימת טענה נוספת בנושא ההפקעת חלק מהחלקה שלא תובא בהשגה הנדונה והיא תובא במס' אופק 50777.

מקדם של 0.8.

- <u>מקדם אקו' לשטחי שירות:</u>

בשוק המקרקעין למשרדים, ניתן להעמיס עד 25% משטחי השירות על השטח העיקרי ולחשבו כשטח סחיר והוא צריך להיות במקדם 1.

- <u>תרומת מרכיב החצר:</u>

אני סבור ששטח החצר שיש ליחס בגינו שווי לנכס הוא בהתאם לעסקות ההשוואה למסחר ומשרדים המגלמות חצר בתכסית ממוצעת של 45%, כלומר שטח שבין 300 מ"ר - 400 מ"ר. מעבר לכך אין תרומה לחצר עבור השימוש החוזי ואם כן, הרי היא מתקזזת עם התרומה המגולמת לחצר וחניות עבור מסחר ומשרדים שהינה גבוהה הרבה יותר מחצר שולית לשימוש המותר בחוזה החכירה.

שמאי המשיגים טוען שקיימת תועלת גדולה לחצר ואינו מוכיח כי אכן קיימת תועלת בשטח החצר עבור השימוש המותר במטרת החכירה.

בפרק ב' בקווים המנחים של השמ"ר סעיף 4 (א), עולה כי *"בתחשיב תובא בחשבון גם התועלת המופקת מהחצר, ככל זו קיימת בשימוש המסוים הנישום"*.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס נשוא ההכרעה, מהווה את חלקה 186 בגוש 11144 לצורך הקמת מבנה ציבור בגוש 11144 חלקה 186, בשטח של 1,853 מ״ר.

בשתי חלופות השומה נתבקשתי להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות בנכס לזכויות החוזיות, כבסיס לגביית דמי היתר בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא בעניין מקדמי ההתאמה ותרומת מרכיב חצר.

בהתאם לתקינה השמאית (תקן מס׳ 3), גישת ההשוואה הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין.
לא הצלחתי לאתר עסקות השוואה למבני ציבור בסביבת הנכס. לצורך קביעת ערכי הבסיס לשווי הקרקע הסתמכתי על הנתונים כדלקמן:

<u>חלופה מס׳ 1</u>:

גישת ההשוואה העקיפה הנגזרת משווי קרקע לתעסוקה למגרשי תעסוקה/ תעסוקה ומסחר הכוללים שימושים של משרדים ותעסוקה משרדית, אולמות אירועים, מרפאות ומעבדות, מסחר קמעונאי ותעשיה עתירת ידע בישוב רכסים.
מכרז רמ״י לקרקע מסחר ותעסוקה, שהובא ע״י שמאי המשיבה ברכסים מכרז מס׳ חי/ 430/2021 מיום 22/03/2022. אציין שמתוך 8 תוצאות מכרזים: (7 תוצאות של מכרז חי/430/2021), 3 מהזוכים במכרז ביטלו את העסקות (3 מתוך 7 העסקות) ולכן אשתמש רק בהצעות הזוכות שלא בוטלו (סה״כ 4 הצעות זוכות). בתוצאת מכרז מספר חי/242/2020 (מגרש מס׳ 678) שהובא ע״י שמאי המשיגים לא אשתמש בשל הספק באופן ניתוח זכויות הבניה, עפ״י התב״ע הרלוונטית.

<u>חלופה מס׳ 2</u>:

גישת ההשוואה העקיפה מחילוץ עסקות מכר לחנויות בקריית ביאליק, אני סבור כי העסקות הנדונות מתאימות יותר להשוואה. בקביעת שווי מ״ר מבונה קרקע למשרדים, ומעיון בתכליות ושימושים בתב״ע אני סבור שיש להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה למשרדים לפי יחס של 2/5 :1 (2/5=מקדם 0.4) ביחס לשווי מ״ר מבונה למסחר, יחס זה הינו סביר ומקובל.

בשתי חלופות השומה, שמאי המשיגים אימץ את עסקות ההשוואה ובסיסי השווי כפי שנקבעו ע״י שמאי המשיבה.

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 ההשוואה העקיפה, 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: 0.95 -0.7.
מקדם אינטנסיביות שימוש: 1-0.7.
מקדם זכויות בניה בלתי מנוצלות: 1-0.5.

התייחסותי למחלוקות הצדדים, בסעיף עקרונות ושיקולי השומה שלהלן.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

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

10.2.2. הוצאות פיתוח ומע"מ:

מסקנת השווי כוללת הוצאות פיתוח ולא כוללת מע"מ. בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.
הנכס הנישום מהווה נכס בו שוק הרוכשים מורכב בדרך כלל מגורמים עסקיים ובהתאם לתקן שמאות מס' 11 א', מסקנת השווי לא כוללת מע"מ.

10.2.3. התאמה לבעלות:

בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים וביחס לעסקות ההשוואה הכוללות זכויות חכירה, בוצעה התאמה לבעלות בשיעור של 3%. התאמה זו מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") של רמ"י מול החוכר (ע"י חלוקה במקדם 0.97).

10.2.4. התאמה למועד:

אני סבור שיש להביא בחשבון התאמה למועד בשיעור של 5% לשנה בין מועד עריכת עסקות ההשוואה למועד הקובע לשומה, בשל השתנות המחירים.

10.2.5. התאמה למיקום:

רכסים: אני סבור שמיקום הנכס הנישום עדיף על פני מיקום נכסי ההשוואה, המרוחקים ממרכז הישוב ועם פיתוח סביבתי חלקי ולכן, תובא התאמה של 1.1 למיקום.

- קריית ביאליק: מהיכרותי עם האזור, אני סבור שקריית ביאליק עדיפה על פני רכסים בשל יתרון בחיי קהילה, באופי האוכלוסייה והן ברמת המחירים, ולכן אביא מקדם 0.75.

10.2.6. <u>התאמה לקרקע בשימוש ציבורי (חלופות 1,3-9):</u>

שמאי המשיגים טען שמקדם ההתאמה למגבלת סחירות הוא 0.85 ולא מקדם 0.8, נוכח ההפקעה המגבילה את בעל הזכויות בקרקע למכור או להציע לשוכר חוזה שכירות ארוך טווח. מגבלת הסחירות לא הוכחה ע"י שמאי המשיגים. לאור זאת ובדומה להכרעות בהשגה ראשונה קודמות, מקדם ההתאמה לסחירות שניתן ע"י שמאי המשיבה סביר. בהתייחס למאפייני הנכס ובהביאי בחשבון את אפשרויות השימוש בתחומו, אני סבור כי מקדם ההתאמה הראוי צריך להיות בגין אינטנסיביות שימוש (0.8), מקדם התאמה בגין אי סחירות בקרקע (0.8) ומקדם התאמה בגין זכויות בניה בלתי מנוצלות (1).

מתקבל מקדם התאמה משוקלל לקרקע בשימוש ציבורי במקרה הנדון - 0.64.

10.2.7. <u>תרומת מרכיב חצר:</u>

שמאי הצדדים חלוקים במקדם ההתאמה האקו' ותרומת מרכיב החצר לשווי הנכס. התב"ע התקפה על הנכס איננה מגדירה תכסית. אני סבור במקרה הנדון ששטח החצר במלואו למבני הציבור תורם לשווי הנכס. שטח החצר הנותר הוא 1,350 מ"ר (חלופה 2) בגינו אתן מקדם התאמה אקו' של 0.3 בדומה להכרעות קודמות בהשגה ראשונה.

10.2.8. <u>חילוץ עלויות בניה ורווח יזמי בעסקות ההשוואה (בחלופה 2):</u>

בהתבסס על קו מנחה פרק יח' לקווים המנחים, מרכיב היזמות למסחר 20% – 30%. אני סבור שיש לנכות רווח יזמי מופחת בשיעור של 20%.

תרומת הבינוי במסחר – כאמור, עסקות ההשוואה כוללות נכסים ותיקים, ולכן נוכתה תרומת בינוי בסך של 3,000 ₪/מ"ר.

10.2.9. <u>התאמה לגודל/היקף בינוי:</u>

<u>רכסים:</u> עסקות ההשוואה שהובאו, נערכו לשטחי מגרשים פנויים בטווח של כ - 4.5 דונם עד 1.8 דונם. אני סבור כי במקרה הנדון אין להביא התאמה לגודל, מכיוון ששווי הדונם שהתקבל בכל אחת מעסקות ההשוואה לא הצביע כי קיים יתרון או חסרון לגודל ביחס לשטח המגרש בעסקה.

<u>קריית ביאליק:</u> עסקות ההשוואה שהובאו, הינם לשטחי מסחר הבנויים בשטח קטן ביחס לנכס הנישום. אני סבור שיש להביא התאמה במקרה הנדון מקדם 0.9.

10.2.10. <u>מקדמים אקו':</u>

להלן מקדמי ההתאמה האקו' למרכיב הקרקע שהובאו בתחשיב השווי:

שטח מבונה עיקרי למשרדים – 1.

שטח חצר– 0.3.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

להלן עסקות השוואה (מקור הנתונים: מאתר האינטרנט של רמ"י).

תוצאות מכרז רמ"י מס' חי/430/2021 ברכסים כמפורט להלן:

מועד קובע - 05/07/2022:

מס"ד	תאריך	גוש/חלקה	יעוד	מס' מגרש עפ"י תוכנית תמל/1066	שטח בדונם לפי מסמכי המכרז	תמורה	הוצאות פיתוח
1	20/03/2022	10466/9	תעסוקה	501	2.626	₪ 3,836,888	₪ 6,457,735
2	20/03/2022	10466/9	תעסוקה	502	2.149	₪ 1,533,180	₪ 5,268,424
3	20/03/2022	10466/9,1	תעסוקה	503	1.774	₪ 1,000,018	₪ 4,330,846
4	20/03/2022	10466/9,8	מסחר ותעסוקה	504	4.491	₪ 15,094,180	₪ 10,961,932

מס"ד	מחיר זכיה כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ	התאמה למועד קובע 5% לשנה	מקדם התאמה למיקום	מחיר זכיה מתואם כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ	שווי מ"ר מבונה מתואם
1	₪ 10,294,623	1.01	1.10	₪ 11,437,326	₪ 2,107
2	₪ 6,801,604	1.01	1.10	₪ 7,556,582	₪ 1,670
3	₪ 5,330,864	1.01	1.10	₪ 5,922,590	₪ 1,590
4	₪ 26,056,112	1.01	1.10	₪ 28,948,340	₪ 2,819
שווי מ"ר מבונה אקו' משקולל מתואם בממוצע					₪ 2,047
שווי מ"ר מבונה אקו' בבעלות (חילוק)				0.97	₪ 2,110

תחשיב שטח מבונה אקו' וקביעת שווי מ"ר מבונה[5]:

ניתוח מס"ד 1 - מגרש 501			
שטח חלקה רשום במ"ר			2,626
מחיר זכיה מתואם כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ			₪ 11,437,326
ניתוח שטח מבונה אקו'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה עיקרי עילי	4,300	1	4,300
תוספת זכויות בניה בהיקף של 15% (ש.עיקרי עילי)	645	0.7	452
שטח שירות עילי	500	0.5	250
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
תוספת זכויות בניה בהיקף של 15% (0.05*0.7=0.035, ש.ש מתחת לכניסה	346	0.035	12
סיכום	8,170		
שטח חצר - התכסית שהובאה בחשבון 80%	525	0.3	158
סה"כ שטח מבונה אקו'			5,428
שווי מ"ר מבונה אקו'			**2,107** ₪

ניתוח מס"ד 2 - מגרש 502			
שטח חלקה רשום במ"ר			2,149
מחיר זכיה מתואם כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ			7,556,582 ₪
ניתוח שטח מבונה אקו'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה עיקרי עילי	3,500	1	3,500
תוספת זכויות בניה בהיקף של 15% (ש.עיקרי עילי)	525	0.7	368
שטח שירות עילי	400	0.5	200
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
תוספת זכויות בניה בהיקף של 15%*3,480 מ"ר (ש.ש מתחת לכניסה הקובעת)	522	0.035	18
סיכום	8,487		
שטח חצר - התכסית שהובאה בחשבון 80%	430	0.3	129
סה"כ שטח מבונה אקו'			4,525
שווי מ"ר מבונה אקו'			**1,670** ₪

[5] הערת החי"מ: תוספת זכויות בניה בהיקף של 15%, הובאו בחשבון בהתאם לאמור בהערות טבלת ז.ב. בתכנית תמ"ל/1066.

ניתוח מס"ד 3 - מגרש 503			
שטח חלקה רשום במ"ר			1,774
מחיר זכיה מתואם כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ			₪ 5,922,590
ניתוח שטח מבונה אקו'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה 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% (0.7*0.05=0.035, ש.ש מתחת לכניסה הקובעת)	398	0.035	14
סיכום	6,731		
שטח חצר - התכסית שהובאה בחשבון 80%	355	0.3	107
סה"כ שטח מבונה אקו'			3,725
שווי מ"ר מבונה אקו'			**1,590** ₪

ניתוח מס"ד 4 - מגרש 504					
שטח חלקה רשום במ"ר					4,491
מחיר זכיה מתואם כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ					28,948,340 ₪
ניתוח שטח מבונה אקו'					
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	יחס למשרדים	שטח מבונה אקו'	
עיקרי מעל לכניסה הקובעת - שטח מבונה 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 0.1*0.7=0.07)	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				
שטח חצר - תכסית 70%	1,347	0.3	1	404	
סה"כ שטח מבונה אקו'				10,268	
שווי מ"ר מבונה אקו'				**2,819** ₪	

מועד קובע - 04/07/2015:

נתוני מסחר בשנים 2014-2015 מאתר רשות המיסים						
מס"ד	גוש/חלקה	תאריך	תמורה	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
1	11554/62	09/09/2015	₪ 300,000	29	1960	₪ 10,345
2	11553/185	29/06/2015	₪ 180,000	20	1982	₪ 9,000
3	11531/221	20/01/2014	₪ 245,000	23	1972	₪ 10,652
מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע						₪ 9,999

חילוץ שווי הקרקע מנתוני ההשוואה		
שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 9,999
ניכוי מרכיב יזמות	20%	₪ 8,333
תרומת הבינוי למ"ר	₪ 3,000	
מתקבל, שווי מ"ר מבונה		₪ 5,333
מקדם התאמה לגודל	0.9	₪ 4,800
מקדם התאמה למיקום	0.75	₪ 3,600
בהתאמה לבעלות (0.97/)		₪ 3,711
יחס של 1:2/5 בין מסחר למשרדים		₪ 1,484
שווי מ"ר מבונה מתואם		₪ 1,484

קביעת שווי מ"ר מבונה למשרדים (חלופה 2):

כפי שציינתי בפרק 10.1 לעיל, שווי מ"ר מבונה למשרדים לפי יחס של 1:2/5 ביחס לשווי מ"ר מבונה למסחר, יחס זה שהינו סביר ומקובל, מתקבל סך של 1,484 ₪/מ"ר מבונה אקו'.

11. תחשיב השומה:

חלופה ראשונה למועד קובע 05/07/2022			
חישוב שטח מבונה אקו'			
שטח המגרש במ"ר	1,853		
מהות	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו' במ"ר
שטח מבונה למשרדים	322	1	322
שטח חצר שולית	1531	0.3	459
שטח מבונה אקו' במ"ר			781
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 2,110
סה"כ שווי הנכס (לפני התאמה לקרקע בשימוש ציבורי)			₪ 1,647,910

מהות	מקדם אקו'	שווי	סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל
קרקע בשימוש ציבורי	0.64	₪ 1,647,910	₪ 1,055,000

חלופה שניה למועד קובע 04/07/2015			
חישוב שטח מבונה אקו'			
שטח המגרש במ"ר	1,853		
מהות	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו' במ"ר
שטח מבונה למשרדים	322	1	322
שטח חצר	1531	0.3	459.3
שטח מבונה אקו' במ"ר			781
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 1,484
סה"כ שווי הנכס (לפני התאמה לקרקע בשימוש ציבורי)			₪ 1,159,004

מהות	מקדם אקו'	שווי	סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל
קרקע בשימוש ציבורי	0.64	₪ 1,159,004	₪ 742,000

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריקה ופנויה כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה כדלקמן:

מס' החלופה	שווי במספרים	שווי במילים
1	₪ 1,055,000	מיליון חמישים וחמישה אלף ₪
2	₪ 742,000	שבע מאות ארבעים ושניים אלף ₪

ערכי השווי מתייחסים לקרקע 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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

בברכה,

סימון דאו - שמאי מחוזי
סגן מנהלת מחוז חיפה והצפון

העתק: הגב' מיטל ורדי - ראש תחום שמאות ברמ"י, מרחב חיפה.