תאריך עברי:	כ"ה טבת תשע"ז
תאריך לועזי:	23 ינואר, 2017
מס' תיק רמ"י:	60510863א'
מספרינו (אופק):	28126
לקביעת שכ"ט:	9.07

לכבוד

הגב' אלנאשף נוזהה	מר אלי חוגג	מר דרור נורני
צוות עסקות מגורים במגזר הבדואי	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום	רח' דרך מיתר 17, מיתר	רח' סופר שלום 6, גדרה
nuzhaa@land.gov.il	elihogeg@gmail.com	Drorn568@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304

חלקה 56 בגוש 100647, מגרש 56 ע"פ תב"ע 4/380/03/17, שכונה 25 ברהט

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 30.5.2016, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין הפרש שווי הקרקע הנובע מתוספת זכויות בניה של 200 מ"ר ברוטו למסחר (ע"פ תב"ע 4/380/03/17), ללא פיתוח ומע"מ. חוות הדעת נדרשת לצורך גביית תשלום לרכישת תוספת זכויות הבניה.

1.2. השומה[1] מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר אלי חוגג, ביום 14.12.2015 (להלן: "המשיב/ה"); ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס, מר דיאב מחמד אל מגאגמה, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין, מר דרור נורני, מיום 25.2.2016 - (להלן: " המשיג/ים").

1.3. בתאריך 13.9.2016 התקיים דיון במשרדינו בבאר שבע בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20.9.2016, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 11.10.2016.

1.4. טרם הדיון נמסר ע"י שמאי המשיג במייל שומת ההשגה וכן אסמכתאות בנוגע לנתוני ההשוואה (חוזי שכירות ומכר) וקטעים רלוונטיים מתוך תשריט הבקשה להיתר הבניה.

1.5. במהלך הדיון נמסר ע"י שמאי המשיבה מכתב, נושא תאריך 12.9.2016, ובו התייחסות לשומת ההשגה והבהרות בנוגע לשומתו.

1.6. במהלך הדיון ועוד קודם לכן, נתבקש השמאי המשיב להעביר לח"מ ולשמאי המשיגים את תחשיב השומה המפורט. עד כה טרם הועבר תחשיב השומה ולכן הכרעתנו בהתבסס על המידע החלקי המצוי בגוף שומת המשיב וכן במכתבו מיום 12.9.2016.

[1] השומה נערכה לתוספת ז"ב למסחר עבור 31 מגרשים בשכונה 25 ברהט. **ההשגה שבנדון מתייחסת למגרש 56 בלבד.**

2. זיהוי הנכס:

גוש: 100647.

חלקה: 56.

מגרש: 56, עפ"י תב"ע 4/380/03/17.

שטח: 1,679 מ"ר, עפ"י נסח רישום מקרקעין.

כתובת עירונית: שכונה 25, רהט.

מהות הנכס: הפרש בשווי הקרקע הנובע מתוספת ז"ב של 200 מ"ר ברוטו למסחר בק"ק.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה, כאמור לעיל.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב: 3.12.2015.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום ג' 6.12.2016 על ידי הח"מ ומר רן עמוס, מתמחה בשמאות מקרקעין באגפנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

נשוא השומה מהווה את מרכיב הקרקע לשטח המסחרי הניתן לבנייה על גבי מגרש 56 ע"פ תב"ע 4/380/03/17.

חזית המגרש המיועדת למסחר פונה לרחוב עומר אל מוכתר בשכונה 25 בעיר הבדואית רהט.

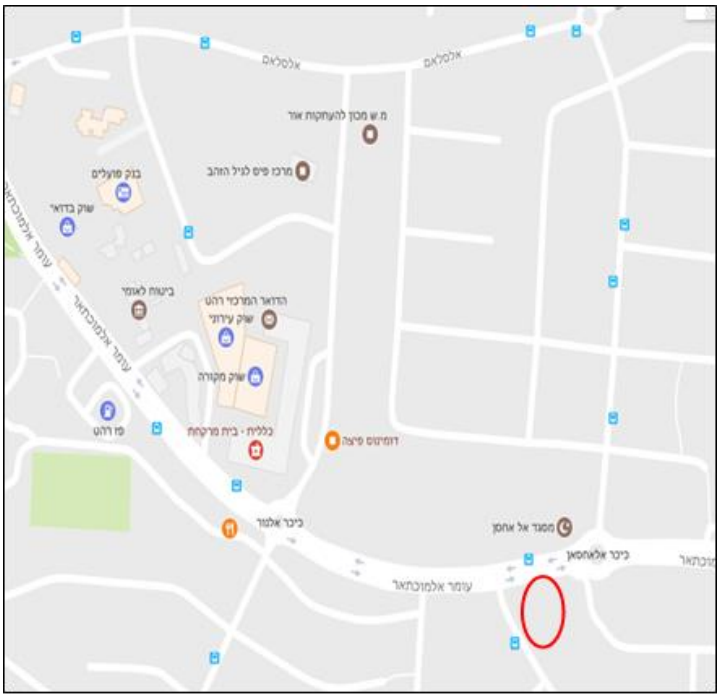
שכונה 25 מהווה את אחת משכונותיה הוותיקות של העיר וממוקמת במרכזה.

רחוב עומר אל מוכתר מהווה ציר תנועה מרכזי החוצה את העיר ממזרח למערב כאשר ממנו מסתעפים כבישים המובילים לאזורים השונים בעיר.

השימושים האופייניים לאורך הרחוב הינם מגורים לצד מסחר בקומות הקרקע. בקרבת הנכס ניתן למצוא את השוק העירוני המקורה, שטחי מסחר המושכרים לקופות חולים ובית מרקחת, סניף ביטוח לאומי, בנקים, תחנת תדלוק ועוד.

רמת הפיתוח הקיימת באזור מלאה וכוללת את כל התשתיות הנדרשות למסחר ומגורים.

להלן תרשים סביבת הנכס, מתוך אתר google map:



6.2. <u>הנכס:</u>

מביקור שערכנו בנכס נצפה כי זכויות הבניה למסחר (כ- 200 מ״ר ברוטו) נוצלו בקומת הקרקע במבנה הבנוי בשתי קומות המשלב מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומה העליונה.

המבנה בנוי מבנייה קונבנציונאלית מבטון וברזל מחופה אבן מנוסרת וגגו שטוח יצוק בטון.

לאור צורת המגרש, הצר בחזיתו הפונה לרחוב הראשי, הוקם המבנה בחלקו הפנימי של המגרש כך שבחזיתו נוצרו מספר מקומות חניה פתוחים לבאי המסחר.

השטח המסחרי חולק לארבעה חנויות ונמצא בתפוסה מלאה.

להלן תמונות שצולמו במהלך הביקור בנכס:





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 24.11.2016, המקרקעין שבנדון (חלקה 56 גוש 100647), רשומים בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין באר שבע ע"ש מדינת ישראל בשלמות. שטח החלקה הרשום הינו 1,679 מ"ר.

7.2. הסכם מכר/פיתוח:

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה המכר/פיתוח, אשר נחתם ביום 8.11.1977, בין רמ"י לבין דיאב מחמד אל מגאגמה, לפיו מוכן המנהל למכור ליוזם את המגרש לאחר שהיוזם הקים עליו בית למגוריו ולמגורי משפחתו ולהלן עיקריו:

זיהוי המוחכר:	מגרש 34 בשכונה 25.
השטח המוחכר:	964 מ"ר (לערך); התמורה מלאה וסופית עבור מגרש בשטח של 1 דונם. במידה ועלה שטח המגרש למעלה מ- 10% מתחייב היוזם לשלם לרמ"י תשלום בגין השטח העודף.
מטרת החכירה:	הקמת בית מגורים ליוזם ומשפחתו.
מגבלות בהעברת הזכויות:	ידוע ליוזם, כי כל עוד לא נרשם המגרש והמחוברים על שמו בלשכת רישום המקרקעין, הזכות הנובעת מהסכם הפיתוח הינה אישית ואינה ניתנת להעברה ו/או הורשה.

הערה

למען הסר ספק, הכרעתנו מתייחסת להפרש שווי הקרקע הנובע מתוספת זכויות בניה למסחר של 200 מ"ר ברוטו ע"פ תב"ע 4/380/03/17. **על רמ"י לבדוק את נושא גידול שטח הקרקע בין הזכויות בחוזה הפיתוח - 1,000 מ"ר, לבין שטח הקרקע המדוד, כפי שנרשם בלשכת רישום המקרקעין - 1,679 מ"ר.**

8. המצב תכנוני:

8.1. תכנית תקפה:

בהתאם לשומות הצדדים וכן מבדיקה שערכנו באתר רמ"י ו- govmap, על המקרקעין שבנדון חלה תכנית מפורטת מס' 4/380/03/17. התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6203, בתאריך 23.2.2011.

מטרתה העיקרית של התוכנית הינה שינוי בייעודי הקרקע, וקביעת התכליות המותרות בכל יעוד, הגדרת חזית מסחרית לאורך הדרכים הראשיות.

תכנית זו מסווגת את הנכס שבנדון כמגרש מס' 56 ביעוד למגורים א' עם חזית מסחרית. שימושים מותרים למגורים, שרות (מחסן, שיג/חלל אירוח וסככת חניה), מסחר בק"ק, ומעבר מקורה להולכי רגל - סטיו.

להלן זכויות הבניה המרביות ומגבלות הבניה בהתאם לסעיף 5.1 לתוכנית:

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת	50% למגורים + **150 מ"ר למסחר.**
שטח שירות מעל לכניסה הקובעת	8% + 126 מ"ר למגורים + **50 מ"ר למסחר (אחסון).**
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	10% מרתף למגורים.
תכסית	70%.
תכסית מספר יח"ד	כ- 5 יח"ד לדונם נטו ב - 3 קומות מעל לכניסה הקובעת.
קווי בניין	קדמי - 0 לארכדה, 5/3 מ' לבניין ע"פ תשריט, אחורי- 5 מ', צידי- 0/3 מ' בהסכמת השכן.

<u>הוראות בניה רלוונטיות</u>:

- תותר הקמת חזית מסחרית בק"ק בלבד במגרשים הגובלים בדרכים ראשיות המקיפות את השכונה, כאשר הקומות העליונות ישמשו למגורים.
- גובה מינימלי של החזית המסחרית תהיה 3 מ' עד 5.5 מ' מקסימום.
- יותרו פעילויות מסחריות שאינן מהווה מטרד סביבתי, יקבע ע"פ שיקול דעת מהנדס העיר. יאסרו שימושי מלאכה ותעשייה בחזית המסחרית.
- הסטיו תבנה בקו בניין קדמי מחייב 0 מ' ברוחב של 3 מ' לכל אורך החזיתות המסחר הפונה לכביש. שטח **הסטיו כלול במניין שטח השירות של המסחר** (וראו הערה מטה).
- חניה נדרשת למסחר לרכב פרטי ופריקה וטעינה יותרו בתחום הדרך הציבורית הסמוכה בחזית המגרש, ע"פ נהלים שיקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.
- חניה למגורים תהיה כולה בתחום המגרש, גם במגרשים עם חזית מסחרית.

<u>הערה</u>

משיחה שערכנו עם מהנדס העיר רהט, מר איברהים אבו סהיבן, נמסר לנו, כי לאור צורת המגרש ורוחב החזית הצרה הפונה לרחוב עומר אל מוכתאר, נאלץ היוזם משיקולי תכנון אופטימליים לבנות את המבנה המסחרי בעומק החלקה. בכך נקטע הרצף המסחרי לאורך הרחוב ובוטל הצורך בבניית סטיו/ארקדה. השטח המקורה בחזית המסחרית שעומקה כ- 1.2 מ' אינו מהווה סטיו אלא מרפסת לקומת המגורים העליונה ואינו נכלל במניין זכויות הבניה.

קטע רלוונטי מתוך תשריט התכנית:



קטע רלוונטי מנספח הבינוי:



8.2. <u>רישוי:</u>

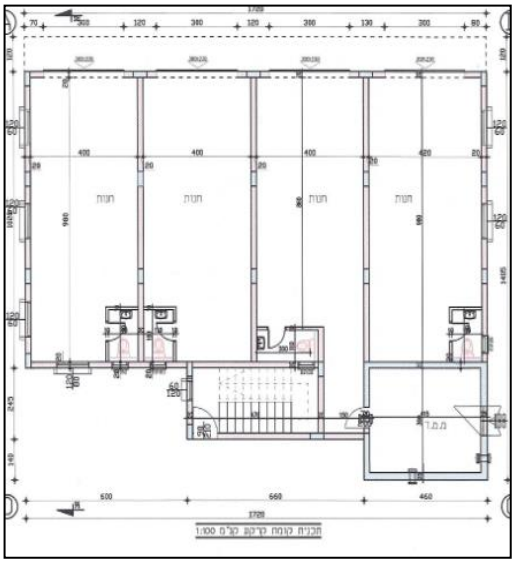
הועבר לעיוננו בקשה להיתר בניה המתייחסת לשטח המסחרי נשוא הכרעתנו. במסגרת הבקשה להיתר מבוקש בניית מבנה חדש משולב למסחר בקומת הקרקע ומגורים מעל.

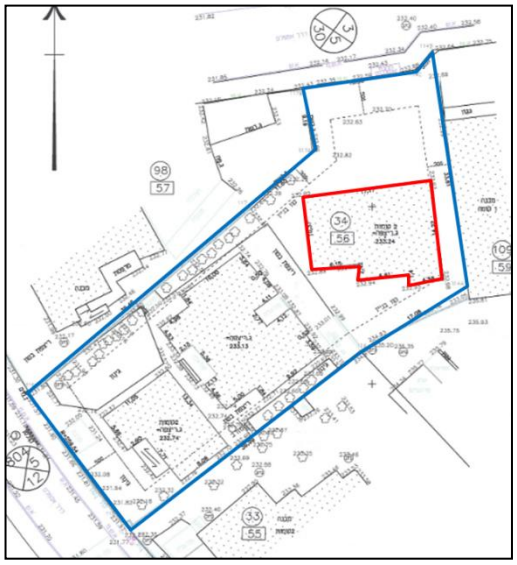
בהתאם לחישוב השטחים סך השטח המסחרי המבוקש הינו 177.17 מ״ר עיקרי ו- 18.63 מ״ר שרות עבור ממ״ד.

למען הספק נדגיש, כי הכרעתנו מתייחסת לשווי הקרקע למסחר ע״פ תב״ע 4/380/03/17 ולא ע״פ הבקשה להיתר הנ״ל.

מביקור שערכנו בנכס נצפה כי המבנה אכן נבנה במיקום המבוקש וחולק לארבע חנויות.

<u>קטע רלוונטי מתוך תכנית בקשה להיתר</u>[2]:





[2] גבול החלקה מסומן בכחול המבנה מסומן באדום.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיב	המשיג
₪ **217,000**	₪ **55,250**

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס מסתמך המשיב על גישת ההשוואה הישירה, תוך ניתוח שני מכרזי רמ"י בהם שווקו חמישה מגרשים למסחר בעיר רהט, בש/29/2015 (מגרשים 542-539) ובש/87/2015 (מגרש 1), אשר פורסמו בחודש אוגוסט 2015.

בגוף השומה לא מפורט אופן ניתוח המכרזים וכן מקדמי ההתאמה הרלוונטיים שהובאו בחשבון ל-מיקום, גודל וכיוצ"ב.

9.2.2 עקרונות התחשיב:

- על מנת לתת ביטוי להפרש השווי בין המצבים הובא בחשבון הפסד שטח החצר למגורים הנדרש לצורך מימוש תוספת זכויות הבניה למסחר.
- שטח אקוו' חושב לפי המקדמים הבאים: עיקרי 1 שרות 0.5 ובסה"כ 175 מ"ר אקוו'.
- הוצאות הפיתוח נקבעו בהתאם לעלויות הפיתוח שנגבו במכרזי רמ"י למסחר שכונתי ברהט. עלויות הפיתוח במכרזים נבדקו ואושרו ע"י בקר פיתוח מטעם רמ"י.

9.2.3 תחשיב השומה:

בגוף השומה לא מפורט תחשיב השומה ונקבע כי הפרש שווי הקרקע למסחר, בניכוי אובדן החצר ועלויות פיתוח, הינו **217,000** ₪.

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי למסחר:

לצורך קביעת השווי הבסיסי למסחר מתבסס המשיג על מכרזי רמ"י לקרקע למסחר בש/87/2015 (מגרש 1) ובש/66/2014 (מגרשים 911-910). לדעת המשיג מכרזים אלו רלוונטיים להשוואה בשל מיקומם בשכונות הוותיקות ואופיים המסחר הדומה למסחר שכונתי.

כמו כן, מעבה המשיג את מסד הנתונים לשווי מ"ר בנוי למסחר שכונתי תוך חילוץ מרכיב הקרקע. עסקות ההשוואה הנוספות כוללות מסחר בנוי ממתחם השוק העירוני, נתוני דמ"ש למסחר מהחנויות נשוא ההשגה וכן חנות נוספת בסביבה.

להלן פירוט מקבץ נתוני ההשוואה למסחר אשר הובאו בחשבון בעת קביעת השווי הבסיסי[3]:

- מכרזי רמ"י לקרקעות למסחר בהם שווקו 3 מגרשים בשכונות 8 ו-15 בעיר רהט, בש/66/2014 ובש/ 87/2015, מתאריך החלטה 27.10.2014 ו- 30.8.2015 בהתאמה, כמפורט בטבלה שלהלן:

מס"ד	מס' מגרש	שטח (דונם)	סכום זכיה בתוספת הוצ' פיתוח (₪)	סה"כ שטח אקוו'[4] מ"ר	שווי מ"ר מבונה אקוו' (₪)	מקדמי התאמה			שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם[5] (₪)
						פינתי	מיקום	סחירות	
	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט
1	910	1.111	1,184,428	992	1,194	0.9	0.8	0.85	**731**
2	911	1.754	1,822,229	1,692	1,077	-	0.8	0.85	**732**
3	1	1.825	2,621,390	2,326	1,127	0.9	0.75	0.85	**646**

- שתי עסקאות מכר לחנויות בנויות (עפ"י נתוני מס שבח וחוזה מכר) הממוקמים בשוק העירוני ברהט בשטח של 29 מ"ר ו- 64 מ"ר. לאחר התאמה לגודל של 1.1 ביחס לחנות בשטח 29 מ"ר, מתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי בסך 4,540 ₪. חילוץ הקרקע נערך ע"י הפחתת הפרמטריים הבאים: יזמות 1.25, עלות בנייה 3,000 ₪/מ"ר[6], מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 632 ₪. לאחר התאמה לאי סחירות 0.85 מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך של **537** ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.
- דמ"ש למ"ר בנוי למסחר שכונתי בסביבה נעים בטווח של 25 ₪ - 39 ₪ ובממוצע 32 ₪. דמי השכירות מבוססים בעיקר על שלושה חוזי שכירות מנשוא השומה אשר נתחמו בחודש יוני 2015 וינואר 2016, וכן חוזה נוסף מיוני 2009 בו הושכר נכס מסחרי לקופ"ח כללית[7].

בהיוון לפי שיעור של 8.6%[8] מתקבל שווי מ"ר בנוי למסחר שכונתי 4,465 ₪. חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת הפרמטריים הבאים: יזמות 1.25, ועלות בנייה 3,000 ₪/מ"ר[6]. מתוצאת שיטת החילוץ מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של **572** ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

בשקלול נתוני ההשוואה הנ"ל נקבע שווי מ"ר מבונה אקוו' למסחר בסך של 622 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

<u>שווי למגורים:</u>

לצורך גריעת שווי החצר למגורים במצב הקודם נקבע שווי למגורים בהתבסס על 8 עסקאות מכר למגרשים צ"ק, ממתחם 4 בחלקה הדרומי של העיר רהט, המדווחים במערכת מידע נדל"ן (מס שבח).

בהתאם לעסקאות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 160,000 ₪ למגרש בשטח של כ- 515 מ"ר, כולל

---

[3] ליתר פירוט ראו עמ' 15-21 לשומת המשיג.

[4] ליתר פירוט ראו עמ' 18-19 לשומת המשיג. חישוב שטח אקוו' נערך עפ"י המקדמים הבאים: שטח עיקרי עילי במקדם 1,ש"ש עליים במקדם 0.5, קולונדה במקדם 0.8, ש"ש תת"ק ויתרת החצר במקדם 0.4.

[5] מנוטרל חצר וכולל פיתוח.

[6] עליות בנייה מופחתות כ-60% מעליות הבנייה ע"פ מחירון דקל לשנת 2015.

[7] דמ"ש שנקבעו הינם $9 למ"ר כאשר המשכיר נושא על עצמו עלויות התאמה ושיפוץ בסך של 170,000 ₪ ללא מע"מ.

[8] שיעור היוון במסחר 7.6% בתוספת סיכון 1% .

מע"מ ופיתוח. בניכוי מע"מ 18% וחלוקה בשטח אקוו' של כ-365[9] מ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוו' (מנוטרל חצר) בסך **371** ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

9.3.2 <u>עקרונות התחשיב:</u>

- על מנת לתת ביטוי להפרש השווי בין המצבים הובא בחשבון הפסד שטח החצר למגורים הנדרש לצורך מימוש תוספת זכויות הבניה למסחר.
- שווי למ"ר מבונה למגורים לצורך קיזוז החצר הינו 371 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.
- החצר חושבה לפי מקדם תועלת של 0.25.
- הופחתו עלויות פיתוח למגורים (חצר) בסך של 8,376 ₪[10].
- שווי מ"ר מבונה אקוו' למסחר שכונתי 622 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.
- הובא בחשבון שטח אקוו' למסחר של כ- 153 מ"ר. שטח חזיתי עד ליחס של 1/2 חזית/עומק כ- 88 מ"ר במקדם 1, יתרת השטח העורפי עד ליחס של 1/3.4 כ- 62 מ"ר במקדם 0.65, שטחי השרות לאחסנה כ- 50 מ"ר במקדם 0.5.
- הופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות למסחר בהתאם לקווים המנחים[11] בסך של 32,649 ₪, לאחר מתן התאמה לרמת פיתוח קיימת במקדם של 0.7.
- הובא בחשבון מעבר לבעלות מלאה ע"י חלוקה ב- 0.95.

9.3.3 <u>תחשיב השומה:</u>

<u>פירוט</u>	<u>מסחר</u>	<u>חצר מגורים</u>	
שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח	622	371	₪
שטח אקוו'	153.29	50	מ"ר
שווי קרקע כולל פיתוח	95,316	18,555	₪
הוצ' פיתוח	<u>(32,649)</u>	<u>(8,376)</u>	₪
שווי בניכוי הוצ' פיתוח	62,667	10,179	₪
שווי קרקע בהתאמה לבעלות ללא מע"מ ופיתוח	65,965	(10,715)	₪
הפרש שווי הקרקע למסחר בניכוי אובדן החצר		**55,250**	₪

[9] חישוב אקוו': עיקרי 275 מ"ר במקדם 0.9, ש"ש תת"ק במקדם 0.4, חניה 30 מ"ר במקדם 0.35 , ויתרת חצר במקדם 0.25.
[10] עלויות הפיתוח למגורים חושבו לפי כ- 49 ₪ למ"ר קרקע בניכוי מע"מ המבוסס על תשלומי הפיתוח ששולמו ע"י היוזם.
[11] חושב לפי גובה מבנה של 3 מ' ובניכוי מע"מ 17%.

9.4. טענות משלימות של הצדדים[12]:

9.4.1 טענות המשיגים:

- בשומתי הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.85 לאי סחירות שטחי המסחר באופן עצמאי הנובע ממגבלה הקיימת בחוזה הפיתוח "הזכות הנובעת מהסכם ... אישית ואינה ניתנת להעברה ו/או להורשה לא במלואה ולא בחלקה אלא בהסכמתו המוקדמת של המנהל ..." וכן עפ"י התכנית התקפה לא ניתן לפצל את המגרש.
- מכרז רמ"י למסחר בש/29/2015 למגרשים 539-542, אותו מנתח שמאי המשיבה בשומתו, אינו רלוונטי וזאת לאור מיקומו בכניסה לרהט באזור המסחר ותעשייה. באם מנתחים את המכרז הנ"ל יש להביא בחשבון מקדם התאמה מהותי למיקום ואופי מסחרי מעל 35%.
- יש להביא בחשבון נתוני השוואה דומים, ככל הניתן, לנשוא השומה המהווה מסחר שכונתי ולכן בקביעת השווי בחרתי לנתח את מכרזי רמ"י למסחר בש/87/2015 - מגרש 1, המנותח בשומת המשיבה, ומכרז ש/66/2014 - מגרשים 910-911, אשר אינם מנותחים בשומת המשיבה.
- יש להפחית משווי למסחר את הפסד שטח החצר למגורים בהתאם לשווי למגורים בסביבה ולא לפי שווי למסחר.
- בהעדר חוקי עזר מוסדרים בעיר רהט, וכיוון שקיימת שונות בעלויות הפיתוח הנגבות במכרזי רמ"י (הנעים בטווח של 88 ₪ - 297 ₪), יש להפחית הוצאות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים המנחים של השמ"ר פרק כה', תוך התאמתם לרמת הפיתוח הקיימת בפועל.
- צורת המגרש אי רגולרית דמוית האות "ן" המאפשרת חזית מסחרית צרה ברוחב של כ- 15 מ"ר. בניכוי מגבלת קווי בניין מתקבלת חזית מסחרית כ- 9 מ"א המאפשרת ניצול של 2 חנויות צרות וארוכות בצורת "נקניק". על כן, זכויות הבניה למסחר נוצלו בחלקו הפנימי של המגרש. לאור האמור, יש להביא בחשבון מגבלה זו ע"י התאמה ליחס חזית עומק כמפורט בחישוב השטח האקוו' למסחר.

9.4.2 טענות המשיב:

- בתגובה לנתוני ההשוואה למסחר שהוצגו בשומת המשיג יש להדגיש כי בהתאם לקווים המנחים קיימת עדיפות ברורה לגישת השוואה הישרה לקרקע על פני שיטת החילוץ הרגישה לכל שינוי באחד מהפרמטרים שבבסיס החילוץ. במקרה שלפנינו ראוי להתבסס על מכרזי רמ"י בלבד.
- הנכס ממוקם על ציר תנועה מרכזי ברהט (רחוב עומר אל מוכתר) ואינו מוגדר "כמסחר שכונתי" ומיקומו עדיף וטוב יותר ביחס למכרזי רמ"י.
- במידה ומנצלים את מלוא זכויות הבניה למסחר בחזית המגרש לחנות אחת נוצר יחס חזית/עומק תקין ואין מקום להפחתה. במקרה שכזה ניתן לשקול הפחתה לגודל ביחס לנתוני ההשוואה.
- על מנת לתת ביטוי להפרש השווי בין מצב הקודם (מגורים) לבין המצב החדש (מגורים +מסחר) הובא בחשבון "הפסד חצר" למגורים.

[12] כפי שעולה משומות הצדדים, מהדיון וממסמכי תגובה/השלמה של הצדדים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

בבסיס ההשגה נשאלות השאלות המרכזיות הבאות: מהי גישת השומה העדיפה (השוואה ישירה/שיטת החילוץ- הופכין לגישת העלות), וכן מהם נתוני ההשוואה הרלוונטיים לקביעת שווי הקרקע למסחר.

המשיב, קובע את השווי למסחר בהסתמך על גישת ההשוואה הישירה ומנתח שני מכרזי רמ"י בהם שווקו חמישה מגרשים למסחר בעיר רהט, בש/29/2015 (מגרשים 542-539) ובש/87/2015 (מגרש 1).

לטענת המשיג, יש להביא בחשבון נתוני השוואה דומים, ככל הניתן, לנשוא השומה המהווה מסחר שכונתי ולכן בקביעת השווי למסחר מסתמך ומנתח שני מכרזי רמ"י לקרקע למסחר בש/87/2015 (מגרש 1), ובש/66/2014 (מגרשים 911-910). כמו כן, מעבה המשיג את מסד הנתונים לשווי מ"ר בנוי למסחר, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, עסקאות מכר ממתחם השוק העירוני, ונתוני דמ"ש מנשוא השומה וחנות נוספת למסחר שכונתי.

לעניין גישת השומה הרלוונטית, אנו מקבלים את עמדת שמאי המשיבה כי, במקרה דנן, יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה לקרקע על פני שיטת החילוץ הרגישה לכל שינוי באחד מהפרמטריים העומדים בבסיס החילוץ (יזמות, עלות בניה וכיוצ"ב) במיוחד במקום בו ערכי הקרקע כה נמוכים. תימוכין לכך ניתן למצוא בתקינה השמאית תקן 3 המעדיפה באופן מובהק את גישת ההשוואה על פני שיטת החילוץ במיוחד כאשר שווי הקרקע שמתקבל בשיטת החילוץ קטן מ- 20% מהשווי הבנוי (יוער, כי בשומת המשיגים שווי הקרקע מהווה כ- 13% משווי הבנוי).

מעיון בכלל נתוני ההשוואה הישירים, שהוצגו ע"י הצדדים (3 מכרזי רמ"י בהם שווקו 7 מגרשים ביעוד למסחר), וכן מסיור מקיף שערכנו בנכס וסביבתו (לרבות ביקור בנתוני ההשוואה) נתקבל הרושם כי מכרזי רמ"י בש/87/2015 (מגרש 1), המנותח ע"י שני הצדדים, ו- ובש/66/2014 (מגרשים 911-910), המנותח ע"י המשיג בלבד, הינם הרלוונטיים ביותר להשוואה. זאת, לאור מיקומם הסמוך לנשוא השומה בשכונות מגורים לאורך צירי תנועה ראשיים בעיר (רחוב עומר אל מוכתאר ורחוב אל סלאם), בהם אופי המסחר הינו הדומה ביותר לנשוא השומה.

מכרז בש/29/2015 (מגרשים 542-539), המנותח בשומת המשיב, נמצא כפחות רלוונטי להשוואה וזאת לאור מיקומו העדיף בכניסה לעיר רהט באזור התעשייה והמסחר בו אופי המסחר, הביקושים והחשיפה שונים. מכרז זה ינותח לצורך בקרה בלבד תוך מתן התאמה למיקום של כ- 30%.

בנוגע להפחתת הפסד החצר במצב הקודם, אנו מקבלים את עמדת הצדדים, כי יש לאמוד את שווי החצר למגורים בהתאם לערכי שווי המקובלים למגורים בסביבה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1 **הפחתה לפונקציונליות הנגרמת מצורת המגרש:**

לטענת המשיגים ניתן לנצל את זכויות הבניה למסחר בשתי חנויות צרות וארוכות ולכן יש להביא בחשבון הפחתה ליחס חזית/עומק בלתי פונקציונאליים כ- 1:4.5.

מנגד, טוען המשיב כי במידה וננצל את זכויות הבניה בחנות אחת גדולה יתבטל הצורך בהפחתה ליחס חזית/עומק ובמצב שכזה ניתן לשקול מתן הפחתה לגודל.

בשונה מעמדת הצדדים, אנו בדעה, כי הניצול המיטבי הינו בניית המבנה המסחרי, כפי שהוא נבנה בפועל, בעומק החלקה ונוצל ל- 4 חנויות בשטח כולל ברוטו של כ- 200 מ״ר, ביחס חזית/עומק תקינה של כ- 1:2. במצב שכזה, נפגעת החשיפה לכביש הראשי, ומנגד, נוצרו מקומות חניה בחזית המבנה המסחרי לבאי המסחר ומתבטל הצורך בבניית סטיו/ארקדה לאורך חזית הרחוב אשר עפ״י הנחיות התב״ע נגרעת מתוך שטחי השירות האפשריים ובכך מקטינה את שטחי השרות המיוחסים למסחר.

לדעתנו גורמים אלו מקזזים אחד את השני אך למען הספק החלטנו להביא בחשבון הפחתה לפגיעה בחשיפה מסחרית לכביש הראשי בשיעור של **5%.**

10.2.2 **התאמה לאי סחירות:**

לטענת המשיגים, יש להביא בחשבון התאמה לאי סחירות שטחי המסחר באופן עצמאי הנובע ממגבלה הקיימת בחוזה הפיתוח.

אנו דוחים את טענת המשיג בעניין זה. לאחר עיון בחוזה המכר/פיתוח נראה כי מדובר בסעיף חוזה סטנדרטי שמטרתו לוודא כי היוזם (המתקשר) יעמוד בתנאי ההסכם טרם העברת הזכויות לצד ג׳ וביניהם הקמת בית מגורים לעצמו ולבני משפחתו. לדעתנו, לגורם זה השפעה זמנית וזניחה על שווי הקרקע שתוסר לחלוטין עם רישום הנכס בטאבו בפנקס בתים משותפים.

10.2.3 **עלויות פיתוח:**

שמאי המשיבים מפחית בשומתו הוצאות פיתוח כפי שנגבו במכרזי רמ״י למסחר שכונתי ברהט (אשר אושרו ע״י בקר פיתוח מטעם רמ״י). לדעת שמאי המשיגים בהעדר חוקי עזר מוסדרים בעיר רהט, וכיוון שקיימת שונות בעלויות הפיתוח הנגבות במכרזי רמ״י, יש להפחית הוצאות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים המנחים.

אנו מקבלים את עמדת שמאי המשיגים בנושא זה ובהכרעתנו נפחית הוצאות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים המנחים של השמ״ר פרק כה׳.

זאת כיוון שבעיר רהט אכן אין חוקי עזר מוסדרים וכי מבדיקה שערכנו נראה כי לא ניתן להתבסס על עלויות הפיתוח המצוינות במכרזי רמ״י. במכרזים קיימת שונות בהוצאות הפיתוח הנובעת, ככל הנראה, מהעובדה כי רמות הפיתוח שונות בין מכרז למכרז וכי בחלקן מדובר בפיתוח חלקי כאשר היזם נושא על עצמו לשלם תוספת אגרות והיטלים ו/או להשלים את הפיתוח.

בתחשיב הכרעתנו יופחתו עלויות פיתוח בגין השטח המבונה בלבד, היות והכרעתנו מתייחסת להפרש שווי הקרקע הנובע מתוספת זכויות בניה למסחר, ללא כל שינוי בשטח הקרקע (בשני המצבים).

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1 **שווי בסיסי למגורים (גריעת שטח החצר)**:

מבדיקה שערכנו במאגר נתוני שע"מ (מס שבח) נראה כי קיימת שונות רבה בנתונים המדווחים לעסקאות מכר לקרקעות למגרשים צ"ק בשטח של כ- 500 מ"ר בחלקה הדרומי של העיר רהט הנעים בטווח רחב של 50,000 ₪ - 350,000 ₪. לאור השונות הרבה והחוסר בנתונים מהימנים למגורים הוחלט לאמץ את ערכי השווי למגורים כפי שנקבעו ע"י המשיגים (ולפירוט ניתן לעיין בעמ' 20-21 לשומת המשיגים). בשומתו נקבע שווי מגרש צ"ק בשטח של כ- 500 מ"ר בסך של כ- 160,000 ₪ המהווה **כ- 320 ₪ למ"ר קרקע** כולל מע"מ.

10.3.2 **שווי בסיסי למסחר:**

כאמור, שווי הבסיס יקבע בהסתמך על ניתוח מכרזי רמ"י למסחר ברהט, בש/87/2015 (מגרש 1) הממוקם לאורך רחוב אל סלאם פינת צלאח הדין בשכונה 15, ו- ובש/66/2014 (מגרשים 910-911) הממוקמים לאורך רחוב עומר אל מוכתר פינת רחוב אל סלאם בשכונה 8.

מסיור שערכנו נתקבל הרושם כי מיקום נתוני ההשוואה דומה לנשוא השומה בשכונות מגורים לאורך צירי תנועה ראשיים בעיר ולכן אין מקום להביא בחשבון התאמה למיקום. בניתוח המכרזים תובא בחשבון התאמה למגרשים פינתיים ומספר חזיתות. אין להביא התאמה לגודל היות ושטח המסחר מהווה חלק ממתחם קרקע משולב למסחר ומגורים ששטחו כ- 1.7 ד' בדומה לנתוני ההשוואה.

בשונה מניתוח הצדדים, ניתוח המכרזים יערך תוך התייחסות לתכסית בינוי אפשרית והצורך במתן פתרון חניה בתחום המגרשים (לפי תקן ארצי, חניה לרכב פרטי לכל 25 מ"ר עיקרי ורכב תפעולי לכל 400 מ"ר).

<u>הערות לניתוח מכרז בש/87/2015 (מגרש 1)</u>

בהתאם לתנאי המכרז על היזם לשלם, בנוסף לעלויות הפיתוח המצוינות בחוברת המכרז, דמי הקמה ל"מי רהט" בסך של כ- 103 ₪ למ"ר מבונה. עלויות הפיתוח בטבלה כוללות מרכיב זה.

לאור הצורך במתן פתרון חניה בתחומי המגרש, הגענו לכלל דעה, כי ניצול זכויות הבניה האופטימליות במגרש הינו בקומת הקרקע בלבד וזאת ללא צורך בהכשרת מקומות חניה תת קרקעיים[13]. ניצול זכויות בניה בקומות עליונות מצריך הכשרת מקומות חניה תת קרקעיים המאיינים את הכדאיות הכלכלית בהקמתן (עלות עודפת בהקמת חניה ת"ק למ"ר מבונה כ- 1,600 ש"ח = 25 מ"ר / 40,000 ₪ מחצית מעלות ההקמה) יחד עם זאת, ז"ב בקומה א' יובאו בחשבון במקדם מופחת של 0.3 בגין פוטנציאל עתידי להקמתן.

[13] מספר מקומות חניה נדרשים בקומת הקרקע: לרכב פרטי כ- 31 לרכב (25 מ"ר / 793 מ"ר עיקרי) + כ- 2 לרכב תפעולי. יתרת החצר בניכוי 10% למעברים ארקדה וגינון כ- 822 מ"ר מאפשרת מתן פתרון חניה לכ- 33 כלי רכב (25 מ"ר / 822 מ"ר) הנדרשים לצורך ניצול ז"ב בקומת הקרקע בלבד.

<u>הערות לניתוח מכרז בש/66/2014 (מגרשים 910-911)</u>

בהתאם לתנאי המכרז עלויות הפיתוח חלקיות ועל היזם לדאוג באופן עצמאי לחיבור מים, ביוב וכיוצ"ב. לצורך קבלת עלויות הפיתוח מלאות, מעבר למצוין בחוברת המכרז, הוספנו דמי הקמה ל"מי רהט" בסך של כ- 103 ₪ למ"ר מבונה. עלויות הפיתוח בטבלה כוללות מרכיב זה.

<u>הערות לניתוח מכרז בש/29/2015 (מגרשים 539-542) - נותח לצורך אינדיקציה בלבד</u>

נשוב ונציין, כי המכרז הנ"ל מנותח לצורך בקרה בלבד תוך מתן התאמה למיקום של כ- 30%.

חישוב זכויות הבניה האקווי בטבלה מתייחסות לשטח מגרש של 1 דונם. מבדיקה שערכנו, הגענו לכלל דעה, כי ניצול זכויות הבניה בקומת הקרקע (כ- 70%) מתאפשר תוך מתן פתרון חניה משולב עילית ותת"ק. כהתאמה לנשוא השומה בו פתרון החניה עילי יש לנטרל את העלות העודפת הנוצרת בהכשרת מקומות החניה התת"ק.

מס' מקומות חניה נדרשים בדונם לרכב פרטי כ- 28 לרכב (25 מ"ר / 700 מ"ר עיקרי) + כ- 2 חניות לרכב תפעולי. יתרת חצר בניכוי 10% למעברים וגינון כ- 270 מ"ר המאפשרת מתן פתרון חניה לכ- 11 כלי רכב פרטיים (25 מ"ר/270 מ"ר), כך שנוצר חוסר לכ- 21 מקומות חניה אקווי (רכב תפעולי חושב לפי 2 מקומות חניה לרכב פרטי). סך העלות העודפת לדונם הינה כ- 840,000 ש"ח לפי עלות עודפת של כמחצית מעלות הקמת חניה תת"ק כ- 40,000 ש"ח).

במגרש 540 לא הובאה בחשבון הצעה גבוהה וחריגה בסך של 8.2 מ' ₪ אשר לא הוכרזה כזוכה. הצעה זו גובהה בכ-380% ממוצע 3 ההצעות הגבוהות לאחר ההצעה החריגה.

מס' מכרז	מיקום	מספר מגרש	שטח (מ"ר)	זכויות בנייה ותחשיב שטח אקוויוולנטי					ממוצע 3 הצעות גבוהות כמייצגות שווי שוק	עלויות פיתוח מלאות	סה"כ שווי כולל פיתוח	שווי מ"ר אקוו'	התאמות רלוונטיות		שווי מתואם כולל פיתוח	קטע רלוונטי מתוך תשריט התב"ע
													פינתי ומס' חזיתות	חשיפה ומיקום		
ב/ש/87/2015	מסחר שכונתי לאורך רחוב אל סלאם (פינת צלאח הדין) בשכונה 15	1	1,825	עילי עיקרי 100%, שרות 15% ב- 3 קומות. תכסית 50%	עיקרי ק"ק	793	1	793	₪ 2,323,461	₪ 255,378	₪ 2,578,838	₪ 1,865	-10%	-5%	₪ 1,585	
					שרות ק"ק	60	0.5	119								
					עיקרי ק"א	238	0.30	793								
					שרות ק"א	18	0.15	119								
					יתרת חצר	274	0.30	913								
					סה"כ	1383										
ב/ש/66/2014	מסחר שכונתי לאורך רחוב עומר אל מוכתב פינת רחוב אל סלאם, שכונה 8 **(כ- 500 מ' מזרחית לנשוא ההשגה)**	910	1,111	עילי עיקרי 50% + 5% שרות + 17% קולונדה. שרות תת"ק 10%. תכסית 47%	עיקרי ק"ק	475	1	475	₪ 755,333	₪ 199,655	₪ 954,988	₪ 1,370	-5%	-5%	₪ 1,233	
					שרות ק"ק	24	0.5	47								
					שרות ת"ק	22	0.2	111								
					יתרת חצר וקולונדה	177	0.3	589								
					סה"כ	697										
		911	1,754	עיקרי עילי 60% + 5% שרות +15% קולונדה, שרות תת"ק 10%. תכסית 50%	עיקרי ק"ק	810	1	810	₪ 1,286,717	₪ 320,626	₪ 1,607,343	₪ 1,408	-5%	-5%	₪ 1,267	
					שרות ק"ק	34	0.5	67								
					שרות ת"ק	35	0.2	175								
					יתרת חצר וקולונדה	263	0.3	877								
					סה"כ	1141										
ב/ש/29/2015	בכניסה לישוב רהט מכיוון כביש 40 לאורך רחוב עומר אל מוכתר	539	1,863	עילי עיקרי 60% עיקרי + 10% שרות. ת"ק 10% עיקרי + 5% שרות. תכסית 70%	עיקרי ק"ק	600	1	600	₪ 1,643,333	₪ 470,065	₪ 3,678,318	₪ 2,499	-10%	-35%	₪ 1,375	
		540	1,617		שרות ק"ק	50	0.5	100	₪ 2,143,333	₪ 407,995	₪ 3,909,608	₪ 3,061	-5%	-35%	₪ 1,836	
		541	1,710		עיקרי ת"ק	40	0.4	100	₪ 2,290,000	₪ 431,460	₪ 4,157,860	₪ 3,078	-10%	-35%	₪ 1,693	
		542	2,890		שרות ת"ק	10	0.2	50	₪ 2,158,333	₪ 729,193	₪ 5,315,126	₪ 2,328	-10%	-35%	₪ 1,280	
					יתרת חצר	90	0.3	300								
					סה"כ	790										

בהתאם לניתוח המכרזים, שנמצאו כרלוונטיים (ללא מכרז ב/ש/29/2015) תוך מתן התאמות נדרשות, מתקבל בממוצע שווי למ"ר מבונה אקוו' (מנוטרל חצר) למסחר בסך כ- 1,360 ₪.

11. <u>תחשיבי השומה:</u>

שווי בסיסי למ״ר מבונה אקוו׳ למסחר	1,360	₪
מעבר לבעלות (חלוקה ב- 0.97)	1,400	₪
שטח אקוו׳, עיקרי במקדם 1, שרות במקדם 0.5	175	מ״ר
שווי תוספת שטחי המסחר ללא מע״מ וכולל פיתוח	245,700	₪
הפסד שטח חצר למגורים כולל פיתוח[14]	(16,410)	₪
הוצאות פיתוח בגין השטח המבונה[15]	(46,782)	₪
שווי ללא מע״מ וללא פיתוח	182,488	₪
הפרש שווי הקרקע לתוספת ז״ב למסחר במעוגל	**180,000**	₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנו את טענות הצדדים, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה להפרש שווי הקרקע הנובע מתוספת זכויות בניה של 200 מ״ר ברוטו למסחר (ע״פ תב״ע 4/380/03/17), ללא פיתוח ומע״מ, במקרקעין שבנדון, הינו בסך:

180,000 ₪ (מאה ושמונים אלף ₪)

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע״י הרשות תשובה לפי נספח ח׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

בברכה,

אסף אשכנזי
שמאי מקרקעין מחוזי
סגן מנהל מחוז ירושלים והדרום

העתקים:
מר ירון ביטון - שמאי מרחבי ברמ״י מחוז דרום
מר דיאב מחמד אל מגאגמה - בעל הזכויות בנכס

[14] 16,410 ₪ = 0.3 מקדם חצר למגורים * (1.17 מע״מ / 320 מ״ר קרקע) * 200 מ״ר

[15] 1.13 הצמדה למדד הסלילה * (200 מ״ר מבונים * 3 מ׳ גובה מבנה * 69 ₪ למ״ק)