תאריך עברי	:	כ״ה אדר ב תשפ״ב
תאריך לועזי	:	28 מרץ 2022
מס׳ תיק רמ״י	:	20645775א
מס׳ פנייה	:	44605
לקביעת שכ״ט	:	11.71 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ מרינה פרמוט	מר ענאן סלאמה	מר עאטף עאלם
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב צפון והגולן, רמ״י		
marinas@land.gov.il	anan@pciphas.co.il	atefalem@012.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

גוש 17688, ח״ח 8,10, גוש 17695, ח״ח 29, מגרש 331 לפי תב״ע מס׳ ג/15607

כאוכב אבו אלהיג׳א

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (״רמ״י״) מיום 11/10/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות, ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז, בהתאם לחלופות כדלקמן:

- חלופה 1: שווי זכות הבעלות בנכס מס׳ 1 לזכויות בניה בהתאם לבקשה להיתר לא חתומה וללא תאריך מס׳ 20200353.
- חלופה 2: שווי זכות הבעלות בנכס מס׳ 2 לזכויות בניה בהתאם לבקשה להיתר לא חתומה מתאריך 29/07/1993 מס׳ 921570.
- חלופה 3: שווי זכות הבעלות בנכס מס׳ 2 לזכויות בניה ע״פ הבינוי בפועל בהתאם למכתב לא חתום מהמועצה המקומית כאוכב של מהנדס המועצה אדר׳ עלי אבו סאלח מתאריך 24/01/2021.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר ענאן סלאמה מיום 11/04/2021 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר עאטף עאלם מיום 28/09/2021 - **להלן: ״שמאי המשיגים״.**

1.3. בתאריך 27/10/2021 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 03/11/2021 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע״י הצד שכנגד תוך שבוע נוסף.

1.4. בתאריך 27/10/2021 התקבלה, באמצעות המייל, תגובתו של שמאי המשיגים הכוללת שני הסכמי שכירות.

1.5. בתאריך 27/03/2022 התקבלה, באמצעות המייל, תגובתו של שמאי המשיבים הכוללת 10 הסכמי שכירות (2 הסכמי שכירות בסח'נין ו – 8 הסכמי שכירות בנצרת).

1.6. הצדדים חלוקים בעיקר בעניין נתוני ההשוואה, שווי קרקע למ"ר מבונה מ"ר ושווי זכות הבעלות בהתאם לחלופות השומה.

2. זיהוי הנכס:

מקום	קצה הדרום מערבי של כאוכב אבו אלהיג'א (בסביבת מסגד "ג'אמע אלהג'רה")			
	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר
נכס מס' 1	17688	10 (חלק)	המגרש 331 בשלמות ע"פ תב"ע מס' ג/15607	10,100
		8 (חלק)		
	17695	29 (חלק)		
נכס מס' 2	17688	10 (חלק)	חלק ממגרש מס' 331 עפ"י תב"ע ג/15607 המהווה חלק ממגרש 10/3 מתוך חוזה חכירה מיום 24/02/1993	1,020

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 11/04/2021, שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביום 18/02/2022 נערך ביקור בנכס ובסביבתו ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

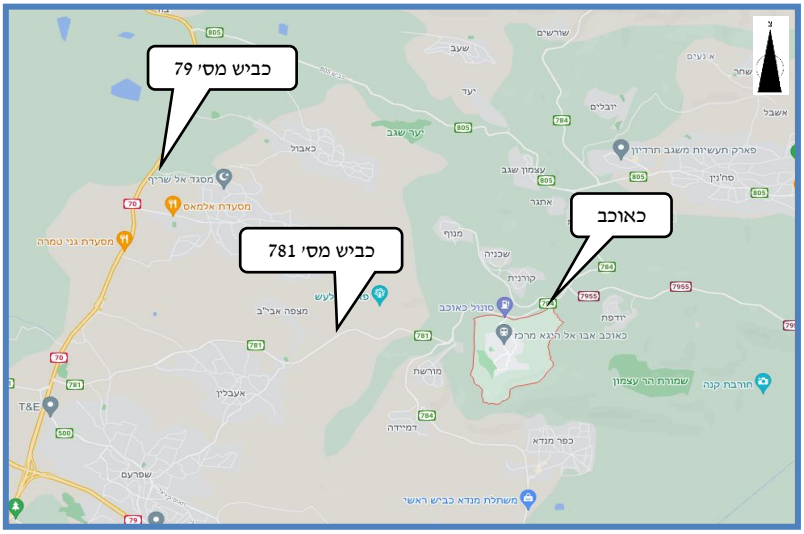
שני המגרשים הנישומים בשומה זו מהווים חלק מחלקות 8,10 בגוש 17688 וחלק מחלקה 29 בגוש 17695, בייעוד ציבורי בהתאם לתב"ע מס' ג/15607, בישוב כאוכב אבו אליהג'א.

6.1. הסביבה:

כאוכב אבו אל-היג'א הוכרזה כמועצה מיקומית בשנת 1984 במחוז הצפון בישראל, במרחק כשלושה ק"מ צפונית מערבית לכפר מנדא, דרומית לישוב קורנית וצפונית מזרחית לישוב מורשת. הגישה לישוב באמצעות כביש 784 בקטע המקשר בין צומת מורשת לצומת קורנית מכיוון צפון. הישוב מתאפיין בבניה רוויה ובסביבת חורשות, נטיעות ושטחים מעובדים.

הנכס הנישום פינתי, ממוקם בין הרחובות "ג'אמע אלהג'רה" מצפון מערב ו- "אלנגאסה" מדרום מזרח. הבינוי בסביבת הנכס מתאפיין ברובו בבניה רוויה למגורים – 1-4 קומות ברמות גימור שונות. הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



תצ"א מתוך נתוני GIS באתר הועדה לתכנון ובניה גבעות אלונים:



6.2. <u>תיאור הנכס:</u>

6.2.1 נכס 1 - נשוא ההשגה מהווה את מגרש מס' 331 עפ"י תכנית מס' ג/15607 בשלמות. הנכס ממוקם בקצה הדרום מערבי של הישוב, בסמיכות למסגד אלהג'רה.
המגרש בעל צורה אי רגולרית, בעל שיפוע קל וכמעט רובו מישורי, פינתי, גובל בחזיתו הצפונית מזרחית בדרך, מפלסו גבוה ממפלס הדרך. פונה בחזיתו הדרום מזרחית בדרך פנימית סלולה אספלט. על המגרש בנויים שלושה מבנים, מבנה המועצה המקומית נמצא בקצה המזרחי של המגרש ועוד שני מבנים של קופ"ח כללית ותחנה לבריאות המשפחה בנויים במרכז המגרש. בתחום המגרש עוברת דרך סלולה אספלט המגיעה אל תחום השטח הפנוי המיועד לתוספת הבניה. בחלק הצפון מערבי ובחלק הדרומי של המגרש השטח טרשי עם דרכי עפר.

המגרש גובל:
צפון מזרח – דרך סלולה אספלט ומעברה שטח ריק פתוח.
צפון מערב – בתי מגורים וקרקע טרשית.
דרום מערב – קרקע טרשית.
דרום מזרח – דרך סלולה אספלט, מעברה בתי מגורים וקרקע טרשית.

6.2.2. נכס 2 – נשוא ההשגה מהווה חלק ממגרש מס' 331. הנכס ממוקם בפינה המזרחית של מגרש 331. המגרש גובל בחזיתו הצפון מזרחית והדרום מערבית בדרך סלולה אספלט. מפלס המגרש מעל לכביש ושיפוע הקרקע כמעט מישורי. בתחום המגרש בנוי מבנה המועצה המקומית של כאוכב.

להלן תמונה שצולמה בעת הביקור במקום:



7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

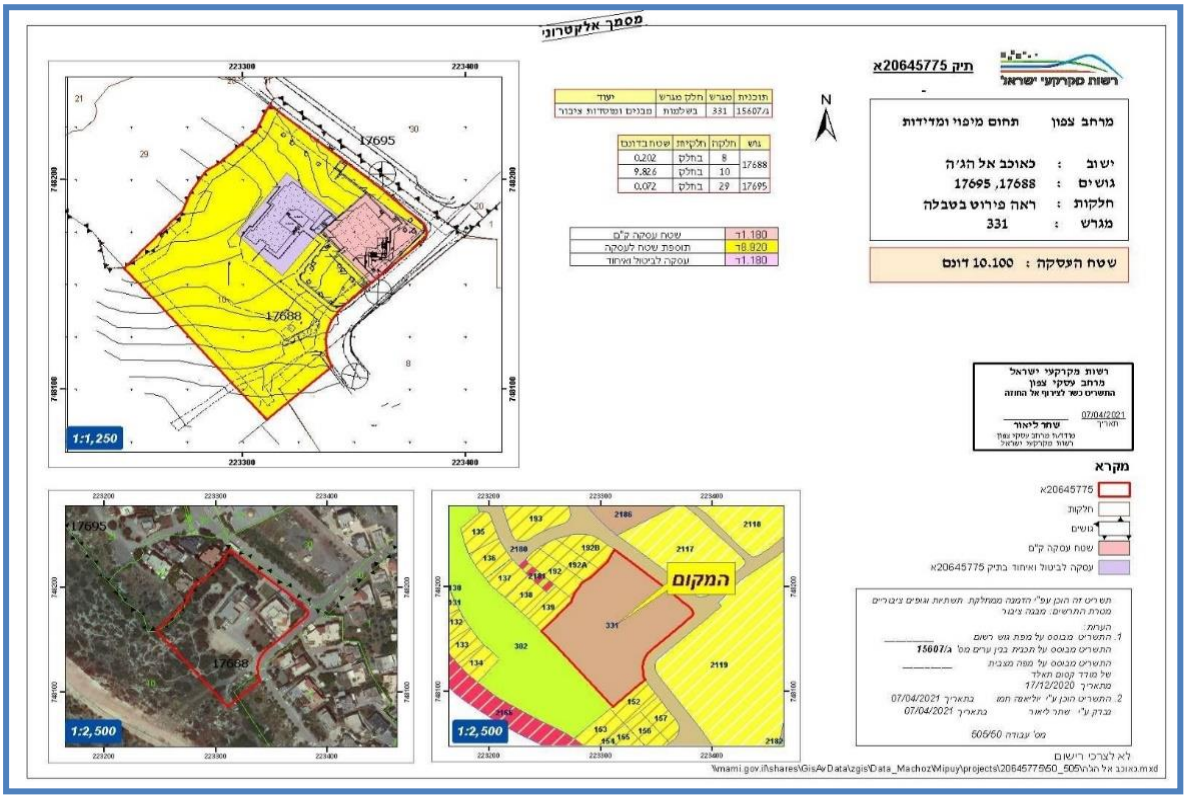
7.1 נסח רישום

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נצרת, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 16/12/2021 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי	:	גוש 17695 חלקה 29.
רשויות	:	מ.מ. כאוכב אבו אל-היג'א.
שטח רשום	:	5,605 מ"ר.
בעלות	:	קרן קיימת לישראל - 1/2, פרטיים - 1/2.
זיהוי	:	גוש 17688 חלקה 8.
רשויות	:	מ.מ. כאוכב אבו אל-היג'א, מ.א. משגב.
שטח רשום	:	18,822 מ"ר.
בעלות	:	קרן קיימת לישראל - 1/2 , פרטיים - 1/2.
זיהוי	:	גוש 17688 חלקה 10.
רשויות		מ.מ. כאוכב אבו אל-היג'א, מ.א. משגב.
שטח רשום	:	724,723 מ"ר.
בעלות	:	מדינת ישראל - 733487/743297, קרן קיימת לישראל - 4092/743297 ופרטי - 5718/743297.

7.2 תשריט

להלן תשריט רמ"י מיום 07/04/2021:



7.3. <u>חוזה חכירה:</u>

הוצג בפני העתק של חוזה פיתוח מהוון חתום מתאריך 24/02/1993 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין מועצה מקומית כאוכב אבו אלהיג'א, להלן עיקריו:

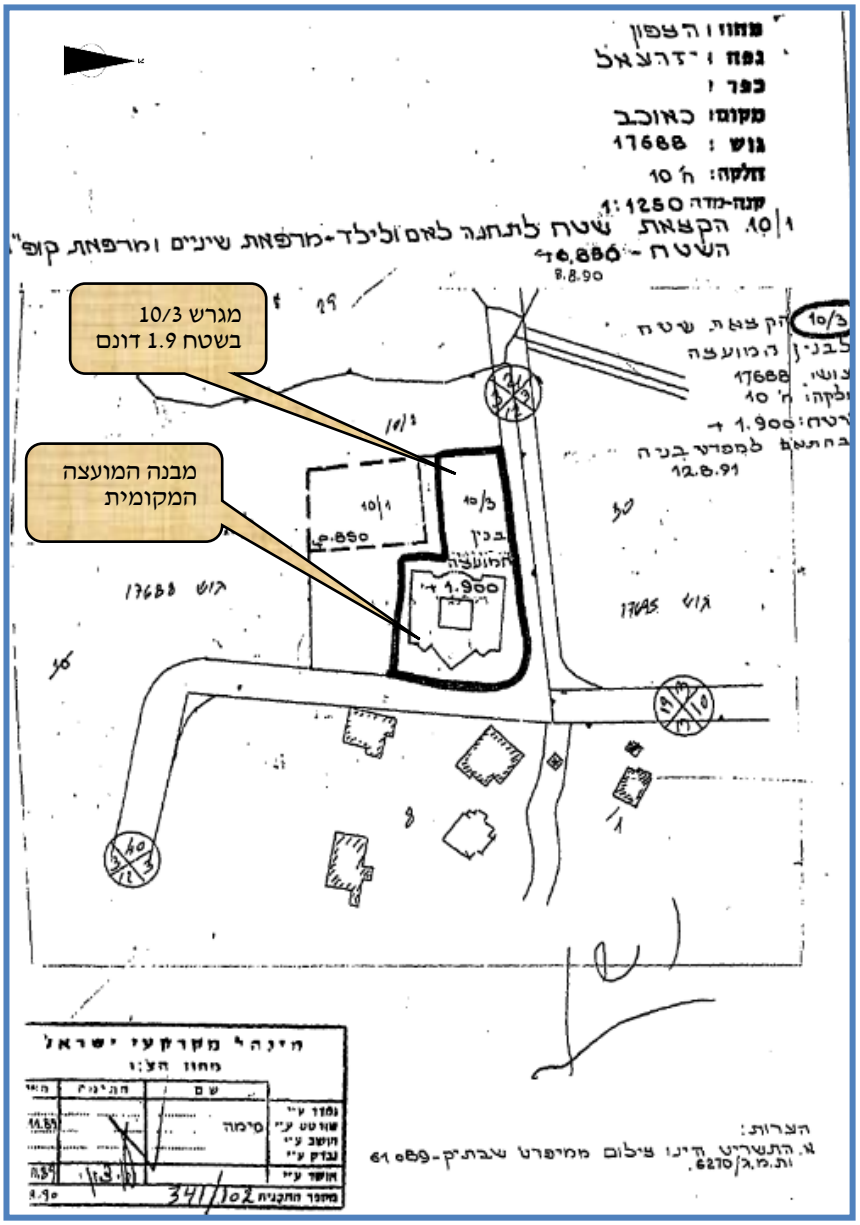
זיהוי: גו"ח 17688 חלק מחלקה 10, כאוכב.

בהתאם לתשריט המצורף לחוזה החכירה הנדון שלהלן, שטח מגרש 10/3 הינו 1,900 מ"ר.

(ההערכה המבוקשת ע"י רמ"י לחלק ממגרש מס' 10/3 הנדון הינו בשטח 1,020 מ"ר).

המגרש מסווג ל "מרכז אזרחי"; מטרת ההקצאה: משרדי המועצה.

שיעור הניצול: 20% לקומה, בסה"כ 60% ב – 3 קומות. קיבולת הבניה כ – 612 מ"ר מבונה.



8. מצב תכנוני:

8.1 להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י ומתוך דף מידע תכנוני שהתקבל מרמ"י:

8.1.1. תכנית מפורטת מס' ג/6270

פורסמה למתן תוקף בתאריך 24/06/1991 ב.י.פ. מס' 3894. מטרת התכנית לייעד שטחים למגורים, למבני ציבור, דרכים והסדרת מערכת דרכים לפי המצב הקיים. בהתאם לתכנית שני הנכסים הנישומים מסווגים ל"מרכז אזרחי". השימושים המותרים הינם:
בנין משרדי המועצה המקומית; בנייני בריאות ותרבות; מסחר ומשרדים. תכנית הבינוי תהיה חלק מתכנית ההגשה שתאושר ע"י הועדה המקומית.
להלן זכויות הבניה בטבלת הזכויות בהתאם להוראות התכנית:

גודל מגרש מינימלי	:	כפי שקיים.
אחוז בניה מקסימלי	:	60% בקומה ב-3 קומות, לפי תכנית בינוי.
גובה בניה ומס' קומות מקס'	:	עד 12 מ', 3 קומות.
קווי בניין במ'	:	קדמי- לפי תשריט, צדדי - 3, אחורי – 3.

8.1.2. תכנית מתאר מס' ג/15607

פורסמה למתן תוקף בתאריך 04/12/2008 בי.פ. מס' 5876 . מטרת התכנית, בין היתר, ליצור מסגרת תכנונית שתיתן מענה לצרכי התושבים עד שנת 2020. בהתאם לתכנית, שני הנכסים הנישומים מסווגים ל "**מבנה ציבור**". השימושים המותרים הינם:
מבני דת; מוסדות חינוך, תרבות וספורט; מגרשי ספורט ומשחקים; מבני בריאות ורווחה כגון: מרפאות, תחנות לבריאות האם והילד ותחנות לעזרה ראשונה; משרדים של הרשות המקומית; דרכי גישה; שבילים וחניה ופיתוח סביבתי.
מתן היתר הבניה מותנה בהגשת תכנית בינוי לשטח המגרש לאישור הועדה המקומית.

להלן זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית:
גודל מגרש מינ': 300 מ"ר; תכסית: 50% או כפי שקיים.
אחוזי בניה מעל לכניסה הקובעת: 80% שטחים עיקריים + 20% שטחי שירות.
גובה בניה ומס' קומות מקס': 10 מ', 3 קומות + מרתף.
קווי גובה במ': לפי תשריט, צדדי – 3 , 0 לצד אחד, אחורי – 3.

8.2. <u>בקשות להיתר (הומצאו ע"י מזמינת השומה):</u>

8.2.1. בקשה להיתר מס' 20200353 לא חתומה וללא תאריך, להלן עיקרה:

תיאור הבקשה	:	תוספת משרדים לבנין המועצה שתי קומות צמודות בצד המערבי
שטח המגרש	:	10,120 מ"ר
שטח הבניה הכולל המבוקש	:	1536.9 מ"ר
אחוזי בניה	:	15.18%

קומה	שטח עיקרי במ"ר				שטח שרות במ"ר						סה"כ הבניין	
	קיים	מוצע	סה"כ במ"ר	% משטח המגרש	אחסנה מרתף	מבואות וחדרי מדרגות	בליטות הול	בנייה קיימת	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש	מ"ר	שיעור באחוזים
מרתף	---	---	---	---	169.25	---	---	169.25	169.25	1.67	169.25	1.67
קומת קרקע	347.65	297.25	644.90	6.37	---	24.20	22.00	22.00	46.20	0.45	691.10	6.82
קומה א	369.65	306.90	676.55	6.68	---	---	---	---	---	---	676.55	6.68
סה"כ	**717.30**	**604.15**	**1321.45**	**13.05**	**169.25**	**24.20**	**22.00**	**191.25**	**215.45**	**2.12**	**1536.90**	**15.18**

8.2.2. בקשה להיתר בניה מתוקן מס' 921570 לא חתומה מתאריך 29/07/1993, להלן עיקרה:

תיאור הבקשה	:	מבנה משרדי המועצה המקומית
שטח המגרש	:	1,023 מ"ר
שטח הבניה הכולל המבוקש	:	825.22 מ"ר
אחוזי בניה	:	80.63%

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שרות במ"ר				סה"כ הבניין	
	קיים	מוצע	אחוז משטח המגרש	מקלט	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש	מ"ר	שיעור באחוזים
מרתף	---	100.70	9.84	33.00	25.84	58.84	5.75	159.54	15.59
קרקע	---	300.00	29.30	---	25.84	25.84	2.52	325.84	31.82
א	---	314.00	30.70	---	25.84	25.84	2.52	339.84	33.22
סה"כ	---	**714.70**	**69.84**	**33.00**	**77.52**	**110.52**	**10.79**	**825.22**	**80.63**

8.3. <u>מכתב מהנדס המועצה המקומית כאוכב (הומצאו ע"י מזמינת השומה):</u>

מכתב מהנדס המועצה כאוכב אדר' עלי אבו סאלח מיום 24/01/2021 להלן עיקרו:

מס'	סוג מבנה	יעוד	שטחים			
			קיים		מוצע	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
1.	בריאות	תחנת אם וילד	440 מ"ר	_____	אין	אין
2.	רשות מקומית	משרדי המועצה המקומית.	717 מ"ר *	191 מ"ר *	604 מ"ר **	24 מ"ר **
השטחים חושבו לפי מה שקיים בפועל ולפי הנחיות חישובי שטחים.						
השטחים בהתאם לתכנון מוצע שטרם הוגש לוועדת התכנון.						

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **כולל פיתוח וכולל מע"מ**[1] בשומות הצדדים:

מועד קובע	חלופות	המשיבה	המשיגים
11/04/2021	חלופה 1	₪ 2,077,000	₪ 476,500
	חלופה 2	₪ 839,000	₪ 192,500
	חלופה 3	₪ 924,000	₪ 212,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למשרדים על מנת לגזור מהם ערכי קרקע ביעוד ציבורי, השתמש שמאי המשיבה בגישת היוון הכנסות וגישת החילוץ, תוך שקלול הנתונים וחילוץ שווי הקרקע, ומתן ההתאמות הנדרשות. להלן נתוני ההשוואה מתוך שומת המשיבה[2]:

- שמונה נתוני של דמי שכירות למשרדים מהשנים 2014-2020 מהעיר נצרת. התקבלו ממוצע דמ"ש חודשיים, בסך 46 ₪ למ"ר. ממוצע דמי השכירות הוונו[3] בשיעור של 8% לשנה, לאחר ניכוי מרכיב יזמות (10%) והפחתת תרומת המחוברים (4,000 ₪ למ"ר), מתקבל מחיר למ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, ע"ס **2,270** ₪ במעוגל.

- שני נתוני דמי שכירות למשרדים מהשנים 2014 ו-2018 מהעיר סחנין. ממוצע דמ"ש חודשיים בסך 42 ₪ למ"ר. ממוצע דמי השכירות הוונו בשיעור של 8% לשנה, לאחר ניכוי מרכיב יזמות (10%) והפחתת תרומת המחוברים (4,000 ₪ למ"ר), מתקבל מחיר למ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, ע"ס **1,730** ₪ במעוגל.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ניתוח שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל ולאחר התאמה למיקום (0.75-0.9) ולגודל במקדם (0.9) מתקבל שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, ע"ס 1,510 ₪ למ"ר.

- מהשווי הנ"ל, הובא בחשבון בכל החלופות, מקדם (0.8) לסחירות וגמישות מועטה של שימושים ומקדם התאמה בגין אינטנסיביות שימוש (0.9) מתקבל, ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, ע"ס **1,090** ₪ למ"ר.

- בוצע ניתוח שטח מ"ר מבונה אקו' בנשוא ההשגה, שהוכפל בשווי מ"ר מבונה שהתקבל מניתוח עסקות ההשוואה. הובא בחשבון מקדם התאמה אקו' של 1.0 לשטח עיקרי, מקדם התאמה אקו' של 0.5 לשטחי שירות ומקדם האקו' של 0.075 לשטח חצר[4].

---

[1] בשומה מטעם רמ"י השווי בפרק השומה נקבע כולל פיתוח וכולל מע"מ ואילו תחשיב השווי ללא פיתוח וללא מע"מ מצורף בנספח. הסכום הסופי בהכרעה בהשגה יהיה **ללא** פיתוח **וללא** מע"מ, בהתאם לסכום המשמש את רמ"י לביצוע פעולת החיוב.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 15-14 לשומת שמאי המשיבה.

[3] שיעור ההיוון חושב ע"פ 7% ע"פ פרסום נתוני השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2020 בתוספת סיכון של 1.0%.

[4] מקדם חצר רק בחלופה (1).

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1:

נתונים לתחשיב

שטח קרקע	10,100
שטח מבונה	1,536

חישוב שטח מבונה

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	1,336	1	1,336
שירות	200	0.5	100
שטח מגרש רעיוני (לפי קרקע לבינוי מלוא קיבולת בתכסית 40%)	3,840	ל"ר*	0
שטח יתרת החצר (בניכוי שטח מגרש רעיוני לעיל)	6,260	0.075	470
סה"כ שטח מבונה			**1,906**

* לא מחושב בסה"כ מ"ר מבונה - ראה לעניין זה האמור בסעי' 8.9 בשומה.

תחשיב השווי

סה"כ מ"ר קרקע מבונה		1,906
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח (ללא מע"מ)	₪	1,090
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	₪	**2,077,000**

חלופה 2:

נתונים לתחשיב

שטח קרקע	1,020
שטח מבונה	825

חישוב שטח מבונה

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	715	1	715
שירות	110	0.5	55
סה"כ שטח מבונה	**825**		**770**

* בקביעת סה"כ מ"ר מבונה לא חושבה חצר - ראה לעניין זה האמור בסעי' 8.9 בשומה.

תחשיב השווי

סה"כ מ"ר קרקע מבונה		770
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח (ללא מע"מ)	₪	1,090
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	₪	**839,000**

חלופה 3:

נתונים לתחשיב

שטח קרקע	1,020
שטח מבונה	908

חישוב שטח מבונה

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	787	1	787
שירות	121	0.5	60.5
סה"כ שטח מבונה	**908**		**848**

* בקביעת סה"כ מ"ר מבונה לא חושבה חצר - ראה לעניין זה האמור בסעי' 8.9 בשומה.

תחשיב השווי

סה"כ מ"ר קרקע מבונה		848
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח (ללא מע"מ)	₪	1,090
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)	₪	**924,000**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למשרדים על מנת לגזור מהם ערכי קרקע ביעוד ציבורי, השתמש שמאי המשיבה בגישת היוון הכנסות וגישת החילוץ, תוך שקלול הנתונים וחילוץ שווי הקרקע, תוך ההתאמות הנדרשות. להלן נתוני ההשוואה מתוך שומת המשיגים[5]:

- הסכם שכירות[6] בין שירותי בריאות כללית לבין המועצה המקומית של כאוכב מיום 07/11/2011. מהחוזה עולה כי דמ"ש החודשיים הינם בסך 20 ₪ למ"ר. דמ"ש הוונו בשיעור של 8% לשנה, לאחר ניכוי מרכיב יזמות (10%) והפחתת תרומת המחוברים (2,500 ₪ למ"ר), מתקבל מחיר למר"מ ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, ע"ס **227** ₪.

- הסכם שכירות למרפאת שיניים בסחנין בשטח 50 מ"ר מיום 03/01/2021 לתקופה של חמש שנים עם אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות בסך של 2,000 ₪ לחודש, מתקבל סך 40 ₪ למ"ר בחודש.

- סקר שוק בעיר סחנין לשנת 2018. דמ"ש החודשיים בסך 22.5 ₪ למ"ר לאחר התאמה למיקום (0.75). דמ"ש הוונו בשיעור של 8% לשנה, לאחר ניכוי מרכיב יזמות (10%) והפחתת תרומת המחוברים (2,500 ₪ למ"ר), מקדם התאמה למבנה ציבור (0.6), מתקבל מחיר למר"מ, ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, ע"ס כ – **341** ₪.

- שלוש עסקות מכר שאותרו במערכת מידע נדל"ן למגרשי מגורים בכאוכב בין השנים 2020-2021. מניתוח הנתונים מתקבל מחיר מ"ר מבונה למגורים ע"ס כ-552 ₪. בהתאמה למיסוי, נטו/ברוטו (1.2), ליעוד מבני ציבור (0.6), ניכוי מע"מ (17%) והתאמה לגודל (0.9) מתקבל מחיר למ"ר מבונה אקו', ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, ע"ס **252** ₪.

9.3.2 עקרונות תחשיב:

- שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל של נתוני דמ"ש ושל עסקות המכר שהתקבל, ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, הינו ע"ס **250** ₪ למ"ר.

- בוצע ניתוח שטח מ"ר מבונה אקו' בנכס נשוא ההשגה, שהוכפל בשווי מ"ר מבונה שהתקבל מניתוח עסקות ההשוואה. הובא בחשבון מקדם התאמה אקו' של 1.0 לשטח עיקרי, מקדם התאמה אקו' של 0.5 לשטחי שירות ומקדם אקו' של 0.075 לשטח חצר[7].

[5] ליתר פירוט ראה עמ' 9-6 לשומת שמאי המשיגים.
[6] צורף חוזה, בו תקופת השכירות מסתיימת בתאריך 31/12/2012, לשוכר ניתנה אופציה להארכת השכירות לשש תקופות נוספות בנות 12 ח' לכל תקופה. שמאי המשיגים מציין בשומה כי הנכס עדיין מושכר.
[7] מקדם חצר רק בחלופה (1).

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 :

נתונים לתחשיב 10,100

שטח מבונה 1536 מ"ר

חישוב שטח מבונה :

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	1,336	1	1,336
שירות	200	0.5	100
שטח מגרש רעיוני (לפי קרקע לבינוי מלוא קיבולת בתכסית 40%)	3,840	ל"ר	0
שטח יתרת החצר (בניכוי שטח מגרש רעיוני לעיל)	6,260	0.075	470
סה"כ שטח מבונה			1,906

תחשיב השווי :

סה"כ מ"ר קרקע מבונה = 1906 מ"ר

שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח (ללא מע"מ) = 250 ₪

שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל) = 476,500 ₪

חלופה 2 :

נתונים לתחשיב :

שטח קרקע = 1020 מ"ר

שטח מבונה = 825 מ"ר

חישוב שטח מבונה :

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	715	1	715
שירות	110	0.5	55
סה"כ שטח מבונה	**825**		**770**

תחשיב השווי :

סה"כ מ"ר קרקע מבונה = 770 מ"ר

שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח (ללא מע"מ) = 250 ₪

שווי הנכס כולל פיתוח ולא מע"מ במעוגל = 192,500 ₪

חלופה 3

נתונים לתחשיב :

שטח קרקע = 1020 מ"ר

שטח מבונה = 908 מ"ר

חישוב שטח מבונה :

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	787	1	787
שירות	121	0.5	60.5
סה"כ שטח מבונה	**908**		**848**

תחשיב השווי :

סה"כ מ"ר קרקע מבונה = 848 מ"ר

שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח (ללא מע"מ) = 250 ₪

שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ מעוגל = 212,000 ₪

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>

לא התקבלו טענות משלימות נוספות.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

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

מקדם סחירות וגמישות מועטה של שימושים: 0.7-0.95

מקדם אינטנסיביות שימוש: 0.7-1

זכויות בניה בלתי מנוצלות: 0.5-1

אם כן, גישת השומה העדיפה לשומת זכויות במקרקעין היא גישת השוואה הישירה לנכסים דומים. יחד עם זאת, גישת ההשוואה לקרקעות למבני ציבור כמעט ואינה ישימה לנוכח מיעוט העסקות בנכסים אלו והשונות הרבה שבסוגי השימושים של מבני הציבור. לאור האמור הנכס יוערך בגישת ההשוואה מהיעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה שהוא משרדים. שמאי הצדדים נקטו בגישת היוון דמ"ש למשרדים וחילוץ שווי הקרקע ואני מסכים עימם.

10.2. <u>עקרונות ושיקולי השומה:</u>

10.2.1 עלויות פיתוח:

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אין בסמכותינו לדון בעלויות הפיתוח. לפיכך, יופחתו עלויות הפיתוח בהתאם לשומת שמאי המשיבה בחלופות השונות כדלהלן:

חלופה 1 – 146,596 ₪.

חלופה 2 – 78,738 ₪.

חלופה 3 – 86,660 ₪.

10.2.2. שיעור היוון:

שמאי הצדדים קבעו שיעור היוון של 7% בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית שניה של שנת 2020 של השמאי הממשלתי בתוספת סיכון של 1%.

בהתאם לפרסום נתוני השמאי הממשלתי הראשי[8], שיעור ההיוון הראוי לנכס מניב סמוך למועד הקובע הינו 6.8%. ובתוספת סיכון של 1% מתקבל שיעור היוון של 7.8%.

[8] סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2021.

10.2.3. שומה מבוססת הנחה:

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

10.2.4. חילוץ עלויות בניה ורווח יזמי בעסקות ההשוואה:

בהתבסס על קו מנחה פרק יח', מרכיב היזמות למשרדים 15%-20%. בערים נצרת/סחנין הבניה למשרדים מאופיינית ברמת בניה וגימור סטנדרטיים הקרובה לאופי בניה למגורים. על כן אנכה רווח יזמי מופחת בשיעור 10% והפחתת תרומת בינוי כ - 3,500 ₪/מ"ר.

10.2.5. שטח לחישוב חצר בהתאם לחלופות השומה:

לגבי מגרש מס' 331 אני מסכים עם שמאי הצדדים כי שטח חצר צמודה של מבנה ציבור תחושב לפי תכסית מקובלת של 40%. בחלופה 1 שטח החצר הצמודה הינו שטח נלווה המשרתים את צורכי המועצה לחניה ושטחים פתוחים, מקומות חניה מחושבים לפי תקן חניה למשרדים ומספרם כ - 40 מקומות חניה ושטחם כאחד דונם.

שטח החצר הצמודה המתקבלת משיעור 40% הינו 4,040 מ"ר (מתוכם שטח בינוי כ – 691 מ"ר שטח בנוי בקומת הקרקע לפי היתר בניה), חניה לשטח 1,000 מ"ר קרקע לפי ל – 40 מקומות חניה (לפי תקן חניה) ויתרת שטח חצר 2,349 מ"ר).

נותר יתרת שטח חצר שולית בשטח 6,060 מ"ר.

10.2.6. מקדמי התאמה:

- **התאמה למיקום** – עסקות ההשוואה לקוחות מישובים גדולים ומרכזיים לפיכך אביא מקדם התאמה (0.9-1.0) ביחס לנכס הנישום
- **התאמה ליעוד ציבורי בגין סחירות ומגבלת שימושים ואינטסיביות שימוש** – בהתאם לפרק ב' בקווים המנחים , בשל מאפייניו ואפשרויות השימושים בתחומו, אני סבור כי מקדם ההתאמה בגין אי סחירות ומגבלת שימושים בקרקע (0.8) ובגין אינטנסיביות שימוש מקדם (0.9).

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי</u>

שמאי המשיבה התבסס על דמ"ש למשרדים מנצרת ומסחנין, אקח בחשבון חמישה הסכמי שכירות להם הציג חוזים . לא נלקחו בחשבון הסכמי שכירות משנים מוקדמות יותר או הסכמים שמגלמים השקעות כתנאי להשכרת הנכס כך שקשה לאמוד את גובה דמי השכירות בניכוי השקעות.

שמאי המשיגים התבסס על 2 נתוני סקר שוק מסחנין ושני הסכמי שכירות, הסכם ראשון מסחנין למשרד המשמש לקליניקה והשני הסכם שכירות בין קופ"ח למועצה המקומית כאוכב שאביאם בחשבון. את סקר השוק לא אביא בחשבו מפני שלא המציא חוזים. בנוסף איתרתי הסכם שכירות בנצרת למשרד.

סה"כ יובאו בחשבון בהכרעה זו שמונה הסכמי שכירות.

נתוני דמ"ש לנכסים מושכרים								
מס"ד	תאריך	מהות הנכס	מקום	שטח המושכר במ"ר	דמ"ש חודשיים	מקדם מיקום	דמ"ש חודשיים מתואם	מהות
1	01/01/2021	קליניקה	סחנין	50	₪ 42	0.9	₪ 38	הסכם שכירות
2	07/11/2011	קופ"ח כללית	כאוכב	168	₪ 29.00	1	₪ 29	דמ"ש 22.5 ₪ למ"ר, תינתן תוספת של 30% בגין שוכר לתקופת זמן ממושכת.
3	31/12/2017	משרד פרסום	נצרת	45	₪ 45	0.8	₪ 36	קומה 4 בניין וופא סנטר- הסכם שכירות
4	01/01/2018	משרד הנדסה	נצרת	אין	₪ 30	0.9	₪ 27	ליד בנין המועצה לב הגליל תקופת הכירות עד ליום 31/12/2019 עבור כל מ"ר בנוי
5	25/04/2019	משרד	נצרת	50	₪ 38	0.9	₪ 34	קומה שלישית
6	31/12/2017	משרד	נצרת	41	₪ 36.50	0.9	₪ 33	קומה שלישית, 16505/6 רח' רואוס אלגיבאל
7	01/07/2014	משרד	נצרת	143	₪ 55.00	0.9	₪ 50	הרביעית והחמישית דמ"ש 55 ₪ למ"ר, קומה ג', גו"ח 16568/2
8	18/05/2016	משרד	נצרת	200	₪ 37.50	0.9	₪ 34	תקופת השכירות עד 30/06/2021, בשנה הרביעית והחמישית דמ"ש 37.5 ₪ למ"ר, קומה א', גו"ח 16505/6
				מתקבל, שווי ממוצע דמ"ש למשרדים			₪ 35	
מס"ד 2 - בהתאם לחוזה- דמ"ש החודשיים הינם ע"ס 3,700 ש"ח נכון ל- 31/12/2012. קיימת תקופת אופציה ל-6 שנים נוספות עד ל-31/12/2018. בתקופת האופציה יוצמדו דמ"ש למדד המחירים לצרכן, מתקבל ליום 31/12/2018 הינם בסך 3,778 ₪, משקף סך של כ - 22.5 ש"ח למ"ר. שמאי המשיגים מוסר כי הנכס עדיין מושכר לקופ"ח.								

ניתוח - היוון הכנסות ושילוב גישת החילוץ	
דמ"ש חודשיים למ"ר	₪ 35
דמ"ש שנתיים	₪ 420
שיעור היוון	7.80%
אומדן שווי כבנוי	₪ 5,385
ניכוי יזמות 10%	₪ 4,895
הפחתת תרומת בינוי למ"ר	₪ 3,500
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ	₪ 1,395
מקדם התאמה לסחירות ומגבלות שימושים (0.8)	₪ 1,116
מקדם אינטנסיביות שימוש (0.9)	₪ 1,004

11. תחשיב השומה:

חלופה 1			
שטח קרקע במ"ר	10,100		
שטח מבונה במ"ר	1,536 כולל שטחי שירות		
חישוב שטח מבונה אקו'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
שטח עיקרי	1,336	1	1,336
שטח שירות	200	0.5	100
שטח חצר צמודה (תקן חניה צמודה עד 40 מקומות חניה)	1,000	0.2	200
שטח חצר עד 4,040 מ"ר (בניכוי שטח בינוי בק"ק לפי היתר 691 מ"ר ושטח חניה של 1,000 מ"ר)	2,349	0.1	235
יתרת שטח חצר עד	6,040	0.05	302
סה"כ שטח מבונה אקו'			2,173

תחשיב שווי חלופה 1:	
סה"כ מ"ר מבונה אקו'	2,173
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 1,004
שווי הנכס כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ	₪ 2,181,692
הפחתת עלויות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה	₪ 146,596
שווי הנכס ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ	₪ 2,035,096
שווי הנכס ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪ 2,035,000**

לאור הפער הנמוך בין שומתי לשומת המשיבה בשיעור של כ – 5.1%, ולאור גישת השומה הגעתי לכלל דעה לאמץ את השווי שקבע שמאי המשיבה. אני דוחה את ההשגה ומאמץ את השווי בשומת רמ"י ע"ס ₪ 1,930,400 ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

חלופה 2			
שטח מ״ר קרקע	1,020		
שטח מ״ר מבונה	825 כולל שטחי שירות		
חישוב שטח מבונה אקו׳			
מהות	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקו׳
שטח עיקרי	715	1	715
שטח שירות	110	0.5	55
יתרת שטח חצר	195	0.2	39
סה״כ שטח מבונה אקו׳			809

תחשיב שווי חלופה 2:	
סה״כ מ״ר מבונה אקו׳	809
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪ 1,004
שווי הנכס כולל הוצאות פיתוח וללא מע״מ	₪ 812,236
הפחתת עלויות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה	₪ 78,738
שווי הנכס ללא הוצאות פיתוח וללא מע״מ	₪ 733,498
שווי הנכס ללא הוצאות פיתוח וללא מע״מ במעוגל	**₪ 733,000**

לאור הפער הנמוך בין שומתי לשומת המשיבה בשיעור של כ – 3.7%, ולאור גישת השומה הגעתי לכלל דעה לאמץ את השווי שקבע שמאי המשיבה. אני דוחה את ההשגה ומאמץ את השווי בשומת רמ״י ע״ס 760,300 ₪ ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח.

חלופה 3			
שטח מ״ר קרקע	1,020		
שטח מ״ר מבונה	908 כולל שטחי שירות		
חישוב שטח מבונה אקו׳			
מהות	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקו׳
שטח עיקרי	787	1	787
שטח שירות	121	0.5	61
יתרת שטח חצר	112	0.2	22
סה״כ שטח מבונה אקו׳			870

תחשיב שווי חלופה 2:	
סה״כ מ״ר מבונה אקו׳	870
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪ 1,004
שווי הנכס כולל הוצאות פיתוח וללא מע״מ	₪ 873,480
הפחתת עלויות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה	₪ 86,660
שווי הנכס ללא הוצאות פיתוח וללא מע״מ	₪ 786,820
שווי הנכס ללא הוצאות פיתוח וללא מע״מ במעוגל	**₪ 787,000**

לאור הפער הנמוך בין שומתי לשומת המשיבה בשיעור של כ – 6.4% , ולאור גישת השומה הגעתי לכלל דעה לאמץ את השווי שקבע שמאי המשיבה. אני דוחה את ההשגה ומאמץ את השווי בשומת רמ״י ע״ס 837,300 ₪ ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע הנדונה, לחלופות שהתבקשתי בהזמנת השומה, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז בנכס הנדון הינם כדלהלן:

12.1. חלופה 1: שווי זכות הבעלות בנכס בסך 1,930,400 ₪.

(מיליון תשע מאות שלושים אלף ארבע מאות ₪).

12.2. חלופה 2: שווי זכות הבעלות בנכס בסך 760,300 ₪.

(שבע מאות שישים אלף שלוש מאות ₪).

12.3. חלופה 3: שווי זכות הבעלות בנכס בסך 837,300 ₪.

(שמונה מאות שלושים ושבעה אלף שלוש מאות ₪).

ערכי השווי מתייחסים לקרקע **ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.**

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

בברכה,

סימון דאו - שמאי מחוזי
סגן מנהלת מחוז חיפה והצפון

העתק:

הגב׳ איריס כפרי-משה, שמאית רמ״י מרחב עיסקי צפון.