תאריך עברי : ט״ו אדר א תשע״ו
תאריך לועזי : 24 פברואר 2016
מס׳ תיק רמ״י : 32606005א
מס׳ אופק : 26078
לקביעת שכ״ט : 7.57

לכבוד :	לכבוד :	לכבוד :	לכבוד :
גב׳ אורלי אלפסי	מר דותן דרעי	גב׳ אביה מדמון	מר גלעד יצחקי
רשות מקרקעי ישראל	דותן דרעי אורן נס בע״מ	רשות מקרקעי ישראל	שמאי מקרקעין
שדרות הפלי״ם 15	שדרות המגינים 25	רחוב הצבי 15	רחוב מעלה אבשלום 42
חיפה 33095	חיפה 3309173	ירושלים 9438622	קריית טבעון 36094

אג״נ,

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304</u>
<u>חלק מחלקות 3, 56, 71 בגוש 10143 – מגרש 2002 לפי תכנית ג/686</u>
<u>רחוב משה שרת 4, טירת כרמל</u>
החלטת יו״ר ועדת ההשגות מיום 10/01/2016
החלטה בהשגה מיום 30/06/2015

1. במרכז טירת כרמל ישנו מגרש עורפי שעליו ניצב בעבר בית ישן שכלל שתי יחידות דיור. חברת טירת חן חברה לבנייה בע״מ (״המשיגה״) יזמה את הריסת הבית וכיום היא מקימה במקום שני בנייני מגורים של 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע וסה״כ 32 דירות. לצורך שינוי חוזה החכירה בהתאם לבנייה החדשה או הקניית בעלות, הגישו רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) למשיגה מפרט כספי לתשלום דמי היתר/רכישת בעלות, המבוסס על שומה של מר גלעד יצחקי, שמאי מטעם רמ״י. כנגד שומה זו הגישה המשיגה השגה הנתמכת בשומה של משרד דותן דרעי – אורן נס, שמאים מטעמה.

ביום 30/06/2015 ניתנה על ידי הח״מ הכרעה בהשגה שהוגשה בנושא. על ההכרעה בהשגה ראשונה הגישו המשיגים ביום 21/09/2015 השגה לוועדת ההשגות.

ביום 10/01/2016 ניתנה החלטתו של יושב ראש ועדת ההשגות, עו״ד יאיר חסדיאל, להחזיר את התיק לדיון בפני השמאי המחוזי בהתאם למתווה שהוסכם עליו בין רמ״י לבין המשיגים. לפי המתווה, השמאי המחוזי יתבקש לקבוע שווי חלופות 2 ו- 3 בשומה שבמחלוקת לאחר הפחתת שווי הזכויות שהוקנו מכוח תמ״א 38.

המתווה מסוכם במכתב מיום 31/12/2015 של משרד אטיאס פרוכטר, באי כוח המשיגים (העתק המכתב והחלטת יו״ר הוועדה הועברו לרמ״י על ידי ועדת ההשגות בהודעת דוא״ל מיום 10/01/2016).

ההכרעה בהשגה שבנדון מבטלת את ההכרעה בהשגה שבסימוכין.

להלן פירוט שומת רמ"י ושומת המשיגים:

שווי מרכיב הקרקע בנכס הנישום הוערך על ידי שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, מר גלעד יצחקי, בשומה מיום 19/02/2015 באופן הבא:

מס"ד	חלופה	הערכת רמ"י (₪)
א'	ב'	ג'
1	חלופה 1 - שווי לפי זכויות חוזיות לבניית 160 מ"ר	929,000
2	חלופה 2 - שווי לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל	3,564,000
3	חלופה 3 - שווי ללא ניצול זכויות עתידיות	3,564,000

כל זאת ללא פיתוח וללא מע"מ ונכון ליום 25/01/2015.

כאמור על שומה זו הוגשה השגה הנתמכת בשומה מיום 15/04/2015 של משרד דותן דרעי – אורן נס. שווי מרכיב הקרקע בנכס הנישום הוערך על ידם באופן הבא:

מס"ד	חלופה	הערכת המשיגה (₪)
א'	ב'	ג'
1	חלופה 1 - שווי לפי זכויות חוזיות לבניית 160 מ"ר	1,350,000
2	חלופה 2 - שווי ללא ניצול זכויות עתידיות	1,680,000
3	חלופה 3 - שווי לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל	1,850,000

כל זאת ללא פיתוח וללא מע"מ ונכון ליום 25/01/2015.

דיון בהשתתפות הצדדים התקיים במשרדנו ביום 28/05/2015. בדיון נכחו מטעם המשיגה: מר דותן דרעי, שותף במשרד דותן דרעי – אורן נס; מר חן לביא, שמאי ממשרד דותן דרעי – אורן נס. מטעם רמ"י נכחו: גב' חולה ששון, מנהלת תחום שמאות ברמ"י חיפה, גב' שוש מדר, מחליפתה של גב' ששון ומר גלעד יצחקי, שמאי מקרקעין. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 01/06/2015.

בהתאם להחלטת מנהל המחוז, מר משה שדמי, לא קיימנו דיון שני בנושא. נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא דיון וניתנה להם הזדמנות לשלוח התייחסות בכתב, ככל שהיה להם להוסיף על מה שנטען בדיון הראשון. בעקבות כך שלחו המשיגים מכתב השגה מיום 03/02/2016 מאת משרד דותן – דרעי אורן נס, שמאי המשיגים.

2. מטרת השומה:

הכרעה בנושא שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כקרקע ריקה ופנויה ללא פיתוח וללא מע"מ, לפי שלוש חלופות, ולמטרת מכירתו של הנכס ("הקניית בעלות").

על פי הזמנת השומה, שלוש החלופות הן:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות,

חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל,

חלופה 3 – מלוא הקיבולת שינוי ניצול ללא זכויות עתידיות.

3. נתוני זיהוי:

גוש : 10143

חלקות : 3, 56, 71 (חלק)

מגרש : 2002 לפי תכנית ג/686

שטח : 2,546 מ״ר לפי הזמנת השומה

כתובת : רחוב משה שרת 4, טירת כרמל

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להחלטה זו הוא יום 25/01/2015, שהוא המועד הקובע בשומת רמ״י (בהזמנת השומה נכתב: 19/02/2015).

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

ביקרנו בנכס ובסביבתו ביום 07/06/2015 (על ידי החת״מ). הודעה על הביקור נשלחה לשני הצדדים.

ביקרנו שנית בנכס ובסביבתו ביום 17/02/2016 (על ידי החת״מ).

6. המצב המשפטי

6.1 בעלות. הנכס מהווה חלק ממקרקעי ישראל (רשות הפיתוח ו/או מדינת ישראל לפי חוזה החכירה).

6.2 חכירה. הוצג בפנינו העתק חוזה חכירה מהוון מיום 4 בנובמבר 2014, בין רמ״י לבין קבוצת חוכרים, לפיו הנכס הוחכר להם לתקופת חכירה של 98 שנים שמסתיימת ביום 31 במרץ 2053. מטרת החכירה: בנייה לא רוויה. קיבולת הבנייה: 160 מ״ר.

כמו כן הוצגו בפנינו העתקי שלושה חוזים לפיהם מכרו החוכרים את זכות החכירה למשיגה בשלבים שונים. להלן ריכוז העסקות:

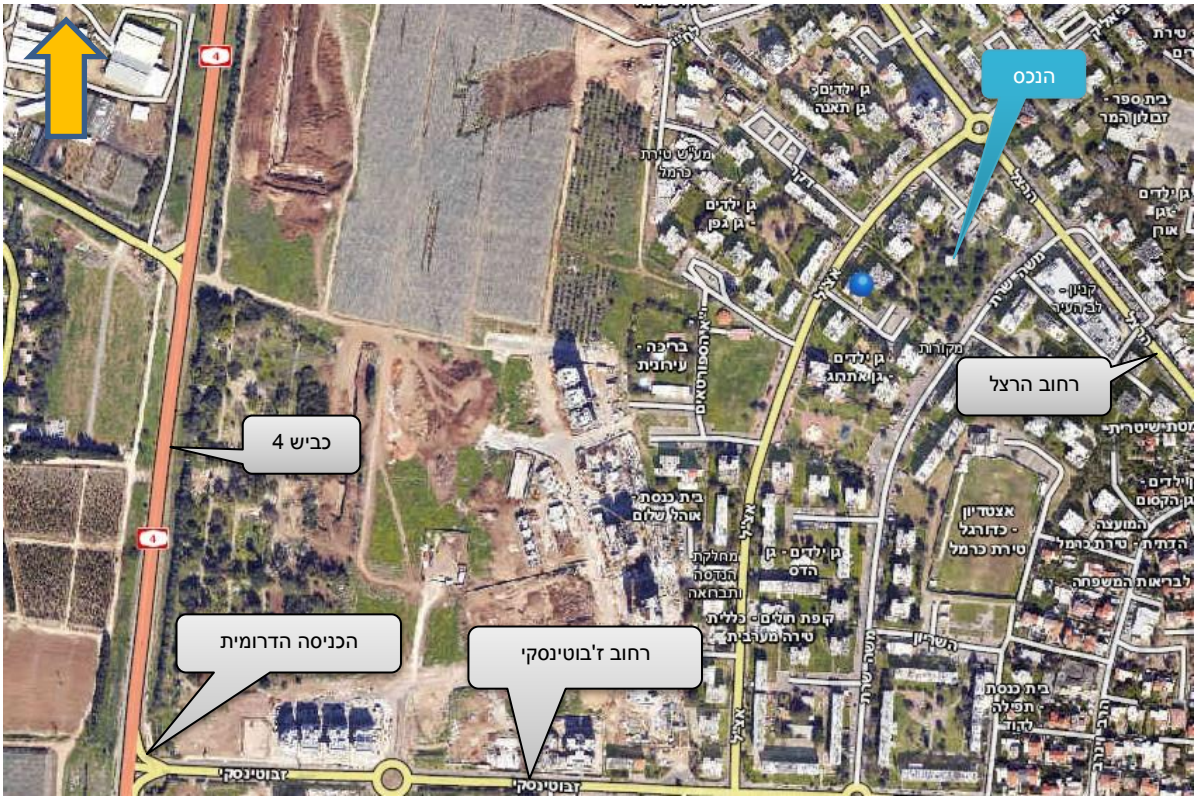
החוזים לרכישת החכירה				
מס"ד	תאריך	החלק	התמורה (₪)	משקף שווי מלא למגרש (₪)
א'	ב'	ג'	ד'	ה'
1	31/07/2014	3.30%	127,500	3,863,636
2	01/04/2014	23.30%	650,000	2,789,700
3	24/10/2013	73.00%	1,723,300	2,360,685
	סה"כ	99.60%	2,500,800	

מדובר במחיר לפני תשלומים לוועדה המקומית ולרמ״י.

7. הזכויות המוערכות:

בהתאם להזמנת השומה של רמ״י, הזכות המוערכת בהחלטה זו היא זכות בעלות, למרכיב הקרקע ללא פיתוח וללא מע״מ.

8. תיאור הנכס והסביבה:



תצלום אוויר של אזור הנכס.

8.1 הסביבה

טירת כרמל היא עיר במחוז חיפה, בין המורדות המערביים של הכרמל לבין הים התיכון. היא שוכנת לצד כביש מס' 4, כ- 3 ק"מ דרומית לחיפה. אוכלוסייתה מונה כ- 20 אלף תושבים וצפויה לגדול באופן ניכר בשנים הקרובות, כתוצאה מפיתוח שכונת גלי כרמל החדשה בכניסה הדרומית לעיר. שטח השיפוט של העיר מתפרס על פני כ- 5,500 דונם בלבד. מדורגת 4 מתוך 10 בדירוג החברתי – כלכלי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס).

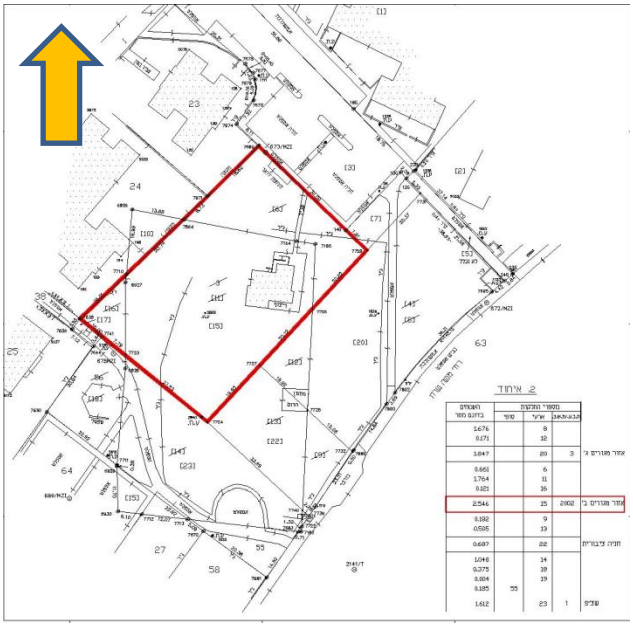
כאמור ליד הכניסה הדרומית לעיר נמצאים בבנייה מספר רב של בתים רב משפחתיים מודרניים. זהו אתר הבנייה השני בגודלו באזור, אחרי שכונת נאות פרס במבואות הדרומיים של חיפה (ליד אצטדיון הכדרוגל החדש על שם סמי עופר).

סביבת הנכס המיידית היא אזור מגורים סמוך למרכז העיר, בין רחוב משה שרת לבין רחוב הרצל, שהוא ציר התחבורה והמסחר הראשי בטירת כרמל וחוצה אותה מצפון מערב לדרום מזרח. מרקם הבנייה הוא של בתי שיכון ציבורי בני 3-4 קומות, שביניהם שבילים, כבישים פנימיים המובילים לחניות הבתים ושטחי גינון רבים. האזור פותח בשנות החמישים והשישים.

תשתיות: בסביבת הנכס תשתיות עירוניות מלאות. אלו כוללים כבישים סלולים, מדרכות מאבני מדרכה, קווי חשמל ותקשורת על גבי עמודים, קווי מים וביוב מוטמנים בקרקע וכן גינון עירוני מטופח הכולל עצי שדרה ובין הבתים גינות עם עצים, שיחים ומדשאות.

תחבורה: ההגעה למקום היא דרך הכניסה הדרומית לעיר (רחוב ז'בוטינסקי) ממנו פונים לרחוב משה שרת. או דרך הכניסה הצפונית ולאורך ציר הרצל.

8.2 הנכס



תשריט המגרש שבו נראה הבית הישן. בעת הביקור בנכס הבית כבר נהרס והבניינים החדשים נמצאו בבנייה.

8.2.1 הנכס הנישום הוא מגרש פנימי ששוכן בין רחוב משה שרת לרחוב אצ"ל, ליד המפגש שלהם עם רחוב הרצל. שטחו כ- 2.5 דונם. צורתו רגולארית מלבנית. פני השטח מישוריים.

כיום המגרש הוא אתר בנייה. הבניינים נמצאים בשלבי בניית השלד. בעת הביקור הגיעו לגובה שתי קומות. את העבודות מבצעת חברת א.צ.ע לבניין בע"מ.

הערה: החלטה זו מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע בלבד, ללא מחוברים.

נראה שבעבר כלל המגרש מלבד הבית, גם תכסית צפופה של עצים. גם כיום ישנה צמחייה רבה מצלה מסביב למגרש. כמו כן מדשאות וחניון פנימי שקט משותף לבתים במקום.

<u>הנכס גובל</u> -

בצלע צפון מערב – מגרשים דומים עם בתי שיכון ציבורי שחזיתם לרחוב אצ״ל,

בצלע צפון מזרח – חניון פנימי (מזרחי) משותף לבתים בסביבה,

בצלע דרום מזרח – שטח ציבורי מגונן שמפריד בין הנכס לבין רחוב שרת,

בצלע דרום מערב – שטח ציבורי מגונן ומעבר לו חניון פנימי (מערבי) משותף לבתים בסביבה.

8.2.2 הבניינים המתוכננים. במקום ייבנו שני בניינים בני 4 קומות מעל קומת קרקע, הכוללים 16 יחידות בכל בניין, סך הכל 32 דירות לפי הפירוט הבא:

בניין צפוני

מס"ד	תיאור	כמות דירות	סוג
א'	ב'	ג'	ד'
1	קומת קרקע	1	דירת גן 5 חדרים
2	קומת קרקע	1	דירת גן 2 חדרים
3	קומות א', ב', ג'	6	חדרים 4
4	קומות א', ב', ג'	6	חדרים 5
5	קומה ד'	2	דירת 5 חדרים

בניין דרומי

מס"ד	תיאור	כמות דירות	סוג
א'	ב'	ג'	ד'
1	קומת קרקע	2	דירת גן 5 חדרים
2	קומות א', ב', ג'	6	חדרים 4
3	קומות א', ב', ג'	6	חדרים 5
4	קומה ד'	2	דירת 5 חדרים
	סה"כ	32	

בנוסף, בקומת הקרקע מתוכננים מבואה, מחסנים, חדר אשפה וחניות לדירות. בקומה ה׳ חדר יציאה לגג.

הערה: בשלט פרסום שנמצא באתר הבנייה מצויינות דירות גג (פנטהאוז). בתכנית שהוצגה בפנינו לא מסומנת יציאה ישירה מהדירות בקומה ד׳ למרפסות גג. אנחנו נניח לפי התכנית שהוצגה בפנינו.

8.2.3 תמונות הנכס והסביבה.





מימין: מראה כללי של הנכס, מבט מרחוב שרת.

משמאל: הבנייה במגרש, מבט מצפון מהחניון המזרחי (משותף לבתים בסביבה).





מימין: מראה כללי של רחוב אצ"ל, מבט מכיוון צפון. ברקע התמונה נראית הבנייה החדשה בשכונת גלי כרמל.

משמאל: סביבת המגרש, מראה בתי השיכונים סביב החניון המערבי. מיקום המגרש בשמאל התמונה.

8.2.4 שטחים. להלן רשימה מסכמת של השטחים בנכס, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

מס"ד	תיאור	שטח (מ"ר)	ממוצע לדירה (מ"ר)
א'	ב'	ג'	ד'
1	שטח המגרש	2,546	
2	שטח עיקרי	3,038	95
3	שטח שירות	1,421	44
4	**שטח בנייה כולל (מס"ד 2 + מס"ד 3)**	**4,459**	**139**
5	שטחי מרפסות (לא מקורות)	377	11.8
6	שטחי ממ"דים	400	12.5
7	שטח שירות ללא ממ"דים (מס"ד 3 - מס"ד 5)	1,021	32
8	**שטח דירתי לפי תקנות מכר דירות (מס"ד 2 + מס"ד 6)**	**3,438**	**107**

שטח הבנייה העיקרי בתכנית נשען על החישוב הבא:

שטח מגרש (מ"ר)	2,546			
אחוזי בנייה התכנית המפורטת ג/686	50%	X		
	1,273		1,273	
מספר קומות לפי ג/686	2	/		
שטח כל קומה (מ"ר)	636.5			
תוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38	2.5	X		
	1591.25		1591.25	
מספר דירות בבניין הקיים	2			
תוספת 25 מ"ר לדירה מכח תמ"א 38 (מ"ר)	25	X		
	50			
פחות - 12.5 מ"ר לממ"ד לדירה (מ"ר)	25	-		
	25		25	
הקלה כמותית 2,546X6%			152.76	
סה"כ זכויות בנייה מכח ג/686 , תמ"א 38 והתקנות (מ"ר)			3,042	ש"ע

9. מצב תכנוני:

להלן ממצאי בדיקה תכנונית (מקור: אתר המפות הממשלתי).

9.1 תכניות בניין רלוונטיות החלות על הנכס:

מס תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	עיקר הנתונים הרלוונטיים
ג/686	17/11/1974	2063	ייעוד: אזור מגורים ב' השימושים המותרים: בתי מגורים, גני ילדים, גנים, מגרשי משחקים. מספר הקומות המירבי: 2 אחוזי הבנייה: 25% בקומה ובסה"כ 50% משטח המגרש
מכ/201	19/01/1986		שם התכנית: "הוראות בדבר צורת חישוב שטחי בנייה במרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל". הוראות התכנית: חלקי בניין שלא ייכללו בחישוב שטח הבנייה הם מקלט מינימלי על פי הוראות הג"א, מחסן דירתי בבית משותף של עד 6 מ"ר לדירה, מקום חניה עד 25 מ"ר (כולל כניסה ויציאה ובגובה שלא יעלה על 2.20 מ'), מבנה יציאה לגג (בגובה של עד 2.20 מ'), שטח פנוי בקומת עמודים, השטח מתחת לגג רעפים, שטחי מעלית בבניינים רבי קומות.
תמ"א 38			**שם התכנית**: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38 **תחולת התכנית**: מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או

מס תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	עיקר הנתונים הרלוונטיים
			על פי צו סופי של בית משפט. **תוספות בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים** : תותר תוספת זכויות בנייה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן : א) סגירה ומילוי של קומה מפולשת, ב) הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה, ג) הקמת קומה חלקית על הגג, ד) או הרחבות קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) עד שטח של 2 קומות (במקום (ב)), ה) הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה עד 25 מ״ר לכל דירה. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה. התוספות לעיל לא חלות על בניינים שנקבע בתכנית מפורטת שגובהם לא יעלה על 2 קומות (לרבות קומה מפולשת) ונקבע ששטחם הכולל לא יעלה על 400 מ״ר. ככל שקיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות הן ייכללו במניין זכויות הבנייה על פי התמ״א. במבנה שאינו מיועד למגורים ניתן יהיה להוסיף קומה אחת או אגף אחד, בתנאי שהמבנה כולו יחוזק עם התוספת. **הריסת מבנה והקמתו מחדש** : הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות בנייה, בתנאי שייעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתמ״א. **בנוסף** זכויות בנייה בלתי מנוצלות במקרה זה ייתווספו לתוספת זכויות הבנייה על פי התמ״א, והכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. תותר בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות חוק התכנון והבנייה או התקנות. **מבנים לשימור** : לא תותר תוספת בנייה במבנים לשימור אם התוספת המוצעת על פי התמ״א אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור.

מס תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	עיקר הנתונים הרלוונטיים
			הוועדה המקומית, לאחר ששמעה את חוות דעתו של מהנדס הוועדה, רשאית להתיר תוספת בנייה במבנה בעל ערך אדריכלי מיוחד או בעל ערך היסטורי שאינו מבנה לשימור, אם שוכנעה כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי או ההיסטורי המוצעים. הוראות הריסת מבנה והקמתו מחדש לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי. **חנייה**: תנאי להיתר לתוספות בנייה יהיה הצגת פתרון חנייה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החנייה הנדרשים במגרש, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חנייה מחוץ לשטח המגרש.

9.2 רישוי:

הוצגה בפנינו תכנית בקשה להיתר (חתומה על ידי רמ"י מיום 21/02/2015 אך לא חתומה על ידי הוועדה) לפיה מבוקשים הריסת בית מגורים ישן והקמת שני בתי מגורים חדשים בני 4 קומות מעל קומת קרקע, הכוללים 16 יחידות דיור בכל בניין, סה"כ 32 דירות. שטח הבנייה הכולל המבוקש: 4,459 מ"ר, מתוכם 3,038 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,421 מ"ר שטח שירות.

הערה: הוצגה בפנינו שומת היטל השבחה מטעם הוועדה המקומית, לפיה ניתן היתר בנייה לפי שטח בנייה עיקרי של 3,042.10 מ"ר ושטח שירות של 1,428.95 מ"ר, מעט גבוה מתכנית הבקשה להיתר הנ"ל.

10. מסמכים שהציגו הצדדים

המשיגה:

מכתב מיום 03/02/2016, משרד דותן דרעי - אורן נס,
החלטת יו"ר ועדת ההשגות מיום 10/01/2016,
מכתב המתווה המוסכם מיום 31/12/2015,
תגובה מיום 02/06/2015 לפרוטוקול הדיון,
העתק מכתב מידע תכנוני מהוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה,
הסכמים לפיהם נרכש המגרש בחלקים,
העתק שומה להיטל השבחה של משרד ברלינר דמבינסקי, מטעם העירייה,
מכתב השלמת נתון השוואה מיום 02/06/2015,
העתק דוח שומה מיום 15/04/2015,
העתק החלטה בעיון חוזר מיום 17/10/2013, לנכס סמוך.

רמ"י: העתק דוח שומה מיום 19/02/2015,
העתק חוזה חכירה מהוון מיום 4/11/2014,
העתק תכנית בקשה להיתר בנייה.

11. עמדות הצדדים וטיעוניהם ופירוט הסוגיות שבמחלוקת

11.1 עמדות המשיגה

11.1.1 טענה מקדימה – אי חלות דמי היתר בבנייה מכוח תמ"א 38. נציגי המשיגה טענו שעצם החיוב בדמי היתר היה שגוי מאחר והזכויות הוקנו מכוח תמ"א 38, ולא מהוראות תכנית מקומית. בנוסף, ציינו שהמחיר ששילמה המשיגה לקרקע הניח שלא יחוייבו בתשלומים לרמ"י מהסיבה שהזכויות הוקנו מכוח התמ"א. לטענתם החלטה מס' 1303 של רשות מקרקעי ישראל פוטרת מתשלום דמי היתר במקרה של בנייה מכוח התמ"א, בתנאי שייעוד המגרש קודם התמ"א היה לבנייה רוויה.

11.1.2 עלויות הבנייה. נציגי המשיגה טענו שבשומת רמ"י חושבה עלות בנייה לפי עלות ישירה בלבד ולשטחי הדירות בלבד (שטח עיקרי). לא הובאו בחשבון העלויות העקיפות ולא הובאו בחשבון השטחים המשותפים (שטחי השירות) בבניינים.

11.1.3 נתוני השוואה ושומת המשיגה (עבור בנייה רוויה). שמאי המשיגה ציינו שלא הוצגו בפניהם חוזים לדירות בפרוייקט. נמסר להם כי המחירים נעים בין 10,000 – 10,600 ₪ למ"ר, כולל מע"מ. נתונים אלו לא נותחו.

בשומת המשיגה נותחו שורה של מכרזים למגרשים בשכונת גלי כרמל. מכאן מצאו שווי למ"ר מבונה עיקרי לפי 939 ₪ למ"ר, ללא מע"מ וללא פיתוח.

לאחר מכן נותחו שורה של עסקות לדירות בגלי כרמל ונעשה לגביהם תחשיב חילוץ. בגישה זו מצאו שווי למ"ר מבונה עיקרי לפי 685 ₪ למ"ר, ללא מע"מ וללא פיתוח.

בשלב הבא נותחו עסקות הרכישה עבור הקרקע, שהסתכמו בסך של 2,500,000 ₪. לדעתם, בשקלול רכיב מושעא ואי וודאות עסקה זו משקפת שווי לפי 1,000 ₪ למ"ר מבונה.

לבסוף התייחסו להחלטה בעיון חוזר שניתנה על ידי משרדנו בנכס סמוך (מר יצחק רוגובין, סגן מנהל המחוז). ההחלטה, למועד קובע 03/09/2012, עבור בניין של 35-42 יחידות דיור. ההחלטה שיקפה לדעתם סך של 1,030 – 1,070 ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח. בהתאמה למועד הקובע בנכס הנישום העריכו לפי 1,150 ₪ למ"ר מבונה.

כמו- כן התייחסו לשומה מכרעת ולשומת היטל השבחה לנכס הנישום.

מכל אלה מצאו, לאחר שקלול התוצאות, שווי למ"ר מבונה קרקע לפי כ- 1,000 ₪ למ"ר ללא מע"מ וללא פיתוח.

11.1.4 נתוני השוואה ושומת המשיגה (עבור בנייה צמודת קרקע). עבור השווי במצב קודם, לפי הזכויות החוזיות לבנייה צמודת קרקע, יצאו משווי למ״ר מבונה של 1,200 ₪ למ״ר והתאימו פי 2.5 בגין פרטיות. מכאן מצאו שווי למ״ר מבונה קרקע במצב קודם לפי 3,000 ₪ למ״ר. לחיזוק טענתם הביאו נתונים למגרשים דומים, עם זכויות לבית צמוד קרקע בלבד, בקריית אתא ובעתלית. בסיכום כל הנתונים, שמו את השווי למ״ר מבונה קרקע במצב חדש לפי 2,800 ₪ למ״ר.

11.2 תגובות רמ״י

11.2.1 ניתוח העסקות לרכישת המגרש. מר גלעד יצחקי, השמאי מטעם רמ״י ציין שניתח את העסקה שבה רכשה המשיגה את מגרש הנכס עצמו, באוקטובר 2013. לדעתו העסקה משקפת שווי של 3 מיליון ₪ עבור הנכס בשלמות. לכן התוצאה אליה הגיעו שמאי המשיגה, בסך 1,850,000 ₪, איננה סבירה.

לדעת מר יצחקי העסקה גילמה סיכון. לא הובטח לרוכש שיקבל פטור מתשלום לרמ״י. כמו כן לא הובטח לו פטור מהיטל השבחה. הדגיש שהעסקה נחתמה לפני החלטת הוועדה. מכאן שהסכום ששולם הוא נמוך, מגלם את אי הוודאות.

11.2.2 עלויות הבנייה. מר יצחקי ציין שבתחשיב שומתו העריך עלויות בנייה ללא מע״מ לפי 4,000 ₪ למ״ר, בעוד במחירון ״דקל״ עלות בסיסית לבניינים של 5- 8 קומות היא 4,100 ₪ למ״ר.

11.2.3 חילוץ שווי הקרקע. בהתייחס להחלטה בהשגה שניתנה על ידי משרדנו: ציין שהשווי המבונה אליו הגיע מחילוץ הקרקע, לפי 2,800 ₪ למ״ר מבונה, תואם את השווי בהחלטה שניתנה על ידי מר יצחק רוגובין, סגן מנהל מחוז חיפה בשמאי הממשלתי, בעניין נכס סמוך לנכס הנישום.

11.2.4 מגרש פינתי. מר יצחקי טען שבניגוד למוצג בשומת המשיגה, המגרש לא פינתי. לכן אחוזי הבנייה הבסיסיים הם 50% ולא 55% כפי שמקבלים במגרש פינתי.

11.2.5 נתוני ההשוואה. גב׳ חולה ששון, מנהלת תחום שמאות ברמ״י חיפה ציינה שלא נכון להסתמך על מכרזי רמ״י שהיו בשכונת גלי כרמל. זאת משום שעלויות הפיתוח היו מאוד גבוהות. שם פותח מתחם שכונתי חדש ורמ״י היו מוכנים להשתתף בעלויות הגבוהות, באופן שהוריד את מחירי הקרקע.

11.2.6 נתוני השוואה ושומת רמ״י (עבור בנייה רוויה). בשומת רמ״י הובאו שורה של עסקות לדירות בשכונת גלי כרמל. מצאו שווי ממוצע לפי 9,600 ₪ למ״ר בנוי. חילצו את שווי מרכיב הקרקע בהנחת רווח יזמי של 20%, עלויות בנייה של 4,000 ₪ למ״ר ומצאו יתרה לקרקע לפי 2,800 ₪ למ״ר מבונה קרקע כולל פיתוח וללא מע״מ. בהתאמה למיקום הנכס הנישום הפחיתו 10% ולכן העריכו לפי 2,500 ₪ למ״ר מבונה קרקע כולל פיתוח. ולאחר הפחתה לפיתוח עירוני קיים לפי 600 ₪ למ״ר מבונה מצאו 1,900 ₪ למ״ר מבונה ללא מע״מ וללא פיתוח.

לאחר מכן נותחו תוצאות מכרז רמ״י חי/404/2010 שפורסם ב- 03/2011 בשכונה (דרום רחוב ז׳בוטינסקי). לדעת שמאי רמ״י התוצאות משקפות שווי לפי 1,871 ₪ למ״ר מבונה קרקע כולל פיתוח ולא כולל מע״מ. ללא פיתוח וללא מע״מ התקבל 1,201 ₪ למ״ר מבונה. את השווי הזה עידכנו להיום בתוספת 30%, שהוא לדעתם שיעור העלייה שיש לייחס לקרקע באותה תקופה. ולכן מתקבל 1,561 ₪ למ״ר מבונה. את זאת התאימו לצפיפות בנכס הנישום (אחוזי בנייה 50%) על ידי מכפלה במקדם 1.8 ומצאו שווי למ״ר מבונה לפי 2,800 ₪ למ״ר. במכפלה בשטח הבנייה העיקרי מצאו שווי של 3,564,000 ₪ ללא פיתוח וללא מע״מ.

בחלופה נוספת המגלמת אפשרות לזכויות עתידיות הניחו שניתן יהיה לאשר תכנית נקודתית עם 100% בנייה. השווי למ״ר מבונה ששימש אותם כאן הוא 1,561 ₪ למ״ר. על כך הפעילו מקדם דחייה ל- 3 שנים לפי ריבית דחייה של 6% עד לאישור תכנית מפורטת. בנוסף ציינו שיש לבצע הפחתות נוספות בגין היטל השבחה ויזמות. התוצאה אליה הגיעו נמוכה מהתוצאה בחלופה לפי זכויות קיימות בלבד, ועל כן אימצו גם בחלופה זו את השווי שמצאו שם בסך 3,564,000 ₪. זאת משום שלא ייתכן שחלופה עם אפשרויות רבות יותר תהיה נמוכה מחלופה עם אפשרויות מעטות יותר.

11.2.7 נתוני השוואה ושומת רמ״י (עבור בנייה צמודת קרקע). כאמור מצאו 1,900 ₪ למ״ר מבונה בבנייה רוויה, ללא פיתוח וללא מע״מ. לדעתם, מקדם הבנייה לבנייה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה של 160 מ״ר על מגרש של 700 מ״ר הוא 2.0. לכן 3,800 ₪ למ״ר מבונה בבנייה צמודת קרקע. מכאן מצאו ששווי מגרש הגרעין של 700 מ״ר הוא 608,000 ₪. את יתרת שטח המגרש חישבו כחצר ללא זכויות בנייה ובסיכום מצאו שווי של 929,000 ₪ ללא פיתוח וללא מע״מ.

<u>11.3 טענות נוספות של המשיגה</u>

בעקבות החזרת התיק לדיון אצל השמאי המחוזי, הוסיפו שמאי המשיגה את הטיעונים הבאים:

-בחלופה 2 יש לנטרל את השפעת תמ״א 38, היינו ניצול של כ- 1,765 מ״ר נוספים שהם אקוויוולנטיים לכ- 18.5 יחידות דיור (לפי שטח עיקרי של 95 מ״ר ליחידה).

-לפיכך שווי הנכס בחלופה 2 הוא השווי לפי התב״ע בתוספת הקלות בנייה שהתקבלו. שווי זכויות הבנייה לפי הקלות בנייה נאמדו על ידי השמאי של הוועדה המקומית בסך של 195,057 ₪, ולאחר נטרול פיתוח סביר מתקבל 100,000 – 120,000 ₪. לאחר הפחתת היטל השבחה מתקבל תוספת בסך של כ- 60,000 ₪.

<u>11.4 הסכמות</u>

במכתב מיום 31/12/2015 מאת עו״ד נורית שוחט ועו״ד עופר גראור ממשרד אטיאס פרוכטר באי כוח המשיגים, שנשלח עם העתק לגב׳ אביה מדמון, מנהלת תחום טבלאות שומה ברמ״י, הוצג מתווה דיוני מוסכם לפיו השמאי המחוזי יתבקש לקבוע את שווי חלופות 2 ו- 3 בשומה שבמחלוקת לאחר הפחתת שווי הזכויות שהוקנו מכוח תמ״א 38.

ביום 10/01/2016 מתווה זה קיבל תוקף של החלטת יושב ראש ועדת ההשגות.

12. עקרונות, גורמים ושיקולים:

12.1 התייחסות לעמדות הצדדים

12.1.1 טענה מקדימה – אי חלות דמי היתר בבנייה מכוח תמ"א 38. מדובר בטענה משפטית שהוכרעה במתווה המוסכם ובהחלטת יושב ראש ועדת ההשגות. אי לזאת, לא יובאו בחשבון שווי הזכויות המוקנות מכוח תמ"א 38.

12.1.2 מסגרת השומה – החלופות השונות. החלופה הראשונה היא למצב קודם, זכויות בנייה על פי החוזה. בהזמנת השומה נכתב: "אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות".

החלופה השנייה על פי הזמנת השומה היא: "אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל." בדרך כלל הפוטנציאל מתהווה כתוצאה מהאפשרות לבנות מכוח תכנית מתאר ארצית (תמ"א) 38 והקלות, שכן אלו הזכויות שכל יזם מנוסה רואה לנגד עיניו במגרש כמו הנכס הנישום.

ואולם, על פי המתווה המוסכם אין להביא בחשבון זכויות המוקנות מכוח תמ"א 38. לכן עלינו להתעלם מתמ"א 38 כאילו כלל לא באה לאוויר העולם. במצב כזה הפוטנציאל מתהווה כתוצאה מהסיכוי לאשר תכנית מיוחדת למגרש ("תכנית נקודתית") בהתאם למקובל בסביבה.

לגבי החלופה השלישית צויין בהזמנת השומה: "מלוא קיבולת שינוי ניצול ללא זכויות עתידיות". לכן החלופה השלישית מתייחסת לזכויות לפי התכניות קיימות בלבד, וללא הקלות.

12.1.3 תכנית מיוחדת למגרש (לחלופה 2). מהי התכנית המיוחדת שסביר שניתן היה לאשר לנכס הנישום? לא רחוק מהנכס הנישום, ברחוב הרצל פינת רחוב אצ"ל (ברחוב הרצל 49), בנתה המשיגה בשנת 2013 בניין מגורים ומסחר בן 9 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף חנייה.



תכנית נקודתית מכ/263ב ברחוב הרצל 49 ביחס למיקום הנכס הנישום.

הבניין כולל 42 דירות. הבניין נבנה מכוח תכנית מיוחדת שיזמה המשיגה (תכנית מס' מכ/263ב' משנת 1998) שאיפשרה 7 קומות ו- 35 יחידות דיור בתוספת הקלה ל- 2 קומות ו- 7 יחידות דיור נוספות. סה"כ השטח העיקרי למגורים לאחר התוספות היה כ- 4,300 מ"ר המתפרסים על פני 40 דירות בקומות התחתונות בשטח של כ- 100 מ"ר לדירה ובנוסף 2 דירות בקומה העליונה בשטח של כ- 120 מ"ר לדירה.

מדובר ברחוב המסחרי וציר התנועה הראשי של טירת כרמל. יש להניח שבמיקום הנכס הנישום היו מאשרים פחות מזה: ללא קומת מסחר, פחות מ- 9 קומות מגורים. מהי התכנית שסביר שהיו מאשרים? נראה לנו שהאינדיקציה הטובה ביותר לכך היא הבנייה בפועל: 5 קומות מגורים ב- 2 בניינים עם סך הכל 32 יחידות דיור. אמנם בנייה זו היא מכוח תמ"א 38 והקלות, אולם יש להניח שאילולא התמ"א היו מאשרים תכנית מיוחדת, המקנה את אותן זכויות בדיוק.

ודוק: אם הוועדה המקומית הסכימה לזכויות לפי התמ"א (יש לה סמכות מסויימת לסרב), מדוע שלא תסכים לתכנית נקודתית דומה? ולכן אנחנו נניח עבור חלופה 2, שווי שוק של הקרקע כולל פוטנציאל, אפשרות לתכנית מיוחדת למגרש הדומה למה שנבנה בפועל מכוח התמ"א והקלות.

12.1.4 עלויות הבנייה. אנחנו מסכימים עם המשיגה שיש להכפיל את עלויות הבנייה למ"ר בשטח הכולל לבנייה, ולא רק בשטח הדירתי לפי תקנות מכר דירות. בנוסף, אם רמ"י טוענים שעלויות הבנייה בהם השתמשו גילמו את השטח הכולל, עדיף שהדבר ייעשה באופן מפורש, שקוף ומדוייק.

באופן דומה אנחנו מסכימים עם המשיגה שיש לחשב לפי העלויות הכוללות, ולא רק העלויות הישירות לפי מחירון "דקל".

ההערכות המקובלות לשיעורי העלויות העקיפות הן:

תכנון – 2.5% מעלות ישירה,
ניהול ופיקוח – 2.5% מעלות ישירה,
בלתי צפויים מראש (בצ"מ) – 5% מעלות ישירה,
שיווק – 2% משווי המכירה,
<u>הוצאות מימון:</u>
ערבות חוק המכר – 10,000 ₪ ליחידה,
מימון על הקרקע – 4% לשנה.

לגבי הוצאות המימון ההנחה היא שהדירות נמכרות "על הנייר" (נמכרות עם התקדמות הבנייה החל משלב קבלת ההיתר ועד להשלמת הבנייה) ולכן עיקר הוצאות המימון נובעות מעלות אלטרנטיווית ליזם על החזקת הקרקע שרכש. עלות זו נכון להעריך לפי שיעור הריבית הבנקאית למימון הבנייה. ריבית זו כיום עומדת על שיעור של כ- 4% לשנה.

באשר לעצם העלויות הישירות, כאמור אמת המידה המקובלת בשוק היא מחירון "דקל" (ומדוייקת ממנו תוכנת "דקל", שמתאימה את העלויות לפי אזורים שונים). לכן ניצמד גם אנחנו למחירי "דקל".

לגבי טענות נוספות שהועלו בשומת המשיגה בעניין סבירות היחס שבין החלופות השונות שבתחשיב רמ"י, אין צורך שנידרש לנושא, שכן אנחנו נשום מחדש לפי העקרונות לעיל.

12.1.5 נתוני ההשוואה. נתוני ההשוואה הטובים ביותר הם מחירי הדירות שנמכרו בפרוייקט עצמו.

ההשוואה הישירה לקרקע במכרזי רמ"י בשכונת גלי כרמל, היא במקרה זה פחות רלוונטית. מדובר במתחמים גדולים, בשכונה חדשה שנמצאת כולה בשלבי בנייה. מטבע הדברים שפרוייקטים כגון אלה מושפעים מגורם דחייה/הפחתה לגודל. ולכן העסקות ותוצאות המכרזים פחות מתאימות להשוואה עם מגרשים בודדים שנמצאים בלב אזור מפותח ליד מרכז העיר, כדוגמת הנכס הנישום.

12.1.6 מגרש פינתי. אנחנו מסכימים עם רמ"י שלא מדובר במגרש פינתי ולכן לא נביא זאת בחשבון.

12.1.7 טענות נוספות שהעלתה המשיגה. אנחנו לא מקבלים את עמדת המשיגה כאילו שווי הפוטנציאל מתהווה אך ורק בגין שווי ההקלה. במקום ניתן לאשר תכנית מיוחדת למגרש (תכנית נקודתית). הפוטנציאל כולל את השווי הדחוי של תכנית מיוחדת למגרש, בניכוי היטל השבחה על אישור התכנית.

12.2 גורמים משפיעים

מאחר ונתוני ההשוואה הם מהנכס עצמו וקרובים למועד הקובע, אין צורך להביא בחשבון גורמים משפיעים מיוחדים. השומה היא לערך הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ.

13. נתונים לאומדן השווי

13.1 מכר דירות בפרוייקט

להלן ממכירות שהיו בנכס הנישום:

עסקות מכירת דירות ברחוב שרת 4

מס"ד	תאריך	דירה	מחיר (₪)	שטח (מ"ר)	חדרים	קומה
א'	ב'	ג'	ד'	ה'	ו'	ז'
1	19/04/2015	19	1,100,000	100	4	2
2	17/04/2015	21	1,070,000	100	4	2
3	17/04/2015	5	1,100,000	90	4	1
4	22/03/2015	25	1,080,000	100	4	5
5	02/03/2015	9	1,000,000	100	4	3
6	15/03/2015	29	1,070,000	100	4	3
	חציון 4 חד'		*1,075,000*			

7	19/04/2015	30	1,170,000	114	5	3
8	17/04/2015	23	1,200,000	114	5	2
9	09/04/2015	7	1,190,000	110	5	2
10	05/04/2015	27	1,000,000	110	5	3
11	10/03/2015	10	1,185,900	114	5	2
12	02/04/2015	14	1,190,000	114	5	3
13	01/04/2015	11	1,195,000	114	5	3
14	04/03/2015		1,200,000	110	5	1
	חציון 5 חד'		*1,190,000*			
15	29/05/2015	1	1,750,000	175	6	1
	חציון גן וגג		*1,750,000*			
מקור: כרטסת מידע נדל"ן (כרמ"ן) של רשות המסים						

מהי דירת 6 חדרים שנמכרה בפרוייקט? לא ראינו דירה כזו בתכנית הבקשה שהוצגה בפנינו. ייתכן ומדובר באיחוד של דירות 1 + 2 בתכנית, שתיהן דירות גן בקומת הקרקע: אחת בת 5 חדרים והשנייה בת 2 חדרים.

13.2 מכרז רמ"י אחרון בשכונת גלי כרמל

להלן תוצאות מכרז רמ"י האחרון בשכונת גלי כרמל (ישמש לבקרת התוצאה):

מכרז ח'/233/2014 - גלי כרמל, טירת כרמל. תאריך החלטה 10/11/2014

מס"ד	מגרש	שטח (דונם)	סכום זכייה (₪)	הוצאות פיתוח (₪)	מחיר כולל (₪)	הזוכה	כמות יחידות	ליח"ד (₪)
א'	ב'	ג'	ד'	ה'	ו'	ז'	ח'	ט'
1	24073	4.673	3,777,888	9,781,221	13,559,109	עץ השקד יזום	64	211,861
2	35326	6.154	13,227,000	18,692,890	31,919,890	אחים שרבט	152	209,999
3	35327	3.230	5,785,000	8,914,589	14,699,589	פרץ בוני הנגב	80	183,745
4	35328	3.415	5,700,000	9,061,200	14,761,200	דיור בר השגה	80	184,515
5	35329	6.884	7,820,000	13,325,636	21,145,636	אשדר חברה לבנייה	104	203,323
6	35330	3.886	3,333,333	9,157,533	12,490,866	שתית בע"מ	64	195,170
							ממוצע	198,102
							חציון	199,247

במעוגל 200,000 ₪ קרקע ליחידת דיור כולל פיתוח וללא מע"מ.

הערה: בתחום חלק מהמגרשים עובר קו מתח עליון. חלק מהמגרשים כללו גם מסחר.

14. תחשיבי השווי:

14.1 שווי כולל של הפרוייקט

להלן נמצא מהו השווי הכולל של הפרוייקט, לפי חציוני מחירי הדירות שמצאנו בפרק 13:

שווי כולל של הפרוייקט					
מס"ד	תיאור	סוג	שווי דירה (₪)	כמות דירות	שווי כולל (₪)
א'	ב'	ג'	ד'	ה'	ו'
1	קומת קרקע	דירת גן 6 חדרים	1,750,000	1	1,750,000
2	קומת קרקע	דירות גן 5 חדרים	1,500,000	2	3,000,000
3	קומות א', ב', ג'	חדרים 4	1,075,000	12	12,900,000
4	קומות א', ב', ג'	חדרים 5	1,190,000	12	14,280,000
5	קומה ד'	דירת גג 5 חדרים	1,190,000	4	4,760,000
		סה"כ		31	36,690,000

כאמור הנחנו שדירות הגן בבניין הצפוני אוחדו לדירה אחת. מס"ד 2 מתייחס לדירות הגן בבניין הדרומי, שאת שווים הנחנו לפי הערכה סבירה. שאר סוגי הדירות הערכנו לפי חציוני מחירים שמצאנו בסעיף 13 לעיל. לגבי מס"ד 5 הנחנו מחיר דירות גג ("פנטהאוזים") בדומה לדירות 5 חדרים, משום שבתכנית שהוצגה בפנינו לא ראינו יציאה מתוך הדירות עצמן למרפסת גג המשוייכת אליהן.

לא הבאנו בחשבון תוספת מחיר לדירות גבוהות יותר, משום שהתבססנו על מחירים חציונים המשקפים את "ממוצע" המחירים.

14.2 חילוץ שווי הקרקע

כעת נמצא מהו ערך הקרקע בחלופה בבעלות מלאה **לאחר** אישור התכנית המיוחדת למגרש. נמצא את הערך השיורי לקרקע באמצעות חילוצה מתוך השווי הכולל. נעריך את עלויות הבנייה הישירות באמצעות תוכנת "דקל".

מציאת שווי קרקע ליחידת דיור		₪		
שווי מכירה כולל		36,690,000		
לאחר הפחתה למע"מ לפי 18%	/1.18	31,093,220		
לאחר הפחתה לרווח יזמי לפי 15%	/1.15	27,037,583		
עלות בנייה ישירה (₪)	17,166,295		ביאור א'	
תכנון לפי 2.5% מישירה (₪)	429,157			
ניהול ופיקוח לפי 2.5% מישירה (₪)	429,157		*עלות בנייה כוללת*	
בלתי צפויים מראש לפי 5% מישירה (₪)	858,315		ליח"ד:	למ"ר:
עלות בנייה כוללת (₪)	18,882,924		590,091	4,235
שיווק ופרסום לפי 2% משווי מכירה כולל (₪)	733,800			
ערבות חוק המכר לפי 10,000 ₪ ליח"ד (₪)	320,000		*סך עלות הפרוייקט*	
אגרות והיטלים לפי 75,000 ₪ ליח"ד (₪)	2,400,000		ליח"ד:	למ"ר:
סך עלות הפרוייקט	-	22,336,724	698,023	5,009
ערך שיורי לקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ		4,700,859		
לאחר הפחתה למימון לקרקע ל- 12 חודש לפי 4% לשנה	/1.04	4,520,057	מחצית תקופת בנייה	
לאחר הפחתה לעלויות עסקה לפי 7.5%	/1.075	4,204,704	ליח"ד:	
נאמר		4,200,000	131,250	
למ"ר מבונה דירתי (₪), לפי שטח מבונה דירתי 3,438 מ"ר		1,222		

במעוגל 130,000 ₪ קרקע ליחידת דיור,ללא פיתוח וללא מע"מ.

ביאור א' - נתונים שהוזנו לתוכנת "דקל" ופלט תמחור		
מס"ד	תיאור	סוג
א'	ב'	ג'
1	סוג המבנה	בית 3- 8 קומות עיליות
2	אזור בנייה	חיפה
3	סה"כ יח"ד בפרוייקט	32
4	סה"כ שטח ממוצע לדירה	139
5	סטנדרט בנייה	רגיל
6	סוג קרקע	חרסית
7	אחוז דיפון	1%-25%
8	שטח עילי (עיקרי ושירות)	4,459 מ"ר
9	שטח שירות	1,021 מ"ר
10	שטח מרפסות תלויות	377 מ"ר
11	**סה"כ עלות לפרוייקט (₪)**	**17,166,295**
12	סה"כ עלות ליח"ד (₪)	536,447

14.3 דיון

מצאנו לעיל שווי קרקע ליחידת דיור בסך של כ- 130,000 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח. בתוספת היטלי פיתוח לפי כ- 70,000 ₪ לדירה, מתקבל כ- 200,000 ₪ ליחידת דיור ללא מע"מ וכולל פיתוח.

במכרז רמ"י האחרון מנובמבר 2014 בשכונת גלי כרמל (תכנית מכ/518), ממוצע התוצאות היה כ- 200,000 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח. מדובר במתחם גדול לא מפותח שבו מספר היחידות בכל מגרש נע בין 64 ל- 150 יחידות.

לשם השוואה, במכרזים האחרונים בקריות, למשל המכרזים מ- 02/15 במתחם כורדאני, ממוצע התוצאות מתקרב ל- 300,000 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח ליחידת דיור. במכרזים מ- 12/14 בכפר יונה התוצאות שיקפו כ- 350,000 ₪ קרקע ליחידת דיור כולל פיתוח וללא מע"מ.

לעומת זאת בחריש, מיקום פחות מבוקש, במכרז האחרון מ- 06/15 שהיה בשכונת המגף ממוצע התוצאות שיקף כ- 180,000 ₪ קרקע ליחידת דיור כולל פיתוח וללא מע"מ. מכאן ניתן לראות שבמיקומים שניוניים המחירים נעים סביב כ- 200 אלף ₪ קרקע ליחידות דיור, כולל פיתוח וללא מע"מ.

(המידע והתאריכים בשתי הפסקאות לעיל לפי פרסומים בעיתונות).

זאת ועוד, הבנייה הרב משפחתית החדשה בשכונות כמו גלי כרמל כוללת לעתים מרתפי חנייה, לפחות מקום חנייה אחד לכל יחידת דיור, דבר המייקר מאוד את עלויות הבנייה. הצורך בפתרון חנייה תת קרקעי נובע הן מצפיפות הבנייה הגבוהה והן מסטנדרט הבנייה המקובל כיום. לעומת זאת בנכס הנישום לא נבנים מרתפי חנייה.

לדעתנו בנכס הנישום גורם המיקום הנחות ביחס לגלי כרמל מתקזז עם הצפיפות הנמוכה יותר. לאור כל זאת נראה לנו שהתוצאה אליה הגענו, עבור מגרש באזור מפותח ולמספר מצומצם יחסית של יחידות דיור, היא סבירה.

14.4 תחשיב לחלופה 3 – שווי ללא זכויות עתידיות

נגזור את השווי לחלופה 3 מתוך ערך הבסיס שמצאנו לעיל:

חלופה 3 - שווי ללא ניצול זכויות עתידיות		
שטח עיקרי לפי תכנית ההגשה להיתר	3,038	
כמות יחידות דיור	32	/
מתקבל שטח עיקרי ליחידת דיור (מ"ר)	95	
שטח עיקרי לפי תכנית ג/686	1,273	
שטח עיקרי ליחידת דיור לפי מה שמצאנו לעיל (מ"ר)	95	/
מכאן כמות יחידות הדיור לפי תכנית ג/686	13.4	
ערך קרקע ליחידת דיור (₪)	131,250	
כמות יחידות הדיור לפי תכנית ג/686	13	X
ערך הקרקע ללא ניצול זכויות עתידיות	1,706,250	
נאמר	1,710,000	

14.5 תחשיב לחלופה 2 – שווי כולל זכויות עתידיות

תחילה נעריך מהו היטל ההשבחה על אישור התכנית המיוחדת למגרש:

היטל השבחה מוערך על אישור תכנית מיוחדת	₪
שווי מצב חדש לאחר אישור התכנית	4,200,000
שווי מצב קודם לפני אישור התכנית	1,710,000
ההשבחה	2,490,000
היטל השבחה מחצית מההשבחה	1,245,000

כעת נמצא מהו השווי הדחוי של המגרש כולל פוטנציאל לאישור תכנית מיוחדת, לאחר ניכוי היטל השבחה:

שווי כולל פוטנציאל לאישור תכנית מיוחדת	₪
שווי מצב חדש לאחר אישור התכנית	4,200,000
היטל השבחה	1,245,000
שווי בניכוי היטל השבחה למועד אישור התכנית	2,955,000
לאחר דחייה ל- 3 שנים לפי תשואה של 7%*	2,412,160
נאמר	2,412,000
*דחייה עד לאישור התכנית בתשואה שמגלמת סיכון	

הדחייה בגין הכנת התכנית ואישורה.

14.6 תחשיב לחלופה 1 – שווי לפי חוזה החכירה

כעת נמצא מהו השווי לפי חוזה החכירה המקורי, לפי השווי שמצאנו למ"ר מבונה דירתי:

חלופה 1 - שווי על פי החוזה לבניית 160 מ"ר				
שווי למ"ר מבונה דירתי (₪)	1,222			
שטח לפי קיבולת על פי החוזה (מ"ר)	160	X		
	195,520			
מקדם פרטיות לבית בודד צמוד קרקע	2.5	X		
		488,800		הנחה: מגרש של 500 מ"ר
שטח יתרת חצר (מ"ר)	2,046			
שווי למ"ר חצר לפי 25% משווי למ"ר מבונה דירתי (₪)	305.5	X		
		625,053	+	
ערך הקרקע לזכות חכירה (קיבולת 160 מ"ר)		1,113,853		
נאמר		1,114,000		

15. סיכום השומה:

לאחר שלמדתי את שומות הצדדים ותחשיביהם ובהתחשב בכל האמור לעיל, הנני מעריך את שווי זכות הבעלות במגרש 2002 ברחוב משה שרת 4 בטירת כרמל,
(מרכיב הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ בבעלות מלאה),
למועד קובע 25/01/2015, באופן הבא:

חלופה 1 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בסך של 1,114,000 ₪ (מיליון מאה וארבע עשרה אלף שקלים חדשים),

חלופה 2 שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל בסך של 2,412,000 ₪ (שני מיליון ארבע מאות ושנים עשר אלף שקלים חדשים),

חלופה 3 מלוא הקיבולת שינוי ניצול ללא זכויות עתידיות בסך של 1,710,000 ₪ (מיליון שבע מאות ועשרה אלף שקלים חדשים).

החלטה זו מבטלת את החלטתנו הראשונה מיום 30/06/2015.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה להם על ידי רמ"י תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בכבוד רב,

רון כהן, שמאי מקרקעין
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון