תאריך עברי	:	י״ח תמוז תשפ״ד
תאריך לועזי	:	24 יולי 2024
מס׳ תיק לקוח	:	300314014
מספרינו (אופק)	:	48678
לקביעת שכ״ט	:	11.31

לכבוד:

הגב׳ מור סגרון ,
רמ״י, מרחב דרום
mors@land.gov.il

מר אוראיל נמיר
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
urielnamir@gmail.com

מר שקד יוגב
שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית ירוחם
Shaked-yo@013.net

<u>הכרעה בהשגה ראשונה[1] - חלק מחלקה 121 בגוש 39536, רחוב צבי בורשטיין, ירוחם</u>

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: **״רמ״י״ או המשיבה״**), מחד, והועדה המקומית לתכנון ובניה ירוחם (להלן: ״**המשיגה**״) מנגד, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי הנכס שבנדון, זאת לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי ייעוד וניצול, בהתאם לחלופות כדלקמן:

- שווי הזכויות החוזיות, בייעוד מבנה ציבור (להלן: **״מצב קודם״**).
- שווי הזכויות לפי תכנית מס׳ 612-1079359 (להלן: **״מצב חדש״**).

הערה: בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, הכרעתי נערכת לשווי הקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הקיימים עליה לפיכך מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן מס׳ 1 בתקינה השמאית.

1.2. השומה מטעם המשיבה נערכה ב- 21.03.2023, ע״י שמאי המקרקעין מר אוריאל נמיר (להלן: ״**שמאי המשיבה**״).

1.3. השומה מטעם המשיגה נערכה בתאריך 23.07.2023, ע״י שמאי המקרקעין יוגב שגב (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

1.4. בתאריך 31.03.2024 התקיים דיון מקוון, בנוכחות הצדדים.

1.5. החלטת ביניים ותקציר הדיון הופץ לצדדים בתאריך 10.04.2024, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 15.05.2024[2].

1.6. בתאריך 14.5.2024 התקבלה התייחסותו של שמאי המשיבה להחלטת הביניים ותקציר הדיון.

1.7. בתאריך 16.5.2024 התקבלה התייחסותו של שמאי המשיבה להחלטת הביניים ותקציר הדיון.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	39536
חלקה:	121
שטח רשום:	1,761 מ״ר
מגרש:	304 בהתאם לתכנית 612-1079359
מיקום:	רחוב צבי בורשטיין, ירוחם.
שטח נישום:	1,391 מ״ר (בהתאם לשומת המשיבה, חוזה החכירה ותשריט העסקה)

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות המלאה בקרקע בניהול רמ״י, ללא מע״מ **וכולל פיתוח**, בכפוף למטרת השומה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] לצורך השלמת המסמכים, אושרה אורכה עד לתאריך 16.05.2024.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

21.03.2023 - בהתאם לשומת המשיבה.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך בתאריך 27.06.2024 על ידי החו"מ.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

6.1. <u>הסביבה:</u>

מושא השומה מהווה חלק ממגרש 304 לפי תכנית 612-1079359, הממוקם ברחוב בורשטיין, בסמוך למכרז המסחרי העיקרי של ירוחם.

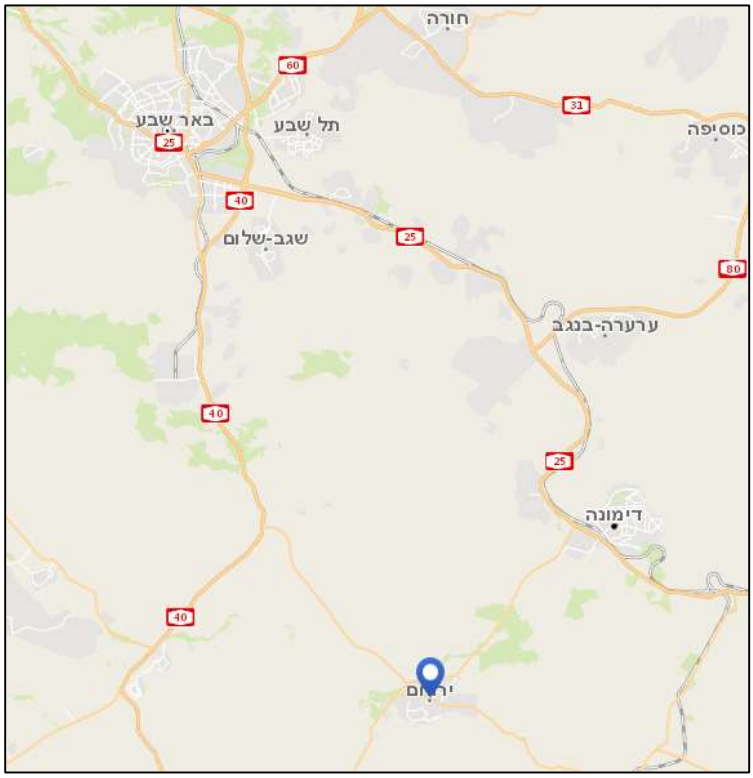
ירוחם הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1959. העיר ממוקמת כ-11 ק"מ מדרום מערב לדימונה וכ-27 ק"מ מדרום מזרח לבאר שבע. נכון לתחילת שנת 2024 העיר מונה כ- 11,400 תושבים.

סביבת הנכס מתאפיינת בשימושים מעורבים למסחר, משרדים, לרבות משרדי מועצה מקומית ירוחם, תחנת משטרה, בתי ספר, מוסדות ובני ציבור, מבני מגורים וותיקים בבניה רוויה ועוד.

רחוב בורשטיין (כביש 225) מהווה עורק תנועה ראשי בעיר החוצה אותה ממזרח למערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל תשתיות הנדרשות.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>



6.2. <u>תיאור הנכס:</u>

כאמור, מושא השומה מהווה ממתחם קרקע בשטח של 1,391 מ״ר.

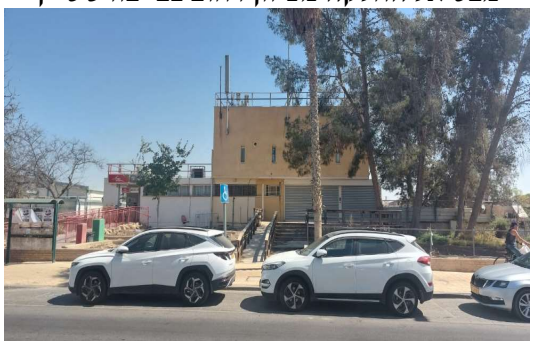
צורת חלקת הקרקע אי רגולרית, בעלת שיפוע היורד מכיוון דרום לכיוון צפון, להלן גבולותיו: מצפון מגרש חניה; מדרום רחוב בורנשטיין; ממזרח מבנה מסחרי; ממערב משרדי המועצה המקומית ירוחם מרכז מסחרי.

בתחום חלקת הקרקע ניצב מבנה בבינוי של קומה אחת מעל קומת הקרקע הפונה לכיוון רחוב בורשטיין, וקומת קרקע תחתונה הפונה לפלס רחוב פנימי. נכון ליום הביקור, לא נעשה שימוש בנכס, מלבד שטח הפתוח בעורף החלקה המשמש לאחסנה פתוחה של חומרי בניין.

גבולות מושא השומה על גבי תצ״א



מבט אל החלקה מכיוון רחוב צבי בורשטיין



חזית צפונית (עורף החלקה)



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום עדכני מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין באר שבע, שהופק באמצעות האינטרנט, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	39536
חלקה:	121
שטח רשום:	1,761 מ"ר
רשויות	מ. א. באר ירוחם
בעלויות:	מדינת ישראל, בשלמות
הערות:	רשומות 2 הערות אזהרה לפי סעיף 126 מתאריכים 17.2.2022 ו- 17.12.2020 לטובת בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ וחברת דואר ישראל בע"מ ועל כל הבעלים. רשומה הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק מתאריך 9.2.2009. החלק בנכס: בשלמות. הערות: תכנית מפורטת מס' 61/101/03/26 פורסמה בי.פ. 5902 התשס"א, עמ' 1861 בתאריך 19.1.2009.

7.2. חוזה חכירה:

בהתאם לחוזה החכירה בנכס הנדון, שנערך ונחתם ביום 26.06.2016 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין בזק חב' ישראלתי לתקשורת בע"מ עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

זיהוי הנכס	גוש 39536 חלקה 121 (בחלק), מגרש 121 לפי תכנית מפורטת מס' 29/101/03/26
השטח המוחכר:	1,391 מ"ר בערך.
תקופת החכירה:	49 שנה החל מיום 22.03.1993 ועד 21.03.2042.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	כל מטרה המותרת לפי התוכניות החלות ו/או שיחולו על המוחכר על חוכר אחר במגזר העירוני (בכפוף לתשלום בשל עליית הערך, ככל שחל).
קיבולת בנייה:	527.1 מ"ר שטח עיקרי מבונה. צמידויות: חצר בשטח 977.1 מ"ר וגג בשטח 160.3 מ"ר.
היעוד:	כל יעוד אחר הקבוע בתוכנית אשר הייתה בתוקף ביום 22.3.1993.

תנאים מיוחדים:

- ידוע לחוכר ומוסכם על ידו כי הבינוי וחלוקת שטח הקרקע הינה בהתאם לתשריט לצורכי רישום בית משותף מיום 6.5.2015 אשר חתום על ידי חברת ה"דואר ו"בזק" ומסומן כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- עפ"י התשריט כאמור, להלן פירוט השטחים הבנויים והצמדויות, כחלק ממגרש וחלקה 121: שטח בינוי 527.21 הכולל שטח של 95.2 מ"ר מרכזיה. צמדויות: קרקע תפוסה המסומנת בתשריט א' - 688.43 מ"ר, קרקע תפוסה המסומנת בתשריט ד' - 288.72 מ"ר, גג המסומן בתשריט ה' - 11.49 וגג המסומן בתשריט ו' - 148.81 מ"ר.

תשריט לצורכי רישום מתאריך 6.5.2015:

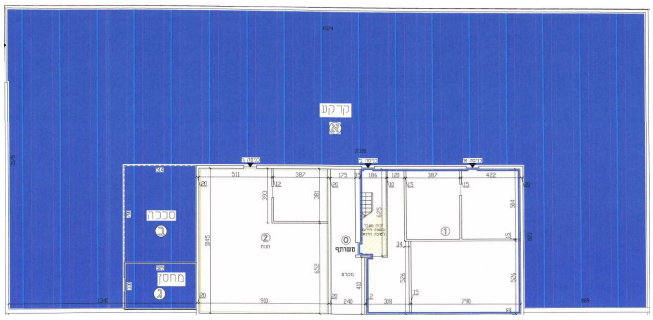
מעיון בתשריט לצורכי רישום עולים הפרטים הבאים:

טבלת שטחים

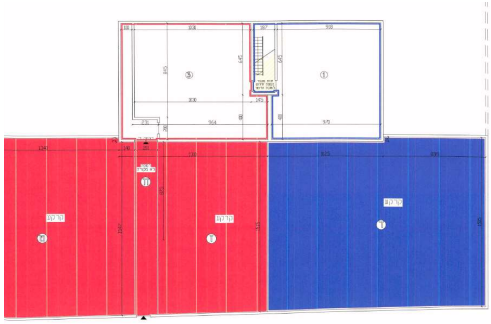
מס' חלקת המשנה	קומה	תאור	שטח הרצפה במ"ר			צמידויות			צבע
			שטח	חמחסן	סה"כ	תאור הצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	
121\1	קרקע, ראשונה ושניה	מרכזיה	379.2		379.2	קרקע תפוסה	א	688.43	כחול
						סככה	ב	35.98	
						מחסן פח	ג	16.83	
						קרקע תפוסה	ד	288.72	
						גג	ה	11.49	
						גג	ו	148.81	
121\2	קרקע,	מרכזיה	95.2		95.2				ירוק

איתור מושא השומה (מסומן בצבע כחול)

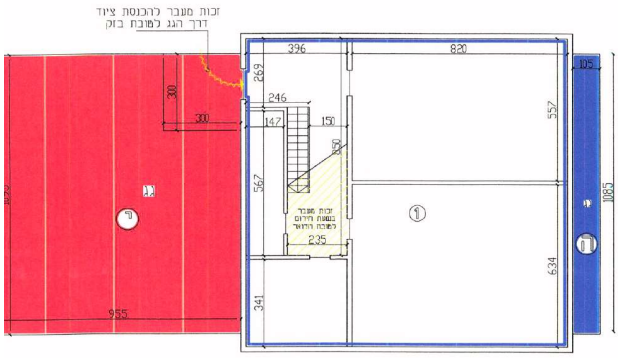
קומת קרקע תחתונה הפונה למפלס רחוב פנימי



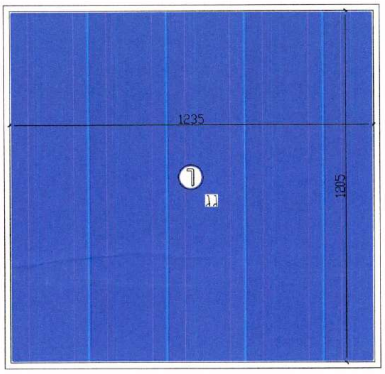
קומת קרקע הפונה לרחוב צבי בורנשטיין



קומה א'



קומת גג



8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתר רשות מקרקעי ישראל ומנהל התכנון, נמצא כי על המגרש שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

8.1 תכנית 29/101/03/26:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3547 מיום 24.03.1988, לפיה מטרת התוכנית הינה לקבוע שטח להקמת מבנה ציבור בתוספת למבנה קיים. מושא השומה נכלל בייעוד "שטח לבניין ציבורי".

- טבלת זכויות בניה:

שטח מגרש במ"ר	שימושים	מס' קומות קיימות	מס' קומות לבניה	אחוזי בניה
1,748	דואר ומרכזיה	קומת מרתף, ק"ק וק"א	השלמת קומה ראשונה ותוספת קומה ע"ג המבנה הקיים	50%

8.2 תכנית 61/101/03/26:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6073 ביום 24.03.2010, מטרותיה העיקריות הינן הסדרת גבולות מהמגרשים ע"פ הקיים בפועל, שינוי בייעודי המגרשים עפ"י צרכי המועצה, מתן זכויות ומגבלות בניה למבנים הקיימים בשכונה, מתן הנחיות לפיתוח עתידי על פי קריטריונים הנהוגים כיום בישוב, איחוד וחלוקת מגרשים וכיו"ב.
בהתאם לתוכנית זו מושא השומה מסווג כמגרש 304 בייעוד "שטח למסחר".

להלן פירוט התכליות והשימושים המותרים במגרש שבנדון:

- מגרש 304 ישמש לשירותי תקשורת (בזק) ושירותי דואר בלבד.

טבלת זכויות בניה:

מגרש מספר	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	תכסית מירבית	סה"כ זכויות בנייה (מ"ר)	זכויות בנייה (מ"ר)		מיקום
					מטרות עיקריות	מטרות שירות	
304	1,761	3 מעל קומת מרתף	40%	1,900	1,000	200	מעל מפלס הכניסה הקובע
					600	100	מתחת מפלס הכניסה הקובע

הערות לטבלה:

- קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.
- הועדה המקומית ראשית לנייד אחוזי בניה בין מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובין שטחי השירות והתכסית, ובתנאי שסה"ע זכויות הבניה והתכסית ישמרו, באישור מהנדס הוועדה.

חניה:

- באזורים הבאים לא יחויב תכנון כל החניה הנדרשת בתחום המגרש - מגורים ג' שטח מבני ציבור ומסחר. באזורים אלו תתוכנן החניה בחלקה בתוך המגרש ובחלקה בסידורי חניה ברחובות ובחניונים מוסדרים, בהתאם לנספח תנועה וחניה מנחה.

8.3. תכנית 612-1079359:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10786 ביום 07.09.2022, מטרותיה העיקריות הינן הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין. בהתאם לתוכנית זו מושא השומה מסווג כמגרש 304 בייעוד "מסחר".

להלן פירוט התכליות והשימושים המותרים במגרש שבנדון:

- שירותי תקשורת (בזק) ושירותי דואר בלבד.

טבלת זכויות בניה:

מגרש מספר	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	תכסית מירבית	סה"כ זכויות בנייה (מ"ר)	זכויות בנייה (מ"ר)		מיקום
					מטרות עיקריות	מטרות שירות	
304	1,766	3 מעל הכניסה הקובעת + קומה מתחת לכניסה הקובעת	60%	1,900	1,000	200	מעל מפלס הכניסה הקובע
					600	100	מתחת מפלס הכניסה הקובע

הערות לטבלה:

- קווי בנין: אחורי, צידי ימני וצידי שמאלי - 3 וקדמי - 0.
- הועדה המקומית ראשית לנייד אחוזי בניה בין מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכסניה ובים שטחי השירות והתכסית, ובתנאי שסה"ע זכויות הבניה והתכסית ישמרו, באישור מהנדס הוועדה.

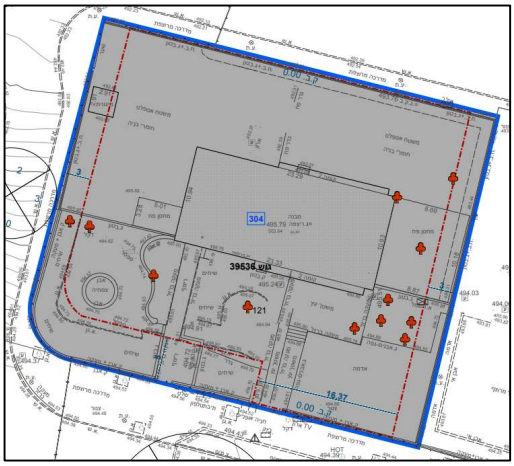
חניה:

- החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות:

- תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 61/101/03/26 ממשיכות לחול.

להלן איתור המגרש בהתאם לתשריט תכנית 612-1079359:



בהתאם לשומות הצדדים ומבדיקה שנערכה, סך זכויות הבניה של המשיגה הינם לפי חלק יחסי בשיעור של 78.98%, כמפורט להלן:

תיאור	שטח (מ"ר)	חלק יחסי	שטח יחסי (מ"ר)
עיקרי מעל כניסה קובעת	1000	0.7898	790
עיקרי מתחת כניסה קובעת	600	0.7898	474
שירות מעל כניסה קובעת	200	0.7898	158
שירות מתחת כניסה קובעת	100	0.7898	79
סה"כ שטח מבונה			**1500.62**

9. סיכום שומות ועמדות הצדדים:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים, ללא מע"מ וכולל פיתוח:

	מצב קודם	מצב חדש
שמאי המשיבה	1,610,000 ₪	5,390,000 ₪
שמאי המשיגה	1,211,000 ₪	2,443,000 ₪

9.1 סיכום שומת המשיבה:

9.1.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

בקביעת ערכי הבסיס בכל אחת מחלופות השומה, התבסס שמאי המשיבה על גישת ההשוואה העקיפה (מצב קודם) וגישת ההשוואה הישירה (במצב החדש), תוך ניתוח תוצאות מכרז רמ"י למגרש מסחרי בעיר ירוחם, כדלקמן:

- ניתוח מכרז רמ"י (בש/341/2022) מתאריך 15.03.2023 למגרש מסחרי מס' 922 לפי תכנית 202/במ/26:

שטח מגרש במ"ר	ממוצע 3 הצעות גבוהות	עלויות פיתוח	סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח	שטח אקוי'[3]	התאמה למיקום	התאמה לגודל	שווי מ"ר מבונה אקוי'
405	701,399 ₪	325,540 ₪	1,026,939 ₪	190	0.95	0.98	5,023 ₪

- לסיכום[4], קובע שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה אקווי' **בסך 5,023 ₪ למ"ר כולל פיתוח וללא מע"מ.**

[3] עיקרי מעל הקרקע - 1; שירות מעל הקרקע - 0.5; שירות מתחת לקרקע - 0; חצר - 0.2.

[4] לצורך בקרה, הובאה החלטת שמאית מכריעה של הגב' יעל הרון בעניין מגרש 700 בתוכנית 612-197046, לפיה נקבע שווי מ"ר מבונה האקוי' בסך 3,500 ₪, נכון למועד קובע 13.01.2019.

עקרונות התחשיב:

- בשל העדר נתוני שווי למשרדים בירוחם, השומה מבוססת על נתוני שווי למסחר, וזאת בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים[5].

מצב קודם:

- הובא בחשבון שטח אקוי' כדלקמן:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
מבנה בק"ק	214	0.8	171
סככה בק"ק	35.98	0.4	14
מחסן בק"ק	16.83	0.4	7
מבונה בקומה ראשונה	111.4	1	111
מבונה בקומה שניה	149	0.5	75
חצר בק"ק	688.43	0.15	103
חצר בק"א	288.72	0.2	58
סה"כ שטח מבונה אקווי'			**539**

- הובא בחשבון מקדם התאמה בגין סחירות וגמישות מוטעה של שימושים בשיעור של 0.7 וכן מקדם התאמה בגין אינטנסיביות שימוש בשיעור של 0.85, וסה"כ 0.6.

מצב חדש:

- בהתאם לדוא"ל שהתקבל מהמשיבה מיום 28.2.2023, סך זכויות הבניה במצב החדש הינו לפי חלק יחסי בשיעור של 78.98%.

- להלן תחשיב שטח אקוו':

תאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
עיקרי מתחת כניסה קובעת	473.88	0.8	379.10
שירות מתחת כניסה קובעת	78.98	0.4	31.59
עיקרי ק"א	789.8	1	789.80
שירות ק"א	44.8	0.5	22.40
עיקרי ק"ב	0	0.5	0.00
שירות ק"ב	113.16	0.25	28.29
חצר מתחת כניסה קובעת[6]	402.38	0.15	60.36
חצר בקומה ראשונה[7]	154.02	0.2	30.80
סה"כ שטח מבונה אקווי'			**1,342**

- הובא בחשבון מקדם התאמה בגין מסחר מוגבל בשיעור של 80%.

9.1.2. תחשיב השומה:

מצב קודם:

שטח אקווי' במ"ר	539
שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪ 5,023
סחירות וגמישות מוטעה של שימושים	0.7
אינטנסיביות שימוש	0.85
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 1,610,000**

[5] בהתאם לסעיף 4א, הערת שוליים 13 נכתב "בהעדר נתונים לשימוש דומה, יוכל השמאי לגזור את השומה על בסיס שווי לקרקע לשימוש השכיח בסביבה על פי שיקול דעתו.

[6] שטח זה נקבע ע"י הקטנת שטח החצר הקיימת (688.43 מ"ר), כתוצאה מתוספת שטחי הבניה.

[7] חושב לפי שטח מגרש, בניכוי תכסית ושטח חצר מתחת לכניסה הקובעת.

מצב חדש:

שטח אקווי' במ"ר	1,342
שווי מ"ר מבונה אקווי'	5,023 ₪
מסחר מוגבל	0.8
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**5,390,000** ₪

9.2. סיכום שומת המשיגה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

בקביעת ערכי הבסיס בכל אחת מחלופות השומה, התבסס שמאי המשיגה על גישת ההשוואה העקיפה וגישת ההשוואה הישירה, תוך ניתוח תוצאות מכרז רמ"י, עסקת מכר וכן על ערכי שווי שנקבעו במסגרת החלטות שמאי מכריע, כמפורט להלן:

- עסקה מתאריך 2.11.2021, לפיה נמכר מגרש 925 לפי תכנית 202/במ/26[8] עליו ניצב מבנה בשטח של 193.61 מ"ר (המשמש כחנות ומרפאה של שירותי בריאות כללית) תמורת 2,100,000 ₪, המשקף שווי מ"ר בנוי אקווי'[9] בסך של **8,300** ₪ **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**
- שומה מכרעת להיטל השבחה במרכז המסחרי ברחוב צבי בורנשטיין[10], לפיה נקבע **שווי מ"ר מבונה עיקרי ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך של 3,500** ₪, נכון למועד קובע 13.1.2019.
- שומה מכרעת להיטל השבחה למבנה מסחר ומשרדים[11], לפיה נקבע **שווי מ"ר מבונה עיקרי ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך של 3,350** ₪, נכון למועד קובע 5.4.2021.
- ניתוח מכרז רמ"י (בש/341/2022) מתאריך 15.03.2023 למגרש מסחרי מס' 922 לפי תכנית 202/במ/26:

שמאי המשיגה מאמץ את הניתוח שנערך ע"י שמאי המשיבה, לרבות מקדם התאמה למיקום (0.95), אך למעט מקדם ההתאמה לגודל (0.8), כך שלשיטתו **שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וללא מע"מ הינו כ- 4,100** ₪.

- לסיכום, ובהתחשב בהיקף השטח בכ"א מהחלופות, קובע שמאי המשיגה שווי מ"ר מבונה אקווי', כדלקמן:

מצב הקודם - **4,000** ₪, **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

מצב חדש - **4,500** ₪ **ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

[8] הידוע גם כחלקה 162 בגוש 39646 בשטח של 575 מ"ר.

[9] במסגרת שומת ההשגה לא הוצג ניתוח שטח אקווי'.

[10] מיום 31.5.2021 שנערכה ע"י גב' יעל הרון בעניין חלקה 142 בגוש 39537.

[11] מיום 21.11.2021 שנערכה ע"י גב' יעל הרון בעניין מגרש 930 לפי תכנית 202/במ/26.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

<u>מצב קודם:</u>

- להלן תחשיב שטח אקווי:

קומה	שימוש	שטח (מ"ר)[12]	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
מרתף	עיקרי - מרכזת בזק	215.15	0.55	118.33
	שירות - גרם מדרגות	13.61	0.28	3.74
	שירות - מקלט משותף	26.04	0.14	3.58
	שירות - סככה ומחסן	52.94	0.28	14.56
	חצר	688.43	0.15	103.26
ק"ק	עיקרי - מרכזת בזק	104.8	1	104.80
	שירות מרכזת בזק	12.71	0.5	6.35
	חצר	288.72	0.2	57.74
ק"א	עיקרי - מרכזת בזק	132.53	0.25	33.13
	שירות - גרם מדרגות ומעברים	24.42	0.13	3.05
סה"כ שטח מבונה אקווי'				**448.56**

- הובא בחשבון מקדם התאמה לאינטנסיביות שימוש בשטח ציבור בשיעור של 60%.

<u>מצב חדש:</u>

- הובא בחשבון מקדם התאמה בגין מסחר מוגבל בשיעור של 80%.
- הובא בחשבון הפחתה בגין פינוי/העתקת עצים, כופר חנייה[13] ועלויות התאמה במבנה הישן בסך של 250,000 ₪.
- הובא בחשבון כי השטחים העורפיים בקומת הקרקע אינם בעלי נגישות ישירה מהרחוב והחשיפה מהרחוב והשימוש האפשרי בהם הוא כשטחי משרדים.
- הובא בחשבון כי לאור הבינוי בקומת הקרקע, לא קיימת יתרה לחצר אפקטיבית למעט רצועה כלואה ברוחב של 3 מ' בדופן המזרחית של החלקה.
- זכויות הבניה במצב החדש חושבו לפי חלק יחסי בשיעור של 78.98%.
- להלן תחשיב שטח אקוי':

קומה	שימוש	תת שימוש	שטח (מ"ר)[14]	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
מרתף	עיקרי	מסחר מוגבל	473.88	0.55[15]	260.63
	שירות	מסחר מוגבל	78.98	0.28	21.72
	חצר, חניה וגינון בשוליים[16]		300	0.15	45.00
ק"ק	עיקרי חזיתי	מסחר מוגבל	220.83	1	220.83
	עיקרי עורפי	מסחר/ משרדים מוגבל	333.33	0.55	183.33
	שירות	מסחר מוגבל	44.17	0.5	22.08
	שירות עורפי	מסחר/ משרדים מוגבל	66.67	0.28	18.33
	חצר וגינון בשוליים		48	0.1	4.80
ק"א	עיקרי	משרדים מוגבל	235.63	0.25	58.91
	שירות	משרדים מוגבל	47.13	0.13	5.89
סה"כ שטח מבונה אקווי'					**841.54**

[12] הובא בחשבון שטח ברוטו בהתאם למדידות המופיעות על תשריט הסכם השיתוף.

[13] חושב לפי תקן חניה ארצי לפיו נדרשות כ-39 מקומות חניה, אולם בפועל יש לייחס למועצה כ-13 מקומות חנייה בלבד כך שיש לשלם כופר חנייה על כ-26 מקומות חניה.
טרם נקבע תקן לכופר חנייה בירוחם, למען הזהירות הובא בחשבון כופר חנייה בסך של 5,000 ₪ למקום חנייה בודד.

[14] שטח אפשרי בקומת מרתף הינו 552.86 מ"ר בהתאם לתב"ע; שטח בק"ק הינו 655 מ"ר בהתאם למדידה גראפית; שטח בק"א 947.5 מ"ר (יתרה).

[15] הובא בחשבון כי קומה זו נהנית מחשיפה חלקית לרחבת החניה, כך שיש לייחס לשטח זה מקדם בשיעור של 55%.

[16] נובע ממדידה גראפית של כל המפלס בהפחתת 700 מ"ר זכויות בניה (לרבות הזכויות של חברת דואר ישראל). שטח החצר משמש לחניות בחזית, כביש גישה לחניות וגינון בשולי המבנה.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>מצב קודם:</u>

שטח אקווי במ"ר	448.56
שווי מ"ר מבונה אקווי	₪ 4,500
מקדם לאינטנסיביות שימוש ושטח ציבורי	0.6
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 1,211,000**

<u>מצב חדש:</u>

שטח אקווי במ"ר	841.54
שווי מ"ר מבונה אקווי	₪ 4,000
מסחר מוגבל	0.8
הפחתה בגין פינוי עצים, כופר חניה ועלויות התאמה במבנה ישן	₪ 250,000
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 2,443,000**

9.3. טענות משלימות של הצדדים:

9.3.1. <u>טענות שמאי המשיגה:</u>

<u>כללי:</u>

- בעבר, חלק מהנכס שבנדון הושכר לטובת שימושים מסחריים (כגון בית קפה), מתוך צפייה שהאזור יתפתח בעתיד, אולם צפיות אלו לא התממשו ובפועל אף עסק לא שרד.
- לא קיים ביקוש לשטחי מסחר ומשרדים במע"ר (היכן שמצוי הנכס שבנדון), אלא בשכונות החדשות[17].

<u>נתוני שווי:</u>

- שומות השבחה שנערכו בעבר על ידי כשמאי מטעם ועדה מקומית ירוחם אינן רלוונטיות. לאורך השנים כשמאי מטעם הועדה, אימצתי את השווים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים, גם אם הם נמוכים ביחס למה שקבעתי, זאת במטרה ליצור וודאות ורציפות כלכלית לתושבים.
- יש לבסס את השווי לפי הכרעה בהשגה שפורסמה לאחרונה ביחס לנכס המצוי בסמיכות למושא השומה[18].
- מכרז (מס' 191/2023) שהוצג ע"י שמאי המשיבה אינו בר השוואה שכן המכרז כמו רוב העסקאות הקיימות למסחר הינם מהשכונות החדשות בהן מתגוררים תושבים בעלי רמה סוציו אקונומיות גבוהה יותר ובתאמה כוח קנייה גדול יותר, זאת בניגוד לסביבת הנכס שבנדון המאופיינת באוכלוסייה חלשה. כמו כן, מדובר בנכס מסחרי קטן ובודד המצוי בלב שכונת מגורים, זאת בשונה מהנכס שבנדון.

מצב קודם:

<u>שימוש מיטבי:</u>

- בהתחשב בעובדה שההכרעה נערכת תחת הנחה לפיה הקרקע ריקה ופנויה, השימוש המיטבי הינו ניוד זכויות הבניה שבקומה א' (לפי תשריט לצרכי רישום בית המשותף) לקומת הקרקע, שכן קומת הקרקע עדיפה על פני קומה א'.
- שווי דואר ומרכזית בזק זהה מכיוון שהשירות בשניהם ניתן בסופו של יום לציבור.

<u>התאמות:</u>

יש לחשב התאמה לשטח ברוטו שכן השטחים שבהסכם השיתוף משקפים שטח נטו.

מצב חדש:

<u>שימוש מיטבי:</u>

- לצורך מימוש זכויות הבניה במצב החדש, ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל בנכס, יש להיצמד לשטחים המשוכים לבעלת הזכויות בהתאם להסכם השיתוף.
- ניתן להתרשם מהסכם השיתוף שקיימים תנאים שאינם אופטימליים לשימוש מסחרי בקומת הקרקע שכן חזית הרחוב מוגבלת לשטח של 256 מ"ר בלבד. כמו כן, קומת המרתף קיימת חשיפה מוגבלת.
- השימושים בקומת המרתף וקומת הקרקע תואמים למסחר מוגבל, ואילו השטח בקומה העליונה מתאימה יותר

[17] בעניין זה הפנה השמאי לנכס בגו"ח 39537/142 לגביו אושרה תב"ע לשטחי מסחר בשטח של 200 מ"ר; גו"ח 39535/72 קיים מבנה שאינו מאוכלס; גו"ח 39535/66 קיים מבנה משמש לחנות "הכל בשקל", כאשר תוכנן בעבר להקים במקום שטחי משרדים בקומה א', כשבקומת הקרקע תוכנן הנכס לשמש כסופר מרקט תוסס.

[18] מגרש מס' 302 עפ"י תוכנית 61/101/03/26, רחוב צבי בורנשטיין 96.

לשמש כמעין משרד, לכן הובא מקדם אקווי׳ בשיעור של 25%.

מקדמי התאמה:

- התאמה לגודל - יש מקום להביא בחשבון התאמה לגדול שכן השווי נגזר מנכס מסחרי חזיתי המשקף הכנסה גבוהה. כמו כן, בחלופה זו מדובר בהיקף זכויות בניה הגדול פי 7 ביחס לזכויות הבניה המוקנות במכרז שנותח.

פתרון חניה:

- בהתחשב במאפייני הנכס ובתקן החניה החל, אין אפשרות לייצר פתרון חניה עילי לכלל מקומות החניה בתחום המגרש, לכן שיש להביא בחשבון עלות כופר חנייה.
- לפי בדיקה שנערכה בוועדה המקומית ירוחם נמסר כי לא קיים תשלום כופר חנייה, סביר להניח שסוגייה זו טרם הוסדרה.
- יש להתחשב בפתרון חנייה מירבי בעורף המגרש, לרבות בשטח שסומן בשומתי כ״אזור להרחבת שטח דואר ישראל בעתיד״
- לא רלוונטי אם החוכרת פטורה מתשלום כופר חניה שכן יש לאמוד את שווי הנכס לפי הגדרת שווי ממוכר מרצון לקונה מרצון בתנאי שוק חופשי, לכן סביר שבשוק החופשי הקונה ״הסביר״ היה לוקח בחשבון תשלום כופר החניה.

טענות שמאי המשיבה:

כללי:

- במסגרת שומה מכרעת שנערכה לנכס שבנדון משנת 2021, נכתב בצורה מפורטת מדוע הועדה המחוזית ראתה לנכון לשנות את ייעוד המגרש למסחרי.
- קיים ביקוש לשטחי משרדים בירוחם, ולשם כך המועצה המקומית ירוחם פועלת להסב מבנים ששימשו בעבר לבית ספר (מגרש 901 לפי תוכנית 59/101/03/26) למשרדי מועצה ומשרדים.

נתוני שווי:

- בנוסף למכרז שנותח בשומתי, יש לבסס את השווי על תוצאות מכרז שהתפרסם לאחרונה (מס׳ 191/2023) לקרקע הממוקמת בשכונה הצפונית מזרחית של ירוחם, תוך מתן התאמות רלוונטיות.
- במסגרת שומה מכרעת[19], נקבע ע״י שמאי המשיגה[20] שווי מ״ר מבונה מסחרי בסך 5,000 ₪ למועד קובע 5.4.21, כאשר במסגרת ההשגה שבנדון נקבע על ידו שווי מ״ר מבונה בסך של 4,000 ₪ - 4,500 ₪, למועד קובע 21.3.23.
- בהתאם לשומה מכרעת שנערכה לנכס שבנדון, נכון למועד קובע 2010 נקבע ע״י שמאי המשיגה[2] שווי מ״ר מבונה לקומה א׳ בסך של 1,290 ₪, כלומר לשיטתו משנת 2010 עד לשנת 2023 חלה ירידת מחירים.
- העסקה והשומות המכריעות שצוינו בשומת המשיגה אינן רלוונטיות שכן לא בוצעו התאמות נדרשות כגון, מיקום, זמן וגודל, כאשר בעסקת המכר שצוינה, לא נערך חילוץ לשווי מרכיב הקרקע.

[19] מיום 21.11.2021, מגרש 930 לפי תב״ע 26/במ/202.
[20] שמאי המשיגה שימש ומשמש כשמאי מטעם ועדה מקומית ירוחם.

מצב קודם:

<u>שימוש מיטבי:</u>

- יש להתחשב בזכויות החוזיות, לרבות תשריט המוגדר כחלק בלתי נפרד מהחוזה, כך שלא ניתן לנייד שטחים מקומה אחת לקומה אחרת.
- אין להביא בחשבון ש"ש משותפים כיוון ששטחים אלו אינם מוגדרים בזכויות החוזיות.

<u>התאמות:</u>

- ככל ובסיס השווי נקבע ע"י עסקאות למשרדים, יש להביא בחשבון התאמות לסחירות ואינטנסיביות שימוש בשיעור הגבוה מזה שנקבע בשומתי.
- שווי מ"ר מבונה למשרדים שנקבע בשומת המשיגה (1,000 ₪) על בסיס שומה מכרעת[21] משקף עליית מחירים בלתי סבירה של 25%, בהתחשב בתקופת זמן של כ-8 שנים בין המועדים הקובעים.
- יש להביא בחשבון התאמה לשטח ברוטו, אציין כי חלק מהשטחים שהובאו בשומתי משקפים שטח ברוטו.
- המקדם האקווי' שהובא בשומתי לשטח העיקרי בקומת המרתף (0.8), מתחשב בכך שהנכס ממוקם בלב העיר ירוחם, במכרז המע"ר ובסמוך למשרדי המועצה, הנהנה מחזית מסחרית.

מצב חדש:

<u>שימוש מיטבי:</u>

מטרת התוכנית הינה הגדלת תכסית, לכן השימוש המיטבי צריך לשקף תכסית מקסימאלית של כ- 60%.

<u>מקדמי התאמה והפחתות:</u>

- המקדם האקווי' שניתן לקומה א' (0.5) משקף שווי לנכס מסחרי באותה קומה.
- אין להביא בחשבון הפחתה בגין עקירת עצים ועלויות התאמה למבנה קיים, כיוון שיש להתייחס אל המגרש כריק ופנוי.
- התאמה לגודל - קיים צורך ממשי בשטחים נרחבים לדואר או מרכזית בזק, לראיה אושרה תוכנית שהגדילה את הזכויות, לכן אין להביא בחשבון התאמה לגודל מעבר לזו שנקבעה בשומתי.
- אין להביא בחשבון הפחתה לעורפיות בקומת הקרקע, כפי שחושב בשומת המשיגה, מאחר ומדובר בשימושים ספציפיים (מרכזית בזק או דואר), בהם החלק הפיני לא נחות מהחלק החיצוני, מה גם שקיימת חשיפה ל-3 חזיתות (צפון, דרום ומערב).

<u>פתרון חניה:</u>

- על אף שבתוכנית מס' 612-1079359 נכתב כי פתרון החניה יהיה בתחום המגרש, יכול להיות שפתרון החניה לחלק ממקומות החניה יהיה בחניון הסמוך, כך ניתן ללמוד מסעיף 13 לתוכנית 61/101/03/26: "תתוכנן החניה בחלקה בתוך המגרש ובחלקה בסידורי חניה ברחובות ובחניונים מוסדרים".
  עם זאת, יכול להיות שישולם כופר חניה, יש לבדוק סוגיה זו מול הועדה.
- כופר חניה שנקבע בשומת המשיגה בסך של 5,000 הינו סביר.

[21] מיום 16.1.2022 לפיה נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 800 ₪ למ"ר, נכון למועד קובע 4.6.15.

10. דיון והכרעה:

10.1. מסגרת השומה:

במסגרת הדיון שנערך, עלתה טענה עובדתית-משפטית מצד שמאי המשיגה בנוגע לאומדן שווי הנכס במצב הקודם, לפיה אין חיוב להיצמד לתנאים הנקובים בהסכם החכירה לגבי אופן הבינוי וחלוקת שטח הקרקע בהתאם לתשריט לצרכי רישום בית משותף, זאת בהתחשב במדיניות רמ"י לפיה יש לראות את הקרקע כריקה ופנויה.

מאחר ומדובר במחלוקת שאינה נוגעת למישור שמאי, בתאריך 10.4.2024 נשלחה לשמאי הצדדים החלטת ביניים לפיה נקבע, בין היתר, כי בשלב הראשון באפשרות לצדדים ללבן את הסוגייה ולנסות להגיע להסכמות. בתאריך 16.5.2024 התקבלה תגובת שמאי המשיגה, לפיה נמסר כי הצדדים לא הגיעו לכדי הסכמה, אולם מבחינת המשיגה ניתן לדון ולהכריע בהשגה בהתאם למסגרת העסקה כפי שהוגדרה ע"י רמ"י, זאת מבלי לפגוע בזכויותיה לטעון טענות בעניין זה בהליכים אחרים.

לאור האמור, ההכרעה שבנדון תבוצע בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומת רמ"י, לפיהן יש להעריך את שווי הנכס במצב הקודם בהתאם לאופי הבינוי וחלוקת השטח כפי שנקבע בתשריט לצרכי רישום בית משותף, שהינו חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.

10.2. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס ואופן ניתוח נתוני ההשוואה, לפיהם נכון לקבוע את שווי הנכס שבנדון, המהווה כאמור, חלק ממגרש בשטח רשום של 1,761 מ"ר, המצוי ברחוב צבי בורשטיין, מרכז העיר, ירוחם.

במצב הקודם (אומדן שווי זכויות החוזיות), מושא השומה נכלל בייעוד "שטח לבניין ציבורי", בו יותרו שימושים לדואר ומרכזיה בלבד.

מקובלת טענת שמאי המשיבה כי הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר לשימוש למרכזיה שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה, הוא למשרדים[22]. עם זאת, בשים לב לכך שבעיר ירוחם בכלל, ובסמיכות לנכס שבנדון בפרט, קיים חוסר בנתוני השוואה למשרדים, ובשים לב לכך שבחלופה זו מותר שימוש גם לדואר - אני מקבל את גישת השומה בה נקטו שמאי הצדדים - גישת ההשוואה העקיפה, לשימושי מסחר בסביבה, תוך חישוב התאמות בהתאם לעקרונות שבפרק ב' לקווים המנחים[23].

במצב החדש (אומדן שווי הזכויות בהתאם לתוכנית מס' 612-1079359[24]), מושא השומה נכלל בייעוד "מסחרי", בו יותרו שימושי תקשורת (בזק) ושירותי דואר בלבד. גם בחלופה זו, אני מקבל את גישת השומה בה נקטו שמאי הצדדים, קרי השוואה לנכסים מסחריים בלבד.

---

[22] בעניין זה ר' החלטת ועדת השגות מיום 8.9.2020 לנכס הממוקם ברחוב דוד מרכוס 3, חיפה, גו"ח 10914/71,72.

[23] העוסק בעריכת שומות למבני ציבור וקרקעות המיועדות למבני ציבור, לפיהם בהעדר נתונים לשימוש דומה יוכל השמאי לגזור את השומה על בסיס שווי לקרקע לשימוש השכיח בסביבה לפי שיקול דעתו.

[24] ולפי חלקה היחסי (78.98%) של המשיגה בנכס.

<u>לעניין בסיס נתוני ההשוואה (בשני המצבים):</u>

שמאי המשיבה הסתמך על ניתוח תוצאות מכרז רמ"י מס' 341/2022 למגרש בייעוד מסחרי בסביבת הנכס, כשבמהלך הדיון טען כי יש להביא בחשבון את מכרז מס' 191/2023, ולבצע התאמות רלוונטיות למושא השומה.

שמאי המשיגה הסתמך על ניתוח תוצאות מכרז רמ"י מס' 341/2022, עסקת מכר לנכס בנוי (מגרש 925 לפי תוכנית 202/במ/26)[25] וכן על ערכי שווי שנקבעו במסגרת החלטות שמאי מכריע[26]. לטענתו, יש לבסס את השווי לפי הכרעה בהשגה ראשונה שפורסמה לאחרונה ביחס לנכס המצוי בסמיכות למושא השומה[27], ולא על המכרז הנוסף שהוצג ע"י שמאי המשיבה (191/2023), שכן לדעתו מכרז זה אינו בר השוואה[28].

ככלל, גישת ההשוואה הינה הגישה העדיפה ביותר[29] לצורך קביעת שווים של מקרקעין זאת על פני גישות שומה אחרות. בהתאם לכך, ראיתי לנכון להתבסס על מכרז מס' 341/2022, כפי שנעשה בשומות הצדדים, לרבות במסגרת בהכרעה בהשגה ראשונה שפורסמה לאחרונה בעיר ירוחם.

באשר למכרז מס' 191/2023, לאור מאפייניו השונים של ביחס למושא השומה, כפי שטען, ובצדק, שמאי המשיגה, לא ראיתי לנכון להתבסס על מכרז זה, המהווה כמעין יחידת פרנסה[30].

באשר לעסקת המכר לנכס הבנוי שנותחה בשומת המשיגה (מגרש 925 לפי תוכנית 202/במ/26), מעבר לכך שמדובר בגישה בעלת תוקף נמוך (גישת החילוץ), במועד העסקה (11.2021) טרם החלה עליית הריבית במשק, כך שלעניות דעתי, יש להיצמד לעסקאות בסמוך ככל הניתן למועד הקובע, מאחר וסביר כי למרכיב הריבית השפעה ישירה לערכי המקרקעין. באופן דומה, איני רואה לנכון להתבסס מסקנת השווי בשומות מכריעות שנערכו בסביבה, מה גם ששומות אלו אינן מהוות עסקאות השוואה בהתאם לתקינה השמאית.

לסיכום, וכפי שפורט לעיל, בהכרעתי זו אתבסס על ניתוח תוצאות מכרז מס' 341/2022, המצוי בסמיכות יחסית למושא השומה ולמועד הקובע בעניינו, זאת בשים לב לכך שכולל מעל 20 מציעים, כך שדי בלהסתמך עליו בכדי לבסס את שווי השוק[31].

---

[25] יצוין כי ניתוח העסקה נערך לשווי מ"ר בנוי, ללא חילוץ שווי מרכיב הקרקע.

[26] 2 הכרעות שניתנו ע"י השמאית המכריעה, הגב' יעל הרון, בגו"ח 39537/142 ובמגרש 930 לפי תכנית 202/במ/26.

[27] מגרש מס' 302 עפ"י תוכנית 61/101/03/26, רחוב צבי בורנשטיין 96.

[28] לעמדתו, המכרז כמו רוב העסקאות הקיימות למסחר בעיר ירוחם הינם מהשכונות החדשות בהן מתגוררים תושבים בעלי רמה סוציו אקונומיות גבוהה יותר ובתאמה כוח קנייה גדול יותר, זאת בניגוד לסביבת הנכס שבנדון המאופיינת באוכלוסייה חלשה. כמו כן, מדובר בנכס מסחרי קטן ובודד המצוי בלב שכונת מגורים, זאת בשונה מהנכס שבנדון.

[29] כאמור בתקן מס' 3 לתקינה השמאית העוסק ביישום גישת השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים. עוד בעניין זה ראה פסק דין בע"א 161/79 (הרברט זילברשטיין); ת"א 7256/05 (אמינה דולה); ע"א 7225/03 (אלפתיאני).

[30] מדובר בחלקה בשטח של 86 מ"ר, הכוללת זכויות בניה עיקריות של 30 מ"ר בלבד.

[31] יוער כי בהתאם להנחיה מקצועית של השמאי הממשלתי מתאריך 27.10.2021, מכרז אחד יכול לשקף שווי שוק במסגרת 3 הצעות, על פי התקינה השמאית, זאת מכיוון שכל הצעה כשרה (כל ההצעות מעל מחיר מינימום שלא נפסלו) יכלה להיות ההצעה הזוכה, אלמלא ההצעות הגבוהות ממנה.

10.3. עקרונות ושיקולי השומה:

10.3.1. התאמה לשטח ברוטו (מצב קודם):

לעמדת שמאי הצדדים, ז"ב במצב הקודם משקפים שטח רצפה בלבד, לכן יש לחשב התאמה לשטח ברוטו.
בהתאם לתשריט לצרכי רישום בית משותף (שהינו חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה), עולה כי שטחי הרצפה של הדירות כוללים את המחיצות הפנימיות של הדירות, אולם אינם כוללים קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה. בהתאם לכך, אני מסכים עם עמדת הצדדים לפיה יש לחשב התאמה לשטח ברוטו.
באשר למקדם ההתאמה שיש להביא בחשבון, נערכה מדידה גראפית[32] של עובי קירות החיצוניים בקומה א' ושטח הרצפה של אותה קומה, כך שמתקבל מקדם בשיעור של כ- 7%[33]. להלן תוצג טבלה מסכמת של שטחי הבניה ברוטו, לרבות שטחי הבנייה העיקריים לצד שטחי הבנייה המשמשים לגרמי המדרגות בכ"א מהקומות:

קומה	מהות	שטח נטו (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)
ק"ק תחתונה	שטח עיקרי	204	**218**
	גרם מדרגות	12	**13**
קומת קרקע	שטח עיקרי	99	**106**
	גרם מדרגות	12	**13**
קומה א'	שטח עיקרי	123	**131**
	גרם מדרגות	25	**27**
סה"כ שטחי בניה ברוטו			**508**

10.3.2. שימוש מיטבי:

- מצב קודם:

מאחר ובחלופה זו, יש לאמוד את הנכס בהתאם לזכויות החוזיות, הובא בחשבון אופן הבינוי וחלוקת שטח הקרקע בהתאם לתשריט לצרכי רישום בית משותף, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.

- מצב חדש:

לעמדת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי הוא ניצול תכסית בניה מקסימלית, תוך יצירת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב צבי בורשטיין, זאת בהתחשב בכך שעיקרי מטרת תוכנית מס' 612-1079359[34] היא הגדלת תכסית הבניה.
מנגד, בשומת המשיגה הוצגו תשריטים הממחישים את השימוש המיטבי בכל קומה, תוך התחשבות בקווי בניין, פתרון חניה עילי וחלוקת השטחים בין המועצה (המשיגה) לדואר ישראל.

שימוש מיטבי בקומת קרקע תחתונה:

בהתאם להוראות התוכניות, החלק היחסי של המשיגה בקומת הקרקע התחתונה הוא בהיקף שטח מבונה בסך 553 מ"ר ברוטו. לפי בדיקתי, מתאפשר מימוש מיטבי של כלל היקף זה, בצידה הצפון-מזרחי של החלקה, במסגרת קווי הבניין, תוך הותרת שטח חצר (כ-325 מ"ר) לשימוש חניה פתוחה[35].

---

[32] המדידה נערכה על גבי תשריט לצרכי רישום בית משותף.

[33] כ-7% = כ- 148 מ"ר (שטח רצפה/נטו) / כ- 148 מ"ר (שטח רצפה/נטו) + כ- 10 מ"ר עובי קירות חיצוניים.

[34] התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10786 ביום 07.09.2022.

[35] זאת בניגוד לשיטת שמאי המשיגה לפיה יש לנצל את כלל זכויות הבניה בצידה הדרומי של החלקה, תוך הותרת שטח חצר לחניה פתוחה בחזית הצפונית של החלקה, שכן בהתאם למדידה שערכתי על גבי תוכנית בקשה להיתר שמקודמת לנכס שבנדון עולה שמימוש הזכויות בצורה זו מותיר מרחק מקסימלי של 8 מטר בין גבול החלקה הצפוני לבין המבנה, מה שמקשה על יצירת פתרון חניה לאורך החזית הצפונית, בהתחשב בשטח נדרש לתמרון.

שימוש מיטבי בקומת קרקע עליונה (הפונה לרחוב צבי בורשטיין):

בשים לב למימוש המיטבי בקומת הקרקע התחתונה, כאמור לעיל, בהתחשב במיצוי תכסית בניה מקסימלית בקומת הקרקע, חלקה היחסי של המשיגה בזכויות ומגבלת קווי בניין, מתקבל כי ניתן לנצל לכל היותר סה"כ כ- 568 מ"ר ברוטו בקומה זו, כדלקמן:

242 מ"ר ברוטו בחזית מסחרית בעלת חשיפה הפונה לכיוון רחוב צבי בורשטיין בקו בנין 0' ; 326 מ"ר ברוטו בעורף המבנה (מעל קומת הקרקע התחתונה), לגביו לא קיימת חשיפה מסחרית.

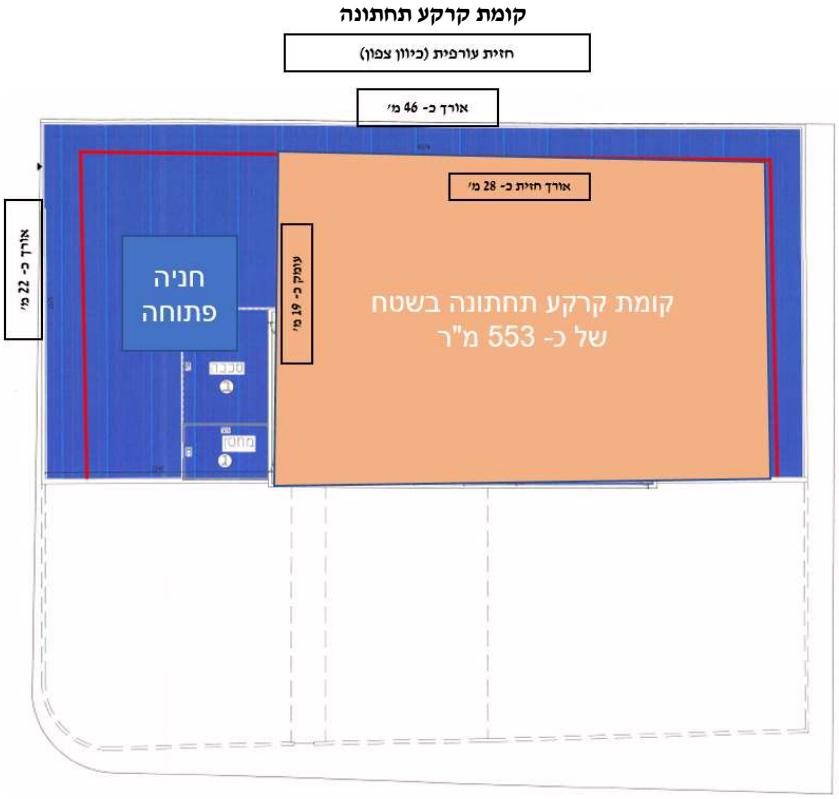
שימוש מיטבי בקומה א':

יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו בקומות הקרקע בשטח של כ- 380 מ"ר ברוטו, ימומשו בקומה זו.

להלן טבלה מסכמת:

קומה	מהות	שטח (מ"ר)	הערות
קומת קרקע תחתונה	שטח עיקרי	473.88	מימוש זכויות הבניה בצידה הצפון- מזרחי של החלקה. יתרת השטח (כ-325 מ"ר), בצידה הצפון-מערבי ישמש לחניה פתוחה.
	שטח שירות	78.98	
קומת קרקע עליונה[36]	שטח עיקרי חזיתי	201.67	חזית דרומית לכיוון רחוב צבי בורשטיין
	שטח עיקרי עורפי	271.67	
	שטח שירות חזיתי	40.33	
	שטח שירות עורפי	54.33	
קומה א'	שטח עיקרי	316.67	
	שטח שירות	63.33	
סה"כ		**1,500**	**סה"כ שטח יחסי בהתאם לחלוקת השטחים בין המשיגה (78.98%) לדואר ישראל (21.02%)**

להלן תרשים הממחיש את השימוש המיטבי בק"ק התחתונה ובקומת הקרקע הפונה לרחוב צבי בורשטיין:



[36] יחס עיקרי שירות עומד על 20% בהתאם להוראות התוכנית.

קומת הקרקע עליונה הפונה לרחוב צבי בורשטיין



10.3.3. <u>פתרון חניה עילי (מצב חדש):</u>

לעמדת שמאי המשיגה, בהתחשב בתקן החניה החל, אין אפשרות לייצר פתרון חניה עילי לכלל מקומות החניה בתחום המגרש. לכן יש להביא בחשבון תשלום כופר חנייה[37] עבור 26 מקומות חנייה[38] לפי עלות של כ- 5,000 ₪ למקום חניה אחד, ובסה"כ 130,000 ₪.

לעמדת שמאי המשיבה, ככל ולא ניתן לייצר פתרון חנייה לכלל החניות הדרושות לפי תקן בתחום המגרש, יש אפשרות שפתרון החניה לחלק מהן יהיה בחניון הסמוך[39]. עם זאת, סבור כי יש לבחון סוגייה זו מול המועצה, כאשר יכול להיות שהפתרון במקרה דנן הינו תשלום כופר חנייה. באשר לגובה תשלום כופר חניה, מסכים שמאי המשיבה לסכום שנקבע על ידי שמאי המשיגה.

בכדי להכריע בסוגייה זו, יש לבחון תחילה האם קיים פתרון חנייה עילי בתחום המגרש.

בהתאם לתקן חנייה ארצי, יש לייצר מקומות חנייה בנכס שבנדון בטווח של 25 - 8[40], כאשר בהתאם לבדיקה שנערכה מול הועדה המקומית, סביר כי יידרש בעל הזכויות לייצר כ- 17 מקומות חנייה בתחום המגרש (המשקף את הממוצע לעיל). בהתאם לשימוש המיטבי (ראה סעיף 10.3.2 לעיל), בצידה הצפון-מערבי של החלקה יוקצה שטח של כ-325 מ"ר לטובת חניה, כך שקיים מחסור של כ- 4 מקומות חנייה בתחום המגרש[41].

---

[37] זאת על אף שטרם נקבע תקן לכופר חניה בעיר.

[38] 26 מקומות חניה = 13 מקומות חנייה אותן יש לייחס למשיגה - 39 מקומות חנייה (בהתאם לתקן חנייה).

[39] בהקשר זה הפנה למסעיף 13 לתוכנית 61/101/03/26 לפיו נכתב: "תתוכנן החניה בחלקה בתוך המגרש ובחלקה בסידורי חניה ברחובות ובחניונים מוסדרים".

[40] בהתאם לתקן חנייה ארצי, מעל 100% זכויות בנייה נדרש מקום חניה אחד לכל 50 מ"ר עד 150 מ"ר. דהיינו, מינימום 8 חניות = 150 מ"ר / כ-1,264 מ"ר עיקרי (לפי חלק יחסי), ומקסימום 25 חניות = 50 מ"ר / כ-1,264 מ"ר עיקרי (לפי חלק יחסי).

[41] 4 מקומות חניה = 13 מקומות חנייה (25 מ"ר למקום חנייה / 325 מ"ר קרקע לטובת חניה) - 17 מקומות חנייה לפי תקן.

בהתאם להחלטת ועדה המשנה מיום 12.2.2023, ביחס לתוכנית בקשה להיתר שמקודמת בימים אלה בנכס שבנדון עולה כי יש לאשר את הבקשה, כאשר פתרון החניה למימוש זכויות הבניה העתידיות של דואר ישראל, הינו כופר חנייה במגרש הצפוני. כמו כן, בהתאם לבדיקה שנערכה במחלקת הרישוי עולה כי רק לאחרונה החלו לגבש מנגנון לתשלום כופר חנייה, זאת בשל הצורך שהתעורר באזורי מגורים. משכך, סביר כי במקרה הנדון יידרש בעל הזכויות לשלם כופר חנייה עבור 4 מקומות חנייה.

באשר לעלות כופר חנייה, אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה יש להביא בחשבון תשלום כופר חניה בסך של כ- 5,000 ₪ למקום חניה בודד, **לפיכך יובא בחשבון עלות כופר חנייה בסך של כ- 20,000 ₪.**

10.3.4. <u>התאמה בגין מבנה ציבור (מצב קודם) ומגבלת שימושים (מצב חדש):</u>

בשומות הצדדים הובאה בחשבון התאמה במצב הקודם (0.7) בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים, והתאמה (0.85) בגין אינטנסיביות שימוש נמוכה בשל ייעודו של הנכס (ציבורי) ובסה"כ (0.6). במצב החדש, כאשר ייעוד הנכס שונה למסחר, חושבה התאמה בשומות הצדדים (0.8) בגין מסחר מוגבל.

אני מקבל את הסכמת הצדדים ביחס למקדמים שהובאו, הן במצב הקודם והן במצב החדש. יוער כי למרות שהתכליות והשימושים לא שונו בין המצב הקודם למצב החדש, במצב חדש הותרה פעילות מסחרית מוגבלת, שלא הותרה במצב הקודם, לכן יש להביא בחשבון מקדם בשיעור גבוה יותר במצב החדש[42].

10.3.5. <u>התאמה לגודל והיקף עסקה:</u>

לעמדת שמאי המשיגה, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 20%, בגין גורם זה, זאת בהתחשב בכך שהיקף הבינוי במושא השומה (בשתי החלופות) גבוה מהיקף הזכויות במכרז ההשוואה[43], המבטאת לטענתו גם התאמה בגין נכס מסחרי חזיתי.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, קיים צורך ממשי בשטחים נרחבים לדואר או מרכזית בזק. לראיה אושרה תוכנית שהגדילה את הזכויות, לכן אין להביא בחשבון התאמה לגודל מעבר לזו שנקבעה בשומתו (2%).

- <u>מצב קודם:</u>

כאמור, בהכרעתי זו אתבסס על מכרז מס' 341/2022, לפיו נמכר מגרש הכולל פוטנציאל תכנוני, בכפוף לתשלום היטל השבחה[44]. כפי שיפורט להלן, לפי בדיקתי במגרש מושא המכרז ניתן לקדם תוכנית בסמכות ועדה מחוזית, במסגרתה יאושרו זכויות בניה בהיקף של כ-120% משטח המגרש[45], קרי זכויות בניה בהיקף של כ- 486 מ"ר, זאת בהיקף דומה למותר בחלופה זו (כ- 524 מ"ר).

לפיכך, לא ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה לגודל והיקף עסקה בחלופה זו.

---

[42] עוד בעניין זה ר' שומה מכרעת שניתנה לנכס שבנדון מתאריך 12.1.2016.

[43] במצב הקודם מדובר בהיקף זכויות בניה הגדול פי 2.84 ביחס לזכויות הבניה המוקנות במכרז שנותח, ובמצב החדש מדובר בהיקף זכויות בניה הגדול פי 7,

[44] בחוברת המכרז נכתב כי במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י.

[45] ר' הרחבה בעניין זה בסעיף 10.4 להלן.

- מצב חדש:

ראשית, איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה קיים צורך ממשי בשטחים נרחבים לדואר ומרכזית בזק. ראיה לכך היא כוונת המשיגה (המועצה)[46] לקדם תוכנית נקודתית לנכס שבנדון, במסגרתה ייעוד השטח ישונה למסחר ומשרדים (ללא מגבלת שימושים), כפי שקורה גם בלא מעט מרכזיות בזק אחרות ברחבי הארץ שעברו שינוי ייעוד[47].

עם זאת, ובניגוד למצב הקודם, היקף הבנייה בחלופה זו הינו כמעט פי 3 ביחס למגרש מושא ההשוואה[48]. משכך, תחושב הפחתה לחלופה זו בשיעור של 10%.

10.3.6. <u>הפחתה בגין בינוי חדש על ישן (מצב חדש):</u>

שמאי המשיגה טוען להפחתה בגין גורם זה.

כאמור לעיל, בהתחשב במטרת השומה ובמדיניות רמ"י[49], השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, כך שלא תובא בחשבון הפחתה בגין גורם זה, בדומה לשומת המשיבה.

10.3.7. <u>הפחתה בגין עלות העתקת/עקירת עצים (מצב חדש):</u>

שמאי המשיגה טוען להפחתה בגין גורם זה בעוד שלעמדת שמאי המשיבה, אין להביאו בחשבון, זאת בהתחשב בקרקע כריקה ופנויה בהתאם לנהלי רמ"י.

בהתחשב בכך שהעצים הקיימים בתחום המגרש הם חלק מהתנאים הטופוגרפיים של הקרקע ובכך שלפי תשריט תוכנית מס' 612-1079359 עצים אלו מסומנים לשימור כאשר לצורך מימוש זכויות הבניה במצב החדש (כמפורט בסעיף 10.3.2 לעיל) יש להעתיק/לעקור 7 עצים, אני מקבל את טענת שמאי המשיגה.

בהתאם שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית המכריעה, הגב' דנה שיחור מתאריך 9.6.2022[50], עולה כי עלות עקירת עץ הינה בסך של כ- 4,500 ₪, זאת בהתבסס על מסמך שהתקבל מטעם אגרונום וגוזם מומחה ושומות מכריעות שנערכו בהתאם לתיקון 84 לחוק.

לפיכך, עלות העתקה/עקירה שתובא בחשבון **הינה בסך של 31,500** ₪ (4,500 ₪ X 7 עצים).

10.3.8. <u>שטח אקוי':</u>

<u>מקדם אקו' - קומה א':</u>

שמאי המשיבה ייחס מקדם 0.5 לשטח המבונה בקומה זו, לעומת 0.25 בשומת ההשגה.

המקדם האקו' בו נקט שמאי המשיבה ביחס לקומה א' סביר בעיני ומקובל ביחס לקומת הקרקע, שבד"כ בנכסים מסוג זה משמשת לשימושי מסחר[51].

---

[46] בהתאם למידע שהתקבל מגב' אולגה גולדשמיט, מ"מ מהנדסת המועצה ירוחם.

[47] בעניין זה ר' החלטת ועדת השגות מיום 8.9.2020 לנכס הממוקם ברחוב דוד מרכוס 3, חיפה, גו"ח 10914/71,72.

[48] כ- 1,500 מ"ר שטחי בניה ברוטו במצב החדש, לעומת כ- 486 מ"ר למגרש מושא ההשוואה.

[49] בעניין זה ראה פרק כה' לקווים המנחים העוסק בסוגיות מיוחדות בשומות המבוצעות עבור רמ"י.

[50] רחוב אפרתה 23, ירושלים, גו"ח 30115/63.

[51] ר' למשל הכרעה בהשגה ראשונה מיום 25.2.2024 בעניין חלק מחלקה 139 בגוש 39150, לנכס מסחרי הממוקם בעיר דימונה (הסמוכה לירוחם) בה נותחו מס' נתוני שכירות לחנויות הממוקמות בק"ק, להן חשיפה מסחרית, לעומת חנויות/משרדים בקומה א', להן חשיפה מסחרית נחותה. מניתוח הנתונים התקבל פער בשיעור של כ- 50% בשווי למ"ר מבונה.

מקדם אקוי' - קומת קרקע תחתונה:

לאור החשיפה המסחרית (העורפית) לכיוון צפון, לרבות מיקומה של החלקה בלב העיר ירוחם ובמכרז המע"ר ובסמוך למשרדי המועצה, ראיתי לנכון לאמץ את מקדם השווי שנקבע בשומת המשיבה (0.8).

מקדם אקוי' - עורף קומת הקרקע עליונה:

בהתאם לשימוש המיטבי במצב החדש, קיים שטח עיקרי בקומת הקרקע של כ- 271 מ"ר בעורף הקומה. כאמור, שטח זה אינו נהנה מהחשיפה מסחרית, זאת בשונה מחזית קומת הקרקע הפונה לרחוב צבי בורשטיין, המהווה ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר. לפיכך, יובא בחשבון מקדם - 0.7.

- סה"כ שטח אקוי' במצב קודם (בהתאם לתשריט לצרכי רישום בית משותף):

קומה	מהות	שטח ברוטו (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
ק"ק תחתונה	שטח עיקרי	218	0.8	174
	גרם מדרגות	13	0.3	4
	חצר	688.43	0.15	103
	סככה	35.98	0.3	11
	מחסן פח	16.83	0.4	7
קומת קרקע עליונה	שטח עיקרי	106	1	106
	גרם מדרגות	13	0.4	5
	חצר	289	0.2	58
קומה א'	שטח עיקרי	131	0.5	66
	גרם מדרגות	27	0.25	7
סה"כ שטח אקווי'				**540**

- סה"כ שטח אקוי' במצב החדש:

קומה	מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקווי'
קומת קרקע תחתונה	שטח עיקרי	473.88	0.8	379
	שטח שירות	78.98	0.4	32
	חצר[52]	466	0.2	93
קומת קרקע עליונה	שטח עיקרי חזיתי	201.67	1	202
	שטח עיקרי עורפי	271.67	0.7	190
	שטח שירות חזיתי	40.33	0.5	20
	שטח שירות עורפי	54.33	0.4	22
	חצר[53]	45	0.2	9
קומה א'	שטח עיקרי	316.67	0.5	158
	שטח שירות	63.33	0.25	16
סה"כ שטח אקוי'				**1,121**

הערות:

- בהתאם לתשריט לצרכי רישום בית משותף (מצב קודם), בכל קומה קיים גרם מדרגות, הכולל זכות מעבר בשעת חירום לטובת הדואר. מאחר ושווי מ"ר מבונה שנקבע בהכרעתי מנוטרל שטחי שירות (גרמי מדרגות וכו'), הובא בחשבון מקדם אקו' המשקף את התרומה של שטח זה.
- בהתאם לתשריט לצרכי רישום בית משותף (מצב קודם), קיים מקלט משותף לכלל בעלי הזכויות בנכס. במצב הקודם, לא הובא בחשבון שטח המקלט, כיוון ששטח זה אינו מוגדר בזכויות החוזיות, מה גם שלא הוכח כי החוכר שילם בעד זכויות אלו.

[52] כולל 325 מ"ר חניה + שטח חצר היקפית ברוחב של קווי בניין של 3 מטר.

[53] משקף שטח חצר ברוחב קו בניין צידי ימיני.

10.4. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי בסיס:

10.4.1. מצב קודם ומצב חדש:

כאמור בהכרעתי בשאלת השומה לעיל, בשתי חלופות אלו, אתבסס על מכרז רמ"י מס' 341/2022 מתאריך החלטה 15.3.23, במסגרתו נמכרו זכויות החכירה למגרש בשטח של 405 מ"ר[54], לרבות פוטנציאל תכנוני. המגרש שבנדון מצוי ברחוב נחל ציון, המסתעף מרחוב צבי בורשטיין. בהתאם לתכנון התקף, נכון למועד העסקה, המגרש נכלל בתוכנית 26/במ/202, לפיה מסווג הנכס כמגרש 922 בייעוד "אזור מסחרי", הכולל ז"ב כדלקמן:

תכסית	שטח עיקרי בק"ק (מ"ר)	ש"ש בקומת הקרקע (מ"ר)	ש"ש בקומת מרתף	יתרת חצר
40%	121.5	40.5	20.25	243

בהתאם לבדיקה שנערכה עולה כי קיים פוטנציאל תכנוני לנכס מושא המכרז, זאת בהתבסס על תוכנית נקודתית מס' 612-0885681 אשר אושרה[55] לנכס מסחרי הסמוך למושא השומה[56], לפיה אושרו ז"ב כדלקמן:

שטח מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי עילי (מ"ר)	שטח שירות עילי (מ"ר)	תכסית	מס' קומות	סה"כ שטחי בניה ב-% ביחס לשטח המגרש
847.53	750	250	65%	2	כ- 118%

לאור הפוטנציאל הקיים למגרש מושא המכרז, במסגרת ניתוח המכרז, יובא בחשבון שטח אקוי' כולל פוטנציאל תכנוני, בנטרול היטל השבחה צפוי, כמפורט בתחשיב להלן:

סה"כ שטח אקוי' במצב הקודם בהתאם לתוכנית 26/במ/202				
קומה	מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
ק"ק	שטח עיקרי	121.5	1	121.5
	שטחי שירות	40.5	0.5	20.3
מרתף	שטחי שירות	20.25	0	0
	חצר	243	0.2	48.6
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם				190.4
סה"כ שטח אקוי' במצב החדש[57]				
קומה	מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
ק"ק	שטח עיקרי	187	1	187
	שטחי שירות	56	0.5	28
ק"א	שטח עיקרי	187	0.5	93
	שטחי שירות	56	0.25	14
	חצר	162	0.2	32
סה"כ שטח אקוי' במצב החדש				355
השבחה במונחים אקוי'				164
היטל השבחה				82
דחייה עד לאישור תוכנית בסכמות ועדה מחוזית				0.84
סה"כ השבחה במונחים אקוי', בניכוי היטל השבחה צפוי ודחייה				69
שטח אקוי' בנטרול היטל השבחה צפוי				**259**

להלן ניתוח המכרז:

מס' מגרש	גו"ח	ממוצע 3 הצעות כולל פיתוח	שטח אקוי' מגלם פוטנציאל	התאמה למיקום[58]	שווי מ"ר מבונה אקוי'
922	39646/163	₪ 1,010,604	259.4	1.05	₪ 4,091

[54] חלק מחלקה 163 בגוש 39646.

[55] שאושרה למתן תוקף בתאריך 15.8.2022.

[56] רחוב נחל ציון 74, חלקה 93 בגוש 39645 .

[57] הונח כי זכויות הבניה שיאושרו במסגרת תב"ע נקודתית הינן בשיעור של כ-120% משטח המגרש, מתוכם כ- 70% שטח עיקרי, והיתרה ש"ש, לפי תכסית של כ- 60%, בהתחשב בפתרון חניה עילי לפי תקן.

[58] בניגוד לנכס מושא ההשוואה, הנכס שבנדון ממוקם בליבה של העיר, אליה מגיעים מרבית האוכלוסייה שכן, בסמיכות לנכס שבנדון מצויים: המרכז מסחרי של ירוחם, מרכולים, שירותים מוניציפליים, שירותי בריאות לסוגיה, מועדוניות ועוד. לפיכך, ובניגוד לעמדת הצדדים, הובא בחשבון תוספת למיקום בשיעור של 5%.

10.5. תחשיב השומה:

	מצב קודם - שווי זכויות חוזיות בייעוד למבנה ציבור	מצב חדש - בהתאם לתוכנית מס' 612-1079359
שטח אקוי'	540	1,121
שווי מ"ר מבונה אקוי'	₪ 4,091	₪ 4,091
התאמה בגין מבנה ציבור (מצב קודם) התאמה בגין מגבלת שימושים (מצב חדש)	0.60	0.80
התאמה לגודל והיקף עסקה	1	0.9
הפחתה בגין כופר חניה	0	₪ 20,000
הפחתה בגין עלות העתקת/עקירת עצים	0	₪ 31,500
שווי הנכס בכל חלופה	**₪ 1,315,121**	**₪ 3,249,536.10**

11. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה לנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 121 בגוש 39635, המצוי ברחוב בורשטיין, כדלקמן:

- **מצב קודם:**

1,315,000 ₪ (מיליון שלוש מאות וחמישה עשר אלף ש"ח)

- **מצב חדש:**

3,250,000 ₪ (שלושה מיליון מאתיים וחמישים אלף ש"ח)

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

ב ב ר כ ה,

אור חג'אג'
שמאי מקרקעין בכיר
מחוז ירושלים והדרום

העתק:
מר ירון ביטון - ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים.