| | | |
|---|---|---|
| תאריך עברי | : | כ״ז שבט תשפ״א |
| תאריך לועזי | : | 09 פברואר 2021 |
| מס׳ תיק רמ״י | : | 30510498א |
| מס׳ פנייה | : | 41502 |
| לקביעת שכ״ט | : | 7.71 יח׳ שומה |

לכבוד

גב׳ ריקי ברקאו
מרחב שירות חיפה
מרחב חיפה, רמ״י
rickyb@land.gov.il

מר אלעד משה חזיזה
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
ת.ד 10022, נהריה
elad@emh.co.il

מר רמי איטח
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בלינסון 74, חיפה
Rami_itah@walla.com

## הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

## חלקה מס׳ 4 בגוש 12581 מגרש 81 לפי תב״ע ק/170, א.ת. קרית ביאליק

### 1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשתי ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״) שנתקבלה ביום 29.11.2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות, ללא מע״מ וכולל פיתוח, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, בחלופות כדלקמן:

א. שווי זכות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות למועד סיום חוזה החכירה 24.05.2020.
ב. שווי זכות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות למועד 20.07.2020.
ג. שווי זכות הבעלות עפ״י תוכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל, למועד 20.07.2020.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אלעד משה חזיזה ביום 20.07.2020 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע״י שמאי מקרקעין, מר רמי איטח מיום 04.11.2020 – **להלן: ״המשיגים״.**

1.3. בתאריך 27.12.2020 נערך דיון באמצעות אפליקציית זום בנוכחות שמאי הצדדים. תקציר הדיון נשלח לצדדים באותו היום, תוך קביעת לו״ז לתגובות והשלמת מסמכים, וזאת לא יאוחר מיום 12.01.2021.

1.4. ביום 27.12.2020 התקבלה תגובת שמאי המשיבה הכוללת: ניתוח עסקות לקרקעות ולמבני תעשייה מהשנים 2014 – 2017, מחקר דלפי למקדמים אקו׳ בקומות עליונות בתעשייה והחלטת וועדת השגות בפארק תעשיה בקרית גת.

1.5. הצדדים חלוקים, בין היתר, בנושאים הבאים:

- מקדמים אקוו׳.
- שווי הזכות בנכס בהתאם לחלופות.

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

## 2. זיהוי הנכס:

| | |
|---|---|
| גוש | 12581 |
| חלקה | 4 |
| שטח רשום | 554 מ״ר |
| שטח להערכה | 554 מ״ר |
| מגרש | 81 לפי תב״ע ק/170 |
| מהות הנכס | מגרש לתעשייה |
| מיקום | בעלי המלאכה 2 , אזה״ת קרית ביאליק |

## 3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה ללא מע״מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

## 4. המועד הקובע לשומה:[2]

| חלופה | מועד קובע |
|---|---|
| 1 | 24.05.2020 |
| 2 | 20.07.2020 |
| 3 | 20.07.2020 |

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 28.01.2021 ע״י חן בן הרוש, מתמחה ממשרדינו והח״מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

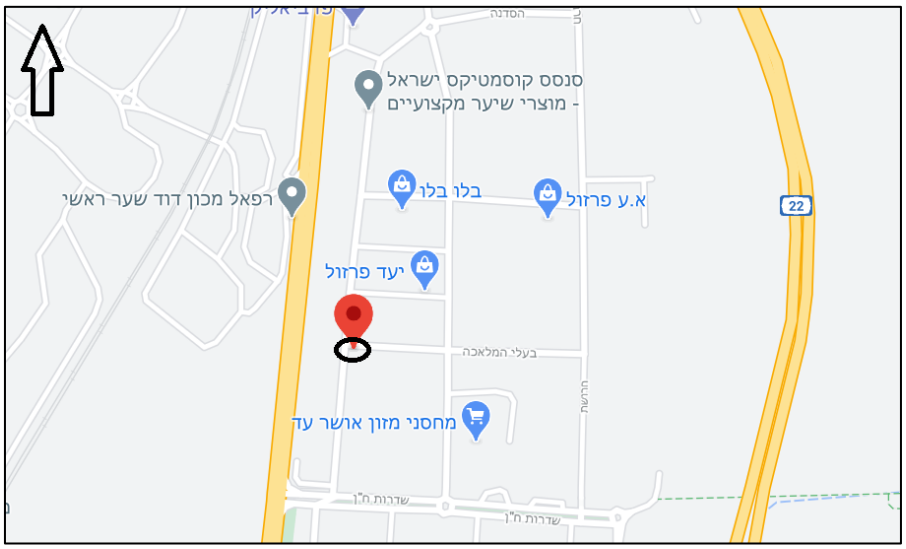
נשוא השומה הינו מגרש בייעוד תעשייה הממוקם ברחוב בעלי המלאכה 2, פינת יוסף לוי בא.ת. קרית ביאליק.

### 6.1. הסביבה:

קרית ביאליק היא עיר במחוז חיפה בישראל, המהווה את אחת מהערים המרכיבות את אזור הקריות. אזור התעשיה של קרית ביאליק ממוקם בצפון העיר ובסמוך לכבישים ראשיים : כביש מס׳ 4 וכביש מס׳ 22. אזור זה מאופיין בתעשיה מסורתית, בבינוי חד קומתי ותיק לרוב, הכולל תאי תעשיה ומעט מסחר. הנכס הנישום ממוקם בפינת הרחובות בעלי המלאכה ויוסף לוי. רחוב בעלי המלאכה הינו רחוב חד סטרי בקטע בו ממוקם הנכס והתנועה בו נעה מכיוון מזרח למערב . רחוב יוסף לוי חד סטרי, בקטע בו ממוקם הנכס, והתנועה בו נעה מכיוון דרום לצפון. הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל כבישים סלולים, ומדרכות בצד אחד של הכביש.

[2] המועדים הקובעים בהתאם למייל הבהרה שהתקבלה ממזמינת השומה.

**להלן מיקום הנכס על רקע הסביבה:**




**להלן תצ"א של המגרש[3]:**




## 6.2 <u>הנכס</u>:

הנכס נשוא השומה ידוע כחלקה 4 בגוש 12581 בשטח 554 מ"ר.

צורת החלקה דמוית ריבוע עם צלע צפון מערבית מעוגלת, ועליה בנוי מבנה דו קומתי.

החלקה פינתית, מצפון לה רחוב בעלי המלאכה ומכיוון מערב פונה לרחוב יוסף לוי. ממזרח ומדרום מבני תעשייה חד קומתיים ישנים.

[3] מתוך אתר Govmap.

**להלן תמונות שצולמו בעת הביקור בנכס:**





## 7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

### 7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חיפה, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 18.01.2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: גוש 12581 חלקה 4.

שטח רשום: 554 מ"ר.

בעלות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

### 7.2. הסכם חכירה

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 16.12.1975 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין מר דוד צוקרמן (להלן: "החוכר"), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 10419 חלקה 2 (בחלק) מגרש 81 עפ"י תב"ע ק/170.

השטח המוחכר: 565 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 25.05.1971 ועד לתאריך 24.05.2020 .

מטרת החכירה: מפעל לייצור מתקני אשפה.

## 8. מצב תכנוני:

**8.1.** להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י:

**8.1.1. תב"ע ק/170:**

תכנית מפורטת ק/170 פורסמה בי.פ. 1634 ביום 15.06.1970, מטרת התכנית הינה ייעוד שטח לאזורי תעשיה ומלאכה לאזור הקריות ולקרית ביאליק בפרט, בנוסף התכנית מציעה את צורת הבנוי וחלוקת השטח המיועד לאזור תעשיה ומלאכה.

בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, הנכס הנישום הינו מגרש מס' 81 ביעוד תעשיה.

התכנית מתירה:

- אחוזי בניה – 50% לקומה וב – 2 קומות, סה"כ 100%.
- תכסית מותרת – עד 50% משטח המגרש.
- גובה מותר – עד 10 מ'.
- קווי בניין – חזית – 5 מ', צידי – 3 מ'.

**8.1.2. תכנית מפורטת ק/349:**

תכנית לאזור התעשיה קרית ביאליק מס' ק/349 פורסמה בי.פ. 4054 מיום 05.11.1992. בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, הנכס הנישום הינו מגרש מס' 81 ביעוד תעשיה ומלאכה. השימושים המותרים לאזור זה, הינם: מבני תעשיה, מלאכה, מבנים לאחסון, מוסכים וכו'. מותר שימוש למסחר לסוגיו, למשרדים, לעסקים ולאולמי שמחות. ממזרח לנחל גדורה, יאסרו השימושים של מסחר ועסקים.

אחוזי בניה - התכנית קובעת אחוזי בניה בהתאם לתכסית מותרת של 50%, אחוזי בניה המותרים הינם 150%, מס' קומות: 4 (גובה מקסימלי 18 מ').

קווי בניין – קדמי – 5 מ', צדדי – 3 מ', מגרשים הגובלים ביותר מדרך אחת, קווי הבניין יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.

**8.1.3. תכנית מפורטת ק/מק/394:**

תכנית מפורטת ק/מק/394 פורסמה בי.פ. 4665 ביום 23.07.1998, תכנית לשינוי מרווחים באזה"ת קריית ביאליק. התכנית מאפשרת בנייה במרווח אחורי וצדדי אחד לקו בניין 0 שלא יהיה חופף לזה של השכן – ובמרווח קדמי לקו בניין 0 בתנאי שיפור העיצוב הארכיטקטוני של החזית הקדמית.

**8.1.4. תכנית ק/316/ח:**

תכנית מפורטת ק/316/ח פורסמה בי.פ. 4921 ביום 19.09.2000, מטרת התוכנית הינה קביעת שטחי שירות בייעודים השונים בתחום שיפוט הועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריות. התכנית לא תחול על על בניינים קיימים, אשר בעת בנייתם נוצל כל השטח העיקרי המותר.

התכנית מתירה ביעוד תעשיה, מלאכה ואחסנה:

- מעל מפלס הקרקע: מדרגות ומבואות – 5% מהשטח העיקרי.
  שירותים טכניים – 15% מהשטח העיקרי.
  מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
- מתחת למפלס הקרקע: שירותים טכניים – 5% משטח קומת הקרקע.
  מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
  חנייה עד לגבולות המגרש בכל הקומה.

**8.1.5. תכנית מופקדת 352-0357228:**

תכנית מתאר מקומית כוללנית לקרית ביאליק, תכנית זו טרם אושרה[4].

מטרת התוכנית הינה יצירת תנאים תכנוניים המאפשרים את צמיחת העיר ומיצובה כעיר המובילה בתחום החינוך, תרבות ערכי קהילה והיזמות העסקית, מצוינת בשירות איכותי בהתאם לצורכי תושביה ומבקריה, עיר עם איתנות כלכלית המפתחת יצירת מקומות עבודה חדשים ומעודדת יזמות עסקית והשקעות.

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעדים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת.

בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, מופיעה החלקה שבנדון כמגרש מס׳ 402, חלק ממתחם 8 בייעוד תעשייה.

<u>להלן השימושים העיקריים המותרים לתעשיה</u>: תעשייה לסוגיה, לרבות תעשייה כבדה, מלאכה, לוגיסטיקה ומסחר סיטונאי.

<u>שימושים משניים ביעוד תעשייה</u>: מסחר ומשרדים, אחסנה, מרכז תחבורה, חניון רכב כבד, איסוף, מיון וטיפול בפסולת.

עיקרי התכנית למתחם:

- אזור התעשייה יקושר אל המשך רחוב האצל במערכת רחובות ושבילי אופניים.
- השימושים בשטח ההרחבה של אזור התעשייה יהיו שטחים מוטי משרדים באחוזי בנייה של כ- 200%. (נכון למגרשים ששטחם עולה על 2 דונם).
- שלד הדרכים באזור ההרחבה יתוכנן ברצף ובקישור לשלד באזור התעשייה הקיים.
- גובה המבנים בחלקו הצפוני של המתחם יהיה בהתאם למגבלות תכנוניות של חברת רפא״ל.
- תינתן עדיפות למיקום מתקני תשתית כלל עירוניים במתחם זה.

<u>חניה</u> – תקן חניה לרכב יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת.

<u>מס׳ קומות</u> – בהתאם לנספח בינוי, בחלק המערבי של אזה״ת תותר בניה עד 7 קומות.

**8.2. <u>רישוי</u>:**

להלן פרטי ההיתר שהתקבל מהועדה המקומית לתו״ב.

היתר בניה מס׳ 35/29/93 מיום 19.01.1995 עבור הקמת מבנה בן קומה אחת עם מרחב מוגן, חדר מדרגות ומעלית כהכנה לקומה נוספת.

להלן השטחים, בהתאם להיתר הבניה:

| קומה | שטח במ"ר |
|---|---|
| קרקע | 250.39 |
| גלריה | 87.46 |
| <u>גג</u> | <u>30.85</u> |
| סה"כ | 368.7 |

[4] בהתאם לאתר מנהל התכנון, בפברואר 2017 התכנית נדונה בועדה המחוזית חיפה וטרם אושרה.

## 9. שומות ועמדות הצדדים

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

| חלופה | מועד קובע | שמאי המשיבה | שמאי המשיגים |
|---|---|---|---|
| 1 | 24.05.2020 | ₪ 1,026,000 | ₪ 722,000 |
| 2 | 20.07.2020 | ₪ 1,026,000 | ₪ 722,000 |
| 3 | 20.07.2020 | ₪ 1,248,000 | ₪ 797,000 |

### 9.2. סיכום שומת המשיבה:

#### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[5]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה והחילוץ, מעסקות למבנים ומגרשים בייעוד תעשייה באזה"ת קרית ביאליק, תוך שקלול ההתאמות נדרשות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- עסקה למגרש שנעשתה בשנת 2019. לאחר התאמה לבעלות (3%), מתקבל שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח על סך 2,223 ₪.
- 8 עסקות למבני תעשייה שנעשו בין השנים 2018 – 2019. בחילוץ שווי הקרקע, תוך ניכוי רווח יזמי, הפחתת שווי המחוברים והתאמה לגודל ולבעלות (3%), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ וכולל פיתוח בין 1,368 ₪ ל – 2,541 ₪.

#### 9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בשקלול נתוני ההשוואה, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע על סך **2,003** ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.
- עבור חלופה 1 + 2, הובאה בחשבון קיבולת בניה בשיעור 100% בהתאם לתב"ע ק/170.
- עבור חלופה 3, הובאה בחשבון קיבולת בניה בשיעור 150% ובהתאם לתב"ע ק/349.

#### 9.2.3. תחשיב השומה:

| | | |
|---|---|---|
| **חלופה מס' 1 - שווי זכות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות, נכון למועד סיום החכירה 24.05.2020** | | |
| שטח מגרש | 554 | מ"ר |
| סה"כ מ"ר מבונה אקוויוולנטי | 512.45 | מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי לאחר התאמות | 2,003 ₪ | |
| סה"כ שווי המגרש במעוגל כולל פיתוח וללא מע"מ | 1,026,000 ₪ | |
| **חלופה מס' 2 - שווי זכות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות, נכון למועד השומה 20.07.2020** | | |
| שטח מגרש | 554 | מ"ר |
| סה"כ מ"ר מבונה אקוויוולנטי | 512.45 | מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי לאחר התאמות | 2,003 ₪ | |
| סה"כ שווי המגרש במעוגל כולל פיתוח וללא מע"מ | 1,026,000 ₪ | |
| **חלופה מס' 3 - שווי זכות הבעלות בהתאם לתוכנית תקפה + פוטנציאל, נכון למועד השומה 20.07.2020** | | |
| שטח מגרש | 554 | מ"ר |
| סה"כ מ"ר מבונה אקוויוולנטי | 623.25 | מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי לאחר התאמות | 2,003 ₪ | |
| סה"כ שווי המגרש במעוגל כולל פיתוח וללא מע"מ | 1,248,000 ₪ | |

[5] ליתר פרוט ראה עמודים 16 - 17 לשומת המשיבה.

## 9.3. סיכום שומת המשיגים:

### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס[6]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת החילוץ, תוך התאמות לנכס הנישום. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים:

- 5 עסקות למבני תעשייה שנעשו בין השנים 2017 – 2019. בחילוץ שווי הקרקע, תוך ניכוי עלויות הבניה (1,000 ₪/מ"ר - 2,250 ₪/מ"ר), התאמה לגודל ולבעלות (3%), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ כולל פיתוח הנע בין 1,592 ₪ - 1,949 ₪.
- לצורך ביסוס השווי, הציג השמאי מסמך הקניית בעלות לחלקה שבנדון, ממנו עולה כי ערך הקרקע שנקבע למועד 31.12.2018 הינו 639,106.99 ₪, ללא מע"מ וללא פיתוח.
- לביסוס נוסף, הביא דוגמא ממכרז רמ"י ברחוב הנס מולר, בו התקבל שווי לדונם תעשיה על סך - 767,038 ₪.

### 9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

- בסיכום נתוני ההשוואה, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע על סך 1,799 ₪.
- בהתאם למגבלות קווי הבניין לפי תכנית ק/170 והיות והמגרש פינתי, הובאה בחשבון תכסית של 207 מ"ר. בנוסף, ניתנה תוספת לתכסית בקומת הקרקע על חשבון הקלה בשיעור 6% משטח המגרש. סך התכסית לחלופות הינה: 240 מ"ר.
- עבור חלופות 1 + 2 הובאה בחשבון בניה ב – 2 קומות.
- בחלופה 3, לא ניתנה התייחסות לבניית קומה שלישית לפי תב"ע ק/349, שכן גם בניית קומה שנייה אינה השימוש המיטבי בחלקה.
- המקדמים האקו' שבהם נעשה שימוש בתחשיב לקוחים מתוך הכרעה בהשגה שנעשתה ע"י שמאי המחוז מר באסל בלאן בא.ת. קרית ביאליק מיום 31.12.2019.

[6] ליתר פירוט ראה עמ' 16– 20 לשומת המשיגים.

## 9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה מס' 1:

| | |
|---|---|
| תכנית: | ק/170 |
| תכסית לפי קווי בניין: | 207.00 |
| ז"ב (2 קומות): | לקומה 50% |
| הקלה לפינתיות: | 1.06 |

| | |
|---|---|
| תוספת שטח לאור פינתיות לפי 6% הקלה, במ"ר | 33.24 |

| | | |
|---|---|---|
| ק"ק | 240.24 | 1 |
| ק"א | 207.00 | 0.4 |
| חצר | 313.76 | 0.25 |
| **סה"כ מ"ר אקווי'** | **401.48** | |

**סך שווי בחלופה 1: 401.48 מ"ר אקווי' X 1,799 ₪ למ"ר = 722,262.52 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ לפי בעלות.**

חלופה מס' 2:

| | |
|---|---|
| תכנית: | ק/170 |
| תכסית לפי קווי בניין: | 207.00 |
| ז"ב (2 קומות): | לקומה 50% |
| הקלה לפינתיות: | 1.06 |

| | |
|---|---|
| תוספת שטח לאור פינתיות לפי 6% הקלה, במ"ר | 33.24 |

| | | |
|---|---|---|
| ק"ק | 240.24 | 1 |
| ק"א | 207.00 | 0.4 |
| חצר | 313.76 | 0.25 |
| **סה"כ מ"ר אקווי'** | **401.48** | |

**סך שווי בחלופה 2: 401.48 מ"ר אקווי' X 1,799 ₪ למ"ר = 722,262.52 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ לפי בעלות.**

חלופה מס' 3:

| | |
|---|---|
| תכנית: | ק/349 |
| תכסית לפי קווי בניין: | 207.00 |
| ז"ב (4 קומות): | סה"כ 150% |
| הקלה לפינתיות: | 1.06 |

| | |
|---|---|
| תוספת שטח לאור פינתיות לפי 6% הקלה, במ"ר | 33.24 |

| | | |
|---|---|---|
| ק"ק | 240.24 | 1 |
| ק"א | 207.00 | 0.4 |
| ק"ב | 207.00 | 0.2 |
| חצר | 313.76 | 0.25 |
| **סה"כ מ"ר אקווי'** | **442.88** | |

**סך שווי בחלופה 3: 442.88 מ"ר אקווי' X 1,799 ₪ למ"ר = 796,741.12 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ לפי בעלות.**

## 9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות הזום ביום 27.12.2020 ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

### 9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- מקדמים אקו' – מבוססים על הכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 31.12.2019 באזה"ת קרית ביאליק.
- שומה קודמת – הנישום קיבל שומה משנת 2018, ישנה עליה של 80% בין שומת המשיבה לזו משנת 2018.
- כדאיות לקומות עליונות – אין כדאיות כלכלית לקומות העליונות באזה"ת הנדון.
- עסקת השוואה – בחרושת 43 ישנה עסקה (שטרם פורסמה) של מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ – 700 מ"ר + 100 מ"ר גלריה, על מגרש של 1.2 דונם. העסקה עתידה להימכר או נמכרה תמורת כ 3 מיליון ש"ח, משקף שווי של 1.4 מיליון ₪ לקרקע בשטח 1.2 דונם.

### 9.4.2. טענות שמאי המשיבים:

- מקדמים אקו' – בשאלות מס' 59 ו – 60 ע"פ סקר דלפי משנת 2020 נקבע מקדם אקו' לקומה א' לפי 60% ולקומה ב' לפי 40%.
  בהחלטת ועדת השגות באזה"ת קרית גת (אופק מס' 34121), נקבע מקדם אקו' לק"א לפי מקדם 0.6, מקדם אקו' לקומה ב' 0.4 וחצר לפי מקדם 0.35.
- מכרז רמ"י – במכרז שצוין ע"י המשיגים, מדובר על קרקע שנעשתה עליה השתלטות/פלישה.
  היו מס' הצעות למכרז, הראשונה נפסלה מטעמים טכניים אך שיקפה שווי שוק. לא ניתן להתבסס על המכרז מהטעמים הבאים: 1. פלישה. 2. הצעה ראשונה נפסלה. 3. לא ניתן לבסס שומה על ניתוח עסקה אחת.
- עסקות השוואה – עסקה מיום 07.06.2015 בגוש 12582/28 בשטח של 1.697 דונם, נמכרה תמורת כ – 2.96 מיליון ₪, מגלמת שווי מ"ר מבונה על סך 1,624 ₪.
  עסקה מיום 18.03.2014 בגוש 12582/28, נמכרה תמורת כ – 2.96 מיליון ₪, מגלמת שווי מ"ר מבונה על סך 1,362 ₪.
  הכרעה של השמאי המכריע מר אריה אריאל מאוקטובר 2015, בגוש 12583/27 , בו נקבע שווי מ"ר מבונה על סך: 1,450 ₪.
- התייחסות לנתוני השוואה בשומת המשיגים – שמאי המשיגים הציג הכרעה בהשגה של מפעל בטון. זהו מקרה מיוחד, חוזה חכירה עם הסכם למפעל בטון בלבד, ללא תעשיה וללא מסחר וכתוצאה מכך המקדמים שנקבעו נמוכים (רמ"י לא ערערו בגלל אילוצי עסקה). הנכס בשטח גדול יותר וכמובן אין יתרון לקומות העליונות במפעל בטון.
  בנוסף, שמאי המשיגים מציין השגה לקרקע מעל 20 דונם עם ניצול ושימושים לתעשיה ומסחר, ולא שייך למקרה הנדון.
- קווי בניין – טענת המשיגים לגבי קווי בניין, שטח החלקה מגיע מרמ"י ולכן אם היו בעבר הפקעות אין בכך בכדי להשפיע על השווי.

- פוטנציאל – ישנה תכנית מופקדת באזה"ת, התכנית מקנה הקמה של 7 קומות בשימושי מסחר, תעשיה ומשרדים. לא ביצענו חיוב ליתרת הזכויות לעניין התכנית המופקדת ויש לבחון את הנושא מחדש. כמו כן, החלקה פינתית ומגיעות לה הקלות.
- אופי אזה"ת – אזה"ת קרוב מאוד ל"רפאל" והרבה חברות מהוות שימושים נלווים ולכן הקרבה והנגישות לרפאל מהווים יתרון. בנוסף אזה"ת קרוב לעוקף קריות.

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

הנכס נשוא השומה, ידוע כחלקה 4 בגוש 12581 ומהווה מגרש לתעשייה בשטח 554 מ"ר. להערכת שווי זכות הבעלות בנכס, הצדדים הציגו נתוני השוואה למבני תעשיה ולמגרש בודד באזה"ת הנדון, תוך חילוץ שווי הקרקע. בבחינת נתוני השוואה הקיימים למועד הקובע ובהתאם לחלופות השומה, מקובלת עליי הגישה בה נקטו הצדדים, לפיה אבסס את השווי, וזאת על סמך גישת ההשוואה למגרשים ריקים וחילוץ שווי הקרקע ממבני ותאי תעשיה באזה"ת הנדון.

### 10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

#### 10.2.1. מקדמים אקו':

שמאי המשיגים הביא בחשבון בשומתו מקדמים אקו' לשטח עיקרי בקומה א' בשיעור 40%, לזכויות לשטח עיקרי בקומה ב' בשיעור 20% ולחצר מקדם בשיעור 25%. את המקדמים הביא מתוך הכרעות בהשגה ראשונה שנעשו באזה"ת הנישום. שמאי המשיבה אינו הציג בתחשיבו את המקדמים האקו'. המקדמים שהובאו בשומת המשיגים מקובלים עליי ואאמץ אותם בשומתי.

#### 10.2.2. שטחי שרות:

תכנית ק/316/ח קבעה שטחי שרות למגרשי תעשיה, בשיעור כולל של 20% משטח עיקרי (5% מיוחס לשטחי מדרגות ו – 15% לשירותים טכניים). שטחים אלו, יבואו בחלוקה שוויונית בין הקומות בחלופה 3.

#### 10.2.3. מגבלת קווי בניין:

שמאי המשיגים טען כי בהתאם לתכנית ק/170 ישנן מגבלות בקווי הבניין למגרש פינתי. בהתאם למגבלות אלו, התכסית המקסימלית בנכס הנישום הינה 207 מ"ר. בנוסף קבע, כי יש אפשרות לקבל הקלה בשיעור 6% משטח המגרש בשל מיקום המגרש הפינתי ובסה"כ, שטח התכסית המתקבלת הינה: 240 מ"ר. ההגבלות הנ"ל הובאו בחשבון בכל החלופות בשומת המשיגים.

ניכר כי בהתאם להוראות תכנית ק/170, ישנן הגבלות לניצול מירב התכסית המותרת בקומת הקרקע, בשל היותה של החלקה פינתית. בהתאם להיתר בניה שאיתרתי באמצעות הועדה המקומית לתו"ב, אביא את התכסית לחלופות 1 ו – 2

על פי השטח שאושר, שהינו 250.39 מ״ר. בחלופה 3, המגבלה אינה רלוונטית לאור שינוי בהוראות התב״ע שאושרו לעניין קווי בניין.

**10.2.4. תכנית בהפקדה:**

בהתאם לסעיף 8.1.4 לשומתי, קיימת תכנית מתאר כוללנית לקריית ביאליק, התכנית אינה מעניקה זכויות בניה נוספות למגרשים הקטנים מ – 2 דונם אך בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית, גובה הבינוי לאזה״ת הנדון הינו עד 7 קומות.

שמאי הצדדים אינם הביאו בחשבון פוטנציאל כלשהו במסגרת התכנית. לאור הוראות התכנית המופקדת, לאור אופי אזה״ת ובהתחשב במועד הקובע, איני רואה לנכון להביא פוטנציאל באומדן השווי ועל כן, מקבלת את עמדת הצדדים.

**10.2.5. מקדם התאמה לחלופות 1 ו- 2:**

עסקות ההשוואה בוצעו בשנים האחרונות ולכן כוללות זכויות בניה ע״פ תב״ע ק/349, המגלמות שימושים נרחבים יותר לעומת השימושים המותרים ע״פ הזכויות החוזיות (תב״ע ק/170). בהתחשב באופי אזה״ת, שימושי המסחר אינם השימושים השכיחים, אך מהווים יתרון על פני הזכויות החוזיות, ולכן, לחלופות 1 ו- 2 אביא מקדם התאמה בשיעור 0.95 מהשווי למ״ר מבונה שהתקבל מניתוח נתוני ההשוואה.

**10.2.6. חילוץ עלויות בניה ורווח יזמי:**

נכסי ההשוואה כוללים בין היתר תאי תעשיה ותיקים. בהתאם לפרק יח׳ לקווים המנחים, הרווח היזמי לנכסים בייעוד תעשיה, הינו בשיעור 15% - 20%. מכיוון שמרבית נכסי ההשוואה הינם תאי תעשיה ועל כן מרכיב הסיכון בהם נמוך, אביא בהכרעתי שיעור רווח יזמי בשיעור 10%.

תרומת הבינוי – כאמור, חלק מעסקות ההשוואה כוללות מבנים ותיקים, ולכן נוכתה תרומת בינוי בסך שבין 500 ₪/מ״ר – 1,500 ₪/מ״ר.

**10.2.7. הוצאות פיתוח:**

הוצאות הפיתוח ינוכו בנספח נפרד ועל בסיס ההוצאות בשומת המשיבה, ובהתאם להוצאות פיתוח נורמטיביות לרמה רגילה, בהתאמות לשטחים כפי שיובאו בחשבון בהכרעה זו.

**10.2.8. התאמה לבעלות:**

הזכויות בנכסי ההשוואה שייכות למדינת ישראל/קק״ל ועל כן בוצעה התאמה לבעלות ע״י חלוקת השווי שהתקבל במקדם 0.97.

## 10.3. נתונים לאומדן השווי:

שמאי המשיבה ביסס את השווי על סמך 8 עסקות למבני תעשיה שנעשו בין השנים 2018 – 2019 ובנוסף עסקת מכר למגרש משנת 2019.

שמאי המשיגים ביסס את השווי על סמך 5 עסקות למבני תעשיה שנעשו בין השנים 2017 – 2019.

על מנת להימנע ממקדמי התאמה לתקופה, ביססתי את השווי על סמך עסקות השוואה שנעשו בסמוך למועד הקובע.

ועל כן, בהכרעתי אביא 5 עסקות למבני/תאי תעשיה שנעשו בין השנים 2018 – 2019 ואשר חלקם הובאו ע"י הצדדים. בנוסף, אביא עסקה נוספת לקרקע אשר הובאה ע"י שמאי המשיבה.

<u>בהתאם לאמור לעיל, הסתמכתי על הנתונים הבאים מתוך אתר רשות המיסים</u>:

**תאי תעשייה - שנת בניה בשנות השבעים**

| מס"ד | גוש/חלקה | תאריך | תמורה | שטח בנוי במ"ר | כתובת | רווח יזמי 10% | תרומת הבינוי 1,500 - 500 ₪/מ"ר | שווי הקרקע | שווי מ"ר קרקע |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 12581-0050 | 26/08/2019 | ₪ 500,000 | 137 | החרשת 10 | ₪ 454,545 | ₪ 205,500 | ₪ 249,045 | ₪ 1,818 |
| 2 | 12583-0032 | 22/04/2019 | ₪ 1,700,000 | 357 | מולר הנס 24 | ₪ 1,545,455 | ₪ 535,500 | ₪ 1,009,955 | ₪ 2,829 |
| 3 | 12582-0014 | 13/03/2019 | ₪ 1,575,000 | 294 | היוצר 34 | ₪ 1,431,818 | ₪ 441,000 | ₪ 990,818 | ₪ 3,370 |
| 4 | 12582-0035 | 10/02/2019 | ₪ 1,900,000 | 428 | לוי יוסף 27 | ₪ 1,727,273 | ₪ 642,000 | ₪ 1,085,273 | ₪ 2,536 |
| 5 | 12583-0020 | 18/12/2018 | ₪ 3,050,000 | 1,241 | המסגר 17 | ₪ 2,772,727 | ₪ 750,000 | ₪ 2,022,727 | ₪ 1,630 |
| | | | | | שווי מ"ר קרקע ממוצע: | | | | ₪ 2,437 |

מס"ד 5 מהווה מבנה ישן שלאחר הרכישה שופץ באופן נרחב ועל כן, הובאו עלויות בניה בסך 500 ש"/מ"ר בלבד.

| עסקה לקרקע | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| גוש/חלקה | תאריך | תמורה | שטח מגרש במ"ר | כתובת | שווי מ"ר קרקע |
| 12584-0024 | 31/01/2019 | ₪ 3,130,000 | 1,495 | לוי יוסף | ₪ 2,094 |

| גישה | שווי מ"ר קרקע | משקל | שווי משוקלל |
|---|---|---|---|
| ממוצע שווי קרקע גישת החילוץ | ₪ 2,437 | 50% | ₪ 1,219 |
| שווי קרקע בגישת ההשוואה | ₪ 2,094 | 50% | ₪ 1,047 |
| שווי מ"ר קרקע משוקלל | | | ₪ 2,266 |
| משקף שווי ל 1 דונם | | | ₪ 2,266,000 |

| | ניתוח שטח אקו' לנתוני ההשוואה (לדונם) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | מהות | שטח במ"ר | מקדם אקו' | שטח אקו' במ"ר |
| בהנחה כי תכסית מותרת ע"פ תכנית ק/349 הינו 50% שטח עיקרי : 150% שטחי שרות: 20% משטח עיקרי. | ק"ק עיקרי | 425 | 1 | 425 |
| | ק"ק שרות | 75 | 0.5 | 37.5 |
| | ק"א עיקרי | 425 | 0.4 | 170 |
| | ק"א שרות | 75 | 0.2 | 15 |
| | שאר קומות עיקרי | 650 | 0.2 | 130 |
| | שאר קומות שירות | 150 | 0.1 | 15 |
| | חצר | 500 | 0.25 | 125 |
| | סה"כ שטח אקו'', במ"ר | | | 918 |
| | **שווי מ"ר מבונה אקו'** | | | **₪ 2,468** |
| | **בהתאמה לבעלות (חלוקה ב 0.97)** | | | **₪ 2,544** |

מניתוח הנתונים, מתקבל:

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר מובנה ללא מע"מ וכולל פיתוח, מתואם לבעלות (חלופה 3) | ₪ 2,544 |
| התאמה לשימושים בהתאם לתב"ע ק/170 | 0.95 |
| שווי מ"ר מבונה עבור חלופות 1 ו - 2 | ₪ 2,417 |

## 11. תחשיב השומה:

**חלופות 2+1:**

| מהות | שטח במ"ר | מקדם אקו' | שטח אקו', במ"ר |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי ק"ק | 250.39 | 1 | 250.39 |
| שטח עיקרי ק"א | 250.39 | 0.4 | 100.16 |
| חצר | 303.61 | 0.25 | 75.90 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 426.5 |
| שווי מ"ר מבונה אקו' | | | **2,417 ₪** |
| שווי הנכס ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל | | | **1,031,000 ₪** |

**חלופה 3:**

| מהות | שטח במ"ר | מקדם אקו | שטח אקו', מ"ר |
|---|---|---|---|
| ק"ק עיקרי | 235.4 | 1 | 235.4 |
| ק"ק שרות | 41.6 | 0.5 | 20.8 |
| ק"א עיקרי | 235.4 | 0.4 | 94.16 |
| ק"א שרות | 41.6 | 0.2 | 8.32 |
| עיקרי שאר הקומות | 360.2 | 0.2 | 72.04 |
| שרות שאר הקומות | 83 | 0.1 | 8.3 |
| חצר | 277 | 0.25 | 69.25 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 508 |
| שווי מ"ר מבונה אקו' | | | **2,544 ₪** |
| שווי הנכס ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל | | | **1,292,000 ₪** |

השווי שהתקבל בתחשיבי נמוך מ – 4% משומת המשיבה, על כן, אאמץ את השווי כפי שקבע שמאי המשיבה.

**12. <u>השומה</u>:**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות לחלקה 4 בגוש 12581, לעניין שווי זכות הבעלות, ללא מע"מ וכולל פיתוח, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, כדלהלן:

| חלופה | מועד קובע | שווי במספר | שווי במילים |
|---|---|---|---|
| 1 | 24.05.2020 | ₪ 1,026,000 | מיליון עשרים וששה אלף ₪ |
| 2 | 20.07.2020 | ₪ 1,026,000 | מיליון עשרים וששה אלף ₪ |
| 3 | 20.07.2020 | ₪ 1,248,000 | מיליון מאתיים ארבעים ושמונה אלף ₪ |

ערכי השווי מתייחסים לקרקע **לא כולל מע"מ וכולל 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 ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

ליפז אמבון
שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

**העתק:**

הגב' מיטל ורדי- ראש תחום שמאות חיפה, רמ"י.

<u>נספח ערך הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח</u>

| חלופה | מועד קובע | שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח | שטחים לחישוב, במ"ר | הוצאות פיתוח (לאחר מידוד) | שווי ללא מע"מ וללא פיתוח |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 24.05.2020 | ₪ 1,026,000 | 501 | ₪ 75,977 | ₪ 950,023 |
| 2 | 20.07.2020 | ₪ 1,026,000 | 501 | ₪ 75,669 | ₪ 950,331 |
| 3 | 20.07.2020 | ₪ 1,248,000 | 997 | ₪ 143,318 | ₪ 1,104,682 |

עלות הוצאות פיתוח לכל מ"ר עד 100% ניצול - 150 ₪/מ"ר
מעבר ל 100% ניצול, לפי 135 ₪/מ"ר