תאריך עברי	:	ל' סיון תשפ"א
תאריך לועזי	:	10 יוני 2021
מס' תיק רמ"י	:	30541931א
מס' פנייה	:	43357
לקביעת שכ"ט	:	6 יח' שומה

לכבוד

גב' רעות וייס
צוות לקידום עסקות
מרחב חיפה, רמ"י
Reutw@land.gov.il

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

גב' דנה אשכנזי
שמאית מקרקעין מטעם המשיגים
הנגר 24, הוד השרון
Dana@dashkenazi.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
תת חלקה 2, חלק מחלקה 35 בגוש 12582, רח' יוסף לוי 27א', א.ת. קרית ביאליק

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשתי ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") שנתקבלה ביום 08.03.2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, ללא מע"מ וללא פיתוח, כבסיס לגביית תשלום בגין העברת בעלות.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אלעד משה חזיזה ביום 30.01.2020 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע"י שמאית המקרקעין, גב' דנה אשכנזי מיום 17.02.2021 – **להלן: "המשיגים".**

1.3. בתאריך 19.04.2021 נערך דיון באמצעות אפליקציית זום בנוכחות שמאי הצדדים. תקציר הדיון נשלח לצדדים ביום 20.04.2021, תוך קביעת לו"ז לתגובות והשלמת מסמכים, וזאת לא יאוחר מיום 11.5.2021.

1.4. בתאריך 19.04.2021 התקבלה תגובת שמאי המשיבה הכוללת: תגובה לתקציר הדיון, היתרי בניה, אקסל ליתרת זכויות בניה, תשריטי הבית המשותף ודף מידע תכנוני.
בתאריכים 19-20.04.2021 התקבלו תגובות שמאית המשיגים הכוללות: תגובה לתקציר הדיון ולתגובת שמאי המשיבה בתוספת שומת השבחה ושומה נגדית שנערכו ליחידה במבנה.

1.5. בתאריך 28.04.2021 התקבלה תגובת שמאי המשיבה, הכוללת חוות דעת מטעם היועצת המשפטית של רמ"י לעניין יתרת זכויות בניה ומסמך שהועבר לחוכר על הקפאת הליך ההשגה.
בתאריך 29.04.2021 וביום 05.05.2021 הגיבה שמאית המשיגים על טענות שמאי המשיבה.

1.6. בתאריך 09.04.2021 הופצה לצדדים, באמצעות המייל, החלטת ביניים[1] כי איני רואה מניעה לדון בתיק זה. על החלטה זו, ניתנה לרמ"י אפשרות להגשת בקשה לדיון נוסף בתוך 30 ימים.

[1] ליתר פרוט, ראה סעיף 10.2.1.

1.7. הצדדים חלוקים, בין היתר, בנושאים הבאים:

- עסקות השוואה.
- החלק היחסי ביתרת זכויות הבניה.
- שווי הזכות בנכס.

2. זיהוי הנכס:

גוש	12582
חלקה (חלק)	35
תת חלקה	2
שטח החלקה הרשום	8,827 מ"ר
שטח תת חלקה	193 מ"ר
שטח להערכה	193 מ"ר
מהות הנכס	מגרש לתעשייה
מיקום	יוסף לוי 27א', אזה"ת קרית ביאליק

3. הזכות המוערכת:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הינו 17.12.2019 בהתאם בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 23.05.2021 ע"י חן בן הרוש, מתמחה ממשרדינו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינה יחידת קרקע בייעוד תעשייה הממוקמת ברחוב יוסף לוי 27א' בא.ת. קרית ביאליק.

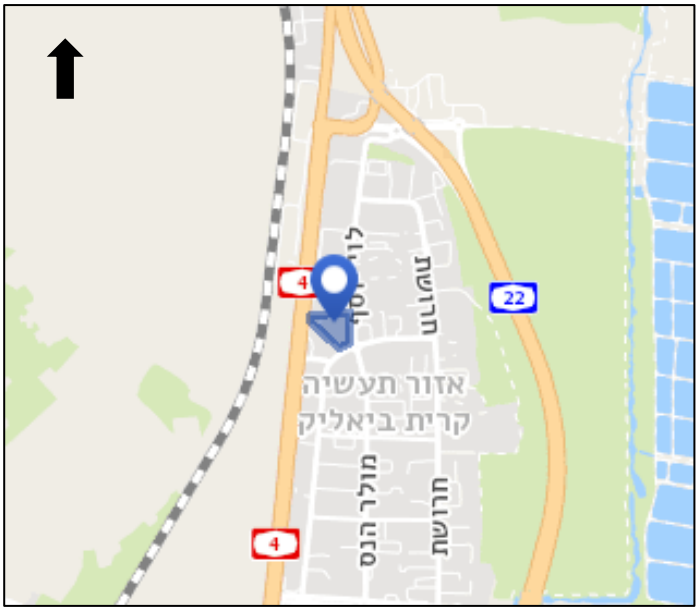
6.1. הסביבה:

קרית ביאליק הינה עיר במחוז חיפה בישראל, המהווה את אחת מהערים המרכיבות את אזור הקריות. אזור התעשיה של קרית ביאליק ממוקם בצפון העיר ו"כלוא" בין שני כבישים בינעירוניים, ממערב לאזה"ת כביש מס' 4 וממזרח לאזה"ת, כביש מס' 22. אזור זה מאופיין בתעשיה מסורתית, בבינוי חד קומתי ותיק לרוב, הכולל תאי תעשיה ומעט מסחר.

הנכס הנישום ממוקם בצפון מערב אזה"ת ומקביל לכביש מס' 4. על גבי החלקה שני מבנים נפרדים, הנכס הנישום ממוקם על גבי המבנה המזרחי. צורת המבנה כמלבן וכולל 11 תאי תעשיה.

הנכס ממוקם ברחוב יוסף לוי (בהצטלבות הרחובות הסדנה ומולר הנס). הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל כבישים סלולים ומדרכות בצד אחד של הכביש.

להלן מיקום הנכס על רקע הסביבה:



להלן תצ"א של המגרש[2]:



6.2 <u>הנכס</u>:

כאמור, הנכס נשוא השומה ידוע כתת חלקה 2 בגו"ח 12582/35 בשטח 193 מ"ר.

החלקה פינתית וצורתה כמשולש עם זווית דרומית מעוגלת, ממזרח ומדרום לה רחוב יוסף לוי וממערב לחלקה, כביש מס' 4.

על גבי החלקה שני מבני תעשיה, הנכס הנישום ממוקם במבנה המזרחי ומהווה את היחידה השנייה מדרום (מתוך 11 יחידות בסך הכל במבנה זה).

ישנו שער כניסה מברזל ושלט "סיגל עציצים וכדים מוארים".

[2] מתוך אתר Govmap.

להלן תמונה שצולמה בעת הביקור:



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 28.04.2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	גוש 12582 חלקה 35.
שטח רשום:	8,827 מ"ר.
תת חלקה:	2
שטח במ"ר:	193
תאור קומה:	קרקע
החלק ברכוש המשותף:	19/350
הצמדות:	גג בשטח 24.60 מ"ר.
הצמדות המשותפות ל 1-11:	קרקע בשטח 1,743 מ"ר, גג בשטח 2,257 מ"ר, מקלט 44 מ"ר, מקלט 44 מ"ר.
בעלות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירות:	י.ש.לבנשטיין בע"מ, חכירה ראשית, תאריך סיום: 09.12.2021, בשלמות.
הערות:	הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת א.ר.השחזות- א.י.ה בע"מ, ע"פ התחייבות מיום 13.10.2020.

7.2. מסמכי הבית המשותף

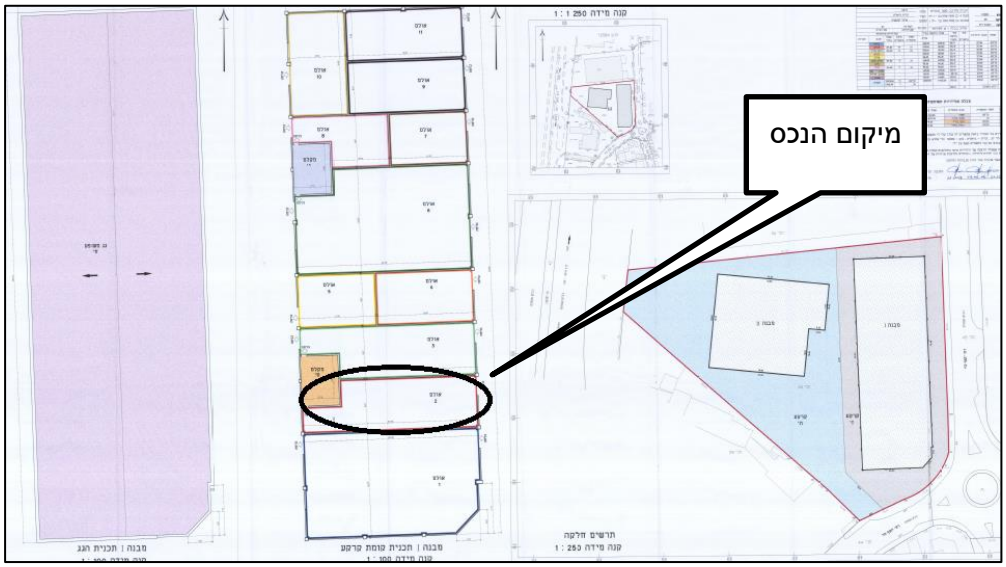
ממסמכי הבית המשותף ומהתקנון המוסכם, עולים עיקרי הדברים:

- שטחי ההצמדות לא יכללו בחישוב שיעור החלקים ברכוש המשותף.
- בעלי היחידות בכל מבנה ישאו בהוצאות בגין הרכוש המשותף הצמוד למבנה, וזאת לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף באותו המבנה.

- כל אחוזי הבניה ו/או ההקלות הניתנים לניצול ו/או ככל שיהיו ניתנים לניצול בעתיד, יהיו שייכים לבעלי היחידות בבית, לפי חלקם היחסי בשטחי המבנים, לרבות הקרקע הצמודה להם, ו/או מי שיבוא במקומם, ובלבד שהבניה תעשה בקרקע ובגג הצמודים לכל אחת מהיחידות בבית, וזאת בכפוף לקבלת היתרים מהרשויות המוסמכות.

- בעלי היחידות בבית אשר בידם נותרו אחוזי בניה ו/או זכויות הבניה כאמור, יוכלו לממשם ע"פ כל דין ו/או לנצלם לצורך תוספת בניה, ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי היחידות האחרות בבית, ובעלי היחידות נותנים בזאת מראש את הסכמתם למימוש ו/או ניצול אחוזי הבניה ו/או זכויות הבניה, אם וככל שקיימים.

להלן תשריט הבית המשותף:



7.3. <u>הסכם חכירה</u>

הועבר לידינו מאת רמ"י חוזה חכירה שנחתם ביום 02.06.2008 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין י.ש לבנשטיין השקעות (להלן: "החוכר"), להלן עיקרי ההסכם:

זיהוי המוחכר: גוש 12582 חלקה 35 (בחלק) לפי תב"ע ק/170.

השטח המוחכר: 193 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מתאריך 10.12.1972 ועד לתאריך 09.12.2021.

מטרת החכירה: תעשיה ומלאכה יחידה 2.

קיבולת הבניה: 193 מ"ר מבונים.

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' 294 ביעוד תעשיה.
התכנית מתירה:

- אחוזי בניה – 50% לקומה וב – 2 קומות, סה"כ 100%.
- תכסית מותרת – עד 50% משטח המגרש.
- גובה מותר – עד 12 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' 294 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.

התכנית מתירה במגרשים ששטחם מעל 8 דונם, אחוזי בניה עד 200% ובתנאי שכיסוי המגרש לא יעלה על 60%.

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 2/43/14:

תכנית לרישום שיכון ציבורי מיום 12.12.2000. התכנית באה להסדיר רישום מקרקעין בלבד ע"פ מצב הפיתוח הבנייה בשטח ואינה מבטלת הוראות קיימות ע" תכנית בניין עיר מאושרת בכל הנוגע לזכויות הבניה.

8.1.5. תכנית בהכנה שאינה עברה את תנאי הסף 352-0357228:

תכנית מתאר מקומית כוללנית לקרית ביאליק, תכנית זו טרם אושרה[3].

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 כחלק ממגרש מס׳ 401, 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 עיקרי היתרי הבניה[4] כפי שהתקבלו משמאי המשיבה:

היתר מספר 2849/98/73 מתאריך 13.08.1973
סה"כ שטח מוצע
1,423.2 מ"ר

היתר מספר 5643/98/73 מתאריך 05.03.1980		
שטח קיים	שטח מוצע	סה"כ
1423.2 מ"ר	37.5 מ"ר	1,460.7 מ"ר

היתר מספר 279/98/73 מתאריך 03.08.1995			
שטח עיקרי קיים	שטח עיקרי מוצע	ממ"ד במ"ר	סה"כ
1423.2 מ"ר	2,124.83 מ"ר	102.59 מ"ר	2,330 מ"ר

[3] בהתאם לאתר מנהל התכנון, בפברואר 2017 התכנית נדונה בועדה המחוזית חיפה וטרם אושרה.
[4] בהיתר מס׳ 279/98/73 קיימת טעות תחשיבית.

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 1,545,000	₪ 280,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[5]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס, הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ וגישת ההשוואה מתוך עסקות 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%) ולגודל (10%) מתקבל שווי מ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח על סך 2,374 ₪.
- 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 1,410 ₪ ל – 2,667 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בשקלול נתוני ההשוואה, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע על סך **2,095** ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.
- במעבר משטח חלקת משנה נטו לשטח ברוטו, בוצעה תוספת שטח של 3% בגין קירות חיצוניים.
- הובאה בחשבון יתרת זכויות הבניה בחלקה, בהתאם לחלק ברכוש המשותף.
- הוצאות פיתוח חושבו בהתאם לשטח קרקע מהזמנת העבודה - 193 מ"ר.
- הובאה בחשבון הפחתה למושעא בשיעור 30%.

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

9.2.3. תחשיב השומה:

שטח בנוי ברוטו-	198.8	מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה-	₪ 2,095	
שווי קרקע ביניים-	₪ 416,545	
שטח החלקה-	8,827	מ"ר
זכויות בנייה 200% משטח החלקה-	17,654	מ"ר
שטח בנוי בהתאם לבית משותף-	3,496.0	מ"ר
יתרת זכויות בניה-	14,158	מ"ר
חלק יחסי במקרקעין-	0.054	
יתרת זכויות בניה-	768.58	מ"ר
שווי יתרת זכויות בניה יחסיות-	₪ 1,610,478	
הפחתה למושעא (30%)-	₪ 1,127,335	
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ-	**₪ 1,543,880**	

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס[6]:

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

- 3 עסקות שנעשו בבניין בו הנכס ממוקם (עסקה אחת בנכס הנישום) בין השנים 2019 – 2020. בניתוח העסקות, תוך התייחסות לשטח גלריה, גג, צמידות משותפת וניכוי תרומת המחוברים, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 1,230 ₪.
- הוצגו נתוני השוואה מתוך הכרעה בהשגה ראשונה באזה"ת קרית ביאליק (חלקה 48 בגוש 12583), מהם עולה שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,400 ₪ למועד קובע בשנת 2018.
- מתוך הכרעה בהשגה ראשונה נוספת מאזה"ת קרית ביאליק (חלקה 22 בגש 12584), עולה כי נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 975 ₪ ובהתאמה לזמן, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,200 ₪.

9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

- בסיכום נתוני ההשוואה, מתקבל שווי מ"ר מבונה בממוצע על סך 1,300 ₪.
- החלק ברכוש במשותף חושב על פי החלק היחסי במבנה 1 בלבד. שטח מבנה 1 חושב לפי סך שטחי האולמות, שטחי המקלטים ושטח הקרקע המיוחס לו (ז').
- לזכויות ברכוש המשותף, הובאה בחשבון הפחתה למושעא בשיעור 30%.

[6] ליתר פירוט ראה עמ' 20– 22 לשומת המשיגים.

9.3.3. תחשיב השומה:

שטח בנוי	1	193 מ״ר
גג	0.3	25 מ״ר
זכויות בניה		100%
שטח הקרקע		3,895 מ״ר
סה״כ		3,895 מ״ר
חלק יחסי ברכוש המשותף		5.429%
חלק יחסי בקרקע		211 מ״ר
יתרת זכויות לניצול		18 מ״ר
הפחתה למושאע 30%		14 מ״ר
שווי למ״ר מבונה		1,300 מ״ר
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ במעוגל		₪ 280,000

מהסכום הנ״ל יש להפחית עלויות פיתוח כנדרש.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות הזום ביום 19.04.2021, בתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן וכן בגוף השומות, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאית המשיגים:

- שימוש בפועל – לא נעשה שימוש למסחר אלא לאחסנה בלבד, יש להמשיך את הליך ההשגה.
- זכויות בניה – שמאי המשיבה טען כי יש להביא בחשבון זכויות בניה בשיעור 200% למגרשים מעל 2 דונם לפי תב״ע ק/349 אך אני סבורה כי שגה ויש להביא זכויות בניה בשיעור 100% (עד תכסית בשיעור 60%), מהטעמים הבאים:
  - בשומת המשיבה מובא בחשבון חלק יחסי ברכוש המשותף של חלקת משנה על כל החלקה, אך החלק היחסי למקרקעין נשוא חוות הדעת מתייחס לזכויות במגרש ז׳ בלבד. בסעיף 2(א) לתקנון המוסכם מצוין כי ״שטחי ההצמדות לא יכללו בחישוב ברכוש המשותף״, לחיזוק הטענה, בפנקס הבית המשותף, מוצג כי הבית מורכב מ -12 חלקות משנה וללא כל שיעור לחלק יחסי ברכוש המשותף (0/35).
    יתרה מכך, בעלי הזכויות נוהגים בפועל בהתאם לאמור בתקנון. כך למשל, ההוצאות אינן בהתאם לחלק היחסי בשני המבנים, מכיוון שאין חלק יחסי כזה.
    לפיכך, יש להביא בחשבון את הזכויות במקרקעין, בהן יש לנישום חלק יחסי ברכוש המשותף, היינו, במגרש ז׳ בלבד.
  - ניצול זכויות בניה ע״פ מסמכי הבית המשותף – ע״פ סעיף 10 לתקנון המשותף, ניתן להבין כי שני המגרשים מתנהלים כשתי חלקות נפרדות ולבעלי הזכויות בחלקות המשנה 1 -11 אין זכויות במגרש הצמוד ולחילופין, לבעלי הזכויות בחלקה 12, אין כל זכויות במגרש ז׳ נשוא חוות הדעת.
  - הובאו נתונים מתוך פסיקות להוכחת הטענה.
- ניצול תכסית הקרקע – בבדיקה מול היתרי בניה שניתנו בקרקע הנדונה, עולה כי שטח

תכסית הקרקע הינה בשיעור 59.82% ובתוספת סככות כ- 61.1%. בסעיף 10.5.1 לשומת המשיבה, צוין כי ניצול הזכויות במקרקעין הינו בהתאם לשטח תכסית קומת הקרקע בלבד.

גם ברמה התכנונית, תכנית בקשה להיתר מתייחסת למגרש הנדון כמגרש עצמאי, גם בבחינת קווי בניין. מכאן, אין יכולת לנצל את כלל הזכויות מעבר לתכסית הקיימת בקרקע ולכן תחשיב המשיבה שגוי.

- ניצול זכויות הבניה בפועל – ע"פ המצב התכנוני והמשפטי בקרקע הנדונה, זכויות הבניה הרלוונטיות הינן בשיעור 100%, לתכסית של 60%.

לחיזוק הטענה יצוין כי עד היום, כ – 29 שנים ממועד אישור תכנית קא/349, לא הוגשה תכנית בקשה לניצול זכויות בשיעור 200% ואף לא הושלם ניצול הזכויות לפי 100%, כך שאין כדאיות כלכלית בניצול זכויות בניה בשיעור 200%.

- מידע שגוי לעניין תכנית מס' 352-0357228 – התכנית לא עברה את תנאי הסף הראשוניים ולכן אין להביאה לא במצב המאושר ולא בבחינת פוטנציאל עתידי.
- סבירות השווי – בשומת המשיבה נקבע שווי כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 1,545,000 ₪. בתאריך 17.10.2020 נמכר הנכס כבנוי תמורת 860,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.4.2. טענות שמאי המשיבים:

- שימוש בפועל – השימוש בפועל שונה ממטרת החוזה. רמ"י הודיעה לחוכר כי עליו להפסיק את השימוש באופן מיידי ולפעול להסדרת השימוש. לכן, מתייתר הדיון בעניין עסקת הבעלות ויש לעצור את הליך ההשגה.
- זכויות בניה בבית המשותף – חישוב זכויות הבניה בוצע בהתאם להנחיות רמ"י. בהתאם לחוות דעת מהיועצת המשפטית במרחב עיסקי חיפה עולה כי כל יחידה בבית המשותף זכאית לאחוזי הבניה הניתנים לניצול, לפי חלקה היחסי בשטחי המבנים, לרבות הקרקע הצמודה אליה. פרשנות אחרת לפיה מדובר רק בשטח מבנה אחד, חוטאת לאמור בתקנון (ראה ס' 10 לתקנון) ומכאן שיש לחשב את החלק היחסי בזכויות העתידיות ביחס לשטח הכולל של שתי היחידות.
- פוטנציאל תכנוני – באזה"ת קיימים מבנים בעלי 4 קומות ועל כן, יש צפי למימוש יתרת זכויות הבניה. התכנית בהכנה (352-0357228) הינה תכנית מתאר עירונית גדולה. קיים רצון של בעלי העניין באישור התכנית וישנן הנחיות ברורות להוצאת התכנית לפועל. התכנית אומנם טרם אושרה ואינה משנה את זכויות הבניה אך מחזקת את המצב הקיים.
- עסקות השוואה – אין להביא בחשבון את עסקות ההשוואה בחלקות משנה 3-1 שהובאו ע"י שמאית המשיגים, מאחר ומדובר באותם הבעלים, השווי המתקבל נמוך.
- הכרעה בהשגה ראשונה – בסעיף 9.2.2 לשומת המשיגים, ציינה השמאית הכרעה בהשגה ראשונה שאינה רלוונטית, מאחר ומדובר בקרקע ריקה של מפעל בטון, ללא שימושי מסחר ותעשיה רגילים.
- הפחתה למושאע – שמאית המשיגים הביאה בחשבון הפחתה למושאע בשיעור 30%, אין הפרעת בעלים ומאחר ויש רישום בית משותף, על כן אין להביא בחשבון הפחתה זו.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס נשוא השומה ידוע כחת חלקה 2 בגו"ח 12582/35 ומהווה תא לתעשייה בשטח 193 מ"ר. הצדדים חלוקים בין היתר בעסקות ההשוואה עליהן יש להתבסס, בחלק היחסי ביתרת זכויות הבניה ובשווי הזכות בנכס. להערכת שווי זכות הבעלות המלאה בנכס, הצדדים נקטו בגישת החילוץ בשילוב גישת ההשוואה. לאור מיעוט בנתוני השוואה למגרשים פנויים באזה"ת הנדון, אבסס את השווי על סמך גישת החילוץ מתאי תעשיה בחלקה הנדונה הכוללים זכויות בניה דומות לנכס הנישום.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. החלטת ביניים:

שמאי המשיבה וכן נציגי המשיבה טענו כי נעשה שימוש בפועל השונה ממטרת החוזה ועל כן, אין להמשיך בהליך ההשגה עד להסדרת השימוש. שמאית המשיגים ציינה כי השימוש בעבר וכיום הינו לאחסון ותואם את חוזה החכירה.
הליך ההשגה עוסק בשווי זכות הבעלות + פוטנציאל ולכן הסוגיה שבמחלוקת אינה באה לידי ביטוי בשווי אותו אקבע בהכרעה זו ועל כן, אין מניעה לדון בתיק זה.
בתאריך 09.05.2021 נשלחה לצדדים, באמצעות המייל, "החלטת ביניים" וזאת בהתאם לסעיף 4.20.16(ב) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. מיום החלטת ביניים, רשאית רמ"י להגיש בקשה לדיון נוסף בתוך 30 ימים. לא הוגשה בקשה לדיון נוסף.

10.2.2. שומה מבוססת הנחה:

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

10.2.3. עסקות השוואה ויתרת זכויות הבניה ביחס לחלקים ברכוש המשותף:

שמאית המשיגים הביאה בחשבון 2 עסקות השוואה שנעשו בחלקה הנישומה ובנוסף עסקת השוואה מהנכס הנדון. שמאי המשיבה ציין כי עסקות אלה נעשו ע"י אותם בעלים ולכן השווי בהן נמוך.
בבדיקת סבירות השווי שהתקבל מעסקות אלו למול עסקות שונות מאזה"ת, לא נמצאו הבדלי שווי מהותיים[7] ולכן איני רואה מניעה מלהביא אותן בחשבון, גם אם נעשתה ע"י אותם בעלים.
ולכן, ככל וקיימת יתרת זכויות בניה ופוטנציאל, הרי שהן מגולמות בעסקות ההשוואה ולכן מתייתרת עמדתי בעניין זכויות הבניה לעומת החלק ברכוש המשותף.

[7] ראה סעיף 10.3 לצרכי בקרה.

10.2.4. חילוץ עלויות בניה ורווח יזמי:

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

תרומת הבינוי – כאמור, עסקות ההשוואה כוללות מבנים ותיקים, ולכן נוכתה תרומת בינוי בסך 1,500 ₪/מ"ר.

10.2.5. הפחתה למושעא:

שמאי הצדדים הביאו בחשבון הפחתה למושעא בשיעור 30%. מכיוון שנתוני ההשוואה הובאו מהחלקה הנדונה, ככל וגורם זה קיים, הרי שהוא מגולם בעסקות ההשוואה.

10.2.6. הוצאות פיתוח:

הוצאות הפיתוח ינוכו בהתאם לשומת המשיבה.

10.2.7. התאמה לבעלות מלאה:

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

10.3. נתונים לאומדן השווי:

כפי שציינתי בסעיף 10.2.3, שמאית המשיגים הציגה נתוני השוואה מתוך החלקה. על מנת לבחון את טענת שמאי המשיבה לעניין שווין הנמוך, אציג לצורך סבירות השווי, גם נתונים שנעשו בחלקות ובאזורים שונים באזה"ת הנדון.

בהתאם לאמור לעיל, הסתמכתי על הנתונים הבאים מתוך אתר רשות המיסים:

גוש/חלקה	תת חלקה	תאריך מכירה	תמורה	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי
12582/35	2	17/10/2020	₪ 860,000	193	₪ 4,456
	1	10/02/2019	₪ 1,900,000	428	₪ 4,439
	3	10/02/2019	₪ 845,000	193	₪ 4,378
מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע					₪ 4,424

עסקה בתת חלקה 2 מהווה עסקה בנכס הנישום

לצורך בחינת התמורות שהתקבלו מהמכירות, נבחנו עסקות שונות באזה"ת:

מס"ד	גוש/חלקה	תאריך	תמורה	שטח בנוי במ"ר	כתובת	שווי מ"ר בנוי
1	12581-0050	26/08/2019	₪ 500,000	137	החרושת 10	₪ 3,650
2	12583-0032	22/04/2019	₪ 1,700,000	357	מולר הנס 24	₪ 4,762
3	12582-0014	13/03/2019	₪ 1,575,000	294	היוצר 34	₪ 5,357
4	12582-0035	10/02/2019	₪ 1,900,000	428	לוי יוסף 27	₪ 4,439
מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע						₪ 4,552

מן הנתונים לעיל, עולה כי אין הבדל מהותי בשווי מ״ר בנוי שהתקבל בעסקות ההשוואה בחלקה הנישומה לבין עסקות אחרות שנעשו באזה״ת ולכן, איני רואה מניעה מלהשתמש בנתוני ההשוואה שנעשו בחלקה.

חילוץ שווי הקרקע מנתוני ההשוואה בחלקה:

שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 4,424
ניכוי מרכיב יזמות	10%	₪ 4,021.80
תרומת הבינוי	₪ 1,500	
מתקבל, שווי מ"ר מבונה		**₪ 2,522**
בהתאמה לבעלות (0.97/)		**₪ 2,600**

11. תחשיב השומה:

שטח תת חלקה 2	193
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,600
שווי הנכס, ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 501,800**
הוצאות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה	₪ 207,873
שווי הנכס, ללא מע"מ וללא פיתוח, במעוגל	**₪ 294,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה לתת חלקה 2 בגו״ח 12582/35, ללא מע״מ וללא פיתוח, כבסיס לגביית תשלום בגין העברת בעלות, כדלהלן:

294,000 ₪ (מאתיים תשעים וארבעה אלף ₪)

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

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב׳ בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע״י הרשות תשובה לפי נספח ח׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

לילך אמבון
שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:
מר אביאל שוהם – מ״מ ראש תחום שמאות חיפה, רמ״י.