תאריך עברי	:	כ' סיון תשפ"ד
תאריך לועזי	:	26 יוני 2024
מס' תיק רמ"י	:	210001441
מספרינו (אופק)	:	49761
לקביעת שכ"ט	:	9.53 יח' שומה

לכבוד

טל שחר
צוות תשתיות ועסקות מיוחדות
מרחב עסקי חיפה, רמ"י
talsh@land.gov.il

יהודה שני
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
office@shaniltd.net

פתחי עואד חוג'יראת
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
fathe5@walla.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל סעיף 4.20

חלק מחלקה 4 בגוש 12168, מגרש מס' 126 עפ"י תכנית 0623231-354, ברטעה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 01/02/2024 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – צרכי ציבור, כמפורט בחלופות השומה שלהלן:

א. חלופה מס' 1: אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנישום לקיבולת בניה כמפורט להלן: קומת הקרקע: 763.66 מ"ר שטח עיקרי, 86.34 מ"ר שטח שירות, סה"כ 850 מ"ר. קומה א': 750.10 מ"ר עיקרי, 49.90 מ"ר שטח שירות, סה"כ 800 מ"ר[1].

ב. חלופה מס' 2: אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנישום לקיבולת בניה כמפורט להלן: קיבולת בניה של בניין מועצה קיים: 1,773.27 מ"ר שטח עיקרי, 772.70 מ"ר שטח שירות. סה"כ 2,545.74 מ"ר[2].

ג. חלופה מס' 3: אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע עבור שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי למבנה ציבור, שווי 1 מ"ר מבונה שירות למבנה ציבור. שווי 1 מ"ר מבונה עיקרי למסחר, שווי 1 מ"ר מבונה שירות למסחר.

[1] כחלק מהשלמת המסמכים הועברה לידי בקשת הרשות הציבורית (פרוגרמה) שהומצאה ע"י שמאי המשיבה ואושרה ע"י הרשות הציבורית מיום 06/03/2024 באמצעות דוא"ל. ראו סעיף 8.4 להלן.

[2] ראו פרוגרמה בסעיף 8.4 להלן (מבנה מועצה קיים).

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין יהודה שני ביום 24/01/2023 **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומה של שמאי המקרקעין פתחי עואד חוג'יראת מתאריך 13/06/2023, **להלן: "שמאי המשיגים".**

1.3. בתאריך 04/03/2024 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות, פתחי חוג'יראת שמאי מקרקעין מטעם המשיגים, אינג' ראידה סולימאן, עו"ד יועצת אסטרטגית – מועצה מקומית בסמ"ה, מוחמד מחאמיד – עו"ד, יועץ משפטי של המועצה המקומית, עלי כבהא – מהנדס המועצה. מטעם המשיבה אלי בן שושן, יועץ רמ"י, יהודה שני – שמאי מקרקעין מטעם המשיבה ושרית פריינטה – שמאית מקרקעין ממשרד שמאי המשיבה. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 06 מרץ 2024, בצירוף מכתב בו מפורטים השטחים המבוקשים ע"י הרשות[3], תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 31 מרץ 2023.

1.4. <u>מסמכים ותגובות שהועברו ע"י המשיבה/שמאי המשיבה באמצעות מייל בתאריך 13/02/2024:</u>

- ✓ היתר בניה ותכנית בקשה להיתר חתומה.
- ✓ חוות דעת תכנונית.
- ✓ מצגת הפרויקט.
- ✓ טבלת פירוט השטחים לבקשת הרשות הציבורית.
- ✓ אומדן עלויות פיתוח המתחם למגרש 126 - מועצה מקומית בסמ"ה.
- ✓ בתאריך 10/03/2023 הועבר ע"י המשיבה תשריט למגרש שבנדון.

<u>מסמכים ותגובות שהועברו ע"י המשיגים/שמאי המשיגים באמצעות מייל בתאריך 07/03/2024:</u>

- ✓ מפת מדידה למגרש.
- ✓ מכתב טיעונים לעניין עלויות הפיתוח.
- ✓ דוח יועץ קרקע ראשוני והנחיות ביצוע כלליות.
- ✓ עלויות פיתוח מבוססות על חשבונות ביצוע מאושרות וחשבון ביצוע סופי.
- ✓ אומדן עלויות פיתוח למבנה משולב ליד המועצה.
- ✓ כתב כמויות - עלויות פיתוח.
- ✓ תכנית פיתוח.
- ✓ תקנון ותשריט תכנית מס' 354-0623231.
- ✓ שומת ההשגה.
- ✓ מייל מיום 06/03/2024 בו מאשרים כי מסמך "פירוט השטחים" שהוא המסמך הרלוונטי לשומה ואינו במחלוקת.
- ✓ העתק מהסכמי שכירות עם המועצה המקומית.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים בעניין: ערכי השווי המתקבלים לקרקע, נתוני ההשוואה הרלוונטיים וההתאמות הנדרשות.

[3] מפנה להערת שוליים 1 לעיל.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	12168
חלקה	:	4 (חלק)
שטח החלקה רשום	:	53,999 מ״ר
מספר מגרש	:	126 לפי תב״ע 354-0623231.
שטח המגרש	:	13,168 מ״ר לפי שומת רמ״י (שטח העסקה).
מיקום הנכס	:	ברטעה.

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וללא מע״מ וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 24/01/2023 לפי שומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך בתאריך 04/06/2024 ע״י החת״מ.

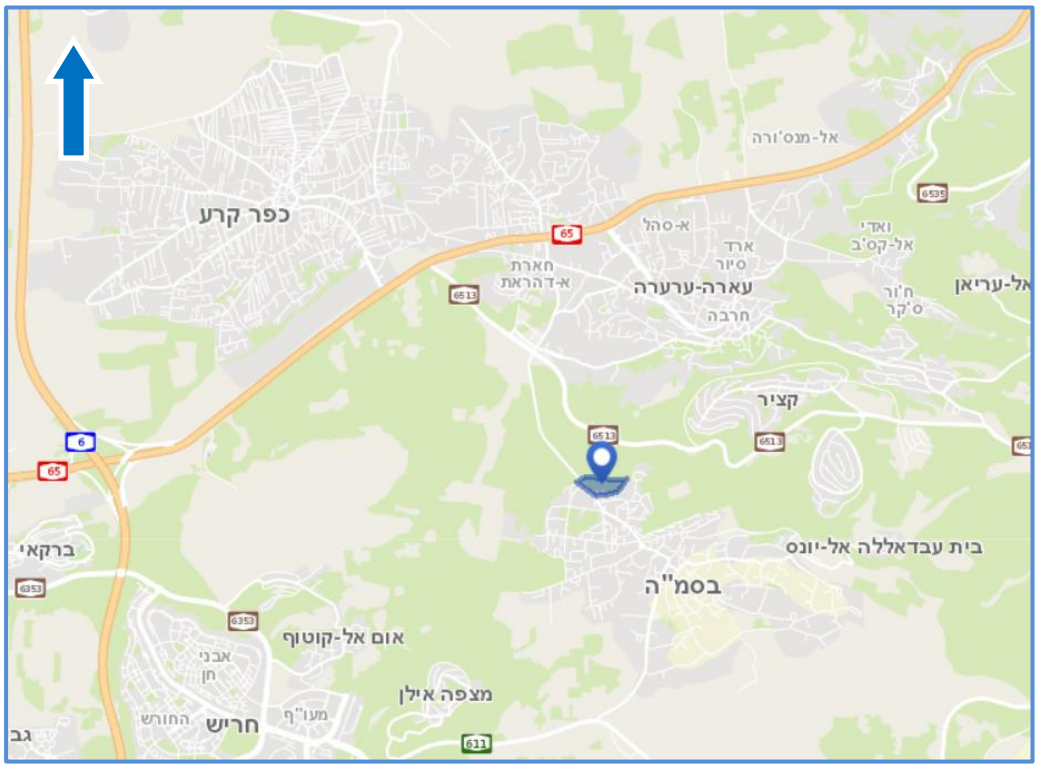
6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

כפר ברטעה נכלל בתחומה של מועצה מקומית בסמ"ה. הישוב ברטעה נמצא באזור נחל עירון, מוסדות ציבוריים הנמצאים בישוב כגון מועדונים, ספריות ומגרשי ספורט.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא, וכולל בין היתר, כבישים מדרכות, חניות, מים חשמל ביוב וכד'.

תרשים סביבה[4]:



6.2 הנכס:

הנכס הנישום מהווה חלק מחלקה 4 בגוש 12168 הנמצא בכניסה הצפון מערבית לברטעה, עם חזית פונה לרחוב א-סלאם כביש כניסה ראשי במאופיין בין היתר בכניסה לישוב עם פעילות מסחרית (הכביש מתפצל מכביש מספר 6513 מכיוון ואדי עארה כביש 65)

בחלק בו בנוי מבנה המועצה בוצעו עבודות חציבה, הכשרה וגידור. על המגרש נבנה מבנה המועצה המקומית בסמ"ה, הבנוי בניה קונבנציונאלית, בשתי קומות, פטיו וקומת חניה. המבנה מחופה טיח אקרילי ובחלקו אבן, עם גג שטוח במפלסים שונים, לצד המבנה שטח מרובד אספלט, אבנים משתלבות, גרם מדרגות, רחבת חניה עם שער כניסה. בכניסה למבנה המועצה מכיוון דרום מערב בנוי חדר חשמל.

[4] מאתר govmap.

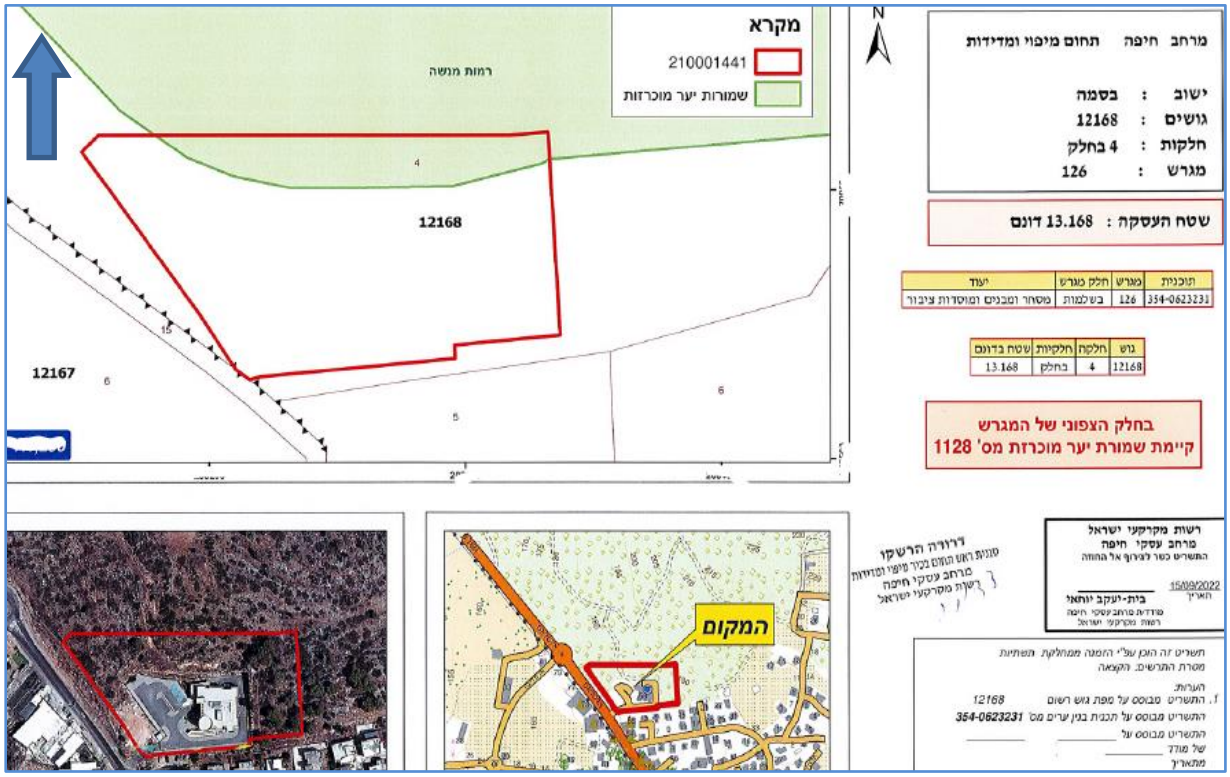
יתר המגרש טרשי, סלעי, מכוסה צמחיית בר ונטוע עצי יער בוגרים בין היתר עצי אורן.

הצורה הכוללת של המגרש היא אי רגולרית. מפלס הקרקע של המגרש גבוה ממפלס הכביש. טופוגרפיה הקרקע הררית, היורדת מכיוון צפון מזרח לכיוון דרום מערב.

גבולות המגרש: מכיוון צפון: שצ"פ, שטח פתוח עצי חורש. ממזרח: מגורים דרך מוצעת ושביל. מכיוון דרום: מגרשי מגורים מבונים. ממערב: דרך.

הכרעה זו מבוססת הנחה היפוטתית המתייחסת למרכיב הקרקע בלבד בכפוף לשטחים כמפורט בחלופת השומה, ללא מחוברים.

<u>תשריט לנכס הנדון ע"ג תשריט רמ"י מספר 210001441:</u>



<u>להלן תמונות מביקור בנכס:</u>







7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) חיפה לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות אתר האינטרנט ביום 17/05/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	רשויות
12168	4	53,999	מ. א. מנשה
בעלויות			
מדינת ישראל	החלק בנכס, בשלמות		
הערות			
הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה, לטובת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה. תכנית מפורטת מס' 354-0623231.			
קיימת הערה לצו הריסה הרשומה ע"ש פרטיים.			

8. מצב תכנוני:

להלן התכניות העיקריות[5] החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י, מינהל התכנון, ומחוות דעת תכנונית של רמ"י מרחב חיפה מיום 24/11/2022:

8.1 תכנית מס' ענ/983/391 מ: תכנית מתאר מפורטת ברטעה שפורסמה למתן תוקף ביום 16/02/2015 בילקוט פרסומים מספר 6989.

עיקרי מטרת התכנית: הגדרת מסגרת תכנונית שתיתן מענה לצרכי הישוב, לשנת היעד 2020 ואף מעבר לכך, על בסיס הנתונים הפרוגרמתיים המתייחסים לשטחי מגורים, שטחי ציבור ותעסוקה. יצירת בסיס חוקי למבנים קיימים.

הקרקע נשוא ההשגה בייעוד "**מסחר מבנים ומוסדות ציבור**", להלן עיקרי השימושים[6] והתכליות המותרים:

מיועד להקמת מבני ציבור על פי סעיף 188 לחוק כמו: מבני תרבות, מבני חינוך, מבני בריאות, מוסדות רווחה, מסגדים, ספריות, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ומשרדים המקומית ומשרדים מקומיים אחרים, תותר הקמה של תחנות טרנספורמציה. במקלטים יותר שימוש רב תכליתי במקלטים קיימים וחדשים לצרכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה, אומנים מקומיים וכדומה. הרשות המקומית, באישורה של הועדה המקומית, רשאית לקבוע שימושים ציבוריים אחרים ובלבד שתשמר מכסת נורמות שטחי הציבור הדרושות בכל אחת מהשכונות.

כאמור לעיל (סעיף 4.9.1 א' לתקנון התכנית), בתוספת שימושים למסחר, כגון שרותי מסחר קמעונאי, שרות הסעדה, שירותים עסקיים ואישיים ומשרדים. לא יותרו שימושים העשויים לגרום למטרד רעש,

[5] לאור מטרת השומה, התכניות הובאו לצורך ידיעה בלבד.

[6] מפנה בין היתר לסעיף 4.9.1.א וסעיף 4.9.2 לתקנון התכנית.

סיכון, זיהום אוויר ומטרדים נוספים לפי שיקול הועדה המקומית.
הוראות כלליות: בסעיף 4.9.2 לתקנון התכנית, בתוספת הוראה לבינוי בתא שטח 110: תנאי להיתר יהיה הצגת תכנית בינוי שבה ישמר שטח לבניין המועצה.

8.2. <u>תכנית מס' 354-0623231:</u> תכנית הרחבת מתחם 4+5, צפון מזרח ברטעה שפורסמה למתן תוקף ביום 15/08/2022 בילקוט פרסומים מספר 10735.

מטרת התכנית: הרחבת היישוב ברטעה בכיוון צפון מזרח.

הקרקע נשוא ההשגה בייעוד "**מסחר מבנים ומוסדות ציבור**", תא שטח 126 להלן עיקרי השימושים והתכליות המותרים:

מיועד להקמת מבנים להקמת מבנים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה (למעט בתי מטבחיים ואטליזים) לרבות: תרבות, מבני חינוך, מבני בריאות, מוסדות רווחה, מסגדים, ספריות, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ומשרדים מקומיים אחרים, תותר הקמה של תחנות טרנספורמציה. במקלטים יותר שימוש רב תכליתי במקלטים קיימים וחדשים לצרכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה, אמונים מקומיים וכדומה. הרשות המקומית, באישורה של הועדה המקומית, רשאית לקבוע שימושים ציבוריים אחרים ובלבד שתשמר מכסת נורמות שטחי הציבור הדרושות בכל אחת מהשכונות.

בנוסף שימושים מסחריים כגון שירותי מסחר קמעונאי, שרות הסעדה, שרותים עסקיים ואישיים ומשרדים. לא יותרו שימושים העשויים לגרום למטרד רעש, סיכון, זיהום אוויר ומטרדים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה:</u>

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות מעל הכניסה	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					צידי - ימני	צידי - שמאלי	אחורי	קדמי
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	-	500	200 (1)	50%	%	-	250	70	16	4	5	4	4	5

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:</u>
(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עד 30% שטח עיקרי לשימושים מסחריים.

8.3. <u>תכנית רישוי/בקשה להיתר</u>[7]:

הוצג בפני העתק מתכנית בקשה להיתר שלהלן:

- היתר בניה מס' 5379 מיום 14/01/2019, בקשה להיתר מס' 20180002. בהתאם להחלטת הרשות לאשר תכנית זו בהתאם למילוי בתנאים הרשומים בגוף ההיתר בישיבה מס' 203 מיום 11/01/2018. לגליזציה לתוספת ושינויים להיתר מס' 4782 מיום 06/03/2016, הוספת קומת חניה ומחסנים ושינויים בפיתוח. לגליזציה לתוספת קומת חניה, מחסנים ושינויים בפיתוח למבנה מועצה מקומית בסמ"ה. הכל בהתאם לתנאים כמפורט בדף ההיתר.

להלן עיקרי הפרטים העולים מתכנית בקשה להיתר החתומה ע"י המעצה המקומית בסמ"ה לרבות

[7] יובהר כי ההערכה הינה בכפוף לחלופות השומה.

אישור הועדה המקומית מנשה אלונה מיום 14/01/2019 כמפורט לעיל. השימוש עבור בניני ציבור והבניה עבור רשות מקומית.

קומה	שטח עיקרי במ"ר				קומה	שטח שרות במ"ר							סה"כ הבניין		משטחים לא מקוריים
	קיים	מוצע	סה"כ במ"ר	% משטח המגרש		מקלט (ממ"מ)	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	אחר (מרפסות מעלית)	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש	מ"ר	שיעור באחוזים	
קומת חניה		147.72	147.72	2.25%	קומת חניה		68.04	483.92	22.44	8.41	582.81	8.88%	730.53	11.14%	3620
קומת קרקע	901.92	-48.77	853.15	13.00%	קומת קרקע	59.30			45.68		104.98	1.60%	958.13	14.61%	
קומה א	759.44	13.26	772.7	11.78%	קומה א	38.34			46.34		84.68	1.29%	857.38	13.07%	115
קומת גג					קומת גג										837.87
סה"כ	**1661.36**	**111.91***	**1773.57**	**27.04%**	**סה"כ**	**97.64**	**68.04**	**483.92**	**114.46**	**8.41**	**772.47**	**11.78%**	**2546.04**	**38.82%**	**4572.87**

*סיכום 112.21 1773.57 ההפרש בין השטחים זניח

8.4. <u>פרוגרמה - טבלת השטחים לבקשת הרשות הציבורית, מועצה מקומית בסמ"ה (הומצאה ע"י המשיבה):</u>

פירוט שטחים

פירוט חישוב שטחים

		שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ
בניין מוצע (קיים)		1773.27 m²	772.7 m²	2545.74 m²
בניין מסחרי (מוצע)	קומת קרקע משרדים	763.66 m²	86.34 m²	850 m²
	קומה א מסחר	750.10 m²	49.90 m²	800 m²
סה"כ		3287.03 m²	908.94 m²	4195.97 m²

- **סה"כ בנייה קיימת + מוצעת = 4195.97 מ"ר**
- **שטח קומת המסחר : 800 מ"ר שמהווה 19% מסה"כ הבנייה הקיימת והמוצעת**

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכות הבעלות בנכס שבנדון **כולל פיתוח וללא מע"מ** בהתאם לשומות הצדדים:

מס' חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	₪ 4,856,000	₪ 652,370
2	₪ 3,455,000	₪ 432,000
3	מבנה ציבור: עיקרי 1,600 ₪/ מ"ר מבונה שירות 800 ₪/ מ"ר מבונה	מבנה ציבור: עיקרי 200 ₪/ מ"ר מבונה שירות 100 ₪/ מ"ר מבונה משרדים: עיקרי 285 ₪/ מ"ר מבונה שירות 142 ₪/ מ"ר מבונה
	מסחר: עיקרי 4,600 ₪/ מ"ר מבונה שירות 2,300 ₪/ מ"ר מבונה	מסחר: עיקרי 545 ₪/ מ"ר מבונה שירות 272 ₪/ מ"ר מבונה

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[8]:

- לצורך קביעת שווי מרכיב הקרקע למסחר ולמבנה ציבור הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה העקיפה ממשרדים וגישת ההשוואה מהיוון דמי שכירות בשילוב גישות החילוץ בהתאם לנתוני עסקות שפורט בשומה מכרעת באום אל פחם בגוש 20543 חלקה 47, נתונים בשומה מקיפה של קרן מידאס לקניון "seven" באום אל פחם, מרכז מסחרי "seven" בגוש 7777 חלק מחלקה 37 בטירה, שומה מכרעת לקניון, שומה מקיפה למרכז מסחרי בטירה ומכרז רמ"י בפרדס חנה, תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות וחילוץ שווי מרכיב הקרקע לנכס הנדון.
- לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה מסחר ומשרדים: מביא בחשבון, בין היתר התאמה למיקום, מידוד נתוני השכירות לפי מדד מחירים לצרכן, מציין כי טווח דמי שכירות למשרדים בין 82 ₪ - 98 ₪ למ"ר וחציון של 94 ₪ למ"ר, ולמסחר בין 84 ₪ - 185 ₪ וחציון של 117 ₪ למ"ר.
- לאחר התאמות, קובע דמ"ש חודשיים בברטעה למשרדים בסך של 75 ₪/מ"ר ודמ"ש חודשיים למסחר בסך של 93 ₪ /מ"ר.
- ניתוח והתאמות תוצאת מכרז רמ"י בפרדס חנה משנת 2020, עבור קרקע ביעוד מסחר, מתקבל שווי מ"ר מבונה מסחר בסך של 4,670 ₪ במעוגל כולל פיתוח וללא מע"מ.
- בהתאם לשקלול כלל הנתונים קובע שווי מ"ר מבונה מתואם מסחר 4,600 ₪, משרדים 2,300 ₪ ולמבנה ציבור 1,600 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל למועד מתן השומה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- עלויות פיתוח: מפחית עלויות לפי בקר פיתוח בהתאם לנספח בשומת רמ"י. בחלופה מס' 1 מפחית עלות פיתוח בסך של 201,699 ₪, בחלופה מס' 2 מפחית עלות פיתוח בסך 311,260 ₪, ובחלופה מס' 3 סך של 122.24 ₪/מ"ר.
- קביעת שווי מ"ר מבונה למסחר ולמשרדים:

	מסחר	משרדים
דמ"ש חודשיים /₪(מ"ר)	93	75
שיעור היוון	7.70%	7.70%
שווי מ"ר בנוי (₪)	14,562	11,694
25% בניכוי יזמות (₪)	11,650	9,355
עלויות בניה (₪/מ"ר)	7,054	
אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה(₪)	4,595	2,301
במעוגל (₪/מ"ר)	4,600	2,300

[8] ליתר פירוט, ראו עמודים 10 – 16 בשומת המשיבה.

- לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה למבנה ציבור ניתנה הפחתה לאינטנסיביות ומגבלת שימושים מקדם 0.7 ממשרדים מתקבל שווי מ״ר מבונה למבנה ציבור 1,600 ₪.
- היחס בין שווי מסחר למבנה ציבור = 2.875.

9.2.3.**<u>תחשיב השומה:</u>**

- <u>אומדן שווי חלופה 1</u>: (לפי פרוגרמה שהוצגה, מסחר ומבנה ציבור).

יעוד	סוג	שטח	מקדם אקוו'	סה״כ שטח אקוו' (מ״ר)
מסחר	עיקרי	750.10	1	750
	שרות	49.90	0.5	25
	סה״כ (מ״ר)			775
	אומדן שווי מ״ר מבונה (₪)			4,600
	אומדן שווי הקרקע (₪)			3,565,230
מבנה ציבור	עיקרי	763.66	1	764
	שרות	86.34	0.5	43
	סה״כ (מ״ר)			807
	אומדן שווי מ״ר מבונה (₪)			1,600
	אומדן שווי הקרקע (₪)			1,290,928
	סה״כ (₪)			4,856,158
	במעוגל (₪)			4,856,000

- <u>אומדן שווי חלופה 2</u>: (בניין המועצה הקיים).

יעוד	סוג	שטח	מקדם אקוו'	סה״כ שטח אקוו' (מ״ר)
מבנה ציבור	עיקרי	1,773.27	1	1,773
	שרות	772.70	0.5	386
	סה״כ (מ״ר)			2,160
	אומדן שווי מ״ר מבונה (₪)			1,600
	אומדן שווי הקרקע (₪)			3,455,392
	במעוגל (₪)			3,455,000

- <u>חלופה 3</u>: (אומדן שווי מ״ר מבונה קרקע).

יעוד	שטח עיקרי (₪/מ״ר)	שטח שירות (₪/מ״ר)
מבנה ציבור	1,600	800
מסחר	4,600	2,300

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה מעסקות בקרקע למגורים, גישת היוון הכנסות מנתוני דמי שכירות משומה מכרעת בגוש 12166 חלקה 17 בערערה, ועסקות של דמי שכירות על ידי המועצה המקומית בסמ"ה תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות וחילוץ שווי מרכיב הקרקע לנכס הנדון.
- מהנתונים שציין, קובע דמ"ש חודשיים למשרדים סך 33 ₪/מ"ר ולמסחר סך של 35 ₪/מ"ר.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- התאמות לקרקע המיועדת למבנה ציבור, מבנה המועצה הקיים: מביא בחשבון מקדם 0.7.
- מהוון דמ"ש הנ"ל בשיעור היוון של 7.7%, ניכוי רווח יזמי בשיעור של 20%, בהפחתת עלויות בניה בסך של 4,000 ₪, ומתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע למשרדים סך של 285 ₪/מ"ר ולמסחר 545 ₪/מ"ר.
- בהתאם לשווי שהתקבל על ידו, מציין כי מקדם המסחר בהשוואה למגורים = 1.2, ולמשרדים מקדם 0.63 שהוא סביר.

9.3.3. תחשיב השומה:

- אומדן שווי חלופה 1: לפי פרוגרמה שהוצגה, מסחר ומבנה ציבור.

יעוד	סוג	שטח	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו'
מסחר	עיקרי	750.10	1	750
	שרות	49.90	0.5	25
	סה"כ (מ"ר)			775
	אומדן שווי מ"ר מבונה			₪ 545
	אומדן שווי הקרקע			₪ 422,375
מבנה ציבור	עיקרי	763.66	1	764
	שרות	86.34	0.5	43
	סה"כ (מ"ר)			807
	אומדן שווי מ"ר מבונה			₪ 285
	אומדן שווי הקרקע			₪ 229,995
	סה"כ			₪ 652,370

- אומדן שווי חלופה 2: בניין המועצה הקיים

יעוד	סוג	שטח	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו'
מבנה ציבור	עיקרי	1,773.27	1	1,773
	שרות	772.70	0.5	386
	סה"כ (מ"ר)			2,160
	אומדן שווי מ"ר מבונה (285 ₪ * 0.7)			₪ 200
	אומדן שווי הקרקע למבנה ציבור			₪ 432,000

- חלופה 3 : (אומדן שווי מ״ר מבונה קרקע).

יעוד	שווי מ״ר מבונה עיקרי	שווי מ״ר מבונה שירות
מסחר	₪ 545	₪ 272.5
משרדים	₪ 285	₪ 142.5
מבנה ציבור	₪ 200	₪ 100.0

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

משומות הצדדים, בדיון פרונטלי שהתקיים במשרדינו ביום 04/03/2024, ממסמכים, תגובות שהתקבלו, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות :

9.4.1. **<u>טענות המשיגים/ שמאי המשיגים :</u>**

- נשוא השגה מגרש בשטח של כ-13 דונם, בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה לפי פרוגרמה, קומת קרקע - משרדים, קומה א׳ - מסחר. שטח קומת המסחר 800 מ״ר המהווה כ- 19% מסה״כ הבנייה הקיימת והמוצעת.

- **עלויות פיתוח, עלויות הקמה לחניות, קירות תומכים:** עלות הקמת החניות, בניית קירות תומכים גבוהות בשל טופוגרפית המגרש הררית, ההתייחסות לחציבות ויישור הקרקע. רמ״י צריכה להתחשב בעלויות אלו וכתימוכין לטענותיהם צורפו מסמכים לרבות מכתב הטיעונים שהוגש לרמ״י המתייחס, בין היתר לעלויות פיתוח, וההשגה השמאית. בנוסף לכך צורפו בין היתר המסמכים שלהלן - דוח יועץ קרקע ראשוני[9], תכנית ונספחי פיתוח אומדן ריכוז עלויות פיתוח, עלויות פיתוח ששולמו בפרויקט מבנה המועצה, ואומדן עלויות פיתוח למבנה משולב.

- דוח יועץ קרקע ראשוני עוסק במתן הנחיות ראשוניות לגבי עבודות הפיתוח לשכונה במתחם 4 ו-5, מתייחס לשיפוע ממוצע של המגרשים, כביש ראשי מתוכנן בין רצועות המגרשים, העבודה כוללת מערכי קירות בגבהים של עד 6.0 מטר גובה. הקרקע הינה קרקע סלעית מסלע גירי טוב עד חזק, בחלק הצפוני של השכונה 3.0 מטר מעל פני הסלע בחיבור עם השכונה הקיימת קיים מילוי בגובה כ- 2 מ׳.

- עסקות, מועדי עסקות ההשוואה, מיקום הנכס : שמאי רמ״י התבסס על עסקות מישובים גדולים בהם קיימת פעילות מסחרית גדולה מאוד, מן הראוי להביא בחשבון ככל הניתן עסקות מהישוב עצמו, המשקפות מאפייני הנכס טוב יותר מאשר שימוש במקדמי התאמה. קיימות מספיק עסקות המייצגות את מצב השוק האמיתי, יש לבסס את השומה על עסקות אלו כמפורט בסעיף 11 בשומת ההשגה, אין צורך להביא נתונים מאזורים רחוקים ולבצע התאמות. מדובר על יישוב כפרי קטן, מרוחק מהכביש הראשי מס׳ 65. בכניסה לאום אל-פחם יש מרכז מסחרי גדול מאוד, עם המון לקוחות מכל המגזרים (בעיקר בסופ״ש) ומכאן רמת המחירים הגבוהה, כנ״ל מרכזים מסחריים בפרדס חנה, טירה וכפר סבא,

[9] דוח קרקע ראשוני בלבד והנחיות ביצוע לפיתוח שכונה מתחם 4 ו- 5 לביצוע קירות תמך ועבודות פיתוח, ביצוע תשתיות וכבישים לשכונה בברטעה.

משכך אין מקום להביא נתונים אלו כהשוואה לכפר פריפריאלי. כלומר הנתונים מאום אל-פחם, טירה, טייבה לא מהווים נתוני השוואה נכונים לברטעה. הבאנו נתונים מתוך חוזי שכירות בתוקף עם המועצה. הוצגו נתונים משנים קודמות (שנת 2016) כדי להראות שעד שנת 2021 לא הייתה עליה ברמת המחירים. המכרז במושיריפה לא רלוונטי למקום הנדון.

9.4.2. **<u>טענות נציג המשיבה/שמאי המשיבה:</u>**

- עלויות פיתוח: מתחשבים בטופוגרפית המגרש. עלויות פיתוח לא רלוונטיות להכרעה בהשגה ראשונה שבנדון.
- עסקות, מועדי עסקות ההשוואה, מיקום הנכס: במגזר קיימת בעיה של מיעוט נתונים ומצד שני נתונים עם שונות מאוד גבוהה שלא מייצגים את השוק. המידע המוצג במס שבח, מגלם עסקות נטו שלא מייצגות נתונים אמיתיים. מתחם seven, מדווח לבורסה ולכן המידע והחוזים שמוצגים אמיתיים. כך גם מידע משומה מכרעת, ולכן יש עדיפות להתבסס על נתוני השוואה אלו עם התאמות מתבקשות. בשומת המשיגים קיימים נתוני השוואה משנת 2016 שזה לא תקין. בנוסף, במכרזי רמ"י עבור קרקע למגורים במושיריפה, מגיעים ל 1,200 ₪ למ"ר מבונה, שזה רחוק מהערכים המוצגים בשומת המשיגים. קיים פער בנתוני ההשוואה בין שומת המשיגים ושומת המשיבה ולא ייתכן שהוא יהיה כ"כ גדול, לכן אנו מבססים את נתוני ההשוואה שלנו על מכרזים, חברות שמדווחות לבורסה ושומה מכרעת (הכוללת חוזים). כביטוי במיקום הנכס, הובא בחשבון שיעור היוון גבוה ב- 1% יותר.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

נתבקשתי להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בהתאם למטרת השומה[10], בכפוף לחלופות השומה כולל פיתוח וללא מע"מ.
עיקרי המחלוקת בין הצדדים היא בנושא ערכי השווי המתקבלים לקרקע, נתוני ההשוואה הרלוונטיים וההתאמות הנדרשות.

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

[10] כפי שהובהר עת הדיון.

מקדם סחירות וגמישות מועטה של שימושים: 0.7-0.95

מקדם אינטנסיביות שימוש: 0.7-1

מקדם זכויות בניה בלתי מנוצלות: 0.5-1

אם כן, גישת השומה העדיפה לשומת זכויות היא גישת השוואה הישירה לנכסים דומים. יחד עם זאת, גישת ההשוואה לקרקעות למבני ציבור כמעט ואינה ישימה לנוכח מיעוט העסקות בנכסים אלו והשונות הרבה שבסוגי השימושים של מבני הציבור. אי לכך הנכס יוערך בגישת ההשוואה מהיעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה שהוא משרדים.

לגבי שווי למסחר, בהתחשב במיקום הנכס הנדון בכניסה לישוב ברטעה, אני סבור כי יש מקום לבסס את השווי מנתוני דמ"ש למסחר בהתאמות הנדרשות, ממרכז מסחרי "seven" מאום אל-פחם, מדובר בנתונים מהימנים מתוך שומת מקרקעין מקיפה המפורסמת באתר לרשות ניירות ערך.

10.2. <u>עקרונות השומה ושיקולי השומה:</u>

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה -** השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, בפועל קיימים מחוברים, ולכן השומה היא מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **עלויות פיתוח -** בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עלויות הפיתוח אינן מהוות חלק מהליך ההשגה.

10.2.3. **שיעור היוון -** שמאי הצדדים קבעו שיעור היוון של 7.7% בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית ראשונה של שנת 2022 של השמאי הממשלתי הראשי בתוספת סיכון של 1% (6.7% + 1%=7.7%). אציין כי שיעור היוון למסחר מקובל ע"י החי"מ בהתחשב במיקום הנכס הנדון ביחס לנתוני ההשוואה. אולם לגבי קביעת בסיס השווי למשרדים רמת הסיכון נמוכה יותר בהתחשב במיקום הנכס הנישום, משכך יובא בחשבון שיעור היוון של 6.7% + רמת סיכון של 0.5% ובסה"כ 7.2%, במקום 7.7% כפי שהובא ע"י הצדדים.

10.2.4. **פיתוח המגרש, כתבי כמויות, בניית קירות תומכים, דוח יועץ קרקע, טופוגרפיה -** ראשית, הטענות הנ"ל לא הובאו בחשבון ע"י שמאי המשיגים באופן מובהק בתחשיב שווי הנכס בשומתו. כמו כן דוח יועץ הקרקע שהוצג הוא ראשוני ומתייחס לכלל המתחמים 4 ו- 5. יחד עם זאת, בהתחשב במצב הטופוגראפי של הנכס הנדון עם שיפוע ממוצע של כ- 11%-12%[11] וכפי שעולה מאתר האינטרנט govmap, ביחס לטופוגרפיה של נתוני השוואה, מאום אלפחם (טופוגרפיה הררית עם שיפוע חזק יותר ביחס לנכס הנדון – נתוני ההשוואה ממשרדים) ובבאקה אלג'רביה (עם שיפוע מתון/כמעט מישורי), הגעתי לכלל דעה כי ההתאמות לטופוגרפיה מתקזזות בין מקדם תוספת מאום אלפחם לבין מקדם

[11] בהתאם לרשום במצגת הפרויקט שהוצגה בפניי בחתך 1-1, חתך 2-2.

הפחתה מבאקה אלג'רביה. לגבי נתוני ההשוואה למסחר, בהתחשב בטופוגרפיה הכללית של המתחם הגעתי לכלל דעה לא להביא בחשבון מקדם התאמה לטופוגרפיה. לנוכח האמור לא תובא הפחתה נוספת כפי שנטען ע"י המשיגים.

10.2.5. **רווח יזמי וחילוץ עלויות בניה בעסקות ההשוואה -** בהתבסס על קו מנחה פרק יח', מרכיב היזמות למשרדים הינו 15%- 20% ובמרכז מסחרי או קניון חדש 20%-30%. בהתחשב ברמת גימור הבניה המאופיינת בסביבה, אנכה רווח יזמי בשיעור 20% ותרומת בינוי ממוצעת בסך של 4,500 ₪/מ"ר למשרדים במבנה מסחרי, ויזמות בשיעור 18% עם תרומת בינוי של 4,000 מ"ר לבית דין שרעי בבאקה אלג'רביה, ולנתוני המסחר מהמרכז המסחרי אנכה רווח יזמי בשיעור 25%, ותרומת בניה של 6,500 ₪/מ"ר המגלמת תרומת בינוי של חניה.

10.2.6. **שטח לחישוב חצר בהתאם לחלופות השומה ושווי החצר -** כאמור מדובר בחטיבת קרקע גדולה של 13,168 מ"ר, שטח משמעותי עם יתרון ותרומה לנכס הנדון בהתאמה. לנוכח האמור, בניגוד לעמדת הצדדים אשר לא הביאו בחשבון את שטח החצר, הנני סבור כי יש מקום להביא בחשבון את שטח הקרקע/חצר. הובא בחשבון גילום חצר בשתי חלופות השומה בשטח של 2,000 מ"ר בהתחשב בין היתר בבינוי, וחניה לשימוש המבנים. לחצר במעגל ראשון 5,000 מ"ר הובאה בחשבון מקדם מתון של 0.1 וליתרת השטח במעגל שני שתרומתו שולית במקדם של 0.05.כמו כן, בהתחשב בחלוקת/תמהיל השטחים אני מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה לחצר המגלם בהתאמה את החלק היחסי באותה חלופה בין מסחר למבנה ציבור בחלופה מס' 1, ובחלופה מס' 2 שווי החצר ייגזר משווי מ"ר מבונה למבנה ציבור.

10.2.7. **חוזי שכירות -** ככלל עסקה המבוצעת המשקפת שימוש דומה (שימוש בפועל אופי ציבורי, החתום מול המועצה המקומית) מהווה את הבסיס הטוב ביותר לצורך קביעת שווי השוק של אותו הנכס. החוזים הנ"ל שהוצגו, אינם מבטאים את השימוש המיטבי האמור להוות בסיס לקביעת שווי הנכס הנדון, מה גם ששמאי המשיגים קבע דמ"ש בסיסיים גבוהים יותר מהערך הנקוב בחוזים שהוצגו. לנוכח האמור, במקרה הנדון, הובאו בחשבון דמ"ש שכירות למשרדים (ראו להלן), בהתאמות הנדרשות.

10.2.8. **קביעת גובה דמי שכירות כבסיס לקביעת השווי בנכס הנדון:** מסקירה שנערכה, דמי שכירות ראויים במקרה זה, מבטאים גם שטחים סחירים חיוניים לשימוש המושכר, ובדרך כלל מדובר בשטחי שירות בשיעור סביר מקובל. לנוכח האמור, ובהתייחס למושכר וסביבתו ומעיון בשומה מקיפה עבור המרכז המסחרי, הנני סבור שיש מקום להביא בחשבון שטח שירות סחיר של 15% כמו כן יובא בחשבון שיעור דומה בעת קביעת שווי הקרקע מבסיס שווי של משרדים באום אל-פחם. לגבי הנתון מבאקה אלג'רביה (בית דין שרעי) מדובר באופי תכנון סטנדרטי למבנה משרדים ומסחר השונה מהנכסים מאום אל-פחם ולכן הנני סבור במקרה הנדון כי ניתן ומקובל לחשב שטח שירות סחיר של 10%.

10.2.9. **<u>מקדמי התאמה:</u>**

- **התאמה לבעלות -** התחשיב בוצע בגישת היוון דמ"ש, לא הובאה בחשבון התאמה לבעלות, מאחר והשוק לא מביא בחשבון תוספת לגורם זה.
- **התאמה למבני ציבור -** בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים, יש לבחון מבני ציבור בהתאם ליעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר, תוך בחינת מקדמי התאמה, בהתאם ליעוד הנכס והשימושים המותרים בו. יחד עם זאת מאחר ובסיס השווי מושכר ע"י רשות ציבורית הרי אין מקום להביא בחשבון התאמות נוספות בעניין זה.
- **התאמה למיקום** – לגבי מבנה הציבור, בהתחשב במאפייני ומיקום הנכס הנישום ביחס לנתוני ההשוואה (משרדים) מהערים הגדולות אום אל-פחם ובאקה אלג'רביה יש מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8. לגבי המסחר, בהתחשב בנתונים העדכניים הסמוכים למועד הקובע שהובאו בחשבון ע"י החי"מ, ובמועד הקובע ביחס לנכס הנישום הנני סבור להביא בחשבון מקדם של 0.70 ביחס לנכס הנדון וזאת בהתחשב בין היתר, בטענות המשיגים שהמרכז המסחרי באום אל-פחם מאופיין עם פעילות מסחרית חזקה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. **מידע השוואתי:**

לגבי הנתונים שהובאו ע"י שמאי המשיגים: עסקות ממגורים אינן רלוונטיות למטרת וחלופת השומה, לרבות נתונים משומה מכרעת הרחוקים מהמועד הקובע.

לגבי הנתונים שהובאו ע"י שמאי המשיבה: לא הובאו בחשבון מכיוון שהן נערכו במועד מרוחק.

כאמור בסעיף 10.1 לעיל, אותרו ע"י החת"מ נתונים של דמ"ש למשרדים המושכרים לדיור ציבורי ויבוא בחשבון לצורך קביעת שווי מבני ציבור, ונתונים למסחר הובאו מאום אל-פחם למרות הימצאותם בערים גדולות, באזור סואן עם פעילות מסחרית חזקה. זאת מאחר הנכס הנדון נמצא בכניסה לכפר ברטעה, באזור עם פעילות מסחרית. בסיס השווי יקבע בהתבסס על מקורות הנתונים מתוך שומת מקרקעין מקיפה למרכז המסחרי seven מיום 08/02/2024, למועד קובע 31/12/2023, כפי שהתפרסמה באתר האינטרנט של "מאיה", הבורסה לניירות ערך, כמפורט להלן:

קומה	מס' יחידות		שטח לשיווק				דמ"ש חוזים	
	מושכרות	פנויות	מושכר	סה"כ	פנוי	תפוסה	לחודש	ממוצע למ"ר
קרקע	9	2	3,806 מ"ר	3,866 מ"ר	60 מ"ר	98%	₪ 433,556	₪ 114
אמצעית	11	0	2,906 מ"ר	2,906 מ"ר	0 מ"ר	100%	₪ 287,329	₪ 99
עליונה	13	2	1,329 מ"ר	1,413 מ"ר	84 מ"ר	94%	₪ 206,991	₪ 156

כמו כן פורטו בשומה המקיפה הנ"ל דמ"ש נוספים עבור שוכרים חדשים לנכסים מסחריים משומת מקרקעין מקיפה קודמת מיום 31/12/2022:

שם השוכר	שטח מושכר	דמ"ש למ"ר
מקסיקנו רול	159 מ"ר	₪ 79
בנק ירושלים	161 מ"ר	₪ 142
זוהדי מרקט	731 מ"ר	₪ 77
ג'רף - בגדים	191 מ"ר	₪ 135

<u>קביעת בסיס שווי למסחר:</u>

מהמקורות לעיל ומסקירה שנערכה, עולה כי טווח דמ"ש רלוונטי שניתן להתבסס עליו הוא בין 77 ₪ - 135 ₪ למ"ר, בנטרול הנתונים של הקומה העליונה של המרכז המסחרי, בנק ירושלים ויחידות הדוכנים. מהאמור, בהתחשב בין היתר במועד הקובע, הנני סבור לקבוע במקרה הנדון שווי בסיס לדמ"ש של 100 ₪ למ"ר ברוטו לפני התאמות לנכס הנדון.

תחשיב וקביעת שווי מ״ר מבונה למבנה ציבור:

שם ומקום	סוג שטח	שטח במ״ר	דמ״ש למ״ר	דמ״ש מתואמים למ״ר באום אלפחם		דמ״ש מתואמים למ״ר באקה	
שרות התעסוקה, אום אלפחם	משרד	345	45 ₪		45 ₪		
מס הכנסה, אום אלפחם	משרד	264	55 ₪		55 ₪		
משרד המשפטים, באקה אל-גרביה	משרד	440	45 ₪				45 ₪
ממוצע דמ״ש למ״ר בנוי					50 ₪		45 ₪
התאמה למיקום				0.8	40 ₪	0.8	36 ₪
דמ״ש שנתיים				12	480 ₪	12	432 ₪
היוון לצמיתות				7.20%	6,667 ₪	7.20%	6,000 ₪
בניכוי יזמות				1.2	5,556 ₪	1.18	5,085 ₪
תרומת בינוי למ״ר בממוצע					4,500 ₪		4,000 ₪
שווי למ״ר מבונה ממוצע למשרדים כולל פיתוח ללא מע״מ					1,056 ₪		1,085 ₪
התאמה לשטח עיקרי				1.15	1,214 ₪	1.1	1,194 ₪
שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע מבנה ציבור						**1,204** ₪	
שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע מבנה ציבור במעוגל						**1,200** ₪	

תחשיב וקביעת שווי מ״ר מבונה מסחר:

דמ״ש כבסיס לקביעת השווי ראו סעיף 10.3.1 לעיל		100 ₪
דמ״ש למ״ר בנוי בהתאמה למיקום	0.7	70 ₪
דמ״ש שנתיים	12	840 ₪
היוון לצמיתות	7.70%	10,909 ₪
בניכוי יזמות	1.25	8,727 ₪
תרומת בינוי למ״ר		6,500 ₪
שווי למ״ר מבונה ממוצע למסחר כולל פיתוח ללא מע״מ		2,227 ₪
התאמה לשטח עיקרי	1.15	2,561 ₪
שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע מסחר		**2,561** ₪
שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע מסחר במעוגל		**2,560** ₪

11. תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1				שטח מגרש במ"ר	13,168
השימוש בנכס	**שטח מבונה עיקרי מקדם 1.0**	**שטח מבונה שירות במ"ר מקדם 0.5**	**מקדם**	**שטח מבונה אקו' במ"ר**	**שווי למ"ר מבונה אקו'**	**שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ**
מבנה ציבור	763.66	86.34		806.8	₪ 1,200	₪ 968,160
מסחר	750.10	49.90		775.1	₪ 2,560	₪ 1,984,256
הנחת עבודה להפחתת בינוי, חניה לשימושי מבנה ציבור ומסחר	2,000		-	2,000.0	מגולם	-
מעגל ראשון של החצר	5,000		0.10	500.0	₪ 1,866	₪ 933,000
מעגל שני של החצר	6,168		0.05	308.4	₪ 1,866	₪ 575,474
סה"כ:						₪ 4,460,890
שווי הנכס						**₪ 4,460,890**
במעוגל						**₪ 4,461,000**

חלופה מס' 2				שטח מגרש במ"ר	13,168
השימוש בנכס	**שטח מבונה עיקרי מקדם 1.0**	**שטח מבונה שירות במ"ר מקדם 0.5**	**מקדם**	**שטח מבונה אקו' במ"ר**	**שווי למ"ר מבונה אקו'**	**שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ**
מבנה ציבור	1773.27	772.70		2,159.6	₪ 1,200	₪ 2,591,520
הנחת עבודה להפחתת בינוי, חניה לשימושי מבנה ציבור	2,000		-	-	מגולם	-
מעגל ראשון של החצר	5,000		0.10	500.0	₪ 1,200	₪ 600,000
מעגל שני של החצר	6,168		0.05	308.4	₪ 1,200	₪ 370,080
סה"כ:						₪ 3,561,600
שווי הנכס						**₪ 3,561,600**
במעוגל						**₪ 3,562,000**

חלופה מס' 3		
השימוש בנכס	**שווי מ"ר מבונה עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה למ"ר שירות**
מבנה ציבור	**₪ 1,200**	**₪ 600**
מסחר	**₪ 2,560**	**₪ 1,280**

קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' משקולל של החצר בכפוף לשטחים המתבקשים למסחר ולמבנה ציבור בחלופה מס' 1:

תיאור	שטח מבונה אקו' במ"ר	חלק יחסי של שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי משוקלל
מבנה ציבור	806.80	51%	₪ 1,200	₪ 612
מסחר	775.10	49%	₪ 2,560	₪ 1,254
	1581.90	100%	סה"כ שווי משוקלל למ"ר מבונה אקו'	**₪ 1,866**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע שבנכס שבנדון, נכון למועד הקובע, לחלופות שהתבקשתי בהזמנת השומה, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - צרכי ציבור בנכס הנדון הינם כדלהלן:

חלופה מס' 1: 4,461,000 ₪ (ארבעה מיליון ארבע מאות ששים ואחד אלף ₪)

חלופה מס' 2: 3,562,000 ₪ (שלושה מיליון חמש מאות ששים ושניים אלף ₪)

חלופה מס' 3:

תאור		סך של -	במילים
מבנה ציבור	שווי מ"ר מבונה עיקרי	1,200 ₪	אלף ומאתיים ₪
	שווי מ"ר מבונה שירות	600 ₪	שש מאות ₪
מסחר	שווי מ"ר מבונה עיקרי	2,560 ₪	אלפיים חמש מאות וששים ₪
	שווי מ"ר מבונה שירות	1,280 ₪	אלף מאתיים ושמונים ₪

הערכים הנקובים כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ.

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.

בכבוד רב,

באסל בלאן - שמאי מקרקעין מחוזי

<u>העתקים:</u>
גב' מיטל ורדי – ראש תחום שמאות מרחב חיפה, רשות מקרקעי ישראל.