תאריך עברי	ה' אלול תשפ"ד
תאריך לועזי	08 ספטמבר 2024
מס' אופק	47991
תיק רמ"י	203004800

לכבוד

המשיג:
בעל הזכויות בנכס: כפר ביאליק
באמצעות מר נחום פרמינגר שמאי מקרקעין
דוא"ל: nahaifa@hotmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב' מיטל ורדי, ראש תחום שמאות חיפה
דוא"ל: meytalv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקות 22 ו- 19 בגוש 11560, מגרשים 121 ו- 122 עפ"י תוכנית 0224808-301, כפר ביאליק

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטות בהשגה ראשונה[2] שניתנו ביום 26/05/2022 על ידי שמאי המקרקעין, מר באסל בלאן (להלן: "**השמאי המחוזי**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומות מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכו ביום 28/06/2021, על ידי שמאי המקרקעין מר רפאל אשכנזי (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומות מטעם המשיג שנערכו ביום 19/01/2022 על ידי שמאי המקרקעין מר נחום פרמינגר (להלן: "**שמאי המשיג**").

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיג מיום 07/08/2022.[3]

בתאריך 30/05/2023 נערך דיון באמצעות מערכת "זום" בפני הוועדה.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב קרקע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף – מגזר חקלאי, לפי זכויות בחוזה שיחתם בעקבות הפעולה.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה - 28/06/2021.

3. ביקור בנכס:

ביום 07/08/2024 נערך ביקור על ידי מר אלי כהן חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

כפר ביאליק הוא מושב בצפון הארץ הממוקם בסמיכות לישוב קרית ביאליק. המושב מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע בייעוד מגורים, נחלות, משקי עזר ומבנים חקלאיים. הפיתוח הסביבתי מלא ותואם סביבה חקלאית.

מושאי השומה ממוקמים ברח' החקלאים 6,8 ומהווים חלקות 22 (מגרש 121) ו- 19 (מגרש 122) בגוש 11560

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] קישור להחלטה במגרש 122.
[3] הומצא לוועדה ביום 8.8.22.

בשטח של 2,021 מ״ר ו- 1,717 מ״ר בהתאמה. על המגרש 121 בנויים מבני מסחר ומבני האגודה.

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

תוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
זב/71	31/01/1989	3616	תוכנית מפורטת שמטרתה קביעת יעוד שטחים לאזורים שונים, קביעת השימושים והוראות בנייה ואיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. מושא הושמה מסומן בייעוד ״**בניינ׳ ציבור או משק**״ ומשמש להקמת מבני ציבור כלליים לכל הכפר ומבנים משקיים בבעלות משותפת של חברי הכפר. **זכויות בנייה**: **אחוזי בנייה:** 30% לקומה **מס׳ קומות**: 2 **מס׳ בניינים**: 2 **קווי בניין**: קדמי-2 מ׳, אחורי-5 מ׳, צידי -3 מ׳.
זב/מק/71א׳	11/03/1999	4736	תוכנית מפורטת המשנה את קווי הבניין ומאפשרת הקמת מבנים חקלאים בקו בנין צידי- 0, על גבול החלקה ובהסכמת השכנים.
301-0224808	27/11/2019	8550	תוכנית מתאר מקומית בהתאם לתמ״א 35 המאפשרת תוספת יח״ד בנחלות, הגדלת שטח המגורים בנחלות ל-2.5 ד׳ ותוספת יח״ד במשקי עזר. הקרקע מושא השומה מסומנת בייעוד ״**תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**״ **כתא שטח 121 ו- 122.** **שימושים מותרים**: מבני ציבור ע״פ ס׳ 188 לחוק, כפי שתקבע המועצה האזורית, למשרדי הוועד המקומי, לשטחי מסחר ותעסוקה. **שטח מגרש מינ׳**: 500 מ״ר. **שטח עיקרי**: 80%, מסחר תעסוקה וציבור יהיה כ-1/3 מסך הזכויות בתא השטח, יתאפשר ניוד זכויות עד 15% מסך זכויות הבנייה באישור הועדה המקומית. **שטחי שירות**: 20%. **תכסית**: 50%. **מס׳ קומות**: 2. **קווי בניין**: 5 לכל הכיוונים.

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי ללא מע״מ וכולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

מגרש	שמאי המשיבה	שמאי המשיג	השמאי המחוזי
121	₪ 4,880,000	₪ 1,205,400	₪ 4,328,000
122	₪ 4,147,000	₪ 1,030,200	₪ 3,699,000

8. החלטת השמאי המחוזי:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאי המחוזי, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 גישת השומה:

גישת ההשוואה הישירה למגרשים ריקים היא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר, עם זאת, בהעדר עסקות רלוונטיות להשוואה ישירה למגרשים ריקים בעלי אופי ותמהיל שטחים דומה במקום הנדון,

מקבל השמאי המחוזי את עמדת שמאי המשיבה, ומתבסס על גישת החילוץ מנכסים בנויים למסחר מקריית אתא ומשרדים מקרית מוצקין.

8.2 רווח יזמי ועלויות בנייה:

לנכסי המסחר, נקבע שיעור יזמות 10% ועלות בנייה 3,000 ₪/מ״ר, שמגלמים חנויות קטנות במרכזים שכונתיים בבינוי ותיק. לנכסי המשרדים, נקבע שיעור יזמות 20% ועלות בנייה 5,500 ₪/מ״ר, שמגלמים בנייה חדשה.

8.3 אי סחירות:

השמאי המחוזי מקבל את עמדת שמאי המשיג, המתבססת על החלטת ועדת השגות בפארק תעשיות צרעה וקובע הפחתה בשיעור 7.5% בגין אי סחירות.

8.4 מקדמי התאמה:

התאמה לבעלות – בעסקות ההשוואה שנערכו לזכות חכירה, הובא בחשבון מקדם התאמה ע״י חלוקה ב- 0.97.

התאמה למועד – הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 5% לשנה.

הפחתה למיקום – מקבל חלקית את עמדת המשיבה וקובע מקדם הפחתה למיקום בשיעור 15% ביחס לעסקות ההשוואה למסחר מקרית אתא ומקדם הפחתה למיקום בשיעור 20% למיקום ביחס לעסקות השוואה למשרדים מקרית מוצקין.

התאמה למבני ציבור – בהתאם לפרק ב׳ לקווים המנחים, יש לבחון מבני ציבור בהתאם ליעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר. הובא בחשבון ייעוד אלטרנטיבי משרדים ומקדם הפחתה 0.9 בגין אינטנסיביות שימושים ו- 0.9 בגין סחירות וגמישות מועטה.

שטחים מבונים – מקבל את תמהיל השטחים שנקבע ע״י שמאי המשיבה.

8.5 נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהעדר עסקות השוואה בגישת ההשוואה הישירה במקום הנדון, הסמוכות למועד הקובע, הובאו עסקות מנכסים בנויים ממסחר וממשרדים, בסמוך ככל הניתן לנכס הנדון, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השמאי המחוזי מתבסס על עסקות ההשוואה למסחר מקרית אתא ולמשרדים מקרית מוצקין שהציג שמאי המשיבה במכתב בתגובה. יתר נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים אינם רלוונטיים לשיטתו.

בהתייחס למכרזי רמ״י שהציג שמאי המשיגים בחלקות 10423/226 ובגו״ח 10423/303 – מציין כי מדובר בעסקות עם זכויות בנייה נרחבות עם שימושים שונים וקיים קושי לזקק בין רכיבי השווי.

עסקות מכר חנויות בקרית אתא - מידע נדל״ן						
מס״ד	גו״ח	תאריך	שנת בנייה	שטח בנוי במ״ר	תמורה	שווי מ״ר בנוי
1	10508/16/12	30/05/2019	1970	20.51	₪ 150,000	₪ 7,314
2	11009/27	07/05/2019	1950	20	₪ 140,000	₪ 7,000
3	11009/27	19/03/2019	1950	25	₪ 180,000	₪ 7,200
מס״ד	**ניכוי יזמות 10%**	**תרומת מחוברים**	**שווי מר״מ**	**התאמה לזמן 5% לשנה**	**התאמה לבעלות**	**שווי מר״מ מתואם**
1	6648.641461	₪ 3,000	₪ 3,649	₪ 4,029	0.97	₪ 4,154
2	6363.636364	₪ 3,000	₪ 3,364	₪ 3,725	1	₪ 3,725

3	6545.454545	3,000 ₪	3,545 ₪	3,949 ₪	1	3,949	₪
ממוצע						3,943	₪
הפחתה למיקום					0.85	3,351	₪
שווי מר"מ מתואם						**3,352**	₪

עסקות מכר משרדים בגו"ח 10423/303, קרית מוצקין - מידע נדל"ן						
מס"ד	**תאריך**	**שנת בניה**	**שטח בנוי ברוטו**	**תמורה**		**שווי מ"ר בנוי ברוטו**
1	01/09/2021	2020	85	840,000 ₪		9,882 ₪
2	08/06/2021	2020	56	550,000 ₪		9,821 ₪
3	06/06/2021	2020	73	745,000 ₪		10,205 ₪
4	02/05/2021	2020	103	953,500 ₪		9,257 ₪
ממוצע						**9,791** ₪
בניכוי רווח יזמי				1.2		8,159 ₪
בניכוי תרומת מחוברים				5,500 ₪		2,659 ₪
הפחתה למיקום				0.8		2,127 ₪
שווי מר"מ מתואם התאמה לבעלות				0.97		2,193 ₪
הפחתה לאינטנסיביות השימוש				0.9		1,974 ₪
הפחתה למגבלת שימושים				0.9		1,777 ₪
שווי מר"מ ברוטו למבנה ציבור כולל פיתוח וללא מע"מ						**1,777** ₪

תחשיב השמאי המחוזי					
מס' מגרש				121	
שטח נישום				2,009	
שטח עיקרי				1,607.2	
שטח שירות				401.8	
סה"כ תכסית				1,004.5	
סה"כ שטח בנייה כולל				2,009	
מהות	**שטח**	**שווי למ"ר מתואם**	**מקדם**	**סה"כ שווי**	
עיקרי מסחר	535.733	3,352 ₪	1	1,795,777	₪
שירות מסחר	133.933	3,352 ₪	0.5	224,472	₪
עיקרי משרדים	535.733	2,193 ₪	1	1,174,862	₪
שירות משרדים	133.933	2,193 ₪	1	293,715	₪
עיקרי מבנה ציבור	535.733	1,777 ₪	1	951,998	₪
שירות מבנה ציבור	133.933	1,777 ₪	1	237,999	₪
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח				4,678,823	₪
מגבלת סחירות				0.925	
סה"כ שווי הנכס ללא מע"מ וכולל פיתוח				**4,328,000**	₪

תחשיב השמאי המחוזי				
מס' מגרש				122
שטח נישום				1,717
שטח עיקרי				1373.6
שטח שירות				343.4
סה"כ תכסית				858.5
סה"כ שטח בנייה כולל				1,717
מהות	**שטח**	**שווי למ"ר מתואם**	**מקדם**	**סה"כ שווי**
עיקרי מסחר	457.86	₪ 3,352	1	₪ 1,534,747
שירות מחר	114.46	₪ 3,352	0.5	₪ 191,835
עיקרי משרדים	457.86	₪ 2,193	1	₪ 1,004,087
שירות משרדים	114.46	₪ 2,193	1	₪ 251,011
עיקרי מבנה ציבור	457.86	₪ 1,777	1	₪ 813,617
שירות מבנה ציבור	114.46	₪ 1,777	1	₪ 203,395
סה"כ שווי מגרש כולל פיתוח				₪ 3,998,692
מגבלת סחירות				0.925
סה"כ שווי הנכס ללא מע"מ וכולל פיתוח				₪ **3,699,000**

9. טיעוני / עמדת המשיג:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולות מכתב ההשגה השנייה מיום 07/08/2022 ומהדיון שהתקיים ביום 30/05/2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

<u>ההשגה מתבססת על שני אדנים</u>:

9.1 <u>שווי משרדים - השוואה לעסקות בפועל בקרקע בקרית מוצקין</u>:

- חלקה 10423/303, מכרז פומבי מס' 56/2016, מיום 01/04/2019 – בהתאם לתוכנית המאושרת מותרת הקמת ק"ק + 6 קומות, 220% בייעוד תעסוקה ו- 30% בייעוד מסחר, המגרש נמכר תמורת 3,580,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה מסחר בסך 290 ₪/ למ"ר. ושווי מ"ר מבונה תעסוקה בסך 173 ₪/ למ"ר[4]. הערכים ללא פיתוח וללא מע"מ.

  ביום 07/03/2021 נמכרה חלקה זהה בעברו השני של הרחוב במסגרת מכרז מס' 274/2020, מגרש מס' 402 בייעוד מסחר ומשרדים תמורת 14,988,888 ₪. עפ"י תב"ע מאושרת מותרת הקמת 220% לתעסוקה ו- 30% מסחר. בניכוי 25% בהתאם לעמדת שמאי רמ"י, מתקבל 500 ₪/מ"ר מסחר ו- 300 ₪/ למ"ר תעסוקה. הערכים ללא פיתוח וללא מע"מ.

- השוואה ישירה למחירי קרקע עדיפה על גישת החילוץ – שמאי המשיבה והשמאי המחוזי קבעו כי הנכס בקרית מוצקין נכון וראוי להשוואה. יש לערוך את השומה לפי עסקות אלו.

- החלטה בהשגה ראשונה, רמת יוחנן – השמאי המחוזי הפנה להחלטה ברמת יוחנן וטען כי נקבע שווי למ"ר משרדים בסך 2,010 ₪. מקריאת ההחלטה עולה, כי שמאי רמ"י קבע שווי למ"ר משרדים בסך 1,000 ₪, השמאית המחוזית קבעה כי בשל הפער הקטן בין תחשיב שערכה היא מאמצת את הערך שנקבע בשומת המשיבה.

[4] מקדם תעסוקה 0.6 ביחס למסחר.

9.2 שווי שטחי ציבור:

התוכנית המאושרת קובעת חלוקה של 1/3 משטחי הבנייה לכ"א מהשימושים. מבני הציבור קיימים בפועל ולא צפויה הגדלתם.

בשומת ההשגה הובא בחשבון מקדם שווי למבני ציבור ביחס למשרדים 0.5. שמאי רמ"י קבע מקדם בשיעור 0.75 והשמאי המחוזי קבע מקדם בשיעור 0.81[5].

עפ"י הקווים המנחים פרק ב': "בקביעת מקדם הפחתה לכל רכיב יביא בחשבון השמאי את רמת הביקוש הכללית למקרקעין בסביבה ואת צפיפות הבנייה השכיחה בה (ככל שהאזור מבוקש יותר ובעל מרקם עירוני צפוף יותר, כך יקטנו שלושת מקדמי ההפחתה[6])".

השיעור המינימלי הראוי לזכויות המנוצלות הוא 70%*70%=49%. לזכויות הלא מנוצלות הוא 70%*70%*50%=24%.

לא סביר לקבוע בלב ישוב חלקאי שווי לשטחי ציבור בשיעור של 81% ממשרדים.

9.3 בדיון שהתקיים בפני הוועדה טען את הטענות הבאות:

- ארבע עסקות ההשוואה למשרדים מקרית מוצקין, עליהן התבסס השמאי המחוזי, לא נמצאו במערכת מידע נדל"ן.
- ללא מבני ציבור אין ערך לקרקעות הישוב, אך השווי למבני ציבור נמוך מאוד.
- היות שהמגרש בקרית מוצקין מוקף המון שטחי ציבור, ונעשה שם פיתוח מאוד יקר ההוצאה לעלויות פיתוח גבוהה משווי הקרקע. במקרה הנדון ההוצאות שהוציא הכפר מאז הקמתו ועד היום עולות על הוצאות אלו.
- זאת טעות לקחת בחשבון קרקע בקרית מוצקין, להוסיף לה עלויות פיתוח, לבצע התאמה, להביא לכפר ביאליק ולחשב כמה הוצאות פיתוח בכפר ביאליק, כיוון שחלק מההוצאות שחויבו בקרית מוצקין הן למשל עלות בניית מבני ציבור. במקרה הנדון השטח הספציפי הוא מבני ציבור. על מנת לחסוך את רכיב עלויות הפיתוח, בכל מקום יש להביא בחשבון את מחיר הקרקע ללא עלויות הפיתוח, ולהשוות 'אחד לאחד'.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

המשיבה לא הגישה תגובה בכתב להשגה השנייה. להלן עיקרי הדברים שעלו בדיון שהתקיים בפני הוועדה:

- השמאי המחוזי קבע שווי של 2.15 מ' ₪ לד', העסקות נכון למועד הקובע משקפות שווי של 2 -2.5 מ' ₪ לד' תעשייה.
- כפר ביאליק הוא כפר יוקרתי, לא כל מיקום פנימי הוא בהכרח שלילי. בבחינת השימושים של השוכרים ניתן לראות כי הנכסים בעלי אוריינטציה מסחרית מסויימת, למשל סטודיו פילאטיס, מרפאה וטרינרית, מרכז שיווק למוצרי קוסמטיקה ועוד.
- מקדם שטחי ציבור – עפ"י התב"ע משרדי הציבור צריכים לשמש את הוועד המקומי, לכל שימוש ציבורי ישנו מקדם אי סחירות משלו, המקדם שקבע השמאי המחוזי סביר.
- 80% מהיקף הבנייה[7] במכרזים בקרית ביאליק הם חניון תת"ק, שווי של חניון תת"ק במקרה הטוב הוא

[5] ס' 10.2.5 להחלטת השמאי המחוזי (0.9 * 0.9).
[6] הפחתה לסחירות, ההפחתה לאינטנסיביות הישמוש והפחתה לזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות.
[7] 100% תעסוקה, עד 20% מסחר, עד 80% חניון תת"ק.

אפס. במקרה הנדון אין דרישה להקמת חניון תת"ק.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>הפחתה בגין מגבלת אי סחירות</u>:

כפי שהובהר במהלך הדיון שהתקיים בפני הוועדה, לאחר החלטת השמאי המחוזי (שבה הופחתו 7.5% בגין אי סחירות) התקבלה חוות דעת משפטית של המשנה ליועמ"ש, גב' כרמית יוליס, מיום 05/01/2023, לפיה בשומות מן הסוג הנדון אין להביא בחשבון הפחתה למגבלת סחירות. יו"ר הוועדה הדגישה כי הוועדה כפופה להנחייה זו וכי לא תובא הפחתה למגבלת סחירות, ולמשיג ניתנה אפשרות למשוך את ההשגה.

להלן סיכום חוות הדעת של המשנה ליועמ"ש והוראות המעבר:

"לפיכך מצאה המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי) כי אין להוסיף מקדם הפחתה בשל מגבלת סחירות לשומות הנערכות מכוח פרק 8.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לאור העובדה שהמגבלות שהחלטות המועצה קובעות בהקשר זה, נובעות ממדיניות שמבקשת לאפשר את מתן הפטור ממכרז לטובת היישובים החקלאיים, כחלופה מיטיבה ביחס לאפשרות שיווק הקרקע על בסיס דיני חובת המכרזים הרגילים ומבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בהיבטי צדק חלוקתי כמתחייב בפסיקת ביהמ"ש העליון...סיכום זה יחול לפיכך על כל עניין שטרם ניתנה בו החלטה שהפכה לחלוטה".

11.2 <u>גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה</u>:

המחלוקת בין הצדדים עומדת בעיקרה על בסיס נתוני ההשוואה שעל פיהם יש לקבוע את ערכי השווי הראויים למסחר ותעסוקה (שמהם יגזר גם שווי הקרקע למבנה ציבור).

ככלל, עפ"י הספרות המקצועית, התקינה השמאית (תקן 3) ופסיקת בית המשפט העליון, גישת ההשוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. בהתאם לגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה הדומים, ככל האפשר, במאפייניהם למושא השומה תוך שימוש במקדמי התאמה במידת הצורך, כגון: מיקום, זמן, שטח, זכויות וכיו"ב. המינוח "השוואה ישירה" מתייחס לעסקות שבהן כמות ההתאמות ושיעורן מינימליים, ומשמעותו היא תוקף ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי.

לעומת גישת ההשוואה, קביעת שווי קרקע בהתאם לגישת העלות, מצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים ולאחר מכן חילוץ מרכיב הקרקע עפ"י גישת הערך השיורי. גישה זו כשלעצמה בעלת תוקף בינוני נמוך שכן היא נתונה למניפולציה ובמקרה של דמ"ש בגישת ההיוון, עלולה להביא לסטייה בתוצאת השווי.

במקרה הנדון מכיוון שמדובר במיקום ומאפייני נכס יחודיים, ולא נמצאו עסקות השוואה למגרשים ריקים בכפר ביאליק, הוועדה מקבלת את עמדת שמאי המשיג כי נכון להסתמך על מכרזי רמ"י בקרית מוצקין הסמוכה, שנערכו בסביבת המועד הקובע. בנוסף, הוועדה בדקה את סבירות מסקנת השווי על בסיס נתוני שכירות בסביבת הנכס.

לאור האמור, ובשים לב למטרת השומה ולמאפייני המגרשים הנדונים, הובאו בחשבון 3 מגרשים בייעוד "מסחר ותעסוקה" ובייעוד "מגורים מיוחד מסחר ותעסוקה[88]" ששווקו ע"י רמ"י במתחם התעסוקה

[88] שבו מותרת המרה של שטחי תעסוקה לשימוש דיור מוגן.

"כורדיני" בקרית מוצקין.

11.3 <u>התאמה למיקום, גודל ופרמטרים נוספים</u>:

הנכסים ממוקמים בצפון מערב כפר ביאליק ברח' החקלאים המאופיין במבני משרדים ומסחר ובסמיכות לעיר קרית ביאליק (השמאי המחוזי קבע הפחתה בשיעור 20% למיקום ביחס לערכים בקרית מוצקין).

שטחי הבנייה העיליים בנתוני ההשוואה מסתכמים לכ- 14,400 מ"ר בממוצע למגרש, בעוד שטחי הבנייה במגרשים דנן הם כ- 1,700/2,000 מ"ר בלבד. גובה המבנים במגרשי ההשוואה הוא 8 קומות עיליות (לעומת 2 קומות במושא השומה) דבר שמייקר את עלויות הבנייה (הן ע"י בניית שטחי שירות שאינם סחירים והן ע"י יקור העלויות למ"ר בנייה). פתרון החניה במגרשי ההשוואה הוא תת"ק בלבד, וזאת לעומת חניה עילית פתוחה במגרשים מושא השומה (כך שהשווי המתקבל מניתוח העסקות מגלם עלות עודפת לחנייה).

במכלול הדברים הוועדה סבורה כי הגורמים הנ"ל מקזזים את עצמם (עם נטייה אף לתוספת ביחס לנכס המוערך) ולכן לא יובאו בחשבון התאמות.

11.4 <u>אופן ניתוח המכרזים</u>:

הוועדה דוחה את טענת שמאי המשיג, כי לאור השונות ברמת הפיתוח בין קרית מוצקין לכפר ביאליק, יש לנתח את מכרזי רמ"י ללא תוספת עלויות פיתוח.

את גובה ההצעות יש לבחון בעיני המציע, קרי, סך התמורה שאותה היה מוכן לשלם עבור המגרש, שהיא קרקע + עלויות פיתוח. בחינת גובה ההצעה של רכיב הקרקע בלבד, כפי שנעשתה ע"י המשיג, אינה משקפת את ראיית השוק ואינה מעידה על שווי השוק של הנכס (במיוחד כאשר ערכי הקרקע נמוכים מעלויות הפיתוח). הנ"ל תואם את האמור בס' 6 בקווים המנחים של השמ"ר.

יוער, כי בכל מקרה החלטה זו תערך לשווי הקרקע כולל פיתוח, ועלויות הפיתוח יופחתו באופן אריתמטי ע"י רמ"י (בהתאם לס' 2 בפרק כ"ה בקווים המנחים של השמ"ר).

11.5 <u>ניתוח הנתונים וקביעת שווי מ"ר מבונה לתעסוקה</u>:

מכרזי רמ"י - ניתוח המכרזים נעשה בהתאם להחלטת <u>ועדת השגות</u> בגו"ח 10447/39 מיום 02/10/2022.

זכויות הבנייה העיקריות בכל המגרשים הן 120% כאשר 20% מהם מותרים לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. על זכויות הבנייה העיקריות במגרשים יתווספו שטחי שירות על קרקעיים בשיעור של 10% למסחר ו- 40% לתעסוקה[9].

תאריך	גוש/חלקה	מגרש	יעוד	זכויות למסחר	זכויות לתעסוקה	שטח במ"ר	מחיר מפותח*	מחיר לדונם	מקדם זמן (4% לשנה)	מחיר מתואם לדונם
01/04/2019	10423/125	404	מסחר ותעסוקה	20%	100%	7,652	₪ 17,960,113	₪ 2,347,114	109.0%	₪ 2,557,775
30/12/2020	10423/126	211	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	20%	100%	14,281	₪ 32,418,059	₪ 2,270,013	102.0%	₪ 2,314,792
30/01/2021	10423/226	402	מסחר ותעסוקה	20%	100%	14,036	₪ 42,407,382	₪ 3,021,330	101.6%	₪ 3,070,664
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח, בממוצע										**₪ 2,647,744**

[9] כפי שהוסבר בהחלטת הוועדה בגו"ח 10447/39, ביחס למגרש 211 שבו הוקנתה הגמשה לשימוש תעסוקה או לדיור מוגן, אנו סבורים כי שימוש לדיור מוגן אינו בהכרח כלכלי יותר מהשימוש לתעסוקה ולכן השפעתו על התועלת הכוללת איננה גבוהה. ניתן לראות כי התמורה ששולמה בעד מגרש זה אינה גבוהה ביחס למגרשים האחרים.

שטח אקוו' בדונם וקביעת שווי למ"ר מבונה:

קומה	שטח כולל שטחי שירות	מקדם	שטח אקוו'
מסחר	240	2.00	480
משרדים	1,200	1.00	1,200
חצר	520	0.40	208
סך הכל שטח אקוו'			**1,888**
שווי מ"ר מבונה			**1,402** ₪

[10]

- הובאה בחשבון העמסת שטחי שירות בשיעור של 20% ביחס לשטח העיקרי.

11.6 שטחי ציבור:

עפ"י תוכנית מאושרת 301-0224808, 1/3 משטחי הבנייה המותרים יוקצו למשרדי ועד הכפר. השמאי המחוזי קבע מקדם שווי של 81% לשטחי הציבור ביחס לשטחי המשרדים (90% בגין אינט' שימוש ו- 90% למגבלת שימוש וסחירות). שמאי המשיג טוען כי לא סביר לקבוע בלב ישוב חקלאי מקדם שווי של 81% וקובע מקדם שווי בשיעור 50%.

בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים, "עריכת שומות למבני ציבור וקרקע המיועדת למבני ציבור" נקבע כי שווי הנכס המיועד לצורכי ציבור יוערך בגישת ההשוואה העקיפה לנכסים בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה), ועל שווי זה יופעלו מקדמי התאמה לסחירות, גמישות שימושים מועטה ואינטנסיביות שימוש. מקדמי ההתאמה יקבעו ע"י הערכת השמאי בטווח נורמטיבי של 0%- 30%".

הוועדה סבורה, כדעת הצדדים, כי סוג הנכס האלטרנטיבי הסחיר ביותר לשימושים הציבורים שנעשים בקרקע שבנדון הוא קרקע לתעסוקה.

בהתחשב בשימושים המותרים ביעוד הציבורי, אנו מעריכים את מקדמי ההתאמה למבני ציבור ביחס לשימוש תעסוקה, ובהתאם לסעיף 4 בקווים המנחים, כלהלן:

- הפחתה בגין סחירות וגישות מועטה של שימושים – 85%.
- אינטנסיביות השימוש בנכס דומה לאינטנסיביות השימוש בתעסוקה (שניהם בשימוש משרדים, האחד לשוק החופשי והשני למשרדי הוועד). יחד עם זאת, סביר להניח כי היקף שעות הפעילות של משרדי הוועד יהיה נמוך במקצת. משכך, נכון לטעמנו לקבוע מקדם של 95%.

לפיכך המקדם המשוקלל הוא: 0.85 X 0.95 = 0.8075

מקדם זה תואם את מחקר דלפי, שנת 2020, שבו נשאלה השאלה "מהו שווי מ"ר מבונה בייעוד שב"צ בהנחה ששווי מ"ר מבונה משרדים הוא 1?". מניתוח הממצאים עולה כי המקדם החציוני הוא 75% והמקדם השכיח הוא 80%.

[10] כעולה מנתוני ביקוש להשכרת שטחי משרדים באתר "במבי", דמי השכירות הממוצעים בסביבה הם 46 ₪/מ"ר (לאחר התאמה של 0.95 למו"מ). עפ"י סקר בנייני משרדים Class B בחיפה והצפון, דמ"ש למשרדים הם בגבולות 54 ₪ למ"ר. בהתאם לדו"ח IFRS דמ"ש למשרדים במתחם "ביאליק סיטי" הם בגבולות 61 ₪ למ"ר (נכס במיקום ורמת גמר עדיפים).
משקף דמ"ש של 46 ₪/מ"ר (בשיעור היוון 6.8%) = כ- 8,000 ₪/מ"ר בנוי = 1.15 יזמות * (5,500 ₪ ע. בנייה + 1,402 ₪)

11.7 <u>תחשיב</u>:

מגרש 121

תחשיב			
שטח מגרש			2,009.0
סה"כ שטח עיקרי		80%	1,607.2
סה"כ שירות		20%	401.8
סה"כ תכסית		50%	1,004.5
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
מסחר עיקרי	536	2	1071.5
שירות סחיר (20%)[11]	107	2	214.3
משרדים עיקרי	536	1	535.7
שירות סחיר (20%)	107	1	107.1
שצ"ב עיקרי	536	0.8075	432.6
שצ"ב שירות	107	0.8075	86.5
חצר	1,004.5	0.4	401.8
סה"כ שטח מתואם			**2849.6**
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה			**1,402** ₪
שווי הנכס ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**3,996,000** ₪

מגרש 122

תחשיב			
שטח מגרש			1,717.0
סה"כ שטח עיקרי		80%	1,373.6
סה"כ שירות		20%	343.4
סה"כ תכסית		50%	858.5
רכיב	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
מסחר עיקרי	458	2	915.7
שירות סחיר	92	2	183.1
משרדים עיקרי	458	1	457.9
שירות סחיר	92	1	91.6
שצ"ב עיקרי	458	0.8075	369.7
שצ"ב שירות	92	0.8075	73.9
חצר	858.5	0.4	343.4
סה"כ שטח מתואם			**2435.4**
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה			**1,402** ₪
שווי הנכס ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**3,415,000** ₪

[11] בדומה לניתוח מגרשי ההשוואה.

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות של הקרקע כריקה ופנויה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, למועד קובע 28/06/2021 בסך:

מגרש 121: 3,996,000 ₪ (שלושה מיליון תשע מאות תשעים ושישה אלף ₪)

מגרש 122: 3,415,000 ₪ (שלושה מיליון ארבע מאות וחמישה עשר אלף ₪)

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד מיכל כהן	אליהו כהן
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע