תאריך עברי	ט' סיון תשפ"ו
תאריך לועזי	25 מאי 2026
מס' אופק	50249
תיק רמ"י	900147130
מספר הזמנה רמ"י	4033143

לכבוד

המשיגה:
ולפמן תעשיות
באמצעות מר נחום פרמינגר
שמאי מקרקעין
דוא"ל: nahaifa@hotmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב' מיטל ורדי שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי חיפה
דוא"ל: meytav@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

גוש 11601 חלקה 48 רחוב השיש 13, חיפה

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 15.4.2024 על-ידי שמאית המקרקעין, גב' לילך אמבון (להלן: "**השמאית המחוזית**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 21.5.2023 על-ידי שמאי המקרקעין מר דרור סולומון (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת שומת המשיגה מיום 23.1.2024 שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מר נחום פרמינגר (להלן: "**שמאי המשיגה**").

על החלטת השמאית המחוזית הוגשה ביום 6.5.2024 השגה על-ידי שמאי המשיגה.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 10.12.2024.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, וזאת לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן השווי בהתאם לזכויות החוזיות.

חלופה 2: אומדן השווי בהתאם לתוכנית מאושרת + פוטנציאל.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לשומה הוא – 23.11.2022 (בהתאם להחלטת השמאית המחוזית).

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

3. ביקור בנכס:

ביום 1.7.2025 נערך סיור בנכס ובסביבתו על ידי מר יגאל יוסף, חבר הוועדה, ובהשתתפות שמאי הצדדים.

4. תמצית תאור הסביבה והנכס:

חלקה 48 נמצאת בחלק המזרחי של אזור התעשייה שבמפרץ חיפה, שגבולותיו הם: מצפון-מזרח- שכונת קרית חיים; מדרום-מזרח ודרום- שדרות ההסתדרות (דרך מספר 4); ממערב- נמל חיפה.

שדרות ההסתדרות מהוות ציר תנועה עיקרי בסביבה והן מחברות בין העיר חיפה מדרום לבין הקריות והעיר עכו מצפון, כאשר בקטע הדרך שבאזור התעשייה, המבנים שלאורך הדרך כוללים שימושים של מלאכה משרדים ומסחר.

את חלקו הצפוני של אזור התעשייה חוצה (מדרום-מזרח לצפון-מערב) רחוב חלוצי התעשייה, המתסתעף משדרות ההסתדרות במזרח ונמשך עד לחוות המיכלים הסמוכה לחוף הים במערב.

הבנייה באזור התעשייה מאופיינת במבני תעשייה ותיקים, והפיתוח העירוני חלקי ובאיכות בינונית.

רחוב השיש הינו רחוב פנימי, הנמשך במקביל ומצפון לשדרות ההסתדרות, והוא מתחבר בקצהו הצפון-מזרחי לרחוב חלוצי התעשייה ובקצהו הדרום-מערבי לרחוב החרושת, בסמוך לצומת וולקן שעל שדרות הסתדרות.

חלקה 48 ממוקמת בצמוד ומצפון-מערב לשדרות ההסתדרות, והיא במרחק של כ- 215 מ' מדרום-מערב למפגש שבין שדרות ההסתדרות לרחוב חלוצי התעשייה.

שטחה הרשום של החלקה הוא 1,590 מ"ר וצורתה צורת מלבן הניצב לשדרות ההסתדרות, כאשר חזית החלקה לשדרות ההסתדרות אורכה כ- 18 מ', ועומקה כ- 90 מ'.

בצידה המזרחי גובלת החלקה בחלקה 22 עליה בנוי מבנה חד קומתי בצמוד לגבול עם חלקה 48, ובצידה המערבי והצפוני גובלת החלקה בשטחים שבתחומה של חלקה 49, אשר בצוותא עם חלקה 48 משמשים את מפעל המשיגה.

שטח החלקה אינו מבונה, למעט מבנה ותיק קטן, בשטח של כ- 300 מ"ר, הממוקם בעורף החלקה.

מטעמי נוחות, חלקה 48 תקרא להלן גם "**מגרש הנכס**".

5. המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן רשימת התכניות החלות על מגרש הנכס:

תוכנית	י.פ.	תאריך פרסום	מהות
חפ/140	482	27.12.1934	תוכנית מנדטורית למפרץ חיפה.
חפ/222	782	12.05.1938	תוכנית מנדטורית למפרץ חיפה ועמק זבולון.
חפ/140/א'	2792	04.03.1982	הקטנת מרווח צידי.
חפ/1400/מר	4239	11.08.1994	תוכנית לשינוי מרווחים.
חפ/1400/יב	4402	21.04.1996	קביעת הוראות בנייה למבנים במרווחים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חפ/מק/1400 יי"ג	4436	15.08.1996	תוספת קומות ושינוי הוראות בינוי כדי לאפשר התקנת שטחי החניה הנדרשים.
חפ/1400/שש	4508	30.03.1997	קביעת שטחי שירות והשטחים הפטורים מחישוב שטח הבנייה, בבניינים שאינם מיועדים למגורים.
חפ/מק/1400/יב/1	4626	08.03.1998	תוספת שימושי בנייה במרווחים.
חפ/מק/229/מר/1	5131	21.11.2002	קביעת מרווח אחורי עילי של 5 מ' באזורי תעשייה.
304-0447052	8106	10.02.2019	קביעת שטחי שירות ותוספת שטח עיקרי למרחב מוגן דו-תכליתי, לשימושים שאינם למגורים.
חפ/2000	8137	05.03.2019	תוכנית מתאר כוללנית לעיר חיפה.

סיכום המצב התכנוני התקף:

מגרש הנכס מהווה חלק ממגרש 10 שנקבע בתוכנית המנדטורית חפ/140, ששטחו כ- 5.9 דונם וייעודו "תעשייה קלה".

תוכנית חפ/222 מחילה על ייעודי הקרקע שבתחומה את השימושים שנקבעו בתוכנית המתאר של העיר חיפה (חפ/229), ולפי תוכנית זו, רשימת השימושים המותרים באזור "תעשייה קלה" רחבה ומגוונת וכוללת, בנוסף לתעשיות לא מזיקות גם שימושי מסחר, משרדים ומגורים. כמו כן, לפי תוכנית המתאר המופקדת של העיר חיפה- חפ/1400, שההחלטה על הפקדתה התקבלה בשנים 1980-1981, ואשר שימשה כמסמך מנחה לרשויות התכנון, ייעוד השטחים הינו אזור תעשייה ת-2, שהשימושים המותרים בו כוללים סוגים שונים של תעשייה, מלאכה, מסחר, משרדים, תחנות דלק, שימושי תחבורה שונים ושירותים עירוניים.

יצוין, כי אין מחלוקת בין שמאי הצדדים שעוד קודם לאישורה של תוכנית המתאר חפ/2000 ניתן היה להתיר במקרקעין גם שימושי מסחר.

עיקר הוראות הבנייה שנקבעו בתכניות שלעיל, שקדמו לתוכנית חפ/2000 ושהן רלוונטיות להחלטה כאן, הן כלהלן:

תכסית מירבית: 50%.

מספר קומות על-קרקעיות: 3 קומות לשימושים עיקריים + 2 קומות שירות לחניה.

גובה: עד 20 מ'.

שטח שירות: שטח השירות העל-קרקעי לא יעלה על 40% מהשטח העיקרי המאושר בחלקה/תא השטח (לא כולל שטחים מקורים לחניה ומתקנים טכניים).

היקף שטח השירות התת-קרקעי (לא כולל שטח חניה מקורה),

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לא יעלה על 100% משטח המגרש, ובכפוף להוראות התכניות המאושרות.

חניה : שטח השירות לחניה מקורה, על או תת-קרקעית, ייקבע בהתאם למספר מקומות החניה שיידרשו במסגרת הבקשה להיתר.

תוכנית חפ/2000 היא תוכנית מתאר כוללנית לעיר חיפה, שלא ניתן מכוחה להוציא היתרי בנייה, והיא קובעת, בין היתר, הנחיות להכנתן של תכניות מפורטות מכוחה.

לפי תשריט התוכנית, ייעודם של המקרקעין נקבע כ"מסחר ותעסוקה" שהשימושים המותרים בו כוללים, בין היתר, תעשייה עתירת ידע; תעשייה ומלאכה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים; מרכזים לוגיסטיים; משרדים ושימושים נלווים; שירותים עסקיים; מסחר (לרבות מסעדות ובתי קפה, בילוי, בידור ואולמות אירועים); מבנים לצרכי ציבור.

התוכנית מגדירה מתחמי תכנון ותתי-מתחמים. לכל מתחם או תת-מתחם תוכן תוכנית בהתאם להנחיות המפורטות בתוכנית. מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר תוכנית לחלק מתת-מתחם, וכן לאשר תוכנית נקודתית, בתנאים המפורטים בתוכנית.

המקרקעין כלולים במתחם תכנון 2- "מפרץ חיפה", תת-מתחם 2.3- "מתחם הל"ט", שעיקר ההוראות שנקבעו בעניינו הן כלהלן:

- היקף השטח לצרכי ציבור יחושב משטח תת-המתחם ויהיה 40% משטחו.
- לאורך שדרות ההסתדרות יותר מסחר בכל הקומות.
- בשאר שטחי תת-המתחם יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה א'.
- גובה הבניינים יהיה עד 10 קומות
- שטח בנייה עיקרי לתעסוקה ומסחר לא יפחת מ- 200% משטח המגרש.
- שטחי השירות מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיו עד 35% משטח הבנייה למטרות עיקריות, ומתחת למפלס הכניסה הקובעת- עד 50% משטח קומה תחתית.
- בנוסף יותרו שטחי שירות לחניה שייקבעו בתוכנית.

6. המצב המשפטי:

6.1 להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 3.6.2025:

גוש: 11601

חלקה: 48
הנכס נוצר ע"י שטר 3/2023 מיום 1.1.2023 (פרצלציה רצונית).
המספר הישן של החלקה- 11601/46

שטח רשום: 1,590 מ"ר.

בעלות: קרן קיימת לישראל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חכירות	: על החלקה רשומה שכירות בשלמות לטובת ולפמן תעשיות בע"מ, בתנאי שטר מקורי משנת 1938, ותאריך סיום ביום 3.4.2031.
הערות	: רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שטיבל בעמ לפי שטר מקורי משנת 2022.

6.2 ביום 31.8.1989 נחתם חוזה חכירה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין חווה ברנשטיין וחסידה השכל, שעיקר פרטיו הם כלהלן:

גוש וחלקה	: 11601/21
השטח במ"ר בערך	: 1,725 מ"ר (מגרש 10א' לפי תוכנית מפורטת).
תקופת החכירה	: עד ליום 3.4.2031.
מטרת החכירה	: מחסן חומרי בניין.
דמי החכירה	: דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שולמו למינהל מראש ע"י החוכר.
קיבולת הבנייה	: 50% בקומה, 3 קומות סה"כ 810 מ"ר לקומה[2].

7. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

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

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה השגה ראשונה	השמאית המחוזית	שמאי המשיגה השגה שנייה[3]
1	₪ 5,010,000	₪ 1,930,000	₪ 3,108,000	₪ 2,150,000
2	₪ 5,490,000	₪ 1,930,000	₪ 5,751,000	₪ 2,150,000

8. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 גישת השומה:

השמאית המחוזית אימצה את השימוש בגישת ההשוואה הישירה שבה נקטו הצדדים, שבהתאם לתקינה השמאית, היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. בהתאם לגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה דומים ככל האפשר, שיעור ההתאמות מינימלי ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי, כאשר לכל אחת מהחלופות הובאו בחשבון עסקות ההשוואה הרלוונטיות.

[2] . יצוין, כי אין התאמה בין שטח המגרש (1,725 מ"ר) לבין קיבולת הבניה לקומה שאמורה להיות 50% משטח המגרש.
[3] . לחילופין טוען, כי השווי בחלופה 1 ו- 2 צריך להיות 3,108,000 ₪, בדומה לשווי שקבעה השמאית המחוזית לחלופה 1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.2 היטל השבחה:

בהתאם להנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מיום 18.6.2020, בחישוב שווי הקרקע בעסקות של הקניית בעלות של רמ"י, אין להביא בחשבון את תשלום היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש התוכנית הפוטנציאלית בקרקע. לפיכך, לא הובאה בחשבון התייחסות להיטל ההשבחה בגין הפוטנציאל התכנוני.

8.3 נתוני השוואה:

חלופה מס' 1- שווי זכות הבעלות בהתאם לזכויות החוזיות:

הובאו בחשבון עסקות השוואה הכוללות זכויות דומות לזכויות הנכס הנישום (50% לקומה 3 x קומות). הובאו בחשבון גם עסקות השוואה הנכללות בתוכנית חפ/2000, המרחיבה את הזכויות והיעודים באזה"ת חיפה. עם זאת, הבינוי המאופיין באזור עסקות ההשוואה הוא 1-2 קומות תעשייה מסורתית, ונראה כי נכון למועד הקובע השוק אינו מייחס להן פוטנציאל.

במס"ד 2-4 לעסקות ההשוואה לא הובאו בחשבון הוצאות פיתוח מאחר וקיימים מבנים בקרקע, וסביר ששולמו בגינם אגרות והיטלי פיתוח. כמו כן, בהתאם לחוברת המכרז, עלות ההריסה והפינוי היא על חשבון הזוכה, ולכן עלויות אלה מתקזזות עם האגרות וההיטלים, ככל ויוטלו.

חלופה מס' 2- שווי זכות הבעלות בהתאם לתוכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל:

הפוטנציאל התכנוני נובע מתוכנית חפ/2000 וכולל בין היתר קומת קרקע מסחרית והרחבה של זכויות הבנייה. עסקות ההשוואה שהובאו ע"י שמאי המשיבה בגוש 11602 מתאימות להשוואה, הן מבחינת זכויות קיימות והן מבחינת הפוטנציאל הגלום בהן, היות והן ממוקמות באזור מרכזי.

בנוסף, הובאו נתונים מעסקות השוואה שנעשו ברחוב דגן, שמאופיין בשימושי תעשייה ובסביבתו נכסים עם אופי מסחרי.

8.4 התאמות לנתוני ההשוואה:

התאמה למיקום- הובאה בחשבון בחלופה 2 התאמה למיקום בעסקות השוואה ביחס למיקומו של הנכס הנישום הכולל חזית לשדרות ההסתדרות.

התאמה לתקופה- בהתאם להשתנות המחירים, הובאה בחשבון התאמה למועד בשיעור של 8% לשנה.

8.5 מגרש תכנוני:

באשר לטענת שמאי המשיגה כי הנכס הנדון אינו עונה להגדרה של "מגרש" ולכן יש להביא בחשבון הפחתה למושע, ציינה השמאית המחוזית כי הערכת השווי מתייחסת לבעלות מלאה, וכי בהתאם למפת מדידה שהתקבלה מרמ"י, גבולות הנכס, שטחו ומידותיו ידועים ומוגדרים וניתן לסחור בו. על כן לא הובאה בחשבון הפחתה בגין גורם זה.

8.6 התאמה לבעלות:

בוצעה התאמה לבעלות בשיעור 3% בעסקות ההשוואה המגלמות זכויות חכירה. ההתאמה מגלמת

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

את גורם החיכוך מול רמ"י (חלוקה במקדם 0.97).

8.7 נתונים לאומדן השווי:

עסקה 11601/8- שמאי המשיגה ציין כי העסקה נעשתה בסמוך למועד הקובע ואין להתעלם ממנה. מדיווח העסקה באתר רשות המיסים נראה כי מדובר על 1 מ"ר תמורת 1,080,465 ₪. בהמשך לשומתו מציין השמאי כי הדיווח מתייחס לחיוב שנעשה במסגרת עסקה מול רמ"י ובהתאם לשומה שנערכה ע"י שמאי רמ"י ולא עסקה בשוק החופשי. לפיכך עסקה זו אינה מהווה עסקה תקפה בהתאם לתקינה השמאית ולכן לא תובא בחשבון.

עסקה 11602/101- עסקה שהובאה ע"י שמאי המשיגה ונעשתה באפריל 2019. מכיוון שקיימות עסקות קרובות יותר למועד הקובע, עסקה זו לא תובא בחשבון.

עסקה בגו"ח 11608/25 בשומת המשיבה- מאחר וישנן מספיק עסקות השוואה בחיפה, עסקה זו, הממוקמת בשטח המוניציפאלי של קרית אתא לא הובאה בחשבון. הזכויות בעסקה זו לפי תב"ע כ/155ג הן ביעוד תעשייה לפי 150% אך האזור מאופיין בשימושי מסחר ולכן לא ברור האם העסקה מגלמת פוטנציאל.

עסקה בגוש 11574 חלקה 89 ברחוב יקותיאל בהרב שצורפה כתגובה ע"י שמאי המשיבה- העסקה דווחה בתאריך 19.5.2022 תמורת סכום של 4.3 מיליון ₪. לאחר הרכישה הוגשה בקשה לתוספת 2 קומות לצורך לוגיסטיקה כאחסנה ותעשייה טכנולוגית עתירת ידע. שטח החלקה המיוחס לעסקה הוא כ- 1.5 דונם. בניכוי המבנים הקיימים (כ- 90 מ"ר) מתקבל שווי לדונם הגבוה מיתר נתוני ההשוואה שהובאו בהכרעתי ובשומות הצדדים. סביבת הנכס מאופיינת בתעשייה ולכן העסקה חריגה ולא תובא בחשבון.

בהתאם לאמור לעיל, להלן הנתונים ששימשו לבחינת ערכי הבסיס (מקור: אתר רשות המיסים ואתר רמ"י):

חלופה מס' 1:

מס"ד	גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	תמורה (₪)	התאמה למיקום	התאמה לתקופה	התאמה בעלות	שווי מ"ר קרקע (₪)
1	11549/23	07.11.21	2,495	4,800,000	1.0	1.08	1.00	2,078
2	11602/34	14.02.21	2,015	3,471,735	1.0	1.14	0.97	2,025
3	11602/36		1,145	2,117,030	1.0	1.14	0.97	2,173
4	11602/120		1,799	2,361,029	1.0	1.14	0.97	1,542
ממוצע שווי מ"ר קרקע (₪)								**1,955**

הערות:

- העסקה במס"ד 1 היא בבעלות פרטית, ומהווה חלקה פנימית לשדרות ההסתדרות. בשומת

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המשיבה העסקה הובאה בחשבון עם תמורה גבוהה יותר. התמורה כאן לפי מערכת מידע נדל"ן.

- העסקות במס"ד 2-4 הן לפי מכרז רמ"י 275/2019. התמורה היא בהתאם למדווח ברשות המיסים/תוצאה הזוכה במכרז.
- מס"ד 3- קיים פער גדול בין ההצעה הזוכה להצעות הבאות אחריה, ככל הנראה נובע מקונה מיוחד שזכה ב- 3 מגרשים. לאור זאת, הובא בחשבון ממוצע של 3 ההצעות הגבוהות במכרז למגרש זה.

<u>חלופה מס' 2</u>:

מס"ד	גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	תמורה (₪)	התאמה למיקום	התאמה לתקופה	התאמה בעלות	שווי מ"ר קרקע (₪)
1	11602/129	26.10.22	1,949	8,355,999	0.85	1.00	0.97	3,757
2	11602/131		1,545	6,835,999	0.85	1.00	0.97	3,877
3	11578/84	11.07.22	1,496	4,450,000	1.05	1.03	1.00	3,217
ממוצע שווי מ"ר קרקע (₪)								**3,617**

הערות:

- עסקות מס"ד 1 ו- 2 הן לפי תוצאות מכרז 234/2022. העסקה במס"ד 1 ממוקמת ברחוב חלוצי התעשייה, ועסקה במס"ד 2 ברחוב חלוצי התעשייה פינת אריה שנקר.
- עסקה מס"ד 3, היא בבעלות פרטית, והיא ממוקמת ברחוב דגן סמוך לאצטדיון.

8.8 <u>תחשיבי השומה</u>:

מהות	חלופה מס' 1	חלופה מס' 2
שטח הנכס	1,590 מ"ר	1,590 מ"ר
שווי למ"ר	₪ 1,955	₪ 3,617
שווי הנכס במעוגל ללא מע"מ וכולל פיתוח	**₪ 3,108,000**	**₪ 5,751,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. טיעוני שמאי המשיגה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים מכתב ההשגה השנייה מיום 6.5.2024 ומהדיון שהתקיים ביום 10.12.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>הגדרת שטח הקרקע</u>:

הגדרת שטח הקרקע כ"מגרש" לוקה בחסר. אין כל מידע או החלטה המאשרת סיווגה של פיסת הקרקע הנדונה כמגרש. אין מחלוקת כי פיסת קרקע זאת מהווה חלק מתוך חלקה 49 בגוש 11601 אשר שטחה הכללי הוא 20,119 מ"ר, לפיכך ראוי להפחית מקדם מושע של לפחות 10%. לחילופין, שיתכבד רמ"י ויכין ויאשר מפת חלוקה לחלקה 49 להגדרת פיסת הקרקע הנדונה כמגרש בנייה עצמאי.

המקרקעין כאן מהווים פיסת קרקע שהייתה בעבר חלק מחלקה 46 בגוש 11601. ישנן פיסות קרקע נוספות שהיו בידי חוכרים שונים ובמשך השנים התאספו לחכירה כמעט אחידה. השאלה היא האם כל פיסת קרקע מוערכת לפי גודלה, צורתה ומיקומה, או שבעצם עושים איזשהו מיצוע של כל הערכים.

השמאית המחוזית, מן הצד האחד קבעה השווי לפי מיצוע הערכים, אך לפיסות קרקע להן היו יתרונות מיקום, הביאה בחשבון יתרון זה.

9.2 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

שמאי המשיגה טוען כי שמאי רמ"י סבר שלא קיים פוטנציאל להגדלת זכויות. גם השמאית המחוזית לא מצאה כל בסיס לקיומו. לכן, אין שוני מהותי בין הזכויות החוזיות לזכויות המלאות, ואין מקום להבחנה תכנונית או שמאית ביניהן.

השמאית המחוזית קבעה שווי של 1,955 ₪ למ"ר בחלופה מס' 1 בהתבסס על ארבע עסקות השוואה, לרבות עסקה בקרקע פרטית (11549/3) שמציינת מפורשות כי לא ישולמו לרמ"י סכומים נוספים בגין תוספות, ולכן יש לראות בעסקות אלו כמשקפות שווי לזכויות מלאות ולא רק חוזיות.

לפיכך, לו הייתה השמאית המחוזית קובעת את השווי של 1,955 ₪ למ"ר קרקע לשתי החלופות, הרי שלא היתה מוגשת ההשגה. אלא שהשמאית המחוזית בחרה לקבוע שווי גבוה יותר לחלופה 2, על סמך עסקות ממקומות אחרים, אשר לפי דבריה הם במיקום טוב יותר. במקומות היותר טובים רואים כבר שימושים עסקיים יותר נרחבים ושילמו שם תמורות יותר גבוהות, ועל-סמך עסקות אלה היא קובעת שווי גבוה יותר, וקביעתה זו מוטעית משלושה טעמים:

א) בשל קביעתה המוטעית שהעסקות הן בקרקע ריקה ; על המגרש שבאזור האיצטדיון קיים פאב ומתקיימים בו שימושים מסחריים. גם החלקות ששווקו במכרזי רמ"י בנויות ויש שם האנגרים די גדולים המשמשים בפועל לאחסנה.

ב) לפי עמדת השמאית המחוזית, יש בסביבה דיפרנציאציה במחירים בשל הבדלי מיקום, כך שניתן למצוא מחירים טובים יותר באזורים הטובים יותר. מהמחירים היותר גבוהים היא לומדת על הפוטנציאל העתידי, אך מגרש הנכס לעולם לא יעבור מקום, ואם עד היום אין פוטנציאל באזור

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שלנו, זה לא יקרה.

ג) לעמדת השמאית המחוזית הפוטנציאל העתידי הוא בשל כניסתה לתוקף של תוכנית חפ/2000, אלא שאם משווים את שטחי הבנייה המותרים עובר לאישורה של תוכנית זו, לבין שטחי הבנייה המותרים לאחר אישורה, נמצא שהתוכנית דווקא הקטינה שטחי בנייה.

קודם לאישורה של תוכנית חפ/2000 ניתן היה לבנות שטחים עיקריים בשיעור של 150% (3 קומות x 3 קומות) + 60% שטחי שירות עיליים + 100% לחניה תת-קרקעית + 100% עבור שתי קומות עיליות לשטחי שירות/חניה. כך שאם מבקשים לממש שטחי חניה גם בתת-הקרקע וגם מעל הקרקע, סך שטחי הבנייה המותרים הם בשיעור של 410% משטח המגרש, ואם מבקשים לממש שטחי חניה רק באחת מהאפשרויות, סך שטחי הבנייה הם בשיעור של 310% משטח המגרש.

לעומת זאת, תוכנית חפ/2000 מתירה זכויות בנייה בשיעור של 200% ואינה מבהירה מהם אותם ה-200%.

כמו כן, לפי תוכנית המתאר של חיפה, ייעוד לתעשייה כולל גם שימושים מסחריים רחבים ביותר, וכן מאפשר בנייה למגורים, בתי חולים ומרפאות, ולכן תוכנית חפ/2000 גם לא הרחיבה את השימושים המותרים במקרקעין.

9.3 <u>עלויות פיתוח</u>:

שמאי המשיגה מסתמך על החלטת הנהלת רמ"י 4281 מיום 27.12.2017 והקווים המנחים (פרק ה') המעודכנים לפברואר 2017, לפיהם יש לנכות עלויות פיתוח לפי מדרג: (א) לפי נתונים קונקרטיים שסופקו לשמאי; (ב) לפי חוקי העזר הרלוונטיים; ורק בהיעדרם – (ג) לפי חישוב נורמטיבי. לדבריו, שמאי המשיבה ניכה סכום נמוך של 404,512 ₪ בלבד, מבלי להציג חישוב, בעוד שהחישוב הנכון לפי חוקי העזר מגיע ל-1,867,400 ₪ לדונם. הוא מציין כי אי הצגת חישוב מצד השמאית המחוזית מהווה חריגה מהנחיות רמ"י.

בהתאם למדיניות רמ"י והנחיותיה, מבקש שמאי המשיגה במפורש כי ההפחתה משווי הקרקע תיעשה לפי שיעורי האגרות וההיטלים העירוניים בפועל, אשר תועדו ומחושבים היטב. לשיטתו, מדובר בנתון מדויק, שמועדף אף על פי רמ"י עצמה על פני חישוב נורמטיבי.

עוד מדגיש שמאי המשיגה, כי קביעת עלויות הפיתוח במקרה הנדון נעשתה ע"י שמאי רמ"י ולא ע"י בקר פיתוח, בניגוד לנהלים של רמ"י המחייבים קבלת נתוני פיתוח מוסמכים או אישור בקרה. הוא טען כי הבקר לא בירר מהן זכויות הבנייה הקיימות, לא פנה לקבל מידע, ולא הסתמך על דוחות רלוונטיים – ולכן שמאי המשיגה מבקש מהוועדה לקבוע את זכויות הבנייה בנכס.

9.4 <u>התייחסות לנתוני ההשוואה בחלופה 2 של השמאית המחוזית</u>:

שמאי המשיגה מפרט שורת עסקות שנבחרו לצורך ההשוואה, וטוען כי רובן נסובות על נכסים בנויים או משמשים בפועל למסחר (למשל: פאב, מחסן תעשייתי) ובמיקום טוב יותר. הוא מצביע על כך שהשוואה לקרקע כזו אינה משקפת נכונה ערך קרקע ריקה, וכי יש בכך פגם מהותי בשומה. בין היתר מוזכרים מגרשים בשדרות ההסתדרות, רחוב הדגן ורחוב חלוצי התעשייה – כולם בעלי פיתוח

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ושימוש פעיל שאינם דומים לנכס נשוא ההשגה.

שמאי המשיגה מצביע על תופעה לפיה טעות בשומה קודמת משמשת בסיס להמשכיות שגויה בשומות עתידיות. הוא דוחה את הטענה לאחידות שומה כערך כשלעצמו, וטוען כי "אחידות יציבה" אינה גוברת על שומה נכונה. מדובר בעמדה שנסמכת על פסיקה קודמת (הלכת פרדסי כפר ברנדייס) אך אינה מחייבת כאשר יש ראיות לטעות יסודית.

להלן התייחסות מפורטת של שמאי המשיגה לנתוני ההשוואה בהחלטת השמאית המחוזית:

<u>גו"ח 11549/23</u>- חלקה זו נרכשה ע"י הבעלים של חלקה 22 בגוש 11549 הנמצאת בחזיתה ופונה לשד' ההסתדרות 216. המבנה שהיה קיים בחזית חלקה 22 שופץ לאחרונה למטרות מסחר ונדרש לחניה נרחבת אשר ניתן היה לסדר רק בחלקה 23 הנדונה. שמאי המשיגה העיר כי הקשר בין חלקה 23 לחלקה 22 לא הוזכר ע"י השמאית המחוזית, וכי לכל הפחות עולה השאלה אם להפחית מהשווי עקב היותו קונה מיוחד.

<u>גו"ח 11602/34</u>- חלקה זו נרכשה ע"י ביטום תעשיות פטרוכימיות בע"מ, אשר מפעלה הקיים שוכן בדיוק מעברו השני של רח' הבנייה. גם במקרה זה מדובר בקונה מיוחד. על החלקה קיימים מבנים המשמשים לאחסנה. ביום 10.3.1980 ניתן היתר בנייה מספר 1750/46 לתוספת 138 מ"ר על 1,073 מ"ר הקיימים, ובסך-הכול- 1,211 מ"ר. ביקור בשטח היה מראה כי המבנים משמשים בחלקם לאחסנה גם כיום. המחיר של 3,471,735 ₪ מדווח ב"מידע נדלן" אולם עם תאריך 20.5.2021. התאריך של 14.2.2021 הוא יום המכרז אבל שם הסכומים שונים.

<u>חלקות 26, 120 בגוש 11602</u>- גם שתי חלקות אלו נרכשו ביחד עם חלקה 34 באותו מכרז של רמ"י. שטחי הקרקע של המגרשים שונים מאלו שהובאו בחשבון בהחלטת השמאית המחוזית, והמחירים ששילמה הקונה המיוחדת כפולים משומת שמאי רמ"י, ומצביעים על הצורך המיוחד של הקונה בחלקות אלו.

<u>גו"ח 11578/84</u>- הופנתה תשומת הלב של השמאית המחוזית כי פעל כאן מועדון/פאב, והדבר נלמד ממסמכים שבתיק הבניין. לדעת שמאי המשיגה אין מקום להתייחס לנכס כזה כאל קרקע ריקה ולא נערכו ההתאמות הנחוצות.

לסיכום, השמאית המחוזית קבעה שווי של 1,955 ₪ למ"ר קרקע בחלופה 1, על-סמך ארבע עסקות. שמאי המשיגה מוכן לאמץ שווי זה אך סבור שהשווי הוא לא רק לזכויות החוזיות אלא כולל גם את הפוטנציאל.

לעמדת שמאי המשיגה, ההשוואה לעסקות בקרקע פנויה וריקה בהן השתמשה השמאית המחוזית בחלופה 1, נכונה יותר מההשוואה לנכסים הבנויים בחלקם שבחלופה 2. לפיכך השומה בחלופה 2 אמורה להיות בדיוק כפי שהעריכה השמאית המחוזית בחלופה 1.

9.5 בתוצאות מכרז רמ"י מספר 234/2022 קיים הבדל גדול בין שומת רמ"י לבין המחיר האקראי ששולם על-ידי הזוכה. מחיר המינימום שפורסם בחוברת המכרז מלמד על 2,493 ₪ למ"ר קרקע. שמאי המשיגה העיר כי אין להביא בחשבון מחיר מופרז ששילם קונה אקראי שקנה את כל החלקות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.6 לנכס כאן חזית קטנה מאוד לשד' ההסתדרות (בערך 18 מ'). מהצילום המוצג בהחלטת השמאית המחוזית, המראה את חזית הנכס הכללית של כ- 200 מ', לא ברור היכן בתוך כל התמונה מצויה חזית הנכס הנדון.

9.7 ביום 20.10.2022 נערכה עסקה ליחידות בבית משותף חלקות 8, 9 בגוש 11601. העסקה היא בנכס סמוך והיא כחודש לפני המועד הקובע, כך שהיא מהווה נתון השוואה טוב. שמאי המשיגה העיר שלא ברור מדוע נפסל נתון זה.

9.8 בשתי שומות שנערכו על-ידי שמאי רמ"י למקרקעין צמודים הגיע השמאי למסקנה שהשווי בשתי החלופות הוא זהה. בנכס כאן הוא העריך את השווי שבחלופה 2 בכ- 4% יותר מהשווי שבחלופה 1, ולא ברור מדוע. ההבדל היחידי בין המקרקעין שבשומה זו לאחרות הוא שהיא גובלת בשדרות ההסתדרות. לא ברור כיצד עובדה זו משנה את הפוטנציאל אם ישנו, שהרי הוא קיים בשני המצבים. בנוסף טוען כי בשומות הקודמות, אשר נערכו ע"י אותה שמאית מחוזית, לאותה מטרה ולאותו מועד קובע, ביחס לשטחים גובלים במגרש הנדון, הוערכו לפי 3,000 ₪ למ"ר וכאן- 3,150 ₪/מ"ר – 3,450 ₪/מ"ר. בשומות האחרות קבע שמאי רמ"י שאין להוסיף דבר בגין פוטנציאל וכאן התווסף שווי של כ-10%.

9.9 להלן ריכוז כל הנתונים (משומת ההשגה הראשונה):

גו"ח	מיקום	מועד	מחיר בש"ח	שטח במ"ר	₪/מ"ר
11601/8	שד' ההסתדרות	20.10.22	1,080,465		1,016
11602/34	רח' הבנייה פינת שנקר	20.05.21	3,471,735	2,015	1,723
11602/36	רח' הבנייה 6	20.05.21	2,780,089	1,326	2,097
11602/120	רח' הבנייה 8	20.05.21	2,361,029	1,145	2,062
11602/101	רח' השיש 4	17.04.19	1,250,000	556	2,250
דוגמאות שמאי רמ"י					
11605/25	עסקה1.1x0.9x	18.01.22		3,787	2,248
11602/129	שומת רמ"י0.75x	26.10.22		1,949	1,870
11602/131	שומת רמ"י0.75x	26.10.22		1,545	1,870
ממוצע					**1,891**

לאור הנתונים שלעיל, ברור כי נתון בסיס של 3,000 ₪ למ"ר קרקע אינו נכון, וראוי יותר הנתון של 1,500 ₪ למ"ר קרקע. מהשווי הבסיסי יש להפחית מקדם התאמה למושע של 0.9 ומקדם צורה של

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

.0.9

10. תגובת שמאי המשיבה:

להלן עיקרי תגובת המשיבה מיום 30.4.2024 מהדיון שהתקיים ביום 10.12.204, בדגש על הקביעות השנויות המחלוקת:

10.1 לעניין ההבחנה אותה ערכה השמאית המחוזית בנושא הפוטנציאל, המדובר בשיקול דעת שמאי, כאשר הקו שהנחה את השמאית המחוזית הוא מיקום מרכזי בהשוואה למיקום פנימי.

10.2 לעניין העסקות לזכויות חוזיות, הפרש בשיעור של 3% להתאמה לבעלות הוא שיקול דעת שמאי.

10.3 לעניין העסקות בחלקות 129 ו- 131:

- לא ברור מדוע שמאי המשיגה סבור כי בחלקות אלו קיימת תוספת בנייה של 10%. תוכנית חפ/229/ה/1 מוסיפה זכויות בנייה למגרשים הממוקמים בין דרכים, רלוונטית למגורים בלבד.
- המדובר בבניין רעוע, מרביתו סככות עם גג אסבסט, שאינו תורם לשווי.
- לעניין מקדם המיקום, גם כאן מדובר בשיקול דעת שמאי. המקדם כשלעצמו סביר בהחלט, וגם אני נקבתי בשיעור זה.

10.4 לעניין העסקה בגו"ח 11578/84, בניגוד לטענות שמאי המשיגה, הניתוח של השמאית המחוזית הוא נכון בהתבסס על דיווחי רשות המיסים.

בעניין הבינוי בחלקה זו, מדובר בעיקר בסככות ותיקות אשר ספק אם תורמות לשווי. לא בכדי ניתוח העסקה בהכרעה מביא לשווי קרקע שאינו חריג ביחס לעסקות האחרות.

10.5 שמאי המשיבה ציין כי עסקות ההשוואה ממכרזי רמ"י כוללות שברי מבנים, לרבות מבנים עם גגות אסבסט. לא בכדי רמ"י טרחה לרשום במסמכי המכרז שחובת הזוכה לפנות את האסבסט הקיים. לעמדת שמאי המשיבה, אין משמעות כלכלית למבנים אלו והם לא תורמים לשווי, גם אם מאן דהוא עושה שם שימוש לאחסנה. אנו נדרשים להעריך את הקרקע עם מלוא הפוטנציאל שלה, וזה ממילא לא מתאפשר כאשר נעשה שימוש לאחסנה בשברי המבנים.

10.6 בגוש 11549 חלקה 23 טען שמאי המשיגה שהשמאית המחוזית התעלמה מהעובדה שהמדובר בקונה מיוחד, אך שתי החלקות, 22 ו- 23 נרכשו ביחד באותו היום, כך שלא מדובר בקונה מיוחד שרכש חלקה להשלמה.

כמו כן, שמאי המשיגה טעם שבעניינן של תוצאות מכרז רמ"י משנת 2021 השמאית המחוזית התעלמה מהעובדה שהמדובר בקונה מיוחד, אלא שהשמאית המחוזית ציינה במפורש בהערת שוליים שהיא ערה לכך שקיים פער גדול בין ההצעות, ושהיא יודעת שמדובר בקונה מיוחד.

10.7 שמאי המשיבה הסביר כי ההבדל בין תוצאות מכרז רמ"י משנת 2021 לתוצאות מכרז רמ"י משנת 2022 נובע משתי סיבות: האחת-אלמנט הזמן, והשנייה- המיקום הפנימי. המגרשים התעשייתיים שעל הצומת ועל ציר חלוצי התעשייה יש להם פוטנציאל אמיתי להפוך להיות שטחי מסחר, מה שלא קורה ברחוב העורפי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.8 שמאי המשיבה ציין כי לעמדת שמאי המשיבה, המגרשים שבמכרז רמ"י משנת 2022 כוללים פוטנציאל.

10.9 לפי נתוני התכנון בחיפה, כבר היום, במצב המאושר, אין שום מניעה לעשות שימושי מסחר, כפי שנטען על-ידי שמאי המשיגה.

10.10 שמאי המשיבה מציין שבמסגרת הערכת הזכויות החוזיות יש להתייחס לזכויות החוזיות כפי שנקבעו בחוזה החכירה, ובענייננו - מטרת החכירה היא מחסן לחומרי בניין.

10.11 לעניין הטענות לנושא פיתוח, לאחר בדיקה מול בקר רמ"י, טענות שמאי המשיגה נבחנו בעבר פעמיים. עתה נבדקו בפעם השלישית ולא נמצאה הצדקה לשינוי חוות הדעת בנושא הפיתוח.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>יעוד המקרקעין לפיו יוערך שווי הקרקע בחלופות השונות</u>:

עניינה של החלטה זו בקביעת שווי זכויות הבעלות במגרש הנכס כשהוא ריק ופנוי, וזאת בשתי חלופות, האחת לפי שווי הזכויות החוזיות לתעשייה, כפי שנקבעו בהסכם החכירה, והשנייה- לפי מלוא שטחי הבנייה והיעודים המותרים במגרש, לרבות כאלה שהן בגדר פוטנציאל תכנוני.

שמאי המשיבה קבע שווי בסיסי של 3,000 ₪ למ"ר קרקע, ובשל חזית (צרה) הפונה לשדרות ההסתדרות הוסיף לשווי זה 5% בחלופה 1 ו- 15% בחלופה 2.

שמאי המשיגה, בהשגתו הראשונה קבע שווי בסיסי של 1,500 ₪ למ"ר קרקע בשתי החלופות, ומשווי זה הפחית 10% בשל מושע ו- 10% נוספים בשל רוחבו של המגרש. בהשגה שהגיש על החלטת השמאית המחוזית צוין כי הוא מקבל את השווי הבסיסי של 1,955 ₪ למ"ר שקבעה השמאית המחוזית.

השמאית המחוזית קבעה ערכי שווי שונים לשתי החלופות: 1,955 ₪ למ"ר קרקע בחלופה 1 ו- 3,617 ₪ למ"ר קרקע בחלופה השניה, כאשר לעמדתה, השווי בחלופה 2 מגלם את הפוטנציאל שמקורו בתוכנית חפ/2000 הכולל בין היתר קומת קרקע מסחרית והרחבת זכויות הבנייה.

לפיכך, את השווי לחלופה 1 קבעה היא לפי נתוני השוואה במגרשים הממוקמים באזור שבו מאפייני הבינוי הם של 1-2 קומות של תעשייה מסורתית, ואשר נראה כי לאור מיקומם ונכון למועד הקובע השוק אינו מייחס להם פוטנציאל, ואילו את השווי לחלופה 2 קבעה היא לפי נתוני השוואה של נכסים הממוקמים באזור מרכזי המאופיין בנכסים עם אופי מסחרי, תוך הפחתה של 15% מנתוני השווי של נכסים הסמוכים לרחוב התעשייה ותוספת של 5% לעסקה בנכס הסמוך לרחוב הדגן, בשל התאמת מיקום.

לטענת שמאי המשיגה, שגתה השמאית המחוזית כאשר קבעה שווי גבוה יותר בחלופה 2, הן מהטעם שאין בהוראותיה של תוכנית חפ/2000 כדי להרחיב השימושים ושטחי הבנייה המותרים עובר לאישורה, והן מהטעם שככל שקיים פוטנציאל שכזה, הרי שהוא ממילא מגולם בעסקות אשר שימשו את השמאית המחוזית לקביעת השווי לחלופה 1, שהם גם עדיפים על נתוני השווי ששימשו

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אותה לצורך קביעת השווי בחלופה 2 – נכסים המצויים במיקום עדיף וקיימים עליהם מבנים.

לעניין הייעוד התכנוני של הקרקע במועד הקובע, אמנם התוכניות התקפות החלות על המקרקעין מאפשרות, כבר במועד חתימת חוזה החכירה, שימושים מגוונים לרבות שימושי מסחר, אולם בהתאם לחוזה החכירה שנחתם בין בעל הזכויות לבין רמ"י, יעוד המקרקעין החוזי הוגבל לתעשייה בלבד[4].

מאחר שהשומה נערכה לבקשת רמ"י, הרי שמטרת השומה נגזרת מהסכמת הצדדים במסגרת חוזה החכירה, ואין בסמכות ועדת ההשגות או השמאי הדן בהשגה הראשונה לחרוג ממתווה העסקה שנקבע על ידי רמ"י. בהתאם לסעיף 4.20.16(א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הליכי ההשגה נועדו לבירור סוגיות שמאיות בלבד, ואין בהם כדי להוות מסגרת להכרעה במחלוקות משפטיות באשר לפרשנות חוזה החכירה או לתוקף הייעוד התכנוני לעומת הייעוד החוזי[5].

לפיכך, שווי הקרקע בחלופה מס' 1 יקבע בהתאם לייעוד תעשייה בלבד, כעולה מהוראות חוזה החכירה. מנגד, בחלופה מס' 2, העוסקת בהערכת שווי הקרקע בהתאם למצב התכנוני הקיים והפוטנציאלי, הרי שיש להביא בחשבון את מלוא הפוטנציאל התכנוני האפשרי – לרבות תגבור זכויות בנייה ושינוי ייעוד לעומת הייעוד התעשייתי, ככל שאלו קיימים.

11.2 כאמור, לעמדת השמאית המחוזית תוכנית חפ/2000 מוסיפה לשוויו של מגרש הנכס, בין היתר, בשל האפשרות לקומת קרקע מסחרית והרחבה של זכויות הבנייה. להלן התייחסות הוועדה:

<u>הרחבת זכויות בנייה</u>:

לעמדת הוועדה, תוכנית חפ/2000 אכן מגדילה את אחוזי הבנייה המותרים בכל מגרש, שכן היא מאפשרת שטחים עיקריים בשיעור של 200% משטח המגרש + שטחי שירות עיליים בשיעור של 70% משטח המגרש (לא כולל שטחי שירות מקורים לחניה), וזאת בהשוואה לשטחים עיקריים בשיעור של 150% משטח המגרש + שטחי שירות עיליים בשיעור של 40% משטח המגרש (לא כולל שטחי שירות מקורים לחניה).

כמו כן, התוכנית מאפשרת בנייה עד לגובה של 10 קומות, בהשוואה לגובה מותר של 3 קומות + 2 קומות חניה.

עם זאת, לפי הוראתיה של תוכנית חפ/2000, מגרש הנכס כלול במתחם תכנון "מפרץ חיפה" ששטחו כ- 7,150 דונם, ובתת-מתחם הל"ט, ותנאי למימוש הזכויות מכוחה של תוכנית חפ/2000 הוא הכנת תוכנית, לפי ההנחיות שנקבעו בתוכנית חפ/2000, ובכללם מתן מענה לשטחי הציבור. עוד נקבע, כי

---

[4]. כפי המפורט לעיל, בהסכם החכירה הוגדרה מטרת החכירה כ"מחסן חומרי בנין". בדיון שהתקיים עם הצדדים נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי לעניין חלופה 1 נכון להתייחס למטרת החכירה שבהסכם החכירה. ברם, התייחסות זו לא מצאה ביטוי לא בשומתו ולא בהחלטת השמאית המחוזית. לפיכך בחרנו שלא להתערב בסוגיה זו והייעוד החוזי יערך בהתאם לערכי שווי לתעשייה.

[5]. יוער כי לטענת שמאי המשיגה, לפי הפסיקה, יש להתעלם מהוראות ספציפיות בחוזה חכירה ספציפי, אלא ששמאי המשיגה לא הפנה לפסיקה התומכת בקביעתו זו, ולעומת זאת ראה הפסיקה בע"א 5492/04 **מצלאוי חברה לבנין בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל מחוז תל אביב** (פורסם בנבו, 7.5.2006); רע"א 110/06 **ב.צ.ל השקעות ויעוץ בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל** (פורסם בנבו, 4.7.2006); עת"מ (חיפה) 19819-11-20 **משהב חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ נ' משרד המשפטים- אגף שומת מקרקעין** (פורסם בנבו, 26.4.2021).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בתתי-מתחמים שבהם נקבע שטח הבנייה במטרים מרובעים, תערך תוכנית אב אשר תקבע בין היתר את זכויות הבנייה וחלוקתן, גודלי המגרשים, גובה הבניינים, ועוד.

בסמכות מוסד תכנון לאשר תוכנית נקודתית טרם הכנת תוכנית אב לתת-המתחם במלואו, בכפוף לעמידתה בכלל ההוראות שנקבעו למתחם, ובתנאי שיוצגו בפניו נימוקים ומידע תכנוני המוודאים כי קיים מענה לשטחי הציבור ולתשתיות הנדרשות לתוכנית ולהשלכותיה על מערכת התחבורה.

בהנחיות המפורטות לתת-מתחם ל"ט נקבע, כי סה"כ שטח בנייה למטרות עיקריות לתעסוקה ומסחר יהא עד 5,370,000 מ"ר (ולא יפחת מ- 200% משטח מגרש), וכי היקף השטח לצרכי ציבור יהיה 40% משטחו של תת-המתחם, ובאזורים בנויים בסמכות מוסד התכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור בשטחי רצפה בנויים לצרכי ציבור.

לפיכך, על-אף שאחוזי הבנייה לשטחים עיקריים ושטחי שירות שנקבעו בתוכנית חפ/2000 גדולים יותר מאלו הקיימים עובר לאישורה, הרי שמימושם כרוך בהכנת תוכנית אשר במסגרתה אפשר שיידרשו הפרשות שטחים לצרכי ציבור או שייקבעו מטלות לבנייתם של שטחי ציבור בתחום המגרש ועל-חשבון בעל הזכויות במקרקעין.

בנתונים שלעיל, נראה כי הפוטנציאל להרחבת זכויות בנייה ביחס למצב החוזי והתכנוני שחל על הנכס במועד הקובע אינו ממשי, ומותנה בהליכי תכנון שלא ניתן לדעת אם ומתי יתקיימו ומה תהיה תוצאתם. לעמדת הוועדה, בנסיבות העניין אין מקום לייחס תוספת שווי לפוטנציאל להרחבת זכויות הבניה בגין תוכנית חפ/2000

<u>שינוי יעוד – שימוש למסחר בקומת הקרקע</u>:

למגרש הנכס חשיפה לשדרות ההסתדרות, המהווים כאמור ציר תנועה מרכזי בסביבה המחבר בין העיר חיפה מדרום לבין הקריות והעיר עכו מצפון.

אומנם, בסביבתו של המגרש, תוואי שדרות ההסתדרות מופרד מגבול הנכס, אך קיים כביש גישה, הנמשך בצמוד וממערב לשדרות ההסתדרות, ובצמוד ממזרח למגרש הנכס והמגרשים הסמוכים לו, ואשר לאורכו מתקיימים גם שימושים מסחריים.

לפיכך, לעמדת הוועדה, בחלופה 2, נכון להביא בעניינו של מגרש זה האפשרות לשימושים מסחריים, שגם אם אינם נהנים מרמת חשיפה הדומה לזו שבמגרשים שלאורך רחוב חלוצי התעשייה, הרי שהמדובר באפשרות סבירה שלא ניתן להתעלם ממנה.

11.3 <u>השווי למ"ר קרקע</u>:

בהחלטת השמאית המחוזית הוצגו 5 תוצאות מכרזי רמ"י אשר במסגרתם שווקו מגרשים בסביבה (3 תוצאות ממכרז 275/2019 מחודש ינואר 2021, ו- 2 תוצאות נוספות ממכרז מספר 234/2022 מחודש אוקטובר 2022), וכן 2 עסקות נוספות בקרקעות בבעלות פרטית.

בעניינן של העסקות כאמור נטענו על-ידי שמאי המשיגה טענות בדבר "קונה מיוחד" ותרומה של מבנים קיימים.

לאחר שבחנו הנתונים, בחרנו לבסס קביעת השווי על תוצאות מכרזי רמ"י, ועל עסקה שאותרה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בקרקע פרטית, כפי שיפורט להלן.

<u>נתוני המכרזים</u>:

לצורך קביעת שווי הקרקע בנכס הנדון נבחנו שני מכרזים רלוונטיים של רמ"י. המכרז הראשון, מס' 275/2019, שנערך כשנתיים טרם המועד הקובע, ובמסגרתו שווקו מגרשים שהם בסביבה שאינה מגלמת פוטנציאל ממשי לשימושי מסחר. על כן, ניתן להניח כי התמורה ששולמה בגינם משקפת שווי לקרקע בייעוד תעשייתי בלבד. יחד עם זאת, יש לקחת בחשבון כי המכרז נערך בתקופה מוקדמת יחסית, בתקופה שבה חלה עליית מחירים ניכרת בשוק הנדל"ן בכלל, ובשוק התעשייה בפרט – נתון המחייב התאמה משמעותית למועד הקובע בהחלטה זו.

לעומתו, המכרז השני, מס' 234/2022, נערך בסמוך מאוד למועד הקובע (כחודש בלבד לפניו), ולכן מהווה עוגן תזמוני מצוין. עם זאת, מיקומם של המגרשים ששווקו במכרז זה – בפינת הרחובות אריה שנקר וחלוצי התעשייה – סביר שמגלם פוטנציאל מסחרי מובהק יותר, ושהתמורה ששולמה בגינם סביר שהיא מושפעת, לפחות בחלקה, מציפיות לשימושים מסחריים במפלס הקרקע.

נוכח יתרונותיו וחסרונותיו היחסיים של כל אחד מהמכרזים, נראה כי הדרך הנכונה לקביעת השווי בנכס הנדון, אשר כאמור לעמדת הוועדה מתקיים בו פוטנציאל לשימושי מסחר, אם כי ברמת חשיפה שהיא נמוכה מזו שבמגרשים שלאורך רחוב חלוצי התעשייה, היא במיצוע בין שני המכרזים, כאשר לעניין חלופה 1, תובא בחשבון התאמת מיקום ביחס למכרז 234/2022, ועדכון ערכי הזמן למכרז 275/2019, ולעניין חלופה 2, תובא בחשבון התאמת מיקום קטנה יותר לתוצאות מכרז 234/2022, ועדכון לערכי הזמן ולפוטנציאל המסחרי לתוצאות שבמכרז 275/2019. מיצוע זה מאפשר גזירת שווי מאוזן, המתחשב הן בעיתוי הסמוך למועד הקובע והן למאפייניו של מגרש הנכס כמפורט לעיל.

- <u>תוצאות מכרז רמ"י מספר 275/2019</u>:

במסגרת מכרז זה, שהמועד האחרון להגשת הצעות בעניינו נקבע ליום 25.1.2021, שווקו שלושה מגרשים, ולהלן הפרטים הרלוונטיים בעניינם:

מגרש	גו"ח	שטח בדונם	ההצעה הזוכה
182	11602/34	2.015	3,471,735
183	11602/120	1.145	2,361,029
184	11602/36	1.326	2,780,089

יצוין, כי שלושת המגרשים צמודים האחד לשני והם ממוקמים ממזרח לרחוב שנקר ומצפון לרחוב הבנייה, והם בקו המגרשים השני לרחוב חלוצי התעשייה.

הזוכה בשלושת המגרשים היא חברת ביטום תעשיות פטרוכימיות בע"מ. בשל עובדה זו, כמו גם בשל הפער הגדול שבין ההצעה הזוכה להצעות האחרות בחלק מהמגרשים, המחיר שיובא חשבון הוא לפי הממוצע של שלושת ההצעות הגבוהות לכל מגרש, אשר במגרש 182 הוא- 3,392,630 ₪[6], במגרש 183-

[6] . לא כולל ההצעה הגבוהה ביותר בסכום של 3,632,999 ₪ אשר ככל הנראה נפסלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1,913,343 ₪, ובמגרש 184- 2,117,030 ₪.

לפי חוברת המכרז, ייעוד המגרשים הוא תעשייה ומלאכה, והתכניות החלות עליהם הן: חפ/1400שש, חפ/222, חפ/229, חפ/342, חפ/מק/1400יג. במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר הזכיה במכרז, לא ישלם הזוכה סכומים נוספים לרמ"י.

<u>מחוברים</u>:

באשר למצב המקרקעין הובהר, כי בתחומו של מגרש 182 קיימות סככות ומבנים, במגרש 183- סככות, קירות בטון ומבני אסכורית, במגרש 185[7]- סככות ומבנה אסכורית. עוד צוין, כי בשטח המגרשים כמות גדולה של פסולת כולל אסבסט, ועל הזוכה לפנות הפסולת על חשבונו.

לטענת שמאי המשיגה, נכון להפחית מהתמורה ששולמה במכרז את תרומת המבנים הקיימים. מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי מדובר בשברי מבנים, שמרביתם סככות עם גג אסבסט, וגם אם נעשה בהם שימוש לאחסנה, הרי שמאחר והשווי נקבע לפי הפוטנציאל אין לשימוש זה כל משמעות.

לעמדת הוועדה, לא יכול שתהא מחלוקת, כי השימוש המיטבי במגרשים שבמכרזים מחייב הריסתם ופינויים של המבנים הוותיקים ולכן, ככל שנכון לייחס להם תרומה כלשהי, הרי שזו מוגבלת לשימוש הביניים שעד להריסתם.

לפי נתונים המפורסמים על-ידי חברת נת"מ, דמי השכירות החודשיים בעיר חיפה בחציון הראשון של שנת 2021, למבני תעשייה CLASS B הם 35 ₪ למ"ר. לפיכך, גם אם על דרך הזהירות יובאו בחשבון דמי שכירות שכאלו לתקופה של 3 שנים, הרי שהתרומה למ"ר בנוי קיים, בערך נוכחי, קטנה מ- 100 ₪ למ"ר, ותרומה זו נמוכה בשיעור משמעותי מעלות ההריסה והפינוי של הבינוי הקיים, אשר לפי המתואר במסמכי המכרז, כולל גם כמות גדולה של פסולת אסבסט.

לפיכך, מטעמי זהירות, בניתוח תוצאות המכרז שלעיל בחרנו שלא להביא בחשבון, לא את תרומת המבנים הקיימים בתקופת הביניים שעד להריסתם ולא את עלות הריסתם ופינויים.

<u>עלויות פיתוח</u>:

ההצעה הזוכה אינה כוללת עלויות פיתוח ובהתאם לחוברת המכרז ישלם הזוכה דמי הקמה, אגרות והיטלים לרשות המקומית או לתאגיד המים, בהתאם למכתב הרשות המקומית או תאגיד המים. יצוין, כי מסמכי המכרז אינם כוללים מכתב מטעם הרשות המקומית או תאגיד המים.

לפי הוראות אלו, הרי שסביר היה לקבוע, כי השווי שנקבע כאמור, אינו כולל עלויות פיתוח. יחד עם זאת, שמאי המשיבה והשמאית המחוזית קבעו שהשווי הנלמד מתוצאות המכרזים כולל עלויות פיתוח, ואפשר שקביעתם זו נשענת על העובדה שבמגרשים שבמכרזים קיימים מבנים, אשר אפשר שיזכו את הזוכה מתשלום היטלי פיתוח.

בהתאם לבירור שנערך מול גורמי מקצוע בעיריית חיפה, עולה כי במבנים שנבנו לפני שנת 1980 נוהגת העירייה, ככלל, שלא לזכות את הזוכה במכרז בגין רכיב הבנוי בעת חישוב היטלי הפיתוח

[7] . מגרש 184 בתוצאו המכרז.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ודמי ההקמה. במקרה הנדון מדובר במבנים שנבנו ככל הנראה לפני שנת 1980, ובנוסף – המבנים הקיימים מהווים חלק קטן בלבד מתוך זכויות הבנייה האפשריות במגרש. משכך, הנחת העבודה היא כי הזוכה יידרש, לכל הפחות, לשאת במלוא עלויות הפיתוח בגין רכיב הבינוי לשטחי הבנייה שיבקש לממש.

לפיכך, במסגרת ניתוח תוצאות המכרזים, לצורך קביעת השווי הכולל עלויות פיתוח, הוועדה תוסיף לתמורה שהתקבלה עלויות פיתוח. על דרך הזהירות, תבוצע ההוספה לפי עלות הפיתוח שנקבעה על ידי רמ"י, בסך של כ-255,000 ₪ לדונם, ולא לפי העלות הגבוהה שנקבעה על ידי שמאי המשיגה בעת שהגיש השגה משפטית לרמ"י – כ-1,370,000 ₪ לדונם.

להלן הניתוח למ"ר קרקע על סמך 3 ההצעות הגבוהות:

מגרש	גו"ח	שטח בדונם	ממוצע 3 ההצעות הגבוהות	עלויות פיתוח	מחיר לדונם
182	11602/34	2.015	₪ 3,392,630	₪ 512,636	₪ 1,938,097
183	11602/120	1.145	₪ 1,913,343	₪ 291,300	₪ 1,925,452
184	11602/36	1.326	₪ 2,117,030	₪ 337,348	₪ 1,850,964
שווי דונם ממוצע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, מתואם לבעלות 0.97/ (מעוגל)					**₪ 1,965,000**

לפיכך יובא בחשבון, כי תוצאות המכרז שלעיל משקפות שווי של 1,965,000 ₪ לדונם קרקע בבעלות פרטית, נכון לתחילת שנת 2021.

- <u>תוצאות מכרז רמ"י 234/2022</u>:

במסגרת מכרז זה, שהמועד האחרון להגשת הצעות בעניינו נקבע ליום 24.10.2022, שווקו 2 מגרשים, שלהלן הפרטים הרלוונטיים בעניינם:

מגרש	גו"ח	שטח בדונם	שם הזוכה	ההצעה הזוכה
192	11602/129	1.949	אס-אל (מ.א) נכסים בע"מ	₪ 8,355,999
193	11602/131	1.545	אברהם אלקיים נכסים בע"מ	₪ 6,835,999

יצוין, כי המגרשים ששווקו במכרז זה ממוקמים בצמוד ומדרום לרחוב חלוצי התעשייה.

מטעמי זהירות, גם ניתוח תוצאות מכרז זה ייעשה לפי ממוצע שלושת ההצעות הגבוהות, שהוא 7,570,518 ₪ במגרש 192 ו- 6,442,100 ₪ במגרש 193.

לפי חוברת המכרז, יעוד המגרשים הוא תעשייה קלה ומלאכה וחלים עליהם התכניות שלהלן: חפ/342, חפ/מק/1400/יג, חפ/222, חפ/1400/שש, 304-0447052, חפ/2000. עוד צוין, כי תוכנית חפ/2000 מייעדת את השטח למסחר ותעסוקה. במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר הזכיה במכרז, לא ישלם הזוכה סכומים נוספים לרמ"י.

באשר למצב המקרקעין צוין, כי קיימים מבני מוסך, גג וקירות אסבסט, וכי הריסת המבנים ופינוי האסבסט באחריות הזוכה ועל חשבונו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בדומה לאמור לעיל לגבי מכרז 275/2019, הרי שבגם ניתוח תוצאות מכרז זה בחרנו על דרך הזהירות שלא להביא בחשבון, לא את תרומת המבנים הקיימים בתקופת הביניים שעד להריסתם, ולא את עלות הריסתם ופינויים.

לעניין הוצאות הפיתוח נקבע, כי עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות על-ידי עיריית חיפה, וכי בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע ישלם הזוכה דמי הקמה, אגרות והיטלים לרשות המקומית או לתאגיד המים – מהטעמים שפורטו לעיל בעניינם של המגרשים שבמכרז רמ"י מספר 275/2019, בניתוח המכרז נוסיף את עלויות הפיתוח כפי שנקבע ע"י רמ"י למגרש הנדון.

להלן הניתוח למ"ר קרקע על סמך 3 ההצעות הגבוהות:

מגרש	גו"ח	שטח בדונם	ממוצע 3 ההצעות הגבוהות	עלויות פיתוח	מחיר לדונם
192	11602/129	1.949	₪ 7,570,518	₪ 495,845	₪ 4,138,719
193	11602/131	1.545	₪ 6,442,100	₪ 393,064	₪ 4,424,054
שווי דונם ממוצע, ללא מע"מ וכולל פיתוח, מתואם לבעלות 0.97/ (מעוגל)					**₪ 4,415,000**

לפיכך יובא בחשבון, כי תוצאות המכרז שלעיל משקפות שווי של 4,415,000 ₪ לדונם קרקע בבעלות פרטית, נכון לסוף שנת 2022.

- <u>עסקה בקרקע פרטית</u>:

ביום 1.2.2023 דווח במערכת מסמ"ק על מכר מגרש בשטח של 1,002 מ"ר ברחוב תובל 14 (גו"ח 11574/23) תמורת 4,100,000 ₪. ההוראות התכנוניות החלות על המגרש דומות לאלו החלות על מגרשי התעשיה האחרים בסביבה[8], ועל המגרש בנויות סככות פתוחות לאחסנה.

בדומה לקביעתנו לעניין המחוברים במגרשים שבמכרזי רמ"י, הרי שגם בעניינה של עסקה זו לא תובא בחשבון תרומתן של הסככות בתקופת שימוש הביניים.

המגרש שבעסקה מרוחק יותר משדרות ההסתדרות בהשוואה למגרש הנדון בהליך כאן, אך מנגד הוא נהנה מגישה משני רחובות סמוכים (רחוב תובל ורחוב שנקר), ובשקלול גורמים אלו תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% לצורך התאמה למאפייני מגרש הנכס.

ולאור האמור לעיל, ובהתחשב בעלויות פיתוח של כ-255,000 ₪ לדונם, עסקה זו משקפת שווי של כ- 4,350,000 ₪ לדונם ביעוד לתעשייה, כולל פיתוח, ובסמוך למועד הקובע.

[8] . יצוין, כי על מגרש זה חלה גם תוכנית חפ/801 משנת 1950 המתירה, בנוסף לשימושי התעשייה גם דירה בשטח של 80 מ"ר, אך לאור מועד התוכנית ומאפייני הסביבה נתון זה לא יובא בחשבון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- ריכוז נתוני השווי:

להלן ריכוז הנתוני השווי שלעיל:

מקור הנתונים	גו"ח	מאפייני מיקום	שווי דונם	מועד
מכרז רמ"י 275/2019	חלקות 34, 120, 36 בגוש 11602	בצמוד ומצפון לרחוב הבנייה, במרחק אווירי של כ- 450 מ' ממגרש הנכס.	₪ 1,965,000	01/2021
מכרז רמ"י 234/2022	חלקות 129, 131 בגוש 11602	בצמוד ומדרום לרחוב חלוצי התעשייה, במרחק אווירי של כ- 530 מ' ממגרש הנכס.	₪ 4,415,000	10/2022
עסקה בקרקע פרטית	11574/23	בצמוד לרחוב תובל ורחוב שנקר, במרחק אווירי של כ- 900 מ' ממגרש הנכס.	₪ 4,350,000	2/2023

- התאמת מועד:

שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמת מועד בשיעור של 10% מתחילת שנת 2022 ועד למועד הקובע (11/2022) ואילו השמאית המחוזית קבעה התאמת מועד בשיעור של 14% מתחילת שנת 2021 ועד למועד הקובע, ו- 8% מסוף שנת 2021 ועד למועד הקובע.

להלן מחירים מבוקשים למגרש תעשייה במפרץ חיפה, לפי דו"ח נת"מ (הנתונים בש"ח):

נתון/מחצית שנה	02/2020	01/2021	02/2021	01/2022	02/2022
מחיר מבוקש לדונם	2,500,000	3,000,000	3,500,000	5,000,000	5,000,000

מאחר ונתוני השווי ממכרז רמ"י 275/2019 הם מחודש ינואר, שהוא בתפר שבין החציון השני של השנה לבין החציון הראשון של השנה העוקבת, בחינת שיעור השינוי לפי נתוני נת"מ שלעיל, תעשה לפי ממוצע המחיר המבוקש שבין שני החציונים:

נתון/מועד	01/2021 – 02/2020	02/2022
מחיר מבוקש לדונם	₪ 2,750,000	₪ 5,000,000
שינוי בהשוואה למועד הקובע	1.82	

על דרך הזהירות, ובהתחשב במקדמי התאמת המועד שנקבעו בשומת המשיבה ובהחלטת השמאית המחוזית, יובא בחשבון מקדם התאמת מועד של 1.65 מתחילת שנת 2021 ועד למועד הקובע.

לאור מקדמי ההתאמה שלעיל, להלן נתוני השווי שלעיל והתאמתם למועד הקובע ולמיקומו של מגרש הנכס:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מקור	שווי דונם	מועד	התאמת מועד	התאמת מיקום חלופה 1	התאמת מיקום חלופה 2	שווי מתואם לדונם חלופה 1	שווי מתואם לדונם חלופה 2
275/2019	₪ 1,965,000	01/2021	1.65	1.05	1.125	₪ 3,404,363	₪ 3,647,531
234/2022	₪ 4,415,000	10/2022	1.00	0.75	0.875	₪ 3,311,250	₪ 3,863,125
מכר פרטי	₪ 4,350,000	02/2023	1.00	0.95	1.07	₪ 4,132,500	₪ 4,654,500
ממוצע (מעוגל)						**₪ 3,616,000**	**₪ 4,055,000**

11.4 <u>הפחתה בשל שטח שאינו מגרש תכנוני</u>:

לטענת שמאי המשיגה נכון להפחית 10% משוויו של מגרש הנכס בשל העובדה שהוא אינו מהווה מגרש תכנוני עצמאי. השמאית המחוזית דחתה הטענה בשל העובדה שהערכת השווי מתייחסת לבעלות מלאה ובשל העובדה שגבולותיו של מגרש הנכס ידועים ומוגדרים וניתן לסחור בו.

כמפורט בתיאור הנכס שלעיל, מגרש הנכס מהווה חלק ממגרש 10 שלפי התוכנית המנדטורית חפ/140, ולכן צודק שמאי המשיגה בטענתו לפיה מגרש הנכס מהווה חלק ממגרש תכנוני.

העובדה שהמקרקעין מוגדרים ומסוימים, אין בה כדי לגרוע מהטענה ומהאפשרות שקונה מרצון יפחית משווים של מקרקעין שכאלו, בשל גורם השיתוף עם בעלי הזכויות האחרים שבתחום המגרש התכנוני, או בשל הצורך בקידומה של תוכנית נקודתית אשר תסדיר את מגרש הנכס כמגרש תכנוני.

בשל מצב דברים זה, בחרנו לקבל טענת שמאי המשיגה.

11.5 <u>הפחתה בשל צורת המגרש</u>:

שמאי המשיגה מפחית 10% נוספים משוויו של מגרש הנכס בשל רוחבו הקטן. לעמדת הוועדה, משהובאה בחשבון הפחתה בגין מושע, בין היתר בשל הצורך לממש את הבנייה במסגרת המגרש התכנוני, שמידותיו גדולות יותר מאלו של מגרש הנכס, אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת גם בשל מימדיו של מגרש הנכס.

11.6 <u>עלויות הפיתוח</u>:

שמאי המשיבה קבע כאמור שווי של 3,000 ₪ למ״ר קרקע כולל פיתוח, ולשומה שערך צורף נספח לפיו עלויות הפיתוח הנורמטיביות במגרש הנכס הן בסכום של 432,751 ₪. בהשגתו בפני השמאית המחוזית טען שמאי המשיגה שתחשיב היטלי הפיתוח לפי חוקי העזר של עיריית חיפה גבוהים הרבה יותר.

בהחלטת השמאית המחוזית נקבע, כי השווי שנקבע על-ידה כולל הוצאות פיתוח, ובהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

בתחילת הדיון עם הצדדים שקיימה הוועדה, הובהר ע״י יו״ר הוועדה, כי הוועדה אינה מוסמכת לדון בסוגיית עלות הפיתוח. בתגובה להבהרה זו התבקשה הוועדה על-ידי שמאי המשיגה, שבהחלטת הוועדה יובהרו מהן זכויות הבנייה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בפרק התכנוני שלעיל הובהרו זכויות הבנייה.

עם זאת יודגש, כי מדובר בזכויות המקסימליות האפשריות, ולא בהכרח שאלה אכן מנוצלות ושיש להן דרישה בסביבת מגרשי הנכס, ובפרט אמורים הדברים לעניין שטחי השירות למקומות חניה ולשטחי השירות המותרים בתת-הקרקע.

על אף האמור, ולמרות שהוועדה הבהירה כי סוגיית עלויות הפיתוח אינה מצויה בגדר סמכותה, מצאה הוועדה לנכון – על דרך הזהירות – לשקלל תוספת בגין עלויות פיתוח במסגרת ניתוח נתוני ההשוואה ממכרזי רמ"י אשר חושבה בהתאם לעלויות הפיתוח שנקבעו על ידי רמ"י עצמה, בסך של כ-255,000 ₪ לדונם, ולא על פי תחשיב שמאי המשיגה המבוסס על חוקי העזר של עיריית חיפה, שלפיו עלויות הפיתוח עומדות על כ-1,370,000 ₪ לדונם. לטעמנו, בביצוע פעולה זאת הרי שהטענות בסוגיית הפיתוח מתייתרות בהקשר זה.

יודגש, כי ככל שבעתיד תאמץ רמ"י את עמדת שמאי המשיגה ותקבע כי יש להביא בחשבון עלויות פיתוח לפי חוקי העזר העירוניים – יהיה מקום לעדכן את אופן ניתוח המכרזים, ולהוסיף גם לתמורות ששולמו בגינם את אותן עלויות פיתוח שסביר שהזוכה במכרז יידרש לשאת בהן לצורך המימוש המיטבי של הזכויות התכנוניות.

11.7 <u>תחשיב שווי הזכויות</u>:

חלופה	שטח בדונם	שווי דונם	הפחתה בשל מגרש תכנוני ומושע	שווי מגרש הנכס (מעוגל)
1	1.590	₪ 3,616,000	0.9	₪ 5,175,000
2	1.590	₪ 4,055,000	0.9	₪ 5,803,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות של מרכיב הקרקע כריקה ופנויה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, למועד קובע 23.11.2022 כדלקמן:

חלופה 1- 5,175,000 ₪ (חמישה מיליון מאה שבעים וחמישה אלף ₪)

חלופה 2- 5,803,000 ₪ (חמישה מיליון שמונה מאות ושלושה אלף ₪)

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד ערן עסיס	יגאל יוסף
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית