תאריך ה' אדר תש"פ
01 מרץ 2020
מספר אופק: 36680
תיק רמ"י: 21351944א'

לכבוד
המשיג:
קיבוץ עברון
באמצעות מר אלי חלוצי
שמאי מקרקעין
כתובת מייל: eli@halutzy.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב' איריס כפרי משה שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי צפון
כתובת מייל: iris@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלק מחלקות 15, 19, 21 ו- 22 בגוש 21066, מגרש מס' 3002 ע"פ תכנית ג/21497, קיבוץ עברון

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 10.04.2019 על יד שמאי המקרקעין, מר שלמה ולש (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 25.05.2018 על ידי שמאית המקרקעין, גב' חגית רבינסון (להלן: "**שמאית המשיבה**"), ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 27.09.2018 על ידי שמאי המקרקעין, מר אלי חלוצי (להלן: "**שמאי המשיג**").

ההשגה הוגשה בשומת מקרקעין של שמאי המשיג ביום 12.05.2019.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 18.07.2019.

1. מטרת ההחלטה:

שווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע הנדונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, תוך הנחה שהקרקע ריקה, ע"פ תב"ע מאושרת, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו: 27/03/2018.

3. ביקור בנכס:

נערך ביום 02.10.2019 על ידי השמאי אבישי זיו, חבר הוועדה.

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

4. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>

נשוא ההחלטה הינו מגרש מס' 3002 לפי תכנית ג/21497, המהווה חלק מחלקות 15, 19, 21 ו-22 בגוש 21066, בקיבוץ עברון.

קיבוץ עברון עלה על הקרקע במיקומו הנוכחי בשנת 1945. הקיבוץ מצוי בסמיכות לעיר נהריה ובתחום שטח השיפוט של המועצה האזורית "מטה אשר". כלכלת הקיבוץ מבוססת, בין היתר, על מפעל "ברמד" לצד מטמנה, וענפי חקלאות שונים.

הקיבוץ ממוקם ממזרח לכביש מס' 4 ובצמוד לשכונות הדרום מזרחיות של העיר נהריה.

המגרש הנדון בשטח של 6,895 מ"ר מצוי מדרום מזרח למרכז הקיבוץ, בצמוד ומצפון למתחם "בית חינוך אופק". למגרש צורה לא רגולארית הדומה לטרפז. חזיתו הצפונית של המגרש פונה לדרך. פני הקרקע בעיקר מישוריים וקיימים שיפועים קלים משתנים.

בעת הביקור בנכס נמצא כי בשטח המגרש קיימים מגרש ספורט רב תכליתי (כדורסל, כדורעף, קטרגל וכו') ומעברו המערבי מספר שורות ישיבה מבטון (טריבונות), במרכז המגרש קיים מגרש כדורגל. בפינה הדרום מערבית של המבנה בנוי מבנה חד קומתי המשמש את בית הספר. המגרש מגודר בחלקו, ואולם לא קיימת הפרדה בין המגרש למתחם בית הספר. כן קיימים בשטח המגרש מספר עצים ותיקים (בעיקר בחלקו הדרומי והמזרחי) לצד שטחים מגוננים ודרכי גישה סלולות.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
ג/21497	30.03.2016	תכנית מפורטת לקיבוץ עברון הבאה להקצות מגרשים בשטח המחנה של הקיבוץ לייעודי הקרקע השונים

<u>סיכום המצב התכנוני</u>:

בהתאם לתכנית האמורה שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 בתאריך 30.03.2016 הנכס הנדון סומן כמגרש מס' 3002 ביעוד ספורט ונופש.

<u>אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל:</u> מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, חניות וכל השירותים והמתקנים ההנדסיים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.

להלן עיקרי זכויות ומגבלות הבניה במגרש הנדון:

גודל המגרש	גדול מגרש מינימאלי	אחוזי הבניה מעל הכניסה הקובעת[2]		סה"כ שטח בניה	סה"כ % בניה	תכסית
		עיקרי	שטחי שירות			
6,870 מ"ר	1,000 מ"ר	25%	5%	2,061 מ"ר	30%	30%

המשך:

גודל המגרש	גובה	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת[2]	קווי בניין[3]
6,870 מ"ר	12 מ'	2 קומות	5 מ'

- לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.
- בהתאם לתשריט התכנית, חלק מהמגרש מסווג כאתר עתיקות/אתר היסטורי.
- בהתאם לנספח (מחייב) עצים בוגרים עולה, כי במגרש הנדון נטועים מספר עצים שמרביתם מיועדים לשימור.

6. המצב המשפטי:

ההחלטה מתייחסת להערכת שווי זכות הבעלות.

7. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

	שמאית המשיבה	שמאי המשיג	השמאי המחוזי
שווי הקרקע, כולל פיתוח	1,840,000 ₪	723,000 ₪[4]	2,200,000 ₪

8. החלטת השמאי המחוזי:

8.1 סוג הנכס הראוי ביותר להשוואה:

ייעוד המגרש הנדון הינו לשימושי ספורט. היות שאין עסקאות השוואה למכר קרקעות ביעוד זה, עולה השאלה, מהו סוג נכס ההשוואה הראוי ביותר להשוואה במקרה דנן? השמאי המחוזי קיבל את עמדת שמאית המשיבה כי השימוש הדומה ביותר למטרות ספורט הינו שימוש של מבני ציבור, ובמיוחד לאור שטח המגרש הנדון והבינוי הנרחב הנושאים אופי של מבנה ציבור.

זאת ועוד, בסעיף 2 ג' לפרק ב' לקווים המנחים נמנה "מבנה המשמש לספורט" כאחד מתוך רשימת השימושים הכלליים בקרקע המיועדת למבני ציבור.

[2] הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה ישמרו.
[3] לכל הצדדים (קדמי, צידי ימני, צידי שמאלי ואחורי). בתאי שטח אלו מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין המוצעים, יאושרו כפי שהם וכל תוספת בניה החורגת מהקונטור הקיימת ובינוי חדש תהיה בהתאם לקווי הבניין המצוינים בתשריט.
[4] בשומת ההשגה הראשונה נקבע כי שווי המגרש המפותח הינו בסך של 870,000 ₪.

בהתאם לקווים המנחים האמורים, גישת השומה העדיפה לנכסים ביעוד מבני ציבור הינה גישת ההשוואה העקיפה ושומת הקרקע למבני ציבור "תיגזר" משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה, ככל האפשר, ולאחר התאמות מתבקשות.
אין אופי אחיד למבני ציבור. ישנם מבני ציבור הדומים באופיים למשרדים, ישנם כאלה שהשימושים הנעשים בהם בעלי אופי מסחרי, או אף תעשייתי, ובהתאם יש לבחור את נתוני ההשוואה.
במקרה הנדון, בהתאם לרשימת השימושים שהותרו בתב"ע לייעוד זה, קבע השמאי המחוזי כי השימוש האלטרנטיבי הסחיר הקרוב ביותר לשימוש המבוקש כאן הינו משרדים, בהתאמות המתבקשות.
לצורך בחינת ערכי קרקע למשרדים, ניתח השמאי המחוזי נתוני השוואה של משרדים בנהריה.

8.2 <u>עסקאות ההשוואה</u>:

השמאי המחוזי אמד את השווי למשרדים לפי 2,135 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו', זאת בהתאם לנתוני שווי של משרדים בנהריה, כדלקמן:

- עשר עסקאות של משרדים ותיקים הממוקמים ברחובות הרצל/ויצמן/שדרות הגעתון. מדובר על עסקאות שנערכו בשנים 2016 ו- 2017 במשרדים בשטחים הנעים בין 14 מ"ר ועד 270 מ"ר. מניתוח שערך, כולל התאמות למיקום, בעלות ומועד, מצא השמאי המחוזי כי שווי מ"ר בנוי מתואם בממוצע הינו בסך של 7,736 ₪, בהתאמה לשטח נטו/ברוטו (לפי מקדם 1.15) קיבל שווי בנוי בסך של 6,727 ₪, בניכוי יזמות חלקית (לפי מקדם 1.10) ועלות בניה למ"ר (4,000 ₪) התקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 2,115 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.
- שש עסקאות של משרדים חדשים הממוקמים במבנה חדש ברחוב הרצל 77. מדובר על עסקאות שנערכו בשנים 2016 ו- 2017 במשרדים בשטחים הנעים בין 40 מ"ר ועד 185 מ"ר. מניתוח שערך, כולל התאמות למיקום, בעלות ומועד, מצא השמאי המחוזי כי שווי מ"ר בנוי מתואם בממוצע הינו בסך של 11,069 ₪, בהתאמה לשטח נטו/ברוטו (לפי מקדם 1.15) קיבל שווי בנוי בסך של 9,625 ₪, בניכוי יזמות מבנה חדש (לפי מקדם 1.25) ועלות בניה למ"ר (5,000 ₪) התקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 2,700 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.
- עשרה נתוני היצע של משרדים להשכרה מאתר "יד 2". מדובר על מחירי ביקוש של משרדים בשטחים הנעים בין 30 מ"ר ועד 120 מ"ר. בהתחשב בהפחתה למו"מ ובהתאמה למיקום, מצא השמאי המחוזי, כי ממוצע דמ"ש חודשיים הינו בסך 41 ₪ למ"ר, המשקפים דמ"ש שנתיים של 492 ₪ למ"ר. בהיוון לפי 8% קיבל שווי בנוי בגבולות 6,150 ₪, בניכוי יזמות חלקית (לפי מקדם 1.10) ועלות בניה למ"ר (4,000 ₪), התקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 1,591 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.

שקלול הנתונים למשרדים:

מקור	שווי	מקדם	סה"כ
משרדים ותיקים - נהריה	₪ 2,115	0.3333	₪ 705
משרדים חדשים - נהריה	₪ 2,700	0.3333	₪ 900
היצע משרדים - נהריה	₪ 1,591	0.3333	₪ 530
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' למשרדים, ללא מע"מ וכולל פיתוח			**₪ 2,135**

8.3 התאמה ממשרדים למבני ציבור - ייעוד ספורט:

מהשווי שקיבל השמאי המחוזי למשרדים, הוא קבע את ההתאמות הבאות לשווי למבני ציבור בייעוד ספורט:

מהות	מקדם
אינטנסיביות שימוש	0.7
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	0.7
סה"כ מקדם משוקלל	**0.49**

מהאמור לעיל, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה למבני ציבור בסך של ₪ 1,046, ללא מע"מ וכולל פיתוח.

8.4 התאמות נוספות לנכס הנדון

השמאי המחוזי קבע התאמות נוספות לנכס הנדון, כדלקמן:

- התאמה לגודל/שוליות: הפחתה לשטח נרחב לפי מקדם 0.85.
- התאמה לאתר עתיקות ונספח עצים בוגרים: מחצית משטח המגרש מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז כאשר חלקו נמצא בקצה אזור העתיקות. לאור האמור ובהתחשב בעובדה כי לא רחוק משטח המגרש קיים ממצא ארכיאולוגי ייחודי - פסיפס כנסייה מהתקופה הביזנטית, סבור השמאי המחוזי כי לפני מימוש ייערכו במקום חפירות ארכיאולוגיות.

כחלק ממסמכי תכנית ג/21497 קיים "נספח עצים בוגרים" שהינו נספח מחייב, על פיו בשולי המגרש ניצבים מספר עצים המיועדים לשימור.

בהתאם לכל האמור קבע השמאי המחוזי הפחתה לשווי לפי מקדם 0.9.

8.5 שטח מבונה אקו' במגרש הנדון:

תחשיב השמאי המחוזי לשטחים המבונים האקו' במגרש הנדון (בשטח 6,895 מ"ר[5]):

עיקרי: 6,895 מ"ר x 25% x 1.0 =		1,723.75 מ"ר אקו'
שירות: 6,895 מ"ר x 5% x 0.5 =		172.38 מ"ר אקו'
סה"כ:		1,896.13 מ"ר אקו'
חישוב שטח החצר האפקטיבית:		
שטח החצר (לפי תכסית של 30%):	4,826.5 מ"ר	
בניכוי חלק מחלקה 21 ביעוד דרך:	(138 מ"ר)	
בניכוי חלק מחלקה 22 ביעוד דרך:	(396 מ"ר)	
סה"כ שטח חצר אפקטיבית:	4,292.5 מ"ר x 0.2 =	858.50 מ"ר אקו'
סה"כ שטח מבונה אקו':		**2,754.63 מ"ר אקו'**

8.6 תחשיב השומה:

מהות	שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'	סה"כ
מבני ציבור	2,754.63 מ"ר	₪ 1,046	₪ 2,881,343
הפחתה לגודל (שוליות)			0.85
הפחתה בגין אתר עתיקות ונספח עצים בוגרים			0.9
סה"כ שווי המגרש, ללא מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)			**₪ 2,200,000**

9. טיעוני / עמדת המשיג:

9.1 סוג הנכס הראוי ביותר להשוואה:

שמאי המשיג סבור, כי הנכס הדומה ביותר להשוואה הינו מגרש בייעוד תיירות ונופש. לאור כך, אמד שמאי המשיג את שווי המגרש בהתאם לשלוש החלטות של ועדת השגות לנכסים שונים בקיבוצים ניר דוד, אלומות ודליה בייעוד תיירות ונופש. שמאי המשיג הדגיש בעת הדיון כי אמנם אין בסביבה נתוני שווי רלוונטיים לתיירות, ואולם קיימים בפנינו העקרונות כיצד מעריכים שווי לתיירות בארץ, ומכאן שניתן להסתמך על שווי לתיירות שנקבע במקומות שונים בארץ, הדומים במאפייניהם ככל האפשר לנכס הנדון בקיבוץ עברון, ומהם לבצע את ההתאמות הנדרשות למיקום הנכס הנדון, כפי שעשה בשומת ההשגה הראשונה.

שמאי המשיג ציין, כי ההערכה המבוקשת הינה עקב הקצאת המגרש למשיג בפטור ממכרז לצרכים עסקיים. לגישתו, לו היו נערכים במגרש שימושים לשימוש חברי הקיבוץ

[5] השמאי המחוזי ציין, כי קיימת אי התאמה מינורית בשיעור של כ- 0.36% בין שטח המגרש הרשום בתקנון התכנית לבין שטח המגרש כפי שנמסר בהזמנת המשיבה. שינוי זה נובע, ככל הנראה, מהפרשי מדידות. החלטת השמאי המחוזי תיערך בהתאם לשטח המגרש כפי שנרשם בהזמנת המשיבה (6,895 מ"ר).

בלבד, לא היה צורך בהקצאת המגרש, שהרי המגרש מוחכר בחוזה המשבצת של הקיבוץ. לפיכך, יש לסווג את הנכס כנכס מניב שהוראות פרק ב' של הקווים המנחים בדבר עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור מחודש 09/2009 אינן חלות עליו.

9.2 עסקאות ההשוואה:

שמאי המשיג אמד את שווי מ"ר קרקע בייעוד הנדון לפי 140 ₪, בהתאם לניתוח שלוש החלטות של ועדת השגות, כדלקמן:

מועד ההחלטה	מיקום/ קיבוץ	מס' מגרש/ים	יעוד המגרש	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע, כולל פיתוח	התאמה למיקום	שווי מ"ר קרקע מתואם
5.1.15	ניר דוד	1	תיירות ונופש	2.4.12	₪ 194	(25%)	₪ 145.6
10.10.16	אלומות	412	נופש כפרי	23.6.14	₪ 185	(35%)	₪ 120.2
28.5.18	דליה	150-153	אירוח כפרי	2009-2016	₪ 198	(20%)	₪ 158.4
ממוצע (במעוגל)							**140** ₪

9.3 תחשיב השומה:

שווי המגרש כולל פיתוח: 6,895 מ"ר x 140 מ"ר = ₪ 965,300

בהפחתה בגין אתר עתיקות (0.9): ₪ 868,770

שווי המגרש המפותח, במעוגל: **₪ 870,000**

9.4 עיקרי התייחסות שמאי המשיג להחלטת השמאי המחוזי:

סבירות השווי:

השמאי המחוזי קבע, כי שווי הקרקע כולל פיתוח של הנכס הנדון ששטחו כ- 6.9 דונם הינו 2,200,000 ₪, קרי, כ- 320,000 ₪ לדונם. מקובל להעריך שווי קרקע בייעוד ספורט, שצ"פ בשווי של כ- 20% משווי קרקע בסביבה[6].

שווי דונם לתעשייה בסביבה, בהתאם לעסקאות שנערכו בשנים 2016-2017 באזור התעשייה עכו ובאזור התעשייה ממזרח לאזור התעשייה נעמן מוערך בגבולות של 500,000 ₪ - 600,000 ₪ לדונם. לאור האמור, יוצא כי השמאי המחוזי העריך שווי קרקע לספורט, המשמש כמגרש כדורגל בשיעור של כ- 50% - 64% משווי קרקע לתעשייה בסביבה. שמאי המשיג סבור כי אין כל הצדקה כי באשדוד תוערך קרקע לספורט לפי 20% משווי קרקע לתעשייה בסביבה, ובקיבוץ עברון תוערך קרקע לספורט בשווי שהינו מעל 50% משווי קרקע לתעשייה בסביבה.

השווי שנקבע בשומת ההשגה הראשונה (כ- 126,000 ₪ לדונם) מהווה כ- 21% - 25% משווי קרקע לתעשייה בסביבה, כך שגם שווי זה נקבע על הצד הגבוה.

[6] לדוגמא, ציין שמאי המשיג פס"ד ת"א 48929-02-12 - מדינת ישראל נ' עירית אשדוד, הדן בתביעת רמ"י לתשלום דמי שימוש למגרש כדורגל המוחזק ע"י עיריית אשדוד.

שווי מ״ר קרקע מבונה למשרדים:

השמאי המחוזי קבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה למשרדים (2,135 ₪) הגבוה בכ- 36% מהשווי שקבעה שמאית המשיבה למשרדים (1,563 ₪).

שמאי המשיג סבור כי השווי למשרדים שקבע השמאי המחוזי שגוי, מהסיבות הבאות:

- בחילוץ שווי הקרקע למשרדים חדשים הובאה בחשבון הפחתה של 5,000 ₪ למ״ר בלבד. מדובר על בניין משרדים (ברחוב הרצל 77) שנבנה בשנת 2014 הכולל 8 קומות מסחר ומשרדים מעל 2 קומות מרתף חניה. במקרה זה, לדעת שמאי המשיג יש להביא בחשבון עלות בניה ראויה בסך של 7,000 ₪ למ״ר ברוטו[7]. בהנחה כי הייתה מובאת עלות בניה לפי 7,000 ₪ למ״ר ברוטו, היה מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה ממשרדים חדשים בסך של כ- 700 ₪. שווי זה נמצא בקורלציה לשווי שקבעה ועדת ההשגות בחיפה, שאוזכרה לעיל, בסך של 990 ₪ למ״ר מבונה, כולל פיתוח. במאמר מוסגר ציין שמאי המשיג כי השווי שקבע השמאי המחוזי גבוה בכ- 270% מהשווי שקבעה ועדת ההשגות לתעשייה עתירת ידע בחיפה, ולא ייתכן כי השווי לתעסוקה בקיבוץ עברון יהיה גבוה מהשווי לתעסוקה באזור חיפה.
- שימוש בנתוני היצע של דמי שכירות ושימוש בגישת היוון ההכנסות ובגישת החילוץ שממילא הינה שיטה בעלת רמת תוקף נמוכה. אם נוסיף את אי הדיוק בפרטים החסרים כגון: המיקום המדויק, רמת הגמר והמחיר הסופי, יוצרים מצב בו השווי המתקבל הינו בעל רמת תוקף נמוכה ביותר, שלא ראוי להביאו בחשבון, זאת כאשר ברשותנו נתוני שווי מהימנים יותר.
- שימוש בנתוני עסקאות למשרדים ישנים בנהריה ושימוש בגישת החילוץ לצורך קביעת השווי הינו בעל רמת תוקף נמוכה ביותר. נתוני העסקאות שהוצגו ע״י השמאי המחוזי משתרעים על קשת מחירים רחבה ביותר (בין 5,700 ₪ למ״ר בנוי ל- 13,800 ₪ למ״ר בנוי), לפיכך השווי הממוצע שקבע (7,763 ₪ למ״ר בנוי) הינו ערך אקראי ושרירותי שאינו מייצג שווי של נכס בנוי הומוגני שיש ודאות ביחס לרמת הבניה שלו, גילו ושאר המאפיינים הפיזיים הנדרשים על מנת לקבוע את שווי הקרקע בגישת החילוץ ברמת מהימנות מספקת.
- בעת הדיון ציין, כי קיים הבדל תהומי בין שווי קרקע למשרדים בעכו ביחס לנהריה (הבדל של כ- 20% לטובת נהריה), אמנם קיבוץ עברון מצוי בסמיכות מיידית לעיר נהריה, אבל בכך אין די לצורך השוואה בין השניים. הקרבה איננה הקריטריון

[7] שמאי המשיג ציין החלטת ועדת השגות מיום 06.05.2019 לגבי מגרש מס׳ 2001 בחיפה, בה קבעה ועדת ההשגות עלות בניה ישירה + עקיפה) למ״ר ברוטו ברמת מעטפת בסך של 5,400 ₪ (בהתאם למחירון דקל מחודש 07/2016). שמאי המשיג ציין, כי לא ניתן לדעת מה רמת הגמר של המשרדים בנכס ההשוואה האמור, לגישתו, המחירים המצוינים בהחלטת השמאי המחוזי משקפים משרדים ברמת גמר גבוהה, ובוודאי שלא ברמת מעטפת. בהחלטת ועדת ההשגות האמורה עוד נקבע, כי עלות הבניה לעבודות גמר בסטנדרט גבוה הינה 1,630 ₪ למ״ר ברוטו. לאור האמור יש להביא בחשבון, כאמור, עלות בניה של 7,000 ₪ למ״ר ברוטו.

הבלעדי והמכריע לעניין השווי, יש לבחון את השווי למשרדים בכל הארץ בכלל, ובחיפה[8] ועכו בפרט.

לאור האמור לעיל, סבור שמאי המשיג כי ראוי לקבוע שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ למשרדים בסביבה בסך של 700 ₪.

<u>תחשיב שווי המגרש, בהתאם לקביעות השמאי המחוזי עם שינוי רק בשווי שקבע:</u>

שווי מ״ר קרקע מבונה למשרדים:	700 ₪
התאמה לאינטנסיביות שימוש:	0.7
התאמה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים:	0.7
שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ מתואם למבנה ציבור:	343 ₪

מהות	שטח מבונה אקו׳	שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳	סה״כ
מבני ציבור	2,754.63 מ״ר	343 ₪	944,838 ₪
הפחתה לגודל (שוליות)			0.85
הפחתה בגין אתר עתיקות ונספח עצים בוגרים			0.9
סה״כ שווי המגרש, ללא מע״מ וכולל פיתוח (במעוגל)			**723,000 ₪**

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

10.1 <u>סוג הנכס הראוי ביותר להשוואה:</u>

שומת שווי הזכויות לקרקע בייעוד ציבורי נערכת תוך שימוש בגישת ההשוואה העקיפה כנגזרת משווי מ״ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר לו, ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה), עליו מופעלים מקדמי התאמה. שמאית המשיבה מצאה, כי עסקאות ההשוואה בייעוד סחיר בסביבה הינן של משרדים.

10.2 <u>מיקום נכסי ההשוואה:</u>

לאור מיקום הנכס הנדון בקיבוץ עברון, יש להשתמש בנתוני השוואה מנהריה ומהסביבה הקרובה (שמאית המשיבה הביאה בחשבון בשומתה שישה נתוני היצע מתוך אתר ״יד 2״ של משרדים בנהריה, בשבי ציון, בלימן ובכפר ביאליק), ולא ניתן להסתמך על שווי משרדים מאזור הצ׳ק פוסט ומתחם מת״ם בחיפה, שכן אין מדובר באותו השוק.

[8] לדבריו, בעיר חיפה נערכו מספר שומות מכריעות בהן נקבע שווי למשרדים בגבולות 1,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה, כך שלא ייתכן שבקיבוץ עברון ייקבע שווי למעלה מפי 2 מהשווי האמור.

10.3 שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ למשרדים בסביבה:

להלן ניתוח שערכה שמאית המשיבה בגישת החילוץ לצורך אומדן שווי הקרקע:

מהות	מקדם
ממוצע דמ״ש משרדים למ״ר לחודש	₪ 36
דמ״ש שנתיים	₪ 430
שיעור היוון	8.2%
שווי כבנוי	₪ 5,247
בניכוי יזמות חלקית (15%)	₪ 4,562
בניכוי עלות בניה מופחתת	(₪ 3.000)
שווי מ״ר קרקע מבונה **למשרדים**	₪ **1,563**

10.4 מקדם הפחתה ממשרדים לשימוש ציבורי:

מהשווי שקיבלה למשרדים, קבעה שמאית המשיבה את ההתאמות הבאות לשווי למבני ציבור בייעוד ספורט:

מהות	מקדם
אינטנסיביות שימוש	0.7
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	0.7
סה״כ מקדם משוקלל	**0.49**

מהאמור לעיל, מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה למבני ציבור בסך של 766 ₪, ללא מע״מ וכולל פיתוח.

10.5 התאמה לגודל:

שמאית המשיבה הביאה בחשבון בתחשיבה התאמה לגודל לפי מקדם של 0.85.

10.6 שטח מבונה אקו׳ במגרש הנדון:

תחשיב שטח מבונה אקו׳ במגרש הנדון (בשטח 6,895 מ״ר):

עיקרי:	6,895 מ״ר x 25% x 1.0 =	1,724 מ״ר אקו׳
שירות:	6,895 מ״ר x 5% x 0.4 =	138 מ״ר אקו׳
שטח חצר:	4,827 מ״ר x 0.2 =	965 מ״ר אקו׳
סה״כ שטח מבונה אקו׳:		**2,827 מ״ר אקו׳**

10.7 תחשיב השומה:

מהות	שטח מבונה אקו׳	שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳	סה״כ
מבני ציבור	2,827 מ״ר	₪ 766	₪ 2,164,429
הפחתה לגודל			0.85
סה״כ שווי המגרש, ללא מע״מ וכולל פיתוח (במעוגל)			₪ **1,840,000**

11. <u>דיון והכרעה:</u>

להלן החלטותנו במחלוקות העומדות לפתחנו:

11.1 <u>סוג הנכס הראוי ביותר להשוואה:</u>

לאור יעוד המגרש הנדון והשימושים שנקבעו לגביו במסגרת תכנית מס' ג/21497, ובהתחשב בפרק ב' של הקווים המנחים שאוזכרו לעיל, מקבלת הוועדה את עמדת השמאי המחוזי כי יש להתייחס לשווי המגרש הנדון ביעוד ספורט ונופש כשווי של נכס ביעוד מבני ציבור, ושהייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה לו ביותר בסביבה הינו של תעסוקה/משרדים בתוך שכונות המגורים בשטחים אורבניים.

הוועדה אינה מקבלת את עמדת שמאי המשיג הן לעניין אי תחולת פרק ב' של הקווים המנחים והן לעניין ייעוד ומיקום עסקאות ההשוואה, כמפורט להלן:

לעניין עסקאות ההשוואה - כאמור, קיבלנו את עמדת השמאי המחוזי בסוגיה זו. מעבר לכך, בחנו את שלושת החלטות ועדת ההשגות עליהן הסתמך שמאי המשיג ומצאנו כי החלטות אלו אינן מהוות נתוני שווי רלוונטיים במקרה דנן בהתחשב בשימושים שהותרו בנכסים נשוא ההחלטות האמורות, במיקומם וביתר מאפייניהם ביחס לנכס הנדון, כמו גם לאור המועדים הקובעים השונים בתכלית מהמועד הקובע בענייננו.

לעניין אי תחולת פרק ב' על הנכס הנדון - נכס שייעודו למבני ומגרשי ספורט הינו בעיקרו שטח לשימוש ציבורי (כך גם נקבע בפרק ב' לקווים המנחים האמורים[9]). אין כל מניעה כי נכס בייעוד לצורכי ציבור יהא גם בבעלות פרטית. או במילים אחרות, מרבית נכסים אלה מצויים בבעלות של גופים ציבוריים, אך קיימים גם מקרים בהם נכסים בייעוד זה מוחזקים בבעלות פרטית, ומכאן שאיננו מקבלים את טענת שמאי המשיג בעניין זה.

11.2 <u>שווי למשרדים:</u>

הנכס הנדון מהווה קרקע לספורט ונופש בקיבוץ עברון הצמוד לעיר נהריה. בהתחשב בכלל מאפייני הנכס, לרבות מיקומו, ניתן לראות בקיבוץ כמעין "שכונת לווין" טובה ואיכותית של נהריה[10].

לאור האמור, אנו סבורים, כי במקרה דנן נתוני ההשוואה הטובים ביותר לצורך אומדן השווי לתעסוקה/משרדים הינם מהעיר נהריה.

במקרים אחרים בהם אין נתוני השוואה רלוונטיים בסביבה הקרובה, על מנת לאמוד שווי למשרדים ניתן להשתמש בנתוני השוואה מאזורי תעשייה ותעסוקה לנכסים בייעוד משרדים, הכל בהתאמות הנדרשות. הוועדה סבורה כי במקרה דנן נתוני שווי למשרדים המצויים בתוך שטח אורבני למגורים, טובים יותר להשוואה מנתוני שווי למשרדים

[9] בסעיף 2 (ג) נקבע, בין היתר, שימוש של מבנה המשמש לספורט כנכס למבני ציבור.
[10] מרכז הקיבוץ קרוב יותר למרכז העיר נהריה ממספר שכונות של העיר המצויות בשוליה.

המצויים בתוך אזורי תעסוקה. לאור מסד הנתונים הרחב של משרדים בנהריה, ועל אף הצורך להשתמש בגישת החילוץ, מצאנו לנכון לבסס את השווי לתעסוקה/משרדים בנכס הנדון על נתוני השווי האמורים.

לאחר שבחנו את מסד הנתונים עליו התבסס השמאי המחוזי, מצאנו לנכון לקבל את השווי שקבע למ"ר קרקע מבונה למשרדים מניתוח עסקאות במשרדים ותיקים (2,115 ₪) ומניתוח היצע מחירי שכירות למשרדים (1,591 ₪). את השווי שקבע ממבנה משרדים חדש ברחוב הרצל 77 (2,700 ₪) איננו מקבלים, מהסיבות הבאות:

- מקדם למיקום - הוועדה סבורה, כי המקדם הנכון והראוי למיקום של נכסי ההשוואה ביחס לנכס הנדון אינו שונה מהמקדם שקבע ביחס למשרדים ותיקים מאותו אזור, היינו מקדם של 0.8 (במקום 0.85).
- יחס לשטח נטו/ברוטו - לאור מאפייני בניין המשרדים, להערכתנו מקדם היחס בין שטחי הנטו/ברוטו צ"ל 1.25 (במקום 1.15).
- הפחתה ליזמות - אנו סבורים כי הרווח היזמי הראוי לניכוי במקרה זה הינו לפי מקדם של 1.2 (במקום 1.25).

מעבר לששת העסקאות שהובאו בהכרעת השמאי המחוזי, איתרנו במערכת רשות המסים עסקה נוספת בבניין מיום 21.04.2016 למשרד בקומה 6 בשטח של 367 מ"ר תמורת 4,050,000 ₪, בהתאמות של מיקום (0.8) ומועד (1.06) מתקבל שווי למ"ר בנוי בסך של 9,358 ₪.

בהתחשב באמור לעיל, ביחס ל- 7 העסקאות, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בגבולות של 1,844 ₪[11].

שקלול הנתונים למשרדים:

מקור	שווי	מקדם	סה"כ
משרדים ותיקים - נהריה	2,115 ₪	0.3333	705 ₪
משרדים חדשים - נהריה	1,844 ₪	0.3333	615 ₪
היצע משרדים - נהריה	1,591 ₪	0.3333	530 ₪
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה לתעסוקה/משרדים, ללא מע"מ וכולל פיתוח			**1,850 ₪**

באשר לטענת שמאי המשיג, כי יש להפחית עלויות הקמה של 7,000 ₪ מהשווי למשרדים חדשים – הוועדה בחנה את תחשיב השמאי המחוזי, אשר ערך התאמות למחיר מ"ר בנוי מעסקאות ההשוואה לנכס הנדון בקיבוץ עברון. לאחר שקבע את השווי הבנוי המתואם, אמד את שווי הקרקע בנכס בהתחשב בעלות הקמה של המבנה כשימוש מיטבי (בהתאם לזכויות והוראות הבנייה הקבועות בתב"ע ג/21497) אותם העריך ב- 5,000 ₪ למ"ר. בהתחשב באמור, הוועדה מצאה כי אומדן זה סביר.

באשר לטענת שמאי המשיג, כי מקובל להעריך שווי קרקע בייעוד ספורט/שצ"פ בשווי

[11] לפי שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם הינו 10,266 ש"ח, בהתאמה לנטו/ברוטו לפי 1.25 ובניכוי רווח יזמי לפי 1.2 ועלות הקמה של 5,000 ₪ למ"ר.

של כ- 20% משווי קרקע בסביבה בהתאם לנקבע בפס"ד באשדוד שאוזכר לעיל, נשיב כי בחנו את פסק הדין האמור ולא מצאנו התאמה בין המקרה שם למקרה דנן: במקרה שם מדובר על מגרש שמאופיין כשצ"פ, ללא זכויות בניה, הממוקם בסמיכות לאזור תעשייה ולכן נלקח שווי בסיסי מתעשייה, בעוד שבמקרה דנן מדובר על מגרש ביעוד ספורט ונופש עם זכויות בניה בתוככי קיבוץ, ומכאן שהמקרה שם אינו אינו רלוונטי לענייננו.

11.3 <u>מקדם התאמה משווי למשרדים למבנה ציבור בייעוד ספורט ונופש:</u>

בהתחשב ברשימת השימושים המותרים בנכס הנדון, אנו מקבלים את מקדם ההתאמה המשוקלל שקבע השמאי המחוזי (0.49), ומכאן שאנו קובעים את השווי למבני ציבור בסך של 906 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

11.4 <u>מקדמי הפחתה:</u>

מקדם הפחתה לגודל/שוליות - לאור עסקאות ההשוואה ביחס לנכס הנדון, מקבלת הוועדה את מקדם ההפחתה לגודל שקבע השמאי המחוזי (0.85).

מקדם הפחתה בגין עתיקות ומגבלת עצים - בהתחשב בשטח אתר העתיקות במגרש, בפריסת העצים במגרש, בנספח העצים הבוגרים המחייב של תכנית ג/21497 ובשאר מאפייני המגרש הנדון, מקבלת הוועדה את מקדם ההפחתה שקבע השמאי המחוזי (0.9).

11.5 <u>שטח החצר:</u>

בהתחשב בשטח המגרש הנדון של 6,895 מ"ר, בהתאם לתשריט מדידה של המגרש מחודש 03/2018 שהועבר ע"י המשיבה, בייעודו וביתר מאפייניו בהתאם לתכנית ג/21497, יש להביא בחשבון שטח חצר של 4,826.5 מ"ר (לפי תכסית של 30%).

12.<u>תחשיב:</u>

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי (25%)	1,723.75 מ"ר	1.0	1,723.75 מ"ר אקו'
שטחי שירות (5%)	344.75 מ"ר	0.5	172.375 מ"ר אקו'
שטח חצר (לפי תכסית של 30%)	4,826.5 מ"ר	0.2	965.3 מ"ר אקו'
סה"כ שטח מבונה אקו' (במעוגל)			2,861 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה			906 ₪
סה"כ שווי			2,592,066 ₪
הפחתה לגודל (0.85)			2,203,256 ₪
הפחתה בגין אתר עתיקות ומגבלת עצים בוגרים (0.9)			1,982,930 ₪
סה"כ שווי המגרש, כולל פיתוח וללא מע"מ (במעוגל)			**1,983,000 ₪**

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע כלדקמן:

שווי קרקע בנכס הנדון הינו 1,983,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
סיגלית שושן	עו"ד מיכל כהן	אבישי זיו
סגנית השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע