

מדינת ישראל – משרד המשפטים
ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל



תאריך: ל' בסיון תשע"ו
06 ביולי 2016
מספר אופק: 25383
תיק רמ"י: 30096423 א

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב' אביה מדמון, סגנית שמאית הרשות
ShamautRami@land.gov.il

לכבוד
המשיגה:
הסתדרות העובדים הכללית החדשה
באמצעות עו"ד סיגל גיל
sivanq@holtd.co.il

החלטת ועדת ההשגות

מגרש בחלק מגושים 11571, 11566, 11572, רח' בוסל 50 קריית חיים

הבקשה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה, שניתנה ביום 27/7/2015 על ידי שמאי המקרקעין, מר רון כהן (להלן: "השמאי המחוזי"), בעניין שווי הקרקע שבנדון.
השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל, שנערכה ביום 27/1/2015 על ידי שמאי המקרקעין, מר שי כהן (להלן: "שמאי המשיבה") ואת השומה מטעם המשיגים, שנערכה ביום 13/4/2015 על ידי שמאית המקרקעין, גב' ז'נט אמיר (להלן: "שמאית המשיגה").
על החלטת השמאי המחוזי הוגשה ההשגה דנן, שנערכה על ידי שמאית המשיגה, ביום 1/9/2015.
דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 11/2/2016.

1. ביקור בנכס:

נערך ביום 27/1/2016 על ידי מר אייל יצחקי, חבר הוועדה.

2. המועד הקובע:

המועדים הקובעים להחלטה זו: 6/10/2013, 27/1/2015.

3. מטרת ההחלטה:

שומת שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ לפי קיבולת הבניה שבחווזה החכירה למטרת חידוש יובל חכירה.

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il

מדינת ישראל – משרד המשפטים ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל

תמצית תאור הנכס:

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. תאור מפורט של הנכס מופיע בשומות הצדדים.

א. הנכס הינו מגרש בשטח של כ- 3,300 מ"ר הממוקם בקרן הרחובות בוסל וליוויק בקריית חיים.

ב. המגרש מורכב משלוש חלקות: חלקה 196 בגוש 11572, חלקה 136 בגוש 11571 וחלקה 223 בגוש 11566.

ג. על המגרש בנוי מבנה ההסתדרות המכונה "בית בוסל".
המבנה הוקם בשנות השישים והוא בנוי בשתי קומות מעל קומת קרקע.
להלן טבלת השטחים הבנויים:

החלק במבנה	שטח (מ"ר)
מרתף	17.15
קומת קרקע	552.23
קומה א'	165.36
סה"כ	734.74

המבנה מחולק לחללים ובהם אולם כינוסים, ספרייה, משרדים, קפיטריה, מטבח וחדרי שירותים.

ד. על גג המבנה שתי אנטנות סלולריות.

ה. במועד הביקור בנכס היה המבנה מוזנח, ללא שימוש וסגור.

ו. סביבת הנכס היא סביבת מגורים, הבינוי השכיח בה הוא בגובה של עד 3 קומות.

4. המצב התכנוני:

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין המצב התכנוני.

על חלקת המגורים חלה תכנית חפ/731 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 35 מיום 3/12/1948.

התכנית מסווגת החלקה "מגרש לבניין ציבור".

השימושים המותרים הם בנייני ציבור בעלי אופי לא מסחרי.

זכויות הבניה הינן כדלקמן:

מספר קומות : 2

אחוזי בניה : 25% בקומה וסה"כ 50%

לאחר אישור תכנית חפ/731 אושרו תכניות שונות, שאינן רלוונטיות להחלטה זו, שנערכת לקיבולת הבניה שנקבעה בחוזה החכירה.

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il

מדינת ישראל – משרד המשפטים ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל

5. המצב המשפטי:

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין המצב המשפטי.
להלן פרטי הזכויות הרלוונטיים:
א. הקרקע בבעלות הקרן הקיימת לישראל ובניהול רשות מקרקעי ישראל.
ב. ביום 15/12/2011 נחתם חוזה חכירה מהוון לקרקע למטרת שירותים ציבוריים בקיבולת בניה של 734.70 מ"ר.

6. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

שם השמאי	שומת המשיבה	שומת המשיגים לעיון חוזר	החלטה בעיון חוזר	השגה לוועדת ההשגות
שי כהן	ז'נט אמיר	רון כהן	ז'נט אמיר	1/9/2015
27/1/2015	13/4/2015	27/7/2015	1/9/2015	
שווי למועד 6/10/2013	2,140,000 ש"ח	620,000 ש"ח	2,140,000 ש"ח	1,000,000 ש"ח
שווי למועד 27/1/2015	2,350,000 ש"ח	620,000 ש"ח ¹	2,350,000 ש"ח	

7. החלטת השמאי המחוזי:

7.1 השמאי המחוזי פעל כפי שקבעה ועדת ההשגות בענין הנכס הגובל מדרום, שייעודו זהה ונשום למטרת שימוש דומה, וקבע את שווי הנכס על בסיס ערכי הקרקע למגורים בסביבה תוך ביצוע התאמות.

7.2 שווי קרקע למגורים חושב באמצעות תחשיב חילוץ ("גישת העלויות") משווי דירות בנויות בסביבה, ששווין במועד הקובע כ- 10,000 ₪ למ"ר. שווי הקרקע שהתקבל לאחר ניכוי מע"מ בשיעור 18%, יזמות של 15% ועלויות בניה ופיתוח של 5,290 ₪ למ"ר (כולל העמסות של עלויות עקיפות) הוא כ- 1,900 ₪ למ"ר. בהיות תוצאה זו קרובה לשווי שנקבע על ידי ועדת ההשגות לנכס הציבורי הגובל בסך 1,800 ₪ למ"ר לשנת 2013, אימץ את השווי הבסיסי שקבעה הוועדה ללא צורך בהתאמות לגודל ומיקום.

7.3 שווי המגרש חושב כמכפלה בין השווי למ"ר מבונה לבין השטח האקוויוולנטי לפי השטחים

¹ לאוקטובר 2014

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il

מדינת ישראל – משרד המשפטים ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל

אשר בנויים בפועל כדלקמן:

החלק במבנה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי
מרתף	17.15	0.25	4.29
קומת קרקע	552.23	1	552.23
קומה א'	165.36	0.75	124.02
חצר	2,739.00	0.2	547.8
סה"כ	734.74		1,228.34

שווי הנכס, לפיכך, לשנת 2013 - 2,210,000 ₪.

7.4 שומת רמ"י סבירה ואין מקום לשנותה.

8. טיעוני המשיגים:

- 8.1 השמאי המחוזי לא ביצע את שומתו בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי. יש לגזור את שווי הקרקע שבנדון לפי שווי משרדים, ואותו יש לכפול במקדם אי סחירות ובמקדם אינטנסיביות. שיעור מקדם ההתאמה הכולל הראוי למבנה ציבור הנו 56%.
- 8.2 לחלופין, אם יחושב השווי מתוך שווי למגורים אזי ניתוח תוצאות סקר מחירים מצביע על שווי נמוך מזה שקבעה ועדת השגות בנכס גובל ואותו אימץ השמאי המחוזי.
- 8.3 אם ייקבע השווי לפי שווי קרקע למגורים, אזי יש להביא בחשבון הפחתה לגודל בשל היקף השטחים הגדול בנכס ביחס לשטח דירות מגורים.
- 8.4 חלק מהחצר של הנכס אינה פונקציונלית והמקדם שקבע לה השמאי המחוזי גבוה מדי. החצר בנכס משמשת כמעבר למבנה ואינה מיועדת לתכליות אחרות. הפנתה בעניין זה להחלטת ועדת השגות בנכס הסמוך בה נקבע, כי לצורך חישוב שטח החצר יובאו בחשבון 60% משטח המגרש.
- 8.5 את השווי יש לבחון בהתאם לשטח הבנוי בפועל ולא בהתאם לזכויות התב"עיות, שאינן מוגדרות די הצורך ושמימושו אינו כלכלי, לנוכח מגבלת דרישה לכמות השטחים הציבוריים בסביבה. בהקשר לכך ציינה כי חלק מהמבנה משמש לאולם, שבו אינטנסיביות שימוש נמוכה.

9. טיעוני המשיבה:

- 9.1 השומה נערכה בהתאם להחלטה קודמת של ועדת ההשגות בנכס סמוך, שיש לראות בה כשומה מנחה. בהחלטה זו נקבע השווי באמצעות גישת ההשוואה למגורים. עם זאת, במידה והמבנה משמש כמשרדים, יתכן וראוי לבחון את הנכס גם ביחס למשרדים.
- 9.2 ככל ששווי הנכס ייגזר משימוש למשרדים, הרי שאין לגלם התאמות למבנה ציבור.

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il

מדינת ישראל – משרד המשפטים ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל

- 9.3 עדיף לחלץ את שווי הקרקע משווי בנוי חדש ולא ישן ובכך לשפר את מהימנות התוצאה.
- 9.4 בסיס העסקה הנו לזכויות חוזיות על פי השימוש המיטבי ליעוד כמצויין בהסכם החכירה, ולכן השומה צריכה להיערך לקיבולת הבניה שבחווה החכירה ולא לבינוי בפועל.
- 9.5 חצר תורמת לתדמית המבנה, מקנה פרטיות ובנוסף יכולה לשמש כחניה. בנכס הנדון קימת חצר בשטח משמעותי ולכן יש להביא אותה בחשבון.
- 9.6 אין מקום לקבוע הפחתה לגודל. עסקאות ההשוואה הן מדירות בבניה רוויה בעוד הנכס הנדון עם מאפייני בניה צמודת קרקע. ההפחתה לגודל מתקזזת אל מול אלמנט הפרטיות.
- 9.7 יש להביא בחשבון שהנכס נהנה מפרטיות רבה.

10. דיון והכרעה:

- 10.1 בפרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי מספטמבר 2009 שכותרתו "עריכת שומות למבני ציבור וקרקע המיועדת למבני ציבור" נקבע, כי שווי נכס המיועד למבני ציבור יוערך בגישת ההשוואה העקיפה לנכסים בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה).
- על שווי זה יופעלו מקדמי התאמה לסחירות, גמישות שימושים מועטה ואינטנסיביות שימוש. מקדמי ההתאמה ייקבעו על פי הערכת השמאי בטווח נורמטיבי שהוגדר.
- רק בהעדר נתונים לשימוש דומה, יוכל השמאי לקבוע את השומה על בסיס שווי לקרקע השכיח בסביבה.
- 10.2 אנו מקבלים את עמדת שמאית המשיגה, וסבורים שסוג הנכס האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר לנכס הנדון הוא משרדים, זאת מאחר שהחלופה הטבעית לנכס בעיני בעליו היא רכישת זכויות במגרש אחר, שבו מותרת הקמת מבנה משרדים ושימוש בו לאותן המטרות שהוגדרו בחווה החכירה ושנעשו בפועל בסניף ההסתדרות (אולם כינוסים וחדרי משרד).
- על-כן הערכת שווי הקרקע לשימושה הציבורי, תעשה על בסיס ערכי קרקע למשרדים, ולא על פי השימוש השכיח בסביבה, שהינו מגורים.
- אנו ערים לכך כי איננו פועלים כפי שקבעה ועדה זו בענין הנכס הגובל.
- יצויין בהקשר זה, כי קופת החולים הכללית בחרה להקים לפני שנים אחדות מבנה משרדים, בתי מרקחת ולוגיסטיקה בקרקע בייעוד תעשייה שבמפרץ חיפה (שעליה מותרת הקמת מבנה משרדים) בחלקה סמוכה לנכס ההשוואה הראשון בטבלה שבסעיף 10.5 להלן.
- 10.3 אנו סבורים כי נכסי המשרדים הדומים ביותר לנכס שבנדון הם המשרדים שממוקמים בעיר התחתית בדרך העצמאות וברחוב יפו, בסביבה שבה שימושי קרקע מעורבים ובהם גם מבני מגורים. בשנים האחרונות מוסבים בהדרגה חלק מבנייני המשרדים בסביבה ותיקה זו

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il

מדינת ישראל – משרד המשפטים ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל

לשימושים אחרים.

אולם, הפחתים הפיזיים הניכרים של המבנים בסביבה זו, הפוטנציאל לשינוי יעוד/שימוש שגלום בהם והיתרה הקטנה לקרקע אינם מאפשרים חילוץ של מרכיב הקרקע ממחירי נכסים אלה (גישות העלויות)². זאת נוסף לריחוקם המפחית ממידת הרלוונטיות לענינו. לפיכך, אנו דוחים התחשיב שאותו ערכה שמאית המשיגה, שבו קבעה שווי משרדים בנויים בבניה ותיקה באמצעות היוון לצמיתות של דמי שכירות וחילוץ רכיב הקרקע, מאחר שתחשיב זה רגיש לשינויים קלים בהנחות העבודה באשר ל"שיעור ההיוון הכולל", לעלויות הבניה בניכוי פחת ולרווח היזמי השחוק. אנו סבורים, שעדיפה גישת ההשוואה למגרשי תעשיה באזורים שבהם השימוש הנפוץ הוא השימוש למשרדים ובמגרשים שבהם אין פוטנציאל לשימוש מסחרי. 10.4 שווי הנכס יקבע באמצעות השוואה למגרשים ריקים ביעוד "תעשיה" או "תעסוקה"³ ברחובות שבהם השימוש הנפוץ הוא למשרדים.

בשל הקושי הקיים בהפרדת התועלת הנובעת מזכויות הבניה למסחר בקומת הקרקע לבין זכויות הבניה למשרדים בקומות העליונות במגרשים בייעוד ביעוד "תעשיה" או "תעסוקה" באזורי התעשיה, תעשה ההשוואה למגרשים פנימיים ברחובות שבהם בפועל לא קיים מסחר ולכן תרומת הפוטנציאל המסחרי, נמוכה.

10.5 מתוך 15 מכרזי רמ"י בשנים 2010-2015 במגרשים באזורי התעשיה/תעסוקה בחיפה אותרו 4 עסקאות השוואה במגרשים, שממוקמים בסביבה שאינה מסחרית ושה צפויה הקמה של בנייני משרדים.

להלן פרטי נכסי ההשוואה:

מחיר לדונם	מחיר (ללא פיתוח)	שטח (במ"ר)	מיקום	גוש/חלקה	תאריך
₪ 1,202,987	₪ 8,578,500	7,131	חלוצי התעשיה, מפרץ חיפה ⁴	11637/68	25/08/2015
₪ 1,397,174	₪ 1,780,000	1,274	ברקת מפרץ חיפה	11671/15	01/12/2013
₪ 1,233,957	₪ 923,000	748	עורפי לרחוב התעשיה, נשר	12607/19	02/01/2013
₪ 1,119,874	₪ 710,000	634	נשר	11219/32	31/08/2011

₪ 1,238,498

9.4%

ממוצע

סטיית תקן באחוזים

² ראה סעיף 5.2 בתקן 3.0 בדבר יישום גישות השומה לקרקע באשר לרמת התוקף של תוצאת תחשיב חילוץ, כאשר מרכיב הקרקע קטן.

³ הקמת בנייני משרדים מותרת בדרך כלל בקרקע בייעוד מסחרי במע"ר או בקרקע בייעוד תעשיה, מלאכה ותעסוקה כאחד השימושים המותרים. ייעוד בשם "משרדים" אינו רווח בתכניות בניין עיר.

⁴ המגרש ממוקם בסמיכות רבה למגרש שעליו הוקם לפני שנים אחדות מרכז של קופת חולים כללית הכולל משרדים, בית מרקחת ולוגיסטיקה.

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il

מדינת ישראל – משרד המשפטים ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל

בכל עסקאות ההשוואה הללו אחוזי הבניה הם $50\% \times 3$ קומות ובכולם הוצאות הפיתוח יחולו על הרוכש וישולמו ישירות לרשות המקומית.

אנו מוצאים לנכון לקבוע את השווי לשני המועדים הקובעים (6/10/2013, 27/1/2015) על בסיס שלוש העסקאות האחרונות מהשנים 2013-2015 בסך 1,250,000 ₪ לדונם.

בניתוח יחידות תועלת לפי מקדם 1.0 למ"ר מבונה עיקרי למשרדים ו-0.4 למ"ר חצר מתקבלים 1,700 מ"ר אקוויוולנטי לדונם וכ-735 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי משרדים במועדים הקובעים.

10.6 לנוכח השימוש שנקבע בחוזה החכירה, אשר מתאים למשרדי גופים ציבוריים, אנו מוצאים לנכון לקבוע הפחתה לאי סחירות של 5% והפחתה נוספת של 5% לאינטנסיביות שימוש (השימוש למשרדי גופים ציבוריים דומה ברמת האינטנסיביות לזה שנעשה למשרדים פרטיים).

אין אנו מוצאים מקום לביצוע הפחתה לגודל, שכן שטח הנכס הנדון אינו שונה מהמקובל בשימושי משרדים.

אנו סבורים שראויה התאמה של 10% למיקום הנכס הממוקם בסביבת מגורים יחודית ביחס לאזור התעשייה.

השווי שמתקבל למבני ציבור הינו, לפיכך, 735 ₪ למ"ר מבונה אקוויוולנטי.

10.7 שווי המגרש שבנדון יקבע לפי קיבולת הבניה הנקובה בחוזה החכירה כולל תועלת שנצמחת משטח החצר.

לקיבולת הבניה בחוזה, שהיא 734 מ"ר, ייוחס מקדם תועלת 1.0.

לחצר הנרחבת קיימת תרומה לשווי משרדים/תעסוקה הנובעת הן מהעובדה שהיא מקנה פרטיות בנכס והן מהשימושיות שבה לסידור מקומות חניה ופעילות שוטפת כגון התכנסות.

אנו מייחסים מקדם תועלת לשטח חצר של 0.4. סך הכל בנכס 1,907 מ"ר מבונה אקוויוולנטי.

לפיכך, השווי שמתקבל למגרש בבעלות מלאה הינו כ-1,400,000 ש"ח.

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il

מדינת ישראל – משרד המשפטים
ועדת ההשגות על שומות רשות מקרקעי ישראל

11. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע את שווי המגרש שבנדון בבעלות מלאה ללא פיתוח וללא מע"מ בשני המועדים הקובעים (6/10/2013, 27/1/2015) בסך 1,400,000 ₪.

(-)
אייל יצחקי
שמאי מכריע

(-)
מיכל כהן, עו"ד
יו"ר הוועדה

(-)
אור לוי
סגן השמאי הממשלתי הראשי

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093

פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il