

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



יום שלישי כ"ז בתמוז תשע"ה
14 ביולי, 2015
מספר אופק: 22119
תיק משיבה: 52609319 א'

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר
ממונה מחוזי מרחב מרכז
dovv@land.gov.il

לכבוד
המשיג:
קיבוץ געש
באמצעות מר אופיר סיטרין
ofir@qaash.com

החלטת ועדת ההשגות

חלקות 42 ו-43 בגוש 7711 בקיבוץ געש - מסעדה ובריכת שחיה

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בעיון חוזר שניתנה ביום 22.5.2014 ע"י שמאית המקרקעין גבי אטל ריינס (להלן - "השמאית המחוזית") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.
השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 27.7.2012 ע"י שמאי המקרקעין מר ניצן מקובר (להלן - "שמאי המשיבה") ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 10.9.2012 ע"י שמאי המקרקעין ה"ה ארז כהן ויואב שיינקין (להלן - "שמאי המשיג").
על החלטת השמאית המחוזית הוגשה ההשגה דן במכתבו של השמאי מר ארז כהן מיום 22.6.2014.
דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 2.12.2014. אחר הדיון התבקשו השלמות מסמכים, אשר המועד האחרון להמצאתם חלף ביום 13.6.2015.

1. ביקור בנכס:

נערך ביום 12.2.2015 על ידי השמאי בצלאל קציר, חבר הוועדה.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו - הינו: 27.7.2012

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

3. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי קרקע בהתאם לבקשות להיתר, לתוספת בניה של 168 מ"ר למסעדה ו-95 מ"ר ממ"ד (להלן - חלופה א'), וכן לתוספת בניה של 1,070.8 מ"ר אולם בריכה ו-596.73 מ"ר שטח שרות למתקנים ומערכות טכניות (להלן - חלופה ב')¹.

4. תמצית תאור הנכס:

הנכס הנדון, הידוע כמגרש מס' 2001 בתכנית חש/14/8 (חלקות 42 ו-43 בגוש 7711), הינו מגרש בשטח של 14,400 מ"ר הנמצא בקיבוץ געש ומשמש כאתר מרחצאות "חמי געש". אתר חמי געש כולל, בין היתר: בריכות מים תרמו-מינרליות, בריכת שחיה, בריכת פעוטות, חדרי טיפולים, מסעדה, בית קפה ומדשאות. אין מחלוקת לעניין סעיף זה. ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

5. המצב המשפטי:

הקרקע בניהול רשות מקרקעי ישראל. בעל זכויות החכירה הינו קיבוץ געש וזאת בהתאם לחוזה חכירה מהוון מיום 17.5.10 לפיו הוחכר המגרש למשיג למטרת "שטח ספורט ונופש" ל-49 שנים, מיום 14.6.1998 ועד ליום 13.6.2047 (להלן: "חוזה החכירה"). אין מחלוקת לעניין סעיף זה. ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

6. המצב התכנוני הרלוונטי:

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
חש/10/2	9.7.1970	תכנית מיתאר "חוף השרון"
חש/8/3	29.12.1983	קיבוץ געש - קביעת אזורים
משמ/43	5.5.1987	רישום אדמות קיבוץ געש והסביבה בספרי המקרקעין
חש/8/14	20.6.2002	יעוד המגרש הנדון לאזור תרבות נופש וספורט. זכויות בניה (עיקרי ושרות) למרכז תרבות וספורט - 11%, אולם תרבות ומועדון - 7%, מרחצאות - 45%, ובסה"כ 63%. בשימוש מרחצאות יותרו שטחי מסחר בשיעור של עד 15% משטח המרחצאות המותר.

¹ שומות הצדדים וכן החלטת השמאית המחוזית נוקבות שווי בחלופה נוספת, במהלך הדיון נתברר כי אין צורך בהכרעה בה.

7. נתונים שעמדו בפני הועדה:

תאריך השומה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג	השמאית המחוזית
27.7.2012	10.9.2012	22.5.2014	
1,700,000 ₪	157,980 ₪	1,168,000 ₪	
2,100,000 ₪	0 ₪	1,929,000 ₪	

8. עיקרי החלטת השמאית המחוזית:

- 8.1 הכרה בזכויות קיימות לפי הוראות סעיף 25(1) וסעיף 30(ב) לתקנות חובת המכרזים - מאחר ונציג רמ"י לא העביר את התייחסותו לנושא ומאחר ומדובר במחלוקת לענין זכויות חוזיות/קנייניות שאינן בסמכות השמאי הממשלתי, לא הוכרו זכויות במצב קודם.
- 8.2 מגבלת אי סחירות לפי החלטה מס' 1226 - בהנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 10.9.2013 צויין כי אין לבצע הפחתה בשל מגבלה הנובעת מתנאי סחר ומאפיינים קניינים/חוזיים בין רמ"י לבין החוכר. בהיעדר מלוא המידע בהתקשרות הצדדים בנכס נשוא השומה ובהיעדר התייחסות רמ"י למהות המשפטית בהעברת הזכויות לא ניתן לבחון סוגיה זו ולחשב מגבלת סחירות בנכס, ככל שקיימת.
- 8.3 ניתוח הסכם התפעול משנת 2012 של המסעדה הנדונה - בחישוב השטח האקוויוולנטי הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים:

מסעדה			
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
בנוי	162	1	162
רצוף מפלס מזנון	88	0.2	17.6
רצוף משופע	16	0.15	2.4
סה"כ			182
בית קפה			
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
בנוי	36	1	36
מקורה	30.6	1	30.6
מרוצף וסככה	143.6	0.3 ²	43.08
סה"כ			109.68
סה"כ שטח אקוו'			291.68

דמי שכירות - 30,000 ₪ לחודש
 שטח אקוו' - 291.68 מ"ר
 דמי שכירות למ"ר - 103 ₪

² השטח המרוצף והסככה הינם בשימוש כלל המבקרים ואינם בשימוש בלעדי של השטח המסחרי

- 8.4 שטח בריכות ושטחי שרות למתקנים ומערכות טכניות - בחישוב השטח האקוויוולנטי הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים:
- 0.6 - התאמה ממסחר ליעוד נופש וספורט
 - 0.5 - אולם בריכות
 - 0.1 - מתקנים ומערכות טכניות (עילי)
 - 0.05 - מתקנים ומערכות טכניות במרתף

9. טיעוני / עמדת המשיג:

- 9.1 אומדן השווי שנערך ע"י השמאית המחוזית ושמאי רמ"י אינו מביא בחשבון את הזכויות הקיימות במקרקעין כפי שנקבע בהוראות סעיף 125(1) וסעיף 30(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 - לפיהן מחיר המקרקעין שיקבע השמאי הממשלתי לצורך התקשרות להענקת זכויות במקרקעין למי שהוא בעל זכויות באותם מקרקעין, יביא בחשבון קיומן של זכויות לגבי המקרקעין. לטענת נציגי המשיג היה על השמאית המחוזית לקבוע את שווי הזכויות הקיימות לפחות כ"שווי חצר", מפני שעדיין מדובר בחלק ממשבצת המושב.
- 9.2 מגבלת אי סחירות לפי החלטה מס' 1226 - בהחלטה נקבע כי ניתן להעביר רק חלק מהזכויות במקרקעין. הוראה זו מגבילה את האפשרות להעביר את הזכויות במקרקעין ויוצרת מרכיב מושע המהווה מטרד הפוגע בשווי המקרקעין. מרכיב המושע הינו בעל השפעה ניכרת, וזאת מכיוון שהוראות הסעיף מאלצות את הקיבוץ להוות חלק מכל מיזם אף אם אין לו כל יתרון יחסי ואף אוסרות על העברת הזכויות בשלמות ליזם מומחה. קונה סביר עשוי להירתע מהקמת מיזם לאור המגבלה הנ"ל ואף יביא בחשבון הפחתה למושע.
- 9.3 שווי קרקע למ"ר מבונה במסעדה - קיים שוני מהותי בין שטחי מסחר "רגילים" ברחובות מסחריים לבין המסעדה הנדונה, בה השימוש המסחרי מוגבל עקב מיקומה בלב המתחם ועקב היותה מיועדת לשימוש רוכשי הכרטיסים למתחם ובשעות פעילות מוגבלות.
- 9.4 מקדם שווי לממ"מ - השמאית המחוזית הביאה בחשבון מקדם שווי לממ"מ של 0.4 משווי המסחר. הממ"מ אינו משמש את המסעדה, אלא את כל באי האתר, ולכן מקדם השווי הראוי הינו 0.2 משווי המסחר.
- 9.5 מקדם שווי לשטח מרוצף בקרבת המסעדה ובית הקפה - בנייתו הסכם התפעול של המסעדה יש להביא בחשבון מקדם שווי שבין 0.5 ל-0.8 לשטחי הריצוף, וזאת מכיוון שעיקר פעילות המסעדה הינה על שטחי הריצוף, וכן להביא בחשבון מקדם גבוה יותר גם לסככות.
- 9.6 עלויות עודפות - עלות הקמת בריכה וספא הינה גבוהה יותר מאשר הקמת שטח מסחרי רגיל. בפני השמאית המחוזית הוצג תקציב ביצוע שנערך ע"י מפקח הפרוייקט להקמת הבריכה והספא, אך היא בחרה שלא להתייחס אליו. כמו כן, מקדם השווי שניתן ע"י השמאית המחוזית למתקנים ומערכות טכניות אינו נכון, וזאת מאחר ומתקנים אלו אינם תורמים לשווי והקמתם מהווה עלות עודפת.

רח' יפו 97, בניין כלל קומה 13, ירושלים 91281 טלפון 02-6209422.

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב, טלפון 03-6899761 דוא"ל hasagot@justice.gov.il

9.7 לעניין עסקאות ההשוואה - בשומת המשיג הוצגו עסקאות למסחר משנת 2005 במתחם געש המתאימות לטעמו יותר מעסקאות השוואה ממרכז הרצליה פיתוח, ובכל מקרה לדעת המשיג היה על השמאית המחוזית להביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום משמעותי יותר מ - 0.9 בו נקטה וזאת משום שנכסי ההשוואה אליהם התייחסה ממוקמים באיזור הומה בהרצליה. השמאית המחוזית התייחסה לשווי מ"ר שנקבע בשומה מכרעת שנעשתה באצטדיון נתניה והביאה בחשבון תוספת מקדם זמן של כ - 10% לנתון משנת 2011, בעוד שהמועד הקובע בנכס הנדון הינו בשנת 2012. לדעת המשיג בתקופה האמורה לא התרחשה עלית מחירים לגבי שטחי מסחר בשיעור האמור.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

10.1 אתר "חמי געש" פתוח כל השבוע כולל שבתות וחגים, ולכן אין מגבלה של שעות שימוש במסעדה.

10.2 מקדם שווי לממ"מ - מאחר ולא ניתן להפעיל את המסעדה ללא ממ"מ, מקדם השווי שניתן לממ"מ הינו מקדם ראוי.

10.3 מיקום המסעדה - רמ"י לא מגבילה את החוכר במיקום המסעדה וניתן למקם את המסעדה במקום אחר במתחם, כך שהיא תהיה נגישה ופתוחה לקהל הרחב כמסעדה עצמאית ולא רק לבאי האתר, ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין שימוש מוגבל.

10.4 הסתמכות על עסקאות ההשוואה משנת 2005 אינה עולה בקנה אחד עם התקינה השמאית וגם עיסקת ההשוואה מאצטדיון הכדורגל בנתניה אינה מתאימה, אך ניתן להסתמך על עיסקת השכרה של הום-פלייס ב-70 ש"מ/מ"ר.

10.5 מגבלת אי סחירות לפי החלטה מס' 1226 - בנכס הנדון אין מגבלה של מושע, וזאת מאחר וכל האתר מוחכר כמקשה אחת, ויש לשקלל גם את עניין הפטור ממכרז. כמו כן, אין להביא בחשבון הפחתה בגין מגבלת סחירות, זאת מאחר ויש להעריך את שווי הקרקע בבעלות מלאה.

10.6 אחר הדיון ולפי דרישת הוועדה, המציאה המשיבה ביום 12.3.15 את עמדת היועץ המשפטי של רמ"י באשר לטענות המשיג לעניין השלכות סעיף 30(ב) לתקנות חובת המכרזים תשנ"ג-1993 על מטרות השומה ואומדן השווי במקרה הנידון, כאשר במכתבה של עו"ד מיה זך מטעם המשיבה צויין בקצרה לעניין זה, כמצוטט להלן:

"לעניין השלכות סעיף 30 (ב) לתקנות חובת המכרזים תשנ"ג 1993, הרי שלסעיף זה אין השלכות על מטרות השומה ואומדן השווי במסגרתה, אלא אך לעניין התחשיב העסקי שנערך ברשות."

10.7 ביום 13.5.15 ניתנה החלטת יו"ר הוועדה ולפיה על מנת לברר כיאות את עמדתה של הרשות ולהכריע בהשגה נדרשת המשיבה להמציא לוועדה בתוך 30 ימים בנוסף לאמור לעיל את ההשלמות הבאות:

א. פירוט המסגרת העסקית של הענקת תוספת הזכויות שבבסיס השומה הנידונה, ובציון המקור בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל מכוחו אושרה.

ב. העתק שומת המקרקעין אשר על בסיסה הוקצתה הקרקע במקור למשיג בשנת 1998

רח' יפו 97, בניין כלל קומה 13, ירושלים 91281 טלפון 02-6209422.

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב, טלפון 03-6899761 דוא"ל hasagot@justice.gov.il

לייעוד שטח וספורט.

ג. הסבר כיצד יושמו במסגרת התחשיב העסקי שנערך ברשות השלכות סעיף 30 (ב) לתקנות חובת המכרזים תשנ"ג 1993.

ד. ביאור לגבי האופן שבו מעוגנת פרשנות המשיבה בלשונו של סעיף 30 (ב) לתקנות חובת המכרזים תשנ"ג 1993.

10.8 המשיבה לא המציאה דבר מכל הנדרש לעיל במועד שנקבע, ואף לא המציאה כל הסבר לכך.

11. דיון והכרעה:

11.1 הפחתה בגין "אי סחירות" - לא ראינו מקום לקבל את טענת המשיג לגבי מקדם הפחתה לאי-סחירות הנובע מרכיב "מושע" בהחלטה 1226 של מועצת מקרקעי ישראל. ראשית, איננו משוכנעים כי המדובר ברכיב שלו השפעות כלכליות על הקרקע הדומות לרכיב "מושע" קלאסי. המגבלה על פי החלטה 1226 של מועצת מקרקעי ישראל אינה יוצרת קרקע שבה מתקיים שיתוף של בעלי זכויות, אלא מורה כי לא יפחת חלקו של הישוב בתאגיד אשר הוקם לצורך המיזם מ-26%. מכאן שבעוד שבמגרש בבעלות משותפת נדרשת הסכמה של כלל בעלי הזכויות לצורך ניצול הזכויות ויתכן כי אי הסכמה בין הבעלים תגרום לעיכוב במימוש המיזם המיטבי מבחינה כלכלית עד לפתרון המחלוקת בין הצדדים, הרי שבמגרש המוחזק ע"י תאגיד משותף ליזם ולקיבוץ, שבו היזם מחזיק במניות בשיעור של 74% והוא בעל השליטה בתאגיד, ביכולתו של התאגיד להגיע לניצול הטוב והיעיל במגרש ללא עיכובים גם אם הקיבוץ מתנגד לתוכניותיו.

שנית, ועיקר העיקרים, בפסק דינו בעניין ע"א 3089/11 **מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל נ' עוגן נדל"ן מניב בע"מ** (פורסם בנבו 22.8.2012) התווה בית המשפט את המסגרת הנורמטיבית של אומדן השווי במקרקעי ישראל במילים הבאות: **"...בבסיס חישובי דמי החכירה הנעשים במינהל, עומד שווי הבעלות. ערכן של זכויות חכירה, זכויות חלקיות בקרקע, לעולם נגזר מן השלם, משווי הבעלות"**.

תכלית השומות הנידונות בפנינו הינה אפוא לאמוד עבור בעלת המקרקעין, המדינה, את ערך זכויות הבעלות שלה בשוק, וזאת על מנת שתוכל, בהתאם למדיניותה הקרקעית המתבטאת בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, לגזור מערך אובייקטיבי זה את התשלום הסובייקטיבי של כל חוכר וחוכר.

לפיכך צודקת המשיבה בטענתה לפיה בשומות שמטרתן קביעת שווי זכויות הבעלות במקרקעין לצורך קביעת דמי חכירה ו/או דמי היתר אין להביא בחשבון הפחתה בגין מגבלות הנובעות מתנאים אשר הוטלו על זכויות החוכר בהתאם לחוזה החכירה ו/או בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, ואשר אינן משפיעות על שווי זכויות הבעלות.

המדובר על מגבלות אשר הוטלו על ידי בעלת הנכס עצמה מדינת ישראל, באמצעות רשות מקרקעי ישראל והחלות על חוכר הנכס מכוח חוזה החכירה, ולא במגבלות חיצוניות המוטלות על יכולת הבעלים להעניק זכויות בנכס, ולפיכך הן אינן משפיעות על הערך המלא של הנכס

רח' יפו 97, בניין כלל קומה 13, ירושלים 91281 טלפון 02-6209422.

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב, טלפון 03-6899761 דוא"ל hasagot@justice.gov.il

מבחינתו של בעל הנכס.

באבחנה ברורה והגיונית זו אחז גם השמאי הממשלתי הראשי בהנחייתו מיום 10.9.13 ולפיה: **"ככלל, אין לבצע הפחתה בשל מגבלה הנובעת מתנאי סחר ומאפיינים קנייניים / חוזיים בין בעל הקרקע (רמ"י) לבין המחזיק (החוכר)"**, אבחנה שאותה אימצו בהחלטתנו המפורטת והמנומקת מיום 29.7.14 בעניין דומה - מגבלת אי סחירות לפי תנאי החלטה 1180 ביחס למגרשי הרחבה בכפר סירקין. על האבחנה כי אין להתחשב במסגרת שומת הקצאה במקרקעי ישראל בתנאים הנובעים משיקולי מדיניות של מועצת מקרקעי ישראל עמד גם בית המשפט המחוזי בפסק דינו בת"א (י-ם) 9246-07 **יעל אודם ו-598 אח' נ' מינהל מקרקעי ישראל** (פורסם בנבו, 26.1.2012) כמצוטט להלן:

"החלטה 737 נתנה מנדט רחב לשמאי הממשלתי לקבוע את שומת הקרקע למ"ר מבונה על פי שיקול דעתו והכלים המקצועיים העומדים לרשותו. ההחלטה קבעה הטבה בדמות דמי חכירה בשיעורים מופחתים, ואולם אלה נגזרים מערך הקרקע כפי שקבע השמאי הממשלתי. היינו, בעוד ההטבות שמעניקה החלטה 737 משקפות שיקולי מדיניות של הרשות המנהלית, ערך הקרקע - המהווה בסיס ליישומה - הוא נתון אובייקטיבי, הנקבע בהליך של שומה לפי שיקולים וכלים מקצועיים. " (סעיף 14 לפסה"ד)

"יתרה מזאת - וזה העיקר - עמדתי כבר על כך שיש להבחין הבחנה ברורה בין ההטבות שהעניקה החלטה 737 לבין ערך הקרקע, המהווה נתון המשמש ביישומה של החלטה זו. מאחר שהאחרון הוא נתון מקצועי אובייקטיבי, לא יכול להיות בסיס לטענה כי באימוץ שיטה נכונה ומדויקת יותר לקביעתו, הנאמנה יותר לשווי הקרקע האמיתי, יש כדי לחתור תחת תכליתה של החלטה 737. שיקולי המדיניות שבבסיסה של החלטה זו בעינם עומדים, והם באים לביטוי בעצם ההטבות שהיא מעניקה. השיטה לקביעת ערך הקרקע, שהיא כאמור שאלה מקצועית טהורה, אינה יכולה - מבחינה מושגית ורעיונית - לגרוע מהטבות אלה." (סעיף 17 לפסה"ד).

ודוק, אין בדברים המפורטים לעיל על מנת לקבוע כי אומדן שווי זכויות הבעלות נערך לחלוטין במנותק מחוזה החכירה. על פי מדיניות הרשות עצמה, היקף הניצול והייעוד החוזיים של הנכס, מהווים חלק מהגדרת הנכס העומד לשומה, ולכן ערך הבעלות של הנכס נקבע בהתאמה להיקף הניצול והייעוד הנקוב בחוזה החכירה.

שלישית, בהתחשב באמור לעיל דומה כי יש צדק גם בטענת המשיבה כי לא ניתן לבחון את טענת השפעתה הכלכלית של מגבלה זו או אחרת הקבועה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל בהתעלם ממכלול תנאיה של אותה החלטה, וביניהם כבמקרה דנו, הוראת הפטור ממכרז המהווה על פי הפסיקה הטבה בעלת משמעות כלכלית, זאת כאשר נראה כי במסגרת מדיניות המשיבה נקבעות דרך כלל מגבלות סחירות כנגד פטור ממכרז בזיקה לכך שהמדובר בקרקעות אשר הוקצו מלכתחילה למטרות לאומיות ו/או ציבוריות בדמי חכירה סמליים, ולענין זה נפנה לפסקי דינו של בית המשפט העליון ב-בג"ץ 1027/04 **פורום הערים העצמאיות נ' מועצת**

רח' יפו 97, בניין כלל קומה 13, ירושלים 91281 טלפון 02-6209422.

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב, טלפון 03-6899761 דוא"ל hasagot@justice.gov.il

מקרקעי ישראל (פורסם בנבו, 9.6.2011), בבג"ץ 11087/05 **חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ נ' מדינת ישראל** (פורסם בנבו 21.8.2012) ובבג"ץ 446/12 **האגודה לצדק חלוקתי בע"מ נ' מועצת מקרקעי ישראל** (פורסם בנבו, 26.8.2012), ברם, כמובן שהסמכות לבדוק את סבירותה של מדיניות זו, את מידת עמידתה באיזונים הנדרשים, ואת התאמתה לשיקול הדעת שיש לשקול בהקצאת מקרקעי הלאום, אינה נתונה בידי הוועדה.

11.2 יחד עם זאת, מצאנו טעם רב בטענת המשיג כי באומדן שווי תוספת הזכויות בקרקע הנערך במסגרת השומה העומדת לבחינתנו, יש להתחשב בערכן הכלכלי של הזכויות הקיימות לו כבר ביחס לאותה קרקע, וזאת אף מבלי לקבוע מסמרות בעניין פרשנותו הראויה של סעיף 30(ב) לתקנות חובת המכרזים תשנ"ג-, 1993, אשר המשיבה השתמטה מבירורו באופן שאין מנוס מלראותו בחומרה.

בהחלטתנו מיום 26.5.2015 לגבי קרקע במושב אודים עמדנו על כך שעל פי מדיניות המשיבה מימים ימימה, והאופן בו היא מפרשת ומיישמת את החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אין להביא בחשבון במסגרת קביעת ערך קרקע שאינה עירונית את ערכן של זכויות קודמות בלתי מהוונות בקרקע אשר התשלום ששולם בגינן הינו סמלי ואחיד, ואינו מצוי בזיקה כלכלית לניצול הקרקע בפועל.

במקרה דנן, ומשהחליטה המשיבה להמנע מהמצאה לועדה את מסמכי ההשלמה אשר נדרשו ממנה על מנת לבסס את עמדתה, פועלת מדיניות זו דווקא לטובתו של המשיג.

בהתאם למסמכים אשר הומצאו לנו, המשיג מחזיק בחוזה חכירה מהוון אשר החרג את שטח המגרש משטח המשבצת שלו, כאשר דמי ההיוון נקבעו בו על בסיס ערך יסודי ריאלי של המגרש כ"שטח ספורט ונופש". תכלית השומה המונחת לפנינו אינה אפוא אומדן שוויין של זכויות המוקצות למשיג במסגרת שינוי ייעוד של קרקע במשבצת חקלאית המוכרת בדמי חכירה סמליים, שהרי ייעודו של המגרש שונה כבר לפני שנים רבות ועל בסיס ייעוד זה כבר הוחרג מהמשבצת והוחכר למשיג תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים ריאליים, אלא אומדן שווייה של תוספת זכויות בנייה לאותו ייעוד. מכאן שאין להיזקק למשל לפסק הדין של בית המשפט העליון בע"א 7434/10 **קיבוץ מגל נ' מינהל מקרקעי ישראל** (פורסם בנבו, 21.10.2012) העוסק בפיצוי בגין זכויות חכירה חקלאית קודמות, במסגרת הליך שינוי ייעודה של הקרקע.

בהסתמך על האמור לעיל, בהתחשב בכללי שמאות מקובלים, ומכיוון שהמשיבה השתמטה מהדרישה להמציא לוועדה את העתק שומת המקרקעין אשר על בסיסה הוקצתה הקרקע במקור למשיג בשנת 1998 לייעוד שטח וספורט, ובכך בחרה להפעיל את החזקה הדיונית כי תוכנו של מסמך זה תומך דווקא בעמדת המשיג, נכון יהיה להניח כי דמי החכירה המהוונים אשר שולמו על ידי המשיג תמורת זכויות החכירה בייעוד "שטח ספורט ונופש" גילמו, לגבי הקרקע עליה מבוקשות עתה תוספות בניה, שווי שלא פחת מ"שווי חצר" לייעוד של "שטח ספורט ונופש".

11.3 שווי קרקע למ"ר מבונה במסעדה - הועדה מקבלת את טענת שמאי המשיג כי קיים שוני מהותי בין שטחי מסחר "רגילים" ברחובות מסחריים בהרצליה פיתוח וברעננה לבין המסעדה

רח' יפו 97, בניין כלל קומה 13, ירושלים 91281 טלפון 02-6209422.

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב, טלפון 03-6899761 דוא"ל hasagot@justice.gov.il

הנדונה, בה השימוש המסחרי מוגבל עקב מיקומה בלב המתחם ועקב היותה מיועדת לשימוש רוכשי הכרטיסים למתחם ובשעות פעילות מוגבלות.

באתר האינטרנט של "חמי געשי" מצויין כי המסעדה פתוחה בימים א' - ו' (ולא בשבת) וכי שעות פעילות המסעדה הינן משעה 12:00 ועד שעה לפני הסגירה. שעת הסגירה של האתר הינה בימים א', ה' ושבת בשעה 18:00, בימים ב' - ד' בשעה 22:00 וביום שישי בשעה 16:00. לפיכך, שעות השימוש במסעדה הינן מוגבלות.

הועדה אינה מקבלת את טענת המשיבה כי ניתן למקם את המסעדה במקום אחר. אין להעלות על הדעת כי אומדן שווי הנובע מבקשה של החוכר לתוספת ניצול במקרקעין, כמפורט בבקשה לקבלת היתר, יתעלם ממיקומה בפועל של התוספת המבוקשת, משום שאף לפי מדיניות הרשות עצמה, הדבר מהווה, כפי שכתבנו לעיל, חלק מהגדרת הנכס העומד לשומה.

11.4 מקדם שווי לממ"מ - הועדה מקבלת את טענת שמאי המשיג כי הממ"מ אינו משמש את המסעדה בלבד, אלא את כל באי האתר, ולכן מקדם השווי הראוי המשקלל את השימושים הנעשים במתחם ואותם משרת הממ"מ, הינו 0.2 משווי המסחר.

11.5 מקדם שווי לשטח מרוצף בקרבת המסעדה ובית הקפה - הועדה סבורה כי מקדם השווי הראוי לשטחים המרוצפים הינו 0.5. בהתבסס על המקדם הנ"ל, בנייתו הסכם התפעול של המסעדה הנדונה - עפ"י השטחים המפורטים בטבלה בסעיף 8.3 לעיל מתקבלים דמי שכירות בסך של 85 ₪ למ"ר. לפיכך, שווי קרקע למ"ר מבונה בהתבסס על שיעור היוון של 9%, רווח יזמי בשיעור של 25% ועלות בניה (כולל פיתוח) בסך של 5,000 ₪ (המוסכמים ע"י שמאי הצדדים) הינו כ-4,100 ₪ למ"ר.

11.6 שווי קרקע למ"ר בנוי לבריכה - בהתחשב בכך ששעות הפעילות של הבריכה הינן מרובות יותר מאשר שעות פעילות המסעדה ולאחר שהועדה בחנה את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י השמאית המחוזית, הועדה מקבלת את השווי למ"ר בנוי למסחר כפי שנקבע ע"י השמאית המחוזית, דהיינו שווי של 13,300 ₪ למ"ר (במעוגל). מכיוון שאתר "חמי געשי" הינו יחודי באזור המרכז, הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.8 ביחס למסחר במקום מקדם 0.6 שהובא בחשבון ע"י השמאית המחוזית, דהיינו שווי מ"ר בנוי לבריכה (לאחר התאמה) ולאחר הפחתת הוצאות פיתוח מוערך בסך של 10,000 ₪.

11.7 עלויות עודפות - הועדה מקבלת את טענת שמאי המשיג כי עלות ההקמה למ"ר בריכה תרמו-מינרלית הינה גבוהה יותר מעלות בניה למסחר. יחד עם זאת, הועדה אינה יכולה לאמץ את תקציב הביצוע שנערך ע"י מפקח הפרוייקט להקמת הבריכה והספא, ושהוצג ע"י שמאי המשיג, וזאת מאחר שאינו כולל כתב כמויות מפורט הניתן לבדיקה. כמו כן, לא הוצגו ע"י שמאי המשיג אסמכתאות לגבי העלות בפועל של הקמת הבריכה. לפיכך, לצורך אומדן עלות ההקמה של הבריכה הסתמכה הועדה על מסמך של המוסד לביטוח לאומי מחודש אוגוסט 2013, הכולל אומדן מפורט לעלות הקמת בריכה טיפולית, שהועדה סבורה שהיא דומה במאפייניה לבריכה הנדונה.

רח' יפו 97, בניין כלל קומה 13, ירושלים 91281 טלפון 02-6209422.

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב, טלפון 03-6899761 דוא"ל hasagot@justice.gov.il

להלן פרוט אומדן עלויות ההקמה לבריכה - עפ"י המסמך של הביטוח הלאומי ובהתאמות לשטח הבריכה הנדונה :

הערות	סה"כ	עלות למ"ר	שטח במ"ר	מתקן
מבנה בטון מחופה קרמיקה עומק 1.2 מ'	\$126,000	\$700	180	בריכה
חיפוי קרמיקה	\$356,000	\$400	890	מדרכה סביב הבריכה
בניה קשיחה כולל תקרה אקוסטית, חלונות זכוכית וכדו'	\$749,000	\$700	1,070	קירוי הבריכה
	\$25,200	\$700	36	שטחי שרות עיליים
בניה בלבד כולל הסקה ומערכת יט"א בשטחים נפרדים	\$196,000	\$700	³ 280	חדר מכונות תת-קרקעי
בחדר מכונות לצורך סחרור, חיטוי ובקרה	\$90,000			מערכת לטיפול במי הבריכה
	\$45,000			מערכת חימום והסקה
	\$75,000			מערכת טיפול אקלימי
ביוב, מים וחשמל	\$50,000			התחברות לתשתיות
כ-12% מהעלות הכוללת	\$200,000			תכנון ניהול ופיקוח
	\$1,912,200			סה"כ

עפ"י האומדן הנ"ל עלות הקמת הבריכה הנדונה מוערכת בסך של כ- 8,000,000 ₪ במעוגל.

³ הובא בחשבון כי חדר המכונות משמש את כל הבריכות במתחם ולא רק את הבריכה הנדונה ולכן יוחסה לבריכה שלעניינו מחצית מהשטח המבוקש בהיתר הבניה

רח' יפו 97, בניין כלל קומה 13, ירושלים 91281 טלפון 02-6209422.

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב, טלפון 03-6899761 דוא"ל hasagot@justice.gov.il

12. תחשיב:

12.1 להלן תחשיב השווי בחלופה א':

הובא בחשבון כי הממ"ד הינו במרתף ואין הפסד שטח חצר במצב הקודם. שווי קרקע לבריכה (יעוד ספורט ונופש) מוערך בסך של כ-530 ₪ למ"ר⁴ ושווי חצר הוערך בשיעור של 30% משווי הקרקע לבריכה, דהיינו בסך של 160 ₪ למ"ר.

מסעדה וממ"ד (168 מ"ר + 95 מ"ר X 0.2⁵) X 4,100 ₪ למ"ר = 766,700 ₪

בניכוי זכויות קודמות לפי "שווי חצר" לייעוד "ספורט ונופש" -

חצר 168 מ"ר X 160 ₪ למ"ר = (26,880) ₪

סה"כ 739,820 ₪

12.2 להלן תחשיב השווי בחלופה ב':

הובא בחשבון כי שווי המתקנים והמערכות הטכניות מגולם בשווי הבריכה, וזאת מאחר והם אינם תורמים בנפרד לשווי הבריכה.

שווי הבריכה כבנויה ללא פיתוח 1,070.8 מ"ר X 10,000 ₪ למ"ר = 10,708,000 ₪

בניכוי רווח יזמי בשיעור של 25% 8,566,400 ₪

עלות הקמה כולל קירוי ושטחי שרות עיליים ותת-קרקעיים (8,000,000) ₪

שווי הקרקע לבריכה 566,400 ₪

בניכוי זכויות קודמות לפי "שווי חצר" לייעוד "ספורט ונופש" -

חצר 1,070.8 מ"ר X 160 ₪ למ"ר = (171,328) ₪

סה"כ 395,072 ₪

⁴ כמפורט בסעיף 12.2
⁵ מקדם שווי משוקלל לממ"ד

ה. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, אנו מקבלים את ההשגה באופן חלקי וקובעים - כדלהלן:
השווי בחלופה א': 739,820 ₪ (שבע מאות שלושים ותשעה אלף שמונה מאות ועשרים אלף ₪).
השווי בחלופה ב': 395,072 ₪ (שלוש מאות תשעים וחמישה אלף ושבעים ושניים אלף ₪).

כל הערכים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

_____(-)	_____(-)	_____(-)
בצלאל קציר	יאיר חסדיאל	אור לוי
שמאי מכריע	יו"ר הוועדה	סגן השמאי הממשלתי הראשי

רח' יפו 97, בניין כלל קומה 13, ירושלים 91281 טלפון 02-6209422.

רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב, טלפון 03-6899761 דוא"ל hasagot@justice.gov.il