תאריך עברי : כ״ט בשבט תשפ״ה
תאריך לועזי : 27 בפברואר 2025
מס׳ תיק רמ״י : 300282384א
מס׳ אופק : 50742
שכ״ט : 16.81

לכבוד

גב׳ אפרת דויטש	גב׳ איריס כדרי שלומוביץ	מר פח׳רי אבו ריא
צוות לקידום עסקות תעסוקה רמ״י מרחב צפון והגולן	שמאית מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
efratd@land.gov.il	office@irisks.co.il	fakhre1962@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
גוש 19269 חלקה 114 - סח׳נין

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) מיום 25/08/2024 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון, לצורך גביית דמי היתר שינוי יעוד ו/או ניצול ודמי שימוש לתקופת עבר בחלופות כדלקמן:

חלופה מס׳ 1 - שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות (ראה סעיף 7.2).

חלופה מס׳ 2 - שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן)[1].

חלופה מס׳ 3 - שווי זכות הבעלות (לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין) לפי זכויות חוזיות (ראה סעיף 7.3).

חלופה מס׳ 4 - שווי זכות הבעלות (לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין) לפי שימוש בפועל (כולל שימושים שאינם מבונים הנובעים מהפעילות - אולם אירועים (ראה סעיף 7.3).

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאית המקרקעין הגב׳ איריס כדרי שלומוביץ ביום 13/09/2024– **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות, באמצעות שומתו[2] של שמאי המקרקעין מר פח׳רי אבו ריא מיום 18/01/2024 – **להלן: ״ המשיגים״.**

1.3. בתאריך 26/12/2024 התקיים דיון באמצעות יישומון "TEAMS" בנוכחות שמאי המשיגים מר פח׳רי אבו ריא, מר עיסא עיסא בוגר התמחות בשמאות מקרקעין ממשרדו של שמאי המשיגים, עו״ד ומתכנן הערים מר הישאם שעבאן מטעם המשיגים. מטעם המשיבה שמאית המקרקעין הגב׳ איריס כדרי שלומוביץ וגב׳ נופר אברהמי שמאית המקרקעין מטעם רמ״י - מרחב צפון. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום

[1] לא הוצגה בפני בקשה להיתר בניה ולכן לא הוערכו הקלות.
[2] בהליך זה הוגשה שומה מעודכנת ותחשיב נוסף מעודכן.

30/12/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 20/01/2025.

1.4. <u>מסמכים ותגובות שהועברו ע"י המשיגים:</u>

- ✓ בתאריך 03/09/2024 הועבר לידנו באמצעות דוא"ל חוזה חכירה עבור הנכס הנדון.
- ✓ בתאריך 12/09/2024 הועברה לידנו באמצעות דוא"ל שומת השגה מעודכנת, מכתב התייחסות ובקשה לקיום דיון.
- ✓ בתאריך 09/01/2025 הועברו לידנו באמצעות דוא"ל חוזה חכירה ותחשיב מעודכן לנכס הנדון.
- ✓ בתאריך 11/01/2025 הועברו לידנו באמצעות דוא"ל עסקות השוואה והחלטת שמאי מכריע בעניין היטל השבחה שניתנה בנכס הנדון ביום 26/02/2018.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים, היא בנושא הזכויות החוזיות (השימושים המותרים מכוח הזכויות החוזיות), נתוני השוואה, מקדמי התאמה וההשפעה על שווי הנכס.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש	:	19269
חלקה	:	114
שטח רשום	:	964 מ"ר
מהות הנכס	:	הקרקע לתעשיה /אולם אירועים.
מיקום הנכס	:	אזור תעשיה סח'נין.

3. <u>הזכות המוערכת:</u>

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועדים הקובעים להכרעה שבנדון הינם בהתאם למועדים הקובעים בשומת המשיבה:

בחלופות מס' 1 ו- 2 - המועד הקובע הוא 13/09/2023.

בחלופות מס' 3 ו- 4 - בכל שנה בשנה החל ממועד קובע 01/01/2016 עד למועד קובע 01/01/2023.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

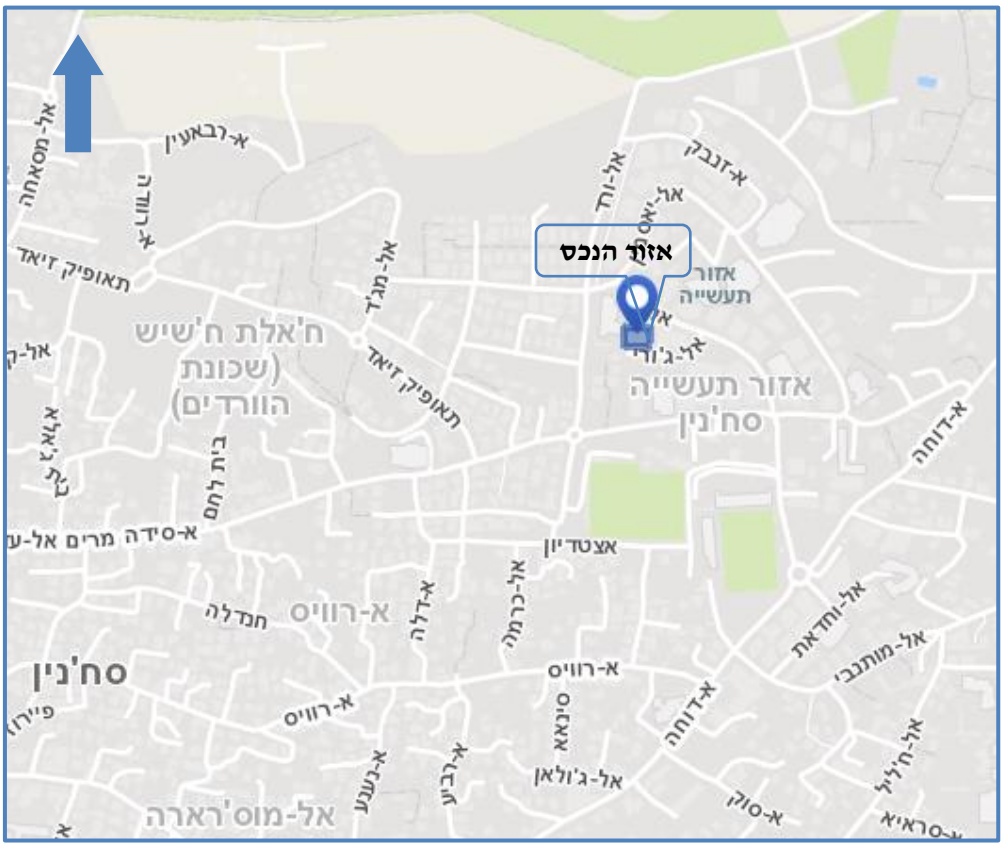
ביקור בנכס נערך ביום 14/02/2025 על ידי החו"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

הנכס נמצא באזור התעשיה, בחלק הצפון מזרחי של העיר סח'נין ומצפון לאצטדיון הכדורגל.
בסביבת הנכס קיימים, מוסכים, מבנים לתעשיה ומלאכה, תחנת דלק, ומפעלים שונים. בחלק מהמבנים בסביבה הרחוקה יותר, קיימים שימושים הכוללים משרדים בקומות העליונות. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, מים חשמל ביוב וכד' כבישים מדרכות ובסביבה הרחוקה יותר מזהים שקיימות מדרכות חלקיות.

תרשים סביבת הנכס:

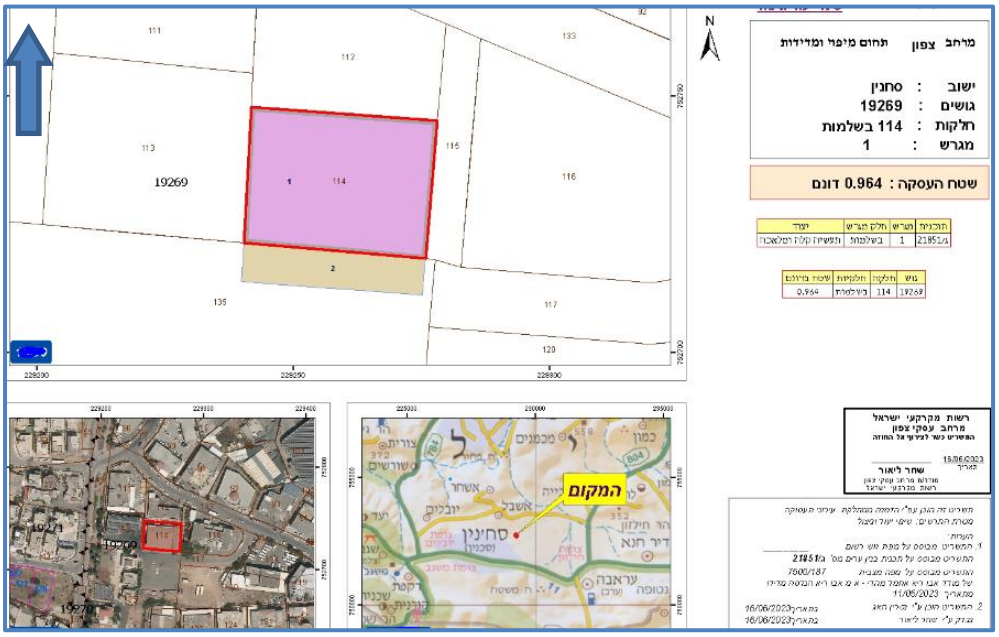


6.2. הנכס:

הנכס הנישום הוא חלקה מס' 114 בגוש 19269, בשטח רשום של 964 מ"ר. החלקה ממוקמת בחלק הדרום-מערבי של אזור התעשיה סח'נין. צורתה רגולרית והטופוגרפיה מישורית. על החלקה בנוי מבנה הידוע בשם אולם "רוזאנא". הגישה לנכס היא באמצעות דרך סלולה אספלט ללא מוצא.
ממדי הנכס[3]: צלע צפונית: כ- 36 מ', צלע דרומית: כ- 35 מ', צלע מערבית וצלע מזרחית: כ- 26 מ'.
גבולות הנכס: מכיוון דרום דרך קיימת/מאושרת ובהמשך רחבת חניה. מכיוון מזרח: דרך גישה[4], מכיוון צפון ומערב: מגרשי תעשיה.

[3] עפ"י מדידה גרפית מאתר govmap.
[4] עפ"י תכנית ג/12735.

תשריט לנכס הנישום מס' עבודה מס' 7500/187/1 שהוכן ע"י רמ"י מיום 16/06/2023:



חזית הנכס



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) נצרת, לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 31/01/2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום	:	גוש 19269, חלקה 114, עיריית סח'נין.
שטח רשום	:	964 מ"ר.
בעלות	:	מדינת ישראל בשלמות.
חכירות	:	נרשמה חכירה ראשית, לתקופה של 49 שנים, תאריך סיומה 05/08/2047. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה על הנכס בשלמות.
משכנתאות	:	נרשמה משכנתא לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, על כל החוכרים על הנכס בשלמות. קיים צו עיקול לטובת הוצאה לפועל ת"א, ולטובת בית משפט שלום עכו על כל החוכרים.

7.2. חוזה חכירה:

הוצג בפניי העתק מחוזה חכירה (מהוון), תעשיה ומלאכה מיום 30/06/2004, בין מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל לבין טרביה מוחמד תאופיק, להלן עיקרי החוזה:

זיהוי המוחכר	: גוש 19269 חלקה 114 (בשלמות), מגרש מס' 34 לפי תכנית מפורטת מס' ג/6342.
השטח	: 964 מ"ר בערך.
תקופת החכירה	: 49 שנים החל מיום אישור העסקה וכלה דהיינו מיום 06/08/1998 ועד ליום 05/08/2047.
תקופות חכירה נוספת	: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	: תעשיה ומלאכה - מוסך.
קיבולת בניה	: 771 מ"ר מבונים ב- 2 קומות.
היעוד	: אזור תעשיה.

ההקצאה התבססה על תכנית ג/6342 המאפשרת ניצול מקסימלי בשיעור של 80% ב- 2 קומות כולל שטחי שירות.

7.3. זכויות להערכה בהתאם לשומת המשיבה:

תאור החלופה		חלופה מס' 1	חלופה מס' 3 - למועדים השונים
		אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות	אומדן שווי זכות הבעלות (לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין) לפי זכויות חוזיות
שטח הקרקע במ"ר		964	964
קומות		2	2
תכסית		50%	50%
שימושים		תעשיה ומלאכה - מוסך	תעשיה ומלאכה - מוסך
קיבולת בנייה במ"ר	קומת קרקע	482	482
	קומה א	289	289
חצר		482	482
סה"כ שטח מבונה במ"ר		**771**	**771**

תאור החלופה	חלופה מס' 4 - למועדים השונים
	אומדן שווי זכות הבעלות (לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין) לפי שימוש בפועל (כולל שימושים) שאינם מבונים הנובעים מהפעילות
שטח הקרקע במ"ר	964
שימושים	אולם אירועים
תכסית	69.45%
שטח בשימוש לאולם אירועים	1,183
שטח שירות	225
חצר	295
סה"כ שטח המבנה המשמש לאולם אירועים	**1,408**

8. המצב תכנוני:

להלן התכניות העיקריות הרלוונטיות למטרת ההכרעה החלות בתחום הנכס הנישום כפי שעולה מאתר רמ"י, מנהל התכנון ואתר הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל:

8.1. תכנית מפורטת מס' ג/21851 שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 20/08/2015 י.פ. 7099.

להלן בין היתר עיקרי הוראות התכנית: התכנית מהווה שינוי בזכויות בנייה והקטנת קווי בניה. קומת הקרקע תשמש קומת חניה ולא תשמש כיחידת דיור וכי כל סטייה מהוראות זו תהווה סטייה ניכרת.
הנכס הנישום מסווג מגרש 1 ביעוד תעשיה קלה ומלאכה.

טבלת זכויות הבניה

תא שטח	יעוד	גודל מגרש /מזערי במ"ר	שטחי בניה במ"ר/אחוזים		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% בניה מתא שטח)	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות	קו בניין (מ')			
			מעל הכניסה הקובעת							צידי - ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות									
1	תעשיה קלה ומלאכה	800	131%	25%	1500.72	156%	69.45%	14.5	3	כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע			

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

שימושים: בתי מלאכה למיניהם לרבות בתי מלאכה עם שימוש במכונות, תעשייתיים למעט תעשיות מזיקות. אולמות ומבני אחסנה. מוסכים לתיקוני רכב. מפעלי מרצפות מוזאיקה וליטוש שיש. מפעלי בלוקים וברזל. מפעלי בטון מוכן. מסחר סיטונאי לעץ וחומרי בניה. בתי בד. מפעלי מזון ושימורים. בית מטבחיים. אולמות שמחות ואירועים. משרדים בקומות העליונות.

הוראות:

קווי הבניה יהיו כפי שמסומן בתשריט לפי תשריט מצב מוצע.
פתרונות חניה: לא יינתן היתר בניה עד למתן פתרונות חניה בתחום המגרש.
קומת קרקע תשמש לחנייה וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

8.2. תכנית מפורטת ג/6342 פורסמה למתן תוקף ביום 15/09/1991 י.פ. 3922. תכנית חלוקה מפורטת לאזור מלאכה סח'נין המאושר עפ"י תכנית מס' ג/3166 (בתוקף) והתווית מערכת דרכים בשטח התכנית.
הנכס הנישום מסווג מגרש מס' 34 ביעוד מלאכה ותעשיה .

זכויות הבניה

האזור	שטח מגרש מינימלי	אחוז בניה מקסימלי	גובה בנין מקסימלי	מרווחים		
				קדמי	צדדי	אחורי
מלאכה ותעשיה	800 מ"ר	50% בקומה סייה 80% כולל מבני עזר	2 קומות ועד סומ'	5	3	4

תכליות באזור מלאכה ותעשיה: בתי מלאכה למיניהם לרבות בתי מלאכה עם שימוש מכונות, ומפעלים תעשייתיים למעט תעשיות מזיקות. אולמות ומבני אחסנה. מוסכים לתיקוני רכב. מפעלי בלוקים וברזל.

מפעלי מרצפות מוזאיקה וליטוש שיש. מפעלי בטון מוכן. מסחר סיטונאי לעץ וחומרי בניין. בתי בד. מפעלי מזון ושימורים. בית מטבחיים. אולמות שמחות ואירועים. משרדים בקומות עליונות.

בנוסף לאמור היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על סמך תסקיר השפעה על הסביבה.

8.3. <u>רישוי:</u>

מעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל, משומות הצדדים, משומה מכרעת להיטל השבחה בנכס הנדון מיום 26/02/2018, להלן עיקר הנתונים:

- היתר בניה מס' 990427 שאושר בישיבה מס' 990120 מיום 31/10/1999 שמהותו: בניה בקומת קרקע מוסך ובקומה א' משרדים, בשטח כולל של 774 מ"ר.
- בקשה להיתר בניה[5] מס' 20150394 מיום 03/01/2017 לא מאושרת שמהותה: לגיטימציה ותכנית שינויים להיתר מס' 427/99, (אולם חתונות מעל קומת חניה) בשטח כולל של 1,490 מ"ר.

[5] ראה לעיל הערת שוליים מס' 1.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **כולל פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

חלופה מס'	מועד קובע	שמאית המשיבה	שמאי המשיגים
1	13/09/2023	₪ 1,421,838	₪ 1,593,504
2	13/09/2023	₪ 2,912,199	₪ 2,409,997
3	01/01/2023	₪ 1,379,183	₪ 1,546,021
	01/01/2022	₪ 1,310,224	₪ 1,499,640
	01/01/2021	₪ 1,270,917	₪ 1,454,651
	01/01/2020	₪ 1,232,789	₪ 1,411,011
	01/01/2019	₪ 1,195,806	₪ 1,368,681
	01/01/2018	₪ 1,159,932	₪ 1,327,621
	01/01/2017	₪ 1,125,134	₪ 1,287,792
	01/01/2016	₪ 1,091,380	₪ 1,249,158
4	01/01/2023	₪ 3,024,283	₪ 2,630,329
	01/01/2022	₪ 2,873,069	₪ 2,190,991
	01/01/2021	₪ 2,786,877	₪ 2,258,753
	01/01/2020	₪ 2,703,270	₪ 2,328,753
	01/01/2019	₪ 2,622,172	₪ 2,400,630
	01/01/2018	₪ 2,543,507	₪ 24,747,877
	01/01/2017	₪ 2,467,202	₪ 2,551,419
	01/01/2016	₪ 2,393,186	₪ 2,630,329

<u>הערה</u>: הערכים הלעיל הוצגו מתוך שומת ההשגה המקורית ולאחר הועבר ע"י שמאי המשיגים שומה עדכנית ובנוסף לכך העביר תחשיב עדכני (ראה להלן).

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאית המשיבה קבעה את ערכי השווי למרכיב הקרקע עבור זכויות חוזיות "תעשיה מלאכה – מוסד" (חלופות מס' 1 ו- 3), לאחר שהסתמכה על גישת ההשוואה למגרשי תעשיה. לצורך קביעת ערכי השווי לשימושים מסחריים, אולמות אירועים הסתמכה על גישת ההשוואה למגרשי תעשיה ועל תוצאת מכרז רמ"י למסחר ותעסוקה (עבור החלופות מס' 2 ו- 4), תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון, כדלקמן:

- חלופות מס' 1 ו- 3:

קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה מלאכה (מוסד): מנתוני ההשוואה, הכוללים תוצאות מכרזים באזורי תעשיה בצפון - אזור התעשיה טמרה, אבו סנאן, בועינה נוג'ידאת, ביר אל-מכסור וכפר כנא[6], שנערכו בשנים 2015 -2022.

מניתוח נתוני ההשוואה, לאחר ביצוע התאמות, קבעה שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנישום בבעלות למועד הקובע 13/09/2023 בסך של 1,980 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

- חלופות מס' 2 ו- 4:

קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' לשימושים מסחריים הכוללים בין היתר אולמות אירועים, מסחר סיטונאי ומשרדים: הובא בחשבון מקדם תוספת של 15% לשימושים הנוספים ומתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנישום למועד הקובע 13/09/2023 בסך של 2,277 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ. בנוסף, מניתוח תוצאת מכרז רמ"י מס' צפ/2020/308 למגרש מסחר ותעסוקה בדיר - חנא שנערך בשנת 2021, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 2,270 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- התאמות לעסקות ההשוואה באזורי התעשיה לעיל: התאמה למועד הקובע כ- 3% לשנה, התאמה למיקום ביחס לנתוני ההשוואה מטמרה ואבו סנאן מקדם 0.8, ביחס לנתוני ההשוואה מבועינה נוג'ידאת ומביר אל-מכסור מקדם 1.3, מקדם לזמינות 1.05 ביחס לנתוני ההשואה מביר אל-מכסור והתאמה לבעלות ע"י חלוקה במקדם 0.97.

בניתוח המכרזים בכפר כנא הובאה התאמה בגין נטרול השטחים המסחריים בקומת הקרקע מקדם 1.5 לשטח עיקרי ומקדם 0.75 לשטח שירות (ביחס למ"ר מבונה עיקרי תעשיה).

- התאמות לעסקת ההשוואה בדיר-חנא (מסחר ותעסוקה): התאמה למיקום מקדם 1.1, התאמה למועד מקדם 1.1, לאחר התאמה לבעלות ע"י חלוקה במקדם 0.97.
- הובאו הוצאות פיתוח לפי החישוב המפורט בנספח שווי קרקע ללא פיתוח לשומת המשיבה.

[6] לגבי המכרז בכפר-כנא, הניתוח בוצע על בסיס 4 תוצאות/ הצעות עליונות.

- ניתוח שטח מבונה אקו':

חלופה מס' 1:

חלופה 1			
אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ אקוו'
קומת קרקע	482	1	482
קומה א	289	0.4	115.6
חצר	482	0.25	120.5
קיבולת בנייה במ"ר	771		
סה"כ אקוו'			718.1

- חלופה מס' 2:

חניה: הובא בחשבון שטח חניה בקומת הקרקע לפי מקדם 0.30. (שטח החניה שהובא בחשבון הוא בנוסף לשטחים המבונים המותרים עפ"י התב"ע).

חלופה 2			
אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן)			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ אקוו'
קומת חניה	669.498	0.3	200.8
שטח עיקרי בקומות 131%	1262.84	0.7	884.0
ש"ש	241	0.5	120.5
חצר לפי תכסית 69.45	295	0.25	73.6
סה"כ אקוו'			1279.0

- חלופה מס' 3:

חלופה 3			
אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין לפי זכויות חוזיות			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ אקוו'
קומת קרקע	482	1	482
קומה א	289	0.4	115.6
חצר	482	0.25	120.5
קיבולת בנייה במ"ר	771		
סה"כ אקוו'			718.1

- חלופה מס' 4:

השטח המשמש בפועל לאולם אירועים הוא 1,408 מ"ר. מאחר ולא נמסרה החלוקה בין שטח שירות לשטח עיקרי, החלוקה בוצעה בהתאם לתב"ע כ- 16% מהשטח לשימוש בפועל. תכסית לפי המותר בתב"ע ג/21851.

חלופה 4			
אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין לפי שימוש בפועל כולל שימושים שאינם מבונים הנובעים מהפעילות			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ אקוו'
שטח בשימוש לאולם אירועים	1183	1	1183.0
ש"ש	225	0.5	112.6
חצר לפי תכסית 69.45	295	0.25	73.6
סה"כ אקוו'			1369.27

9.2.3.תחשיב השומה:

- חלופה מס' 1:

מועד קובע	שטח מגרש	שטח מבונה אקוו'	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח
מועד מתן השומה	964	718.1	₪ 1,980	₪ 1,421,838

- חלופה מס' 2:

מועד קובע	שטח מגרש	שטח מבונה אקוו'	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח
מועד מתן השומה	964	1278.96	₪ 2,277	₪ 2,912,199

- חלופה מס' 3:

מועד קובע	שטח מגרש	שטח מבונה אקוו'	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח
01/01/2023	964	718.1	₪ 1,921	₪ 1,379,183
01/01/2022	964	718.1	₪ 1,825	₪ 1,310,224
01/01/2021	964	718.1	₪ 1,770	₪ 1,270,917
01/01/2020	964	718.1	₪ 1,717	₪ 1,232,789
01/01/2019	964	718.1	₪ 1,665	₪ 1,195,806
01/01/2018	964	718.1	₪ 1,615	₪ 1,159,932
01/01/2017	964	718.1	₪ 1,567	₪ 1,125,134
01/01/2016	964	718.1	₪ 1,520	₪ 1,091,380

- חלופה מס' 4:

מועד קובע	שטח מגרש	שטח מבונה אקוו'	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח
01/01/2023	964	1369.3	₪ 2,209	₪ 3,024,283
01/01/2022	964	1369.3	₪ 2,098	₪ 2,873,069
01/01/2021	964	1369.3	₪ 2,035	₪ 2,786,877
01/01/2020	964	1369.3	₪ 1,974	₪ 2,703,270
01/01/2019	964	1369.3	₪ 1,915	₪ 2,622,172
01/01/2018	964	1369.3	₪ 1,858	₪ 2,543,507
01/01/2017	964	1369.3	₪ 1,802	₪ 2,467,202
01/01/2016	964	1369.3	₪ 1,748	₪ 2,393,186

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיגים קבע שווי אחיד עבור מרכיב הקרקע לתעשיה, לשימושים מסחריים ולשימוש בפועל לאולם אירועים, בהתבסס על עסקות ההשוואה שהוצגו בשומת רמ"י. זאת מאחר שאין שוני בין היעודים והשימושים בין שתי התבע"ות החלות על הנכס הנדון, וכדלקמן:

- חלופות מס' 1 - 4:

שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה ולכל השימושים המסחריים: שמאי המשיגים הציג בשומתו את שווי מ"ר מבונה אקו'[7] כפי שנקבע בשומת המשיבה. נתוני ההשוואה כוללים תוצאות מכרזים באזורי תעשיה בצפון - אזור התעשיה טמרה, אבו סנאן, בועינה נוג'ידאת, ביר אל-מכסור, כפר כנא , שנערכו בשנים 2015 -2022, שלפיהם נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנישום בבעלות למועד קובע 13/09/2023 בסך של 1,980 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור של 3%.
- קיימת מחלוקת על מקדמי השווי בניתוח שטח מבונה אקו'.
- ניתוח שטח מבונה:

חלופה מס' 1:

שטח קרקע 964 מ"ר			
תאור	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
ק.קרקע עיקרי	482	1	482
קומה א' עיקרי	289	0.7	202.3
חצר	482	0.25	120.5
סה"כ שטח אקו'			804.8

חלופה מס' 2:

שטח קרק בנדון 964 מ"ר			
תאור	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
קומת חניה	669	0.25	167.25
שטח עיקרי א'	630.4	0.7	441.28
שטח עיקרי ב'	630.4	0.6	378.24
שירות קומה א'	120.5	0.7	84.35
שירות קומה ב'	120.5	0.6	72.3
חצר	295	0.25	73.75
סה"כ שטח אקו'			1217.17

חלופה מס' 3:

שטח קרק בנדון 964 מ"ר			
תאור	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
ק.קרקע עיקרי	482	1	482
קומה א' עיקרי	289	0.7	202.3
חצר	482	0.25	120.5
סה"כ שטח אקו'			804.8

[7] ללא ניתוח.

חלופה מס' 4:

שטח קרקע בבדון 964 מ"ר			
תאור	שטח	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטח בשימוש אולם אירועים	1183	1	1183
שטחי שירות	225	0.5	112.5
חצר לפי התכסית	295	0.25	73.75
סה"כ שטח אקוו'			1369.25

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

- <u>חלופות מס' 1 ו- 2:</u>

השומה	חלקה	שטח מגרש	שטח מבונה מ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח
חלופה 1	114	964	804.8	1980	**1,593,504**
חלופה 2	114	964	1217.17	1980	**2,409,997**

- <u>חלופה מס' 3:</u>

מועד קובע	חלקה	שטח מגרש	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח
01/01/16	114	964	804.8	1552	**1,249,158**
01/01/17	114	964	804.8	1600	**1,287,792**
01/01/18	114	964	804.8	1650	**1,327,621**
01/01/19	114	964	804.8	1701	**1,368,681**
01/01/20	114	964	804.8	1753	**1,411,011**
01/01/21	114	964	804.8	1807	**1,454,651**
01/01/22	114	964	804.8	1863	**1,499,640**
01/01/23	114	964	804.8	1921	**1,546,021**

- חלופה מס' 4:

מועד קובע	חלקה	שטח מגרש	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח
01/01/16	114	964	1369.25	1552	**2,125,261**
01/01/17	114	964	1369.25	1600	**2,190,991**
01/01/18	114	964	1369.25	1650	**2,258,753**
01/01/19	114	964	1369.25	1701	**2,328,612**
01/01/20	114	964	1369.25	1753	**2,400,630**
01/01/21	114	964	1369.25	1807	**2,474,877**
01/01/22	114	964	1369.25	1863	**2,551,419**
01/01/23	114	964	1369.25	1921	**2,630,329**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות יישומון "TEAMS" ביום 23/12/2024, ובהתאם לשומות הצדדים לרבות שומה מעודכנת של שמאי המשיגים ותחשיב מעודכן, וכפי שעולה מתגובות וממסמכים שהתקבלו, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגים:

- שומה עדכנית: הוגשה ע"י שמאי המשיגים שומת השגה עדכנית שנערכה בתאריך 12/09/2024. במהלך הדיון נמסר כי בשומה עדכנית זו קיימת טעות סופר בחישוב שווי מ"ר מבונה אקו' מאחר ויש לנטרל את העסקות שהובאו מכפר כנא, לפיכך, שוי מ"ר מבונה אקו' בממוצע צ"ל בסך של 1,881 ₪ במקום 1,613 ₪ (ראה להלן בפרק השומה העדכנית).
- תחשיב מעודכן: בנוסף בתאריך 09/01/2025 הועבר ע"י שמאי המשיגים תחשיב מעודכן המתבסס על הכרעות בהשגה ראשונה והחלטת ועדת השגות במגרשי תעשיה סחינין. בתחשיב זה מצוין כי על פי עקרון השוויון יש להעמיד את שווי מ"ר מבונה אקו' בשומה הנדונה ע"ס של 1,607 ₪. (ראה להלן בפרק התחשיב המעודכן).
- טעות סופר בקביעת שווי הקרקע ללא פיתוח בחלופה מס' 2: שמאי המשיגים סבור שנפלה טעות סופר בקביעת שווי קרקע לא כולל פיתוח, ומבקש להפחית את עלויות פיתוח משווי הקרקע בסך של 2,912,199 ₪ כפי שנקבע בשומת המשיבה, כולל פיתוח וללא מע"מ.
- מקדם התאמה (תוספת) בשיעור של 15% עבור השימוש לאולם אירועים: שמאי המשיגים סבור כי שווי הקרקע לשימוש אולם אירועים אינו נחשב ליעוד מסחרי ולא במקרה, השימוש הנ"ל הוגדר בנפרד "ממסחרי". מדובר בענף תנודתי/עונתי המגלם סיכון, עם קבוצת קונים מצומצמת לאור מורכבות הניהול. מציין בנוסף כי קונה מרצון מודע ליעוד הנ"ל בעת ביצוע העסקה ומגלם השימוש בשווי המכירה.

- <u>מקדם התאמה לשימושים מסחריים:</u> שמאי המשיגים סבור שאין מקום למתן מקדם התאמה כפי שנעשה ע"י שמאית המשיבה, זאת מאחר ומדובר בשימושים זהים בין שתי התכניות. ואם יש מקום להביא מקדם התאמה שכזה בכל זאת, אז לכל היותר יש להביא בחשבון מקדם תוספת של 1.05. בנוסף, שמאי המשיגים מציין את השומה המכרעת להיטל השבחה בנכס הנדון, שבה נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 750 ₪ למועד קובע 4.9.2015 עבור מגרש מס' 34 לפי תב"ע ג/6342 (כפי שמוגדר גם בחוזה החכירה), משכך יש להתייחס לשימושים המוגדרים בתכנית שלפיה מוגדר המגרש.

9.4.2. <u>שומה מעודכנת מיום 12/09/2024</u>[8]:

9.4.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

- נתוני ההשוואה, בדומה לשומת ההשגה המקורית שהוגשה בהליך זה, פרט להחרגת עסקות ההשוואה בכפר כנא.
- <u>חלופות מס' 1 – 4:</u> שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה ולכלל השימושים המסחריים: שמאי המשיגים הציג בשומתו את שווי מ"ר מבונה אקו' כפי שנקבע בשומת המשיבה. נתוני ההשוואה כוללים תוצאות מכרזי באזורי תעשיה בצפון - אזור התעשיה טמרה, אבו סנאן, בועינה נוג'ידאת, ביר אל-מכסור וכפר כנא (העסקות בכפר כנא הוחרגו בהיותם גבוהים בשיעור של 30% לעומת העסקה הגובהה ביותר), שנערכו בשנים 2015 -2022, על בסיס זה נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנישום בבעלות למועד קובע 13/09/2023 בסך של 1,620 ₪[9] כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.4.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור של 3%.
- <u>ניתוח שטח מבונה:</u>

<u>חלופה מס' 1:</u>

שטח קרקע 964 מ"ר			
תאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
ק.קרקע עיקרי	482	1	482
קומה א' עיקרי	289	0.4	115.6
חצר	482	0.25	120.5
סה"כ שטח אקו'			718.1

<u>חלופה מס' 2:</u>

שטח קרקע בנדון 964 מ"ר			
תאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קומת חניה	669	0.2	133.8
שטח עיקרי קומה א'	630.4	0.4	252.16
שטח עיקרי ב'	630.4	0.3	189.12
שירות קומה א'	120.5	0.2	24.1
שירות קומה ב'	120.5	0.15	18
חצר	295	0.25	73.75
סה"כ שטח אקו'			691

[8] מעדכן את שומת ההשגה המקורית שנערכה ביום 18/01/2024.

[9] בעת הדיון טען כי קיימת טעות סופר כאשר צ"ל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע בסך של 1,881 ₪.

חלופה מס' 3 :

שטח קרקע בנדון 964 מ"ר			
תאור	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
ק.קרקע עיקרי	482	1	482
קומה א' עיקרי	289	0.4	115.6
חצר	482	0.25	120.5
סה"כ שטח אקוו'			718.1

חלופה מס' 4 :

שטח קרקע בנדון 964 מ"ר			
תאור	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
קומת חניה	669	0.2	133.8
שטח עיקרי קומה א'	630.4	0.4	252.16
שטח עיקרי ב'	630.4	0.3	189.12
שירות קומה א'	120.5	0.2	24.1
שירות קומה ב'	120.5	0.15	18
חצר	295	0.25	73.75
סה"כ שטח אקוו'			691

9.4.2.3. תחשיב השומה המעודכנת:

חלופות מס' 1 ו- 2 (למועד קובע 13/09/2023) :

חלקה	שטח מגרש	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח
114	964	718.1	1620	**1,163,322**
114	964	691	1620	**1,119,428**

חלופה מס' 3 :

מועד קובע	חלקה	שטח מגרש	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח
01/01/2016	114	964	718.1	1269	**911,514**
01/01/2017	114	964	718.1	1309	**939,705**
01/01/2018	114	964	718.1	1349	**968,768**
01/01/2019	114	964	718.1	1391	**998,730**
01/01/2020	114	964	718.1	1434	**1,029,618**
01/01/2021	114	964	718.1	1478	**1,061,462**
01/01/2022	114	964	718.1	1524	**1,094,291**
01/01/2023	114	964	718.1	1571	**1,128,135**

חלופה מס' 4:

מועד קובע	חלקה	שטח מגרש	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח
01/01/2016	114	964	1369.25	1269	**1,738,045**
01/01/2017	114	964	1369.25	1309	**1,791,799**
01/01/2018	114	964	1369.25	1349	**1,847,216**
01/01/2019	114	964	1369.25	1391	**1,904,346**
01/01/2020	114	964	1369.25	1434	**1,963,243**
01/01/2021	114	964	1369.25	1478	**2,023,962**
01/01/2022	114	964	1369.25	1524	**2,086,559**
01/01/2023	114	964	1369.25	1571	**2,151,092**

9.4.3. תחשיב מעודכן וסופי מיום 09/01/2025:

שמאי המשיגים מבקש להתעלם מתחשיבי השווי שנערכו בשומות הנ"ל והגיש תחשיב מתוקן.

9.4.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס בתחשיב המעודכן:

כאמור, התחשיב העדכני, התבסס על השוואת ערכי השווי לתעשיה שנקבעו בהכרעות שניתנו בהשגה ראשונה ובהחלטת ועדת השגות, תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון, והשמאי מציין כי יש לאמץ את שווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע בתחשיב זה. להלן הנתונים:

- שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה והחלטת ועדת השגות שניתנה בתאריך 24/07/2023 למועד קובעים 29/04/2021 ו- 17/06/2021 בגוש 19269 חלקות 184 ו- 173 (אופק מס' 46857) כאשר קביעת השמאי המחוזי לשווי למ"ר מבונה אקו' בסך 1,595 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ, נותרה ללא שינוי.
- הכרעה בהשגה ראשונה שניתנה בתאריך 31/08/2022 למועד קובע 23/12/2021, בגוש 19269 חלקה 168 (אופק מס' 45619), בה נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,595 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- לאחר ביצוע התאמות, קובע שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנישום בסך של 1,607 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.4.3.2. עקרונות התחשיב המעודכן:

ניותח שטח מבונה אקו':

חלופה מס' 1:

שטח קרקע 964 מ"ר			
תאור	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
ק.קרקע עיקרי	482	1	482
קומה א' עיקרי	289	0.5	144.5
חצר	482	0.3	144.6
סה"כ שטח אקוו'			771.1

חלופה מס' 2 :

תאור	שטח	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
קומת חניה	669	0.2	133.8
ק.א' עיקרי	573	0.7	401.1
ק.א' שירות	96.4	0.35	33.74
קומה ב' עיקרי	573	0.5	286.5
קומה ב' שירות	96.4	0.25	24.1
חצר	295	0.3	88.5
סה"כ שטח אקוו'			**968**

חלופה מס' 3 :

שטח קרק בנדון 964 מ"ר			
תאור	שטח	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
ק.קרקע עיקרי	482	1	482
קומה א' עיקרי	289	0.5	144.5
חצר	482	0.3	144.6
סה"כ שטח אקוו'			771.1

חלופה מס' 4 :

שטח קרקע בנדון 964 מ"ר			
תאור	שטח	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטח בשימוש אולם אירועים	1183	1	1183
שטחי שירות	225	0.5	112.5
חצר לפי התכסית	295	0.25	73.75
סה"כ שטח אקוו'			1369.25

9.4.3.3. התחשיב המעודכן והסופי:

חלופות מס' 1 ו- 2 (למועד קובע 13/09/2023) :

השומה	חלקה	שטח מגרש	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח
חלופה 1	114	964	771.1	1607	**1,239,158**
חלופה 2	114	964	968	1607	**1,555,158**

חלופה מס' 3 :

מועד קובע	חלקה	שטח מגרש	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח
01/01/2016	114	964	771.1	1259	**971,182**
01/01/2017	114	964	771.1	1298	**1,001,218**
01/01/2018	114	964	771.1	1339	**1,032,184**
01/01/2019	114	964	771.1	1380	**1,064,107**
01/01/2020	114	964	771.1	1423	**1,097,017**
01/01/2021	114	964	771.1	1467	**1,130,946**
01/01/2022	114	964	771.1	1512	**1,165,923**
01/01/2023	114	964	771.1	1559	**1,201,983**

חלופה מס׳ 3:

מועד קובע	חלקה	שטח מגרש	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח
01/01/2016	114	964	1369.25	1259	**1,724,537**
01/01/2017	114	964	1369.25	1298	**1,777,873**
01/01/2018	114	964	1369.25	1339	**1,832,859**
01/01/2019	114	964	1369.25	1380	**1,889,545**
01/01/2020	114	964	1369.25	1423	**1,947,985**
01/01/2021	114	964	1369.25	1467	**2,008,232**
01/01/2022	114	964	1369.25	1512	**2,070,342**
01/01/2023	114	964	1369.25	1559	**2,134,373**

9.4.4. טענות המשיבה:

- שווי הקרקע ללא פיתוח בחלופה מס׳ 2: שמאית המשיבה סבורה כי אכן נפלה טעות סופר ויש להפחית את עלויות הפיתוח משווי הקרקע שנקבע בשומתה בסך של 2,912,199 ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ.
- קביעת השווי בחלופות השומה ומקדמים אקו׳:

השווי בחלופה מס׳ 1 נקבע לזכויות חוזיות, בהתאם לחוזה החכירה (״תעשיה ומלאכה״ - מוסך) ולא לפי התב״ע. מדובר בנושא משפטי שאין לדון בו במסגרת הליך זה. כמו כן במכרזים של כפר כנא נטרלתי את המסחר, מאחר ובחלופת השומה הנכס משמש לתעשיה ולכן נקבע מקדם 1 לתעשיה בקומת הקרקע ומקדם 0.40 בקומות העליונות.

לגבי חלופה מס׳ 2: השומה נערכה בהתאם לתב״ע והקלות, בה קביעת השווי בקומת הקרקע כחניה ובקומות העליונות לשימושים מסחריים המותרים בתב״ע. תוספת של 15% היא על הצד הזהיר, וזהו ההבדל העיקרי בין המקדמים בחלופות השומה.

לגבי חלופה מס׳ 4: השומה נערכה בהתאם לשימוש בפועל לאולם אירועים, עם תוספת של 15% לשימושים מסחריים ולכן, לא ניתן להשתמש באותם ערכי השווי שנקבעו לתעשיה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נתבקשנו להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בחלופות השומה השונות, כולל פיתוח וללא מע"מ.

עיקר המחלוקת בין הצדדים, היא בנושא הזכויות החוזיות (השימושים המותרים מכוח הזכויות החוזיות), נתוני השוואה, מקדמי התאמה וההשפעה על שווי הנכס.

שמאי המשיגים סבור שאין הבדל בין השימושים המותרים בהתאם לזכויות החוזיות לבין התב"ע החדשה המאושרת. בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל סימן ב': הליך השגה על שומות מקרקעין, סעיף 4.20.12 סימן (א) הליך ההשגה המפורט בסימן זה אינו חל על טענה משפטית או טענה לעניין עלויות פיתוח. לאור האמור, אין בסמכותי להכריע בסוגיה זו ולפרש את חוזה החכירה והזכויות החוזיות, ולכן השומה תתבצע בהתאם ליעודים ולשימושים בשומת רמ"י.

גישת ההשוואה לעסקות שבוצעו במגרשים ריקים במקום בו ממוקם הנכס היא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר.

בהעדר עסקות רלוונטיות במקום הנדון, אני סבור כי יש להעריך את שווי הנכס בהשוואה לעסקות שבוצעו באזורי התעשיה ביר אל-מכסור ובכפר כנא, שהן לדעתי העסקות המשקפות בצורה המהימנה ביותר את שווי הזכויות בנכס הנישום תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות.

לעניין ההתאמה לשווי מ"ר מבונה עבור מוסך (שימוש יחיד) כפי שרשום בזכויות החוזיות, ביחס לשווי הבסיס שנקבע ע"י החי"מ לשווי מ"ר מבונה עבור תעשיה: במקרה זה אני סבור שהשווי שנקבע עבור מ"ר מבונה תעשיה יהיה דומה לשווי לשימוש מוסך, מאחר ואני סבור כי אין הבדל מהותי בין השניים. זאת, בנוסף לכך ששמאית המשיבה קבעה גם כן את השווי לפי אותו בסיס עבור מ"ר מבונה מוסך ביחס לתעשיה.

שווי זכות הבעלות בחלופה מס' 2 (לפי תב"ע מאושרת): אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם תוספת של 15% עבור השימושים המוגדרים בתב"ע, ביחס לשווי מ"ר מבונה תעשיה כפי שנקבע לזכויות החוזיות. לגבי זכויות הבניה, יובאו בחשבון בהתאם לקיבולת הבניה המוגדרת בתב"ע ג/21851, כמו כן, אציין כי שמאי הצדדים לא הציגו אסמכתאות ותימוכין בנוגע לקיבולת הבניה שהובא בשומותיהם.

שווי זכות הבעלות בחלופה מס' 4 (שימוש בפועל לאולם אירועים): מאחר ולא אותרו נתוני שווי או עסקות השוואה מנכסים דומים, ובהתחשב בכך שמדובר בשימוש עונתי, בר-סיכון, אני סבור שיש מקום להביא בחשבון מקדם תוספת של 10% על בסיס השווי שנקבע עבור הזכויות החוזיות (תעשיה).

לעניין החלטת ועדת השגות, הכרעות, שומה מכרעת להיטל השבחה אציין כי הערכות שמאיות אינן מהוות עסקות השוואה תקפות עפ"י התקינה השמאית.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים כשבפועל הנכס כולל מחוברים.
לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. <u>עלויות פיתוח:</u>

מסקנת השווי כוללת הוצאות פיתוח ואינה כוללת מע"מ. בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן מהוות חלק מהליך ההשגה.

10.2.3. <u>מרכיב המע"מ:</u>

ככלל, הגורמים המעורבים בעסקות מקרקעין ביעוד תעשיה הינם עוסקים מורשים לעניין מע"מ, ולפיכך השומה אינה כוללת מע"מ.

10.2.4. <u>מקדם התאמה:</u>

- **<u>מקדמי התאמה למיקום ולנגישות:</u>**

הנכס הנישום נמצא באזור תעשיה פעיל בסח'נין, בעוד אזור התעשיה ביר אל-מכסור נמצא במיקום נחות יותר, לפיכך הובאה בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 30%.
לגבי עסקות ההשוואה שהובאו מאזה"ת כפר כנא, הובאה בחשבון התאמה למיקום ולנגישות ע"י מתן הפחתה בשיעור של 5% ביחס לאזור תעשיה בסח'נין.

- **<u>התאמה לזמינות:</u>**

נכון למועד ביצוע העסקות במגרשים שהתפרסמו במכרזים באזור התעשיה ביר אל-מכסור, מדובר באיזור שאינו מפותח, אולם ניתן לזהות כי החלו בו עבודות פיתוח, משכך, הובאה בחשבון התאמה בשיעור של 5% לאי זמינות המגרשים בביר אלמכסור ביחס לנכס הנישום בסח'נין.

- **<u>התאמה למועד:</u>**

ביחס לנתוני ההשוואה שהובאו מביר אל-מכסור, להערכתי, ככל שחלה עלייה או ירידת מחירים בתקופה זו, היא אינה מהותית במקרה זה, ולכן לא הובאה בחשבון התאמה למועדים הקובעים עבור השנים 2019 - 2021. בנוסף, גם לנתוני ההשוואה שהובאו מכפר כנא לא הובאה בחשבון התאמה למועד הקובע עבור שנת 2022 וזאת בהתחשב במועד ביצוע העסקות בכפר כנא (שנת 2022). לגבי יתר המועדים הקובעים, אני סבור כי יש מקום להביא בחשבון התאמה למועד קובע בשיעור של 5% לשנה כפי שמפורט בסעיף 11 להלן.

- **<u>התאמה לבעלות:</u>**

בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים וביחס לעסקות ההשוואה שהובא בחשבון ע"י החי"מ הכוללות זכויות חכירה, בוצעה התאמה לבעלות בשיעור של 3%. התאמה זו מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") של רמ"י מול החוכר (ע"י חלוקה במקדם 0.97).

- **<u>מקדמים אקוויוולנטיים:</u>**

<u>מקדמים אקוויוולנטיים נכסי השוואה:</u>

שטחים מבונים מעל הכניסה הקובעת - שטח עיקרי בק"ק – 1, שטח שירות בק"ק – 0.5, שטח עיקרי בק"א - 0.5, שטח שירות בק"א - 0.25, יתרת שטח עיקרי קומה ב' - 0.20 ועבור שטח החצר - 0.30.
לגבי השימושים המסחריים בעסקות ההשוואה שהובאו מכפר כנא, אני סבור כי יש מקום לבצע התאמה לצורך נטרול השימושים המסחריים ביחס לנכס הנישום על מנת לקבוע שווי בסיסי לתעשיה, משכך יובאו בחשבון מקדם 1.3 לשטח עיקרי בק"ק ומקדם 0.65 לשטח שירות בק"ק.

מקדמים אקוויוולנטיים נשוא השומה:

במקרה הנדון, בהתחשב בחלופות השומה השונות, אני סבור כי הניתוח לשטח מבונה אקו' יחושב על בסיס ההנחות הבאות:

חלופות מס' 1 ו- 3: שטח עיקרי קומת קרקע - 1, שטח קומה (עיקרי ושירות) משוקלל[10] - 0.4.

חלופה מס' 2: קביעת המקדמים בהתייחס למסמכי התכנית ומיקום הנכס: שטח עיקרי בקומות – 0.7, שטח שירות בקומות - 0.35.

חלופה מס' 4: במקרה זה אני בדעה כי יש מקום לקביעת מקדם שווי לצורך שימוש אולם אירועים, ומשכך יובא בחשבון מקדם לשטח עיקרי - 1 ולשטח שירות - 0.5.

שטח החצר בכל החלופות - 0.3.

- **שקלול נתוני עסקות ההשוואה:**

בהתייחס למאפייני ומיקום הנכס הנישום, ולשימושים בו ביחס לעסקות ההשוואה אני סבור כי יש מקום להביא בחשבון מקדם משוקלל עבור עסקות ההשוואה מביר אל-מכסור 0.7 ומכפר כנא 0.3.

[10] בהתחשב בכך כי סה"כ קיבולת הבניה כללה שטחי שירות.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

הערכת השווי בוצעה על בסיס תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים מאזה"ת ביר אל-מכסור וכפר כנא ביעוד תעשיה (מקור הנתונים: אתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל), כמפורט להלן:

מכרזים בביר אל-מכסור, צפ/132/2019, צפ/314/2020 מגרשים בייעוד תעשייה ומלאכה לפי תב"ע תמל/1020

מס"ד	תאריך	מכרז	גו"ח	מגרש	שטח בדונם	מחיר/תמורה ללא פיתוח	הוצ' פיתוח של המכרז	מחיר כולל פיתוח	שווי לדונם כולל פיתוח	מ"ר מבונה אקו'	שווי למ"ר מבונה אקו'
1	18/08/2019	צפ/132/2019	17652/12	201	1.570	₪ 108,633	₪ 1,129,367	₪ 1,238,000	₪ 788,535	811.3	₪ 972
2				243	1.271	₪ 50,000	₪ 1,020,985	₪ 1,070,985	₪ 842,632	891.3	₪ 945
3	14/03/2021	צפ/314/2020	17652/12	202	1.565	₪ 362,250	₪ 1,133,478	₪ 1,495,728	₪ 955,737	811.3	₪ 1,178
4				235	2.011	₪ 383,000	₪ 1,296,541	₪ 1,679,541	₪ 835,177	891.3	₪ 937
5				240	1.220	₪ 315,000	₪ 1,007,341	₪ 1,322,341	₪ 1,083,886	891.3	₪ 1,216
6				241	1.207	₪ 242,706	₪ 1,002,588	₪ 1,245,294	₪ 1,031,727	891.3	₪ 1,158
7				242	1.207	₪ 353,000	₪ 1,002,588	₪ 1,355,588	₪ 1,123,105	891.3	₪ 1,260
8			17652/12,	244	1.220	₪ 359,500	₪ 1,007,341	₪ 1,366,841	₪ 1,120,361	891.3	₪ 1,257
9			17652/13	245	1.220	₪ 373,333	₪ 1,007,341	₪ 1,380,674	₪ 1,131,700	891.3	₪ 1,270
שווי ממוצע למ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ וכולל פיתוח											₪ 1,133
התאמה לזמינות										1.05	₪ 1,190
התאמה למיקום										1.3	₪ 1,547
התאמה לבעלות (ע"י חלוקה -ב 0.97) -מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בכל שנה בשנה למועדים הקובעים: 01/01/2019,20,21										0.97	**₪ 1,595**
התאמה למועד קובע 01/01/2022										1.05	**₪ 1,675**
התאמה חמועד קובע 01/01/2023										1.05	**₪ 1,759**
קביעת למועד קובע 13/9/2023										1.03	**₪ 1,812**

תחשיב שטח מבונה אקו'

ביר אל מכסור

יעוד תעשיה קלה ומלאכה

ניתוח תוצאות המכרזים במגרשים מס' 201-202

זכויות הבניה:

עיקרי	1000
שירות	50

תכסית 40% , 3 קומות

שטח המגרש (במ"ר) 1,000

תכסית 40% בניה בק. קרקע 400

מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' (במ"ר)
עיקרי בקומת קרקע	375	1	375.0
שירות בקומת הקרקע	25	0.5	12.5
עיקרי בקומה א'	375	0.5	187.5
שירות בקומה א'	25	0.25	6.3
יתרת שטח עיקרי בקומה ב'	250	0.2	50.0
חצר	600	0.3	180.0
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בדונם			**811.3**

ביר אל מכסור

יעוד תעשיה קלה ומלאכה

ניתוח תוצאות המכרזים במגרשים מס' 235,240-242,244-245

זכויות הבניה:

עיקרי	1000
שירות	50

תכסית 50% , 3 קומות

שטח המגרש (במ"ר) 1,000

תכסית 50% בניה בק. קרקע 500

מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' (במ"ר)
עיקרי בקומת קרקע	475	1	475.0
שירות בקומת הקרקע	25	0.5	12.5
עיקרי בקומה א'	475	0.5	237.5
שירות בקומה א'	25	0.25	6.3
יתרת שטח עיקרי בקומה ב'	50	0.2	10.0
חצר	500	0.3	150.0
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בדונם			**891.3**

מכרזים באזה"ת כפר כנא, מכרז צפ/384/2021

מס"ד	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	מחיר ללא פיתוח	הוצאות פיתוח	מחיר כולל פיתוח	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
1	23/01/2022	17385/30	115	1,418	₪ 2,453,140	₪ 701,622	₪ 3,154,762	₪ 2,225	₪ 2,225
2		17385/30,31,60	116	1,155	₪ 1,998,150	₪ 571,490	₪ 2,569,640	₪ 2,225	₪ 2,225
3		17385/31	117	1,155	₪ 1,998,150	₪ 571,490	₪ 2,569,640	₪ 2,225	₪ 2,225
4		17385/31	118	1,155	₪ 1,998,150	₪ 571,490	₪ 2,569,640	₪ 2,225	₪ 2,225
5		17385/31	119	1,150	₪ 2,100,000	₪ 569,016	₪ 2,669,016	₪ 2,321	₪ 2,321
6		17385/31	136	1,280	₪ 2,208,000	₪ 633,340	₪ 2,841,340	₪ 2,220	₪ 2,220
7		17385/31	137	1,198	₪ 2,066,550	₪ 592,766	₪ 2,659,316	₪ 2,220	₪ 2,220
8		17385/31	138	1,122	₪ 2,117,000	₪ 555,162	₪ 2,672,162	₪ 2,382	₪ 2,382
מתקבל שווי מ"ר קרקע בממוצע								**₪ 2,255**	

קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' במגרש בשטח של 1 דונם			
שווי דונם בממוצע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪ 2,255,000**
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בדונם			**866**
שווי מ"ר מבונה אקו'			**₪ 2,604**
התאמה למיקום ונגישות	0.95		₪ 2,474
שווי מ"ר מבונה אקו' למועד קובע 01/01/2022 בבעלות ע"י חלוקה ב	0.97		**₪ 2,551**
שווי מ"ר מבונה אקו' למועד 01/01/2023	1.05		**₪ 2,679**
קביעת למועד קובע 13/9/2023	1.03		**₪ 2,759**

תחשיב שטח מבונה אקו'

תב"ע	יעוד	ז"ב עיקרי	ז"ב שירות	תכסית	מס' קומות
ג/11414	תעשייה	80%	20%	50%	2

ניתוח שטח מבונה אקו'			
שווי מ"ר קרקע בממוצע כולל פיתוח			₪ 2,255
שווי דונם בממוצע כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 2,255,000
הוראות בניה עיקריות:	ז"ב עיקרי במ"ר	ז"ב ש"ש במ"ר	סה"כ במ"ר
תב"ע מס' ג/11414	80%	20%	100%
מס' קומות 2	שירותים מסחריים הקשורים במישרין		
תכסית 50%	לתעשיה שבמקום (עד 15% משטח הבניה		

ניתוח שווי 1 מ"ר מבונה קרקע אקו'	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ מ"ר מבונה אקו'**
ז"ב ק"ק (עיקרי)	280	1	280
ז"ב ק"ק (עיקרי) שימושים מסחריים	120	1.3	156
ז"ב ק"ק (שירות) שימושים מסחריים לפי התב"ע = 1.3*0.5= 0.65. (200*15% מ"ר = 30 מ"ר)	30	0.65	20
ז"ב ק"ק (שירות)	70	0.5	35
ז"ב ק"א (עיקרי)	400	0.5	200
ז"ב ק"א (שירות)	100	0.25	25
חצר	500	0.3	150
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			866
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 2,604
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 2,604**

<u>טבלת עזר לריכוז שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל לזכויות חוזיות</u>

למועד קובע 01/01/2019 עד 01/01/2021

בסיס השווי	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר מבונה אקו'
ביר אל מכסור	1,595 ₪	100%	1,595 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ			**1,595** ₪

למועד קובע 01/01/2022

בסיס השווי	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר מבונה אקו'
ביר אל מכסור	1,675 ₪	70%	1,173 ₪
כפר כנא	2,551 ₪	30%	765 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ			**1,938** ₪

למועד קובע 01/01/2023

בסיס השווי	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר מבונה אקו'
ביר אל מכסור	1,759 ₪	70%	1,231 ₪
כפר כנא	2,679 ₪	30%	804 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ			**2,035** ₪

למועד קובע 13/09/2023

בסיס השווי	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר מבונה אקו'
ביר אל מכסור	1,812 ₪	70%	1,268 ₪
כפר כנא	2,759 ₪	30%	828 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ			**2,096** ₪

11. תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1:

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות			
תאור	שטח מבונה אקו' במ"ר	מקדם	סה"כ שטח מבונה אקו'
עיקרי קומת קרקע	482	1	482
יתרת שטחים בקומה א	289	0.4	115.6
חצר תכסית 50%	482	0.3	144.6
קיבולת בנייה במ"ר	771		
סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר			742.2

מועד קובע	שטח המגרש במ"ר	סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ
13/09/2023	964	742.2	₪ 2,096	₪ 1,555,651
שווי במעוגל				**₪ 1,556,000**

חלופה מס' 2:

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן)			
זכויות הבניה והתכסית שלהלן הן לפי תב"ע ג/21851	שטח מבונה במ"ר	מקדם	סה"כ שטח מבונה אקו'
שטח עיקרי בקומות בקיבולת בניה של 131%	1262.84	0.7	884.0
שטח שירות בקומות בקיבולת בניה 25%	241	0.35	84.35
חצר לפי תכסית 69.45%	295	0.3	88.5
סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר			1,056.9

מועד קובע	סה"כ שטח מבונה אקו'	מקדם לשימושים לפי תב"ע מאושרת	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ
13/09/2023	1,056.9	1.15	₪ 2,096	₪ 2,547,552
שווי במעוגל				**₪ 2,548,000**

חלופה מס' 3 :

אומדן שווי זכות הבעלות (לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין) לפי זכויות חוזיות			
תאור	שטח מבונה במ"ר	מקדם	סה"כ שטח מבונה אקו'
עיקרי קומת קרקע	482	1	482
יתרת שטחים בקומה א	289	0.4	115.6
חצר תכסית 50%	482	0.3	144.6
קיבולת בנייה במ"ר	771		
סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר			742.2

מועד קובע	שטח המגרש במ"ר	שטח מבונה אקו'	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי במעוגל	הערות
01/01/2023	964	742.2	₪ 2,035	₪ 1,510,377	**₪ 1,510,000**	ראה טבלת עזר לעיל
01/01/2022	964	742.2	₪ 1,938	₪ 1,438,384	**₪ 1,438,000**	ראה טבלת עזר לעיל
01/01/2021	964	742.2	₪ 1,595	₪ 1,183,809	**₪ 1,184,000**	ראה טבלת עזר לעיל
01/01/2020	964	742.2	₪ 1,595	₪ 1,183,809	**₪ 1,184,000**	ראה טבלת עזר לעיל
01/01/2019	964	742.2	₪ 1,595	₪ 1,183,809	**₪ 1,184,000**	ראה טבלת עזר לעיל
01/01/2018	964	742.2	₪ 1,515	₪ 1,124,433	**₪ 1,124,000**	הערך שנקבע בשנת 2019 ובהתאמה למועד קובע לפי 5% לשנה (שווי מ"ר מבונה אקו' *0.95)
01/01/2017	964	742.2	₪ 1,439	₪ 1,068,026	**₪ 1,068,000**	הערך שנקבע בשנת 2018 ובהתאמה למועד קובע לפי 5% לשנה
01/01/2016	964	742.2	₪ 1,367	₪ 1,014,587	**₪ 1,015,000**	הערך שנקבע בשנת 2017 ובהתאמה למועד קובע לפי 5% לשנה

חלופה מס' 4 :

אומדן שווי זכות הבעלות (לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין) לפי שימוש בפועל (כולל שימושים) שאינם מבונים הנובעים מהפעילות			
תאור	שטח מבונה במ"ר*	מקדם	סה"כ שטח מבונה אקו'
שטח עיקרי בשימוש לאולם אירועים	1183	1	1183.0
שטח שירות בשימוש לאולם אירועים	225	0.5	112.5
חצר לפי תב"ע בתכסית של 69.45%	295	0.3	88.5
סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר			1,384

* השטחים המבונים הם לפי שומת המשיבה.

מועד קובע	סה"כ שטח מבונה אקו'	התאמה לשימוש בפועל אולם אירועים	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי במעוגל	הערות
01/01/2023	1,384.0	1.10	₪ 2,035	₪ 3,098,084	**₪ 3,098,000**	טבלת עזר לעיל
01/01/2022	1,384.0		₪ 1,938	₪ 2,950,411	**₪ 2,950,000**	טבלת עזר לעיל
01/01/2021	1,384.0		₪ 1,595	₪ 2,428,228	**₪ 2,428,000**	טבלת עזר לעיל
01/01/2020	1,384.0		₪ 1,595	₪ 2,428,228	**₪ 2,428,000**	טבלת עזר לעיל
01/01/2019	1,384.0		₪ 1,595	₪ 2,428,228	**₪ 2,428,000**	טבלת עזר לעיל
01/01/2018	1,384.0		₪ 1,515	₪ 2,306,436	**₪ 2,306,000**	הערך שנקבע בשנת 2019 ובהתאמה למועד קובע לפי 5% לשנה (שווי מ"ר מבונה אקו' *0.95)
01/01/2017	1,384.0		₪ 1,439	₪ 2,190,734	**₪ 2,191,000**	הערך שנקבע בשנת 2018 ובהתאמה למועד קובע לפי 5% לשנה
01/01/2016	1,384.0		₪ 1,367	₪ 2,081,121	**₪ 2,081,000**	הערך שנקבע בשנת 2017 ובהתאמה למועד קובע לפי 5% לשנה

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון, לצורך גביית דמי היתר שינוי יעוד ו/או ניצול ודמי שימוש לתקופת עבר בחלופות כדלקמן:

חלופה מס' 1 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות:

מועד קובע	שווי בש"ח	במילים
13/09/2023	**1,556,000** ₪	**מיליון חמש מאות חמישים ושש אלף** ₪

חלופה מס' 2 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן):

מועד קובע	שווי בש"ח	במילים
13/09/2023	**2,548,000** ₪	**שני מיליון חמש מאות ארבעים ושמונה אלף** ₪

חלופה מס' 3 - אומדן שווי זכות הבעלות (לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין) לפי זכויות חוזיות:

מועד קובע	שווי בש"ח	במילים
01/01/2023	**1,510,000** ₪	**מיליון חמש מאות ועשרה אלף** ₪
01/01/2022	**1,438,000** ₪	**מיליון ארבע מאות שלושים ושמונה אלף** ₪
01/01/2021	**1,184,000** ₪	**מיליון מאה שמונים וארבעה אלף** ₪
01/01/2020	**1,184,000** ₪	**מיליון מאה שמונים וארבעה אלף** ₪
01/01/2019	**1,184,000** ₪	**מיליון מאה שמונים וארבעה אלף** ₪
01/01/2018	**1,124,000** ₪	**מיליון מאה עשרים וארבעה אלף** ₪
01/01/2017	**1,068,000** ₪	**מיליון שישים ושמונה אלף** ₪
01/01/2016	**1,015,000** ₪	**מיליון וחמישה עשר אלף** ₪

חלופה מס' 4 - אומדן שווי זכות הבעלות (לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין) לפי שימוש בפועל (כולל שימושים) שאינם מבונים הנובעים מהפעילות - אולם אירועים:

מועד קובע	שווי בש"ח	במילים
01/01/2023	**3,098,000** ₪	**שלושה מיליון תשעים ושמונה אלף** ₪
01/01/2022	**2,950,000** ₪	**שני מיליון תשע מאות וחמישים אלף** ₪
01/01/2021	**2,428,000** ₪	**שני מיליון ארבע מאות עשרים ושמונה אלף** ₪
01/01/2020	**2,428,000** ₪	**שני מיליון ארבע מאות עשרים ושמונה אלף** ₪
01/01/2019	**2,428,000** ₪	**שני מיליון ארבע מאות עשרים ושמונה אלף** ₪
01/01/2018	**2,306,000** ₪	**שני מיליון שלוש מאות ושש אלף** ₪
01/01/2017	**2,191,000** ₪	**שני מיליון מאה תשעים ואחד אלף** ₪
01/01/2016	**2,081,000** ₪	**שני מיליון שמונים ואחד אלף** ₪

הערכים הנקובים לעיל כוללים פיתוח וללא מע"מ.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בכבוד רב,

באסל בלאן - שמאי מקרקעין מחוזי

<u>העתק:</u>

גב' איריס כפרי-משה, ראש תחום שמאות רמ"י מרחב צפון.