תאריך עברי	:	ט״ו טבת תשפ״א
תאריך לועזי	:	30/12/2020
מס׳ תיק רמ״י	:	21550644א
מספרינו (אופק)	:	41052
לקביעת שכ״ט	:	6.63 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ אפרת דויטש
צוות לקידום עסקות תעסוקה
רמ״י – מרחב צפון והגולן
efratd@land.gov.il

מר ענאן סלאמה
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
רח׳ מעלה יצחק 19, נוף הגליל
office@pciphas.co.il

מר סאלח אבו ריא
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
ת.ד 13226, סח׳נין
s_aboria@netvision.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

מגרשים מס׳ 104-101 עפ״י תב״ע ג/11414, אזור תעשייה כפר כנא

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 30/09/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, עפ״י תכנית מאושרת (תב״ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן), וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – תעשייה.

1.2 השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר ענאן סלאמה ביום 15/12/2019 - **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר סאלח אבו ריא מיום 14/08/2020 - **להלן: ״שמאי המשיגים״.**

1.3 בתאריך 19/10/2020 התקיים דיון באמצעות אפליקציית ZOOM בנוכחות:

מטעם המשיבה: שמאי המשיבה מר ענאן סלאמה, הגב׳ טל קריטי, בוגרת התמחות ממשרד שמאי המשיבה והגב׳ איריס כפרי-משה, ראש תחום שמאות - רמ״י צפון.

מטעם המשיגים: מר סאלח אבו ריא, שמאי מקרקעין ועו״ד ג׳מאל גאנם.

סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 20/10/2020, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 27/10/2020 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע״י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף.

1.4 בתאריך 20/10/2020 העביר לידינו שמאי המשיגים שומת היטל השבחה, שנערכה ע״י שמאי המשיבה, בעיר נצרת.

1.5 לא התקבלו תגובות נוספות מטעם המשיבה.

1.6 הצדדים חלוקים בעניין:

- המתודולוגיה להערכת הנכס הנישום.
- עסקות ההשוואה ומסקנת השווי.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	17385.
חלקה:	30 (בחלק).
מגרשים:	101-104 עפ"י תב"ע ג/11414.
שטח הנכס הנישום:	4,600 מ"ר[2].
מהות הנכס:	מגרשי תעשיה.
מיקום הנכס:	הרחבה של אזור תעשייה כפר כנא.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 08/12/2019 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 19/11/2020 ע"י מר רון תמיר, שמאי מקרקעין ממשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום הוא קבוצת מגרשים לתעשייה, בשטח כולל של 4,600 מ"ר, הממוקם בהרחבה של אזור תעשייה כפר כנא.

[2] בהתאם להזמנת השומה.

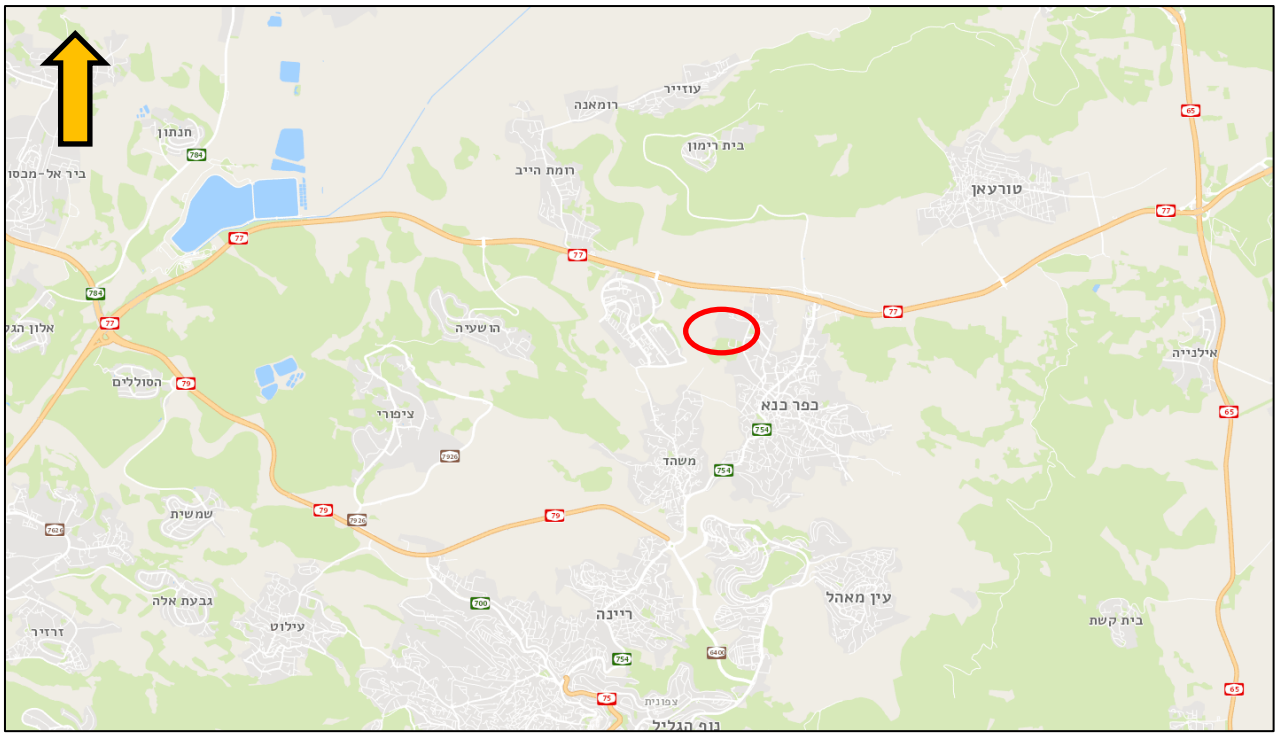
6.1. <u>הסביבה:</u>

כאמור, הנכס הנישום ממוקם בהרחבה של אזור התעשייה כפר כנא. אזור התעשייה ממוקם בחלקו הצפון מערבי של היישוב כפר כנא, מדרום לכביש ארצי מס׳ 77 המוליך מכיוון מחלף המוביל ועמק יזרעאל לכיוון טבריה והגליל וממזרח ובסמוך לאזור תעשייה ציפורית. בין אזור תעשייה כפר כנא לבין אזור תעשייה ציפורית, מתוכנן אזור תעסוקה משהד (תב״ע ג/20521), היוצר רצף תכנוני של אזורי תעשיה ותעסוקה מדרום לכביש מס׳ 77.

ניתן לחלק את אזור התעשייה כפר כנא לשני חלקים, החלק המזרחי (הקיים), מאופיין בעיקר בשימושי תעשייה ומלאכה לרוב בבינוי חד קומתי והחלק המערבי (בו ממוקם הנכס הנישום), המהווה הרחבה של אזור התעשייה הקיים. בחלק זה המגרשים אינם מבונים (למעט מס׳ מגרשים מצפון למתחם ההרחבה).

הפיתוח הסביבתי באזור התעשיה הקיים מלא. באזור ההרחבה הפיתוח חלקי וכולל, בין היתר, דרכי עפר, כבישי אספלט (חלקם רעועים), תאורה, קווי חשמל על גבי עמודים, תשתיות מים וביוב.

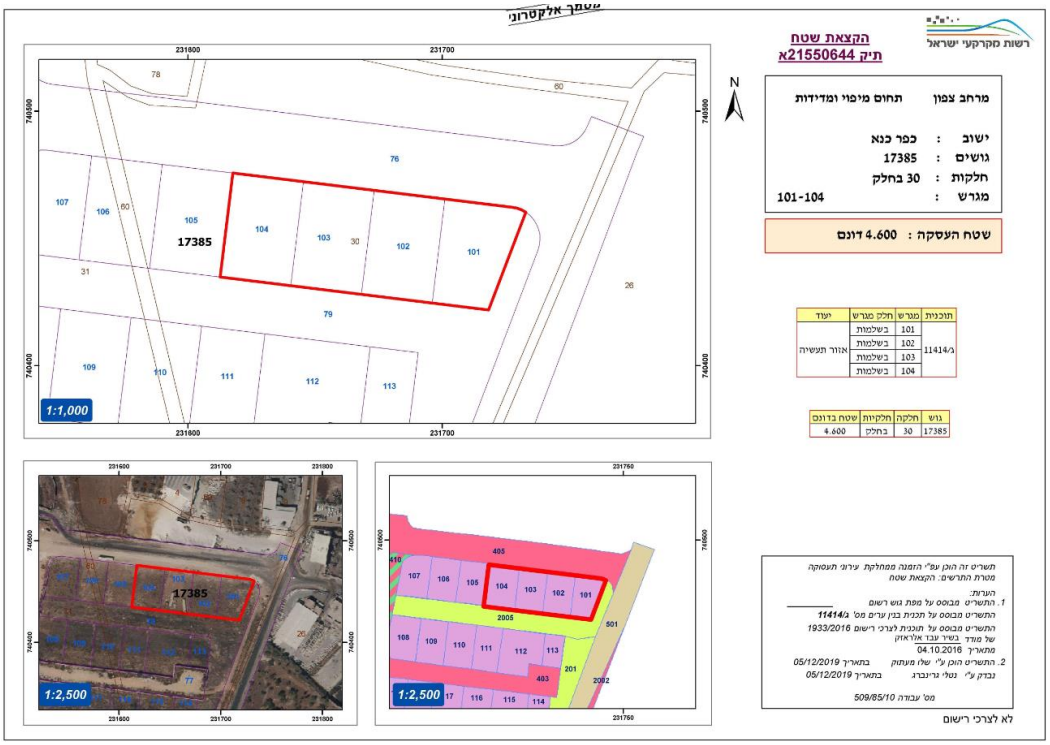
<u>תרשים סביבת הנכס:</u>



6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס הנישום מורכב ממגרשים 101,102,103,104 עפ"י תב"ע ג/11414 בשטח כולל של 4,600 מ"ר. הנכס הנישום ממוקם בחלק המערבי של אזור התעשייה כפר כנא (הרחבה של אזור התעשיה הקיים). צורת הנכס דמוית מלבן קטום (קטום בחלקו המזרחי של מגרש 101), פני הקרקע מישוריים ברובם והנכס ריק מבינוי. בחלק מהשטח מצויה פסולת בנין ואשפה. מצפון וממזרח לנכס הנישום דרכים, מדרום קרקע המיועדת לשצ"פ ומעברה מגרשים נוספים ביעוד תעשייה וממערב מגרשים נוספים ביעוד תעשייה.

<u>תשריט הנכס כפי שהתקבל מרמ"י:</u>



<u>קומפילציה של תב"ע ג/11414 על רקע תצלום אוויר משולב (מתוך אתר המפות הממשלתי):</u>



<u>הערה</u>: הכרעה זו מתייחסת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה.

תמונות מביקור בנכס ובסביבתו:





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 04/11/2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	חלקה 30 בגוש 17385
רשויות:	מ.מ. כפר כנא
שטח רשום:	34,387 מ"ר
בעלויות:	מדינת ישראל – בשלמות
הערות:	הערה בדבר שמורת יער, כל פעולה טעונה אישור שר החקלאות
	הערת ניהול הדיור הממשלתי, המוטב – חטיבת הנכסים רכש ולוגיסטיקה, החשב הכללי[3]

7.2. חוזה חכירה:

לא הוצג בפנינו חוזה חכירה.

8. מצב תכנוני:

להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י ומאתר הועדה המרחבית לתכנון ובניה מבוא העמקים:

- **תכנית מס' ג/11414** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5218 בתאריך 26/08/2003.

מטרות התכנית:

- קביעת ייעוד לאזור תעשייה, מלאכה נקיה, אזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- הוראות בדבר איכות הסביבה באזור התעשייה.
- איחוד וחלוקה למגרשים.

[3] הערה נרשמה בתאריך 23/04/2020 (לאחר המועד הקובע).

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנישום מסווג ביעוד תעשיה. עפ"י הוראות התכנית השימושים המותרים ביעוד זה הינם:

- מפעלי תעשייה ובתי מלאכה.
- בתי קירור, שטחים ומבנים לאחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית, משרדים כחלק ממנהלת המפעלים (עד 10% משטח הבניה) ושירותים מסחריים הקשורים במישירין לתעשייה שבמקום (עד 15% משטח הבניה המותר), מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום, שטח כל יחידה עד 60 מ"ר.
- מכונים ומעבדות לשירות התעשייה, מוסכים לרכב, שטחים ומתקנים לחנייה.
- מפעל לעיבוד וייצור מזון יתאפשר בתנאי של קבלת אישור עקרוני ממשרד הבריאות בדבר מיקום מפעל המזון ביחס למפעלי תעשיה אחרים.
- מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת, יותרו בתנאי שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.

להלן תמצית הוראות הבניה:

אזור	שטח מגרש מינימלי (דונם)	מס' קומות	גובה מקסימלי	אחוזי הבניה (מעל מפלס כניסה)		תכסית	קווי בניין		
				עיקרי	שירות		קדמי	צידי	אחורי
תעשיה	0.5	2	12 מ'	80%	20%	50%	5 או לפי תשריט	4	5

הערות:

- *הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מהגובה הרשום לצורך ארובות, תרנים, מתקנים טכניים, חדרי מכונות, יציאות לגג וכד'. גובה ארובות 10 מ' מעל מפלס הגג.*
- *הועדה המקומית רשאית לתת היתר בניה עם קיר משותף בין שנים או שלושה מגרשים עפ"י תכנית בינוי בהסכמת השכן.*

- **תכנית רישוי:**

לא הוצגו בפני היתר בנייה או תכנית להיתר[4].

[4] בשומת המשיבה צוין כי מדובר במגרש ריק, טרם הוגשו בקשות להיתר מאחר ומדובר בתחילתו של הליך השיווק, משכך עניין אומדן השווי בהתחשב בהקלות שניתנו בבקשה להיתר אינו רלוונטי.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, בשומות הצדדים[5]:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 5,845,000	₪ 2,889,694

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 9 תוצאות מכרזי רמ"י באזורי תעשיה בצפון[6] ו- 7 עסקות בין פרטיים מאזור תעשייה טמרה, המכרזים והעסקות נערכו בין השנים 2016-2019.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, קבע שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנישום על סך 1,720 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לאור העדר מובהקות הנתונים באזור התעשייה הנסקר, לקביעת השווי, נותחו נתוני השוואה באזורי תעשייה בצפון ברי השוואה לאזור התעשייה שבנדון. כמו כן, לצורך בחינת סבירות מסקנת השווי שהתקבלה, נבחנו החלטות בהשגה ראשונה בכפוף להתאמות הנדרשות (לזמן ולמיקום).
- הנכס המוערך מצוי בסביבה של קהל קונים/מוכרים המוגדר כ-"עוסקים", בשל כך, אומדן השווי והערכים בשומה אינם כוללים מע"מ.
- אומדן עלויות הפיתוח שהובאו בחשבון בנספח שווי הקרקע ללא פיתוח מבוסס על טבלת הוצאות פיתוח של משרד התעשייה והמסחר נכון לשנת 2019, לפיה הוצאות הפיתוח המלאות באזור התעשייה כפר כנא הינם 497,984 ₪/דונם, כשהם משוערכים למועד עריכת השומה.
- הובאה בחשבון התאמה לזמן לפי 3% לשנה, התאמה למיקום במקדמים שבין 0.9-1.2 (בהתאם לאזור התעשייה ממנו לקוחות עסקות ההשוואה), התאמה לדיווחים במקדם 1.3 (בעסקות בין פרטיים) והתאמה לגודל הנכס הנישום במקדם 0.97.

[5] מסקנת השווי בשומת המשיבה הינה כולל פיתוח וללא מע"מ, מסקנת השווי בשומת המשיגים הינה כולל פיתוח ומע"מ.

[6] מכרזי שיווק של רמ"י "לכל המרבה במחיר" באזורי תעשייה אבו סנאן, שפרעם, בועיינה נוג'ידאת וביר אל מכסור.

9.2.3. תחשיבי השומה:

נתונים לתחשיב ותחשיב				
אומדן שווי דונם טיפוסי				
שטח במ"ר				1,000
הוראות בניה עיקריות:		ז"ב עיקרי	ז"ב ש"ש	סה"כ
תב"ע רלבנטית	ג/11414	80%	20%	100%
מס' קומות	2			
תכסית	50%			
ניתוח שווי 1 מ"ר מבונה קרקע אקוו'		שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ מר"ב אקוו'
ז"ב ק"ק - עיקרי		400	1	400
ז"ב ק"ק - שירות		100	0.5	50
ז"ב ק"א - עיקרי		400	0.4	160
ז"ב ק"א - שירות		100	0.25	25
חצר בהתחשב בנתוני הנכס		500	0.25	125
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' בדונם נורמטיבי				760
שווי מר"ב				₪ 1,720
שווי דונם טיפוסי ללא מע"מ - כולל הוצ"פ				₪ 1,307,200
שווי דונם טיפוסי במעוגל				₪ 1,310,000
אומדן שווי הנכס הנדון:				
מס' מגרשים				101, 102, 103, 104
שטח בדונם				4.600
שווי הנכס לפני התאמות				₪ 6,026,000
התאמה לצורה ו/או לגודל	לצורה	לגודל	למיקום	₪ 5,845,220
	1	0.97	1	
שווי הנכס ללא מע"מ, כולל הוצ"פ במעוגל				**₪ 5,845,000**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה (ממגורים) תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים תוצאות מכרזי רמ"י בכפר כנא מהשנים 2011-2012, עסקות השוואה מכפר כנא, המדווחות למס שבח, מהשנים 2019-2020 והערכות שנעשו מטעם שמאי המשיגים, בהם מונה כמומחה מטעם בתי משפט מהשנים 2016-2020.[7]
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, קבע שמאי המשיגים, שווי מ"ר מבונה אקוו' בנכס הנישום על סך 705.6 ₪.[8]

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- בסיס הנתונים במגזר הערבי, הניתן ע"י שלטונות המס הינו רעוע ובלתי מספק, כך שעל השמאי להגיע לחקר האמת ע"י שימוש בסקרים אישיים ובחינת מכרזי רמ"י. סקירת המחירים המדווחים נועדו לצורך מתן אינדיקציה מינימלית לעניין השווי ממוכר מרצון לקונה מרצון כאשר כל המחירים הם לצורך דיווח ואינם ריאליים.

[7] בישובים: ערב אלשבלי, דבוריה, אכסאל, נצרת, באקה אלג'רבייה, אום אל קוטוף, דיר אל אסד, ערערה וריינה.

[8] בשומה לא ניתנה התייחסות האם שווי הבסיס כולל/לא כולל מע"מ ופיתוח.

- בהתחשב בכל האמור בפרק 7 לשומה נקבע שווי קרקע למגורים בכפר כנא על סך 1,700 ₪/מ״ר קרקע עם זכויות בניה של 168% ושימושים מעורבים למגורים ומסחר ושווי 1 מ״ר מבונה מגורים על סך 1,008 ₪. משווי מ״ר מבונה למגורים, ובהתחשב ברשימת השימושים המותרים בנכס הנישום, הובא בחשבון מקדם של 0.7 ונמצא כי שווי מ״ר מבונה באזור התעשייה בקומת הקרקע הינו 705.6 ₪.
- מקדמי התאמה: בניה עיקרית מגורים – 1, בניה עיקרית תעשייה – 0.7, שטחי שירות – 0.3 ומקדם פינתיות – 1.05.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

תיאור	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה עיקרי אקוויולנטי	זכויות בניה	מקדם	מ"ר מבונה עיקרי אקו
מגרש 101	1131				
קומת קרקע			40%	1	452.4
שטחי שירות			10%	0.3	33.93
קומה ראשונה			40%	0.7	316.68
שטחי שירות			10%	0.21	23.751
יתרת שטח חצר			50%	0.3	169.65
סה"כ מ"ר מבונה עיקרי אקו					996.411
שווי המגרש		705.6			703067.6016
מקדם מיקום 1.05					738220.9817
שווי המגרש					738,221

תיאור	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה עיקרי אקוויולנטי	זכויות בניה	מקדם	מ"ר מבונה עיקרי אקו
מגרש 102	1153				
קומת קרקע			40%	1	461.2
שטחי שירות			10%	0.3	34.59
קומה ראשונה			40%	0.7	322.84
שטחי שירות			10%	0.21	24.213
יתרת שטח חצר			50%	0.3	172.95
סה"כ מ"ר מבונה עיקרי אקו					1015.793
שווי המגרש		705.6			716743.5408
מקדם מיקום 1					716743
שווי המגרש					716,743

תיאור	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה עיקרי אקוויולנטי	זכויות בניה	מקדם	מ"ר מבונה עיקרי אקו
מגרש 103	1154				
קומת קרקע			40%	1	461.6
שטחי שירות			10%	0.3	34.62
קומה ראשונה			40%	0.7	323.12
שטחי שירות			10%	0.21	24.234
יתרת שטח חצר			50%	0.3	173.1
סה"כ מ"ר מבונה עיקרי אקו					1016.674
שווי המגרש		705.6			717365.1744
מקדם מיקום 1					717365
שווי המגרש					717,365

תיאור	שטח מ"ר	שווי מ"ר מבונה עיקרי אקוויוילנטי	זכויות בניה	מקדם	מ"ר מבונה עיקרי אקו
מגרש 104	1154				
קומת קרקע			40%	1	461.6
שטחי שירות			10%	0.3	34.62
קומה ראשונה			40%	0.7	323.12
שטחי שירות			10%	0.21	24.234
יתרת שטח חצר			50%	0.3	173.1
סה"כ מ"ר מבונה עיקרי אקו					1016.674
שווי המגרש		705.6			717365.1744
מקדם מיקום 1					717365
שווי המגרש					717,365
שווי החטיבה מגרשים 101-104					**₪ 2,889,694.00**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 19/10/2020 באמצעות אפליקציית ZOOM ובמסמך ותגובה שהועברה לידי, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים:</u>

- **מתודולוגיה** – יש להגיע לשווי ממגורים בכפר כנא וממנו לגזור את השווי לתעשייה. אי אפשר להתבסס על אזורי תעשיה מרוחקים. יש שלושה מוצרים שונים – מסחר, מגורים ותעשיה. למגורים נותנים מקדם 1, למסחר מקדם 1.25 ולתעשייה מקדם של 0.7.
- **עסקות ההשוואה** – הנכס ממוקם בכפר כנא, עסקות ההשוואה צריכות להיות מכפר כנא, עסקות שאינן מכפר כנא אינן רלוונטיות. תכנית המתאר הרלוונטית לכפר כנא מתירה בניה מסחרית ומשרדים עם זכויות בניה של 168%.

לא ניתנה התייחסות לעסקות המדווחות למס שבח כי הן לא ריאליות והן לצורך מיסוי. ניתנה התייחסות לחוות דעת במגזר הערבי בהן התמניתי כמומחה מטעם בית משפט.

בטמרה – תמ"ל 1101, נקבע ע"י השמאית פנינה אבן חן, כאשר מחצית מהשטחים בתכנית הם בבעלות מדינת ישראל, שווי של 980 ₪ למ"ר מבונה למגורים.

<u>עסקות בשומת המשיבה</u> – העסקה מאבו סנאן היא עסקה מיוחדת, הרוכש מסחינין והוא מתחרט על הרכישה. עסקת ההשוואה בשפרעם היא ייחודית היות ומדובר על רוכש שהוא השכן של החלקה ולכן היה מוכן לשלם מחיר גבוה על מנת שמישהו אחר לא ירכוש את המגרש. עצם העובדה שהמכרזים נערכו פעמיים, מעידה שמי שרכש את המגרשים בסיבוב הראשון התחרט. מדובר בשתי עסקות ייחודיות. הפעילות התעשייתית בשפרעם אינה דומה במאפייניה לפעילות בכפר כנא לרבות זכויות הבניה, השימושים והגבלותיהם.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **מתודולוגיה** – בהתייחס לשומת המשיגים - ביסוס שווי מסקרי שוק למגורים, מעסקות שאינן מנותחות, אינו עומד בשום כלל שמאי ובשום תקינה שמאית. ישנו ביקוש הולך וגובר למגרשי תעשיה באזור הצפון, מדובר בביקושים שונים, בערכים ובתועלות שונות. זה מבליט ומראה את הקושי לקבוע את השווי בתוך אזור התעשייה הנידון.

- **עסקות ההשוואה** – לא אותרו עסקות מתאימות להשוואה מאזור תעשייה כפר כנא, גם בחילוץ, ולכן הובאו בחשבון עסקות ומכרזים מאזורי תעשייה ברי השוואה מהסביבה. נתוני ההשוואה בשומה שערכתי הם הרלוונטיים לצורך הערכת השווי בכפר כנא. כמו כן, השווי נבדק ביחס להכרעות בהשגה.

  מכרזים מאבו סנאן, שפרעם וטמרה – באבו סנאן היו 2 מכרזים, על אותו מגרש. במכרז הראשון הוגשו 6 הצעות ובמכרז השני 7 הצעות. בשפרעם הוגשו במכרז הראשון 7 הצעות ובמכרז השני, על אותו מגרש, הוגשו 33 הצעות. בשיווק החוזר של אותו המגרש ההצעה הזוכה קרובה להצעות שאחריה, ניתן לראות זאת באתר רמ"י. לא שולם מחיר מופקע או מחיר מיוחד. בטמרה ישנם 2 מכרזים, בכל אחד הוצעו 20 הצעות תקינות.

  <u>עסקות בשומת המשיגים</u> – העסקות בשומת המשיגים אינן מנותחות ומבוססות. בעניין המכרזים משנת 2012 למגורים, מדובר ב-8 שנים לפני המועד הקובע. גם בהצגה של העסקות למגורים. העסקות מוצגות מתוך רשות המיסים ללא ניתוח.

  לעניין הערכות של שמאי המשיגים, בישובים שונים, בתיקים בהם שימש כמומחה בבית משפט – אין קשר לשומה, לא מבחינת יעוד, לא מבחינת השימוש, הנתון מוצג כקביעה ולא פורטו התכניות והאזור, לא ברור איך זה קשור למגרשים לתעשייה.

  סקר השוק בשומת המשיגים לא מנותח ובסופו ישנה מסקנה לפיה, שווי קרקע למגורים הוא 1,700 ש"ח למ"ר קרקע. השומה קמה ונופלת על מקדם 0.7 ממגורים לתעשייה. המקדם לא פורט ולא נומק. גישת השומה ובסיס הנתונים שגויים ולא עומדים בשום מבחן.

- **מיקום** – הנכס הנישום ממוקם בסמיכות לנצרת וטורעאן, מדובר במיקום ייחודי וטוב. מדובר בישוב חזק מאוד והוא חלק ממטרופולין נצרת. מיקומו הוא הטוב ביותר מבין כל עסקות ההשוואה. מדובר בעסקה מיוחדת, גם בגלל גודל המגרשים וגם בגלל הגישה למסחר. גם הניתוח של שמאי המשיבה, הוא על הצד הזהיר ומשקף את הרף התחתון. בשוק החופשי ייתכן שהיו מציעים אפילו יותר ממה שנקבע בשומה, מדובר במגרשים מיוחדים מאוד.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת למתודולוגיה המתאימה להערכת הנכס הנישום. עפ"י תקן שמאי מס' 3 הערכת קרקע בייעוד תעשיה תבוצע תוך שימוש בגישת ההשוואה על בסיס ניתוח של שלושה מחירי השוואה לפחות, לזכויות במקרקעין דומים וממועד סמוך ככל האפשר למועד הקובע לשומה. על כן, אני מאמצת את שיטתו של שמאי המשיבה ואשום את הנכס הנישום בגישת ההשוואה על בסיס עסקות לזכויות במקרקעין דומים בייעוד תעשייה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בחלק מהמגרשים נראה כי קיימים מערומי אשפה ופסולת בנין, לא הובאו בחשבון עלויות פינוי. לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. עלויות פיתוח:

אין מחלוקת לעניין זה. עלויות הפיתוח שיובאו בחשבון, בנספח לשומה, הינן בהתאם לעלויות הפיתוח בשומת המשיבה[9].

10.2.3. התייחסות למרכיב המע"מ:

הנכס הנישום הינו נכס עסקי ולכן, מסקנת השווי בשומה אינה כוללת מע"מ.

10.2.4. מקדמי התאמה:

התאמה לגודל – שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה לגודל. נתוני ההשוואה בהכרעה זו הינם בשטחים שבין כ- 1,000-3,000 מ"ר. אין מדובר בשטחים בגודל שונה משמעותית מהנכס הנישום, המצדיק התאמה בגין כך, ולכן לא הובאה בחשבון התאמה לגודל.

התאמה למועד – נתוני ההשוואה נערכו בסמוך למועד הקובע בשומה (עד שנה וחצי), בהתחשב בייעוד הנכס ומיקומו, להערכתי ככל שחלה עלייה/ירידת מחירים בתקופה זו, היא אינה מהותית במקרה הנדון ולכן לא הובאה בחשבון התאמה למועד.

התאמה למיקום – הנכס הנישום מהווה חלק מהרחבת אזור תעשיה פעיל הממוקם בקרבה לכביש מס' 77, לצומת בית רימון ובצמידות לפארק תעשייה ציפורית המבוקש. אזורי התעשייה ביר אל מכסור ובועיינה נוג'ידאת הינם אזורי תעשיה קטנים יותר ובמיקום נחות משמעותית, לפיכך הובאה בחשבון התאמה למיקום של 30%.

ביחס לאזור התעשייה אבו סנאן – מבחינת נגישות, מיקומו של אזור תעשייה כפר כנא עדיף. יחד עם זאת, אזור התעשייה אבו סנאן מושפע מהביקושים הקיימים בירכא וג'וליס. בשקלול הגורמים לא הובאה בחשבון התאמה למיקום.

[9] עלויות הפיתוח בשומת המשיבה מבוססות על טבלת הוצאות פיתוח של משרד הכלכלה והתעשייה.

התאמה לזמינות – אזור התעשייה ביר אל מכסור אינו מפותח ולכן הובאה בחשבון התאמה של 10% לזמינות המגרשים.

התאמה לבעלות – ההערכה נדרשת לזכות הבעלות בנכס הנישום, עסקות ההשוואה נערכו לזכות חכירה, לפיכך בוצעה התאמה לבעלות במקדם 0.97.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

10.3.1. התייחסות לנתוני ההשוואה בשומות הצדדים:

כאמור, אשום עפ"י גישת ההשוואה לזכויות במקרקעין דומים (קרקעות שייעודן תעשיה) ולכן עסקות ומכרזי רמ"י למגורים שהוצגו ע"י שמאי המשיגים אינם רלוונטיים. כמו כן, הערכות שונות בהן שמאי המשיגים מונה כמומחה מטעם בית המשפט, שומת השמאית פנינה אבן חן ושומת היטל השבחה שנערכה ע"י שמאי המשיבה (צוינו ע"י שמאי המשיגים), אינן מהוות עסקות השוואה תקפות עפ"י התקינה השמאית.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי, במקרה זה, יש קושי בהתבססות על נתוני השוואה המדווחים באתר רשות המיסים לעסקות מאזור התעשייה כפר כנא ולכן לא אתבסס על נתונים אלו.

שמאי המשיבה הביא בחשבון תוצאות מכרזים ועסקות המדווחות לרשות המיסים מאזורי תעשייה בצפון. לנתוני ההשוואה מאזור התעשייה טמרה (עסקות בין פרטיים), הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם "התאמה לדיווח" של 1.3. בבחינת מכרזי רמ"י מסוף שנת 2015 מאזור תעשייה זה, עולה כי המחירים גבוהים מהמדווח בעסקות בין פרטיים. בשל חוסר הוודאות לגבי העסקות שנערכו בין פרטיים, לא אתבסס על נתונים אלה.

מגרש מס' 39 מאזור תעשייה שפרעם שווק ע"י רמ"י פעמיים. כלומר בפעם הראשונה שהמגרש שווק לא הושלמה עסקה. לגבי המכרז השני, נראה כי נכונה טענת שמאי המשיגים כי מדובר בקונה מיוחד. הזוכה במכרז הינו אחד מהיזמים של תכנית 261-0476887, המשנה את ייעודי המגרשים הממוקמים ממזרח ובסמוך למגרש מס' 39, מאזור תעשיה למסחר ותעשיה. הזוכה במכרז הינו גם אחד מבעלי העניין בקרקע[10]. נראה כי נכונה גם טענתו של שמאי המשיגים כי השימושים, עפ"י התב"ע, באזור התעשייה שפרעם מגוונים יותר ומאפשרים שימושים נוספים מעבר לפעילות התעשייתית[11]. לפיכך, לא אתבסס על תוצאות המכרזים מאזור התעשייה שפרעם.

בדומה למגרש מס' 39 מאזור תעשייה שפרעם, מגרש מס' 328 מאזור תעשיה אבו סנאן שווק פעמיים. שמאי המשיגים טען כי מדובר בעסקה מיוחדת והרוכש מתחרט על הרכישה. טענה זו לא הוכחה ולא מצאתי לכך סימוכין בדומה למכרז בשפרעם. לפיכך אתבסס על תוצאות המכרז המאוחר מבין השניים בהתאמות נדרשות.

המגרש ששווק באזור תעשיה בועיינה נוג'ידאת שווק בשנית, כלומר, בפעם הראשונה שהמגרש שווק לא הושלמה עסקה. לכן אתבסס על תוצאות המכרז המאוחר מבין השניים למגרש מס' 5 מאזור התעשייה בועיינה נוג'ידאת.

תוצאות המכרזים מאזור תעשיה ביר אל מכסור נמצאו על ידי מתאימות להשוואה בהתאמות נדרשות.

---

[10] כמצוין בתכנית 261-0476887.

[11] בעניין זה ר' תקנון תכניות ג/9262, ג/7025.

10.3.2. **נתוני ההשוואה עליהם נתבסס:**

מס"ד	מס' מכרז	תאריך החלטה	ישוב	גו"ח	מס' מגרש
1	צפ/335/2019	26/01/2020	בועיינה נוג'ידאת	19372/84	5
2	צפ/132/2019	18/08/2019	ביר אל מכסור	17652/12	201
3					202
4					235
5					243
6	צפ/44/2018	24/06/2018	אבו סנאן	18795/110	328

מס"ד	שטח המגרש (במ"ר)	סכום זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ	מחיר לדונם
1	3,244	₪ 1,111,111	₪ 1,332,797	₪ 2,443,908	₪ 753,363
2	1,570	₪ 108,633	₪ 1,129,367	₪ 1,238,000	₪ 788,535
3	1,565	₪ 111,136	₪ 1,127,549	₪ 1,238,685	₪ 791,492
4	2,011	₪ 310,000	₪ 1,289,759	₪ 1,599,759	₪ 795,504
5	1,272	₪ 50,000	₪ 1,020,985	₪ 1,070,985	₪ 841,969
6	1,211	₪ 1,340,000	₪ 536,816	₪ 1,876,816	₪ 1,549,807

10.3.3. **ניתוח נתוני ההשוואה:**

<u>מס"ד 1 – ניתוח שטח מבונה אקו' לדונם קרקע ביעוד מלאכה ותעשיה זעירה בבועיינה נוג'ידאת:</u>

זכויות הבניה עפ"י תכנית ג/10695 : עיקרי 60%, שירות 20%, תכסית 60%, 2 קומות.

מהות		שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' (במ"ר)
עיקרי בקומת קרקע		500	1	500
שירות בקומת הקרקע		100	0.5	50
עיקרי בקומה א'		100	0.5	50
שירות בקומה א'		100	0.25	25
חצר		400	0.3	120
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בדונם				745
מחיר לדונם				₪ 753,363
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 1,011
התאמות	התאמה למיקום		1.3	₪ 1,314
	התאמה לבעלות		0.97	**₪ 1,355**

מס״ד 2-3 - ניתוח שטח מבונה אקו׳ לדונם קרקע ביעוד תעשיה קלה ומלאכה בביר אל מכסור:

זכויות הבניה עפ״י תכנית תמל/1020: עיקרי 1,000 מ״ר, שירות 50 מ״ר, תכסית 40%, 3 קומות.

מהות	שטח (במ״ר)	מקדם אקו׳	סה״כ שטח אקו׳ (במ״ר)
עיקרי בקומת קרקע	375	1	375
שירות בקומת הקרקע	25	0.5	13
עיקרי בקומה א'	375	0.5	188
שירות בקומה א'	25	0.25	6
יתרת שטח עיקרי בקומה ב'	250	0.2	50
חצר	600	0.3	180
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בדונם			812
מחיר ממוצע לדונם (מס"ד 2-3)			₪ 790,014
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 973
התאמות	התאמה למיקום	1.3	₪ 1,265
	התאמה לזמינות	1.1	₪ 1,392
	התאמה לבעלות	0.97	**₪ 1,435**

מס״ד 4-5 – ניתוח שטח מבונה אקו׳ לדונם קרקע ביעוד תעשיה קלה ומלאכה בביר אל מכסור:

זכויות הבניה עפ״י תכנית תמל/1020: עיקרי 1,000 מ״ר, שירות 50 מ״ר, תכסית 50%, 3 קומות.

מהות	שטח (במ״ר)	מקדם אקו׳	סה״כ שטח אקו׳ (במ״ר)
עיקרי בקומת קרקע	475	1	475
שירות בקומת הקרקע	25	0.5	13
עיקרי בקומה א'	475	0.5	238
שירות בקומה א'	25	0.25	6
יתרת שטח עיקרי בקומה ב'	50	0.2	10
חצר	500	0.3	150
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בדונם			892
מחיר ממוצע לדונם (מס"ד 4-5)			₪ 818,737
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 918
התאמות	התאמה למיקום	1.3	₪ 1,193
	התאמה לזמינות	1.1	₪ 1,312
	התאמה לבעלות	0.97	**₪ 1,353**

מס"ד 6 – ניתוח שטח מבונה אקו' לדונם קרקע ביעוד מלאכה ותעשיה זעירה באבו סנאן:

זכויות הבניה עפ"י תכנית ג/6770: עיקרי 80%, שירות 20%, תכסית 50%, 2 קומות.

מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' (במ"ר)
עיקרי בקומת קרקע	400	1	400
שירות בקומת הקרקע	100	0.5	50
עיקרי בקומה א'	400	0.5	200
שירות בקומה א'	100	0.25	25
חצר	500	0.3	150
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בדונם			825
מחיר לדונם			₪ 1,549,807
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 1,879
התאמות	התאמה למיקום	1	₪ 1,879
	התאמה לבעלות	0.97	**₪ 1,937**

סיכום הנתונים		
מס"ד	**אזור תעשיה**	**שווי מ"ר מבונה אקו'**
1	בועיינה נוג'ידאת	₪ 1,355
2-3	ביר אל מכסור	₪ 1,435
4-5		₪ 1,353
6	אבו סנאן	₪ 1,937
ממוצע		**₪ 1,520**

מניתוח הנתונים שלעיל מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע בנכס הנישום בסך 1,520 ₪.

11. תחשיבי השומה:

מהות	שיעור בניה	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' (במ"ר)
עיקרי בקומת קרקע	40%	1,840	1	1,840
שירות בקומת הקרקע	10%	460	0.5	230
עיקרי בקומה א'	40%	1,840	0.5	920
שירות בקומה א'	10%	460	0.25	115
חצר	50%	2,300	0.3	690
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בנכס הנישום				3,795
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 1,520
סה"כ				₪ 5,768,400
סה"כ שווי הנכס הנישום במעוגל				**₪ 5,768,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן), במרכיב הקרקע בנכס הנדון כריק ופנוי, וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – תעשייה הינו:

5,768,000 ₪ (חמישה מיליון שבע מאות שישים ושמונה אלף ₪).

הערך הנקוב אינו כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

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.

ב ב ר כ ה,

יעל הורן
שמאית מקרקעין מחוזית
מנהלת מחוז חיפה והצפון

העתקים:
גב' איריס כפרי-משה – ראש תחום שמאות ברמ"י, מרחב צפון.

<u>נספח שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח:</u>

סה"כ שווי הנכס הנישום כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 5,768,000
עלויות פיתוח (עפ"י שומת המשיבה)	₪ 2,306,761
סה"כ שווי הנכס הנישום ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	**₪ 3,461,000**

<u>הערה</u>: הנספח אינו מהווה חלק מהשומה.