תאריך עברי	: ט״ו תמוז תשפ״ו
תאריך לועזי	: 30 יוני 2026
מס׳ חוזה רמ״י	: 300377373
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	: 4038134
מספרינו (אופק)	: 52626

לכבוד

גב׳ רחל אפל	מר דרור ביתן	גב׳ מיכל שימקביץ ומר אורי לוי
צוות לקידום עסקות תעסוקה	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב צפון והגולן, רמ״י		
rahel@land.gov.il	office@bnshamaim.co.il	office@bfks.co.il

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלק מחלקה 178 בגוש 16557,

דרך אריאל שרון 41, נוף הגליל

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״רמ״י״) שנתקבלה ביום 12/11/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בהתאם לחלופות הבאות:

1. שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות[1].
2. שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע)[2]+ הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר דרור ביתן ביום 04/08/2024 – להלן: ״**המשיבה**״; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע״י שמאי המקרקעין, גב׳ מיכל שימקביץ ומר אורי לוי מיום 07/11/2025 – להלן: ״ **המשיגים**״.

1.3. בתאריך 15/04/2026 התקיים דיון באמצעות מערכת VC בנוכחות הצדדים הבאים: מטעם המשיבה, מר דרור ביתן שמאי מקרקעין וגב׳ איריס כפרי-משה ראש תחום שמאות מקרקעין מרחב צפון והגולן ברמ״י. מטעם המשיגים, שמאי המקרקעין גב׳ מיכל שימקביץ ומר אורי לוי . תקציר הדיון נשלח לצדדים באותו היום, תוך קביעת לו״ז לשליחת תגובות ומסמכים עד ליום 29/04/2026 ותגובות נוספות תוך שבוע נוסף.

1.4. הצדדים חלוקים, בין היתר, בעניין ערכי השווי, הפחתות לעלויות הריסה ושימור, עלות עודפת למקומות חניה, התאמה לגודל ואילוצי בניה.

[1] ראה סעיף 7.2.
[2] ראה סעיף 8.1.4.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

מהות	חלופה 1	חלופה 2
גוש	16557.	
חלקה (חלק)	178.	
מס' מגרש (חלק)	מגרש מס' 100 לפי תב"ע 212-0734046.	
שטח להערכה בהתאם לשומת המשיבה	41.090 ד'	37.475 ד'.
מהות הנכס	מרכיב הקרקע למסחר ותעשיה.	מרכיב הקרקע למסחר ותעסוקה.
כתובת	דרך אריאל שרון 41, , נוף הגליל.	

3. הזכות המוערכת:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע בהכרעה זו הינו 24/03/2024, שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

ביקור בנכס נערך ביום 28/06/2026 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון הוא חלק ממגרש 100 לפי תכנית 212-0734046, המהווה את מרכיב הקרקע למסחר ותעשיה ולמסחר ותעסוקה בהתאם לחלופות השומה. הנכס ממוקם בנוף הגליל.

6.1. הסביבה:

נוף הגליל, עיר בגליל התחתון הסמוכה לנצרת, המהווה מוקד אזורי למגורים, מסחר ושירותים. הנכס מצוי בחלקה הדרומי של העיר ובפינת הרחובות אריאל שרון ודרך הציונות. האזור מאופיין בשימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורים. בימים אלה החלה הקמת[3] שכונת מגורים חדשה "שכונת גבעת הארמון" הצפויה לכלול 432 יח"ד, מעברה ובצד המערבי של דרך הציונות, מרכז מסחרי ביג פאשן נצרת. דרך הציונות היא עורק תחבורה ראשי ודו מסלולי בנוף הגליל, המתחיל בצומת נצרת בדרום וחוצה את העיר לכיוון צפון. רחוב אריאל שרון הוא רחוב דו סטרי מרכזי המהווה ציר עוקף לשכונת בן גוריון ולמרכז לב העיר.

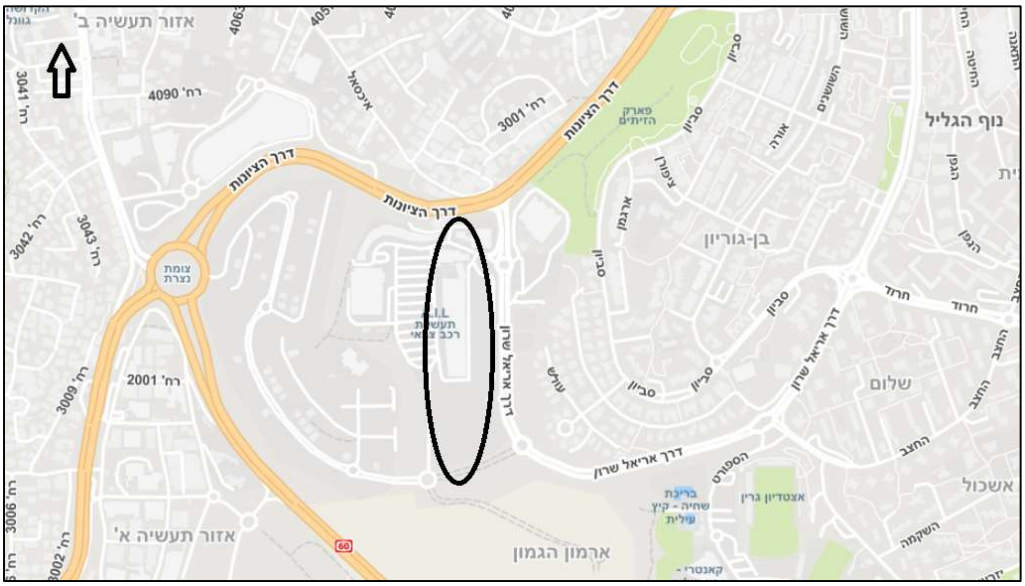
הנכס הנישום ידוע כחלק ממרכז "דודג' סנטר" ומהווה חלק ממבנה מסחרי ומשרדים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מדרכות, כבישים סלולים, תאורה, ניקוז ותשתיות מים, חשמל ותקשורת.

[3] הוקמו מס' בתים בודדים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן מיקום הנכס על רקע הסביבה[4]:



6.2. <u>הנכס</u>:

הנכס הנישום מהווה חלק ממרכז מסחרי דודג' סנטר וכולל שימושי מסחר ומשרדים. על גבי הנכס מבנה מרכזי חד קומתי המשמש למסחר, מבנה משרדים הכולל 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומבנים נוספים בשלבי בניה. המגרש ממוקם על צומת הדרכים אריאל שרון והציונות. טופוגרפיית המגרש מישורית ברובה.

גבולות המגרש :

מצפון – דרך הציונות.

ממזרח –דרך אריאל שרון ומעברו השוק העירוני.

מדרום – כביש המחבר בין דרך אריאל שרון לשכונת גבעת הארמון.

ממערב – מגרש חניה למרכז המסחרי ומבנים נוספים במרכז המסחרי.

הערה : הכרעה זו נערכת לקרקע ריקה ופנויה ואינה כוללת מחוברים.

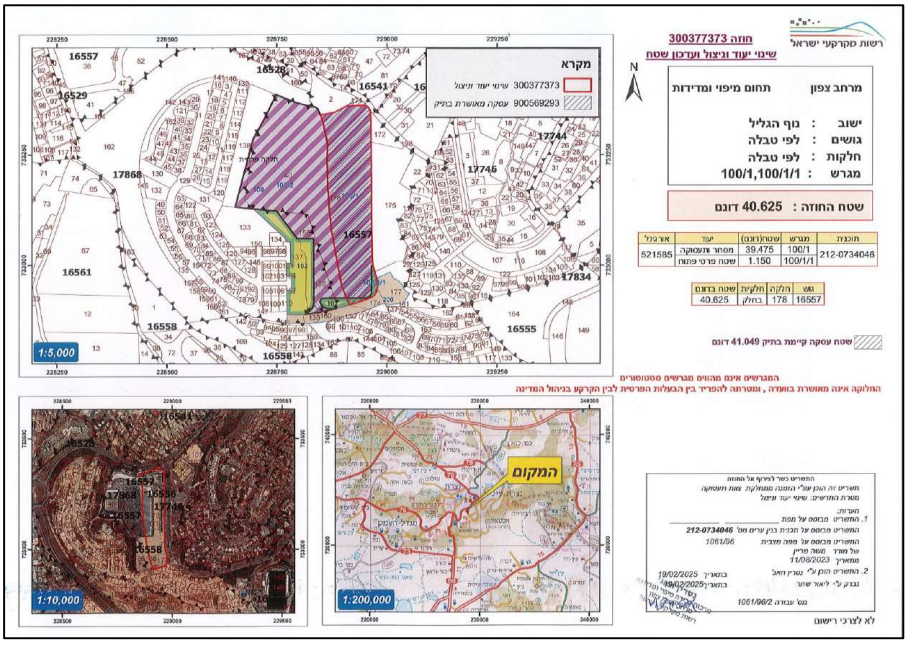
[4] מתוך אתר govmap.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תצלום אויר של סביבת הנכס[5]:



להלן תשריט המגרש כפי שהועבר מרמ"י מיום 19/02/2025:



[5] מתוך אתר govmap.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תמונות שצולמו בעת הביקור בנכס:







משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נצרת, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 10/06/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	גוש 16557 חלקה 178.
שטח רשום:	41,049 מ״ר.
בעלויות:	רשות הפיתוח, בשלמות.
חכירות:	תעשיות רכב בע״מ, רמת חכירה ראשית, תאריך סיום 19/03/2057, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
משכנתה:	בעלי המשכנתה מרכז מסחרי (אזו-ריט) בע״מ, שם הלווה- מכשירי תנועה בע״מ. דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום.
הערות:	שם המוטב מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע״מ. הערות - בהתאם להסכם. שם המוטב מכשירי תנועה בע״מ. הערות - בהתאם להסכם. שם המוטב מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע״מ. הערות – 449/1000 בחלקים בלתי מסוימים מזכויות מכ״ת במקרקעין בהתאם למסמך התחייבות מיום 19/11/2018. הערת אזרה לרישום משכנתה, המוטב – בנק דיסקונט לישראל בע״מ. שם הלווה – מליסרון בע״מ.

7.2. חוזה חכירה (זכויות חוזיות להערכה לחלופה מס׳ 1):

הוצג לעיוני תוספת לחוזה חכירה מהוון מיום 04/02/2018, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״המחכירה״) לבין תעשיות רכב בע״מ (להלן: ״החוכר״), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

המקום: נצרת עלית.

השטח: 42,090 מ״ר.

גוש: 16557, חלקות: 3 (חלק), 20 (בחלק), 24 (בחלק).

לפי תכניות מפורטות ג/11017.

מטרת החכירה: מסחר ושרותים אחרים.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 20/03/2008 ועד ליום 19/03/2057.

קיבולת הבניה: 21,501.4 מ״ר מבונים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. מצב תכנוני:

8.1. להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ואתר הועדה לתו"ב נוף הגליל:

8.1.1. תכנית מתאר מקומית מס' ג/11017:

תכנית מתאר מקומית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5359, בתאריך 17/01/2005. מבין מטרות התכנית, שינוי יעוד הקרקע מתעשיה ושפ"פ למרכז משולב לתעשיה, מסחר ושפ"פ וקביעת הוראות ומגבלות בניה. בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, הנכס ביעוד תעשיה ומסחר. התכליות המותרות ביעוד זה כוללים, בין היתר, מבני תעשיה, לרבות תעשיית הרכב ותעשיה נלווית, מלאכה בלתי מזהמת ואחסון, חנויות מפעל ושרותים לאזור התעשיה והקמת מבנים למסחר, משרדי עסקים, בתי קפה ועוד.

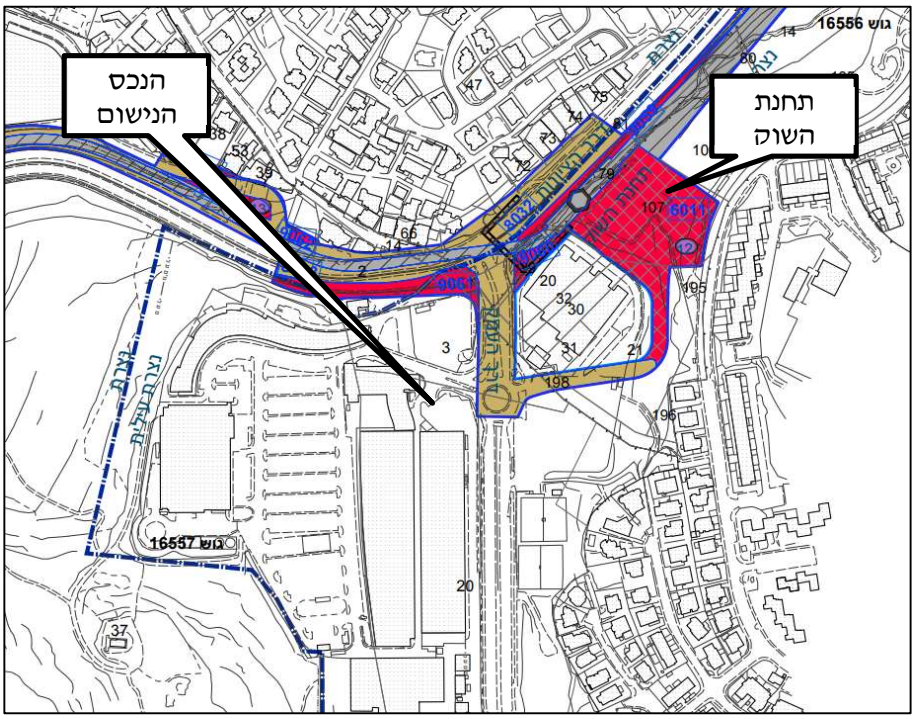
יעוד	גודל מגרש מינ' במ"ר	שטח המגרש במ"ר	שטחי בניה ב-%				מס' קומות	גובה במ'
			עיקרי	שרות	סה"כ מעל מפלס כניסה	תכסית		
מסחר	5,000	87,900	17.2	3.8	21	21	2	10
תעשיה	5,000		16.7	1.6	18.3	18.3	2	10
סה"כ		87,900	33.9	5.4	39.3	39.3		

8.1.2. תת"ל 56 – "רק"ל חיפה נצרת":

תכנית לתשתיות לאומיות שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7873, בתאריך 12/07/2018. תכנית להקמת מערכת תחבורה ציבורית בין עירונית ועירונית משולבת, להסעת המונים בטכנולוגיית רכבת קלה (רק"ל) שתשרת את תושבי הצפון ותחבר בין מטרופולין חיפה לבין נצרת-נצרת עילית. תוואי הרק"ל שאורכו הכולל 41 ק"מ, כולל 17 תחנות, עובר בחיפה, קריית אתא, שפרעם, ביר אלמכסור, ריינה-משהד, נצרת עילית ונצרת. בסמוך לנכס צפויה לקום "תחנת השוק".

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן קטע מתוך תשריט המצורף למסמכי התכנית:



8.1.3. <u>תכנית מתאר כוללנית מס' 212-0137604:</u>

תכנית מתאר כוללנית נצרת עילית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 8134, בתאריך 04/03/2019. תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מבין עיקרי התכנית, קביעת ייעודי קרקע והשימושים המותרים לכל ייעוד, קביעת הוראות להכנת תוכניות מפורטות וקביעת שטח בנייה כולל, הוראות בניה וגובה מבנים לכל מתחם.

בהתאם לתשריט המצורף למסמכי התכנית, הנכס הנישום במתחם 6 "תעסוקה דרום (דודג')" תא שטח 324. במצב המוצע במתחם מתוכנן עיבוי מתחם התעסוקה והמסחר ופיתוח שער הכניסה המערבי לעיר, הכולל שטחי ציבור וחינוך על תיכוני.

בתא שטח זה צוין מבנה "מפעל דודג'" לשימור (מס' 9 עפ"י נספח השימור). בהתאם לנספח, למבנה זה יוכן תיק תיעוד מקדים, בו יתועד סיפורו של מפעל "תעשיות רכב" ושל מייסדיו ואת תרומתו של המפעל לכלכלת העיר. במידה ויוכח כי אכן קיימת הצדקה לכך, תשקול הועדה המקומית כיצד והיכן ראוי לציין זאת.

8.1.4. <u>תכנית מתאר מס' 212-0734046:</u>

תכנית מתאר למתחם דודג' סנטר שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 10605, בתאריך 20/06/2022.

מטרת התכנית הינה שינוי יעוד והגדלת זכויות בניה למתחם מסחר ותעסוקה. הנכס הנישום ידוע כחלק ממגרש 100 ביעוד מסחר ותעסוקה. השימושים המותרים למסחר ותעסוקה הינם: משרדים

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ומסחר לסוגיו ושימושי תעסוקה א': תעשיה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מכוני מחקר ומעבדות רפואיות, מכוני העתקה, אולמות תצוגה וכדומה.

להלן עיקרי זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית:

יעוד	שימוש	תא שטח	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית	מס' קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
			גודל מגרש	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מסחר ותעסוקה	מסחר	100	119,886	31,000	15,000	30,000	76,000	50%	6	2
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	100	119,886	20,000	5,000	10,000	35,000	50%	6	2

הערות:

מרתפים תת קרקעיים יבנו בגבולות המגרש.

יותר ניוד זכויות בהיקף של עד 10% בין שימושים בכפוף לעמידה בתקן החנייה.

בלוק מבנה לשימור – מערך הבינוי המוצע יכלול שימור החזית המזרחית של מפעל "תעשיות רכב" וחלק מנפח המודול הצפוני, וישלבם במתחם כמפורט בנספח הבינוי.

הערה:

בהתאם לשומת המשיבה, שטח מגרש 100 הינו 96.184 ד' (ולא 119.886 ד').

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים, ללא מע"מ וכולל פיתוח:

מס' החלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	₪ 164,182,000	₪ 110,318,554
2	₪ 258,997,000	₪ 126,154,170

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ והיוון הכנסות. להלן נתוני ההשוואה:

תעשיה:

- הובאו בחשבון נתוני היצע מתוך אתר יד 2, למבני תעשיה/אחסנה באזה"ת נוף הגליל, ציפורית ומאזה"ת סמוך לנוף הגליל. מהנתונים מתקבל דמ"ש ממוצעים בסך 32.9 ₪/מ"ר, בהתאמה למשא ומתן (0.95) מתקבלים דמ"ש ממוצעים בסך 31.3 ₪/מ"ר.
- נתוני דמ"ש ממוצעים מתוך דו"ח נת"מ לחציון השני לשנת 2023 עבור בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה במגדל העמק. מתוך הדו"ח מתקבלים דמ"ש ממוצעים (class A+class B) של 32.5 ₪/מ"ר.
- בשקלול נתוני השכירות (היצע ודו"ח נת"מ), ובהתייחס למיקום הנכס, קבע השמאי דמ"ש ממוצעים לנכס הנישום בסך 33 ₪/מ"ר בנוי.
- בחילוץ היתרה לקרקע, הובא בחשבון שיעור היוון לפי סקר שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי בתוספת 0.3% לפריפריה (7%). הופחת מרכיב רווח יזמי בשיעור 17% ונוכתה תרומת המחוברים בסך 2,300 ₪/מ"ר. מכאן, מתקבל שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר[6] בסך 1,906 ₪.
- תוצאות מכרז רמ"י מס' 243/2023 מאזה"ת שגיא 2000 מיום 19/2/2023. מתוצאות המכרז הכולל 4 מגרשים, ובהתאמה לזמן (5% לשנה), מתקבל שווי דונם בממוצע בסך 1,964,433 ₪ כולל הוצאות פיתוח. בניתוח זכויות הבניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 2,664 ₪.
- בשקלול נתוני ההשוואה, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה בסך 2,285 ₪.
- לצורך בקרה, הובאה בחשבון שומה מכרעת להיטל השבחה עבור מרכז מסחרי (דודג' סנטר), בה נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 2,114 ₪.

[6] ניכוי מרכיב של 33%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסחר:

- דמ"ש כפי שעולה מדוחות כספיים ליום 30/09/2023 של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ. דמ"ש הממוצעים למ"ר לרבעון 3 ב"ביג פאשן נצרת" הינם 237 ₪/מ"ר.
- משיחה עם יזם של אחד מבעלי פרוייקט "מול הרים" בנוף הגליל, עולה כי דמ"ש בפרוייקט האמור נעים בטווח 100-140 ₪/מ"ר ברוטו, בהתחשב בשוכר, במיקום, גודל וכו'.
- בהכרעה בהשגה ראשונה למועד קובע 24/10/2021 לפרוייקט "שער העיר", נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 15,000 ₪.
- בשקלול דמ"ש המשולמים בסביבה, בהתחשב במיקום הנכס לצד הרק"ל המתוכנן ובסביבה מתפתחת עם ביקושים גבוהים, קבע השמאי דמ"ש בסך 150 ₪/מ"ר.
- בחילוץ היתרה לקרקע, הובא בחשבון שיעור היוון לפי סקר השמאי הממשלתי[7] למחצית הראשונה לשנת 2022 בתוספת 0.2% (6.9%). הופחת מרכיב רווח יזמי בשיעור 25% ונוכתה תרומת המחוברים בסך 6,600 ₪/מ"ר. מכאן, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 14,270 ₪.
- לצורך בקרה, הובאה בחשבון שומה מכרעת להיטל השבחה עבור מרכז מסחרי (דודג' סנטר) למועד קובע 05/07/2022. נעשה שימוש בניתוח נתוני דמ"ש מהמתחם הנדון[8], תוך חילוץ שווי הקרקע. דמ"ש הוונו לפי שיעור היוון של 6.75%, נוכה מרכיב היזמות לפי שיעור 20% ובניכוי עלויות בניה לפי 6,500 ₪/מ"ר. בשומה המכרעת קבע השמאי שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 8,611 ₪.

תעסוקה:

- נתוני מכר לשטחי משרדים חדשים ממתחם "מול הרים", שנעשו בשנת 2023. נוטרל שווי של מקום חניה בסך 100,000 ₪, בכל עסקות ההשוואה הכוללות מקום חניה. מן הנתונים עולה שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 13,420 ₪. בחילוץ היתרה לקרקע, נוכה מרכיב רווח יזמי בשיעור 17% והופחתה תרומת מחוברים בסך 6,600 ₪/מ"ר (בהתאם למחירון דקל לפברואר 2024 בתוספת 30% עקיפות). מכאן, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,870 ₪.
- הוצגו 5 עסקות מכר למקומות חניה בפרוייקט מול הרים בשנת 2023. מהם עולה שווי חניה ממוצעת בסך 100,103 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

חלופה 1:

- חלופה זו נערכה בהתאם לזכויות החוזיות כפי שהתקבלו מגב' אפרת עופר סגנית מנהלת מרחב צפון.
- הזכויות הרלוונטיות לחלופה זו מבוססות עפ"י הנחיית מזמין חוות הדעת. רמ"י מחכיר לחוכר במלוא הזכויות המצוינות בתוספת חוזה החכירה, למרות ששטח זה (21,501.4 מ"ר מבונים) גדול מהשטח היחסי המוקנה לפי תב"ע ג/11017 (16,541.37 מ"ר מבונים).

[7] תוך התחשבות במיקום הנכס בעיר מרכזית בצפון הארץ, בסמוך לרק"ל המתוכנן ובסביבה עם ביקושים גבוהים למסחר.
[8] השמאי המכריע ציין גם בהכרעתו נתונים מפרוייקט "מול הרים" ומפרוייקט "ביג פאשן נצרת".

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- מאחר שהשטחים בפועל שניתנו לחוכר גדולים מהשטח המותר עפ"י התב"ע התקפה באותה העת, הונח תכסית של 50% כמקובל בתב"עות לתעשיה.

<u>חלופה 2</u>:

- חלופה זו בהתאם לזכויות הבניה לפי תב"ע 212-0734046.
- תחשיב השווי בהתאם למגרש במלואו (בהתאם לטבלת שטחים בתב"ע), ממנו נגזר שטחו היחסי של הנכס הנישום, המהווה 41.04%.
- הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 10%.

9.2.3. <u>תחשיב השומה</u>:

<u>חלופה 1</u>: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע, לפי זכויות חוזיות, לשטח קרקע מיוחס בגודל 41.090 דונם[27] ושטח מבונה בסך 21,501.4 מ"ר, למועד קובע 24/03/2024:

תאור	אחוזים	מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגרש		41,090		
מסחר				
עיקרי		8,477.8	1	8,477.8
סה"כ שטח שירות		1,610.0		
שירות- עד 15% משטח עיקרי	15.0%	1,271.7	1	1,271.7
יתרת שטח שירות		338.3	0.5	169.2
סה"כ שטח אקו' למסחר				9,918.7
שווי מ"ר מבונה				₪14,270
סה"כ				₪141,539,849
תעשיה				
תכסית[28]		11,413.6		
עיקרי		9,119.15	1	9,119.2
שירות		2,294.45	0.5	1,147.2
חצר		11,413.6	0.3	3,424.1
סה"כ שטח אקו' לתעשיה				13,690.5
שווי מ"ר מבונה				₪2,285
סה"כ				₪31,282,793
סה"כ שווי המגרש, כולל פיתוח וללא מע"מ				₪172,822,642
הפחתה לגודל				0.95
סה"כ שווי המגרש, כולל פיתוח וללא מע"מ				₪164,181,510
ובמעוגל				₪164,182,000

השווי הנ"ל כולל פיתוח, ללא מע"מ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע, לפי תכנית מאושרת (תב"ע), לשטח קרקע מיוחס בגודל 39.475 דונם, למועד קובע 24/03/2024:

תאור	אחוזים	מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגרש לפי טבלת שטחים תב"ע		96,183.71		
מסחר				
תכסית	50%	48,091.9		
עיקרי+ 10% ניוד זכויות מתעסוקה למסחר[29]		[30]33,000	1	33,000
סה"כ שטח שירות		15,000		
שירות- עד 15% משטח עיקרי	15.0%	4,950	1	4,950
שירות- 15%-25% משטח עיקרי	10.0%	3,300	0.5	1,650
יתרת שטח שירות		6,750	0.25	1,687.5
סה"כ שטח אקו' למסחר				41,287.5
שווי מ"ר מבונה				₪14,270
סה"כ				₪589,172,625
תעסוקה				
תכסית	50%	48,091.9		
עיקרי (מינוס 10% ניוד זכויות מתעסוקה למסחר)		[31]18,000	1	18,000
שירות		5,000	1	5,000
סה"כ שטח אקו' לתעסוקה				23,000
שווי מ"ר מבונה				₪4,870
סה"כ				₪112,010,000
סה"כ שווי המגרש, כולל פיתוח וללא מע"מ				₪701,182,625
הפחתה לגודל ותנאים להיתר[32]				0.9
שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ				₪631,064,363
המגרש נשוא השומה				39,475
חלק יחסי של הנכס הנישום חלקי המגרש הכולל בתב"ע				[33]41.04%
שווי הנכס, כולל פיתוח וללא מע"מ				₪258,996,723
ובמעוגל				₪258,997,000

השווי הנ"ל כולל פיתוח, ללא מע"מ.

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכו שמאי המשיגים על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ והיוון הכנסות. להלן נתוני ההשוואה:

תעשיה:

- תוצאות מכרז רמ"י מס' 142/2023 מיום 25/07/2023 בחלק המערבי של אסכאל. מתוצאות המכרז הכולל 4 מגרשים, מתקבל שווי דונם הנע בטווח שבין 2,900,000-2,100,000 ₪/לדונם קרקע. בניתוח זכויות הבניה למגרשים, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 2,650 ₪.

מסחר:

- בדו"ח שוכרים לנכס הנדון, התואם למועד הקובע, עולה כי דמ"ש הממוצעים לכלל שטחי המסחר בקומת הקרקע בלבד, הינם בגבולות של 112 ₪/מ"ר. דמ"ש משקפים שווי מ"ר בנוי של כ- 19,200 ₪ (לפי שיעור היוון 7%).
- בחילוץ היתרה לקרקע, נוכה מרכיב רווח יזמי בשיעור 25% והופחתה תרומת מחוברים בסך 8,600 ₪/מ"ר. מכאן, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,800 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בהתאם לתכנית החדשה (חלופה מס׳ 2) קיים הכרח להקים חלק משטחי המסחר בקומה א׳. לשטחי המסחר הנוספים, שייבנו בקומת הקרקע ישנה חזית מסחרית מצומצמת מאוד, אשר מקשה על שיווק שטחי המסחר ומחייבת לשווק שטחים גדולים בלבד של חנויות. לאור כל האמור לעיל, השווי שנקבע בסך 8,600 ₪ מהווה שווי שמרני וזהיר.

<u>תעסוקה</u>:

- מעולה בדו״ח שוכרים לנכס הנדון, התואם למועד הקובע, עולה כי דמ״ש הממוצעים לשטחי התעסוקה, הינם בגבולות של 56 ₪/מ״ר. דמ״ש משקפים שווי מ״ר בנוי למשרדים של כ- 9,600 ₪.
- בחילוץ היתרה לקרקע, נוכה מרכיב רווח יזמי בשיעור 25% והופחתו תרומת מחוברים בסך 6,500 ₪/מ״ר. מכאן, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 1,200 ₪.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- בהתאם לעקרון הודאות, בחרו שמאי המשיגים להיצמד לערכי השווי ב״שומת פז״. להלן השוויים כפי שהובאו בשומה המכרעת:
  מ״ר מבונה לתעשיה – 2,114 ₪/מ״ר.
  מ״ר מבונה למסחר – 8,611 ₪/מ״ר.
  מ״ר מבונה למשרדים[9] – 1,200 ₪/מ״ר.
- שטח המגרש בחלופה מס׳ 1 הינו 41.090 ד׳, בהתאם להנחיות סגנית מנהלת מרחב צפון ברמ״י.
- חלופה מס׳ 2 בהתאם לתב״ע 212-0734046, תוך פיצול למבנים המתוכננים ובהתחשב בזכויות הבניה שנוספו בקומת הקרקע ובקומות העליונות.
- עלויות שימור – לאור דרישות התב״ע הנוגעות לשימור חזית מזרחית בשטח 1,413 מ״ר, נוכו עלויות שימור בסך 918,450 ₪ (650 ₪/מ״ר).
- עלות עודפת לחניה ת״ק – בהתאם לנספח התנועה המצורף לתב״ע, נדרשת הקמתם של שתי קומות תת קרקעיות לשימוש חניה למתחם, עבור 537 מקומות חניה פרטיים תת״ק. בהתאם לשומה מכרעת למתחם הנדון (שומת פז), הובאה בחשבון עלות עודפת להקמת פתרון חניה תת״ק בסך 10,540,000 ₪.
- עלויות הריסה – כמחצית משטחי הבניה עתידים להיהרס בהיקף של 6,420 מ״ר (במבנה A) עלויות ההריסה כוללות, בין היתר, התייחסות לפינוי והטמנת גגות אסבסט, פינוי הנמשך לאורך מס׳ ימים ועלויות מפקח. הובאו בחשבון עלויות הריסה בסך 4,786,908 ₪ (350 ₪/מ״ר* 13,677 מ״ר).
- בינוי חדש על ישן – בהתאם לנספחי הבינוי והתנועה בתכנית הנדונה עולה, כי זכויות הבניה לשימושי המסחר והתעסוקה יוקמו בחיבור למבנים קיימים ו/או על גבי מבני המסחר הקיימים במתחם. משכך, הבינוי העתידי מצריך עלויות התאמה למבנים הוותיקים, הכוללים, בין היתר,

[9] בתחשיב השווי הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 2,530 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תכנון הנדסי מורכב, חיזוק ביסוס קיים, ויתור על שטחים ועוד. הוצגו שומות מכרעות להיטלי השבחה בהן נקבעו מקדמים הנעים בטווח שבין 65%-80%. בשל גורם זה, ובשקלול גורמים כגון, גודל, אילוצים נוספים, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15%.

- חלק יחסי של הנכס – על הצד הזהיר נקבע כי החלק היחסי של המגרש הנדון מכלל שטח המגרש ע"פ תב"ע (119,886 מ"ר), הינו 41.04%, בהתאם לשומת המשיבה.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

תחשיב חלופה 1			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
מסחר עיקרי	8,477.80	1.00	8,477.80
מסחר שירות	1,610.00	0.50	805.00
סה"כ מ"ר אקו' מסחר			9,282.80
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,611
שווי ביניים לשטחי מסחר			**₪ 79,934,191**

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תעשייה עיקרי	9,119.15	1.40	12,766.81
תעשייה שירות	2,294.45	0.70	1,606.12
סה"כ מ"ר אקו' תעשייה			14,372.93
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,114
שווי ביניים לשטחי תעשייה			**₪ 30,384,363**

סה"כ שווי חלופה 1	₪ 110,318,554
עלויות הפיתוח לפי המנהל	₪ 18,820,888
סה"כ שווי חלופה 1 ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 91,497,666**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תחשיב חלופה 2			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
מסחר עיקרי	31,000.00	1.00	31,000.00
מסחר עיקרי (נויד מתעסוקה)	2,000.00	1.00	2,000.00
מסחר שירות	8,250.00	0.50	4,125.00
סה"כ מ"ר אקו' מסחר			37,125.00
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,611
שווי ביניים לשטחי מסחר			**₪ 319,683,375**

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תעסוקה עיקרי	18,000.00	1.00	18,000.00
תעסוקה שירות	5,000.00	1.00	5,000.00
סה"כ מ"ר אקו' תעסוקה			23,000.00
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,530
שווי ביניים לשטחי תעסוקה			**₪ 58,190,000**

שווי ביניים מסחר + תעסוקה	₪ 377,873,375
הפחתה בגין עלות עודפת לחניה	₪ -10,540,000
הפחתה בגין עלויות הריסה	₪ -4,786,908
הפחתה בגין עלויות שימור	₪ -918,450
שווי המגרש בשלמות	₪ 361,628,017
הפחתה לגודל, תנאים, אילוצים ובינוי חדש על ישן	0.85
סה"כ שווי חלופה 2 ללא מע"מ	**₪ 307,383,814**
חלק יחסי הנכס הנדון	0.4104
שווי החלק היחסי במגרש	₪ 126,154,170
עלויות הפיתוח לפי המנהל (חלק יחסי)	₪ 24,105,337
סה"כ שווי חלופה 2 ללא מע"מ וללא פיתוח	**₪ 102,048,833**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 15/04/2026 ובשומותיהם, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- שומה מכרעת לנכס הנדון – ראוי לאמץ את השווי שנקבע בשומת פז לנכס הנדון למועד קובע 19/04/2023. בבחינת השומה המכרעת למול שומת המשיבה, הערכים שהתקבלו בה (שומת המשיבה) אינם הגיוניים.
- קרקע ריקה ופנויה – בהחלטת ועדת השגות בחלקה 536 בגוש 7093, נקבע כי במקרה של בעלות מעורבת, לא תחול ההנחה של קרקע ריקה ופנויה.
  חיזוק נוסף בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס בשכונת קריית היובל בירושלים (גו"ח 30407/143), בה נקבע כי כאשר מדובר על מקרקעין סמוכים, בבעלות פרטית ובמצב החדש מהווים מגרש אחד, לא אפשרי להחיל את הכלל לאומדן שווי תחת הנחת קרקע ריקה ופנויה.
- עלויות התאמה ושימור – הבניה מתבססת בחלקה על בינוי חדש מעל בינוי קיים (הובאו מקדמי התאמה משומות מכריעות). בנוסף, חלק מהקרקע עם מבנה שכולל הוראות שימור (חזית של 1,413 מ"ר). התעלמות מעלויות התאמה ושימור מביאות לעיוות בהערכת שווי המקרקעין.
- עלויות טיהור וניקוי הקרקע – ישנן הוראות במסמכי התכנית בדבר טיהור וניקוי הקרקע. התניות בתב"ע לא קשורות אם קיים/לא קיים מבנה, הם חלק מתכונות המקרקעין ולכן אין להתעלם מהן.
- ערכי שווי לתעסוקה – בשומת המשיבה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך 4,870 ₪. ברמת גן ובת"א מדברים על ערכים כאלה, בפ"ת הערכים למועד הקובע שבשומתנו בטווח של 1,800-1,600 ₪/מ"ר. בפארק התעשיות ביוקנעם (מדובר מאוד מאז עסקת אינבידיה), קבע שמאי הועדה שווי למ"ר בסך 2,500 ₪/מ"ר ועלות עודפת למקום חניה מעל 30 אלף ₪. מכאן עולה חוסר סבירות בערכים שנקבעו בשומת המשיבה.
  עסקות ההשוואה שהובאו בשומת המשיבה הינם לשטחים קטנים, ואילו שטח הנכס הנישום הינו 5,500 מ"ר. חברת מליסרון לא הצליחה לשווק עד היום יותר מ- 1,100 מ"ר.
  בפרוייקט BST ניסו למכור את המשרדים אך לא הצליחו, וכרגע מחלקים את השטחים לשטחים קטנים ומנסים להשכיר, להבנתי ללא הצלחה מרובה.
  בשומה מכרעת נוספת להיטל השבחה של השמאי יגאל יוסף למועד קובע 17/04/2024, קבע השמאי המכריע שווי למ"ר תעסוקה בסך 3,160 ₪.
- ערכי שווי למסחר – שמאי המשיבה התבסס על מכרז רמ"י ועל נתוני דמ"ש. בשומתו ערכי הקרקע גבוהים בכ-40% מערכי הקרקע שקבע השמאי המכריע יעקב פז. חלק מהנכסים במתחם מושכרים עבור 120 ₪/מ"ר וחלק בדמ"ש נמוכים יותר. בשומתו של יעקב פז, הובאו בחשבון כלל ההיבטים ונקבע דמ"ש לפי 102 ₪/מ"ר.
  שטחי המסחר אצלנו בקומה א' ואינם נהנים מנגישות וחשיפה. מבנה A1 ממוקם מאחורי בניין אחר, אין לו חשיפה, והוא מיועד לסופר/חנויות עוגן (משקף דמ"ש נמוכים). ביג פאשן נצרת כולל חנויות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

פריים, אינו דומה לנכס הנישום, הן מבחינת מאפייניו, דמ"ש והשטחים בו.
בשומתנו הובאו ערכי שווי בהתבסס על השומה המכרעת של יעקב פז (אף שלא מסכימים על כל הנתונים).
אם היינו מביאים את ההתאמות לקומה א' ולחשיפה, היינו מקבלים ערכים נמוכים יותר. כמו כן, יש להביא בחשבון כי קיימת הוראה בתב"ע המחייבת בינוי בצורה מסוימת.

- <u>עלות עודפת לחניה תת קרקעית</u> – בשומת המשיבה אין התייחסות לעלות עודפת לחניה.
יעקב פז הביא בחשבון עלות עודפת למקום חניה בסך 20 אלף ₪. בשומה שצוינה לעיל ביוקנעם, הובאה בחשבון עלות עודפת למקום חניה בסך 30 אלף ₪.
- <u>עלויות הריסה</u> – בכדי לממש את זכויות הבניה, נדרשת הריסה של כמעט 6,500 מ"ר, חלק מהם עם מבנים הכוללים אסבסט (עבודות מיוחדות, קבלן מיוחד, הטמנות וכו').
- <u>ערכי השווי במשך השנים</u> – בשנת 2022 השוק היה בשיא (לאחר הקורונה) ולאחר מכן, המלחמה החלה ושוק המשרדים ירד.
מאז השומה המכרעת של יעקב פז, המחירים לא עלו, מקסימום נשארו אותו הדבר, אך המימון עלה, עלויות הבניה עלו וערכי הקרקע ירדו.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה</u>:

- <u>קרקע ריקה ופנויה</u> – בהתאם להנחיות המתקבלות מרמ"י.
- <u>מסחר</u> – הובאו בחשבון נתונים לאחר שיחה שערכתי עם היזם זמיר אסור.
רוב הטענות של המשיגים מבוססות על השומה של יעקב פז, אני חולק על חלק מהקביעות שלו.
בשומתו מציין כי בפרוייקט מול הרים דמ"ש בטווח של 130 ₪/מ"ר אך לבסוף קבע לפי 102 ₪/מ"ר.
ביג פאשן דומה לנכס הנישום הן מבחינת מיקום והן מבחינת נגישות. מאחר שיש שם חנויות עוגן הבאנו בחשבון התאמה בשיעור 0.8.
- <u>עלות עודפת לחניה</u> – יעקב פז בשומתו המכרעת, יצא משווי מקום חניה נמוך, בסך 85,000 ₪ ואילו שווי מקום חניה למועד הקובע הינו 100,000 ₪. כמו כן, אני חושב שאת רוב החניות ניתן להקים בתכסית.
- <u>דרישות והתניות בתב"ע</u> – הבאנו בחשבון מקדם 0.9 המגלם את כל הדרישות (כ-7 מיליון ₪).
- <u>עלויות שימור</u> – השימור מתייחס לקיר אחד ולא מבנה, לא רואה עלויות גבוהות וגם מהווה יתרון כי לא צריך לבנות אותו (מאחר שהוא קיים).
- <u>התייחסות לשומה מכרעת של יעקב פז</u> – המועד הקובע בשומה מכרעת הינו לשנת 2022 ואין קשר למועד הקובע בשומתינו שהינו לשנת 2024.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כבסיס לגביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, בנכס הידוע כחלק ממגרש מס׳ 100 עפ״י תכנית 212-0734046 בנוף הגליל, וזאת בהתאם לחלופות שהוגדרו בשומת המשיבה.

ככלל, עפ״י התקינה השמאית והספרות המקצועית, גישת ההשוואה בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך הערכת שווי הזכויות במקרקעין. אולם מאחר שלא איתרתי עסקות בקרקע פנויה לשימושים השונים בסביבה הקרובה ובסמוך למועד הקובע, נעזרתי בגישת החילוץ ובהיוון הכנסות.

אני סבורה כי עסקות ההשוואה שהובאו ע״י הצדדים מאזורי תעשייה (אסכאל ושגיא 2000) שונים ומרוחקים מהנכס ולכן פחות מהימנים להשוואה.

לצורך מציאת שווי מ״ר מבונה לתעשייה, אתבסס על היצעים לשטחי תעשיה בשטחים שונים מנוף הגליל, תוך התאמה למשא ומתן.

לצורך מציאת שווי מ״ר מבונה למשרדים, אתבסס על עסקות מכר למשרדים מסביבת הנכס הנישום, תוך חילוץ שווי הקרקע.

לצורך מציאת שווי מ״ר מבונה למסחר, אתבסס על דו״ח IFRS ועל נתונים שעלו מתוך שומה מכרעת בנוף הגליל.

הצדדים חלוקים, בין היתר, בעניין הפחתות לעלויות הריסה ושימור, עלות עודפת למקומות חניה, התאמה לגודל ואילוצי בניה.

התייחסותי ליתר המחלוקות, בפרק עקרונות ושיקולי השומה שלהלן.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה, בהתעלם ממחוברים. בפועל, הנכס כולל מחוברים ולכן מסקנת השווי מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאי מס׳ 1.1.

10.2.2. חלופה מס׳ 1:

חלופה זו נערכה בהתאם לשטחים כפי שבאים לידי ביטוי בשומת המשיבה. חוזה החכירה מתיר שטחים גדולים מתב״ע ג/11017 שהיתה ידועה בעת חתימת החוזה. בהתאם לשומת המשיבה ולבקשת מזמינת השומה, חלופה זו תיערך לפי השטחים בחוזה החכירה. חלוקת השטחים נערכה בדומה לשומת המשיבה.

10.2.3. שומה מכרעת בנכס הנדון:

ההכרעה בהשגה בעניינו הינה שומה עצמאית לצורך המטרה שהוגדרה, תחת הנחיות משפטיות של רמ״י ושל אגף שומת מקרקעין ואינה כפופה לשומה המכרעת שנערכה לצורך חיוב בהיטל השבחה. אוסיף כי המועד הקובע בהכרעתי כשנתיים לאחר המועד הקובע בשומה המכרעת להיטל השבחה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.4. <u>שיעור העמסת שטחי שירות:</u>

<u>תעסוקה/משרדים</u>:

מנתוני ההשוואה למשרדים, עולה כי שיעור העמסת שטחי השירות עומד על כ-25%. בנתוני ההשוואה נותח שווי הקרקע בהתאם לשטח ברוטו. בתחשיב השווי, הובא בחשבון שטח עיקרי בתוספת שטחי השירות במקדם אקו' 1.

<u>מסחר</u>:

בניתוח נתוני ההשוואה בשימושי מסחר עולה כי דמ"ש משקפים שטחי ברוטו. הנחתי כי שיעור העמסת שטחי השירות, בדומה לשומת המשיבה, בשיעור 15% לפי מקדם אקו' 1. יתרת שטחי השירות לפי מקדם אקו' 0.5.

<u>חילוץ:</u>

<u>תעשייה</u> – הונח שיעור היוון בהתאם לסקר השמאי הממשלתי למחצית הראשונה לשנת 2024, לפיו שיעור ההיוון לתעשייה עומד על 6.5%.

לאחר היוון דמ"ש, נוכה שיעור רווח יזמי בשיעור 17% ותרומת בניה בהתאם למחירון דקל פברואר 2025 ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור 20%.

<u>משרדים</u> – מאחר שהובאו נתונים למשרדים בשטחים קטנים (באופן יחסי) הובאה בחשבון התאמה בשיעור 15%. נוכה רווח יזמי בשיעור 20% וזאת בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים ותרומת בינוי בהתאם למחירון דקל מרץ 2024 בתוספת 30% עלויות עקיפות.

<u>מסחר</u> – מאחר ששטחי המסחר במרכזים מסחריים מאופיינים בשטחי מסחר נרחבים, הובאה בחשבון התאמה בשיעור 5% ביחס לנכס הנישום.

בהתאם לסקר השמאי הממשלתי למחצית הראשונה לשנת 2024, עולה כי שיעור ההיוון למסחר עומד על 7%. מאחר שהנכס ממוקם באזור מרכזי, החשוף לקהל רחב ובסמוך לכבישים ראשיים, הנחתי שיעור היוון של 7%.

לאחר היוון דמ"ש, נוכה שיעור רווח יזמי בשיעור 25% ותרומת בניה בהתאם למחירון דקל למרץ 2024 ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30%.

10.2.5. <u>עלות עודפת למקום חניה</u>:

אני דוחה את טענת המשיגים כי יש להביא בחשבון עלות עודפת למקומות חניה[10] בסך כ- 10.5 מיליון ₪, בדומה לשומה המכרעת להיטל השבחה בנכס הנישום.

נתוני דמ"ש למסחר נגזרו ממרכזים מסחריים פתוחים ולפיכך מגלמים גם את תרומת החניה. בעסקות ההשוואה למשרדים, התבססתי על נתונים ללא הצמדת חניות, באופן המותיר שווי נפרד לחניה שאינו הובא לידי ביטוי בתחשיב השווי. לבסוף, מיקומו הייחודי של הנכס בסמיכות לתחנת השוק של קו הרכבת הקלה העתידי צפוי להביא להפחתה משמעותית בתקני החניה הסטטוטוריים בפועל ולצמצם את נטל החפירה והדיפון במתחם. משכך, נקבע כי ערכי השווי שנקבעו לשטחים הסחירים משקפים נאמנה את המציאות הכלכלית הריאלית של המקרקעין

[10] המשקף 527 מקומות חניה במכפלת 20,000 ₪ עלות עודפת למקום חניה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כסביבה מוטת תחבורה ציבורית, ללא צורך באומדן הנדסי מבודד של עלויות עודפות מחד, או הוספת שווי חניות מאידך.

10.2.6. <u>הפחתה למורכבות המימוש והיקף כלכלי ותכנוני:</u>

אני דוחה את טענות המשיגים כי יש להביא בחשבון עלויות שימור והריסה, וזאת בהתאם להוראות פרק כה' לקווים המנחים, לפיהן שומת רשות מקרקעי ישראל נערכת למצב של קרקע ריקה ופנויה ואינה מביאה בחשבון עלויות הכשרה ופינוי מסוג זה.

יחד עם זאת, הובאה בחשבון הפחתה כוללת של 15% לאור מורכבות המימוש, תוך הסדרת תשתיות ובשקלול ההיקף הכלכלי והתכנוני ביחס לנתוני ההשוואה שנבחנו.

10.2.7. <u>הוצאות פיתוח ומע"מ:</u>

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

הנכס הנישום מהווה נכס בו שוק הרוכשים מורכב בדרך כלל מגורמים עסקיים ובהתאם לתקן שמאות מס' 11 א', מסקנת השווי לא כוללת מע"מ.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

בדומה לשומת המשיבה, נתוני ההשוואה למשרדים הובאו ממתחם משרדים "מול הרים" שנערכו בסמוך למועד הקובע וללא גילום מקומות חניה.

נתוני ההשוואה למסחר מתוך דו"חות IFRS ונתונים שעלו מתוך שומה מכרעת למתחם קניות "מול הרים".

לא הובאו נתונים שנקבעו בשומה מכרעת שנערכה לנכס הנדון בהתאם לכתוב בסעיף 10.2 להכרעתי.

<u>להלן היצעים לשטחי תעשיה בנוף הגליל:</u>

מקור הנתונים	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר	הערות
אנגלו סכסו	אזה"ת ג	10,000	₪ 40	מבנה עצמאי + חצר היקפית, אפשרות לפריקה וטעינה, שתי רמפות עם משווה גובה.
במבי	הצורף 1, אזה"ת ג	3,000	₪ 35	כולל משרדים וגלריה, ניתן לחלוקה.
במבי	העבודה 8, אזה"ת ג	140	₪ 44	קרוב ל"מרכז המזון", נעשה שיפוץ יסודי.
במבי	המעיין 2, אזה"ת ג	4,000	₪ 35	מבנה לוגיסטי הכולל מיזוג, תאורה ומשווה גובה.
מתקבלים דמ"ש ממוצעים			₪ 39	
בהפחתה למשא ומתן		0.95	₪ 37	
בהפחתה לגודל		0.95	₪ 35	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חילוץ היתרה לקרקע:		
דמ״ש למ״ר ברוטו		₪ 35
דמ״ש לשנה	12	₪ 420
שיעור היוון שנתי		6.5%
שווי למ״ר בנוי		₪ 6,461.5
ניכוי רווח יזמי	1.17	₪ 5,522.6
עלות בניה ישירה	מחירון דקל פברואר 2025	₪ 1,570
עלויות עקיפות	20%	₪ 314
עלות למ״ר פיתוח	מחירון דקל פברואר 2025	₪ 320
שווי מ״ר מבונה לתעשיה		**₪ 3,319**
שווי מ״ר מבונה בנטרול חצר (25%)		**₪ 2,655**

מאחר שמחירון דקל הציג החל משנת 2025 עלות בניה ישירה לתעשיה הובא בחשבון משנה זו. הונח כי עלות הבניה לא השתנה בין המועד הקובע ל-2025.

להלן נתוני ההשוואה למשרדים וניתוחם (מקור הנתונים: אתר רשות המיסים):

גוש/חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שנת בניה	שטח ברוטו במ״ר	שטח רשום במ״ר (נטו)	שווי מ״ר בנוי ברוטו
11743/41	21/02/2024	₪ 1,024,500	2027	66	53	₪ 15,523
	15/11/2023	₪ 920,000	2023	68	55	₪ 13,529
	15/08/2023	₪ 980,000	2021	68	51	₪ 14,412
	14/07/2023	₪ 1,972,000	2021	136	110	₪ 14,500
מתקבל ממוצע למ״ר בנוי ברוטו						**₪ 14,491**

חילוץ היתרה לקרקע:		
מתקבל שווי מ״ר ברוטו בנוי בממוצע		₪ 14,491
התאמה לשטח	0.85	₪ 12,317.35
ניכוי רווח יזמי	1.2	₪ 10,264.46
עלות בניה ישירה	מחירון דקל מרץ 2024	₪ 5,070
עלויות עקיפות	30%	₪ 1,521
עלות למ״ר פיתוח	מחירון דקל מרץ 2024	₪ 312
שווי מ״ר מבונה		**₪ 3,361**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן נתוני ההשוואה למסחר וניתוחם (מקור: דו"ח IFRS שומה מכרעת):

ניתוח דמ"ש - ביג פאשן דצמבר 2023	
סה"כ שטח ברוטו כולל מרתפי חניה (מ"ר)	29,917
שטח ברוטו ללא שטחי חניה (מ"ר)	20,429
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה	₪ 43,274,672
תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מפדיון	₪ 1,930,730
סה"כ דמי שכירות שנתיים	₪ 45,205,402
דמ"ש בחודש בממוצע	₪ 3,767,117
דמ"ש/מ"ר ברוטו בממוצע	₪ 184

ביג פאשן דצמבר 2023	
דמ"ש	₪ 184
מקור הנתונים	IFRS
מועד קובע	31/12/2023

מרכז מסחרי "מול הרים"	
הסכמי שכירות	₪ 143
מקור הנתונים	שומה מכרעת להיטל השבחה וע"פ חוזים שהוצגו לשמאי המכריע
מועד קובע	17/04/2024

שקלול הנתונים			
מקור הנתונים	**דמ"ש**	**משקל**	**דמ"ש משוקללים**
ביג פאשן	₪ 184	0.5	₪ 92.00
הסכמי שכירות (שומה מכרעת)	₪ 143	0.5	₪ 71.50
מתקבלים דמ"ש משוקללים (במעוגל)			₪ 164
דמ"ש לאחר התאמה לגודל 5%			₪ 156

חילוץ היתרה לקרקע:		
דמ"ש למ"ר ברוטו		₪ 156
דמ"ש לשנה	12	₪ 1,872
שיעור היוון שנתי		7.0%
שווי למ"ר בנוי		₪ 26,742.9
ניכוי רווח יזמי	1.25	₪ 21,394.3
עלות בניה ישירה	מחירון דקל מרץ 2024	₪ 5,070
עלויות עקיפות	30%	₪ 1,521
עלות למ"ר פיתוח	מחירון דקל מרץ 2024	₪ 312
שווי מ"ר מבונה למסחר		**₪ 14,491**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1			
החלופה מערכה בהתאם לחלוקת השטחים בשומת המשיבה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מבונה אקו'**
מסחר			
עיקרי	8,477.8	1	8,477.80
שירות עד 15% משטח עיקרי	1,272	1	1,272
יתרת שטחי שירות	338	0.5	169
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			9,918.80
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 14,491
סה"כ			₪ 143,733,331
תעשיה			
תכסית	11,413.60		
עיקרי	9,119.15	1	9,119.15
שירות	2,294.45	0.5	1,147.23
חצר	11,413.60	0.3	3,424.08
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			13,690.46
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 2,655
סה"כ			₪ 36,348,171
מתקבל שווי כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 180,081,502**
במעוגל			**₪ 180,082,000**

הערה: הובא בחשבון מקדם אקו' לחצר לתעשיה בשיעור 0.3 מאחר שמגלם פונקציונאלית תפעולית רחבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חלופה 2			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מבונה אקו'**
מסחר			
עיקרי	31,000	1	31,000
עיקרי (10% ניוד מתעסוקה)	2,000	1	2,000
שירות עד 15% משטח עיקרי	4,950.0	1	4,950
יתרת שטחי שירות	10,050.00	0.5	5,025.00
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			42,975.00
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 14,491
סה"כ			₪ 622,750,725
תעסוקה			
בהפחתת 10% שנוידו למסחר	18,000	1	18,000
שירות	5,000	1	5,000
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			23,000
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 3,361
סה"כ			₪ 77,303,000.00
שווי המגרש הכולל			₪ 700,053,725.00
הפחתה למורכבות והיקף עסקה כלכלי ותכנוני			0.85
החלק היחסי של המגרש הנישום			41.04%
מתקבל שווי כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 244,206,741.43
במעוגל			**₪ 244,210,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, בהתאם לחלופות השומה ולצורך לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול, הינו כדלהלן:

חלופה	שווי במספר	שווי במילים
1	₪ 180,082,000	מאה שמונים מיליון שמונים ושניים אלף ₪
2	₪ 244,210,000	מאתיים ארבעים וארבעה מיליון מאתיים ועשרה אלף ₪

ערכי השווי מתייחסים לקרקע לא 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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ליאל אמבון
שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:

גב' איריס כפרי-משה, ראש תחום שמאות מקרקעין – מחוז צפון והגולן, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית