תאריך עברי	:	י״ג תשרי תשפ״ז
תאריך לועזי	:	24 ספטמבר 2026
מס׳ חוזה רמ״י	:	211002233
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	:	4043646
מספרינו (אופק)	:	53095
מס׳ מזהה	:	3206

לכבוד

גב׳ ליטל מלניק	מר ערן בנטל	מר אשרף נבואני
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים רמ״י – מרחב צפון והגולן	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
litalm@land.gov.il	eran@bbre.co.il	ashraf@nabwani.com

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלקה 258 בגוש 17384

כפר כנא

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״רמ״י״), שנתקבלה ביום 21/04/2026 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, כריק ופנוי, ללא מע״מ וכולל הוצאות פיתוח, לפי תוכנית מאושרת (תב״ע), כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר ערן בנטל בתאריך 26/12/2024 – **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אשרף נבואני בתאריך 26/03/2026 – **להלן: ״שמאי המשיגים״.**

1.3. בתאריך 10/08/2026 התקיים דיון באמצעות מערכת VC בנוכחות הצדדים הבאים: מטעם המשיבה, שמאי המקרקעין מר ערן בנטל ומר איתמר כהן וגב׳ נופר אברהמי מ.מ ראש תחום שמאות ברמ״י, מרחב צפון והגולן. מטעם המשיגים, שמאי המקרקעין מר אשרף נבואני ומר הישאם שעבאן ב״כ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים באותו היום, תוך קביעת לו"ז לשליחת תגובות ומסמכים עד ליום 17/08/2026 ותגובות נוספות תוך שבוע נוסף.

1.4. הצדדים חלוקים, בין היתר, בעניין, נתוני ההשוואה ואופן ניתוחן, מקדמי התאמה ומסקנת השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	17384.
חלקה	:	258.
שטח להערכה[1]	:	2,150 מ"ר.
מהות הנכס	:	קרקע למתקן הנדסי.
מיקום הנכס	:	מצפון לכפר כנא ולתוואי כביש 77.

3. הזכות המוערכת:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 26/12/2024, שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

בתאריך 23/09/2026 נערך ביקור בנכס וסביבתו ע"י החת"מ.

6. תיאור הסביבה והנכס:

הנכס הנדון מהווה קרקע למתקן הנדסי (תחנת שאיבה לביוב) בשטח של 2,150 מ"ר, הממוקם בחלקה 258 בגוש 17384.

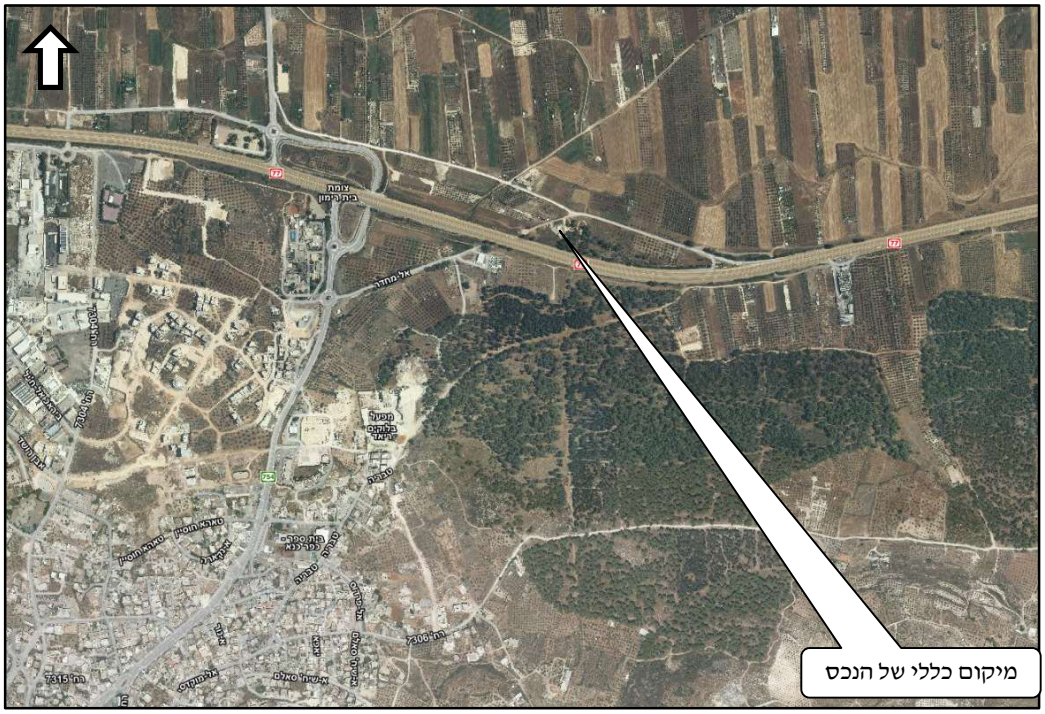
6.1. הסביבה:

הנכס ממוקם מצפון לכביש 77 וליישוב כפר כנא, בתחום המועצה המקומית כפר כנא. סביבת הנכס פתוחה ומאופיינת בעיקר בשטחים חקלאיים מעובדים ומטעים ונעדרת תשתיות ופיתוח סביבתי, למעט חיבור לחשמל. מדרום מערב לנכס מצוי מחלף בית רימון. הגישה אל הנכס מתאפשרת באמצעות דרך גישה המסתעפת מכביש 77, המהווה ציר תחבורה אזורי מרכזי וממשיכה בדרך עפר.

[1] בהתאם לשומת רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבה[2]:



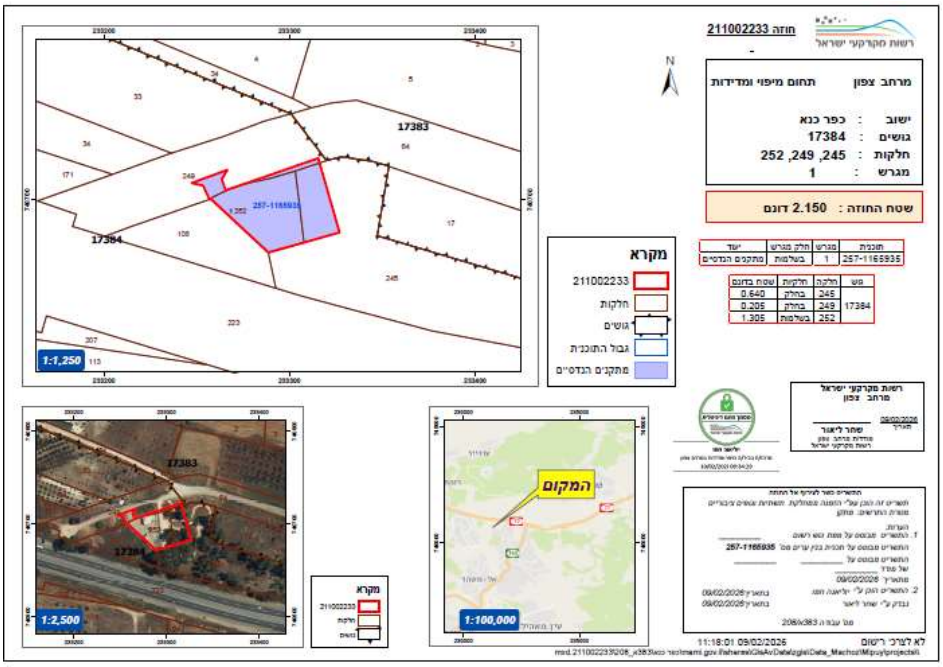
הנכס:

הנכס הנדון מהווה את חלקה 258 בגוש 17384, בשטח של 2,150 מ"ר, ומשמש כתחנת שאיבה לביוב. החלקה בעלת צורה רגולרית בעיקרה, למעט מקטע צר ומוארך המשמש כדרך גישה אל הנכס. הטופוגרפיה בסביבה מישורית ברובה. נכון למועד הביקור בנכס, בתחום החלקה מצויים, בין היתר, שני מבנים המשמשים את תחנת השאיבה, וביניהם משטח אספלט. גבול התחנה מגודר ומוקף בחומה. יתרה החלקה פנויה מבינוי.

[2] קטע מתוך תצלום אוויר מתוך אתר המפות הממשלתי "Govmap".

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תשריט הנכס כפי שצורף להזמנת השומה[3]:



תצ"א של הנכס:



[3] תשריט רמ"י מתאריך 09/02/2026.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תמונות מביקור בנכס וסביבתו:





7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת, עבור החלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט בתאריך 15/09/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי	:	חלקה 258 בגוש 17384, רשויות – מ.מ. כפר כנא.
שטח רשום	:	2,150 מ״ר.
בעלויות	:	מדינת ישראל בשלמות.
הערות	:	הערת אזהרה מתאריך 19/05/2026 בדבר שמורת יער.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. מצב תכנוני:

להלן התוכנית העיקרית[4] והרלוונטית למטרת השומה, החלה בתחום הנכס הנישום כפי שעולה מאתר האינטרנט של רמ"י ואתר האינטרנט של מינהל התכנון:

8.1. תוכנית 257-1165935 - "כפר כנא, תחנת שאיבה מזרחית":

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 12158 מיום 06/03/2024.

מטרת התוכנית הינה הרחבת תחנת השאיבה לביוב בכפר כנא והוספת זכויות בנייה.

בהתאם לתשריט המצורף לתוכנית הנכס בייעוד מתקנים הנדסיים כמגרש מס' 1.

זכויות בנייה:

זכויות בנייה											
ייעוד	גודל מגרש מוחלט (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)				תכסית *	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ') **	מס קומות		קו בניין (מ') ***
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	סה"כ שטחי בנייה				
מתקנים הנדסיים	2,150	700		1,400		2,100	50%	7	2	3	אחורי, קדמי וצידי - 1

* בתת הקרקע תתאפשר תכסית של עד 70%.

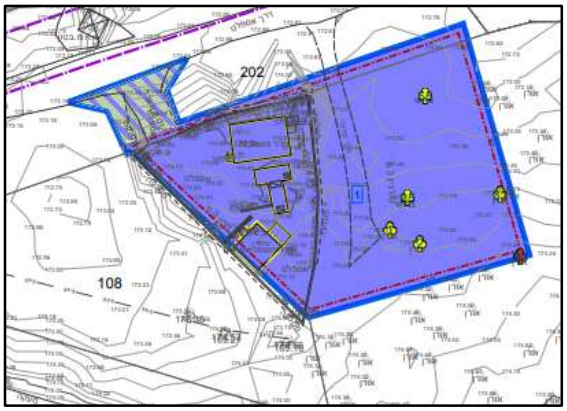
** עומק בנייה מתחת לקרקע יהיה עד 12 מ' במקסימום.

*** לפי תשריט מצב מוצע.

שימושים מותרים בייעוד "מתקנים הנדסיים":

תחנת שאיבה לביוב. בתחום השטח יוקמו מתקנים הנדסיים הדרושים לתפקוד תחנת השאיבה, לרבות מערכת טיפול קדם (סינון גס), בור איגום, תחנת שאיבה, חדר חשמל, גרנרטור וחניה.

קטע מתשריט התוכנית:



8.2. רישוי:

לא הוצגו בפניי תוכנית בקשה להיתר או היתר בנייה.

[4] קיימות תוכניות נוספות שאינן רלוונטיות למטרת השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שומת המשיבה	שומת המשיגים
₪ 1,398,600	₪ 728,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

גישת השומה וערכי הבסיס:

- שמאי המשיבה ביסס את השווי בהתאם להוראות פרק ב' לקווים המנחים - "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור".
- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך על גישת ההשוואה העקיפה למגרשים בייעוד תעשייה תוך ביצוע התאמות.

נתוני ההשוואה:

- תוצאות מכרז רמ"י מס' 167/2024 מתאריך 27/11/2024 למגרשים בייעוד תעשייה מאזה"ת אכסאל. בשקלול 5 ההצעות הגבוהות בכל מגרש מתקבל שווי ממוצע לדונם בסך 2,131,338 ₪. בניתוח העסקות, בהתאמה לגודל ולקיבולת בנייה (1.05), למיקום (1.05), לפיתוח (0.75), למועד קובע ולבעלות, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 1,841 ₪.
- תוצאות מכרז רמ"י 234/2023 מס' מתאריך 20/12/2023 למגרשים בייעוד תעשייה מאזה"ת שגיא 2000. בשקלול 5 ההצעות הגבוהות בכל מגרש מתקבל שווי ממוצע לדונם בסך 1,486,389 ₪. בניתוח העסקות, בהתאמה לגודל וקיבולת בנייה (1.10), לפיתוח (0.75), למועד קובע ולבעלות, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 1,627 ₪.
- תוצאות מכרז רמ"י 384/2021 מתאריך 23/01/2022 למגרשים בייעוד תעשייה מאזה"ת כפר כנא. בשקלול 5 ההצעות הגבוהות בכל מגרש מתקבל שווי ממוצע לדונם בסך 1,751,868 ₪. בניתוח העסקות, בהתאמה לגודל וקיבולת הבנייה (0.95), לפיתוח (0.75), למועד קובע ולבעלות, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ בסך 1,781 ₪.
- בשקלול[5] כלל הנתונים, ולאחר ביצוע התאמות רלוונטיות ביחס למתקן הנדסי, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,120 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.

עקרונות התחשיב:

- בניתוח עסקות ההשוואה הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות של 1.03.

[5] לתוצאות מכרז רמ"י בכפר כנא ניתן משקל של 0.4, לתוצאות המכרזים באזה"ת שגיא 2000 ואכסאל ניתן משקל של 0.3 לכל אחד. בשקלול הנתונים, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של 1,753 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ, לפני ביצוע התאמות למתקן הנדסי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בהתחשב באופי הנכס ומאפייניו הייחודיים כמתקן הנדסי, קבע השמאי מקדם הפחתה בשיעור של 20% לאינטנסיביות השימוש, והפחתה בשיעור 20% למגבלת הסחירות וגמישות מועטה של שימושים.
- בניתוח שטח מבונה אקו' בנכס הובאו בחשבון המקדמים הבאים: עבור שטח עיקרי מעל למפלס הכניסה מקדם אקו' 1, עבור שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה מקדם אקו' 0.2, שטח חצר במקדם 0.25.

תחשיב השומה:

חישוב שטח מבונה אקוו' עיקרי בנכס שבנדון:

מקדמי שווי במגרש הנדון:

השטח העיקרי מעל למפלס הכניסה בנכס יחושב לפי מקדם שווי 1, כאשר השטח העיקרי שמתחת למפלס הכניסה בנכס יחושב לפי מקדם שווי 0.2. שטח השרות בנכס יחושב לפי מקדם שווי 0.5. שטח החצר בנכס יחושב לפי מקדם שווי 0.25. להלן חישוב שטח אקווי עיקרי בנכס הנדון:

תב"ע	מגרש	חלקיות	שטח קרקע	שטח מבונה עיקרי מעל למפלס הכניסה במקדם 1	שטח מבונה עיקרי מתחת למפלס הכניסה במקדם 0.2	שטח חצר במקדם 0.25	סה"כ שטח מבונה אקווי עיקרי
257-1165935	1	בשלמות	2150	700.0	1400.0	1075.0	1248.8

תחשיב שווי הנכס שבנדון:

תחשיב שווי הנכס הנדון כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ:

תב"ע	מגרש	חלקיות	שטח הקרקע במ"ר	שטח אקווי עיקרי	מקדם התאמה	שווי ל- 1 מ"ר מבונה אקווי עיקרי	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
257-1165935	1	בשלמות	2150	1248.8	1	₪ 1,120	₪ 1,398,600

9.3. סיכום שומת המשיגים:

גישת השומה וערכי הבסיס:

- שמאי המשיגים ביסס את השווי בהתאם להוראות פרק ב' לקווים המנחים - "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור".
- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך על גישת ההשוואה העקיפה למגרשים בייעוד תעשייה תוך ביצוע התאמות.

נתוני השוואה:

- תוצאות מכרז רמ"י מס' 167/2024 מתאריך 27/11/2024 למגרשים בייעוד תעשייה מאזה"ת אכסאל. מניתוח הנתונים[6], התקבל שווי לדונם ללא פיתוח וללא מע"מ בסך 1,197,078 ₪. בהתאמה למיקום (0.85) ולבעלות (0.97), התקבל שווי של 1,068 ₪ למ"ר מבונה אקו', ללא פיתוח וללא מע"מ.

[6] בשומת המשיגים הוצגו שווי לדונם ומ"ר מבונה אקו', ללא פירוט החישוב שהוביל לערכים אלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- תוצאות מכרז רמ"י מס' 234/2023 מתאריך 20/12/2023 למגרשים בייעוד תעשייה מאזה"ת שגיא 2000. מניתוח הנתונים[6], התקבל שווי לדונם ללא פיתוח וללא מע"מ בסך 1,099,546 ₪. בהתאמה למיקום (0.85), למועד קובע (1.05) ולבעלות (0.97), התקבל שווי של 1,242 ₪ למ"ר מבונה אקו', ללא פיתוח וללא מע"מ.
- תוצאות מכרז רמ"י מס' 384/2021 מתאריך 23/01/2022 למגרשים בייעוד תעשייה מאזה"ת כפר כנא. מניתוח הנתונים[6], התקבל שווי לדונם ללא פיתוח וללא מע"מ בסך 1,256,960 ₪. בהתאמה למיקום (0.85), למועד קובע (1.15) ולבעלות (0.97), התקבל שווי של 1,531 ₪ למ"ר מבונה אקו', ללא פיתוח וללא מע"מ.
- שווי למ"ר מבונה אקו' לתעשייה, שהתקבל בהכרעה בהשגה ראשונה בדבוריה[7] מניתוח תוצאות מכרזי רמ"י 132/2019 ו- 314/2020 בביר אל מכסור. בהתאמה למיקום (0.85), למועד הקובע ממועד ההכרעה (1.25) ולבעלות (0.97), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של 1,015 ₪, ללא פיתוח וללא מע"מ.
- שווי למ"ר מבונה אקו' לתעשייה, שהתקבל בהכרעה בהשגה ראשונה בדבוריה[7] מניתוח תוצאות מכרז רמ"י מס' 335/2019 בבועיינה נוג'ידאת. בהתאמה למיקום (0.85), למועד הקובע ממועד ההכרעה (1.27) ולבעלות (0.97), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של 902 ₪, ללא פיתוח וללא מע"מ.
- שווי למ"ר מבונה אקו' לתעשייה, שהתקבל בהכרעה בהשגה ראשונה בשומרה[8] מניתוח תוצאות מכרזי רמ"י מס' 51/2024 ו-331/2021 בכפר ורדים-מעלות תרשיחא. בהתאמה למיקום (0.85), למועד הקובע ביחס למועד ההכרעה (1.08) ולבעלות (0.97), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של 742 ₪, ללא פיתוח וללא מע"מ.
- בשקלול[9] כלל הנתונים, לאחר ביצוע התאמות רלוונטיות ביחס למתקן הנדסי, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 616 ₪, ללא פיתוח וללא מע"מ.

<u>עקרונות התחשיב:</u>

- הובא בחשבון מקדם התאמה לבעלות בשיעור 3% ע"י חלוקה במקדם 0.97.
- סבור כי יש לנתח את נתוני ההשוואה ללא פיתוח ולאחר מכן להוסיף את עלויות הפיתוח שנקבעו בנכס הנדון וזאת בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי לעניין סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל.

[7] ליתר פירוט ראה הכרעה בהשגה ראשונה בדבוריה, חלק מחלקה 47 בגוש 16971 מתאריך 23/12/2021, אופק 44159.
[8] ליתר פירוט ראה הכרעה בהשגה ראשונה בשומרה, חלק מחלקות 13, 14 ו-22 בגוש 19833 מתאריך 31/10/2024, אופק 50443.
[9] לתוצאות מכרז רמ"י בכפר כנא ניתן משקל של 15%, לתוצאות מכרז רמ"י באזה"ת שגיא 2000 ניתן משקל של 20%, לתוצאות מכרז רמ"י באכסאל ניתן משקל של 15%, לשוויים שנקבעו בהתבסס על נתונים בהכרעה בהשגה ראשונה בדבוריה על בסיס מכרז רמ"י בביר אל מכסור ובועיינה נוג'ידאת ניתן משקל של 20% לכל נתון, לשווי שנקבע בהתבסס לנתונים בהכרעה בהשגה ראשונה בשומרה על בסיס מכרז רמ"י בכפר ורדים-מעלות תרשיחא ניתן משקל של 10%. בשקלול הנתונים מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של 1,096 ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ לפני ביצוע התאמות למתקן הנדסי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- הובא בחשבון כי על אף הקרבה הפיזית של אזורי התעשייה באכסאל ובכפר כנא לנכס הנדון, התכנון בהם כולל גם שימושי מסחר. לפיכך, במסגרת שקלול נתוני ההשוואה, ניתן לנתונים מאזורים אלה משקל נמוך.
- לאחר ביצוע ההתאמות הרלוונטיות למתקן ההנדסי, נוספו לתחשיב השווי עלויות הפיתוח שנקבעו בשומת המשיבה.
- בהתחשב באופי הנכס ומאפייניו הייחודיים כמתקן הנדסי, קבע השמאי מקדם הפחתה בשיעור של 25% לאינטנסיביות השימוש, והפחתה בשיעור 25% למגבלת הסחירות וגמישות מועטה של שימושים.
- בניתוח שטח מבונה אקו' בנכס הובאו בחשבון המקדמים הבאים: עבור שטח עיקרי מעל למפלס הכניסה מקדם אקו' 1, עבור שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה מקדם אקו' 0.1, שטח חצר במקדם 0.20.

<u>תחשיב השומה:</u>

תחשיב מ"ר אקו' בנכס הנדון:

סוג שטח	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקו' (מ"ר)
שטח עיקרי	700	1.00	700.00
שטח תת קרקעי	1,400	0.10	140.00
חצר	1,075	0.20	215.00
סה"כ מ"ר אקו' (מ"ר)			**1,055.00**

שווי מ"ר אקו' תעשיה:		=	1,096	₪/מ"ר אקו'
התאמה לאינטנסיביות שימוש	: 1,096 ₪/מ"ר אקו' × 0.75	=	822	₪/מ"ר אקו'
התאמה מגבלת סחירות ושימושים	: 822 ₪/מ"ר אקו' × 0.75	=	616	₪/מ"ר אקו'
שווי הנכס ללא מע"מ ופיתוח	: 1,055 מ"ר אקו' × 616 ₪/מ"ר	=	649,880 ₪	
שווי פיתוח לפי שומת המשיבה	:		77,701 ₪	
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ:	649,880 ₪ + 77,701 ₪	=	728,000 ₪ במעוגל	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בהתאם לדיון שהתקיים בתאריך 10/08/2026 ובשומותיהם, עולים עיקרי הדברים הבאים:

<u>טענות שמאי המשיגים:</u>

<u>גישת השומה ומקדמים:</u> הנכס הנדון מהווה מתקן הנדסי המיועד לתחנת שאיבה, אשר השימוש בו הינו פונקציונלי ומוגבל לגורמים ציבוריים/תאגידים. מאפיינים ייחודיים אלו מגבילים את מעגל הרוכשים הפוטנציאליים ואת הסחירות בנכס ביחס למגרש תעשייה. לאור הייחודיות והמגבלות, יש לקבוע מקדם הפחתה בשיעור של 25% לסחירות ו-25% לאינטנסיביות השימוש.

<u>מיקום הנכס ונגישות:</u> הנכס ממוקם באזור חקלאי, הנעדר תשתיות ופיתוח סביבתי, כאשר הגישה הפיזית אליו מתבצעת מכביש 77 באמצעות דרכי עפר ואספלט משובש, אשר מקשים על הנגישות אליו. זאת, בשונה מנכסי ההשוואה, המצויים באזורי תעשייה מפותחים, המאופיינים בתשתיות ופיתוח סביבתי, בנגישות טובה ובקרבה למוקדי פעילות. בנוסף, הקרבה לציר תנועה ארצי אינה מקנה יתרון או תרומה לערך הכלכלי של המקרקעין. לאור האמור, סביר לקבוע מקדם התאמה למיקום של 0.85, המשקף באופן מהימן את ההבדלים האמורים.

<u>נתוני השוואה:</u> בשל מחסור בנתוני השוואה לנכסים ייחודיים מסוג זה, מתבקש ואף הכרחי להיעזר בנתוני השוואה משנים קודמות. אף שתקינה השמאית מגדירה ככלל שימוש בעסקות השוואה בטווח של 3 שנים מהמועד הקובע, הרי שבנסיבות מקרה זה, הסתמכות זו הינה סבירה ומקובלת, ובלבד שמבוצעות כל ההתאמות והמקדמים הנדרשים. בנוסף, מאחר שמכרזי רמ"י באכסאל ובכפר כנא מגלמים עירוב שימושים, ניתן להם בשקלול הנתונים משקל נמוך יותר.

<u>שטחים בתת הקרקע:</u> השטחים בתת הקרקע מיועדים לתפעול המערכות ההנדסיות של המתקן ומהווים שטחים פונקציונליים הנדרשים להפעלתו, ללא שימוש עצמאי או תרומה כלכלית משמעותית לשווי הנכס. כמו כן, עלות הקמתם של שטחים אלה גבוהה ביחס לתועלת הכלכלית המופקת מהם. לפיכך, הובא בחשבון מקדם של 0.1. לצורך ביסוס הטענה מפנה להחלטת ועדת השגות מתאריך 30/09/2024 במושב כפר ברוך (אופק 50442).

<u>מקדם לחצר:</u> בשומת המשיבה לא בוצעה הבחנה בין מקדם אקו' לחצר גרעינית לבין יתרת החצר בנכס. לביסוס טענתו מפנה להכרעה בהשגה ראשונה במושב כפר ברוך מיום 30/09/2024 (אופק 50442).

<u>עלויות פיתוח:</u> בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים - "סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רמ"י", במקרה שקיים פער משמעותי בין רמת הפיתוח בעסקות ההשוואה לנכס הנישום, יש להפחית בניתוח העסקות את עלויות הפיתוח כפי שנקבעו במכרז רמ"י ולהוסיף את עלות הפיתוח של המתקן ההנדסי. בשל הפער ברמת הפיתוח, נדרש להפחית תחילה מעסקות ההשוואה עלויות פיתוח נורמטיביות ולאחר מכן להוסיף את עלויות הפיתוח של המתקן ההנדסי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>טענות שמאי המשיבה:</u>

<u>גישת השומה ומקדמים:</u> השומה נערכה בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים, ע"י שווי משימוש אלטרנטיבי סחיר. מגבלות הסחירות ואינטנסיביות השימוש הנמוכה גולמו במלואן. תוצאת השומה עומדת במבחן הסבירות, ואין כל הצדקה להחלת מקדמי הפחתה נוספים מעבר לאלו שכבר הובאו בחשבון.

<u>מיקום הנכס ונגישות:</u> הנכס ממוקם בסמיכות לכביש 77 שהינו ציר תנועה ארצי מרכזי ממנו קיימת גישה ישירה אל הנכס, ובסמוך לאזה"ת כפר כנא. מיקומו הפיזי של הנכס אינו ירוד ביחס לנכסי השוואה, ואף עדיף על מגרשי תעשייה באכסאל. לאור זאת, אין מקום להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום.

<u>נתוני השוואה:</u> מכרזי רמ"י בביר אל מכסור, בועיינה נוג'ידאת ומעלות תרשיחא אשר נותחו בשומת המשיגים, נערכו למעלה מ-3 שנים לפני המועד הקובע. הסתמכות על נתונים אלה אינה עולה בקנה אחד עם עקרונות התקינה השמאית ועם השינויים שחלו בשוק המקרקעין בתקופה שקדמה למועד הקובע. בנוסף, נתוני ההשוואה ממעלות תרשיחא אינם ברי השוואה ומאופיינים במיקום גיאוגרפי מרוחק מהנכס הנישום. עוד יצוין, כי בשומת המשיגים לא הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל וקיבולת בנייה.

<u>שטחים בתת הקרקע:</u> במתקן הנדסי מסוג זה, אפשרויות הניצול של השטחים בתת הקרקע בעלי תרומה גבוהה בהשוואה לשטחים בתת הקרקע במבני תעשייה. בנוסף, השטחים בתת הקרקע נקבעו במסגרת תב"ע נקודתית, מתוך צורך תכנוני וכלכלי מוגדר הנובע ממאפייניו הייחודיים של המתקן.

<u>מקדם לשטח חצר:</u> שטח החצר הינו שטח גרעיני סביר המשקף תכסית של כ- 33% הדרוש לתפעול המתקן. לפיכך, הוחל מקדם של 0.25 לשטח החצר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום מהווה קרקע בייעוד מתקן הנדסי (תחנת שאיבה), בשטח של 2,150 מ"ר הממוקמת מצפון ליישוב כפר כנא, בסביבה פתוחה המאופיינת בעיקר בשטחים חקלאיים ובסמוך לכביש 77 ולמחלף בית רימון.
בין הצדדים קיימת הסכמה באשר למתודולוגיה הראויה להערכת שווי הזכויות בנכס, שלפיה, בהיעדר עסקות השוואה ישירות למתקנים הנדסיים, יש לאמוד את שווי הנכס בגישת ההשוואה העקיפה, בהתבסס על ערכי קרקע לתעשייה.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים מתמקדת בשיעור ההתאמות שיש להביא בחשבון בגין מאפייניו הייחודיים של המתקן ההנדסי. שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בגין אינטנסיביות השימוש והפחתה נוספת בשיעור של 20% בגין מגבלת הסחירות וגמישות השימושים, ואילו שמאי המשיגים הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 25% בגין כל אחד ממרכיבים אלה.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, אני רואה לנכון לאמץ את המתודולוגיה שנקבעה בהחלטות ועדת ההשגות שעסקו במתקנים הנדסיים[10] שלפיהן, כאשר מדובר בייעוד ייחודי כדוגמת מתקן הנדסי הממוקם מחוץ למרקם האורבני, בסביבה פתוחה, ומאופיין בשימוש תשתיתי ייחודי ובסחירות מוגבלת, יש להיעזר בעקרונות המפורטים בפרק י"ב כבסיס המתודולוגי להערכת השווי. עם זאת, אין מקום להחיל את הוראות פרק י"ב לקווים המנחים באופן מלא מאחר שפרק זה מתייחס למכוני טיהור שפכים, המאופיינים במערכות טיפול מורכבות, שטחי קרקע נרחבים וברגולציה סביבתית ותברואתית מחמירה, ומאפייניהם שונים מהותית מאלה של תחנת שאיבה, באופן שאינו מצדיק אימוץ מלא של המודל.
ביישום עקרונות אלו ומאחר שמדובר במתקן הנדסי ייחודי אשר גישת ההשוואה הישירה אינה ישימה לגביו, אשתמש בגישת ההשוואה העקיפה בהתבסס על הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר – תעשייה.

באשר לשיעור ההתאמה, אני סבורה כי יש לבחון את מאפייניו הספציפיים של הנכס הנישום, ואין להחיל באופן גורף את שיעורי ההפחתה שנקבעו במקרים אחרים. כפי שהודגש בהחלטות ועדת ההשגות, שיעור ההפחתה משווי קרקע לתעשייה אינו מהווה מקדם קבוע, אלא נגזר, בין היתר, ממאפייני הנכס, מיקומו וסביבתו.
במקרה הנדון, בבחינת שיעור ההפחתה הראוי הבאתי בחשבון את מאפייניו הייחודיים של הנכס, ובכלל זה מגבלת הסחירות וגמישות השימושים, אופי השימוש התשתיתי

[10] ליתר פירוט ראו החלטת ועדת השגות בכפר יהושע מיום 31/05/2026 (אופק 48790), החלטת ועדת השגות מיום 16/07/2026 בבוקעאתה (אופק 51120) והחלטת ועדת השגות בזרזיר מיום 31/05/2026 (אופק 49730).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ואינטנסיביות השימוש בקרקע. היקף הבינוי העילי עומד על 700 מ״ר, המהווים כ- 33% משטח המגרש, ובנוסף קיימות זכויות לבינוי תת-קרקעי בהיקף של 1,400 מ״ר. כמו כן, השטחים שאינם מבונים נדרשים לצורכי תפעול המתקן ומהווים חלק אינטגרלי ממנו, ולפיכך אין לראות בהם כשטחים בלתי מנוצלים. בנסיבות אלה, אף שאינטנסיביות הבינוי העילי נמוכה מזו המאפיינת קרקע לתעשייה, אינטנסיביות השימוש הכוללת בקרקע גבוהה.

לאור האמור, ולאחר שקלול מכלול מאפייני הנכס, אני סבורה כי יש להעמיד את שווי הקרקע על 50% משווי קרקע לתעשייה, באופן המבטא את הפער בין קרקע לתעשייה סחירה לבין קרקע המיועדת למתקן הנדסי.

10.2. <u>עקרונות ושיקולי השומה:</u>

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה :**

השומה נערכת 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. **הוצאות פיתוח ומע״מ:**

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.

הנכס הנישום מהווה נכס ששוק הרוכשים בו מורכב בדרך כלל מעוסקים ובהתאם לתקן שמאות מס׳ 11 א׳, מסקנת השווי אינה כוללת מע״מ.

<u>התאמת פיתוח:</u> אני מסכימה עם שמאי המשיגים כי יש לבצע התאמת פיתוח בין עסקות ההשוואה לבין הנכס הנישום. יחד עם זאת, הוצאות הפיתוח הנקובות במכרזי רמ״י לתעשייה אינן משקפות בהכרח עלויות פיתוח נורמטיביות ולעיתים כוללות רכיבים נוספים. לפיכך, טרם הפחתתן ממחירי העסקות יש לבחון את סבירותן, שכן הפחתת הוצאות פיתוח חריגות[11] עלולה להוביל לעיוות במסקנת השווי, באופן שלא ישקף באופן מהימן את ערך הקרקע.

במקרה הנדון, לאחר בחינת הוצאות הפיתוח שנקבעו במכרזי ההשוואה, מצאתי כי הן סבירות ואינן חורגות מסדרי הגודל המקובלים במגרשי תעשייה בסביבה. לפיכך, ובהתאם להנחיות פרק כ״ה לקווים המנחים, יופחתו תחילה ממחירי הזכייה הוצאות הפיתוח שנקבעו בתנאי המכרז, ולשווי הקרקע שיתקבל יתווספו הוצאות הפיתוח של הנכס הנישום, בהתאם להוצאות שנקבעו בשומת המשיבה.

[11] ראו בעניין זה החלטת ועדת השגות מיום 16/07/2026 בבוקעאתה (אופק מס׳ 51120).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.3. **מקדם התאמה למועד:**

בהתאם להוראות תקן 3.1 לתקינה השמאית, ככלל יש להעדיף נתוני השוואה שאינם מרוחקים ביותר משנתיים מהמועד הקובע. עם זאת, התקן מאפשר להסתייע גם בנתוני השוואה החורגים מטווח זה, בין היתר כאשר קיימים נתונים בעלי רלוונטיות גבוהה, אשר יש בהם כדי לתרום לביסוס מסקנת השווי. במקרה הנדון, נתוני ההשוואה שנבחרו נמצאו בעלי מידת התאמה גבוהה ביחס לנכס הנישום, על אף ריחוקם מהמועד הקובע, ולפיכך מצאתי לנכון להסתייע בהם תוך ביצוע התאמה למועד. מקדם בשיעור של 5% לשנה משקף באופן סביר את השתנות המחירים בתקופה שקדמה למועד הקובע.

10.2.4. **מקדם התאמה למיקום:**

קיימים הבדלים בין מושא השומה לבין עסקות ההשוואה במאפייני המיקום, הנובעים בעיקר מפערים ברמות הפיתוח. כאמור בסעיף 10.2.2, בגין רכיב זה בוצעה התאמה. בנסיבות אלה, ובהתחשב בקרבה הגיאוגרפית בין מושא השומה לנתוני ההשוואה, אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון התאמה נוספת למיקום.

10.2.5. **מקדם התאמה לשטח עיקרי בתת-הקרקע:**

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקו' בשיעור של 0.2 לשטח העיקרי התת קרקעי, ואילו שמאי המשיגים סבור כי יש להביא בחשבון מקדם של 0.1. לאחר בחינת מאפייני הבינוי והשימושים המתוכננים, מצאתי לאמץ את המקדם שנקבע בשומת המשיבה. מדובר בשטחים עיקריים שנקבעו במסגרת תוכנית נקודתית לנכס הנישום, בהתאם לצרכיו התפעוליים של המתקן, ומהווים חלק אינטגרלי מתפקודה של תחנת השאיבה. לפיכך, מקדם אקו' בשיעור של 0.2 משקף באופן סביר את התועלת הגלומה בשטחים אלה.

10.2.6. **מקדם התאמה לבעלות:**

בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים, בעת המרת השווי לבעלות, כנדרש לצורך חיובי רמ"י, יובא בחשבון מקדם ראוי שעיקר מהותו הינו החיסכון ב"חיכוך" מול רמ"י. בהתאם לאמור, אביא בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3% (חלוקת השווי שהתקבל במקדם 0.97).

10.2.7. **חצר שולית:**

מעיון בנספח הביוב ובתשריט סקר העצים הבוגרים לתוכנית, עולה כי החצר מהווה חלק אינטגרלי מהמערך התפעולי והתשתיתי של תחנת השאיבה ומאופיינת בשימוש אינטנסיבי, שאינו נופל ואף עשוי לעלות על השימוש האופייני בחצר

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תעשייתית. לפיכך, ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון מקדם אקו' של 0.3, וזאת בדומה למקדם שהובא בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה.

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

בהערכת השווי יש להסתמך על עסקות השוואה הדומות במאפיינהן למושא השומה, תוך מתן עדיפות לנתונים הסמוכים גיאוגרפית וזאת לשם צמצום מקדמי ההתאמה הנדרשים. בהתאם לכך, מצאתי לנכון לבסס את אומדן השווי על תוצאות מכרז רמ"י מס' 384/2021 באזור התעשייה כפר כנא, אשר מידת התאמתן ביחס לנכס הנישום גבוהה.

בניתוח תוצאות המכרז הובא בחשבון ממוצע של שלוש ההצעות הגבוהות, זאת בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 27/10/2021 בעניין ניתוח תוצאות מכרזי רמ"י, לפיה אין לראות בהצעה הזוכה לבדה אינדיקציה לשווי השוק, ובמקרים המתאימים ניתן להסתייע במספר הצעות שהוגשו במכרז לצורך אומדן השווי.

שמאי הצדדים הציגו והסתמכו על מספר נתונים נוספים, להלן התייחסותי לנתונים אלו.

<u>נתוני מכרז רמ"י באכסאל</u> – לא הובאו בחשבון נוכח הוצאות הפיתוח הגבוהות במכרז וההתאמות הנדרשות בגינן.

<u>אזה"ת שגיא 2000</u> – לא הובאו בחשבון בשל מיקומם המרוחק יחסית מהנכס הנישום ובהינתן הצורך להימנע משיעורי התאמה גבוהים.

יתר הנתונים שהובאו בשומת המשיגים מבוססים על ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה. בהתאם להוראות תקן 3.1 לתקינה השמאית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מקרקעין אחרות מהווים מחירי השוואה שאיכותם פחותה. מאחר שבמקרה הנדון קיימים נתוני השוואה ישירים ורלוונטיים, לא מצאתי לנכון להרחיב באמצעותם את מסד הנתונים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

נתוני ההשוואה (מקור הנתונים אתר רשות מקרקעי ישראל):

מכרז רמ"י מס' 384/2021 - אזה"ת כפר כנא:

מכרז רמ"י - אזה"ת כפר כנא								
מס"ד	מס' מכרז	תאריך החלטה	מס' מגרש עפ"י תב"ע ג/11414	שטח מגרש במ"ר	ממוצע 3 הצעות הגבוהות	הוצאות פיתוח	שווי מגרש כולל פיתוח	שווי לדונם ללא פיתוח וללא מע"מ
1	384/2021	23/01/2022	115	1.418	₪ 2,077,047	₪ 701,622	₪ 2,778,669	₪ 1,464,772
2			116	1.155	₪ 1,526,812	₪ 571,490	₪ 2,098,302	₪ 1,321,915
3			117	1.155	₪ 1,626,812	₪ 571,490	₪ 2,198,302	₪ 1,408,495
4			118	1.155	₪ 1,741,383	₪ 571,490	₪ 2,312,873	₪ 1,507,691
5			119	1.150	₪ 1,821,833	₪ 569,016	₪ 2,390,849	₪ 1,584,203
6			136	1.280	₪ 1,794,812	₪ 633,340	₪ 2,428,152	₪ 1,402,197
7			137	1.198	₪ 1,774,850	₪ 592,766	₪ 2,367,616	₪ 1,481,511
8			138	1.122	₪ 1,844,483	₪ 555,162	₪ 2,399,645	₪ 1,643,924
שווי ממוצע לדונם ללא פיתוח וללא מע"מ								**₪ 1,476,839**
מקדם התאמה למועד								1.15
שווי לדונם מתואם מועד								**₪ 1,698,365**
הוצאות פיתוח לדונם, בהתאם לשומת המשיבה (36,140 ₪ = 2.150 ד' / 77,701 ₪)								₪ 36,140
שווי ממוצע לדונם, כולל פיתוח וללא מע"מ								**₪ 1,734,505**
שטח מבונה אקו' לדונם								925
שווי מ"ר מבונה אקו', כולל פיתוח וללא מע"מ								**₪ 1,875**
מקדם התאמה לבעלות								0.97
שווי מ"ר מבונה אקו', בבעלות, כולל פיתוח וללא מע"מ								**₪ 1,933**

ניתוח שטח מבונה אקו' לפי מגרש מודורלי בשטח 1,000 מ"ר:

זכויות הבנייה בהתאם לתב"ע ג/11414	
שטח מגרש מודולרי (מ"ר)	1,000
שטח למסחר מתוך סה"כ זכויות הבנייה מעל למפלס הכניסה	15%
שטח עיקרי לתעשייה מעל הכניסה הקובעת	68%
שטח שירות לתעשייה מעל הכניסה הקובעת	17%
תכסית	50%

ניתוח שטח מבונה אקו'

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקו'
שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע	150	1.5	225
שטח ברוטו לתעשייה בקומת קרקע	350	1	350
שטח ברוטו קומה א'	500	0.4	200
חצר	500	0.3	150
סה"כ שטח מבונה אקו' לדונם			**925**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיב השומה:

תחשיב			
שטח המגרש במ"ר	2,150		
זכויות בנייה במ"ר	שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת	700	
	שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת	1,400	
	תכסית	50%	
מצב תכנוני עפ"י תב"ע 257-1165935			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקו'
שטח ברוטו בק"ק	700	1	700
שטח ברוטו מתחת למפלס הכניסה	1,400	0.2	280
חצר	1,450	0.3	435
שטח מבונה אקו'			**1,415.0**
שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל בבעלות, כולל פיתוח וללא מע"מ			**1,933 ₪**
מקדם התאמה לקרקע למתקן הנדסי (50% משווי לתעשייה)			0.5
שווי מתואם, כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**1,368,000 ₪**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, בנכס הנדון, כולל פיתוח וללא מע"מ כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – נימוקים מיוחדים, הינו כדלקמן:

1,368,000 ₪ (מיליון שלוש מאות שישים ושמונה אלף ש"ח).

ערכי השווי מתייחסים לקרקע ללא 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.

בברכה,

מעיין אמילוב
שמאית מקרקעין
מחוז חיפה והצפון

<u>העתק</u>: גב' איריס כפרי משה, ראש תחום שמאות צפון, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית