תאריך עברי	: י"ח אלול תשפ"ו
תאריך לועזי	: 31 אוגוסט 2026
מס' חוזה רמ"י	: 300388379
מס' הזמנת שומה רמ"י	: 4042681
מספרינו (אופק)	: 52850
מס' מזהה	: 3184

לכבוד

מר מאור שור	מר גיל בר לב	מר ירון מלול
צוות לקידום עסקות תעסוקה מרחב חיפה, רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
maors@land.gov.il	gil@btrvalue.co.il	Office@y-malul.co.il

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

מגרשים 370 ו- 371 לפי תכנית ג/21535

אזה"ת הדרומי, עכו

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") שנתקבלה ביום 20/01/2026, 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]:

א. שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות בשטח 332,982 מ"ר קרקע, 64,901 מ"ר מבונה עיקרי + שירות.

ב. שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות בשטח 332,982 מ"ר קרקע, 195,000 מ"ר מבונה עיקרי + שירות.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גיל בר לב ביום 11/03/2025 – להלן: "**המשיבה**"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר ירון מלול מיום 08/10/2025 – להלן: " **המשיגים**".

1.3. בתאריך 10/05/2026 התקיים דיון פרונטלי בנוכחות הצדדים הבאים: מטעם המשיבה, שמאי המקרקעין מר גיל בר לב וגב' מעיין אפרגן לוי וראש תחום שמאות מקרקעין מרחב חיפה ברמ"י גב' מיטל ורדי. מטעם המשיגים, שמאי המקרקעין מר ירון מלול וגב' מיכל פרקש, מטעם חברת תדהר. תקציר הדיון נשלח לצדדים בתאריך 11/05/2026, תוך קביעת לו"ז לשליחת תגובות ומסמכים עד ליום 25/05/2026[2]

[1] בהתאם לשומת המשיבה.
[2] לבקשת המשיגים, ניתנה אורכה עד ליום 04/06/2026.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ותגובות נוספות תוך שבוע נוסף.

1.4. בתאריכים 13/05/2026 ו- 17/05/2026 התקבלו מיילים מאת המשיבה הכוללים את המסמכים הבאים: מסמך תגובה לטענות המשיגים, חישוב הקצאת דרכים במתחם, סקרי שוק למבני תעשיה, לוגיסטיקה ושיעורי היוון, סקירת שיעורי תשואה, שומות מקרקעין באזורי תעשיה ותשריט מתוך תמל/1025.

1.5. בתאריך 31/05/2026 התקבל מייל מאת המשיבה הכולל החלטות ועדת השגות ברחוב השיש בחיפה.

1.6. בתאריך 31/05/2026 התקבל מייל מאת שמאי המשיגים הכולל את תגובתו לתקציר הדיון בצירוף התכתבות מול נגה (לעניין קו המתח) ואומדן עלויות בניה ישירה למבנה רפאל.

1.7. בתאריך 03/08/2026 התקבל מייל[3] מאת שמאי המשיגים הכולל את חוזי החכירה והסכם הפשרה.

1.8. הצדדים חלוקים, בין היתר, בעניין התאמה לגודל, שיעור הפרשות לדרכים פנימיות, השפעת עבודות טיהור הקרקע ומסקנת השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש	10412	18025	18041
חלקות בחלקים	47	9,6,3	37,36,9
חלקות (בשלמות)			134,132,130,128
מס' מגרשים	מגרשים מס' 370 ו-371 לפי תב"ע ג/21535		
שטח להערכה בהתאם לשומת המשיבה	332.982 דונם		
מהות הנכס	קרקע ביעוד תעשיה ולוגיסטיקה		
מיקום	אזה"ת דרומי, דרום העיר עכו		

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 11/03/2025, שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

ביקור חיצוני[4] נערך ביום 17/08/2026 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון הינו חטיבת קרקע בשטח כולל של 332.982 דונם, המהווה חלק ממגרשים 370 ו- 371 לפי תוכנית

[3] לאחר בקשת החת"מ.
[4] בכניסה למתחם דרך רחוב בולטימור ובסמוך למסילת הרכבת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מתאר ג/21535 בעכו. הנכס מהווה את מרכיב הקרקע לשימושי תעשיה ולוגיסטיקה בהתאם לחלופות השומה. הנכס ממוקם באזור התעשיה הדרומי של העיר עכו.

6.1. הסביבה:

העיר עכו הינה עיר חוף המהווה מרכז אזורי בגליל המערבי.

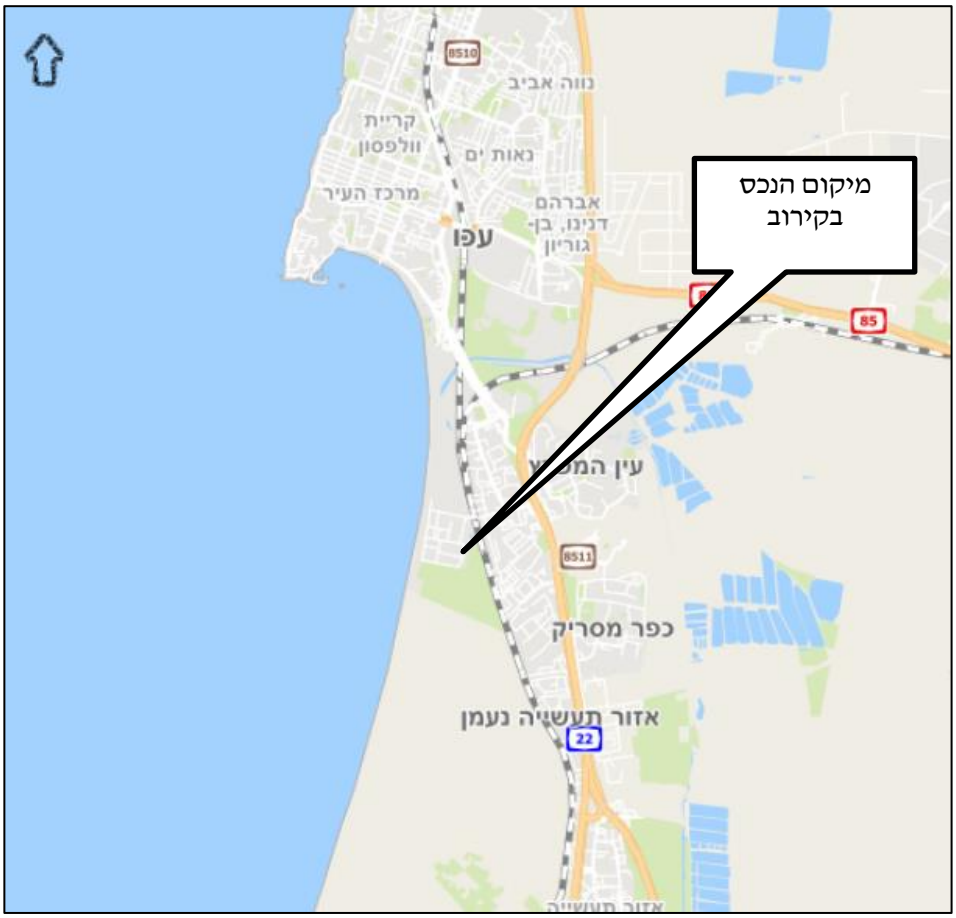
הנכס הנישום ממוקם מערבית למסילת הרכבת ומהווה חטיבת קרקע נפרדת מאזור התעשיה.

האזור מאופיין בעיקרו בשימושי תעשיה כבדה וקלה, מלאכה, לוגיסטיקה, אחסנה ומסחר. בסביבת הנכס פועלים מפעלים ותיקים לצד קומפלקסים לוגיסטיים ומבני מסחר, כדוגמת מפעלי "מילואות" ומתחמי "דלק ים מעגן".

אזור התעשיה נהנה מנגישות תחבורתית גבוהה, הוא נשען על כביש 4 (עורק תחבורה ארצי ראשי המחבר את עכו לקריות ולחיפה מדרום ולנהריה מצפון) ובסמיכות לכביש 22 (כביש עוקף קריות), למנהרות הכרמל, כמו גם לצירי רוחב ראשיים (כביש 85).

הפיתוח הסביבתי באזור מלא עד גבול הנכס.

להלן מיקום הנכס על רקע הסביבה[5]:



[5] מתוך אתר govmap.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

6.2. <u>הנכס</u>:

כאמור, הנכס הנישום מהווה חטיבת קרקע בשטח כולל של 332.982 דונם והינו חלק מחטיבת קרקע גדולה יותר הכוללת שטח של כ-558 דונם המיועדת למסחר, מגורים ותיירות (ע"פ תב"ע ג/21535).

הגישה לנכס דרך רחוב בולטימור שחוצה את אזור התעשיה ממזרח למערב. גבולות הנכס הינם: מצפון ומדרום שמורת טבע, ממערב רצועת חוף, ממזרח מסילת רכבת ומעברה אזה"ת הדרומי של עכו. הטופוגרפיה בסביבה מישורית ברובה ונכון לבמועד הביקור בנכס נראה כי האזור מגודר ונעשות בו עבודות בניה/טיהור הקרקע.

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

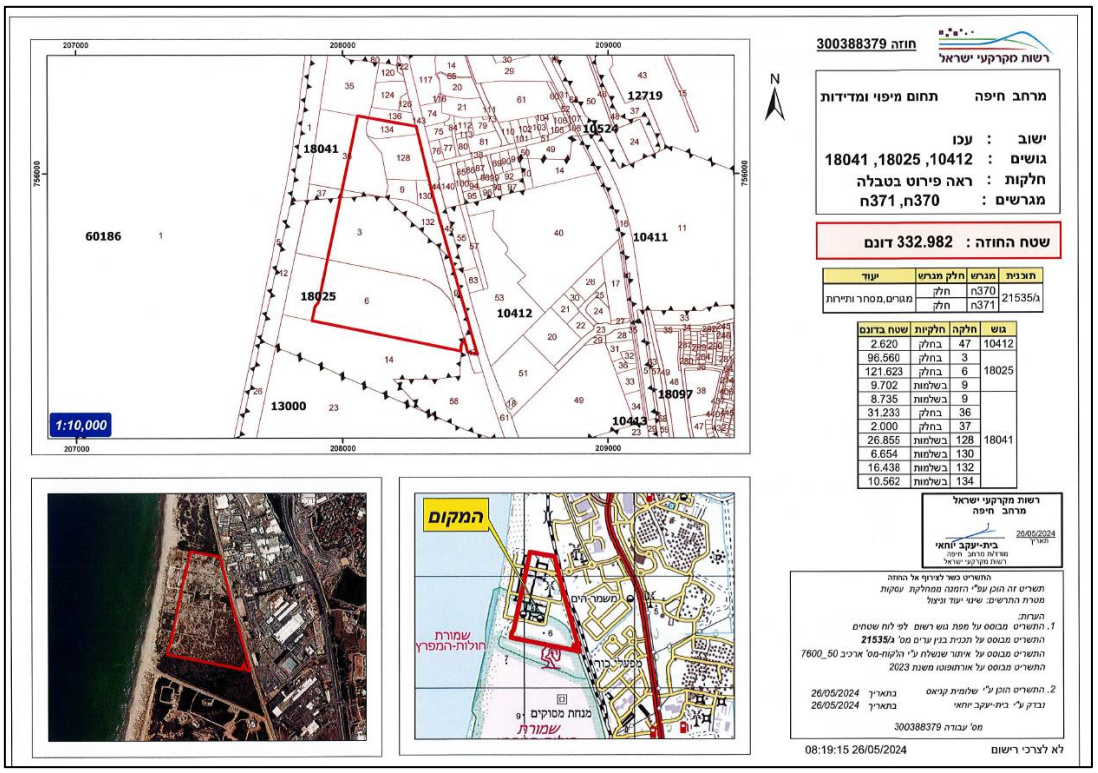
להלן תצלום אויר של סביבת הנכס[6]:



[6] מתוך אתר govmap.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תשריט המגרש כפי שהועבר מרמ"י מיום 26/05/2024:



להלן תמונות שצולמו בעת הביקור בסביבת הנכס:





7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

הנכס הנישום ממוקם על מס׳ רב של חלקות בגושים שונים. הערכת השווי נערכה תחת הנחה כי הבעלות הינה של מדינת ישראל/קק״ל/רשות הפיתוח.

7.1. <u>הסכם פשרה</u> - הועבר לעיוני הסכם פשרה מיום 03/2023 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״הרשות״) לבין תדהר הראל מניבים הפארק הלוגיסטי בעכו ודלק ים מעגן 2011 בע״מ (להלן: ״בעלת הזכויות״), ממנו עולים עיקרי הדברים[7]:

- <u>המקרקעין</u> – ידועים כחלקות 134,132,130,128,37,36,9 בגוש 18041. חלקות 9,6,3 בגוש 18025 וחלקה 47 בגוש 10412, בשטח של 434,608 מ״ר.
- הסכמי פשרה לגבי חובות עבר והיוון זכויות חוזיות, כפי שמפורט בו , בתיקי רמ״י: 30516446א ו-30514623א שנחתם בין דלק לבין רמ״י ביום 27/12/2018.
- <u>תכנית השיקום</u> – תכנית לטיהור ולשיקום המקרקעין ומי התהום, בהתאם ובכפוף לממצאים ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה, רשות המים, ולכל דין, על בסיס ובכפוף להוראות מסמך ״אישור עקרונות שיקום קרקע ומי תהום באתר תעשיות עכו דרום״ מיום 14/04/2022 ומסמך ״לוחות זמנים לשיקום קרקעות מזוהמות במתחם תעשיות עכו דרום״ מיום 13/07/2022 המצורפים להסכם זה.
- הצדדים מצהירים, כי החל ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה, יגברו הוראות הסכם זה על הוראות הסכמי החכירה והסכם הפשרה.
- בעלת הזכויות מאשרת ומצהירה, כי ידוע לה כי במקרקעין, במי התהום, ברצועת חוף הים כולל החול והמים החופיים שמתחת לחול, נמצאים חומרים מסוכנים ללא בקרה ובהיקף מהותי וכתוצאה מכך יש זיהום ממשי ומהותי במקרקעין, וכי המפגעים הסביבתיים יטופלו על ידה ו/או ע״י מי מטעמה,

[7] הובאה התייחסות בהכרעתי למתחם הלוגיסטיקה ולא צוינו סעיפים הנוגעים למתחמים נוספים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הכל בהתאם לתכנית השיקום.

- ביצוע תכנית השיקום מוטל על כתפיה של בעלת הזכויות לבדה, והיא תהיה אחראית לביצוע תכנית השיקום ותישא בכל העלויות הכרוכות בכך, ללא זכות קיזוז בכל מקרה.
- על מנת להבטיח ביצועה של תכנית השיקום ע"י בעלת הזכויות, תוך פרק הזמן שיוקצב לה מראש בתכנית השיקום, מימוש זכויות הבניה במקרקעין יבוצע בהתאם לשלביות המפורטת בסעיף 6 להסכם זה.
- <u>חלוקה למתחמים</u> – המקרקעין יחולקו לשלושה מתחמים: מתחם לוגיסטיקה, מתחם נופש ומתחם מגורים. הרשות מעודדת תכנית אחת כוללת לשלושת המתחמים ואולם, לצורך הוצאת היתרי בניה במתחם הלוגיסטיקה יתכן ולא תדרש תכנית חדשה ונכון למועד זה, אין בכוונת בעלת הזכויות להגיש תכנית כוללת לשלושת המתחמים כאמור.
- <u>מתחם הלוגיסטיקה</u> – בשטח של כ-340 ד', שיתוכנן ע"י בעלת הזכויות ועל פי שיקול דעתה כפארק לוגיסטי, תעשיה ואחסנה, אשר לא יהיה בשימושים בו כדי למנוע שימוש למגורים במתחם המגורים, ואשר ימוקם בחלק המזרחי-דרומי של המקרקעין.
- מוסכם בין הצדדים, כי ביחס למתחם הלוגיסטיקה, ייחתם חוזה חכירה חדש, מהוון, אשר יכלול את ההסכמות הבאות: מטרת החכירה תהא כל ייעוד שניתן להקים במתחם הלוגיסטיקה על פי תכנית מאושרת ביחס למתחם. קיבולת הבניה בשטחים עיקריים בהיקף של 130,099 מ"ר (עיקרי + שירות), בנוסף ל- 64,901 מ"ר (עיקרי + שירות) שהם סך כל היקף הבניה המאושר במקרקעין היום על פי הסכמי החכירה. כך שסה"כ קיבולת הבניה במתחם הלוגיסטיקה תעמוד על 195,000 מ"ר או, לבחירת בעלת הזכויות, עד מלוא הזכויות המותרות בתכנית ג/849 בתנאי שבעלת הזכויות תרכוש אותו מהרשות בעסקה מתאימה.

  <u>תקופת החכירה תיקבע</u> ל-49 שנים ממועד אישור עסקת החכירה ביחס למתחם הלוגיסטיקה, עם זכות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות.

  תמורת הזכויות הנוספות, תשלם בעלת הזכויות דמי חכירה מהוונים בשיעור של 31% מההפרש שבין-שווי הזכויות המאושרות, לבין שווי סה"כ קיבולת הבניה במתחם הלוגיסטיקה שתעמוד כאמור על 195,000 מ"ר.
- <u>שלביות</u> – שלב ראשון יהיה מימוש הבניה של הזכויות המאושרות במתחם הלוגיסטיקה, לאחר הקמת קיר חוצץ בגבולו המערבי של המתחם. יובהר, כי תשריט השלביות המצורף להסכם זה הינו רעיוני וגבולותיו עשויים להשתנות בהתאם לצורכי התכנון ולהוראות רשויות התכנון.
- צוינו התנאים למימוש שאר זכויות הבניה בכפוף, בין היתר, לעבודות השיקום, תכניות למתחם המגורים והקמה והפעלת מערכת מט"ש.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.2. חוזה שכירות – להלן עיקרי חוזה השכירות[8] שנערך ביום 06/08/2025 בין תדהר הראל מניבים הפארק הלוגיסטי בעכו ודלק ים מעגן 2011 בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ (להלן: "השוכר"):

חוזה שכירות בנכס הנישום	
דמ"ש למבנה אחסנה ולוגיסטיקה (תקופת שכירות ראשונה)	42 ₪
שטח מבנה אחסנה לוגיסטיקה	34,000 מ"ר (הכולל 3,000 מ"ר לחומ"ס לא מאוקלם) וכן -2,000 מ"ר למטרת שטחי משרדים נלווים.
תקופת השכירות הראשונה	תחל במועד המסירה ותבוא לסיומה בחלוף 60 חודשים.
הארכת תקופת השכירות	לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות הראשונה, ב-4 תקופות נוספות ובסה"כ עד 24.5 שנים.

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 עכו:

8.1.1. תכנית מתאר מס' ג/849:

תכנית מתאר שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4392, בתאריך 17/03/1996. בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, הנכס הנישום ביעוד תעשיה. השימושים המותרים ביעוד זה כוללים, בין היתר, תעשיה, מלאכה ותעשיה זעירה, תעשיה עתירת ידע, מסחר קמונעי ושירותים ותחנות דלק. זכויות הבניה ביעוד זה, הינם:

גודל מגרש מינ' – 1,000 מ"ר.

זכויות בניה – 150%.

מס' קומות – ללא הגבלה.

הגבלות בניה לאורך מסילת ברזל - בשטחים הגובלים עם מסילת הברזל עד למרחק של 50 מ' מציר המסילה, תדרש הסכמת מנהל רכבת ישראל להיתר הבניה.

8.1.2. תכנית מתאר כוללת מס' ג/21535:

תכנית מתאר לעכו שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7454, בתאריך 21/02/2017. מבין הוראות התכנית, קביעת יעודי קרקע מוכללים בתחום התכנית, קביעת שימושים מותרים, הוראות וזכויות בניה וקביעת הוראות להתחדשות עירונית. בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, הנכס הנישום מצוי במתחם יא'- שכונת נחל וים וביעוד מגורים, מסחר ותיירות וידוע כחלק ממגרש 370 ו-371.

השימושים העיקריים המותרים ביעוד זה: מבני מגורים, לרבות דיור מוגן ומעונות סטודנטים, מסחר שאינו מהווה מטרד סביבתי, לרבות בתי קפה, מסעדות ומקומות בילוי, משרדים ואכסון תיירותי מסוגים שונים.

השימושים הנלווים המותרים ביעוד זה: מבנים ומוסדות ציבור, כולל מבני חינוך, דרכים וחניות ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, שטחים פתוחים ופיתוח נופי, תשתיות ומתקנים הנדסיים נלווים ותחנות דלק.

[8] כפי שעולה משומת ההשגה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

למרות האמור, בתא שטח 370 יותרו שימושי תעשיה, מסחר ומלאכה בלבד.

להלן היקפי הבניה למתחם יא׳:

שטח המתחם ברוטו (ד׳)	יעוד מוכלל	שטח היעוד ברוטו (ד׳)	שימושים	זכויות בניה (עיקרי+שירות) במתחם		קיבולת מגורים (יח״ד)		גובה (קומות)	צפיפות ממוצעת מוצעת (יח״ד/ד׳)
				תוספת זכויות מתאריות	סה״כ	תוספת	סה״כ		
1,676	מגורים מסחר ותיירות	558	מגורים	612,500 (מ״ר)	612,500 (מ״ר)	3,500	3,500	בהתאם לנספח תבנית בניה - מימד הגובה ולסעיף 6.11 הוראות לגובה בניה	מינימום 10
			תיירות	120,000 מ״ר 1,500 חדרים	120,000 מ״ר 1,500 חדרים				
			מסחר ומשרדים	12,500 (מ״ר)	12,500 מ״ר				
	חוף רחצה	105	שירותי חוף ומסחר	1,800 מ״ר כמפורט בסעיף 6.1.11.2	1,800 מ״ר				

להלן עיקרי הוראות/התנאים למתחם:

- טרם קידום תכנון במתחם, יבוצע סקר לאיתור קרקעות מזוהמות עפ״י הנחיות הרשויות הסביבתיות המוסמכות. עם סיום ביצוע הסקר וגיבוש תוצאותיו, תכונס ועדת מעקב, על מנת שתייעץ בדרכי קידום תכנון ופיתוח של מתחם זה.
- 10,000 מ״ר משטחי המסחר והמשרדים יתוכננו בתא שטח 370.
- בתא שטח 370 ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר ומשרדים לשימושי תעשיה ומלאכה העומדים בתקנות הנ״ל, ובתנאי שלא יהוו מגבלה לפיתוח השימושים המותרים בתא שטח 371.
- במתחם זה יש להכין תכניות מפורטות. גבולות התכניות ייקבעו תוך התחשבות במיקום, יעודי קרקע, זמינות קרקע וגורמים נוספים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים[9], ללא מע"מ וכולל פיתוח:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
א	₪ 333,632,000	₪ 24,220,000
ב	₪ 718,780,000	₪ 141,070,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה. להלן נתוני ההשוואה:

- 6 עסקות מכר למגרשים[10] מאזור חיפה שנערכו בין השנים 2021-2023. בניתוח זכויות הבניה ובהתאמה למועד (5% לשנה עד לסוף שנת 2022 ולאחר מכן ללא התאמה), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה בסך 3,980 ₪[11].
- 5 עסקות מכר למגרשים מקרית אתא שנערכו בין השנים 2021-2022. בניתוח זכויות הבניה ובהתאמה למועד, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה בממוצע בסך 3,500 ₪.
- ניתוח מכרז רמ"י ל- 8 מגרשים באזה"ת אסכאל, ממנו עולה שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע בסך 2,875 ₪.
- ניתוח מכרז רמ"י ל- 4 מגרשים בפארק תעשיות בר לב לאחסנה. מניתוח תוצאות המכרז עולה שווי מ"ר מבונה אקו' בטווח שבין 1,296 ₪ ל-2,890 ₪.
- ניתוח מכרז רמ"י ל- 2 מגרשים בפארק תעשיות בר לב לתעשיה. מניתוח תוצאות המכרז עולה שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע בסך 1,690 ₪.
- ניתוח מכרז רמ"י למגרש לאחסנה באזה"ת נוף הגליל. מניתוח תוצאות המכרז עולה שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 2,895 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בשקלול נתוני ההשוואה, קבע השמאי שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 2,900 ₪.
- הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 10% בהתייחס להיקף שטח הקרקע והניצול הנמוך.
- לאור אפשרות הניצול בקומה אחת, זכויות הבניה חושבו במקדם 1.2 (קומת קרקע גבוהה).
- בתחשיב שווי החצר, חושבה חצר מיידית בהתאמה לניצול נפוץ של 50% תכסית והיתרה במקדם שוליות של 50%.

[9] בשומת המשיגים צוין שווי לאחר הפחתה ביצוע עבודות טיהור ושיקום.
[10] מתוכן עסקה אחת (11666/12) מגלמת בנוי. הופחתה תרומת מחוברים בסך של כ- 10 מ' (4,200 מ"ר * 2,500 ₪).
[11] לנתוני ההשוואה הוסיפו עלויות פיתוח נורמטיביות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיב השומה:

10.1. חלופה מס' 1 - זכויות הבעלות לזכויות חוזיות לתעשייה – מועד מתן השומה

שימוש תעשיה, בשטח של 64,901 מ"ר מבונה (עיקרי + שירות).

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהובאו לעיל, אומדן השווי, למועד מתן השומה, לייעוד תעשייה **בגבולות 2,900 ₪ למ"ר** מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ.

לאור אפשרות הניצול בקומה אחת הזכויות חושבו במקדם 1.2 (קומת קרקע גבוהה).

בתחשיב שווי החצר חושבה חצר מיידית בהתאמה לניצול נפוץ של 50% תכסית והיתרה במקדם שוליות של 50%.

בהתחשבות בהיקף שטח הקרקע והניצול הנמוך חושבה התאמה לגודל במקדם 0.9.

תחשיב:

שטח קרקע במ"ר	332,982		
קומה	**זכויות במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
קרקע	64,901	1.2	77,881
חצר עד 64,901 מ"ר	64,901	0.3	19,470
חצר מעל 64,901 מ"ר	203,180	0.15	30,477
סה"כ שטח אקו'			**127,829**
אומדן שווי למ"ר מבונה אקו' לתעשייה כולל פיתוח			₪ 2,900
התאמה לגודל			0.90
סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל			**₪ 333,632,000**

10.2. חלופה מס' 2 - זכויות הבעלות לזכויות חוזיות לתחם לוגיסטי - מועד מתן השומה:

שימוש למתחם לוגיסטי בשטח של 195,000 מ"ר מבונה (עיקרי + שירות).

כל הזכויות ניתנות לניצול בקומת קרקע (תכסית של כ- 58.5%).

תחשיב:

שטח קרקע במ"ר	332,982		
קומה	**זכויות למ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
קרקע	195,000	1.2	234,000
חצר	137,982	0.3	41,395
סה"כ שטח אקו'			**275,395**
אומדן שווי למ"ר מבונה אקו' לתעשייה כולל פיתוח			₪ 2,900
התאמה לגודל			0.90
סה"כ שווי כולל פיתוח, במעוגל			**₪ 718,780,000**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ.

להלן נתוני ההשוואה:

- תוצאות מכרז רמ"י מס' 301/2023 בפארק תעשיות בר לב משנת 2024. מתוצאות המכרז הכולל 4 מגרשים ביעוד אחסנה, מתקבל שווי לדונם בממוצע[12] בסך 1,398,754 ₪ וממוצע למ"ר מבונה אקו' 1,617 ₪.
- תוצאות מכרז רמ"י מס' 301/2023 בפארק תעשיות בר לב משנת 2024. מתוצאות המכרז הכולל 2 מגרשים ביעוד תעשיה, מתקבל שווי לדונם בממוצע בסך 1,462,020 ₪ וממוצע למ"ר מבונה אקו' 1,690 ₪.
- תוצאות מכרז רמ"י למגרש (מס' מכרז 159/2020) ועסקה שנערכו בקרית ביאליק בין השנים 2021-2022, מהם עולה שווי לדונם בממוצע בסך 1,988,804 ₪ וממוצע למ"ר מבונה אקו' 2,411 ₪.
- תוצאות מכרזי רמ"י לאחסנה באזור התעשיה בנוף הגליל (תב"ע ג/6317) מהשנים 2024-2025. מתוצאות המכרזים מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בטווח שבין 2,065 ₪-2,895 ₪.
- תוצאות מכרזי רמ"י מס' 142/2023 ו-167/2024 באזור התעשיה אסכאל (תמל/1029). מתוצאות המכרזים הכוללים 8 מגרשים, מתקבל שווי דונם בממוצע בסך 2,763,216 ₪ וממוצע למ"ר מבונה אקו' בסך 2,875 ₪.
- תוצאות מכרז רמ"י מס' 477/2024 בכרמיאל משנת 2025. מתוצאות המכרז הכולל 3 מגרשים, מתקבל שווי לדונם[13] בממוצע בסך 2,240,679 ₪ וממוצע למ"ר מבונה אקו' 2,246 ₪.
- עסקת מכר למבנה באזה"ת הדרומי של עכו מיולי 2024. בניתוח העסקה, תוך ניכוי מרכיב מערכת וולטאית, ניכוי מרכיב רווח יזמי שחוק (10%) ותרומת הבינוי (לפי 2,750 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,668 ₪.
- הובאו נתונים שהתקבלו בהכרעה בהשגה ראשונה באזה"ת דרומי בעכו (לפיה מתקבל 1,611 מ"ר מבונה אקו') ושומה מכרעת להיטל השבחה ברח' הרכבת בעכו (לפיה מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,700 ₪).
- לצורך בקרה, נותח חוזה השכירות שנחתם מול חברת רפאל. החוזה נחתם באוגוסט 2025 לתקופה מצטברת של 24.5 שנים. במסגרת החוזה, תיבנה המשכירה (החוכרת) עבור השוכרת (רפאל) מבנים בהיקף של כ- 42,000 מ"ר, ברמת גמר מלאה ומשופרת. בניתוח החוזה בהתאם לתקופות השכירות וחילוץ היתרה לקרקע, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,700 ₪.

[12] נוטרל נתון חריג.
[13] נוטרל נתון חריג.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- ❖ בשקלול כלל נתוני ההשוואה, תוך התאמות למיקום, למועד ולהיקף, קבע השמאי שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 2,040 ₪.
- ❖ לאחר בחינת תכניות שאושרו באזורי תעשיה בצפון ובנאות חובב, הגיע השמאי למסקנה כי לשם יצירת מודל לשיווק השטח הסחיר, יש לקבוע שיעור הפרשות לדרכים פנימיות של 26%.
- ❖ בחלופה א', בה חלק גדול מהשטח משמש כחצר שולית, יחולק המתחם לשתי חטיבות קרקע רעיוניות שאחת מהן כוללת זכויות בניה, בה ההפרשה לדרכים פנימיות תעמוד על 26%. בחטיבת הקרקע השניה, אשר תשמש כאחסנה פתוחה/חצר שולית, תעמוד ההפרשה לדרכים פנימיות עד 15% בלבד.
- ❖ בבחינת השפעת גודל המגרש על המחיר, נבחנו מכרזים עם שטחים שונים והחלטות ועדת השגות. על סמך הנתונים, ובהנחה כי חטיבת הקרקע הנדונה תחולק למגרשים גדולים יחסית, בהיקף ממוצע של מס' עשרות דונמים, הובאה בחשבון הפחתה להיקף בשיעור 15%.
בחלופה א', מכיוון שהיקף הבינוי מהווה כ-1/3 מהבינוי בחלופה ב', הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בלבד.
- ❖ בחלופה א', היקף הבינוי נמוך משמעותית, וניתן למקם את הבניה מחוץ להשפעת המסילה, בניגוד לחלופה ב'. לפיכך, הובא בחשבון מקדם התאמה בגין קרבה למסילת רכבת ועורפיות בשיעור 5% בחלופה א' ובשיעור 10% בחלופה ב'.
- ❖ עלויות שיקום וטיהור הקרקע מסתכמות[14] ב- 442,000 ₪/דונם.
- ❖ הובאה בחשבון דחייה עד לביצוע טיהור הקרקע בשנתיים לפי שיעור היוון של 7% (0.87).

[14] כפי שנמסר מהחברה המבצעת עלות הטיהור הכוללת נאמדת בסך 190,000,000 ₪.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. <u>תחשיבי השומה</u>:

8.9.1. שווי בחלופה א'

חלופה	א'		מקדמי אקו'
שטח קרקע ע"פ שומת רמ"י - מ"ר	332,982		
שטח לבינוי כולל שטחי דרכים וגינון - מ"ר	146,173		
שיעור הפרשה לטובת דרכים פנימיות וגינון	26%		
שטח תעשיה לאחר הפרשה לדרכים לניצול הבינוי - מ"ר	108,168		
תכס' אופטימלית - %	60%		
תכס' אופטימלית - מ"ר	64,901		1.2
יתרת חצר - מ"ר	43,267		0.25
שטח אקו' לרכיב הכולל בינוי - מ"ר	**88,698**		
יתרת שטח לחצר שולית - מ"ר	186,809		
שיעור הפרשה לטובת דרכים פנימיות וגינון	15%		
שטח חצר שולית לאחר הפרשה לדרכים לניצול הבינוי - מ"ר	158,787		0.15
שטח אקו' לרכיב החצר השולית - מ"ר	**23,818**		
סה"כ שטח אקו' לחלופה א' - מ"ר	**112,516**		
שווי למ"ר אקו'	2,040	₪	
מקדם הפחתה לגודל	90%		
התאמה למיקום ולקרבה למסילה	95%		
שווי המגרש כמפותח לפני הפחתה לעלויות טיהור ולפני דחיה	**196,238,539**	₪	
מקדם דחיה עד לזמינות עד להשלמת טיהור הקרקע	87%		
שווי המגרש כמפותח לפני הפחתה לעלויות טיהור ולאחר דחיה	**171,400,000**	₪	
עלויות טיהור הקרקע	147,178,044		
שווי המגרש כמפותח לאחר הפחתה לעלויות טיהור	**24,220,000**	₪	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.9.2. שווי בחלופה ב'

חלופה	ב'	מקדמי אקו'
שטח קרקע ע"פ שומת רמ"י - מ"ר	332,982	
קיבולת בניה - מ"ר	195,000	
שיעור הפרשה לטובת דרכים פנימיות וגינון	26%	
שטח לבינוי כולל שטחי דרכים וגינון - מ"ר	332,982	
שטח תעשיה לאחר הפרשה לדרכים לניצול הביוני - מ"ר	246,407	
תכס' אופטימלית - %	60%	
תכס' אופטימלית - מ"ר	147,844	
תכס' ללא קומה מעל	100,688	1.2
תכס' כולל קומה מעל - לצורך ניצול יתרת הזכויות (השלמה ל- 195,000 מ"ר)	47,156	1
יתרת זכויות בקומה א' - מ"ר	47,156	0.4
יתרת חצר - מ"ר	98,563	0.25
שטח אקו' - מ"ר	**211,485**	
שווי למ"ר אקו'	2,040 ₪	
מקדם הפחתה לגודל	85%	
התאמה למיקום ולקרבה למסילה	90%	
שווי המגרש כמפותח לפני הפחתה לעלויות טיהור	**330,022,654 ₪**	
מקדם דחיה עד לזמינות עד להשלמת טיהור הקרקע	87%	
שווי המגרש כמפותח לפני הפחתה לעלויות טיהור ולאחר דחיה	**288,250,000 ₪**	
עלויות טיהור הקרקע	147,178,044	
שווי המגרש כמפותח לאחר הפחתה לעלויות טיהור	**141,070,000 ₪**	

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 10/05/2026, בתגובותיהם ובשומותיהם, העלו הצדדים בפני את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- סביבת הנכס – אזה"ת הדרומי של עכו ישן וללא תכנון סביבתי מוקפד, בעל דימוי שלא נועד לשימושים איכותיים אלא פונקציונאליים בלבד.
- נשוא השומה – חטיבת קרקע של כ- 333 ד' (47 מגרשי כדורגל). לאורך כל החזית המזרחית, מסילת רכבת המקשה על נגישות. בנוסף, המתחם מזוהם[15], עלות טיהור הקרקע מסתכמת בכ- 450 אלף ₪ לדונם. הערכות המעודכנות הינן 257 מיליון ש"ח לעלות טיהור עבור כלל השטח. הקרקע לא זמינה, שנתיים לסיום עבודות הטיהור (החלו לפני כשנתיים/שלוש). יש להביא בחשבון כי הנכס ממוקם באזור קו עימות.
- נגישות – כניסה יחידה למתחם (הכולל 435 ד') דרך רחוב בולטימור, דו סטרי וחד מסלולי. אין אפשרות לייצר כניסה אחרת (גבולות האזור כוללים שמורות טבע, רכבת וים). הצפיפות שעתידה להגיע תיצור צוואר בקבוק גדול של עשרות מפעלים ואלפי עובדים.
- עסקות השוואה בשומת המשיבה – נתוני ההשוואה בשומת המשיבה כוללים דונמים בודדים, רמת שכירות גבוהה, ואזה"ת בעלי תשתית טובה. אזה"ת הדומה ביותר לנכס הנישום הינו אזה"ת הישן נאמן ובר לב.
- מקדם לגודל – שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה לגודל לפי מקדם של 0.9 בלבד בשתי החלופות. מקדם ההפחתה לוקה בחסר ויש להבחין בין החלופות. ככל שהשטח גדול יותר, שווי לדונם קטן יותר.
- תכסית – התכסית בשומת המשיבה (75%) לא אפקטיבית. גם אחרי חלוקה למגרשים, יש לקחת בחשבון תקני חניה ותפעול. התכסית המקובלת בין 50%-60%.
- מודל אכלוס – בבואנו לשווק כ-230 ד' לשיווק, משך זמן השיווק הוא ארוך מאוד. כאמור, אזה"ת ישן, סובל מצירי גישה תחבורתיים, כניסה ויציאה אחת וההיבט הפסיכולוגי של זיהום.
- זיהום הקרקע – גם אם עלות טיהור הזיהום מוטלת על היזם, אין להתעלם מהמשמעות הכלכלית והשיווקית על עצם קיומו של זיהום בקרקע. קיימת השפעה בהיבט הפסיכולוגי והתדמיתי אשר משליכה על רמת הביקוש, רמת הסיכון ועל אומדן השווי.
- דחייה – הקרקע כרגע לא זמינה, הערכה כי עבודות טיהור הקרקע יימשכו עוד שנתיים/שלוש ורק לאחר מכן תחלנה עבודות הפיתוח.

[15] הוצגו בדיון כתבות על "מפעל המוות".

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- מסילת הרכבת – יש לבחון את קווי הבניין של הרכבת לפי תב"ע ג/12042. בעניין טענות שעלו ללא תימוכין תכנוניים או עובדתיים, ביחס למסילת הרכבת ולאפשרות פיתוח תחנה ביוזמת היזם. טענות אלו לא גובו בתכנית או בהחלטות מוסדות תכנון, ומשכך אין לראות בהן מבוססות. היעדר תחנת רכבת בקרבת הנכס, יחד עם השפעת הגבול המזרחי עם מסילת הרכבת, מהווה חסרון.
- קו מתח – העתקת הקו כרוכה בעלויות של מיליוני ₪ ויש להביא אותן בחשבון במצב החדש (במצב הקיים קו המתח אינו מגביל את מימוש זכויות הבניה).
- תעשיה/לוגיסטיקה – התב"ע החלה על הנכס מיועדת לתעשיה ולא לוגיסטיקה. יש הבדל בין קרקע לתעשיה לקרקע ללוגיסטיקה. דמ"ש לתעשיה נמוכים מדמ"ש ללוגיסטיקה.
- ניתוח עסקת שכירות – ממכתב שהתקבל מחברת הביצוע, עולה כי עלויות הבניה עומדות על 252 מיליון ₪, בעוד שקבענו עלויות בניה בסך 206 מיליון ₪.
- שוכר מיוחד – העסקה עם רפאל התגבשה מאחר שקיים מתקן בסמיכות (מדרום) ויש להם עניין במקום הזה.
- התייחסות לטענות המשיבה בעניין השתנות המחירים – בבחינת מכרזי רמ"י באזה"ת בצפון, ניתן להיווכח כי היקפי השיווק הסתכמו בעשרות דונמים בודדים בלבד, כאשר חלק מהמכרזים לא נסגרו במלואם/שווקו באופן חלקי/פורסמו מחדש במסגרת הליכי שיווק חוזרים. הדבר מלמד על חולשת ביקושים ולא על שוק המצוי בזינוק חריג (כפי שטוען שמאי המשיבה).
התקופה האמורה התאפיינה בעליית ריבית חדה, המשפיעה באופן ישיר על עלויות המימון, שיעור ההיוון, היקף הכדאיות היזמית ורמת הביקושים לקרקעות תעשיה ולוגיסטיקה.
- היקף הפקעה – בחנו את הדוגמאות שהובאו ע"י המשיבה ביחס להיקפי ההפקעה בתכניות באזה"ת וניכר כי הוצגה תמונה חלקית בלבד. בחישוב שצירף, שיעורי ההפקעה עומדים על 39%-45% (ולא 8%-15% כפי שהוצג ע"י המשיבה). בשל ההפקעות והשטחים הנדרשים לצורכי חניות, תשתיות שטחים ציבוריים ועוד ישנה השפעה מהותית גם על התכסית האפקטיבית הניתנת לניצול בפועל. פועל יוצא מכך, כי היזם נדרש לבחון פתרונות חלופיים לצורך מימוש זכויות הבניה, כגון מרתף חניה או בניה בגובה, אשר במקרים רבים, אינן כלכליים ביחס לשימושי תעשיה.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- מהות העסקה – העסקה כוללת שינוי יעוד וניצול בתעסוקה לחוזה עתיר שטח (מעל 20 ד', ראה קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סימון ה' ס' 5.5.34). במידה וזכויות הבניה גדולות מלמעלה מפי 2, העסקה נעשית לפי שינוי יעוד וניצול (ולא תוספת בניה).
בהתאם להחלטת המועצה, במקרה של שינוי יעוד, הקרקע תושב ברובה לרמ"י (ראה הרחבה בקובץ מועצת מקרקעי ישראל, סימון ה' ס' 5.5.34).
מאחר שבמקרה הנדון, נחתם הסכם פשרה ייחודי, "מוציא" אותנו מהחלטת המועצה. שאר הקרקע נשארה בחכירה עם אפשרות לשינוי יעוד וניצול.
- טיהור הקרקע – כחלק מהסכם הפשרה, כל עלויות טיהור הקרקע, כולל הזמן שייקח לבצע זאת, יוטלו

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

על בעלת הזכויות - תדהר. על כן, כל מה שקשור לטיהור, בין היתר, דחייה וזמינות, לא חלק מהשומה ולא יקבל ביטוי בשומה.

- מבט על לשומת ההשגה – שווי במצב חדש בשומת ההשגה מוביל לשווי לדונם קרקע מאוד נמוך בסך של כ- 1.35 מיליון[16] ₪, תוך התייחסות לשטח קרקע המיועד לתעשיה ולוגיסטיקה על ציר כביש 4, על מסילת הברזל, בטווח השפעה של הנמלים (חיפה, שדה תעופה) ואחרי ההפרשה של דרכים פנימיות.
- סביבת הנכס – גודל המתחם והיקפו, אזה"ת נחות, לא מפותח, אבל למרות כל הקשיים הנ"ל, נחתמה עסקת שכירות על שטח קרקע של 80 ד' עם שוכר מצוין. העסקה כללה, ככל הנראה, הפחתות (לשוכר AAA, לגודל ולתקופת שכירות של 25 שנה), אבל נחתמה עבור דמ"ש של 42 ₪/מ"ר לשטח לוגיסטיקה (לא למטבח וחדרי קירור).
- דמ"ש ראויים – היתרון הגדול בנכס הנישום, שהשטח מהווה חטיבת קרקע לעיצוב החוכר/היזם, המופרד מאזה"ת ולכן הצליח להשכיר בדמ"ש שתואם אזה"ת במיקומים מצוינים (42 ₪/מ"ר) בדומה לאזה"ת עמק חפר, באר טוביה ומרכזים לוגיסטיים באזור אשדוד.
- שווי לדונם – השוכר בנכס משלם 42 ₪ ולכן משקף שווי לדונם של כ-4.5 מיליון ₪. המבנה נמצא בתוך מרכזי מחזור ופסולת ולכן דמ"ש משקף נאמנה את השווי.
  בשומתנו, קבענו קצת פחות מ- 3 מיליון ₪/דונם, היינו שמרנים והבאנו בחשבון היקף ומיקום.
- חלוקה פנימית – היזם/חוכר יחלק את המתחם בהתאם לשיקול דעתו. הקרקע נשארת שלו, זו לא הפקעה לדרכים ולצרכי ציבור. החלוקה שהוצגה ע"י המשיגים במהלך הדיון, היא לא חלוקה מיטבית וריאלית.
  כרגע רחוב בולטימור כולל דרך דו נתיבית ומסלול אחד, לעיריית עכו יש אינטרס להשקיע כספים להרחבת הכביש, ככל שיוקם מתחם הכולל 195 אלף מ"ר מבונה ללוגיסטיקה.
- תכסית – הובאו דוגמאות מתכניות שונות באזורי תעשיה בהן נקבע תכסית בשיעור שבין 50% ל-80%.
- התאמה לגודל – יש יתרון לגודל במגרשי תעשיה ובמבנים לוגיסטיים. לראיה, רפאל שכרו שטח של 80 ד'. מצד שני, לא יודעים איך המתחם ייראה ומה שיעור ההפרשה (לטובת חלוקה פנימית ודרכים) ולכן הובא בחשבון מקדם 0.9. הדרכים נשארות בחכירה, תחת הזכויות של היזם. דוגמה מפארק תעסוקה בנתיבות, תכסית של 70% והפרשה לדרכים 8% (וזה הפקעות).
- שיעור היוון – ניתוח דמ"ש לרפאל בשומת ההשגה הביאה בחשבון שיעור היוון הגבוה משיעור ההיוון המקובל למתחמים לוגיסטיים. בסקר שערך השמאי הממשלתי לחציון הראשון של 2025, שיעור ההיוון הינו 6.5%. מאחר שמדובר על שוכר AAA, שיעור ההיוון צריך להיות נמוך משמעותית, אף נמוך מ-6%.
- עלויות בניה – עלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומת ההשגה משקפות כ-6,150 ₪/מ"ר, מדובר בעלות גבוהה מהמקובל למתחמי לוגיסטיקה.
- מסילת רכבת – הרכבת נמצאת לכל אורך הציר של המתחם. היזם יכול לפתח תחנה בתוך המתחם. הובאה דוגמה שבזן מעוניינים במסוף בתחומה.

[16] חלוקת השווי שהתקבל בשומת ההשגה בחלופה 2- 288 מיליון ₪ לשטח קרקע של כ-332 ד' מוביל לתוצאה של שווי דונם של כ-867 מיליון ₪/ד'.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

קו בניין של 25 מ' מציר הרכבת, שרובה מחוץ למתחם שלנו. הקו לא מייצר מגבלה בתוך המתחם (ראה תכנית ג/21535) .

- <u>התייחסות לנתוני השוואה בשומת ההשגה</u> – הנתונים מתוך השגה ראשונה מתבססים על שנים 2019 ו-2021 ואינם רלוונטיים למועד הקובע לאור מה שקרה בשוק, בעיקר לקרקע לתעשייה עד תחילת 2023. רואים עלייה של 100% מ-2020 ועד היום בתעשייה ולוגיסטיקה (הובאה בחשבון דוגמה מאזה"ת יואב). בהתאם לנתוני נת"מ, שווי דונם לתעשיה ולוגיסטיקה לחציון ראשון לשנת 2025, מצביע על עלייה בשיעור 100% בהשוואה לחציון ראשון לשנת 2021.

- <u>עסקות השוואה בשומתינו</u> – נתוני ההשוואה מאכסאל, נוף הגליל ובר לב נחותים מהקרקע הנדונה אולם משמשים אינדיקציה לשווי. הנתונים מאזה"ת קרית אתא וחיפה דומים יותר ובסופו של דבר, קבענו שווי הנמוך בכ-10%-20% ביחס לקרית אתא, לאור ההתרחקות מהנמל.

- <u>הגדרת העסקה</u> – קרקע ללוגיסטיקה.

- <u>שווי קרקע בשטח גדול</u> – נתוני הזכייה של מגה אור באזה"ת עידן הנגב, שלפיהם קרקע בשטח 70,101 מ"ר, נרכשה תמורת 173,782,029 ₪ כולל פיתוח. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 2,900 ₪.

נתוני הזכיה של נדב לוגיסטיקה בבאר טוביה, שלפיהם קרקע בשטח 21,775 מ"ר, נרכשה תמורת 112,777,777 ₪ כולל פיתוח.

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 ממגרשים מס׳ 370 ו-371 עפ״י תכנית ג/21535 באזה״ת הדרומי בעכו, וזאת בהתאם לחלופות שהוגדרו בשומת המשיבה.

ככלל, עפ״י התקינה השמאית והספרות המקצועית, גישת ההשוואה הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך הערכת שווי הזכויות במקרקעין. אולם מאחר שלא איתרתי עסקות בקרקע פנויה בהיקפים דומים לנכס הנישום (כ-333 ד׳), נעזרתי בשילוב בין גישת ההשוואה לגישת היוון דמי שכירות מתוך הסכם בנכס. לעמדתי, נתוני ההשוואה שהובאו ע״י הצדדים מאזורי תעשיה שונים הכוללים עסקות למגרשים קטנים (עד 5 דונם), מצריכים התאמות רבות שעלולים ליצור עיוות בערכי השווי ולכן מצאתי כי אינם מתאימים להשוואה.

הצדדים חלוקים, בין היתר, בעניין התאמה לגודל, שיעור הפרשות לדרכים פנימיות, השפעת עבודות טיהור הקרקע ומסקנת השווי.

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 היוון דמ״ש:

שיעור היוון – הונח שיעור היוון בהתאם לסקר השמאי הממשלתי למחצית הראשונה לשנת 2025, בתוספת 0.5% המשקף את גודל הנכס ואת מיקומו.

לאחר היוון דמ״ש, נוכה רווח יזמי בשיעור 18% ונוכו עלויות בנייה ישירות בהתאם למחירון ״דקל״ לפברואר 2025. עבור רכיב העלויות העקיפות נקבע שיעור של 50%. שיעור זה נבחר תוך התייחסות להיקפי הנכס בהיבטים של שיווק יחידות, הוצאות תכנון, משפטיות ועוד.

יוער כי עלויות הבנייה הישירות שהוצגו ע״י המשיגים לא נתמכו במפרט מנומק, ולא ניתן לעמוד מתוכם על המרכיבים הנכללים או על מידת הדרישות הייחודיות של שוכר ספציפי.

10.2.3 תכסית הבניה:

מצאתי לנכון לאמץ את שיעור התכסית שהובא בחשבון בשומת המשיבה. מדובר בתכסית סבירה, ריאלית ומתאימה למאפייני הייעוד לתעשייה ולוגיסטיקה בחטיבת קרקע מסוג זה.

10.2.4 הפחתה לגודל/היקף עסקה:

הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע נרחבת ויוצאת דופן בהיקפה של כ-330 דונם. ככלל, הפרקטיקה השמאית נוהגת להחיל מקדם גודל בגין היקף המביא לידי ביטוי גורמים כגון: שיקולים כלכליים, תכנוניים, תשתיות פנימיות ושיווק. יחד עם זאת, במקרקעין המיועדים לתעשייה ולוגיסטיקה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

קיים יתרון לגודל. בשנים האחרונות, מוצר של חטיבת קרקע רציפה ורחבת היקף למרכזים לוגיסטיים ואתרים אסטרטגיים נהנה מביקוש, בעוד שההיצע למתחמים בגודל זה הינו מוגבל. עדות לכך ניתן לראות גם בחוזה השכירות שנחתם מול חברת רפאל לשטח נרחב במתחם, המעיד על נכונות של גופים גדולים, לשלם רמת מחיר ראויה עבור רציפות גיאוגרפית ושטח תפעולי נרחב. בשקלול היתרונות והחסרונות לגודל המתחם, נקבע מקדם התאמה בשיעור 10% עבור חלופה א' ומקדם בשיעור 15% עבור חלופה ב' הכוללת זכויות נרחבות יותר.

10.2.5. <u>טיהור הקרקע</u>:

מאחר שעסקות ההשוואה[17] אינן מתייחסות לקרקעות מזוהמות או לקרקעות שעברו הליכי טיהור, מתקבלת טענת המשיגים כי יש ליתן ביטוי שמאי נפרד להיבטים הפסיכולוגיים ולתדמית השלילית הנלווים לקרקע, לצד העיכוב בזמינותה, עקב משך הזמן הנדרש לביצוע עבודות הטיהור בפועל. לפיכך, ובשילוב גורמים אלו, הובאה בחשבון הפחתה כוללת בשיעור של 5%.

10.2.6. <u>הפרשה לדרכים פנימיות וגינון</u>:

אני דוחה את טענת שמאי המשיגים כי יש לגזור הפחתה נפרדת בגין הפרשה צפויה של כ-26% לטובת דרכים וגינון. ראשית, אין מדובר בהפקעה סטטוטורית שבה המקרקעין מועברים לבעלות הרשות המקומית, אלא בשטחים שנותרים בחזקת היזם. שנית, הצורך בהקצאת דרכים וגינון מגולם כבר במסגרת מקדם הגודל/היקף שהוחל על חטיבת הקרקע, גם במקדם האקו' שנלקח בחשבון עבור החצר. לפיכך, מתן הפחתה ייעודית נוספת בגין רכיב זה תיצור כפל הפחתה.

10.2.7. <u>בחינת נתוני השוואה</u>:

ככלל, מקום בו קיים חוזה שכירות תקף ומלא בנכס מושא השומה, יש לייחס לו משקל ראייתי מכריע בקביעת דמי השכירות הראויים. חוזה כזה מהווה נתון המשקף עסקה ספציפית וממשית ביחס לנכס הנדון, על מאפייניו הפיזיים, התכנוניים והכלכליים, ובכפוף לכך שהוא עומד במבחן הסבירות ביחס למחירי השוק.

שמאי המשיגים הציג בשומתו, הסכם שכירות מפורט, המאפשר לעמוד מקרוב על טיב ההתקשרות, תנאיה והיקפה. נתונים אלו מעניקים בסיס ראייתי מוצק ומהימן לגזירת שווי השימוש בפועל.

לפיכך, יש לראות בנתוני דמי השכירות מהנכס עצמו אינדיקציה לשוויו, וניתן ללמוד מהם ישירות על דמי השכירות הראויים. יחד עם זאת, ובכדי לוודא כי הנתונים משקפים את רמת מחיר השוק החופשי, נבחנו נתונים אלה גם למול סקירת נתוני השוואה בסביבה. בנסיבות אלה, נקבע שווי הנכס תוך מתן משקל של 70% לדמי השכירות בפועל מהנכס עצמו, ו-30% לנתוני ההשוואה.

10.2.8. <u>מסילת רכבת וקו מתח</u>:

המשיגים טוענים כי מגבלת קו הבניין במרחק 25 מטרים ממסילת הרכבת ונוכחותו של קו מתח במתחם מהווים מגבלות פיזיות הפוגעות בשווי הקרקע בחלופה ב'. לטענתם, מגבלות אלו

[17] באזורי תעשיה שאינם מאופיינים בזיהום קרקע ולא בהתייחס להיוון דמ"ש בנכס הנישום.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מצמצמות את התכסית האפקטיבית והגמישות התכנונית, ומעכבות את מימוש חלק מפוטנציאל הקרקע (הזזת הקווים כרוכה בעלויות של מיליוני שקלים). מבדיקה תכנונית עולה כי מגבלת קו הבניין של 25 מטר מהמסילה אינה מונעת את ניצול מלוא זכויות הבנייה על יתרת שטח המגרש ולכן לא יובא בחשבון בתחשיב השווי.

אני דוחה את טענות המשיגים כי יש להביא בחשבון עלויות העתקה של קווי החשמל, וזאת בהתאם להוראות פרק כה' לקווים המנחים, לפיהן שומת רשות מקרקעי ישראל נערכת למצב של קרקע ריקה ופנויה ואינה מביאה בחשבון עלויות העתקה/התאמה מסוג זה.

10.2.9. <u>ליקוי תחבורתי/בעיית נגישות</u>:

שמאי המשיגים טוען כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין גישה יחידה לשטח קרקע, המובילה לפקקי תנועה, סכנת בטיחות, בעיית נגישות ופגיעה ביעילות תפעולית. הפחתה בגין מורכבות תפעולית או גישה יחידה כבר מגולמת במקדם לגודל/היקף שנלקח בחשבון ולפיכך הטענה נדחית.

10.2.10. <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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3. נתונים לאומדן השווי:

ככתוב בסעיף 10.1, נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים ומתייחסים למגרשים בשטח של פחות מ- 5 דונם לא הובאו בחשבון בתחשיב השווי, מאחר שהפער בהיקף השטח ביחס לנכס הנדון מחייב ביצוע התאמות רבות. כמו כן, נגרע ממסד הנתונים מכרז נוף הגליל (מס' 161/2024). הדבר נובע הן משטחו המצומצם של המגרש והן מתוצאותיו החריגות ביחס למכרז העוקב שנערך חודשים ספורים לאחר מכן (מס' 69/2025). לאור הפער המהותי בין השניים, מצאתי כי תוצאות המכרז ב 2024 אינן מציגות אינדיקציה סבירה.

עסקות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה באזורי התעשיה בחיפה ובקריית אתא מתייחסות ברובן למגרשים בשטחים קטנים ונערכו בשנים 2021–2022. מאחר וקיים מאגר נתונים בסמוך למועד הקובע, בחרתי שלא להתבסס על נתונים אלו.

להלן נתוני ההשוואה מתוך תוצאות מכרזים המתפרסמים באתר רשות מקרקעי ישראל:

מכרז מס' 477/2024 מכרמיאל							
תאריך זכיה	שטח מגרש (מ"ר)	גוש/חלקה	מס' מגרש	תב"ע	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	מחיר זכיה + הוצאות פיתוח
09/09/2025	6,368	19160/83	12/2	ג/2371	₪ 13,900,000	₪ 2,846,858	₪ 16,746,858
	13,631	19160/19	19	ג/בת/124	₪ 24,019,019	₪ 5,973,126	₪ 29,992,145

הערה: מכרז זה כלל מגרש גם בשטח של כ- 2.5 דונם. לאור השטח המצומצם, לא הובא בחשבון בתחשיב השווי.

מחיר זכיה ממוצע לדונם			₪ 2,415,000
ניתוח מכרז 477/2024:			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
קרקע (65%)	650.00	1	650.00
א (65%)	650.00	0.50	325.00
חצר (35%)	350.00	0.30	105.00
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			1,080.00
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 2,236

מכרז מס' 301/2023 באזה"ת בר לב							
תאריך זכיה	שטח מגרש (מ"ר)	גוש/חלקה	מס' מגרש	תב"ע	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח	מחיר זכיה + הוצאות פיתוח
21/02/2024	8,391	18508/120, 121,114	28	201-0702043	₪ 7,770,066	₪ 4,923,074	₪ 12,693,140
	15,642	18508/15,642	29		₪ 12,898,824	₪ 9,177,220	₪ 22,076,044

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מחיר זכיה ממוצע לדונם			₪ 1,462,000
ניתוח מכרז 30/1/2023 :			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
קרקע (50%)	500	1	500
יתרת קומות (70%)	700	0.50	350
חצר (50%)	500	0.30	150
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			1,000
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 1,462

הערה : שטח ת"ק מגולם בשווי.

שקלול נתונים בגישת ההשוואה		
מיקום	מס' מגרש	שווי מ"ר מבונה
כרמיאל	12/2	₪ 2,236
	19	
בר לב	28	₪ 1,462
	29	
ממוצע		₪ 1,849
התאמה לבעלות		0.97
שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם לבעלות		₪ **1,906**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן היוון דמ״ש ראויים:

חוזה שכירות בנכס הנישום	
דמ״ש למבנה אחסנה ולוגיסטיקה (תקופת שכירות ראשונה)	42 ₪
שטח מבנה אחסנה לוגיסטיקה	34,000 מ״ר (הכולל 3,000 מ״ר לחומ״ס לא מאוקלם) וכן -2,000 מ״ר למטרת שטחי משרדים נלווים.
תקופת השכירות הראשונה	תחל במועד המסירה ותבוא לסיומה בחלוף 60 חודשים.
הארכת תקופת השכירות	לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות הראשונה, ב-4 תקופות נוספות ובסה״כ עד 24.5 שנים.

דו״ח נת״מ לחציון שני לשנת 2025		
בדו״ח עולה כי מסקר שנערך עבור מבני תעשיה ולוגיסטיקה ברמה Class A המאופיינים במבני תעשיה חדשים (עד 8 שנים) ו/או מבנים לוגיסטיים מודרניים, החל מגובה של 8-9 מ׳ ומעלה עם מערכות ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה, דמ״ש המבוקשים הינם:		
אזור	**חציון ראשון**	**חציון שני**
חיפה	48 ₪/מ״ר	50 ₪/מ״ר
כרמיאל, בר לב, משגב, תפן	45 ₪/מ״ר	50 ₪/מ״ר
מגדל העמק	40 ₪/מ״ר	45 ₪/מ״ר
עכו	**45 ₪/מ״ר**	**45 ₪/מ״ר**
מבוא כרמל	55 ₪/מ״ר	58 ₪/מ״ר

מסקנה: מדו״ח נת״מ עולה כי דמ״ש שנחתמו בחוזה השכירות משקפים דמ״ש ראויים.

ניתוח דמ״ש:		
דמ״ש למ״ר		42 ₪
דמ״ש שנתיים	12	504 ₪
שיעור היוון		7.00%
מתקבל, שווי מ״ר בנוי		7,200 ₪
ניכוי יזמות	18%	6,101.69 ₪
עלויות בניה ישירה	מחירון דקל פברואר 2025	-1,810 ₪
עלויות עקיפות	50% מעלות בניה ישירה	-905 ₪
מתקבל שווי מ״ר מבונה		**3,386.69** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שקלול נתונים				
גישת השוואה	שווי מ"ר מבונה אקו'	התאמה לטיהור	משקל	שווי משקולל
השוואה	₪ 1,906	0.95	30%	₪ 543
היוון דמ"ש	₪ 3,387	1	70%	₪ 2,371
שווי משוקלל				₪ 2,914

11. <u>תחשיבי השומה</u>:

חלופה א			
שטח מגרש במ"ר			332,982
זכויות בניה לחישוב במ"ר			64,901
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מבונה אקו'**
קומת קרקע	64,901	1	64,901
חצר	64,901	0.3	19,470
יתרת חצר	203,180	0.15	30,477
סה"כ שטח מבונה אקו			**114,848**
התאמה לגודל/היקף			0.9
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 2,914
שווי הנכס בחלופה א', ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 301,200,000**

חלופה ב			
שטח מגרש במ"ר			332,982
זכויות בניה לחישוב במ"ר			195,000
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מבונה אקו'**
קומת קרקע	195,000	1	195,000
חצר	137,982	0.3	41,395
סה"כ שטח מבונה אקו			**236,395**
התאמה לגודל/היקף			0.85
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 2,914
שווי הנכס בחלופה ב', ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל			**₪ 585,527,000**

<u>הערה:</u> בתחשיב השומה העמדתי את המקדם האקו' לקומת הקרקע על 1.0 (חלף 1.2 שהוצג על ידי הצדדים). בשקלול השווי למ"ר מבונה, ניתן משקל של 70% לגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות בנכס הנישום, אשר מגלם את אינטנסיביות השימוש בקומת הקרקע.

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, הינם כדלהלן:

חלופה	שווי במספרים	שווי במילים
א	301,200,000 ₪	שלוש מאות ואחד מיליון ומאתיים אלף ₪
ב	585,527,000 ₪	חמש מאות שמונים וחמישה מיליון חמש מאות עשרים ושבעה 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.

לירון אמבון
שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:
גב' מיטל ורדי, ראש תחום שמאות מקרקעין – מחוז חיפה, רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית