תאריך עברי : ד' אלול תשפ"ב
תאריך לועזי : 31 אוגוסט 2022
מס' תיק רמ"י : 214850580א
מס' אופק : 45619
שכ"ט : 6.69

לכבוד

גב' אפרת דויטש
צוות לקידום עסקות תעסוקה
רמ"י מרחב צפון והגולן
efratd@land.gov.il

מר ערן בנטל
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
שיבת ציון 21, חיפה
eran@bbre.co.il

עו"ד סאלח אבו ריא
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
סח'נין ת.ד. 13226
s_aboria@netvision.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'
גוש 19269 חלקה 168 - סח'נין

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מיום 28/03/2022 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - תעשיה בחלופות שלהלן:

א. חלופה מס' 1: אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות (ראה סעיף 7.2)

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

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ערן בנטל ביום 23/12/2021– **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם, בעלי הזכויות, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין עו"ד סאלח אבו ריא מיום 05/03/2022 – **להלן: " המשיגים".**

1.3. ביום 30/05/2022 התקיים דיון באמצעות יישומון "זום", בנוכחות גב' נופר אברהמי מרכזת בכירה שמאות ברמ"י, שמאי המשיבה מר ערן בנטל ושמאי המשיגים עו"ד סאלח אבו ריא. סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים בתאריך 03/06/2022 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד לתאריך 19/06/2022.

1.4. <u>מסמכים ותגובות שהועברו ע"י המשיבה באמצעות דוא"ל:</u>

- ✓ ביום 11/05/2022 הועברה לידנו התייחסות שמאי המשיבה והכרעה בהשגה בסח'נין מיום 30/10/2017 אופק (40463).
- ✓ ביום 12/05/2022 הועברה לידנו התייחסות שמאי המשיבה כי אין הסכמה לגבי השווי וכי בכתב ההתייחסות להשגה בנושא זה מפורט בהרחבה.
- ✓ ביום 30/05/2022 הועברה לידנו ע"י שמאי המשיבה רשימה של 13 תכניות נקודתיות בהם קיימת דרישה חד משמעית למרתפים.

- ✓ ביום 21/06/2022 הועבר לידינו מאת שמאי המשיבה העתק חוזה פיתוח מיום 18/11/2019.
- ✓ ביום 21/06/2022 הועברה לידנו תגובת מרכזת בכירה בשמאות רמ"י צפון, בה נכתב כי לעניין עלויות פיתוח יש לפנות לרשות מקרקעי ישראל לפי הנוהל מפנה לסעיף 4.20.12 בקובץ ההחלטות.

<u>מסמכים ותגובות שהועברו ע"י שמאי המשיגים באמצעות דוא"ל:</u>

- ✓ ביום 11/05/2022 הועברה לידנו תגובה מאת שמאי המשיגים.
- ✓ ביום 21/06/2022 הועברו לידנו ע"י שמאי המשיגים חוזה ותוספת לחוזה פיתוח, והתייחסות האומרת שלדעתו טענות משפטיות וטענות לעניין עלויות פיתוח הינם חלק אינטגראלי מהליך ההשגה.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים היא בנושא שווי זכות הבעלות למרכיב הקרקע בנכס הנדון, עניין איכות הקרקע והפחתת עלויות עודפות בגינה, קיזוז תשלום היטל השבחה, ניתוח והתאמות לצורך קביעת ערכי השווי בשומה.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש	:	19269
חלקה	:	168
שטח רשום	:	1,925 מ"ר
מהות הנכס	:	קרקע לתעשיה
מיקום הנכס	:	אזור תעשיה סח'נין

3. <u>הזכות המוערכת:</u>

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

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע לשומת ההשגה, מועד שומת שמאי המשיבה, היינו 23/12/2021.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

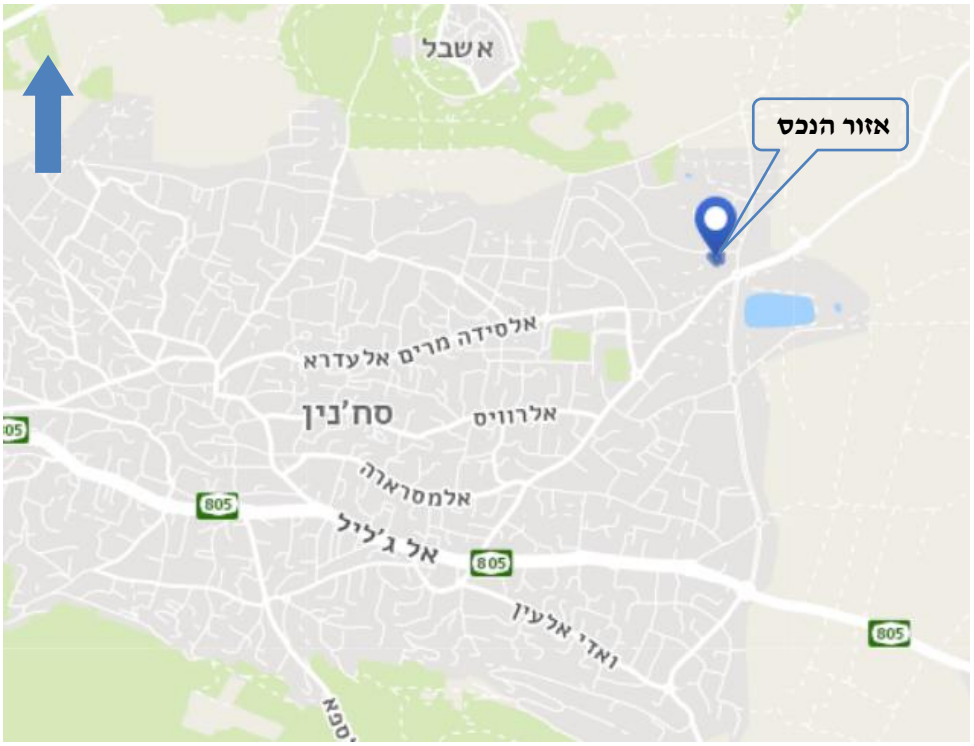
ביקור בנכס נערך ביום 26/07/2022 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

הנכס נמצא בחלק הצפון מזרחי של סח'נין ומצפון לאצטדיון הכדורגל.
אזור התעשיה כולל בין היתר, מבנים לתעשיה ומלאכה, תחנת דלק, מפעלים שונים כגון, בלוקים ובטון.
אזור התעשיה בחלקו עם פיתוח מלא הכולל כבישים מדרכות, מים חשמל ביוב וכד' ובסמוך לנכס הנדון הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל , בין היתר מים חשמל ביוב וכבישים ללא מדרכות.

תרשים סביבת הנכס:



6.2 הנכס:

הנכס הנישום הוא חלקה מס' 168 בגוש 19269, בשטח רשום של 1,925 מ"ר. החלקה ממוקמת בחלק הדרומי של הרחבת אזה"ת סח'נין.
בעת הביקור נראה כי בחלקה בוצעו עבודות חפירה, ובעקבות כך נוצרו טרסות גבוהות בצד החלקה המערבי והצפוני. כמו כן נראה כי בוצעו בחלקה יציקות בטון לכלונסאות. בצידה הצפוני, נראה ש קיים עמוד תאורה וצינור מים.
החלקה פונה בחזיתה הצפונית לדרך סלולה אספלט ללא מדרכות, בעלת צורה אי רגולארית. טופוגרפית הקרקע הטבעית[1] בחלקה הצפוני מדרונית עם שיפוע הררי.
גבולות הנכס: מכיוון צפון דרך סלולה אספלט ללא מדרכות, מכיוון מזרח ומערב[2] מגרשי תעשיה מכיוון

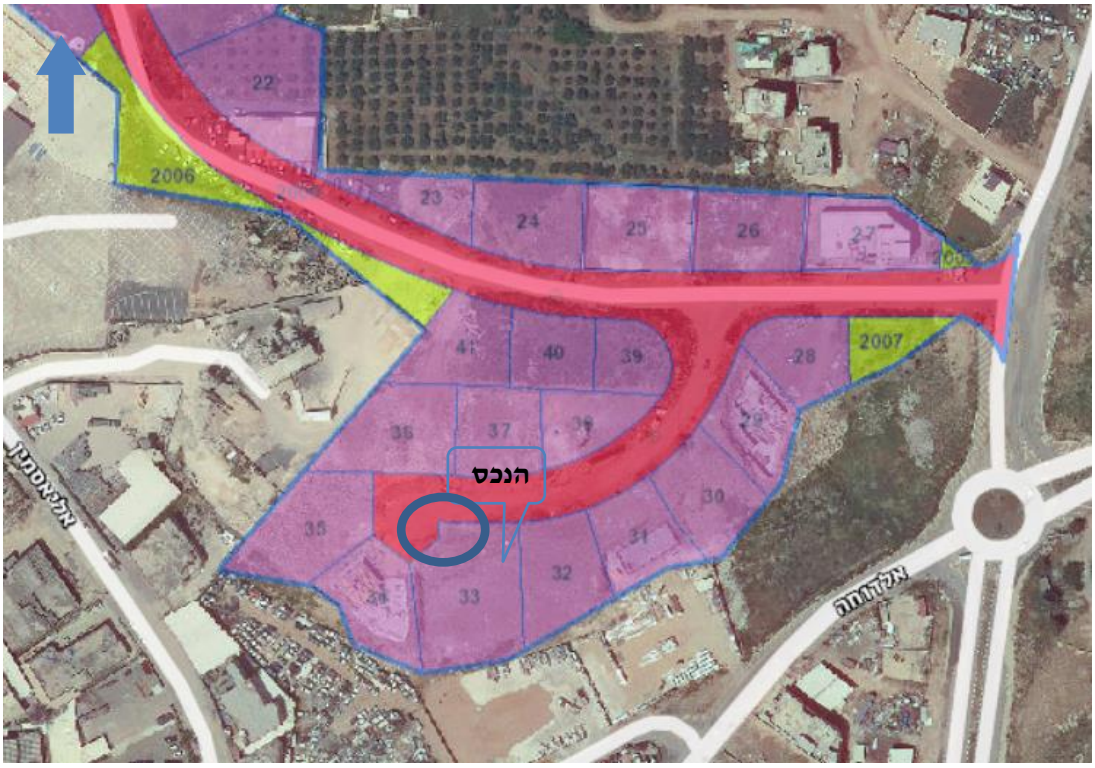
[1] מאתר govmap.
[2] לפי תכנית ג/13011.

דרום[3] שצ"פ ומעברו שטח למסחר.

נגישות: אל החלקה קיימת דרך גישה סלולה אספלט ללא מדרכות וללא מוצא.

השומה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים.

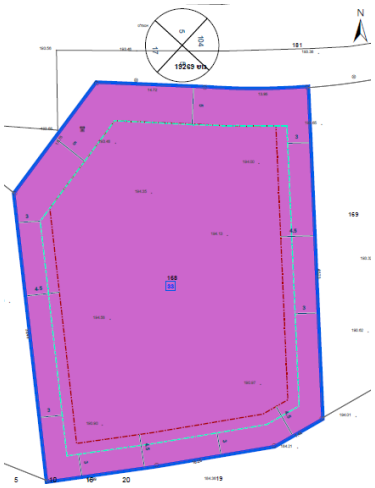
<u>תשריט לנכס הנישום ע"ג מתשריט תכנית ג/13011 מאתר האינטרנט govmap:</u>



<u>המגרש מתוך תכנית מתאר מקומית 262-0838771</u>



מספר תכנית: 262-0838771, מספר גירסת תשריט: 2



[3] לפי"י תכנית ג/21688

תמונות לנכס בעת הביקור



מבט מכיוון מזרח למערב



מבט מכיוון מערב למזרח



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) נצרת, לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 05/08/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום	:	גוש 19269, חלקה 168, עיריית סח'נין, מ.א. משגב.
שטח רשום	:	1,925 מ"ר.
בעלות	:	מדינת ישראל בשלמות.

7.2. <u>זכויות חוזיות לחלופה 1:</u>

7.2.1. **<u>חוזה פיתוח:</u>**

הוצג בפניי העתק מחוזה פיתוח מהוון מיום 18/11/2019, בין רמ"י לבין היזם, להלן עיקרי החוזה:

זיהוי המוחכר : גוש 19269 חלקה 168 (בשלמות), מגרש מס' 33 לפי תכנית מס' ג/13011.

השטח : 1,925 מ"ר בערך.

היעוד : אזור תעשיה.

יום אישור העסקה: 28/08/2019

תקופת הפיתוח : 48 חודשים החל מיום אישור העסקה, דהיינו מיום 28/08/2019 וכלה ביום 28/08/2023.

תקופות החכירה : 49 שנים החל מיום אישור העסקה.

מטרת ההקצאה : הכנת מוטות ברזל לבניה.

שיעור ניצול : 962.50 מ"ר שטח עיקרי, 96.30 מ"ר שירות ובסה"כ 1,058.8 מ"ר מבונים.

7.2.2. **<u>תוספת חוזה פיתוח:</u>**

הוצג בפניי העתק מתוספת (מס' 1) לחוזה פיתוח מהוון שהופק ביום 07/02/2022, בין רמ"י לבין היזם, להלן עיקרי החוזה:

זיהוי המוחכר : גוש 19269 חלקה 168 (בשלמות), מגרש מס' 33 לפי תכנית מס' ג/13011.

השטח : 1,925 מ"ר בערך.

היעוד : אזור תעשיה.

תקופת הפיתוח : 48 חודשים החל מיום אישור העסקה, וכלה ביום 28/08/2023.

תקופות החכירה : מתאריך 28/08/2019 עד לתאריך 27/08/2068.

מטרת ההקצאה : הכנת מוטות ברזל לבניה.

שיעור ניצול : שטח עיקרי 1,347.50 מ"ר, שטח שירות 2,021.30 ובסה"כ 3,368.80 מ"ר מבונים.

בנוסף לתנאי חוזה הפיתוח יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

היוזם/החוכר מצהיר כי ראה ובדק את המגרש כולל השטחים התפוסים, המטרדים הקיימים לרבות המטרדים ההנדסיים והתת-קרקעיים, והתוכניות החלות על השטח, וכי יישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים והמטרדים, לרבות פינוי המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרשות בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

<u>הערה</u>: ליתר התנאים ראו בהרחבה בחוזה הפיתוח והתוספת לחוזה פיתוח.

8. <u>המצב תכנוני:</u>

8.1. מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר מינהל התכנון עולה כי על הנכס הנדון חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

מס' תכנית	מהות	תאריך פרסום למתן תוקף	י.פ.	ייעוד
ג/13011	הרחבת אזור התעשיה הקיים בסחנין	19/9/2007	5719	תעשיה
262-0838771	שינוי בהוראות וזכויות הבנייה באזור התעשיה החדש בצפון מזרח סחנין	23/09/2021	9019	תעשיה

8.2. <u>תכנית מפורטת ג/13011</u>:

<u>שם התכנית</u>: סח'נין תעשיה תכנית מספר ג/13011 המהווה שינוי לתכנית מספר ג/6345 ול- ג/9623 המאושרות.

מטרות התכנית: הרחבת אזור התעשיה הקיים בסח'נין.

התוכנית מסווגת את הנכס הנישום ביעוד: שטח לתעשיה.

שטח זה יכלול את השימושים הבאים:

מפעלי תעשיה ומלאכה, בתי אריזה וקירור, נגריות, ייצור רהיטים, מסגריות, מפעלי אלומיניום, מתפרות, מפעלי עיבוד מתכת, מוסכים, ייצור בלוקים, ריצוף, עיבוד אבן, אחסנה, מפעלי היי-טק, מפעלי אלקטרוניקה, מעבדות, חנויות המפעל לכל אחד מהמפעלים, מזנון לשרות עובדי המפעל, משרדי המפעל, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית מתקנים הנדסיים, חניה, מחסנים, דרכים פנימיות, רחבות חניה ומבני שרות. השטח המבונה שאינו מיועד לתעשיה שטחו לא יגדל על 15% מהשטח המבונה המאושר למגרש.

1. על המפעל הבודד בתחום התעשיה יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
3. תחום השפעת אזור התעשיה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר.
4. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.
5. ברמת המפעל הבודד-בתוך אזור התעשיה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2 בתקנון התכנית.

שם האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						קוי בנין (מ')			גובה בניה מכסימלי	
		מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ כניה אחוז/מ"ר	צדדי	אחורי	קדמי	מס' קומות	במטרים
שטח תעשיה	600	55%	*	50%	5%	50%	55%	5	5	5	2	12

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

8.3. <u>תכנית מתאר מקומית 262-0838771</u>:

שם התכנית: שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש פוזי אבו סאלח, אזה"ת סח'נין.

מטרות התכנית: שינוי בהוראות וזכויות הבניה באזור התעשיה החדש בצפון מזרח סח'נין.

התוכנית מסווגת את הנכס הנישום ביעוד: שטח לתעשיה.

עיקרי הוראות התכנית: הוספת 20% שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת. שינוי קווי בניין מעל לקומת הכניסה. שינוי קווי בניין בתת הקרקע. הוספת 100% שטחי שירות בתת הקרקע. הוספת 2 קומות תת - קרקעיות. הגדלת תכסית קרקע.

שימושים: בדומה לשימושים לפי תכנית מס' ג/13011 (ראו לעיל).

טבלת זכויות והוראות בניה:

תא שטח	יעוד	גודל מגרש כללי במ"ר	גודל מגרש מזערי במ"ר	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% בניה מתא שטח)	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות		קו בניין			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובע	צידי - ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	שרות									
33	תעשיה	1925	600	70%	5%	100% (1)	175%(2)	60% (3)	12 (4)	2	2 (1)	4.5 (3)	4.5 (5)	4.5 (5)	5

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:

(1) שטחי שירות בתת הקרקע בלבד.

(2) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי בניה כוללים לא יעלו על המותר.

(3) תותר תכסית עד 70% בתת הקרקע.

(4) ממפלס הכניסה 0.0.

(5) יותר קו בניין 3 מ' בתת הקרקע.

8.4. רישוי:

לא הוצגה בפנינו תכנית בקשה להיתר מאושרת.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, כולל פיתוח ולא כולל מע"מ[4] בהתאם לשומת הצדדים:

מספר חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	₪ 1,668,071	₪ 1,885,634
2	₪ 2,495,498	₪ 1,885,634

הערה: הועבר ע"י שמאי המשיבה תחשיב עדכני ראו סעיף 9.4.2 להלן.

[4] בשומה מטעם רמ"י השווי בפרק השומה נקבע כולל פיתוח ואילו תחשיב השווי ללא פיתוח מצורף בנספח.
הסכום הסופי בהכרעה בהשגה יהיה ללא פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לסכום המשמש את רמ"י לביצוע פעולת החיוב.

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[5]:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים תוצאות מכרזי רמ"י באזורי תעשיה בצפון ועסקות מאזה"ת מעלות תרשיחא (2 נתונים),אזה"ת ביר אל-מכסור (6 נתונים), אזה"ת כרמיאל (נתון 1 [6]), אזה"ת בועיינה-נוג'ידאת (נתון 1), תוצאות מחירי המכרזים בין השנים 2019-2021.
- לצורך בקרה שמאי המשיבה ניתח את מסקנת השווי שנקבעה בהכרעה בהשגה ראשונה שניתנה ע"י השמאי הממשלתי מיום 30/10/2017 למועד קובע 31/06/2016, ומתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם אקו' בסך של 1,430 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לאחר שיקלול כלל נתוני ההשוואה קובע השמאי שווי בסיסי למ"ר מבונה אקו' בסך **1,370** ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח .
- בהערכת השווי התעלם מקיומם ומהשפעתם של מבנים ומחוברים הקיימים בנכס, ככל שקיימים.
- הובאו בחשבון הוצאות פיתוח על פי מסמך "טבלת הוצאות פיתוח לדונם שנת 2021" של משרד התעשיה והמסחר. סה"כ הוצאות פיתוח ממודדות למועד הקובע ע"ס 836,059 ₪.
- הובאה בחשבון התאמה לזמן לפי 3% לשנה, התאמה למיקום במקדמים שבין 0.85-1.15 (בהתאמה לאזור התעשיה ממנו לקוחים נתוני ההשוואה).
- ניתוח שטח מבונה אקו':

תחשיב שווי הנכס בחלופה ראשונה - זכויות חוזיות כולל פיתוח וללא מע"מ:

שטח קרקע בנכס הנדון:	1925	מ"ר	
תאור	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**	
קומת קרקע עיקרי	962.5	1	962.5	לפי תכסית של 50%.
קומת קרקע שרות	96.3	0.4	38.5	לפי תכסית של 5%.
חצר	866.2	0.25	216.6	
סה"כ שטח אקוי' עיקרי בנכס הנדון			1217.6	

תחשיב שווי הנכס בחלופה שניה - תב"ע תקפה כולל פיתוח וללא מע"מ:

שטח קרקע בנכס הנדון:	1925	מ"ר	
תאור	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**	
קומת קרקע עיקרי לחנות מפעל	505.3	1.5	758.0	לפי תכסית של 55%.
קומת קרקע עיקרי	553.4	1	553.4	
קומת קרקע שרות	96.3	0.4	38.5	לפי תכסית של 5%.
קומה א עיקרי	288.8	0.3	86.6	
שרות תת קרקעי	1925.0	0.1	192.5	
חצר	770.0	0.25	192.5	
סה"כ שטח אקוי' עיקרי בנכס הנדון			1821.5	

[5] ראו פירוט בעמודים 5-10.

[6] מגרש ביעוד תעשיה בשטח של 25,450 מ"ר ומגרש ביעוד שטח פרטי פתוח בשטח של 4,511 מ"ר.

9.2.3. תחשיב השומה:

חישוב שווי הקרקע בנכס הנדון בחלופה ראשונה כולל פיתוח וללא מע"מ:

מס' תכנית	מס' מגרש	שטח הקרקע במ"ר	שטח מבונה אקוו' עיקרי	מקדם התאמה	שווי ל- 1 מ"ר מבונה אקוו' עיקרי	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
ג/13011	33	1925	1217.6	1.0	₪ 1,370	**₪ 1,668,071**

חישוב שווי הקרקע בנכס הנדון בחלופה שניה כולל פיתוח וללא מע"מ:

מס' תכנית	מס' מגרש	שטח הקרקע במ"ר	שטח מבונה אקוו' עיקרי	מקדם התאמה	שווי ל- 1 מ"ר מבונה אקוו' עיקרי	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
ג/13011	33	1925	1821.5	1.0	₪ 1,370	**₪ 2,495,498**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיגים על שווי הבסיס שנקבע בשומת שמאי המשיבה המסתמכת על גישת ההשוואה הישירה.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- כאמור שמאי המשיגים מחשב לפי שווי בסיסי למ"ר מבונה אקו' בסך 1,370 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.
- מילוי: בוצע מילוי לא מהודק הכרוך בעלויות רבות, והעובדה שלא ניתן לגלות מה קיים מתחת פני הקרקע.
- שומת ההשגה מתבססת בין היתר על חוות דעת מהנדס ביסוס, המתייחסת למילוי לא מהודק, טיב הקרקע וההמלצות לתכנון, ביצוע עבודות ביסוס ובנית קירות תמך.
- עלויות עודפות ללא תשלום היטל השבחה[7] ע"ס של 1,759,100 ₪.
- היטל השבחה: תשלום היטל השבחה שיש לקזז.
- אילוץ לחלוקת הזכויות בשלוש קומות מתחת למפלס הכניסה.
- ניתוח שטח מבונה אקו' וקביעת תכסית לשטח מבונה בכל אחת משתי החלופות:

חלופה מס' 1:

גובה גג	מפלס	מרכיב	תכסית	עיקרי	מקדם שווי עיקרי	שירות	מקדם שווי שירות	שווי אקו
5	0	תכסית קומה	50.00%	50.00%	1.10	5.00%	0.30	56.5%
סה"כ			50.00%	50.00%		5.00%		
	חצר		50.00%		0.30			15.0%
סה"כ % אקו'								71.5%
סך הכל מ"ר אקו'								1376.38

[7] ראו סעיף 10.4 בשומת ההשגה.

חלופה מס' 2:

גובה גג	מפלס	מרכיב	תכסית	עיקרי	מקדם שווי עיקרי	שירות	מקדם שווי שירות	שווי אקוי
4	-8	תכסית קומת קרקע	58.33%	0.00%	0.00	58.33%	0.10	5.8%
8	-4	תכסית קומה א'	58.33%	16.66%	0.50	41.67%	0.10	12.5%
12	0	תכסית קומה ב	58.33%	58.33%	1.00	0.00%	0.00	58.3%
סה"כ			174.99%	74.99%		100.00%		
	חצר		41.67%		0.25			10.4%
סה"כ % אקו'								87.1%
סך הכל מ"ר אקו'								1676.24

9.3.3. תחשיב השומה:

- חלופה מס' 1:

סך הכל מ"ר אקו'	1376.38
שווי מ"ר אקו ₪	1,370 ₪
שווי מגרש ₪	1,885,634 ₪

שווי החלקה במצבה 1,885,634 ₪ לפני מע"מ .

- חלופה מס' 2:

סך הכל מ"ר אקו'	1676.24
שווי מ"ר ₪	1,370 ₪
שווי מגרש ₪	2,296,451 ₪

שווי החלקה במצב חדש עקב אישור תוכנית 2,296,451 ₪ לפני מע"מ .

- בהתחשב בעלויות עודפות עקב מילוי לא מהודק ותשלום היטל השבחה קובע השמאי שווי החלקה בשני מצבי התכנון בסך של 1,885,634 ש"א ללא מע"מ.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות יישומון "זום" ביום 30/05/2022, בשומות, בתגובות ובמסמכים שהתקבלו, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגים:

- מטרדים המפורטים בחוזה הפיתוח: האמור בחוזה הוא סטנדרטי ובמקרה הנדון פוגע ברוכש שאינו יכול להתנבא מה יש מתחת לפני הקרקע. כשהחוכר יוצא מהנחה כי רשות מקרקעי ישראל או משרד השיכון עשו את העבודה לפי הספר. אדם סביר לא יכול לדעת לפני חתימת החוזה.
- חוות דעת בעניין יעוץ קרקע וביסוס/ איכות הקרקע לבניה/ מילוי הקרקע: מתייחס למפורט בחוות דעת מהנדס הביסוס, בעקבות איכות הקרקע/מילוי במגרש, ולכן המגרש אינו ראוי לבניה. הומלץ על פינוי מילוי ישן וביצוע הידוק ובניית קירות תמך/כובד מבטון מזוין על גבי כלונסאות. שולמו עלויות מעל 2 מיליון ₪ על מנת להפוך את המגרש למגרש שניתן לבנות עליו.
- שווי מגרש מישורי לא דומה לשווי מגרש בו בוצע מילוי, חפירה או חציבה.
- חלוקת הזכויות: לאור הפרשי הגובה ניתן לבנות 2 קומות תת קרקעיות+3 קומות מעל קומות המרתף.

- שימוש שאינו מיועד לתעשיה: מדובר בקרקע לתעשיה ולא מדובר במסחר.

9.4.2. <u>טענות המשיבה</u>:

- איכות הקרקע לבניה / מילוי בקרקע: אין לזה רלוונטיות ואין להפחית עלויות הכרוכות בהוצאת פינוי, מילוי ובניית קירות תומכים במגרש מפני שהם חלק מעלויות הבניה.
- בסח'נין קיימת דרישה גדולה לקומת המרתף וזאת לצורך ניצול מצב טופוגרפי של המגרש. מציג מספר תכניות נקודתיות בהן רואים שקיימת דרישה חד משמעית להקמת מרתפים.
- מקדם אקו' חישוב שטח חצר: שמאי המשיגים ביצע חישוב שטח החצר לפי תכנית ג/13011 לפי מקדם אקו' 0.3, כאשר שטח החצר לפי תכנית262-0838771 מחושב לפי מקדם אקו' 0.25.
- תכסית: התכסית המותרת הינה 60%.
- גובה מבנה, שטח השירות התת קרקעי: עפ"י התכנית התקפה בחלופה מס' 2 גובה המבנה הוא 12 מ', שטח תת קרקעי – יכול להיות שיבנה בכל 2 הקומות התת קרקעיות המותרות בתוכנית.
- מסחר: לפי תכנית 262-0838771 מותרים 15% מכלל שטחי הבניה למטרת, בין היתר, חנויות מפעל ולכן הובא בחשבון מקדם אקו' 1.5 כשטח מסחרי.
- תחשיב עדכני ונתונים: הוצג תחשיב עדכני המתבסס על תוצאות מכרזי רמ"י באזורי התעשיה כפר כנא, מעלות תרשיחא, ביר אל-מכסור, כרמיאל, בועיינה-נוג'ידאת ומתקבל טווח מחירים לשווי מ"ר מבונה בין 1,393 ₪ - 2,278 ₪. השמאי קובע במשוקלל 1,600 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

<u>תחשיב שווי עדכני</u>:

תחשיב שווי הנכס בחלופה ראשונה - זכויות חוזיות כולל פיתוח וללא מע"מ:

שטח קרקע בנכס הנדון:	1925	מ"ר		
תאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**	
קומת קרקע עיקרי	866.3	1.0	866.3	לפי תכסית של 45%.
קומת קרקע שרות	96.3	0.4	38.5	לפי תכסית של 5%.
קומה א עיקרי	96.3	0.3	29	
חצר	962.5	0.25	240.6	
סה"כ שטח אקוו' עיקרי בנכס הנדון			1174.3	

חישוב שווי הקרקע בנכס הנדון בחלופה ראשונה כולל פיתוח וללא מע"מ:

מס' תכנית	מס' מגרש	שטח הקרקע במ"ר	שטח מבונה אקוו' עיקרי	מקדם התאמה	שווי ל- 1 מ"ר מבונה אקוו' עיקרי	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
ג/13011	33	1925	1174.3	1.0	₪ 1,600	**₪ 1,878,812**

תחשיב שווי הנכס בחלופה שניה - תב"ע תקפה כולל פיתוח וללא מע"מ:

שטח קרקע בנכס הנדון: 1925 מ"ר

תאור	שטח	מקדם אקוו'	שטח אקוו'			
קומת קרקע עיקרי לחנות מפעל	505.3	1.5	758.0	לפי תכסית של 55%		
קומת קרקע עיקרי	553.4	1.0	553.4			
קומת קרקע שרות	96.3	0.4	38.5	לפי תכסית של 5%		
קומה א עיקרי	288.8	0.3	86.6			
שרות תת קרקעי (בשתי הקומות יחדיו)	1925.0	0.1	192.5			
חצר	770.0	0.25	192.5			
סה"כ שטח אקוו' עיקרי בנכס הנדון			1821.5			

חישוב שווי הקרקע בנכס הנדון בחלופה שניה כולל פיתוח וללא מע"מ:

מס' תכנית	מס' מגרש	שטח הקרקע במ"ר	שטח מבונה אקוו' עיקרי	מקדם התאמה	שווי ל- 1 מ"ר מבונה אקוו' עיקרי	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
ג/13011	33	1925	1821.5	1.0	₪ 1,600	**₪ 2,914,450**

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

חלופה	מגרש	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות פיתוח מאושרות להפחתה	יתרה לקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	ניכוי מע"מ 0% (נכס עסקי)	שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ
זכויות חוזיות	33	₪ 1,878,812	₪ 886,059	₪ 992,753	₪ 0	**₪ 992,753**
תב"ע תקפה	33	₪ 2,914,450	₪ 886,059	₪ 2,028,391	₪ 0	**₪ 2,028,391**

- הכרעה בהשגה ראשונה (אופק 30463, גוש 19269 , חלק מחלקה 69 , מגרש 65 א, א.ת. סח'נין, מתאריך 30.10.2017, נכון למועד הקובע 31.1.2016, בה נקבע שווי של 1,411 ₪ מ"ר. ומציין כי קיימת עליית מחירים משנת 2016.

- <u>התייחסות רכזת בכירה בשמאות רמ"י מרחב צפון גב' נופר אברהמי</u>: קיימות הכרעות של השמאי הממשלתי באזור התעשיה סח'נין ואין צורך להביא ערכים מאזורים שונים. מטרת השומה מתייחסת גם להקלות ולכן קומות המרתף נותנות מענה/פתרון בגין שימוש חורג הטענה שאין תועלת למרתף טענה לא נכונה.

עלויות פיתוח: לא דנים על עלויות פיתוח בפני השמאי הממשלתי מפנה לקובץ החלטות של רשות מקרקעי ישראל מפנה לסעיף 4.20.12 בקובת ההחלטות.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1 <u>שאלת השומה:</u>

נתבקשנו להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע ביעוד תעשיה בשטח של 1,925 מ"ר, בשתי חלופות השומה לעיל ללא מע"מ וללא פיתוח.

גישת ההשוואה הישירה לעסקות שבוצעו למגרשים היא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר.

לפיכך יוערכו הזכויות בהשוואה לעסקות שבוצעו באזור התעשיה ביר אל-מכסור, שהינן לדעתי עסקות ההשוואה המשקפות בצורה מהימנה ביותר את שווי הזכויות בנכס הנישום תוך ביצוע התאמות נדרשות.

מחלוקת מהותית בין הצדדים היא בנושא איכות הקרקע לבניה, הגורמת עלויות עודפות לבעל הזכויות כדי לממש את הבניה.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1 וההכרעה תתייחס לשווי הקרקע כריקה ופנויה.

10.2.2. עלויות פיתוח:

עלויות הפיתוח אינן מהוות חלק מהליך ההשגה ועלויות הפיתוח שיובאו בחשבון הינן בהתאם לעלויות הפיתוח כמפורט בשומת המשיבה.

10.2.3. היטל השבחה:

ההכרעה עוסקת בשווי הזכויות לפי תכנית בניין עיר מאושרת והיטל ההשבחה לא מעניינו של הליך זה.

10.2.4. רכיב המע"מ:

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

10.2.5. תנאים בחוזה הפיתוח בעניין המטרדים:

אינם רלוונטיים להליך שבנדון הכפוף למטרת וחלופות השומה.

10.2.6. חלוקת זכויות לבינוי בחלקה (בניה מתחת למפלס הכביש/ גובה מבנה מעל מפסל הכניסה):

ההכרעה כפופה לחלופות השומה ולא לפי בקשה להיתר, לפיכך יקבע מקדם התאמה לשטח מבונה אקו' דומה בשתי חלופות השומה בהתאמה ובכלל זה קומה א'.

10.2.7. מקדמי התאמה / מקדמי התאמה לשטח מבונה אקו':

- חוות דעת מהנדס יועץ קרקע לביסוס מבנים / איכות הקרקע לבניה/ מילוי במגרש:

בחנתי את חוות הדעת בעניין ייעוץ קרקע וביסוס, והגעתי למסקנה שבמקרה הנדון יש להביא בחשבון הפחתה לאיכות הקרקע במקדם הפחתה של 5% ביחס לעסקות ההשוואה.

- מקדם התאמה לבניית שטח תת קרקעי:

עיינתי במקבץ תכניות נקודתיות באזה"ת סח'נין המוסיפות שטח עיקרי ושטח שירות בתת הקרקע לפי תכסית קיימת, או להגדלת תכסית קיימת, כשבנכס הנדון תוכנן 100% שטח בניה בתת הקרקע לשירות בלבד, בתכסית בקומת תת הקרקע 70%, משכך אני מסיק כי היזמים רואים בכך צורך. לנוכח האמור אבצע חלוקת הזכויות בתת הקרקע של 70% במקדם 0.15 שהינו סביר ועל הצד הזהיר וליתרת השטח התת קרקעי במקדם 0.075.

- מקדם אקו' לשטח חצר, לשימוש שאינו מיועד לתעשיה:

מאחר ומדובר בקרקע לתעשיה והחצר נחוצה במגרשים אלה, אני קובע מקדם 0.30 בשתי החלופות השומה. בהתייחס לטענות המשיבה בנוגע לשטח שאינו מיועד לתעשיה אני סבור שבמבחן השוק לרוב הנכסים קיים או מתאפשר להקים שטח שאינו מיועד לתעשיה.

- מקדמי התאמה למיקום:

הנכס הנישום מהווה חלק מהרחבת אזור תעשיה פעיל בעיר סח'נין. אזור התעשיה ביר אל מכסור הינו אזור תעשיה בתהליכי הקמה, מיקומו נחות יותר, לפיכך הובאה בחשבון התאמה למיקום של 30%.

- התאמה לזמינות:

נכון למועד המכרזים מאזור התעשיה ביר אל מכסור, האזור אינו מפותח, אולם ניתן לזהות כי החלו עבודות פיתוח, משכך בהשוואה לנכס הנדון, הובאה בחשבון התאמה של 5% לזמינות המגרשים ביחס למגרשים בסח'נין.

- התאמה למועד:

ביחס לנתוני ההשוואה שהובאו מביר אל מכסור, הגעתי לכלל דעה שאין להביא בחשבון התאמה למועד.

- התאמה לבעלות:

חושבה התאמה לבעלות בשיעור של 3% ביחס לעסקות ההשוואה שבוצעו לזכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

נתוני ההשוואה עליהם אתבסס בהכרעה זו הם עסקות תוצאות מכרזי רמ"י בביר אל מכסור ביעוד תעשיה מאתר האינטרנט של רמ"י כמפורט להלן:

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

תחשיב שטח מבונה אקו

ביר אל מכסור

יעוד תעשיה קלה ומלאכה
ניתוח תוצאות המכרזים במגרשים מס' 201-202
זכויות הבניה:
עיקרי 1000
שירות 50
תכסית 40% , 3 קומות

שטח המגרש (במ"ר) 1,000
תכסית 40% בניה בק. קרקע 400

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

ביר אל מכסור

יעוד תעשיה קלה ומלאכה
ניתוח תוצאות המכרזים במגרשים מס' 235,240-242,244-245
זכויות הבניה:
עיקרי 1000
שירות 50
תכסית 50% , 3 קומות

שטח המגרש (במ"ר) 1,000
תכסית 50% בניה בק. קרקע 500

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

קביעת בסיס השווי:

מקור	שווי מ"ר מבונה אקו'	סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל
מכרזים ביר אל מכסור	₪ 1,547	₪ 1,547
שווי מ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ וכולל פיתוח		₪ 1,547
מתקבל לאחר התאמה לבעלות ע"י חלוקה ב-0.97		₪ **1,595**

11. תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1:

שטח מגרש במ"ר	1,925	תכסית	50%
עיקרי	50%	שירות	5%
עיקרי בקומת קרקע	962.50	1.00	962.50
שירות	96.25	0.50	48.13
חצר	962.50	0.30	288.75
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			1,299.38
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 1,595
שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 2,072,511
התאמה לאיכות הקרקע ביחס לעסקות ההשואה		0.95	₪ 1,968,885
עלויות פיתוח (על בסיס עלויות הפיתוח בשומת המשיבה)			₪ 886,059
שווי הנכס לא כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ **1,082,826**

חלופה מס' 2 :

שטח מגרש במ"ר	**1,925**	**תכסית**	**60%**
עיקרי	70%	שירות	5%
עיקרי בקומת קרקע	1,155.00	1.00	1155.00
יתרת שטח עיקרי	192.50	0.50	96.25
שירות	96.25	0.50	48.13
שטח שירות תת קרקעי -100% * 0.7	1,347.50	0.15	202.13
יתרת שירות תת קרקעי	577.5	0.075	43.31
חצר	770.00	0.30	231.00
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			1775.82
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ			1,595 ₪
שווי המגרש כולל פיתוח וללא מע"מ			2,832,433 ₪
התאמה לאיכות הקרקע ביחס לעסקות ההשואה		0.95	2,690,811 ₪
עלויות פיתוח (על בסיס עלויות הפיתוח בשומת המשיבה)			886,059 ₪
שווי הנכס לא כולל פיתוח וללא מע"מ			**1,804,752** ₪

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות בנכס שבנדון, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - תעשיה בחלופות הוא כדלקמן :

חלופה א' : 1,082,826 ₪ (מיליון שמונים ושניים אלף שמונה מאות עשרים ושש ₪).

חלופה ב' : 1,804,752 ₪ (מיליון שמונה מאות וארבעה אלף שבע מאות חמישים ושניים ₪).

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא פיתוח.

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

בכבוד רב,

באסל בלאן - שמאי מקרקעין מחוזי

העתק :

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