תאריך עברי	:	י״ב אייר תשפ״ו
תאריך לועזי	:	29 אפריל 2026
מס׳ חוזה רמ״י	:	900615644
מס׳ הזמנת שומה רמ״י	:	4042201
מס׳ אופק	:	52197

לכבוד:

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

מר ענאן סלאמה
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
anan@pciphas.co.il
office@pciphas.co.il

מר ירון ספקטור
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
yaron@yaron-spector.co.il
mazkirut@yaron-spector.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
חלק מחלקה 5 בגוש 15032 וחלק מחלקות 18 ו-27 בגוש 15033
רחוב המלאכה, אזה״ת טבריה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״) שנתקבלה ביום 20/07/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריקה ופנויה למטרת גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול –בחלופות כדלקמן:

- חלופות 1,3,5 - שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשימוש תעשיה קלה ומלאכה בהתאם לקיבולת הבניה בהיתר בניה חתום (ראה סעיף 7.5).
- חלופות 2 ו-4 - שווי זכות הבעלות לפי תכנית (תב״ע) מאושרת + הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ישנן), לשימוש חורג בתקופת עבר, לשטח של מסחר (100 מ״ר מבונה) ומשרדים (750 מ״ר מבונה) עפ״י השימושים בפועל בהתאם לתצהיר (ראה סעיף 7.5).
- חלופה 6 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית (תב״ע) מאושרת + הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ענאן סלאמה מיום 30/09/2024 - **להלן: "שמאי המשיבה"**, ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ירון ספקטור, , מיום 01/07/2025– **להלן: "שמאי המשיגים"**.

1.3. בתאריך 21/01/2026 התקיים דיון ביישומון ZOOM בנוכחות - מטעם המשיגים: שמאי המקרקעין מר ירון ספקטור, מר גלעד גילבאום ומר גיא פורטל, עו"ד אלכס טפליצקי, ובעלת הזכויות נעמה דנילוף. מטעם המשיבה: שמאי המקרקעין מר ענאן סלאמה, גב' טל קריטי ממשרדו של ענאן סלאמה, הגב' איריס כפרי-משה ראש תחום שמאות, מרחב צפון רמ"י, וגב' נופר אברהמי, מרכזת שמאות בכירה רמ"י מרחב צפון. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 30/01/2026, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 16/02/2026.

1.4. מסמכים ותגובות שהתקבלו במייל, ע"י שמאי המשיגים:

- בתאריך 28/09/2025 התקבלה בקשה לקיום דיון.
- בתאריך 09/10/2025 התקבלו המסמכים הבאים: שומת המשיגים מיום 01/07/2025, שומת רמ"י מיום 30/09/2025 ומפרט כספי.
- בתאריך 08/02/2026 התקבלו המסמכים הבאים: אישור המוכר לתמונה המשקפת את הנכס במועד המכר של מוסך הכרם, תגובה לדיון, מכתב תגובה מטעם פרקליטי המשיגה על מסמכיה, חוזי שכירות בנכס הנדון, מפרט כספי יחד עם שומת רמ"י מיום 31/08/2021 לנכס הנדון לאותם יעודים ומועדים קובעים.
- בתאריך 09/02/2026 התקבלו המסמכים הבאים: היתרי בניה, תכניות בקשה להיתר וחוזה חכירה מיום 12/02/1974.

1.5. מסמכים ותגובות שהתקבלו במייל, ע"י המשיבה:

- בתאריך 23/07/2025 התקבלו המסמכים הבאים: תצהיר היזם, חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 15/08/2022 ותכנית בקשה להיתר (גרמושקה).

1.6. הצדדים חלוקים, בין היתר, בעניין שווי הנכס בחלופות השומה, עסקות ההשוואה, ניתוחן ומקדמי ההתאמה, וכן להגדרת חלופות השומה, לרבות טענה לכפל חיוב בחלופות מס' 2 ו-4, לפערי שווי בין שומת רמ"י נשוא הליך זה, לבין שומת רמ"י הקודמת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	15032	15033.
חלק מחלקות	:	2	18, 27.
מהות הנכס[1]	:	מרכיב הקרקע לתעשיה ומלאכה, מסחר ומשרדים.	
שטח נישום	:	2,160 מ״ר ו- 2,293 מ״ר בהתאמה לשומת המשיבה.	
כתובת	:	רחוב המלאכה, אזה״ת טבריה.	

3. הזכויות המוערכות:

זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועדים הקובעים להכרעה זו הינם בהתאם לשומת המשיבה, כדלהלן:

חלופות 1, 2 - 01/10/2020.

חלופה 3, 4 - 01/10/2019.

חלופה 5, 6 - 31/08/2021.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע״י החו״מ בתאריך 15/04/2026.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

טבריה היא עיר הממוקמת בגליל התחתון, השוכנת לאורך חופה המערבי של הכנרת. העיר מהווה מרכז תיירות חשוב המתבסס הן על קרבתה לכנרת, ומשמשת גם כמרכז תעשייתי ומסחרי אזורי.

הנכס הנישום ממוקם בחלקו המערבי של אזור התעשיה בטבריה, בסמיכות לכבישים 77 ו- 90 ופונה לרחוב המלאכה. סביבתו מאופיינת בעיקר בבתי מלאכה ומוסכים, לצד היקף מסחר מצומצם ותנועה דלילה. ניתן לזהות כי בסביבה מתקיים בשנים האחרונות תהליך של שינוי מתעשיה למסחר ומשרדים מועטים, כאשר הבינוי הנפוץ בסביבת הנכס הוא עד 3 קומות.

הפיתוח הסביבתי בסמוך לנכס הנדון, כולל כביש סלול אספלט, מדרכות חלקיות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, ביוב ועוד.

[1] בהתאמה לחלופות השומה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים סביבת הנכס (מקור: אתר govmap):



6.2. תיאור הנכס:

הנכס הנישום מהווה חטיבת קרקע המצויה בח"ח 5 בגוש 15032 וח"ח 18 ו- 27 בגוש 15033, הממוקמות מצפון לרחוב המלאכה. צורת הנכס רגולרית, והטופוגרפיה משופעת מכיוון מערב לכיוון מזרח הנמוך יותר. על הנכס קיים מבנה בן 2 קומות: קומת קרקע הפונה לרחוב המלאכה ומשמשת בעיקר למסחר (חנויות רהיטים ותצוגת מטבחים), וקומה ראשונה המשמשת קומת קרקע עליון, המשמשת למשרדים. הגישה לקומה הראשונה באמצעות דרך (כזכות מעבר) המתפצלת מרחוב המלאכה לעורף המגרש, שם מצויים שטחי חניה, גידור ושטח משמש כאחסנה.

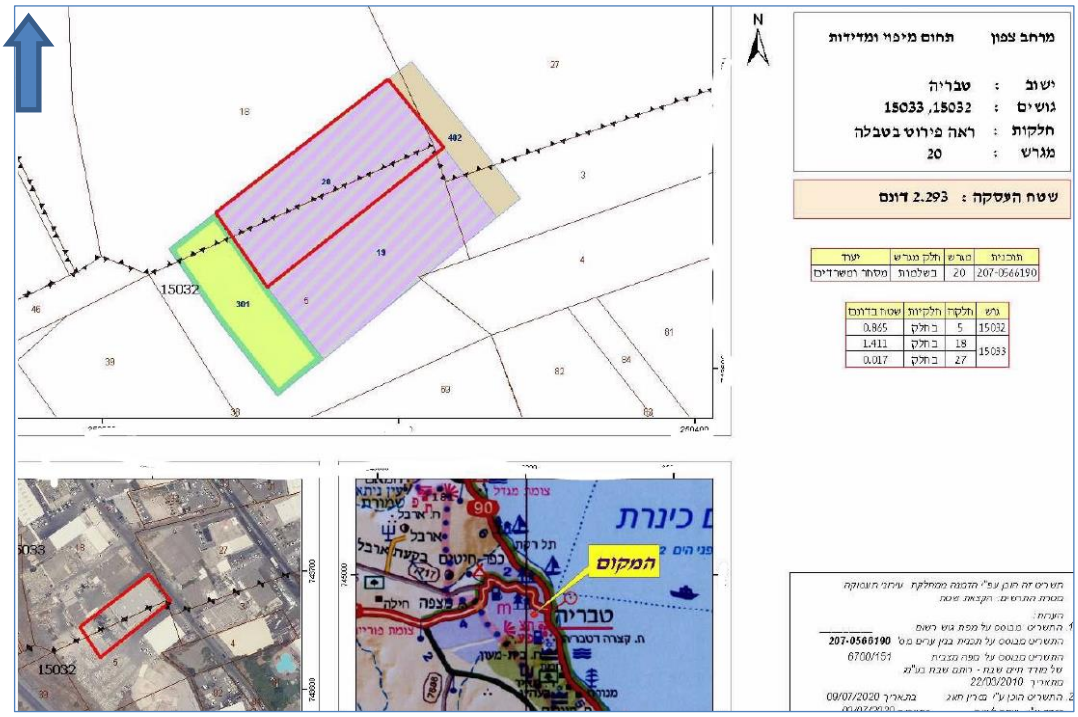
גבולות הנכס: מצפון - מגרשים בנויים לתעשיה. מדרום - מגרש מס' 19 ביעוד מסחר ומשרדים. ממערב - שטח פרטי פתוח[2] ומעברו שטח הררי. ממזרח - דרך מאושרת - רחוב המלאכה.

הכרעה זו מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע בלבד, ללא המחוברים.

[2] בהתאם לתקנון תכנית מס' 207-0566190 (מתחם מסחר ומשרדים): בין היתר, מותרות חניותרחבות ואחסנה פתוחה למגרשים הסמוכים. בהתאם לנספח בינוי שטח זה משמש לחניה נדרשת עבור מגרשים מס' 19-20.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תשריט רמ"י כפי שצורף להזמנת השומה, מיום 09/07/2020:



להלן תמונות הנכס מיום הביקור:



חזית לרחוב המלאכה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית



חזית עורפית (קומה ראשונה)

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 05/02/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	15032	15033	
חלקה	5	18	27
שטח רשום (מ״ר)	6,206	10,608	29,489
רשויות	עיריית טבריה		
בעלויות (בשלמות)	קרן קיימת לישראל	קרן קיימת לישראל	רשות הפתוח
הערות		הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה לתכנון ובניה - מחוז הצפון.	
		הערת אזהרה לטובת רפאל גל על כל הבעלים בהתאם לחוזה חכירה.	
		הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7. י.פ מס׳ 4542 מיום 9/7/1997	
		הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת עיריית טבריה	

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לעיוני העתק מחוזה החכירה, שנחתם ביום 12/02/1974 בין מינהל מקרקעי ישראל (המחכיר) לבין אלישע פנחס (החוכר), להלן עיקריו:

זיהוי המוחכר : חלקה 5 (בחלק) בגוש 15032,חלקות 18 (בחלק) ו- 27 (בחלק) בגוש 15033. תכנית בנין עיר מפורטת מס׳ ג/1220, לא צוין מספר מגרש.

השטח המוחכר : 2,160 מ״ר.

תקופת החכירה : 49 שנים, החל מיום ה- 21/05/1972 ועד 20/05/2021.

מטרת החכירה : מפעל לפיתולי ברזל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.3. <u>חוזה חכירה (מהוון)</u>:

הועבר לעיוני העתק מחוזה החכירה (מהוון) מסחר משרדים, שנחתם ביום 15/08/2022 בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין דנילוף בזלת בע"מ (החוכר), להלן עיקריו:

זיהוי המוחכר : חלקה 5 (חלק) בגוש 15032, חלקות 18 (חלק) ו-27 (חלק) בגוש 15033.

מגרש מס' : 20 לפי תכנית מס' 207-0566190.

השטח המוחכר : 2,293 מ"ר.

תקופת החכירה : 49 שנים, החל מיום ה- 25/07/2021 ועד 24/07/2071.

מטרת החכירה : מסחר ומשרדים.

קיבולת הבנייה : 7,979.7 מ"ר מבונים.

שטח עיקרי : 2,568.2 מ"ר, שטח שירות: 5,411.5 מ"ר.

להלן חלק מהתנאים המיוחדים המפורטים בחוזה החכירה:

- עם חתימת חוזה זה מבוטל חוזה חכירה מיום 12/2/1974 בתיק מס' 20313572א.
- השטח נכלל בתכנית 207-0566190 המאפשר ניצול מקסימלי בשיעור של 348% כולל שטחי שירות (112% שטח עיקרי + 236% שטחי שירות).
- פורסמה הודעה המתייחסת לחלקות 18 ו- 27 בגוש 15033 על הפקעה של הרשות המקומית לפי ס' 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות בי.פ. 4542 מיום 09/07/1997. ליתר התנאים ראה חוזה החכירה.

7.4. <u>תצהיר</u>:

הועבר לעיוני העתק מתצהיר שנחתם בפני עו"ד ביום 20/07/2020 ע"י זוהרית דנילוף בעלת הזכויותבחברת דנילוף בזלת בע"מ, כי תחילת השימושים למשרדים במגרש מס' 20 החלו ב-10/2019 בשטח של כ- 750 מ"ר מבונה[3] ו- 100 מ"ר מבונה לאולם תצוגה לדלתות מ- 11/2019.

[3] מאחר שהספרות אינן קריאות, נרשם השטח בדומה לשומות הצדדים שאינו במחלוקת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7.5. זכויות להערכה בהתאם לשומת שמאי המשיבה:

חלופות מס' 1,3,5 (היתר בנייה - ייעוד תעשיה קלה ומלאכה)

שטח המגרש במ"ר עפ"י חוזה החכירה והיתר הבנייה	2,160
קיבולת בניה - מ"ר מבונה לפי היתר חתום במ"ר מס' 20130072	1,753.34

סה"כ שטח מבונה במ"ר עפ"י היתר בניה מס' 20130072 מתאריך 02/05/2013

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח מבונה במ"ר
קיבולת בניה - מ"ר מבונה לפי היתר חתום במ"ר מס' 20130072	1,460.34	293.00	1,753.34

חלופות מס' 2 ו- 4 שטחים מבונים עפ"י תצהיר ויתרת זכויות בניה

שטח המגרש במ"ר שיובא בחשבון (כבהתטם לשומת המשיבה)	2,160
סה"כ שטח מבונה במ"ר שיובא בחשבון (עפ"י תצהיר) במ"ר בייעוד מסחר	100
סה"כ שטח מבונה במ"ר שיובא בחשבון (עפ"י תצהיר) במ"ר בייעוד משרדים	750
יתרת שטח במ"ר מבונה שיובא בחשבון בייעוד מלאכה ותעשיה	903.34

חלופה מס' 6 (עפ"י תב"ע מאושרת)

שטח המגרש במ"ר	2,293				
תכנית	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר מעל פני הקרקע	שירות במ"ר מתחת לפני הקרקע*	סה"כ שטח מבונה במ"ר	תכסית במ"ר
207-0566190	2,568.16	825.48	4,586.00	3,393.64	1,375.80

* שטחי שירות מתחת לפני הקרקע אינם תורמים לשווי, בהתאם להעמדה והבינוי האפשרי והסבירות למימושם היא אפסית.

הערת החי"מ: כאמור, ההכרעה תתבצע בהתאם לחלופות השומה והזכויות המוגדרות בשומת המשיבה. ככל שקיימת מחלוקת, על המשיגים ללבן ולברר זאת מול רמ"י.

8. מצב תכנוני:

להלן התכניות העיקריות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, מתוך דף מידע תכנוני שהופק מאתר ההנדסה של עיריית טבריה, אתר רמ"י ואתר מינהל התכנון:

8.1. תכנית בנין עיר מפורטת מס' ג/1220: פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1802 בתאריך 3/02/1972.

מטרת התכנית הקצאת שטחים לפיתוח אזור מלאכה ותעשיה זעירה.

החלק הנישום ידוע כמגרש מס' 20 בייעוד: **אזור מלאכה ותעשיה זעירה**.

שימושים ותכליות: בתי מלאכה מכניים כגון מסגריות, נגריות, מוסכים, חשמליות וכו'. בתי מלאכה לחיתוך שיש וזכוכית. מקומות ליצור בלוקים ואביזרי בטון לבניין. בית מלאכה לריפוד ופוליטורה, תחנות דלק, בתי חרושת לטקסטיל, לקונספציה, מצבעות, מכבסות וכו'. בתי חרושת למוצרי מזון ומשקאות, בתי חרושת פרמצויטי וקוסמטי וכו'.

זכויות בניה:

גודל מגרש מינימלי - 2,000 מ"ר.

אחוזי בניה - אחוז בניה מקסימלי בקומת הקרקע, כולל מבני העזר –70%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

קווי בניין - חזית - כמסומן בתשריט, אחורי – 5 מ', צדדי – מצד אחד 4 מ', מצד שני 0. מהנדס העיר יקבע את הצדדים.

גובה - לא יותר מ- 12 מ' מעל מפלס הקרקע המאושר.

8.2. **תכנית מתאר מקומית מס' ג/18071:** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6854 בתאריך 10/08/2014.
התוכנית מבססת את מעמד העיר כבעלת אופי תיירותי מובהק ומשנה בין היתר את היעוד מקרקע חקלאית למגורים, שטחים פתוחים, דרכים, תעסוקה, מרכז תחבורה ותיירות. התכנית מגדירה שימושים מותרים והוראות בניה לייעודי הקרקע השונים.
הנכס נכלל בתא שטח 4 בייעוד **אזור עירוני מעורב.**

8.3. **תכנית בנין עיר מפורטת מספר 207-0566190:** פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 8223 בתאריך 06/05/20219.
מטרת התכנית: שינוי יעוד קרקע מתעשיה ומלאכה זעירה למסחר ומשרדים - מתחם דנילוף טבריה.
הנכס הנישום ידוע כתא שטח מס' 20 בייעוד **מסחר ומשרדים.**
שימושים: בשטח זה יותרו שמושי מסחר ומשרדים ואחסון נלווה למסחר, לרבות אולם תצוגה וחנות. כמו כן יותרו בקומה התת קרקעית, שימושים למתקנים הנדסיים הנדרשים למבנה, חניות ומחסנים.
חניה - החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות ותקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה 2015) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	19 - 20	4545	(1) 2200	(2) 112	(3) 36		(4) 200	(5) 348	60	18	3	1	(6) 0	(6) 0	4	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ זכויות מותרות.

(2) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני כביש הגישה הגובל בו .(ואינו כולל מתקני תשתית כגון דודים,ח. מכונות,אמצעי הסתרה וכד').

(3) קווי בנין יהיו לפי קו אדום מקווקו בתשריט. תותר חניה תת קרקעית בקווי בנין 0 בהתאם להוראות תכנית ג/11764

(4) יותר ניוד זכויות בניה בין השמושים מסחר ומשרדים באשור הוועדה המקומית ובכפוף לעמידה בתקן החניה ואשור תכנית בינוי למגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או עפ"י הקיים.

(2) מהם 52% לשמושי מסחר והיתרה למשרדים.

(3) מהם 20% לשמושי מסחר והיתרה למשרדים.

(4) לצורך חניה תת קרקעית,מחסנים ומתקנים הנדסיים בלבד ובהתאם להוראות תכנית ג/11764..

(5) א. שטח המסחר העיקרי לא יעלה על 2000 מ"ר לכל מגרש, בהתאם להנחיות לתכנית המתאר.

ב. שטחי השרות יהיו עד 20% מעל פני הקרקע ועד 20% מתחת לפני הקרקע בהתאם להנחיות לתכנית הכוללנית לחלק משטחי שרות לחניה תת קרקעית שיאושרו בהתאם לתכנית ג/11764..

(6) קווי בנין לבניה חדשה יעמדו על 4 מ', ולבניה קיימת עפ"י תשריט מצב מוצע.

8.4. תכנית מתאר מקומית ג/11764: פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 5047 בתאריך 17/01/2002. שם התכנית - תכנית מתאר מקומית לחניונים תת קרקעיים טבריה. מבין הוראות התכנית: הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומות לחניון תת-קרקעי בבניין עפ"י תקן החניה המחייב, בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו ובלבד שהשטח המיועד לחניה ולשימושים המותרים הנוספים כאמור, יהיה למתקנים הנדסיים לצרכי חשמל, אוורור ומיזוג מעליות, מחסנים דירתיים בשטח של עד 6.0 מ"ר נטו ליח"ד ומתקני בזק. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר על פי שקול דעתה, הצבת מתקני חניה דו-קומתיים בחניון תת קרקעי. קו בנין בחניון תת-קרקעי יהיה בהתאם להוראות התכנית החלה על אותו בניין.

8.5. רישוי: מבדיקה באתר עיריית טבריה - מרכז מידע הנדסי, וכפי שנמסר ע"י הצדדים, להלן עיקרי היתרי הבניה:

- בתאריך 02/05/2013 ניתן היתר בניה מס' **20130072** עבור הריסת ובנייה מבנה חדש בן שתי קומות + תוספת למבנה בשטח של 423 מ"ר. שטחי הבנייה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הינם כדלהלן:

קומה	סה"כ עיקרי במ"ר	סה"כ שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
קומת קרקע	730.74	152.17	882.91
קומה ראשונה	729.60	106.05	835.65
גלריה 1	-	22.09	22.09
גלריה 2	-	12.69	12.69
סה"כ במ"ר	**1,460.34**	**293.00**	**1,753.34**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בתאריך 08/06/2017 ניתן היתר בניה מס' **20170063** עבור שינויים למבנה תעשיה עפ"י היתר קודם מתאריך 02/05/2013. שטחי הבנייה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הינם כדלהלן:

קומה	סה"כ עיקרי במ"ר	סה"כ שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
קומת קרקע	687.95	189.53	877.48
קומה ראשונה	789.92	40.58	830.50
גלריה 1	-	-	-
גרליה 2	-	45.05	45.05
קומת גג	-	3.42	3.42
סה"כ במ"ר	**1,477.87**	**278.58**	**1,756.45**

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה מס'	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	01/10/2020	₪ 3,409,000	₪ 5,031,476
3	01/10/2019	₪ 3,233,000	₪ 3,796,385
5	31/08/2021	₪ 3,584,000	₪ 6,158,581
2	01/10/2020	₪ 3,898,000	₪ 316,487
4	01/10/2029	₪ 3,705,000	₪ 299,858
6	31/08/2021	₪ 11,897,000	₪ 1,317,663

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשיה:

לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד תעשיה הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה ועל גישת היוון ההכנסות, תוך שילוב של גישת החילוץ לדמי שכירות לתעשיה וביצוע התאמות נדרשות. להלן הנתונים:

- 2 מכרזי רמ"י למגרשי תעשיה באזה"ת טבריה עילית משנת 2016, כאשר הובאו בחשבון 5 ההצעות הראשונות (כולל הזוכה).לאחר ניתוח והתאמות למועד (1.24) ולמיקום (1.05), התקבל שווי למ"ר מבונה אקו' בסך של 1,853 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.
- עסקת מכר למגרש תעשיה באזה"ת טבריה עילית משנת 2016. לאחר ניתוח והתאמות למועד (1.24) ולמיקום (1.05), התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,784 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- עסקת מכר למגרש תעשיה באזה"ת טבריה משנת 2019. לאחר ניתוח והתאמות למועד (1.08), לגודל (1) ולמיקום (1) התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,871 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- נתונים מאתר "משכיר" מהם עולה דמ"ש חודשיים בסך של 30 ₪ למ"ר באזה"ת טבריה. בהיוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 7.8% ובחילוץ שווי מרכיב הקרקע, תוך התאמה למועד ובניכוי רווח יזמי (15%) ועלויות בניה (2,000 ₪/מ"ר), התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,991 ₪ ללא מע"מ.
- נתון שכירות באזה"ת טבריה, מאתר יד 2, ממנו עולה כי דמ"ש מבוקשים בסך של 23 ₪ למ"ר. בהיוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 6.9% ובחילוץ שווי מרכיב הקרקע, תוך ניכוי רווח יזמי (10%) ועלויות בניה (2,000 ₪/מ"ר), התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,640 ₪ ללא מע"מ.
- בשקלול הנתונים לעיל, תוך מתן משקל של 15% למכרזי רמ"י באזה"ת טבריה, 30% בכ"א משני מקבצי עסקות המכר, 15% לדמ"ש לנכס דומה ו- 10% לנתוני היצע, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 1,840 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ למועד 08/2021.

להלן ריכוז ערכי הבסיס לשווי מ"ר מבונה אקו' ביעוד תעשיה למועדים הבאים:

מס' חלופה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקו'
3	01/10/2019	1,660 ₪
1	01/10/2020	1,750 ₪
5	31/08/2021	1,840 ₪

מסחר

לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד מסחר, הסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון הכנסות תוך שילוב של גישת החילוץ לדמי שכירות למסחר וביצוע התאמות נדרשות. להלן הנתונים:

- דמ"ש על פי שומת מקרקעין מיום 02/01/2023 בקניון "ביג פאשן דנילוף" בטבריה, למועד קובע 31/12/2022, בה נקבע דמ"ש בסך של 125 ₪ למ"ר בחודש ובהתאמה לנכס הנישום (0.8) 100 ₪ למ"ר. בהיוון שנתי בשיעור של 6.85%, בניכוי רווח יזמי (20%) ותרומת בינוי (6,000 ₪/מ"ר), התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 8,650 ₪ ללא מע"מ.

שטחי מסחר שטרם הושכרו מוצעים לפי דמ"ש בסך של 100 ₪ - 120 ₪, בהתאמה לנכס הנישום מתקבלים דמ"ש חודשיים בסך של 80 ₪. בהיוון שנתי בשיעור של 7.35%, בניכוי רווח יזמי (20%) ותרומת בינוי כולל פיתוח חצר (5,000 ₪/מ"ר), התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 5,880 ₪ ללא מע"מ.

בשקלול הנתונים לעיל, תוך מתן משקל של 70% לשטחים המושכרים ו- 30% לשטח הפנוי, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 7,820 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- נתוני דמ"ש למסחר במרכז מסחרי "בית בזלת" שהובאו מהכרעה בהשגה ראשונה[4], לפי 76 ₪ למ"ר למועד 31/12/2020 ובהתאמה למיקום מתקבל 68 ₪ למ"ר. בהיוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 7%, בניכוי רווח יזמי (20%) ותרומת בינוי בסך של 4,500 ₪/מ"ר, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 5,260 ₪ ללא מע"מ.
- בשקלול הנתונים לעיל, תוך מתן משקל של 30% לנתונים מהקניון ביג פאשן דנילוף ו- 70% לדמ"ש במרכז מסחרי "בית בזלת", התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' למועד 10/2020 בסך של 6,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- ריכוז ערכי בסיס לשווי מ"ר מבונה אקו' ביעוד מסחר לשנים 2019-2020

מס' חלופה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקו'
4	01/10/2019	5,700 ₪
2	01/10/2020	6,000 ₪
6	31/08/2021	6,300 ₪

- לצורך בקרה, הובאה בחשבון הכרעה בהשגה ראשונה מיום 28/04/2022 למועד קובע 15/03/2021, בה נקבע בסיס שווי של 6,660 ₪. בהתאמה למועד (5% לשנה) ומיקום (0.9) מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר לשנים 2019-2021:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקו'
01/10/2019	5,994 ₪
01/10/2020	5,994 ₪
31/08/2021	6,133 ₪

משרדים

לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד משרדים, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה מנכסים בנויים של משרדים ועל גישת היוון ההכנסות (דמ"ש), תוך שילוב של גישת החילוץ וביצוע התאמות נדרשות. להלן הנתונים:

- דמ"ש למשרדים (כולל הצמדת חניות), המשקפים דמ"ש של 42 ₪ למ"ר לחודש. בהיוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 6.5%, בהתאמה למיקום (0.9), בניכוי רווח יזמי (20%), בניכוי עלות הקמה לגמר מלא מעל קומה קיימת למסחר (4,000 ₪/מ"ר) ועלות עודפת לפתרון חניה בסך של 400 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 2,700 ₪ ללא מע"מ.
- 3 נתוני היצע מאתר "יד 2", לדמ"ש למשרדים בטבריה, לפיהם מתקבל דמ"ש ממוצעים בסך של 47 ₪/מ"ר. בהיוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 7.0%, התאמה למיקום (0.9), הפחתה לגודל (0.95), בחילוץ שווי מרכיב הקרקע, תוך ניכוי רווח יזמי (10%) ותרומת בינוי סטנדרטי (4,000 ₪/מ"ר), התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 2,310 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

[4] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30/12/2021 בגוש 15033 חלקה 80 (אופק מס' 43594).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- נתוני דמ"ש למשרדים ועסקות מכר של משרדים, מתוך הכרעה בהשגה ראשונה[5] למועד 15/03/2021, כדלקמן:

- 3 נתוני דמ"ש לפיהם מתקבל ממוצע של 45 ₪ למ"ר ברמת מעטפת. בהתאמה למיקום (0.9), בהיוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 7.2% ובהתאמה למועד 10/2020, מתקבל שווי מ"ר בנוי סך של 7,000 ₪.
- 3 נתוני מכר למשרדים בנויים לפיהם התקבל סך של 7,128 ₪ למ"ר בנוי, בהתאמה למיקום (0.9) והתאמה למבנה חדש (20%) מתקבל שווי מ"ר בנוי סך של 8,550 ₪.
- בשקלול הנתונים הנ"ל לפי משקל של 50% לנתוני דמ"ש ו- 50% לגישת ההשוואה (מכר של משרדים), בניכוי יזמות בשיעור של (20%), עלות בניה ברמת מעטפת בסך של 4,100 ₪, רמת פיתוח 280 ₪, עלויות בניה עקיפות 1,230 ₪ התקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים 870 ₪.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- שטח ברוטו: בתחשיב שווי הנכס, השטחים שיקפו שטחים ברוטו (כלומר, שטחי שירות במקדם אקו' 1).
- חניה: החניון פתוח ומשמש את הציבור ללא תשלום בחלופות 2 ו- 3, ועל כן אינו תורם לשווי. שוויו, ככל וקיים, מגולם בחישוב שווי השטחים הבנויים (עיקרי ושירות).
- ניתנה התייחסות לדרכי הגישה למגרש. כמו כן, הובא בחשבון כי צירוף 2 המגרשים מאפשר הסדרת חניה עפ"י תקן חניה ללא צורך בבניית מרתפים.
- חלופה מס' 6 - לא הובא בחשבון שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, מאחר שאינם תורמים לשווי. בהתאם להעמדה והבינוי האפשרי, הסבירות למימושם הינה אפסית. כמו כן הובאה בחשבון הפחתה לגודל במקדם 0.85.
- הובאה בחשבון התאמה למועד בשיעור של 5% לשנה.
- הוצאות פיתוח חושבו לפי פרק ה' לקווים מנחים וחוקי העזר של עיריית טבריה, בסך של: בחלופה 1 - 916,734 ₪, בחלופה 2 - 945,036 ₪, בחלופה 3 - 954,208 ₪, בחלופה 4 - 893,100 ₪, בחלופה 5 - 954,208 ₪ ובחלופה 6 - 1,856,166 ₪.

[5] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 28/04/2022 בגוש 15033 חלקה 80 למועד קובע 15/03/2021 (אופק מס' 44985).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- ניתוח שטח מבונה אקו' בחלופות השומה:

חלופות מס' 1,3,5 עפ"י היתר בנייה - ייעוד תעשיה קלה ומלאכה:

שטח המגרש במ"ר עפ"י חוזה החכירה והיתר הבנייה	2,160		
קיבולת בניה לפי היתר חתום במ"ר	1,753.34		
חישוב סה"כ מר"ב אקוו' ע"פ היתר			
	ז"ב עיקרי	ז"ב ש"ש	סה"כ
קיבולת בניה לפי היתר חתום במ"ר	1,460.34	293.00	1,753.34
מס' קומות/ גובה	12 מ'		
תכסית	70%		
ניתוח שווי 1 מ"ר מבונה קרקע אקוו'	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ מר"ב אקוו'
ז"ב ק"ק ראשונה	1,512.00	1	1512
ז"ב ק"ק שניה	241.34	1	241
חצר	648	0.3	194
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'			1,948

חלופות מס' 2 ו- 4, מסחר ומשרדים עפ"י תצהיר ויתרת זכויות בניה:

שטח המגרש שיובא בחשבון (כפי שצוין בהזמנת השומה)	2,160
סה"כ שטח מבונה שיובא בחשבון (עפ"י תצהיר) במ"ר בייעוד מסחר	100
סה"כ שטח מבונה שיובא בחשבון (עפ"י תצהיר) במ"ר בייעוד משרדים	750
יתרת שטח מר מבונה שיובא בחשבון בייעוד מלאכה ותעשיה	903

חלופה מס' 6 מסחר ומשרדים עפ"י תב"ע מאושרת:

				2,293	שטח המגרש במ"ר
תכנית	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר מעל פני הקרקע	שירות במ"ר מתחת לפני הקרקע*	סה"כ במ"ר	תכסית במ"ר
207-0566190	2,568	825	4,586	3,394	1,376

*שטחי שירות מתחת לפני הקרקע אינם תורמים לשווי, כמו כן בהתאם להעמדה והבינוי האפשרי הסבירות למימושם הינה אפסית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.2.3. תחשיבי השומה:

תחשיב לחלופה מס' 1:

מועד קובע	**01.10.2020**
שטח המגרש במ"ר (ע"פ חוזה)	2,160
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' בנכס	1,948
שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח לתעשייה קלה ומלאכה	₪ 1,750
שווי המגרש כולל פיתוח	₪ 3,408,545
שווי הנכס כולל פיתוח ללא מע"מ במעוגל	**₪ 3,409,000**

תחשיב לחלופה מס' 3:

מועד קובע	**01.10.2019**
שטח המגרש במ"ר (ע"פ חוזה)	2,160
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' בנכס	1,948
שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח לתעשייה קלה ומלאכה	₪ 1,660
שווי המגרש כולל פיתוח	₪ 3,233,248
שווי הנכס כולל פיתוח ללא מע"מ במעוגל	**₪ 3,233,000**

תחשיב לחלופה מס' 5:

מועד קובע	**31.08.2021**
שטח המגרש במ"ר (ע"פ חוזה)	2,160
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' בנכס	1,948
שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח לתעשייה קלה ומלאכה	₪ 1,840
שווי המגרש כולל פיתוח	₪ 3,583,842
שווי הנכס כולל פיתוח ללא מע"מ במעוגל	**₪ 3,584,000**

תחשיב לחלופות 2 ו- 4 (מסחר ומשרדים עפ"י תצהיר):

חלופות	מועד קובע	מהות	קיבולת במ"ר מבונה	שווי למ"ר מבונה*	סה"כ שווי	סה"כ	שווי הנכס ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל
2	01.10.2020	ז"ב ק"ק למסחר	100	₪ 6,000	₪ 600,000	₪ 3,898,345	**₪3,898,000**
		ז"ב ק"א למשרדים	750	₪ 2,290	₪ 1,717,500		
		יתרת ז"ב לתעשייה	903	₪ 1,750	₪ 1,580,845		
4	01.10.2019	ז"ב ק"ק למסחר	100	₪ 5,700	₪ 570,000	₪ 3,704,544	**₪3,705,000**
		ז"ב ק"א למשרדים	750	₪ 2,180	₪ 1,635,000		
		יתרת ז"ב לתעשייה	903	₪ 1,660	₪ 1,499,544		

*תרומת חצר מגולמת בשווי.

אומדן שווי הנכס ע"פ תב"ע מאושרת-חלופה 6

חלופה	מועד קובע	מהות	קיבולת במ"ר מבונה	שווי למ"ר מבונה*	סה"כ שווי	סה"כ לאחר הפחתה לגודל והיקף עסקה (0.85)	שווי הנכס כולל ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל
6	31.08.2021	ז"ב למסחר (עיקרי ושירות)	1,501	₪ 6,300	₪ 9,453,397	₪ 11,897,313	₪ **11,897,000**
		יתרת ז"ב במגרש למשרדים (עיקרי ושירות)	1,893	₪ 2,400	₪ 4,543,442		

*תרומת חצר מגולמת בשווי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד תעשיה, התבסס שמאי המשיגים על גישת ההשוואה ועל גישת היוון הכנסות, תוך שילוב גישת החילוץ לדמי שכירות.להלן נתוני ההשוואה מתוך שומת המשיגים:

- 2 תוצאות מכרז רמ"י במגרשי תעשיה בטבריה עילית מחודש 12/2016. לאחר ניתוח וביצוע התאמות לבעלות (0.97), למועד (1.95) לפי עליה של 20% לשנה ולמיקום (1.15), התקבל שווי למ"ר מבונה אקו' בסך של 3,708 ₪ ו- 3,706 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.
- עסקת מכר למגרש תעשיה באזה"ת טבריה עילית מיום 12/12/2016. לאחר ניתוח וביצוע התאמות למועד (1.95) ולמיקום (1.15), התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם בסך 3,177 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- עסקת נטו לחלקה 82 בגוש 15032, בשטח כ-1.5 דונם ברחוב המלאכה, בסמוך לנכס הנישום, מיום 24/12/2019. לאחר תוספת מיסים, נטרול תרומת בינוי בסך של 1,500 ₪ למ"ר, והתאמה למועד בשיעור של 20% לשנה עד למועד קובע 31/08/2021, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם בסך של 3,191 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.
- 7 תוצאות מכרז רמ"י במגרשי תעשיה משולב מסחר, בפארק תעשיות קדמת גליל, מחודש 01/2021. לאחר ניתוח תוצאות המכרז, תוך התאמה לבעלות (0.97), למועד (0.92), ולמיקום (1.2), התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 3,794 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.
- 7 נתוני היצע להשכרת שטחי תעשיה באזה"ת טבריה וקדמת גליל. לאחר התאמה למו"מ, מתקבל דמ"ש של 35 ₪/מ"ר. בהיוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 7.4%, בחילוץ שווי מרכיב הקרקע, תוך ניכוי רווח יזמי (10%), עלויות בניה של 2,000 ₪/מ"ר, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 3,160 ₪ ללא מע"מ למועד קובע 31/08/2021.
- בשקלול הנתונים לעיל, תוך מתן משקל של 25% לכ"א מארבעת נתוני השווי, התקבל שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון בסך של 3,419 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ למועד קובע 31/08/2021.

להלן שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה, לאחר התאמה למועד בשיעור של 20% לשנה:

	חלופה 5	חלופה 3	חלופה 1
מועד קובע	31/08/2021	01/10/2019	01/10/2020
שווי מ"ר מבונה לתעשיה	3,419 ₪	2,108 ₪	2,793 ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסחר

לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד מסחר, התבסס שמאי המשיגים על גישת ההשוואה ועל גישת היוון ההכנסות, תוך שילוב גישת החילוץ וביצוע התאמות נדרשות. להלן הנתונים:

- דמ"ש ליחידות מסחריות בנכס שבנדון מהשנים 2018 ו- 2021, מהם עולה דמ"ש בסך 30 ₪/מ"ר. בהיוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 7%, בניכוי רווח יזמי (15%), עלויות בניה (4,000 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 31/08/2021 בסך של 472 ₪ ללא מע"מ.
- 2 נתוני היצע לדמ"ש למסחר מרחובות מרכזיים, מהם עולה דמ"ש לפי 45 ₪ ו- 44 ₪ למ"ר. בהתאמה לנכס הנדון, מתקבלים דמ"ש בטווח של 25 ₪ - 33 ₪ ללא דמי ניהול.
- 8 עסקות מכר לחנויות בטבריה שנעשו בין השנים 2021-2022. לאחר התאמה למיקום (0.75-0.85), למועד (0.95-1.025), בניכוי יזמות (10% ו- 15%) ועלויות בניה (3,000 ₪ ו- 4,000 ₪), התקבל שווי מ"ר מבונה בין 259 ₪ - 1,664 ₪ ובממוצע סך של 951 ₪.
- עסקת מכר למגרש בטבריה (בגוש 15013 חלקה 25), משנת 2017. לאחר התאמה למיקום (0.7) והתאמה למועד (1.19), התקבל שווי למ"ר מבונה אקו' בסך של 1,008 ₪.
- בשקלול הנתונים לעיל, תוך מתן משקל של 80% לדמ"ש בנכס הנדון, 10% עסקת מגרש פנוי, 10% עסקות בחנויות, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 573 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ למועד קובע 31/08/2021.
- טבלת ריכוז שווי מ"ר מבונה למסחר:

חלופות	חלופה 6	**חלופה 4**	**חלופה 2**
מועד קובע	31/08/2021	01/10/2019	01/10/2020
שווי מ"ר מבונה מסחר	573 ₪	519 ₪	547 ₪

משרדים

לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד משרדים התבסס שמאי המשיגים על גישת ההשוואה ועל גישת היוון הכנסות, תוך שילוב של גישת החילוץ וביצוע התאמות נדרשות. להלן הנתונים:

- דמ"ש בנכס הנדון לשנת 2021 סך של 25 ₪ למ"ר. בהיוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 7.2%, בניכוי רווח יזמי (15%) ועלויות בניה (3,500 ₪/מ"ר), התקבל שווי מ"ר מבונה למועד קובע 31/08/2021 סך של 123 ₪ ללא מע"מ.
- שומות מכריעות להיטל השבחה שניתנו בנכסים "קניון ביג פאשן דנילוף" ובמרכז מסחרי בזלת". לאחר התאמה למיקום (0.7), למועד (1.04 ו- 1.09) לפי 5% לשנה, התקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 539 ₪ ו- 477 ₪ ללא מע"מ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- דמ"ש של 42 ₪/מ"ר במשרדים ב"בית בזלת" וב"ביג פאשן דנילוף. בהיוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 6.5%, בניכוי רווח יזמי (15%), עלות בניה (6,144 ₪/מ"ר), התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 420 ללא מע"מ.
- 2 נתוני היצע לדמ"ש למשרדים ברחוב העצמאות (מיקום עדיף) ובאזה"ת קדמת גליל (מיקום נחות). מהם עולה דמ"ש המשקפים 32 ₪ למ"ר ו- 25 ₪ למ"ר בהתאמה. בהיוון לצמיתות בשיעור היוון שנתי של 7.2%, בניכוי רווח יזמי (15%) ועלויות בניה של (2,500 ₪/מ"ר), התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 270 ₪.
- על פי הנתונים לעיל, נקבע שווי מ"ר מבונה סך של 366 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ למועד קובע 31/08/2021.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- התאמה למועד: חושב מקדם התאמה למועד בקרקע לתעשיה לפי שיעור של 20% לשנה (בהתבסס על דו"חות נת"מ לקרקעות תעשיה /אחסנה בין השנים 2016 ו- 2021), למסחר ולמשרדים לפי שיעור של 5% לשנה.
- טופוגרפיית המגרש והשפעתה על השימושים בנכס: השינויים בגובה המבנה מהווים יתרון בשימוש תעשיה בשתי קומות, עם גישה ישירה ורחבה תפעולית. מנגד, מהווים חיסרון לשימושי מסחר, מאחר שהקומה התחתונה כוללת שטחים רבים מתחת לקרקע ללא חשיפה לרחוב.
- עלויות הפיתוח בהתאם לשומת רמ"י.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **שטחים מבונים אקו'**:

- **חלופות 1,3,5**:

ניתוח שטח אקו' בנכס שבנדון (שטחים עפ"י עמדת יועמ"ש רמ"י):

תיאור	שטח במ"ר [1]	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	1,460	1	1,460
שטח שרות / ממ"ד	293	0.5	147
חצר (30%)	648	0.3	194
סה"כ שטח אקו' בנכס שבנדון			**1,801**

- **חלופות 2,4 (שטח מבונה שהובא בחשבון עפ"י תצהיר)**:

תיאור	שטח במ"ר
מסחר	100
משרדים	750

- **חלופה 6**:

להלן זכויות הבניה הניתנות לניצול במגרש:

תאור	שטח עיקרי (במ"ר)	שטח שרות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	יחס עיקרי	יחס שרות
מסחר	1,192	459	1,651	72%	28%
משרדים	1,376	367	1,743	79%	21%
סה"כ שטח ברוטו (במ"ר)			3,394		

פרוגרמה אפשרית לניצול הזכויות:

קומה	זכויות בניה למסחר		זכויות בניה למשרדים	
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
קרקע	994	382.17	-	
א'	199	76.43	869	231.71
ב'		-	507	135.17
סה"כ	1,192	459	1,376	367

מקדמים לתחשיב:

יעוד	עיקרי - ק"ק	שרות - ק"ק	עיקרי ק"א	שרות - ק"א	עיקרי ק"ב	שרות - ק"ב
מסחר	1	0.5	0.5	0.25		
משרדים			1	0.5	1	0.5

סה"כ שטח אקו' במגרש:

מסחר	**1,303**
משרדים	**1,559**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.3.3. תחשיב השווי:

תחשיב חלופה 1 - מועד קובע 1.10.2020

סה"כ שטח אקוו' בנכס שבנדון (במ"ר)	1,801
שווי מ"ר מבונה אקו' למועד קובע 1.10.2020	₪ 2,793
סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, מועד קובע 1.10.2020	**₪ 5,031,476**

תחשיב חלופה 3 - מועד קובע 1.10.2019

סה"כ שטח אקוו' בנכס שבנדון (במ"ר)	1,801
שווי מ"ר מבונה אקו' למועד קובע 1.10.2019	₪ 2,108
סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, מועד קובע 1.10.2019	**₪ 3,796,385**

תחשיב חלופה 5 - מועד קובע 31.8.2021

סה"כ שטח אקוו' בנכס שבנדון (במ"ר)	1,801
שווי מ"ר מבונה אקו' למועד קובע 31.8.2021	₪ 3,419
סה"כ שווי הקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, מועד קובע 31.8.2021	**₪ 6,158,581**

חלופה 2 (מועד קובע 1.10.2020)

תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	100	₪ 547	₪ 54,726
משרדים	750	₪ 349	₪ 261,761
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 316,487**

חלופה 4 (מועד קובע 1.10.2019)

תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	100	₪ 519	₪ 51,850
משרדים	750	₪ 331	₪ 248,008
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 299,858**

תחשיב חלופה מס' 6

תיאור	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר אקו'	סה"כ שווי
מסחר	1,303	₪ 573	₪ 747,372
משרדים	1,559	₪ 366	₪ 570,291
סה"כ שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ			**₪ 1,317,663**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

בדיון שהתקיים ביישומון ZOOM ביום 21/01/2026 וכן משומות, מתגובות ומסמכים משלימים שהועברו לאחר מכן, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגים:

- **טענות מקדמיות:**

- **טענות תכנוניות ומשפטיות (כפל חיוב בחלופות 2 ו-4) -** המשיגים טוענים ל"כפל חיוב", לפיו נגבו דמי שימוש עבור שטחים ששולמו בגינם דמי חכירה מהוונים בייעוד תעשיה, במקום לחייב רק בגין השטחים שבהם נעשה שימוש שלא תואם חוזה החכירה. לטענת המשיגים, חיוב זה סותר את שומת רמ"י מיום 31/08/2021, שניתנה במסגרת הליך קודם שהופסק.
- **פער בבסיסי השווי בין השומה נשוא הליך זה, לבין השומה הקודמת -** קיים פער מהותי בין ערכי השווי בשומת רמ"י שבנדון, לבין ערכי השווי בשומת רמ"י[6] הקודמת שנערכה לאותו נכס, לאותם ייעודים ומועדים קובעים. המשיגים טוענים כי על שמאי המשיבה לתקן את הנושאים שבמחלוקת בלבד, ללא עריכת שומה חדשה הכוללת העלאת ערכי השווי בנכס. כך ששווי מ"ר מבונה אקו' מסחר לשנת 2021 נקבע בסך של 4,840 ₪, בעוד שבשומה נשוא ההליך נקבע בסך של 6,300 ₪ למ"ר מבונה, וכן נקבעו שוויים גבוהים יותר בשאר היעודים.

- **נתוני שכירות בנכס עצמו -** דמי השכירות בנכס עצמו מהווים אינדיקציה מהימנה לשווי השוק, בהיותם נתונים מהסכמים שנחתמו בין צדדים בלתי קשורים בשוק חופשי לשנים ארוכות, ולפיכך עדיפים על נתונים תיאורטיים מנכסים אחרים.

תעשיה:

- **נתוני השוואה** – ערכי השווי לתעשייה משקפים שווי גבוה משומת המשיבה. עיקר הפער נובע מהתאמת מועד בשיעור של 20% לשנה, בהתאם לדו"חות נת"מ. עוד נטען, כי אין להסתמך על נתון ההיצע באזור התעשייה בטבריה, בשל היעדר פרטי נכס מלאים, וכן בשל היקפי שטחים חריגים (כ-30,000 מ"ר) המחייבים התאמה לגודל.
- **ניתוח עסקה הסמוכה לנכס הנדון (גו"ח 15032/82) -** הוצג מחיר העסקה, ונטען כי שמאי המשיבה נטרל את רכיב היזמות ממחיר העסקה הכולל. כמו כן, חולק על עלויות הבניה. לאור מצבו הפיזי הירוד של המבנה (צורפה תמונה המעידה על מצב הנכס בעת המכר), ולאחר ניתוח העסקה והתאמות, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 3,191 ₪ .

[6] שומת ראשונה מטעם רמ"י שנערכה מיום 31/08/2021, מספר זמנה 4014772, תיק רמ"י א21576458.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **יתרון תכנוני לתעשיה -** בשל שיפוע הקרקע, קיימות 2 קומות קרקע. מאחר שאין יתרון תפעולי למסחר עורפי, יש להעדיף את ערכי תעשיה הגבוהים על פני מסחר.
- **שיעור היוון -** שיעור היוון ראוי הינו 7.4% (שיעור ההיוון של השמאי הממשלתי + 0.5% בגין פריפריה), ו\או בניגוד לשיעור ההיוון שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה.

מסחר:

- **נתוני השוואה -** נתוני ההשוואה למסחר בשומת המשיבה אינם ברי השוואה לנכס הנדון, ומתבססים על מוקדי מסחר כגון קניון "ביג פאשן" ומרכז מסחרי "בית בזלת". לעומת זאת, הנכס הנדון ממוקם, בחלקו הדרומי של אזור התעשיה והמלאכה, בעל מאפיינים כלכליים שונים - ללא תנועת הולכי רגל או ציר תנועה מרכזי, ומשמש לצרכי תצוגה (מטבחים, דלתדות, נגריות) ללא מסחר עירוני. בהתאם לכך, הובאו נתוני שכירות מאזורים שונים בטבריה, מהם נגזר שווי זכויות בנייה למסחר של כ- 900 - 1,200 ₪/מ"ר.
- **השוואה לקניון פעיל -** בשומה מכרעת להיטל השבחה בחלקה 52 בגוש 6372, נקבע כי אין להשוות נכס רגיל לקניון פעיל. דמ"ש למסחר בנכס נמוכים מדמ"ש לתעשיה, מכאן, מתקבל ערך למסחר נמוך מערכי השווי של תעשיה. יצוין כי שינוי היעוד מתעשיה למסחר, התברר בדיעבד כטעות תכנונית וכלכלית.
- **סקר תנועה -** בסקר תנועה שהוצג, נראה כי קיימים פערים משמעותיים בין הנכס הנדון ביחס לנתוני ההשוואה שהובאו ע"י שמאי המשיבה. ברחוב המלאכה תנועת כלי הרכב - נמוכה פי 21-28, בהשוואה לצירים מרכזיים, רחובות יהודה הלוי ויוחנן בן זכאי (ליד הקניון והמרכזים המסחריים). תנועת הולכי רגל מזערית בנכס - לעומת פער של פי 19-25 בנתוני ההשוואה. היקף המבקרים – במתחם "ביג פאשן" גבוהה פי 77 ביחס לנכס הנישום.
- **הבחנה בין "חנות רחוב" ל"מרכז מסחרי" -** קיימת שונות מהותית בין "חנות רחוב" באזור תעשיה לבין קניון/מרכז מסחרי, המהווה מוקד משיכה ותנועה עצמאית של קונים, ולכן אין להקיש מדמי השכירות בקניון לנכס הנדון המצוי באזור תעשיה.
בחזית לרחוב יהודה הלוי משולמים דמ"ש כ-92 ₪ למ"ר, בחזית לרחוב דנילוף משולמים כ-55 ₪ למ"ר בלבד.
- **דמי שכירות בנכס הנדון -** דמי השכירות של 25-30 ₪ למ"ר המשולמים בנכס, מהווים מקור מהימן ביותר לשווי שוק, בהיותם מבוססים על מספר חוזים ארוכי טווח.
- **שימוש היעיל והטוב, ואפשרות בקשה לשימוש חורג** – הטענה בדבר אפשרות לשימוש חורג אינה רלוונטית בהליך להשגה שמאית. כמו כן, על פי תקנון תוכנית 207-0566190, השימוש המותר בנכס הוא מסחר ומשרדים בלבד ואינו כולל שימושי תעשיה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **עלויות בנייה בגישת החילוץ -** חישוב עלויות הבנייה בשומת המשיבה לקניון "ביג פאשן" אינו משקלל נכונה את היחס בין השטח הבנוי לשטח השיווקי בפועל.

משרדים:

- **מיקום הנכס** – מיקומו של הנכס ברחוב חד-סטרי, ללא מדרכות ותאורה, בסביבה ירודה. לכן חילוץ מדמ"ש בסך של כ- 44 ₪ למ"ר מתקבלת תוצאה מנותקת מהמציאות, מקדם התאמה למיקום שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה אינו משקף את הבדלי המיקום בין בית בזלת הממוקם בלב מע"ר לבין מיקום הנכס הנדון.
- **נתוני השוואה** – נתוני ההשוואה בשומת המשיבה הובאו ממיקומים מרכזיים ועדיפים, ביחס לנכס המצוי ברחוב שקט ולא מפותח. ככל שייעשה בהם שימוש, יש להחיל מקדמי התאמה משמעותיים לנכס הנדון.
- **הסכם השכירות עם חברת "תקשוב"** – הסכם שכירות ל- 15 שנים עם חברת "תקשוב". דמי השכירות משקפים את תנאי השוק, ואין זה סביר שבעל הנכס היה משכיר במחיר הנמוך ממחיר השוק לתקופה כה ממושכת.
- **רמת מחירים של משרדים באזור התעשיה -** השווי למשרדים שנקבע בשומת המשיבה מנותק מהמציאות של הנכס הספציפי, שבו הביקוש נמוך.
- **עלויות בניה** – עלויות הבניה בשומת המשיבה הובאו בחסר לפי מחירון "דקל" ושומות מכריעות. העלות הריאלית היא כ-6,144 ₪ למ"ר ולא לפי 4,000 ₪ למ"ר ברמת גמר מלאה. כמו כן, בנייה על מבנה קיים מייקרת את הפרויקט, בשל מורכבות ביצוע העבודה ולא מוזילה אותו.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **טענות מקדמיות -** ההליך בהכרעה בהשגה ראשונה הקודם, הופסק עקב מחלוקת משפטית על הקיבולת החוזית. לאחר קבלת הנחיה משפטית, נקבעה קיבולת לפי היתר הבנייה ונערכה שומה חדשה מיום 30/09/2024. הדיון בהליך זה מתמקד בגופה של השומה ובמחלוקותיה השמאיות.
- **האבסורד הכלכלי בשומת המשיגים -** שמאי המשיגים קבע שווי גבוה יותר לזכויות החוזיות לתעשיה (חלופות 1,3,5) במגרש קטן יותר בהשוואה לשווי מגרש גדול יותר עם זכיות בניה למסחר ומשרדים.
- **התייחסות להכרעה בהשגה ראשונה שניתנה בבית בזלת** - אין מקום להשליך אוטומטית מסקנות שהובאו בהכרעה אחרת, שניתנה בנסיבות עובדתיות ותכנוניות שונות ביחס להליך דנן.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תעשיה:

- **נתוני השוואה והתאמה למועד -** נתונים מתוך דו"ח נת"מ, עליהם הסתמכו המשיגים, מבוססים על מחירים מבוקשים ולא עסקות. הטענה לעלייה שנתית של 20% לא הוכחה, כאשר מצאנו לנכון לשקף שינוי שנתי של 5%.
- **ניתוח עסקה הסמוכה לנכס הנדון (גו"ח 15032/82)** - לאור שיפוץ המבנה, בסמוך לעסקה (12/2019), עמדתנו וניתוח השומה עומד בעינו.
- **יתרון תכנוני לתעשיה -** בשל הטופוגרפיה, הקומה הראשונה משמשת כקומת קרקע משכך נקבע מקדם 1.

מסחר:

- **נתוני השוואה -** אכן רחוב המלאכה נחות, ביחס לרחובות יהודה הלוי ודנילוף, אולם קיימת בו נוכחות וקיום פעילות של מסחר. דמ"ש בקניון כמו קניון ביג דנילוף אינה עסקת ההשוואה האופטימלית בהתייחס לנתוני הנכס הנדון, אולם, בוצעו התאמות, ונהנה מתנאים דומים של חזית מסחרית.
- **סקר תנועה -** פערי התנועה אין בהם עד כדי לפסול עסקות ההשוואה, זאת מאחר שהשומה כוללת התאמת מיקום מספקות.
- **דמי שכירות בנכס הנדון -** דמ"ש בנכס, אינם משקפים שוק חופשי, אלא יחסים מיוחדים והתנהלות כלכלית לא תקינה. דמ"ש של 30 ₪ למ"ר בנכס, מיום 2/2021, מעיד על פערים בדמ"ש בין היחידות באותה קומה. בנוסף, נתונים אלו אינם משקפים בהכרח דמי שכירות ראויים. אין לקבל דמ"ש המשקפים הפסד ולקבוע בגינו את שווי השוק.
- **פער בין דמ"ש למסחר ב"בית בזלת" -** נובעים מהבדלי נגישות וחשיפה בין החזית לרחוב יהודה הלוי (העדיפה) לחזית רחוב דנילוף. מאחר והנכס הנדון נמצא בסביבה לא רחוקה מבית בזלת ונהנה בתנאי חזית מסחרית דומים, יש לבצע את החישוב בגישת השוואה זו, בהתבסס על דמ"ש השכירות המשולמים בנכס נשוא ההשוואה.
- **שימוש היעיל והטוב, ואפשרות בקשה לשימוש חורג -** ההיתר בנכס הנדון משנת 2013 קדם לאישור התב"ע. לו השימוש היעיל והטוב היה תעשיה, ניתן היה לבקש שימוש חורג - הליך כזה מאפשר לחוכר לקבל פדיון גבוה יותר, ונמנע מתשלום דמי היתר וחוסך בתשלום היטל השבחה, בפועל הליך זה לא נעשה.
- **עלויות בנייה וחילוץ שווי -** טענות המשיגים לניתוח שגוי לא הוכחו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

משרדים:

- **דמי שכירות בנכס עצמו** - דמי השכירות בפועל בנכס אינם משקפים דמי שכירות ראויים, לפיכך, אין לגזור מהם את השווי למשרדים.
- **חיסכון בעלויות בנייה -** קיימת מחלוקת לגבי חילוץ שווי מ״ר מבונה למשרדים. נטען כי עת הבניה למשרדים, בקומות העליונות משתמשים ביסודות ושטחי חניה קיימים, אשר מפחית את עלויות הבנייה למ״ר.
- **שיעורי היוון** – שיעורי ההיוון לדמי שכירות אומצו מהכרעה בהשגה ראשונה.

10. <u>דיון והכרעה</u>:

10.1. <u>שאלת השומה</u>:

נתבקשתי להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בחלופות השומה. הצדדים חלוקים, בין היתר, בעניין שווי הנכס בחלופות השומה, עסקות ההשוואה, ניתוחן ומקדמי ההתאמה, וכן להגדרת חלופות השומה, לרבות טענה לכפל חיוב בחלופות מס׳ 2 ו-4, לפערי שווי בין שומת המשיבה נשוא הליך זה, לבין שומת רמ״י הקודמת.
בנוגע לפערים בשווי, בין השומה נשוא ההליך, לשומה הקודמת מיום 31/08/2021 אין בשומה קודמת כדי לקבוע רף מחייב לשומה מאוחרת. ההכרעה מתמקדת בקביעת השווי במסגרת הליך זה ועל בסיס חלופות השומה המוגדרות. מחלוקות לעניין חלופות השומה, הזכויות החוזיות, השימושים או היקף השטחים (לרבות חלופות 2 ו-4[7]), מקומן להתברר מול רמ״י, ואין בהכרעה זו כדי לפגוע בזכויות הצדדים בענין זה.

לגופו של עניין, טענת המשיגים המרכזית היא כי יש לבסס את השומה על דמי השכירות המשולמים בנכס עצמו, בהיותם נתונים מהימנים. לפיכך, השאלה היא האם בנסיבות מקרה לייחס להם משקל מכריע, או להעדיף נתוני השוואה למסחר ולמשרדים ממקומות אחרים תוך כדי ביצוע התאמות נדרשות.

ככלל, ע״פ התקינה השמאית והספרות המקצועית, גישת ההשוואה בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. עם זאת, בהיעדר עסקות השוואה, רלוונטיות מייצגות לכלל חלופות השומה, הנני מקבל חלקית את עמדות הצדדים בעניין גישות השומה בהתאמה. בסיס השווי בחלופות 1,3,5 יתבסס על גישת ההשוואה הישירה. לצורך מציאת ערכי הקרקע למשרדים, נעזרתי בגישת ההשוואה תוך שילוב גישת החילוץ. ולצורך מציאת ערכי הקרקע למסחר, נעזרתי בגישת גישות היוון דמ״ש תוך שילוב גישת החילוץ (ראו הרחבה בהמשך).

[7] ראה מייל החמ״מ מיום 30/01/2026 במסגרתו ניתנה ההבהרה, בין היתר, כי ההכרעה בהתאם לחלופות השומה המפורטות בשומת המשיבה..

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שומות, הכרעות בהשגה ראשונה, שומות מכריעות להיטל השבחה אינן בגדר עסקות השוואה תקפות לביסוס השווי בהתאם לתקינה השמאית.

10.2. <u>עקרונות השומה</u>:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה - השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל הנכס כולל מחוברים, לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס׳ 1.1.

10.2.2. עלויות פיתוח - בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

10.2.3. מרכיב המע״מ - הנכס הנישום הוא נכס עסקי ולכן, מסקנת השווי בשומה אינה כוללת מע״מ.

10.2.4. ביאור להערכת שווי הנכס בחלופות השומה השונות - חלופות 1,3,5 - בהתאם לשומת המשיבה. חלופות 2 ו- 4 - כאמור בסעיף 10.1 לעיל, השטחים המבונים הינם בהתאם לשומת המשיבה נשוא הליך זה, משכך טענות בעניין כפל חיוב לרבות יתרת השטחים מבונים לא ידונו בהליך שבנדון.

10.2.5. סיכון ושיעור היוון - שיעור ההיוון בהתאם לסקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי – 6.9% עבור מחצית השנייה של שנת 2019 ו- 2020 ו- 6.7% עבור מחצית השנייה של שנת 2021.

10.2.6. סקר תנועה - פערים, ככל שקיימים, בהיקפי התנועה בין מרכזים מסחריים ביחס לנכס הנדון, קיבלו ביטוי באמצעות התאמה למיקום שבוצעה בשומה.

10.2.7. שימוש היעיל והטוב, ואפשרות בקשה לשימוש חורג - כאמור ההכרעה שבנדון, כפופה לחלופות השומה ובהתאם לשימוש היעיל הטוב. חלופת השומה לשימוש חורג - לא הובאה בחשבון בחלופות השומה.

10.2.8. תרומת מחוברים, חסכון בעלויות הבניה - הגעתי לכלל דעה להביא בחשבון תרומת מחוברים אחידה ממוצעת למסחר ומשרדים בסך של 5,000 ₪ למ״ר, בהתחשב בין היתר, ברמת גמר, רמת פיתוח ועלויות עקיפות.

10.2.9. <u>מקדמי התאמה</u>:

התאמה לבעלות - חושבה התאמה לבעלות ביחס לנתוני ההשוואה בהם הזכויות הן זכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף (״חיכוך״) בין רמ״י לבין החוכר (ע״י חלוקה ב- 0.97), לגבי עסקות במשרדים הובא בחשבון מקדם (0.98). בגישת היוון דמ״ש, לא הובאה בחשבון התאמה לבעלות, מאחר שגורם החיכוך הישיר אינו מתקיים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

התאמה למועד - בהתאם להשתנות המחירים בשוק בין מועד עסקות ההשוואה למועדים בנכס הנדון, הובאה בחשבון התאמה בשיעור של 5% לשנה.

התאמה למיקום - נקבע מקדם התאמה של 5% לעסקות מאזור התעשייה טבריה עילית ו-15% לעסקות מאזור התעשייה קדמת הגליל, בשל מיקומן הנחות ביחס לנכס הנדון. וכן, הפחתה של 15% בנתוני דמ"ש למסחר ולמשרדים הנמצאים במיקומים נגישים ועדיפים יותר.

התאמה לגודל - במגרשי תעשיה בשטח של כ- 11 דונם הובאה בחשבון התאמה לגודל בשיעור של 10% ביחס לנכס הנדון.

בחלופה 6 - אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה באופן חלקי. עסקות ההשוואה שנבחנו מהמרכז המסחרי נסמכות על יחידות שטח נפרדות לשוכרים שונים. לפיכך, בהתחשב בהיקף השטחים המבונים הכולל בנכס ביחס למקבץ עסקות ההשוואה, הנני סבור כי יש מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% על כלל שווי הנכס.

טופוגרפית הקרקע כיתרון תכנוני לתעשיה - מקבל חלקית את עמדת הצדדים בעניין יתרון תכנוני לשימושי תעשיה, נוכח הנגישות לקומה ראשונה וחשיפת הנכס ממזרח. לפיכך, הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם אקו' של 0.6 לקומה ראשונה.

מקדמי שווי למ"ר מבונה אקו' בנכס הנדון - חלופה מס' 6: לאחר עיון במסמכי התכנית, נספחים, היתרי בניה ומסיור במקום, הנני מקבל את עמדת הצדדים שלא הביאו בחשבון את שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה. בהתחשב בעסקות ההשוואה, שהובאו בחשבון ע"י החי"מ, הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם שווי אחיד בין הקומות, לשטח עיקרי (1) ולשטחי שירות (0.5).

נטרול המסחר: בעסקות ההשוואה בקדמת גליל (מכרז מס' צפ/385/2021) ביעוד "תעשיה משולב מסחר" - בהתחשב בתכליות ושימושי המסחר, הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם אקו' 2 לקומת הקרקע. כמו כן, הנני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה של 0.97, בהתחשב בשימושים בנכס הנדון, הנמוך ביחס לשימושים המגולמים בקרקע בעסקות הנ"ל.

גילום חצר - בחלופות 2 ו-4 השטחים להערכה נקבעו לפי שומת המשיבה. בהתבסס על עסקות ההשוואה, הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם גילום חצר בתוספת של 10% לשווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה, נוכח רכיבי חצר המגולמים בשימושים המוגדרים בחלופות הנ"ל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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

<u>שווי מ"ר מבונה אקו' תעשיה</u>: נקבע על בסיס עסקות השוואה במגרשי תעשיה בקדמת גליל וטבריה עילית, בהתאמות נדרשות. העסקה ברח' המלאכה (גו"ח 15032/82) לא נכללה, נוכח שינוי ייעוד הסביבה מתעשיה למסחר וקיים ספק לעניין השווי המגולם בעסקה.

<u>שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר</u>: השווי נקבע תוך שילוב בין גישת היוון דמ"ש לבין גישת החילוץ, בהתבסס על נתוני דמ"ש מ"בית בזלת", אשר נמצאו עדיפים על פני נתוני שווי מחנויות רחוב. נתוני "ארומה" ו"בורגרים" נוטים כלפי מעלה, ולכן, לצורך הימנעות מביצוע התאמות מהותיות, לא הובאו בחשבון ע"י החי"מ. כמו כן, לא הובאו בחשבון נתונים של דמ"ש מ"ביג פאשן" בשל שונות מהותית, וכן העסקה בגו"ח 15013/25 (2017), נוכח נתונים עדכניים ורלוונטיים יותר. בנוסף, לא הובאו בחשבון עסקות במבנים ישנים, בהינתן נתוני שכירות ממבנים חדשים יחסית.

<u>שווי מ"ר מבונה אקו' משרדים</u>: בשל היעדר עסקות למגרשים פנויים, נקבע על בסיס עסקות מכר של משרדים בנויים. נתוני היוון דמ"ש מ"ביג פאשן" לא הובאו בחשבון, בשל ריבוי פרמטרים (תרומת החניות, רמת גמר, שיעור היוון וכד') העלולים לגרום לסטייה בשווי.

<u>נתונים מהנכס הנישום</u>: בבחינת נתוני השכירות מהנכס הנישום, עולה כי הנתונים חריגים ביחס לניתוח עסקות השוואה למשרדים ומסחר. לפיכך, ועל הצד הזהיר, הגעתי לכלל דעה בניסבות מקרה זה שלא להתבסס על נתונים אלו. משכך במקרה הנדון עמדת שמאי המשיבה מקובלת ע"י החי"מ.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.1. <u>תעשיה</u>

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים (מקורות נתונים : אתר רשות המיסים + מכרזי רמ"י באזור התעשיה קדמת גליל וטבריה עילית) :

<u>שווי מ"ר מבונה אקו' תעשיה למועד קובע 01/10/2019:</u>

עסקות בקדמת גליל:

מס"ד	תאריך מכירה	גוש	מס' חלקה	שטח במ"ר	מחיר מכירה	סה"כ מחיר לדונם לא כולל מע"מ וכולל פיתוח	בתוספת מקדם התאמה לזמן- 5% שנתי	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה לגודל	שווי לדונם כולל פיתוח מותאם
1	17/09/2018	15244	56	11,596	₪ 12,800,000	₪ 1,103,829	₪ 1,161,137	1.15	1.10	₪ 1,468,838
2	15/07/2021	15243	155	3,823	₪ 3,861,000	₪ 1,009,940	₪ 919,599	1.15	1.00	₪ 1,057,539

שווי לדונם בממוצע	**₪ 1,263,189**
מקדם התאמה לבעלות	0.97
סה"כ שטח מבונה אקו' בדונם (מ"ר)	880
שווי למ"ר מבונה אקו' בממוצע בבעלות	**₪ 1,480**

ניתוח שטח מבונה אקו' בדונם:

סה"כ שטח עיקרי	80%
סה"כ שטחי שירות	30%
סה"כ עיקרי + שירות	110%

תכסית	50%
מס' קומות	3

קומה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח
קומת קרקע	500.00	1.00	500
קומה א'	500.00	0.40	200
קומה ב'	100.00	0.30	30
חצר	500.00	0.30	150
סה"כ			**880**

אזור תעשיה טבריה עלית:

מס"ד	מס' מכרז	תאריך	גוש	מס' מגרש	מס' חלקה	שטח במ"ר	הוצאות פיתוח בש"ח	סכום זכיה/ מחיר מכירה ללא מע"מ	סה"כ מחיר לא כולל מע"מ וכולל פיתוח	מחיר למ"ר קרקע כולל פיתוח	בתוספת מקדם התאמה לזמן- 5% שנתי	מקדם התאמה למיקום - 5%	שווי לדונם כולל פיתוח מתואם
3	צפ/36/2016	04/12/2016	15249	106	102	1,200	₪ 310,082	₪ 1,345,000	₪ 1,655,082	₪ 1,379	₪ 1,574	1.05	₪ 1,652,700
4				107	,104	1,201	₪ 310,341	₪ 1,345,000	₪ 1,655,341	₪ 1,378	₪ 1,573	1.05	₪ 1,651,650
5		12/12/2016	15249		104	913	-	-	₪ 1,078,950	₪ 1,182	₪ 1,348	1.05	₪ 1,415,400

שווי מתואם לדונם בממוצע	**₪ 1,573,250**
התאמה לבעלות	0.97
סה"כ שטח מבונה אקו' בדונם (מ"ר)	880
שווי למ"ר מבונה אקו' בממוצע בבעלות	**₪ 1,843**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח זכויות בניה לדונם -תכנית ג/בת/69 ו-
ג/בת/3/69

ניתוח שטח מבונה אקו' בדונם - יעוד תעשיה א':

סה"כ שטחים	100%
סככות	20%
תכסית	60%
מס' קומות	2

קומה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
קומת קרקע	600.00	1.00	600
קומה א'	400.00	0.40	160
חצר בניכוי תכסית	400.00	0.30	120
סה"כ			**880**

שקלול נתונים למועד קובע 01/10/2019

מקום	שווי מ"ר מבונה אקו'	מקדם שקלול	סה"כ
קדמת הגליל	₪ 1,480	0.30	₪ 444
טבריה עלית	₪ 1,843	0.70	₪ 1,290
שווי מ"ר מבונה אקו' במשוקלל - 01/10/2019			**₪ 1,734**

שווי מ"ר מבונה אקו' תעשיה למועד קובע 01/10/2020 ו- 31/08/2021:

ניתוח מכרז רמ"י מס' צפ/385/2021 - אזור התעשייה קדמת גליל - תאריך החלטה 23/01/2022										מועד קובע	01/10/2020	31/08/2021
מס"ד	מס' מגרש	גו"ח	שטח המגרש במ"ר	תמורה	הוצאות פיתוח	תמורה + עלויות פיתוח	תמורה למ"ר קרקע בש"ח כולל פיתוח וללא מע"מ	מקדם התאמה לזמן לפי 5% בשנה	מקדם התאמה למיקום	שווי מ"ר קרקע מתואם לזמן - 01/10/2020	שווי מ"ר קרקע בהתאמה למיקום וזמן 5% לשנה 31/08/2021
~~*1~~	~~14~~	~~15773/12 + 15244/108~~	~~4,777~~	~~₪ 13,250,000~~	~~₪ 1,774,927~~	~~₪ 15,024,927~~	~~₪ 3,145~~	~~0.93~~	~~1.15~~	~~₪ 3,364~~	~~₪ 3,544~~
2	16	15773/12,3	7,060	₪ 13,419,626	₪ 2,623,192	₪ 16,042,818	₪ 2,272	0.93	1.15	₪ 2,430	₪ 2,561
3	17	15773/12,3	5,775	₪ 12,125,000	₪ 2,145,741	₪ 14,270,741	₪ 2,471	0.93	1.15	₪ 2,643	₪ 2,785
4	18	15773/12,31	5,586	₪ 12,175,000	₪ 2,075,517	₪ 14,250,517	₪ 2,551	0.93	1.15	₪ 2,728	₪ 2,875
5	19	15773/12,3	5,521	₪ 9,770,000	₪ 2,051,366	₪ 11,821,366	₪ 2,141	0.93	1.15	₪ 2,290	₪ 2,413
6	20	15773/12,3	6,523	₪ 11,550,000	₪ 2,423,666	₪ 13,973,666	₪ 2,142	0.93	1.15	₪ 2,291	₪ 2,414
7	21	15773/12	3,802	₪ 8,656,000	₪ 1,412,659	₪ 10,068,659	₪ 2,648	0.93	1.15	₪ 2,832	₪ 2,984
שווי מ"ר קרקע בממוצע למועד 1/10/2020										₪ 2,536	₪ 2,672

* נוטרל מס"ד 1 מאחר מדובר בערך חריג מכלל שאר עסקות ההשוואה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח שטח מבונה לקביעת שווי מ"ר מבונה אקו'			מועד קובע	01/10/2020	31/08/2021
ממוצע שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח				₪ 2,536	₪ 2,672
שווי דונם במגרש טיפוסי, כולל פיתוח וללא מע"מ				₪ 2,536,000	₪ 2,672,000
תב"ע רלוונטית	ג/15566				
יעוד ע"פ תב"ע	תעשיה משולב מסחר				
מס' קומות	מרתף + 2				
זכויות בניה	שטח מבונה למסחר בקומת קרקע	שטח מבונה מעל מפלס הכניסה		שטח מבונה שירות מתחת המפלס	
	12%	80%-12%*= 68%	68%	50%	
תכסית	50%				
תיאור		**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ שטח מבונה אקו'**	
*מסחר בקומת קרקע		120	2	240	
קומת קרקע תעשיה (50% תכסית 12% מסחר) = 38%		380	1	380	
קומה א'		300	0.4	120	
שירות מתחת למפלס הכניסה		500	0.15	75	
חצר		500	0.3	150	
סה"כ מ"ר מבונה אקו'				**965**	**965**
שווי מ"ר מבונה אקו', כולל פיתוח, לא כולל מע"מ				₪ 2,628	₪ 2,769
התאמה לשימושים ביחס לשימושים באזור תעשיה			0.97	₪ 2,549	₪ 2,686
שווי מ"ר מבונה אקו' בהתאמה לבעלות-01/10/2020			0.97	**₪ 2,628**	
שווי מ"ר מבונה אקו' בהתאמה לבעלות-31/08/2021			0.97	**₪ 2,769**	**₪ 2,769**

ביאור למועד 31/08/2021

* בתב"ע האמורה 15% מזכויות הבניה יותרו למסחר למטרת התוצרת התעשייתית (חנויות מפעל).
הנחת העבודה לחשב מכלל הזכויות מעל מפלס הכניסה- 15% * 80% = 12%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3.2. <u>מסחר</u>

נתוני ההשוואה למסחר הובאו מהמרכז המסחרי "בית בזלת", טבריה. (הנתונים מבוססים על דמי שכירות במרכז מסחרי בית בזלת כמפורט בהכרעה בהשגה ראשונה[8] בגוש 15033 חלקה מס' 80 מגרש מס' 100 למועד 31/12/2020).

קומה	מס"ד	שטח לשיווק (מ"ר)	שימוש	דמ"ש לחודש, לא כולל מע"מ (כולל דמי ניהול)	דמי שכירות למ"ר לא כולל מע"מ (כולל דמי ניהול)	דמ"ש בניכוי דמי ניהול - 8 ₪ למ"ר בחודש
קומה תחתונה	1	390	מסחר	₪ 24,337	₪ 62	₪ 21,217
	2	480	מסחר	₪ 30,254	₪ 63	₪ 26,414
קומת קרקע עליונה	3	520	מסחר	₪ 43,088	₪ 83	₪ 38,928
	4	151	אחסנה	₪ 9,078	₪ 60	₪ 7,870
	5	270	מסחר	₪ 28,142	₪ 104	₪ 25,982
	6	139	אחסנה	₪ 10,286	₪ 74	₪ 9,174
	7	122	מסחר	₪ 12,688	₪ 104	₪ 11,712
	8	50	אחסנה	₪ 2,312	₪ 46	₪ 1,912
	סה"כ	**2,122**		**₪ 160,185**		**₪ 143,209**

<u>סיכום נתוני השווי:</u>

סה"כ שטח לשיווק בנכס במ"ר :	2,122	
מהנ"ל שטח לשיווק למסחר במ"ר	1,782	א
מהנ"ל שטח לשיווק לאחסנה במ"ר	340	
סה"כ דמי שכירות המתקבלים בחודש, ללא דמי ניהול	₪ 143,209	
מהנ"ל דמ"ש בחודש המתקבלים בשימושי מסחר בנכס	₪ 124,253	ב
מהנ"ל דמ"ש בחודש המתקבלים בשימושי אחסנה בנכס	₪ 18,956	
דמ"ש למ"ר בממוצע בשימוש למסחר למועד 31/12/2020	₪ 70	א/ב
מתואם למועד קובע 01/10/2019	₪ 66	
מתואם למועד קובע 01/10/2020	₪ 69	
מתואם למועד קובע 31/08/2021	₪ 72	

[8] הנתונים הוצגו בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 30/12/2021, אופק 43594.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הפחתה למיקום	0.85

ניתוח שווי עפ"י דמ"ש למ"ר לחודש מותאם לפי שיעור ההיוון הראוי:			
מועד קובע	01/10/2019	01/10/2020	31/08/2021
דמ"ש חודשיים למ"ר לאחר התאמה במעוגל	₪ 56	₪ 59	₪ 61
שיעור היוון שנתי	6.9%	6.9%	6.7%
שווי למ"ר בנוי	₪ 9,739	₪ 10,261	₪ 10,925
בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20%	₪ 8,116	₪ 8,551	₪ 9,104
תרומת בינוי	₪ 5,000	₪ 5,000	₪ 5,000
שווי למ"ר קרקע ביעוד מסחר למועדים קובעים	**₪ 3,116**	**₪ 3,551**	**₪ 4,104**

10.3.3. <u>משרדים</u>

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על עסקות מנכסים בנויים למשרדים (מקורות נתונים: אתר רשות המיסים):

מועדים קובעים												
מסד	תאריך עסקה	גוש /חלקה/תת חלקה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	קומה	שנת בניה עפ"י דיווח	שטח נמכר במ"ר	התאמה לחדש	שווי מ"ר בנוי משרדים מתואם *בעלות	שווי מ"ר בנוי משרדים מתואם לזמן כ- 5% לשנה		
											01/10/2019	01/10/2020	31/08/2021
1	31/10/2021	15132/31/20	₪ 900,000	₪ 900,000	משרד	1	1999	109	1.2	₪ 10,111	₪ 9,100	₪ 9,605	₪ 10,010
2	07/03/2021	15132/31/18	₪ 1,700,000	₪ 1,700,000	משרד	2	2000	228	1.2	₪ 9,130	₪ 8,491	₪ 8,947	₪ 9,313
3	30/11/2020	15013/26	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	משרד	1	2018	868	1	₪ 8,065	₪ 7,581	₪ 7,984	₪ 8,388
שווי מ"ר בנוי ממוצע											**₪ 8,391**	**₪ 8,845**	**₪ 9,237**
בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20%										1.2	₪ 6,993	₪ 7,371	₪ 7,698
תרומת בינוי										₪ 5,000	₪ 1,993	₪ 2,371	₪ 2,698
התאמה למיקום										0.85	₪ 1,694	₪ 2,015	₪ 2,293
שווי מ"ר מבונה אקו' משרדים											**₪ 1,694**	**₪ 2,015**	**₪ 2,293**

*במקרה הנדון בהתחשב במקבץ עסקות ההשוואה שעמד בפניי הנני סבור להביא בחשבון התאמה לבעלות ע"י חלוקה במקדם 0.98. מס"ד 3 הינו בבעלות משכך לא הובא בחשובן התאמה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ריכוז שווי מ"ר מבונה אקו'

שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה כולל פיתוח וללא		
חלופה מס'	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	01/10/2020	₪ 2,628
3	01/10/2019	₪ 1,734
5	31/08/2021	₪ 2,769

שווי מ"ר מבונה אקו' מסחר כולל פיתוח וללא מע"מ		
חלופה מס'	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקו'
2	01/10/2020	₪ 3,551
4	01/10/2019	₪ 3,116
6	31/08/2021	₪ 4,104

שווי מ"ר מבונה אקו' משרדים כולל פיתוח וללא		
חלופה מס'	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקו'
2	01/10/2020	₪ 2,015
4	01/10/2019	₪ 1,694
6	31/08/2021	₪ 2,293

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיבי השומה:

11.1. חלופות 1,3,5 - שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשימוש תעשיה קלה ומלאכה בהתאם לקיבולת הבניה בהיתר בניה חתום:

נתונים לתחשיב חלופה 1

שטח המגרש במ"ר בהתאם לשומת רמ"י	2,160
קיבולת בניה בהתאם לשומת רמ"י	1,753.34

חישוב סה"כ מר"ב אקו' ע"פ היתר			
	ז"ב עיקרי	ז"ב ש"ש	סה"כ
קיבולת בניה בהתאם לשומת רמ"י	1,460.34	293.00	1,753.34
תכסית	70%	מקדם	סה"כ שטח
ניתוח שווי 1 מ"ר מבונה קרקע אקו'	שטח במ"ר	אקו'	מבונה אקו'
קומת קרקע	1,512.00	1	1512.0
קומה א'	241.34	0.6	144.8
חצר	648	0.3	194.4
סה"כ שטח מבונה אקו'			**1851.2**

תחשיב לחלופה מס' 1:	
מועד קובע	**01/10/2020**
שטח המגרש במ"ר בהתאם לשומת רמ"י	2,160
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בנכס	1,851.2
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח לתעשייה קלה ומלאכה	**2,628** ₪
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ	**4,864,954** ₪
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**4,865,000** ₪

תחשיב לחלופה מס' 3:	
מועד קובע	**01/10/2019**
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בנכס	1,851
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח לתעשייה קלה ומלאכה	**1,734** ₪
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ	**3,209,634** ₪
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**3,210,000** ₪

תחשיב לחלופה מס' 5:	
מועד קובע	**31/08/2021**
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בנכס	1,851.2
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח לתעשייה קלה ומלאכה	**2,769** ₪
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ	**5,125,973** ₪
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**5,126,000** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2. חלופות 2 ו-4 - שווי זכות הבעלות לפי תכנית (תב"ע) מאושרת+הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ישנן), לשימוש חורג בתקופת עבר מסחר (100 מ"ר) ומשרדים (750 מ"ר) עפ"י השימושים בפועל בהתאם לתצהיר (ראה סעיף 7.5).

נתונים לתחשיב חלופות 2 ו-4 (מסחר ומשרדים עפ"י תצהיר):

שטח המגרש שיובא בחשבון (בהתאם לשומת רמ"י)	2,160
סה"כ שטח מבונה במ"ר (עפ"י תצהיר) בייעוד מסחר	100
סה"כ שטח מבונה (עפ"י תצהיר) במ"ר בייעוד משרדים	750
יתרת שטח מבונה במ"ר בייעוד מלאכה ותעשיה	903

תחשיב לחלופות 2 ו-4 :

חלופות	מועד קובע	מהות	שטח מבונה במ"ר	שווי למ"ר מבונה	גילום חצר	סה"כ שווי	סה"כ	שווי הנכס ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל
2	01/10/2020	שטח מבונה מסחר	100	₪ 3,551	1.0	₪ 355,100	₪ 4,476,742	**₪ 4,477,000**
		שטח מבונה משרדים	750	₪ 2,015	1.0	₪ 1,511,250		
		יתרת שטח מבונה לתעשייה	903	₪ 2,628	1.1	₪ 2,610,392		
4	01/10/2019	שטח מבונה מסחר	100	₪ 3,116	1.0	₪ 311,600	₪ 3,304,482	**₪ 3,304,000**
		שטח מבונה משרדים	750	₪ 1,694	1.0	₪ 1,270,500		
		יתרת שטח מבונה לתעשייה	903	₪ 1,734	1.1	₪ 1,722,382		

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.3. חלופה 6 - אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית (תב"ע) מאושרת + הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

שטח המגרש במ"ר בהתאם לשומת רמ"י			2,293
שטח המגרש במ"ר בהתאם לשומת רמ"י			
ניתוח שטח מבונה אקו':			
סה"כ שטחי עיקרי מעל הכניסה הקובעת	112%	52%	*מהם 52% לשימושי מסחר והיתרה למשרדים
סה"כ שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת	36%	20%	מהם 20% לשימושי מסחר והיתרה למשרדים
			* כלומר מדובר בחלוקה ל- 52% למסחר
סה"כ שטחי שירות מתחת הכניסה הקובעת	200%		והיתרה 60% משרדים.
סה"כ אחוזי בניה כוללים	348%		
תכסית	60%		

תאור	שטח מבונה במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'	סה"כ שווי
שטח עיקרי מסחרי 52%	1,192.36	1.00	1,192	₪ 4,104	₪ 4,891,968
יתרת שטח עיקרי משרדים 60%=(52%-112%)	1,375.80	1.00	1,376	₪ 2,293	₪ 3,155,168
שירות מסחר 20%	458.60	0.50	229	₪ 4,104	₪ 939,816
שטח שירות משרדים 16%= (20%-36%)	366.88	0.50	183	₪ 2,293	₪ 419,619
*שטחי שירות מתחת הכניסה הקובעת	4,586			אין תרומה	
חצר				מגולם בשווי	
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ					₪ 9,406,571
הפחתה להיקף עסקה				0.95	₪ 8,936,242
שווי הנכס במעוגל כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל					**₪ 8,936,000**

* מביקור במקום ובהתחשב בנתוני הנכס, מצב תכנוני, הנני סבור במקרה זה, שאין תרומה לשווי תת קרקעי. עמדת הצדדים בעניין זה מקובלת ע"י החת"מ.

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 5 בגוש 15032 וחלק מחלקות 18 ו- 27 בגוש 15033, טבריה, כריק ופנוי למטרת גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד ו/או ניצול הינו כדלהלן:

12.1. חלופות 1,3,5 - שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשימוש תעשיה קלה ומלאכה בהתאם לקיבולת הבניה בהיתר בניה חתום (ראה סעיף 7.5), בסך של:

חלופה	שווי	במילים
1	**₪ 4,865,000**	**ארבעה מיליון שמונה מאות ששים וחמישה אלף ₪**
3	**₪ 3,210,000**	**שלושה מיליון מאתיים ועשרה אלף ₪**
5	**₪ 5,126,000**	**חמישה מיליון מאה עשרים ושש אלף ₪**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12.2. חלופות 2 ו-4 - שווי זכות הבעלות לפי תכנית (תב"ע) מאושרת + הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ישנן), לשימוש חורג בתקופת עבר, לשטח של מסחר (100 מ"ר מבונה) ומשרדים (750 מ"ר מבונה) עפ"י השימושים בפועל בהתאם לתצהיר (ראה סעיף 7.5) בסך של:

חלופה	שווי	במילים
2	**4,477,000** ₪	**ארבעה מיליון ארבע מאות שבעים ושבעה אלף** ₪
4	**3,304,000** ₪	**שלושה מיליון שלוש מאות וארבעה אלף** ₪

12.3. חלופה 6 - שווי זכות הבעלות לפי תכנית (תב"ע) מאושרת + הקלות שניתנו, בסך של:

חלופה	שווי	במילים
6	**8,936,000** ₪	**שמונה מיליון תשע מאות שלושים ושש אלף** ₪

ערכי השווי הנקובים כוללים הוצאות פיתוח ולא כוללים מע"מ.

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

בכבוד רב,

באסל בלאן - שמאי מקרקעין מחוזי

העתק:
הגב' איריס כפרי-משה, ראש תחום בכיר שמאות, מרחב צפון והגולן.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית