תאריך עברי	:	כ' אב תשפ"א
תאריך לועזי	:	29/07/2021
מס' תיק רמ"י	:	21549570א
מספרינו (אופק)	:	43703
לקביעת שכ"ט	:	5.14 יח' שומה

לכבוד

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

מר ענאן סלאמה
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
רח' מעלה יצחק 19, נוף הגליל
office@pciphas.co.il

מר ג'מאל ח'טיב
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
פאולוס השישי, נצרת
Ja.kh@live.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

מגרש מס' 157 עפ"י תב"ע ג/11414, אזור תעשייה כפר כנא

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשתי ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 02/05/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן), וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – תעשייה.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ענאן סלאמה ביום 02/12/2019 - **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ג'מאל ח'טיב מיום 31/10/2020 - **להלן: "שמאי המשיגים".**

1.3 בתאריך 03/05/2021 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 17/05/2021 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע"י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף[1].

1.4 בתאריך 20/05/2021 התקבלה תגובתה של גב' טל קריטי – בוגרת התמחות בשמאות מקרקעין מטעם המשיבה, הכוללת התייחסות לשומת ההשגה.

1.5 בתאריך 29/05/2021 התקבלה תגובתו של שמאי המשיגים בה הוצגו טענות משלימות ביחס לשומת ההשגה וכן התייחסותו של שמאי המשיגים ביחס לשומת המשיבה ולטענות שהועלו בתגובת המשיבה.

1.6 הצדדים חלוקים בעניין:

- המתודולוגיה להערכת הנכס הנישום.
- עסקות ההשוואה, ההתאמות הנדרשות ומסקנת השווי.

[1] אושרה אורכה למתן תגובות עד תאריך 30/05/2021.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	17385.
חלקה:	31 (בחלק).
מגרש:	157 עפ"י תב"ע ג/11414.
שטח הנכס הנישום:	1,177 מ"ר[2].
מהות הנכס:	מגרש תעשיה.
מיקום הנכס:	הרחבה של אזור תעשייה כפר כנא.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 20/11/2019 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י רון תמיר - שמאי מקרקעין ממשרדנו, במס' מועדים, האחרון שבהם ביום 29/07/2021.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום הינו מגרש תעשייה, בשטח של 1,177 מ"ר, הממוקם בהרחבה של אזור תעשייה כפר כנא.

[2] בהתאם להזמנת השומה.

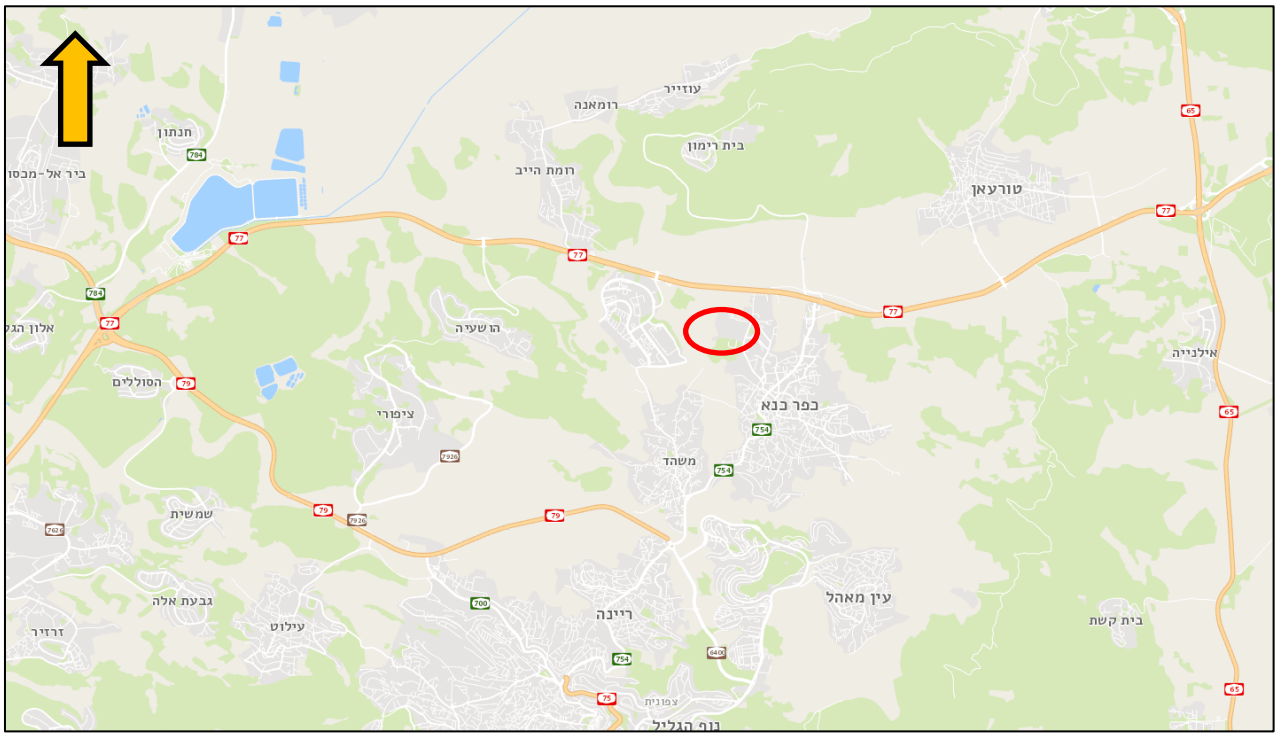
6.1 <u>הסביבה:</u>

כאמור, הנכס הנישום ממוקם בהרחבה של אזור התעשייה כפר כנא. אזור התעשייה ממוקם בחלקו הצפון מערבי של היישוב כפר כנא, מדרום לכביש ארצי מס׳ 77 המוליך מכיוון מחלף המוביל ועמק יזרעאל לכיוון טבריה והגליל וממזרח ובסמוך לאזור תעשייה ציפורית. בין אזור תעשייה כפר כנא לבין אזור תעשייה ציפורית, מתוכנן אזור תעסוקה משהד (תב״ע ג/20521), היוצר רצף תכנוני של אזורי תעשיה ותעסוקה מדרום לכביש מס׳ 77.

ניתן לחלק את אזור התעשייה כפר כנא לשני חלקים, החלק המזרחי (הקיים), מאופיין בעיקר בשימושי תעשייה ומלאכה לרוב בבינוי חד קומתי והחלק המערבי (בו ממוקם הנכס הנישום), המהווה הרחבה של אזור התעשייה הקיים. בחלק זה המגרשים אינם מבונים (למעט מס׳ מגרשים מצפון למתחם ההרחבה).

הפיתוח הסביבתי באזור התעשיה הקיים מלא. באזור ההרחבה הפיתוח חלקי וכולל, בין היתר, דרכי עפר, כבישי אספלט ומדרכות (נראה כי נסללו לאחרונה), תאורה, קווי חשמל על גבי עמודים, תשתיות מים וביוב.

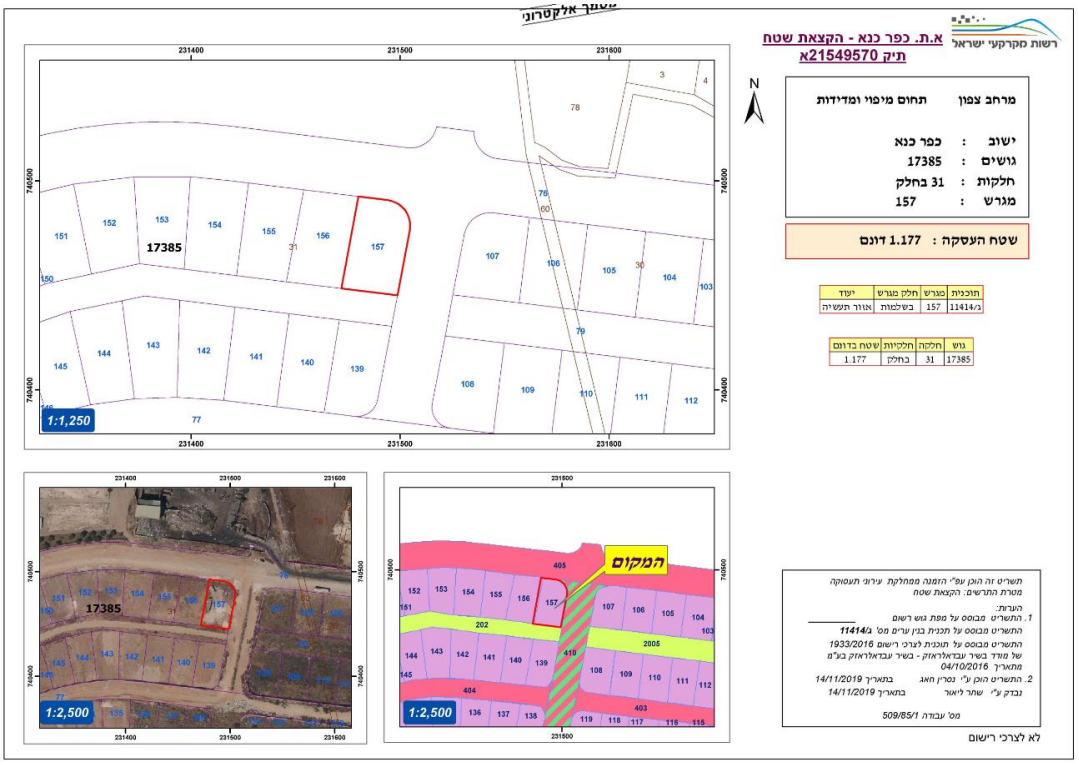
<u>תרשים סביבת הנכס:</u>



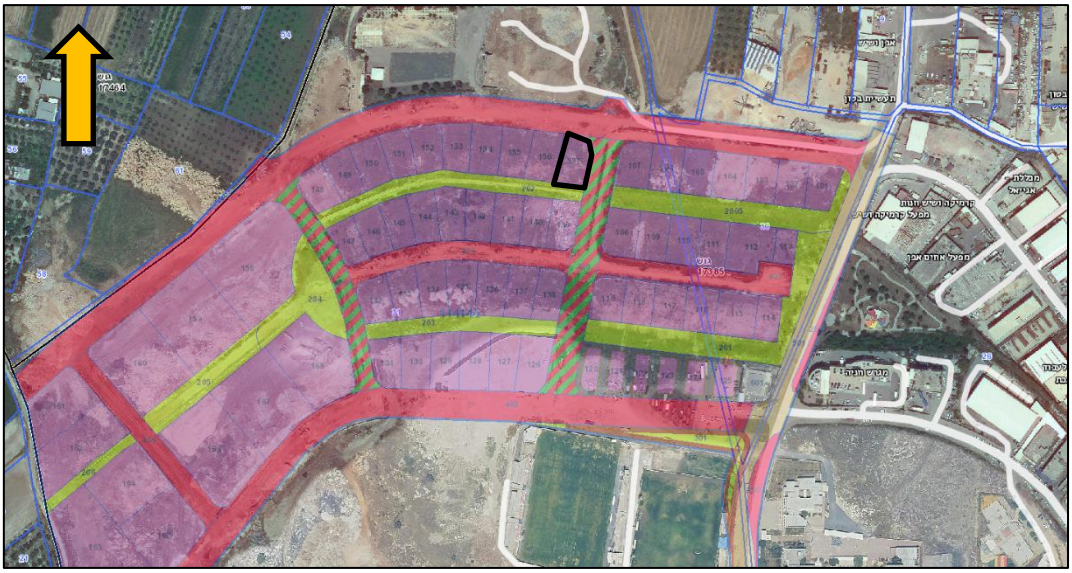
6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס הנישום הינו מגרש מס' 157 עפ"י תב"ע ג/11414 בשטח של 1,177 מ"ר. הנכס ממוקם בחלק המערבי של אזור התעשייה כפר כנא (הרחבה של אזור התעשיה הקיים). צורת הנכס דמוית מלבן עם פינה צפון מזרחית מעוגלת, פני הקרקע מישוריים ברובם והנכס ריק מבינוי. מצפון וממזרח לנכס הנישום קרקע המיועדת לדרך, מדרום קרקע המיועדת לשצ"פ וממערב מגרשים נוספים, לא מבונים, ביעוד תעשיה.

<u>תשריט הנכס כפי שהתקבל מרמ"י:</u>



<u>קומפילציה של תב"ע ג/11414 על רקע תצלום אוויר משולב (מתוך אתר המפות הממשלתי):</u>



<u>הערה</u>: הכרעה זו מתייחסת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה.

תמונות מביקור בנכס ובסביבתו:





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 22/07/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: חלקה 31 בגוש 17385.

רשויות: מ.מ. כפר כנא.

שטח רשום: 367,470 מ״ר.

בעלויות: מדינת ישראל – בשלמות.

הערות: הערה בדבר שמורת יער, כל פעולה טעונה אישור שר החקלאות.

הערה על הפקדת תכנית איחוד וחלוקה מס׳ 257-0610980 מיום 20/02/2018[3].

הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19. שם המוטב – מ.מ. כפר כנא[4].

הערה בדבר אתר עתיקות[5].

קיימות הערות נוספות שנרשמו לאחר המועד הקובע.

7.2. חוזה חכירה:

לא הוצג בפנינו חוזה חכירה.

---

[3] אזור תעסוקה משהד – ממערב לנכס הנישום.

[4] לא חל על הנכס הנישום.

[5] כמפורט בי.פ. 7967, נראה כי מדובר בחלק הדרומי של חלקה 31 בסמוך וביחד עם חלקה 36 – בראש הגבעה, שרידי מבנה עם קירות מאבני שדה, חרסים מהתקופה הרומית.

8. מצב תכנוני:

להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י ומאתר הועדה המרחבית לתכנון ובניה מבוא העמקים:

- **תכנית מס' ג/11414** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5218 בתאריך 26/08/2003.

מטרות התכנית:

- קביעת ייעוד לאזור תעשייה, מלאכה נקיה, אזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- הוראות בדבר איכות הסביבה באזור התעשייה.
- איחוד וחלוקה למגרשים.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנישום מסווג ביעוד תעשיה. עפ"י הוראות התכנית השימושים המותרים ביעוד זה הינם:

- מפעלי תעשייה ובתי מלאכה.
- בתי קירור, שטחים ומבנים לאחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית, משרדים כחלק ממנהלת המפעלים (עד 10% משטח הבניה) ושירותים מסחריים הקשורים במישירין לתעשייה שבמקום (עד 15% משטח הבניה המותר), מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום, שטח כל יחידה עד 60 מ"ר.
- מכונים ומעבדות לשירות התעשייה, מוסכים לרכב, שטחים ומתקנים לחנייה.
- מפעל לעיבוד וייצור מזון יתאפשר בתנאי של קבלת אישור עקרוני ממשרד הבריאות בדבר מיקום מפעל המזון ביחס למפעלי תעשיה אחרים.
- מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת, יותרו בתנאי שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.

להלן תמצית הוראות הבניה:

אזור	שטח מגרש מינימלי (דונם)	מס' קומות	גובה מקסימלי	אחוזי הבניה (מעל מפלס כניסה)		תכסית	קווי בניין		
				עיקרי	שירות		קדמי	צידי	אחורי
תעשיה	0.5	2	12 מ'	80%	20%	50%	5 או לפי תשריט	4	5

הערות:

- *הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מהגובה הרשום לצורך ארובות, תרנים, מתקנים טכניים, חדרי מכונות, יציאות לגג וכד'. גובה ארובות 10 מ' מעל מפלס הגג.*
- *הועדה המקומית רשאית לתת היתר בניה עם קיר משותף בין שנים או שלושה מגרשים עפ"י תכנית בינוי בהסכמת השכן.*

- **תכנית רישוי:**

לא הוצגו בפני היתר בנייה או תכנית להיתר[6].

[6] בשומת המשיבה צוין כי מדובר במגרש ריק, טרם הוגשו בקשות להיתר מאחר ומדובר בתחילתו של הליך השיווק, משכך עניין אומדן השווי בהתחשב בהקלות שניתנו בבקשה להיתר אינו רלוונטי.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, בשומות הצדדים[7]:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 1,542,000	₪ 234,800

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 9 תוצאות מכרזי רמ"י באזורי תעשיה בצפון[8] ו- 7 עסקות בין פרטיים מאזור תעשייה טמרה, המכרזים והעסקות נערכו בין השנים 2016-2019.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, קבע שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנישום על סך 1,720 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לאור העדר מובהקות הנתונים באזור התעשייה הנסקר, לקביעת השווי, נותחו נתוני השוואה באזורי תעשייה בצפון ברי השוואה לאזור התעשייה שבנדון. כמו כן, לצורך בחינת סבירות מסקנת השווי שהתקבלה, נבחנו החלטות בהשגה ראשונה בכפוף להתאמות הנדרשות (לזמן ולמיקום).
- הנכס המוערך מצוי בסביבה של קהל קונים/מוכרים המוגדר כ-"עוסקים", בשל כך, אומדן השווי והערכים בשומה אינם כוללים מע"מ.
- אומדן עלויות הפיתוח שהובאו בחשבון בנספח שווי הקרקע ללא פיתוח מבוסס על טבלת הוצאות פיתוח של משרד התעשייה והמסחר נכון לשנת 2019, לפיה הוצאות הפיתוח המלאות באזור התעשייה כפר כנא הינם 497,984 ₪/דונם, כשהם משוערכים למועד עריכת השומה.
- הובאה בחשבון התאמה לזמן לפי 3% לשנה, התאמה למיקום במקדמים שבין 0.9-1.2 (בהתאם לאזור התעשייה ממנו לקוחות עסקות ההשוואה) והתאמה לדיווחים במקדם 1.3 (בעסקות בין פרטיים).

---

[7] מסקנת השווי בשומת המשיבה הינה כולל פיתוח וללא מע"מ ותחשיב השווי ללא פיתוח וללא מע"מ צורף בנספח (958,000 ₪).
מסקנת השווי בשומת המשיגים הינה ללא פיתוח וללא מע"מ.
הסכום הסופי בהכרעה בהשגה יהיה ללא פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לסכום המשמש את רמ"י לביצוע פעולת החיוב.

[8] מכרזי שיווק של רמ"י "לכל המרבה במחיר" באזורי תעשייה אבו סנאן, שפרעם, בועיינה נוג'ידאת וביר אל מכסור.

9.2.3. תחשיבי השומה:

נתונים לתחשיב ותחשיב

אומדן שווי דונם טיפוסי

שטח במ"ר				1,000	
הוראות בניה עיקריות:		ז"ב עיקרי	ז"ב ש"ש	סה"כ	
תב"ע רלבנטית	ג/11414	80%	20%	100%	
מס' קומות	2				
תכסית	50%				
ניתוח שווי 1 מ"ר מבונה קרקע אקוו'		שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ מר"ב אקוו'	
ז"ב ק"ק - עיקרי		400	1	400	
ז"ב ק"ק - שירות		100	0.5	50	
ז"ב ק"א - עיקרי		400	0.4	160	
ז"ב ק"א - שירות		100	0.25	25	
חצר בהתחשב בנתוני הנכס		500	0.25	125	
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' בדונם נורמטיבי				760	
שווי מר"ב				1,720	₪
שווי דונם טיפוסי ללא מע"מ - כולל הוצ"פ				1,307,200	₪
שווי דונם טיפוסי במעוגל				1,310,000	₪

אומדן שווי הנכס הנדון:

מס' מגרש				157	
שטח בדונם				1.177	
שווי הנכס לפני התאמות				1,541,870	₪
התאמה לצורה ו/או לגודל	לצורה	לגודל	למיקום	1,541,870	₪
	1	1	1		
שווי הנכס ללא מע"מ, כולל הוצ"פ במעוגל				**1,542,000**	₪

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה (מתעשייה וממגורים) תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 3 עסקות מכר בחלק מחלקות מהסביבה הקרובה (2 עסקות ביעוד תעשייה ועסקה אחת ביעוד מגורים), שנערכו בשנת 2019.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, קבע שמאי המשיגים, שווי מ"ר קרקע בנכס הנישום על סך כ-200 ₪[9].

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- המגרש ממוקם בקצה המערבי של אזור התעשייה כפר כנא בו לא קיים פיתוח. המגרש אינו זמין לבניה ויעבור זמן עד לביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות שכרוכות בהוצאות רבות.
- עסקת ההשוואה מחלקה 72 – חלקה 72 חזיתית לכביש בינעירוני מס' 77. הקרבה לכביש מהווה גורם חשוב כאשר מדובר באזור תעשייה. חלקה זו עם פיתוח וזמינה לבניה, בעוד למגרש הנדון דרושות

[9] בשומה לא ניתנה התייחסות האם שווי הבסיס כולל/לא כולל מע"מ ופיתוח, בהתאם למסקנת השומה נראה כי שווי הבסיס אינו כולל פיתוח ומע"מ.

עבודות התאמה.

- הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.84[10] למימוש הבניה, מאחר ועדיין לא נפרצו הדרכים באזור ואין פיתוח.
- הובא בחשבון מקדם קרקע של 0.95.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

250 ₪/מ"ר*0.84 = 210 ₪/מ"ר, ושווי המגרש למועד הקובע יהיה:

1,177 מ"ר*210 ₪/מ"ר*0.95 (מקדם קרקע) = 234,812 ובמעוגל **234,800 ₪**.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בתגובות הצדדים שנשלחו לאחר ההודעה על הכרעה ללא קיום דיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיגים:</u>

- **מתודולוגיה ושווי** – במגזר הערבי שווי קרקע למגורים גדול יותר משווי קרקע לתעשייה. כאשר קונים מפרטי אזי הבעלות תהיה מלאה, בעוד בעסקות עם רמ"י הזכויות הן בחכירה. דבר זה חשוב מאוד במגזר הערבי ולכן, יש לתת יותר משקל לעסקות השוואה בבעלות פרטית.

  יש להביא בחשבון עסקות כמה שיותר קרובות לנכס הנישום ולמועד הקובע. עסקות ההשוואה בשומת ההשגה הן מסביבת הנכס הנישום ולכן הן משקפות את השווי שלו. לעומת זאת, עסקות ההשוואה בשומת המשיבה מסביבה אחרת ועם מאפיינים אחרים. התעשייה שמותר להקים באזור הינה תעשייה קלה ולא תעשייה כבדה.

  העסקות בחלקה 72 הן על סך של 450 ₪ למ"ר, כאשר החלקה היא חזיתית לכביש הבינעירוני. לכן, ביחס לנכס הנישום, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של כ-15% והשווי יהיה לפי 380 ₪ למ"ר ולא לפי 250 ₪ למ"ר.

  בדחיה ל-3 שנים, בשיעור היוון של 6% מתקבל כ-320 ₪ למ"ר ושווי המגרש הינו:

  1,177 * 320 = 376,640 ₪.

- **פיתוח ודחיה** – בביקור במקום מתאריך 31/10/2020, עולה כי לא בוצעו עבודות תשתית באזור הנדון - לא נפרצו דרכים, אין קווי מים, ביוב, חשמל ועוד. לא ברור כיצד צוין בשומת המשיבה כי המגרש זמין לבניה. עברה יותר משנה וחצי, אין שום תשתיות באזור, ולכן יש לקחת בחשבון דחיה של 5 שנים מהמועד הקובע.

[10] 3 שנים בשיעור היוון של 6%.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **מתודולוגיה ושווי** – שמאי המשיגים התבסס בשומתו על 3 עסקות מכר בלבד - 2 עסקות למגרשי תעשייה ועסקת מכר אחת למגורים. נתבקשנו לאמוד שווי מגרש בייעוד תעשייה ועל כן, אין כל סיבה להתבסס על עסקת מכר ביעוד מגורים.

בהיעדר נתוני השוואה מאזור התעשייה הנסקר, ניתנה בשומת המשיבה התייחסות למכרזי רמ"י באזורי תעשייה ברי השוואה. בהשוואה אל המכרזים ואל הכרעות בהשגות ראשונות שהוצגו, הערך שמתקבל מניתוח עסקות בין פרטיים באזור תעשייה כפר כנא אינו ריאלי.

הכרעה בהשגה ראשונה – בהכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 30/12/2020, למגרשים 152-154 באותו אזור התעשייה, נקבע כי עפ"י תקן מס' 3, הערכת קרקע ביעוד תעשייה תבוצע תוך שימוש בגישת ההשוואה על בסיס ניתוח מחירי השוואה לזכויות במקרקעין דומים. באותה הכרעה צוין כי קיים קושי בהתבססות על נתוני השוואה המדווחים באתר רשות המיסים, לעסקות מאזור תעשייה כפר כנא ולכן הן לא היוו חלק מנתוני ההשוואה בהכרעה.

התייחסות לשומת ההשגה – לא ניתן הסבר בשומת ההשגה כיצד התקבל שווי ממוצע של 250 ₪ למ"ר קרקע.

על אף הנאמר בשומת ההשגה, הקרקע שתשווק הינה קרקע זמינה לבניה ולכן דחיה לאי זמינות אינה רלוונטית.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לעסקות ההשוואה ולמתודולוגיה המתאימה להערכת הנכס הנישום. שמאי המשיבה התבסס בשומתו על עסקות השוואה לתעשייה בעוד שמאי המשיגים התבסס על עסקות לתעשייה ולמגורים. עפ"י תקן שמאי מס' 3 הערכת קרקע בייעוד תעשיה תבוצע תוך שימוש בגישת ההשוואה על בסיס ניתוח של שלושה מחירי השוואה לפחות, <u>לזכויות במקרקעין דומים</u> וממועד סמוך ככל האפשר למועד הקובע לשומה. על כן, בהכרעה זו אשום את הנכס הנישום בגישת ההשוואה על בסיס עסקות לזכויות במקרקעין דומים בייעוד תעשייה.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. <u>עלויות פיתוח:</u>

עלויות הפיתוח אינן מהוות חלק מהליך ההשגה ועלויות הפיתוח שיובאו בחשבון הינן בהתאם לעלויות הפיתוח בשומת המשיבה[11].

10.2.2. <u>התייחסות למרכיב המע"מ:</u>

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

[11] עלויות הפיתוח בשומת המשיבה מבוססות על טבלת הוצאות פיתוח של משרד הכלכלה והתעשייה.

10.2.3. **<u>דחיה להשלמת פיתוח:</u>**

ביקור קודם בסביבת הנכס הנישום נערך בתאריך 19/11/2020. בביקור זה נצפה כי שורת המגרשים הצפונית[12] נמצאת בקרבת תשתיות רלוונטיות כולל כביש גישה סלול (משובש בחלקו) המוביל אל מגרשים אלה. במועד הביקור האחרון, 29/07/2021 התשתיות שודרגו ונסלל כביש דו נתיבי כולל מדרכות הצמודות לשורת מגרשים אלה. בהתחשב במיקומו של הנכס הנישום ובמועד הקובע איני מקבלת את עמדת שמאי המשיגים כי יש להביא בחשבון דחיה לזמינות המגרשים.

10.2.4. **<u>מקדמי התאמה:</u>**

התאמה לגודל – נתוני ההשוואה בהכרעה זו הינם בשטחים שבין כ- 1,000-3,000 מ״ר. אין מדובר בשטחים בגודל שונה משמעותית מהנכס הנישום, המצדיק התאמה בגין כך, ולכן לא הובאה בחשבון התאמה לגודל.

התאמה למועד – נתוני ההשוואה נערכו בסמוך למועד הקובע בשומה (עד שנה וחצי), בהתחשב בייעוד הנכס ומיקומו, להערכתי ככל שחלה עלייה/ירידת מחירים בתקופה זו, היא אינה מהותית במקרה הנדון ולכן לא הובאה בחשבון התאמה למועד.

התאמה למיקום – הנכס הנישום מהווה חלק מהרחבת אזור תעשיה פעיל הממוקם בקרבה לכביש מס׳ 77, לצומת בית רימון ובצמידות לפארק תעשייה ציפורית המבוקש. אזורי התעשייה ביר אל מכסור ובועיינה נוג׳ידאת הינם אזורי תעשיה קטנים יותר ובמיקום נחות משמעותית, לפיכך הובאה בחשבון התאמה למיקום של 30%.

ביחס לאזור התעשייה אבו סנאן – מבחינת נגישות, מיקומו של אזור תעשייה כפר כנא עדיף. יחד עם זאת, אזור התעשייה אבו סנאן מושפע מהביקושים הקיימים בירכא וג׳וליס. בשקלול הגורמים לא הובאה בחשבון התאמה למיקום.

התאמה לזמינות – נכון למועד המכרזים מאזור התעשייה ביר אל מכסור, האזור אינו מפותח ולכן הובאה בחשבון התאמה של 10% לזמינות המגרשים.

התאמה לבעלות – ההערכה נדרשת לזכות הבעלות בנכס הנישום, עסקות ההשוואה נערכו לזכות חכירה, לפיכך בוצעה התאמה לבעלות במקדם 0.97. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף (״חיכוך״) בין רמ״י לבין החוכר.

[12] מגרשים 101-107, 148-157 עפ״י תב״ע ג/11414.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. **התייחסות לנתוני ההשוואה בשומות הצדדים:**

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיגים כי ישנה חשיבות להבחנה בין עסקות שנעשות בבעלות פרטית אל מול עסקות למכר זכויות חכירה[13]. יחד עם זאת, וכעולה מעסקות ההשוואה בשומת ההשגה ביחס לתוצאות מכרזי רמ"י באזורי תעשייה ברי השוואה, נראה כי המחירים המדווחים באתר רשות המיסים, בסביבת אזור התעשייה כפר כנא אינם ריאליים. לפיכך לא אתבסס על עסקות ההשוואה שנותחו בשומת המשיגים.

שמאי המשיבה הביא בחשבון תוצאות מכרזים ועסקות המדווחות לרשות המיסים מאזורי תעשייה בצפון. לנתוני ההשוואה מאזור התעשייה טמרה (עסקות בין פרטיים), הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם "התאמה לדיווח" של 1.3. בבחינת מכרזי רמ"י מסוף שנת 2015 מאזור תעשייה זה, עולה כי המחירים גבוהים מהמדווח בעסקות בין פרטיים. בשל חוסר הוודאות לגבי העסקות שנערכו בין פרטיים, לא אתבסס על נתונים אלה.

מגרש מס' 39 מאזור תעשייה שפרעם שווק ע"י רמ"י פעמיים. כלומר בפעם הראשונה שהמגרש שווק לא הושלמה עסקה. לגבי המכרז השני, נראה כי מדובר בקונה מיוחד. הזוכה במכרז הינו אחד מהיזמים של תכנית 261-0476887, המשנה את ייעודי המגרשים הממוקמים ממזרח ובסמוך למגרש מס' 39, מאזור תעשיה למסחר ותעשיה. הזוכה במכרז הינו גם אחד מבעלי העניין בקרקע[14]. נראה כי גם השימושים, עפ"י התב"ע, באזור התעשייה שפרעם מגוונים יותר ומאפשרים שימושים נוספים מעבר לפעילות התעשייתית[15]. לפיכך, לא אתבסס על תוצאות המכרזים מאזור התעשייה שפרעם.

בדומה למגרש מס' 39 מאזור תעשייה שפרעם, מגרש מס' 328 מאזור תעשיה אבו סנאן שווק פעמיים. לפיכך אתבסס על תוצאות המכרז המאוחר מבין השניים בהתאמות נדרשות.

המגרש ששווק באזור תעשיה בועיינה נוג'ידאת שווק בשנית, כלומר, בפעם הראשונה שהמגרש שווק לא הושלמה עסקה. לכן אתבסס על תוצאות המכרז המאוחר מבין השניים למגרש מס' 5 מאזור התעשייה בועיינה נוג'ידאת.

תוצאות המכרזים מאזור תעשיה ביר אל מכסור נמצאו על ידי מתאימות להשוואה בהתאמות נדרשות.

10.3.2. **נתוני ההשוואה עליהם נתבסס:**

מס"ד	מס' מכרז	תאריך החלטה	ישוב	גו"ח	מס' מגרש
1	צפ/335/2019	26/01/2020	בועיינה נוג'ידאת	19372/84	5
2	צפ/132/2019	18/08/2019	ביר אל מכסור	17652/12	201
3					202
4					235
5					243
6	צפ/44/2018	24/06/2018	אבו סנאן	18795/110	328

[13] ראה פרק כ"ה לקווים המנחים.

[14] כמצוין בתכנית 261-0476887.

[15] בעניין זה ר' תקנון תכניות ג/9262, ג/7025.

מס"ד	שטח המגרש (במ"ר)	סכום זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ	מחיר לדונם
1	3,244	₪ 1,111,111	₪ 1,332,797	₪ 2,443,908	₪ 753,363
2	1,570	₪ 108,633	₪ 1,129,367	₪ 1,238,000	₪ 788,535
3	1,565	₪ 111,136	₪ 1,127,549	₪ 1,238,685	₪ 791,492
4	2,011	₪ 310,000	₪ 1,289,759	₪ 1,599,759	₪ 795,504
5	1,272	₪ 50,000	₪ 1,020,985	₪ 1,070,985	₪ 841,969
6	1,211	₪ 1,340,000	₪ 536,816	₪ 1,876,816	₪ 1,549,807

10.3.3. **ניתוח נתוני ההשוואה:**

<u>מס"ד 1 – ניתוח שטח מבונה אקו' לדונם קרקע ביעוד מלאכה ותעשיה זעירה בבועיינה נוג'ידאת:</u>

זכויות הבניה עפ"י תכנית ג/10695: עיקרי 60%, שירות 20%, תכסית 60%, 2 קומות.

מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' (במ"ר)
עיקרי בקומת קרקע	500	1	500
שירות בקומת הקרקע	100	0.5	50
עיקרי בקומה א'	100	0.5	50
שירות בקומה א'	100	0.25	25
חצר	400	0.3	120
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בדונם			745
מחיר לדונם			₪ 753,363
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 1,011
התאמות	התאמה למיקום	1.3	₪ 1,314
	התאמה לבעלות	0.97	**₪ 1,355**

<u>מס"ד 2-3 - ניתוח שטח מבונה אקו' לדונם קרקע ביעוד תעשיה קלה ומלאכה בביר אל מכסור:</u>

זכויות הבניה עפ"י תכנית תמל/1020: עיקרי 1,000 מ"ר, שירות 50 מ"ר, תכסית 40%, 3 קומות.

מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' (במ"ר)
עיקרי בקומת קרקע	375	1	375
שירות בקומת הקרקע	25	0.5	13
עיקרי בקומה א'	375	0.5	188
שירות בקומה א'	25	0.25	6
יתרת שטח עיקרי בקומה ב'	250	0.2	50
חצר	600	0.3	180
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בדונם			812
מחיר ממוצע לדונם (מס"ד 2-3)			₪ 790,014
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 973
התאמות	התאמה למיקום	1.3	₪ 1,265
	התאמה לזמינות	1.1	₪ 1,392
	התאמה לבעלות	0.97	**₪ 1,435**

מס״ד 4-5 – ניתוח שטח מבונה אקו׳ לדונם קרקע ביעוד תעשיה קלה ומלאכה בביר אל מכסור:

זכויות הבניה עפ״י תכנית תמל/1020: עיקרי 1,000 מ״ר, שירות 50 מ״ר, תכסית 50%, 3 קומות.

מהות	שטח (במ״ר)	מקדם אקו׳	סה״כ שטח אקו׳ (במ״ר)
עיקרי בקומת קרקע	475	1	475
שירות בקומת הקרקע	25	0.5	13
עיקרי בקומה א'	475	0.5	238
שירות בקומה א'	25	0.25	6
יתרת שטח עיקרי בקומה ב'	50	0.2	10
חצר	500	0.3	150
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בדונם			892
מחיר ממוצע לדונם (מס"ד 4-5)			₪ 818,737
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 918
התאמות	התאמה למיקום	1.3	₪ 1,193
	התאמה לזמינות	1.1	₪ 1,312
	התאמה לבעלות	0.97	**₪ 1,353**

מס״ד 6 – ניתוח שטח מבונה אקו׳ לדונם קרקע ביעוד מלאכה ותעשיה זעירה באבו סנאן:

זכויות הבניה עפ״י תכנית ג/6770: עיקרי 80%, שירות 20%, תכסית 50%, 2 קומות.

מהות	שטח (במ״ר)	מקדם אקו׳	סה״כ שטח אקו׳ (במ״ר)
עיקרי בקומת קרקע	400	1	400
שירות בקומת הקרקע	100	0.5	50
עיקרי בקומה א'	400	0.5	200
שירות בקומה א'	100	0.25	25
חצר	500	0.3	150
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בדונם			825
מחיר לדונם			₪ 1,549,807
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 1,879
התאמות	התאמה למיקום	1	₪ 1,879
	התאמה לבעלות	0.97	**₪ 1,937**

סיכום הנתונים		
מס"ד	**אזור תעשיה**	**שווי מ"ר מבונה אקו'**
1	בועיינה נוג'ידאת	₪ 1,355
2-3	ביר אל מכסור	₪ 1,435
4-5		₪ 1,353
6	אבו סנאן	₪ 1,937
ממוצע		**₪ 1,520**

מניתוח הנתונים שלעיל מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע בנכס הנישום בסך 1,520 ₪.

11. <u>תחשיבי השומה:</u>

מהות	שיעור בניה	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' (במ"ר)
עיקרי בקומת קרקע	40%	471	1	471
שירות בקומת הקרקע	10%	118	0.5	59
עיקרי בקומה א'	40%	471	0.5	236
שירות בקומה א'	10%	118	0.25	30
חצר	50%	589	0.3	177
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בנכס הנישום				973
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 1,520
סה"כ שווי הנכס הנישום כולל פיתוח וללא מע"מ				₪ 1,478,960
עלויות פיתוח (עפ"י שומת המשיבה)				₪ 584,252
שווי הנכס הנישום ללא פיתוח וללא מע"מ				₪ 894,708
סה"כ שווי הנכס הנישום ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל				**₪ 895,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן), במרכיב הקרקע בנכס הנדון כריק ופנוי, וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז – תעשייה הינו:

895,000 ₪ (שמונה מאות תשעים וחמישה אלף ₪).

הערך הנקוב אינו כולל מע"מ ואינו כולל 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 ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

ב ב ר כ ה,

יעל הורן
שמאית מקרקעין מחוזית
מנהלת מחוז חיפה והצפון

<u>העתקים:</u>
גב' איריס כפרי-משה – ראש תחום שמאות ברמ"י, מרחב צפון והגולן.