תאריך עברי	:	ב' שבט תשפ"ג
תאריך לועזי	:	24-01-23
מס' תיק רמ"י	:	900407310
מס' פנייה	:	46354
לקביעת שכ"ט	:	7.24 יח' שומה

לכבוד

גב' לירז ביטון
צוות לקידום עסקות
רמ"י – מרחב חיפה
lirazb@land.gov.il

מר אריק בן שימול
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
המדגרה, בית חרות
bsarik@arik-shamaut.co.il

מר רונן רוזנטל
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
קרית האומנים, קציר
Ronen@RRReac.com

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

קרקע ביעוד לתעשיה ומשרדים, חלקה 61 (בשלמות) בגוש 18039

רחוב הגומא, אזור התעשיה, עכו

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") שנתקבלה ביום 1.8.2022 להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בחלופות דלקמן:

חלופה 1- אומדן שווי זכות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות (ראה סעיף 7.3 להלן).

חלופה 2- אומדן שווי זכות הבעלות המלאה לפי תכנית מאושרת ופוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אריק בן שימול ביום 4.4.2022 – להלן: "**המשיבה**"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר רונן רוזנטל מיום 20.7.2022 – להלן: "**המשיגים**".

1.3. ביום 21.9.2022 נערך דיון מקצועי בהשתתפות הצדדים בענין הנדון באמצעות אפליקציית ZOOM. מטעם המשיבה הופיע אריק בן שימול, שמאי מקרקעין ומטעם המשיגים הופיעו רונן רוזנטל ומיכאל סופר, שמאי מקרקעין. תקציר הדיון נשלח לצדדים בו ביום תוך מתן זמן תגובה והשלמת מסמכים עד ליום 3.10.2022 ומתן זמן תגובה נוסף לחומר שהועבר עד ליום 23.10.2022.

1.4. ביום 22.9.2022 העביר שמאי המשיגים את תגובתו לתקציר הדיון הכוללת גם מספר הסכמים ותמונות, וכן מספר שקפי מצגת.

1.5. הצדדים חלוקים בין היתר, בעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע הנדונה.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	18039
חלקה	:	61
שטח חלקה רשום	:	3,883 מ״ר
מהות הנכס	:	מגרש ביעוד תעשיה (חלופה א) ומשרדים ומסחר (חלופה ב).
מיקום הנכס	:	רחוב הגומא, אזור התעשיה, דרום עכו.

3. הזכויות המוערכות:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 4.4.2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביום 15.1.2023 נערך ביקור בנכס ע״י החו״מ.

6. תיאור הסביבה והנכס:

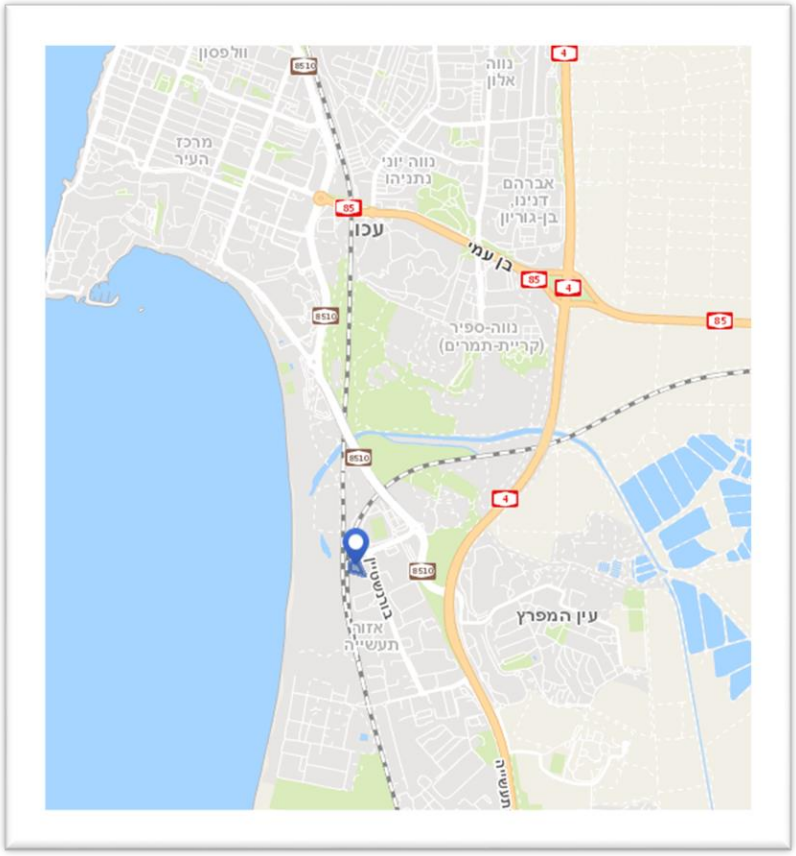
6.1. תיאור הסביבה:

הנכס שבנדון ממוקם בקצה הצפוני של אזור התעשיה הדרומי של העיר עכו.

אזור התעשייה עכו דרום נמצא סמוך לקיבוצים כפר מסריק ועין המפרץ, ברצועה המשתרכת לאורך כ- 3 ק״מ בין כביש מס׳ 4 לבין מסילת הברזל (בחלקו גם ממערב למסילה), מדרום לנחל נעמן. בין התעשיות הנמצאות באזור התעשייה הדרומי של עכו : שטראוס-עלית, טמבור, צינורות המזרח התיכון, מפעל מחזור, בתי מלאכה, מוסכים ומסחר.

פני השטח מישוריים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל עמודי תאורה, כבישים, תשתיות מים, חשמל וביוב.

תרשים סביבת הנכס:



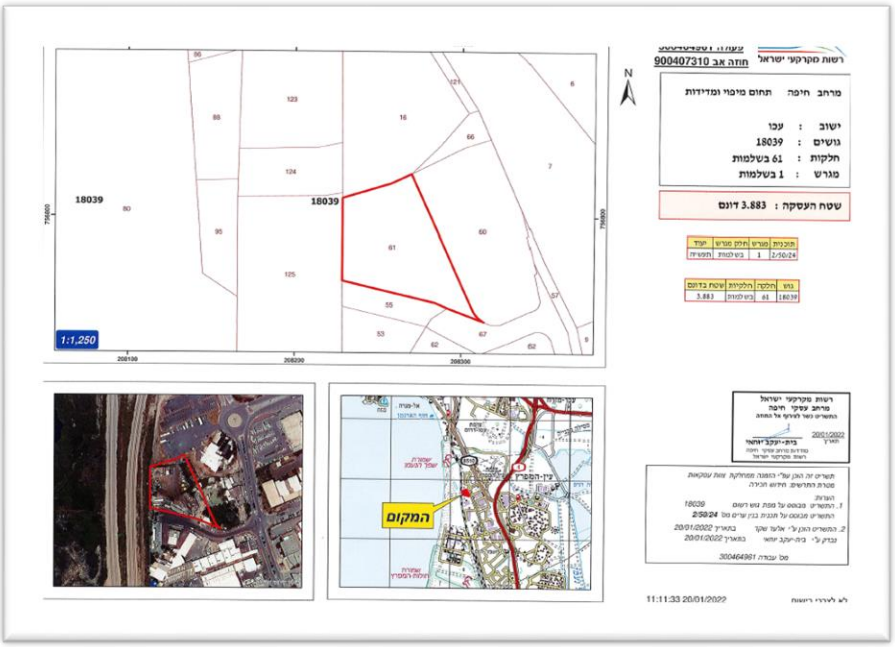
6.2. תיאור החלקה והנכס:

הנכס הנדון מהווה את חלקה 61 בגוש 18039, ברחוב הגומא בצפון אזור התעשיה הדרומי של העיר עכו.
רחוב הגומא הינו רחוב קטן ללא מוצא המתפצל מרחוב בורנשטיין שהינו הרחוב הראשי באזור התעשיה.
החלקה הנדונה משתרעת על פני שטח של 3,883 מ״ר ובעלת צורה בלתי רגולרית ונמצאת בקצהו המערבי של הרחוב.
פני השטח הנשום ריקים מבינוי וחלק מהקרקע סלול אספלט. בתחום החלקה פזורה פסולת ובקצותיה קיימים שיחים וצמחיה עונתית מסוגים שונים. בנוסף, נראה כי קיים בינוי מהחלקה השכנה ממזרח החורג לתחום החלקה הנדונה.
במרחק של כ-15 מ׳ לערך מערבית לחטיבת הקרקע, עובר תוואי מסילת הברזל של רכבת ישראל.
בסמוך ובמרחק של כ-120 מ׳ לערך צפונית לחלקה, ממוקם אצטדיון הכדורגל ״טוטו עכו״ המשמש כ״אצטדיון הבית״ של קבוצת הכדורגל העירונית ״הפועל עכו״.
הטופוגרפיה במקום כמעט מישורית.

תשריט הנכס על רקע הסביבה (מקור: הפורטל הגאוגרפי הלאומי):



נשוא השומה בהתאם לתשריט שהוצג ע"י רמ"י:



להלן תמונת הנכס וסביבתו:



7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נצרת-שלוחת עכו עבור החלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 3.1.2023 עולים בין היתר פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: חלקה 61 בגוש 18039, רשות מקומית – עיריית עכו.

שטח רשום: 3,883 מ"ר.

בעלויות: רשות הפתוח, בשלמות.

מס' ישן של החלקה: 18039/59.

7.2. חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מיום 28.5.1979 שנערך ונחתם בין מינהל מקרקעי ישראל ("המחכיר") ובין אירנה פישר (2/8 חלקים), חוה פינק (3/8 חלקים) וחנה אליזבטה פישר (3/8 חלקים) ("החוכרים"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

זיהוי המוחכר: מגרש 1 לפי תב"ע 1247, בשטח 3,650 מ"ר[1] בערך, גוש רשום 18039, חלקות 14,15 (חלקים).

קיבולת בניה: לא צוין.

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 16.12.1973 וכלה ביום 15.12.2022.

מטרת החכירה: מפעל ליצור לוחות בידוד.

[1] השטח הרשום שונה והינו 3,883 מ"ר וכפי שצוין בסעיף 7.1 ובסעיף 2 לעיל. שומתנו תיערך לפי השטח הרשום, כפי המופיע בהזמנת השומה, בחוות הדעת התכנונית שהוצגה בפנינו וכפי המוסכם על הצדדים.

7.3. זכויות חוזיות

חלופה 1 עוסקת בהערכת הזכויות לפי זכויות חוזיות. מאחר ולא מצוינת קבולת הבניה, מונחת קבולת מלאה לפי תכנית 1247 שצוינה בחוזה וכפי שנקטו גם הצדדים העומדת על 115% בניה בסה"כ שהם כ- 4,465 מ"ר.

8. מצב תכנוני:

להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י ובהתאם לחוות דעת תכנונית מיום 16.3.2022 שנערכה ע"י רמ"י ואשר הוצגה בפנינו :

מס"ד	רמת תכנון	מספר תכנית	תאריך פרסום	מספר ילקוט	מהות התכנית
1	מתאר כוללנית	ג/21535	21/02/2017	7454	הכנת תכנית מתאר כוללנית לעיר
2	מתאר מקומית	ג/849	17/03/1996	4392	מתאר עכו
3	מפורטת	1247	03/05/1973	1915	אזור תעשיה רגילה

8.1. תכנית בניין עיר מפורטת מס' 1247:

התכנית המפורטת הרלוונטית החלה בתחום הנכס הנישום היא תכנית בניין עיר מס' 1247, תכנית מפורטת באזור התעשייה של עכו- החלק המערבי, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 03 במאי 1973 בילקוט פרסומים מס' 1915. התכנית חלה על שטח של 507.700 דונם ומטרתה ליעד שטח לאזורי התעשייה, המלאכה והאחסנה ולהציע צורת בנוי וחלוקת שטח המיועד לתעשייה, מלאכה והאחסנה. ייעוד הנכס (מגרש 1) בתכנית הוא אזור תעשיה ומלאכה זעירה.

תכליות- אולמות ומתקני תעשיה מכוסים תמידיים, מחסנים, סככות אחסנה וגרגיים (מחסנים ללא גג וקירות אינם נכללים בשטח הבניה) משרדים וחצרי תערוכות, ביתנים, בנייני חברה (בתי אוכל, חדרי מנוחה, חדרי כבאים וחדרים לעזרה ראשונה) חדרי שומרים ובתי דירה לשומרים.

זכויות הבניה :

ייעוד	אחוזי הבניה בקומת קרקע	אחוזי הבניה בקומה א'	אחוזי הבניה בקומה ב'	קווי בניין			גובה מבנה	
				קדמי	צידי	אחורי	במטרים	מס' קומות
תעשייה	75%	20%	20%	8	5	5	12	3

מיקום הנכס על רקע התשריט:



8.2. תכנית מתאר מקומית מס' ג/849:

תכנית מתאר מקומית מס' ג/849 –אשר פורסמה למתן תוקף ביום 17 במרץ 1996 בילקוט פרסומים 4392. המגרש הנישום מסווג בתכנית בייעוד אזור לנופש. השימושים המותרים הם קיטנות ומחנות נופש עם מבנים קבועים, ארעיים או אוהלים, כפרי נופש, מחנאות, מועדוני ספורט ונופש – על כל המבנים והמתקנים הדרושים.

זכויות הבניה:

אחוזי בניה : 10%.

סה"כ יחידות : 200.

גודל מינימלי של מגרש, מס' קומות ומרווחי בניה ייקבעו לפי ת.ב.ע מפורטת.

8.3. תכנית מפורטת מס' ג/12042:

תכנית מפורטת מס' ג/12042 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 28 בספטמבר 2006 בילקוט פרסומים 5585. מטרת התכנית, בין היתר, הינה יצירת מסגרת תכנונית להרחבת רצועת המקרקעין למסילת ברזל בקטע קריות –עכו על ידי שינויים ביעודי הקרקע, לייעד רצועת מקרקעין למסילת ברזל ולשנות יעוד השטח. מערבה של החלקה הנדונה כלולה בתחום תכנית זו ומסומנת ביעוד תעשיה. בתכנית צוין כי קווי הבנין יהיו בהתאם להוראות תמ"א 23.

מיקום הנכס על רקע התשריט:



8.4. <u>תכנית מתאר כוללנית מס' ג/21535:</u>

תכנית מתאר כוללנית מס' ג/21535 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 21 בפברואר 2017 בילקוט פרסומים 7454. התכנית חלה על שטח של 15,042.720 דונם וחלק ממטרותיה היא שדרוג אזור התעשייה לאזור תעשיה ומשרדים הכולל מגוון שירותים. תכנית זו משנה את תכנית ג/849 בהתייחס להוראות בעלות אופי של תכנית מתאר. תכנית זו אינה משנה את תכנית ג/849 בהתייחס להוראות בעלות אופי של תכנית מפורטת. הנכס הנישום מסווג בתכנית הכוללנית בייעוד תעשייה ומשרדים (מתחם י"ב). השימושים העיקריים הינם מפעלי תעשייה ותעשייה עתירת ידע, מוסכים ותחנות תדלוק, משרדים ומסחר.

זכויות הבניה הינם 150% במגרש, מתוכם 20% מזכויות הבניה במתחם יוקצו למסחר. הגובה ייקבע בהתאם לנספח תכנית בניה עירונית.

מיקום הנכס הנדון על רקע תשריט התכנית:



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	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	₪ 4,044,000	₪ 4,000,000
2	₪ 6,893,000	₪ 4,490,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**

- ❖ לצורך קביעת ערכי הבסיס ליעוד תעשיה, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה ועל גישת החילוץ למכר מגרשי תעשיה בסביבה.
- ❖ לצורך קביעת ערכי הבסיס ליעוד מסחר ומשרדים, הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ ממכר תאי מסחר ומשרדים בעכו.

❖ להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[2]:

<u>תעשיה</u>:

נתוני שווי ממערכת מידע נדל"ן - קרקע ביעוד תעשייה

מס"ד	תאריך העסקה	כתובת	גו"ח	שטח רשום	שטח נמכר	יעוד	שווי מוערך	שווי מ"ר קרקע	התאמה למועד	התאמה למיקום	שווי מ"ר מתואם
1	14/03/2017	רח' החשמל פינת	10412/28	4218	4218	אזור תעשייה	₪ 5,250,000	₪ 1,245	1.22	0.8	₪ 1,215
2	10/06/2018	אזור תעשייה עכו	10412/10	3675	2205	אזור תעשייה	₪ 1,950,000	₪ 884	1.15	1	₪ 1,017
סה"כ בממוצע											₪ 1,116

נתוני שווי ממערכת מידע נדל"ן - נכסים בנויים ביעוד תעשייה

מס"ד	תאריך העסקה	כתובת	גו"ח	שטח החלקה	שטח בנוי במ"ר	שווי מוערך	התאמה למועד	שווי מתואם	שווי למ"ר
1	04/07/2019	רח' היוצר	10412/24	6329	428	₪ 1,900,000	1.12	₪ 2,128,000	₪ 4,972
2	27/11/2019	רח' בורנשטיין 16	18039/9/2	48427	590	₪ 2,840,000	1.1	₪ 3,124,000	₪ 5,295
סה"כ בממוצע									₪ 5,133
בניכוי יזמות								1.1	₪ 4,667
תרומת הבנוי									₪ 2,000
שווי מ"ר קרקע מבונה									₪ 2,667
שווי למ"ר קרקע - הונח בינוי 50% בק"ק * 3 קומות								50%	₪ 1,333

עסקת מכר למבנה תעשייה - חלקה בשלמות

מועד המכר	01/07/2019	מבנה משנת 2000	
גוש / חלקה	18041/92		
שטח המגרש	4052		
שטח בנוי	4200	עפ"י היתר 2100 לקומה	
תמורה	₪ 12,500,000		
חילוץ שווי מרכיב הקרקע			
התמורה			₪ 12,500,000
בניכוי יזמות		1.1	₪ 11,363,636
עלויות בנייה	4200	2000	₪ 8,400,000
יתרה לקרקע			₪ 2,963,636
שווי למ"ר קרקע			₪ 731
בהתאמה למועד		1.12	₪ 819

עסקת מכר למבנה תעשייה - חלקה בשלמות

מועד המכר	24/03/2021	מבנה משנת 2000	
גוש / חלקה	18041/92		
שטח המגרש	4052		
שטח בנוי	4200	עפ"י היתר 2100 לקומה	
תמורה	₪ 20,459,000		
חילוץ שווי מרכיב הקרקע			
התמורה			₪ 20,459,000
בניכוי יזמות		1.1	₪ 18,599,091
עלויות בנייה	4250	2500	₪ 10,625,000
יתרה לקרקע			₪ 7,974,091
שווי למ"ר קרקע			₪ 1,968

מניתוח שטח הקרקע ולאחר מתן מקדם שקלול 0.70 לעסקות הקרקע ו-0.30 לנתונים לפי גישת החילוץ, התקבל שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ ביעוד תעשיה לפי כ-1,193 ₪. בהתאם, ובהתייחס ל-1,025 מ"ר אקו' בדונם תעשיה התקבל שווי מ"ר מבונה לתעשיה לפי **1,164** ₪ כולל פיתוח.

<u>מסחר</u>:

נתוני שווי ממערכת מידע נדל"ן

מס"ד	תאריך העסקה	כתובת	גו"ח	שטח רשום	שווי מוערך	שווי מ"ר בנוי
1	15/02/2021	בן עמי 43 / יהושפט 23	18003/59/35	30	₪ 440,000	₪ 14,667
2	07/04/2021	דרך הארבעה 22	18005/205/68	19	₪ 200,000	₪ 10,526
3	06/06/2021	בן עמי 54	18006/99/1	24	₪ 256,411	₪ 10,684
4	07/02/2022	בן עמי 20 / ויצמן 17	18008/26/14	22	₪ 250,000	₪ 11,364
סה"כ בממוצע						₪ 11,810

לאחר מתן התאמה למיקום לפי 0.70, ניכוי יזמות לפי 1.10 ועלות בניה לפי 4,000 ₪, התקבל שווי למ"ר מבונה למסחר לפי **3,520** ₪ כולל פיתוח.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 13-11 לשומת המשיבה.

משרדים:

נתוני שווי ממערכת מידע נדל"ן

מס"ד	תאריך העסקה	כתובת	גו"ח	מהות הנכס	קומה	שנת בניה	שטח רשום	שווי מוערך	שווי מ"ר שטח רשום	התאמה למועד	שווי מתואם
1	30/11/2018	בן עמי 65	18005/112/39	משרד	2 מתוך 10	1990	135	₪ 1,025,641	₪ 7,597	1.15	₪ 8,737
2	09/12/2018	בן עמי 65	18005/112/33	משרד	2 מתוך 9	1989	45	₪ 350,000	₪ 7,778	1.15	₪ 8,944
3	13/01/2019	בן עמי 65	18005/112/39	משרד	2 מתוך 11	1990	135	₪ 1,025,000	₪ 7,593	1.15	₪ 8,731
4	08/07/2020	טרומפלדור 37	18007/75/20	משרד	1 מתוך 3	1950	49	₪ 399,999	₪ 8,163	1.1	₪ 8,980
5	09/12/2020	טרומפלדור 37	18007/75/70	משרד	1 מתוך 3	1950	19	₪ 150,000	₪ 7,895	1.1	₪ 8,684
									₪ 7,805		₪ 8,815

לאחר מתן התאמה למיקום לפי 0.70, ניכוי יזמות לפי 1.10 ועלות בניה לפי 4,000 ₪, התקבל שווי למ"ר מבונה למסחר לפי **1,610** ₪ כולל פיתוח.

9.2.2. **עקרונות התחשיב:**

- בחלופה א' – יעוד תעשיה, הובאה בחשבון קבולת בניה לפי תכנית 1247 של 115% בסך הכל, וזאת כמבטא את הזכויות החוזיות שהיו אותה העת.
- לשטח התעשיה בקומה א' ניתן מקדם 0.50, בקומה ב' – מקדם 0.30 ולחצר – מקדם 0.25.
- סה"כ שטח אקו' נשום בחלופה זו – 3,776 מ"ר.
- ניתנה התאמה למיקום פנימי וצמוד למסילת הברזל לפי 0.92.
- בחלופה ב' – יעוד תעשיה ומשרדים, הובאה סך קבולת בניה של 150% מתוכם יותרו למסחר – 20%.
- בפועל, חושב שטח ביעוד מסחר לפי 30% בקומת הקרקע והיתרה – 120%, הונחה לניצול כמשרדים בקומות העליונות.
- ניתנה התאמה בגין מיקום פנימי וצמוד לרכבת – לפי מקדם 0.75.
- ניתנה התאמה בגין דחיה עד לאישור תכנית מפורטת (הונח 4 שנים) – לפי מקדם 0.79.

9.2.3. תחשיב השומה:

תחשיב חלופה א - זכויות חוזיות				
שימושי / יעוד	תעשיה			
שטח נישום	3883			
קיבולת בנייה	115%	בהתאם לתוכנית מס' 1247		
שטח בקומת קרקע	75%	2912.25	1	2912
שטח בקומה א	20%	776.6	0.5	388
שטח בקומה ב	20%	776.6	0.3	233
חצר		970.75	0.25	243
סה"כ לחלופה				3776
שווי למ"ר מבונה				₪ 1,164
סה"כ שווי לחלופה				₪ 4,395,517
סה"כ בהתאמה למיקום - פנימי, צמוד למסילת הרכבת			0.92	₪ 4,043,876
סה"כ במעוגל				**₪ 4,044,000**

תחשיב חלופה ב- תב"ע בתוקף + פוטנציאל				
שימוש / יעוד	תעשייה ומשרדים (כולל שימושי מסחר) - תוכנית מתארית			
שטח נישום במ"ר	3883			
קיבולת בנייה	150%			
מתוכם למסחר	20%			
תחשיב :				
שטח למסחר בק"ק	30%	1164.9	₪ 3,520	₪ 4,100,448
יתרת שטח למשרדים	120%	4659.6	₪ 1,610	₪ 7,501,956
סה"כ שווי ביניים				₪ 11,602,404
התאמה למיקום - פנימי צמוד למסילת רכבת			0.75	₪ 8,701,803
דחייה לאישור תוכנית מפורטת - 4 שנים			0.79	₪ 6,892,643
סה"כ במעוגל				**₪ 6,893,000**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס ליעוד תעשיה, מסחר ומשרדים, הסתמך שמאי המשיגים על גישת החילוץ ועל גישת היוון ההכנסות של תאי תעשיה, מסחר ומשרדים בעכו.

❖ להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה[3]:

<u>תעשיה</u>:

צוין כי מקור הנתונים הינו תיווך נת״מ:

אזור תעשיה עכו	3,000 מ"ר	מבנה תעשיה בגובה כ-10 מ', רצפת בטון מוחלקת חדשה, גג פנאלים, שער תפעולי רחב עם רחבה תפעולית נוחה ונגישה	32 ₪
אזור תעשיה עכו	2,200 מ"ר	מבנה תעשיה (אחסנה) בגובה בין שיפועים 6-9 מ', כולל ספרינקלרים וגישה תפעולית	29 ₪
אזור תעשיה עכו	2,100 מ"ר	אולם ייצור בקומת קרקע לשימוש תעשייתי, מושקע כולל רצפה חדשה, מיזוג אוויר באולמות יצור, גישה תפעולית, ספרינקלרים ומשרדי הנהלה	30 ₪
אזור תעשיה עכו	1,400 מ"ר	מבנה תעשיה בגובה כ-8 מ', המקום מגודר עם שער כניסה חשמלי וגישה למשאיות.	32 ₪

כמו כן ציין מס׳ נתונים נוספים:

- לפי דו״ח נת״מ דמי שכירות לחציון שני של 21׳ בעכו הינם 35-40 ₪ למ״ר למבנים class A ובין 27 ל-30 ₪ למ״ר למבנים class B.
- ברח׳ החרושת באזור התעשיה כרמיאל – חלקות 32-42 בגוש 19160 מושכרים שטחי תעשיה נרחבים לפי כ-25 ₪ למ״ר.
- ברח׳ המסגר באזור התעשיה קרית ביאליק מושכר נכס בשטח של כ-530 מ״ר לפי כ-33 ₪ למ״ר.

לאור כל האמור, התבסס על דמי שכירות של 30 ₪ למ״ר, ובשיעור היוון 6.90%, קיזוז יזמות לפי 20% ובינוי לפי 3,200 ₪, התקבל **כ-1,150** ₪ למ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ.

<u>משרדים</u>:

הוצגו נתוני מכר כדלקמן:

סמ' התעשיה 15	10416/2	22.03.2022	42 מ"ר	₪ 220,000	₪ 5,238	1.00	₪ 5,238
מרכז העיר	18015/145	19.04.2021	106 מ"ר	₪ 1,058,808	₪ 9,989	0.70	₪ 6,992
טרומפלדור 37 - מרכז העיר	18007/75/70	09.12.2020	19 מ"ר	₪ 150,000	₪ 7,895	0.70	₪ 5,526
טרומפלדור 37 - מרכז העיר	18007/75/20	08.07.2020	49 מ"ר	₪ 399,999	₪ 8,163	0.70	₪ 5,714
						ממוצע	₪ 5,868

כמו כן ציין מס׳ נתונים נוספים:

- ברח׳ טרומפלדור במרכז העיר, מוצע להשכרה משרד בשטח של כ-85 מ״ר לפי כ-41 ₪ לחודש. בהתאמה למיקום 0.70 מתקבל כ-29 ₪ למ״ר.
- ברח׳ הגדוד בנהריה במיקום מרכזי, מושכרים משרדים בשטח של 356 מ״ר תמורת כ-44 ₪ למ״ר ולאחר התאמה למיקום מתקבל כ-35 ₪ למ״ר.

[3] ליתר פירוט ראה עמ׳ 21-24 לשומת המשיבה.

לאור כל האמור, התבסס על דמי שכירות של 35 ₪ למ״ר, התקבל כ-5,900 ₪ למ״ר בנוי, ובקיזוז יזמות לפי 10% ובינוי לפי 4,200 ₪, התקבל **כ-1,160** ₪ למ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ.

<u>מסחר</u>:

הוצגו נתוני מכר כדלקמן:

ויצמן 17 - מרכז העיר	18008/26/14	07.02.2022	22 מ"ר	250,000 ₪	11,364 ₪	0.70	7,955 ₪
אנילביץ 30 - מרכז העיר	18003/64/3	26.07.2021	61 מ"ר	468,000 ₪	7,672 ₪	0.70	5,370 ₪
בן עמי 54 - מרכז העיר	18006/99/1	06.06.2021	24 מ"ר	256,411 ₪	10,684 ₪	0.70	7,479 ₪
דרך הארבעה 22 - מרכז העיר	18005/205/68	07.04.2021	19 מ"ר	200,000 ₪	10,526 ₪	0.70	7,368 ₪
בן עמי 43 - מרכז העיר	18003/59/35	15.02.2021	30 מ"ר	440,000 ₪	14,667 ₪	0.70	10,267 ₪
						בממוצע	7,688 ₪
						במעוגל	**7,700 ₪**

כמו כן ציין מס׳ נתונים נוספים:

- בהחלטה בהשגה שניתנה ע״י השמאי המחוזי מר באסל בלאן לנכס ברח׳ החרושת באזור תעשיה צפוני בעכו, נקבע שווי למ״ר מסחרי למועד 5/2017 לפי כ-2,430 ₪.
- בהחלטת ועדת השגות לנכס מסחרי במושב רגבה נקבע שווי למ״ר מסחרי למועד 5/2016 לפי כ-2,320 ₪.
- ברח׳ הגדוד בנהריה במיקום מרכזי, מושכרת חנות בשטח של כ-2,700 מ״ר וגלריה חלקית תמורת כ-44 ₪ למ״ר.
- ברח׳ בן עמי בעכו מושכרות 2 חנויות בקומת קרקע בשטח של כ-22 מ״ר כל אחת לפי 79 ₪ ו-65 ₪ למ״ר. בהתאמה למיקום מתקבל כ-45 ₪ למ״ר לנדון.
- בקניון עופר בנהריה, מושכרים מגוון חנויות לפי כ-70 ₪ למ״ר, בקומות קרקע וא׳. בקומה ב׳ מושכרים לפי כ-50 ₪ למ״ר.

לאור כל האמור, התבסס על דמי שכירות של 44 ₪ למ״ר, התקבל כ-7,700 ₪ למ״ר בנוי, ובקיזוז יזמות לפי 10% ובינוי לפי 4,000 ₪, התקבל **כ-3,000** ₪ למ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ.

9.3.2. **<u>עקרונות תחשיב השומה:</u>**

- ❖ בחלופה א׳ – יעוד תעשיה, הובאה בחשבון קבולת בניה לפי תכנית 1247 של 115% בסך הכל, וזאת כמבטא את הזכויות החוזיות שהיו אותה העת.
- ❖ לשטח התעשיה בקומה א׳ ניתן מקדם 0.50, בקומה ב׳ – מקדם 0.30 ולחצר – מקדם 0.25.
- ❖ סה״כ שטח אקו׳ נשום בחלופה זו – 3,776 מ״ר.
- ❖ ניתנה התאמה למיקום פנימי וצמוד למסילת הברזל לפי 0.92.
- ❖ בחלופה ב׳ – יעוד תעשיה ומשרדים, הובאה סך קבולת בניה של 150% מתוכם יותרו למסחר – 20%.

- בפועל, חושב שטח ביעוד מסחר לפי 30% בקומת הקרקע והיתרה – 120%, הונחה לניצול כמשרדים בקומות העליונות.
- ניתנה התאמה בגין מיקום פנימי וצמוד לרכבת – לפי מקדם 0.75.
- ניתנה התאמה בגין דחיה עד לאישור תכנית מפורטת (הונח 5 שנים) – לפי מקדם 0.75.
- ניתנה התאמה לגודל עסקה לפי מקדם 0.90.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה א' – תעשיה:

קומת קרקע	75%	2,912	1	2,912
קומה א'	20%	777	0.5	388
קומה ב'	20%	777	0.3	233
חצר תפעולית		971	0.25	243
סה"כ שטח אקו'				3,776
שווי למ"ר מבונה תעשיה				₪ 1,150
שווי ביניים				₪ 4,342,650
מקדם התאמה למיקום פנימי סמוך למסילת ברזל			0.92	₪ 3,995,238
סה"כ שווי במעוגל				**₪ 4,000,000**

חלופה ב' – תעשיה, מסחר ומשרדים:

מסחר קומת קרקע	30%	1,165	1	₪ 3,000	₪ 3,494,700
קומות עליות משרדים	120%	4,660	1	₪ 1,160	₪ 5,405,136
סה"כ שווי ביניים					₪ 8,899,836
מקדם התאמה לגודל עסקה				0.90	₪ 8,009,852
מקדם התאמה למיקום פנימי סמוך למסילת ברזל				0.75	₪ 6,007,389
דחיה עד לאישור תכנית מפורטת מגלם סיכון ואי ודאות - 5 שנים שיעור היוון 6%				0.75	₪ 4,489,071
סה"כ שווי במעוגל					**₪ 4,490,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

משומות הצדדים, מטיעוניהם בדיון ומתגובותיהם לתקציר הדיון, עולים בין היתר גם הטיעונים הבאים:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- הקרקע נמצאת במיקום הגרוע באזור, זאת בשל קרבתה לתוואי מסילת הברזל, גישה מורכבת, צורה בלתי רגולרית ופלישה לשטחה.
- התכנית משנת 2006 קבעה מגבלות בניה בשל הצמידות לתוואי המסילה כגון צורך במיגון אקוסטי. דבר זה מבטל פוטנציאל עתידי במקום.
- תכנית המצב החדש אישרה שימושי משרדים ומסחר במקום, אולם לא ניתן להוציא מכוחה היתרים. לפיכך יש להביא בחשבון מקדם דחיה.
- מציין כי דוקא במקום פריפריאלי כמו עכו, יש ביקוש גדול לשטחי תעשיה מאחר ושימושים שכאלו נדחקים הצידה ואינם רצויים במרכז הארץ. לפיכך, אין כמעט הבדל בין שתי החלופות ובין תעשיה למשרדים.
- ניתוח עסקות לתעשיה מהמקום כוללות בעצם כבר את הפוטנציאל וזאת מאחר וגם עליהם חלה אותה תכנית המתאר.
- מציין כי ישנה החלטת ועדת השגות לנכס מסחרי בקיבוץ רגבה התומכת לדבריו בערכים אותם קבע כאן.

- ❖ סבור כי מקדם התאמה לגודל ניתן בהתאם לגודלן של עסקות ההשוואה ביחס לנשום.
- ❖ מציין כי בנוסף לאמור, הקרקע נמצאת באזור עם זיהומי קרקע קשים דבר המקשה על ניצול שטחי מרתף.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- ❖ סבור כי מרבית נתוני ההשוואה הינן לזכות חכירה ולא בעלות, ולכן יש לערוך התאמה לכך.
- ❖ מסכים כי קיימת בעיה בחלקה, אך מציין כי מכל מקום מדובר על צפונו של אזור התעשיה שהוא מקום טוב והמועדף ביותר בכל אזור התעשיה הנדון.
- ❖ מציין כי קיימת החלטה בהשגה לנכס מסחרי במרכז עכו התומכת בערכים שקבע כאן. כן מציין כי קיימת הכרעה בהשגה לנכס באזור התעשיה בעכו אך שם מדובר על נכס בקומה שניה ולכן אינו מבטא ערכים למסחר.
- ❖ סבור כי באם מפחיתים למיקום ולגודל – אזי יש לערוך זאת בשתי החלופות.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

הנכס נשוא השומה, ידוע כחלקה 61 (בשלמות) בגוש 18039 וממוקם ברחוב הגומא, בצפון אזור התעשיה הדרומי של העיר עכו. שאלת השומה הינה מהו שווי זכויות הבעלות בנכס לפי זכויות חוזיות ובהתאם ליעוד תעשיה (חלופה א') ומהו שווי זכות הבעלות המלאה לפי תכנית ופוטנציאל לפיהן יעוד הנכס הינו משרדים ומסחר (חלופה ב').

באשר לחלופה א', בחר שמאי המשיבה להסתמך על גישת ההשוואה הישירה לניתוח עסקות למכר מגרשים ריקים וכן על גישת החילוץ ממכר מבני תעשיה באזור התעשיה שבנדון. לעומתו, בחר שמאי המשיגים להסתמך על גישת היוון ההכנסות לנתוני דמי שכירות המקובלים במקום תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

באשר לחלופה ב', שמאי הצדדים בחרו לנתח עסקות למכר משרדים וחנויות הממוקמות בעיקר בעיר עכו, כאשר שמאי המשיגים נקט גם בגישת היוון ההכנסות וניתח נתוני דמי שכירות המקובלים במקום. שמאי הצדדים תמימי דעים באשר למיקומו הנחות משמעותית לשימושי מסחר ומשרדים של אזור התעשיה הנדון ביחס לעיר עכו בכלל ובאשר למיקומו ומאפייניו של הנכס הנדון ביחס לאזור התעשיה עצמו בפרט.

משכך, הסוגיה המהותית העומדת לפנינו הינה איתור וניתוח נתוני ההשוואה העדיפים ביותר באשר לכל אחד מיעודי הקרקע השונים וההתאמות אותן יש לבצע ביחס לנכס הנשום.

בהתאם לתקן מס' 3 לתקינה השמאית, הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר לקביעת שווי זכות הבעלות, הינה גישת ההשוואה.

בחלופה ליעוד תעשיה השתמשנו בגישת השוואה זו למכר מגרשים ריקים וכן התבססנו על גישת היוון דמי שכירות תוך שימוש בגישת החילוץ.

בחלופה ב' לפיה יעוד הקרקע הינו לשימושי משרדים ומסחר, התבססנו על גישת היוון דמי שכירות ועל גישת החילוץ ממכר נכסים בנויים. זאת מאחר ולא מצאנו עסקות למגרשים ריקים בשימושים אלו.

10.2. <u>עקרונות ושיקולי השומה:</u>

10.2.1. **עסקות ההשוואה** – חלופה א' – חלופה זו עוסקת בשווי הזכויות ביעוד תעשיה ובהתאם לזכויות החוזיות. אני סבור כי הסתמכות על ערכי הקרקע המתקבלים מעסקות המבוצעות לקרקעות בתחום אזור התעשיה ובסמוך לנכס הנדון – אינו נכון. זאת מאחר ועסקות אלו מושפעות מהכללתם בתחום תכנית המתאר ג/21535 המתירה במקום גם שימושי מסחר ומשרדים ולפיכך אינן מבטאות שווי ביעוד "טהור" לתעשיה כפי המתבקש בחלופה זו. לפיכך, בחרנו לנתח עסקות השוואה לקרקעות באזור התעשיה קרית ביאליק המבטאים יותר שימושי תעשיה מסורתיים. לנתונים אלו ניתנה התאמה למועד (לפי 4% לשנה, כפי שהובא באשר להם בהכרעה בהשגה שניתנה לא מכבר באשר לנכס באזור התעשיה בקרית ביאליק על ידי השמאית המחוזית, גב' לילך אמבון (אופק 46486), לבעלות (0.97) ולמיקום (0.90). על אותה הדרך, ניתחנו נתוני מכרזי רמ"י לקרקעות באזור תעשיה מעלות – כפר ורדים המאופיינים יותר בשימושי תעשיה מסורתית.

בנוסף, התבססנו גם על גישת החילוץ ועל גישת היוון הכנסות דמי שכירות לנכסים בשימוש תעשיה ואחסנה.

באשר לחלופה ב', העוסקת בשווי הזכויות ביעוד משרדים ומסחר, בחרנו להתבסס על נתוני מכר לנכסים בנויים ביעודים אלו שהוצגו בשומות הצדדים וכן על ניתוח המבוסס על דמי שכירות המשולמים בסביבה לייעודי קרקע אלו. מאחר וקיימים נתונים מספקים ליעודים אלו – מהעיר עכו עצמה, בחרנו שלא לנתח עסקות בערים אחרות שהוצגו בשומת המשיגים, דבר המצריך שימוש בהנחות והתאמות נוספות.

10.2.2. **התאמות לבעלות, מועד ומיקום** – בשתי החלופות ערכנו, במידת הצורך, התאמה לבעלות לפי חלוקה במקדם 0.97 במקרים בהם הקרקע אינה בבעלות גורם פרטי. ברם, בניתוח עסקות לפי גישת היוון דמי שכירות – לא בצענו התאמה שכזו שכן גובה דמי השכירות אינו מושפע מזכות הבעלות או החכירה של המשכיר. כמו כן, נערכו התאמות למיקום ולמועד הקובע במידת הצורך.

בנוסף, מצאתי לנכון לערוך התאמה פרטנית למיקום בתוך אזור התעשיה עצמו. זאת בשל מיקום הנכס – עורפי, ברחוב פנימי קטן וללא מוצא ובשל צורתו ומאפייניו – צורה אי רגולרית ומיקום בצמוד לתוואי מסילת הברזל. ברם, התאמות אלו משמעותיות הרבה יותר בחלופה ב' – יעוד משרדים ומסחר[4], שם נדרשת חשיפה ותכנון מיטבי לצורך

[4] שימוש מסחר רגיש יותר למיקום מאשר שימוש למשרדים, ולכן ניתן להם מקדם שונה.

שימוש יעיל וטוב מאשר יעוד תעשיה שפחות מושפע מאי חשיפה שכזו.
לכן בחלופה א' יינתן מקדם פרטני של **0.95** ובחלופה ב' – **מקדם 0.90.**

10.2.3. **התאמות לגודל** – בשל גודלה של חטיבת הקרקע הנדונה, הובאה בחשבון התאמה לגודל בשיעור של **0.90,** זאת בהתאם לגודל השטח של עסקות ההשוואה ובחלופה ב' בלבד (בחלופה א' ניתנה התאמה שכזו בבחינת ערכי השווי שהתקבלו מגישת היוון דמי השכירות).

10.2.4. **התאמה בגין דחיה** – יעוד הקרקע בשימושי משרדים ומסחר הינו פוטנציאל הנובע מתכנית המתאר של העיר עכו - תכנית ג/21535 ועל מנת לנצלם יש צורך בהכנת תכנית מפורטת בה, לפי הוראות תכנית המתאר, יש צורך להתייחס בהרחבה גם לסביבת הנכס בהיבטים שונים. שני הצדדים תמימי דעים כי יש צורך בהפחתה בגין דחיה, אך הם חלוקים האם המקדם הראוי לכך הינו 0.79 (מבטא דחיה ל-4 שנים, כפי שיטת שמאי המשיבה) או 0.75 (מבטא דחיה ל-5 שנים, כפי שיטת שמאי המשיגים). מאחר וכאמור התרשמתי כי מדובר בהכנת תכנית מורכבת למדי, מקובל עלי מקדם **0.75** וכפי שיטת שמאי המשיגים.

10.2.5. **הוצאות פיתוח סביבתי -** בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

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

<u>תעשיה:</u>

להלן ניתוח עסקות השוואה לקרקעות ביעוד תעשיה באזה"ת קרית ביאליק (מקור: אתר רמ"י ואתר רשות המיסים):

מס"ד	מקור	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שטח במ"ר
1	רשות המיסים	12584/24/3	22/12/2021	₪ 3,015,000	1,495
2	מכרז רמ"י	12583/83/316	15/11/2020	₪ 6,993,934	4,237
3	רשות המיסים	12584/24/3	31/01/2019	₪ 3,130,000	1,495

הערה למס״ד 2 : הובא בחשבון סכום הזכיה במכרז רמ״י בתוספת הוצאות פיתוח כמפורט :

הוצאות פיתוח למכרז רמ״י בתוספת הוצאות פיתוח נורמטיביות (מס״ד 2)				
	תעשיה רמה רגילה (מדד דצמבר 2016)	מוצמד למועד העסקה	שטח העסקה במ״ר	גובה הוצאות הפיתוח
קרקע + מבונה עד 100%	150	151.65	4,237	₪ 642,541
מבונה מעל 100%	135	136.49	3,391	₪ 462,838
סך הוצאות פיתוח				₪ 1,105,379
תמורה בהתאם לתוצאת מכרז רמ״י				₪ **5,888,555**
שווי מגרש כולל הוצאות פיתוח				₪ **6,993,934**

מס״ד	תמורה	שטח מבונה אקו׳ במ״ר	שווי מ״ר מבונה	התאמה למועד (4%)	מתואם למועד הקובע
1	₪ 3,015,000	1,458	₪ 2,068	1.01	₪ 2,089
2	₪ 6,993,934	4,132	₪ 1,693	1.06	₪ 1,795
3	₪ 3,130,000	1,458	₪ 2,147	1.13	₪ 2,426
ממוצע שווי מ״ר מבונה אקו׳					₪ **2,103**

ניתוח זכויות בניה בעסקות ההשוואה :

שטח מגרש במ״ר	תכסית	אחוזי בניה - עיקרי	מס קומות	שירות משטח עיקרי
1495	50%	150%	4	0.2
סה״כ בנוי בק״ק	747.5	2,242.50	סה״כ שירות	448.5

ניתוח שטח מבונה אקו׳ לעסקה מס״ד 1 ו-3			1495
מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו	שטח מבונה אקו׳
עיקרי ק״ק	598	1	598.0
שירות ק״ק	149.50	0.5	74.8
עיקרי ק״א	598	0.5	299.0
שירות ק״א	149.50	0.25	37.4
עיקרי שאר הקומות	1047	0.2	209.4
שירות שאר הקומות	149.50	0.1	15.0
חצר	747.5	0.3	224.3
סה״כ שטח מבונה אקו׳ במ״ר			**1,458**

שטח מגרש במ"ר	תכסית	אחוזי בניה - עיקרי	מס קומות	שירות משטח עיקרי
4237	50%	150%	4	0.2
סה"כ בנוי בק"ק	2118.5	6355.5	סה"כ שירות	1271.1

ניתוח שטח מבונה אקו' לעסקה מס"ד 2 (מכרז רמ"י)			4237
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו	שטח מבונה אקו'
ק"ק עיקרי	1695	1	1695
ק"ק שרות	424	0.5	212
ק"א עיקרי	1695	0.5	847.5
ק"א שרות	424	0.25	106
עיקרי שאר הקומות	2966	0.2	593.2
שרות שאר הקומות	424	0.1	42.4
חצר	2119	0.3	635.7
סה"כ שטח מבונה אקו', במ"ר			**4,132**

סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו' הינו כאמור, 2,103 ₪ למ"ר. לאחר התאמה לבעלות (0.97/) ולמיקום (0.90) מתקבל שווי לתעשיה לפי **1,951** ₪ **למ"ר מבונה אקו'** כולל פיתוח וללא מע"מ ונכון למועד הקובע שבנדון.

<u>ניתוח מכרזי רמ"י למכר מגרשים ריקים באזור התעשיה מעלות – כפר ורדים</u> :

גישת ההשוואה למכר מגרשים ריקים

בנוסף לכך, הבאנו בחשבון ניתוח מכרזי רמ"י מאזור תעשיה "מעלות - כפר ורדים".

אזור תעשיה זה מאופיין בשימושי תעשיה מסורתית.

מכרזים מעלות תרשיחא - כפר הורדים לפי תכנית מפורטת מספר ג/21618

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	התאמה למועד קובע	מ"ר מבונה אקו'	שווי למ"ר מבונה אקו'
1	23/05/2021	51/2021	18415/30	31	6.560	₪ 662,000	₪ 4,638,165	₪ 5,300,165	₪ 807,952	₪ 848,350	960.0	₪ 884
2			18415/30,33	32	4.944	₪ 360,000	₪ 3,495,592	₪ 3,855,592	₪ 779,853	₪ 818,846	960.0	₪ 853
3	29/12/2021	331/2021	18415/30,33,34	33	4.722	₪ 996,726	₪ 3,338,630	₪ 4,335,356	₪ 918,119	₪ 936,481	960.0	₪ 976
4			18415/30,34	34	4.471	₪ 881,109	₪ 3,248,602	₪ 4,129,711	₪ 923,666	₪ 942,139	960.0	₪ 981
שווי ממוצע למ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ וכולל פיתוח												₪ 924
התאמה למקום											1.20	₪ 1,109
התאמה לפיתוח אזורי											1.10	₪ 1,220
התאמה לבעלות חלוקה ב - 0.97, התקבל שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ וכולל פיתוח											0.97	**₪ 1,258**

יעוד תעשיה לפי תכנית ג/21618

ניתוח מ״ר מבונה

זכויות הבניה:

עיקרי מעל לכניסה הקובעת - 80%

שירות מעל לכניסה הקובעת - 40%

שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת- 40%

תכסית 40% , 4 קומות מעל לכניסה 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת

שטח מגרש לניתוח (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	400	1.00	400.0
עיקרי בקומה א'	400	0.50	200.0
שטחי שירות*	400	0.30	120.0
שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת	400	0.15	60.0
חצר	600	0.30	180.0
סה״כ מ״ר מבונה אקו' בדונם			**960.0**

*משקלל את כלל שטחי השירות העיליים

ניתוח עסקות לפי גישת החילוץ מהיוון דמי שכירות למבני תעשיה ואחסנה באזור:

נתוני דמ"ש מבוקשים לשימושי תעשיה או אחסנה בסביבה (מקור:אתר במבי):

מיקום	שטח	מחיר מבוקש	למ"ר	הפחתה למו"מ (5%)	הערות
עין שרה, נהריה	20	₪ 1,350	₪ 68	₪ 65	מחסן עם תריס חשמלי
גדיש, עכו	13	₪ 500	₪ 38	₪ 36	
יצחק שדה, נהריה	45	₪ 1,170	₪ 26	₪ 25	אחסנה בלבד
אביר יעקב, נהריה	25	₪ 700	₪ 28	₪ 27	אחסנה בלבד
אביר יעקב, נהריה	14	₪ 450	₪ 32	₪ 30	אחסנה בלבד
סולד, עכו	40	₪ 1,320	₪ 33	₪ 31	כ-2 שנים טרם המועד הקובע. לפי 30 ₪. נעשתה התאמה למועד
אזה"ת נהריה	294		₪ 33	₪ 31	כנ"ל לענין התאמה למועד. בתוספת גלריה כ-100 מ"ר
ממוצע (ללא נתון חריג וגבוה)				₪ 30	

נתונים אלו הינם ברובם לשימושי אחסנה. לפיכך, לשימושי תעשיה תינתן תוספת של כ-10%, ובסה"כ - **33 ₪ למ"ר.**

גישת היוון דמ"ש			
שמאי המשיגים ציין מס' נתוני השוואה ביעוד זה, אך לא הציג אסמכתאות מספקות להן.			
ברם, בהחלטת ועדת השגות שניתנה לא מכבר (אופק 41285) לנכס באזה"ת צפוני בנהריה, למועד קובע סוף שנת '19			
צוין כי דמי שכירות לתעשיה בסביבה הקרובה הינם 30 ₪ למ"ר.			
יוער כי דמ"ש אלו זהים לסך עליו הצ בהתאמה למועד קובע סביר לפי 33 ₪ למ"ר.			
נתון זה עולה בקנה אחד עם מקבץ נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל. התאמה לגודל (0.90) מתקזזת עם התאמה למיקום (1.10).			
שיעור התשואה בהתאם לסקר שמאי ממשלתי לחציון א' לשנת '21 הינו 6.7% (לתעשיה).			
ברם, בחרנו להסתמך על שיעור התשואה שנקבע בהחלטה		8.00%	
שיעור היזמות ועלות הבניה נלקח כפי שקבעה ועדת ההשגות.			
סה"כ מתקבל		₪ 4,950	
בניכוי יזמות	1.20	₪ 4,125	
בניכוי עלויות בניה מופחתות		₪ 2,500	
סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם - תעשיה		₪ 1,625	

מתקבל: **1,625** ₪ **למ״ר** מבונה אקו' כולל פיתוח וללא מע״מ.

סיכום – ערכי הקרקע ביעוד תעשיה:

שקלול הנתונים:	
השוואה ישירה מכר קרקעות - ק. ביאליק	**₪ 1,951**
השוואה ישירה מכר קרקעות - מכרז אזה"ת מעלות	**₪ 1,258**
גישת חילוץ והיוון דמ"ש - נהריה ועכו	**₪ 1,625**
ממוצע	₪ 1,611

מסחר:

להלן ניתוח עסקות השוואה לקרקעות ביעוד מסחר:

מסחר בעכו מקור: נתוני היצע שהופיעו בהכרעה בהשגה ראשונה לגו"ח 18101/1, עכו השומה (מיום 30.8.21, אופק 43942) נערכה ע"י מר סימון דאו, סגן מ. מחוז חיפה והצפון

מיקום	שטח (מ"ר)	מחיר מבוקש	למ"ר	הפחתה למו"מ (5%)
עכו	84	₪ 5,000	₪ 60	₪ 57
	21	₪ 1,400	₪ 67	₪ 64
	38	₪ 3,000	₪ 79	₪ 75
	16	₪ 1,200	₪ 75	₪ 71
ממוצע				₪ 67
התאמה למיקום - אזה"ת עכו			0.75	₪ 50
שיעור התשואה בהתאם לסקר שמאי ממשלתי לחציון א' לשנת 21' הינו 6.7% (למסחר ומשרדים).				
לאור מיקום פריפריאלי נוסיף חצי אחוז				7.20%
סה"כ מתקבל				₪ 8,333
בניכוי יזמות			1.15	₪ 7,246
בניכוי עלויות בניה מופחתות				₪ 4,000
סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם - מסחר				**₪ 3,246**

בנוסף לכך, נתח עסקות מכר שטחי מסחר שהוצגו בשומות הצדדים ואשר התבצעו בטווח של עד כשנתיים טרם המועד הקובע.

מסחר בעכו

מיקום	גו"ח	תאריך	שטח (מ"ר)	תמורה	התאמה למועד	למ"ר	התאמה למיקום	בעלות (/)	סה"כ
ויצמן 17	18008/26	07/02/2022	22	₪ 250,000	₪ 250,000	₪ 11,364	0.75	0.97	₪ 8,787
בן עמי 54	18006/99	06/06/2021	24	₪ 256,411	₪ 269,232	₪ 11,218	0.75	1.00	₪ 8,414
אנילביץ 30	18003/64	03/05/2021	61	₪ 468,000	₪ 491,400	₪ 8,056	0.75	1.00	₪ 6,042
הארבעה 22	18005/205	07/04/2021	19	₪ 200,000	₪ 210,000	₪ 11,053	0.75	1.00	₪ 8,290
בן עמי 43	18003/59	15/02/2021	30	₪ 440,000	₪ 462,000	₪ 15,400	0.75	1.00	₪ 11,550
									₪ 8,617
				בניכוי יזמות			1.15		₪ 7,493
					בניכוי עלויות בניה מופחתות				₪ 4,000
					סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם - מסחר				₪ 3,493

סה"כ ממוצע שתי הגישות - שווי למ"ר מבונה מסחר, לאחר התאמה למיקום, מועד ובעלות: ₪ 3,370

משרדים:

להלן ניתוח עסקות השוואה לערכי השווי ביעוד משרדים:

משרדים בעכו		מקור: יד 2			
מיקום	שטח (מ"ר)	מחיר מבוקש	למ"ר	הפחתה למו"מ (5%)	
קניון עזריאלי	1500	₪ 112,500	₪ 75		
בן עמי 47	80	₪ 3,600	₪ 45		
בן עמי	110	₪ 6,000	₪ 55		
לוחמי הגטאות	47	₪ 2,500	₪ 53		
בלטימור, אזה"ת עכו	250	₪ 5,000	₪ 22		
קניון עזריאלי	84		₪ 65		
ממוצע			₪ 53		
ממוצע ללא נתונים מקניון עזריאלי וללא נתון מאזה"ת (נתון קיצון)			₪ 51	₪ 48	
התאמה למיקום - אזה"ת עכו			0.80	₪ 38	
שיעור התשואה בהתאם לסקר שמאי ממשלתי לחציון א' לשנת '21 הינו 6.7% (למסחר ומשרדים).					
לאור מיקום פריפריאלי נוסיף חצי אחוז				7.20%	
סה"כ מתקבל				₪ 6,333	
בניכוי יזמות			1.15	₪ 5,507	
בניכוי עלויות בניה מופחתות				₪ 4,000	
סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם - משרדים				₪ 1,507	
הערה - בתחשיב לפי היוון דמ"ש אין צורך לערוך התאמה לבעלות - השכירות זהה.					
בדיקת סבירות: לפי סקר נת"מ לחציון א' לשנת '22, עולה כי מחיר למ"ר משרדים בחיפה וצפון נע בין כ-52 ₪ ועד לכ-66 ₪ למ"ר. הסך שקבענו כאן סמוך לרף הנמוך שצוין.					

בנוסף לכך, ננתח עסקות מכר משרדים שהוצגו בשומות הצדדים ואשר התבצעו בטווח של עד כשנתיים טרם המועד הקובע. העסקה בחלקה 145 בגוש 18015 המצוינת בשומת המשיג - לא אותרה ולא נותחה.:

משרדים בעכו											
מיקום	גו"ח	תאריך	שטח (מ"ר)	תמורה	התאמה למועד	למ"ר	התאמה למיקום	בעלות (/)	סה"כ		
טרומפלדור 37	18007/75	08/07/2020	49	₪ 399,999	₪ 431,999	₪ 8,816	0.80	1.00	₪ 7,053		
טרומפלדור 37	18007/75	09/12/2020	19	₪ 150,000	₪ 160,500	₪ 8,447	0.80	1.00	₪ 6,758		
התעשיה 15	10416/2	03/11/2021	42	₪ 220,000	₪ 224,400	₪ 5,343	1.00	0.97	₪ 5,508		
									₪ 6,440		
				בניכוי יזמות			1.15		₪ 5,600		
					בניכוי עלויות בניה מופחתות				₪ 4,000		
					סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם - משרדים				₪ 1,600		
סה"כ ממוצע שתי הגישות - שווי למ"ר מבונה משרדים, לאחר התאמה למיקום, מועד ובעלות:						₪ 1,554					

11. תחשיב השומה:

חלופה א' – לפי זכויות חוזיות (תעשיה):

שטח אקו' לפי חלופה א:		תעשיה			
שטח נשום (מ"ר)	3883				
	אחוזי בני	סה"כ	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר מבונה אקו'	
קבולת בניה	115%				
סה"כ בינוי בקומת קרקע	75%	2912.25	1.00	2,912.25	
סה"כ בינוי בקומה א'	20%	776.6	0.50	388.30	
סה"כ בינוי בקומה ב'	20%	776.6	0.20	155.32	
חצר (יתרה)	25%	970.75	0.30	291.23	
				3,747.10	
שווי למ"ר מבונה אקו' ביעוד זה				1,611	₪
התאמה פרטנית (ראה ס' 10.2.3 לעיל)				0.95	
סה"כ שווי הקרקע - חלופה א'				5,734,749	₪
ובמעוגל				**5,735,000**	**₪**

חלופה ב' – לפי תכנית ופוטנציאל (משרדים ומסחר):

שטח אקו' לפי חלופה ב:		משרדים ומסחר					
שטח נשום (מ"ר)	3883						
	אחוזי בניה	סה"כ	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר מבונה	שווי למ"ר מבונה	סה"כ	
קבולת בניה	150%	מתוכם 20% למסחר (20%*150%=30%)					
סה"כ בינוי בקומת קרקע - מסחר	30%	1164.9	1.00	1,164.90	3,370	3,925,713	₪
סה"כ בינוי ביתר הקומות - משרדים	120%	4659.6	1.00	4,659.60	1,554	7,241,018	₪
				5,824.50		11,166,731	₪
התאמה פרטנית (ראה ס' 10.2.3 לעיל)						0.90	
התאמה לגודל (ראה ס' 10.2.4 לעיל)						0.90	
התאמה בגין דחיה (ראה ס' 10.2.5 לעיל)						0.75	
סה"כ שווי הקרקע - חלופה ב'						6,783,789	₪
ובמעוגל						**6,784,000**	**₪**

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות בחלקה 61 בגוש 18039 ברחוב הגומא באזור התעשיה עכו, ללא מע"מ וכולל פיתוח כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בחלופות דלהלן:

12.1. **חלופה 1-** אומדן שווי זכות הבעלות בהתאם לזכויות חוזיות:

5,735,000 ₪ (חמשה מיליון שבע מאות שלושים וחמשה אלף שקלים חדשים)

12.2. **חלופה 2-** אומדן שווי זכות הבעלות המלאה לפי תכנית מאושרת ופוטנציאל:

6,784,000 ₪ (ששה מיליון שבע מאות שמונים וארבעה אלף שקלים חדשים)

ערכי השווי הנקובים **לא** כוללים מע"מ וכוללים פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי פרק 4.20 , סימן ב', בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בכבוד רב,

שלמה ולש
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון

<u>העתק</u>: גב' מיטל ורדי, ראש תחום שמאות חיפה, רמ"י.