תאריך עברי	:	כ״ז אדר תשפ״ה
תאריך לועזי	:	27 מרץ 2025
תיק רמ״י	:	201000987
מספר אופק	:	51087
לקביעת שכ״ט	:	5.14 יח״ש

לכבוד

גב׳ רחל אפל
צוות לקידום עסקות תעסוקה
מרחב צפון והגולן, רמ״י
rahel@land.gov.il

גב׳ איריס כדרי שלומוביץ
שמאית מקרקעין מטעם רמ״י
irisks@bezeqint.net

מר איתמר בוכריס
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
itamarndln@gmail.com

א.ג.נ.

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
גוש 15609, חלק מחלקה 112, מגרש 7 לפי תב״ע 251-0603878,
אזה״ת מג׳אר

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) מיום 04/11/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריק ופנוי, לפי תכנית מאושרת (תב״ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן)[1], לצורך גביית דמי חכירה מהוונים.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאית המקרקעין גב׳ איריס כדרי שלומוביץ מיום 01/04/2024 - להלן: ״שמאית המשיבה״; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע״י שמאי מקרקעין מר איתמר בוכריס מיום 01/09/2024 - להלן: ״שמאי המשיגים״.

1.3. בתאריך 05/11/2024 הועבר לצדדים, באמצעות המייל, מסמך הכרעה ללא קיום דיון, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 19/11/2024 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע״י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף.

1.4. בתאריך 13/11/2024 העביר שמאי המשיגים באמצעות המייל התייחסות לעסקות ההשוואה והכרעה בהשגה ראשונה למגרש תעשיה באזה״ת דיר חנא.

1.5. המחלוקות העיקריות בין הצדדים היא בעניין עסקות השוואה, מאפייני המגרש, מקדמי ההתאמה ושווי מ״ר מבונה אקו׳.

[1] לא הוצגה בפנינו בקשה להיתר ולכן ההכרעה מתייחסת לתכנית מאושרת (תב״ע) בלבד.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש: 15609.

חלקה: 112 (בחלק).

מגרש מס': 7 עפ"י תב"ע 251-0603878.

שטח המגרש: 1,196 מ"ר עפ"י תשריט רמ"י מיום 14/02/2024.

מהות הנכס: מגרש תעשיה.

מיקום: אזה"ת מג'אר.

3. <u>הזכות המוערכת:</u>

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

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע בהכרעה הנדונה הינו 01/04/2024, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

בתאריך 25/03/2025 נערך ביקור בנכס ביקור בנכס ובסביבה ע"י החת"מ.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

נשוא השומה הינה קרקע לתעשיה באזה"ת במג'אר.

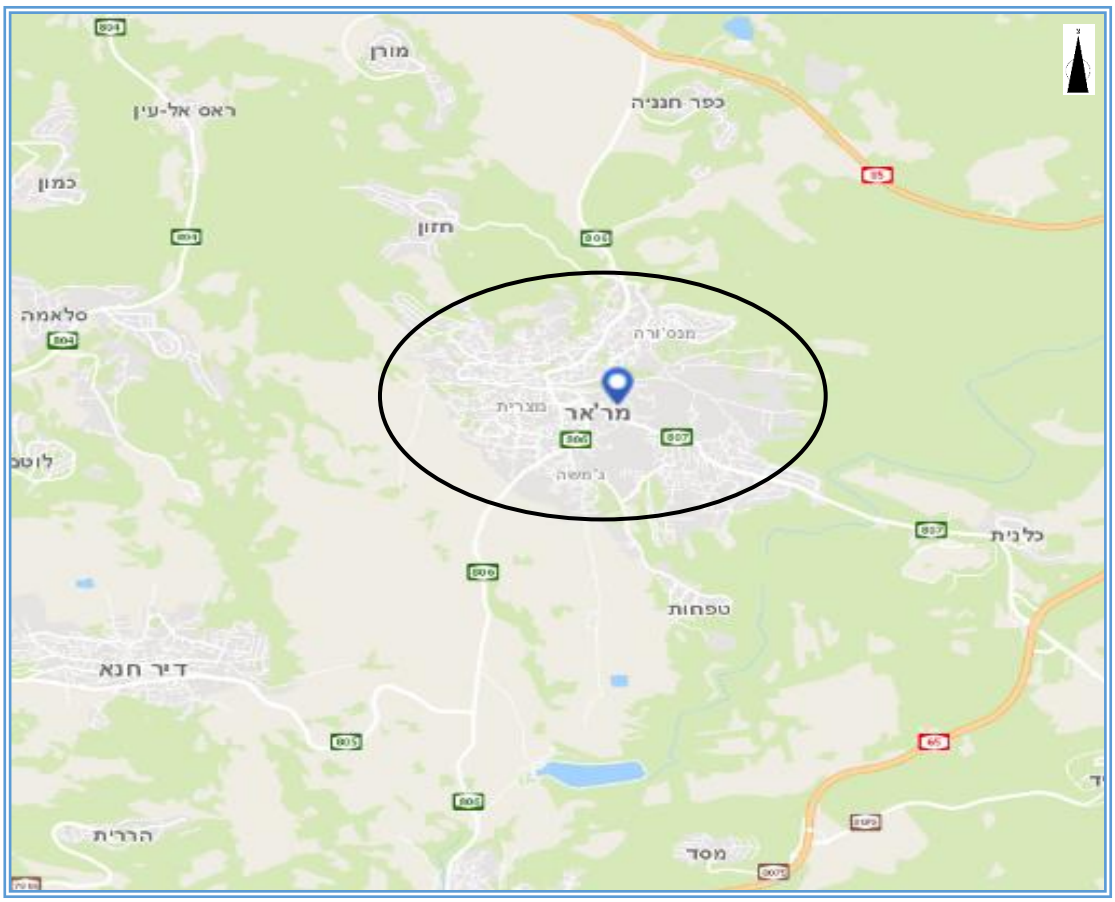
6.1. <u>תיאור הסביבה:</u>

מג'אר היא עיר בגליל התחתון, בתחומי המועצה גליל מזרחי.
העיר ממוקמת בין הישובים כלנית ממערב וכפר חנניה מצפון, והגישה אליה דרך כביש אזורי מס' 807 המסתעף מכביש 65.

אזור המלאכה והתעשיה של מג'אר נמצא בחלק הדרום מזרחי, מדרום לכביש מספר 807 בקטע הכביש צומת נחל צלמון צפון - צומת מג'אר.
האזור מאופיין בשימושי מלאכה ותעשיה הכוללים, בין היתר, מבני אחסנה, מוסכים, מפעלים שונים בתי בד ועוד. באזור נותרו מס' מגרשים לא מבונים.

הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל כביש סלול, מדרכות חלקיות בחלקן בריצוף אבן משתלבת, תאורת רחוב, תשתיות מים, ביוב וחשמל.
הגישה למקום באמצעות רחוב - "כביש 28", המסתעף מכביש אזורי 807.

תרשים סביבת הנכס:



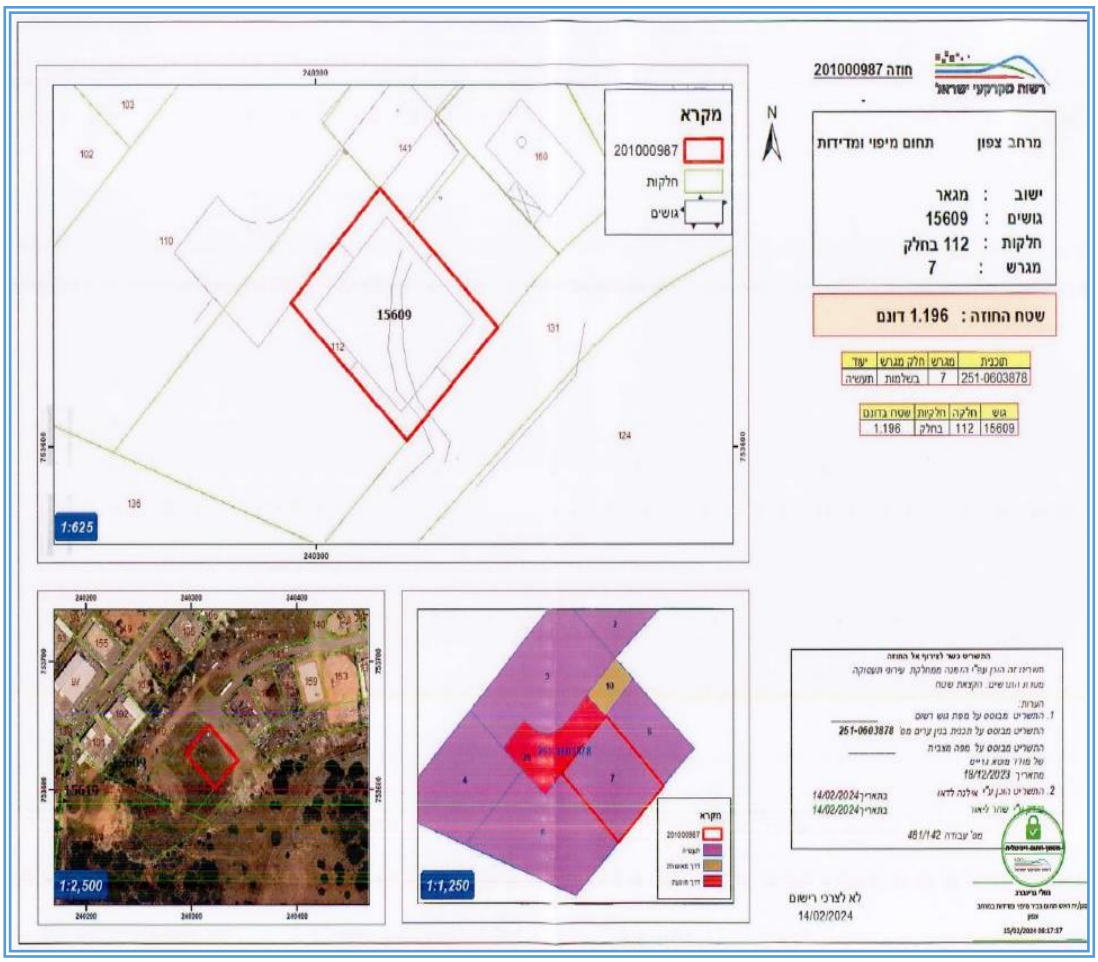
6.2. תיאור הנכס:

הנכס הנישום הינו מגרש מס׳ 7 עפ״י תב״ע 251-0603878, המיועד לתעשיה בשטח של 1,196 מ״ר. המגרש ממוקם בחלק הדרום מערבי של אזור התעשיה ובעל חזית רחבה לרחוב מתוכנן. בעת הביקור הגישה אל הנכס הינה בדרך עפר . מיקומו של המגרש פנימי וצורתו רגולרי דמוי מלבן. הטופוגרפיה הכללית מישורית ובעורף המגרש שיפוע מצפון לדרום (פני הקרקע הטבעיים של המגרש הוא הררי עם שיפוע קל עד מתון היורד מכיוון צפון מערב לכיוון דרום מזרח).

המגרש גובל: מצפון בקצה רח׳ 28 ללא מוצא ומעברו חלקה 110 ביעוד לתעשיה, ממזרח במגרש תעשיה ללא בינוי, מדרום בחלקה 131 - שטח פתוח וממערב במגרש תעשיה ללא בינוי.

הערה: הכרעה זו מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע בלבד, ללא מחוברים.

6.3. <u>תשריט הנכס כפי שצורף להזמנת השומה (הוכן בתאריך 14/02/2024):</u>



<u>קומפילציה של התכנית החלה בנכס הנישום ובסביבתו, על רקע תצלום אוויר:</u>



תמונות מביקור בנכס ובסביבתו:





7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נצרת, שהופק על ידנו באמצעות אתר האינטרנט ביום 02/12/2024 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי : גוש 15609 חלקה 112.

שטח במ"ר : 4,035 מ"ר.

בעלות : מדינת ישראל בשלמות.

7.2 חוזה חכירה:

לא הוצג בפנינו חוזה חכירה.

8. מצב תכנוני ורישוי:

להלן התכנית העיקרית והרלוונטית למטרת השומה, החלה בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ומנהל התכנון:

- **תכנית[2] מס' 251-0603878** פורסמה למתן תוקף בי.פ 10355 בתאריך 31/03/2022.
מטרת התכנית הינה חלוקה לתאי שטח למימוש מגרשי תעשיה לבניה.
בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנישום מסווג כמגרש מס' 2 בייעוד "אזור תעשיה".

השימושים המותרים:

בתי מלאכה למיניהם לרבות בתי מלאכה עם שימושים במכונות, ומפעלים תעשייתיים למעט תעשיות מזיקות, אולמות ומבני אחסנה, מוסכים לתיקוני רכב, מפעלי בלוקים וברזל, מפעלי מרצפות ומוזאיקה וליטוש שיש, מפעלי בטון מוכן, מסחר סיטונאי לעץ וחומרי בניה, בתי בד, מפעלי מזון ושימושים, אולמות שמחות ואירועים במגרשים ששטחם מ-4 ד' ומעלה, משרדים בקומות העליונות.

עיקרי ההוראות:

שינוי גודל מגרש מינימלי למגרשים; תוספת קומות; הארכת דרך וביטול קטע דרך.

להלן סיכום זכויות הבניה בנכס הנישום:

זכויות והוראות הבניה				
גודל מגרש מינ'	780	תכסית		50%
אחוזי בניה	שטח עיקרי	מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ
		שטח שירות מעל לכניסה הקובעת	שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	
	65%	10%	5%	80%
מס' קומות	3		1	
גובה	15 מ'			
קווי בניין	צידי - ימני, שמאלי ואחורי כמסומן בתשריט, קדמי - כמסומן בתשריט. חב' החשמת יכולה לדרוש קו בניין קדמי עד 6.5 מ' לצורך העברת קו חשמל.			

הערות:

א. מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה מפלס הכניסה הראשית לבניין.

ב. תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה ולהפך בתנאי שסך זכויות הבנייה ישמר.

ג. גובה הבניינים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני גג הקומה האחרונה. מעל מפלס הגג תותר בניית מעקה גג, חדר מכונות למעלית, מבני יציאה לגג ומתקני גג אחרים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג.

ד. בכל קומה יותר עד 50% בינוי.

- **תכנית רישוי:**

לא הוצגו בפני היתר בנייה או תכנית בקשה להיתר.

[2] כל מסמכי התכנית המוזכרת בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.

שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שמאית המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 1,778,000	₪ 1,295,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי השווי הסתמכה שמאית המשיבה על גישת ההשוואה, תוך ביצוע התאמות.

- מכרז רמ"י מס' 384/2021 באזה"ת כפר כנא לשמונה מגרשי תעשיה משנת 2022. לאחר התאמה למועד (1.1), התאמה למיקום (0.9) והתאמה לבעלות (0.97), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו', כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך של 2,297 ₪.
- שני מכרזי רמ"י מס' 331/2021, 51/2021 באזה"ת מעלות תרשיחא לארבעה מגרשי תעשיה משנת 2021. לאחר התאמה למועד (1.1 - 1.12), התאמה למיקום (1.1) והתאמה לבעלות (0.97), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו', כולל פיתוח וללא מע"מ, בטווח מחירים שבין 1,516 ₪/מ"ר - 1,440 ₪/מ"ר.
- מכרז רמ"י מס' 385/2021 באזה"ת קדמת גליל לשבעה מגרשי תעשיה משנת 2021. לאחר התאמה למועד (1.1), התאמה למיקום (0.85) והתאמה לבעלות (0.97), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו', כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך של 2,351 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- משיקלול הנתונים לעיל, תוך מתן משקל של 40% באזה"ת כפר כנא, משקל של 40% באזה"ת קדמת גליל ומשקל של 20% באזה"ת מעלות תרשיחא, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה בבעלות, כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך של 2,150 ₪.
- הובא בחשבון סה"כ שטח מבונה אקו' של 827 מ"ר.
- הובאו מקדמי התאמה אקו' כדלקמן:

שטח מבונה עיקרי קומת קרקע - 1.0, שטח שירות קומת קרקע - 0.5, שטח מבונה עיקרי קומה א' - 0.4, שטח שירות קומה א' - 0.2 ושטח חצר - 0.25.

9.2.3. תחשיב השומה:

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן)			חלופה 1
שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש בתב"ע	חלקה	גוש
1,196	7	112 (בחלק)	15609
251-0603878			תב"ע
תעשיה			ייעוד בהתאם לתב"ע
777.4			שטח עיקרי עילי במ"ר
119.6			שטח שירות עילי במ"ר
897			קיבולת בניה שטח עילי במ"ר
59.8			שטח שירות תת"ק במ"ר
598			תכסית במ"ר
סה"כ שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח במ"ר	תאור
544	1	544	שטח עיקרי תעשייה קומת קרקע
27	0.5	54	שטח שירות תעשייה קומת קרקע
94	0.4	234	שטח עיקרי תעשיה קומה א'
13	0.2	65	שטח שירות תעשיה קומה א'
150	0.25	598	שטח חצר
827			סה"כ שטח אקו' במגרש
₪ 2,150			שווי מ"ר מבונה ב- ₪
₪ 1,778,000			שווי המגרש ב- ₪

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה, תוך ביצוע התאמות.

- מכרז רמ"י מס' צפ/314/2020 באזה"ת בביר אל מכסור לשבעה מגרשי תעשיה משנת 2021. לאחר התאמה למועד (1.15), התאמה לבעלות (0.97) והתאמה למיקום ונגישות (1.2) מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו', כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך של 1,682 ₪.
- מכרז רמ"י מס' שצ/384/2021 באזה"ת כפר כנא לשמונה מגרשי תעשיה משנת 2022. לאחר התאמה למועד (1.09), התאמה למיקום (0.8) והתאמה לבעלות (0.97), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו', כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך של 2,142 ₪.
- תשע עסקות מכר למגרשי תעשיה באזה"ת טמרה מהשנים 2020-2024. לאחר התאמה למועד (1.03-1.23), התאמה למיקום (0.90) ומקדם דחיה של (0.84) לצורך הכנת תכנית מפורטת, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו', כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך של 1,581 ₪.

9.3.2. עקרונות תחשיב:

- ❖ משיקלול הנתונים לעיל, תוך מתן משקל של 10% באזה"ת כפר כנא, משקל של 50% באזה"ת ביר אל מכסור ומשקל של 40% באזה"ת טמרה, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה בבעלות, כולל פיתוח וללא מע"מ, בסך של 1,688 ₪.
- ❖ הובא בחשבון סה"כ שטח מבונה אקו' של 879 מ"ר.
- ❖ הובאו מקדמי התאמה אקו' כדלקמן:

שטח מבונה עיקרי קומת קרקע - 1.0, שטח שירות קומת קרקע - 0.5, שטח מבונה עיקרי קומה א' - 0.5, שטח שירות קומה א' - 0.25 ושטח חצר - 0.3.

- ❖ הובא בחשבון הפחתה בגין קרקע סלעית בשיעור של 10%.
- ❖ הובאה בחשבון הפחתה בגין מגרש בקצה רחוב ללא מוצא בשיעור של 3%.
- ❖ השווי מתבסס על נתוני השוואה מהכרעה בהשגה ראשונה למגרש תעשיה ומלאכה בדיר חנא הסמוכה, מגרש תעשיה בגוש 19420 חלק מחלקות 28 ו-17, מגרש מס' 6 עפ"י תב"ע 262-1061019, נכון למועד הקובע 24/10/2023.

9.3.3. תחשיב השומה:

שטח מגרש במ"ר			1196
ניתוח שווי מ"ר מבונה קרקע אקו'			
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מ"ר מבונה אקו
שטח עיקרי ק"ק	538	1	538
שטח שירות ק"ק	60	0.5	30
שטח עיקרי ק"א	239	0.5	120
שטח שירות ק"א	60	0.2	12
חצר	598	0.3	179
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			879
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 1,688
מקדם הפחתה בגין קרקע סלעית		10%	₪ 1,519
מקדם הפחתה בגין מגרש בקצה רחוב ללא מוצא		3%	₪ 1,473
שווי המגרש בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪ 1,295,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי הטענות שעלו בשומות הצדדים ובתגובות שנתקבלו לאחר מכן:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים:</u>

- <u>מיקום הנכס:</u> אזה"ת מג'אר נחות יותר ביחס לאזה"ת שהובאו בשומת המשיבה מכמה סיבות, מבחינת תשתיות, שטח המגרשים ונגישות תחבורתית. המגרש ממוקם במתחם שרובו לא בנוי והגישה אליו מכביש גישה צר ללא מוצא המגבילה את הנגישות והפעילות התעשייתית ולכן אין ביקוש לרכישת שטחי תעשיה במקום.
- <u>עסקות השוואה:</u> בשל העדר עסקות השוואה בקרקע בסביבת הנכס, השווי התבסס על עסקות השוואה באזה"ת של ביר אלמכסור, כפר כנא וטמרה שדומים לאזה"ת של מג'אר. עסקות ההשוואה שהשתמשה בהם שמאית המשיבה באזה"ת קדמת גליל ומעלות תרשיחא פחות מתאימות. מדובר באזורי תעשיה גדולים ומתקדמים, המשתרעים על פני שטחים נרחבים המאפשרים קליטת עסקים בקנה מידה בינוני עד גדול ומכאן יוצרת רמת ביקוש גבוהה יותר.

9.4.2. <u>טענות שמאית המשיבה:</u>

לא התקבלו טענות מצד שמאית המשיבה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום מהווה מגרש לתעשיה בשטח של 1,196 מ"ר עפ"י תשריט רמ"י. שמאי הצדדים התבססו בהערכת השווי על גישת ההשוואה שהינה הגישה המועדפת להערכת שווי הזכויות בנכס מסוג זה.
המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא בעניין עסקות השוואה, מאפייני המגרש, מקדמי ההתאמה ושווי מ"ר מבונה אקו'.
שמאית המשיבה ערכה את שומתה בגישת ההשוואה למגרשי תעשיה במעלות תרשיחא, כפר כנא וקדמת גליל. לעומתה, שמאי המשיגים ערך את שומתו בגישת ההשוואה למגרשי תעשיה באזה"ת טמרה, כפר כנא וביר אל מכסור.

הגישה העדיפה להערכת הנכס הנישום היא בגישת ההשוואה כפי שעשו הצדדים ואני מאמץ את הגישה. בהתאם לתקינה השמאית יש לבסס את השווי על בסיס 3 עסקות השוואה לפחות.

בשל העדר עסקות השוואה רלוונטיים לנכסי תעשיה בסביבת הנכס, אשתמש בגישת ההשוואה למגרשי התעשיה בכפר כנא שהובאו ע"י שמאי הצדדים.

התייחסותי למחלוקות אלה בסעיף עקרונות השומה שלהלן.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. פיתוח סביבתי:

בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עלויות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה. ההתאמה למיקום שהובאה בין נתוני ההשוואה לנכס הנישום מגלמת את הבדלי הפיתוח.

10.2.1. התייחסות לעניין המע"מ:

ככלל, הגורמים המעורבים בעסקות מקרקעין בייעוד תעשיה/עסקי הינם עוסקים מורשים לעניין מע"מ, ולפיכך השומה אינה כוללת מע"מ.

10.2.2. התאמה למועד:

בשל השתנות המחירים, אני סבור שיש להביא בחשבון התאמה למועד בשיעור של 3% לשנה בין מועד עריכת עסקת ההשוואה למועד הקובע לשומה.

10.2.3. התאמה לבעלות:

בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים וביחס לעסקות ההשוואה הכוללות זכויות חכירה, בוצעה התאמה לבעלות בשיעור של 3%. התאמה זו מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("יחיכוד") של רמ"י מול החוכר (ע"י חלוקה במקדם 0.97).

10.2.4. <u>התאמה למיקום ולמאפייני הנכס:</u>

אזה"ת כפר כנא הוא אזור מבוקש, פעיל, קרוב לציר ראשי ובעל חשיפה אזורית טובה יותר לעומת הנכס הנישום, הוא נהנה מקרבה לישובים מרכזיים כמו נצרת, נוף הגליל, רינה ועוד. מאפייני הנכס ורמת הפיתוח דומים יחסית. בשקלול הגורמים, אביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20%, שמגלמת את ההבדלים ברמת הפיתוח, את מאפייני הנכס הנישום, סבירה בנסיבות העניין.

10.2.5. <u>שטח שירות תת קרקעי:</u>

הצדדים לא הביאו בחשבון שטח שירות לתת"ק לפי התב"ע. מעיון בהיתרי בניה בועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי ניתן להסיק כי קיימת בניה תת"ק אם כי מועטה. בהתאם לתב"ע שטח השירות התת קרקעי הינו בשיעור של 5% משטח המגרש של 1,196 מ"ר, מתקבל 60 מ"ר מבונה שיובא בתחשיב שווי הנכס. לשטח המבונה איחס מקדם אקו' מופחת של 0.1.

10.2.6. <u>התאמה לטופוגרפיה/מגרש בקצה רחוב ללא מוצא:</u>

שמאי המשיגים הביא בחשבון התאמה של 0.9 בגין קרקע סלעית. נכסי ההשוואה בעלי טופוגרפיה נוחה יחסית מטופוגרפית מושא השומה, אני סבור שיש להביא בחשבון התאמה של 0.97 ביחס לנכסי ההשוואה.

בנוסף, טען שמאי המשיגים שהמגרש הנישום ממוקם בסוף רחוב ללא מוצא, מיקומו נחות יותר והגישה אליו מצומצמת לכלי רכב ומשאיות, הביא בחשבון הפחתה כוללת בשיעור של 3%.

רוב עסקות ההשוואה שהשתמשתי בהם מאופיינות בדרכים ללא מוצא בדומה לנכס הנישום, אך בעלי גישה מוסדרת יותר, וטופוגרפיה הטבעית יחסית נוחה יותר. בשיקלול כל הגורמים, אביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5%, המגלמת את ההבדלים במאפייני הנכס הנישום.

10.2.7. <u>מקדמי התאמה אקו':</u>

לצורך חישוב שטח מבונה אקו' הובאו בתחשיב השווי מקדמי התאמה אקו' כדלקמן:

שטח עיקרי קומת קרקע -	1
שטח שירות קומת קרקע -	0.5
שטח עיקרי קומה א' -	0.5
שטח שירות קומה א' -	0.25
שטח שירות תת"ק -	0.1
שטח חצר -	0.3

10.3. נתונים לאומדן השווי:

התייחסות לנתוני ההשוואה בשומות הצדדים:

אני מקבל את עמדת שמאי המשיגים כי אזה"ת קדמת גליל ומעלות תרשיחא אינם מתאימים להשוואה. אזה"ת מג'אר הוא מקומי והחשיפה אליו מצומצמת, שונה במאפייניו ורמת הביקוש בו נמוכה יחסית מאזורי התעשיה של קדמת גליל ומעלות תרשיחא שהם אזורי תעשיה מתקדמים עם היקף עסקים רחב יותר. שמאי המשיגים הביא מכרז תעשיה באזה"ת ביר אלמכסור, המכרז היה יכול להיות מתאים אך מכיוון שמועד המכרז הינו ישן יחסית ומצריך ביצוע התאמות רבות, עלולה להתקבל תוצאת שווי שאינה מהימנה ולכן בחרתי לא להביאו בחשבון. כנ"ל עסקות ההשוואה באזה"ת טמרה לא אביא בחשבון בגלל מאפייניו השונים מהנכס הנישום.

בהמשך לסעיף 10.1 להכרעתי, אבסס את השווי בגישת ההשוואה למגרשי תעשיה באזה"ת כפר כנא שהובא ע"י הצדדים, (מקור: תוצאות מכרז רמ"י), כפי שיפורט להלן.

מכרזים באזה"ת כפר כנא, מכרז צפ/384/2021

מס"ד	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	מחיר כולל פיתוח	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
1	23/01/2022	17385/30	115	1,418	₪ 3,154,762	₪ 2,225
2		17385/30,31,60	116	1,155	₪ 2,569,640	₪ 2,225
3		17385/31	117	1,155	₪ 2,569,640	₪ 2,225
4		17385/31	118	1,155	₪ 2,569,640	₪ 2,225
5		17385/31	119	1,150	₪ 2,669,016	₪ 2,321
6		17385/31	136	1,280	₪ 2,841,340	₪ 2,220
7		17385/31	137	1,198	₪ 2,659,316	₪ 2,220
8		17385/31	138	1,122	₪ 2,672,162	₪ 2,382
מתקבל שווי מ"ר קרקע בממוצע						**₪ 2,255**

קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' במגרש בשטח של 1 דונם		
שווי דונם בממצוע כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל		**₪ 2,255,000**
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בדונם		**866**
שווי מ"ר מבונה אקו'		**₪ 2,604**
התאמה למיקום ונגישות	0.8	₪ 2,083
שווי מ"ר מבונה אקו' למועד קובע 23/01/2022 בבעלות ע"י חלוקה ב	0.97	**₪ 2,147**
קביעת למועד קובע 01/04/2024	1.07	**₪ 2,297**

ניתוח שטח מבונה אקו':

תב"ע	יעוד	ז"ב עיקרי	ז"ב שירות	תכסית	מס' קומות
ג/11414	תעשייה	80%	20%	50%	2

ניתוח שטח מבונה אקו'			
שווי מ"ר קרקע בממוצע כולל פיתוח			₪ 2,255
שווי דונם בממוצע כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ 2,255,000
הוראות בניה עיקריות:	ז"ב עיקרי במ"ר	ז"ב ש"ש במ	סה"כ במ"ר
תב"ע מס' ג/11414	80%	20%	100%
מס' קומות 2	שירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום (עד 15% משטח הבניה המותר)		
תכסית 50%			

ניתוח שוי 1 מ"ר מבונה קרקע אקו'	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר מבונה אקו'
ז"ב ק"ק (עיקרי)	280	1	280
ז"ב ק"ק (עיקרי) שימושים מסחריים	120	1.3	156
ז"ב ק"ק (שירות) שימושים מסחריים לפי התב"ע: 1.3*0.5= 0.65 (200*15% מ"ר = 30 מ"ר)	30	0.65	20
ז"ב ק"ק (שירות)	70	0.5	35
ז"ב ק"א (עיקרי)	400	0.5	200
ז"ב ק"א (שירות)	100	0.25	25
חצר	500	0.3	150
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			**866**

11. תחשיב:

שטח מגרש במ"ר	1,196		
מהות השטח	מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מ"ר מבונה אקו'
שטח עיקרי תעשיה קומת קרקע	538.2	1	538.2
שטח שירות תעשיה קומת קרקע	59.8	0.5	29.9
שטח עיקרי תעשיה קומה א'	239.2	0.5	119.6
שטח שירות תעשיה קומה א'	60	0.25	15.0
שטח שירות תת"ק	60	0.1	6.0
שטח חצר	598	0.3	179.4
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			888.1
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 2,297
שווי ביניים			₪ 2,039,966
התאמה לטופוגרפיה		0.95	₪ 1,937,968
שווי המגרש בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ במעוגל			**₪ 1,938,000**

הנחת העבודה שטחי השירות בקומת הקרקע וקומה א' בשיעור 5% לקומה, סה"כ 10% ב - 2 קומות.

סיכום:

השווי שהתקבל בהכרעתי גבוה בפחות מ- 10% מהשווי שנקבע בשומת המשיבה כולל מע"מ וללא פיתוח. אני סבור ששומת שמאית המשיבה סבירה בערכיה המספריים והן בשיטת העבודה. לפיכך, אני דוחה את ההשגה ומאמץ את השווי כפי שנקבע בשומת המשיבה.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן), לצורך גביית דמי חכירה מהוונים הינו בסך של:

1,778,000 ₪ (מיליון שבע מאות שבעים ושמונה אלף ₪).

השווי מתייחס לקרקע **כולל** הוצאות פיתוח **וללא** מע"מ.

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

בברכה,

סימון דאו - שמאי מחוזי
סגן מנהלת מחוז חיפה והצפון

<u>העתק</u>: גב' איריס כפרי-משה, ראש תחום שמאות מרחב צפון, רשות מקרקעי ישראל.