

תאריך עברי : ז' תמוז תשפ"ה
תאריך לועזי : 03 יולי 2025
מס' תיק רמ"י : 900149202
מס' פנייה : 51333
לקביעת שכ"ט : 5.87 יח' שומה

לכבוד

גב' זהבית מאיר
צוות לקידום עסקות
מרחב חיפה, רמ"י
zehavitm@land.gov.il

מר מנחם הלוי
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
menachem@aval.co.il

מר יאיר תורגמן
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
yair@yair-t.co.il

א.ג.ג,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
חלק מחלקה 22 בגוש 12607, רחוב התעשייה 7, אזה"ת תל חנו, נשר

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1. נתבקשו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) מיום 29.12.2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון כריק ופנוי, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה, בחלופות הבאות:
 1. שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות (ראה סעיף 7.2).
 2. שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.
- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מנחם הלוי וטל זהר ביום 29.06.2023 – להלן: "המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יאיר תורגמן, ביום 09.12.2024 – להלן: "המשיגים".
- 1.3. בתאריך 29.12.2024 נשלחה הודעה לצדדים על הכרעה ללא קיום דיון, תוך מתן לוח זמנים לתגובות ושליחת מסמכים, לא יאוחר מיום 12.01.2025 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע"י הצד שכנגד, בעוד שבוע נוסף.
- 1.4. בתאריך 10.01.2025 התקבל מייל מאת שמאי המשיבה הכולל את התייחסותו לשומת ההשגה.
- 1.5. בתאריך 26.01.2025 התקבל מייל מאת שמאי המשיגה הכולל את התייחסותו לתגובת המשיבה.
- 1.6. הצדדים חלוקים, בין היתר, בנושאים הבאים: נתוני השוואה, פוטנציאל תכנוני ומסקנת השווי.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

עמוד 1 מתוך 19

<http://Shuma.justice.gov.il>



2. זיהוי הנכס:

גוש	:	12607.
חלק מחלקה	:	22.
שטח רשום	:	2,882 מ"ר.
חלופות	:	1
שטח להערכה	:	1,662 מ"ר (ע"פ חוזה חכירה) 1,604 מ"ר (ע"פ מפת מדידה)
מהות הנכס	:	מגרש ביעוד מלאכה ותעשייה.
מיקום	:	רחוב התעשייה 7, אזה"ת תל חנן, נשר.

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע, בנכס הנישום כריק ופנוי, ללא מע"מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 26.06.2025 ע"י הח"מ.

5. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הינו 29.06.2023, שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון הוא חלק מחלקה 22 בגוש 12607 בשטח של 1,662 מ"ר ע"פ חוזה החכירה בחלופה מס' 1 ובשטח 1,604 מ"ר ע"פ מפת מדידה בחלופה מס' 2.

6.1. הסביבה:

נשר היא עיר הממוקמת בגלעין מטרופולין חיפה ושוכנת מדרום מזרח לעיר חיפה, על מורדות הר הכרמל.

ראשית היישוב נשר שזור בהיסטוריה של בית החרושת למלט "נשר" במישור עמק זבולון. השכונה הראשונה ביישוב שימשה את פועלי המפעל ועד תחילת שנות ה-50 התפתחו שלוש שכונות נפרדות ובסמיכות לו: גבעת נשר, תל-חנן ובן-דור. עם השנים העיר התפתחה לכיוון רכס הכרמל ושכונות חדשות נבנו בה.

אזור התעשייה תל חנן ממוקם בצידה המזרחי של העיר, מערבית לכביש מס' 75 ומזרחית לדרך בר יהודה, אזור זה מאופיין בשימושי מסחר, משרדים ותעשייה.

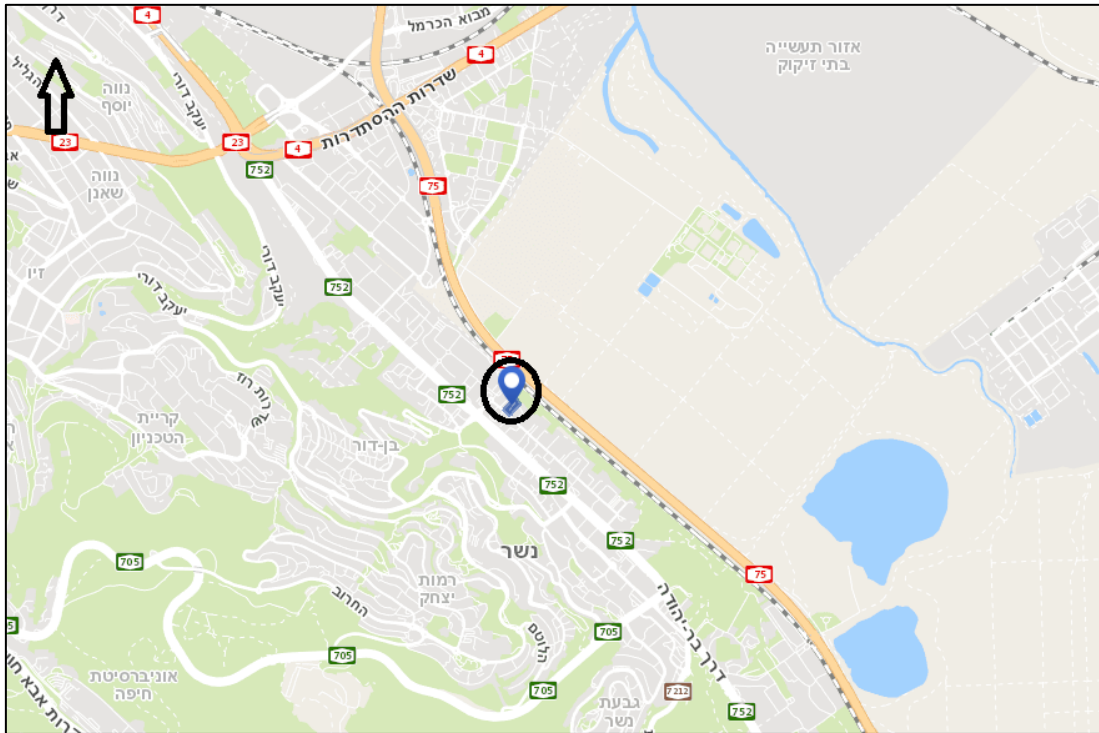
הנכס הנישום ממוקם ברחוב התעשייה. רחוב התעשייה הינו רחוב המאופיין בתנועה דו סטרית ובשימושי תעשייה ומלאכה לרוב.

הבנייה האופיינית בחלק הצפוני של הרחוב, הינה חד קומתית עם שימושי תעשייה מסורתית. הפיתוח הסביבתי מלא ותואם אזורי תעשייה וכולל בין היתר, כבישים, תאורת רחוב ומדרכות.

מחוז חיפה והצפון



להלן מיקום הנכס על רקע מפת הסביבה¹:



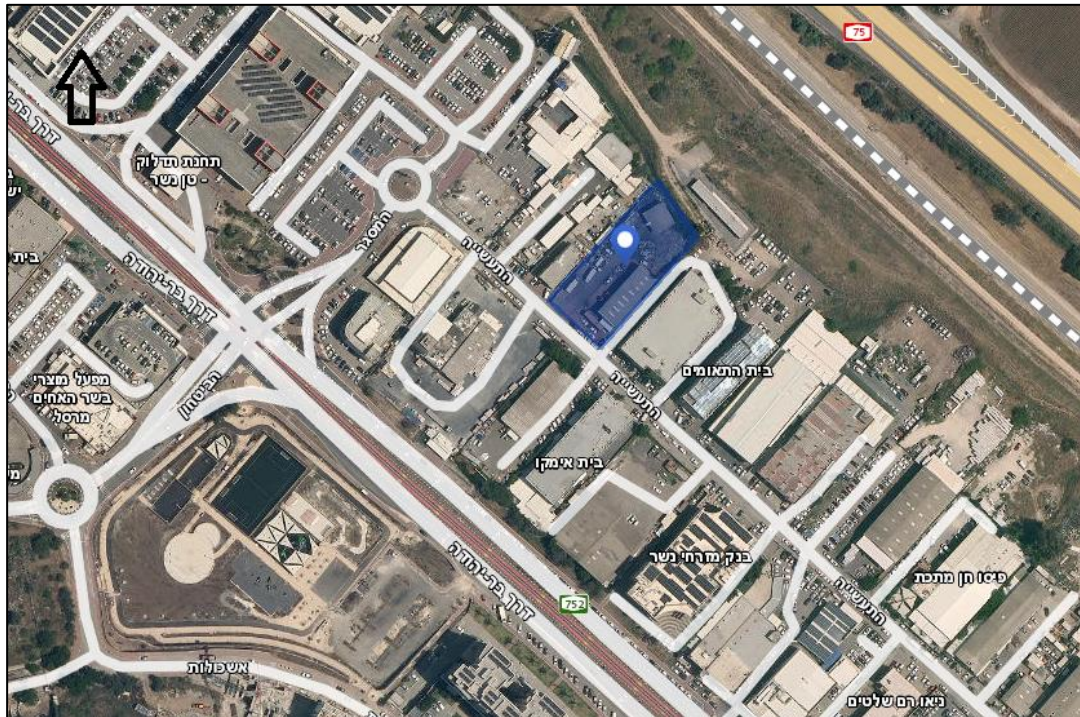
6.2. הנכס:

המגרש הנישום מהווה את החלק הדרום מזרחי של החלקה, בשטח של 1,604 מ"ר². צורת המגרש דמוית מלבן, רוחבו כ- 21 מ' ועומקו כ- 75 מ', המגרש מאופיין בטופוגרפיה מישורית. על גבי המגרש בנוי מבנה חד קומתי ותיק המשמש לצורכי תעשייה. הערה: השומה מבוססת הנחה ומתייחסת לקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים.

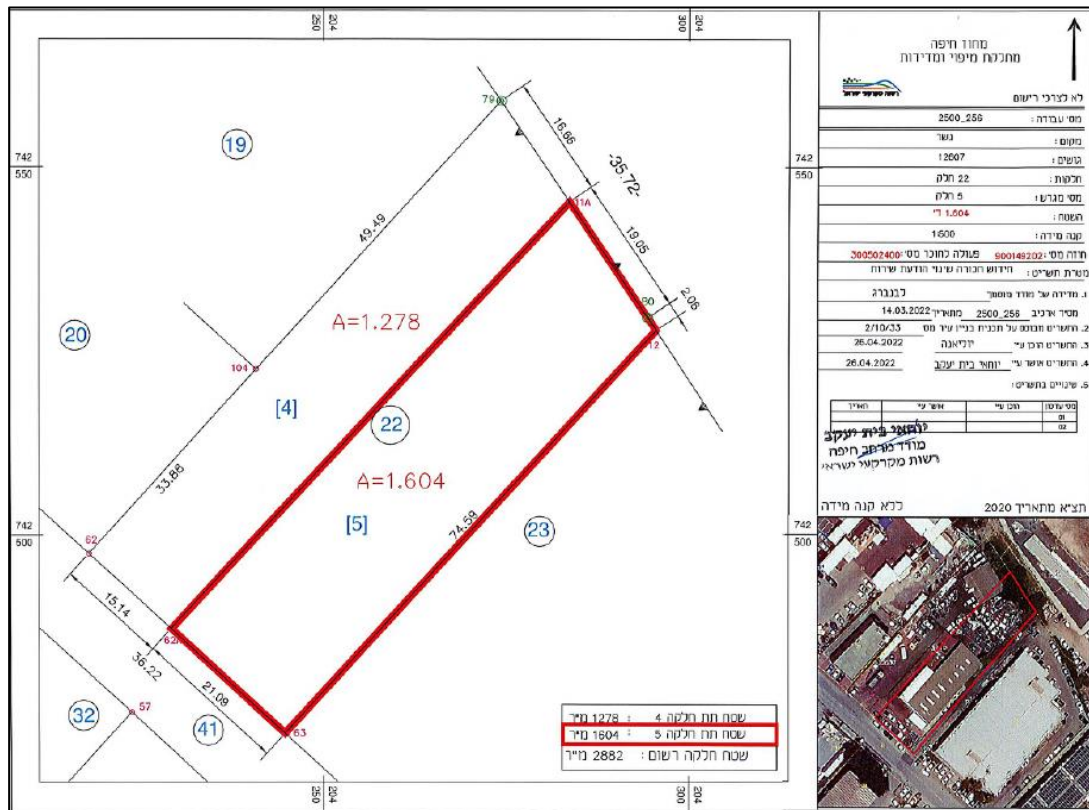
¹ מפת הסביבה מתוך אתר govmap.
² בהתאם למפת המדידה ולחלופה מס' 2.



תצלום אוויר בסביבת הנכס הנישום (מתוך אתר המפות הממשלתי):



להלן תשריט המגרש מתאריך 26.04.2022, כפי שהועבר מרמ"י:



מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570



להלן תמונה שצולמה בעת הביקור:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח הרישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין חיפה, עבור החלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 04.06.2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש/חלקה : גוש 12607 חלקה 22.

שטח רשום במ"ר : 2,882.

בעלות : רשות הפיתוח, בשלמות.

7.2. חוזה חכירה:

הוצג לעיוני עותק מחוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 22.06.1984 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין יוסף גולדשטיין (להלן: "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הדברים: המקום: תל חנן.

השטח: 1,622 מ"ר.

גוש וחלקה: גוש 11220, חלקה 10 (בחלקים).

תקופת חכירה: 49 שנים, החל מיום 03.11.1984 ועד 03.11.2013.

מטרת החכירה: בית מלאכה.

הערת הח"מ: חוזה החכירה אינו מציין קיבולת בניה. הערכת השווי בחלופה מס' 1 בהתאם לשומת המשיבה ולהזמנת שומה ראשונה, לפי 150% ב-3 קומות.

מחוז חיפה והצפון



8. מצב תכנוני:

8.1. להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות³ למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י ומאתר הועדה המקומית לתו"ב מורדות הכרמל:

8.1.1. תכנית מפורטת מס' ג/545/א:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מפורטת מס' ג/545/א שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1362 מיום 25.05.1967. תכנית זו בינה תכנית מפורטת לאזה"ת ומלאכה תל חנן. מבין מטרות התכנית, ליעד שטח לאזה"ת תל חנן נשר. מהתשריט המצורף למסמכי התכנית עולה כי הנכס הנישום ידוע כמגרש מס' 5 ביעוד אזור מלאכה ותעשייה קלה. שטח הבניה המותר לא יעלה על 50% משטח החלקה בכל קומה.

גובה הבניינים באזה"ת מלאכה והחסנה לא יעלה על 12 מ' ועד 3 קומות. תכליות: מיועד להקמת בית חרושת לתעשייה קלה ומלאכה, סדנאות, מחסנים, מוסכים, בתי עסק וכן משרדים בתנאים מיוחדים. להלן עיקרי זכויות הבניה:

יעוד	שטח בניה כולל	תכסית	מס' קומות	גובה מירבי (מטר)
מלאכה ותעשייה קלה	150%	50%	3	12

8.1.2. תכנית מתאר מס' ג/580:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מתאר מס' ג/580 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1934 מיום 19.07.1973. מטרת התכנית הינה תכנון שטח השיפוט של המועצה, התווית דרכים ראשיות ויעוד שטחים לאזורי מגורים, מסחר, תעשייה, מלאכה ומוסדות.

8.1.3. תכנית מתאר מס' 355-0753905:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מתאר לעיר נשר מס' 355-0753905 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 10531 מיום 18.05.2022. ייעודי הקרקע בתכנית זו הם מוכללים ומוגדרים ע"פ השימוש העיקרי שבהם. השימושים המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. תותר תוספת של עד 20% יח"ד ותוספת 20% שטחי בניה במתחמים 10,9,8,6,5, מעבר לקבוע בתכנית זו, ובתנאי שניתן מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות. תכנית מפורטת הכוללת שימושי מסחר ותעסוקה, תכלול הנחיות אשר יבטיחו כי אזורי החניה, פריקה וטעינה ומתקני הטיפול בפסולת והנגישות אליהם, ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים. בהתאם לתשריט התכנית, אזור התעשייה במתחם מס' 8 – אזור תעסוקה.

³ קיימות תכניות נוספות החלות על הנכס אשר אינן רלוונטיות לצורך מטרת השומה.



להלן מצב מוצע בהתאם למתחם מס' 8 :

- ❖ תוספת זכויות בניה לתעסוקה ועידוד כניסת שימושי תרבות, בילוי ופנאי.
 - ❖ שינוי חתך דרך בר יהודה תוך שדרוג המרחב הציבורי והפיכתו לרחוב עירוני פעיל.
 - ❖ מיקום תחנת רכבת כבדה בסמיכות לקצה המזרחי של רחוב התעשייה. התחנה תקושר לפארק המטרופוליני ולעיר באמצעות מערכת הדרכים, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
 - ❖ מיקום כללי מוצע לתחמ"ש.
 - ❖ אתרים לשימור : בית הקברות המוסלמי ובית המסילאים.
- עיקר עקרונות לתכנון מפורט במתחם מס' 8 :
- ❖ הבינוי במתחם יתוכנן בהתאם לעקרונות נספח המבנה העירוני.
 - ❖ החזיתות הראשיות של המתחם יופנו לדרך בר יהודה, לרחוב השיש ולדרך המקשרת בין תחנת הרכבת המוצעת ודרך בר יהודה. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בנושא פיתוח הרחובות ה"נ"ל כרחובות עירוניים ראשיים עם חזיתות מסחריות פעילות משני צידיהם.
 - ❖ מצפון לרחוב התעשייה יותרו שימושי תעשייה ומדרום לו תינתן עדיפות לשימושי תעסוקה.
 - ❖ גובה הבינוי בתאי שטח 426 ו-428 לאורך רחוב בן יהודה יהיה עד 16 קומות.
 - ❖ גובה המבנים בשאר המתחם לא יעלה על 10 קומות.

נספח הנחיות מרחביות ואדריכליות לפיתוח "עיר תחתית נשר"⁴ :

בהתאם לנספח, ומעקרונות התכנון למתחם רחוב התעשייה, ניכר כי תמונת העתיד תכלול שילוב לשימושי תעשייה, מסחר ותעסוקה, תוך מימוש זכויות הבינוי מתכנית המתאר. נכתב בנספח כי מצפון לרחוב התעשייה מומלץ לרכז שימושי תעשייה (עד 10 קומות) ומדרום לו מומלץ לרכז שימושי תעסוקה במבנים גבוהים (עד 16 קומות).

עוד עולה מן הנספח, כי מומלץ ליצור חזיתות מסחריות פעילות בקומת הקרקע. זכויות הבניה למתחם רחוב התעשייה מתכנית המתאר כוללות : 330% בניה (ברוטו מעל הכניסה הקובעת, ללא שטחי חניה), גודל מגרש מיני 3 דונם ובניה עד 10 קומות בשורת המבנים שבין רחוב התעשייה לשטח התת"ל.

הערת הח"מ : ראה הרחבה בסעיף 10.2.2 בהכרעתי בבחינת הפוטנציאל התכנוני בנכס.

⁴ מאוקטובר 2021 ומהווה חלק מנספח התכנית.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	₪ 2,920,000	₪ 3,973,900
2	₪ 12,060,000	₪ 5,829,383

9.2. סיכום שומות המשיבה:

9.2.1. גישת השומות וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על שילוב בין גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות וגישת החילוץ לצורך מציאת שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה, למסחר ולתעסוקה (משרדים).

להלן פרוט נתוני ההשוואה לתעשיה/מלאכה:

❖ 2 עסקות מכר למגרשי תעשיה באזה"ת תל חנן שנערכו בין השנים 2019-2020. בניתוח זכויות הבניה ובהתאמה למועד (5%), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע בסך 1,716 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

❖ 3 עסקות מכר ליחידות במבני תעשייה/מלאכה בנשר ובחיפה, שנערכו בין השנים 2019-2021. בהתאמה למועד (5%) ובחילוץ היתרה לקרקע, תוך ניכוי מרכיב יזמות (10%) והפחתת עלויות בניה (2,700 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 1,967 ₪.

❖ בשקלול נתוני היצע לשכירויות למבני תעשייה בנשר ובחיפה ודמ"ש ממוצעים למבני תעשייה בהתאם לדו"ח נת"מ, מתקבל ממוצע דמ"ש בסך 39 ₪/מ"ר. בהפחתה למשא ומתן (5%) ובהיוון דמ"ש (7.2%), מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 6,152 ₪.

בחילוץ היתרה לקרקע, תוך ניכוי מרכיב יזמות (10%), הפחתת עלויות בניה (2,700 ₪/מ"ר) ונטרול חצר (1.25), מתקבל שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 2,314 ₪.

❖ בשקלול הנתונים (תוך מקדם שקלול לכל גישה של 1/3), מתקבל שווי מ"ר מבונה במעוגל בסך 2,000 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.

להלן פרוט נתוני ההשוואה למסחר:

❖ 4 עסקות מכר לחנויות בעיר נשר, שנערכו בין השנים 2018-2022. בהתאמה למיקום ולמועד (3%), התקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 10,316 ₪. בחילוץ יתרה לקרקע, תוך ניכוי מרכיב יזמות (20%) והפחתת עלויות בניה (4,300 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 4,297 ₪.

❖ 8 נתוני היצע לשכירויות לחנויות בנשר. בהתאמה למו"מ (5%) והתאמה למיקום, מתקבל ממוצע לדמ"ש בסך 60 ₪/מ"ר. בהיוון דמ"ש (7.1%), מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 10,191 ₪.

בחילוץ יתרה לקרקע, תוך ניכוי מרכיב יזמות (20%) והפחתת עלויות בניה (4,300 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 4,192 ₪.

❖ בשקלול הנתונים (תוך מקדם שקלול לכל גישה של 1/2), מתקבל שווי מ"ר מבונה במעוגל בסך 4,200 ₪, ללא מע"מ וכולל פיתוח.



להלן פרוט נתוני ההשוואה לתעסוקה/משרדים:

- ❖ 9 עסקות מכר למשרדים באזה"ת נשר, שנערכו בין השנים 2019-2023. בחילוץ היתרה לקרקע, תוך ניכוי מרכיב יזמות (20%) והפחתת עלויות בניה (5,500 ש"ח/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 2,438 ש"ח.
- ❖ נתונים מתוך דו"ח נת"מ למחירי שכירות למשרדים בחיפה לשנת 2022. מהדו"ח עולה כי דמ"ש ממוצעים למשרדים ב-Class A הינם כ- 59.5 ש"ח/מ"ר וב-Class B כ- 49 ש"ח/מ"ר.
- ❖ 6 נתוני היצע לשכירויות למשרדים בנשר. בשקלול דמ"ש (הכוללים גם את דו"ח נת"מ) מתקבלים דמ"ש בממוצע למ"ר 53 ש"ח/מ"ר. בהתאמה למו"מ (5%) ובהיוון דמ"ש (6.9%), מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 8,701 ש"ח.
- בחילוץ היתרה לקרקע, תוך ניכוי מרכיב יזמות (20%) והפחתת עלויות בניה (5,500 ש"ח/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 1,750 ש"ח.
- ❖ בשקלול הנתונים (40% בגישת ההשוואה ו-60% בגישת היוון הכנסות), מתקבל שווי מ"ר מבונה במעוגל בסך 2,000 ש"ח ללא מע"מ וכולל פיתוח.
- ❖ בנוסף, נותחו 2 מכרזי רמ"י בנשר למסחר ותעסוקה. במכרז רמ"י 342/2020 מתאריך 02.05.2021 התקבל בניתוח ממוצע בין התוצאה הזוכה לתוצאה הבאה אחריה (קיים פער בשיעור 40% בין 2 ההצעות), שווי לדונם של 5,401,409 ש"ח.
- במכרז רמ"י 24/2022 מתאריך 03.08.2022 התקבל שווי לדונם של 5,107,672 ש"ח.
- ❖ הובאו נתוני היצע למקומות חניה בחיפה, מהם מתקבל דמ"ש חודשיים למקום חניה, בהתאמה למיקום, בסך 300 ש"ח. בהיוון דמ"ש לחניה (7.5%), מתקבל שווי למקום חניה בסך 50,000 ש"ח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ❖ חלופה מס' 1 הובאה בהתאם לזכויות בחוזה החכירה, לפי תב"ע ג/545/א ובסה"כ 150% ב-3 קומות, עבור שטח קרקע של 1,622 מ"ר.
- ❖ הפוטנציאל בחלופה מס' 2 חושב לפי תכנית מתאר מס' 355-0753905 ובבינוי של 10 קומות לפי 65% אחוזי בניה בקומה (לפי תב"ע 355-0112907 החלה על מגרשים אחרים באזה"ת). לאור העובדה כי מדובר בתכנית כוללנית, אשר מחייבת הכנת תכנית מפורטת, הובאה בחשבון דחייה למימוש של 7 שנים בשיעור היוון 6%.
- ❖ שטח המגרש בחלופה מס' 2 הינו בהתאם למפת מדידה.



9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה מס' 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, למועד מתן השומה

מהות	שטח מגרש במ"ר:	1,622	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
ק.קרקע	50%	811	1.00	811	811
ק.א	50%	811	0.40	324.4	324.4
ק.ב	50%	811	0.15	121.65	121.65
חצר		811	0.25	202.75	202.75
סה"כ שטח במ"ר אקווי'					
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח, לתעשייה, למועד מתן השומה					
שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל					
2,000 ₪					
2,920,000 ₪					

חלופה מס' 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל

מהות	שטח מגרש במ"ר:	1,604	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
ק.קרקע	50%	811	1.00	811	811
ק.א	50%	811	0.40	324.4	324.4
ק.ב	50%	811	0.15	121.65	121.65
חצר		793	0.25	198.25	198.25
סה"כ שטח במ"ר אקווי'					
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח, לתעשייה, למועד מתן השומה					
שווי עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע)					
בתוספת פוטנציאל תכנוני דחוי**					
סה"כ שווי כולל פוטנציאל, ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל					
2,000 ₪					
2,911,000 ₪					
9,149,012 ₪					
12,060,000 ₪					

מהות השטח	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שווי מ"ר מבונה בהתאם לשיפוט	סה"כ
מסחר עיקרי - ק"ק	65%	868.83	1.00	4,200	3,649,100 ₪
סח"כ שירות ק"ק (20% מיקרה)		173.77	1.00	4,200	729,820 ₪
משרדים בקומות עליונות - ברוטו		9,383.40	1.00	2,000	18,786,800 ₪
סה"כ שווי					
הפחתה לגודל					
עלויות עזריות לחניה					
סח"כ שווי					
בניכוי שווי ללא פוטנציאל					
פוטנציאל					
בדחייה (2 שנים בשיעור היוון של 6%)					
0.85					
3,006,130 ₪-					
16,667,732 ₪					
2,911,000 ₪					
13,756,732 ₪					
9,149,012 ₪					

חישוב עלויות עזריות לחניה

מהות	שטח במ"ר	מ"ר לחניה	חניות נדרשות
מסחרי	868.8	50	20
משרדים	9,383.4	240	40
סה"כ חניות נדרשות			
בשטח מגרש פנוי (בקיוו 20% לשטחי לחורג)			
חניות עליונות בשטח הפנוי			
חניות תת קרקעיות נדרשות			
שווי מקום חניה			
עלות בניה למקום חניה למ"ר (כולל תקורה + 20%)			
סה"כ עלות בניית מקום חניה			
עלות עזריות למקום חניה			
סה"כ עלויות עזריות לחניות			
3,006,130 ₪-			

*בתוספת 2 חניות תפעוליות.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

עמוד 10 מתוך 19

<http://Shuma.justice.gov.il>



9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על שילוב בין גישת ההשוואה וגישת החילוץ לצורך מציאת שווי מ"ר מבונה לתעשיה, למסחר ולתעסוקה.

להלן פרוט נתוני ההשוואה לתעשיה:

❖ 2 עסקות מכר למגרשים באזה"ת תל חנן בנשר שנערכו בין השנים 2019-2020. מניתוח זכויות הבניה, תוך התאמה למועד, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בטווח שבין 1,282 ₪ ל- 1,440 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

❖ מהנתונים לעיל, מתקבל ממוצע שווי לדונם תעשיה בסך 1,650,000 ₪.

❖ השמאי קבע שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה בסך 2,000 ₪.

להלן פרוט נתוני ההשוואה למסחר/תעסוקה:

❖ תוצאות מכרז רמ"י למגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה בדרך בר יהודה בנשר מיום 03.08.2022. בניתוח זכויות הבניה, מתקבל בממוצע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,855 ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

❖ הובא נתון מתוך שומה מכרעת להיטל השבחה בדרך בר יהודה, בה נקבע שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 1,600 ₪ למועד קובע 29.09.2022.

❖ 4 עסקות מכר למסחר בנשר, שנערכו בין השנים 2018-2022. בחילוץ היתרה לקרקע, תוך ניכוי מרכיב יזמות (20%) והפחתת עלויות בניה (4,700 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך 3,900 ₪.

❖ 2 עסקות מכר למגרשים מהשנים 2022-2023 ושנעשו לאחר אישורה של תכנית מס' 355-0753905 ולכן מגלמים את הפוטנציאל. מניתוח העסקות, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' עיקרי בין 2,444 ₪ ל- 2,532 ₪.

העסקות הנ"ל מצביעות על ערך לדונם בגבולות של 3,700,000 ₪.

❖ בשקלול הנתונים, קבע השמאי בתחשיב שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 3,900 ₪ ולמשרדים בסך 1,200 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

❖ חלופה 1 נערכה לזכויות חוזיות ולפי זכויות בניה של 150%. בחלופה זו הובא בחשבון שטח מגרש של 1,622 מ"ר.

❖ בחלופה 2 חושבה לפי שטח מגרש של 1,604 מ"ר.

❖ התכנית הכוללת מס' 355-0753905 קבעה מכסת זכויות בניה למתחם כולו ומשרטטת את אופי הבניה ומגבלת גובה מקסימלית. התכנית לא קבעה תכנית, מכאן שווי הפוטנציאל יבוסס על מכפלה של מס' קומות מקסימלי ותכנית שהיתה נהוגה בעבר (50%).

❖ חלופה 2 חושבה לפי פוטנציאל זכויות בניה העומד על 300%. הסיווג לתעשיה בשונה מתעסוקה, מגביל את השימושים ומהווה גורם הפחתה בערך המגרש בקומות העליונות. שימושי תעשיה (מלאכה/אחסנה/תעשיה מסורתית) אינם נפוצים בקומות העליונות אלא כאשר יש רמפת גישה לרכב. מרכיב המצריך הקצאת שטחים ועלויות הקמה גבוהות יותר.

מחוז חיפה והצפון



- ❖ הובא בחשבון עלות עודפת לחניה. שווי חניה בסביבה נמוך מעלות הקמתה ולכן יש להביא בחשבון הפסד בגין הצורך בהקמת מקומות החניה. הנ"ל לגבי חניות במרתף לפי 35 מ"ר למקום חניה ולפי עלות למ"ר של 3,426 ₪.
- ❖ הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 5% בחלופה מס' 2, הואיל ומדובר בניצול גבוה של שטחים לשימושי תעשייה.
- ❖ ע"פ נספח הנחיות אדריכליות גודל מגרש מיני 3 דונם. שטחו של המגרש הנדון 1.6 דונם ולכן יש לקחת בחשבון במרכיב הדחיה (השווי הוכפל במקדם 0.665) את הצורך בחיבור עם מגרש נוסף.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1: שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות:			
שטח המגרש: 1.622 דונם			
שטח מבונה אק' לדונם תעשייה:			
שטח מבונה אק'	מקדם	שטח	קומה
500	1	500	קרקע
300	0.6	500	קומה א'
250	0.5	500	קומה ב'
175	0.35	500	חצר
1,225			סה"כ
שטח מבונה אק' לדונם תעשייה: 1,225 מ"ר מבונה			
שטח המגרש הנשום: 1.622 דונם			
שטח מבונה אק' במגרש הנשום: 1,987 מ"ר מבונה אק'			
שווי מ"ר מבונה: 2,000 ₪			
שווי חלופה 1: 3,973,900 ₪			
חלופה 2: שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל:			
שטח המגרש: 1.604 דונם			
שטח מבונה אק' לדונם תעשייה:			
שטח מבונה אק'	מקדם	שטח	קומה
500	1	500	קרקע
300	0.6	500	קומה א'
250	0.5	500	קומה ב'
175	0.35	500	חצר
1,225			סה"כ
שטח מבונה אק' לדונם תעשייה: 1,225 מ"ר מבונה			
שטח המגרש הנשום: 1.604 דונם			
שטח מבונה אק' במגרש הנשום: 1,965 מ"ר מבונה אק'			
שווי מ"ר מבונה: 2,000 ₪			
שווי ע"פ תכנית מאושרת (תב"ע): 3,929,800 ₪ (A)			

מחוז חיפה והצפון



שווי פוטנציאל בדחיה:

שטח המגרש: 1.604 דונם
 אחוזי בניה כוללים: 300% (ברוטו)
 שטח כולל: 5,293 מ"ר
 שימושים: מסחר בקומת הקרקע ותעשייה בקומות עליונות
 שווי מ"ר מבונה לתעשייה: 2,000 ₪ בקומת הקרקע
 מקדם לתעשייה בקומות עליונות: 0.6
 תכסית: 50% (בהתאם להכרעה בהשגה שנערכה לגוש 12605 חלקה 58)

תאור/שימוש	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אק'	שווי מ"ר מבונה בהתאם לשימוש	סה"כ
מסחר עיקרי קומת קרקע	50%	802	1	3,900	3,127,800
שירות קומת קרקע (20% משטח עיקרי)		160.4	1	3,900	625,560
שטח שרות נוסף (מגולם בשווי הקומות העליונות)		160.4	0	3,900	-
משרדים בקומות עליונות		3689.2	1	1,200	4,427,040
סה"כ					8,180,400
הפחתה לגודל				0.80	7,771,380
עלות עודפת לחניית ³					-1,007,520
סה"כ שווי					6,763,860
שווי ללא פוטנציאל					3,973,900
סה"כ פוטנציאל					2,789,960
בדחיה					1,855,483

סה"כ שווי הפוטנציאל: 1,855,483 ₪ (B)

סה"כ שווי בחלופה 2: 5,829,383 ₪ (A + B)

לביקורת, הנ"ל מבטא שווי לדונם בסך 3,634,279 ₪. עסקאות השוואה לדונם כולל הפוטנציאל כמצוין לעיל הצביעו על שווי בגבולות 3,700,000 ₪ לדונם.

עלות עודפת חניה:

תאור	שטח במ"ר	מ"ר לחניה	חניות נדרשות
מסחר	802	50	16.0
משרדים	3689.2	240	15.4
סה"כ			31.4
במעוגל			31.4
חניות בקרקע			17
יתרת חניות במרתף			14.41
שווי מקום חניה			50,000
עלות בניית מקום חניה למ"ר			3,426
סה"כ עלות בניית מקום חנייה			119,910
עלות עודפת למקום חניה			69,910
סה"כ עלויות עודפת לחניות			1,007,520

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בתגובות הצדדים ובשומותיהם, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- ❖ יעוד תעשייה – התכנית מושא הפוטנציאל הינה תכנית כוללנית לכל העיר נשר, המתווה את המדיניות ועל בסיסה יוכנו תוכניות מפורטות. התכנית קבעה תכליות בהן תעסוקה כיעוד כללי הכולל בתוכו, בין היתר, תעשייה. היעוד לתעשייה הינו תת יעוד בתעסוקה ולא יעוד מקביל. הנספחים, המצורפים לתכנית, יוצרים הבחנה ברמה ספציפית בתוך הסיווג הכללי לתעסוקה, ומייעדים את המגרש הנדון לתעשייה ולא לתעסוקה. הוראות ספציפיות גוברות על הוראה כללית.
- ❖ פוטנציאל הזכויות – תכנית מתאר מערים שונות אינן רלוונטיות. שמאי המשיבה מביא כדוגמה את תכנית "בית צמרות נשר" על צומת נשר, בה הותרו 620% בניה עיליים כדוגמה לאישור נפח בניה. המגרש ביעוד תעסוקה ומסחר ולא תעשייה. המגרש ממוקם במיקום מרכזי ובולט, על צומת נשר וברחוב בר יהודה ואינו בר השוואה.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- ❖ טענת המשיגים לשימושי תעשייה בלבד – טענת המשיגים כי בהתאם לתכנית הכוללנית, בנשוא השומה יותרו שימושי תעשייה ולא תעסוקה, הינה משוללת כל יסוד. הנכס נשוא השומה כלול במסגרת התכנית הכוללנית וסווג ביעוד "תעסוקה", בו הותרו השימושים הבאים: מסחר לסוגיו, משרדים, תעשייה, תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מרפאות, משרדי ממשלה ועוד. בהמשך להוראות התכנית, נרשמו הוראות המתייחסות לרחוב התעשייה: "מצפון לרחוב התעשייה יותרו שימושי תעשייה ומדרום לו תינתן עדיפות לשימושי תעסוקה". ההוראה הנ"ל מדגישה את העובדה שמדרום לרחוב התעשייה קיימת עדיפות שיבנו שימושי תעסוקה ולא אך ורק שימושי תעשייה מצפון לרחוב התעשייה, שהרי כמפורט לעיל, השימושים המותרים ביעוד "תעסוקה" רחבים יותר. ככל ורצה יוזם התכנית לאפשר אך ורק שימושי תעשייה, היה מסווג את הקרקע ביעוד מתאים ולא "תעסוקה" כפי שסווג בפועל. חיזוק נוסף לטענה זו, היא העובדה כי ניתן לראות שקיימים מס' מבנים המשמשים לשימושי תעסוקה (משרדים) מצפון לרחוב התעשייה, ולא קיימים אך ורק מבנים המשמשים לתעשייה.
- ❖ טענת המשיגים לעניין זכויות הבניה בפוטנציאל התכנוני – טענת המשיגים כי יותרו אחוזי בניה בשיעור 300% הינה שגויה. משיחה שערכנו עם בודקת תכניות בועדה המקומית, נמסר כי לצורך מימוש הזכויות מכוח התכנית הכוללנית, יש לקדם תכנית מפורטת אשר תואמת את מס' הקומות לניצול ע"פ תכנית המתאר הכוללנית ובהתאם לעמידה בקריטריונים של בניית ממ"קים וכו'. מדובר בתכנית אשר תאפשר בינוי של "כל הקודם זוכה" כפי שניתן ללמוד מתכניות דומות⁵ בבאר יעקב וברחובות. בנוסף, שמאי המשיגים מסתמך על "נספח הנחיות אדריכליות ומרחביות". הנספח מנחה, טרם אישור התכנית, מאוקטובר 2021, ואינו גובר על התקנון שאושר במועד מאוחר יותר. צוינה גם תכנית 355-1122456 "בית צמרות נשר", התכנית כפופה ותואמת לתכנית המתאר הכוללנית ומאפשרת זכויות למסחר ותעסוקה בשיעור 620%, דבר המעיד על האפשרות הממשית למימוש הפוטנציאל שציינו בשומתינו.

⁵ צוינו תכנית תמ"ל/1086 מרחובות בה אושרו זכויות בשיעור 605%, תכנית נס/145/א מנס ציונה, בה אושרו זכויות בשיעור 330% ו-230% ותכנית תמ"ל/1019 מבאר יעקב, בה אושרו זכויות בניה בשיעור 675%.



❖ **שווי מ"ר מבונה** – מהכרעות שניתנו בסביבת הנכס, לאחר מועד כתיבת שומתינו, ניתן ללמוד כי השווי שניתן בשומתינו היה על הצד הזהיר:

לשימושי תעשייה:					
סוג השומה	תאריך השומה	שם השמאי	גו"ח	מועד קובע לשומה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח בבעלות
הכרעה בהשגה ראשונה	28/09/2023	ליאת שטרית	12605/58	07/12/2022	2,286 ₪
הכרעה בהשגה ראשונה	16/08/2023	לילך אמנון	11219/55	31/08/2022	2,781 ₪
				01/08/2021	2,642 ₪

לשימושי משרדים:					
סוג השומה	תאריך השומה	שם השמאי	גו"ח	מועד קובע לשומה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח בבעלות
הכרעה בהשגה ראשונה	28/09/2023	ליאת שטרית	12605/58	07/12/2022	2,557 ₪
הכרעה בהשגה ראשונה	16/08/2023	לילך אמנון	11219/55	31/08/2022	2,515 ₪

❖ **עלות חניה עודפת** – ניתן ללמוד מהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 12605/58 כי לאור מיקומו האטרקטיבי של הנכס בסמוך למסוף מתע"ן, תחנת רכבת ובאזה"ת הכולל קו מטרונית, אשר תצריך מקומות חניה לצורך "חנה-וסעי", עשוי הנכס לשמש גם כפתרון נוסף לחניה בתשלום בסביבה. לאור האמור, אנו סבורים כי עלות הקמת מקום חניה תת קרקעי שווה להכנסה הצפויה ממכירתו ולפיכך, אין לנכות מהשווי עלויות עודפות לחנויות בתחשיב השווי בפוטנציאל (כפי שעשה שמאי המשיגים).

❖ **שווי לדונם** – בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 12605/58, עולה כי השווי שנקבע לדונם כולל פוטנציאל הינו כ-9 מיליון ₪, לעומת השווי בשומתינו שהינו כ-7.5 מיליון ₪/לדונם. על כן, השווי שנקבע בשומתינו הינו על הצד הזהיר.



10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון כריק ופנוי, לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה, בחלופות הבאות:

1. שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות (ראה סעיף 7.2).

2. שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.

חלופות השומה מתייחסות ליעוד תעשייה ומסחר ותעסוקה.

ככלל, קיימת עדיפות לשימוש בגישת ההשוואה הישירה על פני גישות שומה אחרות. איתרתי נתוני השוואה ישירה לתעשייה, שנערכו לפני מועד אישורה של התכנית הכוללנית, ומגלמים זכויות לתעשייה.

כמו כן, איתרתי נתוני השוואה בסביבת הנכס, לאחר מועד אישורה של התכנית ובעלות פרטית, המגלמות את הפוטנציאל התכנוני למסחר ותעסוקה, במסגרת התכנית הכוללנית.

שמאי הצדדים חלוקים בנוגע לנתוני השוואה, פוטנציאל תכנוני ומסקנת השווי.

התייחסותי למחלוקת הצדדים, בסעיף עקרונות ושיקולי השומה שלהלן.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, בפועל הנכס כולל מחוברים ולכן השומה היא מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. נתונים לקביעת השווי בהתאם ליעוד:

תעשייה – כאמור בסעיף 10.1, הגישה העדיפה הינה גישת ההשוואה הישירה, בנוסף ל-2 עסקות שהובאו ע"י הצדדים ממגרשים מאזה"ת נשר, איתרתי עסקות השוואה נוספת מחיפה הכוללות זכויות בניה דומות ולכן, מתייטר השימוש בגישה נוספת ובנתונים נוספים. אציין כי ישנו קושי לאתר נתוני השוואה למגרשי תעשייה בסמוך למועד הקובע ולכן הובא בחשבון (בדומה לצדדים) גם נתון השוואה אחד מסוף שנת 2019, תוך התאמה למועד הקובע.

הערה: לא הובאה בחשבון התאמה למיקום בין עסקות ההשוואה מחיפה לנשר מאחר שנראה כי אין הבדל בטווח המחירים בין אזורי התעשייה.

מסחר תעסוקה – במוקד המחלוקת בין הצדדים ניצבת שאלת הפוטנציאל התכנוני של הנכס במסגרת התב"ע הכוללנית.

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי הפוטנציאל במסגרת תכנית 355-0753905 כולל ניצול בניה ב-10 קומות לפי תכנית של 65% בקומה, ובסה"כ 650%. לצורך חיזוק הטענה, הציג נתונים מתוך תכנית 355-1122456 "בית צמרות נשר", בה זכויות הבניה הינם 620%.

שמאי המשיגים סבור כי זכויות הבניה המגלמות את הפוטנציאל התכנוני כוללות זכויות בניה של 300% וזאת בהסתמך על נספח הנחיות אדריכליות המצורף למסמכי התכנית. לחיזוק הטענה, ציין השמאי תכנית מופקדת מס' 355-1146976 במתחם 8, בה אושרו זכויות בניה בניצול 155% עיקרי.

לאחר בחינת המסמכים התכנוניים, ההתנהלות בפועל של מוסדות התכנון, אופי אזור התעשייה ובפרט רחוב התעשייה, אני סבורה כי אין התקדמות תכנונית ממשית להפיכתו לאזור מסחר ותעסוקה המאופיין בבינוי גבוה עם זכויות בניה נרחבות כשם שציין שמאי המשיבה. לפיכך, אני סבורה כי

מחוז חיפה והצפון

הפוטנציאל התכנוני, הנראה במועד הקובע, דומה לזכויות במכרזים כפי שמובאים בנתוני ההשוואה בהכרעתי. המכרזים מאופיינים בשימושים של מסחר ותעסוקה ובזכויות בניה של 200% עיקרי, 35% שרות מעל מפלס הכניסה ועוד 300% שרות מתחת למפלס הכניסה, בבניה לגובה של 4 קומות. לצורך עיבוי נתוני ההשוואה, הובאו גם עסקות מכר למגרשים בבעלות פרטית שנמכרו לאחר אישורה של התכנית הכוללת ומגלמות, ככל הנראה, את הפוטנציאל התכנוני.

10.2.3. התאמה למועד:

בהתאם להשתנות מחירי הנדל"ן, הובאה בחשבון התאמה למועד בשיעור 5% לשנה.

10.2.4. התאמה לבעלות:

בוצעה התאמה לבעלות בשיעור 3% בעסקות ההשוואה המגלמות זכויות חכירה. ההתאמה מגלמת את החיכוך מול רמ"י (חלוקה במקדם 0.97).

10.2.5. הוצאות פיתוח ומע"מ:

מסקנת השווי כוללת הוצאות פיתוח ולא כוללת מע"מ. בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה. הנכס הנישום מהווה נכס בו שוק הרוכשים מורכב בדרך כלל מגורמים עסקיים ובהתאם לתקן שמאות מס' 11 א', מסקנת השווי לא כוללת מע"מ.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

ראה הרחבה בסעיף 10.2.2 לעניין עסקות ההשוואה.

תעשייה:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים (מקור: אתר רשות

המיסים):

מס"ד	גוש/ חלקה	תאריך עסקה	תמורה	שטח מגרש במ"ר	התאמה למועד	בהתאמה למועד (5% לשנה)	מיקום	התאמה לבעלות (חלוקה במקדם)	שווי מ"ר קרקע
1	11549/23	07/11/2021	ש"ח 4,800,000	2,495	1.08	ש"ח 5,184,000	חיפה	1	ש"ח 2,078
2	11602/34	14/02/2021	ש"ח 3,471,735	2,015	1.12	ש"ח 3,888,343	חיפה	0.97	ש"ח 1,989
3	11602/36		ש"ח 2,117,030	1,145	1.12	ש"ח 2,371,074	חיפה	0.97	ש"ח 2,135
4	11602/120		ש"ח 2,361,029	1,799	1.12	ש"ח 2,644,352	חיפה	0.97	ש"ח 1,515
5	12607/17		08/12/2020	ש"ח 1,600,000	1,019	1.13	ש"ח 1,808,000	נשר	0.97
6	12605/52	08/09/2019	ש"ח 1,589,189	901	1.19	ש"ח 1,891,135	נשר	1	ש"ח 2,099
מתקבל שווי מ"ר קרקע לתעשייה									
ש"ח 1,941									

הערה למס"ד 2-4: לא הובאו בחשבון הוצאות פיתוח מהסיבה כי קיימים מבנים על גבי הקרקע ששכיר ושולמו בגינם אגרות והיטלי פיתוח. כמו כן, בהתאם לחוברת המכרז (מכרז רמ"י), עלות ההריסה והפינוי על חשבון הזוכה ולכן, עלויות אלה מתקזזות עם האגרות וההיטלים, ככל שיוטלו.



מסחר ותעסוקה:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים (מקור: אתר רשות המיסים ואתר רשות מקרקעי ישראל):

גוש/ חלקה	תאריך עסקה	תמורה	שטח מגרש במ"ר	התאמה למועד	בהתאמה למועד (5% לשנה)	שווי מ"ר קרקע
11666-0138 *	12/03/2024	27,485,000 ₪	5,497	0.96	26,385,600 ₪	4,800 ₪
12606-0014	16/05/2023	9,100,000 ₪	2,482	1.01	9,191,000 ₪	3,703 ₪
11666-0208	24/11/2022	8,400,000 ₪	2,212	1.03	8,652,000 ₪	3,911 ₪
מתקבל שווי מ"ר קרקע המגלם את התכנית הכוללת						
4,138 ₪						

* התמורה המצויינת ע"פ המחיר המוערך ע"י רשות המיסים.

ועדת מכרזים 02/05/2021

מכרז רמ"י מס' 342/2020							
הצעה	מגרש	גוש	חלקות	שטח (במ"ר)	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה	מחיר כולל פיתוח
1 (זוכה)	103	11218	3, 46, 2	6,836	27,555,800 ₪	13,455,449 ₪	41,011,249 ₪
2	103	11218	3, 46, 2	6,836	19,381,360 ₪	13,455,449 ₪	32,836,809 ₪
3	103	11218	3, 46, 2	6,836	19,070,000 ₪	13,455,449 ₪	32,525,449 ₪
ממוצע 3 הצעות							
35,457,836 ₪							

ועדת מכרזים 03/08/2022

מכרז רמ"י מס' 24/2022							
הצעה	מגרשים	גוש	חלקות	שטח (במ"ר)	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה	מחיר כולל פיתוח
1 (זוכה)	100-102, 111-113	12608	51-53, 57-59	29,164	91,556,000 ₪	57,404,143 ₪	148,960,143 ₪

סיכום מכרזים:

תאריך	שטח במ"ר	תמורה כוללת פיתוח	התאמה למועד	בהתאמה למועד (5% לשנה)	שווי מ"ר קרקע
02/05/2021	6,836	35,457,836 ₪	1.108	39,287,282 ₪	5,747 ₪
03/08/2022	29,164	148,960,143 ₪	1.045	155,663,349 ₪	5,338 ₪
מתקבל ממוצע שווי מ"ר קרקע מתוצאות המכרזים					
5,543 ₪					

שקלול הנתונים

גישה	שווי מ"ר קרקע	משקל	ממוצע משוקלל
עסקות השוואה	4,138 ₪	0.3	1,241 ₪
מכרזים	5,543 ₪	0.7	3,880 ₪
מתקבל שווי מ"ר קרקע למסחר ותעסוקה			5,121 ₪

הערה: מאחר שבעסקות השוואה, נתון אחד מהווה מחיר מוצהר מרשות המיסים, סברתי כי יש להביא את הנתונים בעסקות השוואה במשקל נמוך יותר.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570



11. תחשיבי השומה:

חלופה 1:	
1,622	שטח מגרש במ"ר
₪ 1,941	שווי מ"ר קרקע
₪ 3,148,000	שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות, במעוגל

חלופה 2:	
1,604	שטח מגרש במ"ר
₪ 5,121	שווי מ"ר קרקע
₪ 8,214,084	שווי זכות הבעלות לפי תב"ע + פוטנציאל, כולל פיתוח וללא מע"מ
₪ 8,214,000	שווי זכות הבעלות, במעוגל

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות בנכס שבנדון, כבסיס לתשלום בגין העברת בעלות - תעסוקה, כדלהלן:

חלופה	שווי במספרים	שווי במילים
1	₪ 3,148,000	שלושה מיליון מאה ארבעים ושמונה אלף ₪
2	₪ 8,214,000	שמונה מיליון מאתיים וארבעה עשר אלף ₪

ערכי השווי מתייחסים לקרקע **ללא מע"מ וכולל 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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

לייזל אמבון
שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:

הגב' מיטל ורדי - ראש תחום שמאות חיפה ברמ"י.

מחוז חיפה והצפון