תאריך עברי: ב' אייר תשפ"ה
תאריך לועזי: 30 אפריל 2025
מס' תיק רמ"י: 900291287
מספרינו (אופק): 50524
לקביעת שכ"ט: 6.66 יח' שומה

לכבוד:

גב' עליזה כהן-ישעיהו,
מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל: alizay@land.gov.il

מר גל צרויה,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
בדוא"ל: gal230573@gmail.com

מר דוד רום,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
בדוא"ל: romdavid10@gmail.com

**<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] – גוש 4351 חלקה 34 (בחלק), מגרש 2003 ע"פ תב"ע ממ/6/436, רח' ז'בוטינסקי 36, נווה דורון-באר יעקב</u>**

## 1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

**1.1.** נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 7.7.2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הנכס הנדון, זאת לצורך גביית תשלום בגין גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה, בחלופות כדלקמן:

**חלופה 1** – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למכון תערובת.

**1.2.** השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גל צרויה מיום 21.8.2023 – **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום מיום 20.2.2024 – **להלן: "שמאי המשיגה"**.

**1.3.** בתאריך 12.12.2024 התקיים דיון בפלטפורמת "טימס" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 12.12.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

**1.4.** בתאריך 12.12.24 התקבלה תגובת שמאי המשיגה לפרוטוקול הדיון הכוללת אישור לשימוש חורג בנכס, ממנו עולה כי נתוני הפדיון בתקופה זו לא רלוונטיים להערכת שווי הזכויות החוזיות.

**1.5.** בתאריך 10.4.25 התקבלה הבהרה מאת גב' ליז כהן-ישעיהו מרמ"י, בנוגע לשטחי השומה.

**1.6.** הצדדים חלוקים בנושא גישת השומה, שטחי השומה, מקדמי שווי ומקדמי התאמה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

## 2. זיהוי הנכס:

| | |
|---|---|
| גוש: | 4351 |
| חלקה: | 34 (בחלק) |
| שטח חלקה רשום: | 28,404 מ״ר |
| מהות הנכס: | קרקע לתעשייה חקלאית בשטח של 5,841 מ״ר הכוללת בינוי בפועל של מכון תערובת בשטח של 1,110.12 מ״ר+ מחסן בשטח של 138.2 מ״ר |
| כתובת עירונית: | מגרש 2003 עפ״י תב״ע ממ/6/436, רח׳ ז׳בוטינסקי 36, נווה דורון-באר יעקב |

## 3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, לא כולל מע״מ וכולל הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

## 4. המועד הקובע לשומה:

בהתאם לשומת המשיבה, המועד הקובע להכרעה הוא 2.11.2022.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך ע״י מר דור אסולין, מתמחה באגף, וע״י החי״מ ביום 24.4.2025.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של מגרש לתעשייה חקלאית, המהווה את מגרש 2003 עפ״י תב״ע ממ/6/436, הממוקם ברחוב ז׳בוטינסקי במושב נווה דורון (באר יעקב).

### 6.1. הסביבה:

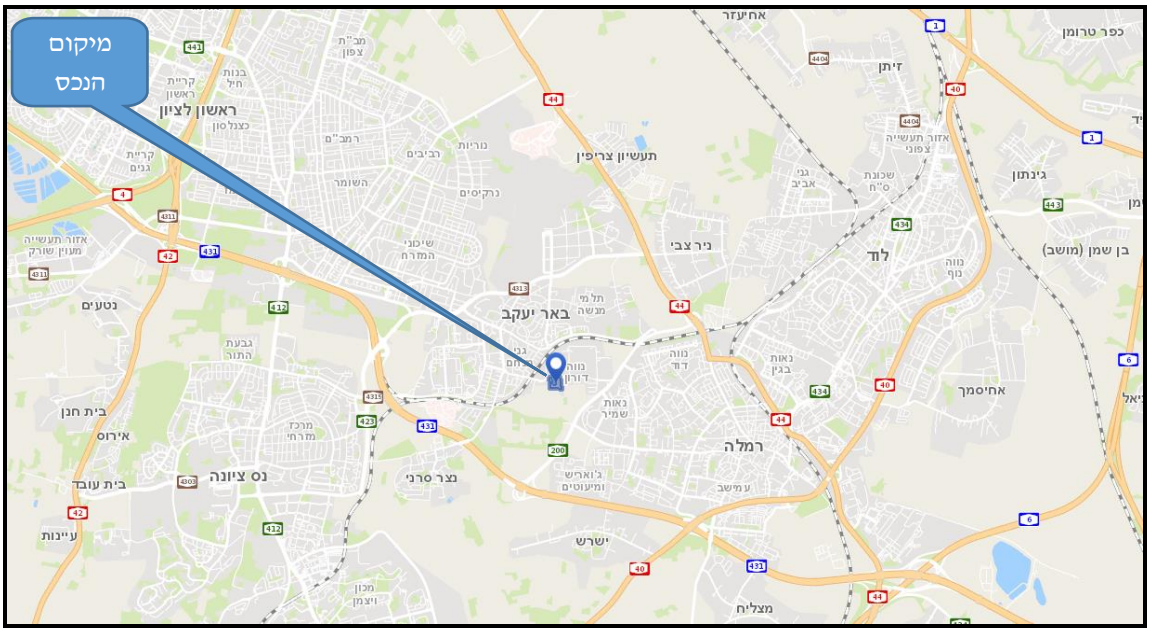
מושב נווה דורון נמצא בתחום השטח המוניציפלי של המועצה המקומית באר יעקב, וממוקם במזרח העיר, בסמוך וממערב לעיר רמלה.

הסביבה כפרית-חקלאית, מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע (נחלות, משקי עזר ומגרשי מגורים), מבנים המשמשים לחקלאות, מלאכה, מסחר ומבני ציבור.

רח׳ ז׳בוטינסקי הוא רח׳ ראשי החוצה את המושב ומתחבר בין כביש 200 ממזרח למרכז באר יעקב ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא.

**תרשים סביבת הנכס:**




**6.2. הנכס:**

מושא השומה הוא מרכיב הקרקע של מגרש 2003 עפ"י תב"ע ממ/6/436 בייעוד לתעשייה חקלאית בשטח 5,841 מ"ר ומהווה חלק מחלקה 34 בגוש 4351.

המגרש בעל צורה אי-רגולרית דמוית מלבן עם חלק דרום-מזרחי קטום, והוא כולל חזית צפונית באורך של כ-50 מ' הפונה לרחוב ז'בוטינסקי ועומקו באורך של כ-100 מ'.

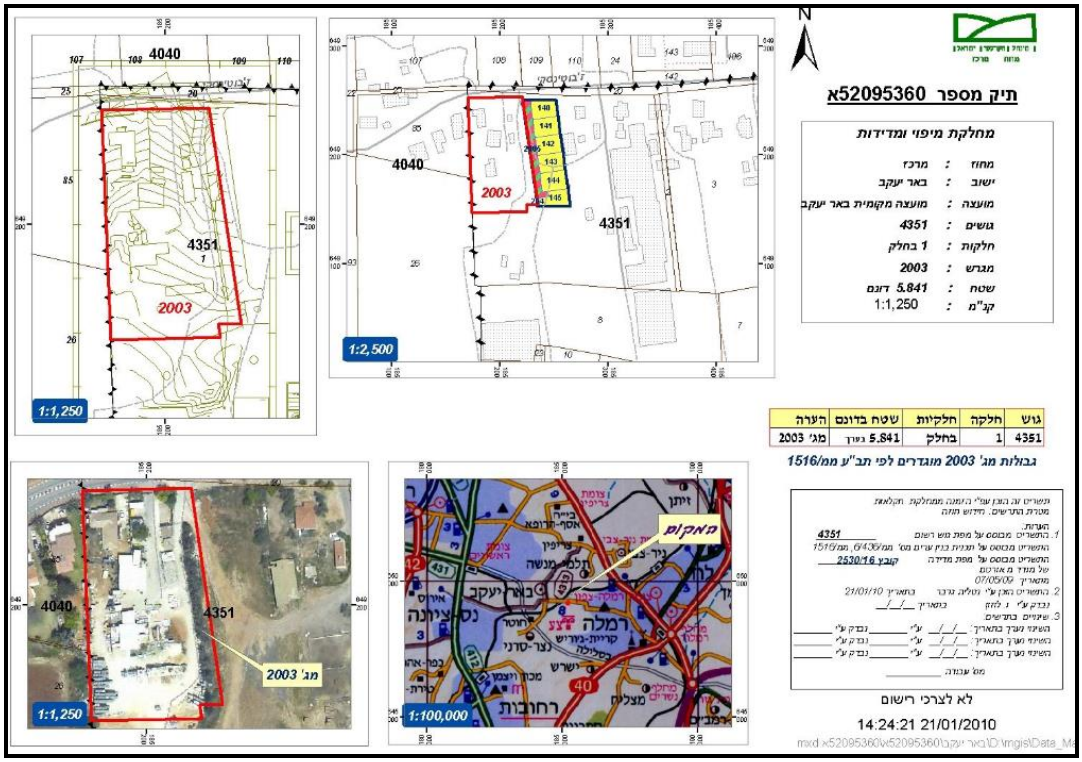
נכון למועד הביקור, על החלקה בנוי מבנה תעשייה ישן המשמש כחנות למוצרי בניין ובית מגורים (שנראה בעת הביקור כי הוא משמש בפועל למשרדים), יתרת שטח המגרש משמש ברובו כשטח תפעולי ורחבת חניה[2].

**גבולות הנכס:**

| | |
|---|---|
| צפון: | חזית לרחוב ז'בוטינסקי ומעברו שטח חקלאי פתוח. |
| מערב/מזרח: | רצועת קרקע בייעוד דרך ומגרשי מגורים. |
| דרום: | שטח חקלאי פתוח. |

[2] בהתאם להזמנת השומה, אומדן השווי הוא לפי זכויות חוזיות לתעשייה חקלאית.

**תשריט רמ"י של הנכס הנדון:**




**תמונות מהנכס:**





## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

### 7.1. נסח רישום:

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 10.4.2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

| | |
|---|---|
| זיהוי ומיקום: | גוש 4351 חלקה 34, מ.מ. באר יעקב. |
| שטח רשום: | 28,404 מ״ר. |
| בעלות: | רשות הפיתוח – בשלמות. |
| הערות: | ▪ צו הריסה מיום 27.12.2018 לטובת בית משפט השלום רמלה.<br>▪ הערה לפי חיקוקים שונים מיום 27.12.2018 לטובת בית משפט השלום רמלה.<br>▪ הערה על אי התאמה תקנה 29 מיום 10.5.2022 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.<br>▪ הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מיום 6.6.2023 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. |

### 7.2. הסכם חכירה:

הועבר לידינו מאת רמ״י הסכם חכירה (תעשייה ומלאכה) שנחתם ביום 1.2.2010 בין מנהל מקרקעי ישראל, קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח (״המחכיר״) ובין ״שפע בר״ מכון תערובת בבאר יעקב אגודה חקלאית שיתופי (״החוכר״), להלן עיקרי ההסכם:

| | |
|---|---|
| זיהוי המוחכר: | גוש 4351 חלקה 1 (בחלק); מגרש 2003 לפי תוכנית מפורטת ממ/6/436; באר יעקב. |
| השטח המוחכר: | 5,841 מ״ר. |
| תקופת החכירה: | 49 שנים, החל מ-1.12.1973 ועד ל-30.11.2022. |
| מטרת החכירה: | מכון תערובת. |
| היעוד: | אזור תעשייה. |
| קיבולת בנייה: | 1110 מ״ר. |
| תנאים מיוחדים: | העסקה אינה כוללת את המבנה ששימש למגורים בשטח של 138.62 מ״ר והמסומן להריסה. |

**הערה: בהתאם להזמנת השומה ולהבהרה שהתקבלה מרמ״י ביום 10.4.2025, קיבולת הבנייה החוזית שיש להביא בחשבון היא בהיקף של 1,110.12 מ״ר + 138.2 מ״ר אחסנה.**

## 8. המצב תכנוני:

### 8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

| מס' תכנית | י.פ. | פרסום תוקף | מהות |
|---|---|---|---|
| ממ/4/436 | 1584 | 4.12.1969 | שינוי קווי בניין |
| ממ/825 | 2820 | 3.6.1982 | תוכנית מתאר באר יעקב |
| ממ/6/436 | 2918 | 8.5.1983 | איחוד וחלוקה, קביעת יעודים ואזורים |
| ממ/825/א | 30331 | 1.3.1984 | תוכנית מתאר באר יעקב |
| ממ/436/5 | | 21.7.1985 | תעשיה חקלאית |
| 455-0557835 | 9587 | 4.5.2021 | תוכנית מתאר כוללנית באר יעקב |

### 8.2. פירוט המצב התכנוני:

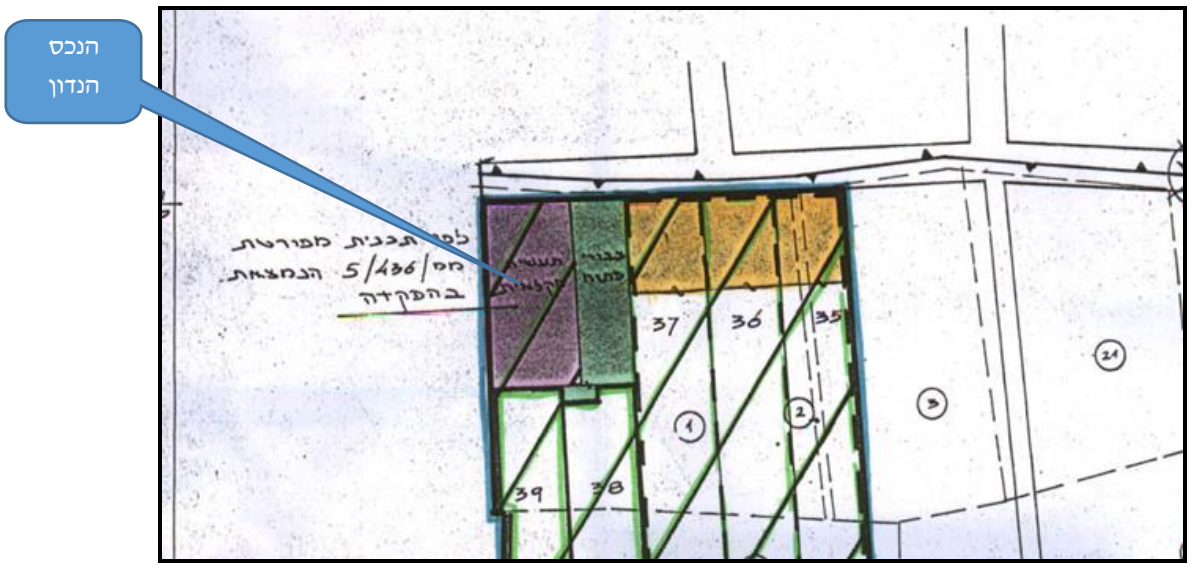
בהתאם לתוכנית מתאר כוללנית 455-0557835 המגרש הנדון מסומן ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.

**זכויות בנייה עפ"י תוכניות מפורטות:**

עפ"י תוכנית ממ/6/436 מגרש 2003 (עפ"י תשריט רמ"י וחוזה החכירה) מסומן ביעוד לתעשייה חקלאית, זאת בהתאם לתוכנית מפורטת ממ/5/436 הנמצאת בהפקדה.

בהתאם לדף מידע תכנוני שהופק מאתר הוועדה, שטח הבנייה במגרש מושא השומה הוא 1,500 מ"ר.

תשריט המגרש על גבי תב"ע ממ/6/436:



## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

| חלופה | שמאי המשיבה | שמאי המשיגה |
|---|---|---|
| חלופה 1 | 8,000,000 ₪ | 3,490,000 ₪ |

### 9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על שקלול בין גישת היוון הכנסות וחילוץ יתרה לקרקע מדמ"ש מבוקשים לשטחי תעשייה בנויים לבין גישת ההשוואה לתוצאות מכרזי רמ"י לתעשייה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה:

- 11 נתוני דמ"ש (מאתר יד 2/חוזה/שומה מכרעת) לשטחי תעשייה בנויים מהערים באר יעקב ורמלה, בשטח 280-5,000 מ"ר. לאחר הפחתה למו"מ 0.95, התקבלו דמ"ש חודשיים ממוצעים בסך של 38 ₪.
- 6 תוצאות מכרזי רמ"י מהשנים 2021 ו-2022 למגרשים לאחסנה לוגיסטית ולתעשייה עתירת ידע מאזור התעשייה חבל מודיעין, תוך שימוש במקדם התאמה למיקום 1.1. מניתוח תוצאות המכרזים התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע 3,850 ₪.
- 6 תוצאות מכרזי רמ"י משנת 2022 למגרשים לתעשייה, מלאכה ואחסנה לוגיסטית מאזור התעשייה בנימין בתחום המועצה האזורית דרום השרון, תוך שימוש במקדם התאמה למיקום 0.8 והתאמה לתעשייה ולמלאכה (מגבלת שימושים וגודל) 0.85. מניתוח תוצאות המכרזים התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע 4,480 ₪.
- מניתוח ושקלול הנתונים (היצע 40%, מכרזי רמ"י בבנימין 20% ומכרזי רמ"י בחבל מודיעין 40%), התקבל שווי מ"ר מבונה לתעשייה 3,916 ₪, ולאחר הפחתה לתעשייה חקלאית 0.8, התקבל שווי מ"ר מבונה 3,130 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בניתוח נתוני דמ"ש נקט בשיעור היוון 6.7%, ובחילוץ יתרה לקרקע ניכה יזמות בשיעור של 10% ותרומת מחוברים 2,500 ₪ למ"ר.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, שירות 0.5, חצר תפעולית 0.3

9.2.3. תחשיב השומה:

**חלופה 1 - זכויות חוזיות למכון תערובת**

שטח מגרש (מ"ר): 5,841

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 1,110 | 1 | 1,110 |
| שירות | 138 | 0.5 | 69 |
| חצר תפעולית | 4,593 | 0.3 | 1,378 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 2,557 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 3,130 |
| **שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל** | | | **₪ 8,000,000** |

## 9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגה על גישת היוון ההכנסות וחילוץ יתרה לקרקע מ-11 נתוני דמ"ש (מאתר יד 2/מערכת BMBY/חוזה שצוין בהכרעה בהשגה ראשונה) לשטחי תעשייה בנויים מהערים באר יעקב ורמלה, בשטח 5,000-20 מ"ר. מניתוח הנתונים התקבלו דמ"ש חודשיים ממוצעים בסך של 37.7 ₪, שווי מ"ר מבונה לתעשייה 3,422 ₪, ולאחר הפחתה לתעשייה חקלאית 0.75, התקבל שווי מ"ר מבונה 2,567 ₪

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- בניתוח נתוני דמ"ש נקט בשיעור היוון 7%, ובחילוץ יתרה לקרקע ניכה יזמות בשיעור של 10% ותרומת מחוברים 2,500 ₪ למ"ר.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמת זמן – 1.1-1.
  - התאמה לגודל– 1-0.8.
  - התאמה למו"מ – 0.95.
- הונח כי שווי מ"ר מבונה שהתקבל מניתוח נתוני השוואה מגלם חצר בתכסית של 45%.
- מדובר במגרש גדול הכולל היקף בינוי של כ-21% בלבד, לפיכך יש לנקוט במקדם 0.1 ליתרת החצר השולית.
- מיקום הנכס באזור מגורים במושב נווה דורון ולא באזור תעשייה המתאים לנכס מבחינה עסקית.
- התייחסות לשומת רמ"י:
  - בשומת רמ"י נותחו מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד תעשייה עתירת ידע (הייטק) ממיקומים טובים יותר. גישה זו שגויה ואינה תואמת החלטת ועדת השגות (אופק 38734) והכרעה בהשגה ראשונה (אופק 37125).
  - עקב עליית הריבית בחציון השני של 2022 יש להעלות את שיעור ההיוון שקבע השמאי הממשלתי בחציון הראשון של 2022 מ-6.7% ל-7% (לא פורסמה סקירה מעודכנת ע"י השמאי הממשלתי).
  - היות שמדובר בשימוש מצומצם של תעשייה חקלאית למכון תערובת בלבד, יש לקבוע מקדם 0.75 כפי שנקטה ועדת השגות בהחלטתה במתחם "נר בנים" (אופק 38734) – ההתאמה ניתנה משימושי מלאכה ואחסנה לשימוש מצומצם לבית אריזה.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, שירות 0.5, יתרת חצר שולית 0.1.

9.3.3. תחשיבי השומה:

**חלופה 1 - זכויות חוזיות למכון תערובת**

שטח מגרש (מ"ר): 5,841

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 1,110 | 1 | 1,110 |
| שירות | 138 | 0.5 | 69 |
| חצר מגולמת (45%) | 2,774 | 0.0 | 0 |
| חצר תפעולית | 1,819 | 0.1 | 182 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 1,361 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 2,567 |
| **שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל** | | | **₪ 3,490,000** |

**9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בדיון שהתקיים ביום 12.12.2024 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- **שטח השומה:** לא מקובל ששמאי רמ"י מנסה לשנות את סיווג השטח בסך 138 מ"ר משטח שירות לשטח עיקרי/מגורים, לאחר הוצאת השומה ותוך כדי ניהול ההליך. מבקש ששומת ההכרעה תסווג את השטח ללא שינוי משומות הצדדים.
- **מקדם התאמה מתעשייה לתעשייה חקלאית-מכון תערובת:** מדובר בנכס נישתי שקשה מאוד לשווקו לאור השימוש המצומצם שניתן לעשות בו. התבסס על החלטת ועדת השגות במתחם "נר הבנים" (אופק 38734), בה ניתן מקדם 0.75 בין שימושים למלאכה ואחסנה לשימוש מצומצם לבית אריזה. כמו כן, למיקום הנכס השפעה זניחה על שוויו.
- **גישת השומה:** השווי שנקבע בשומת המשיבה מבוסס גם על מכרזי רמ"י לתעשייה עתירת ידע/הייטק מאזורי התעשייה בחבל מודיעין וחבל בנימין. מדובר בהשוואה לא מתאימה לאור השוני בין השימושים. כמו כן, חלק מהנתונים מגלמים פוטנציאל תכנוני.
  גישת היוון הכנסות היא הגישה המתאימה ביותר, היות והיא מבוססת על נתוני השוואה מסביבת הנכס ומאחר שהיא מנטרלת כל פוטנציאל תכנוני. בקביעה זו התבסס על החלטת ועדת השגות לעיל ועל הכרעה בהשגה ראשונה בראש העין (אופק 37125)
- **חצר:**
  - החצר ברובה ריקה ואינטנסיביות השימוש בה נמוכה, התועלת הנובעת מהחצר נמוכה.
  - בעסקאות ההשוואה מגולמת תכסית בשיעור של 45%. יש לגלם תכסית זאת גם בתחשיב השומה ולתת מקדם שוליות נמוך יותר ליתרת שטח החצר.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- **שטח השומה:** בהזמנת השומה מבוקש להביא בחשבון זכויות חוזיות למכון תערובת לפי בינוי בפועל של 1,110.12 מ"ר + 138.2 מ"ר, אך השטח של ה-138.2 מ"ר לא נכלל בחוזה החכירה. בטעות השטח הוערך כשטח שירות אך לפי ההערות בחוזה החכירה מדובר בשטח ששימש למגורים. יש לקבל את הבהרת רמ"י למהות השטח, האם יש לחשבו כשטח למגורים או לתעשייה חקלאית כשטח עיקרי. ככל שהמשיג חולק בנושא, עליו להגיש השגה משפטית לרמ"י.
- **מקדם התאמה מתעשייה לתעשייה חקלאית-מכון תערובת:** בהחלטת ועדת השגות במתחם "נר הבנים" (אופק 38734) נקבע מדרג לגבי שווי השימושים, כך ששווי לתעשייה הוא הגבוה ביותר, לאחר מכר שווי לאחסנה ומלאכה ובסוף, שווי לבית אריזה, לו נקבע מקדם 0.75. מאחר ששימוש למכון תערובת שווה יותר מבית אריזה, מקדם 0.8 כפי שהובא בשומה הוא בתחום הסביר.
- **סבירות השווי:**
  - בהכרעות אגף בהשגה ראשונה שניתנו לאחרונה באזה"ת בלוד ובעמק חפר, נקבעו שווי מ"ר מבונה לתעשייה בגבולות 4,000 ₪ (ההכרעות יועברו לאחר הדיון).

- מיקום הנכס עדיף ביחס ללוד לאור הקרבה לצירים ראשיים.

- **חצר:**
  - מעיון בתצלומי אוויר, ניתן לראות כי נעשה שימוש אינטנסיבי בחצר והוא משמש בפועל לאחסנה פתוחה – בתחום החצר מפוזרות מכולות אחסנה וחלק ניכר ממנה סלול ונגיש לכלי רכב כולל למשאיות.
  - שטח המבנה קטן ביחס לשטח המגרש, דבר התומך בקביעה כי לחצר תועלת גבוהה לנכס.
  - בהכרעות אגף בהשגה ראשונה שניתנו לאחרונה באזה"ת בלוד ובעמק חפר, ניתן מקדם לחצר תעשייה 0.3. בנוסף, בהכרעה בעמק חפר נקבע ע"י השמאית המחוזית כי אין שוליות בחצר לתעשייה.

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון, כאשר עיקר הפער נובע ממסד הנתונים שהובא בחשבון ומקדמי השווי ומקדמי ההתאמה שננקטו.

הצדדים הסתמכו בשומתם על גישת היוון הכנסות וחילוץ יתרה לקרקע מדמ"ש מבוקשים ומדווחים מהערים הסמוכות באר יעקב ורמלה, כאשר שמאי המשיבה התבסס בנוסף על תוצאות מכרזי רמ"י לתעשייה מאזורי התעשייה חבל מודיעין ובנימין (דרום השרון).

המכרזים שהציג שמאי המשיבה דורשים הנחות רבות, לרבות נטרול שווי הנובע משימושים נוספים, כגון תעשייה עתירת ידע, וכן התאמה למיקום. בנוסף, ייתכן כי חלק מהמגרשים עשויים לגלם פוטנציאל תכנוני עתידי. לפיכך, החלטתי להתבסס בתחשיבי על גישת היוון הכנסות דמ"ש לנכסי תעשייה מהערים באר יעקב ורמלה. נתונים אלו משקפים את רמות המחירים בסביבה הקרובה ואינם מגלמים פוטנציאל תכנוני.

יתר הנושאים השנויים במחלוקת ידונו בפרק עקרונות השומה.

### 10.2. עקרונות השומה:

#### 10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

#### 10.2.2. שטחי השומה:

במהלך הדיון נטען ע"י שמאי המשיבה כי היות שבהערות המופיעות בחוזה חכירה יש שטח בהיקף של 138 מ"ר ששימש למגורים, יש לקבל הבהרה מרמ"י אם יש לחשבו כשטח למגורים או לתעשייה חקלאית.

בהתאם להבהרה שהתקבלה מרמ"י ביום 10.4.2025, יש להעריך את שווי השטח כמחסן.

#### 10.2.3. התאמה לתעשייה חקלאית – מכון תערובת:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה לתעשייה חקלאית בשימוש ספציפי בשיעור של 20%, בעוד בשומת ההשגה ננקטה הפחתה בשיעור של 25%. שמאי המשיגה הסתמך בקביעתו על החלטת ועדת השגות במתחם "נר הבנים" (אופק 38734), בה ניתן מקדם 0.75 בין שימושים למלאכה ואחסנה לשימוש מצומצם לבית אריזה.

במקרה דנן, אנו עוסקים במכון תערובת, המהווה נכס תעשייה חקלאית, ולכן הפחתה בשיעור של 20% כפי שנקט שמאי המשיבה סבירה בהחלט.

#### 10.2.4. חצר:

נטען ע"י שמאי המשיגה כי בעסקאות ההשוואה מגולמת תכסית בשיעור של 45%, ולכן יש לגלם תכסית זאת גם בתחשיב השומה, ולתת מקדם שוליות נמוך יותר ליתרת שטח החצר.

מבחינת נתוני ההשוואה עולה כי בחלק מהם קיים פירוט של שטח החצר ובחלקם לא. בהיעדר מידע

מלא, הונח כי לאור התועלת הגבוהה הקיימת לחצר תעשייה, קיומה של חצר הייתה מצוינת בפרסום הנכסים.

יחד עם זאת, אני מקבל חלקית את טענת שמאי המשיג בנוגע להתייחסותו לשוליות החצר. בהתאם לכך, נקבעו על ידי מקדמי חצר כדלהלן: עבור חצר גרעינית לפי תכסית של 45% נקבע מקדם 0.3, ועבור יתרת שטח החצר השולית נקבע מקדם 0.2.

10.2.5. **<u>שיעור היוון</u>**:

הצדדים חלוקים בנוגע לשיעור ההיוון שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה התבסס על סקירת השמאי הממשלתי לחציון ראשון של שנת 2022 וקבע שיעור היוון של 6.7%. מנגד, נטען ע"י שמאי המשיגה כי יש לקבוע שיעור היוון גבוה יותר, של 7%, בשל עליית הריבית במשק במהלך החציון השני של שנת 2022.

בהתייחס לטענות הצדדים, הכרעתי מתבססת על סקירת השמאי הממשלתי המעודכנת לחציון השני של שנת 2022, ולכן יובא על ידי בחשבון שיעור היוון של 6.5%.

10.2.6. **<u>הוצאות פיתוח:</u>**

לא קיימת בין הצדדים מחלוקת לעניין הוצאות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 4.9.2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

## 10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

**דמ"ש לנכסי אחסנה ותעשייה בסביבה (מקור נתונים: מערכת BMBY / יד 2)**

| תאריך | כתובת | שטח במ"ר | דמ"ש מבוקש | דמ"ש למ"ר | התאמה לגודל | דמ"ש מתואם | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 27/01/2023 | באר יעקב | 160 | 6,000 ₪ | 38 ₪ | 0.95 | 36 ₪ | |
| 08/08/2022 | באר יעקב | 2067 | 100,000 ₪ | 48 ₪ | 1 | 48 ₪ | מבנה 2000 מ"ר ב-3 קומות + חצר 2000 מ"ר |
| 30/05/2022 | רמלה | 2300 | 115,000 ₪ | 50 ₪ | 1 | 50 ₪ | מחסן 1200מ"ר + 200 מ"ר משרדים + חצר כ-3 דונם |
| 29/05/2022 | רמלה | 200 | 8,800 ₪ | 44 ₪ | 0.95 | 42 ₪ | |
| 29/05/2022 | רמלה | 200 | 8,800 ₪ | 44 ₪ | 0.95 | 42 ₪ | |
| 29/05/2022 | רמלה | 200 | 8,800 ₪ | 44 ₪ | 0.95 | 42 ₪ | |
| 31/03/2022 | רמלה | 1200 | 45,600 ₪ | 38 ₪ | 1 | 38 ₪ | |
| 09/03/2022 | באר יעקב | 360 | 17,000 ₪ | 47 ₪ | 0.95 | 45 ₪ | |
| 07/03/2022 | רמלה | 410 | 20,000 ₪ | 49 ₪ | 0.95 | 46 ₪ | מבנה 200 מ"ר + חניה/שטח מרוצף ומחסנים 700 מ"ר |
| 05/06/2021 | רמלה | 5000 | 225,000 ₪ | 45 ₪ | 1 | 45 ₪ | |
| 03/05/2021 | רמלה | 5200 | 180,000 ₪ | 35 ₪ | 1 | 35 ₪ | מבנה 4000 מ"ר + חצר 4000 מ"ר |
| 15/02/2021 | רמלה | 330 | 13,000 ₪ | 39 ₪ | 0.95 | 37 ₪ | מגרש 600 מ"ר עם מבנה 300 מ"ר ב-2 קומות |
| ממוצע (ללא חריגים) | | | | | | 40 ₪ | |
| מתואם למו"מ | | | | | 0.95 | 38 ₪ | |
| דמ"ש לשנה | | | | | | 457 ₪ | |
| שיעור היוון | | | | | | 6.5% | |
| שווי מ"ר בנוי | | | | | | 7,033 ₪ | |
| רווח יזמי | | | | | 1.1 | 6,394 ₪ | |
| עלויות בניה | | | | | | 2,500 ₪ | |
| שווי מ"ר מבונה תעשייה | | | | | | 3,894 ₪ | |
| מקדם התאמה לתעשייה חקלאית - שימוש ספציפי | | | | | | 0.8 | |
| **שווי מ"ר מבונה** | | | | | | **3,115 ₪** | |

**הערות:**

בחישוב השטחים ניתן מקדם לתעשייה בקומות עליונות 0.6 ומקדם לחצר 0.3.

ניתנה הפחתה לגודל לנכסים ששטחם קטן מ-500 מ"ר בשיעור 5%.

משקלול הנתונים, אני קובע שווי מ"ר מבונה לתעשייה חקלאית – שימוש ספציפי בסך **3,115** ₪ ללא מע"מ וכולל פיתוח.

## 11. תחשיבי השומה

**חלופה 1 - זכויות חוזיות למכון תערובת**

שטח מגרש (מ"ר): 5,841

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 1,110 | 1 | 1,110 |
| שירות | 138 | 0.5 | 69 |
| חצר לפי תכסית 45% | 2,774 | 0.3 | 832 |
| יתרת חצר תפעולית | 1,819 | 0.2 | 364 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 2,375 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 3,115 ₪ |
| **שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח במעוגל** | | | **7,399,000** ₪ |

**12. <u>השומה:</u>**

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 2003 עפ"י תב"ע ממ/6/436, גוש 4351 חלקה 34 (בחלק), ברח' ז'בוטינסקי 36 בנווה דורון-באר יעקב, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – יובל חכירה כדלקמן:

**חלופה 1** – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למכון תערובת, בסך **7,399,000** ₪ (שבעה מיליון שלוש מאות תשעים ותשעה אלף ₪).

הערכים הנקובים לא כוללים מע"מ וכוללים 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.**

בברכה,

יאיר פרידמן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.