תאריך עברי : י"ב/אב/תשפ"ה
תאריך לועזי : 06.08.2025
מס' תיק רמ"י : 900356142
מספרינו (אופק) : 50670
לקביעת שכ"ט : 7.5

לכבוד :

גב' דיקלה ליה אדלר,
צוות לקידום עסקות תעסוקה,
מרחב מרכז רמ"י, בדואל :
diklal@land.gov.il

מר אורי סלינג'ר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל :
Ori.salinger@gmail.com

מר עראפת קיואן,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל :
Kewan.land@gmail.com

<u>הנדון: תיקון טעות הכרעה בהשגה ראשונה[1], קרקע ביעוד תעשיה קלה ומלאכה, גוש 5829, חלקה 1 (בחלק) רחוב האצ"ל 17, רמלה.</u>

מעיון חוזר בשומה, בעקבות הערה שהעלה מר אביאל שהם מרמ"י, עולה כי נפלה טעויות אריתמטיות בתחשיב החצר בחלופה 1 חושב בטעות שטח חצר של 170 מ"ר במקום 340 מ"ר.

רצ"ב החלטה מתוקנת עם שטח חצר של 340 מ"ר (50%).

העתק : מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.
מר אביאל שוהם שמאי מטעם רמ"י מרחב עסקי מרכז, רמ"י.

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

תאריך עברי : ו'/אב/תשפ"ה
תאריך לועזי : 31.07.2025
מס' תיק רמ"י : 900356142
מספרינו (אופק) : 50670
לקביעת שכ"ט : 7.5

לכבוד :

גב' דיקלה ליה אדלר,
צוות לקידום עסקות תעסוקה,
מרחב מרכז רמ"י, בדואל : diklal@land.gov.il

מר אורי סלינג'ר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל : Ori.salinger@gmail.com

מר עראפת קיואן,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל : Kewan.land@gmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[2] קרקע ביעוד תעשיה קלה ומלאכה, גוש 5829, חלקה 1 (בחלק) רחוב האצ"ל 17, רמלה.</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 8.8.2024, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה כולל פיתוח וללא מע"מ לצורך גביית דמי חכירה מהוונים- יובל חכירה.

1.2. השומה הינה בחלופות כדלקמן :

- חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למועד קובע 3.9.21 מועד סיום החוזה הישן.
- חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות למועד קובע 14.1.24 מועד מתן השומה.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אורי סלינג'ר ביום 14.1.2024. – להלן : "המשיב", ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר עראפת קיואן מיום 27.7.2024– להלן : "המשיג".

1.4. בתאריך 11.2.2025 התקיים דיון באפליקציית "טימס" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים מר אורי סלינג'ר ומר טל זוהר מטעם רמ"י להלן המשיבים, מר עראפת קיואן מטעם המשיג להלן המשיג. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 12.2.2025 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 6.3.2025.

1.5. תגובות הצדדים : בתאריך 19.2.2025 התקבלה תגובת המשיג[3] אשר כללה כדלקמן :

---

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

[3] התגובה התקבלה ממר סובחי מחאמיד- משרד עורכי דין.

תגובת שמאי המשיג:

- בהתייחס לדיון שהתקיים בתאריך 11.2.2025, מציין השמאי כי יש להתייחס לעובדה כי בנכס בוצעה הפקעה של 170 מ"ר, ויש לקחת עובדה זאת בחשבון לפני קבלת החלטה סופית בהשגה.

תגובת רמ"י:

- בתאריך 24.4.25 התקבלה תגובה מאת גב' דיקלה ליה אדלר מטעם רמ"י אשר כללה כדלקמן:
לאחר בדיקת הגורמים המוסמכים ברשות עולה כי עפ"י תת"ל 72ב חלק מהחוזה שינה יעוד לדרך וכן פורסמו סעיף 7-5. עפ"י תצ"א משנת 2023 עדיין לא בוצעה הפקעה בפועל.
- בתאריך 24.7.2025 התקבל מייל מהגב' אסתר נורי ראש צוות בכיר לקידום עסקאות ותשתיות בו נמסר כי כאשר קיימים סעיפים 5 ו-7 הרשות לא מתייחסת להפקעה ולכן אינה גורעת את השטח מהמוחכר. משכך אין לרלוונטיות לגודל השטח שיופקע ויש לשום את מלוא השטח המוחכר.

1.6. הצדדים חלוקים, בין השאר, בעניין, מיקום וערכי שווי של נתוני ההשוואה, שטח המגרש מושא השומה, גישת השומה הראוייה לצורך ניתוח נתוני ההשוואה, מקדם של קומה א' בתעשייה, וגודל השטח להיוון לאור שינוי היעוד של חלק מהשטח מתעשיה להרחבת דרך.

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 5829.
חלקה	: 1 (בחלק).
שטח חלקה (רשום)	: 12,746 מ"ר.
השטח הנשום	: 680 מ"ר, לפי תשריט שהועבר מרמ"י מגרש ב'.
מהות הנכס הנישום	: מלאכה.
כתובת עירונית	: רחוב האצ"ל 17, רמלה.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו:

חלופה 1- מועד סיום החוזה הישן 3.9.2021

חלופה 2- מועד מתן השומה 14.1.2024

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 28.07.2025 נערך ביקור בנכס ובסביבה ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי[4]

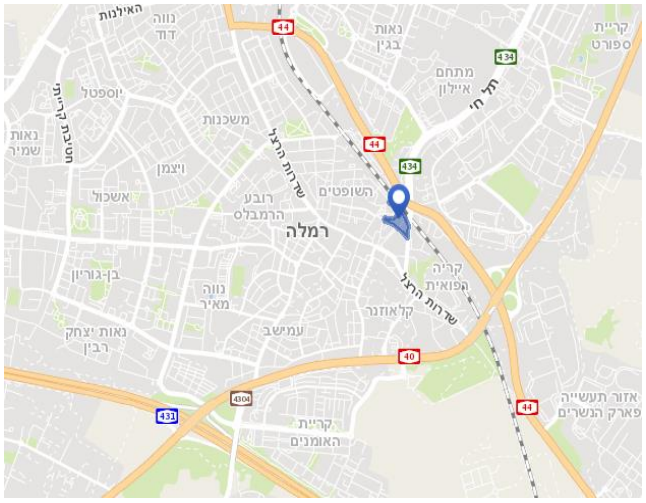
נשוא השומה מהווה חלק מחלקה 1 בגוש 5829, בשטח של 680 מ"ר המשמש למלאכה (מוסך) באזור התעשייה המזרחי, רמלה.

6.2. הסביבה:

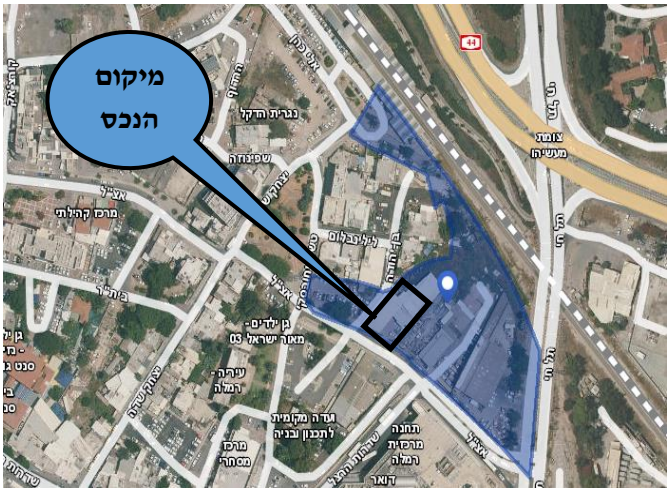
העיר רמלה מצויה בשפלת יהודה ומתוחמת מצפון בלוד, ניר צבי וצריפין, מדרום ביישובים מצליח וישרש, ממערב נס ציונה, באר יעקב ונצר סרני, וממזרח נמצאים אחיסמך, כפר דניאל וגמזו.
אזור התעשייה שוכן בחלק המזרחי של העיר ובסמוך למסילת הרכבת ולכביש 44. הסביבה הקרובה כוללת, בין היתר, מבנים בגובה של עד שתי קומות המשמשים למלאכה ומסחר בעיקר מוסכים.
הסביבה הרחוקה יותר כוללת שימושים מעורבים, הכוללים, מוסכים, מסחר, מבני ציבור ומגורים. מדרום תחנה מרכזית רמלה וקריית הממשלה.

הפיתוח הסביבתי מלא כולל כבישים, מדרכות, מים, תאורה וכו'.

רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה



רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה הקרובה

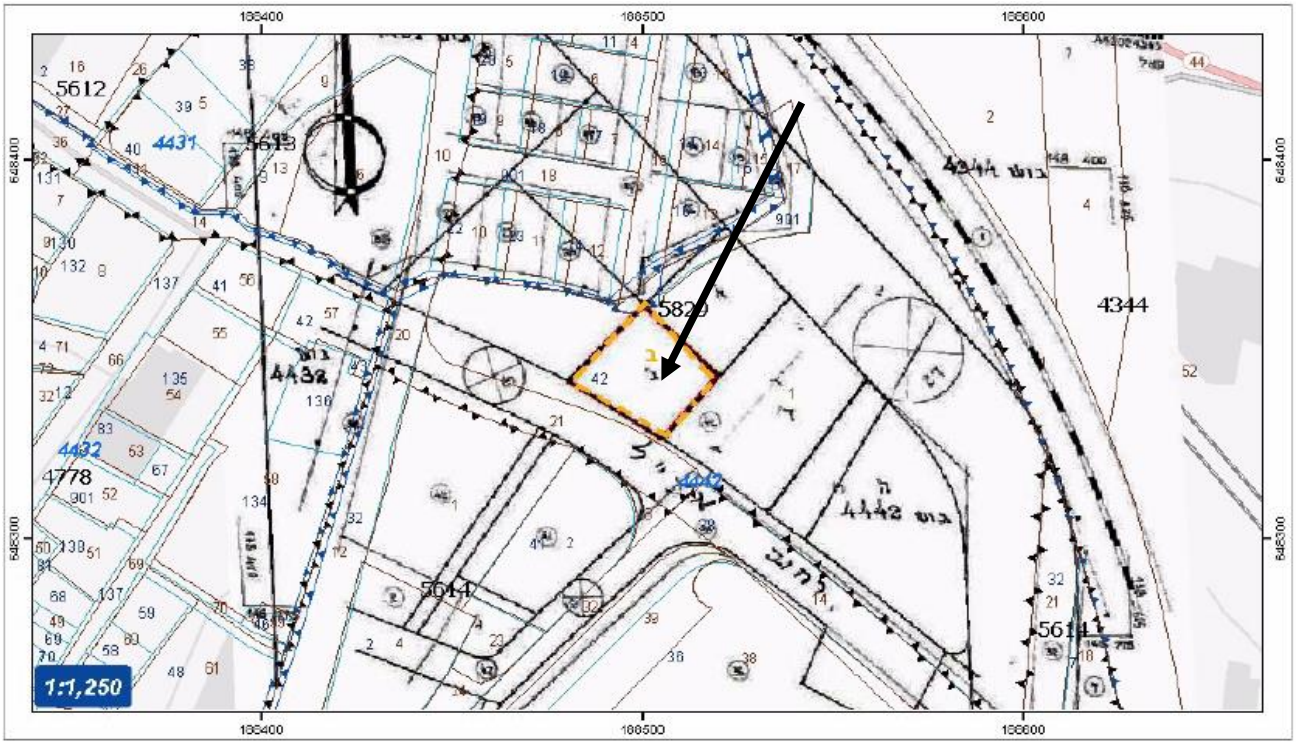


[4] חלק מהמגרש ביעוד להרחבת דרך עפ"י תכנית תת"ל 72ב'.

6.3. <u>תאור הנכס</u>:

הנכס נשוא השומה ממוקם מצפון מזרח לפינת הרחובת בן יהודה אצ"ל מהווה חלק מחלקה 1. החלקה בעלת צורה אי רגולארית, בשטח רשום של 12,746 מ"ר. מושא השומה מהווה את חטיבת קרקע ב' בשטח של 680 מ"ר ביעוד למלאכה. במועד הביקור בנכס קיים על הקרקע מוסך פעיל לפחחות וצבע, המבנה בנוי משטח בטון + חומת בטון חלקית, עליהם שלד מתכת המחופה בפח גלי.

<u>להלן תשריט שהועבר מרמ"י למיקום הנכס בחלקה</u>



<u>להלן תמונת הנכס מיום הביקור</u>



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק ביום 24.7.2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

לשכת רישום: רחובות.

זיהוי ומיקום: גוש 5829 חלקה 1.

מספר ישן גו"ח: גוש 4442 חלקה 42.

רשויות: עיריית רמלה

בעלויות: רשות הפיתוח- בשלמות.

הערות: הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 10.10.1993.

: הערה על אי התאמה תקנה 29, (להב/אלעוברה) שם המוטב ועדה לתכנו"ב רמלה.

: הערה על אי התאמה תקנה 29, (תוספת 48 מ"ר רינגל אבי) שם המוטב ועדה לתכנו"ב רמלה.

הערה: על הפקעה סעיפים 5 ו – 7 שם המוטב מדינת ישראל/משרד התחבורה. פורסם בי.פ 13249 מיום 5.3.2025 .

7.2. חוזה חכירה

הוצג לפני העתק חוזה חכירה מהוון לתקופה נוספת לתעשיה ומלאכה מתאריך 17.10.2007 בין רמ"י מצד אחד לבין ימין יחזקאל מצד שני. מעיון בהעתק החוזה עולה בין השאר כדלקמן:

מטרת החכירה: מוסך לפחחות.

המקום: רמלה.

השטח: 680 מ"ר בערך.

גוש 5829 חלק מחלקה 1, מגרש מס' ב' לפי תכנית מפורטת ממס' לה/240, (לפי תשריט רמ"י).

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 3.9.1972 ועד 3.9.2021.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה הראשונה.

קיבולת הבניה: 50% בקומה, ב- 2 קומות, ובסה"כ 100% המסתכמים ב- 680 מ"ר מבונים.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות מאושרות:

מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ובאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה, עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב"עות רלוונטיות בתוקף, כדלהלן:

שם תכנית	נושא התכנית	מתן תוקף	י.פ.
לה/6	אזור מלאכה	03/10/1958	624
לה/240	קביעת אזורי בניה	05/05/1972	1820
לה/1000	תוכנית מתאר	13/09/1973	1943

2725	05/07/1981	תכנית מתאר- השלמה	לה/3/1000
4059	19/11/1992	תכנית מתאר מפורטת-"שכונת השופטים צפון"	לה/במ/172
7318	18/08/2016	קביעת שטחי שירות ומרתפים	לה/43/1000
7581	06/09/2017	תכנית משולבת לחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה	לה/42/1000
8361	29/07/2019	רכבת קלה במטרופולין ת"א-הקו החום-מקטע מזרחי	תת"ל/72/ב'
10659	11/07/2022	קו מטרו	תת"ל/101/א'

רצ"ב סימון החלקה על תשריט תכנית לה/240



8.2. סיכום המצב התכנוני

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום ע"פ תב"ע לה/240:

תב"ע קובעת למגרש : לה/240.

יעוד : אזור מלאכה.

שטח מגרש מינימלי : 600 מ"ר.

אחוזי בניה : 50% בכל קומה כולל מבני עזר, סה"כ 90% כולל מבני עזר.

קומות : 2 קומות, ללא התיחסות לגובה.

חזית מינימלית : 18 מ"ר.

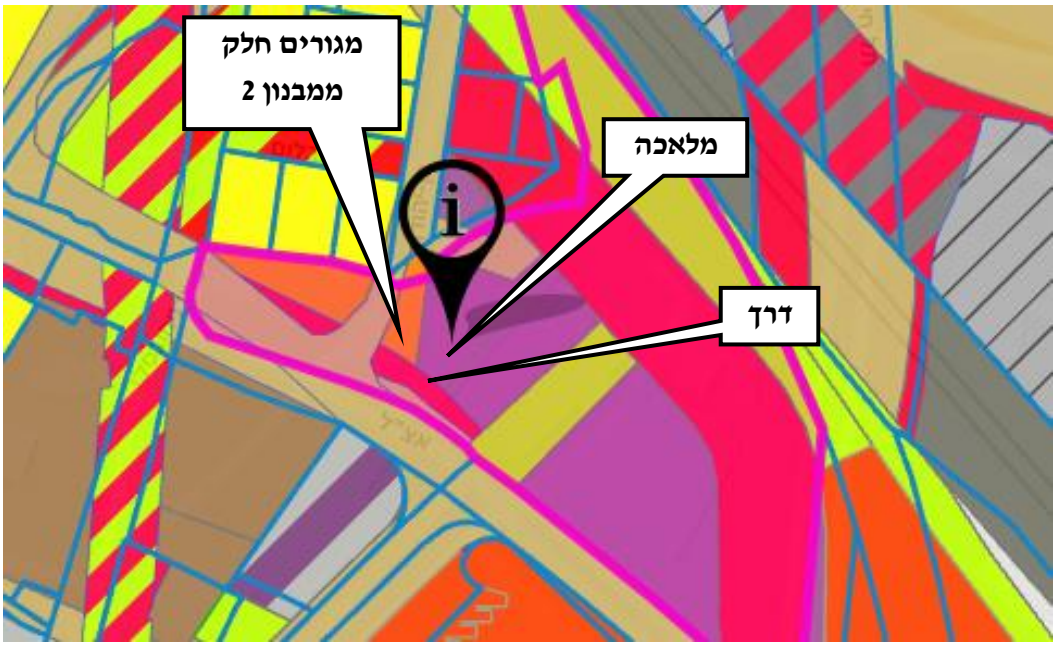
קווי בניין : אחורי- 5 מ' לבנייני עזר אפשר בקיר משותף, צדדי- 3 מ'.

הערות:

אחוזי בניה בקומה שניה לא יעלו על 40%.

המצב התכנוני המתואר הינו לצרכי אינפורמציה, שווי הקרקע חושב עפ"י הזכויות החוזיות.

מצב תכנוני עפ"י g.i.s רמלה



המגרש המסומן בתשריט רמ"י בפועל ב- 3 יעודים.

8.3. <u>רישוי</u>

התקבלה המרמ"י תוכנית בקשה להיתר התואמת לדוח פיקוח מתאריך 29.9.2023, מספר הבקשה 20120160

להלן פרטי השטחים הבנויים:

השימושים העיקריים				חלקי שירות (מ"ר)		סה"כ הבניה
קיים	מוצע	סה"כ עיקרי	הקומה	אחסנה	סה"כ שירות	
			מבנה A			
			ק.קרקע	50.53	50.53	50.53
			קומה א'	50.53	50.53	50.53
			מבנה B			
			ק.קרקע	135	135	135
			קומה א'	58.77	58.77	58.77
			מבנה C			
			ק.קרקע	32.16	32.16	32.16
			קומה א'	32.16	32.16	32.16
			מבנה D			
13.47		13.47	ק.קרקע			13.47
			מבנה E			
			ק.קרקע	265.47	265.47	265.47
13.47	**0**	**13.47**	**סה"כ**	**624.62**	**624.62**	**638.09**

רצ"ב תשריט המבנה



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ משומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	שמאי משיב	שמאי משיג
1 זכויות חוזיות	3.09.2021	₪ 1,680,000	₪ 1,247,000
2 זכויות חוזיות	14.01.2024	₪ 2,000,000	₪ 1,417,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

תעשייה- מועד קובע 14.01.2024 לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד לתעשיה הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות, גישת החילוץ, וגישת ההשוואה הישירה למכרזי רמ"י, הציג נתונים משנת 2022-2023 מהערים רמלה ולוד, הציג את מכרז רמ"י מספר 253/2022 לתעשיה בגדרה, מסוף שנת 2022 ל – 5 מגרשים. לצורך בקרה הציג נתונים מדו"ח נת"מ.

תעשייה- מועד סיום החוזה הישן 3.9.2021: לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד לתעשיה הסתמך המשיב על גישת ההשוואה הישירה ממכרזי רמ"י וגישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ מדו"ח נת"מ – הציג 4 מכרזי רמ"י מ-חבל מודיעין, גדרה, פארק תעשיות יואב מהשנים 2019-2021 ודוח נת"מ של נתוני שכירות לתעשיה מהעיר רמלה

משנת 2021.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

תעשייה- מועד מתן השומה - לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה, ערך השמאי ממוצע של הנתונים הפחית 5% למו״מ, היוון בשיעור היוון 7% , הפחית 15% רווח יזמי ועלות בניה בסך 4,000 ₪. את מכרזי רמ״י ניתח לפי תב״ע בתוקף. חישב התאמה למיקום. השמאי ערך ממוצע בין הגישות והגיע לערך של 3,100 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

תעשייה- מועד סיום החוזה הישן 3.9.2021: לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה, ערך השמאי ממוצע של דמ״ש למ״ר תעשיה מהעיר רמלה מדוח נת״מ לשנת 2021, הפחית 5% למו״מ, היוון בשיעור היוון 7.1%, הפחית 15% רווח יזמי ועלויות בניה בסך 4,000 ₪, את מכרזי רמ״י ניתח לפי תב״ע בתוקף חישב התאמה למיקום ולזמן. השמאי ערך ממוצע משוקלל בין המכרזים ובין הגישות הגיע לערך קרקע של 2,600 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות,מועד סיום החוזה הישן 03/09/2021

שטח קרקע במ״ר:	680
תכסית מותרת:	50%
שטח עיקרי:	100%

מהות השטח	אחוזי בניה	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	סה״כ
עיקרי ק״ק	50%	340	1.0	340.0
עיקרי ק״א	50%	340	0.6	204.0
חצר		340	0.3	102.0
סה״כ שטח במ״ר אקווי׳				**646.0**
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וכולל פיתוח, לתעשיה- למועד 3.9.2021				2,600 ₪
שווי קרקע, ללא מע״מ וכולל פיתוח, במעוגל				**1,680,000 ₪**

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, למועד מתן השומה 14/01/2024

שטח קרקע במ״ר:	680
תכסית מותרת:	50%
שטח עיקרי:	100%

מהות השטח	אחוזי בניה	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	סה״כ
עיקרי ק״ק	50%	340	1.0	340.0
עיקרי ק״א	50%	340	0.6	204.0
חצר		340	0.3	102.0
סה״כ שטח במ״ר אקווי׳				**646.0**
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וכולל פיתוח, לתעשיה- למועד 3.9.2021				3,100 ₪
שווי קרקע, ללא מע״מ וכולל פיתוח, במעוגל				**2,000,000 ₪**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי הקרקע לתעשיה – לצורך קביעת ערכי הבסיס בייעוד לתעשיה הסתמך המשיג על גישת ההשוואה הישירה משני מכרזי רמ"י: מכרז מספר 140/2024, מתאריך פרסום 11.4.2024, תאריך ועדת מכרזים 22.07.2024 לתעשיה.

מכרז מספר 147/2022 מתאריך פרסום 03.05.2022, תאריך ועדת מכרזים 31.08.2022 למסחר ומשרדים.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

השמאי ניתח לפי תב"ע בתוקף 4 מגרשים מתוך המכרזים שהציג חישב התאמה למיקום בשיעור 30%, כך שהגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה של 2,157 למועד קובע 9.2021 ו – 2,451 ₪ למועד קובע 01.2024.

9.3.3. **תחשיבי השומה:**

תחשיב אקוו' במגרש ותחשיב שווי המגרש לשני המועדים

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	ומעוגל
ק"ק	340	1	340	
ק"א	340	0.5	170	
חצר	340	0.2	68	
		סה"כ שטח אקו"י	578	
		שווי 1 מ"ר אקוו' נכון לחודש 01/24	2,451 ₪	
		שווי 1 מ"ר אקוו' נכון לחודש 09/21	2,157 ₪	
		שווי הנכס נכון למועד קובע 01/24	1,416,678 ₪	**1,417,000** ₪
		שווי הנכס נכון למועד הקובע 09/21	1,246,746 ₪	**1,247,000** ₪

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים משומותיהם, מדיון ומתגובות לדיון שהתקיים ביום 11.2.2025

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

שטח מגרש מושא השומה:

יש לעדכן בשומה את תכנית תת"ל 72ב משנת 2019 שבעקבות אי שימת לב לא נכתבה בשומה. התכנית הנ"ל מייעדת את החזית הדרומית/מערבית של הנכס (המשמש כמוסך) בייעוד לדרך, יש להביא זאת בחשבון לגבי חישוב השטח ממנו יש לערוך את השומה.

מיקום וערכי שווי נתוני ההשוואה:

- הובאו נתוני השוואה מהעיר לוד, נתוני ההשוואה מהעיר לוד משקפים בצורה הטובה ביותר את השווי האמיתי של החלקה, מדובר ביישוב סמוך בעל מאפיינים דומים. בשומתי ניתן מקדם של 1.3 לנתוני ההשוואה מהעיר לוד לנכס מושא השומה. נתוני ההשוואה שהובאו בשומת המשיב מגדרה, חבל מודיעין ופארק תעשייה יואב מאזורים אחרים עם מאפיינים שונים ממיקום נכס מושא השומה.
- שווי למסחר ותעסוקה בנתוני ההשוואה שבשומתי גבוה משווי לתעשייה, אף על פי כן לא בוצעו הפחתות להתאמה לנכס שבנדון. חלק מהשימושים שבמכרזי רמ"י מתייחסים גם לתעשייה, מדובר על שימושים מעורבים, לא מדובר על תעסוקה ומסחר בלבד.

גישת השומה:

לצורך ניתוח נתוני ההשוואה השתמש שמאי המשיבה בין השאר בגישת החילוץ מדמ"ש והגיע לשווי מ"ר מבונה. כידוע גישת החילוץ היא גישה בעייתית, לפי התקינה השמאית מדובר על גישה בעלת תוקף בינוני/נמוך, לכן אין צורך להשתמש בגישת החילוץ במקרה הנדון, אלא בגישת ההשוואה למכרזי רמ"י.

מקדם קומה א':

הובא בחשבון מקדם של 0.5 לקומה א' לעומת שמאי המשיבה שנתן מקדם של 0.6. במבני תעשייה סביר יותר לתת מקדם של 0.5 לקומה א'.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

ערכי שווי:

לאחר מועד עריכת השומה בתאריך 21/08/2024 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מכרז מס' 142/2024 ל- 3 מגרשי תעשייה- מגרשים מס' 23, 24, 25, ברמלה. בנוסף מפנה להכרעה של השמאי המחוזי דוד טוביה במתחם" הנשרים" גו"ח 4378/103 שבה נקבע שווי למ"ר מבונה תעשייה למועד קובע 11/1023 ע"ס 3,230 ₪.

שטח מגרש מושא השומה:

ההתייחסות לשטח המגרש היא לפי חוזה החכירה, תכנית תת"ל 72ב משנת 2019 לא רלוונטית. לפי הזמנת רמ"י שטח המגרש להיוון 680 מ"ר. מדובר על חלקה בשטח כולל של 12 דונם, מושא השומה הינו חלק קטן מהחלקה אין דרך לדעת בדיוק איזה חלק מהמגרש מיועד בייעוד לדרך. לפי תשריט רמ"י בחלקה הנדונה אין התייחסות להפקעה לדרך.

נתוני השוואה:

שמאי המשיג הביא בחשבון נתוני השוואה ממכרזי רמ"י בייעוד מסחר ותעסוקה. לא נכון להשוות בין מגרשים בייעוד תעסוקה ומסחר למגרש מושא השומה בייעוד לתעשייה, מדובר על ייעודים בעלי מאפיינים שונים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין השמאים נסובה סביב מקור נתוני ההשוואה, בעוד ששמאי המשיב הציג נתוני השוואה בגישת היוון הכנסות, וממכרזי רמ"י לתעשיה בגדרה בחבל מודעין ובפרק תעשיות יואב, תוך ביצוע התאמות מיקום של עד 25%. השמאי המשיג הציג 2 מכרזי רמ"י, גם תוך ביצוע התאמת מיקום מאחד מהם:
מכרז אחד מלוד – 147/2022 למשרדים מסחר ומבני ציבור ממועד זכיה 31.08.2022 הכולל זכויות בניה של כ-380% שרות ועיקרי ב – 7 קומות.
מכרז שני מרמלה - 140/2024 לתעשיה ממועד זכיה 22.07.2024 הכולל זכויות בניה בהיקף של 120% עיקרי + 60% מהעיקרי שרות ב - 4 קומות.

לאחר שעיינתי בתחשיבי הצדדים ובטענותיהם, ביקרתי במקום ובסביבה ובדקתי את המכרזים שצוינו אני סבור כי לצורך חישוב השווי במועדים המבוקשים, יש להביא בחשבון נתוני השוואה ביעוד לתעשיה/אחסנה/מלאכה רק מרמלה או לוד, שכן המיקום מעיד בצורה הכי מדוייקת על השווי הנכון ללא התאמות, או עם התאמות מנימליות, כמו כן מכרז 147/2022 שציין השמאי המשיג לא מתאים להשוואה שכן הקרקע ביעוד מסחר ומשרדים וזכויות הבניה כ- 380% ב- 7 קומות.

בהחלטתי הובאו בחשבון נתוני היצע בגישת היוון הכנסות מרמלה לוד ומכרזי רמ"י[5] לתעשיה ברמלה בהתאמת הנדרשות, (מכרזים 140/2024 142/2024), בדגש על סעיף 5.5.3 לחוברות המכרז אשר לפיו בנוסף לתשלום עבור הקרקע והפיתוח המצויין במכרז ישולמו ע"י הזוכה אגרות והטלים בהתאם לחוקי העזר התקפים.
במכרזים אלה שווקו מגרשים בשטח בין 3,000 מ"ר ל-3,800 מ"ר, ביעוד לתעשיה זכויות בניה בהיקף של 120% עיקרי + 60% מהעיקרי שרות ב - 4 קומות.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה**

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

10.2.2. **השטח החוזי:**

לטענת השמאי המשיג קיימת הפקעה[6] בשטח של כ- 170 מ"ר משטח המגרש להיוון, ההפקעה מתכנית תתל/72ב' משנת 2019 ואין להביא שטח זה בחשבון בחישוב השווי. בתגובה השמאי המשיב ונציגת רמ"י טוענים כי שטח החלקה כ- 12 דונם ואין לדעת בדיוק היכן ההפקעה, כמו כן ההפקעה עדין לא בוצעה

[5] במקרה הנידון המכרזים הובאו בחשבון ביחס נמוך כיוון שהם לאחר המועד הקובע.
[6] הטענה עלתה רק בדיון.

בפועל, והחוכר שילם על מלוא זכויות הבניה.
כמו כן במענה לפניתי התקבלה תשובה מהגב' אסתר נור מרמ"י, ראש צוות בכיר לקידום עסקאות ותשתיות כדלקמן "כאשר קיימים סעיפים 5 ו-7 הרשות לא מתייחסת להפקעה ולכן אינה גורעת את השטח מהמוחכר. משכך אין לרלוונטיות לגודל השטח שיופקע ויש לשום את מלוא השטח המוחכר "
מבדיקה שערכתי עולה כי אכן חלק מהמגרש ביעוד להרחבת רחוב האצ"ל, אך בפועל עדיין לא בוצעה הפקעה וגם לא קיים סעיף 19 בנסח (ביצוע ההפקעה בפועל), אלא רק סעיפים 5 ו – 7, בנוסף עפ"י בקשה להיתר שהועברה מרמ"י, על המגרש שטח בנוי בהיקף של 638 מ"ר, כמו כן השמאי המשיג לא הציג מפת מדידה המראה את מיקום והיקף השטח שילקח מהמגרש, אף יתכן כי החוכר הגיש / יגיש תביעת פיצויים בגין הצימצום עתידי של השטח בחזקתו. נמסר מרמ"י כי החוכר שילם על כל השטח למלאכה / תעשיה.
לאור מכלול הנסיבות אני סבור כי במקרה הנידון יש לדחות טענת שמאי המשיג.

10.2.3. **<u>מקדם קומה א'</u>**

לטענת שמאי המשיג יש להביא בחשבון מקדם של 0.5 לקומה א'. לעומתו שמאי המשיבה חישב מקדם בשיעור 0.6 לקומה א'. מעיון בהחלטות רבות, ולאור רמת הביקוש ואופי אזור התעשיה אני סבור כי המקדם הראוי לקומה א' הינו 0.6.

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

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:
מכרזי רמ"י, נתוני הצע מתוכנת במבי, הכל בהתאמת הנדרשות

<u>חישוב השווי לתעשיה למועד סיום החוזה הישן 03/09/2021</u>

<u>גישת היוון הכנסות: רצ"ב נתוני הצע לשכירות ממאגר "במבי" בערים רמלה ולוד</u>

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	מקדם גודל	קומה	דמ"ש למ"ר	הערות
1	09/08/2020	שדרות שוורץ 1, לוד	600	₪ 23,400	1.00	קרקע	₪ 39	כולל חצר
2	04/05/2020	היוצרים 1, לוד	450	₪ 19,350	1.00	קרקע	₪ 43	כולל חצר
3	15/02/2021	יוסף קלויזנר 13, רמלה	300	₪ 13,000	1.00	קרקע	₪ 43	כולל חצר
						דמ"ש לחודש	₪ **41.8**	
						הפחתה למו"מ-	₪ 39.7	
						דמ"ש ממוצעים	₪ 476	
						שיעור היוון	6.70%	
						מהוון לצמיתות	₪ 7,108	
						בניכוי יזמות	₪ 6,181	
						עלויות בניה	₪ 3,500	לאחר פחת
						שווי מ"ר מבונה	₪ 2,681	
						ניטרול שווי חצר	0.85	
						שווי מ"ר מבונה	₪ **2,279**	

<u>דוח נת"מ סקירת המחצית השניה של שנת 2021</u>

מחיר מבוקש לדונם לתעשיה / לוגיסטיקה ביבנה ₪ 5,000,000

מסקר מחירים שנערך ברמלה לתקופה הנדונה עולה כי דמ"ש מ"ר בנוי ללוגיסטיקה CLASS B בגבולות 45 ₪.

שנת 2021

דמ"ש ממוצע חודשי למ"ר	₪ 45.0
סה"כ דמ"ש שנתי	₪ 540
שיעור היוון	6.7%
שווי מ"ר בנוי	₪ 8,060
בניכוי רווח יזמי (1.15)	₪ 7,008
עלויות בניה (לאחר פחת)	₪ 3,500
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,508
ניטרול שווי חצר	0.85
שווי מ"ר מבונה מתואם	₪ **2,982**

ממוצע משוקלל נתוני השוואה לתעשייה

מקור נתונים	ערך	משקל	סה"כ
היוון הכנסות הצע	₪ 2,279	60%	₪ 1,367
היוון הכנסות דו"ח נת"מ 21	₪ 2,982	40%	₪ 1,193
	שווי מ"ר מבונה לשנת 2021		₪ 2,560

חישוב השווי לתעשיה למועד מתן השומה 14/01/2024 14/01/2024

גישת היוון הכנסות: רצ"ב נתוני הצע לשכירות ממאגר "במבי" בערים רמלה ולוד

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	מקדם גודל	מקדם זמן	קומה	דמ"ש למ"ר
1	31/10/2023	מודיעין 1 לוד	50	₪ 2,400	0.95	1.00	קרקע	₪ 46
2	12/11/2023	יוספטל 1 לוד	70	₪ 4,500	0.95	1.00	קרקע	₪ 61
3	13/09/2023	קלויזנר 1 רמלה	750	₪ 35,000	1.00	1.00	קרקע	₪ 47
4	24/03/2023	היצירה 23	130	₪ 6,600	1.00	1.00	קרקע	₪ 51

דמ"ש לחודש בממוצע	**₪ 51.0**
הפחתה למו"מ- 5%	₪ 48.5
דמ"ש ממוצעים לשנה	₪ 582
שיעור היוון	6.50%
מהוון לצמיתות	₪ 8,949
בניכוי יזמות (15%)	₪ 7,782
עלויות בניה (לאחר פחת)	₪ 3,800
שווי מ"ר מבונה לתעשייה	₪ 3,982
ניטרול שווי חצר	0.85
שווי מ"ר מבונה מתואם	**₪ 3,385**

דוח נת"מ סקירת המחצית הראשונה של שנת 2024

מחיר מבוקש לדונם לתעשיה / לוגיסטיקה ביבנה ₪ 5,500,000

מסקר מחירים שנערך ברמלה לתקופה הנדונה עולה כי דמ"ש מ"ר בנוי ללוגיסטיקה CLASS B בגבולות 45 ₪.

שנת 2021

דמ"ש ממוצע חודשי למ"ר	₪ 45.0
סה"כ דמ"ש שנתי	₪ 540
שיעור היוון	6.5%
שווי מ"ר בנוי	₪ 8,308
בניכוי רווח יזמי (1.15)	₪ 7,224
עלויות בניה (לאחר פחת)	₪ 3,800
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,424
ניטרול שווי חצר	0.85
שווי מ"ר מבונה מתואם	**₪ 2,910**

מכרזי רמ"י פארק הנשרים. א.ת צפוני רמלה, יעוד תעשיה, חוזה מכר

זכירה	מספר מכרז	גוש חלק מחלקה	מגרש	שטח מגרש	מחיר זוכה *	הוצ"פ **	פיתוח משוער לעריה	סה"כ
22/7/24	מר/140/2024	4341/14,15,33,35	26	3069	₪ 13,368,564	₪ 80,137	₪ 2,252,364	₪ 15,701,065
21/8/24	מר/142/2024	4341/35	23	3400	₪ 18,761,284	₪ 89,903	₪ 2,500,992	₪ 21,352,179
21/8/24	מר/142/2024	4341/33,35	24	3800	₪ 20,968,492	₪ 99,903	₪ 2,795,227	₪ 23,863,622
21/8/24	מר/142/2024	4341/33,35	25	3000	₪ 18,054,096	₪ 78,413	₪ 2,026,758	₪ 20,159,267
			ממוצע	3317.25			ממוצע	₪ 20,269,033

* קיימת הצעה גבוה יותר שנפסלה

** עפ"י סעיף 5.5.3 לחוברת המכרז "בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע וסך תשלום הוצאות הפיתוח, ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה אגרת והיטלים לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים בהתאם לדין וחוקי העזר התקפים

תחשיב תשלומי פיתוח לרשות לפי עיקרי העירונית של מכרז רמ"י לתעשיה								**ניתוח זכויות בניה לה/25/1000 לה/43/1000**			
סעיף	תיאור	שטח בנוי (120%)	שטח מגרש	נפח עיקרי	מהות	שטח	מקדם	סה"כ
3.4.2	תיעול	₪ 19.37			עיקרי (40%)	1326.9	1.00	1326.9
3.4.3	תיעול		₪ 19.37		שרות (10%)	331.725	0.50	165.9
3.4.4	תיעול			₪ 3.23	עיקרי (40%)	1326.9	0.60	796.1
3.5.1	מדרכות			₪ 13.72	שרות (10%)	331.725	0.30	99.5
3.5.2	מדרכות	₪ 82.31			עיקרי (40%)	1326.9	0.40	530.8
3.5.3	מדרכות		₪ 82.31		שרות (10%)	331.725	0.20	66.3
3.5.4	כבישים			₪ 20.59	שרות עודף (42%)	1393.245	0.20	278.6
3.5.5	כבישים	₪ 123.47			חצר	1658.625	0.30	497.6
3.5.6	כבישים		₪ 123.47		**סה"כ**			3761.8
סה"כ		₪ 225.15	₪ 225.15	₪ 37.54	**שוו מר"מ**			₪ 5,388
שטחים	(עיקרי)	₪ 3,600	₪ 3,000	₪ 19,200	**התאמת זמן**			0.97
סה"כ עלות		₪ 810,540	₪ 675,450	₪ 720,768	**התאמת למיקום וגודל**			0.85
סה"כ עלות פיתוח		₪ 2,206,758			**ערך מתואם**			₪ 4,442.6

תכסית 50%, עיקרי 120%, שרות 60% מהעיקרי

ממוצע משוקלל נתוני השוואה לתעשייה

מקור נתונים	ערך	משקל	סה"כ
היוון הכנסות הצע	₪ 3,385	40%	₪ 1,354
מכרז רמ"י	₪ 4,443	10%	₪ 444
היוון הכנסות דו"ח נת"מ 2024	₪ 2,910	50%	₪ 1,455
	שווי מ"ר מבונה לשנת 2024		**₪ 3,253**

11. תחשיבי השומה

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בהתאם לחוזה החכירה עבור מוסד פחחות, קיבולת הבנייה: 50% כל קומה- 2 קומות, סה"כ 680 מ"ר מבונה, למועד סיום החוזה הישן - 03/09/2021

שטח קרקע במ"ר:	680.00
תכסית מותרת:	50%
שטח עיקרי:	100%

מהות	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
עיקרי ק"ק	50%	340.00	1.0	340
עיקרי ק"א	50%	340.00	0.6	204
חצר		340.00	0.3	102
שטח במ"ר אקוו'				646
שווי מ"ר מבונה לתעשייה				₪ 2,560
שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל				**₪ 1,650,000**

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בהתאם לחוזה החכירה עבור מוסד פחחות, קיבולת הבנייה: 50% כל קומה- 2 קומות, סה"כ 680 מ"ר מבונה, למועד מתן השומה 14/01/2024

שטח קרקע במ"ר:	680.00
תכסית מותרת:	50%
שטח עיקרי:	100%

מהות	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
עיקרי ק"ק	50%	340.00	1.0	340
עיקרי ק"א	50%	340.00	0.6	204
חצר		340.00	0.3	102
שטח במ"ר אקוו'				646
שווי מ"ר מבונה לתעשייה				₪ 3,253
שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל				**₪ 2,100,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, לאחר שבוצע ביקור בנכס נערך דיון ובשים לב לטענות הצדדים, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש ב' עפ"י תשריט רמ"י חלק מחלקה 1 בגוש 5829 בשטח של 680 מ"ר הממוקם ברחוב האצל בעיר רמלה כפנוי, בבעלות כולל פיתוח וללא מע"מ, כדלהלן:

<u>חלופה 1</u>

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בסך 1,650,000 ₪ (מיליון שש מאות חמישים אלף ₪) למועד קובע 03.09.2021.

<u>חלופה 2</u>

אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות בסך 2,100,000 ₪ (שני מיליון מאה אלף ₪)

<u>הערה</u>

בהתאם להזמנת השומה, החלטתי מתיחסת לשטח וליעוד עפ"י חוזה החכירה בלבד, ללא התיחסות למצב התכנוני החל על המקרקעין.

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
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: <u>dovv@land.gov.il</u>