תאריך עברי	:	יא' טבת תשפ"ו
תאריך לועזי	:	31 דצמבר 2025
מס' חוזה רמ"י[1]	:	211002319 211002320 211002322
מס' הזמנה שומת רמ"י	:	4047034 4047036 4047037
מספרנו (אופק)	:	52254

לכבוד

גב' מרים רחמים, צוות עסקות ציברויות ותשתיות, מרחב מרכז, רמ"י	מר גיא נחשון שרת שמאי מקרקעין מטעם המשיבה	ה"ה צחי לוי ופנינה לוי שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
Miriamr@land.gov.il	Guy@press-sharet.co.il	office@noy-levi.com

הכרעה בהשגה ראשונה[2]

חלק מחלקה 75 בגוש 4888, מתקני קידוח של חברת מקורות, מערב יבנה

1. רקע ומטרת השומה

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל **(להלן: המשיבה** או **רמ"י)**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע, בהתאם לתוכנית מאושרת, במצב פיתוח קיים וללא מע"מ, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - נימוקים מיוחדים.

1.2. ב-26.3.2025 נערכו 3 שומות שונות מטעם המשיבה, ל-3 מגרשי משנה (לפי תשריטי רמ"י), בתחומי מגרש 550 כאמור, על ידי שמאי המקרקעין, גיא נחשון שרת **(להלן - "שמאי המשיבה").**

1.3. השגה על שומות המשיבה הוגשה ע"י מקורות חברת מים בע"מ, באמצעות שומת השמאים צחי לוי ופנינה לוי **(להלן - "שמאי המשיגה")**, שנערכה ב-19.6.2025.

1.4. ב-13.11.2025 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ב-17.11.2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מ-01.12.2025 במסגרתו לא התקבלו תגובות ו/או מסמכים מהצדדים.

---

[1] איחוד 3 תיקי רמ"י המיוחסים ל-3 מגרשי משנה שונים (לפי תשריטי רמ"י), בתחומי מגרש 550 לפי תכנית יב/1/255.

[2] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ס' 4.20 סימן ב'.

2. נתוני זיהוי הנכס

חלק מגו"ח : 4888/75
מגרשים בשלמות : 234-236 לפי תשריטי רמ"י (**להלן - "המגרשים"**)
שטח המגרשים : 143 מ"ר כל אחד ובסה"כ 429 מ"ר (השטח הנישום)
מהות הנכס : קרקעות להקמת מתקנים הנדסיים (מתקני קידוח יבנה - חברת מקורות)

3. הזכויות המוערכות

זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, במצב פיתוח קיים וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע

26.3.2025, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

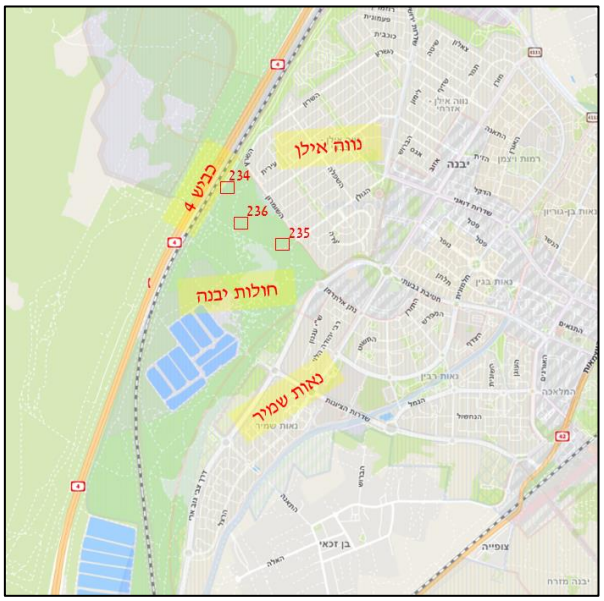
5. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ב- 24.12.2025 על ידי הח"מ ועל ידי נפתלי קליין - מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס וסביבתו

6.1 הסביבה

הנכסים שבנדון ממוקמים בחלקה המערבי של העיר יבנה, באזור המאופיין כשטח פתוח ולא מפותח, הידוע כמתחם "חולות יבנה" (מתחם מס' 10, בשטח של כ-1,710 ד' בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית של העיר מס' 404-0273557). הם מצויים בחלקו הצפוני של המתחם אשר מיועד ברובו לשימור ושיקום החולות וכשטח למתקני החדרה.
חולות יבנה ממוקמים בסביבתם הקרובה של שכונת נווה אילן (מצפון), שכונת נאות שמיר (ממזרח), אתר החדרה יבנה ד' 2 (מדרום) וכביש מס' 4 (ממערב).



6.2. הנכסים

הנכסים שבנדון מהווים 3 מגרשים נפרדים, המיועדים להקמת מתקנים הנדסיים של קידוחי מים, בשטח של 143 מ"ר כל אחד (סה"כ כ-429 מ"ר). צורתם רגולרית ונכון ליום הביקור ניכר כי בוצעו בהם עבודות פיתוח פנים מגרש, הכוללות בין היתר, חפירה, יישור השטח, פיזור והידוק של מצעים. כאמור הנכסים ממוקמים באזור "חולות יבנה", המאופיין בטופוגרפיה תלולה ומשתנה, תואמת את מאפייני גבעות חוליות (דיונות).

הגישה למגרשים מתבצעת דרך שביל לא סלול המתפצל מרח' שומרון, והם פזורים לאורכו ממזרח למערב, במרחק אווירי של עד כ-450 מ' ביניהם {מגרש 234 (המערבי ביותר) רחוק ממגרש 236 (האמצעי), בכ-150 מ' ומגרש 235 (המזרחי), רחוק ממגרש מס' 236 בכ-300 מ'}.

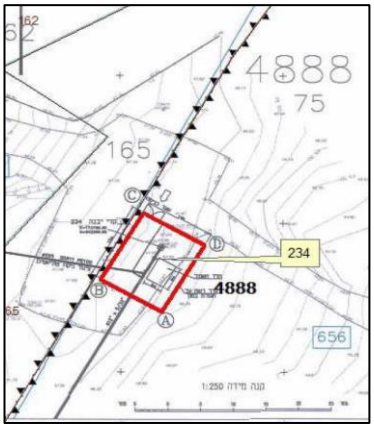
נכון ליום הביקור בנכס, במגרשים בוצעו עבודות פיתוח פנים מגרש כאמור (יישור השטח) והם ריקים מבינוי.

סימון המגרשים שבנדון (בקרוב) על גבי תצ"א (הועתק מ-govmap):

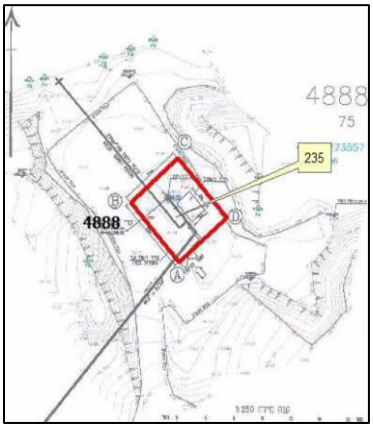


6.3. תשריטי המגרשים שהועברו על ידי המשיבה (רמ"י):

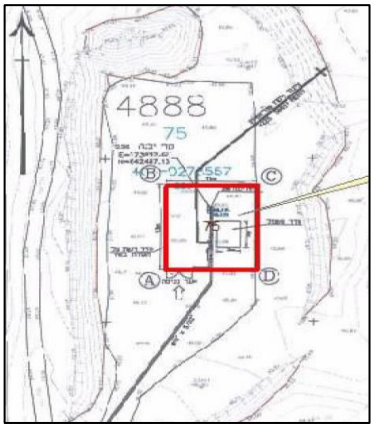
מגרש 234



מגרש 235



מגרש 236



6.4. צילומי המגרשים

234



235



236



7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

השומה נערכה תחת הנחה שהבעלות בקרקע של מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קק"ל ובניהול רמ"י.

8. מצב תכנוני

8.1. תוכניות:

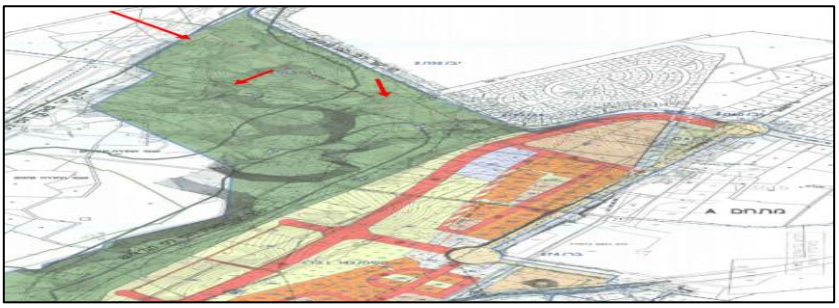
כפי שעולה מאתר הועדה המקומית לתו"ב יבנה ומאתר רשות מקרקעי ישראל, על הנכסים שבנדון חלות, בין היתר, התוכניות הבאות:

8.1.1. תכנית יב/1/255, פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 6949, ב-23.2.2014

התוכנית נועדה לאפשר הקמת שכונת מגורים חדשה בדרום מערב העיר יבנה (נאות שמיר) וכן פיתוחו של יער פארק חופי ("פארק חולות"). בהתאם לתשריט התכנית, המגרשים שבנדון מהווים חלק מתא שטח 550 (בשטח של כ-633 דונם), המסווג כיער (יער פארק חופי), ובו יותרו כל השימושים המותרים ביעוד יער פארק חופי בתמ"א 22.

כמו כן, בין היתר, התוכנית קובעת כי האזור מיועד לשיקום, שמירה וטיפוח המגוון הטבעי, שימור דיונות חול ונופש בחיק הטבע.

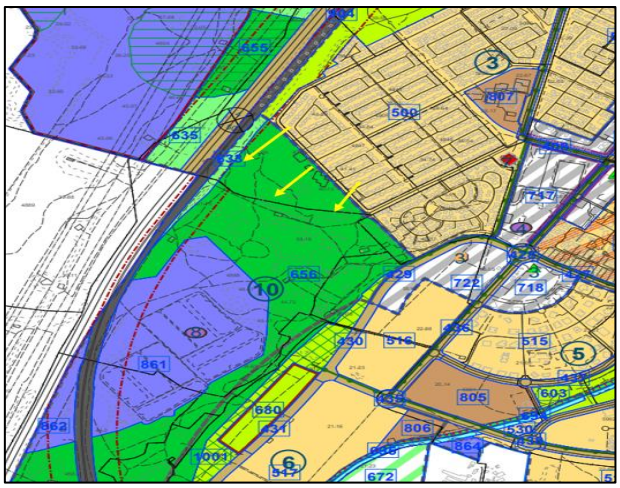
מקטע רלוונטי מתוך תשריט התוכנית {סימון מיקום כללי של המגרשים שבנדון (בקרוב)}:



8.1.2. <u>תכנית 0273557-404, פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7640, ב-13.12.2017</u>

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר יבנה.

בהתאם לתשריט התוכנית, המגרשים שבנדון מהווים חלק ממתחם 10 (חולות יבנה), בייעוד יער. המתחם כולל את שטחי חולות יבנה, בשטח של כ-1,710 דונם, והוא מיועד ברובו כשטח פתוח לשימור ושיקום החולות וכשטח למתקני החדרה.



8.1.3. <u>תמ"א 1, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8688, ב-12.02.2020</u>

תוכנית מתאר ארצית מקיפה, המלכדת לקודקס אחד תוכניות מתאר ארציות לתשתיות ולשטחים פתוחים. היא מתווה את קווי המתאר הראשיים המשרטטים את דמותה הפיסית של הארץ, ומטרתה העיקרית הינה איגום התכנון הארצי לתשתיות ושטחים פתוחים וקביעת הוראות ועקרונות תכנון להקמתם ושמירתם.

התוכנית כוללת נושאי תכנון שונים ונפרדים, בין היתר בנושא מים.

התוכנית קובעת, בין היתר, כי מוסד תכנון רשאי לתת היתר להקמת מתקן מי מערכת[3] באחד משתי הדרכים הבאות: 1- בשטח בו חלה תכנית מפורטת אשר נקבעו בה היעודים המפורטים בטבלה מס' 1 לתכנית זו, יראו מתקן מי מערכת כשימוש המותר ביעודים האמורים. זכויות הבנייה יהיו על פי התכנית המפורטת ובכפוף לתנאים המופיעים בטבלה מס' 1.

2- מכוח תוכנית זו, בייעודי הקרקע המפורטים בטבלה מס' 2, בשטחי הבנייה והיקפי הבנייה המרביים הקבועים בה ובכפוף לתנאים המופיעים בה.

[3] בהתאם להגדרות התוכנית (סעיף 6.2 בפרק המים של התוכנית), מתקן המשמש למי מערכת הינו אחד מאלה: באר (קידוח), תחנת שאיבה, בריכה, מאגר, מגדל מים, מתקן התפלה למים מליחים, אתר החדרה, מתקן טיפול באיכות המים, מתקן לטיפול במניעת זיהום מים, מתקן מדידה וניטור, סוללה וסכר עפר, לרבות מתקנים הנדסיים נלווים הנדרשים לתפעול, אחזקה, ניטור ופיתוח של המתקן.

להלן מידע רלוונטי מתוך טבלה מס׳ 2 בתוכנית:

סוג מתקן	יעוד הקרקע	שטח הקרקע בדונם	שטח בנוי במ״ר
באר	שמורת טבע, גן לאומי שצ״פ, שפ״פ, מכלול נופי,יער,שטח פתוח בתמ״מ סביבה חופית, מגורים, תיירות	1.5	200
	כל יעודי הקרקע למעט היעודים המופעים מעלה	3	200
תחנת שאיבה	תעשייה, תעסוקה מלאכה, מתקן הנדסי, עורף נמל דרך בתחום מחלף שאושר בתכנית מפורטת ומחוץ לרצועת הדרך (מיסעה) מגבלות בניה ופיתוח, רצועה תשתית, כריה וחציבה, אחסנה ומבני משק, חקלאי.	5	500
	חקלאי בשטח בעל רגישות סביבתית גבוהה, מגורים ותיירות.	3	300
	שמורת טבע, גן לאומי, מכלול נופי, יער, סביבה חופית, שטח פתוח בתמ״ת, רצועת השפעה בנחל ופשט הצפה, אתר הנצחה.	1	200
מאגר	חקלאי או מבני משק ובלבד שאושרה להם תכנית מפורטת.	100	500
בריכה	חקלאי	3	500
אתר החדרה	חקלאי	100	50
מתקן התפלה למים מליחים	תעשייה, תעסוקה, מלאכה, מתקן הנדסי, חקלאי, יער	2	300
	חקלאי בשטח בעל רגישות גבוהה	1.5	200
	שמורת טבע, גן לאומי מכלול נופי, יער סביבה חופית, רצועת השפעה בנחל ופשט הצפה. שטח פתוח בתמ״מ	1.5	200
מתקן לטיפול במים	תעשייה, תעסוקה, מלאכה, מתקן הנדסי, עורף נמל דרך בתחום מחלף שאושר בתכנית מפורטת ומחוץ לרצועת הדרך (מיסעה) מגבלות בניה ופיתוח, רצועה תשתית, כריה וחציבה, אחסנה ומבני משק, חקלאי.	1.5	200
	שמורת טבע, גן לאומי, מכלול נופי, יער, שטח פתוח בתמ״מ, רצועת השפעה בנחל, פשט הצפה, מגורים ותיירות	1.5	200
מתקנים נילווים למתקן	בכל יעוד בו ניתן להקים את מתקן מי המערכת	בשטח החצר	
מתקן מדידה וניטור	אפיק הנחל, רצועת מגן, רצועת השפעה, פשט הצפה ובכל יעוד קרקע בו ניתן להקים מתקן מי מערכת	0.2	20
סכר עפר	שמורת טבע, גן לאומי מכלול נופי, יער סביבה חופית, שטח פתוח בתמ״מ, נחל		

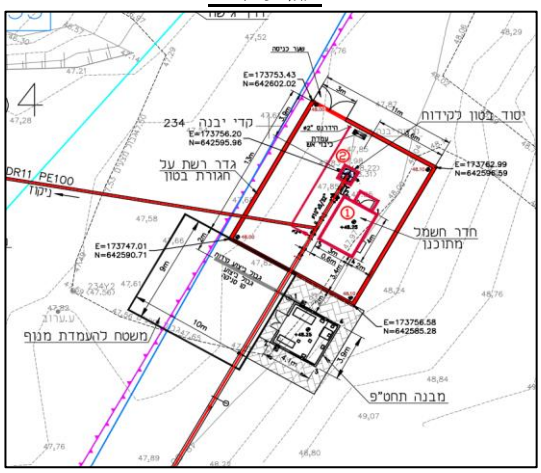
8.2. רישוי:

כפי שעולה מאתר הועדה המקומית לתו"ב יבנה, ב-10.9.2024, הוגשו 3 בקשות להיתרי בניה מס' 20240254-20240256, לשלושת המגרשים שבנדון.

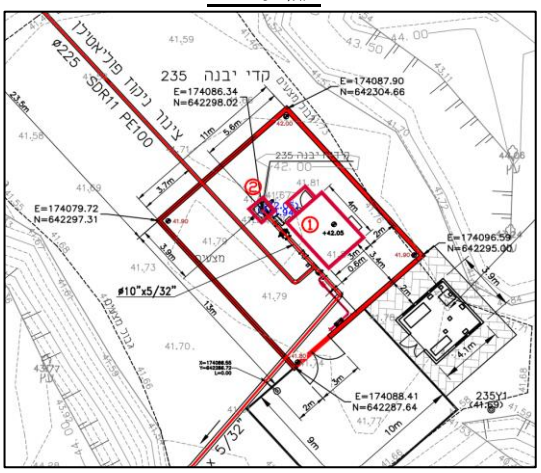
הבקשות דומות ובמסגרתן מבוקשים בכל אחד מהמגרשים שבנדון הקמת קידוח חדש, חדר חשמל בשטח של 12 מ"ר, אנטנת תקשורת בגובה 6 מ', קו סניקה "12 וקו ניקוז 225 מ"מ.

להלן מקטעים רלוונטיים מתוך תוכניות בקשות להיתר במגרשים 234-235[4]:

מגרש 234



מגרש 235



9. סיכום שומות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של שומות הצדדים

להלן סיכום מסקנות הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות בקרקע, במצב פיתוח קיים וללא מע"מ:

מס' מגרש	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה[5]	
		גישה 1 - השוואה עקיפה לנכסי תעשיה	גישה 2 - שווי קרקע חקלאית
234	₪ 133,000	₪ 36,800	₪ 1,700
235	₪ 133,000	₪ 36,800	₪ 1,700
236	₪ 133,000	₪ 36,800	₪ 1,700

[4] תוכנית הבקשה למגרש 236 לא נמצאה באתר הוועדה.

[5] שמאי המשיגה הציגו 2 חלופות, לפי 2 גישות שונות, להרחבה ר' סעיף 9.3.

9.2. סיכום שומות שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע לפי גישת ההשוואה העקיפה, בהתבסס על ערכי שווי לתעשייה, תוך מתן התאמות לסוג הנכס. השווי לתעשייה נקבע בגישת ההשוואה, לתוצאות מכרזי רמ"י למגרשי באזורי התעשייה רמלה וגדרה, ולפי גישת היוון ההכנסות - נתונים מתוך סקרי נת"מ (כבקרה) ודמ"ש מבוקשים מאזורי תעשייה ביבנה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

- מכרז רמ"י מס' 142/2024 (21.8.24) - אזה"ת רמלה:

מס' מגרש (לפי תכנית לה/25/1000)	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	הוצ' פיתוח	סה"כ	מחיר לדונם
23	3,400	₪ 18,761,284	₪ 89,903	₪ 18,851,187	₪ 5,544,467
24	3,800	₪ 20,968,492	₪ 99,903	₪ 21,068,395	₪ 5,544,314
25	3,000	₪ 18,054,096	₪ 78,413	₪ 18,132,509	₪ 6,044,170
מחיר ממוצע לדונם					₪ **5,710,984**
שטח מבונה אקו' לדונם[6]					1,070 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					₪ 5,337
לאחר התאמה למיקום (0.9)					₪ **4,804**

- מכרז רמ"י מס' 140/2024 (22.7.24) - אזה"ת רמלה:

מס' מגרש (לפי תכנית לה/25/1000)	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	הוצ' פיתוח	סה"כ	מחיר לדונם
26	3,069	₪ 13,368,564	₪ 80,137	₪ 13,448,701	₪ 4,382,112
שטח מבונה אקו' לדונם					1,070 מ"ר
שווי מ"ר מבונה (בדומה לניתוח לעיל)					₪ 4,095
לאחר התאמה למיקום (0.9)					₪ **3,686**

- מכרז רמ"י 253/2022 (29/12/2022), גדרה:

מס' מגרש (לפי תכנית זמ/573)	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	הוצ' פיתוח	סה"כ	מחיר לדונם
3	17,167	₪ 63,088,056	₪ 1,894,259	₪ 64,982,315	₪ 3,785,304
4	13,323	₪ 47,370,660	₪ 1,470,633	₪ 48,841,293	₪ 3,665,938
12	1,586	₪ 6,600,888	₪ 413,312	₪ 7,014,200	₪ 4,422,573
26	2,687	₪ 13,155,000	₪ 350,075	₪ 13,505,075	₪ 5,026,079
33	2,530	₪ 12,145,555	₪ 329,539	₪ 12,475,094	₪ 4,930,867
ממוצע למגרשים 3-4					₪ **3,725,621**
ממוצע למגרשים 12, 26, 33					₪ **4,793,173**
שטח אקו' מגרשים 3-4[7]					1,000
שטח אקו' מגרשים 12, 26, 33[8]					1,130
שווי מ"ר מבונה ממוצע					₪ 3,984
שווי מ"ר מבונה מתואם (התאמה לזמן - 1.112 ; התאמה למיקום - 0.9)					₪ **3,986**

---

[6] עיקרי ק"ק - 300 (1), שירות ק"ק - 100 (0.5), עיקרי ק"א - 300 (0.6), שירות ק"א - 100 (0.3), עיקרי ק"ב - 300 (0.4), שירות ק"ב - 100 (0.2), עיקרי ק"ג - 300 (0.4), שירות ק"ג - 100 (0.2), שירות תת"ק - 500 (0.1), חצר - 600 (0.3).

[7] עיקרי ק"ק - 400 (1), שירות ק"ק - 100 (0.5), עיקרי ק"א - 400 (0.6), שירות ק"א - 100 (0.3), עיקרי תת"ק - 200 (0.4), שירות תת"ק - 500 (0.1), חצר - 500 (0.3).

[8] עיקרי ק"ק - 400 (1), שירות ק"ק - 100 (0.5), עיקרי ק"א - 400 (0.6), שירות ק"א - 100 (0.3), עיקרי קומה ב' - 200 (0.4), עיקרי תת"ק - 200 (0.4), שירות תת"ק - 1000 (0.1), חצר - 500 (0.3).

- נתוני דמ״ש מבוקשים מאזורי תעשייה ביבנה, בין החודשים ינואר-מרץ 2025:

מיקום	שטח במ״ר	מחיר	דמ״ש למ״ר
אזור תעשייה	900	₪ 54,000	₪ 60
אזור תעשייה	1,100	₪ 66,000	₪ 60
פארן 2, א.ת צפוני	110	₪ 5,500	₪ 50
האורגים 1, א.ת דרומי	400	₪ 20,000	₪ 50
הירדן 3, א.ת צפוני	2,700	₪ 162,000	₪ 60
א.ת צפוני	760	₪ 45,600	₪ 60
א.ת צפוני	860	₪ 48,160	₪ 56
א.ת צפוני	4,550	₪ 250,250	₪ 55
א.ת צפוני	330	₪ 17,500	₪ 53
א.ת צפוני	1,800	₪ 95,400	₪ 53
האורגים, א.ת דרומי	255	₪ 13,000	₪ 51
דמ״ש חודשיים בממוצע			₪ 55.3
הפחתה למו״מ (5%)			₪ 53
שווי מ״ר בנוי (שיעור היוון 6.7%)			₪ 9,405
בניכוי רווח יזמי (15%) ועלות בנייה (3,500 ₪)			₪ 4,678
בניטרול שווי חצר (0.85)			₪ **3,976**

בהתאם לכלל הנתונים המפורטים לעיל, קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה משוקל בסך 4,100 ₪ ולאחר התאמה בגין אי סחירות ומגבלת שימושים (0.75), 3,100 ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>

- הפחתה למיקום בניתוח תוצאות מכרז רמ״י המפורטים לעיל - 10%.
- התאמה בין קרקע לתעשייה למתקן קידוח, המשקפת את ההבדלים ברמת הסחירות, אינטנסיביות שימוש וגמישות מועטה של שימושים - 0.75.
- שטח הקרקע (143 מ״ר לכל מגרש) הובא במקדם תועלת של 0.3, בדומה למקדם חצר בניתוח הנתונים לתעשייה.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה</u>

מס׳ מגרש	שטח קרקע	מקדם אקו׳	שווי מ״ר מבונה	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ
234	143	0.30	₪ 3,100	₪ **133,000**
235	143			₪ **133,000**
236	143			₪ **133,000**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגה

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיגה אמדו את שווי הנכס ב-2 גישות שונות: 1 - לפי השוואה עקיפה לערכי שווי לתעשייה, תוך התאמות נדרשות; 2 - לפי שווי של קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל.

שווי הקרקע בייעוד לתעשייה נקבע לפי ההשוואה הישירה, בהסתמך מכרזי רמ"י בגדרה ורמלה, עליהם הסתמך שמאי המשיבה כאמור.

שווי הקרקע בייעוד חקלאי נערך בהתאם לשווי דונם קרקע בקובץ החלטות רמי (ס' 8.18.12), לעניין הפיצוי להשבת קרקע חקלאית ובהתאם לגישת היוון ההכנסות, בהסתמך על דמ"ש לקרקעות חקלאיות מתוך "הנחיה מקצועית לחישוב גובה הפיצויים לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות", מיום 20.4.20.

להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

❖ גישה מס' 1:

- מכרז רמ"י מס' 142/2024 (21.8.24) - אזה"ת רמלה:

מס' מגרש (לפי תכנית לה/25/1000)	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	הוצ' פיתוח למתקן הנדסי	שווי לדונם כולל פיתוח למתקן הנדסי
23	3,400	₪ 18,761,284	₪ 23,175	₪ 5,514,758
24	3,800	₪ 20,968,492	₪ 23,175	₪ 5,514,909
25	3,000	₪ 18,054,096	₪ 23,175	₪ 6,015,069
מחיר ממוצע לדונם				₪ **5,681,579**
שטח מבונה אקו' לדונם[9]				1,110 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,119
לאחר התאמה למיקום (0.8) וגודל (0.7)				₪ **2,900**

- מכרז רמ"י מס' 140/2024 (22.7.24) - אזה"ת רמלה:

מס' מגרש (לפי תכנית לה/25/1000)	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	הוצ' פיתוח למתקן הנדסי	שווי לדונם כולל פיתוח למתקן הנדסי
26	3,069	₪ 13,368,564	₪ 23,175	₪ 4,353,063
שטח מבונה אקו' לדונם (בדומה לתחשיב לעיל)				1,110 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,920
לאחר התאמה למיקום (0.8) וגודל (0.7)				₪ **2,200**

- מכרז רמ"י 253/2022 (29/12/2022), גדרה:

מס' מגרש (לפי תכנית זמ/573)	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	הוצ' פיתוח למתקן הנדסי	שווי לדונם כולל פיתוח למתקן הנדסי
3	17,167	₪ 63,088,056	₪ 23,175	₪ 3,587,793
4	13,323	₪ 47,370,660	₪ 23,175	₪ 3,468,347
12	1,586	₪ 6,600,888	₪ 23,175	₪ 3,924,547
26	2,687	₪ 13,155,000	₪ 23,175	₪ 4,788,685

[9] עיקרי ק"ק - 400 (1), שירות ק"ק - 100 (0.5), עיקרי ק"א - 400 (0.6), שירות ק"א - 100 (0.3), עיקרי ק"ב - 400 (0.4), שירות ק"ב - 100 (0.2), שירות ק"ג - 100 (0.1), שירות תת"ק - 500 (0.1), חצר - 500 (0.3).

33	2,530	12,145,555 ₪	23,175 ₪	4,693,537 ₪
ממוצע למגרשים 3-4				**3,528,070** ₪
ממוצע למגרשים 12, 26, 33				**4,468,923** ₪
שטח אקו' מגרשים 3-4 (בדומה לניתוח שמאי המשיבה לעיל)				1,000
שטח אקו' מגרשים 12, 26, 33 (כנ"ל)				1,130
שווי מ"ר מבונה ממוצע				3,784 ₪
שווי מ"ר מבונה מתואם (התאמה לזמן - 1.112 ; התאמה למיקום - 0.8, הפחתה לגודל - 0.7)				**2,400** ₪

- סיכום שווי מ"ר מבונה:

מס' מכרז	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
253/2022	2,400 ₪	50%	1,200 ₪
142/2024	2,900 ₪	25%	725 ₪
140/2024	2,200 ₪	25%	550 ₪
שווי מ"ר מבונה לתעשייה כולל פיתוח וללא מע"מ			**2,500** ₪

❖ נתונים לאומדן שווי קרקע חקלאית נטולת פוטנציאל:

- מחירים **לדונם** קרקע חקלאית לעניין פיצויי השבה - מתוך קובץ החלטות רמ"י (סעיף 8.18.12):

סוג הקרקע	מחיר
מעובד בגידולי בעל	6,000 ₪/דונם
מעובד בגידולי שלחין	12,700 ₪/דונם
נטוע מטעים	30,800 ₪/דונם

- דמ"ש לקרקעות חקלאיות מתוך הנחיה מקצועית של השמ"ר, מיום 20.4.20 לחישוב גובה פיצוי לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות:

סוג הקרקע	ממוצע דמ"ש שנתיים לדונם	מחיר מינימום לדמ"ש לדונם	מחיר מקסימום לדמ"ש לדונם
בעל	130 ₪	100 ₪	300 ₪
שלחין	570 ₪	250 ₪	1,000 ₪
מטעים	600 ₪	200 ₪	1,200 ₪

- סיכום שווי דונם חקלאי נטול פוטנציאל:

בהתאם לנתונים המפורטים לעיל, ובהתאם להנחיה המקצועית של השמ"ר כאמור, קבעו שמאי המשיגה דמ"ש שנתיים בסך של 600 ₪/דונם למועד הקובע. לאחר היוון דמ"ש (5%), **התקבל שווי דונם חקלאי בסך של 12,000 ₪, ובהתאמה שווי מ"ר חקלאי בסך של 12 ₪.**

9.3.2. <u>עקרונות לתחשיב:</u>

- הפחתה למיקום בניתוח תוצאות מכרז רמ"י המפורטים לעיל - 20%.
- הפחתה לגודל בניתוח תוצאות מכרז רמ"י - 30%.
- התאמה בין קרקע לתעשייה למתקן קידוח, המשקפת את ההבדלים ברמת הסחירות ומגבלת השימושים - 0.56 (0.7 ו-0.8 בהתאמה).
- שטח הקרקע (143 מ"ר לכל מגרש) הובא במקדם תועלת של 0.3, בדומה למקדם חצר בניתוח הנתונים לתעשייה.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>

- <u>שווי למגרש **בודד**</u>:

תוצאת שווי מס'	<u>1</u>	<u>2</u>
שטח קרקע במ"ר	143	143
שווי מ"ר מבונה (1) / קרקע (2)	₪ 2,500	₪ 12
מקדם מתקנים הנדסיים (בהתאם לשומת רמ"י)	0.30	-
הפחתה לאי סחירות ולמגבלת שימושים	0.56	-
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (לכל אחד מהמגרשים)	**₪ 60,060**	**₪ 1,700**

9.4. <u>טענות שמאי המשיג</u>

- המגרשים שבנדון מיועדים ליער על פי תוכניות מתאר מקומיות וארציות. כמו כן, הסביבה מאופיינת בקרקע חולית, עם טופוגרפיה משופעת, בריכות חמצון סמוכות, קרקע מזוהמת ואזור של מתקני קידוח. בהתאם לכך, המגרשים שבנדון לא יכולים לשמש לשום דבר אחר בעתיד, ואין בהם כל פוטנציאל.
- בהתאם לאמור, ושים לב שמיקומם מבודד ונחות ביחס לנכסי ההשוואה בשומת המשיבה, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למיקום משמעותי.
- יש לאמוד את שווי הנכס לפי גישת ההשוואה לקרקעות חקלאיות (ללא פוטנציאל), מהטעמים הבאים:
  - השוואה עקיפה לנכסי התעשייה מצריכה כמות גדולה של התאמות ושיעורן גדול ולא ברור ובכך גישה זו בעלת רגישות גבוהה ובעלת רמת מהימנות נמוכה.
  - השימוש האלטרנטיבי בקרקע - כאמור ייעוד המקרקעין הינו יער. לפיכך, בדומה לפיצויי הפקעה של נתיבי ישראל וגופים דומים, מפצים בהתאם לאובדן זכויות בנכס, כך גם יש לפעול במקרה הנדון.
  - הנכסים שבנדון שונים מהותית מנכסי תעשייה - לתעשייה מגוון שימושים והם נכסים סחירים.
- ככל ומיישמים השוואה עקיפה לתעשייה, יש לפעול לפי עקרונות פרק יב' (מט"שים), הדומים למתקנים הנדסיים של מקורות. לפי הפרק הנ"ל יש לאמוד את השווי כדלקמן: אומדן שווי השטחים הפתוחים – לפי שווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל; שטחים המשמשים למתקנים טכניים/הנדסיים – לפי שווי קרקע לתעשייה עם מקדם התאמה. לדעתי מתקנים אלו מהווים את השטחים המבונים במתקני קידוח המשמשים לחדרי חשמל וכיו"ב.
- אינטנסיביות שימוש - מתקני מקורות אינם מאוישים ומופעלים מרחוק, בשונה מנכסי תעשייה ועל כן יש להתחשב בהפחתה בגין אינטנסיביות.
- מקדם תועלת לשטחי החצר - רוב שטחי החצר נדרשים לצורך שמירת מרחקי בטיחות ואינו משמש לשום דבר. כמו כן, באופן כללי, כאמור מתקני מקורות מאופיינים באינטנסיביות שימוש נמוכה יותר. בהתאם לאמור יש להתחשב במקדם אקו' לחצר בשיעור של 5% בלבד.
- הפחתה לגודל - יש להתחשב בהפחתה לגודל שכן המגרשים שבנדון קטנים מאוד, ביחס לתעשייה מדובר בחיסרון לגודל הגורם למגבלות תכנוניות. כמו כן, היקף זכויות הבניה בנכס הנדון הוא כ-10 מ"ר בלבד.
- זכויות בניה - הזכויות למגרשים שבנדון נגזרות לפי תמ"א 1, אך מאחר שטבלת הזכויות בתוכנית אינה מתייחסת למגרשים קטנים כמו במקרה שבנדון, יש להביא בחשבון זכויות לפי היתר הבנייה בלבד.

9.5. <u>טענות שמאי המשיבה</u>

- בהתאם לכלל החלטות אגף שומת מקרקעין שאנו מכירים, אומדן השווי למתקנים הנדסיים נערך על בסיס ערכי שווי לתעשייה תוך התאמות רלוונטיות.
- ההשוואה לקרקע חקלאית אינה רלוונטית, שכן מטרת ההקצאה היא למתקן הנדסי ולא למט״ש או לגידולים חקלאיים.
- התאמה לפיתוח איננה נדרשת במקרה הנדון - רוכש פוטנציאלי רואה מחיר כולל המשקף את שווי השוק של הנכס, לרבות רכיב הפיתוח. יש לבצע השוואה לשווי שוק של נכסי תעשייה (כולל פיתוח), ואין מקום להפריד רכיבי עלות או לבצע התאמה כלשהי.
- יש לבצע התאמה לסוג הנכס מתעשייה למתקן הנדסי כפי שנעשה בשומתנו ובנוסף להביא את שטח המגרשים במקדם תועלת של 0.3. מקדם נמוך יותר שלו טוען שמאי המשיגה יהווה הפחתה כפולה, משום שאינטנסיביות השימוש כבר נכללת במקדם ההתאמה לסוג הנכס.
- אינטנסיביות השימוש בנכס מלאה - המתקן עובד 24/7 ולכן אין מקום להפחתה נוספת (מעבר לשימוש).
- באשר למקדם החצר - בנכסים כגון מתקנים הנדסיים, קווי סניקה וכיו״ב, נדרשים שטחים לשמירת מרחקי בטיחות לפי תקנות, ושטחים אלה משרתים את המתקן באופן ישיר, כי לולא הם, לא ניתן להקים את המתקן.
- התאמה לגודל אינה מוצדקת - אין כיום הבדל בין ערכי שווי לתעשייה בשטחים קטנים לעומת גדולים ואף ייתכן שבשטחים קטנים השווי למ״ר יהיה גבוה יותר.
- התאמה למיקום - שימושים כגון מתקני קידוח ממילא ממוקמים מחוץ לערים, בשטחים פתוחים, ולכן ההתאמה מתעשייה למתקן הנדסי כבר מגלמת את מאפייני המיקום. ההתאמה למיקום שנתנה בשומתנו מספקת.
- באשר לטענות ההשגה על קרקע מזוהמת - לא הוצגה כל הוכחה לכך, ולכן לא נוכל להתייחס לנושא.

10. דיון והכרעה

10.1. שאלת השומה

הנכסים מושא השומה מהווים כאמור 3 מגרשים בשטח של כ-143 מ"ר כל אחד, הממוקמים במערב העיר יבנה (חולות יבנה) ולפי תוכניות בתוקף מסווגים בייעוד "יער".

שאלת השומה נוגעת למהות הנכס, גישת השומה ונתוני ההשוואה.

שמאי המשיגה סבורים כי מושא השומה דומה בתכליתו לנכסים חקלאיים וכי יש לאמוד את השווי לפי ערכי שווי לקרקע חקלאית (ללא פוטנציאל)[10]. לעומת זאת, שמאי המשיבה טוען כי מטרת ההקצאה היא למתקן הנדסי ועל כן שיש לפעול בהתאם לגישת ההשוואה העקיפה, בהתבסס על ערכי שווי לנכסי תעשייה, תוך מתן התאמות לסוג הנכס שבנדון.

כמפורט בסעיף 1.1 לעיל, מטרת השומה הינה אומדן שווי הקרקע לפי תוכנית מאושרת, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - **נימוקים מיוחדים.** לחברת מקורות, לצורך הקמת מתקן הנדסי.

לפי החוק והתקנות, לרבות קובץ החלטות ונהלי רשות מקרקעי ישראל, ישנם מקרים בהם ניתן להקצות קרקע בפטור ממכרז, כאשר התקנה המתאימה במקרה הנדון היא תקנה 3 (29), אשר מאפשרת התקשרות עם "היחיד המסוגל". התקנה מדגישה שמדובר בהתקשרות עם מי שלפי זכויות מכוח דין או בהתאם למצב הדברים בפועל הוא היחיד המסוגל לבצע את נושא ההתקשרות.
המתקשרת במקרה שלפנינו הינה 'חברת מקורות מים בע"מ' (המשיגה), לה מוקצים הנכסים שבנדון **בפטור ממכרז**, בין היתר, עקב זהותה[11], ולצורך **הקמת מתקן הנדסי**.

בשים לב **למטרת החכירה, זהות החוכרת ולמהות הנכסים** שבנדון (קרקע להקמת מתקן הנדסי - מתקני קידוחי מים) - מתקנים המיועדים לפעולה מתמשכת, הצורכים בינוי, התקנה של ציוד ייעודי, תחזוקה ובקרה שוטפת. כמו כן, המתקנים עצמם כוללים קידוחים, מערכות סינון וטיהור מים, משאבות וציוד המיועד להבטיח את המשך הפעולה התקינה של המתקן. בכפוף לכך, הרי שפעולתם של מתקני קידוחי מים דורשת ניהול תפעולי, לרבות בקרה על איכות מים, לחץ וזרימה, לצד פיקוח על תקלות והבטחת יציבות לאורך זמן. לאור זאת, הרי שמדובר בנכסים השונים בתכליתם מנכסים חקלאיים וכי האופי הפיזי והתפעולי שלהם, דומה יותר לנכסי תעשייה.

בהתאם לכך, ומאחר ומדובר בנכס ייחודי, שבו מטבע הדברים גישת ההשוואה הישירה קשה ליישום, יש לאמוד את השווי על בסיס מתודולוגיה המותְוות, בין היתר, בפרקים השונים של הקווים המנחים,

---

[10] עם זאת כפי שפורט בסעיף 9.3 בהרחבה, שומת ההשגה נערכה ב-2 חלופות שונות: 1 - לפי השוואה עקיפה לערכי שווי של קרקע חקלאית (ללא פוטנציאל); 2 - השוואה עקיפה לערכי שווי לתעשייה. אולם, טענתו המרכזית של שמאי המשיגה היא כי יש להתבסס על ערכי קרקע חקלאית והחלופה הנוספת הוצגה כחילופין, למקרה שטענתו בנושא תידחה.

[11] חברת מקורות מים בע"מ היא החברה הלאומית למים בישראל. במסגרת תפקידה במערך אספקת מים בישראל ובמסגרת תחום פעילותה העיקרי, מקורות היא מפיקת וספקית המים הגדולה והעיקרית במדינה.

כדוגמת פרקים ב' ו-יב'[12], המבוססת על **גישת ההשוואה העקיפה**, המתאימה להערכת נכסים ייחודיים (שאינם שכיחים), כדוגמת הנכסים שבנדון, ובהתבסס על ערכי שווי לנכסי תעשייה.

באשר לנתוני ההשוואה - לאור העובדה שמדובר בהשוואה עקיפה, הדורשת התאמות משמעותיות בגין סחירות, אינטנסיביות ומגבלת שימוש - התאמות שפוגעת ממילא ברמת המובהקות של תוצאת השווי וכן בשל מיקומו של מושא השומה באזור שאינו מפותח דיו ודורש התאמה לרמת הפיתוח, הרי שגישת היוון ההכנסות עלולה להחמיר עוד יותר את הפגיעה ברמת הוודאות, בשל הסתמכות על הנחות עבודה רגישות (כמו שיעור היוון וחילוץ רכיב הקרקע), על כן, יש להעדיף את ההסתמכות על תוצאות מכרזי רמ"י, המהווים בדרך כלל בסיס אמין ובעל רמת מובהקות גבוהה להשוואה, כולל לגבי רכיב הפיתוח. בהתאם לאמור אני מקבל את הסכמתם העקרונית של הצדדים[13], להסתכמות על תוצאות מכרזי רמ"י 253/2022, 140/2024 ו-142/2024, ובתוך כך, נידחת הסתכמות שמאי המשיבה על נתוני שכירות.

10.2. <u>עקרונות השומה</u>

10.2.1. <u>שטחים מבונים ושטחים אקו'</u>

שמאי הצדדים לא מחשבים שטחים מבונים למגרשים בשומותיהם.
לשיטת שמאי המשיגה, ככל ומייחסים למגרשים זכויות בנייה, הרי שיש להביא בחשבון את השטחים בהתאם להיתרי הבנייה.

כאמור בסעיף 8.1 לעיל, זכויות הבנייה ניתנות מכוח **תוכנית כלליות**, אשר קובעות הוראות כלליות ובין היתר לא מספקות הוראות מדויקות לגבי זכויות הבנייה למגרשים ספציפיים.

<u>בהתאם לכך</u>, לאור <u>שטחם הקטן</u> של המגרשים שבנדון (כל אחד בשטח של **143 מ"ר בלבד**) ובהתחשב <u>במהות הנכס</u> (**<u>מתקן קידוח</u>**) - סביר כי זכויות הבניה המבוקשות במסגרת הבקשות להיתרי הבנייה (כמפורט בסעיף 8.2 לעיל), מספקות את הצורך בקיום השימוש המיועד בנכסים ועל כן אתחשב בזכויות בניה בשטח של 12 מ"ר לכל אחד מהמגרשים.

לעניין השטחים האקו' - כאמור שמאי הצדדים לא מביאים בחשבון בשומותיהם שטחים מבונים וקובעים מקדם חצר ביחס לסך שטח הקרקע של המגרשים, בשיעור של 30%.
כפי שעלה במהלך הדיון, לשיטת שמאי המשיגה, בהתאם לפרק יב', ומכיוון שהמבנים במתקני הקידוח משמשים כמעין שטחי שירות / מתקנים טכניים, יש לייחס להם מקדם דומה לאחסנה פתוחה/חצר.
בנוסף, נטען כי רוב שטחי החצר בנכסים, נדרשים לצורך שמירת מרחקי בטיחות ועל כן שהחצר מאופיינת באינטנסיביות שימוש נמוכה ולפיכך יש לייחס לחצר מקדם תועלת נמוך משל חצר בתעשייה, ובשיעור של 5% בלבד.

מנגד, שמאי המשיבה טוען כי בנכסים מסוג זה, נדרשים שטחים לשמירת מרחקי בטיחות לפי תקנות

---

[12] פרק יב' - עריכת שומות למכוני טיהור שפכים (מט"ש); פרק ב' - עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור.

[13] כאמור שמאי המשיגה ערך את שומתו ב-2 חלופות, לרבות אומדן שווי לפי גישת ההשוואה העקיפה לנכסי תעשייה.

וכי שטחים אלה משרתים את המתקן באופן ישיר, כי לולא הם, לא ניתן להקים את המתקן.

באופן כללי, יש לשמור על מכנה משותף (מקדמי תועלת אחידים) בניתוח נתוני ההשוואה לבין מושא השומה. מאחר שמדובר בהשוואה עקיפה, אני סבור כי תחילה יש לנתח את נתוני ההשוואה ואת מושא השומה על בסיס אותם מקדמי תועלת וזאת במטרה לשמור על מכנה משותף כאמור ויכולת השוואה ישירה בין הנתונים ("תעשיה לתעשייה"). לאחר מכן, כמקובל בגישת ההשוואה העקיפה, יש לבצע התאמות ייחודיות ומותאמות לשימוש הספציפי של קרקע המיועדת להקמת מתקן קידוח מים, אשר באות לידי ביטוי במקדמים כוללים של אי סחירות, מגבלת שימושים **ואינטנסיביות שימוש**, כך שיבטאו את ההבדלים בין סוגי הנכסים.

למעלה מהצורך, יצוין כי עצם העובדה שחלק משטח חצר הקידוח נדרש לצורך שמירת מרחקי בטיחות (לפי התקנות), הרי שהוא הכרחי לפעילותו השוטפת של מתקן הקידוח. כמו כן, יתרת שטח החצר נדרשת לצורך העברת תשתיות תת ועל קרקעיות, תפעול המתקן, הצבת מתקנים טכניים כגון משאבות וכיו"ב. לפיכך, הרי **שסך שטח החצר מהווה חלק בלתי נפרד מגורמי היצור של מתקן הקידוח. בהתאם לאמור,** ובשים לב לשטחו הקטן של כל אחד מהמגרשים שבנדון (143 מ"ר), **תוך התחשבות בשמירת מרחקי הבטיחות, בפריסת המתקנים והמבנים על הקרקע, אני סבור כי חצר הקידוח לא כוללת שטחים שוליים** (ר' תוכניות בקשות להיתרים בסעיף 8.2 לעיל) **וכי מקדמי התועלת יהיו במכנה משותף למקדם שנקבע בניתוח השטח האקו' בנתוני ההשוואה.**

במסגרת זו, נידחת טענת שמאי המשיגה כי לנכסים שבנדון חיסרון לגודל לאור שטחם הקטן, שכן בהתחשב בסוג הנכסים שבנדון (מתקני קידוח) ובשים לב לכך שאומדן השווי נערך בשיטת יחידות תועלת שוות ערך כאמור (שטחים אקו'), לרבות מתן התאמות לסוג הנכס (ביחס לערכי שווי לתעשייה), הרי שכל הפחתה נוספת תהווה למעשה כפל הפחתה ולא תינתן התאמה לגודל.

להלן תחשיב השטחים האקו':

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח מבונה	12	1.0	12
שטחים פתוחים למתקנים טכניים, תפעול ומעברים ("חצר")	131	0.4	52
סה"כ			**64**

10.2.2. <u>רמת פיתוח</u>

טענת שמאי המשיגה כי במקרה הנדון יש לפעול בהתאם להבהרה לסעיף 2 - הוצאות הפיתוח הסביבתי, לפרק כ"ה - סוגיות מיוחדות שבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל, מתקבלת.

כאמור מושא השומה ממוקם בתחומי "חולות יבנה" המסווגים בייעוד יער, ומהווים למעשה גבעות חול (דיונות), מטבע הדברים, האזור לא כולל פיתוח סביבתי לרבות, תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תאורה, מדרכות, כבישים וכיו"ב). כמו כן, מושא השומה המהווה קרקע להקמת מתקני קידוח שמלבד שביל גישה (לא סלול), אשר מבוצע <u>לרוב</u> על ידי חברת "מקורות", לא צורכת פיתוח סביבתי.

לפיכך, ובהתאם להבהרה לסעיף 2 בפרק כ"ה כאמור, לפיה במקרים בהם סוג הקרקע הנישומה אינו

מצריך פיתוח סביבתי, וקיים פער משמעותי בין רמת הפיתוח בעסקות ההשוואה (אזורי תעשייה), לנכס הנישום - תבוצע התאמה לרמת הפיתוח כדלקמן: תחילה, יופחתו עלויות הפיתוח בעסקאות ההשוואה ולאחר מכן יוספו עלויות הפיתוח בנכס מושא השומה, שבמקרה הנדון יהיו בהתאם לאלו שנקבעו בנספח השווי לשומת המשיבה (שווי הקרקע ללא פיתוח), ובסך של 23,175 ₪ (לכל מגרש).

10.2.3. <u>מיקום</u>

לשיטת שמאי המשיגה הנכס נמצא בסביבה חקלאית לא מפותחת בשונה מנתוני ההשוואה ועל כן יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20%. לעומת זאת, שמאי המשיבה טוען כי מתקני קידוח ממילא ממוקמים מחוץ לערים (בשטחים פתוחים לא מפותחים), אזי שההתאמה מתעשייה למתקן הנדסי כבר מגלמת את מאפייני המיקום ועל כן ההתאמה שנתנה בשומתו (10%) מספקת.

במקרה שלפנינו **עיקר** הפער במיקום נובע מכך שהמגרשים מושא השומה ממוקמים בסביבה לא מפותחת. כמפורט בסעיף 10.2.2 לעיל, גורם זה כבר בא לידי ביטוי. לפיכך, ובהתחשב במיקומם הגיאוגרפי של המגרשים ביחס לנתוני ההשוואה, ההתאמה שניתנה בשומת המשיבה (10%), מספקת.

10.2.4. <u>אי סחירות, מגבלת שימושים ואינטנסיביות שימוש</u>

שמאי המשיבה מתחשב במקדם הפחתה לאי סחירות ומגבלת שימושים בשיעור של 25%. יצוין כי בשקלול כלל מקדמי ההתאמה שהובאו בשומת המשיבה, מתקבל מקדם **הפחתה משוקלל בשיעור של כ-32%** ביחס לשווי מ"ר מבונה <u>כולל פיתוח</u> לתעשייה (מיקום - 0.9 ; סחירות ומגבלת שימוש - 0.75).
לעומת זאת, שמאי המשיגה מתחשבים במקדם הפחתה בשיעור של 44%. יצוין כי בשקלול כלל מקדמי ההתאמה שהובאו בשומתם, מתקבל מקדם **הפחתה משקולל בשיעור של כ-70%** ביחס לשווי מ"ר מבונה <u>ללא פיתוח</u> לתעשייה (מיקום - 0.8 ; הפחתה לגודל - 0.7 ; סחירות ומגבלת שימוש - 0.56).

נתוני ההשוואה כאמור מהווים מגרשי תעשייה, שבהם ניתן להקים מבני תעשייה ומלאכה למגוון רחב של שימושים. לעומת זאת, המגרשים מושא השומה מיועדים על פי תוכניות בתוקף בייעוד "יער" והם הוקצו בפטור ממכרז במטרה להקים מתקנים הנדסיים לקידוחי מים, שמטבע הדברים אינם סחירים מאחר ופונים לשוק מאוד מצומצם, המהווה בדרך כלל, גופים מוסדיים בעלי צורך וידע כדוגמת חברת מקורות ותאגידי מים.

כמו כן, השימוש בקרקע למתקני קידוח הוא ייעודי ולרוב פועל באופן אוטומטי (לא מאויש על בסיס יומיומי). עם זאת, לא ניתן להתעלם מהעבודה כי מדובר במתקן תפעולי פעיל, הפועל באופן עצמאי במשך רוב שעות היממה. נוסף על כך, על הקרקע מתקנים טכניים קבועים (משאבות, צנרת וכיו"ב) אשר תופסים שטח תפעולי ומהווים חלק אינטגרלי מהשימוש בקרקע ולמעשה את עיקר הפעילות בה.

בהתחשב בכל האמור, מצאתי כי אומנם יש קווי דמיון בין נכסי תעשייה לבין מתקנים הנדסיים כאמור, אך יחד עם זאת, כמפורט לעיל, ישנם פערים גדולים מאוד באשר לאפשרויות השימוש, הסחירות ואינטנסיביות השימוש בכל אחד מהנכסים. בתוך כך, אני מקבל את טענת שמאי המשיגה כי יש להתחשב במקדם כולל בגין האמור, ובשיעור של 44%. בשקלול כלל מקדמי ההתאמה (לרבות מיקום), מתקבלת הפחתה כוללת בשיעור של כ-50% ביחס לשווי מ"ר מבונה לתעשייה (ללא פיתוח).

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

11.1. עקרונות לניתוח המכרזים:

- מס' הצעות זוכות - ניתוח המכרזים נערך לפי חישוב ממוצע של ההצעה הזוכה ובנוסף הצעות קרובות יחסית[14], מאחר וממוצע זה עשוי לשקף שווי שוק ברמת מובהקות גבוהה יותר. הנ"ל עולה בקנה אחד עם ההנחיה המקצועית של השמאי הממשלתי, מיום 27.10.21, בעניין ניתוח מכרזי רמ"י.
- שטח מגרשים - הובאו בחשבון מגרשים בשטח של עד 10 דונם.
- עלויות פיתוח - כאמור בסעיף 10.2.2 לעיל, השווי הבסיסי נגזר בהתאם להצעות השונות **וללא הוצאות פיתוח**. לא נעלם מעיני כי הוצ' הפיתוח המשולמות לרמ"י במסגרת המכרזים נמוכות יחסית (בין כ-80,000 ₪ לבין כ-250,000 ₪ **לדונם**). עם זאת, בהתאם לסעיף 5.3 לחוברות המכרזים עולה כי עלויות הפיתוח המשולמות לרמ"י הן עלויות חלקיות וכמעין מקדמה עבור דמי ההקמה בלבד. עוד עולה, כי עבודות הפיתוח מבוצעות על ידי אותן עיריות שבתחומן מפורסמים המכרזים. לאור האמור, הרי שהוצאות הפיתוח המשולמות לרמ"י במסגרת המכרזים הן חלקיות בלבד והרי שהרוכשים מביאים בחשבון כי יידרשו לשלם את עלויות הפיתוח המלאות לרשויות המקומיות ולתאגידי המים, **בנוסף** לסך התשלומים לרמ"י עבור הקרקע וחלק מעלויות הפיתוח.
- מקדמים אקו':

מכרזים 140/2024 ו- 142/2024: שטח ברוטו קומת קרקע - 1, שטח ברוטו קומה א' - 0.6, יתרת שטח ברוטו עילי - 0.4, ש"ש תת"ק - 0.1, חצר - 0.4.

מכרז 253/2022: שטח ברוטו ק"ק - 1, שטח ברוטו ק"א - 0.6, יתרת שטח עילי ברוטו - 0.4, ברוטו תת"ק (שטח עיקרי + חלק משטחי השירות) - 0.3; חצר - 0.4.

- התאמה למועד - המועד הקובע הינו 26.3.2025. המכרזים נערכו בין חודש דצמבר 2022 לחודשים יולי-אוגוסט 2024. בהתחשב בסוג הנכסים שבנדון ובתקופה שחלפה בין מועד המכרזים למועד הקובע, אני סבור כי אין מקום לבצע התאמה בגין גורם זה.

11.2. ניתוח המכרזים

- מכרז רמ"י מס' 140/2024 ו-142/2024 (רמלה)

מס'	מספר מגרש	שטח בדונם	ממוצע הצעה זוכה והצעות סמוכות נוספות ללא פיתוח	לדונם
1	23	3.4	₪ 15,564,898	₪ 4,577,911
2	24	3.8	₪ 19,277,908	₪ 5,073,134
3	25	3.0	₪ 16,035,468	₪ 5,345,156
4	26	3.0	₪ 11,873,641	₪ 3,868,896
ממוצע לדונם ללא פיתוח וללא מע"מ				**₪ 4,716,274**
שטח אקו' לדונם				1,290
שווי מ"ר מבונה אקו' ללא פיתוח וללא מע"מ				**₪ 3,656**

[14] בנוסף להצעה הזוכה, הובאו בחשבון עד 3 הצעות סמוכות נוספות.

- מכרז מס' 253/2022 (גדרה)

מס'	מספר מגרש	שטח בדונם	ממוצע הצעה זוכה והצעות סמוכות נוספות ללא פיתוח	לדונם
1	12	1.586	₪ 6,001,629	₪ 3,784,129
2	26	2.687	₪ 11,651,143	₪ 4,336,116
3	33	2.530	₪ 10,399,364	₪ 4,110,421
ממוצע לדונם ללא פיתוח וללא מע"מ				₪ **4,076,889**
שטח אקו' לדונם				1,170
שווי מ"ר מבונה אקו' ללא פיתוח וללא מע"מ				₪ **3,485**

- **שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע ללא פיתוח וללא מע"מ - 3,570 ₪**

12. תחשיב השומה

מס' מגרש	234	235	236
שווי מ"ר מבונה אקו' (ללא פיתוח וללא מע"מ)	3,570 ₪		
שטח אקו' במ"ר	64		
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	229,926 ₪		
עלויות פיתוח במושא השומה בהתאם לשומת רמ"י	23,175 ₪		
שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	253,101 ₪		
התאמה למיקום	0.90		
התאמה לאינטנסיביות שימוש, סחירות ומגבלת שימושים	0.56		
שווי קרקע מתואם, כולל פיתוח וללא מע"מ	127,563 ₪	127,563 ₪	127,563 ₪
לאחר התאמה לבעלות מלאה (0.98/), במעוגל	**130,000 ₪**	**130,000 ₪**	**130,000 ₪**

13. השומה

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי מסקנת השווי **בשומת המשיבה סבירה ואין לשנותה**.

בתוך כך, שווי המגרשים שבנדון, נכון למועד הקובע, במצב פיתוח קיים וללא מע"מ הינו כדלקמן:

מגרש 234 - 133,000 ₪ (מאה ושלושים ושלושה אלף ש"ח)

מגרש 235 - 133,000 ₪ (מאה ושלושים ושלושה אלף ש"ח)

מגרש 236 - 133,000 ₪ (מאה ושלושים ושלושה אלף ש"ח)

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 על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

שגיא דגבר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

העתק: מר דב וידר, שמאי מקרקעין, ראש תחום שמאות - מחוז מרכז, רמ"י.