תאריך עברי	:	ט' אדר תשפ"ו
תאריך לועזי	:	26 פברואר 2026
מס' חוזה רמ"י	:	211000478
מס' הזמנת שומת רמ"י	:	4045951
מספרנו (אופק)	:	52638

לכבוד

גב' מרים רחמים, צוות עסקות ציבוריות ותשתיות, מרחב מרכז, רמ"י	מר ארן חיון שמאי מקרקעין מטעם המשיבה	מר יעקב אשר שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
Miriamr@land.gov.il	eranhayoun1@gmail.com	info@ashers.co.il

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלקי חלקות 48 ו-38 בגוש 4375, תחנת שאיבת ביוב, רמלה

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, **כריקה ופנויה**, במצב פיתוח קיים וללא מע"מ, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - נימוקים מיוחדים, ובהתאם לחלופות הבאות:

חלופה מס 1 - אומדן שווי זכיות הבעלות המלאה בקרקע בהתאם לזכויות החוזיות ולבינוי הקיים.

חלופה מס 2 - אומדן שווי זכיות הבעלות המלאה בקרקע לפי תוכנית בקשה להיתר[2].

1.2. אומדן השווי בהכרעתי מבוסס הנחה כי הקרקע ריקה ופנויה, על אף העבודה שתנאי זה לא מתקיים במציאות, שכן על הקרקע בנויים מבנים, ולכך השפעה על שווי המקרקעין. הנחת עבודה זו היא בהתאם לקווים המנחים.

1.3. ב-15.5.2025 נערכה שומה מטעם המשיבה, על ידי שמאי המקרקעין, מר ארן חיון **(להלן - "שמאי המשיבה").**

1.4. השגה על שומות המשיבה הוגשה ע"י ת.מ.ר תאגיד מים אזורי, באמצעות עו"ד עמית נהלל (מנהל כספים בתאגיד), ובאמצעות שומת השמאי יעקב אשר **(להלן - "שמאי המשיגה")**, שנערכה ב-25.8.2025.

1.5. ב-8.1.2026 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ב-13.1.2026, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מ-3.2.2026.

1.6. לא התקבלו תגובות הצדדים לתקציר הדיון וכן לא הועברו מסמכים על ידם.

---

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

[2] בקשה להיתר בנייה מספר 10000340372-2 ועדה מקומית לרישוי ולבנייה רשות רישוי רמלה.

2. נתוני זיהוי הנכס

גוש	:	4375
חלק מחלקות	:	38 ,48
שטח חלקות (רשום)	:	39,256 מ״ר, 33,392 מ״ר (בהתאמה)
שטח נישום	:	חלופה 1 - 5,500 מ״ר[3]. חלופה 2 - 4,672 מ״ר[4].
מהות הנכס	:	קרקע להקמת מתקן הנדסי - תחנת שאיבת ביוב
מיקום	:	שטח פתוח מצפון לאזור התעשיה פארק נשרים.

3. הזכויות המוערכות

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

4. המועד הקובע

15.5.2025, בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

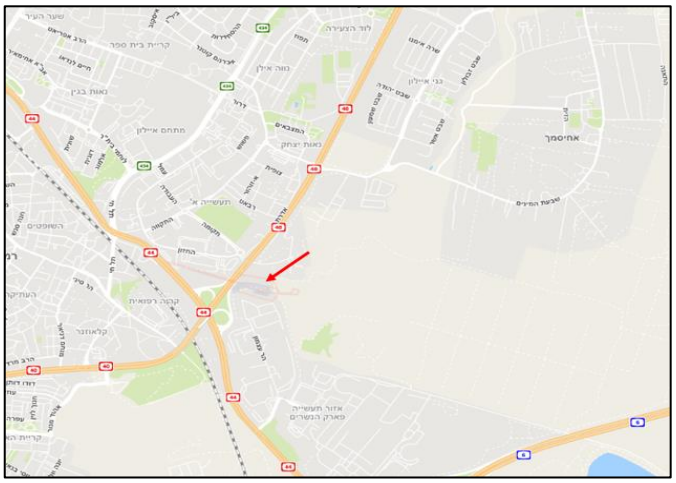
5. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ב- 24.2.2026 על ידי יחיאל שטרית, שמאי מחוזי במשרדנו.

6. תיאור הנכס וסביבתו

6.1 הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בחלק המזרחי של העיר רמלה, מצפון לאזור התעשייה פארק הנשרים, וממזרח לכביש 40. מדובר באזור שאינו מפותח, המאופיין בשטחים פתוחים ופנויים, ללא בינוי וללא תשתיות עירוניות מסודרות.



אזור התעשייה פארק הנשרים מצוי בחלקה הדרום-מזרחי של העיר, בסמיכות למחלק רמלוד וממזרח לכביש 44, האוזר מאופיין בעיקר בשימושי תעשייה מסורתית, לרבות מפעלים לתעשייה יצרנית (מפעלי נשר רמלה, מפעל נעמן, מפעל אברבוך, מפעל פוליבה, מפעל איסקור ועוד).

מושא השומה ממוקם מחוץ לתחום אזור התעשייה בסמוך לקצהו הצפוני, ובפועל מצוי במתחם מנותק שאינו נהנה מרציפות תשתיתית עם אזור התעשייה, ואף מהווה אזור לא מפותח כאמור.

---

[3] בהתאם להסכם החכירה (הזכויות החוזיות), הזמנת השומה ותשריט עסקה.

[4] בהתאם לתשריט העסקה.

6.2. הנכסים

הנכס הנדון מהווה קרקע להקמת תחנת שאיבה לביוב, שטחו כ-5,500 מ"ר (חלופה 1) ו-4,672 מ"ר (חלופה 2). צורת המגרש אינה רגולרית בשתי החלופות, ואילו הטופוגרפיה של פני השטח נוחה.
נכון למועד הביקור בנכס, בנויים על המקרקעין המבנים הוותיקים של תחנה השאיבה "רמלוד".
הגישה אל המקרקעין מתבצעת, בין היתר, באמצעות שביל עפר המתפצל מערב מרחוב "הר עצמון", המצוי בתחום אזור התעשייה פארק הנשרים.

להלן סימון מושא השומה (בקרוב), על רקע תצלום אוויר (הועתק מ-govmap) ותשריטי העסקה:

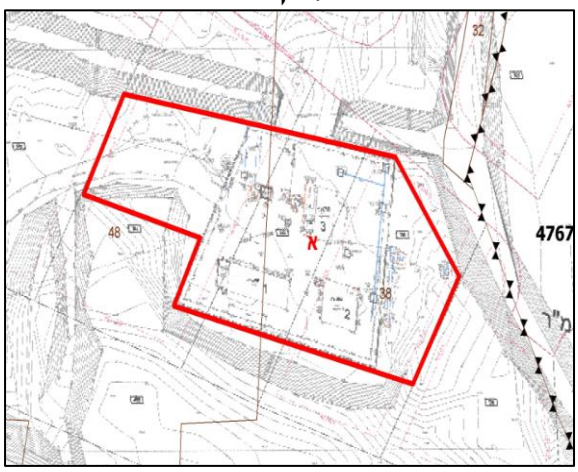
חלופה 1



חלופה 2



תשריט עסקה חלופה 1



תשריט עסקה חלופה 2



6.3. צילום הנכס



7. מצב משפטי-הזכויות במקרקעין

7.1. הסכם חכירה

הועבר לעיוני על ידי המשיבה הסכם חכירה מהוון שנערך ונחתם ב-15.9.2024, בין רמ"י (המחכירה) לבין ת.מ.ר תאגיד מים אזורי (החוכר), על בסיסו נערך אומדן השווי בחלופה מס' 1, ממנו עולם עיקרי הפרטים הבאים:

גוש	:	4375
חלקות	:	48 ו-38 (בחלק)
שטח הקרקע	:	5,500 מ"ר
תקופת החכירה	:	22/02/2023 ועד 21/02/2072
מטרת ההקצאה	:	תחנת שאיבה
תנאים מיוחדים	:	1. ידוע לחוכרת כי לפי תכנית מח/90/א היעוד הינו מלאכה. 2. זכויות הבניה הן על פי השטח הבנוי בפועל ובגין כל תוספת בניה תישא החוכרת בתשלום דמי היתר בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות. 3. ידוע לחוכרת כי תכנית 415-0332312 מופקדת ואמורה בין היתר לשנות את ייעוד המקרקעין מושא חוזה חכירה זה. 4. ככל ותוכנית זו לא תאושר החוכרת תקדם תכנית לשינוי הייעוד. 5. החוכרת לא תבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות בגין האמור לעיל.

הערה:
כאמור אומדן השווי לחלופה 1 נערך בהתאם לזכויות החוזיות ועל פי השטח הבנוי בפועל. בהתאם להנחיית מזמין השומה וכן בהתאם לשומת המשיבה, **השטח הבנוי בפועל הינו בסך של 821 מ"ר.**

8. מצב תכנוני

8.1 תוכניות

לאור מטרת השומה (ראה סעיף 1.1 לעיל) התוכניות שחלות על המקרקעין אינן רלוונטיות ועל כן הן יפורטו להלן בתמציתיות, שכן אומדן השווי נדרש לפי זכויות חוזיות ובינוי קיים, ובהתאם לבקשה להיתר בניה.

תוכנית	פרסום לתוקף ברשומות	י.פ.	תיאור
מח/90/א	19/06/2006	5542	רג"מ 3,000 - תוכנית מתאר מפורטת לאזור תעסוקה מטרופוליני משני, מצפון לאזור התעשייה "פארק הנשרים", הכוללת מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים. בהתאם לתשריט התוכנית, הקרקע מושא השומה מהווה מספר מגרשים בייעוד מלאכה ומגרש אחד בייעוד מתקנים הנדסיים להקמת תחנת שאיבה (מגרש 140).
415-0332312	30/04/2023	11306	רג"מ החדשה - תוכנית מתאר מפורטת, אשר כפופה לתוכנית מח/90/א, למעט שינויים שנעשו בתוכנית זו. מטרת התוכנית הינה ליצור מסגרת תכנונית לאזור תעסוקה לוגיסטיקה, תחנת רכבת, תשתיות והקמת פארק לאורכו של נחל גזר בתחם רג"מ. בהתאם לתשריט התוכנית, מושא השומה (ביחס לחלופה 1) מהווה את מגרשים 504 ו-1,603, בייעוד מתקן הנדסי (תחנת שאיבה רמלוד) ומסילה מאושרת בהתאמה. ביס לחלופה 2 מהווה את מגרשים 504 וחלק ממגרש 502 המיועדים למתקן הנדסי (תחנת שאיבה רמלוד).
415-0893636	16/05/2023	11347	תוכנית מתאר מפורטת לתחנת שאיבה רמלוד - עקב מצב טכני ירוד, בעיות ספיקה ועוד, של תחנת השאיבה רמלוד, תוכנית זו מציעה, הריסת המבנה הישן של התחנה (מתוך 2 מבנים קיימים) והקמת מבנה תחנה חדש ומודרני (מבנה 3), זאת בין היתר על ידי שינוי ייעוד, קביעת תכליות מותרות, זכויות והוראות בניה, ובכל זאת בכפוף לשינויים מינוריים המתאפשרים מכוח גמישות תכנית תת"ל 45/א. בהתאם לתשריט התוכנית, מושא השומה (ביחס לחלופה 1), מהווה את מגרש 29 ואת מגרש 140 בחלק. ביחס לחלופה 2 מהווה את מגרש 140.

8.2. רישוי

הועברה לעיוני, על ידי המשיבה, בקשה להיתר בניה בנכס, מס׳ 100000340372-2, בוועדה המקומית לתו״ב רמלה, על בסיסה נערך אומדן השווי לחלופה מס׳ 2. מהות הבקשה הינה הקמת מבנה תחנת שאיבה לביוב ומתקנים טכניים נלווים למערכות חשמל ואחסנה. להלן טבלת חישוב השטחים המפורטת

בניין 1								
	עיקרי	שרות						
קומה	מ. טכניים תשתיות ושמירה	ממ״ק מקלט	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה״כ שירות
-2	579.87		4.62	20.66				25.28
-1	851.38			59.08				59.08
קרקע	638.98			28.04	253.6	368.36	14.43	664.43
סה״כ	**2,070.23**		4.62	107.78	253.6	368.36	14.43	**748.79**
בניין 2								
	עיקרי	שרות						
קומה	סה״כ עיקרי	ממ״ק מקלט	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה״כ שירות
קרקע	347.38	14.55		13.93				28.48
א׳	31.45			19.07			83.79	102.86
סה״כ	**378.83**	14.55		33.00			83.79	**131.34**
חישוב שטחים סה״כ								
	עיקרי	שרות						
קומה	סה״כ עיקרי	ממ״ק מקלט	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה״כ שירות
מעל הקרקע	1,017.81	14.55		61.04	253.6	368.36	98.22	795.77
מתחת הקרקע	1,431.25		4.62	79.74				84.36
סה״כ	**2,449.06**	14.55	4.62	140.78	253.6	368.36	98.22	**880.13**

8.3. סיכום המצב התכנוני והשטחים הנישומים

- חלופה 1 - כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, הנכס הנדון מהווה קרקע בשטח של 5.5 דונם, הכוללת זכויות בניה בהיקף של 821 מ״ר, להקמת תחנת שאיבה.
- חלופה 2 - הנכס הנדון מהווה קרקע בשטח של 4.672 דונם, הכוללת זכויות בניה בהיקף של כ-3,329 מ״ר, להקמת תחנת שאיבה (כמפורט בסעיף 8.2 לעיל).

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:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
1	₪ 3,504,798	₪ 2,751,211
2	₪ 5,365,467	₪ 3,680,812

9.2. סיכום שומות שמאי המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע לפי גישת ההשוואה העקיפה תוך ביצוע התאמות נדרשות, ובהסתמך על **ההצעות הזוכות** במכרזי רמ"י, למגרשי תעשייה באזור התעשייה רמלה. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

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

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	עלות פיתוח נורמטיבי	סה"כ	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו'
26	3,069	₪ 13,368,564	₪ 290,352	₪ 13,658,916	3,959	**₪ 3,450**

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

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	הצעה זוכה	עלות פיתוח נורמטיבי	סה"כ	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו'
23	3,400	₪ 18,761,284	₪ 323,442	₪ 19,084,726	4,386	₪ 4,351
24	3,800	₪ 20,968,492	₪ 361,494	₪ 21,329,986	4,902	₪ 4,351
25	3,000	₪ 18,054,096	₪ 285,390	₪ 18,339,486	3,870	₪ 4,739
שווי מ"ר אקו כולל פיתוח וללא מע"מ						**₪ 4,480**

חישוב שטחים אקו' לדונם (בניתוח המכרזים לעיל):

תכסית - 50%, עיקרי ק.ק - 400 מ"ר (1), שרות ק.ק - 100 מ"ר (0.5), עיקרי ק.א - 400 מ"ר (0.6), שרות ק.א - 100 מ"ר (0.3), עיקרי ק.ב - 400 מ"ר (0.6), שרות ק.ב - 100 מ"ר (0.3), שרות תת"ק - 500 מ"ר (0.3), חצר - 500 מ"ר (0.3).

❖ שקלול וקביעת שווי מ"ר מבונה אקו':

מס' מכרז	שווי מ"ר מבונה אקו'	משקל	סה"כ
140/2024	₪ 3,450	0.25	₪ 863
142/2024	₪ 4,480	0.75	₪ 3,360
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			**₪ 4,200**

9.2.2. עקרונות התחשיב

- מקדמי התאמה: מיקום - 0.85; סחירות - 0.70; אינטנסיביות שימוש - 0.80.
- שטח מגרש: חלופה 1 - 5,500 מ"ר; חלופה 2 - 4,672 מ"ר

- שטחים אקו':

חלופה 1

סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' במ"ר
שטח מבונה על קרקעי	821	1.00	821
חצר לפי תכסית 50%	821	0.30	246.30
חצר מעגל שני	1,000	0.25	250
חצר מעגל שלישי	1,000	0.20	200
חצר מעגל רבעי	1,000	0.15	150
יתרת חצר	858	0.10	85.8
סה"כ שטחים אקו			**1,753**

חלופה 2

סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו במ"ר
עיקר קומת קרקע	986.36	1.00	986.36
עיקרי קומה א'	31.45	0.60	18.87
עיקרי תת"ק 1-	851.38	0.40	340.55
עיקרי תת"ק 2-	579.87	0.40	231.95
ממ"ק מקלט	14.55	0.50	7.28
שטח שרות תת"ק למעלית	4.62	0.30	1.39
מבאות קומת קרקע	41.97	0.50	20.99
מבאות קומה א'	19.07	0.30	5.72
מבאות תת"ק	79.74	0.30	23.92
מערכות טכניות ושרות קומת קרקע	253.60	0.50	126.80
בליטות גגונים וקירוי	368.36	0.10	36.84
אחסנה קומת קרקע	14.43	0.50	7.22
אחסנה שרות קומה א'	83.79	0.30	25.14
חצר לפי תכסית 50%	1,310.91	0.30	393.27
חצר מעגל שני	1,000	0.25	250
חצר מעגל שלישי	1,000	0.20	200
יתר חצר	50.18	0.15	7.53
סה"כ שטחים אקו			**2,683.81**

9.2.3. תחשיבי השומה

חלופה 1:

שטח אקו'	1,753 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'	4,200 ₪
מקדם מיקום	0.85
מקדם סחירות	0.70
מקדם אינטנסיביות שימוש	0.80
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	**3,504,798 ₪**

חלופה 2:

שטח אקו'	2,683.81
שווי מ"ר מבונה אקו'	4,200 ₪
מקדם מיקום	0.85
מקדם סחירות	0.70
מקדם אינטנסיביות שימוש	0.80
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	**5,365,467 ₪**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

שמאי המשיג אמד את שווי הקרקע בהתבסס על גישת ההשוואה העקיפה, בהסתמך על **מספר הצעות קרובות לשיטתו (ללא ההצעה הזוכה)**, במכרזי רמ"י שנותחו בשומת המשיבה (מאזה"ת רמלה). בנוסף, הסתמך על גישת היוון ההכנסות, לפי דמ"ש מבוקשים מתוך דוחות נת"מ[5], תוך חילוץ מרכיב הקרקע, ועל ערכי השווי שנקבעו בהכרעה בהשגה ראשונה ביחס לנכס הנדון (להלן: "**החלטה קודמת**")[6]. להלן הנתונים ואופן ניתוחם:

❖ מכרזי רמ"י:

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

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	ממוצע הצעות קרובות	הוצ' פיתוח בחוברת המכרז	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו'
26	3,069	₪ 10,976,272	₪ 80,137	3,468	₪ 3,188

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

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	ממוצע הצעות קרובות	הוצ' פיתוח בחוברת המכרז	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו'
23	3,400	₪ 14,288,465	₪ 89,903	3,842	₪ 3,742
24	3,800	₪ 15,495,261	₪ 99,903	4,294	₪ 3,632
25	3,000	₪ 14,626,623	₪ 78,413	3,390	₪ 4,338

הערות לניתוח המכרזים:

- מספרי ההצעות בחישוב 'ממוצע הצעות קרובות':

מגרש 26 – הצעות מס' 2-5 (ללא הצעות פסולות); מגרש 23 - הצעות מס' 2-5; מגרש 24 - הצעות מס' 3-11 (ללא הצעות פסולות); 25 - הצעות מס' 2-6.

- חישוב שטחים אקו' לדונם (בניתוח המכרזים לעיל):

תכסית - 50%, עיקרי ק.ק - 400 מ"ר (1), שרות ק.ק - 100 מ"ר (0.5), עיקרי ק.א - 400 מ"ר (0.6), שרות ק.א - 100 מ"ר (0.3), עיקרי ק.ב - 400 מ"ר (0.6), שרות ק.ב - 100 מ"ר (0.3), שרות תת"ק - 500 מ"ר (0.3), חצר - 500 מ"ר (0.3).

מניתוח המכרזים הנ"ל התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח וללא מע"מ בסך של 3,725 ₪.

❖ היוון דמ"ש בהתאם לדוחות נת"מ:

דמ"ש ממוצעים למ"ר	₪ 50
שיעור היוון	6.5%
שווי מ"ר בנוי	₪ 9,230
רווח יזמי	20%
עלות בניה למ"ר	₪ 4,000
נטרול חצר	0.85
שווי מ"ר מבונה אקו' מנוטרל חצר	**₪ 3,140**

[5] דוח נת"מ מספר 54 (חציון שני 2024) – דמ"ש מבוקשים למ"ר תעשייה ולוגיסטיקה class a ו-class b, באזור רמלה לוד.

[6] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.4.2023, בנוגע לשווי הקרקע שבנדון (בחלופה 1), למועד קובע 28.12.2022.

❖ שקלול וקביעת שווי מ״ר מבונה אקו׳:

הנתון	שווי מ״ר מבונה אקו׳
שווי מ״ר מבונה שנקבע בהחלטה קודמת מתואם למועד (5%)	₪ 3,084
דוחות נת״מ - היוון הכנסות	₪ 3,140
מכרזי רמ״י - השוואה עקיפה	₪ 3,725
שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע, כולל פיתוח וללא מע״מ	**₪ 3,320**

9.3.2. עקרונות לתחשיב:

- מקדמי התאמה: מיקום - 0.85; סחירות - 0.70; אינטנסיביות שימוש - 0.80.
- שטח מגרש: חלופה 1 - 5,500 מ״ר; חלופה 2 - 4,672 מ״ר.
- שטחים אקו׳:

חלופה 1

סיווג שטח	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח אקו׳ במ״ר
קומת קרקע	821	1.00	821
חצר לפי תכסית 45%	1,003.4	0.30	301.2
חצר עד 2,500	675.6	0.25	168.9
חצר עד 3,500	1,000	0.20	200
חצר עד 4,500	1,000	0.15	150
יתרת חצר	1,000	0.10	100
סה״כ שטחים אקו			**1,741**

חלופה 2

סיווג שטח	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח אקו׳ במ״ר
עיקרי תת״ק -2	579.87	0.125	72.48
שרות תת״ק -2	25.28	0.063	1.58
עיקרי תת״ק -1	851.38	0.250	212.85
שרות תת״ק -1	59.08	0.125	7.39
עיקרי ק.ק	986.36	1.000	986.36
שרות ק.ק	306.55	0.500	153.28
בליטות גגונים קירוי – ק.ק	386.36	0.100	38.64
עיקרי ק.א	31.45	0.600	18.87
שרות ק.א	102.86	0.300	30.86
חצר מעגל 1	1,000	0.300	300
חצר מעגל 2	1,000	0.250	250
חצר מעגל 3	1,000	0.200	200
זנב חצר	379.09	0.150	56.86
סה״כ שטחים אקו			**2,329.16**

9.3.3. תחשיב השומה

חלופה 1:

שטח אקו׳	1,741 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪ 3,320
מקדם מיקום	0.85
מקדם סחירות	0.70
מקדם אינטנסיביות שימוש	0.80
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ	**₪ 2,751,211**

חלופה 2:

שטח אקו׳	2,329.16
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪ 3,320
מקדם מיקום	0.85
מקדם סחירות	0.70
מקדם אינטנסיביות שימוש	0.80
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע״מ	**₪ 3,680,812**

9.4. <u>טענות שמאי המשיגה</u>

❖ <u>גישת השומה, נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם</u>:

בנוסף לתוצאות מכרזי רמ"י, יש להתבסס גם על דו"ח נת"מ ועל הכרעה בהשגה ראשונה לנכס הנדון, מהם מתקבלים ערכי שווי דומים יותר לאלו שהתקבלו מניתוח המכרזים בשומתנו, וכדלקמן:

- גישת היוון ההכנסות - בהסתמך על דמי שכירות בסך של 50 ₪ בממוצע, כפי שועלים מדו"ח נת"מ מס' 54 (חציון שני 2024). לאחר היוון וחילוץ, לרבות נטרול מרכיב החצר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 3,140 ₪.
- שווי מ"ר מבונה אקו' כפי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה לנכס הנדון, מיום 30.4.2023 למועד קובע 28.12.2022 - 2,937 ₪ ולאחר התאמה למועד, בסך של 3,084 ₪. יובהר כי בהתאם לדוחות נת"מ 50 ו-54, ניכר כי לא חל שינוי בדמי השכירות לתעשייה בערים לוד ורמלה.
- אופן ניתוח מכרזי רמ"י - לשיטתנו יש לנתח את המכרזים בהתאם להנחיה מקצועית של השמאי הממשלתי בנושא ניתוח מכרזים מהטעמים הבאים:
  - כמפורט בהנחיה, לא תמיד ההצעה הזוכה משקפת את שווי השוק ובמקרה זה ניתן להתרשם כי ההצעות הזוכות גבוהות בכ-15% מההצעות השניות, ובהתחשב בכך שאותו מציע זכה בכל המגרשים (זוכה יחיד), ניתן להסיק כי מדובר בקונה מיוחד ועל כן שמדובר בהצעות זוכות חריגות ואין להביאן בחשבון.
  - כמפורט בהנחיה, ריבוי של הצעות קרובות במכרז אחד משקף את שווי השוק טוב יותר. בהתאם לכך בשומתנו התחשבנו במספר הצעות קרובות והחרגנו הצעות שגבוהות מהן.
  - השווי שהתקבל בשומתנו מניתוח המכרז דומה לזה המתקבל משאר הנתונים שהוצגו על ידנו, ולמעשה מאשש את טענתנו בדבר אופן ניתוח המכרזים.
  - השפעת עלויות הפיתוח על גובה ההצעה - יש להביא בחשבון כי עלויות הפיתוח במכרז נמוכות מאוד וייתכן כי בשל כך המציעים במכרז הציעו הצעות גבוהות לרכיב הקרקע ללא פיתוח. שכן, רוכש רואה לנגד עיניו את שווי השוק של הקרקע כמחיר כולל ללא הפרדה בין רכיב הפיתוח לקרקע.

❖ <u>שטחים אקו'</u>: מקדם אקו' לשטחים התת קרקעיים בחלופה 2 - חלק מהשטחים התת קרקעים הינם בגובה של 8 מ', עלות הבניה של השטחים הנ"ל היא גבוהה מתורמתם ועל כן ששווי מ"ר מבונה כזה בתת הקרקע הוא 0 (אין רווחיות). ניתן להגדיר את המרתף בנכס הנדון במעין מטלה
על אף האמור, מאחר ומדובר במבנה ציבורי, שצריך לשרת את האוכלוסייה באזור, בשומתנו נקבעו מקדמי שווי מינימליים לשטחים הנ"ל.

❖ <u>מיקום</u> - מקדם ההתאמה למיקום שניתן בשומתנו משקף את ההבדלים בין אזור התעשייה שבו ממוקמים המגרשים ששווקו במכרז, לעומת אזור התעשייה שבו ממוקם הנכס הנדון, שהוא נחות יותר. בנוסף לכך יש להתחשב בהפחתה נוספת למיקום הספציפי של הנכס בתוך אזור התעשייה שהוא נחות ביחס לשאר הנכסים בסביבתו.

9.5. טענות שמאי המשיבה

❖ <u>גישת השומה, נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם</u>:

- בינתן מסד נתונים מספק בגישת ההשוואה הישירה, שהינה הגישה העדיפה, אין צורך להתבסס על גישות נוספות מהטעמים הבאים:
  - ההכרעה בהשגה ראשונה ביחס לנכס הנדון נערכה בגישת היוון ההכנסות בלית ברירה – השמאי המכריע ציין במפורש כי גישת השומה והנתונים עליהם התבסס בהחלטתו הם תוצאה של היעדר נתוני השוואה ישירה. יתרה מזאת, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות וכיו"ב לא מהווים נתוני השוואה תקפים.
  - הסתמכות על נתוני נת"מ, בייחוד על ידי שימוש בגישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ רכיב הקרקע עשויות לגרור לעיוותים בתוצאות השווי.
- אופן ניתוח מכרזי רמ"י - כפי שניתחתי את המכרז בשומתי, יש להתבסס על ההצעות הזוכות בלבד, שכן הן אלו שמהוות את שווי השוק, ומהסיבות הבאות:
  - בדומה לניתוח נתוני מידע נדל"ן, המבוסס על המחיר שבו בוצעה העסקה (קונה ומוכר מרצון), כך יש לנתח את המכרזים לפי ההצעה הזוכה בלבד.
  - אין פערים משמעותיים בין ההצעה הזוכה לשאר ההצעות ברף העליון ולכן היא משקפת שווי שוק.
  - ההנחיה המקצועית של השמ"ר בנושא ניתוח המכרזים אינה מחייבת ויש להפעיל שיקול דעת.
  - שמאי המשיגים התבססו על סעיפים 4 ו-5 להנחיה הנ"ל. מדובר בשני סעיפים שונים, ככל ורוצים להוכיח כי ההצעה הזוכה היא חריגה, יש להוכיח את זה ביחס לנתוני שוק אחרים ולא ביחס להצעות אחרות במכרז, שכאמור לא חריגות ביחס להצעות הזוכות.
  - בהתאם לחוברת המכרז ניתן לראות כי העלויות פיתוח ששולמו במסגרת המכרזים היא חלקית בלבד והזוכים יידרשו לשלם ישירות לרשות המקומית ולתאגיד המים, אגרות, היטלים ודמי הקמה, בהתאם לחוקי העזר, על כן ששווי הקרקע כולל פיתוח הוא הרבה יותר גבוה.
  - בשל ההבדלים בין רמות הפיתוח, ועל מנת למנוע הבדלים, יש להוסיף לניתוח המכרז עלויות פיתוח נורמטיביות ולהפחית עלות פיתוח נורמטיבית בנספח שווי הקרקע ללא פיתוח.

❖ <u>שטחים אקו'</u>

- יש לחשב את החצר בתכסית של 50%, בדומה לנתוני ההשוואה ובאותם מקדמים אקו', על מנת למנוע עיוות. ביחס ליתרת שטחי החצר יש לחשב שוליות כפי שבוצע בשומתי.
- חלק מהשטחים התת"ק הינם גבוהים מאוד, בגובה של כ-9.5 מ'. כמו כן, שטחים אלו מהווים את ליבת העשייה של המתקן. לפיכך, השווי של השטחים הנ"ל גבוהים ממה שחושב בשומת ההשגה.

כמו כן, אופן חישוב ערכי השווי של השטחים התת קרקעיים בשומת ההשגה איננו נכון. שכן, הם קבעו מקדם 0.4 ביחס לשווי בנוי בקומה עליונה ולאחר מכן חילצו את רכיב הקרקע, בעוד כפי שציינתי קודם, המקדם צריך להיות גבוה יותר (לדוגמא, שטח עיקרי תת קרקעי, בגובה של 4-5 מ', במסחר / תעשייה הוא במקדם של 0.7).

10. דיון והכרעה

10.1. שאלת השומה

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה שעל פיהם יש לאמוד את שווי הנכס שבנדון - קרקע בייעוד למתקן הנדסי (תחנת שאיבת ביוב), המצוי מצפון לאזור התעשייה פארק הנשרים, רמלה.

מדובר בנכס ייחודי, אשר מטבעו גישת ההשוואה הישירה אינה ישימה לגביו. בנסיבות אלה, **מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי יש לאמוד את שוויו בהתאם לגישת ההשוואה העקיפה**, תוך יישום המתודולוגיה המותווית בקווים המנחים בעניין זה, המתאימה להערכת נכסים ייחודיים שאינם שכיחים ובהתבסס על ערכי שווי לנכסי תעשייה, בכפוף לביצוע ההתאמות הנדרשות.

באשר לערכי שווי הבסיס (תעשייה) - לשיטת שמאי המשיבה, בהינתן מסד נתונים מספק ליישום גישת ההשוואה הישירה, שהינה הגישה העדיפה, אין מקום להתבסס על גישות היוון ההכנסות והחילוץ שעלולות לגרור רגישות גבוהה ועיוותם בתוצאת השווי. בהתאם לכך, ביסס את שומתו על תוצאות מכרזי רמ"י למגרשי תעשייה באזור התעשייה רמלה (140/2024 ו-142/2024).

מנגד, שמאי המשיגה סבורים כי לצד המכרזים יש להסתמך גם על גישת היוון ההכנסות, תוך שימוש בדמי שכירות שעולים מדו"ח נת"מ וחילוץ מרכיב הקרקע. לתמיכה בעמדתם מפנים להכרעה קודמת שניתנה ביחס לנכס הנדון מיום 30.4.2023[7] (להלן - "ההכרעה הקודמת").

ככלל, גישת היוון ההכנסות, וביתר שאת כאשר היא משולבת בשיטת החילוץ, מאופיינת ברגישות גבוהה לפרמטרים השונים - ובכלל זה שיעור ההיוון ורכיבי החילוץ - כך שכל שינוי, אף מזערי, עשוי להשפיע באופן מהותי על תוצאת השווי. מטעם זה תוקפה השמאי נמוך יותר במקרה דנן לעומת גישת ההשוואה, ובפרט כאשר קיימים נתוני מכרזי רמ"י, המהווים בדרך כלל בסיס השוואה אמין ובעל רמת מובהקות גבוהה, לרבות ביחס לרכיב הפיתוח.

לאור האמור, ובהינתן כי ממילא השוואה עקיפה מחייבת ביצוע התאמות העלולות להשפיע על רמת המובהקות של השווי, מצאתי לבסס את השווי על נתוני מכרזי רמ"י שעליהם הסתמכו הצדדים בלבד.

באשר למחלוקות הנוגעות לאופן ניתוח נתוני המכרזים - ר' הכרעה בפרק "נתונים לאומדן שווי וקביעת ערכי הבסיס".

באשר לטענת שמאי המשיגה בעניין ההחלטה הקודמת על הנכס - מעיון בהכרעה עולה כי ההסתמכות שם על גישת היוון ההכנסות נעשתה בהיעדר נתוני ההשוואה ישירה מספקים, וכפי שנכתב בה במפורש - *"ולאור העובדה **שלא נמצאו נתוני השוואה ישירה**, מנוטרל פוטנציאל, לתעשייה / מלאכה / אחסנה ברמלה לוד, החלטתי לקבל חלקית את גישת השמאי המשיב ולאמוד את השווי בגישת היוון ההכנסות...."*. משמע, מדובר היה בפתרון שננקט מחוסר נתונים, ולא כהעדפה מקצועית עקרונית של הגישה.

---

[7] הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.4.2023, בנוגע לנכס שבנדון (חלק מחלקות 38 ו-48 בגוש 4375).

10.2. עקרונות השומה

10.2.1. שטחים אקו'

שמאי הצדדים חלוקים בעיקר במקדמי השווי שיש לייחס לשטחים התת-קרקעיים ולשטחי החצר.

לשיטת שמאי המשיגה, חלק מהשטחים בתת הקרקע הינם בגובה של כ-8 מ', ועלות הקמתם גבוהה מתרומתם, ומשכך יש לקבוע מקדמי שווי נמוכים מאוד (0.125 לשטח עיקרי).
מנגד, שמאי המשיבה סבור כי השטחים התת-קרקעיים מהווים את ליבת הפעילות של המתקן, וגובהם ותרומתם אף גבוהים מאלה שנקבעו בשומת ההשגה. באשר לשטחי החצר, לשיטתו יש לחשב חצר רעיונית לפי תכסית של 50%, בדומה לנתוני ההשוואה, ואת יתרת השטח לשקלל כשוליות.

ככלל, לצורך יישום מיטבי של גישת ההשוואה העקיפה, אני סבור כי יש לשמור על מכנה משותף בין אופן ניתוח נתוני ההשוואה לאופן ניתוח מושא השומה, באמצעות החלת מקדמי תועלת אחידים. קביעה זו נדרשת לשם שמירה על יכולת השוואה עקבית בין הנתונים ("תעשייה לתעשייה").

בכפוף לכך, ובשונה מן האופן שבו נותחו השטחים בשומות הצדדים, סך השטחים המבונים (עיקרי ושירות) יחושבו בהתאם לשטח ברוטו של המתקן, ללא הבחנה נפרדת בין שטח עיקרי לשטח שירות. זאת, מאחר שבשימושים תעשייתיים בכלל ובמתקן הנדסי כדוגמת המתקן הנדון בפרט - כלל השטחים המבונים מהווים מעטפת תפקודית אינטגרלית אחת הנדרשת לפעילות הנכס.

עם זאת, אני סבור כי במקרה דנן יש מקום לקבוע מקדמי שווי ייחודיים לשטחים התת-קרקעיים ולשטחי חצר עודפים, בשונה מהמקדמים שנקבעו בניתוח נתוני ההשוואה, וזאת בשל מאפייניהם התפקודיים הייחודיים, כמפורט להלן:

שטחים תת-קרקעיים: מעיון בתוכנית הבקשה להיתר עולה כי השטחים התת-קרקעיים בחלופה מס' 2 מהווים כ-50% מכלל השטח המבונה של המתקן. שטחים אלה מגיעים לגבהים משמעותיים של מעל 9 מ' לקומה, ולעיתים אף כוללים חללים כפולים בגובה של כ-15 מ'[8]. נתונים הגבוהים באופן ניכר מגובה קומה מקובל בנכסי תעשייה (נתוני ההשוואה). גובה ונפח אלה מהווים צורך הנדסי ותפעולי הכרחי לפעילות המתקן.
לצד זאת, עלות הקמת שטחים תת קרקעים, ובפרט חללים עמוקים, גבוהה ביחס לשטחים עיליים, בין היתר בשל עבודות חפירה, דיפון, איטום ועוד.

בנסיבות אלה, אני סבור כי יש לייחס לשטחים התת-קרקעיים מקדם שווי בשיעור של 0.25 ביחס לשווי מ"ר מבונה בקומת הקרקע.

שטחי חצר: בנתוני ההשוואה מסתמן שטח מבונה עילי בהיקף של כ-160%, בעוד שבמושא השומה

[8] במתקן שאיבה, עיקר המערכות ההנדסיות והתפעוליות ממוקמות בתת הקרקע- לרבות בורות קליטה, תאי שאיבה, משאבות, מערכות צנרת ומתקני בקרה - ואלה מחייבים אופן וגובה תפעולי ייעודי. לפיכך, השטחים התת-קרקעיים מהווים תנאי הכרחי לקיום המתקן.

שיעור השטח המבונה העילי נמוך משמעותית, כ-15% בלבד בחלופה 1 וכ-40% בחלופה 2. כמו כן, תכסית הבינוי בנתוני ההשוואה עומדת על כ-50%, לעומת כ-15% בחלופה 1 (בהנחה של בינוי בקומה אחת) וכ-28% בחלופה 2 (בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הבנייה).

משמעות הדברים היא כי במושא השומה מתקבלים, בהכרח, שטחי חצר נרחבים יותר **באופן יחסי** לעומת נכסי ההשוואה. לפיכך, מקובלת עליי עמדת הצדים כי יש להביא בחשבון רכיב של שטחי חצר שוליים - ובפרט ביחס לחלופה 1.

באשר לחלופה 2 - מעיון בתוכנית הפיתוח האדריכלות הנופית, המהווה חלק מתוכנית הבקשה להיתר (מצורפת מטה), עולה כי <u>מרבית</u> שטחי החצר מהווים **חלק תפעולי נדרש לפעילותו השוטפת של המתקן**. שטחים אלה משמשים בין היתר, לחניות, משטחי עבודה, אזורי תפעול, צנרת וציוד נלווה, דרכי גישה, משטחי תדלוק, ציוד הנפה ועוד. משכך, עיקר שטחי החצר בחלופה זו נדרשים לפעילותו השוטפת של המתקן ומהווים חלק אינטגרלי מתפקודו.

לאור כל האמור, בחלופה 1 השטחים שמעבר לשטח החצר העיקרית[9] יחושבו במעגלים עוקבים של 1,000 מ״ר עד 2,500 מ״ר שוליים, תוך קביעת מקדם שוליות הולך ופוחת ; ואילו בחלופה 2, יתרת השטח שמעבר לשטח החצר העיקרית יחושב לפי מקדם שווי משוקלל בשיעור של 0.25.

<u>תוכנית פיתוח אדריכלית (מתוך תוכנית הבקשה להיתר)</u> :



[9] לעניין היקף השטח שייחשב כ״חצר עיקרית״ - אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש לפעול לפי עקרון של מגרש רעיוני ולחשב שטח זה בהתאם לשיעור התכסית המקובל בנתוני ההשוואה (50%).

10.2.2. <u>רמת פיתוח</u>

מושא השומה "מנותק" מאזור התעשיה פארק נשרים, וממוקם בסביבת שטחים פתוחים ללא פיתוח (ללא תשתיות חשמל, מים, ביוב, סלילה, תאורה וכיו"ב). כמו כן, מושא השומה המהווה קרקע להקמת תחנת שאיבה שמלבד שביל גישה (לא סלול) וחיבור חשמל, לא צורכת פיתוח סביבתי.

לפיכך, ובהתאם להבהרה לסעיף 2 בפרק כ"ה כאמור, לפיה במקרים בהם סוג הקרקע הנשומה אינו מצריך פיתוח סביבתי, וקיים פער משמעותי בין רמת הפיתוח בעסקות ההשוואה, 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 531,729 ₪ (בחלופה 1) ו-451,680 ₪ (חלופה 2).

10.2.3. <u>מיקום</u>

באופן עקרוני שמאי הצדדים הסכימו על מקדם הפחתה בגין מיקום בשיעור של 15%. במהלך הדיון טען שמאי המשיגה כי מקדם זה משקף את ההבדלים בין אזור התעשייה שבו מצויים המגרשים שווקו במכרז לבין אזור התעשייה שבו ממוקם הנכס הנדון. עם זאת, לשיטתו יש להביא בחשבון הפחתה נוספת, המשקפת את מיקומו הנחות של מושא השומה ביחס לנכסים אחרים באזור התעשייה "פארק נשרים", בהיותו "מנותק" ובסביבה בלתי מפותחת.

טענת שמאי המשיגה בנושא נידחת, כמפורט בסעיף 10.2.2 לעיל, מאפייני "הניתוק" והיעדר הפיתוח – לרבות היעדר תשתיות וסביבה מפותחת – נותחו וקיבלו ביטוי מפורש במסגרת ההתאמה שבוצעה לרמת הפיתוח. בנסיבות העניין, עיקר הפער הנטען במיקום נובע מאותם מאפייני פיתוח, ומשכך אני סבור כי יש להסתפק בהפחתה למיקום כפי שנקבעה על ידי שמאי הצדדים בשומותיהם, ובשיעור של 15%, ואין מקום לקביעת הפחתה נוספת מעבר לכך.

10.2.4. <u>אי סחירות ומגבלת שימושים</u>

בהתחשב בכך שנתוני ההשוואה, בשונה ממושא השומה, מהווים מגרשי תעשייה סחירים, שבהם ניתן להקים מבני תעשייה ומלאכה למגוון רחב של שימושים. מקובלת עליי הסכמתם העקרונית של הצדדים, כי יש להביא בחשבון הפחתה לאי סחירות ומגבלת שימושים בשיעור של 30% ביחס לנתוני ההשוואה.

10.2.5. <u>אינטנסיביות שימוש</u>

הצדדים מסכימים על הפחתה לאינטנסיביות שימוש בשיעור של 20%.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים באשר למקדם אינטנסיביות השימוש, אך ביחס לחלופה 1 בלבד, המשקפת את מצב התחנה הקיים והיקף פעילות ושטחים מבונים מצומצמים יחסית. לעומת זאת, חלופה 2 מבוססת על תכנית מאושרת להרחבה ושדרוג התחנה, הכוללת תוספת משמעותית של שטחים מבונים והגדלה ניכרת של קיבולת השאיבה והטיפול. תחנת שאיבה הינה מתקן הנדסי פעיל, הפועל ברציפות וכולל מערכות מכניות וחשמליות, ציוד תפעולי ותחזוקה שוטפת, ובהתאם, הגדלת הקיבולת והבינוי גוררת היקף פעילות אינטנסיבי יותר בשטח. בנסיבות אלה אני סבור כי אינטנסיביות השימוש בקרקע בחלופה 2 גבוהה יותר מזו שבחלופה 1 ומצדיקה מקדם הפחתה נמוך יותר, ובשיעור של 10%.

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

11.1. עקרונות לניתוח המכרזים:

- **מס' הצעות זוכות** - שמאי הצדדים חלוקים באשר לאופן ניתוח תוצאות המכרז. שמאי המשיבה סבור כי יש להסתמך על ההצעות הזוכות בלבד, ואילו שמאי המשיגה סבור כי ההצעה הזוכה (ולעיתים גם השנייה) אינה בהכרח משקפת את שווי השוק, וכי יש לבסס את הניתוח על ממוצע של מספר הצעות קרובות. בהקשר זה הפנה להנחיה מקצועית של השמאי הממשלתי הראשי מיום 27.10.2021 לעניין ניתוח מכרזי רמ"י.

בהתאם להנחיה המקצועית, ההצעה הזוכה אינה משקפת בהכרח את שווי השוק, ובמצב של הצעה זוכה חריגה ייתכן שמדובר בקונה מיוחד. עוד מדגישה ההנחיה כי כאשר קיים ריבוי של הצעות קרובות - יש לבחון האם דווקא הן משקפות טוב יותר את שווי השוק, ובמקרים מתאימים אף לערוך ממוצע של מספר הצעות קרובות **ברף העליון** של המציעים - ולא של כלל ההצעות או של הצעות אמצעיות.
במקרה הנדון בחנתי את ההצעות ולא מצאתי כי ההצעה הזוכה חורגת באופן קיצוני מההצעות הסמוכות לה במידה המצדיקה את פסילתה. הפערים בין ההצעה הזוכה להצעה השנייה נעים בטווח של 10%-24%, ובממוצע כ-15% בלבד.

לצד זאת יודגש כי אין מקום להתעלם מן ההצעה הזוכה במקרה שלפנינו, שכן מדובר בעסקה שנכרתה בפועל במסגרת מכרז תחרותי, המשקף את מפגש רצונות בין קונה מרצון למוכר מרצון, ללא כפייה ותוך תחרות בין מציעים - נתונים התואמים את עקרונות קביעת שווי שוק. לפיכך, כל עוד לא הוכחה שונות מהותית, ההצעה הזוכה מהווה אינדיקציה לרמת השווי ויש לכלול אותה באומדן השווי.

עם זאת, ובהתאם להנחיה המדגישה בחינת מספר הצעות **ברף העליון**, מצאתי כי נכון שלא להסתמך על ההצעה הזוכה בלבד, אלא לשקלל עמה גם את ההצעות הגבוהות הסמוכות לה לפיכך, לצורך הניתוח אביא בחשבון את ההצעה הזוכה וכן עד שלוש ההצעות התקפות הגבוהות שלאחריה (עד ההצעה הרביעית), ואבסס את השווי על ממוצע הצעות אלה.

- **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-26,000 ₪ **לדונם**). עם זאת, כפי שטען שמאי המשיבה ובצדק, 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'**: 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.

11.2. ניתוח המכרזים

- מכרזי רמ"י מס' 140/2024 (22.7.24) ו-142/2024 (21.8.24) - 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**

12. תחשיב השומה

חלופה	1	2
שטחים אקו' במ"ר	1,912	2,920
שווי מ"ר מבונה אקו', ללא פיתוח ומע"מ	₪ 3,656	
שווי הקרקע ללא פיתוח ומע"מ (לא מתואם)	₪ 6,990,505	₪ 10,675,319
עלויות פיתוח (לפי שומת רמ"י)	₪ 531,729	₪ 451,680
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ (לא מתואם)	₪ 7,522,234	₪ 11,126,999
מקדם מיקום	0.85	0.85
מקדם אינטנסיביות שימוש	0.80	0.90
מקדם אי סחירות ומגבלת שימושים	0.70	0.70
שווי קרקע מתואם, כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	**₪ 3,580,000**	**₪ 5,958,000**

13. השומה

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

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

חלופה 1: 3,504,798 ₪

חלופה 2: 5,365,467 ₪

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, מרחב מרכז, רמ"י