תאריך עברי:	א' ניסן, תשפ"ה
תאריך לועזי:	30 מרץ, 2025
מס' תיק רמ"י:	203028282 203028287 203028290 203028283 203028288 203028291 203028284 203028289 203028292 203028286
מספרינו (אופק):	51204
לקביעת שכ"ט:	23.11

לכבוד:

מר אביב בן דוד, צוות לקידום עסקות תעסוקה, מרחב מרכז, רמ"י	גב' אסתר נורי, צוות לקידום עסקות תעסוקה, מרחב מרכז, רמ"י	מר אורי סלינג'ר, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	ה"ה דברת אולפינר ורונן כץ, שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בדוא"ל: avivb@land.gov.il	בדוא"ל: estern@land.gov.il	בדוא"ל: ori.salinger@gmail.com	בדוא"ל: ronen@agdo.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] מגרשים מס' 18 - 23, 25 - 28 על פי תכנית שד/160[2]
אזה"ת בנימין, נווה ימין, מועצה אזורית דרום השרון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניות מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלו ביום 01/12/2024 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף – מגזר חקלאי, בחלופה הכוללת את אומדן שווי זכויות הבעלות לפי הזכויות בחוזה שיחתם בעקבות הפעולה – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע שד/160.

1.2. חלופת השומה הוערכה מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין מר אורי סלינג'ר בשומות מיום 08/04/2024 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומה מאוחדת של שמאי המקרקעין ה"ה דברת אולפינר ורונן כץ מיום 01/10/2024 - **להלן: "המשיג".**

1.3. שומות המשיבה נערכו בנפרד לכל אחד מהמגרשים המצוינים לעיל. בשל זהות הצדדים והטענות שהועלו על ידם ולמען יעילות ההליך, הוחלט על ידי לערוך את שומת ההכרעה במאוחד לכל המגרשים שבנדון, תחת ההתאמות הנדרשות.

---

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

[2] המגרשים מהווים את חלקות 33 – 38, 40 – 43 בגוש 8004.

1.4. בתאריך 26/01/2025 העבירו שמאי המשיג את פרסום תוצאות מכרז מס׳ 336/2024 ואת ניתוחו.

1.5. בתאריך 27/01/2025 התקיים דיון באמצעות מערכת ״טימס״ בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 29/01/2025, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 12/02/2025.

1.6. בתאריך 26/02/2025 שמאי המשיג צירפו את החלטת ועדת משנה ברמ״י מיום 20/12/2023 בנושא הקניית זכויות לזרים.

1.7. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על אומדן ערכי השווי ומקדמי ההתאמה הראויים.

2. זיהוי הנכס:

להלן פירוט המגרשים נשוא ההכרעה:

גוש	חלקה	מס׳ מגרש	שטח המגרש
8004	33	18	6,135
8004	34	19	6,578
8004	35	20	7,619
8004	36	21	6,643
8004	37	22	4,960
8004	38	23	5,431
8004	40	25	5,577
8004	41	26	5,595
8004	42	27	5,356
8004	43	28	5,454

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל פיתוח וזאת בכפוף למטרת השומות.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הינו המועד הקובע בשומות המשיבה כלומר – 28/09/2023.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בסביבת הנכסים נערך על ידי החי״מ ביום 23/03/2025.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של מגרשים בייעוד תעשייה מלאכה ואחסנה, הממוקמים בחטיבת קרקע בחלקה הצפון-מזרחי של היישוב נווה ימין.

6.1 הסביבה והנכסים נשוא השומה:

הנכסים שבנדון מהווים את רכיב הקרקע של מגרשים מס' 18 - 23 ו- 25 - 28 עפ"י תכנית שד/160, המצויים בחטיבת קרקע הממוקמת בצפון-מזרח הישוב נווה ימין.

המושב נווה ימין הוא מושב במחוז מרכז, בנפת פתח תקווה, אזור דרום השרון, ממזרח לכפר סבא. כביש מס' 55 תוחם את המושב מכיוונו הצפוני והמזרחי. אזור התעשייה בהם ממוקמים המגרשים נשוא השומה הינו באזור התעשייה בנימין הנקרא גם אקופארק. אזור התעשייה ממוקם בצדו הצפון מזרחי של המושב נווה ימין ובתחום תוכנית שד/160 אשר גובלת ממזרח בכביש 6, ממערב ומדרום לכביש מס' 55.

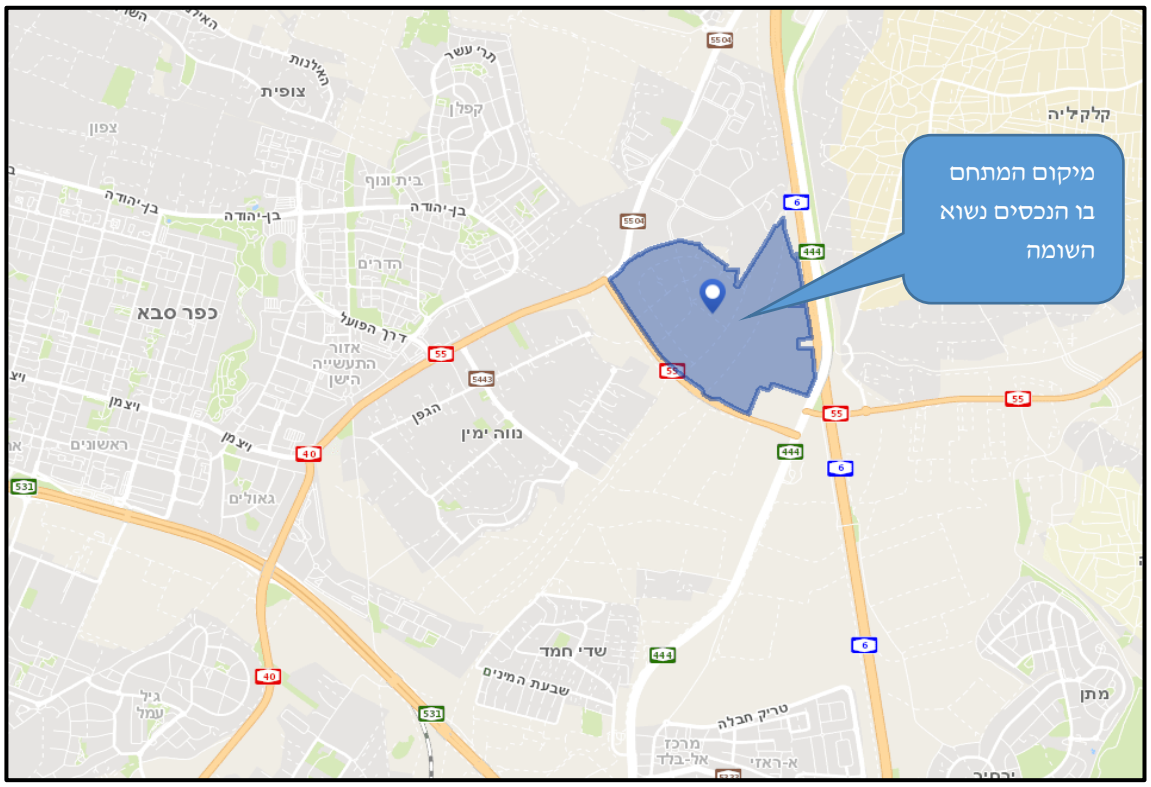
נשוא השומה מהווה עשרה מגרשים הכלולים בחטיבת קרקע לא מפותחת הגובלת בצדו הצפון-מזרחי של המושב נווה ימין. שטח המגרשים על פי תשריטים שהועברו מרמ"י הינו כ- 3,877 – 8,238 מ"ר ויעודם עפ"י תכנית שד/160 הוא "אזור תעשיה, מלאכה ואחסנה".

בימים אלו מתבצעות עבודות פיתוח בחטיבת הקרקע הנדונה. באחד המגרשים המצויים במתחם החלו עבודות הקמת מבנה תעסוקה (אינו חלק מהמגרשים נשוא השומה).

חטיבת הקרקע בה מצויים המגרשים הנדונים:



תרשים סביבת הנכס:



מפת תצלום אוויר משולב מתוך אתר govmap כולל סימון המגרשים הנדונים:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין פתח תקווה שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט בתאריך 11/03/2025לחלקות בהן מצויים הנכסים שבנדון, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש:	8004									
חלקה:	33	34	35	36	37	38	40	41	42	43
שטח רשום (במ"ר):	6,135	6,578	7,619	6,643	4,960	5,431	5,577	5,595	5,356	5,454
בעלות:	רשות הפיתוח - בשלמות									
הערות:	הערה בדבר אתר עתיקות . בתנאי שטר מקורי 35756/2020/1. פורסם בילקוט פרסומים מס' 9005 מיום 27.7.2020 עמוד 7495 - 7570 (עמ' 7503)									

8. המצב התכנוני:

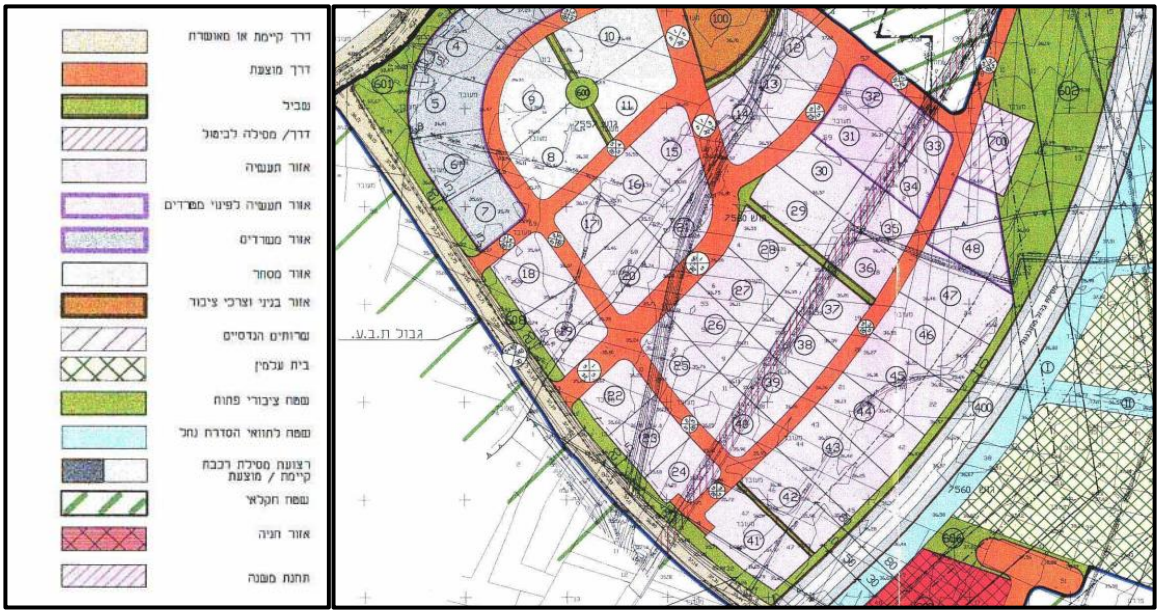
8.1. בהתאם למידע שאותר באתר מינהל התכנון, באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר הועדה המקומית דרום השרון, המגרשים שבנדון כלולים, בין היתר, בתכניות כמפורט להלן:

שם התכנית	תאריך	י.פ.	מהות התכנית
שד/160	09/11/2000	4932	יצירת מסגרת תכנונית
שד/6/86	11/12/1994	4226	קביעת אזורים שונים
משמ/65/שד	29/02/1988	3527	רישום אדמות המושב
שד/1000	05/07/1981	2725	תכנית מתאר דרום השרון

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

זכויות הבניה במגרשים הנדונים נובעות בעיקרן מהוראות תכנית שד/160 שמטרתה יצירת מסגרת תכנונית לאזור תעסוקה משולב.

מתוך תשריט מצב מוצע – תכנית שד/160:



להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי למגרשים הנישומים עובר למועד השומה:

סיכום הוראות תכנית שד/160	
מס' מגרש:	18 - 23, 25 - 28
ייעוד:	אזור תעשייה, מלאכה ואחסנה
שימושים:	בתי חרושת ושטחי חרושת, מפעלים, בתי קירור, שטחי ומבני אחסנה (באישור מיוחד של הועדה המקומית). מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, גז ופסולת. מוסכים לרכב, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה. שירותים נלווים לבנייני תעשיות ומלאכות באזור. תעשיה עתירת ידע, מכונים, מעבדות, ומשרדים המשמשים את התעשייה יוגבלו ל- 5% מהשטח המותר לתעשייה.
תכסית:	40%
מס' קומות:	3 קומות עיליות ומרתפים
שטח עיקרי עילי:	70%
ש"ש עילי:	30%
ש"ש תת קרקעי:	תותר בניית קומות מרתפי חנייה בגבולות קווי הבנין, אחסנה ומתקנים הנדסיים יהיו בשיעור של עד 60% משטח קומה רגילה.
גובה מבנה:	15 מ'
קווי בניין:	קידמי/אחורי/צידי - 5 מ'.
הערות:	שטח גינון 25% משטח המגרש
	ניתן יהיה לבטל את קוי הבנין הצדדיים בין מגרשים בתנאי הגשת בקשה להיתר בניה בקיר משותף בעיצוב ארכיטקטורי אחיד למגרשים שבהם מבוקש ההיתר.
	החניה תהיה בתחום המגרש, תמוקם במרתף או בחניה עילית. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה אך לא פחות מהתקן המופיע בנספח החניה.
	לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור תכנית להסדרת צומת הגישה 1/5443 (פנימי) ע"י מע"ץ ומשרד התחבורה. לא יאוכלס ולא תוצא תעודת גמר לשלב זה אלא לאחר ביצוע הצומת על פי התכניות הנ"ל.
	לא יוצאו היתרי בניה מעל 50,000 מ"ר (שטחים עיקריים) אלא לאחר אישור תכנית לרימזור והרחבת צומת 1/5443 (פנימי) ע"י מע"ץ ומשרד התחבורה.
	לא יוצאו היתרי בניה מעל 125,000 מ"ר (שטחים עיקריים) אלא לאחר אישור מע"ץ ומשרד התחבורה להשלמת מטלות תחבורתיות המפורטות בסעיף.
	עד שלא ימומשו 70% מהמגרשים בשלב א' לא יתאפשר ביצוע שלב ב'. להלן פירוט המגרשים הכלולים בשלב ב': 1, 2, 11, 13, 14, 24, 28, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 41.

8.3. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיקי הבניין הסרוקים באתר הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון, לא אותרו על ידינו היתרי בניה בנכסים הנדונים.

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:

מס' מגרש	שומת המשיבה	שומת המשיג
18	₪ 42,711,000	₪ 21,470,000
19	₪ 45,796,000	₪ 23,020,000
20	₪ 53,043,000	₪ 26,670,000
21	₪ 43,936,000	₪ 21,920,000
22	₪ 34,531,000	₪ 17,360,000
23	₪ 36,010,000	₪ 19,010,000
25	₪ 38,827,000	₪ 19,520,000
26	₪ 37,097,000	₪ 19,580,000
27	₪ 35,512,000	₪ 18,750,000
28	₪ 36,162,000	₪ 15,820,000

9.2. סיכום שומות המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה למכרזי רמ"י שנערכו במתחם חטיבת הקרקע בו מצויים הנכסים שבנדון. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- תוצאות מכרז רמ"י מס' 320/2022 מיום 25/01/2023 בו שווקו ארבעה מגרשים לתעשייה בחטיבת הקרקע בו מצויים הנכסים שבנדון. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, תוצאות המכרז משקפות שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 7,317 ₪ למ"ר בממוצע.
- תוצאות מכרז רמ"י מס' 57/2022 מיום 01/06/2022 בו שווקו שלושה מגרשים לתעשייה בחטיבת הקרקע בו מצויים הנכסים שבנדון. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, תוצאות המכרז משקפות שווי מ"ר מבונה מתואם[3] בסך 8,721 ₪ למ"ר בממוצע.
- תוצאות מכרז רמ"י מס' 305/2021 מיום 09/01/2022 בו שווקו שני מגרשים לתעשייה בחטיבת הקרקע בו מצויים הנכסים שבנדון. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, תוצאות המכרז משקפות שווי מ"ר מבונה מתואם[4] בסך 7,180 ₪ למ"ר בממוצע.

[3] בניתוח שווי מגרש מס' 48 הובא בחשבון מקדם צורה אי רגולרית בשיעור 1.05.

[4] בניתוח שווי המגרשים הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 1.041 ומקדם התאמה לפינתיות בשיעור 1.05.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם ומשוקלל[5] כולל פיתוח וללא מע"מ למועד הקובע הינו 7,400 ₪.
- בתחשיבי מגרשים 18 – 22 ו- 25 הובא בחשבון מקדם התאמה לפינתיות בשיעור 1.05. בתחשיב מגרש 21 מקדם התאמה לצורה אי רגולרית בשיעור 0.95.
- בתחשיבי השומות הובאו בחשבון המקדמים האקווי' הבאים: עיקרי ק"ק – 1, שרות ק"ק – 0.5, עיקרי ק"א/ק"ב – 0.6, שרות ק"א/ק"ב – 0.3, מרתף - אחסנה – 0.4, חצר- 0.25.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לקביעת בקר רמ"י.

9.2.3. סיכום תחשיבי השומה:

מס' מגרש	שטח (במ"ר)	שטח מבונה אקווי'	שווי מ"ר מבונה	התאמה למגרש פינתי	התאמה לצורה אי רגולרית	שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל
18	6135	5,496.96	7,400 ₪	1.05	1	42,711,000 ₪
19	6578	5,893.89	7,400 ₪	1.05	1	45,796,000 ₪
20	7619	6,826.62	7,400 ₪	1.05	1	53,043,000 ₪
21	6643	5,952.13	7,400 ₪	1.05	0.95	43,936,000 ₪
22	4960	4,444.16	7,400 ₪	1.05	1	34,531,000 ₪
23	5431	4,866.18	7,400 ₪	1	1	36,010,000 ₪
25	5577	4,996.99	7,400 ₪	1.05	1	38,827,000 ₪
26	5595	5,013.12	7,400 ₪	1	1	37,097,000 ₪
27	5,356	4,798.98	7,400 ₪	1	1	35,512,000 ₪
28	5,454	4,886.78	7,400 ₪	1	1	36,162,000 ₪

זכויות הבניה במגרשים חושבו לפי הבינוי המפורט להלן: עיקרי ק"ק/ק"א – 30%, עיקרי ק"ב – 10%, שרות ק"ק/ק"א/ק"ב – 10%, מרתף אחסנה – 24%, חצר – 60%.

[5] בקביעת השווי המשוקלל ניתן המשקלים הבאים: מכרז רמ"י 320/2022 – 0.8, מכרזי רמ"י 57/2022 ו- 305/2021 – 0.1 כ"א.

9.3. סיכום שומת המשיג[6]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכו שמאי המשיג על גישת ההשוואה למכרזי רמ"י שנערכו במתחם חטיבת הקרקע בו מצויים הנכסים שבנדון, על פסיקות שנקבעו בהליך של הכרעה בהשגה ראשונה ועל גישת החילוץ ליחידות בנויות. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג:

- תוצאות מכרז רמ"י מס' 305/2021 מיום 09/01/2022.
- תוצאות מכרז רמ"י מס' 57/2022 מיום 01/06/2022.
- תוצאות מכרז רמ"י מס' 320/2022 מיום 25/01/2023.
- החלטת ועדת השגות למועד קובע 05/02/2020 בגו"ח 7332/29, פארק עסקים 50, כפר סבא.
- החלטה בהשגה ראשונה למועד קובע 13/07/2021 בגו"ח 6707/105 דרך אלי הורביץ 1 בכפר סבא.
- החלטה בהשגה ראשונה למועד קובע 13/02/2022, מגרשים 96, 100, 102 עפ"י תוכנית כס/מק/1/26/ז, אזה"ת עתיר ידע, כפר סבא.
- החלטה בהשגה ראשונה למועד קובע 08/03/2023, מגרשים 34B ו- 36, פארק עסקים 50, כפר סבא.
- החלטה בהשגה ראשונה מועד קובע 28/02/2023, מגרש 101, עתיר ידע, כפר סבא.
- שומת שמאי רמ"י למועד קובע 24/07/2022 בגו"ח 7332/43-45, מתחם צים קרדן בפארק העסקים 50, כפר סבא.
- תשע עסקאות מכר מהשנים 2023 - 2024 המדווחות בכרמ"ן ליחידות בנויות בשטח 194 – 763 מ"ר במתחם תעשיה ולוגיסטיקה בפרויקט צים קרדן בפארק העסקים 50 בכפר סבא.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי קרקע לדונם כולל פיתוח ולפני הפחתות נקבע על ידי שמאי המשיג לסך של 4,050,000 ₪ לדונם וזאת משקלול של ניתוח מכרזי רמ"י במתחם הנדון (50%), פסיקות השמאי הממשלתי (25%) וגישת החילוץ (25%). להלן התייחסות שמאי המשיג לניתוח נתוני ההשוואה:
  - ניתוח מכרזי רמ"י במתחם הנדון - בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי הראשי מיום 27/10/2021 בעת ניתוח מכרזי רמ"י יש להתייחס לעקרונות הבאים:
    - ההצעה הזוכה אינה משקפת בהכרח את שווי השוק.
    - כאשר קיימת הצעה זוכה חריגה ביחס להצעות באותו המכרז יתכן שהמחיר המוצע אינו משקף את שווי השוק ואף ייתכן שמדובר בקונה מיוחד.
    - לעיתים ריבוי הצעות במכרז אחד משקף את שווי השוק טוב יותר מאשר ההצעה הזוכה. במקרים כאלה ייתכן שנכון לבצע ממוצע של ההצעות הקרובות ברף העליון.

[6] מטעם שמאי המשיג הועבר לידינו מסמך שכותרתו "השלמת טיעונים לשומת השגה על שומות רמ"י". בהתאם למפורט בעמ' 1 למסמך זה, הוגשה בעבר על ידי שמאי אחר השגה מטעם הנישומים, אך מבוקש כי מסמך זה יהיה הקובע בהליך דנן. יוער כי לא נמסרה לידינו שומה נוספת מטעם המשיג מלבד מסמך זה.

- יש להתחשב במספר המציעים ובמרחקים (באחוזים ובערך מוחלט) בין ההצעות.
- קשר בין מספר המציעים לשווי – מספר מציעים גדול מעיד על ביקוש גדול ומכאן על שווי ברף העליון ולהיפך.
- תוצאות במכרזים דומים – כאשר יש מספר מכרזים לנכסים דומים, יש לנתחם מתוך תשומת לב להצעות המחיר, להצעות הזוכות ולקשר בין תוצאות כלל המכרזים.

לטענת שמאי המשיג, בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל, יש לנתח את תוצאות המכרזים כדלקמן:

- מכיוון שקיימים פערים משמעותיים בין ההצעות יש להביא בחשבון את ממוצע חמש ההצעות הראשונות. בהתאם לניתוח המוצג בשומת המשיג המחיר הממוצע בהתחשב בחמש ההצעות הגבוהות הוא כ- 5,600,000 ₪ לדונם כולל פיתוח.
- מעיון בשמות הזוכים עולה כי הזוכים הם משתמשי קצה אשר רכשו את הקרקע לשימוש עצמי. בשלושת המגרשים נשוא מכרז 57/2022 זכתה חברת אי.סי אקס ישראל אחזקות בע"מ שבהתאם לפרסומים התקשרה עם חברה נוספת על מנת להקים חוות שרתים. מחיר חוות שרתים "מנותק" ממחיר קרקע לתעשייה ומושפע מקרבה למקור חשמל – במקרה הנדון קרבה למגרש מס' 700 בייעוד לתחמ"ש. לטענת שמאי המשיג כאשר "משתמש קצה" רוכש קרקע לשם הקמת מבנה אשר ישמש אותו לעסקיו, הקרקע מהווה חלק מההשקעה בגורמי הייצור ולפיכך שיעור הרווח אינו מהווה שיקול, בשונה מפרויקט בניה יזמי. לפיכך, הזוכים ויתר המתמודדים במכרז מהווים "קונים מיוחדים" אשר מחיר הקרקע שהוצע על ידם אינו משקף את שווי השוק. על מנת לנטרל את מחיר "הקונה המיוחד" ממחיר העסקה ולהתאימה לשווי שוק, יש להפחית ממחיר הקרקע את מרכיב הרווח היזמי. על פי המודל שמוצג בשומת המשיג חלק הרווח היזמי מתוך רכיב הקרקע הוא 50%. מטעמי זהירות ושמרנות הובא בחשבון על ידם רווח יזמי בשיעור 30%. בהתאם לכך, לטענת שמאי המשיג השווי המתואם העולה מניתוח מכרזי רמ"י הינו **3,900,000** ₪ **לדונם כולל פיתוח**.

– הכרעות של השמאי הממשלתי – על בסיס ניתוח הכרעות של השמאי הממשלתי במתחם עסקים כס' 50 ובאזור התעשיה עתיר ידע, עולה כי שווי מתואם במתחם הנדון הינו **4,200,000** ₪ **לדונם כולל פיתוח**.

– מניתוח עסקאות מכר ליחידות הנמצאות בקומות עליונות בפרויקט צים קרדן במתחם עסקים כס' 50 עולה כי שווי מתואם במתחם הנדון הינו **4,200,000** ₪ **לדונם כולל פיתוח**.

- הובא בחשבון כי בתכנית שד/160 קיימות מגבלות הנובעות משלבי ביצוע של תנועה וחניה, המשפיעות על קבלת היתרי בנייה ואכלוס. לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון הפחתה לדחייה לזמינות המגרשים בשנתיים בשיעור היוון של 7%. היות ומגרש מס׳ 28 נכלל בשלב ב׳ של התכנית, ניתנה הפחתה נוספת לזמינות המגרש לפי מקדם של 3 שנים בשיעור היוון 7%. בהתאם לאמור, שווי דונם קרקע מתואם במגרשים הנדונים הינו כדלקמן:

שווי קרקע לדונם כולל פיתוח	**4,050,000 ₪**
שווי קרקע כולל פיתוח , בניכוי דחיה	**3,500,000 ₪**
שווי קרקע כולל פיתוח, בניכוי דחיה מגרש 28	**2,900,000 ₪**

- הובא בחשבון כי במגרשי תעשייה לא קיים יתרון למגרש פינתי לעומת מגרש בעל חזית אחת.
- באומדן שווי מגרש מס׳ 21 הובא בחשבון מקדם הפחתה לצורה אי רגולרית בשיעור של 5%.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלקה	מגרש	שטח קרקע בדונם	שווי דונם כולל פיתוח	סה״כ כולל פיתוח	עלויות פיתוח לפי בקר רמ״י	שווי בניכוי עלויות פיתוח
33	18	6.135	3,500,000 ₪	21,470,000 ₪	6,563,000 ₪	14,907,000 ₪
34	19	6.578	3,500,000 ₪	23,020,000 ₪	7,037,000 ₪	15,983,000 ₪
35	20	7.619	3,500,000 ₪	26,670,000 ₪	8,150,000 ₪	18,520,000 ₪
36	21	6.643	3,300,000 ₪	21,920,000 ₪	7,106,000 ₪	14,814,000 ₪
37	22	4.96	3,500,000 ₪	17,360,000 ₪	5,306,000 ₪	12,054,000 ₪
38	23	5.431	3,500,000 ₪	19,010,000 ₪	5,810,000 ₪	13,200,000 ₪
40	25	5.577	3,500,000 ₪	19,520,000 ₪	5,966,000 ₪	13,554,000 ₪
41	26	5.595	3,500,000 ₪	19,580,000 ₪	5,985,000 ₪	13,595,000 ₪
42	27	5.356	3,500,000 ₪	18,750,000 ₪	5,729,000 ₪	13,021,000 ₪
43	28	5.454	2,900,000 ₪	15,820,000 ₪	5,834,000 ₪	9,986,000 ₪

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 27/01/2025 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות[7]:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **מרכיב מושע עם רמ"י** – על פי תנאי מכרזי רמ"י שנערכו במתחם, הזוכה במכרז מתנתק מהחבות לרמ"י. לעומת זאת, במקרה הנדון בעת שינוי רישויי, תיכנוני, ותב"עי קיימת מחויבות לרמ"י בגין השותפות עם רמ"י ולכן צריך לבצע התאמה בגין שותפות זו[8].
- **זוכים במכרזי רמ"י שהינם "קונים מיוחדים"** - חברה יזמית לרוב רוכשת קרקע במחיר המאפשר לה רווח. בשונה מכך, משתמש קצה אינו מעוניין להשכיר את הקרקע, אלא רוצה להשתמש בקרקע לדוגמה כמתחם לוגיסטי ופעילות עסקית לשימוש עצמי. כאשר משתמשי קצה רוכשים קרקע השיקול היזמי לא מנחה אותם ולכן ברוב המקרים הם מוכנים לשלם יותר על אותה קרקע. דוגמה טובה לכך היא במכרז 57/2022 שבו זכתה חברה שבכוונתה להקים "חוות שרתים". שיקולה המרכזי של חברה זו הוא המיקום של הקרקע היות וחוות השרתים צורכת חשמל רב וצריכה תשתיות שיוכלו לספק לה את צריכת החשמל הגבוהה. מניתוח העסקאות במתחם עצמו בשנת 2021 ו-2022, מתברר כי רוב הזוכים הם "משתמשי קצה". בשומת ההשגה קיים ניתוח ומודל המסביר את הרווח היזמי אליו מתייחסים משתמשי הקצה. במודל הובא בחשבון הפחתה של 30% ממרכיב הקרקע ולא 50% כמו שהוצג במודל.
- **אופן ניתוח המכרזים** - צריך להיצמד להנחיות השמאי הממשלתי לגבי אופן החישוב ולעשות ממוצע של הצעות שהוגשו ולא לקחת את ההצעה הגבוהה בלבד. בשומת ההשגה הובא בחשבון ממוצע של חמשת ההצעות הגבוהות. פער של 15% בין ממוצע שלושת ההצעות להצעה הזוכה אינו סביר.
- **מקדמי התאמה ונתוני השוואה מאזורים נוספים** – כשמנתחים עסקאות אלה צריך להביא בחשבון הפחתה גם למיקום וגם לפיתוח. אזור התעשייה הנדון אינו מפותח נכון למועד הקובע. בנוסף לכך יש מגבלות של התב"ע למימוש זכויות בנייה גם בהיקפי זכויות הבנייה וגם כפונקציה של מטלות תחבורתיות. נושאים אלו הובאו בחשבון ע"י התאמות בשומת ההשגה. השווי הבסיסי הוא כ- 4.5 מיליון ₪ לדונם כולל פיתוח ולאחר ביצוע הפחתות למיקומים וזמינויות השווי הבסיסי הוא 3.5 מיליון ₪ לדונם. ניתן לראות כי בחודשים האחרונים קיימת מגמה במכרזי רמ"י האחרונים לקרקעות לתעשייה ומשרדים כי יש ירידת מחירים מאוד חזקה. לדוגמה במכרז מיהוד מתקבל שווי מ"ר של 1,400 – 1,500 ₪ לעומת 2,000 ₪ למ"ר ויותר שהיה בעבר. טרם הדיון הועבר מסמך על ידי המשיג המסכם את תוצאות מכרז נוסף שנערך במתחם ותוצאותיו פורסמו לפני שבועיים. מהמכרז מתקבל שווי דונם בסך 4.5 מיליון ₪ לדונם לעומת שווי של 6.5 מיליון ₪ לדונם מהמכרזים בשנת 2020 ו- 2021 – ירידה של 20% בשווי וצריך להביא זאת בחשבון. במסמך שצורף נותחו תוצאות המכרזים בהתאם לאותם עקרונות שיושמו בשומת ההשגה.
- **חוות שרתים** - מגרשים אלה זכו מראש לקרקע בייעוד לחוות שרתים. קיימת החלטה של רמ"י על

[7] הדיון נערך במשותף לכל ההשגות שבנדון.

[8] שמאי המשיג נשאל על ידי הח"מ מדוע הוא סבור שיש להביא בחשבון רכיב של מושע עם רמ"י היות והשומה הנערכת בהליך זה הינה שומה לשווי הבעלות המלאה ולא לשווי זכות חכירה. תשובתו הייתה כי לא ניתן להתעלם מכך.

המגרשים האלה המאפשרת למכור את הקרקעות האלה לחברה זרה. מדובר בקרקע ספציפית שיושבת בקרבה לתחמ"ש. השיקול הכי גדול של חוות שרתים הוא מאיפה יגיע אליה חשמל, וזאת כיוון שחוות שרתים מוכרת חשמל וצורכת הרבה חשמל על מנת לקרר. המיקום הספציפי של המגרשים הללו נראה כי הם צמודי דופן לתחמ"ש.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **משתמשי קצה -** בשומת רמ"י הוצגו שלושה מכרזים ולכן לא ניתן להגיד שבכל המכרזים הקונים הם קונים מיוחדים או "משתמשי קצה". בנוסף לכך, כאשר הקנייה היא לשימוש עצמי אין סיבה שהקונה ישלם עליה מחיר הגבוה משווי שוק. השמאי המשיג טוען שהחברה הזוכה במכרז 57/2022, היא בהגדרת "קונה מיוחד" היות ושיקולה המרכזי הוא לגבי מיקום המגרשים ועל כן היא מוכנה לשלם יותר על קרקע זו. טענה זו לא מבוססת מכיוון שבהרבה מכרזים לקרקעות ריקות קיימות תחנות טרנספורמציה.
- **אופן ניתוח המכרזים -** מכרז 305/2021: כאשר בוחנים את ההצעות שבאות לאחר ההצעה הזוכה יש פער של 6.5% מההצעה הזוכה. שוק זה מאופיין במיעוט של "שחקנים" ולכן כאשר לוקחים חמש "הצעות" כמו שעשה השמאי המשיג השווי יוצא יותר נמוך. לעומת זאת אם מסתכלים על הכרעות בהשגה ראשונה בגוש 7732/37,65 למועד קובע 08/03/2023 רואים שהניתוח צריך להיעשות ע"י בחינת שלוש ההצעות הגבוהות. בהשגה זו נקבע כי בגלל שהפער בין ממוצע ההצעות לזכייה הוא זניח, אז נלקח בחשבון ניתוח רק של ההצעה הזוכה. במכרז 57/2021: ממוצע שלושת ההצעות הראשונות נמוך בשיעור 15% מההצעה הזוכה וכך גם במכרז 320/2022, מרווח זה הוא סביר ולכן נלקחו בחשבון במכרזים אלה ההצעות הזוכות. אין צורך להשתמש בנתונים ממקומות אחרים ולבצע התאמות, היות וקיימים מכרזים צמודים שמגלמים את כל מרכיבי התב"ע. בשומת ההשגה נעשה שימוש בגישת החילוץ שגם הוא מיותר בגלל ריבוי הנתונים במתחם עצמו.
- **נתוני השוואה בשומת ההשגה -** בעמ' 9 לשומת ההשגה נותח מתחם על בסיס הכרעה בהשגה ראשונה. ההכרעה ממועד קובע 13/02/2022 אינה רלוונטית כיוון שמדובר בקרקע בייעוד למסחר ומשרדים בעוד שהנכס נשוא השומה הוא לתעשייה.

9.5. <u>תגובות וחומרים נוספים:</u>

- בתאריך 26/01/2025 (טרם מועד הדיון) העביר שמאי המשיג מסמך הכולל השלמה לנתוני השוואה לקרקעות באזור התעשיה הנדון. להלן עיקרי הדברים:
  - בתאריך 20/01/2025 התפרסמו תוצאות מכרז מס' 336/2024 במתחם הנדון.
  - המחיר הממוצע של חמשת ההצעות הגבוהות ביותר משקף שווי ממוצע של כ- 4,550,000 ₪ לדונם כולל פיתוח. מחיר זה משקף הפחתה של כ- 20% לעומת מחירי הקרקעות ששווקו במכרזי רמ"י משנת 2021 – 2022 במתחם.
  - במגרשים נשוא חוות הדעת, במידה ובעתיד יתווספו זכויות נוספות יחול תשלום לרמ"י בגין תוספת הזכויות. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה ל"גורם הפרעה" במגרשים נשוא חוות הדעת המשקפת את התשלום העתידי לרמ"י ככל שיתווספו בעתיד זכויות בניה נוספות ובגין הצורך בהתנהלות ההליך מול רמ"י. בגין גורם ההפרעה הובאה בחשבון הפחתה של 10%.
  - הזוכה במגרש מס' 39 הוא רשת ש. דגן תעשיות בע"מ והוא משתמש קצה שרכש את הקרקע לשימוש עצמי.
  - לאור האמור שווי שוק של דונם תעשייה הינו 4,550,000 ₪ ובניכוי מרכיב רווח חלקי וגורם הפרעה הוא 3,150,000 ₪. משקלול נתוני המכרז עם פסיקות השמאי הממשלתי וגישת החילוץ עולה שווי של 3,415,000 ₪ שווי קרקע לדונם כולל פיתוח.
- בתאריך 23/02/2025 העבירו שמאי המשיג את החלטת ועדת משנה ברמ"י מיום 20/12/2023 בנושא הקניית זכויות לזרים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים. הפער בקביעתם נובע משוני במסד נתוני ההשוואה, דרך ניתוח נתוני ההשוואה ומקדמי ההתאמה שהובאו בחשבון על ידם.

בעוד ששמאי המשיבה ביסס את קביעתו על ההצעות הזוכות במכרזי רמ"י שנערכו בתאריכים 01/2022 – 01/2023 במתחם בו מצויים הנכסים הנדונים, שמאי המשיג הסתמכו על ממוצע תוצאות חמשת ההצעות הגבוהות במכרזי רמ"י במתחם וכן על שומות, החלטות ועסקאות מכר שנערכו באזורי תעשייה אחרים בסביבה. טרם הדיון צירפו שמאי המשיג ניתוח של מכרז רמ"י מס' 336/2024 מיום 20/01/2025 שנערך במתחם הנדון.

לטענת שמאי המשיג יש לנתח את תוצאות מכרזי רמ"י על בסיס הנחיות השמ"ר מיום 27/10/2021. לגישתם לאור השונות הרבה בין ההצעות שהוגשו במכרזים יש להביא בחשבון את ממוצע חמשת ההצעות הגבוהות. עוד טוענים שמאי המשיג כי חלק מהזוכים במכרזים השונים הינם "קונים מיוחדים" – חלקם קנו את הקרקע לצורך שימוש עצמי וחלקם לצורך שימוש לחוות שרתים. בהתאם לכך, בניתוח תוצאות המכרזים הובאה בחשבון על ידם הפחתה בשיעור של 30%.

במחלוקת זו איני מקבל את מרבית טענות שמאי המשיג. מכיוון שאני סבור שהמכרזים שנערכו במתחם הנדון משקפים את שווי השוק בצורה המיטבית, לטעמי אין להביא בחשבון את יתר נתוני ההשוואה שהובאו בשומת ההשגה הכוללים שווי שנקבע בהחלטות ובשומות במקומות אחרים[9] ושימוש בגישת החילוץ אשר תוקפה נמוך. כמו כן, היות וקיימים נתוני השוואה רבים שנערכו טרם ובסמוך למועד הקובע, לטעמי אין להביא בחשבון את תוצאות מכרז רמ"י מס' 336/2024 אשר שנערך זמן רב יחסית לאחר המועד הקובע ובתקופה רגישה מבחינה ביטחונית וכלכלית.

בהתייחס לניתוח תוצאות מכרזי רמ"י – איני סבור כי קיימת שונות חריגה בהצעות שהוגשו במכרזים השונים. יחד עם זאת, לאור הפער המסוים הקיים בין ההצעה הזוכה להצעות הקרובות לה, אני סבור כי נכון להביא בחשבון את ממוצע שלושת ההצעות הגבוהות.

איני מקבל את טענת שמאי המשיג כי יש לראות בחלק מהזוכים במכרזים "קונים מיוחדים" וזאת מכיוון שהקרקע נרכשה לצורך שימושם העצמי. חזקה על חברה המתנהלת בצורה כלכלית כי בכוונתה להשיא את רווחיה. מכאן כי לא סביר, שללא סיבה מיוחדת, חברה תהיה מוכנה לשלם מחיר גבוה ממחיר השוק על קרקע הגם אם מדובר ברכישה לצורך שימושה העצמי. על כן אני סבור שתוצאות המכרזים משקפים את שווי השוק. בנוגע למגרשים בהם לטענת שמאי המשיג מתוכננות בהם חוות שרתים – תוצאות המכרזים של מגרשים אלו אינן חריגות ביחס ליתר תוצאות המכרזים וממילא שימוש זה אינו ייחודי למגרשים אלו בלבד. יתר טענות הצדדים ידונו בפרק עקרונות השומה.

---

[9] יוער כי מלבד ההתאמות הנדרשות כתוצאה מכך שמדובר באזורי תעשיה שונים, קביעת שווי בשומה אינה מהווה נתון השוואה תקף על פי התקינה השמאית.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. התאמה לפינתיות/ריבוי חזיתות

בתחשיבי השומה הובא בחשבון התאמה למגרש פינתי או מגרש הכולל מספר חזיתות בשיעור של 1.05 המגלם את הנגישות המשופרת ממנה נהנה המגרש. בהתאמה לכך, בניתוח נתוני ההשוואה המהווים מגרשים פינתיים הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לנטרול תוספת זו.

10.2.2. התאמה לצורת מגרש

בתחשיבי השומה הובא בחשבון התאמה למגרש שצורתו אי רגולרית בשיעור של 0.95 המגלם את אילוצי התכנון, הבינוי והניצול הנובעים מכך. בהתאמה לכך, בניתוח נתוני ההשוואה המהווים מגרשים אי רגולריים הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לנטרול תוספת זו.

10.2.3. דחייה בגין תנאים לקבלת היתר בניה

היות ונתוני ההשוואה שהובאו בחשבון על ידי הינם מהמתחם הנדון, מגולמת בנתונים אלה הדחייה בגין השלמת התנאים הכלליים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה במתחם. מכיוון שמגרש מס׳ 28 נכלל בשלב ב׳ של התכנית ונדרשת לגביו השלמת תנאים נוספים לצורך קבלת היתר בניה, הובא בחשבון על ידי בתחשיב השומה התאמה בשיעור 0.95 בגין הדחייה הנדרשת לכך. בהתאמה, בניתוח נתוני ההשוואה למגרשים הנכללים בשלב ב׳ של התכנית, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לנטרול מקדם זה.

10.2.4. מקדם התאמה לבעלות

כאמור, קביעת ערכי השווי נערכה בהסתמך על ניתוח תוצאות מכרזי רמ״י מס׳ 305/2021, 57/2022 ו- 320/2022. בהתאם לתנאי המכרזים, הזוכה לא יידרש לשלם לרשות מקרקעי ישראל תוספת תשלום בגין שיפור בתנאי התכנית שיחול לאחר מועד הזכייה. בהתאם לכך, בניתוח המכרזים לא הובא בחשבון על ידנו מקדם התאמה לבעלות.

יוער כי איני מקבל את טענת המשיג כי יש להביא בחשבון התאמה למושע בגין יחסי הנישום עם רמ״י וזאת מכיוון שהשומה נערכת לשווי הבעלות המלאה בנכס הנדון ולא לזכות חכירה.

10.2.5. הוצאות פיתוח

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין הוצאות הפיתוח הסביבתי. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

10.2.6. שומה מבוססת הנחה

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

כאמור לעיל, בקביעת ערכי השווי הסתמכתי על גישת ההשוואה למגרשים סמוכים למגרשים נשוא השומה אשר שווקו במסגרת מכרזי רמ"י מס' 305/2021, 57/2022 ו- 320/2022, תוך התאמתם למאפייני המגרשים הנישומים.

להלן ניתוח תוצאות המכרזים:

מס' מכרז	תאריך	מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	הצעה ראשונה	הצעה שניה	הצעה שלישית	עלויות פיתוח	נטרול תוספת לפיננתיות	נטרול הפחתה לצורה אי רגולרית	נטרול דחייה למגרשים הכלולים בשלב ב'	מחיר לדונם לפי ממוצע שלוש הצעות עליונות ללא מע"מ וכולל פיתוח
305/2021	09/01/2022	32	4,286	24,305,825 ₪	22,713,892 ₪	18,181,818 ₪	3,338,875 ₪	0.95	1	1	5,557,416 ₪
		33	3,877	22,362,892 ₪	17,659,735 ₪	16,180,180 ₪	2,934,533 ₪	0.95	1	1	5,309,611 ₪
57/2022	01/06/2022	31	4,508	31,556,000 ₪	26,051,999 ₪	24,209,999 ₪	3,784,012 ₪	1	1	1	6,889,236 ₪
		34	4,968	34,776,000 ₪	28,888,999 ₪	21,709,999 ₪	4,138,428 ₪	1	1	1	6,561,345 ₪
		48	8,048	52,312,000 ₪	46,400,000 ₪	34,300,000 ₪	7,230,918 ₪	1	1.05	1	6,727,965 ₪
320/2022	25/01/2023	35	5,594	28,408,889 ₪	24,525,000 ₪	20,708,999 ₪	4,514,477 ₪	1	1	1.05	5,454,990 ₪
		36	5,495	27,908,889 ₪	25,025,000 ₪	21,497,348 ₪	4,452,647 ₪	1	1	1.05	5,591,667 ₪
		46	7,643	50,061,650 ₪	48,915,200 ₪	38,108,889 ₪	7,011,312 ₪	1	1	1	6,896,056 ₪
		47	8,238	54,370,800 ₪	52,723,200 ₪	41,008,889 ₪	7,457,146 ₪	1	1	1	6,897,885 ₪
										ממוצע	**6,209,575** ₪

11. תחשיבי השומה

גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח (דונם)	שווי דונם קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	התאמה למגרש פינתי / ריבוי חזיתות	התאמה לצורה אי רגולרית	התאמה למגרשים הכלולים בשלב ב'	שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל
8004	33	**18**	6.135	6,209,575 ₪	1.05	1	1	**40,000,000** ₪
8004	34	**19**	6.578		1.05	1	1	**42,890,000** ₪
8004	35	**20**	7.619		1.05	1	1	**49,680,000** ₪
8004	36	**21**	6.643		1.05	0.95	1	**41,150,000** ₪
8004	37	**22**	4.960		1.05	1	1	**32,340,000** ₪
8004	38	**23**	5.431		1.05	1	1	**35,410,000** ₪
8004	40	**25**	5.577		1.05	1	1	**36,360,000** ₪
8004	41	**26**	5.595		1	1	1	**34,740,000** ₪
8004	42	**27**	5.356		1	1	1	**33,260,000** ₪
8004	43	**28**	5.454		1	1	0.95	**32,170,000** ₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכסים שבנדון, הידועים כמגרשים מס' 18 - 23, 25 - 28 על פי תכנית שד/160, המהווים את חלקות 33 – 38, 40 – 43 בגוש 8004 באזה"ת בנימין ביישוב נווה ימין, כריקים ופנויים, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף – מגזר חקלאי), הינה:

גוש	חלקה	מס' מגרש	שווי מגרש ללא מע"מ וכולל פיתוח, במעוגל	סה"כ שווי במילים
8004	33	18	₪ 40,000,000	ארבעים מיליון ₪.
8004	34	19	₪ 42,890,000	ארבעים ושניים מיליון, שמונה מאות ותשעים אלף ₪.
8004	35	20	₪ 49,680,000	ארבעים ותשעה מיליון, שש מאות ושמונים אלף ₪.
8004	36	21	₪ 41,150,000	ארבעים ואחד מיליון, מאה וחמישים אלף ₪.
8004	37	22	₪ 32,340,000	שלושים ושניים מיליון, שלוש מאות וארבעים אלף ₪.
8004	38	23	₪ 35,410,000	שלושים וחמישה מיליון, ארבע מאות ועשרת אלפים ₪.
8004	40	25	₪ 36,360,000	שלושים ושישה מיליון, שלוש מאות ושישים אלף ₪.
8004	41	26	₪ 34,740,000	שלושים וארבעה מיליון, שבע מאות וארבעים אלף ₪.
8004	42	27	₪ 33,260,000	שלושים ושלושה מיליון, מאתיים ושישים אלף ₪.
8004	43	28	₪ 32,170,000	שלושים ושניים מיליון, מאה ושבעים אלף ₪.

הערכים הנקובים כוללים הוצאות פיתוח ואינם כוללים מע"מ.

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,

יהונתן קמר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

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