תאריך עברי:	י״א ניסן, תשפ״א
תאריך לועזי:	31 מרץ, 2021
מס׳ תיק רמ״י:	52819983א
מספרינו (אופק):	47491
לקביעת שכ״ט:	29.98

לכבוד:

מר משה קולנגי,
צוות לקידום עסקות תעסוקה תשתיות וגופים ציבוריים, מרחב מרכז, רמ״י
בדוא״ל: moshek@land.gov.il

מר אושרי ברק,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י,
רח׳ יפתח 24, כפר יונה
בדוא״ל: oshrib011@gmail.com

ה״ה עומר ונחמיה גנות,
שמאיי מקרקעין מטעם המשיג
מושב בורגתה, ת.ד. 297
בדוא״ל: office@ganot.co.il

הנדון: גוש 7739 חלקה 15-14 (בחלק), בית אריזה- צומת הדרים, תל יצחק

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 01/03/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע ללא מע״מ וכולל פיתוח זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין רכישת זכויות חדשות/עדכון זכויות, בחלופות הבאות:

1.1.1 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח 23,365 מ״ר (חלק מחלקה 15 בגוש 7793) למטרת בית אריזה לפי הבינוי בפועל 7,825 מ״ר.

1.1.2 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) לשטח של 4,357 מ״ר (חלק מחלקה 14 בגוש 7793) למטרת תעשיה חקלאית לפי תב״ע מאושרת חש/23 וחש/1/23 כולל שטח של כ- 514 מ״ר ביעוד דרך עפ״י תתל/43.

1.1.3 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע) לשטח של 23,365 מ״ר (חלק מחלקה 15 בגוש 7793) למטרת תעשיה חקלאית לפי תב״ע מאושרת חש/23 וחש/1/23.

1.1.4 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח בנוי של 9,936 מ״ר למטרת בית אריזה.

1.1.5 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח בנוי של 9,936 מ״ר למטרת תעשיה ואחסנה.

1.1.6 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח בנוי של 218 מ״ר למטרת תעשיה ואחסנה.

1.1.7 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח של 27,090 מ״ר (חלק מחלקה 15 בגוש 7793) למטרת בית אריזה לפי הבינוי בפועל של 7,825 מ״ר.

1.1.8 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח של 23,365 מ״ר (חלק מחלקה 15 בגוש 7793) למטרת בית אריזה לפי הבינוי בפועל של 7,825 מ״ר.

1.2. חלופות השומה הוערכו מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין מר אושרי ברק בשומה מיום 12/01/2022 – **להלן:** **"המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתם של שמאיי המקרקעין עומר ונחמיה גנות מיום 14/09/2022 - **להלן:** **"המשיג"**.

1.3. בתאריך 17/04/2023 התקיים דיון באמצעות מערכת "זום" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 18/04/2023, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 02/05/2023.

1.4. בתאריך 19/04/2023 העביר שמאי המשיב הערות לפרוטוקול.

1.5. בתאריך 19/04/2023 העביר שמאי המשיג הערות לפרוטוקול.

1.6. עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לערכי השווי ומקדמים אקווי'.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גו"ח:	חלקות 14/15 בגוש 7739
מגרש:	15/1 בהתאם לתכנית חש/1/23 (חלק מהמגרש).
שטח נישום:	בהתאם לחלופות השומה: חלופה 1- שטח קרקע של 23,365 מ"ר הכולל בינוי בפועל של 7,825 מ"ר. חלופה 2- 4,357 מ"ר. חלופה 3- 23,365 מ"ר חלופה 4+5- 9,936 מ"ר חלופה 6- 218 מ"ר חלופה 7 – שטח קרקע של 27,090 מ"ר הכולל בינוי בפועל של 7,825 מ"ר חלופה 8 – שטח קרקע של 23,365 מ"ר הכולל בינוי בפועל של 7,825 מ"ר.
מהות הנכס הנישום:	בית אריזה (מבנה תעשייה)

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, והוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועדים הקובעים לשומה הינם המועדים הקובעים לשומת המשיבה, כלומר:

חלופות 1-3: 09/05/2018.

חלופות 4-6: לכל שנה החל מ- 1997-2003.

חלופות 7-8: 18/01/2007.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס (חיצוני) נערך על ידי מר אלירן גוזלן, מתמחה במחוז ביום 03/05/2023.

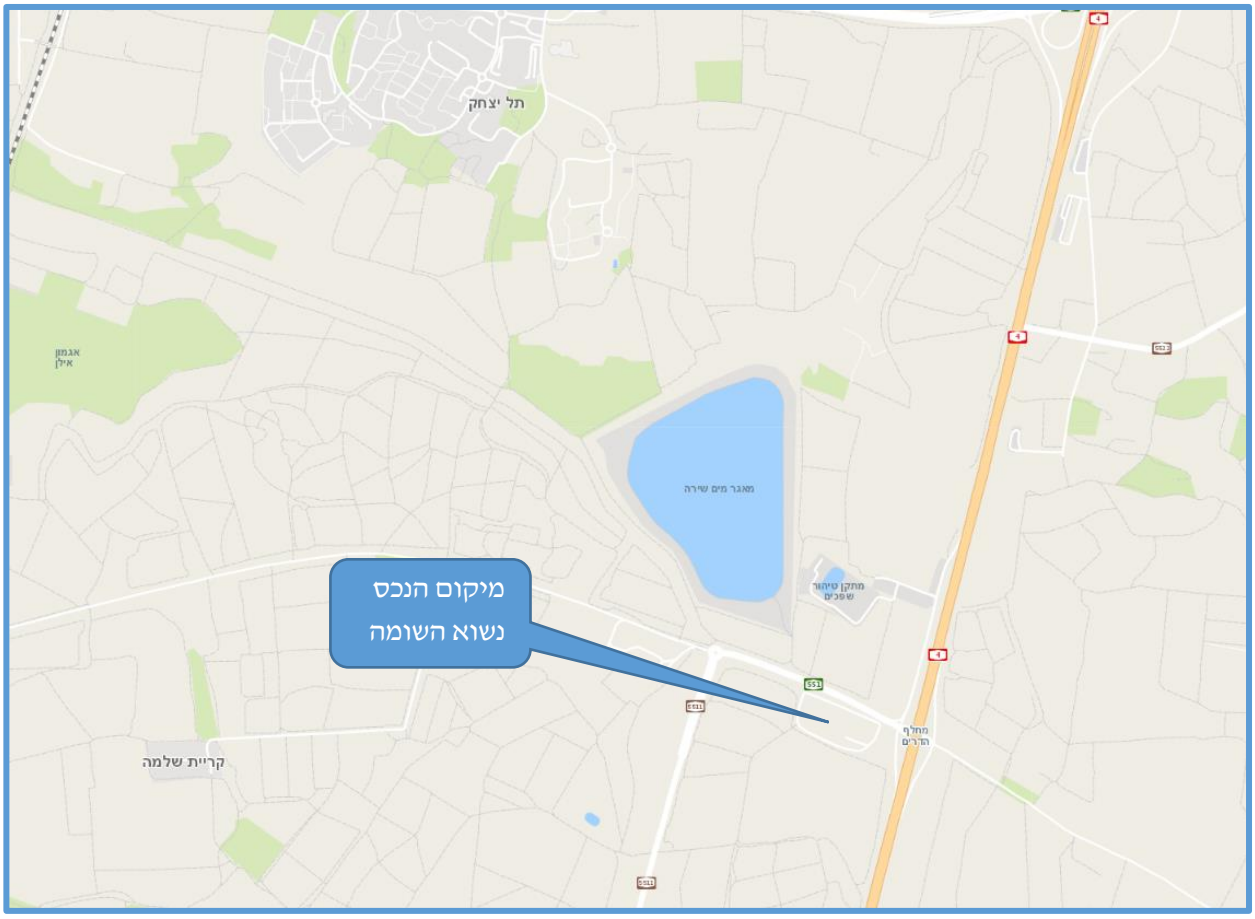
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע למתחם הידוע כחלק מחלקות 14 ו-15 בגוש 7739, הממוקם מערבית ובסמוך למחלף הדרים ולכביש ארצי מס׳ 4, דרומית לכלא השרון ומדרום לכביש מס׳ 551, בתחום מועצה אזורית חוף השרון.

6.1 הסביבה:

נשוא השומה ממוקם במתחם המצוי מדרום ובסמוך לכלא השרון (״הדרים״), דרומית מזרחית למושב בית יצחק, דרומית לכלא תל מונד (״הדרים״) ולמתקן טיהור שפכים ודרומית מזרחית למאגר מים שירה.
הסביבה הקרובה מאופיינת בעיקר בשטחים חקלאיים ובשטחים פתוחים.
הנגישות לנכס טובה בשל הסמיכות לכביש ארצי מס׳ 4.
הפיתוח הסביבתי חלקי.

תרשים סביבת הנכס:



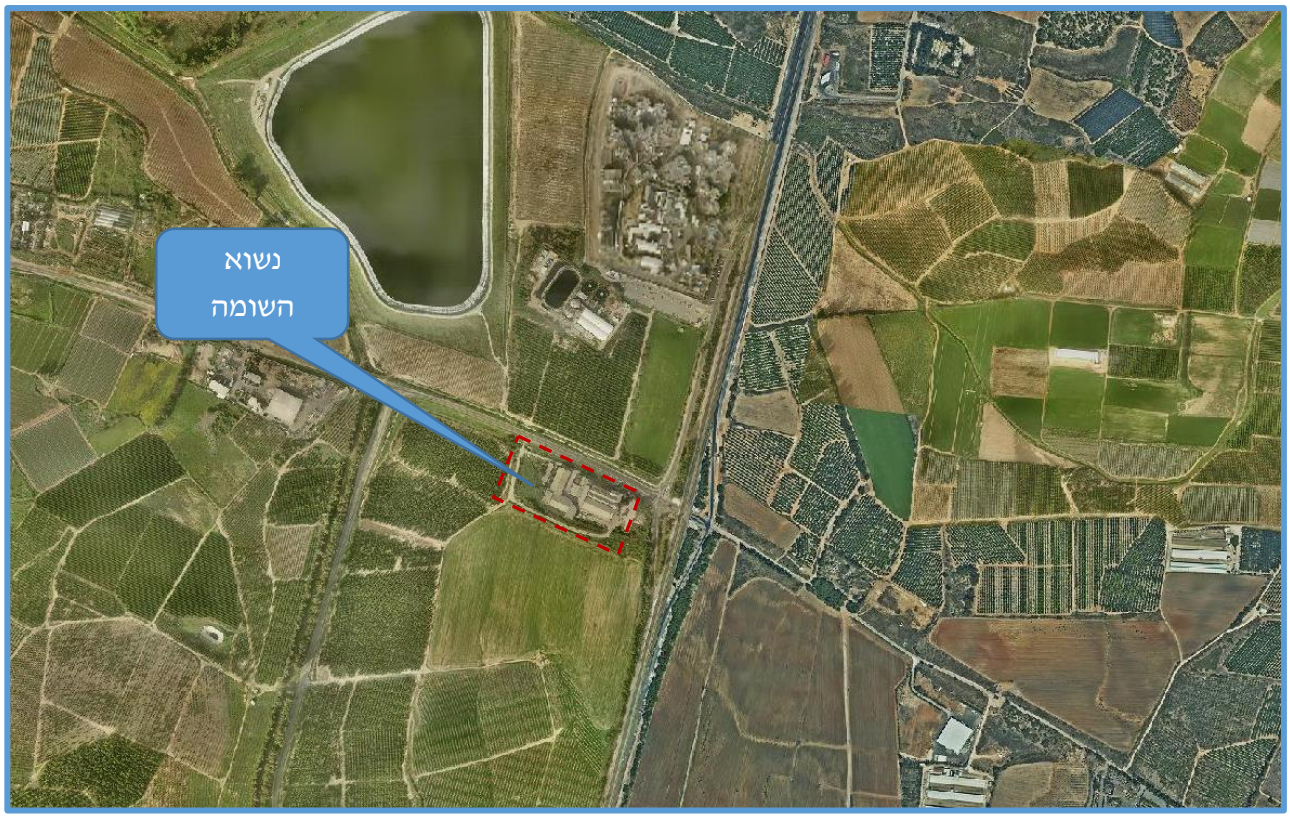
6.2. <u>הנכס:</u>

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע למתחם הידוע כחלק מחלקות 14 ו-15 בגוש 7739, חלק ממגרש 15/1 מתכנית ח/1/23, בשטח כולל של כ-27,772 מ"ר[1].

המתחם ממוקם צמוד ומערבית למחלף הדרים ועל צדו הדרומי של כביש מס' 551.

צורתו של המתחם מלבנית בקרוב.

<u>מפת אורתופוטו מתוך אתר GIS של הוועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים (הסימון סכמטי ולהמחשה בלבד):</u>



[1] בהתאם להזמנת השומה מרמ"י.

<u>תמונות מהנכס</u>







7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נתניה לחלקות שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 28/05/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 7739 חלקות 14 ו- 15
שטח רשום:	חלקה 14 – 292,265 מ"ר, חלקה 15 – 29,090 מ"ר
בעלויות:	ר"פ – בשלמות
חכירה:	חלקה 14- רשומה חכירה ראשית ע"ש עץ וניר בע"מ, סיום 30/09/2002, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה, החלק בזכות – בשלמות. חלקה 15- בנוסף לחכירה ראשית הרשומה ע"ש עץ וניר בע"מ בחלק של 19590/29090, רשומה שכירות ע"ש "יכין" חברה חקלאית בע"מ מיום 01/09/1954 לתקופה בת 49 שנים, חלק בנכס 9500/29090, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
הערות:	חלקה 14: הערה לפי פקודת הדרכים מיום 12/09/1976 שפורסמה בקובץ תקנות תשכ"ה עמ' 1586. הערה בדבר עתיקות מיום 21/06/1999, י.פ. 4750 מיום 10/05/1999. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מיום 03/02/2000, י.פ. 4845 מיום 23/01/2000.

7.2. חוזה חכירה:

להלן עיקרי חוזי חכירה שהועברו ע"י רמ"י:

חוזה שנחתם ביום 08/04/1971 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין יכין חברה חקלאית בע"מ.

זיהוי המוחכר:	גוש 7739 חלקה 15 א'
שטח המוחכר:	9,500 מ"ר
מטרת החכירה:	בית אריזה
תקופת החכירה:	החל מ 01/09/1954 ועד 31/08/2003

חוזה שנחתם ביום 08/04/1971 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין עץ וניר בע"מ.

זיהוי המוחכר:	גוש 7739 חלקה 15 ב'
שטח המוחכר:	19,590 מ"ר
מטרת החכירה:	בית אריזה
תקופת החכירה:	החל מ 01/09/1954 ועד 31/08/2003

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם למידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר הועדה המרחבית לתכנון ובניה חוף השרון, הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתכניות כמפורט להלן:

מספר תכנית	י.פ	מועד אישור התכנית	מהות התכנית
חש/23	1185	20/05/1965	תכנית מפורטת
חש/2/10	1642	09/07/1970	תכנית מתאר
חש/1/23	3088	23/08/1984	שינוי יעוד מחקלאי לאזור בית אריזה. צירוף השטח למגרש בית האריזה ע"י איחוד וחלוקה מחדש
תתל/43	7597	02/10/2017	יצירת מסגרת תכנונית להרחבה, שדרוג ומחלוף של דרך מס' 4, בקטע שבין מחלף הדרים לבין מחלף נחל חדרה.

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי בנכס הנישום עובר למועד השומה:

ייעוד החלקה	אזור תעשייה חקלאית
תכליות	מבנים הקשורים לאזור, בתי אריזה, מחסנים, משרדים לבנייני משק אחרים.
קיבולת בניה	80% משטח המגרש בשתי קומות.
יח"ד	מותרת בנייה של עד 3 יחידות מגורים בגודל עד 70 מ"ר כל אחת שמיועדת לשומרים ומנהלי עבודה
קווי בניין	קו בניין נקודתי לדרך מס' 4 של 50 מ'

8.3. רישוי:

לא אותרו היתרי בנייה באתר הוועדה.

בהתאם להעתק בקשה לא חתומה שהועברה ע"י רמ"י[2], עולה בין היתר, כמפורט להלן:

מהות הבקשה: הריסת מיבנים קיימים והקמת מבנה לאחסנת פירות וירקות+מבנה בקרת כניסה (שומר)+מאגר מים+גדרות.

שטחי הבנייה המבוקשים כמפורט להלן:

עיקרי ק"ק - 12,272.53 מ"ר

שירות ק"ק - 179.28 מ"ר

עיקרי ק"א - 10,50.01 מ"ר

שירות ק"א - 688.1 מ"ר

[2] הבקשה הנדונה לא רלוונטית לחוות הדעת.

9. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

9.1. להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	שמאי המשיב	שמאיי המשיג
1	09/05/2018	₪ 17,680,000	₪ 11,520,000
2	09/05/2018	₪ 6,870,000	₪ 2,340,000
3	09/05/2018	₪ 35,820,000	₪ 16,270,000
4	2003	₪ 7,300,000	₪ 4,580,000
	2002	₪ 7,300,000	₪ 4,370,000
	2001	₪ 6,890,000	₪ 3,970,000
	2000	₪ 5,430,000	₪ 3,580,000
	1999	₪ 5,220,000	₪ 3,480,000
	1998	₪ 5,220,000	₪ 3,480,000
	1997	₪ 5,080,000	₪ 3,280,000
5	2003	₪ 9,390,000	₪ 6,110,000
	2002	₪ 9,390,000	₪ 5,790,000
	2001	₪ 8,850,000	₪ 5,270,000
	2000	₪ 6,980,000	₪ 4,790,000
	1999	₪ 6,710,000	₪ 4,670,000
	1998	₪ 6,710,000	₪ 4,640,000
	1997	₪ 6,530,000	₪ 4,370,000
6	2003	₪ 210,000	₪ 130,000
	2002	₪ 210,000	₪ 130,000
	2001	₪ 190,000	₪ 120,000
	2000	₪ 150,000	₪ 110,000
	1999	₪ 150,000	₪ 100,000
	1998	₪ 150,000	₪ 100,000
	1997	₪ 140,000	₪ 100,000
7	18/01/2007	₪ 10,170,000	₪ 4,340,000
8	18/01/2007	₪ 9,420,000	₪ 4,110,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה על בסיס נתוני מכר של מגרשים לתעשייה מאזור נתניה וגישת החילוץ מנתוני מכר ממבני תעשייה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה[3]:

למועדים 2017-2018:

- 4 עסקאות מכר מאתר רשות המיסים מידע נדל"ן בעיר נתניה מתאריכים 21/03/2016 – 02/04/2017 בשטח מגרש הנע בין 500 מ"ר – 1,015 מ"ר ומחיר מכירה הנע בין 1,800,000 ₪ - 3,780,000 ₪, הגיע לשווי מ"ר קרקע הנע בין 3,169 ₪ - 5,840 ₪.
- דו"ח נת"מ:

חציון שני 2017- שווי 1 דונם לתעשייה ולוגיסטיקה באזור נתניה בשווי 3,200,000 ₪.

חציון ראשון 2016- שווי 1 דונם לתעשייה ולוגיסטיקה באזור נתניה בשווי 3,000,000 ₪.

בשקלול נתוני השוואה הגיע לשווי מ"ר מבונה ממוצע של 2,269 ₪ ובמעוגל 2,270 ₪ .

למועד 2007:

- 5 עסקאות מכר למגרשים בשטח הנע בין 984 מ"ר – 2,700 מ"ר מתאריכים 30/03/2006- 18/06/2007 ושווי מ"ר קרקע הנע בין 1,334 ₪ – 1,591 ₪, הגיע לשווי דונם מתואם של 1,500,000 ₪ ולשווי מ"ר מבונה של 1,210 ₪.

למועדים 2002-2003:

- 4 עסקאות מכר למגרשים בשטח הנע בין 950 מ"ר – 12,955 מ"ר ושווי מ"ר קרקע הנע בין 1,047 ₪ - 1,382 ₪, הגיע לשווי דונם מתואם של 1,300,000 ₪ ולשווי מ"ר מבונה של 1,050 ₪.

למועד 2001:

- 5 עסקאות מכר למגרשים בשטח הנע בין 950 מ"ר – 3,555 מ"ר ושווי מ"ר קרקע הנע בין 1,315 ₪ - 766 ₪, הגיע לשווי דונם מתואם של 1,230,000 ₪ ולשווי מ"ר מבונה של 990 ₪.

למועד 2000:

- 3 עסקאות מכר למגרשים בשטח הנע בין 3,000 מ"ר – 3,555 מ"ר ושווי מ"ר קרקע הנע בין 898 ₪ - 766 ₪, הגיע לשווי דונם מתואם של 960,000 ₪ ולשווי מ"ר מבונה של 780 ₪.

למועדים 1998-1999:

- 4 עסקאות מכר למגרשים בשטח הנע בין 1,000 מ"ר – 3,000 מ"ר ושווי מ"ר קרקע הנע בין 1,079 ₪ - 704 ₪, הגיע לשווי דונם מתואם של 930,000 ₪ ולשווי מ"ר מבונה של 750 ₪.

למועד 1997:

- 3 עסקאות מכר למגרשים בשטח הנע בין 1,000 מ"ר – 3,000 מ"ר ושווי מ"ר קרקע הנע בין 1,082 ₪ - 704 ₪, הגיע לשווי דונם מתואם של 900,000 ₪ ולשווי מ"ר מבונה של 730 ₪.

[3] ליתר פירוט ראו עמ' 9-10 לשומת המשיבה.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שטח המגרש וצורתו הטופוגרפית.
- בשל העובדה כי הנכס ממוקם בסמוך לכביש 4, "מחלף הדרים" ובשל סמיכות הנכס למושבים בני ציון, בצרה ותל- מונד, ישובים מבוקשים ונחשבים, שווי הנכס מושפע הן מסמיכתו אליהן והן מסמיכותו ונגישותו הטובה לכביש 4.
- ראה לנכון להביא בחשבון נתוני השוואה מאזור התעשייה נתניה בו מגולם סמיכותו לציר תנועה ראשי וסמיכתו לישובים בעלי אופי דומה לסביבת נשוא חו"ד. לעסקאות ההשוואה אלו ניתן מקדם התאמה בשיעור של עד 0.95.
- לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה לתעשייה לתווך השנים 2017-2018, הובא בחשבון כי קרקעות לתעשייה מאזור תעשייה נתניה מגלמות ברובם ניצול תעשייה עתירת ידע, לפיכך בחינת שווי מ"ר מבונה תעשייה בבסיס הנתונים הובא בחשבון מקדם 1 לשטח עיקרי בקומת הקרקע, מקדם 0.9 לשימוש עיקרי בקומות העליונות ומקדם בשיעור 0.3 עבור חצר תפעולית.
- בחילוץ שווי מ"ר מבונה לשנים 1997-2007 מבסיס הנתונים, מקדמי התועלת המקובלים לתעשייה מסורתית, קומות עליונות הינם 0.6 ו- 0.35 לחצר תפעולית.
- בחישוב הזכויות בנשוא חו"ד הובא בחשבון מקדם חצר תפעולית בשיעור של 0.25 המגלם שוליות לאור גודל החצר ועבור השטח המיועד לדרך הובא בחשבון מקדם 0.1.
- הובא בחשבון מתאם שימוש מוגבל לבית אריזה/תעשיה חקלאית בשיעור 0.7 מתעשייה בסביבה, מתאם השימוש נקבע בהתאם להחלטת ועדת ההשגות במושב חרות בהתאם למיקום הקרקע שבנדון, על כביש ראשי בין צירי תנועה מרכזיים.
- בחישוב שווי חלופות 2,3,5,6 הובא בחשבון כי עפ"י בתב"ע האזור[4] מוגדר כתעשייה ואחסנה בו מותרים שימושים נוספים כגון מחסנים, משרדים לבנייני משק אחרים, לפיכך בגין תוספת שימושים אלו הובאו בחשבון מקדם 0.9 מתעשייה בסביבה.
- השומה נערכה למועד הקובע ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

[4] גוש 7751 חלקות 13,14 משנת 2014

9.2.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח קרקע של 23,365 מ"ר לפי בינוי בפועל של 7,825 מ"ר למטרת בית אריזה

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח מגרש במ"ר	23,365		
עיקרי קומת קרקע (בית אריזה)	7,825	1	7825
יתרת חצר	15,540	0.25	3885
סה"כ שטח אקוו'			11710
בהתאמה לשימוש בית אריזה		0.7	
מתאם לגודל		0.95	
סה"כ שטח אקוו' מתואם			7787.2
שווי למ"ר אקוו' ל- 2018			₪ 2,270
סה"כ שווי			**₪ 17,676,831**
במועגל			**₪ 17,680,000**

חלופה 2 - שווי זכויות לפי תב"ע מאושרת עבור מרכיב הקרקע לח"ח 14 בשטח 4,357 מ"ר למטרת תעשיה חקלאית כמפורט בתב"ע חש/1/23 ו- חש/23 הכולל 514 מ"ר ביעוד לדרך

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח מגרש במ"ר	4,357		
שטח עיקרי קומת קרקע	1,743	1	1743
שטח עיקרי קומה א'	1,743	0.6	1045.8
שטח ביעוד דרך	514	0.1	51.4
יתרת חצר	2,100	0.25	525
סה"כ שטח אקו'			3364.9
שווי למ"ר אקוו' ל- 2018			₪ 2,270
סה"כ שווי כולל פיתוח			₪ 7,638,323
בהתאמה לתסופת שימושים		0.9	₪ 6,874,491
במעוגל			**₪ 6,870,000**

חלופה 3 - שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת עבור מרכיב הקרקע לח"ח 15 בשטח 23,365 מ"ר למטרת תעשייה חקלאית כמפורט בתב"ע חש/1/23 ו- חש/23

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח מגרש במ"ר	23,365		
שטח עיקרי קומת קרקע	9,346	1	9346
שטח עיקרי קומה א'	9,346	0.6	5607.6
יתרת חצר	14,019	0.25	3504.75
סה"כ שטח אקו'			18458.4
שווי למ"ר אקוו' ל- 2018			₪ 2,270
סה"כ שווי כולל פיתוח			₪ 41,900,455
בהתאמה לתסופת שימושים		0.9	₪ 37,710,409
מתאם לגודל		0.95	₪ 35,824,889
במעוגל			**₪ 35,820,000**

חלופה 4- שווי זכויות הבעלות לשטח בינוי של 9,936 מ"ר למטרת בית אריזה לכל שנת עבר

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי קומת קרקע (בית אריזה)	9,936	1	9936
בהתאמה לשימוש בית אריזה		0.7	6955.2
מועד	**שווי למ"ר אקו'**	**שווי**	**במועגל**
2003	₪ 1,050	₪ 7,302,960	**₪ 7,300,000**
2002	₪ 1,050	₪ 7,302,960	**₪ 7,300,000**
2001	₪ 990	₪ 6,885,648	**₪ 6,890,000**
2000	₪ 780	₪ 5,425,056	**₪ 5,430,000**
1999	₪ 750	₪ 5,216,400	**₪ 5,220,000**
1998	₪ 750	₪ 5,216,400	**₪ 5,220,000**
1997	₪ 730	₪ 5,077,296	**₪ 5,080,000**

חלופה 5- שווי זכויות הבעלות לשטח בינוי של 9,936 מ"ר למטרת תעשיה ואחסנה לכל שנת עבר

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי קומת קרקע (בית אריזה)	9,936	1	9936
בהתאמה לשימוש בית אריזה		0.9	8942.4
מועד	**שווי למ"ר אקו'**	**שווי**	**במועגל**
2003	₪ 1,050	₪ 9,389,520	**₪ 9,390,000**
2002	₪ 1,050	₪ 9,389,520	**₪ 9,390,000**
2001	₪ 990	₪ 8,852,976	**₪ 8,850,000**
2000	₪ 780	₪ 6,975,072	**₪ 6,980,000**
1999	₪ 750	₪ 6,706,800	**₪ 6,710,000**
1998	₪ 750	₪ 6,706,800	**₪ 6,710,000**
1997	₪ 730	₪ 6,527,952	**₪ 6,530,000**

חלופה 6- שווי זכויות הבעלות לשטח בינוי של 218 מ"ר למטרת תעשייה ואחסנה לכל שנת עבר

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי קומת קרקע (בית אריזה)	218	1	218
בהתאמה לשימוש בית אריזה		0.9	196.2
מועד	**שווי למ"ר אקו'**	**שווי**	**במועגל**
2003	₪ 1,050	₪ 206,010	**₪ 210,000**
2002	₪ 1,050	₪ 206,010	**₪ 210,000**
2001	₪ 990	₪ 194,238	**₪ 190,000**
2000	₪ 780	₪ 153,036	**₪ 150,000**
1999	₪ 750	₪ 147,150	**₪ 150,000**
1998	₪ 750	₪ 147,150	**₪ 150,000**
1997	₪ 730	₪ 143,226	**₪ 140,000**

חלופה 7- שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח קרקע 27,090 מ"ר לפי בינוי בפועל של 7,825 מ"ר למטרת בית אריזה

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח מגרש במ"ר	27,090		
עיקרי קומת קרקע (בית אריזה)	7,825	1	7825
יתרת חצר	19,265	0.25	4816.25
סה"כ שטח אקוו'			12641.25
בהתאמה לשימוש בית אריזה		0.7	
מתאם לגודל		0.95	
סה"כ שטח אקוו' מתואם			8406.4
שווי למ"ר אקוו' ל- 2007			₪ 1,210
סה"כ שווי			**₪ 10,171,782**
במועגל			**₪ 10,170,000**

חלופה 8- שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח קרקע 23,365 מ"ר לפי בינוי בפועל של 7,825 מ"ר למטרת בית אריזה

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח מגרש במ"ר	23,365		
עיקרי קומת קרקע (בית אריזה)	7,825	1	7825
יתרת חצר	15,540	0.25	3885
סה"כ שטח אקוו'			11710
בהתאמה לשימוש בית אריזה		0.7	
מתאם לגודל		0.95	
סה"כ שטח אקוו' מתואם			7787.2
שווי למ"ר אקוו' ל- 2007			₪ 1,210
סה"כ שווי			**₪ 9,422,452**
במועגל			**₪ 9,420,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה ממגרשים בסביבה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[5].

למועדים 2003-1997:

- 24 מכרזי רמ"י מאזור התעשייה לב השרון ועמק חפר לשנים 1998-2003.
- שומה קודמת בנכס שערכה השמאית דגנית גולני יצחקי שהוזמנה ע"י רמ"י במועד 14/04/2003.

שנה	שווי מ"ר מבונה מעסקאות השוואה	מקדם לבית אריזה	שווי מתואם לבית אריזה	מקדם למיקום	שווי מ"ר מבונה לתעשייה מתואם
2003	₪ 769	0.6	₪ 461	0.8	₪ 615
2002	₪ 729		₪ 437		₪ 583
2001	₪ 663		₪ 398		₪ 530
2000	₪ 602		₪ 361		₪ 482
1999	₪ 587		₪ 352		₪ 470
1998	₪ 584		₪ 350		₪ 467
1997	₪ 550		₪ 330		₪ 440

למועד 2007:

- 8 מכרזי רמ"י משנים 2005-2007 לשטח הנע בין 1,288 מ"ר – 4,699 מ"ר ושווי דונם נע בין 582,143 ₪ - 716,670 ₪ ושווי מ"ר אקו' נע בין 662 ₪ - 881 ₪ , הגיע לשווי מ"ר מבונה ממוצע של 750 ₪/מ"ר.

למועד 2018:

- 5 מכרזי רמ"י משנת 2017 לשטח הנע בין 7,330 מ"ר – 16,962 מ"ר ושווי דונם הנע בין 1,631,987 ₪ - 1,854,711 ₪ ושווי מ"ר אקו' הנע בין 1,898 ₪ - 2,297 ₪ , הגיע לשווי מ"ר מבונה ממוצע של 2,093 ₪/מ"ר.
- 3 פסיקות של שמאים מכריעים באזור תעשייה עמק חפר ואבן יהודה למועדים קובעים 30/11/2016 – 07/01/2019 בשווי מ"ר מבונה שנע בין 2,100 ₪ - 2,200 ₪.

לאחר ביצוע התאמות למיקום ורמת פיתוח לפי מקדם 0.8, הגיע לשווי מ"ר מבונה של 1,700 ₪.

[5] ראה עמוד 16-18 לשומת המשיג

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- הובא בחשבון עפ"י הוראות התב"ע ועל פי פסק הדין והסכם הפשרה, השימוש במקרקעין מוגבל אך ורק לתעשייה חקלאית.
- הערכת שווי המקרקעין בחלופה 2 – תוספת השטח הוערכה בהתבסס על הנחיות פרק ד' של הקווים המנחים שפרסם השמאי הממשלתי- עריכת שומת המחיר הראוי ל"חלקה משלימה" ו- "חלקה נשלמת".
- הובא בחשבון המצב המשפטי החל על הנכס לרבות פסק הדין של בית המשפט המחוזי והסכם הפשרה שנחתם בין רמ"י לחוכרות בנכס.
- הקרקע הוערכה כריקה ופנויה בבעלות מלאה ללא מע"מ וללא פיתוח.
- הובא בחשבון מקדם מעבר לבעלות בשיעור של 2%.
- מקדם התאמה למיקום ורמת פיתוח- הנכס ממקום לכביש מס' 4 בלב השטחים החקלאיים, בסמוך לבית כלא, אתר פסולת ומכון לטיהור שפכים. כמו כן רמת הפיתוח הקיימת סביב הנכס מחייבים שימוש במקדם התאמה. הובא בחשבון מקדם של 0.8 למיקום ורמת פיתוח מעסקאות השוואה.
- מקדם התאמה לגודל- הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל בשיעור של 0.9 ביחס לעסקאות השוואה.
- מקדם שטח חצר- הובא בחשבון מקדם התאמה לחצר של 0.15 בהתאם להחלטת ועדת השגות במתחם תנופורט הסמוך.
- מקדם התאמה לשימושים- הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.7 מתעשייה רגילה לתעשייה חקלאית ומקדם 0.6 לבית אריזה, בדומה להכרעות במתחם תנופורט בחרות.
- מקדם לזכויות בקומה א'- הובא בחשבון מקדם של 0.4 המשקף את העובדה כי במרבית בתי האריזה ומגרשים בייעוד לתעשייה ותעשיה חקלאית, זכויות הבניה בקומה א' כלל אינן מנוצלות ו/או מנוצלות חלקית לבניית גלריה.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1- שווי זכויות בבעלות לשטח של 23,365 מ"ר לפי בינוי בפועל של 7,825 מ"ר למטרת בית אריזה למועד 09/05/2018			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
עיקרי קומת קרקע	7,825	1	7,825
חצר	15,540	0.15	2,331
סה"כ שטח אקוו'			**10,156**
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,100
מקדם לגודל			0.9
מקדם לבית אריזה			0.6
סה"כ שווי הקרקע בייעוד לבית אריזה			**₪ 11,516,904**
שווי במעוגל			**₪ 11,520,000**

חלופה 2- שווי זכויות בבעלות לח"ח 14 בשטח של 4,357 מ"ר למטרת תעשיה חקלאית למועד 09/05/2018			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
עיקרי קומת קרקע	1,743	1	1,743
שטח עיקרי קומה א'	1,743	0.4	697
חצר	2,100	0.15	315
דרך	514	0.1	51
סה"כ שטח אקוו'			**2,806**
שווי מ"ר מבונה מתואם למיקום ורמת פיתוח			₪ 1,700
מקדם לתעשיה חקלאית			0.7
מקדם לחלקה משלימה			0.7
שווי קרקע בייעוד לתעשיה חקלאית			**₪ 2,337,398**
שווי במעוגל			**₪ 2,340,000**

חלופה 3- שווי זכויות בבעלות לח"ח 15 בשטח של 23,365 מ"ר כמפורט בתכנית חש/23 וחש/1/23 למועד 09/05/2018			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
עיקרי קומת קרקע	9,346	1	9,346
שטח עיקרי קומה א'	9,346	0.4	3,738
חצר	14,019	0.15	2,103
סה"כ שטח אקוו'			**15,187**
שווי מ"ר מבונה מתואם למיקום ורמת פיתוח			₪ 1,700
מקדם לגודל			0.9
מקדם לתעשיה חקלאית			0.7
שווי קרקע בייעוד לתעשיה חקלאית			**₪ 16,265,277**
שווי במעוגל			**₪ 16,270,000**

חלופה 4- שווי מרכיב הקרקע לשטח בנוי של 9,936 מ"ר למטרת בית אריזה			
שנה	שווי מ"ר מבונה	שווי קרקע	שווי במעוגל
2003	₪ 461	₪ 4,584,736	₪ 4,580,000
2002	₪ 440	₪ 4,371,840	₪ 4,370,000
2001	₪ 400	₪ 3,974,400	₪ 3,970,000
2000	₪ 360	₪ 3,576,960	₪ 3,580,000
1999	₪ 350	₪ 3,477,600	₪ 3,480,000
1998	₪ 350	₪ 3,477,600	₪ 3,480,000
1997	₪ 330	₪ 3,278,880	₪ 3,280,000

חלופה 5- שווי מרכיב הקרקע לשטח בנוי של 9,936 מ"ר למטרת תעשיה ואחסנה			
שנה	שווי מ"ר מבונה	שווי קרקע	שווי במעוגל
2003	₪ 615	₪ 6,112,981	₪ 6,110,000
2002	₪ 583	₪ 5,794,205	₪ 5,790,000
2001	₪ 530	₪ 5,267,459	₪ 5,270,000
2000	₪ 482	₪ 4,788,599	₪ 4,790,000
1999	₪ 470	₪ 4,668,926	₪ 4,670,000
1998	₪ 467	₪ 4,638,185	₪ 4,640,000
1997	₪ 440	₪ 4,371,840	₪ 4,370,000

חלופה 6- שווי זכויות בבעלות לשטח בנוי של 218 מ"ר למטרת תעשיה ואחסנה			
שנה	שווי מ"ר מבונה	שווי קרקע	שווי במעוגל
2003	₪ 615	₪ 134,121	₪ 130,000
2002	₪ 583	₪ 127,127	₪ 130,000
2001	₪ 530	₪ 115,570	₪ 120,000
2000	₪ 482	₪ 105,064	₪ 110,000
1999	₪ 470	₪ 102,438	₪ 100,000
1998	₪ 467	₪ 101,764	₪ 100,000
1997	₪ 440	₪ 95,920	₪ 100,000

חלופה 7- שווי זכויות בבעלות לשטח קרקע של 27,090 מ"ר ובינוי בפועל של 7,825 מ"ר למטרת בית אריזה ליום 18/01/2007			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
עיקרי קומת קרקע	7,825	1	7,825
יתרת חצר	19,265	0.15	2,890
סה"כ שטח אקוו'			**10,715**
שווי מ"ר מבונה			750 ₪
מקדם לגודל			0.9
מקדם לבית אריזה			0.6
שווי קרקע בייעוד לבית אריזה			**4,339,575** ₪
שווי במעוגל			**4,340,000** ₪

חלופה 8- שווי זכויות בבעלות לשטח קרקע של 23,365 מ"ר ובינוי בפועל של 7,825 מ"ר למטרת בית אריזה ליום 18/01/2007			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
עיקרי קומת קרקע	7,825	1	7,825
יתרת חצר	15,540	0.15	2,331
סה"כ שטח אקוו'			**10,156**
שווי מ"ר מבונה			750 ₪
מקדם לגודל			0.9
מקדם לבית אריזה			0.6
שווי קרקע בייעוד לבית אריזה			**4,113,180** ₪
שווי במעוגל			**4,110,000** ₪

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 17/04/2023 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

עסקאות ההשוואה-

למועד 2018- שומת רמ"י קובעת את השווי לפי גישת החילוץ של שווי קרקע. נתוני השוואה שהציג הינם עסקאות השוואה באזור תעשיה פולג ודוחות נת"מ.

העסקה הראשונה שהציג שמאי רמ"י בשומתו בגוש 7962 חלקה 54 מתייחסת לחצי דונם שנמכר כמגרש ריק, אשר בפועל מדובר על חלקה בשטח 1,000 מ"ר עליה בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומות מרתף, שמאי רמ"י לא ערך חילוץ של הבנוי, עסקה נוספת שמתייחסת רק לקרקע אך בפועל יש היתר משנת 2010 לתוספת למבנה קיים שלא הובאו בחשבון. לדעתו יש לקחת את נתוני השוואה ממכרזי רמ"י שנערכו באזור תעשייה עמק חפר אשר יותר רלוונטיים לנכס הנדון תוך נתינת מקדם התאמה למיקום, ישנם הכרעות מהסביבה הקרובה אשר הביאו בחשבון את מכרזים הללו.

מקדם התאמה לגודל- שמאי רמ"י נקט במקדם 0.95 אשר לטעמו נמוך מידי, מדובר בשטח של 23 דונם אליו מתווספים עוד 4.5 דונם ולכן נקטו במקדם של 0.9.

שטח חצר- בבקשה להיתר ובתכסית המתאפשרת עפ"י התב"ע שטח החצר המתקבל כ- 16 דונם, התבסס על החלטה של וועדת ההשגות משנת 2013 במתחם תנופורט שקבעה מקדם של 0.15 לחצר בגודל של 10 דונם.

מקדם למיקום ורמת פיתוח- הקרקע הינה מנותקת מסביבה בעלת פיתוח סביבתי, התבסס על החלטות של וועדת ההשגות והכרעות נוספות, וקבע לבסוף מקדם של 0.8.

מקדם התאמה לשימושים- הביא בחשבון מקדם התאמה של 0.7 מתעשייה רגילה לתעשייה חקלאית ומקדם 0.6 לשימוש של בית אריזה.

מקדם לזכויות בקומה א'- בהתאם לבקשה להיתר ומגבלות משרד החקלאות, זכויות הבנייה בקומה א' אינן מנוצלות ו/או מנוצלות חלקית לבנית גלריה, הביא בחשבון מקדם אקוויוולנטי המשקף את תרומת זכויות אלה.

הערכת שווי חלקה 14- לדעתו יש לחשב את חלקה 14 כחלקה משלימה לחלקה 15, תכנית חש1/23 הינה תכנית שהחברה יזמה כתוצאה מדרישה שהייתה לה להכשיר את הקרקע בגלל בליטה שהיה במבנה שיצאה מחלקה 15, התוספת הינה רצועה דקה לאורך המבנה בשטח של 4.5 דונם מחלקה בשטח של 292 דונם שסופחו לבית אריזה קיים, לפיכך לדעתו יש לקבוע את שווי התוספת בהתאם לקבוע בפרק ד' קווים מנחים לעריכת שומת המחיר הראוי ל"חלקה משלימה" ו"חלקה נשלמת". לבסוף קבע מקדם הראוי לשווי כחלקה משלימה הינו 0.7.

נתוני השוואה מאזור פולג אינם רלוונטי הוא אזור תעשייה שהתפתח לאזור תעסוקה ומסחר. השטח החקלאי מוקף בבית כלא, מכון לטיהור שפכים ותחנת לאיסוף פסולת, לכן לא קיים יתרון כלכלי. אזור התעשייה עמק חפר בשנים הללו הוא אזור מפותח מאוד. אם נשווה לאזור פולג אז יש להשוות לתעשייה קלאסית, לתת מקדם הפחתה למיקום של 5% אינו ריאלי.

עסקאות ההשוואה- ההשוואה ישירה הינה עדיפה, אילוצים ודיווחים לא ברורים או הכרעות של שמאים מכריעים אינם עסקאות שאפשר להסתמך עליהם, ולכן אין להביא את אזור פולג בחשבון.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

נתוני השוואה- בסיס הנתונים שהתבסס שמאי המשיג הינו עמק חפר אשר אינו מתכתב עם האזור הנ"ל, צומת הדרים ממקום על ציר ראשי עם חשיפה מלאה לכביש, במועד הקובע לשומה אזור עמק חפר אופיין במחירים נמוכים מאוד מאזור נתניה, לכן הוא לא נתון השוואה רלוונטי לנכס הנדון .

בשומתו הביא נתוני השוואה מאזור נתניה על צד הזהיר לדעתו נתניה זולה יותר מאזור הנדון.

מקדמים- כאשר חלקה 14 הינה חלקה משלימה, נובע כי שטח המגרש הנדון היה קטן מידי ולכן היה צורך בחלקה נוספת הדבר המוביל לצורך הכרחי של חצר המשקף שווי חצר גבוה, בנוסף בבקשה להיתר ביקשו מקומות חניה ל- 127 חניות פרטיות ועוד 41 מקומות חניה למשאיות, השטח הדרוש הינו לפחות 10 דונם שצריך לקבל מקדם של חצר תפעולית, עם נגישות ושטח תמרון למשאיות שיש להביא זאת בחשבון. לכן המקדם אשר הביא הינו על הצד הזהיר.

מקדם לגודל- הביא בחשבון מקדם לגודל, לתעשייה יש יתרון לגודל ולא חיסרון לגודל.

התאמה לשימושים- בהתאם להכרעה בהשגה שקבעה 0.6 והכרעה נוספת שקבעה מקדם של 0.8, לבסוף קבע על הצד הזהיר 0.7.

אזור הצפוני של אזור תעשיה נתניה שהינו אזור תעשיה מסורתית קלאסית מביא לערכים דומים לערכים שנקבעו באזור תעשיה פולג. הערכים שנקבעו בשומתו הינם רלוונטיים בשתי המצבים, אכן אזור פולג הינו אזור המתורגם כאזור הייטק ותעסוקה ולכן הביא בחישוב הזכויות מקדם של 0.9 בקומות הגבוהות.

9.5. <u>טענות משלימות של הצדדים לאחר הדיון:</u>

- בתאריך 19/04/2023 העביר שמאי המשיב מר אושרי ברק התייחסות לה מצרף הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 7811 חלקה 1 מתחם "נר בנים" של הגברת אטל ריינס והחלטת של וועדת השגות בגוש 7751 חלקות 13,14,15 ו- 85 ממושב חרות.
- בתאריך 19/04/2023 העביר שמאי המשיג מר נחמיה גנות התייחסות לפרוטוקול ומסמכים כמפורט להלן :

- 2 הכרעות של ועדת השגות במתחם תנופורט בחדרה.

הכרעה משנת 2013 המתייחסת למקדם החצר.

הכרעה למועדים שונים בה נקבעו מקדמי התאמה לשימוש כבית אריזה (0.6) ומקדם 1 למיקום ומקדם 0.7 לתעשייה חקלאית משימושי מלאכה ואחסנה.

- תצלום אויר עם סימון הבליטה בגינה נדרשה החברה לאשר את תכנית חש/1/23 ולספח חלק קטן מחלקה 14 לשטח בית האריזה.

- היתרים שאותרו בעסקאות ההשוואה שפורטו בשומת רמ"י (בחלקה 54 בגוש 7962 וחלקה 20 בגוש 8326) אשר משום מה נותחו בשומת רמ"י כעסקאות שנערכו בקרקע ריקה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הזמנת השומה מתייחסת לאומדן שווי הנכס בחלופות המפורטות בסעיף 1.1 לחוות הדעת וזאת וכפוף למועדים המפורטים בסעיף 4 וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהווים בגין רכישת זכויות חדשות/עדכון זכויות.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת למקור נתוני ההשוואה ומקדמי ההתאמה ביחס לנשוא חוות הדעת.

שמאי המשיבה ביסס את חוות דעתו על בסיס נתוני השוואה למגרשים ריקים ובנויים באזור התעשייה נתניה תוך ביצוע התאמה למיקום בשיעור של 5% וזאת לאור מיקומו של הנכס בצמוד למחלף הדרים.

מנגד שמאיי המשיגים ביססו את ערכי השווי בהסתמך על תוצאות מכרזי רמ"י באזורי תעשייה לב השרון, קדימה צורן ועמק חפר בכפוף למקדם מיקום ורמת פיתוח של 20%, בשל מיקומו של הנכס בלב שטחים חקלאיים, בסמוך לבית כלא, מתקן טיהור שפכים ואתר פסולת.

בסוגיה זו קיבלתי את טענות המשיגים באופן חלקי - נשוא השומה אמנם ממוקם באזור הכולל פיתוח חלקי, בסמוך לבית כלא ומתקן טיהור שפכים אך נהנה מנגישות טובה בשל סמיכותו למחלף הדרים ומיקום כללי עדיף. לאור האמור אומדן ערכי הבסיס לחוות הדעת לשנים 1999-2003 ו- 2007 נערך על בסיס תוצאת מכרזי רמ"י בלב השרון ואזור תעשייה עמק חפר תוך ביצוע התאמה למיקום בשיעור של הנע בין 5%-10% וזאת לאור העובדה שבשנים האמורות אזורי התעשייה הנדונים בשלבי התפתחות ורמות ביקושים נמוכות יחסית.

למועד 2018 אומדן השווי לתעשייה נקבע ממכרזי רמ"י ונתוני מכר באזור תעשייה עמק חפר תוך נקיטת מקדם מיקום ורמת פיתוח בשיעור של 15% וזאת בשל העובדה שאזור תעשייה עמק חפר מהווה במועד הנדון אזור הנהנה מרמות ביקושים גבוהות. בנוסף אותרו נתוני שכירות לבתי אריזה ושווי מ"ר מבונה שוקלל על בסיס שני המקורות הללו.

יתר טענות הצדדים ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>מקדמים לבית אריזה ותעשייה חקלאית :</u>**

בהכרעתי נקבע מקדם 0.6 לבית אריזה ומקדם 0.7 לתעשייה חקלאית וזאת בהתאם להחלטות דומות של ועדת השגות[6].

10.2.2. **<u>מקדם לשטחים בקומה א'</u>**

דחיתי את טענת המשיגים לעניין זה והשטחים בקומה א' הוערכו לפי מקדם 0.6, בדומה למקדם שניתן בניתוח עסקאות ההשוואה.

10.2.3. **<u>התייחסות לחלקה 14</u>**

מדובר בחלקת השלמה התורמת זכויות בנייה לחלקה הראשית ומגדילה את שוויה, לפיכך לא ראיתי מקום לנקוט בהפחתה ביחס לחלקה האמורה במקרה הנדון.

10.2.4. **<u>מקדם לחצר</u>**

מקדמי החצר בהתאם להחלטת ועדת השגות אופק 38734 במתחם תנופורט בה נקבע כי חצר עד לתכסית של 50% לפי מקדם 0.25 ויתרת החצר לפי מקדם 0.15.

10.2.5. **<u>שטחי בנייה</u>**

אין מחלוקת לעניין שטחי הבנייה הכלולים בחוות הדעת. ערכי הבסיס בחוות דעתנו מתייחסים לשטח עיקרי מאחר ובניתוח נתוני ההשוואה בוצעה הפרדה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות.

10.2.6. **<u>הוצאות פיתוח</u>**

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

10.2.7. **<u>שומה מבוססת הנחה</u>**

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

[6] אופק 19792 ו-35661 במתחם תנופורט חלקות 13,14,15 ו- 85 בגוש 7751 ואופק 38734 בחלק מחלק 1 בגוש 7811 מגרש 2001 מתחם ניר בנים.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

לצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים –

שנת 1999 - מכרז רמ"י

תאריך	גו"ח	מגרש	כתובת	יעוד	שטח במ"ר	פיתוח	הצעה זוכה	מחיר כולל פיתוח	מחיר לדונם כולל פיתוח
21/09/1999	8389/18,56	123	מ.א עמק חפר	תעשייה ואחסנה עתירת שטח	2,417	₪ 740,697	₪ 375,000	₪ 1,115,697	₪ 461,604
	8389/18,56,69	124			2,855	₪ 875,015	₪ 403,000	₪ 1,278,015	₪ 447,641
	8389/69	131			3,030	₪ 931,141	₪ 203,501	₪ 1,134,642	₪ 374,469
	8389/69	132			2,343	₪ 718,598	₪ 216,000	₪ 934,598	₪ 398,889
	8388/3	211			2,162	₪ 663,085	₪ 358,000	₪ 1,021,085	₪ 472,287
	8389/69	213			2,860	₪ 877,162	₪ 320,902	₪ 1,198,064	₪ 418,903
	8389/69	215			2,943	₪ 902,618	₪ 274,439	₪ 1,177,057	₪ 399,951
	8389/27,60	229			2,436	₪ 747,121	₪ 256,000	₪ 1,003,121	₪ 411,790
ממוצע					₪ 2,631	₪ 806,930	₪ 300,855	₪ 1,107,785	₪ 421,091
שטח אקו' לדונם									675
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח									₪ 624
מעבר לבעלות								0.95	₪ 657
מקדם מיקום - מיקום כללי של נשוא השומה עדיף אך האזור ללא עורף תעשייתי המקדם בהתאם								1.05	₪ 690

שנת 2000 - מכרזי רמ"י

תאריך	גו"ח	מגרש	כתובת	יעוד	שטח במ"ר	פיתוח	הצעה זוכה	מחיר כולל פיתוח	מחיר לדונם כולל פיתוח
16/05/2000	7816/1	2029	לב השרון	תעשייה	4,418	₪ 1,193,841	₪ 1,307,000	₪ 2,500,841	₪ 566,057
16/05/2000		2045			2,813	₪ 750,555	₪ 1,006,000	₪ 1,756,555	₪ 624,442
ממוצע						₪ 972,198	₪ 1,156,500		₪ 595,250
שטח אקו' לדונם									870
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח									₪ 684
מעבר לבעלות								0.95	₪ 720
מקדם מיקום - מיקום כללי של נשוא השומה עדיף אך האזור ללא עורף תעשייתי המקדם בהתאם								1.05	₪ 756

שנת 2003 מכר

20/02/2003	גו"ח	מגרש	כתובת	יעוד	שטח במ"ר	מחיר כולל	מחיר לדונם	
20/02/2003	7816/1	2048	לב השרון	תעשייה	1,511	₪ 1,365,280	₪ 903,561	מחברה לחברה
12/11/2003		לא צוין			2,741	₪ 1,814,801	₪ 662,094	מחברה לחברה
ממוצע							₪ 782,828	
שטח אקו' לדונם							870	
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח							₪ 900	
מקדם מיקום ורמת פיתוח בהתחשב במועד						0.95	₪ 855	

שנת 2007

מכרזי רמ"י - עמק חפר

תאריך	גו"ח	מגרש	כתובת	יעוד	שטח במ"ר	פיתוח	הצעה זוכה	מחיר כולל פיתוח	מחיר לדונם כולל פיתוח
18/04/2007	8388/3	1097 1	מ.א עמק	תעשייה ואחסנה עתירת שטח	4,661	₪ 823,864	₪ 1,846,389	₪ 2,670,253	₪ 572,893
18/04/2007		1097 2	מ.א עמק		4,669	₪ 830,581	₪ 1,932,999	₪ 2,763,580	₪ 591,900
18/04/2007		1097 3	מ.א עמק		4,432	₪ 783,387	₪ 2,014,357	₪ 2,797,744	₪ 631,260
ממוצע						₪ 812,611	₪ 1,931,248		₪ 598,684
שטח אקו' לדונם									675
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח									₪ 887
מעבר לבעלות								0.95	₪ 934
מקדם מיקום בהתחשב במועד								0.95	₪ 887

תחשיב שטח אקו' - תב"ע עח/81/ 7

קומה	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם אק	שטח אקו'	
ק"ק	50.00%	500	1.1	550	עד 6 מ'
חצר	50.00%	500	0.25	125	
סה"כ				**675**	

שנת 2007 נתוני מכר - מש"ח

תאריך	גו"ח	מגרש	יעוד	שטח במ"ר	מחיר כולל	מחיר לדונם
27/12/2007	9047/5	קדימה צורן	תעשייה	1,188	₪ 1,113,000	₪ 936,869
06/04/2007	9048/7	קדימה צורן		1,950	₪ 2,134,440	₪ 1,094,585
11/09/2007	9048/7	קדימה צורן		1,951	₪ 2,502,220	₪ 1,282,532
08/03/2007	9048/36	קדימה צורן		1,511	₪ 1,684,400	₪ 1,114,758
17/05/2007	9048/36	קדימה צורן		1,510	₪ 2,391,543	₪ 1,583,803
ממוצע						₪ 1,202,509
שטח אקו' לדונם						870
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח						₪ 1,382
מקדם מיקום ורמת פיתוח בהתחשב במועד					0.90	₪ 1,244

ניתוח זכויות הבניה לפי הצ/4-1/108 וכן הצ/4-1/100א

קומה	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
ק"ק	35.00%	350	1	350
ש"ש	5.00%	50	0.5	25
גלריה	20%	200	0.6	120
ק"א	35.00%	350	0.6	210
ש"ש	5.00%	50	0.3	15
חצר	60.00%	600	0.25	150
סה"כ				**870**

ממוצע לנתוני שנת 2007	**₪ 1,065**

שנת 2018 - נתוני מכר ומכרזי רמ"י

תאריך	גו"ח	מגרש	כתובת	יעוד	שטח במ"ר	פיתוח	הצעה זוכה	מחיר כולל פיתוח	מחיר לדונם כולל פיתוח
24/08/2018		50	מ.א עמק חפר	אזור תעשייה	6,593			₪ 15,750,000	₪ 2,388,897
13/06/2017	8388/10,12	27			10,857	₪ 4,972,073	₪ 17,000,180	₪ 21,972,253	₪ 2,023,787
13/06/2017	8388/10	29			13,370	₪ 6,122,845	₪ 22,060,500	₪ 28,183,345	₪ 2,107,954
11/07/2018		39			11,433			₪ 14,290,000	₪ 2,550,797
									₪ 2,267,859
שטח אקו'									865
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח									₪ 2,621.80
מקדם מיקום ורמת פיתוח								0.85	₪ 2,229

עסקה מס' 4 חלקים בעסקה - 0.49

תחשיב שטח אקו' - תב"ע עח/81/ 10

קומה	אחוזי בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
ק"ק	40.00%	400	1	400
ש"ש	10.00%	100	0.5	50
גלריה	2.50%	25	0.5	12.5
ק"א	40.00%	400	0.6	240
ש"ש	10.00%	100	0.3	30
גלריה	2.50%	25	0.3	7.5
חצר	50.00%	500	0.25	125
סה"כ				**865**

הוצאות פיתוח למכרז רמ"י מס' מר/271/2016 מיום 13/06/2017

בהתאם לחוברת המכרז סעיף (4.3.1) הסכום של הוצאות הפיתוח הנקוב בתוצאות המכרז הינו תשלום הוצ' פיתוח בגין השתתפות בהרחבת צומת הכניסה לאזור התעשיה וישולם לרמ"י. בנוסף יש לשלם תשלומי פיתוח לרשות המקומית במסגרת אגרות והיטלים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים. לפיכך בניתוח נתוני ההשוואה של מכרז רמ"י מס' מר/271/2016 מיום 13/06/2017 הובאו בחשבון הוצאות פיתוח שנגבו במכרז רמ"י מס' מר/121/2015 מיום 26/10/2015 צמודים למדד המחירים לצרכן ליום 13/06/2017.

נתוני שכירות לבית אריזה מתוך החלטות שמאי מכריע, ועדת השגות ושומות ifrs

מקור	גו"ח	מועד החלטה/ שומה	מיקום	מועד חוזה/מועד קובע	שוכר	שטח	דמ"ש למ"ר	הערות
שמאי מכריע	7811/1	7/4/20	מתחם נר בנים	2018	זר פור יו	863	₪ 22.5	
שמאי מכריע	7749/42-43	19/5/20	מושב בני דרור	6/3/16	לא צוין	1,800	₪ 27.8	1
שמאי מכריע	8016/315,316	30/1/23	אבן יהודה	24/1/17	לא צוין	4,128	₪ 25.3	2
				5/12/17	קלמניה	2,600	₪ 26.5	3
שמאי מכריע	9134/46	27/12/18	ניצני עוז	8/3/12		507	₪ 23.0	4
שומת ifrs	8350/53,59	7/3/19	כפר ויתקין, עמק חפר	31/12/18	שוכרים שונים	15,303	₪ 34.0	5
ממוצע							₪ 26.5	

1 דמי השכירות צוינו ביחס לנכס המצוי בגו"ח 7796/11 ו/או 7814/75 המצוי בסמוך לכביש מס' 4
2 חוזה שכירות בכפר ויתקין לאחסנה ואריזה של פטריות וירקות החוזה ל-5 שנים דמי השכירות נקבעו על בסיס לינארי בין 24 ל-29 ₪.
3 חוזה שירות לבית אריזה לתוצרת חקלאית. דמי השכירות נקבעו על בסיס לינארי בין 25 ל-30.9 לתקופה בת 5 שנים
4 דמי שכירות ששולמו בפועל עד 2015
5 דמי השכירות המשולמים בפועל, חלק מההסכים כוללים חצר, הערך בטבלה לאחר מתוך מקדם לחצר

ממוצע דמי שכירות לבית אריזה לשנת 2018	₪ 26.5	
שיעור היוון בתוספת 0.5%	8%	
שווי כבנוי	₪ 3,951	
יזמות	1.1	לפי ועדת השגות 38734
עלות בנייה	₪ 1,950	לפי ועדת השגות 38734
יתרה לקרקע	**₪ 1,642**	

ערכי בסיס

		0.6	0.70
שנה	שווי מ"ר תעשייה	בית אריזה	תעשייה חקלאית
1997	₪ 603	₪ 362	₪ 422
1998	₪ 649	₪ 389	₪ 454
1999	₪ 690	₪ 414	₪ 483
2000	₪ 756	₪ 454	₪ 529
2001	₪ 785	₪ 471	₪ 549
2002	₪ 830	₪ 498	₪ 581
2003	₪ 855	₪ 513	₪ 598
2007	₪ 1,065	₪ 639	₪ 746
2018	₪ 2,229	₪ 1,413	₪ 1,560

הערה לטבלה - בשנים בהם לא היו נתונים הערך נקבע המתקבל מקו מגמה על בסיס נתוני 1999 ,2000 ,2003 ו- 2007

כאמור ערך לבית אריזה לשנת 2018 – ממוצע שווי לתעשייה בכפוף למקדם והיוון דמי שכירות לבתי אריזה.

11. <u>תחשיבי השומה</u>

חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח קרקע של 23,365 מ"ר לפי בינוי בפועל של 7,825 מ"ר למטרת בית אריזה			
מועד קובע			**09/05/2018**
שטח			23,365
מהות השטח	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי ק"ק בית אריזה	7,825	1	7,825
סה"כ חצר	15,540		
חצר עד 50% תכסית	11,683	0.25	2,921
יתרת חצר	3,858	0.15	579
סה"כ אקוו'			11,324
התאמה לגודל - ממוצעת			0.95
סה"כ שטח אקוו' מתואם			10,758
שווי למ"ר אקוו' ל- 2018 בית אריזה			₪ 1,413
סה"כ שווי			**₪ 15,204,405**
במועגל			**₪ 15,204,000**

חלופה 2 - שווי זכויות לפי תב"ע מאושרת עבור מרכיב הקרקע לח"ח 14 בשטח 4,357 מ"ר למטרת תעשיה חקלאית כמפורט בתב"ע חש/1/23 ו- חש/23 הכולל 514 מ"ר ביעוד לדרך			
מועד קובע			**09/05/2018**
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח מגרש במ"ר	4,357		
עיקרי ק"ק	1,743	1	1,743
עיקרי ק"א	1,743	0.6	1,046
שטח ביעוד דרך	514	0.1	51
יתרת חצר	2,100	0.25	525
סה"כ שטח אקו'			3,365
שווי למ"ר אקוו' ל- 2018 תעשייה חקלאית			₪ 1,560
סה"כ שווי כולל פיתוח			₪ 5,249,619
במעוגל			**₪ 5,250,000**

חלופה 3 - שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת עבור מרכיב הקרקע לח"ח 15 בשטח 23,365 מ"ר למטרת תעשייה חקלאית כמפורט בתב"ע חש/1/23 ו- חש/23			
מועד קובע			**09/05/2018**
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח מגרש במ"ר	23,365		
שטח עיקרי קומת קרקע	9,346	1	9,346
שטח עיקרי קומה א'	9,346	0.6	5,608
סה"כ חצר	14,019		
חצר עד 50% תכסית	11,683	0.25	2,921
יתרת חצר	2,337	0.15	350
סה"כ שטח אקו'			18,225
שווי למ"ר אקוו' ל- 2018			₪ 1,560
סה"כ שווי כולל פיתוח			₪ 28,430,026
מתאם לגודל		0.95	₪ 27,008,525
במעוגל			**₪ 27,009,000**

חלופה 4- שווי זכויות הבעלות לשטח בינוי של 9,936 מ"ר למטרת בית אריזה			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק בית אריזה	9,936	1	9936
מקדם גודל			0.95
סה"כ שטח אקו'			9439.2
מועד	שווי למ"ר אקו''	סה"כ שווי	במועגל
2003	₪ 513	₪ 4,841,243	**₪ 4,841,000**
2002	₪ 498	₪ 4,701,542	**₪ 4,702,000**
2001	₪ 471	₪ 4,444,359	**₪ 4,444,000**
2000	₪ 454	₪ 4,282,841	**₪ 4,283,000**
1999	₪ 414	₪ 3,905,029	**₪ 3,905,000**
1998	₪ 389	₪ 3,672,811	**₪ 3,673,000**
1997	₪ 362	₪ 3,415,628	**₪ 3,416,000**

חלופה 5- שווי זכויות הבעלות לשטח בינוי של 9,936 מ"ר למטרת תעשיה ואחסנה חקלאית לכל שנת עבר			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	9,936	1	9936
מקדם גודל			0.95
סה"כ שטח אקו'			9439.2
מועד	שווי למ"ר אקו''	סה"כ שווי	במועגל
2003	₪ 598	₪ 5,648,117	**₪ 5,648,000**
2002	₪ 581	₪ 5,485,133	**₪ 5,485,000**
2001	₪ 549	₪ 5,185,086	**₪ 5,185,000**
2000	₪ 529	₪ 4,996,648	**₪ 4,997,000**
1999	₪ 483	₪ 4,555,867	**₪ 4,556,000**
1998	₪ 454	₪ 4,284,946	**₪ 4,285,000**
1997	₪ 422	₪ 3,984,900	**₪ 3,985,000**

חלופה 6- שווי זכויות הבעלות לשטח בינוי של 218 מ"ר למטרת תעשייה ואחסנה חקלאית לכל שנת עבר			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק תעשייה ואחסנה	218	1	218
מקדם גודל			1.1
סה"כ שטח אקו'			239.8
מועד	שווי למ"ר	שווי	במועגל
2003	₪ 598	₪ 143,489	**₪ 143,000**
2002	₪ 581	₪ 139,348	**₪ 139,000**
2001	₪ 549	₪ 131,726	**₪ 132,000**
2000	₪ 529	₪ 126,938	**₪ 127,000**
1999	₪ 483	₪ 115,740	**₪ 116,000**
1998	₪ 454	₪ 108,858	**₪ 109,000**
1997	₪ 422	₪ 101,235	**₪ 101,000**

חלופה 7- שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח קרקע 27,090 מ"ר לפי בינוי בפועל של 7,825 מ"ר למטרת בית אריזה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח מגרש במ"ר	27,090		
עיקרי ק"ק	7,825	1	7825
סה"כ חצר	19,265		
חצר עד 50%	13,545	0.25	3386.25
יתרת חצר	5,720	0.15	858
סה"כ שטח אקוו'			12069.3
מקדם לגודל			0.95
סה"כ שטח אקוו' מתואם			11,466
שווי למ"ר אקוו' ל- 2007 בית אריזה			₪ 639
סה"כ שווי			₪ 7,329,785
במועגל			**₪ 7,330,000**

חלופה 8- שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות לשטח קרקע 23,365 מ"ר לפי בינוי בפועל של 7,825 מ"ר למטרת בית אריזה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח מגרש במ"ר	23,365		
עיקרי קומת קרקע (בית אריזה)	7,825	1	7825
סה"כ חצר	15,540		
חצר עד 50% תכסית	11,683	0.25	2920.625
יתרת חצר	3,858	0.15	578.625
סה"כ שטח אקוו'			11324.3
מתאם לגודל			0.95
סה"כ שטח אקוו' מתואם			10,758
שווי למ"ר אקוו' ל- 2007 בית אריזה			₪ 639
סה"כ שווי			₪ 6,877,338
במועגל			**₪ 6,877,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמגרש 15/1 בהתאם לתכנית חש/1/23 (חלק מהמגרש) המהווה חלק מחלקות 14 ו-15 בגוש 7739, הממוקם ביישוב תל יצחק, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין רכישת זכויות חדשות/ עדכון זכויות, בחלופות הבאות:

חלופה 1: 15,204,000 ₪ (חמישה עשר מיליון מאתים וארבעה אלף ₪).

חלופה 2: 5,250,000 ₪ (חמישה מיליון מאתיים חמישים אלף ₪).

חלופה 3: 27,009,000 ₪ (עשרים ושבעה מיליון ותשעת אלפים ₪).

חלופה 4:

מועד	שווי כולל פיתוח במועגל	
2003	4,841,000 ₪	ארבעה מיליון שמונה מאות ארבעים ואחד אלף ₪
2002	4,702,000 ₪	ארבעה מיליון שבע מאות ושניים אלף ₪
2001	4,444,000 ₪	ארבעה מיליון ארבע מאות ארבעים וארבעה אלף ₪
2000	4,283,000 ₪	ארבע מיליון מאתיים שמונים ושלושה אלף ₪
1999	3,905,000 ₪	שלושה מיליון תשע מאות וחמישה אלף ₪
1998	3,673,000 ₪	שלושה מיליון שש מאות שבעים ושלושה אלף ₪
1997	3,416,000 ₪	שלושה מיליון ארבע מאות ושישה עשר אלף ₪

חלופה 5:

מועד	שווי כולל פיתוח במועגל	
2003	5,648,000 ₪	חמישה מיליון שש מאות ארבעים ושמונה אלף ₪
2002	5,485,000 ₪	חמישה מיליון ארבע מאות שמונים וחמישה אלף ₪
2001	5,185,000 ₪	חמישה מיליון מאה שמונים וחמישה אלף ₪
2000	4,997,000 ₪	ארבע מיליון תשע מאות תשעים ושבעה אלף ₪
1999	4,556,000 ₪	ארבעה מיליון חמש מאות חמישים ושישה אלף ₪
1998	4,285,000 ₪	ארבע מיליון מאתיים שמונים וחמישה אלף ₪
1997	3,985,000 ₪	שלושה מיליון תשע מאות שמונים וחמישה אלף ₪

חלופה 6:

מועד	שווי כולל פיתוח במועגל	
2003	143,000 ₪	מאה ארבעים ושלושה אלף ₪
2002	139,000 ₪	מאה שלושים ותשעה אלף ₪
2001	132,000 ₪	מאה שלושים ושניים אלף ₪
2000	127,000 ₪	מאה עשרים ושבעה אלף ₪
1999	116,000 ₪	מאה ושישה עשר אלף ₪
1998	109,000 ₪	מאה ותשעה אלף ₪
1997	101,000 ₪	מאה ואחד אלף ₪

חלופה 7: 7,330,000 ₪ (שבעה מיליון שלוש מאות ושלושים אלף ₪).

חלופה 8: 6,877,000 ₪ (שישה מיליון שמונה מאות שבעים ושבעה אלף ₪).

הערכים הנקובים ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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