תאריך עברי:	ד'/סיון/תשפ"ג
תאריך לועזי:	24/05/2023
מס' תיק רמ"י:	203007538
מספרינו (אופק):	47715
לקביעת שכ"ט:	7.0 יח' שומה

לכבוד:

גב' סיגל קלימי	מר דרור פרסה	מר זיו כהן
צוות לקידום עסקות חקלאי נחלות, מרחב מרכז, רמ"י. בדוא"ל:	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י בדוא"ל:	שמאי מקרקעין מטעם המשיג בדוא"ל:
sigalk@land.gov.il	dror@dp-group.co.il	ziv@ziv-cohen.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 4351 חלקה 34 (חלק), נחלה 36[2], רח' ז'בוטינסקי 42, מושב נווה דורון (באר יעקב)

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 29/03/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות של מרכיב הקרקע לחנות ממכר בשטח 25.96 מ"ר הממוקמת בתחום הנחלה שבנדון, זאת לצורך גביית תשלום בגין דמי חכירה מהוונים בגין רכישת זכויות חדשות/עדכון זכויות.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דרור פרסה מיום 24/08/2022 - **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר זיו כהן מיום 28/12/2022 – **להלן: "המשיג".**

1.3 בתאריך 14/05/2023 התקיים דיון במערכת זום בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 14/05/2023, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים[3].

1.4 לא התקבל מהצדדים כל חומר נוסף לאחר הדיון.

1.5 הצדדים חלוקים בנושא גישת השומה, ערכי שווי, נתוני ההשוואה ומקדמי התאמה.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב'.

[2] לפי תב"ע מ/6/436.

[3] מועד השלמת המסמכים קוצר לאחר שביום 17/05/2023, התקבלו הודעות מאת שמאי הצדדים כי אין להם הערות לפרוטוקול הדיון.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	4351
חלקה:	34 (חלק)
שטח חלקה רשום:	28,404 מ״ר
שטח נישום:	25.96 מ״ר[4]
מהות הנכס:	קרקע לחנות בנחלה
כתובת עירונית:	נחלה 36, רח׳ ז׳בוטינסקי 42, מושב נווה דורון (באר יעקב)

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וכולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיב, דהיינו 24/08/2022.

5. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך ביום 16/05/2023 ע״י מר אמין חמוד, מתמחה, וביום 21/05/2023 ע״י החו״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע לחנות הבנויה בתחום נחלה חקלאית הידועה כחלק מחלקה 34 בגוש 4351, הממוקמת ברח׳ ז׳בוטינסקי 42, מושב נווה דורון (באר יעקב).

6.1 הסביבה:

מושב נווה דורון נמצא בתחום השטח המוניציפלי של המועצה המקומית באר יעקב, וממוקם במזרח העיר, בסמוך וממערב לעיר רמלה.

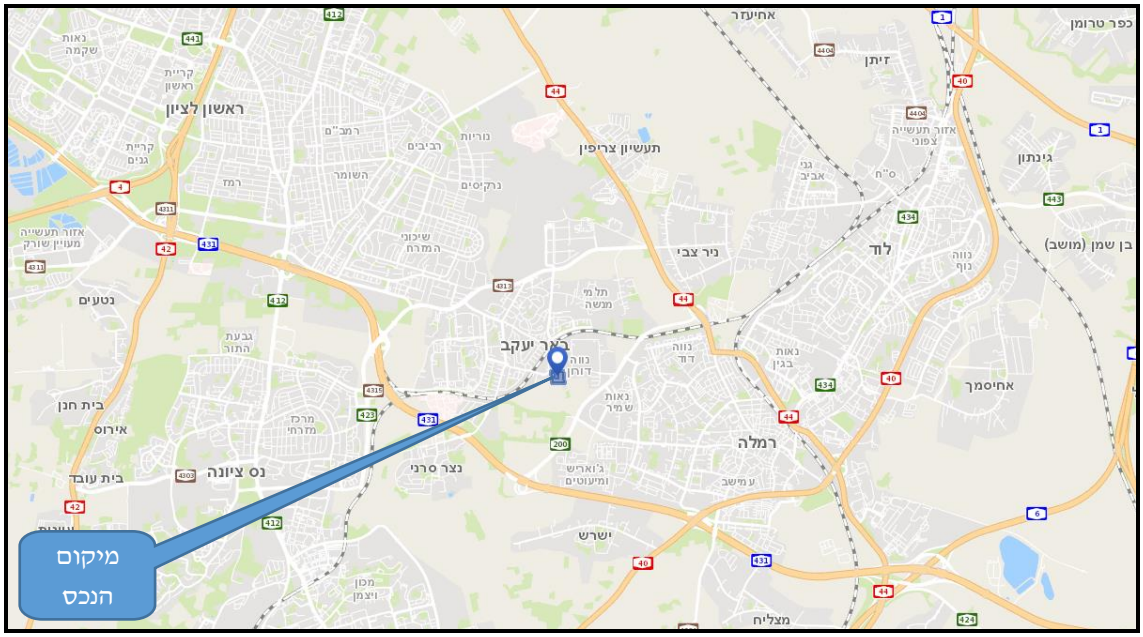
הסביבה כפרית-חקלאית, מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע (נחלות, משקי עזר ומגרשי מגורים), מבנים המשמשים לחקלאות, מלאכה ומסחר ומבני ציבור.

רחוב ז׳בוטינסקי הינו רחוב ראשי החוצה את המושב ומתחבר בין כביש 200 ממזרח למרכז באר יעקב ממערב.

הפיתוח הסביבתי הינו מלא.

[4] בהתאם לטבלת חישוב שטחים מאושרת ע״י רמ״י מיום 27/03/2023 שצורפה לבקשה להיתר.

תרשים סביבת הנכס:



6.2 הנכס:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע לחנות הבנויה בתחום נחלה חקלאית הידועה כחלק מחלקה 34 בגוש 4351, הממוקמת ברח' ז'בוטינסקי 42 במושב נווה דורון.

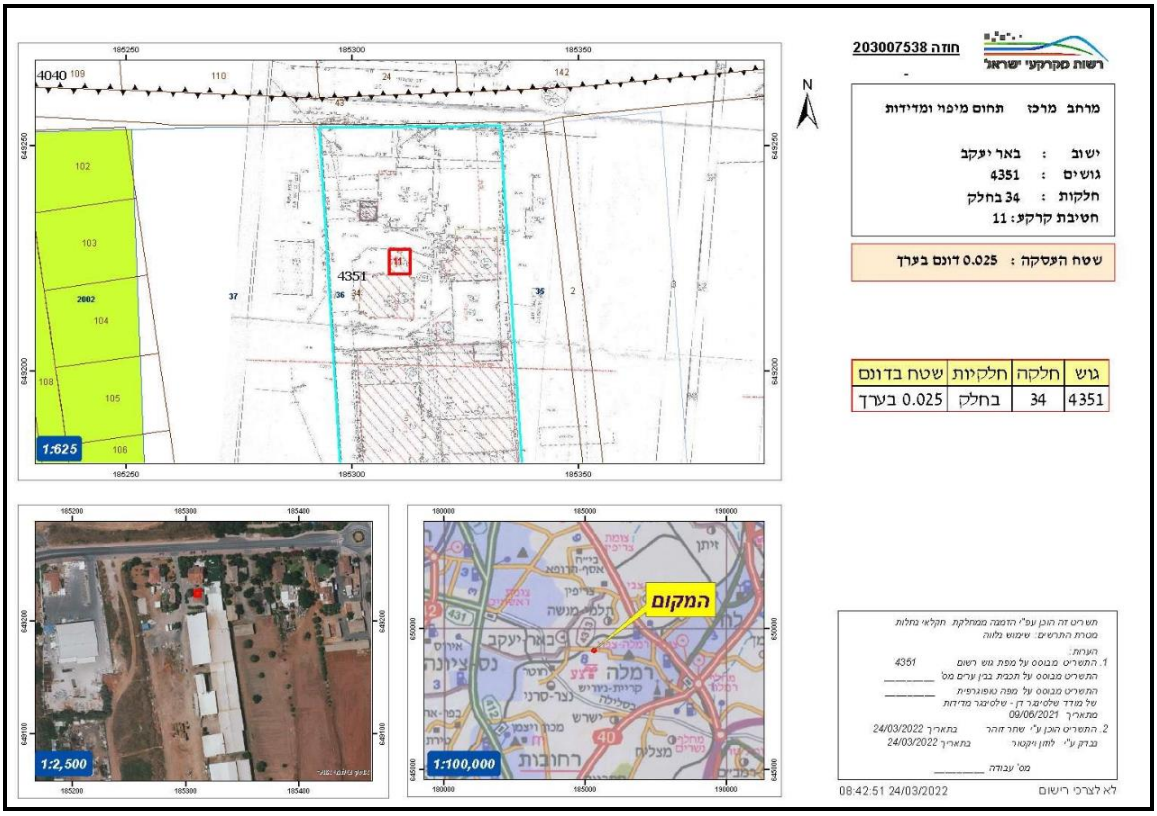
שטחה הרשום של החלקה 28,404 מ"ר, צורתה לא רגולרית והיא בעלת חזית צפונית הפונה לרח' ז'בוטינסקי.

שטח חלקה א' של נחלה מס' 36 הינו כ- 10,327 מ"ר[5] והיא ממוקמת בצדו המזרחי של חלקה 34.

נכון למועד הביקור בנכס ובהתאם לתשריט ולטבלת חישוב שטחים שהועברו מרמ"י, החנות שבנדון משמשת לממכר גבינות, שטחה 25.96 מ"ר והיא מסומנת במספר 11. החנות ממוקמת בעורף בית מגורים ותיק הבנוי בחזית. ברחבי הנחלה קיימים מבנים נוספים שאינם מהווים חלק מחוות דעת זו.

[5] בהתאם לדף מידע תכנוני שהופק מאתר הוועדה ביום 10/05/2023.

להלן תשריט רמ"י מיום 24/03/2022:



תמונות מהנכס:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 09/05/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 4351 חלקה 34 ; רשות – מ.מ. באר יעקב.

שטח רשום: 28,404 מ״ר.

בעלות: רשות הפיתוח – בשלמות.

הערות:
- קיימות מספר הערות על צווי הריסה, שאינם מתייחסות לנכס הנדון.
- הערה על אי התאמה תקנה 29 מיום 10/05/2022 לטובת הוועדה המקומית מצפה אפק, בדבר אי התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון (לא ידוע אם ההערה מתייחסת לנכס הנדון).

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה מאת רמ״י.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

מס' תכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף	מהות
תגפ/436	327	07/01/1954	תכנית מפורטת למושב עובדים
ממ/4/436	1584	04/12/1969	שינוי קווי בניין
ממ/825	2820	03/06/1982	תכנית מתאר באר יעקב
ממ/6/436	2918	08/05/1983	איחוד וחלוקה, קביעת יעודים ואזורים
ממ/1012	3031	01/03/1984	שינוי לתכנית מתאר
ממ/1/10004	3193	03/05/1985	תכנית מרתפים
ממ/10006	3487	23/09/1987	קביעת הוראות לקירוי חיצוני (גגון)
ממ/10008	3574	31/07/1988	קירות חוצצים בין חצרות
ממ/2/10004	3654	04/05/1989	תכנית מרתפים
ממ/מק/1/1012	5381	22/03/2005	בריכות שחיה בנווה דורון
455-0557835	9587	04/05/2021	תכנית מתאר כוללנית באר יעקב

8.2. רישוי:

הועברה לידנו בקשה להיתר 3336644547 בנכס הנדון, בה מבוקשת הקמת סככות דיר, מתבן ומרכז מזון, סככה לציוד חקלאי וטיפולים, מחסן חקלאי וסככה, תוספת למחלבה קיימת.
בהתאם לטבלת חישוב שטחים מאושרת ע"י רמ"י מיום 27/03/2023 שצורפה לבקשה להיתר, הנכס הנדון מהווה חנות מכירה המסומנת בתשריט כמבנה מס' 11 ושטחה 25.96 מ"ר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע"מ וכולל הוצאות הפיתוח** בשומות הצדדים:

שמאי המשיב	שמאי המשיג
₪ 224,152	₪ 49,500

9.2 סיכום שומת המשיב:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות וחילוץ יתרה לקרקע מדמ"ש מבוקשים לחנויות ועל גישת החילוץ מעסקות מכר לנכסי מסחר, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנשוא השומה. להלן נתוני ההשוואה שהציג המשיב[6]:

- 4 נתוני דמ"ש לחנויות בערים רמלה ובאר יעקב, בשטח 32-65 מ"ר. לאחר הפחתה למו"מ 0.9, דמ"ש חודשיים ממוצעים ומתואמים למ"ר 105 ₪.
- 6 עסקאות מכר לחנויות בעיר רמלה מהשנים 2021-2022, בשטח 136-439 מ"ר.
- מניתוח העסקאות ומתן מקדם משוקלל 40% לעסקאות בגישת היוון הכנסות ו- 60% לעסקאות השוואה בגישת החילוץ התקבל שווי מ"ר בנוי משוקלל 21,615 ₪ ושווי מ"ר מבונה 8,635 ₪.

9.2.2 עקרונות התחשיב:

- שיעור היוון למסחר – 6.9%, בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי.
- לחילוץ יתרה לקרקע ניכה יזמות בשיעור 20% ותרומת מחוברים 6,500 ₪ למ"ר.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:

  - התאמה למו"מ – 0.9.

  - התאמה למיקום ביחס לנתוני השוואה קרובים לבנייני מגורים – 0.75.

9.2.3 תחשיב השומה:

חלופה 1 - שווי מרכיב הקרקע של חנות בנחלה

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
חנות	25.96	1	25.96
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 8,635
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 224,152**

[6] ליתר פירוט ר' עמוד 9 לשומת המשיב.

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת היוון הכנסות דמ"ש לאחסנה ותעשיה וחילוץ יתרה לקרקע ממושבים במחוז מרכז[7], נתוני ההשוואה אותרו מתוך הכרעות בהשגה ראשונה במושבים גבעת כ"ח ועזריה. מניתוח העסקאות התקבלו דמ"ש חודשיים לתעשייה ואחסנה ממוצעים ומתואמים למ"ר 33 ₪ ושווי מ"ר מבונה 2,304 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שיעור היוון לתעשיה – 7.7%, בהתאם להחלטות ועדת השגות, הביא בחשבון תוספת 1% לשיעורי התשואה שפורסמו בסקירות השמאי הממשלתי בנכסים מניבים.
- לחילוץ יתרה לקרקע ניכה יזמות בשיעור 20% ותרומת מחוברים 2,000 ₪ למ"ר.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:

  - התאמה למו"מ – 0.9.
  - התאמה לגודל ביחס לשטח ממוצע של נתוני ההשוואה 212 מ"ר – 1.05.
  - התאמה לזמן ביחס למועד ממוצע של נתוני ההשוואה 13/11/2020 – 1.05.
- גישת השומה – לצורך קביעת שווי לפל"ח במושבים, יש להסתמך על גישת היוון הכנסות מדמ"ש לאחסנה ותעשיה ממושבים בסביבה ולא על נתוני השוואה בעיר, כפי שנקט המשיב. גישה זו תואמת להחלטות ועדת השגות והכרעות בהשגה ראשונה שדנו בנושא[8], שכן נתונים אלו משקפים בצורה הנכונה ביותר את כל היתרונות והחסרונות של שכירות במושב לעומת עיר, לרבות מיקום, חשיפה, מגבלות שטח וגודל ועוד.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בתחשיב השומה:

  - מקדם התאמה למסחר – 1.2.
  - מקדם הפחתה בגין אי סחירות – 0.85.
  - מקדם הפחתה בגין שימוש מוגבל לחנות לממכר גבינות אשר מיוצרות בנחלה עצמה – 0.9.
  - מקדם הפחתה בגין מיקום סמוך לרכבת – 0.9.

9.3.3. תחשיב השומה:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
חנות	25.96	1	25.96
שווי מ"ר מבונה לתעשיה ואחסנה			₪ 2,304
מקדם התאמה למסחר			1.2
הפחתה בגין אי סחירות			0.85
הפחתה בגין שימוש מוגבל			0.9
הפחתה בגין מיקום סמוך לרכבת			0.9
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 49,500**

[7] ליתר פירוט ר' עמוד 12 לשומת המשיג.

[8] במושבים נווה ימין, שעלבים, רמת רזיאל, עזריה ועוד.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים ביום 14/05/2023 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- **גישת השומה** – שומת רמ"י מבוססת על נתוני השוואה מבאר יעקב ורמלה שמהווים סביבה עירונית. בהתאם להחלטות רבות של ועדת השגות המפורטות בשומת ההשגה, יש להתבסס על נתונים ממושבים ולהביא בחשבון מקדם התאמה למסחר.
- **שימוש מוגבל** – מדובר בחנות לממכר גבינות, שהינה שימוש נלווה לחקלאות. לא ניתן להסב את החנות לשימושים אחרים (כמו למשל למספרה) ולכן נדרשת הפחתה.
- **אי סחירות** – בהתאם להחלטות רבות של ועדות השגות המפורטות בשומת ההשגה, יש להביא בחשבון הפחתה לאי סחירות.
- **מיקום הנכס** –

- אמנם נווה דורון מהווה חלק מהעיר באר יעקב אך הוא מתנהל כמושב עצמאי לכל דבר ועניין.
- יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשל קירבה לתחנת רכבת. בהתאם לתכניות ארציות תוואי המטרו התת קרקעי עובר בשטח הנחלה.

- **סבירות ערכי השווי** –

- שווי מ"ר מבונה למסחר שנקבע בשומת רמ"י כ- 8,600 ₪, הינו לאחר התאמה למיקום. מדובר בשווי גבוה ולא סביר.
- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 30/03/2023 במושב טירת יהודה, נקבע שווי מ"ר מבונה לאחסנה 1,810 ₪ למועד קובע 21/08/2022.
- בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 26/01/2023 במושב אחיסמך, נקבע שווי מ"ר מבונה לאחסנה 2,035 ₪ למועד קובע 20/06/2022.

9.4.2. **<u>טענות המשיב:</u>**

- **גישת השומה** –

- כל שומת ההשגה מבוססת על נתוני השוואה לאחסנה. יש להיצמד להזמנת השומה ולמהות החלופה המבוקשת, שהינה "חנות ממכר".
- בהיעדר נתוני השוואה למסחר מהמושב עצמו או במושבים בסביבה, הדבר הנכון הוא להסתמך על נתוני השוואה למסחר מהערים הסמוכות, בהתאמות הנדרשות.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון. הפער בין הצדדים נובע, בין היתר, מגישת השומה שננקטה על ידי הצדדים ומסד נתוני ההשוואה שהובא בחשבון.

שומת המשיב מבוססת על גישת היוון הכנסות וגישת החילוץ לנתוני דמ"ש ומכר למסחר בערים באר יעקב ורמלה, תוך מתן מקדם הפחתה למיקום, בעוד שומת המשיג מבוססת על גישת היוון הכנסות דמ"ש וחילוץ יתרה לקרקע לנכסי אחסנה ותעשיה ממושבים בסביבה, זאת בהתאמה למסחר.

הנכס הנדון מהווה קרקע לחנות הבנויה בתחום נחלה חקלאית. מביקור בנכס, התרשמתי כי הסביבה כפרית-חקלאית וכן, כי מושב נווה דורון מתנהל באופן עצמאי, זאת למרות השתייכותו המוניציפלית לעיר באר יעקב.

אופי הפעילות העסקית בערים או באזורי תעשיה עירוניים שונה לחלוטין מאופי הפעילות הנעשית ביישובים כפריים. ההבדלים מתבטאים, בין היתר, בשימושים, ברמת פיתוח, ברמת חשיפה, בהיקף זכויות בניה ועוד. האמור נכון ביתר שאת במקרה הנדון, בו נשוא השומה ממוקם בעורף בית מגורים המצוי בתחום נחלה חקלאית.

לאור האמור ובהיעדר נתוני השוואה למסחר מהמושב עצמו או במושבים בסביבה, אני סובר כי הגישה המתאימה ביותר לבחינת השווי הינה גישת היוון הכנסות בשילוב גישת החילוץ לנתוני דמ"ש לשימושי אחסנה ותעשיה במושבים בסביבה בעלי מאפיינים דומים, זאת תוך מתן מקדם התאמה למסחר. יוער כי הכרעתי זאת תואמת החלטות שונות של ועדת השגות שעסקו בסוגיה[9].

בפרק העקרונות אתייחס בהרחבה ליתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

[9] ר' החלטת ועדת השגות מיום 11/11/2020 בקיבוץ שעלבים והחלטת ועדת השגות מיום 07/04/2022 בקיבוץ צרעה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה:**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה אף על פי שבפועל הנכס כולל מחוברים.

10.2.2. **נתוני השוואה:**

כאמור, בשומה זו התבססתי על עסקות היצע דמ"ש לנכסי אחסנה ממושבים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות למו"מ (5%-) ולגודל, בהתחשב בשטח הנכס 25.96 מ"ר (5% עד 20%).

10.2.3. **התאמה למסחר:**

בהחלטת ועדת השגות מיום 21/08/2019 בקיבוץ העוגן התבססה הוועדה על נתוני דמ"ש חוזיים בנכסים מושא ההכרעה. מבדיקת היחס בין דמ"ש בנכסים מסחריים לבין דמ"ש בנכסים לתעשייה ומלאכה, נמצא שדמ"ש למסחר גבוהים בכ- 30% מדמ"ש לתעשייה. יחס זה היווה בסיס לקביעת ערכי שווי למסחר במסגרת החלטות ועדת השגות בקיבוצים שעלבים וצרעה, ולפיכך בחרתי להביאו בחשבון גם בהכרעה זו.

10.2.4. **אי סחירות:**

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 12/12/2013, יש להתייחס ולהביא בחשבון את מגבלת אי הסחירות בשומות הנערכות למרכיב פל"ח בנחלה היות והמגבלה יורדת לשורשם של מאפייני הנכס ותכונותיו.

הנכס הנדון מהווה קרקע לחנות הבנויה בתחום נחלה חקלאית ומשכך, הובא על ידי בחשבון מקדם התאמה לאי סחירות בשיעור 0.85.

10.2.5. **שימוש מוגבל:**

לטענת המשיג, החנות שבנדון מהווה שימוש נלווה לחקלאות ומשמשת בפועל לממכר גבינות אשר מיוצרות בנחלה עצמה, לא ניתן להסב את השימוש בחנות לשימושים מסחריים אחרים ולכן נדרשת הפחתה לשימוש מוגבל.

בהתאם להזמנת השומה, החלופה המבוקשת הינה לשווי זכויות הבעלות בקרקע בהתאם לייעוד המותר ולהיקף השימוש המבוקש, דהיינו, חנות ממכר בשטח 25.96 מ"ר.

בתכנית הבקשה להיתר אין פירוט לגבי אופי השימושים המותרים או המבוקשים בחנות ומשכך, מאחר והשומה מבוססת הנחה לקרקע ריקה ופנויה, השימוש הנעשה בפועל בחנות אינו רלוונטי למטרת השומה.

10.2.6. **רכבת ומטרו:**

מאחר ובמקרה דנן אנו עוסקים בנכס מסחרי, לא קיבלתי את טענת המשיג כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין קירבה לתחנת רכבת ולתוואי המטרו שיעבור בתחום הנחלה.

10.2.7. **<u>שיעור היוון:</u>**

שיעור ההיוון חושב בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2022 לשימושי מסחר, בתוספת 0.6% לסיכון / פריפריה.

10.2.8. **<u>שיעור יזמות ועלויות בניה:</u>**

לאור העובדה כי נתוני ההשוואה מהווים לרוב מבנים לא חדשים, מבניה קלה ובסטנדרט גימור פשוט הממוקמים בעורף מבני המגורים, הובאו על ידי בחשבון רווח יזמי בשיעור 10% ועלויות בניה למבני תעשיה בהתאם למחירון "דקל", המאפיינים את המבנים בנתוני ההשוואה.

10.2.9. **<u>הוצאות הפיתוח הסביבתי:</u>**

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.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

נתוני היצע דמ"ש לאחסנה במושבים בסביבה (מקור נתונים: מערכת BMBY)

תאריך	מושב	שטח בנוי (מ"ר)	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	התאמה למו"מ	התאמה לגודל	דמ"ש מתואם
16/09/2022	עזריה	130	₪ 4,000	₪ 31	0.95	1.1	₪ 32.2
29/07/2022	יציץ	400	₪ 16,000	₪ 40	0.95	1.15	₪ 43.7
10/07/2022	מצליח	1,000	₪ 45,000	₪ 45	0.95	1.2	₪ 51.3
06/07/2022	גינתון	1,000	₪ 35,000	₪ 35	0.95	1.2	₪ 39.9
29/03/2022	כפר טרומן	250	₪ 9,500	₪ 38	0.95	1.15	₪ 41.5
03/03/2022	עזריה	50	₪ 3,000	₪ 60	0.95	1.05	₪ 59.9
17/02/2022	גמזו	180	₪ 7,700	₪ 43	0.95	1.1	₪ 44.7
25/01/2022	בית עריף	130	₪ 4,000	₪ 31	0.95	1.1	₪ 32.2
15/11/2021	בן שמן	80	₪ 3,000	₪ 38	0.95	1.05	₪ 37.4
14/11/2021	עזריה	350	₪ 8,750	₪ 25	0.95	1.15	₪ 27.3
07/11/2021	בית אלעזרי	300	₪ 8,000	₪ 27	0.95	1.15	₪ 29.1
24/08/2021	בית עריף	70	₪ 2,500	₪ 36	0.95	1.05	₪ 35.6
ממוצע (ללא חריגים)							**₪ 36.4**

חילוץ לשווי מ"ר מבונה:

דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר		₪ 36.4
סה"כ דמ"ש שנתי		₪ 436
שיעור היוון		7.3%
שווי מ"ר בנוי		₪ 5,977
בניכוי רווח יזמי	10%	₪ 5,434
עלויות בניה		-₪ 2,000
שווי מ"ר מבונה לתעשיה ואחסנה		**₪ 3,434**

11. תחשיב השומה:

חלופה 1 - שווי מרכיב הקרקע של חנות בנחלה

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
חנות	25.96	1	25.96
שווי מ"ר מבונה לתעשיה ואחסנה			₪ 3,434
מקדם התאמה למסחר			1.3
הפחתה בגין אי סחירות			0.85
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 98,500**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל אמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 34 בגוש 4351, הממוקם בנחלה 36, רח' ז'בוטינסקי 42, במושב נווה דורון (באר יעקב), כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין דמי חכירה מהוונים בגין רכישת זכויות חדשות/עדכון זכויות הינה:

98,500 ₪ (תשעים ושמונה אלף וחמש מאות ₪).

הערך הנקוב אינו כולל 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,

יאיר פרידמן
שמאי מקרקעין
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u> מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.