

תאריך עברי: ג'אב/תשע"ז  
תאריך לועזי: 26/7/2017  
מס' תיק רמ"י: א52041471  
מספרינו (אופק): 30321  
לקביעת שכ"ט: 7.5 יח' שומה

לכבוד:

מר ניצן מקובר	מר חזי נחום	גב' אורית גולדין
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין	צוות לקידום עסקאות חקלאי משבצת
בדוא"ל:	בדוא"ל:	מרחב עסקי מרכז, רמ"י
<a href="mailto:makovern@012.net.il">makovern@012.net.il</a>	<a href="mailto:nahom334@013.net">nahom334@013.net</a>	בדוא"ל: <a href="mailto:oritk@land.gov.il">oritk@land.gov.il</a>

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304**  
**גוש 7785 חלקה 15 (חלק), קרקע בשימוש למשתלה, תל מונד**

**1. מבוא ומטרת השומה:**

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 6/3/2017, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכויות הבעלות לפי השימוש בפועל בקרקע, זאת לצורך חישוב גובה דמי שימוש בגין הסדרת שימושים שלא כדין.
- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר חזי נחום ביום 3/11/2016 – להלן: "המשיב"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר גבריאל רינצקי באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר ניצן מקובר מיום 11/12/2016 – להלן: "המשיג".
- 1.3. בתאריך 3/4/2017 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 3/4/2017, תוך קביעת לוח להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מסוף חודש 30/4/2017.
- 1.4. בזמן הדיון הועברו לידנו משמאי המשיג המסמכים הבאים:
  - 1.4.1. מסמך ממנהל מחלקת רישוי ופיקוח במועצה המקומית תל מונד מתאריך 8/2/2016 אשר לפיו שטח המכירה אינו עולה על 56 מ"ר.
  - 1.4.2. דוח הכנסות של משתלה בתל מונד לשנים 2014-2016.
  - 1.4.3. לא הועברה תגובה נוספת.
- 1.5. הצדדים חלוקים על אופן חלוקת השטח המיועד לאחסנה וגידול, לעומת השטח המיועד למכירה ותצוגה, כמו כן, הצדדים חלוקים לגבי הגישה השמאית הנכונה אשר מביאה לשימוש הטוב והיעיל בנכס למטרת השומה.

## 2. זיהוי הנכס:

גוש :	7785
חלקה :	15 (בחלק)
שטח חלקה	29,814 מ"ר.
מהות הנכס :	חלק מחלקה ביעוד חקלאי בשימוש למשתלה
שטח נשום :	923 מ"ר מהחלקה הנדונה .
מיקום הנכס :	חטיבת קרקע מדרום לדרך מס' 5522 (דרך הלורד) ומזרח לכביש מס' 4, תל מונד

## 3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

## 4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריכים 6/2014, 6/2015 ו- 5/2015.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 16/7/2017 על ידי הח"מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו חלק מחלקה ביעוד חקלאי אשר שימש כמשתלה, בתחום שיפוט המועצה מקומית תל מונד. השטח הרשום של החלקה הינו 29,814 מ"ר, שטח נשוא השומה הינו חטיבת קרקע בשטח 923 מ"ר מתוך חלקה זו.

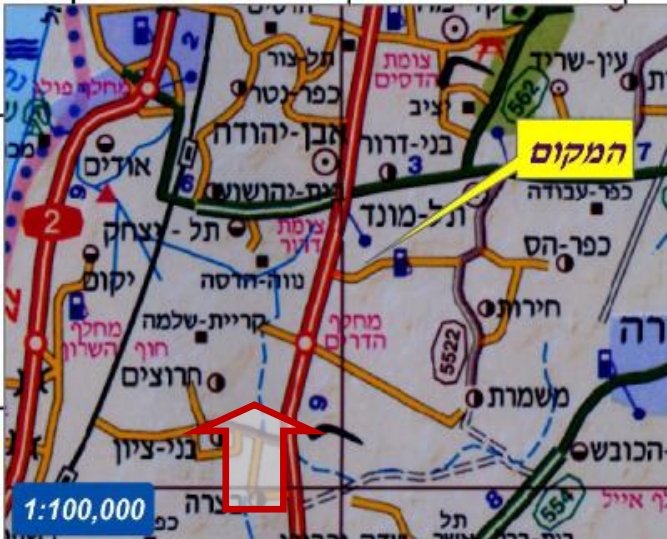
### 6.1 הסביבה:

סביבת הנכס מאופיינת בשטחים חקלאיים המצויים תחת תחום השיפוט של מועצה מקומית תל מונד. הישוב תל מונד גובל במזרח במושב כפר הס ובדרך מס' 5531, בדרום במושב חרות, במערב בכביש 4 ובצפון במושב עין ורד, בכביש 553 ובמועצה מקומית קדימה-צורן. להלן גבולות חטיבת הקרקע בה מצוי נשוא השומה : מצפון : דרך מס' 5522, (דרך הלורד). ממערב : כביש מס' 4, (מדרום מערב תחנת תדלוק) ממזרח : שטחים חקלאיים אשר אחריהם שכונות מגורים. מדרום : שטחים חקלאיים.

**תרשים מיקום הנכס בסביבה הקרובה**

תצ"א חטיבת הקרקע

מיקום הישוב באזור



**6.2. הנכס:**

חטיבת הקרקע ממוקמת כ- 250 מטר ממזרח לכביש 4, ו- כ- 30 מטר מדרום לכביש 5522 המתפצל לכיוון מזרח מכביש 4.

ביום הביקור בנכס חטיבת הקרקע מגודרת חלקית, כמו כן נמצאת עליה בעיקר צמחיה טבעית ומעט מצע גרוס. הנכס שבנדון מהווה חטיבת קרקע ביעוד חקלאי אשר שימשה בעבר כמשתלה, צורתה רגולרית דמוית מלבן, בשטח 923 מ"ר.

**תמונות מהנכס**



## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

### 7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, אשר הופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 13/7/2017, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 7785 חלקה 15; רשות מקומית – מ.מ. תל מונד

שטח רשום: 29,814.00 מ"ר<sup>1</sup>

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.

הערות: -

### 7.2. הסכם חכירה:

לא הוצג לפנינו.

## 8. המצב תכנוני:

### 8.1. להלן התוכניות בתוקף החלות על הנכס הנדון:

אין מחלוקת בעניין המצב התכנוני.  
להלן תוכניות בניין עיר בתוקף מאתר רמ"י, החלות על המגרש הנדון:

מספר תוכנית	י.פ.	מתן תוקף	תאור
הצ/27	552	22/08/1957	תוכנית מפורטת גלילית
הצ/0-3/1	2888	31/01/1983	תכנית מפורטת
הצ/0/1/5	3931	17/10/1991	תכנית מתאר
הצ/0-3/1/ב	4122	17/06/1993	תכנית מפורטת
תמ"מ/21/3	5236	12/11/2003	תכנית מתאר מחוזית

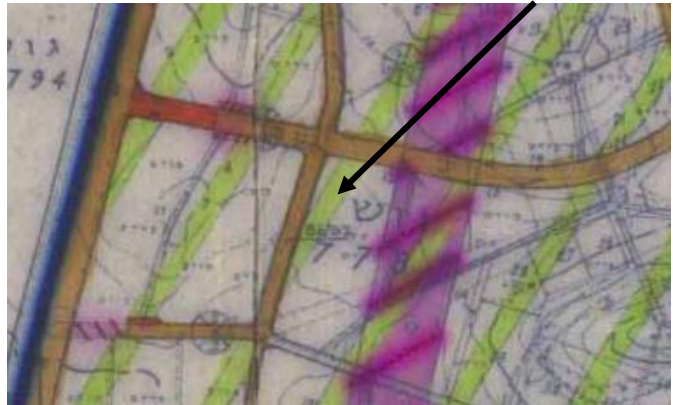
מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תוכנית מתאר מקומית מס' הצ/0/1/5 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3911, בתאריך 17/10/1991, מטרתה העיקרית של התוכנית הינה קביעת שימושי קרקע, הוראות ומגבלות לבניה.

עפ"י תכנית זו הנכס שבנדון מיועד כאזור חקלאי (מסומן בתשריט בפסים ירוקים באלכסון על רקע לבן). מבני משק חקלאי מיוחדים: מבנים המיועדים לתעשייה חקלאית לא יאושרו אלא לאחר אישור תב"ע מפורטת

<sup>1</sup> השטח הנשום 923 מ"ר.

ובאישור הולקי"ח.  
הגבלות ואיסורים : באזור חקלאי לא יורשו מבנים לממכר תוצרת חקלאית. באזור חקלאי אסורה בניה או שימוש במבנה קיים לצרכי מגורים, מלאכה, תעשייה או כל שימוש אחר אשר איננו מותר עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.  
ע"פ תוכנית הצ/1-0/3 ביותרו מחסנים חקלאיים עד 40 מ"ר, ע"פ הוראות התוכנית.  
ע"פ תוכנית המתאר המחוזית תמ"מ/21/3 השטח הנדון ביעוד חקלאי.

להלן תשריט המגרש נשוא השומה עפ"י תכנית הצ/5/1/0



## 8.2. תכנית רישוי:

לא הוצגה בפנינו תוכנית לרישוי.

## 8.3. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי (בריבוי תוכניות):

ראה לעיל, חטיבת הקרקע ביעוד חקלאי.

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון ללא פיתוח וללא מע"מ בשומות הצדדים:

שומת קובע	שמאי רמ"י ("המשיב")	שמאי המשיג
יוני 2014	₪ 720,000	₪ 275,000
יוני 2015	₪ 790,000	₪ 275,000
מאי 2016	₪ 790,000	₪ 275,000

## 9.2. סיכום שומת המשיב:

### 9.2.1. גישת השומה, ערכי הבסיס ועקרונות התחשיב<sup>2</sup>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת היוון ההכנסות (וחילוץ שווי מ"ר מבונה מהתוצאה). שווי הקרקע למשתלה הוערך באמצעות גישת היוון הכנסות מדמי שכירות חודשיים מתואמים ממוצעים במושבים של 20 ₪ למ"ר לאחסנה.

השמאי היוון אותם בשיעור היוון של 8.25% - 8.5%, הפחית יזמות 15%, עלות בניה ופיתוח 1,750 מ"ר.

השמאי הניח בתחשיבו כי 60% משטח הקרקע נשוא השומה משמש לגידול ואחסנה ויתרת השטח לתצוגה ומכירה.

נתוני ההשוואה בשומת המשיב התקבלו באמצעות סקר מחירי ביקוש לאחסנה במושבים אחיטוב, עין ורד, עולש ובני דרוור, סה"כ 4 עסקאות. שמאי המשיב חישב ממוצע תוך נתינת מקדם הפחתה 0.96 למו"מ למחיר המבוקש. את התוצאה הכפיל בשטח הקרקע

### למועד קובע מאי 2016:

מנייתוח הנתונים, קיבל כי דמ"ש לאחסנה בנכס הנדון הינם 20 ₪ למ"ר לחודש. שיעור ההיוון שנלקח בחשבון הינו 8.25%, בניכוי רווח יזמי 15% ועלויות בניה ופיתוח 1,750 ₪ למ"ר, הגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה לאחסנה/חקלאי 779.64 ₪.

לצורך התאמה לשימוש מסחרי למשתלה ניתן מקדם בשיעור 1.25 כך שהתקבל כי שווי מ"ר קרקע מתואם למסחר לשימוש למשתלה הינו 974.56 ₪.

**למועד קובע יוני 2015:** לדעת השמאי המשיב, דמ"ש שציין ל - 2016 משקפים גם את הדמ"ש לשנים 2014-2015 ולכן, הערכת השווי של השמאי המשיב למועד קובע זה זהה למועד הקובע בשנת 2016.

**למועד קובע יוני 2014:** השמאי ציין פסיקות של שמאים מכריעים אשר קבעו דמ"ש של 18 ₪ למ"ר. אך בפועל השתמש בדמ"ש של 20 ₪ למ"ר (כפי שהחליט לעיל), ובשיעור היוון של 8.5%, שאר הנתונים לפי השנים 2015-2016.

כך שקיבל 705.24 ₪ ל"ר לאחסנה / חקלאי, ו - 881.55 ₪ למ"ר מותאם למסחר לשימוש משתלה

<sup>2</sup> לפרוט תחשיבו ראה עמודים 6-8 לשומתו.

9.2.2. תחשיב השומה :

מועדים קובעים 2015-2016 :

אומדן שווי מ"ר בנוי לאחסנה בגישת היוון הכנסות	
20.00 ₪	אומדן דמ"ש שכירות למ"ר לחודש ללא מע"מ
240.00 ₪	אומדן דמ"ש שכירות למ"ר לשנה ללא מע"מ
0.0825	שעור היוון
2,909.09 ₪	שווי מ"ר בנוי בגישת ההיוון
חילוץ שווי מ"ר מבונה קרקע לאחסנה	
2,909.09 ₪	שווי מ"ר בנוי
2,529.64 ₪	בניכוי יזמות 15%
1,750.00 ₪	עלות בניה ופיתוח למ"ר
779.64 ₪	יתרה לקרקע לאחסנה / חקלאי
1.25	מקדם התאמה לשימוש מסחרי למשתלה
974.56 ₪	סה"כ שווי מ"ר קרקע מתואם למסחר לשימוש למשתלה

נשוא השומה קרקע בשטח של 923 מ"ר למשתלה.  
הובא בחשבון כי 60% מהשטח משמש לגידול ואחסנה ויתרת השטח לתצוגה ומכירה.  
להלן אומדן השווי :

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
גידול ואחסנה	553.8	779.64 ₪	431,767 ₪
מסחר ותצוגה	369.2	974.56 ₪	359,806 ₪
סה"כ אומדן שווי לשימוש כמשתלה מסחרית			791,573 ₪
<b>ובמעוגל</b>			<b>790,000 ₪</b>

מועד קובע 2014 :

אומדן שווי מ"ר בנוי לאחסנה בגישת היוון הכנסות	
20.00 ₪	אומדן דמ"ש שכירות למ"ר לחודש ללא מע"מ
240.00 ₪	אומדן דמ"ש שכירות למ"ר לשנה ללא מע"מ
0.085	שעור היוון
2,823.53 ₪	שווי מ"ר בנוי בגישת ההיוון
חילוץ שווי מ"ר מבונה קרקע לאחסנה	
2,823.53 ₪	שווי מ"ר בנוי
2,455.24 ₪	בניכוי יזמות 15%
1,750.00 ₪	עלות בניה ופיתוח למ"ר
705.24 ₪	יתרה לקרקע לאחסנה / חקלאי
1.25	מקדם התאמה לשימוש מסחרי למשתלה
881.55 ₪	סה"כ שווי מ"ר קרקע מתואם למסחר לשימוש למשתלה

נשוא השומה קרקע בשטח של 923 מ"ר למשתלה.  
הובא בחשבון כי 60% מהשטח משמש לגידול ואחסנה ויתרת השטח לתצוגה ומכירה.  
להלן אומדן השווי :

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
גידול ואחסנה	553.8	705.24 ₪	390,564 ₪
מסחר ותצוגה	369.2	881.55 ₪	325,470 ₪
סה"כ אומדן שווי לשימוש כמשתלה מסחרית			716,033 ₪
<b>ובמעוגל</b>			<b>720,000 ₪</b>

### 9.3. סיכום שומת המשיג:

#### 9.3.1. גישת השומה, ערכי הבסיס ועקרונות התחשיב<sup>3</sup>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת היוון ההכנסות לעסק חי ופעיל (ONGOING CONCERN). בהתאם לנתוני דמ"ש לאחסנה של נכסים בסביבת הנכס הנדון בשנים 2014-2016. נתוני התפעול של המשתלה הוערכו באמצעות השוואה עקיפה לדמי שכירות לאחסנה במושבים שבסביבת הנכס הנדון ונתינת מקדמי התאמה לשטח מסחרי למכירה ושטח לחממה וגידול.

בהתאם למכתב שהתקבל ממחלקת "שפ"ע, תברואה, פיקוח ורישוי עסקים" של המועצה המקומית תל מונד מיום 8/2/2016, חישב השמאי המשיג בשומתו כי שטח המכירה הינו 56 מ"ר ויתרת השטח, 867 מ"ר, לאחסנה. שמאי המשיג חישב את שטח האחסנה כשטח לאחסנה פתוחה – מבנה חממה.

**לגישת היוון ההכנסות לעסק חי ופעיל (ONGOING CONCERN):** הוצגו העתק נתוני הכנסות לשנים 2014-2016, מאושרים ע"י יועץ מס ומאזן בוחן לשנת 2016. נתונים אלו שוקללו להכנסה ממוצעת שנתית בסך 65,010 ₪. שיעור ההיוון שנלקח בחשבון הינו 9% ובניכוי עלויות בניה לחממה חקלאית ופיתוח בסך 500 ₪ למ"ר, מתקבל כי שווי הקרקע הממוצע לכל שנה במועדים הקובעים הינו כ- 260,000 ₪.

**לגישת היוון ההכנסות וחילוץ שווי מ"ר מבונה:** נתוני דמ"ש בשומת המשיג נמצאו באמצעות עסקאות לשנים 2014-2016 מאתרי אינטרנט, החלטות בהשגה ראשונה ועוד, לאחסנה ביישובי הסביבה, סה"כ 7 עסקאות. מניתוח הנתונים, קיבל כי דמ"ש ראויים לאחסנה בנכס הנדון הינם 20 ₪ למ"ר לחודש. שיעור ההיוון שנלקח בחשבון הינו 8.25%, בניכוי שיעור רווח יזמי 15% ועלויות בניה ופיתוח 1,750 ₪ למ"ר, הגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה לאחסנה 700 ₪.

בהתאם להחלטה בהשגה ראשונה מתאריך 9/2/2015, מושב אמץ גו"ח 8564/39, לצורך התאמה לשימוש מסחרי במשתלה, ניתן מקדם בשיעור 1.2 על החלק היחסי בקרקע המשמש למכירה.

יתרת שטח האחסנה המשמשת לחממה וגידול חושבה כשטח לאחסנה פתוחה ושמאי המשיג נתן לצורך כך מקדם הפחתה בגובה 0.4.

בגישה זו השמאי הגיע לשווי קרקע למשתלה של 290,000 ₪.

**לסיכום:** שמאי המשיג העריך את שווי הקרקע שבנדון על בסיס הממוצע מבין הערכות השווי שהתקבלו בשתי הגישות הנ"ל.

<sup>3</sup> לפרוט תחשיבו ראה עמודים 6-8 לשומתו.



9.3.2. תחשיב השומה :

**גישת היוון ההכנסות לעסק חי ופעיל (ONGOING CONCERN)**

שנה	הכנסות
2014	₪ 58,426
2015	₪ 75,588
2016	₪ 61,016
<b>ממוצע שנתי</b>	<b>₪ 65,010</b>

שווי מהוון של ממוצע ההכנסות	9%	₪ 722,333
שטח הקרקע במ"ר	923	
עלות בניה ופיתוח למ"ר		₪ 500
סך עלויות הבניה והפיתוח בנכס		₪ 461,500
שווי הקרקע		₪ 260,833
<b>ובמעוגל</b>		<b>₪ 260,000</b>

**גישת היוון ההכנסות וחילוץ שווי מ"ר מבונה**

דמ"ש חודשי לאחסנה למ"ר		₪ 20
דמ"ש שנתי לאחסנה למ"ר		₪ 240
שווי מהוון למ"ר	9%	₪ 2,667
בניכוי יזמות	10%	₪ 2,424
שווי בנוי והוצ' פיתוח למ"ר		₪ 1,750
שווי מ"ר מבונה		₪ 674
<b>ובמעוגל</b>		<b>₪ 700</b>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'	שווי בש"ח
שטח למכירה	56	1.2	67.2	₪ 47,040
שטח חממה/גידול חקלאי	867	0.4	346.8	₪ 242,760
סה"כ	923		414	₪ 289,800
<b>ובמעוגל</b>				<b>₪ 290,000</b>

**סיכום**

שווי הקרקע בש"ח - ממוצע משוקלל בין הגישות	₪ 275,000
---	-----------

הסכום שקבע השמאי הוא 275,000 ₪ לשנים 2014, 2015, 2016, לכל שנה בנפרד.

#### **9.4. טענות משלימות של הצדדים:**

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 3/4/2017 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

##### **9.4.1. טענות השמאי המשיג:**

- במהלך הדיון הסביר שמאי המשיג מדוע התייחס בגישת היוון ההכנסות לשטח מסחרי של 56 מ"ר, בתחשיבו התבסס על מכתב ממחלקת פיקוח עסקים של מועצת תל מונד הקובע כי שטח המכירה אינו עולה על 56 מ"ר.
- השמאי הציג מכתב מרואה חשבון לגבי הכנסות המשתלה בשנים 2014-2016, טען כי יש לחשב את שווי הקרקע לפי ממוצע בין גישת "עסק חיי" (נתונים מרואה החשבון) לבין גישת היוון ההכנסות.

##### **9.4.2. טענות המשיב ונציג רמ"י:**

- לא בהכרח כי גישת העסק החי, מהווה את השימוש הטוב והיעיל בנכס הנדון. קיימים הרבה "משחקים" חשבונאיים, ולכן יש קושי להסתמך על הנתונים הללו.
- לעניין גישת היוון הכנסות, השמאי הציג החלטה של ועדת השגות ממושב מזור למפעל כדים. לטענתו, השימוש בנכס נחות יותר ממשתלה ובהתאמות לנכס נשוא השומה הגיע לשווי של 1,037 ₪/מ"ר.
- לעניין המכתב שהתקבל מאת המועצה מקומית, ממנו עולה כי שטח המכירה לא עולה על 56 מ"ר, טוען השמאי המשיב כי לא ניתן להסתמך על מכתב זה. לטענתו, יש לבחון את השימוש האפקטיבי בנכס, כל שטח אשר הלקוחות יכולים להסתובב בו ולבחור שתילים/ עצים ולרכוש אותם, מהווה שטח מסחרי.
- מקדם ההתאמה למסחר בשומת המשיג, בגובה 1.2, שגוי מכיוון שקיימת רגישות למיקום הנכס ולא ניתן להשוות בין מסחר בעמק חפר לתל מונד.

#### **10. דיון והכרעה:**

##### **10.1. שאלת השומה:**

אני מקבל את גישת השמאי המשיג לפיה יש להשתמש בגישת היוון ההכנסות ל"עסק חיי" בשילוב גישת היוון הכנסות מדמי שכירות. אני סבור כי לא ניתן להתעלם מהדו"חות שהציג השמאי המשיג לעיוני, החתומים ומאושרים ע"י אנשי מקצוע המוסמכים לכך, (נבדק על ידינו טלפונית כי רואה חשבון ערך הדוחות). מאידך, לא תמיד נתוני ההכנסות בהכרח משקפים במדויק את שווי מרכיב הקרקע בעסק, בעיקר בעסקים בהם קיימים פערים בהכנסות בין השנים.

בנסיבות אלו, ובשים לב למטרת השומה אתבסס בהכרעה זו על גישת העסק החי, בשילוב עם חישוב השווי בשיטת היוון הכנסות ממחסנים המושכרים בתל מונד ובישובים בסביבה.

##### **10.2. עקרונות השומה:**

10.2.1. מיקום הנכס בתחום חטיבת קרקע חקלאית, בסמוך לכביש 4 ולדרך הגישה ליישוב תל מונד. נלקח בחשבון כי הנכס מצוי מחוץ למרקם עירוני/יישובי בנוי ואזורי תעשייה ומסחר המאופיינים בזרימת לקוחות גבוהה יותר.

10.2.2. **נתונים:** חישוב שווי הקרקע נערך בגישת הכנסות לעסק חי וגישת היוון הכנסות. נתוני ההשוואה התקבלו מדמי שכירות למחסנים ונתוני ההכנסות למשתלה הנדונה מיועץ מס מטעם המשיג.

10.2.3. **שטח לחישוב השווי:**

הנכס שבנדון מהווה משתלה ובדומה למשתלות נוספות ברחבי הארץ, פעילות הקניה בפועל של הצרכן הממוצע מתבצעת על פני שטח קטן, כאשר שאר שטח המשתלה משמש כשטח תצוגה בפועל. בהתאם למכתב מאת מועצת תל מונד, בתחשיב ניתנה התייחסות לשטח מסחר בסך של 56 מ"ר במקדם 1.25 מאחסנה. ליתרת השטח המשמש לגידול הצמחים לאחסנה ולתצוגה לשטח זה ניתן מקדם הפחתה 0.5 בשל תרומתה לעסק כשטח לתצוגה / שטח תפעולי.

10.2.4. **שיעור ההיוון לכל גישה, גישת היוון הכנסות וגישת "עסק החי":**

בחישוב השווי בגישת "עסק חי" ניתן על ידי שיעור היוון הגבוה ב - 1% משיעור התשואה המקובל בנכסים מניבים ע"פ פרסומי השמאי הממשלתי הראשי. בחישוב השווי בגישת היוון הכנסות ניתן על ידי שיעור היוון מקובל בנכסים מניבים ע"פ פרסומי השמאי הממשלתי הראשי. כמו כן על פי בדיקה שביצעתי באתר ביד 2 ובאתר זאפ עלות חממה כ- 270 ₪ למ"ר, עלות הקמתה מגולמת.

10.3. **נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:**

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

ממוצע עלות חממות לפי אתר יד 2 ואתר זאפ

24/07/2017	סקר מחירים לחממות באינטרנט:		
מקור העסקה	מחיר מבוקש	שטח במ"ר	עלות למ"ר
אתר זאפ	6,960 ₪	24	290 ₪
אתר זאפ	1,599 ₪	4.75	337 ₪
אתר זאפ	5,900 ₪	12	492 ₪
אתר זאפ	7,790 ₪	30	260 ₪
אתר יד 2	700 ₪	3.24	216 ₪
ממוצע			319 ₪
	הפחתה למו"מ וגודל		-20%
	עלות הקמה		5%
	<b>ערך חממה כולל הקמה</b>		<b>270 ₪</b>

**גישת עסק חי, מקור נתונים - רואה החשבון של המשתלה, "שאבי ושות' - משרד ליעוץ מס"**

מהות / שנה	2016	2015	2014
הכנסות מהמשתלה **	61,016 ₪	75,588 ₪	58,426 ₪
שיעור היוון, מגלם סיכון	9.0%	9.1%	9.2%
שווי הנכס	677,956 ₪	830,637 ₪	635,065 ₪
עלות בניה של חממה כ-*	249,200 ₪	230,750 ₪	221,520 ₪
פיתוח מנימלי במקום	30,000 ₪	30,000 ₪	30,000 ₪
<b>יתרה לקרקע במעוגל</b>	<b>398,760 ₪</b>	<b>569,890 ₪</b>	<b>383,550 ₪</b>

\* עלות בניה והקמה מקורבת כולל ציוד נלווה לפי 270 ₪ למ"ר, כל שנה יורד ב - 10 ₪  
\*\* נבדק מול שחר ממשרד רואה חשבון "שאבי ושות' משרד ליעוץ מס", ע"י  
יאיר פרידמן מתמחה במשרדינו בתאריך 16/7/2017

גישת היוון הכנסות משכירות מחסנים בתל - מונד והסביבה, מקור נתונים אתר במבי

2014

תאריך	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	גודל / מיקום	דמ"ש מו"מ	היוון דמ"ש	217 ₪
07/04/2014	קדימה צורן	400	10,000 ₪	25 ₪	0.95	0.97	23.0 ₪	שיעור היוון	8.20%
29/05/2014	תל מונד	80	1,500 ₪	18.75 ₪	0.95	0.97	17.3 ₪	יזמות	10%
15/11/2014	תל מונד	80	1,200 ₪	15.00 ₪	0.95	0.97	13.8 ₪	בניה ופיתוח	1,450 ₪
						ממוצע	18.0 ₪	שווי מר"מ	950.80 ₪
								במעגל	950 ₪

2015

תאריך	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	גודל / מיקום	דמ"ש מו"מ	היוון דמ"ש	221 ₪
05/02/2015	אבן יהודה	50	1,050 ₪	21 ₪	0.95	0.97	19.4 ₪	שיעור היוון	8.10%
15/02/2015	אבן יהודה	110	3,000 ₪	27 ₪	0.95	0.97	25.1 ₪	יזמות	10%
26/07/2015	תל מונד	70	1,500 ₪	21 ₪	0.95	0.97	19.7 ₪	בניה ופיתוח	1,500 ₪
16/03/2015	קדימה	100	2,000 ₪	20 ₪	0.95	0.97	18.4 ₪	שווי מר"מ	982 ₪
						ממוצע	20.7 ₪	במעגל	980 ₪

2016

תאריך	מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	גודל / מיקום	דמ"ש מו"מ	היוון דמ"ש	237 ₪
18/09/2016	תל מונד	300	6,000 ₪	20 ₪	0.95	1	19.0 ₪	שיעור היוון	8.00%
11/05/2016	תל מונד	220	4,500 ₪	20 ₪	0.95	1	19.4 ₪	יזמות	10%
13/02/2016	אבן יהודה	1000	22,000 ₪	22 ₪	0.95	1	20.9 ₪	בניה ופיתוח	1,600 ₪
						ממוצע	19.8 ₪	שווי מר"מ	1,097 ₪
								במעגל	1,100 ₪

סיכום גישת היוון הכנסות

סוג שטח	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקווי	סה"כ
שטח מכירה	56	1.25	70	
שאר חממה	867	0.5	433.5	
			503.5	
שווי מר"מ שנת 2014	950 ₪			478,325 ₪
שווי מר"מ שנת 2015	980 ₪			493,430 ₪
שווי מר"מ שנת 2016	1,100 ₪			553,850 ₪

11. תחשיבי השומה:

ממוצע משוקלל ל - 2 הגישות

שנה	מקדם	גישת עסק חי	מקדם	היוון הכנסות	ממוצע
2014	50%	383,550 ₪	50%	478,325 ₪	431,000 ₪
2015	50%	569,890 ₪	50%	493,430 ₪	532,000 ₪
2016	30%	398,760 ₪	70%	553,850 ₪	507,000 ₪

לשנת 2016 הנתונים מגישת עסק חי לא סופיים, בשל כך ניתן להם מקדם נמוך יותר.

## 12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 15 בגוש 7785 (923 מ"ר), הממוקם בדרך הלורד בתל מונד, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי שימוש בחלופות הבאות, בסך:

חלופה 1: לתאריך 6/2014 ₪ 431,000 ₪ ארבע מאות שלושים ואחת אלף ₪

חלופה 2: לתאריך 6/2015 ₪ 532,000 ₪ חמש מאות שלושים ושתיים אלף ₪

חלופה 3: לתאריך 6/2016 ₪ 507,000 ₪ חמש מאות ושבע אלף ₪

הערך הנקוב בבעלות ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה



דוד טוביה

שמאי מקרקעין מחוזי

מחוז ת"א והמרכז

העתק: מר דב וידר, שמאי מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. בדוא"ל: [dovv@land.gov.il](mailto:dovv@land.gov.il)