תאריך עברי	:	כ״ו אלול תשפ״ד
תאריך לועזי	:	29 ספטמבר 2024
מס׳ תיק רמ״י	:	203024774
מס׳ פנייה	:	50445
לקביעת שכ״ט	:	6.78 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ הילה שרון	גב׳ איריס כדרי שלומוביץ	מר אלי חלוצי
צוות לקידום עסקות תעסוקה מרחב צפון והגולן, רמ״י	שמאית מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
hilash@land.gov.il	irisks@bezeqint.net	eli@halutzy.com

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלק מחלקה 31 בגוש 17593, מגרש 301 לפי תב״ע 0833350-254, קיבוץ הסוללים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״רמ״י״) מיום 18.06.2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע ללא מע״מ וכולל פיתוח, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף, בהתאם לחלופות הבאות:

1.1.1. אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב״ע).

1.1.2. אומדן שווי זכות הבעלות לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין לפי שימוש בפועל, ערך לשטח בגודל 350.66 מ״ר עיקרי + 40 מ״ר שירות המשמשים מוסך.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאית המקרקעין גב׳ איריס כדרי שלומוביץ ביום 07.08.2023 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אלי חלוצי מיום 14.04.2024 – **להלן: ״המשיגים״.**

1.3. בתאריך 17.07.2024 התקיים דיון באמצעות יישומון ״זום״. מטעם המשיבה נכחו: שמאית המקרקעין גב׳ איריס כדרי שלומוביץ וגב׳ נופר אברהמי - מרכזת בכירה שמאות ברמ״י. מטעם המשיגים נכחו: שמאי המקרקעין מר אלי חלוצי ומר שלומי מרקוביץ׳.

סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים באותו היום, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד ליום 31.07.2024 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע״י הצד שכנגד, לא יאוחר מיום 07.08.2024.

1.4. בתאריך 17.07.2024 התקבל מייל מאת שמאי המשיגים הכולל את הסכם השכירות של מוסך הסוללים.

1.5. הצדדים חלוקים, בין היתר, בנושאים הבאים: נתוני ההשוואה, מקדמי התאמה ומסקנת השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	17593.
חלקה	:	31 (בחלק).
מגרש	:	301 ע"פ תב"ע 254-0833350.
שטח להערכה	:	1,047 מ"ר בהתאם לתשריט המצורף להזמנת העבודה.
מהות הנכס	:	קרקע בשימוש מוסד.
כתובת עירונית	:	קיבוץ הסוללים.

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 07.08.2023 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביום 17.09.2024 נערך ביקור בנכסים ע"י החת"מ וע"י ניב דהן, מתמחה ממשרדינו.

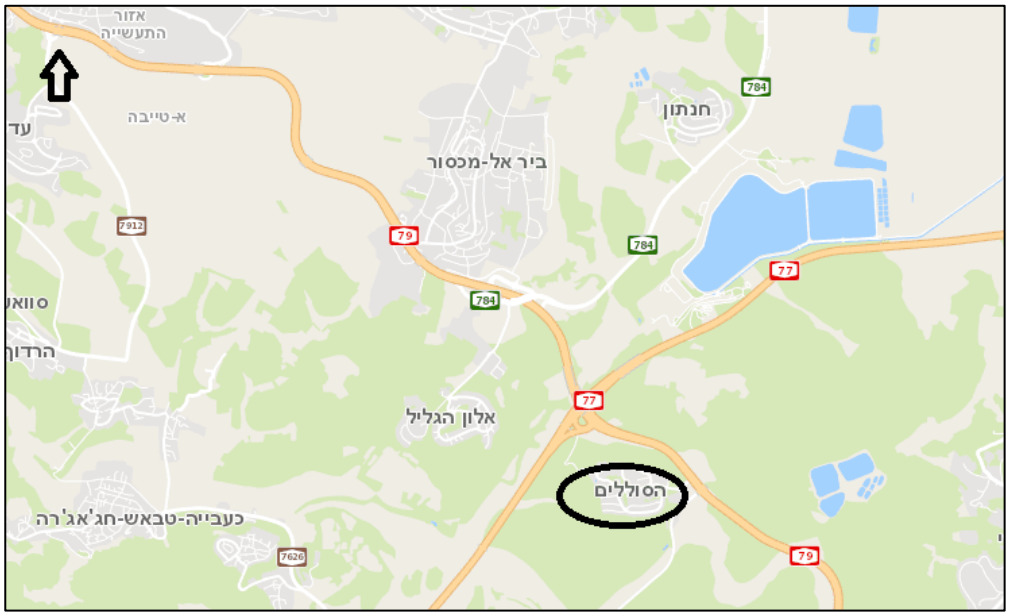
6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום מהווה קרקע בשימוש מוסד, בשטח 1,047 מ"ר, בחלקו המזרחי של קיבוץ הסוללים.

6.1. הסביבה:

קיבוץ הסוללים הינו קיבוץ בגליל התחתון, ממוקם בסמוך לצומת המוביל ומשתייך למועצה האזורית עמק יזרעאל. הקיבוץ מוקף באלוני תבור ונמצא סמוך לשמורת טבע הסוללים. הכניסה לקיבוץ באמצעות שביל גישה היוצא מכביש מס' 79. בשטחי הקיבוץ בתי מגורים, גני ילדים, בריכת שחייה, מגרשי ספורט ומבנה מרכולית. בהתאם לנתוני הלמ"ס לשנת 2022, בקיבוץ מתגוררים כ-980 תושבים.
הנכס הנישום ממוקם בסמיכות לכניסה של הקיבוץ, בקרבת מבנה המזכירות.
הפיתוח בדומה לאזורים כפריים וכולל כבישים סלולים, לרוב ללא מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות ביוב ותקשורת.

תרשים סביבת הנכס[1]:

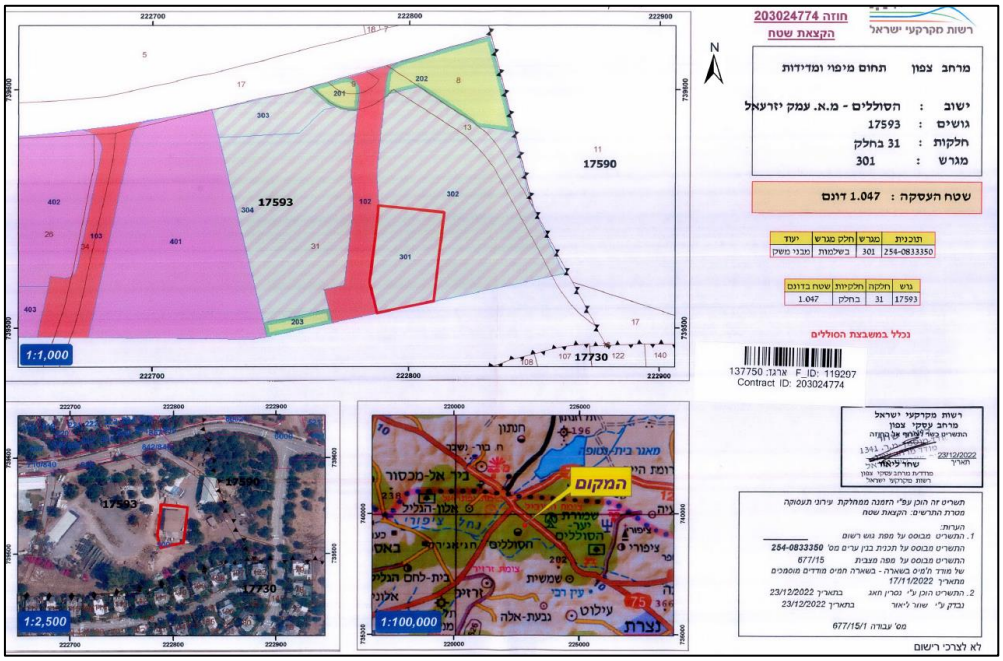


מיקום הנכס על גבי תצ"א מתוך אתר govmap:



[1] מתוך אתר govmap.

להלן תשריט מדידה (מיום 23.12.2022) כפי שצורף להזמנת השומה:



6.2 הנכס:

נשוא השומה מהווה את מגרש מספר 301 (לפי תכנית 254-0833350) בשטח של 1,047 מ״ר[2]. המגרש הוא חלק מחלקה 31 בגוש 17593 ששטחה הכולל 21,957 מ״ר.

להלן גבולות המגרש: סככות פתוחות מצפון וממזרח, כיכר/דרך ממערב ומדרום דרך ומעברה בתי מגורים. המגרש בעל מבנה הנדסי אי רגולרי ופני הקרקע מישוריים.

בתחום הנכס קיים מבנה (מוסך הסוללים) ותיק בן קומה אחת, מכולה בעורף המוסך ומשרד ושרותים במבנה יביל.

הערה: השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים.

[2] בהתאם להזמנת השומה.

להלן תמונה שצולמה בעת הביקור בשטח:



7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נצרת עבור החלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 02.09.2024 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: גוש 17593 חלקה 31.

שטח רשום: 21,957 מ״ר.

בעלי הזכויות: רשות הפיתוח, בשלמות.

7.2. אישור שטח ותקופת שימוש:

ממסמך שהועבר לעיוני במסגרת הזמנת השומה, החתום ע״י עו״ד ורו״ח, עולה כי קיבוץ הסוללים מצהיר כי אלו השטחים ותקופת השימוש של מוסך הסוללים:

להלן השטחים ותקופת השימוש במוסך שעל מגרש 301:

סימון בתשריט	תיאור	שטח בממ"ר		תקופה
		עיקרי	שירות	
1	מבנה	350.66		פעיל בשבע השנים האחרונות
2	מכולה		12.22	
3	מכולה		27.78	
סה"כ		350.66	40.00	

7.3. חוזה שכירות בנכס:

הועבר לעיוני, מאת שמאי המשיגים, הסכם שכירות שנחתם ביום 27.01.2020 בין קיבוץ הסוללים (להלן "הקיבוץ") לבין מוסד הסוללים בע"מ (להלן: "השוכר"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

השטח המושכר: מבנה בשטח כולל של כ- 252 מ"ר ועוד סככה של כ- 105 מ"ר הנמצאים בקיבוץ, למטרת הפעלת מוסך ושרותים נלווים לרכב בלבד.

תקופת ההסכם: 8 שנים, מיום 01.01.2020 ועד ליום 31.12.2027.

דמי השכירות: עבור השכרת המושכר בשנה הראשונה ובשנה השנייה לתקופת ההסכם, מיום 01.01.2020 ועד 31.12.2021, ישלם השוכר לקיבוץ, סך של 5,000 ₪ לכל חודש בצירוף מע"מ.

עבור השכרת המושכר בשנה השלישית והרביעית לתקופת ההסכם, מיום 01.01.2022 ועד 31.12.2023, ישלם השוכר לקיבוץ, סך של 5,500 ₪ לכל חודש בצירוף מע"מ.

עבור השכרת המושכר החל מהשנה החמישית ועד לתום תקופת ההסכם, מיום 01.01.2024 ועד 31.12.2027, ישלם השוכר לקיבוץ, סך של 6,000 ₪ לכל חודש בצירוף מע"מ.

8. מצב תכנוני:

8.1. להלן התכנית העיקרית החלה בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י ומדף מידע תכנוני החתום ע"י מהנדסת הוועדה לתו"ב יזרעאלים:

8.1.1. **תכנית מפורטת מס' 254-0833350** אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 10190 מיום 08.02.2022.

מטרת התכנית הינה הסדרת ייעודי קרקע, שינוי גודל מגרש מינימלי והסדרת קווי בנין בהתאם לבינוי הקיים. בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, הנכס הנישום מוגדר כמגרש 301 ביעוד מבני משק. להלן השימושים המותרים בהתאם לתכנית: לולים + מדגרה, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לנ"ל.

להלן עיקרי זכויות הבניה למבני משק:

שטח בניה		סה"כ שטחי בניה	תכסית	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מס' קומות מכל הכניסה הקובעת
מעל הכניסה הקובעת					
עיקרי	שרות				
40%	10%	50%	60%	14	2

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכות הבעלות בנכס שבנדון, **ללא מע"מ וכולל פיתוח** בהתאם לשומות הצדדים:

חלופה	שומת המשיבה	שומת המשיגים
1	₪ 1,021,634	₪ 510,000
2	₪ 1,008,289	₪ 470,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[3]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיבה על גישת ההשוואה מנכסים בייעוד לתעשייה וכן בגישת השווי השיורי, בחילוץ שווי הקרקע מנכסים בנויים. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- תוצאות מכרז רמ"י עבור 7 מגרשים, באזה"ת קדמת גליל מינואר 2023 (מכרז 385/2021). הובאו בחשבון, בכל מגרש, ממוצע 5 ההצעות העליונות, בתוספת הוצאות פיתוח. מכאן, מתקבל שווי ממוצע לדונם בסך 2,064,847 ₪. בניתוח זכויות הבניה, תוך התאמה למועד (1.05) ולבעלות (0.97), מתקבל ממוצע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 2,640 ₪.
- עסקת מכר באזה"ת קדמת הגליל משנת 2021. בניתוח זכויות הבניה, תוך התאמה למועד (5% לשנה) ולבעלות (0.97), מתקבל ממוצע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,506 ₪.
- 4 נתוני היצע לדמ"ש מבוקשים לתעשייה באזה"ת ציפורית. מהנתונים עולה ממוצע לדמ"ש מבוקשים בסך 31 ₪/מ"ר, לאחר הפחתה למשא ומתן (0.90) מתקבל 28 ₪/מ"ר.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- התב"ע מסווגת את המגרש הנישום ביעוד למבני משק, לאור זאת, בחלופה 1 ניתנה הפחתה בשיעור 10% משווי לתעשייה.
- בחילוץ דמ"ש הממוצעים לתעשייה, הובא בחשבון שיעור היוון של 7.5%, נוכה מרכיב יזמות שחוקה לפי שיעור של 5% ועלויות בניה של 2,250 ₪/מ"ר. מכאן, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 1,991 ₪/מ"ר.
- בשקלול כלל נתוני ההשוואה (משקל של 50% למכרז באזה"ת קדמת גליל, 30% להיצעים באזה"ת ציפורית ו-20% לעסקת מכר באזה"ת קדמת גליל), תוך התאמה למיקום (0.85), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 1,886 ₪.

[3] ראה פרוט עמודים 10-17 לשומת המשיבה.

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1	אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תוכנית מאושרת (תב"ע).		
שטח המגרש במ"ר	1,047	ייעוד	מבני משק
מספר תא שטח	301	תכסית	60%
שטח עיקרי במ"ר	419	שטחי שירות במ"ר	104.7
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ אקוו'
עיקרי	418.8	1	418.8
שירות	105	0.5	52.35
חצר	524	0.25	130.875
סה"כ שטח אקוו'			602.025
שווי למ"ר מבונה			₪ 1,886
התאמה למבנה משק			0.9
סה"כ שווי חלופה 1			**₪ 1,021,634**

- **בחלופה א בוצעה הפחתה של 10% מהשווי בהתאמה למבני משק.**

חלופה 2	אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין לפי שימוש בפועל- כולל שימושים שאינם מבונים הנובעים מהפעילות		
מספר תא שטח	301	שטח המגרש	1,047
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ אקוו'
עיקרי	350.66	1	350.66
שירות	40	0.5	20
חצר יחסית	656	0.25	164.085
סה"כ שטח אקוו'			534.745
שווי למ"ר מבונה			₪ 1,886
סה"כ שווי חלופה 2			**₪ 1,008,289**

- **בחלופה ב' לשימוש מוסך הובאו בחשבון ערכי קרקע לתעשייה.**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס[4]:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת החילוץ בהתחשב בדמי השכירות המשולמים בנכס הנדון ובגישת ההשוואה העקיפה מעסקות קרקע בייעוד תעשייה.
להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים:

- ❖ בהתאם להסכם השכירות שנחתם בין קיבוץ הסוללים לבין מוסך הסוללים בע"מ, דמ"ש במועד הקובע יעמדו על סך 6,040 ₪ (בצמוד למדד 2019). בחילוץ שווי הקרקע, תוך נקיטת שיעור היוון של 7.5%, ניכוי יזמות של 15% ותרומת מחוברים לפי 1,250 ₪/מ"ר, מתקבל כי שווי מרכיב הקרקע הינו 402,847 ₪.
  בניתוח השטח האקוו' בנכס, עולה שווי מ"ר מבונה אקוו' בסך 769 ₪.
- ❖ תוצאות מכרז רמ"י עבור 4 מגרשים, באזה"ת שגיא 2000 מדצמבר 2023 (מכרז

[4] ליתר פירוט ראה עמ' 6-12 לשומת המשיגים.

צפ/234/2023). מתוצאות המכרז ובתוספת הוצאות הפיתוח, מתקבל שווי ממוצע לדונם בסך 1,945,000 ₪. הובאה בחשבון התאמה לפיתוח בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים. בניתוח זכויות הבניה, תוך התאמה למיקום (0.75) והתאמה לשימושים (0.6), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 823 ₪.

9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

- בממוצע בין גישות השומה, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 850 ₪.
- הובאה בחשבון התאמה לרמת פיתוח בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים, בין נכס ההשוואה באזה"ת שגיא 2000 לבין הנכס הנדון. עלויות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה בסך של 96,278 ₪, המהווים עלות פיתוח למ"ר קרקע בסך 92 ₪. עלות הפיתוח באזה"ת שגיא 2000 בהתאם לעלות הפיתוח במכרז.
- הובאה בחשבון התאמה ליעוד קרקע למבנה משק בהתבסס על שומה מכרעת בקיבוץ כפר מנחם (חלקה 2 בגוש 2708). בשומה מכרעת זו, נקבע כי שווי מ"ר בנוי ביעוד מבני משק נמוך ב- 40% משווי מ"ר בנוי ביעוד לתעשייה. בהתאם לקביעה זו, שווי מרכיב הקרקע של מבנה משק נמוך בכ- 80% משווי מרכיב הקרקע לתעשייה. למרות האמור ומשיקולי זהירות, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 40%.
- הובאה בחשבון התאמת מיקום של 25% בין נכס השוואה באזה"ת מרחבי (שגיא 2000) הנהנה מביקושים ויתרונות לגודל, לבין מיקום הנכס הנדון באזה"ת מקומי/קיבוצי. בנוסף, מקדם זה מביא בחשבון כי בהתאם לתכנית 254-0833350 הגישה הינה באמצעות דרך ללא מוצא המסתעפת מכביש הגישה לקיבוץ.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה א'- שווי הנכס עפ"י זכויות בניה בתב"ע

שטח המגרש		1,047 מ"ר
שטח עיקרי קומת קרקע	1,047 מ"ר * 1.00 * 40% =	418.8 מ"ר אקוו'
שטח שירות קומת קרקע	1,047 מ"ר * 0.50 * 10% =	52.35 מ"ר אקוו'
חצר	1,047 מ"ר * 0.25 * 50% =	130.9 מ"ר אקוו'
סה"כ שטח אקוו'		602.05 מ"ר אקוו'
שווי מ"ר מבונה אקוו'		850 ₪
שווי כולל פיתוח	602.05 מ"ר * 850 ₪ =	511,742 ₪
ובמעוגל		**510,000 ₪**

חלופה ב'- שווי הנכס עפ"י שימוש בפועל

שטח המגרש		1,047 מ"ר
שטח עיקרי קומת קרקע		350.66 מ"ר אקוו'
שטח שירות קומת קרקע		40 מ"ר אקוו'
חצר	656.34 מ"ר * 0.25 =	164.08 מ"ר אקוו'
סה"כ שטח אקוו'		554.74 מ"ר אקוו'
שווי מ"ר מבונה אקוו'		850 ₪
שווי כולל פיתוח	554.7 מ"ר * 850 ₪ =	471,529 ₪
ובמעוגל		**470,000 ₪**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות יישומון "זום" ביום 17.07.2024 ובשומותיהם, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- הסכם שכירות בנכס הנדון – נתון ההשוואה הטוב ביותר ויש לתת לו משקל גבוה.
- ניכוי רווח יזמי – הרווח היזמי משקלל בין היתר את הסיכון ואת הריבית, הריבית לא נמוכה בסמוך למועד הקובע (וגם לא לפני ואחרי) ולכן לא נכון להגיד שהרווח היזמי נשחק.
  לא מדובר על דירת מגורים שיש בה יזמות מופחתת, הרי לא מהוונים ל-5 שנים בגלל שהמבנה ותיק אלא מהוונים לאינסוף ולכן יש לנכות רווח יזמי של 15%.
- אזה"ת שגיא 2000 – קרוב מבחינה פיזית לקיבוץ הסוללים ותוצאות המכרז התפרסמו בסמוך למועד הקובע, אין מקום לבצע התאמה למועד. תוצאות המכרז נותחו והובאה בחשבון התאמה לרמת הפיתוח, קיים הבדל של כ-300 ₪/מ"ר בין הפיתוח באזה"ת שגיא 2000 לקיבוץ הסוללים.
- הוצאות פיתוח – אזה"ת שגיא 2000 מפותח ברמה גבוהה וכולל בין היתר כבישים, תאורה, ביוב וכו', עלות הפיתוח למ"ר מוערכת בכ-400 ₪. בקיבוץ הסוללים נקבע, בשומת המשיבה, עלות פיתוח בסך 92 ₪/מ"ר. במצב כזה, לא ייתכן ודמ"ש יהיו דומים, באזה"ת ברמת פיתוח גבוהה, יגבו דמ"ש גבוהים יותר. לפיכך, יש להביא בחשבון התאמה לרמת הפיתוח, גם אם בקווים המנחים לא נכתב באופן מפורש שלנכס מסוג זה יש להביא התאמה לפיתוח.
  התייחסות זו רלוונטית גם לאזה"ת ציפורי.
- אזה"ת מרחבי לעומת אזה"ת קיבוצי – יש פער של כ-20% בין אזה"ת מרחבי לאזה"ת מקומי/קיבוצי.
- מיקום הנכס – הנכס הנישום נמצא בקיבוץ ולא על הכביש המרכזי, הגישה באמצעות שביל שמוביל לנכס, על כן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%.
- התאמה לשימושים – בהתאם לשומה מכרעת להיטל השבחה בקיבוץ כפר מנחם (חלקה 2 בגוש 2708), הובאה בחשבון הפחתה , על הצד הזהיר, בשיעור 40% בין מבני משק לתעשייה.
  לא תיתכן התאמה בשיעור 10% כפי שהובאה ע"י שמאית המשיבה, אם היינו מבקשים שימוש חורג לתעשייה, היו גובים הרבה יותר מ-10%. ישנם שימושים רבים שניתן לעשות באזה"ת ובמבני משק לא מתירים.
- אזה"ת ציפורית – אם נביא בחשבון את דמ"ש שציינה שמאית המשיבה, נהוון בשיעור 7.5%, ננכה מרכיב רווח יזמי של 15% ועלויות בניה של 3,000 ₪/מ"ר, נקבל שווי מ"ר מבונה של 880 ₪. לא פער גדול ממה שקבענו וזאת לפני התאמות למיקום ולשימושים.

9.4.2. <u>טענות שמאית המשיבה</u>:

- <u>קיבוץ הסוללים</u> – לא ממוקם במקום נידח אלא בצומת מרכזי של כביש מס' 77 ו-79, הגישה לקיבוץ טובה והנכס אכן ממוקם בתוך הקיבוץ.
- <u>עסקות השוואה</u> – תוצאות המכרז באזה"ת שגיא 2000 פורסמו כ- 4/5 חודשים לאחר המועד הקובע ולכן לא הובאו בחשבון בשומתי. אין הבדל גדול בין שגיא 2000 לקדמת הגליל ולציפורית.
- <u>ניתוח בשומת ההשגה</u> – לא מסכימה עם הניתוח האקו' שהובא בשומת ההשגה. בשומתם הגיעו ל-902 מ"ר אקו', הביאו בחשבון מקדם 0.7 לקומה ראשונה והביאו בחשבון מרתף במקדם אקו' של 0.05. אני הבאתי בחשבון מקדם 0.4 לקומה ראשונה ולא לקחתי בחשבון זכויות למרתפים מכיוון שידוע לי שלא נבנים.
אם מחלקים את השווי במ"ר אקו' לפי החישוב שלי, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של כ-2,640 ₪, בדומה לתוצאות המכרזים באזה"ת קדמת הגליל.
- <u>אזה"ת שגיא 2000</u> – השימושים בשגיא 2000 לא שונים מהשימושים במבני משק. ניתן לראות באזה"ת שימושי תעשייה, אין שם מסחר וכמעט ואין משרדים, השימושים תומכי תעשייה.
מבחינת מיקום, אזה"ת שגיא 2000 במיקום פחות טוב מקיבוץ הסוללים ושנים היה נחשב לאזה"ת לא טוב.
- <u>התאמה לרמת פיתוח</u> – בהתאם לקווים המנחים, התאמה לרמת פיתוח לא מתאימה לנכס מסוג זה, אלא בנכסים מיוחדים ומרוחקים. הפיתוח בקיבוץ הסוללים תואם פיתוח בקיבוצים והובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות, תוך התאמה של 15% המתייחסת בעיקרה לפיתוח (10%) ומיקום (5%). התאמה זו תואמת גם פסיקות שונות של השמאי הממשלתי.
- <u>התאמה למבני משק</u> – ההפחתה בשומת ההשגה מתבססת בעיקרה על שומה מכרעת בקיבוץ כפר מנחם. ההפחתה שהובאה בשומה מכרעת היא משווי מ"ר בנוי וצוין בהכרעה כי הפער לא הוכח ומכיוון ששני הצדדים הסכימו, השמאית קיבלה את שיעור ההפחתה.
השימושים בתב"ע משנת 2000 של קיבוץ כפר מנחם, ביטלה תב"ע קודמת שאיפשרה תחנת דלק ומבני מלאכה (תב"ע משנת 2000 מאפשרת מבני משק חקלאי, מבנים ומתקנים לבעלי חיים, מבנים ומתקנים לייצור מזון לבעלי חיים ומחסנים לצרכי משק), שונים מהשימושים במקרה הנדון, יש לבחון כל מקרה לגופו.
בתב"ע במקרה הנדון יש שימושים נרחבים, כגון: מוסכים, בתי מלאכה, מחסנים, נגריה, סככה, שרותים טכניים ומתקנים לבעלי חיים.
לא מוצאת לנכון כי יש להביא בחשבון הפחתה למוסד מאזה"ת.
- <u>קיבוץ רשפים</u> – בהכרעה בהשגה ראשונה בקיבוץ רשפים (אופק מס' 41916), הובאה בחשבון התאמה של 10% מעסקות באזה"ת גן נר למבני משק בקיבוץ רשפים. לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת למיקום ופיתוח.
- <u>חוזה שכירות בנכס הנדון</u> – מדובר על נתון השוואה 1, לא מכירה את פרטיו. 6,000 ₪/חודש על שטח מבונה של יותר מ-500 מ"ר, מתקבל דמ"ש של 10/12 ₪, החורג מדמ"ש מקובלים באזורים אחרים.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

התבקשנו להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף, בשתי חלופות.

לצורך מציאת שווי הזכויות בנכס, הצדדים השתמשו בגישת ההשוואה מאזורי תעשייה, בשילוב גישת החילוץ מתוך חוזה השכירות בנכס ומהיצעים לתעשייה, תוך התאמות לקיבוץ הסוללים ולשימושים.

ככלל, גישת ההשוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. גישה זו מבוססת על השוואה ישירה לעסקות שבהן כמות ההתאמות ושיעורן מינימליים, והיא בעלת תוקף ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי.

גישת החילוץ, לעומתה, בעלת תוקף בינוני-נמוך, שכן כל שינוי בשיעור ההיוון (או רווח יזמי ועלויות בניה), עלול להביא לסטייה משמעותית בתוצאת השווי למרכיב הקרקע.

הנכס הנישום מהווה את מרכיב הקרקע לשימוש מוסך בשטחי הקיבוץ. קיים קושי לאתר נתוני השוואה ישירים לנכס מסוג זה ולהתבסס על גישת ההשוואה הישירה ולכן, אבחן את מסקנת השווי בהסתמך על גישת היוון הכנסות מתוך חוזה השכירות בנכס, חוזה למפעל בקיבוץ במועצה בגליל העליון ומהיצעים לנכסים דומים ביישובים כפריים באזור.

הצדדים חלוקים בנושאים הבאים: נתוני ההשוואה, מקדמי התאמה ומסקנת השווי. התייחסותי למחלוקות אלו בסעיף עקרונות ושיקולי השומה שלהלן.

10.2 עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1 שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים בהתאם לתקן שמאות מס' 1, בפועל הנכס כולל מחוברים ולכן השומה מבוססת הנחה.

10.2.2 התאמות לשימושים:

לטענת המשיגים יש להביא בחשבון הפחתה לשימוש למבני משק (חלופה מס' 2) בשיעור 40% וזאת על סמך שומה מכרעת להיטל השבחה.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה של 10%.

נתוני ההשוואה שהובאו בשומתי הינם למחסנים/תאי תעשייה הממוקמים ביישובים כפריים, הדומים במאפייניהם לקיבוץ הסוללים, שלא באזורי תעשייה מתקדמים, והשימוש השכיח בהם הוא שימוש לתעשייה/מלאכה/אחסנה. לפיכך, לא מצאתי לנכון להביא הפחתה/התאמה בין שימושי תעשייה לשימושי מבני משק.

מכיוון שחלופה זו (חלופה מס' 2) מתייחסת לשימוש יחיד של מוסך, הובאה בחשבון הפחתה של 5%.

10.2.3. התאמה לפיתוח/אזה"ת מרחבי:

מאחר שהובאו בשומתי נתוני השוואה מיישובים כפריים הדומים במאפייניהם לנכס הנישום, לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת בשל גורמים הנ"ל.

10.2.4. חילוץ שווי הקרקע:

שיעור היוון - בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2022, שיעורי התשואה לכלל הנכסים (משרדים, מסחר ותעשייה) זהה ובשיעור של 6.7%. השיעור נקבע, בין היתר, בהתאם להערכות שווי לדוחות כספיים, עסקות מכר והשכרה, ונתונים מנכסים מניבים בערים.

בסקר מצוין כי "נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע."

לאור מיקומו של הנכס בקיבוץ בצפון הארץ, ובדומה לצדדים, הבאתי בחשבון שיעור היוון בשיעור 7.5%.

רווח יזמי – בהתייחס לנכסי ההשוואה, הובא בחשבון ניכוי רווח יזמי בשיעור 10%.

תרומת הבינוי – מאחר שהנכס ונתוני ההשוואה מתאפיינים בבניה ותיקה, נוכו עלויות בניה של 1,250 ₪/מ"ר.

10.2.5. משא ומתן:

הובאה בחשבון הפחתה למשא ומתן בשיעור של 5% בנתוני ההיצע.

10.2.6. הוצאות פיתוח ומע"מ:

מסקנת השווי כוללת הוצאות פיתוח וללא מע"מ. בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

הנכס הנישום מהווה נכס בו שוק הרוכשים מורכב בדרך כלל מגורמים עסקיים ובהתאם לתקן שמאות מס' 11 א', מסקנת השווי אינה כוללת מע"מ.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

בהכרעה זו בחרתי להתבסס על נתונים מתוך חוזה השכירות בנכס, חוזה שכירות למפעל תעשייה הקיים במשרדינו ודמ"ש מבוקשים מיישובים כפריים עם מאפיינים דומים לקיבוץ הסוללים ולכן, לא אביא בחשבון בהכרעתי את נתוני השוואה מתוך אזורי תעשייה באזור, השונים באופי השימושים בהם, בנגישות ובחשיפה.

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים מתוך חוזי השכירות ומאתר bmby.

ניתוח חוזה השכירות בנכס:			
דמ״ש בצמוד למדד המחירים לצרכן			₪ 6,040
דמ״ש שנתיים		12	₪ 72,480
בהיוון לצמיתות		7.5%	₪ 966,400
בניכוי יזמות שחוקה		10%	₪ 878,545.45
שטח עיקרי	350.66	₪ 1,250	-₪ 438,325
יתרה לקרקע			₪ 440,220.5

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	שטח מבונה אקו׳
שטח בנוי	350.66	1	350.66
חצר	696.34	0.25	174.085
סה״כ שטח מבונה אקו׳			524.745
שווי מ״ר מבונה אקו׳			**₪ 839**

הערה: חוזה השכירות נותח בהתאם לשטח המופיע במפת המדידה שהועברה במסגרת מסמכי ההשגה וללא שטח המכולות. בהתאם לתצ״א מתוך אתר GIS של הועדה לתו״ב יזרעאלים, נראה כי שטח המוסך, במועד חתימת חוזה השכירות (שנת 2020), לא כלל את שטח המכולות/מבנים יבילים.

ניתוח חוזה הקיים במשרדינו למפעל ליצור מוצרי קוסמטיקה					
מיקום	**שטח מבנה במ״ר**	**שטח חצר במ״ר**	**שטח אקו׳**	**דמ״ש**	**דמ״ש למ״ר אקו׳**
קיבוץ במועצה אזורית גליל עליון	540	160	580	₪ 11,000	₪ 19

מתקבל ממוצע דמ״ש למ״ר		₪ 19
דמ״ש לשנה	12	₪ 228
שיעור היוון		7.5%
מתקבל שווי מ״ר בנוי		₪ 3,040
רווח יזמי	10%	₪ 2,764
עלויות בניה	₪ 1,250	₪ 1,514
התאמה למיקום	1.1	₪ 1,665
שווי מ״ר מבונה אקו׳		**₪ 1,665**

היצעים באתר לאתר BMBY:			
מיקום	מהות	שטח במ"ר	דמ"ש/מ"ר
ציפורי	מחסן	45	20 ₪
חנתון	מחסן לטווח ארוך	40	25 ₪
ממוצע דמ"ש			23 ₪

בשל השטחים הקטנים, הונח כי נעשה שימוש רק בשטח המפורסם כשטח עיקרי, ללא שימוש בשטח חצר .

מתקבל ממוצע דמ"ש למ"ר		23 ₪
הפחתה למשא ומתן	0.95	22 ₪
דמ"ש לשנה	12	264 ₪
שיעור היוון		7.5%
מתקבל שווי מ"ר בנוי		3,520 ₪
רווח יזמי	10%	3,200 ₪
עלויות בניה	1,250 ₪	1,950 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו'		**1,950** ₪

שקלול נתונים			
מהות	שווי מ"ר מבונה אקו'	משקל	שווי מ"ר מבונה אקו'
חוזה שכירות בנכס	839 ₪	0.3	252 ₪
חוזה שכירות בגליל העליון	1,665 ₪	0.4	666 ₪
היצעים	1,950 ₪	0.3	585 ₪
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל		**1**	**1,503** ₪

בחוזה השכירות שטחי המוסך מופיעים בחלוקה הבאה: 252 מ"ר למבנה המוסך ושטח של 105 מ"ר סככה. בהתאם לתצ"א מאתר הועדה לתו"ב יזרעאלים ובהתאם למפת המדידה משנת 2022, נראה כי שטח מבנה המוסך היה ועדיין במועד הקובע כ- 350 מ"ר. בשל אי דיוק תאור השטחים[5] בחוזה השכירות, החלטתי להביא בחשבון לחוזה השכירות משקל של 30%.

[5] במידה והיה נעשה ניתוח אקו' לשטחים בהתאם לחוזה השכירות, המבנה היה מקבל מקדם אקו' בשיעור 1 והסככה לפי 0.5, חצר 0.25 ומפה, שווי מ"ר מבונה אקו' היה גבוה יותר.

11. תחשיב השומה:

חלופה 1 - שווי זכות הבעלות ע"פ תכנית מאושרת				
שטח המגרש במ"ר	1,047			
מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח עיקרי	40%	418.8	1	418.8
שטח שרות	10%	104.7	0.5	52.35
חצר		523.5	0.25	130.9
סה"כ שטח מבונה אקו'				602.05
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 1,503
שווי חלופה, במעוגל				**₪ 905,000**

חלופה 2 - שווי זכות הבעלות לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין			
שטח המגרש במ"ר	1,047		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח עיקרי	350.66	1	350.66
שטח שרות	40	0.5	20
חצר	656.34	0.25	164.085
סה"כ שטח מבונה אקו'			534.745
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 1,503
הפחתה בגין שימוש יחיד למוסך			0.95
שווי חלופה, במעוגל			**₪ 764,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף, כדלהלן:

חלופה	שווי	שווי במילים
1	₪ 905,000	תשע מאות וחמישה אלף ₪
2	₪ 764,000	שבע מאות ששים וארבעה אלף ₪

ערכי השווי מתייחסים לקרקע **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.

לימור אמבון
שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:
גב' איריס כפרי-משה, ראש תחום שמאות מקרקעין מחוז צפון, רמ"י.