תאריך עברי	כ״א/אלול/תשפ״ה
תאריך לועזי	14.09.2025
תיק רמ״י	207024300
מספרינו (אופק)	50992
לקביעת שכ״ט	11.17

לכבוד:
גב׳ עדן קליין,
צוות חוזים לדורות מרכז
מרחב מרכז רמ״י. בדוא״ל:
edenk@land.gov.il

מר משה דקל,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י,
בדוא״ל:
gvily.dekel@gmail.com

מר משה פרל,
שמאי מקרקעין ב״כ המשיג,
בדוא״ל:
mp@mperel.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]: קרקע בשימושים אחסנה, אחסנה פתוחה ומלאכה בגוש 3147, חלקי חלקות 11, 14, 23, קיבוץ חולדה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 08.10.2024. להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה כולל פיתוח וללא מע״מ, בהתאם לחלופות המבוקשת, וזאת לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש שלא כדין.

1.2 השומה הינה בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע למחסן לוגיסטי בשטח של 610 מ״ר, (מבנה 3).

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לשימוש יבואן קומפרסורים בשטח 310 מ״ר, מבנה 3).

חלופה 3: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לשימוש כבית מלאכה בשטח 400 מ״ר. (מבנה 3).

חלופה 4: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לשימוש בשטח תפעולי פתוח בשטח של 2,950 מ״ר, (מבנה 6).

חלופה 5: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לשימוש ארגוני במות בשטח 4,430 מ״ר, (מבנה 12).

חלופה 6: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לשימוש ארגוני במות בשטח 1,270 מ״ר, (מבנה 13).

חלופה 7: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לשימוש מוסך טרקטורים בשטח 1,200 מ״ר, (מבנה 15 בשלמות).

1.3 השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר משה דקל ביום 30.08.2023– **להלן: ״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם מייצג בעל הזכויות בנכס מר מנע יאיר המנהל העסקי של קיבוץ חולדה, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר משה פרל מיום 09.04.2024– **להלן: ״המשיג״.**

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

1.4. בתאריך 14.07.2025 התקיים דיון באמצעות במערכת "VC" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, מר גיא שרת, מר משה פרל ומר יעקב צפריר. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20.07.2025 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 5.08.2025

1.5. בתאריך 20.7.2025 התקבלה תגובת השמאי המשיב בעניין הפיתוח, לטענתו השומה כוללת פיתוח, שווי הקרקע ללא פיתוח אינו חלק מהשומה אלא נערך בנספח שאינו נתון להשגה השמאית השגה על עלויות הפיתוח שהופחתו אינה במסגרת סמכותו של השמאי המחוזי אלא במסגרת השגה משפטית.
בתאריך 5.8.2025 התקבלה תגובה מהשמאי המשיג אשר כללה העתקים של 6 של הסכמי הרשאה לשימושי תעסוקה (בעיקר מלאכה ואחסנה) בקיבוץ חולדה + דף ריכוז הכנסות של הקיבוץ בשימושים חורגים לשנים 2022-2023.

1.6. הצדדים חלוקים בין השאר בנושא הפחתת הפיתוח מהשטח התפעולי והשטח לאחסנה פתוחה, שווי מ"ר אקוו' מבונה, מקדם השווי שיש לתת לקרקע לאחסנה פתוחה. אופן חישב השווי בגישת היוון ההכנסות, בין השאר מקדם ההיוון ועליות הבניה, מקדם ממלאכה למסחר. התייחסות לנתוני השכירות שהציג השמאי המשיג בקיבוץ.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	3147.
חלקי חלקות:	11, 14, 23.
שטח החלקות:	307,575 מ"ר.
סך שטח נשום[2]:	11,170 מ"ר.
מהות הנכס:	קרקע המשמשת לשימושי אחסנה, אחסנה פתוחה מלאכה, מוסך טרקטורים, שטח תפעולי פתוח ויבואן קומפרסורים.
מיקום הנכס:	קיבוץ חולדה.

3. הזכויות המוערכות:

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

[2] השטח מוערך עפ"י טבלת שטחים שהתקבלה ממזמין השומה.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע לשומה הינו 30.08.2023

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

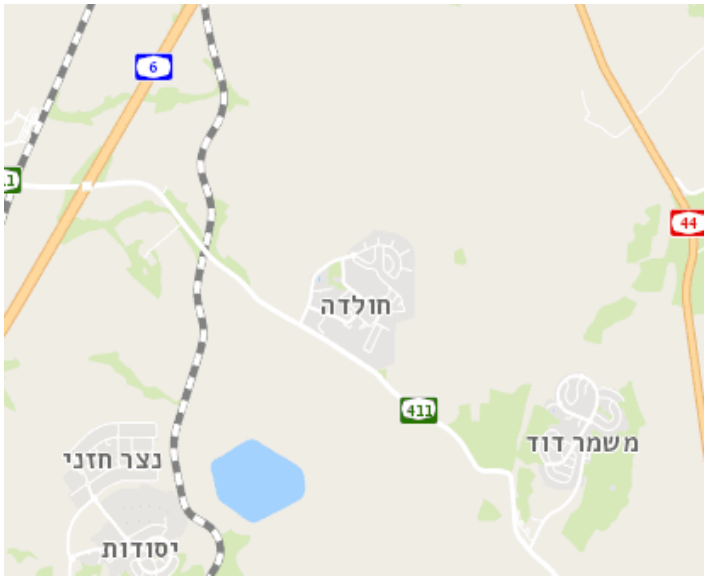
ביקור בנכס נערך ביום 08.09.2025 ע"י החי"מ, , בנוכחות מר רובי מטעם הקיבוץ.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

6.1. <u>הסביבה:</u>

נשוא השומה ממוקם בקיבוץ חולדה אשר הוקם בשנת 1930 על ידי תנועת גורדוניה.
הקיבוץ שוכן בשפלה במועצה אזורית גזר, סמוך ליער חולדה וממוקם ממערב ליישוב משמר דוד וממזרח למזכרת בתיה. הגישה לישוב הינה דרך כביש 411, הקיבוץ נהנה מגישה נוחה לכביש 6.
הקיבוץ ממוקם צפונית מערבית לכביש 411 בקטע שבין כביש 6 לכביש 444, הישובים הקרובים לקיבוץ הם משמר דוד מדרום מזרח ונצר חזני / יסודות מדרום מערב.

<u>תרשים מיקום הנכס בסביבה:</u>



<u>אזור חטיבת הקרקע הנשומה</u>



6.2. <u>הנכס:</u>

המתחם שבנדון מהווה מספר חטיבות קרקע בייעוד ׳שטח לבניני משק בין השאר בשימושים לאחסנה, תעשייה ומלאכה קלה לוגיסטיקה ואחסנה פתוחה בשטח כולל של 11,170 מ״ר הממוקם בחלק הדרומי של קיבוץ חולדה בסמוך לכביש 411.

להלן גבולות[3] חטיבת הקרקע/המגרש:

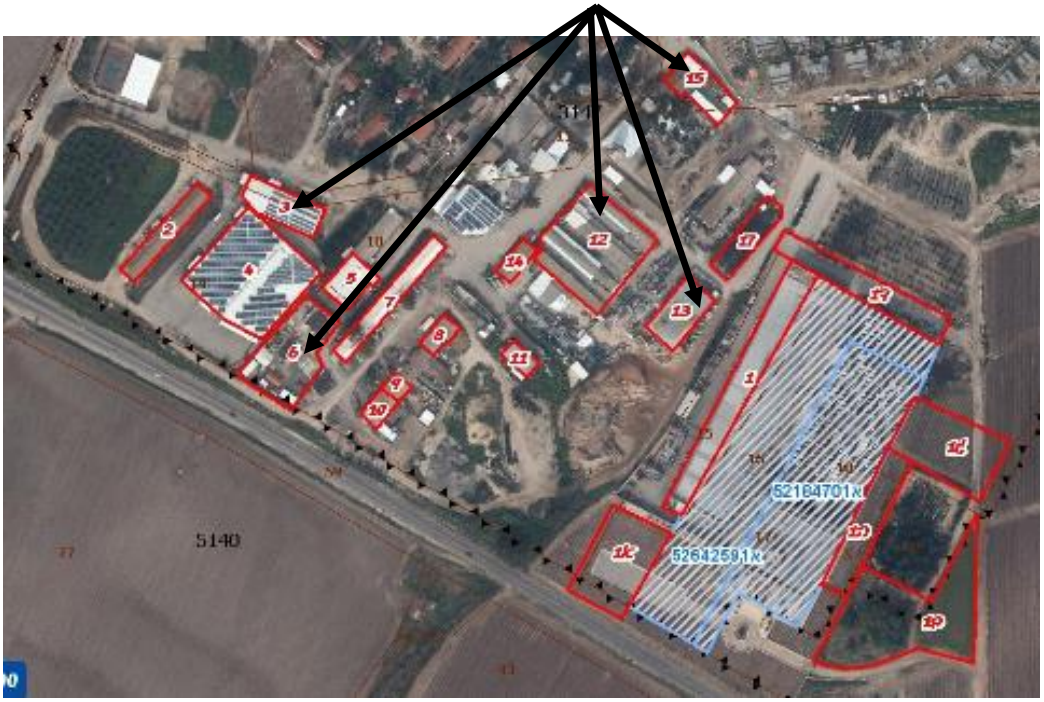
צפון – מבני מגורים צמודי קרקע ומבני ציבור של הקיבוץ.

דרום – כביש 411.

מזרח – מפעל יקב ברקן, בית עלמין חולדה ושטח פתוח.

מערב – שטח פתוח.

השטח הנישום מהווה מספר חטיבות קרקע עליהם קיימים מבנים / שטחי התארגנות אשר היו בעבר מבני משק כגון לולים, רפתות, סככות, מתבן ושאר מבנים ומתקנים לאחסנה ודיור ויצור מזון של בע״ח.
במועד הקובע מבנים אלה הוסבו לשימושים חורגים לטענת רמ״י ומשמשים בין השאר לאחסנה, לוגיסטיקה, מסחר, בית מלאכה ושטח תפעולי פתוח. פני הקרקע מישוריים. הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל בין השאר כבישים סלולים ללא מדרכות ותאורה.
סה״כ המבנים ממוקמים על שטח של כ- 11,170, מ״ר.



[3] גבולות חטיבת הקרקע נמדדו באמצעות מערכת ממ״ג (GIS) של הועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון.

להלן פרוט המבנים ותאור הנכסים במועד הביקור

מס' חלופה	מספר מבנה	שטח מבנה כולל	שטח נשום	שימוש עפ"י רמ"י	תיאור הנכס במועד הביקור
1	3	1,320	610	מחסן לוגיסטי	המבנה מסומן על גבי התשריט כמבנה 3, צורתו מלבנית. בנוי בעיקר פח גלי מעל קירות בטון נמוכים, קירות פח וגג פח מעל רצפת בטון גבהו כ- 5-6 מטר. במועד הביקור המבנה משמש בין השאר כבית מלאכה לאלומיניום ומחסן.
2	3	1,320	310	יבואן (מסחר) קומפרסורים	
3	3	1,320	400	בית מלאכה	
4	6	2,950	2,950	שטח תפעולי פתוח	שטח תפעולי להרכבת מבנים טרומיים בניה קלה, במתחם מבנים מבניה קלה בשלבי גמר שונים, מלגזה וציוד עבודה.
5	12	4,430	4,430	לשימוש ארגוני במות	מתחם מגודר הסלול ברובו להרכבת במות, המתחם כולל בין השאר מבנים וסככות.
6	13	1,270	1,270	לשימוש ארגוני במות	מתחם מגודר הסלול ברובו להרכבת במות, המתחם כולל בין השאר מבנים וסככות.
7	15	1,200	1,200	מוסך טרקטורים	המבנה שימש בעבר כמוסך הקיבוץ. מבנה מוגבה בנוי מקונסטרוקציית ברזל מעל משטח בטון כולל חלונות. קירות המבנה עשויים מבטון ומפח. גג המבנה עשוי פח, כולל סככה ושטח עבודה פתוח.

להלן תמונות מיום הביקור בנכס בהתאם לטבלה שלעיל:

מבנה 3





מבנה 6



מבנה / מתחם 12



מבנה / מתחם 13



מבנה / מתחם 15



7. הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

להלן טבלה מסכמת של העתק נסחי הרישום החלים על הנכס הנדון, אשר הונפקו מלשכת רישום מקרקעין רחובות, (כל החלקות במועצה אזורית גזר), באמצעות האינטרנט ביום 03.09.2025:

מספר נסח	גוש חלקה	שטח במ"ר	בעלים	הערות	חלק בנכס
591917	3147/11	7,847	מדינת ישראל	הערה על הפקעה חלק מחלקה – סעיף 19 מיום 16/3/2016	בשלמות
151918	3147/14	148,042	קרן קיימת לישראל	-	בשלמות
591919	3147/23	151,686	קרן קיימת לישראל	הערה על הפקעה חלק מחלקה – סעיף 19 מיום 16/3/2016	בשלמות

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה בנכס הנדון.

8. מצב תכנוני:

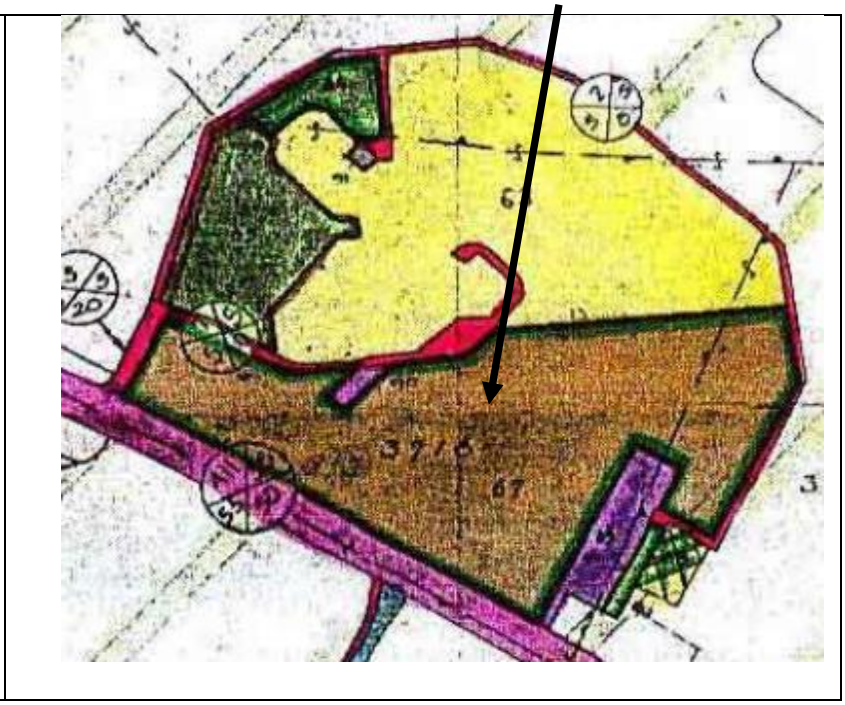
8.1. תכניות מאושרות:

מעיון באתר רמ"י וכן אתר הועדה המקומית לתכנון ובנייה "גזר" עולה, כי על המקרקעין בנדון חלות, בין היתר, תכניות מאושרות רלוונטיות, כדלקמן:

שם התכנית	מהות התכנית	פרסום תוקף	י.פ.
גז/14	תוכנית מפורטת לחלוקת השטחים לשימושים שונים	10/11/1966	1316
גז/4/14	תוכנית מפורטת לשינוי יעוד אזורים והוראות בניה	27/4/1978	2433
גז/6/14	תכנית מתאר מקומית	8/1/1987	3415
גז/7/14	תוכנית מפורטת להתאמה למצב הקיים בחלקה 10 (הנגריה)	27/8/1989	3692
גז/מק/12/14	התווית דרך באזור למבני משק ובאזור תעשיה	9/11/1999	4819
גז/מק/10/14	איחוד וחלוקה בהסכמה + תנאים למתן היתר	16/3/2000	4864

הערה: קיימת תוכניות נוספות בתוקף בעיקר לשכונה חדשה מצפון לאזור נשוא שומה, תוכנית אלה אשר אינן רלוונטיות לנשוא שומה.

להלן מיקום הקרקע נשוא שומה בתכנית גז/6/14





8.2. סיכום המצב התכנוני[4] (בריבוי תכניות):

בין מטרות התוכנית: רישום אדמות הקיבוץ לפי תשריט, בן השאר קביעת יעודים ואזורים, שינוי גושים וחלקות ע"י איחוד וחלוקה, ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות, שינוי תוכנית מתאר וביטול כל תוכנית קודמת בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רישום, איסור בניה מתחת לקווי חשמל.

להלן ריכוז היעודים זכויות הבנייה הרלוונטיות המוצעות בתכנית

מבני משק:

יותרו בין השאר רפתות, מכון חליבה, מתבן, לולים, בורות, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, יותרו בניני אחסנה, מבנים ליצור והחסנת מזון לבעלי חיים ולבעלי החיים עצמם, המרחק המינימלי בין מבני בעלי החיים יהיה 5 מטר.

תעשיה:

יותרו מפעלי תעשיה, מלאכה ומתקני תשתיות הדרושים לקיום תקין של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, וחניות, לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-30 מטר ממבנה מגורים, כיסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח האזור וסה"כ לא יותר מ-80% שטח בניה בכל הקומות, גובה בניני תעשיה לא יעלה על 12 מטר, פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים.

8.3. רישוי

לא רלוונטי במקרה הנדון.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	שמאי משיב	שמאי משיג
1	₪ 2,360,000	₪ 906,540
2	₪ 1,500,000	₪ 460,701
3	₪ 1,550,000	₪ 594,452
4	₪ 3,420,000	₪ 1,096,021
5	₪ 4,910,000	₪ 1,452,845
6	₪ 1,470,000	₪ 471,847
7	₪ 4,444,000	₪ 1,259,351

[4] לאור מטרת השומה אין רלוונטיות לפירוט המצב התכנוני.

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות ועל גישת החילוץ.

להלן נתוני ההשוואה בשומתו:

נתוני אחסנה, מלאכה ותעשייה

21 נתוני היצע לשכירות[5] מבוקשת ממושבים שונים בסביבה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

בניתוח נתוני ההיצע השמאי חישב ממוצע וקיבל ערך של 40 ₪ למ״ר אחרי הפחתה של 5% למ״מ, הכפיל ב – 12 חודשים הגיע לערך של 480 ₪ דמ״ש לשנה.

חישב מקדם הפחתה לגודל 0.97 בחלופות 5 ו – 7 חילק בשיעור היוון מקובל + 1% לפי החלטות ועדת ההשגות, הפחית רווח יזמי של 10% ועלויות בניה קבועות של 1,800 ₪ למ״ר.

בחלופה 2 חישב מקדם 1.25 מתעשייה למסחר מוגבל, בחלופות 4-6 חישב מקדם 0.3 לחצר.

9.2.3. תחשיב השומה:

מס׳ חלופה	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	סה״כ
1.1	610	1	610
1.2	310	1.25	387.5
1.3	400	1	400
1.4	2950	0.3	885
1.5	4430	0.3	1329
1.6	1270	0.3	381
1.7	1200	1	1200

מס׳ חלופה	1.7	1.6	1.5	1.4	1.3	1.2	1.1
דמ״ש לשנה לפני התאמות לגודל/שוליות	480	480	480	480	480	480	480
מקדם גודל/שוליות ביחס לשטח אקוי׳	0.97	1	0.97	1	1	1	1
שיעור היוון 7.7% (1%+6.7%)	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
שווי למ״ר בנוי	₪ 6,047	₪ 6,234	₪ 6,047	₪ 6,234	₪ 6,234	₪ 6,234	₪ 6,234
ניכוי יזמות 10%	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
עלות בניה למ״ר	₪ 1,800	₪ 1,800	₪ 1,800	₪ 1,800	₪ 1,800	₪ 1,800	₪ 1,800
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ	₪ 3,697	₪ 3,867	₪ 3,697	₪ 3,867	₪ 3,867	₪ 3,867	₪ 3,867

מס׳ חלופה	1.7	1.6	1.5	1.4	1.3	1.2	1.1
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ	₪ 3,697	₪ 3,867	₪ 3,697	₪ 3,867	₪ 3,867	₪ 3,867	₪ 3,867
שטח אקוי׳	1200	381	1329	885	400	387.5	610
סה״כ שווי החלופה במעוגל	₪ 4,440,000	₪ 1,470,000	₪ 4,910,000	₪ 3,420,000	₪ 1,550,000	₪ 1,500,000	₪ 2,360,000

[5] השמאי לא ציין את מקור הנתונים ותאריך פרסומם.

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס ציין שמאי המשיג מספר החלטות של ועדת ההשגות ושמאים מחוזיים אשר לטענתו תומכות בתחשיב שערך.

הציג נתוני שכירות בקיבוץ לשנת 2023, למבנים אשר נשומו בשומה.

בנוסף, הציג 9 נתוני הצע של דמי שכירות לאחסנה משומת הכרעה בהשגה ראשונה במושב גבעת כ"ח.

כמו כן הציג נתונים מחוזה שכירות למחסן בנחלה 38 גו"ח 7304/21 במושב גבעת כ"ח.

בסופו של דבר לצורך חישוב השווי החליט על דמי שכירות בשיעור של 31 ₪ למ"ר בנוי, המקובלים לטענתו במרכז הארץ בהסתמך על החלטת ועדת ההשגות בשומת משק 38 במושב מזור.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

השמאי כפי שפורט בפרק 9.3.1 הסתמך על דמ"ש בשיעור 31 ₪ למ"ר בנוי החליט על ערך של 355 ₪ דמ"ש לשנה למ"ר בנוי, לחלופה 5 ו-7 נתן הפחתה של 5% לגודל / שוליות. היוון בשיעור היוון 9.25%, ניכה רווח יזמי 10% עלויות בניה 2,000 ₪, כך שהגיע לשווי מר"מ של 1,312 ₪ לחלופות 5 ו-7 ושווי מר"מ של 1,486 ₪ לשאר החלופות. כמו כן, חישב מקדם תועלת 0.8 לחלופה 7 ומקדם תועלת 0.25 לחלופת 4-6.

9.3.3. תחשיב השומה:

מספר חלופה	1.5, 1.7	1.3	1.2	1.1
דמ"ש	355 ₪	355 ₪	355 ₪	355 ₪
מקדם גודל/שוליות	0.95	1	1	1
שיעור היוון	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%
שווי מ"ר בנוי	3,643 ₪	3,835 ₪	3,835 ₪	3,835 ₪
בניכוי רווח יזמי (10%)	3,312 ₪	3,486 ₪	3,486 ₪	3,486 ₪
עלות בני הלמ"ר	2,000 ₪	2,000 ₪	2,000 ₪	2,000 ₪
מ"ר מבונה כולל פיתוח ללא מע"מ	1,312 ₪	1,486 ₪	1,486 ₪	1,486 ₪

תחשיבים שטח אקוו לכל חלופה/שימוש			שווי קרקע מפותחת		
חלופה	שטח במ"ר	שימוש	מקדם תועלת	שטח אקוו'	מר"מ	שווי קרקע מפותחת *
1.1	610	מחסן לוגיסטי הינשוף החדש	1	610.0	1,486 ₪	**906,540** ₪
1.2	310	אחסנה קומפרסורים	1	310.0	1,486 ₪	**460,701** ₪
1.3	400	בית מלאכה, אליגד	1	400.0	1,486 ₪	**594,452** ₪
1.4	2,950	אבידן-שטח תפעול למוצרי בניה	0.25	737.5	1,486 ₪	**1,096,021** ₪
1.5	4,430	ארגוני במות שטח תפעול	0.25	1,107.5	1,312 ₪	**1,452,845** ₪
1.6	1,270	ארגוני במות שטח תפעול	0.25	317.5	1,486 ₪	**471,847** ₪
1.7	1,200	מוסך טרקטורים	0.8	960.0	1,312 ₪	**1,259,351** ₪

* הערכים מעותקים משומת המשיג

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 14.07.2025 ובשומותיהם העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות השמאי המשיג:</u>

- <u>גישת השומה / נתוני השוואה</u>: הכנסות מדמ"ש מהנכס עצמו הן הבסיס הטוב ביותר לאומדן השווי, כאשר קיימים נתוני ההכנסות כמו במקרה הנידון יש להסתמך עליהם באומדן השווי במיוחד כשמדובר בשומה לדמי שימוש. הטבלה שהציג שמאי רמ"י מכילה נתוני ביקוש בלתי מבוססים, אינם משקפים שווי שוק ואינם מנותחים, כך שאין בהם כדי ללמד על גובה דמי השימוש.
- <u>מקדם לאחסנה פתוחה</u>: כיוון שמדובר בקרקע בהיקף שטח גדול (חלופות 6-4), מקדם התועלת הוא 0.25 (אינטנסיביות נמוכה), מדובר על אחסנה של ציוד הרמה לבמות ויש הרבה שטחי פריקה וטעינה ובפועל שטחי האחסנה מצומצם מאד. יש לחשב את השווי לפי 0.25 מתעשייה. זאת גם בשל דמ"ש הנמוכים המתקבלים בפועל במתחמים אלו בסך שבין 2.6 ₪ ל-5 ₪ למ"ר בלבד.
- <u>גישת החילוץ עלויות בניה</u>: שמאי רמ"י מעריך כי עלות בניית מבנה חדש הינה 1,800 ₪ לשנת 2023. בגישת שומה זו, יש להתייחס לשווי המבנים במצבם הנוכחי, על כן מוערך שווים תוך נקיטת מקדם התאמה לרמה פיזית ובסה"כ עלויות בניה של 2,000 ₪ למ"ר. בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 23.11.2022 בגו"ח 7304/27, משק 58 במושב גבעת כ"ח, נקבע כי עלות הבנייה למ"ר של 2,000 ₪. בהכרעה זו נקבע ממוצע דמ"ש חודשיים של 28.1 ₪ למ"ר בחלופה 7 יש להפחית עלות בניה גבוהה יותר בגלל המשרדים.
- <u>פיתוח</u> בשומת שמאי רמ"י לא הופחת פיתוח על השטחים לאחסנה פתוחה (יש חשמל, כביש גישה, מים). לא נמצאה אסמכתא לטענה לא בקווים המנחים, לא בנוהלי שמאות, לא בהחלטות של ועדת השגות וכו'.
- <u>שיעור ההיוון</u>: שמאי רמ"י נקט בשיעור היוון של 7.7%, בהתאם לשיעור ע"פ סקר השמאי הממשלתי הראשי לשיעורי התשואה למחצית ראשונה לשנת 2022 בתוספת 1% (6.7%+1%). להערכתי, המיתון ועליית הריבית בשנת 2023 מגלמת סיכון גבוה יותר, ולראיה ניתן להבחין במס' העסקים הרב אשר עזב את הקיבוץ בעת האחרונה והפסיק את הפעילות. בין שנת 2022 למועד הקובע סוף שנת 2023, ריבית הפריים עלתה מ 1.85% ל- 6.25%. הנכסים מושא השומה במיקום נחות ביחס לאזור תעשייה אחר אלטרנטיבי, ובעקבות הסיכון הכרוך בכך יש להביא בחשבון שיעור היוון גבוה יותר.
- <u>הפחתה למו"מ מנתוני ההשוואה</u>: בשומת רמ"י נלקחה בחשבון הפחתה למו"מ של 5%, מהכירות עם מחירי ביקוש, פערי המו"מ גבוהים בהרבה משיעור זה, במיוחד במגזר הכפרי.
- <u>מקדם למסחר</u>: בשומת רמ"י חלופה 2 (אחסנת קומפרסורים) ניתן מקדם של 1.25 מקדם התאמת שימושים מסחריים משווי אחסנה/תעשייה. אין הסבר למה ננקט המקדם, מדובר על

מפעל לאחסנת קומפרסורים ואין שם פעילות מסחרית כלל.

9.4.2 טענות השמאי המשיב:

- פיתוח: אין בסמכות השמאי המחוזי לדון בטענת שמאי המשיגים בעניין עלויות הפיתוח. השומה כוללת ערכים אשר כוללים פיתוח, הטענה של שמאי המשיג לגבי אי הפחתת הפיתוח בשומתנו, באה מתוך נספח הפיתוח שהוא לא חלק מהשומה.

- גישת השומה / נתוני השוואה: מסכים שיש להתייחס להכנסות משכירות במושא השומה, בכדי שנתייחס להכנסות בנכס הנדון יש להציג חוזי שכירות ולא נתונים שקיבל ממזכירות המושב. מפנה להחלטת ועדת השגות משדה יואב משנת 2016 שם נקבע שמתוך החוזה יש המון נתונים שאפשר ללמוד מהי התמורה האמיתית ולא נתונים שמופיעים בספרי האגודה.
כמו כן יש חשיבות לתאריך שבו נחתם החוזה ולזהות המשכיר שאינו חבר קיבוץ, ככל שהמשיג רוצה שנתייחס לתמורה בפועל יתכבד ויציג את כלל החוזים אחרת לא ניתן להסתמך על הנתונים הללו.

- עלויות בניה: ישנה הכרעה קודמת של השמאי הממשלתי הראשי ושם נקבע למועד 2019, עלויות בניה של 1,700 ₪ למ״ר. משנת 2019 ועד למועד הקובע לקבוע ע. בנייה של 2,000 ₪ , זה קצת מופרך. עלות הבנייה בנתוני ההשוואה לא רלוונטיים, יש להתייחס לנכס, לאופן הבינוי במושא השומה

- שיעור היוון: יש להביא בחשבון את שיעור ההיוון אשר פורסם ע״י השמאי הממשלתי במועד הקובע + 1%, כמו כן לעניין הריבית בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדלן העסקי בהשוואה לסקר הקודם נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7%.

- מקדם שטח אחסנה פתוח: השטח הפתוח הוא הליבה של העסק, בלי השטח התפעולי אין זכות קיום לעסק כזה ולכן המקדם צריך להיות אפילו גבוה יותר ממה שניתן אבל בטח לא פחות. ניתן מקדם 0.3. המקדם שניתן 0.3 לוקח בחשבון שמדובר באחסנה פתוחה, וכבר משקף בתוכו את כלל הגורמים הרלוונטיים המשפיעים על קרקע למטרת אחסנה פתוחה.

- מקדם מסחר: ע״פ החלטה של ועדת השגות משנת 2019 מקיבוץ נען נקבע מקדם 1.25 למסחר ביחס לאחסנה. המקום משמש לממכר של קומפרסורים ולא רק לאחסנה של קומפרסורים.

- מקדם הפחתה למו״מ: מקדם מו״מ של 5% הוא בהחלט סביר.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

אין מחלוקת בין השמאים על גישת השומה, שניהם חישבו את השווי בגישת היוון הכנסות. השמאים חלוקים, בעיקר בעניין מקור נתוני ההשוואה שיש להביא בחשבון, באופן ניתוחם ובחישוב השווי הסופי. אני סבור שלצורך חישוב השווי יש להביא בחשבון את הסכמי ההרשאה מהקיבוץ עצמו כפי שהוצגו ע"י השמאי המשיג ונתוני היצע ממושבים מהסביבה כפי שמוצגים באתר במבי. לעניין חוזי ההרשאה שהוצגו לא הובא בחשבון החוזה מ -2024 בו מוצג כי מ"ר קרקע לאחסנה פתוחה מושכר בכ-3.5 ₪, כיוון והערך לא סביר.

שאר הסוגיות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

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

10.2.2. שיעור היוון:

עפ"י החלטת ועדת ההשגות מתאריך 3/10/2019 בקיבוץ נען (אופק 34606) והחלטת ועדת ההשגות במושב נווה ימין מתאריך 6/12/2020 (אופק 34027) נקבעה תוספת של 1% לשיעור ההיוון המצוין בפרסומי השמאי הממשלתי לשנה הרלוונטית. בפרסום שיעורי ההיוון ע"י השמאי הממשלתי מתאריך 17.02.2025 המעדכנים למחצית השנייה של 2023 נקבע שיעור היוון בתעשייה ולוגיסטיקה 6.5% , לאור זאת נקבע על ידי שיעור היוון של 7.5%.

10.2.3. עלויות פיתוח:

לטענת השמאי המשיג לא הופחתו עלויות פיתוח בחלופות 4-6 לאחסנה פתוחה, השמאי המשיב טוען כי עלויות הפיתוח אינן בסמכות השמאי המחוזי והפיתוח אינו מהווה חלק מהשומה.
תחשיבי הפיתוח והפחתתם מהשווי, כיום אינם בסמכות השמאי המחוזי, לאחר שבדקתי הכרעה קודמת לאותם נכסים – אופק 41650 מתאריך החלטה 10.8.2021 עולה כי הופחת פיתוח, בחלופות אלה, בהכרעה הקודמת.

10.2.4. חישוב השווי למסחר:

עפ"י החלטת ועדת ההשגות אופק 34606 מתאריך 3/10/2019 בקיבוץ נען גוש 5440 חלקי חלקות, לאור אופי המסחר והשימוש המקומי קבעה הוועדה תוספת שווי של 25% למסחר ביחס לשווי אחסנה,

מלאכה ותעשייה, לאור מכלול הנסיבות בנשוא שומה אני רואה לנכון במקרה הנדון לאמץ החלטה זו.

10.2.5. <u>מקדם לאחסנה פתוחה:</u>

מביקור במתחמים בהם מתבצעת אחסנה פתוחה עולה כי השימוש אינטנסיבי והשטח מנוצל היטב, אני סבור כי מקדם 0.3 לאחסנה פתוחה, בשילוב חישוב שווי הקרקע מהיוון דמ״ש לאחסנה מביאים לתוצאה סבירה. בחישוב השווי מדמ״ש לאחסנה פתוחה הבאתי בחשבון שיעור היוון של 5% + 1% כיוון ומדובר בקרקע כמעט פנויה, בנוסף הפחתתי עלות שחוקה של 350 ₪ למ״ר סלילה וגידור.

10.2.6. <u>עלויות בניה בחישוב השווי:</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין עלות הבניה שצריך להביא בחשבון בחישוב שווי הקרקע בגישת היוון ההכנסות. השמאי המשיב הביא בחשבון 1,800 ₪ למ״ר, השמאי המשיג הביא בחשבון 2,000 ₪ למ״ר. בהחלטה קודמת שערכתי בקיבוץ חולדה הבאתי בחשבון 1,700 ₪ למ״ר בנוי למועד קובע 2019, למועד הקובע הנוכחי 30.08.2023, בהתחשב בעליה החדה בעלויות הבניה, פחת והחלטות קודמות שציין השמאי המשיג, אני סבור כי נכון לקבל את עמדת השמאי המשיג.

10.2.7. <u>קרקע למוסך[6]:</u>

כיוון ומהביקור במקום גם הנוכחי וגם הקודם עולה כי חלק מהמוסך ששטחו 1,200 מ״ר לפי הזמנת השומה לא היה מקורה ו/או כולל סככה, החלטתי על מקדם 0.8 לקרקע למוסך משווי של אחסנה/ מלאכה.

[6] בהתאם לשומתי הקודמת במקום.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

הסכמי הרשאה בקיבוץ חולדה

מס"ד	תחילת הסכם הרשאה	סיום הסכם הרשאה	שטח במ"ר	דמ"ש אחסנה פתוחה	דמ"ש משולם	התאמה לפי חוזה / זמן	דמ"ש למ"ר בנוי	ערך מתואם אחסנה	השוכר / מטרת שכירות	הערות
1	01/03/2023	29/2/2025	465		₪ 14,750	1	₪ 31.7		עבודות אלומיניום	בית מלאכה מבנה 3
2	01/09/2018	30/08/2021		₪ 5.00		1.1		₪ 5.5	ארגון במות שטח פתוח	הסכום הוא לאחסנה פתוחה
3	14/02/2016	14/02/2021	4,800		₪ 105,600	1.18	₪ 26.0		אחסנת מוצרי חשמל	התאמת לפי החוזה 1.075*זמן 1.1
4	01/01/2024	30/12/2026	1,150	₪ 3.48	₪ 4,000	1		₪ 3.5	שטח פתוח לבניית בתי עץ	**סכום לא סביר לא יובא בחשבון**
5	01/09/2022	31/12/2027	660		₪ 25,000	1	₪ 37.9		מוסך ומסגריה	יש תשלום נוסף בגין חוב
6	01/01/2023	31/12/2024	275		₪ 10,250	1	₪ 37.3		תעשיה של מדחסים + משרד ותצוגה כמטרה משנית	

כל קנס בגין השימוש במבנה ע"ח בר הרשות
הסכם 4 אחסנה פתוחה אבידן בתי עץ בע"מ

ממוצע	**₪ 33.2**	**₪ 5.5**	
דמ"ש שנתי	₪ 398.7	₪ 66.0	
שיעור היוון	6.5%	5.0%	לקרקע
תוספת לשיעור ההיוון	1.0%	1.0%	
שווי כבנוי	₪ 5,315.48	₪ 1,100.00	
רוח יזמי	10%	-	
עלויות בניה	₪ 2,000	₪ 350	הסדרת הקרקע אספלט גידור וכו...
שווי הקרקע	**₪ 2,832.25**	**₪ 750.00**	משטח

שווי קרקע לאחסנה / מלאכה מקור תוכנת נתוני נדל"ן 4000 ובמבי ממושבים וישובים כפריים

מס"ד	תאריך	מושב	רחוב	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר	מקדם מו"מ	התאמה	דמ"ש מו"מ	הערות
1	04/09/2022	עזריאל	הכרם	140	₪ 6,500	₪ 46	0.95	0.9	₪ 39.7	התאמה לגובה מבנה 8 מטר
2	22/03/2022	קדרון	הגפן	50	₪ 1,700	₪ 34	0.95	0.97	₪ 31.3	התאמה לגודל
3	02/09/2023	יציץ	הזית	40	₪ 1,500	₪ 38	0.95	0.95	₪ 33.8	התאמה לגודל
4	20/06/2023	ביצרון	העולים	150	₪ 4,500	₪ 30	0.95	1	₪ 28.5	
5	01/04/2023	פדיה	-	200	₪ 5,500	₪ 27.5	0.95	1	₪ 26.1	
6	06/10/2023	פדיה	-	1500	₪ 40,500	₪ 27.0	0.95	1.03	₪ 26.4	התאמה לגודל
7	29/07/2022	יציץ	התאנה	400	₪ 16,000	₪ 40.0	0.95	1	₪ 38.0	

ממוצע	**₪ 32.0**	
דמ"ש שנתי	₪ 383.9	
שיעור היוון	6.5%	
תוספת לפי החלטות ו.ה	1%	
שווי כבנוי	₪ 5,118.1	
רוח יזמי	10%	
עלויות בניה	₪ 2,000	חצר לפי 30%
שווי הקרקע	**₪ 2,652.8**	₪ 796

11. תחשיבי השומה:

ממוצע בין נתוני הצע להסכמי הרשאה בקיבוץ

מקור נתון	קרקע מבונה	קרקע+	משקל	סה"כ מ"ר מבונה	סה"כ לא. פתוחה
חולדה	₪ 2,832.25	₪ 750	50%	₪ 1,416.13	₪ 375
נתוני הצע	₪ 2,652.79	₪ 796	50%	₪ 1,326.40	₪ 398
		סה"כ		**₪ 2,742.5**	**₪ 772.9**

חישוב השווי לכל חלופה

חלופה	שטח במ"ר	שימוש	שטח קרקע מפותחת מקדם	שטח אקוו'	שווי מר"מ	השווי במעוגל	הערות
1	610	מחסן לוגיסטי	1	610.0	₪ 2,743	**₪ 1,673,000**	
2	310	קומפרסורים	1.25	387.5	₪ 2,743	**₪ 1,328,000**	עם אלמנט מסחרי
3	400	מלאכה	1	400.0	₪ 2,743	**₪ 1,097,000**	
4	2,950	שטח תפעולי	1	2,950.0	₪ 773	**₪ 2,280,000**	חצר מלאכה / אחסנה פתוחה
5	4,430	ארגוני במות	1	4,430.0	₪ 773	**₪ 3,424,000**	חצר מלאכה / אחסנה פתוחה
6	1,270	ארגוני במות	1	1,270.0	₪ 773	**₪ 982,000**	חצר מלאכה / אחסנה פתוחה
7	1,200	מוסך טרקטורים	0.8	960.0	₪ 2,743	**₪ 2,106,000**	

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע בגוש 3147, חלקי חלקות 11, 14 ו-23, קיבוץ חולדה, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי שימוש חורג כדלקמן:

<u>חלופה 1</u>: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע למחסן לוגיסטי בשטח של 610 מ״ר, (מבנה 3). 1,673,000 ₪. (מיליון שש מאות שבעים ושלושה אלף ₪).

<u>חלופה 2</u>: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לשימוש יבואן קומפרסורים בשטח 310 מ״ר, (מבנה 3) 1,328,000 ₪. (מיליון שלוש מאות עשרים ושמונה אלף ₪)

<u>חלופה 3</u>: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לשימוש כבית מלאכה בשטח 400 מ״ר. (מבנה 3). 1,097,000 (מיליון תשעים ושבעה אלף ₪).

<u>חלופה 4</u>: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לשימוש בשטח תפעולי פתוח בשטח של 2,950 מ״ר, (מבנה 6). 2,280,000 ₪ (שני מיליון מאתיים ושמונים אלף ₪).

<u>חלופה 5</u>: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לשימוש ארגוני במות בשטח 4,430 מ״ר, (מבנה 12). 3,424,000 ₪ (שלושה מיליון ארבע מאות עשרים וארבע אלף ₪).

<u>חלופה 6</u>: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לשימוש ארגוני במות בשטח 1,270 מ״ר, (מבנה 13). 982,000 ₪ (תשע מאות שמונים ושניים אלף ₪).

<u>חלופה 7</u>: אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע לשימוש מוסך טרקטורים בשטח 1,200 מ״ר, (מבנה 15 בשלמות). 2,106,000 ₪ (שני מיליון מאה ושישה אלף ₪).

הערכים הנקובים הינם בבעלות ללא מע״מ וכוללים 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
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

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