תאריך: ז' תשרי תשפ"ב
13 ספטמבר 2021
מספר אופק: 38757
תיק רמ"י: 975270851

לכבוד
המשיג:
מר דוד סולימן
באמצעות מר זוהר ברניר
שמאי מקרקעין
כתובת מייל: zohar@barnir.net

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
כתובת מייל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלק מחלקה 9 בגוש 6876, משק מס' 11 (תכנית משמ/53/גז) קרקע עבור פל"ח בנחלה, רחוב הגפן 11, מושב יגל

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 22.12.2019 על ידי שמאית המקרקעין, גב' דנה כץ (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע כריקה ופנויה בנכס שבנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 10.08.2018 על ידי שמאי המקרקעין, מר מישל אלבז (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 20.09.2018 על ידי שמאי המקרקעין מר זוהר ברניר (להלן: "**שמאי המשיג**").

ההשגה השניה הוגשה במכתבו של שמאי המשיג מיום 03.02.2020.

בהסכמת הצדדים, לא נערך דיון בע"פ בפני הוועדה והחלטה זו ניתנה על יסוד החומר הכתוב.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי קרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, למבנה אחסנה לתוצרת חקלאית + ממ"מ בשטח כולל של 400 מ"ר, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים במסגרת עיסקה לאישור פל"ח בנחלה.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הינו: 17.07.2018.

3. ביקור בנכס:

נערך ביום 28.10.2020 על ידי מר בועז קוט, חבר הוועדה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

4. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>

מושב יגל ממוקם באזור השפלה, בתחום המועצה האזורית "שדות דן", בסמוך ומדרום לשדה התעופה בן גוריון וכביש מס' 1 ומחלף בן גוריון, מצפון לעיר לוד, וגובל מדרום וממערב במושבים אחיעזר וזיתן.

המושב מאופיין לרוב בנחלות גדולות עליהן בית מגורים צמוד קרקע, חלקם של הבתים ותיקים ולצדם גם בתים מחודשים, וכן בבתים צמודי קרקע בהרחבות.
הפיתוח הסביבתי מלא.
מיקום הנחלה במרכז המושב לא הרחק מהכניסה למושב מכיוון כביש מס' 4404.
חלקת המגורים הינה בשטח של 2,176 מ"ר (בהתאם לשומת רמ"י).
בחזית החלקה בנוי בית מגורים חדש וחד קומתי, בחזיתו חומה אבן משולבת גדר ברזל, ובעורפו יחידת דיור קטנה יותר.
מושא השומה הוא מרכיב הקרקע למבנה פל"ח מסוג אחסנה לתוצרת חקלאית הכולל ממ"מ, בשטח של 400 מ"ר בהתאם לתשריט המדידה של רמ"י. מביקור במקום עולה, כי המבנה בנוי ועל גגו הותקנו פאנלים סולאריים.
לא קיימים מבני משק בנחלה.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו שומות הצדדים.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
משמ/53/גז	25.10.1987 י.פ 3494	תכנית מתאר מפורטת לצרכי רישום
גז/391/ד	31.10.1988 י.פ 3589	שינוי הוראות בניה קיימות וקביעת הוראות חדשות. הסדרת יח"ד שלישית בנחלה.
גז/1000	28.11.2005 י.פ 5463	הסדרת פל"ח בחלקות א' של נחלות

<u>להלן פירוט התכניות:</u>

משמ/53/גז:

התכנית קובעת, בין היתר, יעודים. הנכס הנדון מסומן כמגרש מס׳ 11 ביעוד אזור מגורים בנחלות (חלקות א׳). בתחום זה מותר לבנות מבני מגורים ומבני משק, ולקיים כל עיבודים חקלאיים.

גז/391/ד:

הסדרת יח״ד שלישית בנחלה. בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת שלוש יח״ד בשני מבנים: למתיישב, להוריו ולבן ממשיך. שטח דירות המתיישב והבן הממשיך יהיה בהתאם לתכנית המאושרת, וגודלה של היח״ד השלישית לא יעלה על 55 מ״ר.

בנוסף הותרו הקמת עליית גג בכל בית מגורים בשטח נוסף למגורים, מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים שלא תעלה על 45 מ״ר ולא תיחשב כקומה, תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח של עד 25 מ״ר, תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, תותר הקמת מרתפים בקונטור הבית שמעליו, וקו בניין צידי לבתי מגורים נקבע על 4 מ׳.

גז/1000:

הסדרת והתרת שימושים נוספים שלא למטרות חקלאיות (פל״ח) בחלקה א׳ של הנחלות וקביעת הוראות מפורטות שתאפשרנה הקמת מבנים והסבת מבנים למטרות לא חקלאיות.

שימושי פל״ח שיותרו: פעילות לא חקלאית למטרות אחסנה (למעט אחסנה גלויה ולמעט אחסון של חומרי הדברה פרט לחומרי הדברה ואיחסון הקשורים במישרין לשימוש החקלאי בנחלה) חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים אלה, וכן למעט איחסון פסולת, גרוטאות וחומרי בניין משומשים, מלאכה ותעשיה זעירה, תעשיה חקלאית זעירה, שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים, גני ילדים, מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות, מבנה קייט כפרי.

המבנה ימוקם בתחום השטח המותר ובמקרה של מבנה צמוד דופן גם בשטח הגובל בשטח המותר.

תוכן תכנית בינוי כחלק מהבקשה להיתר בניה.

היתר למבנה לאירוח כפרי יינתן רק במושבים עם אפיונים תיירותיים ולאחר התייעצות עם משרד התיירות.

מבני פל״ח כגון משרדים, משפחתון וכיו״ב יכול שיהיו צמודים לבית מגורים של בעל המשק. ניתן למקמם במרתף או בקומת העמודים בתנאי שלא יחרוג מקונטור קומת העמודים ותכסית הקרקע (שטח עיקרי ושירות).

סה״כ שטח לבניה (עיקרי ושירות):	500 מ״ר
גובה מירבי:	עד 5.2 מ׳ גובה שיא הגג מפני הקרקע
קווי בניין:	לפי תכנית מתאר/מפורטת החלה במקום
מרווחים:	

מרחק בין מבנה פל״ח לכל מבנה אחר בנחלה עד 0 מ׳.

מרחק בין מבנה פל"ח לכל מבנה מגורים בנחלה גובלת מינ' 25 מ'.
מרחק בין מבנה פל"ח לבין מבנה שאיננו למגורים בנחלה גובלת מינ' 8 מ'.

חניה ותחבורה:
הגישה למבני פל"ח תתבצע אך ורק מדרכים סטטוטוריות. לא תותר התווית דרכים חדשות לשימושי פל"ח מעורף החלקה. לא תותר גישה למבנה פל"ח במישרין מרשת דרכים ארצית.
דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום חלקה א' תבוצענה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח, ובלבד שדרכי הגישה תמוקמנה בתחום המרוחק ביותר ממגורים השכנים, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צימדי חלקות.
החניה תהיה בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה או השימוש, עבור השימוש המבוקש במבנה, או כפי שתחליט הוועדה בהתאם לנסיבות העניין ובלבד שלא יפחת מהקבוע בתקן האמור.
כל מקומות החניה יהיו בתחום הנחלה בשטח המותר לפעילות לא חקלאית.
במידת הצורך יש לאפשר נגישות למבנה פל"ח באמצעות דרך שירות בתחום חלקה א'.
לא תותר הכשרת או הצבת מגרשים לחנית רכב בלבד, כלים מכניים או ציוד למטרות מסחריות לא חקלאיות על חלקה א' מחוץ לתחום המגורים.
לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת יותר מ-5 מקומות חניה עפ"י התקן התקף.
לצורך פל"ח, לא תותר בתחום המושב תנועה של רכב כבד במשקל משא מותר של יותר מ-4 טון, וכן של ציוד כבד מתניע אחר, לצורך הובלה או ביצוע עבודות כלשהן.
תנועה וחניה של רכב אחר יהיו אפשריים במידה והפעילות אינה מחייבת יותר מ-5 מקומות חניה, עפ"י תקן החניה. מס' התנועות של רכב יוצא ונכנס לפל"ח נוספת לשעת שיא לא יעלה על 10 כלי רכב ובסה"כ לא יעלה על 25 ליום, ולא יחרגו משעות הפעילות שבין 7:00 עד 20:00, למעט אירוח כפרי.

6. <u>רישוי:</u>

6.1 ביום 13.01.2015 ניתן היתר בניה מס' 20140070 להריסת בית מגורים קיים והקמת 2 יח"ד הכוללות קומה אחת + 4 משטחי חניה + פרגולות + גדר + הריסות.
שטח עיקרי 348.06 מ"ר, שטח שירות 41.46 מ"ר.

6.2 ביום 31.12.2018 ניתן היתר בניה מס' 20180250 להקמת מבנה פל"ח עבור איחסון תוצרת חקלאית - תעשיה חקלאית זעירה בשטח של 400.00 מ"ר הכולל ממ"מ + 3 משטחי חניה.
בהתבסס על שומת המשיג, שטח הממ"מ הינו 20.3 מ"ר.

7. <u>המצב המשפטי:</u>

7.1 בהתאם לשומת המשיג והחלטת השמאית המחוזית, ישנו מסמך מצב זכויות ברמ"י מתאריך 29.10.2018. הזכויות בנכס הינן של בר רשות בנחלה ורשומות ע"ש סולימן דוד.

7.2 ביום 12.08.2012 נמכר חלק של 6/8 מהזכויות בנחלה לדוד סולימן, המשיג ואחד היורשים. הקונה ישלם מס שבח, המוכר ישלם היטל השבחה (אם יחול).

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו שומות הצדדים.

8. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

	שמאי המשיבה	שמאי המשיג	השמאית המחוזית
שווי הזכויות	₪ 546,000	₪ 5,200	₪ 425,000

הערכים לעיל כוללים פיתוח ואינם כוללים מע"מ.

9. <u>החלטת השמאית המחוזית:</u>

9.1 גישת השומה:

הנכס שבנדון מהווה את מרכיב הקרקע למחסן לתוצרת חקלאית הממוקם בתחום חלקת המגורים בנחלה במושב יגל. השומה מבוקשת עבור שווי זכות הבעלות בקרקע לצורך היוון זכויות חדשות. הצדדים ביססו את שומותיהם על גישת היוון ההכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע.

9.2 עקרונות ושיקולי השומה:

9.2.1 שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים.

9.2.2 נתוני ההשוואה בגישת היוון ההכנסות וחילוץ שווי מרכיב הקרקע:

נתוני היצע להשכרת מבני אחסנה בסביבת הנכס מתוך אתר יד 2.

שיעור היוון למבני תעשיה ולוגיסטיקה בהתאם לפרסומי השמאי הממשלתי למחצית השניה של שנת 2018 בשיעור 7.5% בתוספת 0.5% בשל מיקומו של המושב, סה"כ 8%.

רווח יזמי 15% בהתאם למקובל.

עלויות בניה בהתאם למחירון "דקל" לחודש יולי 2018 למבנה תעשיה, לפי ממוצע של 1,820 ₪/מ"ר (עלות ישירה 1,250 ₪/מ"ר למבנה תעשיה קטן ובתוספת 30% עלויות עקיפות ותוספת ממ"מ).

9.2.3 עלויות פיתוח:

השמאית המחוזית לא דנה בעניין זה, מהסיבה ששווי הקרקע כולל פיתוח.

9.2.4 התייחסות למע"מ:

הגורמים המעורבים בעסקאות מקרקעין ביעוד תעשיה/מסחר הינם עוסקים מורשים לעניין מע"מ, ולפיכך השומה אינה כוללת מע"מ.

9.2.5 מקדמי התאמה:

התאמה למועד הקובע: המועד הקובע הינו 17.07.2018. בבחינת נתוני דמי השכירות המופיעים בשומות הצדדים נלמד כי לא חל שינוי בדמ"ש המבוקשים למבני אחסנה בסביבה, ולכן לא נדרשת התאמה למועד.

התאמה למיקום: הנתונים עליהם התבססה השמאית המחוזית הינם מסביבת מושב יגל ולכן לא נדרשת התאמה למיקום.

התאמה לגודל: הובאו בחשבון נתוני היצע של מבנים בשטחים דומים ולכן לא נדרשת התאמה לגודל.

התאמה לבעלות: היוון דמי השכירות הראויים מגלם שווי זכות בעלות ולכן לא נדרשת התאמה נוספת.

התאמה למגבלת שימושים ולהתניות התב"ע: השמאית המחוזית סבורה כי ככל שקיימות מגבלות שימוש בקרקע, הן מגולמות במחירי השכירות. ככל שבעל הזכויות בקרקע חשוף לסיכונים, הוא "יגלגל" את מרכיב הסיכון לשוכר, והדבר יבוא לידי ביטוי בדמ"ש.

עם זאת, בהחלטות ועדת השגות במושבים יציץ ואורה, נקבע כי קיימות מגבלות המוטלות על נכס אשר מפחיתות משווי הבעלות, אך לא באות לידי ביטוי בדמי השכירות. הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.9 בגין מגבלות אלו.

9.3 נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

השמאית המחוזית בחנה נתוני היצע שכירות למחסנים מתוך אתר יד 2:

ישוב	שטח המבנה במ"ר	דמ"ש מבוקשים למ"ר
אחיסמך	350	₪ 18
אחיסמך	500	₪ 22
אחיסמך	1050	₪ 22
צפריה	540	₪ 20
צפריה	220	₪ 25
חמד	420	₪ 25
זיתן	400	₪ 30
זיתן	400	₪ 28
ממוצע		**₪ 23.75**
התאמה למו"מ	**0.97**	**₪ 23**

9.4 תחשיב השומה של השמאית המחוזית:

אומדן דמי שכירות חודשיים ראויים למ"ר בנכס הנדון	₪ 23
אומדן דמי שכירות שנתיים למ"ר בנכס הנדון	₪ 276
היוון בשיעור 8%	₪ 3,450
בניכוי רווח יזמי 15%	₪ 3,000
בניכוי עלות בניה ממוצע למ"ר	₪ 1,820
יתרה לקרקע	₪ 1,180
הפחתה בגין מגבלות שימושים והתניות בתב"ע	0.90
יתרה לקרקע כולל פיתוח לאחסנת תוצרת חקלאית	₪ 1,062
שטח הנכס במ"ר	400
אומדן שווי זכות הבעלות לקרקע עבור פל"ח מסוג אחסנה לתוצרת חקלאית הכולל ממ"מ בשטח של 400 מ"ר	₪ 424,800
במעוגל	**₪ 425,000**

10. <u>טיעוני / עמדת שמאי המשיג:</u>

10.1 התייחסות להחלטת השמאית המחוזית:

10.1.1 שטח חלקת המגורים: השמאית המחוזית לא התייחסה לשטח הקטן במיוחד של חלקת המגורים, 2,176 מ״ר. כפועל יוצא מתקבל כי שווי הזכות לפל״ח בחלקה א׳ בשטח 2 דונם ובשטח 3 דונם - זהה.

לטענת שמאי המשיג, הנישום הגיש לרמ״י בקשה להקמת בריכת שחיה, וגם שילם עבורה. לאור השטח הקטן של חלקת המגורים, הגיע הנישום למסקנה כי בנית הבריכה תמנע ממנו הקמת הפל״ח, וביטל את הבקשה לבריכת השחיה.

10.1.2 הכשרת חניה ודרך: השמאית המחוזית לא התייחסה לשטח הקרקע הנדרש לחניה ודרך, ובמיוחד לעלויות הכשרתם.

10.1.3 הגדרת מבנה פל״ח: השמאית המחוזית לא התייחסה לטענה כי **לא מדובר במבנה פל״ח**. בהשגתו הראשונה נימק לעניין זה כי לאור השימוש החקלאי למבנה, לא חלות עליו הוראות גז/1000 המתירות שימושים שלא למטרות חקלאיות (פל״ח).

10.1.4 הפחתה למגבלות: השמאית המחוזית לא נימקה את קביעתה להפחתת 10%. מפנה להחלטת ועדת השגות משנת 2018 במושב בני ראם משק 90 שם נקבעה הפחתה של 15%, ובמושב אורה שם נקבעה הפחתה של 20%.

10.1.5 שיעור היוון: המועד הקובע הינו 17.07.2018 ולכן יש להסתמך על נתוני התשואה של המחצית הראשונה של שנת 2018 שם נקבע שיעור היוון של 7.7%. השמאית המחוזית התבססה על נתונים מהמחצית השניה של שנת 2018. לטענת שמאי המשיג, יש להתבסס על המידע הידוע ולא על מידע מאוחר.

10.1.6 תוספת לשיעור ההיוון: בהחלטות ועדת השגות בבני ראם ובמושב אורה, נקבע כי יש להוסיף לשיעור ההיוון תשואה של 0.6% בגלל השכרה לא חוקית, בעוד שהשמאית המחוזית קבעה תוספת של 0.5% מבלי לנמק.

10.1.7 עלויות בניה: לטענת שמאי המשיג, השמאית המחוזית קבעה עלויות בניה לבניה קלה מבלי להתחשב במבנה עצמו ובהתעלם מעלויות בניה פרטניות שהוצגו בפניה.
להלן תחשיב העלויות כפי שהוצג במסמךההשגה הראשונה:

הנושא	כמות	עומק	נפח	עלות	עלות למ"ר
כלונסאות	20	10	25.12	40,192	100.5
החלפת קרקע		0.8			280.0
רצפה		0.2			400.0
קורת יסוד	0.2	0.8	13.12	20,992	52.5
עמודים	20	0.4	4	6,400	16.0
עלות לקירות עם ט"ח וצבע (1)	202			101,000	252.5
סיכום ביניים					1101.5
עלות פנלים מבודדים					700
סיכום ביניים					**1,801**

סיכום עלויות הבניה:

הנושא	עלות למ"ר	עלות כוללת
עלויות בניה ללא ממ"מ	1,801	720,584
עלות סלילה - 231.6 מ"ר	350	81,060
עלות ממ"מ ללא רצפה	4500	91,350
סיכום ביניים		892,994
בתוספת תכנון, פיקוח אגרות 15%		**1,026,943**

10.1.8 שיעור הפחתת דמ"ש מבוקש במו"מ:
לטענת שמאי המשיג, מחקר של השמאי הממשלתי מעלה כי הפער הממוצע למו"מ הינו 6%.

10.1.9 התחשבות בחניה ודרך והפסד חצר:
לטענת שמאי המשיג, השמאית המחוזית לא הביאה בחשבון את החניה והחצר, אשר בלעדיהם אין ישימות לפל"ח, זאת בניגוד לנוהל רמ"י B 37.04 סעיפים 10 ו-15ג'.
נוהל רמ"י אינו מפרט כיצד יש "לקחת בחשבון" את החניה והחצר.
מהאמור בנוהל רמ"י B 21.03 נובע לטענתו כי מטרת גביית דמי ההיתר הינה לשתף את רמ"י ב"הנאה הנוספת" בו זוכה הנישום בגין הזכויות הנוספות הנרכשות על ידו אשר לא הוקצו לו במסגרת זכויותיו הקודמות בנחלה. "העושר "בו זוכה הנישום הינו עליית השווי בגין הפל"ח בניכוי ירידת שווי הנחלה בגלל הפסד החצר שמקורו במבנה הפל"ח ובשטח החניה והדרך המשרתים את הפל"ח.
לטענתו, התחשבות בשטח החצר פותרת את הדילמה של שטח החלקה. לגישתו, דרך החישוב הנאותה אמורה להיות דומה ואולי זהה לזו של היטל השבחה בגין פל"ח, בשינויים המתאימים (כגון התאריך הקובע ואחוז התשלום מתוך ההתעשרות).

הפסד שטח החצר בגין הפל"ח, כפי שנקבע במספר שומות מכריעות[2], נע בגבולות של דונם.

10.2 נתוני שווי וקביעת ערכי בסיס:

שמאי המשיג התבסס על עסקאות השוואה ומחירי היצע מסביבת הנכס במושבים גובלים + אחיסמך:

ישוב	שטח מבנה	דמ"ש מבוקש למ"ר	הפחתה למו"מ 0.94	מקדם התאמה לגודל	דמ"ש מותאמים לגודל
זיתן	700	₪ 20.0	₪ 18.8	1.1	₪ 20.7
אחיעזר	200	₪ 28.0	₪ 26.3	0.9	₪ 23.7
אחיסמך	350	₪ 18.0	₪ 16.9	1	₪ 16.9
זיתן	1100	₪ 30.0	₪ 28.2	1.1	₪ 31.0
זיתן	150	₪ 23.3	₪ 21.9	0.8	₪ 16.5
אחיעזר	100	₪ 38.0	₪ 35.7	0.8	₪ 26.8
ממוצע					**₪ 22.6**

10.3 תחשיב:

ניתוח שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח:

ממוצע דמי שכירות חודשיים למ"ר מותאמים	22.6	₪
דמי שכירות שנתיים למ"ר	271	₪
שווי ברוטו לפי הוון בריבית של 8.3%	3,266	₪
בניכוי מגבלות תב"ע 15%	2,840	₪
בניכוי רווח יזמי 10%	2,582	₪
סה"כ עלויות בניה	1,026,943	₪
עלות בניה למ"ר, 400 מ"ר	2,567	₪
יתרה לקרקע כולל פיתוח	15	₪
הפחתה 15% למגבלת שימוש	**13**	**₪**
שווי הקרקע כולל פיתוח, 400 מ"ר קרקע	**5,200**	**₪**

11. טיעוני / עמדת המשיבה:

11.1 התייחסות לטיעוני ההשגה השניה על שומת השמאית המחוזית:

11.1.1 שטח חלקת המגורים: השפעת שטח המגרש על השווי אינה על מרכיב הקרקע לשימוש הפל"ח המבוקש אלא על יתרת שטח חלקת המגורים. כל עוד אושר שימוש פל"ח שבו שטח הקרקע מאפשר דרך גישה וחניות, לרבות חניה תפעולית, אין בכך השפעה על שווי הקרקע לשימוש הפל"ח.

11.1.2 הכשרת חניה ודרך: בשומת רמ"י צוין במפורש כי לאור ההנחה שדמי השכירות מהם

[2] שומת בועז קוט בבית עוזיאל גו"ח 4668/39 שם קבע הפסד חצר בהיקף 1,100 מ"ר.
שומת גד נתן בבית אלעזרי גו"ח 4716/4 שם קבע הפסד חצר בהיקף של 750 מ"ר.
שומת ארז כהן בבית גמליאל גו"ח 5920/11 שם קבע הפסד חצר בהיקף של 700 מ"ר.
שומת דוד טיגרמן במושב בניה גו"ח 4993/177 שם קבע הפסד חצר בהיקף של 1,000 מ"ר.

נגזר שווי הקרקע מגלמים את אפשרויות השימוש בדרכי גישה, חניות וחצר תפעולית, שטח הקרקע התפעולית הצמודה לשימוש לא חויבה בנפרד. החצר שינתה יעודה מחצר רחוקה ושולית לבית מגורים לחצר תפעולית המשרתת את השימוש המסחרי.

11.1.3 הגדרת מבנה פל"ח: בעל הזכויות עצמו ציין בבקשה להיתר "הקמת מבנה פל"ח...".
שנית, לטענתו, את המסלול בו מתאשרת הבקשה קובעת הוועדה המקומית, ללא כל תלות או השפעה של רמ"י. במקרה הנדון הוועדה המקומית היא הגוף שמצא לנכון כי את השימוש המבוקש יש לאשר במסגרת בקשה להיתר להקמת מבנה לשימוש פל"ח מכוח תכנית גז/1000.
אשר על כן, ככל שיש למבקש טענות בנושא השימוש המבוקש, יש להפנותן לוועדת הערר להיתרים, שכן הוועדה המקומית היא המאשרת את השימוש המבוקש.
למעלה מן הצורך, יודגש ויובהר כי השימוש המבוקש לאחסנת תוצרת חקלאית, חוסה בבטחה תחת ההגדרה של "אחסנה", בסעיף 19א' לתקנון התכנית, בו מצוין שימוש כללי מותר לאחסנה עם החרגה ברשימה סגורה של שימושים (כאחסון חומרי הדברה, חומרי ניקוי, פסולת, גרוטאות וחומרי בניין משומשים) השימוש לאחסנת תוצרת חקלאית אינו נמנה על רשימה זו ובשל האופי המסחרי נכלל בודאות בשימושים המותרים לפל"ח.

11.1.4 הפחתה למגבלות התקנון: השמאית המחוזית נימקה את קביעתה להפחתת 10%. בהתעלם ממגבלת אי הסחירות בהשוואה לבעלות מלאה, דמי השכירות מגלמים אפוא את כל מגבלות השימוש וההתניות הנובעות מהוראות התכנית.

11.1.5 שיעור היוון: סקר השמאי הממשלתי המתפרסם, אינו קובע מה אמור להיות שיעור התשואה הראוי, אלא בדיקה אמפירית שבה נבחנים שיעורי התשואה מנכסים מניבים. הסקר משקף שיעור תשואה שהיה קיים בפועל ונבחן אמפירית במועד הקובע (ולא שיעור תשואה ה"ידוע" שהיה נכון לתקופה אחרת).

11.1.6 שיעור התוספת לשיעור ההיוון של השמ"ר: שיעור התוספת לשיעור התשואה שנקבע בהחלטות של ועדת השגות במושבים בני ראם ואורה, התייחס לסיכון הנובע מהשכרה בלתי חוקית במושבים. מניתוח דמי השכירות לא ברור אם הם טומנים בחובם אף דמ"ש למושכרים חוקיים. התוספת שהביאה השמאית המחוזית בשיעור 0.5% הובאה גם בשומת רמ"י, והינה תוספת ראויה המבטאת את הסיכון החלקי וההשכרה בפריפריה ובמושבים.

11.1.7 התעלמות מעלויות בניה פרטניות שהוצגו בשומת המשיג: שווי הקרקע בשימושים מסחריים לאור הייחודיות של השכרה במושבים, נגזר מחילוץ השווי השיורי לקרקע מהשווי הבנוי המחושב עפ"י היוון דמ"ש המשולמים בהשכרה במושבים. לפיכך, בקביעת השווי המתקבל עפ"י ניתוח דמ"ש ממוצעים, מן הראוי להפחית את תרומת המחוברים הממוצעת בנתוני ההשוואה.
עלות הבניה הושתתה על מחירון "דקל" למבני אחסנה ותוספת מכובדת של 30% להוצאות עקיפות. בדרך זו העלות המתקבלת משקפת עלות בניה ממוצעת ומקובלת

למבני אחסנה.

כלומר שהשווי השיורי מגלם את ערך הקרקע הממוצע לשימוש המבוקש הנגזר מנתוני ההשוואה.

הפחתת עלויות בניה פרטניות, הגבוהות משמעותית מהעלות המקובלת במחירון "דקל", יכולה להביא לתוצאה אבסורדית של שווי קרקע שלילי, שלא נוצר ממיקום הקרקע אלא מבחירת המבקש בהיקף ההשקעות שלו.

11.1.8 שיעור הפחתת דמ"ש מבוקש במו"מ:

שיעור ההפחתה למו"מ הינו פועל יוצא של רמת ביקוש למושכרים מהסוג המוצע להשכרה. שיעורו נע בין 3% ל-8% מהמחיר המבוקש. המחקר של השמאי הממשלתי לא בדק אמפירית שיעורי הפחתה בהשכרות הייחודיות במושבים.

שיעור הפחתה של 3% הינו במרחב הסביר, בעיקר בהתחשב במועד הקובע בו ניכרה רמת ביקוש גבוהה למושכרים במושב וביתרונות המיקום הבולטים של המושכר.

11.1.9 התעלמות מנוהל רמ"י - התחשבות בחניה ודרך והפסד חצר:

לטענת שמאי המשיבה, שומת רמ"י וכן החלטת השמאית המחוזית עולות בקנה אחד עם הנוהל התקף ברמ"י לחישוב שווי הקרקע לפל"ח.

11.2 נתוני שווי וקביעת ערכי בסיס (משומת רמ"י הראשונה):

שמאי המשיבה התבסס על דמי שכירות מבוקשים למחסנים במושבים בסביבה, שפורסמו באתר יד 2 בין אפריל לאוגוסט 2018:

כתובת	שטח מושכר במ"ר	דמ"ש למ"ר	הפחתה למו"מ 0.94	התאמה למיקום וגודל	דמ"ש מותאמים לגודל 400 מ"ר
אחיעזר	200	₪ 28	₪ 25.85	0.9	₪ 23.27
גבעת כ"ח	250	₪ 35	₪ 32.90	0.9	₪ 29.61
אחיסמך	350	₪ 18	₪ 16.92	1	₪ 16.92
זיתן	1100	₪ 30	₪ 28.20	1.1	₪ 31.02
הזית 1, זיתן	150	₪ 23	₪ 21.93	0.75	₪ 16.45
דרך הזית 24, גינתון	517	₪ 33	₪ 30.91	1.1	₪ 34.00
הגולן 11, גבעת כ"ח	150	₪ 35	₪ 32.90	0.75	₪ 24.68
גבעת כ"ח	580	₪ 28	₪ 26.32	1.1	₪ 28.95
גבעת כ"ח	570	₪ 26	₪ 24.44	1.1	₪ 26.88
כפר טרומן	120	₪ 30	₪ 28.20	0.75	₪ 21.15
בית נחמיה	100	₪ 25	₪ 23.50	0.75	₪ 17.63
דרך הורד 9, בית נחמיה	500	₪ 44	₪ 41.36	1	₪ 41.36
הגולן 11, גבעת כ"ח	200	₪ 35	₪ 32.90	0.9	₪ 29.61
רינתיה	500	₪ 25	₪ 23.50	1	₪ 23.50
אחיעזר	100	₪ 38	₪ 35.72	0.75	₪ 26.79
תבור 1, בית עריף	100	₪ 27	₪ 25.62	0.75	₪ 19.22
				ממוצע דמ"ש מתואמים	₪ 25.69
				דמ"ש שנתיים	₪ 308.27
7.6% לפי שמאי ממשלתי ותוספת 0.5%				מהוונים ב-8.1%	₪ 3,806
				בניכוי 15% רווח יזמי	₪ 3,309
				בניכוי עלות בניה ממוצעת	₪ 1,750
				יתרה לקרקע כולל פיתוח	₪ 1,559
				הפחתה 15% למגבלת שימוש לאחסנת תוצרת חקלאית	₪ 1,326
			שווי במעוגל		**₪ 1,325**

11.3 תחשיב:

אומדן שווי זכויות מרכיב הקרקע למבנה אחסנה (ללא מכר) לתוצרת חקלאית + ממ"מ בשטח 400 מ"ר, במסגרת תכנית פל"ח בנחלות, למועד הזמנת השומה – 17.07.2018:

שטח מבנה במ"ר	שימוש	שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח	שווי כולל פיתוח	שווי קרקע לחלופה בבעלות ובמעוגל
400	אחסנה	₪ 1,325	₪ 530,000	₪ 546,000

12. <u>דיון והכרעה:</u>

12.1 שטח חלקת המגורים: מעיון בתשריט תכנית משמ/53/ג1 ובאתר הוועדה לתכנון ובניה, עולה כי שטח חלקת המגורים של הנכס הנישום אינו קטן ביחס לחלקות אחרות בסביבה.

גו"ח	מס' מגרש	שטח חלקת המגורים בנחלה, חלקה א
6876/2192	6	2,169
6876/2185	7	2,042
6876/2186	8	1,900
6876/2187	9	2,066
6876/2188	10	2,078
6876/2189	**11**	**2,176**
6876/2190	12	2,097
6876/2191	13	2,089

יתרה מכך, בדקנו שטחי חלקות מגורים במושבים מהם נלקחו נתוני השוואה בשטחים הדומים לנכס הנדון, ומצאנו כי שטחי חלקות מגורים בסביבתם[3] הינם בממוצע של 2,270 מ"ר:

מושב	גו"ח	גו"ח חדש	מס' מגרש	שטח חלקת המגורים בנחלה, חלקה א
אחיעזר	4980/11	4980/2048	131	2,151
אחיעזר	4980/12	4980/2049	43	2,112
אחיעזר	4981/38	4981/2066	37	2,267
אחיעזר	4981/40	4981/2068	35	2,258
אחיעזר	4980/45	4981/2073	30	2,247
זיתן	6834/11	6834/2064	30	2,069
זיתן	6834/12	6834/2065	31	2,059
זיתן	6834/28	6834/2084	7	2,380
זיתן	6834/5	6834/2058	24	2,200
צפריה	6837/27	6837/2021	64	2,437
צפריה	6837/28	6837/2022	65	2,591
צפריה	6837/29	6837/2023	66	2,410
צפריה	6838/12	6838/2062	50	2,340
	ממוצע			**2,271**

כמו כן, ביחס לטענת שמאי המשיג כי הקמת בריכת שחיה תמנע ממנו הקמת פל"ח, הוועדה סבורה כי מאחר שנתבקשנו להעריך את מרכיב הקרקע למבנה הפל"ח ללא קשר ליתרת חלקת המגורים, אזי ככל שקיימת פגיעה ביתרת הנחלה הרי שהיא אינה רלוונטית להערכה זו. למעלה מן הצורך בחנה הוועדה את תשריט ההיתר ואת תצלום האויר באתר ה-GIS ולא התרשמה שישנה בעיה להקים בריכת שחיה על יתרת שטח החצר השולית לצד יחידות הדיור וזאת ללא פגיעה באפשרות מימוש מבנה הפל"ח.

[3] אין נתונים של מספרי מגרשים בעסקאות ההשוואה, לכן נדגמו חלקות באקראי.

12.2 עלויות הכשרת חניה ודרך: הוועדה סבורה כי עלויות הכשרת החניה והדרך מגולמות בדמי השכירות ולכן מקבלת את טיעוני שמאי המשיבה.

12.3 הגדרת מבנה פל"ח: הוועדה מקבלת את טיעוני שמאי המשיבה לעניין זה במלואם.

הפחתה למגבלות: בהחלטת ועדת ההשגות במושב גני יוחנן ובמושב בני ראם חושבה הפחתה למגבלות בשיעור 15%. כך גם בהחלטת ועדת ההשגות במושב יציץ. במושב אורה חושבה הפחתה בשיעור 20% בגין מגבלות נוספות שדמי השכירות אינם נותנים להן מענה. לפיכך קובעת הוועדה כי הפחתה בשיעור 15% סבירה ביחס לנכס הנדון ובכך מקבלת את טיעוני שמאי המשיבה לעניין זה. יצויין כי בתחשיב שמאי המשיג נראה שהפחית 15% גם למגבלת שימוש וגם למגבלת התב"ע.

12.5 שיעור היוון: שיעור התשואה לנכסים מניבים כפי שנקבע ב"סקירת שיעור תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של שנת 2018" של השמאי הממשלתי, מגלם מרכיבים שונים, בין היתר פרמיית סיכון, פרמיה בגין רמת נזילות נמוכה, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד. התקופה הנסקרת הינה המחצית השניה של שנת 2018, בה כלול המועד הקובע לשומה זו. במועד הכרעת השמאית המחוזית, וממילא במועד מתן החלטה זו, כבר ידוע שיעור ההיוון הרלבנטי למועד קובע זה.

שיעור היוון לנכסים מסחריים הינו 7.2% ובנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הינו 7.5%. מדובר בנתונים המהווים ממוצע כלל ארצי, כאשר בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

לאור השימוש המבוקש בנכס הנדון, הוועדה מקבלת את טיעוני שמאי המשיבה לעניין זה במלואם. שיעור ההיוון שייקבע הינו בהתאם להחלטת השמאית המחוזית, 7.5% לפני התוספת.

12.4 תוספת לשיעור ההיוון: השמאית המחוזית נימקה את התוספת לשיעור ההיוון, 0.5%, בשל מיקומו של המושב. בהחלטות ועדת ההשגות במושב יציץ (מיום 25.04.2017) ובמושב אורה (מיום 04.02.2016) חושבה תוספת בשיעור של 0.6% לאור מיקום המושב ומיקום הנכס במושב. במקרה דנן הוועדה סבורה כי התוספת הראויה הינה 0.5%.

12.5 רווח יזמי: הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 15% בהתאם לקביעת השמאית המחוזית.

12.6 עלויות בניה: הוועדה מקבלת את טיעוני שמאי המשיבה לעניין העלויות הפרטניות במלואם. מאחר שמדובר בתחשיב חילוץ שווי קרקע מנתוני ההשוואה, הרי שיש להתבסס על ממוצע לבניה סטנדרטית בנכסים ביעוד דומה ולא להתייחס לעלויות פרטניות בנכס הנדון.

עלות בניה - בהתבסס על מחירון דקל ליולי 2018, בניית מבנה תעשיה קטן בשטח ברוטו בין 400 מ"ר ל-1000 מ"ר, ובגובה ברוטו 4.27 מ', הינה 1200-1300 ₪ למ"ר, לא כולל פיתוח השטח, חלונות, מתקני חשמל, מים וביוב, ומתקנים נוספים.

בתוספת 30% עלויות עקיפות ובניית ממ"מ מתקבלת מתקבלת עלות בניה בדומה לסך שקבעה השמאית המחוזית, בסך של 1,820 ₪.

12.7 שיעור הפחתת דמ"ש מבוקשים במו"מ:

שמאי המשיבה לא הרים את נטל ההוכחה לטענתו בעניין רמת ביקוש גבוהה.

הוועדה סבורה כי הפחתה ממוצעת למו"מ הינה בשיעור 10% בהתבסס על החלטת הוועדה במושב נווה ימין מיום 06.12.2020.

12.8 התחשבות בהפסד חצר: ההערכה שלפנינו הינה אומדן שווי הקרקע ולא אומדן שווי כלל חלקת המגורים. אובדן תרומת חצר, במקרה זה חצר שולית, אינה רלוונטית לדיון שבפנינו.

למעלה מן הצורך נאמר גם כי על פי מדיניות המשיבה מימים ימימה, והאופן בו היא מפרשת את החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אין להביא בחשבון במסגרת קביעת ערך הקרקע שאינה עירונית את ערכן של זכויות קודמות בלתי מהוונות בקרקע, אשר התשלום ששולם בגינן הינו סמלי ואחיד ואינו מצוי בזיקה כלכלית לניצול הקרקע בפועל.

12.9 התאמה לבעלות: כאשר מעריכים נכס בגישת היוון הכנסות, אין לבצע התאמה לבעלות. לענין זה ר' החלטת ועדת ההשגות מיום 26.05.2013, גו"ח 7933/383, איצטדיון נתניה.

12.10 נתוני שווי וקביעת ערכי בסיס:

בחנו את נתוני הצדדים בהתחשב בהתאמה למו"מ בשיעור 10%.

מיקום	שטח מושכר במ"ר	דמ"ש למ"ר	הפחתה למו"מ 0.9	התאמה למיקום וגודל	דמ"ש מותאמים לגודל 400 מ"ר
אחיעזר	200	₪ 28	₪ 24.75	0.9	₪ 22.28
אחיעזר	100	₪ 38	₪ 34.20	0.75	₪ 25.65
אחיסמך	350	₪ 18	₪ 16.20	1	₪ 16.20
אחיסמך	500	₪ 22	₪ 19.8	1	₪ 19.80
אחיסמך	1050	₪ 22	₪ 19.8	1.1	₪ 21.78
זיתן	700	₪ 20	₪ 18.0	1.05	₪ 18.90
זיתן	1100	₪ 30	₪ 27.00	1.1	₪ 29.70
הזית 1, זיתן	150	₪ 23	₪ 21.00	0.75	₪ 15.75
זיתן	400	₪ 30	₪ 27.0	1	₪ 27.00
זיתן	400	₪ 28	₪ 25.2	1	₪ 25.20
דרך הזית 24, גינתון	517	₪ 33	₪ 29.59	0.9	₪ 26.63
הגולן 11, גבעת כ"ח	150	₪ 35	₪ 31.50	0.75	₪ 23.63
גבעת כ"ח	580	₪ 28	₪ 25.20	1.1	₪ 27.72
גבעת כ"ח	570	₪ 26	₪ 23.40	1.1	₪ 25.74
גבעת כ"ח	250	₪ 35	₪ 31.50	0.9	₪ 28.35
הגולן 11, גבעת כ"ח	200	₪ 35	₪ 31.50	0.9	₪ 28.35
כפר טרומן	120	₪ 30	₪ 27.00	0.75	₪ 20.25
רינתיה	500	₪ 25	₪ 22.50	1	₪ 22.50
צפריה	540	₪ 20	₪ 18.0	1	₪ 18.00
צפריה	220	₪ 25	₪ 22.5	0.9	₪ 20.25
חמד	420	₪ 25	₪ 22.5	1	₪ 22.50
		ממוצע של כל העסקאות לעיל			**₪ 23.15**
		ממוצע לשטחים דומים בממוצע בין 350 ל-500 מ"ר			**₪ 22.23**

מהנתונים לעיל, ללא התחשבות בנתוני דמ"ש חריגים ובשטחים חריגים, עולה כי דמ"ש ממוצעים מתואמים למ"ר הינו 22 ₪.

12.11 תחשיב:

אומדן שווי זכויות מרכיב הקרקע למבנה פל"ח לשימוש לאחסנה (ללא מכר) לתוצרת חקלאית + ממ"מ, בשטח כולל של 400 מ"ר:

דמ"ש שנתיים	22	₪	264	₪
מהוונים ב-8.0%			3,300	₪
בניכוי 15% רווח יזמי			2,870	₪
בניכוי עלות בניה ממוצעת			1,820	₪
יתרה לקרקע כולל פיתוח			1,050	₪
הפחתה 15% למגבלות			892	₪
שווי במעוגל			**890**	₪
שטח מבנה במ"ר			400	
שטח ממ"ד			20.3	
יתרת שטח המבנה			379.7	
שטח אקו' להשכרה (מקדם ממ"מ 0.8)			395.94	
שווי הנכס כולל פיתוח			**352,387**	₪
שווי הנכס כולל פיתוח, במעוגל			**352,000**	₪

13.<u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע את שווי הקרקע בנכס הנדון ללא מע"מ וכולל פיתוח בסך של **352,000** ₪.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
סיגלית שושן סגנית השמאי הממשלתי הראשי	עו"ד מיכל כהן יו"ר הוועדה	בועז קוט שמאי מכריע