



תאריך: כ"ד חשון תשפ"א
11 נובמבר 2020
מספר אופק: 35582
תיק רמ"י: 52082947 א'

לכבוד
המשיג: המשיבה:
קיבוץ שעלבים רשות מקרקעי ישראל
באמצעות עו"ד חגי שבתאי מר דב וידר שמאי מקרקעין
ב"כ המשיגים ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
כתובת מייל: ophir@hs-law.org כתובת מייל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות¹

חלק מחלקה 25² בגוש 5112, קיבוץ שעלבים.

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 19/12/2018 על ידי שמאי המקרקעין, מר דוד טוביה (להלן: "השמאי המחוזי"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון. השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 05/05/2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר אורן שמני (להלן: "שמאי המשיבה"), ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 06/10/2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר עמיר עזר ומר שלמה גנץ (להלן: "שמאי המשיג"). ההשגה הוגשה במסמך מיום 12/02/2019 מטעם שמאי המשיג. דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 14/03/2019.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע לצורך גביית דמי שימוש להסדרת שימושים חורגים, בשלוש חלופות כלהלן:

חלופה א' - אומדן דמי שימוש בין השנים 2009-2016 למרכיב הקרקע למרכולית בשטח 341 מ"ר.

חלופה ב' - אומדן דמי שימוש בין השנים 2009-2012 למרכיב הקרקע לאולם בשימוש קייטרינג בשטח 741 מ"ר.

חלופה ג' - אומדן דמי שימוש בין השנים 2013-2016 למרכיב הקרקע לאולם אירועים בשטח 741 מ"ר וחניה בשטח 190 מ"ר.

1 בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.
2 חלקה ישנה. כיום חלק מחלקה 72.



2. המועדים הקובעים:

עבור המרכולית: כל אחת מהשנים 2009-2016.
עבור הקייטרינג: כל אחת מהשנים 2009-2012.
עבור אולם האירועים והחניה: כל אחת מהשנים 2013-2016.

3. ביקור בנכס:

נערך ביום 09/04/2019 על ידי מר גיל הרצברג - שמאי מקרקעין, חבר הוועדה.

4. תמצית תאור הנכס והסביבה:

הנכס שבנדון מהווה כאמור מרכיב הקרקע למרכולית/צרכנייה, קייטרינג ואולם אירועים עם מגרש חניה צמוד, הממוקמים בחלק הוותיק של אזור המגורים ומבני הציבור בקיבוץ שעלבים, וידוע כחלק מחלקה 25² בגוש 5112.

תיאור הצרכנייה/מרכולית

שטח מסחרי הכולל כ-341 מ"ר³ בחלקו המזרחי של מבנה חד קומתי ותיק ברחוב הגולן פינת רח' אלה במרכז הקיבוץ.

הצרכנייה כוללת אולם מרכזי ומספר חדרי איחסון, קירור ומשרד.

חלקו המערבי של המבנה משמש את משרדי ההנהלה של הקיבוץ.

תיאור הקייטרינג/אולם אירועים וחניה

אולם בקומה א' במבנה דו קומתי ותיק בשטח 741 מ"ר⁴.

בין השנים 2009-2012 שימש האולם לצורך קייטרינג ומשנת 2013 ואילך משמש כאולם אירועים וכקייטרינג.

לאור שיפוע הקרקע קיימת גישה ישירה לשתי הקומות כאשר בקומת הקרקע מס' חדרי לימוד/חוגים וכן משרד/בית עסק, ובקומה א' אולם/חדר אוכל.

בחזית המזרחית של קומת הקרקע קיים משטח חניה בשטח כ-190 מ"ר⁵.

תיאור הסביבה

קיבוץ שעלבים הינו קיבוץ דתי מופרט, בתחום המועצה האזורית גזר, וממוקם מדרום-מערב לעיר מודיעין.

הגישה לקיבוץ מכביש מס' 3 בקטע שממזרח למחלף לטרון או בדרך חקלאית המסתעפת מאזור התעשייה עינב הסמוך למודיעין על כביש 431.

הבנייה בקיבוץ מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים וחדשים (לרבות שכונת הרחבה) וכן מבני ציבור ושטחים חקלאיים.

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

3 עפ"י נתוני רמ"י.

4 עפ"י תכנית בקשה להיתר מס' 10141 משנת 1976.

5 בהתאם לשומות הצדדים.



5. המצב המשפטי:

5.1 העתק רישום מקרקעין

לא הוצגו בפנינו העתקי רישום מקרקעין ו/או חוזי חכירה לנכסים, אך בהתאם לנאמר בשומת השמאי המחוזי - הופק על ידו (באמצעות האינטרנט) העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות (כולל רשומות מבוטלות) מיום 05/11/2018 לפיו עולים הפרטים הבאים:

גוש: 5112
חלקה: 25
שטח רשום: 103,642 מ"ר.
הבעלים: מדינת ישראל - בשלמות.
הערות: - הערה על הפקעה לפי סעיף 19 לטובת מ. א. גזר, פורסם בי.פ. מס' 7344 מיום 18/09/2016.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת מ. א. גזר, פורסם בי.פ. מס' 7344 מיום 18/09/2016.
- הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת מ. א. גזר, פורסם בי.פ. מס' 7279 מיום 06/06/2016.
- הערה על החזרת רישום על שם מדינת ישראל. הרישום הוחזר לפי שטר תיקון טעות סופר.

5.2 הסכמי שכירות

- הוצג בפנינו חוזה שכירות מיום 20/12/2004 בין שעלבים קבוצת פועלי ישראל להתיישבות שיתופית בע"מ (המשכיר) לבין מרכול שעלבים (2004) בע"מ (השוכר), לפיו עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:
המבנים: מבנה המרכולית ואשקובית (קוביה)⁶.
תקופת השכירות: החל מיום 20/12/2004 ועד 31/12/2005.
אופציה להארכה: אפשרות להארכה בשלוש תקופות שכירות נוספות של שנה כל אחת החל מ- 01/01/2006 ובתנאי שרמ"י תתן את הסכמתה או האריך את חוזה השכירות עם שעלבים.
שכר דירה: 6,350 ₪ + מע"מ לחודש. הסכום יוצמד למדד 11/03, וכולל עלות החזקת משגיח כשרות שתכוסה ע"י שעלבים.
לקוחות ותושבים: שעלבים תעביר למפעיל רשימת חברים ואנשים אחרים הקשורים לקיבוץ, אשר זכאים לקנות באשראי. המפעיל ינפיק חשבונית מרוכזת

6 האשקובית תשמש לצרכים השונים של המפעיל.



בגין קניות אלה ויעבירם לקיבוץ בצירוף פירוט הקניות של כל לקוח.
המפעיל יתן לקיבוץ מדי חודש הנחה שתוסכם מעת לעת בין הצדדים.

- חוזה נוסף שאוזכר בשומת השמאי המחוזי (לא הוצג בפני הוועדה) הינו חוזה מיום 28/12/2014 בין שעלבים, קבוצת פועלי אגודת ישראל, התיישבות שיתופית בע"מ (המשכיר) לבין קטן וזול שעלבים בע"מ (השוכר), לפיו עולים הפרטים הבאים:
תקופת השכירות: החל מיום 02/01/2015 ועד 31/12/2019 (להלן התקופה הראשונה).
אופציה להארכה: אפשרות להארכה בחמש תקופות שכירות נוספות של שנה כל אחת, החל מ- 01/01/2020 ובתנאי שרמ"י נתנה את הסכמתה או האריכה את חוזה השכירות עם שעלבים.
שכר דירה: 8,500 ₪ + מע"מ לחודש. הסכום יוצמד למדד 11/14, וכולל עלות החזקת משגיח כשרות שתכוסה ע"י שעלבים. בתקופת האופציה יעלה שכר הדירה ב- 2% לשנה בנוסף למדד.

5.3 כרטיס הנהלת חשבונות / טבלאות

נמסרו לידי הוועדה העתקי דוחות כספיים לא חתומים, אשר כוללים פרטים רבים ובהם, בין השאר, פירוט הכנסות והוצאות בין השנים 2008-2016 של שירותי הקייטרינג, אולם האירועים ועוד⁷.

6. רישוי:

6.1 תכנית בקשה להיתר מס' 10141 משנת 1976

רישיון להקמת/שימוש/בניית חדר אוכל ומטבח. להלן פירוט השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר:

ק. כניסה:	152 מ"ר;
קומה א':	750 מ"ר ⁸ ;
קומת גג:	72 מ"ר.

7 'דו"ח תמחיר' למטבח ולקייטרינג בין השנים 2014-2017, דו"ח הכנסות והוצאות של שירותי המטבח מהשנים 2008-2012 ודו"ח הכנסות והוצאות של שירותי המטבח ואולם האירועים מהשנים 2013-2015. 8 בהמשך תכנית הבקשה נכתב כי הבניה המוצעת הינה בסך כ- 741 מ"ר בחלוקה לפי: 327 מ"ר חדרים, 363 מ"ר אולמות, 41 מ"ר אחסנה ו- 10.5 מ"ר עבור ח. שירותים/מלתחה.



6.2 תכנית מדידה למרכולית

המשיג מסר לידינו תכנית מדידה חתומה⁹ מיום 5/6/2015, ממנה עולה כי השטח הכולל של המרכולית הינו 311.58 מ"ר, בחלוקה כלהלן:

מהות	שטח
מחסן	40.56 מ"ר
שירותים	2.02 מ"ר
מטבח	3.01 מ"ר
משרד	9.44 מ"ר
חדר קירור	15.61 מ"ר
משרד	9.44 מ"ר
מחלקת מכירות	222.96 מ"ר
מעבר	8.54 מ"ר
סה"כ	311.58 מ"ר

הערה: שטח זה אינו תואם לנתוני השטחים עליהם מבוססות השומה מטעם רמ"י וכן להחלטה בהשגה הראשונה, על פיהן השטח הכולל של המרכולית הינו 341 מ"ר.

7. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

סיכום עמדות הצדדים לשווי זכויות הבעלות המלאה ללא מע"מ ופיתוח, חלופות א'-ג':

חלופה	שימוש	מועד/שנה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג	השמאי המחוזי
א'	מרכולית	2009	409,200 ₪	121,197 ₪	389,000 ₪
		2010	443,300 ₪	98,939 ₪	479,000 ₪
		2011	477,400 ₪	191,832 ₪	568,000 ₪
		2012	511,500 ₪	223,912 ₪	599,000 ₪
		2013	579,700 ₪	252,087 ₪	623,000 ₪
		2014	682,000 ₪	293,744 ₪	652,000 ₪
		2015	716,100 ₪	296,069 ₪	727,000 ₪
		2016	716,100 ₪	297,185 ₪	785,000 ₪
ב'	קייטרינג	2009	740,000 ₪	134,020 ₪	548,000 ₪
		2010	814,000 ₪	90,779 ₪	759,000 ₪
		2011	851,000 ₪	231,273 ₪	787,000 ₪
		2012	925,000 ₪	277,430 ₪	840,000 ₪
ג'	אולם אירועים וחניה	2013	1,011,400 ₪	471,790 ₪	1,081,000 ₪
		2014	1,167,000 ₪	556,809 ₪	1,122,000 ₪
		2015	1,244,800 ₪	562,505 ₪	1,126,000 ₪
		2016	1,244,800 ₪	565,239 ₪	1,328,000 ₪

9 הוכנה עבור יוחאי אילוז ככל הנראה לצורך הארכת תקופת השכירות.



8. עיקרי החלטת השמאי המחוזי:

8.1 גישת השומה

בהערכת שווי הקרקע לקייטרינג ואולם אירועים התבסס השמאי המחוזי על נתוני השוואה ממכרזי רמ"י ועסקאות מכר לקרקע לתעשייה מאזור התעשייה עינב, מהפארק הטכנולוגי, מקיבוץ משמר דוד ומהישוב עשרת, בכפוף להתאמות. לצורך הערכת שווי הקרקע למרכולית, נקט השמאי המחוזי בשיטת החילוץ ממחירי חנויות שנמכרו ומחנויות המוצעות להשכרה מרמלה לוד ורחובות, תוך ביצוע התאמות, ובנוסף הביא בחשבון את שווי הקרקע הנגזר מניתוח חוזי השכירות בנכס הנדון. לעניין כרטסת ההוצאות וההכנסות שהוצגה ע"י שמאי המשיג (ראה בהמשך), טען כי הנתונים עשויים להיות פונקציה של ניהול ואינם רלוונטיים לשווי הנכס.

8.2 עקרונות השומה/התחשיב בשומת השמאי המחוזי

8.2.1 צרכנייה/מרכולית

כאמור, שטח הצרכנייה חושב בהסתמך על נתוני רמ"י בסך 341 מ"ר¹⁰. מאחר שמדובר בשימוש מסחרי מובהק, הובאו בחשבון נתוני השוואה של מכר חנויות בשטח שבין 19 מ"ר לבין 50 מ"ר מהעיר רמלה ולוד (לשנים 2009-2010) במחירים שבסביבות כ- 6,700 ₪ - 8,735 ₪/מ"ר בנוי, כפי שדווחו במערכת שע"מ. לעסקות אלה הובאה בחשבון התאמה לבעלות במקדם 1.05¹¹. לשנים 2011-2015 הובאו בחשבון מחירי דמ"ש מבוקשים לחנויות בערים רמלה, לוד ורחובות, בשטח שבין 30 מ"ר לבין 275 מ"ר ובטווחי מחירים מבוקשים הנעים בין 44 ₪ לבין 83 ₪/מ"ר. הנתונים אותרו במערכת במבי (תוכנת נדל"ן). במסגרת היוון ההכנסות מדמ"ש הובאה בחשבון הפחתה למשא ומתן¹² וכן שיעורי היוון בהתאם לשיעורי התשואה המפורסמים על ידי השמאי הממשלתי הראשי¹³. בחילוץ מרכיב הקרקע הובאו בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% ועלויות בניה עפ"י מחירוני דקל¹⁴, כך שהתקבל שווי קרקע מנתוני מכר חנויות בין 2,100 ₪ (לשנת 2009) לבין כ- 2,500 ₪ (לשנת 2010) ושווי קרקע מנתוני דמ"ש מבוקשים לשנים 2010-2016 בין כ- 2,950 ₪ לכ- 3,850 ₪ (בהתאמה). משווי הקרקע שהתקבל נקט השמאי המחוזי במקדם הפחתה 0.8 למיקום וגודל הנכס ביחס לנתוני ההשוואה ולכך ניתן משקל יחסי של 60%.

10 לאור המחלוקת בדבר שטח הנכס, קבע השמאי המחוזי, כי ככל שיתברר כי השטח אינו נכון, יעודכן שווי הקרקע בהתאם.

11 מלבד עסקה אחת בה לא ננקט מקדם התאמה לבעלות.

12 הכפלה במקדם 0.95 לכלל הנכסים (מלבד מקדם 0.97 בנכס אחד בעיר רמלה).

13 בין 7.9% ל- 8.3% בהתאמה למועד.

14 עלויות שנעות בין 3,600 ₪ - 4,400 ₪/מ"ר (לשנים 2009 עד 2016 בהתאמה).



באשר לחוזי השכירות בנכס הנדון כפי שהוצגו ע"י שמאי המשיג הרי שמניתוחם (לאחר היוון וחילוץ מרכיב הקרקע¹⁵) התקבל, לשיטת השמאי המחוזי, שווי קרקע נמוך יחסית - בגבולות שבין 800 ₪ - 1,830 ₪. לפיכך, בשקלול השווי נתונים אלה נלקחו בחשבון במשקל מופחת של 40%.

8.2.2 קייטרינג, אולם אירועים וחניה

בהערכת שווי הקרקע לקייטרינג ואולם האירועים, למועדים השונים, התבסס השמאי המחוזי על ניתוח מכרזי רמ"י לקרקע לתעשייה, מאזור התעשייה עינב¹⁶ ומהמושבים עשרת ומשמר דוד¹⁷, וכן נתוני מכר מאזור תעשייה עינב ומהפארק הטכנולוגי. מנתונים אלה התקבלו מחירים בגבולות כ- 917,000 ₪ - 1,550,000 ₪ לדונם, ומזה חישוב את השווי למ"ר מבונה כ- 900 ₪ - 1,800 ₪ למ"ר מבונה, לפני התאמות. שווי החניה נקבע בהתבסס על נתוני ההשוואה לתעשייה, כאשר במסגרת ניתוח השווי למ"ר מבונה הובאה בחשבון גם תרומת החצר, לפיכך הובא בחשבון מקדם שווי לחניה בסך 0.15 על הצד הזהיר.

8.3 הפחתות והתאמות נדרשות לגישת השמאי המחוזי

התאמה לאלמנט מסחרי:

השימוש לקייטרינג הינו כשימוש לתעשייה/מלאכה אולם תכונותיו ומהותו הם ייצור מזון ומכירתו. כך, שלשיטת השמאי המחוזי, נוסף לשווי גם אלמנט מסחרי, אשר הוערך כתוספת בשיעור 15% מהשווי לתעשייה. לעניין השימוש באולם אירועים, ציין השמאי המחוזי כי מדובר בשימוש מסחרי, אך בענייננו, מכיוון שכמעט מחצית מהשטח הנישום משמש בפועל כמטבח ומחסן ושאר האולם משמש, באופן חלקי, כחדר האוכל של הקיבוץ בקומה א' "ולא באולם סטנדרטי", נקט השמאי המחוזי בתוספת בשיעור 25% בלבד משווי הקרקע לתעשייה.

התאמה לגודל ולמיקום:

לאור היקף שטחם של הקייטרינג ואולם האירועים ביחס לנכסי ההשוואה (740 מ"ר ו- 769 מ"ר בהתאמה) נקט השמאי המחוזי במקדם תוספת לגודל בשיעור 5%. לאור מיקומו של הנכס הביא בחשבון הפחתה בשיעור 15% ביחס לנתוני ההשוואה.

15 לפי שיעור היוון עפ"י סקירת שיעורי תשואה כאמור, אולם מאחר ומדובר במרכול יחידי בסביבה הקרובה, השמאי המחוזי הפחית משיעור ההיוון 0.5% - המשקף סיכון נמוך לסוחר בטוח. כמו כן, בחילוף מרכיב הקרקע הובא בחשבון רווח יזמי מופחת בשיעור 10% וכן עלות בניה מופחתת בסך 2,000 ₪/למ"ר.

16 מהנתונים שנתקבלו במכרזים ובעסקאות חולץ השווי האקוויולנטי בהתאם לתכנית מד/20, מד/מק/1/20 ו- מד/21, וניתוח השווי הוערך עפ"י מקדמי התועלת כדלקמן: עיקרי ק"ק - בין 1.0 ל- 1.3, קומה א' - 0.6, קומה ב' - 0.4, חצר - 0.3, שטחי שירות - חצי מעיקרי.

17 ערכי השווי לשנת 2012 הוערכו בהתבסס על מכרז רמ"י מהישוב עשרת בהתאם לתכנית בר/36/353 תוך שימוש במקדמי שווי כלהלן: עיקרי ק"ק - 1.3, שירות ק"ק - 0.7, חצר - 0.3, ולשנת 2016, בנוסף למכרזי רמ"י מעינב, בהתבסס על מכרז מקיבוץ משמר דוד בהתאם לתכנית גז/מק/15/11 תוך שימוש במקדמי שווי כלהלן: עיקרי ק"ק - 1.0, שירות ק"ק - 0.5, עיקרי ק"א - 0.6, שירות ק"א - 0.3, עיקרי ק"ב - 0.4, חצר/חניה - 0.3.



8.4 עלויות הפיתוח

השמאי המחוזי הביא בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי
 לנספח ב': הוצאות פיתוח נורמטיביות (מדד 01/2011) לפרק כה' של הקווים המנחים - רמת פיתוח
 רגילה, לפי גובה של 3 מ', הצמדה למדד תשומות הסלילה והפחתה של 30% בגין רמת פיתוח נמוכה
 בקיבוץ.

8.5 תחשיבי השמאי המחוזי

8.5.1 צרכנייה/מרכולית

להלן תחשיבי שווי הקרקע בשומת השמאי המחוזי עבור הצרכנייה:

שנה	השווי המרכולית	משקל	שווי מחנויות ברמלה ולוד	הפחתה למיקום וגודל	שווי מתואם	משקל	שווי מ"ר משוקלל	עלויות פיתוח	שטח במ"ר	שווי כולל במעוגל
2009	801 ₪	40%	2,100 ₪	0.8	1,680 ₪	60%	1,328 ₪	63,494- ₪	341	389,000 ₪
2010	963 ₪	40%	2,491 ₪	0.8	1,993 ₪	60%	1,581 ₪	60,261- ₪	341	479,000 ₪
2011	1,107 ₪	40%	2,949 ₪	0.8	2,359 ₪	60%	1,858 ₪	65,881- ₪	341	568,000 ₪
2012	1,147 ₪	40%	3,199 ₪	0.8	2,559 ₪	60%	1,994 ₪	81,158- ₪	341	599,000 ₪
2013	1,366 ₪	40%	3,199 ₪	0.8	2,559 ₪	60%	2,082 ₪	87,345- ₪	341	623,000 ₪
2014	1,508 ₪	40%	3,298 ₪	0.8	2,638 ₪	60%	2,186 ₪	93,449- ₪	341	652,000 ₪
2015	1,803 ₪	40%	3,515 ₪	0.8	2,812 ₪	60%	2,409 ₪	94,296- ₪	341	727,000 ₪
2016	1,830 ₪	40%	3,844 ₪	0.8	3,076 ₪	60%	2,578 ₪	94,096- ₪	341	785,000 ₪

8.5.2 קייטרינג, אולם אירועים וחניה

להלן תחשיבי שווי הקרקע בשומת השמאי המחוזי עבור קייטרינג ואולם אירועים:

שנה	שווי מ"ר	הפחתה למיקום	תוספת אלמנט מסחרי	תאום גודל	מ"ר מתואם	עלויות פיתוח	סוג תוספת	שטח במ"ר	סה"כ במעוגל
2009	894 ₪	0.85	1.15	1.05	874 ₪	130,771- ₪	קייטרינג	740	548,000 ₪
2010	1,188 ₪	0.85	1.15	1.05	1,161 ₪	142,968- ₪	קייטרינג	740	759,000 ₪
2011	1,268 ₪	0.85	1.15	1.05	1,240 ₪	176,120- ₪	קייטרינג	740	787,000 ₪
2012	1,355 ₪	0.85	1.15	1.05	1,325 ₪	189,546- ₪	קייטרינג	740	840,000 ₪
2013	1,506 ₪	0.85	1.25	1.05	1,601 ₪	210,604- ₪	אולם אירועים	769	1,081,000 ₪
2014	1,557 ₪	0.85	1.25	1.05	1,654 ₪	212,512- ₪	אולם אירועים	769	1,122,000 ₪
2015	1,561 ₪	0.85	1.25	1.05	1,659 ₪	212,061- ₪	אולם אירועים	769	1,126,000 ₪
2016	1,788 ₪	0.85	1.25	1.05	1,900 ₪	205,196- ₪	אולם אירועים	769	1,328,000 ₪



9. עיקרי עמדת המשיג:

צרכנייה:

הערכת שווי הקרקע לצרכנייה בוצעה בגישת ההשוואה בהתבסס על נתוני שווי תעשייה במקדם 150%, בהתייחס לשימוש המסחרי ובהתאם להחלטה בהשגה ראשונה שהתקבלה בקיבוץ נחשון, ביום 10/9/2015. בנוסף נקבעו מקדמים אקווילנטים שונים לפי השימושים השונים בשטחי הצרכנייה. לצורך בקרה, נערך גם תחשיב בגישת היוון ההכנסות מדמי השכירות לנכס עצמו¹⁸. בהתייחס לגישת השמאי המחוזי לעניין זה, נטען, בין השאר, כי שווי של נכס מסחרי מוערך בעיקר בהתאם לחשיפה המסחרית ובהתאם לגודל האוכלוסייה הנחשפת אליו במיקומו. בקיבוץ הנדון מספר מועט של תושבים ביחס למגזר העירוני, ולכן אין זה נכון להתבסס על נתוני השוואה ו/או נתוני היצע¹⁹ במיקומים מרכזיים וראשיים כגון רח' הרצל ברחובות ו/או מהעיר רמלה וכיוצ"ב.

קייטרינג ואולם אירועים:

הערכת שווי הקרקע לקייטרינג ואולם אירועים בוצעה בגישת ההשוואה, בהתבסס על נתוני שווי קרקע לתעשייה. כאשר בהערכת קייטרינג לא בוצעה התאמה בגין השימוש, ואילו לאולם האירועים נקבע מקדם התאמה בשיעור של 125% מתעשייה - "בהתאם למוסכמות שמאיות" ובהתבסס גם על החלטה בהשגה ראשונה בקיבוץ נען מיום 1/8/2016. בהתייחס לשומת השמאי המחוזי נטען, בין השאר, כי נתוני ההשוואה, שנלקחו מאזה"ת עינב - המאופיין לטענתם בשימושים מסחריים ומשמש הלכה למעשה כמוקד קניות ובילויים, מגלמים אפשרויות מגוונות לשימושי מסחר ועל כן אינם מתאימים להשוואה לנכס שבנדון, המאופיין בחשיפה מסחרית נמוכה.

לחיזוק הטענה, נבחנו שתי עסקות, שנלקחו בחשבון בהחלטה בהשגה ראשונה, לשנת 2009²⁰ בנכסים באזה"ת עינב. מדובר בנכסים המשמשים בפועל כחנויות גדולות, לגביהן לא אותרה בקשה להיתר לשימוש חורג מתעשייה למסחר, ולפיכך, אינם יכולים לשמש כנתוני השוואה ראויים בענייננו.

עוד ציינו כי תכנית מד/20 על תיקוניה מתירה שימושי מסחר במגרשים רבים, לכן, מכרזי רמ"י באזור התעשייה עינב, אינם מתאימים למושא השומה. מקורות ההשוואה לתעשייה - נלקחו למועדים הקובעים השונים - מכרזי רמ"י לתעשייה במודיעין ובית שמש, החלטה בהשגה ראשונה בקיבוץ נחשון ובקיבוץ גזר והחלטת ועדת ההשגות שהתקבלה ביחס למשרדים ותעשייה בלוד (גו"ח 3986/42).

¹⁸ דמ"ש בסך 6,400 ₪ לחודש בשנת 2005 ו- 8,500 ₪ לחודש בשנת 2015 כאשר סכומים אלו כוללים עלות משגח כשרות מטעם הקיבוץ אשר עלותו הוערכה בכ- 300 ₪ בשנת 2016, והופחתה מהסכום החודשי שהובא בחשבון.

¹⁹ לעניין זה ציינו כי השמאי המחוזי הסתמך על השטח נטו כפי שהוצגו במערכת במבי (תוכנת נדל"ן) בעוד ששטח המרכולית שבנדון נמדד בהתאם לתקן 9 - הגדרה ודווח של שטחים בנויים בדירות מגורים בשומות מקרקעין. כמו כן, בבחינת השווי הופחתו רק 5% למו"מ למרות שמדובר על נכס מסחרי בו ההפחתה למו"מ עולה לטענתם על 10%, זאת עקב מאפייני החוזים בנכסים אלו - ארוכי טווח הכוללים לרוב אופציות לחידוש.
²⁰ האחת בגו"ח 5892/33 והשנייה בגו"ח 5892/34 ברח' האורג 8.



בקרה בגישת היוון הכנסות:

לצורך בקרה על שומתם ערכו שמאי המשיג תחשיב היוון הכנסות בהתאם להסכמי השכירות בנכס.

עיקרי ההשגה על ההחלטה בהשגה הראשונה:

- לטענת שמאי המשיג אין בקיבוץ הנדון אלמנטים של מרכז מסחרי ולכן אין זה נכון להתבסס על נתוני השוואה מערים כמו רמלה, לוד או מודיעין, המאופיינים בחשיפה מסחרית ובצפיפות גבוהה מהנדון. נטען שהשמאי המחוזי לא בדק אם הנכסים, בעסקאות ההשוואה, כוללים זכויות בניה עודפות, פוטנציאל לשינוי יעוד והשבחה בתכנית חדשה, פוטנציאל להשבחה לפי תמ"א 38, פוטנציאל לפינוי בינוי וכיוצ"ב.
- עוד נטען שלא הופחתו עלויות נלוות לרכישת הקרקע כגון: מתווך, עו"ד, יועצים וכדו', לא הופחת מס רכישה²¹, ולמעשה חילוץ מרכיב הקרקע לא נעשה בהתאם לסעי' 5.2 לתקן 3²², של מועצת שמאי המקרקעין.
- בהתייחס לנתוני דמי שכירות מבוקשים, נטען, שעל השמאי המחוזי היה להפחית בגין מו"מ לפחות 10% ולא 5%, כפי שחישב.
- בניתוח עסקאות ההשוואה ניתנו מקדמי שווי לשטחי השירות, בעוד שהשטחים כאן חושבו ללא מקדמי שווי. חוסר התאמה זה גרם לעיוות בתוצאת השווי, כלפי מעלה.

נציין, ששמאי המשיג התייחס בפירוט לנתוני ההשוואה בהחלטה, למועדים הקובעים השונים.

- בהתייחס לשיעורי ההיוון בהם נקט השמאי המחוזי טענו כי ענייננו במרכולית בשימוש מסחרי בקיבוץ דתי, בו קיים מרכול נוסף בתחום הישיבה התיכונית, ואף באזה"ת עינב קיימים מרכולים נוספים כגון 'רמי לוי', ומשכך אין להביא בחשבון הפחתה בשיעור ההיוון כפי שביצע השמאי המחוזי.
- הפחתה למיקום: השמאי המחוזי נקט במקדם הפחתה למיקום/רמת פיתוח בקיבוץ הנדון ביחס לנתוני ההשוואה בשיעור 20%.
- לטענת שמאי המשיג הפער בין קיבוץ, כדוגמת הנדון, לבין נכסים עירוניים גבוה משמעותית ועולה על 35%. לפיכך, בהתאם לתקן 3²² של מועצת שמאי המקרקעין ובהתאם להחלטת ועדת השגות לעניין דמי שימוש למלאכה במושב מזור²³, בהם נקבע, בין השאר, כי ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה העירוניים לא יעלה על 35%, לא ניתן לבצע השוואה ישירה בהפרשים שכאלו.

²¹ במקרים שבהם הופעלה שיטת החילוץ מהשווי כבנוי.

²² יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית.

²³ מס' אופק 17171 מיום 13/10/2013.



עלויות הפיתוח

עלויות הפיתוח בשומת המשיג חושבו על פי נספח ב' לפרק כה' בקווים המנחים, הכולל תעריפי פיתוח מעודכנים למדד 1/2011. כמו כן צויין כי לצורך הערכת הוצאות הפיתוח ראוי להסתמך על החלטת השמאית המחוזית בקיבוץ נחשון, המוזכרת לעיל, שכן מדובר במאפייני קרקע דומים לנדון.

עוד ציינו כי בענייננו יש להוסיף לעלויות הפיתוח הנורמטיביות תוספת בשיעור 8%, בגין שיפוע הקרקע, וכי ההפחתה שבוצעה בשומת השמאי המחוזי לרמת הפיתוח בקיבוץ בשיעור 30% גבוהה מהסביר, מאחר שרמת הפיתוח בקיבוץ הנדון נאה למדי וכוללת שצ"פים גדולים ומטופחים, מבני ציבור, מגרשי חניה, שבילים, כבישים וכיוצ"ב.



9.1 תחשיבי שמאי המשיג

9.1.1 צרכנייה/מרכולית

להלן תחשיבי שווי הקרקע בשומת שמאי המשיג עבור הצרכנייה:

שנה	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
שווי מר"מ מפותח לתעשייה בשעלבים	430 ₪	410 ₪	620 ₪	700 ₪	770 ₪	860 ₪	860 ₪	860 ₪
מקדם התאמה לשימוש צרכנייה	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%
סה"כ מר"מ אקווי בשימוש צרכנייה	316.2	316.2	316.2	316.2	316.2	316.2	316.2	316.2
קרקע מפותחת סה"כ שווי	203,917 ₪	194,433 ₪	294,020 ₪	331,959 ₪	365,154 ₪	407,835 ₪	407,835 ₪	407,835 ₪
עלות פיתוח למי"ק בנוי	69 ₪	69 ₪	69 ₪	69 ₪	69 ₪	69 ₪	69 ₪	69 ₪
גובה מבנה	3	3	3	3	3	3	3	3
עלות פיתוח למבנה למי"ר בנוי ללא התאמות	207 ₪	207 ₪	207 ₪	207 ₪	207 ₪	207 ₪	207 ₪	207 ₪
עלות פיתוח למי"ר קרקע	104 ₪	133 ₪	133 ₪	133 ₪	133 ₪	133 ₪	133 ₪	133 ₪
סה"כ עלות פיתוח למי"ר בנוי ללא התאמות	311 ₪	340 ₪	340 ₪	340 ₪	340 ₪	340 ₪	340 ₪	340 ₪
תוספת לשיפוע	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%
הצמדה למדד תשומות בסלילה	92.6%	97.8%	104.7%	110.7%	115.8%	116.9%	114.5%	113.3%
התאמה לרמת הפיתוח בשעלבים	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
סה"כ עלות פיתוח מתואמת למי"ר בנוי	249 ₪	287 ₪	307 ₪	325 ₪	340 ₪	343 ₪	336 ₪	333 ₪
שטח הנכס ברוטו	332.4	332.4	332.4	332.4	332.4	332.4	332.4	332.4
עלות פיתוח מתואמת לנכס	82,720 ₪	95,494 ₪	102,188 ₪	108,046 ₪	113,068 ₪	114,090 ₪	111,766 ₪	110,650 ₪
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	121,197 ₪	98,939 ₪	191,832 ₪	223,912 ₪	252,087 ₪	293,744 ₪	296,069 ₪	297,185 ₪



9.1.2 תחשיב המשיג לעניין הקייטרינג

להלן תחשיבי שווי הקרקע בשומת שמאי המשיג עבור הקייטרינג:

שנה	2009	2010	2011	2012
שווי מר"מ מפותח לתעשייה בשעלבים	₪ 430	₪ 410	₪ 620	₪ 700
מקדם התאמה לשימוש קייטרינג	100%	100%	100%	100%
סה"כ מר"מ אקווי בשימוש קייטרינג	740	740	740	740
סה"כ שווי קרקע מפותחת	₪ 318,200	₪ 303,400	₪ 458,800	₪ 518,000
עלות פיתוח למ"ק בנוי	₪ 69	₪ 69	₪ 69	₪ 69
גובה מבנה	3	3	3	3
עלות פיתוח למבנה למ"ר בנוי ללא התאמות	₪ 207	₪ 207	₪ 207	₪ 207
עלות פיתוח למ"ר קרקע	₪ 104	₪ 133	₪ 133	₪ 133
תכסית סבירה לשימוש מסחרי	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%
עלות פיתוח לקרקע למ"ר בנוי ללא התאמות	₪ 208	₪ 266	₪ 266	₪ 266
סה"כ עלות פיתוח למ"ר בנוי ללא התאמות	₪ 311	₪ 340	₪ 340	₪ 340
תוספת לשיפוע	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%
הצמדה למדד תשומות בסלילה	92.6%	97.8%	104.7%	110.7%
התאמה לרמת הפיתוח בשעלבים	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
סה"כ עלות פיתוח מתואמת למ"ר בנוי	₪ 249	₪ 287	₪ 307	₪ 325
שטח הנכס ברוטו	740	740	740	740
עלות פיתוח מתואמת לנכס	₪ 184,180	₪ 212,621	₪ 227,527	₪ 240,570
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ 134,020	₪ 90,779	₪ 231,273	₪ 277,430



9.1.3 תחשיב המשיג לעניין אולם האירועים והחניה

להלן תחשיבי שווי הקרקע בשומת שמאי המשיג עבור אולם האירועים והחניה:

שנה	2013	2014	2015	2016
שווי מר"מ מפותח לתעשייה בשעלבים	₪ 770	₪ 860	₪ 860	₪ 860
מקדם התאמה לשימוש צרכנייה	125%	125%	125%	125%
סה"כ מר"מ אקווי בשימוש אולם אירועים	778	778	778	778
סה"כ שווי קרקע מפותחת	₪ 748,825	₪ 836,350	₪ 836,350	₪ 836,350
עלות פיתוח למ"ק בנוי	₪ 69	₪ 69	₪ 69	₪ 69
גובה מבנה	3	3	3	3
עלות פיתוח למבנה למ"ר בנוי ללא התאמות	₪ 207	₪ 207	₪ 207	₪ 207
עלות פיתוח למ"ר קרקע	₪ 133	₪ 133	₪ 133	₪ 133
תכסית סבירה לשימוש מסחרי	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%
עלות פיתוח לקרקע למ"ר בנוי ללא התאמות	₪ 266	₪ 266	₪ 266	₪ 266
סה"כ עלות פיתוח למ"ר בנוי ללא התאמות	₪ 340	₪ 340	₪ 340	₪ 340
תוספת לשיפוע	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%
הצמדה למדד תשומות בסלילה	115.8%	116.9%	114.5%	113.3%
התאמה לרמת הפיתוח בשעלבים	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
סה"כ עלות פיתוח מתואמת למ"ר בנוי	₪ 340	₪ 343	₪ 336	₪ 333
סה"כ עלות פיתוח מתואמת למ"ר קרקע	₪ 133	₪ 134	₪ 132	₪ 130
שטח בנוי ברוטו	740	740	740	740
שטח חניה	190	190	190	190



עלות פיתוח מתואמת לנכס	277,035 ₪	279,541 ₪	273,845 ₪	271,111 ₪
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	471,790 ₪	556,809 ₪	562,505 ₪	565,239 ₪

10. עיקרי עמדת המשיבה:

10.1 גישת השומה

בהערכת שווי הקרקע לצרכנייה, לשנים 2009-2010 נקט שמאי המשיבה בשיטת חילוץ שווי הקרקע מעסקות מכר לחנויות בעיר מודיעין, תוך ביצוע התאמות, ובאשר לשנים 2011-2016 התבסס על גישת היוון ההכנסות, בהתבסס על דמי שכירות מבוקשים מתוך לוחות אינטרנטיים בעיר מודיעין, תוך ביצוע התאמות כנ"ל. באשר לשווי הקרקע לקייטרינג ואולם אירועים, הביא בחשבון שמאי המשיבה, בכל המועדים, הפחתה בגין עלויות הקמה עודפות למ"ר בנוי משווי מר"ב שהתקבל למסחר²⁴. תמצית תגובת המשיבה:

- החלטת השמאי המחוזי מבוססת ומקיפה.
- קביעת שווי מסחרי משווי לתעשיה היא שיטה בעייתית. באזורים עירוניים יכול להיות שווי מסויים לתעשיה קבוע ושווי משתנה ע"פ מקומות שונים בעיר.
- עדיף להתבסס על מסחר בקיבוצים.
- שמאי המשיבה ציין בדיון כי ראה חוזים במושבים בעמק חפר בסדר גודל של 40-50 נ"ל למ"ר, במאפיינים דומים למושא ההשגה.
- רמת האינטנסיביות במרכול גבוהה ולכן ניתן להשוות למסחר שכונתי.
- דמ"ש במרכול אינם משקפים את שוויו. על פי החוזה לא ניתן לדעת על מי חל תשלום מים, חשמל וארנונה.
- מכרזים מהפארק הטכנולוגי – לא נכון לנתח מכרזים ממקום ללא ביקוש.
- עסקאות מאזור התעשייה מודיעין – הניתוח של השמאי המחוזי נכון.

10.2 עקרונות השומה/תחשיב המשיבה

בגישת היוון ההכנסות, נקבעו שיעורי תשואה של 8.6% לשנים 2015-2016, 8.7% לשנת 2014, 8.9% לשנת 2013, 9.3% לשנת 2012 ו- 9.25% לשנת 2011 וזאת בהתאם לסקירות שנערכו ע"י השמאי הממשלתי בנכסים מניבים לשנים 2009-2015. כמו כן, מאחר שמדובר על הערכת שווי בהתבסס על דמ"ש מבוקשים, הובאה בחשבון הפחתה למשא ומתן במקדם 0.9. בחילוץ מרכיב הקרקע הופחתו יזמות בשיעור 25% (לכל המועדים) ועלויות בניה בסך 3,400

²⁴ הפחתת עלויות עודפות למטרת קייטרינג בסך 200 ₪ לשנים 2009-2010, 250 ₪ לשנים 2011-2012, והפחתת עלויות הקמה עודפות למטרת אולם אירועים בסך 400 ₪ לשנת 2013 ו- 500 ₪ לשנים 2014-2016.



ש/למ"ר - 4,700 ש/למ"ר לשנים 2009-2016 (בהתאמה), ובהתאם לכך התקבלו ערכי קרקע למ"ר מבונה למסחר בגבולות שבין כ- 1,200 ש - 2,100 ש במעוגל. בהפחתה נוספת של עלויות הקמה נוספות/עלויות עודפות עבור קייטרינג ואולם אירועים כאמור, התקבלו ערכי קרקע למ"ר מבונה לקייטרינג (לשנים 2009-2012) בגבולות 1,000 ש - 1,250 ש ולאולם אירועים (לשנים 2013-2016) בגבולות 1,300 ש - 1,600 ש. שטחו הבנוי של אולם האירועים על פי שומת המשיבה הינו 740 מ"ר ושווי חושב לפי מקדם 1.0, כאשר המקדם שנקט לשטח החניה (190 מ"ר) הינו 0.2. בתגובתו לפרוטוקול הדיון לעניין ניתוח מכרז רמ"י בישוב עשרת בהתאם לתכנית בר/36/353, ציין כי יש לנתחו עפ"י זכויות החכירה התקפות בעת המכרז ולא עפ"י הזכויות שנקבעו במסגרת תכניות עתידיות, שאושרו בשנים 2014 ו- 2016 (תכנית לאיחוד שלושה מגרשים²⁵), שבענייננו לא היתה כל ודאות לאישורן ושהינן מותנות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

10.3 הפחתות והתאמות נדרשות לגישת המשיבה

התאמה לגודל:

בניתוח נתוני ההשוואה הובאה בחשבון הפחתה לגודל במקדם 0.8 לשטחים מסחריים קטנים מ- 150 מ"ר ומקדם 1.0 לשטחים מסחריים מעל 150 מ"ר.

הפחתה למיקום:

לאור מיקום הנכס שבנדון ביחס לכלל נתוני ההשוואה, ניתנה הפחתה במקדם 0.85 בכל המועדים.

10.4 עלויות הפיתוח בשומת המשיבה

הוצאות הפיתוח שהובאו בחשבון נעו בין 170 ש/למ"ר עד 250 ש/למ"ר וזאת בהתאם למועדי עסקות ההשוואה מהשנים 2009 - 2016, ובהתבסס על מסמך שנערך ע"י אגף שמאות חטיבה עסקית מאת רמ"י, תוך ביצוע התאמה למועד באמצעות הצמדה למדד סלילה וגישור.

²⁵ לרבות מתן הקלה כמותית בשיעור 6%.



10.5 סיכום תחשיבי המשיבה

מס' שימוש / מתחם	שימוש בהתאם להזמנת שומה	שטחי מבנים או קרקע במ"ר לפי טבלת שימושים ותשריטים	שטח אקווי	שימוש	מועד / שנה	שווי מבונה אקווי	שווי לשימוש
1	מרכולית	341 מ"ר	341.00	מסחר	2009	1,200 ₪	409,200 ₪
					2010	1,300 ₪	443,300 ₪
					2011	1,400 ₪	477,400 ₪
					2012	1,500 ₪	511,500 ₪
					2013	1,700 ₪	579,700 ₪
					2014	2,000 ₪	682,000 ₪
					2015	2,100 ₪	716,100 ₪
3	קייטרינג	740 מ"ר בנוי	740.00	קייטרינג	2016	2,100 ₪	716,100 ₪
					2009	1,000 ₪	740,000 ₪
					2010	1,100 ₪	814,000 ₪
					2011	1,150 ₪	851,000 ₪
3 ו-3א'	אולם אירועים (3) וחניה (3א')	740 מ"ר בנוי חניה בשטח של 190 מ"ר	778.00	אולם אירועים וחניה	2012	1,250 ₪	925,000 ₪
					2013	1,300 ₪	1,011,400 ₪
					2014	1,500 ₪	1,167,000 ₪
					2015	1,600 ₪	1,244,800 ₪
					2016	1,600 ₪	1,244,800 ₪

11. דיון והכרעה:

11.1 גישת השומה ובסיס הנתונים:

גישת השומה: ככלל, גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה המועדפת לקביעת שווי הנכסים. אולם, במקרה הנדון לא נמצאו עסקאות מתאימות להשוואה ישירה לקרקע, לשימושים בהתאם לנכסים מושא ההכרעה. מכרזים ועסקאות מכר לקרקע לתעסוקה במודיעין נמצאו כלא מתאימים כנכסי השוואה, במקרה הנדון, מאחר שמדובר במבנים לוגיסטיים ומרכזי תעסוקה בגדלים, מיקום (עיר), רמת פיתוח ומאפייני שימוש השונים מהותית ממושא ההכרעה. מקדמי ההתאמה הנדרשים הינם רבים ועלולים לגרום להטייה בשווי הנכסים. מסיבות דומות וכן מאופי המרכול בקיבוץ לעומת מסחר עירוני, גם נתוני השוואה ממסחר בערים לוד, רמלה ורחובות אינם מתאימים לנכס מושא החלטה זו. לפיכך, לדעת הוועדה, הגישה המתאימה ביותר במקרה זה היא השוואה לנתוני שכירות, בנכסים דומים, ביישובים כפריים אחרים (ולא בערים או באזורי תעשייה עירוניים) ושימוש בגישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ על מנת להגיע לשווי הקרקע. במקרה הנדון מדובר בנכס מסחרי מובהק (מרכולית) ובנכס בעל אלמנטים מסחריים (קייטרינג



ואולם ארועים) הנמצאים בתוך קיבוץ. המרכולית נועדה לשרת את תושבי הקיבוץ, ללא כל חשיפה חיצונית, והקייטרינג ואולם הארועים הינם בעלי אופי ואינטנסיביות שימוש נמוכה משמעותית, ביחס לנכסי ההשוואה שנמצאו על ידי הצדדים והשמאי המחוזי. כאמור, מאפיינים יחודיים אלה שונים מהותית משימוש מסחרי/תעשייתי בעיר.

בסיס הנתונים – מרכולית

כאמור, הוועדה קיבלה את חוזה השכירות של המרכולית, מושא ההחלטה זו. ככלל, חוזה מנכס נישום הוא הנתון הטוב ביותר להערכת שווי הנכס, בכפוף לבחינת סבירותו, ביחס למקובל בשוק החופשי.

סבירות דמי השכירות שמשולמים במרכולית נבחנה מול נתונים שעמדו בפני ועדת השגות והיוו בסיס לקביעת השווי שלה בהחלטות ביישובים: קיבוץ העוגן, בני ראם, יציץ ורמת רזיאל. ישובים אלה אינם מצויים בסביבת הנכס, אולם הוועדה סבורה, שמקרה זה נכלל באותם מקרים, בהם לנכסים מושא ההערכה אופי מקומי מיוחד (במקרה זה - אזור כפרי לעומת אזורים עירוניים), ולכן לגביהם קיימת העדפה לשימוש בעסקאות השוואה בנכסים דומים מבחינת אופיים ולא דווקא מחמת קרבה גיאוגרפית.

כך, לענייננו נכס מסחרי בעיר אינו דומה למרכולית בקיבוץ, וגם נכס תעשייתי באזור תעשייה בעיר אינו דומה לאולם האירועים²⁶ והקייטרינג מושא החלטה זו.

הנתונים שעמדו בפנינו הינם (ברובם) דמ"ש לנכסי תעשייה מלאכה ואחסנה. בהחלטת ועדת השגות בקיבוץ העוגן מיום 21/8/2019 התבססה הוועדה על נתוני דמ"ש על בסיס חוזים בנכסים מושא ההכרעה. בבדיקה של היחס בין דמ"ש בנכסים מסחריים לבין דמ"ש בנכסים לתעשייה ומלאכה נמצא שדמ"ש למסחר גבוהים בכ – 30% מדמ"ש לתעשייה. לאור האמור, ולצורך בדיקת סבירות נתוני דמ"ש מהמרכולית, נבדקו ערכי דמ"ש לתעשייה ומלאכה ששימשו בסיס להערכת שווי בהחלטות שונות של ועדת השגות. לנתונים אלה ניתן מקדם 1.3 להתאמה לדמ"ש למסחר, כפי שנמצא בהחלטה בעוגן, כאמור לעיל. להלן ריכוז הנתונים לשם בדיקת סבירות דמ"ש:

²⁶ נדגיש, שאין מדובר בגן אירועים יוקרתי, כפי שניתן למצוא בקיבוצים רבים, אלא באולם אירועים פשוט באינטנסיביות נמוכה. כ"כ אופי ואינטנסיביות הקייטרינג האמור, אינם דומים למפעל או קייטרינג תעשייתי באזור תעשייה.



שנה	המרכול מושא ההחלטה	העוגן-דמ"ש משולמים בפועל בקיבוץ בתוספת 30% לשימוש מסחרי	רמת רזיאל - דמ"ש באורה ועמינדב. לרמת רזיאל בוצעה הפחתת מיקום של 5%	יציץ - דמ"ש בסביבת המושב תוספת 30% לשימוש מסחרי	בני ראם - דמ"ש בסביבת המושב בתוספת 30% לשימוש מסחרי	ממוצע דמ"ש מנתוני השוואה
2009	20.7 ₪	20.3 ₪	23.6 ₪		19.1 ₪	21.0 ₪
2010	21.3 ₪	20.7 ₪	23.6 ₪		20.0 ₪	21.4 ₪
2011	22.1 ₪	22.9 ₪	24.3 ₪		21.1 ₪	22.8 ₪
2012	22.5 ₪	23.3 ₪	24.3 ₪	24.6 ₪	22.1 ₪	23.6 ₪
2013	22.8 ₪	23.3 ₪	24.3 ₪	24.6 ₪	23.4 ₪	23.9 ₪
2014	23.2 ₪	23.5 ₪	24.3 ₪	26.0 ₪	23.8 ₪	24.4 ₪
2015	24.9 ₪	25.5 ₪	24.3 ₪	26.7 ₪	25.6 ₪	25.5 ₪
2016	24.9 ₪	25.5 ₪	24.3 ₪		26.8 ₪	25.5 ₪

לאור הטבלה לעיל, מסקנת הוועדה היא כי נתוני דמ"ש למרכול סבירים, והם יהוו בסיס לקביעת שווי המרכול בגישת היוון הכנסות.

נציין שמדמ"ש לא תופחת עלות אחזקת משגיח הכשרות, כפי שחישב שמאי המשיגים. להבנת הוועדה, משגיח הכשרות משמש את הקיבוץ לצרכי הקיבוץ השונים והוא מקבל את משכורתו מהקיבוץ בגין כלל שירותיו. לפיכך, ככל שקיימת השפעה של שכרו של המשגיח על דמי השכירות עבור השימוש במרכולית, הרי שהיא זניחה מה גם שדמי השכירות תואמים לרמת המחירים המשולמים בנכסי השוואה דומים.

בסיס הנתונים - קייטרינג, אולם אירועים וחניה

הוועדה מקבלת את עמדת השמאי המחוזי לפיה אין להסתמך על הנתונים הכספיים בכרטסת ההוצאות וההכנסות של אולם האירועים והקייטרינג, הכוללים התחשבות פנימית עם חברי הקיבוץ, באשר אין מדובר בנתוני שוק חופשי.

- נתוני ההשוואה ששימשו לקביעת השווי הינם נתוני דמ"ש לתעשייה ששימשו את ועדת השגות בהכרעות בישובים: העוגן, בני ראם, רמת רזיאל ויציץ.

בקביעת השווי בהחלטות דן בגישת היוון ההכנסות הובאו נתוני דמ"ש מהישובים עצמם או מיישובים דומים בעלי מאפיינים כפריים (קיבוצים ומושבנים). מדובר בדמ"ש לנכסי תעשייה, מלאכה ואחסנה.



שנה	העוגן- תעשיה מדמ"ש משולמים בפועל בקיבוץ	בני ראם- נתוני דמ"ש	רמת רזיאל - ודמ"ש באורה ועמידב. בהתאמת מיקום 5%	יציץ - מנתוני דמ"ש בסביבה	ממוצע דמ"ש מנתוני השוואה
2009	15.6 ₪	14.7 ₪	17.8 ₪		16.0 ₪
2010	15.9 ₪	15.4 ₪	17.8 ₪		16.4 ₪
2011	17.6 ₪	16.2 ₪	18.7 ₪		17.5 ₪
2012	17.9 ₪	17.0 ₪	18.7 ₪	18.9 ₪	18.1 ₪
2013	17.9 ₪	18.0 ₪	18.7 ₪	18.9 ₪	18.4 ₪
2014	18.1 ₪	18.3 ₪	18.7 ₪	20.0 ₪	18.8 ₪
2015	19.6 ₪	19.7 ₪	18.7 ₪	20.5 ₪	19.6 ₪
2016	19.6 ₪	20.6 ₪	18.7 ₪		19.6 ₪

11.2 ערכי שווי הקרקע²⁷

שיעור ההיוון

בסקרי שיעורי התשוואה לנכסים מניבים, שעורך השמאי הממשלתי, מצויין כי "נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשוואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשוואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשוואה גבוה." עוד נאמר ש"נראה כי הפער עשוי להגיע במשרדים ומסחר עד כדי 1% ויותר בין מע"ר גוש דן לבין מיקום בינוני/פריפריאלי."

לאור האמור, הוועדה התבססה על שיעורי ההיוון לנכסים מסחריים (מרכולית) ולנכסי תעשיה (קייטרינג ואולם ארועים) שפורסמו בסקרי השמאי הממשלתי בתוספת בשיעור של 0.6%.

רווח יזמי

בחירת הרווח היזמי, לרבות שיעורים מתאימים לשימושים ולאופי הנכסים, מוסברת בפרק י"ח בקווים המנחים של השמאי הממשלתי. במקרה זה מדובר בעסקאות השוואה מישובים כפריים, כלומר, ממבנים שנבנו לצרכים אישיים או קיבוציים ופחות למטרות רווח. לפיכך, לדעת הוועדה, שיעור הרווח היזמי המתאים לא יהיה בעל אופי מסחרי-יזמי והוא יעמוד על 10%.

עלויות בניה ופיתוח

מבנה הקייטרינג הינו מבנה דו קומתי במצב טוב ומבנה הצרכניה הינו מבנה חד קומתי ותיק אך במצב סביר. יחד עם זאת, עסקאות ההשוואה לנכסי תעשייה מהן נגזר שווי הקרקע המתאים לענייננו בוצעו במבנים ישנים למדי הבנויים בסטנדרט בניה נמוך.

²⁷ בשימוש בגישת החילוץ במקרה זה, בו הנכסים מצויים בקיבוץ ולא נמצאו עסקאות השוואה מתאימות במבנים חדשים מתאימים, אין מנוס משימוש בגישה זו לפי נתוני הנכסים הקיימים.



בהתאם נקבע²⁸ שווי פיסי של המבנים לשנת 2016, כדלהלן:

מבנים בבניה קשיחה בטווח 2,000-2,500 ש"ח/מ"ר.

מבני מלאכה בבניה קלה בסך 1,300 ש"ח/מ"ר.

מתקבלת עלות משוקללת בסך 1,700 ש"ח/מ"ר.

עפ"י מחירון "דקל" חל שינוי בעלות הבניה בשנים 2009-2016 בשיעור של כ- 45% המשקף כ- 5% לשנה. מנגד, יש להביא בחשבון עליה ברמת הפחת של המבנים, שמקזזת עלייה זו.

לענין הפיתוח, מקובלת קביעת השמאי המחוזי כי רמת הפיתוח הסביבתי מינימלית. לפיכך, ובהתאם להכרעות הקודמות בישובי ההשוואה כפי שצוינו לעיל, יובא בחשבון כי עלויות הבניה כוללות עלויות פיתוח מינימליות.

לאור האמור, תעמוד עלות הבניה כולל פיתוח על 1,800 ש"ח למ"ר למבנים מהם נגזרים דמ"ש למרכולית ו- 1,600 ש"ח למ"ר למבנים מהם נגזרים דמ"ש ראויים לקייטרינג ואולם ארועים.

התאמת שימוש: לשווי מ"ר מבונה המתקבל בגישת החילוץ מדמ"ש לתעשייה, תנתן התאמת שימוש, בשיעור של 15%, משימוש תעשייתי לשימוש עם האלמנטים המסחריים המאפיינים את הקייטרינג ואולם האירועים.

11.3 תחשיבי השומה

11.3.1 תחשיב שווי חלופה א' - צרכנייה/מרכולית:

שנה	דמ"ש למרכול	שיעור היוון למסחר בתוספת 0.6% פרמיית סיכון	שווי מ"ר מבונה	רווח יזמי	עלות בנייה כולל	שווי מ"ר מבונה	שווי הנכס (341 מ"ר)	שווי במעוגל
2009	20.67 ש"ח	9.2%	2,696 ש"ח	10%	1,800 ש"ח	651 ש"ח	221,987 ש"ח	222,000 ש"ח
2010	21.32 ש"ח	9.1%	2,812 ש"ח	10%	1,800 ש"ח	756 ש"ח	257,818 ש"ח	258,000 ש"ח
2011	22.07 ש"ח	8.8%	3,010 ש"ח	10%	1,800 ש"ח	936 ש"ח	319,159 ש"ח	320,000 ש"ח
2012	22.50 ש"ח	8.9%	3,034 ש"ח	10%	1,800 ש"ח	958 ש"ח	326,649 ש"ח	327,000 ש"ח
2013	22.83 ש"ח	8.5%	3,223 ש"ח	10%	1,800 ש"ח	1,130 ש"ח	385,348 ש"ח	386,000 ש"ח
2014	23.15 ש"ח	8.4%	3,307 ש"ח	10%	1,800 ש"ח	1,206 ש"ח	411,414 ש"ח	412,000 ש"ח
2015	24.93 ש"ח	8.2%	3,648 ש"ח	10%	1,800 ש"ח	1,516 ש"ח	517,020 ש"ח	518,000 ש"ח
2016	24.93 ש"ח	8.2%	3,648 ש"ח	10%	1,800 ש"ח	1,517 ש"ח	517,171 ש"ח	518,000 ש"ח

²⁸ בהתאם גם למה שנקבע בהחלטה בעוגן.



11.3.2 תחשיב שווי חלופה ב' - אולם בשימוש קייטרינג:

שנה	ממוצע דמ"ש - לתעשייה - מנתוני השוואה	שיעור היוון לתעשייה בתוספת 0.6% פרמיית סיכון	שווי מ"ר בנוי	רווח יזמי	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה תעשייה	שווי מ"ר מבונה לקייטרינג (תוספת 15% לשימוש)	שווי הנכס (741 מ"ר)	שווי במעוגל
2009	16.0 ₪	9.60%	2,003 ₪	10%	1,600 ₪	403 ₪	464 ₪	343,644 ₪	344,000 ₪
2010	16.4 ₪	9.60%	2,045 ₪	10%	1,600 ₪	445 ₪	512 ₪	379,114 ₪	380,000 ₪
2011	17.5 ₪	9.40%	2,236 ₪	10%	1,600 ₪	636 ₪	731 ₪	541,835 ₪	542,000 ₪
2012	18.1 ₪	9.20%	2,364 ₪	10%	1,600 ₪	764 ₪	878 ₪	650,961 ₪	651,000 ₪

11.3.3 תחשיב שווי חלופה ג' - אולם אירועים וחניה:

קביעת שווי מ"ר אקוו': שטח הנכס 741 מ"ר (במקדם 1), חניה בשטח 190 מ"ר במקדם 0.15 – סה"כ מ"ר מבונה אקווי' – 770 מ"ר.

שנה	ממוצע דמ"ש - לתעשייה - מנתוני השוואה	שיעור היוון לתעשייה בתוספת 0.6% פרמיית סיכון	רווח יזמי	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה תעשייה	שווי מ"ר מבונה אירועים (תוספת 15% לשימוש)	שווי הנכס (770 מ"ר אקווי')	שווי במעוגל
2013	18.4 ₪	8.90%	10%	1,600 ₪	877 ₪	1,009 ₪	776,841 ₪	777,000 ₪
2014	18.8 ₪	8.90%	10%	1,600 ₪	931 ₪	1,071 ₪	824,300 ₪	825,000 ₪
2015	19.6 ₪	8.70%	10%	1,600 ₪	1,107 ₪	1,273 ₪	980,551 ₪	981,000 ₪
2016	19.6 ₪	8.60%	10%	1,600 ₪	1,141 ₪	1,313 ₪	1,010,794 ₪	1,011,000 ₪



12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע את שווי הקרקע בהתאם לחלופות ולמועדים הקובעים השונים, כלדקמן:

מועד/שנה	חלופה ומהות	השווי במעוגל
2009	חלופה א' - מרכולית	222,000 ₪
2010		258,000 ₪
2011		320,000 ₪
2012		327,000 ₪
2013		386,000 ₪
2014		412,000 ₪
2015		518,000 ₪
2016		518,000 ₪
2009	חלופה ב' - קייטרינג	344,000 ₪
2010		380,000 ₪
2011		542,000 ₪
2012		651,000 ₪
2013	חלופה ג' - אולם אירועים וחניה	777,000 ₪
2014		825,000 ₪
2015		981,000 ₪
2016		1,011,000 ₪

כל הערכים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

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

 (-)
 גיל הרצברג
 שמאי מכריע

 (-)
 עו"ד מיכל כהן
 יו"ר הוועדה

 (-)
 אוהד עיני
 השמאי הממשלתי הראשי