תאריך עברי : כ"ה אב, תשפ"ד
תאריך לועזי : 29 אוגוסט, 2024
מס' תיק רמ"י : 208000015
מספרנו (אופק) : 48880
לקביעת שכ"ט : 13.69

לכבוד:

גב' עדן שוורץ
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים
מרחב דרום, רמ"י
Dedeng@land.gov.il

מר אוריאל נמיר
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
החיד"א 185,נתיבות
Urielnamir@gmail.com

מר איוון דוידוב, מר אסף יצחקי, גב' סער קינן
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
הברזל 34, תל אביב
Office@ok-nadlan.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 39843 חלקה 2 (בחלק) מגרש 1 (בחלק) עפ"י תכנית 309/03/20, יישוב אשלים, מ.א רמת הנגב

1. מבוא ומטרת השומה:

נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 21.08.2023, להכריע במחלוקת הצדדים בנוגע לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, למטרת גביית דמי שימוש ודמי חכירה מהוונים בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז - מוסדות.

בהתאם לחלופות הבאות:

חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע מאושרת 309/03/20.

חלופות 2 - 13 - גביית דמי שימוש, בהתאם לפרוגרמת בינוי מאת רמ"י.

1.1. בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה ובהתעלם מהמבנים הקיימים, ולפיכך ההכרעה מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר אוריאל נמיר, מתאריך 13.03.2023, (להלן: "**המשיב/ה**"); ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות, 'עמותת איילים', באמצעות שומת ההשגה ממשרד אודלס קינן, מתאריך 20/08/2023 (להלן: "**המשיג/ים**").

1.3. בתאריך 16.05.2024 התקיים דיון באמצעות Zoom, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 22.05.2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 19.06.2024.

1.4. בתאריך 05.06.2024 נשלח ע"י שמאי המשיבה התייחסות לתקציר הדיון.

1.5. בתאריך 17.06.2024 נשלח ע"י שמאי המשיגים התייחסות לתקציר הדיון, וכן הועברו דו"חות כספיים.

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

2. נתוני זיהוי:

גו"ח:	39843 / 2 (בחלק).
מגרש:	1 (בחלק) לפי תב"ע 309/03/20.
שטח לפי תשריט עסקה:	מגרש א1 בשטח 10,953, מגרש ב1 בשטח 14,051 - סה"כ שטח 25,004 מ"ר.
שטח מבונה לפי חלופות:	כמפורט בסעיף 6.2.
מהות הנכס:	קרקע ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
מיקום:	יישוב אשלים, מ.א רמת הנגב.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן זכויות הבעלות המלאה בקרקע, כולל פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

4. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 30.5.2024, ע"י החת"מ בליווי משה קוסטליץ, סמנכ"ל עמותת איילים.

5. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים בהתאם לשומת המשיבה: 28.9.2011-28.9.2022, 06.11.2022.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה חלק ממגרש מס' 1 עפ"י תב"ע 309/03/20, בשטח 25 ד' ~ הממוקם ביישוב אשלים ומשמש את עמותת איילים ככפר סטודנטים.

אֲשָׁלִים הוא יישוב הממוקם על כביש 211 בין משאבי שדה לניצנה, תחת שטח שיפוט של המועצה האזורית רמת נגב, מערבית לעיר ירוחם, דרומית לעיר באר שבע.

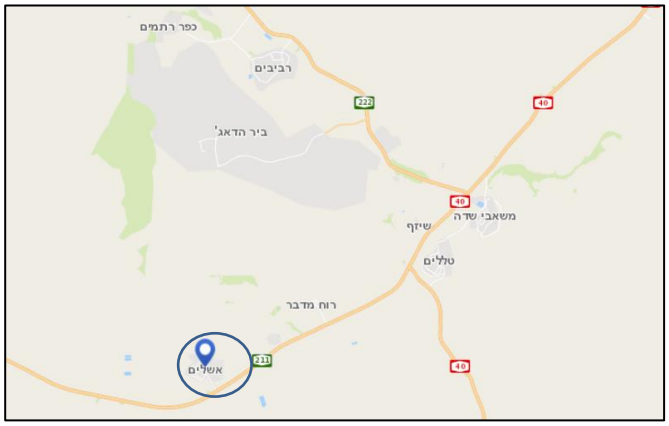
המושב נוסד בשנת 1979 במסגרת היאחזות הנח"ל אשלים כמושב שיתופי, נכון לשנת 2022 המושב קהילתי ומונה כ- 652 תושבים (ע"פ נתוני הלמ"ס) כאשר צביון האוכלוסייה חילוני.

הסביבה מאופיינת בשטחים מדבריים פתוחים וכוללת מספר תחנות כוח, בתי מגורים צ"ק, מבני ציבור כגון: מגרשי ספורט, בריכה, בית כנסת, ספריה, צרכנייה, מועדון וגני שעשועים.

הגישה למושא השומה דרך כביש מס' 2116 המסתעף מכביש מס' 211 .

הפיתוח הסביבתי בסיסי, וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, וביוב.

מיקום אשלים על רקע מפת הסביבה



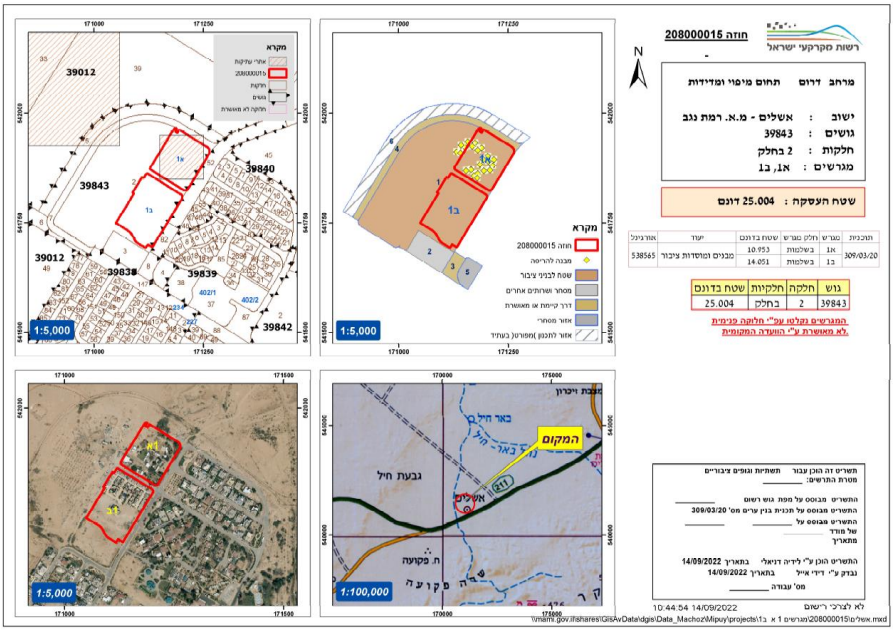
6.2. <u>הנכס</u>:

כאמור, מושא השומה מהווה חטיבת קרקע כחלק ממגרש מס' 1 עפ"י תב"ע 309/03/20, בשטח של 25 ד'~ הממוקם בקצה הצפון מזרחי ביישוב אשלים, המשמש את עמותת איילים, במתחם בשם 'כפר עדיאל'[2], המפעילה במקום כפר סטודנטים (בפריסה ארצית קיימים 14 כפרים) הכולל מבני מגורים ומבנים נלווים המשמשים לתרבות, משרדים, מקלטים, קולנוע, ספריה וכיו"ב.

בהתאם לתשריט העסקה והזמנת השומה, מושא השומה מורכב מ- 2 תתי מגרשים: **<u>א1</u>** - בשטח של 10.953 ד' בשימושים למבנה ציבור בו ממוקמים קרוואנים/מבנים למגורים, מקלט ומועדון; **<u>ב1</u>** - בשטח של 14.051 ד' בשימושים למגורי סטודנטים, מקלטים, משרדים, מבנה תרבות/קולנוע, בריכה ועוד.

תתי המגרשים (מסומנים באדום) בעלי צורות ריבוע (רגולארי) ומלבן (אי רגולארי) כאשר אורך חזית/עומק במגרש **<u>א1</u>** כ- 100 מ' ובמגרש **<u>ב1</u>** כ - 100 מ' עומק ו כ- 140 מ' חזית, הטופוגרפיה מישורית ונוחה לבנייה.

<u>להלן מיקום מושא השומה ע"ג תצ"א ותשריט עסקה שהועבר מרמ"י:</u>



<u>להלן פרוגרמה לחלופות השונות, בהתאם למוצג בשומות הצדדים</u>:

מבנה	שטח במ"ר	כמות	סה"כ במ"ר
קרוון רגיל	45	11	497
מבנה א	34	13	442
מבנה ב	50	23	1,150
מבנה ג	70	4	280
ממד	34	1	34
שטחי שירות	102	1	102
מחסן	25	1	25
קולנוע קומה א'	203	1	202
קולנוע קומה ב'	119	1	118
כיתת לימוד	80	1	80
סה"כ לחלופות 13-4			**2,932**
סה"כ לחלופות 3 - 2 (תוספת מכולה בשטח 14 מ"ר)			**2,946**
סה"כ חלופה 1 (ראה/י מצב תכנוני)			**בהתאם לתכנית**

[2] חזון העמותה הוא פיתוח ההתיישבות הנגב ובגליל באמצעות הקמת כפרי סטודנטים להיכרות האזור ופעילות בקהילה תוך מתן מגורים מוזלים בכפר, וזאת, בין היתר, בכפוף להשתתפות במלגה חיצונית בת 140 שעות שנתיות.

<u>להלן תמונות מושא השומה מיום הביקור בנכס:</u>

















7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

לאור מטרת השומה אין רלוונטיות למצב המשפטי החל על הנכס.
השומה נערכה תחת ההנחה כי הבעלות של מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה שנערכה באתרי האינטרנט של רמ"י, מנהל התכנון ועוד נכלל מושא השומה, בין היתר, בתחום גבולות של תכניות בניין עיר הרלוונטיות הבאות:

תכנית מס' 309/03/20 אשר פורסמה למתן תוקף י.פ 5700 ביום 08/08/2007:

תכנית מפורטת - איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - "כפר עדיאל כפר סטודנטים באשלים".
תכנית זו עוסקת בהפיכת מגרשים המיועדים למגורים למבני ציבור (מעונות סטודנטים) בעלי אופי מקומי מדברי, התוכנית שומרת על היישוב כישוב קהילתי ומגדילה את מספר יחידות הדיור ע"פ הנחיות תמ"א 35. להלן מטרות התוכנית (בין היתר):

1. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ליצירת תשתית תכנונית להקמת מעונות סטודנטים ומבני ציבור נוספים.
2. ביטול דרכים, דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים ושילוב הפונקציות שבוטלו בתחום האזור לבנייני ציבור.
3. ייעוד והפרדה של שטחי המסחר לטובת המעונות והיישוב בכלל תוך שמירה על הקצאה בתוכנית 31/101/02/10.

בהתאם לתכנית זאת מושא השומה מסווג כחלק ממגרש 1 בייעוד למבני ציבור, לפיה באזור זה יותר שימוש של מבני ציבור לצורך בניית מעונות סטודנטים ושימושים ציבוריים לשימוש הסטודנטים.

עיקרי התכליות ושימושים: מגורי סטודנטים, משרדים ומנהלה, ספריה, אולם ספורט, שבילים להולכי רגל ומקלטים /ממ"מ ציבוריים - דו תכליתיים. שטחים פתוחים הכוללים עבודות גינון ונטיעות, התקנת ריהוט גן ורחוב כגון ספסלים, מתקני מתקנים למי שתייה, סככות צל, מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט ומצפורים.

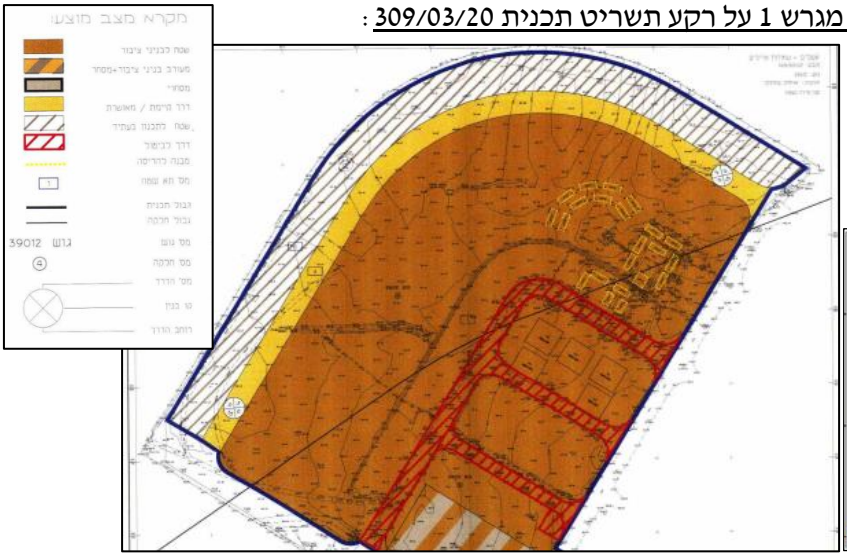
סיכום זכויות:

שטח עסקה - 25,004 מ"ר ; (שטח מגרש 1 - 65,655 מס' יח"ד - 268) ; זכויות (על קרקע) - 70% מ"ר (עיקרי + שירות) ; מס' קומות מירבי - 2 ; תכסית - 45%.

היתרי בנייה:

- אותר היתר בנייה מס' 20110130 (הועבר מאת הוועדה המקומית) מתאריך 4.9.2011, לפיו ניתן היתר בנייה כולל עבור כל המבנים בכפר הסטודנטים עדיאל.
  שטחי הבנייה שאושרו כלהלן: שטח עיקרי - 3,668.1 מ"ר ; שטח שירות - 286.9 מ"ר.
- מעיון באתר הועדה המקומית רמת הנגב עולה כי התקבלה בקשה בתאריך 2.7.2024 (במגרש 1A ; מס' תיק בניין 812) להקמת 62 יח"ד סטודנטים + מספר מבנים לשימושים נלווים לרווחת הסטודנטים (בהתאם לתכנית מס' 620-0819896 בהפקדה כפי שמפורט מטה), מרחבים מוגנים בהתאם להנחיות הג"א, פיתוח חצרות, בריכת נוי ועבודת תשתית, מבנה ציבור לרווחת הסטודנט.

להלן מגרש 1 על רקע תשריט תכנית 309/03/20:



להלן מיקום מושא השומה



תכנית מס' 620-0819896 (בהפקדה) אשלים - הרחבה:

מטרת התכנית היא מסגרת תכנונית חדשה לפרישת 500 יח"ד המאושרות ביישוב אשלים.

בהתאם לתכנית זו מושא השומה מסווג בתאי שטח בייעוד למבנים ומוסדות ציבור.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע לצורך פרישת תכנונית חדשה ליישוב.
2. קביעת מספר יח"ד ביישוב על 500, מתוכם 400 יח"ד ועוד 100 יח"ד לשימוש כמעונות סטודנטים.

שימושים: נלווים למעונות סטודנטים - משרדים ומנהלה, מבני חינוך ספורט וקהילה, ספרייה, ומקלטים /ממ"מ ציבוריים-דו תכליתיים. שימושים מסחריים ועוד מבנה ציבור כמפורט בתקנון.

הוראות בינוי: יח"ד עבור מגורי סטודנטים יהיו **בשטח ממוצע של כ- 60 מ"ר** לא כולל שטחי שירות.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת שווי הקרקע בכפוף לחלופות השומה, כולל פיתוח ללא מע"מ, בשומות הצדדים:

הערה: לחלופות 11-13 בשומת המשיבה נקבע ערך קרקע מזערי (מוצג בשומת המשיבה בערך ללא פיתוח) ; בכל חלופות השומה בשומת המשיגים נקבע ערך קרקע מזערי (מוצג כולל פיתוח).

מס' חלופה	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
1	06/11/2022	₪ 11,670,000	₪ 3,002,000
2	28/09/2022	₪ 4,900,000	₪ 258,169
3	28/09/2021	₪ 4,400,000	₪ 267,071
4	28/09/2020	₪ 4,250,000	₪ 275,973
5	28/09/2019	₪ 4,110,000	₪ 284,876
6	28/09/2018	₪ 3,960,000	₪ 293,778
7	28/09/2017	₪ 3,790,000	₪ 302,681
8	28/09/2016	₪ 3,620,000	₪ 311,583
9	28/09/2015	₪ 3,390,000	₪ 320,485
10	28/09/2014	₪ 3,160,000	₪ 329,388
11	28/09/2013	₪ 3,000,000	₪ 338,290
12	28/09/2012	₪ 2,860,000	₪ 347,192
13	28/09/2011	₪ 2,700,000	₪ 356,095

9.2. סיכום שומת המשיבה[3]:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי הקרקע נקבע בהתאם לקווים המנחים פרק ב', לפיו "שומת קרקע למבנה ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר". לפיכך, השומה נערכה בגישת החילוץ וההשוואה העקיפה בהתבסס על עסקאות מכר למגרשי מגורים ובתי מגורים צמודי קרקע, והכל מאשלים.

- להלן ניתוח עסקות מכר לקרקעות:

עסקאות מכר למגרשים צמודי קרקע באשלים לפי תוכנית מס' 31/101/02/10								
מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	שטח מגרש במ"ר	תמורה	התאמה למועד	שטח אקווי במ"ר[4]	שווי מ"ר אקווי
1	28/05/2013	39838/43	273	505	₪ 245,000	1.08	345	₪ 768
2	22/08/2013	39838/84	350	500	₪ 300,000	1.06	341	₪ 932
3	16/08/2015	39838/29	256	500	₪ 280,000	0.95	341	₪ 779
4	28/10/2015	39838/22	229	500	₪ 299,999	0.93	341	₪ 818
ממוצע לתאריך 28/09/2014								**₪ 824**
5	18/03/2016	39840/24	36	500	₪ 340,000	1.03	341	₪ 1,026
6	10/06/2016	39838/40	242	480	₪ 280,000	1.02	328	₪ 872
7	20/03/2016	39838/73	339	500	₪ 349,000	1.03	341	₪ 1,053
8	11/09/2016	39838/71	340	500	₪ 335,000	1	341	₪ 982
9	20/03/2017	39838/6	223	486	₪ 340,000	0.97	332	₪ 994
ממוצע לתאריך 28/09/2016								**₪ 985**
12	25/06/2018	39838/122	278	500	₪ 455,000	1.02	341	₪ 1,353
13	24/02/2018	39838/39	251	486	₪ 335,000	1.04	332	₪ 1,045
14	18/03/2018	39838/144	326	500	₪ 352,500	1.03	341	₪ 1,064
15	28/12/2018	39838/22	229	500	₪ 330,000	0.99	341	₪ 957
ממוצע לתאריך 28/09/2018								**₪ 1,105**
16	08/03/2021	39838/9	221	470	₪ 350,000	1.03	321	₪ 1,124
17	28/01/2021	39838/130	288	500	₪ 630,000	1.04	341	₪ 1,920
18	29/07/2021	39838/16	232	498	₪ 350,000	1.01	340	₪ 1,040
20	23/09/2021	39838/37	252	486	₪ 350,000	1	332	₪ 1,055
21	29/07/2021	39838/30	247	486	₪ 360,000	1.01	332	₪ 1,096
ממוצע לתאריך 28/09/2021								**₪ 1,247**

[3] להרחבה ראה/י שומת המשיבה.

[4] בהתאם למקדמים הבאים: עיקרי ק"ק 1; עיקרי ק"א 0.8; שירות ק"ק 0.5; שירות ק"א 0.4. חניה 0.3; חצר 0.25.

להלן ניתוח עסקות מכר לבתי מגורים תוך חילוץ מרכיב הקרקע:

עסקאות מכר לבתים צ"ק באשלים לפי תוכנית מס' 31/101/02/10										
מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	תמורה	יתרה לקרקע[5]	התאמה למועד	שטח אקווי' במ"ר	שווי מ"ר אקווי'
1	27/03/2011	39840/19	54	500	181	₪ 1,300,000	₪ 387,554	1.09	341	₪ 1,238
2	25/07/2011	39840/20	53	500	200	₪ 1,100,000	₪ 154,600	1.07	341	₪ 485
3	16/08/2015	39840/30	42	500	173	₪ 1,200,000	₪ 301,227	1.01	341	₪ 892
4	13/07/2012	39840/12	60	534	190	₪ 1,380,000	₪ 381,316	1.01	364	₪ 1,057
5	10/10/2012	39840/27	37	500	120	₪ 1,225,000	₪ 519,744	1	341	₪ 1,523
6	06/01/2013	39839/13	20	681	92	₪ 1,000,000	₪ 429,122	0.98	464	₪ 906
ממוצע לתאריך 28/09/2012 (ללא חריגים)										**₪ 835**
7	22/09/2014	39840/40	49	500	115	₪ 950,001	₪ 265,015	1.06	341	₪ 823
8	18/02/2015	39839/43	215	517	150	₪ 1,300,000	₪ 364,335	1.04	353	₪ 1,074
9	19/07/2016	39840/42	51	500	110	₪ 840,000	₪ 160,310	0.95	341	₪ 446
10	29/09/2016	39839/45	272	500	246	₪ 1,550,000	₪ 93,598	0.94	341	₪ 258
ממוצע לתאריך 28/09/2015 (ללא חריגים)										**₪ 949**
11	02/08/2017	39840/9	62	500	146	₪ 1,239,998	₪ 284,437	1.06	341	₪ 884
12	08/08/2017	39839/28	4	525	85	₪ 800,000	₪ 228,557	1.06	358	₪ 677
13	04/09/2017	39840/12	60	534	194	₪ 1,500,000	₪ 258,882	1.06	364	₪ 753
14	30/10/2018	39838/137	306	500	115	₪ 1,450,000	₪ 582,666	1	341	₪ 1,707
15	08/11/2018	39838/48	262	500	170	₪ 1,620,000	₪ 439,241	1	341	₪ 1,287
16	14/08/2019	39839/64	196	584	177	₪ 1,100,000	-₪ 51,146	0.95	398	-₪ 122
17	20/11/2019	39838/79	355	500	220	₪ 2,000,000	₪ 446,643	0.93	341	₪ 1,217
ממוצע לתאריך 28/09/2018(ללא חריגים)										**₪ 1,035**
18	04/09/2020	39838/91	323	500	171	₪ 1,600,000	₪ 349,614	1.06	341	₪ 1,086
19	15/10/2020	39840/42	51	500	85	₪ 1,250,000	₪ 540,402	1.06	341	₪ 1,679
20	29/01/2021	39838/44	264	500	180	₪ 1,400,000	₪ 102,850	1.04	341	₪ 313
21	05/04/2021	39838/132	294	486	196	₪ 1,600,000	₪ 172,914	1.02	331	₪ 532
22	07/07/2021	39840/9	62	500	152	₪ 1,585,000	₪ 411,620	1.01	341	₪ 1,218
23	31/10/2021	39840/28	40	500	219	₪ 2,000,000	₪ 364,343	1	341	₪ 1,068
24	10/12/2021	39838/10	220	452	168	₪ 1,350,000	₪ 130,934	0.98	308	₪ 416
ממוצע לתאריך 28/09/2021 (ללא חריגים)										**₪ 1,124**
25	30/05/2022	39838/10	220	452	168	₪ 1,700,000	₪ 362,747	1.02	308	₪ 1,199
26	07/07/2022	39838/52	260	492	237	₪ 2,370,000	₪ 488,982	1.01	336	₪ 1,471
27	21/07/2022	39840/31	41	501	131	₪ 1,225,000	₪ 201,744	1.01	342	₪ 596
28	28/07/2022	39840/30	42	500	180	₪ 1,600,000	₪ 210,114	1.01	341	₪ 622
ממוצע לתאריך 28/09/2022 (ללא חריגים)										**₪ 1,335**

[5] מרכיבי חילוץ הקרקע - מע"מ בשיעור 1.16 - 1.18 ; עלויות בנייה בסך 3,700-6,000 ; רווח יזמי בשיעור 1.06.

סיכום שווי מ״ר אקווי׳ ביעוד למגורים ע״פ ממוצע משוקלל:

מס׳ חלופה	מועד קובע	שווי מ״ר אקווי׳ בהתאם לניתוח מגרשים ללא מע״מ	שווי משוקלל **(מקדם שקלול לגישת ההשוואה הישירה 0.6)**	שווי מ״ר אקווי׳ בהתאם לניתוח בנוי ללא מע״מ	שווי משוקלל (מקדם 0.4)	**סה״כ שווי ע״פ ממוצע משוקלל**
1	06/11/2022	₪ 1,135	₪ 681	₪ 1,341	₪ 536	₪ 1,218
2	28/09/2022	₪ 1,130	₪ 678	₪ **1,335**	₪ 534	₪ 1,212
3	28/09/2021	₪ **1,066**	₪ 639	₪ **1,124**	₪ 450	₪ 1,089
4	28/09/2020	₪ 1,025	₪ 615	₪ 1,094	₪ 438	₪ 1,052
5	28/09/2019	₪ 985	₪ 591	₪ 1,065	₪ 426	₪ 1,017
6	28/09/2018	₪ **944**	₪ 567	₪ **1,035**	₪ 414	₪ 981
7	28/09/2017	₪ 893	₪ 536	₪ 1,006	₪ 402	₪ 939
8	28/09/2016	₪ **842**	₪ 505	₪ 978	₪ 391	₪ 896
9	28/09/2015	₪ 767	₪ 460	₪ **949**	₪ 380	₪ 840
10	28/09/2014	₪ **698**	₪ 419	₪ 911	₪ 364	₪ 783
11	28/09/2013	₪ 657	₪ 394	₪ 873	₪ 349	₪ 743
12	28/09/2012	₪ 622	₪ 373	₪ **835**	₪ 334	₪ 707
13	28/09/2011	₪ 591	₪ 354	₪ 785	₪ 314	₪ 668

הארה: הנתונים **המודגשים** נקבעו בהתאם לניתוח הנתונים המפורטים מעלה, הנתונים שלא מודגשים נקבעו ליניארית[6]/יחסית[7] בן השווים שנקבעו בהתאם לניתוח הנתונים.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

חלופה 1/2 -

- הובאה בחשבון התאמה לאי סחירות בשיעור 0.85.
- הובאה בחשבון התאמה לאינטנסיביות שימוש בשיעור 0.85.
- הובאה בחשבון התאמה להיקף עסקה בשיעור 0.75 (חלופה 1) / 0.85 (חלופה 2-13).
- בחלופות 11-13 (מופיע בשווי ללא פיתוח בשומת המשיבה) הובא בחשבון ערך קרקע מזערי בסך 200 ₪/מ״ר (צמוד למדד 1.1.2017 -) בהתאם לפרק כה לקווים המנחים.
- הובאו בחשבון שטחי אקווי׳ הבאים:

חלופה 1: חישוב שטח אקווי׳ בהתאם לתוכנית 309/03/20:

חישוב שטח אקווי׳ מגרש א1				
שטח המגרש 10,953	תכסית 45%	שטח במ״ר		
מהות	%	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳
עיקרי בק״ק	45%	4,929	1	4,929
עיקרי ק״א	5%	548	0.8	438
שירות ק״א	20%	2,191	0.4	876
חצר	55%	6,024	0.25	1,506
סה״כ שטח אקווי׳ במ״ר				7,749

חישוב שטח אקווי׳ מגרש ב1				
שטח המגרש 14,051	תכסית 45%	שטח במ״ר		
מהות	%	מ״ר	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳
עיקרי בק״ק	45%	6,323	1	6,323
עיקרי ק״א	5%	703	0.8	562
שירות ק״א	20%	2,810	0.4	1,124
חצר	55%	7,728	0.25	1,932
סה״כ שטח אקווי׳ במ״ר				9,941

[6] לדוגמא: חלופה 4 ו- 5 (ב- 2 הגישות) נקבעו בהתאם לחלוקה ליניארית בין חלופות 3 ו- 6.

[7] לדוגמא: חלופה 1 (ב -2 הגישות) נקבעה יחסית לחלופה 2.

חלופות 2 - 13 : חישוב שטח אקווי' בהתאם לפרוגרמת השטחים הבאה (הועבר ע"י מזמין השומה) :

חישוב שטח אקווי' חלופות 2-3			
מהות	סה"כ שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי' במ"ר
מבנים בנויים	2,472	1	2,472
ממ"ד	34	0.8	27
מחסן/מכולה	39	0.5	20
קולנוע/כיתות	401	0.4	160
חצר רעיונית	4,241	0.25	1,060
חצר נוספת	7,000	0.2	1,400
חצר נוספת	7,000	0.15	1,050
יתרת חצר	3,935	0.1	394
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			6,583

חישוב שטח אקווי' חלופות 4-13			
מהות	סה"כ שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי' במ"ר
מבנים בנויים	2,472	1	2,472
ממ"ד	34	0.8	27
מחסן/מכולה	25	0.5	13
קולנוע/כיתות	401	0.4	160
חצר רעיונית	4,220	0.25	1,055
חצר נוספת	7,000	0.2	1,400
חצר נוספת	7,000	0.15	1,050
יתרת חצר	3,970	0.1	397
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			6,574

9.2.3. תחשיב השומה:

מס' חלופה	מועד קובע	מגרש	שטח אקווי	שווי מ"ר אקווי'	סה"כ שווי במעוגל
1	06/11/2022	1 א	7,749	₪ 660	₪ 5,114,340
		1 ב	9,941	₪ 660	₪ 6,561,060
סה"כ חלופה 1					**₪ 11,670,000**
2	28/09/2022	בהתאם להזמנת השומה	6,583	₪ 744	**₪ 4,900,000**
3	28/09/2021			₪ 669	**₪ 4,400,000**
4	28/09/2020		6,574	₪ 646	**₪ 4,250,000**
5	28/09/2019			₪ 625	**₪ 4,110,000**
6	28/09/2018			₪ 602	**₪ 3,960,000**
7	28/09/2017			₪ 576	**₪ 3,790,000**
8	28/09/2016			₪ 550	**₪ 3,620,000**
9	28/09/2015			₪ 516	**₪ 3,390,000**
10	28/09/2014			₪ 481	**₪ 3,160,000**
11	28/09/2013			₪ 456	**₪ 3,000,000 ***
12	28/09/2012			₪ 434	**₪ 2,860,000 ***
13	28/09/2011			₪ 410	**₪ 2,700,000 ***

* הארה : בחלופות 11-13 בשומת המשיבה נקבע ערך קרקע מזערי (מוצג בשומת המשיבה בשווי ללא פיתוח).

9.3. סיכום שומת המשיגים[8]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שווי הקרקע נקבע בהתבסס על גישת "העסק החי", כאשר ההכנסות נובעות מהשכרת המבנים למעונות סטודנטים, תוך היוון ההכנסה הנקייה, לאחר ניכוי הוצאות תפעול (בהתאם לדוחות רווח והפסד)[9] ותוך חילוץ מרכיב הקרקע בשיטת הערך השיורי. לשיטתו גישה זו מובילה לתוצאה שלילית, כך ששווי הקרקע נקבע לפי ערך קרקע מזערי (3% מעלות המיזם) בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים.

חלופה 1

להלן מקורות ההשוואה לבסיס דמי השכירות במושא השומה:

1. דמ"ש שנתיים התקבלים בהתאם לדו"חות הכספיים לשנת 2022 - 955,975 ₪ (לא כולל הכנסות מחשמל), ובחלוקה לשטחים המושכרים למגורים בסך 2505 מ"ר, מתקבלים דמ"ש חודשיים למ"ר בסך 32 ₪ (כולל ארנונה חשמל ומים) המגלמים מבנה תרבות, מחסן, כיתות לימוד וחצר היקפית.
2. לצורך אינדיקציה הוצג מקבץ נתוני שכירות לשנת 2023 כלהלן: דמ"ש בטווח 23 -43 ₪/מ"ר לדירות מגורים מהעיר ירוחם בשטחים של 35 - 80 מ"ר; נתוני דמ"ש בטווח של 23 - 46 ₪/מ"ר לדירות מגורים מהעיר דימונה בשטחים של כ- 50 - 92 מ"ר. מסקנה- (ירוחם/דימונה) דמ"ש ל2/3 חדרים - 32 ₪/מ"ר בממוצע.
3. לצורך אינדקציה הוצג מקבץ נתוני שכירות לצ"ק בישוב אשלים כלהלן: דמ"ש בטווח 23 - 27 ₪/מ"ר לשטחים בנויים בסך 170 - 240 מ"ר, מסקנה - דמ"ש לצ"ק - 25.5 ₪/מ"ר.

מסקנה - ממוצע דמ"ש המתקבלים בנכס מושא השומה בסך של כ- 32 ₪/מ"ר סבירים ויובאו בחשבון במסקנת השווי (מגלמים שיעור אי תפוסה של 90%, שטחי שרות וחצר היקפית).

להלן ניתוח שווי הקרקע בהתאם לתכנית מס' 309/03/20:

שווי בנוי		
מהות	מגרש 1 א	מגרש 1 ב
שטח המגרש	10,953	14,051
חלק יחסי במגרש	16.7%	21.4%
מס' יח"ד יחסי	44.7	57.3
שטח עיקרי (50%)	5,476.5	7,025.5
דמ"ש למ"ר	32 ₪	32 ₪
סה"כ דמ"ש	175,248 ₪	224,816 ₪
שיעור רווח תפעולי	70%	70%
סה"כ רווח תפעולי	122,674 ₪	157,371 ₪
רווח תפעולי לשנה	1,472,083 ₪	1,888,454 ₪
שיעור היוון	8%	8%
שווי כבנוי	**18,401,040** ₪	**23,605,680** ₪

עלות בנייה		
מהות	מגרש 1 א	מגרש 1 ב
שטח עיקרי במ"ר	5,477	7,026
עלות למ"ר	4,700 ₪	4,700 ₪
שטח שירות במ"ר	2,191	2,810
עלות למ"ר	3,500 ₪	3,500 ₪
תוספת ע. עקיפות	25%	
סה"כ עלויות	**41,758,313** ₪	**53,569,438** ₪

[8] להרחבה ראה/י שומת המשיגים.

[9] כבקרה לדמ"ש בנכס, מציג נתוני דמ"ש בשימוש למגורים בערים דימונה וירוחם.

תחשיב - ערך קרקע שלילי :

		מגרש 1 א		מגרש 1 ב	
שווי בנוי		18,401,040	₪	23,605,680	₪
עלות הקמה		41,758,313	₪	53,569,438	₪
בתוספת רווח קבלני / יזמי	5%	**43,846,228**	₪	**56,247,909**	₪
סה"כ שווי קרקע		-25,445,188	₪	-32,642,229	₪

חלופה 2 - 13

להלן תחשיב - ערך קרקע שלילי :

מועד	הכנסות מהשכרה	דמי שכירות לפי רווח תפעולי בשיעור 70%	שווי הבנוי (שיעור היוון 8%)	רווח יזמי 7.5%	עלויות בנייה	יתרה לקרקע
2011	₪ 540,911	₪ 378,638	₪ 4,732,971	₪ 354,973	₪ 11,304,598	-₪ 6,926,600
2012	₪ 569,380	₪ 398,566	₪ 4,982,075	₪ 373,656	₪ 11,021,983	-₪ 6,413,564
2013	₪ 599,348	₪ 419,544	₪ 5,244,295	₪ 393,322	₪ 10,739,368	-₪ 5,888,395
2014	₪ 630,892	₪ 441,624	₪ 5,520,305	₪ 414,023	₪ 10,456,753	-₪ 5,350,471
2015	₪ 664,097	₪ 464,868	₪ 5,810,849	₪ 435,814	₪ 10,174,138	-₪ 4,799,103
2016	₪ 545,324	₪ 381,727	₪ 4,771,585	₪ 357,869	₪ 9,891,523	-₪ 5,477,807
2017	₪ 804,543	₪ 563,180	₪ 7,039,751	₪ 527,981	₪ 9,608,908	-₪ 3,097,138
2018	₪ 912,476	₪ 638,733	₪ 7,984,165	₪ 598,812	₪ 9,326,293	-₪ 1,940,940
2019	₪ 1,088,987	₪ 762,291	₪ 9,528,636	₪ 714,648	₪ 9,043,678	-₪ 229,689
2020	₪ 841,174	₪ 588,822	₪ 7,360,273	₪ 552,020	₪ 8,761,063	-₪ 1,952,811
2021	₪ 1,040,857	₪ 728,600	₪ 9,107,499	₪ 683,062	₪ 8,478,448	-₪ 54,012
2022	₪ 894,798	₪ 626,359	₪ 7,829,483	₪ 587,211	₪ 8,195,833	-₪ 953,562

הערות לטבלה :

הובאו בחשבון נתונים למועדים 2017 - 2021 בהתאם לדו"ח רווח והפסד מבוקר ע"י רו"ח ; למועדים 2015 - 2016 בהתאם לדו"ח רווח והפסד לא מבוקרים ; למועדים 2011 - 2014 בהתאמה לעלייה שנתית בשיעור 5% (לפי בדיקה שנערכה לעליית דמי"ש מנתוני אמת) ; הובאו בחשבון עלויות בנייה בסך 3,500 ₪/מ"ר בהתאמה שנתית לפחת בשיעור 2.5%

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון ערך קרקע מזערי בשיעור 3% מעלויות הבנייה בתוספת רווח יזמי / קבלני.
- חלופה 1 - הובאו בחשבון עלויות בנייה ישירות בסך 4,700 ₪/מ"ר עיקרי ו - 3,500 ₪/מ"ר שירות ובתוספת של 25% בגין עלויות עקיפות; חלופה 13-2 - הובאו בחשבון עלויות בנייה בסך 3,500 ₪/מ"ר לשנת 2011 ובהתאמה שנתית בגין פחת נצבר בשיעור 2.5%.

9.3.3. להלן תחשיב השומה (ערך קרקע מזערי):

חלופה 1

מגרש	1 א		1 ב		
עלויות בנייה בתוספת ר.יזמי 5%	43,846,228	₪	56,247,909	₪	
שיעור ערך קרקע מזערי	3%		3%		
שווי הקרקע	**1,315,000**	₪	**1,687,000**	₪	
סה"כ שווי קרקע מושא השומה	**3,002,000** ₪				

חלופה 2- 13

עלויות בנייה בתוספת ר.יזמי 5%	שיעור ערך קרקע מזערי	**סה"כ שווי קרקע מושא השומה**
₪ 8,605,625	**3%**	**258,169** ₪
₪ 8,902,370		**267,071** ₪
₪ 9,199,116		**275,973** ₪
₪ 9,495,862		**284,876** ₪
₪ 9,792,608		**293,778** ₪
₪ 10,089,353		**302,681** ₪
₪ 10,386,099		**311,583** ₪
₪ 10,682,845		**320,485** ₪
₪ 10,979,591		**329,388** ₪
₪ 11,276,336		**338,290** ₪
₪ 11,573,082		**347,192** ₪
₪ 11,869,828		**356,095** ₪

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה ממסמכי ההשלמה ומהדיון שנערך בתאריך 16.05.2024 :

9.4.1. <u>עמדת שמאי המשיגים</u>:

- <u>רקע</u>:

עמותת איילים נוסדה ע"י גורם פרטי כמלכ"ר תוך פעילות ציונית מבורכת (מיזם חברתי) המהווה חזון במשיכת צעירים מהמרכז לנגב. מבני המוסדות משמשים את הסטודנטים הלומדים באונ' בן גוריון הממוקם במרחק של כ 40 ק"מ, כך שלרוב יש צורך בהסעות, מה שמוביל לקושי ממשי בשיווק המתחם המהווה מעין כפר סטודנטים.

ולכן, מלכתחילה הקמת מתחם כזה הוא אירוע גירעוני, ומשום כך המדינה (משרד החינוך) מכסה על הגירעונות וממממנת מלגות סטודנטים עבור התנדבות הסטודנטים באזור (טללים, צאלים אשלים וכיו"ב).

- <u>גישת השומה</u>:

הגישה הראויה להערכת קרקע למעונות סטודנטים היא גישת היוון ההכנסות[10] ('עסק חי'), זאת בהתאם לנתוני אמת על פי הכנסות בפועל משנים קודמות מתוך דו"ח רווח והפסד של העמותה שהועברו לנו ע"י רו"ח, כבקרה הוצגו דמ"ש למגורים מהסביבה כאלטרנטיבה שעומדת לעיני סטודנט שמגיע להתנדב בכפר סטודנטים.

- <u>באשר לגישות השומה בשומת המשיבה</u>:

שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה עקיפה בהתאם לפרק ב' קווים מנחים - "עריכת שומות למבני ציבור", גישה זו לא תואמת את שימוש מושא השומה למגורי סטודנטים באזור אשלים, וזאת בין היתר, בשל מיקום מושא השומה המרוחק מאזורים מרכזיים לרבות אוניברסיטה בן גוריון, וכן מכיוון שהשיקולים למגורי סטודנטים אינם אותם שיקולים של תושבים הגרים באזור אשלים, גישה זו מתאימה אולי למבני ציבור כגון מרפאות תוך התבססות על גישת ההשוואה העקיפה למשרדים.

לטענת המשיבה יש לציין כי יש הבדל בין מצב שבו יש להעריך קרקע למעונות סטודנטים 'על הנייר' לבין הערכת קרקע למעונות סטודנטים להם יש דוחות כספיים המעידים על שווי הקרקע.

- <u>מקורות השוואה בשומת המשיבה</u>:

יש להדגיש כי מסקנת הנתונים בין 2 הגישות וגם בתוך גישת החילוץ עצמה בסטיית תקן ניכרת, ולכן הנתונים בגישות אלו ברמת מובהקות נמוכה מה שמוביל לחיזוק הטענה כי גישות אלו ככלל לא מתאימות להערכת נכס מושא השומה[11].

- <u>התאמות</u>:

במידה ונוקטים בגישת ההשוואה העקיפה, יש להביא בחשבון התאמות גבוהות ככל הניתן למבני ציבור בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים (0.7) ואינטנסיביות שימוש (0.7), זאת בשל מאפייני הנכס הפועל ללא מטרת רווח ומהווה מיזם חברתי וכן בשל המרחק הרב מהאוניברסיטה ואינטנסיביות הנמוכה, אלו משתקפים מהדו"חות רווח והפסד החתומים ע"י רו"ח.

[10] שימוש בגישת היוון הכנסות מיושמת במגוון רב של החלטות לפי תיקון 84 (ראה/י עמ' 40 בשומת ההשגה) . (כתימוכין ראה החלטת ועדת השגות מתאריך 2.2.2022, רח' ברודצקי גו"ח 6649/545)

[11] ראה החלטות בקיבוץ גבים וברח' בודצקי, ת"א.

- <u>חצר</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדמים אקוו' תיאורטיים לחצר שאינה תורמת/בשימוש. חיזוק לטענה מופיע בפרק כ"ז לקווים המנחים - "עריכת שומות בגין שימוש לא מורשה במקרקעין בניהול רמ"י" בו צוין כי אין להביא בחשבון קרקע שלא בשימוש (או לא תורמת) ולכן לטעמנו יש להביא בחשבון מקדם שוליות אפסי מעבר לשטח החצר הגרעינית.

בנוסף, מקדם לחצר מעונות סטודנטים שהובא בחשבון בשומת המשיבה גבוה, שכן החצר הגרעינית משמשת למעברים בין חדרי הסטודנטים.

בתחשיב היוון הכסות שהוצג בשומתנו - דמ"ש המשולמים ע"י הסטודנטים **מגלמים** את החצר וכל ההנאות מכפר הסטודנטים (כגון: קולנוע ותיאטרון וכיו"ב)

- <u>קורונה</u>:

הקורונה (שנת 2020) שיבשה לחלוטין את המודל העסקי של המעונות, זו תופעה ארצית בה הלימודים האקדמאים עברו לזום וסטודנטים הפסיקו לגור במעונות ולכן יש ירידה ברווחיות של נכסים מעין אלו.

- <u>סבירות לגישה</u>:

לאחרונה היינו מעורבים בפרויקט של מעונות סטודנטים ברחובות, מי שזכה במכרז ביקש שומה לקרקע ולבנוי ("דוח 0"), השומה בוצעה בהתבסס על היוון הכנסות וחילוץ כפי שאמור להיות במושא השומה.

חילוץ מרכיב הקרקע

- <u>רווח יזמי</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון רווח יזמי נמוך בשיעור 6% התואם למגורים פרטיים, ולא לפרויקט מורכב למעונות סטודנטים הכולל הקמת עשרות יחידות מגורים מה שמצריך שיווק אינטנסיבי יותר מפרטי, לכן, לדעתנו יש להפחית יזמות בשיעור 20% לפחות.

- <u>עלויות בנייה</u>:

יש להביא בחשבון עלות בנייה גבוהה יותר (בנייה יזמית) מכפי שהובא בשומת המשיבה, שכן תכנון מתחם מורכב מעין דורש השקעה גדולה הכולל ציוד פנימי זאת בניגוד לתכנון מגורים צ"ק פרטי.

9.4.2. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

- <u>גישת השומה</u>:

גישת השומה נערכה בהתאם לייעוד המהווה מבנה ציבור לפי פרק ב' לקווים המנחים, תוך התאמות נדרשות (הפחתה של אי סחירות ואינטנסיביות שימוש), על פי הקווים המנחים לא מצוינת התאמה להפחתה חברתית/ציונית כפי שטוענים שמאי המשיגים. גישת היוון הכנסות בה נעשה שימוש בשומת ההשגה אינה מתאימה לטעמי <u>מהסיבות הבאות</u>:

- גישה רגישה התלויה בניהול, בשיווק, שירות לסטודנט.
- התב"ע מאפשרת בינוי (על החלק היחסי השייך לעסקה (כ- 25,000 מ"ר קרקע) בסך 17,500 מ"ר אך בפועל בנוי 2,930 מ"ר (כ- 17%). ולכן אי אפשר להסיק מסקנות על בסיס דו"חות רווח והפסד של המתחם.
- באתר העמותה מצוין כי הסטודנטים זוכים לתמריצים כלכליים לרבות דמ"ש מופחתים/מסובסדים ומלגות לימודים ולכן הדו"חות אינם משקפים שווי שוק.

- <u>מקורות ההשוואה</u>:

לעניין טענת המשיגים לסטיית תקן בערכי השווי בגישת החילוץ - השומה נדרשת לשנים אחורה ולכן הובאו בחשבון מס' רב של נתונים במאפיינים דומים ובסמיכות מיידית למושא השומה, בסה"כ נותחו 21 מגרשים ריקים על פני כל התקופה תוך מתן התאמות רלוונטיות, ובנוסף ולצורך ביסוס השווים למועדים השונים, הובאו בנוסף 28 עסקאות לבתים צמודי קרקע בנטרול חריגים.

- <u>התאמות</u>:

התאמות למבני ציבור

חלופה מס' 1- הובאו בחשבון מקדמי התאמה לפי הקוים המנחים, התב"ע מאפשרת ניצול מידי ולכן יש להביא בחשבון מקדם סביר בשיעור 0.85 לאי סחירות / אינטנסיביות שימוש.

התאמה להיקף עסקה

הובא בחשבון מקדם להיקף עסקה בשיעור 0.75 לחלופה 1 ובשיעור 0.85 לחלופות 2-13 (מכיוון שהיקף הבינוי נמוך יותר).

- <u>חצר</u>:

<u>חלופה 1</u>: הובא בחשבון מקדם לחצר בשיעור זהה של 0.25 לעסקות ההשוואה ומושא השומה בהם התכסית דומה בשיעור 45%. שמאי המשיגים טוענים כי חצר זו נועדה אך ורק למעברים וכי המקדם שהובא על ידי גבוהה. בסעיף 2(1)(ג) בתקנון התכנית מצוין כי בחצר ניתן לבנות מתקני ומגרשי ספורט, מצפורים, בפועל יש שם גם בריכה, ולכן יש לחצר זאת תרומה, בנוסף נרשם באתר העמותה כי הנכס ממוקם לצד שטחים מדבריים נרחבים כאשר ברור שהם תורמים במהותם לשימושים העיקריים.

<u>חלופה 2-13</u>: מדובר על גביית דמי שימוש בתכסית שונה ונמוכה משמעותית (11.5%) מנכסי ההשוואה, ולכן השומה הוכנה כמקובל בשילוב מקדמי שוליות והפחתה בשיטת המעגלים. באשר לטענה של המשיגים שאין שימוש ביתר החצר זו טענה משפטית שצריך לסגור מול רמ"י.

- <u>קורונה</u>:

לאורך השנים הייתה פגיעה זניחה כתוצאה מהקורונה, מעבר לכך, השווי נערך לצמיתות ולכן אין להביא בחשבון התאמה בגין כך .

- <u>סבירות</u>:

- שווי חצי דונם באשלים נמכר בסביבות 500,000 ₪ ולכן, שווי קרקע 0 אינו סביר.

- מקודמת תב"ע (בהליכי תכנון) 620-0819896 באשלים לפיה נדרש להוסיף 60 יחידות (מעונות סטודנטים) מעבר ל- 40 הקיימים. לפיכך, טענת המשיגים לעניין קושי במשיכת סטוד' אינו מובן.

- **חילוץ מרכיב הקרקע**

<u>רווח יזמי</u>:

בניתוח עסקות ההשוואה הופחת רווח יזמי בשיעור 5% זאת בהתאם לקווים המנחים. טענת המשיגים לעניין יזמות בשיעור גבוה יותר אינו נכון כיוון שהחילוץ נערך לעסקות ההשוואה המהווים צמודי קרקע.

<u>עלויות בנייה</u>:

לאחר בחינת עלויות הבנייה, מס' רב של בתים בסביבה הקרובה עלויות בנייה שהובאו על ידי סבירות.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ולבסיס נתוני ההשוואה הראוי ואופן ניתוחן לפיו יש לקבוע את שווי הקרקע שבנדון (בהתאם לחלופות המפורטות בסעיף 1), המצוי ביישוב אשלים, מ.א הנגב.

שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע בשילוב גישת ההשוואה הישירה בהתבסס על קרקעות למגורים ובשילוב גישת החילוץ בהתבסס על עסקות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע תוך חילוץ מרכיב הקרקע, והכל מיישוב אשלים, יש לציין כי חלופות 11-13 נקבעו לפי ערך קרקע מזערי [200 ₪ למ"ר דירתי (לפי שטחי הפרוגרמה)] בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים.

מנגד, שמאי המשיגים קבעו את שווי הקרקע בהתבסס על גישת "העסק החי", כאשר ההכנסות נובעות מהשכרת המבנים למעונות סטודנטים, תוך היוון ההכנסה הנקייה, לאחר ניכוי הוצאות תפעול (בהתאם לדוחות רווח והפסד)[12] וחילוץ מרכיב הקרקע בשיטת הערך השיורי.

לשיטתו גישה זו מובילה לתוצאה שלילית, כך ששווי הקרקע נקבע לפי ערך קרקע מזערי (3% מעלויות המיזם) בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים.

הפעילות המתקיימת בקרקע מהווה **בעיקרה** מגורי סטודנטים לרבות שימושים נלווים, כגון: ספרייה/כיתות לימוד, קולנוע וכיו"ב. לפיכך מקובלת עליי הגישה בשומת המשיבה - השוואה העקיפה לשימושי מגורים, כשבמסגרת זו, עדיפה השוואה לעסקאות מכר למגרשים ריקים מהיישוב אשלים.

שימוש זה מהווה את היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר במאפייניו לשימוש הציבורי במושא השומה זאת תוך מתן התאמות רלוונטיות, בהתאם לעקרונות המפורטים בפרק ב' לקווים המנחים[13].

יתרה מכך, ניתן להסיק לגבי הדמיון בין שימושי מגורים לבין השימוש העיקרי במושא השומה מתוכנית 309/03/20, שמטרתה בין היתר, שינוי ייעוד ממגורים למגורי סטודנטים.

לעניין "גישת העסק החי" בה נקט שמאי המשיגה - גישה זו מבוססת על היוון הכנסות, בהתאם לשכ"ד מדו"חות רווח והפסד שהועברו מאת העמותה הפועלת במסגרת מלכ"ר אשר מקבלת תקציבים לכיסוי הגירעונות ממשרד החינוך ובכך משכירה דיור סטודנטים במחיר מופחת, כך שייתכן כי נתונים אלו אינם משקפים שווי שוק בפעילות עסקית קלאסית.

בנוסף, נתוני שכירות למגורים שהוצגו ממיקומים מרוחקים (דימונה/ירוחם) אינם מייצגים את השוק בסביבת מושא השומה, מעבר לכך ריבוי הפרמטרים בגישה זו עלולים להניב תוצאה ברמת מובהקות נמוכה, לכן במקרה הנדון לדעתי לא נכון להתבסס על גישה זו.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. התאמות למבנה ציבור:

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדמי התאמה בגין אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים (0.85), אינטנסיביות שימוש (0.85) והיקף עסקה (0.85 לחלופות 2-13 ; 0.75 לחלופה 1), מנגד, לעמדת המשיגים, במידה ואכן נוקטים בגישת השוואה העקיפה, יש להביא בחשבון מקדמים חזקים יותר.

---

[12] כבקרה לדמ"ש בנכס, מציג נתוני דמ"ש בשימוש למגורים בערים דימונה וירוחם.

[13] הנ"ל עולה בקנה אחד עם מס' החלטות בניהם, החלטת ועדת השגות מתאריך 25.6.2015, למגרש 2 בתב"ע 1505א, רח' דובדבני 40, בית וגן ירושלים ; הכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 10.10.2018 מעון ויצו, רמת אשכול ירושלים. החלטת ועדת השגות מתאריך 10.3.2013, גו"ח 30005/204, ר' חלפתא 7-9, ירושלים.

בהתחשב בכך שהשימוש העיקרי במושא השומה הוא למגורי סטודנטים, ראיתי לנכון להביא בחשבון מקדם בשיעור 0.8, המבטא את גורם האי סחירות (בעיקר), הנ"ל עולה בקנה אחד עם מס' החלטות (כמפורט בהערת שוליים 13).

10.2.2. שטח אקוו':

כמפורט בפרק 9.2.2 - שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח עיקרי בהתאם לתכסית מותרת בתכנית 309/03/20 במקדם 1, יתרת השטחים המותרים (עיקרי ושירות) הובאו בחשבון במקדמים מקובלים לקומה א', שטח החצר הובא בחשבון מקדם 0.25.

לטענתנו, הובא בחשבון מקדם לחצר בשיעור זהה של 0.25 לעסקות ההשוואה ומושא השומה בהם התכסית דומה (45%), וכן ציין כי בסעיף 2(1)(ג) בתקנון התכנית נרשם כי בחצר ניתן לבנות מתקני ומגרשי ספורט, מצפורים (בפועל קיימת גם בריכה) וכיו"ב. ולכן יש לחצר זו תרומה, זאת עולה גם מאתר העמותה לפיו הנכס ממוקם לצד שטחים מדבריים נרחבים.

מנגד, לטענת המשיגים, יש להתחשב בחצר שאינה תורמת, טענה זו מבוססת בפרק כ"ז לקווים המנחים - "עריכת שומות בגין שימוש לא מורשה במקרקעין בניהול רמ"י" בו צוין כי אין להביא בחשבון קרקע שלא בשימוש, ולכן לטעמנו יש להביא בחשבון מקדם שוליות אפסי מעבר לשטח החצר הגרעינית. בנוסף, מקדם לחצר מעונות סטודנטים שהובא בחלופות 2-13 בשומת המשיבה גבוה, שכן החצר הגרעינית משמשת למעברים בין חדרי הסטודנטים.

חלופה 1: התכנית נוקבת ב50% זכויות בנייה (עיקרי) לשימוש למבנה ציבור ללא הבחנה בין שטחים למגורי סטודנטים לבין שטחים נלווים (עיקרי) לשימוש זה כפי שמתבקש ואף קיים בפועל[14].

מעבר לכך, השטח המרבי המותר לבנייה (בהתאם לתכנית) גבוה משמעותית מהבנוי בפועל, כפי שנוצל לאורך שנים, מה שמצביע ככל הנראה על חוסר כדאיות בהקמת כל השטחים המותרים בתכנית, בהתחשב במיקום הנכס. לפיכך, בניגוד לשומת המשיבה, ראיתי לנכון להביא בחשבון מקדמי שוליות בהדרגה (עיקרי/שירות/נלווים) בהתאם לבנוי בפועל (לפי היתר הבנייה כפי שמפורט בפרק המצב התכנוני), השטחים המבוקשים והשטחים הנותרים בתכנית התקפה.

בהתאם לבירור שערכנו מול הועדה המקומית במועצה האזורית רמת הנגב, עולה כי השטחים הנלווים למגורי סטודנטים לשימושי ספרייה / משרדים / מנהלה / בתי קולנוע מהווים שטחים עיקריים, ולכן הובא בחשבון יחס סביר ותואם את המצב הקיים (כ - 20% שטחים המהווים שטחים נלווים מהשטחים העיקריים).

לעניין החצר - בהתאם למאפייני הבנייה האפשרית בהתחשב בקרקע ריקה ופנויה, ראיתי לנכון להביא בחשבון מקדם 0.2 לכל שטח החצר, המהווה התאמה בשיעור 0.25 למחצית שטח החצר העיקרית ובשיעור - 0.15 למחצית שטח החצר המשנית.

חלופה 2 -13: השטחים שהובאו בחשבון בהתאם לפרוגרמה שהוצגה בשומת המשיבה.

לעניין החצר - בהתאם לבנוי הקיים המהווה שיעור של כ- 12% משטח הקרקע, וכן בהתאם לשימושי החצר כפי שנצפו במהלך הביקור בנכס וכן מתשריטי העסקה (חלקה הדרום מערבי במגרש 1ב בשימוש אינטנסיבי נמוך מאוד), ראיתי לנכון להביא בחשבון מקדם בשיעור 0.1 לכל שטח החצר, המהווה התאמה

[14] לדוגמא: קולנוע, משרדים, מבנה תרבות, כיתות לימוד וכיו"ב.

בשיעור 0.25 לשטח החצר בשיעור 1:1 ביחס לבנוי (מעגל ראשון); התאמה בסך 0.1 לשטח בסך 10,000 מ״ר (מעגל שני); התאמה בסך 0.05 ליתרת השטח (מעגל שלישי).

חלופות 13-1: שטחים נלווים מהווים שטחים עיקריים (כאמור לעיל) לרווחת הסטודנטים, כגון: ספרייה/כיתות לימוד, משרד, קולנוע, מבנה תרבות וכיו״ב, שטחים אלו הובאו בחשבון במקדם סביר בשיעור 0.7 ביחס לשווי מגורי סטודנטים.

<u>להלן תחשיב מ״ר אקווי בהתאם לחלופות</u>:

חלופה 1				
שטחים בהתאם להיתר הבנייה מתאריך 4.9.11[15]				
מהות	שטח במ״ר	מקדם שימוש	מקדם שוליות	שטח אקווי במ״ר
עיקרי מגורים	3,101	1.00	1.00	**3,101**
שירות	286	0.50	1.00	**143**
שימושים נלווים	537	0.70	1.00	**376**
שטחים בהתאם לבקשה מתאריך 2.7.2024[16]				
עיקרי מגורים	3,385	1.00	0.90	**3,047**
שירות	335	0.50	1.00	**167**
שימושים נלווים	587	0.70	1.00	**411**
שטח נותר לפי תב״ע 309/03/20				
מגורים	4,170	1.00	0.60	**2,502**
שירות	4,380	0.50	0.60	**1,314**
שימושים נלווים	723	0.70	0.60	**303**
חצר				
שטח מגרש				25,004
חצר (תכסית 0.45)			0.55	13,752
מקדם התאמה לחצר (להרחבה ר 10.2.1.)				0.2
שטח חצר אקווי				**2,750**
סה״כ אקווי במ״ר				**14,114**

חלופה 2 - 13			
מבנה	סה״כ במ״ר[17]	מקדם אקווי	סה״כ שטח אקווי במ״ר
מגורים קרוואן	497	1	497
מבנה מגורים א	442	1	442
מבנה מגורים ב	1,150	1	1,150
מבנה מגורים ג	280	1	280
ממד	34	1	34
שטחי שירות	102	0.5	51
מחסן	25	0.5	13
קולנוע קומה א׳	203	0.7	142
קולנוע קומה ב׳	119	0.7	83
כיתת לימוד	80	0.7	56
מכולה (חלופות 3-2 בלבד)	14	0.5	7
חצר לחלופות 3-2	22,177	0.1	2,218
חצר לחלופות 13-4	22,191	0.1	2,219
סה״כ אקווי חלופות 3-2			**4,973**
סה״כ אקווי חלופות 13-4			**4,967**

[15] כמפורט בפרק המצב התכנוני.
[16] השטחים הובאו בהתאם לתכנית המופקדת כמפורט בפרק המצב התכנוני (60 מ״ר * 62 יח״ד).
[17] בהתאם לפרוגרמת שהועברה מאת רמ״י כמפורט בפרק תיאור הנכס.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

10.3.1. ניתוח מגרשי מגורים ביישוב אשלים:

יום מכירה	גו"ח	מס' מגרש	תמורה ב-₪	שטח במ"ר	שטח אקוו'	שווי מ"ר אקוו'	ממוצע
23/11/2021	39838/30	247	₪ 360,000	500	356.5	₪ 1,010	**₪ 969**
23/09/2021	39838/37	252	₪ 350,000	500	356.5	₪ 982	
09/09/2021	39838/31	225	₪ 300,000	500	356.5	₪ 842	
29/07/2021	39838/16	232	₪ 350,000	500	356.5	₪ 982	
08/03/2021	39838/9	221	₪ 350,000	472.5	340.3	₪ 1,029	
28/12/2018	39838/22	229	₪ 330,000	500	356.5	₪ 926	**₪ 955**
06/12/2018	39838/36	244	₪ 300,000	500	356.5	₪ 842	
09/11/2018	39838/14	233	₪ 310,000	478.8	344.0	₪ 901	
18/03/2018	39838/144	326	₪ 352,500	500	356.5	₪ 989	
28/02/2018	39838/83	351	₪ 380,000	500	356.5	₪ 1,066	
04/02/2018	39838/39	251	₪ 335,000	500	356.5	₪ 940	
14/06/2017	39838/145	327	₪ 375,000	518.7	367.5	₪ 1,020	
20/03/2017	39838/6	223	₪ 340,000	500	356.5	₪ 954	
11/09/2016	39838/71	340	₪ 335,000	500	356.5	₪ 940	**₪ 891**
10/06/2016	39838/40	242	₪ 280,000	450.8	327.5	₪ 855	
20/03/2016	39838/73	339	₪ 349,000	500	356.5	₪ 979	
18/03/2016	39840/24	36	₪ 340,000	500	356.5	₪ 954	
20/12/2015	39838/92	319	₪ 315,000	500	356.5	₪ 884	
28/10/2015	39838/22	229	₪ 300,000	500	356.5	₪ 842	
16/08/2015	39838/29	256	₪ 280,000	500	356.5	₪ 785	
התאמה שנתית לשנת 2014 בשיעור 5% ביחס לשווי לשנת 2013							**₪ 803**
22/08/2013	39838/84	350	₪ 300,000	500	356.5	₪ 842	**₪ 764**
28/05/2013	39838/43	273	₪ 245,000	500	356.5	₪ 687	
התאמה שנתית לשנים 2011-2012 בשיעור 7.5% ביחס לשווי לשנת 2013							**₪ 711**

- שטח מבונה אקוו' חושב בהתאם לזכויות הבנייה בתכנית 31/101/02/10 כלהלן:

עיקרי (50%), עד 180 מ"ר - 1; 180 - 70 מ"ר - 0.7; ממ"ד - 0.9, חנייה - 0.35, מרתף (5%) - 0.3; יתרת שטחי שירות (15%) - 0.5; חצר (עד 500 מ"ר) - 0.25.

10.3.2. להלן מסקנת שווי מ"ר מבונה אקוו' בהתאם לממוצע ניתוח העסקות שלעיל, כלהלן:

מועד	2011-2012	2013	2014	2015-2016	2017-2019	2020-2022
שווי ממוצע	₪ 711	₪ 764	₪ 803	₪ 891	₪ 955	₪ 969
בהפחתת מע"מ	₪ 610	₪ 648	₪ 680	₪ 758	₪ 816	₪ 828
בהתאמה לאי סחירות (0.8)	**₪ 488**	**₪ 518**	**₪ 544**	**₪ 607**	**₪ 653**	**₪ 662**[18]

[18] מאחר ושווי הקרקע נקבע בהתאם לגישת ההשוואה העקיפה מדירות מגורים צ"ק, לפיה ניכר כי לא חלה ירידת מחירים בעקבות מגיפת הקורונה, לא ראיתי לנכון להביא בחשבון הפחתה/התאמה בגין השפעת המגיפה.

10.4. <u>תחשיב השומה</u>:

חלופה	מועד קובע	שטח אקווי במ"ר	שווי מ"ר אקווי מתואם	שווי מושא השומה במעוגל
1	06/11/2022	14,114	₪ 662	**₪ 9,348,573**
2	28/09/2022	4,973	₪ 662	**₪ 3,293,816**
3	28/09/2021		₪ 662	**₪ 3,293,816**
4	28/09/2020	4,967	₪ 662	**₪ 3,290,107**
5	28/09/2019		₪ 653	**₪ 3,242,248**
6	28/09/2018		₪ 653	**₪ 3,242,248**
7	28/09/2017		₪ 653	**₪ 3,242,248**
8	28/09/2016		₪ 607	**₪ 3,013,808**
9	28/09/2015		₪ 607	**₪ 3,013,808**
10	28/09/2014		₪ 544	**₪ 2,702,873**
11	28/09/2013		₪ 518	**₪ 2,574,165**
12	28/09/2012		₪ 488	**₪ 2,425,403**
13	28/09/2011		₪ 488	**₪ 2,425,403**

11. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 2 בגוש 39843, חלק ממגרש 1 לפי תכנית 309/03/20, מושב אשלים, מ.א רמת הנגב, נכון למועד הקובע כריק ופנוי ובבעלות מלאה, כולל פיתוח וללא מע"מ, כלהלן:

מועד קובע	שווי מושא השומה במעוגל
06/11/2022	**₪ 9,350,000**
28/09/2022	**₪ 3,290,000**
28/09/2021	**₪ 3,290,000**
28/09/2020	**₪ 3,290,000**
28/09/2019	**₪ 3,240,000**
28/09/2018	**₪ 3,240,000**
28/09/2017	**₪ 3,240,000**
28/09/2016	**₪ 3,010,000**
28/09/2015	**₪ 3,010,000**
28/09/2014	**₪ 2,700,000**
28/09/2013	**₪ 2,570,000**
28/09/2012	**₪ 2,430,000**
28/09/2011	**₪ 2,430,000**

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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ב ב ר כ ה,

רועי בן שאול
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק</u>:

מר שגיא צברי - ראש תחום בכיר שמאות, מרחב ירושלים.