תאריך עברי	:	י״ב ניסן תש״פ
תאריך לועזי	:	06/04/2020
מס׳ תיק רמ״י	:	10073459א
מספרינו (אופק)	:	38238
שכ״ט	:	25.28 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ אודליה מדר	מר חיים מסילתי	מר שאול גפני
צוות לקידום עסקות חקלאי	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
רמ״י – מרחב ירושלים	רח׳ בן ציון גליס 9, פתח תקווה	רח׳ חולדה הנביאה 6, כפר סבא
odeliam@land.gov.il	haim@mesilaty.com	gafnishaul@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלקות וגושים שונים[2] – קיבוץ גת

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 08.12.2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וללא פיתוח, לעשרה מבנים שנמצאו בשימוש שלא כדין, וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף, בהתאם לחלופות כדלקמן[3]:

חלופה	
1	אומדן שווי למטרת בית סיעודי- בית אבות בשטח של כ- 728 מ״ר, לכל שנת עבר החל מ – 03.04.2010 ועד היום.
2	אומדן שווי למטרת צרכנייה בשטח של כ- 250 מ״ר, לכל שנת עבר החל מ – 03.04.2010 ועד היום.
3	אומדן שווי למטרת פאב ״איצו״ בשטח של כ- 238 מ״ר וכן חצר ובסה״כ 500 מ״ר, לכל שנת עבר החל מ – 03.04.2010 ועד היום.
4	אומדן שווי למטרת משרד ״עיתים ופיננסים״ בשטח של כ- 40 מ״ר, לכל שנת עבר החל מ – 03.04.2010 ועד היום.
5	אומדן שווי למטרת מטבח קייטרינג ״גת רועים״ בשטח של כ- 1,500 מ״ר + חצר ובסה״כ 2,500 מ״ר, לכל שנת עבר החל מ – 03.04.2010 ועד 01.01.2014.
6	אומדן שווי למטרת הוסטל בשטח של כ- 350 מ״ר, לכל שנת עבר החל מ – 03.04.2010 ועד 01.01.2014.
7	אומדן שווי למטרת מחסן תרכיזי מיצים בסככה חקלאית בשטח של כ- 1,200 מ״ר, לכל שנת

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

[2] פרוט מלא בסעיף 2 לשומה.

[3] היכן שצוין בחלופות מטה ״עד היום״, הכוונה למועד הזמנת שומה ראשונה לשמאי רמ״י ולתאריך 09.04.2017.

	עבר החל מ – 01.01.2014 ועד היום.
8	אומדן שווי למטרת נגריית "קשת" בשטח של כ- 228 מ"ר + 17 מ"ר סככה, לכל שנת עבר החל מ – 03.04.2010 ועד 01.01.2014.
9	אומדן שווי למטרת מבנה לחוגי טניס בשטח של כ- 1,300 מ"ר, לכל שנת עבר החל מ – 03.04.2010 ועד 01.01.2014.
10	אומדן שווי למטרת מכון קוסמטיקה בשטח של כ- 50 מ"ר, לכל שנת עבר החל מ – 03.04.2010 ועד היום.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר חיים מסילתי ביום 13.08.2017 - **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות בנכס באמצעות 2 שומות של שמאי המקרקעין מר שאול גפני מיום 01.09.2019 - **להלן: "שמאי המשיגים".**

1.3. בתאריך 13.02.2020 התקיים דיון במשרדינו באגף שומת מקרקעין בירושלים בנוכחות שמאי הצדדים, מר שאול גפני, שמאי המשיגים ואתו ה"ה דב שרמן ושם טוב סרנגב, חברי קיבוץ. מצד המשיבה נכחו מר חיים מסילתי ומר שלומי כהן, שמאי מקרקעין. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים באותו היום, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 27.02.2020.

1.4. בתאריך 23.12.2019 התקבלו שני מיילים מאת שמאי המשיגים הכוללים מסמכים הנוגעים לבית האבות הסיעודי ומייל נוסף הנוגע לשימושים החורגים. המסמכים שהתקבלו לעניין בית האבות, כוללים בין היתר: אישור משרד הבריאות להגדלת מס' המיטות, חוזה מול "עמל מעבר ומעל בע"מ", דו"ח ביקורת ב"מוסד איתני גת בע"מ", ריכוז מאזני הבית הסיעודי, שומה מכרעת מקיבוץ דפנה והחלטות ועדת השגות בקיבוץ לוחמי הגטאות ובקיבוץ איילת השחר..

המסמכים שנשלחו לעניין השימושים החורגים, כוללים בין היתר: הסכם שימוש לטובת יקב, תשריט מחסן מיצים, שובר תשלום עבור השימושים החורגים, הסכם שכירות למחסן מיצים, תשריט למבנה מגורים של עובדים זרים, שומת רמ"י למבנה המשמש לפאב, הסכם שכירות לנגריה ותשריט מגרש טניס.

1.5. בתאריך 16.02.2020 העביר לידנו שמאי המשיבה מסמכי השלמה הכוללים דו"ח פיקוח משנת 2015 ותשריטי מדידה.

1.6. בתאריך 20.02.2020 העביר לידנו שמאי המשיגים חוזה חכירה של הקיבוץ.

1.7. הצדדים חלוקים בעניין:

- הנכסים והמועדים לחיוב.
- עסקות ונתוני השוואה.
- שווי הנכסים במועדים השונים.

2. זיהוי הנכס[4]:

גוש	חלקה	חלק בחלקה
34098	1	בחלק
	3	בחלק
	4-17	בשלמות
	27	בשלמות
34101	2-15	בשלמות
	17	בשלמות
34102	3-7	בשלמות
34103	3	בשלמות
	4	בחלק
	5-6	בשלמות
	8-9	בשלמות
34104	2	בשלמות
	3-5	בחלק
	6-8	בשלמות
34105	9	בשלמות
34106	16	בשלמות
34205	1	בשלמות
	2	בחלק

מהות הנכס : הנכס הנדון מהווה קרקע בשטח 8,030.347 מ״ר עליה בנויים עשרה מבנים.

כתובת : קיבוץ גת

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וללא פיתוח וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקבועים הינם כדלקמן:

עבור חלופות 1-4 : לכל שנת עבר החל מ- 03.04.2010 ועד 09.04.2017

עבור חלופות 5-9 : לכל שנת עבר החל מ- 03.04.2010 ועד 01.01.2014

עבור חלופה 10 : לכל שנת עבר החל מ- 03.04.2010 ועד 09.04.2017

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 12.03.2020 ע״י החתומה מטה בליווי מר דב שרמן, רכז המשק.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא שומה זו הינם חלקות קרקע שונות עליהם 10 מבנים בשימושים שונים בשטחי קיבוץ גת.

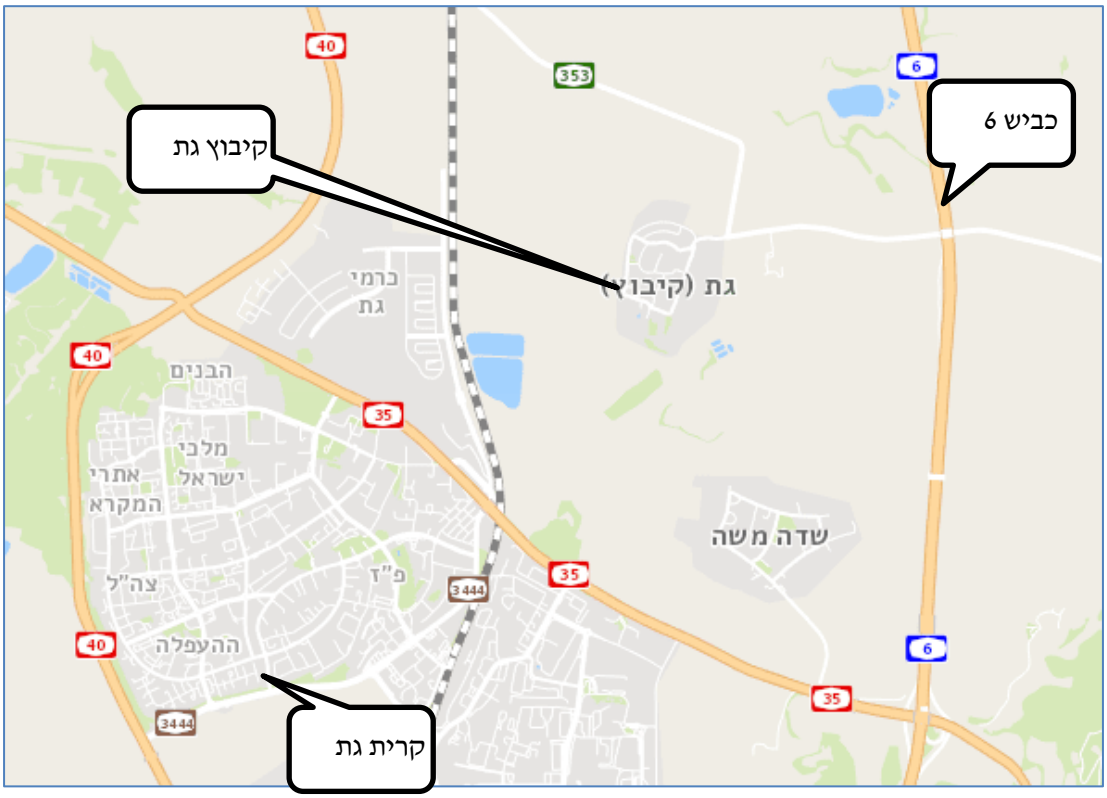
[4] גושים וחלקות בהתאם להזמנת השומה.

6.1. <u>הסביבה:</u>

קיבוץ גת הינו קיבוץ הממוקם צפונית מזרחית לקריית גת, בסמוך לכביש 40 ומערבית לכביש 6. הקיבוץ בתחום שיפוטה של המועצה האזורית יואב. הכניסה לקיבוץ דרך פניה לכביש מס' 353 מכביש מס' 4. סביבת הנכס מאופיינת בשטחי הקיבוץ הכוללים: בתי מגורים, סככות חקלאיות, מבני ציבור ושטחים ציבוריים.

הפיתוח הסביבתי תואם לקיבוץ וכולל בין היתר: כביש היקפי, שבילים להולכי רגל או רוכבי אופניים, תאורת רחוב ושטחים פתוחים.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>



6.2. הנכס[5]:

כאמור, הנכס הנישום מהווה חלקות קרקע שונות במרכז ובשולי קיבוץ גת בשימושים שונים.

להלן טבלה מסכמת, לצורך גביית דמי שימוש ולעניין סוג השימוש, השטח המוערך בהתבסס על שומת המשיבה ובהתאם להזמנת השומה:

מס' חלופה	שימוש	שטח במ"ר (מוערך)	שטח חצר מיוחסת, במ"ר	שטח סככה במ"ר
1	בית סיעודי	728.75		
2	צרכניה	246.86		
3	פאב "איצ'ו"	238.87	261.1	
4	משרד "עיתים ופיננסים"	38.10		
5	קייטרינג "גת רועים"	1,491.51	1,008.49	
6	הוסטל	376.20		
7	מחסן תרכיזי מיצים בסככה חקלאית	1,148.00		60
8	נגריית "קשת"	228.73		17.10
9	מבנה לחוגי טניס	1,377.00		
10	מכון לקוסמטיקה	40.40		

1. בית סיעודי[6]:

שטחו של הבית הסיעודי 728.75 מ"ר וממוקם על גבי חלק מחלקות 5 ו-6 בגוש 34101. הבית הסיעודי הינו בנין ותיק חד קומתי במרכז הקיבוץ אשר כולל חדרי אשפוז, חצר, חדר אוכל ומשרד הנהלה.

2. צרכנייה[7]:

הצרכנייה ממוקמת על גבי חלק מחלקה 5 בגוש 34101 ושטחה 246.86 מ"ר, נמצאת בחלקו המערבי של המבנה בו ממוקם הפאב. הצרכנייה פועלת במבנה חד קומתי ותיק.

3. פאב איצ'ו[8]:

הפאב ממוקם ממזרח לצרכנייה, באותו המבנה. על גבי חלק מחלקה 5 בגוש 34101 ושטחו 238.87 מ"ר בנוסף לפאב חצר בשטח 262 מ"ר[9]. ביום הביקור בנכס, המבנה מוזנח ואינו פעיל.

4. משרד "עיתים ופיננסים" כיום מהווה משרד תכנון "רובי"[10]:

המשרד במרכז הקיבוץ וצמוד למבנה הספריה. הנכס ממוקם על גבי חלק מחלקות 5 ו- 6 בגוש 34101 ושטחו 38.1 מ"ר. ביום הביקור בנכס, המבנה פעיל וניכר כי עבר שיפוץ, ממוקם מעל מפלס הרחוב והגישה אליו דרך גרם מדרגות.

---

[5] הגושים והחלקות שצוינו בסעיף 2 להכרעה זו הינם בהתאם לשומת המשיבה ונכונים למועד עריכתה. נכון למועד כתיבת הכרעה זו, הגושים והחלקות השתנו.

[6] בהתאם למפת מדידה שהועברה לעיוני מיום 05.01.2017.

[7] בהתאם למפת מדידה שהועברה לעיוני מיום 05.01.2016.

[8] בהתאם למפת מדידה שהועברה לעיוני מיום 05.01.2016.

[9] שטח החצר בהתאם להזמנת השומה.

[10] בהתאם למפת מדידה שהועברה לעיוני מיום 24.07.2016.

5. **<u>מטבח קייטרינג "גת רועים"</u>**[11]:

הנכס מהווה מבנה חד קומתי ותיק שאינו פעיל (בעת הביקור בנכס). בהתאם למפת המדידה הנכס מחולק למטבח בשטח 498.39 מ"ר וחדר אוכל בשטח 993.12 מ"ר הנכס ממוקם על גבי חלק מחלקות 5 ו- 6 בגוש 34101.

6. **<u>הוסטל "בית אקשטיין"</u>**[12]:

ההוסטל ממוקם בשולי הקיבוץ על גבי חלק מחלקה 14 בגוש 34101. הנכס כולל קומת קרקע וקומה א' וכיום משמש את בני הנוער בקיבוץ למקום מפגש. ההוסטל ממוקם בסמוך למתקני ספורט ולבית הספר. בעבר שימש מעין פנימייה לנוער וכולל חדרים קטנים, חדר אוכל וגינה רחבת ידיים. שטח קומת הקרקע 244 מ"ר ושטח קומה א' 132.2 מ"ר.

7. **<u>מחסן תרכיזי מיצים</u>**[13]:

נכס זה ממוקם מזרחית לבתי המגורים ולכביש ההיקפי בקיבוץ. הנכס בשטח 1,148 מ"ר + מחסן בשטח 60 מ"ר. הנכס מהווה לול לשעבר אשר הוסב למחסן על ידי דפנות צדדיות, ריצוף בטון ושער כניסה. המחסן ממוקם על גבי חלק מחלקה 2 בגוש 34104 וחלק מחלקות 14 ו- 21 בגוש 34101. כיום הנכס אינו פעיל.

8. **<u>נגריית קשת</u>**[14]:

נכס זה ממוקם בסמוך לכניסה לקיבוץ. הנכס ממוקם על גבי חלק מחלקה 19 בגוש 34101 ושטחו 228.73 מ"ר + סככה בשטח 17.1 מ"ר. המבנה ותיק ובנוי בקומת קרקע בלבד.

9. **<u>מבנה לחוגי טניס</u>**[15]:

נכס זה מהווה שני מגרשי טניס בשטח 1,377 מ"ר וממוקם על גבי חלק מחלקה 7 בגוש 34101. הנכס כולל תאורה, רשתות וגידור.

10. **<u>מכון לקוסמטיקה (היום משרד עו"ד הדס שחק)</u>**[16]:

נכס זה מהווה משרד בפינת מבנה ותיק חד קומתי המאופיין בקיבוצים. שטחו 40.4 מ"ר וממוקם על גבי חלק מחלקה 5 בגוש 34101.

להלן תמונות נבחרות מיום הביקור:

[11] בהתאם למפת מדידה מיום 05.01.2017.

[12] בהתאם למפת מדידה שהועברה לעיוני מיום 24.07.2016.

[13] בהתאם למפת מדידה שהועברה לעיוני מיום 05.01.2017.

[14] בהתאם למפת מדידה שהועברה לעיוני מיום 05.01.2017.

[15] בהתאם למפת מדידה שהועברה לעיוני מיום 24.07.2016.

[16] בהתאם למפת מדידה שהועברה לעיוני מיום 24.07.2016.













7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

הנכסים הנישומים ממוקמים על מספר רב של גושים וחלקות. המצב המשפטי אינו רלוונטי למטרת השומה והיא נערכה תחת ההנחה כי הבעלות הינה של מדינת ישראל.

8. מצב תכנוני:

להלן התכנית העיקרית החלה בתחום הנכס הנישום[17] בהתאם לאתר רשות מקרקעי ישראל :

שם התכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	מס' ילקוט פרסומים (י.פ)
9/113/03/6	06.06.2013	6605

על הנכס חלות תכניות נוספות אשר לדעתנו אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השומה.

- **תכנית 9/113/06/6** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6605 מיום 06.06.2013.

  <u>תכנית מפורטת לקיבוץ גת, מבין מטרות התכנית:</u>

  א. תכנון והסדרה של שכונות מגורים קיימות והקמה של שכונות חדשות.

  ב. שינוי ייעודי קרקע.

[17] הערכה הינה בהתאם לשימוש בפועל בהתאם להזמנת השומה, המצב התכנוני אינו רלוונטי ומוצג כרקע בלבד.

ג. ייעוד שטח ל"מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים" הכולל שימושים לצורכי האגודה, שאינם ברי הפקעה.

ד. קביעת הוראות, תכליות, שימושים ועוד.

בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, הנכס נשוא השומה מיועד ל"מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים" וידוע כמגרשים 860-859. באזור זה יותרו השימושים הבאים:

- מבנים המיועדים לשרות אוכלוסיית הישוב ובהם: שירותי קהילה כגון: "כולבו" ו"מרכולית", הסעדה, בריאות, סיעוד, מועדונים, משרדים, שירותי תחזוקה ואספקה, מקלטים, חדרי בטחון ומחסנים. שימושים מסחריים יוגבלו למנת שטח בניה שלא תעלה על 1,000 מ"ר במניין כולל של סה"כ שטחי מסחר בכל התכנית.
- זכויות הבניה בהתאם ליעוד:

סה"כ שטח עיקרי - 25% (15% מעל הכניסה הקובעת, 10% מתחת לכניסה הקובעת).

סה"כ שטח שרות - 15% (5% מעל הכניסה הקובעת, 5% מתחת לכניסה הקובעת ו-5% לקומה א').

תכסית השטח - 20%.

מס' קומות – 2 קומות + מרתף.

- **תכנית רישוי:**

לא הוצגו בפנינו היתר בנייה או תכנית בקשה להיתר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון ללא מע"מ וללא פיתוח בהתאם לשומות הצדדים[18]:

	מועד קובע	בית סיעודי	צרכניה	פאב "איצ'ו"	משרד "עיתים ופיננסים"	קייטרינג "גת רועים"	הוסטל	מחסן תרכיזי מיצים בסככה חקלאית	נגריית "קשת"	מבנה לחוגי טניס	מכון לקוסמטיקה
שמאי המשיבה	2010	₪ 989,781	₪ 1,110,870	₪ 1,074,915	₪ 106,680	₪ 7,274,295	₪ 1,633,410	₪ 422,800	₪ 80,953	₪ 975,949	₪ 181,800
	2011	₪ 1,009,577	₪ 1,110,870	₪ 1,074,915	₪ 106,680	₪ 7,274,295	₪ 1,633,410	₪ 422,800	₪ 80,953	₪ 975,949	₪ 181,800
	2012	₪ 1,029,768	₪ 1,110,870	₪ 1,074,915	₪ 106,680	₪ 7,274,295	₪ 1,633,410	₪ 422,800	₪ 80,953	₪ 975,949	₪ 181,800
	2013	₪ 1,050,364	₪ 1,110,870	₪ 1,074,915	₪ 106,680	₪ 7,274,295	₪ 1,633,410	₪ 422,800	₪ 80,953	₪ 975,949	₪ 181,800
	2014	₪ 1,724,708	₪ 1,110,870	₪ 1,074,915	₪ 106,680	₪ 7,274,295	₪ 1,633,410	₪ 422,800	₪ 80,953	₪ 975,949	₪ 181,800
	2015	₪ 1,749,000	₪ 1,110,870	₪ 1,074,915	₪ 106,680						
	2016	₪ 1,903,448	₪ 1,110,870	₪ 1,074,915	₪ 106,680						
	2017	₪ 1,941,517	₪ 1,110,870	₪ 1,074,915	₪ 106,680						
שמאי המשיגים	2010	-₪ 799,187.3		₪ 268,830						₪ 77,700	
	2011	-₪ 777,653.5		₪ 274,340						₪ 79,286	
	2012	-₪ 775,641.3		₪ 279,850				₪ 349,000		₪ 80,904	
	2013	-₪ 773,129.6		₪ 285,360				₪ 356,796		₪ 82,555	
	2014	₪ 392,345.0		₪ 290,870				₪ 363,932		₪ 84,240	
	2015	₪ 427,001.6		₪ 296,960							
	2016	₪ 463,048.8		₪ 302,760							
	2017	₪ 500,532.5		₪ 308,850							

[18] שמאי המשיגים ציין בשומתו מועדים נוספים לחלק מהשימושים ואף ציין שימוש נוסף למגורים זמניים לעובדים זרים, שאינו מופיע בשומת המשיבה. כמו כן, מוצגים הסכומים בשומת המשיבה ללא רווח יזמי (לאחר שהתקבלה הבהרה מאת מזמינת השומה).

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס[19]:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה במציאת שווי מ״ר מסחר, תעשיה ומשרדים. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:
- 6 נתוני ההשוואה למסחר מקרית גת.
- 7 נתוני השוואה לתעשייה מאזור התעשייה קרית גת.
- 7 נתוני השוואה למשרדים מקרית גת ונתון אחד מקרית מלאכי.
- נתוני ההשוואה למסחר מבוססים על עסקות ליחידות מסחריות בין השנים 2010-2016, מממוצע שווי מ״ר בנוי הופחתה יזמות שחוקה בשיעור 10% ועלויות בניה בשיעור 4,000 ₪/מ״ר. בניכוי הוצאות פיתוח והתאמות, מתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר בין השנים 2010-2017 על סך **4,500 ₪/מ״ר.**
- נתוני ההשוואה לתעשייה מבוססים על עסקות למגרשי תעשיה בין השנים 2011-2014. בניכוי הוצאות פיתוח והתאמות, מתקבל שווי מ״ר מבונה לתעשייה בין השנים 2010-2017 על סך **350 ₪/מ״ר.**
- נתוני ההשוואה למשרדים מבוססים על עסקות למשרדים בין השנים 2011-2016, מממוצע שווי מ״ר בנוי הופחתה יזמות שחוקה בשיעור 8%, ועלויות בניה בשיעור 3,000 ₪/מ״ר. בניכוי הוצאות פיתוח והתאמות, מתקבל שווי מ״ר מבונה למשרדים בין השנים 2010-2017 על סך **2,800 ₪/מ״ר.**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הרווח היזמי שהובא בחשבון בתחשיב בית האבות הינו 20% לשטח הקרקע בלבד.
- הרווח היזמי שהובא לשימושי מסחר ותעשיה (חלופות 10-2) לפי פרק יח׳ לקווים המנחים הינו 14% לשטח הקרקע בלבד.
- מעיון בנתוני ההשוואה, הניח השמאי כי אין השתנות מחירים משמעותית בין השנים 2010-2017.
- לכל נתוני ההשוואה הובא מקדם התאמה לסביבה בשיעור 10%.
- לנתוני ההשוואה למסחר ותעשיה, הובא מקדם התאמה לגודל בשיעור 15%.
- הובאו עלויות פיתוח בהתבסס על תוצאות מכרז רמ״י בסביבת הנכס הנדון.

[19] ליתר פרוט, ראה עמודים 30-23 בשומת המשיבה.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>הערה</u>: בהתאם להבהרה שהתקבלה ממזמינת השומה, השווי בכל החלופות יהיה ללא רווח יזמי.

<u>חלופה 1- בית אבות</u>

מרכזי רמ"י לבית אבות											
תאריך	גו"ח	כת ובת	מס' יח"ד מוגן	תב"ע	שטח עיקרי	מחיר זכיה	הוצ' פיתוח	שווי מ"ר מבונה עיקרי כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה עיקרי ללא פיתוח	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם עיקרי ללא פיתוח
31.07.2013	5713/101	רחובות	150	רח/במ/11	9,075	₪ 21,800,000	₪ 1,373,000	₪ 2,553	₪ 2,402	0.6	₪ 1,441
30.03.2014	5478/29	רחובות	120	רח/במ/12	3,600	₪ 14,200,000	₪ 5,003,322	₪ 5,334	₪ 3,944	0.6	₪ 2,367
07.06.2015	5478/29	רחובות	120	רח/במ/12	3,600	₪ 14,400,000	₪ 5,036,695	₪ 5,399	₪ 4,000	0.6	₪ 2,400
20.03.2016	3831/46,94	באר יעקב	74	מק/1491	1,072	₪ 5,599,990	₪ 190,658	₪ 5,402	₪ 5,224	0.5	₪ 2,612

שווי חלופה מס' 1 - בית אבות					
שנה	שווי מ"ר מבונה מתואם עיקרי <u>לא</u> כולל פיתוח	ש טחבנוי עפ"י תשריט מדידה ממודד מוסמך (מיום 05.01.2017	שווי הזכויות <u>ללא</u> רווח יזמי <u>וללא</u> פיתוח	רווח יזם לכל שנה (בהתבסס על שומה מכרעת)	שווי הזכויות כולל רווח יזם לכל שנה
2010	₪ 1,358	728.75	₪ 989,781	20%	₪ 1,187,737
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2010 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,190,000
2011	₪ 1,385	728.75	₪ 1,009,577	20%	₪ 1,211,492
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2011 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,210,000
2012	₪ 1,413	728.75	₪ 1,029,768	20%	₪ 1,235,722
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2012 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,240,000
2013	₪ 1,441	728.75	₪ 1,050,364	20%	₪ 1,260,436
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2013 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,260,000
2014	₪ 2,367	728.75	₪ 1,724,708	20%	₪ 2,069,650
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2014 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 2,070,000
2015	₪ 2,400	728.75	₪ 1,749,000	20%	₪ 2,098,800
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2015 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 2,100,000
2016	₪ 2,612	728.75	₪ 1,903,448	20%	₪ 2,284,138
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2016 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 2,280,000
2017	₪ 2,664	728.75	₪ 1,941,517	20%	₪ 2,329,820
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2017 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 2,330,000

<u>חלופה 2- צרכניה</u>

שווי חלופה מס' 2 - צרכניה	
שווי מ"ר מבונה אקו למסחר ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 4,500
שטח הנכס במ"ר (עפ"י מודד מוסמך)	246.86
מקדם אקו	1
סה"כ שטח אקו במ"ר	246.86

שנה	שווי מ"ר מבונה מתואם אקו' <u>ללא</u> <u>מע"מ</u> <u>ו</u>כולל פיתוח בין השנים 2010-2017	שטח בנוי אקו'	שווי הזכויות <u>ללא</u> רווח יזם <u>וללא</u> פיתוח	רווח יזם לכל שנה (בהתבסס על קו מנחה פרק י"ח)	שווי הזכויות <u>כולל</u> רווח יזם ולא כולל מע"מ ופיתוח
2010	₪ 4,500	246.86	₪ 1,110,870	14.00%	₪ 1,266,392
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2010 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,270,000
2011	₪ 4,500	246.86	₪ 1,110,870	14.00%	₪ 1,266,392
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2011 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,270,000
2012	₪ 4,500	246.86	₪ 1,110,870	14.00%	₪ 1,266,392
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2012 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,270,000
2013	₪ 4,500	246.86	₪ 1,110,870	14.00%	₪ 1,266,392
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2013 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,270,000
2014	₪ 4,500	246.86	₪ 1,110,870	14.00%	₪ 1,266,392
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2014 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,270,000
2015	₪ 4,500	246.86	₪ 1,110,870	14.00%	₪ 1,266,392
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2015 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,270,000
2016	₪ 4,500	246.86	₪ 1,110,870	14.00%	₪ 1,266,392
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2016 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,270,000
2017	₪ 4,500	246.86	₪ 1,110,870	14.00%	₪ 1,266,392
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2017 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,270,000

חלופה 3- פאב "איציו"

שווי חלופה מס' 3 - פאב "איצו"	
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר	₪ 4,500
שטח הנכס במ"ר (עפ"י מודד מוסמך)	238.87
מקדם אקו'	1
סה"כ שטח אקו' במ"ר	238.87

שנה	שווי מ"ר מבונה מתואם אקו' ללא מע"מ ולא כולל פיתוח	שטח בנוי אקו'	שווי הזכויות ללא רווחיזם וללא פיתוח	רווחיזם לכל שנה (בהתבסס על קו מנחה פרק י"ח)	שווי הזכויות כולל רווחיזם ולא כולל מע"מ ופיתוח
2010	₪ 4,500	238.87	₪ 1,074,915	14.00%	₪ 1,225,403
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2010 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,230,000
2011	₪ 4,500	238.87	₪ 1,074,915	14.00%	₪ 1,225,403
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2011 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,230,000
2012	₪ 4,500	238.87	₪ 1,074,915	14.00%	₪ 1,225,403
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2012 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,230,000
2013	₪ 4,500	238.87	₪ 1,074,915	14.00%	₪ 1,225,403
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2013 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,230,000
2014	₪ 4,500	238.87	₪ 1,074,915	14.00%	₪ 1,225,403
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2014 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,230,000
2015	₪ 4,500	238.87	₪ 1,074,915	14.00%	₪ 1,225,403
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2015 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,230,000
2016	₪ 4,500	238.87	₪ 1,074,915	14.00%	₪ 1,225,403
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2016 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,230,000
2017	₪ 4,500	238.87	₪ 1,074,915	14.00%	₪ 1,225,403
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2017 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,230,000

חלופה 4- משרד "עיתים ופיננסים"

שווי חלופה מס' 4 - משרד "עיתים ופיננסים"	
שווי מ"ר מבונה אקו' למשרדים מתואם לנכס הנדון	₪ 2,800
שטח הנכס במ"ר (עפ"י מודד מוסמך)	38.1
מקדם אקו'	1
סה"כ שטח אקו' במ"ר	38.1

שנה	שווי מ"ר מבונה מתואם אקו' ללא מע"מ וללא כוללפיתוח	שטחבנוי אקו'	שווי הזכויות ללא רווחיזם וללא פיתוח	רווחיזם לכל שנה (בהתבססעל קו מנחה פרק י"ח)	שווי הזכויות כולל רווחיזם ולא כולל מע"מ ופיתוח
2010	₪ 2,800	38.1	₪ 106,680	14.00%	₪ 121,615
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2010 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 120,000
2011	₪ 2,800	38.1	₪ 106,680	14.00%	₪ 121,615
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2011 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 120,000
2012	₪ 2,800	38.1	₪ 106,680	14.00%	₪ 121,615
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2012 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 120,000
2013	₪ 2,800	38.1	₪ 106,680	14.00%	₪ 121,615
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2013 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 120,000
2014	₪ 2,800	38.1	₪ 106,680	14.00%	₪ 121,615
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2014 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 120,000
2015	₪ 2,800	38.1	₪ 106,680	14.00%	₪ 121,615
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2015 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 120,000
2016	₪ 2,800	38.1	₪ 106,680	14.00%	₪ 121,615
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2016 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 120,000
2017	₪ 2,800	38.1	₪ 106,680	14.00%	₪ 121,615
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2017 כולל רווחיזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 120,000

חלופה 5- מטבח קייטרינג "גת רועים"

שווי חלופה מס' 5 - "גת רועים" מטבח קייטרינג	
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר בין השנים 2010-2017	₪ 4,500
שטח הנכס במ"ר (עפ"י מודד מוסמך)	1,491.51
שטח חצר במ"ר (עפ"י מודד מוסמך)	2,500.00
מקדם אקו' קומת קרקע	1
מקדם אקו' חצר	0.05
סה"כ שטח אקו' במ"ר	1,616.51

שנה	שווי מ"ר מבונה מתואם אקו' ללא מע"מ ולא כולל פיתוח	שטח בנוי אקו'	שווי הזכויות ללא רווח יזם וללא פיתוח	רווח יזם לכל שנה (בהתבסס על קו מנחה פרק י"ח)	שווי הזכויות כולל רווח יזם ולא כולל מע"מ ופיתוח
2010	₪ 4,500	1,616.51	₪ 7,274,295	14.00%	₪ 8,292,696
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2010 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 8,290,000
2011	₪ 4,500	1,616.51	₪ 7,274,295	14.00%	₪ 8,292,696
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2011 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 8,290,000
2012	₪ 4,500	1,616.51	₪ 7,274,295	14.00%	₪ 8,292,696
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2012 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 8,290,000
2013	₪ 4,500	1,616.51	₪ 7,274,295	14.00%	₪ 8,292,696
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2013 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 8,290,000
2014	₪ 4,500	1,616.51	₪ 7,274,295	14.00%	₪ 8,292,696
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2014 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 8,290,000

חלופה 6- הוסטל "בית אקשטיין"

שווי חלופה מס' 6 - הוסטל "בית אקשטיין"	
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר	₪ 4,500
שטח קומת קרקע במ"ר (עפ"י מודד מוסמך)	244.00
שטח קומה א' במ"ר (עפ"י מודד מוסמך)	132.20
מקדם אקו' קומת קרקע	1
מקדם אקו' קומה א'	0.9
סה"כ שטח אקו' במ"ר	362.98

שנה	שווי מ"ר מבונה מתואם אקו' ללא מע"מ ולא כולל פיתוח	שטח בנוי אקו'	שווי הזכויות ללא רווח יזם וללא פיתוח	רווח יזם לכל שנה (בהתבסס על קו מנחה פרק י"ח)	שווי הזכויות כולל רווח יזם ולא כולל מע"מ ופיתוח
2010	₪ 4,500	362.98	₪ 1,633,410	14.00%	₪ 1,862,087
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2010 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,860,000
2011	₪ 4,500	362.98	₪ 1,633,410	14.00%	₪ 1,862,087
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2011 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,860,000
2012	₪ 4,500	362.98	₪ 1,633,410	14.00%	₪ 1,862,087
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2012 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,860,000
2013	₪ 4,500	362.98	₪ 1,633,410	14.00%	₪ 1,862,087
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2013 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,860,000
2014	₪ 4,500	362.98	₪ 1,633,410	14.00%	₪ 1,862,087
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2014 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,860,000

חלופה 7- מחסן תרכיזי מיצים

שווי חלופה מס' 7 - מחסן תרכיזי מיצים	
שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה ללא פיתוח ובהתאמה לנכס	350 ₪
שטח מחסן במ"ר (עפ"י מודד מוסמך)	60.00
שטח הסככה במ"ר (עפ"י מודד מוסמך)	1,148.00
מקדם אקו' קומת קרקע	1
סה"כ שטח אקו' במ"ר	1,208.00

שנה	שווי מ"ר מבונה מתואם אקו' ללא מע"מ ולא כולל פיתוח	שטח בנוי אקו'	שווי הזכויות ללא רווח יזם וללא פיתוח	רווח יזם לכל שנה (בהתבסס על קו מנחה פרק"ח)	שווי הזכויות כולל רווח יזם ולא כולל מע"מ ופיתוח
2010	350 ₪	1,208.00	422,800 ₪	14.00%	481,992 ₪
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2010 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					480,000 ₪
2011	350 ₪	1,208.00	422,800 ₪	14.00%	481,992 ₪
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2011 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					480,000 ₪
2012	350 ₪	1,208.00	422,800 ₪	14.00%	481,992 ₪
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2012 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					480,000 ₪
2013	350 ₪	1,208.00	422,800 ₪	14.00%	481,992 ₪
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2013 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					480,000 ₪
2014	350 ₪	1,208.00	422,800 ₪	14.00%	481,992 ₪
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2014 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					480,000 ₪

חלופה 8- נגריית "קשת"

שווי חלופה מס' 8 - נגריית "קשת"	
שווי מ"ר מבונה אקו' לתעשיה ללא פיתוח ובהתאמה לנכס	350 ₪
שטח הנגריה במ"ר (עפ"י מודד מוסמך)	228.73
שטח הסככה במ"ר (עפ"י מודד מוסמך)	17.10
מקדם אקו' לנגריה	1
מקדם אקו' לסככה	0.15
סה"כ שטח אקו' במ"ר	231.30

שנה	שווי מ"ר מבונה מתואם אקו' ללא מע"מ ולא כולל פיתוח	שטח בנוי אקו'	שווי הזכויות ללא רווח יזם וללא פיתוח	רווח יזם לכל שנה (בהתבסס על קו מנחה פרק"ח)	שווי הזכויות כולל רווח יזם ולא כולל מע"מ ופיתוח
2010	350 ₪	231.30	80,953 ₪	14.00%	92,287 ₪
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2010 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					90,000 ₪
2011	350 ₪	231.30	80,953 ₪	14.00%	92,287 ₪
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2011 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					90,000 ₪
2012	350 ₪	231.30	80,953 ₪	14.00%	92,287 ₪
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2012 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					90,000 ₪
2013	350 ₪	231.30	80,953 ₪	14.00%	92,287 ₪
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2013 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					90,000 ₪
2014	350 ₪	231.30	80,953 ₪	14.00%	92,287 ₪
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2014 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					90,000 ₪

חלופה 9- מבנה לחוגי טניס

שווי חלופה מס' 9 - מבנה לחוגי טניס	
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר	₪ 4,500
שטח המבנה במ"ר (עפ"י מודד מוסמך)	1,377.00
מקדם אקו' (בשדומה בשימוש כחצר)	0.15
מקדם בגין פוטנציאל שימושים	1.05
סה"כ שטח אקו' במ"ר	216.88

שנה	שווי מ"ר מבונה מתואם אקו' ללא מע"מ ולא כולל פיתוח	שטח בנוי אקו'	שווי הזכויות ללא רווח יזם וללא פיתוח	רווח יזם לכל שנה (בהתבסס על קו מנחה פרק י"ח)	שווי הזכויות כולל רווח יזם ולא כולל מע"מ ופיתוח
2010	₪ 4,500	216.88	₪ 975,949	14.00%	₪ 1,112,582
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2010 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,110,000
2011	₪ 4,500	216.88	₪ 975,949	14.00%	₪ 1,112,582
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2011 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,110,000
2012	₪ 4,500	216.88	₪ 975,949	14.00%	₪ 1,112,582
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2012 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,110,000
2013	₪ 4,500	216.88	₪ 975,949	14.00%	₪ 1,112,582
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2013 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,110,000
2014	₪ 4,500	216.88	₪ 975,949	14.00%	₪ 1,112,582
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2014 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 1,110,000

חלופה 10- מכון לקוסמטיקה

שווי חלופה מס' 10 - מכון לקוסמטיקה	
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר	₪ 4,500
שטח הנכס במ"ר (עפ"י מודד מוסמך)	40.4
מקדם אקו'	1
סה"כ שטח אקו' במ"ר	40.4

שנה	שווי מ"ר מבונה מתואם אקו' ללא מע"מ ולא כולל פיתוח	שטח בנוי אקו'	שווי הזכויות ללא רווח יזם וללא פיתוח	רווח יזם לכל שנה (בהתבסס על קו מנחה פרק י"ח)	שווי הזכויות כולל רווח יזם ולא כולל מע"מ ופיתוח
2010	₪ 4,500	40.4	₪ 181,800	14.00%	₪ 207,252
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2010 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 210,000
2011	₪ 4,500	40.4	₪ 181,800	14.00%	₪ 207,252
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2011 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 210,000
2012	₪ 4,500	40.4	₪ 181,800	14.00%	₪ 207,252
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2012 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 210,000
2013	₪ 4,500	40.4	₪ 181,800	14.00%	₪ 207,252
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2013 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 210,000
2014	₪ 4,500	40.4	₪ 181,800	14.00%	₪ 207,252
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2014 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 210,000
2015	₪ 4,500	40.4	₪ 181,800	14.00%	₪ 207,252
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2015 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 210,000
2016	₪ 4,500	40.4	₪ 181,800	14.00%	₪ 207,252
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2016 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 210,000
2017	₪ 4,500	40.4	₪ 181,800	14.00%	₪ 207,252
סה"כ שווי זכות הבעלות בקרקע לשנת 2017 כולל רווח יזמי וללא פיתוח (במעוגל)					₪ 210,000

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים[20]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- שמאי המשיגים הציג 2 שומות, שומה אחת המתייחסת לאומדן שווי הקרקע לבית אבות סיעודי ושומה נוספת עבור הערכת שווי הקרקע לשימושים חורגים.[21]
- לצורך קביעת ערכי הבסיס לבית אבות הסתמך שמאי המשיגים על גישת דמי היוון עבור דמי שכירות עבור מיטת אשפוז.
- לצורך קביעת ערכי הבסיס לשימושים הנוספים (מחסן למיצים ופאב) הסתמך שמאי המשיגים על גישת היוון דמי השכירות למ״ר לחודש תוך חילוץ מרכיב הקרקע.
- לצורך קביעת ערכי הבסיס לשימוש לנופש וספורט – מגרש טניס, הובאו נתוני השוואה מקרקע למגורים תוך מתן מקדמי התאמה.
- הובאו נתוני דמ״ש למיטה מבתי אבות סיעודיים בין השנים 2010-2013, הובאו פסיקות של ועדת השגות בקיבוץ איילת השחר ובקיבוץ לוחמי הגטאות, נתונים שנמצאו באינטרנט, קו מנחה למקבצי דיור ונתונים שדווחו ע״י חברת ״סינופסיס״.
- בשקלול הנתונים לבית אבות, עולה כי דמ״ש ממוצעים למיטת אשפוז הינם **1,700** ₪.
- בהערכת שווי הקרקע עבור מחסן מיצים הובאו נתוני דמ״ש מ-4 ממבנים שונים בקיבוץ (מחסן, נגריה, יקב ומפעל גניר). בהיוון בשיעור 9% ובניכוי יזמות (10%), עלויות בניה (1,000 ₪/מ״ר) ובהפחתת עלויות פיתוח (312.5 ₪/מ״ר), התקבל שווי מ״ר מבונה ללא פיתוח ומע״מ על סך 233 ₪. על בסיס הניתוח של שמאי המשיבה ערך שמאי המשיגים ממוצע וקיבל שווי מ״ר ממובנה ממוצע ללא מע״מ וללא פיתוח על סך **291.50** ₪.
- בהערכת שווי הקרקע לפאב, הובאו בחשבון נתוני דמ״ש מ-4 מרכזים מסחריים בסביבה הקרובה. בהיוון בשיעור 9% ובניכוי יזמות (15%), עלויות בניה (5,000 ₪/מ״ר) ובהפחתת עלויות פיתוח (700 ₪/מ״ר), התאמה למיקום (75%) וגודל (85%) התקבל שווי מ״ר מבונה ללא פיתוח ומע״מ בסך 1,244 ₪. בנוסף הובאו 2 נתוני מכר משנים 2011-2012 ליחידות מסחריות במרכז שכונתי שדרות גת בקרית גת, בניכוי יזמות (15%), עלויות הקמה (2,500 ₪/מ״ר) והתאמות למיקום (75%) וגודל (85%) התקבל שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ וללא פיתוח בסך 687 ₪. מממוצע נתוני ההשוואה, מתקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע לשנת 2012 על סך **965** ₪ ללא מע״מ וללא פיתוח.
- בהערכת שווי קרקע לנופש וספורט – מגרשי טניס, הובאו נתונים ממכרזים בקרית גת, מהם הסיק השמאי כי שווי קרקע לדונם מגורים בבעלות מלאה הינה 400,000 ₪. בהתאמות לנכס הנישום, מתקבל שווי לדונם על סך **64,800** ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- בהערכת בית האבות הסיעודי, הובא בחשבון כי משנת 2003 ועד שנת 2013 ישנן 20 מיטות ומשנת 2014 ועד 2018, 26 מיטות.
- תחשיב אומדן הקרקע לבית הסיעודי חושב ע״י הכפלת מס׳ המיטות בדמ״ש למיטת אשפוז, הובא בתחשיב שיעור היוון של 9%, יזמות בשיעור 15% ועלות בניה עד 2014 – 6,000 ₪ ולאחר מכן – 7,000 ₪.

- השתנות דמ"ש בסיסי לאורך השנים – 2% לשנה.

- בהערכת שווי קרקע למגרש טניס הובאו התאמות לסחירות ממגורים בשיעור 30%, התאמה לפעילות עונתית בשיעור 60% והתאמה לגודל בשיעור 90%.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>שווי קרקע לבית אבות:</u>

שנה	מספר מ"טות	דמ' שכירות חודשי למ"ט	דמ' שכירות שנתי למ"ט	שיעור הון	סה"כ שווי בניכוי יזמות - 15%	עלות הקמה משתנה לשנים	שווי קרקע
2,003	20	1,162.8	13,954.0	9.0%	2,635,759.7	3,568,974.0	-933,214.3
2,004	20	1,192.7	14,311.8	9.0%	2,703,343.3	3,641,810.2	-938,466.9
2,005	20	1,223.2	14,678.8	9.0%	2,772,659.8	3,716,132.9	-943,473.1
2,006	20	1,254.6	15,055.2	9.0%	2,843,753.6	3,791,972.3	-948,218.7
2,007	20	1,286.8	15,441.2	9.0%	2,916,670.4	3,869,359.5	-952,689.1
2,008	20	1,319.8	15,837.1	8.5%	3,167,424.9	3,948,326.0	-780,901.2
2,009	20	1,353.6	16,243.2	8.5%	3,248,640.9	4,028,904.1	-780,263.2
2,010	20	1,388.3	16,659.7	8.5%	3,331,939.4	4,111,126.7	-779,187.3
2,011	20	1,423.9	17,086.9	8.5%	3,417,373.7	4,195,027.2	-777,653.5
2,012	20	1,460.4	17,525.0	8.5%	3,504,998.7	4,280,640.0	-775,641.3
2,013	20	1,497.9	17,974.4	8.5%	3,594,870.4	4,368,000.0	-773,129.6
2,014	26	1,536.3	18,435.2	8.0%	5,092,733.1	4,700,388.1	392,345.0
2,015	26	1,575.7	18,907.9	8.0%	5,223,316.0	4,796,314.4	427,001.6
2,016	26	1,616.1	19,392.8	8.0%	5,357,247.2	4,894,198.4	463,048.8
2,017	26	1,657.5	19,890.0	8.0%	5,494,612.5	4,994,080.0	500,532.5
2,018	26	1,700.0	20,400.0	8.0%	5,635,500.0	5,096,000.0	539,500.0

<u>שווי קרקע לאחסנה - מחסן מיצים:</u>

שנה	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
2012	1,200	291.50	349,000
2013	1,200	297.33	356,796
2014	1,200	303.27	363,932

שווי קרקע למסחר - פאב איצ'ו:

שנה	שטח אקו' (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
2007	290	872	**252,880**
2008	290	890	**258,100**
2009	290	908	**263,320**
2010	290	927	**268,830**
2011	290	946	**274,340**
2012	290	965	**279,850**
2013	290	984	**285,360**
2014	290	1,003	**290,870**
2015	290	1,024	**296,960**
2016	290	1,044	**302,760**
2017	290	1,065	**308,850**
2018	290	1,087	**315,230**

שווי קרקע לנופש וספורט – מגרשי טניס:

שווי קרקע לדונם למגורים באיזור בעלות מלאה - 400,000 ₪
קרקע לנופש וספורט , לא סחירה ברובה (30%) - 120,000 ₪
התאמה לפעילות עונתית – רק בחודשי הקיץ (60%) - 72,000 ₪
התאמה לגודל (0.9) - **64,800** ₪
לבקרה במכרז המינהל בלוד - שווי דונם לספורט ונופש , מתואם להיום (15%) , כ - 75,000 ₪

ניתוח השווי:

סה"כ שווי קרקע לשני מגרשי טניס פתוחים – 1.30 דונם * 64,800 ₪ - 84,240 ₪

שנה	שטח אקו' (מ"ר)	סה"כ (₪)
2009	1,300	**76,146**
2010	1,300	**77,700**
2011	1,300	**79,286**
2012	1,300	**80,904**
2013	1,300	**82,555**
2014	1,300	**84,240**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדינו באגף שומת מקרקעין בירושלים ביום 13.02.2020, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים:</u>

- **הבית הסיעודי** – מהווה מבנה ישן בשטח 728 מ״ר וכולל 26 מיטות (פחות מתקן משרד הבריאות). הדרישה כיום להגדיל את הבית הסיעודי ב- 200 מ״ר נוספים לחדרי מקלט בשל מיקומו באזור רגיש בטחונית. עד 2014 הבית הסיעודי כלל 20 מיטות.

בשנותיו הראשונות היו הפסדים גדולים מהבית הסיעודי, עד לשותפות עם ״עמל גת״ אשר נכנסה לעסק לפי שווי קרקע אפס. הקיבוץ נותן מענה לחברי הקיבוץ המבוגרים.

יש מחסור כללי של מיטות בארץ וקיימים אנשים שמגיעים ממרכז הארץ.

ועדת רפלד (מטעם רמ״י) הגדירה שימוש משולב וקבעה שבית סיעודי (בקיבוץ גדול) ששטחו עד 650 מ״ר לא מהווה שימוש חורג. במקרה הנדון, קיים הפרש של כ- 200 מ״ר ובגינו אנו פה.

בתגובה לשמאי המשיבה ציין כי מבקש שהנתון להכרעה בהשגה ביד בנימין אינו יכנס לדיון מכיוון שלא אוזכר קודם לכן, בנוסף מציין כי קיימת דרישה לעמוד בתקן משרד הבריאות והחישוב נקבע לפי התקן. עוד מתייחס לטענת המשיבה לעניין יתרון לבית סיעודי קטן ושולל זאת לפי ועדת השגות באיילת השחר (עמוד 14 להחלטה).

- **יתרת הנכסים** – פורטו מאפייני הנכסים: פאב איצ׳ו, מחסן תרכיזי מיצים, מגרשי טניס ומגורי עובדים זרים. צוין כי מבחינה תכנונית המבנים ממוקמים באזור שמוגדר למבנים ומוסדות ציבור ומגרש הטניס באזור ספורט ונופש. <u>במחסן המיצים</u> חוזה השכירות לפי שטח של 1,015 מ״ר ואילו רמ״י ציינו שטח גדול יותר. המבנים נועדו לשמש את חברי הקיבוץ והופתענו שרמ״י ראה זאת כפעילות מסחרית. המגורים לעובדים זרים מורשים דרך משרד החקלאות.

בתגובה לטענות שמאי המשיבה מצויין כי שווי של מגרש טניס בלוד, גבוה משווי מגרש טניס בקיבוץ גת. עוד ציין כי פאב עובד באזורי תעשיה בערים בדומה לקיבוץ ואין חשיבות אם ממוקם במרכז מסחרי. מציין כי קיימות סככות חדשות בפרוייקט שנעשה בכניסה לקיבוץ (פג״ש) לעומת הסככות הישנות.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **הבית הסיעודי** – שיטתנו בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה בישוב יד בנימין מיום 07.02.2017. רווח יזמי שהובא בתחשיבנו בשיעור 20% הינו על הצד הגבוה. לעניין מספר מיטות- אם הבית התקיים בפחות מתקן המיטות (אותו מספר מיטות אך פחות שטח לכל מיטה) אזי הוא רווחי יותר.

בהתאם לשומת המשיגים, בנקודת השיא בשנת 2018 מתקבל שווי קרקע של 540,000 ₪, כ-20 אלף ₪ למיטה (26 מיטות), הדבר אינו הגיוני.

לא יתכן ששמאי המשיגים הגיע לשווי קרקע שלילי, במידה והדבר היה מתקיים, לא יתכן שיזם יכנס לעסקה כזו. ניהול עסקי כושל אינו אשמה של הנכס.

הבית הסיעודי מונה 26 מיטות, מיקומו המבודד ולא במרכז עיר מהווה יתרון כמו גם חוסר בתחרות.

רואה במקום יתרון לגודלו ולא חסרון.

- **יתר הנכסים** (<u>בהתייחסות לשומת המשיגים</u>):

<u>מחסן מיצים</u> –לא מובן מקדם ההתאמה שניתן לסככה במחסן חדש לעומת המחסן הנישום, בנוסף שיעור יזמות של 10% גבוה לסככות.

<u>פאב איציו</u> –הובאו בחשבון נתוני השוואה לדמ"ש למ"ר אבל לא הובאו בחשבון שטחי המבנים ויש משמעות של גודל לשווי.

אין עקביות במקדמים ועלויות בניה שהובאו בעסקות המכר ובניתוח דמ"ש (סעיף 8.2 לשומת המשיגים), קיימת הפחתה כפולה לגודל. כמו כן, אין קורולציה בין הטבלה הראשונה לשנייה.

שיעור היוון שניתן למסחר ומחסן זהה והדבר אינו הגיוני. עסקות ההשוואה שהובאו ממרכז מסחרי לעומת הנכס הנישום שהוא פאב בתוך קיבוץ- יש להביא תוספת שווי כי הנכס ייחודי ועל כן ההשוואה אינה נכונה.

<u>מגרש טניס</u> –יש בלבול בנתונים שהוצגו ולא ברור מנין הובא נתון שווי קרקע למגורים. לא ברור מדוע הובא נתון השוואה מלוד. מקדם כפול לסחירות (30%) ופעילות עונתית (60%).

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלת השווי ביחס ל – 10 נכסים שונים בהם נעשה שימוש שלא כדין בקיבוץ גת.
עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת בין היתר לעניין הנכסים והמועדים לחיוב, עסקות ונתוני ההשוואה ושווי הנכסים בהתאם למועדים.
בהתחשב במאפייני השימושים, ניתן למקד את המחלוקת ל- 2 קבוצות נכסים:

<u>הבית הסיעודי</u>:

הנכס הנישום מהווה בית סיעודי. שמאי המשיבה התבסס על מכרזי רמ"י לבתי אבות לדיור מוגן ברחובות ובאר יעקב ואילו שמאי המשיגים התבסס על גישת היוון הכנסות לפי דמ"ש למיטת אשפוז. בית אבות סיעודי הינו ייחודי הן מבחינת מהות האוכלוסייה, משך זמן השהות/אשפוז והן מבחינת הגישה העסקית שלו ולכן שונה מדיור מוגן, על כן, איני מקבלת את גישתו של שמאי המשיבה.

מאחר שמדובר בנכס בעל מאפיינים ייחודים אשר שוויו מושתת בעיקר על הכנסה מכמות המיטות הסיעודיות, אני דוחה את גישתו של שמאי המשיבה ומקבלת את גישתו של שמאי המשיגים אשר הביא נתוני השוואה לדמ"ש למפעיל חיצוני במחלקה סיעודית עבור מיטת אשפוז.

בנוסף, קביעתי העקרונית בעניין זה, נתמכת גם על ידי החלטות ועדת השגות.
בהחלטת וועדת השגות מיום 17.07.2016 לבית אבות סיעודי בקיבוץ לוחמי הגטאות (אופק מספר 26050) קבעה הועדה כי ככל שקיימים נתוני השוואה ישירים לבתי אבות סיעודיים כדמי שכירות, הגישה העדיפה הינה היוון דמי שכירות.

גם בהחלטת וועדת השגות מיום 06.09.2018 לבית אבות סיעודי בקיבוץ איילת השחר קבעו כי השיטה העדיפה הינה גישת היוון הכנסות מדמ"ש למיטה סיעודית.

<u>הנכסים האחרים:</u>

הנכסים האחרים כוללים: צרכנייה, פאב, משרד, קייטרינג, הוסטל, מחסן, נגריה, מגרשים לחוגי טניס ומכון לקוסמטיקה.

שמאי המשיבה הציג נתוני השוואה ישירה לתעשייה והשוואה עקיפה תוך חילוץ שווי הקרקע עבור מסחר ומשרדים. שמאי המשיגים לעומתו העריך בהתאם לגישת היוון הכנסות תוך שילוב גישת ההשוואה (בחלק מהנכסים).

בהתאם לתקינה השמאית, גישת ההשוואה הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר. במקרה שלפנינו ישנו מסד נתונים מספק ליישם את גישת ההשוואה, בהתאמות נדרשות, לכל סוגי הנכסים לעיל ולכן אאמץ את גישת שמאי המשיבה.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>הנכסים ומועדים לצורך גביית דמי שימוש:</u>**

שומת ההשגה כללה 5 נכסים ואילו שומת המשיבה כללה 10 נכסים. בהתאם להזמנת השומה כפי שהתקבלה מרמ"י, הכרעתי עוסקת בנכסים ובמועדים כפי שמוצגים בשומת המשיבה. כמו כן, שומת המשיבה הציגה את שווי הזכות בקרקע כולל רווח יזמי. בהתאם למייל הבהרה מאת מזמינת השומה, שווי הזכות בקרקע בכל הנכסים לא תכלול רווח יזמי.

10.2.2. **<u>שומה מבוססת הנחה:</u>**

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

10.2.3. **<u>התאמת עלויות פיתוח:</u>**

שמאי המשיבה הפחית עלויות פיתוח בהתבסס על תוצאות מכרז רמ"י בסביבת הנכס. שמאי המשיגים לעומתו, הפחית הוצאות פיתוח לפי עלויות פיתוח מקובלות במועצות אזוריות. שמאי המשיבה הציג הוצאות פיתוח על סך 1,800 ₪/מ"ר ליעוד מסחר ומשרדים, הוצאות אלה אינן נראות לי סבירות ולכן איני מקבלת את עמדת המשיבה. נתוני המשיגים אינם מבוססים ולכן איני מאמצת אותם. עקב השוני הרב הקיים בין הצדדים ואומדן שווי ליעודים שונים למשך מספר שנים, החלטתי בהכרעה זו להפחית עלויות פיתוח נורמטיביות לפי פרק ה' לקווים המנחים. הוצאות הפיתוח הוצמדו למדד תשומות הבניה.

10.2.4. **<u>מקדמי התאמה נוספים:</u>**

התאמה למיקום – נכסי ההשוואה הובאו מהעיר קריית גת או מאזה"ת הסמוך לו ולכן ניתן מקדם הפחתה בשיעור 10% למיקום בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום הממוקם בקיבוץ, כפי שגם הובא בשומת המשיבה.

בית אבות סיעודי – ראה סעיף 10.1 לשומתי. בשומת המשיגים לבית הסיעודי צורף מסמך מתוך נתוני יסוד ומאזני עמל גת מאוגוסט 2019 ובו צוין מס' מיטות ע"פ תקן ומס' מיטות בפועל. מכיוון שמטרת הכרעה זו

הינה קביעת השווי לפי שימוש בפועל, תחשיב השווי יתבסס על הנתונים שהוצגו לפי "מס' מיטות בפועל".

הוסטל – שמאי המשיבה העריך את שווי הנכס בהתאם ליעוד מסחרי. שמאי המשיגים בחר שלא להשיג על שווי זה. בהתרשמותי מאופי הנכס והצרכים שאותו מילא במועדים הקבועים, ניכר כי שימש לבית מגורים בתנאי פנימייה לנוער בסיכון ועל כן, איני רואה לנכון להעריך את שווי הנכס בהתאם ליעוד למסחר אלא ליעוד למגורים, תוך מתן תוספת לאינטנסיביות שימוש לעומת מגורים בשיעור של 15%.

מגרש טניס – שמאי המשיבה העריך את שווי הנכס בהתאם לשווי למסחר תוך מקדם בשיעור 0.15 עבור שימוש הדומה לחצר ומקדם נוסף בשיעור 1.05 בגין פוטנציאל שימושים. שמאי המשיגים העריך בהתאם לעסקות השוואה למגורים תוך הבאת מקדמים בשיעורים הבאים: מקדם בשיעור 30% עבור אי סחירות ,מקדם בשיעור 60% עבור התאמה לפעילות עונתית רק בחודשי הקיץ ומקדם בשיעור 0.9 עבור הפחתה לגודל.

בהחלטת ועדת השגות שפורסמה ביום 01.03.2020 עבור נכס הידוע כמגרש 3002 בקיבוץ עברון (אופק מספר 36680) ביעוד בנייני ומתקני ספורט ונופש בכלל, נקבע כי בהתחשב בפרק ב' לקווים המנחים, יש להתייחס לשווי המגרש הנדון (3002) כשווי של נכס ביעוד מבני ציבור, ושהיעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה לו ביותר בסביבה הינו של תעסוקה/משרדים בתוך שכונת המגורים בשטחים אורבניים.

לאור האמור, אני דוחה את גישות הצדדים (כמפורט בסעיפים 9.2-9.3 להכרעה) ואני סבורה כי נתוני ההשוואה הטובים לצורך אומדן השווי של מגרשי טניס הינם שווי ליעוד האלטרנטיבי הסחיר ביותר בסביבה שהיא תעשיה מקרית גת תוך מקדמי התאמה.

המקדמים שהבאתי בתחשיב הינם למבני ציבור: מקדם בשיעור 0.8 עבור סחירות וגמישות מועטה של שימושים ומקדם בשיעור 0.8 עבור אינטנסיביות שימוש.

התאמה למועד – שמאי המשיבה טען כי אין השתנות מחירים בין השנים 2010-2017. איני מקבלת טענה זאת. לפי הנתונים שאספתי ניכרת מגמה של עליית מחירים, על כן, נלקחה בחשבון התאמה למועד עבור תעשיה, מסחר ומשרדים בשיעור של 2% לשנה, ולמגורים נלקחה התאמה למועד בשיעור של 5%.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

10.3.1. התייחסות לנתוני ההשוואה בשומות הצדדים:

<u>בית סיעודי</u>:

כאמור, שמאי המשיבה התבסס על מכרזי רמ"י לבתי אבות לדיור מוגן ברחובות ובאר יעקב ואילו שמאי המשיגים הציג נתוני דמ"ש עבור מיטות אשפוז לבתי אבות סיעודיים במקומות שונים בארץ. אני מאמצת את גישתו של שמאי המשיגים ולכן מצאתי לנכון להביא נתוני דמ"ש למיטת אשפוז למפעיל חיצוני במחלקות סיעודיות כפי שמפרסמת חברת מגדלי הים התיכון.

<u>תעשייה</u>:

שמאי המשיגים הציג נתוני דמ"ש לשטחי תעשיה ואחסנה בקיבוץ והשתמש בגישת היוון הכנסות. שמאי המשיבה הציג נתוני השוואה לקרקע לתעשייה מאזה"ת קרית גת בין השנים 2011-2014. אני סבורה כי בעת שקיימות עסקות לקרקעות לתעשייה, הגישה העדיפה הינה גישת ההשוואה ולכן אני שוללת את גישת שמאי המשיגים ומאמצת את גישת שמאי המשיבה.

מתוך נתוני ההשוואה שהביאה המשיבה, לא הובאו עסקות שאינן מיועדות לתעשייה או עסקות חריגות.

<u>משרדים</u>:

שמאי המשיבה הציג עסקות השוואה למשרדים בנויים בקרית גת עם שונות בשנת הבניה וקרוב לוודאי ברמת הגמר. שמאי המשיגים אינו הציג נתונים למשרדים.

אני מסכימה כי יש להביא נתונים מקרית גת אך בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, יש להעדיף נתוני השוואה לבניה חדשה, על כן, נתוני ההשוואה למשרדים הובאו מקרית גת מבניה חדשה.

<u>מסחר</u>:

נתוני ההשוואה שהביא שמאי המשיגים הינם דמי שכירות מדו"חות כספיים של מרכזי "ביג", דמ"ש ממרכז מסחרי בסמוך לקרית גת ומעסקות של יחידות מסחריות במרכז שכונתי בקרית גת, שמאי המשיבה הביא נתוני השוואה מיחידות מסחריות במרכז העיר קרית גת.

נתוני השוואה למרכזי ביג או מרכזים מסחריים גדולים אינם נראים לי נתוני השוואה מתאימים ולכן הבאתי נתוני השוואה מתוך מסחר במרכז העיר קרית גת.

<u>מגורים</u>:

שמאי המשיגים הציג נתון השוואה למגורים ממכרז רמ"י למגורים צמודי קרקע. השמאי ציין כי שווקו 77 מגרשים אך למרביתם לא היו הצעות כלל ועל כן, בחרתי שלא להתבסס על נתון זה אלא נתוני השוואה לדירות מגורים שנבנו בסמוך למועדים הקובעים.

10.3.2. **נתוני ההשוואה עליהם נתבסס:**

בית אבות סיעודי:

מהות	שם המקום	תאריך הדו"ח	מס' מיטות	דמ"ש למיטה
ifrs	מגדלי הים התיכון- גני תקווה	31.12.2016	36	₪ 1,699
ifrs	מגדלי הים התיכון- נורדיה	31.12.2016	96	₪ 1,864
ifrs	הבית ברמת השרון	31.03.2016	36	₪ 2,431
ifrs	מגדלי הים התיכון- נורדיה	31.12.2014	96	₪ 1,846
דמ"ש ממוצעים למיטת אשפוז (תוך מקדם בשיעור 0.9 לבית ברמת השרון בשל מיקום יוקרתי)				₪ 1,900

ניתוח על בסיס ועדת השגות איילת השחר (אופק 31821)

נתוני בסיס לשנת 2016	
דמ"ש חודשיים למיטה	₪ 1,900
שיעור היוון	8%
דמ"ש שנתיים	₪ 22,800
שווי למיטה בנויה	₪ 285,000
בניכוי יזמות 15%	₪ 247,826.09
* בניכוי עלויות בניה 35 מ"ר (לרבות פיתוח)	₪ 5,950-
שווי מרכיב הקרקע למיטה סיעודית ללא פיתוח	**₪ 39,576.1**

* עלות הקמת מיטה ופיתוח בהתאם להחלטת ועדת השגות בקיבוץ איילת השחר (אופק 31821)

תעשייה:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	שטח בדונם	מחיר	מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה
1	18/03/2014	3036	30	3.835	₪ 2,300,000	5,081	₪ 453
2	28/02/2014	3036	12	16.0	₪ 4,971,319	21,200	₪ 234
3	16/08/2012	3036	10	11.064	₪ 4,100,000	14,660	₪ 280
4	29/08/2011	3036	56	9.864	₪ 8,035,548	13,070	₪ 615
ממוצע למ"ר מבונה							₪ 396

תב"ע	תב"ע 9/בת/55
שימושים	תעשיה, בתי נלאכה, אחסנה, עתיר ידע חנויות מפעל, תצוגה.
שטח עיקרי	150%
שטח שרות	45%
תכסית	70%
מס' קומות	3
מתחת לקרקע	100%

ניתוח ע"פ החלטת ועדת השגות מיום 25.08.2019, אופק 34121

שטח לחישוב במ"ר	1,000	אזור תעשיה		
מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
עיקרי ק"ק	55%	550	1	550
שרות ק"ק	15%	150	0.6	90
עיקרי ק"א	55%	550	0.6	330
שרות ק"א	15%	150	0.36	54
עיקרי ק"ב	40%	400	0.4	160
שרות ק"ב	15%	150	0.24	36
מרתף	100%	1,000	0	0
חצר	30%	300	0.35	105
סה"כ שטח אקוו' במ"ר (לדונם)				**1,325**

משרדים:

תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח במ"ר	כתובת	שווי מ"ר
30/05/2017	₪ 870,000	2015	65	דרך הדרום 9	₪ 13,385
30/05/2017	₪ 870,000	2015	73	דרך הדרום 9	₪ 11,918
30/05/2017	₪ 870,000	2015	64	דרך הדרום 9	₪ 13,594
30/05/2017	₪ 720,000	2015	61	דרך הדרום 9	₪ 11,803
30/05/2017	₪ 1,050,000	2015	105	דרך הדרום 9	₪ 10,000
30/08/2015	₪ 530,000	2015	57	דרך הדרום 9	₪ 9,298
18/06/2015	₪ 695,000	2015	97	דרך הדרום 9	₪ 7,165
18/06/2015	₪ 400,000	2015	79	דרך הדרום 9	₪ 5,063

מהות	בניינים חדשים
שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 10,278
יזמות	1.2
תרומת הבינוי	₪ 5,500
התאמה למיקום	0.9
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	**₪ 2,759**

מסחר:

תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח במ"ר	כתובת	שווי מ"ר בנוי
05/07/2018	₪ 120,000	1960	15	הזית 49	₪ 8,000
04/02/2018	₪ 430,000	1989	46	הרימון 4	₪ 9,348
25/12/2017	₪ 141,000	1970	15	הזית 158	₪ 9,400
20/11/2017	₪ 200,000	1970	20	הזית 8	₪ 10,000
02/08/2016	₪ 95,000	1970	14	שד' לכיש 13	₪ 6,786
21/06/2016	₪ 303,000	1960	42	כיכר פז 45	₪ 7,214
22/02/2016	₪ 175,000	1980	33	הגפן 3	₪ 5,303
21/02/2016	₪ 300,000	1980	42	הרמון 38	₪ 7,143
17/01/2016	₪ 220,000	1960	32	כיכר פז 43	₪ 6,875
10/01/2016	₪ 235,000	1965	29	פ"ז 13	₪ 8,103
04/01/2016	₪ 320,000	1950	52	מיכה 2	₪ 6,154

שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 7,666
יזמות	1.1	₪ 6,969
עלויות בניה	₪ 3,500	₪ 3,469
התאמה למיקום	0.9	₪ 3,122
שווי מ"ר מבונה מסחר כולל פיתוח		**₪ 3,122**

מגורים:

גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי
1563-0035/12	29/09/2014	₪ 992,258	2014	100	₪ 9,923
1563-0035/54	28/09/2014	₪ 1,032,000	2013	100	₪ 10,320
3092-0033/71	28/09/2014	₪ 869,000	2014	100	₪ 8,690
1902-0171/17	18/09/2014	₪ 1,460,000	2014	131	₪ 11,145
1565-0067/2	16/09/2014	₪ 974,650	2013	120	₪ 8,122
3092-0033/56	10/09/2014	₪ 818,500	2014	70	₪ 11,693
1902-0024	09/09/2014	₪ 970,000	2014	114	₪ 8,509
1902-0024/14	22/08/2014	₪ 970,000	2014	120	₪ 8,083
1902-0024/10	20/08/2014	₪ 960,000	2014	113	₪ 8,496

ממוצע שווי מ"ר בנוי	₪ 9,442
בניכוי יזמות	15%
בניכוי עלויות בניה	₪ 5,000
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח- סיכום	₪ 3,210
מקדם מיקום	0.90
מקדם אינטנסיביות	1.15
שווי מ"ר מבונה מתואם וכולל פיתוח	**₪ 3,322**

11. תחשיבי השומה:

הוצאות פיתוח כפי שהובאו בתחשיבי:

הוצאות פיתוח ע"פ פרק ה' לקווים המנחים (מדד דצמבר 2016)

תעשיה	
דונם קרקע	₪ 150,000
לכל מ"ר מבונה מעל 100%	₪ 20,250
	₪ 170,250
מידוד לשנים	
2018	₪ 172,974
2017	₪ 170,250
2016	₪ 167,015
2015	₪ 165,994
2014	₪ 164,802
2013	₪ 162,419
2012	₪ 165,653
2011	₪ 150,842
2010	₪ 145,734

משרדים	
לכל מ"ר קרקע	
לכל מ"ר מבונה	₪ 500
מידוד לשנים	
2018	₪ 508
2017	₪ 500
2016	₪ 491
2015	₪ 488
2014	₪ 484
2013	₪ 477
2012	₪ 487
2011	₪ 443
2010	₪ 428

מסחר	
לכל מ"ר קרקע	₪ 110
לכל מ"ר מבונה	₪ 250
	₪ 360
מידוד לשנים	
2018	₪ 366
2017	₪ 360
2016	₪ 353
2015	₪ 351
2014	₪ 348
2013	₪ 343
2012	₪ 350
2011	₪ 319
2010	₪ 308

מגורים - בניה רוויה	
לכל מ"ר קרקע	
לכל מ"ר מבונה	₪ 500
	₪ 500
מידוד לשנים	
2014	₪ 484
2013	₪ 477
2012	₪ 487
2011	₪ 443
2010	₪ 428

בית אבות סיעודי			
שנה	מס' מיטות בפועל	שווי מרכיב הקרקע למיטה (השתנות 2 % לשנה)	שווי השימוש בקרקע
2010	15.3	₪ 35,058	₪ 536,387
2011	18.9	₪ 35,773	₪ 676,110
2012	22.8	₪ 36,503	₪ 832,268
2013	23	₪ 37,248	₪ 856,704
2014	24.2	₪ 38,008	₪ 919,794
2015	25.3	₪ 38,784	₪ 981,235
2016	28	₪ 39,576	₪ 1,108,128
2017	28	₪ 40,368	₪ 1,130,304

מס' מיטות בהתאם לדו"ח שהוצג בשומת המשיגים, לפי מיטות בפועל
<u>הערה:</u> במידה ויתקבלו נתונים שונים לעניין מס' המיטות בפועל, יש לעדכן את השומה בהתאם.

<u>צרכניה</u>			
עסקות השוואה מיעוד למסחר			
שטח במ"ר		246.86 מ"ר	
שנה	שווי מ"ר מבונה	הוצאות פיתוח למ"ר	שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח
2010	₪ 2,711	₪ 308	₪ 593,205
2011	₪ 2,766	₪ 319	₪ 604,066
2012	₪ 2,822	₪ 350	₪ 610,238
2013	₪ 2,880	₪ 343	₪ 626,284
2014	₪ 2,939	₪ 348	₪ 639,614
2015	₪ 2,999	₪ 351	₪ 653,685
2016	₪ 3,060	₪ 353	₪ 668,250
2017	₪ 3,122	₪ 360	₪ 681,827

<u>פאב</u>			
עסקות השוואה מיעוד למסחר			
	מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר	
שטח במ"ר	238.87 מ"ר	1	
שטח חצר במ"ר	261.10 מ"ר	0.30	
סה"כ שטח אקוו' במ"ר		317.2	
שנה	שווי מ"ר מבונה	הוצאות פיתוח למ"ר	שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח
2010	₪ 2,711	₪ 308	₪ 762,232
2011	₪ 2,766	₪ 319	₪ 776,188
2012	₪ 2,822	₪ 350	₪ 784,118
2013	₪ 2,880	₪ 343	₪ 804,736
2014	₪ 2,939	₪ 348	₪ 821,865
2015	₪ 2,999	₪ 351	₪ 839,946
2016	₪ 3,060	₪ 353	₪ 858,660
2017	₪ 3,122	₪ 360	₪ 876,106

משרד "עיתים"			
עסקות השוואה מיעוד למשרדים			
שטח במ"ר		38 מ"ר	
שנה	שווי מ"ר מבונה	הוצאות פיתוח למ"ר	שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח
2010	₪ 2,395	₪ 428	₪ 74,746
2011	₪ 2,444	₪ 443	₪ 76,038
2012	₪ 2,494	₪ 487	₪ 76,266
2013	₪ 2,545	₪ 477	₪ 78,584
2014	₪ 2,597	₪ 484	₪ 80,294
2015	₪ 2,650	₪ 488	₪ 82,156
2016	₪ 2,704	₪ 491	₪ 84,094
2017	₪ 2,759	₪ 500	₪ 85,842

מטבח קייטרינג "גת רועים"			
עסקות השוואה מיעוד למסחר		מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר
שטח בנוי במ"ר	1491.51 מ"ר	1	1,491.5
שטח חצר במ"ר	1008 מ"ר	0.3	302.4
סה"כ שטח אקוו' במ"ר			1,793.9
שנה	שווי מ"ר מבונה	הוצאות פיתוח למ"ר	שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח
2010	₪ 2,711	₪ 308	₪ 4,310,742
2011	₪ 2,766	₪ 319	₪ 4,389,673
2012	₪ 2,822	₪ 350	₪ 4,434,521
2013	₪ 2,880	₪ 343	₪ 4,551,124
2014	₪ 2,939	₪ 348	₪ 4,647,995
*	שטח החצר שיוחס בתחשיב בהתאם להזמנת השומה.		

הוסטל "בית אקשטיין"			
עסקות השוואה מיעוד מגורים			
שטח במ"ר		376.2 מ"ר	
שנה	שווי מ"ר מבונה	הוצאות פיתוח למ"ר	שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח
2010	₪ 2,706	₪ 428	₪ 856,984
2011	₪ 2,848	₪ 443	₪ 904,761
2012	₪ 2,998	₪ 487	₪ 944,638
2013	₪ 3,156	₪ 477	₪ 1,007,840
2014	₪ 3,322	₪ 484	₪ 1,067,656

מחסן תרכיזי מיצים			
עסקות השוואה מיעוד לתעשייה		מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר
שטח בנוי במ"ר	1148.00 מ"ר	1	1,148.0
שטח סככה במ"ר	60 מ"ר	0.5	30
סה"כ שטח אקוו'			1,178.0
שנה	שווי מ"ר מבונה	הוצאות פיתוח למ"ר	שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח
2010	₪ 365	₪ 146	₪ 257,982
2011	₪ 372	₪ 151	₪ 260,338
2012	₪ 380	₪ 166	₪ 252,092
2013	₪ 388	₪ 162	₪ 266,228
2014	₪ 396	₪ 165	₪ 272,118

נגריית "קשת"			
עסקות השוואה מיעוד לתעשייה		מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר
שטח בנוי במ"ר	228.73 מ"ר	1	228.7
שטח סככה במ"ר	17 מ"ר	0.5	8.5
סה"כ שטח אקוו'			237.2
שנה	שווי מ"ר מבונה	הוצאות פיתוח	שווי הנכס ללא מע"מ וללא
2010	₪ 365	₪ 146	₪ 51,947
2011	₪ 372	₪ 151	₪ 52,421
2012	₪ 380	₪ 166	₪ 50,761
2013	₪ 388	₪ 162	₪ 53,607
2014	₪ 396	₪ 165	₪ 54,793

מבנה לחוגי טניס			
עסקות השוואה מיעוד לתעשיה			מקדם אקוו'
שטח המגרשים במ"ר	1377.00 מ"ר		1
גמישות מועטה של שימושים			0.8
מקדם אינטנסיביות שימוש			0.8
סה"כ שטח אקוו'			881.3
שנה	שווי מ"ר מבונה	הוצאות פיתוח למ"ר	שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח
2010	₪ 365	₪ 146	193,005
2011	₪ 372	₪ 151	194,767
2012	₪ 380	₪ 166	188,598
2013	₪ 388	₪ 162	199,174
2014	₪ 396	₪ 165	203,580

מכון לקוסמטיקה			
עסקות השוואה מיעוד למסחר			
שטח במ"ר		40.40 מ"ר	
שנה	שווי מ"ר מבונה	הוצאות פיתוח למ"ר	שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח
2010	₪ 2,711	₪ 308	₪ 97,081
2011	₪ 2,766	₪ 319	₪ 98,859
2012	₪ 2,822	₪ 350	₪ 99,869
2013	₪ 2,880	₪ 343	₪ 102,495
2014	₪ 2,939	₪ 348	₪ 104,676

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף בהתאם לתקופת השימוש הינם כדלהלן:

מועד קובע	בית סיעודי	צרכניה	פאב "איצ'ו"	משרד "עיתים ופיננסים"	קייטרינג "גת רועים"	הוסטל	מחסן תרכיזי מיצים בסככה חקלאית	נגריית "קשת"	מבנה לחוגי טניס	מכון לקוסמטיקה
2010	₪ 536,387	₪ 593,205	₪ 762,232	₪ 74,746	₪ 4,310,742	₪ 856,984	₪ 257,982	₪ 51,947	₪ 193,005	₪ 97,081
2011	₪ 676,110	₪ 604,066	₪ 776,188	₪ 76,038	₪ 4,389,673	₪ 904,761	₪ 260,338	₪ 52,421	₪ 194,767	₪ 98,859
2012	₪ 832,268	₪ 610,238	₪ 784,118	₪ 76,266	₪ 4,434,521	₪ 944,638	₪ 252,092	₪ 50,761	₪ 188,598	₪ 99,869
2013	₪ 856,704	₪ 626,284	₪ 804,736	₪ 78,584	₪ 4,551,124	₪ 1,007,840	₪ 266,228	₪ 53,607	₪ 199,174	₪ 102,495
2014	₪ 919,794	₪ 639,614	₪ 821,865	₪ 80,294	₪ 4,647,995	₪ 1,067,656	₪ 272,118	₪ 54,793	₪ 203,580	₪ 104,676
2015	₪ 981,235	₪ 653,685	₪ 839,946	₪ 82,156						
2016	₪ 1,108,128	₪ 668,250	₪ 858,660	₪ 84,094						
2017	₪ 1,130,304	₪ 681,827	₪ 876,106	₪ 85,842						

הערכים הנקובים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,

ליאל אמבון
שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתקים:
מר שגיא צברי – שמאי מרחב עסקי ירושלים ברמ"י.