תאריך עברי	:	כ' אב תשפ"ו
תאריך לועזי	:	03/08/2026
מס' חוזה רמ"י	:	203032261
מס' הזמנת רמ"י	:	4043099
מס' אופק	:	52340

לכבוד

גב' הילה שרון	גב' איריס כדרי שלומוביץ'	ה"ה אלי חלוצי ונטע חלוצי
צוות לקידום עסקות	שמאית מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב צפון והגולן, צפון		
hilash@land.gov.il	office@irisks.co.il	eli@halutzy.com

א.ג.נ.

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלק מחלקה 7 בגוש 15456, "ביתניה תחתית", אלומות

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 05/08/2025, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות לפי הזכויות בחוזה שיחתם בעקבות הפעולה[1], לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף – מגזר חקלאי.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' איריס כדרי שלומוביץ' ביום 20/01/2025 – **להלן: "שמאית המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה על ידי שמאי המקרקעין ה"ה אלי חלוצי ונטע חלוצי מיום 20/07/2025 - **להלן: "שמאי המשיגים".**

1.3. 1.3. בתאריך 03/12/2025 התקיים דיון במערכת "vc" - מטעם המשיגים נכחו אלי חלוצי, שמאי המשיגים ודוד קרונברג, מנהל עסקי של אלומות. מטעם המשיבה – נכחו איריס כדרי שלומוביץ', שמאית המשיבה ונופר אברהמי, שמאית מקרקעין ברמ"י. נקבע לוח זמנים לתגובות ולהשלמת מסמכים עד לתאריך 10/12/2025, והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע"י הצד שכנגד עד לתאריך 17/12/2025.

1.4. בזמן שננקב, לא התקבלו תגובות מהצדדים לתקציר הדיון.

[1] בהתאם להבהרה שקיבלנו מרמ"י עולה כי טרם בוצעה עסקה וכי אין חוזה חתום וההערכה מבוקשת לפי מלוא הזכויות שהתב"ע מתירה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

1.5. הצדדים חלוקים, בין היתר, בעניין עסקות ההשוואה, מקדמי ההתאמה והשפעת מאפיינים ייחודיים על הנכס הנדון.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	15456
מס' חלקה	:	חלק מחלקה 7
שטח החלקה	:	107,485 מ"ר
מס' מגרש לפי תכנית 214-0603738	:	4
שטח נשום[2]	:	13,709 מ"ר
מהות הנכס	:	אטרקציה תיירותית
מיקום	:	אתר "ביתניה תחתית", דרומית לקבוצת כנרת ומזרחית לקבוץ אלומות, עמק הירדן

3. הזכות המוערכת:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה, כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 21/01/2025 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס הנשום ובסביבה נערך ביום 16/07/2026 ע"י החי"מ ובר כהן, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

הנכס הנדון הינו מגרש הממוקם בחלקה 7 (בחלק) בגוש 15456 ומהווה חלק ממשבצת קיבוץ אלומות, המשתייך מוניציפלית למועצה אזורית "עמק הירדן".

הנכס מצוי במרחב של שטחים פתוחים וחקלאיים.

במרחק של כ-2 ק"מ לכיוון מערב נמצא קיבוץ אלומות ובסמיכות אליו מתקן לטיהור שפכים "ביתניה".

הנכס ממוקם כ-1 ק"מ דרומית לקבוצת כנרת. ממזרח ובסמוך לנכס נמצא תוואי נחל הירדן ומעבר אליו - קיבוץ דגניה א' וב'.

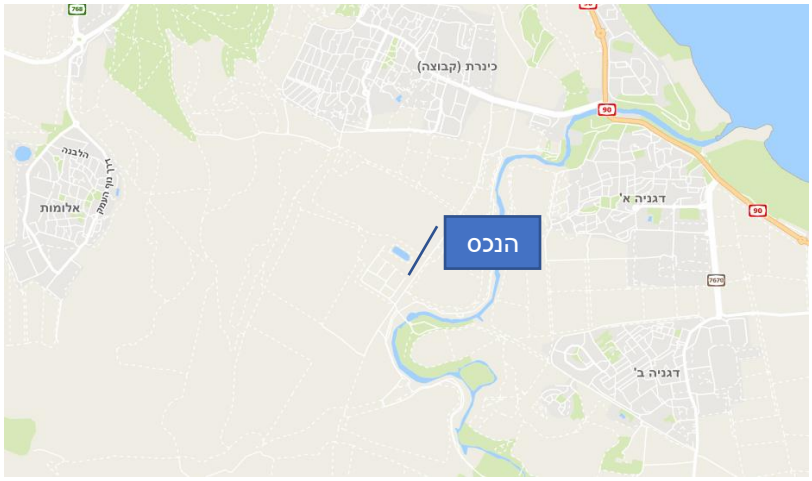
הגישה לנכס הינה היא דרך שביל עפר היוצא מכביש ארצי מס' 7591 המוביל לקבוצת כנרת, ועובר בינות לשדות חקלאיים ושטחים פתוחים.

לא הרחק מהנכס הנשום – על ציר הכביש הארצי הנ"ל, נמצא אתר הטבילה "ירדנית" המקודש לנצרות ובסמוך אליו אטרקציה תיירותית בשם "רוב רוי" המציעה שירותי שייט קיאקים וקאנו בנהר הירדן.

[2] לפי שומת רמ"י

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תרשים מיקום הנכס על רקע סביבתו ע"ג מפה מאתר GOVMAP:



6.2. הנכס:

הנכס הנדון מהווה את מגרש מס' 4 (בשלמות) בייעוד "אטרקציה תיירותית" הממוקם בחלקה 7 (בחלק) בגוש 15456 ומהווה חלק ממשבצת קיבוץ אלומות.

בהתאם לתשריט מדידה של רמ"י מיום 17/09/2024, שטחו של המגרש הינו 13,709 מ"ר, צורתו בלתי רגולרית. כאמור, הנכס ממוקם בגדה המערבית של נהר הירדן והמרחק משפת הנהר אל הנכס הינו כ- 100 מ' עפ"י מדידה גראפית.

על הנכס ניצב מבנה ותיק המיועד לשימור שהיווה חלק מחוות הניסיונות החקלאית "ביתניה" שפעלה במקום בין השנים 1914-1940. לצד המבנה, נצפו מספר סככות חקלאיות רעועות ודקלי וושינגטוניה עתיקים. המתחם מגודר בגדר מתכת והכניסה אליו הינה בדרך עפר. הטופוגרפיה במקום כמעט מישורית.

להלן מיקום הנכס הנדון ע"ג מפה מתוך אתר GOVMAP:

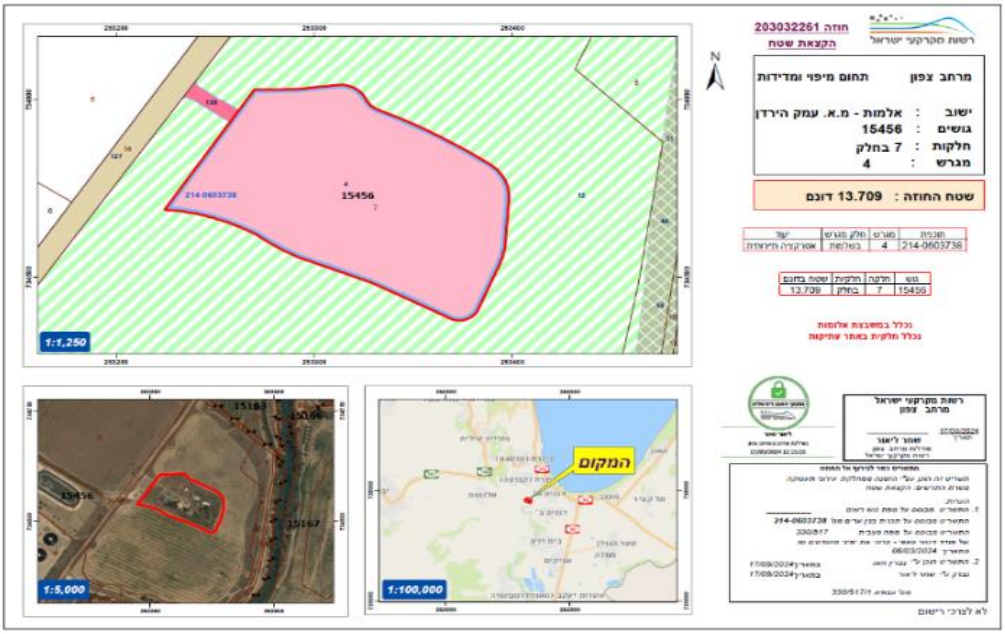


משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן מיקום הנכס הנדון ע"ג תצ"א מתוך אתר GOVMAP:



תשריט המגרש כפי שהועבר אלינו ע"י רמ"י:



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תמונה מעת ביקורנו במקום:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 19/05/2026, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: חלקה 7 בגוש 15456.

רשויות: מ.א. עמק הירדן.

שטח רשום: 107,485 מ״ר.

בעלויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.

7.2. אתר עתיקות:

על פי בדיקתנו הקרקע הנדונה נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז (ללא איזכור בנסח).

7.3. חוזה חכירה:

לא הוצג בפנינו חוזה חכירה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. <u>המצב תכנוני</u>:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל עולה כי על הנכס הנדון חלה בין היתר התכנית הבאה:

8.1. <u>תוכנית מפורטת מס' 214-0603738</u>:

פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 10450, בתאריך 24/04/2022.

מטרותיה העיקריות של התוכנית הינה הבטחת המשך קיומו ותפקודו של נהר הירדן וסביבתו לצורך שימור אקולוגי, שיקום, טיפוח ופיתוח גן לאומי, שמורת טבע ומוקדי ביקור, יחד עם הבטחת תפקודו כעורק ניקוז.

עפ"י תכנית זו, הנכס הנשום מסווג ביעוד אטרקציה תיירותית ומסומן כמגרש מס' 4.

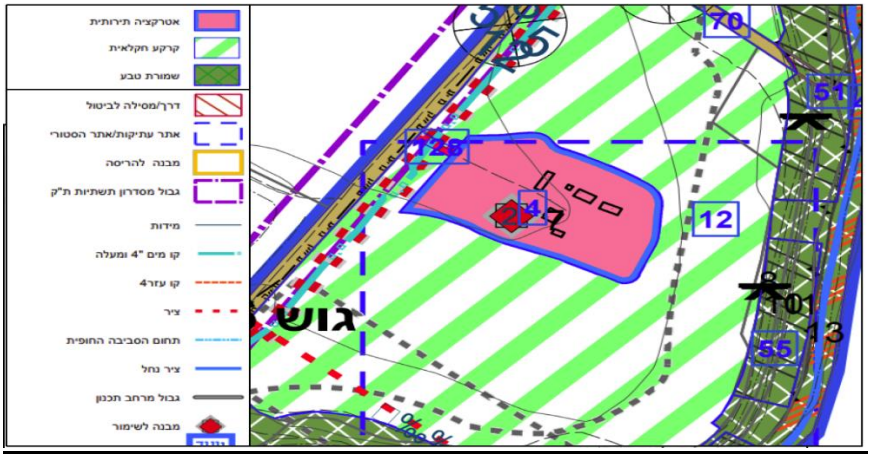
להלן טבלת זכויות הבניה ב"אטרקציה תיירותית" בהתאם לתוכנית:

יעוד השטח	גודל מגרש מזערי	שטח בניה עיקרי מעל הקרקע (מ"ר)	שטח שירות מעל הקרקע (מ"ר)	שטח בניה עיקרי מתחת לקרקע	שטח שרות מתחת לקרקע	סה"כ שטח בניה (מ"ר)	תכסית הקרקע (אחוז)	גובה בניה (מ')	מספר קומות (קומות)	מספר יח"ד למגרש	קו בנין קדמי (מ')	קו בנין צדדי ימני (מ')	קו בנין צדדי שמאלי (מ')	קו בניין אחורי (מ')
אטרקציה תיירותית		500	100			600	30	3.50	1		3	3	3	3

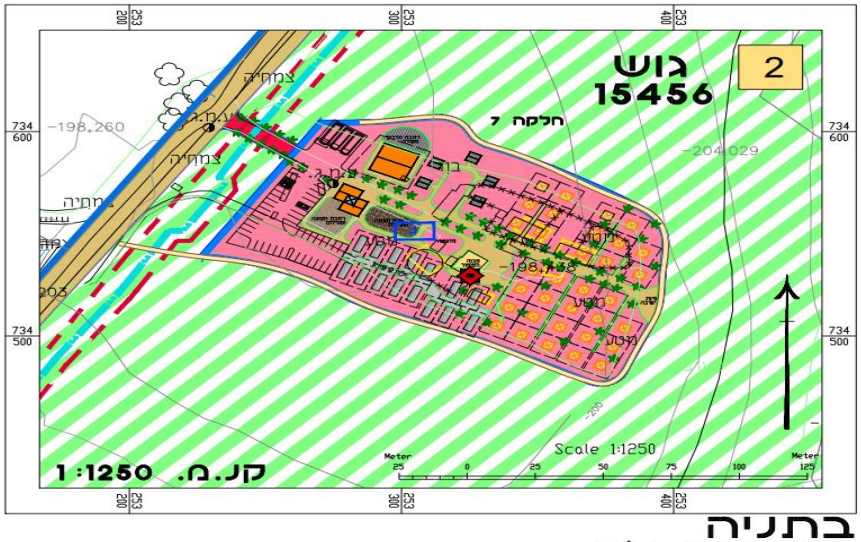
השימושים המותרים באתר ביתניה (תא שטח 4): יותר חניון יום וחניון לילה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות, סככות מחומרים קלים, שירותים, חניה, סככות ומכלאות לאכסון בעלי חיים וכלי עבודה חקלאיים, מוקד יציאה לשינוע לרכבי שטח תיירותיים כדוגמת קלאב קאר וכדו', תחזוקת המבנה לשימור.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן מיקום המגרש על רקע התשריט:



להלן מיקום המגרש על רקע נספח הבינוי:



8.2. <u>רישוי:</u>

לא הוצג בפנינו היתר בניה.

על הקרקע ניצב מבנה היסטורי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים, נכון למועד הקובע:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	₪ 3,555,727	₪ 1,300,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי בסיס השווי לקרקע ביעוד תיירות, הסתמכה שמאית המשיבה על גישת הפדיון העסקי והיוון דמי שכירות לחניוני לילה בצפון . וקביעת שווי מרכיב הקרקע לצורך קביעת השווי ביעוד מסחרי, הסתמכה השמאית על נתונים מתוך החלטה בהשגה ראשונה לנכס בקבוץ דגניה הסמוך.

נתוני ההשוואה ליעוד מסחרי מתוך ההחלטה בהשגה ראשונה הנ"ל:

- נכס ל"סלון יופי", בשטח 55.68 מ"ר ו-8.4 מ"ר מחסן. מושכר בדמי שכירות לפי 34 ₪ למ"ר אקו'.
- נכס מסחרי בתחום מוא"ז "עמק הירדן" בשטח 110 מ"ר. מושכר בדמי שכירות לפי 30 ₪ למ"ר.
- מסעדת בשרים במושבה מנחמיה, בשטח של 45 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח של 30 מ"ר. מושכרת בדמי שכירות לפי 31 ₪ למ"ר אקו'.

- נתוני ההשוואה ליעוד תיירות: 6 נתוני דמי שכירות מלינה בחניוני לילה באוהלים (הקמה עצמית) מאתר האינטרנט "רשות הטבע והגנים", מאזורי תיירות שונים, כמפורט להלן:

- נחל עמוד בסמוך לעיר צפת: עלות לינה ללילה למבוגר בסך של 47 ₪, לילד בסך של 35 ₪, מהן מתקבל שווי ממוצע ללינת לילה לאדם, בסך של 41 ₪.
- מבצר יחיעם, קיבוץ יחיעם: עלות לינה ללילה למבוגר בסך של 64 ₪, לילד בסך של 47 ₪, מהן מתקבל שווי ממוצע ללינת לילה לאדם, בסך של 56 ₪.
- חוף אכזיב, צפונית לעיר נהריה: עלות לינה ללילה למבוגר בסך של 76 ₪, לילד בסך של 58 ₪, מהן מתקבל שווי ממוצע ללינת לילה לאדם,

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בסך של 67 ₪.

- כוכב הירדן, דרומית לכנרת: עלות לינה ללילה למבוגר בסך של 47 ₪, לילד בסך של 35 ₪, מהן מתקבל שווי ממוצע ללינת לילה לאדם, בסך של 41 ₪.
- סחנה, עמק המעיינות: עלות לינה ללילה למבוגר בסך של 76 ₪, לילד בסך של 58 ₪, מהן מתקבל שווי ממוצע ללינת לילה לאדם, בסך של 67 ₪.
- עין חרוד, דרומית לעיר עפולה: עלות לינה ללילה למבוגר בסך של 76 ₪, לילד בסך של 58 ₪, מהן מתקבל שווי ממוצע ללינת לילה לאדם, בסך של 67 ₪.

- העלות הממוצעת המתקבלת מתוך אזורי התיירות השונים לעיל, עבור לינה לאדם בחניון לילה (הקמת אוהל עצמאית), הינה בסך של 56 ₪.
- נתוני דמי שכירות ללינה בחניוני לילה בקרוואנים, מאתר האינטרנט "חניונים בישראל" מאזורי תיירות שונים, כמפורט:

- גן לאומי אכזיב, עלות לינה ללילה למבוגר בעלות של 63 ₪, לילד בעלות של 53 ₪. מנויים: מבוגר בעלות של 48 ₪, לילד בעלות של 43 ₪. תוספת חיבור לחשמל בעלות של 30 ₪ לקרוואן ללילה.
- חורשת טל, עלות לינה למבוגר בעלות של 63 ₪, לילד בעלות של 53 ₪. מנויים: מבוגר בעלות של 48 ₪, לילד בעלות של 43 ₪. תוספת עבור חיבור לחשמל ולמים בעלות של 50 ₪ לקרוואן ללילה.
- שמורת טבע נחל עמוד, עלות לינה למבוגר בעלות של 42 ₪, לילד בעלות של 32 ₪. מנויים: מבוגר בעלות של 27 ₪, לילד בעלות של 22 ₪. תוספת עבור חיבור לחשמל ולמים בעלות של 50 ₪ לקרוואן ללילה.
- חניון פארק הירדן, מחיר חניית קרוואן בעלות של 200 ₪ לילה. קיים חיבור לחשמל ולמים.
- המקום של יובל – במושב "שאר ישוב", מחיר לזוג בעלות של 130 ₪ לזוג בקרוואן, למשפחה בעלות של 180 ₪.
- גן לאומי מעיין חרוד, בעלות לינה ללילה למבוגר בעלות של 63 ₪, לילד בעלות של 53 ₪. מנויים: מבוגר בעלות של 48 ₪, לילה בעלות של 43 ₪. תוספת חיבור לחשמל בעלות של 30 ₪ לקרוואן ללילה.
- עוד צוין כי בפארק גורן – הכניסה הינה ללא תשלום.

- כמו כן, הוצגו נתונים ללינת קמפינג: נתון דמי שכירות מלינת קמפינג מקיבוץ דפנה באוהל של עד 4 אורחים:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- עלות ללילה בסך של כ-332 ₪, המחיר משקף כ-83 ₪ לאורח.
- אוהל להקמה עצמית בעלות ללילה בסך של 261 ₪, ניתן להשכיר מזרונים. המחיר מצביע על עלות בסך של 65 ₪ לאורח ללילה.

- נתון דמי שכירות מלינת קמפינג עצמאי בחוף האון, לרכב, בסך של 250 ₪ ללילה. לפי 4 אורחים מתקבל סך של כ-62 ₪ לאדם ללילה. לאוהל ממוזג עד 4 אורחים בסך של כ-800 ₪ ללילה ו-5 אורחים בסך של כ-850 ₪ ללילה.
- נתון מחניון לילה - חוות נטורה: קמפינג עצמאי למבוגר בעלות של 80 ₪, לילד בסך של 60 ₪, ויורט בסך של 800 ₪.
- סיכום נתוני המכר להקמת אוהל פרטי: הכנסה למיטה בחניון לילה מוסדר עם מטבחון תאורה, חשמל מקלחות וקרבה לחנות נוחות, מתחם אטרקציות וקרבה לנהר הירדן, הינו כ- 65 ₪ לאדם.

9.2.2.**<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- ציינה כי גישת השומה הראויה הינה לפי הפדיון העסקי.
- הובאה בחשבון הפחתה של 3% בשל העובדה שהמקרקעין נופלים בתחומו של אתר עתיקות מוכרז.
- הובאה בחשבון התעלמות מקיומם והשפעתם של מבנים ומחוברים הקיימים בנכס, ככל שקיימים וזאת בהתאם לנהלי רמ"י.
- השומה נערכה ללא מרכיב המע"מ, מדובר בנכס עסקי.
- הובאה בחשבון השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על שוק התיירות בישראל והשפעת הקורונה אשר השפיעה על ענף התיירות בכלל ועל שיעור התפוסה בפרט.
- ניתנה התייחסות למסמך משרד התיירות מתאריך 10/07/2012, העוסק במדיניות נהלים של חניוני לילה בארץ. לפיו עולה כי מס' המיטות המותר במתחם הינו כ-50 מיטות לדונם. ובסה"כ מתקבל כ-650 מיטות וכ- 162 אוהלים.
- ברם, בהתאם לתכנית הבינוי עולה כי במקום מתוכננת הקמת כ-192 מיטות. על כך ניתנה תוספת משוערת של כ-20% דבר המביא לכ-230 מיטות במתחם.
- הערכים שהוצגו כוללים לינה בלבד ללא השכרת ציוד.
- שמאית המשיבה הביאה בחשבון נתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ועל פיהן ממוצע של שיעורי תפוסה עבור מיטות מאזור נפת כנרת וממחוז חיפה והצפון, בין השנים 2019 – 2023, הינו בממוצע שיעור תפוסה של 39.82%.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- הובא בחשבון שיעור היוון כולל על פי פרק ז' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי - שומה על פי הפדיון העסקי.
- לפי סקר השמאי הממשלתי שיעור ההיוון הכולל למסחר, הינו בשיעור של 6.7%. בתוספת השפעות חיצוניות של מיקום הנכס, תנודתיות בהכנסות עקב עליה בריבית בשל המצב הביטחוני, פריפריאליות ועוד. קבעה שמאית המשיבה שיעור היוון כולל של 9%.
- שמאית המשיבה הביאה בחשבון שיעור רנטה קבוע עבור הקרקע בשיעור של 8%.
- בתחשיב שומתה התעלמה המשיבה מהמבנה לשימור והתייחסה לקרקע כריקה ופנויה.
- מהעלות כוללת מע"מ הופחת מרכיב המע"מ בשיעור מע"מ 18%.
- הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 10%.
- הובאה בחשבון הפחתה למיקום ושימושים בשיעור 20%.
- הובאה בחשבון הפחתה לגודל, דחייה עד מימוש הזכויות ואתר עתיקות בשיעור 10%.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>תחשיב השווי לקרקע למרכיב השטח המיועד ללינת לילה</u>:

תחשיב שווי הקרקע	
מס' מיטות בהתאם לתוכנית הבינוי לפי 48 יח"נ	192
עלות לינה לאדם באוהל פרטי במתחם בממוצע כולל מע"מ	₪ 65
עלות לינה לאדם באוהל פרטי במתחם בממוצע ללא מע"מ (8%)	₪ 55
סה"כ הכנסה ללילה במתחם	₪ 10,576
מס' ימים בשנה	365
שיעור תפוסה	39.82%
הכנסה שנתית	₪ 1,537,235
שיעור רנטה לקרקע בשימוש חניון לילה	8%
רנטה שנתית מיוחסת לקרקע	₪ 122,979
שיעור היוון	9%
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 1,366,431

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תחשיב השווי ליתרת שטח המתחם:

דמי שכירות למ״ר		₪ 32
דמי שכירות שנתיים		₪ 384
שיעור היוון		7.2%
שווי למ״ר		₪ 5,333
יזמות שחוקה	10%	₪ 4,848
תרומת הבנוי		₪ 2,500
שווי למ״ר קרקע מבונה		₪ 2,348
הפחתה למיקום ושימושים	20%	₪ 1,879

ובסה״כ מתקבל:

תאור	**מרכיב**	מקדם	סה״כ
שטח לבנייה בהתאם לתב״ע	600	1	600
חצר עד 2000 מ״ר - שטח מגרש מינמלי	1500	0.2	300
יתרת חצר עד מחצית משטח המגרש הכולל עד 6854 מ״ר	4754	0.1	475.4
סה״כ שטח אקוו׳			1375.4
תחשיב למ״ר מבונה			₪ 1,879
סה״כ יתרת השטח לאטרקציה			₪ 2,584,377

להלן סיכום השווי עבור כל המתחם בשטח 13,709 מ״ר:

סה״כ שווי החלק ללינת לילה		₪ 1,366,431
סה״כ שווי יתרת השטח		₪ 2,584,377
סה״כ שווי הנכס		₪ 3,950,808
הפחתה לגודל , דחיה עד מימוש ואתר עתיקות	10%	₪ 3,555,727

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת הפדיון העסקי לחניוני לילה בגנים לאומיים. להלן נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון. השמאי ציין כי מחירי לינה בחניוני לילה בגנים לאומים הינם בשלושה רמות תעריפים כדלהלן.

- בחניונים של גנים לאומים, כוכב הירדן ונחל עמוד הנכללים ברמה 1, רמת השירות כוללת בין השאר תאורה כללית, שירותים, כיורים לשטיפת כלים, ספסלים ושולחנות פיקניק

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בחניוני הלילה: גן לאומי מבצר יחיעם, שמורת טבע יהודיה, ומשמר הכרמל, רמת המחירים הינה בינונית ונסמן אותה כרמה 2.
- בחניוני לילה: חורשת טל, אכזיב וחוף אכזיב, מעיין חרוד וגן השלושה (הסחנה), רמת המחירים גבוהה יותר ונסמן אותה כרמה מ 3.
- ריכוז המחירים הינו כמפורט:

תיאור	תעריף כניסה			שיעור הנחה
	רמה 1	רמת 2	רמה 3	
כניסת מבוגר	47 ₪	64 ₪	76 ₪	
כניסת ילד	35 ₪	47 ₪	58 ₪	
כניסת מנוי מבוגר	35 ₪	48 ₪	57 ₪	הנחה כ- 25%
כניסת מנוי ילד	26 ₪	35 ₪	44 ₪	הנחה כ- 25%
חייל בשירות סדיר	35 ₪	47 ₪	58 ₪	הנחה כ- 25%
משרת מילואים פעיל מבוגר	40 ₪	54 ₪	65 ₪	הנחה כ- 15%
ילד מלווה בשירות מילואים פעיל	30 ₪	40 ₪	49 ₪	הנחה כ- 15%
מבוגר בקבוצה	40 ₪	54 ₪	65 ₪	הנחה כ- 15%
ילד בקבוצה	30 ₪	40 ₪	49 ₪	הנחה כ- 15%
אזרח ותיק	24 ₪	32 ₪	38 ₪	הנחה כ- 50%
סטודנט	40 ₪	54 ₪	65 ₪	הנחה כ- 15%
נכה צהל ומלווה	24 ₪	32 ₪	38 ₪	הנחה כ- 50%

- בהתאם לרמת תעריפים הנ"ל הובא בחשבון מחיר כניסה ממוצע בסך של כ- 39 ₪ , ע"פ התחשיב הבא:
  - מחיר ממוצע למבוגר ברמה 1, בסך 47 ₪.
  - מחיר ממוצע לילד ברמה 1, בסך 35 ₪.
  - מחיר ממוצע לנפש במשפחה של 2 מבוגרים + 2 ילדים, בסך 41 ₪, לאחר הנחה (5%), המחיר בסך 38.95 ₪ ובמעוגל – 39 ₪.

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון בתחשיב השומה, לפי תכנית בינוי מנחה: 15 עמדות קרוונים, 33 עמדות אוהלים, סה"כ 48 יח"נ ובכל אוהל 4 מיטות. סה"כ 192 מיטות.
- הובא בחשבון כי שאר השטחים שאינם מסומנים בתוכנית הבינוי כיעוד ללינה, ישמשו לרחבות תצוגה ופעילות.
- הובא בחשבון שמיקום הנכס נמצא בתחום המשבצת של קיבוץ אלומות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ובסמוך לנהר הירדן שבתחום המועצה האזורית עמק הירדן.

- ההערכה הינה לשווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ.
- הובא בחשבון הגישה לנכס ומיקומו של המגרש בסמוך לדרך עפר שאינה סלולה.
- הובאה בחשבון קרבה למט"ש ביתניה, במקום קיימים מפגעי ריח, וכי הנכס נמצא כ - 100 מ' מזרחית לנהר הירדן.
- הובאה בחשבון זכויות הבניה במגרש ואת השימושים המותרים בהתאם לתוכנית ג/21102 - מורד הירדן (214-060373).
- בהעדר נתוני עסקות לנכסים דומים (קרקע לאטרקציה תיירותית בסביבה כפרית) המאפשרים שימוש בגישת ההשוואה ישירה, הובא בחשבון שכ - 70% משטח המגרש ישמש לצורך חניון לילה וכ- 30% הנותרים, הכוללים את המבנה לשימור, ינוצלו זכויות הבניה לצורך האטרקציה התיירותית, וזאת בהתחשב בשווי מ"ר מבונה אקוו' שנקבע ע"י ועדת השגות באלומות (מס' אופק 36610).
- הובא בחשבון כי חלק מזכויות הבניה הינן עבור מצללות וחדרי שירותים, בדומה לזכויות הבניה שנקבעו בתוכנית לחניוני היום.
- בהערכת מרכיב הקרקע לחניון לילה חושב שיעור התפוסה בהתאם לנתוני הלמ"ס לפי לוח 51, המפרט את שיעור התפוסה למיטות באכסניות בבתי ספר שדה בשנים 2017-2019, 2022-2023 בשיעור כולל של27.34%.
- הובא בחשבון שיעור רנטה לקרקע לחניון לילה בסך של 7% , המשקפים את הבינוי המועט המותר במקום, אופי הסביבה והשימוש באוהלים ניידים. עיקר השימוש הינו עונתי ובעיקר בלילות.
- הובא בחשבון מחירי כניסה לחניוני לילה שאינם כוללים מקלחות וזאת לאור העובדה, כי זכויות הבניה למקלחות הובאו בחשבון כחלק ממרכיב הקרקע לאטרקציה תיירותית הכולל את כל זכויות הבניה במתחם.
- הובא בחשבון כי מחירי הכניסה מתייחסים לחניוני לילה הכוללים שירותים הבנויים כשטחים מקורים, לפיכך דמי הכניסה מגלמים גם שטחי שירות לשירותים ולמחסנים ושטחי אחזקה בהתאם לתקנים הפיזיים בסך של 0.22 מ"ר למיטה עד 200 מיטות. לאור האמור הופחתו 42 מ"ר הנדרשים לפי התקנים הפיזיים עבור 192 מיטות מסך זכויות הבניה שנקבעו בתוכנית למגרש הנדון.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- הובא בחשבון כי השנים 2020-2024 אינן שנים מייצגות בענף המלונאות, עקב משבר הקורונה בשנים 2020-2021 ואירועי 7/10 ומלחמת חרבות ברזל שפרצה בעקבותיהם. לפיכך לצורך קביעת השווי הובאו בחשבון נתונים גם לפני משבר הקורונה.
- הובאה בחשבון הפחתה לגודל, דחיה עד למימוש התוכנית ומיקום הנכס באתר עתיקות בשיעור של 10%.
- הובאה בחשבון התאמה למועד בשיעור של 3% לשנה, בדומה לקביעת ועדת השגות בעניין אלומות.
- הובא בחשבון כי על המתחם קיים מבנה לשימור, שבהתאם להוראות התב"ע יש לשמרו. עלויות שימור עודפות בסך של 1,000 ₪ /מ"ר ובסה"כ 200,000 ₪ שראוי להפחיתן משווי הנכס.
- הובא בחשבון שמחיר לינה לילה כולל מע"מ, הינו בסך 7,488 ₪ עבור 192 מיטות.
- הובא בחשבון שיעור היוון, בשיעור 9%.
- הובאה בחשבון לשטח המיועד לאטרקציה תיירותית מקדם התאמה לשטח עיקרי -1, שטח שירות – 0.5, שטח תכסית עד 25%, שטח מעל 25% -0.1 .
- שווי מ"ר מבונה מתואם, הינו בסך 985 ₪ וזאת לאור קביעת ועדת ההשגות לנכס באלומות ולאחר התאמה למועד ולמיקום.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

<u>להלן תחשיב השווי לקרקע בהתאם להערכת הפדיון עסקי</u>:

<u>שווי מרכיב שימוש לינה בקרקע</u>	
מס' מיטות בהתאם לתכנית הבינוי	192
עלות לינה ללילה (כולל מע"מ)	₪ 39
סה"כ הכנסה ללילה (כולל מע"מ)	₪ 7,488
סה"כ הכנסה ללילה בניכוי מע"מ (18%)	₪ 6,346
מס' ימים בשנה	365
תפוסה	27.34%
סה"כ הכנסה שנתית	₪ 633,274
שיעור רנטה שנתית לקרקע בשימוש חניון לילה	7%
רנטה שנתית לקרקע	₪ 44,330
שיעור היוון	9%
שווי קרקע כולל פיתוח	₪ 492,555

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן סיכום שווי אקו' מבונה ליתרת זכויות הבניה – אטרקציה תיירותית:

שטח עיקרי	500 מ"ר * 1.00 =	500 מ"ר אקוו'
שטח שירות	58 מ"ר * 0.50 =	29 מ"ר אקוו'
שטח חצר	558 מ"ר – 4,113 מ"ר =	3,555 מ"ר
חצר גרעינית בתכסית 25%	1,674 מ"ר * 0.25 =	418.5 מ"ר אקוו'
חצר שולית	2,439 מ"ר * 0.10 =	243.9 מ"ר אקוו'
סה"כ שטח אקוו'		1,191.4 מ"ר אקוו'
שווי מ"ר מבונה אקוו'		₪ 985
שווי מרכיב זכויות הבניה והחצר צמודה		₪ 1,173,529

להלן סיכום שווי אקו' מבונה כולל:

סיכום	
סה"כ שווי הקרקע (מרכיבים א + ב): 492,555 ₪ + 1,173,529 ₪ =	₪ 1,666,084
הפחתה לגודל, דחיה עד למימוש ואתר עתיקות	10%
שווי הנכס	₪ 1,499,476
עלויות שימור עודפות	₪ 200,000
סה"כ	₪ 1,299,476
ובמעוגל	**₪ 1,300,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות אפליקציית VC משומותיהם ומתגובותיהם שנשלחו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים גם את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגה וב"כ המשיגה:

מיקום וסביבת הנכס:

- המשיבה, לא לקחה בחשבון סוגית הגישה הבעייתית לנהר הירדן – הנדון מרוחק כ-100 מ' ממנו ולא ממוקם על גדותיו.
- המשיבה לא לקחה בחשבון את מטרד הריח שמקורו ממט"ש ביתניה, עובדה שיש בה פגם משמעותי לשימוש תיירותי.
- המשיבה לא לקחה בחשבון את נתון ההשוואה של חניון סכר אלומות הממוקמת דרומית לנכס הנדון והינו גורם השוואה ישירה טוב מאוד ואף בעל מיקום עדיף.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- המשיבה לא הביאה בחשבון את תנאי הלילה הקשים, שבאים לידי ביטוי בטמפרטורה לא נוחה במקום.

<u>נתוני ההשוואה והמקדמים:</u>

- ראוי לציין שבחניון לילה אין תפוסה גדולה, על כן הנכון הוא להשוות לבתי ספר שדה ולקבוע שיעורי התפוסה בהתאם לכך ולא להסתמך על נתוני אירוח כפרי במושבים ובקיבוצים כפי שנקטה שמאית המשיבה.
- טעתה שמאית המשיבה גם בכך שלא הסתמכה אך ורק על נתוני נפת כנרת. שימוש בנתונים מאזורים אחרים, אינו דומה לנכס הנדון וסביבתו.
- שיעור הרנטה שהובא בחשבון ע"י שמאית המשיבה הוא גבוה מדי, כיוון שהשימוש בקרקע אינו אינטנסיבי, אין זכויות בניה ואוהלי השינה נשארים קבועים על הקרקע, ובייחוד לאור מזג אוויר חם שבמקום הגורמת לשימוש נמוך. השיעור הראוי הינו 7% לכל היותר.
- מקלחות ושירותים הינם שטחים מקורים ומהווים חלק מסך 600 מ"ר זכויות הבניה במקום. אולם שמאית המשיבה הביאה את מלוא זכויות הבניה – ולכן מדובר בתחשיב כפול.

<u>מבנה לשימור:</u>

- מהמבנה אי אפשר להתעלם, ויש להפחית 1000 ₪ למ"ר בנוי ולהתייחס כעלות עודפת לשימור שאינה תורמת לשווי הקרקע. השימור מתחייב ומהווה חלק מהוראות התכנית.
- לאתר עתיקות יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10%.

<u>ועדת השגות:</u>

- יש להתייחס להחלטת ועדת ההשגות באלומות. מדובר בנכס שעובד בתוך קיבוץ עם זכויות בניה נמוכות. בהחלטה זו ישנה התייחסות גם לסוגיה של עליית מחירים, באם היתה, עקב הקורונה והמלחמה וההתאמות נדרשות.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

<u>מיקום וסביבת הנכס:</u>

- הנכס ממקום בסמוך למספר אתרי תיירות ואטרקציות ולכן מבוקש.
- ריח/מטרדים, לא הורגש בעיית ריח בביקורי במקום.
- ניתנה התאמה למיקום ולשימוש מסחרי בשיעור 20% ביחס לנכס רגיל.
- בקיבוץ דפנה, הרחוק מנהר הירדן, גובים לאדם 65 ₪ ללילה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

<u>חניוני לילה:</u>

- בשומתנו נצמדנו לתוכנית הבינוי לפיה יש כמות מיטות מוגדרת, ולפיה השימוש כאן הוא חניון לילה ובנוסף אטרקציה תיירותית. יאמר כי זאת על הצד הזהיר ולמרות שהשומה כאן הינה למתחם בשטח ענק, של מעל 13 דונם.
- בניגוד לשמאי המשיגים שייחס 70% מהשטח לאטרקציה תיירותית, בשומתי יוחס מחצית השטח לחניון לילה ומחצית לפעילות מסחרית ועוד.
- בתגובה לטענת המשיגים עונה כי השווי נגזר לפי הכנסה למיטה בחניון לילה ולא לפי צימרים.

<u>שיעור התפוסה:</u>

- בתגובה לטענת המשיגים לעניין שיעור התפוסה, סוברת כי לא מתאים להשוות מבית ספר שדה, זאת לאור האופי השונה. צריך לקבוע את שיעור התפוסה בדומה צימרים.
- הובא בחשבון שיעור היוון של 9%. בקווים המנחים כתוב ששיעור ההיוון ינוע בשיעור 5%-15%.

<u>יתרת השטח לאטרקציות והשטחים הבנויים:</u>

- מפנה להכרעה בהשגה ראשונה בקיבוץ דגניה, משם הובאו עסקות ההשוואה תוך ביצוע התאמות .
- שיעור ההיוון שהובא בחשבון הוא 7.2%, לאחר תוספת0.5% בשל מיקום.
- אין מקום לקחת נתונים מהכרעות לשנת 2016 ולערוך התאמות להיום. לא רלוונטי.
- חולקת על מקדם הפחתה בגין עלויות שימור שהובאו בחשבון בשומת המשיג מהסיבות הבאות: א' - ההערכה היא לקרקע ריקה ופנויה ב' – באם המבנה מוקצה לשימוש היזם, הרי שיש שווי לבנוי ויש להתחשב בשווי נוסף זה ולא רק לעלויות השימור.

<u>שווי הנכס:</u>

- השווי שקבע שמאי המשיגים בסך של 1,300,000 ₪ ל- 13 דונם הוא בלתי סביר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

התבקשתי להכריע במחלוקת הצדדים לצורך קביעת שווי זכות הבעלות בקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, לצורך חישוב דמי החכירה המהוונים בגין שימוש נוסף.
הצדדים חלוקים, בין היתר, באופן אומדן שווי הקרקע, כמפורט: עסקות ההשוואה, מקדמי ההתאמה והשפעת מאפיינים ייחודיים על הנכס הנדון.
קביעת סך כל שווי המתחם מורכבת משני מרכיבים נפרדים: הערכת שווי לקרקע שתשמש כחניון לילה והערכת יתרת המתחם.
לשם הכרעה בשאלה זו, אני מקבל את גישת הצדדים, לפיה יש לשום את שווי הנכס בהתבסס על נתוני השוואה למחיר ללינת אדם בחניון לילה בסביבה הקרובה.
הערכת יתרת המתחם תיערך לפי הנחה שבשטח זה יתבצע שימוש עסקי לפי גישת ההיוון וכפי שיפורט בהמשך. ערכי הקרקע יחושבו בהתבסס על נתוני דמ"ש למסחר בסביבה הקרובה וכפי שמקובל גם על הצדדים.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, ללא מחוברים. בפועל הנכסים כוללים מחוברים. כמו כן, בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני, לא נוכה היטל השבחה. לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.1.

10.2.2. עלויות פיתוח:

מסקנת השווי כוללת הוצאות פיתוח. בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

10.2.3. שיעור המע"מ:

הנכס הנישום מהווה נכס בו שוק הרוכשים מורכב בדרך כלל מעוסקים רשומים ובהתאם לתקן שמאות מס' 11 א', מסקנת השווי לא כוללת מע"מ.

10.2.4. כמות מיטות:

לתכנית צורף נספח בינוי (מנחה), ועליו מסומן כי באתר הנדון מתוכננת הקמת 33 אוהלי לינה ובנוסף חניה ל-15 קראוונים. סה"כ 48 יחידות נופש. בהנחה שכל יחידה תכיל 4 מיטות, הרי שמתקבל 192 מיטות באתר וכפי שמקובל גם על הצדדים. בהתאם לכך ייערך תחשיבנו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.5. <u>שיעור תפוסה:</u>

חלוקים הצדדים מהו המקור עליו ראוי להסתמך לצורך חישוב שיעור התפוסה. המרכיב התיירותי בנכס הנדון, הינו מבוסס שינה לפי חניון לילה. שימוש קמפינג שכזה, הינו אקסטנסיבי באופיו, ושונה מהותית לדעתי מאירוח כפרי לסוגיו ובייחוד מצימרים במה גבוהה.

לכן נראה כי מבחינת ההקשר, דומה כי אופי הקונספט המוצע בחניוני לילה דומה יותר לבתי ספר שדה, כמפורט:

בהתאם ללוח 59 - רבעון סטטיסטי לתיירות ולשירותי הארחה עולים הנתונים הבאים:

שנה	שיעורי תפוסה
2023	29.30%
2024	28.00%
ממוצע	**28.65%**

עוד נעיר כי לאור מיקומו של הנכס בסמוך מאוד לתוואי נהר הירדן, לימת הכנרת, למקום מקודש לנוצרים ולאטרקציה תיירותית פעילה המציעה שייט בירדן – הרי שאחוזי התפוסה, שעור הרנטה וההיוון שהובאו בחשבון הינם על הצד השמרני.

10.2.6. <u>שיעור הרנטה הקרקעית:</u>

בהתאם לפרק י״א לקווים המנחים - שיעור הרנטה הקרקעית נע בין 5% ל-15%. זאת ללא מע״מ וללא ארוחת בוקר.

בהכרעה בהשגה ראשונה לחניון בארות במכתש רמון (אופק 50407), הובא בחשבון שיעור רנטה של 7% וזאת לאור אופיו המיוחד של המתחם והיותו מנוהל ע״י רשות הטבע והגנים.

כמו כן הוצגו באותה הכרעה, 3 נתוני רנטה שניתנו בהכרעות ובוועדת השגות בהם נקבע שיעור רנטה הנע בין 7.5% ל-8.5%.

אופי השימוש במקום הינו בעיקר מבוסס קרקע, וללא אינטנסיביות שימוש במבנים. בנוסף, מדובר בענף המושפע מתנודתיות רבה וממרכיב סיכון בגין השפעות חיצוניות. לפיכך, נראה סביר לאמוד את שיעור הרנטה על הרף הגבוה שננקב - **8.5%.**

10.2.7. <u>שיעור היוון:</u>

בהתאם לסקר שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2025, עולה כי שיעור ההיוון לנכסים מסחריים הינו 6.75%. בהתאם לכך נראה סביר לאמוד את שיעור ההיוון לנכס הנדון לפי 9% המהווה תוספת של כ-2.25% משיעור ההיוון לנכס עסקי רגיל וכפי שקבעו גם הצדדים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.2.8. <u>תעריפי כניסה לחניוני הלילה:</u>

נסקרו נתוני חניוני לילה באוהלים בסביבה הנדונה מתוך אתר "רשות הטבע והגנים". התעריפים כוללים שירותים נלווים בסיסיים כמפורט באתר האינטרנט, כגון: תאורה, שירותים, מקלחות, מטבח שדה וכיוצא בזה.

לדעתנו, אין מקום לקחת נתונים מאזורים אחרים ארץ שאינם סמוכים לנדון. אנו נביא נתונים מכוכב הירדן, סח'נה ומעיין חרוד הנמצאים לא הרחק והמנוהלים ע"י רשות הטבע והגנים ומחניון ירדן כנרת מקבוצת תיירות ארץ כנרת.

בנסיבות מקרה זה - נערוך ממוצע בין עלות למבוגר לבין עלות לילד זאת למרות שסביר כי ישנם יותר ילדים ממבוגרים באתרים.

10.2.9. <u>הפחתות נוספות:</u>

הנכס הנדון נמצא לא הרחק ממכון לטיהור שופכין ובשל כך נטען ע"י המשיגים כי יש להפחית בשוויו. מביקורי במקום לא התרשמתי כי קיימת לכך השפעה ממשית ומוכחת על ערכי הקרקע ומשכך לא תובא בחשבון הפחתה בגין גורם זה.

בנוסף, הנכס נמצא בתחום אתר עתיקות. ברם, השימוש לחניון לילה מתבצע בעיקרו על פני הקרקע ולא מצריך בינוי על כל הכרוך בכך. גם השפעת אתר העתיקות על הבינוי זניחה לדעתנו, וזאת לאור היקף הבינוי הקטן מכלל השטח ואי הוודאות באשר לקיומם של ממצאים מהותיים בתוואי השטח.

באשר להפחתה בגודל – בשימוש תיירותי שכזה, הגודל אף מהווה יתרון ומאפשר פתרונות לינה לקבוצות רבות בו זמנית.

ברם, תובא בחשבון הפחתה כוללת לכל שטח המתחם בשל הרצה עד לשימוש מיטבי בשיעור של **0.95**.

10.2.10. <u>מבנה לשימור:</u>

אין עוררין כי על המקום ניצב מבנה לשימור. הצדדים חלוקים בשאלה האם יש להפחית מסך השווי את עלויות השימור הנדרשות.

בהתאם לנהלי רמ"י, עלינו לשום את הקרקע כריקה ופנויה.

בנוסף לכך, ייחודו של המקום נובע גם בשל העובדה שבמקום ניצב מבנה לשימור המהווה שריד לאתר המורשת "ביתניה תחתית" – אתר בעל מורשת היסטורית שבו פעלה חווה חקלאית שנוסדה בראשית המאה ה-20. אני סבור שעובדה זו מייחדת את המקום, תורמת לאופיו ומוסיפה לא מוקד עניין וכתוצאה מכך – מגדילה את הכנסותיו. לפיכך, גם לדעה הסוברת כי יש צורך בהפחתת עלויות השימור הרי שאלו מתקזזות עם היתרון הכלכלי הנגרם בשל ייחודיות המקום.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לאור כל האמור, אני בדעה כי אין מקום להפחתת עלויות שימור מסד השווי.

10.2.11. <u>ערכי השווי לייעוד מסחרי:</u>

ביתרת שטח המתחם, קיים צפי לשימוש לתצוגות ודוכנים. זאת גם כפי העולה מנספח הבינוי וכפי שנקטו גם הצדדים. בהתאם יוערך השטח לפי יעוד מסחרי. ערכי השווי לייעוד זה ייקבעו בהתאם לנתונים שהוצגו בהחלטה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י השמאית המחוזית לילך אמבון למספר נכסים בקיבוץ דגניה א' הסמוך (אופק 50444).

שיעור התשואה לחציון א' של שנת 2025 למסחר הינו 6.75% (לעומת 7.00% בחציון א' של שנת 2024) ובתוספת 0.5% למיקום – מתקבל **7.25%**.

10.2.12. <u>השטח המונח לשימוש מסחרי:</u>

זכויות הבניה במתחם הנדון הינם 500 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שרות, כאשר זכויות הבניה כוללות 200 מ"ר עבור המבנה לשימור הקיים. שטח מגרש מזערי הינו 2,000 מ"ר. התכסית המותרת הינה 30%. זאת כאשר סך שטח המתחם הנדון המוערך הינו 13,709 מ"ר.

ערכנו מדידה גראפית על בסיס נספח הבינוי, ממנו עולה כי כ-40% לכל היותר מכלל המתחם – מסומן לצורכי חניון הלילה. שמאית המשיבה ייחסה כ-50% משטח המגרש כיתרה לצורך היעוד המסחרי ומבדיקתנו כאמור עולה שמדובר בהערכה סבירה וזהירה.

בהתאם, סך השטח האקו' לשימוש מסחרי הינו לדעתנו:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	500	1.00	500
שרות	100	0.50	50
יתרה לחצר:	6255		
בשטחי החצר, הצפי הינו שיוקמו גם דוכנים לשימושים מסחריים.			
שטח חצר גרעינית תחושב לפי כפליים מסך שטח המבונה.			
חצר שולית תחושב שוב לפי הסך שיתקבל, והיתרה - חצר עודפת.			
חצר גרעינית	1200	0.25	300
חצר שולית	1200	0.20	240
חצר עודפת	3855	0.10	<u>385.45</u>
סה"כ שטח אקו' לשימוש מסחרי			1475.45

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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

נתוני ההשוואה שהציגו הצדדים, אינם מאפשרים את קביעת שווי הבסיס לנכס ביעוד "אטרקציה תיירותית" בצורה מובהקת ומשכנעת. באופן כללי, הצדדים הסתמכו על מסד רחב הכולל חניוני לילה (אוהלים, קמפינג, קרוונים, צימרים וכו') ושטחים מסחריים בכל רחבי הארץ. בו בעת שקיימים נתוני השוואה יותר מדויקים אשר מאפיינים באופן יותר מובהק את הנכס הנדון, לצורך כך בחינתי את ערכי הבסיס לנכס הנדון בקיבוץ אלומות בהסתמך על הנותנים הבאים:

<u>להלן תעריפי חניון הלילה בירדן כינרת:</u>

יוער כי בחניון זה נגבה בנפרד תשלום נוסף עבור כניסת כלי רכב. ברם, מיקומו של החניון ייחודי ביחס לנכס הנשום, ונמצא בין הכנרת לנהר הירדן. מונח כי היתרון והתשלום הנוסף מתקזזים זה עם זה.

חניון לילה ירדן כנרת	
סוג מנוי	תעריף יממה
מבוגר	60 ₪
ילד	60 ₪
ממוצע תעריף לאדם	60 ₪

<u>להלן תעריפי חניון הלילה במעין השלושה (סחנה):</u>

חניון לילה (סחנה) מעין השלושה	
סוג מנוי	תעריף יממה
כניסה למבוגר	76 ₪
כניסה לילד	58 ₪
ממוצע תעריף לאדם	67 ₪

<u>להלן תעריפי חניון הלילה במעין חרוד:</u>

חניון לילה במעין חרוד	
סוג מנוי	תעריף יממה
מבוגר	76 ₪
ילד	58 ₪
ממוצע תעריף לאדם	67 ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן תעריפי חניון הלילה בכוכב הירדן:

חניון לילה כוכב הירדן	
סוג מנוי	תעריף יממה
מבוגר	₪ 47
ילד	₪ 35
ממוצע תעריף לאדם	₪ 41

להלן ממוצע הנתונים:

אתר	עלות לילה/מבוגר		עלות לילה/ילד		סה"כ		מקדם שקלול	סה"כ-כולל מע"מ	
כוכב הירדן	47	₪	35	₪	41	₪	25%	10.25	₪
ירדן כנרת	60	₪	60	₪	60	₪	25%	15.00	₪
סח'נה	76	₪	58	₪	67	₪	25%	16.75	₪
מעין חרוד	76	₪	58	₪	67	₪	25%	16.75	₪
ממוצע	65	₪	53	₪	59	₪	100%	58.75	₪
			בניכוי מע"מ				1.18	49.79	₪

להלן נתוני השוואה ליעוד מסחרי:

כאמור, הנתונים הוצגה בהחלטה בהשגה ראשונה לנכסים מסחריים סמוכים, בקיבוץ דגניה א':

להלן נתוני השוואה למסחר:

מהות	שטח במ"ר	דמ"ש	דמ"ש למ"ר	הערות
מספרה	55.68	₪ 1,980	₪ 34	בחישוב דמ"ש למ"ר, הובא בחשבון כי בנוסף קיים שטח מחסן של 8.4 מ"ר, שהובא במקדם 0.4.
מסעדת בשרים במושבה מנחמיה	שטח בנוי 45 מ"ר, שטח הושבה מקורה 30 מ"ר	₪ 1,880	₪ 31	בחישוב דמ"ש/מ"ר, הובא מקדם 0.5 לשטח המקורה.
נכס מסחרי בשטחי המועצה עמק הירדן	110		₪ 30	

דמ"ש ממוצעים			₪ 32
דמ"ש לשנה	12		₪ 384
שיעור היוון			7.25%
מתקבל שווי מ"ר בנוי			₪ 5,297
רווח יזמי	1.10		₪ 4,815
עלויות בניה	2,500	₪	₪ 2,315

לסיכום, שווי בסיס ביעוד מסחרי הינו **2,315** ₪.

לשווי בסיס זה תובא הפחתה בגין נגישות, גודל ושימושים לפי מקדם **0.85**.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. תחשיב השומה:

להלן שווי התחשיב למרכיב הקרקע בשימוש חניון לילה כולל פיתוח וללא מע"מ:

תחשיב - שווי מרכיב הקרקע לשימוש לינה בקרקע		
מס' מיטות לפי תכנית הבינוי		192
עלות לינה לאדם באוהל פרטי ללא מע"מ		₪ 49.79
סה"כ הכנסה ללילה במתחם		₪ 9,559
מס' ימים בשנה		365
שיעור תפוסה		28.65%
הכנסה שנתית		₪ 999,642
שיעור רנטה קרקעית		8.50%
רנטה שנתית המיוחסת לקרקע		₪ 84,970
שיעור היוון		9.00%
שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ		₪ 944,107

להלן תחשיב ליתרת שווי המתחם בשימוש מסחרי כולל פיתוח וללא מע"מ:

סה"כ שטח אקו' לשימוש מסחרי			1475.45
שווי למ"ר אקו' בשימוש מסחרי			₪ 2,315
הפחתה בגין נגישות, גודל ושימושים	0.85		₪ 2,903,376

סך כל שווי המתחם:

מרכיב הקרקע לשימוש כחניון לילה	₪ 944,107
+ מרכיב הקרקע לשימוש מסחרי	₪ 2,903,376
סה"כ	₪ 3,847,482

=לאחר הפחתה כוללת של 0.95 (ראה סעיף 10.2.9 לעיל) מתקבל **3,655,108** ₪.

שווי זה גבוה בכ-3% מהשווי שקבעה שמאית המשיבה. לפיכך ולאור מהות הנכס ואיכות נתוני ההשוואה ששימשו בהליך אני בוחר לאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. <u>תחשיב השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף, הינו כדלהלן:

3,555,727 ₪ (שלושה מליון חמש מאות חמישים וחמישה אלף שבע מאות עשרים ושבעה שקלים חדשים)

ערכי השווי מתייחסים לקרקע כולל הוצאות פיתוח וללא מע"מ.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי פרק 4.20 , סימן ב', בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בכבוד רב,

שלמה ולש
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון

העתק: גב' איריס כפרי משה, ראש תחום שמאות, רמ"י מרחב צפון והגולן.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית