תאריך עברי : יב' בכסלו, תשע"ח
תאריך לועזי : 30 בנובמבר, 2017
מס' תיק לקוח : 10725967א
מס' פניה (אופק) : 30995
לקביעת שכ"ט : 7.9 יח' שומה

לכבוד,

גב' מירה ורסנו
צוות לקידום עסקות תשתיות וגופים ציבוריים, מרחב עסקי ירושלים, רמ"י
jmira@land.gov.il

מר חיים מסילתי
שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)
בן ציון גליס 9, פתח תקווה
office@mesilaty.com

מר רוני ברקוביץ
שמאי מקרקעין (מטעם המשיגה)
החרוב 17, רחובות
Ronny0541@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304

חלק מחלקה 175 בגוש 2076

<u>אטרקציית מתנפחים בחוף הים "אורנים", אשדוד</u>

1. <u>רקע ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המשיבה**") שנתקבלה ביום 29.5.2017, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע בנכס שבנדון – ע"פ השימוש בפועל, ללא מע"מ וללא פיתוח וזאת לצורך גביית דמי שימוש לתקופה של 3 שנים[1].

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ביום 29.3.2017 ע"י שמאי המקרקעין חיים מסילתי (להלן: "**המשיב**"); ההשגה שבנדון הוגשה מטעם עיריית אשדוד (להלן: "**המשיגה**") באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין רוני ברקוביץ מיום 24.5.2017 (להלן: "**המשיג**").

1.3. בתאריך 7.8.2017 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי ונציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 9.8.2017, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 30.8.2017. עד למועד זה התקבלו המסמכים הבאים:

- התייחסות מיום 10.8.2017 של המשיב לדיון;
- התייחסות מיום 14.8.2017 ומיום 17.8.2017 של המשיג לדיון, פרוגרמה מוצעת, חוזה שכירות לנכס מסחרי בחוף הים ואסמכתאות לתשלום דמ"ש בגינו;

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גו"ח : חלק מחלקה 175 בגוש 2076
שטח : 20 דונם (בהתאם להזמנת השומה)
מיקום : בעורף "חוף אורנים" - דרומית לרח' הטיילת ומערבית לרח' משה דיין, בחלק הצפוני של העיר אשדוד (מערבית לרובע ד').

3. <u>הזכויות המוערכות:</u>

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות במרכיב הקרקע ע"פ השימוש בפועל כאטרקציה, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, בכפוף למטרת השומה.

[1] בהתאם למייל הבהרה שהתקבל ביום 20.11.2017 מאת מר שגיא צברי – מרכז שמאות בכיר, מרחב ירושלים, רמ"י.

4. המועד הקובע:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 1.3.2017 – ע"פ שומת המשיב.

5. מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 27.11.2017, ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. סביבת הנכס:

הנכס הנדון מהווה מתחם קרקע, בשטח 20 דונם[2], הממוקם בעורפו של חוף הים "אורנים", בחלק הצפון-מערבי של העיר אשדוד, דרומית לחוף "לידו" וצפונית למרינה. המתחם ממוקם ברביע הדרום-מערבי של מפגש הרחובות משה דיין והטיילת. להלן גבולותיו:

מצפון: מגרש חניה ציבורי ורח' הטיילת;

ממזרח: רח' משה דיין ומעברו – בתים צ"ק;

מדרום: חוף הים (עורף חוף "אורנים");

ממערב: מבנה חד קומתי המציע שירותי חוף לציבור וחוף הים;

מצפון למתחם ממוקם מגרש חניה ציבורי גדול לבאי חוף הים. בסמוך (ממערב למתחם) מבנה חד קומתי בו מרוכזים שירותי חוף לטובת הציבור, לרבות: עזרה ראשונה, מקלחות, שירותים, אחסון חפצים וכיו"ב.

הפיתוח הסביבתי מלא והוא כולל, כבישים, מדרכות, תאורה, גינון, פינות ישיבה ומצללות.



סימון גבולות המתחם ע"ג תשריט



מיקום הנכס על רקע מפת הסביבה

6.2. הנכס:

המתחם שבנדון בשטח של 20 דונם הינו בעל צורה רגולרית דמוית מרובע.

במשך חודשי הקיץ (יוני-אוגוסט) מיועדת לפעול במתחם אטרקציה לטובת הציבור, הכוללת בין היתר: בריכת שחייה, מתקני משחק מתנפחים, מגלשות מים, מגדל אומגה מתחמי ישיבה מוצלים וכן שטח לספורט חופי - אשר יוקמו ויופעלו ע"י חברת "חופית"[3]. בתום תקופת הפעילות מפורק המיזם כך שחוף הים נשאר נקי מציוד.

פני הקרקע מישוריים עם שיפוע קל (יורד לכיוון מערב). מתחם הקרקע לא מפותח.

[2] בהתאם לתשריט רמ"י.
[3] החברה העירונית לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ.

להלן תמונות מהסיור בנכס ומתוך דף הפייסבוק של המתחם (צולמו בחודש אוגוסט 2017):



המתחם ביום הביקור בו (מבט ממערב למזרח)



מבט עילי על המתחם



מבט עילי על המתחם



מבט על המתחם מכיוון הים

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23.11.2017, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש וחלקה	:	חלקה 175 בגוש 2076
שטח רשום	:	190,653 מ״ר
בעלות רשומה ע״ש	:	מדינת ישראל - בשלמות
הערות	:	על החלקה רשומה הערה על הפקדת תכנית ועל הפקעה

8. מצב תכנוני:

נוכח מטרת השומה – קביעת שווי הנכס ע״פ השימוש בפועל – **אין רלבנטיות למצב התכנוני.**

9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכות הבעלות בנכס שבנדון, ללא מע״מ וללא פיתוח בשומות הצדדים:

המשיב	המשיג
₪ 4,200,000	**₪ 420,000**

9.2. **<u>סיכום שומת שמאי המשיב:</u>**

9.2.1. **<u>גישת השומה:</u>**

המשיב קבע את שווי הנכס באמצעות שקלול 2 גישות שומה, כדלקמן:

א. <u>גישת "העסק החי":</u>

המשיב קבע את השווי באמצעות היוון הרווח התפעולי. לצורך כך, הוא הביא בחשבון **אומדן פדיון צפוי בסך 1.26 מיליון** ₪[4] - ע"ב התכנית העסקית שהוצגה ע"י חברת "חופית".

ב. <u>גישת היוון ההכנסות (שווי שיורי לקרקע):</u>

מניתוח 4 נתוני היצע להשכרת שטחי מסחר, בהיקף 60-30 מ"ר, מתקבל מחיר מבוקש ממוצע של 55 ₪/מ"ר. לאחר התאמה למיקום (0.8) מתקבל כי דמה"ש הראויים עומדים על 44 ₪/מ"ר. מהיוון דמה"ש (7.6%) ולאחר הפחתת יזמות (10%) ועלות בנייה (4,000 ₪/מ"ר) התקבל שווי של **2,300** ₪/**מ"ר מבונה למסחר, כולל פיתוח.**

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- השווי נקבע באמצעות שקלול גישת "העסק החי" והיוון ההכנסות (שווי שיורי לקרקע).
- לצורך חישוב הרווח התפעולי (בגישת "העסק החי") הופחתו הוצאות בשיעור 62% מההכנסות (עבור עובדים, חשמל, מים ואבטחה) והרווח התפעולי הוון בשיעור היוון 8.6%[5]. לצורך חילוץ שווי הקרקע הופחתה יזמות (10%), עלויות פיתוח (75,395 ₪) ומע"מ (17%).
- לגבי השווי הבסיסי למסחר הובאה בחשבון התאמה לאי סחירות וגמישות שימושים נמוכה (מקדם 0.3) ואינטנסיביות שימוש נמוכה (מקדם 0.3).
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בסך 75,395 ₪ - ע"פ בקר רמ"י.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

- <u>גישת "העסק החי" (וחילוץ השווי השיורי לקרקע):</u>

פדיון שנתי צפוי	1,260,000 ₪
הוצאות הקמה ותפעול (62% מהפדיון)	<u>(781,000 ₪)</u>
רווח תפעולי	479,000 ₪
הנ"ל מהוון לצמיתות (8.6%)	5,569,767 ₪
בניכוי יזמות (10%)	5,063,425 ₪
בניכוי עלויות פיתוח (75,395 ₪)	4,988,030 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	**4,263,273** ₪

- <u>גישת היוון ההכנסות (וחילוץ השווי השיורי לקרקע):</u>

שווי מ"ר מבונה למסחר, כולל פיתוח	2,300 ₪
מקדם התאמה לאי סחירות וגמישות מועטה של שימושים	X 0.3
מקדם התאמה לאינטנסיביות שימוש נמוכה	<u>X 0.3</u>
שווי מ"ר מבונה מתואם, כולל פיתוח	207 ₪
שטח המתחם	<u>X 20,000 מ"ר</u>
שווי הקרקע, כולל פיתוח	4,140,000 ₪
בניכוי עלויות פיתוח (75,395 ₪)	**4,064,605** ₪

- **<u>סיכום:</u>**

משקלול הממצאים לעיל מתקבל כי שווי הנכס במעוגל הינו 4,200,000 ₪.

[4] 1,260,000 ₪ = 35 ₪/כרטיס * (6,000 מבקרים ביוני + 15,000 מבקרים ביולי + 15,000 מבקרים באוגוסט).
[5] שיעור התשואה למסחר עפ"י סקירת השמאי הממשלתי 7.6% בתוספת 1% בגין סיכון.

9.3. **<u>סיכום שומת שמאי המשיג:</u>**

9.3.1. **<u>גישת השומה:</u>**

מאחר שבגישת "עסק חי" התקבל שווי קרקע שלילי[6], השווי נקבע באמצעות שקלול 3 גישות שומה, כדלקמן:

א. <u>השוואה עקיפה למסחר:</u>

המשיג קבע את השווי הבסיסי למסחר בגישת היוון ההכנסות (חילוץ שווי שיורי לקרקע) באמצעות ניתוח הסכם שכירות לגבי מבנה, בשטח של 170 מ"ר אליו צמוד שטח של 200 מ"ר, הממוקם במתחם חוף הים (צפונית לנכס הנדון) ומשמש כמסעדה ולצורך הפעלת ספורט ימי. דמה"ש – 30,000 ₪/שנה ש"ע ל- 14.7 ₪/מ"ר לחודש. מהיוון דמה"ש (8%) ובניכוי יזמות (15%) ועלויות בניה קלה (1,500 ₪/מ"ר) מתקבלת יתרה לקרקע בסך **172 ₪/מ"ר מבונה למסחר, לא כולל פיתוח.**

ב. <u>השוואה עקיפה לתעשייה:</u>

המשיג קבע את השווי הבסיסי לתעשייה בגישת היוון ההכנסות (חילוץ שווי שיורי לקרקע) באמצעות ניתוח 3 נתוני היצע להשכרת שטחי תעשייה/מלאכה, בהיקף 800-4,000 מ"ר, ע"ב קבע דמ"ש חודשיים ראויים לתעשייה בסך 35 ₪/מ"ר. מהיוון דמה"ש (8%) ובניכוי יזמות (15%) ועלויות בניה (4,000 ₪/מ"ר) מתקבלת יתרה לקרקע בסך **462.5 ₪/מ"ר מבונה לתעשייה, לא כולל פיתוח.**

ג. <u>היוון דמ"ש לקרקע כאחוז מהפדיון:</u>

המשיג מתבסס על **אומדן הפדיון העונתי הצפוי בסך 1,250,000** ₪ - ע"ב התכנית העסקית שהוצגה ע"י חברת "חופית".

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- השווי הסופי (ללא פיתוח) נקבע באמצעות 3 גישות שומה (כמפורט לעיל), תוך מתן משקל זהה לכ"א מהן.
- בגישת ההשוואה העקיפה למסחר / תעשייה הובאו בחשבון מקדמי התאמה לעונתיות (0.25) ושימוש מוגבל (0.3) ביחס לשווי הבסיסי למסחר / תעשייה.
- בגישת היוון דמה"ש לקרקע כאחוז מהפדיון, נקבעו דמ"ש לקרקע בשיעור 2% מהפדיון. לצורך קביעת שווי הקרקע דמה"ש הוונו בשיעור היוון של 8%.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

א. <u>השוואה עקיפה למסחר:</u>

שווי מ"ר מבונה בסיסי למסחר, ללא פיתוח	172 ₪
מקדם התאמה לעונתיות	0.25
מקדם התאמה לשימוש מוגבל	X 0.3
שווי מ"ר מבונה מתואם, ללא פיתוח	13 ₪
שטח המתאם	X 20,000 מ"ר
שווי המתחם, ללא פיתוח	**260,000** ₪

[6] מההכנסות השנתיות (1,260,000 ₪) הופחתו עלויות הקמה (אישורים), תפעול (עובדים, חשמל, מים, פרסום, אבטחה, השכרות, עזרה ראשונה/ניקיון/סולר) ופחת בסך של 1,732,000 ₪. סה"כ מתקבל הפסד עונתי בסך 472 אש"ח.

ב. <u>השוואה עקיפה לתעשייה:</u>

שווי מ"ר מבונה בסיסי לתעשייה, ללא פיתוח	462.5 ₪
מקדם התאמה לעונתיות	0.25
מקדם התאמה לשימוש מוגבל	X 0.3
שווי מ"ר מבונה מתואם, ללא פיתוח	35 ₪
שטח המתאם	X 20,000 מ"ר
שווי המתחם, ללא פיתוח	**693,750** ₪

ג. <u>קביעת שווי הקרקע כאחוז מהפדיון:</u>

פדיון שנתי צפוי	1,250,000 ₪
דמ"ש לקרקע (2% מהפדיון)	25,000 ₪
שווי המתחם, ללא פיתוח (הנ"ל מהיוון ב-8%)	**312,000** ₪

ד. <u>סיכום:</u>

משקלול הממצאים לעיל מתקבל כי שווי הנכס הנדון הינו **כ- 420,000** ₪, **ללא פיתוח.**

9.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

9.4.1. **<u>טענות שמאי המשיג:</u>**

- **תכנית עסקית** – מדובר בפרויקט לרווחת תושבי העיר ולא למטרת רווח. מאחר וידוע לעירייה מראש שמדובר בתכנית עסקית הפסדית המטרה היא להביא את המיזם לאיזון או להפסד מינימלי.
- **הוצאות** – ישנן הוצאות קבועות (כגון: אישורים, פרסום, השכרות) שלא הובאו בחשבון ע"י המשיב. הוצאות נוספות של הרכבת הציוד ופירוקו בתחילת וסוף התקופה - לא הובאו בחשבון. בנוסף, המשיב לא הביא בחשבון פחת[7] על ציוד (מתנפחים) המתבלה בקצב מהיר בסביבה ימית ומליחה ושוויו אפס בסוף התקופה.
- **גישת השומה של המשיב** - מכיוון שהמיזם אינו "עסק חי" (אירוע חד פעמי למשך 3 שנים) גישת המשיב אינה מתאימה במקרה הנדון.
- **סבירות השומה** - לקרקע שבנדון אין שימוש זולת השימוש הזמני ל-3 חודשים בלבד. לכן, במקרה הנוכחי ובשימוש הספציפי הזה, 20 אש"ח/דונם הוא שווי סביר.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיב:</u>**

- **תכנית עסקית** - כספי ציבור לא נתונים לבזבוז באופן יזום וראוי שהעירייה תחשוב על תכנית עסקית רווחית או לכל הפחות מאוזנת. אם העירייה מחליטה לאפשר כניסה במחירי הפסד רמ"י כגוף ציבורי לא צריכה לספוג זאת.
- **הוצאות** - לא הוצג בפנינו מידע על אופי ההוצאות (חד פעמיות או שנתיות) ולכן לגבי חלקן הנחתי שהן חד פעמיות והן לא הובאו בחשבון. לגבי הפחת – אין להביאו בחשבון בעת חישוב הרווח התפעולי (ע"ב ספרו של בועז ברזילי – מבוא לתורת השמאות).
- **גישות השומה של המשיג** - המשקל שנתן המשיג לכ"א מגישות השומה יצר עיוות בשווי. באחת הגישות נעשתה השוואה לתעשייה ולא ניתנו התאמות בהתאם.
- **נתון השוואה למסחר** - דמה"ש הנמוכים שהציג המשיג לגבי נכס בחוף לא מייצגים נכונה כיוון שחודשי הפעילות שלהם הם בקיץ וישנו קיזוז עם התשלומים בשאר חודשי השנה.
- **שיעור היוון** – המשיג הביא בחשבון שיעור היוון של 8% ולא 7.6% גם לתעשייה וגם למסחר ללא הפרדה ביניהם.
- **סבירות שומת המשיג** - שווי של כ- 20 אש"ח/דונם בחוף ים באשדוד איננו סביר.

[7] המשיג ציין כי מפאת ייחודיות הנכס הנדון, אי אפשר להתייחס אליו בכלים שמאיים קונבנציונליים ולכן בהיוון ההכנסות יש להחשיב את הוצאת הפחת (בניגוד לטענה המתבססת על ספרו של ב. ברזילי).

10. דיון והכרעה:

10.1. **שאלת השומה:**

מושא השומה מהווה מתחם קרקע בשטח של כ- 20 דונם הממוקם בעורף חוף הים "אורנים" בעיר אשדוד. במתחם מיועדת לפעול, למשך כ- 3 חודשים בשנה, אטרקציית בריכות ומתנפחים.

עיקר המחלוקת בין הצדדים מתמצה בגישת השומה הראויה לשווי הקרקע לנכס.

בהיעדר עסקאות השוואה רלוונטיות לנכס הנדון, הרי שמדובר בנכס ששלוש גישות השומה המרכזיות אינן ישימות לגביו. לפיכך ובשים לב למטרת השומה – קביעת שווי הקרקע ע"פ השימוש בפועל – **מקובלת עלי עמדת המשיג כי הדרך הראויה לאומדן שווי הקרקע הינה ע"פ העקרונות שבפרק ז' לקווים המנחים של השמ"ר - "ביצוע שומה על פי הפדיון העסקי בנכס הנישום".** סעיף 5 לפרק ז' מציין, כי שיטה זו ישימה לגבי נכסים מיוחדים כגון מיזמים תיירותיים מיוחדים (אטרקציה תיירותית, אתרי נופש, ספורט וכו') ולדעתי, המיזם הנדון נכלל בהגדרה זו.

הרציונל העומד בבסיס גישה זו הוא העיקרון לפיו הקרקע הינה גורם יצור המהווה חלק מתשומות העסק ומשתתף בעשייה הכלכלית, שבאה לידי ביטוי בנתוני הפדיון. יתרונה המרכזי של גישה זו הוא חוסר ההזדקקות למקדמי התאמה עסקיים הנדרשים ליישום גישות השומה בהן נקטו הצדדים (כגון: התאמה לעונתיות, אי סחירות, אינטנסיביות שימוש וכיו"ב) שכן אלה מגולמים בנתוני הפדיון העסקי.

גישה זו עדיפה על פני גישת ה"עסק החי" (היוון הרווח התפעולי) בה נקט המשיב שכן, הרווח התפעולי מושפע מאופן ניהול הנכס והוא חשוף להטיה מגמתית ע"י שינוי באופן הצגת ההכנסות/הוצאות – כפי שקרה במקרה הנדון בו קיים פער מהותי ברכיב ההוצאות בין הצדדים.

לאור האמור לעיל, לא מצאתי לנכון לנקוט בגישת ה"עסק חי" או בגישות ההשוואה העקיפה בהן נקטו הצדדים. מאחר ובמקרה הנדון מצאתי לנכון להתבסס על אומדן הפדיון העסקי – שגובהו מוסכם על הצדדים והוא מבוסס על התכנית העסקית שהכינה החברה העירונית "חופית" - **מתייתר הצורך לדון במחלוקות הקיימות בין הצדדים בנוגע לגובה ההוצאות שיש להביא בחשבון ולגבי מקדמי ההתאמה הראויים.**

10.2. **עקרונות גורמים ושיקולים:**

10.2.1. **גובה פדיון שנתי:**

בקביעת גובה הפדיון העונתי מצאתי לנכון להתבסס על האומדן המפורט בתכנית העסקית בסך 1.26 מיליון ₪ - כמוסכם על הצדדים ואשר נראה סביר בנסיבות העניין.

אומדן זה מבוסס על הנחות העבודה הבאות:

א. משך תקופת ההפעלה – התכנית העסקית מבוססת על פעילות למשך 3 חודשים בשנה (יוני-אוגוסט). עם זאת וכפי שעולה מפרסומים שונים באינטרנט, בשנה הראשונה להפעלתו (2017) המתחם החל את פעילותו ב-20 לאוגוסט כלומר, בסוף חופשת הקיץ ובתום תקופת ההפעלה. יתכן כי בשנים הבאות המתחם יפעל אף בחודש ספטמבר.

ב. מספר ימי פעילות בשבוע – ע"פ התכנית העסקית כולל כל חודש 30 ימי עבודה. עם זאת וכפי שעולה מפרסומים שונים באינטרנט, המתחם עתיד לפעול בימים א'-ו' בלבד, ללא פעילות בימי שבת.

ג. <u>מחיר כרטיס כניסה</u> – ע"פ הפרוגרמה מחיר כרטיס הינו 35 ₪ לתושבי אשדוד[8]. במהלך הדיון ציין מנכ"ל חב' "חופית" כי בשנה הראשונה העירייה אפשרה כניסה תמורת 10 ₪ וזאת למשך כשבועיים בהם פעל המתחם.

ד. <u>מקורות הכנסה נוספים</u> – ע"פ הפרוגרמה רכיב ההכנסה היחיד הינו מכירת כרטיסי כניסה למתחם. מפרסומים שונים באינטרנט עולה כי המתחם עתיד לכלול מקורות הכנסה נוספים, לרבות דוכנים למכירת מזון ושתייה ומתקן אומגה אשר כל שימוש בו, מלבד הפעם הראשונה, כרוך בתשלום.

ה. <u>שטח המתחם</u> – היקף המבקרים וההכנסות מבוסס על פרוגרמה למתחם בשטח של 20 דונם. עם זאת וכפי שעולה מפרסומים שונים באינטרנט בשנה הראשונה להפעלתו (2017) המתחם נפרש על שטח של 7 דונם בלבד אולם, צוין בהם כי בשנה הבאה (2018) הוא עתיד לפעול על מלוא שטח המתחם.

מהאמור לעיל עולה, כי חלק מהפרמטרים על בסיסם נקבע אומדן הפדיון השנתי צפויים להגדילו וחלקם להקטינו. **להערכתי גורמים אלה מתקזזים ביניהם פחות או יותר ומכיוון שמדובר באומדן בלבד, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים לגביו.**

10.2.2. **<u>שיעור דמי השכירות לקרקע (כאחוז מהפדיון) :</u>**

ע"פ פרק ז' לקווים המנחים, דמי השכירות לקרקע נעים בטווח של 6%-10% מהפדיון העסקי. מאחר ומדובר במתחם קרקע גדול (20 ד') אשר מבוצעת בו פעילות עונתית מחד, ומאידך הוא ממוקם במיקום אטרקטיבי בחוף הים העירוני, **מצאתי לנכון לקבוע דמ"ש בשיעור 8% מהפדיון.**

שיעור דמה"ש אותו קבע המשיג (2%) תואם לשימושים שבצדם תועלת לכלל הציבור או למיזמים חדשניים ואינו תואם לשימוש הנעשה בנכס הנדון.

10.2.3. **<u>שיעור ההיוון:</u>**

המשיג קבע שיעור היוון 8% לדמה"ש לקרקע. **המשיב** ציין כי יש להביא בחשבון שיעור היוון 7.6%.

ע"פ פרק ז' לקווים המנחים יש להוון את דמה"ש הראויים לפי שיעור היוון מקובל בנכסים מסחריים. **בהתאמה למועד הקובע ולמאפייני הנכס מצאתי לנכון לקבוע שיעור היוון 7.6%.**

[8] ע"פ הפרסומים השונים באינטרנט מחיר הכניסה הינו לתושבי אשדוד בלבד (בהצגת תעודת זהות או אפליקציית "אשדודית"). סביר להניח כי מחיר הכניסה לתושבי חוץ יהיה גבוה יותר אולם, בשל חלקם השולי יחסית הצפוי להגיע למתחם לא הובאה בחשבון תוספת בגין גורם זה.

11. תחשיב השומה:

פדיון שנתי לשנת הפעלה בהתאם לתכנית העסקית	1,260,000 ₪
דמי שכירות שנתיים לקרקע כאחוז מהפדיון (8%)	100,800 ₪
הנ"ל מהווון (7.6%)	1,326,315 ₪
ובמעוגל	**1,330,000 ₪**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 175 בגוש 2076 (בשטח 20 דונם) וממוקם בעורף חוף הים "אורנים" באשדוד, כריק ופנוי למועד הקובע 1.3.2017 – ע"פ השימוש בפועל כמתחם אטרקציות - וזאת, לצורך גביית דמי שימוש, בסך:

1,330,000 ₪ (מיליון שלוש מאות ושלושים אלף ₪ בלבד)

הערך הנקוב הינו ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,

רועי בן-יהודה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

העתק:

גב' דנה ווייל - ראש תחום בכיר שמאות, מרחב עסקי ירושלים, רמ"י - בדוא"ל: danaw@land.gov.il