תאריך עברי : כז' אדר א' תשפ"ב
תאריך לועזי : 28 פברואר 2022
מס' תיק לקוח : 900001394
מס' פניה : אופק - 43606
לקביעת שכ"ט : 23.53 יח' שומה

לכבוד	מר דורון חבקין	מר יניב ביליה
שאדיה אבו –ג'יעפר - צוות לקידום עסקאות מגורים ותעסוקה, מרחב דרום, רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
Shadyaa@land.gov.il	Doron@havkin.org.il	Yaniv_bl@netvision.net.il

<u>הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 39891 חלקה 1 בחלק מגרש 83, תב"ע 197/03/7 ,</u>

<u>"אחוזת דניאל" א.ת שדות נגב</u>

1. <u>רקע ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל- להלן: **רמ"י או "המשיבה"**, להכריע במחלוקת בנוגע לשווי הנכס הנדון, זאת לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש חורג/פלישה בחלופות שווי, כדלקמן:

- **<u>חלופה 1:</u>** שווי זכות הבעלות בהתאם לחוזה החכירה בייעוד לתעשייה ומלאכה, בשטח של 4,907 מ"ר, לכל אחת מהשנים 2009-2019.
- **<u>חלופה 2:</u>** שווי זכות הבעלות לשטח חצר של 903 מ"ר המצוי בפלישה, בייעוד תעשייה ומלאכה, ובפיתוח קיים, לכל אחת מהשנים 2009-2019.
- **<u>חלופה 3:</u>** שווי זכות הבעלות בהתאם לשימוש בפועל כאולם אירועים בשטח של 4,907 מ"ר, לכל אחת מהשנים 2009-2019.
- **<u>חלופה 4:</u>** שווי זכות הבעלות לשטח חצר של 903 מ"ר המצוי בפלישה, בייעוד אולם אירועים, ובפיתוח קיים לכל אחת מהשנים 2009-2019.

<u>הערה:</u>

בהתאם למדיניות רמ"י, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה, זאת בהתעלם מהמבנים הבנויים עליה, כך שהכרעתי מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן 1 של התקינה השמאית.

1.2. ביום 16.06.2020, נערכה שומה מטעם המשיבה על ידי שמאי המקרקעין מר חבקין דורון - להלן: **"שמאי המשיבה".**

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלת הזכויות בנכס, חברת "מושבי הנגב בע"מ" להלן - **"המשיגה"**, באמצעות שומה מיום 04.01.2021, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יניב ביליה - להלן:

"שמאי המשיגה".

1.4. ביום 23.11.2021, התקיים דיון באמצעות מערכת ה – ZOOM , בנוכחות שמאי הצדדים.

1.5. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 5.12.2021 , תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 5.1.2021[2].

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] לאחר מתן אורכה לבקשת ב"כ המשיגים.

1.6. ביום 5.1.2022 נשלח ע"י ב"כ המשיגה (באמצעות המייל) נספח התייחסות לתקציר הדיון, הסכם השכירות במושא השומה, מסמך השמ"ר בנוגע למכרזי רמ"י ומסמך תקן חניה.

1.7. ביום 5.1.2022 נשלח ע"י שמאי המשיבה (באמצעות המייל) נספח התייחסות לתגובת המשיגה, שומת עבר רמ"י שנערכה למושא השומה, ודוחות כספיים.

2. נתוני זיהוי:

גוש	: 39891
חלקה	: 1 (בחלק)
מגרש	: 83 לפי תב"ע 197/03/7.
שטח ע"פי חוזה חכירה	: 4,907 מ"ר.
שטח בפלישה[3]	: 903 מ"ר (על חלק ממגרש 2001). (חלופות 2,4)
שטח מבונה נישום[3]	: 2,773 מ"ר בשימוש חורג אולם אירועים +281 מ"ר סככה.(חלופה 3)
שטח מבונה נישום בפלישה[3]	: 45 מ"ר אולם אירועים + 99 מ"ר סככה (חלופה 4).
מהות הנכס	: מרכיב הקרקע בשימוש חורג ללא הרשאה לאולם אירועים.
כתובת	: "אחוזת דניאל", אזה"ת שדות נגב.

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא פיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועדים הקובעים הינם בהתאם לשומת המשיבה - כל אחד מהמועדים 19.12.2009 ועד 19.12.2019.

5. מועד ביקור בנכס:

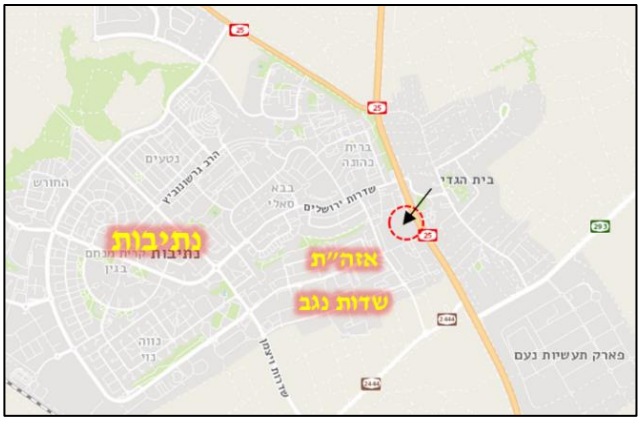
ביקור בנכס נערך ביום 30.1.2022, ע"י החת"מ וע"י מר אליאור דרור מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מושא השומה מהווה מרכיב קרקע בשימוש לאולם אירועים הידוע בשם "אחוזת דניאל", הממוקם בקצהו המזרחי של רחוב בעלי המלאכה, אזה"ת שדות נגב.

אזה"ת שדות נגב מצוי כ-300 מ' דרומית לעיר נתיבות, ממערב ובסמיכות לכביש 25.



אזה"ת מאופיין בשימושים מעורבים, כשבחלקו הדרומי ניתן למצוא שימושי תעשיה ומלאכה מסורתיים, מוסכים וכו'.

ובחלקו הצפוני תעסוקה ומסחר, בניהם מתחמי קניות כגון, "צים סנטר" "גלובוס סנטר" ופריז סנטר.

הפיתוח הסביבתי ברמה מלאה וכולל את כל התשתיות הדרושות לרבות כבישים, מדרכות, חשמל ביוב וכיו"ב.

[3] עפ"י דוח פיקוח רמ"י מיום 6.12.2018.

הנכס :

כאמור מושא השומה מהווה את מגרש 83 לפי תב"ע, שטחו של המגרש ע"פ חוזה החכירה הינו 4,907 מ"ר, כשבצדו המערבי של המגרש שטח של כ - 903[4] מ"ר המצוי בפלישה על חלק ממגרש 2001.

על המגרש בנויים 2 מבנים עיקרים המשמשים כאולם אירועים "אחוזת דניאל" בשטח כולל של 2,818 מ"ר.

המבנה הדרומי-("**המבנה המלבני**"), משמש כאולם האירועים הקטן המכיל כ-300 אורחים, אליו צמודים משרדים, מטבח ושירותים.

המבנה הצפוני, ("**המבנה העגול**"), משמש כאולם אירועים המרכזי המכיל כ-1,000 אורחים, אליו צמודה חצר מטופחת, בה מתקיימת החופה וקבלת הפנים.

נכון למועד הביקור, ניכר כי הבנייה, המפרט, הגמר והדקורציה ברמה גבוהה, שתואמת את המאופיין באולמות אירועים אלטרנטיביים בסדר גדול שכזה.

נראה כי השטח שהיה מצוי בפלישה הוסדר, שטח מתחם האירועים הוקטן, וקיר הבטון המערבי הוזז פנימה (מזרחה). כמו כן, נראה כי המבנים שהיו ממוקמים על השטח שבפלישה הוסרו.

יש לציין כי בתחומי מגרש 83 לא קיימת חנייה המשמשת את באי אולם האירועים. פתרון החנייה מתקיים בחלק ממגרש 96 שנמצא בסמוך.

תשריט מדידה/פיקוח רמ"י:



סימון גבולות המגרש (צהוב) השטח שבפלישה (אדום):



חזית אולם האירועים (כיוון מערב):



כניסה לאולם העגול:

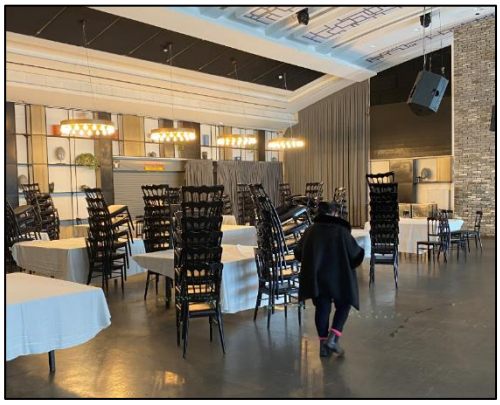


[4] בהתאם לתשריט עיסקה/מדידה של רמ"י.

"האולם העגול"



"האולם המלבני"



מטבח:



חצר אולם האירועים:



חצר אולם אירועים:



חנייה – מגרש 96:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות שבלשכת רישום המקרקעין באר שבע שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט, עולים פרטי הרישום הבאים לגבי החלקה שבנדון:

זיהוי: גוש 39891 חלקה 1.

שטח רשום: 33,786 מ"ר.

בעלים: רשות הפיתוח, בשלמות (מס' שטר 3621/2021/1).

מהות הפעולה: רישום בעלות לאחר הסדר

7.2 חוזה חכירה מיום 15.4.2002:

הועבר לעיוננו העתק חוזה חכירה שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין "מושבי הנגב בע"מ", מס' תאגיד 510283963, להלן עיקריו:

המקום: מ. עזתה.

השטח: 4,907 מ"ר בערך.

גוש ארעי: 100279, חלקות 1 (בחלק).

יום אישור העסקה: התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה ע"י הנהלת המחכיר

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 2.12.2001 ועד 01.12.2050.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

היעוד: אזור תעשייה.

מטרת החכירה: תעשייה ומלאכה.

קיבולת הבנייה: 2,699 מ"ר מבונים.

הערות נוספות:

- ידוע ליזמים כי העסקה הינה באשר ליעוד המקורי בגבולות המקוריים של המגרש.
- היזמים יכינו תכניות לשינוי יעוד וניצול בגבולות המקוריים.
- היזמים יטפלו מול הרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה להסדרת החריגה לשטח השצ"פ הגובל ויגישו תכוניות בניה בהתאם.
- במידה ותוך שנה לא תוסדר החריגה ע"י אישור שימוש חורג או תכנית מפורטת יפונה שטח החריגה לאלתר.

7.3. **<u>הסכם שכירות מיום 29.09.2009[5]:</u>**

ע"פ העתק הסכם השכירות שנחתם בין דני כהן אירועים בע"מ (להלן: "השוכר"[6]) לבין מאפיית עזתה בע"מ ופירות הנגב בע"מ (להלן: "המשכיר") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- הואיל ומאפית עזתה הינה בעל זכויות החכירה במנהל מקרקעי ישראל, בשטח הנמצא באזור התעשייה של המועצה האזורית שדות נגב, הידוע כמגרש מס' 83 להלן ("המגרש").
- ופירות הנגב הינה בעל זכויות החכירה במנהל מקרקעי ישראל, בשטח הנמצא באזור התעשייה של המועצה האזורית שדות נגב, הידוע כמגרש מס' 96 להלן ("החנייה").
- המגרש והחניה יקראו להלן ביחד "**המושכר**".
- והשוכר[7] פיתח את המושכר לצרכיו ואף הקים זה מכבר על המגרש גן ואולם אירועים.

מטרת השכירות: כל מטרה שאינה מנוגדת לחוק שלגביה יינתן רישיון או היתר, אם רישיון או היתר כזה דרושים ע"פ דין, לרבות למטרת אולם אירועים וגן אירועים.

מטרת השכירות של המגרש:	כל מטרה שאינה מנוגדת לחוק שלגביה יינתן רישיון או היתר, אם רישיון או היתר כזה דרושים ע"פ דין, לרבות למטרת אולם אירועים וגן אירועים.
מטרת השכירות של ההחניה:	מגרש חניה אשר ישמש את צורכי המגרש ו/או כל מטרה אחרת המותרת על פי דין.
תקופת השכירות[8]	תקופת השכירות הנה ל-5 שנים, החל מיום 1.1.2010 וכלה ביום 31.12.2014.
דמי השכירות[9]:	בגין המגרש- 18,233 ₪, בגין החניה 8,417 ₪.
שטח המושכר:	לא צוין.

<u>הערות:</u>

- כל הוצאות המיסים, האגרות וההיטלים וכיו"ב, בגין קבלת היתרים ו/או ביצוע התוספת והשינויים, יחולו על השוכר ועל אחריותו הבלעדית.
- מוסכם על הצדדים כי במקרה בו חס וחלילה ייהרס המבנה כתוצאה מאירוע שלשוכר לא הייתה שליטה בו כי אז החל מהמועד בו נהרסה המבנה ועד למועד בו יופעל מחדש המבנה לאחר שיפוצו/בנייתו, יהיה השוכר פטור מתשלום דמי"ש למשכיר.
- מוסכם ומוצהר בזאת כי השוכר ירכוש על חשבונו פוליסה לביטוח מבנה אשר תבטח את המושכר כנגד אש וסיכונים נלווים ופוליסה לביטוח אובדן דמי שכירות. המבוטח והמוטב על פי הפוליסה יהיו המשכיר והשוכר.

---

[5] ליתר פירוט יש לעיין בהסכם השכירות.
[6] נפלה טעות סופר ובהסכם השכירות נקראו שני הצדדים "המשכיר".
[7] מאחר ובחוזה קיימת טעות סופר הנ"ל, ולאחר בירור עם מפעיל אולם האירועים (דני כהן), נמסר כי בתחילת שנות ה-2000 הושכר המגרש בו מבני תעשייה רעועים. כשהקמת אולם האירועים לרבות הריסת המבנים, פיתוח המגרש, החצר והחנייה נעשו על ידו.
[8] בכפוף למילוי כל התחייבות השוכר בהסכם תוארך תקופת השכירות מאליה ל-3 תקופות בנות 5 שנים כל אחת. יינתנו עוד 3 תק' אופציה של 5 שנים כל אחת ועוד תקופת בת 4 שנים ו-11 חודשים, שסיום התקופה האחרונה הינו ביום 31.11.2034.
[9] דמ"ש יוצמדו למדד בסיס 2009.

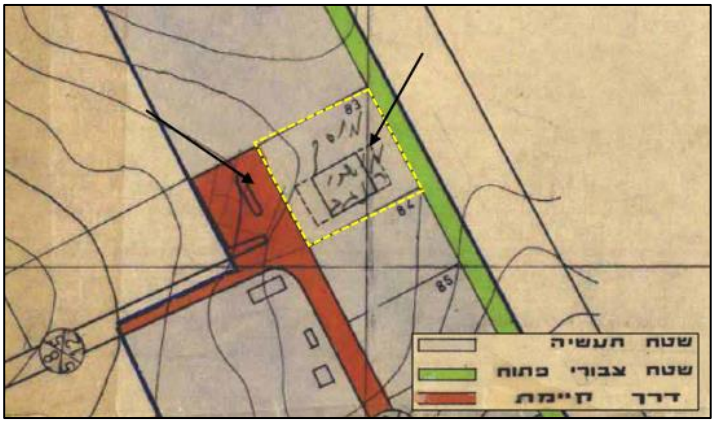
8. מצב תכנוני:

מבדיקה שערכנו באתרי האינטרנט של עיריית נתיבות, רמ"י ומנהל התכנון עולה שנכון למועד הקובע, מושא השומה נכלל, בין היתר, בתחום גבולותיו של התכנית הרלוונטית הבאה:

8.1. **תוכנת בניין עיר 197/03/7:**

תוכנת זו פורסמה למתן תוקף ביום 30.12.1980, י.פ מס' 25851.
מטרותיה העיקריות לייחד את כל התיקונים שאושרו במשך הזמן לתכנית אחת מפורטת.
עפ"י תשריט התכנית מסווג מושא השומה כמגרש מס' 83 ביעוד לתעשייה (סגול).
בו תותר הקמת מפעלי מלאכה ותעשיה קלה ואחסון למעט כל תעשיה מזיקה.
אחוזי הבניה המקסימליים יהיו 40% משטח המגרש בתוספת 15% משטח המגרש עבור מבני עזר כמחסנים לחומרי גלם ו/או תוצרת מוגמרת, סככות למכוניות ו/או לכלים חקלאיים.
השטח המצוי בפלישה מסווג תחת חלק ממגרש 2001 ביעוד דרך קיימת (חום).

להלן סימון המגרש והשטח בפלישה ע"ג תשריט התכנית:



8.2. **רישוי -**

מבדיקה באתר הוועדה המקומית שדות נגב מערבי, לא נמצא כל היתר בניה הקשורים במושא השומה.

9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה[10]:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופות 1,3 – ללא פיתוח וללא מע"מ.

חלופות 2,4- בפיתוח קיים וללא מע"מ.

חלופת השווי	חלופה 1: שווי הזכויות החוזיות ביעוד תעשייה ומלאכה		חלופה 2 (פיתוח קיים): שווי הזכויות לשטח בפלישה של 903 מ"ר, ביעוד חצר תעשייה ומלאכה		חלופה 3: שווי הזכויות בהתאם לשימוש בפועל כאולם אירועים		4 (פיתוח קיים): שוויה זכויות לשטח בפלישה של 903 מ"ר, ביעוד חצר אולם אירועים	
מועד קובע	משיבה	משיגים	משיבה	משיגים	משיבה	משיגה	משיבה	משיגים
19.12.2009	₪ 398,097	₪ 622,561	₪ 30,200	₪ 46,671	₪ 4,194,197	₪ 413,514	₪ 195,100	₪ 121,716
19.12.2010	₪ 375,828	₪ 519,436	₪ 30,200	₪ 47,220	₪ 4,171,928	₪ 247,347	₪ 195,100	₪ 122,896
19.12.2011	₪ 346,303	₪ 698,428	₪ 30,200	₪ 52,939	₪ 4,156,003	₪ 212,942	₪ 195,700	₪ 125,421
19.12.2012	₪ 324,191	₪ 697,595	₪ 30,200	₪ 55,658	₪ 4,278,991	₪ 92,789	₪ 201,500	₪ 127,175
19.12.2013	₪ 365,273	₪ 588,575	₪ 31,700	₪ 54,834	₪ 4,400,773	₪ 24,696	₪ 206,900	₪ 129,253
19.12.2014	₪ 1,061,601	₪ 534,766	₪ 52,400	₪ 53,944	₪ 5,068,601	₪ 33,250	₪ 234,100	₪ 130,167
19.12.2015	₪ 1,055,228	₪ 650,698	₪ 52,400	₪ 56,263	₪ 5,310,328	₪ 345,002	₪ 244,200	₪ 139,237
19.12.2016	₪ 1,226,350	₪ 1,578,540	₪ 57,700	₪ 78,618	₪ 5,552,650	₪ 470,200	₪ 254,400	₪ 141,622
19.12.2017	₪ 1,310,465	₪ 1,626,325	₪ 60,600	₪ 79,884	₪ 5,796,865	₪ 577,035	₪ 264,900	₪ 145,488
19.12.2018	₪ 1,302,244	₪ 1,715,818	₪ 60,800	₪ 83,618	₪ 6,045,444	₪ 1,245,664	₪ 275,500	₪ 168,500
19.12.2019	₪ 1,294,148	₪ 1,724,240	₪ 60,800	₪ 84,688	₪ 9,444,448	₪ 1,251,364	₪ 413,400	₪ 169,074

[10] חלופה 1,3- שווי ללא פיתוח וללא מע"מ.

חלופות 2,4- שווי בפיתוח קיים וללא מע"מ- שטח שבפלישה.

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. **גישת השומה וערכי הבסיס – זכויות חוזיות(תעשייה)**[11]:

שנים 2009-2012:

לצורך קביעת שווי הבסיס, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על ניתוח 3 עסקאות מכר למגרשי ביעוד לתעשייה, המצויים באזה"ת נתיבות.

לפיהם התקבל בממוצע לשנים אלו שווי מ"ר מבונה בסך **336** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

מס"ד	תאריך	רחוב	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	תמורה	שטח אקו'[12]	שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם
1	6.9.2010	ארזים	21	1,039	₪ 300,000	784	382
2	11.7.2011	רוזנמן	623	1,256	₪ 300,000	1,017	295
3	24.10.2012	האסיף	603	1,357	₪ 360,000	1,087	331
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע כולל מע"מ ופיתוח						**336** ₪	

שנת 2013:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה לשנת 2013 נקבע ע"י תוספת ליניארית של 5% ביחס לשווי שנקבע בשנים 2009-2012, ובסה"כ 352 שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ.

שנים 2014-2015:

לצורך קביעת שווי הבסיס, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על ניתוח 3 עסקאות מכר למגרשי ביעוד לתעשייה, המצויים באזה"ת נתיבות.

לפיהם התקבל בממוצע לשנים אלו שווי מ"ר מבונה **בסך 581** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

מס"ד	תאריך	רחוב	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	תמורה	שטח אקו'[13]	שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם
1	21.1.2014	הסוללים	205	2,952	₪ 1,000,000	2,170	461
2	23.3.2014	הקציר	652	834	₪ 300,000	676	444
3	11.5.2014	הקציר	665	1,263	₪ 600,000	909	660
4	1.12.2015	הסוללים	205	2,380	₪ 1,325,000	1,749	757
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע כולל מע"מ ופיתוח						**581** ₪	

שנת 2016:

לצורך קביעת שווי הבסיס, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על תוצאות מכרז רמי מס' למגרשים ביעוד תעשייה, המצויים באזה"ת.

לפיהם התקבל בממוצע לשנים אלו שווי מ"ר מבונה בסך 640 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

מכרז רמ"י בש/258/2015 לבניה צמודת קרקע מיום 22.5.2016, אזה"ת נתיבות:

מס"ד	מס' מגרש	שטח	שטח מבונה אקווי'[14]	ממוצע 4 ההצעות הגבוהות	הוצאות פיתוח	שווי מגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח	התאמה לגודל	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	40	2,072	1,523	₪ 299,763	₪ 740,680	₪ 1,040,442	0.93	635
2	41	2,074	1,524	₪ 299,763	₪ 741,395	₪ 1,041,157	0.93	635
3	43	2,072	1,523	₪ 322,293	₪ 740,680	₪ 1,062,972	0.93	649
ממוצי שווי מבונה אקו'								**640**

שנת 2017:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה לשנת 2017 נקבע ע"י תוספת ליניארית של 5% ביחס לשווי שנקבע בשנת 2016 ,

ובסה"כ **672** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

---

[11] ליתר פירוט ר' עמ' 7-5 לשומת המשיבה.
[12] מבוסס על חוקי העזר בנתיבות ודמי ההקמה לתאגיד מי אשקלון (ובהנחה כי לא תיבנה קומת מרתף)
[13] ליתר פירוט ר' עמ' 27 לשומת המשיבה.
[14] ק.קרקע 45% (1.0) ; ק.א 15% (0.6) ; ק.א ש"ש 10% (0.3) ; חצר 55% (0.3) – סה"כ 735 מ"ר אקו' לדונם

שנים 2018-2019:

בקביעת ערכי הבסיס לתעשייה לשנים אלו, מסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות מבוקשים לנכסי תעשייה , לפיהם דמ"ש ממוצעים בגבולות 20 ₪ למ"ר.

בהיוון בשיעור 8.7% , תוך חילוץ יזמות (15%) והפחתת עלויות בנייה בסך 1,650 ₪, התקבל שווי מ"ר מגלם חצר בסך 749 ₪ ובהתאמה לשווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר (0.9) **התקבל 674 ₪ למ"ר.**

לסיכום, על סמך הנתונים לעיל, קבע ערכי שווי מ"ר מבונה לתעשייה בין השנים 2009-2019, כלהלן:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקו'
19/12/2009	335 ₪
19/12/2010	335 ₪
19/12/2011	335 ₪
19/12/2012	335 ₪
19/12/2013	352 ₪
19/12/2014	581 ₪
19/12/2015	581 ₪
19/12/2016	640 ₪
19/12/2017	672 ₪
19/12/2018	674 ₪
19/12/2019	674 ₪

9.2.2. **עקרונות התחשיב-:**

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות בהתאם לחוזה חכירה, ביעוד לתעשייה:

- סה"כ שטח קרקע של 4,907 מ"ר
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה כמורט לעיל בכל אחד מהמועדים קובעים[15].
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' בסך 3,067 מ"ר.[16]
- הובאו בחשבון עליות פיתוח נורמטיביות, לכל אחד מהמועדים הקובעים, כדלקמן:

2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
₪ 772,853	₪ 764,756	₪ 750,035	₪ 736,050	₪ 725,172	₪ 718,799	₪ 713,227	₪ 703,009	₪ 680,897	₪ 651,372	₪ 629,103

חלופה 2 – שטח חצר של 903 מ"ר המצוי בפלישה, בייעוד תעשייה ומלאכה:

- סה"כ שטח קרקע של 903 מ"ר.
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בכל אחד מהמועדים קובעים[17].
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' בסך 90.3 מ"ר.[18]
- הובא בחשבון שווי קרקע בפיתוח קיים.

[15] ראה סיכום בסעיף 9.2.1.
[16] ק. קרקע 40% (1.0); סככות 15% (0.6); חצר 45% (0.3).
[17] ראה סיכום בסעיף 9.2.1.
[18] דרך 10%.

9.2.3. **תחשיב:**

▪ **חלופה 1- שווי זכויות הבעלות בהתאם לחוזה חכירה, ביעוד תעשייה ומלאכה:**

מועד קובע	שטח הקרקע	שטח מבונה אקו'[19]	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ	ניכוי עלויות פיתוח	שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע"מ
19.12.2019	4,907	3,067	₪ 674	₪ 2,067,000	₪ 772,853	₪ 1,294,148
19.12.2018			₪ 674	₪ 2,060,500	₪ 764,756	₪ 1,302,244
19.12.2017			₪ 672	₪ 1,060,500	₪ 750,035	₪ 1,310,465
19.12.2016			₪ 640	₪ 1,962,400	₪ 736,050	₪ 1,226,350
19.12.2015			₪ 581	₪ 1,780,400	₪ 725,172	₪ 1,055,228
19.12.2014			₪ 581	₪ 1,780,400	₪ 718,799	₪ 1,061,601
19.12.2013			₪ 352	₪ 1,078,500	₪ 713,227	₪ 365,273
19.12.2012			₪ 335	₪ 1,027,200	₪ 703,009	₪ 324,191
19.12.2011			₪ 335	₪ 1,027,200	₪ 680,897	₪ 346,303
19.12.2010			₪ 335	₪ 1,027,200	₪ 651,372	₪ 375,828
19.12.2009			₪ 335	₪ 1,027,200	₪ 629,103	₪ 398,097

▪ **חלופה 2 – שווי זכות הבעלות לשטח חצר של 903 מ"ר המצוי בפלישה, בייעוד תעשייה ומלאכה:**

מועד קובע	שטח הקרקע	שטח מבונה אקו'[20]	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי הנכס במצב פיתוח קיים וללא מע"מ
19.12.2019	903	90.3	₪ 674	₪ 60,800
19.12.2018			₪ 674	₪ 60,800
19.12.2017			₪ 672	₪ 60,600
19.12.2016			₪ 640	₪ 57,700
19.12.2015			₪ 581	₪ 52,400
19.12.2014			₪ 581	₪ 52,400
19.12.2013			₪ 352	₪ 31,700
19.12.2012			₪ 335	₪ 30,200
19.12.2011			₪ 335	₪ 30,200
19.12.2010			₪ 335	₪ 30,200
19.12.2009			₪ 335	₪ 30,200

[19] ק. קרקע 40% (1.0) ; סככות 15% (0.6) ; חצר 45% (0.3)
[20] 903 *0.1=90.3

9.2.4. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס – שימוש בפועל אולם אירועים:</u>**

<u>שנים 2009-2010:</u>

לצורך קביעת שווי הבסיס, הסתמך שמאי המשיבה על נתוני שווי כפי שעולים שומות מכריעות[21] לנכסי תעשייה בסביבת אזה"ת נתיבות, לפיהן נקבע שווי מ"ר מבונה מגלם חצר **בסך 1,721** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

<u>שנת 2011:</u>

לצורך קביעת שווי הבסיס, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על תוצאות מכרז רמ"י מס' למגרשים ביעוד מסחר, המצויים באזה"ת נ.ע.ם.

לפיהם התקבל שווי מ"ר מבונה בממוצע בסך **1,726** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

<u>מכרז רמ"י בש/194/2011 מיום 26.10.2011, אזה"ת נ.ע.ם:</u>

מס"ד	מס' מגרש	שטח	שטח מבונה אקו'[22]	מחיר זכייה	הוצאות פיתוח	שווי מגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	3	4,711	1,649	₪ 1,422,222	₪ 1,423,702	₪ 2,845,924	₪ 1,726
2	4	3,946	1,381	₪ 1,180,000	₪ 1,192,513	₪ 2,372,513	₪ 1,718
3	5	4,228	1,480	₪ 1,280,000	₪ 1,277,735	₪ 2,557,735	₪ 1,728
4	6	5,037	1,763	₪ 1,530,000	₪ 1,522,222	₪ 3,052,222	₪ 1,731
שטח מבונה אקו'							**₪ 1,726**

<u>שנת 2012:</u>

שווי מ"ר מבונה לאולם אירועים לשנת 2012 נקבע ע"י תוספת ליניארית של 3% ביחס לשווי שנקבע בשנת 2011 , ובסה"כ **1,778** ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

<u>שנת 2013:</u>

ערך הבסיס לשנה זו נקבע בהסתמך על ממוצע ערכי שווי שנקבע בהחלטות של ועדת השגות[23], לפיהן התקבל שווי מ"ר מבונה למסחר **1,825** ₪ מגלם חצר ללא מע"מ וכולל פיתוח.

<u>שנים 2014-2018:</u>

בקביעת ערכי הבסיס למסחר לשנים אלו, מסתמך שמאי המשיבה על גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות מבוקשים לחניות מסחריות כפי שעולה מדוחות חברת צים סנטר , לפיהם דמ"ש ממוצעים בגבולות 66 ₪ למ"ר -71 ₪ לשנים 2014-2018 בהתאמה ₪. בהיוון בשיעור 8% , תוך חילוץ יזמות (25%) והפחתת עלויות בנייה בסך 4,200 ₪, התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם מגלם חצר כדלקמן:

שנה	שווי מ"ר מבונה
2014	₪ 2,065
2015	₪ 2,154
2016	₪ 2,244
2017	₪ 2,336
2018	₪ 2,430

[21] שומה מכרעת שנערכה ע"י אמנון ניזרי למועד קובע 27.07.2008, רח' בעלי המלאכה
שומה מכרעת שנערכה ע"י דורית פריאל למועד קובע 16.6.2009, רח' בעלי המלאכה
[22] זכויות בנייה של 30% (1.0) ו-10% ש"ש (0.5)
[23] החלטה מיום 2.1.2018, מגרש 202 רח' בעלי המלאכה

שנת 2019:

לצורך קביעת שווי הבסיס, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על תוצאות מכרז רמ"י למגרשים ביעוד מסחרי, המצויים באזה"ת המערבי נתיבות.

לפיהם התקבל בממוצע לשנים אלו שווי מ"ר מבונה בסך 3,646 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

מכרז רמ"י בש/194/2011 מיום 26.10.2011, אזה"ת נ.ע.ם:

מס"ד	מס' מגרש	שטח	שטח מבונה אקו'[24]	מחיר זכייה	הוצאות פיתוח	שווי מגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	30	1,753	1,052	₪ 3,004,200	₪ 848,143	₪ 3,852,343	₪ 3,663
2	31	2,295	1,377	₪ 5,002,011	₪ 1,110,376	₪ 6,112,387	₪ 4,439
ממוצע							₪ 4,051
התאמה לגודל							0.9
שווי מ"ר מבונה מגלם חצר							**₪ 3,646**

לסיכום, על סמך הנתונים לעיל, קבע ערכי שווי מ"ר מבונה למסחר בין השנים 2009-2018, כלהלן:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקו'
19/12/2009	₪ 1,721
19/12/2010	₪ 1,721
19/12/2011	₪ 1,726
19/12/2012	₪ 1,778
19/12/2013	₪ 1,825
19/12/2014	₪ 2,065
19/12/2015	₪ 2,154
19/12/2016	₪ 2,244
19/12/2017	₪ 2,336
19/12/2018	₪ 2,430
19/12/2019	₪ 3,646

9.2.5. **עקרונות התחשיב:**

חלופה 3 – שווי זכויות הבעלות בהתאם לשימוש בפועל לאולם אירועים:

- סה"כ שטח קרקע של 4,907 מ"ר
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בכל אחד מהמועדים קובעים[25].
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' בסך 2,803[26] מ"ר.
- הובאו בחשבון עליות פיתוח נורמטיביות, לכל אחד מהמועדים הקובעים, כדלקמן:

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
₪ 629,103	₪ 651,372	₪ 680,897	₪ 703,009	₪ 713,227	₪ 718,799	₪ 725,172	₪ 736,050	₪ 750,035	₪ 764,756	₪ 772,853

[24] זכויות בנייה של 30% (1.0) ו-10% ש"ש (0.5)
[25] ראה סיכום בסעיף 9.2.4
[26] סה"כ שטח בנוי 2,773 מ"ר מתוכם 90% עיקרי (1.0); 10% ש"ש (0.6); סככות 281 מ"ר (0.5)

חלופה 4 – שטח חצר בפלישה בהתאם לשימוש בפועל לאולם אירועים:

- הובא בחשבון שטח קרקע של 903 מ״ר, 45 מ״ר בנוי עיקרי, ו-99 מ״ר של סככות.
- הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בכל אחד מהמועדים קובעים[27]
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו׳ בסך 113.4[28] מ״ר .

9.2.6. **תחשיב:**

▪ **חלופה 3– שווי זכויות הבעלות בהתאם לשימוש בפועל לאולם אירועים:**

מועד קובע	שטח הקרקע	שטח מבונה אקו׳[29]	שווי מ״ר מבונה אקו׳	שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע״מ	ניכוי עלויות פיתוח	שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע״מ
19.12.2019	4,907	2,803	₪ 3,646	₪ 10,217,300	₪ 772,853	₪ 9,444,448
19.12.2018			₪ 2,340	₪ 6,810,200	₪ 764,756	₪ 6,045,444
19.12.2017			₪ 2,336	₪ 6,546,900	₪ 750,035	₪ 5,796,865
19.12.2016			₪ 2,244	₪ 6,288,700	₪ 736,050	₪ 5,552,650
19.12.2015			₪ 2,154	₪ 6,035,500	₪ 725,172	₪ 5,310,328
19.12.2014			₪ 2,065	₪ 5,787,400	₪ 718,799	₪ 5,068,601
19.12.2013			₪ 1,825	₪ 5,114,000	₪ 713,227	₪ 4,400,773
19.12.2012			₪ 1,778	₪ 4,982,000	₪ 703,009	₪ 4,278,991
19.12.2011			₪ 1,726	₪ 4,863,900	₪ 680,897	₪ 4,156,003
19.12.2010			₪ 1,721	₪ 4,823,300	₪ 651,372	₪ 4,171,928
19.12.2009			₪ 1,721	₪ 4,823,300	₪ 629,103	₪ 4,194,197

▪ **חלופה 4 – שווי זכות הבעלות לשטח חצר של 903 מ״ר המצוי בפלישה, בהתאם לשימוש לאולם אירועים:**

מועד קובע	שטח הקרקע	שטח מבונה אקו׳[30]	שווי מ״ר מבונה אקו׳	שווי הנכס במצב פיתוח קיים וללא מע״מ
19.12.2019	903	113.4	₪ 3,646	₪ 413,400
19.12.2018			₪ 2,430	₪ 275,500
19.12.2017			₪ 2,336	₪ 264,900
19.12.2016			₪ 2,244	₪ 254,400
19.12.2015			₪ 2,154	₪ 244,200
19.12.2014			₪ 2,065	₪ 234,100
19.12.2013			₪ 1,825	₪ 206,900
19.12.2012			₪ 1,778	₪ 201,500
19.12.2011			₪ 1,726	₪ 195,700
19.12.2010			₪ 1,721	₪ 195,100
19.12.2009			₪ 1,721	₪ 195,100

[27] ראה סיכום בסעיף 9.2.4

[28] שטח בנוי 45 מ״ר (1.0) ; סככה 99 מ״ר (0.5) ; על השטח המתקבל הועמסו 20% נוספים בגין החצר המהווה 85% משטח הפלישה

[29] סה״כ שטח בנוי 2,773 מ״ר מתוכם 90% עיקרי (1.0) ; 10% ש״ש (0.6) ; סככות 281 מ״ר (0.5)

[30] ק. קרקע 40% (1.0) ; סככות 15% (0.6) ; חצר 45% (0.3)

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס – זכויות חוזיות (תעשייה)**[31]:

שנים 2009 -2010:

ערך הבסיס לשנים אלו נקבע בהסתמך על ממוצע ערכי שווי שנקבעו בהכרעות[32] בהשגה ראשונה לנכסי ביעוד לתעשייה מהעיר נתיבות, לפיהן התקבל:

שנת 2009[33]: שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר בסך **519** ₪.

שנת 2010[34]: שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר בסך **525** ₪.

שנים 2011-2015:

ערך הבסיס לשנים אלו נקבע בהסתמך על ממוצע ערכי שווי שנקבעו בהכרעות[35] בהשגה ראשונה, וכן ע״ב ניתוח עסקות מכר לנכסי תעשייה בנויים תוך חילות מרכיב הקרקע, מהעיר נתיבות, לפיהן התקבל:

שנת 2011- שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר בסך **588** ₪.

שנת 2012- שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר בסך **618** ₪.

שנת 2013- שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר בסך **609** ₪.

שנת 2014- שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר בסך **599** ₪.

שנת 2015- שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר בסך **625** ₪.

שנת 2016:

לצורך קביעת שווי הבסיס, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על תוצאות מכרז רמ״י מס׳ למגרשים ביעוד תעשייה, המצויים באזה״ת נתיבות.

לפיהם התקבל בממוצע לשנים אלו שווי מ״ר מבונה בסך 874 ₪ כולל פיתוח וללא מע״מ.

מכרז רמ״י בש/258/2015 למבנה תעשייה ע״פ תב״ע 609-0291344 ליום 22.5.16, נתיבות:

מס״ד	מס׳ מגרש	שטח	תכסית	שטח מבונה אקו׳[36]	מחיר זכייה	הוצאות פיתוח	דמי הקמה	סה״כ שווי מגרש	שווי מ״ר מבונה אקו׳
1	40	2,072	45%	1,388	₪ 399,000	₪ 761,141	₪ 112,638	₪ 1,040,442	₪ 874
2	41	2,074	45%	1,390	₪ 399,000	₪ 761,874	₪ 112,747	₪ 1,041,157	₪ 873
3	43	2,072	45%	1,388	₪ 399,000	₪ 761,141	₪ 112,638	₪ 1,062,972	₪ 874
ממוצע שווי מבונה אקו׳									**874** ₪

שנת 2017:

שווי מ״ר מבונה לתעשייה לשנת 2017 נקבע ע״י שקלול תוספת לינארית של 5% ביחס לשווי שנקבע בשנת 2016,

וכן, ניתוח 6 עסקות מכר לנכסי תעשייה בנויים תוך חילוץ מרכיב הקרקע. לפיהן התקבל בממוצע שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר בסך **888** ₪.

שנת 2018:

שווי הבסיס נקבע ע״י שקלול מכרזי רמ״י בתוספת לינארית של 5% ביחס לתוצאות המכרז, לבין ניתוח 8 עסקות מכר לנכסי תעשייה בנויים תוך חילוץ, לפיהן התקבל בממוצע שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר בסך **929** ₪.

---

[31] ליתר פירוט ר׳ עמ׳ 8-11 לשומת המשיבה.
[32] הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה למגרש 7א׳, רח׳ בעלי המלאכה
הכרעה בהשגה ראשונה, שנערכה למגרש 5, רח׳ בעלי המלאכה 35
[33] ממוצע בין הכרעה בהשגה לשנת 2009 לבין ממוצע הכרעות בהשגות בשנת 2010 בהפחתת 5%
[34] ממוצע הכרעות בהשגות בשנת 2010 בהפחתת 5%
[35] הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה למגרש 7א׳, רח׳ בעלי המלאכה
הכרעה בהשגה ראשונה, שנערכה למגרש 5, רח׳ בעלי המלאכה 35
הכרעה בהשגה ראשונה, שנערכה למגרש 932, רח׳ יוסף סמלו 42
[36] תכסית 45% (1.0); חצר 55% (0.4)

שנת 2019:

שוו הבסיס נקבע ע"ב ניתוח 8 עסקות מכר לנכסי תעשייה בנויים תוך חילות מרכיב הקרקע לפיהן התקבל:

שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר בסך **941** ₪.

לסיכום, על סמך הנתונים לעיל, קבע ערכי שווי מ"ר מבונה למסחר בין השנים 2009-2019, כלהלן:

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקו'
19/12/2009	519 ₪
19/12/2010	525 ₪
19/12/2011	588 ₪
19/12/2012	618 ₪
19/12/2013	609 ₪
19/12/2014	599 ₪
19/12/2015	625 ₪
19/12/2016	874 ₪
19/12/2017	888 ₪
19/12/2018	929 ₪
19/12/2019	941 ₪

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות בהתאם לחוזה חכירה, ביעוד לתעשייה:

- סה"כ שטח קרקע של 4,907 מ"ר
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בכל אחד מהמועדים קובעים[37].
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' בסך 3,582[38] מ"ר.
- הובאו בחשבון עליות פיתוח נורמטיביות בסך של 104 ₪ למ"ר קרקע, 54 ₪ למ"ר בניה, ביחס לתכסית בניה של 55%, ותוך מידוד לתאריך 6/2008, ובסה"כ לכל מועד קובע כדלקמן:

2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
1,646,352 ₪	1,612,195 ₪	1,553,070 ₪	1,550,445 ₪	1,588,553 ₪	1,612,205 ₪	1,593,813 ₪	1,517,608 ₪	1,408,549 ₪	1,359,950 ₪	1,234,950 ₪

חלופה 2 – שטח חצר בפלישה בהתאם לשימוש בפועל לאולם אירועים:

- סה"כ שטח קרקע של 903 מ"ר.
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לתעשייה ומלאכה בכל אחד מהמועדים קובעים[39].
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' בסך 90 מ"ר[40].
- הובא בחשבון שווי קרקע בפיתוח קיים.

[37] ראה סיכום בסעיף 9.3.1
[38] תכסית 55% (1.0); חצר 45% (0.4)
[39] ראה סיכום בסעיף 9.3.1
[40] 903 *0.1=90.3

9.3.3. **תחשיב:**

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות בהתאם לחוזה חכירה, ביעוד לתעשייה ומלאכה:

מועד קובע	שטח הקרקע	שטח מבונה אקו'[41]	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע"מ	ניכוי עלויות פיתוח	שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע"מ
19.12.2019	4,907	3,582	₪ 941	₪ 3,370,592	₪ 1,646,352	₪ 1,724,240
19.12.2018			₪ 929	₪ 3,328,013	₪ 1,612,195	₪ 1,715,818
19.12.2017			₪ 888	₪ 3,179,395	₪ 1,553,070	₪ 1,626,325
19.12.2016			₪ 874	₪ 3,128,985	₪ 1,550,445	₪ 1,578540
19.12.2015			₪ 625	₪ 2,239,251	₪ 1,588,553	₪ 650,698
19.12.2014			₪ 599	₪ 2,146,971	₪ 1,612,205	₪ 534,766
19.12.2013			₪ 609	₪ 2,182,388	₪ 1,593,813	₪ 588,575
19.12.2012			₪ 618	₪ 2,215,203	₪ 1,517,608	₪ 697,595
19.12.2011			₪ 588	₪ 2,106,977	₪ 1,408,549	₪ 698,428
19.12.2010			₪ 525	₪ 1,879,372	₪ 1,359,950	₪ 519,436
19.12.2009			₪ 519	₪ 1,857,511	₪ 1,234,950	₪ 622,561

חלופה 2 – שווי זכות הבעלות לשטח חצר של 903 מ"ר המצוי בפלישה, בייעוד תעשייה ומלאכה:

מועד קובע	שטח הקרקע	שטח מבונה אקו'[42]	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי הנכס במצב פיתוח קיים וללא מע"מ
19.12.2019	903	90.3	₪ 941	₪ 84,688
19.12.2018			₪ 929	₪ 83,618
19.12.2017			₪ 888	₪ 79,884
19.12.2016			₪ 874	₪ 78,618
19.12.2015			₪ 625	₪ 56,263
19.12.2014			₪ 599	₪ 53,944
19.12.2013			₪ 609	₪ 54,834
19.12.2012			₪ 618	₪ 55,658
19.12.2011			₪ 588	₪ 52,939
19.12.2010			₪ 525	₪ 47,220
19.12.2009			₪ 519	₪ 46,671

[41] תכסית 55% (1.0); חצר 45% (0.4)
[42] קומת קרקע 40% (1.0); סככות 15% (0.6); חצר 45% (0.3)

9.3.4. **<u>גישת השוואה וערכי הבסיס- שימוש בפועל אולם אירועים:</u>**

<u>שנת 2009:</u>

ערך הבסיס לשנה זו נקבע בהסתמך על ערכי שווי שנקבע בהכרעה[43] בהשגה ראשונה אגף שומת מקרקעין, תוך התאמות לאופי פעילות, מיקום וגודל לפיה התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך **1,288** ₪.

<u>שנים 2010-2014:</u>

בקביעת ערכי הבסיס לשנים אלו, מסתמך שמאי המשיבה על שקלול גישת היוון ההכנסות לדמי השכירות המשולמים במושא השומה (היוון בשיעור 6%), לבין ממוצע הכרעות[44] בהשגה ראשונה, תוך מתן התאמות לאופי פעילות, מיקום וגודל, לפיהן מתקבל שווי מ״ר מבונה מגלם חצר לשנים 2010-2014 כדלקמן:

שנת 2010- שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר בסך **1,300** ₪.

שנת 2011- שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר בסך **1,327** ₪.

שנת 2012- שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר בסך **1,346** ₪.

שנת 2013- שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר בסך **1,368** ₪.

שנת 2014- שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר בסך **1,377** ₪.

<u>שנים 2015-2016:</u>

בקביעת ערכי הבסיס לשנים אלו, מסתמך שמאי המשיבה על שקלול של גישת ההשוואה, בניתוח 4 עסקות מכר לנכסי תעשייה בנויים תוך חילוץ[45] מרכיב הקרקע. לבין, גישת היוון ההכנסות לדמי השכירות המשולמים במושא השומה (היוון בשיעור 6%), וכן, הכרעות בהשגה ראשונה[43], תוך התאמות לאופי פעילות, מיקום וגודל,

לפיהן מתקבל שווי מ״ר מבונה מגלם חצר לשנים 2015-2016 כדלקמן:

שנת 2015 – שווי מ״ר מבונה אקו׳ **1,473** ₪.

שנת 2016 – שווי מ״ר מבונה אקו׳ **1,499** ₪.

- **<u>שנת 2017:</u>**

בקביעת ערך הבסיס לשנה זו, מסתמך שמאי המשיבה על שקלול גישת היוון ההכנסות לדמי השכירות המשולמים במושא השומה (היוון בשיעור 6%), לבין תוספת לינארית של 5% ביחס לשווי שנקבע בשנת 2016, לפיהן התקבל שווי מר מבונה נגלם חצר בסך **1,540** ₪.

<u>שנים 2018-2019:</u>

בקביעת ערכי הבסיס למסחר לשנים אלו, מסתמך שמאי המשיבה על שקלול גישת ההשוואה הישירה בהתבסס על תוצאות מכרז רמי מס׳ למגרשים ביעוד מסחר, גישת היוון ההכנסות לדמי השכירות המשולמים במושא השומה (היוון בשיעור 6%), כמו גם על דמי שכירות מבוקשים לחניות מסחריות כפי שעולה מדוחות חברת צים סנטר, לפיהם דמ״ש הינו 72 ₪ למ״ר, תוך חילוץ[46] מרכיב הקרקע.

לפיהן מתקבל שווי מ״ר מבונה מגלם חצר לשנים 2018-2019 כדלקמן:

שנת 2018 – שווי מ״ר מבונה – **1,783** ₪

שנת 2019 – שווי מ״ר מבונה – **1,789** ₪

---

[43] הכרעה בהשגה ראשונה, שנערכה למגרש 5, רח׳ בעלי המלאכה 35
[44] הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה למגרש 7א׳, רח׳ בעלי המלאכה
הכרעה בהשגה ראשונה, שנערכה למגרש 5, רח׳ בעלי המלאכה 35
[45] יזמות 20% ועלות בנייה לפי 3500 ₪ למ״ר
[46] בהיוון בשיעור 8%, תוך חילוץ יזמות (25%) והפחתת עלויות בנייה בסך 4,200 ₪

לסיכום, על סמך הנתונים לעיל, קבע ערכי שווי מ״ר מבונה למסחר בין השנים 2009-2019, כלהלן:

מועד קובע	שווי מ״ר מבונה אקו׳
19/12/2009	₪ 1,288
19/12/2010	₪ 1,300
19/12/2011	₪ 1,327
19/12/2012	₪ 1,346
19/12/2013	₪ 1,368
19/12/2014	₪ 1,377
19/12/2015	₪ 1,473
19/12/2016	₪ 1,499
19/12/2017	₪ 1,540
19/12/2018	₪ 1,783
19/12/2019	₪ 1,789

9.3.5. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

<u>חלופה 3 – שווי זכויות הבעלות בהתאם לשימוש בפועל לאולם אירועים:</u>

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו׳ בסך 2,803[47] מ״ר
- הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בכל אחד מהמועדים קובעים[48]
- הובא בחשבון עלות הכשרת חנייה ל-105[49] מקומות חנייה נדרשים בסך 1,759,012 ₪[50].
- הובאו בחשבון עליות פיתוח בהתאם לאלו שנלקחו בחשבון במכרזי רמ״י, כשבשנים בהם לא פורסמו מכרזים, נעשה מידוד אחורה/קדימה. בסה״כ כדלקמן:

2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
₪ 2,004,758	₪ 2,003,749	₪ 2,003,749	₪ 2,002,915	₪ 2,052,142	₪ 2,082,698	₪ 2,058,938	₪ 1,960,494	₪ 1,819,609	₪ 1,756,809	₪ 1,595,349

<u>חלופה 4 – שטח חצר בפלישה בהתאם לשימוש בפועל לאולם אירועים:</u>

- הובא בחשבון שטח קרקע של 903 מ״ר, 45 מ״ר בנוי עיקרי, ו-99 מ״ר של סככות.
- הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה לאולם אירועים בכל אחד מהמועדים קובעים[51].
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו׳ בסך 94.5 מ״ר[52] .
- הובא בחשבון שווי קרקע בפיתוח קיים.

---

[47] בהתאם לניתוח האקו׳ המופיע בשומת שמאי המשיבה
[48] ראה סיכום בסעיף 9.3.4
[49] מס׳ מקומות החנייה חושב ביחס של מקום חנייה אחד לכל 8 אורחים ובסה״כ 163 מקומות חנייה. 163=(25 מ״ר/ 1,300 אורחים)
[50] 1,759,012 ₪ = 105 מקומות חנייה * 25 מ״ר * 250 ₪ עלות הכשרת מקום חנייה למ״ר.
[51] ראה סיכום בסעיף 9.3.4
[52] שטח בנוי 45 מ״ר (1.0) ; סככה 99 מ״ר (0.5).

9.3.6. **תחשיב:**

חלופה 3 – שווי זכויות הבעלות בהתאם לשימוש בפועל לאולם אירועים:

מועד קובע	שטח הקרקע	שטח מבונה אקו'[53]	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי מרכיב הקרקע	הפחתת עלות הכשרת חנייה	ניכוי עלויות פיתוח	שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע"מ
19.12.2019	4,907	2,803	₪ 1,789	₪ 5,014,954	₪ 1,759,012	₪ 2,004,758	₪ 1,251,364
19.12.2018			₪ 1,783	₪ 4,997,954	₪ 1,748,541	₪ 2,003,749	₪ 1,245,664
19.12.2017			₪ 1,540	₪ 4,315,364	₪ 1,734,580	₪ 2,003,749	₪ 577,035
19.12.2016			₪ 1,499	₪ 4,200,714	₪ 1,727,599	₪ 2,002,915	₪ 470,200
19.12.2015			₪ 1,473	₪ 4,129,957	₪ 1,732,813	₪ 2,052,142	₪ 345,002
19.12.2014			₪ 1,377	₪ 3,860,927	₪ 1,744,979	₪ 2,082,698	₪ 33,250
19.12.2013			₪ 1,368	₪ 3,833,827	₪ 1,750,193	₪ 2,058,938	₪ 24,696
19.12.2012			₪ 1,346	₪ 3,772,191	₪ 1,718,908	₪ 1,960,494	₪ 92,789
19.12.2011			₪ 1,327	₪ 3,720,174	₪ 1,687,623	₪ 1,819,609	₪ 212,942
19.12.2010			₪ 1,300	₪ 3,645,250	₪ 1,641,094	₪ 1,756,809	₪ 247,347
19.12.2009			₪ 1,288	₪ 3,610,264	₪ 1,601,401	₪ 1,595,349	₪ 413,514

חלופה 4 – שטח חצר בפלישה בהתאם לשימוש בפועל לאולם אירועים:

מועד קובע	שטח הקרקע	שטח מבונה אקו'[54]	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי הנכס במצב פיתוח קיים וללא מע"מ
19.12.2019	903	94.5	₪ 1,789	₪ 169,074
19.12.2018			₪ 1,783	₪ 168,500
19.12.2017			₪ 1,540	₪ 145,488
19.12.2016			₪ 1,499	₪ 141,622
19.12.2015			₪ 1,473	₪ 139,237
19.12.2014			₪ 1,377	₪ 130,167
19.12.2013			₪ 1,368	₪ 129,253
19.12.2012			₪ 1,346	₪ 127,175
19.12.2011			₪ 1,327	₪ 125,421
19.12.2010			₪ 1,300	₪ 122,896
19.12.2009			₪ 1,288	₪ 121,716

[53] בהתאם לניתוח האקו' המופיע בשומת שמאי המשיבה
[54] ק.קרקע 40% (1.0) ; סככות 15% (0.6) ; חצר 45% (0.3)

9.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים</u>**:[55]

9.4.1. **<u>טענות שמאי המשיגה:</u>**

<u>ערכי שווי לתעשייה:</u>

- אימצתי את נתוני השווי שנקבעו בהכרעות וועדות השגות של השמ"ר, אלו כוללים עסקות ומכרזי רמ"י.
- כיום אנחנו נמצאים במצב של "טירוף", כשיכולת המימון זולה, יזמים מציעים מחירים לא סבירים, שאינם בהכרח משקפים את מחיר השוק. ראיה לכך ניתן לקבל במסמך בהבהרה של השמ"ר.

<u>ערכי שווי לאולם אירועים, ושטח לחיוב:</u>

- אין לנו נתוני השוואה לנכסים המשמשים כאולם אירועים, ברירת המחדל הטובה ביותר שיש בידינו הם נתוני שווי למסחר מנתיבות. כשההתאמות ניתנו ע"פי שיקול דעת שמאי.
- הזוכים במכרז רמ"י למגרשים ביעוד מסחרי הם למעשה בעלי רשת סופרים שנמצאים בסמוך והיו מוכנים לשל כל מחיר עבור הזכייה. כשהמציעים הנוספים תכננו למכור את חלקם לאותו הסופר.
- יש הבדל גדול בפונקציונליות של היח' המסחריות ביחס לאולם אירועים, שהינו בעל שטח גדול שלא ניתן לחילוק. במרבית אולמות האירועים יש היקף גדול של שטחים "נלווים" שאין קשר בינם לבין אולם האירועים.

<u>הסכם שכירות לקרקע (משוא השומה):</u>

- השוכר לא שילם במשך השנים כל תשלום לוועדה המקומית. גם בבדיקה שנערכה בימים אלו מול הגב' אביטל חזות אחראית מחלקת היטל השבחה בוועדה המקומית נגב מערבי נאמר לח"מ כי לא שולם אף תשלום היטל השבחה.

התשלום היחיד ששולם הינו לרמ"י בשנת 2009 בסך של כ – 400,000 ₪ בגין שימוש חורג. גם אם נוסיף את עלות תשלום היטל ההשבחה בגין השימוש החורג בסך 400,000 בפריסה ל-7 שנים ,יוצא איפוא תוספת של 1 שקל.

יש לקחת בחשבון כי יזם בעל ניסיון בהפעלה והקמה של אולמות אירועים במיוחד כאשר מדובר באותו אזור הפעלה (בעבר הפעיל היזם מס' אולמות באזור נתיבות/שדות נגב) משלם דמי שכירות בידיעה מה הן העלויות הצפויות שלו ובהתאם לכך מתמחר את הדמ"ש שהוא מוכן לשלם – במקרה הנדון אם היה עליו לשלם סדר גודל של 80% מהשווי אולם "אחוזת דניאל" לא היה קם לכתחילה.

<u>חנייה</u>:

- לא ניתן לקיים את השימוש לאולם אירועים ללא הכשרת חניה צמודה. אין שווי לאולם אירועים שאין בו חנייה.
- הפתרון שהוצע לעירייה הוא השכרת השטח שנמצא בסמוך אשר ישמש כחנייה לבאי אולם האירועים.
- מלבד שימוש החנייה לאולם האירועים, לא נעשה כל שימוש בחנייה, במהלך היום ועל אף מצוקת החנייה באזור. כשמספר החניות הנדרשות הינו ע"פ תקן חנייה מחמיר לפי מס' סועדים ולא לפי מ"ר.
- אין קשר בין התנהלות היזם מול המועצה המקומית לשומה של רמ"י. אם אני כיזם הצלחתי לקבל מהמועצה תשלום נמוך או פתרון אחר, זה לא אמור להשליך על השומה של רמ"י.
- בחיוב עבור שימוש חורג יש להפחית את עלות הכשרת החנייה, זה מופיע גם בקווים המנחים .
- במצב הקודם פתרון החנייה היה בתחומי המגרש.
- לפני מספר שנים החל היזם בהליך אל מול המועצה והוועדה המקומית בכדי להסדיר את השימוש כאולם אירועים במסגרת הכנת תב"ע נקודתית, הליך זה הופסק לאור העובדה כי המועצה והוועדה קידמו את תכנית אזורית כוללת שמספרה 651-0649855, אשר **מחייבת** שימוש בתא מס' 97 כחניה וזאת לצורך מתן פתרון חניה לתא שטח מס' 83. דרישה זו מחייבת הן מבחינה פונקציונלית והן מבחינה כלכלית ליצור פתרון חניה ,וזאת ע"י השכרת מגרש (96 תא 97 בתב"ע האמורה) והכשרתו לחניה. כך שדרישת פתרון החניה הינו בהתאם לדרישת אנשי המקצוע במועצה המקומית ובוועדה המקומית לתכנון ובניה נגב מערבי.

[55] טענות שהעלו הצדדים בכתב בשומות ובמסמכי השלמה שהוגשו על ידם, וכן טענות שעלו בע"פ בדיון מיום 23.11.2021

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

<u>ערכי שווי לאולם אירועים, ושטח לחיוב:</u>

- אני מתחבר למה ששמאי המשיג אמר שיש קושי למצוא נתוני השוואה לאולם אירועים, ולכן היינו צריכים להתבסס על השוואה לנכסים מסחריים. אני מסכים שצים סנטר נמצא במקום טוב יותר, וכך גם החשיפה והגודל שלו, ולכן ניתנו התאמות חזקות המשקפות את השוני בין הנכסים.
- תוצאות המכרז האחרון בנ.ע.ם למגרשים בייעוד מסחרי משקפות בצורה הטובה ביותר את שווי השוק. ניגשו 36 יזמים שהציעו 3-4 מיליון ₪ לדונם בנתיבות. לא כולם תכננו למכור את הנכס לבעלי הסופר הקיים, כפי שטוענת ב"כ המשיגים.
- בהתעלם מנושא החנייה, והתשלומים למועצה ולרמ"י, אין כזה הבדל בערכי השווי, למעט השנה האחרונה שתוצאות המכרז העלו את השווי.
- עפ"י שומה קודמת שנעשתה, ניתן לראות כי ערכי השווי לאולם אירועים, ללא פיתוח, עם שטח מבונה קטן יותר מהשטח הנוכחי הם כ- 2,000,000 ₪ בממוצע, זאת לעומת ערכי השווי לתעשייה שהם בממוצע כ - 250,000 אלף.
- בנוגע לשטחי השירות, לכל נכס מסחרי יש שטחי שירות שהם למעשה שטחים עיקריים.

<u>הסכם שכירות לקרקע (מושא השומה):</u>

- לא התייחסנו להסכם השכירות, מאחר והוא לא נמסר לידינו. הנכס הושכר כשהוא ביעוד לתעשייה ,בסעיף 26 לחוזה נרשם" :כי בנוסף לדמי השכירות יחולו כל התשלומים על השוכר. כלומר, מדובר בחוזה נטו, בו למעשה נדרש השוכר לשלם דמי שימוש לרמ"י והיטל השבחה.
- בשנת 2012 שולם היטל השבחה בסך 335,000 ₪ עבור השימוש החורג בשנה זו .כלומר על מנת לנתח את הסכם השכירות יש את תשלום היטל ההשבחה ותשלום דמי שימוש, כשלדעתי מדובר בתוספת שלמעלה מ-80%.

<u>חנייה:</u>

- מדובר בשימוש חורג לאולם אירועים. ככל ויש שטח נוסף שמשמש כחנייה לאותו אולם ,אז צריך לכלול גם שטח זה כשמעריכים את שווי הנכס, ויש לדון על כך בנפרד .
- בשומות לשימוש חורג כל עוד היזם לא שילם בפועל לעירייה תשלום קרן חנייה או כופר חנייה רמ"י לא מפחיתים אותו משווי הנכס .לא מדובר בהקניית מלוא הזכויות אלא בשימוש חורג נקודתי , ,כל עוד הוא לא שילם תשלומים נוספים אנו לא מבצעים הפחתה ,זו מופיע גם בהשגה של "ברכת שמיים".לצורך העניין גם בנושא הפיתוח, אם היזם שילם עלויות פיתוח לתעשייה ועשה שימוש מסחרי ללא ששילם עלויות פיתוח נוספות ,אנחנו לא מכירים בנכס כנכס מסחרי.
- הפחתת עלות" עודפת לחניה" תיצור עיוות מוחלט של המציאות. ברור לכל שאם השטח היה נכלל בשומת הרשות, הוא היה מצטרף לשטח המצוי בשימוש חורג כחצר למסחר מה שהיה מעלה משמעותית את שווי הנכס, מנגד הוא היה מופחת כחצר לתעשייה ועל כן ה"דלתא" בין החלופות הייתה גדלה. שמאי המשיגה הגדיל לעשות ואף דרש "קיזוז" בגין שטח זה כאשר נדרש לעשות בדיוק ההיפך.
- מקריאת תקן החנייה ובדיקות שעשיתי ,לעירייה נתון שיקול הדעת בקביעת מק' החנייה על פי טווח רחב שנע בין 50 - 20 מ"ר עיקרי ,ככל ומדובר בישוב ללא מטע"ן .
- נתיבות היא ישוב בעלת מטע"ן .כלומר ,אם נסתכל על התקן הדרישה היא מקום חנייה לכל 70 מ"ר ,כשיש למועצה שיקול דעת נרחב בקביעת החניות הנדרשות. מה גם שנתוני ההשוואה מגלמים פתרון חנייה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לגישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה שלפיהם יש לקבוע את שווי המגרש שבנדון, המהווה מגרש ביעוד לתעשייה ומלאכה במצב הקודם ואולם אירועים במצב החדש.

10.2. **הזכויות החוזיות- יעוד תעשיה ומלאכה:**

לצורך קביעת שווי המגרש עפ"י הזכויות החוזית ביעוד תעשייה ומלאכה, התבססו שמאי הצדדים על שקלול נתוני מכר ומכרזי רמ"י למגרשים ביעוד לתעשייה, נתוני שווי שנקבעו במס' הכרעות בהשגה ראשונה של אגף שומת מקרקעין (הכוללים גם הם נתוני מכר ומכרזי רמ"י למגרשים ביעוד תעשייה) וכן שימוש בגישת היוון ההכנסות לדמ"ש המבוקשים לנכסי תעשייה בנתיבות.

אני מקבל את גישות השומה בהם נקטו הצדדים.

ככלל גישת ההשוואה הישירה היא הגישה העדיפה לקביעת שווי הקרקע. אולם, ובהתחשב בריבוי המועדים הקובעים להכרעה זו, ובשל מחסור בעסקות השוואה ישירה למגרשים ביעוד תעשייה לכל שנה ושנה, ערכי השווי בחלופה זו יקבעו על ידי שילוב בין גישת ההשוואה ישירה, והסתמכות על ערכי שווי שנקבעו בהשגה ראשונה, לבין גישת העלות, וזאת ע"י היוון דמי שכירות בסביבה וחילוץ מרכיב הקרקע, תוך היוועצות עם מס' בעלי מקצוע ומתווכים המעורים היטב באזור התעשייה של נתיבות ובשוק השכירות.

במסגרת זו אציין, כי בבחינת ערכי הבסיס שקבעו הצדדים לכל שנה, עולה כי אין מחלוקת משמעותית באשר לשוויו של דונם ביעוד לתעשייה, הנע בגבולות שבין 450,000 ₪ - 300,000 ₪ [56] לשנים 2009-2015 ועיקר הפער הוא בשנים 2016 והלאה, הנובעים בעיקר מניתוח שונה[57] של נתוני השווי.

[56] תכסית בינוי של 55%.

[57] כך לדוגמא, בניתוח מכרז בש/258/2015 ל-3 מגרשים ביעוד לתעשייה בתכסית בינוי של 45%, התגלעו בין הצדדים פערי שווי של כ-36%.

10.3. **<u>שימוש בפועל לאולם אירועים:</u>**

שווי הקרקע לאולם אירועים נקבע ע"י הצדדים כנגזרת מערכי השווי למסחר, וכהתאמה לאולם אירועים ניתנה הפחתה בשיעור כולל של כ- 50%, שמגלמת התאמה לגודל, מיקום, חשיפה, ואופי השימוש של אולם אירועים לעומת מסחר. בנוסף לנתוני השווי למסחר, בשומת המשיג נותח גם חוזה השכירות לקרקע במושא השומה.

אני דוחה את מתודולוגיית השומה שבה נקטו הצדדים.

ככלל, גישת ההשוואה לנכסים דומים/זהים במאפייניהם הינה גישת השומה העדיפה.

פעילותו של אולם שמחות מתקיימת בעיקר משעות הצהרים עד שעות הלילה בהתאם לסוג האירוע. פעילות זו לרוב אינה תלויה במיקומו, אלא באיכותו וברמת ההשקעה שבו, בהיקף המשתתפים שניתן להכניס אליו, באפשרויות ההפעלה ושילוב נותני השירותים הניתנים בו לרווחת המשתתפים, ברמת הקולינריה, בגודל רחבת הריקודים והמבואה, באפשרויות עריכת החופה אם בחצר או בשטח האולם (בהתאם למזג האוויר) וכן באם מדובר במבנה סגור, מבנה המשולב עם גן אירועים או גן אירועים עצמאי.

זאת בשונה משימוש למסחר שפעילותו תלוית חשיפה ונמשכת בעיקר החל משעות הבוקר ולאורך שעות היום והערב, כאשר במיקומים שוקקים פעילות היא עשויה להימשך אף עד שעות הלילה המאוחרות.

לפיכך, אני סבור כי יש להעדיף ככל שניתן נתוני השוואה הדומים במהותם לאולם אירועים.

הסכם השכירות **לקרקע** מושא השומה שהועבר ע"י המשיג, מהווה את מקור ההשוואה הטוב ביותר, שכן הוא מגלם את כל מרכיבי הנכס, לרבות: מיקום, שימוש, גודל, יחס מבנה/חצר, העדר חנייה בתחומי המגרש וכיו"ב, בנוסף, מדובר בהשוואה ישירה (ללא צורך בחילוץ מרכיב הקרקע).

יחד עם זאת, מאחר שמדובר בחוזה יחיד, ובשל הקושי הרב במציאת נתוני השוואה רלוונטיים לאולמות שמחה בכלל ומסביבת הנכס בפרט, הוחלט להביא בחשבון נתונים שנמצאו לאולמות אירועים גם מהעיר באר שבע ומישוב ברור חיל, תוך מתן התאמות למיקום ותקופה.

לסיכום, בהכרעתי יקבע השווי לאולם אירועים ע"י הסתמכות על חוזה השכירות במושא השומה ועל בסיס נתונים נוספים כאמור. בכך, מתאיין הצורך לדון במחלוקות הנוגעות לכלל נתוני המסחר שהובאו על ידי הצדדים בחלופה זו ולאופן ניתוחם.

11. עקרונות השומה גורמים ושיקולים:

11.1. חישוב שטח אקו':

- חלופה 1 - זכויות חוזיות (תעשייה ומלאכה):

שטח מגרש	4,907 מ"ר		
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קרקע (55%)	2,698.8	1	2,698.85
חצר	2,208.1	0.35	772.85
סה"כ			3,471.7

- חלופה 2 - שטח חצר של 903 מ"ר המצוי בפלישה בייעוד תעשייה ומלאכה:

אינני מקבל את מקדם האקו' שנקבע לשטח זה בשומות הצדדים (0.1). מדובר בחצר בשימוש תעשייתי ולכן מקדם האקו' שיקבע יהיה בהתאם.

מאחר שמדובר בחצר שולית, בהכרעתי בחרתי לקבוע מקדם אקו' לשטח זה בשיעור של 0.3 * 903 = 270.9.

- חלופה 3 - אולם אירועים בשטח מבונה של 2,773 מ"ר+281 מ"ר סככה, בשטח קרקע של 4,907 מ"ר:

שטח אקו' חושב לפי מקדם 1 לכלל השטחים המבונים (עיקרי+ שירות) ומקדם 0.5 לשטח הסככה, כפי שגם נותחו עסקות ההשוואה. השטח הנ"ל מגלם חצר.

שטח מגרש	4,907 מ"ר		
שטח בנוי	2,773 מ"ר		
סככות	281 מ"ר		
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח מבונה (ברוטו)	2,773	1	2,773
סכוכות	281	0.5	140.5
סה"כ			2,913.5

- חלופה 4 - שטח חצר של 903 מ"ר המצוי בפלישה בייעוד לאולם אירועים, שכולל בינוי של 45 מ"ר אולם אירועים ו- 99 מ"ר סככה:

אינני מקבל את מקדם האקו' שנקבע לשטח זה בשומות הצדדים, לרבות העמסת שטח חצר כפי שנעשה בשומת המשיבה.

מאחר ומדובר בשטח חצר נרחב, תובא בחשבון יתרת החצר שאינה מגולמת בעסקות ההשוואה[58] במקדם 0.2, כדלקמן:

שטח בפלישה	903 מ"ר		
שטח בנוי	45 מ"ר		
סככות	99 מ"ר		
סה"כ שטח בנוי מגלם חצר	288		
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח בנוי	45	1	45
סככות	99	0.5	49.5
יתרת חצר	615	0.2	123
סה"כ			217.5

[58] תכסית בינוי/חצר 50%.

11.2. **שיעור היוון:**

תעשיה ומלאכה - בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי, עולה כי שיעורי ההיוון לתעשייה בשנים 2018-2019, נעים בין 7% - 7.5%, בהתאמה. בהכרעה בהשגה זו יובא בחשבון לשנים אלה, שיעור היוון ממוצע בסך כ- 7.2% ובתוספת 1% לפריפריאליות, סה"כ **כ- 8.2%** לשנים 2018-2019.

אולם אירועים - אולם אירועים מושפע בין היתר מעונתיות, תחרותיות, אי ודאות רבה, מצב בטחוני, מגפות עולמיות וכו'. לפיכך, ובהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מסחריים מניבים, החלטות של ועדת השגות[59], הכרעות בהשגה ראשונה ושומות מכריעות לפי תיקון 84 בהכרעתי יובא בחשבון שיעור היוון של **9%**.
בנוגע לשיעור ההיוון לקרקע לאולם אירועים (חוזה השכירות) מאחר שמדובר בקרקע (ללא פחת) ובחוזה ארוך טווח עם שוכר יציב שמושקע במיזם (השוכר בונה את האולם על חשבונו) בהכרעתי יובא בחשבון שיעור היוון של **7%** (לעומת 6% בשומת המשיג).

11.3. **פרמטרים בחילוץ מרכיב הקרקע:**

- **יזמות:**

תעשייה – מקובל עלי שיעור הרווח היזמי כפי שנקבע בשומות הצדדים - **15%**.
אולם אירועים – בהתאם לאופי השימוש בחרתי לקבוע רווח יזמי בשיעור **20%**.
הנ"ל תואם החלטות של ועדת השגות[60], הכרעות בהשגה ראשונה ושומות מכריעות לפי תיקון 84, ומתיישר גם עם שיעורי הרווח היזמי המוצגים בפרק יח' לקווים ביחס לנכסים מסחריים שאינם מרכז מסחרי או קניון.

- **עלות בנייה:**

תעשיה – לשנים 2009-2017 ערכי השווי בהכרעתי יקבעו ע"י השוואה הישירה (ללא חילוץ). באשר לשנים 2018-2019, בהתאם למחירון דקל ובממוצע למועדים הקובעים עלות הקמת מ"ר למבנה תעשייה הינה כ- 1,500 ₪, ובתוספת עלויות עקיפות ובצ"מ, מתקבלת עלות בנייה של **1,850** ₪, התואמת את רמת הגמר ומצבם הפיזי של נתוני ההשוואה (וזאת לעומת 1,650 ₪ בשומת המשיב ו 2,900 ₪ בשומת המשיג).

אולם אירועים – כאמור ובהכרעה זו התבססנו גם על היוון דמי שכירות לאלומות אירועים פעילים, בחילוץ מרכיב הקרקע יובאו בחשבון עלויות בניה ממוצעות בסך של **2,200** ₪ למ"ר, המשקפות עלויות בנייה אופייניות לנכסים דומים, התואמים גם את עליות הבנייה שנוכו בהחלטות של ועדת השגות, הכרעות בהשגה ראשונה ושומות מכריעות ביחס לנכסי דומים[58].

11.4. **עלות הכשרת חנייה:**

נושא זה קשור במישרים לאופן ניתוח הסכם השכירות במושא השומה. להכרעתי בנושא זה ראה ניתוח חוזה השכירות בפרק "נתונים לאומדן השווי" מטה.

11.5. **עלויות פיתוח:**

שמאי הצדדים חלוקים בנוגע לעניין עליות הפיתוח אותם יש להפחית ביחס לכל מועד קובע.

באופן כללי, לפי סעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, במסגרת הליך השגה על שומה, לא יתבררו טענות לעניין גובה עלויות הפיתוח שהופחתו בשומה ואופן קביעתן.
לפיכך, השווי בהכרעה זו ללא פיתוח נקבע תחת הנחה כי עלות הפיתוח שיש להפחית היא כפי שהופחתה בנספח שומת המשיבה. ככל שלמשיג טענה לעניין עלות הפיתוח, יש לבררה מול אגף הפיתוח ברשות מקרקעי ישראל ובהתאם לנהליה.

[59] החלטת ועדת השגות מיום 27.12.2015 בגוש 5439, חלקות (5,6),גן אירועים" גני כנען" ;הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.3.2020 גוש 5184/5, מרכז אירועים צרעה. : הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.5.2013 גוש 3100 חלקה 15, גן אירועים "ארבע עונות" ;
שומה מכרעת מיום 26.10.2017 בגוש 1909 חלקה 30 אולם אירועים גני האחוזה ; שומה מכרעת מיום 16.1.2014 גוש 38095 חלקה 1.

12. נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי בסיס:

12.1. זכויות חוזיות- תעשייה ומלאכה:

שנים 2009-2015:

להלן ניתוח הסכמי שכירות לנכסי תעשייה ומלאכה באזה"ת נתיבות:

מס"ד	מקור	תאריך החלטה	מועד קובע	שווי דונם		תכסית בדונם	שווי דונם מתואם לתכסית 55%[61]		שטח אקו' לדונם - לפי תכסית 55%	שווי למ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח	
1	הכרעה בהשגה ראשונה- מגרש 7א 'בתכנית	25.1.2016	31.10.2010-2015	2010	₪ 330,000	60%	2010	₪ 315,507	[62]707.5	2010	₪ 446
				2011	₪ 345,000		2011	₪ 329,848		2011	₪ 466
				2012	₪ 365,000		2012	₪ 348,970		2012	₪ 493
				2013	₪ 380,000		2013	₪ 363,311		2013	₪ 514
				2014	₪ 400,000		2014	₪ 382,432		2014	₪ 541
2	הכרעה בהשגה ראשונה- מגרש 1 – בתכנית 27/104/03/22	31.1.2016	1.2.2015	440,000 ש"ח		70%	386,708			₪ 547	
3	הכרעה בהשגה ראשונה- מגרש 202 לפי תכנית 9/101/02/22א,	25.6.2017	30.6.2013	₪ 400,000		60%	₪ 382,432			₪ 541	
4	תעשייה מס' 932 6/102/03/22	30.6.2016	16.10.2012-2014,30.3.2015	2012	₪ 416,565	55%	2012	₪ 416,565		2012	₪ 595
				2013	₪ 420,870		2013	₪ 420,870		2013	₪ 595
				2014	₪ 420,870		2014	₪ 420,870		2014	₪ 595
				2015	₪ 420,870		2015	₪ 420,870		2015	₪ 595

שנת 2016:

מכרז בש/258/2015, מיום 22/5/16 - תעשיה ומלאכה נתיבות - תכנית 609-0291344:

מס' מג'	שטח מגרש	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח[63]	סה"כ	שווי לדונם כולל פיתוח בתכסית בינוי 45%	שווי דונם מתואם לתכסית בינוי של 55%[61]	שטח מבונה אקו' לדונם - לפי תכסית	שווי למ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח
40	2,072	₪ 339,000	₪ 687,517	₪ 1,026,517	₪ 495,423	₪ 545,544	707.5 מ"ר	**771** ₪
41	2,074	₪ 339,000	₪ 688,180	₪ 1,027,180	₪ 495,265	₪ 545,370		**771** ₪
43	2,072	₪ 339,000	₪ 687,517	₪ 1,026,517	₪ 495,423	₪ 545,544		**771** ₪
שווי למ"ר אקו' ממוצע								**771** ₪

שנת 2017:

בהתאם לעמדת הצדדים, שווי הבסיס לחלופה זו יקבע ע"י תוספת 5% לערכי השווי שיתקבלו בשנת 2016, (ניתוח מכרז בש/258/2015, מיום 22/5/16).

בהתאם לכך שווי מ"ר מבונה לשנה זו בסך **808** ₪.

---

[61] התאמה לתכסית 55%:
תכסית 45% - 707.5/642.5 = 1.1
תכסית 60% - 707.5/740= 0.956
תכסית 70%- 707.5/805 =0.879

[62] בינו בתכסית 55% - (1) ; חצר (0.35)

[63] מ"ר קרקע 106.57 ₪ ; מ"ק בניה – 70.48 ₪ ; מ"ר בנוי 77.66 ₪ = סה"כ 331,813 לדונם.

שנת 2018:

מבדיקה שערכנו עם מספר מתווכים המעורים היטב בעיר נתיבות, נמסר לנו כי דמ״ש הריאליים למבני תעשיה מיושנים במצב טוב בתכסית בינוי של 60%, לשנים 2018-2019 בגבולות 20-26 ₪/מ״ר. בהתאם לכך יובאו בחשבון דמ״ש בסך 24, 22 ₪ /מ״ר (בהתאמה).

דמ״ש מ״ר/חודש	22 ₪
שווי מהוון למ״ר (8.2%)	3,207 ₪
בניכוי רווח יזמי (15%)	2,788 ₪
בניכוי עלויות בניה (1,850 ₪)	938 ₪
שווי מתקבל לדונם תכסית 60%	563,013 ₪
בהתאמה לתכסית בינוי 55%	538,286 ₪
שטח אקו לחישוב	707.5
שווי למ״ר מבונה אקו׳ כולל פיתוח	**761** ₪

- **עסקה למגרש ריק:**

תאריך עסקה	מיקום	תכנית	שטח מגרש	מחיר	שווי דונם תכסית 60%	שווי דונם מתואם לתכסית בינוי של 55%	שטח אקו׳ לדונם	שווי למ״ר מבונה אקו׳ כולל פיתוח
2/7/18	א.ת. נתיבות ארזים מג׳ 60	1/104/03/22	2,570	2,000,000 ₪	778,210 ₪	744,032 ₪	707.5	1,051 ₪

בהתאם לנתונים שלעיל מתקבל בממוצע שווי מ״ר מבונה בסך **906** ₪.

שנת 2019:

דמ״ש מ״ר/חודש	24 ₪
שווי מהוון למ״ר (8.2%)	3,498 ₪
בניכוי רווח יזמי (15%)	3,042 ₪
בניכוי עלויות בניה (1,850 ₪)	1,192 ₪
שווי מתקבל לדונם תכסית 60%	715,104 ₪
בהתאמה לתכסית בינו 55%	683,698 ₪
שטח אקו׳ לחישוב	707.5
שווי למ״ר מבונה אקו׳ כולל פיתוח	**966** ₪

סיכום ערכי שווי תעשייה ומלאכה:

מניתוח כלל הנתונים שלעיל, מתקבלים בממוצע ערכי שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר, בתכסית בינוי של 55% כולל פיתוח וללא מע״מ כדלקמן:

מועד קובע	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
שווי מ״ר מבונה מנוטרל חצר	424 ₪	445 ₪	466 ₪	495 ₪	516 ₪	544 ₪	594 ₪	770 ₪	809 ₪	906 ₪	966 ₪

12.2. **<u>שימוש בפועל אולם אירועים:</u>**

12.2.1. <u>הסכם שכירות במושא השומה:</u>

מעיון בחוזה השכירות[64] עולה, כי המגרש מושא השומה (מגרש 83) מושכר תמורת 18,223 ₪ לחודש. המגרש הושכר ריק ופנוי שכן בהתאם לתנאי החוזה, השוכר יתכנן ויבנה את אולם האירועים על חשבונו.

בנוסף למגרש האמור, בחוזה הנ"ל גם מפורטים דמי השכירות של מגרש מס' 96 (להלן: "מגרש החנייה") שמושכר מגורם אחר ואמור לשמש כפתרון החנייה לאולם האירועים.

כמו כן, בהתאם לחוזה, בנוסף לדמי השכירות יחולו על השוכר כל התשלומים שיגיעו לעירייה, ו/או לרשות המקומית ו/או לממשלה בגין הפעלת, החזקת ושימשו במושכר.

<u>דמי שימוש לרמ"י:</u> מאחר שהשוכר לוקח על עצמו את התשלומים לרמ"י, הוא משלם דמי שכירות מופחתים, ועל כן, ובכדי להתחקות אחר שווי השוק, יש להוסיף את דמי השימוש לרמ"י. אומדן תוספת דמי השכירות בגין דמי השימוש השנתיים שנושא השוכר, נערך בהתאם לשומה הקודמת שנערכה לקרקע למטרת גביית דמי שימוש.

<u>היטל השבחה:</u> לטענת המשיב, מאחר שבהתאם לחוזה, השוכר נושא על עצמו גם את תשלומי היטל ההשבחה, יש להוסיפם לגובה דמי השכירות. במסגרת הדיון והשלמת המסמכים טען המשיב כי בשנת 2012 שולם היטל השבחה בסך 335,918 ₪, זאת על סמך דו"ח רווח והפסד של חברת כהן דני אירועים בע"מ.

מבדיקה שערכתי במערכת המידע של המועצה לא נמצאו כל בקשות לתשלום היטל השבחה ו/או שימוש חורג. על כן, ומאחר שלא הומצאה אסמכתא מפורשת לתשלום היטל השבחה ע"י המשיב, למען הזהירות, בניתוח הסכם השכירות לא יובא בחשבון תוספת עבור היטל השבחה.

<u>עלות הכשרת החנייה</u>:

לטענת המשיג, לא ניתן לעשות שימוש לאולם אירועים ללא פתרון חנייה הנדרש ע"י הוועדה, ולכן לצורך הפעלת אולם אירועים יש להוון רק את דמי השכירות של מגרש 83, תוך הפחתת דמי השכירות של מגרש החנייה הסמוך וכן הפחתת עלות הכשרת החנייה באותו מגרש, ובסך כולל של 1,759,012 ₪[65].

אינני מקבל את עמדת המשיג בנושא זה.

כאמור, תוצאת היוון דמ"ש למגרש מס' 83 בלבד כפי שמפורט בהסכם, תוביל לשווי הקרקע מושא השומה, על כל מגבלותיה, לרבות מגבלת פתרון חנייה בתחומי המגרש. דמי השכירות הנ"ל מגלמים את מגבלות החנייה במגרש שבנדון (שכן זה הושכר ללא פתרון חנייה והשוכר משלם תשלום נוסף לפתרון זה) לכן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת[66] כפי שבוצעה ע"י המשיג.

כאן יוער, כי לצורך הפעלת אולם אירועים בשטח מבונה 2,818, תוך מתן פתרון חנייה נדרש בתחומי המגרש, יש צורך במגרש ששטחו כ- 8,600 מ"ר. ואילו היה מדובר במגרש שכזה, ממילא דמי השכירות היו גבוהים יותר.

יחד עם זאת, מאחר שעסקות ההשוואה מגלמות פתרון חנייה, תעשה הפחתה ביחס למושא השומה, שכאמור אינו כולל פתרון חנייה.

---

[64] שפרטיו מפורטים בהחרבה בס' 7.3 לעיל.
[65] עלות הכשרה ל-105 מקומות חנייה (קרקע, דמ"ש + הכשרה) בסך של 16,752 ₪ למקום חנייה, ובסה"כ 1,759,012 ש"ח
[66] דמי השכירות מופחתים מראש עקב מגבלת החנייה בתחומי המגרש.

להלן ניתוח הסכם השכירות במושא השומה:

המושכר	מטרת השכירות	תקופת השכירות[67]	דמ"ש חודשיים	תשלומים נוספים[68]:	סה"כ דמ"ש שנתיים, בתוספת דמי שימוש לרמ"י	
מגרש מס' 83 (להלן "המגרש").	**המגרש**- כל מטרה שאינה מנוגדת לחוק ושלגביה יינתן רישיון או היתר, לרבות מטרת אולם וגן אירועים.	- 1.1.2010 תקופה של 5 שנים החל מיום וכלה ביום 31.12.2014. - בכפוף למילוי כל התחייבות השוכר בהסכם תוארך תקופת השכירות מאליה ל-3 תקופות בנות 5 שנים כל אחת. יינתנו עוד 3 תק' אופציה של 5 שנים כל אחת ועוד תקופת בת 4 שנים ו-11 חודשים, שסיום התקופה האחרונה הינו ביום 31.11.2034.	**בגין מגרש 83** ישלם המשכיר סך 18,233 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד.	**דמי היתר רמ"י:** אומדן תוספת דמי השימוש לדמי השכירות יחושב לפי שיעור של 5% מהדלתא שמתקבלת בין המצב הקודם למצב בחדש, כפי שנקבעו בשומה שנערכה לדמי שימוש. (תיק רמ"י 60843777א) למתקבלים דמי שימוש בסך: **86,400** ₪ =(5%* 1,728,000 ₪)	2009	₪ 305,076
					2010	₪ 310,980
					2011	₪ 315,921
					2012	₪ 319,593
					2013	₪ 323,791
					2014	₪ 327,352
					2015	₪ 330,966
					2016	₪ 334,634
					2017	₪ 338,358
					2018	₪ 342,137
					2019	₪ 345,973

12.2.2. נתוני שווי נוספים:

- הסכם שכירות להפעלת גן אירועים גני שלמה (ארבע עונות) - ברור חיל:

בהתאם להסכם שכירות שנחתם 6.1.2005 לתקופת שכירות של 10 שנים, כאשר דמי השכירות יהיו מוצמדים למדד המחירים לצרכן ארצות הברית (cpi) כפי שיפורסם מפעם לפעם.

עפ"י החוזה החל מיום 1.1.2009 עומדים דמי השכירות על סכום של 20,417.7 $.

עפ"י ניתוח החוזה בהכרעה מיום 30.5.2013, קיבל השוכר אולם אירועים בשטח 1,415 מ"ר, גן אירועים בשטח 5,000 מ"ר וחניה המשמשת את האולם בשטח של 5,500 מ"ר.

נתוני דמ"ש:

שנה	דמ"ש למ"ר[69]	דמ"ש מתואמים לאולם אירועים לעומת גן אירועים (1.1)
2009	₪ 32.0	**₪ 35.18**
2010	₪ 32.5	**₪ 35.70**
2011	₪ 33.4	**₪ 36.77**
2012	₪ 34.0	**₪ 37.40**
2013	₪ 34.5	**₪ 37.96**
2014	₪ 34.8	**₪ 38.26**
2015	₪ 35.0	**₪ 38.53**
2016	₪ 35.8	**₪ 39.34**
2017	₪ 36.5	**₪ 40.17**
2018	₪ 37.2	**₪ 40.93**
2019	₪ 38.1	**₪ 41.87**

[67] בכפוף למילוי כל התחייבות השוכר בהסכם תוארך תקופת השכירות מאליה ל-3 תקופות בנות 5 שנים כל אחת.
יינתנו עוד 3 תק' אופציה של 5 שנים כל אחת ועוד תקופת בת 4 שנים ו-11 חודשים, שסיום התקופה האחרונה הינו ביום 31.11.2034.
[68] החלטת ועדת השגות מיום 27.12.2015 בגוש 5439, חלקות (5,6),גן אירועים" גני כנען".
הכרעה בהשגה ראשונה מיום 31.3.2020 גוש 5184/5, מרכז אירועים צרעה, ביחס לניתוח הסכם הפעלה- אולם אירועים "המערה".
[69] לפי ניתוח אקו': שטח בנוי (1); ; מאחר שמדובר בגן אירועים בשטח חצר נרחב, הובא בחשבון מקדם אקו' לחצר (0.2), וזאת על אף ששאר עסקות ההשוואה וגם מושא השומה, נותחו לפי שטח בנוי מגלם חצר. ובהתאם לשער דולר בסיס של 3.783.

- **<u>הסכם שכירות לאולמי הורדוס - באר שבע:</u>**

חוזה שכירות מפברואר 2002, לשתי תקופות בנות 8 שנים כ״א, כאשר דמי השכירות מתעדכנים למדד אחת לחודש. התשלום ה- $ מתורגם לש״ח לפי שע״ח קבוע בסך 4.262 ₪ ומסכום זה ימודדו כל התשלומים ביחס למדד הבסיסי (2/02). ירידה במדד תותיר את התשלום ללא שינוי.

עפ״י החוזה החל משנת 2008 הועלו דמ״ש הסך $6.5/מ״ר, בפעימות של $1/מ״ר כל 3 שנים ועד 2018.

סה״כ תוספת בסך $2 ב- 10 שנים.

למען הנוחות, השינויים בדמי השכירות לפי החוזה, יוצגו בחלוקה שנתית לכל מועד קובע, גם עבור שנת 2019.

עפ״י החוזה, קיבל השוכר רמת מעטפת בשטח 2,514 מ״ר בתוספת גלריה בשטח 406.7 מ״ר שעבור השימוש בה יוסיף השוכר דמ״ש. לא נרשמה הפרדה בין ש״ש ושטחים עיקריים. דמ״ש מגלמים את החצר והחניה.

<u>נתונים:</u>

תקופת השכירות	1/3/02-1/3/2018
שטח ברוטו	2,514
תשלום 1/3/08-28/2/11	$6.5
תשלום 1/3/011-28/2/14	$7.5
תשלום 1/3/14-28/2/18	$8.5
שע״ח בסיסי	₪ 4.262
שינוי דמ״ש הבסיסיים במהלך 10 שנים, למ״ר	$ 2
שינוי שנתי ממוצע	**$ 0.2**

	מקדם מדד[70]	דמ״ש למ״ר	דמ״ש מתואמים לשדות נגב (0.9)
דמ״ש למ״ר מתואם שע״ח ומדד - ליום 3.2009	1.1424	₪ 31.6	**₪ 28.5**
דמ״ש למ״ר מתואם שע״ח ומדד - ליום 3.2010	1.1855	₪33.9	**₪ 30.47**
דמ״ש למ״ר מתואם שע״ח ומדד - ליום 3.2011	1.2278	₪36.1	**₪ 32.5**
דמ״ש למ״ר מתואם שע״ח ומדד - ליום 3.2012	1.2518	₪37.9	**₪ 34.09**
דמ״ש למ״ר מתואם שע״ח ומדד - ליום 3.2013	1.2701	₪39.5	**₪ 35.56**
דמ״ש למ״ר מתואם שע״ח ומדד - ליום 3.2014	1.2878	₪41.2	**₪ 37.05**
דמ״ש למ״ר מתואם שע״ח ומדד - ליום 3.2015	1.2878	₪42.3	**₪ 38.04**
דמ״ש למ״ר מתואם שע״ח ומדד - ליום 3.2016	1.2878	₪43.4	**₪ 39.02**
דמ״ש למ״ר מתואם שע״ח ומדד - ליום 3.2017	1.2878	₪44.5	**₪ 40.01**
דמ״ש למ״ר מתואם שע״ח ומדד - ליום 3.2018	1.2878	₪45.6	**₪ 41**
דמ״ש למ״ר מתואם שע״ח ומדד - ליום 3.2019	1.2915	₪46.8	**₪ 42.11**

[70] מקדם מדד וקשר ליום חתימת החוזה.

- **<u>שומה מכרעת של השמאי משה נדם קריית יהודית ב"ש מיום 26.1.14 - מועד קובע 24.04.13:</u>**

השמאי התבסס על 35 ₪/מ"ר לאולם שמחות לפי הסכמי שכירות לפורום ולארמון זהרה שלא כללו התאמות וציין כי דמ"ש בנתוני ההשוואה אינם מגלמים עלויות התאמה ולכן אין להפחית בשל כך. השמאי הביא בחשבון דחיה של 12% בגין הצורך בנקיטת הליך לשימוש החורג סה"כ לאולם שמחות בשטח 2,220 מ"ר - 35 ₪/מ"ר למועד הקובע 24.4.2013. לא הוצג בפנינו הסכם השכירות.

יונח כי בדומה לשינוי באולמי הורדוס, תינתן תוספת/הורדה שנתית של 1.5% לדמי השכירות ₪/מ"ר.

<u>נתונים דמ"ש</u>[71]:

		דמ"ש מתואמים לשדות נגב (0.9)
דמ"ש למ"ר 2009	₪ 32.98	₪ **29.68**
דמ"ש למ"ר 2010	₪ 33.47	₪ **30.12**
דמ"ש למ"ר 2011	₪ 33.97	₪ **30.58**
דמ"ש למ"ר 2012	₪ 34.48	₪ **31.03**
דמ"ש למ"ר 2013	₪ 35	₪ **31.50**
דמ"ש למ"ר 2014	₪ 35.53	₪ **31.97**
דמ"ש למ"ר 2015	₪ 36.06	₪ **32.45**
דמ"ש למ"ר 2016	₪ 36.6	₪ **32.94**
דמ"ש למ"ר 2017	₪ 37.7	₪ **33.93**
דמ"ש למ"ר 2018	₪ 38.27	₪ **34.44**
דמ"ש למ"ר 2019	₪ 38.84	₪ **34.96**

- **<u>שקלול נתוני שווי נוספים:</u>**

בהתאם לשקלול כלל הנתונים המופיעים ערכי שווי כדלקמן:

מועדים לשומה	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
דמ"ש מתואמים לאולם אירועים בשדות נגב	₪ 31.1	₪ 32.1	₪ 33.3	₪ 34.2	₪ 35	₪ 35.8	₪ 36.3	₪ 37.1	₪ 38	₪ 38.8	₪ 39.6
הפחתת עלות הכשרת חנייה[72]	₪ 28.4	₪ 29.3	₪ 30.5	₪ 31.4	₪ 32.3	₪ 33	₪ 33.6	₪ 34.3	₪ 35.3	₪ 36	₪ 36.9
שיעור הוון ממוצע לאולם שמחות בנתיבות	9 %										
שווי מהוון למ"ר בנוי	₪ 3,781	₪ 3,912	₪ 4,070	₪ 4,189	₪ 4,300	₪ 4,401	₪ 4,478	₪ 4,580	₪ 4,704	₪ 4,805	₪ 4,919
יזמות	1.2										
ע. בניה למ"ר	₪ 2,200										
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	₪ **950**	₪ **1,060**	₪ **1,191**	₪ **1,291**	₪ **1,383**	₪ **1,467**	₪ **1,531**	₪ **1,616**	₪ **1,720**	₪ **1,804**	₪ **1,899**

[71] הונח תוספת/הורדה של 1.5% ביחס ליום למועד הקובע.
[72] בהתאמה למושא השומה, יופחתו מנתוני דמ"ש עלות הכשרת החנייה. ההפחתה תיעשה ע"י חלוקת דמ"ש לקרקע לחניה ביחס לשטח המבונה. כדלקמן:
2.75 ₪ = 3,054 מ"ר (שטח מבונה אולם אירועים + סככה) / 8,413 ₪ (דמ"ש קרקע לחנייה).

13. תחשיב השומה:

13.1. **חלופה 1- שווי זכות הבעלות בהתאם לחוזה החכירה בייעוד לתעשייה ומלאכה:**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקו'	שטח מבונה אקו'	שווי מרכיב הקרקע	עלויות פיתוח	שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
19.12.2009	₪ 424	3,471.7	₪ 1,472,100	₪ 629,103	₪ 842,997
19.12.2010	₪ 445		₪ 1,545,705	₪ 651,372	₪ 894,333
19.12.2011	₪ 466		₪ 1,619,310	₪ 680,897	₪ 938,413
19.12.2012	₪ 495		₪ 1,717,450	₪ 703,009	₪ 1,014,441
19.12.2013	₪ 516		₪1,791,055	₪ 713,227	₪ 1,077,828
19.12.2014	₪ 544		₪ 1,889,195	₪ 718,799	₪ 1,170,396
19.12.2015	₪ 594		₪ 2,060,940	₪725,172	₪ 1,335,768
19.12.2016	₪770		₪ 2,674,315	₪ 736,050	₪ 1,938,265
19.12.2017	₪ 809		₪ 2,806,871	₪ 750,035	₪ 2,056,836
19.12.2018	₪ 906		₪ 3,146,166	₪ 764,756	₪ 2,381,410
19.12.2019	₪ 966		₪ 3,354,906	₪ 772,853	₪ 2,582,053

13.2. **חלופה 2- שווי זכות הבעלות לשטח חצר של 903 מ"ר המצוי בפלישה, בייעוד תעשייה ומלאכה, ובפיתוח קיים:**

מועד קובע	שטח הקרקע	שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי הקרקע במצב פיתוח קיים וללא מע"מ
19.12.2009	903	270.9	₪ 424	₪ 114,869
19.12.2010			₪ 445	₪ 120,613
19.12.2011			₪ 466	₪ 126,356
19.12.2012			₪ 495	₪ 134,014
19.12.2013			₪ 516	₪ 139,758
19.12.2014			₪ 544	₪ 147,416
19.12.2015			₪ 594	₪ 160,817
19.12.2016			₪ 770	₪ 208,679
19.12.2017			₪ 809	₪ 219,023
19.12.2018			₪ 906	₪ 245,498
19.12.2019			₪ 966	₪ 261,786

13.3. **חלופה 3- שווי זכות הבעלות בהתאם לשימוש בפועל כאולם אירועים:**

- **שווי הקרקע ע"ב ניתוח הסכם השכירות במושא השומה:**

מועד קובע	דמ"ש שנתיים	שיעור הוון קרקע לאולם אירועים, ושטח חנייה	שווי מ"ר קרקע לאולם אירועים
2009	₪ 305,076	7%	₪ 4,358,229
2010	₪ 310,980		₪ 4,442,575
2011	₪ 315,921		₪ 4,513,157
2012	₪ 319,593		₪ 4,565,619
2013	₪ 323,791		₪ 4,625,583
2014	₪ 327,352		₪ 4,676,453
2015	₪ 330,966		₪ 4,728,085
2016	₪ 334,634		₪ 4,780,492
2017	₪ 338,358		₪ 4,887,676
2018	₪ 342,137		₪ 4,887,676
2019	₪ 345,973		₪ 4,942,477

- **שווי הקרקע ע"ב ניתוח נתוני שווי לאולמות/גן אירועים:**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקו'	שטח מבונה אקו'	שווי מרכיב הקרקע
2009	₪ 951	2,913.5	₪ 2,770,791
2010	₪ 1,060		₪ 3,089,915
2011	₪1,192		₪ 3,473,265
2012	₪ 1,291		₪3,762,435
2013	₪ 1,384		₪ 4,032,170
2014	₪ 1,467		₪ 4,276,056
2015	₪ 1,532		₪ 4,463,349
2016	₪1,616		₪ 4,709,841
2017	₪ 1,720		₪ 5,013,079
2018	₪ 1,804		₪ 5,257,007
2019	₪ 1,899		₪ 5,534,013

שווי קרקע משוקלל:

כאמור לעיל שווי הקרקע יקבע ע"י שקלול הנתונים ,כשניתוח הסכם השכירות לקרקע במושא השומה יהווה **70%** מהשווי המשוקלל ,ומשקלם של יתר נתוני השוואה **30%** כדלקמן :

מועד קובע	שווי קרקע משוקלל	עלויות פיתוח	שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע"מ
19.12.2009	₪ 3,881,855	₪ 629,103	₪ 3,252,752
19.12.2010	₪ 4,036,618	₪ 651,372	₪ 3,385,246
19.12.2011	₪ 4,201,011	₪ 680,897	₪ 3,520,114
19.12.2012	₪ 4,324,470	₪ 703,009	₪ 3,621,461
19.12.2013	₪ 4,447,352	₪ 713,227	₪ 3,734,125
19.12.2014	₪ 4,556,114	₪ 718,799	₪3,837,315
19.12.2015	₪ 4,648,435	₪ 725,172	₪ 3,923,263
19.12.2016	₪ 4,759,054	₪ 736,050	₪ 4,023,004
19.12.2017	₪ 4,887,245	₪ 750,035	₪4,137,210
19.12.2018	₪ 4,998,205	₪ 764,756	₪4,233,449
19.12.2019	₪ 5,119,653	₪ 772,853	₪ 4,346,800

13.4. **<u>חלופה 4- שווי זכות הבעלות לשטח חצר של 903 מ"ר המצוי בפלישה, בייעוד לאולם אירועים, ובפיתוח קיים:</u>**

מועד קובע	שטח הקרקע	שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'[73]	שווי הקרקע במצב פיתוח קיים וללא מע"מ
19.12.2009	903	217.5	₪ 1,332	₪ 289,751
19.12.2010			₪ 1,385	₪ 301,304
19.12.2011			₪ 1,442	₪ 313,575
19.12.2012			₪ 1,484	₪ 322,791
19.12.2013			₪ 1,526	₪ 331,964
19.12.2014			₪ 1,564	₪ 340,083
19.12.2015			₪ 1,595	₪ 346,975
19.12.2016			₪ 1,633	₪ 355,232
19.12.2017			₪ 1,677	₪ 364,802
19.12.2018			₪1,715	₪ 373,085
19.12.2019			₪ 1,757	₪ 382,150

14. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס הנדון, הידוע כ- "אחוזת דניאל", בגוש 39891 חלקה 1 (בחלק), אזה"ת שדות נגב, כדלקמן:

14.1. **<u>חלופה 1- שווי זכות הבעלות בהתאם לחוזה החכירה בייעוד לתעשייה ומלאכה:</u>**

מועד קובע	שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח
19.12.2009	₪ 842,997
19.12.2010	₪ 894,333
19.12.2011	₪ 938,413
19.12.2012	₪ 1,014,441
19.12.2013	₪ 1,077,828
19.12.2014	₪ 1,170,396
19.12.2015	₪ 1,335,768
19.12.2016	₪ 1,938,265
19.12.2017	₪ 2,056,836
19.12.2018	₪ 2,381,410
19.12.2019	₪ 2,582,053

14.2. **<u>חלופה 2- שווי זכות הבעלות לשטח חצר של 903 מ"ר המצוי בפלישה, בייעוד תעשייה ומלאכה, ובפיתוח קיים:</u>**

מועד קובע	שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח
19.12.2009	₪ 114,869
19.12.2010	₪ 120,613
19.12.2011	₪ 126,356
19.12.2012	₪ 134,014
19.12.2013	₪ 139,758
19.12.2014	₪ 147,416
19.12.2015	₪ 160,817
19.12.2016	₪ 208,679
19.12.2017	₪ 219,023
19.12.2018	₪ 245,498
19.12.2019	₪ 261,786

[73] לפי חלוקה של השווי המשוקלל בשטח אקו'.

14.3. **חלופה 3- שווי זכות הבעלות בהתאם לשימוש בפועל כאולם אירועים:**

מועד קובע	שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח
19.12.2009	₪ 3,252,752
19.12.2010	₪ 3,385,246
19.12.2011	₪ 3,520,114
19.12.2012	₪ 3,621,461
19.12.2013	₪ 3,734,125
19.12.2014	₪3,837,315
19.12.2015	₪ 3,923,263
19.12.2016	₪ 4,023,004
19.12.2017	₪4,137,210
19.12.2018	₪4,233,449
19.12.2019	₪ 4,346,800

14.4. **חלופה 4- שווי זכות הבעלות לשטח חצר של 903 מ"ר המצוי בפלישה, בייעוד תעשייה ומלאכה, ובפיתוח קיים:**

מועד קובע	שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח
19.12.2009	₪ 289,751
19.12.2010	₪ 301,304
19.12.2011	₪ 313,575
19.12.2012	₪ 322,791
19.12.2013	₪ 331,964
19.12.2014	₪ 340,083
19.12.2015	₪ 346,975
19.12.2016	₪ 355,232
19.12.2017	₪ 364,802
19.12.2018	₪ 373,085
19.12.2019	₪ 382,150

הערה:

הערכים הנקובים לעיל אינם כוללים מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה

בברכה,

דן ליבנה
שמאי מקרקעין
מחוז ירושלים והדרום

העתקים:
מר ירון ביטון, ראש תחום בכיר שמאות מרחב דרום, רמ"י davidb@land.gov.il