תאריך עברי	:	ז' בתמוז תשפ"ב
תאריך לועזי	:	6.7.2022
מס' תיק לקוח	:	203003076
מספרינו (אופק)	:	אופק - 44000
לקביעת שכ"ט	:	18.94 יח' שומה

לכבוד:

מר שגיא צברי
ראש תחום בכיר שמאות בפועל
מרחב ירושלים רשות מקרקעי ישראל
sagiz@land.gov.il

מר רוני גוילי
שמאי מקרקעין (שמאי המשיבה)
gvily.dekel@gmail.com

הגב' אריאלה אקשטיין
שמאית מקרקעין (שמאית המשיגה)
ariela@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

שומה מבוססת הנחה (היפותטית)[2]

חלק מחלקות 2 ו-3 בגושים 2567 ו-2568 - אירוח, אחסנה ומשתלה - מושב בית שקמה.

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), להכריע במחלוקות שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון, ללא פיתוח וללא מע"מ, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש לא מורשה, במספר חלופות.

1.2. השומה מטעם המשיבה (רמ"י) מיום 16.8.2017, נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רוני גוילי, **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון מיום 31.12.2019, הוגשה מטעם המשיגה (מושב בית שקמה), באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין הגב' אריאלה אקשטיין, להלן: **"שמאית המשיגה"**.

1.3. בהתאם להסכמת הצדדים טרם קיום הדיון,[3] תיערך הכרעה בהשגה זו בהתאם למועדים עבור חלופות השווי לפי מכתבה של הגברת אודליה מדר - ס. ראש צוות בכיר לקידום עסקות ברמ"י,[4] בהתייחס לשטחים והשימושים המפורטים במכתבו של מר שגיא צברי - ראש תחום בכיר שמאות ברמ"י ובשומת המשיבה.[5]

---

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

[2] בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה נערכת לקרקע כריקה ופנויה. זאת, בהתעלם מהמבנים הבנויים על המקרקעין במועדים הקובעים. לפיכך הכרעתנו מהווה שומה מבוססת הנחה, בהתאם לתקן מס' 1 בתקינה השמאית.

[3] מכתב המשיגה מיום 16.6.2021 וכן מכתבי המשיבה (מר שגיא צברי ראש תחום בכיר שמאות ברמ"י), מיום 15.6.2021, 31.5.2021.

[4] מכתב מיום 10.4.2019.

[5] בהתאם למכתבו מיום 15.6.2021, שטח הקרקע למשתלה מסחרית הינו 1,450 מ"ר ושטח מתחם האירוח הינו 6.5 דונם (מדידה גראפית של הפיקוח) ובו 3 יחידות אירוח ומבנה אחסנה (לעניין השטחים במתחם האירוח, הפנה לס' 7.1 בשומת המשיבה).

להלן החלופות הרלוונטיות להכרעה בהשגה זו:

1.3.1. מתחם בשטח 6,500 מ"ר, עליו 3 חדרי אירוח בשטח 66 מ"ר (22 מ"ר כ"א) ומבנה אחסנה בשטח 340 מ"ר.

1.3.2. מתחם משתלה בשטח 1,450 מ"ר, עליו מבנה אחסנה בשטח 450 מ"ר.

1.4. בתאריך 8.11.2021 התקיים דיון מקוון באמצעות תכנת ה- ZOOM, בהשתתפות שמאי/נציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 14.11.2021, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות שהוארך עד ליום 3.1.2022.

1.5. יצוין כי לא הועברו לח"מ שומות מתוקנות/התייחסות לערכי שווי חדשים בעקבות הסכמות הצדדים. כמו כן, לא הועברו תגובות שלאחר הדיון ולא התייחסות רמ"י לאופן חלוקת השטחים והשימוש שנעשה בכל חלק, במתחם המשתלה. משכך הכרעה בהשגה זו, אדון בחלופות כאמור בס' 1.3, בלבד, ללא שטח נוסף למסחר (ראה התייחסות בפרק 10.1 - מסגרת השומה).

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה: גוש 2567 חלקה 2 (בחלק), גוש 2568 חלקה 3 (בחלק).

מהות הנכס: קרקע ליחידות אירוח, אחסנה ומשתלה,.

מיקום: מושב בית שקמה

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, בהתאם לשימושים המפורטים לעיל, ללא פיתוח וללא מע"מ.

4. המועדים הקובעים:

להלן המועדים הקובעים לערכי הקרקע, בהתאם למכתבה של הגברת אודליה מדר, כמוסכם בין הצדדים:

4.1. יחידות אירוח ואחסנה: 1.1.2012-24.2.2016.[6]

4.2. משתלה ואחסנה: 1.1.2012-23.7.2018.[7]

הערת הח"מ: הכרעה בהשגה זו תציג את הערכים לכל תחילת שנה, כמייצג את החלופה לאותה שנה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ, ביום 28.4.2022.

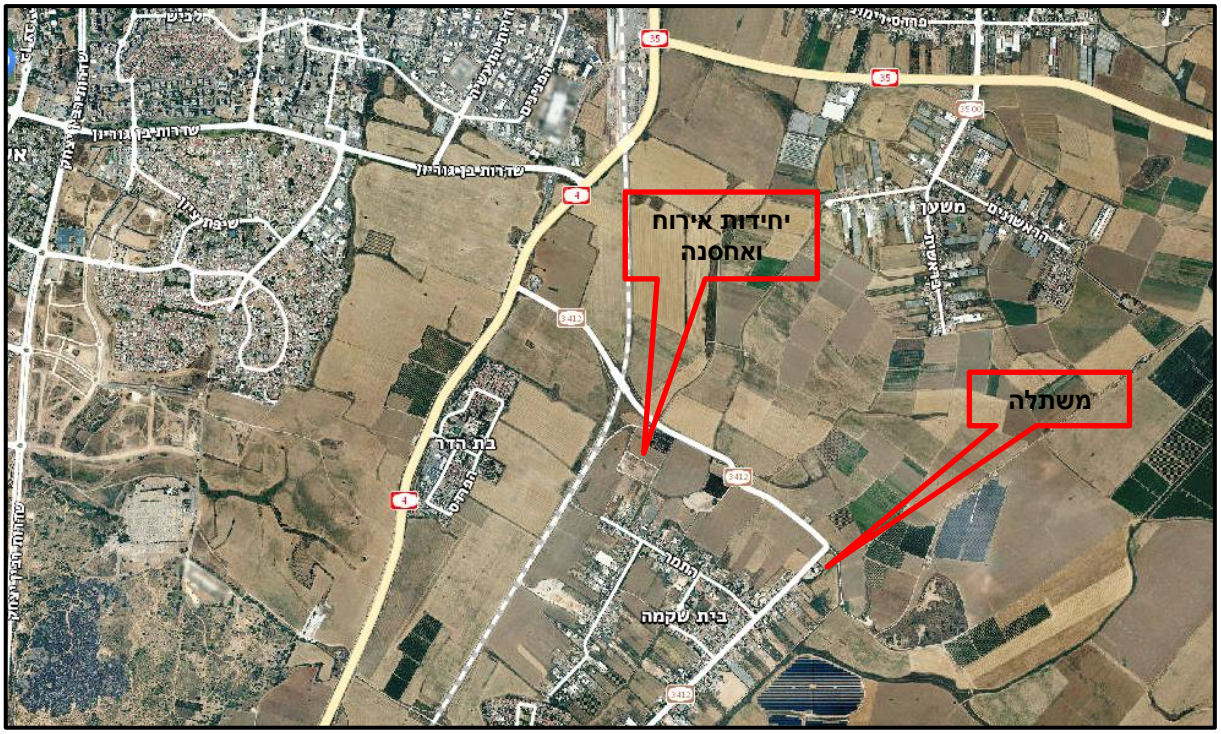
[6] בשומת המשיבה נקבעו ערכים לשנים 2012-2017, בעוד שבשומת המשיגה נקבעו ערכים לשנים 2012-2016.

[7] בשומת המשיבה נקבעו ערכים למועדים 2010-2017, בעוד שבשומת המשיגה נקבעו ערכים לשנים 2011-2018.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה

מושב "בית שקמה" משתייך למועצה אזורית חוף אשקלון וממוקם במישור החוף הדרומי, דרום מזרחית לעיר אשקלון ובסמוך למושבים "גיאה" ו"תלמי יפה". הגישה אל המושב מתבצעת דרך כביש 3412 המתפצל מכביש 4. המושב מונה כ-900 תושבים ומאופיין בבנייה נמוכה של בתי מגורים צמודי קרקע בתחום הנחלות ובתחום שכונת ההרחבה. הפיתוח במושב בינוני וכולל: כבישים ומדרכות בצד אחד, תשתיות מים, ביוב וחשמל, בדומה לרמה האופיינית למושבים בסביבה.



6.2. **<u>תיאור הנכסים:</u>**

6.2.1. **<u>יחידות אירוח ואחסנה:</u>**

הנכס מצוי בתחום חלקה 2 בגוש 2567, בצד הצפוני של המושב, בין שטחי הנחלות הצפוניות לכביש מס' 3412 המוביל אל המושב מכוון כביש מס' 4.

נכון למועד הביקור, נמצא כי הנכס מצוי בתחום שטח מגודר וריק ממבנים.

בהתאם לסיכום בין הצדדים, שטח הקרקע לחלופה זו הינו 6,500 מ"ר, עליה 3 יחידות אירוח בשטח 66 מ"ר (22 מ"ר כ"א) ומבנה לאחסנה בשטח 340 מ"ר.



<u>מבט מכיוון צפון מערב:</u>



<u>מבט מכיוון צפון נערב:</u>

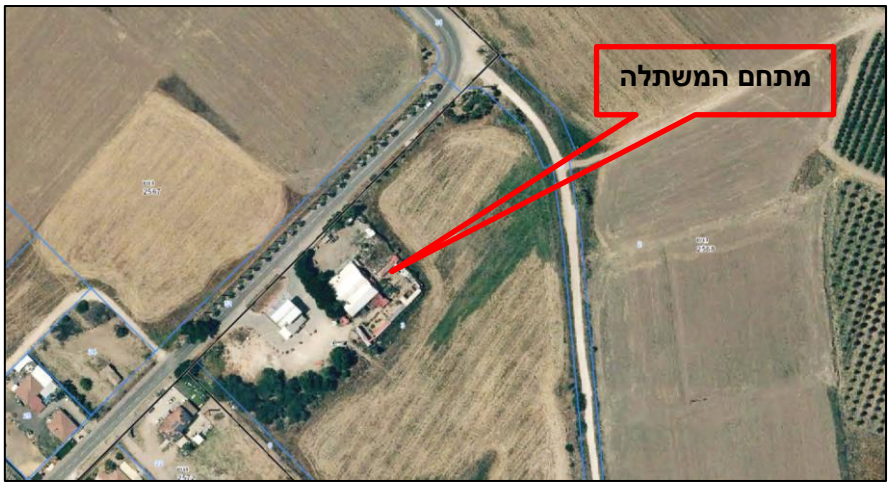


6.2.2. **משתלה:**

הנכס מצוי בתחום חלקה 3 בגוש 2568, ממזרח לכביש הכניסה הראשי מס׳ 3412, בצדו הצפון מזרחי של מושב בית שקמה. כביש הכניסה למושב בית שקמה משותף גם למושבים ״גיאהּ״ ו״תלמי יפהּ״ ומקשר בינם לבין כביש מס׳ 4 מצפון מערב.

נכון למועד הביקור, נמצא הנכס מצוי בתחום שטח מגודר וסגור ועליו עומדים מס׳ מבנים שונים.

בהתאם לסיכום בין הצדדים, שטח הקרקע לחלופה זו הינו 1,450 מ״ר, עליה מבנה בשטח 450 מ״ר, בלבד.



מבט מכיוון דרום מערב:



מבט מכיוון צפון:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. **יחידות אירוח ואחסנה:**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23.5.2022, עולה כי הנכס מצוי בתחום חלקה מס' 2 בגוש מס' 2567.

שטח החלקה: 392,348 מ"ר.

הבעלות בידי קרן קיימת לישראל בשלמות, לפי שטר מס' 3346/1985/1, בחלוקה מיום 30/4/1985.

הערות: קיימות 2 הערות. אחת על הפקעת חלק מחלקה והשניה לפי פקודת הדרכים.

7.2. **משתלה:**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23.5.2022, עולה כי הנכס מצוי בתחום חלקה מס' 3 בגוש מס' 2568.

שטח החלקה: 41,629 מ"ר.

הבעלות בידי קרן קיימת לישראל בשלמות, לפי שטר מס' 3346/1985/1, בחלוקה מיום 30/4/1985.

8. מצב תכנוני (לידיעה בלבד):

הנכס הנדון מהווה קרקע בשימוש חורג מתכנית, לפיכך יובאו נתוני התכנון החלים על הנכס באופן כללי, לצורך ידיעה בלבד, כדלהלן:

תכנית	אישור למתן תוקף	יעוד	מטרת התכנית
ד/819 (127/03/6)	י.פ. 1878 ביום 23.11.1972	חקלאי	ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח העתידי, קביעת יעדים ואזורים, ביטול תב"ע מס' 4, ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות
234/02/6	י.פ. 3731 ביום 31.12.1989	חקלאי	התאמת ייעודי הקרקע בתחומיה, לצרכים החזויים של אוכלוסיית המועצה וקביעת הנחיות בדבר הכנת תכניות מפורטות ליעודים השונים
307/02/6	י.פ. 6837 ביום 15.7.2014	דרך	יצירת מסגרת תכנונית בטיחותית סלילת כביש המחבר את כביש מס' 4 עם הישובים "בית שקמה", "גיאה" ו"תלמי יפה"

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

לאחר שהתקבלו הסכמות הצדדים לחלופות הרלוונטיות להכרעה בהשגה זו, כאמור בסעיף 1.3 לעיל ולא הוגשו שומות מתוקנות/התייחסות לחלק מערכי השווי לפי הסכמות אלו, הוחלט להציג בסיכום השוואתי זה ככל שניתן, את מסקנות השווי הרלוונטיות, ללא פיתוח וללא מע"מ:

חלופה	מתחם האירוח והאחסנה		מתחם המשתלה	
מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאית המשיגה[8]	שמאי המשיבה	שמאית המשיגה[9]
2012	₪ 454,535	₪ 108,204	₪ 513,886	₪ 18,000
2013	₪ 494,662	₪ 115,761	₪ 608,275	₪ 24,000
2014	₪ 513,612	₪ 116,813	₪ 703,572	₪ 30,000
2015	₪ 574,948	₪ 116,631	₪ 798,849	₪ 35,000
2016	₪ 613,069	₪ 112,800	₪ 894,107	₪ 39,000
2017	-	-	₪ 989,357	₪ 44,000
2018	-	-	-	₪ 48,000

[8] ערכי השווי מגלמים 3 מבני אירוח בשטח 20 מ"ר כ"א, על קרקע בשטח 40 מ"ר כ"א, בלבד וללא מבנה האחסנה.

[9] ערכי השווי מגלמים מגרש למשתלה בשטח 600 מ"ר בלבד וללא מבנה האחסנה.

9.2. **סיכום שומת שמאי המשיבה:**

9.2.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**[10]

9.2.1.1. **מתחם אירוח ואחסנה:**

שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע לשנים 2012-2017, עבור 3 מבני אירוח בשטח 22 מ"ר כ"א ומבנה אחסנה בשטח 340 מ"ר, על מגרש בשטח 6.5 דונם.

9.2.1.1.1 **אירוח:**

השמאי התבסס על גישת היוון הכנסות לרנטה הקרקעית בהתאם לפרק י"א לקווים המנחים, כממוצע בין נתוני פדיון ארציים לאירוח כפרי פרטי, לפי נתוני הלמ"ס (לוח 49), לבין נתוני פדיון ממחיר ללילה בחדרי אירוח ו/או בתי מלון בעיר אשקלון, כדלהלן:

- **יחידות אירוח - גישת היוון הכנסות עפ"י הרנטה הקרקעית מנתוני פדיון באירוח כפרי פרטי:**[11]

מועד קובע	פדיון שנתי מאירוח כפרי פרטי	תפוסת מיטות	מס' חדרים	פדיון שנתי לחדר כולל מע"מ[12]	מחיר ממוצע ללילה כולל מע"מ	מיקום[13]	אינטנסיביות שימוש[14]	פדיון שנתי מתואם לחדר, כולל מע"מ
2012	₪ 234,788,000	18.1%	4,301	₪ 54,589	₪ 826	0.9	1.3	₪ 63,869
2013	₪ 236,935,000	17.2%	4,238	₪ 55,907	₪ 891			₪ 65,411
2014	₪ 191,372,000	15.3%	3,709	₪ 51,597	₪ 924			₪ 60,368
2015	₪ 207,116,000	16.9%	3,602	₪ 57,500	₪ 932			₪ 67,275
2016				₪ 57,917	₪ 919			₪ 67,763
2017				₪ 58,333	₪ 926			**₪ 68,250**

- **יחידות אירוח - גישת היוון הכנסות מנתוני עלות ללילה בחדרי אירוח/בתי מלון בעיר אשקלון - 2017:**

מיקום	אמצ"ש	סופ"ש
הולידי אין אשקלון	₪ 349	₪ 515
מלון רג'ינה הגורן	₪ 342	₪ 438
סוויטות דניאלה	₪ 460	₪ 460
סוויטות חלום לים	₪ 331	₪ 588
ממוצע	₪ 371	₪ 500
ממוצע משוקלל, בניכוי מע"מ	₪ 361[15]	
מס' לילות בשנה	365	
שיעור התפוסה לאירוח כפרי עפ"י הלמ"ס[16]	40%	
פדיון שנתי לחדר, ללא מע"מ - לשנת 2017	**₪ 52,710**	

9.2.1.2. **אחסנה במתחם האירוח:**

שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע לאחסנה בהתבסס על גישת היוון ההכנסות מדמ"ש מבוקשים לאחסנה לשנים 2010 ו- 2017, תוך שימוש בשיטת החילוץ לקביעת שווי קרקע מגלם חצר. עבור יתר המועדים ובשל חוסר בנתונים לשנים 2011-2016, חושב הפרש שווי דומה לכל שנה בצורה ליניארית.

---

[10] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 14 בשומת המשיבה.

[11] בהתאם לפרסום הלמ"ס מס' 1658 של הלמ"ס לשנים 2012-2015- תיירות 2015 מתאריך 09/02/2017 (לוח 49).

[12] עבור השנים 2016-17 שלא הופיעו בפרסום, בוצע חישוב ליניארי ביחס לשנים קודמות, לפיו הוסיף לפדיון 416 ₪/שנה.

[13] התאמה למיקום ברף התחתון של אזורי הביקוש ליחידות אירוח.

[14] הובא בחשבון כי הנכס מושכר על בסיס שעתי.

[15] 60% אמצ"ש, 40% סופ"ש.

[16] שונה מנתוני לוח 49 שהציג לעיל, לא צוין מיקום המקור.

- **דמ"ש מבוקשים לאחסנה בשנת 2017:**

מיקום	גודל במ"ר	מחיר למ"ר	הפחתה למו"מ	מקדם התאמה	מחיר משוקלל למ"ר מגלם חצר
מושב גבעתי	500	₪ 30	0.95	0.9	₪ 26
אזה"ת יבנה	400	₪ 35	0.95	0.9	₪ 27
אזה"ת כנות	890	₪ 35	0.95	0.8	₪ 27
מושב	280	₪ 28	0.95	0.9	₪ 24
ממוצע					**₪ 26**
שווי מתקבל למ"ר מבונה מגלם חצר כולל פיתוח וללא מע"מ					**₪ 1,351**[17]

- **דמ"ש מבוקשים לאחסנה בשנת 2010:**

מיקום	גודל במ"ר	מחיר למ"ר	הפחתה למו"מ	מקדם התאמה	מחיר משוקלל למ"ר מגלם חצר
אזור הנגב	310	₪ 12	0.95	1.2	₪ 14
מושב בית גמליאל	250	₪ 20	0.95	1.1	₪ 21
ממוצע דמ"ש לשנת 2010					₪ 17
שווי לשנת 2010					**₪ 517**[18]
דמ"ש מתואמים לינארית לשנת 2012					**₪ 19.6**[19]
שווי מתקבל למ"ר מבונה מגלם חצר כולל פיתוח וללא מע"מ					**₪ 853**

- **סיכום שווי מ"ר מבונה מגלם חצר, במתחם האירוח:**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מגלם חצר כולל פיתוח וללא מע"מ
2012	**₪ 853**
2013	**₪ 953**
2014	**₪ 1,053**
2015	**₪ 1,152**
2016	**₪ 1,252**
2017	**₪ 1,351**

9.2.1.3. **קרקע למשתלה:**

שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע למשתלה לשנים 2010-2017, עבור מבנה אחסנה בשטח 450 מ"ר בתוספת חצר בשטח 1,000 מ"ר, סה"כ 1,450 מ"ר.

9.2.1.3.1. **אחסנה במשתלה:**

השמאי התבסס על גישת היוון הכנסות מדמ"ש מבוקשים לאחסנה לשנים 2010 ו- 2017 (בדומה לנתוני ההשוואה לאחסנה במתחם חדרי האירוח), תוך שימוש בגישת החילוץ לקביעת שווי הקרקע. בשל היעדר חצר נקבע שווי מנוטרל חצר (הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15% משווי מגלם חצר). עבור יתר המועדים, חושב הפרש שווי דומה לכל שנה בצורה ליניארית.

- **ערכי הבסיס:**

לשנת 2017 - 1,149 ₪/מ"ר מבונה, מנוטרל חצר.

לשנת 2010 - 440 ₪/מ"ר מבונה, מנוטרל חצר.

[17] לאחר היוון דמ"ש בשיעור 8%, ניכוי רווח יזמי בשיעור 15% והפחתת עלויות בניה בסך 2,000 ₪/מ"ר.

[18] לאחר היוון דמ"ש בשיעור 8%, ניכוי רווח יזמי בשיעור 15% והפחתת עלויות בניה בסך 1,700 ₪/מ"ר.

[19] דמ"ש חושבו בתוספת שנתית לינארית החל משנת 2010, בסך 1.29 ₪/מ"ר = 7/(17-26)

- **סיכום שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר, לאחסנה במתחם המשתלה:**[20]

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר כולל פיתוח וללא מע"מ
2012	**642 ₪**
2013	**743 ₪**
2014	**845 ₪**
2015	**946 ₪**
2016	**1,047 ₪**
2017	**1,149 ₪**

9.2.1.3.2. **חצר במשתלה:**

שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע לחצר בהסתמך על שווי מ"ר מבונה לאחסנה (מנוטרל חצר), תוך מתן מקדם התאמה בשיעור 50%.

- **סיכום ערכי השווי למ"ר חצר, במתחם המשתלה:**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר	שווי מ"ר חצר במתחם המשתלה (0.5), כולל פיתוח וללא מע"מ
2012	642 ₪	**321 ₪**
2013	743 ₪	**372 ₪**
2014	845 ₪	**423 ₪**
2015	946 ₪	**473 ₪**
2016	1,047 ₪	**524 ₪**
2017	1,149 ₪	**575 ₪**

9.2.2. **עקרונות התחשיב:**

פיתוח:

- הובא בחשבון כי אין פיתוח ייעודי, כיוון שהנכס ממוקם בשטח חקלאי בפאתי המושב, לפיכך הופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות (לפי הקווים המנחים: ברמה חלקית, בייעוד אחר, לפי 70 ₪/מ"ר לקרקע ו- 155 ₪/מ"ר מבנה, בהצמדה למדד 12/2016), לשטח תכסית המבנים בלבד, ללא שטח החצרות.

יחידות האירוח במתחם האירוח:

- הובאו בחשבון 3 יחידות אירוח בשטח של 22 מ"ר כ"א, סה"כ 66 מ"ר.
- הובא בחשבון מע"מ בהתאם לשיעורו בכל שנה. לשנים 2013-2014: 18%, ליתר השנים: 17%.
- שיעור הרנטה לקרקע - 10%.
- שיעור היוון - 8%
- שווי מרכיב הקרקע ליחידות האירוח נקבע בממוצע, בין ערכי השווי שהתקבלו מנתוני הלמ"ס לבין ערכי השווי שהתקבלו מנתוני עלות חדר ללילה בעיר אשקלון.
- הובאה בחשבון תוספת בגין שימוש על בסיס שעתי בשיעור 30%, ביחס לשווי הקרקע המתקבל מנתוני עלות חדר ללילה בעיר אשקלון.

אחסנה במתחם האירוח:

- הובא בחשבון שטח מבנה לאחסנה במתחם האירוח - 340 מ"ר.
- בשל היקפה הגבוה של החצר במתחם ביחס לנתוני ההשוואה, ניתנה תוספת שווי בשיעור 10% מסך השווי

[20] הוצגו כאן הערכים הרלוונטיים בלבד, לסיכום בין הצדדים.

שהתקבל לאחסנה.

אחסנה במתחם המשתלה:

- הובא בחשבון שטח מבנה לאחסנה במתחם המשתלה - 450 מ״ר.
- הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15% על העדר חצר.[21]

חצר מתחם המשתלה:

- שטח חצר המשתלה - 1,000 מ״ר.
- הובא בחשבון מקדם בשיעור 50% לחצר תפעולית, משווי מ״ר מבונה כולל פיתוח לאחסנה במתחם המשתלה (מנוטרל חצר), בשל אופי השימוש האינטנסיבי למשתלה.[22]

9.2.3. **תחשיב השומה:**

9.2.3.1. **תחשיב למתחם האירוח בשטח 6.5 דונם:**

9.2.3.1.1 **קרקע ל- 3 יחידות אירוח:**

- **על פי נתוני הלמ״ס:**

מועד קובע	פדיון שנתי מתואם ליח' כולל מע"מ	פדיון שנתי מתואם ל- 3 יחי', כולל מע"מ	בניכוי מע"מ	רנטה לקרקע	שווי הקרקע ל- 3 יח', כולל פיתוח וללא מע"מ
2012	₪ 63,869	₪ 191,607	₪ 163,767	₪ 16,377	₪ 204,709
2013	₪ 65,411	₪ 196,234	₪ 166,300	₪ 16,630	₪ 207,875
2014	₪ 60,368	₪ 181,105	₪ 153,479	₪ 15,348	₪ 191,849
2015	₪ 67,275	₪ 201,825	₪ 172,500	₪ 17,250	₪ 215,625
2016	₪ 67,763	₪ 203,289	₪ 173,751	₪ 17,375	₪ 217,189
2017	₪ 68,250	₪ 204,749	₪ 174,999	₪ 17,500	₪ 218,749

- **בהתאם לנתוני מחיר חדר ללילה בעיר אשקלון:**

מועד קובע	פדיון שנתי ללא מע"מ	רנטה לקרקע	שווי הקרקע ליחי' לפני התאמות	התאמה לשימוש על בסיס שעתי (מקדם 1.3)	שווי הקרקע ל- 3 יחי' פיתוח וללא מע"מ[23]
2017	₪ 52,710	₪ 5,271	₪ 65,888	₪ 85,654	₪ 256,961
2016	-	-	-	-	₪ 255,126
2015	-	-	-	-	₪ 253,292
2014	-	-	-	-	₪ 227,287
2013	-	-	-	-	₪ 246,275
2012	-	-	-	-	₪ 240,469

- **בממוצע:**[24]

מועד קובע	שווי קרקע ל- 3 יחי', כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות פיתוח	שווי הקרקע ל- 3 יח', ללא פיתוח וללא מע"מ
2012	₪ 222,589	₪ 14,142	**₪ 208,447**
2013	₪ 227,075	₪ 14,417	**₪ 212,658**
2014	₪ 209,567	₪ 14,558	**₪ 195,009**
2015	₪ 234,459	₪ 14,702	**₪ 219,757**
2016	₪ 236,157	₪ 14,850	**₪ 221,307**
2017	₪ 237,854	₪ 14,998	**₪ 222,856**

[21] מגלם את מגבלות הגודל בשל השימושים הנוספים לכלביה ואורוות סוסים, שהובאו בחשבון בשומתו טרם הסכמות הצדדים.

[22] החצר מקורה ברשת צל ומשמשת לאחסנת סחורה למשתלה.

[23] שווי הקרקע לשנים 2012-2016 חושב על בסיס תוצאת השווי שהתקבלה בשנת 2017, לפי שיעור היחס שהתקבל בין שנה לשנה מתוצאות הפדיון השנתיות על פי נתוני הלמ״ס.

[24] ממוצע השווי המתקבל בין תוצאת נתוני הלמ״ס, לתוצאת מחיר חדר ללילה בעיר אשקלון.

9.2.3.1.2. **קרקע למבנה אחסנה בשטח 340 מ"ר ויתרת החצר, במתחם האירוח:**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה, מגלם חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי כולל פיתוח וללא מע"מ	תוספת בגין חצר גדולה	שווי קרקע מתואם כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות פיתוח	שווי קרקע מתואם ללא פיתוח וללא מע"מ
2012	₪ 853	₪ 289,950	1.1	₪ 318,945	₪ 72,857	**₪ 246,088**
2013	₪ 953	₪ 323,886		₪ 356,275	₪ 74,271	**₪ 282,004**
2014	₪ 1,053	₪ 357,821		₪ 393,603	₪ 75,000	**₪ 318,603**
2015	₪ 1,152	₪ 391,757		₪ 430,933	₪ 75,742	**₪ 355,191**
2016	₪ 1,252	₪ 425,693		₪ 468,262	₪ 76,500	**₪ 391,762**
2017	₪ 1,351	₪ 459,628		₪ 505,591	₪ 77,265	**₪ 428,326**

9.2.3.1.3. **סה"כ שווי הקרקע למתחם האירוח:**

מועד קובע	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	סה"כ ללא פיתוח וללא מע"מ
2012	₪ 541,534	**₪ 454,535**
2013	₪ 583,350	**₪ 494,662**
2014	₪ 603,170	**₪ 513,612**
2015	₪ 665,392	**₪ 574,948**
2016	₪ 704,419	**₪ 613,069**
2017	₪ 743,445	**₪ 651,182**

9.2.3.2. **תחשיב למתחם משתלה בשטח 1,450 מ"ר:**

9.2.3.2.1. **קרקע למבנה אחסנה בשטח 450 מ"ר במתחם המשתלה:**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה ,מנוטרל חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות פיתוח	שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2012	₪ 642	₪ 289,096	₪ 96,428	**₪ 192,668**
2013	₪ 743	₪ 334,693	₪ 98,300	**₪ 236,393**
2014	₪ 845	₪ 380,291	₪ 99,264	**₪ 281,027**
2015	₪ 946	₪ 425,888	₪ 100,247	**₪ 325,641**
2016	₪ 1,047	₪ 471,485	₪ 101,250	**₪ 370,235**
2017	₪ 1,149	₪ 517,082	₪ 102,260	**₪ 414,822**

9.2.3.2.2. **קרקע לחצר בשטח 1,000 מ"ר במתחם המשתלה:**

מועד קובע	שווי מ"ר מבונה לאחסנה, מנוטרל חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי מ"ר חצר אינטנסיבית (50%) כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
2012	₪ 642	₪ 321	**₪ 321,218**
2013	₪ 743	₪ 372	**₪ 371,882**
2014	₪ 845	₪ 423	**₪ 422,545**
2015	₪ 946	₪ 473	**₪ 473,208**
2016	₪ 1,047	₪ 524	**₪ 523,872**
2017	₪ 1,149	₪ 575	**₪ 574,535**

9.2.3.2.3. **סה"כ שווי הקרקע למתחם המשתלה בשטח 1,450 מ"ר:**

מועד קובע	שווי הקרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ
2012	₪ 610,314	**₪ 513,886**
2013	₪ 706,575	**₪ 608,275**
2014	₪ 802,836	**₪ 703,572**
2015	₪ 899,096	**₪ 798,849**
2016	₪ 995,357	**₪ 894,107**
2017	₪ 1,091,617	**₪ 989,357**

9.3. **סיכום שומת שמאית המשיגה:**

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**[25]

9.3.1.1. **מתחם אירוח ואחסנה:**

שמאית המשיגה קבעה את שווי הקרקע לשנים 2012-2016, עבור 3 מבני אירוח בשטח 20 מ"ר כ"א, על קרקע בשטח 40 מ"ר כ"א, בלבד. **ללא מבנה האחסנה בשטח 340 מ"ר וללא יתרת המגרש עד 6.5 דונם.**

9.3.1.1.1. **אירוח:**

השמאית התבססה על גישת היוון הכנסות לרנטה הקרקעית לפי פרק י"א לקווים המנחים, כממוצע בין נתוני פדיון המתקבלים: מנתוני הלמ"ס (לוח 56), לאירוח כפרי פרטי באזור הדרום, ממחירי לינה בצימרים מתוך הכרעות אגף והחלטות וועדת השגות ממושבים שונים וכן ממחירי ביקוש לצימרים במושבים בדרום:

- **מחיר ללילה עפ"י פדיון בהתאם לנתוני הלמ"ס (לוח 56):**

שנה	שיעור תפוסת מיטות באזור הדרום	פדיון שנתי מאירוח כפרי פרטי	מס' חדרים	התאמה למיקום	התאמה לגודל ורמת אבזור	פדיון מתואם לחדר	תפוסת חדרים - הנחה מכסי'	מחיר לילה ממוצע, מתואם כולל מע"מ
2012	7.3%	₪ 11,055,000	298	0.85	0.85	₪ 26,803	20%	**₪ 367**
2013	8.3%	₪ 8,041,000	198	0.85	0.85	₪ 29,242	20%	**₪ 402**
2014	6.9%	₪ 8,542,000	171	0.85	0.85	₪ 36,091	20%	**₪ 494**
2015	6.7%	₪ 8,341,000	166	0.85	0.85	₪ 36,303	20%	**₪ 497**
2016	4.6%	₪ 6,125,000	164	0.85	0.85	₪ 26,984	20%	**₪ 370**

- **מחירי לינה ללילה בצימר העולים מהכרעות בהשגה ראשונה/ועדת השגות:**

מיקום	גורם מכריע	מועד קובע לשומה	מחיר ללילה כולל מע"מ	התאמת מיקום, גודל ורמת הצימר	מחיר ללילה מתואם כולל מע"מ
גני טל	ועדת השגות	2012	₪ 500	75%	**₪ 375**
אבן ספיר	ועדת השגות	2013	₪ 670	70%	**₪ 469**
ברכיה	שמאי מחוזי	2014	₪ 540	80%	**₪ 432**
גבעת יואב	ועדת השגות	2014	₪ 644	65%	**₪ 419**
מטע	שמאי מחוזי	2015	₪ 650	75%	**₪ 488**
		2016	חושב בדומה לנתון 2015		**₪ 488**

- **מחירים מבוקשים ללילה באזור הדרום - 2019:**

מיקום	מחיר ללילה כולל מע"מ		הערות
	אמצ"ש	סופ"ש	
חוות התבלינים בעין הבשור	₪ 550	-	10 יחידות גדולות + בריכה + ג'קוזי
פנינת הים באשקלון	₪ 300	₪ 400	
סוויטות חלום לים אשקלון	₪ 400	₪ 550	
צימרים בלב השדות, שדה צבי	₪ 350	₪ 500	בריכת שחייה מחוממת
אצלנו בפרדס, שדה צבי	₪ 350	₪ 600	בריכת שחייה
הפינה הקסומה, תלמי בילו	₪ 550	₪ 600	3 יחידות + ג'קוזי
וילאג' קומפלקס, ניר בנים	₪ 350	₪ 700	בריכת שחייה
צימר באחוזת השדות, שדה צבי	₪ 500	₪ 800	בריכת שחייה וג'קוזי למגזר הדתי
ממוצע	**₪ 419**	**₪ 593**	
הפחתה למו"מ	0.95		
הפחתה להיעדר בריכה	0.9		
הפחתה לצימר קטן בסיסי ולא מאובזר	0.8		
מחיר ממוצע ללילה, מתואם, כולל מע"מ ופיתוח	**₪ 358**		ממוצע לפי 60% (סופ"ש), 40% (אמצ"ש)

[25] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמוד 24 בשומת שמאית המשיגה.

- **<u>סיכום מחירים ללילה כולל מע"מ:</u>**

שמאית המשיגה קבעה את המחיר ללילה, בממוצע לאחר מתן התאמות, בין נתוני הלמ"ס, שומות הכרעה,[26] ומחירים מבוקשים,[27] כדלקמן:

מועד קובע	2012	2013	2014	2015	2016
מחיר ללילה כולל מע"מ	₪ 367	₪ 410	₪ 426	₪ 448	₪ 405

9.3.1.2. **<u>משתלה:</u>**

שמאית המשיגה קבעה את שווי הקרקע לשנים 2011-2018, לחצר למשתלה עבור שטח פתוח בשטח 600 מ"ר בלבד. (ללא מבנה האחסנה בשטח 450 מ"ר וללא יתרת החצר עד 1,000 מ"ר).

9.3.1.2.1. **<u>חצר משתלה:</u>**

למרות הסתייגותה, אמדה השמאית את שווי הקרקע למשתלה, לפי ערכים לאחסנה פתוחה, בהתבסס על גישת ההשוואה מעסקות מכר למגרשים באזור התעשיה הדרומי באשקלון וכן על נתוני שווי לאחסנה פתוחה העולים מהכרעות בהשגות ראשונות מאגף שומת מקרקעין, כדלהלן:

- **<u>עסקות השוואה למגרשים מאזור התעשיה הדרומי באשקלון (מידע נדל"ן):</u>**

גו"ח	יום מכירה	מגרש	שווי מכירה	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ
1730/8/131	18/06/2012	129,130	₪ 44,807	1,606	₪ 28
1731/5/2	14/08/2012	3A	₪ 290,445	8,494	₪ 34
1731/15/84	13/09/2012	3A	₪ 63,473	1,349	₪ 47
30364/9	21/10/2012	129	₪ 31,519	1,201	₪ 26
ממוצע שנת 2012					**₪ 34**
3065/29	13/08/2013	40	₪ 329,220	3,529	₪ 93
1731/15	20/08/2013	3A	₪ 605,746	7,069	₪ 88
3068/30	16/09/2013	160	₪ 1,300,000	1,209	₪ 1,075
ממוצע שנת 2013					**₪ 89**
1731/6/3	25/01/2016	43	₪ 1,321,799	8,000	₪ 165
ממוצע שנת 2016					**₪ 165**

- **<u>נתונים מהכרעות אגף:</u>**

תאריך הכרעה	מועד קובע להכרעה	מיקום	שטח במ"ר	שווי דונם לאחסנה פתוחה	שווי מ"ר מבונה מנוטרל חצר ללא פיתוח	שווי מ"ר קרקע לאחסנה פתוחה כולל פיתוח	הערות
31/05/16	26/1/15	**קיבוץ גזר**	7,500		₪ 540	**₪ 235**	הקרקע משמשת לאחסנה, תפעול וחניה. מקדם לאחסנה פתוחה 0.25 - ממ"ר מבונה מנוטרל חצר, בתוספת פיתוח.
16/09/19	11/1/11	**שער הגיא**	137,000	₪ 57,000		**₪ 137**	החצר משמשת למערומים. כולל פיתוח נורמטיבי בסך 80 ₪/מ"ר קרקע.
29/05/18	2012	**מעברות**	7,712	₪ 112,000		**₪ 123**	החצר משמשת לאחסנת מכולות. מקדם לאחסנה פתוחה 0.15 - ממ"ר קרקע כולל פיתוח.
	2013			₪ 142,000		**₪ 154**	
	2014			₪ 150,000		**₪ 162**	
	2015			₪ 161,000		**₪ 173**	

[26] לפי הערכים שהתקבלו בשנים: 2015, 2016.

[27] מחיר לשנת 2019 ללא שינוי ביתר השנים.

- **<u>סיכום ערכי שווי מ"ר למשתלה:</u>**

לאור הנתונים המוצגים לעיל, קבעה שמאית המשיגה כי שווי מ"ר קרקע למשתלה (אחסנה פתוחה) כולל פיתוח וללא מע"מ, בהתאם למועדים הקובעים, הינו כדלקמן:

מועד קובע	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
שווי מ"ר קרקע - על בסיס הכרעות בהשגות ראשונות	₪ 137	₪ 123	₪ 154	₪ 162	₪ 173			
שווי מ"ר קרקע - על בסיס נתוני מידע נדל"ן		₪ 34	₪ 89			₪ 165		
התאמה למיקום פריפריאלי 0.8	₪ 110	₪ 63	₪ 97	₪ 129	₪ 139	₪ 132		
שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ מתואם	**₪ 110**	**₪ 110**	**₪ 119**	**₪ 129**	**₪ 139**	**₪ 146**	**₪ 153**	**₪ 160**

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

<u>פיתוח:</u>

- עבור יחידות האירוח - בהתאם לעלויות פיתוח נורמטיביות, ברמה חלקית, ביעוד למגורים צמוד קרקע, בסך של 110 ₪ למ"ר קרקע ו-260 ₪ למ"ר מבונה, בהצמדה למדד 12/2016.
- עבור המשתלה - בהתאם לעלויות פיתוח נורמטיביות ברמה חלקית, בייעוד לתעשיה בסך 80,000 ₪ לדונם, ללא הצמדה עבור יתר המועדים.

<u>יחידות האירוח:</u>

- סה"כ 3 יחידות אירוח בשטח של 20 מ"ר כ"א.
- הובא בחשבון כי שטח הקרקע ל- 3 יחידות אירוח הינו - 120 מ"ר (בנוי 60 מ"ר וחצר של 60 מ"ר).
- מהפדיון השנתי נוכה מע"מ בשיעור 17%.
- בגישת היוון הכנסות, הובאו בחשבון: שיעור תפוסה - 20%, רנטה לקרקע - 8%, שיעור היוון לקרקע - 9%.

<u>משתלה:</u>

- הובא בחשבון שטח פתוח למשתלה בסך 600 מ"ר.

9.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

9.3.3.1. **<u>קרקע ליחידות האירוח:</u>**

תחשיב לפי הרנטה בקרקעית לצימר בגודל סטנדרטי	2012	2013	2014	2015	2016
מחיר ממוצע ללילה ללא ארוחת בוקר וכולל מע"מ	₪ 367	₪ 410	₪ 426	₪ 448	₪ 405
פדיון שנתי	₪ 133,838	₪ 149,506	₪ 155,439	₪ 163,360	₪ 147,827
שיעור תפוסה	20%				
בניכוי מע"מ	₪ 22,878	₪ 25,557	₪ 26,571	₪ 27,925	₪ 25,270
רנטה לקרקע	8%				
שיעור היוון	9%				
שווי הקרקע ללא מע"מ וכולל פיתוח	₪ 20,336	₪ 22,717	₪ 23,618	₪ 24,822	₪ 22,462
עלויות פיתוח	₪ 9,058	₪ 9,633	₪ 9,810	₪ 9,883	₪ 9,600
שווי קרקע לצימר אחד ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ 11,278	₪ 13,084	₪ 13,808	₪ 14,939	₪ 12,862
שווי קרקע ל 3 -צימרים ללא פיתוח וללא מע"מ	₪ 33,834	₪ 39,253	₪ 41,425	₪ 44,818	₪ 38,586
שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, לפי דרישת הרשות	**₪ 108,204**	**₪ 115,761**	**₪ 116,813**	**₪ 116,631**	**₪ 112,800**

9.3.3.2. **קרקע למשתלה:**

מועד קובע	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי הקרקע למשתלה כולל פיתוח וללא מע"מ	עלויות פיתוח	שווי הקרקע למשתלה ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל
2011	600	₪ 110	₪ 65,760	₪ 48,000	**₪ 18,000**
2012		₪ 110	₪ 65,760		**₪ 18,000**
2013		₪ 119	₪ 71,660		**₪ 24,000**
2014		₪ 129	₪ 71,561		**₪ 30,000**
2015		₪ 139	₪ 83,153		**₪ 35,000**
2016		₪ 146	₪ 87,311		**₪ 39,000**
2017		₪ 153	₪ 91,676		**₪ 44,000**
2018		₪ 160	₪ 96,260		**₪ 48,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בשומות ובדיון המקוון שהתקיים ביום 8.11.2021, באמצעות תכנת ה- ZOOM, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הרלוונטיות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגה:

אירוח

- רמת התחזוקה ומצבם הפיזי של חדרי האירוח גם בזמן הפעלתם הייתה ירודה מאוד. לכן טעה שמאי המשיבה בכך שנתן להם שווי מלא ובהסתמך על נתוני השוואה גם ממלונות.
- שטח הצימרים בנשוא השומה הינו כ- 20 מ"ר, לעומת 50 מ"ר לפחות לצימרים כיום. כמו כן בשנת השיא 2013 היו כ- 9,000 צימרים לעומת 6,500 בשנת 2015 והמגמה נמשכת.
- שמאי המשיבה קבע רנטה גבוהה מאוד בשיעור 10%. בוועדת השגות נקבעת רנטה סביב 7%-8.5% במקומות עדיפים. לכן יש מקום להוריד את שיעור הרנטה ל- 8%
- שמאי המשיבה היוון בשיעור 8%. הסיכון הכלכלי במיקום הספציפי גבוה מאוד. אין צימרים בסביבה, המיקום פריפריאלי והביקוש לצימרים בירידה. כמו כן נדרשת השקעה עבור שדרוג הצימר כך שאחזקת צימר או שניים אינה כדאית כלכלית. לכן יש מקום להעלות את שיעור ההיוון ל- 9%.
- אין מקום לתוספת 30% לאינטנסיביות שימוש, עבור שימוש על בסיס שעתי.
- תפוסה - שמאי המשיבה גזר את הפדיון מנתוני הלמ"ס לממוצע הארצי (לוח 49). לפי לוח 56 (חלוקה לאזורים בארץ) ניתן לראות כי שיעור התפוסה באזור הדרום נמוך ביותר מ- 50% מהממוצע ארצי.

משתלה ואחסנה

- משתלה הינה שימוש חקלאי, על כן אין לחייב בגין השימוש הנ"ל ולדעתי זו צריכה להיות החלטה שמאית. אך כיוון שאנו רוצים לחסוך בזמן, נקבל את ההכרעה בהתאם לנתוני רמ"י.
- בעל המקום קנה שתילים וגידל אותם לצורך הפצת הצמחים בעציצים. לכל היותר יש לחשב את השווי לפי אחסנה פתוחה של עציצים.
- לפי מדיניות הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות, משתלה כלולה במבנים חקלאיים.
- בחישוב עבור היעדר חצר, נתן שמאי המשיבה מקדם הפחתה בשיעור 15% משווי מ"ר מבונה מגלם חצר לאחסנה פתוחה. בהתאם להחלטות בהשגה ראשונה של אגף שומת מקרקעין במחוז ירושלים והדרום,

נהוג להפחית 21%.

- בהתאם להחלטת ועדת ההשגות ברמת רזיאל, עסקות לתעשייה אינן ברות השוואה למושב.
- שמאי המשיבה לא נתן התאמה למיקום ממושב גבעתי, אזה"ת כנות ומושב בית גמליאל, העדיפים על מיקומו בעוטף עזה, של הנכס הנדון.

<u>פיתוח</u>

- בחישוב השווי לפי הרנטה הקרקעית בהתאם לפרק י"א לקווים המנחים, השווי כולל פיתוח, בעוד שמאי המשיבה הפחית פיתוח על שטח התכסית בלבד.
- בחישוב למשתלה יש להביא בחשבון עלויות פיתוח מתוך הקווים המנחים לפי 80,000 ₪/דונם.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה</u>**:

<u>אירוח</u>

- הובאה בשומתי התאמה למיקום בסך 0.9, מנתוני התפוסה הארצית הממוצעת של הלמ"ס, בהתייחס לכך שהנכס הנדון מצוי ברף התחתון של אזורי הביקוש ליחידות אירוח.

<u>משתלה ואחסנה</u>

- המשתלה אינה חקלאית אלא מסחרית, זאת בהתאם לדו"ח הפיקוח של רמ"י (ניתן לראות בתמונות ששותפו). מעבר לכך, הקביעה שהשימוש הוא חורג היא של רמ"י, לכן כל טענה בנוגע למהות המשתלה תידון בהליך משפטי ואין לה מקום בהשגה שמאית.
- נתוני השוואה שהוצגו בשומת המשיגה לאחסנה פתוחה, לא סבירים. ניתן לראות שמדובר בעסקות הקצאה מול רמ"י, לשווי ללא פיתוח.

10. דיון והכרעה:

10.1. **מסגרת השומה**:

10.1.1. **חלופות השווי:**

יצוין כי במהלך הדיון (וגם אחריו) לא התקבלה תשובת רמ"י, האם החנות שהוזכרה בשומת המשיבה **כחנות לממכר ציוד לבעלי חיים (ס' 7.3 לשומתה) בשטח 50 מ"ר,** תתווסף לשטח המשתלה המבוקש להערכה (1,450 מ"ר). לפיכך ובהתייחס להסכמת הצדדים כפי שהועברה טרם הדיון, אדון בהכרעה בהשגה זו בחלופות הבאות בלבד:

- מתחם אירוח ואחסנה בשטח 6,500 מ"ר, עליו 3 יחידות אירוח בשטח 66 מ"ר (22 מ"ר כ"א) ומבנה אחסנה בשטח 340 מ"ר, לשנים 2012-2016.
- מתחם משתלה בשטח 1,450 מ"ר, עליו מבנה אחסנה בשטח 450 מ"ר, לשנים 2012-2018.

10.1.2. **פיתוח:**

שמאי המשיבה התבסס על עלויות פיתוח נורמטיביות כמופיע בפרק ה' לקווים המנחים,[28] לשטח תכסית הבינוי (למבנה ולקרקע), ללא שטחי החצרות במגרשים.
לטענת שמאית המשיגה, יש לקבוע את עלויות הפיתוח לפי שטח המגרש המבוקש ולא לשטח התכסית בלבד.

בהתאם להחלטת רמ"י,[29] "הליך ההשגה נועד לבירור סוגיות שמאיות בלבד ולא יתבררו בו סוגיות משפטיות..." וכן לא יתבררו טענות הנוגעות לגובה עלויות הפיתוח שהופחתו מהשומה ואופן קביעתן. כל אלה יתבררו במסגרת הליך בירור טענה משפטית וטענה לעניין עלויות הפיתוח.[30]
לפיכך, הטענות המשפטיות וגובה עלויות הפיתוח להפחתה כאמור, לא ידונו בהכרעה זו.

לעניות דעתי, יש טעם בטענת שמאית המשיגה לקבוע עלויות פיתוח גם לשטח החצרות, בשל העובדה כי הן משמשות חלק משלים מהפעילות הנדרשת לשימוש חורג. כך עבור המבנים לאחסנה מתבקשת גישת כלי רכב לפריקה והעמסה, למבני האירוח מתבקשת חניה לכלי רכב ושבילי הולכי רגל וגינון וכך הלאה.
מכיוון שנושא זה כאמור אינו חלק ממסגרת הדיון בהכרעה ואינו עוד בתחום סמכותנו, הוחלט לקבוע את ערכי השווי ללא פיתוח, בהתאם לערכי הפיתוח שהוצגו בשומת המשיבה, בהתאם לשטח המבנים כמוסכם על ידי הצדדים.

אבקש להדגיש, כי האמור לעיל אינו בא לפגוע בזכותה של המשיגה לטעון טענות בסוגיות אלו, במסגרת הערכאות הרלוונטיות.

---

[28] יצוין כי השמאי התבסס על עלויות הפיתוח הנורמטיביות ולא על דו"ח בקר פיתוח ברמ"י או עלויות פיתוח לפי חוקי עזר, העולים בקדימותם לפי פרק ה' לקווים המנחים, על השימוש בהוצאות הפיתוח הנורמטיביות.

[29] פרק 4.20 סימן ב' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

[30] סעיף 4.20.12 לקובץ.

10.2. **<u>שאלת השומה:</u>**

10.2.1. **<u>יחידות האירוח:</u>**

המחלוקת העיקרית בין הצדדים עסקה בנתוני ההשוואה עליהם יש להתבסס בקביעת השווי, לפי גישת הרנטה הקרקעית ואופן ניתוחם.

שמאי המשיבה התבסס על ממוצע, בין נתוני פדיון לאירוח כפרי פרטי (לוח 49 - ממוצע ארצי) של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס), לבין מחירי לילה במלונות וצימרים באשקלון.

שמאית המשיגה התבססה על ממוצע, בין נתוני פדיון לאירוח כפרי פרטי (לוח 56 - ממוצע לאזור הדרום) של הלמ"ס, לבין מחירי לילה בצימרים במושבים, מתוך נתוני ביקוש, הכרעות אגף והחלטות של ועדת השגות.

עקרונית, אני מקבל את גישת הרנטה הקרקעית לפיה קבעו הצדדים את שווי הקרקע, גישה זו עולה בקנה אחד עם הנחיות פרק י"א לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי - עריכת שומות לנכסים המיועדים לאירוח כפרי. יודגש כי בהתאם לקווים מנחים אלה, על השמאי להיות ער לכך, כי לעתים חלק מהנתונים הכספיים המוצהרים אינם משקפים נכונה את המציאות, מה שמשפיע על הנתונים הסטטיסטיים שמפרסם הלמ"ס כגון נתוני התפוסה, השנתיים/רבעוניים.

כיוון שלנתוני התפוסה משקל מהותי בקביעת השווי, נעדיף לקבוע את סך הפדיון כולל מע"מ, בהתאם למחירי הלינה שהיו נהוגים ללילה בסביבה.

לפיכך, אתבסס על מחירי הלינה ליחידות אירוח בלבד, בהתייחס לנתונים הרלוונטיים שהוצגו על ידי הצדדים, תוך מתן התאמות לנכס נשוא השומה ועל כן, לא ידונו הטענות הנוגעות לנתוני הלמ"ס.

10.2.2. **<u>אחסנה, משתלה וחצר במתחמים:</u>**

המחלוקת העיקרית בין הצדדים, עסקה בנתוני ההשוואה ואופן ניתוחם.

שמאי המשיבה הסתמך על דמי שכירות מוצעים לאחסנה, מלאכה ותעשיה במושבים ובאזורי תעשיה, לשנים: 2017, 2010, מהם גזר את ערכי הבסיס עבור כלל השנים.

שמאית המשיגה הסתמכה על ערכי קרקע לתעשיה מאזור התעשיה הדרומי באשקלון, תוך מתן מקדם התאמה בשיעור 30% לאחסנה פתוחה עבור חצר המשתלה וכן על ערכים לאחסנה פתוחה מתוך הכרעות בהשגה ראשונה. מעבר לכך, טענה השמאית כי עסקאות לתעשיה אינן ברות השוואה למושב וזאת בהתאם להחלטת וועדת השגות במושב רמת רזיאל, מיום 5.11.19.

אני מקבל את טענת שמאית המשיגה.

בהחלטה זו נכתב: "ככלל גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר בהערכת שווי הקרקע, עם זאת יש לבחון בזהירות את עסקאות ההשוואה ביחס לנכס הנישום. לדעת הוועדה במקרה זה בו הנכס מצוי במושב ולא באזור תעשיה, ובנוסף מדובר בשימוש ייחודי, אזי דווקא ההיקש מדמי השכירות המשולמים בסביבה, יש בו יתרון בהיותו מגלם את גורם ומגבלת הסחירות של מבנים במושבים המושכרים לפעילות עסקית ולא באזורי תעשיה פעילים."

החלטה זו תואמת גם החלטות רבות של וועדת השגות,[31] לפיהן עסקאות מאזורי תעשיה אינן בסיס ראוי להשוואה למושב וזאת בשל השוני באופי הפעילות העסקית, זכויות הבניה, רמת הפיתוח, מאפייני המיקום

[31] לדוגמא: קיבוץ צרעה מיום 7.4.2022, קיבוץ שעלבים מיום 11.11.20, מושב יציץ מיום 25.4.17, מושב בני ראם מיום 9.7.18 ועוד.

ועוד. יוצא אפוא, כי השוואה מאזורי תעשיה תצריך שימוש במקדמים רבים להתאמה, מה שעשוי להוביל למסקנת שווי שגויה.

כמו כן, הישובים והקיבוצים להשוואה אינם סמוכים לנכס הנדון, אך בהתייחס להחלטת וועדת השגות בקיבוץ שעלבים (אמנם עבור שימוש מסחרי), נלמד כי כאשר נכס נכלל באותם מקרים, בהם לנכסים מושא ההערכה אופי מקומי מיוחד (אזור כפרי לעומת אזורים עירוניים), ייעשה שימוש בעסקאות השוואה לנכסים דומים מבחינת אופיים ולאו דווקא מחמת קרבה גאוגרפית.[32]

בהתאם לאמור לעיל, נכון יהיה גם בנכס הנדון לעשות שימוש בדמי שכירות למלאכה ואחסנה מסביבה כפרית ולא בערכים מאזורי תעשיה.

לפיכך, אסתמך על דמי השכירות למלאכה ואחסנה שהיוו בסיס לקביעת השווי בהחלטות של וועדת השגות, מהמושבים והקיבוצים: צרעה, שעלבים, יציץ, בני ראם, רמת רזיאל והעוגן, עבור השנים 2012-2016 וכן על דמ"ש מבוקשים במושבים ממערכת BMBY, עבור השנים 2016-2018.

10.3. **<u>עקרונות השומה:</u>**

למען הנוחות, יוצגו החלופות על פי נושאי שימוש, תחילה יוצגו העקרונות ליחדות האירוח ולאחר מכן עקרונות נתוני הבסיס ששימשו לאחסנה, משתלה וחצר.

10.3.1. **<u>יחידות האירוח - גישת הרנטה הקרקעית:</u>**

- **<u>ערכי הבסיס:</u>**

בקביעת מחירי הלינה התבססו שמאי הצדדים על מדרג משתנה.

שמאי המשיבה קבע מחיר בסך 361 ₪/לילה <u>ללא מע"מ</u> וללא ארוחת בוקר לשנת 2017, לפי מחירי לינה בצימרים ובחדרי מלון באשקלון ועבור יתר השנים אחורה, ביצע התאמה ביחס לשינוי השנתי המתקבל מנתוני הפדיון הארצי של הלמ"ס.

שמאית המשיגה קבעה מחירים משתנים בסך 367-405 ₪/לילה <u>כולל מע"מ</u> וללא ארוחת בוקר לשנים 2012-2016, כממוצע בין מחירי הלינה שהתקבלו בהחלטות של וועדת השגות, הכרעות אגף, מחירי ביקוש ונתוני פדיון במחוז דרום של הלמ"ס, תוך מתן התאמות שונות לנכס הנדון.

עיינתי בהחלטות של וועדת השגות, הכרעות וסקרים שבוצעו בשומות לצימרים, בהם:

- החלטת וועדת השגות במושב גני טל (שסביבתו דלה אף היא באטרקציות תיירותיות), לפיה הסקר שבוצע ליחידות אירוח מקובלות הצביע על מחיר ממוצע בסך 518 ₪/לילה כולל מע"מ וללא ארוחת בוקר, לשנת 2012.[33]
- הכרעת אגף במושב ברכיה שמצוי בקרבת הנכס הנדון, לפיה הסקר שבוצע ליחידות אירוח מקובלות, הצביע על מחיר ממוצע בסך 540 ₪/לילה <u>כולל מע"מ</u> וללא ארוחת בוקר לשנת 2014.[34]

---

[32] יצוין כי שמאי המשיבה עשה שימוש בנתוני שכירות מבוקשים לשנים 2011 ו- 2017 בלבד, אך כיוון שעמדו בפנינו נתונים מתוך החלטות של וועדת השגות לשנים 2012 -2016, הוחלט להעדיפם בקביעת השווי בהכרעה בהשגה זו.

[33] בהחלטה זו נמצאו מחירי לינה לצימרים המרוחקים מאזורי תיירות, לפי ממוצע מחירים בסך 518 ₪/לילה. לבסוף אימצה הועדה את העלות בסך 500 ₪/לילה בדומה לשומת ההכרעה.

[34] בהכרעה בהשגה זו בוצע סקר מחירי לינה ממספר מושבים בסביבה. סה"כ התקבל ממוצע בסך 540 ₪/לילה ללא מע"מ וללא ארוחת בוקר. לאחר שהופחת מע"מ בשיעור 18% ובוצעה התאמה לצימר בשטח כ- 20 מ"ר, התקבלה עלות בסך 391 ₪/לילה.

בהתאם לאמור נראה לי סביר לקבוע את מחירי הלינה ליחידות אירוח מקובלות, בהתאמה למיקומו של הנכס הנדון באופן מדורג, **בסך 480 ₪/לילה לשנת 2012 ועד 560 ₪/לילה לשנת 2016, <u>כולל מע"מ</u> וללא ארוחת בוקר.**

- **<u>התאמה לרמת היחידות:</u>**

אני מקבל את גישת שמאית המשיגה לבצע התאמה מחדרי אירוח מקובלים בנכסי ההשוואה, ליחידות הנדונות. לכן, בשל רמתן ושטחן הנמוך (22 מ"ר כ"א), תובא בחשבון **הפחתה בשיעור 15%.**

- **<u>מע"מ:</u>**

בניתוח השווי בגישת הרנטה הקרקעית, קבע שמאי המשיבה מע"מ בהתאם לשיעור שחל בכל שנה.
שמאית המשיגה קבעה שיעור מע"מ קבוע.
אני מקבל את גישת שמאי המשיבה.

- **<u>שיעור התפוסה ומקדם לשימוש על בסיס שעתי:</u>**

בקביעת השווי לפי מחירי לינה ללילה, התבסס שמאי המשיבה על תפוסה בשיעור 40%, בתוספת 30% לשימוש על בסיס שעתי. לעומתו התבססה שמאית המשיגה על תפוסת חדרים מכסימלית בשיעור 20%.

אינני מקבל את גישת הצדדים.
הנכס הנדון מהווה 3 יחידות אירוח בשטח 22 מ"ר בלבד כל אחת, הממוקמות בסביבה עם מספר צימרים נמוך, ללא נוף ייחודי, אטרקציות תיירותיות, או פעילות נופש בישוב עצמו, מה שמצביע על רמת ביקוש נמוכה לאירוח באזור.
באופן כללי קיים קושי רב באיתור נתוני תפוסה מהימנים לחדרי אירוח כפרי פרטי, קל וחומר באלה בהם נעשה שימוש חורג וללא אישור דוגמת הנכס הנדון.
כיוון שהשימוש בנכס הופסק מזה מס' שנים, נתבקש שמאי המשיבה להציג תימוכין לקביעה כי בנכס נעשה שימוש על בסיס שעתי, אך נתון זה לא הוצג לבסוף.
במקביל פניתי לאגף תיירות כפרית במשרד התיירות וכפי שנמסר לי, שיעור התפוסה הסביר ליחידות הנ"ל ינוע סביב 35%-20% וזאת בשל שטחם הנמוך והלא אופייני לאירוח כפרי מחד, מאידך ומאותה סיבה, יתכן והופעלו על בסיס שעתי.
בהתייחס לאמור לעיל ובשל חוסר הודאות, הוחלט לקבוע **תפוסה בשיעור 25%**.

- **<u>שיעור הרנטה הקרקעית ושיעור ההיוון לקרקע:</u>**

שמאי המשיבה קבע רנטה בשיעור 10% והיוון לקרקע בשיעור 8%. לעומתו קבעה שמאית המשיגה רנטה בשיעור 8% והיוון לקרקע בשיעור 9%.
אני מקבל באופן חלקי את גישת הצדדים.
הרנטה הקרקעית - בהתאם לפרק י"א לקווים המנחים, "טווח הרנטה הקרקעית השנתית שסביר לייחס למרכיב הקרקע לאירוח כפרי הנו בגבולות של 15%-5% מהפדיון השנתי החזוי ללא מע"מ וללא ארוחות בוקר. באזורים שבהם רמת הביקוש לצימרים נמוכה (המתבטאת בכמות הצימרים, בשיעורי התפוסה ובמחירי האכסון בהם) עשויה הרנטה לקרקע להיות נמוכה יותר."
כאמור, סביבתו של הנכס הנדון אינה פעילה תיירותית ובהתאם רמת הביקוש לאירוח כפרי באזור זה תהיה נמוכה. לפיכך אני מקבל את **הרנטה שנקבעה על ידי שמאית המשיגה בשיעור 8%.**

שיעור ההיוון לקרקע - בהתאם לקווים המנחים: שיעור ההיוון המקובל להכנסות מקרקע הוא בין 5%-6% ובקרקע לצימר ראויה תוספת בגין סיכון בשיעור 2%-3%.

עפ"י פרסומי השמ"ר, למועדים הקובעים (2012-2016), חלה ירידה של כ- 0.7% בשיעור ההיוון בנכסים מניבים מסחריים (7.6%-8.3%). אמנם שיעור ההיוון לקרקע אינו משתנה ביחס ישר לנכסים מניבים וזאת בשל מרכיב הסיכון שכמעט ואינו קיים בקרקע, אך בשל השימוש המסחרי ליחידות אירוח, יבוטא באופן חלקי וממוצע, היוון בסיסי בשיעור 5.5%, בתוספת מרכיב סיכון למיקומו של הנכס והשימוש בו ליחידות אירוח בשיעור 3%. סה"כ יובא בחשבון **היוון בשיעור 8.5%.**

10.3.2. **<u>אחסנה, משתלה וחצר - גישת היוון הכנסות:</u>**

- **<u>נתוני הבסיס:</u>**

מבדיקת דמי השכירות בסביבת הנכס כפי שנמצאו במערכת BMBY (לאחר הפחתת 5% למו"מ) ודמי השכירות שאינם בסביבת הנכס כפי שנמצאו בהחלטות של וועדת השגות כאמור, עולה כי ההבדל ביניהם מינורי. לפיכך ולצורך קביעת דמי השכירות הבסיסיים לחישוב, יערך ממוצע בין כלל הנתונים שנאספו, עבור כל שנה.

- **<u>שיעור ההיוון:</u>**

שמאי המשיבה קבע היוון אחיד בשיעור 8%, לשנים 2017, 2010.

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי הראשי, עולה כי שיעורי ההיוון לתעשיה לשנים 2012-2018, נעים בין 7.6% - 8.6%, בהתאמה. כמו כן, בהתייחס למיקומו של הנכס הנדון ובדומה להחלטות של וועדת השגות בקיבוצים צרעה ושעלבים,[35] תובא בחשבון **פרמיית סיכון בשיעור 0.6% למיקומו הפריפריאלי של הנכס.**

- **<u>רווח יזמי:</u>**

כפי שצוין בהחלטת וועדת השגות בקיבוץ שעלבים:[36] "בחירת הרווח היזמי, לרבות שיעורים מתאימים לשימושים ולאופי הנכסים, מוסברת בפרק י"ח בקווים המנחים של השמאי הממשלתי. במקרה הנדון מדובר בעסקאות השוואה מישובים כפריים, כלומר, ממבנים שנבנו לצרכים אישיים או קיבוציים ופחות למטרות רווח. לפיכך, לדעת הוועדה, שיעור הרווח היזמי המתאים לא יהיה בעל אופי מסחרי-יזמי והוא יעמוד על 10%". המקרה שלפנינו דומה ובהתאם לכך יובא בחשבון **רווח יזמי בשיעור 10%.**

- **<u>עלויות בניה:</u>**

בחילוץ שווי הקרקע מדמי השכירות קבע שמאי המשיבה לשנים 2017, 2011, עלויות בניה בסך 1,700-2,000 ₪/מ"ר, בהתאמה.

בשל רמת המבנים הנמוכה (פחתים/בניה קלה), תובא בחשבון עלות בניה בסך 1,600 ₪/מ"ר.

למרות השינוי בשיעור כ-5% לשנה בעלויות הבניה לפי חוברת "דקל" (בשנים 2009-2017) ובהתייחס לפחת הנצבר במהלך השנים, תובא בחשבון **עלות בניה אחידה בסך 1,600 ₪/מ"ר, לכל השנים.**

---

[35] החלטות וועדת השגות: קיבוץ צרעה מיום 7.4.2022, קיבוץ שעלבים מיום 11.11.20.

[36] החלטת וועדת השגות בקיבוץ שעלבים מיום 11.11.20.

- **<u>התאמה להיקף החצר במתחם האירוח:</u>**

עבור היקף החצר הגבוה במיוחד במתחם האירוח, קבע שמאי המשיבה תוספת בשיעור 10%, משווי הקרקע כולל פיתוח, שקיבל לשטח האחסנה.

אני מקבל את גישת שמאי המשיבה. מדובר במבנה אחסנה בשטח 340 מ״ר, לצדו 3 יחידות אירוח בשטח 22 מ״ר כ״א ובסה״כ בינוי בשטח כ- 406 מ״ר, על מתחם בשטח כ- 6.5 ד׳. לא ברור מה הייתה מטרת האחסנה, אך ברור כי היקף החצר המתקבל לסך הבינוי, גבוה ולא סביר. לכן ובדומה לשומת המשיבה, תובא בחשבון **תוספת כללית בשיעור 10%, מהשווי לאחסנה מגלם חצר, כולל פיתוח וללא מע״מ**.

- **<u>משתלה:</u>**

שמאי המשיבה קבע מקדם התאמה בשיעור 50% משווי למ״ר מבונה מנוטרל חצר לאחסנה, בשל אופי השימוש האינטנסיבי למשתלה בשטח 1,000 מ״ר.

שמאית המשיגה התבססה על נתוני אחסנה פתוחה מתוך הכרעות אגף שומת מקרקעין וכן על נתוני שווי לתעשיה מאזור התעשיה באשקלון במקדם בשיעור 30% כאחסנה פתוחה, עבור משתלה בשטח 600 מ״ר.

אני מקבל את גישת שמאי המשיגה.

בהתאם לתמונה בשומת המשיבה, נראה שטח המשתלה מקורה ברשת צל ושטחה משמש לאחסנה פתוחה ותצוגה של צמחים בצפיפות גבוהה. אופן שימוש זה אופייני למשתלות מסחריות במושבים. בקביעת השווי למשתלה אתבסס על הערכים לאחסנה, תוך מתן מקדם **התאמה לחצר אינטנסיבית בשיעור 50%.**

- **<u>שטח מכירה במשתלה:</u>**

שמאי הצדדים לא קבעו שווי עבור עמדת מכירה למשתלה.

המשתלה הוגדרה על ידי רמ״י כמסחרית, בהתאם לכך, סביר כי חלק משטחה שימש כשטח מכירה. כיוון שלא הוגדר על ידי הצדדים היקפו, הוחלט להביא בחשבון שטח סמלי **בסך 20 מ״ר, במקדם 1.2 מהשווי לאחסנה.**

- **<u>התאמה להיעדר חצר עבור אחסנה במתחם המשתלה:</u>**

שמאי המשיבה הפחית 15% על היעדר חצר לקרקע למבנה האחסנה בשטח 450 מ״ר.

לטענת שמאית המשיגה יש לבטא הפחתה בשיעור 21% כנהוג באגף שומת מקרקעין.

לצורך בחינת טענה זו, יש לקבל את שטחי החצר המיוחסים לכלל דמי השכירות למבנים עליהם נתבסס בהכרעתנו. אך כיוון שדמי השכירות הם לנכסים המצויים בסביבה כפרית (מושבים/קיבוצים), שלרוב אין בהם חלוקה מסודרת או מוגדרת לשטחי החצר הכלולים, הופכת משימה זו לכמעט בלתי אפשרית. לפיכך, יונח כי שטח החצר הסביר למלאכה ואחסנה, יהיה דומה לשטח החצר האופייני באזורי תעשיה לפי תכסית בשיעור 60%, בבינוי קומה אחת.

לצורך הנוחות נבחן את היחס המתקבל בשטח האקווי׳ לדונם:

שטח מבונה מנוטרל חצר: 600 מ״ר = 1 * 600 מ״ר בינוי.

שטח מבונה מגלם חצר: 720 מ״ר = 1 * 600 מ״ר בינוי + 0.3 * 400 מ״ר חצר.

מקדם ההתאמה להיעדר חצר: 600/720 = 16.7%.

בהתאם לאמור לעיל תובא בחשבון הפחתה בשיעור **16.7% כהתאמה משווי מגלם חצר לשווי מנוטרל חצר.**

11. תחשיב השומה:

11.1 ערכי הבסיס לאחסנה, משתלה וחצר:

11.1.1 דמי שכירות מבוקשים לנכסים בשימוש אחסנה/מלאכה ביישובי הסביבה - מערכת BMBY:

שנה	מושב	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
2016	ברכיה	540	₪ 7,500	₪ 13.9
2016	ברכיה	300	₪ 5,400	₪ 18.0
2016	ברכיה	130	₪ 2,900	₪ 22.3
2016	ברכיה	500	₪ 6,500	₪ 13.0
2016	ברכיה	180	₪ 3,540	₪ 19.7
2016	הודיה	80	₪ 1,800	₪ 22.5
2016	אמונים	150	₪ 2,850	₪ 19.0
2016	אמונים	500	₪ 13,500	₪ 27.0
2016	אמונים	300		₪ 20.0
2017	ברכיה	130	₪ 1,400	₪ 10.8
2017	ברכיה	70	₪ 1,500	₪ 21.4
2017	יד נתן	640		₪ 30.0
2017	ניר ישראל	35	₪ 1,900	₪ 54.3
2017	אמונים	220	₪ 5,000	₪ 22.7
2018	ברכיה	500	₪ 6,000	₪ 12.0
2018	אמונים	500	₪ 8,000	₪ 16.0
2018	אמונים	100	₪ 2,450	₪ 24.5
2018	משען	80	₪ 2,200	₪ 27.5
2018	שתולים	150	₪ 3,000	₪ 20.0
2018	עזריקם	140	₪ 3,000	₪ 21.4
2018	שתולים	80	₪ 3,000	₪ 37.5
דמ"ש ממוצעים ללא חריגים - לשנים 2016-2018				₪ 21.6
דמ"ש לאחר הפחתה למו"מ (0.95), לשנים 2016-2018				**₪ 20.5**

11.1.2 ממוצע נתוני דמ"ש מהחלטות של וועדת השגות (מנוטרל מיקום) וממערכת BMBY:

מועד קובע	העוגן	בני ראם	רמת רזיאל	יציץ	מערכת BMBY	ממוצע נתוני דמ"ש למ"ר, מגלם חצר
2012	₪ 17.9	₪ 17.0	₪ 19.7	₪ 18.9		**₪ 18.4**
2013	₪ 17.9	₪ 18.0	₪ 19.7	₪ 18.9		**₪ 18.6**
2014	₪ 18.1	₪ 18.3	₪ 19.7	₪ 20.0		**₪ 19.0**
2015	₪ 19.6	₪ 19.7	₪ 19.7	₪ 20.5		**₪ 19.9**
2016	₪ 19.6	₪ 20.6	₪ 19.7		₪ 20.5	**₪ 20.1**
2017					₪ 20.5	**₪ 20.5**
2018					₪ 20.5	**₪ 20.5**

11.1.3. **סיכום ערכי הבסיס לחישוב השווי לאחסנה, משתלה וחצר:**

מועד קובע	דמ"ש למ"ר מגלם חצר	שיעור היוון בתוספת 0.6% לפריפריאליות	שווי למ"ר	יזמות	עלויות בניה	שווי למ"ר מבונה, מגלם חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי למ"ר מבונה מנוטרל חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ
2012	**₪ 18.4**	9.2%	₪ 2,396	10%	₪ 1,600	**₪ 578**	**₪ 482**
2013	**₪ 18.6**	8.9%	₪ 2,511	10%	₪ 1,600	**₪ 682**	**₪ 569**
2014	**₪ 19.0**	8.9%	₪ 2,565	10%	₪ 1,600	**₪ 731**	**₪ 610**
2015	**₪ 19.9**	8.7%	₪ 2,741	10%	₪ 1,600	**₪ 892**	**₪ 743**
2016	**₪ 20.1**	8.6%	₪ 2,806	10%	₪ 1,600	**₪ 950**	**₪ 792**
2017	**₪ 20.5**	8.3%	₪ 2,970	10%	₪ 1,600	**₪ 1,100**	**₪ 916**
2018	**₪ 20.5**	8.2%	₪ 3,006	10%	₪ 1,600	**₪ 1,133**	**₪ 944**

11.2. **מתחם אירוח ואחסנה**

11.2.1. **שווי הקרקע ליחידות האירוח - גישת הרנטה הקרקעית:**

שנה	2012	2013	2014	2015	2016
מחיר ממוצע ללילה ליח', כולל מע"מ וללא ארוחת בוקר	₪ 480	₪ 500	₪ 520	₪ 540	₪ 560
התאמה לרמת היחידה ושטחה (22 מ"ר)	85%				
מחיר ממוצע מתואם ללילה ליחידה	₪ 408	₪ 425	₪ 442	₪ 459	₪ 476
מע"מ	16%	17%	18%	18%	17%
בניכוי מע"מ	₪ 352	₪ 363	₪ 375	₪ 389	₪ 407
שיעור התפוסה השנתי	25%				
תפוסה שנתית לפי ימים	90				
סה"כ פדיון שנתי ליח'	₪ 32,095	₪ 33,146	₪ 34,180	₪ 35,495	₪ 37,124
שיעור הרנטה לקרקע	8%				
סך הרנטה השנתית לקרקע ליח'	₪ 2,568	₪ 2,652	₪ 2,734	₪ 2,840	₪ 2,970
שיעור ההיוון השנתי לקרקע	8.5%				
שווי מהוון לקרקע ליח', כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 30,207	₪ 31,197	₪ 32,169	₪ 33,407	₪ 34,940
מס' יח' האירוח	3				
סה"כ שווי הקרקע ל- 3 יח', כולל פיתוח וללא מע"מ	**₪ 91,000**	**₪ 94,000**	**₪ 97,000**	**₪ 100,000**	**₪ 105,000**

11.2.2. **שווי קרקע לאחסנה במתחם האירוח:**

מועד קובע	שווי למ"ר מבונה מגלם חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ	שטח מבונה לאחסנה במ"ר	שווי לשטח המבונה לאחסנה (מקדם 1)	מקדם התאמה לשטח החצר העודפת	שווי השטח לחצר העודפת, כולל פיתוח וללא מע"מ	סה"כ שווי השטח לאחסנה ולחצר העודפת, כולל פיתוח וללא מע"מ
2012	₪ 578	340	₪ 260,274	10%	₪ 26,027	**₪ 286,301**
2013	₪ 682		₪ 307,106		₪ 30,711	**₪ 337,817**
2014	₪ 731		₪ 329,169		₪ 32,917	**₪ 362,086**
2015	₪ 892		₪ 401,251		₪ 40,125	**₪ 441,376**
2016	₪ 950		₪ 427,712		₪ 42,771	**₪ 470,483**

11.2.3. **סיכום שווי הקרקע למתחם האירוח והאחסנה:**

מועד קובע	שווי ליחידות האירוח	שווי השטח לאחסנה ולחצר העודפת	סה"כ שווי מתחם האירוח כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	עלויות הפיתוח בהתייחס לשומת המשיבה	סה"כ שווי מתחם האירוח כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
2012	₪ 90,620	₪ 286,301	**₪ 377,000**	₪ 86,999	**₪ 290,000**
2013	₪ 93,590	₪ 337,817	**₪ 431,000**	₪ 88,688	**₪ 342,000**
2014	₪ 96,510	₪ 362,086	**₪ 459,000**	₪ 89,558	**₪ 369,000**
2015	₪ 100,220	₪ 441,376	**₪ 542,000**	₪ 90,444	**₪ 452,000**
2016	₪ 104,820	₪ 470,483	**₪ 575,000**	₪ 91,350	**₪ 484,000**

11.3. **מתחם המשתלה:**

מועד קובע	שווי למ"ר מבונה, מנוטרל חצר, כולל פיתוח וללא מע"מ	שטח מבונה לאחסנה במ"ר	שטח מכירה במשתלה במ"ר	שטח המשתלה במ"ר	שווי לשטח המבונה לאחסנה (מקדם 1)	שווי לשטח המכירה (מקדם 1.2)	שווי לשטח המשתלה (מקדם 0.5)	שווי מתחם המשתלה כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
2012	₪ 482	450	20	980	₪ 216,895	₪ 11,568	₪ 236,174	₪ 465,000
2013	₪ 569				₪ 255,922	₪ 13,649	₪ 278,670	₪ 548,000
2014	₪ 610				₪ 274,308	₪ 14,630	₪ 298,691	₪ 588,000
2015	₪ 743				₪ 334,376	₪ 17,833	₪ 364,098	₪ 716,000
2016	₪ 792				₪ 356,427	₪ 19,009	₪ 388,109	₪ 764,000
2017	₪ 916				₪ 412,408	₪ 21,995	₪ 449,067	₪ 883,000
2018	₪ 944				₪ 424,755	₪ 22,654	₪ 462,511	₪ 910,000

11.3.1. **סיכום שווי הקרקע למתחם המשתלה:**

מועד קובע	שווי מתחם המשתלה כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	עלויות הפיתוח בהתייחס לשומת המשיבה	סה"כ שווי מתחם האירוח ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל
2012	₪ 465,000	₪ 96,428	**₪ 369,000**
2013	₪ 548,000	₪ 98,300	**₪ 450,000**
2014	₪ 588,000	₪ 99,264	**₪ 489,000**
2015	₪ 716,000	₪ 100,247	**₪ 616,000**
2016	₪ 764,000	₪ 101,250	**₪ 663,000**
2017	₪ 883,000	₪ 102,260	**₪ 781,000**
2018	₪ 910,000	₪ 104,448	**₪ 806,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לאמור לעיל ולאחר שנבחנו שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, לזכות הבעלות, למטרת גביית דמי שימוש בגין שימוש לא מורשה. להלן ערכי השווי עבור הקרקע למתחמי האירוח והמשתלה, ללא פיתוח וללא מע"מ, בחלופות הבאות:

מועד החלופה	שימוש	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל	
2012	מתחם האירוח והאחסנה	290,000 ₪	מאתיים ותשעים אלף ש"ח בלבד
	מתחם המשתלה	369,000 ₪	שלוש מאות שישים ותשעה אלף ש"ח בלבד
2013	מתחם האירוח והאחסנה	342,000 ₪	שלוש מאות ארבעים ושניים אלף ש"ח בלבד
	מתחם המשתלה	450,000 ₪	ארבע מאות וחמישים אלף ש"ח בלבד
2014	מתחם האירוח והאחסנה	369,000 ₪	שלוש מאות שישים ותשעה אלף ש"ח בלבד
	מתחם המשתלה	489,000 ₪	ארבע מאות שמונים ותשעה אלף ש"ח בלבד
2015	מתחם האירוח והאחסנה	452,000 ₪	ארבע מאות חמישים ושניים אלף ש"ח בלבד
	מתחם המשתלה	616,000 ₪	שש מאות ושישה עשר אלף ש"ח בלבד
2016	מתחם האירוח והאחסנה	484,000 ₪	ארבע מאות שמונים וארבעה אלף ש"ח בלבד
	מתחם המשתלה	663,000 ₪	שש מאות שישים ושלושה אלף ש"ח בלבד
2017	מתחם המשתלה	781,000 ₪	שבע מאות שמונים ואחד אלף ש"ח בלבד
2018	מתחם המשתלה	806,000 ₪	שמונה מאות ושישה אלף ש"ח בלבד

הערה: בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, השומה מבוססת הנחה שהקרקע ריקה ופנויה.

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 ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום