תאריך עברי : י"ט אלול תש"פ
תאריך לועזי : 08 בספטמבר 2020
מס' תיק רמ"י : א 20786165
מספרינו (אופק) : 38705
לקביעת שכ"ט : 7.9

לכבוד :	לכבוד :	לכבוד :
גב' הילה שרון	מר מורן בר-טל	מר דוד שקד
צוות לקידום עסקות תעסוקה	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רמ"י – מרחב צפון	הבנקים 11, חיפה	שד' ארלוזורוב 25, עפולה.
hilash@land.gov.il	Moran@mb100.co.il	infoa@drori-shaked.co.il

אג"נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] -
מגרשים 1005-1002 ע"פ תב"ע ג/8284 בייעוד מסחר ותיירות
חלקה מס' 1 בגוש 13925 – קיבוץ עמיעד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") שנתקבלה ביום 30.01.2020, להכריע במחלוקת לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף - מגזר חקלאי.

1.2 השומה מטעם רמ"י **(להלן: "המשיבה")** נערכה ע"י שמאי המקרקעין מורן בר-טל ביום 04.07.2019; ההשגה שבנדון הוגשה ביום 22.01.2020 ע"י שמאי המקרקעין דוד שקד וזוהר דרורי מטעם קיבוץ עמיעד **(להלן: "המשיגים")**.

1.3 ביום 19.02.2020 התקבל מסמך תוספת/עדכון לשומת המשיג כפי שיפורט בהמשך.

1.4 ביום 26.02.2020 התקיים דיון במשרדי אגף שומת מקרקעין בחיפה בנוכחות שמאי המשיבה ובנוכחות שמאי המשיג דוד שקד, זוהר דרורי ושני אלישע-הנגבי. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 27.02.2020.

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

1.5 ביום 15.03.2020 הועברה התייחסות המשיג לדיון אליה צורפו תקציר הדיון עם מספור שורות, קובץ תחשיבים, החלטת ועדת השגות קיבוץ צרעה- מס׳ אופק 34335 ודוא״ל מקיבוץ עמיעד הכולל נתוני שכירות ארומה ומקדונלדס הממוקמים במתחם תחנת התדלוק הסמוכה לנכס.

1.6 ביום 15.03.2020 התקבלה התייחסותו של שמאי המשיבה לתקציר הדיון אליה צורפו נסח חברת מליסרון, דוח ספירת תנועה בכביש 90, תשריט הוועדה למתחם, החלטת ועדת השגות (שילת) והחלטת ועדת השגות (מנוחה).

1.7 הצדדים חלוקים בעניין: גישת השומה בה יש לנקוט, בעניין עסקות ההשוואה בהן יש לעשות שימוש, בעניין אופן יישום מקדם ההתאמה לבעלות ובעניין השטח האקוו׳ המחושב.

2. <u>זיהוי הנכס</u>:

גוש	:	13925 (רשום).
חלקה	:	1 (בחלקן)
מס׳ המגרש	:	מגרשים 1002-1005 בהתאם לתב״ע ג/8284.
שטח הקרקע	:	מגרש 1002 - 5,876 מ״ר
		מגרש 1003 - 26,866 מ״ר
		מגרש 1004 - 11,417 מ״ר
		<u>מגרש 1005 - 4,818 מ״ר</u>
		סה״כ 48,977 מ״ר
מהות הנכס	:	מגרש בייעוד מסחר ותיירות.
מיקום הנכס	:	חלקו הדרומי של קיבוץ עמיעד, בסמוך לכביש 90.

3. <u>הזכויות המוערכות</u>:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל הוצאות פיתוח וללא מע״מ וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

המועד הקובע להכרעה זו הוא 17.06.2019 בהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>

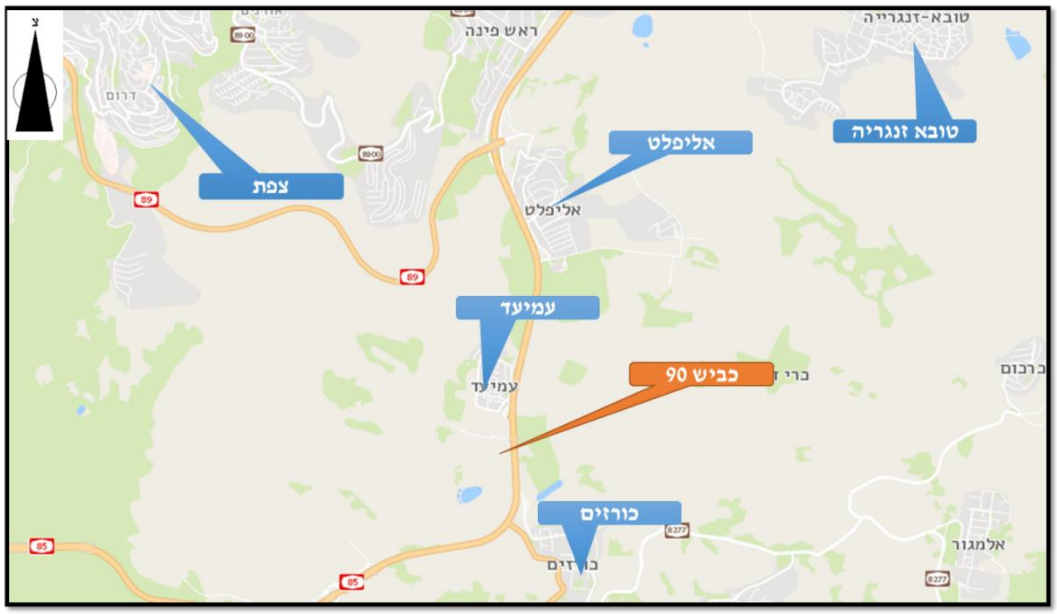
ביום 25.08.2020 נערך ביקור בנכס ע"י החת"מ.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1 תיאור הסביבה

הנכס הנישום מהווה מתחם קרקע הממוקם בכניסה לקיבוץ עמיעד.
קיבוץ עמיעד הוקם בשנת 1946 וממוקם ברמת כורזים אשר בגליל העליון, דרומית לראש פינה וצפונית לכורזים, בסמוך לכביש 90.
קיבוץ עמיעד הוקם ע"י חברי גרעין "החושלים" שהגיעו מקיבוץ גבע. כיום הקיבוץ מונה כ-450 תושבים כאשר בשנים האחרונות החל הקיבוץ לקלוט משפחות חדשות.
מקורות התעסוקה בקיבוץ נחלקים בין חקלאות (מטעים, גידולי שדה, לולים, בקר), תעשייה מקומית ("עמיעד סינון והשקיה" – מפעל לפיתוח ולייצור של מערכות סינון מים), מסחר (מקדונלדס, ארומה, תחנת תדלוק דור – אלון) ותיירות (אירוח כפרי).

<u>תרשים סביבת הנכס</u> (מאתר GovMap):



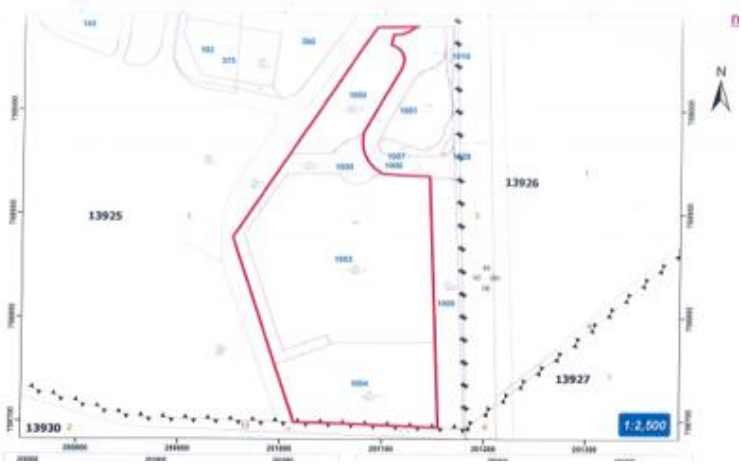
6.2 תיאור הנכס

הנכס נשוא ההשגה ממוקם בכניסה לקיבוץ עמיעד, ובצמידות ממערב לכביש ארצי מס׳ 90 בקטע שבין ראש פינה – צומת עמיעד- טבריה.
צורת הקרקע הנישומה הנדסית לא רגולרית ופני הקרקע מישוריים.

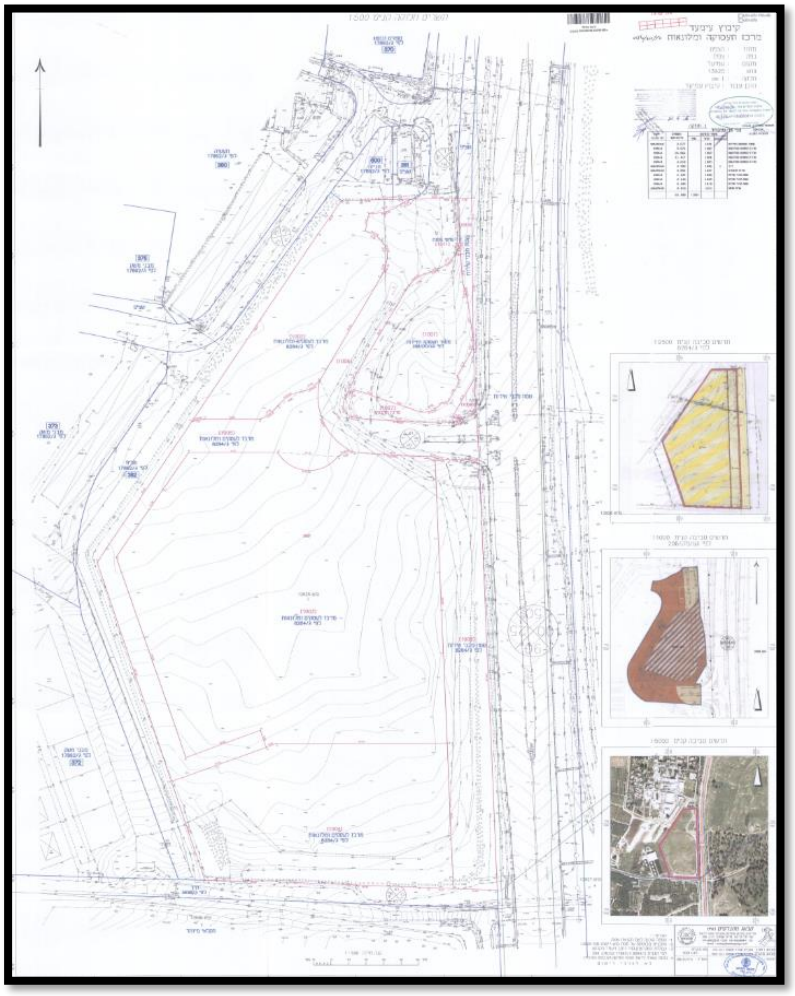
הנכס הנישום מהווה קרקע ביעוד מסחר ותיירות בשטח כולל של 48,977 מ״ר והינו מחולק לארבעה מגרשים מס׳ 1002-1005 בהתאם לתוכנית חלוקה מס׳ גע/תש/0156 בשטחים כדלהלן:

מגרש מס׳ 1002 - 5,876 מ״ר.
מגרש מס׳ 1003- 26,866 מ״ר.
מגרש מס׳ 1004- 11,417 מ״ר.
מגרש מס׳ 1005 - 4,818 מ״ר.





6.3 תשריט המגרשים (נערך ע"י רמ"י)



להלן תמונות שצולמו בעת הביקור בשטח:







להלן תמונות ממתחם תחנת הדלק הסמוכה לנכס הנישום (אינו מהווה חלק מהנכס הנישום):





7. <u>המצב המשפטי</u>

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 02.07.2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 13925 חלקה 1 ; רשות מקומית – מ.א. הגליל העליון.

שטח רשום: 976,479 מ"ר.

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל – 9979/10000.

רשות הפתוח – 21/10000.

חכירות: בתאריך 28.03.2007 נרשמה חכירה לטובת חושלים קבוצת הנוער העובד.

קיימת הגבלה בהעברה וקיימת הגבלה בירושה. החלק בנכס 582014/976479.

הערות: רשומה הערה מיום 09.09.1997 בדבר אתר עתיקות – פורסם בי.פ. 4539 מיום 03.07.1997.

7.2 הסכם חכירה:

הועבר אלי מרמ"י חוזה חכירה אשר נחתם בתאריך 24.02.2020 בין רמ"י לבין קיבוץ עמיעד (החוכר), להלן עיקריו:

הישוב: עמיעד

גוש רשום: 13925 .

חלקה (חלק): 1.

מס' מגרשים: 1002-1005 לפי תב"ע מפורטת ג/8284.

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ- 31.12.2006 ועד ליום 30.12.2055.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מיום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: מרכז מסחרי.

קיבולת בניה: 78,363 מ"ר מבונים.

שטח עיקרי- 19,591 מ"ר

שטח שירות- 58,772 מ"ר.

תנאים מיוחדים:

- ידוע ליזם כי המגרש נשוא חוזה זה הידוע כחלקה 1 בגוש 13925 הוכרז כאתר עתיקות בי.פ. 4539 שפורסם ביום 03.07.1997. היזם / החוכר מתחייב לשאת בלעדית בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה כפי שידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות וכי הוא לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה למנהל בכל הקשור לעתיקות.
- ידוע ליזם /חוכר כי העסקה מתייחסת לשטח של 65 דונם אשר נגרעו מהחכירה של "החושלים קבוצת הנוער העובד" ביום 28.03.2007.
- היזם/החוכר מתחייב לערוך פרצלציה כך שהשטח נשוא עסקה זו יירשם כחלקה נפרדת.
- היזם/החוכר מתחייב בזאת להשלים הבניה בתוך תקופה של 4 שנים מיום אישור המרת הסכם הפיתוח לחוזה חכירה, לאחר התקופה האמורה יחולו הוראות החלטה 1513 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

8. <u>מצב תכנוני</u>

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תוכניות בנין עיר הבאות (מקור: אתר האינטרנט של רמ"י):

8.1 תכנית בנין עיר מס' ג/8284:

תכנית בנין עיר מפורטת מס' ג/8284, פורסמה למתן תוקף ביום 23.02.1995 בי.פ. 4285.

מטרות התכנית הן:

1. קביעת אזור למלונאות, מסחר, עסקים, מרפאה, שירותי תיירות, שירותי דרך, תחנת תידלוק מדרגה ג', מבני שירות, בידור, מסעדה וממכר מזון.
2. קביעת הוראות הבינה ליעודים המפורטים בתכנית.

ע"פ תכנית זו, התכליות והשימושים באזור עסקים ומלונאות יהיו כדלקמן: מסחר, שרותי תיירות, מלונאות, שירותי דרך, עסקים, מרפאה, תחנת תידלוק מדרגה ג' אשר תמוקם על דרך הכניסה החדשה לקיבוץ במרחק של לפחות 250 מטר דרומה מהכניסה הקיימת לקיבוץ.

להלן טבלת זכויות הבניה:

ייעוד	גודל מגרש מינימאלי בדונם	% בניה מירבי בקומה	% בניה למטרה עיקרית		% בניה למטרות שירות		מס' קומות מירבי (תת קרקעי)	מס' קומות מירבי (על קרקעי)	גובה מקסימאלי
			מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	חניה מתחת למפלס הכניסה			
מרכז לעסקים ומלונאות	55.5	קומה א' - 20 קומה ב' - 20	40	0	20	100	1	ח' + 2	15 מ'

בנוסף, תותר תוספת בניה של שטחי שירות לשטחים העיקריים כדלקמן:

1. מחסנים בשיעור של 10% מהשטח העיקרי או המטרה העיקרית בבנין / בבנינים.
2. מקלטים או מרחבים מוגנים קומתיים בשיעור ובצורה ע"פ הוראות הג"א.
3. סככה לשירותי דרך.
4. מתקנים טכניים ו/או הנדסיים עד ל-10% מהשטח למטרה עיקרית.
5. חניה מקורה עד למלוא שטח המגרש.
6. חניה במרתף עד למלוא שטח המגרש ועד לגבולות המגרש.

8.2 תכנית בנין עיר גע/מק/208 – הסדרת צומת הכניסה לקיבוץ עמיעד:

תכנית בנין עיר גע/מק/208 שפורסמה למתן תוקף ביום 05.01.2014 בי.פ. 6728.
מטרת התכנית היא התאמת תוואי דרך הכניסה לישוב למצב הקיים ולתכנון עתידי ע"י מע"צ, על ידי איחוד וחלוקה בהסכמה.

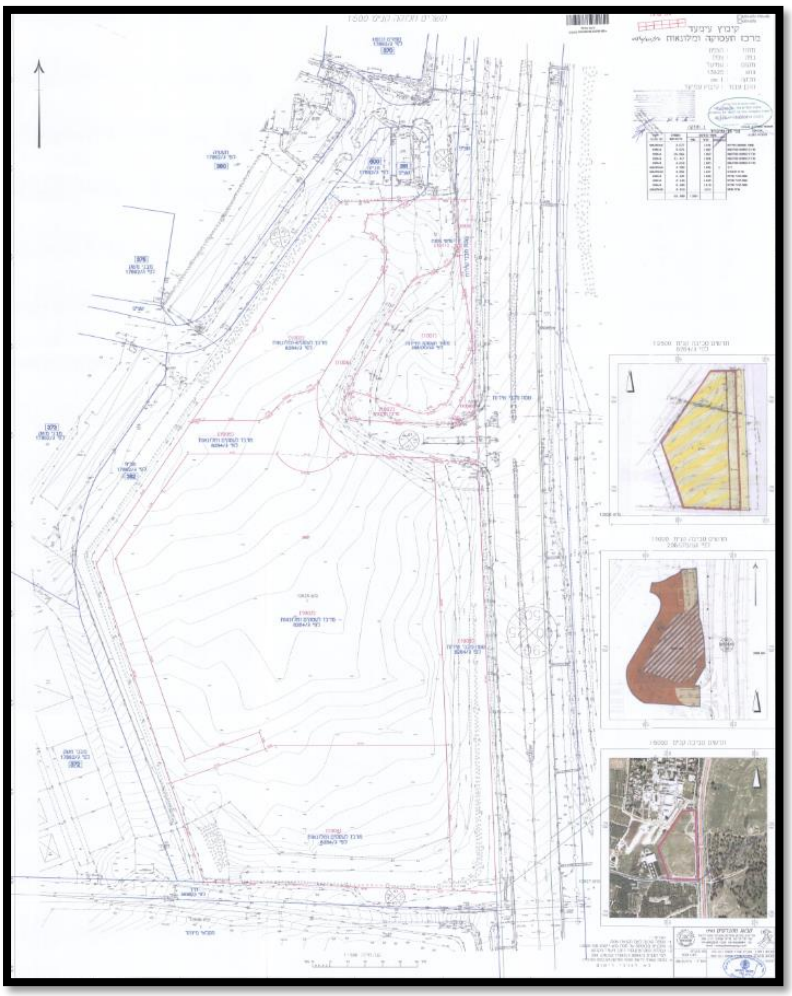
השימושים לאזור עסקים ותיירות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מאושרת ג/8284.

הוראות נוספות:

1. לא תותר נגישות ישירה של כלי רכב והולכי רגל מדרך מס' 90 למגרשים הגובלים בה.
2. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 90 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.

8.3 תשריט חלוקה למרכז תעסוקה ומלונאות

להלן תשריט החלוקה אושר ונחתם ע"י רמ"י ביום 24.01.2016 :



להלן טבלת השטחים כפי שמופיע בתשריט:

ע"ז הועדה	מספרי החלקות			השטחים בדונם מטר	יעוד כפי תכנית
	ת.בלוק/ת.ש.צ	ארעי	שופי		
מסחר תעשוקה ותיירות		1001		3.677	גע/מק/208
מרכז לעסקים ומלונאות		1002		5.876	ג/8284
מרכז לעסקים ומלונאות		1003		26.866	ג/8284
מרכז לעסקים ומלונאות		1004		11.417	ג/8284
מרכז לעסקים ומלונאות		1005		4.818	ג/8284
דרך	1	1006		4.900	גע/מק/208
מרכז תחבורה		1007		0.854	גע/מק/208
שטח מבני שירות		1008		6.047	ג/8284
שטח מבני שירות		1009		0.140	ג/8284
שטח מבני שירות		1010		0.403	ג/8284
פרטי פתוח		1011		0.010	גע/מק/208
			(100)	65.008	

8.4 תכנית רישוי:

לא אותרו על ידי בקשות להיתר באתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל העליון.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים</u>

9.1 סיכום השוואתי למסקנת השווי בשומות הצדדים:

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

המשיבה	המשיג
30,900,000 ₪	**15,675,000 ₪** [2]

9.2 סיכום שומות המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנישום. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- הובאו 4 תוצאות זכיה במכרזים בייעוד מסחר משגיא 2000, ראש פינה, שלומי וחצור הגלילית ועסקת מכר נוספת בין פרטיים בחצור הגלילית.
- הובאו 2 עסקות מכר לקרקעות בייעוד מלונאות ונופש ממורדות מגדל, כפר חיטים (מהליך כינוס נכסים) וטירת צבי.

[2] השווי הראשוני שנקבע בשומת ההשגה היה בסך של 17,420,00 ₪ אך עודכן מאוחר יותר, במכתב מיום 19.02.2020 לעידכון שומת ההשגה מיום 22.01.2020.

- בנוסף, נעשה שימוש בנתונים שפורסמו בהכרעה בהשגה ראשונה בטירת צבי והחלטת וועדת השגות מיום 15.10.2017 למועד קובע 19.01.2016 לקרקע בייעוד תיירות ונופש בקיבוץ מחניים.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הנכס הוערך לפי "השימוש היעיל והטוב" (השימוש המיטבי); נבחנו שימושי מסחר והן שימושי מסחר בשילוב שימושי תיירות – נמצא כי החלופה של שימוש מסחרי ללא תיירות היא החלופה העדיפה ומכאן שהתחשיב של המשיבה התבסס על עסקות השוואה למסחר גרידא.
- חושבה הפחתה לגודל ביחס לנתוני ההשוואה שאינם מגלמים גודל ועבור סיכון הקיים בביצוע מלוא קיבולת הבניה לאור גודל המתחם הנישום וקיומם של מרכזים מסחריים מתחרים באזור.
- ניתנה דחייה עבור שלביות ביצוע לאור היקפי הבניה המותרים.
- לשטח החצר במגרש מס' 1005 (שהוגדר כדרך בהתאם לתשריט חלוקה גע/תש/0156) ניתן מקדם התואם שימוש דרך וזכויות הבניה נלקחו בחשבון בסך השטחים המותרים לבניה.
- ניתנה התייחסות והתאמה לערכי שווי שהתקבלו מנתוני ההשוואה לכך שהנכס כלול בתחום אתר עתיקות, כמפורט בהסכם הפיתוח.
- שמאי המשיבה הניח כי החניה תהיה על קרקעית וכי לא קיימת כדאיות להקמת מרתפי חניה ומכאן שלא ניתנה תוספת שווי לזכויות בניה לחניה תת קרקעית.
- מקדמי ההתאמה וההפחתה בהם נעשה שימוש לצורך חילוץ מרכיב הקרקע מעסקות ההשוואה הם כדלקמן:
  - התאמה למיקום: 10%-20%
  - התאמה לבעלות: 2%
  - התאמה לגודל: עד 20%
  - התאמה לתקופה: 2% בממוצע לשנה
  - הפחתה בגין אתר עתיקות: 2%
  - התאמה בגין שלביות הבניה/ביצוע לשטחים בהיקפים נרחבים: 10%.

- עלויות הפיתוח חושבו בהתאם לדוח בקר פיתוח מיום 04.06.2017 והינן בסך של 1,768,559 ₪ מתואם למדד תשומות הבניה.

9.2.3. תחשיב השומה:

מיקום	שווי מ"ר מבונה	התאמה לבעלות	התאמת מיקום	התאמת תק'	התאמה לגודל	סה"כ
שגיא 2000	1,729 ₪	1.02	0.9	1	1	1,587 ₪
ראש פינה	1,899 ₪	1.02	0.8	1.06	0.8	1,314 ₪
שלומי	2,497 ₪	1.02	0.8	1.04	0.8	1,695 ₪
חצור הגלילית	1,796 ₪	1.02	0.9	1.06	0.8	1,398 ₪
חצור הגלילית	1,955 ₪	1	0.9	1.04	0.8	1,464 ₪
					ממוצע	**1,492 ₪**

שווי מ"ר קביעת שווי מ"ר מבונה אקווי' למסחר :

שווי מ"ר אקוויו'	1,492 ₪
אתר עתיקות מוכרז -התאמה ביחס לנתוני ההשוואה	0.98
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי למסחר בנכס הנישום	1,462 ₪
במעוגל	**1,460 ₪**

טבלת שטחים אקוי' בנכס :

שטח הקרקע המיוחס לנכס	במ"ר	48,977	
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
קומת קרקע שטח עיקרי	6,000	1	6,000
קומת קרקע שטח עיקרי שולי	3,795	0.9	3,416
קומה א' שטח עיקרי	6,000	0.5	3,000
קומה א' שטח עיקרי שולי	3,795	0.4	1,518
שטחי שירות (משוקלל)	9,795	0.3	2,939
חצר מגרשים 1002-1004	15,455	0.25	3,864
חצר שולית מגרשים 1002-1004	15,455	0.15	2,318
מגרש 1005	4,818	0.1	482
סה"כ שטח אקוי'			23,536

שווי הנכס : כולל פיתוח.

מגרש	שטח אקוי	שווי מ"ר מבונה אקוי'בסיסי	סה"כ
1002-1005	23,536	1,460 ₪	34,363,202
התאמה בגין שלביות בניה /ביצוע לשטחים בהיקפים נרחבים			0.9
סה"כ שווי כולל פיתוח			30,926,882 ₪
במעוגל			**30,900,000 ₪**

9.3 סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת היוון ההכנסות זאת באמצעות הצגת הנתונים ב"דוח אפס" ובהסתמך על דוחות כספיים של 2 מתחמי "ביג" (טבריה וקרית שמונה). להלן הנתונים שהוצגו בשומת המשיג:

- הובאו 14 עסקות מכר לשטחי מסחר מהיישובים ראש פינה, צפת וחצור הגלילית כך שהשווי הממוצע למ"ר בנוי הינו בסך של **9,091** ₪[3].
- הובאו נתוני דוחות כספיים לדמי שכירות במתחמי "ביג" טבריה וגליל עליון לפיהם דמי"ש ממוצעים חודשיים עומדים על סך של **83** ₪ למ"ר כך שבשיעור היוון של 8% מתקבל שווי למ"ר בנוי בסך של **12,450** ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- השומה נערכה על בסיס תחשיב "דו"ח אפס" בכדי לבדוק האם במצב של שווי זכויות בקרקע כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה, ישנה יתרת רווח ליזם והאם זו בשיעור סביר בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים.
- עסקות ההשוואה הובאו מתחום מרחב הבחירה וההשפעה של שטחי מסחר בסביבה הקרובה וכאלו הדומות בהיקפן למגרש נשוא ההשגה.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה שמאי בשיעור 10% בגין מגבלת מימוש בדרך של מכירה בהתאם לסעיף 8.12.6 לקובץ ההחלטות של רמ"י.

- בוצע חישוב שטח מבונה אקוויוולנטי לפי המקדמים הבאים:
  - ק"ק עיקרי: מקדם 1
  - ק"א עיקרי: מקדם 1
  - שירות ק"ק: מקדם 0.3
  - שירות ק"א: מקדם 0.15

[3] עסקות ההשוואה אמנם מיוחסות לגישת ההשוואה אך לא נעשה שימוש בגישה זו בשומת המשיג.

9.3.3. תחשיב השומה:

חישוב שטחים אקווי׳:

מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקוו׳
קומת קרקע עיקרי	9,795	1	9,795
קומה א׳ עיקרי	9,795	0.5	4,898
תכסית	14,693		
שירות קרקע	4,898	0.3	1,469
שירות א׳	4,897	0.15	735
סה״כ שטחי בניה	**29,385**		**16,896**

שווי הפרוייקט כנכס מניב	
שווי ממוצע למ״ר	₪ 12,450
שטח אקוו׳ ברוטו	16896
שווי הפרוייקט כגמור	₪ 210,360,989
הפחתה בגין אי תפוסה	לצורך בדיקת סבירות, לא הובא בחשבון
גרעון/ איזון בחברת הניהול	לצורך בדיקת סבירות, לא הובא בחשבון
דחייה עד לתחילת קבלת דמ״ש	לצורך בדיקת סבירות, לא הובא בחשבון
ובמעוגל	**₪ 210,361,000**

השקעה בפרויקט:

טבלה מס׳ 5

	סעיף בתקציב	אופן חישוב בסיס התקציב	0.0
1	**תשלומים בקשר לקרקע**	**אופן חישוב בסיס התקציב**	**סה״כ בפרוייקט**
1.1	שווי קרקע	ע״פ שומת רמ״י- כולל פיתוח	₪ 30,900,000
1.2	תשלום היטל השבחה		₪ 0
1.3	מס רכישה	6% מערך הקרקע	₪ 1,854,000
	סה״כ		**₪ 32,754,000**
2	**אגרות, תכנון ותקורה**	**אופן חישוב בסיס התקציב**	
2.1	אגרות בניה (32.89 ₪ למ״ר בנוי)	ע״פ חוקי העזר ועדה מקומית ״גליל עליון״ (ראה נספח 1)	₪ 966,473
2.2	אגרות מים וביוב	ע״פ ועדה מקומית ״גליל עליון״ (ראה נספח 2)	₪ 4,857,461
2.3	הוצאות חפירה- אתר עתיקות	ע״פ שומת רמ״י 30 ₪ למ״ר אקוו׳ (0.98 הפחתה)	₪ 706,080
2.4	תכנון ,העתקות ובדיקות	אומדן 1.5% מעלויות הבניה הישירות	₪ 2,060,626
2.5	תקורה	אומדן 2% מעלויות הבניה הישירות	₪ 2,747,502
2.6	פיקוח וניהול	אומדן 2.5% מעלויות הבניה הישירות	₪ 3,434,377
2.7	חיבור חשמל	אומדן	₪ 300,000
2.8	פרסום ושיווק	חודשיים שכירות	₪ 2,804,813
2.9	מימון וליווי פרוייקט	אומדן 6% מעלויות הבניה הישירות	₪ 8,242,505
	סה״כ		**₪ 26,119,837**
3	**הוצאות הקמה**	**אופן חישוב בסיס התקציב**	
3.1	ביצוע	אומדן לפי 4,500 ₪ למ״ר ברוטו	₪ 132,232,500
3.2	פיתוח חניה	150 ₪ למ״ר קרקע	₪ 5,142,585
	סה״כ		**₪ 137,375,085**
4	**בצ״מ**	אומדן בלבד 5%	**₪ 6,868,754**

רווחיות:

טבלה מס' 6

1	**שווי הפרוייקט כגמור (במעוגל)**	**₪ 210,361,000**
2	**השקעה**	
	השקעה בקרקע	₪ 32,754,000
	הוצאות נלוות (תכנון, חשמל, פיקוח, ליווי)	₪ 26,119,837
	הקמה	₪ 137,375,085
	בלתי צפוי מראש	₪ 6,868,754
	סה"כ (במעוגל)	**₪ 203,120,000**
3	**רווח צפוי (כולל רווח יזמי לקרקע)**	**₪ 7,240,000**
	כאחוז מההשקעה	3.56%
	כאחוז מההכנסות	3.44%

ביום 19.02.2020 התקבל בידי הח"מ מסמך תוספת/עדכון לשומת המשיג בו נטען כי יש להוסיף ולחשב מקדם הפחתה בגין מגבלת סחירות ממשית שיש בה כדי להשפיע על שווי הזכויות, זאת בהתאם למגבלה הנובעת מכוח סעיף 8.12.6 לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל (החלטה 1560), אשר לפיו היישוב החקלאי יהיה רשאי להעביר חלק מזכויותיו בתאגיד לאחר, ובלבד שזכויותיו בתאגיד, לאחר ההעברה, לא יפחתו מ-26% בכל אחד מאלה" בהון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים בתאגיד ובזכות לרווחים מהתאגיד. כל שהמשמעות שהישוב החלקאי לא יוכל למכור יותר מ-74% מזכויותיו במקרקעין ובהתאם לכך, ניתנה ע"י המשיג הפחתה של 10% בגין מגבלת הסחירות.

להלן תחשיב השווי המעודכן:

תחשיב שווי הקרקע ע"פ שווי הפרוייקט	
שווי הפרוייקט כנכס מניב	₪ 210,361,000
שווי הפרוייקט בניכוי 15% יזמות	₪ 182,922,609
סה"כ השקעה ללא קרקע ועלויות פיתוח- טבלה מס' 6- סעיפים 2 (ללא סעיף 2.2), 3 ו 4	₪ 165,506,215
יתרה לקרקע כולל פיתוח	₪ 17,416,393
הפחתה בגין מגבלת הסחירות 10%	₪ 15,674,754
במעוגל	**₪ 15,675,000**

9.4 טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים בפני ביום 26.02.2020 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- שווי המתחם נבחן מנקודת מבט של "דוח אפס" וזאת בכדי להגיע לשווי סופי ולהבין מה יתרת השווי שנשארת בידי היזם. נק' ההנחה הייתה שברוב המרכזים המסחריים אין 100% תפוסה, זאת מלבד מקומות כמו עזריאלי.
- יש להתחשב בעובדה שמרכיב המימון הוא חלק בלתי נפרד משוק המרכזים המסחריים והבנקים דורשים 2 תנאים עבור מתן מימון: הראשון; השכרה של לפחות 60-70% ע"פ חוזים חתומים. השני; השקל הראשון של המימון יועבר רק לאחר שהסתיימו 30-40% מהבניה. בהתאם לכך, אין יזמים רבים שיש להם את היכולת הפיננסית לעמוד בתנאים הנדרשים לצורך קבלת המימון הבנקאי ולכן יש לכך משמעות קריטית.

  עסקות ההשוואה- לא מסכים עם עסקות ההשוואה שהוצגו ע"י המשיבה:
  - באזה"ת שגיא 2000 המכרז בוטל - המנהל פרסם את המכרז מחדש.
  - לא מובן מה מהות ההשוואה לעסקות ביישוב שלומי.
  - שאר עסקות ההשוואה הן בשטחים קטנים מאוד ולא ניתן להשוותן למתחם נשוא ההשגה.
- **מקדמי התאמה-** סך מקדמי ההתאמה שחושבו ע"י המשיבה עולים על 35% בערך מוחלט, הנ"ל נוגד את התקינה השמאית.
- **התאמה לבעלות**- יש לעשות עבור הקרקע <u>ללא</u> הוצאות פיתוח ולא כפי שנעשה לקרקע <u>כולל</u> הוצאות פיתוח.
- **מס רכישה-** בהתייחס לטענת שמאי המשיבה בנוגע למס רכישה: אנו מעריכים בעלות ולכן זה לא משנה אם הקיבוץ ישלם או לא ישלם מס רכישה. "דוח האפס" זו הבדיקה היחידה שהיזם עושה בשטח כדי לדעת כמה לשלם לקיבוץ כדי לקבל את הזכות בקרקע. ההטבה של הקיבוץ שייכת לקיבוץ ולא אמורה לעניין את היזם. כל יזם בר דעת חייב לקחת בחשבון את שווי הקרקע מבלי להתחשב בהטבה שקיבל הקיבוץ מרמ"י. מי שיקנה את הקרקע ישלם מס רכישה ולכן אין דרך אחרת לבדוק סחירות של קרקע בלי "דוח אפס".
- שווי דונם בממוצע- לא מסכים עם טענת המשיבה. לא מעניין כמה מתקבל

שווי דונם בממוצע אלא שווי המתחם בכללותו. אנו עוסקים במהות. זה מוביל לגישת היוון הכנסות בלבד. נכס כזה נבחן ע"י יזמים או משקיעים בעיניים כלכליות בלבד.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- רוב טענות המשיג מתבססות על הנחת עבודה / מסקנות אבל שום דבר לא מבוסס על נתונים בפועל – "דוח אפס" הוא לא אחת מגישות השומה המקובלות להערכת נכס.
- **"דוח האפס"**- שמאי המשיבה טוען כי דו"ח האפס נתון לשינויים רבים שיכולים להשפיע על השווי: כך למשל שיעור היוון שונה (7% לעומת 8% שנקבעו) ישפיע באופן דרסטי על השווי שנקבע ע"י המשיג. יתרה מכך, 83 ₪ דמ"ש למ"ר לא כוללים בתוכם את ההכנסות ממחזור המכירות כפי שמקובל.
- **מס רכישה-** יש ב"דוח האפס" התייחסות למס רכישה אך אני לא בטוח שכאן הם יידרשו לשלם.
- **מקדם ההתאמה לבעלות -** התאמות שבוצעו לבעלות: אלו בוצעו על קרקע כולל פיתוח בהתאם להוראות רמ"י והקווים המנחים.
- **עיסקת השוואה בא.ת בשגיא 2000-** במועד הכנת השומה אכן לא ידענו שהמכרז יבוטל. בעוד חודש יתפרסמו התוצאות החדשות. בנוגע להתאמה למיקום, אני סבור שאין הבדל מהותי בין שגיא 2000 לעמיעד.
- חשוב לציין שאנו לא עושים הערכה לשיעבוד בנקאי אלא למטרת הקצאה. מקדמי התפוסה אינם רלוונטיים למטרת השומה.
- המשיגים חילקו את הקרקע הנישומה למגרשים ולכן הטענה שלאף אחד אין הון עצמי בשביל לרכוש את כל המתחם אינה רלוונטית.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

ההשגה שבנדון הוגשה בענין למגרשים 1005-1002 ע"פ תב"ע ג/8284 בייעוד מסחר ותיירות חלק מחלקה 1 בגוש 13925 , בסמוך לכניסה לקיבוץ עמיעד.

בין הצדדים קיימות מספר מחלוקות, ביניהן: גישת השומה בה יש לנקוט, עסקות ההשוואה, אופן יישום מקדם ההתאמה לבעלות ואופן חישוב השטח האקוו'.

במקרה בו עסקינן, בהינתן חטיבת קרקע כה גדולה בייעוד מסחר ותיירות בשטח של כ-49 דונם, אני סבורה כי יש צורך לעשות שימוש הן בגישת ההשוואה והן בגישת היוון ההכנסות, תוך חילוץ מרכיב הקרקע. בהתאם לכך, הכרעתי תתבסס על תוצאות מכרז לקרקע בייעוד מסחר ביישוב ראש פינה תוך אימוץ נתוני הדוחות הכספיים שהוצגו על ידי שמאי המשיג למרכזים מסחריים בסביבה (BIG טבריה (פוריה) ו-BIG הגליל העליון (קרית שמונה)) לשנים 2018 ו-2019.

זה המקום לציין שאיני מקבלת את עסקות ההשוואה שהוצעו על ידי המשיבה. אני סבורה כי הינן לא רלוונטיות מבחינת מיקומן ביחס לכביש 90 ומיקום הנכס הנישום ויעודן. כמו כן, חלקן בוצעו לפני יותר מ-3 שנים מהמועד הקובע וחלקן לא משקף את שווי השוק (לדוגמא: במכרז צפ/279/2015 בראש פינה הייתה הצעה אחת בלבד).

10.2 עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1 מקדמי התאמה

אני מסכימה עם טענת שמאי המשיגים כי אין לחשב מקדמי התאמה בסך של 35% בערך מוחלט וכי הנ"ל נוגד את התקינה השמאית.

10.2.2 התאמות לבעלות

המשיג טוען כי בניתוח עסקות ההשוואה ביצע שמאי המשיבה התאמה לבעלות על הקרקע המפותחת ולא כנדרש, על הקרקע ללא פיתוח.

בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים[4], נקבע כי הערך הסופי הנקוב בשומות שנערכות עבור רמ"י יהיה לשווי קרקע כולל פיתוח.

בכפוף לקווים המנחים, נקודת הקצה בהכרעות אגף שומת מקרקעין הינה כאמור ומכאן שאין באפשרותי לקבוע קביעה שונה. בהתאם לכך, אני סבורה כי את כל ההתאמות יש לעשות על שווי קרקע מפותחת.

[4] ראה עדכון אחרון לקווים המנחים מיום 24.06.2020.

10.2.3 עסקות השוואה

אני מסכימה עם טענת שמאי המשיגים כי עיסקות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה אינן ניתנות להשוואה ביחס לנכס נשוא ההשגה.

לפיכך, הכרעתי מבוססת בהתאם לנתוני דמי השכירות הממוצעים למ״ר בחודש אשר פורסמו בדוחות הכספיים לשנים 2018 ו-2019 ואשר הוצגו על ידי שמאי המשיגים למרכזים מסחריים בסביבה (BIG טבריה (פוריה) ו-BIG הגליל העליון (קרית שמונה)) ובהתאם לנתוני דמי השכירות החודשיים למ״ר בממוצע המתקבלים בארומה ובמקדונלד׳ס כפי שהציגו שמאי המשיגים במתחם תחנת הדלק הסמוכה.

בנוסף, הבאתי בחשבון השווי תוצאות מכרז לקרקע מסחרית מיום 10.12.2019 בראש פינה בסמוך למרכז המסחרי סנטר הגליל. מאחר והזוכה במכרז הינו בעלי המכרז המסחרי ״סנטר הגליל״ הסמוך לקרקע זו הנחתי כי מחיר הזכייה הינו ככל הנראה משקף מחיר של ״קונה מיוחד״ ולכן התבססתי רק על ממוצע ההצעות שלא זכו במכרז ללא מחיר הזכיה.

מבדיקה שערכתי בהתאם לנתוני הדמ״ש המתקבלים בממוצע בביג – קרית שמונה ובביג פוריה הנ״ל הינם למ״ר לשיווק (ברוטו).

השטח לשיווק הינו השטח העיקרי בתוספת העמסת שטחי שירות הנוספים למושכר בשיעור של בין 25%- 13% בממוצע.

ערכתי בדיקה למספר מרכזי ״ביג״ והיחס בין סך השטח העיקרי הבנוי במתחם ובין השטח לשיווק הינו כדלהלן:

מיקום	סה״כ שטח עיקרי	סה״כ שטחי שירות	סה״כ עיקרי + שירות	שיעור תפוסה	שטח לשיווק	יחס ברוטו/נטו- לפי שטח לשיווק / סך שטח עיקרי
ביג - פרדס חנה	9,519.96	2,531.30	12,051.26	100%	11,481	21%
ביג - קרית גת	8,722.83	2,673.21	11,396.04	100%	10,533	21%
ביג- עפולה	3,934.72	959.03	4,893.75	100%	4,513	15%
ביג- קרית שמונה	10,187.00	235.05	10,422.05	100%	11,524	13%

לאור האמור, החלטתי לחשב בהתאם על הצד המקל והזהיר את היחס בין שטח השיווק (ברוטו) לבין השטחים העיקריים בשיעור של 15%.

10.2.4 הסביבה העסקית

- **קניון "סנטר הגליל"-** מרכז מסחרי פתוח הכולל משרדים ותחנת תדלוק וממוקם בכניסה הראשית לראש פינה בסמוך לכביש 90.
- **מרכז מסחרי – חאן ראש פינה** – מרכז מסחרי פתוח הכולל 5,000 מ"ר מסחר וממוקם בסמוך לכביש 90.
- **קניון נחמיה-** קניון מקורה הממוקם בסמוך לצומת המצודות.
- **קניון 8 באמצע-** קניון מקורה הממוקם במרכז העיר קרית שמונה.
- **ביג – קרית שמונה** – מתחם מסחרי פתוח הבנוי על קרקע בשטח של כ-34 דונם וממוקם באיזור התעשיה הדרומי קרית שמונה.
- **מרכז מסחרי בצומת הגומא-** מרכז מסחרי פתוח הכולל תחנת תדלוק , בית קפה, פיצוציה, חנות מתנות, מסעדה, פיצריה ובורוגר בר.
- **מרכז מסחרי** – יסוד המעלה- ממוקם בצומת יסוד המעלה ומהווה מרכז מסחרי פתוח.
- **מרכז מסחרי צומת מחניים-** מרכז מסחרי פתוח הכולל קניונית (24 שעות), מסעדה, בית קפה, בית מאפה, גלידריה וחנות מתנות.
- **קניון חצור הגלילית-** קניון מקורה הכולל שטחי מסחר ומשרדים ותחנת תדלוק בסמוך.

10.2.5 אופן חישוב השטח האקוויוולנטי

מקובלת עלי שיטת חישוב השטח האקוו' שהציג שמאי המשיגים לשטחי הבניה בלבד לא כולל חצרות ודרכים מאחר וגם עיסקות ההשוואה חושבו ממרכזים מסחריים שונים הממוקמים על פני שטח קרקע גדול, דרכים וחצרות מגולמים בשטחים אלה.

לאור האמור, שטחי הדרכים והחצרות לא חושבו בסך השטח האקווי'.

להלן השטחים האקווי' שחושבו בהכרעתי ויתבססו בגישת ההשוואה בהתאם למכרז בקרקע המסחרית בראש פינה:

סה"כ שטח קרקע לחישוב	48,977
% בניה לקומה (עיקרי)	20%
% בניה (שירות)	20%

מגרש	מהות	שטח	מקדם	סה"כ
1002-1004	ק"ק עיקרי	9,795.40	1.00	9,795.40
	ק"ק שירות	4,897.70	0.30	1,469.31
	ק"א עיקרי	9,795.40	0.50	4,897.70
	ק"א שירות	4,897.70	0.25	1,224.43
	חצר	14,732.95	-	-
	חצר (שולית)	14,732.95	-	-
1005	דרך	4,818.00	-	-
סה"כ שטח אקוויולנטי				17,386.84

10.2.6 שטחי מרתפים

תב"ע ג/8284 מתירה הקמת מרתף חניה בשיעור של 100% משטח המגרש. אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי שטחי החניה תהיה על קרקעית וכי לא קיימת כדאיות כלכלית להקמת מרתפי חניה ולכן שטחים אלו לא הובאו בחשבון השווי.

10.2.7 מקדם הפחתה לאתר עתיקות מוכרז

אני מסכימה עם מקדם ההפחתה שחישב שמאי המשיבה בשומתו וניתנה הפחתה בגין אתר עתיקות מוכרז במתחם נשוא ההשגה בשיעור של 2% ביחס לעסקות ההשוואה.

10.2.8 מקדם התאמה בגין מגבלת סחירות

שמאי המשיגים טוענים שיש לבצע הפחתה לשווי הבעלות של הנכס לאור מגבלת הסחירות, ואילו שמאי המשיבה טוען כי הערכת השווי נערכה לזכות בעלות מלאה בקרקע ועל כן מדובר בטענה שאינה רלוונטית. החלטתי גובשה לאור החלטתה של ועדת ההשגות שהציג שמאי המשיגים למגרשים בפארק תעשיות צרעה[5]. במקרה הנדון, בדומה להכרעה בצרעה, בו קיימות מגבלות חוזיות על הנכס, אשר הוטלו ע"י בעלת הנכס עצמה, יש בהן בכדי להשפיע על הערך המלא של הנכס גם מבחינת בעל הנכס עצמו, כל עוד מגבלות אלו בתוקף. מדובר בבעלות מלאה שיש עליה מגבלה משפטית אשר יורדת לשורשם של המקרקעין ועל כן יש מקום לבצע הפחתה לשווי בגין אותה מגבלה. לאור האמור, אני סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 7.5% בגין אי סחירות, כפי שחישבה ועדת השגות בהחלטתה בקיבוץ צרעה.

[5] החלטת ועדת השגות מיום 18 בפברואר 2020, מס' אופק 34335.

10.2.9 מקדם הפחתה בגין שלביות בניה / ביצוע לשטחים בהיקפים נרחבים

אני מסכימה עם מקדם ההפחתה שחישב שמאי המשיבה בשומתו בגין שלביות בניה / ביצוע לשטחים בהיקפים נרחבים בשיעור של 10% ביחס לעסקות ההשוואה.

10.2.10התייחסות לגורם המע"מ

בהתאם לקווים המנחים מאחר ומדובר בנכס מסחרי אני סבורה כי הצדדים לביצוע עסקות הינן חברה בע"מ / עוסק מורשה. לפיכך השווי הנקוב בעסקה הינו ללא מרכיב המע"מ.

10.2.11עלויות הפיתוח

עלויות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה, בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים ההכרעה הינה לשווי זכות הבעלות לקרקע כמפותחת. שמאי המשיבה הפחית עלויות פיתוח בהתבסס על תחשיב עלויות פיתוח של בקר רמ"י מיום 04.06.2017 שנערך לכל המתחם בשטח של 65 דונם. שמאי המשיבה התאים את עלויות הפיתוח בהתאם לשטח הקרקע הנישומה ומידד את ערכי הפיתוח בהתאם למדד תשומות הבניה. עלויות הפיתוח שהופחתו בנספח להכרעה זו מבוססות בהתאם לשומת המשיבה.

11. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי בסיס</u>

בהכרעה זו, לצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

11.1 גישת היוון הכנסות

	דמ"ש ממוצעים למ"ר - 2018	דמ"ש ממוצעים למ"ר - 2019
ביג קריית שמונה	₪ 79	₪ 79
ביג פוריה	₪ 88	₪ 87

מתחם עמיעד נתוני דמי שכירות שנחתמו בסך של 100 ₪ למ"ר בחודש.

ניתוח עיסקות ההשוואה בגישת היוון הכנסות בשילוב חילוץ מרכיב הקרקע:

ביג קרית שמונה:

שנה	2018	2019
דמ״ש חודשיים ממוצעים למ״ר	₪ 79	₪ 79
דמ״ש ממוצעים למ״ר בשנה	948	948
שיעור תשואה	7.5%	7.5%
שווי למ״ר בנוי (דמ״ש בלבד)	₪ 12,640	₪ 12,640
הפחתת יזמות (25%)	₪ 10,112	₪ 10,112
הפחתת עלויות בניה כולל פיתוח חצר	₪ 5,800	₪ 5,800
סה״כ שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ	₪ 4,312	₪ 4,312
שווי ממוצע למ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ	**₪ 4,312**	

ביג פוריה:

שנה	2018	2019
דמ״ש חודשיים ממוצעים למ״ר במתחם	₪ 88.0	₪ 87.0
דמ״ש ממוצעים למ״ר בשנה	₪ 1,056	₪ 1,044
שיעור תשואה	7.5%	7.5%
שווי למ״ר בנוי (דמ״ש בלבד)	₪ 14,080	₪ 13,920
הפחתת יזמות (25%)	₪ 11,264	₪ 11,136
הפחתת עלויות בניה כולל פיתוח חצר	₪ 5,800	₪ 5,800
סה״כ שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ	₪ 5,464	₪ 5,336
שווי ממוצע למ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ	**₪ 5,400**	

נתוני שכירות במתחם תחנת הדלק – עמיעד

חנות	ארומה	מקדונלדס
דמ״ש חודשיים ממוצעים למ״ר	₪ 100	₪ 100
דמ״ש ממוצעים למ״ר בשנה	₪ 1,200	₪ 1,200
שיעור תשואה	7.5%	7.5%
שווי למ״ר בנוי (דמ״ש בלבד)	₪ 16,000	₪ 16,000
סה״כ שווי מ״ר בנוי במתחם	₪ 16,000	₪ 16,000
הפחתת יזמות (25%)	₪ 12,800	₪ 12,800
הפחתת עלויות בניה	₪ 5,500	₪ 5,500
סה״כ שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ	**₪ 7,300**	**₪ 7,300**

11.2 גישת ההשוואה

ניתוח עיסקת ההשוואה בגישת ההשוואה- תוצאות מכרז ראש פינה מיום 04.12.2019 :

סה"כ שטח קרקע לחישוב במ"ר	820
% עיקרי	50%
% שירות	20%
% תכסית	45%

מגרש	מהות	שטח	מקדם	סה"כ
18	ק"ק עיקרי	332.1	1.00	332.10
	ק"ק שירות	36.9	0.30	11.07
	ק"א עיקרי	77.90	0.50	38.95
	ק"א שירות	127.10	0.25	31.78
	חצר	451.00	-	-
סה"כ שטח אקוויולנטי				**413.90**

שווי מ"ר אקוו' לפי סכום זכיה	₪ 4,010,120	₪ 9,689
שווי מ"ר אקוו' לפי ממוצע הצעות שניגשו ולא זכו	₪ 1,899,547	₪ 4,589

מאחר והזוכה במכרז הינו הבעלים של המתחם המסחרי הסמוך אני סבורה כי מדובר ב"קונה מיוחד" ולכן מתקבל מחיר זכיה גבוה יחסית לשאר ההצעות. לאור האמור, הבאתי בחשבון השווי את ממוצע ההצעות שהוצעו במכרז ללא התוצאה הזוכה.

11.3 סיכום ערכי הבסיס

שווי מ"ר ברוטו למסחר בקומת קרקע:

BIG פוריה	₪ 5,400
BIG קרית שמונה	₪ 4,312
מתחם עמיעד - תחנת תדלוק	₪ 7,300

שווי מ"ר מבונה אקווי' בהתאם למכרז קרקע בראש פינה	4,589	₪

11.4 תחשיבי השווי

גישת היוון הכנסות:

חישוב שטח ברוטו	שטח עיקרי במ"ר	שיעור העמסת שטחי שירות	סה"כ שטח ברוטו
ק"ק עיקרי	9,795.40	15%	11,265
ק"א עיקרי	9,795.40	15%	11,265
סה"כ שטח עיקרי במתחם	**19,590.80**		**22,529**

	מיקום	שווי מ"ר מבונה ברוטו	משקל	סה"כ
גישת היוון הכנסות	BIG פוריה	₪ 5,400	40.0%	₪ 2,160.0
	BIG קרית שמונה	₪ 4,312	40.0%	₪ 1,724.8
	מתחם עמיעד - תחנת תדלוק	₪ 7,300	20.0%	₪ 1,460.0
שווי מ"ר מבונה ברוטו בייעוד מסחר בקומת קרקע				₪ **5,345**
שטח ברוטו -סה"כ שטח עיקרי בתוספת 15% בקומת קרקע				11,265
סה"כ שווי שטחים בקומת הקרקע				₪ **60,211,425**
שווי מ"ר מבונה ברוטו בייעוד מסחר בקומת עליונה			50% מקומת הקרקע	₪ **2,673**
שטח ברוטו -סה"כ שטח עיקרי בתוספת 15% בקומת מסחר עליונה				11,265
סה"כ שווי שטחים בקומת מסחר עליונה				₪ **30,111,345**
סה"כ שווי מגרש בייעוד מסחר				₪ **90,322,770**

גישת ההשוואה:

שווי מ"ר מבונה ראש פינה - קרקע למסחר	₪ 4,589
סה"כ שטח מבונה אקווי' במ"ר	17,386.84
סה"כ שווי מגרש בייעוד מסחר	₪ **79,788,209**

שקלול הגישות:

הגישה	השווי	מקדם שקלול	סה"כ
גישת היוון הכנסות	₪ 90,322,770	0.5	₪ 45,161,385
גישת ההשוואה	₪ 79,788,209	0.5	₪ 39,894,105
שווי מגרש בייעוד מסחר			₪ **85,055,490**
מקדם התאמה בגין מגבלת סחירות			7.5%
הפחתה לגודל והיקף עסקה			10%
סה"כ שווי מגרש בייעוד מסחר			₪ **70,808,695**
מקדם הפחתה לאתר עתיקות מוכרז			0.98
סה"כ שווי מגרש בייעוד מסחר, כולל פיתוח וללא מע"מ			₪ **69,392,521**
במעוגל			₪ **69,400,000**
מתקבל שווי ממוצע לדונם		48.977	₪ 1,416,992

12. <u>השומה</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במתחם שבנדון, הידוע כמגרשים 1002-1005 ע"פ תב"ע ג/8284 בייעוד מסחר ותיירות בגוש 13925 חלקה 1 – קיבוץ עמיעד, כריק ופנוי, נכון למועד הקובע הינה בסך של:

69,400,000 ₪ (שישים ותשעה מיליון וארבע מאות אלף ₪)

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

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

בכבוד רב,

ליאת שטרית

שמאית מקרקעין מחוזית /

סגנית מנהלת מחוז חיפה והצפון

העתק:

הגב' איריס כפרי-משה, שמאית רמ"י מרחב עיסקי צפון.

נספח שווי הקרקע ללא עלויות פיתוח וללא מע"מ

סה"כ שווי כולל פיתוח ולא כולל מע"מ	₪ 69,400,000
הוצאות פיתוח (בהתאם לשומת המשיבה ובקר רמ"י)	₪ 1,768,559
שווי הקרקע ללא פיתוח ובניכוי מע"מ	₪ 67,631,441