תאריך: ח' תשרי תשפ"ב
14 ספטמבר 2021
מספר אופק: 40501
תיק רמ"י: 10073459א

לכבוד

המשיגה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר שגיא צברי שמאי מקרקעין
ראש תחום שמאות בכיר בפועל מרחב ירושלים
כתובת מייל: sagiz@land.gov.il

המשיב:
קיבוץ גת
באמצעות מר שאול גפני
שמאי מקרקעין
כתובת מייל: gafnishaul@gmail.com

החלטת ועדת השגות[1]

חלקות וגושים שונים[2], קיבוץ גת

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 06/04/2020 על ידי שמאית מקרקעין, הגב' לילך אמבון (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי הנכסים שבנדון.
השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 13/08/2017 על ידי שמאי מקרקעין מר חיים מסילתי (להלן: "**שמאי המשיגה**"), ואת השומה מטעם המשיב שנערכה ביום 01/09/2019 על ידי שמאי מקרקעין מר שאול גפני (להלן: "**שמאי המשיב**").
מסמך השגה שנייה מתאריך 25/06/2020 הוגש ע"י שמאי המשיגה.
דיון באמצעות מערכת "זום" נערך בפני הוועדה ביום 26/01/2021.

1. <u>מטרת ההחלטה:</u>

אומדן שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא פיתוח, לארבעה נכסים שנמצאו בשימוש שלא כדין, וזאת לצורך גביית דמי שימוש בהתאם ל- 4 חלופות (ארבעה שימושים שונים למספר מועדים):
חלופה 1: אומדן שווי למטרת בית סיעודי - בית אבות בשטח של כ- 728 מ"ר, לכל שנה החל מיום 03/04/2010 ועד ליום 09/04/2017.
חלופה 2: אומדן שווי למטרת פאב "איציו" בשטח של כ- 238 מ"ר וכן חצר בשטח 500 מ"ר, לכל שנה החל מיום 03/04/2010 ועד ליום 09/04/2017.
חלופה 3: אומדן שווי למטרת מחסן תרכיזי מיצים בסככה חקלאית בשטח של כ- 1,200 מ"ר, לכל שנה החל מיום 01/01/2010 ועד ליום 01/01/2014.

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

[2] כפי שיפורט בסעיף 4 שלהלן.

חלופה 4: אומדן שווי למטרת מבנה לחוגי טניס בשטח של כ- 1,300 מ״ר, לכל שנה החל מיום 03/04/2010 ועד ליום 01/01/2014.

2. **<u>מועד קובע:</u>**

המועד הקובע עבור חלופות 1-2 לכל שנה החל מיום 03/04/2010 ועד ליום 09/04/2017.

המועד הקובע עבור חלופות 3-4 לכל שנה החל מיום 03/04/2010 ועד ליום 01/01/2014.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

הביקור בנכס נערך ביום 21/02/2021 על ידי מר ארז כהן, חבר הוועדה, בנוכחות שמאי הצדדים.

4. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

קיבוץ גת ממוקם צפונית מזרחית לקריית גת ולכביש 40 ומערבית לכביש 6. הנכסים הנדונים ממוקמים ברחבי שטח המחנה של הקיבוץ וכוללים בית אבות סיעודי, פאב ״איצ׳ו״, מחסן תרכיזי מיצים ושני מגרשי טניס. בעת הביקור הבית הסיעודי פעיל ושאר השימושים אינם פעילים. הנכסים מצויים בחלקות וגושים שונים כדלקמן:

גוש	חלקה	חלק בחלקה
	1	בחלק
	3	בחלק
	4-17	בשלמות
34098	27	בשלמות
	2-15	בשלמות
34101	17	בשלמות
34102	3-7	בשלמות
	3	בשלמות
	4	בחלק
	5-6	בשלמות
34103	8-9	בשלמות
	2	בשלמות
	3-5	בחלק
34014	6-8	בשלמות
34105	9	בשלמות
34106	16	בשלמות
	1	בשלמות
34205	2	בחלק

להלן פירוט השימושים הנדונים[3]:

שטחו של הבית הסיעודי הוא 728.75 מ״ר והוא ממוקם על גבי חלק מחלקות 5 ו- 6 בגוש 34101. המבנה חד קומתי וממוקם במרכז הקיבוץ.

הפאב ממוקם במבנה של הצרכנייה לשעבר במרכז הקיבוץ. שטחו הבנוי 238.87 מ״ר ושטח החצר 262 מ״ר.

[3] שטחי המבנים אינם במחלוקת והינם בהתאם להכרעת השמאית המחוזית.

מחסן תרכיזי המיצים ממוקם ממזרח לבתי המגורים ולכביש ההיקפי בקיבוץ. מדובר בסככה (שימשה בעבר כלול) בשטח של 1,148 מ״ר + מחסן בשטח של 60 מ״ר.
שני מגרשי טניס פתוחים בשטח כולל של 1,377 מ״ר.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

בהתאם להוראות תכנית 9/113/06/6 אשר דבר אישורה פורסם בי.פ 6605 מיום 06/06/2013 מסומן חלק מהנכס הנדון כמגרשים 859-860 בייעוד ״מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים״.
באזור זה יותרו מבנים המיועדים לשירות אוכלוסיית הישוב. שטחים המיועדים למסחר לא יעלו על 1,000 מ״ר. סה״כ שטח עיקרי מותר לבניה 25%, כאשר 15% מעל הכניסה הקובעת ו- 10% מתחת לכניסה הקובעת. שטחי שירות 15%, כאשר 10% מעל הכניסה הקובעת ו- 5% מתחת לכניסה הקובעת.
התכסית המותרת היא 20%. מותרת הקמת 2 קומות מעל קומת מרתף.
מגרשי הטניס מסומנים כמגרש 926 בייעוד ספורט ונופש. באזור זה יותרו מבנים ומתקנים המשמשים לספורט ונופש לרבות אולמי ספורט. בייעוד זה מותרת בניה בשטח עיקרי של 32%, כאשר 30% מעל הקרקע ו- 2% מתחת לקרקע. שטחי השירות יהיו בהיקף של 10%, כאשר 4% מעל הקרקע ו- 6% מתחת לקרקע.

<u>נתוני רישוי:</u>

לא הוצגו נתוני רישוי כלשהם.

6. <u>מצב משפטי:</u>

ההחלטה נערכה תחת ההנחה כי הבעלות היא של מדינת ישראל/ר״פ/קק״ל.

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

חלופה	שנה	השמאית המחוזית	שמאי המשיגה	שמאי המשיב
חלופה 1 בית סיעודי	2010	536,387 ₪	989,781 ₪	-799,187 ₪
	2011	676,110 ₪	11,009,577 ₪	-777,653 ₪
	2012	832,268 ₪	1,029,768 ₪	-775,641 ₪
	2013	856,704 ₪	1,050,364 ₪	-773,130 ₪
	2014	919,794 ₪	1,724,807 ₪	392,345 ₪
	2015	981,235 ₪	1,749,000 ₪	427,002 ₪
	2016	1,108,128 ₪	1,903,448 ₪	463,049 ₪
	2017	1,130,304 ₪	1,941,517 ₪	500,533 ₪
חלופה 2 פאב	2010	762,232 ₪	1,074,915 ₪	268,830 ₪
	2011	776,188 ₪	1,074,915 ₪	274,340 ₪
	2012	784,118 ₪	1,074,915 ₪	279,850 ₪
	2013	804,736 ₪	1,074,915 ₪	285,360 ₪
	2014	821,865 ₪	1,074,915 ₪	290,870 ₪
	2015	839,946 ₪	1,074,915 ₪	296,960 ₪
	2016	858,660 ₪	1,074,915 ₪	302,760 ₪
	2017	876,106 ₪	1,074,915 ₪	308,850 ₪
חלופה 3 מחסן תרכיזי מיצים	2010	257,982 ₪	422,800 ₪	
	2011	260,338 ₪	422,800 ₪	
	2012	252,092 ₪	422,800 ₪	349,800 ₪
	2013	266,228 ₪	422,800 ₪	356,796 ₪
	2014	272,118 ₪	422,800 ₪	363,924 ₪
חלופה 4 מגרשי טניס	2010	193,005 ₪	975,949 ₪	77,700 ₪
	2011	194,767 ₪	975,949 ₪	79,286 ₪
	2012	188,598 ₪	975,949 ₪	80,904 ₪
	2013	199,174 ₪	975,949 ₪	82,555 ₪
	2014	203,580 ₪	975,949 ₪	84,240 ₪
סה"כ		**15,852,665 ₪**	**31,470,000 ₪**	**2,460,341 ₪**

8. <u>החלטת השמאית המחוזית</u>

8.1. גישת השומה:

בית אבות סיעודי הינו נכס בעל מאפיינים ייחודיים אשר שוויו מושתת על הכנסה מכמות המיטות הסיעודיות ולכן הוערך בגישת היוון הכנסות. גישה זו תואמת את החלטת ועדת ההשגות מיום 17/07/2016 בקיבוץ לוחמי הגטאות ואת החלטת ועדת ההשגות מיום 06/09/2018 בקיבוץ איילת השחר.

הנכסים האחרים כוללים פאב, מחסן ומגרשי טניס ואלו הוערכו בגישת ההשוואה.

8.2. בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 01/03/2020 בקיבוץ עברון לנכס בייעוד בנייני ומתקני ספורט ונופש, הוערכו מגרשי הטניס לפי הקווים המנחים פרק ב'. הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר בסביבה הוא של תעסוקה ומשרדים בתוך שכונת מגורים. הובא בחשבון מקדם 0.8 עבור סחירות וגמישות מועטה ומקדם 0.8 עבור אינטנסיביות השימוש.

שטח המגרשים	1,377 מ"ר
מקדם לגמישות מועטה של שימושים	0.8
מקדם אינטנסיביות השימוש	0.8
סה"כ שטח אקו'	**881.3 מ"ר**

8.3. שומת השמאית המחוזית הינה שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן 1 מאחר שהיא נערכה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים בעוד שבפועל קיימים מחוברים.

8.4. בחישוב שווי הזכויות בקרקע לא נכלל רווח יזמי.

8.5. הופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות לפי פרק ה' לקווים המנחים. העלויות הוצמדו למדד תשומות הבניה. כדלקמן:

הוצאות פיתוח עפ"י פרק ה' לקווים המנחים (דצמבר 2016)					
תעשייה			**מסחר**		
דונם קרקע	₪ 150,000		לכל מ"ר קרקע	₪ 110	
לכל מ"ר מבונה מעל 100%	₪ 20,250		לכל מ"ר מבונה	₪ 250	
	₪ 170,250			₪ 360	
מידוד לשנים			**מידוד לשנים**		
2018	₪ 172,974		2018	₪ 366	
2017	₪ 170,250		2017	₪ 360	
2016	₪ 167,015		2016	₪ 353	
2015	₪ 165,994		2015	₪ 351	
2014	₪ 164,802		2014	₪ 348	
2013	₪ 162,419		2013	₪ 343	
2012	₪ 165,653		2012	₪ 350	
2011	₪ 150,842		2011	₪ 319	
2010	₪ 145,734		2010	₪ 308	

8.6. התאמה למיקום – נכסי ההשוואה שהובאו בחשבון הם מהעיר קריית גת ומאזור התעשייה הסמוך ולכן ניתנה הפחתה בשיעור 10% ביחס לנכסים המוערכים.

8.7. התאמת זמן – הובאה בחשבון התאמה למועד עבור תעשייה, מסחר ומשרדים בשיעור 2% לשנה.

8.8. נתוני השווי לבית אבות סיעודי עליהם התבססה השמאית המחוזי:

שם	תאריך	מס' מיטות	דמ"ש למיטה
מגדלי הים התיכון- גני תקווה	31/12/2016	36	₪ 1,699
מגדלי הים התיכון- נורדיה	31/12/2016	96	₪ 1,864
הבית ברמת השרון	31/03/2016	36	₪ 2,431
מגדלי הים התיכון- נורדיה	31/12/2014	96	₪ 1,846
דמ"ש ממוצעים למיטת אשפוז (מקדם 0.9 לבית ברמת השרון בשל מיקום יוקרתי)			**₪ 1,900**

נתוני בסיס לשנת 2016	
דמ"ש חודשיים למיטה	₪ 1,900
דמ"ש שנתיים	₪ 22,800
שיעור היוון	8%
שווי למיטה בנויה	₪ 285,000
בניכוי יזמות 15%	₪ 247,826
בניכוי עלות בניה לרבות פיתוח (35 מ"ר X 5,950 ₪)	₪ 208,250-
שווי מרכיב הקרקע למיטה סיעודית ללא פיתוח	**₪ 39,576**

8.9. נתוני שווי לתעשייה:

השמאית המחוזית הביאה בחשבון עסקאות לקרקע בייעוד תעשייה מאזור התעשייה קריית גת בין השנים 2011-2014. הניתוח למ"ר מבונה נערך עפ"י החלטת ועדת השגות מיום 25/08/2019 בגוש 3218 חלק מחלקה 11, פארק תעשייה קרית גת.

שווי ממוצע למ"ר מבונה שהתקבל הוא 396 ₪.

8.10. נתוני שווי למסחר:

השמאית המחוזית הביאה בחשבון נתוני השוואה למסחר במרכז העיר קריית גת וערכה חילוץ לשווי מ"ר מבונה. הובאו בחשבון 10% יזמות ו- 3,500 ₪ עלויות בניה. כמו כן הובאה בחשבון התאמה למיקום בשיעור 0.9. שווי מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח הוא 3,122 ₪.

8.11. תחשיבי השמאית המחוזית:

בית אבות סיעודי			
שנה	מס' מיטות בפועל	שווי מרכיב הקרקע למיטה	שווי השימוש בקרקע
2010	15.3	₪ 35,058	₪ 536,387
2011	18.9	₪ 35,773	₪ 676,110
2012	22.8	₪ 36,503	₪ 832,268
2013	23	₪ 37,248	₪ 856,704
2014	24.2	₪ 38,008	₪ 919,794
2015	25.3	₪ 38,784	₪ 981,235
2016	28	₪ 39,576	₪ 1,108,128
2017	28	₪ 40,368	₪ 1,130,304

פאב			
פירוט	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח בנוי	239 מ"ר	1	239 מ"ר
שטח חצר	261 מ"ר	0.3	78 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			**317 מ"ר**

פאב			
שנה	שווי למ"ר מבונה	הוצאות פיתוח למ"ר	שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח
2010	₪ 2,711	₪ 308	₪ 762,232
2011	₪ 2,766	₪ 319	₪ 776,188
2012	₪ 2,822	₪ 350	₪ 784,118
2013	₪ 2,880	₪ 343	₪ 804,736
2014	₪ 2,939	₪ 348	₪ 821,865
2015	₪ 2,999	₪ 351	₪ 839,946
2016	₪ 3,060	₪ 353	₪ 858,660
2017	₪ 3,122	₪ 360	₪ 876,106

שטח אקוויוולנטי מחסן תרכיזי מיצים			
פירוט	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח בנוי	1,148 מ"ר	1	1,148 מ"ר
שטח סככה	60 מ"ר	0.5	30 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			**1,178 מ"ר**

מחסן תרכיזי מיצים			
שנה	שווי למ"ר מבונה	הוצאות פיתוח למ"ר	שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח
2010	₪ 365	₪ 146	₪ 257,982
2011	₪ 372	₪ 151	₪ 260,338
2012	₪ 380	₪ 166	₪ 252,092
2013	₪ 388	₪ 162	₪ 266,228
2014	₪ 396	₪ 165	₪ 272,118

מבנה לחוגי טניס			
שנה	שווי למ"ר מבונה	הוצאות פיתוח למ"ר	שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח
2010	₪ 365	₪ 146	₪ 193,005
2011	₪ 372	₪ 151	₪ 194,767
2012	₪ 380	₪ 166	₪ 188,598
2013	₪ 388	₪ 162	₪ 199,174
2014	₪ 396	₪ 165	₪ 203,580

9. טיעוני שמאי המשיגה (רמ"י):

9.1. גישת השומה:

לגישת שמאי המשיגה, יש לשום את כל ארבעת הנכסים בגישת ההשוואה. בית האבות הסיעודי הוערך בהתאם למכרזי רמ"י לבתי אבות ברחובות ובאר יעקב. הפאב ומגרש הטניס הוערכו בהתאם לשווי מ"ר מבונה שהתקבל מעסקאות השוואה למסחר מקרית גת תוך התאמות. מחסן המיצים הוערך בהתאם לשווי מ"ר מבונה שהתקבל בניתוח עסקאות לקרקע בייעוד תעשייה מאזור התעשייה קריית גת.

9.2. הובאה בחשבון התאמה למיקום בשיעור 10% לכל הנכסים ביחס לעסקאות ההשוואה.

9.3. בית האבות הסיעודי בקיבוץ מתנהל בצורה שונה מבית אבות מסחרי חיצוני. בתי האבות בקיבוצים מנוהלים בפן הסוציאלי ומשמשים לרוב את תושבי הקיבוץ המבוגרים. לפיכך, נכון יותר להעריך את שוויו בגישת ההשוואה ולא בגישת היוון הכנסות.

9.4. מבנה הפאב ישן ולכן עסקאות ההשוואה למסחר שהובאו בחשבון מתייחסות לנכסים חדשים וישנים גם יחד, ולא רק נכסים חדשים כפי שהובא בחשבון בהכרעה בהשגה הראשונה. שווי מ"ר מבונה מגלם חצר.

9.5. המבנה לחוגי טניס הוערך לפי שווי מ"ר מבונה למסחר תוך נקיטת מקדם אקו' בשיעור 0.15 כחצר ומקדם פוטנציאל שימושים 1.05.

שטח המבנה עפ"י מודד מוסמך	1,377 מ"ר
מקדם אקו' בדומה לשימוש כחצר	0.15
מקדם בגין פוטנציאל שימושים	1.05
שטח אקוויוולנטי	**216.88 מ"ר**

9.6. שמאי המשיגה חולק על מקדם אקו' 0.5 לסככה שנקבע בשומת השמאית המחוזית למחסן המיצים. לגישת שמאי המשיגה המקדם צריך להיות 1.0 לכלל השטח.

9.7. נתוני ההשוואה למסחר בשומת המשיגה:

שווי מ"ר מבונה למסחר לפי רשות המיסים									
תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה[4]	קומה	שטח בנוי	מחיר	שווי מ"ר בני כולל פיתוח	מקדם קומה	שווי מ"ר בנוי כולל פיתוח מתואם
21/01/2010	1564/975	שבטי ישראל 1	1800	1	10 מ"ר	₪ 152,000	₪ 15,200	0.98	₪ 14,896
13/06/2011	1908/4	דרך הדרום 9	1800	1	200 מ"ר	₪ 2,400,000	₪ 12,000	0.98	₪ 11,760
11/10/2012	1533/118	מלכי ישראל 146	1800	1	38 מ"ר	₪ 600,000	₪ 15,789	0.98	₪ 15,474
16/01/2014	1909/14	שד' העצמאות 1	1979	קרקע	27 מ"ר	₪ 370,000	₪ 13,704	1	₪ 13,704
16/09/2014	1908/40	דרך הדרום 9	2014	1	105 מ"ר	₪ 1,370,000	₪ 13,048	0.98	₪ 12,787
04/12/2016	1908/40	משה 8	2015	1	142 מ"ר	₪ 1,800,000	₪ 12,676	0.98	₪ 12,423
ממוצע שווי בנוי בין השנים 2010-2017									**₪ 13,507**
הפחתת ימות שחוקה 10%									₪ 12,279
עלות בניה									₪ 4,000
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ									₪ 8,279
מקדם התאמה לסביבה								0.9	₪ 7,451
מקדם התאמה לגודל								0.85	₪ 6,334
הוצ' פיתוח בקרית גת בהתבסס על מכרזי רמ"י									₪ 1,800
שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח בים השנים 2010-2017, במעוגל									**₪ 4,500**

9.8. נתוני שווי לתעשייה מאזור התעשייה קרית גת[5]:

שווי מ"ר מבונה לתעשייה					
תאריך	גו"ח	שטח נמכר	שווי מכירה כולל פיתוח	שווי דונם לתעשייה	שווי מ"ר מבונה לתעשייה
11/07/2011	3036/30	3,835 מ"ר	₪ 2,050,000	₪ 534,550	₪ 535
29/08/2011	3036/56	9,884 מ"ר	₪ 8,035,548	₪ 812,985	₪ 813
16/08/2012	3036/10	11,064 מ"ר	₪ 8,200,000	₪ 741,142	₪ 741
16/08/2012	3036/19	3,501 מ"ר	₪ 3,000,000	₪ 856,898	₪ 857
28/02/2014	3036/12	16,000 מ"ר	₪ 9,942,638	₪ 621,415	₪ 621
18/03/2014	3036/30	3,835 מ"ר	₪ 2,300,000	₪ 599,739	₪ 600
03/04/2014[6]	3036/43	20,080 מ"ר	₪ 19,500,000	₪ 971,116	₪ 971
שווי לתעשייה כולל פיתוח				₪ 733,978	₪ 734
מקדם התאמה לסביבה			0.9	₪ 660,580	₪ 661
מקדם התאמה לגודל			0.85	₪ 561,493	₪ 561
עלות פיתוח לתעשייה בממוצע				₪ 213,250	₪ 213
שווי לתעשייה ללא מע"מ וללא פיתוח בין השנים 2010-2017, במעוגל				**₪ 348,243**	**₪ 350**

9.9. שמאי המשיגה הניח כי השווי למסחר והשווי לתעשייה לא השתנה באופן משמעותי לאורך השנים ולכן לא ערך התאמה לזמן.

[4] כך במקור.

[5] אחוזי הבניה 295% בהתאם לתכנית 9/בת/55.

[6] חלקה 43 בייעוד לתעשייה ומסחר.

9.10. מכרזי רמ"י לבית אבות:

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' יח"ד מוגן	תכנית	שטח עיקרי	מחיר זכיה	הוצ' פיתוח	שווי מ"ר מבונה עיקרי כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה עיקרי ללא פיתוח	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח, מתואם
31/07/2013	5713/101	רחובות	150	רח/במ/11	9,075 מ"ר	₪ 21,800,000	₪ 1,373,000	₪ 2,553	₪ 2,402	0.6	₪ 1,441
30/03/2014	5478/29	רחובות	120	רח/במ/12	3,600 מ"ר	₪ 14,200,000	₪ 5,003,322	₪ 5,334	₪ 3,944	0.6	₪ 2,366
07/06/2015	5478/29	רחובות	120	רח/במ/12	3,600 מ"ר	₪ 14,400,000	₪ 5,036,695	₪ 5,399	₪ 4,000	0.6	₪ 2,400
20/03/2016	3831/46,94	באר יעקב	74	ממ/1491	1,072 מ"ר	₪ 5,599,990	₪ 190,658	₪ 5,402	₪ 5,224	0.5	₪ 2,612

9.11. תחשיבי המשיגה:

בית אבות סיעודי				
שנה	שווי מ"ר מבונה מתואם עיקרי ללא פיתוח	שווי הזכויות ללא רווח יזמי וללא פיתוח	שווי הזכויות כולל רווח יזם לכל שנה (20%)	במעוגל
2010	₪ 1,358	₪ 989,643	₪ 1,187,571	₪ 1,190,000
2011	₪ 1,385	₪ 1,009,319	₪ 1,211,183	₪ 1,210,000
2012	₪ 1,413	₪ 1,029,724	₪ 1,235,669	₪ 1,240,000
2013	₪ 1,441	₪ 1,050,129	₪ 1,260,155	₪ 1,260,000
2014	₪ 2,367	₪ 1,724,951	₪ 2,069,942	₪ 2,070,000
2015	₪ 2,400	₪ 1,749,000	₪ 2,098,800	₪ 2,100,000
2016	₪ 2,612	₪ 1,903,495	₪ 2,284,194	₪ 2,280,000
2017	₪ 2,664	₪ 1,941,390	₪ 2,329,668	₪ 2,330,000

פאב				
שנה	שווי מ"ר מבונה מתואם ללא פיתוח	שווי הזכויות ללא רווח יזמי וללא פיתוח	שווי הזכויות כולל רווח יזם לכל שנה (14% בהתאם לקווים המנחים)	במעוגל
2010	₪ 4,500	₪ 1,074,915	₪ 1,225,403	₪ 1,230,000
2011	₪ 4,500	₪ 1,074,915	₪ 1,225,403	₪ 1,230,000
2012	₪ 4,500	₪ 1,074,915	₪ 1,225,403	₪ 1,230,000
2013	₪ 4,500	₪ 1,074,915	₪ 1,225,403	₪ 1,230,000
2014	₪ 4,500	₪ 1,074,915	₪ 1,225,403	₪ 1,230,000
2015	₪ 4,500	₪ 1,074,915	₪ 1,225,403	₪ 1,230,000
2016	₪ 4,500	₪ 1,074,915	₪ 1,225,403	₪ 1,230,000
2017	₪ 4,500	₪ 1,074,915	₪ 1,225,403	₪ 1,230,000

מחסן תרכיזי מיצים				
שנה	שווי מ"ר מבונה מתואם ללא פיתוח	שווי הזכויות ללא רווח יזמי וללא פיתוח	שווי הזכויות כולל רווח יזם לכל שנה (14%) בהתאם לקווים המנחים)	במעוגל
2010	350 ₪	422,800 ₪	481,992 ₪	480,000 ₪
2011	350 ₪	422,800 ₪	481,992 ₪	480,000 ₪
2012	350 ₪	422,800 ₪	481,992 ₪	480,000 ₪
2013	350 ₪	422,800 ₪	481,992 ₪	480,000 ₪
2014	350 ₪	422,800 ₪	481,992 ₪	480,000 ₪

מבנה לחוגי טניס				
שנה	שווי מ"ר מבונה מתואם ללא פיתוח	שווי הזכויות ללא רווח יזמי וללא פיתוח	שווי הזכויות כולל רווח יזם לכל שנה (14% בהתאם לקווים המנחים)	במעוגל
2010	4,500 ₪	975,960 ₪	1,112,594 ₪	1,110,000 ₪
2011	4,500 ₪	975,960 ₪	1,112,594 ₪	1,110,000 ₪
2012	4,500 ₪	975,960 ₪	1,112,594 ₪	1,110,000 ₪
2013	4,500 ₪	975,960 ₪	1,112,594 ₪	1,110,000 ₪
2014	4,500 ₪	975,960 ₪	1,112,594 ₪	1,110,000 ₪

10. <u>טיעוני שמאי המשיב:</u>

10.1. מדובר בבית אבות סיעודי ותיק אשר רוב פעילותו הכלכלית נובעת מהשכרת מיטות למטופלים שאינם חברי הקיבוץ. הגישה המקובלת והעדיפה להערכת שוויו הינה גישת היוון הכנסות לפי שכ"ד למיטה לחודש בהסתמך על מספר המיטות לפי אישור משרד הבריאות. גם בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי למקבצי דיור לשנת 2008 הכוללים התייחסות לקרקע המיועדת לבית אבות, זו הגישה המקובלת. שמאי המשיבה הפנה להחלטת ועדת השגות לבית סיעודי בקיבוץ איילת השחר מס' אופק 31821 ולהחלטת ועדת השגות לבית סיעודי בקיבוץ לוחמי הגטאות מס' אופק 26050.

לא מדובר בשומה להערכת שווי קרקע לבית אבות בעיר, אלא מדובר בשומה לדמי שימוש בבניין קיים, ולכן יש לערוך את התחשיב לפי מס' המיטות בפועל. תחשיב שמאי המשיגה מביא בחשבון שווי קרקע בבית אבות במקומות שונים וכולל מקדמים רבים, ולכן הוא אינו מדויק.

10.2. שמאי המשיב הגיש הסכם מייסדים ופירוט מספר המיטות בשנים הרלוונטיות וכן נתונים כלכליים של הבית הסיעודי המופעל ע"י שותפות "איתני גת". מדובר בעסק אשר מצבו הכלכלי אינו יציב ולכן לא משולמים בגינו דמי שכירות לקיבוץ.

10.3. גישת השמאית המחוזית לפיה יש לתת שווי למבנה הפאב וגם לחצר, אמנם מוסיפה שטחים, אך היא הגישה הנכונה. שמאי המשיבה הגיש חוזי שכירות לפאב.

10.4. בניה למסחר היא יקרה יותר ממגורים ותעשיה מאחר שכוללת בדרך כלל 6-7 קומות וויטרנות, ולכן יש להביא בחשבון בחילוץ מרכיב הקרקע למסחר עלות בניה בגבולות 5,500 ₪ למ"ר.

10.5. מקדם השווי שניתן לסככה ע"י השמאית המחוזית משקף נכונה את השימוש שנעשה במחסן.

10.6. מגרש הטניס הינו מגרש פתוח ולא ברורה ההגדרה 'מבנה לחוגי טניס' בשומת המשיגה. לא מדובר במבנה אלא בשני מגרשים פתוחים לשימוש תושבי הקיבוץ. השמאית המחוזית קבעה שווי נכון ואף על הצד הגבוה.

10.7. הכרעת השמאית המחוזית מתבססת על הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, על החלטות ועדת השגות ועל ניתוח עסקאות מפורט ולכן יש לקבל את הכרעתה ולדחות את ההשגה.

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1. <u>בית סיעודי</u>

בית האבות הסיעודי מצוי במבנה ותיק בשטח של כ- 728 מ״ר במצב תחזוקתי טוב. מדובר בנכס בעל מאפיינים ייחודיים ושוויו נובע מההכנסה מדמי שכירות ראויים למיטות סיעודיות. שמאי המשיגה טען כי יש לאמוד את שווי הקרקע לפי עסקאות השוואה והציג תוצאות מכרזי קרקע לבתי אבות. ככלל, עדיפה גישת ההשוואה אולם המבנה העסקי של בית אבות סיעודי שונה מבית אבות רגיל ולכן תוצאות מכרזי רמ״י שנותחו ע״י שמאי המשיגה אינם משקפים נכונה את השווי במקרה הנדון. לא נמצאו נתוני השוואה למכר קרקע לבתי אבות סיעודיים. לפיכך, יוערך בית האבות הסיעודי בהתאם לגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות המחושבים לפי מספר המיטות בפועל בדומה לגישה שננקטה על ידי השמאית המחוזית בהכרעה בהשגה הראשונה ובדומה להכרעות ועדת ההשגות בקיבוצים לוחמי הגטאות, איילת השחר ודפנה. המשיגה לא הציגה טענות ממשיות מדוע יש לסטות מגישת השומה שננקטה בהחלטות הקודמות של ועדת ההשגות ולכן לא מצאנו לנכון לסטות ממנה.

השמאית המחוזית ביססה את תחשיבה על דמי שכירות למיטה בסך של 1,900 ₪ בהתבסס על דמי שכירות למיטה סיעודית שפורטו בשומות IFRS בגני תקוה, נורדיה ורמת השרון. בהחלטות ועדת ההשגות בקיבוצים לוחמי הגטאות, איילת השחר ודפנה נקבעו דמי שכירות למיטה סיעודית בסך 1,800 ₪ למועד קובע בשנים 2015 ו- 2016. בשל הדמיון בין השימושים בקיבוצים אחרים לבין הקיבוץ הנדון, מצאנו לנכון לערוך התחשיב בהתאם לדמי שכירות חודשיים בסך 1,800 ₪ למיטה סיעודית. בשאר מרכיבי התחשיב אימצה השמאית המחוזית את התחשיבים שבוצעו בהחלטות ועדת ההשגות ומצאנו לנכון לקבל אותם.

<u>תחשיב הבית הסיעודי</u>

דמ"ש חודשיים למיטה סיעודית	1,800 ₪
דמ"ש שנתיים	21,600 ₪
שיעור היוון	8%
שווי למיטה בנויה	270,000 ₪
בניכוי יזמות 15%	234,783 ₪
בניכוי עלות בניה לרבות פיתוח (35 מ"ר * 5,950 ₪)	-208,250 ₪
שווי מרכיב הקרקע למיטה סיעודית ללא פיתוח	**26,533 ₪**

שנה	מס' מיטות בפועל	שווי מרכיב הקרקע למיטה	שווי השימוש בקרקע
2010	15.3	23,504 ₪	359,607 ₪
2011	18.9	23,983 ₪	453,286 ₪
2012	22.8	24,473 ₪	557,981 ₪
2013	23.0	24,972 ₪	574,362 ₪
2014	24.2	25,482 ₪	615,388 ₪
2015	25.3	26,002 ₪	657,850 ₪
2016	28.0	26,533 ₪	742,913 ₪
2017	28.0	27,063 ₪	757,771 ₪

11.2. <u>פאב "איצ'ו"</u>

השמאית המחוזית קבעה שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 3,122 ₪ תוך חילוץ מרכיב הקרקע מנתוני מכר של שטחי מסחר בשנים 2016-2018 בקרית גת ובהפחתה למיקום של 10%. שמאי המשיגה קבע שווי מ"ר מבונה המגלם חצר תוך חילוץ מרכיב הקרקע מנתוני מכר של שטחי מסחר בשנים 2010-2016 בקרית גת ובהפחתה למיקום בשיעור 10%.

בהקשר זה יצוין, כי, הכרעת השמאית המחוזית התייחסה לשימושי קרקע נוספים ובהם צרכנייה. אין ספק כי שימוש לצרכנייה מהווה שימוש מסחרי בדומה לשימוש כפאב. השמאית המחוזית ערכה תחשיבה לצרכנייה ולפאב בהתאם לאותו שווי מ"ר מבונה והמשיגה קיבלה שווי זה ביחס לצרכנייה והגישה השגתה לגבי הפאב בלבד. שמאי המשיב הציג את חוזי השכירות לפאב הנדון ולפיו דמי השכירות המשולמים נמוכים מאוד עד כדי שניתן לומר כי אינם משקפים שווי למסחר. לאחר בחינת נתוני השווי ולאור ההסכמה על השווי לצרכנייה, מצאנו לנכון לקבל את התחשיב שערכה השמאית המחוזית.

<u>תחשיב הפאב</u>

פירוט	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח בנוי	238.87 מ"ר	1	238.87 מ"ר
שטח חצר	261.10 מ"ר	0.3	78.33 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			**317.20 מ"ר**

תחשיב פאב איצ'ו			
שנה	שווי למ"ר מבונה	הוצאות פיתוח למ"ר	שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח
2010	2,711 ₪	308 ₪	762,232 ₪
2011	2,766 ₪	319 ₪	776,188 ₪
2012	2,822 ₪	350 ₪	784,118 ₪
2013	2,880 ₪	343 ₪	804,736 ₪
2014	2,939 ₪	348 ₪	821,865 ₪
2015	2,999 ₪	351 ₪	839,946 ₪
2016	3,060 ₪	353 ₪	858,660 ₪
2017	3,122 ₪	360 ₪	876,106 ₪

11.3. <u>מחסן תרכיזי מיצים</u>

השמאית המחוזית קבעה שווי מ"ר מבונה לתעשייה בסך 396 ₪ לשנת 2014 מניתוח נתוני מכר של שטחי קרקע לתעשייה בשנים 2011-2014 בקרית גת. שמאי המשיגה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 350 ₪ בהתבסס על אותן עסקאות (ובתוספת שני נתונים). השמאית המחוזית הביאה בחשבון מקדם אקוויוולנטי 1.0 לשטח הבנוי (1,148 מ"ר) ומקדם 0.50 לסככה (60 מ"ר). שמאי המשיגה טען כי המבנה ששטחו 60 מ"ר בנוי ומקורה ויש להביא בחשבון בגינו מקדם מלא 1.0 בדיוק כפי שהובא בחשבון בגין הסככה ששטחה 1,148 מ"ר. עוד טען כי לא היה מקום למקדם שינוי במחירים של 2% לשנה כפי שהובא בחשבון על ידי השמאית המחוזית כיוון שלא חלו שינויים במחירי תעשייה בין השנים הנדונות.

שמאי המשיב הציג את חוזה השכירות למחסן משנת 2009 לפיו דמי השכירות החודשיים הם

18.5 ₪ למ״ר. לאחר בחינת נתוני השווי מצאנו לנכון לקבל את השווי למ״ר מבונה שנקבע על ידי השמאית המחוזית. לעניין מקדם השווי, מצאנו לנכון לקבל את עמדת המשיגה כי אין מקום לקבוע מקדם שווי שונה למרכיבי המושכר הנדון ולהביא בחשבון את כל שטחו במקדם שווי 1.0.

<u>תחשיב מחסן המיצים</u>

מחסן תרכיזי מיצים			
שנה	שווי למ"ר מבונה	הוצאות פיתוח למ"ר	שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח
2010	365 ₪	146 ₪	264,552 ₪
2011	372 ₪	151 ₪	266,968 ₪
2012	380 ₪	166 ₪	258,512 ₪
2013	388 ₪	162 ₪	273,008 ₪
2014	396 ₪	165 ₪	279,048 ₪

11.4. <u>מגרשי הטניס</u>

הצדדים חלוקים לעניין חישוב שווי הקרקע למגרשי הטניס. בהערכת שווי המגרשים התבססה השמאית המחוזית על פרק ב׳ בקווים המנחים והעריכה אותם לפי הייעוד האלטרנטיבי הסחיר שהוא לגישתה משרדים/תעסוקה (בתחשיב הביאה בחשבון שווי תעשייה, 396 ₪ לשנת 2014) תוך שימוש במקדם 0.8 עבור אי סחירות (גמישות מועטה של שימושים) ומקדם 0.8 עבור אינטנסיביות השימוש והתקבל שווי קרקע בסך 203,580 ₪ ללא פיתוח בשנת 2014. שמאי המשיגה העריך את שווי המגרשים בהתאם לשווי למסחר (4,500 ₪ למ״ר אקו׳) תוך שימוש במקדם 0.15 המגלם שווי חצר ומקדם 1.05 בגין פוטנציאל מימושים והתקבל שווי בסך 975,949 ₪ ללא פיתוח. שמאי המשיב העריך את המגרשים בשיעור 30% מהשווי למגורים בהתאם לקווים המנחים כשטח לנופש וספורט. בנוסף הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 60% בגין התאמה לפעילות עונתית והתאמה לגודל במקדם 0.9 והתקבל שווי בסך 84,240 ₪ ללא פיתוח.

מדובר בקרקע למגרשי טניס פתוחים בייעוד ספורט ונופש. השימוש הפרטי הקרוב הינו כחצר שולית למגורים. מקדם השווי הראוי לחצר קרובה לבית מגורים הוא 0.25 והמקדם הראוי לחצר רחוקה הראויה לשימוש לנופש וספורט ומגלם אינטנסיביות שימוש נמוכה הוא 0.15. בנוסף ראוי להביא בחשבון מקדם הפחתה לגמישות מועטה של שימושים בשיעור המקסימלי המוצע בקווים המנחים פרק ב׳, 0.70.

שווי למגורים – השמאית המחוזית קבעה בשומתה שווי מ״ר מבונה למגורים בהתבסס על חילוץ משווי דירות בקרית גת. אנו סבורים כי נכון יותר לקבוע את השווי על בסיס מגרשים לצמודי קרקע.

בהתאם לתוצאות מכרז 142/2014 מיום 29/05/2014 בקרית גת (כרמי גת) התקבל שווי מ״ר מבונה כדלקמן:

מכרז 142/2014 41 יח"ד מיום 29/05/2014							
גו"ח	מגרש	שטח מגרש	הוצ' פיתוח	סכום זכיה	זכיה+ פיתוח	שטח אקו' (*)	שווי למ"ר מבונה
3080/7	17	776 מ"ר	706,381 ₪	377,777 ₪	1,084,158 ₪	662 מ"ר	1,639 ₪
3089/20	19	700 מ"ר	637,339 ₪	382,000 ₪	1,019,339 ₪	597 מ"ר	1,708 ₪
3089/21	20	700 מ"ר	637,339 ₪	361,300 ₪	998,639 ₪	597 מ"ר	1,673 ₪
3089/24	23	709 מ"ר	645,522 ₪	375,026 ₪	1,020,548 ₪	604 מ"ר	1,688 ₪
3089/25	24	709 מ"ר	645,522 ₪	376,000 ₪	1,021,522 ₪	604 מ"ר	1,690 ₪
3089/27	26	682 מ"ר	620,972 ₪	370,500 ₪	991,472 ₪	581 מ"ר	1,705 ₪
3089/28	27	682 מ"ר	620,972 ₪	390,000 ₪	1,010,972 ₪	581 מ"ר	1,739 ₪
3089/32	31	710 מ"ר	647,585 ₪	517,000 ₪	1,164,585 ₪	605 מ"ר	1,924 ₪
3089/35	34	741 מ"ר	675,112 ₪	405,752 ₪	1,080,864 ₪	632 מ"ר	1,711 ₪
3089/36	35	741 מ"ר	674,679 ₪	432,230 ₪	1,106,909 ₪	632 מ"ר	1,752 ₪
3089/37	36	682 מ"ר	620,972 ₪	361,900 ₪	982,872 ₪	581 מ"ר	1,691 ₪
3089/38	37	741 מ"ר	674,679 ₪	385,000 ₪	1,059,679 ₪	632 מ"ר	1,677 ₪
3089/39	38	741 מ"ר	674,679 ₪	451,100 ₪	1,125,779 ₪	632 מ"ר	1,782 ₪
3089/46	45	690 מ"ר	628,124 ₪	377,777 ₪	1,005,901 ₪	588 מ"ר	1,710 ₪
3089/47	46	690 מ"ר	628,124 ₪	354,000 ₪	982,124 ₪	588 מ"ר	1,670 ₪
3089/53	52	676 מ"ר	615,333 ₪	360,360 ₪	975,693 ₪	576 מ"ר	1,693 ₪
3089/54	53	676 מ"ר	615,333 ₪	405,555 ₪	1,020,888 ₪	576 מ"ר	1,771 ₪
3089/57	56	687 מ"ר	625,579 ₪	377,777 ₪	1,003,356 ₪	586 מ"ר	1,713 ₪
3089/58	57	681 מ"ר	619,940 ₪	444,444 ₪	1,064,384 ₪	581 מ"ר	1,833 ₪
3089/69	68	681 מ"ר	619,940 ₪	389,000 ₪	1,008,940 ₪	581 מ"ר	1,738 ₪
3089/101	157	403 מ"ר	366,738 ₪	266,513 ₪	633,251 ₪	354 מ"ר	1,791 ₪
ממוצע							**1,729 ₪**
סטיית תקן							65 ₪
ערך מינימלי							1,664 ₪
ערך מקסימלי							1,793 ₪
שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח בנטרול ערכים חריגים לשנת 2014							**1,720 ₪**

(*) השטח האקוויוולנטי חושב בהתאם להוראות תכנית 2/140/02/9 - קרית גת צפון מתחם 07. שטח עיקרי 65%, שטחי שירות 13% במקדם 0.5 וחצר בהתאם לתכסית מקסימלי של 45% במקדם 0.25.

בוצעה התאמה לזמן בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות באתר הלמ״ס לכל שנה בין 2010-2014 והתקבל שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח כדלקמן:

שנה	שווי למ"ר
2010	1,245 ₪
2011	1,421 ₪
2012	1,461 ₪
2013	1,607 ₪
2014	1,720 ₪

בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים חושבו עלויות פיתוח נורמטיביות למגרש בשטח של 700 מ"ר ונערכה התאמה לשנת 2014 בהתאם למדד תשומה בבנייה למגורים.

חישוב עלויות פיתוח		
פירוט	**שטח מגרש**	**זכויות**
שטח	700 מ"ר	546 מ"ר
מחיר פיתוח רגיל למ"ר	₪ 130	₪ 310
סה"כ	₪ 91,000	₪ 169,260
סה"כ פיתוח למגרש		₪ 260,260
שטח אקו'		597 מ"ר
פיתוח למ"ר אקו'		**₪ 436**
מדד תשומה בבנייה למגורים ינואר 2014- דצמבר 2016)		1.0303
פיתוח למ"ר לשנת 2014		**₪ 423**

<u>תחשיב שווי קרקע למגרשי הטניס</u>

שטח המגרשים	1,377 מ"ר
מקדם חצר	0.15
מקדם לגמישות מועטה של שימושים	0.7
סה"כ שטח אקו'	**144.6 מ"ר**

מגרשי טניס			
שנה	**שווי למ"ר מבונה**	**הוצאות פיתוח למ"ר**	**שווי הנכס ללא מע"מ וללא פיתוח**
2010	₪ 1,245	₪ 374	₪ 125,896
2011	₪ 1,421	₪ 387	₪ 149,434
2012	₪ 1,461	₪ 404	₪ 152,843
2013	₪ 1,607	₪ 417	₪ 172,098
2014	₪ 1,720	₪ 423	₪ 187,528

11.5. <u>רווח יזמי</u>

שמאי המשיגה הוסיף למרכיב שווי הקרקע רווח יזמי כיוון שמדובר בדמי שימוש בחריגה מחוזה החכירה. השמאית המחוזית לא הוסיפה רווח יזמי לשווי הקרקע.

הוספת רווח יזמי אינה מהווה חלק משווי הקרקע אותו יש לאמוד ולכן לא יתווספו רכיבים לשווי הקרקע.

12. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הוחלט לדחות את ההשגה ולקבוע את שווי הקרקע לשימושים השונים כדלהלן:

מועד קובע	בית סיעודי	פאב איצ'ו	מחסן תרכיזי מיצים	מגרשי טניס
2010	₪ 359,607	₪ 762,232	₪ 264,552	₪ 125,896
2011	₪ 453,286	₪ 776,188	₪ 266,968	₪ 149,434
2012	₪ 557,981	₪ 784,118	₪ 258,512	₪ 152,843
2013	₪ 574,362	₪ 804,736	₪ 273,008	₪ 172,098
2014	₪ 615,388	₪ 821,865	₪ 279,048	₪ 187,528
2015	₪ 657,850	₪ 839,946		
2016	₪ 742,913	₪ 858,660		
2017	₪ 757,771	₪ 876,106		

הערכים הנקובים ללא מע"מ ולא כולל פיתוח.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
סיגלית שושן	עו"ד מיכל כהן	ארז כהן
סגנית השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע