תאריך: ו' ניסן תשפ"ב
07 אפריל 2022
מספר אופק: 40952
תיק רמ"י: 10071958א'

לכבוד

המשיגה:	המשיב:
רשות מקרקעי ישראל	קיבוץ צרעה
באמצעות מר שגיא צברי שמאי מקרקעין	באמצעות גב' נחמה בוגין ומר שמי מויאל
ראש תחום בכיר שמאות בפועל מרחב ירושלים	שמאי מקרקעין
כתובת מייל: sagiz@land.gov.il	כתובת מייל: appraisers@bogin.co.il

החלטת ועדת השגות[1]

שטחי מסחר, משרדים וגן אירועים - קבוץ צרעה
חלקים מחלקות 1,5, בגוש 5188, ח"ח 10 בגוש 5184

ההשגות שלפנינו הוגשו על ידי רמ"י כנגד החלטות בהשגה ראשונה, שניתנו ביום 31/03/2020 על ידי שמאית המקרקעין, גברת נטאלי אשכר (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומות מטעם רשות מקרקעי ישראל, שנערכו בתאריכים 24/11/17,26/10/17, 30/11/17, 7/12/17 על ידי שמאית המקרקעין, גב' דנה ניסן (לענין הכרעה זו, להלן: "**שמאית המשיגה**"), ואת השומות מטעם המשיג שנערכו ביום 10/2/19 על ידי שמאי המקרקעין גב' נחמה בוגין ומר שמי מויאל (לענין הכרעה זו, להלן "**שמאֵי המשיב**").

על החלטת השמאית המחוזית הוגשה השגה שניה[2], באמצעות מכתב של שמאית המשיגה מיום 27/7/2020.

דיון בפני הוועדה נערך ביום 18/3/21.

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

[2] השמאית המחוזית הכריעה בשתי שומות במסגרת השגה ראשונה ובכל אחת מהן מספר נכסים, אשר לגבי חלק מהם הוגשה ההשגה השניה.

להלן ריכוז פרטי הנכסים, לגביהם הוגשה ההשגה, הנכללים בהחלטה זו והמועדים הקובעים, ביחס לכל נכס:

שומת הכרעה בהשגה ראשונה מס' (אופק)	גו"ח	שטח נישום	מהות הנכס/ השימוש	מועד קובע - שנים
37062	5118/1,5	39 מ"ר	מרפאה וטרינרית	2008-2015
		206 מ"ר	בית קפה	2008-2015
		71 מ"ר	מכון קוסמטיקה	2008-2015
		182 מ"ר	מכון דיאליזה	2010-2017
		148 מ"ר	סלון כלות/מבשלת בירה	2009-2016
		148 מ"ר	מכון אבחון	2009-2016
		284 מ"ר	פאב	2007-2013
37063	5184/10	11,245 מ"ר	גן אירועים - לילות כנען	2009-2016

1. **<u>מטרת ההחלטה:</u>**

קביעת שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע של הנכסים הנ"ל, לצורך גביית דמי שימוש - על פי השימוש בפועל, במספר מועדים קובעים - כמפורט בטבלה לעיל.

2. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכסים נערך ביום 16/07/2021 על ידי מר גיל הרצברג - שמאי מקרקעין, חבר הוועדה.

3. **<u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>**

<u>תיאור הסביבה והנכסים</u>

הנכסים מושאי ההחלטה מהווים מרכיב הקרקע למבנים[3] המפורטים בטבלה לעיל, המצויים ברחבי קיבוץ צרעה.

הקיבוץ סמוך לעיר בית שמש, לאזור התעשיה בית שמש ולאזור התעשיה הר טוב.

בקיבוץ בתי מגורים ותיקים לצד שטחים חקלאיים, לרבות רפתות, וכן מבני ציבור ובהם בית ספר אזורי, אולם מופעים ומבנים המשמשים כבתי עסק. בין בתי העסק ניתן למצוא מכון לדיאליזה, חנות בגדים, יקב, מכון

[3] גן האירועים נהרס מספר שנים טרם הביקור בנכס.

לפיזיותרפיה, מכון לאיבחון ועוד.

מצב המבנים מיושן למדי. בחלקם מדובר במבנים קטנים חד קומתיים, שהוסבו, ככל הנראה, משימושי אחסנה/ חקלאות לשימושים עסקיים, כגון - מבנה הפאב, בית הקפה והמרפאה הוטרינרית.

בהתאם למטרת ההחלטה נדרשנו להכריע בין השאר בעניין שווי גן האירועים, לילות כנען, אשר במועד הביקור בנכס לא היה קיים. אין מחלוקת בין הצדדים לגבי תיאורו במועדים הקובעים. על פי המתואר בשומות הצדדים ובהחלטה בהשגה הראשונה, מדובר במתחם קרקע בשטח מישורי בסך 11,245 מ״ר, בגבולו הדרום מערבי של הקיבוץ.

הפיתוח הסביבתי חלקי, כמקובל בישובים כפריים דומים.

בסמוך לקיבוץ קיימים מספר אזורי תעשייה, לרבות אזור תעשיה שהוקם על קרקעות הקיבוץ ומשמש למפעלים, מרכזים לוגיסטיים ושטחים מסחריים, כגון מתחם איקאה.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה. ליתר פירוט ראו בשומות הצדדים.

4. **<u>מצב תכנוני:</u>**

לאור מטרת ההחלטה – אומדן שווי בהתאם לשימוש בפועל – אין רלוונטיות למצב התכנוני.

5. **<u>המצב המשפטי:</u>**

אין מחלוקת לענין סעיף זה, ליתר פרוט ראה שומות הצדדים.

6. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

סיכום מסקנת השווי ללא מע"מ וללא פיתוח בחלופות השונות, על פי שומות הצדדים :

השימוש	שומה מטעם	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
מרפאה וטרינרית	**שמאית מחוזית**		**44,218** ₪	**44,218** ₪	**44,347** ₪	**44,544** ₪	**45,104** ₪	**52,347** ₪	**52,459** ₪	**52,502** ₪		
	שמאי ת המשיגה		75,000 ₪	72,700 ₪	86,100 ₪	99,100 ₪	94,700 ₪	96,200 ₪	105,300 ₪	113,900 ₪		
	שמאית המשיב		1,287 ₪	1,287 ₪	1,416 ₪	5,131 ₪	14,016 ₪	18,622 ₪	14,043 ₪	17,308 ₪		
בית קפה	**שמאית מחוזית**		**270,643** ₪	**270,643** ₪	**269,952** ₪	**268,840** ₪	**265,311** ₪	**303,749** ₪	**302,867** ₪	**302,522** ₪		
	שמאי ת המשיגה		309,400 ₪	299,500 ₪	354,800 ₪	408,100 ₪	394,700 ₪	385,300 ₪	422,300 ₪	458,300 ₪		
	שמאית המשיב		142,330 ₪	148,916 ₪	251,612 ₪	323,830 ₪	398,275 ₪	386,194 ₪	408,711 ₪	408,366 ₪		
מכון קוסמטיקה	**שמאי ת מחוזית**		**76,240** ₪	**76,240** ₪	**76,474** ₪	**76,833** ₪	**77,853** ₪	**90,471** ₪	**90,675** ₪	**90,752** ₪		
	שמאי ת המשיגה		136,600 ₪	132,300 ₪	156,700 ₪	180,500 ₪	177,300 ₪	175,100 ₪	191,600 ₪	207,300 ₪		
	שמאית המשיב		2,343 ₪	2,343 ₪	2,577 ₪	9,341 ₪	25,518 ₪	33,903 ₪	25,566 ₪	31,503 ₪		
מכון דיאליזה	**שמאית מחוזית**				**183,902** ₪	**182,919** ₪	**179,801** ₪	**206,481** ₪	**205,702** ₪	**205,397** ₪	**205,873** ₪	**205,536** ₪
	שמאי ת המשיגה				400,500 ₪	459,600 ₪	445,500 ₪	435,800 ₪	476,900 ₪	516,600 ₪	517,000 ₪	516,800 ₪
	שמאית המשיב				5,397 ₪	20,831 ₪	56,566 ₪	73,851 ₪	51,179 ₪	65,909 ₪	82,055 ₪	98,346 ₪
סלון כלות/ מבשלת בירה	**שמאית מחוזית**			**194,442** ₪	**193,946** ₪	**193,147** ₪	**190,612** ₪	**218,228** ₪	**217,594** ₪	**217,346** ₪	**218,338** ₪	
	שמאי ת המשיגה			275,800 ₪	325,700 ₪	373,700 ₪	362,300 ₪	354,400 ₪	387,800 ₪	420,100 ₪	421,100 ₪	
	שמאית המשיב			102,256 ₪	106,491 ₪	179,971 ₪	230,119 ₪	284,155 ₪	276,826 ₪	293,389 ₪	294,381 ₪	
מכון כיוונים	**שמאית מחוזית**			**150,042** ₪	**149,546** ₪	**148,747** ₪	**146,212** ₪	**167,908** ₪	**168,274** ₪	**167,026** ₪	**168,018** ₪	
	שמאי ת המשיגה			275,800 ₪	325,700 ₪	373,700 ₪	362,300 ₪	354,400 ₪	387,800 ₪	420,100 ₪	421,100 ₪	
	שמאית המשיב			4,884 ₪	4,388 ₪	16,939 ₪	45,999 ₪	60,055 ₪	41,618 ₪	53,596 ₪	67,404 ₪	
פאב	**שמאית מחוזית**	**373,119** ₪	**373,119** ₪	**373,119** ₪	**372,167** ₪	**370,634** ₪	**365,769** ₪	**418,761** ₪				
	שמאי ת המשיגה	394,700 ₪	426,500 ₪	412,900 ₪	489,200 ₪	562,600 ₪	544,100 ₪	531,200 ₪				
	שמאית המשיב	121,491 ₪	121,491 ₪	121,491 ₪	126,894 ₪	225,135 ₪	291,037 ₪	362,477 ₪				
גן אירועים - לילות כנען	**שמאית מחוזית**			**3,550,000** ₪	**3,550,000** ₪	**3,550,000** ₪	**3,550,000** ₪	**3,550,000** ₪	**3,550,000** ₪	**3,550,000** ₪	**3,550,000** ₪	
	שמאי ת המשיגה			7,896,000 ₪	7,877,000 ₪	7,846,000 ₪	7,747,000 ₪	7,813,000 ₪	7,932,000 ₪	7,922,000 ₪	7,961,000 ₪	
	שמאית המשיב			1,000,000 ₪	1,000,000 ₪	1,000,000 ₪	1,000,000 ₪	1,000,000 ₪	1,000,000 ₪	1,000,000 ₪	1,000,000 ₪	

7. עיקרי החלטת השמאית המחוזית:

7.1 אופק 37062 – נכסים שונים המשמשים למסחר ומשרדים

7.1.1 גישת השומה

לאור מאפייני הנכסים השומה התבססה על גישת ההשוואה ועל גישת היוון ההכנסות והחילוץ.

7.1.2 נתוני השוואה:

קיימת עדיפות להסתמכות על נתוני השוואה מהנכס עצמו (בתנאי שהנתונים סבירים). עם זאת, בענייננו, כאשר נתון רק חוזה שכירות אחד ועלינו לקבוע שווי של 8 נכסים שונים, ב- 8 מועדים קובעים שונים ובהתייחס לרגישות של שיטת החילוץ, אין אפשרות לייחס לחוזה יחיד, שעמד בפני השמאית המחוזית, משקל מכריע.
כמו כן, לא ניתן להתבסס על הסכם שכירות, שהוצג על ידי שמאי המשיב (המשיג בהשגה ראשונה), למרכול

בקיבוץ שעלבים, מאחר שאין קשר בין השימושים.
לענין השימושים המסחריים, לא ניתן להסתמך על נתוני מסחר מהעיר בית שמש, מאחר שנכס מסחרי עירוני שונה מבחינה מהותית מהנכסים שבנדון, מבחינת נראות וחשיפה.
השימושים בנכס אינם שימושי מסחר ומשרדים מובהקים.
השמאית המחוזית אומדת שווי מ״ר מבונה בהתבסס על מקורות ההשוואה הבאים (שקיבלו משקל שווה בקביעת השווי):

שנה	שווי מ״ר מבונה שהתקבל בהכרעות של ועדת השגות[4]	שווי מ״ר מבונה שהתקבל בהכרעה בהשגה ראשונה[5]	דמ״ש מכון דיאליזה[6] (אחד מהנכסים מושא ההכרעה) בגישת היוון הכנסות
2009		1,200 ₪	
2010			
2011			
2012			
2013	1,077 ₪	1,380 ₪	1,384 ₪
2014			
2015	1,200 ₪		
2016		1,750 ₪	

7.1.3 **התאמות:**

- שימוש: לנכסים בשימוש משרדי - מרפאה וטרינרית, מכון דיאליזה, מכון אבחון, מכון קוסמטיקה - מקדם 1.
  לנכסים בשימוש מסחרי - בית קפה, סלון כלות/מבשלת בירה, פאב – מקדם 1.25.
- מיקום: לא ניתנה הפחתה בגין מיקום בקיבוץ ביחס לנכסי ההשוואה.
- גודל: הובאה בחשבון התאמה לגודל לנכסים קטנים - המרפאה (1.10) ומכון הקוסמטיקה (1.05).

[4] שטח בייעוד למשרדים הממוקם בקומה עליונה במרכז מסחרי בחלק הוותיק של בית שמש, וכן תוצאת חילוץ דמ״ש של משרדים ממתחם ביג בפאתי בית שמש
[5] במתחם פז סנטר הסמוך לקיבוץ צרעה (מניתוח חוזי שכירות בנכס)
[6] דמ״ש למ״ר 28 ₪, שיעור היוון 8.65%, עלויות בניה כולל יזמות 2,500 ₪ למ״ר

7.1.4 **ערכי השווי:**

	שווי מ״ר מבונה משרדים כולל פיתוח ללא מע״מ	מקדם מסחר	שווי מ״ר מבונה מסחר כולל פיתוח ללא מע״מ
2009-2012	₪ 1,200	1.25	₪ 1,500
2013-2016	₪ 1,360		₪ 1,700

<u>עלות הפיתוח</u>:

אין מחלוקת לעניין עלויות הפיתוח שנקבעו בשומת רמ״י, בהתאם לעלויות פיתוח נורמטיביות על פי פרק ה׳ בקווים המנחים, ובמקדם 0.7 בגין רמת הפיתוח החלקית.

7.2 **<u>אופק 37063 - גן האירועים</u>**

7.2.1 **גישת השומה**

השמאית המחוזית נקטה בגישת היוון הכנסות, של דמ״ש לקרקע של גני אירועים, בעלי מאפיינים דומים. לשיטתה, יש להבחין בין שימוש כגן אירועים ולבין שימוש כאולם אירועים.

7.2.2 **נתוני השוואה**

השמאית המחוזית ניתחה את עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה, ופסלה אותן עקב השונות ביחס לגן האירועים מושא ההחלטה כאן, כמפורט בהכרעתה. לפיכך אמדה שווי מ״ר מבונה בהתבסס על שלושה מקורות השוואה, כדלקמן:

- גן אירועים – ״גני כנען״: במסגרת החלטת ועדת השגות גו״ח 5439/5,6 בקיבוץ נען.
- גן אירועים – ״שמיים כחולים״: בהתאם לשומת IFRS לנכס המצוי בגו״ח 3695/18, אשר שימש בעבר כבית אריזה והוסב לגן אירועים הפועל בשימוש חורג.
- גן אירועים – ״המערה״: מדובר בגן אירועים הדומה בשטחו למושא השומה בסך 11,930 מ״ר. בנכס זה נחתם ביום 10/1/2008 הסכם הפעלה בין קבוץ בית גוברין לבין מפעיל הגן, אשר התחדש מדי שנה עד לשנת 2013.

7.2.3 **ערכי השווי והתחשיב:**

- דמי השכירות/השימוש השנתיים הוונו בשיעור היוון של 8.5%.
- יחידת הבסיס לשומה היא מ״ר מבונה אקווי׳ (ולא מ״ר קרקע או דונם), מאחר שקיים שוני בניצול השטח, בין הנתונים השונים ובין מושא ההכרעה.

- להלן ניתוח השטחים האקווי' בעסקאות ההשוואה ומקדמי ההתאמה למיקום:

עסקת השוואה / נושא	גני כנען	שמיים כחולים	בית גוברין המערה	לילות כנען – מושא ההכרעה
שטח הנכס	16,930	9,750	11,930	11,245
מבונה עיקרי	1	1	[7]0.65	1
מבונה שרות	0.3	0.6		0.6
יתרת חצר בהנחת תכסית של 30%	0.25		0.25	0.25
יתרת חצר		0.25		
חניה			0.2	0.2
יתרת חצר שולית	0.15		0.15	0.15
התאמת מיקום לצרעה	1.2	0.8	1	מושא ההכרעה

<u>ערכי השווי שהתקבלו:</u>

	שווי מ"ר מבונה אקווי כולל פיתוח
גני כנען	₪ 1,357
שמים כחולים	₪ 1,485
המערה	₪ 1,478
ממוצע	**₪ 1,440**

בהביאה בחשבון את שלושת נתוני ההשוואה הר"מ במשקל שווה ובערך אחיד, לכל אחת מהשנים הנדונות, קבעה השמאית המחוזית את שווי הקרקע במושא ההשגה, בסך של 1,440 ₪ למ"ר מבונה.

שטח הקרקע הנישום הינו 11,245 מ"ר והשטח המבונה האקווי' נקבע ל- 3,316 מ"ר.[8]

שווי הנכס כולל פיתוח 3,316 מ"ר אקווי * 1,440 ₪ = 4,775,092 ₪ ובהפחתת הפיתוח לפי 1,225,812 ₪ בממוצע לכל אחת מהשנים, התקבל שווי קרקע (במעוגל) בסך 3,550,000 ₪.

[7] שטח המערה.

[8] 1,366 מ"ר עיקרי במקדם 1, ש"ש 5% שהם 72 מ"ר במקדם 0.6, חצר עד תכסית 30% בסך 3,355 מ"ר במקדם 0.25, חניה 2,000 מ"ר במקדם 0.2 ויתרת חצר שולית בשטח 4,452 מ"ר במקדם 0.15.

8. <u>עיקרי עמדת המשיגה - רמ"י:</u>

השומות מטעם רמ"י:

מטעם רמ"י הוגשו מספר שומות לנכסים השונים.

להלן טענות המשיגה ביחס להכרעה בהשגה ראשונה וריכוז תמציתי של שומות המשיגה (בחלוקה לפי 2 שומות הכרעה נפרדות, כפי שנערכו ע"י השמאית המחוזית).

8.1 **נכסים, לשימושי משרד ומסחר, שנכללו בהכרעה הראשונה – אופק 37062:**

8.1.1 עיקרי שומות המשיגה:

8.1.1.1 גישת השומה: נעשה שימוש בגישת ההשוואה לנתוני דמ"ש תוך קביעת השווי בגישת היוון הכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע.

8.1.1.2 נתוני השוואה: ארבעה נכסים שונים - מבנה מסחרי בישוב כפרי (ללא זיהוי הנכס מטעמי סודיות), מרכז מסחרי שכונתי בבית שמש הוותיקה, פאב בקיבוץ רבדים ובית קפה בישוב סמוך לירושלים.

8.1.1.3 נתוני ההשוואה תואמים לשימושי מסחר ומשרדים (נחותים) במושאי ההכרעה.

8.1.1.4 התאמת מיקום: על דמ"ש ניתנה התאמת מיקום בשיעורים של 1 – 0.85 .

8.1.1.5 תחשיבי השווי:

דמ"ש לאומדן השווי מהווים ממוצע משוקלל.[9]

שינוי המחירים לאורך תקופת דמי השימוש נעשה על פי הפרשי הצמדה, מאחר שחוזי השכירות נחתמים לתקופה בת מספר שנים צמודים בדרך כלל למדד, כמשתנה יחיד.

[9] ניתן משקל 50% לדמ"ש במכרז מסחרי של ישוב כפרי ומשקל שווה לשאר הנתונים (17% כ"א).

להלן שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח:

מועד	דמי שכירות מתואמים ₪	שיעור היוון מתואם	שווי מ״ר בנוי ₪	בניכוי יזמות 15%	תרומת מחוברים למ״ר ₪	שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ כולל פיתוח ₪
01/01/2007	39	9.10%	5,144	4,473	2,500	1,970
01/01/2008	40.2	9.10%	5,299	4,608	2,500	2,110
01/01/2009	42.9	9.60%	5,349	4,651	2,600	2,050
01/01/2010	44.4	9.30%	5,734	4,986	2,600	2,390
01/01/2011	45.2	8.70%	6,235	5,422	2,700	2,720
01/01/2012	46.1	8.80%	6,284	5,464	2,800	2,660
01/01/2013	46.6	8.80%	6,353	5,524	2,900	2,620
01/01/2014	47.1	8.40%	6,728	5,851	3,000	2,850
01/01/2015	47.1	8.10%	6,976	6,066	3,000	3,070
01/01/2016	47.1	8.10%	6,976	6,066	3,000	3,070
01/01/2017	47.1	8.10%	6,976	6,066	3,000	3,070

<u>שטחי הנכסים לחישוב השווי:</u>

הנכס	שטח מ״ר	מקדם אקווי	סה״כ מ״ר אקווי	הערות
מכון קוסמטיקה	71	1	71	
בית קפה	206	0.8	164.8	גודל
מרפאה וטרינרית	39	1	39	
פאב	284	0.8	227.2	גודל, מיקום
סלון כלות+ מבשלת בירה + מכון אבחון	296	1	296	
מכון דיאליזה	182	1	182	

8.1.2 **עיקרי טענות המשיגה ביחס להכרעת השמאית המחוזית:**

8.1.2.1 הטענה העיקרית הינה בענין הנתונים הראוים לקביעת ערכי השווי.

השמאית המחוזית התבססה על נתוני שווי קרקע מבונה למשרדים שנקבעו בהחלטות ועדת השגות. מנגד, טוענת המשיגה, שבסיס הנתונים הראוי הינו נתוני השוואה של דמ"ש ממסחר נחות, אשר תואם שימושים מסחריים ומשרדיים, בנכס הנדון.

בנוסף, לדעת המשיגה החלטת ועדת השגות יכולה לשמש כאינדיקציה בלבד, ועל השמאית המחוזית היה להביא בחשבון את נתוני השכירות הראויים לשיטתה בקיבוץ, ומהם לחלץ את שווי הקרקע. כלומר, לבצע תחשיב מלא לקביעת שווי הקרקע.

כמו כן, לשם הסבירות יש לבחון את ערכי הקרקע המשולמים ע"י השוק החופשי בתחום מושבים וקיבוצים (מכרז רמ"י במשמר דוד, שהוצג במסגרת ההשגה הראשונה, שם שולמו כ- 5,500 ₪ למ"ר מבונה).

8.2 **נכסים שנכללו בהכרעה הראשונה– אופק 37063**

8.2.1 עיקרי שומות המשיגה:

<u>גן ארועים</u>

ערכי השווי לדונם נקבעו על בסיס הנתונים הבאים:

סוג	מיקום	שווי דונם בסיסי	התאמה למיקום ונגישות	התאמה להיקף עסקה	שווי ביניים מתואם להיקף ולמיקום
עסקת שכירות לקרקע	רחובות גן ארועים שמים כחולים לשנת 2014	1,072,527 ₪	0.9	1	965,274 ₪
עסקת מכר קרקע	נס ציונה גן ארועים מ-30/1/12	939,832 ₪	0.9	1	845,849 ₪
עסקת מכר קרקע	נס ציונה גן ארועים מ-17/7/12	1,134,481 ₪	0.9	1	1,021,033 ₪
מכרז רמ"י מר/2008 / 17	צומת מסמיה 19/3/2008	851,428 ₪	0.9	1	766,285 ₪
שומה מכרעת נאווה סירקיס	נס ציונה, נתוני דמ"ש למועד 2/2019	1,100,000 ₪	0.85	1	935,000 ₪

מתוך זהירות ומאחר שלא ניתן להצביע על מגמה ברורה ביחס לשינוי במחירי הקרקע לגני ארועים, התבססה שמאית המשיגה על עליה לינארית במחירי הקרקע ולכל הפחות על מחירים ללא שינוי.

מועד נתון	שווי דונם
2008	₪ 766,000
2009	₪ 935,000
2010	₪ 935,000
2011	₪ 935,000
2012	₪ 935,000
2013	₪ 950,000
2014	₪ 965,000
2015	₪ 965,000
2016	₪ 965,000

בהתיחס לשטח הקרקע בעסקאות ההשוואה ובשימוש של שטח גדול כחנייה, נקבע השטח האקווי הבא:

	שטח בדונם	מקדם	שטח אקווי
שטח מגולם בעסקאות ההשוואה	8.5	1	8.5
יתרת שטח בשימוש חניה/קרקע לא סלולה	2.745	0.4	1.098
סה"כ שטח שיובא בחשבון			**9.598**

8.2.2 **עיקרי טענות המשיגה להכרעת השמאית המחוזית:**

8.2.2.1 <u>גישת השומה הראויה</u>: יש לנקוט בגישת ההשוואה בנוסף על גישת היוון הכנסות - הגישה היחידה בה נקטה השמאית המחוזית.

8.2.2.2 <u>בסיס הנתונים הראוי</u>: השמאית המחוזית לא מצאה לנכון להביא בחשבון חלק מנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המשיגה, בין היתר בגלל אבחנתה בין אולם ארועים לגן ארועים. לטענת שמאית המשיגה ההבדל ביניהם אינו גדול, שכן גם באולמות האירועים יש שימוש בחצר. לכן, במקרה זה, אין צורך בהתאמה.

8.2.2.3 <u>שיעור ההיוון בגישת היוון הכנסות</u>: מאחר שמדובר בהיוון דמי שכירות בקרקע, יש להביא בחשבון שיעור היוון 6%, לכל היותר, ולא 8.5% כפי שקבעה השמאית המחוזית.

8.2.2.4 <u>חוסר עקביות בקביעת מ"ר אקווי</u>: אין עקביות בקביעת השווי האקווי למרכיב החצר, בין ניתוח העסקה של "שמיים כחולים" לבין מושא ההכרעה.

8.2.2.5 <u>מקדם הפחתה למיקום 0.8</u>: הפחתה של 20% מרחובות למושא ההשגה (קיבוץ צרעה), כפי שנקטה השמאית המחוזית, גבוה מידי, מאחר שכל מיקום משרת את סביבתו. לכן, לשיטת המשיגה, יש מקום להביא בחשבון הפחתה של 10%, לכל היותר.

8.2.2.6 השומה מטעם המשיגה כוללת מסד נתונים של עסקאות השוואה לקרקע ונתוני דמי שכירות, אשר על פי הניתוח שביצעה, מצביעים במכלול על שווי של כ- 1 מליון ₪ לדונם. עסקאות חריגות שהוצגו לא נלקחו בחשבון. הוצג מכרז רמ"י לגן אירועים המשקף שווי בסך כ- 1.37 מליון ₪ לדונם, לפיו, לשיטתה, אף אם מדובר ברוכש מיוחד הרי שהשווי לא יפחת מ- 1 מליון ₪.

8.2.2.7 לסיכום ובמבחן התוצאה, סבורה המשיגה כי לא סביר שמתחם קרקע בשטח 11 דונם עם בינוי של 1,700 מ"ר + חצר יימכר, תחת הנחת שימוש חוקי ואפשרי, בשווי כפי שקבעה השמאית המחוזית.

9. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיב - קבוץ צרעה</u>

השומה מטעם המשיב, אשר נדונה בהשגה הראשונה, התבססה על נתוני דמ"ש המשולמים עבור הנכסים הנדונים, שומות מכריעות ועל דוחו"ת הכנסה של גן האירועים.
להלן עיקרי תגובתו בהתייחס להשגות רמ"י השונות:

9.1 התייחסות להשגה על החלטה בהשגה הראשונה – אופק 37062 (מסחר ומשרדים)

במסגרת התגובה להשגה, אשר יצאה כנגד ההתבססות על הכרעות ולא על עסקאות, נטען, בין היתר, כדלהלן:

9.1.1 השמאית המחוזית הביאה בחשבון גם חוזה שכירות ממושא השומה.

9.1.2 השוואה למרכזים מסחריים מהעיר בית שמש או ערים אחרות אינה רלוונטית למיקום הנכס הנדון ולכן עדיפה השוואה לנתונים מהקיבוץ עצמו.

9.1.3 מרבית השימושים המסחריים שבוצעו בקיבוץ לרבות בית הקפה לא שרדו מעבר לשנים בודדות עקב חוסר הכדאיות.

9.1.4 בנוסף, ולאור העובדה שלא עלה בידי הקיבוץ לאתר העתקי חוזי שכירות עקב הזמן הרב שחלף לאורך ההתנהלות מול רמ"י, המציא הקיבוץ מסמך חתום מרו"ח בדבר דמי השכירות שהתקבלו לאורך השנים מהנכסים השונים.

9.2 התייחסות להשגה על החלטה בהשגה הראשונה – אופק 37063 (גן אירועים)

במסגרת התגובה להשגה, אשר יצאה כנגד ההתבססות על 3 עסקאות שכירות בלבד, נטען, בין היתר, כדלהלן:

9.2.1 שומת ההכרעה בחנה נתוני השוואה רבים לרבות החלטות ועדות השגות.

9.2.2 שומת רמ"י מתייחסת באופן פשטני לשווי 1 דונם, מבלי להביא בחשבון את היקף הבינוי ביחס לנתוני

ההשוואה.

9.2.3 שומת רמ"י לא התייחסה לעובדה שגן האירועים מופעל במתכונת של השכרת המקום בלבד ללא שירותי הסעדה ושמדובר בנכס ברמת גמר נמוכה (קירוי אוהל), במיקום נחות, בסמוך למוסך הקיבוץ.

9.2.4 שומת רמ"י לא הביאה בחשבון את רמת הפיתוח הגבוהה בנכסי ההשוואה, לעומת רמת הפיתוח הנמוכה בנכס.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1 נכסים בשימושים מסחרים ומגוונים:

הנכסים מושאי חלק זה: מרפאה וטרינרית, בית קפה, מכון קוסמטיקה, מכון דיאליזה, סלון כלות/מבשלת בירה, מכון אבחון ופאב.

10.1.1 בסיס הנתונים הראוי:

טענתה העיקרית של המשיגה הינה באשר לבסיס הנתונים הראוי לקביעת השווי.

הנכסים הנדונים נחלקים למספר סוגים של שימושים שונים, מהם בעלי אופי מסחרי (פאב, בית קפה) ומהם בעלי מאפיינים אחרים, שאינם מסחריים מובהקים (מכון קוסמטיקה, מרפאה וטרינרית, סלון כלות/מבשלת בירה). בדיקתנו, כמפורט להלן, העלתה שמכון הדיאליזה משקף ערכי דמ"ש גבוהים המתאימים לשימושי מסחר, לכן ולאור שימושו הייחודי, נקבע לו שיוך מסחרי.
אין חולק שנתון ההשוואה הטוב ביותר, הינו מהנכס עצמו ובתנאי שעומד בבחינת סבירות ביחס למחירי השוק.
כדי לבחון את סבירות הנתונים שהציג בפנינו המשיג (דמ"ש שנתיים למספר נכסים), נבחנו נתוני השוואה אחרים.
קיבוץ צרעה ממוקם בסמיכות לעיר בית שמש, אולם, לדעת הוועדה, במקרה זה נתוני השוואה מהעיר הסמוכה אינם מהווים נתונים מתאימים, לאור האופי השונה בין עיר לקיבוץ, בנכסים מסחריים ובנכסים מניבים אחרים.
הסתמכות על עסקאות השוואה מהעיר יחייב שימוש במקדמי ההתאמה רבים, מעבר למותר על פי התקינה השמאית.
לאור זאת, לדעת הוועדה, כפי שהכריעה גם בעבר,[10] בבואנו להעריך נכסים כמו הנכסים דנן, נכון יותר להתבסס על נתוני השוואה מהמגזר הכפרי.

[10] החלטת ועדת השגות בקיבוץ שעלבים.

להלן דמ״ש חודשיים למ״ר, בנכסים מושאי הדיון, בהתאם לנתונים שהוצגו ע״י המשיב (המספרים המוצגים מעוגלים):

שימוש	שטח מ״ר	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
מכון קוסמטיקה	71	₪ 8	₪ 8	₪ 7	₪ 8	₪ 8	₪ 7	₪ 4		
מכון דיאליזה	182	₪ 20	₪ 24	₪ 26	₪ 26	₪ 26	₪ 26	₪ 34	₪ 28	₪ 28
סלון כלות/מבשלה	148			₪ 12	₪ 15					
בית קפה	206		₪ 12	₪ 11						
מכון כיווניים	148			₪ 7	₪ 10	₪ 15	₪ 21	₪ 21	₪ 21	

כפי שניתן להיווכח מהנתונים בטבלה, למכון הדיאליזה נתונים מלאים וסבירים ביחס לעצמם (למעט חריג בשנת 2015).

לאור זאת, ביצענו בדיקת סבירות לנתונים ממכון הדיאליזה, לפי נתוני דמי שכירות, למלאכה ואחסנה, בישובים כפריים דומים, בהתאמה לשימוש ולמיקום כמפורט בטבלה הבאה:

כפי שניתן לראות נתוני דמי השכירות למכון הדיאליזה נמצאים בתחום הסביר.

שנה	העוגן	בני ראם	רמת רזיאל	יציץ	ממוצע דמ״ש מנתוני השוואה	מקדם שווי לשימושים מסחריים 1.3	התאמת מיקום 1.1	דמ״ש מכון דיאליזה
2009	₪ 15.6	₪ 14.70	₪ 16.2		₪ 15.5	₪ 20.1	₪ 22.1	₪ 19.7
2010	₪ 15.9	₪ 15.40	₪ 16.2		₪ 15.8	₪ 20.6	₪ 22.6	₪ 23.9
2011	₪ 17.6	₪ 16.20	₪ 17.0		₪ 16.9	₪ 22.0	₪ 24.2	₪ 25.6
2012	₪ 17.9	₪ 17.00	₪ 17.0	₪ 18.9	₪ 17.7	₪ 23.0	₪ 25.3	₪ 25.9
2013	₪ 17.9	₪ 18.00	₪ 17.0	₪ 18.9	₪ 17.9	₪ 23.3	₪ 25.7	₪ 25.6
2014	₪ 18.1	₪ 18.30	₪ 17.0	₪ 20.0	₪ 18.3	₪ 23.8	₪ 26.2	₪ 25.6
2015	₪ 19.6	₪ 19.70	₪ 17.0	₪ 20.5	₪ 19.2	₪ 25.0	₪ 27.5	₪ 27.0
2016	₪ 19.6	₪ 20.60	₪ 17.0		₪ 19.1	₪ 24.8	₪ 27.3	₪ 28.3

<u>הערות</u>:

כדי לקבוע את השתנות דמ״ש במהלך השנים לשם קביעת דמ״ש בשנים שביחס אליהן אין ברשותנו נתונים, נבדקה השתנות ממוצעת לנתוני דמ״ש ממכון הדיאליזה.[11]

ממצאי נתוני שכר הדירה מראים עליה לינארית שנתית בדמ״ש בשיעור ממוצע של 1.7%.

[11] למעט השתנות חריגה בין השנים 2009-2010. כמו כן, ביחס לנתון החריג בשנת 2015, נקבעו דמ״ש ממוצעים בין השנים 2014 ו 2016.

10.1.2 **השימוש בנתונים:**

הנכסים חולקו לשתי קבוצות שימושים, ולכל קבוצה השווי המתאים לו, על בסיס נתוני ההשוואה:

א. <u>שימושים מסחריים</u>: מכון דיאליזה, פאב ובית קפה. (נתון ההשוואה מכון הדיאליזה, שהוכח כסביר, כפורט לעיל).

ב. <u>שימושים מגוונים</u>: מכון כיוונים, מכון קוסמטיקה, מרפאה וטרינרית, מבשלת בירה/סלון כלות.

נתון ההשוואה הינם דמ"ש של מכון הדיאליזה במקדם שימוש של 0.9, ממסחרי לשימוש מגוון שאינו מסחרי.

להלן דמ"ש שיהוו בסיס לקביעת השווי:

שימוש	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
דמ"ש לנכסים מסחריים על בסיס מכון דיאליזה. הנכסים: פאב ובית קפה ומכון דיאליזה	₪ 19.1	₪ 19.4	₪ 19.7	₪ 23.9	₪ 25.6	₪ 25.9	₪ 25.6	₪ 25.6	₪ 27.0	₪ 28.3	₪ 28.3
דמ"ש לשימושים מגוונים, שאינם מסחריים). הנכסים: מרפאה וטרינרית, מכון קוסמטיקה, מבשלת בירה/סלון כלות		₪ 17.5	₪ 17.77	₪ 21.5	₪ 23.1	₪ 23.3	₪ 23.1	₪ 23.0	₪ 24.3	₪ 25.5	₪ 25.5

10.1.3 **<u>שווי הקרקע</u>**

10.1.3.1 <u>שיעור ההיוון</u>

בסקרי שיעורי התשואה לנכסים מניבים, שעורך השמאי הממשלתי, מצויין כי " בסקרים שאנו עורכים נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה והיפך במרכז.

לאור האמור, התבססה הוועדה על שיעורי ההיוון לנכסים מסחריים ולנכסי משרדים שפורסמו בסקרי השמאי הממשלתי בתוספת בשעור של 0.6%.

10.1.3.2 <u>רווח יזמי</u>

בחירת הרווח היזמי, לרבות שיעורים מתאימים לשימושים ולאופי הנכסים, מוסברת בפרק י"ח בקווים המנחים של השמאי הממשלתי. במקרה זה 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%.

10.1.3.3 עלויות בניה ופיתוח

לאחר שביססנו את נתוני דמי השכירות ממכון הדיאליזה (על בסיס עסקאות ההשואה המפורטות לעיל) ולאחר שקבענו נתון זה כבסיס לשווי, נקבעו עלויות הבניה המתאימות לנכס זה ושמבוטאות בשכה"ד. נזכיר שמדובר במבנה ישן למדי שנבנה בסטנדרט בניה נמוך.

בהחלטות קודמות של ועדת השגות למבנים דומים באזורים כפריים, נקבעה עלות ממוצעת של השווי הפיזי, כולל פיתוח, לשנת 2016, בסך 1,700 ₪. אנו מאמצים קביעה זו המתאימה, לדעתנו, לבסיס הנתונים כאן, לכלל הנכסים ולכלל המועדים הקובעים.

10.1.4 **תחשיב**

שווי קרקע לשימוש מסחרי:

להלן חילוץ שווי הקרקע על בסיס דמ"ש מתואמים לשימושים מסחריים, בקבוץ הנדון, למועדים השונים:

שנה	דמ"ש לשימוש מסחרי	שיעור היוון בסיסי מסחר	שיעור היוון בתוספת 0.6% פרמיית סיכון	שווי מ"ר בנוי	רווח יזמי	עלות בניה ופיתוח	שווי מ"ר מבונה מסחר
2007	₪ 19.1	8.30%	8.9%	₪ 2,574	10%	₪ 1,700	₪ 640
2008	₪ 19.4	8.30%	8.9%	₪ 2,618	10%	₪ 1,700	₪ 680
2009	₪ 19.7	8.60%	9.2%	₪ 2,576	10%	₪ 1,700	₪ 641
2010	₪ 23.9	8.50%	9.1%	₪ 3,154	10%	₪ 1,700	₪ 1,167
2011	₪ 25.6	8.20%	8.8%	₪ 3,494	10%	₪ 1,700	₪ 1,476
2012	₪ 25.9	8.30%	8.9%	₪ 3,498	10%	₪ 1,700	₪ 1,480
2013	₪ 25.6	7.90%	8.5%	₪ 3,619	10%	₪ 1,700	₪ 1,590
2014	₪ 25.6	7.80%	8.4%	₪ 3,659	10%	₪ 1,700	₪ 1,626
2015	₪ 27.0	7.60%	8.2%	₪ 3,951	10%	₪ 1,700	₪ 1,892
2016	₪ 28.3	7.60%	8.2%	₪ 4,143	10%	₪ 1,700	₪ 2,066
2017	₪ 28.3	7.20%	7.8%	₪ 4,355	10%	₪ 1,700	₪ 2,259

שווי קרקע לשימושים מגוונים שאינם מסחריים

להלן חילוץ שווי הקרקע על בסיס דמ"ש מתואמים לשימוש למועדים השונים:

שנה	דמ"ש לשימוש מגוון, שאינו מסחרי	שיעור היוון בסיסי משרדים	שיעור היוון בתוספת 0.6% פרמיית סיכון	שווי מ"ר בנוי	רווח יזמי	עלות בניה ופיתוח	שווי מ"ר מבונה שימוש לא מסחרי
2008	₪ 17.5	8.20%	8.8%	₪ 2,383	10%	₪ 1,700	₪ 466
2009	₪ 17.8	8.40%	9.0%	₪ 2,370	10%	₪ 1,700	₪ 454
2010	₪ 21.5	8.40%	9.0%	₪ 2,870	10%	₪ 1,700	₪ 909
2011	₪ 23.1	8.20%	8.8%	₪ 3,144	10%	₪ 1,700	₪ 1,158
2012	₪ 23.3	8.20%	8.8%	₪ 3,184	10%	₪ 1,700	₪ 1,194
2013	₪ 23.1	8.15%	8.8%	₪ 3,164	10%	₪ 1,700	₪ 1,176
2014	₪ 23.0	8.20%	8.8%	₪ 3,143	10%	₪ 1,700	₪ 1,157
2015	₪ 24.3	8.00%	8.6%	₪ 3,391	10%	₪ 1,700	₪ 1,382
2016	₪ 25.5	7.80%	8.4%	₪ 3,640	10%	₪ 1,700	₪ 1,609
2017	₪ 25.5	7.60%	8.2%	₪ 3,728	10%	₪ 1,700	₪ 1,689

10.2 **<u>קרקע לגן אירועים</u>**

10.2.1 **בסיסי הנתונים:**

<u>סוג עסקאות ההשוואה</u>:

הוועדה מאמצת את עמדת השמאית המחוזית לפיה קיים הבדל מהותי בין קרקע לגן אירועים לבין קרקע לאולם אירועים, מהנימוקים המפורטים בהחלטתה. כ"כ אמנם, כפי שטענה המשיגה, לחלק מאולמות האירועים ישנה חצר גדולה וקיים שימוש בה, אולם יש הבדל בשיעור השטח הבנוי באולמות אירועים, המאפשר שימוש לאורך כל עונות השנה, לעומת שיעור השטח הבנוי, אם קיים, בגני אירועים, אשר ברובו נועד לשרת את גן האירועים ולשמר שימושים עונתיים בהיקפים קטנים.

כמו כן, מקבלת הוועדה את נימוקי השמאית המחוזית לפסילת חלק מעסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי המשיגה. לפיכך, ההחלטה כאן תתבסס על נתוני השוואה מגני אירועים.

גישת השומה:

בהתאם לתקינה השמאית[12] גישות השומה בעלות התוקף הגבוה לנכסים מניבים (בנויים) הן גישות ההשוואה הישירה וגישת היוון ההכנסות משכר דירה. מאחר שהנכס המניב, המדובר כאן, הינו גן אירועים, הרי שניתן להשתמש בשתי גישות אלה באותה רמת תוקף. לפיכך, בהעדר נתוני עסקאות להשוואה ישירה, בעסקאות מכר קרקע לגן אירועים, נשתמש בנתוני ההשוואה הקיימים משכר דירה לגן אירועים, ונקבע את השווי בגישת היוון ההכנסות.

יחידת השטח לחישוב השווי:

אנו מקבלים את עמדת המשיגה ביחס ליחידת השטח אליה צריך להתייחס בניתוח עסקאות ההשוואה – לפי שטח הקרקע ולא לפי השטח המבונה. שכן, הנכס המניב בגן אירועים הוא בעיקרו שטח הקרקע, בעוד שבדרך כלל, בנכסים מניבים אחרים, השטח הרלוונטי הוא השטח הבנוי. לאור זאת, ומאחר שבגני האירועים בעסקאות ההשוואה ובנכס הנדון, שטח תכסית הבניה מצומצם למדי ודומה בהיקפו, נכון יותר לנתח את עסקאות ההשוואה לפי שטח הקרקע (שווי לדונם).

שיעור ההיוון:

הוועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית, על פיה שיעור ההיוון הראוי במקרה זה לגן האירועים הינו 8.5%. לדעת הוועדה שיעור זה מתאים, למרות שמדובר בהיוון דמי שכירות לקרקע, וזאת לאור ההבדל המהותי בין השכרת שטח קרקע לשימוש שאינו מניב לבין השכרת קרקע לשימוש גן אירועים, בשים לב לסיכון הקיים בענף זה ובשים לב למועדים הקובעים. שיעור היוון זה נקבע גם בהחלטת ועדת ההשגות בעניין גן אירועים "גני כנען" (בקיבוץ נען), בחלופת חישוב לפי דמי שכירות לקרקע - כאשר בחלופת היוון דמ"ש עבור הנכס כבנוי הובא בחשבון שיעור היוון של 12% לנכס דומה בנוי, שיעור גבוה מהמקובל בנכסים מניבים למשרדים ומסחר, לאור הסיכון השורר בענף זה.

10.2.2 **עסקאות ההשוואה ונתוני השווי:**

נתוני ההשוואה שהציגו הצדדים נבחנו על ידינו ומצאנו לנכון להתבסס על הנתונים הבאים:

גן אירועים- גני כנען (קיבוץ נען):

בהחלטת ועדת ההשגות בעניין גני כנען הוצגו נתוני דמי שכירות מהנכס מהשנים 2014-2019 וכן נתוני הכנסות תפעוליות מהנכס. בנוסף, הוועדה התבססה שם גם על עסקאות השוואה מנכסים דומים.

במסגרת בחינת נתון השוואה זה, מצאה לנכון הוועדה להתבסס על שווי הקרקע ל- 1 דונם ממוצע כפי שנקבע, ע"פ ניתוח הסכם השכירות בנכס מושא ההחלטה והיוון ההכנסות התפעוליות ממנו. כמו כן, הוועדה סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה לגודל באשר מדובר בנכס ששטחו 16 דונם, לעומת מושא ההכרעה ונתוני ההשוואה.

הוועדה אינה מקבלת את מקדם המיקום בו נקטה השמאית המחוזית בשיעור 1.2 מאחר שלטעמנו מדובר באזורים דומים מבחינת הביקוש לגני אירועים, שאינם מצריכים מקדמי התאמה למיקום.

[12] תקן 2

להלן ניתוח נתון השוואה זה:

מועד קובע	שטח	התאמת גודל	שטח אקווי'	שווי קרקע ע"פ ועדת השגות מהיוון הכנסות ודמ"ש	שווי דונם ללא פיתוח
3/2013	16.93	שטח מעל 12 דונם במקדם 0.7	15.451	₪ 4,855,000	₪ 314,219

<u>קיבוץ בית גוברין – גן אירועים "המערה"</u>

השמאית המחוזית הציגה נתונים מהסכם שכירות מיום 10/01/2008 (הוארך מדי שנה עד שנת 2013) לגן ארועים. מאחר שמדובר בשטח פתוח לחלוטין, ללא כל אפשרות לקירוי וקיום ארועי חורף, בהשוואה ליתר הנתונים ומושא ההכרעה, יחושב השטח האקווי בהפחתה של 15%. הפחתה זו מביאה בחשבון כי השווי לדונם נמוך יחסית, עקב מגבלת העונתיות.

קביעת דמ"ש שנתיים תחושב על בסיס חישוב השמאית המחוזית הכולל דמ"ש לקרקע, תוספת בגין תשלומים נוספים ותשלום לרמ"י (דמי שימוש).

מועד החוזה	שטח	מקדם עונתיות	שטח אקווי	דמ"ש שנתי + דמי שימוש (תשלום לרמ"י)	שיעור היוון	שווי הקרקע	שווי דונם מתואם כולל פיתוח
1/2008	11.93	0.85	10.1405	₪ 423,400	8.50%	₪ 4,981,176	₪ 491,216

השווי כולל פיתוח.

תחשיב השווי לאחר הפחתת פיתוח:[13]

	עלות פיתוח למ"ר	סה"כ
שווי הנכס כוללל פיתוח		₪ 4,981,176
עלות פיתוח נורמטיבי	₪ 70	₪ 835,100
סה"כ שווי ללא פיתוח		₪ 4,146,076
סה"כ שווי לדונם ללא פיתוח		**₪ 408,863**

[13] ככלל, נכון להפחית את עלויות הפיתוח בנכס המוערך ולא בעסקאות ההשוואה. עם זאת, מאחר שהנתון הראשון אינו כולל עלויות פיתוח, הרי שלצורך ההשוואה בין הנתונים, אין מנוס אלא להביא את כלל הנתונים למכנה משותף אחד.

<u>גן ארועים "בין הקשתות"</u>

הוועדה בחנה את הסכם השכירות, המפורט בשומת השמאית המכריעה לבנה אשד, לנכס בגו"ח 12427/15 (חלק).
הסכם השכירות הינו לנכס הכולל כ- 500 מ"ר בנוי על שטח קרקע בסך כ- 8 דונם המשמש כשטח פתוח לגן אירועים ולחניה.
חוזה השכירות נותח ע"פ עקרונות הניתוח של השמאית המכריעה ושווי הנכס נקבע ע"פ היוון דמ"ש לנכס כאשר דמ"ש החודשיים הינם 65,000 ₪[14] + מע"מ, למעט 5 חודשי החורף שבהם, ככל שלא יתקבל היתר לקירוי חלק מהשטח, ישולמו דמ"ש מופחתים בסך 35,000 ₪ לחודש.

מועד החוזה	שטח בדונם	דמ"ש שנתי	שיעור היוון	שווי הנכס כבנוי	יזמות	תרומת המחוברים	שווי הקרקע כולל פיתוח	שווי דונם כולל פיתוח
6/2009	8	₪ 630,000	8.50%	₪ 7,411,765	10.00%	₪ 3,539,600	₪ 3,198,368	₪ 399,796

תחשיב השווי לאחר הפחתת פיתוח:

	עלות פיתוח למ"ר	סה"כ
פיתוח למ"ר קרקע	₪ 100	₪ 800,000
פיתוח למ"ר מבונה	₪ 220	₪ 110,000
סה"כ עלות פיתוח		₪ 910,000
סה"כ שווי כולל פיתוח		₪ 3,198,368
סה"כ שווי ללא פיתוח		₪ 2,288,368
סה"כ שווי לדונם ללא פיתוח		₪ 286,046

- מאחר שלא נמצאו נתונים מובהקים לשינוי בשווי הקרקע במועדים השונים, אנו מאמצים את עמדת השמאית המחוזית, לגביה לא היתה מחלוקת, על פיה השווי לדונם נותר ללא שינוי במועדים הקובעים השונים.
- השמאית המחוזית הביאה בחשבון כעסקת השוואה את נתוני השכירות לגן/אולם ארועים "שמים כחולים". הוועדה החליטה שלא להביא נתון זה כנתון השוואה, לאחר בחינת נתוני השכירות כפי שהוצגו בשומת IFRS. מאחר שמהות העיסקה אינה ברורה במלואה (לא ברור האם דמ"ש משולמים בגין מרכיב הקרקע בלבד או גם עבור המבנה), הרי שלא ניתן לנתח את הנתונים המוזכרים לפי החוזה, שלא מצוי בפנינו.

[14] מאחר שאין בידנו נתונים אודות ההכנסות – נלקח בחשבון הסכום הנ"ל בהנחה שהוא הסכום הגבוה, מפני שבהסכם נכתב כי התשלום יהיה לפי הסכום הנ"ל או 6% מהיקף ההכנסות, לפי הגבוה מההשניים.

לאור האמור, להלן תחשיב שווי הנכס מושא ההכרעה:

נכס השוואה	שווי דונם ללא פיתוח
המערה - בית גוברין	₪ 408,863
גני כנען - קיבוץ נען	₪ 314,219
בין הקשתות - קיסריה	₪ 286,046
ממוצע לדונם	₪ 336,376
שווי מושא ההכרעה לשנים 2009-2016	**₪ 3,782,549**

11. <u>תחשיבי השומה</u>

לאור הכרעותינו לעיל, להלן תחשיב שווי הקרקע לשימושים השונים, לשנים המפורטות:

מרפאה וטרינרית

שנה	שטח	שווי בסיס למ"ר	שווי ללא פיתוח
2008	39 מ"ר	₪ 466	**₪ 18,178**
2009	39 מ"ר	₪ 454	**₪ 17,712**
2010	39 מ"ר	₪ 909	**₪ 35,451**
2011	39 מ"ר	₪ 1,158	**₪ 45,181**
2012	39 מ"ר	₪ 1,194	**₪ 46,571**
2013	39 מ"ר	₪ 1,176	**₪ 45,880**
2014	39 מ"ר	₪ 1,157	**₪ 45,137**
2015	39 מ"ר	₪ 1,382	**₪ 53,916**

בית קפה

שנה	שטח	שווי בסיס למ"ר	שווי ללא פיתוח
2008	206 מ"ר	₪ 680	**₪ 140,028**
2009	206 מ"ר	₪ 641	**₪ 132,141**
2010	206 מ"ר	₪ 1,167	**₪ 240,407**
2011	206 מ"ר	₪ 1,476	**₪ 304,074**
2012	206 מ"ר	₪ 1,480	**₪ 304,792**
2013	206 מ"ר	₪ 1,590	**₪ 327,541**
2014	206 מ"ר	₪ 1,626	**₪ 334,960**
2015	206 מ"ר	₪ 1,892	**₪ 389,756**

מכון קוסמטיקה

שנה	שטח	שווי בסיס למ"ר	שווי ללא פיתוח
2008	71 מ"ר	₪ 466	**₪ 33,094**
2009	71 מ"ר	₪ 454	**₪ 32,244**
2010	71 מ"ר	₪ 909	**₪ 64,538**
2011	71 מ"ר	₪ 1,158	**₪ 82,252**
2012	71 מ"ר	₪ 1,194	**₪ 84,784**
2013	71 מ"ר	₪ 1,176	**₪ 83,525**
2014	71 מ"ר	₪ 1,157	**₪ 82,172**
2015	71 מ"ר	₪ 1,382	**₪ 98,154**

מכון דיאליזה

שנה	שטח	שווי בסיס למ"ר	שווי ללא פיתוח
2010	182 מ"ר	₪ 1,167	**₪ 212,398**
2011	182 מ"ר	₪ 1,476	**₪ 268,648**
2012	182 מ"ר	₪ 1,480	**₪ 269,282**
2013	182 מ"ר	₪ 1,590	**₪ 289,381**
2014	182 מ"ר	₪ 1,626	**₪ 295,935**
2015	182 מ"ר	₪ 1,892	**₪ 344,347**
2016	182 מ"ר	₪ 2,066	**₪ 376,010**
2017	182 מ"ר	₪ 2,259	**₪ 411,171**

סלון כלות/מבשלת בירה

שנה	שטח	שווי בסיס למ"ר	שווי ללא פיתוח
2009	148 מ"ר	₪ 454	**₪ 67,214**
2010	148 מ"ר	₪ 909	**₪ 134,531**
2011	148 מ"ר	₪ 1,158	**₪ 171,455**
2012	148 מ"ר	₪ 1,194	**₪ 176,732**
2013	148 מ"ר	₪ 1,176	**₪ 174,108**
2014	148 מ"ר	₪ 1,157	**₪ 171,288**
2015	148 מ"ר	₪ 1,382	**₪ 204,603**
2016	148 מ"ר	₪ 1,609	**₪ 238,086**

מכון אבחון - כיוונים

שנה	שטח	שווי בסיס למ"ר	שווי ללא פיתוח
2009	148 מ"ר	₪ 454	**₪ 67,214**
2010	148 מ"ר	₪ 909	**₪ 134,531**
2011	148 מ"ר	₪ 1,158	**₪ 171,455**
2012	148 מ"ר	₪ 1,194	**₪ 176,732**
2013	148 מ"ר	₪ 1,176	**₪ 174,108**
2014	148 מ"ר	₪ 1,157	**₪ 171,288**
2015	148 מ"ר	₪ 1,382	**₪ 204,603**
2016	148 מ"ר	₪ 1,609	**₪ 238,086**

פאב

שנה	שטח	שווי בסיס למ״ר	שווי ללא פיתוח
2007	284 מ״ר	₪ 640	**₪ 181,701**
2008	284 מ״ר	₪ 680	**₪ 193,049**
2009	284 מ״ר	₪ 641	**₪ 182,175**
2010	284 מ״ר	₪ 1,167	**₪ 331,435**
2011	284 מ״ר	₪ 1,476	**₪ 419,208**
2012	284 מ״ר	₪ 1,480	**₪ 420,199**
2013	284 מ״ר	₪ 1,590	**₪ 451,561**

גן אירועים

שנה	שטח דונם	שווי בסיס לדונם	שווי ללא פיתוח
2009	11.245	₪ 336,376	**₪ 3,782,549**
2010	11.245	₪ 336,376	**₪ 3,782,549**
2011	11.245	₪ 336,376	**₪ 3,782,549**
2012	11.245	₪ 336,376	**₪ 3,782,549**
2013	11.245	₪ 336,376	**₪ 3,782,549**
2014	11.245	₪ 336,376	**₪ 3,782,549**
2015	11.245	₪ 336,376	**₪ 3,782,549**
2016	11.245	₪ 336,376	**₪ 3,782,549**

כל הערכים אינם כוללים מע״מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לענייניים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע״י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
אוהד עיני	עו״ד מיכל כהן	גיל הרצברג
השמאי הממשלתי הראשי	יו״ר הוועדה	שמאי מכריע