תאריך עברי	כ״ח אב תשפ״ד
תאריך לועזי	01 ספטמבר 2024
מס׳ אופק	47483
תיק רמ״י	60866349א

לכבוד

המשיגה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דוד ירון ביטון ראש תחום שמאות דרום
דוא״ל: davidb@land.gov.il

המשיב:
בעל הזכויות בנכס מר אליהו פחימה
באמצעות מר יניב ביליה, שמאי מקרקעין
דוא״ל: yanivbl08@gmail.com

החלטת ועדת השגות[1]

מגרש 13 בתכנית 30/104/03/22, רחוב בעלי המלאכה, נתיבות

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 31.01.2022[2] על ידי שמאי המקרקעין, מר יחיאל שטרית (להלן: "**השמאי המחוזי**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 11.07.2021[3] על ידי שמאי המקרקעין מר דורון חבקין (להלן: "**שמאי המשיגה**") ואת השומה מטעם המשיב שנערכה ביום 07.06.2021[4] על ידי שמאי המקרקעין מר יניב ביליה (להלן: "**שמאי המשיב**").

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגה מיום 31.03.2022.

בתאריך 30.08.2022 ניתנה החלטתה של יו״ר ועדת ההשגות, על טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע, כולל פיתוח וללא מע״מ, לצורך גביית דמי שימוש בגין שימוש לא מורשה וכן לצורך גביית דמי היתר בגין שינוי יעוד וניצול, בחלופות כדלקמן:

1.1 לזכויות חוזיות, לתעשיה ומלאכה, לבינוי בשטח 996 מ״ר.

1.2 לשימוש בפועל שאינו מורשה, כאולם שמחות, לבינוי בשטח 996 מ״ר.

1.3 לזכויות בהתאם לתכנית 30/104/03/22, לקרקע לאולם שמחות, לבינוי בשטח 1,052 מ״ר.

2. המועדים הקובעים:

לאומדן הזכויות החוזיות, לתעשיה ומלאכה, למועדים 16.1.2020 - 16.1.2015 , לכל שנה.

לאומדן השימוש בפועל שאינו מורשה, כאולם שמחות, למועדים 16.1.2020 - 16.1.2015, לכל שנה.

לאומדן הזכויות המותרת בתכנית 30/104/03/22, לאולם שמחות, למועד 16.1.2020

---

1 בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
2 החלטה מתוקנת לה צורף מכתב נלווה מיום 01.02.2022.
3 תיקון לשומה מיום 24.02.2020 כאמור בשומת המשיגה.
4 עדכון לשומה מיום 06.07.2020 כאמור בשומת המשיב.

3. ביקור בנכס:

ביום 02.04.2024 נערך ביקור על ידי מר אלדד חיימי, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

עם זאת ראוי לציין כי נכון למועד ביקור חבר הוועדה כאמור, נראה כי כבר לא פועל במקרקעין מושא ההשגה אולם שמחות "ברכת שמיים" כפי שצויין בשומות כל הצדדים, אלא שעיקר השטח משמש כאולם תצוגה ומכירה של מזרונים, מיטות וריהוט לבית[5] וחלקו הנוסף משמש לקייטרינג "ברכת שמיים" וממכר אוכל מוכן לשישי שבת.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

עם זאת יצוין לידיעה כי תכנית 30/104/03/22 שאושרה בשנת 2017 ושינתה את ייעוד המקרקעין מתעשיה למסחר, קבעה בין היתר גם הקטנת זכויות בניה מ-150% לבניה בשתי קומות (100% בקומת קרקע ו-50% בקומה א') ל-100% בניה בקומה אחת.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

עם זאת יצוין, כי לפי מידע מוסכם המופיע בשומות הצדדים, בהן מצוין בין היתר כי הן מבוססות על הנחות או מידע שנמסר, עולה כי הזכויות שהוקצו במקרקעין הינן למגרש בשטח 1,052 מ"ר[6], לתקופת חכירה מהוונת המסתיימת ביום 24.5.2029, למטרת חכירה - תעשיה ומלאכה בקיבולת בניה של 684 מ"ר מבונה.

בנוסף מצוין כי זכויות הבניה הורחבו מאוחר למועד המקורי, לכדי 996 מ"ר מבונה, בייעוד זהה לתעשיה ומלאכה.

בהתאם גם לאמור לעיל וכמפורט במטרת ההחלטה שלפנינו, הזכויות המוערכות הינן כדלקמן:

6.1 לזכויות חוזיות, לתעשיה ומלאכה, לבינוי בשטח 996 מ"ר.

6.2 לשימוש בפועל שאינו מורשה, כאולם שמחות, לבינוי בשטח 996 מ"ר.

6.3 לזכויות בהתאם לתכנית 30/104/03/22, לקרקע לאולם שמחות, לבינוי בשטח 1,052 מ"ר.

[5] Simmons gallery

[6] כאשר שטח מגרש סחיר מספר 13 בתב"ע 30/104/03/22, המהווה את מושא החלטה זו, הינו בשטח 1,035 מ"ר.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי ללא מע"מ כולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה[7]	שמאי המשיגה[8]	השמאי המחוזי
לחלופות זכויות חוזיות, לתעשיה ומלאכה, לבינוי בשטח 996 מ"ר			
1	₪ 1,105,108	₪ 791,800	₪ 1,100,239
3	₪ 1,105,108	₪ 791,800	₪ 998,341
4	₪ 1,003,471	₪ 768,800	₪ 879,386
5	₪ 1,003,471	₪ 768,800	₪ 740,224
6	₪ 961,346	₪ 696,800	₪ 664,798
7	₪ 658,108	₪ 587,900	₪ 633,912
לחלופות שימוש בפועל שאינו מורשה, כאולם שמחות, לבינוי בשטח 996 מ"ר			
2	₪ 2,132,818	₪ 3,018,600	₪ 1,834,258
8	₪ 2,132,818	₪ 3,018,600	₪ 1,718,885
9	₪ 1,869,735	₪ 2,888,900	₪ 1,609,000
10	₪ 1,644,033	₪ 2,769,100	₪ 1,518,826
11	₪ 1,532,361	₪ 2,651,500	₪ 1,428,652
12	₪ 1,605,372	₪ 2,536,800	₪ 1,334,860
לחלופת זכויות בהתאם לתכנית 30/104/03/22, לקרקע לאולם שמחות, לבינוי בשטח 1,052 מ"ר			
13	₪ 1,730,211[9]	₪ 3,079,100	₪ 1,835,671

8. החלטת השמאי המחוזי:

להלן עיקרי החלטת השמאי המחוזי, בדגש על המחלוקות העולות מטיעוני ההשגה שלפנינו, המתמקדות בסוג עסקאות ההשוואה שנבחרו כבסיס לבחינת ערכי השווי, בחלופות השימוש כאולם שמחות:

8.1 **ערכי השווי לקרקע לתעשיה למועדים 2015-2020**, נותחו ע"י השמאי המחוזי באמצעות גישת ההשוואה הישירה, מעסקאות למגרשים ריקים לתעשיה ומלאכה, למועדים שבגינם אותרו עסקאות.

למועדים שבגינם לא אותרו עסקאות, בוצעה התייעצות עם בעלי מקצוע ומתווכים המעורים באזור, בנושא דמי שכירות במבני תעשיה סטנדרטיים במועדים הרלוונטיים ועל בסיס סקירה זו נקבעו ערכי

7 שומת השגה ראשונה – שמאי המשיגה בהליך הקודם.
8 שומה ראשונה מטעם רמ"י – שמאי המשיבה בהליך הקודם.
9 כמפורט גם בשומת השמאי המחוזי, בסיכום שומת המשיב (בעל הזכויות) הוצג שווי בסך 1,293,089 ₪, כאשר מתחשיב שומתו, בסעיף 10.3, עולה כי השווי, כולל פיתוח וללא מע"מ, הוא 1,730,211 ₪.

השכירות ביחס למושא ההשגה, שמהם בוצע חילוץ למרכיב שווי הקרקע.

לגבי עסקאות ההשוואה המהוות מגרשים שנמכרו במכרזי רמ"י, הובאה בחשבון רק ההצעה הזוכה בניתוח כל מגרש. כמו כן, לעניין עלויות הפיתוח, הובאו בחשבון בשווי רק עלויות פיתוח לבינוי בתכסית קומת הקרקע, כפי שבמושא ההשגה. בנוסף, הובאה בחשבון התאמה למושא ההשגה, באמצעות הפחתה בשיעור של 10% משווי קרקע, לצורך נטרול ציפיות ביחס למגרשים במכרזי רמ"י ששווקו כפטורים מתשלומי רמ"י בגין שיפור תכנוני.

לגבי עסקאות ההשוואה שנותחו באמצעות היוון דמי שכירות וחילוץ ערכי שווי הקרקע, שהינן לשנים 2018-2020, נקבע:

- שיעור ההיוון שנבחר לשנים שביחס אליהן נותחו עסקאות שכירות, הינו 8.2% (7.2% ממוצע המנעד המוצג בסקירת שיעורי התשואה הרלוונטים של השמאי הממשלתי + 1% למיקום פריפריאלי).
- עלות הבניה בחילוץ שווי הקרקע נקבעה על 1,800 ₪ למ"ר, בהתייחס למבני תעשיה סטנדרטיים.
- שיעור היזמות בחילוץ שווי הקרקע נקבע על 15%.

יצוין כי בגין קביעת השמאי המחוזי לחלופות השווי בייעוד לתעשיה לא עלתה מחלוקת במסגרת ההשגה השנייה הנידונה בפנינו.

8.2 **לגבי ערכי השווי לקרקע בשימוש לאולם שמחות, בחלופות השונות, למועדים 2015-2020,** נקבע ע"י השמאי המחוזי כי יש להעדיף, ככל שניתן, נתוני השוואה הדומים במהותם לאולם שמחות ולא להשוות לעסקאות בשימוש מותר למסחר עם התאמות לאולם שמחות.

בשל הקושי במציאת נתוני השוואה לאולמות שמחה בכלל ומסביבת הנכס בפרט, הובאו בחשבון על ידו נתוני דמי שכירות שאותרו לאולמות שמחה בעיר באר שבע, תוך מתן התאמות למושא ההשגה, למיקום ולמועדים הקובעים.

בהתייחס לאמור לעיל, קבע גם השמאי המחוזי שאין צורך לדון במחלוקות הנוגעות לנתוני ההשוואה למסחר, שהוצגו על ידי הצדדים בהליך ההשגה הראשונה.

עסקאות ההשוואה לדמי שכירות, עליהן התבסס השמאי המחוזי, הן אלה:

- הסכם שכירות ל"אולמי הורדוס" בעיר באר שבע, שהיה תקף במועדים 2002 עד 2018.
- נתוני השוואה לאולמות שמחה מאזור התעשיה קריית יהודית בעיר באר שבע, כפי שנמצאו בהתאם למידע שאותר בשומות מכרעות של השמאי בצלאל קציר מיום 10/4/2014 ושל השמאי משה נדם מיום 26/1/2014.

לגבי עסקאות ההשוואה האמורות, שנותחו באמצעות היוון דמי שכירות למועדים הקובעים וחילוץ ערכי שווי הקרקע, נקבע:

שיעור ההיוון שנבחר לשנים 2015-2020, שביחס אליהן נותחו חוזי ו/או מידע השכירות, הינו 9.3% (7.3% ממוצע המנעד המוצג בסקירת שיעורי התשואה הרלוונטים של השמאי הממשלתי + 1% למיקום פריפריאלי + 1% תוספת לסיכון לאולם שמחות).

- עלות הבניה בחילוץ שווי הקרקע נקבעה על:
  - 2,500 ₪ למ"ר לאולמי הורדוס, בהתייחס למבנה תעשיה מודרני.
  - 1,800 ₪ למ"ר לתא התעשיה בקרית יהודית שבשומת ההכרעה של משה נדם, לשנים 2015-2020.
  - 2,300 ₪ למ"ר תא תעשיה הכולל 1,800 ₪ לתא תעשיה + 500 ₪ התאמה חלקית למסחר, לנכס

שבשומת ההכרעה של בצלאל קציר, לשנים 2015-2020.

- שיעור היזמות בחילוץ שווי הקרקע נקבע על 20%.
- כופר חניה: הובא בחשבון כי יידרש כופר חניה וזה יופחת מהשווי, בהתאם לחלופות כדלקמן:
  - בחלופות השימוש החורג לאולם שמחות - 19 מקומות חניה.
  - בחלופת תכנית מס' 30/104/03/22 לאולם שמחות - 25 מקומות חניה.

8.3 **עלויות פיתוח לחישוב:** נקבע בשומת השמאי המחוזי כי אמנם בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל אין מקום לדון בנושא עלויות הפיתוח, אך במכרזי רמ"י אשר שימשו את הצדדים גם כעסקאות השוואה, שווקו מגרשים ללא דרישת חיוב בעלויות פיתוח, כאשר בגין אלו יחולו אגרות והיטלים כקבוע בחוק העזר העירוני של הרשות ושל תאגיד המים ואלו הוספו בהתאם בניתוח המכרזים. כמו כן וביחס לעלויות הפיתוח במושא ההשגה, הובאו בחשבון והוצגו בהתאם עלויות פיתוח כפי שמופיעות בשומה מטעם רמ"י, ללא דיון בערכם.

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

כפי שצוין, בנושא קביעת השמאי המחוזי לחלופות השווי בייעוד לתעשיה לא עלתה כל מחלוקת במסגרת ההשגה שלפנינו.

בנוגע לערכי השווי לאולם שמחות/אירועים, נטען כי השמאי המחוזי שגה בקביעתו שבסיס הנתונים להערכת שווי הקרקע לאולם אירועים יהיה נתוני שכירות לאולמות אירועים מהעיר באר שבע, מהסיבות כדלקמן:

9.1 נטען כי מושא ההשגה מהווה קרקע לאולם אירועים, לשימוש מסחרי, כאשר תכנית 30/104/03/22 מהווה שינויי יעוד לנכס, מתעשייה למסחר והשימושים המאושרים למסחר הם לטובת אולם שמחות.

9.2 נטען כי אין בנמצא נתוני השוואה ישירה לקרקע שייעודה אולם אירועים בלבד, ייעוד שכלל אינו קיים בשוק בפני עצמו, למעט בתכניות נקודתיות.

9.3 נטען כי שינוי היעוד שהתבקש הינו כאמור מתעשייה למסחר, כשמיקום הנכס באזור שהוסב ברובו למסחר ובהתאם נכון לקבוע שווי קרקע למסחר, תוך התחשבות במגבלות השימוש של הנכס הנדון-לאולם שמחות בלבד ושימושים המשרתים אותו במישרין.

9.4 נטען שבסיס הנתונים עליו התבסס השמאי המחוזי אינו השוואה ישירה לקרקע לאולם אירועים, אלא היוון הכנסות מחוזי שכירות לאולמות בנויים ולאחר מכן חילוץ רכיב הקרקע.

9.5 נטען, באופן פרטני לעניין נתוני חוזה "אולמי הורדוס" כפי שהוצגו ע"י השמאי המחוזי, כדלקמן:

- נטען כי מכיוון שמדובר בהסכם מ-2002 לתקופה של 16 שנים המבוסס על שינויים לפי הצמדות ועליית מחיר קבועה מראש, לא ניתן ללמוד ממנו על שווי אולם אירועים במועדים הקובעים למושא ההשגה והמאוחרים משמעותית למועד החוזה האמור (2015-2020).
- נטען כי גישת היוון ההכנסות נחותה מגישת ההשוואה הישירה מכיוון שמושא ההשגה מוערך כקרקע לאולם אירועים ולא כאולם בנוי, כאשר אולם אירועים בנוי ודמי השכירות בו נבחנים בהתייחס בין היתר לאיכותו, רמת ההשקעה בו, היקפו ורמת השירותים הניתנים בו כגון קולינריה, שטחי שימוש כגון רחבת ריקודים ועוד.
- נטען כי מבדיקה ברמ"י עלה שבמועד חתימת חוזה השכירות, זכויות החוכרים בנכס היו לתעשייה-מאפיה ולא למסחר/אולם אירועים ובהנחה, כפי שבחוזים דומים, שחוזה השכירות, שלא הוצג, כלל הוראות בדבר נשיאת עלות שינוי שימוש כגון היטל השבחה ודמי היתר, הרי שהחוזה אינו משקף ערכי שכירות של אולם שמחות, אלא נכס שלצורך הבאתו לשימוש מותר ומוסדר של אולם אירועים,

מצריך הסדרה על חשבון השוכר.

- נטען כי למרות שדמי השכירות שניתח השמאי המחוזי הובאו כמגלמים חצר וחניה, בתחשיב שערך למושא ההשגה בוצעה הפחתת כופר חניה נדרש, דבר המהווה הפחתה כפולה באופן שמחד לא בוצעה התאמה של נטרול שווי המיוחס לחצר בנכסי ההשואה ומאידך נוכה כופר חניה במושא ההשגה.

9.6 נטען באופן פרטני לעניין נתוני חוזים משומות מכריעות, כפי שהוצגו ע"י השמאי המחוזי:

- ערכי השווי לאולמות אירועים באזה"ת בבאר שבע, כפי שנקבעו בשומות המכריעים, גבוהים מערכי השווי למסחר באותו אזור.
- מקדם התאמת המיקום שהביא השמאי המחוזי בחשבון, 15% הפחתה לנתיבות ביחס לב"ש לא ברורה, שכן רמת המחירים בנכסי ההשוואה בב"ש, עליהם התבסס השמאי המחוזי, נמוכה מבנתיבות.
- השמאי המחוזי מציין כי לא הוצגו בפניו הסכמי השכירות של נכסי ההשוואה הנדונים בשומות השמאים המכריעים ("אולם הפורום" ו"אולם זהרה").

בהתאם לאמור לעיל ולכך שמושא ההשגה נדרש להערכה כקרקע, נטען כי היה על השמאי המחוזי להביא בחשבון את שווי מרכיב הקרקע לאולם שמחות, כפי שחושב ע"י השמאי המכריע משה נדם, קרי 2,892 ₪ למ"ר למועד 2013 וגם אם תינתן התאמה של 15% לנתיבות הרי שמתקבל ערך של 2,458 ₪ למ"ר, הגבוה ב- 50% מהשווי שהובא בחשבון ע"י השמאי המחוזי לערכי שנת 2015 (1,629 ₪ למ"ר).

- נטען כי בהכרעה אחרת של ועדת השגות, מיום 22/12/2020, בעניין קרקע לגן אירועים בקיבוץ רגבה, נקבע כי יש להתבסס על גישת ההשוואה העקיפה לשווי שטחי המסחר הצמודים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הרלוונטיות.

כך נטען שחל גם במקרה של מושא ההשגה, בו אין בנמצא נתונים איכותיים לעניין שווי ישיר לקרקע של אולם אירועים ולפיכך סביר וזמין להשוות לקרקע למסחר, בהתאמות רלוונטיות.

ההשוואות הרלוונטיות למושא ההשגה בוצעו בעיקר לדמי שכירות במרכז הסמוך "צים סנטר" וכן למכרזי רמ"י לקרקע למסחר, בהתאמות רלוונטיות.

חילוץ מהמרכז המסחרי הסמוך "צים סנטר" בוצע בדומה לנתונים אותם ניתחה הוועדה ממרכז 'ביג' הסמוך לקיבוץ רגבה.

- לסיכום נטען כי בסיס הנתונים שבו השתמש השמאי המחוזי לקביעת השווי לאולם שמחות שגוי וכי היה עליו לבחון שווי לפי נתוני מסחר בעיר נתיבות ובעיקרם, כפי שאותרו, נתוני שכירות ממרכזי מסחר סמוכים למושא ההשגה ומכרזי רמ"י למסחר.

10.טיעוני / עמדת המשיב:

לא ניתנה כל התייחסות, בכתב או בעל פה, מצד המשיב, בגין ההשגה השניה.

11. דיון והכרעה:

11.1 **בהתייחס לערכי השווי לתעשיה:**

כפי שפורט, לא הועלו טענות לגבי ערכי השווי לתעשיה כפי שנקבעו ע"י השמאי המחוזי.

בנוסף לאמור יצוין כי הוועדה בחנה את עסקאות ההשוואה ואת המתודולוגיה של קביעת השמאי המחוזי לגבי ערכי השווי לתעשיה, בכל המועדים הקובעים, ומצאה אותם כסבירים ושאינם דורשים בחינה מחדש, אם לאלו שנקבעו באמצעות השוואה ישירה מקרקעות בייעוד לתעשיה ללא בינוי ואם לאלו שנקבעו באמצעות היוון אומדן דמי שכירות וחילוץ שווי מרכיב הקרקע.

יצוין בעניין זה כי בין היתר וכבקרה נוספת טרם קביעת הוועדה כי החלטת השמאי המחוזי סבירה בהיבט זה, אותר ע"י הוועדה מכרז קרקע נוסף, שלא צוין ע"י הצדדים, בייעוד לתעשיה באזור התעשיה המערבי בנתיבות[10], שניתוח ערכי הזכיה לארבעת המגרשים שנרכשו בו, מחזק את סבירות ערכי השווי בשומת השמאי המחוזי גם סביב מועד 2019-2020 וגם בהתייחס למנעד שנקבע ע"י השמאי המחוזי למועדים שנדרשו 2015-2020.

בהתאם לאמור לעיל הוועדה מאמצת את קביעת השמאי המחוזי בכל חלופות השווי בייעוד לתעשיה.

11.2 **בהתייחס לערכי השווי לאולם שמחות:**

המחלוקת, כפי שעולה מטענות המשיגה בהשגה השניה שלפנינו, נוגעת לקביעת השמאי המחוזי לפיה העדיף נתוני השוואה לדמי שכירות לאולמות שמחה מבאר שבע, תוך מתן התאמות זמן ומיקום ולא בחר, כפי שביצע שמאי המשיגה, להשוות לעסקאות בשימוש מותר למסחר, בנכסים בנתיבות ובסמוך למושא ההשגה, תוך ביצוע התאמות לאולם שמחות.

בהתייחס לאמור לעיל, קבע גם השמאי המחוזי שאין צורך לדון במחלוקות הנוגעות לנתוני ההשוואה למסחר, שהובאו על ידי הצדדים בהליך ההשגה הראשונה.

לעניין זה הוועדה תציין תחילה כי אין זה מן הנסתר שלא קיים ייעוד נפוץ או מובנה של אולם שמחות, כאשר ככל שמתקיים ייעוד כזה, הוא ככל הנראה תוצר של תכנית נקודתית הנובעת משיקולים סובייקטיביים של בעל זכות/מגיש תכנית.

לחילופין, וככל שמתקיים שימוש חוקי לאולם שמחות, הוא יכול להיות תוצר של שימוש חורג ובמקרים מסוימים אף הליך של רישוי עסק בלבד, ללא דרישה להיתר לשימוש חורג, כתלות בייעוד וברשות.

בנוסף ייתכן שימוש כאולם שמחות הנלווה לשימוש ראשי, כגון ובעיקר במקרקעין המיועדים למלונאות.

בהתייחס לכל האמור לעיל, המחלוקת העולה בין הצדדים לגיטימית מכורח הנסיבות, כשאין כמעט מקרקעין בייעוד לאולם שמחות, בקרבת הנכס או בכלל, וכשאין חד משמעיות גם לגבי הייעוד המסוים ממנו יש לבצע בחינת התאמה לאולם אירועים.

עוד יצוין, כי בהתאם למידע העולה מנתוני ההשוואה שאותרו במקרה שלפנינו, הן של השמאי המחוזי והן ממידע נוסף שאיתרה הוועדה, נראה על פניו כי עסקאות שכירות **בשימוש** לאולם שמחות, מתבצעות במקרים רבים, אך לא בכולם, דווקא במקרקעין בייעוד לתעשיה ולא במקרקעין

[10] מכרז רמ"י 298/2019, נתיבות, שועדת מכרזים בגינו התקיימה ביום 29.12.2019.

בייעוד למסחר, עם מנגנוני עלויות נוספות שייתכנו כגון היטל השבחה או תשלומי רמ"י.

לדעת הוועדה לא בכדי אלו הנתונים שאותרו, כאשר יש אמנם אולמות שמחה גם במקרקעין בייעוד למסחר אם כי הנפוצים יותר על פניו, בייעוד לתעשיה, הנם מהטעמים האפשריים כדלקמן:

- באולמות שמחה לא קיימת קורלציה ישירה, כפי שבייעוד למסחר, בין מיקום המקרקעין[11] לבין 'הישגיו'.
- מחירי מקרקעין לתעשיה נמוכים ביחס למסחר, כשגם אם נדרשות עלויות נלוות כגון היטל השבחה ותשלומי רמ"י, הרי שבסיס השכירות נמוך משמעותית מלכתחילה לתעשיה, כאשר אין ערובה שלא יידרש גם בגין מסחר לפחות הליך רישוי לאולם שמחות אם לא גם תשלומים נלווים כאמור.
- נדרש שטח רב יחסית לאולם שמחות וזאת כיתרון לתעשיה גם בהיבט המחיר וגם בהיבט זמינות גבוהה יותר לשטחים בהיקפים נרחבים יחסית.
- קיימת עדיפות לבינוי ושטחי חצר נלווים בקומת קרקע, הנפוץ יותר בשטחי תעשיה.

בנוסף ובהתייחס להשוואה אפשרית מייעוד למסחר, נראה כי דמי השכירות בו בדר"כ גבוהים מדמי שכירות לאולם שמחות, כפי שמסכימים המשיגה, השמאי המחוזי וכן הוועדה ולא קיימת סבירות שמי מבעלי מקרקעין ישכיר במחיר זול משווי השוק או ישתמש שימוש עצמי שאינו מיטבי לנכס, מלבד שיקולים סובייקטיביים.

לדעת הוועדה, המקרים בהם נפגשים שימושי אולמות שמחה עם ייעוד למסחר, יכולים להיות באזורים בהם שטחי מסחר זולים יחסית וככל שאין באזור חלופות זולות יותר, או במיקומי יעד ייחודיים לקהלי אולמות יוקרה (כגון במרכזי ערים ראשיות, צמוד ים וכדומה), בהם גם מחירי השכירות יהיו גבוהים משמעותית.

במקרה שלפנינו מדובר במיקום באזור תעשיה בעיר נתיבות, שמשנה פניו ושימושיו במהלך השנים האחרונות מאזור תעשיה, לאזור בילוי ומסחר.

בהתאם לכל האמור לעיל הוועדה תקבע כבר בשלב זה כדלקמן:

- ככל שיש נתוני איכות מספקים של דמי שכירות לאולמות שמחה, יש עדיפות לבסס עליהם את אומדן השווי.
- מנגד, וככל שלא קיים מידע השוואה איכותי דיו לדמי שכירות לאולמות שמחה ובהתייחס לכך שאולמות שמחה, ממוצעים, ממוקמים ככל הנראה יותר במקרקעין בייעוד לתעשיה ולא במקרקעין בייעוד למסחר, כאשר מיקום מושא ההשגה ומהותו הנם ככל הנראה לאולם שמחות ממוצע, הוועדה גורסת כי יש לבחון את שווי הקרקע לאולם שמחות, במקרה שלפנינו, מבסיס קרקע בייעוד לתעשיה ולא מבסיס קרקע בייעוד למסחר.

בהמשך ובהקשר לכל האמור לעיל, להלן תתייחס הוועדה באופן מפורט לטענות העולות מההשגה השניה כפי שהוגשה ע"י שמאי המשיגה:

11.2.1 **תמצית הטענה**: מושא ההשגה מהווה קרקע לאולם אירועים, לשימוש מסחרי, כאשר תכנית 30/104/03/22 מהווה שינויי יעוד לנכס, מתעשייה למסחר והשימושים המאושרים למסחר הם לטובת אולם שמחות.

[11] הכוונה למקרקעין הנהנים מנגישות טובה ומרחק נסיעה סביר.

מענה לטענה: הוועדה תדגיש את שפרטה לעיל ולפיו יש להעדיף במקרה דנן את אומדן הקרקע לאולם שמחות מבסיס של דמי שכירות השוואתיים לאולמות שמחה או לחילופין, במקרה שאין נתונים מספקים ושמדובר באולם שמחות ממוצע כמו במקרה שלפנינו, יש להעדיף השוואה מבסיס קרקע בייעוד לתעשיה תוך מתן התאמות ולא מבסיס קרקע בייעוד למסחר.

לעניין הטענה שהייעוד הינו למסחר והשימוש הינו לאולם שמחות, הוועדה תוסיף עוד, כי להבנתה וכעולה מהוראות התב"ע, השימוש היחיד המותר הינו לאולם שמחות ולכן הכותרת 'מסחר' איננה משנה לעניין שווי הזכות הנדרשות להערכה.

11.2.2 **תמצית הטענה**: אין בנמצא נתוני השוואה ישירה לקרקע שייעודה אולם אירועים בלבד, ייעוד שכלל אינו קיים בשוק בפני עצמו, למעט בתכניות נקודתיות.

מענה לטענה: הוועדה מסכימה עם שמאי המשיגה לעניין הייעוד אם כי גורסת, כפי שפורט, שיש להעדיף את אומדן הקרקע לאולם שמחות על בסיס של דמי שכירות השוואתיים לאולמות שמחה, ככל שישנם נתוני השוואה מספקים, ובמידה שאין, נכון להעדיף השוואה מקרקע בייעוד לתעשיה, במקרה דנן, תוך מתן התאמות ולא מבסיס קרקע בייעוד למסחר.

11.2.3 **תמצית הטענה**: שינוי היעוד שהתבקש הינו כאמור מתעשייה למסחר, כשמיקום הנכס באזור שהוסב ברובו למסחר, ובהתאם נכון לקבוע שווי קרקע למסחר, תוך התחשבות במגבלות השימוש של הנכס הנדון לאולם שמחות בלבד ושימושים המשרתים אותו במישרין.

מענה לטענה: הוועדה תחזור על שפורט לעיל ותוסיף כי התפתחות אזור הנכס למסחר אינה משנה לעניין השימוש המותר תכנונית במקרקעין מושא ההשגה והוא לאולם שמחות בלבד ולא למסחר ומשכך גם אפשרויות השימוש למסחר, באופן חוקי, אינן פתוחות בו להבנת הוועדה וגם אינן משפיעות על שוויו המוגבל כאמור לשימוש לאולם שמחות.

יוזכר לעניין זה כי נכון למועד ביקור חבר הוועדה כאמור, נראה כי כבר לא פועל במקרקעין מושא ההשגה אולם שמחות "ברכת שמיים" כפי שצויין בשומות כל הצדדים.

11.2.4 **תמצית הטענה**: נתוני ההשוואה עליהם התבסס השמאי המחוזי אינם השוואה ישירה לקרקע לאולם אירועים, אלא היוון הכנסות מחוזי שכירות לאולמות בנויים ולאחר מכן חילוץ רכיב הקרקע.

מענה לטענה: אמנם מדובר בהיוון וחילוץ ולא בהשוואה ישירה, למקרקעין מסוג שלא קיים כמעט כאמור, לאולם שמחות, אך עדיין הוועדה רואה בשימוש בנתוני שכירות, ככל שאלו באיכות מידע מספקת לפי העניין, כבסיס עדיף לבחינת ערכי השווי גם **לקרקע** לאולם שמחות מאשר השוואה ביחס לקרקע למסחר או לייעוד אחר.

עוד יצוין לעניין זה כי הוועדה איתרה בין היתר נתון השוואה להשכרת קרקע למטרת אולם אירועים, שבו הבניה ע"י השוכר, במיקום סמוך למושא ההשגה, כפי שיפורט להלן.

11.2.5 לעניין הטענות שנוגעות באופן פרטני לנתוני חוזה "אולמי הורדוס" כפי שהוצגו ע"י השמאי המחוזי, נתייחס כדלקמן:

11.2.5.1 **תמצית הטענה**: הסכם מ-2002 לתקופה של 16 שנים המבוסס על שינויים לפי הצמדות ועליית מחיר קבועה מראש, אינו בסיס שווי לאולם אירועים במועדים

הקובעים למושא ההשגה שהם 2015-2020.

מענה לטענה: הוועדה תקבע לעניין זה כי אכן הסכם זה, מפאת מועד חתימתו ומועדיו הקובעים לשינויי שכירות הצופים פני העתיד, יחד עם התאמות נדרשות, חילוץ מבנוי ומיקומו שאיננו בסמוך למושא ההשגה, איננו יכול לשמש לבדו בסיס לקביעת השווי במקרה ההשגה שלפנינו. עם זאת, מדובר במידע מהסכם מפורט יחסית, למקרקעין לשימוש המסוים הנבחן, כאולם שמחות, שלא ניתן לומר כי איננו בר השוואה או בר אפשרות לבדיקת סבירות במושא ההשגה.

כמו כן וכפי שפורט וינותח להלן, הוועדה איתרה בין היתר נתון השוואה להשכרת קרקע למטרת אולם שמחות בסמוך למושא ההשגה.

11.2.5.2 **תמצית הטענה**: גישת היוון ההכנסות נחותה מגישת ההשוואה הישירה כשמושא ההשגה מוערך כקרקע לאולם אירועים כבנוי, כאשר אולם בנוי ודמי השכירות בו נבחנים בהתייחס בין היתר לאיכותו, רמת ההשקעה בו, היקפו ורמת השירותים הניתנים בו כגון קולינריה, שטחי שימוש כגון רחבת ריקודים ועוד.

מענה לטענה: הוועדה תקבע לעניין זה כי ככל שאכן עסקאות ההשוואה, הגם לדמי שכירות, היו בגין אולמות בנויים ברמת גמר מלאה ומוכנים לשימוש כאולם שמחות, אזי היתה יכולה להישקל טענת המשיגה, בטח כשאין בידינו מידע בגין רמת ההשקעה ואיכותה. עם זאת ובהתייחס למקורות ההשוואה לדמי שכירות לאולמות שמחה כפי שאיתרה הוועדה וממידע המצוי בשומת השמאי המחוזי, נראה כי מרבית הנכסים הבנויים הושכרו כמבני תעשיה ונכון באופן מסוים ל"אולמי הורדוס" כחלק ממבנה בייעוד למסחר/חנות[12], שכל עבודות הגמר לבנית אולם האירועים נדרשו במלואן, כשיש אישור הבעלים לשימוש כאולם שמחות וכשסביר להניח[13] שכל ההוצאות הכרוכות ובין היתר שיפוץ וככל ויידרשו היטל השבחה ודמי היתר, יחולו ע"ח השוכר.

משכך, שיפוץ האולם, שההשקעה בו בוצעה ככל הנראה ע"י השוכר, אין בו כדי להשפיע על דמי השכירות שנקבעו בהסכם, על בסיס קיומו של מבנה שדורש ביצוע גמר מלא וכך גם חילוץ שווי הקרקע בעסקת "אולמי הורדוס", כפי שביצע השמאי המחוזי, בהתבסס על עלויות בניה של נכס משודרג לתעשיה (שבעצם כפי שמצאה הוועדה מהווה מבנה בייעוד למסחר), הנו סביר.

11.2.5.3 **תמצית הטענה**: מבדיקה ברמ"י עלה שבמועד חתימת חוזה השכירות, זכויות החוכרים בנכס היו לתעשייה/מאפיה ולא למסחר/אולם אירועים ובהנחה, כפי שבחוזים דומים, שחוזה השכירות, שלא הוצג, כלל הוראות בדבר נשיאת עלות שינוי שימוש כגון היטל השבחה ודמי היתר, הרי שהחוזה אינו משקף ערכי שכירות של אולם שמחות, אלא נכס שלצורך הבאתו לשימוש מותר ומוסדר של אולם אירועים, נדרשת הסדרה על חשבון השוכר.

מענה לטענה: הוועדה תציין כי מעיון בתיק הבניין של המבנה שבו היה ממוקם גם

[12] אשר שימושו הקודם בשטח שהושכר ל"אולמי הורדוס" היה למרכול, סניף של קו-אופ הריבוע הכחול, לפי כתבה מעיתון גלובס מיום 19.05.2002.

[13] הסכם השכירות לא הוצג בפני הוועדה.

"אולם הורדוס", עולה כי כבר בשנת 1984 ניתן היתר לבנית מרכז מסחרי וכן כפי שצוין ידוע ששימושו הקודם של "אולמי הורדוס" היה למרכול מרשת קו-אופ הריבוע הכחול, משמע הנכס בשימוש מסחרי מסוים עוד טרם מועד השכרת האולם. עם זאת ברור לוועדה שאין באמור לעיל כדי לקבוע שרמ"י אישרו האמור ויצוין בין היתר שלא אותרה באתר עירית באר שבע תכנית היתר היסטורית של מושא ההשוואה החתומה ע"י רמ"י וגם לא ידוע אם היתר המסחר אפשר בכלל שימוש לאולם שמחות.

כמו כן, גם אין לוועדה מידע אם שולם היטל השבחה בגין השימוש כאולם שמחות, כאשר יצוין שלפחות מ-2010, מועד שבו ניתן היתר לתוספת במה לחופה לאולם "הורדוס", עולה כי אכן ניתן אישור לשימוש כאולם שמחות.

הוועדה תוסיף כי היא מקבלת את עמדת המשיגה בעניין זה ולפיה על פניו ומבלי לראות את הסכם שכירות "אולם הורדוס", או חוזים דומים אחרים לשימוש אולם שמחות אך במקרקעין בייעוד אחר, ברירת המחדל הסבירה היא כי עלויות נוספות כגון היטל השבחה או דמי היתר חלים על השוכר, נתון שיש להביאו בחשבון עת ניתוח מידע שכירויות, לפחות כגורם סיכון שיראה כל שוכר סביר. עם זאת ובאופן מסוים ל"אולם הורדוס", הוועדה תזכיר כי ייעוד המקרקעין הוא למסחר ולא לתעשיה ומשכך סיכון לקבלת דרישה לתשלומים אלו בעתיד ו/או לגובה דרישות התשלום הצפויות, נמוכים יחסית מאשר במקרקעין בייעוד לתעשיה.

בהתאם לאמור יש לגלם עלויות אלו עת ניתוח השווי לאולם שמחות מדמי שכירות וזאת מכיוון שלפנינו בקשה לבחון שווי חלופה של אולם שמחות כזמין ולא כבר פוטנציאל שבגינו יש לשלם היטל השבחה או תשלומי רמ"י.

הנושא ייבחן בהמשך בניתוח עסקאות ההשוואה ויובא בחשבון בהתאם לצורך.

11.2.5.4 **תמצית הטענה**: נטען כי למרות שדמי השכירות שניתח השמאי המחוזי הובאו כמגלמים חצר וחניה, בתחשיב שערך למושא ההשגה בוצעה הפחתת כופר חניה נדרש, דבר המהווה הפחתה כפולה באופן שמחד לא בוצעה התאמה של נטרול שווי המיוחס לחצר בנכסי ההשוואה ומאידך נוכה כופר חניה במושא ההשגה.

מענה לטענה: הוועדה תציין בעניין החניה ב"אולם הורדוס" כי המדובר בחניה משותפת של המרכז המסחרי, שניתנת לשימוש גם לבאי אולם השמחות, נתון שכמובן אינו שולל את הטענה שדמי השכירות כוללים פתרון חניה, אך אין מדובר בשטחי חצר ו/או חניה צמודים.

עם זאת ולעניין מושא ההשגה, לא ברורה לוועדה טענת המשיגה להפחתה כפולה בשל ניכוי כופר חניה, כאשר בהנחה היפוטתית שכופר החניה שמשולם מועבר לפתרון חניה סמוך וזמין גם עבור המקרקעין מושא ההשגה, כפי שמתבקש ונדרש שתבצע הרשות, הרי שהפחתת הכופר מסבירה דווקא את העובדה כי מדמי השכירות המגלמים פתרון חניה, כפי שבעסקת ההשוואה, יש להפחית את העלות הנדרשת לצורך מתן פתרון חניה במושא ההשגה, שהנו במקרה שלפנינו חניה ציבורית מספקת כפי שמחוייבת הרשות לתת, לאחר תשלום הכופר.

יוער עוד כי המדובר בפתרון שווה או זול באופן יחסי לשווי קרקע אלטרנטיבית

שהיתה נדרשת לצורך מתן פתרון חניה תקני בתוך המגרש (כ-210,000 ₪ עד 275,000 ₪ כופר חניה לפי שומת השמאי המחוזי עבור 19 עד 25 מקומות חניה, שאלטרנטיבית היו דורשים כ- 475-625 מ"ר קרקע לפי חישוב של 25 מ"ר לחניה).

11.2.6 לעניין הטענות הנוגעות באופן פרטני בנתוני החוזים משומות מכריעות כפי שהוצגו ע"י השמאי המחוזי, נתייחס כדלקמן:

11.2.6.1 **תמצית הטענה**: נטען כי ערכי השווי לאולמות אירועים באזה"ת בבאר שבע, כפי שנקבעו בשומות המכריעות, גבוהים מערכי השווי למסחר באותו אזור.
מענה לטענה: הוועדה תציין לעניין זה כי מדובר בציון עובדה ביחס לאמור בטבלה שצורפה להשגה ואשר נלקחה משומת השמאי המכריע משה נדם, אם כי לא צוינה כל טענה קונקרטית ביחס לאמור לעיל.

11.2.6.2 **תמצית הטענה**: נטען כי מקדם התאמת המיקום שהביא השמאי המחוזי בחשבון, 15% הפחתה לנתיבות ביחס לב"ש, איננה ברורה, שכן רמת המחירים בנכסי ההשוואה בב"ש, עליהם התבסס השמאי המחוזי, נמוכה מבנתיבות.
מענה לטענה: הוועדה תציין כי הטענה איננה ברורה, שכן השמאי המחוזי התבסס על שלושה נתוני השוואה לדמי שכירות לנכסים ששימשו כאולמות שמחה מבאר שבע ("אולמי הורדוס", "ארמון זהרה" ו"אולם הפורום") ומהם הסיק כי יש לבצע התאמה של 15% הפחתה לדמי השכירות ביחס לנתיבות ולא הוצג בשומתו כל נתון מנתיבות שניתן לומר שגבוה יותר מב"ש.

11.2.6.3 **תמצית הטענה**: נטען כי בהתייחס לכך שהשמאי המחוזי לא ראה את הסכמי השכירות של נכסי ההשוואה בשומות השמאים המכריעים ("אולם הפורום" ו"אולם זהרה") וכן לכך שמושא ההשגה נדרש להערכה כקרקע, היה על השמאי המחוזי להביא בחשבון את שווי מרכיב הקרקע לאולם שמחות, כפי שחושב ע"י השמאי המכריע משה נדם, 2,892 ₪ למ"ר למועד 2013, או לאחר הפחתה של 15% למיקום מושא ההשגה בנתיבות 2,458 ₪ למ"ר, הגבוה ב- 50% מהשווי שהובא בחשבון ע"י השמאי המחוזי ל-2015 (1,629 ₪ למ"ר).
מענה לטענה: הוועדה תציין כי השמאי המחוזי ביצע הפחתה של 15% מדמי השכירות ולא משווי הקרקע ולאחר היוונם ביצע חילוץ לשווי הקרקע.
בנוסף קבע השמאי המחוזי תרומת מרכיב בינוי שונה מזו שנקבעה על ידי השמאי המכריע (לא באופן מהותי), אולי בין היתר בשל שינוי במועד קובע, יחד עם שיעור היוון של 9.3% ולא 8.5% כפי שביצע השמאי המכריע. בהתאם לאמור נתקבלו התוצאות השונות בשווי מרכיב הקרקע, כאשר ערכי השכירות משומת השמאי המכריע הם המידע ההשוואתי שנבחן לפנינו ולא ערכי הקרקע אליהם הגיעו השמאי המכריע והמחוזי, כל אחד בנכס המסוים ולפי העניין.

11.2.7 **תמצית הטענה**: נטען כי בהכרעה אחרת של ועדת השגות, מיום 22/12/2020, בעניין קרקע לגן אירועים בקיבוץ רגבה, נקבע כי יש להתבסס על גישת ההשוואה העקיפה לשווי שטחי המסחר הצמודים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הרלוונטיות.
כך נטען שחל גם במקרה של מושא ההשגה, שבו אין בנמצא נתונים איכותיים לעניין שווי

ישיר לקרקע של אולם אירועים ולפיכך סביר וזמין להשוות לקרקע למסחר, בהתאמות רלוונטיות.

ההשוואות הרלוונטיות למושא ההשגה שלפנינו בוצעו ע"י שמאי המשיג בעיקר לדמי שכירות במרכז הסמוך "צים סנטר" וכן למכרזי רמ"י לקרקע למסחר, בהתאמות רלוונטיות.

חילוץ מהמרכז המסחרי הסמוך "צים סנטר" בוצע בדומה לנתונים אותם ניתחה הוועדה ממרכז ביג הסמוך לקיבוץ רגבה בהכרעה האמורה.

מענה לטענה: בעניין החלטת הוועדה במקרה של גן אירועים בקיבוץ רגבה, כפי שציין שמאי המשיגה, שם הוערך שווי לחצר נלווית לגן אירועים ולא לאולם אירועים וזאת כחלק ממתחם אירועים עצום ויוקרתי בן עשרות דונמים, כשבגין שימוש זה, לחצר נלווית לגן אירועים, הוועדה לא איתרה נתוני השוואה ישירים (אם כי כן איתרה נתוני אולמות אירועים אך לא ראתה בהם השוואה ישירה לחצר נלווית לגן אירועים) וכשנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים היו חסרים מידע מספק לניתוח.

בהתאם לכך ולהימצאות שטחי מסחר, זול יחסית, בצמוד למושא ההשגה ברגבה, כמו גם לשיעור השווי ביחס לבסיסי השווי כפי שקבעה הוועדה, לפיו הנכס הוערך כחצר לגן אירועים במקדם 30% משווי למסחר, החלטת הוועדה המסוימת לעניין זה מתאימה למקרה המסוים של המיקום והשימוש הנדון שם.

עם זאת ולענין המקרה מושא ההשגה שלפנינו, הוועדה תחזור בתמצית על שפורט לעיל וזאת שלראייתה, ככל שיש נתוני איכות מספקים של דמי שכירות לאולמות שמחה, יש עדיפות לבסס עליהם את אומדן השווי גם במקרים של הערכת **קרקע** לאולם שמחות, כשבמקרה שלא מאותר מידע השוואתי איכותי, יש לבחון את שווי הקרקע לאולם שמחות, במקרה שלפנינו ובשים לב לכך שאין מדובר בנכס ייחודי ו/או בעל מיקום ייחודי, מבסיס קרקע בייעוד לתעשיה ולא מבסיס קרקע בייעוד למסחר.

11.2.8 בהתאם לכל האמור לעיל, בחנה הוועדה את טיב עסקאות ההשוואה, אלו שבהן השתמש השמאי המחוזי ואלו הנוספות שאיתרה ונמצאו כרלוונטיות, שבהתייחס לכולן הוחלט ע"י הוועדה כי יש נתוני איכות מספקים של דמי שכירות לאולמות שמחה ברי השוואה למושא ההשגה שלפנינו ומשכך גם לא נדרשת השוואה לקרקע בייעוד לתעשיה ו/או לקרקע בייעוד למסחר.

11.3 **<u>להלן ניתוח ומסקנות הוועדה בגין כל אחת מעסקאות ההשוואה</u>:**

- <u>מידע שכירות "אולם הורדוס" ב"ש</u>:

נתון זה שימש כמידע השוואה מרכזי וראשי בהכרעת השמאי המחוזי, כאשר לדעת הוועדה וכפי שפורט, המידע איננו יכול לשמש, לבדו או כעסקת השוואה ראשית מבין בודדות, לקביעת השווי במקרה ההשגה שלפנינו, אך יכול להוות מידע בר השוואה או בר אפשרות לבדיקת סבירות במושא ההשגה. בהתאם לאמור לעיל, להלן התייחסות של הוועדה לניתוח נתוני העסקה ע"י השמאי המחוזי:

- כאמור, הוועדה רואה בעסקה זו כבת השוואה לבחינת סבירות ולא כעסקה ראשית.
- כמו כן, הוועדה רואה את ניתוח העסקה ע"י השמאי המחוזי והתאמתה למושא ההשגה

כסבירים, מלבד בנוגע לגילום תשלומים צפויים של היטל השבחה ו/או דמי היתר שיש להביא בחשבון על מנת להתאים את שווי המקרקעין לשימוש הנבחן של אולם שמחות ללא סיכון בתשלומים עתידיים. לרכיב זה לא ניתנה התייחסות בניתוח העסקה ע"י השמאי המחוזי.

תוספת השווי בגין רכיב זה נכון לדעת הוועדה שיבוטא בתוספת לדמי השכירות שמוכן היה לשלם שוכר סביר כדי לנטרל את הסיכון לתשלומים אלו בעתיד, אך שהוא עדיין משלם דמי שכירות סבירים גם ביחס לשכירות ללא תוספת מראש.

בהתאם לאמור לעיל ולדעת הוועדה, במקרים של מקרקעין בייעוד לתעשיה שבהם מושכרים אולמות שמחה, סביר לקבוע, במקורב, תוספת של כ- 15% לדמי השכירות לשטח בנוי, בגין נטרול סיכון רכיב היטל ההשבחה[14] וכ- 5% בגין נטרול סיכון רכיב תשלומי רמ"י, סה"כ כ- 20% תוספת לדמי השכירות עבור נטרול סיכום תשלומי היטל השבחה ורמ"י.

עם זאת ובהתייחס למקרקעין בייעוד מקורי למסחר, כפי שבמקרה המסוים של עסקת השכירות ב"אולם הורדוס", סביר להעמיד התוספת על כמחצית מהאמור לעיל ומכאן כ-10% תוספת לדמי השכירות.

להלן ניתוח ערכי שווי הקרקע בהתאם לניתוח השמאי המחוזי אך עם תוספת פרמיה לנטרול סיכון תשלומי היטל השבחה ורמ"י כמפורט לעיל:

מועדים לשומה	01.15	01.16	01.17	01.18	01.19	01.20
דמ"ש מתואם מועד למ"ר ב"ש (הורדוס)	43.2 ₪	44.3 ₪	45.4 ₪	46.5 ₪	47.7 ₪	48.9 ₪
דמ"ש מתואמים מיקום נתיבות (15% הפחתה)	36.7 ₪	37.6 ₪	38.6 ₪	39.5 ₪	40.5 ₪	41.6 ₪
התאמת דמ"ש ללא סיכון תשלומים צפויים להיטל השבחה ורמ"י (10% תוספת[15]).	40.4 ₪	41.3 ₪	42.5 ₪	43.5 ₪	44.5 ₪	45.8 ₪
שיעור היוון לאולם שמחות בנתיבות	9.3%					
שווי מהוון למ"ר בנוי	5,212 ₪	5,329 ₪	5,484 ₪	5,613 ₪	5,742 ₪	5,909 ₪
יזמות	1.2					
עלות בניה למ"ר	2,500 ₪	2,500 ₪	2,500 ₪	2,500 ₪	2,500 ₪	2,500 ₪
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	1,843 ₪	1,940 ₪	2,070 ₪	2,177 ₪	2,285 ₪	2,424 ₪
התאמה להיקף	1.05					
שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח וללא מע"מ	**1,935** ₪	**2,037** ₪	**2,173** ₪	**2,286** ₪	**2,399** ₪	**2,545** ₪

[14] בהתחשב גם בבחינה שערכה הוועדה לערכים המוחלטים המקורבים שעשויים להתקבל, גם בהתאם לעסקאות ההשוואה המפורטות להלן.

[15] בהתייחס לכך שייעוד המקרקעין הוא למסחר.

- <u>מידע על שכירות אולמות שמחה ב"מועדון הפורום" וב"ארמון זהרה", קרית יהודית, ב"ש</u>[16]:

נתונים אלה הובאו כמידע השוואתי נוסף בהכרעת השמאי המחוזי, לחוזה שנחתם במועד 01.2013, כשנתיים לפני המועד הקובע הראשון הנדרש לבחינה במושא ההשגה, 01.2015, בגין חלק מנכס הידוע כמתחם הפורום ששימש לפחות בחלקו בין היתר לאירועים.

להלן התייחסות רלוונטית של הוועדה לניתוח נתוני העסקה ע"י השמאי המחוזי:

השמאי המחוזי מציין כי השמאי המכריע נדם ביסס את השווי בשומתו[17], על שכירות של 35 ₪ למ"ר בנוי, למועד קובע 04.2013, ללא שהוצג הסכם שכירות.

בעניין זה ומעיון הוועדה במידע ההשוואות בשומת השמאי המכריע נדם, עולה כי מידע דמי השכירות שצוין בשומתו, הנו כדלקמן:

- במועדון הפורום, בקרית יהודית בבאר שבע, בגינו נחתם הסכם בינואר 2013 נקבעו דמי השכירות לסך של 35 ₪ למ"ר + 6 ₪ עבור היטל השבחה למ"ר ככל והמשכירה תשלם את היטל ההשבחה ומכאן כ- 41 ₪ למ"ר, דהיינו כולל סך מגודר לתוספת בגין היטל השבחה, לא כולל/לא מצוין שכולל תשלומי רמ"י ככל ויחולו וכאשר הנכס בייעוד מקורי לתעשיה.
- באולם "ארמון זהרה", בקרית יהודית בבאר שבע, בגינו נחתם הסכם ביולי 2013 נקבעו דמי השכירות לסך של 20 ₪ למ"ר + היטל השבחה ע"ח השוכר שהוערך בדיעבד ע"י הוועדה המקומית בסך מקורב של כ- 16 ₪ למ"ר[18] למ"ר ומכאן כ- 36 ₪ למ"ר, לא כולל/לא מצוין שכולל תשלומי רמ"י ככל שיחולו וכאשר הנכס בייעוד מקורי לתעשיה.
- בהתאם לאמור לעיל מתקבל כי ממוצע שכ"ד מתואם בין אולם "הפורום" ואולם "ארמון זהרה", הנו כ- 38.5 ₪ למ"ר בנוי למועד 2013, כולל תוספת נטרול סיכון בגין היטל השבחה, אך לא כולל/לא מצוין שכולל תשלומי רמ"י ככל שיחולו וכאשר הנכסים בייעוד מקורי לתעשיה. מכאן כי בתוספת מקדם נטרול סיכון תשלומי רמ"י, בשיעור של 5%, יתקבלו דמי שכירות מקורבים של כ- 40.5 ₪ למ"ר בנוי.

בהתאם לאמור לעיל להלן ניתוח ערכי שווי הקרקע על בסיס ניתוח השמאי המחוזי אך עם תוספת פרמיה לנטרול סיכון תשלומי רמ"י ועם שינוי ערך שכ"ד בסיסי שחושב כאמור לעיל לפי ממוצע בין שני האולמות:

16 כמופיע במידע השוואות בשומת השמאי המכריע משה נדם מיום 24.01.2014 להיטל השבחה עבור אולם אירועים "ארמון זהרה" בב"ש ובשומת השמאי המכריע בצלאל קציר מיום 10.04.2014 להיטל השבחה עבור חלק ממתחם "הפורום" בו מצוי אחד מנכסי ההשוואה האמורים.

17 שנערכה כאמור בגין היטל השבחה לאולם "ארמון זהרה" עצמו.

18 כמפורט בשומת המכריע נדם.

מועדים לשומה	01.15	01.16	01.17	01.18	01.19	01.20
דמ״ש מתואם מועד למ״ר ב״ש (ממוצע בין ״פורום״ ו״ארמון זהרה״)[19]	₪ 38.5	₪ 39.3	₪ 40.2	₪ 41.0	₪ 42.3	₪ 43.3
דמ״ש מתואמים מיקום נתיבות (15% הפחתה)	₪ 32.7	₪ 33.4	₪ 34.2	₪ 34.9	₪ 36.0	₪ 36.8
התאמת דמ״ש ללא סיכון תשלומים צפויים להיטל השבחה ודמי היתר (5% תוספת[20])	₪ 34.3	₪ 35.1	₪ 35.9	₪ 36.6	₪ 37.8	₪ 38.6
שיעור היוון לאולם שמחות בנתיבות	9.3%					
שווי מהוון למ״ר בנוי	₪ 4,426	₪ 4,529	₪ 4,632	₪ 4,723	₪ 4,877	₪ 4,981
יזמות	1.2					
עלות בניה למ״ר	₪ 1,800	₪ 1,800	₪ 1,800	₪ 1,800	₪ 1,800	₪ 1,800
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח	₪ 1,888	₪ 1,974	₪ 2,060	₪ 2,136	₪ 2,264	₪ 2,351
התאמה להיקף	1.05					
שווי מ״ר מבונה מתואם כולל פיתוח וללא מע״מ	**₪ 1,982**	**₪ 2,073**	**₪ 2,163**	**₪ 2,243**	**₪ 2,377**	**₪ 2,469**

- <u>מידע שכירות אולם אירועים ״אחוזת דניאלי״, אזה״ת שדות נגב[21]</u>:

המדובר בנכס שהושכר בחוזה מיום 29.09.2009 כמגרש עם מספר מבני תעשיה רעועים[22], בייעוד לתעשיה, עליו הקים השוכר מבנים לשימוש כאולם אירועים, באישור המשכיר, כפי שקיים גם כיום.

הנכס הבנוי, ששטחו לצורך בחינת עסקת השכירות מהווה השטח המבונה בפועל, הינו כ- 2,773 מ״ר + 281 מ״ר סככות, לפי דו״ח פיקוח רמ״י ומכאן עם יתרת חצר של כ- 1,853 מ״ר (שטח מגרש בניכוי בינוי כאמור).

מידע רלוונטי נוסף העולה מהסכם השכירות כמפורט בשומת ההכרעה:

- השוכר פיתח לצרכיו את המושכר וכבר הקים עליו אולם וגן אירועים.
- מטרת השכירות היא לכל מטרה שאינה מנוגדת לחוק לרבות למטרת אולם אירועים וגן אירועים.
- תקופת השכירות ל-5 שנים מיום 01.01.2010 ועד 31.12.2014.
- בנוסף, במסגרת הסכם שכירות זה הושכר גם מגרש צמוד נוסף וזאת למטרת שימוש כחניה לבאי אולם השמחות.
- כל הוצאות המיסים, האגרות וההיטלים וכיו״ב, בגין קבלת היתרים ו/או ביצוע התוספת

[19] שינוי משומת השמאי המחוזי שקבע שווי בסיס של 36.5 ₪ למ״ר למועד 2015 ל-38.5 ₪ למ״ר בהתאם לחישוב ממוצע בין דמ״ש באולמות האמורים כפי שפורט לעיל.

[20] בהתייחס לנטרול דמי היתר בלבד שכן דמי השכירות שנקבעו כוללים כאמור מנגנון נטרול היטל השבחה.

[21] מידע העולה משומת הכרעה בהשגה ראשונה מיום 28.02.2022, שנערכה ע״י השמאי דן ליבנה, אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.

[22] אשר נהרסו מאוחר יותר ע״י השוכר עת בנית המבנים המודרניים הקיימים כיום.

והשינויים, יחולו על השוכר.

- דמי השכירות נקבעו ע"ס 18,223 ₪ לחודש עבור המגרש לאולם האירועים ו-8,417 ₪ עבור שטח המגרש הנוסף לשימוש כחניה, צמוד מדד.
- ניתנו אופציות ל-3 תקופות נוספות לשכירות בנות 5 שנים כל אחת ועוד תקופה בת 4 שנים ו-11 חודשים, סה"כ עד ליום 31.11.2034.
- כמו כן וכעולה ממידע בשומת ההכרעה האמורה, הובא בה בחשבון, על בסיס מידע קיים, כי נדרשו מרמ"י דמי ההיתר בגין שימוש חורג מתעשיה לאולם שמחות והם בסך מוערך מקורב המבטא לינארית כ- 85,000 ₪ לשנה.
- בהתבסס על הנתונים האמורים, כפי שהוצגו בשומת ההכרעה בהשגה הראשונה, קבע השמאי המחוזי שם כי שווי הנכס מושא ההשוואה, ייבחן בין היתר בשיטת היוון ההכנסות, במקרה הנ"ל של דמי השכירות האמורים בתוספת דמי השימוש הצפוים לרמ"י, בשיעור היוון 7%, המהווה שיעור גבוה יחסית לקרקע ריקה ופנויה והמבטא את הסיכון בשימוש המסוים.
- עם זאת לא הובא בחשבון היטל השבחה צפוי מתוך הנחה כי לא נדרש עד לביצוע השומה וכן למען הזהירות (כפי שצוין בהכרעה שם).

<u>בהתאם לכל האמור לעיל הוועדה תקבע</u>:

- עסקת ההשוואה האמורה מהווה עסקה ישירה ואיכותית למושא ההשגה, אם בהתייחס למיקומה שבאזור תעשיה סמוך למושא ההשגה ואם כי מדובר בקרקע ריקה ופנויה שהושכרה לייעוד הישיר הנבחן, אולם אירועים.
- הוועדה מאמצת את ניתוח השמאי המחוזי (מר דן ליבנה) לעסקת ההשוואה האמורה, מלבד אי הבאתו בחשבון של הסיכון בדרישת תשלום היטל השבחה בעתיד, רכיב שלדעת הוועדה אמור להיבחן בעיני שוכר סביר לצורך מבחן השווי ולא בהתאם למקרה המסוים שבו שולם או לאו.
- בהתייחס לאומדן היטל ההשבחה הצפוי / התוספת על שווי הקרקע מושא ההשגה, על מנת להביאה למקדם התאמה לשימוש מותר לאולם שמחות, הוועדה תפנה לאמור בעניין זה בניתוח נתוני דמי השכירות הנוספים, ועל בסיס זה תוסיף כ- 20% על ערכי השווי <u>למרכיב הקרקע</u> כפי שנקבעו בהכרעת השמאי המחוזי, על מנת להתאים את ניתוח השווי לקרקע בשימוש מותר לאולם שמחות.

בהתאם לאמור לעיל, להלן ניתוח ערכי שווי הקרקע על בסיס ניתוח השמאי המחוזי בהכרעה זו ל"אחוזת דניאל", אך עם תוספת פרמיה לנטרול סיכון תשלומי היטל השבחה, כאשר להתאמת שווי למועדים קובעים רלוונטיים למושא ההשגה, הוספה הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד:

- שטח מבונה מתואם 3,284.1 מ"ר[23].
- ערכי השווי לפי שומת הממשלתי, בהיוון 7% לשכ"ד + דמי היתר, למועד קובע.

[23] בהתאם להכרעת השמאי הממשלתי 2,773 מ"ר עיקרי ושירות במקדם 1 ו- 281 מ"ר סככות במקדם 0.5. בנוסף, ישנה יתרת חצר 1,853 מ"ר שהועדה חישבה לפי מקדם 0.2 לצורך קבלת שווי מ"ר מבונה מתואם מנוטרל חצר, כאשר זו לא הוצגה כחלק משטח מתואם בשומת השמאי הממשלתי, אך שרלוונטית לניתוח ההשגה שלפנינו.

מועד קובע	דמי שכירות שנתיים לפי חוזה בגילום דמ"ש לרמ"י והצמדה מקורבת	שווי מהוון לפי 7%, לא כולל פרמית נטרול סיכון תשלום היטל השבחה	שווי מהוון בתוספת 20% התאמה לנטרול סיכון היטל השבחה	שווי מ"ר מבונה מתואם מנוטרל חצר
16.01.2015	₪ 331,112	₪ 4,730,171	₪ 5,676,205	₪ 1,730
16.01.2016	₪ 327,811	₪ 4,683,014	₪ 5,619,617	₪ 1,710
06.01.2017	₪ 327,149	₪ 4,673,557	₪ 5,608,268	₪ 1,708
16.01.2018	₪ 328,458	₪ 4,692,257	₪ 5,630,708	₪ 1,715
16.01.2019	₪ 331,075	₪ 4,729,643	₪ 5,675,571	₪ 1,730
16.01.2020	₪ 333,064	₪ 4,758,057	₪ 5,709,668	₪ 1,740

- <u>מידע הכרעות אחרות בהשגות ראשונה ושניה</u>:

ממידע הכרעות אחרות בהשגות ראשונה ושניה, למקרקעין לאולמות שמחה/אירועים, עולה בין היתר כי השינוי במחירים מאזור לאזור למוצרים דומים כפי שהוערכו, קטן יחסית ואף לא ניתן לקבוע כי מגמת המחיר כרוכה באזור גיאוגרפי כללי זה או אחר, או לפחות לא כגורם ראשי.

כמו כן, גם השינוי במחירי מקרקעין לשימוש עבור אולמות אירועים, בין התאריכים השונים בטווח המועדים הרלוונטיים, קטן יחסית, בטח ביחס לשינויים שחלו בשנים אלו בתחום התעשיה ו/או המסחר.

להלן יוצגו מספר מסקנות ניתוח שווי קרקע לאולמות אירועים, כעולה ממידע במספר הכרעות השגה ראשונה ושניה שאותרו, בטווח המועדים הקובעים הרלוונטיים למושא ההשגה, המהווים לדעת הוועדה סימנים נוספים לערכי השווי, בנוסף לעסקאות שפורטו לעיל:

- בהכרעה בהשגה ראשונה, לקרקע בשימוש אולם אירועים בקיבוץ נצר סירני, **למועד קובע 04.08.2014**, הוערך שווי מ"ר מבונה מתואם מנוטרל חצר כולל פיתוח, **בסך 1,739** ₪, להיקף של כ- 2,446 מ"ר מבונה.
- בהכרעה בהשגה ראשונה, לקרקע לאולם אירועים בהיקף כ- 2 דונם לבינוי כ- 1,277 מ"ר, באזה"ת עמק חפר, הוערך שווי מ"ר מבונה מתואם מנוטרל חצר כולל פיתוח **בסך 2,066** ₪, **למועד קובע 01.02.2015**.
- בהכרעה בהשגה ראשונה, לקרקע בשימוש אולם אירועים בקיבוץ שעלבים, למועדים קובעים הכוללים בין היתר את השנים 2015, 2016, הוערך שווי מ"ר מבונה מתואם מנוטרל חצר כולל פיתוח, **למועד קובע 2015 בסך 1,659** ₪ **ולמועד קובע 2016 בסך 1,900** ₪, להיקף כ- 740 מ"ר מבונה.
- בהכרעה בהשגה ראשונה, לקרקע בשימוש אולם אירועים בקיבוץ נצר סירני, למועדים קובעים הכוללים בין היתר את השנים **2017, 2018**, הוערך שווי מ"ר מבונה מתואם מנוטרל חצר כולל פיתוח, בשני המועדים האמורים, **בסך כ- 2,133** ₪, להיקף כ- 670 מ"ר מבונה, כ- 850 מ"ר מבונה מתואם.
- בהחלטת ועדת השגות, לקרקע בשימוש אולם אירועים בקיבוץ נצר סירני, למועדים קובעים

הכוללים בין היתר את השנים **2017, 2018**, הוערך שווי מ"ר מבונה מתואם מנוטרל חצר כולל פיתוח, בשני המועדים האמורים, **בסך כ- 1,955** ₪, להיקף כ- 4,350 מ"ר מבונה.

- בהכרעה בהשגה ראשונה, לקרקע בשימוש אולם אירועים בקיבוץ נען, למועדים קובעים הכוללים בין היתר את השנים **2017, 2018**, הוערך שווי מ"ר מבונה מתואם מנוטרל חצר כולל פיתוח, בשני המועדים האמורים, **בסך כ- 1,613** ₪[24], להיקף כ- 4,650 מ"ר מבונה מתואם.

עוד פורט בהכרעה האמורה מידע משומת IFRS מיום 26.7.18 שבה צוין מידע מחוזה שכירות לנכס אחר המהווה גן אירועים בשם "שמיים כחולים" ברחובות ואשר בו משולמים דמי שכירות של 745,992 ₪ לשנה, לקרקע בשטח כ- 9.75 דונם עם בינוי של 3,011 מ"ר, כ- 14 ₪ למ"ר מבונה מתואם מנוטרל חצר[25].

- בהכרעה בהשגה ראשונה, לקרקע בשימוש לאולם אירועים בהיקף כ- 4 דונם, לבינוי כ- 1,720 מ"ר, בקיבוץ משמר הנגב, הוערך שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח, **בסך 1,469** ₪[26] **למועד 17.07.2018.**

כמו כן ומעיון במידע חוזה השכירות לנכס, כמפורט בשומת ההכרעה האמורה, עולה כי שכ"ד מתואם בנכס נע בין כ- 855,000 ₪ בעבור שנת 2015 וכ- 915,000 ₪ בעבור שנת 2018, המעיד על דמי שכירות של כ- 31 ₪ עד 33 למ"ר בנוי מתואם ל-2015[27] וכ- 33 ₪ עד 35 ₪ ב-2018, עבור נכס מותר לשימוש כאולם וגן אירועים.

- <u>בהתאם לכל המפורט לעיל להלן סיכום רלוונטי לנתוני ההשוואה ולעמדת הוועדה</u>:

- מידע ההשוואות שפורט לעיל מבוסס על נתוני איכות מספקים של דמי שכירות לאולמות שמחה, באמצעותם בוצע גם ניתוח ובחינת שווי הקרקע, כאשר בהתאם לכך גם לא נדרשת בסופו של יום השוואה לקרקע בייעוד אחר, לתעשיה ו/או למסחר.
- מבחינת הוועדה את ניתוח עסקאות ההשוואה השונות, שלוש שהוצגו ונותחו בשומת השמאי המחוזי ("אולם הורדוס", "מועדון הפורום" ו"ארמון זהרה") ואחת נוספת ("אחוזת דניאל") בסמוך למושא ההשגה, שהושכרה כקרקע לאולם שמחות ואשר נותחה בשומת הכרעה אחרת בהליך השגה ראשונה, עולה כי קיים פער בין עמדת הוועדה לבין קביעת השמאי המחוזי, בנוגע לאי הבאתו בחשבון את הסיכון בעלויות הצפויות של היטל השבחה ו/או תשלומי רמ"י, לפי המקרה, גם אם אלו לא נדרשו בפועל.

בהתאם לכך ומניתוח השווי ע"י הוועדה לארבע עסקאות ההשוואה האמורות, בדומה לניתוח השמאי המחוזי אך בתוספת הסיכון בתשלומים עתידיים כאמור, עולה כדלקמן:

- ערכי הקרקע המתואמים המתקבלים מניתוח עסקת ההשוואה ל"אולם הורדוס" גבוהים ב-23% עד 30% מכפי שנותחו ע"י השמאי המחוזי.
- ערכי הקרקע המתואמים המתקבלים מניתוח עסקת ההשוואה ל"אולם זהרה" ול"אולם הפורום" גבוהים ב-25% עד 30% מכפי שנותחו ע"י השמאי המחוזי.

---

24 כשבעבר גם נקבע ערכו ע"י ועדת השגות, למועד 17.03.2013, בסך כ-1,130 ₪ למ"ר מבונה.
25 במקדם 0.2 לכל שטח החצר.
26 המתקבל כמצוין לאחר הפחתה של 5% ביחס לנכס ההשוואה "אחוזת דניאל" וכשכל שטח החצר מוערך לפי מקדם 0.25.
27 בתלות במקדם חצר 0.25 או 0.2, שאז השטח הבנוי המתואם הוא כ- 2,289 מ"ר או כ- 2,166 בהתאמה.

- ערכי הקרקע המתואמים המתקבלים מניתוח עסקת ההשוואה ל"אחוזת דניאל" גבוהים, נכון למועד 2015, בכ-20% מכפי שנותחו ע"י השמאי המחוזי בתיק הנדון שם. לעניין יתרת המועדים הפערים משתנים בעסקה זו אשר חוזה השכירות בה מבוסס על תוספת הצמדה בלבד ללא עליה ריאלית בדמי השכירות, בתקופה שבה חלה הצמדה זניחה שלא לומר שלילית בחלק מהתקופה ושאינה יכולה לשוות לשווי.
  - בנוסף וכפי שפורט, הוועדה בחנה גם החלטות שמאיות בערכאות שונות, מהן עולה בין היתר ובעיקר, כי קיימת סבירות בערכי השווי המתקבלים מניתוח עסקאות ההשוואה הישירות למושא ההשגה כפי שפורטו לעיל.
  - בהתאם למפורט לעיל, למען הנוחיות ובשל הזהירות, עת שהוועדה מקבלת באופן חלקי את ההשגה וקובעת כי יש להוסיף לשווי הקרקע בשימוש לאולם שמחות ביחס לשנקבע בשומת השמאי המחוזי, הוועדה תקבע כי על ערכי השווי כפי שנקבעו ע"י השמאי המחוזי ואשר הוועדה מקבלת את סבירות ניתוחו, מלבד אי תוספת רכיב סיכון תשלומים עתידיים צפויים, יש להוסיף 25%, המהווה ממוצע בקרוב של התוספת הנדרשת, כפי שפורט לעיל.
  - יתרת רכיבי תחשיב השמאי המחוזי, כולל בנוגע לכופר החניה וכפי שפורט לעיל, מקובלים על הוועדה ובהתאם יוצג חישוב הוועדה העדכני להלן.

12. תחשיב השווי:

12.1 לאומדן הזכויות החוזיות, לתעשיה ומלאכה, למועדים 16.1.2020 - 16.1.2015 , לכל שנה, **ללא שינוי משומת השמאי המחוזי.**

12.2 לאומדן השימוש בפועל שאינו מורשה, כאולם שמחות, למועדים 16.1.2020 - 16.1.2015 , לכל שנה ולאומדן הזכויות המותרת בתכנית 30/104/03/22, לאולם שמחות, למועד 16.1.2020, כדלקמן:

מועד קובע	שווי כולל פיתוח ללא מע"מ לפני ניכוי עלות כופר חניה[28]	שווי כולל פיתוח ללא מע"מ, בניכוי עלות כופר חניה[29]
לאומדן השימוש בפועל שאינו מורשה, כאולם שמחות		
16.01.2015	₪ 1,929,825	₪ 1,720,825
16.01.2016	₪ 2,047,065	₪ 1,838,065
16.01.2017	₪ 2,159,782	₪ 1,950,782
16.01.2018	₪ 2,272,500	₪ 2,063,500
16.01.2019	₪ 2,409,856	₪ 2,200,856
16.01.20120	₪ 2,554,072	₪ 2,345,072
לאומדן הזכויות המותרת בתכנית 30/104/03/22, לאולם שמחות		
16.01.2020	₪ 2,638,338	₪ 2,363,338

[28] בהתאם לשווי שנקבע בהחלטת השמאי המחוזי ובתוספת 25%.
[29] בהתאם לעלות כופר חניה בהחלטת השמאי המחוזי.

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון ולקבוע את שווי זכות הבעלות של הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח ולא כולל מע"מ, למועדים הקובעים השונים, כדלקמן:

חלופה א':

ללא שינוי משומת השמאי המחוזי.

חלופה ב':

<u>לאומדן השימוש בפועל שאינו מורשה, כאולם שמחות:</u>

מועד קובע	השווי
16.01.2015	1,720,825 (מיליון שבע מאות עשרים אלף, שמונה מאות עשרים וחמישה) ₪
16.01.2016	1,838,065 (מיליון שמונה מאות שלושים ושמונה אלף, שישים וחמישה) ₪
16.01.2017	1,950,782 (מיליון תשע מאות חמישים אלף, שבע מאות שמונים ושניים) ₪
16.01.2018	2,063,500 (שני מיליון שישים ושלושה אלף וחמש מאות) ₪
16.01.2019	2,200,856 (שני מיליון מאתיים אלף, שמונה מאות חמישים ושישה) ₪
16.01.2020	2,345,072 (שני מיליון שלוש מאות ארבעים וחמישה אלף, שבעים ושניים) ₪

<u>לאומדן הזכויות המותרת בתכנית 30/104/03/22, לאולם שמחות:</u>

מועד קובע	השווי
16.01.2020	2,363,338 (שני מיליון שלוש מאות שישים ושלושה אלף, שלוש מאות שלושים ושמונה) ₪

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מלי בנימין רוזן	עו"ד מיכל כהן	אלדד חיימי
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע