תאריך עברי	י״ג חשון תשפ״ה
תאריך לועזי	14 נובמבר 2024
מס׳ אופק	44633
תיק רמ״י	10731858 א׳

לכבוד

המשיג:
בעלי הזכויות בנכס: ״מדרשת התורה והארץ״
באמצעות מר גלעד המאירי וגב׳ מיכל מימון, שמאי מקרקעין
דוא״ל: michalr@hameiri.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר שגיא צברי, ראש שמאות י-ם
דוא״ל: sagiz@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 7 בגוש 2783, ניצן ב׳

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 01.04.2020 על ידי שמאי המקרקעין, מר נתנאל מלכא (להלן: ״**השמאי המחוזי**״), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 26.04.2018 על ידי שמאי המקרקעין משה דקל ורוני גוילי (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 05.03.2019 על ידי שמאי המקרקעין מר יומיק שמר (להלן: ״**שמאי המשיגים**״).

ההשגה השנייה הוגשה בחוות דעת של שמאי המקרקעין גלעד המאירי ומיכל מימון מיום 12.07.2020.

לא נערך דיון בפני הוועדה. לצדדים ניתנה האפשרות להגיש את טענותיהם בכתב כפי שיפורטו בהמשך.

ביום 05.08.2024 הועברה בקשת הבהרה בעניין שטחי המגורים ע״י יו״ר הוועדה וביום 06.08.2024 התקבלה תשובת המשיבה.

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון (שלבים א׳+ב׳ בלבד) לפי תכנית מאושרת, ללא מע״מ וכולל הוצאות פיתוח כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת הקרקע בפטור ממכרז.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 30.01.2018.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.

3. ביקור בנכס:

ביום 20.10.2022 נערך ביקור על ידי מר ערן ירקוני חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

מושא השומה מהווה קרקע למבנה ציבור, הממוקמת בחלקו הצפוני של הישוב ניצן, צפונית לעיר אשקלון, דרומית לעיר אשדוד, בתחום המועצה אזורית חוף אשקלון. הקרקע ידועה כחלק מחלקה 2 בגוש 2783,מגרש 932/1 בהתאם לתב"ע 2/291/03/6 ותשריט חלוקה מס' 2014070.

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

5. מצב תכנוני רלוונטי:

מעיון בחוות דעת התכנונית שהועברה מרמ"י, אתר רמ"י וכן אתר המועצה האזורית חוף אשקלון, עולה כי על המקרקעין בנדון חלה, בין היתר, תכנית 2/291/03/6 שאושרה ביום 10.04.2016. בהתאם לתשריט התכנית מושא השומה מהווה חלק ממגרש 932 לגביו קבעו הוראות התכנית כמפורט להלן:

יעוד	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
זכויות בנייה	עיקרי - 60%, שירות עילי - 10%, שירות תת"ק -10%.
תכסית	50%
קומות	3 מעל קומת מרתף 1.

כמו כן, ביום 06.09.2017 אושר תשריט חלוקה מס' 2014070 לפיו מגרש 932 פוצל לשני מגרשים כדלקמן:

מגרש 932/1 - בשטח של כ- 23,000 מ"ר (חלקה חדשה 7 בגוש 2783, מושא חוו"ד).

מגרש 932/2 - בשטח של כ- 10,120 מ"ר (חלקה חדשה 8 בגוש 2783).

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

6. המצב המשפטי:

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

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

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

מועד קובע	שומת המשיבה	השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שנייה
30.01.2018	9083114(*)	₪ 3,220,413	₪ 10,146,969	₪ 4,895,000

* חיוב יחסי לשלבים א-ב' בלבד, לאחר תיקון/עדכון השומה. כמו כן השמאי המחוזי ציין כי קיימת טעות והשווי צ"ל 7,715,573 ₪ ללא פיתוח ובתוספת פיתוח לפי שומת המשיבה מתקבל 11,082,999 ₪.

8. החלטת השמאי המחוזי:

להלן עיקר עקרונות החלטת השמאי המחוזי, בדגש על הנושאים השנויים במחלוקת:

8.1 <u>שאלת השומה:</u>

שווי הקרקע הוערך בהתאם לפרק ב' של הקווים המנחים "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור", לפיו יש לקבוע את שווי הקרקע בגישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים. לאור מיעוט נתוני ההשוואה הקיימים למבני ציבור, יעשה שימוש בגישת ההשוואה העקיפה המתבססת על הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר.

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה קביעת הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר – משרדים לעמדת המשיבה ואכסניית נוער לעמדת שמאי המשיג.

בבחינת הפרוגרמה התכנונית, התכניות והמסמכים המשלימים שהעבירו הצדדים, קבע השמאי המחוזי כי עיקר הפעילות של המדרשה ומכון המחקר היא מתן שירותי חינוך ומחקר תורניים, בעוד שאר השירותים כגון לינה, הסעדה ופנאי מהווים שירותים נלווים לייעוד המרכזי.

לאור כך, השימוש האלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר לייעוד המרכזי הינו ייעוד משרדים. בהתאם לייעוד זה הוערכו כלל השימושים במתחם בחוו"ד השמאי המחוזי.

השמאי המחוזי מוצא חיזוק לעמדתו בעובדה כי בעבר המדרשה סיפקה שירותים חינוכיים בדמות מדרשה ניידת, פרסום תכנים והרצאות, מחקר וכד', ללא השירותים הנלווים שצוינו לעיל בעת שפעלה באופן זמני במכללת אשקלון הישנה.

עוד מציין השמאי המחוזי כי מבדיקה כללית שערך לא אותרו עסקות מכר לאכסניות נוער, כך גם נתוני ההשוואה בשומת המשיג לקוחים מהחלטות ועדת ההשגות שאינן מבוססות על עסקות מכר. אומדן קרקעות מסוג זה נערך לרוב בגישת "הרנטה לקרקע" המבוססת על הפדיון מחדרי הלינה תוך שימוש רב באומדנים ומושפעת בחדות מכל שינוי קל בפרמטרים שעומדים בבסיסה ומכאן כי גישה זו בעלת תוקף נמוך יחסית, מה גם שלאור המחסור בעסקות השוואה לאכסניית נוער, ספק אם שימוש זה נכלל בהגדרת הקווים המנחים כייעוד סחיר.

שומת המשיבה מבוססת על ערכי שווי ללא פיתוח בעוד בהתאם לקווים המנחים יש לקבוע את שווי הקרקע כולל פיתוח, ולאחר מכן להפחית את הפיתוח הספציפי במושא השומה.

שווי מ"ר מבונה משוקלל כולל פיתוח המתקבל מנתוני ההשוואה המוצגים בשומת המשיגה הוא כ- 1,090 ₪, הדומה לשווי שנקבע בשומת המשיבה כ- 1,145 ₪ כך שלמעשה המחלוקת בנושא השווי הבסיסי כולל פיתוח מצומצמת.

8.2 <u>זכויות מוערכות:</u>

בהסכמת הצדדים הערכת שווי הקרקע נערכה בהתאם לזכויות הבניה של שלבים א' ו-ב' בלבד, כפי שהוצגו בפרוגרמה התכנונית שהועברה ע"י הצדדים.

8.3 <u>מקדם דחייה/ התאמה לגודל:</u>

כאמור, ההכרעה בהשגה ראשונה נערכה לכלל זכויות הבניה המיוחסות לשלבים א' ו-ב'. להערכת השמאי המחוזי זמני הבניה לכל השלבים הינם החלטה סובייקטיבית שתלויה בדעתו של היזם.

למרות זאת הביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל ודחייה כללית ביחס לנתוני ההשוואה בשיעור של 10%.

8.4 <u>מקדם התאמה למבנה ציבור:</u>

בפרק ב' של הקווים המנחים צוין כי מקדם ההפחתה בגין השימוש במבנה ציבור מגלם את הגבלות השימושים, אי הסחירות ואינטנסיביות השימוש הצפויה בנכס הנדון.

השמאי המחוזי אימץ את מקדם ההתאמה לשווי למבנה ציבור שנקבע בשומות הצדדים (0.8).

8.5 <u>עלויות פיתוח:</u>

עלויות הפיתוח חושבו בדו"ח בקר הפיתוח של רמ"י למלוא הקיבולת ע"פ התכנית הכוללת את שלבים א', ב' ו-ג'. לאור הסכמת הצדדים כי שווי הקרקע יוערך רק לשלבים א' ו-ב', ערך השמאי המחוזי תחשיב לעלויות פיתוח יחסיות לשלבים א'-ב' וזאת בהתאם לתעריפים שנקבעו בדו"ח. התחשיב בוסס על קרקע בשטח של 23,000 מ"ר לפי תעריף של 102.45 ₪ ומבנים בהיקף של 7,784 מ"ר לפי תעריף של 225.45 ₪ והתקבל ערך של 4,111,176 ₪ המתייחס לכלל השטחים המבונים למעט חממות ופרגולות.

8.6 <u>ערכי שווי:</u>

השמאי המחוזי בחן את נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה לייעוד משרדים וכן נתונים פנימיים הקיימים ברשות השמאי המחוזי ומצא כי שווי משרדים המוסכם על הצדדים (1,507 ₪) סביר ושימש אף בתחשיב השמאי המחוזי.

8.7 <u>תחשיב השמאי המחוזי:</u>

<u>ניתוח שטח אקו' במגרש הנדון:</u>

מס' מבנה	תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
A1+E	חדרי אנרגיה+ חדר מיתוג+	156	0.4	62
A2	מטבח+ מחסן	299	0.5	150
A3	חדר אוכל	806	0.8	645
B1	משרדים	647	1	647
B2	מוזיאון ואודיטוריום	493	0.8	394
B3	מרתף- מאגר מים וחדרי משאבות ומכונות	280	0.4	112
B4	שירותים ציבוריים	307	0.4	123
B5	שטחי שרות כגון- חדרי לובנה, חדרי אחזקה, מחסנים ומשקי בית	796	0.9	716
B6	אולם קבלה- לובי			
B7	מרחבים מוגנים			
B8	חדרי פעילות			
B9	גגונים לקירוי כניסות/ יציאות ממבנה			
B10	מעברים/ מדרגות			
C1+C2	חדרי לינה, מעברים ומדרגות	3,766	1.1	4,143
D	חממות מחקר ומבנה שרות	1,090	0.35	382
F	בתי כנסת	234	0.85	199
G	פרגולות	182	0.2	36
	חצר (שטח המגרש בניכוי כל השטחים המבונים)	13,944	0.125	1,743
	סה"כ שטח אקו'			**9,352**

תחשיב השווי:

שווי מ"ר מבונה למשרדים		₪ 1,507
התאמה למבנה ציבור	0.8	₪ 1,206
שטח אקווי		9,352
שווי ביניים		₪ 11,274,410
התאמה לגודל ודחייה	0.9	₪ 10,146,969

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

9.1 פעילות המדרשה:

הנכס הנדון מהווה קומפלקס המציע נופש תיירותי ערכי חינוכי לציבור הרחב.
בסקירה של המדרשות הקיימות ברחבי הארץ ניכר כי קיימת פעילות שיווקית רבה בפעילות האירוח ומתקני המדרשה לצד הפעילות החינוכית.
לאור השימושים הקיימים בקומפלקס, לעמדת שמאי המשיגה, שגה השמאי המחוזי בהערכתו ויש לבחון את שווי הקרקע בהתאם לייעודים האלטרנטיביים הרלוונטיים.
לראייתו השירותים המרכזיים במדרשה הינם אירוח (לינה), תוכן (מרכז מבקרים), ארוחות ואירועים.
פעילות המדרשה הניידת נעשתה מתוך רצון לשמור על רצף פעילות ומתוך רצון לקיצור זמנים עד להקמת מבנה הקבע של המדרשה. המדרשה הניידת שונה בתכלית שלה ממדרשות ומרכזי סיור שכן פעילותן מבוססת על שירותי אירוח ומתן תוכן איכותי.

9.2 זכויות בניה:

בהסכמת הצדדים שווי הקרקע הוערכה בהתאם לשלב א' ו-ב' של התכנית. בשונה משומת המשיבה ומהכרעת השמאי המחוזי, לעמדת שמאי המשיגה יש להביא בחשבון שטחים המאושרים בהיתר הבניה בתוספת השטחים המתוכננים לשלב ב', כדלקמן:

מס' מבנה	תיאור	שטח ע"פ היתר בניה/ פרוגרמה (מ"ר)
E1	ביתן שומר	15
E2	חדר חח"י	22
A1	חדר מתח נמוך	18
A2	חדר שנאים	94
A3	מטבח	222
A4	שירותים ציבוריים	107
A5	מרחב מוגן	19
A6	לובי ומעברים	89
A7	חדר אוכל	642
B1	אולם קבלה- לובי	168
B2	משרדים	340
B3	מוזיאון ואודיטוריום	440
B4	מרתף- מאגר מים וחדרי משאבות מכונות	139
B5	מרחבים מוגנים	300
B6	שירותים ציבוריים	280
B7	שטחי שרות כגון: חדרי לובנה, חדרי אחזקה, מחסנים ומשק בית, אוגרי מים	135
B8	חדרי פעילות	210

מס' מבנה	תיאור	שטח ע"פ היתר בניה/ פרוגרמה (מ"ר)
B9	גגונים לקירוי כניסות/ יציאות ממבנה	66
B10	מעברים/ מדרגות	504
C1	חדרי לינה	1,395
C2	מעברים ומדרגות	520
D1	חממה	902
D2	מבנה שירות חממה- אחסנה	99
D3	מבנה שרות חממה- משרד	15
D4	מבנה שירות חממה- ממ"מ	16
	סה"כ שטח ע"פ היתר	**6,757**
שלב ב'	חדרי לינה	1,300
שלב ב'	מעברים/ מדרגות	281
שלב ב'	מרחבים מוגנים	180
שלב ב'	שטחי שרות	90
שלב ב'	בית כנסת	234
שלב ב'	פרגולות (גן המצוות)	182
	סה"כ שלב ב'	**2,267**
סה"כ שלבים א' ו-ב'		**9,024**

9.3 <u>גישות השומה, ערכי שווי ותחשיבים</u>:

שווי הקרקע בשומת המשיגה נקבע על בסיס ממוצע של שלוש חלופות כדלקמן:

א. <u>חלופה א' - שווי הקרקע בגישת ההשוואה העקיפה תוך ביצוע התאמות לקרקע בייעוד ציבורי:</u>

לאחר בחינת מאפייני הנכס הנדון, עולה כי יש לבצע הבחנה בין השימושים השונים ולהתאים לכל אחד מהם את הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה לו בהתאמות הנדרשות. כתימוכין לחלופה זו, מפנה שמאי המשיגה להכרעה בהשגה ראשונה מיום 22/01.2020 בעניין מרכז קליטה ועליה בית קנדה ברובע א' אשדוד (גו"ח 2087/12).

- <u>הייעודים האלטרנטיביים לעמדת שמאי המשיגה</u>:
  - לשימוש חדרי הלינה הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הינו מלונאות.
  - לשימוש החממות הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הינו חקלאות.
  - לשימוש הפעילות הכיתתית הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הינו משרדים.
- <u>מקדם התאמה למבנה ציבור</u>:

בהתאם להבחנה שנעשתה לשימושים השונים, לכל שימוש יש להביא בחשבון מקדם שונה:

- שטחים לפעילות הכיתתית- המקדם הראוי בין משרדים לשימוש של פעילות כיתתית בגבולות 0.66. בין היתר הסתמך על הכרעת ועדת השגות מיום 12.08.2015 בגו"ח 5209/82 בעניין קרקע המיועדת לבית ספר שבה נקבע מקדם 0.65 ועל הכרעה בהשגה ראשונה מיום 22.01.2020 בגו"ח 2087/12 בעניין מרכז קליטה ועליה בית קנדה שבה נקבע מקדם 0.655.
- שטחי האירוח - מקבל את קביעתו של השמאי המחוזי, מקדם 0.8.

- <u>נתוני השוואה וניתוח שווי מ"ר מבונה</u>:
  - **מלונאות:**

עסקת מכר מיום 13.08.2017, מגרש 100 לפי תכנית 3/119/03/3 ברובע א' בעיר אשדוד, בייעוד בית מלון הכולל 66 חדרים, שולמה תמורה של 9,260,000 ₪.

ניתוח העסקה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	6,754	1	6,754
שרות	1,535	0.5	768
סה"כ שטח מלונאי אקו'			7,522
שווי מ"ר מבונה אקו'			1,231 ₪
מקדם התאמה למיקום			0.8
מקדם התאמה לשימושים ציבוריים			0.8
שווי מתואם לשטחי האירוח (לינה)			788 ₪

- **משרדים:**

שמאי המשיגה מאמץ את השווי (1,507 ₪) שנקבע בשומת המשיבה ושומת השמאי המחוזי.

בהתאמה למבנה ציבור כאמור לעיל, מתקבל שווי של 995 ₪[2].

- **קרקע חקלאית:**

נתוני היצע -

מיקום	גו"ח	שטח	פירוט	מחיר לדונם
אשקלון (ליד חלץ)	1641/4	95 דונם	קרקע חקלאית מעובדת על מכסות מים, הכוללת גידולים חקלאיים	20,000 ₪
שדה יואב	34005	260 דונם	קרקע חקלאית מחוברת למים עם אפשרות לחיבור חשמל	40,000 ₪

בהתאם לסעיף 8.18 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל העוסק בפיצוי כספי לחוכר שהשיב את הקרקע החקלאית שייעודה שונה, הפיצוי הינו 6,000 ₪ לדונם בלבד.

בהתאם לנתונים הנ"ל ולתכונות הנכס הנדון, קבע שמאי המשיגה כי שווי מ"ר קרקע חקלאית הינו בגבולות 20 ₪ למ"ר לכל היותר.

[2] 995 ₪ = 0.66 * 1,507 ₪.

- <u>תחשיב חלופה א' לפי סוגי השימושים</u>:

<u>שטחי האירוח (לינה והסעדה)</u>:

מהות/ מס' מבנה	תיאור	שטח ע"פ היתר בניה/ פרוגרמה	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
E1	ביתן שומר	15	0.4	6.00
E2	חדר חח"י	22	0	לא תורם לשווי
A1	חדר מתח נמוך	18	0	לא תורם לשווי
A2	חדר שנאים	94	0	לא תורם לשווי
A3	מטבח	222	0.5	111.00
A4	שירותים ציבוריים	107	0.5	53.50
A5	מרחב מוגן	19	0.5	9.50
A6	לובי ומעברים	89	0.5	44.50
A7	חדר אוכל	642	0.8	513.60
C1	חדרי לינה	1,395	1	1,395.00
C2	מעברים ומדרגות	520	0.5	260.00
שלב ב'	חדרי לינה	1,300	1	1,300.00
שלב ב'	מעברים/ מדרגות	281	0.5	140.50
שלב ב'	מרחבים מוגנים	180	0.5	90.00
שלב ב'	שטחי שרות	90	0.5	45.00
סה"כ שטח אקו' לשימוש אירוח				3,969
שווי מ"ר מבונה לשימוש אירוח				₪ 788
סה"כ שווי שטח האירוח				**₪ 3,126,971**

<u>שטחי הפעילות החינוכית</u>:

מהות/ מס' מבנה	תיאור	שטח ע"פ היתר בניה/ פרוגרמה	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
B1	אולם קבלה- לובי	168	0.5	84.00
B2	משרדים	340	1	340.00
B3	מוזיאון ואודיטוריום	440	0.8	352.00
B4	מרתף- מאגר מים וחדרי משאבות מכונות	139	0	0.00
B5	מרחבים מוגנים	300	0.5	150.00
B6	שירותים ציבוריים	280	0.5	140.00
B7	שטחי שרות כגון: חדרי לובנה, חדרי אחזקה, מחסנים ומשק בית, אוגרי מים	135	0.5	67.50
B8	חדרי פעילות	210	1	210.00
B9	גגונים לקירוי כניסות/ יציאות ממבנה	66	0	0.00
B10	מעברים/ מדרגות	504	0.5	252.00
שלב ב'	בית כנסת	234	0.5	117.00
סה"כ שטח אקו'				1,712.50
שווי מ"ר מבונה				₪ 995
שווי שטחי הפעילות החינוכית				**₪ 1,703,938**

שטחים חקלאים:

מהות/ מס' מבנה	תיאור	שטח במ"ר
D1	חממה	902
D2	מבנה שירות חממה- אחסנה	99
D3	מבנה שרות חממה- משרד	15
D4	מבנה שירות חממה- ממ"מ	16
שלב ב'	פרגולות (גן המצוות)	182
F	חצר חקלאית- "גן המצוות"	13,944
סה"כ שטח קרקע		15,158
שווי מ"ר קרקע חקלאי		₪ 20
שווי השטחים החקלאיים		**₪ 303,160**

סיכום שווי הקרקע בחלופה א':

מהות	שווי
שטחי האירוח (לינה והסעדה)	₪ 3,126,971
שטחי הפעילות החינוכית	₪ 1,703,938
שטחים חקלאיים (חממה ו"גן המצוות")	₪ 303,160
סה"כ שווי קרקע	**₪ 5,134,068**
הפחתה לגודל	0.9
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח	**₪ 4,620,661**

ב. <u>חלופה ב' - תחשיב לפי נתוני התפעול של המדרשה:</u>

בגישה זו נבחנה הפעילות העסקית של המדרשה כפי שנבחנה במסגרת מכון התורה והארץ שנערכה ע"י צנובר- עובד גובי, קבוצת תכנון בע"מ בשנת 2011 אשר הציגה את המבנה התפעולי של המדרשה תוך ביצוע אומדן הכנסות והוצאות צפויות בתקופת ההרצה ובשנים שלאחריה.

להלן תחשיב החלופה[3]:

מהות	אומדן שנתי (מס' מבקרים/ אורחים)	תעריף	הכנסה
הכנסות מימי הדרכה בודדים	66,000	₪ 30	₪ 1,980,000
לינות אמצ"ש	27,000	₪ 80	₪ 2,160,000
מדרשה ניידת	15,000	₪ 15	₪ 225,000
סמינרים בסופי שבוע	4,200	₪ 145	₪ 609,000
שבתות אירוח (בכדי למנוע הפסד)	2,100	₪ 400	₪ 840,000
הכנסות ממשרד החינוך	66,000	₪ 10	₪ 660,000
סה"כ פדיון/ הכנסה לשנה			₪ 6,474,000
ניכוי 95% אומדן עלויות תפעול (משכורות, מנהלות, אחזקה, תשתיות)			5%
רווח שנתי			₪ 323,700
מכפיל ההכנסות לטווח הארוך (i-11%)			9.09
שווי ה"מדרשה" כעסק חי			₪ 2,942,433
ניכוי עלויות הקמה			₪ 88,000,000
תוספת השתתפות מדינה בעלויות הקמה			₪ 77,000,000

[3] ליתר פירוט בנתוני המודל יש לעיין בשומת המשיגה.

סה"כ שווי מרכיב הקרקע	**-8,057,567** ₪

המסקנה מהתחשיב מתיישבת עם העובדה שהעמותה פועלת כמלכ"ר ולקרקע אין תועלת כלכלית, אך למרות זאת יש למצוא מהו הסכום אותו יזם יהיה מוכן להשקיע על הקרקע כדי לקיים את מטרותיו. כחלק ממפרט הכספים שהכין היזם, החלק להוצאות בלתי צפויות מראש מהווה המרחב התקציבי כדי שהפרויקט לא יוביל להפסד. לפיכך ניתן באופן רעיוני לטעון שהיזם יהיה מוכן לשלם לכל היותר את האחוז שהותיר כהוצאות בלתי מתוכננות עבור מרכיב הקרקע כך שלא יגרם הפסד. בפרויקטים מסוג זה האחוז המקובל הינו 5% מעלויות ההקמה, סכום המשקף סך של 4,400,000 ₪.

ג. <u>חלופה ג'- גישת ה"רנטה הקרקעית":</u>

בהתחשב במחסור בנתוני השוואה ישירה לקרקע הנדונה ולאור הדמיון הקיים בין הנכס לבין מתקני אירוח מלונאים ניתן לבחון את שווי הקרקע גם בגישה זו. בהתאם לפרק י"א לקווים המנחים סעיף 6 טווח הרנטה הקרקעית השנתית המיוחס לצימרים נע בין 5%- 15% מהפדיון השנתי הצפוי ללא מע"מ וללא ארוחת בוקר. חיזוק לגישה זו ניתן למצוא בקו מנחה ז' בו מומלצת השיטה בנכסים מיוחדים לרבות מיזמים תיירותיים מיוחדים.

<u>לתימוכין בגישה זו הפנו להכרעות של ועדת השגות לאכסניות נוער:</u>

תאריך הכרעה	נשוא ההכרעה	הרנטה הקרקעית	שיעור היוון לקרקע
07.02.2018	אכסניית נוער כרי דשא	9%	7.50%
07.02.2018	אכסניית נוער בית שאן	7.50%	8%
05.03.2017	אכסניית נוער קריית ענבים	7%	8%
28.03.2016	אכסניית נוער אילת	10%	7%
30.07.2014	אכסניית נוער מצפה רמון	7.50%	8%

לאחר בחינת תכונות הנכס הנדון וביחס למיקום שאינו נהנה מרמת ביקוש תיירותית, העריך שמאי המשיגה ששיעור הרנטה הקרקעית הינה 7% ושיעור ההיוון הינו 8%.

<u>להלן תחשיב השווי:</u>

מהות	פרט
פדיון שנתי (ללא מע"מ וארוחות בוקר)	6,474,000 ₪
יתרה לרנטה קרקעית לפי שיעור 7%	453,180 ₪
מכפיל לפי שיעור היוון 8%	12.5
סה"כ שווי מרכיב הקרקע כולל פיתוח	**5,664,750** ₪

9.4 <u>עלויות פיתוח:</u>

שמאי המשיגה קבע את עלויות הפיתוח בהתאם לתעריפים שקבע בקר רמ"י ועל בסיס השטחים המאושרים בהיתר הבניה ובשטחים המשלימים משלב ב'.

שטחים אלה כוללים את החממות והפרגולות בשטחים המבונים אשר לא הובאו בחשבון בשומת השמאי המחוזי אך הוכרו[4] ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה כשטחים מבונים.

[4] הוועדה המקומית לתכנון ובניה חייבה בגין שטחים אלה היטלי ביוב ואגרות בניה (כתימוכין הועברו חשבוניות המעידות על התשלום בגין אותם שטחים).

להלן תחשיב עליות הפיתוח:

רכיב	שטח במ"ר	תעריף למ"ר	סה"כ
קרקע	23,000	₪ 102.45	₪ 2,356,281
מבונה	9,024	₪ 225.45	₪ 2,034,434
סה"כ עלויות פיתוח			₪ **4,390,715**

9.5 סיכום שווי הקרקע:

גישה	שווי
גישת ההשוואה העקיפה	₪ 4,620,661
גישת היוון וחילוץ	₪ 4,400,000
גישת הרנטה הקרקעית	₪ 5,664,750
ממוצע משוקלל של שלושת הגישות	₪ 4,895,137

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

שווי המגרש הוערך בגישת ההשוואה העקיפה. לעמדת שמאי המשיבה הייעודים האלטרנטיביים הסחירים הדומים ביותר לשימושים בנכס הנדון הינם מגורים ומשרדים.

שווי הקרקע הוערך תחילה לכלל הזכויות המאושרות בתכנית ולאחר הסכמת הצדדים הוחלט שהשווי יוערך בהתאם לשלבים א' ו-ב' בלבד.

לאחר הגשת ההשגה השנייה, החליטה המשיבה לאמץ את שומת השמאי המחוזי במלואה.

11. דיון והכרעה:

11.1 גישת השומה:

הערכת שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון נעשתה בשומת השמאי המחוזי בהתאם ליעוד האלטרנטיבי הרלוונטי לעמדתו – משרדים.

מנגד, שמאי המשיגה סבור כי יש להעריך את שווי מרכיב הקרקע בהתאם לשירותים המרכזיים במדרשה - אירוח (לינה), תוכן (מרכז מבקרים), ארוחות ואירועים.

הוועדה מקבלת את בסיס ההשוואה שנקבע בהכרעת השמאי המחוזי, להערכת בחינת שווי מרכיב הקרקע במתחם בשטחים שאינם מיועדים למגורים בהתבסס על שווי משרדים ובהתחשב במקדם התאמה למבנה ציבור.

בסיס ההשוואה לשטחי המגורים - לצורך הכרעה הוועדה בחנה את הוראות תכנית 2/291/03/6 אשר סיווגה את מושא השומה ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" בו הותרו שימושים של מבני חינוך בלבד, ללא שימושים הכוללים לינה ואירועים.

מנגד עמדו בפני הוועדה הפרוגרמה שאושרה על ידי רשות מקרקעי ישראל והתירה הקמת אכסניה בהיקף של כ-114 חדרים[5] והיתר הבנייה[6] לנכס שהתיר - " הקמת מוסד חינוך- מדרשת התורה והארץ הכולל: תכנית בינוי פיתוח ותשתיות. כולל מבנה מגורים בן 3 קומות, משרדים, מוזיאון, אודיטוריום,

[5] שלבים א' וב'.

[6] היתר מס' 20190199 מיום 18/11/2019. ההיתר כלל הקלות שעסקו בקווי בניין והקלות בקומות ללא התייחסות לשימושים.

חדר אוכל ומטבח, חדר שנאים, מגרש ספורט, ביתן שומר, חדר מיתוג חח"י, חממה לימודית, חדרי אחסנה, מסוף הסעות, עבודות פיתוח שטח לרבות חניה, דרך גישה היקפית וגדר היקפית".

מהאמור עולה כי עיקר הפעילות במתחם מהווה פעילות לימודית והלינה מהווה שימוש נלווה שאינו עומד בפני עצמו. יתרה מכך, במידה שלא היה מתאשר היתר הכולל שימושי מגורים כחלופה אפשרית להלנת מבקרים במדרשה הייתה נדרשת רכישה של מגרש סמוך בו הותר שימוש להקמת אכסניה, אכסניית נוער, מוטל, הוסטל, מעונות סטודנטים, מקבץ דיור או כל נכס עיסקי אחר שבו מותרת הלנה מרוכזת/משותפת של בני אדם.

הסוגייה העוסקת בדבר נכסי היחוס המתאימים להלנה מרוכזת במוסדות בעלי אופי ציבורי, נידונה בהרחבה בהחלטת ועדת השגות בקרית מוצקין.[7] ההחלטה אמנם עסקה, בין היתר, במגורי תלמידות במוסד ציבורי אך ניתן להסיק ממנה גם לשימושי המגורים בענייננו. לאחר בחינת נתוני ההשוואה הראויים, ההבדלים בין שוק המגורים לשוק ההלנה המרוכזת לרבות הבדלי במיסוי, פערים בסיכון ורמות הסחירות, המסקנה בהחלטה הייתה שיש לאמוד את שטחי המגורים על בסיס תעסוקה בתוספת 20% המבטאת את גמישות השימושים שהתב"ע מקנה למפעילי האולפנה לצורך הלנת תלמידים הלומדים במקום.

בנכס הנדון, התב"ע אינה מקנה גמישות שימושים בדומה לתב"ע בהחלטה שצוינה לעיל, ולפיכך שטחי המגורים יוערכו על בסיס שווי למשרדים בהתאמה למבנה ציבור.

לצורך בדיקות סבירות התוצאה הוועדה בחנה החלטות קודמות[8] של הוועדה וכן הכרעה בהשגה ראשונה[9] והגיעה לכלל דעה כי הערך המיוחס לשטחי הלינה סביר.

11.2 <u>זכויות בניה:</u>

בהסכמת הצדדים שווי הקרקע הוערכה לשלב א' ו-ב' בלבד בהתאם לפרוגראמה שהוצגה ע"י המשיגה. בשונה משומת המשיבה ומהכרעת השמאי המחוזי, לעמדת שמאי המשיגה יש להביא בחשבון שטחים המאושרים בהיתר הבניה בתוספת השטחים המתוכננים לשלב ב'.

<u>להלן פירוט השטחים שהובאו בשומות הצדדים:</u>

מהות השטח	שמאי המשיבה	השגה ראשונה	השמאי המחוזי	השגה שנייה
שטחים מבונים	9,056 מ"ר	9,001 מ"ר	9,056 מ"ר	9,024 מ"ר
חצר	11,500 מ"ר *	11,500 מ"ר *	13,944 מ"ר **	13,944 מ"ר ***

* בהתחשב בתכסית של 50%.
** שטח מגרש 23,000 מ"ר בקיזוז שטחים מבונים.
*** חצר חקלאית "גן המצוות".

[7] בפני הרכב שונה. סעיפים 11.3 – 11.6.

[8] בפני הרכבים שונים. החלטת ועדת השגות בגו"ח 30484/18, אכסניית נוער בקריית ענבים התקבל שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח טרם הפחה לטופוגרפיה ומיקום כ-1,114 ₪ למועד קובע 16.02.2014. החלטת ועדת השגות מגרש 12 לפי תכנית ג/7306 אכסניית נוער בבית שאן התקבל שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח 632 ₪ למועד קובע 19/07/2015. החלטת ועדת השגות בגו"ח 15664/8,9 בחלק הצפוני של הכנרת התקבל שווי מ"ר מבונה 1,774 ₪ למועד קובע 03/08/2015.

[9] הכרעה בהשגה ראשונה בחלקה 389 בגוש 3915 במושב יסודות ביעוד מלונאות ואירוח כפרי, נקבע שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח 1,088 ₪ למועד קובע 19/03/2019. ההכרעה כללה עסקת השוואה ישירה במושב בר גיורא לאכסניית נוער.

בהתאם לטבלה הנ"ל, ניכר כי הפערים בהיקף השטחים זניחים (בהתחשב בסך היקף השטח).
לאור הסכמת הצדדים, ייערך תחשיב השווי ביחס לשטחים המוגדרים בשלבים א'-ב' בלבד, ללא שטחים הכלולים בשלב ג' של הפרויקט.
השטחים המבונים בשומת שמאי המשיבה ובהכרעה בהשגה ראשונה מבוססים על הפרוגראמה התכנונית שהוצגה לצדדים ע"י המשיגה.
תחשיב שווי הקרקע הנדונה ייערך ביחס לשטחים / זכויות בניה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה והשמאי המחוזי, התואמים את הפרוגראמה התכנונית שהוגשה ע"י המשיגה.
הוועדה דוחה את טענת שמאי המשיגה לפיה יש לבחון את שווי הקרקע בהתאם לשטחים המבוקשים בהיתר הבניה בתוספת השטחים המתוכננים לשלב ב' מאחר שהיתר הבניה לנכס הנדון (היתר בניה מספר 20190199) ניתן ביום 03.07.2019, כ- 7 חודשים לאחר המועד הקובע בעניינו ובמועד הקובע הצפי הסביר למימוש הזכויות הינו בהתאם לפרוגראמה שהוגשה.

11.3 <u>חלופות השווי בשומת המשיגה:</u>

במסמך ההשגה השנייה, נבחן שווי הקרקע הנדונה כממוצע של 3 חלופות כדלקמן:

א. חלופה א' - שווי הקרקע בגישת ההשוואה העקיפה תוך ביצוע התאמות לקרקע בייעוד ציבורי.
ב. חלופה ב' - תחשיב לפי נתוני התפעול של המדרשה.
ג. חלופה ג' - גישת ה"רנטה הקרקעית".

להלן התייחסות הוועדה לחלופות השווי:
חלופה א' דומה במהותה לתחשיב שומות הצדדים - בחינת שווי הקרקע בהתבסס על השטחים המבונים (שלבים א'-ב' בלבד). המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לשימושים/יעודים האלטרנטיביים.
חלופה ב' - חילוץ רכיב הקרקע משווי המדרשה כ"עסק חי" בהתבסס על דו"ח/מסמך הצגת המבנה התפעולי של המדרשה וכאומדן ההכנסות וההוצאות הצפויות שנערך ע"י קבוצת תכנון בע"מ בשנת 2011. מתחשיב השווי בחלופה זו הגיע שמאי המשיגה למסקנה כי המדרשה עובדת כמלכ"ר ולקרקע אין תועלת כלכלית. מאחר שבכל זאת יש להעריך את השווי של הקרקע עליה יזם יהיה מוכן לשלם, קבע שמאי המשיגה כי התמורה לקרקע הינה לכל היותר צפי ההוצאה הבלתי מתוכננת אותו הביא בחשבון היזם בתכנון הפרויקט. לעמדתו שיעור ההוצאה הבלתי מתוכננת הינה 5% מעלויות ההקמה, קרי כ- 4.4 מיליון ₪ (5% * 88,000,000 ₪).
הוועדה אינה מקבלת את טענות המשיגה ביחס לחלופה ב' מאחר שתחשיב השווי מלווה בנתונים ללא כל אסמכתאות. חלק מהנתונים אף מהווה הנחות עבודה והשערות לא מבוססות. יתרה על כן, הדו"ח (אשר לא הוצג בפנינו) מתייחס לנתונים הצופים פני עתיד בשנת 2011 ולא ניתן להסיק מהם לעניינו.
בחלופה ג' קובע שמאי המשיגה כי הפרויקט המתוכנן בנכס הנדון דומה במהותו למתקני אירוח מלונאים ולפיכך ניתן לבחון את שווי הקרקע בהתאם לפרק י"א לקווים המנחים (סעיף 6) לפיהם טווח הרנטה הקרקעית השנתית המיוחס לצימרים נע בין 5%- 15% מהפדיון השנתי הצפוי ללא מע"מ וללא ארוחת בוקר.
הוועדה דוחה את טענת שמאי המשיגה לפיה ניתן לבחון את שווי הקרקע בחלופת "הרנטה הקרקעית" מאחר שהפעילות "המלונאית" בנכס הנדון הינה שימוש נלווה לשימוש העיקרי כמוסד חינוכי ואינה פעילות עצמאית. למעלה מן הצורך, הוועדה כלל אינה בטוחה כי שימוש בנכס להשכרה מעין מלונאית שלא כחלק מפעילות חינוכית המתרחשת בנכס, מותרת בהתאם להוראות התכנית החלה על הנכס

הנדון.

לאור האמור לעיל, הוועדה אינה מקבלת את גישת שמאי המשיגה לפיה יש לקבוע את שווי הנכס כממוצע של 3 חלופות השווי הנ"ל מהטעמים שפורטו בהרחבה.

11.4 שווי מ"ר מבונה:

לאחר בחינת נתוני ההשוואה של שטחי משרדים בשומת המשיבה, הוועדה מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה משרדים 1,507 ₪.

11.5 מקדם למבנה ציבור:

הצדדים חלוקים ביחס למקדם ההתאמה הראוי:

	שמאי המשיבה	השמאי המחוזי	שמאי המשיגה	
			השגה ראשונה - שמאי יומיק שמר	השגה שנייה - שמאי גלעד המאירי
מקדם התאמה למבנה ציבור	80%	80%	השווי נקבע על בסיס השוואה לאכסניית נוער	משרדים - 66% מלונאות - 80%

הוועדה קובעת כי מקדם ההתאמה הראוי בין שווי מ"ר מבונה משרדים בסביבה ביחס לשווי מ"ר מבונה ביעוד שב"צ באותה הסביבה הינו 70% בהתבסס על ממוצע הממצאים במחקר דלפי העוסק בסוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין (פרק 5, קרקע לצורכי ציבור) וכן על מקדמים שנקבעו בהחלטת ועדת השגות למכללה האקדמית הרצוג באלון שבות (מספר אופק 37616) והחלטת ועדת השגות בגו"ח 5209/82 בבית שמש (מספר אופק 22194).

בהתאמה ליעוד הנכס הנדון, מתקבל שווי במעוגל של **1,060** ₪/**מ"ר מבונה**, כולל פיתוח.

11.6 מקדם דחייה/הפחתה לגודל:

בהתחשב בהיקף הפרויקט בשומות הצדדים הובאה בחשבון הפחתה בגין דחייה / גודל פרויקט כדלקמן:

שמאי המשיבה	השגה ראשונה	השמאי המחוזי	השגה שנייה
0.95	0.9	0.84 (3 שנים, 6%)	0.9 (חלופה א')

הוועדה מקבלת את המקדם שנקבע בשומת שמאי המשיגה ושומת השמאי המחוזי בשיעור 90%.

12. תחשיב:

תחשיב שווי זכויות הבעלות	שטח	מועד קובע מקדם	30.01.2018
שטחים ציבוריים (קבלה, משרדים, לובי, שרותים ציבוריים, חדרי פעילות, מרחב מוגן)	796.00	1	796.00
משרדים	647.00	1	647.00
מוזיאון + אור קולי	493.00	1	493.00
חדר טרפו, ביתן שומר אשפה וגנרטור	156.00	0.5	78.00
פרגולות	182.00	0.125	22.75
חממה וש"ש	1,090.00	0.225 *	245.25
תוספת בית כנסת	234.00	1	234.00
מאגר מים, משאבות ואוגרי מים	280.00	0.5	140.00
מטבח ומחסן	299.00	0.8	239.20
ש"ש נוספים (ח. מכונות, אחזקה, מחסנים, משק בית)	307.00	0.5	153.50
חדר אוכל	806.00	1	806.00
חדרי לינה	3766.00	1	3766.00
חצר **	17525.30	0.125	2190.66
סה"כ	9,056.00		9811.36
שווי מ"ר מבונה מבנה ציבור			₪ 1,060
שווי ביניים			₪ 10,400,044
הפחתה לגודל ולדחייה			0.9
סה"כ שווי מגרש 932/1 (כולל פיתוח)			₪ 9,360,040

* מקדם חממות ושטחי שירות, הובא בחשבון תוספת של 10% מעל מקדם שווי חצר.

** שטח חצר חושב כשטח המגרש בניכוי תכסית בהתאם להיתר עבור שלב א' ותכסית מתוכננת עבור תוספת השטחים בשלב ב' בהתאם לפרוגראמה ובהנחה כי שטחי הלינה בשלב ב' יבנו ב- 2 קומות.

13. החלטה:

לאור תוצאת התחשיב ובהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע שווי זכויות הבעלות של הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע"מ, ע"פ תכנית מאושרת למועד קובע 30.01.2018 **לסך 9,360,040 ₪ (תשעה מיליון, שלוש מאות שישים אלף וארבעים ₪).**

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מלי בנימין - רוזן	עו"ד מיכל כהן	ערן ירקוני
ממונה בכירה ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע