נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין .M.sc
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ירושלים 14.6.2017
סימוכין 7-623.0

בענין : **תיירות ונופש רבדים אגודה שיתופית בע"מ**
ע"י השמאי ירון יוניצמן **<u>המבקשת</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה יואב
ע"י השמאים רונן ביטון ויניב ביליה **<u>המשיבה</u>**

שומה מכרעת

קיבוץ רבדים
מגרש 150 בתכנית 6/111/03/6
חלקה 8 (חלק) בגוש 2302

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא השבחה במקרקעין שבנדון כתוצאה מאישור בקשה לשימוש חורג לתקופה בת 5 שנים, בתיק בנין 11203470 (בקשה מס' 20150099).
בנוסף, הכרעה לגבי גובה ההשבחה לתקופת שימוש חורג בדיעבד, בשנים 2010-2014.

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה, 14.10.2015, בו אושרה הבקשה לשימוש חורג.
לגבי תקופת השימוש החורג בשנים 2010-2014, שומת הועדה נערכה לתקופה זו וההצמדה חושבה מתאריך 27.12.2015.

3. דיון נערך בתאריך 3.5.2016, בו נכחו שמאי הצדדים, מהנדס הועדה מר הרצל אלעני ונציגי המבקשת, גלעד מינץ ועופר אוחנה.
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 12.4.2017.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

4. מסמכים שנמסרו

1. מהועדה, דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 15.12.2015, נערכה ע"י רונן ביטון ויניב ביליה, שמאי מקרקעין.
2. מטעם המבקשת הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 9.3.2016, נערכה ע"י ירון יוניצמן, שמאי מקרקעין.
3. תגובת הועדה ל"שומה אחרת".
4. מסמכי תכנון (בקשה להיתר בניה ומסמכי רישוי).
5. תצהיר הקיבוץ לרמ"י לגבי תחילת השימוש החורג.
6. מכתב מרו"ח לגבי הכנסות מלינות לשנים 2012-2014 ודו"ח רכוש לתאריך 31.3.2016 ותגובת הועדה.
7. השלמת מסמכים (תחשיב שומה מהועדה).

5. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם בקיבוץ רבדים, בתחום מועצה אזורית יואב.
הקיבוץ הוקם בנובמבר 1948 במיקומו הנוכחי, מזרחית לצומת ראם ובסמוך לכביש מס' 3.

נשוא השומה הוא מתחם לינה כפרי הממוקם בחלק הצפוני בקיבוץ, בסמוך למבואות המערביים, באזור המגורים (מגרש מס' 150 בתכנית 6/111/03/6).

המתחם כולל 15 יחידות אירוח בשטח של 583 מ"ר ומבנה משרדים והארחה בשטח כולל 137.48 מ"ר. בין המבנים שטחים מרוצפים, שבילים ומדשאה.
יחידות האירוח הן מבנים יביליים בבניה מתועשת (חלקן מקורה ברעפים), כוללות 2 טיפוסי בתים:

	מס' יחידות	שטח יחידה	תאור
טיפוס A	7	49 מ"ר	חדר מגורים, 2 חדרים, חדר רחצה ושרותים ומטבחון
טיפוס B	8	26.4 מ"ר	חדר מגורים, חדר, חדר רחצה ושרותים ומטבחון

בחדרי האירוח מותקנים יח' מזגן, הריצוף באריחי קרמיקה ומטבחון, בו משטח שיש וארונות.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

6. תכנון

<u>תכנית 6/111/03/6</u>

מהווה את התכנית הרלוונטית לשומה, פורסמה למתן תוקף בתאריך 9.11.2004 בי.פ. 5342.

- המתחם הנישום ממוקם באזור המשק הקיים (מגרש 150).
- יעוד הקרקע "אזור מגורים".
- באזור זה יותר שימוש למגורים, מבני ציבור, מבני ספורט, בריכת שחיה, שבילים ודרכים פנימיות, מבנים כמו: צרכנייה, מכבסה, חדר קיטור, מחסן בגדים, חדר נשק.
- היקפי הבניה נקבעו בשעור 20% עיקרי בהתאם לתכנית בינוי.
- מרחק בין המבנים 6 מ'.
- תותר הקמת מבני עזר עד 15 מ"ר לכל דירה.

<u>נתוני רישוי:</u>

בתאריך 14.10.2015 אושרה בקשה לשימוש חורג בתיק בנין 11203470 (בקשה מס' 20150099).

מהות הבקשה: שימוש חורג ל-14 מבנים למטרת חדרי אירוח והיתר בניה ליחידה אחת.

<u>סעיפי הבקשה להיתר</u> (מצויין בפרוטוקול ישיבת ועדת משנה מס' 2015009 מיום 14.10.2015)

1. שימוש חורג ב-15 מבנים בהיתר למגורים לחדרי אירוח (75.84 מ"ר).
2. שימוש חורג למבנה משרדים כ-137 מ"ר במבנה שחלקו בהיתר למגורים וחלקו מבוקש בדיעבד (61.64 מ"ר).
3. הכשרה בדיעבד של מבנה מגורים בשטח 26.4 מ"ר ושימוש חורג לבית הארחה.
4. עבודות פיתוח וסלילה.

<u>החלטת ועדה</u>

1. לאשר את הבקשה להיתר למבנה מגורים בדיעבד בשטח 26.4 מ"ר ולמבנה משרדים בשטח 61.64 מ"ר, בכפוף להערות הבדיקה.
2. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים, החל ממועד 1.1.2014.
3. לחייב תשלומי היטל השבחה בדיעבד החל מיום השימוש במבנים (משנת 2010 לפי תצהיר מצורף של הקיבוץ) בנוסף ל-5 שנים מהחלטת הועדה לאישור השימוש החורג.

<u>שטחי רישוי</u>

	שטח עיקרי מ"ר		**שטח שרות מ"ר**
	קיים	**מוצע**	**בליטות - מוצע**
יח"ד טיפוס A	343.0		
טיפוס B	184.8	26.4	28.8
משרדים	75.84	61.64	
סה"כ	691.68		28.8

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

7. זכויות משפטיות

חלקה 8 בגוש 2302 היא בבעלות קרן קיימת לישראל בשלמות.
קיבוץ רבדים, תאגיד מס' 57-0006601 רשום כחוכר לדורות בתנאי שטר מקורי 31962/1991/0001.
תקופת החכירה, 49 שנים וסיומה ביום 30.6.2039.
שטח החלקה: 202,738 מ"ר.

8. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 מוגדרת ההשבחה,
עליה בשווי המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

בענייננו, החבות בתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור בקשה לשימוש חורג בתיק בנין 11203470.

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים:

	לתקופה בת 5 שנים מיום 14.10.2015	**לשימוש בדיעבד 4 שנים לתקופה 2010-2014**
שומת ועדה	₪ 722,980	₪ 856,676
שומת המבקשת	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

ג. גישת השומה

הדרישה לתשלום היטל השבחה מתמקדת ב-3 סעיפים:
1. לשימוש חורג ב-15 מבני אירוח למשך 5 שנים החל מיום 14.10.2015.
2. לשימוש חורג למבנה משרדים בשטח כ-137 מ"ר.
3. לשימוש חורג במבנים הנ"ל בגין שימוש בדיעבד בתקופה 2010-2014.

שמאי הועדה קבעו השבחה לכ"א מהתקופות בנפרד, לתקופת בת 5 שנים מתאריך 14.10.2015 ולתקופת שימוש בדיעבד בשנים 2010-2014.

שמאי המבקשת התייחס לתקופת שימוש חורג רציפה בת 9 שנים למועד קובע 14.10.2015.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

- בסע' 4(א) (1) לתוספת השלישית נקבעו ההוראות שלהלן :-

ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת שימוש חורג או מתן הקלה.

- בעניינו אישור הבקשה לשימוש חורג ניתן בתאריך 14.10.2015 ומהווה את המועד הקובע לקביעת ההשבחה.

- לגבי השימוש ההיסטורי בשנים 2010-2014, הדרישה לתשלום היטל השבחה נובעת על סמך תצהיר שניתן כי נעשה שימוש חורג ביחידות ומטרתה, לקנוס את הבעלים עבור שימוש שלא עפ"י היתר. למעשה, אין מנגנון בתוספת השלישית לגבי תשלום רטרואקטיבי של ההיטל כאשר לא בוצע פרסום במסגרת בקשה לשימוש חורג.

  אין בסמכותי לדון בשאלה המשפטית, אך ככל שניתנה הסכמת הצדדים בדבר חבות בהיטל לשימוש ההיסטורי, תיבחן ההשבחה בהיבט השמאי.

- לאחר שבחנתי את מחירי השוק הגעתי למסקנה כי מדובר בתקופות שונות וההשבחה נבחנה לכ"א מהן בנפרד.

ד. מצב קודם

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשת**
גישת השומה	הערכת שטח בנוי בסך 691.48 ביעוד מגורים	הערכת שווי הקרקע למתחם מגורים בשטח 3,597 מ"ר בניה בשעור 20% (בסך 719 מ"ר) + חצר 2,878 מ"ר
שווי מצב קודם	שווי בנוי - 3,509,047 ₪	שווי קרקע – 4,040,000 ₪
ערכי שווי	בנוי - 5,075 ₪/מ"ר	קרקע מבונה- 2,809 ₪/מ"ר

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(1) גישת השומה

בשומת הועדה נקבעה ההשבחה לגבי המבנים הבנויים ואילו שמאי המבקשת התייחס לשווי הקרקע.

הכרעה

ההשבחה מוגדרת בתוספת השלישית לחוק כ"עליה בשווי המקרקעין" שמשמעותה קרקע + מחוברים.

בענייננו, מדובר במבנים יביליים, בשימוש לחדרי אירוח כפרי ויש לבחון את ההשבחה בהתאם ללשון החוק, יש להתייחס לשימוש למגורים במבנים אלה.

השווי למגורים מבוסס על נתוני השוואה שהוצגו בשומות הצדדים :- [1]

	זיהוי	תאריך	שטח בנוי מ"ר	מחיר מכירה ₪	מחיר ₪/מ"ר *
בני ראם	5463/48	24.7.13	170	2,284,998	11,391
	5462/83	1.9.13	140	2,076,998	12,573
	5463/76	12.3.14	194	2,070,000	9,042
כפר מנחם	2860/139	12.5.15	109	2,925,000	22,741
	2860/105	12.7.15	158	2,700,000	14,482

* לא כולל מע"מ

מסקנה:

מחירי המכירה בהרחבה של בני ראם נעים בגבולות 11,000 ₪ למ"ר בנוי, כולל חצר.

יצויין כי בכפר מנחם המחירים גבוהים משמעותית והואיל ונמסר מטעם שמאי המבקשת כי מדובר במבנים חדשים יחסית ולא נמסרו פרטים לגבי ההשקעות, וע"כ לא הבאתי אותם בחשבון.

התאמות :

שטח היחידות :	נתוני ההשוואה מתייחסים לבתי מגורים בשטח נרחב (מעל 140 מ"ר) לעומת שטח קטן של יחידות האירוח 26.4 מ"ר ו-49 מ"ר. היתרון לגודל מתקזז מול הפחת לפונקציונליות ולעובדה כי מדובר ב-15 יחידות נפרדות.

[1] בשומת הועדה הוצגו בנוסף, 2 עסקאות מכר מקיבוץ רבדים המתייחסות לבתים קטנים (42 מ"ר ו-83 מ"ר). בהעדר הצגת פרטי העסקה ומאפייני הנכס לא עלה בידי לנתח עסקאות אלה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

עלויות בניה:	יחידות האירוח הן מבנים יביליים לעומת בתי המגורים בנתוני ההשוואה. בשומת הועדה נקבע מקדם התאמה לפי 0.6 ואולם עפ"י בדיקותי הפער בעלויות קטן יותר בגבולות 25%. (מחירי מבנים ניידים בבניה מתועשת נע בטווח 4000,-4,400 ₪ למ"ר, ויש להוסיף עלויות הובלה, ביסוס וחיבור לתשתיות).
סחירות:	היחידות הנישומות ממוקמות ב"אזור מגורים" של המשק הקיים ומיועדות לשימוש לחברי הקיבוץ. בגין מגבלת השימוש קבע שמאי המבקשת הפחתה בשעור 25% שנמצאה בטווח הסביר.

הערכה: שווי מתואם למגורים נקבע בסך 6,200 ₪ למ"ר בנוי.

(2) שטחי הנכס

במצב קודם התייחסו שמאי הועדה למבנים במתחם בשטח 691.68 מ"ר (כולל יח' אירוח, משרדים וחדר קבלה).
שמאי המבקשת קבע את השווי למגורים עפ"י זכויות הבניה המוקנות במתחם בשעור 20%. שטח הזכויות חושב בסך 719 מ"ר ובנוסף, הובאה בחשבון חצר בשטח 2,878 מ"ר לפי מקדם 0.2.

הכרעה

- מהות הבקשה בתיק שלפני הוא שימוש חורג במבנים הקיימים לחדרי אירוח ומשרדים. לכן יש להתייחס למבנים אלה ואין משמעות לזכויות בניה נוספות הניתנות לניצול במתחם.
- תחת הנחה כי המשרדים וחדר הקבלה הם חלק מפעילות האירוח הכפרי, מקובלת עלי עמדת שמאי הועדה, שכללו בשווי במצב קודם את כלל שטח המבנים בשימוש למגורים בהתאם להוראות תב"ע 6/111/03/6.
- לענין שווי החצר המחושבת בשומת המבקשת, שווייה מגולם בשווי הבנוי כנגזרת מנתוני ההשוואה.

(3) שווי הנכס למגורים נקבע בסך 4,288,416 ₪ (= 6,200 ₪ * 691.68 מ"ר).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ה. מצב חדש

	עמדת הועדה	עמדת המבקשת
שווי במצב חדש	₪ 4,359,611 שווי בשימוש אירוח כפרי בתקופה בת 5 שנים + שווי דחוי למגורים.	הפסד בסך ₪ 1,500,000 שווי בשימוש אירוח כפרי לתקופה בת 9 שנים על בסיס רווח תפעולי בנכס בשנים 2012-2013.
שווי בשימוש אירוח כפרי:		
פדיון שנתי ליח' אירוח	₪ 62,877	
הפחתות הוצ' קבועות	₪ 20,000	
הוצ' משתנות	15% (מהפדיון)	
רווח מפעיל	15% (מהפדיון)	
רווח תפעולי (לשנה)	יח' טיפוס A - ₪ 24,014 יח' טיפוס B - ₪ 28,813 סה"כ במתחם ₪ 393,834	₪ 180,000
היוון לתקופת שימוש חורג	₪ 1,737,476 (5 שנים)	₪ 1,100,000 (9 שנים)
שווי דחוי למגורים	₪ 2,622,135 שווי מגורים ₪ 3,509,047 דחיה 0.74725 (n=5 i=6%)	----
עלות השקעה	----	יח' טיפוס A - ₪ 120,000 יח' טיפוס B - ₪ 220,000
עלות התאמה ללינה כפרית	₪ 127,585	----

(1) גישת השומה

בשומת הועדה שווי הנכס במצב חדש כולל שתי תקופות, האחת, שימוש חורג לתקופה בת 5 שנים והשניה, החזרת השימוש למגורים בתום תקופת השימוש החורג.

מנגד, שומת המבקשת מתייחסת לשימוש כיחידות אירוח לתקופה קצובה בת 9 שנים, כאשר במצב קודם השימוש למגורים נקבע לצמיתות.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

בפס"ד קונפינו נ. הועדה המקומית לתכו"ב ת"א, ה"פ 2499/89, קבע ביהמ"ש כי יש לקבוע את ההשבחה בגין שימוש חורג, עפ"י הפער בשווי המקרקעין בין מצב חדש לבין מצב קודם לצמיתות.
בהיקש לענייננו, השווי לצמיתות במצב קודם – מגורים ובמצב חדש שימוש חורג (שתי תקופות) כפי שחושב בשומת הועדה.
שמאי המבקשת מסר כי בתום תקופת השימוש החורג ייסגר האתר, מכאן, הערכת השווי במצב חדש המביאה בחשבון השבת הנכס למגורים תואמת את האמור.

(2) שווי בתקופת השימוש החורג

השימוש בנכס לאירוח כפרי נקבע בשומות הצדדים עפ"י היוון רווח תפעולי לתקופת שימוש חורג.

שמאי הועדה הציגו תעריפי לינות בישובים בסביבה והגיעו למסקנה כי הפדיון השנתי הוא בסך 62,877 ₪ לשנה, (ללא מע"מ), ליחידת אירוח בשטח 26.4 מ"ר.
הרווח התפעולי של פעילות האירוח בנכס הנישום נקבע בשומת הועדה עפ"י העקרונות בקווים המנחים שערך השמאי הממשלתי מיולי 2009, לעריכת שומות לנכסים המיועדים לאירוח כפרי ("צימרים").
שמאי הועדה קבעו תפוסת לינות ממוצעת לפי 140 יום וגובה ההוצאות בשומה, בסך 38,864 ₪ ליחידת אירוח.
הרווח התפעולי השנתי במתחם נקבע בסך 393,834 ₪.

בשומת המבקשת הוצג דו"ח רווח והפסד לשנים 2012-2014 ודו"ח רכוש עלות ופחת ליום 31.3.2016.
הרווח התפעולי השנתי בסך 180,000 ₪ כנגזרת מהפעילות בנכס עצמו.
שמאי המבקשת מסר, כי הרווח התפעולי בשנת 2014 היה נמוך משמעותית (45,000 ₪) לעומת השנים 2012 ו-2013 (227,000 ₪ ו-128,000 ₪ בהתאמה), בשל השלכות מבצע "צוק איתן" וע"כ לא הובא בחשבון.

תגובת הועדה, כי אין להתבסס על הדו"ח בהיותו מחושב להכנסות מ-22 חדרים בעוד שאנו דנים ב-15 חדרי ארוח בלבד.
נושא ההשקעות והקמת המבנים שהוצג בדו"ח רו"ח לתאריך 31.3.2016 אינו רלוונטי להערכת גובה ההשבחה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

(א) הדו"ח שהוצג מטעם המבקשת מתייחס ל-22 חדרי אירוח ונמסר כי מדובר ב-8 חדרים בודדים ו-7 חדרים לשתי יח"ד.
גובה ההכנסות מלינות לשנים 2012-2013 בממוצע בסך 1,318,500 ₪.

(ב) בשומת הועדה הוצגה סקירת מחירי לינות באירוח כפרי בישובים בסביבה [1] וכן תעריף מחירי הלינות בחדרי האירוח בקיבוץ רבדים.

מחירי הלינה בקיבוץ רבדים ליח' בשטח 26.4 מ"ר-
- ללילה במשך השבוע 500 ₪.
- ללילה בסופי שבוע 600 ₪.

בפרסומי הלמ"ס מצויין כי תפוסת מיטות באירוח כפרי בקיבוצים ובמושבים שיתופיים באזור הדרום בשנת 2015, בשעור 38.7%.

(ג) בחינת גובה ההכנסות בפועל (1,318,500 ₪), לעומת חישוב ההכנסות עפ"י תעריף מחירי לינות ושעורי תפוסה באזור הדרום, מצביעה על הכנסות בפועל אופטימליות וניתן להתבסס עליהן. [2]

[1]

מיקום		מחיר לינה ₪	לינה בסופ"ש	רמה	מס' יח' במתחם	פדיון שנתי ₪	פדיון ללא מע"מ ₪
רבדים *	לינה כפרית	500	600	B	33	76,000	64,957
עין צורים *		400	680	B	57	72,800	62,222
שדות מיכה **	אחוזת יהודה	400	650	B	3	71,000	60,684
עגור **	אצל הנריטה	350	450	B	2	55,000	47,009
ניר בנים **	פינוק בכפר	540	540	B	2	75,600	64,615
חפץ חיים *	יערת הדבש	860	1,020	A	93	91,000	77,778
					ממוצע		62,887

* לפי שעור תפוסה של 140 לילות בשנה (נקבע לפי הקווים המנחים).
** כולל ארוחת בוקר (הבריכה משותפת לישוב).
** לא כולל ארוחת בוקר (הבריכה היא משותפת למתחם הצימרים).

[2] חישוב ההכנסות שעור תפוסת מיטות 38.7%, תקבול שנתי ממוצע לחדר מטיפוס A בסך 65,000 ₪,
ותוספת 30% לחדר מטיפוס B, מתקבלות הכנסות נמוכות מהמצויין בדו"ח רו"ח בשעור 15.5%.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(ד) הוצאות

- בדו"ח רווח והפסד שהציגה המבקשת, שעור ההוצאות השנתי 89.4%, ובהעדר הצגת סעיפי ההוצאות לא ניתן להסתמך עליו.
- בקווים המנחים נקבע סעיף הוצאות קבועות בסך 25,000 ₪ ליחידת אירוח, הוצאות תפעול בשעור 25% מהפדיון ובנוסף הפחתה למרכיב היזמות שעור 15%.

הוצאות קבועות

סעיף ההוצאות הקבועות כולל ביטוח, אחזקה, ארנונה, שכר עובדים, גינון, הנהלת חשבון, הוצ' משרד ועוד. בנוסף נקבעה הפחתה בשעור 15% מהפדיון למפעיל הצימר.
בעניינו המתחם הכולל 15 יח' אירוח המופעלות ע"י חברה בע"מ בשונה מהפעלת צימרים בודדים ע"י הבעלים והובאו בחשבון הוצאות ניהול.
בהתאמה למועד הקובע (שנת 2015) נקבע בסך 30,000 ₪ ליחידה.

הוצאות משתנות

בקווים המנחים נקבע שעור ההוצאות המשתנות 25% מהפדיון לא כולל ארוחת בוקר, וצויין כי שעור ההוצאה פוחת ככל שמספר הצימרים עולה.
בעניינו, ארוחת הבוקר כלולה בתעריף הלינה.
המתחם הנישום הכולל 15 יחידות אירוח ונמסר כי חלק מהחדרים חולקו לשתי יח"ד אירוח.
לאור האמור נקבע שעור הוצאות משתנות לפי 30%.

(ה) שעור היוון נקבע בשומת הועדה לפי 10% ובשומת המבקשת 9%.
אני בדעה כי בעניינו הפעילות בנכס יש בצידה סיכון והראיה התנודות הגבוהות בפדיון בין השנים המוצגות בדו"ח מטעם המבקשת.
בהתאם נקבע שעור היוון לפי 10% המשקף את הפעילות העסקית והסיכון.

(ו) שווי לתקופת השימוש החורג לאירוח כפרי (כולל שטח משרדים):

פדיון מלינות			1,318,500 ₪
הוצאות	קבועות	(30,000 ₪ *15 יח')	- 450,000 ₪
	תפעול	30%	- 395,550 ₪
רווח תפעולי שנתי			472,950 ₪
היוון לתקופת שימוש	(n=5 i=10%)		1,792,853 ₪

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(ז) עלויות התאמה

בשומת הועדה חושבה הפחתה להסבת הנכס ללינה כפרית כדלהלן :-

- לתקופת שימוש חורג בת 5 שנים = 127,585 ₪
- לתקופת שימוש חורג בת 4 שנים = 285,559 ₪

הכרעה

שווי יחידות הנופש הוערך בגישת "עסק חי" המגלם יחידות מאובזרות הכוללות ציוד (ריהוט, מיטות, מקרר, תנור וכיוצ"ב).
אומדן ההשקעה בציוד ליחידה ממוצעת (מטיפוס A ו-B) נקבע בסך 30,000 ₪. העלות פוצלה לתקופות השימוש החורג (4 שנים ו-5 שנים).

(ח) שווי בתום תקופת השימוש החורג

בתום תקופת השימוש החורג יחזור הנכס לשמש למגורים.
בשומת הועדה נקבע מקדם דחיה 0.74725 לפי שעור היוון 6%.
הואיל ומדובר במבנים יבליים הנושאים פחת גבוה, נקבע מקדם הדחיה לפי שעור היוון 5% בסך 0.7835.

(ט) שווי במצב חדש

שווי בתקופת השימוש החורג		1,792,853 ₪
הפחתה - השקעה בציוד	(5/9 שנים *30,000 ₪* 15 יח')	250,000 ₪
שווי בתקופת השימוש החורג		1,542,853 ₪
שווי דחוי למגורים *	(0.7835 * 4,288,416 ₪)	3,359,974 ₪
שווי במצב חדש		4,902,827 ₪

* עמ' 7 לעיל.

ו. גובה ההשבחה ל-5 שנים (14.10.2015)

שווי מצב חדש	4,902,827 ₪
שווי מצב קודם	4,288,416 ₪
השבחה	614,411 ₪

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ז. גובה ההשבחה לשימוש בדיעבד (2010-2014)

בשומת הועדה נקבעה ההשבחה לתקופה זו כדלהלן :-

- במצב קודם, בדומה לערכים שנקבעו לשנת 2015.
- במצב חדש, השווי לתקופת השימוש החורג נקבע בהפחתה של 15% מהפדיון מלינות.

בשומת המבקשת, הערכה נקבעה לשימוש חורג ל-9 שנים רציפות.

הכרעה

1) **שווי לאירוח כפרי**

ההפחתה בשומת הועדה בגובה ההכנסות בשעור 15% מקובלת, תחת הנחה כי מחירי הלינות היה נמוך יותר ובנוסף, בשנת 2014 בה היתה מלחמת צוק איתן היתה ירידה בהכנסות.[1]

ההוצאות הקבועות נקבעו בסך 28,300 ₪ ליחידה (מידוד לפי מדד מחירים לצרכן).

פדיון מלינות	(0.85 * 1,318,500 ₪)		1,120,725 ₪
הוצאות	קבועות	(28,300 ₪ *15 יח')	- 424,500 ₪
	תפעול	30%	- 336,218 ₪
רווח תפעולי שנתי			360,007 ₪
היוון לתקופת שימוש	(n=4 i=10%)		1,141,174 ₪

2) **שווי מגורים**

לתקופה זו נמצא כי מחירי המגורים היו נמוכים בשעור 5% ביחס לשנת 2015.[2]

שווי למגורים נקבע בסך 4,073,995 ₪ (=0.95 * 4,288,416 ₪).

---

[1] עפ"י דו"ח הכנסות בשנת 2014 ההכנסות בסך 1,152,000 ₪.

[2]

	זיהוי	תאריך	שטח בנוי מ"ר	מחיר מכירה ₪	₪/מ"ר *
בני ראם	5463/13	25.2.10	140	1,610,000	9,914
	5463/72	14.11.10	155	1,950,000	10,845
	5463/75,80	17.4.11	122	1,825,000	** 12,896
	5643/83	1.12.11	155	1,900,000	10,567
				ממוצע	10,442
			(עמ' 6 לעיל)	שנת 2015	11,000

* לא כולל מע"מ ** עסקה חריגה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

השבחה לתקופת שימוש חורג בת 4 שנים

ההשבחה לשימוש חורג בשנים 2010-2014, מחושבת בדומה לעקרונות לעיל ובהתאמות הנדרשות.

מצב קודם	שווי למגורים		₪ 4,073,995
מצב חדש	שווי לאירוח כפרי		₪ 1,141,174
	הפחתה - השקעה בציוד	(4/9 שנים *30,000 ₪* 15 יח')	₪ 200,000
			₪ 941,174
	שווי דחוי למגורים *	(0.8227 * 4,073,995 ₪)	₪ 3,351,676
	שווי במצב חדש		₪ 4,292,850
השבחה			₪ 218,855

* דחיה בת 4 שנים בשעור היוון 5%.

9. שומה

גובה ההשבחה וההיטל בנכס הנדון בגין שימוש חורג ליחידות אירוח כפרי :-

	מועד קובע	**השבחה**	**היטל השבחה**
השבחה לשימוש חורג לתקופה בת 5 שנים :	14.10.2015	₪ 614,411	₪ 307,206
השבחה לשימוש בדיעבד בשנים 2010-2014 :		₪ 218,855	₪ 109,428

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה, כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net