תאריך עברי	: כ״ד אייר, תשע״ט
תאריך לועזי	: 29 מאי, 2019
מס׳ תיק רמ״י	: 52626008א
מס׳ אופק	: 35011
יח״ד לשכ״ט	: 8.18

לכבוד :
גב׳ ליאת קזס,
צוות לקידום עסקות חקלאי משבצות,
מרחב עסקי מרכז, רמ״י.
בדוא״ל : liatk@land.gov.il

לכבוד :
מר אורן שמני,
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י.
בדוא״ל :
orenminhal2015@gmail.com

לכבוד :
מר עמיר עזר,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג.
בדוא״ל :
amir@irani-azar.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304 קרקע לגן אירועים, גוש 5439 חלקות 6-5 (בחלק), ״גני כנען״, קיבוץ נען

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 06/12/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון, זאת למטרת גביית דמי שימוש בגין שימוש נוסף -מגזר חקלאי, בחלופות כלהלן :

חלופה 1: אומדן שווי מרכיב הקרקע למגרש בשטח כולל של 16,930 מ״ר, בשימוש לגן אירועים בבינוי בהתאם לבקשה להיתר שהועברה ע״י המשיבה למועד 01/01/2017.

חלופה 2: אומדן שווי מרכיב הקרקע למגרש בשטח כולל של 16,930 מ״ר, בשימוש לגן אירועים בבינוי בהתאם לבקשה להיתר שהועברה ע״י המשיבה למועד 01/01/2018.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אורן שמני ומר ארן חיון ביום 20/06/2018 להלן : **״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות (קיבוץ נען) בנכס, באמצעות שומתם של שמאי המקרקעין שלמה גנץ ועמיר עזר ביום 15/10/2018 - **להלן: ״המשיג״.**

1.3. בתאריך 11/02/2019 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות נציגים מטעם הצדדים כדלקמן :

מטעם המשיג: מר עמיר עזר ומר שלמה גנץ, השמאים מטעם המשיג.
מטעם המשיבה: מר ארן חיון, משרד אורן שמני.
ביום 13/02/2019 נשלח לצדדים פרוטוקול עיקרי דברים תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 25/02/2019.

1.4. ביום 20/02/2019 נשלחה תגובה מטעם המשיג הכוללת התייחסות לפרוטוקול וכן אישור רו"ח על מחזור לשנת 2017 ואישור רו"ח על מחזור חלקי לשנת 2018.
ביום 20/02/2019 נשלחה תגובה לפרוטוקול והתייחסות לתגובת המשיג ע"י שמאי רמ"י הכוללת דוחות רווח והפסד לשנים 2014-2016 וכן שומה לגן אירועים "שמים כחולים".

1.5. הצדדים חלוקים בין היתר, בנושא גישת השומה שיש לנקוט ביחס לנכס, שיעורי היוון ועסקאות השוואה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	5439
חלקות:	5-6 (בחלק)
שטח חלקה רשום:	חלקה 5 - 273,657 מ"ר , חלקה 6 - 376,433 מ"ר
מהות הנכס:	קרקע לגן אירועים
כתובת עירונית:	קיבוץ נען

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכות בעלות מלאה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים לשומת ההשגה הינם המועדים בשומת המשיבה, דהיינו לתאריכים 01/01/2017 ו-01/01/2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 22/05/2019 על ידי גב' סבינה חלדרוב, מתמחה באגף שומת מקרקעין.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לגן אירועים בגוש 5439 חלק מחלקות 5-6, בקיבוץ נען.

6.1. <u>הסביבה:</u>

נשוא השומה מהווה חלק מחטיבת קרקע הממוקמת בשוליו המזרחיים של קיבוץ נען ומדרום לכביש מס' 40. קיבוץ נען שייך לזרם הקיבוצים המאוחד "התנועה הקיבוצית" וממוקם מזרחית ובקרבת העיר רחובות בתחום שיפוט מוניציפאלי של מ.א. גזר, הגישה לקיבוץ וממנו דרך כביש מס' 4233 המקשר לכביש מס' 40. סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בשטחים פתוחים ושטחים הכוללים גידולים עונתיים.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>



6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס נשוא השומה משמש את מרכיב הקרקע לגן אירועים, ידוע בשם "גני כנען", נמצא בשוליו המזרחיים של קיבוץ נען, בגוש 5439 על חלקי החלקות 5 ו- 6, באזור מטעים ושלחין, בשטח כולל של 16,930 מ"ר. דרך הגישה לגן האירועים מסתעפת מכביש מס' 40 עוברת בין שטחים חקלאיים בלתי מפותחים, אורכה כ- 5 ק"מ. לאורך כל הדרך קיים שילוט המכוון לגן האירועים.

המתחם מגודר וכולל דלת כניסה מעץ, שטח הגן כולל מבנים שונים לרבות, מטבח, חדרי קרור, מחסני מזון ומשקאות, גנרטור, מחסן חשמל, מבנה שירותים, משרד, חדרי אחסנה, חדר חתן כלה, חניה וכו'.

במועד הביקור בנכס המתחם כולל אזור שולחנות מרוצף אריחי בטון מוחלק וכן משטח דק המשמש כרחבת ריקודים, בנוסף סמוך לחופה בריכת דגים וגשרון.

<u>תמונות מהנכס:</u>

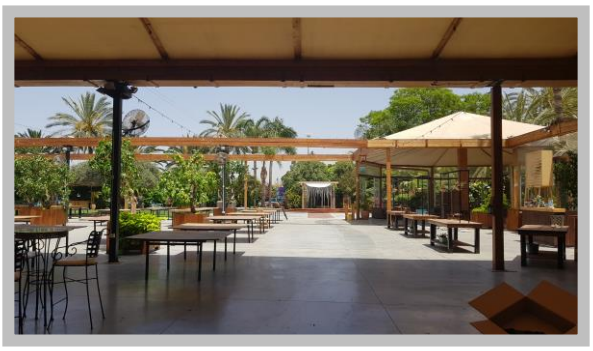
<u>הכניסה לאולם:</u>



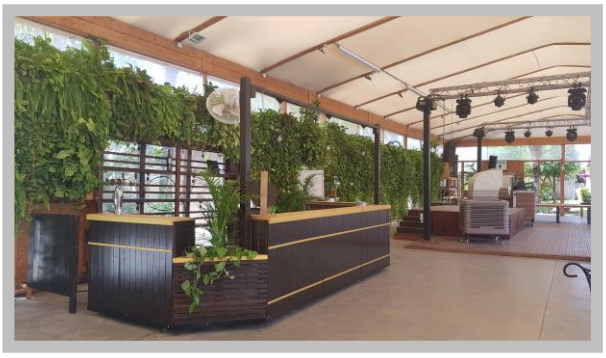
<u>חניה בכניסה לאולם:</u>



<u>רחבת האולם:</u>

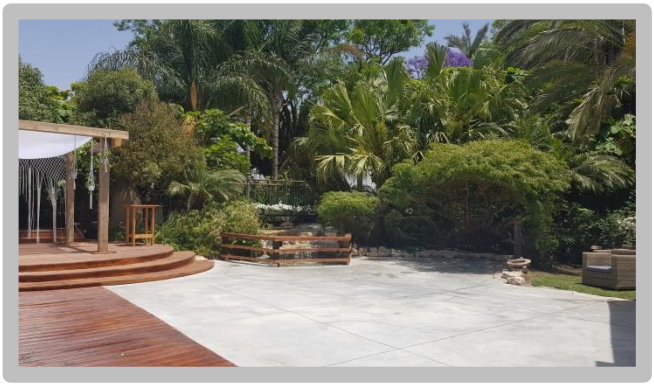




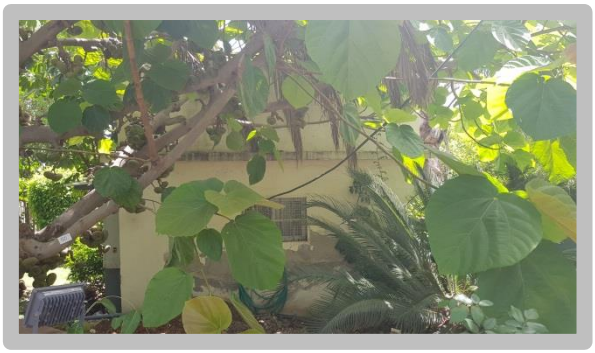








חדר ביטחון לא בשימוש:





משרד:





7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 27/05/2019 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 5439 חלקה 5,6, לשכת רישום מקרקעין: רחובות
שטח רשום:	חלקה 5 - 273,657 מ״ר, חלקה 6 - 376,433 מ״ר.
בעלי הזכויות:	בעלויות: חלקה 5 - קק״ל, חלקה 6 - קק״ל - 281969/376433, מדינת ישראל 59321/376433, ר״פ 35143/376433. חכירה בשתי החלקות רשומה ע״ש קיבוץ נען לתקופה בת 49 שנים עד ליום 30/09/2047.
מס׳ ישן של החלקה:	5439/1 בשתי החלקות.
הערות:	בחלקה 6 רשומה הערכה על הפקעה לפי סעיפים 15-7 י.פ. 2662 מיום 09/10/1980.

7.2. הסכם הפעלה:

על פי הסכם הפעלת גן האירועים, אשר נחתם בתאריך 24/07/2014, בין קיבוץ נען לבין גני כנען בע״מ, עולים הפרטים הבאים:

האתר: שטח קרקע של כ- 17 דונם בתחום משבצת הקרקע של נען, הידוע כחלק מחלקות 5,6 בגוש 5439.

תקופת ההפעלה: 01/06/2014-30/05/2019, או קודם לסיום התקופה בהתאם לתנאי ההסכם.

מטרת ההפעלה: ניהול עסק של אירועים.

דמי הפעלה: 20,000 ₪ לחודש+ כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה לרשות המוניציפלית ולרמ״י.

8. המצב תכנוני:

8.1 תכניות בניין עיר:

בהתאם למידע באתר הועדה המרחבית "גזר" ואתר רמ"י, על החלקה חלות בין היתר תכניות בנין עיר הבאות:

מס' תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	י.פ	מהות התכנית
גז/14/29	27/10/1985	3263	התכנית מסווגת את נשוא השומה באזור חקלאי
גז/א/28/29	19/01/2014	6738	שינוי ייעוד מאזור למבנה משק לאזור גן אירועים, חניה ואזור למבני משק וקביעת זכויות והוראות בניה. זכויות הבניה הינן כדלקמן: שטח עיקרי לגן אירועים- 2,500 מ"ר, שטח שירות 500 מ"ר, תכסית 20%. שימושים מותרים: הקמת והפעלת גן ואולם אירועים אשר יכלול אולם וגן אירועים ומבני שירות הדרושים לתפעול המקום כגון מטבח, שירותים, משרדים, מחסנים, ביתן אירוח לחתן ולכלה, מתקנים טכניים וכו'. בשטח יבוצע פיתוח נופי, יוכשרו שטחים ורחוב ריקודים, גשרים ובריכות נוי, תותר העברת תשתיות תת קרקעיות, הסדרת ניקוז והקמת מתקנים הנדסיים. יותרו אירועים פתוחים וסגורים, וזאת על פי הוראות הנספח האקוסטי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

8.2 היתרי בנייה:

בהתאם לבקשה להיתר מס' גז/ש/712 מיום 14/4/2008 עולה בין היתר, כמפורט להלן:

- מהות הבקשה: בקשה להארכת שימוש חורג בקרקע חקלאית למטרת גן אירועים וחניה הכולל הקמת סוכך עונתי ובנוסף שימוש חורג במבנים חקלאיים למטרת מטבח, שירותים, משרד ואחסנה, בריכת נוי ופתוח שטח וגדר.
- בהתאם לטבלת שטחים עולה: אזור חקלאי א' -15.008 דונם, דרך שירות – 1.922 דונם.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

- מאזן חנייה: חנייה דרושה 134, חנייה מתוכננת - 224, חנייה תפעולית -2, חנייה לאוטובוס - 2.
- בהתאם לטבלת שימושי מבנים עולה כמפורט להלן:

מס' מבנה	שטח במ"ר	שימוש ע"פ החלטת ועדה מחוזית	שימוש חורג
1	59.02	מחסן חקלאי	מבנה שירות
2	227.67	חממה	מטבח
3	21.76	חממה	ח. קרור
4	15	חממה	ח. קרור
5	15	חממה	ח. קרור
6	26	מחסן חקלאי	מחסן מזון
7	30.5	ללא קביעת שימוש	מחסן משקאות
8	10.41	ללא קביעת שימוש	גנרטור
9	15	ללא קביעת שימוש	מחסן ציוד חשמלי
10	15	ללא קביעת שימוש	מבנה שירות
11	8	ללא קביעת שימוש	מבנה שירות
12	58	מחסן חקלאי	מבנה שירותים
13	58.34	ללא קביעת שימוש	תיקון ציוד ומחסן כלים
14	47.3	ללא קביעת שימוש	מחסן דקורציה הגברה ותאורה
15	67.41	מחסן חקלאי	מחסן ציוד
16	41.1	מבנה לשימור	חדר חתן וכלה
17	1,545.89	סוכך עונתי	סוכך עונתי

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בשומות הצדדים:

מס' חלופה	המשיב	המשיג
שווי מרכיב הקרקע למועד 01/01/2017	₪ 7,740,000	₪ 5,732,000
שווי מרכיב הקרקע למועד 01/01/2018	₪ 8,340,000	₪ 5,769,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת היוון הכנסות וגישת השווי השיורי על בסיס דו"חות כספיים של גן האירועים לשנים 2013-2016 . להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[1]:

- הציג ערכים לדו"חות כספיים בשנים 2013-2016, ההכנסות השנתיות בשנים אלו נעות בין 11,068,471 ₪-16,512,024 ₪.
- 3 עסקות מכר:

- חוזה מכר לאולם אירועים "הרודיון" בראשון לציון, בשטח של 2,400 מ"ר+ מסעדה בשטח של 600 מ"ר על מגרש של 4,906 מ"ר מיום 07/06/2017 ע"ס 32 מיליון ₪.
- פרסום באינטרנט מיום 24/11/2016 על מכר מרכז אירועים "אחוזת טל" בא.ת. עד הלום ע"ס 40 מיליון ₪.
- פרסום באינטרנט מיום 31/12/2107 על מו"מ למכר אולם אירועים "חצר נצר" במחיר של 18 מיליון ₪.

השמאי ביסס את שומתו על הדו"חות הכספיים ולא עשה שימוש בנתוני המכר. למועד 2018 ערך את שומתו תוך ההתבססות על שיעור הגידול השנתי בין השנים 2015 - 2016.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שיעור רווח תפעולי - 12.5%.
- ניכוי יזמות בשיעור של 25%.
- שיעור היוון לנכס בנוי - 12%.

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 6-4 לשומת המשיב.

- עלויות בנייה: לשנת 2017 - 5,500,000 ₪, לשנת 2018 - 6,000,000 ₪
- עלויות פיתוח: לשנת 2017 - 518,152 ₪, לשנת 2018 - 519,593 ₪.
- הכנסות לשנת 2018 על סמך הגידול בהכנסות בשנים קודמות - בין השנים 2015-2016 שיעור הגידול 11.89%, לצורך התחשיב הניח גידול בשיעור של 8% בין השנים 2017 ל-2018.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

חלופה 1 - אומדן שווי מרכיב הקרקע לגן האירועים "גני כנען" למועד 01/01/2017	
הכנסות שנתיות בהתאם לדוח שנת 2016	16,512,024 ₪
שיעור רווח תפעולי מקובל בענף	12.50%
רווח תפעולי שנתי	2,064,003 ₪
שיעור היוון	12.00%
שווי הנכס כבנוי	17,200,025 ₪
שווי בניכוי יזמות 25%	13,760,020 ₪
עלויות בנייה	5,500,000 ₪
עלויות פיתוח למועד	518,152 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע	7,741,868 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע במעוגל	**7,740,000 ₪**

חלופה 2 - אומדן שווי מרכיב הקרקע לגן האירועים "גני כנען" למועד 01/01/2018	
הכנסות שנתיות בהתאם לדוח שנת 2016	16,512,024 ₪
הכנסות שנתיות בהתאם לדוח שנת 2015	14,757,590 ₪
סה"כ גידול שנתי לשנת 2016 ביחס לשנת 2015	11.89%
צפי לתוספת משוערת של 8% לדוח שנת 2017 ביחס לדוח שנת 2016	17,832,986 ₪
שיעור רווח תפעולי מקובל בענף	12.50%
רווח תפעולי שנתי	2,229,123 ₪
שיעור היוון	12.00%
שווי הנכס כבנוי	18,576,027 ₪
שווי בניכוי יזמות 25%	14,860,822 ₪
עלויות בנייה	6,000,000 ₪
עלויות פיתוח למועד	519,593 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע	8,341,229 ₪
סה"כ שווי מרכיב הקרקע במעוגל	**8,340,000 ₪**

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה והחילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[2]:

- הכרעה של ועדת השגות מיום 27/12/2015 בנשוא השומה בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 1,145 ₪/מ״ר מבונה אקוו׳. כמו כן פירט את ערכי השווי שנקבעו בגישות השונות עליהן נסמכה ההחלטה.
- החלטה נוספת של ועדת השגות מיום 30/07/2018 בבארות יצחק לפיה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 1,632 ₪/מ״ר מבונה. כמו כן פירט את המקדמים לשטחים השונים שנקבעו בוועדת השגות.
- נתוני חוזה שכירות משומת ifrs מיום 26/07/2018 גו״ח 3695/18, גן אירועים שמים כחולים בשטח של כ-9.75 דונם הכולל בינוי של 3,011 מ״ר ודמי שכירות שנתיים של 745,992 ₪. מניתוח הנתונים לפי שיעור היוון של 8.5% הגיע לשווי של 900,000 ₪ לדונם קרקע מפותחת ומר״מ אקוו׳ של 1,613 ₪ לאחר הפחתה בשיעור של 20% למיקום, נגישות, צורה ופונקציונאליות נחותים בנשוא השומה.

משקלול הנתונים התקבל **1,600** ₪/מ״ר מבונה אקוו׳.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שטחים בשומה: גן אירועים - 9,508 מ״ר, חניה מצפון לכביש 4303- 1,000 מ״ר, חניה מדרום לכביש 4304- 4,000 מ״ר, סה״כ שטח קרקע בשימושי גן אירועים - 14,508 מ״ר, מתחם בית הביטחון - 500 מ״ר, דרך 4304 - 1,922 מ״ר.
- מקדמים לשטחים: מבנה שירות - 1, חדרי קירור, מחסן משקאות, גנרטור, מחסן ציוד חשמל, מבנה שירות, תיקון ציוד ומחסן כלים, מחסן דקורציה והגברת תאורה - 0.6, סוכך עונתי - 0.8, חצר לתכסית 30% - 0.25, שטחי חצר נוספים - 0.15.
- שיעור היוון לקרקע לגן אירועים - 8.5%.
- רווח תפעולי בענף - 12.5%.
- שיעור היוון לנכס בנוי- 12%.
- יזמות - 25%.
- עלויות פיתוח: שנת 2017 - 518,152 ₪, למועד 2018 - 519,593 ₪.
- עלויות בניה: 5,500,000 ש״ח לשנת 2017 ולשנת 2018.

[2] ליתר פירוט ראה עמ׳ 12-9 לשומת המשיג

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר ״כל זכות״ - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

התחשיב נערך כממוצע של שלוש גישות: גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות, גישת היוון הכנסות מדמי שימוש ותחשיב שווי בגישת היוון הכנסות מסך ההכנסות בנשוא השומה.

<u>שנת 2017:</u>

<u>גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות:</u>

מס' מבנה	שימוש	שטח במ"ר	הערות	שימוש	מקדם	סה"כ
1	מבנה שירות	59.02	בשימוש חדר חתן וכלה וחדרי שירות	עיקרי	1	59.02
2	מטבח	227.67		עיקרי	1	227.67
3	ח. קרור	21.76	מכולה	עיקרי	0.6	13.06
4	ח. קרור	15	מכולה	עיקרי	0.6	9.00
5	ח. קרור	15		עיקרי	0.6	9.00
6	מחסן מזון	26		שרות	0.6	15.60
7	מחסן משקאות	30.5	מבנה יביל	שרות	0.6	18.30
8	גנרטור	10.41		שרות	0.6	6.25
9	מחסן ציוד חשמלי	15	מכולה		0.4	6.00
10	מבנה שירות	15	מכולה		0.6	9.00
11	מבנה שירות	8			0.6	4.80
12	מבנה שירותים	58			1	58.00
13	תיקון ציוד ומחסן כלים	58.34	מכולה וסככה		0.6	35.00
14	מחסן דקורציה הגברה ותאורה	47.3	מכולה וסככה		0.6	28.38
15	מחסן ציוד חשמלי	67.41	סככה		0.6	40.45
16	חדר חתן וכלה (בית הביטחון)	41.1	לשימור, לא בשימוש חורג			
17	סוכך עונתי	1,545.89			0.8	1,236.71
סה"כ שטח בנוי		2,261.40				1,779.23
	חצר לתכסית 30%	5,276.60			0.25	1,319.15
	חצר מתחם הביטחון (עד 0.5 דונם)	458.90	לשימור, לא בשימוש חורג			
	יתרת חצר	2,011.10			0.15	301.67
	חניה מצפון לכביש 4303	1,000.00			0.15	150.00
	חניה מדרום לכביש 4304	4,000.00			0.15	600.00
סה"כ שטח הקרקע		15,008.00				**4,150**
שווי למ"ר אקוי' מפותח						1,600 ₪
סה"כ שווי קרקע מפותחת						**6,640,000** ₪

שווי לשנת 2017 כולל פיתוח	-	6,640,000 ₪
<u>בניכוי פיתוח בסך 518,152 ₪</u>	-	<u>6,171,926 ₪</u>
שווי לשנת 2018 כולל פיתוח	-	6,640,000 ₪
<u>בניכוי פיתוח בסך 519,593 ₪</u>	-	<u>6,120,485 ₪</u>

גישת היוון הכנסות מדמי שימוש:

דמי שימוש חודשיים בחוזה למדד הידוע בתאריך 15.5.2014	₪ 20,000
שיעור השינוי במדד מתאריך 15.5.2014 ועד לתאריך 1.1.2017	- 0.91%
שיעור השינוי במדד מתאריך 15.5.2014 ועד לתאריך 1.1.2018	- 0.61%
דמי שימוש חודשיים לקיבוץ נען לשנים 2017-2018 (מדד המחירים לצרכן שלילי	₪ 20,000
דמי שימוש שנתיים לקיבוץ נען לשנים 2017-2018 לקרקע מפותחת	**₪ 240,000**
שווי קרקע לגן אירועים ללא פיתוח, בהתאם לפסיקת וועדת השגות הקודמת	₪ 4,822,000
שיעור דמ״ש לתשלום לרמ״י בבקשה לתשלום הקודמת לתקופת השימוש	5%
דמי שימוש שנתיים לרמ״י בהתאם לפסיקת וועדת השגות הקודמת	**₪ 241,100**
סה״כ דמי שימוש שנתיים לתשלום לקיבוץ נען ולרמ״י לשנים 2017-2018	₪ 481,100
שיעור ההיוון הראוי להסכם והפעלה לגן אירועים	8.5%
שווי הקרקע לשנים 2017-2018 בגישת היוון דמ״ש המשולמים בנכס, לפני הפחתת עלות פיתוח חלקית בגין החלק היחסי של דמ״ש המשולם לקיבוץ נען	**₪ 5,660,000**

שווי לשנת 2017 כולל פיתוח	-	₪ 5,660,000
שיעור דמי השימוש לקיבוץ מסך דמי השימוש לתשלום (בקיזוז דמ״ש בגין הפיתוח	-	47.6%
עלות פיתוח למועד קובע 1.1.2017	-	₪ 518,152
עלות פיתוח חלקית לחלק משווי הקרקע בהתאם לשיעור דמ״ש המשולמים לקיבוץ	-	₪ 246,640
שווי הקרקע ללא פיתוח למועד קובע 1.1.2017	-	₪ 5,413,360

שווי לשנת 2018 כולל פיתוח	-	₪ 5,660,000
שיעור דמי השימוש לקיבוץ מסך דמי השימוש לתשלום (בקיזוז דמ״ש בגין הפיתוח	-	47.6%
עלות פיתוח למועד קובע 1.1.2018	-	₪ 519,593
עלות פיתוח חלקית לחלק משווי הקרקע בהתאם לשיעור דמ״ש המשולמים לקיבוץ	-	₪ 247,326
שווי הקרקע ללא פיתוח למועד קובע 1.1.2018	-	₪ 5,413,360

תחשיב בגישת היוון הכנסות מסך הכנסות:

הכנסות שנתיות לשנת 2017 (ללא מע"מ)	₪ 14,947,641
שיעור רווח תפעולי מקובל בענף	12.5%
רווח תפעולי שנתי	1,868,455
שיעור היוון	12%
שווי הנכס כבנוי	₪ 15,570,459
יזמות 25%	- ₪ 3,892,615
עלות בנייה	- ₪ 5,500,000
עלות פיתוח למועד	- ₪ 518,152
סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ לשנת	₪ 5,659,693

הכנסות שנתיות לשנת 2017 (ללא מע"מ)	₪ 11,320,478
שיעור רווח תפעולי מקובל בענף	12.5%
רווח תפעולי שנתי	₪ 1,886,746
שיעור היוון	12%
שווי הנכס כבנוי	₪ 15,722,886
יזמות 25%	- ₪ 3,930,722
עלות בנייה	- ₪ 5,500,000
עלות פיתוח למועד	- ₪ 519,593
סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ לשנת	₪ 5,772,572

שקלול גישות השומה:

מועד קובע	1.1.2017	1.1.2018
שווי בגישת ההשוואה	₪ 6,121,926	₪ 6,120,485
שווי בגישת היוון הכנסות מדמ"ש	₪ 5,413,360	₪ 5,412,674
שווי בגישת היוון הכנסות מסך הכנסות	₪ 5,659,693	₪ 5,772,572
ממוצע משוקלל	**₪ 5,731,660**	**₪ 5,768,577**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 11/02/2019 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים:</u>

- שמאי רמ"י ביצע תחשיב בגישת "עסק חי" בלבד. לעניות דעתו גישה זו תלוית ניהול, ולא משקפת מהימנה את שווי הנכס. שומת ההשגה מתבססת בנוסף לגישת העסק החי גם על גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות, תוך התבססות על הכרעות - בשומת ההשגה הובאו בחשבון נתוני שכירות לשני נכסים בעלי אופי דומה, שתי הכרעות של ועדת השגות ודוחות כספיים של נשוא השומה. שומת ההשגה בודקת את שווי הקרקע בפרספקטיבה יותר רחבה.
- מציין כי בגבולות מתחם גן האירועים קיים שטח של כ- 500 מ"ר המוגדר כמבנה הביטחון ההיסטורי של נען, אשר על פי הסכם עם הקיבוץ, לא נכלל במסגרת השטח השייך לגן האירועים ולא נעשה בו שימוש. השטח הנ"ל נכלל בתכנית הבקשה להיתר עקב מיקומו. לאור זאת, אין להכליל אותו בשומה לשימוש חורג. מודע לכך שעניין השטחים לא רלוונטי לגישת "עסק חי" בה נקט שמאי רמ"י.
בנוסף, תכנית הבקשה לשימוש חורג כוללת גם שטח של 1.922 דונם המהווה חלק מכביש מס' 4304 שהינו כביש ציבורי. אין מחלוקת על כך שהתכנית מכלילה שטח זה, אך בפועל לא נעשה שימוש בשטח ע"י גן האירועים.
- ההנחה בה נקט שמאי רמ"י בשומתו לצפי עליית ההכנסות אינה סבירה. על פי הדוחות הכספיים קיימת ירידה בהכנסות בשנת 2017, בנוסף מדובר באולם אירועים וותיק הקיים שנים רבות שכבר הגיע לשיאו וסביר להניח כי הכנסותיו ירדו ולא יעלו.
- ביחס לאולם "שמיים כחולים" המיקום פחות טוב.
- לעניין שיעור ההיוון - יש לנתח כל מקרה לגופו, אולם אירועים הינו עסק בסיכון גבוה ושיעור ההיוון שנקבע בוועדת השגות, המהווה גוף בלתי תלוי, הוא הנכון.
- לעניין ההכרעה בבארות יצחק, מדובר בטעות סופר.
- לעניין תשלום דמי שימוש לרמ"י, ניתוח חוזה שכירות מתבצע למועד חתימתו ולכן הובאו בחשבון הערכים הנכונים לשנת 2013. בנוסף, לא היה שינוי משמעותי במחירי גני אירועים משנת 2013. לראייה דמי השימוש בסך 20 אלף ₪ משולמים לקיבוץ מזה שנים רבות ללא כל שינוי.
- יש לציין כי אמנם מדובר במיקום מרכזי אך הערים הסמוכות לנשוא השומה הינם רמלה ולוד, ויש לכך השפעה על השווי. לא מדובר באזור יוקרתי דוגמת רשפון.
- חשוב לזכור כי ההערכה הנה לשימוש בפועל בניצולת נמוכה. ייתכן כי היה ניתן לחלק בצורה שונה את השטחים על מנת להשיג אפקטיביות מיטבית, אך השומה הנה לשטח הבנוי בפועל ולא לשימוש המיטבי.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיב:</u>

- ההערכה בשומת רמ"י התבססה על ההכנסות השנתיות של נשוא השומה. בהתאם לדוחות הכספיים עליהם התבסס במועד כתיבת השומה, ניתן לראות את שיעור העלייה בהכנסות משנה לשנה, סביר להניח כי העלייה תמשיך ולא כי תהיה ירידה ואף הובא בחשבון שיעור עלייה זהיר ביחס לזה המתקבל מהדוחות.
- ס' 11.1.2 לשומת ההשגה- הובא בחשבון נתון השוואה מועדת השגות בבארות יצחק כאשר לא קיימת החלטה שכזו. מדובר בהשגה ראשונה של השמאית המחוזית גב' אהובה גל-עד. השווי שנקבע בשומת רמ"י דומה להכרעה.
- לעניין ההשוואה לשומת IFRS לאולם האירועים "שמיים כחולים", דמי השכירות הינם לקרקע ושיעור ההיוון שננקט בשומת ה- IFRS הינו 5.5%, בעוד שיעור ההיוון שהובא בחשבון בשומת ההשגה הינו 8.5%. יש לנקוט בשיעור היוון נמוך יותר.
- ההערכה הסופית בשומת ההשגה הינה בסך של כ- 300 אלף ₪ לדונם לקרקע המיועדת לגן אירועים- ערך לא סביר לדעתו. יש לנקוט בזהירות בניתוח האקוו' אשר יכול לגרום לעיוותים בשווי.
- בס' 11.2 לשומת ההשגה הובאה בחשבון הפחתה של 20% למיקום ופונקציונליות, חולק על הפחתה זו.
- ס' 12.3 לשומת ההשגה- תחשיב בגישת היוון הכנסות מדמ"ש לקיבוץ בתוספת דמ"ש לרמ"י. גם כאן, הובא בחשבון שיעור היוון גבוה מידי, ובנוסף דמי השימוש לרמ"י שהובאו בחשבון אינם מעודכנים ונכונים לשנת 2013 אך לא למועד הקובע.

9.4.3. <u>טענות הצדדים לאחר הדיון המקצועי:</u>

9.4.3.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

- העבירו אישור רו"ח לשנת 2017 ואישור רו"ח חלקי לשנת 2018.
- שיעור ההיוון לקרקע בשומת IFRS של גן האירועים שמים כחולים ברחובות, כדלקמן:

שומות IFRS נערכות כחלק ממארג המסמכים עליהם מבוססת הערכת שווי של חברה. והשמאי מטעם החברה נדרש לעדכן אותם באופן תדיר, בהתאם להוראות החוק.
האינטרס של בעלי החברה, לרוב, הינה שהערכה תבוצע על הצד הגבוה, על מנת ששווי החברה יהיה גבוה יותר, לצורך קבלת אשראי בתנאים נוחים יותר או לצורך מכירת החברה.
השומה של גן האירועים שמים כחולים מבוססת על גישת היוון הכנסות. בגישה זו, ככל ששיעור היוון דמי השכירות נמוך יותר, שווי הנכס גבוה יותר. על כן, יש לבחון את שיעור דמי ההיוון בשומה זו בהתאם למארג האינטרסים של מזמין השומה והשמאי שערך אותה.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

9.4.4. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- העביר דו"חות רווח והפסד הכוללים את הנתונים לשנים 2014-2016 שהועברו אלינו ע"י המבקשים במסגרת עריכת השומה וכן שומת ifrs האחרונה שהצליח לאתר של גן האירועים "שמיים כחולים". בשומה השמאים מפרטים את הסיבה לבחירת שיעור ההיוון שנקבע לפי 5.5% לקרקע לגן / אולם אירועים לתקופה בה קיים חוזה שכירות וכן היתר לשימוש חורג בתוקף.
- לעניין טענת שמאי המבקשים: "**...על כן, יש לבחון את שיעור דמי ההיוון בשומה זו בהתאם למארג האינטרסים של מזמין השומה והשמאי שערך אותה.**" מדובר בשומת ifrs שהוצגה ונותחה על ידי שמאי המבקשים אולם הם מבקשים להחריג ממנה חלקים אשר אינם תואמים את עמדתם ואשר יש לבחון אותם, לעמדתם, בהתייחס למארג אינטרסים בין מזמין השומה ובין השמאי. טענה זו נאמרה בדרך אחרת ע"י שמאי המבקשים גם בדיון שנערך אך לא נכתבה בפרוטוקול עיקרי הדברים. לדעתו עדיף שטענה מסוג זה לא הייתה נטענת במסגרת ההליך. השמאים מסבירים בעקרונות שומת ifrs שהביאו בחשבון את שיעורי התשואה לנכסים מניבים בהתאם לסקירות השמאי הממשלתי תוך הבנה שסקירות אלו הן לנכסים בנויים בעוד שהם קובעים שיעור היוון לקרקע, בתקופת שכירות ובזמן אישור שימוש חורג להיתר - רכיבים שכידוע מפחיתים את רמת הסיכון של משכיר הקרקע ואת שיעור ההיוון בהתאם. ביצוע של התאמה לשיעור ההיוון לקרקע ביחס לשומת הifrs משיעור של 5.5% לשיעור של 8.5% ובנוסף ביצוע התאמה בשיעור הפחתה של 20% כפי שנערך בשומת המבקשים מהווים התאמות ביתר אשר גם חופפות במלואן.
- לעניין טענת שמאי המבקשים שיש להיצמד לקביעות המופיעות בהחלטת ועדת השגות שכן מהווה גוף בלתי תלוי, ככל שמתבססים על קביעות ההחלטה לא ניתן להיצמד רק לחלקים נבחרים מתוך ההחלטה. בשומתו נקבע (ושמאי המבקשים קבעו בדומה) עלות בניה ללא פיתוח לשנת 2017 לפי 5,500,000 ש"ח ולשנת 2018 לפי 6,000,000 ש"ח בהנחה שבמקביל לעליה הצפויה שתהיה בהכנסות (מה שלא קרה בפועל) יבוצעו השקעות נוספות במבני גן האירועים. בשומת ועדת השגות נקבעה עלות בניה כולל פיתוח בסך של 4,500,000 ש"ח.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לגישת השומה בה יש לנקוט לצורך אומדן השווי של נשוא השומה.
שמאי רמ"י ביסס את שומתו על גישת היוון הכנסות מדו"חות כספיים של גן האירועים ואילו שמאי המשיגים ערך את שומתו תוך שקלול מספר גישות.
מקובלת עלי טענת המשיג כי עדיף לבסס את השווי על שקלול של מספר גישות ולא רק מנתוני הכנסות בנכס העשויים להיות מושפעים מניהול, מוניטין וכו', בדומה לאופן הערכת הנכס בהחלטת ועדת השגות מיום 27/12/2015 למועד קובע 17/03/2013.
לאור האמור שומתנו נערכה על בסיס גישת היוון הכנסות מנתוני שכירות בקרקע דומה ובנכס ומהנכס עצמו, היוון הכנסות מדו"חות כספיים, מכרז רמ"י לשטח המיועד לספורט ולאולם אירועים סגור וכן שומה מכרעת לקרקע לגן אירועים במזכרת בתיה.
יצוין כי מבחינת דו"ח כספי חלקי לשנת 2018, נראה כי לא הייתה עלייה בהיקף ההכנסות ביחס לשנים קודמות.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שטחים:**
היקף השטחים בעסקה נקבע מול רמ"י לרבות שטח מבנה ביטחון היסטורי של נען וחלק מכביש 4303, לפיכך טענות לעניין שטחים יש ללבן ישירות מול רמ"י.

10.2.2. **שיעור היוון:**
שיעורי ההיוון נקבעו בהתאם להחלטת ועדת השגות בנכס נשוא השומה מיום 27/12/2015, לפיה שיעור היוון ראוי לקרקע הינו 8.5% ולנכס בנוי 12%.

10.2.3. **עלויות בנייה:**

עלויות בנייה ופיתוח שנקבעו בהחלטת ועדת השגות למועד קובע 17/03/2013 הינן 4,500,000 ₪. בשומתנו נקבעו עלויות בנייה בסך של 4,500,000 ₪ הן לשנת 2017 והן לשנת 2018 בהתחשב בעובדה שאע"פ שקיים אלמנט של פחת, גן האירועים נדרש לשמור על רמת תחזוקה אחידה לאורך השנים ומבוצעות בו עבודות שיפוץ ותחזוקה שוטפות.

10.2.4. **עלויות פיתוח:**

עלויות פיתוח נקבעו על ידי בקר רמ"י, אומצו על ידי שני הצדדים ושימשו אף באומדן השווי בהכרעה.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים :

נתון השוואה ישירה	
גו"ח 6888/26 מכרז רמ"י מר/182/2017 מיום 15/10/2017 שימושים : נופש וספורט תיירות, אולם אירועים סגור בלבד	
שטח	12,600
הצעה זוכה	₪ 7,841,500
פיתוח	₪ 4,971,217
סה"כ כולל פיתוח	₪ 12,812,717

זכויות בנייה

מהות השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	3,250	1	3,250
שירות	1,100	0.5	550
תכסית	3,780		-
סה"כ חצר	8,820	0.3	2,646
חצר			
יתרת חצר			
סה"כ			6,446
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,988
מקדם מיקום ונגישות ובהתחשב באולם סגור		0.85	₪ 1,690
שיעור ניצול			26%

שכירות קרקע לגן אירועים

הנתונים מתוך שומה שנערכה לifrs ע"י השמאים, ה"ה ארז כהן וצחי טנא, עבור י.ס.פ מטעי הדר. השומה מיום 26/7/2018

דמי השכירות הינם לקרקע בהתאם לחוזה שכירות שפורט בגוף השומה.

גו"ח	**מיקום**	**שטח מגרש**	**שטח בנוי כולל**	**דמ"ש לקרקע**	**שווי הקרקע מהוון**
3695/18	רחובות	9,750	3,012	₪ 746,000	₪ 8,776,471
			מקדם מיקום ונגישות	0.85	₪ 7,460,000
שיעור היוון לקרקע 8.5%			לדונם		₪ **900,151**
			שיעור ניצול		31%

ניתוח שווי מ"ר אקוו'			
מהות	**שטח בנוי**	**מקדם**	סה"כ
עיקרי כללי	2,873	1	2872.86
שירות	139	0.6	83.22
סה"כ חצר (תואם תכסית של 30%)	6,738	0.3	2,022
סה"כ			4,978
למ"ר מבונה אקו'			₪ **1,499**

שמאי מכריע
שמאי מכריע גו"ח 3889/31 מזכרת בתיה מיום 06/06/2018 למועד 06/09/2016
שווי מ"ר מבונה לגן אירועים **1,650** ₪

שווי מ"ר אקווי - ממצוע משוקלל			
שווי מ"ר מבונה ממוצע			
מקור	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
מכרז רמ"י אולם אירועים סגור	1,690 ₪	0.5	845 ₪
שכירות לקרקע "שמים כחולים"	1,499 ₪	0.3	450 ₪
שמאי מכריע	1,650 ₪	0.2	330 ₪
ממוצע משוקלל			**1,613** ₪

תחשיב לשווי הקרקע	
סה"כ שטח מתחם	16,930
דרך גישה	1,922
יתרת שטח מתחם	15,008

שטחים ע"פ היתר

מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מבנה שירות	59.02	0.6	35.41
מטבח	227.67	0.75	170.75
ח. קרור	21.76	0.6	13.06
ח. קרור	15	0.6	9.00
ח. קרור	15	0.6	9.00
מחסן מזון	26	0.6	15.60
מחסן משקאות	30.5	0.6	18.30
גנרטור	10.41	מגולם	
מחסן ציוד חשמלי	15	0.4	6.00
מבנה שירות	15	0.6	9.00
מבנה שירות	8	0.6	4.80
מבנה שירותים	58	0.6	34.80
תיקון ציוד ומחסן כלים	58.34	0.6	35.00
מחסן דקורציה הגברה ותאורה	47.3	0.6	28.38
מחסן ציוד	67.41	0.6	40.45
חדר חתן וכלה	41.1	1	41.10
סוכך עונתי (גרעין גן האירועים)	1,545.89	0.75	1,159.42
סה"כ בנוי	2,261.40		
תכסית	2,240.85		
שטח חצר כולל	12,767		
חצר עיקרי לפי ניצול ממוצע 30%	7,470	0.3	2,240.85
חצר משני עד 9 דונם	1,531	0.2	306.10
יתרת חצר שולית	3,767	0.1	376.72
דרך גישה	1,922	0.05	96.10
סה"כ			4,649.83
ערך מ"ר אקווי מבונה			1,613
שווי כולל			7,499,027 ₪
במעוגל			**7,499,000** ₪

שווי הנכס מנתוני שכירות לקרקע בנכס עצמו

דמי שכירות משולמים לקיבוץ - שנתי		240,000 ₪
דמי שימוש לרמ"י לפי 5% מקביעת שמאי הרשות על הצד הזהיר		
לפי השומה הקודמת לנכס בסכום של	4,822,000	241,100 ₪
סה"כ דמי שכירות הכוללים את דמי השימוש		481,100 ₪
שיעור היוון לקרקע לגן אירועים	0.085	5,660,000 ₪
סה"כ שווי		**5,660,000** ₪

השווי מדו"ח הכנסות של הנכס עצמו בהתאם לדו"חות כספיים שנת 2015-2017

הכנסות 2015	14,757,590 ₪
הכנסות 2016	16,512,024 ₪
ממוצע	15,634,807 ₪
מקדם רווח תפעולי שנתי	1,954,350.88 ₪
היוון רווח תפעולי	16,286,257 ₪
ניכוי יזמות	13,029,006 ₪
ניכוי פיתוח	518,152 ₪
ע. בנייה	4,500,000 ₪
יתרה לקרקע	**8,010,854** ₪

השווי מדו"ח הכנסות של הנכס עצמו בהתאם לדו"חות כספיים שנת 2016-2018

הכנסות 2016	16,512,024 ₪
הכנסות 2017	14,947,461 ₪
ממוצע	15,729,743 ₪
מקדם רווח תפעולי שנתי	1,966,218 ₪
היוון רווח תפעולי	16,385,148 ₪
ניכוי יזמות	13,108,119 ₪
ניכוי פיתוח	519,593 ₪
ע. בנייה	4,500,000 ₪
יתרה לקרקע	**8,088,526** ₪

הכנסות 2018 לשלושה רבעונים	11,320,000 ₪
שנתי חזוי	15,093,333 ₪

11. תחשיבי השומה:

סיכום ערכים - שווי הקרקע לגן הארועים

מקור הנתון	ערכים 2017	ערכים 2018	משקל	סה"כ 2017	סה"כ 2018
עסקאות השוואה	₪ 7,499,000	₪ 7,499,000	0.3	₪ 2,249,700	₪ 2,249,700
שכירות לקרקע בנכס עצמו	₪ 5,660,000	₪ 5,660,000	0.3	₪ 1,698,000	₪ 1,698,000
שווי בהתאם לדוח ההכנסות של הנכס	₪ 8,010,854	₪ 8,088,526	0.4	₪ 3,204,342	₪ 3,235,410
סה"כ במעוגל			**1**	**₪ 7,200,000**	**₪ 7,200,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקות 5-6 בגוש 5439, גן אירועים "גני כנען", הממוקם בקיבוץ נען, כריק ופנוי ולצורך גבית דמי שימוש בגין שימוש נוסף- מגזר חקלאי, בחלופות הבאות:

12.1. <u>חלופה א'</u>- אומדן שווי מרכיב הקרקע למגרש בשטח כולל של 16,930 מ"ר, בשימוש לגן אירועים בבינוי בהתאם לבקשה להיתר שהועברה ע"י המשיבה למועד 01/01/2017, בסך **7,200,000** ₪ (שבעה מיליון מאתיים אלף ₪).

12.2. <u>חלופה ב'-</u> אומדן שווי מרכיב הקרקע למגרש בשטח כולל של 16,930 מ"ר, בשימוש לגן אירועים בבינוי בהתאם לבקשה להיתר שהועברה ע"י המשיבה למועד 01/01/2018, בסך **7,200,000** ₪ (שבעה מיליון מאתיים אלף ₪).

הערכים הנקובים אינם כוללים מע"מ והוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,



מלי בנימין רוזן
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר- ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י dovv@land.gov.il.