תאריך עברי:	30/05/2024
תאריך לועזי:	כ"ב/אייר/תשפ"ד
מס' תיק רמ"י:	207024282
מספרינו (אופק):	49011
לקביעת שכ"ט:	10.45 יח' שומה

לכבוד:

גב' עדן קליין,	מר גל צרויה,	מר רונן כהן,
צוות חוזים לדורות, מרחב מרכז,	שמאי מקרקעין מטעם	שמאי מקרקעין מטעם
רמ"י בדוא"ל:	רמ"י בדוא"ל:	המשיגים בדוא"ל:
edenk@land.gov.il	gal230573@gmail.com	ronen236@zahav.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 8632 חלקה 29, פארק אוטופיה, קיבוץ בחן

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 10/09/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות, זאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף – מגזר חקלאי בחלופה הבאה:

אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין לפי שימוש בפועל של מבנה מספר יא המוגדר כפארק אוטופיה בשימוש של מסחר ותיירות בשטח כולל של 36.202 דונם, המורכב משטח חקלאי מיוחד של 20.649 דונם, אטרקציה תיירותית בשטח 13.453 דונם וחניה בשטח של 2.1 דונם.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין צרויה גל ביום 09/05/2022 -**להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיג, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין רונן כהן מיום 18/07/2023 – **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 10/01/2024 נערך דיון במערכת טימס בנוכחות נציגי הצדדים, סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 14/01/2024, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 7 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 3 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 22/01/2024 העביר לידנו שמאי המשיג את חוזה השכירות בנכס הנדון.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא גישת השומה, ערכי השווי ומקדמי התאמה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב'

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8632
חלקה:	29
שטח רשום:	36,202 מ״ר
מהות הנכס	קרקע לאטרקציה תיירותית - פארק אוטופיה
מיקום:	רחוב הרימון פינת הזית, קיבוץ בחן

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ כולל הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו מועד מתן שומת המשיב דהיינו 09/05/2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 28/05/2024 על ידי החתומה מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה חלק ממתחם הממוקם בחלקו המערבי של קיבוץ בחן וידוע כפארק אוטופיה - פארק הסחלבים.

6.1. הסביבה:

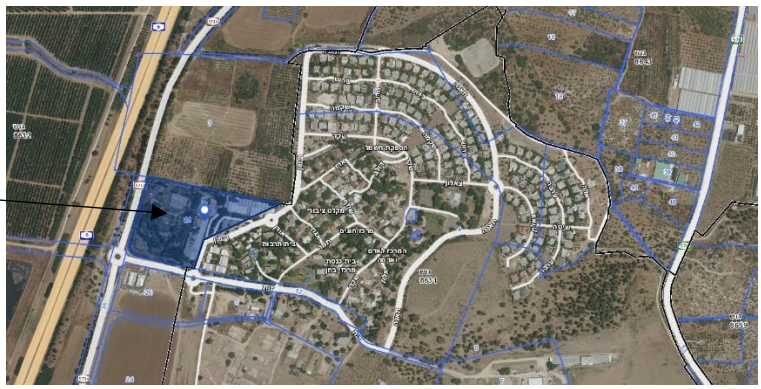
קיבוץ בחן ממוקם מזרחית לכביש ארצי מס׳ 6 ולכביש פנימי מס׳ 5714 ומשויך מוניציפאלית למועצה אזורית עמק חפר.

נשוא השומה ממוקם ברחוב הזית פינת הרימון בכניסה הראשית לקיבוץ בחן.

הסביבה מאופיינת ביישובים כפריים זמר, גן יאשיה, אומץ, בת חפר, יד חנה ושטחים חקלאיים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. <u>הנכס:</u>

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של מבנה מספר יא המוגדר כפארק אוטופיה בשטח כולל של 36,202 מ״ר, המורכב משטח חקלאי מיוחד של 20,649 מ״ר, אטרקציה תיירותית בשטח 13,453 מ״ר וחניה בשטח של 2,100 מ״ר.

חלקה 29 בגוש 8632 צורתה אי רגולרית בשטח כולל של 36,336 מ״ר.

על מגרש 2 ביעוד אטרקציה תיירותית בשטח 13,453 מ״ר בנויים המבנים הבאים:

מבנה	תא	שימושים	שטח במ״ר
A1	1	מחסן ושירותים	71
	2	שירות לקוחות בנושא קניה ורכישה	140
	3	כניסה ראשית וקופה	104
	4	משרד ושירותים	46
	5	מרחב מוגן מוסדי	15
	6	שטח חקלאי בתוך חממה	2,890
		סה״כ	**3,266**
A2	1	אולם כניסה	173
	2	מזנון ובית קפה	110
	3	קופות ומחסן	37
	4	שירותים	40
	5	משרדים	57
		סה״כ	**417**
B1		פארק סחלבים	**3,100**
סה״כ			**6,783**

<u>תמונות הנכס:</u>









7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 21/05/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 8632 חלקה 29

שטח רשום: 36,336 מ״ר

בעלי הזכויות: רשות הפיתוח - בשלמות

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עמק חפר, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
עח/200	2553	19/07/1979	תכנית מתאר עמק חפר
משמ/19	3421	29/01/1987	
עח/70/ 3	4964	21/02/2001	תוכנית מפורטת האזור מסווג כאזור חקלאי
עח/70/ 9	6593	19/05/2013	פארק אוטופיה

8.2. תכנית עח/70/ 9 - פארק אוטופיה:

מטרת התוכנית: פיתוח תיירות חקלאית לגן סחלבים.

מגרש 1 ביעוד שטח חקלאי מיוחד:

גודל מגרש - 20.649 דונם.

שימושים- בריכות נוי לאגירת מי גשמים לשימוש פנימי של פארק אוטופיה – פארק הסחלבים. גידולים חקלאיים כגון עצי נוי ייחודיים ושטחי גידול פתוחים של צמחיית נוי לתצוגה. בעלי חיים שמשתלבים בפעילות תיירותית זו (כגון: איילים, ארנבות, תרנגולות ועוד) אזור זה יהיה פתוח לסיור מבקרים שיצפו בתהליכי הגידול ואיגום מי הגשמים

הוראות בניה- תחום שטח זה ישאר כשטח פתוח ללא בינוי. משטחי ישבה בחוץ, סככות צל ומתקני גן למשחק, גדרות וכו׳ יבצעו עפ״י נספחי הבינוי המנחה.

מגרש 2 ביעוד אטרקציה תיירותית (חקלאות תיירותית):

גודל מגרש - 13.453 דונם.

שימושים- שטח המיועד לפעילות תיירותית הנובעת מהפעילות החקלאית המתקיימת במקום כגון: גידול סחלבים, צמחיית מים עופות ודגי נוי. הפעילות התיירותית אפשר שתכלול הדרכה בנושא היצור החקלאי ומוצריו, סיורים בשטח החקלאי, התנסות בפעילות חקלאית, שיווק תוצרת חקלאית וכד׳. כמו כן, ניתן ויתאפשר אחסון, שירותי הסעדה לקהל המבקרים, שירותים ומלתחות.

שטח עיקרי עילי- 6,900 מ״ר.

שטח שירות עילי- 300 מ״ר.

גובה מבנה- 12 מ׳ עד 2 קומות.

<u>מגרש 3 ביעוד חניון:</u>

גודל מגרש - 7.039 דונם.

שימושים- ישמש לחנית כלי רכב ואוטובוסים, גדרות וגינון.

הוראות בניה- בתחום הקרקע אסורה כל בניה פרט לסלילתו ואחזקתו של החניון וכו׳.

<u>תשריט:</u>



<u>נספח בינוי:</u>



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא מע"מ וכולל פיתוח** בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיג
₪ 14,770,000	₪ 8,173,862

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

קרקע חקלאית:

לצורך קביעת ערכי למסחר הסתמך שמאי המשיב על גישת ההשוואה לעסקאות מכר קרקעות לעיבוד חקלאי בניהול רמ"י (ללא פוטנציאל לשינוי יעוד).

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[2]:

- עסקאות מכר קרקעות חקלאיות ללא פוטנציאל:

תאריך	הצדדים	ישוב	גו"ח	שטח	תמורה	מחיר למ"ר	התאמה לגודל	מע"מ	מחיר ללא מע"מ
25/09/2017	מפרטי למדינה	אבן יהודה	7794/16	1,538	₪ 66,539	₪ 43	0.95	1.17	₪ 35
10/07/2017	מחברה לחברה	תנובות	8130/17	13,090	₪ 403,172	₪ 31	1	1	₪ 31
30/11/2016	מחברה לחברה	בורגתא	8119/58	83,914	₪ 3,193,312	₪ 38	1.05	1	₪ 40
14/10/2016	מגוף ממשלתי לרשות	גאולים	7881/4	14,029	₪ 543,782	₪ 39	1	1	₪ 39
08/06/2015	מפרטי לפרטי	נורדיה	8220/13	1,500	₪ 60,000	₪ 40	0.95	1.18	₪ 32
25/02/2015	ממדינה לפרטי	בני דרור	7797/10	3,036	₪ 120,000	₪ 40	0.95	1.18	₪ 32
08/07/2014	מחברה לפרטי	גבעת חיים	7890/121	91,010	₪ 3,185,350	₪ 35	1.05	1.18	₪ 31
ממוצע									**₪ 34**

- הכרעות בהשגה ראשונה בנתניה, קדימה ופרדס חנה כרכור.
- לאור האמור מתקבל קרקע של 34,000 ₪ לדונם ללא מע"מ ופיתוח.

מסחר:

לצורך קביעת ערכי למסחר הסתמך שמאי המשיב על גישת היוון דמ"ש למסחר מיישובים בעלי מאפיינים זהים בסביבה תוך התאמה לשוליות וחילוץ יתרה לקרקע.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[3]:

- 5 הסכמי שכירות לשטחי מסחר בקיבוצים ומושבים בסביבה:

מס"ד	מיקום	שטח בנוי	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר	התאמות שוליות	דמ"ש מתואם
1	תנובות	1540		₪ 44	1	₪ 44
2	צור משה	303	₪ 15,000	₪ 50	0.95	₪ 47
3	בני דרור	335	₪ 15,500	₪ 46	0.95	₪ 44
4	גבעת חיים מאוחד	53	₪ 3,165	₪ 60	0.9	₪ 54
5	גבעת חיים מאוחד	22	₪ 1,000	₪ 45	0.9	₪ 41
					ממוצע	**₪ 46**

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 8-9 לשומת המשיב

[3] ליתר פירוט ראה עמ' 10 לשומת המשיב

- דמ"ש ממוצעים 47 ₪, שיעור היוון 7.9%, רווח יזמי שחוק 15% ועלות בניה 2,800 ₪ למ"ר, התקבל שווי מ"ר מבונה למסחר ללא מע"מ וכולל פיתוח 3,390 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בהתאם לקווים המנחים פרק כ"ה, שומת הנכס נערכה לקרקע כריקה ופנויה בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים.
- מקדם התאמה לגודל עסקאות השוואה קרקע - 0.9 – 1.05.
- מקדם התאמה לאטרקציה תיירותית - 0.5.

9.2.3. תחשיב השומה:

סעיף	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר קרקע/מבונה	סה"כ
מגרש 1 חקלאי מיוחד	חקלאי	20,649	1	34 ₪	702,066 ₪
מגרש 2 - אטרקציה תיירותית	מגרש	13,453			
	עיקרי עילי	6,900	1	1,700 ₪	11,730,000 ₪
	שירות עילי	300	0.4		204,000 ₪
	חצר	6,253	0.15		1,594,515 ₪
מגרש 3 - חניון	חניה	2,100	0.15	1,700 ₪	535,500 ₪
בה"כ					14,766,081 ₪
סה"כ במעוגל					**14,770,000** ₪

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת שווי הקרקע לפארק אוטופיה הסתמך שמאי המשיג על גישות השומה הבאות:

א. גישת היוון הכנסות כשיעור מהפדיון העסקי של פארק אוטופיה ולקווים המנחים פרק ז' של השמאי הממשלתי בהתאם לדיווח רואה חשבון עמירם קליין מיום 04/12/2022 לשנים 2012 - 2021.
שיעור מהפדיון - מאחר והשימוש בפועל הינו למטרה חקלאית ייחודית והינו אינטרס ציבורי, בהתחשב בפעילות הנלוות משתלה ובית קפה נקבע שיעור מהפדיון של 5% על אף שבהכרעות במיני ישראל, האופרה נבוקו במצדה ומטווח גן שמואל נקבע 2% - 3%.
שיעור היוון – גבוה מהרגיל היות והפעילות הנלוות לחקלאות (כרטיסי כניסה) הירידה, חוסר וודאות והסיכון בענף החקלאות של מכירה עציצים של 9% לשנה.

ב. גישת ה"עסק החי" בהתאם לנתוני רו"ח של החברה לשנים 2012 - 2021.

ג. בהתאם לפרק כ"ז שבקווים המנחים – ערך קרקע מזערי.

ד. גישת היוון הכנסות דמ"ש בהתאם לחוזה השכירות בין הקיבוץ לבין הפארק ובהתאם לפרק כ"ז לקווים המנחים.

ה. בהתאם לגישת ההשוואה והיוון הכנסות המבוססות על הכרעה בהשגה ראשונה בתנובות אופק מס' 36574 לבחינה לשווי מ"ר מבונה מסחרי בתחום המושב.

9.3.2.<u>עקרונות התחשיב</u>:

- מועדים קובעים - מתאריך 01/01/2021 ועד 03/07/2024.
- מיקום - בצמוד לגדר הגבול, הקו הירוק שבסמוך לטול כרם.
- שטחים להערכה - שטחי החניה והשטח החקלאי מגולמים בשווי האטרקציה התיירותית.
- גישת השומה - מדובר בנכס מיוחד המוגדר בהתאם לתב"ע כאטרקציה תיירותית, כל השימושים שנעשים במקום מטרתם לשרת את המיזם עצמו שהינו גידול צמחים וסחלבים. אי לכך גישת ההשוואה אינה ישמה וגישת העלות מובילה לשווי קרקע מזערי שלילי.
- ערך קרקע מזערי – בהתאם להחלטת הנהלה 3483 בדבר ערך קרקע מזערי ללא פיתוח הינו עלות הקמת המיזם 20,000,000 ₪ * אחוז שווי הקרקע 3%, סה"כ ערך הקרקע 600,000 ₪.
- היוון הכנסות עפ"י חוזה שכירות בנכס מיום 20/07/2004 – מתקבל כי סה"כ שווי הקרקע 2,468,571 ₪

בהתאם לחוזה שכירות בנכס הנדון:				
משנה	עד שנה	דמ"ש $	שע"ח	סה"כ
1	11	800	4.5	3,600 ₪
12	14	1,300	4.5	5,850 ₪
15	20	2,700	4.5	12,150 ₪
ממוצע				7,200 ₪
מקדם התאמה לסקר שק של השמאי הממשלתי				2
				14,400 ₪
חודשים בשנה				12
				172,800 ₪
שיעור היוון לקרקע				7%
סה"כ שווי הקרקע				**2,468,571** ₪

- גישת ההשוואה העקיפה להכרעה בתנובות אופק 36574 – לשנים 2017 ו- 2018 לשטח מסחרי לחנות כלי בית נקבע בהכרעה כי השווי למ"ר מבונה מסחרי כ- 2,220 ₪ בהסתמך על חוזי שכירות במושבים, הגישה מקובלת ולאחר הפעלת מקדמי התאמה למיקום 0.9, שוליות 0.8 ואטרקציה 0.5 מתקבלים ערכים נמוכים מבשומת המשיבה בסך 1,875,550 ₪.
- דמ"ש למסחר במושבים ביחס לערים בסמוכות –להערכתו דמ"ש למסחר בתחום מושבים נמוך לפחות ב- 50% מהערים. מחזק את העמדה כי אין להשוות בין תחום מושבים וקיבוצים לבין ערים.
- התייחסות לשומת המשיבה:
  - גזירה ממסחר – אינה סבירה לכל היותר יש לצאת משווי משתלה במבנה A1 ומשווי תעשיה במבנה B1 ולא מכלל השטח כמסחר.
  - יש ליצור הפרדה בין סוגי המבנים והשימושים.
  - חישוב שטח אקו' – בשומת המשיבה לא מקובלים ויש להפריד בין השטח הבנוי לחצר מסביב.
  - מקדמי התאמה – מיקום, שוליות, אינטנסיביות השימוש.

9.3.3.תחשיב השומה:

	שווי קרקע כאחוז מהפדיון					גישת הרווח התפעולי				שווי קרקע כולל פיתוח ממוצע
שנה	פדיון בניכוי מכירות לשוק הסיטונאי ואבנים	אחוז מהפדיון	ערך לקרקע	שיעור היוון	שווי קרקע בבעלות	רווח לפני מס	רווח לאחר מס	שיעור היוון	שווי קרקע בבעלות	
2013	₪ 12,037,215	5%	₪ 601,861	9%	₪ 6,687,342	₪ 591,586	₪ 449,497	9%	₪ 4,994,411	**₪ 5,840,876**
2014	₪ 10,626,301		₪ 531,315		₪ 5,903,501	₪ 427,837	₪ 320,797		₪ 3,564,411	**₪ 4,733,956**
2015	₪ 11,217,455		₪ 560,873		₪ 6,231,919	₪ 263,714	₪ 197,303		₪ 2,192,256	**₪ 4,212,088**
2016	₪ 12,073,397		₪ 603,670		₪ 6,707,443	₪ 454,815	₪ 343,491		₪ 3,816,567	**₪ 5,262,005**
2017	₪ 11,969,679		₪ 598,484		₪ 6,649,822	₪ 395,954	₪ 303,309		₪ 3,370,100	**₪ 5,009,961**
2018	₪ 11,895,335		₪ 594,767		₪ 6,608,519	₪ 360,329	₪ 277,456		₪ 3,082,844	**₪ 4,845,682**
2019	₪ 11,906,415		₪ 595,321		₪ 6,614,675	₪ 227,114	₪ 183,879		₪ 2,043,100	**₪ 4,328,888**
2020	₪ 7,213,912		₪ 360,696		₪ 4,007,729	-₪ 3,077,977	-₪ 3,077,977		-₪ 34,199,744	**-₪ 15,096,008**
2021	₪ 7,531,364		₪ 376,568		₪ 4,184,091	₪ 1,094,727	₪ 1,094,727		₪ 12,163,633	**₪ 8,173,862**
2022					₪ 4,184,091				₪ 12,163,633	**₪ 8,173,862**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 10/01/2024 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1.**טענות המשיג וב"כ המשיגה:**

- **מהות הנכס** - הנכס ייחודי, פארק סחלבים לפיתוח תיירות חקלאית. שומת דמי השימוש צריכה להיות בהתאם לשימוש בפועל בהלימה לזכויות התכנוניות, בפועל קיים פארק גידול סחלבים כולל אפשרות להגעת למבקרים. שומת רמ"י אינה תואמת את הזמנת השומה והשימוש בפועל.
- **גישת השומה** - גישת ההשוואה לנכס מסוג זה מאוד בעייתית ודורשות התאמות רבות, יש להתייחס למאפייני הנכס ולנתונים העסקיים שמהם התעלם שמאי רמ"י. קיימות החלטות שונות של וועדת השגות אשר דנות בסוגיה זו, כגון: קיבוץ פלך, קיבוץ שעלבים, קיבוץ צרעה, משתלה בצומת בילי"ו. לצורך אומדן דמי שימוש יש להשתמש בנתונים מהקיבוצים בהתבסס על הסכמי שכירות שהוצגו תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות ובדיקה כי הנתונים הינם סבירים ביחס לנתוני השוק ומשקפים את מיקום ומאפייני הנכס. יש לצאת משווי של קרקע חקלאית בהתאמה לפעילות מסחרית ולא משווי למסחר.
- **נתוני השוואה** - שמאי רמ"י התבסס על נתוני דמ"ש למסחר במקדם הפחתה של 50% להתאמה לאטרקציה תיירותית, ללא הסבר להפחתה זו. כאשר עפ"י הקווים המנחים סך כל המקדמים לא יעלו על 35%. במידה ורוצים להעריך את זה כפארק תיירותי יש לחפש נתוני השוואה לפארק תיירותי. בנתוני ההשוואה יש חיוב על החלק החקלאי שזה דבר שאינו תקין כיוון שהוא חלק מסל הזכויות הכלול במשבצת הקיבוץ.
- **שטח עיקרי** - שטח עיקרי של האטרקציה התיירותית כ- 6,000 מ"ר, בפועל רובו משתלה המשמשת לחקלאות. קיימות החלטות רבות להערכת קרקע למשתלה שקיימת בה עמדת מכירה, מהו העיקר, מה התפל ומה נלווה. רוב השטח בשימוש חקלאי - משתלה, ולכן לא ניתן לקבוע שהוא ביעוד מסחר עיקרי במקדם אחד.
- **חניה** - זהו שימוש נלווה, בכל נתוני ההשוואה חניה מגולמת בדמי השכירות.
- **מטרת השומה** - מטרת השומה אינה טענה משפטית, הזמנת השומה הינה למסחר ותיירות אך לפי השימוש שנעשה בפועל וכשמאי יש לי את האפשרות לבחור בגישה הנכונה לצורך הערכת הנכס.

- **<u>גישת השומה -</u>** עסקאות השוואה של מסחר לא מתאימות Kאטרקציה תיירותית מוגבלת בשימושים.
שומת רמ"י בוחנת כל שימוש בנפרד אך כיוון שמדובר בעסק חי יש להעריך את כלל השימושים בכדי לא ליצור כפל שווי. לאור כל זאת גישת השומה שננקטה ע"י רמ"י בעייתית.
חשוב לציין שבחנתי את כלל הגישות לצורך הערכת הנכס, ובכל גישה אחרת מגיעים לערכים נמוכים בהרבה משומת רמ"י. בנוסף, חוות דעתי עולה בקנה אחד עם החלטות של וועדת השגות.

9.4.2.**<u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>**

- **<u>טענות משפטיות</u> -** מרבית הטיעונים שהועלו הם טיעונים משפטים ולא שמאיים. אנו נצמדים להזמנת השומה תוך התעלמות מהבנוי על מנת להעריך את שווי הקרקע.
הזמנת העבודה הינה למטרת מסחר ואטרקציה תיירותית בשטח כולל של כ- 36 דונם, כאשר: 20 דונם- חקלאי, 2 דונם- חניה והיתר- שטח אטרקציה.
כל טענה עסקית/משפטית מכל סוג שהיא לא תדון בפני השמאי הממשלתי. אנו מדברים על גבולות הגזרה של שומת רמ"י בהתאמה להזמנת השומה לשימוש בפועל למסחר ותיירות.
- **<u>הזמנת השומה</u> -** הזמנת השומה היא לשטח שנעשו בו שימושים שלא כדין והשימוש הינו למסחר ותיירות. המועד הקובע הינו היום ולא שנת 2024.
- **<u>סבירות</u> -** אנו הגענו לשווי כולל של 14,470,000 ₪, מתקבל כ- 410,000 ₪ לדונם אטרקציה תיירותית שהינו סביר ואף לצד הנמוך.
- **<u>גישת העסק החי</u> -** חלק גדול משומת המשיג מבוססת על גישה זו, אנו חולקים על חישוב זה, אם העסק "מפסיד" אין צורך לשלם ומנגד אם העסק "מרוויח" יהיה צורך בתשלום. רמ"י הוא לא שותף לעניין רווחים והפסדים.
- **<u>חוזה שכירות בנכס</u> -** החוזה הינו משנת 2004 (לפני כ- 20 שנה) לא מתאים להיום, אין לנו את הפרטים בגינו, מי השוכר ועל מי חלים עלות ההקמה וכל התשלומים. השאלה נשאלת היא כמה אטרקציה כזו הייתה מושכרת בשוק חופשי.
- **<u>נתוני השוואה</u> -** נתוני השוואה דמ"ש למסחר ממושבים סמוכים במקדם הפחתה של 0.5 המגלם את השימוש המוגבל לאטרקציה תיירותית.
- **<u>הכרעה בתנובות למבנה חקלאי לאחסנה</u> -** כאשר בוצע בו שימוש מסחרי למכירת ציוד לכלי בית וחקלאות, השמאית המחוזית התייחסה לנכס זה כמחסן. לשם השוואה בהכרעה בעמק חפר נקבעו דמ"ש לאחסנה 30 ₪.
- **<u>הכרעה בתנובות למנחת מטוסים</u> -** זהו סוג של אטרקציה תיירותית . השמאית נחמה בוגין הגישה השגה והציגה מכרזים לאטרקציה תיירותית. להערכתנו קיימת שונות גדולה במכרזים ולא ניתן להשוות את המכרזים לאטרקציות דומות כיוון שקיים שוני בין מיקום למיקום. לאור כל זאת ההשוואה העקיפה היא הגישה הנכונה תוך התייחסות לקווים המנחים.
- **<u>הפחתה בגין אינטנסיביות גמישות מועטה</u> -** קיימים טווחים מסוימים של הפחתות בגין אינטנסיביות השימוש ובגין גמישות מועטה של שימושים, מקדם הפחתה של 0.5 הינו שרירותי ואין לו הסבר, אבקש לתקן בשומתנו את ההפחתה במקדם 0.8 .
- **<u>חצר -</u>** מקדם ההתאמה לחצר שהביא בחשבון שמאי רמ"י הינו נמוך ואינו מבטא נכון את אינטנסיביות

השימוש בנכס. קיימת החלטה של וועדת השגות אופק 44812 שקובעת איך להתייחס לאחסנה פתוחה ודנה על אינטנסיביות השימוש בחצר. לאטרקציה תיירותית המקדם הראוי הינו יותר מ- 0.15, דומה לחצר במוסד שאינה הפעילות העיקרית אך היא אינטנסיבית ולכן יש תועלת עודפת.

- **<u>חניה -</u>** שימוש דומה לאחסנה פתוחה והדמ"ש בין 15-20 ₪ למ"ר, בגישת החילוץ והפחתה למיקום מתקבל שווי של כ- 2,000 ₪ מ"ר קרקע. שמאי רמ"י קבע ערך קרקע לחניה במקדם 0.15. משווי של 1,700 ₪ הדבר מביא אותנו לחישוב בחסר ויש להעריך שווי מגרש החניון לפי השימוש הנכון.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע של פארק אוטופיה – פארק הסחלבים, בייעוד אטרקציה תיירותית (חקלאות תיירותית), שטח חקלאי מיוחד וחניון.
עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה לגבי גישת השומה, לטענת שמאי המשיג הגישה העדיפה הינה גישת ה"עסק חי" בהתאם לנתוני רו"ח החברה בשילוב גישת היוון הכנסות כשיעור מהפדיון העסקי של פארק אוטפיה.

לטענת שמאי המשיב רמ"י אינו שותף לעניין רווחים והפסדים והתשלום אינו צריך להיות קשור לניהול ורווחיות הפארק. לטענתו יש לגזור את ערכי השווי לאטרקציה תיירותית בגישת היוון הכנסות מיעוד אלטרנטיבי למסחר במושבים וקיבוצים בסביבה וערכי השווי לחקלאי מיוחד בגישת ההשוואה לעסקאות מכר קרקעות לעיבוד חקלאי בניהול רמ"י, בהתאמות נדרשות.

הצדדים מסכימים כי השימוש בנכס הנדון הינו שימוש ייחודי אשר מטבע הדברים אין לגביו עסקאות בגישת ההשוואה הישירה.
מאפייני השימוש לאטרקציה תיירותית – פארק אוטופיה בעלי אלמנט מסחרי ולכן יש לגזור את השווי בגישת השוואה עקיפה מייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר, שעליו יופעלו מקדמי התאמה בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי: "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור".
מעיון בדו"חות ומכתב רו"ח מיום 04/12/2022 שהתקבלו משמאי המשיג, אין עקביות בין ההכנסות לרווחים ואין לי הכלים המקצועיים לבחון אותם.
לאור האמור אני מקבלת את גישת שמאי המשיב להערכת הקרקע לאטרקציה תיירותית בגישת היוון הכנסות מיעוד אלטרנטיבי הסחיר הדומה ביותר שהינו חוזים למסחר במושבים בסביבה וערכי השווי לחקלאי מיוחד בגישת ההשוואה לעסקאות מכר קרקעות לעיבוד חקלאי בניהול רמ"י, בהתאמות נדרשות.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>שומה מבוססת הנחה:</u>**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע ריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **<u>שטחים להערכה:</u>**

לטענת שמאי המשיג שטחי החניון והשטח החקלאי מגולמים בשווי האטרקציה התיירותית, היות ושומתנו אינה מבוססת על גישת העסק החי, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיב שיש להעריך בנפרד את השטח החקלאי והחניון בהתאם להזמנת השומה.

10.2.3. **<u>חוזה שכירות בנכס הנדון מיום 20/07/2004:</u>**

מעיון בחוזה שהתקבל משמאי המשיג עולה כי בנוסף לדמי שימוש חודשיים בר הרשות ישלם את כל ההוצאות השוטפות ו/או תשלומי החובה לרבות תשלומים לרמ"י, אספקת תשתיות, רשיונות והיתרים. היות ועלות ההוצאות והתשלומים הנוספים אינה ידועה לא ניתן לנתח חוזה זה.

10.2.4. **<u>מקדמי התאמה:</u>**

בהתחשב במאפייני השימוש כפארק סחלבים- אוטופיה, הדומים לקרקע ציבורית, התבססתי על פרק ב' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי -עריכת שומות לקרקע המיועדת למבני ציבור.

השימוש ייחודי בשוק מצומצם ולכן בהכרעתי הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין סחירות מועטה וגמישות מועטה של שימושים - 0.7.

הפחתה בגין רמת פעילות ואינטנסיביות שימוש נמוכה בנשוא השומה - 0.7.

10.2.5. **<u>מקדם הפחתה למיקום וגודל:</u>**

בניתוח חוזי השכירות לשטחי מסחר במושבים וקיבוצים בסביבה נלקחה בחשבון התאמה למיקום וגודל.

10.2.6. **<u>הכרעה בתנובות – חנות למכירת ציוד חקלאי וכלי בית:</u>**

לאחר ביקור במקום הגעתי למסקנה כי ההתייחסות הינה למבנה חקלאי לאחסנה למכירת ציוד חקלאי לכלי בית עם

תוספת מקדם 10% למסחר, לא בר השוואה מבחינת שימוש והיקף לנכס הנדון.

10.2.7. **<u>הכרעה מנחת תנובות:</u>**

ההכרעה למועד קובע 1/1/2019 לקרקע למנחת מטוסים בהתבסס על גישת השוואה עקיפה לקרקע בשימוש אלטרנטיבי לתעשיה בסביבה בהתאמה למיקום, אינטנסיביות שימוש ואי סחירות. להערכתי השימוש של פארק אוטופיה הינו בעל אופי מסחרי יותר ולכן התבססתי על חוזי שכירות למסחר במושבים בסביבה.

10.2.8. **<u>שיעור היוון:</u>**

בהתאם לסקר שיעור תשואה של השמאי הממשלתי, בהתאמה למיקום פריפריאלי עפ"י המועד הקובע.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים – קרקע חקלאית בחכירה:

תאריך	ישוב	גו"ח	שטח	תמורה	מחיר למ"ר	התאמה לגודל	מע"מ	מחיר ללא מע"מ
14/06/2018	נתניה	8008/15	56,720	₪ 1,620,000	₪ 29	1.05	1	₪ 30
25/09/2017	אבן יהודה	7794/16	1,538	₪ 66,539	₪ 43	0.95	1.17	₪ 35
10/07/2017	תנובות	8130/17	13,090	₪ 403,172	₪ 31	1	1	₪ 31
30/11/2016	בורגתא	8119/58	83,914	₪ 3,193,312	₪ 38	1.05	1	₪ 40
14/10/2016	גאולים	7881/4	14,029	₪ 543,782	₪ 39	1	1	₪ 39
08/06/2015	נורדיה	8220/13	1,500	₪ 60,000	₪ 40	0.95	1.18	₪ 32
ממוצע								**₪ 34**

הערה: לא ניתנו מקדמי זמן מאחר ולדעתי בטווח השנים של נתוני ההשוואה לא חלו שינויים משמעותיים בשווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל

10.3.2. חוזים - דמ"ש מסחר:

מסד	מועד חוזה/עדכון	מושב	שטח בנוי	שימוש	דמ"ש למ"ר	התאמה למיקום ושוליות	דמ"ש ראויים
1	2018	בני דרור	335	טורקיז	₪ 51	0.85	₪ 43.48
2	09/08/2009	תנובות	1,540	סופרמרקט	₪ 44	0.85	₪ 37.40
3	2015	צור משה	303	בית קפה	₪ 50	0.85	₪ 42.08
					ממוצע		₪ 40.99
	שיעור היוון						7.6%
	שיעור יזמות שחוקה						1.10
	עלות בניה						₪ 2,800
	שווי מ"ר מבונה						**₪ 3,122**
	מקדם הפחתה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים						0.7
	מקדם הפחתה לאינטנסביות שימוש						0.7
	שווי מ"ר מבונה מתואם						**₪ 1,530**

10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

שווי מ"ר קרקע חקלאית בחכירה – 34 ₪

שווי מ"ר מבונה אטרקציה – 1,530 ₪.

11. תחשיבי השומה:

סעיף	שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר קרקע/מבונה	סה"כ
מגרש 1 חקלאי מיוחד	חקלאי	20,649	1	₪ 34	₪ 710,326
מגרש 2 - אטרקציה תיירותית	מגרש	13,453			
	עיקרי עילי	6,900	1		₪ 10,556,383
	שירות עילי	300	0.4	₪ 1,530	₪ 183,589
	חצר	6,253	0.15		₪ 1,434,980
מגרש 3 - חניון	חניה	2,100	0.15	₪ 1,530	₪ 481,922
סה"כ					₪ 13,367,199
סה"כ במעוגל					₪ **13,367,000**

12. השומה:

שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כגוש 8632 חלקה 29, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין שימוש נוסף – מגזר חקלאי בחלופה הבאה:

אומדן שווי זכויות הבעלות לשטח שנעשה בו שימוש שלא כדין לפי שימוש בפועל של מבנה מספר יא המוגדר כפארק אוטופיה בשימוש של מסחר ותיירות בשטח כולל של 36.202 דונם, המורכב משטח חקלאי מיוחד של 20.649 דונם, אטרקציה תיירותית בשטח 13.453 דונם וחניה בשטח של 2.1 דונם בסך **13,367,000** ₪ (שלושה עשר מיליון שלוש מאות שישים ושבעה אלף ₪).

הערך הנקוב ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

אטל ריינס
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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