תאריך עברי:	כ"ג אייר תשפ"ב
תאריך לועזי:	24 מאי 2022
מס' תיק רמ"י:	10620309א
מספרנו (אופק):	44513
לקביעת שכ"ט:	10.68

לכבוד

גב' סיגל אזולאי	גב' אפרת וסאל	מר יניב רפאל
צוות עסקות חקלאי, רמ"י	שמאית מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין המשיגים
sigalaz@land.gov.il	efratvassal@gmail.com	yyrr@zahzv.net.il

אג"נ,

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</u>

<u>חלק מחלקה 2 בגוש 34202, בית גוברין</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. התבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 30 בספטמבר 2021, להכריע במחלוקת הצדדים בעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון בהתאם לשימוש בפועל, כגן אירועים, לצורך תשלום דמי שימוש לשימוש חורג ל- 5 מועדים קובעים.

1.2. השומה מטעם רמ"י (המשיבה) הוכנה על ידי שמאית המקרקעין אפרת וסאל, ביום 30 באפריל 2020. ההשגה הוגשה על ידי קיבוץ בית גוברין, החוכרת את הנכס (המשיגים), באמצעות שומה מיום 24 בדצמבר 2020 של שמאי המקרקעין מר יניב רפאל.

1.3. ביום 7 בדצמבר 2021 התקיים בפניי דיון באמצעות "זום". בדיון נכחו מטעם המשיגים: מר יניב רפאל, שמאי מקרקעין. מטעם המשיבה נכחו: גב' אפרת וסאל, שמאית מקרקעין ומר שגיא צברי, שמאי המרחב ברמ"י. תקציר הדיון נשלח לצדדים ביום 7 בדצמבר 2021 תוך קביעת לוחות זמנים להשלמות ותגובות לא יאוחר מיום 21 בדצמבר 2021.

1.4. הצדדים חלוקים ביניהם בנקודות הבאות: אטרקטיביות המיקום בבית גוברין, מפגעים צמודים לנכס (רפת), השטח האפקטיבי, ייחודיות, ניתוח הדוחות הכספיים.

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש	:	34202
חלק מחלקה	:	2
כתובת	:	גן אירועים "המערה", קיבוץ בית גוברין
מהות	:	קרקע בשימוש גן אירועים וחניה לגן אירועים
שטח נישום	:	11,930 מ"ר (על-פי הזמנת השומה)

3. <u>הזכות המוערכת:</u>

הזכות המוערכת בהכרעה זו היא זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, ללא מע"מ וללא פיתוח.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועדים הקובעים להכרעה זו הם בהתאם למועדים הקובעים בשומת רמ"י-

1) 21/04/2016
2) 01/01/2017
3) 01/01/2018
4) 01/01/2019
5) 21/01/2020

5. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקרתי בנכס ביום 16 במאי 2022.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס מהווה מתחם בשטח כ- 12 דונם ליד הכניסה לבית גוברין, שמשמש בתור גן אירועים פתוח.

6.1. <u>הסביבה:</u>

קיבוץ בית גוברין נמצא בתחום המועצה האזורית יואב בין קריית גת לבית שמש, במרחק של כ- 7 דקות נסיעה מכביש 6. הקיבוץ שוכן באזור חבל לכיש, על הגבול בין השפלה התחתונה המערבית לבין השפלה הגבוהה המזרחית.

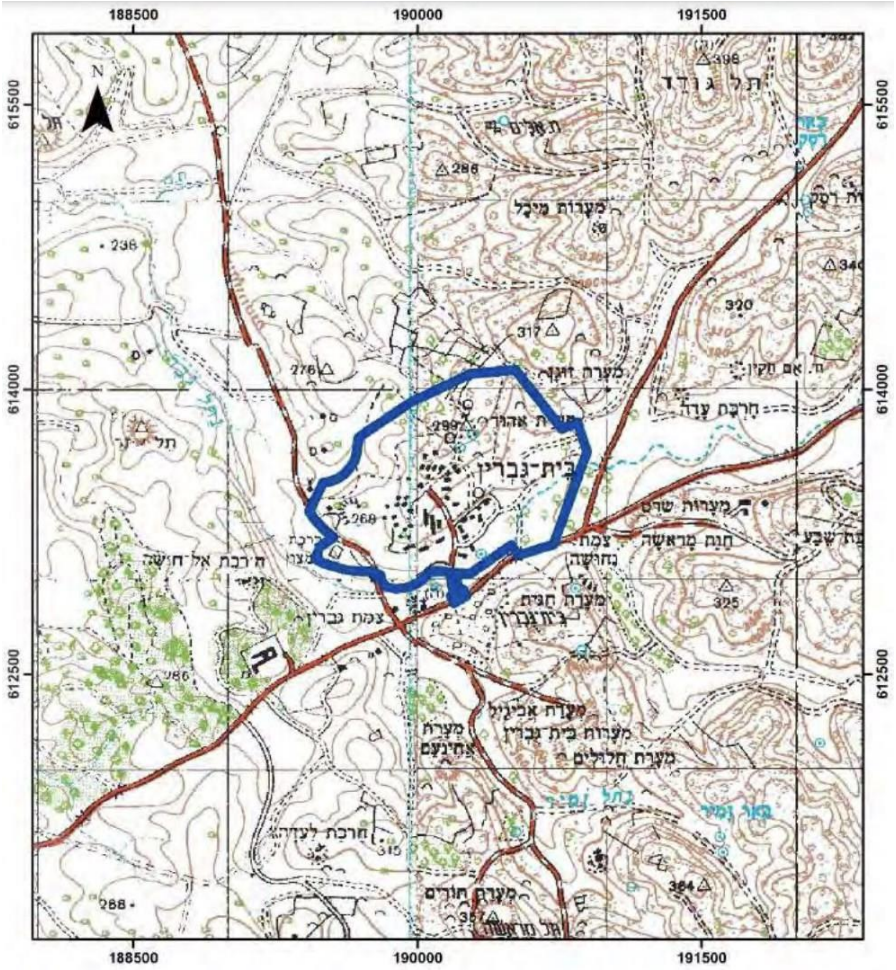
גן האירועים והקיבוץ ממוקמים בצומת של שתי דרכים מרכזיות – כביש ארצי 35 (קריית גת – גוש עציון) וכביש ארצי 38 שעולה משם לבית שמש ובהמשך לכביש 1 (ירושלים – תל אביב). הקיבוץ גובל מצפון בפארק בריטניה ומדרום בגן הלאומי בית גוברין.

הנכס גובל ממערב במבנים חקלאיים ישנים. בעת הביקור בנכס נראה כי הם לא בשימוש.

הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל בין היתר תשתיות של מים, חשמל, ביוב. בנכס עצמו תשתיות של תאורה וחניון מרובד אספלט.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>

להלן מפת הסביבה-

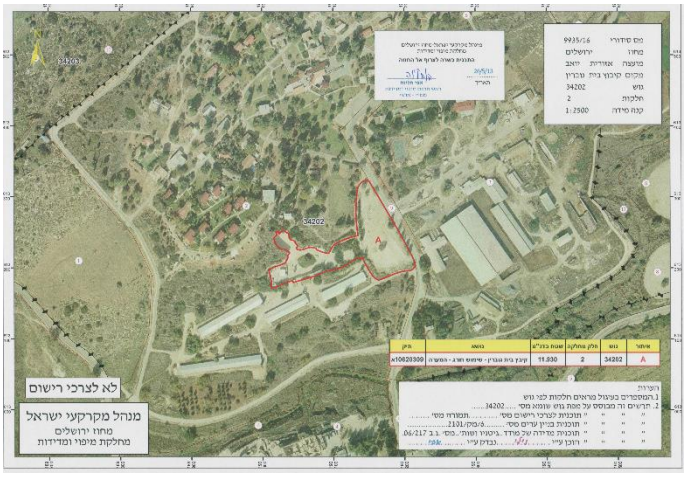


6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס מהווה מתחם קרקע בשטח כ- 12 דונם שמשמש את גן האירועים הפתוח "המערה". הוא ממוקם בסמיכות לכניסה הראשית לקיבוץ. לאחר שעוברים את שער הכניסה פונים מערבה לחניון, המהווה את החלק המזרחי של הנכס, שטח שהוא מישורי. מדרום לו ישנה גם דרך גישה לספקים לאורך הגדר הדרומית של גן האירועים ועד למטבחים ולשטח התפעולי בעורף.

מהחניון ישנו שער כניסה מהודר להולכי רגל. אזור גן האירועים עצמו (החלק המערבי של הנכס) תחום משלוש צדיו המזרחי, דרומי ומערבי בסוללת עפר ועליה גדר ברזל וגדר חיה. מצדו הצפוני תחום בשיפוע ההר שמכוסה בחורש טבעי. שטח הגן עצמו מישורי או מיושר, כולל מתקנים כמו בר משקאות ורחבת ריקודים מרוצפת, שבילים וגינון מטופח. רחבת הריקודים/אירועים יושבת בתוך מגרעת בהר שבקצה שלה מערה טבעית. המערה מגודרת כדי למנוע סכנת נפילה. בעורף הצפוני של הגן נמצאים מבנים יבילים המשמשים למטבח ואחסון.

הערה: הכרעה זו מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע בלבד, ללא פיתוח וללא מחוברים.



תצלום אוויר של הנכס (מסומן בתור מגרש "A" בתוך גבולות אדומים. מתוך התשריט שנלווה להזמנה.

<u>תמונות מהנכס:</u>





מימין: הכניסה לגן האירועים, משמאל: החלק המזרחי של המגרש מהווה חניון לבאי הגן




מימין: מבט מבפנים על גן האירועים ורחבת הריקודים, משמאל: המערה שליד החופה




מימין: מבנים יבילים שמשמשים את המטבח, משמאל: מבנים חלקאים ישנים.

7. מצב משפטי:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שמתנהל בלשכת רישום באר שבע ושהופק ביום 5 בינואר 2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	:	34202
חלקה	:	2
שטח רשום	:	246,030 מ״ר
בעלות	:	קרן קיימת לישראל בשלמות
הערות	:	קיימת הערה בדבר אתר עתיקות שפורמסה בילקוט פרסומים מס׳ 1091 מיום 19 במאי 1964, קיימת הערה בדבר שמורת טבע מיום 5 ביוני 1990 (גן לאומי בית-ג׳וברין, הוכרזה בילקוט פרסומים 5166 עמוד 512).

7.2. <u>חוזה חכירה:</u>

לא הוצג בפניי הסכם חכירה.

7.3. <u>הסכם שכירות לקרקע:</u>

הוצגה בפניי התוספת האחרונה מיום 17 בדצמבר 2013 להסכם השכירות בין קיבוץ בית גוברין לבין עתיד מערב יזמות בע"מ. לפי התוספת, תקופת ההסכם תוארך עד ליום 31 בדצמבר 2017 עם אופציה להארכה נוספת ב- 3 שנים. דמי שכירות שנקבעו בהסכם נקבעו לסך של 500,000 ש"ח לשנה בתוספת מע"מ. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, החל מיום 1 בינואר 2015 והפרשי ההצמדה ישולמו בסוף כל שנה. בנוסף להצמדה יעלו דמי שכירות מתחילת שנת 2015 ב- 2% נוספים מתחילת כל שנה קלנדרית נוספת ובתנאי שסך העלייה לא יעלה על שיעור כולל של 10% לכל תקופת השכירות.

בנוסף לדמי שכירות, כל עוד השוכרת מפעילה בנכס גן אירועים, עליה לשלם את דמי השימוש בהם יחוייב על ידי רשות מקרקעי ישראל בגין השימוש בקרקע.

ככל שיתאפשר לשוכרת בתקופת האופציה הנוספת להקים מבנה אירועים בנכס אזי לשוכרת אופציה להקים את המבנה. מיום שהמבנה יהא מוכן לשימוש, דמי השכירות השנתיים יעמדו על סך של 700,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, צמוד למדד המחירים לצרכן. לאחר 7 שנים מגמר הבנייה דמי השכירות יועלו בשיעור חד פעמי של 5% בלבד. ככל שהמפעילה תממש את האופציה הניתנת לה להקים מבנה בנכס, אזי מוסכם כי השוכרת תהא פטורה מתשלום דמי ההרשאה למשך 12 חודש (עונת פעילות אחת של אירועים).

השוכרת מתחייבת להקים מיגון אקוסטי להקטנת הרעש לתושבי היישוב וכן לקיים את כל יתר המלצות המומחה בתחום האקוסטיקה להפחתת רעש.

ככל שהשוכרת תקים את המבנה אז יוקמו ככל שיתאפשר גם משרדים לשירות גן האירועים בתחום הנכס והשוכרת תחדל משימוש במשרדים מחוץ לנכס.

היטל ההשבחה בגין השימוש החורג בנכס ו/או בגין ההיוון, ככל שיוטל, ישולם בחלקים הבאים: 75% על הקיבוץ ו- 25% על השוכרת.

8. המצב התכנוני:

המצב התכנוני להלן אינו רלוונטי למטרת השומה, שהיא הערכת שווי זכות הבעלות לפי השימוש בפועל. הנתונים מובאים כרקע ולידיעה בלבד. מקור הנתונים הוא אתר רשות מקרקעי ישראל.

8.1. תכנית מפורטת מס' 632-0200980:

התכנית המפורטת החלה בשטח הנכס היא תכנית מס' 632-0200980 "קיבוץ בית גוברין" שפורסמה למתן תוקף ביום 12 בפברואר 2020 בילקוט פרסומים מס' 8689. מטרת התכנית לקבוע מסגרת תכנונית לקיבוץ בית גוברין, בהתאם למדיניות הקיבוץ ולהוראות תכנית מתאר ארצית מס' 35 (תמ"א 35), וכשינוי לתכנית מתאר מס' 4/197/03/6.

ייעוד הנכס בתכנית- בחלק המערבי של הנכס, תא שטח 607 בייעוד גן אירועים. השימושים המותרים בייעוד זה הם- גן אירועים, אולמות שמחה אירועים וכנסים, דרכים, שטחי חניה, שבילים, מתקני תשתית, שטחי גינון ונוי, אלמנטי הצללה ונטיעות, שירותים נלווים כגון משרדים, מחסנים ומתקנים הנדסיים כגון: גנרטור וחדרי קירור.

זכויות הבנייה הם- שטח עיקרי – 40% משטח מגרש, שטח שירות – 10% משטח מגרש, סה"כ שטחי בנייה– 4,628 מ"ר, שיעור תכסית – 50%, מספר קומות – 2.
תנאי למתן היתר בנייה בייעוד זה תהיה חוות דעת של מומחה אקוסטי לצורך בחינת השפעת הרעש ומתן המלצות/פתרונות במידת הצורך. היתרי בנייה יינתנו על פי תכנית בינוי לתא שטח חדש בשלמותו, או לחלק מתא שטח באישור מהנדס הוועדה המקומית.

בחלק המזרחי של הנכס ייעוד הנכס הוא חניון. השימושים המותרים הם- שטח המיועד לחניות, דרכים, מדרכות ותחנות הסעה, גינות, מצללות, קווים ומתקני תשתית.

תנאים למתן היתר- אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המחוזית שתכלול דרכי גישה, פתרונות חניה, שטחי מבנים, מרווחים ופתרונות למעבר אל שני צדי הכביש הארצי.

סיכום זכויות בנייה - תא שטח 607	
מרכיב	
ייעוד	גן אירועים
שטח עיקרי	40%
שטחי שירות	10%
סה"כ שטח בנייה	4,628 מ"ר
שיעור תכסית	50%
מספר קומות	2

8.2. היתר בנייה:

להלן נתונים מתוך גיליון דרישות לבקשה להיתר מס׳ 20180015 מיום 14/02/2018 לשימוש חורג מתכנית והיתר, של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ״יואב״ (מסמך שצורף להזמנת השומה). מטרת הבקשה: שימוש חורג – מתחם אירועים הכולל משטחי בטון ועץ, מבנים יבילים ומבנה אוהל זמני וכן חניה (למשל 3 שנים). מקור הנתונים – גיליון דרישות מיום 18 בפברואר 2018 של הוועדה המקומית.

בקשה להיתר מס' 2018002	
מרכיב	
שטחים עיקריים	מ"ר
מבנה משרדים	30.87
שירותים לאולם אירועים	57.24
מטבח	144.44
אוהל (אירועים)	466.67
סה"כ	699.22
שטחי שירות	
אחסנה	106.26

9. סיכום השוואתי למסקנת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנות השווי לזכויות בנכס, בשומות הצדדים, כולל פיתוח (בסכום 0) וללא מע״מ[1]:

סיכום השוואתי של הערכות השווי של הצדדים			
מועד קובע	המשיבה		המשיגים
01/01/2020	₪ 2,440,000		₪ 1,144,000
01/01/2019	₪ 2,430,000		₪ 1,139,000
01/01/2018	₪ 2,410,000		₪ 1,128,000
01/01/2017	₪ 2,360,000		₪ 1,106,000
21/04/2016	₪ 2,340,000		₪ 1,095,000

[1] השווי בפרק השומה בשומות הצדדים נקבע כולל פיתוח וללא מע״מ ותחשיב השווי ללא פיתוח וללא מע״מ צורף בנספח. הסכום הסופי בהכרעה בהשגה זו יהיה ללא פיתוח וללא מע״מ, בהתאם לסכום המשמש את רמ״י לביצוע פעולת החיוב.

9.1. סיכום שומת המשיבה:

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שומת המשיבה הוכנה בגישת היוון ההכנסות, בשלוש שיטות- היוון ההכנסות מהשכרה לפי חוזה השכירות הקיים, היוון ההכנסות מהשכרה לפי דמי שכירות ראויים, היוון הרווחים.

9.1.2. עקרונות התחשיב:

- בשיטה הראשונה ההכנסה מהשכרה נאמדה לפי חוזה השכירות הקיים בנכס. בוצע היוון ישיר לצמיתות לסך של דמי השכירות השנתיים המשולמים לקיבוץ (390,000 ₪ לשנה) ודמי שימוש שנתיים לרמ"י (70,000 ₪ לשנה), בסך כולל של 460,000 ₪ לשנה. סך זה הוון לצמיתות בשיעור היוון של 13% ומהתוצאה הופחת שיעור יזמות של 20% ושיעור בלתי נצפים מראש של 20%.
- בשיטה השנייה בוצע סקר מחירי שכירות בסביבה ואלו נאמדו לשנת 2020 בסך של 25.7 ₪ למ"ר לחודש. בוצעה הערכה דומה לשנים קודמות. דמי השכירות הראויים שנאמדו הוונו בשיעורי היוון משתנים של בין 7.7% (בשנת 2020) ל- 8.5% (בשנת 2016). הופחת שיעור יזמי של 20%, עלויות בנייה של 1,700 ₪ למ"ר, 10% עבור 'אלמנט מסחרי' ו- 15% עבור התאמה לגודל.
- בשיטת היוון הרווחים נאמד הרווח השנתי בכל אחת מהשנים 2016 – 2021 ואלו הוונו (לא פורט באיזה שיעור היוון) והופחתו יזמות ועלויות הקמה.
- לסיכום נלקח ממוצע של כל התוצאות.
- ההתאמה למועדים השונים נעשתה באמצעות שיעורי השינוי השנתיים במחירים לפי נתוני ההשוואה.

9.1.3. תחשיב השומה:

להלן תחשיב שומת המשיבה-

על פי חוזה שכירות	
דמי שכירות שנתיים לקיבוץ	390,000
דמי הרשאה שנתיים לרמ"י	70,000
סיכום ביניים	460,000
אחוז להיוון*	13%
סיכום ביניים	3,538,462
שיעור יזמות	20%
סיכום ביניים	2,948,718
בניכוי בנ"מ 20%	2,358,974
שווי קרקע	**2,358,974**

דמי שכירות במושבים וקיבוצים בסביבה

שנה		2016	2017	2018	2019	2020
דמי שכירות חודשיים		21.7	22.1	25.2	25.3	25.7
דמי שכירות שנתיים		260	265	302	304	308
אחוז להיוון*		8.5%	8.2%	8.1%	7.7%	7.7%
שווי ביניים ל1 מ"ר		3,064	3,234	3,733	3,948	3,997
שיעור יזמות	20%	20%	20%	20%	20%	20%
סיכום ביניים		2,553	2,695	3,111	3,290	3,331
עלויות בנייה	1,700	1,700	1,850	2,000	2,150	2,300
סיכום ביניים		853	845	1,111	1,140	1,031
אלמנט מסחרי	10%	938	930	1,222	1,254	1,134
בהתאמה לגודל	85%	798	790	1,039	1,066	964
שטח מבונה אקוו' (ראה חישוב מטה)	2,607	2,607	2,607	2,607	2,607	2,607
שווי קרקע		**2,078,887**	**2,059,829**	**2,708,129**	**2,777,591**	**2,513,284**
ממוצע		**2,427,544**				

היוון הכנסות:

שנה		2016	2017	2018	2019
הכנסה מאורח	42.7	43	43	43	43
ממוצע משתתפים באירוע		325	325	325	290
מספר אירועים		65	75	70	65
סה"כ הכנסה שנתית		**902,778**	**1,041,667**	**972,222**	**805,556**
הוצאות קבועות	665,000	665,000	665,000	665,000	665,000
סה"כ הוצאות שנתיות		**665,000**	**665,000**	**665,000**	**665,000**
רווח שנתי		**237,778**	**376,667**	**307,222**	**140,556**
רווח שנתי ממוצע		**265,556**			
מהוון*		3,124,183	3,238,482	3,278,464	3,448,773
יזמות	20%	2,603,486	2,698,735	2,732,053	2,873,978
עלויות הקמה	250,000	2,353,486	2,448,735	2,482,053	2,623,978
שווי קרקע		2,353,486	2,448,735	2,482,053	2,623,978
ממוצע		**2,477,063**			

טבלה מסכמת

מס'	שיטה	שווי קרקע
1	היוון הכנסות	2,477,063
2	חוזה שכירות	2,358,974
3	סקר דמי"ש	2,427,544
	ממוצע:	**2,421,194**

טבלה בחלוקה למועדים

מועד	שיעור שינוי מ2017	שווי קרקע לאחר התאמה	כולל פיתוח במעוגל
21.04.2016	-1%	2,335,385	2,340,000
01.01.2017	0%	2,358,974	2,360,000
01.01.2018	2%	2,406,154	2,410,000
01.01.2019	3%	2,429,744	2,430,000
01.01.2020	3.5%	2,441,538	2,440,000
ממוצע:		**2,394,359**	**2,396,000**

9.2. סיכום שומת המשיגים:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שומת המשיגים הוכנה בגישת היוון ההכנסות, בשלוש שיטות- היוון ההכנסות משכירות לפי חוזה השכירות הקיים, היוון ההכנסות משכירות לפי דמי השכירות בשוק (לפי סקר שוק), היוון הרווחים לפי הדוחות הכספיים של "עתיד מערב יזמות בע"מ".

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בשיטה הראשונה ההכנסה מהשכרה נאמדה לפי חוזה השכירות הקיים בנכס. בוצע היוון ישיר לצמיתות לסך דמי השכירות השנתיים מהנכס -390,000 ₪ לשנה, בשיעור היוון של 13%. מהתוצאה הופחתו רווח יזמי בשיעור 20%, עלות בניה של 1,015,600 ₪ (עבור פיתוח פנים מגרש) והפחתה של 20% לאי סחירות ופעילות מוגבלת וגם הפחיתו 70,000 ₪ עבור מטלה של טיפול בשטחים שלא בשימוש (צורך לתחזק את אותם שטחים מסביב שלא נמצאים בשימוש).
- בשיטה של היוון הרווחים נבחנו הדוחות הכספיים של השנים 2016 – 2019 ונמצא רווח שנתי ממוצע. רווח זה הוון לפי שיעורי היוון משתנים של בין 7.70% - 8.50%. מהתוצאה הופחתו רווח יזמי של 20%, עלות הקמה של 500,000 ₪, מטלה של טיפול בשטחים שלא בשימוש של 70,000 ₪ והפחתה של 20% לאי סחירות ופעילות מוגבלת.
- נערך סקר לדמי שכירות במושבים ובקיבוצים בסביבה והשווי נגזר מהם.

9.2.3. תחשיב השומה:

להלן תחשיב שומת המשיגים-

דמ"ש שנתיים לקיבוץ			₪ 390,000
שיעור היוון			13%
שווי כבנוי			₪ 3,000,000
ניכוי יזמות 20%			₪ 2,500,000
עלות בניה	₪ 200	5,078 (1)	₪ 1,015,600
מטלה טיפול שטחים לא בשימוש			₪ -70,000
הפחתה אי סחירות ופעילות מוגבלת			0.8
שווי קרקע			**₪ 1,131,520**

(1) שטח הכולל משטחי בטון יצוק, מדשאות, גינון, גדרות וכדומה

דוחות כספיים - עתיד מערב יזמות בע"מ לשנים 2016-2019				
שנה	2016	2017	2018	2019
הכנסה שנתית	₪ 7,966,733			
הוצאות קבועות שנתיות	₪ 7,803,354			
רווח שנתי	₪ 163,379			
רווח שנתי ממוצע	₪ 183,736			
שיעור היוון	8.50%			
מהוון	₪ 2,161,600			
בניכוי יזמות 20%	₪ 1,801,333			
עלות הקמה	₪ 500,000			
מטלה טיפול שטחים	₪ 70,000			
אי סחירות ופעילות מוגבלת	0.8			
שווי קרקע	**₪ 985,067**	**₪ 1,037,789**	**₪ 1,056,230**	**₪ 1,134,788**
ממוצע	**₪ 1,053,468**			

סקר דמ"ש במושבים ובקיבוצים בסביבה					
שנה	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
דמ"ש חודשי	₪ 22	₪ 22	₪ 25	₪ 25	₪ 26
דמ"ש שנתי	₪ 260	₪ 265	₪ 302	₪ 304	₪ 308
שיעור היוון	8.50%	8.20%	8.10%	7.70%	7.70%
שווי מ"ר בנוי	₪ 3,064	₪ 3,234	₪ 3,733	₪ 3,943	₪ 4,005
בניכוי יזמות 20%	₪ 2,553	₪ 2,695	₪ 3,111	₪ 3,286	₪ 3,338
עלות בניה	₪ 1,700	₪ 1,850	₪ 2,000	₪ 2,150	₪ 2,300
שווי ביניים	₪ 853	₪ 845	₪ 1,111	₪ 1,136	₪ 1,038
שטח אקו' (מ"ר)	1,668.4	1,668.4	1,668.4	1,668.4	1,668.4
שווי ביניים	₪ 1,423,047	₪ 1,410,001	₪ 1,853,778	₪ 1,894,826	₪ 1,731,236
מטלה טיפול שטחים לא בשימוש	₪ 70,000	₪ 70,000	₪ 70,000	₪ 70,000	₪ 70,000
אלמנט מסחרי 10%	1.10				
התאמה לגודל 85%	0.85				
אי סחירות ושימוש מוגבל 80%	0.80				
מיקום 95%	0.95				
שווי קרקע	**₪ 961,475**	**₪ 952,205**	**₪ 1,267,552**	**₪ 1,296,721**	**₪ 1,180,474**
ממוצע	**1,131,686**				**₪**

תחשיב השומה	
שקלול נתונים	**שווי קרקע**
חוזה שכירות	1,131,520
דוחות כספיים	1,053,468
סקר דמ"ש	1,131,686
ממוצע	**1,105,558**

קביעת שווי מרכיב הקרקע למועדים הקובעים			
מועד קובע	**שווי קרקע מתואם**	**במעוגל**	**שיעור שינוי**
21.04.2016	₪ 1,094,502	₪ 1,095,000	-1.00%
01.01.2017	₪ 1,105,558	₪ 1,106,000	0.00%
01.01.2018	₪ 1,127,669	₪ 1,128,000	2.00%
01.01.2019	₪ 1,138,725	₪ 1,139,000	3.00%
01.01.2020	₪ 1,144,253	₪ 1,144,000	3.50%

9.3. <u>טענות נוספות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים בפניי באמצעות "זום" ביום 22 בנובמבר 2021, וכן בשומותיהם, הציגו הצדדים את הטיעונים הנוספים הבאים:

9.3.1. <u>טענות המשיגים:</u>

- **מיקום הנכס**: המשיגים טענו שהנכס נמצא במיקום מרוחק, הן מקריית גת הן מבית שמש ושיש גני אירועים קרובים יותר לערים אלה. בנוסף ההגעה אליו מצריכה נהיגה בכבישים מסוכנים.
- **אלמנט המערה:** המשיגים טענו שאין להביא בחשבון את המערה משום שהערכת השווי מתייחסת לקרקע ריקה ופנויה. פיתוח אלמנט המערה מיוחס למרכיב הניהול ולא למקרקעין.
- **מטרדים:** המשיגים טענו שהנכס גובל ברפת עם מטרדי ריחות ורעשים.
- **שטח אפקטיבי:** המשיגים טענו שהשטח האפקטיבי נמוך משטח ההקצאה משום קיומם של שטחי גבעות עם חורש ים תיכוני שלא ניתן לעשות בהם שימוש לצורך גן האירועים.
- **נתוני ההשוואה:** המשיגים טענו שלא ניתן להשוות לגן צרעה, שהמיקום שלו טוב בהרבה, מדובר בשטח מישורי נוח לפיתוח.
- **גן אירועים פתוח:** המשיגים טענו שמדובר בגן אירועים פתוח תחת כיפת השמיים שיכול לפעול רק כאשר מזג האוויר מאפשר זאת.

9.3.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **נתוני השוואה**: המשיבה טענה שהשמאי הממשלתי הכריע בצרעה והגיע שם לשווי של 5 מיליון ₪ במרץ 2020.
- **מיקום**: המשיבה טענה שהיום המקום לא מרוחק, נמצא קילומטרים ספורים מכביש 6.
- **אלמנט המערה**: המשיבה טענה שהמערה מקנה ייחודיות שאין לשום גן אירועים אחר. כשהמערה מוארת בערב זה משהו יוצא מגדר הרגיל. מי שמגיע לשם, זה בגלל הייחודיות. הדבר מקזז כל חיסרון אחר.
- **מטרדים**: המשיבה טענה שאין רפת פעילה. מדובר בתחנת הסגר שרוב השנה סגורה, תלוי בגלי הייבוא של בשר מאוסטרליה.
- **דוחות כספיים**: המשיבה טענה שהנתונים הכספיים שהציגו המשיגים מפרידים באופן מלאכותי את חוזה השכירות בין מה שמיוחס לנכס לבין מה שמיוחס לחצר הקייטרינג שבפועל היא חלק ממתחם גן האירועים. כך או כך לא הוצגו לה הדוחות הכספיים, למרות שביקשה מספר פעמים. הסכם השכירות המקורי הוא על 500,000 ₪ ובדוחות מופיע 395,000 ₪, החלק שהמשיגים מייחסים לגן האירועים. ההסכם נחתם ב- 2013 והוא עדיין בתוקף.
- **התאמות**: המשיבה טענה שהדוחות הכספיים כבר מגלמים הכל לגבי הנכס ועל כן לא היה נכון, כפי שעשה השמאי של המשיגים, להביא בחשבון התאמות נוספות.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום הוא חטיבת קרקע בשטח כ- 12 דונם, בכניסה לקיבוץ בית גוברין, שמשמשת כגן אירועים פתוח (החלק המערבי) וחניון פתוח לבאי גן האירועים (החלק המזרחי).

הסכם השכירות לנכס עצמו מהווה את מקור ההשוואה הטוב ביותר, שכן הוא מגלם את כל מרכיבי הנכס לרבות מיקום, שטח, זכויות בנייה מוקנות בתכנית והמאפיין הייחודי של המערה במקום.

עם זאת, מאחר ומדובר בחוזה יחיד, כדי לתקף אותו בחנו גם נתוני שכירות לקרקעות המשמשות כגני אירועים מהסביבה הקרובה והרחוקה.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

שומה מבוססת הנחה. השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. ולכן הכרעה זו היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס׳ 1.

מיקום הנכס והגישה אליו. אני מסכים עם המשיבה שהנגישות היום היא טובה, באמצעות כביש 6 וכי מעבר לעניין הנגישות הנכס הוא ייחודי בשל המערה ולכן לא ניתן לבחון באופן פשוט את עניין המיקום רק לפי הנגישות.

מטרדים מול יתרונות. המשיגים טענו שקיימת רפת פעילה ליד הנכס ואילו המשיבה טענה שמדובר בתחנת הסגר שלא פעילה ברוב ימות השנה. ישנה רפת ליד הכניסה לקיבוץ, מעבר לכביש. התרשמתי שהיא רחוקה ולא מפריעה. ישנם גם מתקנים שבעת הביקור בנכס התרשמתי שהם אינם בשימוש, ליד גן האירועים עצמו.

בנוסף, אני לא מקבל את טענת המשיגים שיש לייחס את היתרון של המערה למוניטין או לניהול ושלא מדובר במקרקעין.

שטח אפקטיבי. אני לא מקבל את עמדת המשיגים שיש להביא בחשבון שטח אפקטיבי נמוך משטח ההקצאה בפועל. ראשית, לא הוכח על ידם מהו השטח האפקטיבי. שנית, ניצול השטח שנמוך מ- 100% נובע מקיומה של המערה ושיפולי ההר סביבה, כך שמחד יש פחות שטח לרחבת ריקודים מאידך ישנו אפקט מושך ומשמעותי של מערה, שעל שמה אף נקרא גן האירועים. כך שסך כל השטח תורם לגן האירועים. בנוסף, ככל ואנחנו מנתחים את השווי לדונם מתוך הסכם השכירות לקרקע עצמו, המחיר ששולם מגלם את כל היתרונות והחסרונות הנ״ל.

בעניין זה ראוי לציין את דברי ועדת ההשגות שהתפרסמו לאחרונה בעניין גן האירועים בקיבוץ צרעה (החלטה מס׳ 40952 מיום 7 באפריל 2022)-

> ״אנו מקבלים את עמדת המשיגה ביחס ליחידת השטח אליה צריך להתייחס בניתוח עסקאות ההשוואה – לפי שטח הקרקע ולא לפי השטח המבונה. שכן, הנכס המניב בגן אירועים הוא בעיקרו שטח הקרקע, בעוד שבדרך כלל, בנכסים מניבים אחרים, השטח הרלוונטי הוא השטח הבנוי. לאור זאת [...] נכון יותר לנתח את עסקאות ההשוואה לפי שטח הקרקע (שווי לדונם).״

השוואה לגן צרעה. אני סבור שטענת המשיגים שלא נכון להשוות לגן צרעה ושמאפייניו טובים בהרבה מהנכס אינה נכונה. להיפך, מדובר בגן אירועים שמבחינת המיקום הוא הקרוב ביותר לנכס והוא נתון השוואה טוב לנכס. לאחרונה התקבלה החלטת ועדת השגות בעניין גן האירועים בצרעה ואביא אותה בחשבון בהכרעה זו.

התאמה למועד. ועדת ההשגות כתבה בעניין צרעה- ״מאחר שלא נמצאו נתונים מובהקים לשינוי בשווי הקרקע במועדים השונים [...] אנו מאמצים את עמדת השמאית המחוזית, לגביה לא היתה מחלוקת, על פיה השווי לדונם נותר ללא שינוי במועדים הקובעים השונים״.

הוצאות פיתוח. בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אין בסמכותנו לדון בעלויות הפיתוח. לפיכך, יופחתו עלויות הפיתוח בהתאם לשומת שמאי המשיבה.

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

<u>להלן התייחסותי לנכסי ההשוואה העיקריים שהובאו בשומות הצדדים-</u>

הסכם השכירות בנכס. הצדדים הביאו בחשבון את הסכם השכירות בין הקיבוץ (המשיגים) לבין המפעיל של גן האירועים. מדובר בהסכם שכירות לקרקע בנכס עצמו שנחתם בין צדדים לא קשורים. בהתאם להסכם, השוכר יישא בדמי השימוש לרמ״י וכן יישא בחלק מהיטל ההשבחה בנוסף לדמי השכירות אותן ישלם. ההסכם מגלם את כל מאפייני הנכס, כמו השטח האפקטיבי מול השטח להקצאה וכו׳.

ההסכם כולל שכירות של משרדים ומטבח שאינם חלק מהנכס, אבל נדרשים לצורך הפעלתו. שמאית המשיבה קיבלה את טענת המשיגים (מכתב מיום 29 במרץ 2020 של תומר גולן, מנהל עסקי קיבוץ בית גוברין) שיש לייחס דמי שכירות לקרקע של 390,000 ₪ מתוך סך דמי שכירות של 500,000 ₪ לפי ההסכם.

החוזה קובע מדרגות עדכון של 2% בשנה כך שנכון למועד הקובע ביום 1 בינואר 2020 יעמדו דמי השכירות על **475,756** ₪ כולל דמי שימוש בסך 70,000 ₪ לרמ״י. הסכם זה הוא כנראה ייחודי. ועדת ההשגות בהחלטתה מיום 7 באפריל 2022 בעניין קיבוץ צרעה, לא מצאה לנכון להביא בחשבון התאמות לזמן בגני אירועים. לכן גם אנחנו לא נעשה זאת.

דמי שכירות ממושבים ומקיבוצים בסביבה. לא פורט מאיפה נלקחו הנתונים שהציגו המשיבים, אין שום ציון של תאריך עסקה, מיקום וכדי. ולכן לא אוכל להתייחס לכך. כנ"ל לגבי סקר מחירי השכירות שמופיע בשומת המשיגים.

דוחות כספיים של המפעיל. הדוחות לא הוצגו על ידי המשיגים ובנוסף אין שום יתרון בניתוח מורכב מלא הנחות של דוחות כספיים.

הוצאות פיתוח. בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה. לפיכך, יופחתו עלויות הפיתוח בהתאם לשומת שמאי המשיבה.

<u>נתוני השוואה נוספים</u>

גן אירועים "גני כנען" בקיבוץ נען, מזרחית לרחובות (מקור הנתונים: הכרעה בהשגה ראשונה בעניין קיבוץ צרעה [אופק 37063 מיום 31-03-2020]). הסכם השכירות לגן האירועים נחתם ביום 24 ביולי 2014, לתקופת שכירות של 1 ביוני 2014 – 30 במאי 2019, למטרת ניהול עסק של אירועים. דמי השכירות בסך 20,000 ₪ לחודש (240,000 ₪ לשנה) + כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה לרשות המוניציפלית ולרמ"י שמסתכמים ב- 164,750 ₪ לשנה. בסה"כ דמי השכירות האפקטיביים- 404,750 ₪ לשנה.

גן אירועים "שמיים כחולים" בפארק המדע ברחובות (מקור הנתונים: צחי טנא וארז כהן, שומת מקרקעין ליום 31-12-2021 לצורך דיווח ע"פ חוק ניירות ערך נכס מקרקעין בגוש 3695 חלקה 18 – רחובות פארק ת.מ.ר. ב'). להלן פרטים בהתאם למכתב מיום 5 בינואר 2022 של משרד רואי חשבון בן עזר בע"מ:

פרטי חוזה				
השוכר	הנכס	שטח מושכר	תום תקופת השכירות	שכירות שנתית (₪)
שמים כחולים אולם אירועים בע"מ	קרקע	9.75 דונם	30/06/2028	705,000

גן אירועים "בין הקשתות" (מקור הנתונים: הכרעה בהשגה ראשונה בעניין קיבוץ צרעה [אופק 37063 מיום 31-03-2020]). הסכם השכירות מפורט בשומת השמאית המכריעה לבנה אשד, לנכס בחלקה 15 בגוש 12427. שטח גן האירועים 8 דונם. מועד החוזה הוא יוני 2009. דמי השכירות החודשיים הם 65,000 ₪ (780,000 ₪ לשנה) לפני מע"מ או 6% מהיקף ההכנסות, הגבוה מהשניים (מאחר ואין בידנו נתונים אודות ההכנסות, נניח שהסכום של 65,000 ₪ הוא הסכום הגבוה, כפי שעשתה השמאית המכריעה). לפי ועדת ההשגות יש על הנכס 500 מ"ר בנוי. הוועדה ניכתה זאת. הם גם הורידו את חודשי החורף – 5 חודשים של דמי שכירות מופחתים. בניכוי חודשי החורף העריכו דמ"ש שנתי ב- 630,000 ₪ לשנה.

הוועדה העריכה את שווי המחוברים בסך של 3,539,600 ₪. לפי שיעור היוון של 8.5% ששימש את הוועדה מתקבלים דמי שכירות גלומים עבור המחוברים בסך של כ- 300,000 ₪. כלומר דמי השכירות עבור הקרקע מסתכמים בכ- 330,000 ₪.

שיעורי ההיוון

שיעור ההיוון בשומת המשיבה גבוה מאוד (13%). בהחלטה בצרעה קבעה ועדת ההשגות שיעור היוון של 8.5% לקרקע לגן אירועים, למועד קובע בשנת 2016.

להערכתי שיעורי היוון אלה מתאימים גם במקרה שלנו ולכן אני מאמץ שיעור היוון של 8.5% לקרקע לצורך היוון דמי השכירות.

11. תחשיב השומה:

להלן תחשיב בהתאם לתנאי הסכם השכירות-

נתוני השוואה						
נכס השוואה	דמ"ש שנתיים	תאריך הסכם	התאמה לזמן	מתואם	משקל	משוקלל
גני כנען	404,750	01/06/2014	0.00%	404,750	0.17	68,808
המערה - בית גוברין	475,756	17/12/2013	0.00%	475,756	0.50	237,878
בין הקשתות	330,000	01/06/2009	0.00%	330,000	0.17	56,100
שמיים כחולים- רחובות	705,000	10/01/2013	0.00%	705,000	0.16	112,800
סה"כ						406,778
נאמר						**410,000**

גישת ההיוון ושיטת החילוץ				
מרכיב	₪	שיעור היוון	שווי ב- ₪	הערות
דמי שכירות ראויים	410,000	8.50%	4,823,529	
הוצאות פיתוח בשומת המשיבה			0	
שווי הקרקע			4,823,529	
לדונם			404,319	

מועד קובע	שטח בדונם	לדונם	שווי ב- ₪	נאמר
21/04/2016	11.93	404,319	4,823,526	4,820,000
01/01/2017	11.93	404,319	4,823,526	4,820,000
01/01/2018	11.93	404,319	4,823,526	4,820,000
01/01/2019	11.93	404,319	4,823,526	4,820,000
01/01/2020	11.93	404,319	4,823,526	4,820,000

12. שומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון בהתאם לשימוש בפועל, כגן אירועים, לצורך תשלום דמי שימוש לשימוש חורג ל- 5 מועדים קובעים הינה-

מועד קובע 21/04/2016

4,820,000 ₪ ארבעה מיליון שמונה מאות ועשרים אלף ₪

מועד קובע 01/01/2017

4,820,000 ₪ ארבעה מיליון שמונה מאות ועשרים אלף ₪

מועד קובע 01/01/2018

4,820,000 ₪ ארבעה מיליון שמונה מאות ועשרים אלף ₪

מועד קובע 01/01/2019

4,820,000 ₪ ארבעה מיליון שמונה מאות ועשרים אלף ₪

מועד קובע 21/01/2020

4,820,000 ₪ ארבעה מיליון שמונה מאות ועשרים אלף ₪

הערך הנקוב לא כולל מע"מ ולא כולל 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 ראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף.

בכבוד רב,

רון כהן
שמאי מחוזי

העתק: שגיא צברי, מנהל תחום שמאות רמ"י ירושלים