תאריך עברי:	כ"ג אייר תשפ"ב
תאריך לועזי:	24 מאי 2022
מס' תיק רמ"י:	10620309א
מספרנו (אופק):	44514
לקביעת שכ"ט:	10.42

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</u>

<u>מגרשים 607 ו- 871 לפי תכנית מס' 632-0200980, 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 לתב"ע בתוקף, לצורך גביית דמי חכירה.

1.2. השומה מטעם רמ"י (המשיבה) הוכנה על ידי שמאית המקרקעין אפרת וסאל, ביום 11 במרץ 2021. ההשגה הוגשה על ידי קיבוץ בית גוברין, החוכרת את הנכס (המשיגים), באמצעות שומה מיום 5 באוגוסט 2021 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
חלקה	:	2 (חלק)
מגרשים	:	607, 871 לפי תכנית מס׳ 632-0200980
כתובת	:	גן אירועים ״המערה״, קיבוץ בית גוברין
מהות	:	קרקע בשימוש גן אירועים וחניה לגן אירועים
שטח נישום	:	13.629 דונם (על-פי התשריט שנספח להזמנת 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>

המועד הקובע להכרעה זו הוא יום 11 במרץ 2021, המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקרתי בנכס ביום 16 במאי 2022.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס מהווה מתחם בשטח של כ- 14 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.

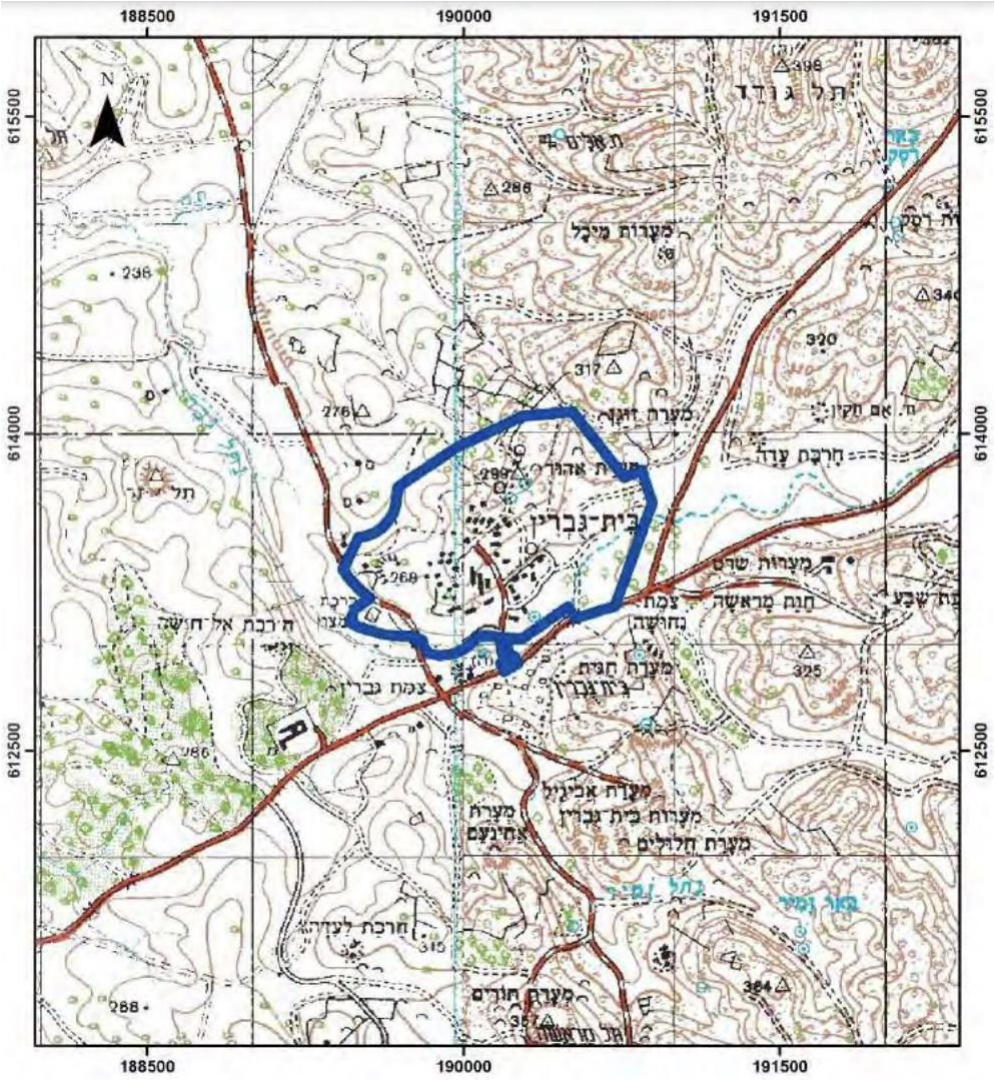
גן האירועים והקיבוץ ממוקמים בצומת של שתי דרכים מרכזיות – כביש ארצי 35 (קריית גת – גוש עציון) וכביש ארצי 38 שעולה משם לבית שמש ובהמשך לכביש 1 (ירושלים – תל אביב). הקיבוץ גובל מצפון בפארק בריטניה ומדרום בגן הלאומי בית גוברין.

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

הפיתוח הסביבתי כולל בין היתר תשתיות של מים, חשמל, ביוב. בנכס עצמו תשתיות של תאורה, חניון מרובד אספלט.

תרשים סביבת הנכס:

להלן מפת הסביבה-



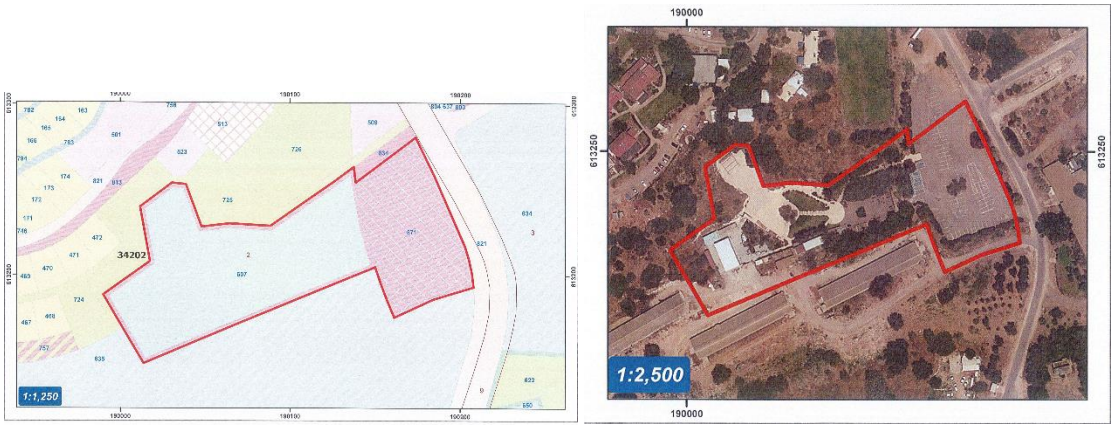
6.2. הנכס:

הנכס מהווה מתחם קרקע בשטח כ- 14 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.



מימין- תצלום אוויר של הנכס (מסומן בתוך גבולות אדומים). משמאל – תשריט הנכס, מגרש 871 שמשמש בתור חניון פתוח צבוע ורוד ומגרש 607 שמשמש ישירות את גן האירועים צבוע תכלת.

<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. <u>מצב משפטי:</u>

7.1. <u>נסח רישום:</u>

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 השכירות 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 השכירות 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 השכירות, כל עוד השוכרת מפעילה בנכס גן אירועים, עליה לשלם את דמי השימוש בהם יחוייב הקיבוץ 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 שהשוכרת תממש את האופציה הניתנת לה להקים מבנה בנכס, אזי מוסכם כי השוכרת תהא פטורה מתשלום דמי שכירות 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 והמפעילה תחדל משימוש במשרדים מחוץ לנכס.

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

8. המצב התכנוני:

להלן המצב התכנוני. מקור הנתונים אתר האינטרנט של 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 הן- 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[1]:

סיכום השוואתי של הערכות השווי של הצדדים				
מועד קובע	המשיבה		המשיגים	
11/03/2021	₪	4,500,000	₪	2,318,000

הערכים כוללים פיתוח ולא כוללים מע״מ.

9.1. סיכום שומת המשיבה:

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

שומת המשיבה הוכנה בגישת היוון ההכנסות בשיטת היוון דמי השכירות הראויים לקרקע. נבחנו שלושה הסכמי שכירות לגני אירועים – בנכס הנישום שנחתם בינואר 2008, בגן האירועים ״גני כנען״ (לא נכתב איפה ממוקם) שנחתם ביולי 2014 ובגן האירועים ״שמיים כחולים״ ברחובות שנחתם בדצמבר 2002. מניתוח ושקלול החוזים הוערך שווי למ״ר מבונה אקוויוולנטי בסך 1,250 ₪, כולל פיתוח וללא מע״מ.

[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 פעולות בחיוב.

9.1.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- השומה התייחסה לכך שהנכס מורכב משני שימושים- מגרש 607 בשטח כ- 9 דונם שמשמש ישירות את גן האירועים ומגרש 871 בשטח כ- 4 דונם שמשמש את החניון.
- השומה התייחסה לזכויות הבנייה במגרש 607 לפי התכנית המפורטת. שומת המשיבה מעריכה שזכויות אלה גבוהות מהנדרש ושלא קיימת היתכנות כלכלית למימוש מלוא הזכויות. לפיכך הניחה את סך השטחים שאושרו בהיתר לשימוש חורג שניתן לנכס לתקופה של 3 שנים – שטח מבונה של 805.48 מ״ר, מתוכו 699.22 מ״ר עיקרי ו- 106.26 מ״ר שירות. לזכויות הבנייה הנוספות לפי התכנית המפורטת – עד 4,628 מ״ר מבונה מתוכם 3,702 מ״ר עיקרי ו- 926 מ״ר שירות, ניתן מקדם דחייה וסיכון של 0.3.
- השומה מבוססת הנחה שלא חלו שינויים תכנוניים/פיסיים/משפטיים בנכס, מיום הביקור בנכס ליום מתן השומה.
- השומה נערכה על פי פרק כ״ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, ״סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור מנהל מקרקעי ישראל״, תוך התייחסות להוראות סעיף 6 לפיו שומת הנכס תיערך לקרקע כריקה ופנויה בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים.
- ההתאמה למועדים השונים נעשתה באמצעות שיעורי השינוי השנתיים במחירים לפי נתוני ההשוואה.

9.1.3. <u>תחשיב השומה:</u>

להלן תחשיב שומת המשיבה-

	שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ	משקל יחסי	שווי יחסי
המערה	₪ 1,500	40%	₪ 600
גני כנען	₪ 1,200	30%	₪ 360
שמיים כחולים	₪ 1,400	30%	₪ 420
סה״כ שווי			₪ 1,380
התאמה לגודל			90%
שווי מ״ר מבונה כולל פיתוח וללא מע״מ, מותאם			**₪ 1,250**

מגרש	שטח במ"ר	מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם מימוש	שטח אקוו'
607	9,256	שטח עיקרי לניצול	699	1	1	699
		שטח שירות לניצול	106	0.5	1	53
		יתרת שטח עיקרי לניצול	3,003	1	0.3	901
		יתרת שטח שירות לניצול	820	0.5	0.3	123
		יתרת חצר	4,628	0.25	1	1,157
871	4,373	חנייה	4,373	0.15	1	656
סה"כ	13,629		13,629			3,589
שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח וללא מע"מ						₪ 1,250
סה"כ שווי כולל פיתוח וללא מע"מ						₪ 4,486,063
במעוגל ~						**₪ 4,500,000**

9.2. <u>סיכום שומת המשיגים:</u>

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

שומת המשיגים הוכנה בגישת היוון ההכנסות ובשיטת היוון דמי השכירות הראויים לקרקע.

נבחנו שלושה הסכמי שכירות לגני אירועים – בנכס הנישום שנחתם בינואר 2008, בחוות אלנבי (לא נכתב איפה ממוקם ומתי נחתם) ובגן האירועים "שמיים כחולים" ברחובות שנחתם בדצמבר 2002.

מניתוח ושקלול החוזים הוערך שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי בסך 870 ₪, כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- חוזה השכירות בנכס הנישום משקף בצורה הטובה ביותר את שוויו. דמי השכירות השנתיים לגן האירועים עצמו, בנפרד משטחים אחרים שנכללו בהסכם השכירות, הוערכו ב- 390,000 ₪ לשנה. אלה הוונו לקביעת שווי הנכס כבנוי.
- לא הובאה בחשבון תוספת דמי שימוש לרמ"י בסך 70,000 ₪ לשנה.
- מהשווי כבנוי נוכה רווח יזמי בשיעור של 20% שמגלם את הסיכון בשל אופי הנכס.
- עלות הבנייה שהובאה בחשבון – 200 ₪ למ"ר. מדובר בעלות סבירה וראשונית שכוללת בין היתר עבודות גינון, עצים, גדרות, תאורה, יציקות משטחים וכו'.
- נותחו חוזי הפעלה ושכירות לגני אירועים וכן הובאה בחשבון הכרעה בהשגה ראשונה לגן אירועים בקיבוץ צרעה, תוך מתן התאמות ומקדמים רלוונטיים.

- ניתנו המקדמים הבאים-
- התאמה לגודל- מרבית גני האירועים שהובאו בחשבון כמקור השוואה, שטחם קטן משמעותית הנכס הנישום. לפיכך ניתן מקדם לגודל בשיעור 10%
- התאמה למיקום- מרבית נתוני ההשוואה הינם במיקום מרכזי, אטרקטיבי ובעל נגישות טובה יותר מהנכס הנישום. לפיכך הובא בחשבון מקדם מיקום בשיעור 20%

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

להלן תחשיב שומת המשיגים-

מגרש	שטח מגרש במ"ר	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם שימוש	שטח אקו' במ"ר
604	9256	שטח עיקרי לניצול	699.22	1.00	1.00	699.22
		שטח שירות לניצול	106.26	0.50	1.00	53.13
		יתרת שטח עיקרי לניצול	2,900.78	1.00	0.10	290.08
		יתרת שטח שירות לניצול	921.74	0.50	0.10	46.09
		יתרת חצר	4,628	0.20	1.00	925.6
871	4339	חניה	4,339	0.15	1.00	650.85
סך מ"ר אקו'						2,664.97
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ללא מע"מ						₪ 870
שווי קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ						₪ 2,318,520
במעוגל						**₪ 2,318,000**

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**: הנכס 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:** אין להביא בחשבון את המערה משום שהערכת השווי מתייחסת לקרקע ריקה ופנויה. פיתוח אלמנט המערה מיוחס למרכיב הניהול ולא למקרקעין.
- **מטרדים:** הנכס גובל ברפת עם מטרדי ריחות ורעשים.
- **שטח אפקטיבי:** השטח האפקטיבי נמוך משטח ההקצאה משום קיומם של שטחי גבעות עם חורש ים תיכוני שלא ניתן לעשות בהם שימוש לצורך גן האירועים.
- **נתוני ההשוואה:** לא ניתן להשוות לגן צרעה, שהמיקום שלו טוב בהרבה, מדובר בשטח מישורי נוח לפיתוח.
- **גן אירועים פתוח:** מדובר בגן אירועים פתוח תחת כיפת השמיים שיכול לפעול רק כאשר מזג האוויר מאפשר זאת.

9.3.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- **נתוני השוואה**: השמאי הממשלתי הכריע בצרעה והגיע שם לשווי של 5 מיליון ₪ במרץ 2020.
- **מיקום**: היום המקום לא מרוחק, נמצא קילומטרים ספורים מכביש 6.
- **אלמנט המערה**: המערה 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**: אין רפת פעילה. מדובר בתחנת הסגר שרוב השנה סגורה, תלוי בגלי הייבוא של בשר מאוסטרליה.
- **דוחות כספיים**: הנתונים 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**: הדוחות הכספיים כבר מגלמים הכל לגבי הנכס ועל כן לא היה נכון, כפי שעשה השמאי של המשיגים, להביא בחשבון התאמות נוספות.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

הנכס הנישום הוא חטיבת קרקע בשטח של 13.629 דונם, בכניסה לקיבוץ בית גוברין שמשמת כיום את גן אירועים "המערה", גן אירועים פתוח. התכנית החדשה של בית גוברין מקנה זכויות בנייה, ואולם האטרקציה העיקרית של המקום היא המערה ולכן השימוש המיטבי לדעתי יהיה תמיד גן אירועים, גם כאשר נביא בחשבון שקיימות זכויות בנייה.

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. <u>עקרונות ושיקולי השומה:</u>

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 שהתרשמתי בעת הביקור בנכס 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 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 איננה 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. 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 עמדת המשיגים (מכתב מיום 29 במרץ 2020 של תומר גולן, מנהל עסקי קיבוץ בית גוברין) שיש לייחס דמי שכירות לקרקע של 390,000 ₪ מתוך דמי שכירות של 500,000 ₪ לפי ההסכם.

ההסכמה הנ"ל נוגעת למצב לפני אישור תכנית המתאר החדשה לקיבוץ, שמאפשרת להקים בשטח הנכס גן אירועים עם כל הבינוי הנדרש. מאחר והתבקשנו להעריך את שווי הנכס בהינתן התכנית המאושרת, עלינו להעריך מצב שבו השוכר לא יידרש עוד להשכיר שטחים נוספים מהקיבוץ. במקום זאת הוא ייכנס את כל הפונקציות, כולל שירותי משרד, בשטח הנכס הנישום. במצב כזה דמי השכירות הרלוונטיים לנכס הנישום הם 500,000 ₪ לשנה. ללא מע"מ, נכון למועד חתימת החוזה ביום 17 בדצמבר 2013. על כך יש להוסיף 75,000 ₪ לשנה דמי שימוש לרמ"י שהשוכר לוקח על עצמו. לכן דמי השכירות האפקטיביים הם 575,000 ₪ לשנה.

החוזה קובע מדרגות עדכון של 2% בשנה כך שנכון למועד הקובע ביום 11 במרץ 2021 יעמדו דמי השכירות על **658,203** ₪ כולל דמי שימוש לרמ"י. ואולם 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 וכד'. 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, אין בסמכותנו לדון בעלויות הפיתוח. 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 בשמאות 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 -

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	575,000	17/12/2013	0.00%	575,000	0.50	287,500
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						456,400
נאמר						**460,000**

גישת ההיוון ושיטת החילוץ				
מרכיב	₪	שיעור היוון	שווי ב- ₪	הערות
דמי שכירות ראויים	460,000	8.50%	5,411,765	
הוצאות פיתוח בשומת המשיבה			1,691,426	
שווי הקרקע			3,720,339	
לדונם			311,847	

מועד קובע	שטח בדונם	לדונם	התאמה לזמן	שווי ב- ₪	נאמר
11/03/2021	11.93	311,847		3,720,335	3,720,000

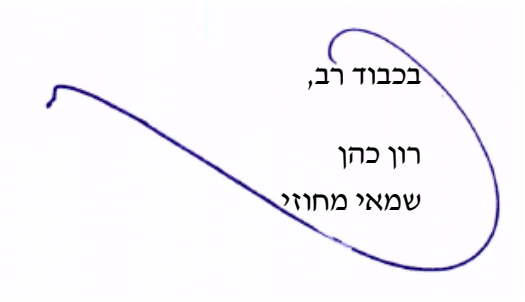
12. <u>שומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, בהתאם לתב"ע בתוקף, לצורך גביית דמי חכירה-

3,720,000 ₪ שלושה מיליון שבע 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.



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