תאריך עברי : ט״ז בטבת תשפ״א
תאריך לועזי : 31.12.2020
מס׳ תיק לקוח : 61092259א
מספרינו (אופק) : 37057
לקביעת שכ״ט : 11.53 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ סוניה כהן
צוות לקידום עסקות חקלאי משבצות
מרחב עסקי דרום, רשות מקרקעי ישראל
soniac@land.gov.il

מר אילי סוויד
שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)
משגב דב 146
illy@estimate.co.il

מר גיא עוז
שמאי מקרקעין (מטעם המשיגה)
עין הבשור 232
guyoz232@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 100687 חלקות 22,23 (חלק), אורוות סוסים - קיבוץ רביבים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י), להלן - **המשיבה**, שנתקבלה ביום 10.7.2019 (פנייה מחודשת), להכריע במחלוקת בעניין שווי זכות הבעלות לקרקע שבנדון בשטח 6,453 מ״ר, כריקה ופנויה, **ללא פיתוח וללא מע״מ**, זאת למטרת גביית דמי שימוש בגין שימוש לא מורשה **לאורוות סוסים**, בחלופות למועדים: **2009-2019**.

1.2. השומה מיום 20.1.2019 מטעם רמ״י, נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אילי סוויד, להלן: ״**שמאי המשיבה**״; ההשגה מיום 19.2.2019 הוגשה מטעם המשיגה, באמצעות שומה של שמאי המקרקעין מר גיא עוז, להלן: ״**שמאי המשיגה**״.

1.3. שומות אלה מהוות תיקון לשומות קודמות שנערכו עפ״י הזמנת השומה הקודמת של רמ״י, למגרש בשטח 11,370 מ״ר ובינוי בשטח 216.9 מ״ר, בגינה, בתאריך 5.6.2018 נערך דיון במשרדנו בנוכחות שמאי ונציגי הצדדים והופץ אליהם תקציר דיון ביום 18.6.2018, תוך מתן אפשרות להשלמת מסמכים ותגובות עד ליום 16.7.18.

1.4. בתאריך 7.8.2018 ולאחר שלא התקבלו הסכמות הצדדים באשר לשטח המגרש בשימוש, הוחלט לסגור את הפניה עד לקבלתן, כולל הזמנת שומה עדכנית.

1.5. בתאריך 30.12.2018, פנה אלינו מר ירון ביטון שמאי רמ״י בבקשה לחדש את הטיפול בהשגה, לאחר שהתקבלה הסכמה בין הצדדים כי שטח המגרש לעסקה הינו בגודל 6,453 מ״ר.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

1.6. בתאריך 21.2.2019, הועברה מאת שמאי המשיגה, שומה מתוקנת.

1.7. בתאריך 29.8.219, הועברה מאת שמאי המשיבה, שומה מתוקנת לבינוי בשטח 191.9 מ״ר לכל השנים, כאשר לשנת 2017 הובא בחשבון שטח בסך 201.9 מ״ר.[2]

1.8. בתאריך 29.8.19, נמסרה תשובת מר ירון ביטון שמאי רמ״י כי אין להתייחס למועד הנוסף לשנת 2019 שהתבקש בהזמנת השומה המחודשת ויש להתייחס למועדים בשומה המקורית.
קרי: **12.11.2009-12.11.2017**, לכל שנה בנפרד (9 חלופות).

1.9. בתאריך 15.12.2020 ולאחר שנתבקש על ידינו, העביר מזכיר הקיבוץ מסמך סקירה לדו״ח הכנסות והוצאות, חתום על ידי משרד ״זיו האפט רואי חשבון״, עבור פעילות האורווה לשנת 2017.[3]

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה	: 100687 / 22,23 (בחלק)
שטח הנכס	: 6,453 מ״ר
מגרש	: 90 (חלק) בתכנית 4/106/03/20
מהות הנכס	: קרקע לאורוות סוסים
מיקום	: קיבוץ רביבים

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, ללא פיתוח וללא מע״מ.

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים להכרעה זו הינם בהתאם לשומת המשיבה, ב- 9 החלופות הבאות:

12.11.2009-12.11.2017, לכל שנה בנפרד.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע״י החת״מ, ביום 21.12.2020.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה:

קיבוץ רביבים בתחומו מצוי הנכס הנדון, עלה לקרקע בשנת 1943 בשם ״תל צופים״ וכשהוקם היה לישוב היהודי הדרומי ביותר בארץ ישראל. הקיבוץ מרוחק כ- 35 ק״מ דרומית לעיר באר שבע, ממוקם כ- 8 ק״מ מערבית לכביש מס׳ 40 (צומת משאבי שדה), מדרום לכביש מס׳ 222 המשמש ככביש הגישה הראשי לקיבוץ

[2] השטחים נקבעו בהתאם לתשריט מדידה שהוכן על ידי המודד י. ברודצקי מיום 18.11.2015, בסך 216.9 מ״ר בניכוי 25 מ״ר סה״כ 191.8 מ״ר. כמו כן, בהתאם לשומת המשיבה המתוקנת צוין כי נתבקשה בשנת 2017 תוספת בניה בסך 10 מ״ר, סה״כ 201.9 מ״ר.

[3] מזכיר הקיבוץ ביקש לציין כי דמי השכירות לקרקע אינם נכללים בדו״חות לאורך השנים שהוצגו.

ומקשר בין צומת משאבי שדה מדרום מזרח, לצומת גבולות מצפון מערב.

הקיבוץ נמצא בתחום המוניציפאלי של המועצה האזורית "רמת נגב" ונכון לסוף שנת 2019 מנה כ- 1,076 תושבים.[4] ענפי הפעילות העיקריים בקיבוץ הינם: רפת, מדגה, לולים, גידולי שדה, מטעים, מפעלים בתחום הפלסטיקה והרכב, אטרקציית "חי נגב", חדרי אירוח ולינה לצד מתחם לאירועים.

הפיתוח הסביבתי מיושן וכולל: כבישים, תשתיות ביוב ומים, תאורת רחוב ועוד.





[4] עפ"י נתוני הלמ"ס לשנת 2019.

6.2. **<u>הנכס:</u>**

הנכס הנדון משמש כקרקע לאורוות סוסים בשטח לא רגולרי בסך 6,453 מ״ר, הממוקמת בצדו הדרומי של קיבוץ רביבים. באורווה מס׳ מבנים בשטח כולל בסך 201.9 מ״ר, מרביתם חקלאיים מיושנים ברמת תחזוקה נמוכה, שהוסבו לפעילותה של האורווה.

<u>מיקום הנכס על גבי תצלום אויר כפי שנשלח מרמ״י</u>



<u>מבט אל הנכס מכוון מערב</u>



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 **נסחי רישום:**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 3.12.2020, עולה כי נכס הנדון מצוי בתחום:

גוש: 100687

חלקה: 22 בשטח 147,089 מ"ר

חלקה: 23 בשטח 15,039 מ"ר

בעלות: מדינת ישראל בשלמות, עפ"י פעולת פיצול מיום 6.6.2011

הערות: בתאריך 30.5.2013 נרשמה הערה על הפקדת תכנית מפורטת מס' 4/106/03/20

8. מצב תכנוני:

בהתאם לבדיקה באתר רמ"י, עולה כי הנכס שבנדון כלול בין היתר, בתחום:

תכנית מפורטת מס' 4/106/03/20, שפורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 6689 מיום 7.11.13. להלן עיקריה הרלוונטיים:

מגרש: 90.

יעוד: מבני משק.

שימושים: "מבני משק לבעלי חיים לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים כגון: לול, רפת, סוסים וכיוצ"ב; מבני משק ומחסנים המשרתים את משק בעלי החיים וכיו"ב..."

קטע דרומי מתשריט התכנית



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות הבעלות בנכס שבנדון, **ללא פיתוח וללא מע"מ**, כמופיע בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
1	12.11.17	₪ 693,000	₪ 159,200
2	12.11.16	₪ 687,000	₪ 409,295
3	12.11.15	₪ 600,000	₪ 36,520
4	12.11.14	₪ 600,000	₪ 27,104
5	12.11.13	₪ 485,000	₪ 129,539
6	12.11.12	₪ 465,000	₪ 213,654
7	12.11.11	₪ 440,000	₪ 139,513
8	12.11.10	₪ 378,000	₪ 160,239
9	12.11.09	₪ 359,000	₪ 160,667

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:[5]

לצורך קביעת ערכי הבסיס לקרקע ביעוד לאורוות סוסים, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה העקיפה מנתוני מסחר שנמצאו בתוצאות מכרזים, בהחלטות של וועדת השגות ובהסכמי שכירות, בשילוב שיטת החילוץ לקבלת שווי הקרקע.

9.2.2 וועדת השגות - תוצאת שווי:

השמאי הציג נתון שווי למסחר בסך 900 ₪/מ"ר מבונה אקווי כפי שהתקבל בהחלטת וועדת השגות בקיבוץ צאלים למועד קובע 27.8.2012.[6] לאחר התאמה למיקום ואינטנסיביות שימוש (0.9), קיבל שווי בסך **810 ₪/מ"ר אקווי כולל פיתוח**.

9.2.3 נתוני מכרזים ביעוד למסחר בתכנית 5/בת/43 - א.ת. עמק שרה שלב ד' באר שבע:

מספר מגרש	תאריך	היעוד	שטח הקרקע בדונם	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	אגרות והיטלים לדונם	שווי מגרש	שווי לדונם כולל פיתוח	שווי למ"ר אקוו'	מיקום	גודל	שווי למ"ר מתואם	שווי למ"ר מעוגל
204	21/10/12	מסחר	2.044	₪ 259,900	₪ 471,158	₪ 28,258	₪ 788,817	₪ 385,919	₪ 665	0.85	1.05	594	₪ 590
203	29/6/14	מסחר	2.135	₪ 495,424	₪ 522,057	₪ 43,188	₪ 1,109,686	₪ 519,759	₪ 896	0.85	1.05	800	₪ 740
202	29/6/14	מסחר	2.109	₪ 333,000	₪ 515,699	₪ 43,188	₪ 939,781	₪ 445,605	₪ 768	0.85	1.05	686	

[5] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 8 בשומת המשיבה.

[6] החלטת וועדת השגות מיום 22.3.2016 למגרשים 2, 1, עפ"י תכנית 20/302/02/7.

תחשיב שטח אקווי' לדונם - תכנית 5/בת/43:

שטח המגרש	1,000			
זכויות בניה	%	מ"ר	מקדם	שטח מתואם
שטח למטרות עיקריות מעל הקרקע	60%	600		
סה"כ שטח בק"ק עפ"י תכסית	40%	400	1	400
סה"כ שטח בק"א נותר מתכסית בק"ק	40%	400	0.1	40
שטח למטרות שירות מעל הקרקע	20%	200	0.1	20
מספר קומות	מרתף+3			
תכסית בקומת הקרקע	40%			
יתרת חצר	600		0.2	120
סה"כ שטח אקוויולנטי				580

לאחר חלוקה בשטח אקווי' (כמופיע לעיל), הפחתה למיקום (0.85) ותוספת לגודל (1.05), קיבל השמאי שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח בסך **בסך 590** ₪/**מ"ר** לשנת 2012 **ו- 740** ₪/**מ"ר** לשנת 2014.

9.2.4. **נתוני מכרזים ביעוד למסחר בתכנית 7/בת/38 - א.ת. אבשלום:**

מספר מכרז	תב"ע	מספר מגרש	תאריך	שטח הקרקע בדונם	מ"ר אקווי'	שווי מגרש כולל פיתוח	שווי לדונם	מקדם התאמה	שווי למר"א מותאם	שווי למר"א מותאם מעוגל
בש/277/2012	בת/7/38	36	23/1/13	7.511	5,276	₪ 1,755,180	₪ 233,681	1.32	₪ 439	₪ 440
בש/60/2012	בת/7/38	17	10/6/12	5.655	3,973	₪ 1,132,351	₪ 200,239	1.32	₪ 376	₪ 370
בש/60/2012	בת/7/38	18	11/6/12	2.003	1,407	₪ 405,024	₪ 202,209	1.26	₪ 363	

תחשיב שטח אקווי' לדונם - תכנית 7/בת/38:

שטח המגרש	1,000			
זכויות בניה	%	מ"ר	מקדם	שטח מתואם
שטח למטרות עיקריות מעל	60%	600		
סה"כ שטח בק"ק עפ"י תכסית	50%	500	1	500
סה"כ שטח בק"א נותר מתכסית	35%	350	0.15	53
יתרת חצר		500	0.3	150
סה"כ שטח אקוויולנטי לדונם				703

לאחר התאמה (הפחתה לגודל 1.1-1.05 והתאמה למיקום 1.2) וחלוקה בשטח אקווי' (כמופיע לעיל), קיבל השמאי שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח בסך : **בסך 440** ₪/**מ"ר** ל- 2013 **ו- 370** ₪/**מ"ר** ל- 2012.

9.2.5. **נתוני שכירות:**

9.2.5.1. **מתוך החלטת וועדת השגות במושב מבטחים**[7] - על פי הסכם שכירות למועדים 1.6.07-31.5.11, לפי דמ"ש בסך 7.2 ₪/מ"ר, התקבל שווי למסחר בסך 400 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח לשנים 2006-2009 ו- 420 ₪/מ"ר לשנים 2010-2011. לאחר התאמה למיקום (1.15) קיבל השמאי שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח **בסך: 460** ₪/**מ"ר** לשנים 2006-2009 ו- **483** ₪/**מ"ר** לשנים 2010-2011.

[7] החלטת וועדת השגות מיום 4.4.2014 למבנה למכירת ציוד חקלאי בשטח 849 מ"ר, לשנים 2000-2011.

9.2.5.2. **מתוך הכרעת אגף שומת מקרקעין במושב מבטחים**[8] - בהכרעה זו נעשה שימוש בנתוני החלטת וועדת השגות, בהתאם לכך התקבל שווי למ״ר מבונה **ללא פיתוח** למסחר בסך **250** ₪/**מ״ר** לשנים 2006-2013.

9.2.5.3. **הסכם שכירות לחנות בקיבוץ רעים לשנים**[9] - השמאי הציג נתוני הסכם שכירות לשנים 2014-2016, לפיו מתקבלים דמ״ש בסך 2,500 ₪ עבור חנות בשטח כ- 93 מ״ר. לאחר היוון (8%), יזמות מופחתת (1.1), הפחתת עלויות בניה למבנה וותיק שעבר שיפוץ (3,000 ₪/מ״ר) והתאמה למיקום (1.15), קיבל השמאי שווי למ״ר מבונה אקווי׳ כולל פיתוח למסחר בסך : **בסך 770** ₪/**מ״ר** לשנים 2014-2016.

9.2.5.4. **היצע דמי שכירות למסחר בדימונה**[10] - השמאי הציג 3 נתוני היצע שכירות לשנת 2017 לחנויות בשטח 36-73 מ״ר, סה״כ קיבל דמ״ש ממוצעים בסך 38 ₪/מ״ר. לאחר היוון (8%), יזמות מופחתת (1.15), הפחתת עלויות בניה מופחתות (4,000 ₪/מ״ר) והתאמה למיקום (0.9), קיבל השמאי שווי למ״ר מבונה אקווי׳ כולל פיתוח למסחר בסך : **בסך 861** ₪/**מ״ר** לשנת 2017.

9.2.6. **<u>סיכום ערכי הבסיס לשומה:</u>**

חלופה	מועד קובע	שווי מר"א	חלופה	מועד קובע	שווי מר"א
1	22/11/2017	₪ 861	6	12/11/2012	₪ 590
2	12/11/2016	₪ 861	7	12/11/2011	₪ 560
3	12/11/2015	₪ 755	8	12/11/2010	₪ 483
4	12/11/2014	₪ 755	9	12/11/2009	₪ 460
5	12/11/2013	₪ 615			

9.2.7. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- שווי הנכס נקבע ללא פיתוח וללא מע״מ.
- בהתאם לדו״ח עלויות פיתוח של בקר רמ״י מיום 30.6.2017, הובאו בחשבון עלויות פיתוח בסך 19,403 ₪ כולל מע״מ, שמודדו בהתאם למועד הקובע בכל חלופה :

חלופה	מועד קובע	פיתוח ממודד
1	22/11/2017	₪ 19,384
2	12/11/2016	₪ 19,307
3	12/11/2015	₪ 19,385
4	12/11/2014	₪ 19,483
5	12/11/2013	₪ 19,540
6	12/11/2012	₪ 19,282
7	12/11/2011	₪ 18,883
8	12/11/2010	₪ 18,345
9	12/11/2009	₪ 17,917

- אקווי׳ - הובאו בחשבון מקדמי אקווי׳ : למבנים 0.75, למכלאות המגלמות חצר 0.15 ולחצר 0.05.

[8] הכרעת אגף שומת מקרקעין מיום 30.5.2016, לשימושים חורגים במשק מס׳ 63, לשנים 2006-2013.

[9] לא הוצג ההסכם.

[10] מתוך אתר יד 2.

סה"כ על מגרש בשטח 6,453 מ"ר, לבינוי בשטח 191.9 מ"ר התקבל שטח אקווי' בסך 820 מ"ר ולבינוי בסך 201.9 מ"ר התקבל שטח אקווי' בסך 827 מ"ר.[11]

9.2.8. **תחשיב:**

חלופה	מועד קובע	שווי מר"א	סה"כ מר"א	שווי כולל פיתוח לא כולל מע"מ	בהפחתת עלויות פיתוח	שווי לא כולל פיתוח ומע"מ (מעוגל)
1	22/11/2017	₪ 861	827.0	₪ 711,922	₪ 19,384	**₪ 693,000**
2	12/11/2016	₪ 861	820.0	₪ 705,896	₪ 19,307	**₪ 687,000**
3	12/11/2015	₪ 755	820.0	₪ 619,085	₪ 19,385	**₪ 600,000**
4	12/11/2014	₪ 755	820.0	₪ 619,085	₪ 19,483	**₪ 600,000**
5	12/11/2013	₪ 615	820.0	₪ 504,534	₪ 19,540	**₪ 485,000**
6	12/11/2012	₪ 590	820.0	₪ 483,788	₪ 19,282	**₪ 465,000**
7	12/11/2011	₪ 560	820.0	₪ 459,189	₪ 18,883	**₪ 440,000**
8	12/11/2010	₪ 483	820.0	₪ 396,050	₪ 18,345	**₪ 378,000**
9	12/11/2009	₪ 460	820.0	₪ 377,191	₪ 17,917	**₪ 359,000**

9.3. **סיכום שומת המשיגה:**

9.3.1. **גישת השומה וערכי הבסיס:**[12]

לצורך קביעת ערכי הבסיס לקרקע ביעוד לאורוות סוסים, הסתמך שמאי המשיגה על גישת העסק החי, בהתאם למסמך סקירה שנערך על ידי משרד "זיו האפט רואי חשבון", לדו"ח הכנסות והוצאות לפעילות האורווה, עבור השנים 2009-2016:

דו"ח הכנסות והוצאות - 2009-2016:

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
הכנסות	**493,325**	**373,635**	**192,079**	**86,638**	**70,165**	**62,379**	**57,633**	**72,323**
עבודת חברים	13,067						18,000	18,000
עבודת שכירים	339,222	268,751	129,476	23,693				
סה"כ הוצאות עבודה	**352,289**	**268,751**	**129,476**	**23,693**	-	-	**18,000**	**18,000**
חומרים ותשומות שונות	74,929	84,033	50,989	46,634	42,609	43,988	35,245	51,606
פחת	2,277	1,833						
סה"כ עלות המכר	**77,206**	**85,866**	**50,989**	**46,634**	**42,609**	**43,988**	**35,245**	**51,606**
הוצאות הנהלה וכלליות	**18,140**	**13,084**	**7,046**	**620**	**3,002**	**987**	**6,630**	**6,550**
סה"כ הוצאות	447,635	367,701	187,511	70,947	45,611	44,975	59,875	76,156
רווח / (הפסד)	**45,690**	**5,934**	**4,568**	**15,691**	**24,554**	**17,404**	**-2,242**	**-3,833**

[11] כאמור, קבע השמאי חלופת שווי לשנת 2017, בהתאם לבינוי בסך 201.9 מ"ר.

[12] ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 13 בשומת המשיגה.

9.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- שווי הנכס נקבע ללא פיתוח וללא מע"מ.
- בשנים 2017, 2009-2010, חושב רווח בהתאם לממוצע ביתר השנים.
- הובאו בחשבון נתוני רווח בשיעור 85%, כהנחה לפיה הם משויכים לשימוש העסקי המפר עבור המשתמשים בשירותי האורווה שאינם חברי הקיבוץ.
- הובא בחשבון היוון בשיעור 9% כמגלם את אופי וסוג הפעילות במקום, לתקופה בת 50 שנה.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בדומה לשומת המשיבה.

9.3.3. **<u>תחשיב:</u>**

שנת כספים	רווח בש"ח	רווח ממוצע	רווח לצורך קביעת שווי השומה	פעילות המיוחסת לפעילות מסחרית ושאינה עצמית (85%)	שיעור היוון לנכס מהסוג הנישום	תקופה להיוון בשנים	שווי מהוון כולל פיתוח ציבורי	פיתוח ציבורי	שווי מהוון לא כולל פיתוח ציבורי וללא מע"מ
2009			19,167	16,292	9%	50	178,584	17,917	160,667
2010			19,167	16,292	9%	50	178,584	18,345	160,239
2011	17,000	19,167	17,000	14,450	9%	50	158,396	18,883	139,513
2012	25,000		25,000	21,250	9%	50	232,936	19,282	213,654
2013	16,000		16,000	13,600	9%	50	149,079	19,540	129,539
2014	5,000		5,000	4,250	9%	50	46,587	19,483	27,104
2015	6,000		6,000	5,100	9%	50	55,905	19,385	36,520
2016	46,000		46,000	39,100	9%	50	428,602	19,307	409,295
2017			19,167	16,292	9%	50	178,584	19,384	159,200

9.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 5.6.2018, בשומות המתוקנות ובתגובות שהועברו בשלב פתיחתו המחודשת של הליך ההשגה לאחר הסכמות הצדדים לעניין היקף השטחים להשגה, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הרלוונטיות הבאות:[13]

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

- במועצה אזורית רמת נגב צפיפות האוכלוסייה הקבועה והלא קבועה היא מהדלילות בארץ, לא מדובר בחוות סוסים צמודה לבאר שבע עם אינטנסיביות שימוש גבוהה.
- מדובר על אורווה בתחום שטח המחנה של קיבוץ רביבים, בצד הדרום מזרחי של הקיבוץ שהוא אזור משקי

[13] השומות המקוריות נעשו למגרש בשטח כ- 11 דונם, לפיכך חלק מהטענות הרלוונטיות לשווי מתייחסות לשטח זה.

ויש שם ציוד שמשמש לחקלאות. המבנים ישנים מאוד מבטון, פח ואסבסט, שלא נבנו במקור לאורווה ולא מותאמים לה, בחלקם אין רצפה אלא אדמה טבעית. למעשה המבנים משמשים לאחסנה של ציוד, או לסוסים עצמם ואין כיתות לימוד או פעילות מסחרית, אלא הפעילות מתקיימת אך ורק על הסוסים ובשטח הפתוח. לכן לא נכון לייחס למתחם שווי לפי מסחר.

- הפעילות היא עבור חוג לרכיבה על סוסים שהתחיל מפעילות פנימית לילדי וחברי הקיבוץ ולאחר מכן הוחלט לפתוח אותה גם לאנשים מבחוץ. בכל המושבים יש אורוות וכל עוד זה לא מסחרי, השימוש מותר.
- למזמין חוו"ד זו, אין נתון מדויק מהו חלקם היחסי של המשתמשים שהם חברי הקיבוץ (לא צריך לשלם שימוש מפר לרמ"י, על הפעילות שלהם באורווה) לבין כלל המשתמשים, לפיכך הונח כי ההכנסות היחסיות מחברי הקיבוץ הינן 15% מכלל ההכנסות של האורווה.
- לעניין שיטת קביעת השווי, זה די נדיר לעשות שומה בגישת הוון הכנסות ונדיר לא פחות לראות שומות לאורוות. שמאי המשיבה יצא ממסחר ממבטחים, אזור תעשייה אבשלום וחנות ברעים, שהם למעשה נכסי מסחר טהור, כאשר היחס והאינטנסיביות בין מסחר לאורווה הוא כל כך רחוק. לא יכולתי לקבל את הרעיון הזה, אם כבר אז נכון יותר לדעתי שווי בין חקלאי לתעשייה.
- הלכתי לפי שיטת היוון הכנסות, אין הפרדה בין נער מהקיבוץ לאדם מבחוץ, נער מהקיבוץ משלם מלא ע"ח הקיבוץ. היוונתי את ההכנסות נטו 9% ל- 50 שנה, את הרווח לשנת 2009-10 שהנכס לא עבד עדיין, קבעתי לפי הממוצע לכל השנים.
- ההוצאות שרואים בדו"ח לא כוללות מרכיבי עלות נוספים, כמו: ביטוח לאורווה בסך 27,000 ₪/שנה, אוכל לסוסים, עלות רכישת הסוסים, חלק מהמשכורות, עלות המחוברים במתחם ועוד. אם נכניס את כל ההוצאות האמתיות יתחוור לכולם שהעסק מפסיד. הקיבוץ למעשה מסבסד את הפעילות במקום.
- בדקתי לפי בסיס מתעשייה והגעתי ל- 10% מהשווי של שמאי המשיבה. לשם קבלת פרופורציה לקחתי 2 שומות הכרעה מעין הבשור ומבטחים לתעשייה ומסחר ומהם גזרתי שווי למועד קובע 2009, נתתי מקדמים וקיבלתי שווי מוערך למתחם שלנו, סה"כ כ- 64,000 ₪. הפער שנוצר בינינו הוא פי 4-4.5.
- השטחים בנתוני ההשוואה למסחר שהובאו על ידי שמאי המשיבה קטנים מאוד עד כדי עשרות מטרים בודדים וללא חצר. כמו כן, לא ניתן להשוות אורווה שעובדת פעמיים בשבוע לחנות שעובדת כל יום, אין שם פעילות אינטנסיבית שמייצגת פעילות מסחרית.
- השווי שהוצג על ידי שמאי המשיבה מתוך הכרעת אגף שומת מקרקעין במושב מבטחים לשנים 2009-2013, בסך 250 ₪ למ"ר מבונה ללא פיתוח, לא שוקלל. במקומו נקבע שווי לפי 615 ₪/מ"ר מבונה אקווי'.
- מטרת השומה לפי שומת רמ"י היא גביית דמי שימוש עבור השימוש בפועל כאורוות סוסים, צריך לגבות לפי שימוש העבר שנעשה בפועל ולא לפי מה שאולי יעשו. לא שימש לאחסנת סוסים ולכן נתוני אחסנה אינם רלוונטיים. העובדות בשטח שיש 7 סוסים בשטח של 11 דונם.

9.4.2. **טענות המשיבה:**

- ראשית, אני מעריך שווי קרקע ולא נכנס לשווי הפעילות באם יש 7 סוסים או מחר יביאו 50 סוסים, אני נתתי שווי, אני לא מגביל את הפעילות באורווה. מדובר במיזם כלכלי לכל דבר.
- יש קושי בהערכת השווי לשימוש הזה, אין מגוון עסקאות לנכסים דומים. לא הוצגו בפני נתונים כלכליים,
- שמאי המשיגה בחר לעבוד לפי גישת העסק החי שהיא גישה די בעייתית. לדוגמא בשנת 2014 הוונו ההכנסות נטו, מה שמותיר בסוף יתרה נמוכה מאוד לקרקע. ברור שלכל עסק בשנותיו הראשונות הרווחיות נמוכה וזה הולך ומתפתח, או שיש עליות ומורדות. לכן לא נכון לעבוד עם גישה זו ובהתאם לכך החלטתי לקבוע את השווי לפי נתונים מסחריים בסביבה שגם ככה די נמוכים, כולל משומת הכרעה במבטחים.
- שיעור היוון 9% בשומת המשיגה לפי גישת העסק החי שעליה אני חולק, גבוה. לכל היותר צ"ל 7%.
- על ערכי המסחר עשיתי הפחתה של 25%, למכלאות הפחתתי 85% ולחצר שולית נתתי שווי של 5%, אני מתייחס לכל המתחם כנכס לוגיסטי, שמשמש כולו את העסק לצרכיו.
- במבחן התוצאה, לדוגמא בשנת 2013 השווי שהתקבל 650,000 ₪ לא כולל פיתוח. בחילוץ לפי 11.3 דונם, 7% לרכיב הקרקע אני מגיע לשווי יותר נמוך מאחסנה פתוחה, סה"כ כ- 3,790 ₪ דמ"ש לכל האורווה, שזה מאוד נמוך.
- לפי יד 2 מבקשים בין 1,000-3,000 ₪/חודש לפנסיון לסוס. משכירים במושב אורווה תמורת 5,000 ₪ לחודש, אמנם מדובר במיקום אחר אך נותן מושג. התוצאה של שמאי המשיגה 160,000 ₪, מוביל ל- 930 ₪/חודש לכל המתחם, תוצאה לא הגיונית גם לא באחסנה פתוחה.
- קיבוץ מפלסים משכירים אחסנה פתוחה, קח את האורווה כריקה לאחסנה, ישתלם לך יותר.

10. דיון והכרעה:

10.1. **שאלת השומה:**

המחלוקת העיקרית בין הצדדים עסקה בגישת השומה הרלוונטית ומהות נתוני ההשוואה, עליהם יש להתבסס בקביעת השווי לאורוות הסוסים.

שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה העקיפה מנתוני מסחר, כפי שנמצאו בתוצאות מכרזים, בהחלטות של וועדת השגות ובהסכמי שכירות, תוך שימוש בשיטת החילוץ.
שמאי המשיגה לעומתו, התבסס על גישת "העסק החי" בתחשיב לרווח הממוצע, בהתבסס על דו"ח הכנסות והוצאות לפעילות האורווה לשנים 2009-2016, כפי שנסקר ונחתם על ידי רואה חשבון. שמאי המשיגה אף הוסיף וציין כי הדו"ח אינו כולל מרכיבי עלות נוספים, דוגמת: ביטוח לאורווה בסך 27,000 ₪/שנה, אוכל לסוסים, עלות רכישת הסוסים, חלק מהמשכורות, עלות המחוברים במתחם, עלות תשלום על השימוש המפר לרמ"י ועוד.
בתאריך 7.12.2020 ולבקשתנו, הועבר אלינו דו"ח חתום במתכונת דומה, גם עבור שנת 2017.

אינני מקבל את גישת שמאי המשיבה באשר לשימוש בנתוני השוואה מחנויות ושטחי מסחר, שכן למרות שמדובר בסוג של פעילות עסקית כלכלית כפי שטען, הרי שלא ניתן להגדירה כשימוש חלופי היכול להתקיים בתחומה של חנות או מרכז מסחרי ובהתאם לכך אינה מתאימה לגישת ההשוואה לפיה, הקונה/המוכר הסביר יראה לנגד עיניו כהשוואה לנכס הנדון, נכסים חלופיים הדומים לו ומאותו השוק. השוואה בדרך זו תוביל למתן מקדמי התאמה מרובים, אשר עשויים לפגוע באמינות תוצאת השווי. כמו כן אינני מקבל את הטענה כי יש להשוות את פעילות האורווה לאחסנה או לפנסיון, שכן מדובר באורווה בה מופעלים הסוסים בין היתר בשימוש פעיל כחווה טיפולית.

אני מקבל את גישתו הבסיסית של שמאי המשיגה לפיה הסתמך על דו"ח רו"ח לצורך קביעת השווי, אך אינני מקבל את גישתו לפיה קבע את שווי הנכס, בהתבסס על גישת העסק החי לפי שורת הרווח הנצמחת מהעסק וכפי שהגדירה שמאי המשיגה "גישה די בעייתית". השימוש בגישה זו יעשה אם וכאשר נתוני ההכנסות וההוצאות המתקבלים יהיו ברמת וודאות טובה,[14] זאת בשל רגישותה לאי דיוקים בנתונים אלה. לפיכך, נראה כי קיים קושי בקביעת שווי הקרקע בהתבסס על נתוני הרווח בלבד. חיזוק נוסף לקושי זה, עולה מטענת שמאי המשיגה לעלויות נוספות שלא הוצגו בדו"חות שהועברו, שהוספתן עשויה להוביל ליתרת רווח שלילית.

<u>להלן סיכום הדו"חות שהועברו:</u>

דו"ח לשנה	הכנסות/פדיון	הוצאות	רווח/הפסד	שיעור הרווח מהפדיון
2017	₪ 545,352	₪ 488,318	₪ 57,034	10.5%
2016	₪ 493,325	₪ 447,635	₪ 45,690	9.3%
2015	₪ 373,635	₪ 367,701	₪ 5,934	1.6%
2014	₪ 192,079	₪ 187,511	₪ 4,568	2.4%
2013	₪ 86,638	₪ 70,947	₪ 15,691	18.1%
2012	₪ 70,165	₪ 45,611	₪ 24,554	35.0%
2011	₪ 62,379	₪ 44,975	₪ 17,404	27.9%
2010	₪ 57,633	₪ 59,875	-₪ 2,242	-3.9%
2009	₪ 72,323	₪ 76,156	-₪ 3,833	-5.3%

אינני מקבל גם את גישת שמאי המשיגה להפחתת 15% מסך ההכנסות עבור חברי הקיבוץ. שמאי המשיגה קבע את שווי הקרקע בהתאם לדו"ח הכנסות והוצאות חתום על ידי רואה החשבון, בניכוי 15% עבור משתמשים שהם חברי הקיבוץ,[15] שכן הפעילות באורווה עבור ילדי וחברי הקיבוץ אינה נחשבת לשימוש מפר ויש להתבסס רק על ההכנסות מפעילות הנובעות ממשתמשים חיצוניים שאינם חברי הקיבוץ.
על פניו נראה כי יש צדק בטענתו זו, אך כיוון שלא הוצג בפנינו הסכם בין קיבוץ רביבים לרשות מקרקעי ישראל, המראה כי השימוש לחווה טיפולית מהווה שימוש מותר, לא נוכל לחוות את דעתנו בעניין זה ולא

[14] בהתאם לפרק ז' לקווים המנחים: "שגיאה של 5% בנתון הפדיון תביא לסטייה של 5% בשומה הנערכת לפי שיעור מהפדיון, אך עלולה להביא לתוצאה הסוטה בעשרות אחוזים ואף בלמעלה מ- 50% בשיטת העסק החי"

[15] כיוון שלא היו בידי המשיגה נתונים מדויקים מה חלקם היחסי של חברי הקיבוץ, הניח השמאי כי ההכנסות היחסיות מחברי הקיבוץ הינן בשיעור 15% בלבד.

תובא בשל כך הפחתה יחסית מסך ההכנסות כפי שדווחו על ידי רואה החשבון.
אציין כי הכללת השימוש הנדון בהגדרת שימוש עצמי מותר, מהווה פרשנות משפטית שאינה בסמכותי.
בהתאם לכך, למשיגה יש את הזכות לטעון טענות בעניין זה מול רשות מקרקעי ישראל ו/או כל ערכאה נוספת שיבחר.

<u>לסיכום</u>
בהתאם לאמור לעיל, נכון יהיה לטעמי לקבוע את ערכי השווי בדומה לעקרונות החלטת וועדת השגות מיום 3.10.2019 בקיבוץ נען,[16] על פי הרנטה הקרקעית מנתוני הפדיון שהועברו, בהתייחס לפרק ז' ולפרק י"א לקווים המנחים.

בהתאם לפרק ז' לקווים המנחים, דמי השכירות לנכסים מסחריים בהתאם למאפייני הנכס, ינוע בשיעור שבין 6%-10% מהפדיון העסקי, בהתאם לרמת הביקוש, גודל הנכס, איתנות פיננסית וכו'.
בהתאם פרק י"א לקווים המנחים, נקבע טווח הרנטה הקרקעית לקרקע לצימרים בשיעור שבין 5%-15% מהפדיון השנתי החזוי ללא מע"מ וכולל עלויות פיתוח, כאשר באזורים בהם רמת הביקוש נמוכה, עשויה להיות הרנטה לקרקע אף נמוכה יותר.

מיקומה של אורוות הסוסים בקיבוץ רביבים שבתחום המועצה האזורית רמת נגב שאינה עתירת אוכלוסייה ומרוחקת מישובים בעלי ריכוז אוכלוסייה גבוה יחסי לסביבת הנכס הנדון, דוגמת הערים באר שבע, דימונה, ירוחם ואופקים המרוחקים כ- 50 – 30 ק"מ, מעלה את רמת הקושי לשילוב פוטנציאלי של רוכבים נוספים.
בהתאם לייחודיותו של הנכס המשמש לאורוות סוסים, מיקומו, היקף שטחו, רמת הבינוי והתחזוקה הנמוכה שבו, נראה כי ראוי לקבוע את שיעור הרנטה הקרקעית כולל פיתוח, לפי 4% בלבד מנתוני הפדיון העסקי. בהתייחס לכל האמור לעיל, אני מקבל את מקדם ההיוון שנקבע על ידי שמאי המשיגה בשיעור 9% לשנת 2017, המגלם ייחודיות זו, כאשר ליתר השנים תינתן תוספת בהתאם לשינוי היחסי שחל בשיעור ההיוון לנכסים מסחריים לאורך שנות השימוש.

10.2. **<u>עקרונות השומה:</u>**

10.2.1. **<u>עלויות פיתוח:</u>**
אין מחלוקת בנושא עלויות הפיתוח שנקבעו על ידי בקר רמ"י מיום 3.6.2017, בסך 19,403 ₪ כולל מע"מ. שמאי הצדדים התבססו עליהם תוך מידודם למועד הקובע לכל חלופה. בהתאם לכך, גם בהכרעה זו יובאו בחשבון עלויות פיתוח אלה.

10.2.2. **<u>נתוני ההשוואה:</u>**
כאמור, בהכרעה זו יובאו בחשבון נתוני הדו"חות הסקורים שנחתמו על ידי משרד "זיו האפט רואי

[16] החלטת וועדת השגות מיום 3.10.2019, עבור שווי לדמי שימוש, בין היתר גם עבור חוות סוסים.

חשבון", להכנסות והוצאות מפעילות האורווה לשנים 2009-2017. בהתאם לדו"חות אלה נראה כי רק בשלש השנים האחרונות לדו"חות התייצבה פעילות האורווה, לפיכך הבסיס לחישוב למשך כל תקופת השימוש החורג לפיו יש לקבוע את שווי הנכס, יהיה ממוצע הפדיון לשנים 2015-2017 (עבור שנת 2016),[17] תוך מתן התאמה סבירה לתקופה, בהתייחס לתמורות שחלו בשוק בשנים האחרונות, בשיעור 5% לכל שנה.

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

מועד קובע	הכנסות/פדיון לשנה	**פדיון שנתי לחישוב**
12.11.17	₪ 545,352	**₪ 494,309**
12.11.16	₪ 493,325	**₪ 470,771**
12.11.15	₪ 373,635	**₪ 448,353**
12.11.14	₪ 192,079	**₪ 427,003**
12.11.13	₪ 86,638	**₪ 406,669**
12.11.12	₪ 70,165	**₪ 387,304**
12.11.11	₪ 62,379	**₪ 368,861**
12.11.10	₪ 57,633	**₪ 351,296**
12.11.09	₪ 72,323	**₪ 334,568**

10.4. **<u>תחשיב השומה:</u>**

מועד קובע	פדיון שנתי לחישוב	שיעור הרנטה מהפדיון	שיעור היוון ראוי	פיתוח	**שווי הנכס ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל**
12.11.17	₪ 494,309	4%	9%	₪ 19,384	**₪ 200,000**
12.11.16	₪ 470,771	4%	9.5%	₪ 19,307	**₪ 179,000**
12.11.15	₪ 448,353	4%	9.5%	₪ 19,385	**₪ 169,000**
12.11.14	₪ 427,003	4%	9.5%	₪ 19,483	**₪ 160,000**
12.11.13	₪ 406,669	4%	10.0%	₪ 19,540	**₪ 143,000**
12.11.12	₪ 387,304	4%	10.5%	₪ 19,282	**₪ 128,000**
12.11.11	₪ 368,861	4%	10.5%	₪ 18,883	**₪ 122,000**
12.11.10	₪ 351,296	4%	10.5%	₪ 18,345	**₪ 115,000**
12.11.09	₪ 334,568	4%	10.5%	₪ 17,917	**₪ 110,000**

[17] ממוצע לשנת 2016: **470,771** ₪ = 3 / (545,352 ש"ח + 493,325 ₪ = 373,636 ₪)

11. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה, לשווי זכות הבעלות, למטרת גביית דמי שימוש בגין שימוש לא מורשה **לאורוות סוסים**, למגרש בשטח 6,453 מ״ר, בחלופות הבאות:

חלופה מס'	מועד החלופה	סה"כ שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	
1	12/11/2017	₪ 200,000	מאתיים אלף ש"ח בלבד
2	12/11/2016	₪ 179,000	מאה שבעים ותשעה אלף ש"ח בלבד
3	12/11/2015	₪ 169,000	מאה שישים ותשעה אלף ש"ח בלבד
4	12/11/2014	₪ 160,000	מאה ושישים אלף ש"ח בלבד
5	12/11/2013	₪ 143,000	מאה ארבעים ושלושה אלף ש"ח בלבד
6	12/11/2012	₪ 128,000	מאה עשרים ושמונה אלף ש"ח בלבד
7	12/11/2011	₪ 122,000	מאה עשרים ושניים אלף ש"ח בלבד
8	12/11/2010	₪ 115,000	מאה וחמישה עשר אלף ש"ח בלבד

הערכים הנקוב הינם ללא הוצאות פיתוח וללא מע״מ.

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.

ב ב ר כ ה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתקים:</u>

מר ירון ביטון - מרכז תחום שמאות בכיר, רשות מקרקעי ישראל.

מר דוד בן לולו - מרכז המשק, קיבוץ רביבים.