תאריך עברי : ה' אדר א תשע"ו
תאריך לועזי : 14/02/2016
מס' תיק ממ"י : 52360228א
מס' פניה : 25486
לקביעת שכ"ט : 6 יח' שומה

לכבוד :
הגב' נעמה בן דיין
צוות לקידום עסקות חקלאי נחלות
רמ"י - מרחב עסקי מרכז
naamab@land.gov.il

לכבוד :
מר רן גריידי
שמאי מקרקעין, רמ"י
אימבר 6, בת ים
rangraidy@gmail.com

לכבוד :
מר גיל לזר
שמאי מקרקעין, מטעם המשיגים
ת.ד 17125, תל אביב
lazargil@hotmail.com

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת רמ"י מס' 1304</u>
<u>גוש 6889 חלקה 10</u>
<u>משק מס' 4, מושב גנות</u>
פניית רמ"י מיום 11/10/2015

1. בשומתו מיום 04/02/2014, אשר נערכה לצורך קביעת דמי הסכמה לנכס הנדון, קבע השמאי מטעם רמ"י, מר רן גריידי, כי התמורה בסך של 6,500,000 ₪, הינה סבירה למועד הסכם המכר שהינו 17/05/2011. שווי המחוברים הוערך בסך של 505,000 ₪.

החוכר השיג על שומה זו באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר גיל לזר, אשר קבע בשומתו מיום 13/08/2015, כי שווי הזכויות בנחלה הנדונה למועד הסכם המכר 17/05/2011 הינו בסך של 6,500,000 ₪. שווי המחוברים הוערך בסך של 1,291,000 ₪.

2. <u>מטרת השומה</u>:
בהתאם להסכם מכר מיום 17/05/2011, הזכויות במשק הנדון נמכרו תמורת סך של 6,500,000 ₪ (ששה מליון וחמש מאות אלף ₪) נתבקשנו לבחון את הסוגיות המפורטות להלן :

- סבירות עסקה - האם התמורה בגין הזכויות בנכס שבנדון בהסכם המכר מיום 17/05/2011 סבירה למועד המכירה?
- מחוברים - מה ערך המחוברים ליום אישור העסקה?

3. <u>נתוני זיהוי</u>:
גוש : 6889.
חלקה : 10.
כתובת : משק מס' 4, רחוב האשל, מושב גנות.
שטח הנחלה[1] : כ- 11.5 דונם (חלקה א' - כ- 4 דונם, חלקה ב' - כ- 7.5 דונם).

4. <u>המועד הקובע לשומה</u>:
המועד הקובע הינו 17/05/2011 - מועד הסכם המכר של הנכס הנדון.

5. <u>מועד הביקור בנכס וזהות המבקר</u>:
ביקור בנכס נערך על ידי שרון שומר, שמאי מקרקעין, ביום 20/01/2016.

[1] שטח הנחלה הינו בהתאם להסכם מכר מיום 17.05.2011.

6. **<u>המצב המשפטי</u>:**

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין המצב המשפטי.
הקרקע מנוהלת ע"י רשות מקרקעי ישראל. בהתאם לאמור בפניית רמ"י, בעל הזכויות בנכס במועד הקובע הינה הגב' קציר דפנה.
בהתאם להסכם מכר מיום 17/05/2011, שנחתם בין דפנה קציר (בן דוד) (להלן: "**המוכר**"), לבין חיים נקאש (להלן: "**הקונה**"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:
- תמורת העברת כל זכויות המוכר במשק לקונה ולמילוי ייתר התחייבויותיו על-פי ההסכם ישלם הקונה למוכר סך בשקלים של 6,500,000 (שש מליון וחמש מאות אלף ₪).
- מיסים ישולמו ע"י המוכרים עפ"י חוק עד מועד מסירת החזקה.

7. **<u>הזכויות המוערכות</u>:**

זכויות בר רשות.

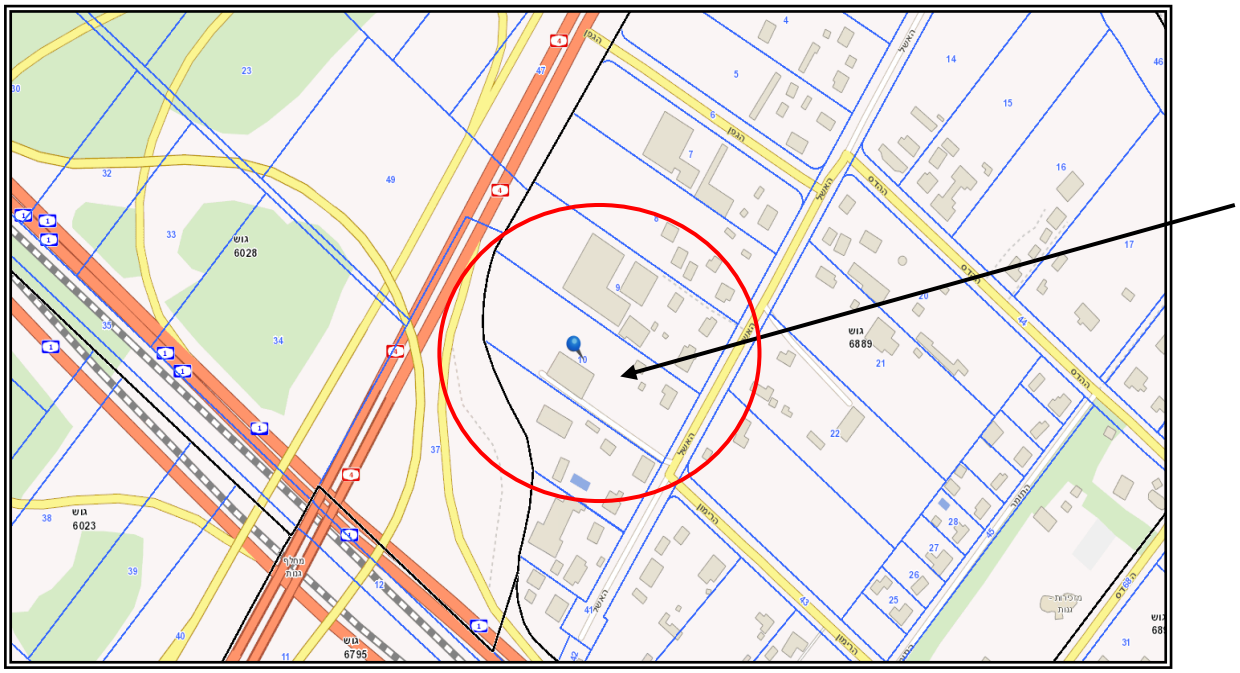
8. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>:**

הנכס נשוא השומה מהווה משק חקלאי הידוע כחלקה מס' 10 בגוש 6889, הנמצא ברחוב האשל במושב גנות.
מושב גנות ממוקם מצפון מזרח לעיר חולון, בסמוך וממזרח לכביש ארצי מס' 4, בסמוך ומצפון לכביש ארצי מס' 1.
הגישה למושב גנות הנה מהכביש הארצי מס' 4.
המושב מאופיין בבנייה ותיקה צמודת קרקע בגובה עד שתי קומות לצד מבני משק הממוקמים בעורף הנחלות.

רחוב האשל ממוקם בכניסה לישוב והוא מקביל לכביש מס' 4. בין הכביש לבין החלקות שבמושב מפריד קיר אקוסטי שקוף. ממזרח לנכס בהמשך רחוב ההדס והפרדס שוכנים מבני המזכירות והצרכנייה המקומית.

הפיתוח הסביבתי בקטע הנדון שברחוב האשל חלקי וכולל כביש סלול, עמודי תאורה ומדרכות אבן משולבת בצד הנכס בלבד.

<u>מיקום הנחלה</u>



הנכס נשוא השומה מהווה נחלה חקלאית הידועה כמשק מס׳ 4. שטח הנחלה הינו כ- 11.5 דונמים (חלקה א׳ - כ- 4 דונם, חלקה ב׳ - כ- 7.5 דונם).
חלקה א׳ ממוקמת בחלקו הדרום מערבי של היישוב. החלקה בעלת צורה רגולרית דמויית טרפז (כאשר הצלע המערבית מעט מעוגלת), עם חזית מזרחית באורך של כ- 60 מ׳ לכיוון הרחוב.
בחזית המגרש ממוקם בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי חד משפחתי מבניה ותיקה ומעברו לכיוון מערב ממוקמים מבנה טרומי (בית אמון) וסככה, בעורף החלקה רחבה המרוצפת אספלט ועליה ממוקם מבנה חקלאי נטוש שאינו בשימוש.
מסביב לבית המגורים ובעורפו חצר הכוללת עצים, צמחיה ועשבים שוטים.
הגישה לבית המגורים הינה ממפלס הרחוב דרך שביל המוביל לגרם מדרגות וממנו לכניסה הראשית לבית המגורים.

תאור המחוברים

<u>תיאור בית המגורים</u>:
בית המגורים הינו בן 5 חדרים בשטח בנוי של 149.68 מ״ר (בהתאם לתכנית היתר הבניה), הכולל חדר מגורים עם יציאה למרפסת עץ מקורה, מטבח, 3 חדרי שינה, חדר עבודה עם יציאה לחצר, חדר רחצה הכולל אמבטיה ושירותים וחדר שירותים נפרד נוסף.
מסביב לבית המגורים חצר הכוללת, עצים צמחיה ועשבים שוטים.

רמת הגמר הינה סטנדרטית וכוללת בין היתר, קירות בלוקים בחיפוי טיח וגג רעפים משופע, חיפוי הרצפה בלוחות עץ (פרקט), בחדר הרחצה חיפוי קרמיקה חלקי בקירות, ארונות מטבח תחתיים ועיליים עם משטח עבודה, ויטרינות וחלונות זכוכית במסגור אלומיניום ומזגנים עילים בחדרים.
הבית הינו מבניה ותיקה ובעל גג רעפים משופע.
מצבו הפיזי והתחזוקתי הינו סביר ומאפיין את גילו.

תמונות בית המגורים:

<u>חזית</u>



<u>עורף</u>



בנוסף לבית המגורים, על החלקה ממוקמים בית אמון וסככה המשמשים לאחסנה ומבנה חקלאי נטוש שאינו בשימוש ולהלן תיאורן:

(*) בית אמון - מבנה טרומי עם רצפת בטון וגג אסבסט משופע בשטח של 23.89 מ״ר.



(*) סככה - עם רצפת לוחות בטון וגג אסבסט מעל קונסטוקצית ברזל וחיפוי ברזנט מסביב, בשטח של 69.5[2] מ״ר.



(*) מבנה חקלאי - מבנה נטוש שאינו בשימוש, בנוי קירות בלוקים בגובה של כ- 2 מ׳ ועליו עמודים וגג איסכורית מעל פרופילי ברזל, הרצפה מלוחות בטון. שטח המבנה 525 מ״ר. הגישה הינה מרחוב האשל באמצעות שביל אספלט הממוקם בחלקה הדרומי של החלקה ומוביל למבנה.

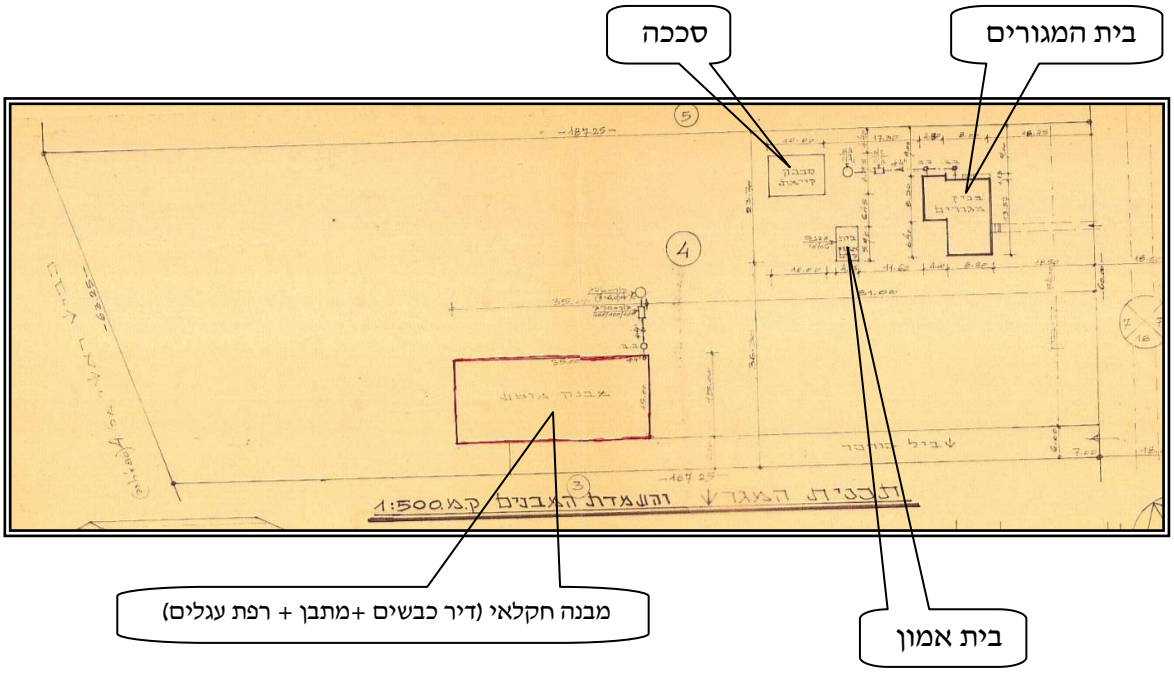


[2] בהיתר הבניה נרשם כי שטח הסככה הינו 60.95 מ״ר, אלא שבחישוב השטחים רשום 10 מ״ר X 6.95 מ״ר, המהווה 69.5 מ״ר.

שטחי המחוברים שהובאו בחשבון בשומה זו הינו בהתאם לתכנית היתר הבניה, כדלקמן:

מבנה	שטח במ"ר
בית המגורים	149.68 מ"ר
בית אמון	23.89 מ"ר
סככה	69.5[3] מ"ר
מבנה חקלאי	525 מ"ר

תשריט המגרש בהתאם לתכנית היתר הבניה מס' 910598 מיום 16.09.1992:



[3] ראה הערה בעמוד קודם. בהיתר הבניה נרשם כי שטח הסככה הינו 60.95 מ"ר, המהווה את סכום המכפלה של 10 מ"ר X 6.95 מ"ר, ככל הנראה טעות סופר.

9. <u>מצב תכנוני</u>:

בהתאם לשומות הצדדים ואתר רשות מקרקעי ישראל, על החלקה חלות, בין היתר, תכניות בנין עיר הבאה:

מס תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	עיקר הנתונים הרלוונטיים
גז/2/509	784	18.08.1960	קביעת אזורים.
גז/2/509/א	1199	22.08.1965	קביעת הוראות בניה במשקי עזר.
גז/2/509/ב	2912	21.04.1983	שינוי בהוראות קיימות.
משמ/64/גז	3527	27.07.1988	הסדר רישום.
גז/2/509/ג	3589	31.10.1988	שינוי הוראות קיימות.
גז/1000	5463	28.11.2005	הסדרת והתרת שימושים.

<u>זכויות בניה</u>:

יעוד : נחלה, חלקה א'.

מספר יח"ד : 3 (למתיישב, להוריו ולבן ממשיך).

מספר מבנים : 2.

מספר קומות : 2.

שטח בניה : 150 מ"ר בקומה אחת או 200 מ"ר ב- 2 קומות ליחידה.
הועדה המקומית רשאית להתיר בניית יח"ד נוספת ששטחה 55 מ"ר בדירה שניה.

עליית גג : בכל בית מגורים - בהתאם לתקנות התו"ב.

מבני עזר : 45 מ"ר, לרבות בניה בקומת עמודים.

סוכה וחדר כביסה : עד 25 מ"ר, על גג שטוח של בית המגורים.

בריכת שחיה : בכפוף לתנאי הועדה המחוזית.

קו בנין : קדמי - 5 מ', צדדי - 5 מ', אחורי - בהתאם להחלטת ועדה מקומית.

מרתף : בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו ובהתאם לתקנות התו"ב.

<u>תכנית גז/1000</u>: הוראות התכנית מתירות שימושי פל"ח בחלקה א' בנחלה. בין יתר השימושים המותרים: אחסנה, מלאכה ותעשיה זעירה, תעשיה חקלאית זעירה, שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים, גני ילדים, מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות, מבנה קיט כפרי. סך שטח מותר לכל השימושים: עד 500 מ"ר.

היתר בניה:

בהתאם להיתר בניה מס׳ 910598 מיום 16.03.1992, הותר לבנות מבנה חקלאי (דיר כבשים + מתבן + רפת עגלים).

בהתאם לתכנית היתר הבניה, שטחי הבניה הינם כדלקמן:

	קיים	מוצע
בית המגורים	149.68 מ״ר	
בית אמון	23.89 מ״ר	
סככה	69.5 מ״ר	
מבנה חקלאי		525 מ״ר

10. מסמכים שהציגו הצדדים

בתאריך 14.10.2015 הועברה לצדדים הודעה על הכרעה ללא דיון בו נתבקשו להעביר מסמכים נוספים במידה וקיימים, המבססים את עמדתם בנוגע למחלוקת ביניהם.

מטעם רמ״י:

- שומתו של השמאי רן גריידי מתאריך 04.02.2014, בה נקבע כי התמורה של 6,500,000 ₪ שהתקבלה עפ״י הסכם המכר הינה סבירה למועד העסקה ה- 17.05.2011.
  שווי המחוברים בנחלה : 505,000 ₪.
- מכתב תגובה של השמאי רן גריידי מיום 29.10.2015, לשומתו של שמאי המשיגים, גיל לזר.
- תכנית היתר בניה מס׳ 910598.
- הסכם מכר מתאריך 17.05.2011.
- דו״ח פיקוח מתאריך 07.07.2015 + תרשים סביבה.

שמאי המשיגים:

- שומתו של השמאי גיל לזר מיום 13.08.2015, בה הוערך שווי הזכויות בנחלה הנדונה לתאריך הסכם המכר מיום 17.05.2011 בסך של 6,500,000 ₪.
  שווי המחוברים בנחלה : 1,291,000 ₪.

11. <u>עמדות הצדדים וטיעוניהם ופירוט הסוגיות שבמחלוקת</u>

<u>סבירות התמורה</u>:

שמאי רמ"י הציג בשומתו עסקאות מכר ומחירי ביקוש לנחלות בין השנים 2009 - 2013 מהמושבים ניר צבי, משמר השבעה וגנות, מבלי להתייחס למחוברים וקבע כי בהתאם לנתונים התמורה בעסקת המכר הנדונה על סך של 6,500,000 הינה סבירה למועד הקובע 17.05.2011.

בשומת ההשגה השמאי לא הציג נתונים לאומדן שווי וקבע כי שווי הזכויות בנחלה הנדונה הינו 6,500,000 ₪.

הכרעתנו:

בקביעת ערכי השווי וסבירות התמורה, התבססנו על עסקאות בנחלות במושבים משמר השבעה וניר צבי, המהווים מושבים בעלי מאפיינים דומים ועל עסקה שנערכה במושב גנות לנחלה הצמודה לנחלה הנדונה. בניתוח נתוני ההשוואה ביצענו התאמות נדרשות לזמן.

<u>שווי המחוברים</u>:

תחשיב שווי המחוברים:

<u>שמאי רמ"י, רן גריידי</u>

	שטח במ"ר	מקדם		
בית מגורים	148	1	₪ 3,000	₪ 444,000
סככות	85	1	₪ 100	₪ 8,500
סככה (דיר)	525	1	₪ 100	₪ 52,500
סה"כ				**₪ 505,000**

<u>שמאי המשיגים, גיל לזר</u>

	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
בית המגורים	148	₪ 4,500	₪ 666,000
סככות + דיר	610	₪ 1,000	₪ 610,000
מבנה טרומי	15	₪ 1,000	₪ 15,000
סה"כ שווי המחוברים			**₪ 1,291,000**

טענות לעניין שווי מחוברים:

בשומת ההשגה השמאי הציג תחשיב לשווי מחוברים לנחלה במושב בית עוזיאל שנערכה על ידי השמאי רן גריידי מטעם רמ"י, בו העריך את הבית לפי סך של 4,000 ₪ למ"ר. בנוסף ציין שהשוכר בנכס נשוא השומה משלם דש"ח של 5,000 ₪, כאשר מנתוני דמ"ש מבוקשים ליח"ד במושב גנות למחצית השניה של שנת 2015 ניתן לראות שעבור בתים ישנים משלמים 3,000 ₪ בלבד.

מציין בשומתו כי מבדיקה מול קבלני מבנים חקלאיים נמצא כי עלות הבניה למבנה חקלאי דומה לקיים בנחלה הנדונה, הינה בגבולות של 2,500 ₪/למ"ר.

שמאי רמ"י בתגובתו טען כי בית המגורים במושב בית עוזיאל מצופה אבן ובמצב תחזוקתי טוב יותר מבית המגורים בנחלה הנדונה ולכן הוערך בשווי גבוה יותר. בנוסף צריך לקחת בחשבון שהשומה לבית עוזיאל היתה לשנת 2014 והתאריך הקובע בנכס הנדון הנו 2011.
בנוגע לתרומת מבני המשק והלול לפי 1,000 ₪/למ"ר, לדבריו תרומת שווי סככות ולולים הינה בדרך כלל סביב 150 ₪ בהתחשב במצב המחוברים בעת הביקור ניתנה הפחתה וחושב לפי 100 ₪/למ"ר.
בנוסף טען המועד הקובע היה לשנת 2014 ולא לשנת 2011 כמועד הקובע לנכס הנדון.

הכרעתנו:
שטח המחוברים נקבע בהתאם לשטחים בהיתר הבניה ושווים נקבע לפי מהותם.
בשומתנו אנו לא בודקים את עלות בניית כל ההשקעות במשק, אלא מעריכים מה היא תרומת המחוברים למחיר העסקה.
הערכת שווי המחוברים מתבססת על חומרי הבניה, רמת הגימור ומצב המבנה.
לדעתנו נתוני ביקוש לדמ"ש לבתי מגורים במושב גנות למחצית השניה של שנת 2015, שהוצגו בשומתו של השמאי מטעם המשיגים, אינם רלוונטים לקביעת תרומת המחוברים במועד הקובע בשומה זו.

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>:
אומדן שווי הנכס שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת ההשוואה לנכסים דומים תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.
כמו כן, בשומתנו הובאו בכלל חשבון השיקולים הבאים:

א. מיקומו של הנכס במושב גנות.
ב. נתוני הנכס, לרבות שטחו, צורתו, מצב פיזי ופני השטח בו.
ג. השומה בוצעה עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק א': "עריכת שומה לצורך חישוב דמי הסכמה בנחלה" מתאריך 12/2007.
ד. המועד הקובע לשומה הינו 17.05.2011 בעוד שביקורנו בנכס נערך ביום 20.01.2016. בשומתנו הבאנו בחשבון את המצב הקיים בפועל, בהתחשב בזמן שעבר.
ה. בחנו את סבירות התמורה בגישת ההשוואה ע"י ניתוח עסקאות מדווחות בנחלות במושבים משמר השבעה, ניר צבי הממוקמים בסמוך ובעלי מאפיינים דומים ועסקה שנערכה במושב גנות לנחלה הצמודה לנחלה הנדונה. כמו כן ביצענו התאמות נדרשות לזמן ומיקום.
ו. אומדן שווי המחוברים נקבע בגישת העלויות, בהתחשב בחומרי בניה, רמת הגימור ואלמנטים מיוחדים (ככל שישנם).

13. נתונים לאמדן השווי

עסקאות השוואה שע"מ

מס"ד	תאריך עסקה	גוש/חלקה	כתובת	מושב	מס' משק	מחיר עסקה	שטח הנחלה במ"ר	*שווי מוערך למחוברים	מחיר קרקע	התאמה לזמן	מחיר קרקע
	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא
1	15.06.2010	6797/23	אליהו שמיר, פינת צבי זעירה	משמר השבעה	22	₪ 5,400,000	11,846	₪ 1,186,000	₪ 4,214,000	1.15	₪ 4,846,100
2	17.04.2010	6797/7		משמר השבעה	6	₪ 5,100,000	12,550	₪ 922,400	₪ 4,177,600	1.15	₪ 4,804,240
3	25.03.2010	5547/28	הרימון 26	ניר צבי	109	₪ 6,445,000	27,856	₪ 1,010,000	₪ 5,435,000	1.15	₪ 6,250,250
4	08.02.2010	6795/38	קורדובה	משמר השבעה	71	₪ 4,350,000	11,607	₪ 520,000	₪ 3,830,000	1.15	₪ 4,404,500
5	16.06.2009	6797/19	שמיר	משמר השבעה	18	₪ 5,000,000	12,000	₪ 371,000	₪ 4,629,000	1.3	₪ 6,017,700
6	03.05.2009	6689/9	האשל 5	גנות	5	₪ 5,350,000	11,931	₪ 2,148,000	₪ 3,202,000	1.3	₪ 4,162,600
7	08.03.2009	6797/11	אליהו שמיר 10	משמר השבעה	10	₪ 4,000,000	13,352	₪ 496,000	₪ 3,504,000	1.3	₪ 4,555,200
	*הערה: שווי המחוברים בהתאם לשומות משרדנו ושומות שנערכו לרמ"י עבור דמי הסכמה.									ממוצע	**₪ 5,005,799**
										במעוגל	**₪ 5,000,000**

14. תחשיבי השווי:

- **תחשיב לשווי המחוברים:**

מבנה	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
בית מגורים	149.68	₪ 3,500	₪ 523,880
בית אמון	23.89	₪ 1,000	₪ 23,890
סככה	69.5	₪ 100	₪ 6,950
מבנה חקלאי	525	₪ 800	₪ 420,000
סה"כ שווי המחוברים בנחלה			**₪ 974,720**
במעוגל			**₪ 975,000**

- **סבירות העסקה**

שומתנו -

שווי קרקע	₪ 5,000,000
מחוברים	₪ 975,000
סה"כ	**₪ 5,975,000**

מחיר לפי הסכם מכר	**6,500,000 ש"ח**

15. <u>סיכום השומה</u>:

לאחר שלמדתי את שומות הצדדים ותחשיביהם ובהתחשב בכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי:

א. התמורה לפי הסכם המכר הינה בגבולות הסביר לתאריך הסכם המכר מיום 17.05.2011.

ב. ערך המחוברים בנכס נכון למועד הקובע הינו - **975,000** ₪ (תשע מאות שבעים וחמישה אלף ₪).

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

בכבוד רב,



אהובה גיל-עד
שמאית מחוזית

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