תאריך עברי	:	כ"ג באייר תשע"ו
תאריך לועזי	:	31.5.2016
מס' תיק לקוח	:	10081015א
מס' פניה	:	אופק - 25404
לקביעת שכ"ט	:	6.86 יח"ש

לכבוד:

גב' לוי סימה
צוות לקידום עסקות חקלאי
מרחב עסקי ירושלים
רשות מקרקעי ישראל
ד"א: simal@land.gov.il

גב' דנה ניסן
שמאית מקרקעין (ב"כ רמ"י)
הגבעה 30
כפר האורנים
ד"א: Dana@DanaNissan.co.il

מר דוד שקד
שמאי מקרקעין (ב"כ המשיגים)
היצירה 3
רמת גן
ד"א: orna@drori-shaked.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304
משק עזר, מגרש 157 חלקה 72, בגוש 326 - מושב באר טוביה

1. מבוא - מטרת השומה:

1.1. נתבקשנו באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל מיום 16.8.2015, להכריע במחלוקת בין הצדדים, לעניין שווי זכות הבעלות בנכס שבנדון, משק עזר בשטח 5,000 מ"ר, זאת לצורך הוון הזכויות עפ"י סעיף 16 בהחלטה 1301 של רשות מקרקעי ישראל, עפ"י החלופות:

1.1.1. **חלופה 1:** שווי זכות הבעלות לשטח בסך 1 דונם עליו ממוקם הבית המקורי, עפ"י הזכויות המותרות בתכנית מאושרת, כולל פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, ללא פיתוח וללא מע"מ.

1.1.2. **חלופה 2:** שווי זכות הבעלות לשטח בסך 5 דונם בלבד, למשק עזר, עפ"י הזכויות המותרות בתכנית מאושרת, כולל פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בשטח בסך 1 דונם, ללא פיתוח וללא מע"מ.

1.2. מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין דנה ניסן שומה מיום: 15.6.2015, **להלן: "המשיב"**; מטעם המשיגים הוגשה השגה באמצעות שומת שמאי המקרקעין דוד שקד מיום: 2.8.2015, **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 30.11.2015 התקיים דיון בלשכתנו בירושלים, בנוכחות שמאי הצדדים. תקציר הדיון הופץ לצדדים תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד ליום 28.12.2015.

1.4. בתאריך 20.12.2015, הועברו מס' מסמכים ע"י שמאי המשיג, המתייחסים: לפיתוח במקום, דחייה לזמן, שווי חצר, ניתוח עסקאות השוואה ומכרזים.

1.5. במועד 21.11.2015, הועברו מס' מסמכים ע"י שמאית המשיב, המתייחסים: לפיתוח במקום ודחיה בזמן.

2. נתוני זיהוי:

2.1.	גוש	:	326.
2.2.	חלקה	:	72.
2.3.	מגרש	:	157 (עפ"י תכנית מס' 23/117/03/8).
2.4.	מהות הנכס	:	משק עזר.
2.5.	מושב	:	באר טוביה.

3. מועד הקובע לשומה:

13.5.2015 - המועד הקובע בשומת שמאית המשיב.

4. מועד הביקור בנכס:

ביקור בסביבת הנכס נערך בתאריך 28.3.2016, על ידי הח"מ.

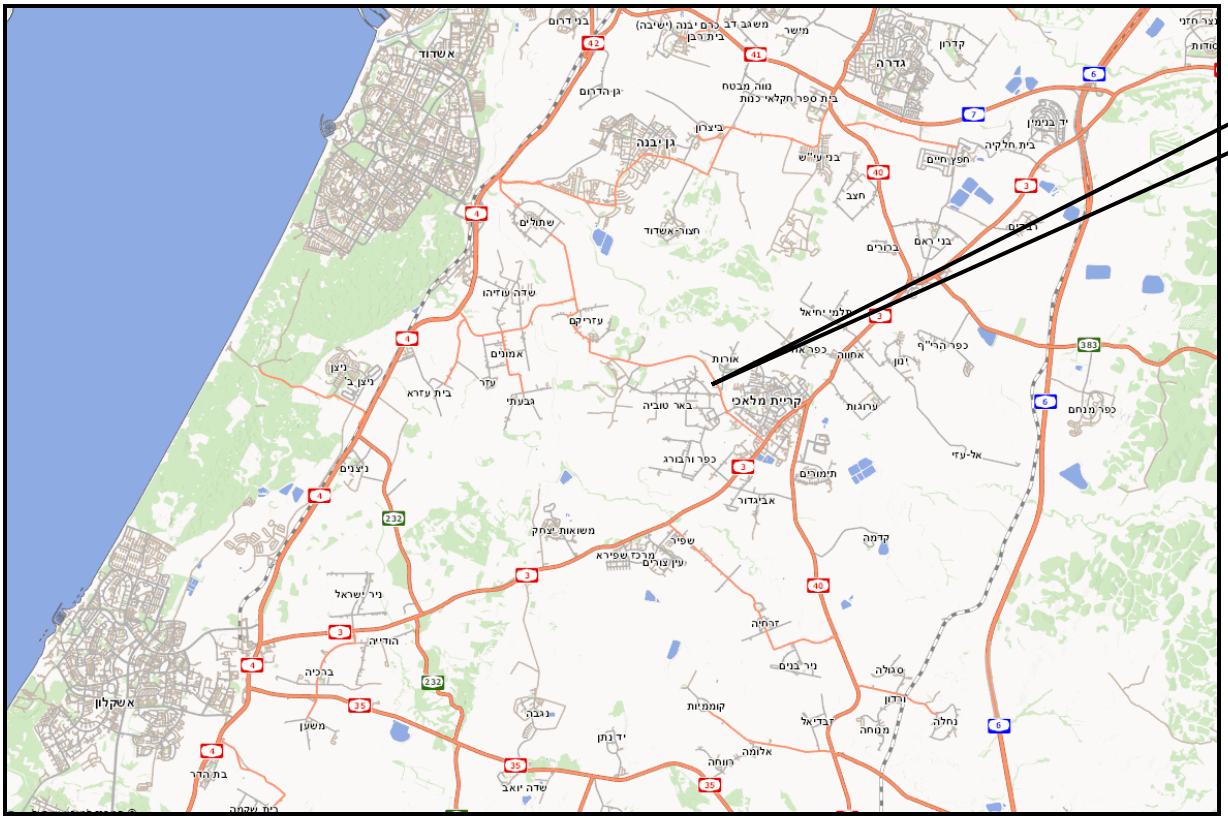
5. תיאור הסביבה והנכס:

הסביבה:

מושב באר טוביה מצוי בתחום המועצה האזורית באר טוביה, מצוי מערבית ובסמוך לישוב קריית מלאכי, בצמוד ומצפון למושב כפר ורבורג.

מדובר על מושב ותיק אשר נוסד בשנת 1930. ענפי העיסוק העיקריים בו הם: רפתות, לולים, מטעים וגידולי שדה, נחשב לאחד הטובים והמבוקשים בסביבתו.

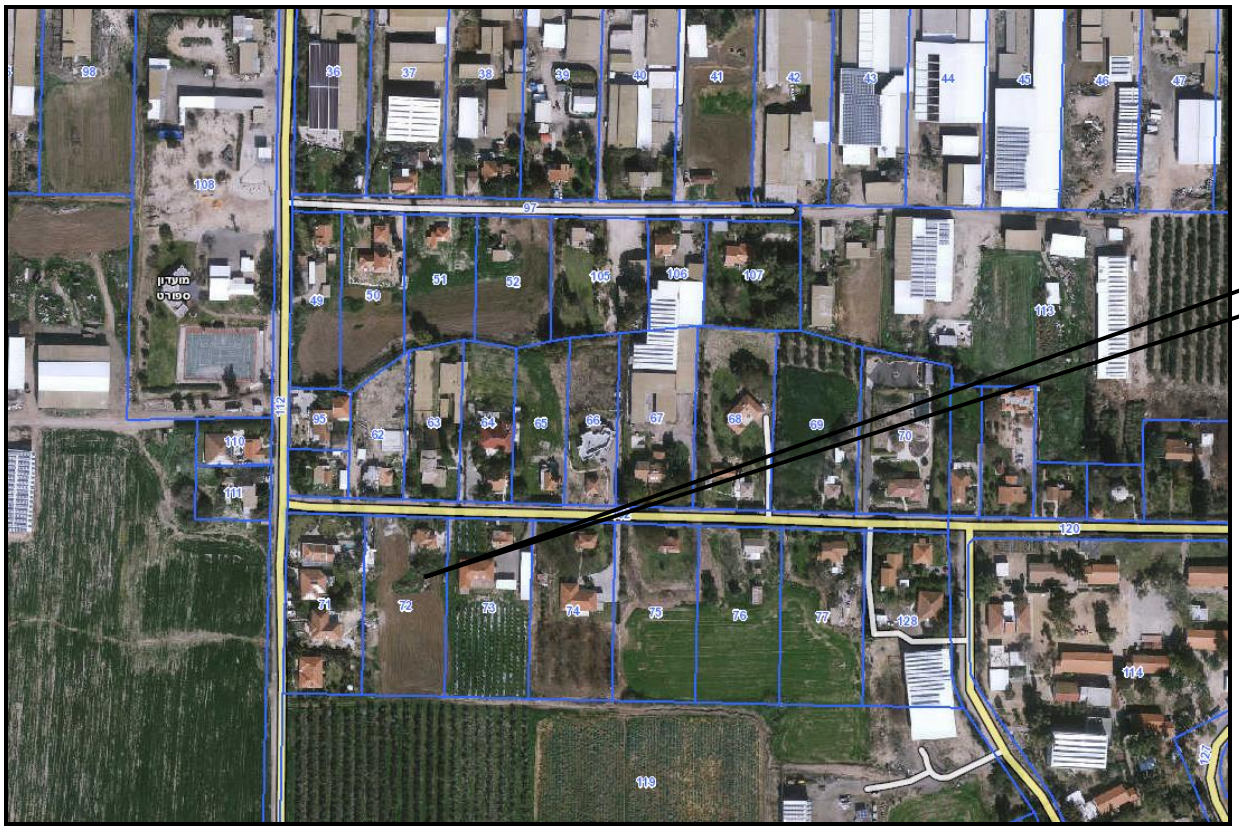
עפ"י נתוני הלמ"ס נכון לשנת 2014 מונה המושב כ- 1,000 תושבים.



רמת הפיתוח בו סבירה ותואמת את הרמה המקובלת במושבים באזור, כולל תשתיות חשמל, מים וניקוז, תאורת רחוב, גינון, כבישים ומדרכות.

הנכס הנדון:

הנכס הנדון משק עזר[1], מהווה את חלקה 72 בגוש 326, ששטחה 5,241 מ״ר, צורתה ההנדסית דמוית מלבן.
הטופוגרפיה במגרש מישורית. **בהתאם לבקשת רמ״י המקורית, תיערך השומה למגרש בשטח 5 דונם בלבד.**



בחזיתו הצפונית של משק העזר עומד בית מגורים מיושן מתוסף בניה, במצב תחזוקתי כללי ירוד מאוד. בנוי בלוקים בחיפוי טיח מותז וגגו רעפים. שטחו 103.95 מ״ר, בצידו המערבי של הבית פרגולה בשטח 13.85 מ״ר ומדרום לו מחסן פח רעוע בשטח 12.77 מ״ר.

מבט מדרום

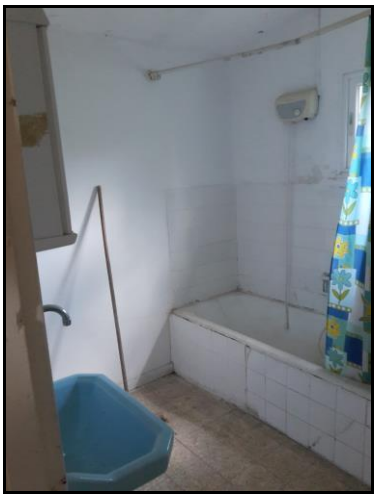


מבט ממזרח



[1] קיימות פלישות של מבנים מצד מערב, מהחלקה הסמוכה אל החלקה הנדונה. עפ״י רישומי המועצה באר טוביה, למבנה חריגות בניה, מידות המבנים בהתאם לרישום הקיים במועצה.

פנים הבית


מחסן פח דרומית לבית



פרגולה בצד הבית המערבי



6. המצב המשפטי:

6.1. **נסח רישום בטאבו:**

בהתאם לנסח רישום שהופק האמצעות האינטרנט ביום 23.5.2016, להלן תמצית הפרטים הרלוונטיים:

גו"ח:	גוש 326, חלקה: 72.
שטח:	5,241 מ"ר. מ.א. באר טוביה.
בעלות:	ע"ש קרן קיימת לישראל בשלמות.

6.2. **חוזה חכירה:**

בהתאם לחוזה חכירה שנערך ביום 14.2.1999, בין ממ"י לבין קפלן שרה, עולים הפרטים הבאים:

הנכס:	משק עזר בשטח 5,241 מ"ר בבאר טוביה.
גו"ח:	גוש 326, חלקה: 72 (בחלק).
מגרש:	מס' 157 עפ"י תכנית 1/117/03/8.
תקופת החכירה:	החל בתאריך 1.10.1988 וכלה בתאריך 30.9.2037.
מטרת החכירה:	הקמת יחידת מגורים אחת בלבד ושימוש חקלאי במגרש.
קיבולת הבניה:	השטח המבונה הקיים על המגרש בתאריך חתימת החוזה.

6.3. **חוזה מכר:**

בהתאם לחוזה המכר לנכס הנדון, שנערך ונחתם ביום 19.6.2014, עולים הפרטים הבאים:

הנכס: משק עזר בשטח 5,241 מ"ר, גוש 326, חלקה: 72 ועליו בית, בבאר טוביה.

התמורה: 3,300,000 ₪.

הזכויות: בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 14.2.1999.

7. המצב התכנוני:

בהתאם לבדיקה בועדה המקומית "באר טוביה", עולה כי הנכס שבנדון, כלול בין היתר בתחום גבולות התוכניות הרלוונטיות:

7.1. **תכנית ד/716:** פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 1738 מיום 15.7.1971. להלן עיקריה:

שטח מגרש מינימלי:	600 מ"ר.
אזור:	מגורים.
שטח מכס' לבניה:	25%.
מס' יח"ד:	אחת למגרש.
מס' קומות:	2.
מבני עזר:	5%.
קווי בניין:	צדדי: 3 מ', אחורי: 5 מ'.

7.2. **תכנית 59/101/02/8:** פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 5308 מיום 27.6.2004. להלן עיקריה:
מתן אפשרות להקמת בריכות שחיה פרטיות, באזורי מגורים בישובי המועצה.

7.3. **תכנית 23/117/03/8:** פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 5604 מיום 12.12.2006. להלן עיקריה:

שטח מגרש:	1.95 דונם.
אזור:	מגורים ומשקי עזר (מגורים לבעלי מקצוע).
שטח בניה מירבי עיקרי מעל לכניסה הקובעת:	25%.
שטח בניה מירבי שרות מעל לכניסה הקובעת:	4%.
שטח בניה מירבי שרות מתחת לכניסה הקובעת:	6%.
סה"כ עיקרי ושרות בכל הקומות:	35%
תכסית:	500 מ"ר.
מס' יח"ד:	2.
מס' קומות:	2 + מרתף.
גובה מירבי:	8.5 מ'.
קווי בניין:	קדמי: 5 מ', צדדי: 3 מ', אחורי: 3 מ'.

הערה בתכנית: שטח מגרש מפוצל מרבי לאחר חלוקה, 0.4 דונם.

8. סיכום שומות הצדדים:

כאמור בפרק המבוא, להלן הערכים בשומות הצדדים, ללא פיתוח וללא מע"מ:

חלופות	שומת המשיב	שומת המשיג
חלופה 1	**2,080,000** ₪	**1,660,000** ₪
חלופה 2	**3,357,000** ₪	**2,190,000** ₪

8.1. **<u>סיכום שומת שמאית המשיב:</u>**

8.1.1. <u>גישת השומה נתוני השוואה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס, מציגה שמאית המשיב נתוני השוואה לבתים ומגרשים בסביבה, בהם:

<u>גישת ההשוואה הישירה - מכרז מיום 25.7.12 ל- 8 מגרשים בשכונת ההרחבה של מושב באר טוביה</u> - מניתוח תוצאות המכרז למגרשים הממוקמים בסמוך לרפתות פעילות וכביש בינעירוני, התקבל שווי למגרש ממוצע בשטח 502 מ"ר בסך: 610,269 ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ. לנתון זה ניתנה תוספת מע"מ (16%+), פיתוח למרכיב הקרקע בלבד (75,301 ₪+), התאמות לזמינות (9%+), בעלות מלאה (5%+), זמן (20%+). לאחר חלוקה בשטח אקווי[2] והתאמה למיקום נשוא השומה (5%-), התקבל שווי בסך: 3,417 ₪/מ"ר מבונה אקווי **כולל** פיתוח חלקי **וכולל** מע"מ.

<u>גישת השווי השיורי - עסקה מיום 2.2.15 לבית צמוד קרקע במושב באר טוביה</u> - בניתוח העסקה בסך: 2,700,00 ₪, לבית בשטח 219 מ"ר על מגרש בשטח 654 מ"ר, תוך חילוץ יזמות (10%), עלות בניה (5,000 ₪/מ"ר כולל מע"מ) ולאחר חלוקה בשטח אקווי[3], התאמה למיקום נשוא השומה (5%-) ובעלות מלאה (5%+), התקבל שווי בסך: 4,210 ₪/מ"ר מבונה אקווי **כולל** פיתוח **וכולל** מע"מ.

<u>גישת השווי השיורי - 4 עסקאות לבתים צמודי קרקע ממושב כפר ורבורג מהשנים 2013-2015</u> - בניתוח העסקאות, תוך חילוץ יזמות (10%), עלות בניה (5,000-5,500 ₪/מ"ר כולל מע"מ), וחלוקה בשטח אקווי[4], התאמה למיקום נשוא השומה (5%-) ובעלות מלאה (5%+), התקבלו ערכים שבין: 3,329-4,483 ₪/מ"ר מבונה אקווי **כולל** פיתוח **וכולל** מע"מ.

<u>לסיכום</u>: קבעה השמאית שווי ממוצע, בסך: **3,689** ₪**/מ"ר** מבונה אקווי בבעלות, כולל פיתוח ומע"מ.

8.1.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- זכויות הבניה נגזרו ממגרש בשטח 1,950 מ"ר[5].
- הבינוי יהה בתחום 1 דונם, לפי תכסית מותרת בשטח 500 מ"ר ויתרת חצר ליחידות בשטח 500 מ"ר.
- השטחים המיוחסים **למגרש המפוצל** דומים ב- 2 החלופות: מגרש למגורים בשטח 400 מ"ר, סה"כ בינוי 341.25 מ"ר, חצר 250 מ"ר.

השטחים המיוחסים **למגרש המקורי**, <u>בחלופה 1</u>: מגרש למגורים בשטח 600 מ"ר, סה"כ בינוי 341.25 מ"ר, חצר 250 מ"ר, <u>בחלופה 2</u>: מגרש בשטח 4,600 מ"ר, הכולל מגרש למגורים בשטח 600 מ"ר, סה"כ בינוי 341.25 מ"ר, חצר 250 מ"ר, יתרת חצר: 4,000 מ"ר.

- הובאו בחשבון הוצאות פיתוח בסיסיות לקרקע למגורים בנחלה, עפ"י טבלה של רמ"י, לבינוי 375 מ"ר.
- בחלופה 2 חושבה יתרת החצר, עפ"י השווי כולל פיתוח.

[2] מקדמים: עיקרי 180 מ"ר- מקדם 1, שרות ע"ק 16 מ"ר- מקדם 0.5, ממ"ד- 12 מ"ר- מקדם 0.9, חניה מקורה- 12 מ"ר- מקדם 0.25, שרות ת"ק 50 מ"ר- מקדם 0.4, חצר 310 מ"ר- מקדם 0.25. **סה"כ 299 מ"ר אקווי'.**

[3] מקדמים: עיקרי 180 מ"ר- מקדם 1, שרות ע"ק 16 מ"ר- מקדם 0.5, ממ"ד- 12 מ"ר- מקדם 0.9, חניה מקורה- 12 מ"ר- מקדם 0.25, שרות ת"ק 50 מ"ר- מקדם 0.4, חצר 310 מ"ר- מקדם 0.25, חצר שולית 152 מ"ר- מקדם 0.15. **סה"כ 322 מ"ר אקווי'.**

[4] מקדמים: עיקרי 200 מ"ר- מקדם 1, שרות ע"ק 21 מ"ר- מקדם 0.5, ממ"ד- 7 מ"ר- מקדם 0.9, חניה מקורה- 12 מ"ר- מקדם 0.25, שרות ת"ק 50 מ"ר- מקדם 0.4, חצר 310 מ"ר- מקדם 0.25, חצר שולית 18 מ"ר- מקדם 0.15. **סה"כ 320 מ"ר אקווי'.**

[5] שטח עיקרי ע"ק- 487.5 מ"ר, שטח שרות ע"ק- 78 מ"ר, שטח שרות ת"ק- 117 מ"ר. סה"כ 682.5 מ"ר, אשר חולקו באופן שווה בין 2 יח"ד.

8.1.3. תחשיב השומה:

	חלופה מס' 1 - שווי מלוא הזכויות בשטח 1,000 מ"ר				חלופה מס' 2 - שווי מלוא הזכויות בשטח 5,000 מ"ר			
	מגרש מקורי	מגרש מפוצל	מקדם משותף		מגרש מקורי	מגרש מפוצל	מקדם משותף	
שטח מגרש	600	400			4,600	400		
שטח עיקרי	244	244	1	488	244	244	1	488
שטח שרות ע"ק	39	39	0.5	39	39	39	0.5	39
שטח שרות ת"ק	58.5	58.5	0.4	46.8	58.5	58.5	0.4	46.8
יתרת חצר בתחום המגורים	250	250	0.25	125	250	250	0.25	125
חצר שולית א					500		0.15	75
יתרת חצר					3,500		0.1	350
סה"כ שטח אקווי'				**698.8**				**1,123**
שווי מ"ר מבונה מתואם				₪3,689				₪3,689
שווי כולל פיתוח וכולל מע"מ				₪2,576,289				₪4,144,273
פיתוח				₪121,674				₪182,424
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל				**₪2,080,000**				**₪3,357,000**

8.2. **סיכום שומות שמאי המשיג:**

8.2.1. גישת השומה נתוני השוואה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס, מציג שמאי המשיג נתוני השוואה לבתים ומגרשים בסביבה, בהם:

גישת ההשוואה הישירה - מכרז מיום 25.7.12 ל- 8 מגרשים בשכונת ההרחבה של מושב באר טוביה - מניתוח תוצאות המכרז למגרשים, התקבל שווי למגרש ממוצע בשטח 500 מ"ר, בסך: 610,269 ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ. לנתון זה ניתנו התאמות לזמן (12%+), בעלות מלאה (5%+) והתאמה למיקום (5%-). לאחר חלוקה בשטח אקווי'[6] התקבל שווי בסך: 2,282 ₪/מ"ר מבונה אקווי' **ללא** פיתוח **וללא** מע"מ.

גישת השווי השיורי - עסקה מיום 2.2.15 לבית צמוד קרקע במושב באר טוביה - בניתוח העסקה בסך: 2,700,000 ₪, לבית בשטח 219 מ"ר על מגרש בשטח 649 מ"ר, תוך חילוץ מע"מ (18%), יזמות (10%), עלות בניה (5,085 ₪/מ"ר **ללא** מע"מ) ולאחר חלוקה בשטח אקווי'[7], התאמה למיקום נשוא השומה (5%-) ובעלות מלאה (5%+), התקבל שווי בסך: 2,970 ₪/מ"ר מבונה אקווי' **כולל** פיתוח **וללא** מע"מ.

גישת השווי השיורי - 4 עסקאות לבתים צמודי קרקע ממושב כפר ורבורג מהשנים 2013-2015 - בניתוח העסקאות, תוך חילוץ מע"מ (18%), יזמות (10%), עלות בניה (5,085 ₪/מ"ר **ללא** מע"מ), התאמה למיקום נשוא השומה (5%-) ובעלות מלאה (5%+), וחלוקה בשטח אקווי'[8], התקבל שווי בסך: 2,893 ₪/מ"ר מבונה אקווי' **כולל** פיתוח **וללא** מע"מ.

לסיכום: בחר השמאי לחשב שווי לכל אחת מ- 2 הגישות בנפרד:

בגישת ההשוואה הישירה- שווי בסך: **2,282** ₪/**מ"ר** מבונה אקווי' **ללא** פיתוח **וללא** מע"מ.

בגישת השווי השיורי לאחר שקלול- שווי בסך: **2,940** ₪/**מ"ר** מבונה אקווי' **כולל** פיתוח **וללא** מע"מ, כאשר את ערכי השווי ליתרת החצר בשטח 4 דונם הפריד וחישב לפי שווי בסך: **2,510** ₪/**מ"ר** מבונה אקווי' **ללא** פיתוח **וללא** מע"מ, שהתקבל בגישת השווי השיורי לדונם, בניכוי עלויות הפיתוח.

---

[6] מקדמים: עיקרי 180 מ"ר- מקדם 1, שרות ע"ק 16 מ"ר- מקדם 0.5, ממ"ד- 12 מ"ר- מקדם 0.9, חניה מקורה- 12 מ"ר- מקדם 0.25, שרות ת"ק 50 מ"ר- מקדם 0.4, חצר 308 מ"ר- מקדם 0.25. **סה"כ כ- 299 מ"ר אקווי'.**

[7] מקדמים: עיקרי 180 מ"ר- מקדם 1, שרות ע"ק 16 מ"ר- מקדם 0.5, ממ"ד- 12 מ"ר- מקדם 0.9, חניה מקורה- 12 מ"ר- מקדם 0.25, שרות ת"ק 50 מ"ר- מקדם 0.4, חצר 308 מ"ר- מקדם 0.25, חצר יתרה 129 מ"ר- מקדם 0.2. **סה"כ 325 מ"ר אקווי'.**

[8] מקדמים: עיקרי 200 מ"ר- מקדם 1, שרות ע"ק 40 מ"ר- מקדם 0.5, שרות ת"ק 50 מ"ר- מקדם 0.4, חצר 340 מ"ר- מקדם 0.25, **סה"כ 325 מ"ר אקווי'.**

8.2.2. עקרונות התחשיב:

- זכויות הבניה נגזרו ממגרש בשטח 1,950 מ״ר[9].
- הבינוי יהה בתחום 1 דונם, לפי תכסית מותרת בשטח 500 מ״ר ויתרת חצר ליחידות בשטח 500 מ״ר.
- השטחים המיוחסים **למגרש המפוצל**: דומים ב- 2 החלופות: מגרש למגורים בשטח 400 מ״ר, סה״כ בינוי 341.25 מ״ר, חצר 150 מ״ר.
  השטחים המיוחסים **למגרש המקורי**, בחלופה 1: מגרש למגורים בשטח 600 מ״ר, סה״כ בינוי 341.25 מ״ר, חצר 350 מ״ר, בחלופה 2: מגרש בשטח 4,600 מ״ר, מהם מגרש למגורים בשטח 600 מ״ר, סה״כ בינוי 341.25 מ״ר, חצר 350 מ״ר, יתרת חצר: 4,000 מ״ר.
- בתחשיב שבוצע בגישת השווי השיורי, חישב שמאי המשיג בחלופה 2 את יתרת החצר עפ״י השווי ללא פיתוח שקיבל בחלופה 1.
- עלויות הפיתוח שהובאו בחשבון להערכה בגישת השווי השיורי, הן בהתאם לנתוני המועצה המקומית באר טוביה.

8.2.3. תחשיב השומה:

	חלופה מס' 1 - שווי מלוא הזכויות בשטח 1,000 מ"ר				**חלופה מס' 2 - שווי מלוא הזכויות בשטח עד 5,000 מ"ר**			
	מגרש מקורי	**מגרש מפוצל**	**מקדם משותף**		**מגרש מקורי**	**מגרש מפוצל**	**מקדם משותף**	
שטח מגרש	600	400			4,600	400		
שטח עיקרי	243.75	243.75	1	487.5	243.75	243.75	1	487.5
שטח שרות ע"ק	39	39	0.5	39	39	39	0.5	39
שטח שרות ת"ק	58.5	58.5	0.4	46.8	58.5	58.5	0.4	46.8
יתרת חצר בתחום מגרש המגורים	350 (מקדם 0.25)	150 (מקדם 0.3)	0.265	132.5	350 (מקדם 0.25)	150 (מקדם 0.3)	0.265	132.5
יתרת חצר					500		0.1	50
יתרת חצר					3,500		0.05	175
סה"כ שטח אקווי'				**705.8**				**930.8**
השווי עפ"י נתוני גישת ההשוואה הישירה								
שווי מ"ר מבונה מתואם ללא פיתוח וללא מע"מ				₪2,282				₪2,282
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ				**₪1,610,636**			**שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ**	**₪2,124,086**
השווי עפ"י נתוני גישת ההשוואה העקיפה								
שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח וכולל מע"מ[10]				₪2,940			שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	**₪1,771,847**
שווי מתואם כולל פיתוח וכולל מע"מ				₪2,074,702			שטח אקווי' במ"ר ליתרת החצר	225
							שווי מ"ר ללא פיתוח וללא מע"מ	₪2,510
הוצאות פיתוח				₪302,855			סה"כ שווי יתרת החצר ללא פיתוח	**₪564,842**
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ - 1 דונם				**₪1,771,847**			**שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ**	**₪2,336,689**
שווי מ"ר מבונה מתואם ללא פיתוח וללא מע"מ				₪2,510				

[9] לכל יח״ד: שטח עיקרי ע״ק- 341.25 מ״ר, שטח שרות ע״ק- 39 מ״ר, שטח שרות ת״ק- 58.5 מ״ר. סה״כ 682.5 מ״ר ל- 2 יח״ד.
[10] טעות סופר. השווי ללא מע״מ.

9. טענות משלימות של הצדדים:

9.1. טענות שמאית המשיב:

9.1.1. נעשתה התאמה לזמן של 20% לקרקע, כאשר נתוני השמאי הממשלתי קבעו במהלך אותן 3 שנים מ-2012 עד עכשיו, 16% עליה באשדוד בנכסים הבנויים. 20% עליה בערך קרקע - זה ללכת על הצד הזהיר, בפועל העלייה בקרקע תהיה גבוהה יותר.

9.1.2. יש לבצע התאמה לזמינות מהמכרזים. הקרקע שווקה כלא מפותחת, לכן לא הייתה זמינה לבניה.

9.1.3. עלות בניה בסך : 5,000-5,500 ₪/מ"ר ללא מע"מ שקבע שמאי המשיג, בהתאם לשנת הבניה, גבוהה מידי.

9.1.4. התאמות יש לבצע בראיית השוק, לכן הפחתה יש לבצע מהשווי כולל פיתוח ולא על השווי ללא פיתוח כפי שביצע המשיג בשומתו. שווי בסיס הקרקעות להשוואה יהיה תמיד כולל פיתוח, משום שבראיית השוק התאמות והפחתות יש לבצע מהערך המשולם האמיתי ולא מערך הבסיס לקרקע.

9.1.5. במושבים היוקרתיים יש חשיבות גבוהה לחצר, מקדם נמוך בשיעור 5% לא מגלם את שוויה האמיתי. כאשר מתרגמים את ה- 3.5 דונם הנותרים שנלקחו במקדם זה, רואים שההפרש כאן הוא גדול. בנוסף, בעסקאות ההשוואה נלקחו החצרות במקדם 0.2, לכן יש להשוות את אותו מקדם גם לחצר בשטח הנדון.

9.1.6. שטח חצר של כ- 150 מטר למגרש במושב כפי שקבע המשיג, היא קטנה ולא באמת משקפת את המצב הקיים במושבים היום, דרושה חצר של כ- 250 מ"ר לפחות.

9.2. טענות שמאי המשיג:

9.2.1. ההערכה הינה לזכות הבעלות וככזו היא מגלמת גם את האפשרות לפיצול בעתיד.

9.2.2. גישת ההשוואה הישירה (8 מגרשים במכרז רמ"י) הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר, לפיכך יש לתת לה משקל ראוי, זאת בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ותקן מס' 3. לכן יש לדחות את טענת השמאית כי אין מספיק נתונים. למרות זאת בוצע ניתוח גם לנתונים בגישת השוי השיורי וניתן מקדם שקלול רלוונטי.

9.2.3. את עלויות הפיתוח יש לקבוע לפי הוצאות פיתוח נורמטיביות כפי שנקבע בפרק ה' לקווים המנחים, דרך נוספת היא הוצאות פיתוח של המועצה המקומית (אגרות והיטלים) ודרך שלישית היא דו"ח בקר רמ"י לנכס הנדון. לא מתקבל על הדעת שיוצגו עלויות פיתוח שאינן קשורות ישירות לנכס הנדון. הנחיית רמ"י לעלויות הפיתוח להפחתה אינה מחייבת גוף בלתי תלוי כשמאי הממשלתי.

9.2.4. התאמה בשיעור 20% לזמן ממכרזי רמ"י, כפי שקבעה השמאית היא גבוהה. יש לבטא התאמה סבירה בשיעור 12% בלבד.

9.2.5. אין לבטא דחייה לזמינות למגרשי ההרחבה ששווקו במכרז ע"י רמ"י כפי שעשתה השמאית שלטענתה הקרקע לא היתה זמינה ומפותחת ביום המכרז. מדובר במושב קיים שיש בו פיתוח. בניה שנתיים לאחר זכיה במכרז אינה מחזה נדיר. מעבר לכך לרמ"י אסור לשווק מגרשים לא זמינים לבניה.

9.2.6. אופן ניתוח עסקאות ההשוואה הישירה לקרקע המוסיף באופן מלאכותי עלויות פיתוח ומע"מ בכדי להסירן לבסוף, מעוות את תוצאת השווי. זאת בשונה מגישת ההשוואה העקיפה בה הפיתוח מובנה.

9.2.7. משק עזר ממוצע הוא בגודל 3.5 דונם, המשק המדובר בגודל 5 דונם וחריג מיתר המשקים, לכן השטח הנותר של דונם וחצי הוא שולי ולא ניתן להתייחס לגודל כזה כשווה לשטח החצר המקובל, מדובר בשטח חצר שולי גדול מאוד שעשוי אף להוות נטל השקעה בפיתוח ותחזוקה. תרומת השווי בגין החצר בשומתי סבירה ומגלמת את התועלת השולית.

10. דיון והכרעה:

10.1. מסגרת השומה:

הכרעה זו נדרשת לצורך הוון הזכויות, ב- 2 חלופות כאמור בפרק המבוא.

ראשית, קיימת אי בהירות בנתוני המצב התכנוני. מבדיקה שערכנו במשרדי הועדה המקומית ואף בועדה המחוזית, לא התקבלה תשובה ברורה לאופן חישוב זכויות הבניה המוקנות בתכנית, האם יש לחשבם משטח כלל משק העזר (5.241 ד') או משטח המגרש המופיע בטבלה (1.95 דונם) בלבד. כך גם לא הוגדר אופן חלוקת שטחי הבניה בין 2 המגרשים השונים בגודלם[11]. בנסיבות אלו נראה לנו כי נכון להיום מבחינת ראיית השוק, סביר להניח כדלקמן:

לעניין זכויות הבניה - בהתאם להנחות שבשומות הצדדים, כלומר זכויות הבניה המוגדרות באחוזים, יגזרו ממגרש בשטח 1.95 דונם, שיחולקו באופן שווה בין שני המגרשים.

לעניין הפוטנציאל - תכנית 23/117/03/8 הוסיפה אפשרות ליח"ד נוספת על מגרש מפוצל בשטח 400 מ"ר, סה"כ 2 בתים צמודי קרקע בשני מגרשים (מקורי ומפוצל), על 1 דונם, בנוסף מדובר באזור כפרי ברמה גבוהה. לפיכך לא מצאנו לנכון כי בטווח הסביר יתכן מימוש פוטנציאל לחלוקה גדולה יותר מ- 2 יח"ד על 1 דונם זה. בהכרעה זו יובא בחשבון כי 1 דונם הינו בתחום בית המגורים המקורי עם פוטנציאל למגורים.

יתרת חצר - בקביעת השווי לכלל משק העזר, יובא בחשבון שטח 4 דונם הנותרים כחצר המשויכת למגרש המקורי ששטחו 600 מ"ר.

10.2. גישת השומה:

שמאי הצדדים התבססו על גישת השוואה הישירה למגרשים בהרחבת המושב, השמאים אף התבססו במידת כזו או אחרת על גישת ההשוואה העקיפה לעסקה מהמושב ועסקאות ממושב כפר ורבורג הסמוך.

כפי שטען המשיג, גישה ההשוואה הישירה הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר.

מצויים במושב מספיק נתונים להשוואה, לפיכך איני מוצא מקום להתבסס על נתוני כפר ורבורג.

בשומה זו יובאו בחשבון נתוני המכרזים משנת 2012 תוך ביצוע התאמות רלוונטיות, בנוסף תובא בחשבון העסקה העדכנית יותר לבית צמוד קרקע משנת 2015 שנערכה במושב.

10.3. עקרונות גורמים ושיקולים:

10.3.1. אופן ביצוע התאמות

אני דוחה את טענת המשיג לפיה יש לבצע את ההתאמות על ערכי הקרקע בלבד. בהתאם לקווים המנחים פרק כ"ה, יש לבצע את ההתאמות לשווי הקרקע כולל פיתוח, שבראיית השוק מבטא את מרכיב הקרקע המשתתף ביצור הנכס הבנוי ולא מהווה מרכיב אלגברי תאורטי בלבד דוגמת קרקע. לפיכך ומכיוון שאין המדובר בשוק בין עוסקים מורשים, יערכו ההתאמות על השווי כולל פיתוח ומע"מ.

10.3.2. ניתוח השימוש המיטבי בהתאם לזכויות הבניה:

מדובר במגרש לשומה בשטח 5 דונם, מתוכם 1 דונם למגורים הניתן לחלוקה ל- 600 מ"ר ו- 400 מ"ר. מחד ניתנה ההאפשרות לתכסית כוללת בסך 500 מ"ר, מאידך לא סביר לנצל תכסית זו במגרשים בסדר גודל זה. במידה ותנוצל תכסית של 250 מ"ר על מגרש בשטח 400 מ"ר, יוותר שטח חצר ברוטו של 150 מ"ר לבית חד משפחתי, שיותירו את המבנה בתחום קווי הבניין, ללא רווחה. ניתן אף לראות בשכונת

[11] שטח המגרש המגורים המקורי: 600 מ"ר. שטח המגרש המפוצל: 400 מ"ר. סה"כ 1,000 למגורים.

ההרחבה בה המגרשים גדולים מ- 500 מ״ר כי התכסית המכסימלית שהותרה הינה 180 מ״ר בלבד. לפיכך נראה לנו סביר כי במגרש בשטח 600 מ״ר תנוצל תכסית מכס׳ בשטח 200 מ״ר ובמגרש בשטח 400 מ״ר תנוצל תכסית מכס׳ בשטח 150 מ״ר בלבד. יתר הבינוי יושלם ביתר הקומות.
חצר עד 400 מ״ר תקבל מקדם אקווי׳ בשיעור 25%.

10.3.3. **<u>מקדם התאמה ליתרת החצר - במשק העזר</u>**:

אני דוחה את טענת שמאי המשיג כי יש לבטא התאמה בשיעור 5% בלבד ליתרת החצר בשטח 3.5 דונם **משווי ללא פיתוח**. מדובר באחד המושבים היוקרתיים באזור, לפיכך לחצר גדולה תועלת גבוהה יותר מאשר במושבים נחותים. לטענת המשיג: משק עזר בשטח 5 דונם חריג, כאשר הממוצע עומד על 3.5 דונם, לפיכך 1.5 דונם הם שוליים. מבדיקה בתכנית 23/117/03/8 עולה כי מתוך 28 משקי עזר, 8 מהם בשטח 5 דונם ומעלה, לפיכך נתון הגודל אינו חריג. אני דוחה גם את טענת שמאית המשיב כי יש לבטא התאמה בשיעור 10%, על השווי כולל פיתוח לשטח זה.
בשל גודל השטח נראה לנו כי נכון בנסיבות אלה, להביא בחשבון לכלל 4 דונם, התאמה בשיעור 5% משווי מ״ר מבונה אקווי׳ מנוטרל חצר, **כולל פיתוח ומע״מ**, השווים ל- 200 מ״ר אקווי׳.

10.3.4. **<u>עלויות פיתוח</u>:**

בהתאם להנחיית רמ״י, הביאה שמאית המשיב בחשבון עלות פיתוח הנהוגה בנחלות לקרקע למגורים בשטח 2.5 דונם ולבינוי בסך 375 מ״ר. סה״כ: **לחלופה 1**- 121,674 ₪ **ולחלופה 2** - 182,424 ₪[12].

מנגד טוען שמאי המשיג כי בהתאם לקווים המנחים, תחילה יש להביא בחשבון את עלויות הפיתוח בהתאם לאמדן לנכס הנדון, לחילופין בהתאם לחוק העזר העירוני ולבסוף לפי הקווים המנחים, כאשר טבלת הפיתוח לנחלות אינה רלוונטית. סה״כ: **לחלופה 1**- 302,855 ₪ **ולחלופה 2**- כ- 400,000 ₪[13].

מבדיקה שערכנו עם מנהלת מחלקת הגביה במועצה באר טוביה לעניין אופן חישוב עלויות הפיתוח למגרש מעל 500 מ״ר (מגבלת חוק העזר) וחישוב עבור יתרת החצר למשק עזר, נמסר כי לא ברור אם ואיך יגבו במקרה זה ובשלב זה העניין מצוי בבדיקה משפטית.
בהתאם לנתונים כאמור, מכיוון שבשלב זה לא ברור האם שטח למשק עזר משתתף בעלויות הפיתוח בדומה למגרש למגורים. יובאו בחשבון עלויות הפיתוח הברורות יותר כפי שהוצגו בטבלת רמ״י לנחלות, הכוללות את ההתאמה לשטח המבונה שמעבר ל- 375 מ״ר ולשטח המגרש שמעבר ל- 2.5 דונם.

10.3.5. **<u>עלויות בניה בעסקאות ההשוואה</u>:**

שמאי המשיג הביא בחשבון עלות בניה לעסקת ההשוואה במושב באר טוביה, כמו באחרות בסך: 5,089 ₪/מ״ר ללא מע״מ, שהם כ- 6,000 ₪/מ״ר כולל מע״מ. מדובר בבית בשטח 219 מ״ר שהוקם בשנת 2000. בהתאם לכך אני מקבל את טענת שמאית המשיב כי מדובר בעלות גבוהה למ״ר, אך בהתאם למצבו סביר כי עלויות הבניה יעמדו על סך 5,500 ₪/מ״ר כולל מע״מ.

[12] בטבלת רמ״י שהוצגה, ניתנה האפשרות לתת תוספת עבור שטח מגרש ובינוי גבוהים יותר מהכתוב לעיל. בשומתה לא הביאה בחשבון את זכויות הבניה הנוספות שמעבר ל- 375 מ״ר.

[13] השמאי לא הציג באופן מפורש עלות זו בשומתו. נתון זה מתקבל בדרך הבאה: השווי שקיבל למ״ר מבונה ללא פיתוח עמד על 2,510 ₪/מ״ר, השווי שקיבל למ״ר מבונה כולל פיתוח עמד על 2,940 ₪/מ״ר. הפרש הערכים במכפלת 225 מ״ר מבונה אקווי׳ שקבע ל- 4 דונם מייצגים את ההפרש. בתוספת הפיתוח לחלופה 1 מתקבל סה״כ כ- 400,000 ₪.

10.3.6. **<u>זמינות לבניה מכרזי ההשוואה - 2012:</u>**

אני דוחה את טענת שמאית המשיב כי יש לבטא הפחתה בעקבות אי זמינות המגרשים ששווקו במכרזי רמ"י. כפי שציין שמאי המשיג המגרשים צריכים להיות זמינים לבניה בזמן השווק.
אין זו הבמה לדון בהפרה של התחייבויות שונות בין רמ"י לאגודה או לגוף המפתח, העלולות לפגוע בצורה כזו או אחרת בערכם של המגרשים המשווקים. לפיכך, לא תובא בחשבון דחיה לזמינות.

10.3.7. **<u>התאמה לזמן ממכרזי ההשוואה</u>**:

מעיון בסקרי מחירי דירות בשנים הרלוונטיות, עולה כי מחירי הדירות באשדוד עלו במצטבר ב- 20%, באשקלון ב- 21% והממוצע הארצי עלה ב- 15.3%. עליה בסדר גודל זה מביאה לעליה של כ- 40% במחירי הקרקע. היות וכאן מדובר בנכס מיוחד, על הצד הזהיר נקבע עליה בשיעור 30% **לקרקע**.

10.3.8. **<u>מטרדים במכרזי ההשוואה - 2012:</u>**

שמאית המשיב ציינה כי המגרשים ששווקו במתחם ההרחבה בשנת 2012 מצויים בסמיכות לרפתות פעילות וכביש בינעירוני, אך לא הביאה זאת בחשבון. שמאי המשיג לא התייחס לכך.
מבדיקה שערכנו נמצא כי אכן חלק ממגרשי ההרחבה ששווקו חשופים למטרדים כאמור. בהתאם לכך יובאו בחשבון מקדמי התאמה הבאים: קרבה לרפת פעילה: 2%-5%. חזית לכביש 3703: 3%.

11. <u>ערכי הבסיס:</u>

<u>מכרזי רמ"י - 2012</u>

מס' חלקה	מס' מגרש	שטח	סכום זכיה ללא פיתוח וללא מע"מ	מאפייני המגרש	מקדם התאמה כולל	
114	298	502	₪633,000	קרבה לרפת פעילה	1.02	₪645,660
116	300	502	₪650,000	קרבה לרפת פעילה	1.03	₪669,500
118	302	504	₪601,500	צמוד לרפת פעילה	1.05	₪631,575
119	303	502	₪621,000	קרבה לרפת פעילה וחזית לכביש 3703	1.05	₪652,050
120	304	502	₪605,000	חזית לכביש 3703	1.03	₪623,150
121	305	502	₪555,555	חזית לכביש 3703	1.03	₪572,222
122	306	502	₪560,100	חזית לכביש 3703	1.03	₪576,903
138	322	503	₪656,000	צמוד לרפת פעילה	1.05	₪688,800
			שווי ממוצע ללא פיתוח וללא מע"מ			₪632,482
			התאמה לבעלות (5%), מקום (5%), מע"מ (16%) וזמן (30%)			₪ 951,399
			היטלי פיתוח למגרש המבונה			₪ 130,000
			שווי מגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ			₪ 1,081,399
			שטח אקווי' עפ"י תכנית 17/117/03/8[14]			299
			שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וכולל מע"מ			**₪ 3,617**

[14] מקדמים: עיקרי 180 מ"ר- מקדם 1, שרות ע"ק 16 מ"ר- מקדם 0.5, ממ"ד- 12 מ"ר- מקדם 0.9, חניה מקורה- 12 מ"ר- מקדם 0.25, שרות ת"ק 50 מ"ר- מקדם 0.4, חצר 310 מ"ר- מקדם 0.25. **סה"כ 299 מ"ר אקווי'.**

עסקה לבית צמוד קרקע בבאר טוביה - 2.2.2015

גו"ח	3070/44
שטח בית	219
שטח מגרש[15]	649
מחיר ממוצע	₪2,700,000
סך עלות בניה (5,500 ₪/מ"ר כולל מע"מ)	₪1,204,500
קרקע כולל פיתוח בניכוי יזמות 10% ועלויות בניה	₪1,250,045
מקדם התאמה למיקום	95%
מקדם התאמה לבעלות מלאה	105%
שווי המגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ	₪1,246,920
שטח אקווי' עפ"י תכנית 17/117/03/8[16]	336
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וכולל מע"מ	**₪3,715**

שווי מתואם למ״ר מבונה

	הערכים	מקדם שקלול	
מחיר מתואם מכרזים 2012	₪ 3,617	65%	₪2,351
מחיר מתואם עסקה 2.2.2015	₪ 3,715	35%	₪1,300
שווי מ"ר מתואם כולל פיתוח וכולל מע"מ			**₪3,650**

עלות פיתוח עפ״י טבלת רמ״י לנחלות

	תוספת במ"ר	תוספת במ"ר	סיכום
שטח עד 2.5 דונם בינוי 375 מ"ר			₪121,674
תוספת לכל מ"ר בנוי מעבר ל- 375 מ"ר	₪162	307.5	₪49,815
תוספת לכל מ"ר קרקע מעבר ל- 2.5 דונם	₪24	2,500	₪60,750
פיתוח חלופה 1			**₪171,489**
פיתוח חלופה 2			**₪232,239**

[15] שטח החלקה הרשום.

[16] מקדמים: עיקרי 180 מ״ר- מקדם 1, שרות ע״ק 16 מ״ר- מקדם 0.5, ממ״ד- 12 מ״ר- מקדם 0.9, חניה מקורה- 12 מ״ר- מקדם 0.25, שרות ת״ק 50 מ״ר- מקדם 0.4, חצר 400 מ״ר- מקדם 0.25, חצר עודפת 69 מ״ר- מקדם 0.2. **סה״כ 336 מ״ר אקווי׳.**

12. תחשיב השווי:

	חלופה מס' 1 - שווי מלוא הזכויות בשטח 1,000 מ"ר				חלופה מס' 2 - שווי מלוא הזכויות בשטח עד 5,000 מ"ר			
	מגרש מקורי	מגרש מפוצל	מקדם משותף		מגרש מקורי	מגרש מפוצל	מקדם משותף	
שטח מגרש	600	400			4,600	400		
שטח עיקרי	244	244	1	488	244	244	1	488
שטח שרות ע"ק	39	39	0.5	39	39	39	0.5	39
שטח שרות ת"ק	58.5	58.5	0.4	46.8	58.5	58.5	0.4	46.8
יתרת חצר בתחום המגורים	400	250	0.25	162.5	400	250	0.25	162.5
יתרת חצר					4000		0.05	200
סה"כ שטח אקווי'				**736**				**936**
שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח וכולל מע"מ				₪ 3,650				₪ 3,650
שווי מתואם כולל פיתוח וכולל מע"מ				₪ 2,687,495				**₪ 3,417,495**
הוצאות פיתוח				₪ 171,489				₪ 232,239
מע"מ 18%				₪ 452,881				₪ 573,346
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל				**₪2,060,000**				**₪2,610,000**

בדיקת סבירות לערכים בשומה

לאחר שהוצא ע"י רמ"י חשבון לתשלום דמי הסכמה (בעקבות שומה שנערכה), ביקש החוכר להוון את הזכויות ולשלם דמי הוון ולא דמי הסכמה. בהתאם לכך הוצאה שומה עליה הוגשה השגה, העומדות שתיהן על שולחננו לצורך הכרעה זו.

בכדי לבחון את סבירות הערכים שהתקבלו בהכרעה, ערכנו בדיקה לסבירותם ביחס לחוזה המכר.

בחוזה המכר, סעיף 8 ו' אליו מפנים מס' סעיפים, צויין: "המוכר ישלם את דמי ההוון למינהל מקרקעי ישראל בגובה דמי ההסכמה שהיו חלים עליו ויבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך כך".

מכאן שעל החוכר להוון את הנכס, אך התשלום בו ישא, לא יעלה על דמי ההסכמה שהיו חלים עליו כאמור.

להלן הצגה תחשיבית המבארת מספרית את הכתוב:

מחיר החוזה		₪3,300,000
דמי הסכמה שנדרשו ע"י רמ"י כולל מע"מ (ישולם ע"י המוכר)		₪710,211
דמי הוון שידרשו עפ"י שומתנו כולל מע"מ[17]		₪1,380,951
מחיר העסקה לאחר דמי הוון		**₪3,970,740**
שווי מצב חדש (חלופה 2) בשומה כולל פיתוח וכולל מע"מ, ללא מחוברים		₪3,417,495
שווי מצב חדש (חלופה 2) כולל מחוברים[18]	₪372,027	₪3,789,522
המחיר המתקבל במצב החדש בתוספת יזמות	1.05	**₪3,978,998**
פער בין הערכים		0.2%

ההתאם לנתונים המוצגים, נראה כי הערכים שנקבעו בשומה מצויים בתחום הסביר.

[17] עפ"י ס' 16 בהחלטה 1301: 33% משווי חלופה 1, בתוספת 91% מהפרש הערכים בין 2 החלופות. כולל מע"מ.

[18] מחוברים במצב ירוד: בית 3,500 ₪ * 103.95 מ"ר + פרגולה 500 ₪ * 13.85 מ"ר + מחסן 100 ₪ * 12.77 מ"ר.

13. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה לנכס שבנדון, מגרש מס' 157 עפ"י תכנית מס' 23/117/03/8, משק עזר במושב באר טוביה, עפ"י החלופות כאמור בפרק המבוא, למועד 13.5.2015, הינה בסך:

<u>חלופה 1</u>

2,060,000 ₪ (שני מליון ושישים אלף ש"ח בלבד).

<u>חלופה 2</u>

2,610,000 ₪ (שני מליון שש מאות ועשרה אלף ש"ח בלבד).

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

בברכה,

שטרית יחיאל
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום