תאריך עברי	:	י״ג בניסן תשע״ו
תאריך לועזי	:	21 באפריל 2016
מס׳ תיק לקוח	:	10573961א
מס׳ פניה	:	אופק- 25864
לקביעת שכ״ט	:	5.60 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ שמלוב בתיה	מר גלעד אברם	מר אביעד משולם
צוות קידום עסקות חקלאי	שמאי מקרקעין (מאגר רמ״י)	שמאי מקרקעין (מטעם המשיגים)
מרחב עסקי ירושלים, רמ״י	הארז 83, אורנית	כפר אוריה
batelsh@land.gov.il	ab.gilad@gmail.com	aviadmeshulam@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304 - גו״ח 4956/31, מגרש 555 לפי תכנית מי/794/ב - הרחבת מושב צלפון

1. רקע ומטרת השומה

1.1 נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 9.12.2015, להכריע במחלוקת ביניהם לעניין שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, למטרת גביית דמי חכירה בגין הקצאתו בפטור ממכרז.

1.2 השומה נשוא ההשגה נערכה ביום 8.03.2015 ע״י שמאי המקרקעין מר אברם גלעד - להלן: ״**שומת המשיבה**״. השומה נערכה למטרת הערכת מרכיב הקרקע, לצורך תשלום דמי חכירה, למועד הקובע 17.02.2015.

1.3 ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו מיום 6.10.2015 של שמאי המקרקעין מר אביעד משולם, מטעם המשיגים. להלן: ״**שומת המשיג**״.

1.4 ביום 10.02.2016 התקבלו משמאי המשיג עותק שומתו ונספחיה, הכוללים עותקי החלטות וועדת ההשגות למגרשי הרחבה במושבים צלפון, ישעי ותרום.

1.5 ערב קיום הדיון בהשגה התקבלו משמאי המשיבה תחשיבי שומתו, הכוללים פירוט עסקות ההשוואה עליהן התבסס ואופן ניתוחן.

1.6 ביום 14.02.2016 התקיים דיון בלשכתנו בירושלים בנוכחות שמאי הצדדים והח״מ. תקציר עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 25.02.2016, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 9.03.2016.

1.7 ביום 3.03.2016 התקבלה תגובת שמאי המשיג לתקציר עיקרי הדיון.

2. נתוני זיהוי

מגרש : 555 לפי תכנית מי/794 ב.
שטח מגרש : 524 מ"ר (עפ"י רישומי רמ"י).
גוש (רשום) : 4956.
חלקה : 31 (בחלק).
מיקום הנכס : מתחם ההרחבה המערבי במושב צלפון.

3. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הנו 17.02.2015 – כמועד הקובע לשומת רמ"י.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ, בתאריך 28.03.2016.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1. תיאור הסביבה

צלפון הינו מושב עובדים הממוקם במרכז הארץ ומשתייך למועצה האזורית מטה יהודה.
מיקום המושב צפונית לבית שמש, על כביש 44, בין צומת שמשון לצומת נחשון, בצמוד לישוב גיזו ובסמוך למושבים טל שחר, כפר אוריה ומשמר דוד. במושב נחלות חקלאיות, מגרשים לבעלי מקצועות חופשיים ומגרשי הרחבה הפזורים במספר מתחמים במושב.
האוכלוסייה במושב מעורבת וברמה סוציואקונומית טובה.
הפיתוח הסביבתי למתחם ההרחבה בו ממוקם מושא השומה טרם הושלם. נכון למועד הביקור בנכס הפיתוח הנו חלקי, וכולל דרכי כורכר וחיבור לתשתיות חשמל ותקשורת.
חלק מהמגרשים במתחם ההרחבה בהליכי בנייה, חלקם ריקים ומיעוטם מאוכלסים.

להלן מפת הסביבה (לקוחה מאתר govmap)



5.2. הנכס

מושא השומה מהווה מגרש הרחבה, הממוקם במרכזו של מתחם ההרחבה המערבי במושב והידוע כמגרש 555 לפי תב"ע מי/794/ב.

צורת המגרש רגולרית דמוית מלבן , טופוגרפית פני הקרקע מישורית ושטחו (עפ"י רישומי רמ"י) הנו 524 מ"ר.

נכון למועד הביקור בנכס, עומד המגרש ריק ופנוי. פני השטח מכוסים צמחייה טבעית.

להלן גבולות המגרש:

מצפון מזרח - מגרש מס' 554 עפ"י תב"ע מי/794/ב ; מדרום מזרח - מגרש מס' 564 עפ"י תב"ע מי/794/ב ;

מדרום מערב - מגרש מס' 556 עפ"י תב"ע מי/794/ב ; מצפון מערב - כביש גישה.

להלן תצלומי הנכס:









6. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

נסח רישום

מושא השומה מהווה חלק מחלקה 31 בגוש 4956.

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 21.04.2016 שהופק באמצעות האינטרנט, עולים פרטי הרישום הבאים:

שטח חלקה במ"ר: 18,270.0 מ"ר.

רשויות: עיריית רמלה .

הערות רשם המקרקעין: ח'רבת בית פאר.

בעלויות: קק"ל בשלמות; מהות הפעולה – מכר (מס' שטר 13024/1964 מיום 29.09.1964).

7. מצב תכנוני

תכנית מס' מי/794/ב'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5167 מיום 18/3/2003.

בין מטרות התכנית שינוי ייעוד מאזור חקלאי, שצ"פ ומבני ציבור, לאזור למגורים ולשטח מבני ציבור, קביעת הוראות בניה, וכן חלוקה חדשה במושב צלפון- הכוללת הוספת 81 יח"ד במגרשי ההרחבה.

הנכס שבנדון מוגדר כמגרש מס' **555** בשטח 524 מ"ר, המסווג **אזור מגורים א'**.

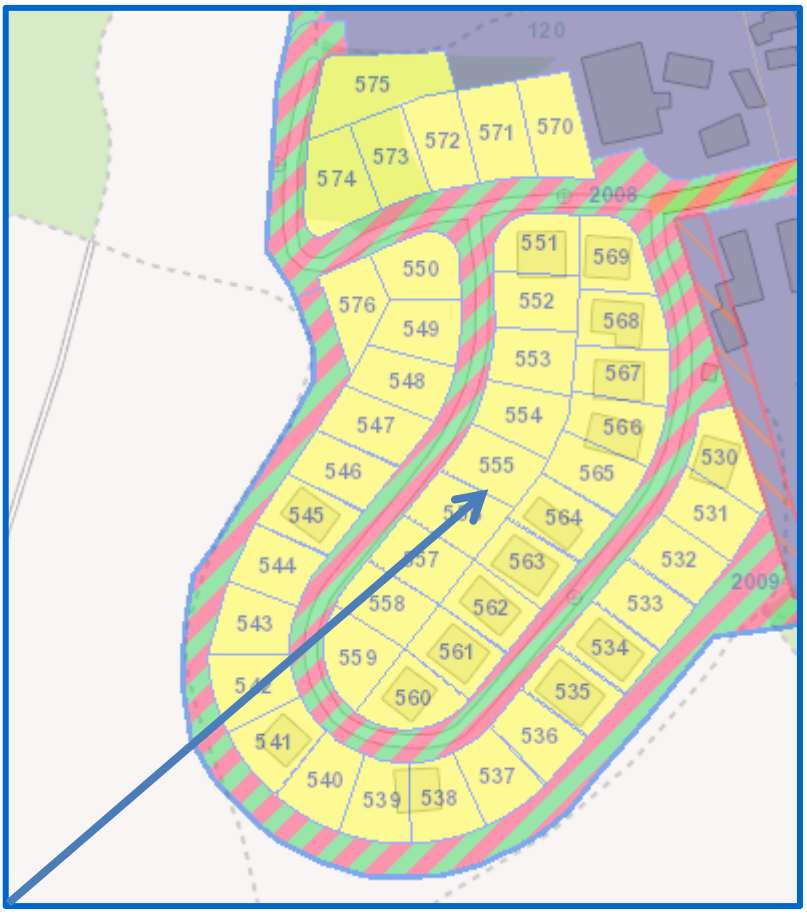
השימושים המותרים : בניית יחידת דיור אחת בלבד.

היקף בנייה: שטח הבניה הכולל לא יעלה על 220 מ"ר עיקרי+ 30 מ"ר שירות- למעט מרתף שגובהו לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו לא יעלה על 40 מ"ר. במניין שטחי הבנייה נכללים כל שטחי הבנייה שבתחום המעטפת הבניין- לרבות שטחי מדרגות, שטח עליית גג, מרפסות מקורות, חניה מקורה, חדר הסקה וממ"ד.

קווי בניין: קו בנין בחזית-לפי המצוין בתשריט. קו בניין אחורי: 4.0 מ' קו בניין צדדי: 3.50 מ'.

חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחנית כלי רכב ע"י בניית סככה לחניה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר, לשני כלי רכב. חניה מקורה תוכל במניין השטחים למעט במקרים בהם התקיימו כל התנאים הבאים: חניה אינה צמודה למבנה המרכזי המשמש למגורים, סככת החניה תבנה על גבול המגרש באחת מפינותיו, לסככת החניה יהיו לא יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש באופי וסוג חומרי הבנייה.

להלן מיקום מגרש 555 ע"ג תשריט תב"ע מי/794/ב:



8. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים

תיאור	שטח מגרש במ"ר	המשיב	המשיג
		סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	סה"כ שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח
מגרש 555 נשוא השומה	524	₪ 1,050,000	₪ 675,000

8.1 סיכום שומת המשיב

8.1.1 גישת השומה וערכי בסיס

לצורך קביעת ערכי השווי נקט המשיב בגישת ההשוואה למגרשי מגורים במושב וסביבתו ובגישת חילוץ שווי הקרקע מנכסי מגורים בנויים.

עסקות ההשוואה כוללות: עסקות מכר למגרשים במושבים צלפון, תרום כפר אוריה ומשמר דוד, מכרזי רמ"י למגרשי הרחבה במושבים תרום ומשמר דוד ועסקות מכר לנכסים בנויים בשכונת ההרחבה במושב גיזו, מהן חולץ שווי הקרקע.

מסקנתו מניתוח עסקות ההשוואה כמפורט לעיל, תוך מתן התאמות ושקלול הנתונים מחמשת המושבים, הנה שווי בסיס למ"ר מבונה אקוו' מתואם להרחבת מושב צלפון בסך: **4,609** ₪, **כולל פיתוח ומע"מ**.

8.1.2 עקרונות התחשיב

מקדמים אקוו' לתחשיב ז.ב.

צלפון-עסקת השוואה : שטח עיקרי- 180 מ"ר במקדם 1, 40 מ"ר במקדם 0.85. שטח שירות- ממ"ד בשטח 12 מ"ר במקדם 0.9, שירות בהיקף 18 מ"ר במקדם 0.5, מרתף- 40 מ"ר במקדם 0.35 . יתרת חצר- במקדם 0.2.

צלפון-מושא השומה : שטח עיקרי- 180 מ"ר במקדם 1, 40 מ"ר במקדם 0.80. שטח שירות- ממ"ד בשטח 12 מ"ר במקדם 0.85, שירות בהיקף 18 מ"ר במקדם 0.4, מרתף- 40 מ"ר במקדם 0.35 . יתרת חצר במקדם 0.2.

מושב תרום- שטח עיקרי- 180 מ"ר במקדם 1, שטח שירות- 8 מ"ר במקדם 0.5, ממ"ד בשטח 12 מ"ר במקדם 0.9.

משמר דוד, **כפר אוריה**, **גיזו** - ראה פירוט בתחשיב שומתו.

התאמה למיקום ספציפי

צלפון-עסקת השוואה- 0.97 (מיקום מתקזז עם זמן); **תרום**- קרקעות- 1.05 (בגין אופי מושב שאינו דתי, סמיכות לעורק תחבורה ראשי ומיקום כללי של שכונת ההרחבה); **משמר דוד**- 0.8; **כפר אוריה**-0.85 ; **גיזו**- 0.95.

עלויות פיתוח- הופחתה עלות פיתוח נורמטיבית עפ"י פרק כ"ה לקווים המנחים, בסך 179,416 ₪.

הפחתה ספציפית למושא השומה בשיעור **5%**- בגין היותו מגרש פנימי הגובל בכל הכיוונים במגרשים למגורים[1].

8.1.3 תחשיב

שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל מע"מ והוצאות פיתוח, מתואם למיקום	4,609
סה"כ שטח אקוו' בנשוא השומה	323 מ"ר
שווי ביניים	₪ 1,489,612
בניכוי הוצאות פיתוח נורמטיביות	₪ 179,416
יתרה לקרקע ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח	₪ 1,110,336
הפחתה למגרש פנימי בשיעור 5%	₪ 1,054,819
במעוגל	**₪ 1,050,000**

[1] ההפחתה ניתנה ביחס לשווי הקרקע ללא פיתוח, במקום ככולל פיתוח. בדיון הבהיר שמאי המשיגה כי מדובר בטעות.

8.2. סיכום שומת המשיג:

8.2.1. גישת השומה וערכי בסיס

לצורך קביעת ערכי השווי נקט המשיב בגישת ההשוואה הישירה לקרקע.

עסקות ההשוואה כוללות: נתוני מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים למגרשי בנייה במושבים צלפון, תרום ומשמר דוד.

מסקנתו מניתוח העסקות לשווי בסיס למ"ר מבונה:

צלפון-2,360 ₪ למ"ר מבונה אקווי כולל מע"מ לא כולל פיתוח

תרום- 2,570 ₪ למ"ר מבונה אקווי כולל מע"מ לא כולל פיתוח

משמר דוד- 4,800 ₪ למ"ר מבונה אקווי כולל מע"מ כולל פיתוח

כמו כן צוינו בשומתו עסקות נוספות שאותרו באתר רשות המיסים, במושבים מרוחקים יותר: בקוע, לוזית וזכריה, והחלטות וועדת ההשגות ביחס למגרשי הרחבה במושבים צלפון, תרום ובקוע.

8.2.2. עקרונות התחשיב

מקדמים אקווי לתחשיב ז.ב.

צלפון-מושא השומה: שטח עיקרי- 180 מ"ר במקדם 1, 40 מ"ר במקדם 0.5. שטח שירות- ממ"ד בשטח 12 מ"ר במקדם 0.85, יתרת שירות 18 מ"ר במקדם 0.4, מרתף- 40 מ"ר במקדם 0.35 . יתרת חצר – 399 מ"ר במקדם 0.2. **סה"כ - 311.2 מ"ר**.

תרום, משמר דוד- לא פורטו בשומתו מקדמי השטח האקווי לתחשיב זכויות הבנייה.

התאמה למיקום

ניתנה התאמת מיקום למושב צלפון במקדם **0.75** ביחס למשמר דוד, מאחר ומשמר דוד עדיף משמעותית על צלפון.

עלויות פיתוח

הופחתה עלות פיתוח נורמטיבית עפ"י פרק כ"ה לקווים המנחים, בסך 180,000 ₪.

שקלול

משקל 40% לשווי המתקבל עפ"י העסקות במושב צלפון, 40% לשווי עפ"י תרום ו-20% לשווי מתואם עפ"י עסקות משמר דוד.

8.2.3. תחשיב

שטח אקווי במגרש הנדון הינו בגבולות 310 מ"ר אקווי.

א. **ע"פ עסקאות בישוב צלפון**:

310 מ"ר אקווי * 2,360 ש"ח למ"ר מבונה = 731,600 ש"ח, לא כולל פיתוח כולל מע"מ וכ- 625,000 ש"ח ללא מע"מ ופיתוח.

ב. **ע"פ עסקאות בישוב תרום**:

310 מ"ר אקווי * 2,570 ש"ח למ"ר מבונה = 795,000 ש"ח, לא כולל פיתוח כולל מע"מ וכ- 680,000 ש"ח ללא מע"מ ופיתוח.

ג. **ע"פ עסקאות בישוב משמר דוד**:

310 מ"ר אקווי * 4,800 ש"ח למ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח =	1,488,000	ש"ח
התאמה למיקום 0.75 (משמר דוד עדיף משמעותית על צלפון)	1,116,000	ש"ח
לאחר הפחתת מע"מ 18%	945,000	ש"ח
בניכוי פיתוח (180,000 ש"ח) -	**765,000**	**ש"ח**

ד. **סיכום**:

מס"ד	שווי בגישת ההשוואה	משקל יחסי
א	625,000	0.4
ב	680,000	0.4
ג	765,000	0.2
סה"כ משוקלל	**675,000**	

8.3. טענות משלימות של הצדדים[2]

8.3.1. טענות המשיג

א. **כללי- ביקושים ומחירים בצלפון**- האוכלוסייה במושב צלפון וותיקה. קיים היצע גדול של מגרשים פנויים בהרחבה וניתן להיווכח, כי במגרשים ששווקו לא מנוצלות זכויות הבנייה במלואן. כל הדברים הללו מעידים על רמת הביקושים במושב וכפועל יוצא מכך על רמת המחירים בו, שהינה נמוכה מזו שביישובי הסביבה.

ב. **רמת תוקף עסקות רמ"י/חוכר**- מדובר בעסקות המאושרות ברשות המיסים. אין שום מניעה להתייחס אליהן כעסקות. יש להניח שהשוק מושפע מהן ומתמחר אותן. ההקצאות נערכו בהתבסס על שומות מנהל, בהן נקבע שווי. מאחר והתשלום הנו 91%+מע"מ, הרי שהן משקפות בקירוב מאוד שווי.

ג. **ניתוח נתוני השוואה**- בשומת המשיב לא הוצג ניתוח נתוני ההשוואה המפורטים בה. מאחר וזכויות הבנייה נקובות במ"ר ושטחי המגרשים משתנים בטווח שבין 800-300 מ"ר, יש לחשב פרטנית שווי אקווי לכל נתון בעסקות ההשוואה.

ד. **הפחתה לשווי הנכס**-המגרש ממוקם בשורת מגרשים פנימית ולא בחיצונית. לפיכך, אינו נהנה מנוף פתוח לשדות.

ה. **מקדם שוליות לזכויות בנייה בצלפון** – מתוך חמש החלטות הוועדה המקומית שצורפו כנספח לשומתו, ניתן לראות כי שיעור הניצול הכללי הנו כ-75% מזכויות הבנייה המותרות. עובדה זו מעידה על השווי המזערי של זכויות בנייה מעבר ל-215 מ"ר המנוצלות בממוצע. לכן נלקח בחשבון מקדם 0.5 לשטח עיקרי מעל 180 מ"ר (בשומת רמ"י המקדם 0.8). לא ניתן לבטל החלטות אלו של הוועדה המקומית בהינף יד, בטענה שמדובר בכמות קטנה ולא רלוונטית של עסקות. כדי לטעון אחרת, יש להראות החלטות וועדה אחרות, המעידות על ניצול שטחים שונה.

ו. **עסקות ההשוואה בשומת המשיב**

- עסקת המכר למגרש בצלפון מיום 20.06.2013 בסך 1,660,000 ₪ - העסקה לא אותרה באתר רשות המיסים. מדובר במגרש פינתי (מהווה יתרון משמעותי בכל הקשור לנוף, תכנון ופרטיות), גבוה, עם נוף מלא מכיוון צפון מערב ועד דרום מערב. מסיבות אלו בלבד להערכתו ניתן לבצע הפחתת מיקום של כ- 20%- להתאמה לנשוא השומה. למיטב ידיעתו, קיימת אפשרות למניעים סובייקטיביים של הרוכש בעסקה. מכל האמור ניתן להניח כי העסקה משקפת מחיר גבוה ממחיר שוק ובכל מקרה אין להתבסס על עסקה אחת חריגה אלא על מכלול עסקות.
- השוואות מתרום- ממכרזי רמ"י ניתן לראות כי המחירים המוצעים ללא מע"מ ופיתוח הינם בגבולות 620,000 ₪ למגרש. מניתוח העסקה מיום 24.06.14 מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי של 2,570 ₪, כולל מע"מ ולא כולל פיתוח.
- משמר דוד- נדרשת התאמת מיקום במקדם 0.75 לצלפון ביחס למשמר דוד, שהנו ישוב חדש ומחירי המקרקעין בו גבוהים יותר.
- כפר אוריה- על מגרשי 2 העסקות משנת 2011 היו בנויים שלדים בשטחים של כ-150 מ"ר, אשר תרמו לשווי. המגרשים בכפר אוריה עדיפים במאפייניהם בכל הקשור לגובה, נוף למערב וכו', העסקות הינן מסוף שנת 2011- 4 שנים לפני המועד הקובע לשומה זו. לכן, להערכתו אין להתבסס על עסקות אלו.

ז. **סבירות אל מול פסיקות קודמות**-

- לא ניתן לאחוז את המקל בשני קצותיו. המשיב לא יכול לטעון שהחלטות אלו אינן רלוונטיות לאור המועד הקובע, כאשר בעצמו מסתמך על עסקות השוואה מ-2010 ומעניק מקדם התאמה לזמן בשיעור 30%, לדוגמה עסקות במושב גיזו. יש כאן מכלול שלם של נתוני השוואה, והחלטות וועדת השגות במושב שחייבים להביא החלטותיה בחשבון בעת עריכת שומה. הערכים צריכים להיות סבירים ביחס לפסיקות קודמות. מקדמים בטווח כ-15% בשומת רמ"י הנם סבירים כביטוי לעליות המחירים בשנים האחרונות בסביבה. בתוספת מקדמים אלו להחלטות וועדת ההשגות, אנו צריכים להגיע לתוצאה שהנה באזור 700,000 ₪, לא 1,050,000 ₪.
- החלטת וועדת ההשגות בצלפון- נקבע שווי בגבולות 610,000 ₪ למגרש, ללא פיתוח וללא מע"מ, למועד קובע 2012. השווי שנקבע בשומת רמ"י משקף עלייה של 72% , כששיעור המע"מ ועלות הפיתוח דומים. לא חלו

[2] טענות שעלו בכתב בשומות הצדדים ובתגובה לתקציר עיקרי הדיון וכן טענות שהעלו הצדדים בע"פ בדיון .

תמורות כאלו בשוק המקרקעין בסביבת הנכס במהלך 4 השנים האחרונות וניתן להתבסס על עליית מחירים מתונה יותר, המביאה לשווי מתואם של כ-700,000 ₪ (610,000 ₪ *1.15 התאמת זמן).

- התאמת זמן- בתחשיב המשיב, ניתנה התאמת זמן ביחס לעסקות ההשוואה מכפר אוריה משנת 2011 להיום, בשיעור של 25%. במתן תוספת בשיעור זהה ביחס לערכים שנקבעו ע"י וועדת ההשגות במושב צלפון, מגיעים לערכים שנקבעו בשומתו. ביחס לעסקות משנת 2010 ניתנה בשומת רמ"י התאמה בשיעור של כ-30%. במתן תוספת בשיעור 20% ביחס לערכים שנקבעו ע"י וועדת ההשגות במושב צלפון ל-2012, מגיעים לתוצאה סבירה.

ח. **מתן התאמות ביחס לשווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ -** מדובר במע"מ ופיתוח בשיעורים דומים בין הנכס הנישום לעסקות ההשוואה, המספרים צריכים להראות פחות או יותר דומים.

8.3.2. טיעוני המשיב

א. **כללי- ביקושים ומחירים בצלפון-** לדעתו החוסר בעסקות ממושב צלפון אינו נובע מהיעדר ביקוש, אלא מכך שבהקצאה הראשונה נאסר עליהם למכור את המגרשים 5 שנים.

ב. **רמת תוקף עסקות רמ"י/חוכר-** עסקות השוואה במושבים צלפון ובקוע בשומת המשיג: אין מדובר בעסקות אלא בתשלומים לרמ"י תמורת הקצאות. תשלומים אלו מבוססים על שומות רמ"י ואינם מייצגים שווי שוק, אינם מהווים עסקות בשוק החופשי. לכן לא ניתן להסתמך על נתונים אלו.

ג. **ניתוח נתוני השוואה-** נספח התחשיבים בשומתו מפורט ומקיף. נבחנו בו מושבים שהינם לדעתו ברי השוואה והוא כולל עסקת השוואה ממושב צלפון ומכרזים ממושב תרום. כפי שטוען המשיג שיש לעשות ובצדק, נותח כל מגרש באופן פרטני ונקבע שווי למ"ר מבונה. לפני שנקבע שווי, נעשה ניסיון לבחון מכל פינה את כל המושבים שהנם ברי השוואה.

ד. **גורם הפחתה לשווי מושא השומה-** אמנם מגרש ההשוואה מצלפון הוא בעל חזית לנוף, אך בגין כך ניתנה הפחתה ביחס אליו להתאמה למושא השומה.

ה. **מקדם שוליות לזכויות בנייה בצלפון-** ע"ס 5 החלטות ועדת רישוי למתן היתרי בנייה לא ניתן לקבוע מקדמי שוליות לשטחים עיקריים. הדבר בהחלט מראה מה אושר בהחלטות אלו, אך לא מעבר לכך, מאחר וקיימים שם מגרשים רבים. כאשר אנו מנתחים זכויות בנייה, גם בעסקות ההשוואה, הדבר נעשה ע"ס מה שאנו מכירים ומה שבונים בסביבה להתרשמותנו הכללית. ישנם מושבים הבונים 160 מ"ר וכאלו המצליחים יותר בהרחבות שבונים יותר. לא ניתן להוציא את כל החלטות הוועדה ביחס למושב צלפון ולבדוק אותן, אך ע"ס 5 החלטות בלבד קשה לקבוע מקדם כזה. אין מדובר במקדם חד משמעי, אלא שיקוף התרשמות. לדעתו, מקדם השוליות הנ"ל אינו משמעותי במיוחד לשומה.

ו. **עסקות ההשוואה בשומתו ובשומת המשיג**

- צלפון- מציג חוזה לעסקת השוואה למגרש הרחבה בצלפון מ-6/2013 ופלט מרשות המיסים ע"ס 1,660,000 ₪. מדובר על מגרש הממוקם כ-70 מ"ר ממושא השומה.
- תרום- את נתוני המכרזים בתרום יש להציג כפי שהשוק רואה אותם: כולל מע"מ ופיתוח. לאחר מכן יש להפחית את העלויות הרלוונטיות למושב צלפון.
- משמר דוד- לא נכון לשכלל עסקות ל-300 מ"ר עם עסקות ל-500 מ"ר , למרות שנערך ניתוח פרטני לכל עסקה.
- כפר אוריה- התבסס על הדיווח לרשות המיסים, לפיו מדובר בעסקה לקרקע. אם אכן קיים שלד, ניתן להפחית תרומתו לשווי.
- מושב לוזית- נערכו בו עסקות רבות ונערכו מכרזים, אך לדעתם המושב אינו בר השוואה לצלפון.
- עסקה השוואה ממושב זכריה- הוצגה בשומת המשיג עסקה אחת מהמושב שאינה משקפת את רמת המחירים בו, שהינה גבוהה יותר. יתר על כן, אף שמושב זה בר השוואה למושב צלפון, אין צורך להשתמש בעסקות ממנו מכיוון שיש מספיק עסקות דומות וקרובות יותר.

ז. **סבירות אל מול פסיקות קודמות-**

- החלטות וועדת ההשגות מוכרות למשיבים ועמדו לפניהם בעת עריכת שומתם.

- החלטה בצלפון למועד קובע 08/2012-נקבע שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח בגבולות 900,000-1,000,000 ₪. בביצוע התאמה לזמן בשיעור 30%, המוסכמת על המשיג, יתקבל שווי קרקע למגרש הרחבה בסך 1,300,000 ₪.
- החלטה בתרום למועד נובמבר 2010 - אינה רלוונטית לדעתו למועד הקובע לשומה זו.
- החלטות הוועדה בתרום ובצלפון- מפנות זו לזו ומפנות אף להחלטה בישעי- אשר לא רק שאינה מתייחסת למגרש הרחבה היא מתייחסת למגרש באזור הוותיק ומתבססת אף היא על לוזית. לדעת המשיבים, לוזית אינו מושב בר השוואה לצלפון. כשוועדת ההשגות הכריעה לנושא זה, לא עמדו לנגד עיניה נתונים המוכרים לנו כיום בלוזית, כדוגמת המכרז שפורסם בינואר 2015- המעיד על שווי מגרש 620,000 ₪.
- המשיב אינו מחויב בשומתו לקבוע ערכים זהים לאלו שנקבעו בהחלטת וועדת השגות, מדובר במועדים קובעים אחרים ובעת עריכת שומה זו עמדו בפניו נתונים רבים ועדכניים יותר מאלו שעמדו לנגד עיני הוועדה, כגון חוזה המכר במושב צלפון- שלא ניתן להתעלם ממנו.

ח. **<u>מתן התאמות ביחס לשווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ</u> -** בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים, ראשית יש לקבוע שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ לנכס נשוא השומה. ביחס לשווי זה יש לבצע התאמות והפחתות של הוצאות פיתוח שרלוונטיות לנשוא השומה ולהפחית מע"מ שרלוונטי למועד הקובע.

9. <u>דיון והכרעה</u>

9.1. *<u>גישת השומה</u>*

ביום 23.02.2016 התקבלה החלטת ועדת ההשגות לעניין מגרש מס' **572** בהרחבת מושב צלפון, למועד הקובע **11.01.2015**.
ההשגה הוגשה ביחס להכרעתנו מיום 30.06.2015 בהליך השגה ראשונה, לנושא שווי מרכיב הקרקע למגרש הנ"ל.
החלטתה זו של הועדה ביחס למגרש 572 לא עמדה לנגד עיני הצדדים בהליך ההשגה שלפנינו במועד עריכת שומתם, מאחר והתקבלה לאחריו[3]. החלטת הוועדה שהייתה רלוונטית ומוכרת לצדדים במועד עריכת שומתם הינה ההחלטה ביחס למגרשי ההרחבה בצלפון מיום 28.01.2015, למועד הקובע 8.08.2012.
בהחלטתה החדשה מיום 23.02.2016 אימצה הוועדה את עמדתנו לנושא גישת השומה, אופן ניתוח עסקות ההשוואה, ערכי שווי הבסיס, שיעור ההתאמה לזמן ומקדם ההתאמה למיקום ביחס למושב תרום. לנושא הפיתוח, העדיפה הוועדה את אומדן ההוצאות הנורמטיביות, ממודדות למועד הקובע (עפ"י פרק כ"ה- לשנת 2011)- על פני מידוד אומדן בקר הפיתוח משנת 2008 , אותו הבאנו בחשבון בהכרעתנו.
לאור החלטת הוועדה, ומאחר ולא אותרו על ידנו נתונים חדשים מעבר לאלו שעמדו לנגד עינינו במועד הכרעתנו למגרש 572 – הרי שהכרעתנו זו תתבסס במידה רבה על אותן עסקות השוואה ועל אותם עקרונות כבהכרעתנו הקודמת, למעט לנושא הפיתוח כאמור. כמו כן הובאו בחשבון על ידנו נתוניו הספציפיים של מגרש 555, מושא הכרעתנו זו.
יוער, כי גם אלמלא עמדה לפנינו החלטת הוועדה לעיל במועד מתן הכרעתנו זו, סביר להניח כי היינו מכריעים עפ"י אותן עסקות ואותם עקרונות כבהכרעתנו למגרש 572. זאת מאחר ובשני המקרים מדובר במגרשים הממוקמים באותה שכונת הרחבה, ששומתם התבקשה למועדים קובעים סמוכים (11.01.2015, 17.02.2015).

לצורך קביעת ערכי השווי לנכס שבנדון, נקט **המשיב** בגישת ההשוואה למגרשי מגורים במושב וסביבתו ובגישת חילוץ שווי הקרקע מנכסי מגורים בנויים. שומת **המשיג** נערכה בגישת ההשוואה הישירה לקרקע.
<u>אנו סבורים</u>, כי בהימצא די עסקות השוואה ישירות לקרקע ממושב צלפון וממושב תרום הסמוך שמאפייניו דומים, בטווח זמן הרלוונטי למועד הקובע, נכון יהיה להתמקד בעסקות אלו - תוך שימוש בגישת ההשוואה ובמתן ההתאמות הנדרשות. לפיכך, מתייתר לדעתנו הצורך בשימוש בגישת החילוץ, בה מתקיימת רגישות רבה של התוצאה לפרמטרים השונים בהם נעשה שימוש. כמו כן, לדעתנו לא נדרשת הרחבת מעגל החיפוש למגרשים בישובים אחרים דוגמת משמר דוד, כפר אוריה, לוזית וזכריה, הכרוכה בהתאמות רבות העלולות לפגוע במהימנות התוצאה. לאור האמור, אף לא נדון במסגרת הכרעתנו זו במחלוקות הצדדים ביחס לעסקות ההשוואה מישובים אלו, אופן ניתוחן, ההתאמות הנדרשות ושיעורן.

[3] שומת שמאי המשיבה נערכה ביום 8.03.2015 ושומת המשיג נערכה ביום 6.10.2015.

9.2. ***עקרונות השומה***

9.2.1. ***אופן ביצוע התאמות***

לטענת המשיב, בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים, יש לקבוע שווי קרקע לנכס כולל פיתוח ומע"מ, לבצע ביחס אליו התאמות והפחתות, להפחית הוצאות פיתוח הרלוונטיות לנכס ומע"מ הרלוונטי למועד הקובע. את נתוני המכרזים לדוגמא, יש להציג לטענתו כפי שהשוק רואה אותם: כולל מע"מ ופיתוח. לאחר מכן יש להפחית את העלויות הרלוונטיות למושב צלפון.
לטענת המשיג, בהשוואה בין הנכס הנישום לבין עסקות ההשוואה מדובר במע"מ ופיתוח בשיעורים דומים, לכן המספרים צריכים להראות פחות או יותר דומים.
<u>לנושא זה, אנו מאמצים את עמדת המשיב</u>. בהתאם לסעיף 5 לפרק כ"ה לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, "סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור מנהל מקרקעי ישראל", שעניינו מקדמי התאמה לרכיב הקרקע: "אם יש צורך לבצע בשומה חישובי התאמה לשווי הקרקע, **ייעשו החישובים במידת האפשר לשווי הקרקע כולל פיתוח**, שכן זהו הערך המבטא את מרכיב הקרקע אשר משתתף בייצור הנכס הבנוי בראיית השוק, ולא על "שווי קרקע ללא פיתוח" שהוא ערך אלגברי תאורטי הדרוש לממ"י לצורך עריכת חיובים/זיכויים בלבד". **לאור האמור, בהכרעתנו הופעלו מקדמי ההתאמה ביחס לערכי הקרקע <u>כולל</u> פיתוח.**

9.2.2. ***<u>מקדמי התאמה</u>***

- **<u>התאמת מיקום</u> (כללית)**

בשומת **המשיב** ניתנה התאמת מיקום כללית למושב צלפון ביחס למושב תרום בשיעור **5%**(+), ביחס לערכי הקרקע **הכוללים** פיתוח.
בשומת **המשיג** לא ניתנה התאמת מיקום כללית למושב צלפון ביחס למושב תרום.
לנושא זה, אנו מאמצים <u>חלקית</u> את עמדת המשיב. בהתאם להחלטות ועדת ההשגות מיום 28.1.15, 23.02.16 בהרחבת מושב צלפון ומיום 15.2.15 במושב תרום, מקדם התאמה ראוי למיקום במושב צלפון ביחס לתרום הנו בשיעור **10%**(+), ביחס לערכי הקרקע כולל פיתוח.

- **<u>התאמת מיקום</u> (ספציפית)**

בשומת **המשיב** ניתנה <u>הפחתה</u> למגרש פנימי, הגובל מכל הכיוונים במגרשים למגורים, בשיעור **5%**(-).[4]
לטענת **המשיג**, מגרש ההשוואה בצלפון הנו מגרש פינתי (יתרון משמעותי בכל הקשור לנוף, תכנון ופרטיות), הנו גבוה, עם נוף מלא מכיוון צפון מערב ועד דרום מערב. ניתן להערכתו לבצע ביחס אליו הפחתת מיקום בשיעור של כ-**20%(-)**. מושא השומה לעומתו, ממוקם בשורת מגרשים פנימית ולא בחיצונית. לפיכך, אינו נהנה מנוף פתוח.
<u>התאמה בגין היעדר נוף</u>- בהתחשב ביתרונו של מגרש ההשוואה 574 בחשיפה לנוף אל מול השוליות הנובעת משטחו הגדול יחסית, בהתחשב בהפחתה בשיעור 5%(-) שניתנה בהכרעתנו למגרש 572, הנהנה חלקית מנוף, ביחס למגרש ההשוואה הנ"ל ובמיקומו של מושא השומה בו החשיפה לנוף מוגבלת ביותר, אנו סבורים כי מקדם ההפחתה הראוי בגין **היעדר נוף** ביחס לעסקת ההשוואה הנו בשיעור שבין 10%-5%(-) ובממוצע **7.5%(-)**. יוער, כי משמעותו של מקדם הפחתה זה ביחס לערכי הקרקע <u>ללא</u> <u>פיתוח</u> הנו כ-10%(-)[5]. משמעותו של מקדם ההפחתה לו טוען המשיג, בשיעור 20%(-), על ערכי הקרקע <u>ללא פיתוח</u>- הנה הפחתה בשיעור של למעלה מ-30%(-), אשר לדעתנו אינה סבירה.
<u>התאמה בגין "מגרש כלוא"</u>- בהתחשב במיקום מושא השומה בשורה הפנימית, ככלוא בין מגרשי מגורים אחרים, השפעת האמור על גורם הפרטיות ואילוצי תכנון וכן בהתחשב במקדם החשיפה לנוף שנקבע לעיל וקיום חפיפה מסוימת בין שני גורמי ההפחתה, אנו סבורים כי מקדם ההפחתה הראוי בגין גורם זה הנו בשיעור **2%(-)**, ביחס לערכי הקרקע כולל פיתוח.

---

[4] כפי שנמסר על ידו בדיון, עקב טעות הופעל מקדם ההפחתה כאמור ביחס לשווי הקרקע ללא פיתוח.
[5] הנ"ל בהביאנו בחשבון כי ביחס לעסקה זו ניתן מקדם התאמה לזמן בשיעור 7.5%(-).

- **<u>התאמה לזמן</u>**

לדעתנו, מקדם התאמה זהיר בשיעור **5%+** לשנה ביחס לערכי הקרקע כולל פיתוח-הנו המקדם הזהיר והראוי בנסיבות העניין. התאמה זו מקובלת על וועדת ההשגות, במקרה הנדון וברבות מהחלטותיה האחרות.

9.2.3. ***<u>ניתוח השטח האקווי במגרשי ההרחבה במושבים צלפון ותרום</u>***

<u>תב"ע מי/במ/526 א' במושב תרום</u>- שטחה הכולל של יחידת דיור אחת שתותר בכל מגרש בנייה לא יעלה על 200 מ"ר. במניין שטחי הבנייה נכללים שטח עיקרי ושטח שירות המחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לרבות מקלט, חדר הסקה, מחסן וחנייה מקורה. בהתאם לטבלת המגרשים בתקנון התב"ע תותר במגרשים נשוא המכרז בניית שטח עיקרי מרבי בהיקף 160 מ"ר ושטח שרות מרבי בהיקף 40 מ"ר.

<u>הנחות לתחשיב שטח אקווי למגרשי ההרחבה עפ"י שימוש מיטבי ובהתאם להוראות תב"ע מי/במ/526א במושב תרום</u>

-חדר ההסקה והמחסן ייבנו בקומת המרתף, כמתאפשר עפ"י הוראת סעיף 10.ז לתקנון התב"ע, החל על אזור מגורים.

-הממ"ד ייבנה בק"ק, לפיכך שטחו יובא בחשבון בתחשיב יתרת החצר.

-מאחר והיקף שטח מרבי מותר הנו 200 מ"ר בלבד והנ"ל כולל חניות רק במידה והן מקורות, אנו מניחים כי החניות לא ייבנו כמקורות, (יועדף ניצול שטח עיקרי במכסה הכוללת).לפיכך, לא תיכללנה החניות במניין שטחי הבניה בהתאם לסעיפים ח.2 ו-10.א' לתקנון התב"ע, החלים על אזור מגורים בהתאם להוראת סעיף 12 לתקנון.

<u>תב"ע מי/794ב' במושב צלפון</u>- מאחר והיקף השטח המרבי המותר הנו 220 מ"ר עיקרי בתוספת 30 מ"ר שטחי שרות, ומאחר והמרתף בתנאים המפורטים <u>אינו נכלל בשטח מרבי זה</u>, אנו מניחים כי ייבנה.

נדגיש, כי ניתוח כל העסקות באותו המושב נערך עפ"י אותם עקרונות ובכלל זה, תחשיב שטחו האקווי של נשוא השומה נערך עפ"י אותם עקרונות לתחשיב שטח אקווי כבניתוח עסקת ההשוואה ממושב צלפון. יוער, כי בשמירה על עיקרון זה מתייתר לדעתנו הוויכוח לנושא שוליות השטח העיקרי.

9.2.4. ***<u>משקל עסקת ההשוואה למגרש 574 ממושב צלפון בקביעת ערכי השווי</u>***

לטענת המשיג, ניתן להניח כי העסקה משקפת מחיר גבוה ממחיר שוק ובכל מקרה אין להתבסס על עסקה אחת חריגה אלא על מכלול עסקות.

אנו מקבלים חלקית טענה זו: אנו סבורים, כי אכן אין להתבסס על עסקה יחידה בקביעת ערכי השווי. עם זאת, לא ניתן להתעלם מהעסקה, אשר עמדה לנגד עינינו אף בהכרעתנו הקודמת למגרש 572 ולפיכך, בניגוד לטענת המשיב, עמדה גם לנגד עיני וועדת ההשגות. לאור האמור, יינתן משקל אף לעסקה זו בקביעת ערכי השווי.

9.2.5. ***<u>עלויות הפיתוח</u>***

בשומות הצדדים הובאה בחשבון עלות פיתוח נורמטיבית עפ"י פרק כ"ה לקווים המנחים. עלות זו אף הובאה בחשבון בהחלטת וועדת ההשגות. לאור האמור, תופחת בהכרעתנו עלות פיתוח למגרש מושא השומה בסך (במעוגל) **<u>180,000 ₪.</u>**

9.3. ***<u>ערכי הבסיס</u>***

9.3.1. **<u>עסקות ההשוואה</u>**

בשומת **המשיב** עסקות ההשוואה כוללות: עסקות מכר למגרשים במושבים צלפון, תרום כפר אוריה ומשמר דוד, מכרזי רמ"י למגרשי הרחבה במושבים תרום ומשמר דוד ועסקות מכר לנכסים בנויים בשכונת ההרחבה במושב גיזו.

בשומת **המשיג** עסקות ההשוואה כוללות: נתוני מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים למגרשי בנייה במושבים צלפון, תרום ומשמר דוד. כמו כן צוינו בשומתו עסקות נוספות שאותרו באתר רשות המיסים, במושבים מרוחקים יותר: בקוע, לוזית וזכריה, והחלטות וועדת ההשגות ביחס למגרשי הרחבה במושבים צלפון, תרום ובקוע.

כאמור לעיל בפרק גישת השומה, **<u>אנו סבורים</u>**, כי יש להתמקד כאמור בעסקות השוואה לקרקע, ולהעדיפן על פני גישת חילוץ שווי הקרקע מעסקות לנכסים בנויים. כמו כן, בהימצא נתונים מהימנים לעסקות השוואה ישירות לקרקע מהמושבים תרום וצלפון, הגענו לכלל דעה כי עדיף לבסס את אומדן השווי על נתונים אלו, תוך מתן ההתאמות הנדרשות. לכן, מתייתר לדעתנו הצורך להרחיק לעסקות השוואה ממושבים אחרים, שמאפייניהם שונים. דעתנו זו נמצאה מקובלת על וועדת ההשגות.

בשומת **המשיג**, עסקות ההשוואה כוללות נתוני מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים אשר נבדקו על ידנו ונמצאו כעסקות בין רמ"י לפרטיים, כטענת המשיב. לטענת **המשיב**, אין מדובר בעסקות אלא בתשלומים לרמ"י תמורת הקצאות. תשלומים אלו מבוססים על שומות רמ"י ואינם מייצגים שווי שוק, אינם מהווים עסקות בשוק החופשי. לכן לא ניתן להסתמך עליהם.
לטענת **המשיג**, מדובר בעסקות המאושרות ברשות המיסים. אין שום מניעה להתייחס אליהן כעסקות. יש להניח שהשוק מושפע מהן ומתמחר אותן. ההקצאות נערכו בהתבסס על שומות מנהל, בהן נקבע שווי. מאחר והתשלום הנו 91%+מע"מ, הרי שהן משקפות בקירוב מאוד שווי.
<u>לנושא זה, אנו מאמצים את עמדת המשיב</u>. אנו סבורים, כי מאחר ונתונים אלו נסמכים על שומות, אין הם מהווים עסקות ממוכר לקונה מרצון. לפיכך, הם בעלי רמת תוקף נמוכה. תימוכין לעמדתנו לעיל מצאנו במספר החלטות של ועדת ההשגות, ביניהן החלטת הועדה מיום 28.6.15 לנושא שווי מגרשים בהרחבת מושב נחלה[6] בה נכתב: **"לדעת הועדה, בעת שומת מקרקעין בשיטת ההשוואה מקורות המידע המועדפים יהיו: תוצאות מכרזים, פסיקות בית המשפט, עסקות מכר בין פרטיים ממוכר מרצון לקונה מרצון, הכרעות ועדת השגות והחלטות שמאים מכריעים. עסקות בהן החכיר רמ"י קרקע ללא מכרז בהתבסס על ערך שומתי שקבע שמאי מטעמו , הגם שנערכו בידי הצדדים מרצונם, מצויות במדרג הסתמכות נמוך, העולה אך במעט על מעמד שומה/דעה של שמאי מקרקעין. הסתמכות על עסקות הקצאה ללא מכרז תהא אך בהיעדר מידע המאפשר שומה מן המקורות העדיפים, אשר נמנו לעיל...".**
לאור האמור, בהימצא מידע מהמקורות העדיפים אשר נמנו לעיל, ייעשה שימוש בעסקות ההשוואה כמפורט להלן: חוזי המכר לעסקות בין פרטיים במושבים צלפון ותרום, מכרזי רמ"י בתרום והחלטת וועדת ההשגות מיום 23.02.2016 לעניין מגרש מס' **572** בהרחבת מושב צלפון, למועד הקובע **11.01.2015**.

9.3.2. ***<u>נתונים לאומדן השווי</u>***

<u>עסקה מס' 1</u>

חוזה מיום 20.06.2013 - מגרש 574 בהרחבת מושב צלפון בשטח 648 מ"ר					
מחיר עסקה כולל פיתוח ומע"מ	***התאמת זמן- מקדם 5% לשנה***	***התאמה לנתוני מגרש***	***שווי מתואם למגרש כולל פיתוח ומע"מ***	***שטח אקוו' (מנוטרל חצר)***	***שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח ומע"מ (מנוטרל חצר)***
₪1,660,000	1.075	מגרש ללא חשיפה לנוף 0.925	₪1,650,663	410.6	***₪4,020***

מגרש 574- צלפון	שטח	מקדם	אקוו'
ק"ק	110	1	110.0
ק"א	110	1	110.0
ממ"ד	12	0.9	10.8
שירות	30	0.5	15.0
מרתף	40	0.4	16.0
חצר	496	0.3	148.8
שטח מגרש	648		***410.6***

[6] מגרשים מספר 27, 60, 68 ו-72 בהרחבת מושב נחלה (חלקות 39 ו-40 בגוש 1694).

עסקה מס' 2

חוזה מיום 24.06.2014 - מגרש 138 בהרחבת מושב תרום בשטח 660 מ"ר					
מחיר עסקה כולל פיתוח ומע"מ	התאמת זמן- מקדם 5% לשנה	התאמה	שווי מתואם מגרש כולל פיתוח ומע"מ	שטח אקוו' (מנוטרל חצר)	שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח ומע"מ (מנוטרל חצר)
₪1,270,000	1	מיקום 1.1	₪1,397,000	344.2	₪4,059

מגרש-138- תרום	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	100	1	100.0
עיקרי ק"א	60	1	60.0
ממ"ד	12	0.9	10.8
שירות (מרתף-מחסן וחדר הסקה)	18	0.5	9.0
חצר	548	0.3	164.4
שטח מגרש	660		
	סה"כ מ"ר אקוו'		344.2

עסקה מס' 3

ניתוח מכרז ים/223/2014 במושב תרום לבניית צמ"ק - מיום 10.11.2014								
מס' מגרש	גו"ח	תב"ע	שטח במ"ר עפ"י נתוני המכרז	סכום זכיה ב-₪, בתוספת מע"מ	הוצ' פיתוח ב- ₪	סה"כ	שטח מבונה אקוו' לפי תב"ע	שווי למ"ר מבונה אקווי כולל פיתוח ומע"מ
131	29614/8	מי/במ/526 א'	663	₪865,530	₪339,446	₪ 1,204,976	350	₪3,442
141	29614/8	מי/במ/526 א'	630	₪724,063	₪339,446	₪ 1,063,509	340	₪3,126
145	29612/1	מי/במ/526 א' + מי/526 ג'	600	₪507,400	₪339,446	₪846,846	331	₪2,557
שווי מ"ר מבונה אקוו' ממוצע בהרחבת מושב תרום ליום 10.11.14:								₪3,042
התאמת מיקום למושב צלפון:								1.1
שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם בהרחבת מושב צלפון								₪3,346

מגרש 131	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	100	1	100
עיקרי ק"א	60	1	60
ממ"ד	12	0.9	10.8
שירות (מרתף-מחסן וחדר הסקה)	28	0.5	14
חצר	551	0.3	165.3
שטח מגרש (עפ"י נתוני המכרז)	663		
		סה"כ מ"ר אקוו'	350

מגרש 141	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	100	1	100
עיקרי ק"א	60	1	60
ממ"ד	12	0.9	10.8
שירות (מרתף-מחסן וחדר הסקה)	28	0.5	14
חצר	518	0.3	155.4
שטח מגרש (עפ"י נתוני המכרז)	630		
		סה"כ מ"ר אקוו'	340

מגרש 145	שטח	מקדם	סה"כ
ק"ק	100	1	100
ק"א	60	1	60
ממ"ד	12	0.9	10.8
שירות	28	0.5	14
חצר	488	0.3	146.4
שטח מגרש	600		
		סה"כ מ"ר אקוו'	331

עסקה מס' 4

החלטת ועדת ההשגות מיום 23.02.2016 לעניין מגרש מס' **572** בהרחבת מושב צלפון, למועד הקובע **11.01.2015**.
בהחלטה נקבע, כי מקובל על הוועדה השווי הממוצע שנקבע לפי **3,537** ₪ **למ"ר מבונה, כולל פיתוח ומע"מ**.

9.3.3. שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם לתחשיב

במתן משקל מכריע להחלטת וועדת ההשגות לעיל, המשקפת את המידע שהיה גלוי וידוע למועד הקובע, הגענו לכלל דעה כי נכון לקבוע בבסיס התחשיב שווי מ"ר מבונה כמפורט להלן:

שווי מתואם			
שווי למ"ר אקוו' מנוטרל חצר עפ"י החלטת וועדת השגות	₪3,537	90.00%	כולל פיתוח ומע"מ, למועד הקובע 11.01.2015
שווי למ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר עפ"י חוזה מכר בצלפון	₪4,020	10.00%	כולל פיתוח ומע"מ, מתואם זמן ונתוני מגרש השוואה
שווי למ"ר אקוו' מנוטרל חצר עפ"י חוזה מכר בתרום	₪4,059		כולל פיתוח ומע"מ, מתואם מיקום לצלפון
שווי למ"ר אקוו' מנוטרל חצר עפ"י מכרזים בתרום	₪3,346		כולל פיתוח ומע"מ, מתואם מיקום לצלפון
שווי ממוצע למ"ר מבונה אקוו' מתואם כולל פיתוח ומע"מ	**₪3,564**		

10. <u>תחשיב השומה</u>

זכויות הבניה לנשוא השומה עפ"י תב"ע מי/794/ב'- מושב צלפון			
שטח המגרש נשוא השומה עפ"י הזמנת השומה:	524 מ"ר		
מבנה דו קומתי		מקדם אקווי'	שטח מתואם
שטח עיקרי בשתי הקומות	220		
שטח עיקרי ק"ק	110	1	110
שטח עיקרי ק"א	110	1	110
ממ"ד	12	0.9	10.8
שירות	18	0.5	9
מרתף	40	0.4	16
חצר	384	0.3	115.2
סה"כ שטח אקוי'			***371***

<u>תחשיב לשווי מגרש מס' 555 נשוא השומה</u>	
שטח מגרש	524
שטח אקוי' בנשוא השומה	371
שווי למ"ר מבונה ממוצע, מנוטרל חצר, כולל פיתוח ומע"מ	₪3,564
הפחתה בגין מגרש כלוא בין מגרשי מגורים (פגיעה בפרטיות, מגבלות תכנון)	0.98
שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ	₪1,295,843
בניכוי פיתוח	₪180,000
שווי מגרש כולל מע"מ וללא פיתוח	₪1,115,843
בניכוי מע"מ בשיעור 18%	₪945,629
התאמה לבעלות מלאה (0.98/)	₪964,928
שווי המגרש ללא פיתוח ומע"מ, במעוגל:	***₪965,000***

11. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי יש מקום לשנות את שומת המשיב ולקבוע את שווי זכויות הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בנכס שבנדון, הידוע כגוש 4956 חלקה 31 (בחלק), מגרש 555 לפי תכנית מי/794/ב בהרחבת מושב צלפון, בסך:

965,000 ₪ (תשע מאות שישים וחמישה אלף ₪) ללא פיתוח וללא מע"מ.

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.

ב ב ר כ ה,

נאטאלי אשכר
שמאית מקרקעין
מחוז ירושלים והדרום