תאריך עברי : ח' באב, תשע"ז
תאריך לועזי : 31.07.2017
מס' תיק רמ"י : 10721958א
מספרנו (אופק) : 30553
לקביעת שכ"ט : 5.60 יח' שומה

לכבוד

הגב' יעל ממן	הגב' דנה ניסן	מר יניב רפאל
צוות לקידום עסקות חקלאי	שמאית מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב עסקי ירושלים- רמ"י	הגבעה 30, כפר האורנים	מבוא הרכס 43, הר-אדר
yaelm@land.gov.il	Dana@DanaNissan.co.il	yyrr@zahav.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304 -
גוש 4956, חלקות(בחלק): 26-24, 31, 73, מגרש 530 עפ"י תב"ע מי/794/ב, במושב צלפון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשתי ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל שנתקבלה ביום 2.04.2017, להכריע במחלוקת ביניהם לעניין שווי זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע לנכס שבנדון. זאת, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת המגרש בפטור ממכרז.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' דנה ניסן ביום 26.01.2017– **להלן: "שומת המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס הנישום, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר יניב רפאל מיום 22.03.2017– **להלן: " שומת המשיג".**

1.3. בתאריך 16.05.2017 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים והח"מ. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 1.06.17, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 21.06.17.

1.4. במסגרת לוחות הזמנים שנקבעו, לא הועברו תגובות כלשהן או מסמכים נוספים ע"י הצדדים.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	4956.
חלקות (בחלק)	:	24,25,26,31,73.
מגרש	:	מס' 530 עפ"י תב"ע מי/794/ב.
שטח המגרש	:	507 מ"ר (בהתאם להזמנת השומה ולטבלת השטחים בתשריט תב"ע מי/794/ב).
מהות הנכס	:	מגרש במתחם ההרחבה במושב.
מיקום	:	גבולו המזרחי של מתחם ההרחבה המערבי במושב צלפון.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח, למועד הקובע.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע לשומת המשיבה, 23.01.2017.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 15.06.2017, על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה מהווה מגרש הרחבה במושב צלפון.

6.1. הסביבה:

צלפון הינו מושב עובדים הממוקם במרכז הארץ ומשתייך מוניציפלית למועצה האזורית מטה יהודה.
מיקומו מעברו הדרומי של כביש 44, כ-1.5 ק"מ מדרום מזרח לצומת נחשון, בצמוד לישוב גיזו ובסמוך למושבים טל שחר ומשמר דוד ממערב, קיבוץ הראל וכפר אוריה ממזרח.
במושב נחלות חקלאיות, מגרשים לבעלי מקצועות חופשיים ומגרשי הרחבה הפזורים במספר מתחמים במושב.
האוכלוסייה במושב מעורבת וברמה סוציואקונומית טובה.
הפיתוח הסביבתי במתחם ההרחבה טרם הושלם. נכון למועד הביקור הפיתוח בסיסי וכולל כבישים סלולים חלקית, חיבור לתשתיות חשמל ותקשורת.
חלק מהמגרשים במתחם ההרחבה בהליכי בנייה, חלקם ריקים מבינוי ובחלקם הושלמה הבנייה והם מאוכלסים.

מיקום המושב על רקע תשריט הסביבה[1]

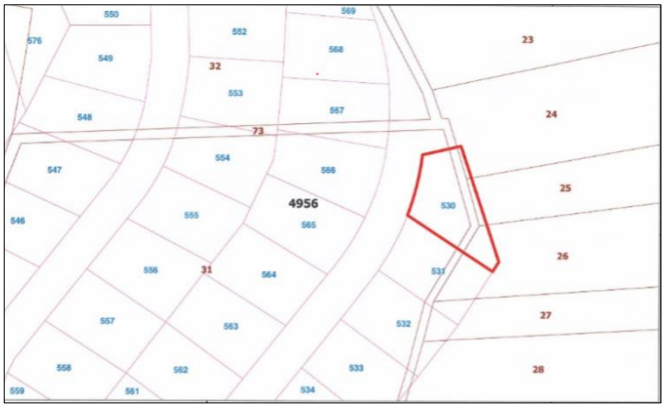


[1] לקוח מתשריט מחלקת מיפוי ומדידות במרחב ירושלים ברמ"י מיום 19.09.2016, שנערך למטרת הקצאת המגרש.

6.2. <u>הנכס</u>:

נשוא השומה מהווה מגרש פינתי, הממוקם בגבולו המזרחי של מתחם ההרחבה המערבי במושב.
מצפון מערב למגרש ממוקם חדר טרנספורמציה של חברת החשמל, ממזרח לנכס עורף נחלה חקלאית, מדרום מגרש הרחבה מס׳ 531 בשטחו בנוי בית מגורים וממערב דרך גישה פנימית במתחם ההרחבה.
צורת המגרש אי רגולרית דמוית מחומש ושטחו 507 מ״ר.
במועד הביקור בנכס, המגרש בלתי מפותח וריק מבינוי. בשטחו פזורים צמחיית פרא ופסולת.

להלן תרשים הנכס[2] על רקע תשריט ההרחבה:



להלן תמונות ממועד הביקור:









[2] ראה הערה 2 לעיל.

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

חוזה פיתוח

חוזה פיתוח מהוון בתיק רמ"י מס' 10721958א, שנערך ונחתם ביום 11.05.2017, ממנו עולה כדלקמן:

הרשות	:	רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/ קק"ל.
היוזם	:	צברי יהודה, מס' ת.ז. 053387866 (1/2), צברי (לביא) חנה, ת.ז. 079158960 (1/2).
המגרש	:	מגרש מס' 530 לפי תכנית מפורטת מי/794/ב' במושב צלפון, בשטח 507 ממ"ר בערך.
גוש רשום	:	4956.
חלקות (בחלק)	:	24 , 25, 26, 31, 73.
ייעוד/שיעור ניצול	:	ייעוד מגורים א. קיבולת הבניה המותרת בהיקף 220 מ"ר עיקרי, 70 מ"ר שטח שרות.
יום אישור העסקה	:	26.02.2017.
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה.

תנאים מיוחדים

- הסכמת המחכירה להעברת זכויות החוכר במוחכר, מותנית בקבלת המלצת ועדת הקבלה של היישוב החקלאי, בהתאם ובכפוף להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, אלא אם האגודה תדרוש תמורה בגין עצם הסכמתה כאמור.
- לא תותר למקבל מגרש בפטור ממכרז העברת זכויות במשך תקופת הפיתוח. כן לא תותר בטרם חלפו 5 שנים מיום חתימת חוזה חכירה ו/או 5 שנים מיום הצגת טופס 4, לפי המוקדם משניהם, אלא במקרים חריגים.

8. המצב התכנוני:

תכנית מס' מי/794/ב' - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5167 מיום 18/3/2003.

בין מטרות התכנית חלוקה חדשה במושב צלפון- הכוללת הוספת 81 יח"ד במגרשי ההרחבה.

הנכס שבנדון מוגדר כמגרש מס' **530** בשטח 507 מ"ר, המסווג **אזור מגורים א'**.

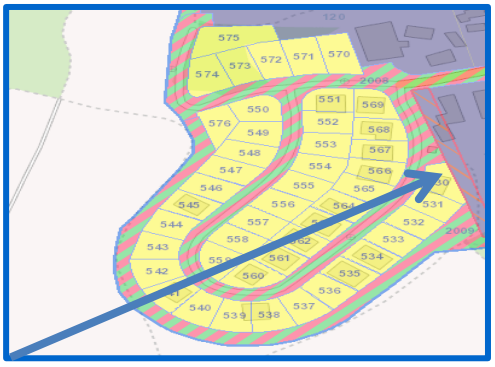
השימושים המותרים: בניית יחידת דיור אחת בלבד.

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 מעטפת 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 תוכלל 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 הנכס על רקע קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנות השווי בשומות הצדדים:

שווי הזכויות במגרש 530, ללא פיתוח וללא מע"מ:	
שומת המשיבה	שומת המשיג
₪ 875,000	₪ 436,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לאומדן הזכויות, התבססה שמאית המשיבה על גישת ההשוואה.

נתוני ההשוואה בשומתה כוללים: עסקת מכר מיום 20.06.2013 למגרש הרחבה מס' 574 בהרחבת מושב צלפון; החלטת וועדת ההשגות מיום 23.02.2016 ביחס למגרש 572 בצלפון למועד הקובע 11.01.2015; תוצאות מכרז רמ"י מס' ים/223/2014 ל-3 מגרשים במושב תרום, מתאריך החלטה 10.11.2014; עסקת מכר מיום 24.06.2014 למגרש מס' 138 במושב תרום.

מניתוח פרטני בהתאם לזכויות הבנייה בעסקות ההשוואה, במתן התאמת זמן למועד הקובע ביחס אליהן בשיעור ממוצע בגבולות כ-5.5% לשנה ובמתן התאמת מיקום למושב צלפון בשיעור כ-10% (+) ביחס למושב תרום, נקבע בשומתה שווי בסיס מתואם מיקום בהרחבת צלפון בסך במעוגל **3,970 ₪/למ"ר מבונה, כולל פיתוח**.

9.2.2 עקרונות התחשיב:

- ניתוח שטח מבונה בנשוא השומה ובעסקות ההשוואה במקדם 1 לשטח עיקרי, 0.9 לממ"ד, 0.5 לשירות, 0.35 למרתף ו-0.25 לחצר.
- תוספת לשווי בגין פינתיות ועורף חקלאי בשיעור 10% (מקדם 1.1).
- הפחתה בגין צורת מגרש בשיעור 15% (מקדם 0.85).
- הפחתה בגין סמיכות לחדר טרנספורמציה בשיעור 15% (מקדם 0.85).
- הופחתו הוצאות פיתוח בסך 127,090 ₪, על בסיס התשלום בפועל במגרש מיום 22.5.11 לפי נתוני רמ"י ובהצמדה למועד הקובע במקדם 1.0293.
- נוכה מע"מ בשיעור 17% וביחס לתוצאת השווי, הופעל מקדם תוספת לבעלות מלאה בשיעור 5% (1.05*).

9.2.3 תחשיב השומה:

שווי מ"ר מבונה אקוי'			₪ 3,970
שווי ביניים			₪ 1,386,721
בגין פינתיות ועורף חקלאי		1.1	₪ 1,525,393
הפחתה בגין צורת מגרש		0.85	₪ 1,296,584
הפחתה בגין סמיכות לחדר טרנספורמציה		0.85	₪ 1,102,097
הוצ' פיתוח לחלופה			₪ 127,090
מע"מ			1.17
			₪ 833,339
מעבר לבעלות מלאה		1.05	₪ 875,006
שווי הקרקע, בבעלות, ללא מע"מ וללא הוצ' פיתוח			**₪ 875,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לאומדן הזכויות, התבסס שמאי המשיג על גישת ההשוואה.

נתוני ההשוואה בשומתו כוללים: עסקה מיום 19.08.2015 למגרש הרחבה מס' 555 בהרחבת צלפון; עסקה מיום 3.12.2014 למגרש בשטח 500 מ"ר בצלפון; תוצאות מכרז רמ"י ים/223/2014 ל-3 מגרשים בתרום, מתאריך החלטה 10.11.2014; עסקת מכר מיום 24.06.2014 למגרש מס' 138 במושב תרום; החלטת וועדת ההשגות מיום 23.02.2016 ביחס למגרש 572 בצלפון למועד הקובע 11.01.2015.

מניתוח פרטני בהתאם לזכויות הבנייה בעסקות ההשוואה, במתן התאמת זמן למועד הקובע ביחס לחלק מהעסקות מהשנים 2014-2015 בצלפון ובתרום בשיעור 3-5% (למעט מגרשי המכרז בתרום והחלטת וועדת ההשגות), נקבע בשומתו שווי בסיס מתואם בצלפון בסך במעוגל **3,500 ₪/למ"ר מבונה, כולל פיתוח**.

9.3.2 עקרונות התחשיב:

- ניתוח שטח מבונה בנשוא השומה ובעסקות ההשוואה מצלפון במקדם 1 לשטח עיקרי, 0.9 לממ"ד, 0.5 לשירות, 0.35 למרתף, ו-0.25 לחצר.
- בניתוח העסקות מצלפון הובאו בחשבון שטח עיקרי בהיקף 160 מ"ר ו-2 חניות בשטח 26 מ"ר במקדם 0.4.
- שטח המגרש בהיקף 507 מ"ר, הוכפל בשווי מ"ר מבונה אקוו' בסך 3,500 ₪.
- הפחתה בגין צורת מגרש ואי ניצול זכויות בניה ותכסית בשיעור 30% (מקדם 0.7).
- הפחתה בגין סמיכות לחדר טרנספורמציה בשיעור 25% (מקדם 0.75).
- הפחתה בגין העדר נוף פתוח בשיעור 5% (מקדם 0.95). המגרש גובל בעורפו עם חלקה חקלאית של נחלה שכנה ועליה מבנים חקלאיים , בעתיד סביר להניח שיבנו בשטח זה בתים.
- הפחתה בגין דחייה ופינוי פסולת בשיעור 5% (מקדם 0.95).
- הופחתו הוצאות פיתוח בסך 340,000 ₪, על בסיס המכרז בתרום, מאחר ומדובר על מגרש בעל טופוגרפיה משופעת עם מילוי. למען הזהירות, הובאו בחשבון הוצאות פיתוח נורמטיביות לפי החלטת וועדת ההשגות, בתוספת עלויות פינוי וסילוק פסולת במגרש בסך של 183,000 ₪.
- נוכה מע"מ בשיעור 17% וביחס לתוצאת השווי הופעל מקדם תוספת לבעלות מלאה בשיעור 2% (0.98 /).

9.3.3 תחשיב השומה:

שטח מ"ר אקוו' מבונה	שווי מ"ר אקוו' מבונה	מקדם הפחתה צורת מגרש ואי ניצול זכויות בניה	מקדם הפחתה בגין סמיכות לחדר טרנספורמציה	מקדם הפחת בגין נוף	מקדם ופסולת במגרש	שווי מגרש	שווי מגרש ללא הוצאות פיתוח	שווי מגרש בניכוי מע"מ	מקדם התאמה לבעלות	שווי מגרש מתואם
507	3,500	0.7	0.75	0.95	0.95	840,780	500,780	428,017	0.98	436,752

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 16.05.2017 ובשומת המשיג, הועלו בפני עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1 <u>טענות המשיג</u>:

9.4.1.1 <u>עלות הפיתוח</u>- לדעתי העלות שקבעתי אפילו נמוכה, על הצד הזהיר, גם ביחס להכרעות של השמאי הממשלתי וגם ביחס להחלטות וועדת ההשגות. העלות צריכה להיות 400,000 ₪ ואפילו 500,000 ₪. בכל מגרש השוואה בשטח כחצי דונם בארץ, העלות אינה נופלת מכך. בנוסף, יש עלויות ביוב, אף הן מהוות חלק מעלות הפיתוח. כהערה כללית אציין כי בפועל, הפיתוח בוצע ע"י חברת מקורות שליטה, שפשטה את הרגל וברחה. לא בטוח שעלויות הפיתוח שקבעה, בכלל משקפות עלות אמיתית. בפנים המגרש הפרשי גבהים של 2-3 מ', נדרשים בעורף המגרש קירות תמך לתיחום מאחר והמגרש פינתי.

9.4.1.2 <u>צורה ופונקציונליות</u>- המגרש לא רגולרי באופן חריג, לא פונקציונלי ובעייתי לתכנון. זו גם הסיבה לכך שנשאר ריק במהלך תקופה ארוכה. מבדיקה שערכתי עולה, כי במגבלת התכסית לא ניתן לנצל את מלוא הזכויות. לפחות, לא ניתן לנצל כך שיהיה סלון שצורתו רגולרית וסבירה. סלון משולש, אין משמעותו "לנצל". התחשיב שערכתי הנו לבניית מבנה מלבני, בגבולות קווי הבניין. זה עיקר ההשגה, השווי מצוי בניצול זכויות הבנייה.

9.4.1.3 <u>חשיפה לנוף</u>- בשומת המשיבה נכתב כי המגרש פונה בעורפו לנוף, אך הנוף אינו נוף. מדובר בנוף לחלקה א' של נחלה, אשר לפי תכנית מטה יהודה ניתן יהיה בעתיד להכפיל בה את זכויות הבנייה מ-400 מ"ר ל-800 מ"ר. משמעות הדבר שהשטח ייבנה והנוף מאחור ייסגר, מדובר במגרש ללא נוף אשר גם לא יהיה לו נוף.

9.4.1.4 <u>מטרדים</u>- המגרש גובל בחדר טרנספורמציה, אשר ניתן לומר בוודאות שיש ממנו קרינה. משיחה שערכתי עם קב"ט חברת חשמל עולה מסקנה חד משמעית, שממקומות כאלו יש קרינה. יש לתת את הדעת לנושא הקרינה ולתת הפחתה בגין הקרבה לחדר החשמל. מקובלת הפחתת 15% בגין כך בשומת המשיבה.

9.4.1.5 <u>סבירות</u> - גם בשומת המשיבה ניתנו מקדמים בשיעור כ-45%. וועדת ההשגות קבעה בצלפון בשנת 2015 טווח שווי בין 648,000 ₪-581,000 ₪ למגרש, כולל פיתוח. השווי בשומת המשיבה לא סביר בעליל לצלפון. אין שווי כזה/אף עסקה המעידה עליו בכל המושבים למעט נס הרים (לתקופה קצרה), שאינו בר השוואה.

9.4.1.6 <u>החלטות וועדת ההשגות בהרחבת צלפון</u>- אף מגרש מהמגרשים נשוא החלטת וועדת ההשגות אינו דומה לנכס הנישום, לא בצורתו ולא ברמת הפיתוח הנדרשת בו. לא ניתן להביא בחשבון היום עלות פיתוח בסכום מסוים, שנקבע כתשלום בפועל למועד קובע של תקופת התחלת ההרחבות במושבים, לפני 15-20 שנה. אלא אם כן, יובאו בחשבון גם ערכי השווי של אז. עלות הפיתוח שהוועדה קבעה בהחלטתה, לא רלוונטית כיום לענייננו.

9.4.2 <u>טענות שמאית המשיבה</u>:

9.4.2.1 <u>עלות הפיתוח</u>- הכרנו בהוצאות הפיתוח ששולמו ע"י החוכר, בשנת 2011, במידוד למועד הקובע. עפ"י המדרג בפרק כ"ה לקווים המנחים, הסכום שהתקבל מהמנהל הנו בעדיפות ראשונה ואינו נתון כלל לשיקול דעתנו. ההוצאות שולמו ע"י החוכר כ-5-6 שנים אחורה, לא לפני 20 שנה. יש חובה כיום לפתח עבורו, גם אם הפיתוח בזמנו לא הגיע עד לגבול המגרש. במועד ששילם, החוכר לא טען כי עליו לשלם יותר. לדעתנו לא נכון להכיר כיום בעלות פיתוח גבוהה יותר למגרש. בשומת המשיג, נכללו במסגרת הפיתוח גם עלויות פיתוח פנים מגרש, בסך 182,000 ₪. בהתייחסות לפנים מגרש עלינו לבחון, מה היה במגרשים אחרים. אילו עבודות נעשו במטרה להכין אותם לבנייה. זה לא נכון להשית אוטומטית הפחתת כל הסכום על המגרש.

9.4.2.2 <u>צורה ופונקציונליות</u>- אנחנו סבורים שתכסית בהיקף 110 מ"ר לבית מגורים, בתוספת 30 מ"ר חנייה המובאים בחשבון בזכויות ואינך חייב לממש אותן במסגרת קווי הבניין, מאפשרים ניצול הזכויות.

נכון שהדבר אולי מצריך תכנון אחר, מעט יותר יצירתי, אבל הפחתה בשיעור 15% בגין צורת המגרש ביחס לשווי בראיית שוק, אשר מסתכמת בכ- 150,000 ₪, לדעתנו בהחלט מפצה לעניין זה.

9.4.2.3 חשיפה לנוף- גם במידה ומתוכננת הגדלת זכויות בנחלות, היא מתוכננת להיות בחלקת המגורים, שמיקומה בכיוון שפחות מסתיר לנו. הנחלה מעט נמוכה יותר, באם יאושר בה בינוי זה יהיה באגף הצפוני של המגרש. נכון שיש מבנה חקלאי, הנוף אינו מלא ב-100%, אך ביחס למגרשים פנימיים הוא בהחלט נחשב נוף. בצלפון למגרשים רבים אין כלום פתוח לנוף, הם גובלים רק במגרשים אחרים או בכביש שמעברו מגרשים אחרים. לא ניתן להשוות בין נשוא השומה לבינם.

9.4.2.4 מטרדים- אף בגין חדר הטרנספורמציה ניתנה על ידנו הפחתה בשיעור כ-15%, שיעור הפחתה שאנו מאמינים בו. הנושא נבדק על ידנו בעבר. למרות שלא מצאנו הבדל, בכל זאת הפחתנו כי אנו סבורים שזה מהווה מטרד. בפועל, יש איזשהו שטח ריק בין המגרש לבינו, הוא אינו לגמרי גובל. כיום, מגרשים לעיתים גובלים בחדרי טרנספורמציה ברמה של גדר בלבד ביניהם. במושב בו אני מתגוררת יש מגרש הגובל בחדר טרנספורמציה ברמה של קיר משותף, כיום יש אפשרויות מיגון ברמה כזו שלא תהיה קרינה כלל.

9.4.2.5 סבירות- בשומת המשיג יש ריבוי הפחתות. אנו הפחתנו כאמור 15% בגין צורת המגרש ו-15% נוספים בגין חדר הטרנספורמציה. בראיית שוק, ניתנה על ידנו הפחתה של כ-4000,000 ₪ בגין המטרדים, מדובר בהפחתה משמעותית ביותר. המקדם המשוקלל להפחתה שננקט על ידי המשיג הנו 0.57. ראשית, זה לא עומד בתנאי התקינה השמאית, המאפשרת הפחתות עד שיעור של כ-30%. שנית, יש להסתכל על התמונה הכללית. צלפון נמצא במיקום מצוין: בין ירושלים לת"א, גובל בדרכים ראשיות אך הן אינן מפריעות לו. בהסתכלות על המוצר הסופי, המשיג טוען לשווי של כ-436,000 ₪ ללא פיתוח. אין היום באזורים האלו מגרשים בפחות מהטווח שבין 1.5-2 מיליון ₪ ומעלה, למלוא הזכויות. עלנו לשאול את עצמנו, לאור מיקום המגרש וחרף כל מגרעותיו, האם הגיוני כי יימכר בסכום שבגבולות 800,000 ₪. לטעמנו, כל קביעה אחרת פרט לשווי בסיס בגבולות 1.5 מיליון ₪, כבבשומתנו, מהווה למעשה מתנה.

9.4.2.6 עסקות השוואה- חלק מהעסקות בשומת המשיג, מהוות הקצאות קרקע. לנושא הזה כבר יש פסיקות והחלטות. לפיכך, מתבקש לא להתייחס אליהן כעסקות השוואה, ללא קשר לתוצאה אליה הן הביאו. אין מדובר בעסקות מכר, כפי שהגדיר המשיג בשומתו. לעומת זאת, בחודש יוני 2013, הייתה עסקה לקרקע בצלפון ב-1,660,000 ₪. המשיג מתעלם לגמרי מקיומה.

9.4.2.7 מקדמים אקווי'- בשומת המשיג נקבע מקדם לשתי החניות 0.4. לדעתנו מדובר במקדם גבוה לחנייה. אם אנו מדברים על חצר במקדם 0.25, אז חנייה צריכה להיות 0.3. מקדם 0.4 מהווה כבר מקדם לאחסנה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

מקובלת עלי הסכמתם העקרונית של הצדדים, כי בהתקיים עסקות השוואה לקרקע במתחמי ההרחבה במושבים צלפון ותרום, ראוי לערוך את השומה בגישת ההשוואה. המחלוקת המהותית בין הצדדים, נובעת למעשה מהפער בעמדותיהם לנושא אומדן עלויות הפיתוח שיש להביא בחשבון ולנושא ההתאמות הספציפיות הנדרשות לנכס הנישום, ביחס לשווי הממוצע המתקבל מניתוח עסקות ההשוואה.

נושא עלות הפיתוח בצלפון, נדון בהרחבה בשתי החלטות של וועדת ההשגות למגרשי הרחבה במושב[3].

בשתי החלטותיה, העדיפה הוועדה להביא בחשבון **עלות פיתוח נורמטיבית** לפי פרק כ"ה לקווים המנחים, על פני עלות הפיתוח המיוחסת לנכס הנישום לפי בקרת רמ"י, שנערכה ב-3/2008. בהחלטתה הראשונה נומקה העדפה זו בכך, שאומדן רמ"י נערך למעלה מ-4 שנים קודם למועד הקובע. נקבע ע"י הוועדה בהחלטה זו אומדן הוצאות פיתוח למגרש ממוצע בשטח 550 מ"ר, בסך 176,000 ₪. בהחלטתה השנייה קבעה הוועדה, כי תוצאת מידוד האומדן המקורי מ-2008 ל-1/2015, אין בה כדי ללמד בנוגע לעלות הפיתוח הריאלית הנדרשת בערכים הרלוונטיים למועד הקובע. בהעדר אומדן בקר פיתוח מעודכן כפי שנדרש על ידה ובהסתמך על בסיס הנתונים והדיון בנושא בהחלטתה הקודמת, הובאה בחשבון ע"י הוועדה עלות פיתוח בסך של 183,000 ₪ למגרש נשוא החלטתה. **יוער**, כי עמדתה זו של הוועדה, מעוגנת כיום בהוראות פרק ה לקווים המנחים (2/2017), לפיהן השימוש בסכום הפיתוח המיוחס לנכס הנישום, שסופק ע"י רמ"י, מותנה בכך שהנתונים נקבעו עד 5 שנים קודם למועד הקובע (תוך הצמדתם למדד רלוונטי)[4].

לאור האמור ולמרות שמקובלת עלי עקרונית טענת **המשיבה**, כי עלינו לפעול בהתאם למדרג המותווה בקווים המנחים, הגעתי לכלל דעה כי בנסיבות המקרה שלפנינו, יש **לדחות את עלות הפיתוח הנטענת על ידה**. עלות זו, בסך 127,090 ₪, מהווה את העלות ששולמה בפועל ע"י החוכר במועד 22/5/2011, (שחושבה ככל הנראה במועד התשלום על בסיס האומדן מ-3/2008), ממודדת למועד הקובע. משחלפו קרוב לתשע שנים ממועד עריכת בקרת רמ"י למועד הקובע, אני סבורה כי עלות זו אינה רלוונטית לענייננו.

המשיג הביא בחשבון עלות פיתוח בסך 340,000 ₪, כפי שנקבעה במכרז במושב תרום ומאחר ומדובר על מגרש בעל טופוגרפיה משופעת עם מילוי. לשם הזהירות, הובאו בחשבון הוצאות פיתוח נורמטיביות לפי החלטת וועדת השגות בתוספת עלויות פינוי וסילוק פסולת במגרש בסך 183,000 ₪. **אני דוחה את טיעוניו לנושא זה.** אני סבורה כי לא ניתן להסיק מעלויות הפיתוח שנקבעו במכרזי תרום לעניין עלויות הפיתוח בצלפון. אף בהחלטת הוועדה צוין בתגובה לטיעון דומה, כי הטופוגרפיה בין שני היישובים שונה, קיימת שונות בצרכי המושבים ומעבר לכך סברה הוועדה, כי "אין להסיק מיישוב ליישוב ומפרוייקט לפרוייקט לעניין עלויות הפיתוח". לנושא עלויות פינוי הפסולת במגרש מקובלת עלי עמדת המשיבה ולפיה, בהתייחסות לפנים מגרש עלינו לבחון מה היה במגרשים אחרים. אני סבורה כי לא הוכח ע"י המשיג, שעלויות פיתוח פנים המגרש ובכלל זה פינוי הפסולת בנשוא השומה, חריגות ביחס לאלו שהיו במגרשי ההשוואה האחרים. להתרשמותי במועד הסיור בנכס ומהכרותי עם מגרשי ההשוואה במועדים הרלוונטים, לא כך הדבר.

לסיכום: הובאה בחשבון על ידי בהכרעתי עלות פיתוח נורמטיבית בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים, מתואמת למועד הקובע לשומה ולנתוני המגרש הנישום, כבשתי החלטות הוועדה.

דיון והכרעה לנושא עסקות ההשוואה וההתאמות לנשוא השומה, יובאו להלן בפרק עקרונות השומה.

---

[3] החלטה מיום 28.1.2015 למועד הקובע 8.8.12 (אופק 20265) והחלטה מיום 23.2.16 למועד הקובע 11.1.15 (אופק 25275).

[4] הערת שוליים מס' 10 בפרק ה לקווים המנחים מ-2/2017, בהתייחס לסעיף 6א.

10.2. עקרונות השומה

10.2.1 עסקות ההשוואה

מרבית עסקות ההשוואה בשומות הצדדים, הינן אלו שבבסיס החלטת וועדת ההשגות. בהיעדר עסקות חדשות במושב בתקופה האחרונה, תתבסס אף הכרעה זו על עסקות אלו, במתן התאמות למועד הקובע ולנכס הנישום.

מקובל עלי טיעון המשיבה, כי אין לכלול בין העסקות בבסיס השווי את שתי העסקות ממושב צלפון עליהן התבסס המשיג, מאחר ואינן מהוות עסקות מכר בין פרטיים. לבדיקתי, העסקה מיום 19.8.15 למגרש 555 מהווה תשלום לרמ"י. העסקה מיום 3.12.2014, מהווה מכר חלק בהיקף 33% מזכות, כשעסקת המכר כוללת בנוסף גם נכס בנוי, ומיקום הנכס אינו בשכונת ההרחבה. לפיכך, לא אתבסס בהכרעתי על עסקות אלו. עם זאת, יש מקום להביא בחשבון את עסקת המכר מיום 20.6.13 למגרש 574 במושב, הנכללת בבסיס הנתונים בשומת המשיבה.

10.2.2 מקדמי התאמה

10.2.2.1 צורה ופונקציונליות- הפחתה בשיעור **15%** בשומת המשיבה הנה סבירה ומידתית בעיני ואני מאמצת אותה.

10.2.2.2 סמיכות לחדר טרנספורמציה- הפחתה בשומת המשיבה בשיעור **15%** בגין כך מקובלת עלי. לטענת המשיג בדיון, שיעור זה מקובל גם עליו. אולם בשומתו, ניתנה בגין כך הפחתה בשיעור 25%.

10.2.2.3 מקדם התאמה בגין נוף, פינתיות ועורף חקלאי- **אני דוחה את עמדות הצדדים לנושא זה**.

בשומת המשיבה ניתנה **תוספת** בשיעור 10% לשווי, בגין פינתיות ועורף חקלאי. לטענתה, למגרשים רבים בצלפון אין חשיפה לנוף, הם גובלים רק במגרשים אחרים או בכביש שמעברו מגרשים אחרים. לא ניתן להשוות בין נשוא השומה לבינם. ביחס למגרשים פנימיים, הוא בהחלט נחשב כבעל חשיפה לנוף.

בשומת המשיג, ניתנה **הפחתה** בגין נוף בשיעור 5%. לטענתו, מהמגרש לא נשקף נוף פתוח, המגרש גובל בעורפו עם חלקה חקלאית של נחלה שכנה ועליה מבנים חקלאיים וסביר להניח, כי בעתיד ייבנו בשטח זה.

אני סבורה, כי ההתאמות בכל הנושאים ובכלל זה בנושא האמור, צריכות להיבחן ביחס למאפייניהם של מגרשי ההשוואה.

מגרש 574 במושב הנו מגרש פינתי ונשקף ממנו נוף, לפיכך אין מקום לתוספת לשווי נשוא השומה ביחס אליו בגין גורמים אלו. מגרשי ההשוואה בתרום אינם פינתיים, עם זאת מגרש 145 פונה לנוף ירוק פתוח ומגרשים 138, 141, 131 פונים לאזור חקלאי. לאור האמור, אני סבורה כי למתן ביטוי לפינתיות ביחס לעסקות ההשוואה ממושב תרום, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לנשוא השומה בשיעור כ-**3%**(+).

10.2.2.4 מקדם דחייה ופינוי פסולת- **אני דוחה טיעון זה של המשיג**. כאמור, אני סבורה כי לא הוכח על ידו, כי מצבו של נשוא השומה חריג בהיבט זה ביחס למצבם של מגרשי ההשוואה בעבר, טרם הבנייה בשטחם. לפיכך, אין מקום לדעתי להפעיל מקדם דחייה ביחס לערכי השווי בהם.

10.2.2.5 מקדם התאמה לבעלות מלאה- אני מאמצת את המקדם שנקבע בשומת המשיבה, בשיעור 5%, המקובל על וועדת ההשגות במרבית החלטותיה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס, הסתמכתי על הנתונים הבאים:

10.3.1 חוזה מיום 20.6.2013 – מגרש 574 בהרחבת מושב צלפון בשטח 648 מ"ר

מחיר עסקה כולל פיתוח ומע"מ	התאמת זמן[5]	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	1.15	₪1,909,000	412.7	₪4,626

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	18	0.5	9.0
מרתף	40	0.4	16.0
חצר	523	0.3	156.9
שטח מגרש	648		412.7

10.3.2 חוזה מיום 24.6.2014 – מגרש 138 בהרחבת מושב תרום בשטח 660 מ"ר

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	1.1	מיקום 1.1	₪1,536,700	344.2	₪4,465

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

[5] בשיעור כ-5% לשנה.

10.3.3 מכרזים בתרום

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*
התאמת זמן למועד הקובע:								*1.1*
שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם בהרחבת מושב צלפון								*₪3,680*

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*

10.3.4 <u>החלטת וועדת ההשגות</u>

בהחלטת הוועדה למגרש 572 מיום 23/2/2016 למועד הקובע 11.1.15, נקבע שווי ממוצע למ״ר מבונה בסך 3,537 ₪, כולל פיתוח ומע״מ.

במתן התאמה לזמן בשיעור 10% : **<u>3,891 ₪.</u>**

10.3.5 <u>שווי ממוצע למ״ר מבונה אקוו׳, מתואם לנשוא השומה</u> :

<u>שווי מתואם</u>		
שווי למ״ר אקוו׳ מנוטרל חצר עפ״י החלטת וועדת השגות	₪3,891	כולל פיתוח ומע״מ, מתואם למועד הקובע
שווי למ״ר מבונה אקוו׳ מנוטרל חצר עפ״י חוזה מכר בצלפון למגרש 574	₪4,626	כולל פיתוח ומע״מ, מתואם זמן ונתוני מגרש השוואה
שווי למ״ר אקוו׳ מנוטרל חצר עפ״י חוזה מכר בתרום	₪4,465	כולל פיתוח ומע״מ, מתואם מיקום לצלפון
שווי למ״ר אקוו׳ מנוטרל חצר עפ״י מכרזים בתרום	₪3,680	כולל פיתוח ומע״מ, מתואם מיקום לצלפון
שווי ממוצע למ״ר מבונה אקוו׳ מתואם, כולל פיתוח ומע״מ	***4,165 ₪***	

10.3.6 <u>שטח אקוו׳ בנשוא השומה</u>

זכויות הבניה לנשוא השומה עפ"י תב"ע מי/794/ב'			
שטח המגרש נשוא השומה	507 מ״ר		
מבנה דו קומתי		מקדם אקווי׳	שטח מתואם
שטח עיקרי בשתי הקומות	220		
שטח עיקרי ק״ק	110	1	110.0
שטח עיקרי ק״א	110	1	110.0
ממ״ד	12	0.9	10.8
שירות	18	0.5	9.0
מרתף	40	0.4	16.0
חצר	382	0.3	114.6
סה״כ שטח אקוו׳			***370.4***

10.3.7 עלות פיתוח נורמטיבית

הוצאות פיתוח ע"פ פרק כה לקווים מנחים (נורמטיביות) מדד 1/2011				
ייעוד	בסיס החיוב	רמה רגילה	שטח במ"ר	סך החיוב
מגורים	מ"ר קרקע	₪133	507	₪67,431
	מ"ר מבנה על קרקעי	₪311	250	₪77,750
	מ"ר מבנה תת קרקעי - 50%	₪156	40	₪6,220
סה"כ עלויות פיתוח ל-1/2011:				**₪151,401**
מקדם הצמדה:				1.14
עלויות פיתוח נורמטיביות לנשוא השומה, ממודדות למועד הקובע:				**₪172,597**

10.3.8 תחשיב השומה:

תחשיב לשווי מגרש מס׳ 530 נשוא השומה	
שטח מגרש	507
שטח אקווי בנשוא השומה	370.4
שווי למ״ר מבונה ממוצע, מנוטרל חצר, כולל פיתוח ומע״מ	₪4,165
פינתיות	1.030
שווי המגרש כולל פיתוח ומע״מ	₪1,589,116
הפחתה בגין צורת מגרש	0.85
הפחתה בגין חדר טרנספורמציה	0.85
בניכוי פיתוח	₪172,597
שווי מגרש כולל מע״מ וללא פיתוח	₪975,539
בניכוי מע״מ בשיעור 17%	₪833,794
התאמה לבעלות מלאה (0.95/)	₪877,678
שווי המגרש ללא פיתוח ומע״מ, במעוגל:	***₪878,000***

11. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 4956, חלקות(בחלק): 24-26, 31, 73, מגרש 530 עפ"י תב"ע מי/794/ב, במושב צלפון, כריק ופנוי, ללא פיתוח וללא מע"מ, למטרת הקצאתו בפטור ממכרז, למועד הקובע 23.01.2017 , כפי שנקבע בשומת המשיבה מיום 26.01.17 - הנו סביר ואין לשנותו.

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

ב ב ר כ ה,

נאטאלי אשכר
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום