תאריך עברי:	ג'/אדר/תשע"ח
תאריך לועזי:	18/2/2018
מס' תיק רמ"י:	52204509א
מספרינו (אופק):	31408
לקביעת שכ"ט:	7.9 יח' שומה

לכבוד:

מר אלון בוזגלו	מר עופר נקש	מר יצחק בן נוב
צוות לקידום עסקות חקלאי נחלות,	שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין
מרחב עסקי מרכז, רמ"י	בדוא"ל:	בדוא"ל:
בדוא"ל: alonb@land.gov.il	ofer@bnshamaim.co.il	bennov100@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304 מגרש המיועד למגורים צ"ק, גו"ח 2663/5 (בשלמות), משק מס' 75, כפר הנגיד

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 13/7/2017, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הנחלה בשלמותה ושווי המחוברים, זאת לצורך גביית דמי הסכמה בגין העברת זכויות - חקלאי.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עופר נקש 26/8/2016 - **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר יצחק בכר באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר יצחק בן נוב מיום 5/6/2017 – **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 4/9/2017 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 10/9/2017, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 1/10/2017.

1.4. בתאריכים 5/9/2017 ו- 18/9/2017 העביר לידנו המשיג במייל את מסמכי ההשלמה הבאים: מכתב התייחסות לפרוטוקול, תצהיר של בעל הזכויות בדבר המבנים החקלאיים שבמחלוקת וכן, העתק תכניות והיתרי בניה לשטחים במחלוקת.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא גודל השטחים אותם יש להביא בחשבון בחישוב שווי המחוברים, ערכי השווי ועלויות הבניה. במהלך הדיון לא הגיעו הצדדים להסכמות כלשהן.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

2. זיהוי הנכס:

גוש:	2663.
חלקה:	5 (בשלמות).
מגרש:	75.
מהות הנכס:	נחלה הכוללת בית מגורים ומבני משק.
שטח חלקה א':	12,022 מ"ר[1].
כתובת:	רח' הארז, משק 75, מושב כפר הנגיד.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות בר רשות בנכס הנדון כולל מע"מ ופיתוח וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד חוזה המכר שומת המשיב, כלומר 21/6/2015.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 8/2/2018 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו נחלה חקלאית הכוללת בית מגורים ומבני משק, הממוקמת ברחוב הארז, משק מס' 75 במושב כפר הנגיד.

6.1. הסביבה:

כפר הנגיד הינו מושב עובדים שנוסד בשנת 1949 על ידי עולים מבולגריה ובו כ-97 משקים.

המושב שוכן כ-20 ק"מ דרומית לתל-אביב, על כביש 42, צפונית ליבנה, בתחומי המועצה האזורית גן רווה.

נשוא השומה מהווה נחלה במושב הידועה כגוש 2663, חלקה 5, מידותיה הממוצעות 273 מ' X 44 מ',

הנחלה ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של המושב בגדה המזרחית של רחוב הארז.

רחוב הארז הינו רחוב ראשי במושב, המתפצל מרחוב האלה לכיוון דרום.

פני הקרקע מישוריים וצורת החלקה מלבנית, כאשר החזית הצרה (מערב) פונה כלפי רחוב הארז, עורף הנחלה– צד מזרח פונה לכביש מס' 42, מצידי הנחלה – צפון ודרום מבני מגורים צמודי קרקע וסככות.

האזור הינו סביבת מגורים ואזור חקלאי, הפיתוח חלקי ואופייני למושבים.

הנחלה ממוקמת בגדה המזרחית של הכביש. בסמוך לנחלה פיתוח חלקי, אופייני למושבים, קיימת מדרכה רק בגדה

[1] עפ"י העתק נסח רישום שהופק בתאריך 28/1/2018.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

המערבית של רח' הארז. במושב בתים ישנים וחדשים.

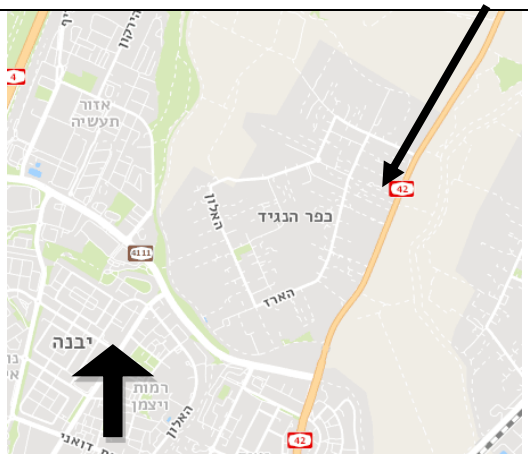
<u>גבולות הנחלה:</u>

צפון - נחלה שכנה, משק 74.

דרום – נחלה שכנה, משק 76.

מערב - כביש מס' 42

מזרח - חזית הנחלה, פונה לרח' הארז ומעבר אליו, חורשה, מגרש כדורסל, מכון שאיבה ומכון תערובת.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>	
תצ"א של מיקום הנכס בסביבה	מיקום הישוב באזור
	

6.2. <u>הנכס</u>[2]:

נכון למועד הביקור בנכס על החלקה מבנים כדלקמן:

א. בחזית הנחלה בית מגורים ותיק הבנוי בלוקים ובטון, ציפוי חוץ שפריץ, תריסי עץ, דוד שמש, גג רעפים, הבית כולל קומת קרקע + חדר בגג (קומה שניה חלקית), בציידו הצפוני של הבית סככה הכוללת גג רעפים. שטח בית המגורים ע"פ היתר הבניה כ- 183 מ"ר.

ב. באמצע החלקה סככה מלבנית כאשר החזית הצרה פונה לכיוון מערב, הסככה בנויה קונסטרוקציית ברזל גג פח, חלק מהסככה סגור בקירות פח. שטח הסככה ע"פ היתר הבניה כ- 480 מ"ר.

ג. בעורף החלקה סככה מלבנית כאשר צידה הרחב פונה לכיוון מערב, הסככה בנויה קונסטרוקציית ברזל גג אסבסט. שטח הסככה ע"פ היתר הבניה כ- 216 מ"ר.

- בחזית החלקה חומה ובצדדים גדרות, כמו כן קיימת גינה הכוללת בין השאר עצי נוי, עצי פרי, צמחיה ושבילים.

[2] למרות שתואם ביקור בנכס, לא התאפשר להיכנס לתחום החלקה, (ביום הביקור החצר סגורה ונמצאים בה 2 כלבים גדולים).

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

<u>תמונות מהנכס</u>

בית המגורים



בית המגורים



סככות בעורף הנחלה



כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

שטח המחוברים ערב המכירה:

בעקבות מחלוקת בין הצדדים לעניין שטח המחוברים בסמוך לפני מועד המכירה, הוצגה תצ"א אשר לטענת המשיג הינה לפני בסמוך למועד המכירה.



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 28/1/2018, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 2663 חלקה 5, מספר ישן 1, רשות מקומית –
שטח רשום:	12,022 מ"ר
בעלי הזכויות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
החלק בנכס	בשלמות
הערות:	-

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

7.2. <u>מצב זכויות:</u>

הועבר לידינו מאת רמ"י אישור מצב זכויות מתאריך 11/4/2016, ממנו עולה בין השאר כדלקמן:

א. כי הזכויות בנכס רשומות כבר רשות על שם בכר יצחק (ת.ז. 054015607) ובכר רבקה (ת.ז. 055391809).

ב. קיימת התחייבות לרישום משכנתא בסך 4,500,000 ₪.

ג. נכון למועד האישור אין בקשה להעברת זכויות.

ד. נכון למועד האישור לא נמצא בתיק רישום על צירוף מגרש לבניית בית שני.

ה. בנחלה קיים חוב דמי שימוש בגין חריגות שהתקיימו בנחלה.

7.3. <u>אישור ממזכיר מושב כפר הנגיד</u>

עפ"י אישור מתאריך 1/6/2015 ממזכיר מושב כפר הנגיד מר עמיר גוטמן, שטח הנחלה כדלקמן:

- גודל חלקה א' כ – 12.3 דונם.
- גודל חלקה ב' כ- 8.5 דונם.
- שטח משותף כ- 9.2 דונם.
- סל הכל כ- 30 דונם.

7.4. <u>הסכם חכירה:</u>

לא הוצג לפני הסכם חכירה כלשהו.

7.5. <u>חוזה מכר:</u>

הועבר לידנו העתק הסכם מכר שנחתם ביום 21/6/2015, בין יצחק ורבקה בכר, להלן המוכרים.

לבין נביא ואורנה גרבר, להלן הקונים.

מעיון בהסכם עולה בין השאר כדלקמן:

א. הזכויות בנכס שבנדון נמכר תמורת סך 6,500,000 ₪ בתוספת מע"מ, ככל שיכול, על המרכיב העסקי של החלק החקלאי.

ב. המוכרים ישלמו את דמי ההסכמה.

ג. מיסים עפ"י חוק.

ד. המוכרים ישלמו היטל השבחה במידה ויחול, בגין כל תכנית הקלה או שימוש חורג עד יום הסכם המכר.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

8. המצב תכנוני:

אין מחלוקת לעניין המצב התכנוני.

עפ"י מידע תכנוני מאתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל עולה כי, על החלקה חלות בין השאר תכניות בניין עיר רלוונטיות הבאות:

שם התכנית	י.פ.	תאריך פרסום	מהות התוכנית
בר/1/389	2255	16/09/1976	קביעת הוראות לגבי הקמת חממות
בר/3/389	2411	09/02/1978	הגדלת שטח כיסוי קרקע באזור חקלאי א'.
בר/2/389	2419	09/03/1978	קביעת אזורי מגורים, שב"צ, שצ"פ ושטח חקלאי.
בר/4/389	3301	13/02/1986	הקטנת קווי בניין.
משמ/127(בר)	3828	27/12/1990	תכנית מפורטת לצורך הסדר רישום.
בר/5/389	4014	11/6/1992	תכנית הקובעת הוראות לבניית בריכות שחייה פרטיות.
בר /199	4046	1/10/1992	תכנית הקובעת הוראות בנייה.
בר/מק/3/199	4559	19/08/1997	התקנת קווי חשמל ותקשורת תת קרקעיים, שינוי קווי בניין לחממות
בר/2020	5913	5/2/2009	פעילות לא חקלאית בנחלות.
בר/309	6203	23/2/2011	תכנית הקובעת הוראות לבניית בריכות שחייה פרטיות.

8.1 סיכום המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

ייעוד הקרקע:	מגורים (חלקות א'-נחלות).
גודל מגרש למגורים:	3 דונם, שאר השטח אסור למגורים.
מס' יח"ד:	3 יח' מגורים במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ושטח הבניה הכולל לא יעלה על 450 מ"ר.
תכסית:	עד 350 מ"ר.
שטח בניה עיקרי:	סה"כ 450 מ"ר. יחידת דיור ראשונה או שנייה – עד 250 מ"ר. יחידת דיור שלישית עד -100 מ"ר.
שטחי שירות:	מבנה עזר עבור 3 יח"ד- 75 מ"ר. מבנה עזר מגורים לא חקלאיים -30 מ"ר.
מרתף:	בתכסית קומת הקרקע, יותר שימוש כמבני עזר בגובה של עד 2.2 מ'.
מס' קומות:	חד או דו קומתי.
בריכת שחיה:	בריכת שחייה לשימוש פרטי בשטח של עד 12% משטחי המגרש הפנוי ללא מבנים ועד 150 מ"ק + 5 מ"ר מבנה עזר.
פעילות לא חקלאית:	התרת פעילות לא חקלאית בחלקות א' ע"פ התנאים בתוכנית בר/2020.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

הערה:

החלק המזרחי של החלקה מסווג ביעוד אזור מגורים – חלקות א' נחלות, אזור זה נחלק ל – 2 חלקים:

א. בחלק החזיתי הצמוד לדרך בתחום של 3 דונם, בו מותר לבנות למגורים, מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים, וכן עיבודים חקלאיים.

ב. בשאר החלקה, (באזור השני) אסורה בנייה למגורים, אך מותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים ולעבד בו עיבודים חקלאיים.

8.2 תכניות רישוי:

הועברו לידנו היתרי בניה כדלקמן:

- גרמושקה מספר 3018 מיום 23/11/1982 להוספת 2 סככות לגידול אווזים.

מעיון בגרמושקה אשר חתומה ע"י הוועדה לתכנון ובניה וגם ע"י רמ"י עולה כי מסומנים עליה סככות כדלקמן:

א. מבנה מגורים בשטח כולל של 183 מ"ר.

ב. סככה לגידול אווזים 216 מ"ר.

ג. סככה (נוספת) לגידול אווזים 480 מ"ר.

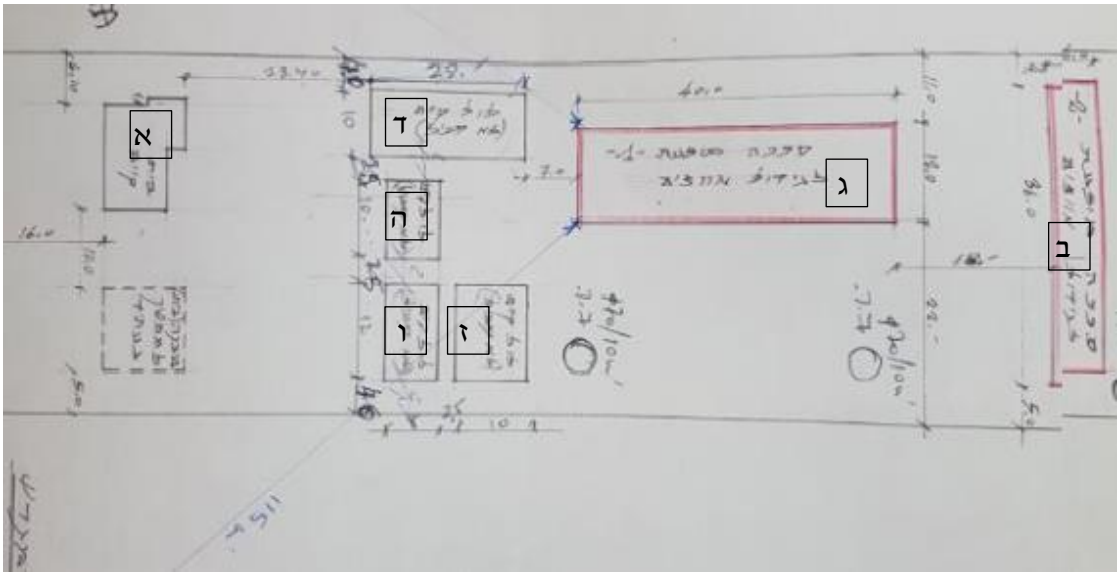
ד. לול קיים 220 מ"ר.

ה. לול קיים 80 מ"ר.

ו. לול קיים 96 מ"ר.

ז. לול קיים 120 מ"ר.

רצ"ב תשריט המבנים מהגרמושקה, (המחלוקת קיימת לגבי מבנים ד-ז')



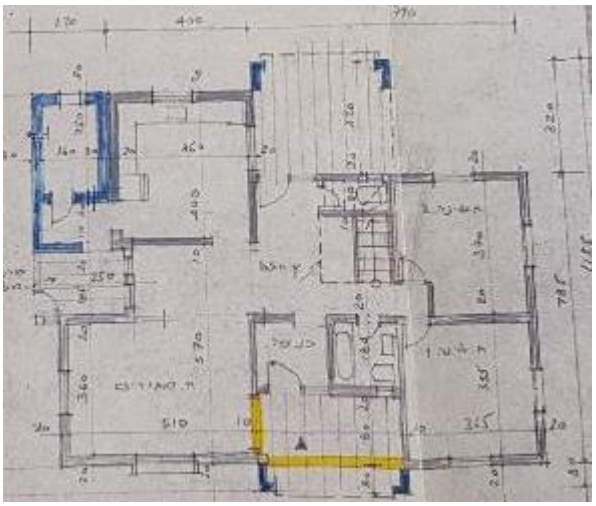
כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

- היתר בניה מספר 3180 אשר ניתן בתאריך 7/2/1984 להוספת מקלט, 2 חדרי שינה, שירותים ומרפסת לביית קיים.

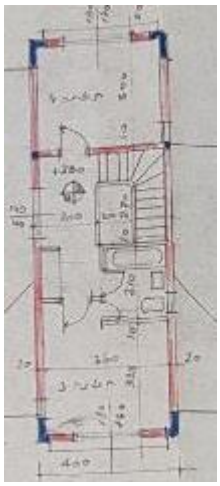
מעיון בגרמושקה המצורפת להיתר אשר חתומה ע"י הוועדה לתכנון ובניה וגם ע"י רמ"י עולה כי בחלקה מסומן בית מגורים בשטח כולל של 183 מ"ר לפי פרוט כדלקמן:

בית מקורי 107.8 מ"ר + ק"א 42 מ"ר + תוספת ק"ק 21.19 מ"ר + מקלט (בק"ק) 11.88 מ"ר, סה"כ 182.87 מ"ר.

רצ"ב תשריט קומת הקרקע מהגרמושקה



רצ"ב תשריט קומה א' מהגרמושקה



- תוכנית בקשה להיתר מתאריך 28/4/1988 חתומה ע"י רמ"י להקמת בריכת שחיה וגידור.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	שמאי רמ"י	שמאי המשיג
חלופה 1- שווי נחלה לבדיקת סבירות עסקה	₪ 6,500,000	₪ 5,900,000
חלופה 2 - אומדן שווי מרכיב המבנים	₪ 720,200	₪ 1,132,700

כחלק מהשירותים שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה ערכי הבסיס[3]:

סבירות העסקה – לצורך בדיקת סבירות העסקה הסתמך המשיב על גישת ההשוואה ניתח 4 עסקות מכר לנחלות במושב כפר הנגיד ומושבי הסביבה בעלי מאפיינים דומים.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

סבירות העסקה - מסכום המכירה של עסקאות ההשוואה הוריד עלויות בניה, המגלמות גם את פיתוח החצר ומבני המשק, בגבולות 3,000 ₪ - 4,000 ₪ למ"ר חישב מקדם התאמה לזמן בתווך של 0.97 -1.07 ומקדם התאמה לגודל של חלקה א' בתווך של 0.9 – 1. לכל עסקה ניתן משקל שונה בהערכה לשווי הקרקע בהתאם לשיקול דעתו, (אחת העסקאות לא הובאה בחשבון), כך שהתקבל כי שווי משוקלל למרכיב הקרקע בנשוא השומה הינו 5,650,000 ₪. לערך זה הוסיף את שווי המחוברים שחישב בסך 720,000 ₪ כך שבסופו של תחשיב קיבל שווי נחלה בסך 6,370,00 ₪, לאור זאת קבע כי העסקה בסך 6,500,000 ₪ סבירה.

מרכיב המחוברים – השטחים לגביהם התייחס השמאי בתחשיבו כוללים את בית המגורים בשטח 177 מ"ר (כולל שטחים מקורים בסך 23 מ"ר), אותם העריך השמאי בשווי 3,000 ₪ למ"ר, ו- 2 מבני משק המהווים סככות סגורות לגידול אווזים, בשטח כולל של 696 מ"ר, אותם העריך השמאי בסך 200 ₪ למ"ר. למחוברים אלו הוסיף את מרכיב הפיתוח בגובה 50,000 ₪, כך שהתקבל כי שווי מחוברים כולל בסה"כ שווים 720,000 ₪.

9.2.3. תחשיב השומה:

להלן פירוט עסקות מכר לנחלות במושב כפר הנגיד ובעלי מאפיינים מתאימים ממושבי הסביבה:

מס"ד	תאריך	יישוב	גו"ח	שטח חלקה א'	מבנה מגורים	שנת בניה	מחיר
1	13/01/2016	כפר הנגיד	2664/109	12,000	166	1980	7,000,000 ₪
2	21/11/2015	בית אלעזרי	4716/4	22,158	107	1970	6,000,000 ₪
3	03/08/2015	בניה	5020/15		99	1970	5,675,000 ₪
4	25/02/2014	כפר מרדכי	5135/11	17,487	110		5,100,002 ₪

להלן ניתוח העסקות וחילוץ יתרת שווי הקרקע לנחלה:

מס"ד	עלות בניה למ"ר *	יתרת קרקע	התאמה למועד	התאמה לגודל חלקה א'	שווי קרקע מתואם	משקל העסקה
1**	4,000 ₪	6,336,000 ₪	0.97	1	6,145,920 ₪	0.6
2	3,000 ₪	5,679,000 ₪	0.98	0.9	5,008,878 ₪	0.2
3***	3,000 ₪	5,378,000 ₪	0.99	0.9	4,791,798 ₪	0.2
4	3,000 ₪	4,770,002 ₪	1.07	0.9	4,593,512 ₪	0
שווי משוקלל למרכיב הקרקע בנשוא השומה (מעוגל)					**5,650,000** ₪	

הערות:

*עלות הבניה למ"ר מגלמת פיתוח חצר ומבני משק

**בעסקה זו דווח על מבנה חקלאי בגודל 1,000 מ"ר, אשר גולם בעלות הבניה

***הובא בחשבון גודל חלקה אופייני למושב בניה, כ- 20,000 מ"ר

שווי המחוברים:

תאור	שטח במ"ר	ערך למ"ר	סה"כ
בית מגורים	177	3,000 ₪	531,000 ₪
מבני משק (סככות)	696	200 ₪	139,200 ₪
פיתוח חצר צמודה לבית מגורים			50,000 ₪
סה"כ שווי מרכיב המחוברים			**720,200** ₪
סה"כ שווי הנחלה (קרקע + מחוברים) במעוגל			**6,370,000** ₪

[3] לפירוט תחשיבו ראה עמודים 13-14 לשומתו.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1.גישת השומה ערכי הבסיס[4]:

סבירות העסקה – לצורך בדיקת סבירות העסקה הסתמך המשיג על גישת החילוץ מ- 2 עסקות מכר מאזור ההרחבה במושב כפר הנגיד.

9.3.2.עקרונות התחשיב:

סבירות העסקה - אופן ניתוח עסקות ההשוואה, עלויות הבניה וההתאמות שנעשו לנשוא השומה אינם מפורטים בשומת המשיג. על סמך עסקות אלו התקבל שווי מ״ר אקוי׳ כולל מע״מ, כולל יזמות וכולל פיתוח ממגרשי ההרחבה בסך 6,350 ₪.

אומדן שווי הקרקע בנחלה נעשה לשטח של 2.5 דונם מתוך חלקה א׳ בהתאם להחלטת רמ״י מס׳ 979. ליח״ד השניה והשלישית נתנו מקדם אי סחירות בגובה 0.75 ולזכויות הבניה מעבר להיקף הבניה הבסיסי נתנו מקדם הפחתה לתשלום דמי היתר בסך 0.46, בסופו של תחשיב הגיע לשווי 4,728,766 ₪, לערך זה הוסיף את שווי המחוברים שחישב בסך 1,132,700 ₪ וקיבל שווי נחלה של 5,900,000 ₪, לאור זאת הגיע למסקנה שווי הנחלה אמור להיות 10% פחות מהשווי המצוין בחוזה המכר בסך 6,500,000 ₪.

מרכיב המחוברים – השטחים לגביהם התייחס השמאי בתחשיבו כוללים את בית המגורים בשטח 183 מ״ר (כולל שטחים מקורים בסך 16.37 מ״ר וממ״ד בסך 12 מ״ר), אותם העריך השמאי בשווי 3,500 ₪ למ״ר, 2 מבני משק המהווים סככות סגורות לגידול אווזים, בשטח כולל של 696 מ״ר העריך השמאי בסך 450 ₪ למ״ר ו- 4 מבני משק המשמשים ללולים, בשטח כולל של 516 מ״ר, העריך השמאי בסך 250 ₪ למ״ר. למחוברים אלו הוסיף את מרכיב הפיתוח בגובה 50,000 ₪, כך שהתקבל כי שווי המחוברים בסה״כ שווים 1,132,700 ₪.

9.3.3.תחשיב השומה:

להלן פירוט עסקות מכר ממגרשים למגורים בשטח ההרחבה במושב כפר הנגיד מאת אתר מידע נדל״ן

גו״ח	תאריך	שווי מכירה	שנת בניה	שטח בנוי (מ״ר)	שטח מגרש
2663/78	01/02/2015	₪ 3,550,000	1997	249	652
2663/79	13/08/2015	₪ 3,550,000	2002	193	651
מניתוח העסקות **(לא מפורט בשומה)** מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך:					₪ 6,350

[4] לפירוט תחשיבו ראה עמודים 14-13 לשומתו.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

אומדן שווי קרקע:

מהות		מ"ר	מקדם	מקדם אי סחירות	הפחתה לתשלום דמי היתר	שטח אקוי'
יח"ד ראשונה						
שטח עיקרי		160	1	1	1	160.00
ז"ב מעבר להיקף הבסיסי		25	1	1	0.46	11.50
שטח שירות		25	0.3	1	1	7.50
חצר עד 500 מ"ר		290	0.25	1	1	72.50
חצר משנית מעל 500 מ"ר		500	0.2	1	1	100.00
יח"ד שניה						
שטח עיקרי		160	1	0.75	1	120.00
ז"ב מעבר להיקף הבסיסי		25	1	0.75	0.46	8.63
שטח שירות		25	0.3	0.75	1	5.63
חצר עד 500 מ"ר		290	0.25	0.75	1	54.38
חצר משנית מעל 500 מ"ר		500	0.2	0.75	1	75.00
יח"ד שלישית						
שטח עיקרי		55	1	0.75	1	41.25
ז"ב מעבר להיקף הבסיסי		25	1	0.75	0.46	8.63
שטח שירות		25	0.3	0.75	1	5.63
חצר עד 500 מ"ר		395	0.25	0.75	1	74.06
סה"כ מ"ר מבונה אקוי						744.69
שווי מ"ר אקוי, כולל מע"מ ופיתוח - ממגרשי ההרחבה						₪ 6,350
שווי קרקע בנחלה, ללא מחוברים, כולל מע"מ ופיתוח						**₪ 4,728,766**

- המשיג בשומתו ערך חישוב של דמי ההסכמה, בנוסף טוען כי לצורך חישוב דמי ההסכמה יש להפחית משווי הנחלה חלק משווי זכויות הבניה.

טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 4/9/2017 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.3.4.טענות המשיג וב"כ המשיגה:

- בנחלה ישנם שטחים בנויים אשר להם יש היתר + חתימת רמ"י, שטחים אלה לא נלקחו בחשבון בשומת הרשות, מבנים אלו היו קיימים במועד העסקה, המבנים הנוספים ע"פ הצהרת הבעלים היו במועד העסקה.
- יש להביא בחשבון בהתייחסות למחוברים את שטחי הממ"ד והשטחים המקורים, אשר לא הובאו בחשבון בשומת רמ"י.
- למבנים החקלאיים הייתה רצפת בטון, כפי שניתן לראות בשומה לדמי שימוש שנעשה ע"י השמאי המחוזי בעבר.
- לעניין שטח הבית יש להביא בחשבון תוספת שטח ממ"ד קיים ושטחים מקורים ע"פ התשריט.
- נערכה בעבר שומה לדמי שימוש בנחלה, בשומה שנערכה ניתן לראות כי היו קיימים מבנים 5 ו – 6 (ד' ה')

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

- יש לחשב את דמי ההסכמה ע"פ פס"ד עורקבי ת"א 25196-07-11, כך שיש לצרף את שווי יתרת זכויות הבניה המאושרות ע"פ התב"ע שלא נוצלו מעבר לזכויות המאושרות ע"י רמ"י (300 מ"ר – 375 מ"ר), בקיזוז דמי היתר צפויים, לשווי המחוברים כך שיתקזזו משווי הנחלה בעת חישוב דמי ההסכמה.
- במושב נחלים תיק רמ"י 2290602א'[5] פניה מספר 26896 החלטה מיום 17/1/2016 נתנה החלטה בעניין דומה, כאשר רמ"י הכיר במבנים חקלאיים שלהם ניתן היתר בניה מיום 12/10/1975 ללא חתימתו, כמו כן הריסתם של המבנים לא התבקשה על ידי רמ"י ולא היוותה תנאי להעברת הזכויות.

9.3.5.<u>טענות המשיב ונציג רמ"י:</u>

- המבנים לא היו קיימים בשטח בזמן ביקור השמאי ואין באפשרותו לדעת מתי נהרסו. כמו כן, לא נתבקשנו להתייחס לשטחים אלו בהזמנת השומה, אלא רק לבית המגורים ולמבנים 1 ו – 2 (ב' ו - ג').
- מבדיקה שערך לאחר הדיון נציג רמ"י בדיון מר ריצ'רד גאלואי, החליט כי עמדת רמ"י היא כי אין להביא בחשבון את המבנים הנוספים לרשום בשומת רמ"י ומתוארים בהיתר, בחישוב שווי המחוברים.
- חולק על שמאי המשיג לגבי אופן ההתייחסות לסיווג השטחים מן התכנית (ההיתר).
- בעל הזכויות לא שילם לרמ"י בגין זכויות מעבר ל – 160 מ"ר.
- מבני המשק הסמוכים לבריכת השחיה ולבית המגורים אינם תואמים לתוכנית המאושרת ובכל מקרה תרומתם הכלכלית לשווי הנחלה זניחה.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

לאחר שבחנתי את התצ"א, את היתרי הבניה, את שומתי הקודמת לדמי שימוש שנעשתה בנחלה הנדונה ב- 2016, את שומת רמ"י שנעשתה בנחלה הנדונה ב -2013.

הגעתי למסקנה כי אין להביא בחשבון את (מבנים 3-6 בשומת המשיג) מבנים ג, ה, ו, ז כפי שמופיעים בהיתר הבניה **כלולים**, כיוון שקיים קושי להחליט באשר לקיומם של הלולים (כפי שמופיעים בתשריט ההיתר) בסמוך לפני המועד הקובע.

לעניין שטח בית המגורים הגעתי למסקנה כי יש לקבל את טענת המשיג.

אני סבור כי יש לחשב את שווי 2 מבני המשק הנמצאים באמצע הנחלה בשטח כולל של 696 מ"ר + בית המגורים בשטח כולל של 182.45 מ"ר.

ככול שיוכח קיומם של הלולים בסמוך למועד הקובע כפי שמסומנים בהיתר הבניה, יש לעדכן את השומה בהתאם,

[5] נתוני הפניה כפי שנמסרו ע"י שמאי המשיג שגויים.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. פרוט בחינת טענות המשיג לעניין מבני המשק

לעניין טענת המשיג להימצאות מבני המשק הנוספים בשטח כולל 516 מ״ר במועד העסקה.

א. היתר בניה מספר 3018 מתאריך 23/11/1982 מעיון בהיתר עולה כי מדובר בארבע לולים בשטח כולל של 516 מ״ר הממוקמים, בין בית המגורים לסככות לגידול אווזים.

ב. תצ״א, מעיון בתצ״א נראה כי במקום ארבעת הלולים ישנם הריסות או/ו מבנים מבניה קשיחה או/ו מבנים אחרים.

ג. שומת דמי שימוש שנערכה לנכס הנדון, נערכה בשנת 2016 כולל הביקור בתאריך 31/8/2016 אחרי המועד הקובע.

ד. שומת רמ״י מתאריך 21/4/2013 הכוללת ביקור בנכס בתאריך 18/4/2013, מעיון בשומה עולה כי המבנים הנדונים לא שימשו כלולים, כמו כן שטחם שונה מהשטח המופיע בהיתר, נעשו בהם שינויים רבים אשר כללו ביו השאר סגירתם בקירות פח.

ה. יתכן כי המבנים לא היו קיימים במועד המכירה, או/ו הוסבו למגורים / אחסנה / מסחר.

10.2.2. פרוט בחינת טענות המשיג לעניין בית המגורים

לעניין טענת המשיג לשטח מבנה מגורים של 182.45 מ״ר במקום 177 מ״ר כפי שחישב שמאי רמ״י מעיון בהיתר הבניה ובגרמושקה המצורפת אליו ביחס למצב בשטח ולתצ״א הגעתי למסקנה כי קימת סבירות גבוהה שאכן שיטחו הכולל של בית המגורים כ- 182.45 מ״ר.

להלן הפרוט לפי היתר 3180 שניתן ב- 7/2/1984.

בית מקורי 107.38 מ״ר.

קומה א׳ 42 מ״ר.

תוספת ק״ק 21.19 מ״ר, כולל כניסה מקורה.

מקלט (בק״ק) 11.88 מ״ר.

סה״כ 182.45 מ״ר.

10.2.3. אופן חישוב דמי ההסכמה

אופן חישוב דמי ההסכמה אינו בתחום סמכותנו יש לפנות בעניין לרמ״י.

10.2.4. שווי המחוברים

שווי המחוברים חושב לפי ערך מ״ר מחוברת דקל לתאריך 5/2015 בהתחשב בפחת, ובסוג המבנה, למבני המשק ניתן מקדם שווי המיצג את תרומתם לשווי הנחלה.

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

10.2.5. **<u>החלטה בהשגה במושב נחלים ביחס לנשוא השומה</u>**.

מקרה נחלים גוש חלקה 6813/6 פניה 23713, החלטה מתאריך 17/1/2016 שונה מהמקרה הנדון שכן לא היתה כל מחלוקת לעניין הימצאות מבני המשק ע"פ ההיתר במועד הקובע, לא היה ידוע לרמ"י על שימוש חורג שנעשה בהם, כמו כן היתה גם הסכמה על היקף השטח.

10.2.6. **<u>סבירות העסקה:</u>**

בחנתי עסקאות מכפר הנגיד וממושבים בסביבה, הגעתי למסקנה כי הערך הנקוב בחוזה המכר בהתייחס למיקום הנחלה ולמחוברים סביר למועד הקובע.

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

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

<u>ערך המחוברים</u>

ערך מ"ר בנוי לפי מחירון דקל		
מחיר למ"ר בנוי ללא מע"מ וללא פיתוח		
ערך מ"ר לפי דקל לתאריך 5/2015		₪ 4,280
למועד קובע 31/6/2015 הצמדה למדד הבניה		₪ 4,268
מע"מ למועד קובע		1.18
שווי מתואם		₪ 5,035.8
פחת	35%	₪ 3,273
במעוגל		**₪ 3,300**
במעוגל ללא מע"מ		**₪ 2,800**

נתוני השוואה ממושב כפר הנגיד ומושבים בסביבה, עסקאות לנחלות דומות - מקור נתונים שע"מ

מס'	תאריך עסקה	מיקום (גוש חלקה)	שטח בנוי מגורים	מבני עזר מבנים חקלאיים	שנת בניה / מצב בית	מחיר העסקה*
* 1	16/06/2014	נחלה 45 בית חנן 3740/39	205	110	משופץ	₪ 6,875,000
2	13/01/2016	נחלה 22 כפר הנגיד 2664/109	166	1000	1980	₪ 7,000,000
3	30/06/2013	נחלה 44 בית חנן 3741/44	157.5	23	1990	₪ 5,050,000

11. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חישוב שווי מחוברים</u>

נתוני בסיס לחישוב מחוברים					מע"מ	הערות
נכס מוערך	מקדם	ערך מ"ר	שטח מוערך (מ"ר)	סה"כ		
בית מגורים מקורי	95%	₪ 3,300	107.38	₪ 336,636	כולל מע"מ	ע"פ מדידה מקורבת מהיתר ומתצ"א
תוספת בניה	100%	₪ 3,300	63.19	₪ 208,527		
ממ"ד	105%	₪ 3,300	11.88	₪ 41,164		
סככה	10%	₪ 2,800	216	₪ 60,486	ללא מע"מ	ע"פ מדידה מקורבת מהיתר ומתצ"א
סככה גדולה	10%	₪ 2,800	480	₪ 134,400		
	סה"כ	182.45				

פיתוח חצר :	₪ 50,000	כולל מע"מ	
סה"כ	₪ 831,213		

תכנון פיקוח אגרות בנייה ופיתוח	3%	₪ 24,936
רווח יזמי / קבלני מינימלי / כללי	3%	₪ 24,936
	סה"כ	₪ 49,873
	במעוגל	**₪ 880,000**

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת : kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!

בדיקת סבירות העסקה

ניתוח נתוני השוואה ממושב כפר הנגיד ומושבים בסביבה, עסקאות לנחלות דומות - מקור נתונים שע"מ

מס'	תאריך עסקה	מיקום (גוש חלקה)	שטח בנוי מגורים	מבני עזר מבנים חקלאיים	שנת בניה / מצב בית	מחיר העסקה*	ערך מחוברים	יתרה לקרקע	התאמה לזמן	שווי נחלה פנויה
* 1	16/06/2014	נחלה 45 בית חנן 3740/39	205	110	משופץ	₪ 6,875,000	₪ 823,000	₪ 6,052,000	1.03	₪ 6,233,560
2	13/01/2016	נחלה 22 כפר הנגיד 2664/109	166	1000	1980	₪ 7,000,000	₪ 914,000	₪ 6,086,000	0.97	₪ 5,903,420
3	30/06/2013	נחלה 44 בית חנן 3741/44	157.5	23	1990	₪ 5,050,000	₪ 686,000	₪ 4,364,000	1.15	₪ 5,018,600
								ממוצע שווי נחלה פנויה		₪ 5,718,527
								במעוגל		**₪ 5,720,000**

1 העסקה מדווחת בטעות במשמר השבעה
2 מבני עזר הרוב חממות
3 התאמה לזמן 10%, התאמה נוספת לחלקה א' קטנה 5%

מחוברים	**₪ 880,000**
סה"כ	**₪ 6,600,000**
העסקה	**₪ 6,500,000**
הפרש	**1.54%**
העסקה סבירה	

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי הזכויות כמפורט במטרת השומה בנכס שבנדון, הידוע משק 75 בגוש 2663 חלקה 5 + חלקה ב' + חלק יחסי ברכוש המשותף כמפורט בפרק המצב המשפטי, הממוקם ברחוב הארז במושב כפר הנגיד כריק ופנוי, ולצורך חישוב דמי הסכמה הינו:

<u>חלופה 1:</u> מחיר העסקה בסך 6,500,000, ששה מיליון וחמש מאות אלף ₪, הינו בתחום הסביר למועד הקובע.

<u>חלופה 2:</u> שווי המחוברים ללא מרכיב הקרקע הינו 880,000 שמונה מאות שמונים אלף ₪

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.

בברכה
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתקים:</u>

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

כחלק מהשירות שניתן לך במשרד המשפטים אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר כל זכות בכתובת: kolzchut.org.il/justice
כי יש לך את הזכות לדעת מהן הזכויות שלך!