תאריך עברי : טז' באלול תשע"ח
תאריך לועזי : 27 באוגוסט 2018
מס' תיק רמ"י : 52295101א'
מספרינו (אופק) : 33090
לקביעת שכ"ט : 7

לכבוד

מר אלון בוזגלו	מר יעקב קורן	מר אבי פרס
צוות לקידום עסקות חקלאי נחלות	שמאי מקרקעין (מאגר) מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב עסקי מרכז, רמ"י	מגדל עוז 20, מודיעין-מכבים-רעות	דוד סחרוב 11, ראשון לציון
alonb@land.gov.il	yakov.koren@gmail.com	avi@press-sharet.co.il

הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304

משק מס' 12, מושב בן זכאי

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. ביום 28.12.2015 נמכרו הזכויות במשק הנדון.

1.2. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פנית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה בתאריך 22.02.2018 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין סבירות התמורה שהתקבלה בעסקת המכר של המשק שבנדון, ולעניין שווי המחוברים נכון למועד העסקה. זאת, לצורך גביית דמי הסכמה בגין העברת זכויות – חקלאי.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר יעקב קורן, בתאריך 16.05.2017 – **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר אבי פרס, מיום 21.01.2018 – **להלן: "המשיג"**.

1.4. ביום 19.03.18 התקיים דיון במשרדנו בתל אביב בנוכחות שמאי הצדדים. ביום הדיון העביר המשיג מידע באשר לאתר פסולת פיראטי שפעל במושב. המשיב הציג עסקת מכר של נחלה במושב משנת 2012, היתרי בנייה של מחוברים בנכס, וקבלות בדבר תשלומי מיסוי (היטל השבחה ומס שבח).

1.5. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 21.03.2018 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 13.04.2018. בתאריכים 29-30.07.2018 התקבלו מאת המשיג תמונות של המשק ובית המגורים נכון למועד עסקת המכר.

2. זיהוי הנכס:

חלקה/גוש : 5519/24.
משק/מיקום : 12 (לפי תכנית משמ/142/בר), רחוב התאנה, מושב בן זכאי.
שטח : חלקה א' - 10.156 דונם (לפי נתוני רמ"י ותב"ע משמ/142/בר), חלקות ב' ו-ג' הוחזרו למושב.
מהות הנכס : נחלה הכוללת חלקת מגורים ושטחים חקלאיים.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הנן זכויות בר רשות, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעתי הוא מועד שומת המשיב (מועד עסקת המכר של המשק), יום 28.12.2015.

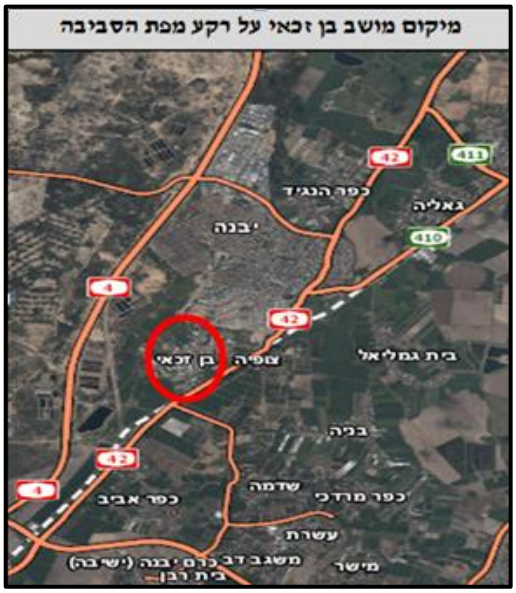
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 29.07.2018, ע"י הגב' חגית שמואל, מתמחה במשרדנו, והח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא ההכרעה הנו משק מס' 12 הממוקם ברחוב התאנה בחלקו המערבי של מושב בן זכאי.

6.1. הסביבה:



בן זכאי הוא מושב הנכלל בתחום השיפוט של המועצה האזורית "חבל יבנה", מדרום ובצמוד לעיר יבנה, בצמוד ממערב לכביש 42, ובסמוך ממזרח לכביש 4, המאפשרים גישה למושב.

מושב בן זכאי הוקם בשנת 1950 ע"י עולים מטריפולי, אשר השתייכו לתנועת "הפועל המזרחי" והוא בעל צביון מסורתי-דתי.

המושב מתאפיין בבנייה צמודת קרקע ותיקה וחדשה בנחלות ובשכונת הרחבה לצד מבני משק חקלאיים ומבני ציבור לרווחת התושבים.

המשק שבנדון ממוקם ברחוב התאנה, רחוב דו-סיטרי שקט בצדו המערבי של המושב. רמת הפיתוח הסביבתי באזור הנכס שבנדון מלאה וכוללת כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות מים, חשמל וביוב.

6.2. הנכס:



משק 12 שבנדון, אשר ידוע גם כחלקה 24 בגוש 5519, ממוקם בחלקו המערבי של מושב בן זכאי. המשק כולל חלקה א' בלבד, חלקות ב' ו-ג' הוחזרו למושב.

חלקה א', בשטח כ-10.2 ד', בעלת חזית מזרחית לרחוב התאנה, צורתה מלבנית-טרפזית, וטופוגרפית פני השטח משופעת קלות, נמוכה ממפלס פני הרחוב, יורדת מכיוון מזרח למערב.

המשק גובל בצפון, בדרום ובמזרח (מעבר לרחוב התאנה) בחלקות א' של משקים אחרים, ובמערב בשטחים חקלאיים פתוחים.

נכון למועד הביקור בנכס על המשק ניצב בית מגורים חד קומתי הבנוי בלוקים ובטון, חיפוי טיח מעוצב וקירוי בגג רעפים. בחזית הבית פרגולה, וכן משטחים מרוצפים בחזית הבית ומצפון לו. גבולות המשק מצפון ומדרום מגודרים בגדר בטון, וחזית המשק לרחוב התאנה מגודרת בגדר בטון בחיפוי טיח מעוצב, משולבת עם שערי ברזל חשמליים המובילים לסככת חנייה לרכבים. חצר המשק אינה מגוננת ופני השטח במצב טבעי (אדמה ועשבייה).

משיחה שנערכה עם קונה המשק, וכפי שניכר ביום הביקור, נערך שיפוץ יסודי , פנימי וחיצוני, ע"י הקונה, לאחר מועד המכירה, במסגרתו נערכו העבודות הבאות: הסרה ופינוי של מבנים חקלאיים ושל עצים וצמחייה בחלקת המגורים, תיקון וחיזוק קירות (פנים וחוץ), החלפת ריצוף מלאה בבית המגורים, עיצוב דקורטיבי של קירות ותקרות פנים הבית, החלפת מטבח וחדר רחצה, צביעה וחיפוי בטיח מעוצב, החלפת רעפים בגג, בניית גדרות ושערים חשמליים בגבולות המשק ובחזית, התקנת ריצוף חוץ, בניית סככת חנייה, ועוד.

כפי שעולה ממידע שנמסר ע"י הקונה ומתמונות שהועברו ע"י ב"כ המשיג, נכון למועד המכר, ניצב על המשק בית מגורים ישן ורעוע ומבנים חקלאיים במצב שאינו מאפשר שימוש ראוי.

<u>להלן תמונות מייצגות נכון למועד הביקור:</u>

חזית המשק ובית המגורים לרחוב התאנה



עורף בית המגורים וחצר חלקת המגורים



<u>להלן תמונות המשק המשקפות את מצבו נכון למועד המכירה:</u>

בית המגורים וחצר חלקת המגורים



מבנים חקלאיים בעורף חלקת המגורים



לאור האמור והמוצג לעיל, בהכרעתי יובאו בחשבון המחוברים ומצב חצר המשק נכון למועד המכירה כפי שעולה ממידע שנמסר מקונה המשק, תמונות שהועברו ע"י ב"כ הצדדים ושטחים המופיעים בהיתרי בנייה, כלהלן:

- בית מגורים בשטח 88 מ"ר במצב פיזי ירוד.
- 2 מחסנים בשטח 30 מ"ר (10 מ"ר + 20 מ"ר) במצב פיזי ירוד.
- סככה ישנה (רפת בעבר) בשטח 118 מ"ר בנויה קונסטרוקציית ברזל ללא קירות בקירוי אסבסט.
- חצר מגורים במצב טבעי: אדמה, צמחייה ומספר עצי נוי (ללא גינון וטיפוח).
- גדר בטון נמוכה במצב ירוד בחזית המשק לרחוב התאנה.

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום (שהופק באמצעות האינטרנט) מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 5519, חלקה 24.

שטח רשום: 10.156 דונם.

בעלות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.

7.2. אישור זכויות בנכס:[1]

בהתאם למסמך שהופק ע"י מחלקת עסקות חקלאיות ברמ"י ביום 18.11.2013, רשומות זכויות בר רשות בנחלה מס' 12 במושב בן זכאי על שם מנחם ומרים גואטה.

7.3. בקשה להעברת זכויות במגזר החקלאי:

בהתאם למסמך זה, החתום ע"י אגודת מושב בן זכאי מיום 30.12.2015, המשק הנדון מורכב מחלקה א' בשטח 8 ד', בעוד חלקות ב' ו-ג' הוחזרו לאגודת המושב וחלק גדול מהן הוחזר לרמ"י. בשטח הנחלה ניצבים מבנה מגורים בשטח 76 מ"ר ומבנה חקלאי בשטח 120 מ"ר.

7.4. מסמך הרכב נחלה:

בהתאם למסמך מיום 08.03.2017 מאת מושב בן זכאי, המשק הנדון כולל חלקה א' בשטח 10.2 דונם בלבד, ללא חלקה ב', חלקה ג' ומטעים. חלקות ב' ו-ג' אשר היו משויכות בעבר לנחלה מס' 12 הוחזרו למושב ובקשר אליהם בוצעו עסקות עם רמ"י.

7.5. הסכם מכר:

ביום 28.12.2015 נחתם חוזה מכר למכירת הזכויות במשק הנדון תמורת סך של 2,300,000 ₪, המהווה תמורה נטו. הקונים מתחייבים לשלם את כל החובות והתשלומים החלים על המוכרים עקב הסכם המכר, ובין היתר: מס שבח, מס רכוש, דמי הסכמה לרמ"י, תשלומים לסוכנות היהודית, היטל השבחה, מס הכנסה, מס רווחי הון, מע"מ וכל תשלום מסוג שהוא שיחול על המוכרים עקב מכירת כל זכויותיהם בנחלה לקונים.

7.6. תשלומי מסים:

המשיב העביר לעיוננו קבלות בדבר תשלומי מסים הנוגעים למכר המשק שבנדון כלהלן:

תשלום היטל השבחה בסך 89,069.15 ₪ (מיום 14.06.2016) ותשלום מס שבח בסך 51,190 ₪ (מיום 10.10.2016).

[1] המידע בסעיפים 7.2-7.5 בהתבסס על מסמכים/חוזים שהועברו לעיוננו ע"י רמ"י.

8. מצב תכנוני ורישוי:

8.1. תכנית בר/2/438:

על הנכס שבנדון חלה, בין היתר,[2] תכנית בר/2/438, שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2119, בתאריך 19.06.1975. התכנית מבטלת את הוראות הבנייה שבתכנית תגפ/438 וקובעת הוראות בנייה כלהלן:

בשטח חלקת מגורים (חצר מגורים + מבנה משק) מקסימלית של 3 ד' תותר בנייה למגורים בסך 350 מ"ר ב-2 יח"ד (לבעל המשק ולבן ממשיך), בתכסית מקסימלית של 200 מ"ר. כמו כן, תותר סככה למכונית + מחסן בשטח של 45 מ"ר. שטח בנייה מקסימלי לעיבוד קרקע/החזקת בע"ח הוא 20% משטח חצר המגורים.

8.2. רישוי:

הועברו לעיוננו ע"י המשיב היתרי בנייה למחוברים בנכס שבנדון, כלהלן:

- היתר בנייה מס' 2840 מיום 24.07.1966 בדבר תוספת שני חדרים בשטח 37.48 מ"ר + תוספת מרפסת בשטח 11.35 מ"ר לבית מגורים קיים (בנייה של הסוכנות) בשטח (עפ"י מדידה גראפית מהתשריט) של כ-51 מ"ר.
- היתר בנייה מס' 11906 שניתן ביום 06.09.2016 עבור הקמת גדר בטון בגובה 1.5 מ' בחזית המשק שבנדון והריסת גדר קיימת. בהתאם לטבלת השטחים בתכנית ההיתר במשק קיים בית בשטח 88.26 מ"ר.

כמו כן, בתשריט המצורף להיתר מופיעים 3 מבני משק כלהלן: מחסן בשטח כ-10 מ"ר מצפון לבית המגורים, מחסן בשטח כ-20 מ"ר ורפת בשטח כ-118 מ"ר בעורף חלקת המגורים, דרומית-מערבית לבית המגורים.

[2] על הנכס חלות תכניות נוספות. ליתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

תיאור	שומת המשיב	שומת המשיג
סה"כ שווי הנחלה	₪3,850,000	₪ 3,071,980
תרומת שווי המחוברים	₪979,000	
התמורה הנקובה בהסכם המכר	**אינה סבירה**	**-**

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת שווי השוק של הנחלה ובחינת סבירות התמורה בהסכם המכר, קובע המשיב את שווי מרכיב הקרקע לנחלה ולאחר מכן מוסיף את תרומת השווי הפיזי של המחוברים. זאת בהתבסס על גישת ההשוואה בהסתמך על ניתוח עסקות מכר של נחלות ממושבים בסביבה, כלהלן:

מס"ד	תאריך	מושב	שטח בנוי למגורים	תמורה	שווי מחוברים[3]	יתרה לקרקע	התאמות		שווי קרקע מתואם
							זמן	מיקום	
	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט
1	21.05.14	בית עוזיאל	73	₪3,925,000	₪421,000	₪3,504,000	1.1	1	₪3,854,400
2	23.03.15	שתולים	120	₪3,500,000	₪692,000	₪2,808,000	1.04	1	₪2,920,320
3	25.05.14	מצליח	-	₪4,000,000	₪740,000[4]	₪3,260,000	1.1	1	₪3,586,000
4	21.04.14	פתחיה[5]	154	₪3,600,000	₪888,000	₪2,712,000	1.1	1	₪2,983,200
5	21.04.15	פתחיה	154	₪3,600,000	₪888,000	₪2,712,000	1.04	1	₪2,820,480
6	21.09.15	כפר אביב	120	₪3,500,000	₪692,000	₪2,808,000	1.04	0.9	₪2,628,288
7	21.04.15	פתחיה	100	₪3,510,000	₪577,000	₪2,933,000	1.04	1	₪3,050,320

מניתוח הנתונים לעיל מתקבל שווי ממוצע של מרכיב קרקע לנחלה בסך 3,120,240 ₪. לאחר הפחתת סך 249,620 ₪ המיוחס לחלקות ב' ו-ג' שהוחזרו לאגודה (מוערך בשיעור 8%) מתקבל **שווי קרקע מתואם לנחלה בסך 2,870,620 ₪.**

9.2.2. **תחשיב שווי המחוברים:**

מרכיב הנכס	שטח במ"ר	מחיר למ"ר[6]	מקדם פחת	סה"כ שווי
בית מגורים	88	₪ 7,511	0.85	₪ 561,853
מרפסת	12	₪ 6,760	0.85	₪ 68,955
מחסן	20	₪994	0.5	₪ 9,940
סככה	118	₪1,093	0.8	₪ 103,217
רחבות מרוצפות	157	₪ 439	1	₪ 68,884
קיר בחזית כולל שערים	41.5	₪ 1,594	1	₪ 66,132
השקעות כלליות בחצר				₪ 100,000
סה"כ שווי המחוברים, במעוגל				**₪ 978,980**

[3] שווי המחוברים נקבע ע"פ מחירון "דקל" בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 20%.

[4] על סמך הכרעה בהשגה של אגף שומת מקרקעין במשק זה.

[5] נראה כי עסקות 4-5 בשומת המשיב הן אותה העסקה, שנותחה פעמיים.

[6] ע"פ מחירון דקל 11/2015. כולל מע"מ ויזמות במבני המגורים, ללא מע"מ במבני המשק.

9.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

התמורה נטו בעסקת המכר	2,300,000 ₪
תשלומי מס שבח והיטל השבחה	141,000 ₪
תשלום דמי הסכמה (חישוב של המשיב)	1,054,610 ₪
סה"כ שווי נחלה ברוטו	**3,495,610** ₪
שווי מרכיב הקרקע בנחלה (עפ"י עסקות השוואה)	2,870,621 ₪
שווי המחוברים	978,980 ₪
סה"כ שווי הנחלה (קרקע + מחוברים), במעוגל	**3,850,000** ₪

9.3. <u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת שווי השוק של הנחלה ובחינת סבירות התמורה בהסכם המכר, קובע המשיג את שווי מרכיב הקרקע לנחלה ולאחר מכן מוסיף את תרומת השווי הפיזי של המחוברים. זאת, בהתבסס על גישת ההשוואה בהסתמך על ניתוח עסקות מכר של נחלות ממושבים בסביבה, כלהלן:

מס"ד	תאריך	מושב	שטח בנוי למגורים	תמורה	שווי מחוברים[7]	יתרה לקרקע	התאמות		שווי קרקע מתואם
							זמן	מיקום	
	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט
1	27.01.11	יציץ	75	₪2,800,000	₪375,000	₪2,425,000	1.15	0.97	₪2,705,088
2	20.08.14	פתחיה	100	₪3,510,000	₪400,000	₪3,110,000	1.03	0.95	₪3,043,135
3	21.04.15	פתחיה	154	₪3,600,000	₪770,000	₪2,830,000	1	0.95	₪2,688,500
4	06.10.16	יד רמב"ם	135	₪3,800,000	₪675,000	₪3,125,000	0.95	0.95	₪2,820,313
5	24.06.13	יד רמב"ם	240	₪4,150,000	₪1,320,000	₪2,830,000	1.06	0.95	₪2,849,810
6	23.03.15	שתולים	120	₪3,800,000	₪516,000	₪3,284,000	1	0.95	₪3,119,800
7	19.03.12	ישרש	142	₪2,360,000	₪852,000	₪1,508,000	1.1	1	₪1,658,800
8	13.12.12	ישרש	130	₪3,000,000	₪650,000	₪2,350,000	1.08	1	₪2,538,000
9	17.06.12	ישרש	230	₪3,600,000	₪1,380,000	₪2,220,000	1.1	1	₪2,442,000

מניתוח הנתונים לעיל מתקבל שווי ממוצע של מרכיב קרקע לנחלה בסך 2,651,716 ₪. **לאחר הפחתה** בשיעור 5% בגין קרקע מדרונית במושא ההכרעה, הפחתה בשיעור 7% בגין קרבה לאתר פסולת והפחתת סך של 250,000 ₪ המיוחס לחלקות ב' ו-ג' שהוחזרו לאגודה, מתקבל **שווי מתואם לקרקע לנחלה בסך 2,093,000 ₪.**

9.3.2. <u>תחשיב שווי המחוברים</u>:

המשיג מאמץ את קביעת שווי המחוברים בשומת המשיב בסך 978,980 ₪.

9.3.3. <u>תחשיב השומה</u>:

שווי מרכיב הקרקע בנחלה (עפ"י עסקות השוואה)	2,093,000 ₪
שווי המחוברים	978,980 ₪
סה"כ שווי הנחלה (קרקע + מחוברים)	**3,071,980** ₪

[7] לא הוצג אופן חישוב תרומת המחוברים.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 19.03.2018 העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1 טענות המשיג:

- עסקות השוואה – בשומתי נותחו בין היתר עסקות השוואה לנחלות מהשנים 2011-2013. ערכי השווי המתקבלים מעסקות אלה מתכנסים לערכי השווי המתקבלים מעסקות שנערכו בסמוך יותר למועד הקובע ולכן בחרתי להביאן בחשבון.

- התאמה למיקום – מושב בן זכאי אינו מבוקש למגורים פרט לבני המושב והוא נבדל ממושבי הסביבה בשל חתך אוכלוסייה ייחודי. לכן יש להביא בחשבון התאמות למיקום ביחס לעסקות ההשוואה. שמאי רמ"י לא הביא בחשבון התאמות למיקום המשקפות את הפער בין המושבים בעסקות ההשוואה לבין מושב בן זכאי.

  העסקה ממושב כפר אביב בשומת המשיב אינה רלוונטית שכן מדובר במושב בעל מאפיינים שונים ממושב בן זכאי. שווי הנחלות במושבים הקרובים לבן זכאי, דוגמת כפר אביב, גבוהים משמעותית משווי נחלות במושב בן זכאי, אפילו פי 2 ויותר.

- הפחתה בגין טופוגרפיה – הנחלה שבנדון היא נחלה מדרונית, מה שמצריך עלויות הכשרה גבוהות (מילוי, קירות תומכים וכו'), ויש להביא זאת בחשבון בעת קביעת השווי.

- הפחתה בגין קרבה לאתר פסולת – נכון למועד הקובע, המשק שבנדון גבל באתר פסולת פיראטי פעיל. לאתר זה השפעה שלילית על המושב כולו. מדובר בנזק סביבתי חמור שמשפיע על ערכי השווי ולראייה ניתן לראות שלא נערכו עסקות במושב בשנים האחרונות. במועד הקובע לא היה צפי לסיום הפעילות באתר הפיראטי ולכן קבעתי הפחתה בשיעור 7% בגין מפגע זה.

9.4.2 טענות המשיב:

- עסקות השוואה – בשומתי בחרתי שלא לנתח עסקה מהמושב שנערכה בשנת 2012, בשל מועד עריכתה ומכיוון שמדובר בסכום חריג. באשר לעסקה ממושב כפר אביב, ניתן להשמיטה, ערכי השווי לא ישתנו.

- הפחתה בגין קרבה לאתר פסולת – מדובר באתר פרטי ולא באתר פסולת אשר מעוגן תכנונית ומוגדר בתב"ע. כבר בשנת 2010/2011, טרם המועד הקובע, נפתחו הליכים משפטיים להסדרת העניין. קרי, גם אם האתר היה פעיל נכון למועד הקובע, הרי שכבר היה ברור שמדובר בפעילות זמנית שעתידה להסתיים בעתיד הקרוב ולכן השפעתה זניחה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לעסקות ההשוואה שיש להביא בחשבון ולאופן ניתוחן, ובכלל זה התאמות נדרשות לזמן ולמיקום. רוב עסקות ההשוואה בשומות הצדדים הן מכר נחלות ממושבים המשתייכים למועצה האזורית גזר (בית עוזיאל, מצליח, פתחיה, יציץ, יד רמב"ם וישרש), וכן מכר נחלה ממושב שתולים, המשתייך למועצה האזורית באר טוביה. בנוסף, המשיב מנתח עסקת מכר של נחלה ממושב כפר אביב, המשתייך למועצה האזורית גדרות.

ביום הדיון טען המשיג כי מושב בן זכאי נבדל ממושבי הסביבה הקרובים (המשתיכים למ.א. חבל יבנה ולמ.א. גדרות), דוגמת כפר אביב, בשל מאפיינים שונים ואינו מבוקש למגורים פרט לבני המושב. לפיכך, שווי הנחלות במושבי הסביבה גבוה משמעותית משווי נחלות במושב בן זכאי. המשיב ציין בתגובה כי ניתן להשמיט את העסקה ממושב כפר אביב, שכן השמטתה אינה משפיעה על ממוצע ערכי השווי.

מהכרותנו את הסביבה, וכן על סמך מידע שנמסר לנו ע"י אנשי מקצוע (שמאים ומתווכים) המכירים את האזור, אכן קיימת שונות רבה בין מאפייני מושב בן זכאי לבין מאפייני מושבי הסביבה הקרובים המשתייכים למ.א. חבל יבנה ולמ.א. גדרות.

אי לכך, ובשל העדר עסקות השוואה רלוונטיות לנחלות ממושב בן זכאי,[8] **אני מקבל את גישת הצדדים, לפיה יש לנתח עסקות מכר של נחלות ממושבים בעלי מאפיינים דומים מהמועצה האזורית גזר וכן ממושב שתולים**. לפיכך, העסקה ממושב כפר אביב, שנותחה בשומת המשיב, לא תובא בחשבון בהכרעתי.[9]

על מנת להמנע מהתאמות שעלולות לעוות את מסקנות השווי, בהכרעתי ינותחו עסקאות שבוצעו בטווח של כשנתיים מהמועד הקובע. לפיכך, עסקאות 1, 5, 7-9[10] שנותחו בשומת המשיג (וראו סעיף 9.3.1 לעיל) לא תובאנה בחשבון.

עסקה 4 בשומת המשיג, ממושב יד רמב"ם, לא תובא בחשבון בהכרעתי מאחר שהתמורה בעסקה זו לא אושרה כסבירה ע"י שמאי מטעם רמ"י וכעת עומדת להכרעת אגף שומת מקרקעין במסגרת השגה ראשונה.

ניתוח העסקאות יערך ע"י הפחתת שווי המחוברים, כך שיתקבל שווי מרכיב הקרקע של נחלה בשלמותה, לרבות חלקת המגורים, השטח החקלאי וכיו"ב.

בתחשיב הכרעתי הובא בחשבון כי חילוץ מרכיב הקרקע (הפחתת המחוברים) מעסקות ההשוואה מגלם את מרכיב היזמות והמע"מ וכך גם בתוספת תרומת המחוברים למשק הנדון. קביעת שווי הקרקע לנחלה יעשה ככוללת מע"מ ויזמות חלקית המיוחסת למרכיב זה.

---

[8] בתאריך 11.12.2012 נמכר משק 168 תמורת סך של 4,600,000 ₪. נראה כי התמורה בעסקה חריגה. אי לכך, וכן בשל מועד עריכתה, עסקה זו לא הובאה בחשבון בהכרעתי.

[9] בהקשר זה יצוין גם כי **<u>מדובר בעסקת "נטו"</u>**, שבמסגרתה הרוכש לוקח על עצמו תשלומי מסים החלים על המוכר, ולכן ניתוח העסקה ע"י המשיב שגוי מיסודו. בהכרעת אגף שומת מקרקעין מיום 22.01.2018 לעסקה זו, משק 29 בכפר אביב, נקבע כי **שווי קרקע לנחלה, נכון למועד ספטמבר 2015, הוא כ-5,141,000 ₪.**

[10] מהמושבים יציץ, יד רמב"ם וישרש.

10.2. <u>עקרונות השומה</u>:

10.2.1. **<u>התאמה לזמן:</u>**

עפ"י סקירת השתנות מחירי הדירות של השמ"ר, חלה עלייה של כ-7% במחירי דירות 4 חדרים בערים הקרובות למושב בן זכאי, אשדוד ורחובות, בין הרבעון האחרון של שנת 2014 לבין הרבעון האחרון של שנת 2015. שינוי זה מבטא עלייה של יותר מ-10% במחירי הקרקע.

הכרעתי נדרשת לשווי נחלה במושב, שהיא "מוצר" שונה במאפייניו מדירת 4 חדרים בערים הנ"ל, ולכן **סביר להביא בחשבון התאמה לזמן בשיעור 5% שנתי על מרכיב הקרקע.**

10.2.2. **<u>הפחתה בגין השבת חלקות ב' ו-ג' למושב:</u>**

כאמור בסעיפים 7.2 ו-7.3 לעיל, חלקות ב' ו-ג' אשר היו משויכות בעבר לנחלה מס' 12 הוחזרו למושב בן זכאי ובקשר אליהם בוצעו עסקאות עם רמ"י.

בהתאם לכך, המשיב הביא בחשבון בשומתו הפחתה בשיעור 8% ביחס לשווי קרקע לנחלה,[11] המסתכמת בסך של כ-250,000 ₪. המשיג מאמץ את גישת המשיב, ומפחית בשומתו סך של 250,000 ₪ משווי קרקע לנחלה שהתקבל מניתוח עסקות ההשוואה.

אני דוחה את עמדת הצדדים בעניין זה.

בהכרעתי חושב הפסד השטח ביחס לשטח הממוצע של הנחלות בעסקות ההשוואה. כפי שניכר ביום הביקור ומברור שערכנו עם ועד המושב, לא מתקיימת פעילות חקלאית במושב פרט לגידול חציר בשטחים החקלאיים.

לפיכך, ולשם קביעת שווי דונם חקלאי, התבססתי על הוראות פרק ח' של הקווים המנחים כמו גם הוראות החלטת מועצת רמ"י 1470, כלהלן.

בדברי ההסבר של פרק ח' בקווים המנחים מצוין טווח מחירי שכירות של 150 ₪ - 200 ₪ לדונם גידולי בעל לשנה וטווח מחירי שכירות של 200 ₪ - 600 ₪ לדונם גידולי שליחין לשנה.[12] ערכים אלה מובילים לשווי דונם חקלאי בטווח של 2,000 ₪ - 3,000 ₪ לגידולי בעל, וטווח של 4,000 ₪ - 12,000 ₪ לגידולי שליחין (לפי שיעור היוון של 5%).

בהחלטת מועצת רמ"י 1470 (הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה) מיום 15.06.2016 נקבע כי שיעור הפיצוי לחוכר עבור זכויותיו והשקעותיו במקרקעין יהיה סך של 6,000 ₪ לדונם קרקע שאינה מעובדת/קרקע המעובדת בגידולי בעל וסך של 12,700 ₪ לדונם קרקע המעובדת בגידולי שליחין.

לאור האמור, בתחשיב הפסד השטח החקלאי במשק הנדון יובא בחשבון שווי דונם בגבולות 6,000 ₪.

10.2.3. **<u>התאמה למיקום והפחתה בגין מטרדים:</u>**

לטענת המשיג, מושב בן זכאי נבדל ממושבי הסביבה בשל מאפייניו הייחודיים ולכן אינו מבוקש למגורים פרט לבני המושב. לכן, בשומתו הובאה בחשבון הפחתה למיקום בשיעור משתנה ביחס למיקום עסקות ההשוואה. בנוסף, הביא בחשבון הפחתה בשיעור 7% בגין קרבת המשק שבנדון לאתר פסולת פעיל בשטחי המושב.

[11] בשומת המשיב לא מפורט מדוע נקבעה הפחתה בשיעור 8%.

[12] עפ"י סקר שנערך ביולי – אוקטובר 2008.

המשיב, מנגד, לא הביא בחשבון הפחתות בגין גורמים אלה. לגישתו מדובר באתר פסולת "פיראטי", שאינו מעוגן תכנונית ומוסדר באופן חוקי, וכבר בסביבות 2010-2011 נפתחו הליכים משפטיים להסדרת העניין. לכן גם אם האתר פעל נכון למועד הקובע, הרי שהייתה זו פעילות זמנית שעתידה להסתיים בעתיד הקרוב ולכן השפעתה זניחה.

אני מקבל את עמדת המשיג בנושא זה.

כאמור בסעיף 10.1 לעיל, בהכרעתי ינותחו עסקות מכר של נחלות ממושבים בעלי מאפיינים דומים למאפייני מושב בן זכאי, ולכן, לכאורה, אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין מיקום.

עם זאת, ניכר כי מאפייני המושב הפכו אותו אטרקטיבי, כמעט באופן בלעדי, רק לבני המושב. תימוכין לכך ניתן למצוא במספר המצומצם של עסקות המכר שנערכו במושב בשנים האחרונות[13] ולמספר המועט של נכסים המוצעים למכירה באתר "יד 2".[14]

אחת הסיבות לכך היא מטמנות פסולת לא חוקיות שפעלו עד לשנת 2017 בשטחי המושב, בעורפן של נחלות חקלאיות.[15] אחת מהן פעלה במשק 80 (חלקה 41 בגוש 5519) בקרבת המשק הנדון, במרחק של כ-450 מ' (בקו אווירי) ואחרת במרחק של כ-650 מ' (בקו אווירי) מהמשק.

אני מסכים עם המשיב כי נכון למועד הקובע כבר היה ידוע שמדובר בפעילות זמנית שדינה להסתיים בעתיד הקרוב.[16] יחד עם זאת, פעילות המטמנות לאורך השנים (החל משנת 2006) היוותה מפגע סביבתי חמור שבין היתר, הסב נזק ל"מוניטין" וליוקרה של המושב. אין ספק שגורמים אלה השפיעו לרעה על רמת הביקוש של המושב ביחס למושבים אחרים בסביבה, ובכלל.

לאור כל האמור לעיל, בהכרעתי תובא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין מיקום ומטרדים.

10.2.4. **<u>הפחתה בגין טופוגרפיה</u>:**

טופוגרפית פני שטח הנחלה משופעת קלות, ואף נמוכה ממפלס פני הרחוב, אך אין בכך כדי למנוע ניצול אופטימלי של זכויות הבנייה וכן לא ניכר צורך בעלויות הכשרה בגין מילוי, קירות תומכים וכו', כפי שטוען המשיג.

לאור האמור, אני דוחה את עמדת המשיג בעניין, ובהכרעתי לא תובא בחשבון הפחתה בגין גורם זה.

---

[13] בשנת 2008 נמכרו 4 נחלות במושב. לאחר מכן, נמכרו 2 נחלות בלבד, אחת בשנת 2012, ואחרת בשנת 2015 (המשק הנדון). ידוע לנו כי שני הרוכשים בעסקות האחרונות (2012, 2015) הם בני המושב. עוד נודע לנו כי לאחרונה (אוגוסט 2018) נמכר בכינוס משק נוסף, וגם הוא נרכש ע"י בן מושב.

[14] 4 פרסומים למכירה באתר "יד 2": 2 בתים בהרחבה, מחסן ויח"ד בשטח 40 מ"ר.

[15] בהסתמך על ברור שערכנו מול תושבים ובעלי תפקידים במושב כמו גם מידע רב שקיים בנושא ברחבי האינטרנט. וראו לדוגמא פרוטוקול ישיבת ועדה של הכנסת מיום 21.05.2017 בעניין פניות ציבור בנושא שריפות הענק וזיהום האוויר באתרי פסולת סביב העיר אשדוד – ישיבת מעקב, בקישור הבא: https://oknesset.org/meetings/2/0/2017297.html

וראו לדוגמא כתבה בנושא בקישור הבא: http://10tv.nana10.co.il/Article/?ArticleID=1211458

[16] מברור שערכנו עולה כי, למטמנה הראשונה נערכה חוות דעת לבית משפט ביולי 2013 בגין שימושים לא מורשים לאורך השנים 2008-2013, ולמטמנה השנייה נערכה שומה בגין שימושים לא מורשים בשנת 2009.

עוד עולה כי במאי 2014 הרשיע בית המשפט השלום את האחים אבי וציקי ארביב בשורת עבירות הקשורה להפעלת אתר פסולת פיראטי במושב מאז שנת 2006, גזר עליהם עונשים כספיים ואף עונש מאסר על אחד מהם, וחייב אותם לפנות את המפגעים עד ליום 01.09.2014. וראו גזר דין בקישור הבא: https://www.nevo.co.il/psika_html/shalom/SH-13-07-25732-886.htm

והחלטת בית המשפט העליון בקישור הבא: https://www.nevo.co.il/psika_html/elyon/15028440-i01.htm

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור בפרק 10.1 לעיל, ולצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:[17]

מס"ד	תאריך	מושב מס' משק	שטח בדונם	שטחים בנויים במ"ר			תמורה	תרומת המחוברים	יתרה לקרקע	התאמת זמן	שווי קרקע מתואם
				מבני מגורים	מחסנים	מבנים חקלאים					
א		ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא
1	21.05.14	בית עוזיאל משק 42	26.32	72.5	-	54.0	₪ 3,925,000	₪ 340,700	₪ 3,584,300	1.05	₪ 3,763,515
2	25.05.14	מצליח משק 31	21.00	79.2	77	494.2	₪ 4,000,000	₪ 740,000	₪ 3,260,000	1.05	₪ 3,423,000
3	20.08.14	פתחיה משק 38	25.00	מבנים נטושים		-	₪ 3,510,000	₪ 0	₪ 3,510,000	1.05	₪ 3,685,500
4	16.11.14	בית עוזיאל משק 1	46.05	167.0	-	205.3	₪ 4,000,000	₪ 743,720	₪ 3,256,280	1.05	₪ 3,419,094
5	10.02.15	פתחיה משק 23	25.00	144.0		236.6	₪ 3,600,000	₪ 439,500	₪ 3,160,500	1	₪ 3,160,500
6	23.03.15	שתולים משק 35	17.50	126.3	30	213.0	₪ 3,500,000	₪ 368,000	₪ 3,132,000	1	₪ 3,132,000
7	30.12.15	פדיה משק 30	25.00	114.5		22.4	₪ 3,950,000	₪ 429,410	₪ 3,520,590	1	₪ 3,520,590

מניתוח עסקות המכר לעיל, מתקבל **שווי קרקע ממוצע לנחלה בסך 3,443,000 ₪, במעוגל.**

לאחר הפחתת סך של 100,000 ₪[18] בגין החזרת חלקות ב ו-ג' למושב, מתקבל שווי קרקע לנחלה בסך 3,343,000 ₪.

לאחר הפחתה בשיעור 10% בגין מיקום ומטרדים[19] מתקבל **שווי קרקע מתואם לנחלה בסך 3,010,000 ₪, במעוגל.**

<u>אינדיקציה לסבירות מרכיב הקרקע לנחלה:</u>

מניתוח עסקות השוואה לבתים בהרחבת המושב, מתקבל שווי מגרש ממוצע, בשטח של כ-500 מ"ר, בגבולות 1,450,000 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

בהתאם לעקרון התחליפיות, מקובל להניח כי שווי קרקע לנחלה שווה ערך לכ- 2-2.5 מגרשי הרחבה. מקדם יחס זה מבטא את יתרונות הנחלה אל מול מגרש הרחבה (כגון: אפשרות לניצול יח"ד שלישית, מרכיב חצר נרחב, אפשרות ניצול לשימושים נלווים - מבני משק ופל"ח, ומרכיב חקלאי) ובמקביל גם את חסרונות הנחלה אל מול מגרש בהרחבה (כגון: היקף בינוי מוגבל ליח"ד- 160 מ"ר, אלמנט אי סחירות, פיתוח סביבתי נמוך באזור הוותיק וכיו"ב).

---

[17] פרט לעסקאות המפורטות בטבלה לעיל, אותרו על ידנו עסקות מכר נוספות שנערכו בתאריכים רלוונטיים ובמושבים בעלי מאפיינים דומים. עסקאות אלה לא הובאו בחשבון מאחר שמדובר בעסקאות שנמכרו בכינוס ו/או עסקאות שנערכה בהם עסקת "נטו", מה שמקשה על ניתוחן (בחלקן גם לא אותרה שומת רמ"י לצורך חישוב דמי הסכמה, ולכן חסר מידע רלוונטי לניתוח העסקה).
שטחי המבנים בעסקות ההשוואה ותרומתם נקבעו בהסתמך על המידע בשומות רמ"י ו/או הכרעה בהשגה ראשונה (אגף שומת מקרקעין) לצורך חישוב דמי הסכמה.

[18] שטח נחלה ממוצעת בעסקות השוואה עומד על כ-26.6 ד', קרי, הפרש של כ-16.4 ד' חקלאי ביחס למשק הנדון, ששטחו 10.156 ד'.
100,000 ₪ ~ = 6,000 ₪/ד' חקלאי X 16.4 ד' חקלאי. וראו סעיף 10.2.2 לעיל בעניין זה.

[19] וראו סעיף 10.2.3 לעיל בעניין זה.

בהתחשב באופי הנכס הנדון, נחלה חקלאית שבה מותרת בנייה של 2 יח״ד והעדר חלקות ב׳ ו-ג׳, **סביר לחשב התאמה במקדם 2 ביחס למגרש הרחבה.** מכאן מתקבל כי שווי קרקע לנחלה הנו בגבולות 2,900,000 ₪. **לפיכך, שווי רכיב הקרקע לנחלה שנקבע לעיל, בסך 3,010,000 ₪, הנו בגבולות הטווח הסביר, ועליו אתבסס בהכרעתי.**

10.4. תרומת שווי המחוברים למשק שבנדון:

אני דוחה את הסכמת הצדדים בעניין תרומת שווי המחוברים לנחלה שבנדון, שהוערכה בסך של כמיליון ₪. נראה כי הערכתם מתבססת על מצב המחוברים נכון למועד ביקורם בנכס ולא למועד עסקת המכר, שהוא המועד הקובע בהכרעתי.

כמפורט בסעיף 6.2 לעיל, בית המגורים עבר שיפוץ יסודי , פנימי וחיצוני, ע״י הקונה, לאחר מועד המכירה. ממידע שנמסר ע״י הקונה ומתמונות שהועברו ע״י ב״כ המשיג, נכון למועד המכר ניצב על המשק בית מגורים ישן ורעוע ומבנים חקלאיים במצב שאינו מאפשר שימוש ראוי.

לאור האמור, בהכרעתי יובא בחשבון כי המחוברים אינם תורמים לשווי הנחלה נכון למועד המכר.

10.5. תחשיב השומה:

שווי קרקע מתואם לנחלה (וראו סעיף 10.3 לעיל)	₪3,010,000
תרומת המחוברים (וראו סעיף 10.4 לעיל)	₪0
סה״כ שווי הנחלה (קרקע + מחוברים)	**₪3,010,000**

11. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, להלן שומתי המכרעת לשווי הזכויות במשק הנדון:

11.1. <u>שווי הנחלה וסבירות התמורה "נטו" בעסקת המכר:</u>

שווי הנחלה לצורך חישוב דמי הסכמה הוא **סך של 3,010,000 ₪ (שלושה מיליון ועשרת אלפים ₪).**

בתאריך 28.12.2015 נמכרו הזכויות בנכס שבנדון, הידוע כמשק מספר 12 המצוי במושב בן זכאי, תמורת **סך "נטו" של 2,300,000 ₪ (שני מיליון ושלוש מאות אלף ₪).**

בתוספת היטל השבחה ומס שבח בסך של כ-140,000 ₪ (וראו סעיף 7.6 לעיל) ותשלום דמי הסכמה בגבולות של 880,000 ₪ (עפ"י תחשיב דמי הסכמה שנערך ברמ"י בהתבסס על הערכים שנקבעו בהכרעתי) **מתקבל שווי נחלה בסך 3,320,000 ₪.**

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי התמורה "נטו" הנקובה בהסכם המכר מציגה בגבולות הטווח הסביר נכון למועד ההסכם.

11.2. <u>אומדן שווי המחוברים:</u>

הגעתי לכלל דעה כי המחוברים אינם תורמים לשווי הנחלה נכון למועד ההסכם (שווי "0").

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת 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 ,

אריאל אלדר
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>

מר דב וידר – שמאי מחוז מרכז, רמ"י.

מר יוסף עזרא – עו"ד, ב"כ בעל הזכויות בנכס.