תאריך עברי	:	י״ז בסיון תשע״ו
תאריך לועזי	:	23.6.2016
מס׳ תיק לקוח	:	52289146א
מס׳ פניה	:	אופק - 27709
לקביעת שכ״ט	:	7.0 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ נעמה בן דיין	מר ירון יוניצמן	מר בני יוכפז
צוות לקידום עסקות חקלאי נחלות	שמאי מקרקעין (מאגר רמ״י)	שמאי מקרקעין (ב״כ המשיגים)
מרחב עסקי מרכז רשות מקרקעי ישראל	החילזון 6, רמת גן	יגאל אלון 157א׳, תל אביב
naamab@land.gov.il	yaron@doral.co.il	yochpazb@bezeqint.net

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304
גוש 4762 חלקה 57, משק מס׳ 29, מושב בית חלקיה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. ביום 24.12.2013 נמכרו הזכויות במשק הנדון תמורת סך **1,500,000** ₪.

1.2. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנקבלה 18.2.2016, להכריע במחלוקות הצדדים, לעניין סבירות התמורה שהתקבלה בעסקת המכר למשק שבנדון ולעניין שווי המחוברים נכון למועד העסקה, זאת לצורך חישוב דמי הסכמה.

1.3. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר ירון יוניצמן ביום 17.12.2015, להלן: ״**המשיבה**״; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם מוכר הזכויות בנחלה, מר אליעזר דאובה, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר בני יוכפז מיום 10.2.2016, להלן: ״**המשיג**״.

1.4. בתאריך 7.6.2016 התקיים דיון במשרדנו בתל אביב, תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 9.6.2016, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים לא יאוחר מיום 19.6.2016.

1.5. ביום 15.6.2016, התקבלו מאת שמאי המשיג (באמצעות הדוא״ל), תגובה לתקציר הדיון ומסמכי השלמה הכוללים, היתר בנייה, חוזי מכר של עסקאות ההשוואה ואישור זכויות מזכיר המועצה.

1.6. ביום 14.6.2016, התקבלה מאת שמאי המשיבה (באמצעות הדוא״ל) תגובתו לתקציר בדיון.

2. נתוני זיהוי

גוש/חלקה	:	4762/57
מס׳ משק/ מגרש	:	29 לפי תכנית בר/2/138
שטח הנחלה[1]	:	חלקה א׳ (לרבות חלקת מגורים) - 10.3 דונם ; חלקה ב׳ - 20.4 דונם.
כתובת	:	משק מס׳ 29, מושב בית חלקיה.

[1] בהתאם להצהרת מזכיר המושב.

3. המועד הקובע:

24.12.2013 - מועד הסכם המכר למשק הנדון.

4. מועד ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 16.6.2016 ע"י מר מלכא נתנאל, שמאי מקרקעין ממשרדנו.

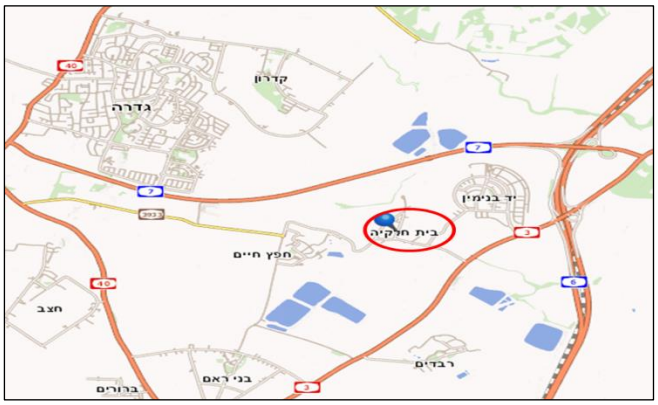
5. תיאור הסביבה והנכס:

5.1 הסביבה:

מושב בֵּית חִלְקִיָּה ממוקם באזור השפלה הפנימית כ- 3 ק"מ מזרחית לעיר גדרה, ונכלל בתחום המועצה האזורית "נחל שורק". המושב הוקם בשנת 1953 ע"י תושבים דתיים יוצאי ירושלים אשר עם השנים הפך למושב חרדי, ומונה כיום כ- 850 תושבים. הגישה אל המושב באמצעות כביש גישה פנימי המסתעף מערבה מכיוון כביש 3, או דרך כבישים פנימיים דרך הישובים הסמוכים יד בנימין וחפץ חיים.

המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע בנחלות לצד מתחם הרחבה הממוקם בתוך חלקו הוותיק של המושב. רמת הפיתוח במושב טובה וכוללת את התשתיות הדרושות ובין היתר: כבישים סלולים, מדרכות (בחלקו של המושב), אבני שפה, תאורת רחוב וכיוצ"ב. כמו כן, קיימת תעלת ניקוז, פתוחה ברובה, העוברת לאורך מספר נחלות במושב.

מיקום מושא השומה על רקע מפת הסביבה



5.2 הנכס:

משק 29 שבנדון מצוי בחלקו המרכזי של המושב.

צורתו של המשק רגולרית, מלבנית, שטחו הכולל של המשק כ- 30.75 דונם[2] כאשר חלקה א' מהווה כ- 10 דונם ומתוכה כ- 3 דונם שטח צהוב למגורים.

בחזית המשק בנוי בית מגורים ראשי ולצדו 2 מבני עזר וותיקים.

מבחינה טופוגרפית, פני הקרקע מישוריים.

סימון כללי של המשק הנדון ע"ג תצ"א



[2] בהתאם להצהרת מזכיר המושב.

להלן פירוט המחוברים הקיימים בתחום המשק, נכון למועד ביקור בנכס:

- <u>בית מגורים</u>: מדובר בבית מגורים חד משפחתי, חד קומתי, מחופה גג רעפים, המבנה בנוי בלוקים ובטון, מצבו החיצוני ברמה סבירה, וכולל חיפוי טיח שפריץ, שטחו בסך 87.5 מ״ר ברוטו[3].
מצבו הפנימי ברמה טובה הכוללת, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן, אריחי קרמיקה, עבודות נגרות מטבח, חלונות אלומיניום, מיזוג אויר, פלדלת בכניסה וכיו״ב. לדברי המוכר והקונה, הבית שופץ באופן יסודי ע״י הקונה וכי מצבו טרם השיפוץ, בעת ביצוע עסקת המכר, היה ירוד מאוד.
- <u>מבני עזר</u>: בסמיכות לבית המגורים, קיימים 2 מבני עזר במצב סביר, בנויים מקונסטרוקציית בטון עם גג אסבסט, שטחם הכולל כ- 60 מ״ר.
- <u>פיתוח חצר</u>: החצר אינה מפותחת כלל מלבד שביל גישה מאולתר.
- <u>גובה הנחלה ותעלת הניקוז</u>: הנחלה נמוכה ממפלס הכביש ובחזיתה עוברת תעלת מי גשמים פתוחה. הגישה לבית המגורים הינה דרך גשרון צר מבטון העובר מעל תעלת הגשמים.

<u>בית המגורים והחצר</u>



<u>מבנה עזר 1</u>



<u>מבנה עזר 2</u>



<u>גשרון מעבר + תעלת מי גשמים</u>



[3] בהתאם להיתר בנייה - ראה סעיף 7.2 להלן (רישוי).

6. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

6.1. **הסכם מכר:**

בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 24.12.2013, בין אליעזר דאובה ת.ז 003548534 (להלן "המוכר") לבין יצחק וחיה רינגל (להלן "הקונה"), הזכויות במשק הנדון נרכשו תמורת סך 1,500,000 ₪.
מועד מסירת החזקה לא יאוחר מיום 29.4.2014.

6.2. **הצהרת מזכיר המושב:**

בהתאם להצהרת מזכיר המושב מיום 26.12.2013, הזכויות בנחלה מס' 29 במושב בית חלקיה רשומות ע"ש דאובה אליעזר ת.ז 3548534.

שטח הנחלה הכולל הינו 30.75 המורכב מ- 10.3 דונם חלקה א' ויתרת השטח מהווה את חלקה ב'.

7. מצב תכנוני:

7.1. **תכניות:**

מבדיקה תכנונית שערכנו, עולה כי נכון למועד הקובע, מושא השומה נכלל בין היתר, בתחום גבולותיהם של התכניות הבאות:

- **תכנית מס' בר/2/138, שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ 5104 בתאריך 21.8.2002:**

תכנית זו מהווה תכנית מתאר למושב בית חלקיה, מטרותיה העיקריות הינן, בין היתר: הסדרת שטח חצר מגורים בנחלה ל- 3 דונם, הסדרת גבולות במגרשי שצ"פ והוספת יחידת הורים במגורים 1א'.

להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם לתקנון התכנית:

יעוד	שטח חלקה מינימלי במ"ר	קיבולת בניה (במ"ר)[4]					
		מגורים מעל הכניסה הקובעת ליח'		מגורים מתחת לכניסה הקובעת ליח'		מקסימום יח"ד	מס' קומות
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
מגורים 1א', חלקה א בנחלה	עפ"י מצב קיים	220 + 60 לחדרי האירוח	30	30	30	3 בשני מבנים נפרדים כולל יח' הורים בשטח של עד 55 מ"ר. + 2 מבנים לחדרי אירוח.	2 קומות מעל קומת מרתף

- **תכנית בר/2020 שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ 5913 בתאריך 5.2.2009:**

התכנית מאפשרת הקמת מבני פל"ח בשטח של 500 מ"ר.

- **תכנית בר/309 שפורסמה למתן תוקף ב.י.פ 6203 בתאריך 23.2.2011:**

התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחייה בשטח של 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים).

7.2. **רישוי:**

הועבר לידינו היתר בניה מס' 3949 מיום 23.2.1969, שמהותו תוספת 2 חדרים, שירותים ומרפסת, לפיו שטח הבניה המקורי 27.5 מ"ר בתוספת 60 מ"ר, סה"כ 87.5 מ"ר.

[4] סה"כ שטח עיקרי למבני המגורים: 350 מ"ר בכל המפלסים. בנוסף 60 מ"ר עבור חדרי אירוח, שטח יחידת האירוח לא יקטן מ- 20 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר, המהווים חלק משימושי הפל"ח המותרים עפ"י תמ"מ/3/7. סה"כ שטח שרות למבני המגורים: 100 מ"ר (לכל יחידה יותרו עד 60 מ"ר שטחי שרות). בנוסף יותרו שטחי שרות עבור בריכת שחיה עד 300 מ"ר.

8. שומות ועמדות הצדדים:

8.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בשומות הצדדים.

תיאור	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
סה"כ שווי הנחלה לצורך חישוב דמי הסכמה (במעוגל)	₪ 2,080,000	₪ 1,507,000
תרומת שווי המחוברים (כולל יזמות)	₪ 465,000	₪ 283,000
התמורה הנקובה בהסכם המכר בסך ₪ 1,500,000	ללא התייחסות	סבירה

8.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

8.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת שווי השוק של הנחלה ובחינת סבירות התמורה בהסכם המכר, הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה העקיפה וקבע את שווי הנחלה תוך עריכת חישוב נפרד לסך מרכיביה.

תחילה קובע שמאי המשיבה את שווי מרכיב הקרקע לחלקת המגורים בנחלה ולאחר מכן קובע את שווי החלק החקלאי, לבסוף מוסיף את תרומת השווי הפיזי של המחוברים.

שווי מרכיב הקרקע נקבע, בהסתמך על 4 עסקאות מכר למגרשים בנויים בהרחבת מושב בית חלקיה, תוך חילוץ מרכיב הקרקע. השווי הסופי נקבע בהתבסס על שווי מ"ר אקווי' מעסקאות ההשוואה והכפלתו בשטח האקווי' בנשוא השומה.

לצורך בדיקת סבירות התוצאה המתקבלת בגישה זו, מציג השמאי 3 עסקאות מכר לנחלות מהמושב.

להלן ניתוח נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

מועד העסקה	מיקום	שטח מגרש	שטח בנוי	שווי כולל	שווי קרקע ליחידה[5]	שטח אקווי'[6]	שווי למ"ר אקווי'
דצמ-13	בית 87	500	140	₪1,450,000	₪367,790	357	₪1,030
מרץ-14	בית 84	496	246	₪2,550,000	₪647,942	356	₪1,820
דצמ-13	בית 79	472	140	₪1,450,000	₪367,790	350	₪1,051
נוב-13	שכ' בנים	500	158	₪1,850,000	₪582,664	357	₪1,632
שווי מ"ר אקווי' בממוצע, במעוגל							**₪ 1,300**

8.2.2. עקרונות התחשיב:

- ביחס למרכיב קרקע לנחלה, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין גודל עסקה.
- הובא בחשבון שווי חלקה ב' (חקלאי) בשטח 20,750 מ"ר בשווי של 30 ₪/מ"ר ובסה"כ 622,500 ₪.
- שטח אקווי' בנחלה חושב כדלהלן:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	סה"כ
עיקרי	350	1	350
שירות	100	0.6	60
תת"ק	180	0.5	90
שטח חצר	2,650	0.1	265
שטח חקלאי בחלקה א'	7,000	לפי 30 ₪ למ"ר	
סה"כ שטח אקווי', ללא שטח חקלאי בחלקה א'			**765**

[5] חילוץ מרכיב הקרקע נערך ע"י הפחתת יזמות (8%) מע"מ (18%) ועלות בנייה (5,500 ₪/מ"ר).

[6] 220 מ"ר עיקרי במקדם 1, 60 מ"ר שירות במקדם 0.6 ויתר שטח חצר במקדם 0.25.

- בחישוב תרומת שווי המחוברים נכללו כל המבנים הקיימים בנחלה, לפי חישוב כדלקמן:

מרכיב הנכס	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר	סה"כ
בית מגורים	90	₪ 4,000	₪ 360,000
מבני אחסנה[7]	70	₪1,500	₪ 105,000
סה"כ תרומת מחוברים			**₪ 465,000**

8.2.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

שטח אקווי' (ללא השטח חקלאי בחלקה א')	765
שווי מ"ר אקווי'	₪ 1,300
שווי חלקה א' (ללא השטח חקלאי בחלקה א')	₪ 994,500
שווי השטח החקלאי בחלקה א' (7,000 מ"ר * 30 ₪)	₪ 210,000
עלות המחוברים **<u>(בית המגורים בלבד)</u>**	₪ 360,000
שווי חלקה ב' (20,750 מ"ר * 30 ₪)	₪ 622,500
סה"כ שווי הנחלה	₪ 2,187,000
הפחתה בגין גודל עסקה 5%, במעוגל	**₪ 2,080,000**

8.3. <u>סיכום שומת שמאי המשיג:</u>

8.3.1. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

לצורך קביעת שווי השוק של הנחלה ובחינת סבירות התמורה בהסכם המכר, הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה. תחילה קובע את שווי מרכיב הקרקע לנחלה ולאחר מכן מוסיף את תרומת השווי הפיזי של המחוברים.

שווי מרכיב הקרקע, נקבע בהסתמך על 4 עסקאות מכר לנחלות ממושב בית חלקיה, תוך הפחתת שווי מחוברים, ומתן התאמות למיקום וזמן.

<u>להלן ניתוח נתוני ההשוואה בשומת המשיג:</u>

תאריך	מס' משק	תמורה	שטח בית מגורים	שטח מבני עזר	שווי המחוברים	יתרת שווי הקרקע	התאמה למיקום	התאמה לזמן	שווי קרקע מתואם, במעוגל
21.10.13	13	2,000,000	70	776	548,700	1,451,300	1	1	₪ 1,451,000
7.5.13	42	1,650,000	85	26	269,680	1,380,320	1.05	1	₪ 1,450,000
25.11.11	56	1,800,000	140	17	499,000	1,301,000	1	1.12	₪ 1,457,000
6.9.11	1	1,600,000	132	144	344,065	1,255,935	1.05	1.12	₪ 1,480,000
ממוצע שווי מרכיב הקרקע בנחלה, במעוגל									**₪ 1,459,500**

[7] בקביעת השווי הכולל של הנחלה (קרקע + מחוברים) מרכיב זה <u>לא</u> הובא בחשבון. לעומת זאת, בקביעת תרומת המחוברים (במסקנת השווי) עלות זו <u>כן</u> הובאה בחשבון.

8.3.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- ביחס לשווי מרכיב הקרקע, הובאה בחשבון הפחתה בגין תעלת מי גשמים בחזית המשק הגורמת להצפות ונגישות לקויה בשיעור 7%.
- ביחס לשווי מרכיב הקרקע, הובאה בחשבון הפחתה בגין סמיכות לכביש מס׳ 7 ולבריכות קליטה וטיהור של מי שופכין הגורמים לרעש וריח רע בשיעור 5%.
- ביחס לשווי מרכיב הקרקע, הובאה בחשבון הפחתה בגין סמיכות לרפתות פעילות הגורמות לרעש וריח רע בשיעור 5%.
- בחישוב תרומת שווי המחוברים נכללו כל המבנים הקיימים בנחלה, לפי חישוב כדלקמן:

מרכיב הנכס	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר	סה"כ
בית מגורים	88	₪ 2,800	₪ 246,400
מבני עזר	60	₪ 450	₪ 27,000
פיתוח חצר	39	₪ 400	₪ 10,000
סה"כ תרומת שווי מחוברים			₪ 283,000

8.3.3. **<u>תחשיב השומה:</u>**

שווי מרכיב הקרקע לנחלה	₪ 1,459,500
מקדם בגין תעלת מי גשמים בחזית 0.93	₪ 1,357,335
מקדם בגין קרבה לכביש 7 ובריכות מי שופכין 0.95	₪ 1,289,468
מקדם בגין קרבה לרפתות ודירים פעילים 0.95	₪ 1,224,995
תרומת המחוברים ופיתוח החצר	₪ 283,000
סה"כ שווי הנחלה, במעוגל	**₪ 1,507,000**

8.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים</u>**[8]**:**

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 7.6.2016 ובמסמכים מאוחרים יותר, העלו בפנינו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

8.4.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- <u>גישת השומה ונתוני ההשוואה:</u>

- הגישה הראויה לאמוד את שווי הקרקע הינה גישת ההשוואה הישירה לנחלות מהמושב עצמו ולא כפי שפעל שמאי רמ"י, אשר התבסס על נתוני השוואה למגרשי ההרחבה במושב.

- <u>הפחתות נדרשות:</u>

- ישנה תעלת מי גשמים העוברת בחזית המשק, בימים גשומים התעלה גורמת להצפת שטח החלקה ומקשה את הנגישות אליה.
- המשק הנדון ממוקם בסמיכות לכביש מס' 7, בו תנועת משאיות ערה בעיקר בשעות הלילה, מצב המהווה מטרד רעש.
- המשק הנדון ממוקם בסמיכות למשקים אשר להם רפתות ודירים פעילים הגורמים לריח רע.

- <u>תרומת המחוברים:</u>

- שמאי רמ"י ביקר בנכס לאחר ששופץ ע"י הרוכש, בעת ביצוע העסקה מצב הנכס היה ירוד, משכך התמורה בעסקת המכר גילמה עלויות בניה נמוכות יותר.
- שמאי רמ"י לא הביא בחשבון את תרומת המבנים החקלאיים, אשר לטעמנו תורמים לשווי העסקה, הן בשל קיומם והן בשל החיסכון בהיטלים שכבר שולמו עליהם.

8.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- <u>גישת השומה ונתוני ההשוואה:</u>

- בתים בנויים במגרשי ההרחבה אשר ממוקמים בשטח המושב, נמכרים בגבולות 1.5-2.5 מיליון ₪, לא יתכן כי נחלה תימכר ב- 1.5 מיליון ₪.

- <u>תרומת שווי המחוברים:</u>

- לטענת המשיגים המבנה המקורי בעת ביצוע העסקה היה במצב ירוד מאוד, בהתאם לדברים אלה, קונה סביר היה הורס אותו ובונה חדש במקומו ואז תרומת המחוברים הייתה בכלל אפסית.
- המבנים החקלאיים בשל מצבם התחזוקתי אינם תורמים לשווי הנחלה.

9. <u>דיון והכרעה:</u>

9.1. **<u>גישת השומה וניתוח נתוני ההשוואה:</u>**

שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע לנחלה בהתבסס על עסקאות מכר למגרשי הרחבה במושב בית חלקיה, כפי שפורט לעיל. גישה זו מהווה גישה עקיפה, הכוללת שימוש במשתנים ומקדמי התאמה רבים שיש בהם כדי להטות את התוצאה באופן משמעותי.

ככלל, נהוג לערוך שימוש בגישה זו כשיטה משנית, לצורך אינדיקציה לבחינת השווי ו/או כשיטה עיקרית בלית ברירה, בהעדר עסקאות השוואה ישירות לנחלות. לא כך הוא במקרה דנן, בהינתן תשתית מספקת של עסקאות השוואה לנחלות, בסמוך למועד הקובע ממושב בית חלקיה, אני סבור כי יש להתבסס עליהן

[8] ראה טענות שעלו בכתב בשומות הצדדים, מסמכי השלמה שהוגשו מטעמם, וכן טענות שהעלו בתקציר הדיון מיום 7.6.2016.

בלבד, הנ"ל עולה בקנה אחד עם הוראות פרק א' לקווים המנחים.

לפיכך אנו דוחים את הגישה בה נקט שמאי המשיבה.

שמאי המשיג קבע את שווי הקרקע לנחלה בגישת השוואה, בהתבסס על עסקאות מכר לנחלות ממושב בית חלקיה. אנו מקבלים את גישתו הבסיסית של השמאי המשיג.

בהכרעה זו יקבע שווי הקרקע לנחלה בגישת ההשוואה, בהתבסס על עסקאות מכר שנערכו בסמוך למועד הקובע בנחלות ממושב בית חלקיה, תוך שימוש בשיטת החילוץ, לצורך קבלת ערכי קרקע לנחלה בסיסית על זכויותיה. בגישה זו ובהתאם לעסקאות השוואה מנחלות כאמור, לאחר הפחתת שווי מחוברים[9] וביצוע התאמות בסיסיות נחוצות, יתקבל שווי קרקע לנחלה הכוללת את חלקת המגורים, השטח החקלאי, שטחי העיבוד המשותפים, הזכויות באגודה השיתופית וכיו"ב. בכך נמנע מאתנו הצורך בביצוע התאמות רבות ומלאכותיות.

לצורך קבלת אינדיקציה בלבד, נותחו על ידינו עסקאות מכר גם לבתים ממגרשי ההרחבה במושב.

נדגיש, כי שווי הקרקע נקבע בהתאם לזכויות המוקנות לברי רשות במשקים חקלאיים ע"י רמ"י, קרי: 160 מ"ר + 160 מ"ר + 55 מ"ר לדור שלישי **ולא** לפי מלוא קיבולת הבנייה האפשרית בתב"ע.

9.2. **<u>נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי קרקע לנחלה:</u>**

להלן פירוט עסקאות השוואה לנחלות ממושב בית חלקיה:

תאריך עסקה	מס' משק	שטח מחוברים בנחלה (במ"ר)			תמורה בעסקה	תרומת שווי המחוברים[10]	יתרה למרכיב הקרקע
		בית מגורים	מחסנים	מבנים חקלאיים			
30.1.14	39	71.5	21	24	₪2,100,000	₪263,150	₪1,836,850
7.5.13	42	85	26	0	₪1,900,000	₪310,500	₪1,589,500
10.7.14	58	94	137	193	₪2,300,000	₪590,000	₪1,710,000
7.4.14	64	145.5	64.8	455.6	₪2,000,000	₪556,410	₪1,412,790
21.10.13	13	70	-	260	₪2,000,000	₪271,000	₪1,729,000
ממוצע שווי מרכיב קרקע לנחלה (במעוגל)							**₪ 1,650,000**

<u>אינדיקציה לבדיקת סבירות בלבד, למרכיב הקרקע לנחלה:</u>

מבדיקת עסקאות השוואה ומחירים מבוקשים למגרשים בנויים בהרחבת המושב בית חלקיה, מתקבל שווי מגרש ממוצע בשטח של כ- 500 מ"ר, בגבולות 760,000 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.

בהתאם לכלל אצבע לפיו שווי קרקע לנחלה שווה ערך ל כ- 2-2.5 מגרשי הרחבה, מתקבל שווי קרקע לנחלה בגבולות 1,710,000 ₪ (760,000 ₪ x 2.25).

לפיכך, שווי מרכיב הקרקע לנחלה כפי שהתקבל לעיל בסך: **1,650,000** ₪, **מצוי בגבולות הטווח הסביר.**

---

[9] באופן כללי, משק/נחלה אינו מוצר הומוגני (כדוגמת דירת מגורים בבניה רוויה) בדרך כלל, קיימת שונות משמעותית בין נחלה ונחלה לעניין המחוברים (מבני המגורים והמשק), לפיכך בוצע ביקור בנכסי ההשוואה ובסביבתם.

[10] בהסתמך על נתונים מתוך שומות רמ"י ו/או הכרעה בהשגה ראשונה (אגף שומת מקרקעין) לצורך חישוב דמי הסכמה, למעט העסקה האחרונה בה הפחתת המחוברים נעשתה כפי שכתוב בחוזה המכר. בנוסף, נערך ביקור חיצוני לכל נחלות ההשוואה.

9.3. **<u>הפחתות נדרשות:</u>**

שמאי המשיגים טוען כי יש להביא בחשבון הפחתה כוללת בשיעור 16%, בגין תעלת מי גשמים בחזית הנחלה, קרבה לכביש מס׳ 7 ולבריכות מי שופכין וקרבה לרפתות ודירים פעילים.

אנו מקבלים חלקית את עמדת שמאי המשיגים.

מסיור שערכנו במקום נראה כי אכן קיימת תעלת מי גשמים העוברת לאורך כל חזיתות הנחלות הממוקמות בחלקו המזרחי של הרחוב וכי הנחלה נמוכה ממפלס הכביש, מה שיכול לגרום להצפת חזית הנחלה בעת ירידת גשמים.
עם זאת, מסיור שערכנו בנכסי ההשוואה עליהם התבססנו בהכרעתנו, נראה כי כולן נמוכות ממפלס הכביש (נחלות 64 ו- 13 נמוכות משמעותית) ובחלקן עוברת תעלת מי הגשמים.

לעניין ההפחתה בגין קרבה לכביש מס׳ 7, בריכות מי שופכין ורפתות ודירים פעילים, עסקאות ההשוואה עליהן התבססנו בהערכתנו הינן מהמושב הנדון וממוקמים בסמיכות מיידית לנשוא השומה.
לפיכך, שווי הקרקע שנקבע מגלם את ה״מטרדים״ הללו, ככול שקיימים[11].

עפ״י התרשמותנו מרמת הפיתוח במושב הנדון, נראה כי באופן כולל היא ברמה ירודה, זאת ניתן לראות החל מהפרשי הגבהים בין מערכת הכבישים לנחלות, הסדרת גישה אל הנחלות והבתים מן הדרכים וכלה בבורות ספיגה שהם מפגע תברואתי בפני עצמו.
בהכרעתנו בחרנו להפחית עבור הסדרת גישה סבירה מעל תעלת הגשמים בשיעור של 5%, המגלמים עלות של כ- **80,000** ₪, שלדעתנו מספיקה די והותר לכך.

9.4. **<u>תרומת שווי המחוברים למשק הנדון:</u>**

בעת קביעת הערכים עבור דמי הסכמה בנחלה, נדרשות חלופה לשווי הנחלה כולל תרומת המחוברים (קרקע + מחוברים) וחלופה נוספת עבור תרומת המחוברים בלבד.
בשונה מכך, קבע שמאי המשיבה את שווי כלל הנחלה, **ללא** תרומת המחוברים החקלאיים (מחסנים) שאותם כן העריך בחלופת המחוברים (מגורים + מחסנים)[12].
איננו מקבלים גישה זו. תרומת המחוברים במידה והוחלט כי אכן תורמים לשווי, יגולמו ויובאו בחשבון כמו בחלופת המחוברים, כך גם בחלופת שווי כלל הנחלה.

את תרומת המחוברים יש להעריך למועד השומה. כאמור בדיון ולטענת שמאי המשיג, היה בית המגורים בעת המכירה במצב פיזי ירוד ושופץ לאחר מכן ע״י הרוכש.

אנו מקבלים טענה זו. בהתחשב במצבם הפיזי של כלל המבנים בחלקת המגורים[13], לרבות מבני העזר, ומבדיקה שערכנו, תרומת המחוברים (מגורים + מחסנים), **בסך 283,000** ₪, כפי שקבע שמאי המשיג הינה בטווח הסביר.

---

[11] לדוגמא- משק 58 צמוד לרפת גדולה ופעילה.

[12] בחלופת שווי הנחלה העריך רק את תרומת מבנה המגורים ללא מבני העזר בסך 360,000 ₪. בחלופת תרומת המחוברים קובע השמאי כי 465,000 ₪ הכוללים את מבני העזר.

[13] עפ״י התרשמותנו בעת הביקור בנכס, וכפי שעולה מתמונות המוצגות בשומת המשיגים.

10. תחשיב השומה:

10.1 **סיכום שווי הנחלה:**

ממוצע שווי מרכיב קרקע לנחלה במושב בית חלקיה	₪ 1,650,000
הפחתה בגין תעלת מי גשמים 5%	₪ 1,567,500
תרומת שווי מחוברים במשק הנדון	₪ 283,000
סה"כ שווי נחלה (קרקע + מחוברים)	**₪ 1,850,000**
התמורה בהסכם המכר לנחלה	**₪ 1,500,000**
יחס בין שווי השוק של הנחלה לבין התמורה בהסכם	**-23%**

10.2 **מסקנה :**

לאור האמור לעיל, ומניתוח נתוני ההשוואה, אנו סבורים כי התמורה הנקובה בהסכם המכר למשק הנדון מיום 24.12.2013 בסך 1,500,000 ₪, **נמוכה משווי השוק נכון למועד העסקה**[14].

11. השומה:

11.1 **סבירות התמורה:**

בתאריך 24.11.2013 נמכרו הזכויות בנכס שבנדון, הידוע כמשק מס' 29 המצוי במושב בית חלקיה, תמורת הסך : **1,500,000** ₪ (מיליון וחמש מאות אלף ש"ח).

הגענו לכלל דעה כי התמורה הנקובה בהסכם המכר נמוכה משווי השוק של הנחלה נכון למועד ההסכם.

שומתנו המכרעת לשווי הזכויות במשק שבנדון למועד הסכם המכר (24.12.2013), בסך :

1,850,000 ₪ (מיליון שמונה מאות וחמישים אלף ₪).

11.2 **אומדן שווי המחוברים:**

שומתנו לתרומת שווי המחוברים נכון למועד הקובע, בסך :

283,000 ₪ (מאתיים שמונה מאות ושלושה 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.

העתקים :

מר דב וידר, ממונה שמאות מחוזי, מחוז מרכז

מר אליעזר דאובה - המשיג

בברכה,

שטרית יחיאל
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

[14] בהערת אגב, יצוין כי התמורה בהסכם נמוכה אף לשיטתו של שמאי המשיגים כפי שעולה משומות קודמות שערך לנחלות במושב בית חלקיה לצורך גביית דמי הסכמה עבור רמ"י.