תאריך עברי:	כ״ז טבת, תשע״ח
תאריך לועזי:	14/01/2018
מס׳ תיק רמ״י:	52360228א
מספרנו (אופק):	31400
לקביעת שכ״ט:	9.70

לכבוד:

מר בוזגלו אלון	מר רן גריידי	מר רונן ביטון
צוות לקידום עסקאות חקלאי נחלות מרחב עיסקי מרכז , רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין
alonb@land.gov.il	rangraidy@gmail.com	ronenbitton@012.net.il

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304</u>

<u>גוש 6889 חלקה 10 (בשלמות) , משק מס׳ 4, מושב גנות</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 12/07/2017, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין גביית דמי היתר בגין תוספת בניה בנחלה הנ״ל. השומה מבוקשת עבור שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע ל-1 מ״ר משוקלל בהתאם לתכנית ההגשה לשטחים הבאים:

שטח עיקרי בית מגורים ראשון	-	124.19 מ״ר
שטח עיקרי בית מגורים שני	-	144.19 מ״ר
שטחי שירות כוללים ב-2 הבתים	-	7.38 מ״ר
שטח בריכת שחייה	-	87.78 מ״ר

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר רן גריידי ביום 11/09/2016– **להלן: ״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר רונן ביטון, מיום 07/11/2016 – **להלן: ״ המשיג״.**

1.3. בתאריך 11/09/2017 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 12/09/2017, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 03/10/2017, לאחר סוכות.

1.4. בתאריך 24/09/2017 העביר לנו המשיג בדוא״ל מסמכים שונים הכוללים מספר הסכמי מכר של עסקות השוואה בגנות, הצעות מחיר בגין מיגון אקוסטי ומיגון קרינה והיתר למבנים חקלאיים.

1.5. בתאריך 25/09/2017 העביר לנו המשיב בדוא״ל את תגובתו לפרוטוקול ולמסמכים שנשלחו ע״י המשיג.

1.6. הצדדים חלוקים בנושאי שווי הקרקע ועסקאות השוואה רלוונטיות.

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:	6889
חלקה:	10 בשלמות
מהות הנכס:	משק מס' 4 בשטח 11,406 מ"ר
כתובת עירונית:	רחוב האשל
מיקום הנכס:	מושב גנות

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיב: 31/07/2016.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 21/12/2017 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע בנחלה מס' 4 הפונה לרחוב האשל במושב גנות.

6.1. הסביבה:

גנות הינו מושב באזור המרכז, הנמצא בתחום המועצה האזורית עמק לוד. המושב ממוקם על מחלף גנות בצומת הדרכים המהירות, כביש ארצי מס' 4 העובר מצפון לדרום וכביש ארצי מס' 1 ממערב למזרח. הגישה למושב הישר מכביש מס' 4 .

גבולות היישוב:

לכיוון מזרח וצפון - מעבר לנחל שפירים ממוקם המושב חמד.

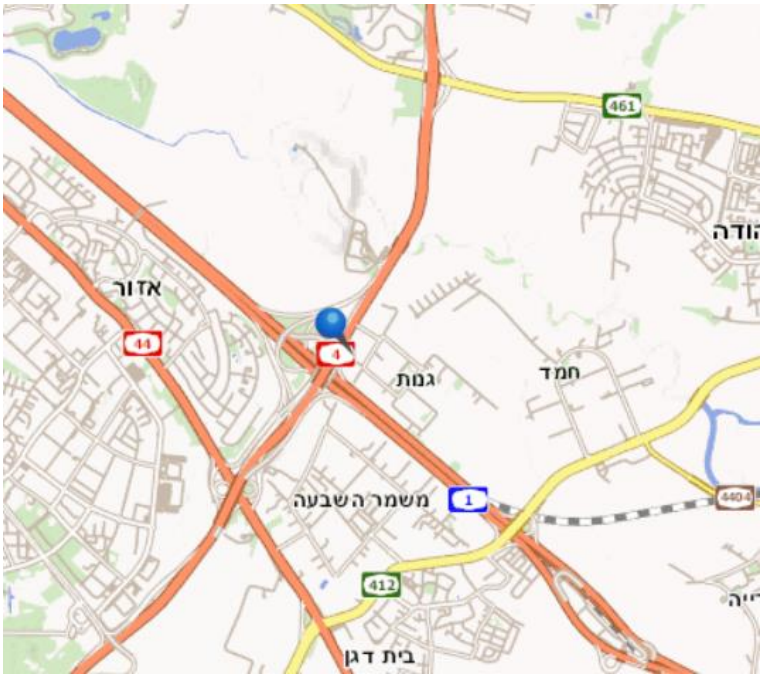
לכיוון דרום - מעבר לכביש מס' 1 נמצא המושב משמר השבעה.

לכיוון מערב - מעבר למחלף גנות שוכן היישוב אזור.

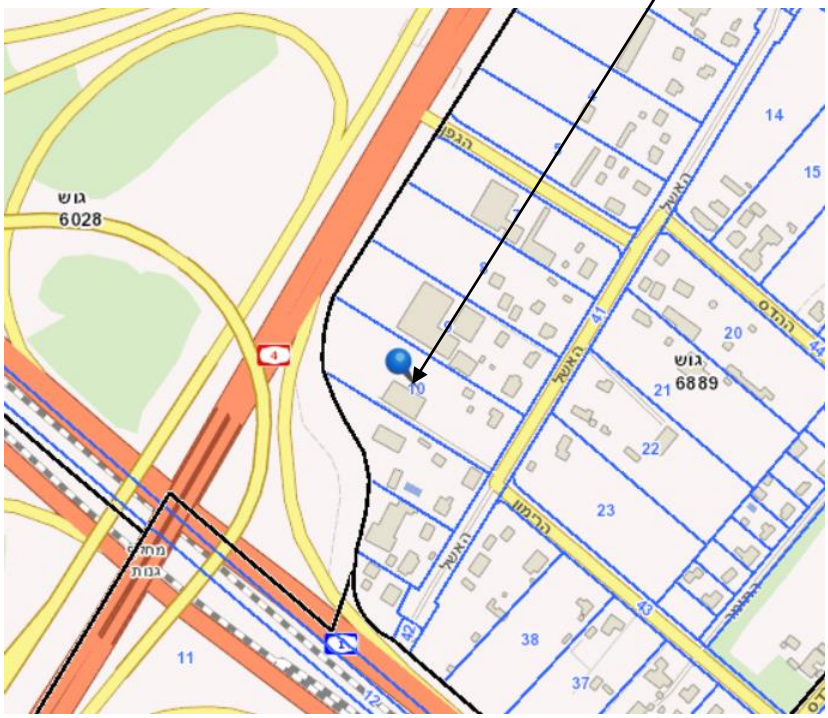
המושב מאופיין בבניית מגורים צמודת קרקע בגובה עד 2 קומות בנחלות ומשקי עזר, מבני משק הממוקמים בעורף המשקים, בנייני ציבור ומבנים בשימושים חורגים למסחר ותעשיה.

הפיתוח הסביבתי מלא, כולל מדרכות, תאורת רכב וכל התשתיות.

תרשים סביבת הנכס:



מיקום הנכס:



6.2. <u>הנכס:</u>

נשוא השומה מהווה משק מספר 4 הפונה לרחוב האשל במושב גנות.
הנחלה מהווה חלקה 10 בשלמותה בגוש 6889 ושטחו 11,406 מ״ר. החלקה ממוקמת בחלקו הדרום מערבי של המושב. עורף החלקה נמצא צמוד לכביש מס׳ 4, סמוך לכביש מס׳ 1 ומחלף גנות, המחבר בין שני הכבישים המהירים.
החלקה בצורת מלבן ארוך עם קצה מערבי מקוטע ומעוגל. למגרש חזית מזרחית של כ- 60 מ׳ לרחוב האשל ואורך ממוצע של כ- 190 מ׳. פני הקרקע מישוריים.
בחזית הנחלה 2 יחידות מגורים חד קומתיות בהליכי בניה, במצב שלד. בעורף המבנים סככה חקלאית רעועה.

<u>תמונות הנכס</u>





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. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום מקרקעין (חולון) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 13/12/2017, עולים פרטי הרישום הבאים:

תיאור הנכס:	גוש 6889, חלקה 10
שטח רשום:	11,406 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות

8. המצב תכנוני:

8.1. תוכניות עיקריות החלות על הנכס:

מס' תכנית	פרסום מתן תוקף	י.פ.	עיקר הנתונים הרלוונטיים
ג/2/509	18/08/1960	784	קביעת אזורים
ג/2/509 ב'	21/04/1983	2912	קביעת הוראות חדשות לעניין קווי בניה וגובה בניין
ג/2/509 ג'	31/10/1988	3589	יח"ד שלישית, מבני עזר, מרתפים, בריכות שחיה
ג/1000	28/11/2005	5463	פל"ח

8.2. סיכום המצב התכנוני:

יעוד:	אזור חקלאי לנחלה
מס' יח"ד:	3 יחידות דיור בלא יותר מ-2 מבנים: למחזיק, להוריו ולבן ממשיך.
קומות:	2 קומות + עליית גג
גובה מקסימלי:	לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע.
שטח בניה:	סה"כ 405 מ"ר – עד 200 מ"ר ליח"ד ועד 55 מ"ר ליח"ד שלישית.
עליית גג:	בכל בית מגורים- בהתאם לתקנות התכנון והבניה
מבני עזר ליח"ד:	45 מ"ר, לרבות בניה בקומת עמודים שלא ייחשבו כקומה.
סוכה וחדר כביסה ליח"ד:	עד 25 מ"ר, על גג שטוח.
מרתפים:	בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו ובהתאם לתקנות התו"ב.
בריכות שחיה:	גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.
קווי בניין:	חזיתי 5 מ', צדדי 4 מ'.
פעילות לא חקלאית:	עד 500 מ"ר לאחסנה ותעשיה, כולל עד 100 מ"ר למשרד.

8.3. תכנית ההגשה:

הועבר לידינו תכנית בקשה להיתר בניה מס' 20150023 שאושרה ביום 09/01/2017.

מהות הבקשה: הריסת בית קים והקמת 2 יח"ד הכוללות קומה אחת + בריכת שחיה לשימוש עצמי בשטח 87.78 + חדר מכונות 5 מ"ר + פרגולה + 4 משטחי חניה+ גדר.

	שטח קיים להריסה	עיקרי		שירות			משטחים לא מקורים	
		קיים	מוצע	ממ"ד	חדר מכונות	חדר כביסה	פרגולה	בריכה
בית 1	149.68		282.88	21.31	5	1.19	61.18	87.78
בית 2			282.88	21.31		1.19	61.18	

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. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שומת המשיב - שווי ל-1 מ"ר משוקלל:	**שומת המשיג** – שווי תוספת הבניה הכוללת
עיקרי בית 1- 6,564 ₪ למר"מ עיקרי בית 2- 6,199 ₪ למר"מ שירות- 3,647 ₪ למר"מ בריכה- 729 ₪ למר"מ	283,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה וגישת העלות בחילוץ שווי קרקע מנכסים בנויים. נתוני ההשוואה בשומת המשיב הינן עסקאות מכר ומחירים מבוקשים במשקי עזר ובשכונות ההרחבה במושבים גנות ומשמר השבעה לשנים 2014-2016[1].

- מניתוח עסקאות ההשוואה התקבל שווי של **8,130-6,355** ₪/ **למ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ וכולל פיתוח.**
- לאחר שקלול הנתונים לעיל התקבל שווי בסיסי בסכום של **7,455** ₪ / **למ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ וכולל פיתוח.**

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לשטח עיקרי מעל ל-160 מ"ר קבע מקדם של 0.9 ליח"ד ראשונה ומקדם 0.85 לבית שני.
- התאמות בניתוח עסקאות השוואה:
  - קבע התאמה לזמן במקדם של 1.05 לעסקאות מ-2015 ו-1.1 לעסקאות מ-2014.
  - למחירי הביקוש קבע מקדם הפחתה בגין מו"מ בשיעור 0.9.
  - משווי הבנוי ניכה עלויות בניה בסכום של 4,000-5,000 ₪ למ"ר וניכה יזמות בשיעור 10%.
  - הובא בחשבון פוטנציאל לבריכה במושב גנות בשטח של 50 מ"ר במקדם של 0.1 בנוסף על החצר. במושב משמר השבעה הובא בחשבון פוטנציאל לבריכה בשטח של 25 מ"ר במקדם של 0.1 בנוסף על החצר.
  - מקדם לחצר- חצר בשטח עד 500 מ"ר ניתנה במקדם- 0.25, ליתרת חצר מעל ל-500 מ"ר ניתן

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 6-10 לשומת המשיב.

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!

מקדם- 0.15.

- השלמה לבעלות בעסקאות בהרחבה ובמשקי עזר – 0.95

- עלויות פיתוח - לדבריו, הביא בחשבון עלויות פיתוח ע"פ מסמך רמ"י אגף שמאות חטיבה עסקית בסכום של 162 ₪ למ"ר.
- עבור מ"ר שטחי שרות מבוקשים קבע מקדם 0.5.
- עבור מ"ר בריכה קבע מקדם 0.1.

9.2.3.<u>תחשיב השומה</u>:

שווי מ"ר מבונה אקוי' במעוגל	7,455 ₪
עלויות פיתוח למ"ר	162 ₪
שווי למ"ר בהפחתת עלויות פיתוח	**7,293** ₪

חלופות השומה- תוספת בניה

החלק המבונה	זכויות בניה במ"ר	מקדם שווי אקוי'	שווי למ"ר ללא מ"ע וללא פיתוח	סה"כ שווי ל-1 מ"ר משוקלל לתוספת בניה
עיקרי בית 1	1	0.9	7,293 ₪	**6,564** ₪
עיקרי בית 2	1	0.85	7,293 ₪	**6,199** ₪
שירות	1	0.5	7,293 ₪	**3,647** ₪
בריכה	1	0.1	7,293 ₪	**729** ₪
סה"כ				**17,139** ₪

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 וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי המשיג על גישת ההשוואה למגרשים משכונות ההרחבה במושבים חמד ומשמר השבעה[2] לשנים 2014-2016 . המשיג ציין כי עסקות ההשוואה מגלמות שווי בבעלות מלאה.

- בניתוח העסקות ממושב חמד ביצע התאמה בגין מושב דתי של 1.10.
- בניתוח העסקות ממשמר השבעה ביצע הפחתה בגין מיקום הנכס בכניסה ליישוב, סמיכות למחלף, לתחמ"ש והר חירייה בשיעור 35%.
- מניתוח מגרשי ההשוואה התקבל שווי של **3,100** ₪ **- 4,000** ₪/ **למ"ר מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח.**

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- משקלול הנתונים הגיע לשווי בסיסי ממוצע של **3,550** ₪ **למר"מ ללא מע"מ וללא פיתוח.**
- משווי מ"ר מבונה זה ביצע הפחתה בגין מיקום ומטרדים של הנחלה הספציפית בשיעור **25%** ועוד הפחתה בגין שוליות בשיעור **10%**.
- התקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי ללא מע"מ וללא פיתוח ובהתאמה בסכום של **2,400** ₪ **למר"מ.**
- שומתו מהווה שווי כולל עבור מרכיב הקרקע לתוספת הבניה המבוקשת.
- עבור כל השטח העיקרי המבוקש מעל 320 מ"ר ל-2 היחידות חישב מקדם שווי יחידה שניה בשיעור 0.85 ומקדם אי סחירות בנחלה בשיעור 0.7.
- מקדמי אקוי': עיקרי-1, שטח שירות חדר כביסה-0.6, שטח שירות חדר מכונות- 0.1, שטח שירות בריכה-0.1.
- ממ"ד – קבע שהשטח הכולל של 2 הממ"דים פטור מתשלום.
- שטח שרות – 2.38 מ"ר חדר כביסה לפי מקדם 0.6, 5 מ"ר חדר מכונות לפי מקדם 0.1.
- בריכה – קבע מקדם 0.1.
- בנוסף נוכו 39 מ"ר אקוי' בגין הפסד חצר והגדלת צפיפות עבור שטח של 390 מ"ר במקדם 0.1.
- עלויות פיתוח – הפחית הוצאות פיתוח בעת ניתוח עסקאות ההשוואה ע"ב עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי.

[2] ליתר פירוט ראה עמ' 12-17 שומת המשיג

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!

9.3.3. תחשיב השומה:

שווי מ"ר מבונה אקוי' במעוגל	₪ 3,550
הפחתה למיקום ומטרדים 25%	₪ 2,663
הפחתה בגין שולויות 10%	₪ **2,400**

להלן תחשיב שווי ומציאת שטח אקוי לתוספת המבוקשת בנייה מעל 320 מ"ר

שטח/ זכויות בניה	שטח עודף	מקדם שווי יחידה שניה	מקדם סחירות	מקדם שימוש	סה"כ מ"ר אקוי	שווי ב- ₪
עיקרי (320-565.76)	245.76	0.85	0.7	1	146.22	₪ 350,945
שטח שירות ממ"ד	42.62	פטור				
שטח שירות כביסה	2.38			0.6	1.428	₪ 3,428
שטח שירות חדר מכונות	5			0.1	0.5	₪ 1,200
שטח שירות פרגולה	61.18	לא מקורה- שטח פתוח				
שטח שירות בריכה	87.78			0.1	8.77	₪ 21,067
הפסד חצר והגדלת צפיפות	390			-0.1	-39	-₪ 93,600
שווי מ"ר מבונה מתואם, בהתאם לנתוני ההשוואה בגבולות 2,400 ₪						
סה"כ ערך לחיוב לא כולל מע"מ ופיתוח ובמעוגל						₪ **283,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביו 11/09/2017 העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות[3]:

9.4.1. טענות המשיג:

- בעבר לא היו הרבה עסקות בגנות ולכן היה צורך לקחת מהמושבים חמד ומשמר השבעה. כיום מצא עסקות בגנות ולכן אין צורך ללכת למשמר השבעה וחמד.
- בעת הדיון הציג את הנתונים הבאים, כולם ממושב גנות:
  - הסכם מכר מיום 17/05/2011 בגין רכישת הזכויות במשק מס' 4 נשוא השומה – בסך 6,500,000 ₪.
  - הסכם מכר מיום 26/10/2016 למשק מס' 42 (גוש 6890 חלקה 12) בשטח של כ-12 ד' – זכויות בנחלה נרכשו בסך של 5,800,000 ₪, כולל 2 בתים + מבנים חקלאים, במיקום פנימי.
  - משק עזר מגרש מס' 102 (גוש 6889 חלקה 25) נמכר ביום 29/07/2013 בסך 4,100,000 ₪ - שטח

[3] ראה פירוט בפרוטוקול שהופץ.

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!

החלקה 1,192 מ״ר, 2 בתים, בנוי 350 מ״ר.

- משק עזר מגרש מס׳ 108 (גוש 6889 חלקה 31) נמכר בשנת 2016 בסך 4,800,000 ₪ - שטח החלקה 1,188 מ״ר, 2 מבנים ובריכה.

- בדיון הדגיש מספר מטרדים המשפיעים על הנחלה הנדונה:
  - בפינה הדרום מערבית של הנכס הנדון עובר מחלף גנות.
  - למושב גנות כניסה אחת והיא מכיוון דרום, אין נגישות אליו כמו שיש למושב משמר השבעה.
  - הריח של חירייה - אומנם העתיקו את אתר הפסולת אך המשיג טוען שעדיין ישנו ריח בשעות מסוימות במשך היום.
  - לפני כשלוש שנים התחילו להקים תחמ״ש בצמוד לגנות מהצד השני של כביש 4 וכיום התחמ״ש נמצאת בשלבי בנייה סופיים. תחמ״ש זה מצריך הגנה מקרינה וכללי מיגון תואמים. הועבר לידינו הצעות מחיר למיגון בית מגורים בסמוך לתחמ״ש.
- החוכרים שילמו מחיר גבוה לנכס מכיוון שרצו לגדל כבשים ולגור לצד ילדיהם.
- לטענת המשיג, חמד קרובה יותר ודומה יותר לגנות ממשמר השבעה.
- שמאי רמ״י היה צריך להביא בחשבון הפחתה בגין אי סחירות של יחידת דיור שניה בנחלה, פגיעה בפרטיות והגדלת צפיפות.
- שמאי רמ״י לא הביא בחשבון הפסד שטח חצר המהווה פגיעה בזכויות בניה לתכנית פל״ח בנחלה.
- בחומר שהעביר לאחר הדיון הצעות מחיר לפרויקט הכולל (2 בתים), כדלקמן:
  - דניאל סיונוב הנדסת חשמל יעוץ ומיגון קרינה – כ-390,000 ₪, כולל יעוץ, ליווי, חומרי גמר ומע״מ (הצעה מיום 26/02/2017)
  - אליה בניה, שיפוצים וגמר בגין בידוד אקוסטי-טרמי – כ-288,000 מ״ר (הצעה מיום 06/11/2016)

9.4.2.<u>טענות המשיב</u>:

- עסקאות השוואה מחמד - הדגיש כי למרות שהמושבים נמצאים במיקום גאוגרפי קרוב, רמת המחירים שונה. חמד הינו מושב דתי והמחירים וביקושים בו נמוכים יותר מגנות. חמד מתאים למושבים שנמצאים ליד לוד ושדה התעופה.
- רמת המחירים בגנות ומשמר השבעה די דומה ואין לבצע הפחתה של 35% ממשמר השבעה לגנות.
- תגובה לעסקאות ומסמכים שהציג המשיג לאחר הדיון:
  - לטענת המשיג שב-2 משקי העזר בגנות בנויים 2 יח״ד – בהתאם לתב״ע מותר יח״ד אחת עד 220 מ״ר בכל משק עזר. ברשות המיסים מדווח שטח בנוי 250 מ״ר במשק עזר 102 ושטח בנוי של 187 מ״ר במשק עזר 102, לא השטחים שהציג המשיג. המשיג לא הציג היתרים לביסוס 2 יח״ד.
  - בהצעת המחיר למיגון קרינה, אין פירוט של בדיקה האם מגיע קרינה מהתחמ״ש למשק.
  - הפסד חצר - אין הפסד חצר בתוספת בניה מעל 160 מ״ר אלא ב-160 מ״ר הראשונים. מקדם 0.1 לבריכה כולל בתוכו את הפסד החצר.

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. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

השומה בגין תוספת בניה בנחלה בהתאם לתכנית ההגשה מבוקשת עבור שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע ל-1 מ"ר משוקלל בגין כל מרכיב בניה בנפרד, מעבר ל-160 מ"ר בכל יח"ד.
אני מסכימה עם הצדדים שלמרות שנשוא השומה מהווה חלק מנחלה חקלאית, לצורך קביעת שווי זכויות הבניה בקרקע עבור בתי מגורים במשק, יש להסתמך על עסקות במגרשי מגורים.
בהתאם לתקינה השמאית, גישת השומה המועדפת הינה ההשוואה הישירה, כלומר בהערכת קרקע יש להעדיף עסקות בקרקע ריקה. לא אותרו נתוני השוואה במגרשים ריקים ואין שכונת הרחבה בגנות, לקביעת הערך הבסיסי בשומה, התבססתי בגישת העלות בחילוץ השווי השיורי לקרקע מעסקות במשקי עזר בנויים בגנות.
בנוסף לקחתי בחשבון עסקות במגרשים ריקים ובנויים בשכונות ההרחבה של מושב משמר השבעה מתאריכים סמוכים למועד הקובע. למשמר השבעה אופי דומה לגנות והוא נמצא סמוך לו, מעבר לכביש מס' 1.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. עסקאות השוואה:

מושב חמד –

- אכן בקו אווירי שכונת ההרחבה במושב חמד הינה קרובה לנשוא בשומה, אבל ואדי נחל שפירים מפרידים בין המושבים והגישה לחמד הינה במסלול של כמעט 10 ק"מ, העובר מכביש 4 דרך כביש 1 לכביש 412.
- רמת המחירים ב-2 המושבים אינה דומה. בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י המשיג, הזכויות בנחלות בגנות נסחרו בשנים האחרונות במחירים שבין 5,000,000 ₪ לבין כ-7,000,000 ₪[4]. באותה עת, עסקאות במשקים במושב חמד נעו בגבולות 2,500,000 ₪ עד 3,800,000 ₪[5].
- לפיכך, אני מקבלת את טענת המשיב שלא ניתן להשוות בין 2 המושבים.

משמר השבעה –

- אני מסכימה שמושב זה, הנמצא גם בתחום המ.א. עמק לוד, דומה באופיו וברמת מחיריו למושב גנות[6].

---

[4] דוגמאות משע"מ: משק 114 גו"ח 6889/36 ב- 15/4/2015– 5,000,000 ₪, נשוא השומה ב-17/5/2011- 6,500,000 ₪, משק גו"ח 6890/30 ב-6/5/2015 – 6,950,001 ₪.

[5] משע"מ: משק גו"ח 6819/56 – 2,475,000 ₪ ב-4/6/2013, משק גו"ח 6819/64 – 3,200,000 ₪ ב-21/1/2013, משק גו"ח 6818/22 – 3,800,000 ₪ ב-5/12/2012.

[6] עסקאות מדווחות משמר השבעה: משק גו"ח 6796/30 – 5,780,000 ₪ ב-12/9/2012, משק גו"ח 6796/4 – 6,519,000 ₪ ב-6/1/2013, משק גו"ח 6072/60 – 6,490,000 ₪ ב-22/02/2015.

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!

- על כן בשומתנו, בנוסף לעסקות במשקי עזר במושב גנות, העדפנו להתרכז בעסקות במשמר השבעה, בו קיימת שכונת הרחבה חדשה יחסית, הכוללת גם עסקות במגרשים ריקים.

10.2.2. <u>מיקום נשוא השומה ומטרדים:</u>

מיקום - נשוא השומה ממוקם בגבולו הדרום מערבי של המושב ועורף החלקה נמצא סמוך לכביש 4, כביש 1 ומחלף גנות. אני מקבלת את טענת המשיג שיש לקחת בחשבון הפחתה למיקום בגין רעש מוגבר ביחס לעסקאות ההשוואה במשמר השבעה ובמרכז המושב הנדון.
קרינה וריחות – בעת ביקורנו בשטח לא הבחנו בריחות מחירייה, שלא פעילה כבר מספר שנים. לעניין הקרינה, המשיג לא הציג הוכחות או מדידות בנוגע לרמת הקרינה שיגיע מהתחמ"ש.
בשומתנו הפחתנו 15% עבור המיקום והמטרדים, ביחס לעסקות ההשוואה.

10.2.3. <u>משקי עזר במושב גנות:</u>

בניתוח העסקות בתחשיב, הונח שהועברו זכויות מהוונות לפי מלוא זכויות התב"ע ודמי היוון על מוכר הזכויות.

10.2.4. <u>התאמה לבעלות:</u>

בניתוחינו הבאנו בחשבון התאמה מינימלית (חילוק ב-0.97) לבעלות עבור מגרשי הרחבה והתאמה בחילוק 0.91 בניתוח משקי עזר.

10.2.5. <u>התאמה לזמן:</u>

הובאו בחשבון עסקאות בגנות מ-2013 ו-2015 ועסקאות משכונת ההרחבה במשמר השבעה מהשנים 2014 -2016. בהתחשב במגמות בשוק המקרקעין וסיקרי השמאי הממשלתי, ניתנו מקדמי זמן לעסקאות מהשנים 2013 ו-2014 בלבד.

10.2.6. <u>עלויות פיתוח:</u>

בשומתנו הבאנו בחשבון עלות פיתוח מאושרת ע"י רמ"י כפי שנקבע בשומת המשיב: **162** ₪ **למר"מ** אקו'.

10.2.7. <u>זיכוי חצר:</u>

בהתאם לנוהלי רמ"י, זכויות ברי רשות בנחלות הינן בגין אפשרויות הבניה בחלקת המגורים, ללא זכויות בחצר. אין מקום לקיזוז שטח חצר בתוספת בניה.

10.2.8. <u>מקדם התאמה למגורים בנחלה:</u>

בהתחשב בסחירות מופחתת בנחלה ביחס למגרשי הרחבה, הובא בחשבון מקדם 0.9 בגין יח"ד ראשונה ו- 0.80 עבור יח"ד שניה בנחלה.

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!

10.2.9. מקדמים אקוויוולנטיים בגין מרכיבי הבניה בהתאם לתכנית להיתר מעל 160 מ״ר עיקרי לכל יח״ד:

- **שטח עיקרי מעל 160 מ״ר** –לשטח עיקרי כולל עד 200 מ״ר - מקדם 1
  עד 250 מ״ר - מקדם 0.85
  שטח עיקרי נותר - מקדם 0.7
- **ממ״ד**–ליח״ד ראשונה שנהרסה - עד 20 מ״ר פטור
  ליח״ד שניה ויתרת ממ״ד יח״ד ראשונה - מקדם 0.9 * 0.7 בגין שוליות = 0.63
- **חדרי כביסה ל-2 היחידות**–בתוך הבית - מקדם 0.8 * 0.7 בגין שוליות = 0.56
- **בריכה**– תוספת של מקדם 0.1 מעבר לחצר גדולה וסה״כ מקדם לבריכה של 0.30.
- **חדר מכונות לבריכה**–כמו בריכה - 0.30.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים – משקי עזר גנות:

עסקאות השוואה -משקי עזר גנות

												₪ 4,500	
מס״ד	גוש/חלקה	רחוב	מס׳ משק עזר	מועד עסקה	מחיר עסקה	שטח במ״ר	בנוי במ״ר	התאמה לזמן	מותאם לזמן ובניכוי יזמות	בניכוי עלויות בניה	מ״ר אקו׳	שווי מ״ר אקו׳
1	6889/25	התומר	102	29/07/2013	₪ 4,100,000	800	250	1.1	₪ 4,295,238	₪ 3,170,238	442.65	₪ 7,162
2	6889/36	הרימון	114	15/04/2015	₪ 5,000,000	1,076	235	1	₪ 4,761,905	₪ 3,704,405	485.97	₪ 7,623
											ממוצע	₪ 7,392
ערות:	עלות בניה מופחתת 4,500 ₪, יזמות לפי קווים מנחים 5%.									0.91	**בבעלות**	**₪ 8,123**
	ניתוח עסקאות לפי תב״ע גז/2/509ג.											
	מעבר לבעלות משקי עזר - 0.91/											
	מס״ד 1 - הוצג ע״י משיג כשטח של 1,188 מ״ר, עליו 2 יח״ד.											

חישוב מר״מ אקו׳:

משק 102

מהות	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקו׳	תכסית	140
עיקרי	200	1	200		
עיקרי נותר	20	0.9	18		
עליית גג	25	0.6	15		
ממ״ד	12	0.8	9.6		
מבנה עזר	33	0.5	16.5		
מרתף	100	0.4	40		
בריכה	30	0.35	10.5		
חצר עד 500	285	0.25	71.25		
יתרת חצר	300	0.15	45		
פוטנציאל	48	0.35	16.8	0.06	הקלה
סה״כ מ״ר אקו׳			442.65		

משק 114

מהות	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקו׳	תכסית	140
עיקרי	200	1	200		
עיקרי נותר	20	0.9	18		
עליית גג	25	0.6	15		
ממ״ד	12	0.8	9.6		
מבנה עזר	33	0.5	16.5		
מרתף	100	0.4	40		
בריכה	30	0.35	10.5		
חצר עד 500 מ״ר	285	0.25	71.25		
חצר עד 1 ד׳	500	0.15	75		
יתרת חצר	76	0.12	9.12		
פוטנציאל עד 1 ד׳	60	0.35	21	0.06	הקלה
סה״כ מ״ר אקו׳			485.97		

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!

10.3.2. עסקאות מדווחות בשע"מ – הרחבות משמר השבעה:

מגרשים ריקים

מס"ד	גוש/חלקה	רחוב	מועד עסקה	מחיר עסקה	שטח מגרש במ"ר	מ"ר אקו'	שווי מ"ר אקו'
1	6797/128	תמר	14/02/2016	₪ 2,800,000	450	341.25	₪ 8,205
2	6797/103	שקד	19/01/2016	₪ 2,700,000	413	332.00	₪ 8,133
						ממוצע	₪ 8,169
					0.97	**בבעלות**	**₪ 8,421**

חילוץ קרקע - נכסים בנויים

מס"ד	גוש/חלקה	רחוב	מועד עסקה	מחיר עסקה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	התאמה לזמן	בניכוי יזמות	בניכוי עלויות בניה ופיתוח	מ"ר אקו'	שווי מ"ר אקו'	
1	6797/122	דולב 1	05/06/2015	₪ 5,400,000	453	220	1	₪ 5,000,000	₪ 3,570,000	342	₪ 10,439	חריג
2	6797/108	דולב 6	25/06/2014	₪ 4,350,000	425	280	1.05	₪ 4,229,167	₪ 2,577,167	335	₪ 7,693	
3	6797/104	שקד 3	23/11/2014	₪ 4,752,000	449	220	1.03	₪ 4,532,000	₪ 3,102,000	341	₪ 9,097	
										ממוצע 3,2	₪ 8,395	
הערות:									0.97	**בבעלות**	**₪ 8,655**	

מס"ד 1 - בהתחשב בנתוני קרקע ושאר הנכסים הבנויים מהווה עסקה חריגה. לא הובאה בחשבון בממוצע.
מס"ד 2 - הובא בחשבון 220 מ"ר בניה עיקרית + 12 מ"ר ממ"ד + 48 מ"ר מרתף. עלות בניית מרתף 3,000 ₪.
עלויות בניה ויזמות - בניה חדשה ואקוסטית, כולל פיתוח על הבנוי. יזמות לפי קווים מנחים לבניה נמוכה.
עבור מגרשי הרחבה - התאמה לבעלות נחשב בחילוק 0.97.

ניתוח עסקאות לפי תב"ע גז/ 21/314 עבור כל העסקאות - **שכונת הרחבה**

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'		
עיקרי	200	1	200	תכסית	185
עיקרי נותר	20	0.9	18		
שטחי שרות*	45	0.6	27		
מרתף	60	0.5	30		
סה"כ ללא חצר			275		
חצר לפי גודל מגרש		0.25			

* שטחי שרות כוללים ממ"ד, מחסן וחניה.

שיקלול נתונים - משמר השבעה

נתון	שווי מר"מ	משקל	משוקלל
מגרשים	₪ 8,421	0.7	₪ 5,895
חילוץ בנוי	₪ 8,655	0.3	₪ 2,596
	משוקלל מר"מ אקו'		**₪ 8,491**

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!

10.3.3. סיכום ערכי הבסיס:

שיקלול נתונים			
נתון	שווי מר"מ	משקל	משוקלל
משקי עזר גנות	₪ 8,123	0.7	₪ 5,686
משמר השבעה הרחבה	₪ 8,491	0.3	₪ 2,547
משוקלל למר"מ אקו'			**₪ 8,234**
מותאם למיקום	0.85		**₪ 6,999**
פיתוח למר"מ			₪ 162
ערך בסיסי ללא מע"מ וללא פיתוח			**₪ 6,837**
שווי למר"מ במעוגל			**₪ 6,800**

11. תחשיבי השומה:

יחידת דיור 1 -עיקרי מעל 160 מ"ר				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'	
עד 200 מ"ר	40.00	1.00	40.00	
עד 250 מ"ר	50.00	0.85	42.50	
נותר	32.88	0.70	23.02	
יתרת ממ"ד	1.31	0.63	0.83	
סה"כ מ"ר עיקרי	124.19	סה"כ מר"מ אקו	106.34	
	שווי ל- 1 מ"ר בניה משוקלל		₪ 5,823	
	התאמה ליח"ד 1 נחלה		0.90	
	שווי ל- 1 מ"ר משוקלל יח"ד 1		**₪ 5,200**	במעוגל

יחידת דיור 2 -עיקרי מעל 160 מ"ר				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'	
עד 200 מ"ר	40.00	1.00	40.00	
עד 250 מ"ר	50.00	0.85	42.50	
נותר	32.88	0.70	23.02	
ממ"ד	21.31	0.63	13.43	
סה"כ מ"ר עיקרי	144.19	סה"כ מר"מ אקו	118.94	
	שווי ל- 1 מ"ר בניה משוקלל		₪ 5,609	
	התאמה ליח"ד 2 נחלה		0.80	
	שווי ל- 1 מ"ר משוקלל יח"ד 1		**₪ 4,500**	במעוגל

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 שירות

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם יח"ד	מ"ר אקו'	
חדר כביסה יח"ד 1	1.19	0.56	0.90	0.60	
חדר כביסה יח"ד 2	1.19	0.56	0.80	0.53	
חדר מכונות לבריכה	5.00	0.30	0.85	1.28	
סה"כ מ"ר עיקרי	7.38	סה"כ מר"מ אקו		2.41	
	שווי ל- 1 מ"ר בניה משוקלל			**2,200** ₪	במעוגל

בריכה

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם יח"ד	מ"ר אקו'	
בריכה	87.78	0.30	0.85	22.38	
	שווי ל- 1 מ"ר בניה משוקלל			**1,700** ₪	במעוגל

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 6890 חלקה 16 במושב גנות, לתאריך 31/07/2016, עבור **מרכיב הקרקע ל-1 מ"ר משוקלל בניה** בהתאם לתכנית ההגשה, כדלקמן:

שטח עיקרי בית מגורים ראשון - **5,200** ₪ (חמשת אלפים ומאתיים ₪)
שטח עיקרי בית מגורים שני - **4,500** ₪ (ארבעת אלפים וחמש מאות ₪)
שטחי שירות כוללים ב-2 הבתים - **2,200** ₪ (אלפיים ומאתיים ₪)
שטח בריכת שחייה - **1,700** ₪ (אלף ושבע מאות ₪)

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

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.

בכבוד רב,

אהובה גיל-עד
שמאית מחוזית

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