תאריך עברי : יט' בתמוז תשע"ט
תאריך לועזי : 22 ביולי 2019
מס' תיק רמ"י : 52044632א'
מספרנו (אופק) : 33305
לקביעת שכ"ט : 7 יח' שומה

לכבוד

גב' נעמה בן-דיין	מר אורן שמני	גב' דליה אביב
צוות לקידום עסקות חקלאי נחלות	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאית מקרקעין מטעם המשיג
מרחב עסקי מרכז, רמ"י	אלדד הדני 22, תל אביב	חבצלת החוף 18/5, נתניה
naamab@land.gov.il	oren@udv.co.il	aviv.dalya@gmail.com

הכרעה בהשגה ראשונה[1] - חלקה 60 בגוש 7624, משק מספר 15, מושב צופית

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. ביום 23.06.2015 נמכרו הזכויות במשק הנדון.

1.2. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פנית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), שנתקבלה בתאריך 20.03.2018, להכריע במחלוקותיהם לעניין סבירות התמורה שהתקבלה בעסקת המכר של המשק הנדון ולעניין שווי תרומת המחוברים, נכון למועד העסקה. זאת, לצורך חישוב דמי הסכמה בגין העברת זכויות.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר אורן שמני, בתאריך 17.07.2017 – **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומת שמאית המקרקעין, גב' דליה אביב, מיום 03.10.2017 – **להלן: "המשיגה"**.

1.4. ביום 05.06.2018 התקיים דיון במשרדנו בתל אביב בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 12.06.2018 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 03.07.2018. עם תקציר הדיון, העביר הח"מ לצדדים פלטי עסקאות מכר של נחלות 27 ו-30 במושב צופית,[2] שלא הובאו בחשבון בשומות הצדדים, כמו גם נתונים רלוונטיים לניתוחן. הוסכם כי הצדדים יעבירו את ניתוחם לעסקאות אלה במסגרת הזמן להשלמת מסמכים ותגובות.

1.5. ביום 24.06.2018 העבירה המשיגה התייחסות מפורטת לעסקאות ההשוואה הנ"ל וכן מסמכי רישוי מאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון הרלוונטיים למשק הנדון.

1.6. ביום 25.06.2018 העביר המשיב התייחסות לתקציר הדיון, הסכם מכר של משק 30 במושב צופית, ניתוח של עסקאות ההשוואה הנ"ל ותכנית בקשה להיתר הרלוונטית למשק הנדון.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

[2] עסקה מיום 17.02.2015, שבה נמכר משק 30 תמורת 16,500,000 ₪;
עסקה מיום 27.06.2013, שבה נמכר משק 27 תמורת 8,850,000 ₪.

2. זיהוי הנכס:[3]

חלקה/גוש: 7624/60.

משק/מגרש: 15/15 לפי תכנית שד/1/111.

שטח: כ-28.6 דונם (חלקת המגורים והשטחים החקלאיים – וראו פירוטם מטה).

כתובת: רחוב השדרה, מושב צופית.

מהות הנכס: נחלה הכוללת חלקת מגורים ושטחים חקלאיים לרבות המחוברים הקיימים בנחלה.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הן הזכויות בנחלה שנמכרו בעסקת המכר, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובעים לשומה:

המועד הקובע להכרעתי הוא המועד הקובע בשומת המשיב (מועד עסקת המכר של המשק) – 23.06.2015.

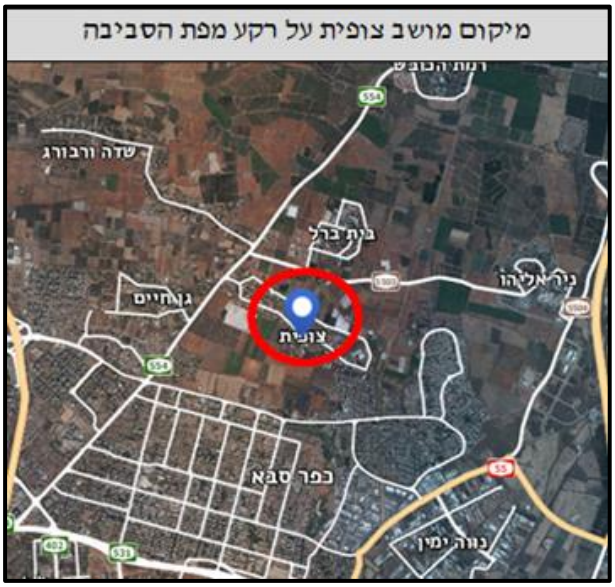
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 26.02.2018, ע"י החת"מ. ביום הביקור לא התאפשרה כניסה לבית המגורים ויתר המחוברים הקיימים במשק.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס מושא ההכרעה מהווה משק חקלאי מספר 15 הממוקם בדרום-מערב מושב צופית.

6.1. הסביבה:



צופית הוא מושב עובדים שהוקם בשנת 1933 ע"י קבוצת חלוצים חקלאים ויושב במסגרת התיישבות האלף.

המושב ממוקם צפונית לכפר סבא, דרומית לבית ברל ומזרחית למושב גן חיים, ומשתייך מוניציפאלית למועצה אזורית דרום השרון.

מיקום המושב מאפשר גישה נוחה, באמצעות כבישים בין עירוניים, לצירי תנועה ארציים ראשיים כגון: כביש 6 במזרח, כביש 4 במערב וכבישים 5 ו- 40 בדרום.

המושב מתאפיין בבנייה צמודת קרקע, ותיקה וחדשה, בנחלות חקלאיות ומתחמי הרחבה השזורים בינות היישוב הותיק לצד מבני משק חקלאיים.

רחוב השדרה הוא הרחוב הראשי שעובר בחלקו הדרומי של המושב וחוצה אותו מהחיבור לכביש 554 בצפון-מערב ועד לשכונות כפר-סבא בדרום-מזרח. בחלקו הצפוני של רחוב השדרה, ממול הנכס שבנדון, ממוקמים מספר מבני ציבור לרבות בית ספר, גן ילדים ואולם ומגרשי ספורט.

רמת הפיתוח הסביבתי באזור הנכס שבנדון מלאה וכוללת כבישים סלולים, מדרכות מאבנים משתלבות, תאורת רחוב ותשתיות חשמל מים וביוב.

[3] בהתאם למידע מאת רמ"י, אגודת מושב צופית והביקור בנכס.

6.2. <u>הנכס</u>:

חלקת המגורים של משק מס' 15, הידועה גם כחלקה 60 בגוש 7624, ממוקמת מעברו הדרומי של רחוב השדרה, בצדו הדרום-מערבי של מושב צופית, בקרבת הכניסה/יציאה ל/מהמושב לעבר כביש 554.

צורת החלקה מלבנית, טופוגרפית פני הקרקע מישורית ושטחה הרשום 2.583 ד'. החלקה בעלת חזית צפונית לרחוב השדרה (מול מבני ציבור בעברו הצפוני של הרחוב), היא גובלת במזרח ובמערב בחלקות מגורים של נחלות אחרות, ובדרום בשטח חקלאי פתוח.

בהתאם לנתונים שהתקבלו מרמ"י ואגודת המושב, שטח הנחלה הכולל הוא כ- 28.6 דונם, עפ"י חלוקה כלהלן:

- 2.583 ד' חלקת מגורים (חלקה א') – חלקה 60 בגוש 7624.
- 7.017 ד' – חלקה 3 בגוש 7598.
- 4.5 ד' – חלקה 7 בגוש 7597.
- 6.75 ד' – חלקה 6 בגוש 7531.
- 7.75 ד' – חלקה 36 בגוש 7675.

<u>להלן פירוט המחוברים הקיימים בתחום המשק נכון למועד הביקור בנכס ולמועד עסקת המכר:</u>[4]

<u>בית מגורים וחצר המגורים:</u>

מבנה ותיק חד קומתי בשטח 141.1 מ"ר (עפ"י בקשות להיתר), לאחר הרחבה, בנוי בנייה קונבנציונאלית מחופה טיח ומקורה בגג רעפים. מצבו הפיזי טוב ורמת הגמר כוללת דלתות ומשקופי דלתות מעץ, משקופי חלונות מעץ/אלומיניום, סורגים בחלונות, ריצוף משולב של אריחי טרצו בחללים המשותפים ופרקט בחדרים, קירות מטויחים ומסוידים, ארונות עץ/פורמיקה עליונים ותחתונים + חיפוי קיר באריחי קרמיקה + שיש במטבח.

חצר המגורים כוללת מספר רב של עצי נוי, מדשאה וצמחייה לא מגוננת, שביל אבנים בהיקף בית המגורים, דרך סלולה המובילה מרחוב השדרה לרחבה סלולה בעורף בית המגורים ובין מבני העזר, גדר רשת בהיקף גבולות הנחלה וגדר אבן ובמבוק בחזית לרחוב השדרה.

<u>מבנה בגבול המזרחי של הנחלה:</u>

מבנה אחסנה בשטח כ- 40 מ"ר[5] בנוי בלוקים ובטון, מחופה טיח, מקורה גג רעפים. מצבו הפיזי סביר ורמת הגמר כוללת דלתות עץ חלונות מפרופיל אלומיניום.

המבנה בנוי בקו בניין "0 בגבול הנחלה וממוקם היכן שבעבר ניצבה סככה למכונית/רפת (לפי תכניות בקשה להיתר). עם זאת, נראה כי מדובר בבנייה מאוחרת יותר במקום הסככה/רפת המקורית.

<u>מבנה בגבול המערבי של הנחלה:</u>

מבנה בשטח כ- 40 מ"ר[5] בנוי בלוקים ובטון, מחופה טיח, מקורה גג רעפים. מצבו הפיזי טוב, הוא מחולק פונקציונלית לחדרים (לרבות חדר שירותים) ורמת הגמר שלו כוללת דלתות ומשקופי דלתות מעץ, פרופיל אלומיניום בחלונות, ריצוף טרצו.

המבנה בנוי בקו בניין "0 בגבול הנחלה המערבי ומיקומו אינו תואם את מיקום הלולים שניצבו בעבר בגבול זה (לפי תכניות בקשה להיתר). נראה כי מדובר בתוספת מאוחרת, שנבנתה קרוב יותר לבית המגורים, ללא היתר. ביום הביקור ניכר כי לא נערך שימוש במבנה זה, אך נראה כי הוא יכול לשמש למגוון שימושים ולאו דווקא לאחסנה.

---

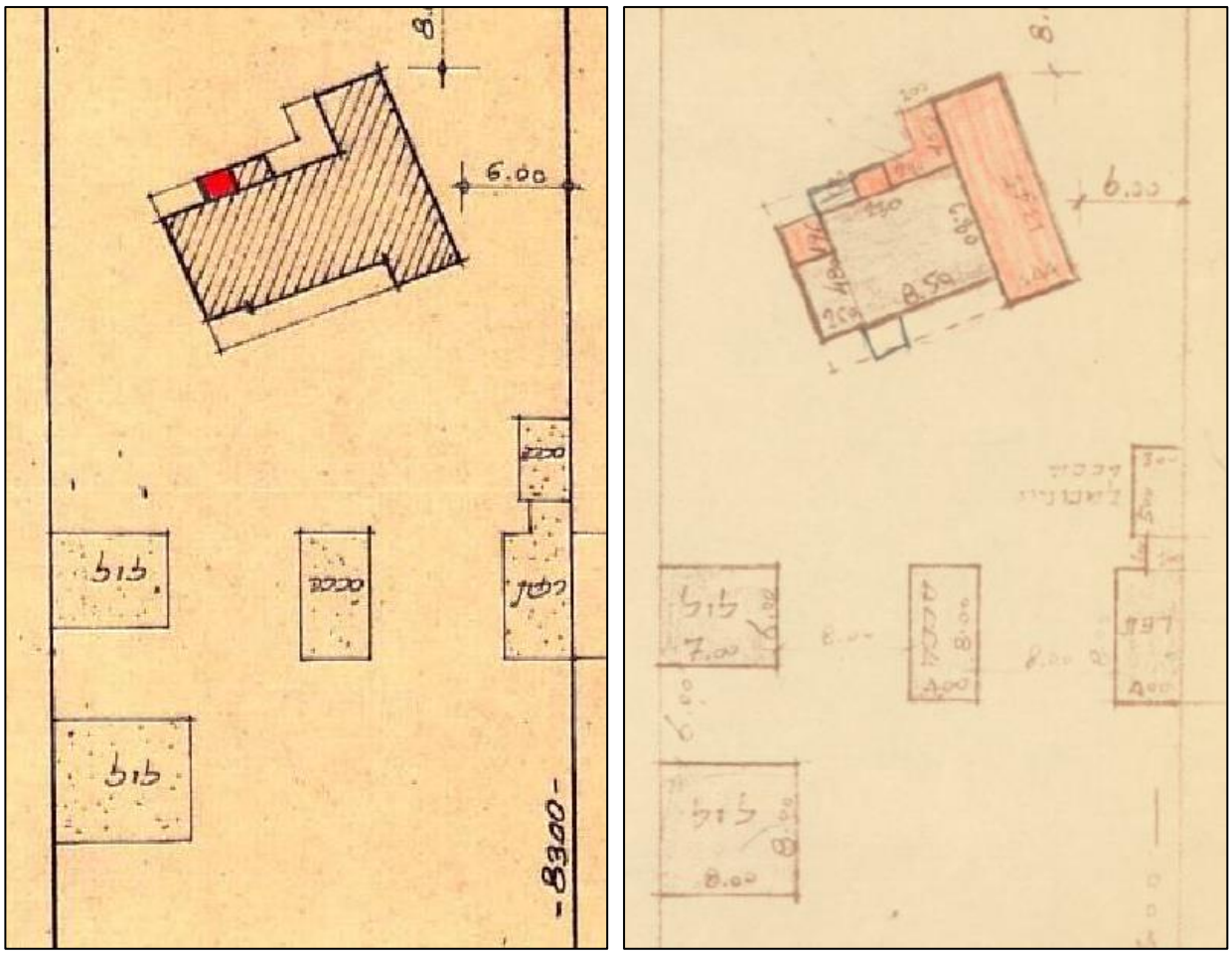
[4] על סמך תצלומי אוויר של הנחלה מהשנים 2014 ו-2016 מאתר ה- GIS של הוועדה המקומית. תצלומים אלה מצביעים על כך שביום עסקת המכר ניצבו על הנחלה בית מגורים ושני מבנים: האחד בגבול המזרחי והשני בגבול המערבי של הנחלה.
ביום הביקור לא התאפשרה כניסה אל המחוברים מסיבות אישיות הקשורות לרוכש הנחלה. לפיכך, תאור המחוברים נערך בהסתמך על ביקור חיצוני ותמונות של פנים המחוברים שהתאפשר לצלמן ביום הביקור ושהועברו לעיוני מטעם כונס הנכסים של הנחלה.

[5] עפ"י מדידה פיזית ביום הביקור ומדידה גראפית מאתר ה- GIS של הועדה המקומית.

להלן תצלומי אוויר של חלקת המגורים מאתר ה- GIS של הועדה - מימין תצ"א משנת 2016 ומשמאל משנת 2014:



תשריט העמדת המבנים עפ"י תכניות בקשה להיתר - מימין תכנית משנת 1963, משמאל משנת 1983:



להלן תמונות מייצגות של הנחלה והמחוברים מיום הביקור בנכס:

חזית בית המגורים



עורף בית המגורים



עורף חצר המגורים



חזית הנחלה לרחוב



מבנה בגבול המזרחי של הנחלה



מבנה בגבול המערבי של הנחלה



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:[6]

7.1. נסח רישום:

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

זיהוי ומיקום: גוש 7624, חלקה 60; רשות מקומית – מ.א דרום השרון.

שטח רשום: 2.583 דונם.

בעלות: קק"ל – בשלמות.

חכירה: זומר ברוריה, בשלמות, עד ליום 31.03.2033 (העברת שכירות עפ"י צוואה, בכפוף לתנאיה).

7.2. חוזה חכירה (בתמציתיות):

ביום 19.12.1993 נחתם חוזה חכירה לתקופת חכירה נוספת – נחלה במושב, בין רמ"י (ממ"י דאז) לבין זומר אלכסנדר. להלן עיקרי החוזה:

- עפ"י חוזה החכירה המקורי הוחכרה לחוכר הנחלה על כל שנבנה עליה כדין ושחובר אליה כדין חיבור קבע וזאת למטרה וליעוד האמורים בחוזה החכירה המקורי והמפורטים להלן.
- **זיהוי המוחכר** – חלקה 60 בשלמות בגוש 7624 בשטח 2.583 ד'; חלק מחלקה 3 בגוש 7598 (לפי תרשים מצורף) בשטח 7.017 ד', הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקווה.
- **תקופת חכירה מקורית** – מיום 01.04.1939 עד יום 31.03.1984.
- **תקופת חכירה בחוזה הנוכחי** – מיום 01.04.1984 עד יום 31.03.2033.
- **מטרת החכירה** – שימוש בנחלה למטרת משק חקלאי בלבד וניצול קרקע הנחלה לחקלאות בלבד וכן שימוש למגורים בלבד ביחידת או ביחידות מגורים הנמצאות בנחלה במועד חתימת זה ובכל מקרה לא יותר משלוש יחידות למגורים, הכל עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- **דמי הסכמה** – המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות בתשלום דמי הסכמה בשיעורים שייקבעו עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטיות במועד העברת הזכויות.

7.3. חוזה מכר:

ביום 23.06.2015 נמכרו מלוא הזכויות במשק 15 שבנדון (זכויות חכירה לגבי חלקה 60 בגוש 7624 ובחלק מחלקה 3 בגוש 7598, וזכויות בר רשות ביתר שטחי הנחלה[7]) תמורת סך של 6,100,000 ₪. בחוזה נקבע מיסוי כדין.

עוד נקבע כי **המוכרת מתחייבת להכשיר בהיתר או להרוס מבנה הבנוי בתחומי הנחלה ו/או חלקו ככל שהוא נבנה ללא היתר כדין, וככל שתדרש לכך ע"י הרשויות, על חשבונה ואחריותה.**

7.4. אישור הרכב נחלה מיום 12.06.2014:

בהתאם לאישור הרכב נחלה, חתום ע"י מזכיר אגודת צופית, הרכב שטחי המשק הנדון הוא כלהלן:

גוש 7598 חלקה 3 כ-7 ד'; גוש 7624 חלקה 60 כ-2.583 ד'; גוש 7597 חלקה 7 כ-4.5 ד'; גוש 7531 חלקה 6 כ-6.75 ד'; גוש 7675 חלקה 36 כ-7.75 ד'.

---

[6] בהתאם למסמכים משפטיים שהועברו לעיוננו מאת רמ"י.

[7] וראו פירוטם בסעיף 6.2 לעיל ו-7.4 מטה.

8. מצב תכנוני ורישוי:

8.1. תכנית שד/1/111: [8]

תכנית מפורטת שד/1/111 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 3653 ביום 28.04.1989. עפ"י תשריט התכנית, חזית חלקה 60 בגוש 7624 לרחוב השדרה מסווגת ביעוד "אזור משק חקלאי חלקות א'" ועורפה מסווג ביעוד "אזור חקלאי".

ב"אזור משק חקלאי – חלקות א'" יותרו, בין היתר, שימושים לבנייני מגורים, מבני משק חקלאיים, מבני עזר ועוד. תותר הקמת יח"ד עבור בעל המשק, יח"ד שנייה עבור בן ממשיך ויח"ד שלישית עבור דור שלישי ממשיך (נכד), הכל בהמלצת ועד המושב. הקמת מבני מגורים תותר בחלק מהחלקה הצמוד לדרך.

השטח הבנוי ל- 2 יח"ד ביחד לא יעלה על 400 מ"ר, לא יותר מ- 250 מ"ר ליחידה אחת, ולא יותר מ- 300 מ"ר בקומה. הוועדה המקומית רשאית לאשר שטח בניה כולל ל- 3 יח"ד עד לסה"כ 450 מ"ר. מותר לבנות את 3 יח"ד בשני מבנים נפרדים, עד 2 קומות. שטח מבני העזר מהווה חלק מתוך סה"כ 450 מ"ר מותרים.

קווי בניין למבני מגורים/עזר: קדמי – 5 מ' (1.5 מ' למוסך); אחורי – 5 מ'; צדדי – לפי הקיים או 4 מ' בבנייה חדשה, למבני עזר בלבד מותר קו בניין 0 בהסכמת השכן.

8.2. תכנית שד/1000/ב':

תכנית תקנון שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4784 ביום 15.07.1999 וחלה על כל תחום שיפוט מ"א דרום השרון.

התכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחייה פרטיות במושבים ובישובים קהילתיים המתירות הקמת בריכה רק במגרשים בשטח מינימלי של 800 מ"ר באזור המיועד למגורים בלבד ובשטח של עד 12% משטח המגרש הפנוי.

8.3. רישוי:

ממסמכים שהועברו ע"י הצדדים ובדיקה באתר הרישוי של הועדה המקומית דרום השרון עולים הפרטים הבאים:

- ביום 06.03.1963 הוצא היתר לתוספת בנייה למגורים במשק הנדון. להלן פירוט שטחי הבנייה המבוקשים (קיימים ומוצעים) בהתאם לתכנית הבקשה להיתר (מארכיב המסמכים באתר הוועדה):

בית מגורים			מבני עזר/משק קיימים				
קיים	מוצע	סה"כ	חנייה	רפת	סככה	לולים	סה"כ
69.8	67.12	136.92	15	36	32	106	189

- ביום 07.11.1983 הוגשה תכנית בקשה להיתר מס' 830050 עבור תוספת שטח עיקרי בסך 4.18 מ"ר לבית המגורים.

עפ"י הפירוט באתר הועדה סטטוס הבקשה הוא החלטה לאשר (לא הוצא היתר בנייה).

ראו תשריטי התכניות בסעיף 6.2 לעיל (תאור הנכס).

[8] על הנכס חלות תכניות נוספות שלא פורטו לעיל. ליתר פירוט והרחבה ראו שומות הצדדים.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

תיאור	שומת המשיב	שומת המשיגה
סה"כ שווי הנחלה	₪7,000,000	₪ 6,100,000
תרומת שווי המחוברים	₪ 447,250	₪840,000
התמורה הנקובה בהסכם המכר בסך ₪ 6,100,000	**אינה סבירה**	**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.

שווי מרכיב הקרקע נקבע בגישת החילוץ בהתבסס על עסקאות מכר של נחלות ממושבים בסביבה, כלהלן:

מס"ד	תאריך	מיקום	שטח בנוי	תמורה במש"ח	שווי המחוברים	התאמות				שווי קרקע מתואם
						מיקום	גודל חלקה א'	מבני ציבור	זמן	
	א	ב	ג	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא
1	25.5.15	שדה ורבורג	105	9	₪181,000	0.9	0.9	0.95	1	₪6,786,221
2	20.4.15	גן חיים	285	8.95	₪1,073,989		0.95			₪6,397,290
3	29.8.13	שדה ורבורג	265	8.5	₪1,213,280		0.9		1.14	₪6,392,129
4	7.5.13	שדה ורבורג	297	8	₪1,093,500		1			₪6,784,399

מניתוח הנתונים לעיל, מתקבל שווי מתואם של מרכיב קרקע לנחלה (ללא מחוברים) בסך 6,590,010 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

להלן תחשיב שווי תרומת המחוברים בשומת המשיב:

מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר	סה"כ שווי
בית מגורים	141.1	₪2500	₪352,750
בנייני עזר (לולים, רפת וסככות)	189	₪500	₪94,500
סה"כ שווי המחוברים			**₪447,250**

9.2.3. תחשיב השומה:

שווי מרכיב ללא מחוברים, בממוצע	₪ 6,590,010
שווי המחוברים	₪ 447,250
סה"כ שווי הנחלה (קרקע + מחוברים)	**₪ 7,037,260**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת שווי השוק של הנחלה ובחינת סבירות התמורה בהסכם המכר, קובעת המשיגה את ערכי שווי מרכיב הקרקע לנחלה ולאחר מכן מוסיפה את תרומת המחוברים. זאת, תוך התבססות על 2 עסקאות ממושב צופית, כלהלן:

- עסקת מכר מיום 03.04.2012 של נחלה מס' 66 ברחוב הזית 8 תמורת 5,500,000 ₪:

שטח הנחלה כ-27 ד', מתוכה 2.6 ד' חלקת המגורים 2.6 ד' (חלקה 47 בגוש 7624). לאחר הפחתת שווי מחוברים בסך 530,000 ₪, מתן התאמה לזמן בשיעור 10% והפחתה בגין קרבה לבי"ס בשיעור 5%, **מתקבל שווי מתואם לקרקע לנחלה בסך 5,225,000 ₪.**

- עסקת מכר מיום 15.12.2016 של נחלה מס' 85 ברחוב הזית 9 תמורת 6,800,000 ₪:

לאחר הפחתת שווי מחוברים בסך 350,000 ₪, מתן התאמה לזמן בשיעור 7% (0.93), והפחתה בגין קרבה לבי"ס בשיעור 10%, **מתקבל שווי מתואם לקרקע לנחלה בסך 5,400,000 ₪.**

ממוצע הערכים מוביל לשווי מתואם של מרכיב קרקע לנחלה בסך 5,300,000 ₪.[9]

9.3.2. עקרונות התחשיב:

להלן חישוב תרומת שווי המחוברים בשומת המשיגה:

מרכיב הנכס	שטח במ"ר	שווי מ"ר	סה"כ שווי
בית מגורים	141	₪4,000	₪564,000
מבנה אחסנה	40	₪2,500	₪100,000
מבנה אחסנה	26	₪2,000	₪52,000
לולים	123	₪500	₪61,500
פיתוח חצר			₪60,000
סה"כ שווי המחוברים, במעוגל			**₪840,000**

9.3.3. תחשיב השומה:

שווי מרכיב הקרקע של הנחלה	₪ 5,300,000
שווי המחוברים	₪ 840,000
סה"כ שווי הנחלה (קרקע + מחוברים), במעוגל	**₪ 6,100,000**[10]

[9] המשיגה מציגה גם תחשיב חלופי של עסקאות ההשוואה שנותחו בשומת המשיב על בסיס פרמטרים שנקבעו על ידה, תוך ביצוע התאמות שונות מאלה שהובאו בחשבון על ידי המשיג, כך שבסופו של ניתוח מתקבל שווי קרקע לנחלה בסך 5,300,000 ₪.

[10] המשיגה טוענת כי עסקת המכר של הנחלה שבנדון מהווה נתון שווי ראוי לבחינה מכיוון שהיא אושרה ע"י רשות המסים.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, מהדיון שהתקיים וממסמכי השלמה/תגובה:

9.4.1 טענות המשיגה:

- **עסקאות השוואה:**

שדה ורבורג – מושב שדה ורבורג הוא מהמושבים היוקרתיים והמבוקשים בארץ ולכן אינו בר השוואה למושב צופית. אם מנתחים עסקאות משדה ווורבורג יש לנתחן בזהירות הנדרשת. מקדם מיקום בשיעור 10% אינו מבטא את השוני המהותי בין המושבים.

גן חיים – עסקאות השוואה ממושב גן חיים רלוונטיות למושב צופית.

צופית – משק 15 שבנדון נמנה עם החלק הוותיק של משקי המושב (המאופיין במשקים עם חלקות מגורים קטנות) ואילו משקים 27 ו-30, שהוצגו כנתוני השוואה ביום הדיון, ממוקמים בחלק המשופר והחדש יותר במושב. בחלק החדש יותר, השטח החקלאי מהווה המשך ישיר של חלקת המגורים כך שנוצר רצף קרקעי של 10-8 ד', המאפשר בניה מרווחת ופרטיות רבה. בנוסף, משקים אלה ממוקמים באזור האיכותי ביותר במושב, ברחוב הקשת המהווה רחוב פנימי, מעגלי, שקט שבמרכזו שטח ציבורי וגינה רחבה.

מסקר שערכתי עולה כי בשנים 2005-2013 נמכרו 8 נחלות במושב, מתוכן רק 2 בחלק החדש יותר של המושב. ניתן להבחין במחירים יוצאי הדופן ששולמו בעסקאות אלה.

מניתוח עסקת המכר של משק 27 מתקבל שווי קרקע לנחלה בסך 7,800,000 ₪. מכאן עולה כי קיים פער של מעל 50% בין נחלות הממוקמות בחלק החדש יותר של המושב לבין נחלות הממוקמות בחלק הוותיק, ולכן עסקה זו אינה בת השוואה.

עסקת המכר של משק 30 חריגה בגובהה, ואף המשיב מציין שנתוני הנכס משופרים באופן משמעותי לעומת יתר עסקאות ההשוואה. לנחלה זו מאפיינים ייחודיים: רצף קרקע של כ-9.6 ד', מיקום בקצה הדרומי של המושב בצמוד לשטחים פתוחים, מגרש משופע (מייקר את הבנייה), בשטח הנחלה נטועים עצים וצמחייה כולל פינות נוי ובוסתן, בית המגורים כולל מאפיינים ייחודיים. לפיכך, קיים קושי ממשי לנתח את העסקה, שהרי עלויות הבניה עשויות להגיע לכ-7 מש"ח. בנוסף, ההשקעה הרבה בפיתוח השטח בלתי ניתנת להערכה. בבית מסוג זה קיים רכיב ייחודי של "יזמות" ותכנון והוא פונה לשוק של רוכשים מיוחדים. לסיכום, מדובר בנכס חריג שאינו בר השוואה.

- **<u>גודל חלקה א'</u>** – בניתוח עסקות השוואה יש לתת את הדעת לגודל חלקה א' של הנחלה, שכן לעיתים יש הבדלים משמעותיים בשטח חלקה א', שיכולים להוביל לשונות דרמטית בערכי השווי לנחלות.

- **<u>התאמה בגין קרבה למוסדות ציבור</u>** – קרבת הנחלה לביה"ס משפיעה מאוד על שוויה, ולכן התאמה בשיעור 5%, שהובאה בחשבון בשומת המשיב, אינה מספיקה.

- **<u>תרומת המחוברים</u>** – באתר הועדה קיימת התייחסות להיתר בנייה משנת 1963, שאושרר מאוחר יותר על בסיס החלטה לאשר תכנית בקשה להיתר לתוספת בנייה בשנת 1983.

הבית הבנוי בנחלה שבנדון מתוחזק ובנוי בצורה טובה. אמנם לא מדובר בבית חדש, אך דווקא לבנייה הישנה יש יתרון במקרה דנן: חדרים גדולים, יציאה למרפסות, הצללה בשעות החום וכו'. עלות הבנייה המיוחסת לבית המגורים בשומת המשיב נמוכה.

בנוסף, קיימים בשטח שני מבנים נוספים שמצבם הפיזי טוב. יש להעריך את תרומת המבנים בהתאם למצבם ולא לשימוש שלו הם נועדו (לולים). לפי החלטת רמ"י בעניין דמי הסכמה, יש להעריך את המחוברים לפי הבנוי בפועל. ניתן להכשיר את המבנים בדיעבד, כאשר עלות ההכשרה נמוכה ביחס לתמורה, גם אם מדובר בהכשרה לפל"ח.

9.4.2 <u>טענות המשיב:</u>

- **<u>עסקאות השוואה</u>** – בהעדר עסקות מכר לנחלות מהמושב עצמו, ניתן לנתח עסקאות ממושבים סמוכים, כאשר עסקאות מכר של מגרשי הרחבה יכולות להוות אינדיקציה לגבי פערי הערכים בין המושבים.

  עסקאות ההשוואה שהציג השמאי המחוזי ביום הדיון ממוקמות במושב צופית עצמו במרחק כ-500 מ' מהמשק הנדון ולכן הן מתאימות ובנות השוואה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

  מניתוח העסקה מיום 17.02.2015 למשק 30, מתקבל שווי מתואם[11] לנחלה ללא מחוברים בסך 6,689,986 ש"ח (שווי המחוברים 7,784,542 ₪).

  מניתוח העסקה מיום 27.06.2013 מתקבל שווי מתואם לנחלה[12] ללא מחוברים בסך 7,670,372 ₪ (שווי המחוברים 517,620 ₪). ממוצע שתי העסקות מוביל לשווי מתואם בגבולות 7,180,000 ₪.

- **<u>התאמות</u>** – במסגרת הכרעת אגף שומת מקרקעין בשדה ורבורג נותחה גם העסקה בנחלה שבנדון. בהכרעה נקבע מקדם התאמה למיקום בין מושב צופית למושב שדה ורבורג בשיעור 5% בלבד. בשומה שלי, הובאו בחשבון הפחתה למיקום בשיעור 10% והפחתה בגין קרבה למוסד בשיעור 5%.

- **<u>תרומת המחוברים</u>** – בתיק הבניין קיימות בקשות להיתר בלבד: תוספת בנייה משנת 1963 ותוספת בנייה נוספת משנת 1983. בבדיקתי לא נמצאו מסמכים המעידים על כך שבקשות אלו אושרו כהיתר. לא ניתן להתבסס על הפירוט המילולי באתר הועדה כדי לקבוע האם קיים היתר או לא.

  באשר למבני העזר, הבנייה הקיימת בשטח בפועל אינה תואמת את ההיתר, שכן מבנים אלה מסומנים כלולים, רפת וסככות. מדובר בבנייה לא חוקית, שכן לא אושר שימוש לאחסנה. בנוסף, המבנים בנויים על קו בניין צידי "0", מה שמקשה על הכשרתם בדיעבד. זאת ועוד, עלויות ההכשרה גבוהות.

  בהערכת תרומת המחוברים יש להביא בחשבון את גיל הנכס (כ-52 שנים), פחתים פיזיים ותכנוניים שנצברו, ואת העובדה שכנראה הבית לא עומד בשורה נרחבת של תקנים הנדסיים ורישויים. בנוסף, רוכש פוטנציאלי של נחלה, ברוב המקרים, יעדיף להרוס את המבנים הקיימים ולבנות בית חדש. השימוש במבנים הקיימים יהיה ככל הנראה שימוש ביניים עד לבנייה מחודשת. לכן, תרומת המחוברים נמוכה.

[11] התאמת מיקום במושב (נוף, פרטיות ומבני ציבור) – 0.8, התאמה לשטח חלקת מגורים – 0.95, התאמת זמן – 1.01.

[12] התאמת מיקום במושב (נוף, פרטיות ומבני ציבור) – 0.85, התאמה לשטח חלקת מגורים – 0.95, התאמת זמן – 1.14.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לעסקאות ההשוואה שיש להביא בחשבון, לאופן ניתוחן וכן לתרומת שווי המחוברים.

המשיב, מנתח בשומתו עסקאות השוואה לנחלות מהמושבים שדה ורבורג וגן חיים ואילו המשיגה מנתחת עסקאות השוואה מהמושב צופית בלבד (תוך שהיא מציגה ניתוח חלופי של עסקאות ההשוואה בשומת המשיב).

ביום הדיון הוצגו ע"י החי"מ שתי עסקאות מכר נוספות של נחלות במושב צופית, שלא נותחו על ידי הצדדים. במסגרת הזמן להשלמת מסמכים, הציגו הצדדים התייחסות לעסקאות אלה, לרבות ניתוח שלהן. המשיגה הגיעה למסקנה כי עסקאות אלה אינן בנות השוואה בשל שוני משמעותי במאפייני המיקום של הנחלות ו/או מאפייני מבני המגורים. המשיב חולק על עמדתה, ומדגיש כי לאור מיקומן במושב צופית עצמו, במרחק כ-500 מ' מהמשק הנדון, עסקאות אלה מתאימות להשוואה, תוך ביצוע התאמות נדרשות למאפייני מיקום ושטח.

מהאמור עד כה עולה כי, למעשה, קיימת הסכמה בין הצדדים כי יש להתבסס על עסקאות השוואה מהמושב עצמו, אך הם חלוקים לגבי זהות העסקאות המתאימות להשוואה.

בהתאם לתקינה השמאית ולפרק א' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, קיימת עדיפות לניתוח עסקאות השוואה מהמושב עצמו, רלוונטיות ועדכניות ככל האפשר למאפייני הנכס הנישום והמועד הקובע. במקרה דנן, אותרו ע"י החי"מ 4 עסקאות השוואה של נחלות מהמושב עצמו, במרחק של עד 700 מ' ממושא ההכרעה, שנערכו בין השנים 2012-2016. **מאחר שקיים מסד נתונים מספק מהמושב עצמו, בהכרעתי אתבסס על נתונים אלה.** בכך מתאיין הצורך בניתוח עסקאות מכר של נחלות ממושבים אחרים ומתייתר הדיון בטענות הצדדים לגבי עסקאות אלה.

אני מקבל את עמדת המשיגה כי קיים שוני במאפייני עסקאות ההשוואה לעומת מאפייני מושא ההכרעה, אך דוחה את טענתה לביטול חלק מעסקאות ההשוואה בשל שוני זה. נחלות הן מוצר הטרוגני, כך שבין נחלה אחת לשכנתה עשויים להתקיים הבדלים משמעותיים שנובעים, בין היתר, משוני בשטח, טופוגרפיה, חשיפה לנוף, קיום/העדר "מטרדים" ועוד (וזאת מבלי להתייחס להבדלים הנובעים מאופי והיקף הבינוי הקיים). **לכן, בניתוח העסקאות בהכרעתי אביא בחשבון התאמות נדרשות,** כפי שעשו גם הצדדים בשומותיהם ובהתייחסותם לעסקאות ההשוואה הנוספות שהוצגו ביום הדיון.

ניתוח העסקאות ייערך ע"י הפחתת שווי המחוברים,[13] 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.

באשר להתאמות שיש להביא חשבון ביחס לעסקאות ההשוואה וכן לאופן קביעת תרומת שווי המחוברים ראו הכרעתי בסעיפים 10.2 ו-10.4 מטה.

[13] שווי תרומת המחוברים בנכסי השוואה נקבע בהתבסס על שומות שנערכו עבור רמ"י למטרת גביית דמי הסכמה וביקור שערך החי"מ בנכסים אלה.

10.2. <u>אופן ניתוח עסקאות ההשוואה והתאמתן למושא השומה ולמועד הקובע</u>:

10.2.1. <u>התאמה לזמן</u>:

הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 5% שנתי, בהתאם לעליית ערכי שווי לנחלות במושב כפי שעולה מניתוח עסקאות ההשוואה מטה. וראו הערת שוליים מספר 15 מטה בעניין זה.

10.2.2. <u>התאמות למאפייני הנחלות</u>:

הצדדים מביאים בחשבון התאמות בגין נוף, פרטיות, קרבה למבני ציבור, שטח חלקה א' וכיוצ"ב. זאת, כדי להתאים את ערכי שווי הקרקע לנחלה המתקבלים מניתוח עסקאות ההשוואה לנכס מושא השומה.

מסיור שנערך במושב בכלל, ובסביבת מושא השומה ועסקאות ההשוואה בפרט, עולה כי יש מקום להבחנה בין העסקאות הממוקמות ברחוב הזית לבין העסקאות הממוקמות ברחוב הקשת, כלהלן:

<u>עסקאות מרחוב הזית</u>:

הזית הוא רחוב פנימי המחבר בין הרחובות הראשיים של המושב, האילנות בצפון והשדרה בדרום. העסקה ברחוב הזית 8 ממוקמת בסמוך למתחם מבני הציבור הממוקם בפינת הרחובות הזית-השדרה ואילו העסקה ברחוב הזית 9 ממוקמת בקצהו הצפוני של רחוב הזית, פינת רחוב האילנות, ולכן מרוחקת ממתחם מבני ציבור.

מדובר באזור הותיק של המושב, שמתאפיין בבנייה נמוכה בחלקות מגורים של הנחלות (בסביבות 2.5 ד') ללא שטחים חקלאיים רצופים. לפיכך, שתי נחלות ההשוואה ברחוב הזית מוקפות למעשה מכל עבריהן בחלקות מגורים של נחלות אחרות.[14] זאת, לעומת הנכס מושא השומה שגובל בצדדיו ב-2 חלקות מגורים של נחלות אחרות, חזיתו לרחוב השדרה צופה לעבר מבני ציבור, אך בעורפו הוא נהנה מנוף לשטחים חקלאיים פתוחים.

אני סבור כי ההתאמות הנדרשות בגין קרבה למבני ציבור מצד אחד ובגין העדר נוף ורמת פרטיות נמוכה יותר מהצד השני מתקזזות, ולכן בהכרעתי לא תובאנה בחשבון התאמות ביחס לערכי השווי המתקבלים מניתוח עסקאות אלה.

<u>עסקאות מרחוב הקשת</u>:

הקשת הוא רחוב מעגלי המסתעף בפינתו הדרום-מזרחית לרחוב ללא מוצא (חלק מרחוב הקשת). הרחוב ממוקם בדרום-מרכז המושב ומתחבר בשתי נקודות לרחוב השדרה. מדובר ברחוב פנימי ושקט שבמרכזו שטח לבנייני ציבור שבחלקו הצפוני ניצבים גן משחקים ומועדון לנוער ובחלקו הדרומי מדשאה רחבה המשמשת, בין היתר, למשחקי כדור. עסקת ההשוואה ברחוב הקשת 8 ממוקמת בפינה הדרום-מערבית של הרחוב המעגלי, מול המדשאה, ואילו עסקת ההשוואה ברחוב הקשת 11 ממוקמת בקצה הדרום-מזרחי של הרחוב ללא מוצא.

מדובר באזור המאוחר/החדש יותר של המושב, שמתאפיין בבנייה נמוכה בחלקות א' של הנחלות אשר כוללות חלקת מגורים ושטח חקלאי שיוצרים רצף קרקע של 8-10 ד'. הבינוי באזור זה מרווח יותר ולכן נהנה מפרטיות גבוה יותר בשל היקף שטח הנחלות ופיזורן (חלקה א' בשטח 8-10 ד' לעומת חלקת מגורים בשטח כ- 2.5 ד' בלבד באזור הותיק).

הנחלות נהנות מנוף פתוח למספר כיוונים בשל צמידותן לשטחים חקלאיים פתוחים בשילוב עם הטופוגרפיה השיפועית של הקרקע (חלקת המגורים ממוקמת בנקודה הגובה והשטחים החקלאיים נמוכים יותר).

לאור השוני במאפייני עסקאות ההשוואה מרחוב הקשת ביחס לנכס מושא ההכרעה (מיקום פנימי, רצף קרקע של חלקת מגורים ושטח חקלאי, פרטיות, נוף, ריחוק ממבני ציבור), **ראיתי לנכון להביא בחשבון התאמה בשיעור 25% ביחס לערכי השווי המתקבלים מניתוח עסקאות אלה.**

---

[14] העסקה ברחוב הזית 8 גובלת בצפון, במזרח ובדרום ב-4 נחלות אחרות וחזיתה לרחוב הזית צופה לעבר 2 נחלות נוספות; העסקה ברחוב הזית 9 גובלת בדרום ובמערב ב-2 נחלות אחרות, וחזיתותיה לעבר רחובות האילנות והזית צופות לעבר 2 נחלות נוספות.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי שווי לקרקע לנחלה:

בהתאם לאמור בסעיפים 10.1 ו-10.2 לעיל, ולשם קביעת ערכי שווי לקרקע לנחלה הסתמכתי על הנתונים הבאים:[15]

תאריך	משק כתובת	שטחי הנחלה בדונם		שטחי מחוברים במ"ר			תמורה	תרומת שווי המחוברים	יתרה לקרקע	התאמות		שווי מתואם
		חלקה א'	שטח כלל הנחלה	מגורים	מחסנים	חקלאי				זמן	מאפייני נחלה	
03.04.2012	66 הזית 8	2.615	27.40	135	25	100	₪ 5,500,000	₪ 530,000	₪ 4,970,000	1.15	1	₪ 5,720,000
27.06.2013	27 הקשת 8	7.838	23.95	196	12	36	₪ 8,850,000	₪ 936,000	₪ 7,914,000	1.1	0.75	₪ 6,530,000
17.02.2015	30 הקשת 11	9.587	25.18	481	-	-	₪ 16,500,000	₪ 7,784,542	₪ 8,715,000	1	0.75	₪ 6,540,000
15.12.2016	85 הזית 9	2.6	28.7	115	-	-	₪ 6,800,000	₪ 350,000	₪ 6,450,000	0.95	1	₪ 6,130,000

מניתוח עסקאות המכר לעיל, **מתקבל שווי מתואם של קרקע לנחלה בגבולות 6,230,000 ₪.**

אינדיקציה לסבירות מרכיב הקרקע לנחלה:

מניתוח עסקאות השוואה למגרשים בהרחבת המושב (מכרז רמ"י מס' מר/121/2017 מתאריך החלטה 22.10.2017), מתקבל שווי מגרש ממוצע, בשטח של כ- 500 מ"ר, בגבולות 2,800,000 ₪ כולל מע"מ ופיתוח, לאחר התאמת זמן.

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 שימושים 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).

בהתחשב במאפייני הנכס הנדון (חלקת מגורים בשטח כ- 2.5 ד' שמופרדת מהשטח החקלאי, בנייה מותרת של 3 יח"ד בשטח מוגבל ליח"ד וסמיכות למבני ציבור) לעומת מאפייני מגרשי ההרחבה (מגרש בשטח 500 מ"ר בלבד, יח"ד אחת בהיקף שטח נרחב של כ-290 מ"ר עילי, וריחוק ממבני ציבור) סביר לחשב התאמה במקדם 2.25 ביחס למגרש הרחבה. **מכאן מתקבל כי שווי קרקע לנחלה הוא בגבולות 6,300,000 ₪. לפיכך, שווי רכיב הקרקע לנחלה שנקבע לעיל, בסך 6,230,000 ₪, מצוי בגבולות הטווח הסביר, ועליו אתבסס בהכרעתי.**

10.4. תרומת שווי המחוברים למשק שבנדון:

מבחינת המשיגה, המסמכים והפירוט באתר הועדה המקומית מצביעים על כך שבית המגורים ויתר מבני העזר/משק בנחלה בנויים בהיתר. לדידה, בתחשיב תרומת המחוברים יש להתייחס למצב התחזוקה של בית המגורים, ליתרונות הקיימים בבנייה ישנה (כגון חדרים גדולים), ולמצב הפיזי הטוב של מבני העזר ולא לשימוש שלו הם נועדו (לולים). עוד הוא מוסיפה כי, לפי החלטת רמ"י בעניין דמי הסכמה, יש להעריך את המחוברים לפי הבנוי בפועל, וניתן להכשיר מבנים בדיעבד, כאשר עלות ההכשרה נמוכה ביחס לתמורה.

מבחינת המשיב, לא נמצאו מסמכים המעידים על כך שהבקשות המופיעות באתר ועדה אושרו בהיתר ולכן לא ניתן להתבסס על הפירוט המילולי באתר כדי לקבוע האם קיים היתר. לדידו, בהערכת תרומת המחוברים יש להביא בחשבון את גיל הנכס, פחתים פיזיים ותכנוניים, ואי עמידת בית המגורים בתקנים הנדסיים ורישויים. עוד הוא מוסיף כי סביר מאוד שהשימוש במבנים הקיימים יהיה שימוש ביניים עד לבנייה מחודשת, שכן לרוב, רוכש פוטנציאלי יעדיף להרוס את המבנים הקיימים ולבנות בית חדש. כמו כן, הוא מדגיש כי מבני העזר לאחסנה הקיימים בשטח בפועל בנויים בקו בניין "0 ואינם תואמים את הפירוט בתכנית ההיתר (לולים, רפת וסככות). קרי, מדובר בבנייה לא חוקית שיהיה קשה להכשירה בדיעבד, מה גם שעלויות ההכשרה גבוהות למדי.

[15] לשם קביעת שיעור ההתאמה הראוי לזמן, התבססתי על שיעור עליית המחירים כפי שעולה מערכי שווי הקרקע (לפני התאמות) של עסקאות ההשוואה מרחוב הקשת, כ-5% שנתי, ועסקאות ההשוואה מרחוב הזית, כ- 7.5% שנתי.

אני מקבל חלקית את עמדת הצדדים, בנושאים שונים, כלהלן:

<u>היתרים:</u>

אני מקבל את עמדת המשיגה כי יש לראות את המידע באתר הועדה כאישור לחוקיות הבנייה עד שנת 1983.

בהתאם למידע באתר, ביום 06.03.1963 הוצא היתר לתוספת בנייה למגורים במשק הנדון. לפי הבקשה להיתר מדובר בשטחי בנייה מבוקשים (קיימים ומוצעים) בסך 136.92 מ״ר למגורים ו-189 מ״ר מבני עזר/משק (חנייה, סככה, רפת ולולים). בהקשר זה, אציין כי מנסיוננו, ועדות מקומיות לתכנון ובנייה רואות מבנים שנבנו לפני 1965 כבנייה בהיתר, גם אם לא נמצא היתר בתיק הבניין שלהם. כאמור לעיל, במקרה דנן קיים פירוט באתר הועדה על הוצאת היתר.

ביום 07.11.1983 הוגשה תכנית בקשה להיתר עבור תוספת שטח עיקרי בסך 4.18 מ״ר לבית המגורים. אומנם לא הוצא היתר בנייה, אך עפ״י הפירוט באתר הוחלט לאשר את הבקשה.

לפיכך, בהכרעתי תובא בחשבון תרומתם של מבנים אלה (בית מגורים בשטח 141.1 מ״ר ומבני עזר בשטח 189 מ״ר), בהתאם למצבם וקיומם בשטח נכון למועד הקובע (וראו פירוט והרחבה מטה).

<u>מבני עזר/משק:</u>

אני מקבל את עמדת המשיב בעניין חוקיותם של מבני העזר והאפשרות להכשרתם בדיעבד.

מברור שערכתי מול הועדה המקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון עולים הפרטים הבאים:

- לא ניתן להכשיר בדיעבד בנייה למגורים בקו בניין ״0״ שכן היא מנוגדת לתכנית שד/1/111.
- עפ״י הנחיות מרחביות ניתן להקים מבנה לאחסנה בשטח של עד 6 מ״ר בקו בניין ״0״ בפטור מהיתר.
- בניית מבני משק (חדשים) דורשת אישורים של משרד החקלאות טרם הקמתם ולכן לא ניתן להכשירה בדיעבד.

כאמור בפרק תאור הנכס, ועל סמך תצלומי אוויר של הנחלה נכון לשנים 2014 ו- 2016,[16] נכון למועד עסקת המכר, בנחלה שבנדון היו קיימים בית מגורים ושני מבנים נוספים, האחד בנוי בקו ״0״ בגבול המזרחי של הנחלה והשני בנוי בקו ״0״ בגבול המערבי.

מבנה האחסנה המזרחי, בשטח כ-40 מ״ר, תואם למיקום סככה למכונית/רפת שניצבו בעבר בגבול זה עפ״י תכניות בקשה להיתר. עם זאת, נראה כי מדובר בבינוי מאוחר יותר שנבנה במקום מבני העזר המקוריים.

המבנה המערבי, בשטח כ-40 מ״ר (עפ״י מדידה פיזית וגראפית), אינו תואם את מיקום הלולים שהיו קיימים בעבר בגבול המזרחי של הנחלה עפ״י תכניות בקשה להיתר. נראה כי מדובר בתוספת מאוחרת, שנבנתה קרוב יותר לבית המגורים, ללא היתר, ושהשימוש בה אפשרי למגוון תכליות ולאו דווקא לאחסנה.

לפיכך, ולאור מדיניות הוועדה, מבנים אלה לא יובאו בחשבון בתחשיב תרומת המחוברים.

<u>תרומת המחוברים:</u>

מבחינה עקרונית, אני מסכים עם עמדת המשיב לפיה יש לבחון את תרומת המחוברים מנקודת המבט של רוכש פוטנציאלי ובהתייחס לשאלת הכדאיות בשיפוץ/הרחבה/הוספה מול הריסה של המבנים הקיימים בנחלה והקמת מבנים חדשים.

מעיון באתר הוועדה עולה כי, ביום 22.06.2016 הגיש רוכש הנחלה בקשה למידע להיתר שמהותה הריסת 3 מבנים הקיימים בנחלה ובניית בית מגורים חדש. עם זאת, אין בכך כדי להצביע שגם רוכש אחר היה נוהג באותה הדרך.

לאור היקף שטח בית המגורים, ומצבו הפיזי כפי שעולה מהסיור שנערך ומתמונות שנשלחו לעיוני, הגעתי למסקנה כי הוא תורם לשווי הנחלה בכללותה נכון למועד עסקת המכר. נראה כי החלטת הרוכש להרוס את המבנים ולבנות במקומם מבנה מגורים חדש היא סובייקטיבית.

[16] מאתר ה-GIS של הועדה המקומית דרום השרון.

להלן תחשיב שווי תרומת המחוברים:

מרכיב	שטח	שווי למ"ר[17]	סה"כ תרומה
בית מגורים	141.1	₪3,000	₪423,300
חצר מגורים			₪60,000
סה"כ תרומת המחוברים, במעוגל			**₪483,000**

10.5. תחשיב השומה:

שווי קרקע מתואם לנחלה (וראו סעיף 10.3 לעיל)	₪6,230,000
תרומת המחוברים (וראו סעיף 10.4 לעיל)	₪483,000
סה"כ שווי הנחלה (קרקע + מחוברים)	**₪6,713,000**
תמורה בעסקת מכר	₪6,100,000
יחס בין שווי שוק של הנחלה לתמורה בהסכם	10.0%

11. השומה:

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

11.1. סבירות התמורה:

ביום 23.06.2015 נמכרו כלל הזכויות בנכס שבנדון, הידוע כמשק מספר 15 במושב צופית, תמורת סך של 6,100,000 ₪ (ששה מיליון ומאה אלף ₪).

הגעתי לכלל דעה כי התמורה הנקובה בהסכם המכר מצויה בגבולות הטווח הסביר נכון למועד ההסכם.

11.2. אומדן שווי תרומת המחוברים:

שומתי לשווי תרומת המחוברים נכון למועד הקובע היא סך:

483,000 (ארבע מאות שמונים ושלושה אלף ₪)

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019. זאת, 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
מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר דב וידר – שמאי מרחב עסקי מרכז ברמ"י.

גב' זהבה רוט – ב"כ בעלי הזכויות בנכס.

[17] כולל מע"מ לבית וחצר המגורים.