תאריך עברי:	י"ג/אייר/תשפ"א
תאריך לועזי:	25/04/2021
מס' תיק רמ"י:	א52185781
מספרינו (אופק):	40677
לקביעת שכ"ט:	7.08

לכבוד:
גב' מאיה כץ,
צוות הרחבות ומשקי עזר מרחב מרכז
רמ"י. בדוא"ל:
mayak@land.gov.il

מר עמוס מלר,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל:
a_meler@netvision.net.il

מר אסא זהר,
שמאי מקרקעין ב"כ המשיג,
בדוא"ל:
asaz@netvision.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] משק עזר, גוש 3837, חלקות 2 (בחלק), 4 (בחלק), ברח' אליהו פינת רח' הזית, משק 4, באר יעקב[2]

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 09/08/2020, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במגרש הנדון כריק ופנוי, זאת לצורך גביית תשלום דמי הסכמה בגין העברת זכויות – חקלאי.

1.2 השומה הינה בחלופות, כדלקמן:

- חלופה א': אומדן שווי זכויות הבעלות לזכויות בנייה של 160 מ"ר למועד קובע 07/05/2020.
- חלופה ב'[3]: אומדן שווי זכויות הבעלות לזכויות בנייה של 160 מ"ר למועד קובע 01/01/1955

1.3 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עמוס מלר ביום 15/05/2020 – (להלן: **"המשיב"**); ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אסא זהר השומה נכתבה במהלך חודש יולי 2020[4] – (להלן: **"המשיג"**).

1.4 בתאריך 23/12/2020 התקיים דיון באפליקציית "זום" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, מר עמוס מלר ומר אסא זהר. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 28/12/2020 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 18/01/2021.

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב.

[2] מדובר במושב תלמי מנשה אשר צורף מניציפלית לבאר יעקב.

[3] במהלך הטיפול בהשגה חלופה זו בוטלה ע"י רמ"י.

[4] לא נרשם תאריך מדויק.

מחוז תל – אביב והמרכז
תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142
http://Shuma.justice.gov.il

1.5 הצדדים חלוקים, בין השאר, בנושא שווי מ״ר מבונה, מועד קובע, עסקאות השוואה, הפחתות בגין מאפייני מגרש לרבות תעלת ניקוז ומיקום, מקדמים, אופן חישוב שווי הקרקע והשפעת עסקת המכר בנכס על שווי הקרקע.

2. <u>זיהוי הנכס</u>:

גוש	: 3837.
חלקות	: 2 (בחלק), 4 (בחלק).
שטח חלקות רשום	: חלקה 2 בשטח 13,618 מ״ר, חלקה 4 בשטח 14,386 מ״ר.
מגרש	: חטיבת הקרקע מהווה מגרש[5] לפי תב״ע ממ/825.
שטח מגרש נשום	: כ-1,450 מ״ר – לפי תשריט החתום ע״י מר ויקטור לוזון מרמ״י מתאריך 27/8/2017.
מהות הנכס	: משק עזר.
כתובת עירונית	: רח׳ אליהו, פינת רח׳ הזית, משק 4.
מיקום הנכס	: מושב תלמי מנשה הממוקם בתחום המועצה המקומית באר יעקב.

3. <u>זכויות המוערכות</u>:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. <u>המועד הקובע לשומה</u>:

המועד הקבוע לשומה הינם: 13/05/2020[6].

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך בתאריך 21/4/2021 ע״י החי״מ.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>:

נשוא השומה מהווה מגרש בשטח של כ- 1,450 מ״ר, המהווה את תא שטח מס׳ 167 עפ״י אתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק , הידוע כמשק עזר מס׳ 4, גוש 3837, חלקות 2 (בחלק) ו-4 (בחלק), הממוקם ברח׳ אליהו פינת רח׳ הזית, מושב תלמי מנשה, מוניציפלית באר יעקוב.

6.1. <u>הסביבה</u>:

תלמי מנשה הינו מושב אשר נוסד בשנת 1953 ע״י תנועת הציונים הכלליים. לאחר תקופה צורף רשמית לבאר יעקב, אך המשיך מעשית להתקיים כמושב חקלאי. שטחו של המושב הוא כ-1,800 דונם והוא מורכב מ-62

---

[5] מספר המגרש המופיע בתב״ע לא ברור, באתר gis של הוועדה לתכנון ובניה מצפה אפק הנכס מופיע כתא שטח 167.

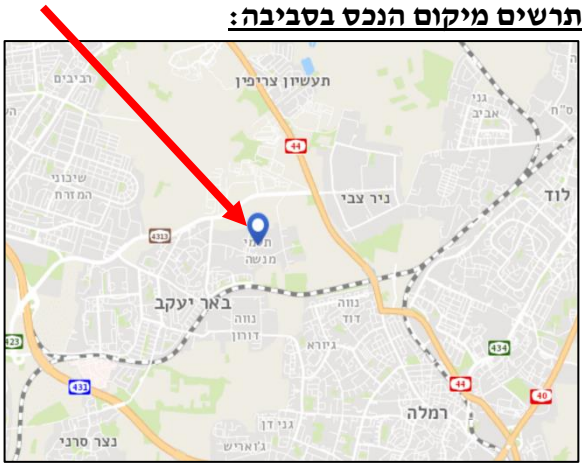
[6] בהזמנת השומה נכתבו מועדים קובעים 7/5/2020 ו - 1/1/1955, אך בשומת רמ״י צוין רק מועד קובע 13/5/2020, נשלח מייל למזמינת השומה והוחזרה תשובה שהמועד הקובע הינו רק 2020.

מחוז תל – אביב והמרכז
תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל׳ 073-3923142
http://Shuma.justice.gov.il

משקים חקלאיים ו-5 משקי עזר. המושב גובל מכיוון מערב עם באר יעקב; מצפון עם מחנה צריפין וציר תנועה 4313; ממזרח עם ציר תנועה ראשי 44; ומדרום עם העיר רמלה, במושב בתי כנסת גני משחקים ומבני ציבור.

תרשים מיקום הנכס בסביבה:





6.2. הנכס:

הנכס שבנדון ממוקם בחלקו הדרומי של המושב, ומהווה את תא שטח מס' 167[7], מגרש פינתי - משק עזר בשטח של כ-1,450 מ"ר. המגרש בעל שתי חזיתות – צפונית ומערבית. החזית הצפונית פונה לרח' אליהו, והחזית המערבית פונה לכיוון רח' הזית. סביבת הנכס בנויה בבתים צמודי קרקע ותיקים לצד בנייה חדישה.

להלן גבולות המגרש:

מצפון - חזית לרח' אליהו ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע כדוגמת הנכס הנדון.

מדרום – שטחים פנויים, מתוחמים לבניה עתידית

ממזרח – צמוד קרקע חד משפחתי הכולל מחסנים ובית מגורים, (רח' אליהו 45).

ממערב – שצ"פ עתידי רחוב הזית.

השטח הנישום מהווה מגרש בצורה רגולרית דמוית מלבן במידות ממוצעות של 72 מ' × 20 מ' בעל שתי חזיתות, החזית הצרה לרחוב אליהו, החזית הארוכה לשצ"פ צר הפונה לרחוב הזית, עורף המגרש צר מחזיתו. פני הקרקע מישוריים עם שיפוע קל מהחוץ פנימה על הקרקע צמחיה טבעית ועץ תות גדול.

נכון למועד הביקור בנכס על המגרש זוהה בית מגורים חד-קומתי וחד משפחתי בבנייה ותיקה הבנוי בלוקים, בטון וגג רעפים במועד הביקור הבית הרוס ואינו ראוי למגורים. בעורף המגרש זוהו שני מחסנים בבנייה טרומית. ניכר כי המחוברים אינם תורמים לשווי הנכס. בפינה הצפון מערבית של החלקה שנאי מתח.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים וכיו"ב.

[7] עפ"י אתר GIS של הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק"

<u>תמונות מיום הביקור בנכס</u>









<u>תשריט החלקה בסביבה כמובא ע"י רמ"י, להמחשה:</u>



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום

- בהתאם להעתק נסחי הרישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום מקרקעין רחובות (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 14/4/2021 עולים בין היתר פרטי הרישום הבאים:

רשויות : מ.מ באר יעקב.
זיהוי ומיקום : גוש 3837 חלקה 2
שטח חלקה : 13,618 מ״ר.
בעלות : רשות הפיתוח בשלמות.

רשויות : מ.מ באר יעקב.
זיהוי ומיקום : גוש 3837 חלקה 4
שטח חלקה : 14,386 מ״ר.
בעלות : רשות הפיתוח בשלמות.
הערות : צו הריסה, שם המוטב הועדה המקומית לתכנון ובניה, עפ״י תיק בית המשפט עמק 5099/98 מיום 15/4/1999 (לוי לילי).

- משק העזר נרכש ב- 4/11/2014 תמורת 2,525,000 ₪

8. המצב תכנוני

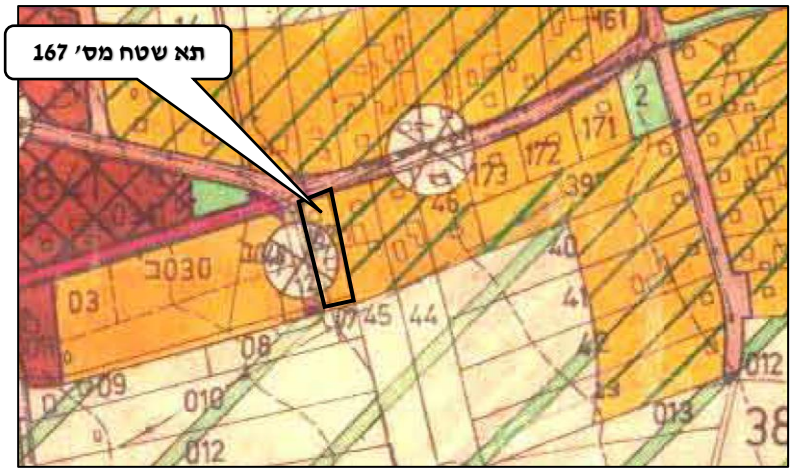
8.1. תכניות מאושרות

מעיון באתר רמ״י, אתר הועדה המקומית לתכנון ובנייה מצפה אפק, מערכת ממ״ג (GIS), וממידע תכנוני שהתקבל מרמ״י, עולה, כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנדון חלות, בין היתר, תב״עות בתוקף כדלהלן:

שם תוכנית	נושא תוכנית	פרסום תוקף	י.פ תוקף
ממ/1488	בריכות שחייה	4/2/1993	4082
ממ/2/10004	מרתפים	24/3/1989	3654
ממ/10006	גגון	23/9/1987	3487
ממ/825/א'	קו בנין צדי	1/3/1984	3031
ממ/825	זכויות בניה	3/6/1982	2820

תא שטח : 167
מס' תוכנית : ממ/825
יעוד : מגורים א'.
שטח המגרש : כ- 1,450 מ״ר.

להלן מיקום משק העזר כמובא בתשריט תכנית ממ/825:



8.2 סיכום המצב התכנוני הרלוונטי (בריבוי תכניות):

תכנית ממ/825 אושרה ביום 03/06/1982 ויעדה את המגרש למגורים א׳ ולהלן עיקריה:

שימושים מותרים

מגורים, משרד או סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר בבניין, בניני ציבור, דרכים לחניה, גנים וכיו״ב לפי תכנית מפורטת.

זכויות בתוקף לחלקה

שטח מגרש מינימלי	500 מ״ר.
רוחב חזית מגרש מינימלי	25 מ׳.
מס׳ יח״ד לדונם נטו	1 יח׳.
שטחי בנייה	25% לקומה, סה״כ 40%.
שטח בנייה מקסימלי בקומה	35%.
מבנה עזר (שטח לנספחים)	20 מ״ר + גגון בשטח שח עד 2.5 מ׳ X 1.5 מ׳, 2 מטר בקו בנין צדי.
מס׳ קומות	1 או קוטג׳.
מרתף	בשטח קונטור קומת קרקע. גובה חלל המרתף לא יעלה על 2.20 מ׳. חלל בגובה העולה על 2.25 מ׳ ייחשב מבחינת אחוזי הבנייה כקומת מגורים.

קווי בנין

	חזית- 5 מ׳, צדדי- 4 מ׳, לבניה חדשה, 3 מ׳ לבניה קיימת, אחורי- 10 מ׳.
מס׳ מקומות חניה ליח״ד	1.
שטח מגרש מינימלי לבריכה	700 מ״ר.
נפח מקסימלי בריכת שחייה	עד 150 מ״ק.
שטח בריכת שחייה	עד 100 מ״ר.
עומק בריכת שחייה	2.2 מ׳.
מבני עזר לבריכות שחייה	5 מ״ר.

8.3 היתרי בנייה

מעיון באתר ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובנייה מצפה אפק, לא אותרו היתרי בנייה רלוונטיים.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	שומת המשיב	שומת המשיג
חלופה 1	2,190,000 ₪	1,108,805 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה וגישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומתו[8]:

- 3 נתוני השוואה למכר בתים צמודי קרקע דו-משפחתיים בבאר יעקב משנת 2019.
- 1 נתון השוואה ממכר של בית מגורים צמוד קרקע חד-משפחתי בתלמי מנשה משנת 2018.
- 1 נתון השוואה ממכר של משק בתלמי מנשה משנת 2019.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לצורך חישוב השווי בעסקאות מהיישוב באר יעקב, ניתח שמאי המשיבה שווי מר"מ אקוו' על בסיס זכויות הבנייה מתב"עות ממ/1410 ו-ממ/במ/2/1410, חילץ רווח יזמי בשיעור 10%, ועלות בנייה למ"ר בגבולות 6,000 ₪-6,305 ₪ משטח בנוי, והגיע לשווי מר"מ בגבולות 5,270 ₪-6,857 ₪.
- לצורך חישוב השווי בעסקאות ממושב תלמי מנשה, ניתח שמאי המשיבה שווי מר"מ אקוו' על בסיס זכויות הבנייה מתב"ע ממ/1519, חילץ רווח יזמי בשיעור 10%, ועלות בנייה למ"ר בגבולות 4,000 ₪-6,000 ₪ משטח בנוי, והגיע לשווי מר"מ בגבולות 6,180 ₪-7,725 ₪.
- את הנתונים שיקלל והביא בחשבון מקדם פרטיות[9] בגבולות 1.10-1, מקדם זמן בגבולות 1.08-1.04, הגיע לשווי מר"מ ממוצע 7,110 ₪, חילק במקדם בעלות 0.95 והגיע לשווי מר"מ בבעלות **7,484 ₪.**

[8] ליתר פירוט ראה עמ' 6-13 לשומת המשיב.

[9] בין צמוד קרקע דו-משפחתי למול חד-משפחתי.

9.2.3. תחשיבי שומת המשיבה:

שווי הקרקע

חלופה 1 אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות בנייה 160 מ"ר במשק עזר למועד הזמנת השומה			
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
בנייה	160	1.00	160
חצר	340	0.25	85
חצר נוספת	500	0.20	100
יתרת חצר	450	0.15	68
סה"כ אקוו'			413
שווי מר"מ			₪ 7,484
סה"כ			₪ 3,087,176
ובמעוגל			**₪ 3,087,000**
פיתוח			**₪ 524,580**
מע"מ			**₪ 373,000**
השווי במעוגל ללא פיתוח ומע"מ			**₪ 2,190,000**

עלות פיתוח

תחשיב - חלופה 1		
הוצאות פיתוח כנהוג ברשות העיר באר יעקב נכון לינואר 2017		
חיוב על מ"ר קרקע	**עלות למ"ר קרקע**	**עלות מ"ר בנייה**
היטל תיעול	₪ 68.1	₪ 31.6
היטל סלילת כביש	₪ 117.7	₪ 54.7
היטל סלילת מדרכה	₪ 72.4	₪ 33.6
היטל ביוב ציבורי	₪ 20.1	₪ 40.2
היטל ביוב מאסף	₪ 12.8	₪ 25.7
הנחת צנרת מים	₪ 21.1	₪ 61.9
היטל שטחים פתוחים		₪ 31.1
סה"כ למ"ר קרקע/בנייה	**₪ 312.1**	**₪ 278.9**
מידוד הוצאות פיתוח למועד קובע	**₪ 329.0**	**₪ 294.0**

אומדן הוצאות פיתוח לחלופה 1			
מרכיב	**שטח מ"ר**	**עלות למ"ר**	**סה"כ מרכיב**
בנייה	160	₪ 294.0	₪ 47,083.0
קרקע	1450	₪ 329.0	₪ 477,496.0
סה"כ בש"ח			**₪ 524,580.0**

9.3. סיכום שומת המשיג[10]:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת ההשוואה וגישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומתו:

- 3 נתוני השוואה ממכר של בתי מגורים צמודי קרקע חד-משפחתיים בתלמי מנשה בין השנים 2017- 2018.
- 3 נתוני השוואה ממכר של בתי מגורים צמודי קרקע דו-משפחתיים מבאר יעקב בין השנים 2017- 2019.
- 1 נתון השוואה ממכירת קרקע בתלמי מנשה לשנת 2018.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לצורך חישוב השווי בעסקאות ממושב תלמי מנשה, ניתח שמאי המשיג שווי מר"מ אקוו' על בסיס זכויות הבנייה מתב"ע ממ/1519 לבתים חד-משפחתיים בני קומה 1 / 2 + מרתף, חילץ רווח יזמי בשיעור 10%, עלות בנייה 6,000 ₪/מ"ר, והגיע לשווי מר"מ בגבולות 4,983 ₪-7,063 ₪.

[10] ליתר פירוט ראה עמ' 6-13 לשומת המשיג.

- לצורך חישוב השווי בעסקאות מהיישוב באר יעקב, ניתח שמאי המשיבה שווי מר"מ אקווי על בסיס זכויות הבנייה מתב"עות ממ/1410 ו-ממ/1410/2, חילץ רווח יזמי בשיעור 10%, ועלות בנייה בגבולות 5,675 ₪/מ"ר – 6,000 ₪/מ"ר משטח בנוי, והגיע לשווי מר"מ בגבולות 3,607 ₪-5,960 ₪.
- לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה מהעסקה למגרש בתלמי מנשה ניתח את העסקה לפי תב"ע ממ/1410/2 והגיע לשווי מר"מ של 5,960 ₪.
- את הנתונים שיקלל תוך שהביא בחשבון מקדמי זמן בגבולות 1.04-1.12, הגיע לשווי מר"מ ממוצע 5,815 ₪, אותו חילק במקדם בעלות 0.95 והגיע לשווי מר"מ בבעלות **6,121 ₪.**

9.3.3. תחשיבי שומת המשיג:

חלופה 1 תחשיב שווי נכס לפי זכויות בנייה של יח"ד בגדול 160 מ"ר עפ"י נוהלי רמ"י למשקי עזר				
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם הפחתה בגין שוליות וחלקה צרה ומוארכת	שטח אקוו'	הפחתה 10% בגין מיקום ומוניטין
בנייה	160	1	160	
חצר	340	0.25	85	
חצר נוספת	500	0.12	60	
יתרת חצר	450	0.075	33.75	
סה"כ שטח אקוו'			338.75	304.875
שווי מ"ר מבונה				6,121 ₪
שווי				1,866,139.88 ₪
ובמעוגל				**1,860,000 ₪**
שווי הקרקע במעוגל ללא פיתוח ומע"מ				**1,108,000 ₪**

הערה של החי"מ: בפועל יוצא 1,141,880 ₪

הערה: מכיוון שגודל המגרש הינו 1,450 מ"ר, שוליות יתרת החצר חושבה בשתי דרגות להן שני מקדמים שונים לפי התועלת השולי הפוחתת

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במערכת "זום" ביום 23/12/2020, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

- מועד קובע – קיימת מחלוקת מהותית בעניין מועד קובע. לטענתו, שמאי הרשות ערך את השומה למועד הקובע מאי 2020 בעוד שהמועד הקובע הנכון הינו יום אישור העסקה בהוצאה לפועל קרי, בתאריך 04/11/2014.
- עסקאות השוואה – המשיב ניתח עסקאות השוואה של נחלות בעוד שהנכס הנדון הינו משק עזר. לטענתו, קיימים הבדלים משמעותיים בין משקי עזר לנחלות הבאים לידי ביטוי, בין היתר, בשימושים (לא ניתן לבנות פל"ח), בפיצול יח' (בנחלה ניתן לפצל ולבנות 3 יח"ד), בקיבולת הבנייה (בניה נמוכה, לא ניתן למקסם זכויות בתב"ע), ואף בפן התדמיתי (מאמרים קובעים כי משק עזר הוא נחלה סוג ב' של וכו'), כמו כן יש להביא עסקאות מהמושב עצמו.
- עסקאות השוואה בשומת רמ"י - עסקאות ההשוואה מבאר יעקב נלקחו מהאזור היוקרתי של העיר.
- הפוטנציאל בעסקת המכר – לטענתו, אין להביא בחשבון את המחיר ששולם בעסקת המכר (2.5

מיליון ₪) היות והוא נקבע תוך כדי שהקונה הביא בחשבון פוטנציאל. המחיר של העסקה אינו משקף את שווי השוק. העסקה הוצגה לרוכשים ע"י כונס הנכסים בהסתמך על שומתו של אפרים יהוד אשר קבע כי שווי משק העזר (לניצול 160 מ"ר בלבד) הינו בכ-1.6 מ', המשק נמכר בכ- 2.5 מ' ₪ כיוון שהשווי שהוצג לרוכשים הינו שווי הכולל פוטנציאל. בחישוב דמי הסכמה רמ"י לא מחשבים פוטנציאל מה גם, שבשל ההיסטוריה של החלקה, מדיניות רמ"י והנתונים הגיאומטריים שלה לא ריאלי שיהפכו את משק העזר לנחלה.

- <u>מאפייני המגרש</u> – מדובר במגרש "עלוב", צר וארוך (20X60) המשמש כמעיין "רצועה" צרה וארוכה מה שמגביל את יכולת הבנייה.
- <u>מיקום</u> – המגרש נמצא באזור נחות ולא מפותח ביחס לעסקאות ההשוואה.
- <u>תעלת ניקוז</u> – קיימת תעלת ניקוז פתוחה לכל אורך הצלע הארוכה של החלקה.
- <u>מקדמי חצר</u> – מדובר בחצר צרה וארוכה ללא זיקה לנכס, חסרת ניצול, היא ארוכה ורחוקה מהבית (מעיין "זנב חצר") מה שהופך אותה "מנכס לנטל", ולכן חושבו לה מקדמים של 0.075-0.25.

9.4.2.<u>טענות המשיב</u>:

- <u>מיקום</u> - מדובר בחלקה פינתית בעלת נגישות משתי חזיתות אשר אינה נחותה ביחס לחלקות אחרות ונמצאת במיקום טוב יחסית.
- <u>עסקת השוואה מנחלה</u> - מדובר בנחלה של 1.5 ד' אשר שוקללה במשקל נמוך של 20% מבין חמש עסקאות נוספות.
- <u>עסקאות השוואה</u> – לטענתו, ניתח המשיג עסקאות נמוכות מבאר יעקב ואין להביאם בחשבון.
- <u>מקדמים</u> – המשיג קבע מקדמי שוליות נמוכים לחצר (0.12 ו-0.075) אשר אינם משקפים את הביקוש לחלקה בשטח של 1.5 ד' (מפנה לטיוטת קווים מנחים "שווי חצרות" משנת 2010).

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

מטרת ההכרעה היא שווי המגרש הנדון לזכויות של 160 מ"ר בלבד לצורך חישוב תשלום דמי הסכמה. עיקר המחלוקת היא עסקאות ההשוואה ומקורם. השמאי המשיג הביא בחשבון עסקאות סמוכות לנכס מהמושב (תלמי מנשה) עצמו ועסקאות מבאר יעקב וטען בדיון כי יש להביא עסקאות רק מהמושב. השמאי המשיב הביא עסקאות בעיקר מבאר יעקב ועסקה לנחלה בתלמי מנשה.

לאחר שסיירתי בשטח ובדקתי את העסקאות הקיימות בסביבה, החלטתי להביא בחשבון עסקאות רק מאזור המושב עד כמה שניתן סמוך לנכס הנדון כיוון והן משקפות על הצד הטוב ביותר את השווי הנכון של המגרש נשוא החלטה זו. יצוין כי העסקה לנחלה שהציג המשיב לא הובאה בחשבון בהחלטתי כיוון והיא כוללת מספר יח"ד ושטח חקלאי של כ - 28 דונם (לפי המדווח), כך שאינה מתאימה להשוואה לנשוא שומה.

מחוז תל – אביב והמרכז
תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142
http://Shuma.justice.gov.il

שאר הסוגיות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. <u>עקרונות השומה</u>:

10.2.1. **<u>שומה מבוססת הנחה:</u>**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות המלאה בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל הנכס כולל מחוברים, לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. **<u>המועד הקובע</u>**

השמאי המשיג טוען כי יש לערוך את שומת דמי ההסכמה למועד עסקת המכר של הנכס 2014, ולא 2020 כפי שנערכה בפועל ע"י שמאי המשיב שערך את השומה לפי הזמנת רמ"י למועד קובע 2020.
ההחלטה במחולקת זו אינה בתחום סמכותי, הכרעתי תערך עפ"י המועד הנקוב בהזמנת השומה מרמ"י (2020), אך אינה מהווה קביעה במחלוקת על המועד הנכון.

10.2.3. **<u>פוטנציאל בעסקת המכר</u>**

השמאי המשיג טוען כי אין להביא בחשבון את עסקת המכר לנכס הנדון כיוון שהיא כוללת פוטנציאל לזכויות בניה נוספות מעבר ל – 160 מ"ר, אין התייחסות המשיב לטענה.
עסקת המכר של הנכס הינה משנת 2014, שש שנים לפני המועד הקובע, החלטתנו ניתנת לשנת 2020 לזכויות בניה של 160 מ"ר בלבד מתוך סך זכויות הבניה האפשריות במגרש כפי שמתאר בפרק מצב תכנוני, כך שעסקת המכר לא רלוונטית במקרה הנדון.

10.2.4. **<u>מאפייני המגרש</u>**

השמאי המשיג טוען כי מדובר במגרש צר וארוך, המהווה מעין רצועה צרה וארוכה כך שהשווי של החצר השולית נמוך באופן יחסי, השמאי המשיב טוען כי המקדמים לחצר בשומת המשיג לא סבירים.
לאור צורת המגרש (בגבולות-20 מ' X 72 מ') החלטתי לקבל את טענות המשיג חלקית ולחשב מקדם אקוו' 0.1 לחצר בשטח 450 מ"ר, מעל 1,000 מ"ר.

10.2.5. **<u>מיקום המגרש</u>**

השמאי המשיג טוען כי המגרש נמצא במיקום נחות, בעל פיתוח חלקי ביחס לעסקאות ההשוואה ויש לתת לו הפחתה בשל כך, השמאי המשיב טוען כי המגרש פינתי נמצא במיקום טוב ובעל 2 חזיתות.
מסיור שערכתי בשטח עולה כי המגרש נמצא במיקום סביר במושב ובסביבה בפיתוח מלא. לעניין אפשרויות הגישה, לא ברור האם ניתן בכלל להיכנס למגרש מהחזית הרחבה - מרחוב הזית כיוון ובין הרחוב למגרש מתוכנן לפי תב"ע בתוקף ממ/825 שצ"פ צר וארוך, אשר במועד הביקור לא קיים בפועל, לאור זאת הטענה נדחית.

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142
http://Shuma.justice.gov.il

10.2.6. **שנאי חברת חשמל**[11]

בפינת המגרש (פינה צפון מערבית) ממוקם שנאי של חברת חשמל המהווה מפגע ויזואלי ויתכן שאף בריאותי, החלטתי על הפחתה כללית בשווי המגרש של 3% לאור מפגע זה.

10.2.7. **תעלת ניקוז**

במועד הביקור לא נצפתה תעלת ניקוז בחזית המגרש, גם אם היתה קיימת במועד הקובע אינה מהווה מפגע, כיוון ותעלות ניקוז נפוצות במושבים רבים ואין להן השפעה על שווי מגרש במושב, לפיכך הטענה נדחית.

10.2.8. **פיתוח**

הפיתוח המוסכם על הצדדים הינו בסך 524,000 ₪ כפי שמופרט בתחשיב הפיתוח שהציג שמאי רמ"י.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

מס"ד	גוש חלקה / חלק. כתובת	תאריך	מחיר	שטח בנוי	שטח מגרש	שנת בניה	רווח יזמי	עלות בניה	שווי הקרקע	מ"ר מבונה	התאמת זמן	מדו לחד משפחתי	שווי מר"מ
1	אליהו 5 3841/9	07/03/2018	₪ 3,000,000	200	502	2012	5%	₪ 5,500	₪ 1,757,143	343.1	1.05	1.1	₪ 5,915
2	הדובדבן 226 3833/86	22/02/2018	₪ 3,700,000	149	500	2003	5%	₪ 5,100	₪ 2,763,910	342.7	1.05	1	₪ 8,468
3	הדובדבן 211 3833/71	28/01/2018	₪ 3,900,000	251	500	2003	5%	₪ 5,100	₪ 2,434,186	342.7	1.05	1	₪ 7,458
4 *	הרימון 3833/41	10/09/2017	₪ 3,800,000	240	500	2006	5%	₪ 5,300	₪ 2,347,048	341.0	1.05	1	₪ 7,227
5**	אליהו 3833/6	15/09/2019	₪ 3,160,000	100	1007	ישן	3%	₪ 2,000	₪ 2,867,961	420.93	1.00	1	₪ 6,813
												ממוצע	₪ 7,176
												לבעלות	1.03
												סה"כ	**₪ 7,392**

* מגרש מספר 10 מתוך החלקה (זה המגרש היחיד עם גישה מרחוב הרימון).
** חלק מחלקה 6, לפי גוב מפ בכתובת אליהו 7

[11] לא נטען / צוין ע"י הצדדים.

עסקה 1 3841/9 תב"ע ממ/1507 תכסית 150 מ"ר לא כולל חניה
שטח מגרש נטו 502

מהות	מ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.9	18
חניה	30	0.3	9
מחסן	9	0.5	4.5
ממ"ד במרתף	12	0.6	7.2
מרתף עיקרי	40	0.6	24
חצר	320	0.25	80
חצר שולית	2	0.2	0.4
		סה"כ	343.1

עסקה 2 3833/86 תב"ע ממ/1519
שטח מגרש נטו 500 תכסית 150 מ"ר

מהות	מ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.9	18
חניה	30	0.3	9
מחסן	9	0.5	4.5
ממ"ד במרתף	12	0.6	7.2
מרתף עיקרי	40	0.6	24
חצר	320	0.25	80
		סה"כ	342.7

עסקה 3 3833/71 תב"ע ממ/1519
שטח מגרש נטו 500 תכסית 150 מ"ר

מהות	מ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.9	18
חניה	30	0.3	9
מחסן	9	0.5	4.5
ממ"ד במרתף	12	0.6	7.2
מרתף עיקרי	40	0.6	24
חצר	320	0.25	80
		סה"כ	342.7

עסקה 4 3841/9 תב"ע ממ/1507 תכסית 150 מ"ר
לא כולל חניה שטח מגרש נטו 502

מהות	מ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.9	18
חניה	30	0.3	9
מחסן	9	0.5	4.5
ממ"ד במרתף	12	0.6	7.2
מרתף עיקרי	40	0.6	24
חצר	320	0.25	80
חצר שולית	2	0.2	0.4
		סה"כ	343.1

עסקה 5 3833/6 תב"ע ממ/825 , 40% עיקרי, 3.75 גגון, 20 מ"ר שרות
מרתף בתכסית בריכת שחיה, תכסית 35% שטח מגרש נטו 1007

מהות	מ"ר	מקדם	מקדם זכות	סה"כ
שטח עיקרי	160	1	1	160
ממ"ד	12	0.9	1	10.8
עיקרי עד 200	40	1	0.49	19.6
יתרת עיקרי	202	0.75	0.49	74.2
יתרת שרות	8	0.5	0.49	1.96
גגון	3.75	0.4	0.49	0.74
מרתף עד 100	100	0.4	0.49	19.6
בריכה	50	0.35	0.49	8.58
חצר עד 500	97.5	0.25	1	24.4
חצר עד 1000	500	0.2	1	100
חצר שולית	7	0.15	1	1.05
			סה"כ	421

בעסקה 5 להערכתי מדובר במשק עזר עם זכויות מוכרות של 160 מ"ר על היתרה יש לשלם 51%.

מניתוח העסקאות עולה כי שווי מ״ר קרקע מבונה ממוצע 7,392 ₪

11. <u>תחשיבי השומה</u>:

<u>חישוב שווי המגרש</u>

מרכיב	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	160	1	160
חצר עד 500	340	0.25	85
חצר עד 1000	500	0.2	100
יתרת חצר	450	0.1	45
		סה"כ	390
		שווי מר"מ	₪ 7,392
שווי המגרש לזכויות של 160 מ"ר במעוגל			₪ 2,882,762
שנאי מתח בפינת החלקה			0.97
ערך מתואם			₪ 2,796,000
פיתוח			₪ 524,000
מע"מ במעוגל			₪ 330,000
במעוגל ללא פיתוח וללא מע"מ בבעלות			₪ 1,942,000

חצר צרה וארוכה

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקות 2 ו 4 בגוש 3837, תא שטח 167 בשטח של כ- 1,450 מ״ר לזכויות בניה של 160 מ״ר בלבד בסך של **1,942,000** ₪. **(מיליון תשע מאות ארבעים ושניים אלף ₪).**

הערך הנקוב בבעלות ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב׳ בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע״י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ״י. במייל: dvov@land.gov.il

מחוז תל – אביב והמרכז
תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל׳ 073-3923142
http://Shuma.justice.gov.il