תאריך עברי:	כ"ד אדר ב, תשע"ט
תאריך לועזי:	31 מרץ, 2019
מס' תיק רמ"י:	52197513א
מספרנו (אופק):	33146
לקביעת שכ"ט:	13.47 יח' שומה

לכבוד:

גב' סיגל קלימי,	מר עמוס מלר,	מר מיקי אדלשטיין,
צוות לקידום עסקות חקלאי נחלות,	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י.	שמאי מקרקעין ב"כ המשיגים,
מרחב עסקי מרכז, רמ"י.	בדוא"ל:	בדוא"ל:
בדוא"ל: sigalk@land.gov.il	meler@a-meler.co.il	miki@mikied.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304 נחלה חקלאית, גוש 6797 חלקה 5 (בשלמות), משק מס' 4, רח' שמיר אליהו, מושב משמר השבעה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 04/03/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הנכס הנדון, זאת לצורך גביית דמי שימוש בגין הסדרת שימושים שלא כדין בחלופות הבאות:

חלופה מס' 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע ללא פיתוח ומע"מ, למבנה מגורים בשטח 72[1] מ"ר בין השנים 2009-2014, לכל שנה בנפרד.

חלופה מס' 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע ללא פיתוח ומע"מ, למבנה מגורים בשטח 65[2] מ"ר בין השנים 2009-2014, לכל שנה בנפרד.

[1] השטח בהתאם לדוא"ל מרמ"י מיום30/04/2018 בהתאם לבדיקת מפקח, שומת רמ"י נערכה לשטח של 102 מ"ר

[2] השטח בהתאם לדוא"ל מרמ"י מיום 30/04/2018בהתאם לבדיקת מפקח, שומת רמ"י נערכה לשטח של 90 מ"ר

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עמוס מלר ביום 13/06/2017- להלן: **"המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס, (מר אבשלום אדם), באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר מיקי אדלשטיין מיום 13.07.2017 - **להלן: "המשיג".**

1.3. בתאריך 30/4/2018 הועבר דוא"ל מטעם רמ"י לפיו שטח מבנה 3 הינו 65 מ"ר ושטח מבנה 4 הינו 72 מ"ר ושניהם שימשו למגורים בשנים 2009-2014.

1.4. בתאריך 16/07/2018 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות נציגים מטעם הצדדים כדלקמן:
מטעם המשיגה: מר מיקי אדלשטיין, שמאי מקרקעין.
מטעם המשיבה: מר עמוס מלר שמאי מקרקעין מטעם רמ"י.

1.5. ביום 04/03/2019 הועברה לצדדים הודעה על העברת הטיפול בהשגה לח"מ.

1.6. הצדדים חלוקים בין היתר, בנושא נתוני ההשוואה וניתוחם, שאלת השפעתו של קו הדלק העובר בנחלה על שווי שטחי המגורים, עלויות פיתוח והמקדמים שיש לנקוט ביחס לעסקאות ההשוואה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6797
חלקה:	5 (בשלמות)
שטח חלקה רשום:	12,500 מ"ר
מס' משק:	4
מהות הנכס:	נחלה חקלאית
כתובת עירונית:	רחוב אליהו שמיר, משמר השבעה
שטח נישום:	מבנה מס' 4 בשטח של 72 מ"ר
	מבנה מס' 3 בשטח של 65 מ"ר

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות מלאה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים לשומת ההשגה הינם המועדים בשומת המשיבה, דהיינו לתאריכים 2009 - 2014, לכל שנה בנפרד.

5. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך ביום על ידי החי"מ.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע לשני מבני מגורים בתחום חלקה א' במשק מס' 4 הממוקם ברחוב אליהו שמיר במושב משמר השבעה.

6.1. <u>הסביבה:</u>

מושב משמר השבעה נמצא בתחום המועצה האזורית עמק לוד, בין המועצות המקומיות אזור ובית דגן ולקרבת המושבים גנות, צפריה וחמד.

המושב ממוקם במיקום מרכזי ונגיש: דרומית לכביש מס' 1 , בקטע שבין מחלף גנות ממערב ומחלף שפירים ממזרח, צפונית לכביש מס' 44 , מזרחית לכביש מס' 4 ומערבית לכביש מס' 412.

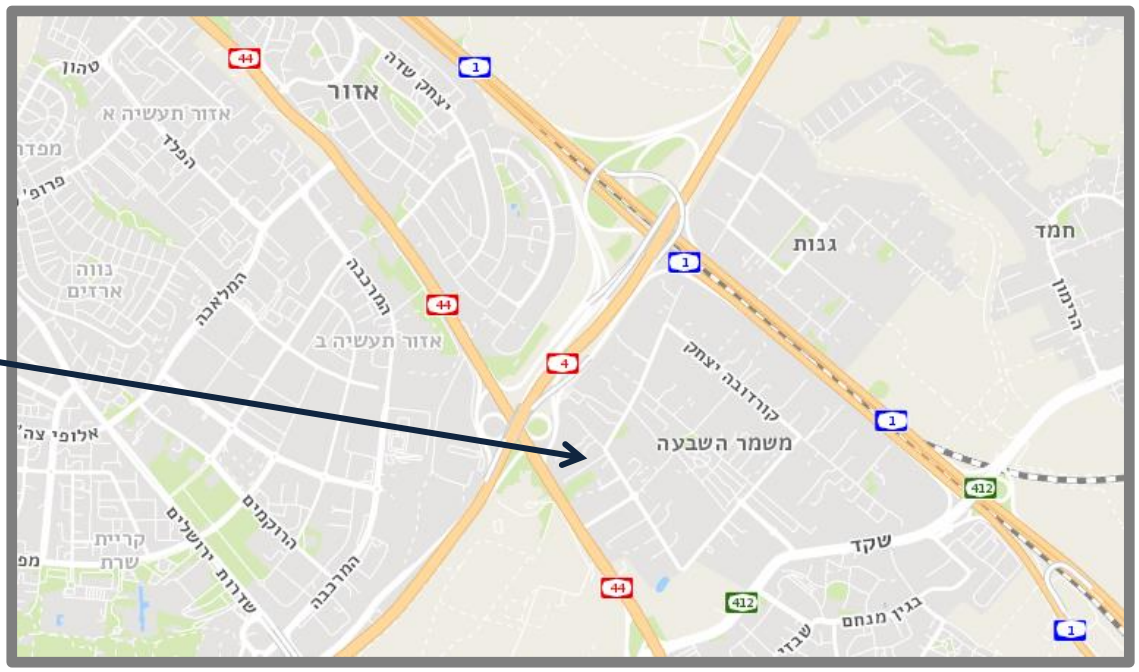
הכניסה למושב מתבצעת או מדרום המושב דרך כביש מס' 44 בסמוך למחלף השבעה או דרך כביש מס' 412 בקטע שבין צומת בית דגן לבין מחלף שפירים.

המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע חד משפחתיים בנחלות, משקי עזר ושכונת הרחבה וכן משתלות ושימושים מסחריים. באזור קיימים שירותים קהילתיים, תחבורה ציבורית, גני ילדים כדו'.

רחוב

הפיתוח בסביבה ברמה טובה וכולל כבישים, מדרכות וצמחיה משני צידי הכביש, חשמל, תקשורת, מים וביוב.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>

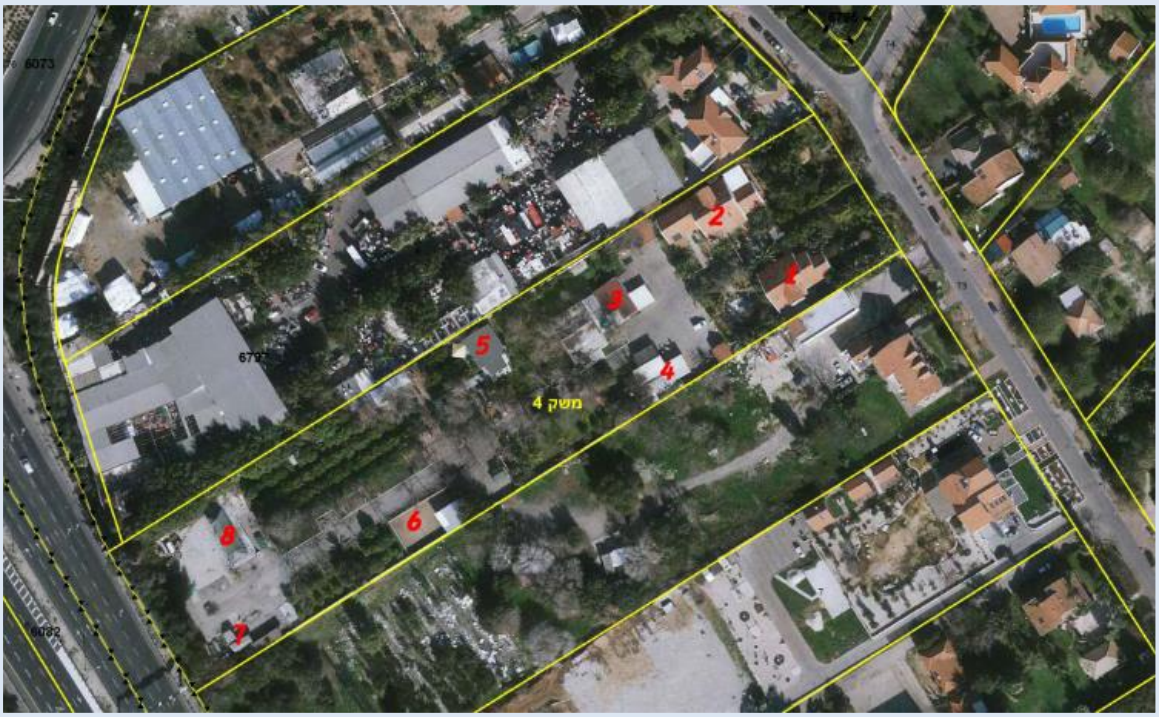


6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס נשוא השומה מהווה כאמור את רכיב הקרקע לשני מבנים הממוקמים בתחום חלקה א' במשק מס' 4 במושב משמר השבעה.

בהתאם למידע שהועבר על ידי המשיבה, מבנה מס' 3 מהווה מבנה בשטח של 65 מ"ר ומבנה מס' 4 בשטח של 72 מ"ר.

במועד הביקור בנכס המבנים נשוא חוות הדעת המבנים אינם קיימים, לפיכך נערכה התרשמות כללית מהמיקום המשוער שלהם. בנוסף שאון כביש מס' 44 הסמוך לנחלה נשמע בכל שטח הנחלה.



<u>תמונות מהנכס:</u>

מיקום של מבנה מס' 3 שנהרס



מיקום של מבנה מס' 4 שנהרס



<u>כניסה לנחלה עם שלט המורה על רצועות צינורות ואיסור עבודה</u>



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 07/03/2019, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 6797 חלקה 5 ; רשות מקומית - מ.א. גזר, לשכת רישום מקרקעין: חולון

שטח רשום: 12,590 מ"ר

בעלי הזכויות: קק"ל בשלמות לפי מספר שטר 2952/2003/46 מיום 23/02/2003.

מס' ישן של החלקה: 6797/1

הערות: הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מיום 09/11/2003, הערה על הפקעה לפי סעיף 19 מיום 09/11/2003 לטובת איגוד ערים דן (ביוב) זכות שימוש ביחס לרצועה ברוחב 10 מ'.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בניין עיר:

בהתאם למידע באתר הועדה המרחבית עמק לוד ואתר רמ"י, על החלקה חלות בין היתר תכניות בנין עיר הבאות:

מס' תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	י.פ	מהות התכנית
ג/314א	07/03/1957	526	התכנית מסווגת את נשוא השומה באזור חקלאי בו ניתן לממש זכויות בנייה למגורים בהיקף של 150 מ"ר ו-25 מ"ר מבני עזר, בניין מגורים אחד בכל מגרש ובאזור משקי העזר, שטח מגרש מינימלי 10/14 דונם.
ג/314/7	25/09/1973	1946	הנחלה הנדונה מסווגת באזור חקלאי למחצה , לגביו נקבע כי יותר 2 יח"ד בשטח של 200 מ"ר בקומה אחת או 250 מ"ר ברוטו בשתי קומות, מבני עזר בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
ג/314/9	13/04/1978	2430	התכנית מסווגת את נשוא השומה באזור חקלאי (למחצה) משקי, בה נקבע כי שטח מגרש מינימלי 8 דונם או 2-4 דונם למגורים, 2 יח"ד, 200 מ"ר בקומה אחת או 250 מ"ר בשתי קומות ברוטו ושטחי בנייה למבני משק/עזר בהתאם להחלטת הועדה.

מס' תכנית	תאריך הפרסום למתן תוקף	י.פ	מהות התכנית
ג9/314/ג	18/08/1994	4240	בהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות בנחלות שלוש יח"ד למתיישב, להוריו ולבן ממשיך. שטח הדירות של המתיישב והבן הממשיך יהיה בהתאם לתכנית המאושרת וגודלה של היח"ד השלישית לא יעלה על 55 מ"ר. ניתן לבנות את היח"ד בלא יותר משני מבנים. תותר הקמת עליית גג בכל בית מגורים, שטחן יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים. מבני עזר - בקומת העמודים 45 מ"ר, הקמת סוכה וחדר כביסה בשטח כולל של עד 25 מ"ר.
משמ/134/גז	21/08/1994	4241	רישום החלקות במושב, ביטול תשריט קיים וביצוע איחוד וחלוקה לחלקות ולגושים. בהתאם לתשריט התכנית הנכס נשוא בייעוד מגורים בנחלות חלקות א'.
1000/גז	28/11/2005	5463	הסדרת שימושים נוספים שלא למטרות חקלאיות בחלקות א'. אחסנה, מלאכה ותעשיה זעירה, תעשיה חקלאית זעירה, שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים, גני ילדים, מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות, מבנה קיט כפרי. סך שטח מותר לכל השימושים : עד 500 מ"ר.

<u>זכויות בניה</u>:

יעוד החלקה : אזור מגורים בנחלות חלקות א'.

מספר יח"ד : 3 יח"ד - למתיישב, להוריו ולבן ממשיך.

מס' מבנים : לא יותר מאשר 2 מבנים.

שטח בניה : שטח כולל ל- 2 יח"ד 200 מ"ר בקומה אחת או 250 מ"ר בשתי קומות. שטח היחידה השלישית לא יעלה על 55 מ"ר.

עליית גג : שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים.

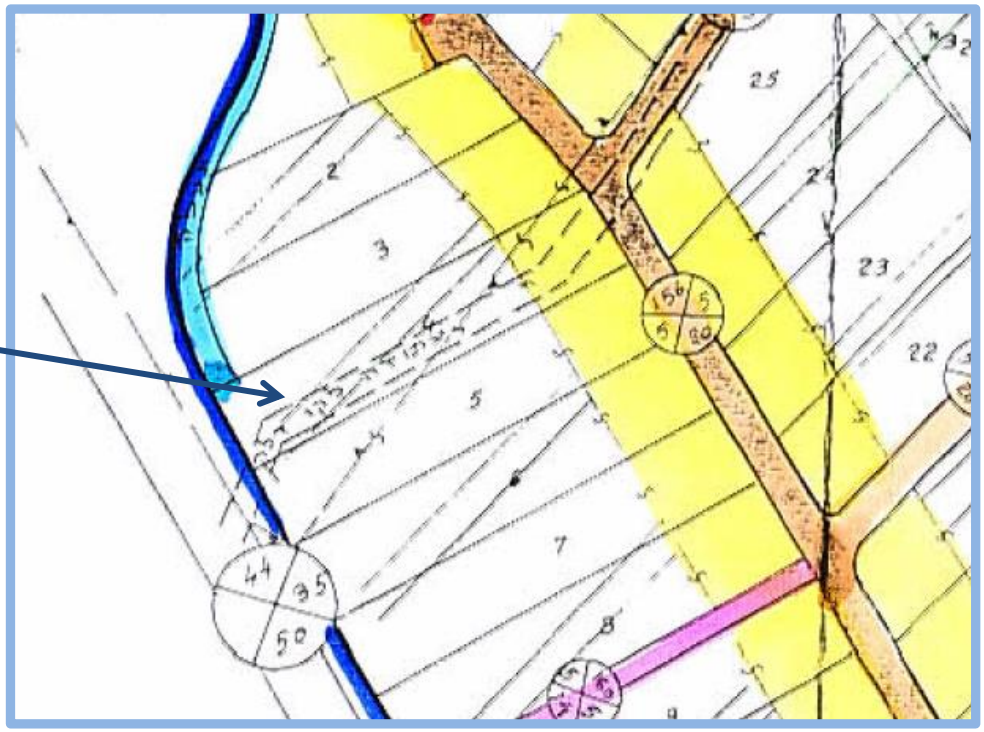
מבני עזר : תותר הקמת מבני עזר לרבות בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר שלא ייחשבו כקומה. תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית המגורים בשטח כולל של עד 25 מ"ר.

מרתף : בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.

שימושי פל"ח : עד 500 מ"ר. כמפורט בטבלה שלהלן :

שימוש	סה"כ שטח בניה	גובה
• אחסנה, למעט אחסון חומרי הדברה (פרט לאלה הדרושים לשימוש החקלאי הפרטי של בעל הנחלה), פסולת גרוטאות וחומרי בניין משומשים. • מלאכה ותעשיה זעירה. • תעשיה חקלאית זעירה.	עד 500 מ"ר.	5.2 מ'.
שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים וגני ילדים.	עד 100 מ"ר (שטח זה יופחת מ-500 מ"ר מותרים לפל"ח).	3.4 מ'.
מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.	מבנה אחד בנחלה, בין 45-25 מ"ר.	3.5 מ'.
מבנה קייט כפרי.	2 יח' לכל דונם, מקס' 4 יח'. בין 40-25 מ"ר ליח' (שטח זה יופחת מ-500 מ"ר מותרים לפל"ח).	3.5 מ'.

חלק מתשריט תב"ע משמ/134



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופה	המשיב [3]		המשיג [4]	
חלופה 1 - מבנה מס' 4 לשנים 2009-2014, כל שנה בנפרד				
שנה	שווי מ"ר מבונה למגורים	שווי כולל	שווי מ"ר מבונה מגורים	שווי כולל
2009	₪ 3,606	₪ 373,458	₪ 1,680	₪ 120,960
2010	₪ 3,753	₪ 388,140	₪ 2,170	₪ 156,240
2011	₪ 3,889	₪ 402,823	₪ 2,590	₪ 186,480
2012	₪ 4,224	₪ 437,561	₪ 2,730	₪ 196,560
2013	₪ 4,549	₪ 472,300	₪ 2,870	₪ 206,640
2014	₪ 5,229	₪ 546,837	₪ 3,290	₪ 236,880
חלופה 2- מבנה מס' 3 לשנים 2009-2014, כל שנה בנפרד				
2009	₪ 3,606	₪ 329,521	₪ 1,680	₪ 109,200
2010	₪ 3,753	₪ 342,271	₪ 2,170	₪ 141,050
2011	₪ 3,889	₪ 355,021	₪ 2,590	₪ 168,350
2012	₪ 4,224	₪ 385,467	₪ 2,730	₪ 177,450
2013	₪ 4,549	₪ 415,914	₪ 2,870	₪ 186,550
2014	₪ 5,229	₪ 482,503	₪ 3,290	₪ 213,850

[3] שמאי המשיבה העריך את מבנה מס' 4 בשטח של 102 מ"ר ומבנה מס' 3 בשטח של 90 מ"ר.

[4] שמאי המשיג אמד את ההפרשים בשווי הקרקע בין מבני משק למבנה מגורים לכל שנה וממנו גזר דמי שימוש ראויים, שטח מבנה מס' 4 בשומתו 72 מ"ר ומבנה מס' 3 65 מ"ר. בטבלה מוצגים הערכים על בסיס שווי מ"ר מבונה מגורים בשומתו ולא שווי ההפרשים

9.2. <u>סיכום שומת המשיב:</u>

9.2.1.<u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי מטעם המשיבה על גישת ההשוואה הישירה וגישת החילוץ .

נתוני ההשוואה בשומת המשיב הינם עסקאות מכר למגרשים בהרחבה ומשקי עזר וכן נכסים בנויים שנמכרו בין השנים 2009-2014 כדלקמן[5]:

שנה	סוג נכס	תאריך	גו"ח	שטח	מחיר בש"ח	שטח בנוי
2009	מגרש בהרחבה	20.8.09	6797-48	456	1,800,000	
2010	מגרש בהרחבה	28.10.10		413	2,300,000	
2011	מגרש בהרחבה	27.6.11	6797-118	500	2,000,000	
2011	מגרש בהרחבה	10.12.11	6797-107	424	2,450,000	
2013	מגרש בהרחבה	25.2.13	6797-48	456	2,300,000	
2013	משק עזר	25.11.13	6795-24	1,092	4,300,000	160
2013	משק עזר	21.10.13	6797-38	797	3,885,000	100
2014	בית בהרחבה	23.11.14	6797-104	417	4,752,000	220
2014	מגרש בהרחבה	10.1.14	6797-85	435	2,400,000	
2014	משק עזר	13.2.14	5548-68	1,022	4,500,000	144
2016	מגרש בהרחבה	19.1.16	6797-108	413	2,700,000	
2016	מגרש בהרחבה	14.2.16	6797-128	450	2,800,000	

9.2.2.<u>עקרונות התחשיב</u>:

- ניתח את נתוני ההשוואה על בסיס התב"ע שחלה עליהם בהתחשב במקדמים המפורטים להלן: עיקרי עד 200 במקדם- 1, עיקרי נוסף במקדם 0.9, שטח שירות במקדם 0.6, מרתף בשטח של 0.5 וחצר במקדם 0.25.
- נוכה מע"מ בהתאם למועד המכירה.
- יזמות בשיעור של 10%.
- עלויות פיתוח בהתאם לקווים המנחים בסך 160,000 ₪ למגרש ממוצע של 450 מ"ר ו- 356 ₪ למ"ר קרקע. השמאי הצמיד את עלויות הפיתוח בצורה ליניארית על בסיס השינוי בין השנים 2009-2014.
- השמאי ייחס חצר יחסית לשטח הבנוי בשיעור של 10%.
- מקדם מיקום עורפי ואפשרות להשכרה בלבד - 0.8.

[5] ליתר פירוט ראה עמ' 8 בשומת המשיב.

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

9.2.3. תחשיבי השומה:

שווי קרקע למגורים: 1.1

מבנה מגורים בשטח 102 מ"ר (מבנה 4):						1.28
שנים	שווי מ"ר מבונה בש"ח	שטח בנוי במ"ר	שטח אקוי' כולל חצר יחסית	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלות פיתוח למבנה בש"ח	שווי קרקע ללא פיתוח
2009	3,606	102	112	404,624	31,167	**373,458**
2010	3,753	102	112	421,052	32,912	**388,140**
2011	3,899	102	112	437,480	34,657	**402,823**
2012	4,224	102	112	473,964	36,403	**437,561**
2013	4,549	102	112	510,448	38,148	**472,300**
2014	5,229	102	112	586,730	39,893	**546,837**
מבנה מגורים בשטח 90 מ"ר (מבנה 3):						1.28
שנים	שווי מ"ר מבונה בש"ח	שטח בנוי במ"ר	שטח אקוי' כולל חצר יחסית	שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ	עלות פיתוח למבנה בש"ח	שווי קרקע ללא פיתוח
2009	3,606	90	99	357,021	27,500	**329,521**
2010	3,753	90	99	371,517	29,245	**342,271**
2011	3,899	90	99	386,012	30,991	**355,021**
2012	4,224	90	99	418,203	32,736	**385,467**
2013	4,549	90	99	450,395	34,481	**415,914**
2014	5,229	90	99	517,703	35,200	**482,503**

כחלק מהשרות שניתן לך אנו מזמינים אותך להיכנס לאתר "כל זכות" - כי יש לך את הזכות לדעת מה הזכויות שלך!

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על גישת ההשוואה וגישת החילוץ/שיורי.

נתוני ההשוואה בשומת המשיג הינם עסקאות מכר למגרשים בהרחבה וכן נכסים בנויים שנמכרו בין השנים 2009- 2014 כדלקמן[6]:

תאריך	31/3/09	5/4/09	6/4/09	28/10/10	30/3/11	2/2/12	3/9/13	25/06/2014
גוש חלקה	6797/145	6797/122	6797/84	6797/65	6797/118	6797/37	6797/52	6797/108
מחיר	₪ 868,622	₪ 930,224	₪ 896,460	₪ 3,000,000	₪ 1,500,000	₪ 1,360,086	₪ 3,335,000	₪ 4,350,000
שטח בנוי				187			220	280
שטח החלקה	424	454	435	593	610		604	425
חניה				1			1	1

השמאי ניתח את הנתונים והגיע לשווי מ"ר מבונה בסיסי כמפורט להלן:

שנה	שווי מ"ר מבונה אקוו'	מקדם התאמה	שווי למ"ר מבונה מתואם	שווי מ"ר מבונה למבני משק	ההפרש בשווי הקרקע
2009	₪ 2,400	30%	₪ 1,680	₪ 1,008	₪ 672
2010	₪ 3,100		₪ 2,170	₪ 1,302	₪ 868
2011	₪ 3,700		₪ 2,590	₪ 1,554	₪ 1,036
2012	₪ 3,900		₪ 2,730	₪ 1,638	₪ 1,092
2013	₪ 4,100		₪ 2,870	₪ 1,722	₪ 1,148
2014	₪ 4,700		₪ 3,290	₪ 1,974	₪ 1,316

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שטח מבנה 3 - 65 מ"ר, שטח מבנה 4 - 72 מ"ר.
- ניכוי מע"מ בהתאם למועד המכירה.
- יזמות בשיעור של 10% בנכסים הבנויים.
- עלויות בנייה 6,500 ₪
- פיתוח לפי 160,000 ₪.
- הפחתה בשיעור של 30% בגין אי סחירות, בעלות יחיד, צפיפות וזכויות בנייה, מיקום החלקות ההשוואה במרכז הישוב לעומת הנחלה נשוא השומה הממוקמת מצפון ובצמוד לכביש 44 וממזרח לכביש 4.

[6] ליתר פרוט ראה נספח א' לשומת המשיג

- עלויות פיתוח - 160,000 ₪ בהתאם לקווים המנחים לעלויות פיתוח נורמטיביות של מועצת שמאי המקרקעין
- שווי למבני משק ומבני עזר לנחלות כ-60% מהשווי למגורים.
- השמאי סבור כי יש לאמוד את דמי השימוש על בסיס הפרשי השווי בין שווי מ"ר מבונה למבני משק לבין שווי מ"ר מבונה למגורים.
- דמי השכירות לשנת 2009 חושבו ל-6 חודשים ודמי השכירות לשנת 2014 חושבו ל-5 חודשים בהתאמה לתחשיב החיוב של רמ"י.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

			מבנה מס' 3					
שנה	שווי מ"ר מבונה אקוו' למגורים	מקדם התאמה	שווי למ"ר מבונה מתואם	שווי מ"ר מבונה למבני משק	ההפרש בשווי הקרקע בהתאם לשימושים	שטח במ"ר	שווי ההפרש בשימושים	שיעור דמ"ש ראויים	דמ"ש ראויים בחתך השנים
2009	₪ 2,400	30%	₪ 1,680	₪ 1,008	₪ 672	65	₪ 43,680	5%	₪ 1,092
2010	₪ 3,100		₪ 2,170	₪ 1,302	₪ 868		₪ 56,420		₪ 2,821
2011	₪ 3,700		₪ 2,590	₪ 1,554	₪ 1,036		₪ 67,340		₪ 3,367
2012	₪ 3,900		₪ 2,730	₪ 1,638	₪ 1,092		₪ 70,980		₪ 3,549
2013	₪ 4,100		₪ 2,870	₪ 1,722	₪ 1,148		₪ 74,620		₪ 3,731
2014	₪ 4,700		₪ 3,290	₪ 1,974	₪ 1,316		₪ 85,540		₪ 1,782
סה"כ									**₪ 16,342**

			מבנה מס' 4					
שנה	שווי מ"ר מבונה אקוו' למגורים	מקדם התאמה	שווי למ"ר מבונה מתואם	שווי מ"ר מבונה למבני משק	ההפרש בשווי הקרקע בהתאם לשימושים	שטח במ"ר	שווי ההפרש בשימושים	שיעור דמ"ש ראויים	דמ"ש ראויים בחתך השנים
2009	₪ 2,400	30%	₪ 1,680	₪ 1,008	₪ 672	72	₪ 48,384	5%	₪ 1,210
2010	₪ 3,100		₪ 2,170	₪ 1,302	₪ 868		₪ 62,496		₪ 3,125
2011	₪ 3,700		₪ 2,590	₪ 1,554	₪ 1,036		₪ 74,592		₪ 3,730
2012	₪ 3,900		₪ 2,730	₪ 1,638	₪ 1,092		₪ 78,624		₪ 3,931
2013	₪ 4,100		₪ 2,870	₪ 1,722	₪ 1,148		₪ 82,656		₪ 4,133
2014	₪ 4,700		₪ 3,290	₪ 1,974	₪ 1,316		₪ 94,752		₪ 1,974
סה"כ									**₪ 18,102**

סה"כ תשלום לדמי השימוש לשני המבנים לכל התקופה 34,333 ₪, לא כולל מע"מ

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- בשומת המשיב אין התייחסות לקו דלק שעובר בנחלה. הקו עובר לאורך כל החלקה וחוצה אותה לאורכה בעומק של 60 ס״מ ומעליו שביל דרך. המבנים נשוא חוות הדעת הם קרוואנים למגורי הבנים של החוכר ולא להשכרה. המטרה אינה לבחון דמ״ש מקובלים אלא שווי מ״ר ביעוד מגורים וצריכה להיות לצינור הדלק השפעה על השווי.
- הנחלה סמוכה לכביש מהיר ורועש. שמאי המשיבה הפחית 20% בשומתו הפחית על הצד הזהיר רק 30% מהסיבות הבאות: נחלה אינה ניתנת לפיצול ולכן בניית יחידה נוספת הופכת אותה לבעלות במושא, אי סחירות בחלק מנחלה, בנוסף במגרשי ההרחבה, ככל שחלקת ההרחבה גדולה יותר יש צפיפות גדולה יותר ולכן שווי מ״ר מבונה בנחלה נמוך מחלקת ההרחבה. לאור האמור לעיל ההפחתה המתאימה היא 35%.
- הוצאות פיתוח -שמאי רמ״י הפחית ע״פ שיטת הוצאות פיתוח נורמטיביות בה משתמשים לרוב לחישוב אומדן בפרויקט תיאורטי. התבסס על אגרות והיטלים המפורסמים למשמר השבעה.
- עסקאות השוואה - שומת רמ״י לא כוללת התאמות שבוצעו אולם ניתן להבין שסך ההתאמות הינן בשיעור של 20%. בנוסף קיים פער של 43% בשווי מ״ר מבונה בתקופה של 10 חודשים בעסקה משנת 2014. בתוצאותיו הסופיות הגיע לשווי מ״ר מבונה לשנת 2014 בסך 6,537 ₪. יש חוסר קורלציה בין הסכומים שהתקבלו בהכרעות קודמות לדוגמה הכרעה של השמאית המחוזית, הגב׳ אהובה גלעד מיום 12/01/2016 למועד קובע 13/01/2014 לנכס בגו״ח 6797/33 משק עזר 95א׳, הסכום המשוקלל שהתקבל להרחבה ומשקי עזר הינו בסך 5,800 ₪ למ״ר.
- כשמס שבח לא מקבל את הדיווח על העסקה שהועברה לו הוא מנתח עסקאות ומגיע לשווי, יכול להיות שהגישו ערר ולבסוף קיבלו את המחיר שדווח.
- עלויות בניה בטווח 6,000 - 6,500 ₪ הן עלויות לרמת בניה נמוכה ביותר כאשר הרמה במושב משמר השבעה בינונית ומעלה.

9.4.2. טענות המשיב:

- עלויות הפיתוח עפ"י הקווים המנחים מחודש פברואר 2017 הינם בסך 150,000 ₪ לרמת פיתוח רגילה, החליט בצורה שרירותית על עלויות פיתוח בסך 160,000 ₪ והסכומים בתחשיב הינם לאחר ביצוע התאמה לזמן.
- לנושא קו הדלק - כאשר מקימים יחידה לא סחירה כדי להשכירה, השאלה היא ממה נהנה החוכר בזה שחרג מהשימוש המותר לו וקו הדלק אינו משפיע על ההנאה הזו. כדמי שימוש למבנה לא חוקי זה לא רלוונטי וזה לא משפיע על השווי.
- בנוגע להפחתה של 30% בשווי בטענה כי מגורים בחלקת ההרחבה שווים יותר ממגורים בנחלה - ההפחתה שביצע היא בגין המיקום העורפי בתוך הנחלה.
- עסקאות ההשוואה בשומת המשיג - יש שלוש עסקאות הכוללות בתי מגורים מבניה ותיקה ובוצעה הפחתה של 10% רווח יזמי ועלויות בניה בסך 6,500 ₪/למ"ר, לטעמו ההפחתות אינן סבירות. לדוגמה, בעסקה בגוש 6797 חלקה 65 משנת 2010 נכתב שהמבנה משנת 1980, מטיל ספק אם יש לנכות סכומים כאלו ממבנה להריסה. תרומת המבנים מאוד מוגבלת באזור יוקרתי כמו משמר השבעה. מי שקונה נחלה בדרך כלל רוצה לבנות לעצמו ולכן הורס את המבנה הקיים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שמאי המשיבה ערך את שומתו בגישת ההשוואה הישירה וגישת החילוץ על בסיס נתוני מכר של מגרשים ונכסים בנויים בהרחבה, שמאי המשיגים אמד את ערכי השווי בשומה בגישת ההשוואה הישירה על בסיס הקצאות רמ"י למגרשים בהרחבה ובגישת החילוץ מנתוני מכר של נכסים בנויים.
מקובלת עלי גישת השומה בה נקטו הצדדים, דהיינו גישת ההשוואה הישירה מנתוני מכר של מגרשים בהרחבה וגישת החילוץ על בסיס נתוני מכר של בתים בהרחבה, אולם לדעתי לא ניתן לערוך שימוש בהקצאות רמ"י בהרחבה מאחר ואינם משקפים שווי שוק.
כאמור, הכרעתי נערכה עפ"י גישת ההשוואה הישירה בשילוב גישת החילוץ/השווי השיורי והתבססה על ניתוח עסקאות מכר למגרשים בהרחבה בין השנים 2009-2014 תוך מתן התאמות רלוונטיות לנשוא השומה.

יתר הטענות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>מיקום הנכס:</u>**

קו דלק - מקובלת עלי טענת המשיג כי לעובדה שבנחלה נשוא חוות הדעת עובר קו דלק ישנה השפעה על שווי הנכס. הטענה כי ערכי השווי בשומה ישמשו לגזירת דמי שימוש, אינה משנה את מטרת השומה, דהיינו אומדן שווי הקרקע בבעלות מלאה לרבות מרכיבים המשפיעים על שוויה, לפיכך בשומתנו ניתנה הפחתה בשיעור של 5% בגין קו הדלק העובר בנחלה.

מיקום - הנחלה נשוא השומה ממוקמת בסמיכות לכביש מס׳ 44 וסובלת ממטרדי רעש במשך מרבית שעות היממה בעוד שמגרשי ההרחבה ממוקמים במיקום עדיף עם פיתוח משופר ורחובות הולנדיים, לפיכך ניתנה הפחתה בשיעור של 15%[7] ביחס למגרשי ההרחבה.

10.2.2. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

מבדיקה שנערכה על ידי עולה כי עלויות פיתוח שנקבעו למושב משמר ע״פ טבלת הוצאות פיתוח וסבסוד השבעה ע״י אגף שיווק וכלכלה ברמ״י מעודכנות לפברואר 2009 עומדות על 151,484 ₪.

שומתי נערכה בהתאם לעלויות הפיתוח הנדונות תוך הצמדה למדד תשומות הבנייה בהתאם לכל אחד מן המועדים בשומה.

10.2.3. **<u>אי סחירות:</u>**

סוגיית אי הסחירות נידונה במספר החלטות[8] של ועדת השגות, מהן עולה כי במקרה בגין שימוש עבר אותו דורשת המשיבה בגין שימוש חורג ללא הרשאה, אין להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב אי הסחירות, לפיכך בשומתנו לא ניתנה הפחתה בגין אי סחירות.

10.2.4. **<u>הכללת שטחי חצר:</u>**

הזמנת השומה מרמ״י מתייחסת לשטחים בנויים בלבד לפיכך לא נכללו שטחי חצר בשומה. העובדה כי נערך שימוש בחצר אינה רלוונטית למטרת השומה.

10.2.5. **<u>עלויות בנייה:</u>**

עלויות הבנייה שנוכו בגישת החילוץ נבחנו על בסיס מחירון דקל לרבות העמסות, בכל אחד מן המועדים הרלוונטיים.

---

[7] שיעור ההפחתה נסמך, בין היתר על החלטתה של השמאית המכריעה גב׳ נאווה סירקיס מיום 30/01/2018 בגו״ח 6889/10. השמאית הפחיתה בגין סמיכות לכביש סואן 15% ותחמ״ש.

[8] החלטה מיום 06/03/2016 מושב מנוחה, החלטה מיום 01/05/2016 מושב כפר הרי״ף, החלטה מתאריך 26/05/2016 בגני יוחנן

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בנייה	רווח יזמי	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח כולל מע"מ	מ"ר אקוי'	שווי מר"מ בבעלות	הערות
מגורים שנת 2009												0.91	
1	20/8/09	6072/48	420	₪ 1,800,000	456	מגרש			₪ 167,990	₪ 1,632,010	338	₪ 5,299	
2	15/10/09	6072/28	362	₪ 1,820,000	419	מגרש			₪ 161,488	₪ 1,658,512	329	₪ 5,536	
3	22/10/09	6072/37	414	₪ 1,849,998	424	מגרש			₪ 162,367	₪ 1,687,631	330	₪ 5,612.17	
4	17/6/09	6072/28	365	₪ 1,300,000	428	מגרש			₪ 163,069	₪ 1,136,931	331	₪ 4,146	
									שווי מר"מ ממוצע בבעלות			**₪ 5,100**	

1 מגרש מס' 420 בגו" 6797/48, סמוך לכביש, פינתי
2 מגרש מס' 362 בגו"ח 6797/28
3 מגרש 414 בגו"ח 6797/37, סמוך לכביש

מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בנייה	רווח יזמי	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח כולל מע"מ	מ"ר אקוי'	שווי מר"מ בבעלות	הערות
מגורים שנת 2010												0.95	
1	23/5/10	6072/65	222	₪ 3,000,000	593	187	1980	1.06	₪ 1,036,060	₪ 1,794,129	368.1	₪ 5,131	
2	28/10/10	6072/37		₪ 2,300,000	413	מגרש			₪ 162,519	₪ 2,137,481	327.7	₪ 6,866	
3	31/1/10	6797/110		₪ 1,900,000	500	מגרש			₪ 178,005	₪ 1,721,995	349.5	₪ 5,187	
									שווי מר"מ ממוצע בבעלות			**₪ 5,700**	

מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בנייה	רווח יזמי	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח כולל מע"מ	מ"ר אקוי'	שווי מר"מ בבעלות	הערות
מגורים שנת 2011												0.95	
1	16/11/11	6072/48		₪ 2,550,000	455	מגרש			₪ 177,357	₪ 2,372,643	349.5	₪ 7,147	
2	27/6/11	6072/37	390	₪ 2,000,000	500	מגרש			₪ 185,714	₪ 1,814,286	349.5	₪ 5,465	
3	28/12/11	6797/107		₪ 2,245,000	425	מגרש			₪ 171,785	₪ 2,073,215	330.7	₪ 6,599	
									שווי מר"מ ממוצע בבעלות			**₪ 6,000**	ללא חריג

מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בנייה	רווח יזמי	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח כולל מע"מ	מ"ר אקוי'	שווי מר"מ בבעלות	הערות
מגורים שנת 2013												0.95	
1	20/6/13	6797/132		₪ 4,280,000	452	185	2008	1.08	₪ 1,390,919	₪ 2,572,044	349.5	₪ 7,748	
2	3/9/13	6797/52	209	₪ 3,335,000	604	220	לא צוין	1.06	₪ 1,208,503	₪ 1,937,724	370.3	₪ 5,509	מבנה ותיק יחסית
3	25/2/13	6797/48	222	₪ 2,300,000	456	מגרש			₪ 189,211	₪ 2,110,789	349.5	₪ 6,358	
4	10/1/14	6797/85		₪ 2,400,000	435	50		1	₪ 310,054	₪ 2,089,946	333.2	₪ 6,602	שלד 50 מ"ר
									שווי מר"מ ממוצע בבעלות			**₪ 6,600**	

מגורים שנת 2014													0.95
מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	תמורה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בנייה	רווח יזמי	תרומת בנוי ופיתוח	שווי קרקע ללא פיתוח כולל מע"מ	מ"ר אקוו'	שווי מר"מ בבעלות	הערות
1	10/1/14	6797/85		₪ 2,400,000	435	50		1	₪ 311,997	₪ 2,088,003	333.2	₪ 6,926	שלד 50 מ"ר מקדם זמן 5%
2	25/6/14	6797/108	דולב 6	₪ 4,350,000	425	280	לא צוין	1.08	₪ 1,820,000	₪ 2,207,778	330.7	₪ 7,027	
3	23/11/14	6797/104	שקד 3	₪ 4,752,500	429	220	לא צוין	1.08	₪ 1,430,000	₪ 2,970,463	331.7	₪ 9,427	חריג
										שווי מר"מ ממוצע בבעלות		**₪ 7,000**	ללא חריגים

- עסקאות ההשוואה נותחו בכפוף לתב"ע גז/21/314 במקדמים המפורטים להלן: עיקרי עד 220 - 1, מרתף בשטח 60 מ"ר - 0.5, שירות בשטח כולל 45 מ"ר בחלוקה: חניה בשטח 18 מ"ר - 0.35, יתרת שירות כולל ממ"ד - 0.7, חצר למגרש עד 500 מ"ר - 0.25, יתרת חצר - 0.2.
- יזמות - בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים שיעור יזמות לבנייה עצמית צמודת קרקע נע בין 8%-4%.

סיכום מ"ר מבונה לפי שנים

שנה	שווי מ"ר מבונה	מע"מ ממוצע	ללא מע"מ
2009	₪ 5,100	1.16	₪ 4,397
2010	₪ 5,700	1.16	₪ 4,914
2011	₪ 6,000	1.16	₪ 5,172
2012	₪ 6,300	1.16	₪ 5,419
2013	₪ 6,600	1.18	₪ 5,617
2014	₪ 7,000	1.18	₪ 5,932

ממוצע ערכי 2011 ו- 2013

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי זכויות למגורים בשטח של 72 מ"ר ליח"ד אחת		
שטח יח"ד		72
מקדם מיקום	0.85	61.2
מקדם קו דלק	0.95	58.1

שנה	שווי ללא פיתוח וכולל מע"מ	שווי בניכוי מע"מ	שמאי רמ"י
2009	₪ 297,000	₪ 256,000	262,912
2010	₪ 331,000	₪ 285,000	273,981
2011	₪ 349,000	₪ 301,000	284,346
2012	₪ 366,000	₪ 315,000	308,867
2013	₪ 384,000	₪ 327,000	333,388
2014	₪ 407,000	₪ 345,000	386,003

חלופה 2 - שווי זכויות למגורים בשטח של 65 מ"ר ליח"ד אחת		
שטח יח"ד		65
מקדם מיקום	0.85	55.25
מקדם קו דלק	0.95	52.49

שנה	שווי ללא פיתוח וכולל מע"מ	שווי בניכוי מע"מ	שמאי רמ"י
2009	₪ 268,000	₪ 231,000	237,987
2010	₪ 299,000	₪ 258,000	247,196
2011	₪ 315,000	₪ 272,000	256,404
2012	₪ 331,000	₪ 285,000	278,393
2013	₪ 346,000	₪ 294,000	300,382
2014	₪ 367,000	₪ 311,000	348,474

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 5 בגוש 6797, בחלופות הבאות, הינה כדלקמן:

חלופה מס' 1- אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע ללא פיתוח ומע"מ, למבנה מגורים בשטח 72 מ"ר בין השנים 2009-2014, לכל שנה בנפרד.

שנה	שווי ללא פיתוח וללא מע"מ	שווי מילולי
2009	₪ 256,000	מאתיים חמישים ושישה אלף ₪
2010	₪ 285,000	מאתיים שמונים וחמישה אלף ₪
2011	₪ 301,000	שלוש מאות ואחד אלף ₪
2012	₪ 315,000	שלוש מאות וחמישה עשר אלף ₪
2013	₪ 327,000	שלוש מאות עשרים ושבעה עשר אלף ₪
2014	₪ 345,000	שלוש מאות ארבעים וחמישה אלף ₪

חלופה מס' 2- אומדן שווי זכויות הבעלות בקרקע ללא פיתוח ומע"מ, למבנה מגורים בשטח 65 מ"ר בין השנים 2009-2014, לכל שנה בנפרד.

שנה	שווי ללא פיתוח וללא מע"מ	שווי מילולי
2009	₪ 231,000	מאתיים שלושים ואחד אלף ₪
2010	₪ 258,000	מאתיים חמישים ושמונה אלף ₪
2011	₪ 272,000	מאתיים שבעים ושניים אלף ₪
2012	₪ 285,000	מאתיים שמונים וחמישה אלף ₪
2013	₪ 294,000	מאתיים תשעים וארבעה אלף ₪
2014	₪ 311,000	שלוש מאות אחד עשר 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.

בברכה,

מלי בנימין רוזן

שמאית מקרקעין מחוזית

מחוז תל אביב והמרכז

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