תאריך עברי : כ״ג אדר א׳, תשע״ט
תאריך לועזי : 28.02.2019
מס׳ תיק רמ״י : 10642022א
מספרנו (אופק) : 34157
לקביעת שכ״ט : 5.60 יח׳ שומה

לכבוד

הגב׳ מיטל רג׳יניאנו	מר אברם גלעד	מר יניב רפאל
צוות לקידום עסקות חקלאי	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
רמ״י – מרחב עסקי ירושלים	הארז 83, אורנית	מבוא הרכס 43, הר אדר
MEITALRE@LAND.GOV.IL	ab.gilad@gmail.com	yyrr@zahav.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304 - גוש 1694 חלקות 38,40 (בחלק), מגרש 48 עפ״י תב״ע 2/207/03/6 במושב נחלה.

1. מבוא ומטרת השומה

1.1. נתבקשתי ע״י הצדדים, באמצעות פניית רמ״י שנתקבלה ביום 18.07.2018, להכריע במחלוקת ביניהם לעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע לנכס שבנדון, ללא מע״מ וללא הוצאות פיתוח. זאת, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים- חקלאי.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אברם גלעד ביום 26.12.2017– **להלן: ״שומת המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה ע״י עו״ד יצחק פרץ, ב״כ המשיג מר יוסף כהן, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יניב רפאל מיום 24.06.2018 - **להלן: ״שומת המשיג״.**

1.3. בתאריך 12.12.2018 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות שמאי הצדדים, ב״כ המשיג עו״ד יצחק פרץ והח״מ. תקציר עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 3.01.2019, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 27.01.2019.

1.4. ביום 6.01.2019 הועברה משמאי המשיבה באמצעות המייל אסמכתא לעלות הפיתוח שהובאה בחשבון בשומתו.

2. זיהוי הנכס

מהות הנכס : מגרש הרחבה.
גו״ח : גוש 1694 חלקות 38,40 (בחלק).
מגרש : מס׳ 48 עפ״י תכנית 2/207/03/6 במושב נחלה.
שטח מגרש : 485 מ״ר (בהתאם לטבלת המגרשים בתשריט תכנית 2/207/03/6 והזמנת השומה).

3. הזכויות המוערכות

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות, ללא מע״מ וללא פיתוח, למועד הקובע.

4. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו מועד הזמנת שומת המשיבה- 4.12.2017.

5. מועד הביקור בנכס

הביקור נערך ביום 24.01.2019 ע"י החתומה מטה והגב' הילה גורגני, מתמחה ממשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה מגרש הרחבה במושב נחלה.

6.1. הסביבה

נחלה הינו מושב בחבל לכיש, המשתייך מוניציפלית למועצה האזורית יואב. מיקומו מצפון לקיבוץ גת, בסמוך למושבים סגולה וורדון מצפון מערב ומנוחה מדרום מערב. הגישה אל המושב מתאפשרת באמצעות כביש 3553, המסתעף מזרחה מכביש מס' 40 בקטע הכביש שבין צומת קסטינה לצומת פלוגות.

במושב כ-70 משקים חקלאיים, מגרשי מגורים לבעלי מקצוע ושכונת הרחבה בת כשני עשורים, הממוקמת באגפו המערבי. הבינוי באזור הוותיק במושב מתאפיין ברובו בבנייה נמוכה פשוטה משנות החמישים למגורים, לצד מבני משק. בשכונת ההרחבה הבנייה נמוכה, חדשה יחסית ומודרנית והפיתוח טרם הושלם.

להלן מיקום המושב על רקע תצ"א של הסביבה[1]:



6.2. הנכס

נשוא השומה ממוקם בגבולה הדרום מזרחי של שכונת ההרחבה.

הנכס נתחם מצפון ומדרום במגרשי הרחבה מס' 47 ו-49 (בהתאמה), ממזרח בשטח חקלאי וממערב בכביש גישה פנימי של שכונת ההרחבה.

צורת המגרש רגולרית דמוית מלבן וטופוגרפית פני הקרקע מישורית. שטחו 485 מ"ר.

נכון למועד הביקור, המגרש ריק ופנוי.

[1] הועתק מאתר המפות הממשלתי Govmap.

להלן מיקום הנכס על רקע תצ"א של סביבתו הקרובה[2]:



להלן תמונות הנכס:







[2] הועתק מאתר המפות הממשלתי Govmap.

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

מהעתק רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 31/01/2019, עולים פרטי הרישום הבאים:

תיאור הנכס				בעלויות			
גוש	חלקה	רשויות	שטח במ"ר	הבעלים	החלק בנכס	מהות פעולה	מס' שטר	תאריך
1694	38	מ.א. יואב	10,785.00	רשות הפיתוח	בשלמות	פיצול	1054/1984/1	09/08/1984
1694	40	מ.א. יואב	37,014.00	רשות הפיתוח	בשלמות	פיצול	1054/1984/1	09/08/1984

8. המצב התכנוני[3],[4]:

8.1. תכניות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מטרה עיקרית	עיקר ההוראות הרלוונטיות
2050/מק/6	6224	12.04.2011	הגדלת התכסית המותרת באזור מגורים א'.	הגדלת התכסית המותרת במגרשי ההרחבה מ-180 מ"ר ל-**240 מ"ר** ליחידה, ללא שינוי בזכויות הבנייה.
6/207/03/6	5147	16.01.2003	הגדלת זכויות בנייה, שינויים בהנחיות ומגבלות הבנייה באזור מגורים א'	תותר בניית בית מגורים אחד בכל מגרש ששטחו המינימלי 450 מ"ר, ב-2 קומות + מרתף ובתכסית מרבית של 180 מ"ר. זכויות בנייה מעל הקרקע: **220 מ"ר** עיקרי ו-**50 מ"ר** שרות. זכויות בנייה תת"ק: **40 מ"ר** שטחי שרות. שטחי שרות: ממ"ד-7.5 מ"ר, חנייה-30 מ"ר, מחסן 12.5 מ"ר. קווי הבניין: צידי-3 מ', אחורי-4 מ', קדמי עפ"י התשריט. תותר הקמת סככה לרכב ומחסן בקו בניין 0 צדדי או אחורי. תותר כניסה למרתף מתוך בית המגורים בלבד.
2/207/03/6	4626	08.03.1998	יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב.	**הנכס הנישום מסווג בתשריט התכנית כמגרש מס' 48 בייעוד אזור מגורים א', בשטח 485 מ"ר.**

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה

להלן מסקנות השווי בשומות הצדדים, ללא פיתוח וללא מע"מ:

שומת המשיבה	שומת המשיג
₪ 846,700	**₪ 561,000**

[3] על הנכס חלות תכניות נוספות, אשר לדעתי אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השומה.

[4] כל מסמכי התכניות המוזכרות בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.

9.2. סיכום שומת המשיבה

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס

לצורך אומדן שווי הזכויות, התבסס שמאי המשיבה על גישות ההשוואה והעלות (השווי השיורי).

עסקות ההשוואה בשומתו כוללות 4 נתוני מכר ממערכת מידע נדל"ן לנכסי מגורים ממושב נחלה, שנערכו בין המועדים 24.09.17 - 8.05.16, עליהן נמנות 3 עסקות למגרשי הרחבה ועסקה 1 לנכס בנוי בשכונת ההרחבה.

במתן התאמת זמן בשיעור כ-5% לשנה וחילוץ שווי הקרקע מהעסקה לבנוי (יזמות- 10%, ע.ב.- 5,500 ₪/למ"ר), התקבל שווי מתואם למגרש הרחבה במושב בטווח שבין 1,200,000 ₪ - 950,400 ₪, כולל מע"מ ופיתוח.

בחלוקה לשטח מבונה אקוי' בכ"א מהמגרשים בהתאם לזכויות עפ"י תב"ע תקפה ומקדמי שטח אקוי' שקבע[5], התקבלו בשומתו ערכי שווי מ"ר מבונה אקוי' מתואם, כולל פיתוח ומע"מ, כדלהלן:

מס' נתון	תאריך עסקה	תאור	שווי מ"ר מבונה אקוי'
1	08/05/2016	עסקת מכר - קרקע	₪ 3,031
2	31/08/2016	עסקת מכר - קרקע	₪ 3,386
3	18/04/2017	עסקת מכר - בנוי	₪ 3,542
4	24/09/2017	עסקת מכר - קרקע	₪ 3,960

בבסיס שומתו נקבע שווי מ"ר מבונה אקוי' מנוטרל חצר בסך: **3,600** ₪, **כולל פיתוח ומע"מ**.

9.2.2. עקרונות התחשיב

- שטח אקוי' בנשוא השומה נקבע לפי אותם מקדמים לפיהם נותחו עסקות ההשוואה (ראו הערת שוליים **5**).
- הופחתה עלות פיתוח עפ"י נתוני רמ"י ממודדת למועד הקובע, בסך 151,500 ₪ למגרש.
- נוכה מע"מ בשיעור 17%, משווי הקרקע ללא מרכיב הפיתוח.
- ניתנה תוספת להתאמה לזכויות בעלות מלאה בשיעור 5% (0.95 /), ביחס לשווי הקרקע ללא פיתוח ומע"מ.

9.2.3. תחשיב השומה

שטח אקוי' במגרש הרחבה עפ"י תב"עות מס' 2/207/03/6, 6/207/03/6 ו-2050/מק/6			
איזור מגורים א' - תותר הקמת בתים חד משפחתים בני 2 קומות + מרתף			
שטח עיקרי	220		
ממ"ד	7.5		
מחסן	12.5		
חניה	30		
מרתף	40		
סה"כ	310		
תכסית	240		
חניה 30 מ"ר, אחסנה 12.5 מ"ר, ממ"ד 7.5 מ"ר (כלל שטח שיחת על קרקעי)			
תאור השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
עיקר ע"ק	180	1	180
עיקר שולי	40	0.8	32
ממ"ד	7.5	0.9	6.8
מחסן	12.5	0.4	5
חניה	30	0.3	9
מרתף	40	0.3	12
חצר בסיס	220	0.25	55
יתרת חצר	25	0.15	3.8
סה"כ שטח אקוי'			303.5
שווי מ"ר מבונה בסיס כלל מע"מ ופיתוח			₪ 3,600
שווי המגרש כלל פיתוח ומע"מ			₪ 1,092,600
הוצ' פיתוח עפ"י נתוני רמ"י			₪ 151,500
שווי מגרש בניכוי מע"מ ופיתוח		1.17	₪ 804,359
בה תאמה לבעלות מלאה		0.95	₪ 846,700

[5] עיקרי עד 180 מ"ר במקדם 1, עיקרי שולי - 0.8, ממ"ד - 0.9, מחסן - 0.4, חנייה, מרתף - 0.3, חצר בסיס עד 220 מ"ר - 0.25, יתרת חצר - 0.15.

9.3. סיכום שומת המשיג

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס

לאומדן שווי הזכויות, התבסס שמאי המשיג על גישות ההשוואה והעלות.

עסקות ההשוואה בשומתו כוללות את החלטת וועדת ההשגות מיום 19.3.17 למגרשי הרחבה במושב זבדיאל, למועד הקובע 7.6.15 וכן 4 עסקות ההשוואה ממושב נחלה שבשומת המשיבה[6].

בהסתמך על החלטת וועדת ההשגות למגרשים בזבדיאל, בה אומצו ערכי השווי שנקבעו ע"י השמאי המחוזי בסך 1,745 ₪ למ"ר קרקע מבונה ממוצע כולל מע"מ ופיתוח, ובמתן התאמה למיקום ולתקופה בשיעור 25% - התקבל בהתבסס על החלטת הוועדה שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם בסך 2,200 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.

במתן התאמת זמן ביחס לעסקות מושב נחלה בשיעור כ-2.5%-3% לשנה, חילוץ שווי הקרקע מהעסקה לבנוי (יזמות- 20%, ע.ב.- 5,500 ₪/למ"ר), בחלוקה לשטח מבונה אקוו' בכל מגרש בהתאם לזכויות עפ"י תב"ע תקפה ומקדמי שטח אקוו' שקבע[7], התקבלו ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' בטווח שבין 3,824 ₪ - 2,809 ₪, כולל מע"מ ופיתוח. בנטרול עסקה חריגה[8], התקבל בהתבסס על העסקות מהמושב שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם בסך 2,800 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.

נערך ממוצע משוקלל בין תוצאת ניתוח העסקות מהמושב לבין תוצאת שווי מתואמת מהחלטת הוועדה, כדלהלן:

	ערך שווי	מקדם	שווי ב- ₪
עסקאות השוואה	2800	0.7	1,960
ועדת השגות	2200	0.3	660
שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי' משוקלל			**2,620**
שווי במעוגל			**2,600**

בבסיס שומתו נקבע שווי מ"ר מבונה אקוו' מנוטרל חצר בסך: **2,600** ₪, **כולל פיתוח ומע"מ**.

9.3.2. עקרונות התחשיב

- שטח אקוו' בנשוא השומה נקבע לפי אותם מקדמים לפיהם נותחו עסקות ההשוואה (ראו הערת שוליים **7**).
- הופחתה עלות פיתוח בסך 200,000 ₪, עפ"י עלות פיתוח ממוצעת למגרש במכרז ים/96/2017 ברווחה.
- נוכה מע"מ בשיעור 17%, משווי הקרקע ללא מרכיב הפיתוח.
- ניתנה תוספת להתאמה לזכויות בעלות מלאה בשיעור 5% (0.95 /), ביחס לשווי הקרקע ללא פיתוח ומע"מ.

9.3.3. תחשיב השומה

מגרש 48 נשוא הערכה			
שטח מגרש	485	מ"ר	
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	180	1	180
עיקרי שולי	40	0.95	38
ממ"ד	7.5	0.9	6.75
מחסן	12.5	0.5	6.25
חניה	30	0.35	10.5
מרתף	40	0.4	16
חצר עד 200 מ"ר	200	0.25	50
יתרת חצר	45	0.15	6.75
סה"כ שטח אקווי'			314.25
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח ומע"מ			2,620
שווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ			823,335
הוצ"פ			200,000
שווי מגרש ללא הוצ"פ ומע"מ			532,765
בהתאמה לבעלות		**0.95**	**560,805**

[6] הוצגו בשומתו נתוני מכרזי רמ"י למגרשי הרחבה ברווחה, באלומה ובשדה דוד, שככל הנראה שמשו לאינדיקציה בלבד.

[7] עיקרי עד 180 מ"ר במקדם 1, עיקרי שולי - 0.95, ממ"ד -0.9, מחסן - 0.5, חנייה- 0.35, מרתף - 0.4, חצר עד 200 מ"ר - 0.25, יתרת חצר - 0.15.

[8] עסקה למגרש 55 מיום 24.9.17. תוצאת ניתוח העסקה בשומתו, נקבעה בסך 3,824 ₪/ למ"ר קרקע מבונה כולל פיתוח ומע"מ.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 12.12.2018 ובשומות הצדדים, הועלו בפני עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טיעוני שמאי המשיג</u>**

- **<u>נתוני ההשוואה</u>**

- <u>המכרז שנערך במושב רווחה</u>, הנו העסקה הרלוונטית ביותר לענייננו. לדעתי, אין הרבה הבדל בין המושבים רווחה ונחלה. לבדיקתי, זכויות הבנייה ברווחה למגרשי ההרחבה אפילו גבוהות יותר. הגעתי שם בממוצע לשווי של 577,000 ₪/למגרש ללא הוצאות פיתוח, אשר נקבעו שם ע"י רמ"י בסך כ- 200,000 ₪.
- <u>מניתוח עסקות ההשוואה מהמושב</u>, הגעתי לערכים נמוכים מאלו שנקבעו בשומת המשיבה. עסקת השוואה מס' 4 מהווה עסקה חריגה, שלא נכללה על ידי בתחשיב השווי.
- בנוסף, ניתחתי נתונים ממושב <u>אלומה</u> ואת החלטת וועדת השגות ממושב <u>זבדיאל</u>, בה נקבע שווי מאוד נמוך וניתן לה בשומתי משקל נמוך של 30%.
- <u>במושב שדה דוד</u> נערך מכרז בסוף 2016, אני חושב שזה גם בר השוואה. ניתחתי את המכרז, השטח האקווי שם למגרש בשטח של 500 מ"ר הוא 222.7 מר אקווי, הגעתי לשווי מ"ר קרקע מבונה מגולם חצר בסך 1,315 ₪. המגרשים שם יפהפיים, בעלי שטח פתוח גם מאחור.

- **<u>תחשיב שטח אקווי</u>**

- יועברו תחשיבי שטח אקווי לניתוח העסקות שלא מפורטים בשומתי.
- תחשיב השטח האקווי לעסקות במושב עצמו מפורט ומוסבר בשומתי, הגעתי לשטח אקווי שונה מבשומת רמ"י.
- בשומות האחרונות שערכתי, אני מתיישר עם המקדמים שנקבעו בשומות האגף.
- תיבדק טענת שמאי המשיבה, כי חלה בשומתי טעות בניתוח השטח האקווי בעסקה 2 למגרש 10, מיום 31.8.16.

- **<u>שיעור היזמות בחילוץ</u>**

- שיעור יזמות של 20% שהובא בחשבון על ידי בחילוץ אינו גבוה, אלא נמוך מאוד. אני אומר זאת גם מניסיון אישי שלי, כאחד שבנה. לדעתי יש להביא בחשבון שיעור יזמות של 25%, בוודאי בבנייה חדשה.
- צריך להיות שם עם הפועלים ולשבת להם על הראש. אחרת, צריך להביא יזם, מפקח. לרוב, בעל המגרש לוקח מפקח כי הפיקוח שלו עצמו שולי, אם אין לו את המפקח הוא הולך לאיבוד. זו היזמות.

- **<u>עלויות הפיתוח</u>**

- במכרז במושב רווחה נקבעו עלויות פיתוח בסך 200,000 ₪ למגרש, כך קבעתי גם למגרש הנישום. איני חושב שצריך להיות הבדל מבחינה זו בין הרחבת מושב רווחה להרחבת מושב נחלה.
- בכל מכרז שנערך כיום לרמ"י, עלויות הפיתוח אינן נמוכות מ-300,000 ₪, 400,000 ₪.
- הקבלה ששולמה ב-7.2.13 ע"ס 150 אש"ח, שהצגנו בדיון, היא למושב. מאחר והמושב אינו גוף פרטי, סכום זה הוא לפני ניכוי במקור והקבלה אינה כוללת מע"מ. כשמדובר באדם פרטי, התשלום הוא בתוספת מע"מ.
- איני מקבל את קביעת רמ"י פה ל-150 אש"ח בלבד עלות פיתוח. יש כללים, יש שוק. עלינו להוסיף כאן לקבלה מע"מ ולמדד למועד הקובע. אם נעשה זאת, נגיע ל-200,000 ₪ שנקבע במכרז רווחה.
- פרט לכך, הקבלה אינה כוללת את כל עלות הפיתוח. יועברו קבלות נוספות של הביוב ושל אגרות ששולמו.

- **<u>ערכי השווי</u>**

- מ- 2010, המועד הקובע להחלטת וועדת השגות בנחלה, המחירים השתנו בכל הארץ אך באזור הזה פחות. הדרום מדשדש, המלחמות והאיומים לא נותנים הרבה אויר לאנשים לקנות שם מגרשים היום והמחירים בהתאם.

9.4.2. **<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>**

- **<u>נתוני ההשוואה</u>**

- מסד הנתונים שלי מבוסס על עסקות מהמושב עצמו. בשורה התחתונה, היו בסה"כ 4 עסקות: 3 לקרקע, 1 לבנוי. לדעתי, זה מספיק כדי להבין את כיוון מחירי הקרקע למועד הקובע. לכן, זה לא נכון ללכת על מושבים אחרים, שיש להם מאפיינים שונים. לא ברור, מדוע יש לעשות זאת.
- <u>שומת מכרז רווחה</u> נערכה על ידי לרמ"י. מדובר במושב נחות, שאין מה להשוות בינו לבין מושב נחלה. ניתן לראות, שהמחירים שם פחות או יותר נסגרו לפי מחירי השומה. בדומה לרווחה, גם <u>זבדיאל</u> מהווה מושב נחות יותר. כשערכתי את השומה ברווחה, בדקתי את המחירים שם. איני יודע לומר אם התוספת ביחס למושבים אלו היא 15% או 20%, לא נכנסתי לזה כי לא היה בכך שום צורך.
- <u>עסקת השוואה מס' 4</u>- אם שמאי המשיג חושב שהיא חריגה, היה עליו להביאה בחשבון בהפחתה. אבל לא נכון מצדו להתעלם ממנה לחלוטין.

- **<u>תחשיב שטח אקוו'</u>**

- משהתבססתי רק על עסקות במושב, אין משמעות לאקוו' לפיהם ניתחתי כי כשאני מחייב, אני נשאר עם אותם המקדמים האקוו'.
- בשומת המשיג יש טעות בניתוח השטח האקוו' בעסקה מס' 2 למגרש מס' 10, מיום 31.08.2016. יתרת שטח החצר שהובאה בחשבון בתחשיבו שגויה, עליה להיות 45 מ"ר ולא 305 מ"ר. מספיק שתתוקן טעות זו, עם האקוו' בשומתו, זה כבר מעלה את השווי הבסיסי ל-3,250 ₪/למ"ר.
- לא ברור מדוע שמאי המשיג הביא בחשבון 180 מ"ר עיקרי במקדם 1 ו-40 מ"ר נוספים- במקדם 0.95.

- **<u>שיעור היזמות בחילוץ</u>**

- בחילוץ שווי הקרקע מעסקת הבנוי במושב, שגם כך היא נמוכה, הובא בחשבון בשומת המשיג שיעור יזמות 20%. איני בטוח כמה יזמות בכלל יש בבנייה צמ"ק בהרחבות. מניסיון שלי כאחד שבנה, בקושי יש שם רווח יזמי. אם נכונה הייתה טענת שמאי המשיג לגבי שיעור היזמות בבנה ביתך, כולם היו הופכים להיות קבלנים.
- בשורה התחתונה, בבנייה צמ"ק בהרחבות שיעור היזמות הוא שולי. כל הרווחים שהם עושים נובעים מעליית מחירי המקרקעין ולא בגלל הבנייה שהם הרוויחו עליה. אם אדם הפסיק לעבוד במשך שנה והוא זה שבונה ומפקח, אז העלות האלטרנטיבית היא השנה שהוא היה שם ולא עבד, השאלה איך אתה סופר אותה.

- **<u>עלויות הפיתוח</u>**

- הפחתתי עלויות פיתוח עפ"י מה שנמסר לי מרמ"י. ככל הנראה, עלות זו מבוססת על מה ששולם בפועל.
- בקבלה שהוצגה אין מע"מ, זה 150 אש"ח לפני מע"מ ואחריו. אגרת פיתוח לא מחויבת במע"מ, לכן אין פה מע"מ. בשורה התחתונה, שולם כאן 150 אש"ח. לא רשום שזה לא כולל מע"מ, אלא רשום במפורש שאינו חייב במע"מ.

10. דיון והכרעה

10.1. שאלת השומה

נתבקשנו לשומת שווי זכויות הבעלות במגרש הנישום. אין מחלוקת בין הצדדים, לגבי אומדן שווי הזכויות בעיקר בגישת ההשוואה הישירה לקרקע. למעשה, למעט עסקה אחת לנכס בנוי אשר משותפת לשומותיהם, כל עסקות ההשוואה עליהן הסתמכו הינן למגרשי הרחבה.

לנושא השימוש בגישת ההשוואה הישירה, אני מאמצת את הסכמת הצדדים. גישת ההשוואה הנה בעלת תוקף גבוה לשומת זכויות לקרקע למגורים, בהתאם לתקן מס׳ 3 לתקינה השמאית[9]. כמו כן אני סבורה כי במקרה הנדון, בהימצא עסקה לנכס בנוי צמ״ק במושב שמועדה סמוך למועד הקובע, אין מניעה לעיבוי בסיס הנתונים תוך שילוב גישות ההשוואה והחילוץ ביחס לעסקה זו, כפי שנהגו בשומותיהם. עם זאת, בשונה מהצדדים, מצאתי לנכון לבצע שקלול בין תוצאת ניתוח נתוני ההשוואה הישירה לבין תוצאת הניתוח בגישת החילוץ, שבהתאם לתקן 3 רמת תוקפה במקרה זה בינונית.

עיקר המחלוקת בעמדות הצדדים, נובעת ממהות הנתונים הרלוונטיים לקביעת בסיס השווי. לעמדת שמאי המשיבה, בהתקיים בסיס נתונים מספק מהמושב עצמו, אין מקום להסתמך על נתונים ממושבים אחרים, שמאפייניהם שונים. מנגד, שמאי המשיג הסתמך בנוסף לעסקות במושב על נתונים מהמושבים רווחה, אלומה, זבדיאל ושדה דוד, בין אם לביסוס ערכי השווי ובין אם למטרת אינדיקציה.

לנושא זה, אני מאמצת את עמדת שמאי המשיבה. בהתאם לתקן 3, גישת ההשוואה להערכת שווי הזכויות בקרקע תתבסס על נתוני השוואה לזכויות במקרקעין דומים, ממועד סמוך ככל האפשר למועד הקובע. בהיעדר נתוני השוואה מספיקים בסביבת הנכס, תתבסס השומה על נתוני השוואה מאזורים אחרים, בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר. במקרה הנדון, בהתקיים בסיס נתונים איכותי ומספק בהיקפו ממושב נחלה לנכסים דומים, בטווח זמן של עד שנה וחצי לפני המועד הקובע, איני מוצאת לנכון להסתמך על נתוני השוואה ממושבים אחרים. קל וחומר, כשמאפייניהם שונים ומועדם מרוחק יותר מהמועד הקובע לשומה.

לאור האמור, הכרעתי תתבסס על עסקות ההשוואה ממושב נחלה בלבד, המשותפות לשומות הצדדים. דיון והכרעה במחלוקות לנושא אופן ניתוח העסקות ועלויות הפיתוח, יובאו להלן בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה

10.2.1. *הנחות עבודה*

שומתי נערכה בהנחה, כי מגרשי ההשוואה נמכרו למלוא הזכויות עפ״י תב״ע תקפה.

כמו כן הונח כי זכויות הבנייה לממ״ד הינן בהיקף 12.5 מ״ר, ע״ח הזכויות למחסן- שיתרתן 7.5 מ״ר. במגרש 2002 (תב״ע 4/207/03/6) הונח שטח שרות עילי בהיקף כ-50 מ״ר (49.5), הכולל: ממ״ד בשטח 12 מ״ר, מחסן בשטח 7.5 מ״ר וחנייה מקורה בשטח 30 מ״ר, ע״ח שטח שרות תת״ק.

10.2.2. *שוליות שטח עיקרי עילי וחצר*

שטח עיקרי - אני מאמצת את הסכמת הצדדים לשוליות השטח העיקרי מעל 180 מ״ר. זאת, בהביאי בחשבון את מאפייני ניצול זכויות הבנייה הרווח בשכונת ההרחבה.

חצר- בשומת המשיבה הובאה בחשבון חצר בסיסית בשטח 220 מ״ר ובשומת המשיג חצר בסיסית בשטח 200 מ״ר. בהכרעתי הובאה בחשבון חצר בסיסית בהיקף **260 מ״ר**. זאת, כהפרש בין מגרש הרחבה ממוצע בשטח של כ-500 מ״ר לבין תכסית בשטח 240 מ״ר המותרת עפ״י תב״ע 6/מק/2050. למניעת עיוות בערכי השווי, הובאה בחשבון חצר בסיסית בהיקף זה אף בניתוח עסקת ההשוואה למגרש 2002, שהתכסית המותרת בשטחו בהתאם לתכנית 4/207/03/6 הנה 180 מ״ר בלבד.

[9] תקן מס׳ 3 מספטמבר 2007: ״ יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים...״.

10.2.3. ***<u>מקדמים אקווויולנטיים</u>***

להלן המקדמים האקווי' שננקטו בשומות הצדדים ובהכרעתי:

השטח	משיבה	משיג	הכרעה
עיקרי עד 180 מ"ר	1	1	**1**
שולי מעל 180 מ"ר	0.8	0.95	**0.8**
ממ"ד	0.9	0.9	**0.9**
מחסן	0.4	0.5	**0.5**
חנייה	0.3	0.35	**0.35**
מרתף	0.3	0.4	**0.3**
חצר בסיסית	0.25	0.25	**0.25**
חצר שולית	0.15	0.15	**0.15**

מקובלת עלי טענת שמאי המשיבה, כי לא נשקפת משמעות אריתמטית לשיעורו של מקדם מסויים במקרה זה, כל עוד נשמרת עקביות בין מקדמי ניתוח עסקות ההשוואה לבין מקדמי אומדן שווי נשוא השומה. עם זאת, לדעתי על המקדמים שננקטו לשקף כמידת האפשר את הניצול המקובל בסביבה.

10.2.4. ***<u>הפרמטרים לחילוץ</u>***

אני מאמצת את הסכמת הצדדים להפחתת עלות בנייה בסך **5,500** ₪/**למ"ר** בחילוץ שווי הקרקע. לבדיקתי, עלות זו משקפת תוספת בשיעור כ-30% בגין עלויות עקיפות ונלוות ביחס למחיר בנייה בסיסי לצמ"ק עפ"י מחירון דקל מנובמבר 2017, בסך 4,710 ₪, בניכוי פחת בשיעור כ-10% (שנת בנייה 2013).

לנושא רכיב היזמות, אני דוחה את שיעורו בשומות הצדדים[10] וקובעת שיעור מרבי עפ"י הטווח בקווים המנחים ביחס לבנייה צמ"ק, של **8%**.

10.2.5. ***<u>שקלול תוצאת ניתוח נתוני ההשוואה</u>***

בשומת המשיבה ניתן משקל זהה לכ"א מהעסקות מהמושב. בהתאם לאמור לעיל בפרק שאלת השומה, בהכרעתי נערך שקלול לערכי השווי שהתקבלו מניתוח העסקות. ערכי הבסיס לשומה נקבעו על ידי תוך מתן משקל 30% לכ"א מערכי השווי שהתקבלו מניתוח עסקות ההשוואה הישירה לקרקע ו-10% לתוצאת חילוץ שווי הקרקע מעסקת ההשוואה לבנוי.

שמאי המשיג לא כלל בתחשיב השווי את תוצאת ניתוח העסקה למגרש 55 מיום 24.9.17, שהנה לטענתו חריגה. אני דוחה את עמדתו לנושא זה. לא מצאתי שום סיבה להתעלם מעסקת השוואה זו, שהנה הסמוכה ביותר למועד הקובע והנה למגרש הדומה ביותר במאפייניו ומיקומו לנשוא השומה מבין עסקות ההשוואה.

10.2.6. ***<u>התאמות</u>***

<u>זמן</u>-אני מאמצת את מקדמי ההתאמה לזמן שננקטו בשומת המשיבה, אשר לבדיקתי משקפים התאמה בשיעור 5% לשנה ביחס לערכי שווי הקרקע הכוללים פיתוח. עם זאת, בניתוח עסקת המכר לבנוי מצאתי לנכון לנקוט התאמה זו ביחס לערכי שווי הקרקע שהתקבלו בגישת החילוץ, ולא ביחס לתמורה בעסקת המכר.

<u>מיקום</u>- מגרש מס' 30 "כלוא" בין 3 מגרשים (פינה גובלת בשצ"פ), מגרש מס' 10 גובל ממערב במגרש 101 המיועד למבני ציבור. ביחס לכ"א ממגרשים אלו ניתנה בהכרעתי תוספת למיקום נשוא השומה בשיעור **3%**. מגרש 2002 הנו פינתי, אך מיקומו על ציר הכניסה למושב ולהרחבה פחות טוב וגורמים אלו מקזזים זה את זה. מגרש 55 ממוקם בסמיכות לנכס הנישום ומאפייניו דומים. לפיכך, לא נערכו התאמות ביחס למגרשים אלו.

<u>בעלות מלאה</u>- אני דוחה מקדם מוסכם על הצדדים של 5%, שהנו מעט גבוה ביחס לטווח השכיח לביטוי ההתאמה עפ"י פרק כ"ה לקווים המנחים מדצמבר 2017, הנע בין 4%-2% משווי השוק של הקרקע וקובעת מקדם **3%**(+).

[10] 10% בשומת המשיבה, 20% בשומת המשיג.

10.2.7. ***עלויות הפיתוח***

מאחר ולא הוצגו לעיוני מהמשיגים קבלות נוספות לתשלום הוצאות פיתוח ובהתאם למדרג הקדימות בפרק ה' לקווים המנחים מפברואר 2017, תובא בחשבון בהכרעתי עלות הפיתוח המיוחסת לנכס הנישום שסופקה ע"י המשיבה, בסך של 150,000 ₪, ליום 7.02.2013. עלות זו הנה זהה לעלות הנקובה בקבלה שהוצגה ע"י המשיגים בדיון, שצוין בה מפורשות "תקבול שאינו חייב במע"מ- 150,000 ₪" וכן "סה"כ כולל מע"מ- 150,000 ₪".
אני דוחה את טיעון שמאי המשיג, לפיו בהיות החוכר אדם פרטי ולא עוסק מורשה, יש להוסיף לעלות זו מע"מ. עלות הפיתוח במקרה הנדון אמנם אינה ניתנת לזיכוי במע"מ, אולם **כוללת מע"מ**. הסיבה לכך שבנכסים פרטיים, לגביהם קיים שוק של קונים שאינם עוסקים מורשים (כדוגמת המגרש הנישום), אנו מפחיתים את הוצאות הפיתוח משווי הקרקע כולל מע"מ- היא למנוע כפל הפחתה של רכיב המע"מ. לאור האמור לעיל, טיעונו זה של שמאי המשיג דינו להידחות, מאחר ויישומו מהווה כפל גילום של רכיב המע"מ. כמו כן אני דוחה את טיעונו לגבי הסתמכות על עלויות הפיתוח ממושב רווחה, שלדעתי אינן רלוונטיות לענייננו.
בהתאם לקווים המנחים ובשונה מבשומת המשיבה, העלות כאמור הוצמדה למדד תשומות הבנייה למועד הקובע[11] ומסתכמת בסך 159,510 ₪[12].

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס

10.3.1. עסקות השוואה

לאור הכרעתי כמפורט לעיל בפרק עקרונות השומה, להלן עסקות ההשוואה בבסיס השווי:

נתוני המגרש והעסקה - מערכת מידע נדל"ן								
מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	תב"ע	שטח במ"ר	מחיר עסקה	בינוי במ"ר	שנת בנייה
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	08/05/2016	1694/39	30	2/207/03/6	552	₪880,000	**עסקה לקרקע**	
2	31/08/2016	1694/39	10	2/207/03/6	505	₪970,000	**עסקה לקרקע**	
3	24/09/2017	1694/40	55	2/207/03/6	482	₪1,200,000	**עסקה לקרקע**	
4	18/04/2017	1694/44	2002	4/207/03/6	553	₪2,475,000	220	2013

10.3.2. ניתוח העסקות

נתוני המגרש והעסקה				ניתוח עסקה ומסקנת שווי						
מס"ד	תאריך	מגרש	שנת בנייה	יזמות	עלויות בנייה	מיקום	זמן	מגרש כולל פיתוח ומע"מ	שטח אקוו'	מ"ר מבונה אקוו', כולל פיתוח ומע"מ
	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י
1	08/05/2016	**30**		**עסקה לקרקע**		1.03	1.08	₪978,912	322	**₪3,040**
2	31/08/2016	**10**		**עסקה לקרקע**		1.03	1.07	₪1,069,037	315	**₪3,390**
3	24/09/2017	**55**		**עסקה לקרקע**		1	1	₪1,200,000	310	**₪3,870**
4	18/04/2017	**2002**	2013	1.08	₪1,210,000	1	1.02	₪1,103,300	315	**₪3,500**

[11] ס' 9.א. לפרק ה' לקווים המנחים.
[12] מקדם הצמדה 1.0634.

10.3.3. **שטח אקוו' למגרשים עפ"י הזכויות בתב"ע 6/מק/2050, 6/207/03/6**

תאור השטח	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ אקוי'
עיקרי עילי	180	1.00	180.0
עיקרי עילי שולי	40	0.80	32.0
ממ"ד	12.5	0.90	11.25
מחסן	7.5	0.50	3.75
חניה	30	0.35	10.5
מרתף	40	0.30	12.0
חצר בסיסית	260	0.25	65.0
שטח אקוי' בסיס:			314.5

סה"כ שטח אקוו' למגרש				
מגרש 30	יתרת חצר	52	0.15	322
מגרש 10	יתרת חצר	5	0.15	315
מגרש 55	יתרת חצר	-18	0.25	310
נשוא השומה	יתרת חצר	-15	0.25	311

10.3.4. **שטח אקוו' למגרש 2002 עפ"י הזכויות בתב"ע 4/207/03/6**

תאור השטח	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ אקוי'
עיקרי עילי	180	1.00	180
עיקרי שולי	20	0.80	16
ממ"ד	12	0.90	10.8
מחסן	7.5	0.50	3.75
חנייה	30	0.35	10.5
יתרת מרתף	40.5	0.30	12.15
חצר בסיס	260	0.25	65
יתרת חצר	113	0.15	16.95
סה"כ שטח אקוי':			315

10.3.5. **שקלול וקביעת ערך בסיס**

מס"ד	מועד עסקה	העסקה	מ"ר מבונה אקוי'	משקל
1	08/05/2016	עסקת מכר לקרקע	₪3,040	0.3
2	31/08/2016	עסקת מכר לקרקע	₪3,390	0.3
3	24/09/2017	עסקת מכר לקרקע	₪3,870	0.3
4	18/04/2017	עסקת מכר לבנוי	₪3,500	0.1
מ"ר מבונה אקוו' משוקלל מנוטרל חצר, כולל פיתוח ומע"מ:			₪3,440	

11. <u>תחשיב השומה</u>

שווי מ״ר מבונה בסיסי, כולל מע״מ ופיתוח		₪3,440
שטח אקוו׳ בנשוא השומה		311
שווי המגרש כולל פיתוח ומע״מ		₪1,068,980
הוצ׳ פיתוח עפ״י נתוני רמ״י, ממודדות לתשומות הבנייה		₪159,510
שווי מגרש בניכוי פיתוח, כולל מע״מ		₪909,470
מע״מ		1.17
שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע״מ		₪777,325
בהתאמה לבעלות מלאה	1.03	₪800,644
שווי הזכויות במגרש בבעלות, ללא פיתוח וללא מע״מ	במעוגל	**₪800,000**

12. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע לנכס שבנדון, הידוע כגוש 1694 חלקות 38,40 (בחלק), מגרש 48 עפ״י תב״ע 2/207/03/6 במושב נחלה, ללא פיתוח וללא מע״מ, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים, למועד הקובע 04/12/2017, הינה בסך:

800,000 ₪ (שמונה מאות 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.

ב ב ר כ ה,

נאטאלי אשכר
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז ירושלים והדרום

העתק: גב׳ דנה וויל- שמאית מרחב עסקי ירושלים ברמ״י.