תאריך ז׳ טבת תשע״ח
25 דצמבר 2017
מספר אופק: 30265
תיק רמ״י: 52289146א׳

לכבוד
המשיג:
מר אליעזר דאובה
באמצעות מר בני יוכפז
שמאי מקרקעין
כתובת מייל yochpazb@bezeqint.net

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
מר דב וידר שמאי מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי מרכז
כתובת מייל: dovv@land.gov.il

<u>החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304</u>

חלקה 57 בגוש 4728, משק מס׳ 29, מושב בית חלקיה

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 23.06.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר יחיאל שטרית (להלן: ״**השמאי המחוזי**״), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 17.12.2015 על ידי שמאי המקרקעין, מר ירון יוניצמן (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 10.02.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר בני יוכפז ומר מרדכי לביא (להלן: ״**שמאי המשיג**״).

דיון בע״פ נערך בפני הוועדה ביום 03.09.2017.

1. <u>ביקור בנכס:</u>

נערך ביום 05.09.2017 וביום 09.10.2017 על ידי מר בועז קוט, חבר הוועדה.

2. <u>המועד הקובע:</u>

המועד הקובע להחלטה זו: 24.12.2013 – מועד הסכם המכר של הנכס הנדון.

3. <u>מטרת ההחלטה:</u>

נתבקשנו להכריע בסוגיות סבירות התמורה שהתקבלה בעסקת המכר למשק שבנדון ולעניין שווי המחוברים נכון למועד העסקה, זאת לצורך חישוב דמי הסכמה.

4. <u>תמצית תאור הנכס:</u>

מושב בית חלקיה ממוקם באזור השפלה הפנימית[1], ונכלל בתחום המועצה האזורית "נחל שורק". הגישה אל המושב באמצעות כביש גישה פנימי המסתעף מערבה מכיוון כביש 3, או דרך כבישים פנימיים דרך הישובים הסמוכים יד בנימין וחפץ חיים.

המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע בנחלות לצד מתחם הרחבה הממוקם בתוך חלקו הוותיק של המושב. רמת הפיתוח במושב טובה[2].

משק 29 שבנדון מצוי בחלקו המרכזי של המושב. צורתו של המשק רגולרית, מלבנית, שטחו הכולל של המשק כ- 30.75[3] דונם כאשר חלקה א' מהווה כ- 10 דונם ומתוכה כ- 3 דונם שטח צהוב למגורים.

בחזית המשק בנוי בית מגורים ראשי ולצדו 2 מבני עזר וותיקים. פני הקרקע מישוריים.

המחוברים הקיימים בתחום המשק:

- <u>בית מגורים</u>[4]: חד משפחתי, חד קומתי, מחופה גג רעפים, המבנה בנוי בלוקים ובטון, מצבו החיצוני ברמה סבירה, וכולל חיפוי טיח שפריץ, שטחו 87.5 מ"ר ברוטו[5].
- <u>מבני עזר</u>: בסמיכות לבית המגורים, קיימים 2 מבני עזר במצב סביר, בנויים מקונסטרוקציית בטון עם גג אסבסט, שטחם הכולל כ- 60 מ"ר.
- <u>פיתוח חצר</u>: החצר אינה מפותחת כלל, מלבד שביל גישה מאולתר.

<u>גובה הנחלה ותעלת הניקוז</u>: הנחלה נמוכה ממפלס הכביש ובחזיתה עוברת תעלת מי גשמים פתוחה.

הגישה לבית המגורים הינה באמצעות גישרון צר מבטון העובר מעל תעלת ניקוז הגשמים.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

---

[1] כ- 3 ק"מ מזרחית לעיר גדרה. המושב הוקם בשנת 1953 ע"י תושבים דתיים יוצאי ירושלים אשר עם השנים הפך למושב חרדי, ומונה כיום כ- 850 תושבים.

[2] קיימת תעלת ניקוז, פתוחה ברובה, העוברת לאורך מספר נחלות במושב.

[3] בהתאם להצהרת מזכיר המושב.

[4] מצבו הפנימי ברמה טובה הכוללת, בין היתר: ריצוף גרניט פורצלן, אריחי קרמיקה, עבודות נגרות מטבח, חלונות אלומיניום, מיזוג אויר, פלדלת בכניסה וכיו"ב. לדברי המוכר והקונה, הבית שופץ באופן יסודי ע"י הקונה, מצבו טרם השיפוץ, בעת ביצוע עסקת המכר, היה ירוד מאוד.

[5] בהתאם להיתר בנייה.

5. <u>תמצית מצב תכנוני רלוונטי:</u>

תכנית	י.פ	מיום	מהות התכנית
בר/2/138	5104	21.08.2002	תכנית זו מהווה תכנית מתאר למושב בית חלקיה. מטרותיה העיקריות הינן, בין היתר, הסדרת שטח חצר מגורים בנחלה ל- 3 דונם, הסדרת גבולות במגרשי שצ"פ והוספת יחידת הורים במגורים 1א'.
בר/2020	5913	05.02.2009	התכנית מאפשרת הקמת מבני פל"ח בשטח של 500 מ"ר.
בר/309	6203	23.02.2011	התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחייה בשטח של 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים).

6. <u>היתרי בניה</u>

היתר בניה מס' 3949 מיום 23.2.1969, שמהותו תוספת 2 חדרים, שירותים ומרפסת, לפיו שטח הבניה המקורי 27.5 מ"ר בתוספת 60 מ"ר, סה"כ 87.5 מ"ר.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

7. <u>מצב משפטי</u>[6]:

- **<u>הסכם מכר</u>** מיום 24.12.2013 לפיו התמורה 1,500,000 ש"ח.
- **<u>הצהרת מזכיר המושב</u>**:

בהתאם להצהרת מזכיר המושב מיום 26.12.2013, שטח הנחלה הכולל הינו 30.75 המורכב מ- 10.3 דונם חלקה א' ויתרת השטח מהווה את חלקה ב'.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

[6] ראה בהרחבה – סעיף 6 בשומת השמאי המחוזי.

8. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

	שמאי המשיבה	שמאי המשיג	השמאי המחוזי
אומדן השווי	2,080,000 ₪ (לא כולל מע"מ ופיתוח), כולל שווי מחוברים בסך 465,000 ₪.	1,500,000 ₪ (לא כולל מע"מ ופיתוח), כולל שווי מחוברים בסך 283,000 ₪.	1,850,000 ₪ (לא כולל מע"מ ופיתוח), כולל שווי מחוברים בסך 283,000 ₪.

9. <u>החלטת השמאי המחוזי:</u>

9.1 השמאי המחוזי דחה את גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות מכר מגרשים מבונים בהרחבת המושב, שאותה נקט שמאי המשיבה.

9.2 שמאי המשיבה התבסס על עסקאות מכר למגרשי הרחבה, כגישה עקיפה בלית ברירה, בהיעדר עסקאות השוואה ישירות לנחלות.

9.3 בהינתן תשתית מספקת של עסקאות השוואה לנחלות, בסמוך למועד הקובע, ממושב בית חלקיה, סבר השמאי המחוזי כי יש להתבסס עליהן בלבד.

9.4 השמאי המחוזי קיבל את גישתו הבסיסית של שמאי המשיג, אשר התבסס על עסקאות מכר לנחלות ממושב בית חלקיה.

9.5 השמאי המחוזי ניתח עסקאות מכר לנחלות בהתאם לזכויות המוקנות לברי רשות במשקים חקלאיים ע"י רמ"י: 160 מ"ר + 160 מ"ר + 55 מ"ר לדור שלישי, ולא לפי קיבולת הבניה האפשרית בתב"ע.

9.6 העסקאות אותן ניתח הן למשקים מס' 39, 42, 58, 64, 13, מהן מתקבל שווי מרכיב קרקע לנחלה בסך 1,650,000 ₪.

9.7 לצורך אינדיקציה ולבדיקת סבירות בלבד, בחן שווי מגרשים בהרחבה, בהתאם ל"כלל אצבע" כדבריו, לפיו שווי קרקע לנחלה שווה ערך לכ-2-2.5 מגרשי הרחבה. כך התקבל שווי מרכיב קרקע לנחלה בסך 1,710,000 ₪.

9.8 לפיכך הגיע למסקנה כי שווי מרכיב קרקע בסך 1,650,000 ₪ הינו בגדר הסביר.

9.9 לעניין ההפחתות, השמאי המחוזי התרשם שכל נכסי ההשוואה נמוכים ממפלס הכביש, במיוחד נחלות 13 ו-64, ובחלקן עוברת תעלת מי הגשמים.

9.10 לגבי הפחתה בגין קירבה לכביש מס׳ 7, בריכות מי שופכין ורפתות ודירים פעילים, התרשם השמאי המחוזי כי עסקאות ההשוואה הן לנכסים מהמושב הנדון הממוקמים בסמיכות מיידית לנשוא השומה, ועל כן שווי הקרקע בהן מגלם את ה״מטרדים״ הללו, ככל שקיימים, בהזכירו את משק מס׳ 58 שבצמוד לו קיימת רפת גדולה ופעילה.

9.11 השמאי המחוזי הצביע על כך שרמת הפיתוח במושב באופן כולל ברמה ירודה.

9.12 השמאי המחוזי הפחית 5% עבור הסדרת גישה סבירה, המגלמים עלות של כ-80,000 ₪.

9.13 תרומת שווי המחוברים, ככל שתורמים לשווי, יש לגלם ולהביא בחשבון באותו האופן, הן בחלופת המחוברים והן בחלופת שווי כלל הנחלה. בית המגורים בעת המכירה היה במצב פיזי ירוד ושופץ ע״י הרוכש.

9.14 השמאי המחוזי מקבל את שווי המחוברים כפי שנקבע בשומת המשיגים, 283,000 ₪.

9.15 שווי מרכיב הקרקע של הנחלה 1,650,000 ₪ ולאחר הפחתת 5% בגין תעלת מי הגשמים 1,567,500 ₪.

9.16 בהתאם לאמור קבע שהתמורה הנקובה בהסכם המכר נמוכה משווי השוק של הנחלה נכון למועד ההסכם וכי צריכה להיות 1,850,000 ₪.

10. <u>טיעוני / עמדת המשיגים:</u>

10.1 המשיגים מפנים לטעות סופר בטבלה המוצגת בעמוד 6 בשומת ההשגה השניה, ומגישים עותק מתוקן לענין העמודות הבאות: שטח בית מגורים במ״ר, מחסנים במ״ר, מבנים חקלאיים במ״ר, מחיר עסקה ויתרה למרכיב הקרקע.

10.2 הנכס נשוא ההשגה מהווה נכס ייחודי ובהערכת שווי הזכויות במשק יש להביא בחשבון התאמות והפחתות בגין המטרדים הבאים:

10.2.1 מקדם הפחתה בגין סמיכות חזית המשק לתעלת מי גשמים, והואיל וחזית המשק נמוכה ממפלס הכביש[7], חשוף המשק בחודשי החורף להצפות. לטענתם נכסי / משקי ההשוואה שהוצגו בשומת השמאי המחוזי אינם סובלים מבעיה זו.

10.2.2 מיקומו של המשק הנו בסמיכות למפגש כבישים, דבר היוצר הגדלת כמות מי הגשמים המתנקזים לתעלה ומציפים את חזית המשק. בהשגה הראשונה צירפו תמונות המעידות ומראות, כי בעונת החורף מי הגשמים מגיעים עד לפתח בית המגורים.

[7] שיפוע יורד לכיוון המשק.

10.2.3 בסמוך למשק, בנקודת החיבור של התעלה לציר הניקוז לוואדי, נוצרות חסימות של ענפים הגורמות להצפת חזית מגרש המגורים ולחסימת הגישה להולכי רגל ולמכוניות לבית המגורים. בחזית המגרש מעל לתעלת מי הגשמים קיים גשר רעוע להולכי רגל ללא גישה לכלי רכב.

10.2.4 המשק ממוקם בסמיכות למטרדי ריחות הנגרמים ממשקי השכנים הכוללים רפתות פעילות ודיר. כמו כן, המשק ממוקם בקירבה לבריכות חימצון וכן סובל ממטרד רעש בגין סמיכותו לכביש בינעירוני מס׳ 7, המאופיין בפעילות ערה של משאיות בשעות הלילה. זאת, בשונה מנכסי ההשוואה שאינם סובלים ממטרדי רעש וחלקם גם אינם סובלים ממטרדי הריחות.

10.3 המשיגים מציינים, כי בהכרעה אחרת של השמאי המחוזי מיום 17.07.2017 במושב בית חלקיה, משק 58, ניתנה הפחתה של 5% בגין סמיכות לרפת פעילה, ואילו בהכרעתו במקרה דנן קבע, כי המושב כולו מתאפיין במאפיינים אלה ושווי הקרקע מגלם את המטרדים הללו, ככל שקיימים ללא הפחתה כלשהיא.

לעמדת המשיגים, הפחתה זו ראויה גם במקרה דנן.

10.4 המשיגים פנו וקיבלו הצעת מחיר המסתכמת בכ- 212,500 ₪ לביצוע עבודות פיתוח על ידי הגבהת חזית מגרש המגורים מעל למפלס התעלה והכביש אשר יפתור את בעית ההצפות במגרש המגורים. לטענתם, בהכרעת השמאי המחוזי לא הובאה בחשבון הפחתה זו.

10.5 האינדיקציה לבדיקת סבירות מרכיב הקרקע לנחלה בעמוד 9 בהכרעת השמאי המחוזי המתבססת על מגרשים בנויים בהרחבה במושב בית חלקיה בשטח של כ- 500 מ״ר לפי מחיר מכירה של כ- 790,000 ₪ ובהכפלת כלל אצבע של 2.25 אשר מביאה לתוצאה של 1,710,000 ₪[8] - אינה סבירה. לעמדתם, יש לתת מקדם התאמה בין מגרש הרחבה לנחלה שיעמוד על כ- 0.825, ובכך יתקבל שווי נחלה: 1,410,750 ₪.

10.6 המועד הקובע במקרה דנן הנו: 24.12.2013. השמאי המחוזי מתבסס בהכרעתו על 5 נתוני השוואה: שתי עסקאות השוואה משנת 2013 ושלוש עסקאות השוואה משנת 2014. לטענתם, אין להביא בחשבון עסקאות משנת 2014 המהוות עסקאות עתידיות שלא היו ידועות במועד ביצוע העסקה ובתאריך הקובע. לביסוס טענתם מפנים להוראות מועצת שמאי המקרקעין, תקן 2.0, סעיף 4.2, ולפיהן מחירי ההיצע לא ירחקו משנתיים ממועד השומה.

10.7 המשיגים מפנים לניתוח עסקאות ההשוואה בהכרעת השמאי המחוזי (טבלה בעמוד 9) -

[8] הכולל מע״מ ופיתוח.

עסקאות ההשוואה לנחלות במושב בית חלקיה:

10.7.1 עסקה מס' 3 מיום 10.07.2014, משק 58, נותחה ע"י השמאי המחוזי והתקבל כי היתרה למרכיב הקרקע כ- 1,710,000 ₪, זאת בשונה מהכרעת השמאי המחוזי עצמו במשק 58 שם קבע 1,587,000 ₪[9].

לעמדתם יש להביא בחשבון את השווי שקבע השמאי המחוזי בעסקה זו[10] בהכרעתו למשק 58 במושב בית חלקיה.

10.7.2 צירפו חוזה מכר לעסקה מס' 2 מיום 07.05.2013, משק 42, לטענתם העסקה בוצעה לפי מחיר של 1,650,000 ₪ ולא כפי שנרשם בשומת השמאי המחוזי – 1,900,000 ₪[11].

10.7.3 צירפו חוזה מכר לעסקה מס' 5 מיום 21.10.2013, משק 13. לטענתם, שווי זכויות מלאות הוא בסך 2,000,000 ₪ (במקור חצי זכויות בסך 1,000,000 ₪). בנחלה קיים מבנה איסכורית המשמש לרדיית דבש בשטח בנוי של 480 מ"ר[12] אשר עלותו כ- 350,000 ₪ המהווה עסק משותף של המוכר והקונה.

10.8 כתשובה לטענת המשיבה כי הקונה אינו מכיר את החסרונות הקיימים במושב ובמשק השיבו המשיגים, כי מדובר בקונה מתוך המושב עצמו.

10.9 לעמדתם, מושב בית חלקיה הנו מושב גדול יחסית ולא מושב של שלושה רחובות כפי שטוען שמאי המשיבה, ומשכך לא כל המשקים סובלים מהמטרדים באותה מידה.

10.10 כתשובה לטענת המשיבה לעלית מחירים במושב בית חלקיה במרוצת השנים, השיבו כי יש להביא בחשבון ששווי העסקה כולל שווי מחוברים.

10.11 בהשגתם הראשונה העריכו את שווי המחוברים בכ- 283,000 ₪ הכוללים את שטח הבית, מבני עזר ישנים ופיתוח חצר.

10.12 לאור שוק שכירויות טוב במושב, המשיגים החליטו כעת לא להרוס את הבית לצורך הגבהתו מפני ההצפות. המשיגים משתמשים בבית הקיים לשכירות כשימוש ביניים ובונים בית חדש בסמוך לו.

---

[9] לאחר הפחתה של מקדם 5% בגין מטרדי ריח.
[10] 1,587,000 ₪.
[11] אשר התבסס על דיווח מוטעה במס שבח.
[12] בהתאם להיתר בניה חתום ע"י רמ"י.

11. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

11.1 מושב בית חלקיה הנו מושב קטן הכולל שלושה רחובות ומהווה מרחב כפרי הכולל לולים, רפתות ודיר. המטרדים המתוארים לעיל ע"י המשיגים קיימים בכל המשקים במושב בית חלקיה. עסקאות ההשוואה במושב בית חלקיה מגלמות במחיר העסקה את כל מקדמי ההתאמה בגין המטרדים, ומשכך אין להביא בחשבון הפחתה נוספת כפי שסוברים המשיגים.

11.2 לאור חוסר בעסקאות השוואה במושב בית חלקיה, טענת המשיגים שלפיה יש להתבסס רק על מחירי היצע בתחום של שנתיים ממועד השומה – אינה סבירה.

11.3 לעמדת המשיבה, טענות המשיגים בדבר בעיית הטופוגרפיה של המשק, מפגעי ניקוז, ובעיית הצפות הועלו בהשגה ראשונה בפני השמאי המחוזי והתקבלו חלקית, כך שהופחת מקדם של 5%. לעמדתם, קיימת בעיית ניקוז לישוב כולו ולא רק למשק עצמו, בעיה מסוג זה קיימת גם בעיר.

11.4 המשיבה מפנה לאינדיקציה שעליה הסתמך השמאי המחוזי, ולפיה בשכונת ההרחבה נמכרים בתים במחיר של כ-1,500,000 ₪ ומרכיב הקרקע המתקבל הנו כ- 750,000 ₪ - 800,000 ₪ ובהכפלת מכפיל של 2.25 בין מגרש הרחבה לנחלה מתקבל שווי קרקע לנחלה של כ- 1,710,000 ₪.

11.5 לטענת המשיבה, המקדם 2.25 שחישב השמאי המחוזי הנו מקדם נמוך וזהיר. לטענתם, במושבים גדולים ומבוקשים כדוגמת בצרה, נטעים ובית חנן המכפילים גבוהים יותר והנם בסביבות 8, 9 ו- 10.

11.6 התוצאה של שווי הנחלה בסך 1,224,995 ₪ לפי שומת המשיגים אינה עומדת במבחן ההגיון. המשיגים קובעים את שווי המשק[13] פחות משווי בית בהרחבה.

11.7 שווי המחוברים - על גג המבנה המשקי קיים גג אסבסט, משכך המבנה אינו תורם לשווי המחוברים ותרומתו אף שלילית לאור הוצאות הפירוק המיוחדות. כמו כן, לעמדת המשיבה תרומת הבית לשווי הנחלה מזערית, הואיל והבית מיועד להריסה.

11.8 לעמדת המשיבה, קיים ביקוש למגורים. מפנים לעסקאות השוואה במושב בית חלקיה ולעמדתם מחיר העסקאות לנחלה הוא במגמת עליה עם השנים (שווי נחלה בשנת 2011 –

[13] בשטח של כ- 30 דונם, כולל זכויות בניה של 3 יח"ד

1,600,000 ₪, 12.2011 – 1,800,000 ₪, 05.2013 – 1,650,000 ₪, 10.2013[14] – 2,000,000 ₪).

12. <u>דיון והכרעה:</u>

12.1 נתוני העסקאות שהציגו הצדדים נבחנו בשנית, בנוסף לסיור שערך חבר הוועדה בחזית של כל אחד מהם:

נתוני שווי והתאמות:

גו"ח	משק	שטח מחוברים בנחלה			תמורה	שווי מחוברים	יתרה לקרקע	התאמות		יתרה לקרקע לאחר התאמות	הערות
		בית	מחסנים	מ. חקלאי				זמן	תעלת ניקוז		
4726/38	56	140	17		1,800,000 ₪	499,000 ₪	1,301,000 ₪	1.1	0.95	1,359,545 ₪	חלקה גדולה. בחזית חלק צר עם בית ותיק. בהמשך בית חדש. אין תעלה.
4726/29	1	132	144		1,600,000 ₪	344,065 ₪	1,255,935 ₪	1.1	0.98	1,353,898 ₪	בית ותיק, תעלת ניקוז דומה
4726/20	42	85	26	0	1,650,000 ₪	310,500 ₪	1,339,500 ₪	1.025	0.95	1,304,338 ₪	בית ותיק ברחוב החיטה. אין תעלה. בית מוגבה.
4726/23	39	71.5	21	24	2,100,000 ₪	263,150 ₪	1,836,850 ₪	1	0.95	1,745,008 ₪	חלקה בצורת טרפז בקירוב, מבנים קטנים ותיקים. אין תעלה
4728/42	58	94	137	193	2,300,000 ₪	590,000 ₪	1,710,000 ₪	0.97	0.95	1,575,765 ₪	בית ותיק, יש תעלת ניקוז דומה
									ממוצע	**1,467,711 ₪**	

מניתוח הנתונים עולה כי שווי מרכיב הקרקע בנכס הנ"ל, ללא מחוברים, מגיע לסך של 1,470,000₪ במעוגל.

12.2 משק מס' 56, גו"ח 4726/38, עסקה מנובמבר 2011. הובאה בחשבון תוספת מקדם זמן 10%. מדובר על חלקה גדולה ומרווחת, למעט החזית הצפונית שלה בה ממוקם בית המגורים. על החלקה בית ותיק (לימים נבנה בית נוסף בעורף חלקת המגורים). בחזית הצפונית אין תעלת מי גשמים.

12.3 משק מס' 1, גו"ח 4726/29, עסקה מספטמבר 2011. הובאה בחשבון תוספת מקדם זמן 10%. מדובר על חלקה צרה שעליה בית ותיק. בחזית הצפונית תעלת ניקוז דומה לזו שבחזית הנכס הנישום.

12.4 משק מס' 42, גו"ח 4726/20, עסקה ממאי 2013, הובאה בחשבון תוספת מקדם זמן 2.5%. מדובר על חלקה צרה ברחוב החיטה. על החלקה היה במועד הקובע בית ותיק מוגבה ממפלס הקרקע, אשר שופץ בשנים האחרונות. בחזית החלקה אין תעלה.

12.5 משק מס' 39, גו"ח 4726/23, עסקה מינואר 2014. מדובר על חלקה מרווחת ברחוב החיטה, עליה מבנים קטנים במצב ירוד. בחזית החלקה אין תעלה.

12.6 משק מס' 58, גו"ח 4728/42, עסקה מיולי 2014. הובאה בחשבון הפחתה למקדם זמן 3%.

[14] חודשיים לפני המועד הקובע

מדובר על חלקה צרה עליה בית ותיק. בחזית הצפונית אין תעלת ניקוז מי גשמים.

12.7 לגבי משק מס׳ 64, גו״ח 3410/64, שהובא בשומה הקודמת, הנכס לא אותר באמצעים השונים ועל כן לא הובא בתחשיבנו.

12.8 משק מס׳ 13 אף הוא לא הובא בחשבון, שכן מעיון בהשגה על משק מס׳ 58 עולה מידע לפיו מדובר על עסקה בעלת מאפיינים מיוחדים, עם היתר בניה עתידי הקשור לעסק המופעל במקום, ועל כן ההסכם מגלם התחשבנות עסקית. בנוסף, עולה כי מדובר על עסקה בין יורשים שהם גם שותפים עסקיים בנחלה.

12.9 תעלת מי הגשמים – כפי שעלה מהתרשמות מסיור במקום (שהוא כאמור בסמיכות לצומת רחובות) בשני מועדים[15], ומעיון בתמונות אותן צירפו שמאי המשיג, מדובר על מפגע שניתן לתקנו, ועל כן יש להביא בחשבון הפחתה סבירה בהתאם לעלות משוערת של התיקון בשיעור מסוים משווי הנכס, כפי שהביא בחשבון השמאי המחוזי בהכרעתו בהשגה הראשונה. יוער, כי הפחתה זו הובאה בחשבון בניתוח סקר המחירים בשיעור של לא יותר מ-5%. בקביעת שיעור ההפחתה הובאה בחשבון סמיכות נקודת החיבור של צינור הניקוז לכיוון הואדי וכן מפלס הקרקע בכל אחד ואחד מנכסי ההשוואה. יחד עם זאת, יש לזכור כי מספר ימי הגשם הכבד בכל שנה - מועט.

עוד יוער לעניין זה, כי חסימת התעלה על ידי ענפים שנתקעו בתעלת הניקוז וכן פסולת כזו או אחרת המפריעה גם היא למעבר תקין של מי הגשמים, הינה בעיית תחזוקה גרידא ואין לייחס לנכס הפחתה בגין כך.

שמאי המשיג טוענים להפחתה של 212,500 ₪ המהווים שיעור של כ-14% משווי הנכס, בעוד שבשומתם הביאו בחשבון הפחתה של 7% למטרד תעלת הגשמים. כאמור לעיל, אנו סבורים כי יש לבחון כל אחד ואחד מנכסי ההשוואה ולהביא בחשבון מקדם התאמה נפרד לכל אחד מהם ביחס לנכס הנדון.

12.1 איננו מוצאים לנכון להביא בחשבון הפחתות נוספות בגין קירבה לכביש מס׳ 7, שכן בביקור בנכס הנישום ובסביבה, נתעורר ספק אם מדובר אמנם במטרד, מה גם שעסקאות ההשוואה מגלמות אף הן קירבה לכביש מס׳ 3 מדרום או קירבה לכביש מס׳ 7 בצפון.

12.2 איננו מוצאים לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין קירבה לרפת/דיר/בריכת חימצון.

שימושי הקרקע בנחלות המושב מאפשרות הקמת רפתות / לולים / דירים, כמו גם כל שימוש חקלאי אחר. רכיב זה מגולם במחירי העסקאות, ולא נוכחנו כי הנכס הנשום סובל ממטרדים

[15] הסיור השני נערך, כאמור, ביום 09.10.2017, יום בו ירד הגשם הראשון בעוצמה חזקה (היורה).

חריגים כאלו.

כך גם באשר לבריכות החימצון, ויצויין כי הבריכות אינן בסמיכות לנכס אלא במרחק ניכר ממנו.

המשיגים טענו שבמשק מס׳ 58 ניתנה הפחתה בשיעור 5% בגין קירבה לרפת. טענה זו נכונה לגבי משק מס׳ 58 בלבד. כאמור בסעיף 9.2.4 בשומת ההשגה של משק מס׳ 58, ההפחתה ניתנה בשל סמיכות לרפת פעילה וגדולה באופן חריג.

12.3 לעניין עסקאות ההשוואה מנכסים מבונים בשכונת ההרחבה. נכסים אלו נבדלים באופן מהותי מנשוא השומה. אין אנו מוצאים מקום וצורך להסתמך בעת שומת שווי נחלה על עיסקאות בנכסים אלו, כאשר לפנינו עסקאות בנכסים דומים לנכס הנשום – נחלות אחרות באותו מושב.

12.4 המועד הקובע – תקן מספר 2.0 בדבר ״יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר״ מחודש מרץ 2007, סעיף 4.2, קובע כי ״מועד עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע לשומה״. לא נקבע אם הכוונה לשנתיים לפני או אחרי מועד השומה. כמו כן, אף שמאי המשיג עצמו הביא עסקה הרחוקה משנתיים ממועד העסקה לנכס הנדון (עסקה מספטמבר 2011 בגו״ח 4726/29). כך או כך , סבורים אנו כי עדיפה הסתמכות על עסקה בנכס דומה שמועדה שנתיים וחודש מהמועד הקובע תוך ביצוע התאמות נדרשות, מאשר הסתמכות על עיסקה בנכס שונה מהותית, כבית מגורים בהרחבת המושב.

12.5 שמאי המשיבה סבור, כי חלה עליית מחירים משמעותית במושב עם השנים. בטענתו זו הסתמך על עיסקה במשק 42. נמצא כי בפועל נמכר המשק תמורת 1,650,000 ₪ ולא 1,900,000 ₪ כפי שעולה ממאגר מס שבח. לכן לכאורה חלה ירידה מסויימת במחירים. עם זאת, איננו מוצאים לנכון לבסס מסקנה כזו על סמך עיסקה אחת, וכאמור מקדמי הזמן הסבירים לדעתנו הינם כמפורט בתחשיבנו שבסעיף 12.1 לעיל.

12.6 שווי המחוברים – אנו מקבלים את שווי המחוברים כפי שנקבע הן ע״י שמאי המשיג והן ע״י השמאי המחוזי. שמאי המשיבה אשר בשומתו העריך את שווי המחוברים בסכום גבוה משמעותית, העלה בדיון טענה לפיה למבני המשק יש גג אסבסט, ולכן אינם תורמים לשווי ואף תרומתם שלילית. טענה חדשה זו הועלתה לראשונה בעת הדיון ללא כל סימוכין וביסוס, וככל שיש בה ממש, הרי שגם היא תומכת במסקנתנו בדבר סבירות הערך הנמוך יותר, שעליו הסכימו שמאי המשיג והשמאי המחוזי – סך 283,000 ₪.

13. <u>תחשיב:</u>

שווי ממוצע למרכיב הקרקע בנחלה, הנכס הנדון	1,467,000 ₪
תרומת שווי מחוברים במשק הנדון	283,000 ₪
סה"כ שווי הנחלה, כולל מחוברים	1,750,000 ₪
התמורה ששולמה	1,500,000 ₪
הפער באחוזים בין שווי השוק של הנכס הנדון לבין התמורה	**-14.3%**

14. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל:

14.1 מצאנו כי התמורה בהתאם לחוזה המכר – נמוכה מן הסביר.

14.2 החלטנו לקבל חלקית את ההשגה, ולקבוע כדלקמן:

- שווי השוק של הנחלה מוערך למועד הקובע בסך 1,750,000 ₪ (מיליון שבע מאות וחמישים אלף ₪)
- שווי המחוברים, סך 283,000 ₪ (מאתיים שמונים ושלושה אלף ₪).

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
אור לוי	עו"ד מיכל כהן	בועז קוט
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע