תאריך	ג' אייר, תשע"ח 18 אפריל, 2018
מספר אופק:	30313
תיק רמ"י:	60246310א'

לכבוד

המשיג:	המשיבה:
מר חנן פינקלשטיין	רשות מקרקעי ישראל
באמצעות עו"ד אורי רוזנצוייג	דוד ירון ביטון שמאי מקרקעין
ב"כ המשיגים	ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי דרום
כתובת מייל: ori@ori-r.co.il	כתובת מייל: davidb@land.gov.il

החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

חלקי חלקות 15,16 בגוש 100243, משק 100, מושב תפרח

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 25/9/2016 על ידי שמאית המקרקעין, גברת נאטאלי אשכר (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין סבירות עסקת המכר ושווי המחוברים לצורך גבית דמי הסכמה.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 4/11/2015 על ידי שמאי המקרקעין, מר אייל טדי הראל (להלן: "**שמאי המשיבה**"), ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 9/3/2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר זאב זק"ש (להלן: "**שמאי המשיגים**").

ההשגה הוגשה במכתבו של עו"ד ושמאי מקרקעין מר אורי רוזנצוייג מיום 27/12/2016.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 23/10/2017.

1. **<u>ביקור בנכס:</u>**

   נערך ביום 29/12/2017 על ידי הגב' דורית פריאל, חברת הוועדה.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

   המועד הקובע להחלטה זו: 6/2/2014

3. **<u>מטרת ההחלטה:</u>**

   בדיקת סבירות עסקת מכר הנכס הנדון ושווי המחוברים בו, למטרת גביית דמי הסכמה.

4. <u>נתוני זיהוי הנכס</u>

גוש (שומה): 100243
חלקה: 15, 16 (חלק)
מגרש: 100 ע"פ תכנית 8/236/03/7
מהות הנכס: משק חקלאי.

5. <u>תמצית תאור הנכס:</u>

נשוא השומה הינו משק חקלאי הממוקם באגפו הצפון מזרחי של מושב תפרח.

המושב ממוקם בצפון מערב הנגב, בסמוך לכביש 25, ממערב לצומת אשל הנשיא וממזרח למושב גילת. המושב מאופיין באוכלוסיה חרדית ברובה. הפיתוח ברמה בסיסית בלבד.

המשק בעל צורה רגולרית מלבנית עם מגרעת בפינה של שצ"פ בו ממוקם מקלט ציבורי.

המשק כולל מבנה מגורים חד קומתי עם גג רעפים בשטח 60 מ"ר. כפי שנמסר, המבנה שופץ על ידי הקונה. סביב המבנה חצר מוזנחת.

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

6. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
8/236/03/7	י.פ. 4895 מיום 21/6/2000	הנכס הנדון מסומן כמגרש 100, הכולל שטח המסווג כאזור מגורים בישוב חקלאי ושטח חקלאי בעורפו. הזכויות במגרש המגורים: מס' יח"ד 2 + 1 להורים קומות 2 + מרתף עיקרי 440 מ"ר עילי + 160 מ"ר שטחי שירות עילי או תת קרקעי תכסית 600 מ"ר בחלק האחורי מותר להקים מבני משק חקלאיים בשטח עד 20% משטח המגרש.

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

7. <u>המצב הקנייני:</u>

בהתאם לטופס העברת זכויות מיום 7/9/2015 הועברו הזכויות הכוללות מבנה מגורים בשטח ברוטו של 60 מ"ר, רפת בשטח 20 מ"ר וחלקת אדמה בשטח 20 דונם (כולל 2.5 דונם חלקת המגורים), בתמורה ל 410,000 ₪.

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

8. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

	שמאי המשיבה	שמאי המשיג[1]	השמאית המחוזית
שווי הזכויות בנחלה כולל המחוברים	₪ 1,140,000	₪ 709,000	₪ 1,030,000
תרומת המחוברים	₪ 125,000	0	₪ 125,000

9. <u>החלטת השמאית המחוזית:</u>

9.1 **גישת השומה** – טענת המשיג לעניין המחיר היסודי הינה טענה משפטית שאיננה מצויה בתחום הכרעתה השמאית של השמאית המחוזית. יש לאמוד השווי בהתאם לפרק א' לקווים המנחים. פרק זה כולל הוראות ספציפיות לעריכת שומה שמטרתה אומדן הבסיס לדמי הסכמה.

9.2 **מע"מ** – אין להתייחס במסקנת השומה לגורם המע"מ.

9.3 **פתוח סביבתי** – אין להפחית מערך הנחלה את מרכיב הפיתוח הסביבתי.

9.4 **תרומת המחוברים** – בהעדר מחלוקת אימצה השמאית את הסכמת הצדדים לסכום של 119,000 ₪[2]. לסכום זה הוסיפה 5% יזמות, והעמידה את תרומת המחוברים על סך 125,000 ₪.

9.5 **עסקות ההשוואה** – השמאית המחוזית אימצה את הסכמת הצדדים לפיה יש להתבסס על עסקות בישוב תפרח בלבד (4 עסקות מהשנים 2012 - 2014).

שווי המחוברים בניתוח עסקות אלה הוא כפי שמפורט בשומת המשיבה.

9.6 **פיתוח החצר** – אין להפחית מהשווי את פיתוח החצר, המהווה חלק משווי המחוברים.

9.7 **שווי קרקע לנחלה ריקה** – שווי הקרקע מהווה את היתרה למרכיב הקרקע לאחר הפחתת תרומת המחוברים.

9.8 **סבירות עסקת המכר** – השמאית המחוזית דחתה את הטעון כי מחיר העסקה סביר. השמאית מפנה להחלטת ועדת השגות במושב רוויה, שם מודגש השוני בין הערכות השווי לנחלה של רשות המסים לבין השומות הנדרשות לצורך יישום החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

9.9 **מקדמי התאמה** – השמאית המחוזית אימצה הסכמת הצדדים לנושא מקדם התאמת זמן (+5%) ולנושא מקדם צורת החלקה (-5%) והפעילה מקדמים אלה על השווי הכולל.

[1] בהשגה שניה
[2] כפי שבאה לידי ביטוי בהשגה הראשונה

9.10 **ערכי הבסיס** – בניתוח 4 עסקות ההשוואה והתאמת זמן מתקבל שווי יתרה לקרקע של 957,000 ₪. בהתחשב במקדם צורת חלקת המגורים – 0.95, ובתוספת שווי מחוברים כולל מרכיב יזמות של 125,000 ₪, מתקבל שווי (במעוגל) של 1,030,000 ₪.

10. <u>טיעוני / עמדת המשיג:</u>

10.1 **הפחתת זכויות בניה קיימות מהחלק של המחיר היסודי** – מצטט מפס"ד (ת"א) 25196-07-11 מלכה פרידמן נ' מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז[3].

10.2 **מע"מ** – יש להכיר במרכיב המע"מ על החלקים בתמורה אשר אינם משמשים למגורים. על בסיס 'עקרון אצבע' יש לייחס לחלקת המגורים כ-70% מהעסקה, ורק מן החלק העסקי, המהווה יתרת ה-30%, יש לקזז מע"מ. המשיג מעריך מרכיב זה בסך 34,246 ₪.

10.3 **הוצאות פתוח סביבתי** – למרות המפורט בפרק א' לקווים המנחים, יש להכיר בערך הפיתוח הסביבתי על פי הקבוע בטיוטת ההצעה לפרק ה' ופרק כ"ה לקווים המנחים. מעריך מרכיב זה בסך 42,390 ₪.

10.4 **תרומת המחוברים** – המחוברים אינם תורמים לשווי. בית המגורים נבנה לפני למעלה מ-66 שנה, תרומתו התבטלה ודינו הריסה. העובדה כי הקונה לא הרס את הבית, אינה רלוונטית.

10.5 **מקדמי התאמה:**

צורה ומקלט – עקב מיקום המקלט הציבורי וצמצום אורך חזית המגרש מ -0 מ' ל-40 מ', המשק נפגע קשות. החזית הצרה מונעת אפשרות לפיתוח דרך גישה מחזית החלקה לעורפה. כמו כן, נפגעת הפונקציונאליות של המשבצת הצהובה והיכולת להנות ממנה כמו בכל משק אחר. הפחתה בשיעור 5% אינה משקפת את המציאות. השיעור הראוי – 15%.

10.6 **זמן** – במושב זה ובסביבתו לא חל שינוי בשווי עקב הזמן ואין להביא בחשבון מקדם זמן. השונות בין 4 עסקות ההשוואה גבוהה, ולא ניתן לקבוע אם היתה עליה או ירידה במחירי השוק במושב. שנויי המחירים בשוק הנדל"ן אינם משפיעים על המחירים במושב הנדון עקב השתייכות התושבים למגזר החרדי. לכן אין להביא בחשבון מקדמי התאמה לזמן בין השנים 2012-2014. מפנה לשומת השמאי המחוזי במושב הסמוך גילת.

10.7 **ערכי השווי** – בניתוח 4 עסקות השוואה במושב מסוף 11/2012 ועד 6/2014 מתקבל שווי יתרה לקרקע של 924,300 ₪.

10.8 **השווי** – בהתחשב במקדם צורת חלקת המגורים – 0.85, מע"מ ופיתוח סביבתי כמפורט לעיל, מתקבל שווי (במעוגל) של 709,000 ₪.

11. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

11.1 **הוצאות הפיתוח** יופחתו בהתאם לטבלה קיימת או בהתבסס על הפחתת הוצאות פיתוח נורמטיביות לחלקה א' בנחלה לפי שטח מבונה בסך 375 מ"ר.

11.2 **צורה ומקלט** – לא קיימת מגבלה כלשהי בגין החזית הצרה. בצידה הדרומי של הנחלה קיים שצ"פ היוצר מרווח בין הנחלות ומאפשר דרך גישה לעורף הנחלה. יש לתת מקדם הפחתה של

[3] יוער כי הטענה לא באה ליד ביטוי בתחשיב המשיג בהשגה שניה.

5% בגין מיקומו של המקלט בפינת חזית החלקה.

11.3 **ערכי השווי** – בדרום הארץ היתה עליית מחירים בין השנים 2012 – 2014.

12. <u>דיון והכרעה:</u>

12.1 **אופן חישוב דמי ההסכמה – חישוב "המחיר היסודי", הפחתות הנדרשות לדעת המשיג בשל זכויות בניה קיימות, מע"מ על המרכיב העיסקי, ופיתוח סביבתי.**
כידוע, שומה לצורך חישוב דמי הסכמה בנחלה נערכת על בסיס החלטה מס' 534 של מועצת מקרקעי ישראל ובהתייחס לנחלה הנדונה. תפקיד השמאי לבדוק מרכיבים אלו:

- סבירות התמורה בעיסקה, ואם לדעתו התמורה אינה סבירה, שומות שווי הזכויות שנמכרו;
- ערך המבנים ללא הקרקע (המחוברים).

כפי שהבהירה ועדה זו פעמים רבות בעבר (ובהקשר ספציפי זה – במסגרת החלטת הוועדה מיום 30.7.2017 במושב צפרירים), תפקידה להוות ערכאת ערעור ביחס לערכי שווי שמאיים, ברם, הוועדה אינה מוסמכת לבקר את מדיניות המשיבה בפרשנות ו/או ביישום החלטות מועצת מקרקעי ישראל לגבי עצם ו/או עיקרון הטלת החיוב ודרך חישובו.

לפיכך, הוועדה לא תעסוק בטענות לעניין חישובי המחיר היסודי, והרכיבים המובאים או שאינם מובאים בחשבון בעת חישוב דמי ההסכמה.

במאמר מוסגר נציין כי שמאי המשיג ציטט מפסק דין (ת"א) 25196-07-11 **מלכה פלדמן נ' מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז**, אך לא הסביר כיצד יש ליישם את פסק הדין על הנכס הנדון ועל אופן התחשיב הראוי לשיטתו.

12.2 **שווי המחוברים** –

בהחלטת השמאית המחוזית אומצה הסכמת הצדדים בענין המחוברים (119,000 ₪[4]). בהשגה השניה טוען המשיג כי לנוכח גיל הבית (כ-66 שנה), אין למחוברים כל תרומה לשווי.

לא ברור על מה נסמכת טענה זו. שמאי המשיג לא הציג ראיות לטענתו בדבר מצבו הירוד של המבנה בעת המכר. המבנה דומה לרוב בתי המושב שהינם ברמה בסיסית ואינו חריג ויוצא דופן ביחס למקובל במושב זה. יוער, כי בפרק "תאור הבית" שנערך ע"י שמאי המשיג בהשגה הראשונה מפורט כי הבית שופץ ע"י הקונים ולא נהרס, אך לא הוצג לנו ואין בידינו כל מידע בדבר היקף השיפוצים ועלותם.

גם למבנה להריסה עשויה להיות תרומה לשווייה של נחלה, וזאת ממספר טעמים: כשימוש ביניים עד להריסה, בשל חסכון באגרות בניה ובעלות החיבור לתשתיות מים וחשמל בעת הקמת מבנה חדש תחתיו, וכן בחסכון במס רכישה[5].

מאידך, הסכום המוצהר בו נמכרה הנחלה, הוא נמוך ביותר, נמוך אפילו משווי הקרקע הריקה, ולכן וכפי שנרחיב בהמשך – לא נוכל לראות בו סכום סביר.

המחיר המוצהר הנמוך מעורר ספקות אם אכן תרם המבנה לשווי הנחלה והוסיף לה ערך מעבר לשווי הנחלה כקרקע ריקה. עוד נציין, כי שאלת תרומתם של המחוברים אינה נבחנת על ידינו במנותק משאלת שווי הנחלה, שכן שווי הנחלה מחושב כאן כסיכום אריתמטי של

4 לפני הוספת מרכיב היזמות
5 ראו הדיון בעניין זה בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק א' סעיף 4.

ערך הקרקע הריקה בתוספת תרומת המחוברים (ככל שקיימת תרומה כזו).

לאחר ששקלנו את מכלול הנסיבות, ובשים לב לכך כי המבנה אינו חריג ביחס למקובל במושב, כי הסכום המוצהר אין בו אף להסביר את שווי הקרקע כריקה ממבנים, וכי בפועל המבנה לא נהרס אלא שופץ, החלטנו לדחות את הטענה בדבר העדר כל תרומה למחוברים ולאמץ את שווי המחוברים כפי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית.

12.3 **עסקות ההשוואה –**

מקובלת עלינו גישת השמאית המחוזית המאמצת הסכמת הצדדים לפיה יש להתבסס על העסקות במושב תפרח, כמפורט בהחלטתה. העסקות נערכו בנחלות 6, 87, 54, 99.

12.4 **מקדמי התאמה –**

<u>מיקום המקלט</u> – בקצה הדרומי מערבי של הנחלה הנדונה קיים מגרש מלבני (כ-18 מ' X 24 מ') עליו קיים מקלט ציבורי, באופן הקוטע את הרגולריות של הנחלה. אורך חזית מגרש המגורים לדרך כ-42 מ'. הנחלה גובלת מדרום ברצועת שצ"פ המהווה גישה אל המגרש האחורי. באופן זה לא נפגעת הגישה לכל חלקי הנחלה.

מקדם הפחתה של 5%, כפי שקבעה השמאית המחוזית, המשקף הצורה ומיקום המקלט, מקובל על הוועדה. יש לציין כי עסקת ההשוואה (בנחלה 6) היא בעלת מאפיינים דומים (והיא גובלת בשצ"פ דומה), לכן בעת בצוע ההתאמות ביחס לנחלה זו אין להביא מקדם זה בחשבון.

<u>מקדם זמן</u> – השמאית המחוזית קבלה הסכמת הצדדים למקדם התאמת זמן של 5% לשנה בשנים 2012 – 2014.

המשיג לא הציג סימוכין לביסוס טענתו בעניין מקדם הזמן ואילו מקדם התאמת הזמן בו נקבה השמאית המחוזית[6], סביר אף לדעת הוועדה.

13. <u>תחשיב:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין ניתוח עיסקות ההשוואה ו**<u>יתרת שווי הקרקע</u>**[7] המתקבלת בהן, לאחר הפחתת שווי המחוברים בעסקות שנבדקו.

להלן תחשיב השווי בהביאנו בחשבון התאמת צורה/מקלט וזמן:

תאריך	נחלה	יתרה לקרקע	מקדם צורה /מקלט	מקדם זמן	יתרה מתואמת
14/11/2012	6	₪961,200	1	1.06	₪1,018,872
24/01/2013	87	₪1,042,000	0.95	1.05	₪ 1,039,395
30/04/2013	54	₪760,000	0.95	1.05	₪ 758,100
24/06/2014	99	₪934,000	0.95	0.98	₪ 869,554
ממוצע מעוגל					₪ 921,000
תרומת המחוברים					₪ 125,000
סה"כ שווי הנחלה					₪1,046,000

[6] יוער כי אף ללא הבאה בחשבון של מקדם התאמה זה התוצאה הסופית אינה משתנה.

[7] כפי שבאה לידי ביטוי בתחשיבי הצדדים ובתחשיב השמאית המחוזית. (יתרת שווי הקרקע לפני ההתאמות הנדרשות).

14. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, והפער המועט בין תוצאת תחשיבנו לבין שומת השמאית המחוזית, החלטנו לדחות את ההשגה ולהותיר את קביעת השמאית המחוזית על כנה:

14.1 **סבירות התמורה** - התמורה הנקובה בהסכם המכר – 410,000 ₪, אינה בגדר הסביר.
שווי הזכויות בנחלה כולל המחוברים - 1,030,000 ₪ (מליון ושלושים אלף ₪)

14.2 **שווי המחוברים** - 125,000 ₪ (מאה עשרים וחמישה אלף ₪).

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
אור לוי	עו"ד מיכל כהן	דורית פריאל
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאית מכריעה