תאריך: כ"א טבת, תשע"ח
8 ינואר, 2018
מספר 30229
תיק 22181860א'

לכבוד
המשיגה:
איילת סהר
באמצעות
מר דורון חזיזה
שמאי המשיגים
doronhaziza@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות
גב' איריס כפרי משה שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי צפון
iris@land.gov.il

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

<u>חלק מחלקה 5 בגוש 13929, מגרש מס' 49א', כורזים</u>

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 26/11/2015 על ידי שמאית המקרקעין, גב' יעל הורן (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי הזכויות בשטח החקלאי הצמוד למגרש מגורים ליום 25/11/2013.
השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 27/11/2014 על ידי שמאית המקרקעין, גב' תמר אברהם (להלן: "**שמאית המשיבה**"), ושומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 12/02/2015 על ידי שמאי המקרקעין, מר דורון חזיזה (להלן: "**שמאי המשיגה**").
על החלטת השמאית המחוזית הוגשה ההשגה דנן של שמאי המשיגה מיום 09/02/2017.
דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 19/06/2017.

1. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביום 30.07.2017 על ידי חבר הוועדה, ארז כהן.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

המועד הקובע להחלטה: 25/11/2013.

3. **<u>מטרת ההחלטה:</u>**

שווי הזכויות בשטח החקלאי, מגרש 49א' הצמוד למגרש מגורים מספר 49 ליום 25/11/2013 לצורך גביית דמי הסכמה[1].

[1] ועדת ההשגות מפנה תשומת לב הצדדים כי בחישוב דמי ההסכמה הנספח להודעת רמ"י מיום 11.4.2016, נפלה טעות כאשר לא הובא בחשבון המחיר היסודי של הקרקע החקלאית המהווה אדמת שלחין בשטח 3,800 מ"ר.

4. <u>תמצית תיאור הנכס:</u>

כורזים הוא יישוב קהילתי השוכן ברמת כורזים מצפון לכנרת ובסמוך לצומת עמיעד, המחבר בין כביש מס' 90 וכביש מס' 85. הנכס מהווה מגרש חקלאי בשטח של 3,800 מ"ר, הנטוע בחלקו בעצי זית, ומצוי בערפו של מגרש מגורים מס' 49 בשטח של 1,470 מ"ר עליו בנוי בית מגורים בשטח של 133 מ"ר.

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

5. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם לחוזה חכירה מיום 14/02/1996 שנערך בין רשות מקרקעי ישראל לדורי ארז ודורי אילת, הוחכר מגרש מס' 49 א' גו"ח 13929/1 בשטח של 3.8 דונם לתקופה של 49 שנה מ- 10/05/1994 עד ליום 09/05/2043. מטרת החכירה: עיבוד, נטיעה, גידול, ניהול והחזקת מטעים ו/או גידולים חקלאים אחרים. תנאים מיוחדים: "ידוע לחוכרים כי מגרש זה ומגרש המגורים הצמוד אליו מהווים יחידה אחת וכי המינהל לא יתן בשום מקרה את הסכמתו להעברת זכויות במגרש זה בנפרד ממגרש המגורים ולהיפך".

בהתאם לחוזה מכר מיום 25/11/2013 נמכרו הזכויות במגרש 49 א' שבנדון ובמגרש 49 (מגרש המגורים) יחדיו בסכום כולל של 2,000,000 ₪.

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

6. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

להלן עיקרי התכניות הרלוונטית:

תכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
ג/3844	03/05/84	התכנית מסווגת את החלקה בייעוד לאזור מרכז משקי. באיזור זה יותרו בנייני מלאכה, בתי אריזה, מחסנים, מוסך ומסגרות בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח.
ג/8214	30/03/95	התכנית משנה ייעוד מאזור למרכז משקי לאזור מגורים א' ומשק חקלאי. באזור מגורים א': מגרש מינ'- 1,200 מ"ר, 40% עיקרי, 3% שטחי שירות. באזור משק חקלאי: מגרש מינ'- 3,500 מ"ר, 27% עיקרי, 3% שטחי שירות, 30% תכסית, קומה אחת. השימושים המותרים הם גידולים חקלאיים, מבנים לגידולים חקלאיים ובעלי חיים ומבני משק.
ג/16175	05/03/09	התכנית מתירה הקמת 4 יחידות אירוח במגרשים בייעוד מגורים א'. סה"כ 160 מ"ר. כמו כן, מתירה הקמת בריכת שחיה, בריכה מקורה תיחשב כחלק משטח הבניה המיועד ליחידות האירוח. ניתן יהיה לאשר הקמת יחידות האירוח ומקצועות חופשיים בתחום השטח שייעודו משק חקלאי הצמוד לאזור המגורים בהמשך רצוף ובצמוד לאזור המגורים.

7. <u>עמדות הצדדים:</u>

שווי החלק החקלאי		
שמאית מחוזית	**משיבה**	**משיגה**
₪ 762,000	₪ 836,000	₪ 235,600

8. <u>עיקרי החלטת השמאית המחוזית:</u>

8.1 המגרש הנדון אינו עומד בפני עצמו, שכן על פי חוזה החכירה לא ניתן למכור את מגרש המגורים ושטחי העיבוד בנפרד. כדי לקבוע את שווי המגרש הנדון יש להעריך את ה"נחלה" בשלמות ומשווי זה יש לגזור את השווי המיוחס לשטחי העיבוד. השמאית המחוזית מציינת לעניין זה את החלטת וועדת השגות מיום 10/06/2012[2].

8.2 תוכנית ג/16175 מתירה הקמת יחידות אירוח ומקצועות חופשיים בתחום מגרשים שייעודם "משק חקלאי" הצמוד לאזור המגורים ולכן דוחה, השמאית המחוזית, את טענת שמאי המשיגה כי מדובר בקרקע חקלאית גרידא.

8.3 שומת שווי הזכויות תבוצע בהתאם לאמור בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי בשומה המבוצעת לצורך חישוב דמי הסכמה בנחלה פרק א' 2007 ופרק כ"ה 2011. שווי תרומת המחוברים יכלול מע"מ למבני המגורים ולפיתוח החצר, אך לא יכלול מע"מ למבני המשק, לצימרים ולמבנים עסקיים אחרים.

8.4 מרכיב היזמות יחושב כחלק מתרומת המחוברים וכן ישוקלל מרכיב פחת, ככל שקיים.

8.5 לא הובא בחשבון החלק היחסי ברכוש המשותף של המושב ופיתוח סביבתי.

8.6 לצורך קביעת השווי, ניתחה השמאית המחוזית את העסקאות ל"נחלה" מס' 33 ו"לנחלה" מס' 26 בכורזים.

להלן הניתוח:

[2] החלטה העוסקת במגרש בשטח 5,212 מ"ר ביישוב כורזים, ועליו מבנים בשטח 920 מ"ר. בהחלטה זו נקבע כי יש להעריך את הנכס על פי שימושו המיטבי, וכן כי שימושו המיטבי של הנכס הנדון שם הינו כחצר/גינת בית המגורים.

ניתוח עסקת מכר לנחלה מס' 33			
מועד העסקה			07/02/10
שטח הנחלה			4,945 מ"ר
שטח חלקת המגורים			1,400 מ"ר
התמורה בעסקה			2,700,000 ₪
שווי המחוברים	160 מ"ר	2,400 ₪	384,000 ₪
הפחתת פיתוח			40,000 ₪
יתרה לקרקע			**2,276,000** ₪
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח חצר	4,945 מ"ר	0.24	1,187 מ"ר
שטח קרקע למגורים	1,400 מ"ר		
שטח מבונה עיקרי	600 מ"ר	1	600 מ"ר
שטח למבנה עזר	70 מ"ר	0.8	56 מ"ר
שטח חצר	1,030 מ"ר	0.3	309 מ"ר
סה"כ שטח			2,152 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			1,058 ₪
בהתאמה למועד קובע 25/11/2013		**1.1**	**1,163** ₪

ניתוח עסקת מכר לנחלה מס' 26			
מועד העסקה			16/12/10
שטח הנחלה			5,000 מ"ר
שטח חלקת המגורים			1,400 מ"ר
התמורה בעסקה			2,344,000 ₪
שווי המחוברים	270 מ"ר	2,200 ₪	594,000 ₪
הפחתת פיתוח			40,000 ₪
יתרה לקרקע			**1,710,000** ₪
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח חצר	5,000 מ"ר	0.24	1,200 מ"ר
שטח קרקע למגורים	1,400 מ"ר		
שטח מבונה עיקרי	600 מ"ר	1	600 מ"ר
שטח למבנה עזר	70 מ"ר	0.8	56 מ"ר
שטח חצר	1,030 מ"ר	0.3	309 מ"ר
סה"כ שטח			2,165 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			790 ₪
בהתאמה למועד קובע 25/11/2013		**1.05**	**829** ₪

רחוב יפו 97, בניין כלל, קומה 13, ירושלים 91281
רחוב השלושה 2, בית מוסקוביץ, קומה 1, תל אביב 61093
פרטי התקשרות: טלפון 03-6899746, פקס 02-6467901, דוא"ל hasagot@justice.gov.il

תחשיב שווי הזכויות החקלאיות מגרש 49 א':

עסקת המכר בנחלה 49- הנדונה			
מועד העסקה			25/11/13
שטח הנחלה			5,200 מ"ר
שטח חלקת המגורים			1,400 מ"ר
התמורה בעסקה			2,000,000 ₪
שווי המחוברים	133 מ"ר	3,000 ₪	399,000 ₪
הפחתת פיתוח			40,000 ₪
יתרה לקרקע			**1,561,000** ₪
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח חצר	3,800 מ"ר	0.24	912 מ"ר
שטח קרקע למגורים	1,470 מ"ר		
שטח מבונה עיקרי	588 מ"ר	1	588 מ"ר
שטח למבנה עזר	44 מ"ר	0.8	35 מ"ר
שטח חצר	1,117 מ"ר	0.3	335 מ"ר
סה"כ שטח			1,870 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			835 ₪
שווי זכויות 3,800 מ"ר חקלאי			**762,000** ₪

9. עיקר טיעוני המשיגה:

9.1 כאשר מחשבים את שווי הזכויות בגישת החילוץ יש לבחון את סבירות התוצאה. תרומת השטח החקלאי לשווי העסקה מבטאת את השווי החקלאי המקסימלי לשווי דונם חקלאי באיזור. לכן, אין זה סביר שיוערך החלק החקלאי בפי 5 משווי דונם בסביבה. לביסוס הטענה הציג 2 חוזים שנערכו ע"י המשיגה. האחד הוא חוזה המכירה בנכס הנדון מיום 25/11/2013 על סך של 2,000,000 ₪. החוזה השני מיום 17/12/2013 בו נרכש בית מגורים במגרש בשטח 616 מ"ר על סך של 1,350,000 ₪. הפער בין הנכסים הוא 650,000 ₪ והוא נובע מהעובדה שהנכס שמכרה המשיגה כולל שטח מגורים של 1,470 מ"ר עליו ניתן להקים 2 יחידות דיור וצימרים. אין זה סביר שכל הפער מיוחס לקרקע החקלאית.

9.2 שמאי המשיגה מציג 6 עסקאות ממס שבח לקרקעות חקלאיות בסמוך לכביש 90, המשקפות לגישתו שווי ממוצע של 42 ₪ למ"ר קרקע.

מס׳	תאריך	גוש חלקה	שטח חלקה	חלק נמכר	שטח נמכר	שווי מכירה	שווי מתואם
1	14/9/2012	13808/72	13405	0.149	1997.345	₪ 82,534	₪ 43
2	5/9/2012	13808/14	48874	0.5	24437	₪ 940,429	₪ 44
3	5/1/2012	13808/72	13405	0.552	7399.56	₪ 325,000	₪ 47
4	28/7/2011	13806/24	37354	0.401	14978.954	₪ 450,000	₪ 34
5	26/8/2010	13808/72	13405	0.447	5992.035	₪ 237,000	₪ 47
6	9/8/2010	13807/1	394627	0.007	2762.389	₪ 85,000	₪ 37
שווי ממוצע למ״ר באזור							**₪ 42**

9.3 שטח חלקת המגורים הוא 1,470 מ״ר וחצר המגורים מהווה גינה במקדם 0.3. לטענתו, לא נכון לתת מקדם כל כך גבוה, 0.24, לשווי חצר חקלאית שולית בשטח של 3,800 מ״ר.
בחוזה החכירה צוין במפורש שלא ניתן לעשות כל שימוש בנכס מלבד שימוש חקלאי, ולכן ההתייחסות לקרקע כחצר חקלאית יוצרת עיוות בשווי.

9.4 שמאי המשיגה הציג שומה של שמאית המשיבה במושב אליפלט, בו העריכה שטח חצר עד דונם במקדם 0.2, ומעל דונם במקדם 0.1.

9.5 שווי המחוברים בעסקה הוערך על ידי שמאית המשיבה בערך נמוך מדי, ויש להעריכם כדלקמן: 400,000 ₪ = 133 מ״ר X 3,000 ₪.

9.6 בניתוח העסקאות לא הובאה בחשבון יזמות בעוד שיש מקום להפחית משווי כל אחת מהעסקאות גם רווח יזמי. ישנם נכסים בכורזים שנבנו ונמכרו לאחר מכן ברווח גבוה, כלומר קיים רווח יזמי.

9.7 הוצאות הפיתוח שהובאו בחשבון בניתוח העסקאות הן נמוכות. יש להביא בחשבון עלויות פיתוח נורמטיבי כפי שנקבע בקווים המנחים.

9.8 שווי המכירה בחוזה על סך 2,000,000 ₪ כולל מע״מ, ולכן בחילוץ יש להפחית את המע״מ ולהוסיפו בחישוב דמי ההסכמה. אי הפחתת המע״מ מביא לחיוב בדמי הסכמה על מרכיב המע״מ.

9.9 בחישוב דמי הסכמה לנחלות על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 534, עיקר החיוב נובע משווי חלקת המגורים. בנכס הנדון מגרש המגורים מהווה ולא נגבים בגינו דמי הסכמה. כדי ליצור חיוב גבוה בדמי הסכמה מוערכת הקרקע החקלאית ע״י המשיבה במחיר מופרז.

9.10 שמאי המשיגה מציג ניתוח משלו לעסקאות בשומות המשיבה והשמאית המחוזית:

ניתוח עסקת מכר למגרש מס׳ 33			
מחיר מכירה			₪ 2,700,000
יזמות	15%		₪ 2,347,826
הפחתת מחוברים	160 מ״ר	₪ 3,000	₪ 480,000
הפחתת פיתוח			₪ 150,000
יתרה לקרקע			₪ 1,717,826
התאמה למגרש ללא נוף	1.5		₪ 1,145,217
יתרה לקרקע			**₪ 1,145,217**
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח חצר	3,545 מ״ר	0.05	177 מ״ר
שטח עיקרי	560 מ״ר	1	560 מ״ר
שטח שירות	42 מ״ר	0.7	29 מ״ר
חצר	1,064 מ״ר	0.3	319 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			1,086 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳			₪ 1,055
שווי המגרש החקלאי			₪ 186,941.00
שווי המגרש במעוגל			**₪ 187,000**
שווי דונם			**₪ 49,211**

ניתוח עסקת מכר למגרש מס׳ 26			
מחיר מכירה			₪ 2,344,000
יזמות	15%		₪ 2,038,261
הפחתת מחוברים	270 מ״ר	₪ 3,000	₪ 810,000
הפחתת פיתוח			₪ 150,000
יתרה לקרקע			₪ 1,078,261
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח חצר	3,600 מ״ר	0.05	180 מ״ר
שטח עיקרי	560 מ״ר	1	560 מ״ר
שטח שירות	42 מ״ר	0.7	29 מ״ר
חצר	1,064 מ״ר	0.3	319 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			1,089 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳			₪ 990.50
שווי המגרש החקלאי			₪ 178,290
שווי המגרש במעוגל			**₪ 178,000**
שווי דונם			**₪ 46,842**

יום מכירה			12/12/2013
מגרשים (*)			6/1, 6/3
שטח			240
תמורה			₪ 3,200,000
<u>ניתוח העסקה</u>			
מחיר מכירה			₪ 3,200,000
יזמות		15%	₪ 2,782,609
הפחתת מחוברים	240 מ״ר	₪ 5,000	₪ 1,200,000
הפחתת פיתוח			₪ 150,000
יתרה לקרקע			₪ 1,432,609
התאמה למגרש ללא נוף		1.5	₪ 955,072
יתרה לקרקע			₪ **955,072**
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח חצר	5,220 מ״ר	0.05	261 מ״ר
שטח עיקרי	300 מ״ר	1	300 מ״ר
שטח שירות	35 מ״ר	0.7	25 מ״ר
חצר	557 מ״ר	0.2	111 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			697 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳			₪ **1,370.46**
שווי המגרש החקלאי			₪ 357,690
שווי המגרש במעוגל			₪ **358,000**
שווי דונם			₪ **94,211**

(*) נתון זה לא אותר במערכת מידע נדל״ן ולא הוצגה אסמכתא.

בנוסף שמאי המשיגה מנתח עסקה לנכס שרכשה המשיגה בתחום אזור מגורים ב׳:

יום מכירה			17/12/2013
גו״ח			13929/11
שטח בנוי			140 מ״ר
<u>ניתוח העסקה</u>			
מחיר מכירה			₪ 1,350,000
יזמות		15%	₪ 1,173,913
הפחתת מחוברים	140 מ״ר	₪ 4,500	₪ 630,000
יתרה לקרקע			₪ **543,913**
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	250 מ״ר	1	250 מ״ר
שטח שירות	10 מ״ר	0.7	7 מ״ר
חצר	460 מ״ר	0.2	92 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			349 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳			₪ **1,558**

9.11 תחשיב שווי המגרש החקלאי:

עסקת המכר בנחלה 49- הנדונה			
מועד העסקה			25/11/13
מחיר מכירה			₪ 2,000,000
יזמות		10%	₪ 1,818,182
שווי המחוברים	133 מ"ר	₪ 3,000	₪ 400,000
הפחתת פיתוח			₪ 150,000
יתרה לקרקע			**₪ 1,268,182**
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח חצר	3,800 מ"ר	0.05	190 מ"ר
שטח עיקרי	588 מ"ר	1	588 מ"ר
שטח שירות	44 מ"ר	0.7	31 מ"ר
שטח חצר	1,117 מ"ר	0.2	223 מ"ר
סה"כ שטח			1,032 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 1,228
שווי המגרש החקלאי			₪ 233,413
שווי המגרש במעוגל			**₪ 233,000**
שווי דונם			**₪ 61,316**

ממוצע שווי דונם קרקע חקלאי במעוגל	**₪ 62,000**
שווי הקרקע החקלאית	**₪ 235,600**

10. עיקר טיעוני המשיבה:

10.1 תחשיב שווי הזכויות מבוסס על החלטת ועדת השגות מיום 10/06/2012 למגרש 28. בהחלטה התקבלה עמדת השמאי המחוזי, לפיה יש לאמוד את שווי הנחלה בשלמותה ולגזור את השווי של החלק הנדון.

10.2 הנכס הנדון משמש בפועל חצר נרחבת של בית מגורים ולפיכך יש לשום אותו כחצר במקדם 0.24.

10.3 שווי מ"ר מבונה ביישוב כורזים הוא ₪ 1,000 ושווי חצר 240 ₪.

10.4 שמאית המשיבה ניתחה גם היא את העסקאות ב"נחלות" 33 ו- 26 בכורזים.

להלן הניתוח:

ניתוח עסקת מכר לנחלה מס' 33			
מועד העסקה			07/02/2010
שטח הנחלה			4,945 מ"ר
שטח חלקת המגורים			1,400 מ"ר
התמורה בעסקה			2,700,000 ₪
שווי המחוברים	160 מ"ר	2,400 ₪	384,000 ₪
הפחתת פיתוח			40,000 ₪
יתרה לקרקע			**2,276,000** ₪
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח חצר	3,545 מ"ר	0.24	851 מ"ר
שטח קרקע למגורים	1,400 מ"ר		
שטח עיקרי מבונה	600 מ"ר	1	600 מ"ר
שטח למבנה עזר	70 מ"ר	0.8	56 מ"ר
שטח חצר	1,030 מ"ר	0.3	309 מ"ר
סה"כ שטח			1,816 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			1,253 ₪
שווי חצר (שולית)		**0.24**	**301** ₪

ניתוח עסקת מכר לנחלה מס' 26			
מועד העסקה			07/02/2010
שטח חלקת המגורים			1,400 מ"ר
התמורה בעסקה			2,344,400 ₪
שווי המחוברים	270 מ"ר	2,200 ₪	594,000 ₪
הפחתת פיתוח			40,000 ₪
יתרה לקרקע			**1,710,400** ₪
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח חצר	3,600 מ"ר	0.24	864 מ"ר
שטח קרקע למגורים	1,400 מ"ר		
שטח עיקרי מבונה	600 מ"ר	1	600 מ"ר
שטח למבנה עזר	70 מ"ר	0.8	56 מ"ר
שטח חצר	1,030 מ"ר	0.3	309 מ"ר
סה"כ שטח			1,829 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			935 ₪
שווי חצר (שולית)		**0.24**	**224** ₪

10.5 תחשיב שווי מגרש החקלאי

עסקת המכר בנחלה 49- הנדונה			
מועד העסקה			25/11/13
התמורה בעסקה			2,000,000 ₪
שווי המחוברים	133 מ״ר	2,400 ₪	319,200 ₪
הפחתת פיתוח			40,000 ₪
יתרה לקרקע			**1,640,800** ₪
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח חצר	3,800 מ״ר	0.24	912 מ״ר
שטח קרקע למגורים	1,470 מ״ר		
שטח מבונה עיקרי	588 מ״ר	1	588 מ״ר
שטח למבנה עזר	44 מ״ר	0.8	35 מ״ר
שטח חצר	1,117 מ״ר	0.3	335 מ״ר
סה״כ שטח			1,870 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳			877 ₪

שווי חצר שולית	220 ₪
שטח	3,800 מ״ר
שווי הזכויות	**836,000** ₪

11. <u>דיון והכרעה:</u>

כורזים הוא ישוב קהילתי במועצה האזורית מבואות חרמון ואיננו מושב. הממכר בו כלולה הקרקע שבנדון, מוחכר כמקשה אחת בשני חוזים נפרדים, למגורים ולחקלאות. מגרש המגורים מוחכר בחוזה מהוון, והמגרש החקלאי נשוא דיוננו, מוחכר בחוזה חכירה לדורות לא מהוון. בסעיף 29 לחוזה נקבע תנאי מיוחד ולפיו "ידוע לחוכרים כי מגרש זה ומגרש המגורים הצמוד אליו מהווים יחידה אחת וכי המינהל לא יתן בשום מקרה את הסכמתו להעברת זכויות במגרש זה בנפרד ממגרש המגורים ולהיפך". ההבדל העיקרי בין הנכס (מגרש 49 ומגרש 49א') לבין נחלה הוא כי הזכויות במגרש המגורים מהוונות לעומת הזכויות בנחלות שאינן מהוונות. הבדל נוסף הוא אופן חישוב דמי ההסכמה לפי החלטה 534 של מועצת מקרקעי ישראל – במקרה זה מדובר ב"שטחי עיבוד" ולא ב"נחלה". כיוון שמגרש 49 המוחכר למטרת מגורים מהוון, לא חל בגינו חיוב בדמי הסכמה. דמי ההסכמה חלים (גם על פי עמדת הצדדים) רק על מכירת מגרש 49א', החקלאי. המגרש החקלאי מוחכר בחוזה נפרד למטרת "עיבודם, נטיעתם, גידולם, החזקתם וניהולם של מטעים ו/או גידולים חקלאיים אחרים... החוכר רשאי להשתמש במוחכר למטרות החכירה בלבד". סעיף 15 לחוזה קובע כי אם יחול שינוי ביעוד "השטח המוחכר או חלק ממנו למגורים ו/או לתעשייה ו/או לצרכי ציבור על ידי תכנית בעלת תוקף, רשאי המחכיר, על אף כל האמור בחוזה זה, להביא לידי סיום מוקדם את תקופת החכירה...".

בחוזה לא נקבעה תקופת חכירה נוספת.

לאור האמור, הנכס מהווה קרקע לעיבוד חקלאי המוגבלת בסחירותה. הקרקע נמצאת בצמידות למגרש המגורים ולכן מבחינה מעשית היא דומה לקרקע חקלאית בתחום חלקה א' במושב. לאור דימיון זה ניתן להעריך את שווי הקרקע החקלאית באופן דומה לקרקע חקלאית במושב המוגבלת גם היא בסחירותה יחד עם כל מרכיבי הנחלה.

המשיבה (והשמאית המחוזית) נצמדה להחלטה קודמת של ועדת ההשגות בגוש 13929 חלק מחלקה 1 חלק ממגרש 28 בתכנית ג/3844 בכורזים מיום 10/06/2012 ומחשבת את שווי הקרקע החקלאית כאילו היתה חצר במקדם אקויולנטי הנגזר משווי למגורים. כאמור, הקרקע אינה כלולה בחוזה המהוון של הבית ולכן אין לגזור את שוויה משווי מ"ר מבונה וגם השימוש המותר בה בהתאם לחוזה החכירה מוגבל לשימוש חקלאי בלבד. עם זאת, שימושו והנאתו המיטבית של החוכר מן הקרקע שבנדון הינה בהיותה חצר שולית (מעבר ל-1,470 מ"ר - שטח מגרש המגורים) אשר החוכר רשאי לעשות בה שימוש לגידולים בלבד, ללא כל אפשרות או צפיה להנאות במקרה של שינוי ייעוד.

כאן יוער, כי עסקאות ההשוואה לקרקע חקלאית שהציג שמאי המשיגה, משקפות שווי קרקע פרטית השונה בשני אופנים: היותה סחירה לחלוטין ואינה בעורף מגרש מגורים ולכן שונה מהנכס הנדון.

בנסיבות המקרה שלפנינו, החלטנו כי אמדן השווי ייערך בדרך של ניתוח התמורה שנתקבלה בנכסים דומים לו, תוך ניכוי שווי מגרש המגורים ומחובריו אשר שוויים יילמד מניתוח עיסקאות במגרשים באזור מגורים ב', להם לא צמודה קרקע חקלאית.
ניתוח העסקאות במגרשים הכוללים מרכיב חקלאי יערך לפי אותו שווי מ"ר מבונה תוך התחשבות בזכויות הבניה, במחוברים ובשטח החצר של מגרש המגורים. יתרת השווי תשקף את תרומתה של הקרקע החקלאית באותן עיסקאות, וממנה נילמד על שווי הקרקע החקלאית בנכס שלעניננו.

להלן מרכיבי השווי בניתוח עסקות ההשוואה –

11.1 שווי המחוברים –

הצדדים ניתחו עסקאות שונות וייחסו עלות שונה למחוברים בנכסים השונים, וזאת מבלי שקיים מידע ברור על אופי ואיכות המחוברים.
עסקות ההשוואה משקפות נכסים בגודל, גיל ואיכות שונים זה מזה, אולם אין בידינו מידע מדוייק על מצבו של כל נכס ותרומת המחוברים לשוויו. לפיכך, בניתוח יש להביא בחשבון ערך סביר ממוצע ואחיד.
שווי המחוברים ייאמד בהתבסס על מחירון "דקל" נובמבר 2013, שלפיו מחיר בניה בסיסי לבית צמוד קרקע עומד על סך של 4,200 ₪ למ"ר. בתוספת עלויות עקיפות (20%) ומע"מ (18%) מתקבל כ- 5,950 ₪ למ"ר. מסך העלות שהתקבלה הופחתו 20% בגין פחת תכנוני ו- 1,000 ₪ למ"ר בגין פחת פיזי, והתקבל 3,750 ₪.

עלות למ"ר בסיסי לפי דקל נובמבר 2013	4,200 ₪
עלות למ"ר כולל עקיפות	5,040 ₪
בתוספת מע"מ	5,947 ₪
פחת תכנוני	4,758 ₪
אומדן עלויות שיפוץ שנדרשו	1,000 ₪
שווי מ"ר בנוי במעוגל	**3,750 ₪**

בוצעה התאמה למועדים הקובעים של כל עסקה בהתאם לעלות הרלוונטית והמע"מ באותו מועד.

11.2 עלות פיתוח –

בניתוח עסקאות ההשוואה הביאו בחשבון שמאית המשיבה והשמאית המחוזית עלות פיתוח ליח"ד בסך של 40,000 ₪. שמאי המשיגה הביא בחשבון עלות פיתוח בסך של 150,000 ₪

בהתחשב בעלות הפיתוח שרמ"י גובה בישובים סמוכים. בקווים המנחים פרק ה' מחודש פברואר 2017 נקבעו ערכים נורמטיביים לפיתוח. קווים מנחים אלה מחליפים קווים מנחים קודמים משנת 2008 אשר לא הבחינו בין בניה צמודת קרקע לרוויה. בהתאם לסעיף 7 בקווים המנחים, עלות הפיתוח ברמה רגילה (להבדיל מרמה חלקית ומרמה משופרת) במגורים צמודי קרקע הינה 130 ₪ לכל מ"ר מגרש ו- 310 ₪ לכל מ"ר בנוי. בהתאם לערכים אלה נוכה ערך הפיתוח בעסקאות ההשוואה. בוצעה התאמה למועדים הקובעים של כל עסקה בהתאם למדד מחירי תשומות בניה למגורים.

11.3 רווח יזמי –

שמאי המשיגה הביא בחשבון בניתוח עסקות ההשוואה הפחתה בגין רווח יזמי. שמאי המשיבה אף הציג שומה שנערכה ע"י שמאית רמ"י לצורך דמי הסכמה במושב אליפלט ובניתוח שווי נחלה שם הפחיתה רווח יזמי בשיעור 10% משווי הנחלה.
בקווים המנחים פרק י"ח נקבע כי שיעור הרווח היזמי בבנית מגורים צמודת קרקע הוא בגבולות 8%-4%. לפיכך תובא בחשבון בניתוח הפחתה בשיעור 5% בגין רווח יזמי.

11.4 מע"מ –

שמאי המשיגה טען כי מחיר המכירה של מגרש 49 + 49א', 2,000,000 ₪ כולל מע"מ, ולכן יש להפחית בניתוח העסקאות מע"מ כדי לקבל שווי ללא מע"מ. בחישוב דמי ההסכמה שעורכת רמ"י מוסיפים מע"מ ולכן אי ניכוי המע"מ יביא לתשלום מע"מ כפול.
בדומה לעסקה בנחלה, מרכיב המגורים בעסקה כולל מע"מ ואילו המרכיב החקלאי העסקי אינו כולל מע"מ. ניתוח עסקאות ההשוואה מוביל לקביעת שווי המגרש החקלאי. מרכיב המגורים אכן כולל מע"מ, אך יתרת השווי של המגרש החקלאי אינה כוללת מע"מ. לפיכך, אין מקום להפחית מהשווי שהתקבל מע"מ.

12. <u>תחשיב:</u>

כאמור, כדי לנתח מהעסקאות את שווי המרכיב החקלאי יש לנטרל את מרכיב השווי המיוחס לחלקת המגורים. לצורך קביעת מרכיב זה נותחו עסקאות במגרשים שלא צמודה אליהם קרקע חקלאית:

<u>ניתוח עסקת הרכישה של המשיגה</u>				
<u>נתונים</u>				
יום מכירה				17/12/13
גוש חלקה				13929/11
שטח בנוי				140 מ״ר
שטח מגרש				616 מ״ר
<u>ניתוח העסקה</u>				
מחיר מכירה				1,350,000 ₪
בניכוי רווח יזמי			5%	1,282,500 ₪
חישוב עלויות פיתוח		126 ₪	616 מ״ר	77,598 ₪
בהתאם לקווים המנחים		300 ₪	140 מ״ר	42,055 ₪
סה״כ עלויות פיתוח				119,652 ₪
שווי המחוברים		140 מ״ר	3,750 ₪	525,000 ₪
יתרה לקרקע				**637,848** ₪
<u>חישוב שטח אקוויוולנטי</u>				
פירוט		**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי		250 מ״ר	1	250 מ״ר
מבנה עזר		15 מ״ר	0.7	11 מ״ר
יחידות אירוח		50 מ״ר	0.5	25 מ״ר
בריכה		30 מ״ר	0.35	11 מ״ר
שטח חצר		271 מ״ר	0.25	68 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי				364 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				**1,754** ₪

ניתוח עסקה לחלקה 32- לאחר מועד העסקה			
נתונים			
יום מכירה			12/01/15
גו"ח			13929/32
שטח בנוי			171 מ"ר
שטח מגרש			730 מ"ר
ניתוח העסקה			
מחיר מכירה			1,500,000 ₪
בניכוי רווח יזמי		5%	1,425,000 ₪
חישוב עלויות פיתוח	127 ₪	730 מ"ר	92,528 ₪
בהתאם לקווים המנחים	302 ₪	171 מ"ר	51,685 ₪
סה"כ עלויות פיתוח			144,212 ₪
הפחתת מחוברים	171 מ"ר	3,750 ₪	641,250 ₪
יתרה לקרקע			**639,538** ₪
חישוב שטח אקוויוולנטי			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	250 מ"ר	1	250 מ"ר
מבנה עזר	15 מ"ר	0.7	11 מ"ר
יחידות אירוח	50 מ"ר	0.5	25 מ"ר
בריכה	30 מ"ר	0.35	11 מ"ר
שטח חצר	385 מ"ר	0.25	96 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			392 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			**1,630** ₪

הערה- מרכיב יחידות האירוח מביא בחשבון כי יש לשלם דמי היתר ואת הסיכון לאפשרות המימוש בהתאם לקיבולת על פי התכנית.

מניתוח עסקאות אלה מתקבל שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי למועד הקובע 25/11/2013, בסך 1,650 ₪ למ"ר ואילו העיסקאות שנערכו בשנת 2010 הותאמו לזמן על בסיס ערך מ"ר אקוויולנטי בסך 1,450 ₪.

להלן ניתוח שווי המרכיב החקלאי בעסקאות בהן נמכר מגרש מגורים ומגרש חקלאי בחוזה אחד:

ניתוח עסקת מכר למגרש מס׳ 33			
מועד העסקה			07/02/10
שטח מגרש 33+ 33א׳			4,945 מ״ר
שטח חלקת המגורים			1,400 מ״ר
התמורה בעסקה			2,700,000 ₪
בניכוי רווח יזמי		5%	2,565,000 ₪
שווי המחוברים	160 מ״ר	3,250 ₪	520,000 ₪
חישוב עלויות פיתוח	112 ₪	1,400 מ״ר	156,156 ₪
בהתאם לקווים המנחים	266 ₪	160 מ״ר	42,557 ₪
סה״כ עלויות פיתוח			198,713 ₪
התאמה למגרש ללא נוף			1.5
יתרה לקרקע			**1,230,858** ₪
חישוב שטח אקוויוולנטי			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	300 מ״ר	1	260 מ״ר
עיקרי שולי	260 מ״ר	0.8	34 מ״ר
שטח למבנה עזר	42 מ״ר	0.7	29 מ״ר
יחידות אירוח	160 מ״ר	0.5	80 מ״ר
בריכה	30 מ״ר	0.35	11 מ״ר
שטח חצר	908 מ״ר	0.25	227 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי			641 מ״ר
שווי מ״ר מבונה בהתאם לעסקאות			1,450 ₪
שווי חלקת המגורים			928,725 ₪
שווי הקרקע החקלאית			**302,133** ₪
שווי למ״ר חקלאי			**85** ₪

מקדם התאמה לנוף נקבע בהשוואה בין העסקאות במגרש 33 למגרש 26.

ניתוח עסקת מכר למגרש מס' 26			
מועד העסקה			16/12/10
שטח מגרש 26+ 26א'			5,000 מ"ר
שטח חלקת המגורים			1,400 מ"ר
התמורה בעסקה			₪ 2,344,000
בניכוי רווח יזמי		5%	₪ 2,226,800
שווי המחוברים	270 מ"ר	₪ 3,250	₪ 877,500
חישוב עלויות פיתוח	₪ 115	1,400 מ"ר	₪ 161,252
בהתאם לקווים המנחים	₪ 275	270 מ"ר	₪ 74,158
סה"כ עלויות פיתוח			₪ 235,410
יתרה לקרקע			**₪ 1,113,890**
חישוב שטח אקוויולנטי			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	300 מ"ר	1	260 מ"ר
עיקרי שולי	260 מ"ר	0.8	34 מ"ר
שטח למבנה עזר	42 מ"ר	0.7	29 מ"ר
יחידות אירוח	160 מ"ר	0.5	80 מ"ר
בריכה	30 מ"ר	0.35	11 מ"ר
שטח חצר	908 מ"ר	0.25	227 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			641 מ"ר
שווי מ"ר מבונה בהתאם לעסקאות			**₪ 1,450**
שווי מגורים			₪ 928,725
שווי הקרקע החלקאית			**₪ 185,165**
שווי למ"ר חלקאי			**₪ 51**

על בסיס ניתוחינו שלעיל נתקבל ערך מ"ר בשטח המגרש החקלאי כ- 70 ₪.

בסוג נכס זה לא חלה התייקרות כפי שחלה בקרקעות למגורים, ולכן הערך שנתקבל תקף למועד הקובע.

שווי למ"ר קרקע: 70 ₪

שטח מגרש 49א': 3,800 מ"ר

שווי מגרש 49א': 266,000 ש"ח

החלטות קודמות של ועדת השגות –

בהחלטת ועדת השגות מיום 10/06/2012 בגו"ח 13929/1, חלק ממגרש 28 בתכנית ג/3844 נקבע שווי המגרש כחצר, ותוך התחשבות בנוף לכינרת ובקיומה של חוות סוסים פעילה. בהחלטת ועדת השגות מיום 29/11/2016 לגו"ח 13929/1, מגרש A105 בתכנית ג/3844 נקבע שווי המגרש כחצר בהסתמך על החלטת הוועדה במגרש 28. כאמור, מצאנו כי אין מקום להתייחס לקרקע כאל חצר אלא כקרקע חקלאית הממוקמת סמוך לחלקת מגורים ולכן נקבע שוויה בהתאם.

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, החליטה הוועדה לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע את שווי מגרש 49א' בסך 266,000 ₪ (מאתיים שישים ושש אלף ₪).

סכום זה אינו כולל מע"מ.

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