תאריך	כ״א אדר תשע״ז 19 מרץ 2017
מספר אופק:	28530
תיק רמ״י:	60235669א׳

לכבוד

המשיג:	המשיבה:
מר זוהר גיא	רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר גיא עוז	באמצעות מר דוד ירון ביטון שמאי מקרקעין
שמאי מקרקעין	ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי דרום
כתובת מייל: guyoz232@gmail.com	כתובת מייל: davidb@land.gov.il

החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

גוש 400471 חלק מחלקה 1, משק מספר 64, מושב פטיש

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 12.4.2016 על ידי שמאי המקרקעין, מר שלומי גבאי (להלן: ״**השמאי המחוזי**״), בעניין שווי המקרקעין שבנדון, כמו גם שווי המחוברים.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 31.8.2015 על ידי שמאי המקרקעין, מר אייל טדי הראל (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומה מטעם המשיג שנערכה ביום 22.10.2015 על ידי שמאי המקרקעין, מר גיא עוז (להלן: ״**שמאי המשיג**״).

ההשגה הוגשה לוועדה במכתבו של שמאי המשיג מיום 15.5.2016.

דיון בע״פ נערך בפני הוועדה ביום 13 דצמבר 2016.

1. **ביקור בנכס:**

   נערך ביום 6.11.2016 על ידי השמאי המכריע ניקי פרימו, חבר הוועדה, בנוכחות השוכרים של בית המגורים והרפת.

2. **המועד הקובע:**

   3.2.2014 (המועד בו נמכרו הזכויות בנחלה נשוא ההשגה).

3. **מטרות ההחלטה:**

   קביעת שווי השוק של נשוא ההשגה למועד הקובע, לצורך בדיקת סבירות מחיר המכירה המדווח.

   קביעת תרומת המחוברים לשווי השוק.

4. <u>תמצית תאור הנכס:</u>

נשוא ההחלטה מהווה נחלה המוכרת כמשק מס' 64 במושב פטיש.

הנחלה כוללת: חלקה א' בשטח כ-20 דונם ועליה בית מגורים חד משפחתי חד קומתי.

חלקה ב' בשטח כ-20 דונם.

כ-40 דונם החלק היחסי בחלקה ג'.

בהתאם לביקור בנכס ומהתרשמות הוועדה הבנוי על הנחלה כולל:

מהות	שטח במ"ר[1]	תאור תמציתי והערות
בית מגורים	205.92	חד קומתי. כולל 3 חדרי שינה, חצי חדר עבודה, ממ"ד משמש למגורים, חדר משפחה, מקלחות ושירותים. מצב התחזוקה טוב. רמת הגימור בסיסית. החצר מסביב לבית מוזנחת, להוציא שביל גישה מרוצף לבית
פרגולות	40	סטנדרטיות.
רפת	3,136	עמודי ואגדי מתכת עם גג קל.
מכון חליבה	43.5	קירות בלוקים מחופים טיח. מצב פיזי בינוני ומטה.
מחסנים שונים	55	ברמת גימור בסיסית ומטה.
בית אריזה חקלאי		בנוי לוחות איסכורית. בעורף החצר.
מבנה יביל		משמש למגורי עובד זר. מצב פיזי ירוד.
בור זבל	150	גדר בטון בצורת האות ח' בגובה כ-2 מ'.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

תכנית 521/02/7, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6529 מיום 1.12.2011.

ייעוד: אזור חקלאי.

שטח חלקה מינימאלי: לפי תכנית תקפה.

שטח עיקרי: 485 מ"ר.

שטחים למטרות שירות: 110 מ"ר מעל לכניסה הקובעת, ו-60 מ"ר מתחת לה.

[1] השטחים מקורבים.

מספר קומות : 2 מעל לקרקע + מרתף.

מספר יח״ד : 2 + יחידת הורים.

סיכום המצב התכנוני ורישוי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פרוט ראו שומות הצדדים (הוצגו היתרי בנייה).

6. <u>המצב המשפטי:</u>

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

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

סעיף	**שמאי המשיג**	**שמאי המשיבה**	**השמאי המחוזי**
שווי נחלה 64	₪ 2,380,000	₪ 1,900,000	₪ 2,670,000
תרומת המחוברים לשווי	₪ 1,860,000	₪ 880,000	₪ 1,670,000

8. <u>החלטת השמאי המחוזי:</u>

8.1 <u>נתוני השוואה</u> – בעמ' 8 לשומתו מוצגות 5 עסקות השוואה, בהן נמכרו נחלות במושבים שונים בסביבה. אחת העסקות נכרתה ביום 23.5.2013 במושב פטיש. לאחר שבוצעו התאמות לזמן ולמיקום, וכן הופחתה תרומת המחוברים למחיר ששולם, השמאי המחוזי סבור שהשווי של קרקע לנחלה במושב פטיש עומד על 1,000,000 ₪.

8.2 <u>הסתמכות על שומת המשיבה משנת 2010</u> – השמאי המחוזי סבור שאין להתבסס על שומה זו, שכן היא נערכה למועד הקודם ב-4 שנים. כמו כן הוא לא מצא תימוכין לטענת שמאי המשיג לפיה בחלוף 4 שנים עלו מחירי המקרקעין במושב פטיש ב-14% בלבד.

8.3 <u>תרומת המחוברים לשווי</u> – להלן התרומה לשווי שייחס השמאי המחוזי למחוברים:

מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר (כולל יזמות ומ.ע.מ.)	סה"כ שווי
בית מגורים בהיתר	205.92	3,500 ₪	720,720 ₪
מכון חליבה	43.5	500 ₪	21,750 ₪
רפת	3,163	275 ₪	869,825 ₪
בור זבל	154	250 ₪	38,500 ₪
מחסנים	55 מ"ר	300 ₪	16,500 ₪
פיתוח חצר לרבות שבילי גישה מרוצפים וגדרות			20,000 ₪
עלויות ההכשרה של שטחים הבנויים ללא היתר			20,000 ₪ -
סה"כ			1,670,000 ₪

8.4 <u>סיכום</u>:

שווי קרקע לנחלה – 1,000,000 ₪.

תרומת המחוברים – 1,670,000 ₪.

סה"כ – **2,670,000** ₪ (המחיר ששולם בעסקת המכר – 1,500,000 ₪ - איננו סביר).

9. <u>טיעוני / עמדת המשיג:</u>

9.1 בשנת 2010, עת רכש המשיג את הנחלה, המשיבה העריכה את שווי מרכיב הקרקע בלבד ב-455,000 ₪. אומדן זה אמור לחייב את המשיבה, ומשכך ההסתמכות היא על אומדן זה בלבד, ובתוספת של 14% בגין התאמה לזמן, שווי מרכיב הקרקע במועד הקובע מוערך ב-520,000 ₪. שמאי המשיג, במכתבו לוועדה סבור שהשמאי המחוזי טעה בשומתו עת החליט להתעלם מהערכתה הקודמת של המשיבה.

9.2 <u>תרומת המחוברים לשווי</u> – להלן התרומה לשווי שייחס השמאי המשיג למחוברים:

מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר (כולל יזמות ומ.ע.מ.)	סה"כ שווי
בית מגורים	205.92	4,000 ₪	823,680 ₪
פרגולות	40.14	500 ₪	20,070 ₪
מחסנים ביתיים	39	400 ₪	15,600 ₪
מחסן חקלאי	16	300 ₪	4,800 ₪
מכון חליבה	117.45	900 ₪	105,705 ₪
רפת	3,163	275 ₪	869,825 ₪
בור זבל	154	250 ₪	38,500 ₪
מבנה יביל מגורי עובד			
מחסן ובית אריזה	450 מ"ר		
עלויות ההכשרה של שטחים הבנויים ללא היתר			- 20,000 ₪
סה"כ			1,860,000 ₪

9.3 במכתבו של שמאי המשיג לוועדה הוא מציין כי השמאי המחוזי לא ביקר בתוך הבית, ולכן לא התרשם נכונה ממצבו הפיזי. עוד הוא מוסיף שמתחשיבו נשכחו שתי פרגולות בנויות.

בשל ביקוש נמוך לבתי מגורים במושב, חלק ניכר מהשווי יש ליחס לרפת ולמכון החליבה, בשעה שהשווי של יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנצלות הוא זניח.

9.4 <u>סיכום</u>:

שווי קרקע לנחלה – 520,000 ₪.

תרומת המחוברים – 1,860,000 ₪.

סה"כ – **2,380,000** ₪.

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

10.1 <u>נתוני השוואה</u> – בשומת שמאי המשיבה מוצגות 9 עסקות השוואה, בהן נמכרו נחלות במושבים שונים בסביבה. אחת העסקות נכרתה ביום 23.5.2013 במושב פטיש. לאחר שבוצעו התאמות לזמן ולמיקום, וכן הופחתה תרומת המחוברים לשווי, נקבע שווי קרקע לנחלה בסיסית לפי 1,040,000 ₪.

10.2 <u>שווי מרכיב הקרקע בנשוא ההשגה</u> – לנשוא ההשגה בוצעו ההתאמות הבאות: הפחתה של 2% למטרדי ריח מהרפת, ו-5% לחלקת מגורים מוקטנת. השווי המתואם של מרכיב הקרקע בלבד מוערך ב-968,240 ₪.

10.3 <u>תרומת המחוברים לשווי</u> – להלן התרומה לשווי שייחס השמאי המחוזי למחוברים:

מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר (כולל יזמות ומ.ע.מ.)	סה"כ שווי
בית מגורים מגולם פרגולות	205	3,500 ₪	717,500 ₪
מכון חליבה	43.5	500 ₪	21,750 ₪
רפת	2,195	40 ₪	87,800 ₪
פיתוח חצר לרבות שבילי גישה מרוצפים וגדרות			10,000 ₪
שווי המחוברים ללא יזמות			837,050 ₪
שווי המחוברים בתוספת 5% יזמות			880,000 ₪

10.4 <u>סיכום</u>:

שווי קרקע לנחלה – 968,240 ₪.

תרומת המחוברים ללא יזמות – 837,050 ₪.

סה"כ שווי הנחלה כולל 5% רווח יזם – **1,900,000** ₪ (במעוגל).

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 **נתוני השוואה:** מצאנו ממש בטענת שמאי המשיג כי במושב פטיש עצמו מתבצעות מעט מאוד עסקות מכר. בנתוני ההשוואה, עליהם הסתמכו כל שלושת השמאים, נמצאה רק עסקת השוואה אחת במושב פטיש (בנוסף לעסקה בנשוא ההשגה) מיום 23.5.2013. אמנם, עסקה אחת אינה יכולה להעיד על הכלל, אולם כאשר המחיר ששולם בה עומד בטווח העסקות שבוצעו במושבים אחרים בסביבה, אין ספק שהיא יכולה להוות אמת מידה לשווי.

הנחלה נשוא ההשגה נמכרה ביום 3.2.2014 תמורת מחיר מוצהר של 1,500,000 ₪. היא כוללת מלבד בית המגורים, גם יחידת פרנסה המניבה הכנסות (הרפת ומכון החליבה המושכרים). בעסקת ההשוואה שכאמור נכרתה במושב פטיש (ביום 23.5.2013), נמכרה נחלה שכללה בית מגורים בלבד (ללא יחידת פרנסה) תמורת מחיר מדווח של 1,500,000 ₪, אין זה סביר שהנחלה נשוא ההשגה תמכר כשנה מאוחר יותר במחיר זהה. ליחידת הפרנסה חייב שתהיה תרומה למחיר.

שמאי המשיבה התבסס בשומתו על 8 עסקות מכר ממושבים סמוכים, וכן על עסקת המכר ממושב פטיש שפרטיה לעיל. השמאי המחוזי התבסס בשומתו על 4 עסקות מכר ממושבים סמוכים, ועל עסקת המכר במושב פטיש. שניהם ביצעו התאמות שמאיות למיקום, והפחיתו מהמחיר המדווח את תרומת המחוברים. מסקנתם כמעט זהה, והשווי של מרכיב הקרקע לנחלה במושב פטיש היא 1,040,000 ₪ או 1,000,000 ₪.

הוועדה סבורה שההסתמכות על עסקות ההשוואה, כמו גם ההתאמות שהובאו בחשבון על ידם, הם סבירים וראויים, ועומדים באמות מידה שמאיות מקובלות.

הסתמכות על שומת המשיבה משנת 2010: שמאי המשיג התבסס אך ורק על הערכת המשיבה, שנערכה לנחלה נשוא ההשגה בשנת 2010. הוא סבור שההסתמכות על עסקות השוואה ממושבים אחרים אינה ראויה. לדעתו יש להסתמך דווקא על שומת המשיבה משנת 2010 שכן, היא הראויה להסתמכות. דעת הוועדה אינה כדעתו.
ראשית, המדובר בשומה שנערכה בשנת 2010, אין המדובר בעסקת השוואה אלא לכל היותר באינדיקציה לשווי. שמאי המשיג אף לא תמך את ההתאמה לזמן שערך בראיות. בכל מקרה, הוועדה סבורה כי מקום בו קיימות עסקאות השוואה שניתן להתאימן אין להסתמך על שומה משנת 2010.

11.2 **תרומת המחוברים לשווי:** ממכתבו לוועדה של שמאי המשיג משתמע, שלדעתו אצל השמאי המחוזי נפלו טעויות מהותיות באומדן של המשתנים הנכללים בסעיף זה. הפער באומדן המשתנים השונים, בין השמאי המחוזי לבין שמאי המשיגה, אינו עולה על כ-10%. פער שכזה יכול לנבוע רק מאומדנא שונה, אך בודאי שלא מטעויות מהותיות.
חבר הוועדה ביקר בנשוא ההשגה, ולהוציא שתי הפרגולות שנשמטו בטעות משומת השמאי המחוזי, לא נמצא שבאומדנא שנערכה על ידו נפלו טעויות מהותיות.

בית המגורים: הבית נבנה במקור בשנת 1980, הורחב בשנת 1986 ומאוחר יותר בשנת 2000. שמאי המשיג סבור שעלות ההקמה עומדת על 6,000 ₪/מ״ר. לאחר הביקור בתוך הבית לא מצאנו כל ממש בטענה זו. על פי מחירון דקל (מדד ינואר 2014), עלות הבנייה הישירה של מ״ר בבתים צמודי קרקע עמדה על 4,250 ₪, ובתוספת אגרות תכנון והיטלים על לא יותר מ-4,650 ₪. ברבות השנים הבית צבר פחתים רבים. רמת הגימור שלו אינה גבוהה במיוחד. עלות הבנייה המופחתת במועד הקובע עמדה על לא יותר מ-3,000 ₪/מ״ר כולל מע״מ. משכך, הוועדה אינה מקבלת את האומדנא אצל השמאי המחוזי (3,500 ₪), כמו את זו של שמאי המשיג (4,000 ₪).

רפת: השמאי המחוזי קיבל את האומדנא אצל שמאי המשיג, ומשעה שההסכמה בנושא זה היא על דעת חברי הוועדה, הם החליטו לאמצה.

מכון חליבה: לא נמצאה התאמה בין השטח הבנוי בהיתר, לבין השטח הבנוי בפועל. השטח בהיתר עומד על 43.5 מ״ר, ולטענת שמאי המשיג שטחו 117.45 מ״ר. הוא מתבסס על היתר בנייה מס׳ 840019 מיום 26.4.84. בדקנו את ההיתר המצוין ושטח מכון החליבה בו הוא 43.5 מ״ר בלבד. לא מצאנו תימוכין לשטח הנטען ע״י שמאי המשיג. גם הביקור במקום מלמד ששטח מכון החליבה אינו 117.45 מ״ר. העלות אצל השמאי המחוזי סבירה, ואצל שמאי המשיג גבוהה מהסביר.

בור זבל: חומת בטון בצורת האות ח׳ ללא גג. העלות הנטענת ע״י השמאי המחוזי ושמאי המשיג גבוהה מהסביר לאור הפחתים שנצברו ונקבעה ע״י הוועדה לסך של 100 ₪ למ״ר.

מחסנים שונים: העלות אצל השמאי המחוזי גבוהה מעט אך סבירה ואומצה ע״י הוועדה לסך של 300 ₪ למ״ר.

פיתוח חצר: החצר אינה מפותחת כלל. עלות ההכשרה של שביל הגישה אינה אמורה להיות גבוהה מ-5,000 ₪.

בית האריזה והמבנה היביל: לא הובא בחשבון ע״י הצדדים וגם לדעת הוועדה לא תורמים לשווי.

רווח יזם: בשל השנים הרבות מאז הבנייה הרווח היזמי נשחק לחלוטין.

בהתבסס על המפורט לעיל, הוועדה סבורה שתרומת המחוברים לשווי הנחלה היא:

מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר	סה"כ שווי
בית המגורים	205.92	₪ 3,000	₪ 617,760
רפת	3,163	₪ 275	₪ 869,825
מכון חליבה	43.5	₪ 500	₪ 21,750
בור זבל	154	₪ 100	₪ 15,400
מחסנים שונים	55 מ"ר	₪ 300	₪ 16,500
פרגולות	40	₪ 400	₪ 16,000
פיתוח חצר			₪ 5,000
עלויות ההכשרה של שטחים הבנויים ללא היתר			(-20,000)
סה"כ במעוגל			₪ **1,540,000**

12. <u>החלטה:</u>

בכפוף למפורט לעיל, החלטנו לקבל את ההשגה בחלקה, וכמפורט:

שווי קרקע לנחלה – 1,000,000 ₪.

תרומת המחוברים – 1,540,000 ₪.

סה"כ – **2,540,000** ₪.

חברי הוועדה סבורים שהמחיר ששולם בעסקת המכר – 1,500,000 ₪ - איננו סביר.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
אייל מידן	עינת הלר הלוי	ניקי פרימו
ס/השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע