רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 12 ינואר, 2021
מינוי: 1591-2018
מספרנו: הבהרה ערר.116

לכבוד
ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה
מחוז מרכז
בדוא"ל

הבהרה במסגרת ערר מס' גז/8027/0519

השבחה בגו"ח 4878/12

רחוב נרקיס 37, כרמי יוסף

בהתאם להחלטת ועדת הערר הנכבדה מיום 10.9.2020 נתבקשתי כדלקמן-

א. לבחון את כל עסקאות ההשוואה ולהציג לוועדת הערר ניתוח מפורט של אותן עסקאות ולפרט מדוע לא ניתן לערוך את השומה בהתאם לגישת השומה המועדפת ונוכח קיומם של נתוני השוואה. העסקאות שיש לבחון כוללות 3 עסקאות שהוצגו בתגובת המשיבה לשומת המבקש, עסקה נוספת שהוצגה לוועדת הערר וכן עסקה שפורטה בשומת המשיבה ככל שימצאו לה אסמכתאות. נתבקשתי לאפשר לשמאי הצדדים להציג בפני ניתוח של חמש העסקאות ויישומן על השווי במועד הקובע לענייננו.

ראשית אבקש להבהיר כי בתגובה לשומת המבקש הציגה המשיבה 3 פלטים של נתוני עסקאות וניתוחן. בניגוד לנטען לא הוצגו בפני היתרי בניה של נתוני ההשוואה. בעניין זה יצוין כי ביום 7.2.2019 ביקרתי במשרדי הוועדה המקומית. ההיתרים הוצגו לי רק ביום 21.9.2020.
לגופו של עניין, להלן פירוט נתוני 4 העסקאות (אסמכתאות לעסקה אשר נתוניה מפורטים בשומת המשיבה לא נמצאו):

<u>הסכם מכר מיום 29.11.1990</u>

במסגרת הערר הציגה המשיבה הסכם מכר מיום 29.11.1990, לפיו נמכר בית מגורים ברחוב הארז 14, (מגרש 628) תמורת סך של 250,000 $. עפ"י תנאי ההסכם דמי ההסכמה לרמ"י יחולו על הקונה. עפ"י תכנית מס' גז/157 מסווג המגרש באזור מגורים של בעלי מקצוע. זכויות הבניה באזור זה עפ"י תכניות גז/1/157 ו-גז/5/157: 180 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר בבניה דו מפלסית (כולל מרפסת וכל השרותים, לא כולל מקלט), מבני עזר בשטח של 45 מ"ר כולל סככת חניה וכן 50 מ"ר מרתף. שטח החלקה (4845/98) הרשום עפ"י נסח רישום מיום 19.9.2020 הוא 676 מ"ר.
בית המגורים נבנה עפ"י היתר בניה מס' 13692 משנת 1984. בשנת 1986 ניתן היתר בניה מס' 14154 לתכנית שינויים. שטח הבניה עפ"י תכנית הבקשה להיתר-

	שטח במ"ר	מרפסת מקורה	חדר כביסה	מקלט	מוסך
קומת חניה			6.12	6.84	26.46
קומת כניסה	178.29	4.75			

שמאי המשיבה ניתח את העסקה באופן הבא-

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תמורה נטו	500,000 ₪
אומדן דמי הסכמה בהם נשא הקונה	100,000 ₪
סה״כ שווי מכירה	600,000 ₪
יזמות (5%)	(30,000 ₪)
תרומת מחוברים (178 מ״ר*1,140 ₪)	(202,920 ₪)
יתרה לקרקע	367,080 ₪
שווי מ״ר אקוויוולנטי (323 מ״ר אקו׳[1])	1,138 ₪

שמאי העורר ניתח את העסקה באופן הבא-

תמורה נטו	500,000 ₪
אומדן דמי הסכמה בהם נשא הקונה	2,412 ₪
סה״כ שווי מכירה	502,412 ₪
יזמות (5%)	(23,924 ₪)
תרומת מחוברים (כמפורט להלן)	(400,000 ₪)
יתרה לקרקע	78,488 ₪
שווי מ״ר אקוויוולנטי (373 מ״ר אקו׳), כמפורט להלן	210.4 ₪

שטח המגרש שהובא בחשבון ע״י המשיבה הוא שטח החלקה הרשום 676 מ״ר. לטענת שמאי העורר שטח המגרש שיש להביא בחשבון הוא שטח המגרש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר 698 מ״ר, שכן במועד המכירה המגרשים עפ״י התב״ע טרם נרשמו כחלקות.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה לשוליות בשיעור 25% לשטח העולה על 150 מ״ר, לטענת שמאי העורר שטח הבניה המקובל ביישוב הוא בגבולות 200 מ״ר. כמו כן, לטענתו יש להביא בחשבון קיומן של זכויות להקמת בריכה. להלן השטח האקוויוולנטי שיש לטעמו להביא בחשבון-

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
עיקרי גרעיני	200	1.0	200
עיקרי שולי	20	0.8	16
מרתף	50	0.3	15
בריכה	50	0.1	5
חצר	548	0.25	137
סה״כ			373

בתגובה לתחשיב האמור ציין שמאי המשיבה כי בהתאם להנחיות הוועדה המקומית גזר מיום 28.11.1987 שטח מגרש מינימלי להקמת בריכה הוא 750 מ״ר. לכן אין מקום להביא בחשבון זכויות לבריכה.

[1] הובאו בחשבון: 150 מ״ר עיקרי במקדם שווי 1, 70 מ״ר עיקרי שולי במקדם 0.75, 50 מ״ר מרתף במקדם שווי 0.3, 526 מ״ר חצר כולל מבני עזר במקדם שווי 0.2.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תרומת המחוברים חושבה ע״י המשיבה לפי שטח בנוי של 178 מ״ר. לטענת שמאי העורר בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטח הבניה הכולל הוא 222.5 מ״ר. בנוסף יש הכנה לעליית גג בשטח מוערך של 29 מ״ר.

תרומת המחוברים לשיטת שמאי המשיבה, 1,140 ₪ למ״ר מבוססת על מחירון דקל בתאריך הקובע. השמאי הציג מחירון חשב לענף הבניה מחודש יולי 1989 לפיו עלות בנית דירת מגורים בשטח 80-70 מ״ר היא 1,086 ₪ למ״ר לא כולל מע״מ[2]. לטענת שמאי העורר מחירון דקל הוא לבניה ישירה וללא מע״מ, כמו כן מתייחס לבית ברמת בניה בינונית. יש לייחס לעלויות העקיפות כ-30%, תוספת לבית פרטי בודד 10% ובסה״כ תוספת בשיעור 40%. דהיינו 1,851 ₪ עלות בניה למ״ר כולל מע״מ (בשיעור 16%) למועד המחירון נובמבר 1990. בשומה המכרעת של השמאי המכריע רן וירניק נקבעו עלויות בניה בסך 1,400 ₪ במועד הקובע.

להלן התרומה שיש לייחס למחוברים לשיטתו של שמאי העורר-

שטח בניה	224.2 מ״ר
הכנה לקומה א׳ (29 מ״ר*35%)	10.1 מ״ר
עלות בניה למ״ר	1,851 ₪
פחת	0.95
סה״כ עלות בניה	412,090 ₪
עלות פיתוח חצר (לפי 90.5 ₪ למ״ר)	46,650 ₪
עלות כוללת במחירי 11/1990	458,740 ₪
תרומת מחוברים מתואמת במועד הקובע[3]	400,000 ₪

בתגובה לערך שקבע שמאי העורר כתרומת מחוברים, ציין שמאי המשיבה כי אין לייחס עלות בניה דומה לשטח עיקרי ולשטח שירות. כמו כן כי אין להביא בחשבון הכנה לקומה א׳. עוד ציין כי עלות הבניה שהובאה בחשבון בתחשיב שמאי העורר מוגזמת. לטענת שמאי המשיבה בהתחשב במועד הבניה ובמועד המכר אין להביא בחשבון תוספת מע״מ לעלות הבניה.

שיעור היזמות שהביאו בחשבון הצדדים, 5% מבוסס על פרק י״ח של הקווים המנחים.

ביחס לדמי ההסכמה ציין שמאי המשיבה כי האומדן מבוסס על התייעצות שקיים עם השמאי מר דב וידר. לטענת שמאי העורר שמאי המשיבה לא הציג אסמכתאות לעניין אומדן דמי ההסכמה וכי פנייתו לשמאי וידר בעניין זה לא נענתה. שמאי העורר פנה לקונה אשר ציין כי אין באפשרותו לאתר את הקבלה עבור תשלום דמי ההסכמה. לפיכך יש לחשב את דמי ההסכמה לשיטתו על בסיס הוראות רמ״י והנחות מקובלות, כדלקמן ובהנחה ששווי הרכישה שווה אפס-

[2] יצוין כי בהתאם למחירון חשב מחודש מאי 1990 המצוי במשרדי עלות הבניה היא 1,140 ₪ כפי שהובאה בחשבון ע״י המשיבה.

[3] מדד המחירים לצרכן עלה בתקופה שבין המועד הקובע 4/1990 למועד המחירון 11/1990 ב-14.8%.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שווי הקרקע על בסיס טבלאות שווי ללא מע"מ ופיתוח[4]	₪ 36,180
חלק הדח"ר הלא משולם (80%- 1)	20%
דמי ההסכמה (1/3 מעליית השווי ללא פיתוח מוכפל בחלק הדח"ר הלא משולם)	₪ 2,412

שמאי העורר הציג חוזה חכירה של מגרש מס' 530 (4213/57) לפיו שיעור הדח"ר 80% מהערך היסודי של המגרש. לטענתו מדובר באחוז דח"ר מקובל ביישוב. כן הציג מסמך מיום 14.7.2020 לפיו בנחלה מס' 79 בבית גמליאל דמי ההסכמה ששולמו ביום 12.6.1988 היו 4,079 ₪. בתגובה לתחשיב שערך שמאי העורר ציין שמאי המשיבה כי מדובר בערך נמוך עד כדי אבסורד המהווה 0.5% מהתמורה. אם היה מדובר בערך זניח לא היה ניתן לו משקל בסעיף נפרד בהסכם.

להלן התייחסותי-

שטח המגרש- בהתחשב בסמיכות המועדים, קיבלתי את עמדת שמאי העורר כי שטח המגרש שיש להביא בחשבון הוא השטח הנקוב בתכנית הבקשה להיתר הבניה, 698 מ"ר.

שוליות- בהתחשב במיקום הנכס ובמועד הקובע וכן בהתחשב בשטח המבוקש בנכס נשוא ההשוואה במועד סמוך למעד הקובע, הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור 15% לשטח העולה על 150 מ"ר.

שטח אקוויוולנטי- הבאתי בחשבון שטח ומקדמי שווי כדלקמן-

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי גרעיני	150	1.00	150
עיקרי שולי	70	0.85	59.5
מרתף	50	0.3*0.12 (דחיה)	2
מבני עזר	52 (45+מקלט)	0.4	21
חצר	520	0.2	104
סה"כ			336.5

קיבלתי את עמדת המשיבה שאין להביא בחשבון זכויות בניה לבריכה בהתחשב בשטח מגרש מינימלי נדרש לפי סעיף 8 בתכנית מס' גז/5/157.

תרומת מחוברים- יצוין כי בהתאם למחירון חשב מחודש מאי 1990 עלות בניה בבתים צמודי קרקע הבנויים במפלס אחד בסטנדרט בינוני הוא 1,270 ₪ לא כולל מע"מ. בהתחשב בכך שמדובר בבניה ישירה לה יש להוסיף עלויות עקיפות ומע"מ (שכן מדובר בבניה פרטית). אני מעריכה עלות בניה לפי סך של 1,840 ₪[5]. בהתחשב במועד הבניה לא מצאתי שיש להביא בחשבון הפחתה לפחת. להלן הערכתי לתרומת המחוברים-

שטח בניה (עיקרי + מקלט+ מרפסת מקורה)	189.88 מ"ר
מבני עזר בקומת מסד (0.5*32.58)	16.29 מ"ר
סה"כ שטח לחישוב	206.17
עלות בניה למ"ר	₪ 1,840
תרומת מחוברים	₪ 379,350

[4] שטח עיקרי 32,043 ₪ = 183.1 מ"ר*175 ₪. שטח שירות 4,137 ₪ = 0.6* 39.4 מ"ר* 175 ₪.
[5] 1,840 ₪ = 1.16 מע"מ* 1.25 עקיפות * 1,270 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

קיבלתי את שיעור היזמות, 5%, המוסכם על הצדדים בהיותו ראוי.

דמי הסכמה- אין מחלוקת כי דמי ההסכמה מהווים חלק מהתמורה ששולמה עבור הנכס. לשיטת שמאי המשיבה אומדן דמי ההסכמה הוא 100,000 ₪ זאת בהעדר תחשיב, אלא בהסתמך לדבריו על התייעצות עם השמאי וידר. לשיטת שמאי העורר אומדן דמי ההסכמה הוא 2,412 ₪, זאת בהסתמך על הנחה של דח״ר 80% ושווי בהסתמך על ערכי טבלאות.

החלטה מס׳ 534 אשר עסקה בשיעור חלקו של מינהל מקרקעי ישראל בעליית ערך הקרקע בעת העברת זכות חכירה, נתקבלה ביום 29.6.1992, לאחר מועד העסקה. טרם לכן נקבע בהסכמי החכירה סעיף לפיו המחכיר רשאי להתנות מתן הסכמתו להעברת זכויות בתשלום דמי הסכמה בשיעור שליש מההפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות לבין ערכו בעת שהחוכר רכש את זכות החכירה, במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, לפי הערכתו של השמאי הממשלתי ובניכוי חלק יחסי מערכו של המגרש בהתאם לדח״ר ששולם. דהיינו לצורך אומדן דמי ההסכמה יש צורך לדעת **מה היה ערך המגרש בזמן שהרוכש רכש אותו** וכן **מהו שיעור הדח״ר ששולם**. במקרה הנדון המגרש נמכר בסמוך להשלמת הבניה. לפיכך לא ניתן לקבוע באופן ודאי כי מדובר ברכישה היסטורית ולא ברכישה לצורך יזמות. זאת ועוד לא ידוע מהו שיעור הדח״ר ששולם בעת הרכישה. הדח״ר (דמי חכירה ראשוניים) הוא תשלום חד פעמי המשולם מראש לחכירת הקרקע. התשלום נע בגבולות 0-91% (תשלום דח״ר 91% מהווה למעשה דמי חכירה מהוונים). לטענת שמאי העורר ביישוב היה מקובל תשלום דח״ר בשיעור 80%, כראיה הוצג חוזה חכירה של מגרש אחר. איני סבורה כי חוזה אחד יש בו להוות ראיה לשיעור הדח״ר ששולם בעניינו. יחד עם זאת, לא ניתן להשתמש בכללי אצבע למיניהם מבלי להכיר את פרטי המקרה הספציפיים. יצוין כי יזמתי פניה לסגנית השמאי הממשלתי לצורך סיוע באיתור אינפורמציה לגבי הנתונים האמורים, לא נמצאו נתונים. בהתחשב במשקל אומדן דמי ההסכמה באומדן השווי, העדר הנתונים ביחס למועד הרכישה ושיעור הדח״ר, מקטינים את מהימנות התוצאה.

להלן תחשיב לפיו מתקבלת עמדת המשיבה בדבר דמי הסכמה בסך 100,000 ₪:

תמורה נטו	500,000 ₪
אומדן דמי הסכמה בהם נשא הקונה	100,000 ₪
סה״כ שווי מכירה	600,000 ₪
יזמות (5%)	(28,570 ₪)
תרומת מחוברים	(379,350 ₪)
יתרה לקרקע	192,080 ₪
שווי מ״ר אקוויוולנטי (336.5 מ״ר אקו׳)	570 ₪

<u>3 עסקאות שהוצגו בתגובת המשיבה</u>

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הציג שמאי המשיבה נתוני שלוש עסקאות. השמאי הציג פלט של 3 העסקאות וניתוחן. להלן פירוט-

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מס'	תאריך	מס' מגרש	גו"ח	אופי הנכס	שטח קרקע רשום במ"ר	תמורה
1	3.9.1992	565	4874/14	משק עזר	822	₪ 798,665
2	31.7.1992	68	4876/60	נחלה	1,767	₪ 587,040
3	31.5.1992	186	4845/64	נחלה	1,1986	₪ 762,290

כללי-

בשומתי ציינתי כי אני סבורה שקיים קושי להסתמך על נתוני השווי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, זאת מהסיבות הבאות:

א. קיימת שונות גדולה בין הנתונים- התמורה שהתקבלה עבור משק העזר ששטח הקרקע שלו 822 מ"ר גבוהה ב-36% מהתמורה שהתקבלה עבור נחלה ששטח חלקת המגורים שלה הוא 1,767 מ"ר והיא כוללת זכויות ליח"ד נוספת ושטח חקלאי במסגרת אגודה חקלאית. התמורה שהתקבלה עבור משק העזר אף גבוהה בכ-5% מהתמורה שהתקבלה עבור נחלה ששטח חלקת המגורים שלה הוא 1,986 מ"ר ושטח הבנוי בה זהה לשטח הבנוי במשק העזר. הנחלה כוללת זכויות ליח"ד נוספת וכן שטח חקלאי במשותף.

ב. חסר מידע ביחס לתרומת המבנים הקיימים- כאמור, במועד עריכת השומה לא היו בידי היתרי הבניה של נתוני ההשוואה. לא ניתן היה לדעת מה כולל השטח הבנוי המדווח ומתי נבנה.

ג. חסר מידע ביחס להיקף השטח החקלאי אשר הם כוללים - שתיים מתוך 3 העסקאות מהוות נחלות. נחלה מהווה יחידה הכוללת חלקת מגורים עם בית צמוד קרקע וזכויות לבנית בית מגורים נוסף עבור בן ממשיך וכן שטחים חקלאיים במסגרת אגודות חקלאיות. אין נתונים ביחס להיקף השטח החקלאי.

ד. קיים קושי לקבוע את מקדם ההתאמה לזמן הראוי- בין המועד הקובע למועד העסקאות תקופה בת כשנתיים. שיעור עליית המדד בתקופה זאת עמד על 30%.

למותר לציין כי בהעדר הסכמי המכר חסרים פרטים הנוגעים לתנאי העסקה, לרבות האם מדובר בעסקת **ברוטו או נטו.** בהעדר היתרי הבניה קיימת מגבלה בניתוח נתוני ההשוואה, זאת במיוחד בהתחשב בשונות הגדולה בין הנתונים. אם לא די בכך, בעסקה מס' 1 אותה הגדיר שמאי המשיבה כבעלת מהימנות גבוהה בהתחשב באופי הנכס, בפלט שהוצג בפני מצוין כי מדובר בנכס הממוקם ברחוב ורד בית 565. מגרש מס' 565 ממוקם בפינת הרחובות הכלנית והזית, בחלק המזרחי של היישוב בעוד שרחוב הוורד מצוי בשוליים המערביים של היישוב.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

(1) עסקה מס' 1-

שמאי המשיבה ניתח את העסקה באופן הבא-

תמורה	798,665 ₪
יזמות (5%)	(38,032 ₪)
תרומת מחוברים (150 מ״ר*1,447 ₪)	(217,088 ₪)
יתרה לקרקע	543,546 ₪
התאמה לזמן	1.2
שווי מ״ר אקוויוולנטי (322 מ״ר אקו׳[6])	1,408 ₪

שמאי העורר ניתח את העסקה באופן הבא-

תמורה	798,665 ₪
יזמות (5%)	(38,032 ₪)
תרומת מחוברים (כמפורט להלן)	(507,380 ₪)
יתרה לקרקע	253,253 ₪
התאמה לזמן	1.65
שווי מ״ר אקוויוולנטי (408 מ״ר אקו׳[7])	376 ₪

(2) עסקה מס' 2-

שמאי המשיבה ניתח את העסקה באופן הבא-

תמורה	587,040 ₪
יזמות (5%)	(27,954 ₪)
תרומת מחוברים (119 מ״ר*1,447 ₪)	(172,223 ₪)
יתרה לקרקע	386,863 ₪
התאמה לזמן	1.2
שווי מ״ר אקוויוולנטי (352 מ״ר אקו׳[8])	916 ₪

שמאי העורר ניתח את העסקה באופן הבא-

תמורה	587,040 ₪
יזמות (5%)	(27,954 ₪)
תרומת מחוברים	(608,000 ₪)
יתרה לקרקע	שלילית

[6] הובאו בחשבון: 150 מ״ר עיקרי במקדם שווי 1, 70 מ״ר עיקרי שולי במקדם 0.75, 50 מ״ר מרתף במקדם שווי 0.3, 50 מ״ר בריכה במקדם 0.25, 622 מ״ר חצר כולל מבני עזר במקדם שווי 0.15.

[7] הובאו בחשבון: 200 מ״ר עיקרי במקדם שווי 1, 20 מ״ר עיקרי שולי במקדם 0.8, 50 מ״ר מרתף במקדם שווי 0.3, 50 מ״ר בריכה במקדם 0.1, 688 מ״ר חצר במקדם שווי 0.25.

[8] הובאו בחשבון: 150 מ״ר עיקרי במקדם שווי 1, 75 מ״ר עיקרי שולי יח״ד 1 במקדם 0.75, 50 מ״ר מרתף במקדם שווי 0.3, 50 מ״ר בריכה במקדם 0.25, 684 מ״ר חצר 1 כולל מבני עזר במקדם שווי 0.15. 150 מ״ר שטח עיקרי יח״ד 2 במקדם שווי 1, 75 מ״ר עיקרי שולי יח״ד במקדם שווי 0.75, 50 מ״ר מרתף במקדם שווי 0.3, 734 מ״ר חצר 2 במקדם שווי 0.15 סה״כ שטח אקו׳ 670 מ״ר מוכפל במקדם התאמה לאי סחירות 0.7 ומקדם התאמה לגודל 0.75.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

(3) עסקה מס' 3-

שמאי המשיבה ניתח את העסקה באופן הבא-

תמורה	762,290 ₪
יזמות (5%)	(36,300 ₪)
תרומת מחוברים (150 מ"ר*1,447 ₪)	(217,088 ₪)
יתרה לקרקע	508,903 ₪
התאמה לזמן	1.2
שווי מ"ר אקוויוולנטי (369 מ"ר אקו'[9])	1,149 ₪

שמאי העורר ניתח את העסקה באופן הבא-

תמורה	762,290 ₪
יזמות (5%)	(36,300 ₪)
תרומת מחוברים (כמפורט להלן)	(467,100 ₪)
יתרה לקרקע	258,890 ₪
שווי קרקע חקלאית (25,000 $*2.451)	(61,280 ₪)
יתרה לקרקע חלקת המגורים	197,610 ₪
התאמה לזמן	1.597
שווי מ"ר אקוויוולנטי (703.7 מ"ר אקו'), כמפורט להלן	175.8 ₪

תרומת המחוברים- בתחשיב המשיבה הובא בחשבון שטח הבניה לצורך קביעת תרומת המחוברים, בהתאם לשטח הבנוי המדווח. לטענת שמאי העורר השטח אינו תואם את היתרי הבניה. זאת ועוד, עלות הבניה שהובאה בחשבון בתחשיב המשיבה נמוכה. בהתאם למחירון דקל מחודש יולי 1992 עלות בניה ישירה לבתים צמודי קרקע בסטנדרט בינוני היא 1,320 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ. יש לייחס לעלויות העקיפות כ-30%, תוספת לבית פרטי בודד 10%, תוספת לאזור הררי 10% ובסה"כ תוספת בשיעור 50%. דהיינו 2,336 ₪ עלות בניה למ"ר כולל מע"מ (בשיעור 18%). בנוסף הובאה בחשבון עלות פיתוח חצר לפי 104 ₪ למ"ר כולל מע"מ. המחירון במחירי יוני 1992. הובאה בחשבון התאמה לזמן בהתאם למדד תשומות הבניה והפחתה בשיעור 5% לפחת.

בהתייחס לתחשיב העורר ציין שמאי המשיבה כי אין לייחס לשטח העיקרי ולשטח השירות עלות בניה דומה. שמאי העורר מתעלם משחיקת המע"מ. בנוסף שמאי העורר הפריז בשיעור העמסה על מחירון דקל. במספר רב של שומות מכרעות שיעור ההעמסה המקובל אינו עולה על 30%. זאת ועוד, בעסקה מס' 2 הביא בחשבון שמאי העורר שטח בניה ללא היתר שהוכר רק בהיתר מאוחר יותר כשטח קיים. שטח אקוויוולנטי- בטבלאות לעיל פירוט השטח האקו' שהובא בחשבון בתחשיבי הצדדים. בתחשיב המשיבה הובאה בחשבון הפחתה לשוליות בשיעור 25% לשטח העולה על 150 מ"ר, לטענת שמאי העורר שטח הבניה המקובל ביישוב הוא בגבולות 200 מ"ר. לעמדתו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 20% לשטח העולה על 200 מ"ר. זאת ועוד, שמאי המשיבה הפעיל את מקדם אי סחירות 0.7 על כל זכויות הבניה בנחלות וזאת במקום להפעילו רק על יח"ד השנייה. בשומת המשיבה הובאה בחשבון

[9] הובאו בחשבון מקדמי שווי בדומה לעסקה מס' 2.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הפחתה לגודל בשיעור 25% לא היה מקום להביא בחשבון הפחתה זאת. השמאי הפנה לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע וירניק בגו"ח 4844/32 בה יוחס שטח אקו' של 845 מ"ר[10] לנחלה.

להלן השטח האקוויוולנטי שיש לטעמו להביא בחשבון-

תיאור	עסקה 2			עסקה 3		
	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
יח"ד 1						
עיקרי גרעיני	200	1.0	200	200	1.0	200
עיקרי שולי	75	0.8	60	75	0.8	60
חניה	25	0.4	10	25	0.4	10
בריכה	40	0.35	14	40	0.35	14
חצר ראשית	285	0.25	71	285	0.25	71
חצר שולית	500	0.2	100	500	0.2	100
יח"ד 2						
עיקרי גרעיני	200	0.7*1.0	140	200	0.7*1.0	140
עיקרי שולי	25	0.7*0.8	14	25	0.7*0.8	14
מרתף	50	0.7*0.3	10.5	50	0.7*0.3	10.5
חניה	25	0.7*0.4	7	25	0.7*0.4	7
חצר ראשית	325	0.7*0.2	56.9[11]	325	0.7*0.2	56.9[11]
חצר שולית	267	0.7*0.2	37.4	500	0.7*0.2	70
סה"כ			636[12]			703.7[13]

בהתייחס לתחשיב העורר ציין שמאי המשיבה כי טענת שמאי העורר כי יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות רק על השטח העולה על 200 מ"ר אינה תואמת את שטחי הבניה בנתוני ההשוואה.

תרומת השטח החקלאי בנחלות- בתחשיב המשיבה לא יוחסה כל תרומה למרכיב השטח החקלאי בנחלות. לטענת שמאי המשיבה התמורה שהתקבלה עבור 2 הנחלות מעידה כי מדובר בתרומה זניחה ביותר. לטענת השמאי ביישוב אין מדובר בחלקות חקלאיות בשטח משמעותי שמהוות חלק אינטגרלי מנחלה מסורתית. מדובר בחטיבות קרקע חקלאיות לעיבוד המשותפת לכל המחזיקים והממוקמת באזורים מרוחקים. לטענת שמאי העורר בתאריך 11.9.1990 נמכר שטח של 50 דונם נטוע כרם באזור סיידון גזר לפי 700 $ לדונם. מס שבח העריך העסקה לפי 1,000 $ לדונם.

[10] 450 מ"ר במקדם שווי 1, 100 מ"ר מרתף במקדם שווי 0.5, 75 מ"ר מבנה מקדם שווי 0.3, 70 מ"ר בריכה במקדם שווי 0.4, 500 מ"ר חצר במקדם שווי 0.3, 500 מ"ר חצר במקדם שווי 0.2 ו-445 מ"ר חצר במקדם שווי 0.1.
[11] צ"ל 45.5 מ"ר.
[12] צ"ל 709.4 מ"ר.
[13] צ"ל 742 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מקדם התאמה לזמן- בתחשיב המשיבה נקבע מקדם זמן 1.2. לטענת שמאי המשיבה מדובר במקדם ראוי ומידתי, כראיה התוצאה תואמת לשיטתו את נתון ההשוואה המהווה את הסכם המכר הסמוך למועד הקובע. לטענת שמאי העורר מקדם ההתאמה לזמן בתחשיב המשיבה נקבע באופן שרירותי. בהתבסס על נתונים מהשנתון הסטטיסטי לגבי מחירי דירות בבעלות מקדם התאמת הזמן הראוי בעסקה מס׳ 1 הוא 65%[14] ובעסקה מס׳ 3 הוא 59.7%. לטענת שמאי המשיבה מקדם ההתאמה לזמן בתחשיב העורר אינו רלוונטי ליישובים כפריים והוא משקף עליית מחירים לדירות מגורים בערים גדולות בעקבות השפעת גל העלייה של ראשית שנות ה-90. המדד משקף יישובים עירוניים שגודלם מעל 20,000 תושבים. זאת ועוד, שמאי העורר מפעיל את מקדם עליית המחיר על מרכיב הקרקע ולא על מרכיב הבנוי. מדובר במתודולוגיה שגויה המביאה לתוצאה מעוותת. שינוי של 65% בשווי המוצר המוגמר מהווה שינוי של כ-20% בקרקע.

להלן התייחסותי-

בהתאם למחירון דקל עלות בניה בבתים צמודי קרקע הבנויים במפלס אחד בסטנדרט בינוני הוא 1,320 ₪ לא כולל מע״מ. בהתחשב בכך שמדובר בבניה ישירה לה יש להוסיף עלויות עקיפות ומע״מ (שכן מדובר בבניה פרטית). אני מעריכה עלות בניה לפי סך של 1,950 ₪[15].

<u>עסקה מס׳ 1</u>

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטח המגרש 838 מ״ר ושטח הבניה-

תיאור	שטח במ״ר
מרתף	30.99
קרקע	105.71
ק״א	34.62
סה״כ	171.32

להלן הערכתי לתרומת המחוברים-

שטח בניה	171.32 מ״ר
עלות בניה למ״ר	1,950 ₪
תרומת מחוברים	334,074 ₪

להלן אומדן שווי מ״ר בהתבסס על ניתוח העסקה:

תמורה	798,665 ₪
יזמות (5%)	(38,032 ₪)
תרומת מחוברים	(334,074 ₪)
יתרה לקרקע	426,559 ₪
התאמה לזמן	1.3
שווי מ״ר אקוויוולנטי (419 מ״ר אקו׳)[16]	783 ₪

[14] 65%= 24.5% לשנת 1990 בהפחתת רבעון ראשון+34% לשנת 1991 +6.5% לשנת 1992.
[15] 1,950 ₪ = 1.18 מע״מ* 1.25 עקיפות * 1,320 ₪.
[16] נעשה שימוש במקדמי שווי דומים לאלו בהם נעשה שימוש בניתוח העסקה הקודמת.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

<u>עסקה מס׳ 2</u>

בהתאם לתכנית בקשה להיתר המאוחרת לעסקה[17] (הובא בחשבון שטח קיים) שטח המגרש 1,736 מ״ר ושטח הבניה-

	שטח במ״ר	מקלט	אחסנה	ק״ע
קומת חניה		10.54	68.6	28.63
קומת כניסה	118.51			

להלן הערכתי לתרומת המחוברים-

שטח בניה	118.5 מ״ר
מבני עזר בקומת מסד (0.5*68.6)	34.3 מ״ר
סה״כ שטח לחישוב	152.8 מ״ר
עלות בניה למ״ר	1,950 ₪
תרומת מחוברים	297,960 ₪

להלן השטח האקוויולנטי שהבאתי בחשבון-

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
בית 1			
עיקרי גרעיני	150	1.00	150
עיקרי שולי	100	0.85	85
מרתף	50	0.3	15
מבני עזר	75	0.4	30
חצר	500	0.2	100
חצר שולית	366	0.15	54.9
בריכה	70	0.35	24.5
בית 2			
עיקרי גרעיני	150	0.7*1.00	105
עיקרי שולי	50	0.7*0.85	29.75
מרתף	50	0.7*0.3	10.5
חצר	500	0.7*0.2	70
סה״כ			674.6

[17] בשנת 1993 אושרה תכנית בקשה להיתר להרחבת הבית הקיים ותוספת יח״ד לבן ממשיך.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

להלן אומדן שווי מ״ר בהתבסס על ניתוח העסקה (מבלי להביא בחשבון תרומת שווי השטח החקלאי):

תמורה	₪ 587,040
יזמות (5%)	(₪ 27,954)
תרומת מחוברים	(₪ 297,960)
יתרה לקרקע	₪ 261,126
התאמה לזמן	1.3
שווי מ״ר אקוויוולנטי (674.6 מ״ר אקו׳)	₪ 298

<u>עסקה מס׳ 3</u>

בהתאם לתכנית בקשה להיתר המאוחרת לעסקה[18] (הובא בחשבון שטח קיים) שטח המגרש 1,997 מ״ר ושטח הבניה 147.9 מ״ר.

להלן הערכתי לתרומת המחוברים-

שטח בניה	147.9 מ״ר
עלות בניה למ״ר	₪ 1,950
תרומת מחוברים	₪ 288,405

להלן השטח האקוויוולנטי שהבאתי בחשבון-

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
בית 1			
עיקרי גרעיני	150	1.00	150
עיקרי שולי	100	0.85	85
מרתף	50	0.3	15
מבני עזר	75	0.4	30
חצר	500	0.2	100
חצר שולית	627	0.1	62.7
בריכה	70	0.35	24.5
בית 2			
עיקרי גרעיני	150	0.7*1.00	105
עיקרי שולי	50	0.7*0.85	29.75
מרתף	50	0.7*0.3	10.5
חצר	500	0.7*0.2	70
סה״כ			682.5

[18] בשנת 1993 אושרה תכנית בקשה להיתר להרחבת הבית הקיים ב-40 מ״ר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

להלן אומדן שווי מ״ר בהתבסס על ניתוח העסקה (מבלי להביא בחשבון תרומת שווי השטח החקלאי):

תמורה	₪ 762,290
יזמות (5%)	(₪ 36,300)
תרומת מחוברים	(₪ 288,405)
יתרה לקרקע	₪ 437,585
התאמה לזמן	1.3
שווי מ״ר אקוויוולנטי (682.5 מ״ר אקו׳)	₪ 493

ב. הבהרה האם נערכה בדיקה שהערכים המפורטים בטבלה מתייחסים לערכי קרקע (כאמור בכותרת הטבלה) או שמא לשווי קרקע מבונה. יצוין כי שמאי העורר הציג טבלאות ערוכות בכתב יד המופנות לשמאי הממשלתי לפיהן שווי הקרקע בטבלאות מתייחס למ״ר מבונה ללא מע״מ ופיתוח. זאת ועוד, ההתייחסות בשומות המכרעות אשר עשו שימוש בטבלאות ערכי הקרקע היא לערכים המצוינים כמתייחסים למ״ר מבונה (ראה לדוגמה סעיף 7.1.3 בשומה מכרעת בגו״ח 5920/11 בית גמליאל). בהתחשב בשונות באופי הנכסים (משקי עזר/נחלות) ובזכויות הבניה המוקנות להם נראה לי סביר כי הטבלה מתייחסת למ״ר קרקע מבונה.

ג. לאחר ניתוח עסקאות ההשוואה ככל שימצא שיש לתקן השומה להציג תחשיב מתוקן. בהתחשב בכל האמור לעיל, לרבות ההנחות הנדרשות בניתוח נתוני ההשוואה, אשר מקטינות את מהימנותם, מצאתי לנכון לתקן את שומתי ולקבוע את הערך בדומה לערך שנקבע בשומה מכרעת חלוטה שנערכה לנכס בגו״ח 4844/32 בה נקבע שווי בסך 500 ₪ למ״ר מבונה.

לצורך בקרה בחנתי ערכי שווי שנקבעו בשומות מכרעות ביישוב סביון אשר מהווה יישוב יוקרתי במיוחד לו עדיפות על היישוב כרמי יוסף, במיוחד במועד הקובע. להלן פירוט ערכים שנקבעו למועד קובע 31.1.1989-

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה[19]
נורית ג׳רבי	הר דפנה 46	6722/147	$ 400
נאוה סירקיס	הר דפנה 24	6722/79	$ 395
שלומי יפה	הגדרות 61	6723/180	₪ 720
מוטי דיאמנט	הגדרות 24	6723/240	₪ 720
אריה אריאל	כרם הזיתים 4	6683/163	$ 410

אף אם מביאים בחשבון התאמה לזמן יוצא כי הערך שנקבע בשומת המשיבה גבוה ואינו סביר.

[19] 1.814 ₪ =1 $.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

להלן תחשיב מתוקן-

תרומת אישור תכנית גז/5/157

תוספת שטח מרתף יח"ד שניה	50 מ"ר
מקדם שווי	0.3
מקדם אי סחירות	0.7
תוספת שטח אקו'	10.5 מ"ר אקו'

שטח בריכת שחייה	50 מ"ר
מקדם השבחה	0.1
תוספת שטח אקו'	5 מ"ר אקו'

סה"כ תוספת שטח אקו'	15.5 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	500 ₪
השבחה במועד הקובע	**7,750** ₪

בכבוד רב,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com