

תאריך עברי : י"ז אייר תשע"ו
תאריך לועזי : 25.05.2016
מס' תיק ממ"י : 975245366
מס' פניה : 27522
לקביעת שכי"ט : 6 יח' שומה

לכבוד :
מר ניצן מקובר
שמאי מקרקעין, מטעם המשיגים
מצדה 87, תל מונד
makovern@012.net.il

לכבוד :
מר עמיר אהרוני
שמאי מקרקעין, רמ"י
אחי מאיר 9, גדרה
amir@aharoni.org.il

לכבוד :
מר מתן שפירא
צוות לקידום עסקות חקלאי נחלות
רמ"י - מרחב עסקי מרכז
matansh@land.gov.il

הנדון : הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304

גוש 8550 חלקה 63, שדי חמד

פניית רמ"י שהתקבלה ביום 10.03.2016

1. שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון הוערך ע"י שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, מר עמיר אהרוני, בשומה מתאריך 01.02.2016 ולמועד קובע 24.12.2015 (להלן: "שומת רמ"י").

החוכר השיג על שומה זו באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר ניצן מקובר, מתאריך 25.02.2016 למועד קובע 24.12.2015 (להלן: "שומת ההשגה").

דיון בהשתתפות שמאי הצדדים נערך במשרדי האגף ביום 12.04.2016.
פרוטוקול עיקרי הדברים הועבר לצדדים ביום 13.04.2016.

2. **מטרת השומה :**

נתבקשנו להכריע במחלוקת בעניין שווי מרכיב הקרקע עבור מבנה פל"ח בנכס הנדון, ללא מע"מ וללא עלויות פיתוח, למטרת גביית דמי שימוש.

להלן המסמכים שעמדו לפני עת ההכרעה במחלוקת :

- הזמנת שומה מיום 10.03.2016, מאת רשות מקרקעי ישראל.
- שומת שמאי מטעם רמ"י, מר עמיר אהרוני, מיום 01.02.2016.
- שומת השגה שנערכה על ידי שמאי המקרקעין, מר ניצן מקובר, מיום 25.02.2016.
- פרוטוקול עיקרי הדברים לדיון שנערך בלשכתנו מיום 12.04.2016.
- תכניות בקשה להיתר עבור מבנה משרדים במסגרת פל"ח (נשוא השומה), עבור בית מגורים לבן ממשיך ועבור אורווה, נשלח על ידי שמאי המשיגים, מר ניצן מקובר, באמצעות דוא"ל מיום 13.04.2016.

3. נתוני זיהוי :

גוש : 8550.
חלקה : 63.
שטח הפלייח : 164.92 מ"ר.
כתובת : רח' השיקמה, שדי חמד.

4. המועד הקובע לשומה :

המועד הקובע הינו 24.12.2015 - בהתאם להזמנת השומה ולשומות הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר :

בתאריך 02.05.2016 נערך ביקור בנכס על ידי הח"מ.

6. המצב המשפטי :

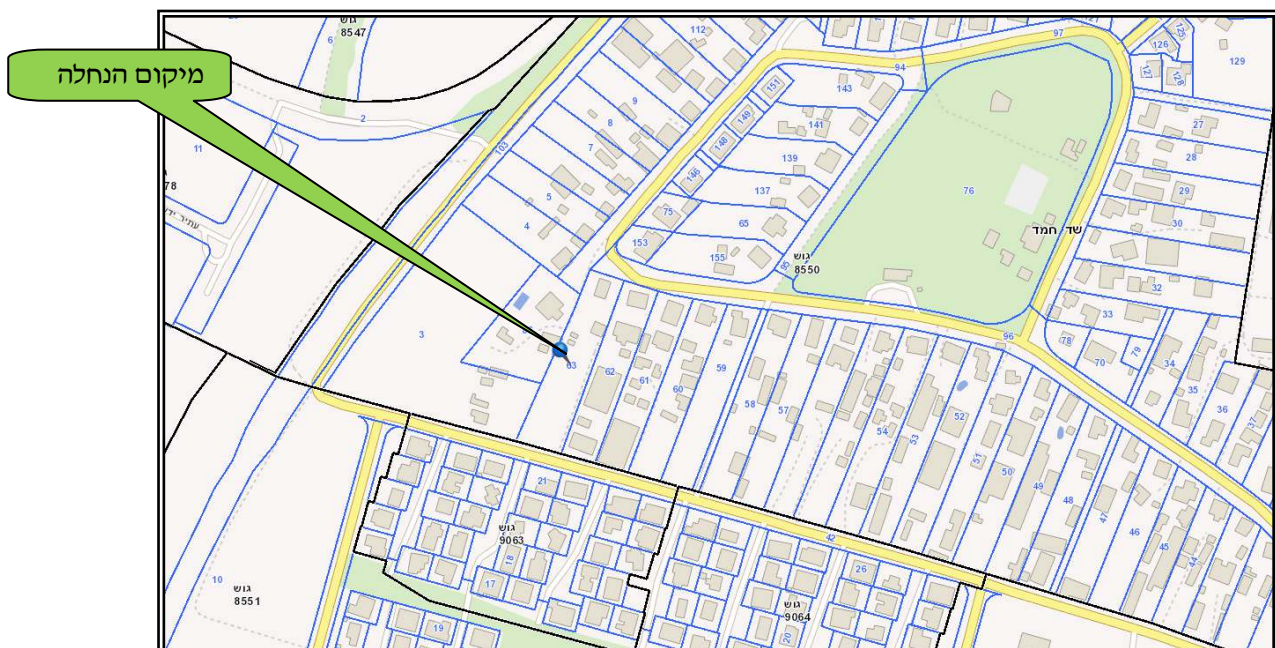
הקרקע שבנדון מנוהלת על ידי רשות מקרקעי ישראל. בהתאם לאמור בפניית רמ"י, בעל הזכות בנכס במועד הקובע הינו אבי אלקיים. אין מחלוקת בין הצדדים לעניין המצב המשפטי.

7. הזכויות המוערכות :

זכויות הבעלות המלאה ללא מע"מ וללא עלויות פיתוח.

8. תאור הנכס והסביבה :

הנכס נשוא השומה מהווה קרקע לשימוש למשרדים הממוקמת במשק חקלאי מס' 61 במושב שדי חמד. שדי חמד הוא מושב באזור השרון השייך למועצה אזורית דרום השרון. המושב ממוקם בסמוך ומזרח לעיר כפר סבא, מדרום למושב נווה ימין, ממערב לכביש מס' 444 ומצפון לכביש 531. הגישה למושב הינה מכביש מס' 444. המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע למגורים הכוללת נחלות, משקי עזר ושכונת הרחבה לצד מבני ציבור, ומסחר, המשרתים את תושבי המושב והסביבה. הפיתוח במושב הינו חלקי, כמקובל במושבים. המושב מטופח ומתוחזק.



החלקה הנדונה ממוקמת בחלק הדרום מערבי של מושב שדי חמד, הינה בשטח של 4,320 מ"ר ובעלת צורה רגולרית דמוית מלבן צר וארוך עם שתי חזיתות, צפונית לכיוון רחוב השיקמה ודרומית לכיוון רחוב שבעת המינים. החלקה בעלת שיפוע מצפון לדרום. חלקת המגורים (השטח הצהוב) ממוקמת בחלק הצפוני של החלקה בסמוך לרחוב השקמה.

על הנחלה הנדונה ממוקמים בין היתר, בחזית בית מגורים חד משפחתי חד קומתי ומבנה עץ המשמש כמחסן, בעורף החלקה ארווה בשלבי סיום הבניה ומעברה בסמוך לחזית הדרומית (רחוב שבעת המינים) ממוקם מתבן בשלבי סיום בניה.

הנכס נשוא השומה מהווה קרקע למטרת הקמת מבנה משרדים במסגרת פל"ח, הממוקמת בעורף חלקת המגורים ונכון ליום הביקור המבנה נמצא בשלבי בניה התחלתיים לאחר יציקת רצפת בטון.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, שטח המבנה הכולל המבוקש עבור הפל"ח הינו 164.92 מ"ר כולל ממ"מ בשטח 12 מ"ר.

בהתאם לתכנית בקשה להיתר לבנית בית לבן ממשיך המבנה הנדון יבנה בצמוד מכיוון צפון לבריכת שחיה. והגישה למבנה תהיה מצידו הדרומי.



9. מצב תכנוני:

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין המצב התכנוני.

9.1 תכניות בניין עיר:

על המגרש חלות, בין היתר, תכניות בנין עיר הבאות:

מהות התכנית	י.פ.	תאריך הפרסום למתן תוקף	מס' תכנית
שינוי גבולות	1922	31.05.1973	שד/130/2
רישום אדמות המושב	3582	11.09.1988	משמ/105/שד
קביעת הוראות לתכנית	4745	28.04.1999	שד/130/11
הנחיות תכנוניות לבריכות שחיה	4784	15.07.1999	שד/1000/ב
קביעת הוראות	4884	25.05.2000	שד/130/6
	5090	27.06.2002	שד/1000/א/1

זכויות בניה:

- יעוד החלקה : אזור מגורים בנחלות (חלקה א') ואזור מבני משק.
 מספר יח"ד : 3 (לבעל המשק, לבן ממשיד והוריו).
 מספר מבנים : 2.
 מספר קומות : 2.
 שטח בניה : סה"כ 450 מ"ר. השטח הבנוי לשתי יח"ד ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר ליח"ד אחת.
 גובה בניה מקסימלי : 2 קומות בבנין מגורים, 7 מטר במבנה משק.
 בריכת שחיה : גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים), ונפחה עד 150 מ"ק.
 קו בנין : קדמי - 5 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 8 מ', 1.5 מ' למוסך.
 פל"ח : בשטח כולל של עד 500 מ"ר בתחום חלקה א'.
 שימושים מותרים בין היתר, משרדים, תעשייה חקלאית זעירה, שרותי אחסנה, גני ילדים, מעונות יום ומועדון לקשיש.
 לא יותרו שימושים של מסחר קימונאי מסוג: מכולת צרכניה, סופרמרקט, חומרי בנין, חומרי ניקוי וכל מסחר אחר המהווה מטרה.
 לא יותרו שימושים לצרכי בידור ואירועים, כמו כן לא יותרו הקמת מוסכים ושרתי דרך.

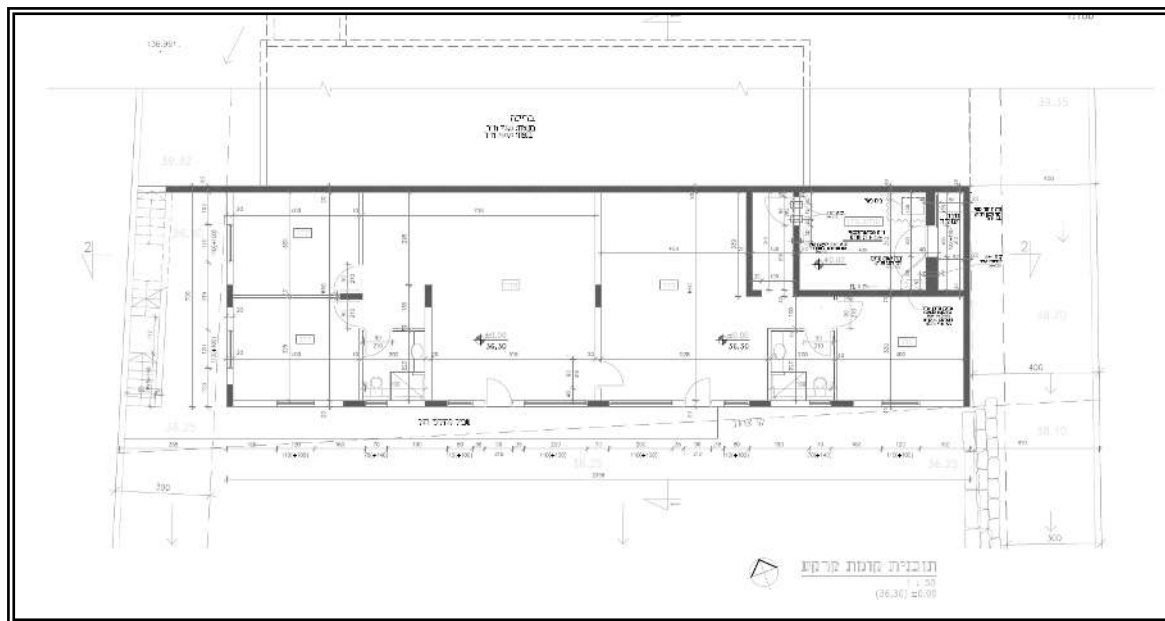
9.2. תכנית בקשה להיתר:

בהתאם לתכנית בקשה מס' 20150253, בגוש 8550 חלקה 63, מגרש 61, רחוב שיקמה 61, שדי חמד, תאור הבקשה: מבנה עבור משרדים במסגרת פל"ח + הריסות.

בהתאם לטבלת השטחים, השטחים המבוקשים הינם כדלקמן:

פל"ח			השימושים העיקריים
סה"כ	משרדים	ממ"מ	
164.92 מ"ר	152.92 מ"ר	12 מ"ר	

להלן תשריט מבנה הפל"ח המבוקש:



10. שומות הצדדים

10.1. שומת רמ"י

נערכה על ידי שמאי מקרקעין, מר עמיר אהרוני, מיום 01.02.2016, לשווי מרכיב הקרקע של הנכס שבנדון, ללא הוצאות פיתוח וללא מע"מ, למטרת גביית דמי שימוש. תחשיב השווי התבסס על נתוני עסקאות מכר עפ"י דיווח מס שבח למשרדים בעיר כפר סבא בין השנים 2014-2015. מניתוח נתוני ההשוואה התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך של 3,172 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח.

תחשיב השווי:

שימוש	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה	מקדם אק'	הפחתה למיקום וגודל	שווי הנכס הנדון
משרדים	153	₪ 3,200	1	0.8	₪ 391,680
ממ"מ	12	₪ 3,200	0.8	0.8	₪ 24,576
				סה"כ שווי	₪ 416,256

10.2. שומת ההשגה

נערכה על ידי שמאי המקרקעין, מר ניצן מקובר, מיום 25.02.2016, תחשיב השווי התבסס על נתוני היצע למשרדים (גישת היוון הכנסות) ונתוני עסקאות מכר (גישת השווי השירי) בעיר כפר סבא בין השנים 2014-2015. מניתוח נתוני ההשוואה מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של 2,252 ₪/מ"ר ולאחר הפחתה של 30% למקדם התאמה לאי סחירות בנחלה, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 1,580 ₪/מ"ר ללא מע"מ וללא פיתוח.

תחשיב השווי:

מהות השטח	השטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי
משרדים - במרתף	150.52	0.5	75.26
חצר אנגלית	2.4	0.25	0.6
ממ"מ - במרתף	12	0.4 (0.5 x 0.8)	4.8
סה"כ שטח אקוויוולנטי			80.66 מ"ר א

1,580 ₪/מ"ר x 80.66 מ"ר א x התאמה למושב 0.85 x מיקום עורפי 0.9 x 0.8 שוליות = 78,000 ₪ במעוגל.

10.3. סיכום שומות הצדדים

שומת רמ"י	שומת ההשגה
416,256 ש"ח	78,000 ש"ח

11. דיון, עמדות/טיעוני הצדדים, פירוט הסוגיות שבמחלוקת והכרעתנו:

בתאריך 12.04.2016 נערך במשרדנו דיון בנוכחות הח"מ ונציגי הצדדים.
מעיון בשומות הצדדים ועמדותיהם כפי שבאו לידי ביטוי בדיון עולות המחלוקת הבאות:

11.1. נתוני השוואה וערכי שווי:

בשומת רמ"י הוצגו נתוני עסקאות מס שבח למשרדים בין השנים 2014-2015 מהעיר כפר סבא, מהם נגזר שווי מ"ר מבונה ממוצע של 3,172 ₪. בפועל בתחשיב השווי הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 3,200 ₪/מ"ר ללא מע"מ וללא פיתוח לפני הפחתות למיקום וגודל.
אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה וגישת החילוץ/שיורי.

בשומת ההשגה הוצגו נתוני היצע למשרדים מהעיר כפר סבא, מהם נגזר בגישת היוון הכנסות שווי מ"ר מבונה בסך של 2,125 ₪/מ"ר ללא פיתוח. בנוסף הוצגו עסקאות מכר למשרדים בעיר כפר סבא בין השנים 2014-2015, מהם נגזר בגישת ההשוואה + גישת השווי השיורי שווי מ"ר מבונה בסך של 2,378 ₪/מ"ר. מממוצע בין הגישות מתקבל שווי מ"ר מבונה של 2,252 ₪/מ"ר ללא מע"מ וללא פיתוח לפני הפחתה ל"אי סחירות" ומקדמי התאמה נוספים.
כמו כן הוצגו נתונים נוספים לאינדיקציה בלבד מהחלטות בעיון חוזר, בהם נקבע שווי מ"ר מבונה של 1,500 ש"ח/מ"ר לשנת 2013.

הכרעתנו:

באומדן השווי התבססנו על גישת היוון הכנסות מדמי שכירות למשרדים במושבים בעלי מאפיינים דומים לנשוא השומה וחילוץ שווי מרכיב הקרקע. גישה זו הינה בהתאם לעקרונות שנקבעו במספר החלטות של ועדת השגות בשימושים חורגים במושבים (כגון גו"ח 4742/6, ישרש - 27/11/2011, גו"ח 6815/8, מזור - 13/10/2013).

מאחר והיצע המשרדים המוצעים להשכרה במושבים הינו דל באופן יחסי, הניתוח בוצע בהסתמך על נתוני שכירות שנמצאו במושבים שאינם בהכרח קרובים תוך ביצוע התאמות רלוונטיות, כפי שנעשה גם בשומות השמאים המכריעים.

11.2. אי סחירות:

בשומת רמ"י אין התייחסות למגבלת אי סחירות בנכס הנדון. במהלך הדיון נטען כי העסקאות בשומה הינן למשרדים מהעיר כפר סבא, שם קיים מרכיב יחס ברוטו/נטו ומרכיב של דמי ניהול שלא הובאו בחשבון ולכן לא נמצא לנכון לבצע הפחתה נוספת למרכיב של "אי סחירות". בנוסף נטען כי בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי נושא "אי הסחירות" נתון לשיקול דעתו של השמאי.

בשומת ההשגה הובא בחשבון מקדם הפחתה של 30% ל- "אי סחירות" בנחלה, בהתבסס על החלטת ועדת השגות בנוגע לנכס בגוש 5449 חלקה 6 (חלק), במושב גני טל, מועד קובע 01.05.2012. בנוסף נרשם בין היתר, כי זכויות הבניה לפל"ח ישארו תמיד חלק בלתי נפרד מהנחלה וכי השימוש יוגבל לבעל הזכות בנחלה או לקרוב משפחתו בלבד. בדיון נטען כי מקדם "אי סחירות" מגלם מגבלה היורדת לשורשם של מאפייני הנכס ותכונותיו.

הכרעתנו:

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 12.12.2013, יש להתייחס ולהביא בחשבון את מגבלת אי הסחירות בשומות הנערכות למרכיב פל"ח בנחלה, היות והמגבלה יורדת לשורשם של מאפייני הנכס ותכונותיו, הכל בכפוף ובשים לב לנתוני ההשוואה מהם נגזר השווי. לאור מטרת השומה מקובלת עלינו טענת שמאי המשיגים כי אכן קיימת מגבלת סחירות, ברם נתוני ההשוואה בשומתנו הינם ממושבים בעלי מאפיינים דומים, לפיכך אין מקום להפחתה בגין אי סחירות.

11.3. מקדמי התאמה:

בשומת רמ"י הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים כדלקמן:

- מקדם אקוויוולנטי לממ"מ - 0.8.
- מקדם הפחתה למיקום וגודל - 20% ביחד (ללא הבחנה לכל מרכיב בנפרד).
- מקדם הפחתה לעורף - אין התייחסות בשומה. בדיון נטען כי הנכס מהווה שטח משרדים ולא מסחר, לפיכך אין שום חשיבות לאלמנט של עורף/חזית ולכן לא הובא החשבון בשומה.
- מקדם הפחתה למרתף - אין התייחסות בשומה. בדיון נטען כי המבנה בתכנית הבקשה להיתר מופיע בגובה ± 0.00 , כל המבנה מעל פני הקרקע עם חלונות גלויים, הוא אינו שקוע ואף לא בחלקו בתוך האדמה ולכן אינו עונה להגדרות מרתף.

בשומת ההשגה הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים:

- מקדם אקוויוולנטי כמבנה המצוי בקומת מרתף (ללא כיווני אוויר בחלק מהמבנה) - למשרדים 0.5, לחצר אנגלית 0.25 וממ"מ 0.4 (0.5 x 0.8). המבנה המבוקש לבניה במפלס נמוך ממפלס הקרקע הטבעית כך שתועלתו דומה למבנה המצוי בקומת מרתף (ללא כיווני אוויר בחלק מהמבנה).
- מקדם התאמה למושב - 0.85, ביחס לנתוני ההשוואה.
- מקדם מיקום עורפי - 0.9, ביחס לחזית החלקה בסמוך לאורווה ובצמוד לבריכת שחיה.
- מקדם שוליות - 0.8, למרות שרוב שטחי נתוני ההשוואה שהוצגו בשומתו גדולים מהנכס נשוא השומה. בדיון נטען כי משרדים במושבים הינם בד"כ קטנים יותר מנשוא השומה ולכן ההפחתה.

הכרעתנו:

- בשומה זו הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי של 1 לכלל שטח המשרדים (כולל שטחי שרות), לאור העובדה כי שטח למשרדים נסחר בשוק החופשי הן למכירה והן להשכרה כשטח ברוטו, וכי נתוני ההשוואה כוללים שטחי שרות והינם מגולמים בשווי למ"ר. בנוסף יחס הברוטו נטו בנכס נשוא השומה הינו סביר.
- מקדם מרתף - מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי בשל טופוגרפיה ממוקם המבנה המבוקש נמוך לעומת חזית החלקה ומבני המגורים, ברם המבנה אינו שקוע ואינו נמצא בקומת מרתף והגישה לכניסה אליו הינה ממפלס קומת קרקע (בחלק בו הוא ממוקם).
- בנוסף למבנה חלונות גלויים לאורך החזית הדרומית והחזית המערבית, לפיכך אין להערכתנו מקום להפחתה.
- מקדם הפחתה למיקום ועורפיות - נתוני ההשוואה הינם ממושבים בעלי מאפיינים דומים, לפיכך אין להערכתנו מקום להפחתה.
- מקדם הפחתה לגודל / שוליות - לאור נתוני ההשוואה שהוצגו בשומתנו, מצאנו לנכון לבצע הפחתה לגודל בשיעור של עד 10%, בהתאמה לשטחי המשרדים.

12. עקרונות, גורמים ושיקולים:

בהערכת שווי מרכיב הקרקע לנכס הנדון, הבאנו בכלל חשבון השיקולים הבאים:

- א. מיקומו של הנכס ברח' השיקמה במושב שדי חמד.
- ב. נתוני הנכס, לרבות שטחו, צורתו, מצב פיזי ופני השטח בו.
- ג. המועד הקובע לשומה הינו 24.12.2015 בהתאם להזמנת השומה ע"י רמ"י ושומות הצדדים.
- ד. החלטות ועדת השגות - הובאו בחשבון החלטות וועדת ההשגות, לשימושים חורגים במושבים. אומדן שווי הנכס נערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטת וועדת השגות מיום 27.11.2011 במושב ישרש ומיום 13.10.2013 במושב מזור. באומדן השווי התבססנו על גישת היוון הכנסות מדמי שכירות למשרדים במושבים וחילוץ שווי מרכיב הקרקע.
- ה. שיעור היוון - בהתאם לסקירות השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנכסים מניבים, שיעור ההיוון הממוצע למשרדים למחצית הראשונה של שנת 2015 הינו - 8%. בהתחשב במיקום הנכס במושב, בשומה זו הובא בחשבון שיעור היוון של 8.25%.
- ו. יזמות - נקבע שיעור יזמות בשיעור של 15%.
- ז. הפחתה לגודל - בשיעור של עד 10%, בהתאמה לשטחי המשרדים בנתוני ההשוואה.
- ח. מו"מ - בוצעה הפחתה של 5% בגין מו"מ ממחירי היצע.
- ט. התאמה לבעלות - לאור המשתנים הרבים בניתוח נתוני היצע, לצד הזהיר לא בוצעה התאמה לבעלות.
- י. ערכי השווי ללא מע"מ וללא פיתוח.

13. נתונים לאמזן השווי:

שכירות חודשית מבוקשת למשרדים במושבים בסביבת הנכס:

תאריך	מקום	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	שכ"ד למ"ר	מותאם מו"מ (0.95)	מקדם גודל	מותאם
01.09.2015	בני דרור	128	5,760 ₪	45.00 ₪	42.75 ₪	1	42.75 ₪
25.09.2015	נווה ימין	60	3,000 ₪	50.00 ₪	47.50 ₪	0.95	45.13 ₪
24.10.2015	כפר הס	100	4,800 ₪	48.00 ₪	45.60 ₪	1	45.60 ₪
26.09.2015	כפר הס	70	4,800 ₪	68.57 ₪	65.14 ₪	0.95	61.89 ₪
05.09.2015	בני דרור	20	1,000 ₪	50.00 ₪	47.50 ₪	0.9	42.75 ₪
28.07.2015	עין ורד	90		45.00 ₪	42.75 ₪	0.95	40.61 ₪
27.07.2015	עין ורד (*)	24	2,625 ₪	109.38 ₪	103.91 ₪	0.9	93.52 ₪
06.10.2015	ירחיב	44	3,800 ₪	86.36 ₪	82.05 ₪	0.9	73.84 ₪
10.08.2014	משמרת	100	4,500 ₪	45.00 ₪	42.75 ₪	1	42.75 ₪
						ממוצע	49.4 ₪

(*) נתון חריג, לא הובא בחשבון בקביעת הממוצע

14. תחשיבי השווי:

היוון דמי שכירות וחילוץ שווי למ"מ קרקע:

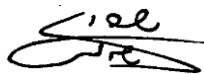
היוון דמי שכירות וחילוץ קרקע	
ממוצע דמי שכירות לחודש	49.4 ₪
דמ"ש לשנה	593 ₪
שיעור היוון למשרדים	8.25%
שווי למ"מ בנוי	7,188 ₪
ניכוי יזמות	1.15
עלות בנייה כולל פיתוח	4,750 ₪
יתרה לקרקע	1,500 ₪
שווי מרכיב הקרקע למשרדים	
שטח במ"ר	164.92
שווי מ"ר מבונה	1,500 ₪
סה"כ	247,384 ₪
במעוגל	247,000 ₪

15. סיכום השומה:

לאחר שלמדנו את שומות הצדדים ותחשיביהם ובהתחשב בכל האמור לעיל, מצאנו לנכון כי אומדן שווי מרכיב הקרקע בנכס הנדון, ללא מע"מ וללא עלויות פיתוח, בבעלות מלאה, למועד הקובע לשומה 24.12.2015, הינו בסך:

247,000 ₪ (מאתיים ארבעים ושבעה אלף ₪).

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה על ידי הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.



בכבוד רב,

שרון שומר

שמאי מקרקעין מחוזי

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י - dovv@land.gov.il