

תאריך עברי : ב' ניסן, תשע"ו  
תאריך לועזי : 10/04/2016  
מס' תיק רמ"י : 52198164 א  
מס' פניה : 25717  
לקביעת שכ"ט : 9 יח' שומה

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

לכבוד :  
מר רן גריידי  
שמאי מקרקעין, רמ"י  
אימבר 6, בת ים  
[rangraidy@gmail.com](mailto:rangraidy@gmail.com)

לכבוד :  
הגב' בן דיין נעמה  
צוות לקידום עסקות חקלאי נחלות  
רמ"י - מרחב עסקי מרכז  
[naamab@land.gov.il](mailto:naamab@land.gov.il)

**הנדון:** הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1304  
גוש 6795, חלקה 39, משק מס' 72, רח' יצחק קורדובה 72, מושב משמר השבעה  
פניית רמ"י שהתקבלה ביום 26/10/2015

1. בשומתו מיום 16/07/2015, אשר נערכה לצורך קביעת דמי הסכמה לנכס הנדון, קבע השמאי מטעם רמ"י, מר רן גריידי, כי התמורה למועד הסכם המכר 24/08/2010 בסך של 5,200,000 ₪, הינה סבירה. שווי המחוברים למועד ההסכם הוערך בסך של 525,850 ₪.

החוכר השיג על שומה זו באמצעות שומת שמאי המקרקעין, מר ניצן מקובר, אשר קבע בשומתו מיום 09/09/2015, כי שווי המחוברים ליום הסכם המכר 24/08/2010 הנו סך של 999,000 ₪.

**2. מטרת השומה:**

- בהתאם לחוזה מכר מיום 24/08/2010, הזכויות במשק הנדון נמכרו תמורת סך של 5,200,000 ₪. נתבקשנו להכריע בסוגיות להלן:
- סבירות עסקה - האם התמורה בגין הזכויות בנכס שבנדון בחוזה המכר מיום 24/08/2010 סבירה למועד המכירה?
  - מחוברים - מה ערך המחוברים ליום העסקה?

**3. נתוני זיהוי:**

גוש : 6795  
חלקה : 39  
משק מס' : 72  
כתובת : רחוב יצחק קורדובה 72, מושב משמר השבעה  
שטח : לפי חוזה המכר 11,861 מ"ר וחלק מחלקה ג' בעיבוד משותף בשטח כ- 3,346 מ"ר.

**4. המועד הקובע לשומה:**

המועד הקובע הינו 24/08/2010 - תאריך חתימת הסכם המכר.

**5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:**

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ ודקלה לזר, מתמחה במשרדנו, ביום 22/03/2016.

**6. המצב המשפטי:**

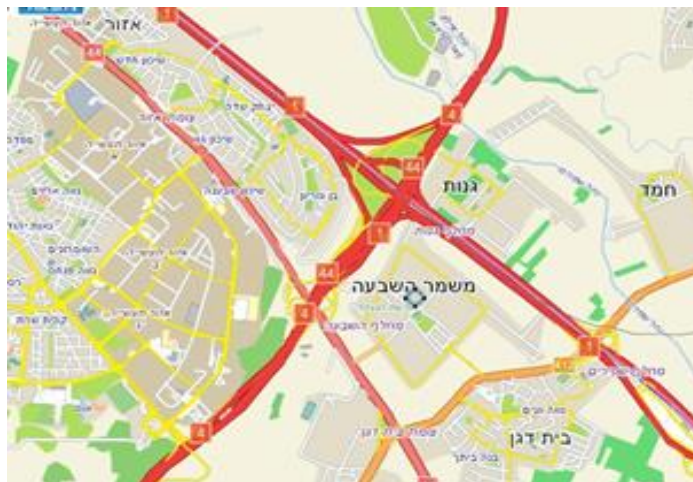
הקרקע מנוהלת ע"י רשות מקרקעי ישראל. בהתאם לחוזה מכר מיום 24/08/2010 שנחתם בין מאיר פישר ויהודית ינאי לבין משה ונוגה דואק, עולה בין היתר, כי תמורת הזכויות בנחלה וכל התחייבויות המוכרים לפי ההסכם ישלם הקונה סכום של 5,200,000 ₪. מיסים ישולמו ע"י המוכר והקונה עפ"י חוק.

**7. הזכויות המוערכות:**

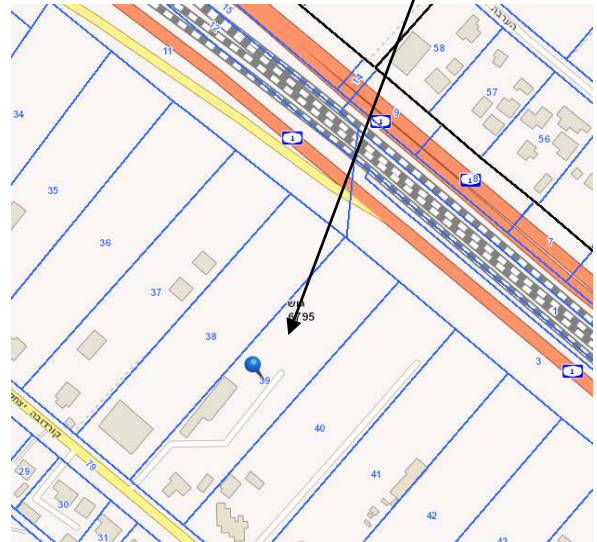
זכויות ברשות.

**8. תאור הנכס והסביבה:**

משמר השבעה נמצאת בתחום המועצה האזורית עמק לוד, בין המועצות המקומיות אזור ובית דגן ולקרבת המושבים גנות, צפריה וחמד. המושב ממוקם במיקום מרכזי ונגיש: דרומית לכביש מס' 1, בקטע שבין מחלף גנות ממערב ומחלף שפירים ממזרח, צפונית לכביש מס' 44, מזרחית לכביש מס' 4 ומערבית לכביש מס' 412. הכניסה למושב מתבצעת או מדרום המושב דרך כביש מס' 44 בסמוך למחלף השבעה או דרך כביש מס' 412 בקטע שבין צומת בית דגן למחלף שפירים. מושב משמר השבעה מאופיין בבתים צמודי קרקע חד משפחתיים בנחלות, משקי עזר ושכונת הרחבה וכן משתלות ושימושים מיסחריים. מיקום המושב:



מיקום החלקה:



נשוא השומה נחלה מס' 72. חלקה א' של הנחלה מהווה חלקה 39 בגוש 6795. שטח החלקה 11,861 מ"ר ולמשק גם שטח של 3,346 מ"ר בעיבוד משותף, בהתאם להסכם המכר. לחלקה 39 צורת מלבן צר וארוך. לחלקה חזית דרומית לרחוב קורדובה ועורף סמוך לכביש מהיר מס' 1. הטופוגרפיה מישורית. המושב מטופח ומתוחזק. פיתוח התשתיות מלא.

### תיאור המחוזים:

#### **1. בית המגורים:**

שטח הבית בהתאם לתשריט הבניה 153.55 מ"ר. הבית בנוי בחזית החלקה והגישה אליו הינה מרחוב קורדובה דרך שביל גישה מאבנים משתלבות. הבית בנוי מקירות בלוקים בחיפוי טיח מותז וגג רעפים משופע. בית המגורים עבר שיפוץ ע"י הקונה ומצבו הפיזי והתחזוקתי טוב. את בית המגורים מקיפה חצר מטופחת ומגוננת הכוללת דשא, עצים וצימחיה. הבית מוקף בחומת גדר בטון.



בהתאם לרוכש, בתאריך הקובע היה הבית במצב בינוני המתאים לגילו, החצר היתה מוזנחת עם שביל גישה חלקי לבית וגדר רשת ישנה עם ברזנט מסביב לחלקה.

2. לעורף הבית ניצבים מבני העזר הבאים:

בהתאם לקונה כל המבנים הבאים היו קיימים בעת חתימת החוזה -

- מבנה מבניה קלה מקורה איסוכרית שטוח (המוגדר בתרשים החלקה "בית אימון") - בשטח של 58 מ"ר, עבר שיפוץ וכולל ריצוף קרמיקה, מחיצות גבס פנימיות.



- שלושה מבני עזר מחוברים:

(1) מחסן בלוקים עם גג איסוכרית שטוח בשטח של כ- 17 מ"ר. בעת ביקורנו שופץ המחסן עם ריצוף קרמיקה ומחיצות גבס פנימיות.



(2) סככת איסכורית עם גג פח - בשטח של כ- 36 מ"ר.



(3) סככת צינורות עם גג פח חצי פתוח, רצפת בטון - בשטח של כ- 65 מ"ר .



סיכום המחוברים שהובאו בחשבון בשומה זו, הינם כדלקמן:

שטח במ"ר	תאור מחוברים
153.55	בית מגורים
58	מחסן
17	מחסן
36	סככת
65	סככת צינורות

הערה: בתשריטים ותכניות שהועברו אלינו הופיעו מספר מבנים נוספים שלא היו קיימים בעת ביקורנו במקום. בהתאם לרוכש, לא הרס אף מבנה ואלה המחוברים שהיו קיימים בעת חתימת ההסכם.  
 בשומתנו, הובאו בחשבון כל המבנים הקיימים בהתאם למצבם המתואר והמשוער בתאריך הקובע, 24/08/2010.

9. מצב תכנוני:

בהתאם לשומות הצדדים ואתר רשות מקרקעי ישראל, על המגרש חלות, בין היתר, תכניות בנין עיר הבאות:

מס' תב"ע	פרסום תוקף	י.פ.	עיקר הנתונים הרלוונטיים
גז/9/314	13/4/78	2430	קביעת תכנית מתאר מתוקנת
גז/9/314	18/8/94	4240	אישור להקמת יח"ד שלישית
גז/1000	28/11/2005	5463	תכנית מתאר לפל"ח

**זכויות הבניה**

ייעוד הקרקע : איזור חקלאי למחצה  
 מגרש מינמאלי : 8,000 מ"ר  
 מס' יח"ד : 3 (למיישב, להוריו ולבן ממשיך)  
 מס' מבנים : 2 מבנים  
 מס' קומות : 2  
 שטח בניה : 200 מ"ר, בקומה אחת, למבנה אחד + 55 מ"ר ליחידה שלישית  
 מבני עזר : 45 מ"ר  
 מרתף : בהיקף קומת המגורים

**10 מסמכים שהציגו הצדדים**

בתאריך 24.11.2015 הועבר לצדדים מכתב הודעה על הכרעה ללא דיון באמצעות הדוא"ל. בעקבותיו התבקשו הצדדים להעביר תגובות ומסמכים נוספים בהתאם לרשום במכתב.

**מטעם רמ"י:**

- שומתו של השמאי רן גריידי מיום 16.7.2015, בה הוערך שווי הזכויות בנחלה מס' 39 במושב משמר השבעה נכון לתאריך חוזה המכר מיום 24.08.2010 כדלקמן:
  - חלופה 1 (סבירות התמורה): ₪ 5,200,000
  - חלופה 2 (שווי המחברים): ₪ 525,850
- תכנית בקשה להיתר בניה מיום 16.3.97
- חוזה מכר מתאריך 24.08.2010
- מכתב תגובה מיום 9.12.15 להכרעה ללא דיון באמצעות דוא"ל

**שמאי המשיגים, מר ניצן מקובר:**

- שומתו מיום 9.9.2015 + נספחים, בה הוערך אומדן תרומת המחברים בסך של 999,000 ₪, נכון לתאריך חוזה המכר מיום 24.08.2010. בשומתו הציג גם "תחשיב חלופי לחישוב דמי הסכמה".
- מכתב תגובה עם הבהרות מיום 7.12.2016 להכרעה ללא דיון באמצעות דוא"ל
- מסמך פירוט מבנים בנחלה עפ"י תשריט מתאריך 16.2.2016

**11. עמדות הצדדים וטיעוניהם ופירוט הסוגיות שבמחלוקת**

**חישובי הצדדים ונתונים:**

**שמאי רמי מר רן גריידי:**

עסקאות מס שבח לנחלות במשמר השבעה	תאריך	מס' נחלה	מחיר	שווי מחברים בהתאם להחטה בהשגות	שווי נחלה ללא מחברים	מתואם לנכס ולזמן	שווי נחלה ללא מחברים מתואם לנכס ולזמן
₪ 5,000,000	₪ 371,499	₪ 4,628,501	₪ 5,250,000	₪ 4,859,926	18	16/06/2009	
₪ 4,350,000	₪ 520,240	₪ 3,829,760	₪ 4,350,000	₪ 3,829,760	71	08/02/2010	
₪ 5,400,000	₪ 1,188,458	₪ 4,211,542	₪ 5,400,000	₪ 4,211,542	22	15/06/2010	
₪ 6,500,000	₪ 1,043,000	₪ 5,457,000	₪ 6,500,000	₪ 5,457,000	103	09/11/2010	
			₪ 5,140,000	₪ 4,407,602			

בהתאם למחירים המדווחים למס שבח, שווי הנחלה ללא מחברים הוא סביב 4,400,000 ₪.

**תרומת המחברים ליום הסכם המכר:**

חלופה 2	שטח	מקדם	₪	₪
בית מגורים	153.55	1	₪ 3,000	₪ 460,650
מחסנים	163.00	1	₪ 400	₪ 65,200
סה"כ				₪ 525,850

שמאי המשיגים, מר ניצן מקובר:

**תחשיב שווי המחוברים:**

בית מגורים בשטח של כ- 117.55 מ"ר + 36 מ"ר מרפסת עפ"י היתר:	
נתון	שווי מ"ר בנייה
בנייה צמ"ק	₪ 4,280
עלויות בנייה עקיפות	1.20
שווי מ"ר בנייה חדשה	₪ 5,136
התאמה למצב פיזי	0.75
תוספת יזמות מופחתת	1.05
מע"מ	1.18
שווי מ"ר מתואם כולל מע"מ	₪ 4,770

בנייה מרפסת	₪ 1,500
עלויות בנייה עקיפות	1.20
שווי מ"ר בנייה חדשה	₪ 1,800
התאמה למצב פיזי	0.75
תוספת יזמות מופחתת	1.05
מע"מ	1.18
שווי מ"ר מתואם כולל מע"מ	₪ 1,670
שווי בית מגורים בשטח 117.55 מ"ר × 4,770 ₪ = 561,000 ₪ במעוגל.	
מרפסות בשטח של 36 מ"ר × 1,670 ₪ = 60,000 ₪ במעוגל.	
<b>סה"כ שווי בית המגורים :</b>	<b>₪ 621,000 ש"ח</b>

מבנים חקלאיים בשטח של כ- 425 מ"ר עפ"י היתר (כוללים: מחסנים, בתי אימון לולים ועוד) :	
נתון	שווי מ"ר בנייה
מבנה תעשייה SSF	₪ 1,250
התאמה למצב פיזי	0.5
תוספת יזמות מופחתת	1.05
שווי מ"ר מתואם ללא מע"מ	₪ 655 ש"ח
שווי מתקבל :	₪ 655 ש"ח × 425 = 278,000 ₪ במעוגל

פיתוח חצר :	
פיתוח חצר כגון : דשא, עצים, גידור, שבילי אספלט, שבילי גישה ועוד	₪ 100,000
<b>סה"כ שווי המחוברים :</b>	<b>₪ 999,000</b>

אומדן שווי דמי הסכמה עפ"י תחשיב חלופי קבע שווי של 515,000 ₪ - לא רלוונטי לשומתנו.



מעיון בשומות הצדדים והחומר הנוסף שנשלח, עלות המחלוקות הבאות:

נושא	השמאי רן גריידי מטעם רמ"י	השמאי ניצן מקובר מטעם המשיגים
<b>בית המגורים - מרפסות</b>	קבע 153.55 מ"ר ללא הפרדה בין שטח עיקרי לבין מרפסות.	ביסס את שומתו על 117.55 מ"ר שטח עיקרי + 36 מ"ר מרפסות.
<b>הכרעתנו:</b> אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שטח כולל של הבית. בביקורנו במקום ובהתחשב בצילום הנכס בשומות הצדדים, נראה שהמרפסות היו סגורות. בשומתנו כללנו את המרפסות בשטח העיקרי של הבית.		
<b>מבני משק</b>	בשומתו רשם מחסנים 163 מ"ר, ללא פירוט.	בשומתו רשם מבנים חקלאיים בשטח של כ- 425 מ"ר הכוללים מחסנים, בתי אימון, לולים ועוד. בתאריך 16/02/16 העביר לנו פירוט מבני המשק שלקח בחשבון מעל תשריט בניה, כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> <li>• מבנה 1- 69 מ"ר</li> <li>• מבנה 2 – 45 מ"ר</li> <li>• מבנה 3- 36 מ"ר</li> <li>• מבנה 4- 17.1 מ"ר</li> <li>• מבנה 5 – 58 מ"ר</li> <li>• מבנה 6- 98 מ"ר</li> <li>• מבנה 7 – 100 מ"ר</li> </ul>
<b>הכרעתנו:</b> בהתאם לקונה, לא ביצע הריסות בנחלה לאחר הרכישה. בהתבסס על ביקורנו במקום בשומתנו הובאו בחשבון מבני המשק המפורטים והמתוארים בסעיף 8 לעיל, בשטח של סה"כ כ- 176 מ"ר. לא נלקחו בחשבון מבנים בתשריט להיתר שנהרסו לפני התאריך הקובע ולפיכך לא תרמו לשווי הנחלה בעת ביצוע העסקה.		
<b>פיתוח חצר</b>	אין התייחסות לפיתוח חצר	קבע שווי של 100,000 ₪ עבור פיתוח חצר הכולל לדבריו: דשא, עצים, גידור, שבילי אספלט, שבילי גישה ועוד.
<b>הכרעתנו:</b> מביקורנו בנחלה נאמר לנו ע"י הקונה שבעת המכירה החצר היתה מוזנחת עם שביל גישה לבית, משטחי בטון, ללא מדשאות, עץ אחד בלבד וסביב החלקה היתה גדר תיל מכוסה ברזנט. קבענו שווי של 10,000 ₪ עבור פיתוח חצר.		
<b>שווי זכויות בקרקע – סבירות העסקה</b>	בניתוח עסקאות בין 2009-2010 לנחלות במשמר השבעה, הגיע לשווי לנחלה הנדונה ללא מחוברים של כ- 4,400,000 ₪.	ניתח עסקאות מ- 2009-2010 עבור מגרשים בשטח עד 420 מ"ר בהרחבת משמר השבעה, הגיע ל-4,000 ₪ למר"א וקבע שווי חלקת המגורים בהתחשב במלוא זכויות התבי"ע ותוספת חצר. לא הציג ניתוח עסקות בנחלות.
<b>הכרעתנו:</b> לפי הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק א': "עריכת שומה לצורך חישוב דמי הסכמה בנחלה" מתאריך 12/2007, שומת שווי הזכויות בנחלה תבוצע בגישת השוואה לנחלות במושב או במושבים אחרים קרובים ודומים, בהעדר נתוני השוואה מהמשוב בו מצויה הנחלה, תוך התייחסות לקיומם של מבנים ומחוברים אחרים וביצוע התאמות נדרשות. אין מקום לבצע השוואה ישירה למגרשים בהרחבה עם זכויות תבי"ע מהוונות מלאות לעומת זכויות בר רשות בנחלה עם חובת תשלום דמי היתר עבור בניה מעבר ל-160 מ"ר ליחיד בעל הזכויות, 160 מ"ר לבן ממשך ו-55 מ"ר להורים.		
<b>הערות ותחשיבים נוספים</b>	אין	הציג "תחשיב חלופי לדמי הסכמה".
<b>הכרעתנו:</b> כאמור לעיל, שומתנו מתבססת על פרק א' של הקווים המנחים. מטרת השומה המבוצעת לצורך חישוב דמי הסכמה הינה קביעת שווי הזכויות בנחלה שנמכרה נכון למועד המכר וקביעת תרומת המחברים לשווי הנחלה הכולל. גובה דמי הסכמה לא נקבע על ידינו אלא ע"י רמ"י, לפי פרק ג' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 534.		

13. עקרונות, גורמים ושיקולים:

- אומדן שווי הנכס שבנדון וקביעת שווי הערכים היסודיים נערכו בהתבסס על גישת ההשוואה לנכסים דומים תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.
- כמו כן, בשומתנו הובאו בכלל חשבון השיקולים הבאים:
- א. מיקומו של הנכס ברח' יצחק קורדובה בחלקו, במושב משמר השבעה, מושב יוקרתי הנהנה מרמת ביקושים גבוהה.
- ב. נתוני הנכס, לרבות שטחו, צורתו, מצב פיזי ופני השטח בו.
- ג. השומה בוצעה עפ"י הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק א': "עריכת שומה לצורך חישוב דמי הסכמה בנחלה" מתאריך 12/2007.
- ד. השומה הינה עבור אישור סבירות העסקה למועד החוזה ותרומת המחוברים לשווי הנחלה.
- ה. המועד הקובע לשומה הינו 24/08/2010 בעוד שביקורנו בנכס נערך ביום 22/03/2016. בשומתנו הבאנו בחשבון את המצב בפועל בהתחשב בשינויים שבוצעו עפ"י תאור הקונה, היעוד בהיתר והצילומים שהועברו.
- ה. אומדן שווי המחוברים נקבע בגישת העלויות, בהתחשב בחומרי בניה, רמת הגימור ופחת.

14. נתונים לאומדן השווי:

עסקאות שע"מ בנחלות במשמר השבעה

מס"ד	גוש/חלקה	תאריך עסקה	מחיר	מס' משק	שווי מוערך למחוברים	מחיר קרקע מוערך	התאמת זמן	סה"כ שווי מתואם
1	6072/23	15/06/2010	₪ 5,400,000	22	₪ 1,186,000	₪ 4,214,000	1	₪ 4,214,000
2	6072/41	09/11/2010	₪ 6,500,000	103	₪ 1,043,000	₪ 5,457,000	0.97	₪ 5,293,290
3	6795/38	08/02/2010	₪ 4,800,000	*71	₪ 520,000	₪ 4,280,000	1.02	₪ 4,365,600
4	6797/7	16/06/2009	₪ 5,100,000	6	₪ 922,000	₪ 4,178,000	1.1	₪ 4,595,800
5	6797/11	08/03/2009	₪ 4,900,000	**10	₪ 495,000	₪ 4,405,000	1.1	₪ 4,845,500
							<b>ממוצע קרקע</b>	<b>₪ 4,662,838</b>

- \* משק 71 - מחיר העסקה בחוזה המכר עמד על סכום של 4,350,000 ₪. בשומתנו הערכנו את שווי הזכויות בסכום של 4,800,000 ₪.
- \*\* משק 10 - הזכויות בנחלה נמכרו בהליך של כינוס נכסים בסך 4,000,000 ₪. בשומתנו הערכנו את שווי הזכויות בסך 4,900,000 ₪.
- הערה: מהות ושווי המחוברים בניתוח עסקאות ההשוואה הינם עפ"י שומות שנערכו בעבר על ידנו או ע"י שמאים מטעם רמ"י.

15. תחשיב השווי:

במעוגל	חלופה 1: סבירות העסקה	
₪ 4,663,000	₪ 4,662,838	שווי מרכיב הקרקע בנחלה
₪ 656,000	₪ 655,680	שווי המחוברים*
₪ 5,319,000	₪ 5,318,518	סה"כ שווי הנחלה
		* ראה מטה.

מחיר בהסכם המכר	₪ 5,200,000
שווי לפי שומתנו	₪ 5,319,000
הפרש מההסכם	2.28%

חלופה 2: שווי המחוברים			
שימוש	שטח בנוי במ"ר	שווי מ"ר	שווי
בית מגורים	153.55	₪ 3,600	₪ 552,780
מחסן	58	₪ 700	₪ 40,600
מחסן	17	₪ 700	₪ 11,900
סככה	36	₪ 400	₪ 14,400
סככת	65	₪ 400	₪ 26,000
פיתוח חצר			₪ 10,000
סה"כ שווי המחוברים			₪ 655,680
במעוגל			₪ 656,000

**16. סיכום השומה:**

לאחר שביקרנו במקום, עיינו בשומות הצדדים ובתחשיביהם ובהתחשב בכל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי-

א. המחיר של **5,200,000** ₪ שנקבע בין הצדדים עפ"י הסכם המכר מיום 24/08/2010 הינו בגבולות הסביר למועדו.

ב. ערך המחוברים שהועברו לאותו תאריך הנו **656,000** ₪ (שש מאות חמישים ושישה אלף ₪).

בכבוד רב,



אהובה גיל-עד  
 שמאית מחוזית

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

העתק: מר דב ויזר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י – dov@land.gov.il