

תאריך עברי : י"ז באייר תשפ"א
תאריך לועזי : 29.4.2021
מס' תיק לקוח : 10633377
מספרינו (אופק) : אופק - 37540
לקביעת שכ"ט : 5.6 יח' שומה

לכבוד :

הגב' מיטל רג'יניאנו	הגב' דנה ניסן ומר אבי מלכה	מר ברק בן יאיר
צוות לקידום עסקות חקלאי	שמאי מקרקעין (שמאי המשיבה)	שמאי מקרקעין (שמאי המשיגה)
מרחב עסקי ירושלים	הגבעה 30 כפר האורנים	אפרסמון 80 אשקלון
רשות מקרקעי ישראל	dana@dananissan.co.il	Barak.beny@gmail.com
meitalre@land.gov.il		

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹

גוש 2572 חלקה 74, מגרש 586 בתכנית מס' 2/127/03/6 - מושב בית שקמה

1. מבוא ומטרת השומה :

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנקבלה ביום 5.9.2019, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי הבעלות למרכיב הקרקע שבנדון, ללא מע"מ וללא פיתוח, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים.
- 1.2. השומה מטעם רמ"י מיום 7.4.2019, נערכה ע"י שמאי המקרקעין הגב' דנה ניסן ומר אבי מלכה, להלן: "שמאי המשיבה"; ההשגה שבנדון מיום 11.7.2019, הוגשה מטעם במשיגה, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ברק בן יאיר, להלן: "שמאי המשיגה".
- 1.3. בתאריך 15.12.2019 התקיים דיון במשרדנו, בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 23.12.2019, תוך קביעת לוח להשלמת מסמכים ותגובות, עד ליום 26.1.2020.
- 1.4. בתאריך 22.12.2019, הועברו ע"י שמאי המשיגה, היתרי בניה ותכניות הגשה לנכסי ההשוואה.
- 1.5. בתאריך 9.1.2020, הועברו ע"י שמאי המשיבה, נספח תשלום עלות פיתוח.
- 1.6. בתאריך 12.1.2020, הועברה על ידי שמאי המשיגה התייחסות לתקציר הדיון.

¹ בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

מחוז ירושלים והדרום

באר-שבע, רחוב התקווה 4, קריית הממשלה מיקוד 84895 טל' 073-3922391 פקס' 02-6462843

<http://Shuma.justice.gov.il>



2. נתוני זיהוי

גוש	: 2572.
חלקה	: 74.
מס' מגרש	: 586, עפ"י תכנית 2/127/03/6.
מהות הנכס	: מגרש למגורים צמודי קרקע, בהרחבת המושב.
מושב	: בית שקמה.

3. הזכויות המוערכות:

זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו בהתאם לשומת המשיבה - 14.3.2019.

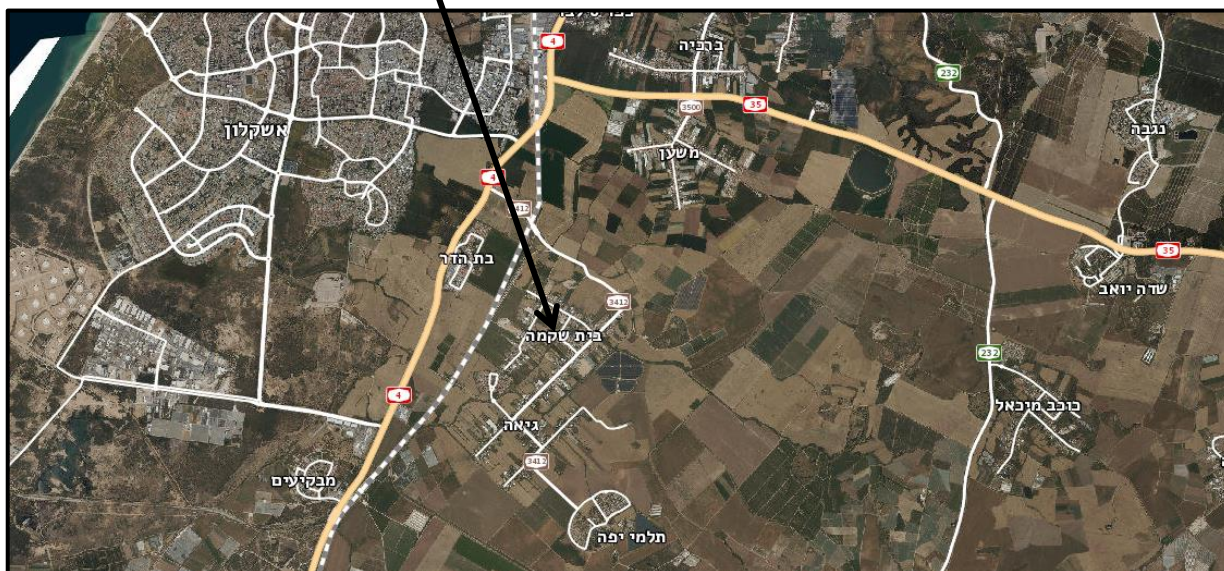
5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ, ביום 8.4.2021.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1. הסביבה:

מושב בית שקמה מצוי בתחום המוניציפאלי של המועצה האזורית "חוף אשקלון", ממזרח לכביש מס' 4 (קטע שבין צמתי הכניסות, דרומית ומרכז, של העיר אשקלון), בסמוך למושבים גיאה ותלמי יפה מדרום, משען מצפון והישוב בת הדר ממערב. המושב הוקם בשנת 1950 ע"י עולים ממרוקו, אירן ולוב ונכון לשנת 2018 הוא מנה כ- 873 תושבים.² הנכס הנדון מצוי בשכונת ההרחבה שהוקמה במרכז המושב. רמת הפיתוח בשכונה ברמה טובה וכוללת: כבישים ומדרכות, תשתיות מים ביוב וחשמל, תאורת רחוב ושטחי ציבור.



² הלמ"ס - נתונים כלליים 2017.

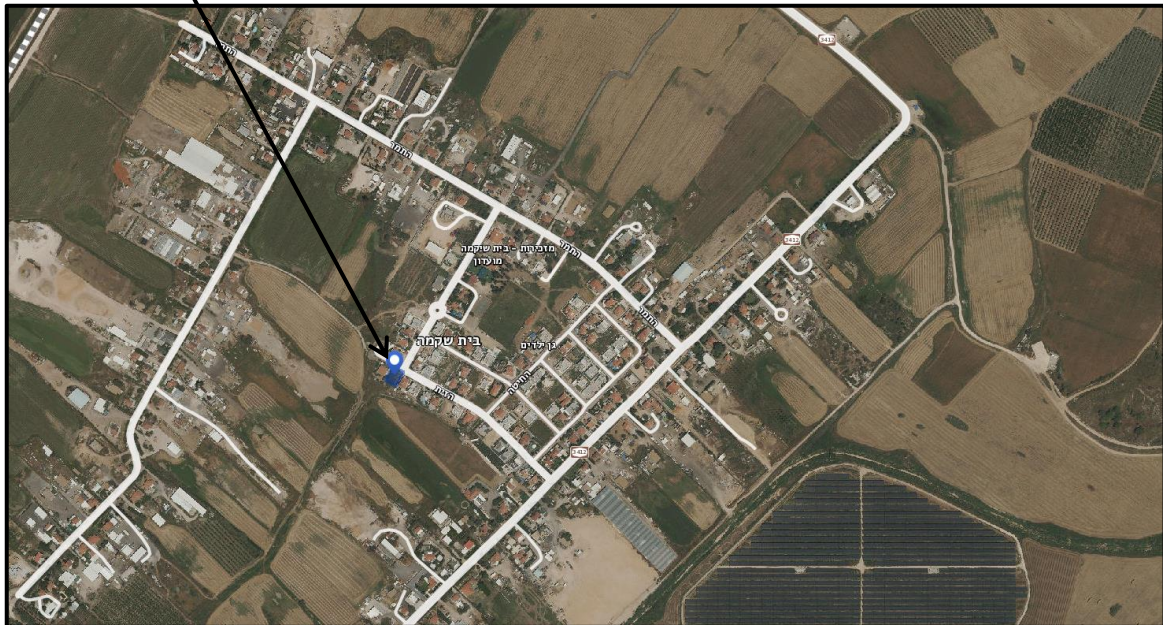
מחוז ירושלים והדרום

באר-שבע, רחוב התקווה 4, קריית הממשלה מיקוד 84895 טל' 073-3922391 פקס' 02-6462843



6.2. הנכס:

הנכס הנדון הינו מגרש מגורים לבניה צמודת קרקע מס' 586 בתכנית 2/127/03/6, בשטח כ- 540 מ"ר. מצוי בפינה הדרום מערבית של שכונת ההרחבה וצמוד לרצועת שצ"פ ושטחים חקלאיים בצידו הדרומי. המגרש מישורי וצורתו הרגולרית דמוית מלבן, רוחבו הממוצע (חזית) כ- 20 מ' ואורכו כ- 27 מ"א. בעת הביקור במקום, נמצא המגרש ריק ועליו צמחיית פרא.



מבט מכיוון צפון



מחוז ירושלים והדרום

באר-שבע, רחוב התקווה 4, קריית הממשלה מיקוד 84895 טל' 073-3922391 פקס' 02-6462843

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

בהתאם לנסח רישום שהופק האמצעות האינטרנט ביום 21.4.2021, להלן תמצית הפרטים הרלוונטיים:

גוש: 2572
 חלקה: 74
 שטח: 540 מ"ר.
 בעלות: ע"ש קרן קיימת לישראל, בשלמות.

8. מצב תכנוני:

בהתאם לבדיקה תכנונית שנערכה, עולה כי על הנכס הנדון חלה התכנית הרלוונטיות הבאה:

תכנית מפורטת מס' 2/127/03/6:

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 4189 בתאריך 3.2.1994, שמטרתה יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים, על ידי שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.

תכליות ושימושים (אזור מגורים א') - תותר יח"ד אחת על מגרש, בקומה אחת (מכס' 30%) או שתיים (מכס' 40%). כל השטחים נכללים באחוזי הבניה למעט מקלטים (עד 10 מ"ר) וחניה מקורה.³

להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם לתקנון התכנית:

שם האיזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה				גובה מכס'		קווי בניין			מס' יח"ד
		שימוש עיקרי	שטחי שירות	כיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	במ'	קדמי	צדדי	אחורי	
מגורים א'	500	40	5	30	45	2	8.5	לפי תשריט	3	5	1

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, בהתאם לשומות הצדדים, כולל פיתוח וכולל מע"מ:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
790,000 ₪	550,000 ₪ ⁴

³ בשל השינוי שחל בחוק, בתחשיב הכרעה בהשגה זו, הובא בחשבון שטח ממ"ד בסך 12 מ"ר ולא 10 מ"ר כמופיע בתכנית.

⁴ בתחשיב השמאי נפלה טעות סופר, השווי המתקבל בחישוב מחודש לפי מקדמי השקלול שהציג, הינו כ- 573,000 ₪. ראה פרק 9.3 - סיכום שומת המשיגה.

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:⁵

בקביעת שווי הקרקע ביעוד למגורים, התבססו שמאי המשיבה על 6 עסקות מכר מהמועדים 2016-2019, הן למגרשים ריקים בגישת ההשוואה הישירה והן לבתים בנויים בגישת ההשוואה העקיפה, בשילוב שיטת החילוץ לקבלת שווי הקרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ:

9.2.1.1 עסקות למגרשים ובתים צמודי קרקע:

תיאור הנתון	תאריך עסקה	גו"ח	מגרש	שטח בנוי	שטח מגרש	עסקה כולל מע"מ	התאמה למועד	שווי מגרש לאחר התאמה למועד, הפחתת יזמות (10%) ועלויות בניה (5,500 ש"מ/מ"ר)	שטח אקווי ⁶	שווי מ"ר מבונה אקווי ⁷ כולל פיתוח ומע"מ
קרקע	7.7.16	2572/215	581		540	700,000 ש"מ	1.05	735,000 ש"מ	317	2,318 ש"מ
בית מגורים	24.1.17	2572/212	578	162	540	1,690,000 ש"מ	1.02	676,091 ש"מ	317	2,132 ש"מ
קרקע	20.3.18	2572/151	515		540	1,200,000 ש"מ	1	1,200,000 ש"מ	317	3,785 ש"מ
בית מגורים	14.10.18	2572/199	563	180	540	1,500,000 ש"מ	1	373,636 ש"מ	317	1,178 ש"מ
בית מגורים	4.2.19	2572/206	572	180	540	1,980,000 ש"מ	1	810,000 ש"מ	317	2,555 ש"מ
בית מגורים	11.2.19	2572/195	557		557	740,000 ש"מ	1	740,000 ש"מ	322	2,295 ש"מ
ממוצע בניכוי עסקות חריגות										
2,325 ש"מ										

- בניתוח האקווי של עסקות השוואה, הובא בחשבון שהן מגלמות ממ"ד בשטח 10 מ"ר וחניה בשטח 15 מ"ר.

9.2.2 עקרונות התחשיב:

- שווי הנכס נקבע כולל פיתוח וכולל מע"מ.
- בדומה לניתוח עסקות השוואה, חושב שטח אקווי כמגלם ממ"ד בשטח 10 מ"ר וחניה בשטח 15 מ"ר.
- הובאה בחשבון התאמה למיקום בגין עורף חקלאי/גובל שפ"פ, בשיעור 3%.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%.
- חושבו עלויות פיתוח בהתאם להנחיית בקר רמ"י על פי התשלום ששולם בפועל, בסך 100,000 ש"מ⁷ סה"כ לאחר מידוד הופחתה עלות בסך 119,330 ש"מ.

9.2.3 תחשיב השומה:

שווי למ"ר מבונה אקווי ⁶ כולל פיתוח ומע"מ	2,325 ש"מ
שטח אקווי ⁷ מגלם ממ"ד וחניה	317
שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ	737,141 ש"מ
בתוספת 3% לשפ"פ ועורף חקלאי	759,254 ש"מ
בתוספת 3% לבעלות	782,033 ש"מ
שווי המגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ - במעוגל	782,000 ש"מ
פיתוח להפחתה	119,330 ש"מ
שווי המגרש ללא פיתוח וכולל מע"מ	662,703 ש"מ
בניכוי 17% מע"מ	566,413 ש"מ
שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ - במעוגל	566,400 ש"מ

⁵ ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 5 בשומת המשיבה.

⁶ מקדמי אקווי: עיקרי-1, עיקרי שולי-0.8, שרות-0.5, חצר-0.25.

⁷ הוצג תדפיס מתוך ספר חשבונות ברמ"י, לפיו בתאריך 31.8.2010 שולמו 100,000 ש"מ.

מחוז ירושלים והדרום

באר-שבע, רחוב התקווה 4, קריית הממשלה מיקוד 84895 טל' 073-3922391 פקסי 02-6462843

9.3 סיכום שומת המשיגה:

בקביעת שווי הקרקע ביעוד למגורים, התבסס שמאי המשיגה על 6 עסקות מכר למגרשים ריקים מהמועדים 10.2018 - 1.2015, בגישת ההשוואה הישירה והן על 5 עסקות מכר לבתים בנויים בגישת ההשוואה העקיפה, בשילוב שיטת החילוץ לקבלת שווי הקרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ.

9.3.1 גישת השומה וערכי הבסיס:⁸

9.3.1.1 עסקות למגרשים:

תאריך עסקה	גו"ח	מגרש	שטח מגרש	עסקה כולל מע"מ
20.3.18	2572/151	515	540	1,200,000 ₪
11.7.18	2572/172	536	540	519,202 ₪
12.8.16	2572/173	537	540	500,000 ₪
7.7.16	2572/215	581	551	700,000 ₪
10.5.15	2572/208	574	540	565,000 ₪
21.1.15	2572/194	558	539	590,000 ₪
ממוצע בניכוי עסקה חריגה				574,840 ₪

9.3.1.2 עסקות לבתים צמודי קרקע:

תאריך עסקה	גו"ח	מגרש	שטח בנוי	שטח מגרש	עסקה כולל מע"מ	עלות בניה				יתרה לקרקע בניכוי יזמות 5%
						עלות בניה לפי דקל, כולל מע"מ, פיקוח ותכנון (6,500 ₪/מ"ר) ⁹	ברירה	חצר (גינון, שער, חניה)	סה"כ עלויות	
14.10.18	2572/199	563	172	540	1,500,000 ₪	1,118,000 ₪	אין	70,000 ₪	1,188,000 ₪	240,571 ₪
24.1.17	2572/212	578	162	540	1,690,000 ₪	1,053,000 ₪	יש	100,000 ₪	1,153,000 ₪	456,524 ₪
26.6.16	2572/258	589	259	541	1,950,000 ₪	1,683,500 ₪	יש	100,000 ₪	1,783,500 ₪	73,643 ₪
16.5.16	2572/152	516	145	554	1,700,000 ₪	942,500 ₪	יש	100,000 ₪	1,042,500 ₪	576,548 ₪
1.2.16	2572/75	587	191	540	1,870,000 ₪	1,241,500 ₪	אין	70,000 ₪	1,311,500 ₪	469,452 ₪
ממוצע בניכוי עסקות חריגות										500,841 ₪

9.3.1.3 סיכום:

שמאי המשיגה קבע שווי ממוצע משוקלל בין תוצאות השווי שהתקבלו, לפי 75% לעסקות למגרשים ו- 25% לעסקות לבתים. סה"כ קיבל שווי מעוגל בסך 536,090 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.¹⁰

9.3.2 עקרונות התחשיב:

- שווי הנכס נקבע כולל פיתוח וכולל מע"מ.
- השווי נקבע למגרש ללא תחשיב אקווי, בשל הדמיון בין שטחי המגרשים וזכויות הבניה בהם.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%.
- חושבו עלויות פיתוח ממודדות שנלקחו ממכרז רמ"י מס' יס/154/2012, בסך 112,000 ₪.
- בקביעת שווי הקרקע ללא פיתוח, לא הופחת מע"מ.

⁸ ליתר פירוט והרחבה ראו החל מעמ' 5 בשומת המשיגה.

⁹ בשומתו נרשם בטעות 6,700 ₪/מ"ר. החישוב בוצע לפי 6,500 ₪.

¹⁰ כפי הנראה נפלה טעות בתחשיב השמאי, שכן השווי שמתקבל בהתאם למכפלות שציין (0.25, 0.75) צ"ל: כ- 556,000 ₪.

מחוז ירושלים והדרום

באר-שבע, רחוב התקווה 4, קריית הממשלה מיקוד 84895 טל' 073-3922391 פקס' 02-6462843



9.3.3 תחשיב השומה: ¹¹

שווי ממוצע משוקלל	₪ 536,090
בתוספת 3% לבעלות	₪ 552,173
שווי המגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ - במעוגל	₪ 550,000
פיתוח להפחתה	₪ 112,000
שווי המגרש ללא פיתוח וכולל מע"מ - במעוגל	₪ 440,000

9.4 טענות משלימות של הצדדים:

בשומות, בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 19.7.2018 ולאחריו, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1 טענות המשיגה:

עסקות השוואה:

- לטעמי אין להשתמש בעסקות השוואה ממושבים סמוכים, היות ומושב בית שקמה הוא מושב ייחודי בעל אוכלוסייה עם חתך סוציו-אקונומי הכי נמוך בסביבתו (גהה, משען ותלמי יפה) דבר שמתבטא במחירי הנכסים באזור.
- עסקות בסך כ- 700,000 ₪ אינן מייצגות טוב יותר את שווי השוק מהעסקות הנמוכות יותר. מדובר במושב המורכב ברובו מבני העדה הטריפוליטאית ויש לקחת בחשבון את אופיים ורצונם של בני המקום לשמר את קהילתם ולחיות בסמוך למשפחותיהם. בשל כך ובשל מיעוט ההיצע יהיו גם קונים מיוחדים שיהיו מוכנים לשלם מעל למחיר השוק ואין מדובר בשווי שוק מייצג.
- בנתוני ההשוואה שהבאתי ניתן לראות עסקות גם מ- 2016 ו- 2018, סביב 500,000 ₪.

שיטת החילוץ והתאמות:

- ככלל, חילוץ מרכיב הקרקע צריך להיעשות בהתאם לסטנדרט הבנייה של הנכס הבנוי. עסקות ההשוואה בשומתי כוללות בתים חדשים עם סטנדרט בניה וגימור גבוהים, כולל בריכות שחייה וגינון. לפיכך, אין להתבסס על מחירון "דקל" היות והוא משקף עלויות בנייה בסיסיות בלבד. בשומתי הבאתי בחשבון את עלויות הבנייה הנכונות ואפילו על הצד הנמוך.
- אחת מתוך 2 עסקות שהציגו שמאי המשיבה לא נעשו בזמן המועד הקובע ובהתאם לכך לא יכלה להיכלל בניתוח הנתונים, אלא רק כאלה שקדמו למועד הקובע. מה גם שחילוץ שווי הקרקע מבתיים גמורים מוכיח כי שווי המגרשים נמוך יותר.
- במידה ואנו מבצעים חילוץ שווי קרקע מהשווי הבנוי ואנו מקבלים תוצאות דומות למחירי עסקות הקרקע, יוצא מכך כי שווי הקרקע הינו בהתאם לעסקות שנעשו בקרקע שרובן המכריע נמוך יותר.
- כיוון שנמצאו מס' עסקות קרקע במחירים דומים, לא סביר כי בכל החוזים כפי שטוענים שמאי המשיבה, יהיו הפחתות דומות לרמ"י ולוועדה המקומית.
- שטחי הבניה בשומתי מבוססים על תכניות הבקשה להיתר.

¹¹ בהמשך להערת שוליים קודמת, השווי כולל פיתוח ומע"מ בתוספת 3% לבעלות צ"ל כ- 573,000 ₪ והשווי ללא פיתוח וכולל מע"מ צ"ל כ- 461,000 ₪.

- לא הפחתתי את מרכיב המע"מ כנדרש. לכן, שווי הקרקע המוצג בשומתי, כולל מע"מ וללא פיתוח.
- התבססתי על עלויות פיתוח ששולמו במכרז של רמ"י בסביבתו של מושא השומה תוך מידודם להיום.
- בעסקה מס' 5 אמנם הזכויות בחוזה חכירה 191 מ"ר ולא לפי התב"ע, אך כיוון שמרבית הבתים לא בנויים יותר, אין משמעות לכך.

9.4.2. טענות המשיבה:

עסקות השוואה:

- שמאי המשיג הביא בחשבון עסקות לקרקע שבוצעו כ- 3 שנים לפני המועד הקובע ולכן אינן מסבירות את השווי למועד הקובע. מעבר לכך שאינן עומדות בתקינה השמאית. מכיוון שקיים מסד נתונים מספק, איננו רואים סיבה להביא בחשבון נתונים ישנים אלה.
- יש הכרעות של וועדת השגות בהן נקבע, שניתן להסתמך גם על עסקות שנעשו לאחר המועד הקובע.
- בהתחשב בעובדה כי קיימות 2 עסקות קרקע, אחת מחודש 7.16 בסך 700,000 ₪ והשניה מחודש 2.19 בסך 740,000 ₪ (יועבר החוזה), בתוספת נתון היצע בסך 900,000 ₪, הרי שזהו שווי השוק הסביר במושב ואילו עסקות בסך 500,000 ₪ שהובאו בשומת המשיג כנראה לא משקפות את התמורה המלאה בעסקה.
- מהכרתינו הרבה את השוק ולמען ההגינות, החרגנו את העסקה הגבוהה למגרש בסך 1,200,000 ₪.
- אנו מסכימים עם טענת המשיג כי מושב בית שקמה שונה מהמושבים גהה ותלמי יפה ושלא ניתן לקבוע להם שווי זהה. יחד עם זאת, כן ניתן לאמוד את הפער ביניהם ולגזור ממנו משמעויות.

שיטת החילוף והתאמות:

- לטעמנו, חילוף מרכיב הקרקע תוך שימוש בעלויות בנייה שהביא המשיג בשומתו דוחקות את שווי הקרקע לשווי נמוך ולא סביר, מה שלא עולה בקנה אחד עם הנתונים שהצגנו בשומתנו והכרתינו הרבה את האזור. הגם שמדובר בנכסים בני 20 שנה ולא בבניה חדשה.
- לא נכון להפחית תמיד את עלויות הבניה גם אם הושקעו ברמה גבוהה. ניתן לראות שגישת החילוף לא פעם מביאה אותנו לערכי קרקע מעוותים. יש לזכור שלא תמיד השוק משלם את עלות המחברים ויש להתייחס לתרומתם לשווי.
- בשל מיקומו, קיבל המגרש תוספת של 3% בלבד, ביחס לנתוני ההשוואה שלא היו בעלי מאפיינים דומים.
- יתכן ועסקות הקרקע הנמוכות אינן מגלמות תשלומים נוספים לרמ"י או לועדה המקומית.
- הסתמכנו על שטחי הבניה המדווחים במערכות המידע של רשות המיסים.
- אנו מסכימים כי סכום הוצאות הפיתוח שהובא בשומתנו שונה מהסכום שהובא במכרז שציין המשיג ומהסכום שנקבע בהחלטת וועדת ההשגות. יחד עם זאת, כמו שנאמר עלויות הפיתוח שנמסרות לנו ע"י רמ"י אינן עוד חלק מהשיקול השמאי והן מחושבות בנפרד לשומה.



10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים, עסקה בנתוני ההשוואה עליהם יש להתבסס בקביעת השווי למגרש המגורים ובאופן ניתוחם.

שמאי המשיבה התבססה על עסקות למגרשים ובתי מגורים צמודי קרקע מהרחבת המושב בית שקמה, אשר בוצעו בשנים 2016-2019.

שמאי המשיגה התבססה על עסקות שבוצעו בשנים 2015-2018.

מחד, בשל מיעוט עסקות רלוונטיות, אני מקבל את גישת ההשוואה עליה התבססה הצדדים ממגרשים וגם מבתי מגורים צמודי קרקע, שניתוחם מצריך שימוש בשיטת החילוץ שנחשבת לבעלת תוקף נמוך.

מאידך, המועד הקובע בהכרעה זו הינו 14.3.2019 ובשומות הצדדים נעשה שימוש גם בעסקות הרחוקות מעל שנתיים ממועד זה.

על פי התקינה השמאית (תקן מס' 2 סעיף 4.2), כאשר נעשה שימוש בגישת ההשוואה, לא ירחק מועד עסקות ההשוואה משנתיים מהמועד הקובע.

בהתאם לכך, לא ניתן לקבל חלק מעסקות ההשוואה שהובאו בשומות הצדדים, מהמועדים: 21.1.2015- (8 עסקות מתוך 11 בשומת המשיגה ו- 2 עסקות מתוך 6 בשומת המשיבה) ומכך מתאיין גם הצורך לדון בטענות המיוחסות אליהן.

בהתאם לתקינה השמאית ומס' החלטות שניתנו על ידי וועדת השגות,¹² יובאו בחשבון עסקות שנחתמו לאחר המועד הקובע, בטווח של עד שנתיים.

אני מקבל את טענת שמאי המשיגה כי המושבים הסמוכים אינם ברי השוואה, טענה המוסכמת גם על ידי שמאי המשיבה. מבדיקה שנערכה עולה כי אכן המושבים הסמוכים דוגמת גהה ותלמי יפה, אינם ברי השוואה ונחשבים לטובים משמעותית מבית שקמה.

אני גם מקבל גם את טענתו, כי עסקות גבוהות אינן מייצגות טוב יותר את מחיר השוק מאלה הנמוכות יותר. בהתאם לכך, ילקחו כלל העסקות שנמצאו במושב בית שקמה (קרקע ובנוי), שרלוונטיות למועד הקובע.

לסיכום, בשל מיעוט העסקות שנותרו להשוואה, אותרו על ידינו עוד עסקה ונערכה בחינה מחודשת לחלק מהעסקות שהוצגו או הוחרגו על ידי הצדדים.¹³ סה"כ ינותחו 5 עסקות רלוונטיות מהשנים 2017-2019, משכונת ההרחבה של מושב בית שקמה.

¹² ראה החלטת וועדת השגות מיום 6.9.2018, בפארק ראם ("מבצע").

החלטת וועדת השגות מיום 27.12.2018, למתחם "הקאנטרי" במבשרת ציון.
החלטת וועדת השגות מיום 5.4.2021, למגרש מס' A98 במושב בר גיורא.

¹³ **העסקה מיום 11/7/2018 בסך 519,202 ₪**, אינה רלוונטית, שכן היא מהווה הקצאה בפטור ממכרז עם רמ"י ובהתאם לכך אינה מייצגת עסקת שוק בין מוכר מרצון לקונה ברצון, כהגדרתה.

העסקה מיום 20/3/2018 בסך 1,200,000 ₪, נמצאה רלוונטית ולא חריגה כפי שקבעו הצדדים. מבדיקה שנערכה ברשות המיסים נמצא כי העסקה כללה מגרש ועליו שלד בית המגורים בשטח 226 מ"ר.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שיטת החילוף:

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי חילוף שווי הקרקע מעסקאות לבנוי, עשוי להוביל את שוויה לאי סבירות. ובהתאם לכך יש להתייחס לתרומתם של המחוברים לשווי.

אני גם מקבל את טענת שמאי המשיגה כי נכון יותר להתבסס על עסקות לקרקע, לפיהן ניתן להתרשם ממחיר נכון יותר וכן חילוף שווי הקרקע צריך להיעשות עפ"י סטנדרט הבניה של הנכס הבנוי, אך אינני יכול לקבל את טענתו כי מחיר הקרקע המתקבל, הן בחילוף העסקות לבנוי והן מעסקות הקרקע, נמוך. זאת בשל העובדה כי בטווח המועדים הרלוונטי, עליו ניתן להתבסס באיסוף נתוני ההשוואה, מצויות 2 עסקות, אחת בסך 740,000 ₪ המצביעה על מחיר גבוה מנתון השווי שהציג בשומתו והשניה בסך 519,202 ₪ שנמצאה כלא רלוונטית בשל היותה עסקת הקצאה בפטור ממכרז עם רמ"י.

בהתאם לאמור לעיל ובשל המחסור בעסקות רלוונטיות למגרשים ריקים, הוחלט לערוך סיור בכלל נכסי ההשוואה הרלוונטיים למועד הקובע, תוך ביצוע בדיקה למסמכי הרישוי בהם וזאת על מנת לחלץ את שווי הקרקע מתוך עסקאות הנכסים הבנויים, בקירוב ככל שניתן.

10.2.2. יזמות:

אני מקבל את שיעור היזמות שקבע שמאי המשיגה. בניתוח נתוני ההשוואה לבתים הבנויים, הביאו שמאי המשיבה בחשבון יזמות בשיעור 10%, בעוד שמאי המשיגה הביא בחשבון יזמות בשיעור 5%. בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים, שיעור הרווח היזמי לבתים צמודי קרקע נע בגבולות 4%-8% ואף נמוך מכך כיוון שקונה מרצון עשוי לכמת בחסר את המבנה שלא נעשה עפ"י טעמו האישי. בהתאם לכך תובא בחשבון יזמות בשיעור 5% בלבד לבתים הבנויים ו- 3% לשלד במגרש מס' 515.

10.2.3. עלויות בניה ותרומת המחוברים:

אינני מקבל את גישת הצדדים. שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלות בניה אחידה לכל המבנים בסך 5,500 ₪/מ"ר, בעוד שמאי המשיגה הביא בחשבון עלות בניה אחידה לכל המבנים בסך 6,500 ₪/מ"ר, בתוספת 70,000-100,000 ₪ לפיתוח חצר, גינון, שבילים, שערים, חניות ובריכה. לטענת שמאי המשיגה, עלויות הבניה במחירון דקל בסיסיות ואינן מבטאות את עלויות הבניה הגבוהות יותר בנכסי ההשוואה.

מביקור שקיימנו כאמור בנכסי ההשוואה ובדיקות שערכנו, עולה כי לא כל הנכסים הבנויים הם באותה רמה או גיל. בהתאם לכך, נקבעה עלות בניה פרטנית לכל נכס בנוי על פי גילו ומצבו, לפי מחירון דקל ותרומתם של המחוברים לשווי, על פי מיטב הבנתנו.

עלות הבניה שהובאה בחשבון הכרעה זו הינה: עלות למ"ר (5,200 ₪), בתוספת עלויות עקיפות, תכנון, פיקוח, חצר, גינון, ובצ"מ (15%), בתוספת מע"מ (17%), הינה כ- 7,000 ₪/מ"ר למבנה חדש.¹⁴

10.2.4. התאמה למועד:

שמאי המשיבה הביאו בחשבון התאמות למועד הקובע, ממחיר העסקה. שמאי המשיגה לא ביטא התאמה למועד למרות שציין כי עד לשנת 2018 המחירים ירדו.

¹⁴ מובא בחשבון פחת בשיעור 1% לשנה החל מהשנה החמישית. כמון כן בעלות הבניה למ"ר בנוי, גולמה עלות נוספת לגינה מושקעת, בהתאם למצב הקיים.



מבדיקת נתוני ההשוואה למגרשים שהציגו שמאי הצדדים לשנים 2015-2016 (ללא עסקת ההקצאה), מתקבל ממוצע בסך כ- 590,000 ₪ לסוף שנת 2015.¹⁵ בתאריך 2/2019 נמצאה עסקה למגרש מס' 559 בסך 740,000 ₪. בהתאם לכך תובא בחשבון הכרעה זו עליה שנתית בשיעור של כ- 8%.¹⁶

10.2.5. התאמה למיקום:

אני מקבל את ההתאמה שהובאה ע"י שמאי המשיבה לצמידות לעורף חקלאי+שצ"פ בנכס הנדון, בשיעור 3%. כמו כן, חלק מנכסי ההשוואה מצויים בצמידות לשצ"פ וחלקם פינתיים ובהתאם לכך תובא בחשבון התאמה בשיעור 2% לכל מאפיין. בהכרעה זו תחושב תחילה התאמה ממגרשי ההשוואה למיקום ניטרלי ולאחר מכן בסיכום השווי לנכס הנדון, תינתן ההתאמה למיקומו.

10.2.6. התאמה לבעלות:

אני מקבל את עמדת הצדדים כי נתוני ההשוואה מגלמים זכויות חכירה ובהתאם לכך יש להביא בחשבון התאמה לבעלות. בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים יש להביא בחשבון התאמה בשיעור 2%-4%. בהכרעה זו בדומה לשומות הצדדים, תובא בחשבון התאמה בשיעור 3% משווי הקרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ.

10.2.7. פיתוח:

הצדדים חלוקים באשר לגובה עלויות הפיתוח הראויות להפחתה: שמאי המשיבה, בהתאם להנחיית רמ"י עפ"י התשלום ששילם החוכר בפועל, הביאו בחשבון עלות פיתוח ממודדת בסך 119,330 ₪. שמאי המשיגה הפחית עלויות פיתוח ממודדות בסך 112,000 ₪, בהתאם לתוצאות מכרז רמ"י במושב בית שקמה משנת 2012. כפי שצוין במהלך הדיון עלויות הפיתוח אינן בסמכות השמאי המכריע, בהתאם לכך ומבלי לפגוע בזכות המשיגה לפנות לערכאות נוספות בעניין זה, יובאו בחשבון עלויות הפיתוח שאושרו ע"י בקר רמ"י ומודדו למועד הקובע בסך 119,330 ₪..

¹⁵ עסקות למגרשים מס':

מג' 558 מיום 21.1.15 בסך 590,000 ₪

מג' 574 מיום 10.5.15 בסך 565,000 ₪

מג' 581 מיום 7.7.16 בסך 700,000 ₪

מג' 537 מיום 12.8.16 בסך 500,000 ₪

¹⁶ 8% לשנה = 3 שנים / 590,000 ₪ / 740,000

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. סיכום עסקות ההשוואה - אתר רשות המיסים:

העסקה המוגדרת חריגה סומנה באדום ולא תובא בחשבון בקביעת השווי.

מס'	תאריך	גו"ח	מג'	שטח בנוי	שטח מגרש	תמורה מוערכת	בינוי יזמות (5%-3%)	עלות בניה למ"ר	סה"כ עלות בניה כולל מע"מ	התאמות		שווי כולל פיתוח וכולל מע"מ	הערות
										זמן	מיקום		
1	18/9/19	2572/188	552	102	559	1,680,000 ₪	1,600,000 ₪	7,700 ₪	785,400 ₪	0.96	0.98	766,376 ₪	מגרש פינתי. בית סביר. היתר מ-2013. טופס 4 מ-2015. הובאה בחשבון תוספת עלות 10% להיקף בינוי קטן
2	11/2/19	2572/195	559		552	740,000 ₪				1.01	0.98	730,035 ₪	מגרש פינתי
3	4/2/19	2572/206	572	180	540	1,980,000 ₪	1,885,714 ₪	6,300 ₪	1,134,000 ₪	1.01	0.98	741,591 ₪	בית ותיק במצב טוב. צמוד לשצ"פ. היתר מ-2001. טופס 4 מ-2002.
4	14/10/18	2572/199	563	180	540	1,500,000 ₪	1,428,571 ₪	6,700 ₪	1,206,000 ₪	1.03	1	228,507 ₪	בית מושקע. היתר מ-2003. טופס 4 מ-2008. עסקה חריגה.
5	20/3/18	2572/151	515	226	540	1,200,000 ₪	1,165,049 ₪	2,310 ₪	522,060 ₪	1.08	0.98	680,539 ₪	שלד בשטח 226 מ"ר. היתר מ-2017. צמוד לשצ"פ. עלות לשלד 33%.
					548	ממוצעים							729,635 ₪

10.3.2. ניתוח אקווי' למגרש ממוצע בעסקות ההשוואה:

בית שקמה ת' 2/127/03/6		
40%	שטח עיקרי במ"ר	
5%	שטח שירות במ"ר	
30%	תכנית	
548	שטח מגרש ממוצע	מקדם אקווי'
180	בינוי עיקרי	1
39.1	בינוי עיקרי שולי	0.8
12	ממ"ד	0.9
27	יתרת שטחי שרות	0.5
164	תכנית במ"ר	
300	חצר עד 300 מ"ר	0.25
83	יתרת חצר עודפת	0.15
323	שטח אקווי'	

- הערה - מקלט 10 מ"ר וחניה מקורה לא נכללים באחוזי הבניה בתכנית. השטח האקווי' מגלם חניה מקורה.

10.3.3. סיכום שווי הבסיס:

מחיר מתואם ממוצע למגרש, כולל פיתוח וכולל מע"מ	729,635 ₪
שטח אקווי'	323
שווי למ"ר אקווי' כולל פיתוח וכולל מע"מ	2,257 ₪
התאמה למיקום	3%
התאמה לבעלות	3%
שווי למ"ר אקווי' מתואם כולל פיתוח וכולל מע"מ, בממוצע	2,394 ₪

מחוז ירושלים והדרום

באר-שבע, רחוב התקווה 4, קריית הממשלה מיקוד 84895 טל' 073-3922391 פקס' 02-6462843



10.3.4. שטח אקווי' בנכס הנדון:

בית שקמה ת' 2/127/03/6		
40%	שטח עיקרי במ"ר	
5%	שטח שירות במ"ר	
30%	תכסית	
מקדם אקווי'	540	שטח מגרש ממוצע
1	180	בינוי עיקרי
0.8	36	בינוי עיקרי שולי
0.9	12	ממ"ד
0.5	27	יתרת שטחי שרות
	162	תכסית במ"ר
0.25	300	חצר עד 300 מ"ר
0.15	78	יתרת חצר עודפת
	320	שטח אקווי'

- הערה - מקלט 10 מ"ר וחניה מקורה לא נכללים באחוזי הבניה בתכנית. השטח האקווי' מגלם חניה מקורה.

○



10.4. תחשיב השווי:

320	שטח אקווי'
2,394 ₪	שווי למ"ר מבונה אקווי' מתואם, כולל פיתוח וכולל מע"מ
766,000 ₪	שווי המגרש כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל
119,330 ₪	פיתוח להפחתה
646,670 ₪	שווי המגרש ללא פיתוח וכולל מע"מ
552,709 ₪	בניכוי 17% מע"מ
553,000 ₪	שווי המגרש ללא פיתוח וללא מע"מ - במעוגל

10.5. פער משומת המשיבה:

782,000 ₪	שומת המשיבה
766,000 ₪	הכרעה
-2.1%	פער ביחס לשומת המשיבה

בהתאם לתוצאת השווי שהתקבלה, עולה כי הפער משומת המשיבה קטן מ- 10%. לפיכך אני מאמץ את השווי כולל פיתוח וכולל מע"מ שהתקבל בשומת המשיבה.

11. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי אין לשנות משומת המשיבה, לזכות הבעלות, למטרת הקצאה בפטור ממכרז, עבור מגרש מס' 586 בתכנית 2/127/03/6, כולל פיתוח וכולל מע"מ, בסך:

782,000 ₪ (שבע מאות שמונים ושניים אלף ש"ח בלבד).

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

יחיאל שטריק

שמאי מקרקעין מחוזי

מחוז ירושלים והדרום

העתק:

מר שגיא צברי - ראש תחום בכיר שמאות בפועל, מרחב עסקי ירושלים, רשות מקרקע ישראל.

מחוז ירושלים והדרום

באר-שבע, רחוב התקווה 4, קריית הממשלה מיקוד 84895 טל' 073-3922391 פקסי 02-6462843