



תאריך עברי : ט"ז באייר תשפ"א
תאריך לועזי : 28 באפריל 2021
מס' תיק רמ"י : 21445274א
מספרינו (אופק) : 40676
לקביעת שכ"ט : 5.6

לכבוד :	לכבוד :	לכבוד :
מר פבלו קושניר	מר ענאן סלאמה	גב' מירב פלד-גולדנברג
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין	צוות לקידום עסקות מגורים
ת.ד. 147, קיבוץ פרוד	רח' אכסאל 2, נצרת	רמ"י – מרחב צפון והגולן
pablokushnir@gmail.com	anan@pciphas.co.il	meravp@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעי' 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
גוש 21201 חלקה 19 (בשלמות), מגרש 365 עפ"י תב"ע ג/17838, קיבוץ יחד

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") שנתקבלה ביום 06.08.2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – עירוני.
- 1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ענאן סלאמה ביום 27.05.2020 – להלן: "המשיב".
- 1.3 ההשגה שבנדון הוגשה מטעם המשיגים משפחת זילינקובסקי ומשפחת דובינר באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר פבלו קושניר מיום 22.07.2020 – להלן: "המשיג".
- 1.3 בתאריך 22.10.2020 התקיים דיון ב-ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים מר ענאן סלאמה ומר זיו הבלר מטעם המשיבה ומר פבלו קושניר מטעם המשיגים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 25.10.2020 תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 15.11.2020.
- 1.4 לא נתקבלו תגובות הצדדים.
- 1.5 הצדדים חלוקים בנושא שווי זכות הבעלות בנכס.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

2. זיהוי הנכס:

- גוש : 21201.
חלקה : 19 (בשלמות).
מס' המגרש : 365 עפ"י תב"ע ג/17838.
שטח המגרש : 707 מ"ר.
מהות : מגרש בנייה למגורים צמודי קרקע דו משפחתי.
מיקום הנכס : הרחבת קיבוץ יחד (במשותף עם הישוב הררית), ישובי משגב. מחוז צפון.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל פיתוח וכולל מע"מ, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו 27.05.2020.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביום 06.04.2021 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 תיאור הסביבה

יחד הינו קיבוץ הממוקם בתחום השיפוט של מועצה מקומית "משגב".
הקיבוץ הוקם בשנת 1981 על ידי גרעין של חברים העוסקים במדיטציה.
מיקום הקיבוץ על רכס הרי יודפת, בפסגת הר נטופה בגובה 500 מ' מעל פני הים.
הגישה לקיבוץ דרך כביש 7955 המסתעף מכביש מס' 784 (צומת יודפת).
יחד והררית נחשבים כישוב מונציפלי אחד, אך כל אחד מהם מנוהל על ידי אגודה אחרת.
הקיבוץ מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע.
הפיתוח הסביבתי בקיבוץ מלא.
המגרש הנישום ממוקם בהרחבה חדשה שבצפון מזרח הקיבוץ, ממנו נשקף נוף מרהיב לכיוון דרום מערב.
קיימות 2 גישות להרחבה : האחת דרך קיבוץ יחד והשניה דרך הררית.

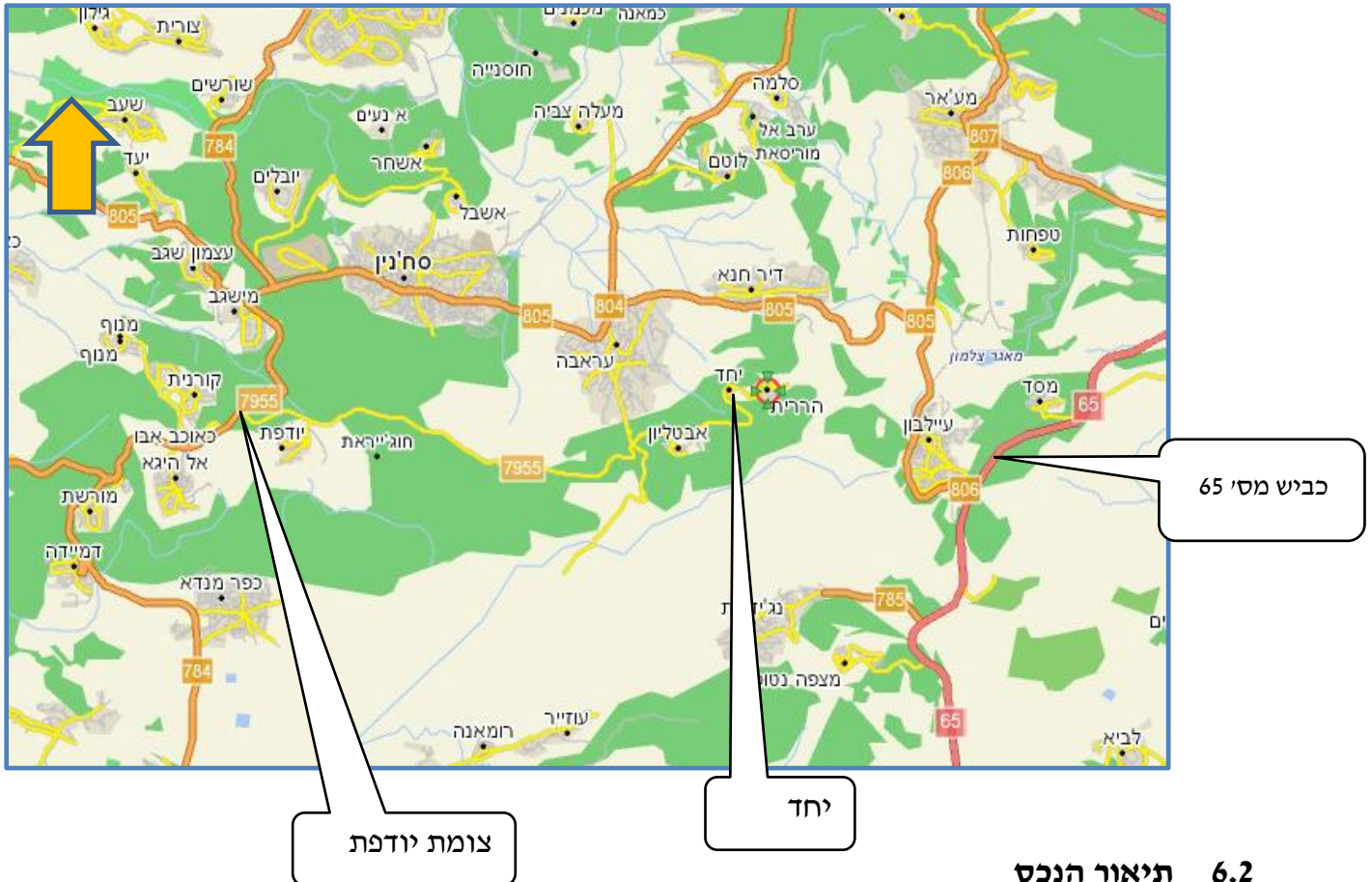
מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פל"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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

מביקור בנכס עולה כי עבודות הפיתוח הסביבתי בשכונת ההרחבה הסתיימו והינן כוללות בין היתר דרכים סלולות, עמודי תאורה, תשתיות ביוב, חשמל ותקשורת.

תרשים סביבת הנכס:



6.2 תיאור הנכס

הנכס הנישום הינו חלקה מסי 19 בגוש 21201 ומהווה את מגרש מסי 365 עפ"י תב"ע ג/17838 בשטח של כ- 707 מ"ר. המגרש הנישום ממוקם בהרחבה חדשה שבצפון מזרח קיבוץ יחד ובסמוך להרחבת הישוב הררית, ממנו נשקף נוף מרהיב לכיוון דרום מערב. המגרש ריק ללא בינוי, צורתו הנדסית דמוית מלבן. פני הקרקע בעל שיפוע מתון היורד מכיוון צפון לדרום.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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



גבולות המגרש :

מצפון- כביש גישה פנימי ללא מוצא.

ממערב- מגרש מגורים מס' 366 עליו בנוי בית מגורים דו משפחתי.

מדרום- מגרשי מגורים מס' 362 ו-363 ביעוד למגורים דו משפחתי.

ממזרח - שטח ציבורי פתוח.

מהמגרש נשקף נוף מרהיב.

להלן מיקום המגרש ע"ג תצ"א :



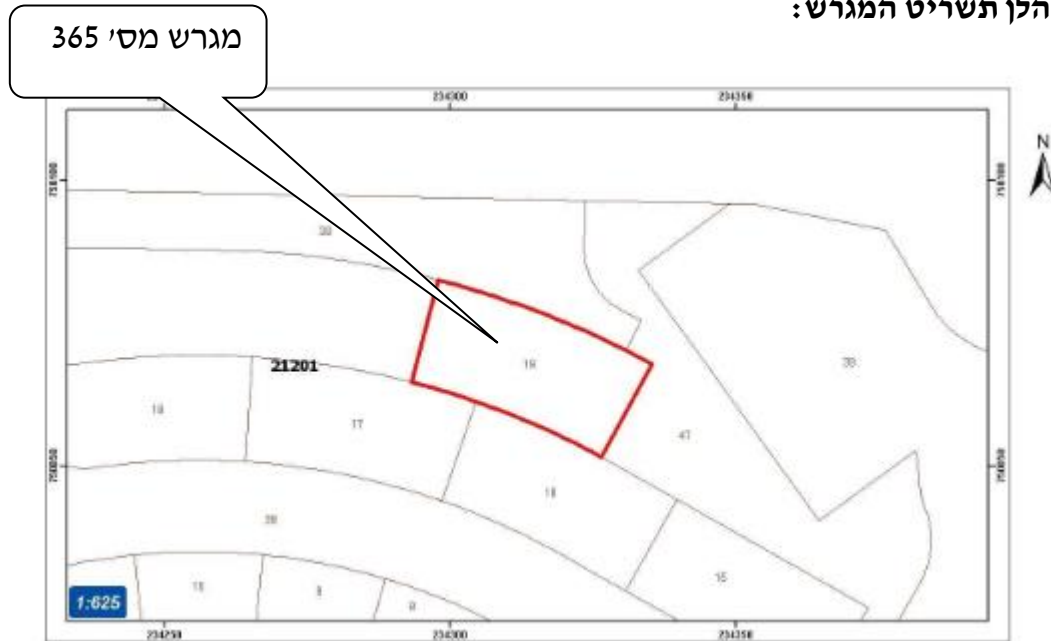
מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פל"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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



להלן תשריט המגרש:



להלן תמונה שצולמה בעת הביקור בשטח:



מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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

7. המצב המשפטי

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 08.03.2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום : גוש 21201 חלקה 19 ; מ.א. משגב.
שטח רשום : 705 מ"ר.
בעלי הזכויות : רשומה זכות בעלות לקק"ל – בשלמות.

8. מצב תכנוני

להלן ממצאי בדיקה תכנונית (מקור : רמ"י).

תוכנית בנין עיר מס' ג/17838 פורסמה למתן תוקף ביום 22.08.2012 י.פ. 6463.

עיקרי התוכנית בין היתר, שינוי ייעודי הקרקע, קביעת תכליות המותרות לכל יעוד קרקע וקביעת הוראות בניה לכל יעוד (צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניינים, הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי).

ייעוד הנכס בתכנית : אזור מגורים א'2.
השימושים המותרים : בית מגורים דו משפחתי.
יותר שימוש למשרדים אשר אינם מהווים הפרעה לסביבה.
שטח המשרד לא יעלה על 40 מ"ר ליחידת דיור ויכללו במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

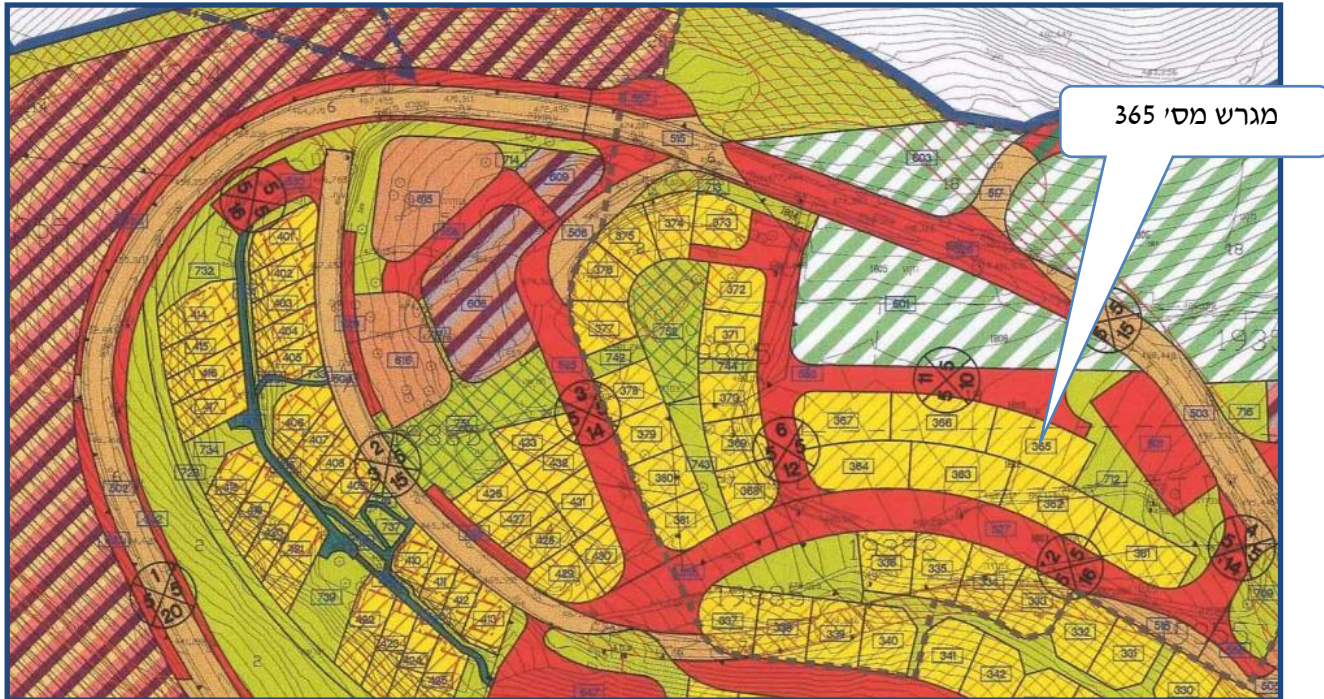
שטח מגרש מינימלי : 680 מ"ר.
זכויות בניה : שטח עיקרי- 160 ליח"ד * 2 = 320 מ"ר.
שטחי שירות- 50 מ"ר ליח"ד + 30 מ"ר מרתף.
גובה מבנים : 7.5 מ'.
מס' קומות : 2.
תכסית : 40% משטח המגרש.
צפיפות : 2 יח"ד.
קווי בניין : קדמי – 5 מ', אחורי- 4 מ', צדדי – 5 מ'.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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

להלן תשריט המגרש על רקע תשריט תב"ע:



9. שומות ועמדות הצדדים

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, כולל פיתוח וכולל מע"מ¹ בשומות הצדדים:

המשיב	המשיגים
₪ 1,267,000	₪ 804,891

¹ בשומה טעם רמ"י השווי בפרק השומה נקבע כולל פיתוח ואילו תחשיב השווי ללא פיתוח מצורף בנספח. בהתאם לנוהל 3 של אגף שומת מקרקעין, הסכום הסופי בהכרעה בהשגה יהיה ללא פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לסכום המשמש את רמ"י לביצוע פעולת החיוב.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פל"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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

9.2 סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה (עסקות מכר והיצע) לבתי מגורים צמודי קרקע בישובים אבטליון והררית הסמוכים שפורטו בשומות המשיב²:

עסקאות מכר של בתי מגורים חד-משפחתיים בהררית מתוך מאגר מידע נדלן של רשות המיסים										
מס"ד	גוש/חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח בנוי במ"ר עפ"י היתר	שטח בנוי במ"ר	מס' מגרש תב"עי	שטח קרקע במ"ר	שנת בניה	מס' חדרים	הערות
1	19883/2	17/07/2019	2,200,000	263	259		500	2015	7	מגרש סטנדרטי

עסקאות מכר של בתי מגורים חד-משפחתיים באבטליון מתוך מאגר מידע נדלן של רשות המיסים								
מס"ד	גוש/חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח בנוי במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שטח קרקע במ"ר	שנת בניה	הערות
1	19396/75	16/01/2017	1,250,000	110	665		1997	מגרש פינתי
2	19396/22	05/12/2016	1,530,000	204.77	518		2006	מגרש סטנדרטי
3	19347/87/99	29/06/2016	1,600,000	198	493		2008	מגרש סטנדרטי

מחירי היצע יד 2 של בתי מגורים באבטליון וניתוחם:				
מס"ד	מחיר מבוקש	שטח בנוי במ"ר	שטח קרקע במ"ר	הערות
1	2,500,000	200	500	פינתי, בן שנתיים, חימום תת רצפתי
2	2,090,000	220	500	בית פרטי, נוף פתוח

² ליתר פירוט ראה עמ' 12-7 בשומת המשיב.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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

עסקת מכר של מגרש באבטליון מתוך מאגר מידע נדלן של רשות המיסים						
מס"ד	גוש/חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	מס' מגרש	שטח קרקע במ"ר	הערות
1	19347/87	13/11/2018	650,000	125	511	מגרש סטנדרטי, לפי תכנית מש/מק/5/13278

9.2.2. עקרונות התחשיב:

לאחר שקלול כל נתוני ההשוואה הנ"ל שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה קרקע אקווי כולל מע"מ ופיתוח בבעלות בסך של 2,600 ₪. מהנ"ל חישב מקדם הפחתה בגין צפיפות (בניה דו משפחתית) בשיעור של 5%. חושב מקדם התאמה בגין מגרש פינתי בשיעור של 5%.

9.2.3. תחשיב השומה:

שקלול נתוני השווי			
מקור נתון השווי	שווי מ'דב מבונה אקווי בש"ח כולל מע"מ ופיתוח	משקל	סה"כ
עסקאות מכר של בתי מגורים חד-משפחתיים בהררית מתוך מאגר מידע נדלן של רשות המיסים	2,494 ₪	30%	748 ₪
עסקאות מכר של בתי מגורים חד-משפחתיים באבטליון מתוך מאגר מידע נדלן של רשות המיסים	2,796 ₪	15%	419 ₪
מחירי היצע יד 2 של בתי מגורים באבטליון וניתוחם:	2,814 ₪	15%	422 ₪
מחירי היצע יד 2 של מגרש באבטליון וניתוחו:	2,447 ₪	20%	489 ₪
עסקת מכר של מגרש באבטליון מתוך מאגר מידע נדלן של רשות המיסים	2,356 ₪	20%	471 ₪
שווי משוקלל למ"רב אקווי כולל מע"מ ופיתוח			2,550 ₪
במעוגל		100%	2,600 ₪

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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



מציאת מ"ב אקוו'			
תכנית חלה	ג/17838	ז"ב עיקרי	ז"ב שירות
יעוד	מגורים א'2	160	80
ניתוח שווי מ"ר מבונה קרקע אקוו' לדו משפחתי		שטח במ"ר	מקדם אקוו'
שטח גרעיני		320	1
שטח עיקרי עודף עד 250 מ"ר		0	0.85
ממ"ד		24	0.9
שטח שירות (ללא ממ"ד)		76	0.5
מרתף		60	0.15
חצר עד 200 מ' לדו משפחתי		424	0.3
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'			516

הערכת שווי מרכיב הקרקע לחלופה מס' 1:	
מגרש מס'	365
שטח המגרש במ"ר	707
סה"כ מ"ב קרקע אקוו' במגרש	516
שווי מ"ר מבונה קרקע אקוו' כולל מע"מ ופיתוח	2,600 ₪
מקדם התאמה למגרש לדו משפחתי (5%)	0.90
מקדם התאמה למגרש פינתי צמוד שצ"פ (5%)	1.05
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח מתואם	1,267,321 ₪
במעוגל	1,267,000 ₪

9.3 סיכום שומת המשיג:

9.3.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים עפ"י גישת החילוץ ב-2 עיסקות השוואה של בתי מגורים שנערכו בישובים אבטליון והררית הסמוכים ומחיר ביקוש אחד למכר בית מגורים חד משפחתי באבטליון. בנוסף, הציג שמאי המשיגים בגישת ההשוואה 4 עיסקות מכר למגרשים ריקים המיועדים לבינוי חד משפחתי בשטח של כחצי דונם בישובים אבטליון והררית הסמוכים.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- בגישת החילוץ הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים :
- מקדם התאמה למועד קובע / הפחתה למו"מ בנתוני היצע.
 - מקדם הפחתה בשיעור של 5% בגין מיקום ביחס לנתוני השוואה
 - ניכוי רוח יזמי בשיעור 5%-10% .
 - תרומת עלות בנייה שנעה בין 4,500 ₪/מ"ר (לשנת בנייה 1997) עד 5,500 ₪/מ"ר (שנת בנייה 2015).
 - מקדם הפחתה לבניה דו משפחתית בשיעור 15%.
 - מקדם התאמה לבניה קבלנית של 5%.
 - מקדם התאמה בגין קרבה לשצ"פ בשיעור של 2%.

9.3.3. תחשיבי השומה:

שמאי המשיגים קבע שווי מ"ר קרקע בממוצע כולל פיתוח וכולל מע"מ בסך של 1,557 ₪.

סה"כ	מקדם	שווי מ"ר מבונה אקו'	גישת הניתוח
701.31 ₪	0.40	1,753.27 ₪	גישת השוואה
783.52 ₪	0.40	1,958.81 ₪	גישת החילוץ
409.36 ₪	0.20	2,046.79 ₪	נתוני היצע - יד 2
1,890.00 ₪			במעוגל

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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



מקדם		365	מגרש
		707	שטח מגרש במ"ר
		17838/ג	תב"ע
160*2	1.00	320	סה"כ שטח עיקרי במ"ר
		320	סה"כ שטח עיקרי במ"ר עד 320 מ"ר
	0.80	0	סה"כ שטח עיקרי מעל 320 מ"ר
50*2		100	סה"כ שטח שרות במ"ר
	1.00	24	ממ"ד
	0.50	76	יתרת שירות
		320	סה"כ שטח עיקרי אקו
		62	סה"כ שטח שירות אקו
	0.15	60	מרתף
	0.40	283	תכסית מקסימלית במ"ר
		424	שטח חצר במ"ר
	0.30	400	שטח חצר עד 400 מ"ר
	0.25	24	שטח חצר 400 מ"ר ומעלה
		126	סה"כ שטח חצר אקו במ"ר
		517	סה"כ שטח אקו

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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

		₪	1,890	שווי מ"ר ממוצע אקו'
	0.85	₪	1,607	התאמה לדו משפחתי
	0.95	₪	1,526	התאמה לבניה קבלנית
	1.02	₪	1,557	התאמה - קרבה לשצ"פ
		₪	804,891	שווי כולל פיתוח ומע"מ
		₪	486,657	הוצאות פיתוח תשתיות ציבוריות
		₪	318,234	שווי לא כולל פיתוח
	1.17	₪	271,995	לא כולל מע"מ
		₪	272,000	במעוגל ₪

9.4 טענות משלימות של הצדדים מדיונים קודמים במגרשים סמוכים:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- מיקום** - בהרחבה המדוברת ישנם למעשה מגרשים השייכים להררית ולקיבוץ יחד קיימת חלוקה ביניהם, יש סמיכות פיזית אבל קיימת הפרדה בהשתייכות המוניציפאלית ומכאן השוני בבינוי לדוגמא בקיבוץ יחד קיים תהליך קליטה ע"י וועדה, הדגמים פשוטים בבניה יחסית זולה כפופים לדגמים ולפי מגבלות שהקיבוץ קובע ומכאן קיים שוני בין הבתים בהררית לבין יחד שבסופו של דבר נכסים בהררית אטרקטיבים יותר מקיבוץ יחד עובדה שמשפיעה על השווי בנכסים בין הררית ליחד.
- גבלה** זו מקטינה את הביקוש למגרשים רואים זאת בחוסר עסקאות בקיבוץ יחד אל מול הררית ואבטליון.
- צפיפות** – המגרש נשוא שומה מיועד להקמת בית מגורים דו משפחתי, לעומת עיסקות ההשוואה המהוות כולן מגרשים המיועדים לבתים חד משפחתיים. יש לחשב הפחתה בשיעור 15% בגין כך.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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

- **מטרד** - בצמידות למגרש הנישום קיים מגרש מס' 531 המיועד לחניית כלים גדולים כדוגמת אוטובוסים ומשאיות עם כל המשמעויות הנלוות של רעש, זיהום אוויר וכו'. אמנם קיימת הפרדה ע"י שצ"פ והפרש גובה אך עדיין קיים מטרד.
- **שטחי מרתף** - קיימים ז"ב מתחת לפני הקרקע אך אל מול עלות בנייה של מרתף בתוואי הקיים סלע המחייב עלות חפירה יקרה לפיכך, אין כדאיות כלכלית ומכאן נדרש לא לחשב את ז"ב אלו.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- **צפיפות** – סוגיה זו נדונה בהתאם להכרעה ראשונה מגרש מגורים 361 תבי"ע ג/17838 ביישוב הררית מתאריך 09.02.2017 ונקבע מקדם הפחתה בשיעור של 10% בלבד ביחס למגרשים חד משפחתיים.
- **מיקום** - לטענת שמאי המשיגים לגבי השונות בין הישובים הררית, אבטליון וקיבוץ יחד מציין שסוגייה זו הובהרה בהכרעה שצויינה לעיל וכי אין צורך להביא בחשבון מקדם התאמה בגין מיקום ביחס לאבטליון / הררית ליחד

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

הנכס שבנדון מהווה מגרש מגורים להקמת בית דו משפחתי צמוד קרקע. המגרש הנישום ממוקם כאמור לעיל בהרחבת קיבוץ יחד. הצדדים חלוקים בנושא שווי זכות הבעלות בנכס.

10.2 עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1 מיקום

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ואת עסקות ההשוואה שהוצגו על ידם, הנני מסכימה עם שמאי המשיגים כי אופי הישוב הררית ויחד אינם דומים. משיחות שערכתי עם תושבי המקום ניכר כי יחד הינו מקום ייחודי ואינו קשור להררית למרות הקרבה הגאוגרפית. לאור האמור, אני מסכימה כי יחד דומה יותר במאפייניו לאבטליון ומבחינת המיקום הינו עדיף יותר מאשר אבטליון. בתחשיב השווי אחשב מקדם תוספת בגין מיקום בעיסקות ההשוואה מהררית ואבטליון ביחס לקיבוץ יחד.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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

10.2.2 צפיפות

אני מסכימה עם שמאי המשיגים כי יש להביא בחשבון השווי מקדם הפחתה בגין מגרש דו משפחתי לעומת מגרשים חד משפחתיים.
בתחשיב השווי חישבתי הפחתה בשיעור של 10% ביחס למגרשים חד משפחתיים.

10.2.3 מטרד

שמאי המשיגים טוען כי בסמוך למגרש הנישום ממוקם מגרש מס' 531 המיועד לחניית כלים גדולים כדוגמת אוטובוסים ומשאיות.
מביקור במקום לא הבחנתי כי למגרש קיימת הפרעה ממשית לנכס הנישום. בין המגרשים הנ"ל מפריד שטח שצ"פ והפרשי גובה ולפיכך איני מסכימה עם טענתו של שמאי המשיגים.

10.2.4 שטחי מרתף

שמאי המשיגים טוען כי קיימות ז"ב מתחת לפני הקרקע ואין כדאיות כלכלית לממש זכויות אלה בשל עלות יקרה של חפירה בקרקע.
זכויות הבניה בשטחי המרתף קיימים גם בעיסקות ההשוואה והינן מגולמות בשווי.

10.3 נתונים לאומדן השווי

כאמור לעיל, שמאי הצדדים בקביעת שווי הנכס הנישום התבססו על עיסקות השוואה של בתי מגורים בנויים מהיישוב אבטליון והררית תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע והשוואת עיסקות של מכר והיצע למגרשים לא מבונים בהררית ובאבטליון.
בהכרעה זו, בחרתי להתבסס בגישת ההשוואה בהתאם למכר של מגרשים חד משפחתיים בהררית ובאבטליון ובגישת החילוץ למכר בתים בנויים תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע ותוך התאמה למיקום ומועד.

רווח יזמי - הפחתתי רווח יזמי בשיעור של 0%-5% בהתאם לקווים המנחים תוך התייחסות לשנת הבניה של בתי המגורים שניבנו עד שנת 2000.
מע"מ – הופחת ממחיר הקרקע לאחר הפחתת עלויות פיתוח כוללות מע"מ.

התאמה למיקום- בחשבון השווי הובאה תוספת בגין מיקום ביחס לאבטליון והררית בשיעור 5% זאת בהתאם למאפייניו הייחודיים של קיבוץ יחד.

מחוז חיפה והצפון

מבירור שערכתי עם אנשי הקיבוץ, כדי לרכוש קרקע בקיבוץ הנדון צריך לעבור שתי ועדות קבלה, האחת של מועצה אזורית משגב והשנייה של האגודה בקיבוץ. כמו כן, הבניה בקיבוץ הינה משותפת, מה שמוזיל את עלויות הבניה ביחס לבניה עצמית.

טופוגרפיה - מאחר וגם בעסקות ההשוואה שהובאו בחשבון השווי מדובר בנכסים הבנויים על קרקע עם טופוגרפיה הררית, איני מביאה בחשבון השווי התאמות בגין טופוגרפיה וצורה והני"ל מגולם בשווי.

תוספת בגין מגרש קיצוני הצמוד לשצ"פ - חושבה תוספת בגין קרבה למגרש קיצוני הגובל בשצ"פ בשיעור של 5%.

התאמה לבעלות - עסקות ההשוואה הינן לקרקעות שאינן בבעלות פרטית ולפיכך ניתנה התאמה לבעלות מלאה בהתאם לקווים המנחים בשיעור של 3%.

השומה היא לערך הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ.

10.3.1 גישת החילוץ

להלן ניתוח עסקות ההשוואה לבתי מגורים שנמכרו באבטליון ובהררית:

שטח קרקע במ"ר	מס' חדרים	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	מס' מגרש	התאמה למיקום - 5%	התאמה למועד - 5% / לשנה / הפחתה למו"מ - 10%	תמורה מוצהרת	יום מכירה	גו"ח	מס"ד
500	7	263	2015	259	ש"ח 2,402,400	ש"ח 2,288,000	ש"ח 2,200,000	17/07/2019	19883/2	1
665	4	110	1997	אבטליון	ש"ח 1,535,625	ש"ח 1,462,500	ש"ח 1,250,000	16/01/2017	19396/75	2
500	8	220		אבטליון	ש"ח 1,975,050	ש"ח 1,881,000	ש"ח 2,090,000	היצע		3
500		200	2018	אבטליון	ש"ח 2,362,500	ש"ח 2,250,000	ש"ח 2,500,000	היצע		4

יתרה לקרקע לאחר התאמה לבעלות - 3%	יתרה לקרקע	סה"כ עלות מחוברים	עלות בניה למ"ר כוללת מע"מ	בהפחתת רווח יזמי 0%-5% משנת בניה 2000	מס"ד
ש"ח 867,526	ש"ח 841,500	ש"ח 1,446,500	ש"ח 5,500	ש"ח 2,288,000	1
ש"ח 1,186,211	ש"ח 1,150,625	ש"ח 385,000	ש"ח 3,500	ש"ח 1,535,625	2
ש"ח 956,210	ש"ח 927,524	ש"ח 990,000	ש"ח 4,500	ש"ח 1,917,524	3
ש"ח 1,024,422	ש"ח 993,689	ש"ח 1,300,000	ש"ח 6,500	ש"ח 2,293,689	4

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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



תחשיב שטחים אקווי של עיסקות השוואה

4	3	2	1	מס' עיסקה / מקדם אקווי'	
500	500	665	500		שטח מגרש
160	160	160.0	160.0	1	שטח עיקרי-עד 160 מ"ר
9	9	65.5	58.5	0.9	שטח עיקרי מעל 160 מ"ר
12	12	27.3	19.0	0.5	שטח שירות בניכוי ממ"ד
10.8	10.8	10.8	10.8	0.9	ממ"ד - 12 מ"ר
50.0	50.0	50.0	50.0	0.25	חצר - לפי תכנית 40% עד 200 מ"ר
18	18	46.5	20.0	0.2	חצר עודפת
259.8	259.8	360.1	318.3		סה"כ שטח אקווי'
ש"ח 1,024,422	ש"ח 956,210	ש"ח 1,186,211	ש"ח 867,526		יתרה לשווי הקרקע בבעלות
ש"ח 3,943	ש"ח 3,681	ש"ח 3,294	ש"ח 2,725		שווי למ"ר מבונה אקווי'
				ש"ח 3,411	שווי למ"ר מבונה אקווי' בממוצע

10.3.2 גישת השוואה

עיסקות השוואה למגרשים				
13/11/2018	30/07/2020	26/11/2018	14/04/2019	מועד מכירה:
אבטליון	הררית	הררית	הררית	מיקום
19347/4/87	19883/8/2/85	19883/8/2	19883/8/2	גו"ח
125	85	216	213	מס' מגרש
		17838/ג	17838/ג	תב"ע
511	525		501	שטח מגרש במ"ר:
ש"ח 650,000	ש"ח 470,000	ש"ח 490,000	ש"ח 395,000	תמורה:
1.08	0.99	1.08	1.06	התאמה למועד
ש"ח 702,000	ש"ח 465,300	ש"ח 529,200	ש"ח 418,700	מחיר מתואם למועד קובע
ש"ח 737,100	ש"ח 488,565	ש"ח 555,660	ש"ח 439,635	תוספת למיקום - 5%
ש"ח 759,897	ש"ח 503,675	ש"ח 572,845	ש"ח 453,232	התאמה לבעלות - 3%
280.05	347.5	332.5	333.1	סה"כ שטח מבונה אקווי'
ש"ח 2,713	ש"ח 1,449	ש"ח 1,723	ש"ח 1,361	מחיר למ"ר מבונה אקווי'
		ש"ח 1,812	ש"ח 1,361	שווי ממוצע מ"ר מבונה אקווי' בבעלות

חישוב שטח אקווי' בעיסקות השוואה:

עיסקה מס' 2:
שטח המגרש 500

מקדם אקווי'	שטח במ"ר	שטח אקווי'
225	1	225
25	0.5	50
7.5	0.25	30
75	0.25	300
332.5		סה"כ שטח אקווי'

עיסקה מס' 1:
שטח המגרש 501

מקדם אקווי'	שטח במ"ר	שטח אקווי'
225.45	1	225.45
25	0.5	50
7.5	0.25	30
75.15	0.25	300.6
333.1		סה"כ שטח אקווי'

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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



עיסקה מס' 4:

שטח המגרש 511

מ"ר אקווי'	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	
170	1	170	שטח עיקרי
24	0.5	48	שטח שירות
10.8	0.9	12	ממ"ד
75.25	0.25	301	חצר לפי תכנית 210 מ"ר
280.05			סה"כ שטח אקווי'

עיסקה מס' 3:

שטח המגרש 525

מ"ר אקווי'	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	
236.25	1	236.25	שטח עיקרי
25	0.5	50	שטח שירות
7.5	0.25	30	שטח שירות- מרתף
78.75	0.25	315	חצר לפי תכנית 40%
347.5			סה"כ שטח אקווי'

10.3.3 שקלול הגישות

הגישה	שווי מ"ר מבונה אקווי'	מקדם שיקלול	סה"כ
גישת החילוץ	3,070 ₪	0.5	1,535 ₪
גישת ההשוואה	1,812 ₪	0.5	906 ₪
שווי משוקלל למ"ר מבונה אקווי' בבעלות			2,441 ₪
במעוגל			2,440 ₪

11. תחשיב השווי:

תחשיב שטח אקווי' במגרש הנישום:

שטח המגרש במ"ר 707

מ"ר אקווי'	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	
320	1	320	שטח עיקרי
38	0.5	76	שטח שירות בניכוי ממ"ד
21.6	0.9	24	ממ"ד
15	0.25	60	שטח שירות- מרתף
106	0.25	424	חצר
500.6			סה"כ שטח אקווי'
		282.8	40% תכנית

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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



ש"ח	2,440	סה"כ שווי מ"ר מבונה קרקע בממוצע כולל פיתוח ומע"מ
	500.6	שטח מבונה אקווי' במ"ר במגרש הנישום במ"ר
ש"ח	1,221,464	סה"כ שווי המגרש הנישום כולל פיתוח וכולל מע"מ
ש"ח	1,099,318	הפחתה למגרש דו משפחתי 10%
	5%	מקדם תוספת בגין מגרש קיצוני - צמוד לשצ"פ
ש"ח	1,154,284	סה"כ שווי המגרש הנישום כולל פיתוח וכולל מע"מ
ש"ח	-486,657	עלויות פיתוח- בהתאם לשומת המשיבה
ש"ח	667,627	סה"כ שווי המגרש לא כולל פיתוח וכולל מע"מ
ש"ח	570,621	סה"כ שווי המגרש לא כולל פיתוח ולא כולל מע"מ

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה מס' 19 בגוש 21201, מגרש מס' 365 עפ"י תב"ע ג/17838 הממוקם בשכונת ההרחבה בקיבוץ יחד, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי חכירה- עירוני, נכון למועד הקובע הינו בסך של :

570,621 ש"ח (חמש מאות ושבעים אלף שש מאות ועשרים ואחד ש"ח)

ערך השווי הנקוב לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 סימן ב', בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בכבוד רב,
ליאת שטרית
שמאית מקרקעין מחוזית /
סגנית מנהלת מחוז חיפה והצפון

העתק:

הגב' איריס כפרי-משה, שמאית רמ"י מרחב עיסקי צפון.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

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