

תאריך עברי : כ' באב תשפ"א
תאריך לועזי : 29 ביולי 2021
מס' תיק רמ"י : 21558175א
מס' פנייה : 43336
לקביעת שכ"ט : 5.6 יח' שומה

לכבוד

גב' ימית חמו	מר מורן בר-טל	מר הדר מירום
צוות לקידום עסקאות מגורים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב צפון והגולן, רמ"י	הבנקים 11, חיפה	קיבוץ רשפים, עמק המעיינות
yamith@land.gov.il	Moran@mb100.co.il	hadar@hmirom.co.il

ג.א.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
גוש 20714 חלקה 82, רחוב הארז, מושב רם-און

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") שנתקבלה ביום 07.03.2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת¹, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים, לפי שטח העסקה 500 מ"ר.
- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מורן בר-טל ביום 16.09.2020 – להלן: "המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר הדר מירום מיום 24.02.2021 – להלן: "המשיגים".
- 1.3. בתאריך 19.05.2021 התקיים דיון באמצעות יישומון "זום" בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים בתאריך 24.05.2021 תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 15.06.2021.
- 1.4. ביום 24.05.2021 התקבל באמצעות דוא"ל משמאי המשיגים שומת הכרעה להשגה ראשונה למגרש מגורים במושב גדיש.
- 1.5. ביום 25.05.2021 התקבלו באמצעות דוא"ל משמאי המשיבה התייחסות לתגובת שמאי המשיגים וצירוף חוזי חכירה של עסקאות ההשוואה מהן ציין את קיבולת הבניה.
- 1.6. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים: מסקנת השווי, מתודולוגיה הערכת השווי, עסקאות ההשוואה ומקדמי התאמה.

¹ בהזמנת השומה מיום 01.03.2021 נתבקשתי לערוך את השומה לפי שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל. כפי שנמסר לי ע"י מזמינת השומה יש לבצע את השומה בהתאם לחלופה שצויינה בשומת המשיבה.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	20714.
חלקה	:	82 (בשלמות)
מגרש	:	83 על פי תרש"צ 2/1069/4.
שטח נישום	:	500 מ"ר.
מהות הנכס	:	מגרש מגורים.
מיקום הנכס	:	מושב רם-און.

3. הזכויות המוערכות:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה ללא מע"מ וללא פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 16.09.2020 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביום 27.07.2021 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.

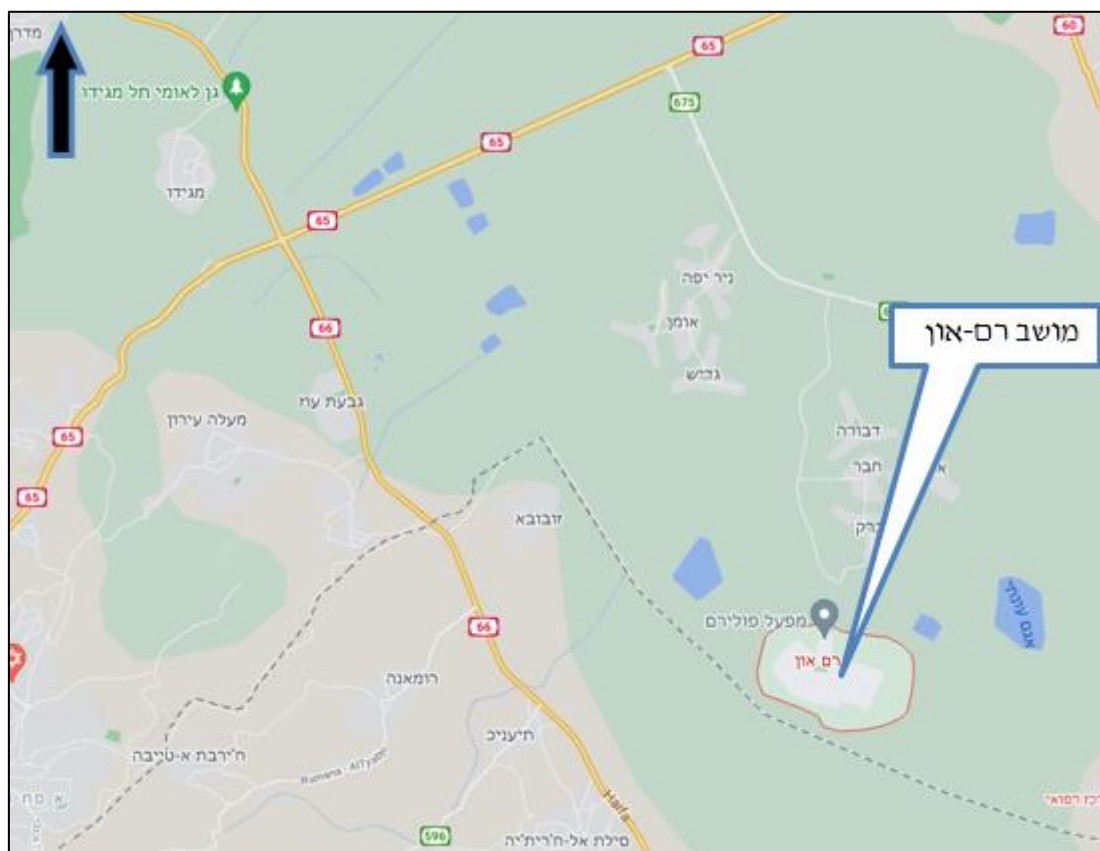
6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

הנכס הנישום ממוקם בחלק הדרום מזרחי של מושב רם און. מושב רם-און הינו מושב עובדים, השוכן בחבל תענ"ך שבדרום-מזרח עמק יזרעאל ודרומית לעפולה, ושייך לתחום השיפוט של המועצה האזורית גלבוע. המושב נוסד ב-1961, ע"י גרעיני נח"ל של בני מושבים ותיקים ובוגרי בתי ספר חקלאיים. במושב מתגוררים כ-1,000 תושבים ואופי הקהילה הינו חילוני. האוכלוסייה המתגוררת במושב רם-און, הינה ברמה סוציו-אקונומית מעל לבינונית בהתאם לנתוני הלמ"ס לסוף שנת 2015 מושב רם און מדורג במדד חברתי כלכלי מספר 8. המושב מאופיין בבניה כפרית ותיקה צמודת קרקע, נחלות, שטחי עיבוד ומשקים, לצד בנייה עצמית צמודת קרקע שכונת ההרחבה. במושב מספר מבני ציבור כגון בין היתר: שירותי בריאות כללית, צרכנייה, מועדון נוער, בית עם, מגרש ספורט ובריכת שחייה. רחוב הארז הינו רחוב דו-סיטרי המקשר בין הרחובות השקד מצפון לרחוב הגפן מדרום. הפיתוח הסביבתי תואם להרחבות במושבים חקלאיים. הכולל בין היתר: כבישים סלולים אספלט, מדרכות, עמודי תאורה עם קווי תקשורת, חשמל ותשתיות מים וביוב.



תרשים סביבת הנכס:



6.2. תיאור החלקה והנכס:

הנכס הנדון ידוע כחלקה 82 בגוש 20714 ומהווה מגרש למגורים בשטח רשום של 500 מ"ר וממוקם ברחוב הארז במושב רם-און.
הקרקע פנויה וריקה.
פני הקרקע במפלס הרחוב והטופוגרפיה מישורית.
החלקה אינה מגודרת בחזית ועליה צמחיה פראית.

גבולות הנכס הנישום:

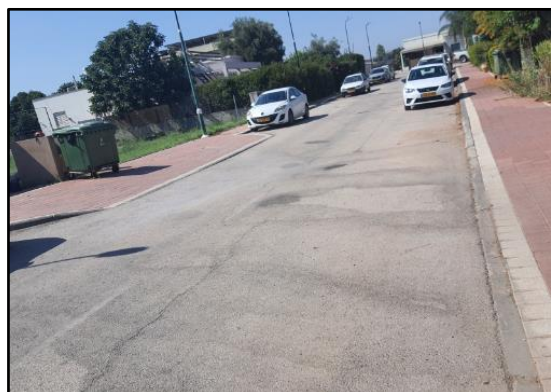
מצפון- חלקה מס' 78 עליה קיים בית מגורים חד משפחתי;
מדרום- חלקה מס' 87 עליה קיים בית מגורים חד משפחתי;
ממזרח – חלקות מס' 81 ו-86 עליהם קיימים בתי מגורים;
ממערב- רחוב הארז ומעברו בתי מגורים.



תשריט הנכס על גבי תצ"א לשנת 2019 (מקור: אתר GIS ועדה מקומית לתו"ב הגלבוה):



להלן צילום הנכס שבנדון בעת הביקור בשטח:



7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נצרת עבור החלקה שבנדון,

שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 21.07.2021 עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: חלקה 82 בגוש 20714, רשות מקומית – מ.א. הגלבוה.

שטח רשום: 500 מ"ר.

בעלי הזכויות: רשות הפיתוח, בשלמות.

מחוז חיפה והצפון

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

8. מצב תכנוני:

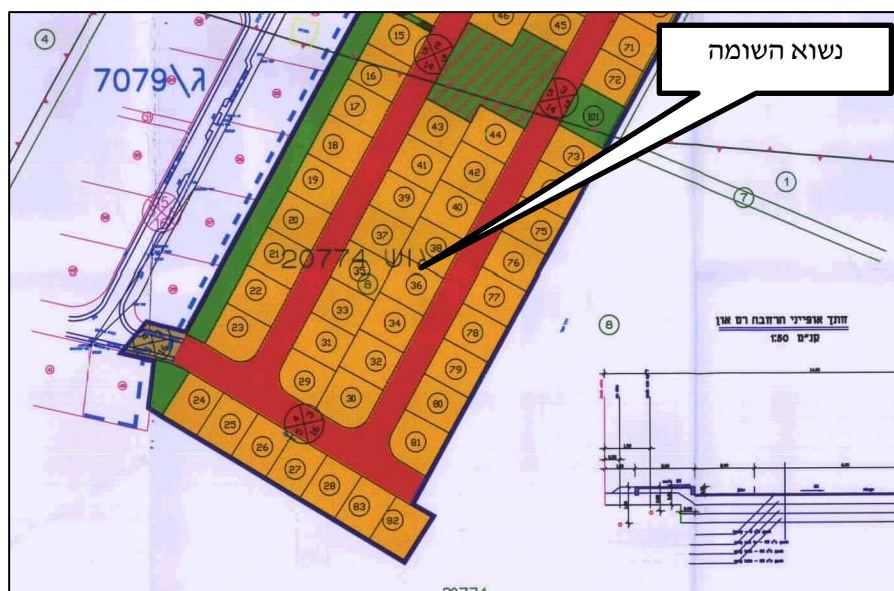
להלן התכנוניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה גלבוע:

8.1 תכנית מפורטת מס' ג/10471

תכנית מפורטת מס' ג/10471 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 בתאריך 28.04.1999. מטרת התכנית – שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים, קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים, התוויית דרכים, קביעת הוראות ומגבלות בנייה. הנכס שבנדון מסומן כמגרש 33 ומסווג בייעוד "מגורים א'", התכנית מגדירה זכויות הבניה כדלקמן:

גודל מגרש:	500 מ"ר.
צפיפות למגרש:	יח"ד אחת.
שטח עיקרי:	42%.
שטח שירות:	8%.
תכסית:	35%.
מס קומות:	2.
גובה בניין:	9 מ'
קווי בניין:	קדמי- 5 מ', צידי- 3/4 מ', אחורי- 4 מ'.

להלן סימון הנכס שבנדון בתשריט תכנית ג/10471:



8.2 תרש"צ 2/1069/4:

תכנית לצורכי רישום ציבורי מס' 2/1069/4 שפורסמה בתאריך 26.10.2004 מטרת התכנית:

קביעת תכנית לשיכון ציבורי לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

תכנית מתאר מס' 204-0695403 (בהכנה)

8.3

תכנית מתאר בהכנה מס' 204-0695403, התכנית נדחתה ע"י הועדה המחוזית בתאריך 27.12.2020.

מטרות התכנית :

תכנית מתאר למושב רם-און לשנת יעד 2035 הכוללת הוראות של תכנית מפורטת. שתכלול בין היתר הסדרת חלקות א' ועדכון תכנון במושב הוותיק, הסדרת מערך תשתיות ודרכי גישה, הוספת 80 יח"ד למצב המאושר, הרחבת איזורי תעסוקה ותעשייה, קביעת זכויות בניה בייעודים שונים, הנחיות בנין.

עפ"י התכנית הנכס מסומן כתא שטח 767, בייעוד "מגורים א" בו זכויות הבניה הינם כדלקמן :

גודל מגרש מיני : 490 מ"ר.

מס' יח"ד : יח"ד אחת.

שטח עיקרי : 200.

שטח שירות : 50 מתוכם עד 30 מ"ר לחנייה מקורה.

תכסית : 40%.

מס קומות : 2.

גובה מבנה : 8 מ'

קווי בניין : קדמי- 5 מ', צידי- 3 מ', אחורי- 3 מ'.

הערה : מעיון במסמכי תכנית מס' 204-0695403 (בהכנה) לא נראה כי קיים שוני מהותי בסה"כ זכויות הבניה של הנכס שבנדון למעט הגדלת תכסית וקווי בניין. נראה כי בהתאם לנימוקי הוועדה בהחלטתה משיבה מיום 21.12.2020 קיימים פערים ותיקונים שיש לבצע לתכנית ואינה בשלה להפקדה.

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, כולל פיתוח ומע"מ² בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1,068,643 ₪	650,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה העקיפה תוך חילוף שווי הקרקע מבתי מגורים בנויים במושב רם-און. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:
- שלוש עסקאות מכר לבתי מגורים שנמכרו בין השנים 2018-2020 ממושב רם-און, הבנויים על מגרשים בשטחים של 500-546 מ"ר, בחילוף רווח יזמי ובהפחתת עלויות בניה, התקבלו מחירים למ"ר מבונה אקו' בין 3,661 ₪ לבין 3,142 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- לנתון ההשוואה משנת 2018 בוצעה התאמה למועד הקובע בשיעור 8%.
- חילוף ערכי הקרקע מעסקות ההשוואה כלל ניכוי מרכיב היזמות בשיעור של 4% והפחתת עלויות בניה בסך של 6,000 ₪/מ"ר.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות ובשקלול הנתונים, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע בסך של 3,401 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון בתחשיב השווי מקדמים אקו' כדלקמן: עיקרי – 1.00, עיקרי שולי – 0.7, שירות – 0.5, ממ"ד – 1.00, חצר – 0.25.

9.2.3. תחשיב השומה:

אומדן שווי זכויות למלא קיבולת			
210 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר שירות, סה"כ 250 מ"ר			
תכסית 35%			
שטח המגרש 500 מ"ר			
הנכס הנדון			
טבלת מקדמי התאמה			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי לפי קיבולת בניה	200	1	200
עיקרי שולי	10	0.7	7
ממ"ד	12	1	12
שירות	28	0.5	14
חצר	325	0.25	81.25
סה"כ שטח אקו'			314.25
שווי מ"ר ממוצע			3,401 ₪
סה"כ שווי מגרש			1,068,643 ₪

² בשומה מטעם רמ"י השווי בפרק השומה נקבע כולל פיתוח ואילו תחשיב השווי ללא פיתוח מצורף בנספח. הסכום הסופי בהכרעה בהשגה יהיה ללא פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לסכום המשמש את רמ"י לביצוע פעולת החיוב.

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה ועל גישת החילוף, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנשוא השומה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים³:

- תשע עסקאות מכר למגרשים ביישוב חבר משנת 2020. בניית זכויות הבניה, התקבלו מחירים למ"ר מבונה אקו' בין 1,720 ₪ לבין 2,046 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- לממוצע אשר התקבל בוצע ההתאמה למיקום מיישוב חבר למושב רם-און תוספת בשיעור של 5%.
- שלוש עסקאות מכר לבתי מגורים שנמכרו בשנת 2020 במושב רם-און הבנויים על מגרשים בשטחים של 500-548 מ"ר, בחילוף רווח יזמי בשיעור של 8% ובהפחתת עלויות בניה בסך של 6,760 ₪ למ"ר. התקבלו מחירים למ"ר מבונה אקו' בין 2,386 ₪ לבין 2,408 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

בהתאם לנתוני ההשוואה שלעיל, הובא שקלול לפי תוקף מהימנות הגישה, חלק יחסי לגישת ההשוואה הישירה לפי מקדם 0.75 ולגישת העלות לפי מקדם 0.25, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח בסך של 2,050 ₪.

הובאו בחשבון בתחשיב השווי מקדמים אקו' כדלקמן: עיקרי – 1.00, עיקרי שולי – 0.9, שירות – 0.5, ממ"ד – 1.00, חצר – 0.25.

9.3.3. תחשיב השומה:

שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח במ"ר	שטח במ"ר א
500			שטח המגרש
200	1	200	שטח עיקרי עד 200 מ"ר
10	0.9	9	שטח עיקרי שולי
12	1	12	ממ"ד
28	0.5	14	שטח שירות בניכוי ממ"ד
325	0.25	81.25	יתרת חצר (עפ"י תכנית)
		316.25	סה"כ מ"ר א מבונה במגרש

תחשיב השווי:

2,050 ₪	אומדן שווי מ"ר א מבונה משוקלל (במעוגל)
316.25	מ"ר א מבונה במגרש משווא חו"ד
650,000 ₪	סה"כ שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל

³ ליתר פירוט ראה סעיף 13 לשומת המשיגים.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות יישומון ה-ZOOM ביום 19.05.2021, העלו בפני הצדדים את הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

❖ רקע כללי – מושב רם-און ממוקם בחבל התענ"ך במועצה האזורית גלבוע. המושב ממוקם בצידו המזרחי סמוך לגבול ובעבר סבל מתקיפות טרור. נכון להיום ומזה שנים המושב נהנה משקט מוחלט.

❖ מתודולוגיה הערכת השווי – גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה העדיפה על פני גישת העלות כאשר ישנן עסקאות השוואה לקרקע. במקרים מיוחדים עדיפה גישת העלות, מאחר ומורכבות הגישה נובעת מתלות במס' פרמטרים המשפיעים על שווי הקרקע כגון: רמת גמר, עלות בניה, פרטים על העסקה הכוללים תשלומים נוספים וכו'. פרמטרים אלו עלולים לגרום לסטיות משמעותיות בשווי הקרקע. בשומתו מציין מקורות המעידים שגישת ההשוואה הישירה הינה הגישה העדיפה כגון: תקן מס' 3 לתקינה השמאית, הכרעות של וועדת ההשגות, הכרעות שמאים מכריעים ופסקי דין. בנוסף, מפנה להחלטה בהשגה ראשונה שביצע השמאי רון כהן מתאריך 13.04.2021 במושב גדיש, שהתבסס על גישת ההשוואה הישירה ודחה את גישת העלות.

❖ עסקאות השוואה – נכסים בנויים במושב "רם-און" וביישוב "חבר" נמכרים סביב 2-2.1 מיליון ש"ח, מכאן שווי הקרקע זהה. עסקאות למגרשים שצוינו מהיישוב "חבר" הינן עסקאות למגרשי מגורים יד שנייה ומהוות שווי שוק על אף שהעסקה במקור נרכשה בהקצאה בפטור ללא מכרז. ביישוב קיים ביקוש רב לנכסים וישנה רשימת המתנה לנכסים ביישוב. לפי שווי הקרקע שקבע שמאי רמ"י שווי בית מגורים במושב "רם-און" צריך להימכר בשווי של 3 מיליון ₪.

❖ קיבולת בנייה בעסקאות השוואה – בעת רכישת בית מגורים הרוכש אינו יורד לרזולוציה של בדיקת קיבולת הבניה בחוזה החכירה מאחר ובית המגורים עונה לדרישותיו. אין לקיבולת הבנייה השפעה/הפחתה על מחיר הרכישה.

❖ התאמה לבעלות – התבססתי על עסקאות להשוואה הישירה מיישוב "חבר" הסמוך. עסקאות המגלמות חוזה חכירה ל-196 שנים ולמעשה מהוות בעלות על הקרקע. לפיכך, אין צורך לבצע התאמה לבעלות.

❖ עלויות בניה – עלויות הבנייה המפורטות במחירון דקל לא מאפיינות את רמת הגמר הגבוהה במרחב הכפרי. משרד השיכון פרסם לאחרונה מחירון לעלויות בניה במרחב הכפרי והן שונות משמעותית מעוליות המפורטות במחירון דקל.

❖ מיקום – בשנים האחרונות יישוב "חבר" נהנה מביקושים ותנופת פיתוח גדולה הכוללת שירותים ציבוריים וקהילתיים המושכים אליו אוכלוסיות מכלל האזור. אולם, קיים הבדל בין יישוב "חבר" למושב "רם-און" ובוצעה התאמה במחיר מ"ר מבונה בשיעור של 5%.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- ❖ **מתודולוגיה הערכת השווי** – אין מחלוקת כי הגישה העדיפה הינה גישת ההשוואה הישירה לקרקע. סמיכות פיזית של מושבים לא תמיד רלוונטית כנתון השוואה. בשומת המשיגים קיים הבדל בשווי למ"ר מבונה בשיעור של 20% בין גישת העלות לגישת ההשוואה הישירה עובדה המצביעה על בעייתיות בעסקאות מיישוב "חבר" ומחזקת את טענתי כי אינו נתון בר השוואה. לפיכך, בחרתי לעשות שימוש בגישת העלות לבתיים בנויים מהמושב בו ממוקם הנכס שבנדון.
- ❖ **עסקאות השוואה** – במושב "רם-און" רמות המחירים גבוהות משאר יישובי התענ"ך. אולם ישנם מקרים בהם אין עסקאות השוואה ישירות לקרקע מאותו מקום או כאשר עסקאות ההשוואה הובאו מאזור שאינו בר השוואה. מושב "רם-און" נחשב כיוקרתית מיישוב "חבר" ולכן הנתונים אינם ברי השוואה. כמו כן, עסקאות ההשוואה הינן לבתי מגורים שנבנו בשנים 2004-2010 וחוזי החכירה מהווים לא למלוא קיבולת הבניה, לעומת בתי מגורים ביישוב "חבר". מגרש במושב "רם-און" שעליו ייבנה בית מגורים עם כל זכויות הבניה לא יימכר בפחות מ-3 מיליון ש"ח.
- ❖ **קיבולת בנייה בעסקאות השוואה** – עסקאות השוואה נותחו בהתאם לקיבולת הבניה המצויינות בחוזי החכירה. בכדי לנצל את זכויות הבניה מעבר לקיבולת הבניה, החוכר יידרש לשלם 51% לרשות מקרקעי ישראל, ולכן בנייתן העסקאות הבאתי בחשבון מקדם זכויות מעבר לקיבולת הבניה.
- ❖ **רווח יזמי ועלויות בניה** – שמאי המשיגים בגישת העלות הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 8%, בהתאם לקווים המנחים יש להביא בחשבון רווח יזמי בטווח 4%-0% תלוי בשנת בניה. בעסקאות ההשוואה שהצגתי בתי המגורים נבנו בין השנים 2004-2015, לפיכך, הבאתי בחשבון על הצד הזהיר רווח יזמי בשיעור של 4%. בעלות הבניה יש לייחס פחת שנתי בשיעור של 2%, מתקבל עלות בניה בסך של 6,000 ₪.
- ❖ **מיקום** – בעסקה מיום 16.03.2020 ציין שמאי המשיגים מקדם התאמה למיקום של 0.95 למגרש פינתי ביחס לנכס הנדון. ככל וניתן מקדם מיקום בעסקה זו יש לבצע התאמה למיקום לכלל העסקאות, חלקם פינתיים או פונים לשצ"פ. בנוסף, ההתאמה שבוצעה למיקום ממגרשים ביישוב "חבר" בשיעור של 5% הינה נמוכה.
- ❖ **שוליות שטח עיקרי** – רוב שטחי הבניה הבנויים במושב הינם בשטחים של 150-170 מ"ר, ולכן הובא בחשבון שטח עיקרי עד 200 מ"ר לפי מקדם 1.00, מעל 200 מ"ר שטח עיקרי שולי לפי מקדם 0.7.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום ידוע כחלקה 82 בגוש 20714 ומהווה מגרש בייעוד למגורים בשטח רשום של 500 מ"ר, הממוקם ברחוב הארז במושב רם-און. שמאי המשיבה העריך את הנכס בהתבסס על גישת החילוף מבתי מגורים במושב "רם-און". שמאי המשיגים העריך את הנכס בשילוב בין גישת ההשוואה הישירה לעסקאות למגרשים ביישוב "חבר" לגישת החילוף במכר לבתי מגורים במושב "רם-און". עיקר המחלוקת בין הצדדים בין היתר, בעניין מסקנת השווי, מתודולוגיה הערכת השווי, עסקאות ההשוואה ומקדמי התאמה.

מבחינת עסקאות השוואה שבוצעו בשנים האחרונות לבתי מגורים בסביבה נראה כי למרות סמיכות בין היישובים אכן קיימת שונות ברמות המחירים בין יישוב "חבר" למושב "רם-און". כמו כן, משיחה עם מקומיים ואנשי נדל"ן בסביבה חיזקו את טענת שמאי המשיבה כי אכן המושב בעל מאפיינים ייחודיים ואינו בר השוואה ליישובים בסביבה. אין עוררין כי בהתאם לתקן מס' 3 לתקינה השמאית הגישה העדיפה לשום את הנכס הנדון הינה גישת ההשוואה למגרשי מגורים. אולם, לא נמצאו עסקאות השוואה רלוונטיות למגרשים ריקים במושב, ולכן אני מקבל את גישת שמאי המשיבה לביצוע ניתוח לפי גישת החילוף לקרקע מבתי מגורים בנויים במושב, תוך ביצוע התאמות הנדרשות.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. עסקאות ההשוואה – מבדיקה שערכתי לא אותרו עסקאות השוואה למגרשים ריקים במושב. לאור הפערים שצינתי בסעיף 10.1, אציג עסקאות השוואה למכר בתי מגורים שבוצעו בשנת 2020 ממושב "רם-און".

10.2.2. קיבולת בניה בעסקאות ההשוואה – אני מסכים עם טענת שמאי המשיבה כי יש לנתח את עסקאות ההשוואה בהתאם לקיבולת הבניה בחוזה החכירה⁴. בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל סעיף 5.5.3 (ב) צוין כי מגרש ששולם עבורו תמורה בעת הקצאת הקרקע לקיבולת בניה לבינוי בפועל, תגבה רמ"י דמי חכירה מהוונים בשיעור מלא, אולם מושב רם-און מוגדר כאזור עדיפות לאומית ב', ולכן דמי חכירה שידרש החוכר לשלם בשיעור של 51% עבור זכויות הבניה המבוקשות בהיתר בנייה אשר לא שולם בגינם בעת ההקצאה המקורית. לאור זאת, אקבל את מקדם אקו' לשטח עיקרי שמעבר לקיבולת הבניה כפי שקבע שמאי המשיבה לפי 0.4.

10.2.3. התאמה לבעלות – עסקאות ההשוואה הינן לקרקע שאינה בבעלות פרטית. לפיכך חושבה התאמה לבעלות מלאה לפי חלוקה במקדם 0.97.

10.2.4. רווח יזמי ועלויות בניה – בהתאם לעדכון מספר 1 לפרק יח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי נקבע רווח יזמי (בבניה עצמית) בשיעור של 0%-5%. בעסקאות ההשוואה הבאתי בחשבון רווח יזמי בהתאם לשנת הבניה בשיעור של 3%. עלות הבניה חושבה בהתאם לשנת הבניה, מצב הבינוי ופחת

⁴ הוצגו ע"י שמאי המשיבה 2 חוזי חכירה, לחלקה 60 ו-62 בגוש 20714.



הבניה המצטבר בטווח : 5,500 - 6,500 ש"ח/מ"ר.

10.2.5. התאמה למיקום – חלק מעסקאות ההשוואה הינם מגרשים פינתיים ו/או סמוכים לשצ"פ, הובאה בחשבון הפחתה למגרש שבנדון ביחס לעסקאות ההשוואה הנ"ל בטווח של 5%-10%.

10.2.6. שטח עיקרי שולי – שמאי המשיבה סבור כי בשל אופי הבינוי הקיים במושב יש להביא בחשבון מקדם התאמה לשוליות לשטח שמעל 200 מ"ר מקדם 0.7 שמאי המשיגים הביא בחשבון מקדם 0.9. מבדיקת היתרי הבניה של עסקאות ההשוואה שאציג השטחים המצויינים בגבולות 155-175 מ"ר. לכן, אני סבור כי יש להביא בחשבון שטח עיקרי מעל 180 מ"ר במקדם שוליות 0.9 כפי שקבע שמאי המשיגים.

10.2.7. התאמה למועד – עסקאות ההשוואה שאציג בהכרעתי נערכו עד חצי שנה מהמועד הקובע. אני סבור כי ככל וחל שינוי במגמת המחירים בתקופה זו הינו זניח, ולכן לא אחשב התאמה למועד.

10.2.8. ניתוח מקדמי התאמה בנכס שבנדון – עיקרי עד 180 מ"ר – 1.00, עיקרי שולי מעל 180 מ"ר – 0.9, עיקרי שולי מעבר לקיבולת בניה⁵ – 0.36, ממ"ד – 1.00, שירות – 0.5, חצר – 0.25.

⁵ מקדם עיקר שולי – 0.9 x מקדם לשטח עיקרי מעבר לקיבולת בניה 0.4 (ראה כמפורט בבסעיף 10.2.2).

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

אני מקבל את העסקאות שהובאו בשומות הצדדים ממושב רם-און למעט העסקה משנת 2018. אותרו שלוש עסקאות תקפות משנת 2020 הסמוכות למועד הקובע, תוך חישוב מקדמי התאמה נדרשים.

לצורך בחינת ערכי הבסיס, הסתמכתי על הנתונים הבאים (מקור עסקאות אתר האינטרנט מידע נדל"ן של רשות המסים):

מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	שטח מגרש רשום במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	תמורה בש"ח
1	08/03/2020	20714/62	43	500	155.5	2015	1,950,000 ₪
2	16/03/2020	20714/21	6	546	167	2004	2,240,000 ₪
3	20/05/2020	20714/35	54	500	174.88	2010	2,100,000 ₪

* שטחי החלקות בהתאם לשטחים הרשומים.

** השטחים הבנויים שלעיל בהתאם להיתרי בניה.

*** ניתוח זכויות בניה בוצע בהתאם לקיבולת הבניה המופיעה בחוזה החכירה.

תמורה בש"ח	בניכוי יזמות 3%	מחברים לפי 5,500-6,500 ₪ למ"ר	יתרה לקרקע בש"ח	התאמה למיקום	שווי קרקע מתואם בש"ח	שטח מבונה אקו	מחיר למ"ר מבונה אקו
1,950,000 ₪	1,893,204 ₪	1,010,750 ₪	882,454 ₪	0.95	838,331 ₪	277.0	3,026 ₪
2,240,000 ₪	2,174,757 ₪	918,500 ₪	1,256,257 ₪	0.90	1,130,631 ₪	302.0	3,744 ₪
2,100,000 ₪	2,038,835 ₪	1,049,280 ₪	989,555 ₪	1.00	989,555 ₪	314.0	3,151 ₪
סה"כ מחיר מ"ר מבונה אקו בממוצע							
							3,307 ₪
התאמה לבעלות (חלוקה במקדם 0.97)							0.97
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו בבעלות							3,409 ₪

ניתוח שטחים אקו בעסקאות ההשוואה לפי תב"ע רלוונטית:

תב"ע- 10471/ג

שטח מגרש	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקו
שטח עיקרי - חוזה חכירה	144	1	144
עיקרי מעל ק. בניה (עד 180 מ"ר)	36	0.4	14
עיקרי מעל ק. בניה (מעל 180 מ"ר)	30	0.36	11
ממ"ד	12	1	12
שירות	30	0.5	15
חצר (תכסית 35%)	325	0.25	81
277			314

תב"ע- 10471/ג

שטח מגרש	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקו
שטח עיקרי - חוזה חכירה	144	1	144
עיקרי מעל ק. בניה (עד 180 מ"ר)	36	0.4	14
עיקרי מעל ק. בניה (מעל 180 מ"ר)	30	0.36	11
ממ"ד	12	1	12
שירות	30	0.5	15
חצר (תכסית 35%)	325	0.25	81
277			314

תב"ע- 10471/ג

שטח מגרש	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקו
שטח עיקרי - חוזה חכירה	144	1	144
עיקרי מעל ק. בניה (עד 180 מ"ר)	36	0.4	14
עיקרי מעל ק. בניה (מעל 180 מ"ר)	30	0.36	11
ממ"ד	12	1	12
שירות	30	0.5	15
חצר (תכסית 35%)	325	0.25	81
277			314

לאור האמור לעיל אני קובע שווי מ"ר מבונה אקו בבעלות בסך של 3,409 ₪.

מחוז חיפה והצפון

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

עמוד 13 מתוך 15

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



11. תחשיב השומה:

שטח מגרש 500			
מ"ר אקו' בנכס הנישום			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי עד 180 מ"ר	180	1	180.0
שטח עיקרי מעל 180 מ"ר	30	0.9	27.0
ממ"ד	12	1	12.0
שטח שירות	28	0.5	14.0
חצר לפי תכנית 35%	325.0	0.25	81.3
			314.3 סה"כ

תחשיב שווי הנכס	
314	מ"ר אקו' בנכס הנישום
3,409 ₪	שווי מ"ר מבונה אקו' בבעלות
1,070,426 ₪	שווי זכויות הבעלות בנכס הנישום כולל פיתוח ומע"מ

הפער משומת שמאי המשיבה הינו זניח ולפיכך אני מאמץ את השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בשומתו בסך של 1,068,643 ₪.

תחשיב שווי קרקע ללא פיתוח וללא מע"מ:

1,068,643 ₪	סה"כ שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח במעוגל
135,933 ₪	בניכוי עלויות פיתוח כמצויין בשומת המשיבה
932,710 ₪	שווי הנכס כולל מע"מ וללא פיתוח
797,188 ₪	סה"כ שווי הנכס ללא מע"מ (17%) וללא פיתוח



12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 82 בגוש 20714, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים למגרש בייעוד למגורים בשטח 500 מ"ר, בסך של:

797,188 ₪ (שבע מאות תשעים ושבעה אלף מאה שמונים ושמונה ₪).

הערך הנקוב הינו ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

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 ראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף.

בכבוד רב

בן שושן אלי
שמאי מקרקעין מחוז
מחוז חיפה והצפון

העתק:

גב' איריס כפרי - שמאית מקרקעין, שמאית מרחב צפון והגולן.

מחוז חיפה והצפון

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

עמוד 15 מתוך 15

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