

תאריך עברי : כ' אדר א תשפ"ב
תאריך לועזי : 21 פברואר 2022
מס' תיק רמ"י : 21601819
מספרינו (אופק) : 44597
לקביעת שכ"ט : 5.6 יח' שומה

לכבוד

הגב' בתיה גולדברג רהק	מר יהודה דיין	מר בני ציון חורי
צוות לקידום עסקות מגורים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב עסקי צפון, רמ"י	נורית 51, חיפה מיקוד 34654	ביריה 120, מיקוד 138050
batyag@land.gov.il	yudgal11@gmail.com	office@benny-h.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

חלק מחלקה 2 בגוש 15558, מגרש 249 ע"פ תב"ע ג/15039, מושב חזון

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1. נתבקשתי ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") מיום 17/10/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון בהתאם לתכנית בנין עיר מאושרת + פוטנציאל, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאה בפטור ממכרז, ללא מע"מ והוצאות פיתוח.
- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יהודה דיין ביום 19/03/2021 להלן: "שמאי המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומה של שמאי המקרקעין מר בני ציון חורי מיום 23/06/2021, להלן: "שמאי המשיגים".
- 1.3. בתאריך 13/12/2021 התקיים דיון באמצעות אפליקציית "זום" בהשתתפות שמאי הצדדים וגב' איריס כפרי – ראש תחום שמאות ברמ"י, מרחב צפון. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 15/12/2021 תוך קביעת לוח להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 26/12/2021. לא נתקבלו תגובות נוספות לאחר הדיון.
- 1.4. הצדדים חלוקים, בין היתר, בנושאים הבאים: אופן ניתוח שווי מ"ר מבונה קרקע, מטרדים בסביבת הנכס, התאמות נדרשות לנתוני ההשוואה ושווי זכות הבעלות בנכס הנדון.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

2. זיהוי הנכס:

גוש : 15558.
חלקה : 2 (חלק).
מס' מגרש : מגרש 249 לפי תב"ע ג/15039.
שטח להערכה : 502 מ"ר בהתאם לתשריט רמ"י.
מהות הנכס : מגרש לבניה צמודת קרקע.
מיקום : שכונת ההרחבה של המושב חזון.

3. הזכות המוערכת:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 19/03/2021 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך בתאריך 25/01/2022 ע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מגרש מגורים מס' 249 על פי תב"ע ג/15039 בשטח של 502 מ"ר המהווה חלק מחלקה 2 בגוש 15558 ונמצא בשכונת ההרחבה בחלק הדרומי של המושב חזון.

6.1 הסביבה:

מושב חזון נוסד בשנת 1969 ומשתייך למועצה האזורית 'מרום הגליל'. המושב שוכן על מורדותיו הצפון מערביים של הר חזון בגליל התחתון צפונית מערבית לכנרת ודרומית לכביש 85. הגישה למושב הינה דרך כביש 806, המתפצל דרומית מכביש 85. עיקר עיסוקם של התושבים הינו חקלאות, מקצועות חופשיים ואירוח כפרי.

המושב מחולק לחלק הוותיק המורכב ברובו מנחלות ושטחים חקלאים ולהרחבה הממוקמת בחלק הדרומי של המושב. הסביבה באזור ההרחבה מתפתחת ומאופיינת ברובה במגרשים ריקים עליהם ניתן לבנות מבנים חד משפחתיים בני 1-2 קומות. בסביבת הנכס קיימת התחלת בניה של בתי מגורים חדשים. המושב ממוקם על גבעה ולכן הטופוגרפיה באזור משופעת, כאשר באזור ההרחבה הנדונה הטופוגרפיה מתונה יחסית.

המושב כולל נחלות, מגרשי מגורים, משקי עזר, שטחי ציבור ושטחים חקלאיים ומתאפיין בשימושים מעורבים של מגורים, חקלאות ופל"ח. ניכר כי מתקיימות עבודות פיתוח בשכונת הרחבה הכוללות, בין היתר, דרכי כורכר, תשתיות מים וביוב, הכנה של תשתית חשמל ללא עמודים ומדרכות עם אבן משתלבת בשני צידי הרחוב.

תרשים סביבת הנכס¹



6.2 הנכס:

הנכס נשוא ההשגה מסומן כמגרש מס' 249, על פי תב"ע מס' ג/15039, ביעוד מגורים בשטח של 502 מ"ר (בהתאם לתשריט רמ"י מיום 18/02/2021).

צורת המגרש הינה רגולרית מלבנית. טופוגרפית המגרש מישורית לאחר הכשרה. המגרש ריק ומכוסה עשביה טבעית. בחלק מגבולותיו של המגרש בנויים קירות תומכים ומעל מעקה ברזל. מפלס המגרש גבוה ממפלס הדרך.

מהמגרש נשקף לכיוון צפון וצפון מערב. להלן גבולותיו:

מצפון גובל בשטח פתוח ומבנים חקלאיים/מחסנים, ממזרח גובל במגרש מגורים מס' 250 ומעברו רפת, מדרום גובל בדרך כורכר ומדרכה עם אבן משתלבת, ממערב במגרש מגורים מס' 248.

¹ מתוך אתר Govmap.





להלן תמונות של מגרש מס' 249 שצולמו בעת הביקור בנכס:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 16/11/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי	:	גוש 15558 חלקה 2.
שטח רשום	:	26,770 מ"ר.
בעלות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
הערות	:	רשומה הערה מיום 01/01/1979 בדבר שמורת טבע - פורסם בקובץ תקנות 2485 בתיק 75/1979, כל פעולה טעונה אישור (שר החקלאות).

7.2. חוזה חכירה:

לא הוצג בפנינו חוזה חכירה.

8. מצב תכנוני:

להלן התכנית העיקרית והרלוונטית למטרת השומה, החלה בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר האינטרנט של מנהל התכנון ואתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל:

8.1 תכנית מתאר מס' ג/15039:

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5902 מיום 19.01.2009.

מטרת התכנית: "הרחבת הישוב ע"י תוספת של 75 יח"ד עבור בני המושב ואישור תכנית מס' ג/4891 על פי תמ"א 22".

בהתאם לתשריט התכנית המגרש הנדון מסווג ביעוד מגורים א'. בהתאם להוראות התכנית, שטח המסווג ביעוד זה מיועד לבניית מבני מגורים חד משפחתיים בצפיפות של 1 יח"ד למגרש והשימושים המותרים כוללים, בין היתר, 2 יחידת אירוח (80 מ"ר לשתי יחידות) למגרש אשר יהוו חלק אינטגרלי ממבנה המגורים. שטח ליח"א יחשב כחלק מהשטח העיקרי של הבית ובמסגרת השטחים המותרים לבניה.

להלן תמצית הוראות הבניה:

יעוד המגרש: מגורים א'.

גודל מגרש מיני: 500 מ"ר.

מס' יח"ד במגרש: 1 יח"ד.

תכסית: 225 מ"ר.

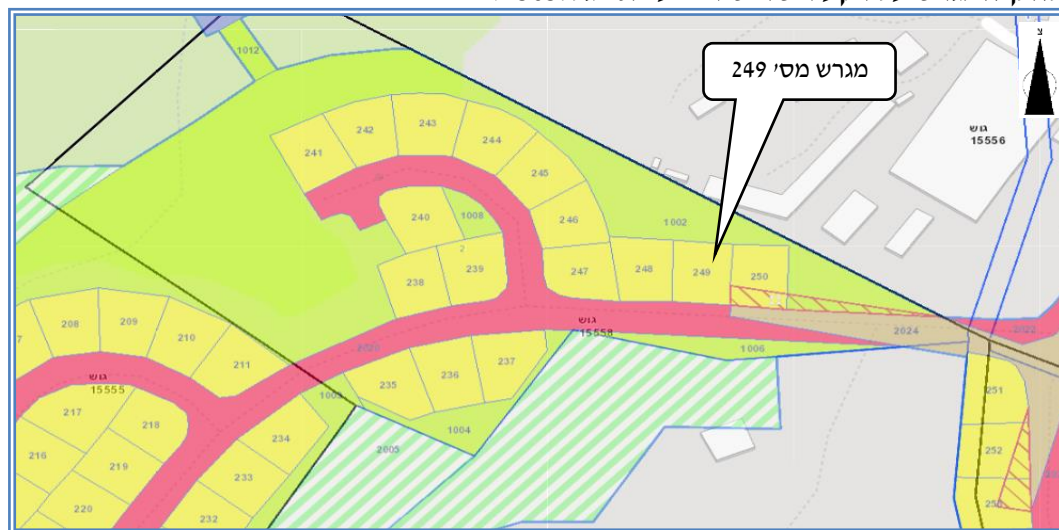
מס' קומות: 2 + עליית גג, גובה מירבי 10 מ'.

זכויות הבניה: שטח עיקרי – 240 מ"ר (מגורים + אירוח).

שטחי שירות – 35 מ"ר (25 מ"ר לחניה מקורה + 10 מ"ר למבנה עזר).

תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.

להלן המגרש על רקע תשריט תב"ע מס' ג/15039:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיגים	המשיבה
₪ 340,000	₪ 607,378

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים השתמש שמאי המשיבה בגישת ההשוואה הישירה למגרש ממושב כפר חנניה, תוך שילוב עם גישת החילוץ מעסקות השוואה מהמושבים כפר חנניה ושפר. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה³:

- ❖ עסקה למגרש במושב כפר חנניה מינואר 2017. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר קרקע, כולל מע"מ וכולל פיתוח, ע"ס 873 ₪/מ"ר.
- ❖ נתון היצע למגרש במושב חזון, בשכונת ההרחבה, מפברואר 2019. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר קרקע מתואם, כולל מע"מ וכולל פיתוח, ע"ס 1,445 ₪/מ"ר.
- ❖ חמש עסקות לבתי מגורים במושב כפר חנניה שנעשו בין השנים 2018-2020. לאחר ניכוי רכיב יזמות (5%-15%), הפחתת עלויות בניה (4,095 ₪/מ"ר – 5,031 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר קרקע (חציון), כולל מע"מ וכולל פיתוח, ע"ס 1,193 ₪/מ"ר.
- ❖ שתי עסקות לבתי מגורים במושב שפר שנעשו בין השנים 2018-2020. לאחר ניכוי רכיב יזמות (0%-10%), הפחתת עלויות בניה (2,340 ₪/מ"ר – 4,680 ₪/מ"ר), מתקבל שווי מ"ר קרקע (חציון), כולל מע"מ וכולל פיתוח, ע"ס כ- 1,450 ₪/מ"ר.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ❖ מניתוח ושקלול נתוני ההשוואה ממושב כפר חנניה התקבל שווי מ"ר מבונה, כולל מע"מ וכולל פיתוח, ע"ס 2,283 ₪/מ"ר. הניתוח נעשה למגרש מודולרי בשטח 500 מ"ר בהתאם לתב"ע מס' ג/4592, בתוספת ממ"ד בשטח 12 מ"ר מלבד שטחי הבניה המאושרים על פי תב"ע).

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

³ ליתר פירוט, ראה עמ' 27-31 בשומת המשיבה.

- ❖ מניתוח ושקלול נתוני ההשוואה ממושב שפר התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' למגרש מודולרי בשטח 500 מ"ר בהתאם לתב"ע ג/13315, כולל מע"מ וכולל פיתוח, ע"ס 2,283 ₪ /מ"ר.
- ❖ מניתוח נתון ההיצע ממושב חזון, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' למגרש מודולרי בשטח 500 מ"ר בהתאם לתב"ע ג/15039, כולל מע"מ וכולל פיתוח, ע"ס 2,270 ₪ /מ"ר.
- ❖ ניתנה תוספת לשווי בשיעור 2% בגין שצ"פ ותוספת בשיעור 2% בגין נוף פתוח וכן הפחתה בגין השלמת פיתוח בשיעור 1%. סה"כ תוספת מצטברת בשיעור 3%.
- ❖ בוצע ניתוח שטח מבונה אקו' למגרש נשוא ההשגה שהוכפל בשווי מ"ר מבונה שהתקבל מניתוח עסקות ההשוואה. הובא בחשבון מקדם אקו' של 0.9 לשטח עיקרי מעל 160 מ"ר, מקדם אקו' של 0.5 לשטחי שרות ומקדם אקו' של 0.25 לשטח חצר.

9.2.3. תחשיב השומה:

חישוב שווי 1 מ"ר מבונה במגרש מודולרי ששטחו 500 מ"ר ושווי 1 מ"ר קרקע - 1,445 ₪			
מזהות	שטח	מקדם התאמה	שטח אקו'
עיקרי גרעין:	160.0	1	160.00
עיקרי שולי:	80.0	0.9	72.00
שטח שירות:	35.0	0.5	17.50
חצר:	275.0	0.25	68.75
סה"כ שטח אקו':			318.25
שווי 1 מ"ר מבונה אקו':			2,270 ₪

כולל פיתוח וכולל מע"מ

סיכום - קביעת השווי:

הערך שמתקבל ביישוב חנניה הסמוך לחזון משקף כ- 2,280 ש"ח למ"ר מבונה אקו' עיקרי ומחיר הקרקע המתקבל בשפר משקף כ- 2,400 ש"ח למ"ר מבונה. מחיר הקרקע המוצע משכונת ההרחבה במושב חזון מצביע על ערך של כ- 2,270 ש"ח למ"ר מבונה אקו'. מושב חזון נחות מכפר חנניה ומהיישוב שפר ובהתחשב ברמת הפיתוח הסביבתית המתוכננת בקרבת המגרש שבנדון, אני סבור שניתן להעריך את השווי ל- 1 מ"ר מבונה אקו' עיקרי במושב חזון (במגרש מפותח) לפי בסיס של 1,850 ש"ח המשקף הפחתה בת כ- 20% מהיישוב שפר והפחתה בשיעור של כ- 10% מכפר חנניה כולל פיתוח וכולל מע"מ, לנוכח העובדה שהפיתוח הסביבתי במקום בו מצוי המגרש קרוב לסיום אני סבור שראוי לייחס דחיה של חצי שנה עד שנה אחת להשלמת הפיתוח הסביבתי ומשכך תינתן הפחתה בשיעור של 1% מהשווי הסביר של 1 מ"ר מבונה.

תחשיב שווי הנכס - כולל הוצאות פיתוח וכולל מע"מ:

מס' מגרש	שטח קרקע	שטח עיקרי	שטחי שרות	שטח אקו' עיקרי	מקדם התאמה	שווי ל- 1 מ"ר מבונה אקו' עיקרי	שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח
249	502 מ"ר	240	35	318.75	1.03	1,850 ₪	607,378 ₪

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים השתמש שמאי המשיגים בגישת ההשוואה הישירה למגרש ממושב כפר חנניה, תוך שילוב עם גישת החילוץ מעסקות השוואה מהמושבים כפר חנניה ושפר. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים⁴:

- ❖ עסקה למגרש במושב כפר חנניה מינואר 2017. מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו', כולל מע"מ וכולל פיתוח, ע"ס 1,438 ש"ח/מ"ר.
- ❖ שלוש עסקות לבתי מגורים במושב כפר חנניה שנעשו בין השנים 2018-2020. לאחר ניכוי רכיב יזמות (10%), הפחתת עלויות בניה (4,972 ש"ח/מ"ר - 5,265 ש"ח/מ"ר), מקדם התאמה למרכיב נוף (0.95-0.97), מקדם התאמה למיקום (0.9) ומקדם התאמה לפיתוח (0.99), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו', כולל מע"מ וכולל פיתוח, ע"ס 1,300 ש"ח/מ"ר.
- ❖ שתי עסקות לבתי מגורים במושב שפר שנעשו בין השנים 2018-2020. לאחר ניכוי רכיב יזמות (0%-10%), הפחתת עלויות בניה (2,340 ש"ח/מ"ר - 4,680 ש"ח/מ"ר), מקדם התאמה לגודל (0.95), מקדם התאמה למיקום (0.8) ומקדם התאמה לפיתוח (0.99), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו', כולל מע"מ וכולל פיתוח, ע"ס 1,223 ש"ח/מ"ר.
- ❖ לצורך בקרה נותחה שומה מכרעת של ועדת השגות מיום 21/07/2020, במושב כפר שמאי ונקבע שווי מ"ר מבונה אקו' 1,270 ש"ח נכון למועד קובע 03/12/2021. הונח כי המושב דומה לישוב חזון.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- ❖ בוצע ניתוח שטח מבונה אקו' למגרש נשוא ההשגה שהוכפל בשווי מ"ר מבונה שהתקבל מניתוח עסקות ההשוואה. הובא בחשבון מקדם אקו' של 1.0 לשטח עיקרי, מקדם התאמה של 0.9 לחדרי אירוח, מקדם התאמה של 0.5 לשטחי שרות ומקדם אקו' של 0.25 לשטח חצר.
- ❖ שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל שהתקבל הינו על סך 1,264 ש"ח כולל מע"מ ופיתוח.
- ❖ מהשווי הנ"ל, ניתנה הפחתה בגין קרבה לרפת בשיעור של 10%, בהתאם להכרעה ראשונה במושב עין איילה מיום 31/07/2019 (אופק 35448). כמו כן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין קרבה לפעילות תעשייתית בסביבה.

⁴ ליתר פירוט, ראה עמ' 20-13 בשומת המשיגים.

9.3.3. תחשיב השומה:

שוי	סיכום והתאמה לנכס הנדון
1,264 ₪	ממוצע שווי מ"ר אקו' ע"פ נתוני השוואה בהתאמה למושב חזון
10%	מקדם הפחתה לרפת
5%	מקדם הפחתה לפעילות תעשייתית
1,074 ₪	מתקבל שווי מותאם למ"ר אקו' מותאם לנכס הנדון
318.75	מ"ר אקו' מגרש 249
340,000 ₪	שווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ (מעוגל)
313,134 ₪	עלות פיתוח להפחתה
26,866 ₪	יתרה לקרקע ללא פיתוח וכולל מע"מ
23,000 ₪	שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ (במעוגל)

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים בפני באמצעות אפליקציית "זום" ביום 13/12/2021, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- שטח המגרשים בעסקות ההשוואה: קיימים פערים בנתונים המוצגים בעסקות ההשוואה ע"י שמאי המשיבה. לדוגמא שטח המגרש בעסקה 2 הינו 570 מ"ר לעומת 548 מ"ר בשומתנו, כנ"ל בעסקה מס' 4.
- עסקות השוואה במושב כפר חנניה: בשומת ההשגה לא נותחו כל עסקות ההשוואה כפי שהובאו בשומת המשיבה. עסקה 3, מגרש 48, חלק מחלקה 51 בגוש 18182, לא נותחה מכיוון שלא אותר תיק הבניין של המגרש. ב-GIS של הועדה המקומית, השטח הבנוי על המגרש הינו כ- 120 מ"ר ולא שטח בנוי של כ- 80 מ"ר כפי שציין שמאי המשיבה. עסקה מס' 6 עבור מגרש 166, גו"ח 18182/76 – העסקה לא הובאה מאחר ששוויה גבוה – חריג כלפי מעלה.
- עסקות ההשוואה במושב שפר: בשומת שמאי המשיבה, נותחו עסקאות ההשוואה בהתאם לתכנית ג/13315. הנכסים של עסקות אלו כלולים בתחום תכניות מס' ג/9619, ג/12564 שעל פיהן יש לנתח שווי מ"ר מבונה אקו'.
- שטחי שירות: תב"ע ג/4592 בתוקף משנת 1990, לא הגדירה שטחי שירות ולכן ההנחה היא כי יינתן שטח נוסף של 12 מ"ר לממ"ד. בשומתנו נלקחה בחשבון תוספת זו רק בעסקאות שבוצעו לאחר אישור הועדה.

- **רמת מחירים:** השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה לגבי המגרש נשוא השומה מאוד גבוה מהמחיר הריאלי. היה קושי לשווק מגרשים בהרחבה ברמת מחירים 800,000 – 900,000 ₪ למגרש.
- **מטרדים:** סמוך למגרש הנישום קיימת רפת המהווה מטרד משמעותי. כמו כן, בתחומו של השצ"פ הגובל למגרש הנישום נמצאו אוסף ברזלים. מטרדים אלו מהווים פגיעה בנכס. צמידות המגרש לשצ"פ ונוף פתוח במקרה זה אינה תורמת חיובית לשווי הנכס, אלא להיפך, יש לתת הפחתה בשיעור 5%.
- **נתון היצע:** שמאי המשיבה הציג נתון היצע של מגרש פנוי בחזון מלפני כשנתיים ע"ס 800,000 ₪. לא ברור אם המגרש נמכר וספק אם יימכר במחיר הזה. מגרשים ששווקו לטווח זמן ממושך לא נמכרו ולכן אין להביא נתון היצע אחד שכן לא ישקף את השווי הריאלי של הקרקע. בוצעה בדיקה ביד 2 ונמצא נתון היצע למגרש למכירה, במושב חזון, ע"ס 700,000-750,000 ₪. בביור עם המתווך נמסר שהמגרש טרם נמכר.
- **גודל מגרש לצורך ניתוח מ"ר מבונה:** שמאי המשיבה ערך תחשיב לשווי מגרש מודולרי בשטח 500 מ"ר. שטח זה נמוך מגודל המגרשים שבעסקאות ההשוואה, חישוב ממוצע של שטח מגרש יוצר עיוות בשווי. הדרך הנכונה היא לערוך תחשיב לכל מגרש בנפרד.
- **חדרי אירוח:** שמאי המשיבה ניתח עסקות השוואה במושב כפר חנניה ושפר וחישב מ"ר מבונה אקו' ללא תוספת יח"א. בנכס הנישום כן ניתח שווי מ"ר מבונה אקו' כולל יח"א על פי תב"ע. יש להביא בחשבון ולנתח גם יח"א בעסקות ההשוואה שהובאו על ידי שמאי המשיבה.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- **שטח ציבורי פתוח:** מפנה לעמ' 4 בשומתי, קיים שטח ציבורי פתוח סמוך למגרש נשוא השומה.
- **מתדולוגיה:** בהתאם לתב"ע, זכויות הבניה קבועות ולכן אפשר לנתח גודל מגרש מודולרי שהוא בהתאם לגודל הסביר במגרשי ההרחבה (כ- 500 מ"ר) ולפני הפחתות/תוספות בשל מאפייניו הספציפיים.
- **נתון היצע:** כדי להבין את מחיר השוק של הקרקע אין טוב יותר מלבדוק גם את מחיר הקרקע המוצעת למכירה. המגרש בשטח כ – 500 מ"ר מוצע למכירה ע"ס 800,000 ₪ למגרש מפותח.
- **אופי סביבתי:** העסקה בוצעה לפי מפרט כספי בו נקבע ערך הקרקע ע"ס 240,000 ₪ ללא מע"מ, הכולל את כל הזכויות העתידיות ללא תוספת תשלום. בזכויות העתידיות לא תהיה משמעות למיקום ליד רפת. היישוב בוחר את קצב השיווק וקצב הפרסום. צריך להתייחס ל"מוצר", למגרש למגורים צמוד קרקע.

9.4.3. ראש תחום שמאות רמ"י:

- אין הבדל בין חזון וביריה לדוגמא – הם ישובים קטנים בעלי קהילה קטנה ואין לראות הבדלים ביניהם.
- לא היה ניתוח ותחשיב ליחידות האירוח בשומת המשיגים לגבי הנכס נשוא ההשגה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס שבנדון מהווה חלק מחלקה 2 בגוש 15558, מגרש מס' 249 בהתאם לתב"ע ג/15039, ביעוד למגורים בשטח של 502 מ"ר.

בהתאם למטרת חו"ד הערכת השווי מתייחסת לשווי זכות הבעלות המלאה בקרקע עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש מגורים.

הצדדים חלוקים, בין היתר, אופן ניתוח שווי מ"ר מבונה קרקע, מטרדים בסביבת הנכס, התאמות נדרשות לנתוני ההשוואה ושווי זכות הבעלות בנכס הנדון.

לאור האמור, אני מסכים עם טענת שמאי המשיגים כי עסקות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה יש לנתחם לפי מ"ר מבונה אק' ולהביא בחשבון גם יחידות אירוח.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ואת עסקות ההשוואה שהוצגו על ידם, אני סבור כי הגישה העדיפה לשום את הנכס היא גישת ההשוואה הישירה אשר בעלת תוקף גבוה.

בהעדר עסקות השוואה בקרקע, בהכרעתי זו אבסס את ערכי השווי לנכס שבנדון בגישת גישת החילוץ למרכיב הקרקע, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. התייחסות לשטח החלקות בעסקות ההשוואה:

טענת המשיגים כי בשומת המשיבה חלק מנתוני ההשוואה נרשם שטח מגרש שגוי כך שאינו תואם לשטח המגרש לפי היתר הבניה. כמו כן, השטח הבנוי שנרשם במערכת מידע נדל"ן שונה מהשטח הבנוי על פי היתר הבניה.

אציין שעשוי להיות שוני בין שטח הנכס הרשום בטאבו לבין שטח הנכס המופיע במידע נדל"ן או בהיתר בניה. לדעתי יש להיצמד לרישום בטאבו ולשטח מבנה לפי היתר בניה.

אציין עסקות השוואה שהבאתי בהכרעתי במושב שפר נלקחו שטחי המגרשים על פי תב"ע מאחר והחלקות לא מוסדרות וטרם עברו הליכי פרצלציה.

10.2.2. יחידות אירוח:

שמאי המשיגים ניתח את עסקות ההשוואה כולל 3 חדרי אירוח בהתאם לתב"ע ג/12564. שמאי המשיבה ניתח את עסקות ההשוואה ללא חדרי אירוח. מבדיקה באתר צימרים ולאחר ביקור במקום התרשמתי שקיימים צימרים וקיים ביקוש לצימרים במושבים כפר חנניה ושפר. תוספת חדרי אירוח בכפר חנניה ושפר, מוגדרת מכוח תב"ע מרחבית ג/12564, שאינה מתכננות בנין העיר החלות על מושבים אלה, על כן, יש להוסיף בעת ניתוח שווי מ"ר מבונה אקו'. בהתאם לתב"ע המרחבית ג/12564 ניתן להקים 2 יח"א למגרשים ששטחם עד 500 מ"ר ו-3 יח"א למגרש ששטחו בין 501 מ"ר – 750 מ"ר. בעסקות ההשוואה שבחנתי, גודל המגרשים בין 505 מ"ר – 590 מ"ר. בביקור בשני המושבים ניכר כי הבינוי המיטבי לשטח המגרשים המנותחים, הינו 2 יח"א של קומת הקרקע ואתן לא מקדם (0.9), ליח"א השלישית יינתן בגינה מקדם מופחת של (0.5).

10.2.3. התכנית החלה על עסקות ההשוואה במושב שפר:

שמאי המשיבה ניתח שטח מבונה אקו' לפי תכנית ג/13315, שמאי המשיגים ניתח שטח מבונה אקו' לפי תב"ע ג/9619. תכנית המתאר שחלה על הנכסים במושב שפר הינה תכנית ג/9619, לכן אני מקבל את עמדת שמאי המשיגים כי יש לנתח את עסקות ההשוואה בהתאם לתב"ע מס' ג/9619.

10.2.4. ניתוח שטח מבונה אקו' לפי שטח מגרש:

שמאי המשיבה ניתח שטח מבונה אקו' לפי שטח מגרש מודולארי של 500 מ"ר בממוצע. שמאי המשיגים ניתח שטח מבונה אקו' לפי שטח מגרש בפועל. במקרה זה אני מקבל את טענת שמאי המשיגים.

10.2.5. חילוף עלויות בניה ורווח יזמי בעסקות ההשוואה:

מביקור חיצוני בבתי המגורים במושבים כפר חנניה ושפר, התרשמתי כי רמת הבניה והגימור עולה בקנה אחד עם בניה כפרית ממוצעת. על כן, בהתבסס על ה"הקווים המנחים" – פרק יח', אנכה רווח יזמי בשיעור 4% והפחתת תרומת בינוי בכפר חנניה בסך 5,000 - 6,000 ₪ למ"ר ותרומת בינוי במושב שפר בסך כ- 5,000 ₪ למ"ר, עפ"י התרשמותי מרמת הבינוי.

10.2.6. מקדמי התאמה:

מקדם התאמה בגין מיקום:

שמאי הצדדים אינם חלוקים בנושא זה. מקדמי ההתאמה למיקום שהובאו בחשבון בשומות הצדדים סבירים בעיניי (0.9) ביחס לכפר חנניה ו- (0.8) ביחס למושב שפר.

מקדם התאמה לבעלות:

חושבה התאמה לבעלות בשיעור של 3% ביחס לעסקות ולנתוני ההשוואה בהם הזכויות הן זכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיסוך") בין רמ"י לבין החוכר זאת בהתאם לקווים המנחים.

מקדם התאמה לקרבה לשצ"פ, נוף פתוח:

שמאי המשיבה קבע מקדם התאמה לסמיכות לשצ"פ (1.02) ולנוף פתוח (1.02). שמאי המשיגים נתן מקדם הפחתה (0.95) לאור מטרד של סביבה תעשייתית. אני מסכים עם שמאי המשיבה כי קרבה לשצ"פ ונוף פתוח תורמת לשווי הנכס לרבות מקדמי ההתאמה כפי שהובאו על ידו. עסקות ההשוואה שהבאתי בהכרעה הנדונה, חלקם גובלים בשצ"פ/נוף פתוח על כן לא תובא התאמה, למעט מגרשים פנימיים (ראו תחשיב לשומה סעיף 10.3 להלן).

קרבה לרפת, פעילות תעשייתית (מטרדים):

הנכס הנישום גובל בשצ"פ מכוסה ברזלים (בהתאם לתיאור הצדדים נכון למועד הקובע) ובסמיכות לרפת. מביקור במקום המגרש נמצא בשכונת ההרחבה של המושב חזון בסמיכות לסביבה המאופיינת לשימושים חקלאיים ורפת. עסקות ההשוואה שנבחנו נמצאים בשכונות למגורים ללא כל פעילות חקלאית או שנמצאים בסביבת משקים חקלאים/רפתות ופעילות תעשייתית ועל כן, אני מקבל את טענת שמאי המשיגים שיש להביא הפחתה בגין קרבה למטרדים אלה. על כן הובא בחשבון מקדם התאמה (0.9) בהשוואה ישירה לעסקות ההשוואה. הפחתה זאת מגלמת מטרד בגין ערימת ברזלים בתחום השצ"פ הצמוד למגרש הנדון. מקדם התאמה תואם גם לקביעה בהשגה ראשונה מיום 31/07/2019 (אופק 35448).

התאמה למועד:

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין ההתאמה למועד. הצדדים קבעו בעסקת הקרקע בכפר חנניה התאמה למועד שיעור של 3% לשנה. בעסקות המכר לנכסים הבנויים של בתי מגורים צמודי קרקע לא ניתנה התאמה למועד. נראה כי שיעור זה הינו על הצד הזהיר ואאמץ אותו בעסקות ההשוואה שהובאו בהכרעתי, קרי בעסקת הקרקע שהובאה ע"י הצדדים וגם בעסקות ההשוואה לנכסים הבנויים.

10.2.7. פיתוח סביבתי:

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין מקדם דחיה (0.99) עד להשלמת הפיתוח הסביבתי בסביבת המגרש, נכון למועד הקובע. אני מאמץ מקדם זה בהכרעה בהשגה הנדונה ביחס לעסקות ההשוואה.

10.2.8. עלויות פיתוח:

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אין בסמכותנו לדון בעלויות הפיתוח. לפיכך, יופחתו עלויות הפיתוח בהתאם לשומת שמאי המשיבה בשלושת החלופות.

10.2.9. מקדמים אקו':

להלן המקדמים האקווי שהובאו בתחשיב השווי:
שטח עיקרי - 1, ממ"ד - 0.9, שטחי שירות - 0.5,
יחידות אירוח עד 2 יח' - 0.9, יחידת אירוח 3 - 0.5 וחצר - 0.25.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

שמאי המשיבה ביסס את שווי זכות הבעלות בנכס על בסיס עסקות של מגרש אחד וששה בתי מגורים מהמושב כפר חנניה ושני בתי מגורים מהמושב שפר. שמאי המשיגים לעומתו, התבסס בדומה לעסקות ההשוואה שהובאו על ידי שמאי המשיבה (ניתח עסקות 4 מתוך 6 בתי מגורים בכפר חנניה).

בחרתי להתבסס על עסקות לשלושה בתי מגורים מכפר חנניה ושלושה בתי מגורים ממושב שפר שאיתרתי ממערכת שע"מ, הסמוכים יותר למועד הקובע, תוך חילוף שווי הקרקע. נתון ההשוואתי למגרש הבניה בכפר חנניה לא הבאתי בחשבון מאחר והיא עסקה בודדה למועד רחוק ממועד הקובע. נתון ההיצע שניתן ע"י הצדדים כמקור ההשוואה, תקף לפי התקינה השמאית, יחד עם זאת, עדיפות עסקות שנחתמו ודווחו.

עסקת מכר לבתי מגורים בכפר חנניה מתוך רשות המיסים:															
מס"ד	תאריך	גו"ח ישן	גו"ח חדש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	שנת בניה	מחיר מכירה	שטח בנוי במ"ר לפי היתר בניה	ניכוי יזמות 4%	הפחתת תרומות בינוי (6,000-5,000) שח/מ"ר	יתרה לקרקע	התאמות		שטח מבונה אקו' למ"ר	התאמה לבעלות מקדם 1.03
												התאמה לתאמה למועד פתוח 2%	התאמה לתאמה למועד 3% בשנה		
1	17/02/2020	18182/48	21203/19	513	18	2009	1,640,000 שח	166.9	1,576,923 שח	1,001,400 שח	575,523 שח	1.00	1.03	323.50	1.03
2	06/08/2020	18182/77	21204/70	537	178	2002	1,820,000 שח	130.62	1,750,000 שח	653,100 שח	1,096,900 שח	1.02	1.02	334.90	1.03
3	22/10/2020	18182/46-47	21203/16	515	15	2013	1,650,000 שח	149.02	1,586,538 שח	894,120 שח	692,418 שח	1.00	1.01	324.40	1.03
שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע, כולל מע"מ וכולל פיתוח															
התאמה למיקום 0.9															
שווי מ"ר מבונה אקו', בבעלות כולל מע"מ וכולל פיתוח															
														2,285 שח	2,285 שח

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157
<http://Shuma.justice.gov.il>

ניתוח שטח מבונה אקוי' בעסקות ההשוואה:

קיימת ההנחה המרחבית לגבי הגדלת שטחי שירות ל-12%.

תכנית ג/4592 לא מציינת תכנית, הנחת העבודה שתכנית הבניה 30%.

עיסקה 1			
שטח	מ"ר	מקדם	שטח אקוי'
עיקרי	153.9	1	153.9
ממ"ד	12	0.9	10.8
2 יח"א עד לשטח 80 מ"ר בקומת הקרקע	80	0.9	72.0
1 יח"א מעל 80 מ"ר (יח' 3 בקומה עליונה)	40	0.5	20.0
יתרת שטח חצר	267.1	0.25	66.8
סה"כ מ"ר מבונה אקוי'			323.5

עיסקה 2			
שטח	מ"ר	מקדם	שטח אקוי'
עיקרי	161.1	1	161.1
ממ"ד	12	0.9	10.8
2 יח"א עד לשטח 80 מ"ר בקומת הקרקע	80	0.9	72.0
1 יח"א מעל 80 מ"ר (יח' 3 בקומה עליונה)	40	0.5	20.0
יתרת שטח חצר	283.9	0.25	71.0
סה"כ מ"ר מבונה אקוי'			334.9

עיסקה 3			
שטח	מ"ר	מקדם	שטח אקוי'
עיקרי	154.5	1	154.5
ממ"ד	12	0.9	10.8
2 יח"א עד לשטח 80 מ"ר בקומת הקרקע	80	0.9	72.0
1 יח"א מעל 80 מ"ר (יח' 3 בקומה עליונה)	40	0.5	20.0
יתרת שטח חצר	268.5	0.25	67.1
סה"כ מ"ר מבונה אקוי'			324.4

עסקת מכר לבתי מגורים במושב שפר מתוך רשות המיסים:													
מס"ד	תאריך	גו"ח	שנת בניה	מס' מגרש לפי תב"ע	שטח המגרש במ"ר לפי תב"ע	מחיר מכירה	שטח בנוי במ"ר לפי היתר בניה	ניכוי יזמות 4%	הפחתת תרומות בינוי 5,000 (ש"מ/ר)	יתרה לקרקע בש"ח	התאמות		
											התאמה בגין קרבה לשצ"פ 2%	התאמה בגין נזף לתועד 3%	התאמה לבעלות
1	06/12/2019	15668/47	2008	108	505	1,525,001 ש"ח	121	1,466,347 ש"ח	605,000 ש"ח	861,347 ש"ח	1.02	1.02	1.03
2	18/04/2021	15668/49	2010	131	505	1,970,000 ש"ח	211	1,894,231 ש"ח	1,055,000 ש"ח	839,231 ש"ח	1.02	1.00	1.03
3	04/05/2021	15668/48	2009	113	505	1,805,000 ש"ח	162	1,735,577 ש"ח	810,000 ש"ח	925,577 ש"ח	1.02	1.00	1.03
שווי מ"ר מבונה אקוי' ממוצע, כולל מע"מ וכולל פיתוח													
התאמה למיקום 0.8													
מתקבל, שווי מ"ר מבונה אקוי', בבעלות כולל מע"מ וכולל פיתוח													
2,027 ש"ח													

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157
<http://Shuma.justice.gov.il>

ניתוח שטח מבונה אקו"י בעסקות ההשוואה:

עיסקה 1-3			
שטח	מ"ר	מקדם	שטח אקו"י
עיקרי	200.0	1	200
ממ"ד	12	0.9	11
2 יח"א עד לשטח 80 מ"ר בקומת הקרקע	80	0.9	72
1 יח"א מעל 80 מ"ר (יח' 3 בקומה עליונה)	40	0.5	20
שטחי שירות בנינו ממ"ד	38	0.5	19
יתרת שטח חצר	213.0	0.25	53
סה"כ מ"ר מבונה אקו"י			375

שקלול נתוני ההשוואה			
גישת השומה	שווי מ"ר מבונה אקו"י בממוצע	משקל	שווי משוקלל
גישת החילוץ לבתי מגורים כפר חנניה	2,285 ₪	0.5	1,143 ₪
גישת החילוץ לבתי מגורים במושב שפר	2,027 ₪	0.5	1,014 ₪
סה"כ שווי מבונה אקו"י משוקלל כולל מע"מ וכולל פיתוח			2,157 ₪
סה"כ שווי מ"ר לאחר דחייה עד סיום הפיתוח הסביבתי במקדם 0.99			2,135 ₪
מתקבל, סה"כ שווי מ"ר לאחר התאמה למטרד במקדם 0.9			1,922 ₪

11. תחשיב השומה:

תחשיב השומה

תב"ע ג/15039

שטח מגרש מינימלי במ"ר

500

שטח עיקרי במ"ר

240

שטחי שירות במ"ר

35

תכסית במ"ר

225

מס' יח"ד במגרש

1

שטח מגרש להקצאה במ"ר	502		
מהות השטח	מ"ר	מקדם אקו"י	סה"כ אקו"י
שטח עיקרי	160	1	160.0
ממ"ד	12	0.9	10.8
יח"א (2 יח"א * 40 מ"ר)	80	0.9	72.0
יתרת שטחי שירות	23	0.5	11.5
שטח חצר (בניכוי תכסית 225 מ"ר + ממ"ד)	250	0.25	62.5
סה"כ שטח מבונה אקו"י במ"ר			316.8
שווי מ"ר מבונה אקו"י כולל מע"מ והוצאות פיתוח			1,922 ₪
שווי המגרש כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח			608,890 ₪
הפחתת הוצאות פיתוח בהתאם לשומת שמאי המשיבה			313,134 ₪
שווי המגרש כולל מע"מ וללא הוצאות פיתוח			295,756 ₪
שווי המגרש לא כולל מע"מ וללא הוצאות פיתוח במעוגל			253,000 ₪

לאור הפער הנמוך בין שומתי לשומת המשיבה בשיעור של כ-0.6%, ולאור גישת השומה הגעתי לכלל דעה לאמץ את השווי שקבע שמאי המשיבה. אני דוחה את ההשגה ומאמץ את השווי בשומת רמ"י ע"ס 251,491 ₪ ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157
<http://Shuma.justice.gov.il>



12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו בהתאם לתכנית בנין עיר מאושרת + פוטנציאל, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאה בפטור ממכרז, נכון למועד הקובע הינו בסך של:

251,491 ₪ (מאתיים חמישים ואחד אלף ארבע מאות תשעים ואחד ₪).

ערכי השווי מתייחסים לקרקע **ללא** הוצאות פיתוח **וללא** מע"מ.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת 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 שומת מקרקעין.

בברכה,

סימון דאדו - שמאי מחוזי
סגן מנהלת מחוז חיפה והצפון

העתק:

גב' איריס כפרי משה – ראש תחום שמאות ברמ"י, מרחב צפון.