

תאריך עברי : כ"ה אדר ב תשפ"ב
תאריך לועזי : 28 מרץ 2022
מס' תיק רמ"י : 21613020 א
מספרינו (אופק) : 45014
לקביעת שכ"ט : 5.60 יח' שומה

לכבוד

מרת אלחנן ברסלב	מרת אלחנן ברסלב	מרת אלחנן ברסלב
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
כרמלים 16, טירת הכרמל	כרמלים 16, טירת הכרמל	כרמלים 16, טירת הכרמל
elhananbr@walla.com	elhananbr@walla.com	elhananbr@walla.com
מרת הדר מירום	מרת הדר מירום	מרת הדר מירום
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
קיבוץ רשפים, עמק המעינות	קיבוץ רשפים, עמק המעינות	קיבוץ רשפים, עמק המעינות
hadar@hmirom.co.il	hadar@hmirom.co.il	hadar@hmirom.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'

גוש 23013 חלק מחלקה 10 מגרש מספר 408 לפי תב"ע ג/7029-שדי תרומות

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מיום 20/12/2021 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע כריקה ופנויה בנכס הנדון, לפי תב"ע מאושרת, + פוטנציאל¹ לצורך גביית דמי חכירה מהוונים - חקלאי.
- 1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מרת אלחנן ברסלב ביום 01/09/2021 להלן: "שמאי המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומה של שמאי המקרקעין מרת הדר מירום מתאריך 08/12/2021, להלן: "שמאי המשיגים".
- 1.3 ביום 24/01/2022 התקיים דיון מאוחד למגרש הנדון ולמגרש נוסף באמצעות יישומון זום², בנוכחות שמאית מקרקעין הגב' נופר אברהמי מרכזת שמאות בכירה מרחב עסקי צפון, שמאי המשיבה מרת אלחנן ברסלב ושמאי המשיגים מרת הדר מירום. סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים בתאריך 27/01/2022 תוך קביעת לו"ז³ להשלמת מסמכים ותגובות עד לתאריך 17/02/2022.
- 1.4 בתאריך 10/02/2022 התקבלה במייל תגובת שמאי המשיגים לטענות שמאי המשיבה בעניין שומת ההשגה, בו מציין כי טענותיו רלוונטיות למגרש מספר 408. בתאריך 17/02/2022 ובתאריך 07/03/2022 העביר במייל את תגובתו לעניין מטרת השומה, שיש לדון לפי זכות הבעלות המלאה לפי תב"ע כמפורט בשומות הצדדים.

¹ בהתאם להבהרות שהתקבלו מאת המשיבה ושמאי המשיבה באמצעות דוא"ל עם העתק לכל הצדדים.

² בתאריך 03/01/2022 הועברה לצדדים הודעה על הכרעה ללא דיון. ולבקשת שמאי המשיג התקיים דיון.

³ לאחר מתן אורכה.

מחוז חיפה והצפון

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

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



מסמכים ותגובות שהועברו ע"י המשיבה לרבות שמאי המשיבה:

בתאריכים 23/01/2022 ו- 24/01/2022 התקבלה במייל התייחסות שמאי המשיבה להשגה שבנדון.⁴
בתאריך 03/03/2022 התקבלה במייל מצוות קידום עסקות רמ"י הבהרה בעניין הזמנת השומה, בדגש כי מטרת השומה הינה לתב"ע מאושרת + פוטנציאל.
בתאריך 07/03/2022 התקבלה במייל הבהרה בעניין השומה, ונמסר כי השומה נערכה לזכות בעלות מלאה, קרי תב"ע + פוטנציאל.
בתאריך 08/03/2022 התקבלה במייל הבהרה מאת ראש תחום שמאות צפון כי יש להיצמד ללשון הזמנת השומה.

1.5. הצדדים חלוקים בעניין מטרת השומה, שווי זכות הבעלות המלאה בנכס, גישות השומה, עסקות ההשוואה הרלוונטיות ובעניין התאמות נדרשות לצורך קביעת ערכי השווי בשומה. יובהר ע"י הח"מ בעניין מטרת השומה שמדובר בסוגיה אינה שמאית, ולכן ההכרעה תינתן לשווי זכות הבעלות המלאה, תב"ע + פוטנציאל וזאת בהתאם להבהרות שהתקבלו מאת המשיבה ושמאי המשיבה, כמו כן בתאריך 14/03/2022 הועברה לכל הצדדים ע"י הח"מ הודעה בעניין זה.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	23013
חלקה (חלק)	:	10
מגרשים מספר	:	408 (לפי תב"ע ג/7029)
שטח נישום מ"ר	:	844 מ"ר עפ"י הזמנת השומה
מהות הנכס	:	קרקע למגורים
מיקום הנכס	:	שדי תרומות

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו 01/09/2021 בהתאם לשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך בתאריך 22/03/2022 ע"י הח"מ.

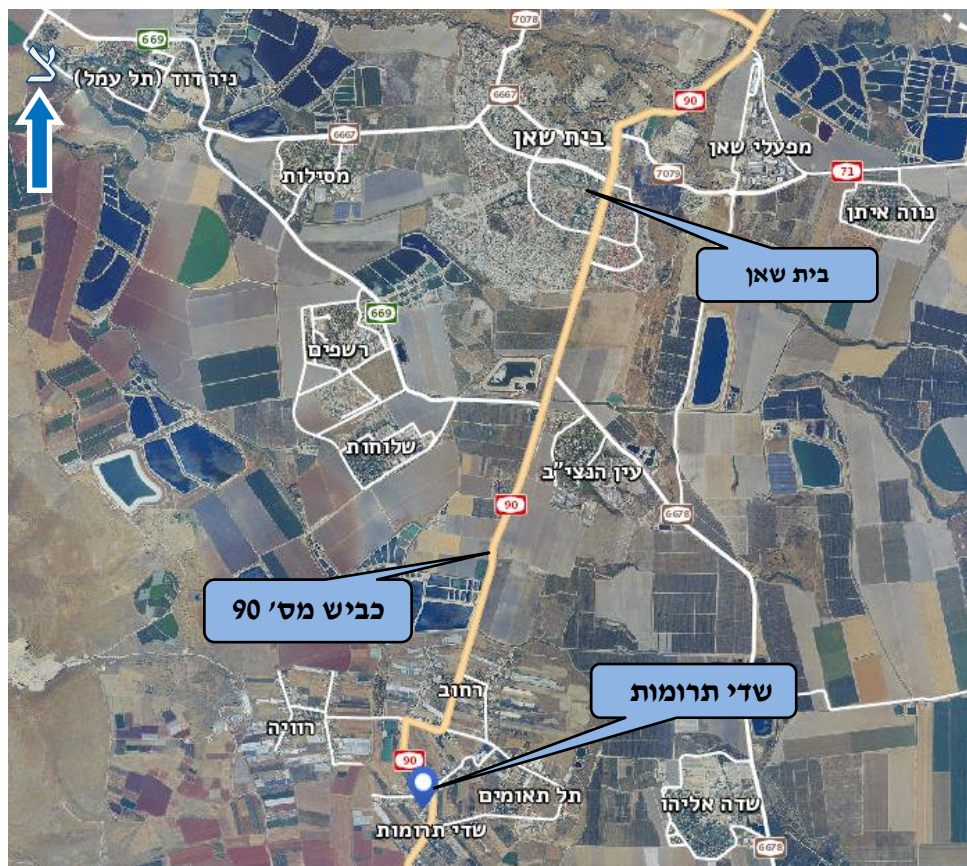
⁴ מציין כי התייחסותו זהה גם לעניין ההשגה במגרשים 408 ו-103, חלק מחלקה 10 בגוש 23013.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

מושב שדי תרומות הוקם בשנת 1951, המושב הוא אחד מארבעת המושבים השייכים לגוש "ביכורה". ביניהם רוויה, רחוב ותל תאומים, כולם סמוכים אחד לשני ונמצאים דרומית לבית שאן. כביש מס' 90 ("כביש הבקעה") חוצה את המושב מכיוון צפון לכיוון דרום. המושב שדי תרומות בעל צביון דתי העוסק בחקלאות ובמקצועות חופשיים. הנכס הנישום ממוקם בשכונת בנים, בהרחבת המושב, ממערב לכביש מס' 90 ובסמוך למרכז הישוב. במושב מבני ציבור הכוללים בין היתר בית כנסת, גן ילדים, מזכירות, מועדון, מגרש ספורט. השכונה מאופיינת בבניה מודרנית, קיים פיתוח סביבתי חלקי. הכולל בין היתר, פילרים לתקשורת וחשמל, מים, תשתיות, עמודי תאורה, דרך סלולה⁵ כאשר אספלט עם מדרכות חלקיות.

תרשים סביבת הנכס:



⁵ ביום הביקור ניתן לזהות כי הדרך נסללה חלקית.

מחוז חיפה והצפון

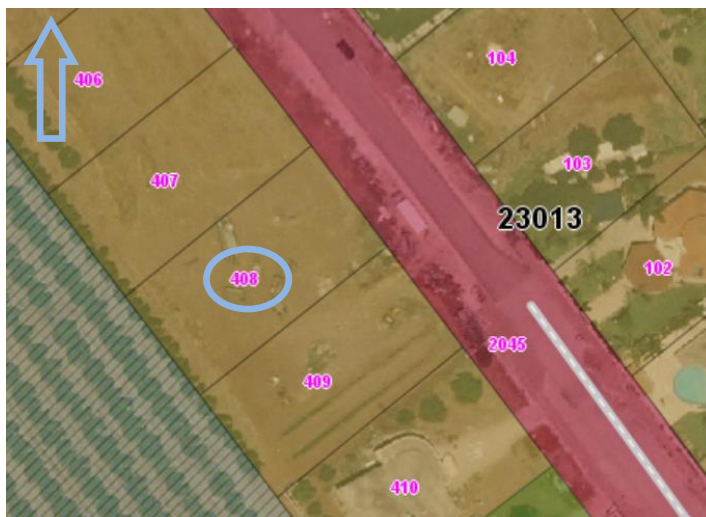
חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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

6.2 הנכס:

הנכס הנישום מהווה מגרש מגורים מס' 408 לפי תב"ע מספר ג/7029, בשטח של 844 מ"ר. המגרש בעל צורה רגולרית וטופוגרפיה מישורית, במגרש צמחיית בר. גבולות המגרש: מכיוון צפון - מזרח, דרך סלולה ללא מדרכה, מכיוון צפון ודרום מגרשי מגורים, ומכיוון דרום - מערב מטע.

תצ"א לנכס מאתר הועדה המקומית לתו"ב עמק המעיינות:



תמונה מביקור בנכס:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות אתר האינטרנט ביום 11/03/2022, להלן פרטי הרישום:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	רשויות	בעלויות
23013	10	88,531	מ. א. עמק המעיינות	קרן קיימת לישראל - בשלמות

7.2 חוזה חכירה:

לא הועבר לידנו חוזה חכירה.

מחוז חיפה והצפון

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

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



8. מצב תכנוני:

8.1. מבדיקה באתרי האינטרנט של הועדה לתכנון ולבניה "עמק המעיינות, מנהל התכנון ורשות מקרקעי ישראל, עולה כי על המגרש הנדון חלות בין היתר התכניות שלהלן:

- **תכנית בנין עיר מפורטת מס' ג/7029 פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1993 (י.פ. 4124) –**
התוכנית קובעת בין היתר, תיחום שטח פתוח לשכונת בנים ומרכז הישוב שדי תרומות.
המגרש מספר 408 ביעוד מגורים.
שטח מגרש מינימלי : 750 מ"ר.
שטח מקסי' לבניה : 250 מ"ר ולא יותר מ-200 מ"ר בקומה.
מס' יח"ד במגרש : 1
קווי בניין : חזית- כמסומן, צידי ואחורי- 5 מ'.
מבנה עזר : 20 מ"ר בצמוד למבנה + מוסך לרכב עד 30 מ"ר.
גובה : עד 2 קומות.

- **תכנית בנין עיר מפורטת מס' ג/15049 פורסמה למתן תוקף ביום 28.02.2008 (י.פ. 5781) – שכונת בנים שדי תרומות**
מטרת התוכנית הגדלת זכויות בניה.
יעוד- אזור מגורים.
שטח מגרש מינימלי : 750 מ"ר וברוחב חזית מינימלית של 20 מ'.
שטח בניה מקסימלי:
מעל מפלס הכניסה : 350 מ"ר
שטח בניה עיקרי : 300 מ"ר
שטחי שירות : 50 מ"ר
תכסית : 250 מ"ר
מס' קומות : 2
קווי בנין : צדדי ואחורי - 3 מ'. קדמי - 5 מ'

בשטח זה תותר יחידת דיור אחת + יחידת מגורים להורים בשטח אשר לא יעלה על 55 מ"ר כחלק מבית המגורים בתוך המגרש.

8.2. רישוי

לא הוצגו בפני היתרי בנייה או תכנית בקשה להיתר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בשומות הצדדים:

שמאי המשיגים	שמאי המשיבה	כולל פיתוח וכולל מע"מ
₪ 450,000	₪ 772,173	
₪ 208,817	₪ 484,000	לא כולל פיתוח ולא כולל מע"מ

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה למגרשי מגורים (קרקע) תוך ביצוע התאמה לנתוני השוואה. להלן נתוני ההשוואה בשומת שמאי המשיבה:

- 10 עסקות מכר למגרשים מבית שאן שנעשו בין השנים 2019-2020. לאחר התאמה לבעלות מתקבל שווי מ"ר קרקע בסיסי בסך 1,100 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון מקדם התאמה למקום 0.85, מיקום 1.03, ומקדם התאמה לתכליות 0.95.
- עלויות פיתוח: הובא בחשבון סך של 205,684 ₪.

9.2.3. תחשיב השומה:

שווי בסיס (₪/מ"ר)	מקדם מקום	מקדם מיקום	התאמת תכליות	שטח (מ"ר)	שווי מתואם (₪)	עלויות פיתוח (₪)	תשתיות עבר (₪)	שווי מתואם, ללא פיתוח וללא מע"מ (₪)
1,100	0.85	1.03	0.95	844	772,173	186,576	19,108	484,179

הערה: בנספח שווי קרקע ללא פיתוח ומע"מ קובע שווי סך של 484,000 ₪.

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת החילוץ תוך שקלול נתונים מהכרעה בהשגה ראשונה. להלן נתוני ההשוואה בשומת שמאי המשיגים:

- עסקת מכר לבית מגורים במושב ריה משנת 2021 למגרש בשטח 670 מ"ר. בניכוי מרכיב היזמות בשיעור של 5%, הפחתת עלויות בניה לפי 5,000 ₪/למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 721 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- עסקת מכר לבית מגורים במושב רחוב משנת 2018. בניכוי מרכיב היזמות בשיעור של 5% והפחתת עלויות בניה של 5,000 ₪/למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 1,039 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- עסקת מכר לבית מגורים במושב ירדנה משנת 2020 למגרש בשטח 597 מ"ר. בניכוי מרכיב היזמות בשיעור של 5%, הפחתת עלויות בניה לפי 5,500 ₪/למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 575 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.

מחוז חיפה והצפון

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

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



- 2 עסקות מכר לבתי מגורים בתל תאומים משנת 2020, למגרשים בשטח של כ-505 ו-504 מ"ר. בניכוי מרכיב היזמות בשיעור של 5%, הפחתת עלויות בניה לפי 5,000 ₪/למ"ר ו-7,500 ₪/למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ בסך של 1,630 ₪ ו-944 ₪.
- עסקת מכר לבית מגורים בבית יוסף משנת 2019 למגרש בשטח 500 מ"ר. בניכוי מרכיב היזמות בשיעור של 5%, הפחתת עלויות בניה לפי 5,500 ₪/למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 988 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- מציין הכרעה בהשגה ראשונה בשדי תרומות לפיה נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' 1,284 ₪ ושווי מגרש כולל פיתוח ומע"מ בסך של 450,000 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- לאחר שקלול הנתונים במשקל של 50% לגישת החילוץ ו-50% להכרעה בהשגה ראשונה, קבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 1,130 ₪ כולל פיתוח ומע"מ במשוקלל.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

קביעת שווי מ"ר מבונה אקו':

גישת	שווי בגישה	מקדם שקלול	שווי משוקלל
גישת החילוץ - בתים בסביבה הקרובה	980 ₪	50%	490 ₪
החלטת שמאי מחוזי בשדי תרומות	1,284 ₪	50%	642 ₪
סה"כ מ"ר א' משוקלל במעוגל			1,130 ₪

השמאי ניתח שווי מ"ר מבונה אקו' בהתאם להחלטת ועדת השגות משנת 2016 (אופק 27740) ראו תחשיב השומה שלהלן.

פיתוח: הובאו בחשבון עלויות הפיתוח על פי שומת המשיבה.

9.3.3. תחשיב השומה:

שטח מגרש במ"ר	844		
שטח במ"ר	שטח אקו' (*)	סה"כ שטח אקו' במ"ר	
שטח עיקרי שולי	160	1	160
שטח עיקרי שולי	85	0.8	68
יחידת הורים	55	0.9	49.5
שטח שירות	50	0.4	20
חצר עד 250 מ"ר	250	0.2	50
חצר שולית	344	0.15	51.6
סה"כ			399.1
אומדן שווי הנכס, במעוגל			450,000 ₪

מחוז חיפה והצפון

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

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

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

משומות הצדדים, בדיון שהתקיים בפניי באמצעות הזום ביום 24/01/2022, ובתגובות שהתקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- מיקום הנכס הנדון בהשוואה לעיר בית שאן: טענת שמאי המשיבה שגויה, מציין כי הביקוש בבית שאן גבוה יותר והמחירים גבוהים יותר באופן ניכר. האוכלוסיה עם חתך סוציוקנומי לא גבוה במיוחד. כביש מס' 90: הינו כביש ארצי מהיר, החוצה את המושב ומהווה סיכון, מטרד כבד למושב וזיהום אוויר. איני רואה שום יתרון (נגישות גבוהה), כביש זה עתיר משאיות המובילות מצפון לדרום ולהפך.
- הכרעה בהשגה ראשונה: בתגובת שמאי המשיבה בה מציין את הכרעה בהשגה ראשונה מיום 22/12/2019 במגרש 41 בקיבוץ מסילות, אין מה להשוות בין המיקומים וכלל לא רלוונטית. שמאי המשיגים מציין כי בהכרעה מיום 29/04/2021, קבע השמאי המחוזי שווי מ"ר א מבונה במושב שדי תרומות, הינו כ- 1,427 ש"ח לפני התאמות ולאחר התאמות 1,284 ש"ח למר"א.
- פיתוח: הפיתוח הסביבתי בנכס הנישום לא הושלם, עסקות השוואה מבית שאן כוללות פיתוח טוב ועדיף בהרבה על המקום הנדון ולכן הנתונים שהובאו על ידי שמאי המשיבה לא ברי השוואה.
- תוספת למיקום משכונת קריית רבין בית שאן: מציין כי לא קיימת בפועל הסכמה לתוספת מינורית בגין מיקום. ולרמת הביקוש והמחירים בעיר בית שאן "זולים יותר" ושכונת רבין הינה שכונה רגילה בבית שאן.
- יחידת מגורים נוספת בנכס הנישום: לא מותר להקים בית מגורים נוסף אלא כחלק מבית המגורים (הוראות התב"ע מס' 15049/ג). מדובר ביחידת הורים שאינה סחירה וכלל לא קיימת וודאות כי יחידה זו אכן תנוצל בפועל. ועדת ההשגות בשדי תרומות קבעה זה מכבר בהכרעתה הקודמת כי מקדם שטח זה הינו 0.9.
- מגרשים גדולים: מציין כי לשיטת שמאי המשיבה, קיים ביקוש סמוי למגרשים בשטח הגדול מחצי דונם. כפי שהוצג, החצרות האלו מהוות קרקע עודפת והן עול כלכלי וקשה לתחזוקה בשל עלויות מים.
- ניתוח מ"ר מבונה: המקדמים האקוויוולנטיים שננקטו מבטאים את השוליות. שמאי המשיבה שוב מדגיש את עניין יחידת ההורים שאינה אלא יותר מעוד שטח עיקרי נוסף, בשומתי קבעתי מקדמים אקווילנטיים עפ"י הכרעת ועדת השגות למגרש סמוך למגרש בשטח 770 מ"ר (אופק 27740).
- שוק הנדל"ן: מציין כי בחבר ואומן קיימות שכונות חדשות של צעירים המהוות ביקוש גבוה, כמו גם מדובר בישובים קהילתיים ולא מושבי עובדים. אין שום רלוונטיות להשוואה למושב שדי תרומות.
- גישות השומה: גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה העדיפה עפ"י התקינה השמאית, אך אינה חזות הכל. כשאין בסיס בגישת ההשוואה הישירה, יש לעשות שימוש בגישת החילוץ מנכסים במושבים סמוכים ולבצע הפחתות בהתאם למצב הנכס. ובאם בגישת הישירה עסקינן- במושב בית יוסף מוצע מגרש למכירה, בשטח של כ- 500 מ"ר, ע"ס של 320,000 ש"ח כולל פיתוח וכולל מע"מ וזה עוד לפני מו"מ.

מחוז חיפה והצפון

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

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

- **מקדם התאמה למועד:** מציין כי ההתאמה למועד ששמאי המשיבה נקט לא נכון לאזור הנכסים נשואי ההשגה ולא תואמים את המידע הלא מבוסס לעניין עליית המחירים, בדגש על אזור עמק המעינות והבקעה.
- **מקדם התאמה לבעלות:** החוזים מבית שאן הינם ל- 98 שנים + 98 שנים, ואין סיבה להביא בחשבון מקדם התאמה לבעלות ואם מביאים בחשבון, סביר היה לתת 1% - 2%.
- **עלויות בניה:** מציין כי מחירון דקל מהווה חסם תחתון ולא עליון המבוסס על ניתוח עלויות בפועל של חברות בניה הבונות עשרות יח"ד, הנהנות משוליות לכמות. כמו כן, מדובר על עלויות בניה ישירות, ויש להוסיף עלויות עקיפות, אגרות, מע"מ ועוד. למחיר המומלץ לבנייה כפרית של משרד השיכון והבינוי בסך של 5,770 ₪ בתוספת מע"מ ועלויות עקיפות 10%+ מגיעים לכ- 7,450 ₪ למ"ר בנייה במגזר הכפרי, נכון לאוקטובר 2019. ומציין שלא הובאה בחשבון הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים, שללא ספק, הייתה מביאה לעליית העלות.
- **פחת הפיזי:** פחת 2% לשנה אינו פחת סביר ובשיטת "הקו הישר", שכן בסביבת המושבים קיימים בתים בני 70 שנה ומעלה, במצב תחזוקתי טוב וראוי למגורים בכל קנה מידה. הבתים עוברים שיפורים ושדרוגים ושווי המחוברים לנכס בסדר גודל של 5,000 ₪. לאור האמור, בהנחה מוגזמת כי פחת שנתי ראשוני, למחצית חייו של הנכס הינו כ- 1%, מתקבל פחת מצטבר של 28%.
- **עסקות נוספות שהוצגו ונותחו מיושבים סמוכים:** שמאי המשיבה מציג ניתוח השווי מעסקה מקיבוץ ניר דוד, שבכלל לא ניתנת להשוואה, שמאי המשיבה איננו מכיר את הביקושים בסביבה אם בחר להשוות את ניר דוד למושב שדי תרומות. מציג ניתוח מר"א לעסקות המכר למגרש בבית שאן בו מתקבל שווי מגרש נמוך בעשרות מונים מהשווי שהוצג בשומת שמאי המשיבה⁶.
- מציג תחשיב לשווי מגרש מס' 103 עפ"י ניתוח עסקות המכר למגרשים מבית שאן ומציין כי טענה זו רלוונטית למגרש מספר 408.
- סבירות, טוען כי שווי המגרש שנקבע ע"י שמאי המשיבה אינו מציאותי.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- **מיקום הנכס הנדון בהשוואה לעיר בית שאן:** הנכס הנדון שייך למועצה האזורית עמק המעינות, המבוקשת יותר מבית שאן ואף נהנה מקרבה לתחנת הרכבת. מציין כי יש היצע מצומצם במושבים, מנגד בעיר בית שאן יש שוק חופשי ופתוח לכלל הציבור.
- **כביש מס' 90:** מהווה יתרון - נגישות גבוהה ולא חיסרון.
- **הכרעה בהשגה ראשונה:** מציין הכרעה בהשגה ראשונה מיום 22/12/2019, בעניין מגרש מס' 41/א - קיבוץ מסילות. לפיה ניתנה תוספת מינורית של 5% קרי, קיימת הסכמה כי מגרש בשכונת רבין נמוך יותר. לאחר שקלול שתי הגישות נלקח 70% להשוואה ישירה בעוד ששמאי המשיגים לקח 50% ביחס בהכרעה בהשגה

⁶ מפנה למכתב התגובה של שמאי המשיגים.

ראשונה שאינה מהווה עסקת מכר. בממוצע בין הגישות מתקבל שווי מ"ר מבונה של 2,045 ₪ כולל מע"מ ופיתוח נכון לאוגוסט 2019.

- לאחר התאמות מהכרעה בהשגה ראשונה מיום 28/04/2021, לעניין מגרשים 601 ו- 602 - שדי תרומות, ובהתאמה לנכס הנישום, מציין כי נפלה טעות סופר וקובע שווי המגרש בתוספת מקדם פתיחות, בסך של 772,055 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.

- מציין כי הכרעה בהשגה ראשונה אינה מהווה עסקת השוואה וטעות היא להציגה כהשוואה. היה על שמאי המשיגים להביא עסקות למגרשי מגורים בסביבה.

- יחידת מגורים נוספת בנכס הנישום: מותר להקים יחידת מגורים נוספת, בשטח של 55 מ"ר. למעשה יחידה עצמאית גרעינית ויש להתייחס לכך.

- מגרשים גדולים: מגרשים מעל 500 מ"ר מהווים מצרך נדיר, המגמה כיום אף להקטין את שטח המגרשים המשווקים ע"י רמ"י. מפנה לשוב "לבון", מגרשים בגודל של 1.6 דונם לחד משפחתי נמכרים לפי מ"ר קרקע זהה למגרש של חצי דונם.

- שוק הנדל"ן: כיום הוא שוק העולה באופן חד. רק בשנת 2021 עלו מחירי הנדל"ן ביותר מ- 10%.

- גישות השומה: גישת ההשוואה הישירה היא הגישה השמאית העדיפה והתבססות רק על גישת העלות-הינה שגויה. שמאי המשיגים התבסס על גישת החילוץ בלבד, מפנה להחלטת ועדת השגות בעניין מגרש 2026, שדי תרומות מיום 29/12/2016 (אופק 27740).

- מקדמי התאמה למועד ולבעלות: שמאי המשיגים לא הביא בחשבון התאמה למועד ולא התייחס שאנו מצויים בשוק עולה. שמאי המשיגים לא הביא בחשבון מקדם התאמה לבעלות, בשומתי - ניתן במקדם בגובה 5%.

- עסקות להשוואה: מציין כי שכונת רבין היא שכונה רגילה בבית שאן. מה עוד שבטבלה שהציג יש מגרשים גם משכונות נוספות, למשל - נוף הגלבוע וקריית אומנים כמפורט במכתב התגובה. תוכנית ג/18039, החלה על שכונת רבין מתירה הקמת דו משפחתי על מגרש הגדול מ- 600 מ"ר. דבר מהווה למעשה הפחתה בשיעור של כ- 20% מחד משפחתי. יוער: שתי העסקות בשטח 596 מ"ר ו- 525 מ"ר אינן לדו משפחתי, מה עוד שגם השמאי המחוזי מר באסל בלאן בחר להציג בהכרעה בהשגה לעניין מגרשים 601, 602 - שדי תרומות (אופק 43180).

- מיעוט עסקות: ענייננו בשכונת בנים המיועדת לבנים ממשפחות בלבד, ללא מכרז, ואינה פתוחה לקהל הרחב. מספר העסקות הנמוך משקף את חוסר המגרשים הפנויים. הדבר מצביע על היצע מצומצם ו"קשיח" בעוד הביקוש רב.

- עלויות בניה: חולק על גובה עלויות הבנייה, ויודגש כי מחירון דקל מהווה חסם עליון ולא תחתון. לפי דקל אוקטובר 2021: 5,460 ₪ + מע"מ = במעוגל 6,400 ₪/מ"ר. בעוד ששמאי המשיגים חישב עלות בנייה בגובה 5,000 אין התייחסות לפחת פיזי ופחת תכנוני בכל עסקות ההשוואה, מלבד עסקה 6. בנוסף ניתנה הפחתה לא סבירה גם לעלויות הבריכה בסך של 150,000 ₪.
- פחת הפיזי: פחת סביר 1.5% - 2% לשנה.

מחוז חיפה והצפון

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

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



- עסקות נוספות שהוצגו ונותחו מיושבים סמוכים: מציג ניתוח למקבץ עסקות לפי גישת החילוץ מיושבים סמוכים, כטענת שמאי המשיגים - מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בין סך של 2,411 ₪ - 3,347 ₪ ומבית שאן מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 1,178 ₪ - 2,067 ₪. ולבסוף מציין כי שומתי נמצאה סבירה ואף על הצד הנמוך (ראו בהרחבה סעיף 23 למכתב התגובה). מביא כנספח לתגובה 4 נתוני מידע נדל"ן למגרשים בשטח של 500 מ"ר בהחרבה חבר במחירים בין 650,000 ₪ - 860,000 ₪.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנדון מהווה מגרש מגורים בישוב שדי תרומות.

הצדדים חלוקים בנושא שווי זכות הבעלות המלאה בנכס, גישות השומה, עסקות ההשוואה הרלוונטיות ובעניין התאמות נדרשות לצורך קביעת ערכי השווי בשומה.

גישת ההשוואה הישירה למגרשים ריקים בשדי תרומות הינה הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר.

מאחר ולא נמצאו מגרשים פנויים להשוואה בשדי תרומות, אביא בחשבון בהכרעתי עסקות מכר לקרקע מבית שאן, תוך כדי הפעלת מקדמי התאמה נדרשים. מאחר ונמצאו די עסקות להשוואה לרבות עסקות עדכניות לקרקע בבית שאן, הגעתי לכלל דעה בנסיבות מקרה זה, לא לקבל את עמדת שמאי הצדדים להשתמש בגישת החילוץ שהינה בעלת תוקף נמוך יותר, מה גם העסקות הינן ממקומות ומאזורים שונים. לנוכח האמור, התייחסותי לגבי עסקות להשוואה מבתי מגורים, לרבות עלויות בניה, רמת גימור, רווח יזמי ופחת מתייגרת.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. שטח מגרש:

יובהר כי שטח המגרש הנדון הינו בהתאם לשטח המפורט בשומת המשיבה. במקרה זה אינני מקבל טענות שמאי המשיבה עת שטען בין היתר כי שטח המגרש שהינו מצרך נדיר, וניתן להוסיף בו יחידות הורים מאחר ולטענות אלו ניתן ביטוי בתחשיב שטח מבונה אקו' (ראה סעיף 10.2.4).

10.2.3. שטח מבונה אקו' / יחידת הורים:

לאחר שבחנתי את תחשיבי הצדדים ובהתחשב במצב התכנוני, עסקות השוואה, מועד קובע, הגעתי לכלל דעה בנסיבות במקרה זה להביא בחשבון שטח של 250 מ"ר עיקרי במקדם 1, שטח בין 250 מ"ר - 300 מ"ר עיקרי מקדם 0.7, כאשר שטח יחידת ההורים נכללת בסה"כ שטחי הבניה ואין מקום לבצע התאמה/הפחתה נוספת מעבר למקדמים הנ"ל. לעניין שטחי שירות ושטח חצר אקו' מפנה לתחשיב להלן סעיף 11.

10.2.4. עלויות פיתוח:

עלויות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה. עלויות הפיתוח שיובאו בחשבון, הינן בהתאם לעלויות הפיתוח

מחוז חיפה והצפון

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

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



בשומת המשיבה.

10.2.5. מקדמי התאמה:

התאמה למיקום/חתך סוציוקונומי:

הנכס הנישום מהווה מגרש הנמצא באזור הוותיק של המושב שדי תרומות. בהשוואה לעסקות שהובאו בחשבון מבית שאן, המצויות במקום הנהנה משירותים עירוניים ומקרבה לרכבת, הובאה בחשבון התאמה למיקום של 20%, וזאת בדומה להחלטת ועדת השגות בשדי תרומות מיום 29/12/2016 (אופק 27740).

התאמה לבעלות:

עסקות ההשוואה משקפות שווי של זכות חכירה, המהווה גורם חיכוך מול רמ"י, לפיכך ניתנה התאמה בשיעור של 3% לבעלות (חילוק במקדם 0.97).

מקדם התאמה למועד:

מפאת העובדה שעסקות ההשוואה בוצעו לפני המועד הקובע, הבאתי בחשבון מקדם התאמה למועד קובע ממועד העסקה בגבולות ה - 4%. כאשר לא הובאה בחשבון התאמה למועד בעסקות שבוצעו בשנת 2021.

לטענות לגבי כביש מספר 90 החוצה את המושב:

לא הוכח בפני הח"מ יתרון או חסרון בעניין זה ולפיכך אינני רואה לנכון להביא מקדם התאמה.

התאמה לזמינות ולרמת פיתוח:

מקבל חלקית את עמדת שמאי המשיבה כי רמת הפיתוח בבית שאן גבוהה יותר, לפיכך הנני מביא בחשבון מקדם התאמה לרמה ולזמינות הפיתוח לאיזור הוותיק בשדי תרומות ביחס למועד הקובע, משכך הנני מביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 8%.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

- ✓ הצדדים הציגו בשומותיהם, בתגובות ומסמכים שהתקבלו לאחר מכן, נתוני השוואה מישובים סמוכים ומהעיר בית שאן. כאמור בסעיף 10.1, הערכת השווי תתבסס על גישת ההשוואה הישירה ממגרשים פנויים ולכן לא יובאו בחשבון נתוני ההשוואה לבתי מגורים, כפי שהובאו ע"י הצדדים. חלק מנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים מבית שאן משקפים חוסר אחידות ולכן אביא בחשבון בהכרעתי עסקות השוואה לבניה חד משפחתית ושנמצאו מהימנים.
- ✓ נתוני היצע - בעניין זה יובהר כי נתוני ההיצע הינם נתונים רלוונטיים עפ"י התקינה השמאית, יחד עם זאת מאחר ואותרו נתוני השוואה לצורך קביעת ערכי הבסיס הגעתי לכלל דעה שלא לקבל נתוני ההיצע שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה והתייחסותי לצדדים בעניין זה מתייתרת.
- ✓ ההכרעות והחלטות בהשגה/שומות: מדובר בנתונים שאינם בגדר עסקת השוואה עפ"י התקינה השמאית על כן לא יובאו כנתון השוואתי והתייחסותי לנתונים אלה מתייתרת.



בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס בחנתי עסקות בגישת ההשוואה לעסקות מכר רלוונטיות למגרשים בבית שאן כפי שהוצגו באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים -

מס"ד	תאריך	גו"ח	מקום	שטח המגרש (מ"ר)	מחיר עסקה
1	20/02/2020	20985/33	בית שאן	525	600,000 ₪
2	04/02/2021	20985/143	בית שאן	455	536,000 ₪
3	26/05/2021	20985/102	בית שאן	581	930,000 ₪

מס"ד	מחיר עסקה	התאמות		שווי מ"ר מובנה שווי מ"ר מ"ר מ"ר מ"ר	שווי מ"ר מ"ר מ"ר מ"ר
		מיקום	התאמה למועד קובע		
1	600,000 ₪	4.00%	-20%	499,200 ₪	1,624 ₪
2	536,000 ₪	0.00%	-20%	428,800 ₪	1,489 ₪
3	930,000 ₪	0.00%	-20%	744,000 ₪	2,201 ₪
ממוצע לשווי מ"ר מובנה אקו'					
התאמה לרמת וזמינות פיתוח					
שווי מ"ר מובנה אקו' כולל פיתוח ומע"מ ובהתאמה לבעלות					
				0.92	1,629 ₪
				0.97	1,679 ₪

ניתוח שטח מבונה אקו'

מס"ד 1

שטח מגרש במ"ר	525	תכסית	50%
תיאור	שטח	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי עד 250 מ"ר	210.00	1	210
ממ"ד	12.00	1	12
שירות	40.50	0.5	20.3
חצר עד 250 מ"ר	250.00	0.25	62.5
חצר מעל 250 מ"ר	12.50	0.2	2.5
סה"כ שטח מ"ר מבונה אקו'			307.3
שווי מגרש			499,200 ₪
שווי מ"ר מובנה אקו' כולל פיתוח ומע"מ			1,624 ₪

מס"ד 2

שטח מגרש במ"ר	455	תכסית	50%
תיאור	שטח	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי עד 250 מ"ר	200.00	1	200
ממ"ד	12.00	1	12
שירות	38.00	0.5	19
חצר עד 250 מ"ר	227.50	0.25	56.9
סה"כ שטח מ"ר מבונה אקו'			287.9
שווי מגרש			428,800 ₪
שווי מ"ר מובנה אקו' כולל פיתוח ומע"מ			1,489 ₪

מס"ד 3

שטח מגרש במ"ר	581	תכסית	50%
תיאור	שטח	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי עד 250 מ"ר	232.40	1	232.4
ממ"ד	12.00	1	12
שירות	46.1	0.5	23.05
חצר עד 250 מ"ר	250.00	0.25	62.5
חצר מעל 250 מ"ר	40.50	0.2	8.1
סה"כ שטח מ"ר מבונה אקו'			338.1
שווי מגרש			744,000 ₪
שווי מ"ר מובנה אקו' כולל פיתוח ומע"מ			2,201 ₪

מחוז חיפה והצפון

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

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



11. תחשיב השומה:

ניתוח שטח מבונה אקו' ותחשיב השווי:

408		מגרש	
שטח מגרש במ"ר	844	תכנית במ"ר	250
תיאור	שטח	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי עד 250 מ"ר	250	1	250
יתרת שטח עיקרי 300-250 מ"ר	50	0.7	35
ממ"ד	12	1	12
שירות עילי	38	0.5	19
חצר עד 250 מ"ר	250	0.25	62.5
חצר בין 250-450	200	0.2	40
יתרת חצר	144	0.15	21.6
סה"כ שטח מבונה אקו'			440.1
שווי מ"ר מבונה אקו'			1,679 ₪
שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ			738,928 ₪

408	
נספח שווי הקרקע ללא עלויות פיתוח וללא מע"מ	
סה"כ שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח	738,928 ₪
עלויות פיתוח לפי שומת שמאי המשיבה	205,684 ₪
שווי בהפחתת עלויות פיתוח	533,244 ₪
מע"מ	1.17
סה"כ שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	455,764 ₪

לאור תוצאת השווי ובהתאם לתחשיבים הנ"ל, מתקבל הפרש של כ-4.3% ביחס לשומת המשיבה. מאחר ושומת המשיבה בוצעה לפי שווי מ"ר קרקע ובהמשך הוגשו תחשיבים לנכס לפי שווי מ"ר מבונה, ונטען כי קיימת אי התאמה /טעות סופר בניתוח שטח מבונה בנכס הנדון, בנסיבות מקרה זה הנני קובע את השווי שנקבע בשומתי המכרעת.

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל בנכס הידוע כחלק מחלקה 10 בגוש 23013, מגרש מספר 408 לפי תכנית ג/7029 הנדון, כריק ופנוי, היא כדלהלן:

455,764 ₪ (ארבע מאות חמישים וחמישה אלף שבע מאות ששים וארבעה ₪)

הערך הנקוב 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 מאפריל 2019, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בכבוד רב,

באסל בלאן - שמאי מקרקעין מחוזי

העתקים:

גב' איריס כפרי משה - רכזת שמאות מרחב צפון, רשות מקרקעי ישראל.

מחוז חיפה והצפון

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

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

עמוד 14 מתוך 14