

תאריך עברי : א' אלול תשפ"ב
תאריך לועזי : 28/08/2022
מס' תיק רמ"י : 21619225א
מספרינו (אופק) : 45885
לקביעת שכ"ט : 7 יח' שומה

לכבוד

גב' נתנאל ירדן	ה"ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום	גב' תמר אברהם
תחום ארכיב	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאית מקרקעין מטעם המשיגים
רמ"י – מרחב צפון והגולן	מעלה השחרור 17, חיפה	העצמאות 40, יהוד
netanel@land.gov.il	office@rea.co.il	info@tamarab.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלק מחלקה 3 בגוש 16770, חלק מחלקת המגורים של נחלה מס' 103, מושב כפר גדעון

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 18/05/2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם, וזאת לצורך גביית דמי רכישה.
- 1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין, ה"ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום ביום 21/02/2022 - **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' תמר אברהם מיום 03/05/2022 - **להלן: "שמאית המשיגים"**.
- 1.3 בתאריך 19/05/2022 נשלחה לצדדים הודעה על מחלוקת שאינה שמאית – המועד הקובע להכרעה. בתאריכים 19/05/2022 ו-06/06/2022 התקבלו תגובות מטעם נציגי המשיבה כי המועד הקובע הרלוונטי הינו מועד מתן השומה. בתאריך 31/05/2022 התקבלה תגובת שמאית המשיגים כי אין מחלוקת בעניין המועד הקובע.
- 1.4 בתאריך 20/06/2022 התקיים דיון באמצעות אפליקציית ZOOM בנוכחות: מטעם המשיבה: ה"ה קובי קלפון ולירן עיני – שמאי מקרקעין ממשרד שמאי המשיבה, גב' נועה לביא – שמאית מקרקעין ויועצת רמ"י וגב' איריס כפרי-משה – ראש תחום שמאות ברמ"י, מרחב צפון והגולן. מטעם המשיגים: גב' תמר אברהם – שמאית מקרקעין. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20/06/2022, תוך קביעת לויז' להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 11/07/2022.
- 1.5 בתאריך 20/06/2022 הועברו לידנו, באמצעות נציגי המשיבה, הסכם המכר של הנחלה שבנדון, תשריט רמ"י לנכס הנישום והסכם מכר לעסקה שנערכה בכפר גדעון.
- 1.6 בתאריך 21/06/2022 העבירה לידנו שמאית המשיגים חוזה חכירה ואישור אגודה על הרכב הנחלה שבנדון.
- 1.7 הצדדים חלוקים בעיקר בעניין נתוני ההשוואה, ההתאמות הנדרשות, תקופת הדחיה ושיעור ההיוון במימוש הפוטנציאל התכנוני.

מחוז חיפה והצפון

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

2. זיהוי הנכס:

גוש:	16770.
חלקה:	3 (בחלק).
מגרש:	חלק ממגרש 103 עפ"י תכנית ג/7801.
שטח הנכס הנישום ¹ :	2.5 דונם.
מהות הנכס:	חלק מחלקת המגורים בנחלה.
מיקום הנכס:	בנחלה מס' 103, בחלק הצפון מזרחי של המושב כפר גדעון.

3. הזכות המוערכת:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 21/02/2022, שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה².

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 11/08/2022 ע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום הינו חלק מחלקת המגורים של נחלה מס' 103 במושב כפר גדעון, בשטח של 2.5 דונם.

6.1. הסביבה:

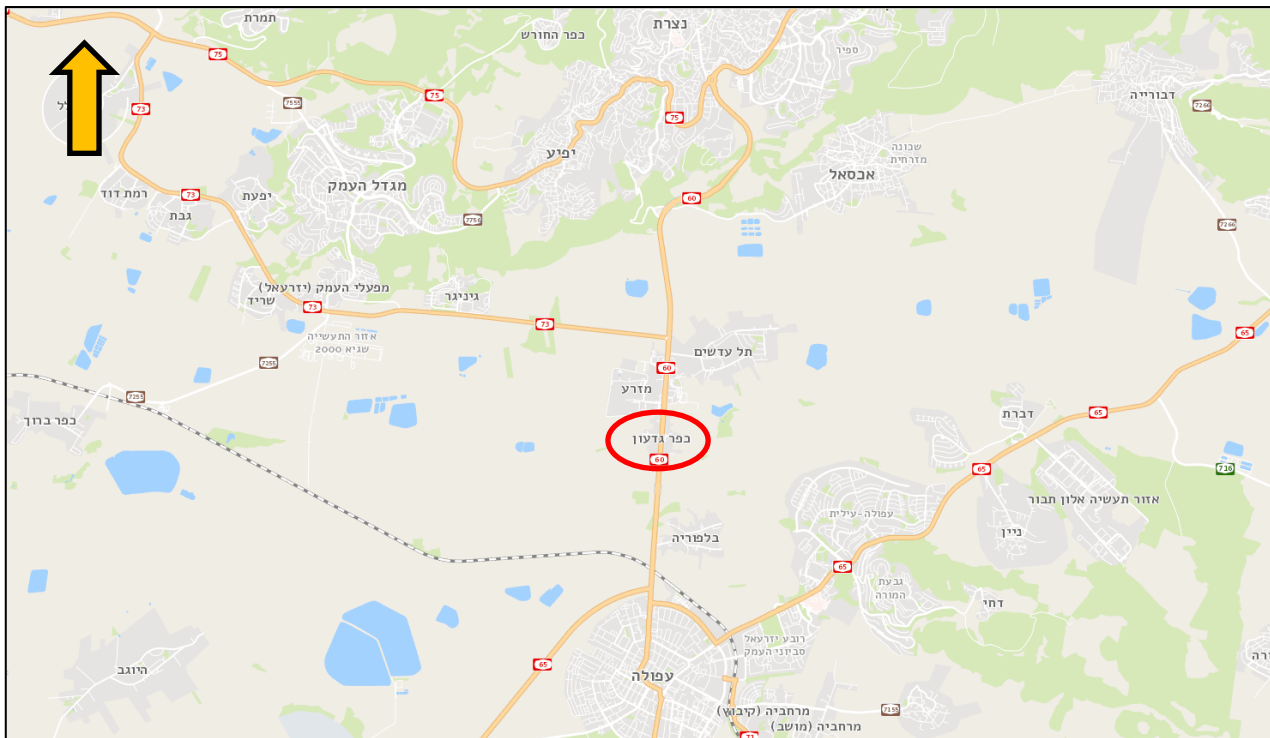
כפר גדעון הינו מושב בעל צביון דתי-חרדי הממוקם במחוז צפון, בתחומי המועצה האזורית עמק יזרעאל. המושב הוקם בשנת 1923 ומונה כ- 330 תושבים³. בשנת 1956 המושב התפצל לשתי אגודות נפרדות – חרדית (כפר גדעון) ומסורתית/חילונית (תלמי גדעון). כיום קיים למושב ועד מוניציפלי אחד וזאת במסגרת רפורמה מטעם המועצה האזורית. מיקום המושב ממזרח וממערב לכביש 60, בחלק המזרחי בין צומת תל עדשים לעיר עפולה. המושב ממוקם בסמיכות לקיבוץ מזרע ולמושבים תל עדשים ובלפוריה. הגישה למושב מתאפשרת ישירות מכביש מס' 60 החוצה את המושב לשני חלקים, כאשר המעבר ביניהם מתאפשר באמצעות מנהרה. הפיתוח הסביבתי תואם למושבים חקלאיים וכולל, בין היתר, כבישים סלולים (חלקם במצב רעוע), חשמל על גבי עמודים, תאורת רחוב, תשתיות תקשורת, מים וביוב.

¹ עפ"י הזמנת השומה.

² שומת ההשגה נערכה למועד קובע 15/03/2021. במהלך הדיון מיום 20/06/2022, הובהר ע"י שמאית המשיגים כי אין מחלוקת לעניין המועד הקובע והשווי שנקבע בשומת ההשגה ללא שינוי גם למועד הקובע בשומת המשיבה.

³ עפ"י טבלת יישובים באתר הלמ"ס, נכון לסוף שנת 2020.

תרשים סביבת הנכס:

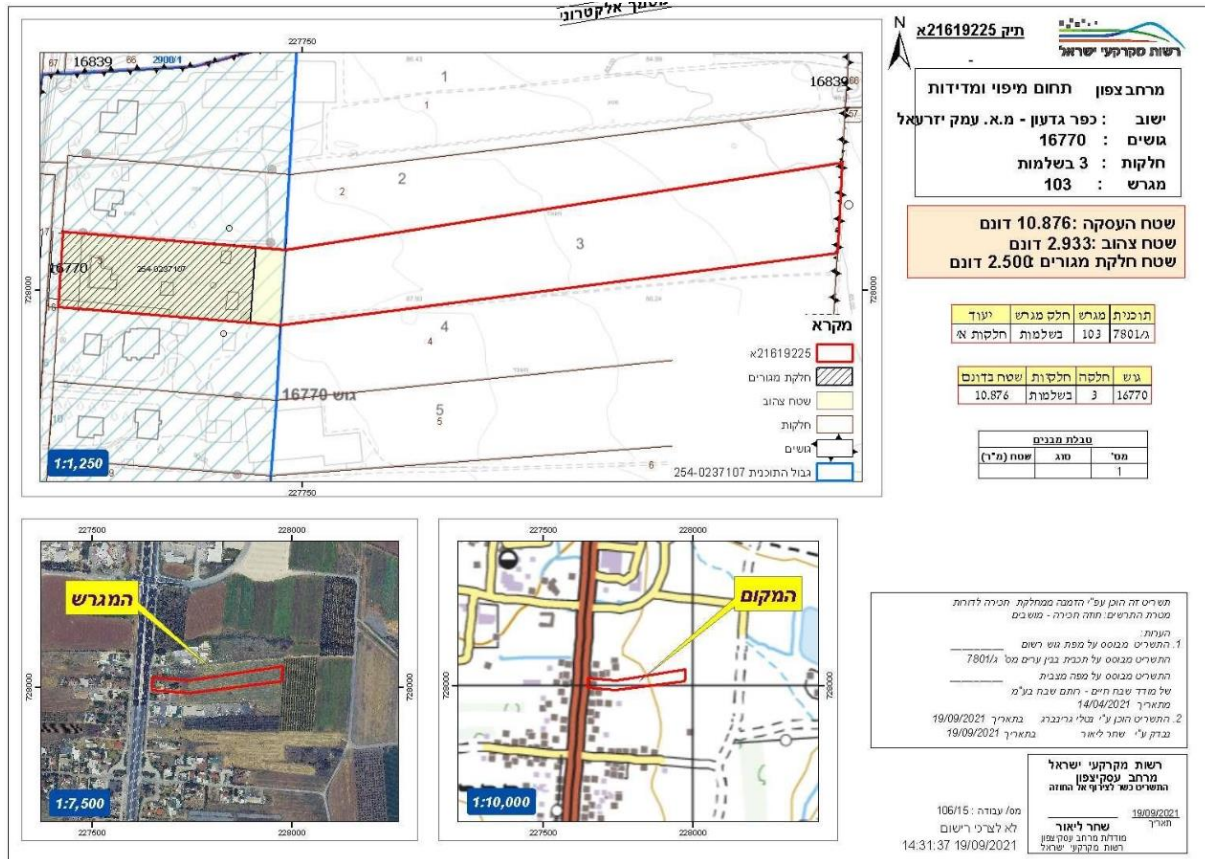


6.2. הנכס:

הנכס הנישום מהווה חלק מחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם, בנחלה מס' 103 במושב כפר גדעון. הסביבה הקרובה מאופיינת בתמהיל מעורב של בניה צמודת קרקע לצד מבני מלאכה/אחסנה וחקלאות, כמקובל במושבים חקלאיים. החלקה ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של המושב. הגישה לנכס מתאפשרת באמצעות כביש המסתעף צפונה מכביש הגישה למושב ועובר במקביל וממזרח לכביש מס' 60. נכון למועד הביקור בנכס, בחזית חלקת המגורים בנוי בית מגורים שנראה כי עבר שיפוץ⁴, בעורף חלקת המגורים נראה כי בנויים מחסנים/סככות ויחיד קטנה מבניה ותיקה. הטופוגרפיה הכללית מישורית וחלקת המגורים בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית של כ-32 מ'. מזרחית לחלקת המגורים החלק החקלאי של הנחלה (לא מעובד).

⁴ בהשוואה לתצוגת רחוב של גוגל (מיוולי 2012).

תשריט הנכס כפי שצורף להזמנת השומה:



תצלום אוויר של סביבת הנכס⁵ (מתוך מערכת ה-GIS של הועדה המרחבית לתכנון ובניה יזרעאליים):



הערה: הכרעה זו מתייחסת לשווי מרכיב הקרקע בלבד, ללא מחוברים.

⁵ תצ"א משנת 2020. בהתאם לתצ"א משנת 2021 מאתר המפות הממשלתי ובהתאם לסיור בנכס, נראה כי המבנה בצד הצפון מזרחי של חלקת המגורים נהרס.

תמונות מביקור בנכס ובסביבתו:



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 האינטרנט ביום 30/06/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: חלקה 3 בגוש 16770.
 רשויות: מ.א. עמק יזרעאל.
 שטח רשום: 10,876 מ"ר.
 בעלויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.
 חכירות: רשומה חכירה מתאריך 22/11/2010, החוכר לנדאו משה אליהו – בשלמות, תאריך סיום 30/09/2036, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
 הערות: הערת אזהרה סעיף 126 מתאריך 18/03/2021, על כל החוכרים בהתאם להסכם, שם המוטב זערור אפרים ותקוה.
 הערת אזהרה סעיף 126 מתאריך 31/05/2021, על כל החוכרים, שם המוטב בנק מזרחי טפחות בע"מ, שם הלווה זערור שלמה.

7.2. חוזה חכירה:

הועבר לעיוני⁶ חוזה חכירה (לתקופת חכירה נוספת – נחלה במושב) שנחתם ביום 16/05/2010 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין שלמה ולאה לנדאו, להלן עיקריו:

זיהוי המוחכר: גוש 16770, חלקה 3 (בשלמות), כפר גדעון.
 השטח המוחכר: 10,876 מ"ר בערך.
 תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 01/10/1987 וכלה ביום 30/09/2036.
 מטרת החכירה: שימוש בנחלה למטרת משק חקלאי בלבד וניצול קרקע נחלה לחקלאות בלבד וכן שימוש למגורים לבד ביחידות או ביחידות מגורים בנמצאות בנחלה במועד חתימת חוזה זה, ובכל מקרה בלא יותר משלוש יחידות למגורים – והכל עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

⁶ נשלח ע"י שמאית המשיגים.

7.3. **הסכם מכר:**

בהתאם להענתק מחוזה מכר שנחתם ביום 15/03/2021 בין לנדאו משה אליהו (להלן: המוכר), לבין זערור אפרים ותקוה (להלן: הרוכשים), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הממכר: כל זכויות המוכר בנחלה מס' 103 במושב כפר גדעון⁷ הכוללת בין היתר, כאמור גו"ח 16770/3 ואת החלקות, המבנים והבתים לפי הפירוט שלהלן:

חלקה א' בשטח של כ- 10,876 דונם, מתוכה שטח לבניה בשטח של כ- 2.8 דונם (להלן: אזור המגורים) עליה בנויים בית מגורים (דירה), מחסן חקלאי בגודל של כ- 35 מ"ר, מחסן חקלאי בגודל של כ- 10 מ"ר ובית אימון בגודל של כ- 30 מ"ר. בנוסף, עפ"י מנהל התכנון גודלה כ- 60 דונם, כאשר שטחי העיבוד המצויים באחזקת האגודה, ככל שיהיו קיימים, מחולקים מדי פעם בפעם באופן שווה בין חברי האגודה. למען הסר ספק, המוכר מצהיר בזאת כי ידוע, ברור לו ומוסכם עליו כי המוכר יהוון וישלם מלוא דמי ההיוון ו/או דמי רכישה למנהל עבור שטח של 2.5 דונם מתוך אזור המגורים והכל בהתאם לנוהלי המנהל.

התמורה: 3,050,000 ₪.

מיסים ותשלומים: כל המיסים ו/או היטלים ו/או חובות ו/או אגרות ו/או כל תשלום אחר החלים על המשק ו/או בעליו עד יום מסירת החזקה במשק יחולו על המוכר, והחל ממועד העברת החזקה במשק יחולו על הרוכש. מס שבח מקרקעין ומס רכוש, אם יחולו בגין הסכם זה, ישולם ע"י הקונה. מס רכישה, אם יחול בגין הסכם זה, ישולם ע"י הרוכש. דמי הסכמה, דמי רכישה, דמי שימוש לרמ"י, אם יחולו בגין הסכם זה, ישולמו ע"י המוכר, דמי רכישה עבור שטח של 2.5 דונם בלבד מאזור המגורים בהתאם לנוהלי רמ"י. מס רכישה למיסוי מקרקעין עבור רכישת זכויות חכירה מרמ"י במסגרת חתימה על חוזה חכירה לדורות יחולק בין הצדדים באופן הבא – 15,000 ₪ מתוך תשלום זה ישולמו ע"י הרוכשים והיתרה תשלום ע"י המוכר. היטל השבחה, ככל שיחול, ישולם ע"י המוכר. יובהר כי היטל השבחה בגין תכניות שאושרו עד למועד חתימת הסכם זה יחולו על המוכרים ולאחר מכן יחולו על הרוכשים. בנוסף הרוכש ישלם מס רכישה בקשר לעסקה הנדונה, תשלום לאגודה ככל שיידרש בגין טיפול בקבלת הרוכש לחברות באגודה ו/או בגין העברת הזכויות במשק וכל התשלומים השוטפים החלים עבור התקופה שמיום מסירת החזקה בממכר לידי הרוכש.

7.4. **הרכב נחלה:**

הוצג בפני אישור האגודה כפר גדעון, מיום 09/08/2009, להרכב נחלת לנדאו בכפר גדעון לפיו, הנחלה מורכבת מחלקה א' בגודל 10.876 דונם ומשטחים חקלאיים בשטח כולל של 67 דונם⁸. כמו כן, מצוין באישור כי ככל הידוע לאגודה, ה"ה לנדאו מחזיקים בנחלה זו משנת 1955, בהתאם לנסח הטאבו שהוצג לאגודה.

⁷ וכן הזכויות הנובעות מהיות המוכר חבר באגודה כפר גדעון, למעט יתרת זכות בכרססת הנהלת חשבונות וזכויות בכספים שהאגודה זיכתה בהם את חבריה, קודם ליום מסירת החזקה בממכר ו/או תזכה בהם את חבריה בגין אירועים שקרו קודם ליום מסירת החזקה בממכר.

⁸ בשומת ההשגה צוין כי 10 דונם משטח זה הופקעו – תואם לשטחים המצויינים בטופס בקשה להעברת זכויות במגזר החקלאי שהוצג בפני.

8. מצב תכנוני:

להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום⁹:

שם התכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	מס' ילקוט פרסומים (י.פ.)
ג/7801	16/03/1997	4503
תמ"א 35 שינוי מס' ב'	07/07/2016	7299
254-0237107	03/07/2017	7535

- תכנית מס' ג/7801** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4503 בתאריך 16/03/1997.

מטרות התכנית הינן מתן תוקף חוקי למצב קיים, שינוי בחלוקת מגרשים, תוספת מגרשי מגורים וכבישי גישה אליהם, מתן הוראות בינוי במסגרת התכנית, קביעת ייעודי קרקע, הסדרי תנועה ומתן הקלה בקו בנין לדרך ראשית.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנישום מסומן ביעוד אזור מגורים באזור חקלאי.
- תכנית מס' 254-0237107** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7535 בתאריך 03/07/2017.

מטרת התכנית הינה הוספת שימושים מבוססים על פעילות חקלאית ו/או שימושים תומכים פעילות חקלאית בראש נחלה וקביעת מס' יח"ד בנחלה.

עיקרי הוראות התכנית הינן הסדרה והתרה של שימושים נוספים שלא למטרות חקלאיות בתחום אזור המגורים לצרכי תעסוקה, קביעת זכויות בניה ותכליות תוך ניצול מושכל של תשתיות קיימות במושב ומניעת עומס יתר, קביעת הוראות בינוי ופיתוח תוך שמירה על שטחים פתוחים והאופי החקלאי-כפרי של המושב.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנישום מסומן ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (אזור מגורים בישוב כפרי). ביעוד זה יותרו 3 יח"ד במבנים נפרדים ובשטח של עד 250 מ"ר ליח"ד (כולל שטחי שירות). בנוסף לשימוש מגורים, מותרים שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). להלן זכויות והוראות הבניה בנכס הנישום מתוך תקנון התכנית:

⁹ מתוך אתר האינטרנט של רמ"י, אתר מנהל התכנון ואתר הוועדה המרחבית לתכנון ובניה יזרעאליים. על הנכס חלות תכניות נוספות אשר לדעתנו אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השומה.



יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים בשיבוש כפרי	501	(1)	600	150	3	9.5 (3)	2	3	3	0	4 (4)

הערה ברמת הטבלה:

(א) סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השמושים יחד.
 (ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשמושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשמושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
 (ג) יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
 (ד) 200 מ"ר נוספים לקבוצה מס' 1 או בהתאם למבנים קיימים עפ"י היתר כחוק.
 (ה) תכסיתי- בכל מקרה שטח התכסיתי יהיה לא יותר מ-60% סה"כ שטחי בניה בשטח המגורים לכל השמושים.
 (ו) קווי בנין לנחלות הסמוכות לדרך מס' 60 (צמודות לדרכי שרות מס' 6,7) יהיה לפי תכנית מאושרת ג/7801-דהיינו 5 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי המוצג בתשריט.
 (2) 3 יח"ד - שטח כל יח"ד לא יעלה על 250 מ"ר.
 (3) במגרש 22 בנוש 16671 אשר גודלו כ-1.8 ד' סך אחוזי בניה לא יעלו על 60%..
 (4) 8.5 מ"ר גג שטוח, 9.5 גג משופע.
 (5) או לפי "ירוטטה".
 (6) 4 יח"א בשטח של עד 40 מ"ר כל אחת.
 (7) יח' ארוח.
 (8) 7 מ' גג שטוח, 8 גג משופע.
 (9) זכויות בניה לשמושי פלי"ח מקבוצה מס' 1 לפי המפורט בסעיף 4.1.1 (1).
 (10) מתוך 200 מ"ר, עד 100 מ"ר בנייה לצורך גדול בע"ח..
 (11) 200.
 (12) לסככות חקלאיות יותר גובה עד 11 מ"ר..
 (13) או לפי הקיים.
 (14) 8 מ"ר גג שטוח, 9 גג משופע.

- תמ"א 35 שינוי מס' 1ב' – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 בתאריך 07/07/2016.**

תמ"א/35, שינוי מס' 1ב' – יישובי לוח 2, מגדירה את סך יח"ד המותרות במושב כפר גדעון – 300 יח"ד. בהתאם לתכנית מס' 10254-0423863¹⁰, מס' יח"ד המאושרות בכפר גדעון הינו 156 יח"ד + יח"ד המתווספת מכוח התכנית. לפיכך, נכון למועד הקובע, נותרו כ-140 יח"ד לניצול במושב כפר גדעון¹¹.

תמצית תיקון תמ"א/35 – יח"ד שלישית בנחלות:

במושבים תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1ב', בתנאים הבאים:

יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי מס' 1ב' מיועד למגורים של בעל הנחלה. היה השטח המיועד למגורים קטן מ-2.5 דונם, רשאי מוסד תכנון להחליט על הרחבתו עד 2.5 דונם ובלבד:

א. שהשטח יהיה ברצף לשטח המיועד לבינוי.

ב. שהשטח של 2.5 דונם יחושב תוך הכללת מגרשי מגורים שפוצלו בעבר מחלקת המגורים בנחלה.

כל מסמכי התכנון המוזכרות בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.
- תכנית רישוי:**

לא הוצגו בפני היתר בנייה או תכנית בקשה להיתר.

¹⁰ פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7833 בתאריך 11/06/2018.

¹¹ מבדיקתי תכנית 254-0423863, הינה התכנית האחרונה שאושרה המשנה את יתרת יח"ד המאושרות במושב.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, כולל פיתוח וכולל מע"מ¹², בהתאם לשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאית המשיגים
₪ 3,170,000	₪ 1,900,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמכו שמאי המשיבה על גישת ההשוואה, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 7 עסקות מכר של מגרשי מגורים מהישוב חבר, שנערכו בשנת 2021.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצעו ובשקלול הנתונים, מצאו שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה אקוי על סך 2,410 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בהערכת השווי לא הובא בחשבון תשלום צפוי של היטל השבחה (ככל וקיים/חל), היות וזה מגולם בשיעורי הגביה שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1591 וקודמותיה.
- במושב כפר גדעון לא נמצאו עסקות לבתי מגורים ו/או לקרקעות ביעוד מגורים, שנערכו בין קונה ומוכר בשוק החופשי. לכן, השומה מבוססת על עסקות יד שניה של מגרשים למגורים שנמכרו בישוב חבר בחבל התענכים, תוך ביצוע ההתאמות הרלוונטיות.
- לצורך בקרה בלבד, נבחנה הכרעה בהשגה ראשונה לנחלה מס' 25 במושב כפר גדעון, למועד קובע 25/03/2014, בה נקבע שווי קרקע בסך 2,080,000 ₪, המבטא סך של כ-1,600 ₪ למ"ר מבונה אקוי כולל פיתוח ומע"מ.
- בניתוח עסקות ההשוואה הובאו בחשבון התאמות למועד, למיקום ולאופי הבינוי (גודל).
- הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יחידה נוספת בשיעור בניה כמקובל בסביבה, כ- 40% שטח עיקרי (200 מ"ר) ו- 50 מ"ר שטחי שירות, כל זאת בכפוף לדחייה עד לאישור תכנית מפורטת של 3 שנים לפי שיעור היוון 5%. תיקון 101 – לאור היקף הזכויות המאושרות, אין תועלת כלכלית להגדלת זכויות הבניה הקיימות ליחידות הדיור המאושרות בתכנית 254-0237107.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור של 3%.
- עלויות הפיתוח בנספח השומה, נקבעו לפי עלויות פיתוח המפורטות במסמך עלויות פיתוח בשומות הרשות – יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל – 1464, מיום 18/05/2016.

¹² בשומת המשיבה השווי בפרק מסקנות השומה נקבע כולל פיתוח וכולל מע"מ ותחשיב השווי ללא פיתוח וללא מע"מ צורף בנספח. הסכום הסופי בהכרעה בהשגה יהיה ללא פיתוח וללא מע"מ, בהתאם לסכום המשמש את רמ"י לביצוע פעולת החיוב.

9.2.3. תחשיבי השומה:

זכויות בנייה: 600 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שטחי שירות לכל יחידה יוחסה תכסית של 144 מ"ר				
2,500	שטח חלקת המגורים במ"ר			
סה"כ	מקדם דחייה	מקדם אקו'	במ"ר	
600	1	1	600	שטח עיקרי גרעיני
36	1	1	36	ממ"דים
46	1	0.4	114	יתרת שטחי שירות
267	1	0.25	1,068	חצר גרעינית עד 1,500 מ"ר בניכוי תכסית
150	1	0.15	1,000	חצר שולית
1099				סה"כ שטח אקוויולטי
2,410				שווי מ"ר מבונה אקו' לאחר התאמות
2,647,626				סה"כ שווי ההנחלה כולל מע"מ ופיתוח
428,028				תוספת שווי בגין פוטנציאל ליחידה נוספת
3,075,654				סה"כ שווי החלופה
3,170,777				התאמה לבעלות (3%)
3,170,000				סה"כ שווי חלקת המגורים לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל כולל פיתוח ומע"מ במעוגל

תחשיב שווי יחידה נוספת בשטח 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות			
סה"כ מ"ר אקווי'	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	
		500	שטח המגרש במ"ר
200	1	200	שטח עיקרי
12	1	12	ממ"ד
15	0.4	38	שטחי שירות
-22	0.15	-144	הפסד שטח החצר-
206			סה"כ מ"ר אקווי'
2,410			שווי מ"ר מבונה אקו' לאחר התאמות
495,496			סה"כ שווי קרקע ליחידה נוספת כולל מע"מ ופיתוח
428,028	0.86	5%	בדחייה למימוש הכנת תוכנית לתקופה של-3 שנים בשיעור היוון

9.3. סיכום שומת שמאית המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמכה שמאית המשיגים על גישת ההשוואה ועל גישת החילוף, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 6 עסקות מכר של מגרשי מגורים בשכונת "עפולה הצעירה", שנערכו בשנת 2020 ועסקות המכר של הנחלה שבנדון משנת 2021.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצעה ובשקלול הנתונים, מצאה שמאית המשיגים, שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע על סך 1,759 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון נתונים מפסיקות בהליך עיון חוזר ו/או ועדת השגות.
- הובא בחשבון מסמך המפרט את הרכב הנחלה שנערך בשנת 2009. יוער כי בחלק מהגושים המוזכרים במסמך, נערכו שינויים וכיום אין חלקות במספרים המוזכרים במסמך. חוות דעת זו נערכה בהנחה שהיקף השטח החקלאי לא השתנה.

מחוז חיפה והצפון

- בנייתוח עסקות ההשוואה למגרשי המגורים מ"עפולה הצעירה" הובאו בחשבון התאמות למיקום, לגודל וכן הפחתה בגין שטח חקלאי צמוד.
- בנייתוח עסקת המכר של הנחלה שבנדון, הובא בחשבון כי העסקה משקפת את העובדה שהקונה יקבל נחלה לאחר תשלום דמי רכישה ורכישת מלוא זכויות הבניה. כמו כן, בנייתוח עסקת המכר של הנחלה, הובאה בחשבון תרומת מחוברים כוללת על סך 387,500 ₪, שווי שטח חקלאי בחלקה א' בסך 50,000 ₪ לדונם ושווי שטח חקלאי מוצמד בסך 6,000 ₪ לדונם.
- נראה כי יש הלימה בין תוצאות ניתוח עסקות ההשוואה מ"עפולה הצעירה" וניתוח עסקת המכר של הנחלה שבנדון ולכן, השווי יתבסס על ניתוח עסקת המכר של הנחלה שבנדון.
- הובא בחשבון פוטנציאל יחיד נוספת בשטח עיקרי של 200 מ"ר ו-50 מ"ר שטחי שירות, בדחיה לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון 6%.

9.3.3. תחשיבי השומה:

להלן ניתוח זכויות של פוטנציאל יחיד נוספת עפ"י תיקון 1 בתמ"א 35:

תחשיב שווי יחידה נוספת בשטח 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות			
שטח המגרש במ"ר		סה"כ מ"ר אקוויוולנטי	
500			
שטח עיקרי קומת קרקע	100	1	100
שטח עיקרי קומה א'	100	1	100
ממ"ד	12.5	1	12.5
שטחי שירות	37.5	0.4	15
הפסד שטח חצר	150.0	0.1	15
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי		212.5	
שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי כולל מע"מ ופיתוח	1,759 ₪		
סה"כ שווי קרקע ליחיד נוספת כולל מע"מ ופיתוח	373,719 ₪		
בדחיה למימוש הכנת תכנית לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון 6%	248,544.29 ₪		

להלן תחשיב שווי זכויות לחלקת המגורים:

שטח החלקה המגורים במ"ר			
מס' יחיד בחלקת המגורים			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי כולל בקומת קרקע	300	1	300
שטח עיקרי כולל בקומה א'	300	1	300
ממ"ד בקומת הקרקע	37.5	1	37.5
יתרת שטחי שירות	112.5	0.4	45.0
חצר עד 1.5 דונם בניכוי תכנית	1050	0.15	158
חצר עד 2.5 דונם	1000	0.1	100
סה"כ שטח אקוויוולנטי		940	
שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי כולל מע"מ ופיתוח	1,759 ₪		
שווי זכויות לחלקת המגורים עד 2.5 דונם	1,653,156 ₪		
תוספת שווי בגין פוטנציאל של יחיד נוספת	248,544 ₪		
סה"כ שווי החלופה	1,901,700 ₪		
סה"כ שווי חלקת המגורים לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל כולל פיתוח ומע"מ	1,901,700 ₪		

מחוז חיפה והצפון

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

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 20/06/2022, באמצעות אפליקציית ZOOM ובשומותיהם, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאית המשיגים:

- **נתוני השוואה** – שומת המשיבה מבוססת על עסקות השוואה מהישוב חבר. עדיף להתבסס על עסקות משכונות מגורים שנמצאות בסמוך, בעיר עפולה. בנוסף קיימת עסקת מכר של הנכס הנדון, ממנה התעלמו שמאי המשיבה. ניתן לנתח את העסקה ללא צורך בהתאמות והנחות אשר יוצרות עיוות בשווי. כפר גדעון הוא מושב חרדי, מוזנח וללא פיתוח. לא ניתן להשוות את המושבים תל עדשים ובלפוריה לכפר גדעון, מדובר בהרכב שונה של אוכלוסייה ויש לכך השפעה על השווי. שדה יעקב זה מושב של הפועל המזרחי, למושב כפר גדעון נכנסו חרדים והיה פיצול בתוך המושב, מדובר במושב שונה וצריך להביא זאת בחשבון.
- **סבירות השווי** – הנחלה נמכרה בסמוך למועד הקובע והמחיר בעסקה, לנחלה על כל מרכיבה, נמוך מהשווי בשומת המשיבה לחלקת המגורים בלבד. העסקה משקפת את התמורה הכוללת לנחלה, כולל מחוברים, שטחים חקלאיים בהיקף גדול, כל זכויות הבניה והפוטנציאל העתידי. מעבר לכל המקדמים, מסקנת השווי צריכה להיות סבירה מבחינת הנתונים של הנכס. לקח זמן למכור את הנחלה ואין בעסקה שום נעלם. בניתוח העסקה של הנחלה, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' הדומה לשווי מ"ר מבונה אקו' שהתקבל בניתוח עסקות ההשוואה שנתחו בשומת ההשגה.
- **התאמה למיקום** – יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום. כפר גדעון הוא מושב ייחודי מבחינת הרכב האוכלוסייה החרדי. המושב די מוזנח והבינוי בו דל, זאת גם בשל הרכב האוכלוסייה שאינה מבוססת. בניתוח הנתונים בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מיקום הנכס הנדון בכפר גדעון הינו טוב יותר ממיקומו של הישוב חבר. בפועל המצב הפוך, מיקום הנכס הנדון הינו על כביש ראשי מס' 60, אשר חוצה את הישוב ומהווה חיסרון משמעותי, מבחינת מטרדי רעש הנובעים מקרבתו לכביש ומשקף את הנחיתות לעומת נכסי ההשוואה בישוב חבר, אשר ממוקמים באזור שקט ונעים יותר. הישוב חבר הוקם כמרכז אזורי ליישובים הצמודים אליו. לאחר הרחבה הפך לישוב קהילתי בו חיים דתיים וחילוניים זה לצד זה, לעומת זאת כפר גדעון הוא ישוב דתי-חרדי ופלח השוק שיכול לרכוש במקום נכסי מגורים ולהתגורר בו הוא קטן יחסית.
- **המועד הקובע** – שומת המשיבה נערכה למועד קובע 21/02/2022 למרות שהנחלה נמכרה בתאריך 15/03/2021, המועד הקובע צריך להיות עפ"י מועד המכר לכל היותר. בתקופה זאת כאשר המחירים בשוק הנדל"ן עולים ובאחוזים גבוהים, המועד הקובע מהותי וסקר המחירים אמור להתבצע סמוך אליו¹³.
- **פוטנציאל תכנוני** – בישוב לא מקודמות תכניות והדבר בא לידי ביטוי גם בבירור שבוצע ע"י שמאי המשיבה. דחיה של 3 שנים בלבד היא תקופה קצרה, שאינה מתיישבת עם המציאות התכנונית. מאז אישור התיקון בשנת 2016 ועד היום לא נעשה דבר. שמאי המשיבה מציינים כי בבדיקה שערכו לא נמצאו תכניות בהכנה, מופקדות או בכל שלב תכנוני אחר. ניתן לראות כי את זכויות הבניה הקיימות

¹³ כאמור בסעיף 4 בהכרעה זו, במהלך הדיון מיום 20/06/2022, שמאית המשיגים הבהירה כי אין מחלוקת לעניין המועד הקובע.

לא מנצלים במלואן, זאת ניתן להיווכח מסיור במושב ומבדיקת בקשות לבניה חדשה באתר הועדה המרחבית לתכנון ובניה.

לאור האמור, המשמעות הכלכלית של הפוטנציאל קטנה ויש להביא בחשבון דחיה הרבה יותר גדולה מזו שהובאה בשומת המשיבה.

- **מקדמי שווי** – שומת המשיבה מבוססת על מקדמי שווי חצר גבוהים אשר אינם תואמים למקובל בשוק.
- **הפחתה בגין שטח חקלאי צמוד לאחת מיחידות הדיור** – בשומת המשיבה לא הובא בחשבון כי בית המגורים נמכר בצמוד לשטח חקלאי. בהכרעה בהשגה ראשונה במשמר השבעה נקבע כי העובדה שאחת מיחידות הדיור חייבת להישאר בצמוד לשטח החקלאי מהווה מגבלה. יחד עם זאת, המגבלה לא חלה על כל יחידות הדיור. לפיכך, ההפחתה בגין מגבלה זו נקבעה בשיעור של כ-3% אשר מיושמת על כל המגרש.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- **נתוני השוואה** – מושב באזור הזה הוא לא בר השוואה לשכונת עפולה הצעירה. אמנם מדובר בשכונה חדשה, אך הגישה אליה היא דרך עפולה עילית, המהווה שכונת שיכון עם אוכלוסייה בחדך סוציו-אקונומי נמוך. במושבים קרובים כמו תל עדשים ובלפוריה השווים הרבה יותר גבוהים. מושבים אלה יותר מתאימים להשוואה מעפולה הצעירה. הסמיכות לא בהכרח מעידה שהשווי זהה, אבל מדובר במועצה אזורית חזקה. אפשר להתבסס גם על שדה יעקב. לא הובאו בחשבון עסקות מתל עדשים ובלפוריה כי העסקות מחבר יותר מתאימות מבחינת ערכי השווי וזאת למרות המרחק הגיאוגרפי. אין עסקות במושבים כי בדרי"כ אין היצע. מדובר במושב דתי-חרדי, עם כל הפגים והזרמים שיש במושבים מהסוג הזה, לא כל אחד יכול לקנות ולגור שם. זה לא מעיד על השווי במקום, מי ששייך לקהילה ירצה לגור שם.
- **סבירות השווי** – יש הכרעה בהשגה ראשונה למועד קובע בשנת 2014. הנחלה נמכרה בסך 2,600,000 ₪ והיא ממוקמת 2 נחלות דרומית לנכס הנישום. מדובר בנחלה זהה בשטח, בצורה ובקרבה לכביש הראשי. לדעתנו העסקה נמוכה משווי השוק, זה לא דומה לעליות המחירים הקיימות. יש עסקה נוספת מכפר גדעון, מיום 02/03/2015 על סך 1,500,000 ₪ לשטח קרקע של 990 מ"ר. בהתאם לתב"ע, נכון למועד העסקה, מותר לבנות יחיד 1 בשטח של 225 מ"ר עיקרי. בשנת 2019 נערכה שומת רמ"י בכפר גדעון שגם בה התבססו על הישוב חבר. בשומה נקבע שווי של 2,221 ₪ למ"ר מבונה אקו. ניתן לראות שהערכים בשומת המשיבה זהירים.
- **התאמה למיקום** – כפר גדעון נמצא בצמידות לעפולה ולכן הבאנו בחשבון התאמה למיקום בשיעור 5% על הצד הזהיר. ערכי השווי בכפר גדעון קצת יותר נמוכים מתל עדשים ובלפוריה אבל המיקום הוא מיקום טוב, עם צביון כפרי.
- **פוטנציאל תכנוני** – הובא בחשבון כי מדובר בתכנית נקודתית לתוספת יחיד. לקדם תכנית נקודתית בשלוש שנים זה סביר וזאת על אף שמדובר בסמכות מחוזית.
- **מקדמי שווי** – מקדמי השווי לחצר בשומת ההשגה נמוכים. החצר הגרעינית בשומת המשיבה היא ביחס למגרש של 500 מ"ר, זה המינימום באזור ותואם לעסקות ההשוואה. הובא בחשבון מקדם אקו של 0.25 ומעבר לזה שוליות. המקדמים מקובלים וניתן לראות אותם בהחלטות של ועדת השגות.
- **הפחתה בגין שטח חקלאי צמוד לאחת מיחידות הדיור** – נראה שיש טעות בהכרעה בהשגה ראשונה

מחוז חיפה והצפון

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

שצוינה ע"י שמאית המשיגים. נראה שהכוונה הייתה להפחית רק ליחידה שנושקת לחלק החקלאי וההפחתה בתחשיב הייתה לכל השטח הנישום. יש החלטת ועדת השגות שנחלה מס' 74 במושב הזורעים, בהחלטה התייחסו ליתרון בגין צמידות לשטח חקלאי. בסופו של דבר לא הובא בחשבון מקדם ליתרון בגין צמידות לשטח חקלאי, מכיוון שיש יחידות עורפיות וצריך דרך גישה, אז היתרון מתקזז עם החיסרון.

9.4.3. טענות ראש תחום שמאות:

- **נתוני השוואה** – כפר גדעון מתאים יותר להשוואה לעפולה עילית. בעפולה עילית המדינה השקיעה הרבה כסף והערכים שם יעלו. חבר הוא ישוב מרוחק שלא דומה, לא מבחינת הרכב האוכלוסייה ולא מבחינת הפיתוח. יהיה יותר נכון להשוות לעפולה עילית, השאלה אם צריך לבצע התאמה ואיזה התאמה, כי מדובר בעיר לעומת ישוב כפרי. כרגע יש כביש זמני המקשר ישירות לעוקף של עפולה, הכביש הולך להיות מדברת ליציאה מעפולה לכיוון נצרת. כפר גדעון נמצא על כביש סואן מאוד, עם תנועה רבה. חבר לא נמצא במיקום עם עצימות כזו של תנועה. בחבר יש ביקושים ערים מאוד ואוכלוסייה צעירה. בכפר גדעון אין כמעט עסקות מכיוון שהישוב הוא ישוב סגור. לא כל אחד מעוניין לגור שם, קשה יותר לשווק שם ולכן אין כמעט עסקות.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום מהווה חלק מחלקת מגורים שנחלה. עפ"י פרק כ"ט לקווים המנחים¹⁴: "...שומת שווי הזכויות בחלקת המגורים תבוצע בגישת ההשוואה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום,¹⁵ בין אם מדובר בעסקאות שנחלות ובין אם מדובר בעסקאות במגרשים ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע,¹⁶ במושב בו ממוקם הנכס/או בסביבתו הקרובה, תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות...".

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה. בדומה לצדדים, למעט העסקה בנכס הנישום, לא איתרתי עסקות השוואה נוספות שנערכו בשנים האחרונות במושב כפר גדעון. אני מקבל את עמדת שמאית המשיגים כי, משקיימת עסקה עדכנית בנכס הנדון¹⁷ ובפרט כשמדובר בנכס הממוקם בישוב שונה ביחס לישובים בסביבה, יש לבחון את התמורה שהתקבלה בה. עסקת המכר בנכס הנישום מהווה את הבסיס הטוב ביותר לצורך קביעת שווי השוק של הנכס הנישום. שמאי המשיבה טען כי העסקה בנכס הנישום נמוכה משווי השוק, איני מקבל טענה זאת, מניתוח העסקה עולה כי אין מדובר בעסקה חריגה באופן מהותי. בעניין נתוני ההשוואה הנוספים, אני מקבל את עמדתם של שמאי המשיבה כי מבחינת האופי הכפרי של הישוב וערכי השווי בסביבה, נכון למועד הקובע, השוואה לעסקות למגרשי מגורים מהישוב חבר עדיפה מהשוואה לעסקות למגרשי מגורים משכונת עפולה הצעירה (שכונה בעפולה עילית).

עפ"י הקווים המנחים, לאור ייחודיות הנכס המוערך, יש לבחון את סבירות תוצאת השומה. שימוש בעסקות השוואה משני סוגי נכסים (נחלות ומגרשים צמודי קרקע) מסייע לבדיקת הסבירות.

¹⁴ עדכון מס' 2 – אייר תשפ"ב, מאי 2022.

¹⁵ תוך העדפת עסקאות השוואה לגביהן נדרשו פחות התאמות (הן מבחינה מספר ההתאמות והן מבחינת ערכן המוחלט).

¹⁶ בין אם מדובר בעסקאות בהרחבות ובין אם מדובר בעסקאות במגרשים שפוצלו מחלקת המגורים בנחלות.

¹⁷ מכר של נחלה מהוונת (הוצג הסכם המכר בו צוין כי תשלום דמי הרכישה יחול על המוכר).

מחוז חיפה והצפון

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

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל הנכס כולל מחוברים. כמו כן, בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני, לא נוכח היטל השבחה (ראה סעיף 10.2.9 בהכרעה). לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. עלויות פיתוח:

עלויות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה והעלויות שיובאו בחשבון הינן בהתאם לעלויות הפיתוח בשומת המשיבה בהתאמות נדרשות לעניין דחייה וסיכון בגין פוטנציאל.

10.2.3. התאמה למועד:

בניתוח נתוני ההשוואה, שמאי המשיבה הביאו בחשבון התאמה למועד בשיעור של כ-5% לשנה. שמאית המשיגים לא הביאה בחשבון התאמה למועד. בהתחשב בעליית המחירים שחלה בשנים האחרונות, מקדם ההתאמה שהובא בחשבון בשומת המשיבה סביר ואמץ אותו.

10.2.4. התאמות בניתוח נתוני ההשוואה למגרשי מגורים מהישוב חבר:

התאמה למיקום – שמאי המשיבה הביאו בחשבון התאמה למיקום בין חבר לכפר גדעון בשיעור של 5%. שמאית המשיגים טענה כי כפר גדעון ממוקם על כביש ראשי וסובל ממטרדי רעש לעומת הישוב חבר הממוקם באזור שקט ונעים יותר. שמאי המשיבה טענו כי כפר גדעון בעל צביון כפרי ונמצא במיקום טוב, בצמידות לעיר עפולה. כפי שטענו הצדדים, מצד אחד הנכס הנישום נהנה מנגישות טובה ישירות מכביש מס' 60 ומקרבה לעיר עפולה ולתחנת הרכבת הסמוכה, מצד שני, הסמיכות לכביש הראשי מהווה חיסרון זאת בשל מטרדי הרעש והפקקים הקיימים בכביש זה בשעות העומס. אכן, כטענת שמאית המשיגים, נכסי ההשוואה מהישוב חבר ממוקמים באזור שקט יותר, אך יחד עם זאת, נגיש פחות ביחס למושב כפר גדעון. כמו כן, יש להביא בחשבון את הבדלי הפיתוח הסביבתי הקיימים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום ולהתחשב, בכך שבתכנון סביר, חלק מיח"ד ימוקמו בעורף חלקת המגורים ולא בסמיכות מיידית לכביש מס' 60. בשקלול הגורמים, להערכתך, היתרונות והחסרונות במיקום הנכס הנישום ביחס למיקום נכסי ההשוואה מתקזזים ולא אביא בחשבון התאמה למיקום.

התאמה לגודל (היקף עסקה) – שמאי הצדדים הביאו בחשבון התאמה לגודל בשיעור 10% מעסקות למגרשי מגורים לבניית יח"ד 1. בנכס הנישום ניתן לבנות במצב המאושר 3 יח"ד + יח"ד פוטנציאלית. לפיכך אביא בחשבון הפחתה להיקף עסקה בשיעור של 10%, בדומה לשמאי הצדדים¹⁸.

10.2.5. חילוף שווי מרכיב חלקת המגורים בנחלה שבנדון:

תרומת מחוברים – לא נמצאו היתרי בניה למבנים הבנויים על גבי הנחלה. בהתאם לטופס הצהרה משנת 2009 (נשלח ע"י שמאית המשיגים) להעברת הזכויות במשק מההורים – לאה ושלמה לנדאו לבן – משה לנדאו, על גבי הנכס בנוי בית מגורים בשטח של 105 מ"ר שנבנה בשנת 1955, בית אימון, סככה ורפת

¹⁸ ראה בעניין זה סעיף 7.1 בפרק כ"ט לקווים המנחים (עדכון מס' 2).

ישנים בשטח כולל של 78 מ"ר¹⁹. כפי שצוין, נכון למועד הביקור בנכס, בחזית חלקת המגורים בנוי בית מגורים שנראה כי עבר שיפוץ ובעורף חלקת המגורים נראה כי בנויים מחסנים/סככות ויח"ד קטנה מבניה ותיקה²⁰. כמו כן, נראה כי לפחות אחד מהמבנים החקלאיים/סככות נהרס. לכן נראה כי, על אף שמבני המגורים ישנים, הם לא נהרסו והמוכר/הקונה ייחסו להם תרומה מסוימת לשווי. באומדן תרומת המחוברים הובא בחשבון מיקומם של המחוברים ובהתחשב באפשרויות ניצול הפוטנציאל. בנסיבות המצוינות, הובאה בחשבון כי תרומת מבני המגורים הינה בסך של 2,000 ₪ למ"ר. כמו כן, הונח כי למבנים החקלאיים/סככות/מחסנים תרומה אפסית למחיר בעסקה. תרומת המחוברים כוללת את מרכיב היזמות.

תרומת שטחים חקלאיים – שמאית המשיגים העריכה את תרומת השטח החקלאי בחלקה א' בסך של 50,000 ₪ לדונם ואת יתרת השטח החקלאי מחוץ לחלקה א'²² לנכס בסך של 6,000 ₪ לדונם. להערכת תרומת הקרקע החקלאית לשווי הנחלה היא נמוכה, שכן הזכויות בה נותרו זכויות החכירה למטרת עיבוד חקלאי בלבד. לפיכך, הערכת השטח החקלאי מחוץ לחלקה א' בסך של 6,000 ₪ לדונם כפי שהוערך בשומת ההשגה סבירה. תרומת השטח החקלאי בחלקה א', בצמוד לחלקת המגורים בנחלה, מוערך על ידי בסך של 15,000 ₪ לדונם.

10.2.6. זכויות בניה ומקדמים אקו':

הובאו בחשבון מקדמים אקו' בהתחשב בשוליות השטחים ובאופן ניצול זכויות הבניה באופן מיטבי, האפשרי בנכס הנישום וכן ביחס לניתוח האקו' בנתוני ההשוואה.

10.2.7. הפחתה בגין שטח חקלאי צמוד לאחת מיחידות הדיור:

איני מקבל את ההפחתה שהביאה בחשבון שמאית המשיגים בגין גורם זה. כפי שצוין ע"י שמאי המשיבה, להערכתי אין בגורם זה משום פגיעה ואף ייתכן כי קיים בו משום יתרון. רוכש פוטנציאלי לבית מגורים במושב, יכול לראות בשטח החקלאי יתרון הן מבחינת פרטיות והן מבחינת אפשרות להנבת הכנסה נוספת. לפיכך לא תובא בחשבון הפחתה בגין גורם זה.

10.2.8. התאמה לבעלות:

חושבה התאמה לבעלות בשיעור של 3% ביחס לעסקות ההשוואה שבוצעו לזכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר.

10.2.9. פוטנציאל תכנוני:

אין מחלוקת בין הצדדים כי קיים פוטנציאל תכנוני של תוספת יח"ד נוספת בשטח של 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות. המחלוקת נוגעת לתקופת הדחיה ושיעור ההיוון למימוש הפוטנציאל. כפי שצוין בסעיף 8 להכרעה זו, בתחום המושב אושרה תכנית לחלוקת מגרש מגורים (בשטח של כ-1.3 דונם) ל-3 מגרשים + תוספת יח"ד וזאת במסגרת תכנית נקודתית. יחד עם זאת וכפי שצוין ע"י הצדדים, גם מבדיקתי לא

¹⁹ בחוזה המכר לא צוין שטח בית המגורים וצוין כי המבנים החקלאיים בשטח כולל של כ-75 מ"ר.

²⁰ שטח יח"ד, עפ"י מדידה גראפית הינו כ-40 מ"ר.

²¹ שטח של 8.376 דונם (2.5-10.876).

²² שטח של 57 דונם. בהתאם לשומת ההשגה שטח של 10 דונם הופקע (תואם למידע כפי שעולה מטופס בקשה להעברת זכויות במגזר החקלאי שחוצג בפני).

קיימת במושב תכנית כוללנית לתוספת יח"ד בנחלה (בכל שלב תכנוני). כמו כן עולה כי לא הוגשה תכנית נקודתית לתוספת יח"ד בחלקת המגורים של נחלה כלשהי במושב. בשקלול הגורמים, בהתחשב במועד הקובע ובאופי המושב ובכך שניתן ליזום תכנית נקודתית לתוספת יח"ד בנחלה, אביא בחשבון דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 5%, המגלמת את הסיכון, הזמן ואי הוודאות.

תוספת זכויות במסגרת תיקון 101 – בהתחשב בזכויות המאושרות והזכויות הפוטנציאליות שיובאו בחשבון, מקובלת עלי עמדת שמאי הצדדים לא להביא בחשבון השווי תוספת זכויות לפי תיקון 101.

היטל השבחה – בהתאם לקווים המנחים ועפ"י חוות דעת משפטית של רמ"י אין להפחית היטל השבחה מתשלום דמי הרכישה כאשר שיעור התשלום הוא 33%. בעסקות למגרשי המגורים מהישוב חבר הפוטנציאל התכנוני אינו מגולם ולפיכך הוא יובא בחשבון בדחיה, ללא הפחתת היטל השבחה. בעסקה בנחלה שבנדון, רכיב הפוטנציאל מגולם במחיר העסקה (בדחיה) באופן כזה שהרוכש ישלם את היטל ההשבחה ולכן, הובא בחשבון היטל ההשבחה (בדחיה) בתוספת למחיר הרכישה²³.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

כאמור, נתוני ההשוואה עליהם אתבסס בהכרעה זו הם עסקות מכר של מגרשי מגורים מהישוב חבר, שהובאו בחשבון בשומת המשיבה²⁴, ועסקת המכר של הנחלה שבנדון שנותחה בשומת המשיגים.

במהלך הדיון שמאי המשיבה הפנו לעסקות מכר מהשנים 2014-2015 (נחלה מס' 25 ומגרש ד302) שנעשו במושב כפר גדעון. בשל המועד הקובע קיים קושי להתבסס על עסקות אלה. בנוסף לכך, ראוי לציין שרוכש נחלה מס' 25 עושה שימוש משמעותי בחלק החקלאי הצמוד²⁵ וייתכן שיוחסה לחלק זה תמורה גבוהה יחסית. כמו כן, במגרש ד302 קיים קושי בניתוח העסקה שכן קיים חוסר ודאות מסוים ביחס לכמות יח"ד שניתן לבנות על המגרש כפי שראו לנגד עיניהם המוכרים/הרוכשים²⁶.

בעניין השוואה לישובים נוספים שצוינו במהלך הדיון (בלפוריה, תל עדשים ושדה יעקב), אני מקבל את עמדת שמאית המשיגים כי, על אף שחלק מהישובים סמוכים למושב כפר גדעון, מדובר בישובים שנכון למועד הקובע, ערכי השווי בהם גבוהים מכפר גדעון²⁷.

²³ ראה גם החלטת ועדת השגות במושב מגשימים מיום 13/12/2021 (אופק מס' 39868).

²⁴ בהתחשב במסד נתונים מספק, לא הובאה בחשבון עסקה במגרש מס' 68 וזאת מאחר וישנו שוני בין המחיר המוצהר והמוערך בדיווח לרשות המיסים.

²⁵ משמש לאחסנת ציוד וכלים חקלאיים.

²⁶ המגרש בשטח של 990 מ"ר. עפ"י תב"ע ג/7801 במגרש בשטח עד 1 דונם תותר בניית יח"ד 1 ומעל 1 דונם תותר בניית 2 יח"ד.

²⁷ בעניין זה ראוי להפנות לשווי הבסיס שנקבע בהחלטת ועדת השגות מיום 25/06/2020 במושב בלפוריה – שווי מ"ר מבונה אקוי של כ-3,300 ש"ח, לסוף שנת 2018, תחילת שנת 2019 (ראה אופק מס' 37957).

להלן נתוני מכר של מגרשים בשטח 500 מ"ר מהישוב חבר עליהם אתבסס וניתוחם (מקור: אתר האינטרנט מידע נדל"ן):

מס"ד	יום מכירה	גוש/חלקה	מס' מגרש	תמורה מוצהרת	התאמה למועד	שווי מתואם למועד קובע
1	05/09/2021	20767/21	65	785,000 ₪	1.02	800,700 ₪
2	15/07/2021		78	860,000 ₪	1.03	885,800 ₪
3	01/07/2021		29	839,000 ₪	1.03	864,170 ₪
4	18/06/2021		21	770,000 ₪	1.03	793,100 ₪
5	17/06/2021		13	790,000 ₪	1.03	813,700 ₪
6	31/05/2021		19	795,000 ₪	1.04	826,800 ₪
ממוצע						830,712 ₪

ניתוח שווי מ"ר מבונה אקו' במגרש בשטח 500 מ"ר (הזכויות עפ"י תב"ע ג/13845)			
מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה עיקרי + ממ"ד עד 200 מ"ר	200	1	200
שטח מבונה עיקרי + ממ"ד מעל 200 מ"ר	37	0.8	29.6
שטחי שירות	38	0.5	19
חצר (תכסית 40%)	300	0.25	75
סה"כ			
שווי מגרש ממוצע	830,712 ₪		
מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו'	2,567 ₪		
התאמה להיקף עסקה (10%-)	2,310 ₪		
התאמה לבעלות (0.97/)	2,381 ₪		

תחשיב שווי הנכס הנדון בהתבסס על עסקות מכר של מגרשי מגורים				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחיה	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה עיקרי + שטחי ממ"דים עד 200 מ"ר ליח"ד	600	1	1	600
שטח מבונה עיקרי + שטחי ממ"דים מעל 200 מ"ר	36	0.8	1	28.8
שטחי שירות	114	0.5	1	57
חצר גרעינית	900	0.25	1	225
יתרת חצר	1000	0.15	1	150
סה"כ שטח מבונה אקו' עפ"י תב"ע בתוקף				
שטח מבונה עיקרי + ממ"ד עד 200 מ"ר	200	1	0.784	156.8
שטח מבונה עיקרי + ממ"ד מעל 200 מ"ר	12	0.8	0.784	7.5
שטחי שירות	38	0.5	0.784	14.9
הפסד יתרת חצר	-200	0.15	0.784	-23.5
תוספת חצר גרעינית על חשבון יתרת חצר	300	0.1	0.784	23.5
סה"כ שטח מבונה אקו' זכויות פוטנציאליות ליח"ד נוספת				
סה"כ שטח מבונה אקו' עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל	1240			
שווי מ"ר מבונה אקו'	2,381 ₪			
סה"כ שווי הנכס הנישום כולל מע"מ ופיתוח				
2,952,440 ₪				

* הובאו בחשבון תכסית בניה של 200 מ"ר לכל יח"ד וחצר גרעינית של 300 מ"ר ליח"ד, בדומה לניתוח עסקות ההשוואה ובהתחשב כי תידרש דרך גישה ליח"ד שימוקמו בעורף חלקת המגורים.
 ** תוספת חצר גרעינית על חשבון יתרת חצר - הובא בחשבון כי 300 מ"ר מיתרת החצר (עפ"י יח"ד מאושרת) "יהפכו" לחצר גרעין הצמודה ליח"ד הנוספת, עם אישורה. לכן, הובאו בחשבון 300 מ"ר במקדם 0.1 (הפרש המקדמים בין חצר גרעינית - 0.25 לבין יתרת חצר - 0.15).

מחוז חיפה והצפון

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



להלן ניתוח עסקת המכר של נחלה מס' 103 במושב כפר גדעון, שנמכרה בתאריך 15/03/2021 תמורת 3,050,000 ₪ (מקור: חוזה מכר שהתקבל משמאי המשיבה):

תחשיב שווי הנכס הנדון בהתבסס על עסקת מכר של נחלה מס' 103 במושב כפר גדעון			
אומדן תרומת מחוברים ושטחים חקלאיים			
מהות	שטח במ"ר/דונם	תרומה למ"ר/דונם	סה"כ
בתי מגורים	145	2,000 ₪	290,000 ₪
רפת סככה ובית אימון	78	0 ₪	0 ₪
חלקה א' בניכוי חלקת מגורים מהוונת (2.5 דונם)	8.376	15,000 ₪	125,640 ₪
שטחים חקלאיים נוספים	57	6,000 ₪	342,000 ₪
סה"כ			757,640 ₪
תוספת היטל השבחה למרכיב הפוטנציאל			
סה"כ שטח מבונה אקו' זכויות פוטנציאליות ליח"ד נוספת			
			179.2
שווי מ"ר מבונה אקו'			
			2,381 ₪
תוספת השווי ליח"ד נוספת			
			426,675 ₪
תוספת השווי ליח"ד הנוספת בדחיה (5 שנים בשיעור היוון 5%)			
			334,513 ₪
תוספת היטל השבחה לפוטנציאל (50%)			
			167,257 ₪
שווי חלקת המגורים			
תמורה מוצהרת			
			3,050,000 ₪
חלקת המגורים בניכוי תרומת מחוברים ושטחים חקלאיים			
			2,292,360 ₪
בהתאמה למועד (5%)			
			2,406,978 ₪
בהתאמה לבעלות (0.97/)			
			2,481,421 ₪
בתוספת היטל השבחה לפוטנציאל			
			2,648,678 ₪

11. תחשיבי השומה:

שקלול ותחשיב הנכס הנישום			
תיאור	שווי כולל פיתוח ומע"מ	מקדם	שווי משוקלל
שווי עפ"י מכר הנחלה שבנדון	2,648,678 ₪	0.5	1,324,339 ₪
שווי עפ"י מכר מגרשים בישוב חבר	2,952,440 ₪	0.5	1,476,220 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ			
			2,800,559 ₪
עלויות פיתוח (על בסיס עלויות הפיתוח בשומת המשיבה בהתאמות)*			
			262,173 ₪
ניכוי מע"מ			
			368,825 ₪
סה"כ שווי הנכס הנישום ללא פיתוח וללא מע"מ			
			2,169,561 ₪
במעוגל			
			2,170,000 ₪

עלויות פיתוח*		
זכויות מאושרות		
עלויות פיתוח למגרש בשטח 2.5 דונם ובינוי 375 מ"ר	138,000 ₪	
עלויות פיתוח לבינוי מעל 375 מ"ר (135 מ"ר לפי 213 ₪ למ"ר)	60,750 ₪	
סה"כ עלויות פיתוח לזכויות מאושרות	198,750 ₪	
פוטנציאל		
עלויות פיתוח ליחידה הנוספת (250 מ"ר לפי 162 ₪ למ"ר)	40,500 ₪	
דחיה לפיתוח היחידה הנוספת (5 שנים, 5%)	31,752 ₪	
סה"כ עלויות פיתוח לזכויות מאושרות + פוטנציאל		
230,502 ₪		
סה"כ עלויות פיתוח לזכויות מאושרות + פוטנציאל		
1.1374		
מקדם הצמדה		
262,173 ₪		
סה"כ עלויות פיתוח מוצמדות למועד הקובע		

מחוז חיפה והצפון

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

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריקה ופנויה, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם, וזאת לצורך גביית דמי רכישה הינו:

2,170,000 ₪ (שני מיליון מאה ושבעים אלף ₪).

הערך הנקוב אינו כולל מע"מ ואינו כולל 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 הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

רון תמיר
שמאי בכיר
מחוז חיפה והצפון

העתקים:

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