



תאריך: ה' אלול תשפ"ד
08 ספטמבר 2024
מספר אופק: 48144
תיק רמ"י: 21607741 א'

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב' איריס כפרי משה
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עיסקי צפון
iris@land.gov.il

לכבוד:
המשיג:
מר יפעת קירמה
באמצעות מר הדר מירום
שמאי מקרקעין
hadar@hmirom.co.il

החלטת ועדת השגות¹

חלק מחלקות 8,9 בגוש 23013, מגרש A109 בתוכנית 202-0881276, שדי תרומות

ההשגה שלפנינו הוגשה על [החלטה בהשגה ראשונה](#) שניתנה ביום 29.9.2022 על ידי שמאי המקרקעין, מר באסל בלאן (להלן: "השמאי המחוזי") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 30.3.2022 על ידי שמאי המקרקעין מר אלחנן ברסלב (להלן: "שמאי המשיבה") ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 30.5.2022 על ידי שמאי המקרקעין מר הדר מירום (להלן: "שמאי המשיגה").

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגה מיום 23.11.2022.

בתאריך 11.6.2023 ניתנה החלטתה של יו"ר ועדת ההשגות, על טיפול בהשגה ללא דיון בע"פ. לצדדים ניתנה אפשרות להשלים את טיעוניהם בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה בנכס הנדון לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל, כולל מע"מ וכולל פיתוח, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים - חקלאי.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה – 30.3.2022

3. ביקור בנכס:

ביום 1.10.2023 נערך ביקור בנכס על ידי מר יהודה פלד חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס הנדון, חלק מחלקות 8 ו-9 בגוש 23013, מגרש A109 בתוכנית 202-0881276 ממוקם בחלקו המערבי של מושב שדי תרומות. המגרש הנדון פינתי בשטח של 821 מ"ר. במועד הביקור בנכס, המגרש ריק מבנייה. הפיתוח הסביבתי מלא. אין מחלוקת לעניין זה, ליתר פרוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

¹ בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
² הומצאה לוועדה ביום 24.11.22.



5. מצב תכנוני רלוונטי:

תוכנית 202-0881276 אושרה למתן תוקף בי.פ. 9472 מיום 10.3.2021.

הנכס הנדון מסומן כמגרש מס' A109 ביעוד מגורים.

להלן עיקרי הוראות הבנייה:

בינוי : חד משפחתי (יח"ד 1)

שטח עיקרי : 302.4 מ"ר

שטח שירות עילי : 50 מ"ר

מבנה עזר : 20 מ"ר

שטח שירות תת"ק : 20 מ"ר

תכסית : 40%

מס' קומות : 2 מעל המפלס הכניסה הקובע ו- 1 מתחת

אין מחלוקת לעניין זה, ליתר פרוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

6. המצב המשפטי:

לא הוצגו בפני הוועדה העתק רישום מפנקסי המקרקעין וחווה חכירה לנכס.

אין מחלוקת לעניין זה, ליתר פרוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי כולל מע"מ וכולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאי המחוזי
₪ 830,000	₪ 380,000	₪ 817,111

8. החלטת השמאי המחוזי:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאי המחוזי, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה:

השמאי המחוזי קבע כי גישת ההשוואה הישירה למגרשים דומים בשכונת ההרחבה בשדי תרומות היא גישה בעלת התוקף הגבוה ביותר. עם זאת בהיעדר נתוני השוואה ישירה לקרקע, הובאו בחשבון נתוני השוואה ישירה מבית שאן שלטעמו משקפות בצורה מהימנה את שווי הזכויות בנכס הנישום, תוך ביצוע התאמות נדרשות. בתוך כך, מתייטר הצורך לדון בעסקות החילוץ שהוצגו ע"י הצדדים.

נתוני היצע - מאחר שאותרו די נתוני השוואה לצורך קביעת ערכי הבסיס, לא הובאו בחשבון נתוני ההיצע שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה.

שומות בסביבה - השמאי המחוזי ציין כי הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות והחלטות שמאי מכריע, אינן בגדר עסקות השוואה תקפות, ועל כן דחה את התבססות הצדדים על שומות אלו.

8.2 פוטנציאל: השמאי המחוזי ציין כי נכון למועד הקובע, אין פוטנציאל ממשי לתוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות החלות על הנכס.



8.3 מקדמי אקוו' :

שטח עיקרי של 250 מ"ר במקדם 1, שטח עיקרי בין 250 מ"ר לכ- 300 מ"ר מקדם 0.7, ממ"ד במקדם 1, שטח שירות עילי במקדם 0.5, שטח שירות מתחת למפלס הכניסה במקדם של 0.35, חצר עד 250 מ"ר במקדם של 0.25, חצר בשטח שבין 250 מ"ר- 450 מ"ר במקדם של 0.2 וחצר העולה על 450 מ"ר במקדם 0.15. השמאי המחוזי קיבל את עמדת הצדדים כי אין להביא בחשבון את שווי מרכיב בריכת השחייה.

8.4 מקדמי התאמה :

התאמה למיקום/חתך סוציאקונומי- הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 20% ביחס לעסקות ההשוואה בדומה להחלטת ועדת השגות בשדי תרומות מיום 29/12/2016 (אופק 27740).

התאמה לבעלות- הובאה בחשבון התאמה לבעלות של 3% ביחס לנתוני ההשוואה בהם הזכויות הן זכויות חכירה. התאמה זו מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר.

כביש מספר 90 החוצה את המושב- מאחר שלא הוכח בפני השמאי המחוזי יתרון או חסרון בעניין זה, לא הובא בחשבון מקדם התאמה בגין רכיב זה.

מקדם התאמה למועד- מאחר שלא אותרו עסקות רלוונטיות בגישת ההשוואה הישירה בשדי תרומות, הובא בחשבון מקדם התאמה כולל נכון למועד קובע ממועד העסקה בגבולות של כ- 8% וכ- 4% עבור מס"ד 2 ו-3.

זמינות ורמת פיתוח- רמת הפיתוח בבית שאן גבוהה יותר, לפיכך סבור השמאי המחוזי כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה מינורי לרמת פיתוח בשיעור של 3% מאחר שניתנה כבר הפחתה למיקום, כאמור לעיל. לעניין זמינות, בנסיבות המקרה הנדון לא מצא לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה לזמינות.

מפגעים ופינתיות- בשומת המשיגה הובאה בחשבון מחד גיסא תוספת לפינתיות של 5% לעומת שמאי המשיבה שהביא בחשבון מקדם לאורך חזית 1.1 (בגין מגרש ייחודי). מאידך גיסא שמאי המשיגה הביא בחשבון הפחתה למפגעים ומטרדים של 5%. השמאי המחוזי קיבל את עמדת הצדדים כי המגרש הנדון ייחודי ולכן בחר שלא להביא בחשבון תוספת או הפחתה מאחר שהטענות לעיל מתקזזות.

8.5 ערכי השווי :

להלן עסקות מכר למגרשים בבית שאן בהתאם למידע נדליין של רשות המיסים :

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מגרש	תמורה	תוכנית	התאמה למועד	התאמה למיקום	שווי מתואם כולל מע"מ ופיתוח	שווי מבונה אקוו' כולל מע"מ ופיתוח
1	20.2.2020	20985/33	525	600,000	ש/מק/1/47	8%	-20%	518,400	1,687
2	4.2.2021	20985/143	455	536,000	ג/18039	4%	-20%	445,952	1,549
3	26.5.2021	20985/102	581	930,000	ש/מק/1/47	4%	-20%	773,760	2,289
ממוצע									1,842
הפחתה לרמת פיתוח (0.97)									1,787
שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל פיתוח ומע"מ ובהתאמה לבעלות (0.97)									1,842



ניתוח שווי מ"ר מבונה :

מס"ד 1		
50%	525	שטח מגרש במ"ר
מהות	שטח	סה"כ
210	210	שטח עיקרי עד 250 מ"ר
12	12	ממ"ד
20.3	40.5	שירות
62.5	250	חצר עד 250 מ"ר
2.5	12.5	חצר מעל 250 מ"ר
307.3		סה"כ שטח מ"ר מבונה אקווי
518,400		שווי מגרש
1,687		שווי מ"ר מבונה אקווי כולל פיתוח ומע"מ

מס"ד 2		
50%	455	שטח מגרש במ"ר
מהות	שטח	סה"כ
200	200	שטח עיקרי עד 250 מ"ר
12	12	ממ"ד
19	38	שירות
56.9	227.5	חצר עד 250 מ"ר
287.9		סה"כ שטח מ"ר מבונה אקווי
445,952		שווי מגרש
1,549		שווי מ"ר מבונה אקווי כולל פיתוח ומע"מ

מס"ד 3			
50%	תכסית	581	שטח מגרש במ"ר
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
232.4	1	232.4	שטח עיקרי עד 250 מ"ר
12	1	12	ממ"ד
23.05	0.5	46.1	שירות
62.5	0.25	250	חצר עד 250 מ"ר
8.1	0.2	40.5	חצר מעל 250 מ"ר
338.1			סה"כ שטח מ"ר מבונה אקווי
773,760			שווי מגרש
2,289			שווי מ"ר מבונה אקווי כולל פיתוח ומע"מ

8.6 תחשיב השומה :

109A			מגרש
328.4	תכסית במ"ר	821	שטח מגרש במ"ר
שטח אקווי במ"ר	מקדם	שטח	תיאור
250	1	250	עיקרי עד 250 מ"ר
36.7	0.7	52.4	יתרת שטח עיקרי 250-302 מ"ר
12	1	12	ממ"ד
29	0.5	58	שירות עילי
7	0.35	20	שירות מתחת למפלס כניסה
62.5	0.25	250	חצר עד 250 מ"ר
40	0.2	200	חצר בין 250 - 450
6.4	0.15	42.6	יתרת חצר
443.6			סה"כ שטח מבונה אקווי
1,842			שווי מ"ר מבונה אקווי
817,111			שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ



9. טיעוני / עמדת המשיג:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים מכתב ההשגה השנייה מיום 23.11.2022, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 גישת השומה, בסיס נתוני ההשוואה וסבירות מסקנת השווי:

שמאי המשיגה מסכים כי קיימת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה למגרשי מגורים, אך לעמדתו מגרשים בבית שאן, בפרט בקריית רבין, אינם מהווים אלטרנטיבה למושבי הסביבה ואינם משקפים את השוק במגזר הכפרי לו יתרונות וחסרונות, טעמי שוק שונים שנובעים מקהילתיות, שירותים מסוימים וריחוק מאזורי תעסוקה, מסחר, חינוך ושירותים נוספים.

בשומתו קבע את השווי בשילוב בין גישת ההשוואה הישירה למגרשים ריקים ממושב רוויה ובית יוסף לבין גישת העלות (שיטת החילוץ) לבתים בנויים מהישובים בסביבה.

שמאי המשיגה הציג שתי עסקות מכר מאותו המושב ומאותו הרחוב שבו ממוקם מושא השומה, שמצביעות על חוסר סבירות בהחלטת השמאי המחוזי, וכלהלן:

תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי	שנת בנייה	שווי מכירה	התאמה לזמן	שווי מתואם	יזמות (1.05)	תרומת עלויות הבנייה למ"ר מגלם פחת	סה"כ עלויות הבנייה המופחתות	לקרקע יתרה
23/05/2022	23013/11	211	767	164	1999	1,640,000	0.97	1,590,800	1,515,048	7,225	1,184,900	330,148
18/07/2022	23013/10	212	767	152	1999	1,750,000	0.93	1,618,750	1,541,667	7,225	1,098,200	443,467
שווי מגרש באותו הרחוב של הנכס נשוא השומה, במעוגל												
400,000												

ניתוח שווי מ"ר מבונה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
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	267	0.15	40.05
סה"כ			387.55
אומדן שווי מגרש לאחר חילוץ, במעוגל			400,000
שווי מ"ר אקווי' מבונה במעוגל			1,032
שווי בהתאמה לבעלות			1,064

תחשיב שווי מגרש 109A:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח מגרש 109 A במ"ר			821
שטח עיקרי עד 160	160	1	160
שטח עיקרי שולי עד 250	90	0.8	72
שטח עיקרי שולי מעל 250 מ"ר	52	0.75	39
שטח שירות	50	0.4	20
מבנה עזר	20	0.4	8
חצר עד 250 מ"ר	250	0.25	62.5
חצר שולית	242.6	0.15	36.39
סה"כ שטח אקווי'			397.89
שווי מרי"א מבונה מתואם לבעלות			1,064
מקדם התאמה לפינתיות			1.05
מקדם התאמה בגין קרבה למתקני תשתיות (חשמל, מים) וטופוגרפיה של המגרש			0.95
אומדן שווי הנכס, במעוגל			420,000



9.2 התייחסות לעסקות מכר מבית שאן :

על אף האמור לעיל, שמאי המשיגה הציג עסקות נוספות, וניתוחן, למגרשים בבית שאן :

מס"ד	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מחיר מדווח בש"ח	מקדם התאמה (לזמן *)	בניכוי עלות תוכניות בניה (עפ"י חוזה מכר)	שווי מתואם בש"ח
1	26/05/2021	20985/102	270	581	930,000	1.022	-75,000	873,763
2	04/02/2021	20985/143	6044	455	536,000	1.037		556,026
3	28/12/2020	20985/146	6047	340	350,000	1.043		364,924
4	26/11/2020	23009/12	2048	255	297,000	1.047		310,984
5	18/10/2020	23009/9	2045	300	300,000	1.053		315,750
6	20/02/2020	20985/33	338	525	600,000	1.086		651,583
7	31/10/2019	20986/53	295	596	650,000	1.102		715,993

מס"ד	תב"ע	שטח עיקרי עד 160 מ"ר	שטח עיקרי מעל 160 מ"ר	ממ"ד	שטח שירות בניכוי ממ"ד	חצר	סה"כ שטח אקו'י	שווי מ"ר מבונה
		1	0.9	1	0.5	0.25		
1	בש/מק/ 1/47	160	72.4	12	46.1	290.5	332.8	2,625
2	18039/ג	160	40	12	38	227.5	283.9	1,959
3	18039/ג	160	40	12	38	170	269.5	1,354
4	13132/ג	100		12	18	75	139.8	2,225
5	13132/ג	100		12	18	120	151	2,091
6	בש/מק/ 1/47	160	50	12	40.5	262.5	302.9	2,151
7	בש/מק/ 1/47	160	78.4	12	47.6	298	340.9	2,101
2,072	אומדן שווי מ"ר א מבונה, לפני התאמות							
0.5	מקדם התאמה למיקום בין בית שאן לבין שדי תרומות							
0.92	מקדם התאמה לרמה ולזמינות הפיתוח לאזור הוותיק בשדי תרומות							
0.98	מקדם התאמה לבעלות							
970	אומדן שווי מ"ר א מבונה בשוא השומה לפי מגרשים בבית שאן, במעוגל							

(*) מקדם התאמה לזמן - 5% שנתי.

9.3 מקדם התאמה בין בית שאן למושבי הסביבה :

על מנת לבחון את ההבדל בשווי בין בית שאן לבין מושבי הסביבה שמאי המשיגה ערך השוואה של שווי למ"ר אקו'י בנוי בשכונות יוקרתיות בבית שאן, לבין שווי למ"ר אקו'י במושבי הסביבה, בשנים האחרונות, וכלהלן :

ניתוח מחירים למ"ר אקו'י בנוי בבית שאן :

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	מיקום	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	שווי מדווח בש"ח	בנוי עד 160 מ"ר	בנוי עד 200 מ"ר	בנוי מעל 200 מ"ר	חצר	סה"כ שטח בנוי	אומדן שווי מ"ר א בנוי
									1	0.9	0.8	0.25		
1	24/10/2021	22573	85	בית שאן - שכ' נוף גלעד	510	201	1997	2,600,000	160	40	1	309	274.05	9,487
2	13/09/2021	20986	25	בית שאן - שכ' קרית רבין	493	160	2012	1,850,000	160			333	243.25	7,605
3	16/03/2020	20985	53	בית שאן - שכ' קרית רבין	345	150	2010	1,750,000	150			195	198.75	8,805
8,600	אומדן שווי מ"ר א בנוי ממוצע בבית שאן בשכונות יוקרתיות													



ניתוח מחירים למ"ר אקוו' בנוי במושבי עמק המעינות :

מס"ד	תאריך	גו"ח	מיקום	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	שווי מדווח בש"ח	שווי מתואם בש"ח	בנוי עד 160 מ"ר	בנוי עד 200 מ"ר	בנוי מעל 200 מ"ר	חצר	סה"כ מר"א בנוי	אומדן שווי מר"א בנוי
									1	0.9	0.8			
1	06/04/2021	20907/9	רויה	670	180	2002	1,200,000	1,200,000	160	20	0	490	300.5	3,993
2	19/12/2018	23254/11	רחוב	623	160	1999	1,200,000	1,200,000	160	0	0	463	275.75	4,352
3	10/09/2020	22665/76	ירדנה	597	180	2016	1,250,000	1,250,000	160	20	0	417	282.25	4,429
4	02/07/2020	22998/75	תל תאומים	505	140	1994	1,245,000	1,245,000	140	0	0	365	231.25	5,384
5	25/01/2019	23259/10	בית יוסף	500	172	2008	1,300,000	1,300,000	160	12	0	328	252.8	5,142
6	15/12/2020	22998/126	תל תאומים	504	184.7	2017	³ 1,750,000	1,900,000	160	24.7	0	319.23	262.10	6,677
7	14/02/2022	20907/8	רוויה	1654	169	1996	1,310,000	1,310,000	160	9	0	1485	539.35	2,429
4,600	אומדן שווי מר"א בנוי ממוצע בסביבה													

בהתאם לאמור לעיל ההפרש בשווי בין מושבי עמק המעינות לבין השכונות היוקרתיות בבית שאן הוא כ-50% (4,600 נה/ 8,600 נה).

9.4 מקדמים אקוו' :

שמאי המשיגה בדעה כי יש להביא בחשבון מקדמים אקוו' בהתאם להחלטת ועדת ההשגות במושב שדי תרומות, מיום 29.12.2016 (מס' אופק 27740), כדלקמן: עיקרי עד 160 מ"ר- 1, עיקרי מעל 160 מ"ר- 0.8, יחידת הורים של 55 מ"ר-0.9, שטח שירות- 0.4, חצר עד 250 מ"ר- 0.2 וחצר שולית במקדם של 0.15.

10. טיעוני / עמדת המשיבה :

להלן עיקרי תגובת המשיבה כפי שעולים ממכתבו מיום 4.6.2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת :

10.1 גישת השומה ומקורות ההשוואה :

הוצגו נתוני עסקות בגישת ההשוואה הישירה מנכסים דומים למגרשי מגורים ביישובי הסביבה, כפי שדווח באתר מידע נדל"ן, וכלהלן :

מס"ד	תאריך	יישוב	גו"ח	מגרש	שטח [מ"ר]	תמורה	התאמה לבעלות	תמורה מתואמת מועד לפי 5% שנתי	תמורה למ"ר קרקע
1	29/06/2022	אשדות יעקב מאוחד	15103/22	42	501	800,000	842,105	866,661	1,730
2	01/04/2022	שדה נחום	23282/157	154	503	1,622,000	1,707,368	1,785,617	3,550
3	22/07/2021	שדה נחום	23282/64	61	548	700,000	736,842	799,216	1,458
4	07/07/2021	חפציבה	23156/51	19	498	700,000	736,842	799,216	1,605
5	23/02/2021	מנחמיה	15497/40	39	555	1,000,000	1,052,632	1,165,354	2,100
6	07/07/2019	ירדנה	22665/73		622	850,000	894,737	1,070,261	1,721
2,027	ממוצע								

³ בניכוי בריכת שחיה בשווי 150,000 נה.



ניתוח שווי מ"ר מבונה :

מס"ד 3			
שטח אקוו'	מקדם	שטח	מהות
200	1	200	שטח עיקרי עד 200 מ"ר
40	0.8	50	שטח עיקרי שולי
12.5	0.5	25	שטח שירות
35	0.35	100	שטח שירות תת קרקעי
81.25	0.25	325	חצר גרעינית
9.6	0.2	48	יתרת חצר
378.35			סה"כ שטח אקוו'
799,216			תמורה מתואמת
2,112			שווי מ"ר מבונה

מס"ד 1			
שטח אקוו'	מקדם	שטח	מהות
200	1	200	שטח עיקרי עד 200 מ"ר
30.65	0.5	61.3	שטח שירות
87.675	0.25	350.7	חצר גרעינית
318.325			סה"כ שטח אקוו'
866,661			תמורה מתואמת
2,723			שווי מ"ר מבונה

מס"ד 6			
שטח אקוו'	מקדם	שטח	מהות
200	1	200	שטח עיקרי עד 200 מ"ר
64	0.8	80	שטח עיקרי שולי
31.1	0.5	62.2	שטח שירות
85	0.25	340	חצר גרעינית
24.4	0.2	122	יתרת חצר
378.35			סה"כ שטח אקוו'
1,070,261			תמורה מתואמת
2,828			שווי מ"ר מבונה

מס"ד 5 - שטח של 642 מ"ר לפי תוכנית ג/14690			
שטח אקוו'	מקדם	שטח	מהות
200	1	200	שטח עיקרי עד 200 מ"ר
45.44	0.8	56.8	שטח עיקרי שולי
22.5	0.5	45	שטח שירות
68.75	0.25	275	חצר גרעינית
28.4	0.2	142	יתרת חצר
378.35			סה"כ שטח אקוו'
1,165,354			תמורה מתואמת
3,192			שווי מ"ר מבונה

טבלה מסכמת :

ערך משוקלל	משקל	מ"ר מבונה ממוצע	נכסי השוואה
907	0.33	2,722	אשדות יעקב מאוחד
704	0.33	2,112	שדה נחום
943	0.33	2,828	ירדנה
2,554			סה"כ שווי מ"ר מבונה בבעלות, כולל פיתוח ומע"מ

מהאמור לעיל שמאי המשיגה בדעה כי השווי למ"ר מבונה אשר קבע בשומתו בסך של 1,672 ₪ בהתבסס על גישת ההשוואה וגישת החילוץ הוא סביר, ועל הצד הזהיר. בנוסף הוצגו נתוני ביקוש מהמושב הנדון וסביבתו.

11. התייחסות המשיג לעמדת המשיבה :

להלן התייחסותו של שמאי המשיג מיום 23.6.2022, ביחס לנתוני ההשוואה שהוצגו במכתב המשיבה מיום 4.6.2023 :

עסקה לקרקע בהרחבה בקיבוץ אשדות יעקב (15103/22) :

מדובר בקיבוץ בעמק הירדן, סמוך לכנרת, שנמצא במועצה אזורית שונה. מאחר שיש עסקות למגרשים ולבתים במושבים הצמודים ואף במושב שדי תרומות, אין סיבה להביא עסקה ממקום כ"כ מרוחק אשר לא דומה לשדי תרומות.

עסקה בהרחבה של קיבוץ שדה נחום (23282/157) :

שמאי המשיבה הציג עסקה לקרקע בעוד שהעסקה מתייחסת למכירת בית בשלבי בנייה תמורת 1,622,000 ₪. לבית המגורים הוצא היתר בנייה עוד בשנת 2016 להקמת 249.8 מ"ר עיקרי ו-125 מ"ר שירות (היתר מס' 6293). הבית נבנה במהלך שנות 2017-2018 ונמכר בשלבי בנייה בשנת 2022.



מעבר לכך, קיבוץ שדה נחום שונה באופן מהותי ממושבי ביכורה, הן בסוג האוכלוסייה, המיקום, רמות הביקוש וכיוצ"ב.

עסקה לקרקע בהרחבה בקיבוץ שדה נחום (23282/64):

קיבוץ שדה נחום שונה באופן מהותי ממושבי ביכורה, הן בסוג האוכלוסייה, המיקום, לרמות הביקוש וכיוצ"ב. ובהינתן שיש עסקות לקרקע במושבי ביכורה (רוויה) ועסקות רבות של בתים שנמכרו בשדי תרומות ובמושבי ביכורה האחרים, המשקפים רמות הביקוש על כל המשתנים האחרים, אין סיבה לנתח עסקה זו.

עסקה לקרקע בהרחבה בקיבוץ חפציבה (23156/51):

קיבוץ חפציבה ממוקם במועצה אזורית הגלבע, שונה באופן מהותי ממושבי ביכורה, הן בסוג האוכלוסייה, המיקום, לרמות הביקוש וכיוצ"ב.

עסקה במושבה מנחמיה (15497/40):

שמאי המשיבה הציג עסקה לקרקע בעוד שהעסקה מתייחסת למכירת שלד מבנה תמורת 1,000,000 ₪. מדובר בשלד שהוצא לו היתר בנייה עוד בשנת 2016 להקמת 214 מ"ר עיקרי ו-15 מ"ר שירות הבנוי ב-2 קומות (היתר מס' 5492). הבית נבנה במהלך השנים 2017-2018 ונמכר כשלד מבנה מתקדם בשנת 2021. מושב מנחמיה שונה באופן מהותי ממושבי ביכורה, הן בסוג האוכלוסייה, המיקום, לרמות הביקוש וכיוצ"ב.

עסקה במושב ירדנה (22665/73):

שמאי המשיבה הציג עסקה לקרקע בעוד שהעסקה מתייחסת למכירת בית בשלבי בנייה תמורת 1,700,000 ₪ לבית הופק היתר בנייה בשנת 2016 להקמת בית הכולל מרתף ובריכה בשטח כולל של כ-284 מ"ר (היתר מס' 5910), הבית נבנה במהלך שנות 2017-2018 ונמכר בשלבי בנייה בשנת 2019. כיום הבית בנוי וברמה גבוה ויוקרתית. לעמדת שמאי המשיג, התמורה בעסקה חריגה.

12. דיון והכרעה:

12.1 גישת השומה ומקורות ההשוואה:

ככלל, עפ"י הספרות המקצועית, התקינה השמאית (תקן 3) ופסיקת בית המשפט העליון, גישת ההשוואה הישירה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. בהתאם לגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה הדומים, ככל האפשר, במאפייניהם למושא השומה תוך שימוש במקדמי התאמה במידת הצורך (כגון: מיקום, זמן, שטח, זכויות וכיוצ"ב). המינוח "השוואה ישירה" מתייחס, בין היתר, לעסקות שבהן כמות ההתאמות ושיעורן הם מינימליים, ומשמעותו היא תוקף ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי.

לעומת גישת ההשוואה, קביעת שווי הקרקע בהתאם לגישת העלות (הידועה גם כגישת השווי הפיזי או גישת החילוץ) מצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים ולאחר מכן חילוץ מרכיב הקרקע עפ"י שיטת הערך השיורי. גישה זו כשלעצמה בעלת תוקף בינוני-נמוך (עפ"י הפסיקה והתקינה השמאית) שכן היא רגישה לסטייה ברכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בנייה) ועלולה להביא לפערים משמעותיים בתוצאת השווי למרכיב הקרקע, במיוחד כאשר ערכי הקרקע כה נמוכים.

במקרה דנן, יובאו בחשבון עסקות בקרקע ממושבי רוויה שנכלל יחד עם המושבים שדי תרומות ורחוב ביישובי ביכורה שבתחום המועצה האזורית עמק המעיינות. בנוסף, נבחן שווי הקרקע בגישת החילוץ מנתוני עסקות לבתים בנויים במושבי שדי תרומות (עסקות מהשנים 2021-2022 בלבד).

השמאי המחוזי הביא בחשבון נתונים מהעיר בית שאן כתימוכין לבסיס השווי שנקבע. מנגד, לעמדת



שמאי המשיגה, הנתונים מהעיר בית שאן אינם ברי השוואה לאור המאפיינים השונים של היישובים. בהינתן מסד נתוני השוואה מספק (השוואה ישירה וחילוץ) מיישובי ביכורה (שדי תרומות ורוויה) הוועדה סבורה שאין צורך להתחקות אחר נתוני שווי מיישובים אחרים כמו בית שאן ומושבים אחרים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, שמקדם ההתאמה בינם לבין שדי תרומות שנוי במחלוקת. בהחלטת ועדת ההשגות משנת 2016 במושב שדי תרומות, צוין כי השמאית המחוזית בחנה את השווי לפי תוצאות מכרזים מבית שאן תוך ביצוע התאמה למיקום וזאת בהעדר נתוני השוואה ממתחם ההרחבה ביישוב. ועדת ההשגות קיבלה את עמדתה והעדיפה אותה על פני קביעת שווי בגישת החילוץ. כאמור לעיל, לאור נתוני ההשוואה למגרשים במושב רוויה תוך בחינת השווי גם בגישת החילוץ, הוועדה לא מצאה לנכון להביא בחשבון נתונים מבית שאן.

12.2 להלן הנתונים שעמדו בפני הוועדה לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה:

- בהתאם לחוזה מכר מיום 27.10.2021 מגרש מס' 72/2⁴ (חלק מגו"ח 20907/8) במושב רוויה נמכר בתמורה ל-300,000 ₪ החוזה משקף זכות חכירה ל-100 מ"ר מבונים ולכן, הזכויות שעולות על 100 מ"ר מבונים שהוקצו בחוזה החכירה יובאו בחשבון במקדם של 0.5 שמגלם את ההליך מול רמ"י לרכישת הזכויות והתשלום שבגינם.
- על המקרקעין אושרה תוכנית 202-0646224 לאיחוד וחלוקה של מגרשים 72 ו-73 בתוכנית ג/במ/150 אשר הופקדה לראשונה בתאריך 12.9.2018⁵ ואושרה למתן תוקף בתאריך 26.6.2023. התוכנית מחלקת את שני המגרשים ל-4 מגרשי מגורים חדשים⁶, דרך ושצ"פ (שבו ממוקם מקלט ציבורי), מגדילה את השטח העיקרי ל-315 מ"ר ומשנה את שטחי השירות ל-25 מ"ר מעל הקרקע ו-10 מ"ר מעל לקרקע. עפ"י מסמכי התוכנית המגרש עורפי.
- במועד העסקה התוכנית טרם אושרה, ולכן יש להביא בחשבון דחייה ואי ודאות לאישורה, תשלום היטל השבחה ותשלומים לרמ"י בגין הפרש הזכויות, היטלי פיתוח וכן שוליות גדולה לשטחים הנוספים. הוועדה סבורה כי לאור הגורמים הנ"ל אין להביא את שווי הזכויות הנוספות בניתוח העסקה.

תאריך	27/10/2021	מקדם זכויות שאינן בחוזה החכירה	תכסית	226.8
מגרש 60 (72/2)			שטח מגרש	756
מהות	שטח	מקדם אקוו'	סה"כ	
קיבולת הבנייה בחוזה החכירה	100	1		100.00
יתרת שטח עיקרי	145	0.5		72.50
ממ"ד	12.5	0.5		6.25
יתרת שטחי שירות מעל לקרקע	17.5	0.5		4.38
מרתף שירות	20	0.5		4.00
חצר עד 250 מ"ר	250	1		62.50
חצר שולית	279.2	1		55.84
סה"כ שטח אקוו'				305.47
תמורה				₪ 300,000
שווי מ"ר מבונה				₪ 982

⁴ מגרש 60 עפ"י תשריט התוכנית (עפ"י נספח הבינוי מגרש 72/2).
⁵ התוכנית הופקדה פעם נוספת בתאריך 30.8.2021 מאחר שבתחילה נדונה כתוכנית בסמכות ועדה מקומית אך לאור המקלט שקיים במגרש נדרש להסדירו כמגרש נפרד ושינוי יעודו, על כן התוכנית עברה לסמכות מחוזית ונדרשה הפקדתה בשנית.
⁶ 60 – 63 (בנספח הבינוי מסומנים כמגרשים 72/1, 72/2, 73/1 ו-73/2).



- בהתאם לחוזה מכר מיום 27.10.2021 מגרש מס' 119 בתוכנית ג/במ/150 (חלק מגו"ח 20907/9) במושב רוויה נמכר בתמורה ל-300,000 ₪ החוזה משקף זכות חכירה ל-100 מ"ר מבונים ולכן, הזכויות שעולות על 100 מ"ר מבונים שהוקצו בחוזה החכירה יובאו בחשבון מקדם של 0.5 שמגלם את ההליך מול רמ"י לרכישת הזכויות והתשלום שבגינם.

תאריך	27/10/2021	מקדם זכויות שאינן בחוזה החכירה	תכסית	160
מגרש 119		שטח מגרש	552	
מהות	שטח	מקדם אקוו'	סה"כ	
קיבולת הבנייה בחוזה החכירה	100	1	100.00	
יתרת שטח עיקרי	145	0.5	72.50	
ממ"ד	12.5	0.5	6.25	
יתרת שטחי שירות מעל לקרקע	17.5	0.5	4.38	
מרתף שירות	20	0.5	4.00	
חצר עד 250 מ"ר	250	1	62.50	
חצר שולית	142	1	28.40	
סה"כ שטח אקוו'			278.03	
תמורה			₪ 300,000	
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,079	

- בהתאם לדיווח ברשות המיסים מגרש מס' 114 בתוכנית ג/במ/150 (חלק מגו"ח 20907/9) במושב רוויה נמכר ביום 18.09.2022 בתמורה ל-350,000 ₪. למגרש ניתן היתר בנייה ביום 06.07.2022 ולכן בנייתו העסקה הופחתו 30,000 ₪ בגין הוצאות היתר. החוזה משקף זכות חכירה ל-100 מ"ר מבונים, יחד עם זאת ולאור היתר הבנייה שניתן לאחר חתימת החוזה⁷ הוועדה מניחה כי הזכויות החוזיות הן בהתאם להיתר הבנייה. לכן, הזכויות שעולות על 145.92 מ"ר עיקרי ו-13.22 מ"ר ממ"ד יובאו בחשבון מקדם של 0.5 שמגלם את ההליך מול רמ"י לרכישת הזכויות והתשלום שבגינן.

תאריך	18/09/2022	מקדם זכויות שאינן בחוזה החכירה	תכסית	160
מגרש 119		שטח מגרש	691	
מהות	שטח	מקדם אקוו'	סה"כ	
קיבולת הבנייה בחוזה החכירה	145.92	1	145.92	
יתרת שטח עיקרי	99.08	0.5	49.54	
ממ"ד	13.22	1	13.22	
יתרת שטחי שירות מעל לקרקע	16.78	0.5	4.2	
מרתף שירות	20	0.5	4.00	
חצר עד 250 מ"ר	250	1	62.50	
חצר שולית	281	1	56.2	
סה"כ שטח אקוו'			335.58	
תמורה			₪ 320,000	
שווי מ"ר מבונה			₪ 954	

⁷ חוזה פיתוח חתום מיום 13.10.2021.



עסקות השוואה לבתיים בנויים משדי תרומות⁸:

תאריך	גו"ח	מגרש	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בנייה	תמורה	בניכוי יזמות (5%)	תרומת המחוברים ⁹	יתרה לקרקע	שטח אקוו' שטח	שווי מ"ר מבונה
23/05/2022	23013/11	211	767	152	1999	1,640,000	1,561,905	1,018,400	543,505	348.28	1,561
18/07/2022	23013/10	212	752	164	1999	1,750,000	1,666,667	1,098,800	567,867	351.28	1,617

תאריך	מגורש	מהות	שטח	מקדם זכויות שאינן בחוזה החכירה	תכסית
23/05/2022	211	שטח בנייה עיקרי בחוזה החכירה	145	1	250
	211	יתרת שטח עיקרי עד 250 מ"ר	105	0.5	52.50
	שטח	שטח עיקרי מעל 250 מ"ר	50	0.5	17.50
		ממ"ד	12.5	0.5	6.25
		שטח שירות בחוזה חכירה	7	1	3.50
		יתרת שטח שירות	30.5	0.5	7.63
		חצר עד 250 מ"ר	250	1	62.50
		חצר שולית	267	1	53.40
		סה"כ שטח אקוו'			348.28

תאריך	מגורש	מהות	שטח	מקדם זכויות שאינן בחוזה החכירה	תכסית
18/07/2022	212	שטח בנייה עיקרי בחוזה החכירה	157	1	250
	212	יתרת שטח עיקרי עד 250 מ"ר	93	0.5	46.50
	שטח	שטח עיקרי מעל 250 מ"ר	50	0.5	17.50
		ממ"ד	12.5	0.5	6.25
		שטח שירות בחוזה חכירה	7	1	3.50
		יתרת שטח שירות	30.5	0.5	7.63
		חצר עד 250 מ"ר	250	1	62.50
		חצר שולית	252	1	50.4
		סה"כ שטח אקוו'			351.28

שקלול השווי:

יישוב	מגרש	תאריך מכירה	שטח מגרש	שווי מ"ר מבונה	מקדם התאמה לזמן (10%)	מקדמי התאמה	שווי מ"ר מבונה מתואם	ממוצע	משקל	סה"כ
רוויה	72/2	27/10/2021	756	982	1.042	1.1	1,126	1,058	70%	741
רוויה	119	27/10/2021	552	915	1.042	1.1	1,048			
רוויה	114	18/09/2022	691	954	0.953	1.1	1,000			
שדי תרומות	211	23/05/2022	767	1,537	0.985	1	1,537	1,553	30%	466
שדי תרומות	212	18/07/2022	752	1,617	0.970	1	1,568			
שווי מ"ר מבונה מתואם, כולל מע"מ ופיתוח										
1,206										

⁸ השטח החוזי בהתאם לחוזה החכירה שהועברו ע"י רמ"י (שטח חוזי מקורי + תשלום דמי היתר על תוספת שטחים).
⁹ 6,700 ₪ = 0.8 פחת = 1.17 מע"מ * 1.3 תוספת עקיפות ובצ"מ * 5,540 ₪ עלות ישירה (דקל 4/2022)



מקדם התאמה למיקום מושב רוויה ביחס למושב שדי תרומות – 10%.
יצוין, כי התאמה לזמן בשיעור 10% לשנה מהווה התאמה מינורית בשווי הבנוי.

12.3 שוליות שטחים ומקדמים נוספים:

לאור בסיס השווי המפורט לעיל הוועדה מקבלת חלקית את עמדת שמאי המשיגה וסבורה כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות של 0.7 משטח עיקרי של 250 מ"ר, הן במושא השומה והן בנכסי ההשוואה. יצוין, כי מאחר ששטחי הבנייה בעסקות ההשוואה ובנכס מושא השומה דומים וניתוח השטח האקווי נערך בעקביות, אין רלוונטיות לפריסה גדולה יותר של מקדמי השוליות.

12.4 תחשיב:

מגרש	109A	שטח מגרש	821
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי עד 250	250	1	250.00
עיקרי מעל 250	52.4	0.7	36.68
ממ"ד	12.5	1	12.50
יתרת שטחי שירות	37.5	0.5	18.75
מבנה עזר	20	0.5	10.00
חצר עד 250 מ"ר	250	0.25	62.50
חצר שולית	242.6	0.2	48.52
סה"כ שטח אקווי			438.95
התאמה לבעלות			0.97
שווי מ"ר מבונה			1,206
שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ (במעוגל)			546,000

13. החלטה

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי הקרקע למועד קובע 30.3.2022, כדלקמן:

שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח בסך של 546,000 ₪ (חמש מאות ארבעים ושישה אלף ₪)

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

(-)
יהודה פלד
שמאי מכריע

(-)
עו"ד מיכל כהן
יו"ר הוועדה

(-)
נתנאל מלכא
ממונה בכיר ועדת השגות