

תאריך עברי : כ' סיוון תשפ"ד
תאריך לועזי : 26/06/2024
מס' תיק רמ"י : 209001998
מספרינו (אופק) : 50127
לקביעת שכ"ט : 5.6 יח' שומה

לכבוד

מר נופר סלע	מר דרור ביתן	מר מיכאל קונובסקי
צוות לקידום עסקות מגורים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
רמ"י – מרחב צפון והגולן	dror@bnshamaim.co.il	kunovskymichael1@gmail.com
nofars@land.gov.il		
א.ג.נ,		

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלק מחלקות 25 + 26 בגוש 20770, מגרש מס' 10 עפ"י תכנית 0254607-204, מושב ברק

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1 נתבקשתי ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 07/04/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – חקלאי.
- 1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דרור ביתן ביום 02/01/2024 - **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין, מר מיכאל קונובסקי מיום 21/03/2024 - **להלן: "שמאי המשיגים"**.
- 1.3 בתאריך 20/05/2024 התקיים דיון באמצעות אפליקציית ZOOM בנוכחות: **מטעם המשיבה**: מר דרור ביתן ומר עידו שלזינגר – שמאי מקרקעין וגב' נופר אברהמי – מ"מ ראש תחום שמאות ברמ"י, מרחב צפון והגולן.
מטעם המשיגים: מר מיכאל קונובסקי – שמאי מקרקעין, מר יהודה דיין – עורך דין ושמאי מקרקעין, מר טל שחר ומר אלעד שחר – מבעלי הזכויות בנכס הנישום.
סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20/05/2024, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 10/06/2024.
- 1.4 בתאריך 21/05/2024 העביר לידינו שמאי המשיבה את הטיעונים שנטענו בדיון והועלו על הכתב, וכוללים את התייחסותו לשומת ההשגה.
- 1.5 הצדדים חלוקים בעניין נתוני ההשוואה הרלוונטיים ובהתאמות הנדרשות ביחס לנכס הנישום.

מחוז חיפה והצפון

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

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



2. זיהוי הנכס:

גוש : 20770.
חלקות (בחלק): 25 + 26.
מס' מגרש : מגרש 10 עפ"י תכנית 204-0254607.
שטח נישום : 647 מ"ר.
מהות הנכס : מגרש מגורים המיועד לבניה צמודת קרקע.
מיקום : מזרח המושב ברק.

3. הזכות המוערכת:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 02/01/2024 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 20/06/2024 ע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

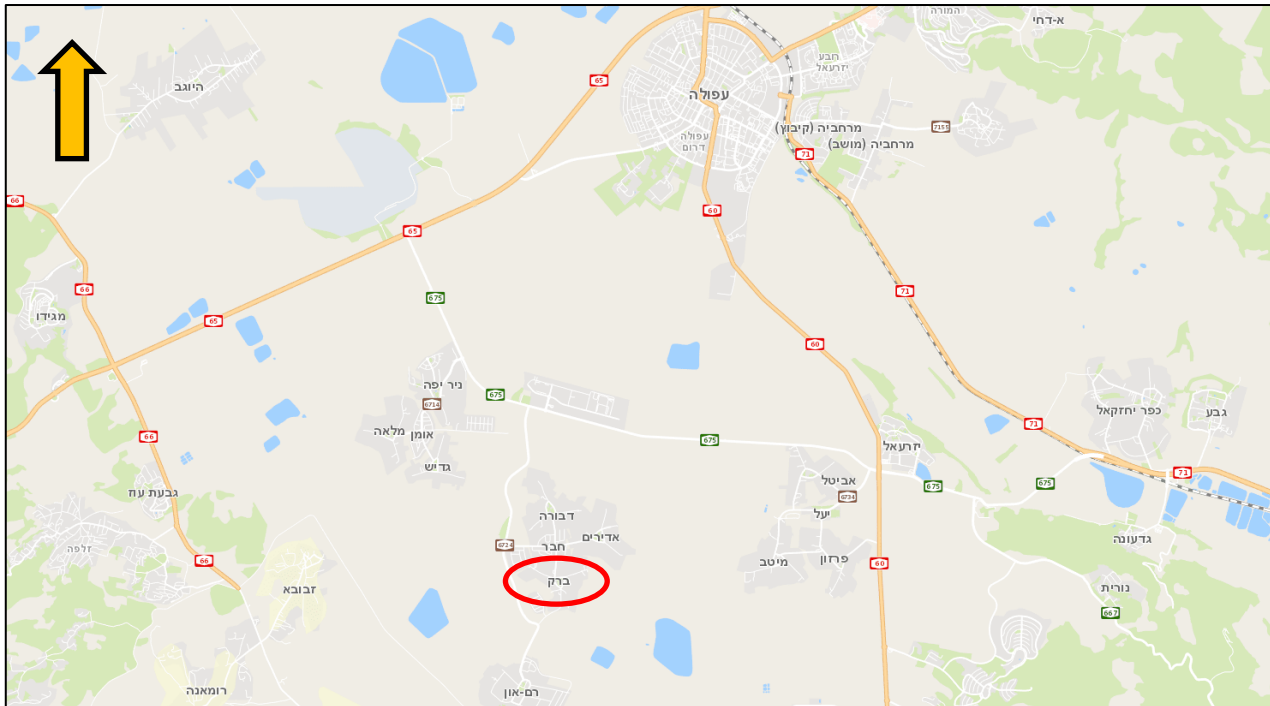
הנכס הנישום מהווה מגרש מגורים המיועד לבניה צמודת קרקע, הממוקם בחלק המזרחי והותיק של מושב ברק.

6.1 הסביבה:

ברק הוא מושב הממוקם בחבל תענד, בתחומי מועצה אזורית הגלבוע. בחבל תענד ישנם שלושה גושים ומושב ברק משתייך לגוש חבר, האמצעי מבין שלושת הגושים, הכולל את המושבים דבורה, אדירים וברק ואת הישוב הקהילתי חבר. המושב נוסד בשנת 1956 ומונה כ-400 תושבים¹. העיר הקרובה היא עפולה הממוקמת צפונית למושב. הגישה למושב מתאפשרת באמצעות כביש מס' 675 המסתעף דרומה מכביש מס' 65 (כביש הסרגל) ומערבה מכביש מס' 60 ומכביש מס' 71. המושב בעל צביון כפרי, מאופיין בבניה נמוכה של בתי מגורים ותיקים לצד בתי מגורים חדשים, בתחומי נחלות חקלאיות ומגרשי מגורים בשכונת ההרחבה, הממוקמת בחלק המערבי של המושב וצפויה לכלול 120 יח"ד. הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל, בין היתר, כבישים סלולים (רעועים וללא מדרכות), תאורת רחוב, חשמל על גבי עמודים, תשתיות מים וביוב.

¹ עפ"י טבלת יישובים באתר הלמ"ס, נכון לסוף שנת 2022.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

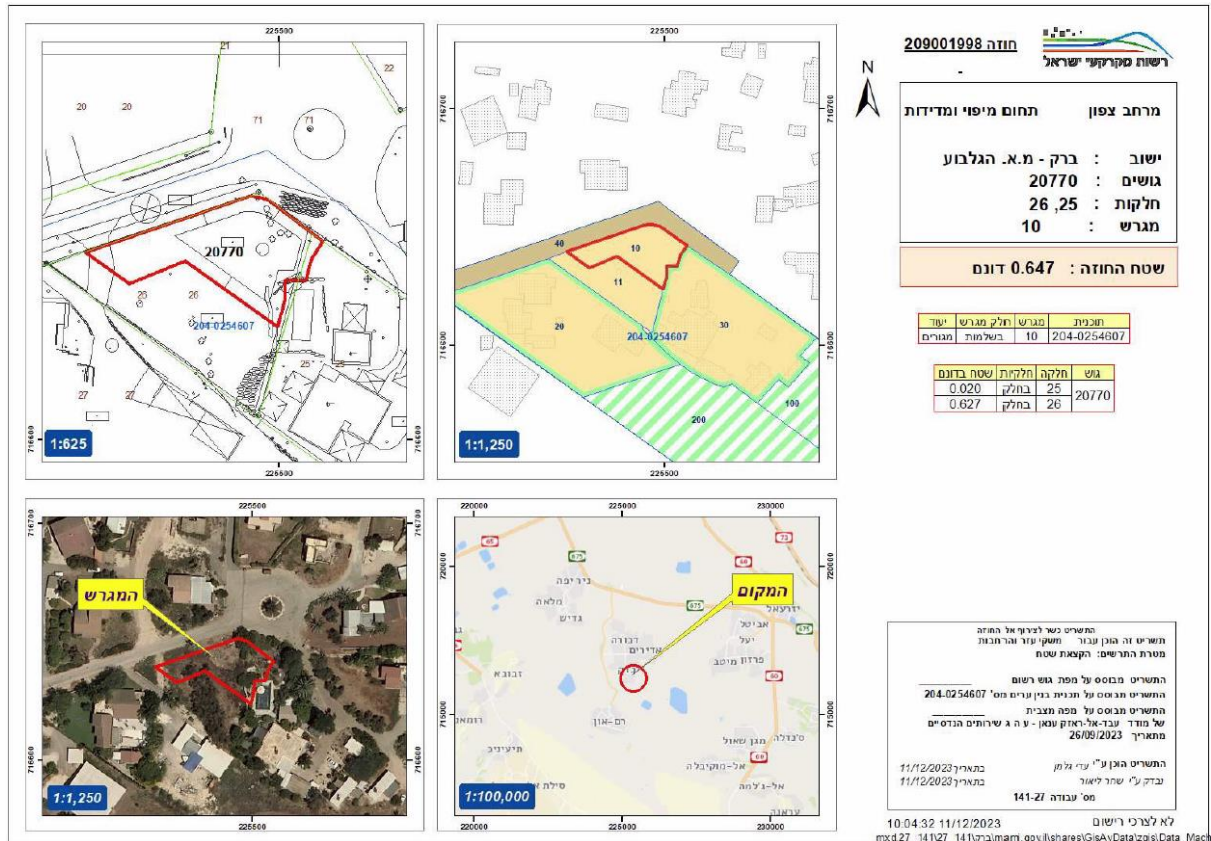
הנכס הנישום הינו מגרש מס' 10 עפ"י תכנית 204-0254607, המיועד לבניה צמודת קרקע בשטח של 647 מ"ר. המגרש ממוקם בחלק המזרחי של מושב ברק, פינתי ובעל חזית רחבה לרחוב. מזרחית לנכס הנישום מתוכננת שכונת ההרחבה של מושב אדירים (נכון למועד הביקור טרם החלו עבודות פיתוח). צורת המגרש הנישום אי רגולרית ונכון למועד הביקור, המגרש ריק מבינוי, למעט חומת בטון הבנויה בחלק הדרומי של המגרש. הטופוגרפיה הכללית מישורית. מצפון לנכס הנישום ישנו עמוד חשמל מתח גבוה עם שנאי. המגרש גובל מצפון וממזרח בדרך קיימת (הגישה למגרש מדרך זו), ממערב במגרש מגורים ומדרום בחלקת מגורים של נחלה חקלאית.

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

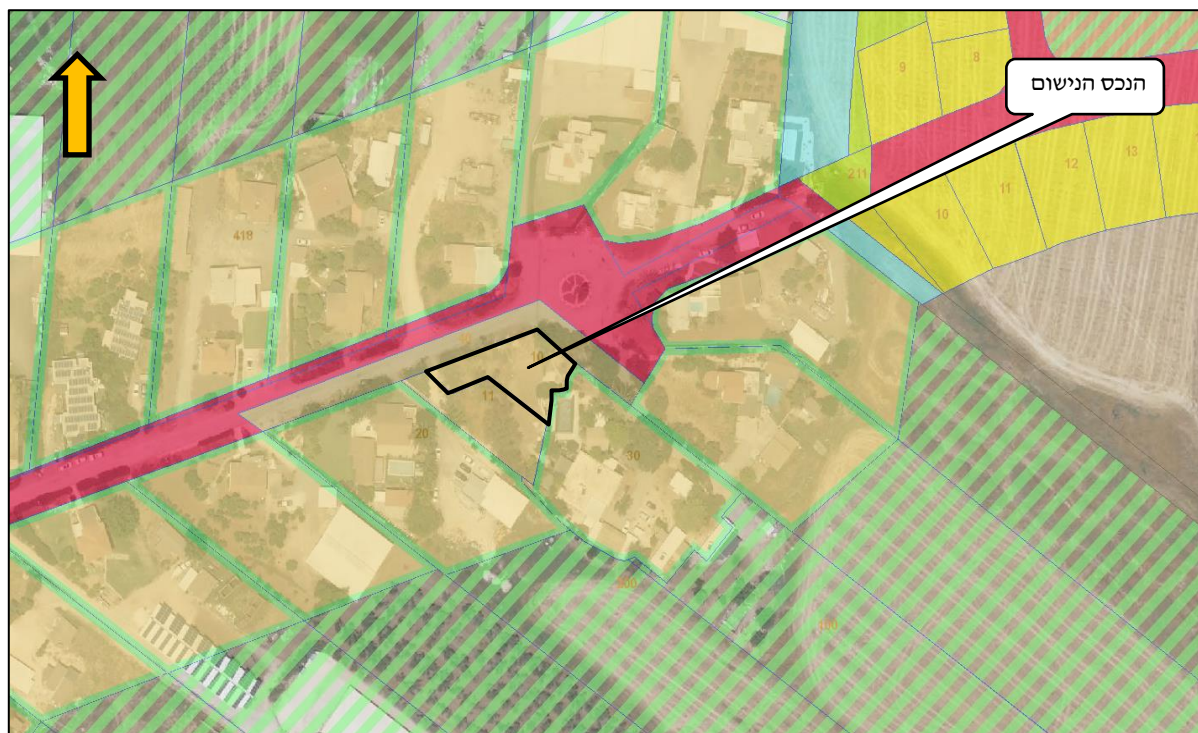
מחוז חיפה והצפון

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

תשריט הנכס כפי שצורף להזמנת השומה (הוכן בתאריך 11/12/2023):



קומפילציה של התכניות החלות בנכס הנישום ובסביבתו, על רקע תצלום אווירי²:



² תצלום אווירי משנת 2022, מתוך מערכת ה-GIS של הועדה המקומית לתכנון ובנייה גלבע.



תמונות מביקור בנכס ובסביבתו:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 13/06/2024, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי: חלקה 25 + 26 בגוש 20770.

רשויות: מ.א. הגלבוה.

שטח רשום: חלקה 25 – 9,010 מ"ר.

חלקה 26 – 1,320 מ"ר.

בעלויות: רשות הפתוח – בשלמות.

7.2. חוזה חכירה:

לא הוצג בפני חוזה חכירה.

8. מצב תכנוני:

להלן התכנית העיקרית והרלוונטית למטרת השומה, החלה בתחום הנכס הנישום³:

- **תכנית מס' 204-0254607** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7785 מיום 03/05/2018. מטרת התכנית הינה הצרחת שטחים בין ייעודי קרקע מגורים בישוב כפרי לבין מגורים במגרשים לבעלי מקצוע וקרקע חקלאית, ללא שינוי בשטח הכולל של יעוד ושינוי בקווי בניין. בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנישום מסווג כמגרש מס' 10 ביעוד מגורים. השימושים המותרים:

- מגורים.
- מבנה חנייה או סככת חניה.
- בריכת שחיה פרטית.
- מגרשים של אנשי מקצוע חופשי בגודל שלא יעלה על 40 מ"ר.

עיקרי ההוראות:

- תותר הקמת יח"ד אחת בכל מגרש. לא יותרו מבני עזר נפרדים למעט מבנה חניה או סככת חניה.
- לא תותר קומת עמודים.
- מחסנים ומבני עזר יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה)

³ מתוך אתר האינטרנט של רמ"י, אתר מנהל התכנון ואתר הועדה המקומית לתכנון ובניה גלבוה.

- וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל, גודל מבנה עזר לא יעלה על 40 מ"ר.
- יותרו משרדים של אנשי מקצוע חופשי, כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה. תותר כניסה נפרדת. כמו כן, יינתן היתר בניה למשרד רק בתנאי שהיקף ואופי הפעילות בו אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב.
 - תותר בריכת שחיה רק במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר.
- להלן סיכום זכויות הבנייה בנכס הנישום:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי	שטח עיקרי	שטח שירות	תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה	מס' קומות	קווי בנין
מגורים	10	500 מ"ר	225	50	40%	1	לא יותר מ-9 מ' בגג רעפים או 7.5 מ' בגג שטוח	2 קומות ועליית גג	קדמי, צידי ואחורי 3 מ'

הערה: כל מסמכי התכנית המוזכרת בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.

• תכנית רישוי:

לא הוצגו בפני היתר בנייה או תכנית בקשה להיתר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1,411,000 ₪	828,302 ₪

9.2 סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 3 עסקות מכר של מגרשי מגורים מהישוב חבר, שנערכו בין השנים 2021 – 2023.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים⁴, מצא שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה אק'י בסיסי על סך 4,186 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2 עקרונות התחשיב:

- בנכס הנישום קיים פוטנציאל תכנוני להגדלת זכויות הבניה במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי תיקון 101. בהינתן היקף זכויות הבניה המוקנות למגרש עפ"י תב"ע מאושרת, בהתחשב במיקום המושב וברמות הביקוש לשטחי בניה, שווי הפוטנציאל הנ"ל במועד הקובע זניח. כמו כן, לרוב, הפוטנציאל מגולם בנתוני ההשוואה.
- בניתוח נתוני ההשוואה הופחתה תרומת היתרי בניה (הופקו טרם מועד העסקות) בסך 60,000 ₪, הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 3% – 10%, התאמה למיקום בשיעור 2% – 0% והתאמה לבעלות בשיעור 3%.

⁴ ממוצע שווי הבסיס שהתקבל בניתוח כל עסקה ולאחר התאמה לבעלות.

מחוז חיפה והצפון

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

- צוינה הכרעה בהשגה ראשונה למועד קובע 27/11/2022 במושב ברק, בה נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' על סך 3,118 ₪. בעת פרסום ההכרעה ובמועד הקובע טרם פורסמה עסקה מיום 02/05/2023 במגרש מס' 69, על סך 1,350,000 ₪, המשתלבת עם המגמה של 2 העסקות החדשות ביותר בישוב חבר.
- בתחשיב שווי הנכס הנישום הובאה בחשבון התאמה לסביבת בינוי של נחלות ולצורה אי רגולרית בשיעור של 7%.

9.2.3. תחשיב השומה:

מגרש 10			
תאור	מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגרש	647		
תכנית אפקטיבית	180		
סה"כ שטח עיקרי	225		
סה"כ שטח שיחת	50		
עיקרי בסיסי- עד 200 מ"ר	200	1	200
עיקרי שולי- 200-220 מ"ר	20	0.9	18
עיקרי שולי 220-250 מ"ר	5	0.8	4
ממ"ד	12	1	12
יתרת שטח שירות	38	0.5	19
חצר- מגרש בגודל 500 מ"ר	320	0.25	80
חצר שולית	147	0.2	29.4
סה"כ			362.4
שווי מ"ר אקו'			4,186 ₪
התאמה לסביבת בינוי של נחלות ולצורה אי רגולרית			0.93
שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ			1,410,816 ₪
ובמעוגל			1,411,000 ₪

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה הישירה, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 6 עסקות מכר של מגרשי מגורים מהישובים חבר ואומן⁵ שנערכו בין השנים 2021 – 2023, שווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה במושב ברק למועד קובע 27/11/2022 ושווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה במושב אביטל למועד קובע 17/11/2022.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים⁶, מצא שמאי המשיגים, שווי מ"ר מבונה אקו' בסיסי על סך 2,570 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

⁵ עסקות מהישוב חבר ועסקה אחת מהישוב אומן.

⁶ 25% לממוצע שווי הבסיס שהתקבל מניתוח העסקות מהישוב חבר, 25% לשווי הבסיס שהתקבל מניתוח העסקה מהישוב אומן, 25% לשווי הבסיס שהתקבל מניתוח שווי מ"ר מבונה שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה במושב ברק ו-25% לשווי הבסיס שהתקבל מניתוח שווי מ"ר מבונה שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה במושב אביטל.

מחוז חיפה והצפון

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

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון שמדובר בחלק הוותיק של המושב במקום בו קיים פיתוח סביבתי חלקי ברמה בסיסית. לעניין זה הובאה בחשבון הפחתה של 10% בגין רמת פיתוח סביבתי נחות ביחס לשכונות ההרחבה שבהן קיים פיתוח סביבתי מלא ומודרני. כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בשל מיקום הנכס הנישום בסביבת בינוי של נחלות ואופי כפרי לעומת מיקום בישובים קהילתיים בשכונות ההרחבה.
- נמצא כי לא קיים פוטנציאל נוסף ו/או שערך הפוטנציאל זניח ומשכך, שווי הנכס הנישום התבסס על זכויות בניה כפי שנקבעו בתוכניות מאושרות.
- משמעות צמידות הנכס הנישום לעמוד חשמל הכולל שנאי – הוצגו החלטות שמאים מכריעים, מחקרים, מכרזים ומאמרים שונים לעניין ההפחתה הנדרשת בגין קרבה זו. ההפחתה הנדרשת נעה בשיעורים של 5% - 30%. ההפחתה נובעת הן מעצם קיומו של עמוד החשמל והנראות שלו והן בשל הפחד והחשש מקרינה אלקטרומגנטית. בהינתן מיקומו של קו החשמל העילי והשנאי המורכב על עמוד החשמל, גודלו וקרבתו לנכס הנישום, ההפחתה לא תרד מ-9%.
- התאמה לזמן – הובא בחשבון תוספת עד למועד קובע 27/11/2022 כפי שנקבעה בהכרעה בהשגה ראשונה במושב ברק, כאשר מהמועד הקובע בהכרעה בהשגה ועד למועד הקובע בענייננו, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 0.5% בהתאם לירידה במדד מחירי הדיור.
- בניית נותני ההשוואה הובאו בחשבון התאמות נוספות – התאמה לנוף 4% – 0%, תרומת היתר בניה 10% – 0% וקרבה לשצ"פ 2% – 0%.
- בתחשיב שווי הנכס הנישום הובאה בחשבון הפחתה בגין קרבה למטרד עמוד חשמל הכולל שנאי בשיעור של 9% והפחתה בגין צורה אי רגולרית בשיעור 2%.

9.3.3. תחשיב השומה:

תחשיב שווי מגרש 10				
שטח מגרש 10:	647 מ"ר			
תיאור מרכיב השטח	היקף שטח	מקדם	שטח אקו'	
שטח עיקרי גרעין עד 200 מ"ר	200.00 מ"ר	1	200.00 מ"ר	
עיקרי גרעין עד 220 מ"ר :	20.00 מ"ר	0.9	18.00 מ"ר	
עיקרי גרעין מעל 220 מ"ר :	5.00 מ"ר	0.8	4.00 מ"ר	
שטח שירות ללא ממ"ד	38.00 מ"ר	0.5	19.00 מ"ר	
שטח ממ"ד	12.00 מ"ר	1	12.00 מ"ר	
חצר אפקטיבית עד 300 מ"ר :	300.00 מ"ר	0.25	75.00 מ"ר	
חצר שולית מעל 300 מ"ר ועד 500 מ"ר:	167.00 מ"ר	0.2	33.40 מ"ר	
סה"כ שטח מבונה אקו' עיקרי:			361.40 מ"ר	
שווי ל- 1 מ"ר מבונה אקו' עיקרי:	2,570 ₪			
שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח (לפני התאמות):	928,798 ₪			
שווי הנכס לאחר הפחתה בגין מגרש אי רגולרי (צורה):	910,222 ₪	הפחתה של:	2.00%	
שווי הנכס בהפחתה בגין קרבה לשנאי ועמוד חשמל :	828,302 ₪	הפחתה של:	9.00%	
שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח לאחר התאמות	828,302 ₪	כולל פיתוח ומע"מ		

מחוז חיפה והצפון

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

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 20/05/2024, באמצעות אפליקציית ZOOM, בשומותיהם וכן בתגובות ומסמכים משלימים שהתקבלו, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות נציגי המשיגים:

- **עסקות השוואה ושווי מ"ר מבונה אקו' – ערכי השווי בחבר ובאומן זהים, זאת על בסיס ניסיון רב כשמאי ועדה מקומית לתכנון ובניה גלבע. העסקה מאומן עדכנית ויש להתייחס אליה. יש לבחון את כל העסקות העדכניות, ככל שנשתמש בכל העסקות נגיע לערך מקורב טוב יותר וננטרל את השונות.**
- **התאמות:**

קרבה לעמוד חשמל עם שנאי – ההפחתה היא לא נתון למחלוקת, יש הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות של ועדת השגות, מחקרים והחלטות שמאים מכריעים, קרבה לעמוד חשמל עם שנאי מפחיתה מהשווי. רמת פיתוח סביבתי – שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון התאמה לרמת הפיתוח הסביבתי העדיפה משמעותית בנכסי ההשוואה, על פני רמת הפיתוח הסביבתי הבסיסית בנכס הנישום (פיתוח ישן עם כבישים רעועים, ללא מדרכות ועם תשתיות עיליות).

התאמה למיקום מושב ברק ביחס לשכונת ההרחבה ביישוב חבר – מושב ברק (בדומה למושב אביטל ולשאר מושבי הסביבה) נחשב כנחות משכונת ההרחבה בחבר וזאת, בשל הרכב האוכלוסייה ואופי השכונה שמהווה "יישוב קהילתי" העדיף על סביבה כפרית. היה על שמאי המשיבה לייחס הפחתה למיקום בשיעור של 10% לכל הפחות. כמו כן, מדובר באזור שנמצא לא רחוק מקו התפר, כאשר בתקופת המלחמה הוא ברמת סיכון גבוהה מאוד בגלל האיומים שנשקפים מג'נין הסמוכה.

התאמה לזמן – מאז המועד הקובע בהכרעה בהשגה הראשונה במושב ברק (27/11/2022) ועד למועד הקובע בשומת המשיבה, ירד מדד מחירי הדיור (בתקופה שבין חודש נובמבר 2022 לחודש דצמבר 2023) בשיעור של כ-0.5%. לא ניתן להחליט על עליית מחירים אם אין עסקות שמראות זאת ובעיקר, לנוכח העובדה שבהתאם לפרסומי הלמ"ס יש ירידת מחירים. החלטה שרירותית של שמאי המשיבה לבצע התאמת זמן כתוספת אינה מתיישבת עם העובדות בפרסומי הלמ"ס.

התאמה לבעלות – בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ניתן לבצע הקניית בעלות ללא תשלום, בנכס מקרקעין שהוכר עפ"י הסכם חכירה מהוון למטרת בניה נמוכה באזור עדיפות לאומית, אשר אינו עולה על 3 דונמים וששולמו בעדו דמי חכירה מהוונים מלאים עד למלוא זכויות הבניה שנקבעו בתכנית מאושרת במועד ההקצאה. הישובים ברק, חבר ואומן מוגדרים כאזור עדיפות לאומית ומאחר שכל עסקות ההשוואה הן על בסיס חוזי חכירה מהוונים, עפ"י מלוא זכויות הבניה בתכנית מאושרת במועד ההקצאה, הרי שניתן לרכוש את הבעלות במקרקעין ללא תשלום ובכך להסיר את ה"חיכוך" הקיים, ככל שקיים, בין רמ"י לבין החוכר.

אין קשר שהערכה היא כולל פוטנציאל. אם יש מגבלות, גם לאחר הקניית בעלות, זה לא מצדיק תוספת של 3%. אפשר לקבל את הבעלות ואין הבדל, אפילו אם המגרש יימכר בתוך 5 שנים, לא יהיה צורך בתשלומים נוספים, החיכוך לא עולה כסף.

הפחתה בגין היתרי בניה – ההפחתה בסך 60,000 ₪ שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, אינה משקפת את עלויות הוצאת ההיתר, האגרות הנדרשות במסגרת ההיתר ואת הדחיה בשווי הקרקע שנובעת מהזמן הדרוש להוצאת ההיתר. ההפחתה הנדרשת היא לכל הפחות בשיעור של 5%, כפי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה במושב ברק.

מחוז חיפה והצפון

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

• **הכרעה בהשגה ראשונה במושב ברק** – בשומת המשיבה צוינה ההכרעה, בה נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' נמוך בכ-35% משנקבע בשומת המשיבה, בתקופת זמן של כשנה אחת שבה הייתה ירידת מחירים של 0.5% עפ"י מדדי מחירי הדיור. שמאי המשיבה אינו מביא נתון זה בחשבון. בשכונת ההרחבה במושב ברק צפוי פיתוח סביבתי מודרני ברמה גבוהה והמגרש בהכרעה שהתקבלה פונה בחזיתו הדרומית לשטח פתוח. העסקות שהיו בפני השמאי המחוזי לא כללו את העסקה במגרש מס' 69 אבל, יתר העסקות הן באותה רמת מחירים. כלומר, כל העסקות עמדו בפניו וזאת כאשר העסקה העדכנית נמוכה מהעסקה שלפניה. זה לא מצדיק תוספת של 35%.

• **שומות רמ"י במושבים מיטב ואביטל** – בשומת רמ"י במושב מיטב, למועד קובע 04/05/2023, נקבע שווי של 2,647 ₪ למ"ר מבונה אקו'. בשומת רמ"י נוספת במושב אביטל, למועד קובע 13/09/2023, נקבע שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה אקו'. השווי שנקבע בשומות אלה הוא למגרשים בשכונת ההרחבה, בהן הפיתוח הסביבתי מלא וחדש. הפערים ביחס לשומת המשיבה במקרה הנדון אינם סבירים.

9.4.2. טענות נציגי המשיבה:

• **עסקות השוואה ושווי מ"ר מבונה אקו'** – עפ"י המקובלות המקצועית יש להביא בחשבון את העסקות החדשות ביותר, על אחת כמה שמדובר בעסקות קרקע ולפיכך ההתאמות מינימליות, אם בכלל. לכן, יש להביא בחשבון את 3 העסקות האחרונות המשקפות את מגמת השוק, מראות את עליית המחירים ואת אי הרלוונטיות של העסקות הישנות יותר. ניתן לראות בעסקות שנעשו בישוב חבר, עד שלוש שנים לפני המועד הקובע, את מגמת השוק.

ריבוי עסקות, שיכול לעוות את התוצאה כפי שמובא לידי ביטוי בשומת ההשגה, אינו תמיד דבר נכון. מפנה בעניין זה להכרעות בהשגה ראשונה במושב חזון, מושב נתיב השיירה ובמושב עמקה. קיימות די עסקות השוואה עפ"י התקינה השמאית, משכונת ההרחבה בישוב חבר (מושב ברק מהווה חלק מ"מרכז חבר" הכולל את הישובים ברק, אדירים, דבורה וחבר) ולכן, לא מובן מדוע שמאי המשיגים מביא בחשבון נתוני השוואה מהישובים אומן ואביטל. עפ"י התקינה יש להביא בחשבון את העסקות החדשות והדומות ביותר, הישובים אומן ואביטל רחוקים יותר ממושב ברק, הדבר היה הגיוני במידה שלא היו עסקות בסביבה הקרובה, אך לא כך הדבר.

• התאמות:

קרבה לעמוד חשמל עם שנאי – מדובר על תב"ע נקודתית בהסכמה שאושרה רק לאחרונה ולפיכך, קיבלה את האישורים הדרושים למגורים. מפנה לפרק 6.6 בהוראות התב"ע, כך שהנושא נבדק וידוע לכל מהם קווי הבנין והמגבלות. לו הייתה בעיית קרינה/בריאאותית, חזקה על בעלי העניין/בעלי הנחלה אשר יזמו את התב"ע הנקודתית, לבקש להרחיק את מגרש המגורים ו/או לקבל חוות דעת בלתי תלויה של יועץ לגבי ההשלכות של הקרבה של העמוד. לדוגמה, במושב נתיב השיירה קיימת תכנית לכל המושב, במגרש אחד ספציפי יזמו בעלי המגרש שהיה קרוב לקו חשמל, תב"ע נקודתית על מנת להעתיק את מגרש המגורים מערבה ולהרחיקו מקו חשמל קיים. לו הייתה סכנה ממשית היא הייתה קיימת גם לפני הכנת התכנית וכמו כן, היו יכולים להתנגד או לדרוש בעת הפקדת התכנית שהם יזמו, להרחיק את העמוד ו/או למצוא פתרון אחר.

מחקרים והכרעות שהציג שמאי המשיגים מהווים מקרי קצה ולא מקרים רגילים שבהם ממוקם עמוד בסמוך למגרש. השפעה של עמוד עם שנאי, אם קיימת, הרי שהיא אינה זהה בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע במושב.

מחוז חיפה והצפון

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



רמת פיתוח סביבתי – בשומת המשיבה ניתנה התייחסות להבדלים ברמת פיתוח – הובאה בחשבון הפחתה משוקללת הכוללת בתוכה התאמה לסביבת בינוי של נחלות.

התאמה למיקום מושב ברק ביחס לשכונת ההרחבה ביישוב חבר – כפי שצוין, הובאה בחשבון התאמה. הבאת מקדם נוסף בנושא זה, מהווה כפילות התאמות על אותו הנושא (מיקום).

התאמה לזמן – ההתאמה לזמן בשיעור של 5% הינה על הצד הזהיר. פרסום הלמ"ס הינו כללי ולא עונה ספציפית למגרשים צמודי קרקע במושבים באזורי ביקוש, אלא לסקר כללי לפי מחוז/דירות חדשות. התאמת זמן בשיעור של 5% אינה שרירותית ותואמת להכרעות בהשגה ראשונה (לדוגמא במושב עמקה ובמושב נתיב השיירה הנמצא קרוב לגבול לבנון).

התאמה לבעלות – גם בהכרעה בהשגה ראשונה במושב ברק מיום 31/05/2023 הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%. נהלי רמ"י אינם דבר קשיח, ייתכנו שינויים בהגדרות אזורי עדיפות ו/או הטבות במהלך השנים. בהכרעות בהשגה ראשונה בעמקה ובנתיב השיירה, שגם הם ישובים המוגדרים כאזור עדיפות א', ניתנה התאמה לבעלות.

כמו כן, במגרשים אלה החוכרים תחת הסכם פיתוח. חלק מהתנאים להקניית בעלות זה שהחווה יהיה מהוון. גם אם החוזה מהוונים קיימת מגבלה של 5 שנים להעברת זכויות ולכן, קיים חיכוך וההתאמה לבעלות הכרחית ומוצדקת. בנוסף, כל חווה הוא בפני עצמו וצריך לבדוק כל אחד לגופו.

הפחתה בגין היתרי בניה – יש לכמת את ההפחתה בכסף ולא באחוזים, מאחר שהדבר יוצר עיוות.

• **הכרעה בהשגה ראשונה במושב ברק** – צוין בשומת המשיבה, בהערת שוליים מס' 6, כי בעת פרסום ההכרעה ובמועד הקובע, טרם פורסמה העסקה מיום 02/05/2023 עבור מגרש מס' 69, על סך 1,350,000 ₪, המשתלבת עם המגמה של 2 העסקות החדשות ביותר ביישוב חבר. עפ"י התקנה השמאית, יש להביא בחשבון לפחות 3 עסקות ולכן, משלא פורסמה העסקה, נאלץ השמאי המחוזי להיעזר גם בעסקות ישנות יותר. נתון השוואה המבוסס על קביעת שמאי בהכרעה בהשגה ראשונה הינו נתון בעל רמת תוקף נמוכה ויש להעדיף עסקות שוק. כמו כן, חלה עליית מחירים דרמטית בשנים האחרונות באזור ובצפון הארץ בכלל, בשנת 2022 הייתה עליה הרבה יותר גבוהה מ-5% לשנה. באשר לפער בין שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה לבין השווי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה במושב ברק, מפנה לשתי הכרעות במושב חזון, שנערכו ע"י אותו שמאי מחוזי, המגלמות עליה של כ-33% ב-11 חודשים. בהכרעה צוין כי נבחנו נתוני ההשוואה הסמוכים ביותר למועד קובע, עקרון זה יכול להסביר את עליית השווי בקביעתו בטווח קצר של פחות משנה.

• **שקלול נתוני השווי בשומת ההשגה** – 5 עסקות מהיישוב חבר, שהינו הישוב הקרוב ביותר למושב ברק, מקבלות משקל של 25% כשלצד זאת עסקה אחת בלבד מהיישוב אומן מקבלת משקל של 25% בדומה לנתון השוואה בודד מהיישוב אביטל. לא ברור כיצד 5 עסקות מקבלות משקל זהה לעסקה אחת.

• **תחשיב שומת ההשגה** – לא ברור כיצד בנתוני ההשוואה שטח חצר של 320 מ"ר מקבל במלואו מקדם 0.25 ובתחשיב הנכס הנישום שטח חצר עד 300 מ"ר מקבל מקדם 0.25, יש לשמור על אחידות.

מחוז חיפה והצפון

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

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום מהווה מגרש מגורים לבנייה צמודת קרקע. שמאי הצדדים התבססו בהערכת השווי על גישת ההשוואה⁷ שהינה הגישה המועדפת להערכת שווי הזכויות בנכס מסוג זה. בהתחשב כי קיימים נתונים ברי השוואה מהסביבה הקרובה ובסמוך למועד הקובע, אני מקבל את גישת הצדדים להערכת הנכס הנישום. עיקר המחלוקת נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה ולהתאמות הנדרשות ביחס לנכס הנישום. התייחסותי למחלוקות אלה בסעיף עקרונות השומה שלהלן.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. התאמה למועד:

באופן כללי, שוק המקרקעין נמצא ב"עצירה מסוימת" וזאת בעיקר בשל הליך העלאת הריבית במשק. יחד עם זאת, קיים קושי להעריך את השתנות מחירי המקרקעין באזור ספציפי בהתבסס על סקרי הלמ"ס שהוצגו ע"י שמאי המשיגים ועל אחת כמה וכמה בסוג הנכס הנישום (קרקע לבניה צמודת קרקע). כפי שציין שמאי המשיבה, סקר הלמ"ס אינו כולל מגרשי מגורים צמודי קרקע ואף לא בתי מגורים שנבנו בבניה עצמית. בהתחשב כי מדובר במגרש מגורים לבניה צמודת קרקע, המהווה מוצר מבוקש עם היצע מוגבל, ובעליית המחירים שחלה בשנים האחרונות בנכסים מסוג זה, אביא בחשבון בדומה לשמאי המשיבה, מקדם התאמה למועד בשיעור של כ-5% לשנה.

10.2.2. התאמה להליך תכנוני:

שמאי המשיבה הפחית בעסקות ההשוואה תרומת היתר בניה בסך 60,000 ש"ח, בעוד שמאי המשיגים הביא בחשבון הפחתה בשיעור 5%. אין מדובר במחלוקת מהותית בין הצדדים, הפחתה של 5% מגלמת הפחתה של כ-60,000 – 70,000 ש"ח ביחס לתמורה בעסקות ההשוואה⁸ המהווה תרומה סבירה בנסיבות העניין ולפיכך היא אומצה בניתוח נתוני ההשוואה.

10.2.3. התאמה למיקום ולמאפייני הנכס הנישום:

אני לא מקבל את עמדת שמאי המשיגים כי מיקומו של מושב ברק נחשב נחות משכונת ההרחבה של מושב חבר. הרכב האוכלוסייה דומה⁹ והמיקום דומה (כולל רמת הקרבה לקו התפר). אין מחלוקת בין הצדדים כי ישנם הבדלים ברמת הפיתוח הסביבתי בין נכס ההשוואה לנכס הנישום. יחד עם זאת, סביבת הנכס הנישום כפרית ומאופיינת בצפיפות בניה נמוכה יותר מאשר בנכסי ההשוואה. הנכס הנישום פינתי ובעל 2 חזיתות רחבות וכפי שציין שמאי המשיגים, בחזית הצפונית של הנכס הנישום ממוקם עמוד קו מתח גבוה. בשקלול הגורמים, ההפחתה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה בשיעור 7%, המגלמת את ההבדלים ברמת הפיתוח, את מאפייני¹⁰ ומיקום הנכס הנישום, לרבות מרחק מעמוד קו מתח גבוה, סבירה בנסיבות העניין.

10.2.4. הכרעות בהשגה ראשונה:

⁷ שמאי המשיבה על בסיס ניתוח עסקות מכר של מגרשי מגורים מהישוב חבר ושמאי המשיגים על בסיס ניתוח עסקות מכר של מגרשי מגורים מהישובים חבר ואומן ועל בסיס שווי מ"ר מבונה אקו' שנקבע בהכרעות בהשגה ראשונה במושבים ברק ואביטל.

⁸ ראה ניתוח עסקות ההשוואה בסעיף 10.3.2.

⁹ יצוין כי המדד החברתי-כלכלי במושב ברק אף מעט גבוה יותר.

¹⁰ ביחס לצורת הנכס הנישום ואפשרויות ניצול החצר, ראוי לציין כי בתחשיב שווי הנכס הנישום הובאה גם בחשבון חצר שולית במקדם אקו' מתאים.

ההכרעות שצוינו ע"י הצדדים, אינן מהוות נתון השוואה תקף עפ"י התקינה השמאית (כך גם לגבי שומות רמ"י שנערכו במושבים מיטב ואביטל). כמצוין בהמשך הכרעה זו (ראה סעיף 10.3.1) אותרו ונותחו נתונים ברי השוואה שנערכו בסמוך למועד הקובע.

10.2.5. פיתוח סביבתי:

בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עלויות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה. כמצוין בסעיף 10.2.3, ההתאמה למיקום שהובאה בין נתוני ההשוואה לנכס הנישום מגלמת את הבדלי הפיתוח.

10.2.6. התאמה לבעלות מלאה:

שמאי המשיגים טען כי מאחר והקניית הבעלות אינה כרוכה בתשלום, הרי שאין הצדקה לבצע התאמה לזכות הבעלות. זכות הבעלות מהווה את הזכות החזקה ביותר מבין הזכויות במקרקעין ומן הסתם שהיא עדיפה על זכות החכירה. גם אם טענתו של שמאי המשיגים נכונה, הרי שעסקות ההשוואה נערכו לזכות החכירה, במועד העסקות ה"חיכוך" קיים ובכדי להסירו יש לבצע דבר מה נוסף¹¹. עוד יצוין בעניין טענה זו, כי המשיגים לא הציגו העתקי חוזי חכירה לעסקות ההשוואה המראים כי נרכשו מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות. לפיכך, ובהתאם לקווים המנחים, חושבה התאמה לבעלות מלאה בשיעור של 3% ביחס לעסקות ההשוואה שבוצעו לזכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר.

10.2.7. פוטנציאל תכנוני:

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי, נכון למועד הקובע, אין פוטנציאל מוחשי נוסף מעבר למאושר בתכניות החלות על הנכס הנישום וכי, ככל שיש פוטנציאל נוסף הוא מגולם ברובו בעסקות ההשוואה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. התייחסות לנתוני ההשוואה בשומות הצדדים:

אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה כי, משקיימים נתוני השוואה ישירים מהרחבת הישוב חבר, שנערכו בסמוך למועד הקובע, מתייתר הצורך להתבסס על נתוני השוואה מההרחבה של הישוב אומן¹². הישוב חבר ומושב ברק מהווים חלק מגוש חבר, הישוב חבר בעל נגישות, אוכלוסייה וביקוש/היצע דומים, ומהווה אלטרנטיבה טובה יותר למושב ברק מאשר הישוב אומן. לפיכך, לא התבססתי על נתוני השוואה מהישוב אומן. גם בעניין עסקות ההשוואה הרלוונטיות מהישוב חבר, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי 3 העסקות האחרונות משקפות את מגמת השוק והעסקות הישנות יותר אינן רלוונטיות נכון למועד הקובע¹³. כפי שצוין, הכרעות בהשגה ראשונה אינן מהוות נתון השוואה תקף עפ"י התקינה השמאית (כך גם שומות רמ"י שנערכו במושבים סמוכים) ומאחר שקיימות עסקות שוק מתאימות להשוואה, הרי שהתבססות עליהן עדיפה. לסיכום, אתבסס על נתוני השוואה למגרשי מגורים מהישוב חבר ושנערכו בסמוך ביותר למועד הקובע¹⁴.

¹¹ יש צורך בביצוע פעולת הרכישה מול רמ"י, ייתכן שיהיה על החוכרים להיעזר בבעלי מקצוע ולכן ייתכנו עלויות נוספות.

¹² בקשר לעסקה שנותחה בשומת המשיגים, ראוי לציין כי התמורה המוצהרת בסך 900,000 ₪ (לפיה נותחה העסקה בשומת ההשגה), שונה מהתמורה המוערכת ע"י רשויות המס בסך 1,166,000 ₪.

¹³ זאת ניתן להיווכח מהתמורה הנמוכה שהתקבלה בעסקות אלה.

¹⁴ בדומה לנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

10.3.2. נתוני ההשוואה עליהם אתבסס (מקור: מידע נדל"ן ואתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גלבע):

מס"ד	יום מכירה	גוש/חלקה	מס' מגרש	תמורה	מאפיינים
1	02/05/2023	20767/21	69	1,350,000 ₪	פינתי - גובל מצפון וממזרח בדרך, מדרום וממערב במגרשי מגורים מבוניים. בהתאם לאתר הוועדה, טרם מועד העסקה התקבל היתר בניה. לאחר הרכישה התקבל היתר בניה חדש עם שטחי בניה שונים מההיתר שהתקבל בטרם מועד העסקה.
2	14/04/2022		56	1,400,000 ₪	סמוך לרצועת שצ"פ ממזרח (שביל) ומעברה מגרש מגורים מבונה, מדרום גובל בדרך, ממערב במגרש מגורים מבונה ומצפון במגרש מגורים ריק מבוני. בהתאם לאתר הוועדה, טרם מועד העסקה התקבל היתר בניה.
3	20/12/2021		70	1,250,000 ₪	פינתי - גובל מדרום וממערב בדרך, מצפון וממזרח במגרשי מגורים מבוניים. בהתאם לאתר הוועדה, טרם מועד העסקה התקבל היתר בניה. לאחר הרכישה התקבל היתר בניה חדש עם שטחי בניה שונים מההיתר שהתקבל בטרם מועד העסקה.

כל העסקות נערכו למגרשים בשטח 500 מ"ר.

מס"ד	תמורה	התאמה בגין הליך תכנוני	התאמה למועד (כ-5% לשנה)	מחיר קרקע מתואם
1	1,350,000 ₪	0.95	1.03	1,320,975 ₪
2	1,400,000 ₪	0.95	1.08	1,436,400 ₪
3	1,250,000 ₪	0.95	1.1	1,306,250 ₪
ממוצע				
התאמה למיקום ולמאפייני הנכס הנישום (0.93)				
בהתאמה לבעלות מלאה (0.97/)				
שטח מבונה אקו' במגרש בשטח 500 מ"ר				
שווי מ"ר מבונה אקו'				
3,947 ₪				

ניתוח שטח מבונה אקו' למגרש בשטח 500 מ"ר ביעוד אזור מגורים א' עפ"י תכנית ג/13845			
מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה עיקרי + ממ"ד	212	1	212
יתרת שטח עיקרי	25	0.9	22.5
יתרת שטחי שירות	38	0.5	19
חצר (תכסית 40%)	300	0.25	75
סה"כ			329

מחוז חיפה והצפון

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

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



11. תחשיב השומה:

מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה עיקרי + ממ"ד	212	1	212
יתרת שטח עיקרי	25	0.9	22.5
יתרת שטחי שירות	38	0.5	19
חצר (תכסית 40%)	300	0.25	75
חצר שולית	88.2	0.2	18
סה"כ מ"ר מבונה אקו' 347			
שווי מ"ר מבונה אקו'		3,947 ₪	
סה"כ שווי כולל פיתוח וכולל מע"מ		1,369,609 ₪	
במעוגל		1,370,000 ₪	

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון כריק ופנוי, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – חקלאי, הינו בסך:

1,370,000 ₪ (מיליון שלוש מאות ושבעים אלף ₪).

הערך הנקוב כולל מע"מ והוצאות 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.

ב ב ר כ ה ,

רון תמיר
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון

העתיקים:

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

מחוז חיפה והצפון

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

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

עמוד 15 מתוך 15