

תאריך עברי : כ"ה חשוון תשפ"ה
תאריך לועזי : 26 נובמבר 2024
מס' תיק רמ"י : 900578478
מס' פנייה : 50469
לקביעת שכ"ט : 6.41 יח' שומה

לכבוד

גב' קרן פרנקייל מר ערן בנטל משרד שמאים סהר - נבון
צוות לקידום עסקות מגורים שמאית מקרקעין מטעם רמ"י שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
מרחב צפון והגולן, רמ"י
kerenh@land.gov.il eran@bbre.co.il office@sahar-navon.co.il

א.ג.ג,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלקה 31 בגוש 15159, שכונת נוף כנרת, טבריה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") שנתקבלה ביום 25.06.2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות לצורך גביית דמי היתר/דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה, בהתאם לחלופות הבאות:

1. אומדן שווי זכות הבעלות לפי זכויות חוזיות¹ (ראה סעיף 7.5 להלן).
 2. אומדן שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת (תב"ע) במועד החוזה המקורי.
- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ערן בנטל ביום 06.03.2023 – להלן: "המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע"י שמאית המקרקעין, גב' עדי נבון ושמאי המקרקעין מר אריאל נהרי משרד שמאים סהר-נבון, מיום 30.05.2024 – להלן: "המשיגים".

1.3. בתאריך 22.07.2024 התקיים דיון באמצעות "זום". מטעם המשיבה נכחו: שמאי המקרקעין מר ערן בנטל, שמאי המקרקעין מר איתמר כהן וגב' נופר אברהמי ממחלקת שמאות מרחב צפון והגולן ברמ"י. מטעם המשיגים נכחו: שמאית המקרקעין גב' עדי נבון, שמאי המקרקעין מר אריאל נהרי, עו"ד אורנה ורכובסקי, המייצגת את בעלי הזכויות ממשרד עו"ד גולדפרב גרוס זליגמן ועו"ד הילה הוכפלד, מבעלי הזכויות בנכס.

סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים באותו היום, תוך קביעת לוח להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 12.08.2024.

¹ בהתאם להזמנת השומה, יש להעריך את מגרש 2 בלבד, בהתחשב ביתרת זכויות למגרש זה לפי המצב החוזי המאושר אשר אינו מותיר למגרש זה שום קיבולת (לשעבר מגרש 131). השטח שנותר לאחר ניצול תא השטח באופן מיטבי הינו שטח שלכל היותר אפשר לראותו כחצר למבנים שסמוכים לו.

מחוז חיפה והצפון

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

- 1.4. בתאריך 22.07.2024 התקבלה תגובה מאת שמאי המשיבה הכוללת תחשיב² המבטא את הנאמר מטעמם בדיון (עליית שווי עקב שיפור תכנוני המאפשר ניצול זכויות).
- 1.5. לאור הסוגיות במחלוקות שעלו בין היתר בדיון, נשלחה לצדדים הודעה בתאריך 11.08.2024 כי במידה ולא תתקבל תגובה נוספת עד לתאריך³ 25.08.2024, ההכרעה תתקיים בהתאם לחלופות כפי שמופיעות בהזמנת העבודה ובשומת המשיבה.
- 1.6. בתאריך 12.09.2024 התקבלה הודעה מאת המשיגים כי לא התקבלה הסכמה בינם לבין רמ"י ולכן מעוניינים להמשיך בהליך ההשגה⁴.
- 1.7. הצדדים חלוקים לעניין הזכויות החוזיות, מקדמי התאמה ומסקנת השווי.

2. זיהוי הנכס:

| | |
|---------------|--|
| גוש | 15159. |
| חלקה (בשלמות) | 31. |
| מס' מגרש | 2 לפי תב"ע טה/מק/8/107 (לשעבר מגרש 131 לפי תב"ע ג/במ/107). |
| שטח רשום | 1,964 מ"ר. |
| מהות הנכס | מגרש לבניית צמודי קרקע. |
| כתובת | רחוב הצאלון, שכונת נוף כנרת, מרכז העיר טבריה. |

3. הזכות המוערכת:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 06.03.2023 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 10.11.2024 ע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון מהווה את חלקה 31 בגוש 15159 ואחד מתוך 4 מגרשים ביעוד מגורים שנחתמו במסגרת חוזה הפיתוח מול רמ"י, בשכונת נוף כנרת בטבריה.

² לצורך הדיון השמאי ותחת הנחה כי קיימת במתחם בכללותו אותה יתרת זכויות הבניה המתוארת בשומת המשיגים.

³ לאור בקשת המשיגים, אושרה הארכת הבדיקה מול רמ"י עד ליום 12.09.2024.

⁴ בתאריך 14.10.2024 התקבל מייל מאת גבי נופר אברהמי, ממחלקת שמאות מרחב צפון ברמ"י הכולל מסמכים בגין השגה משפטית שהוגשה ע"י המשיגים וכן תגובת רמ"י. תגובה זו התקבלה לאחר לוח הזמנים שנקבע לתגובות ובכל מקרה, מסמכים אלה מצויים לפני במסגרת מסמכי ההשגה.

6.1. הסביבה:

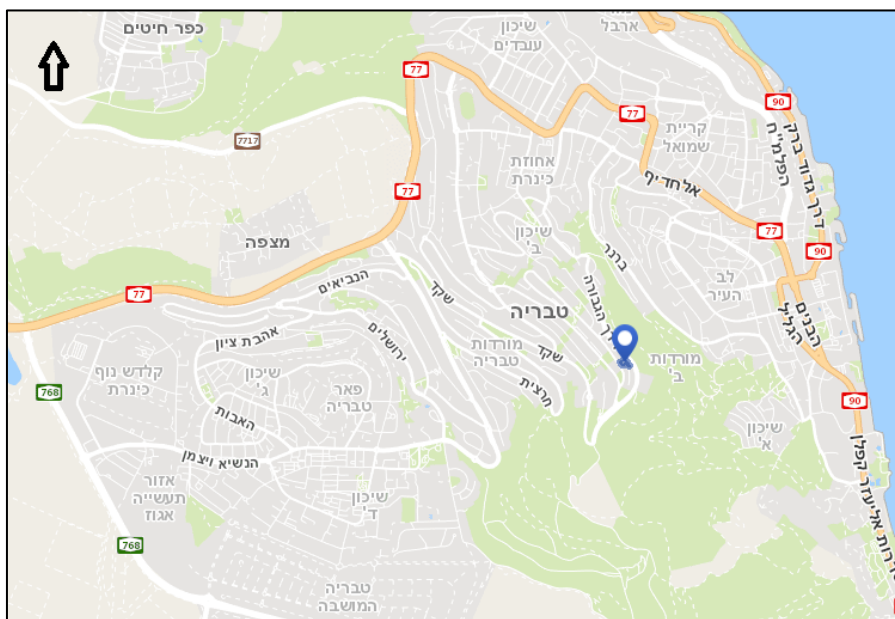
טבריה היא עיר בצפון הארץ, השוכנת לחופי הכנרת, במורדותיו המזרחיים של הר הארבל. העיר ממקומת במחוז הצפון, בין ההרים של הגליל התחתון ממערב לבין הכנרת ממזרח, ומהווה שער מרכזי לאזור הכנרת והגליל. טבריה נחשבת לאחת מערי הקודש של היהדות והנצרות, מה שמקנה לה ערך דתי ותרבותי משמעותי.

בהתאם להלמ"ס ונכון לשנת 2024, מתגוררים בעיר כ- 50,000 תושבים. האוכלוסיה בטבריה מגוונת וכוללת בין היתר, יהודים, דתיים, חילונים, עולים חדשים ועוד.

שכונת נוף כנרת היא שכונה במרכז העיר וממקומת במורדות המערביים של טבריה, בין שכונת מורדות טבריה לבין שיכון ב'. הסביבה מאופיינת בבניה נמוכה של מבני מגורים בני 2-3 קומות לצד בניה רוויה ומדורגת במבנים בני 5-8 קומות.

רחוב צאלון בו ממוקם הנכס, הינו רחוב דו סיטרי, משני צידיו בנייני מגורים הנהנים לרוב מנוף לכנרת. הפיתוח הסביבתי מלא.

להלן מיקום הנכס על רקע הסביבה⁵:



⁵ מתוך אתר govmap.



6.2. הנכס:

הנכס הנישום מהווה קרקע ביעוד מגורים בשטח של 1,964 מ"ר, וממוקם בחלק הדרום מזרחי של שכונת נוף כנרת ונהנה מנוף פתוח לכנרת. החלקה בעלת צורה אי רגולרית וטופוגרפיית הקרקע בעלת מדרון חד לכיוון מזרח. החלקה נמוכה ממפלס הכביש (רחוב הצאלון), מגודרת בחזית וכוללת עשביה.

גבולות החלקה:

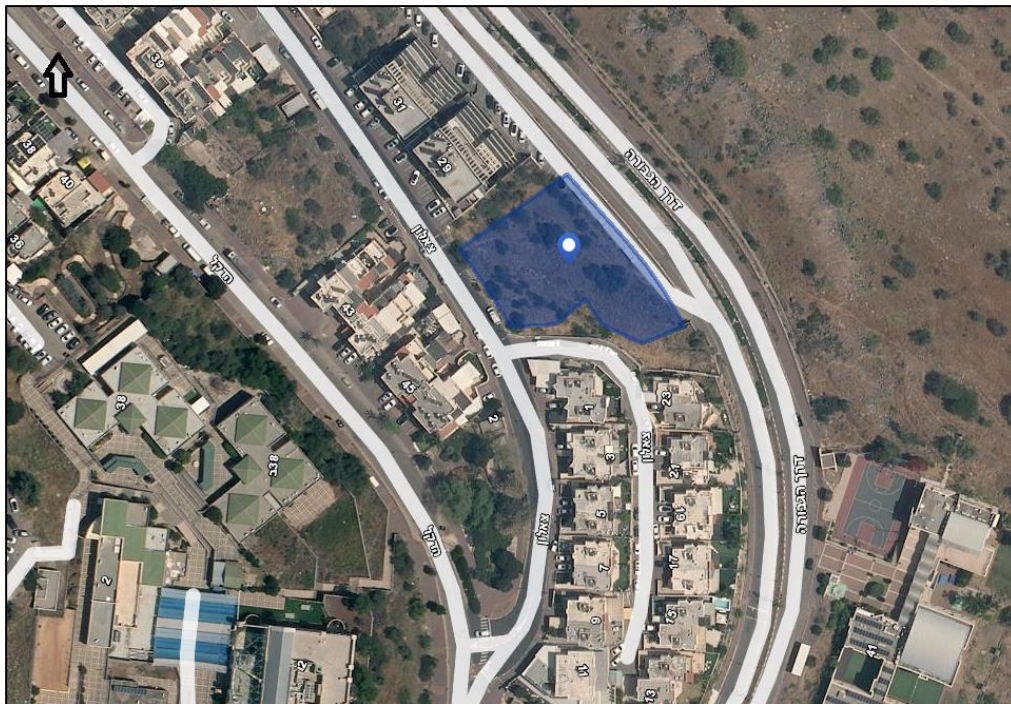
מצפון מזרח – דרך הגבורה.

ממערב – רחוב הצאלון.

מצפון מערב – בניין מגורים מדורג.

מדרום – דרך ומעברה בנייני מגורים.

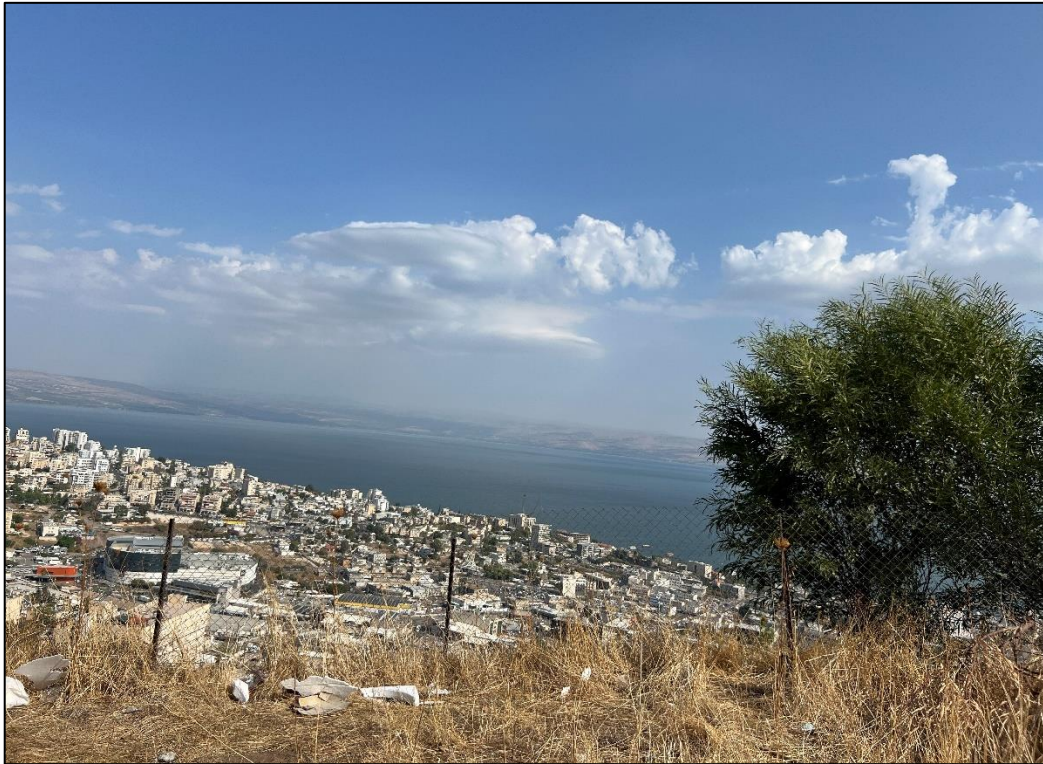
להלן תצלום אוויר משולב של סביבת הנכס⁶:



⁶ מתוך אתר govmap.



להלן תמונה של חזית המגרש והנוף הנשקף ממנו, שצולמה בעת הביקור בנכס:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות בנצרת, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 06.10.2024 עולים פרטי הרישום הבאים:
 זיהוי ומיקום: גוש 15159 חלקה 31; רשות מקומית – עיריית טבריה.
 שטח רשום: 1,964 מ"ר.
 בעלויות: מדינת ישראל, בשלמות.
 הערות: הערות בדבר אתר עתיקות.

7.2. חוזה פיתוח מהוון:

הועבר לעיוני העתק מתוך חוזה פיתוח מהוון שנחתם ביום 15.01.1977, בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: המינהל) לבין כנרת חברה לבנין ופיתוח 1989 בע"מ (להלן: היוזם), ממנו עולים עיקרי הדברים:
 זיהוי: גוש 15064, חלקה 18 (בחלק).
 מיקום: טבריה.
 מגרשים: מס' 130, מס' 131, מס' 333, מס' 334 לפי תכנית מפורטת מס' ג/במ/107.
 המבנים: 58 יח"ד.
 תקופת הפיתוח: 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.11.1999.
 מטרת ההקצאה: מגורים.
 היעוד: לפי תכנית ג/במ/107.

מחוז חיפה והצפון

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

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

7.3. תוספת לחוזה פיתוח מהוון:

הועבר לעיוני תוספת לחוזה פיתוח אשר נחתם בתאריך 13.10.2021 בין רשות מקרקעי ישראל מצד אחד, לבין כנרת חברה לבנין ופיתוח 1989 בע"מ ויחזקאל מורד בע"מ מצד שני, ממנו עולים הפרטים הבאים: הואיל ובתאריך 15.01.1997 נחתם בין הצדדים חוזה פיתוח והואיל והוסכם בין הצדדים על שינויים בחוזה הפיתוח ו/או בתיקונים הנ"ל לגבי על אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי פרט זה האמור בתוספת זו – וזאת כנקוב בצד כל אחד מהפרטים שלהלן:

במקום האמור בחוזה הפיתוח לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגביו האמור בצדו להלן- "היוזם":
כנרת חברה לבנין ופיתוח 1989 בע"מ, החלק בנכס 6084/10452 ויחזקאל מורד בע"מ, החלק בנכס 4368/10452 (להלן – היוזם החדש).

כתובת היוזם החדש: מורדות טבריה – 58 יח"ד טבריה.

השטח: 10,452 מ"ר בערך.

גוש רשום: 15159 חלקה: 29 (בשלמות).

גוש רשום: 15159 חלקה: 30 (בשלמות).

גוש רשום: 15159 חלקה: 31 (בשלמות).

גוש רשום: 15159 חלקה: 32 (בשלמות).

גוש רשום: 15159 חלקה: 32 (בשלמות).⁷

מגרשים: מס' 130, מס' 131, מס' 333, מס' 334 לפי תכנית מפורטת מס' ג/במ/107.

המבנים: 58 יח"ד.

מטרת ההקצאה: מגורים.

תקופת הפיתוח: 322 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.09.2023.

תקופת החכירה: מתאריך 15.10.1996 עד תאריך 14.10.2045.

היעוד למגרש מס' 130 לפי תכנית ג/במ/107 מגורים ב' מיוחד.

היעוד למגרש מס' 131 לפי תכנית ג/במ/107 מגורים ב' מיוחד.

היעוד למגרש מס' 333 לפי תכנית ג/במ/107 מגורים ג'.

היעוד למגרש מס' 334 לפי תכנית ג/במ/107 מגורים ג'.

שיעור הניצול: 58 יח"ד המסתכמים ב- 8,330 מ"ר מבוני.

שטח עיקרי: 8,330 מ"ר.

שטח מבונה: 8,330 מ"ר לבניה רוויה.

ידוע ליזם כי "התמורה" שהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי בסך 8,330 מ"ר כמפורט לעיל, וכי תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת, זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

בנוסף לתנאי חוזה הפיתוח יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

קיבולת הבניה המותרת ע"פ חוזה פיתוח זה הינה 8,330 מ"ר כולל שטחי שירות.

במידה וירצה היזם להגדיל את קיבולת הבניה מעבר למותר ע"פ חוזה פיתוח זה, ישלם היזם ע"פ נוהלי

⁷ שורה כפולה זו כפי שמופיעה בהסכם זה.

התשלום שהיו מקובלים במינהל בעת הבקשה לתוספת.
זכויותיה של כנרת חברה לבנין ופיתוח 1989 בע"מ ב"מגרש" הנן חלק מסוים במגרש, בשיעור של 6084/10452 חלקים, ומהווה חלקה 32 בשלמות בגוש 15159 (מגרש 130).
זכויותיה של חברת יחזקאל מורד בע"מ ב"מגרש" הנן חלק מסוים במגרש, בשיעור של 4368/10452 חלקים, ומהווה חלקות 30,29 ו-31 בשלמות בגוש 15159 (בהתאמה מגרשים 131,333,334).
ידוע ליזם כי חלקה 37 בגוש 15159 אינה נכללת בזכויותיו ע"פ חוזה זה.

7.4. הסכם הסבה:

ממסמך שהועבר לעיוני במסגרת ההשגה, עולה הסכם מס' 55/21938 שנערך ביום 12.04.2010 בין משרד הבינוי והשיכון (להלן – "משרד הבינוי והשיכון") לבין כנרת חברה לבנייה ופיתוח 1989 בע"מ (להלן – "חברה א'") לבין יחזקאל מורד בע"מ (להלן – "חברה ב'"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:
בין משרד הבינוי והשיכון לבין חברה א' נחתם החוזה כדלקמן:
חוזה בנייה והשלמת הפיתוח בטבריה מס' 55/57860/98 לבניית 58 יח"ד (בפועל 67 יח"ד לאחר הגדלה), במתחם 4752 בשכונת מורדות טבריה בטבריה (להלן – "החוזה המקורי"). ברצון חברה א' להעביר לחברה ב' את כל הזכויות והתחייבויות על פי החוזה המקורי לגבי 34 יח"ד מקוריות (בפועל 39 יח"ד) בלבד מתוך 58 יח"ד (בפועל 67 יח"ד) בחוזה המקורי, במגרשים 333 (16 יח"ד), 334 (16 יח"ד) ו-131 (7 יח"ד) ואת כל ההתחייבויות בנוגע לביצוע עבודות השלמת הפיתוח הכללי כמפורט בפרק ב' לחוזה המקורי ובהתאם לתנאי הסכם זה (להלן – "יח"ה"ד המועברות").
משרד הבינוי והשיכון מסכים להעביר את הזכויות וההתחייבויות של חברה א' לגבי יח"ה"ד המועברות ולגבי ביצוע עבודות השלמת הפיתוח הכללי כאמור לעיל על פי תנאי החוזה המקורי לחברה ב'.

7.5. זכויות חוזיות להערכה:

בהתאם להזמנת השומה ולשומת המשיבה, בהתחשב ביתרת הזכויות למגרש מס' 2, המצב החוזי המאושר לא מותיר קיבולת בניה למגרש לשעבר מס' 131. השטח שנותר, הינו שטח שניתן לראותו לכל היותר, כחצר למבנים שסמוכים לו. על כן, ההערכת השווי תתבצע בהתאם לבקשת מזמינת השומה ולשומת המשיבה.

8. מצב תכנוני:

8.1. להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה

מאתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ואתר הועדה לתו"ב טבריה:

8.1.1. תכנית מס' ג/במ/107 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 4065 מיום 10.12.1992:

תכנית לשכונת מגורים מורדות טבריה. מבין מטרות התכנית, יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בהיקף של 862 יח"ד וקביעת הוראות ומגבלות בניה. בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, הנכס הנישום ידוע כמגרש מס' 131 באזור מגורים ב' מיוחד. להלן זכויות הבניה עבור מגרש 131:

| מס' מגרש | מס' יח"ד מירבי | שטח מגרש במ"ר | שטח בניה מירבי במ"ר לשימוש עיקרי | שטח בניה מירבי לבניה במ"ר לשטחי שירות |
|----------|----------------|---------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| 131 | 14 | 2,800 | 1,890 | 280 |

מחוז חיפה והצפון

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

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

8.1.2. תכנית מפורטת מס' טה/מק/ג/2/107 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 4848 מיום 03.02.2000:
התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/במ/107. מבין מטרות התכנית, הרחבת כביש מס' 1, הסדרת חלוקת השטח בין המגרשים, העברת זכויות בניה בין המגרשים המיועדים למגורים והגדלת מס' יח"ד. להלן טבלת השטחים במצב המוצע בהתאם לתוכנית זו:

| מס' קומות | תכסית | סה"כ שטח לבנייה | שטח בניה מירבי לבניה במ"ר לשטחי שירות | שטח בניה מירבי במ"ר לשימוש עיקרי | מס' יח"ד מירבי | מס' מגרש |
|-----------|-------|-----------------|---------------------------------------|----------------------------------|----------------|----------|
| 4 | 50% | 1,745 | 300 | 1,445 | 12 | 131 |

8.1.3. תכנית מתאר מקומית מס' ג/11764 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 5047 מיום 17.01.2002:
תכנית מתאר מקומית לחינוכים תת קרקעיים בטבריה. התוכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית חניון תת קרקעי.

8.1.4. תכנית מפורטת מס' טה/מק/ג/5/107 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 5164 מיום 06.03.2003:
התכנית מהווה שינוי לתכנית טה/מק/ג/2/107. מבין מטרות התכנית, העברת זכויות בין מגרשים 131,130 המיועדים למגורים (תוך שמירה על סה"כ השטח המותר), הגדלת מס' יח"ד במגרש 130 מ-24 ל-29 יח"ד והקטנת מס' יח"ד במגרש 131, מ-12 ל-7 יח"ד (תוך שמירה על סה"כ מס' יח"ד המותר בשני המגרשים).
להלן טבלת השטחים במצב המוצע בהתאם לתוכנית זו:

| מס' קומות | תכסית | סה"כ שטח לבנייה | שטח שרות במ"ר | שטח עיקרי במ"ר | שטח מגרש מיני | מס' יח"ד למגרש | מס' מגרש |
|-----------|-------|-----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------|
| 4 | 50% | 1,280 | 256 | 1,024 | 1,966 | 7 | 131 |

8.1.5. תכנית מפורטת מס' טה/מק/ג/8/107 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 6338 מיום 11.12.2011:
מבין מטרות התכנית, שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה, שינוי קווי בניין ושינוי מס' יח"ד מ-31 ל-36 יח"ד, תוספת 5 יח"ד. בהתאם לתשריט המצורף למסמכי התכנית, הנכס הנישום ידוע כמגרש מס' 2 באזור מגורים ב' מיוחד. באזור זה יותרו מגורים + מחסן וממ"ד. בתא שטח מס' 2 יבנו 6 יח"ד צמודי קרקע, הכוללים מגורים + מחסן + חניה + מרתף (ניתן לבנות גג רעפים + חדרים בחלל הגג או גג שטוח + יציאה לגג, זכויות הבניה בהתאם לטבלת זכויות הבניה). להלן עיקרי זכויות הבניה:

| מס' תא שטח | גודל מגרש במ"ר | שטח עיקרי במ"ר (מעל לכניסה הקובעת) | שטח שרות במ"ר (מעל לכניסה הקובעת) | סה"כ שטחי בניה | מס' קומות מעל הכניסה הקובעת | מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת | מס' יח"ד למגרש |
|------------|----------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------|----------------|
| 2 | 1,964 | 461 | 16 | 477 | 3 | 1 | 6 |

8.1.6. תכנית מתאר מס' ג/18071 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 6854 מיום 10.08.2014:
תכנית מתאר לעיר הכוללות בין היתר הוראות בדבר שינוי מקרקע חקלאית למגורים, שטחים פתוחים, דרכים ותעסוקה, קביעת שימושים מותרים ביעודי הקרקע המוצעים וקביעת הוראות בניה ליעודי קרקע. מטעם תוכנית זו, ניתן להוציא היתרים רק במגרשים ציבוריים, ביתר השטחים, היתרים יינתנו מכוח תכניות מפורטת. הנכס הנישום נמצא במתחם 9.3, בהתאם להוראות התכנית,

מחוז חיפה והצפון

צפיפות הבניה למגורים הממוצעת לא תפחת מ- 6 יח"ד לדונם נטו וגובה מבני המגורים לא יעלה על 12 מטר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים, ללא מע"מ וכולל פיתוח:

| חלופה | שומת המשיבה | שומת המשיגים |
|-------|---------------|---------------|
| 1 | ש"ח 1,828,172 | ש"ח 6,510,000 |
| 2 | ש"ח 3,160,206 | ש"ח 1,431,000 |

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה, תוך ביצוע התאמות נדרשות. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- ❖ מכרז 343/2021 לבניה נמוכה/צמודת קרקע לזימים בשכונת בן גוריון ושיכון ד' בטבריה משנת 2021. מניתוח תוצאות המכרז בתוספת הוצאות הפיתוח, התאמה למועד, התאמה לבעלות (3%), התאמה לבניה חד משפחתית (5%) והתאמה לשטח גרעיני קטן (10%), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 3,600 ש"ח כולל פיתוח וללא מע"מ.
- ❖ 3 עסקות השוואה למגרשי מגורים לבניה חד משפחתית בשכונת טבריה המושבה משנת 2022. הובאו בחשבון התאמות למגרש פינתי, למגרש הגובל עם שביל הולכי רגל והתאמה למועד. בניתוח העסקות, תוך התאמה לבעלות (3%) והתאמה לשטח גרעיני קטן (10%), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 3,732 ש"ח כולל פיתוח וללא מע"מ.
- ❖ עסקת השוואה למגרש מגורים לבניה דו משפחתית בשכונת טבריה המושבה משנת 2022. בניתוח העסקה, תוך התאמה למגרש פינתי (1%), התאמה לבעלות (3%), התאמה לבניה חד משפחתית (5%) והתאמה לשטח גרעיני קטן (10%), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 3,656 ש"ח כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ❖ בשקלול נתוני ההשוואה, תוך משקל של 50% לתוצאות המכרז, 30% לעסקות השוואה למגרשים לבניה חד משפחתית ו-20% לעסקת השוואה למגרש לבניה דו משפחתית, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 3,650 ש"ח כולל פיתוח וללא מע"מ.
- ❖ חלופה מס' 1 – הבסיס התכנוני להערכת שווי הקרקע הינו למגרש מס' 2 (לשעבר מגרש 131 בתוכנית ג/במ/107), עפ"י זכויות חוזיות ובהתאם להזמנת העבודה - המצב החוזי המאושר, לא מותר למגרש זה שום קיבולת בניה ולכן הערכת השווי תיערך לפי השימוש המיטבי כחצר למבני מגורים סמוכים.
- ❖ חלופה מס' 2 – הבסיס התכנוני להערכת שווי הקרקע הינו למגרש מס' 2 (לשעבר מגרש 131 בתוכנית ג/במ/107) בהתאם לתכנית מאושרת, בתחומו ניתן להקים 6 יח"ד צמודי קרקע.



9.2.3. תחשיב השומה:

| חישוב שטח אקוו' עיקרי בנכס הנדון בחלופה א' - זכויות חוזיות (ללא זכויות בניה): | | | | | | | | |
|---|------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| בהתאם למצוין בסעיף מס' 11.1 להזמנת העבודה – המצב החוזי המאושר לא מותר למגרש זה שום קיבולת בניה ולכן הערכת השווי בחלופה זו תיערך לפי השימוש המיטבי בקרקע כחצר למבני מגורים סמוכים, לפי מקדם שווי של 0.25. להלן חישוב שטח אקוו' במגרש שבנדון: | | | | | | | | |
| תוכנית | מגרש | ייעוד | שטח קרקע במ"ר | שטח חצר במקדם | סה"כ שטח אקוו'* | | | |
| טה/מק/8/107 | 2 | מגורים ב' מיוחד | 1964 | 1964 | 491.00 | | | |
| *השטח האקוו' במגרש הנדון (מס' 2 בתב"ע טה/מק/8/107 בשטח של 1,964 מ"ר) בחלופה זו מהווה חצר בלבד, ללא זכויות בניה. | | | | | | | | |
| תחשיב שווי הנכס הנדון בחלופה א' - זכויות חוזיות (ללא זכויות בניה) כולל פיתוח וללא מע"מ: | | | | | | | | |
| תוכנית | מגרש | ייעוד | שטח הקרקע במ"ר | שטח אקוו'* | שווי ל-1 מ"ר מבונה אקוו' עיקרי | גבול עם שביל הולכי רגל | גבול עם שטח ציבורי פתוח | שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ |
| טה/מק/8/107 | 2 | מגורים ב' מיוחד | 1,964 | 491.0 | 3,650 ₪ | 1.01 | 1.01 | 1,828,172 ₪ |
| חישוב שטח אקוו' עיקרי בנכס הנדון בחלופה ב' - תב"ע תקפה: | | | | | | | | |
| עבור שטח הבניה העיקרי + שטח השרות, המהווים למעשה שטח גרעיני מינימלי ל- 6 יח"ד המותרות בתחום המגרש ינתן מקדם שווי 1. לחצר ינתן מקדם שווי של 0.25. להלן חישוב שטח אקוו' במגרש הנדון: | | | | | | | | |
| תוכנית | מגרש | ייעוד | שטח קרקע במ"ר | מס' יח"ד למגרש | שטח עיקרי גרעיני במקדם 1 | שטח שרות גרעיני במקדם 1 | שטח חצר במקדם 0.25 | סה"כ שטח אקוו' עיקרי |
| טה/מק/8/107 | 2 | מגורים ב' מיוחד | 1964 | 6 | 461.0 | 16.0 | 1487.0 | 848.75 |
| תחשיב שווי הנכס הנדון בחלופה ב' - תב"ע תקפה כולל פיתוח וללא מע"מ: | | | | | | | | |
| תוכנית | מגרש | ייעוד | שטח הקרקע במ"ר | שטח אקוו' עיקרי | שווי ל-1 מ"ר מבונה אקוו' עיקרי | גבול עם שביל הולכי רגל | גבול עם שטח ציבורי פתוח | שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ |
| טה/מק/8/107 | 2 | מגורים ב' מיוחד | 1,964 | 848.75 | 3,650 ₪ | 1.01 | 1.01 | 3,160,206 ₪ |
| בהתאם להתרשמות בפועל בעת הביקור במקום לא נצפו חניונים תת קרקעיים במבנים הבנויים במגרשים בסביבה הקרובה ועפ"י מספר יח"ד המותרות במגרש הנדון בתב"ע תקפה (6 יח"ד) אין צורך ואין כדאיות כלכלית לבניית חניון תת קרקעי במגרש הנדון, ומשכך לא הובא בחשבון שטח החניון התת קרקעי במגרש הנדון. | | | | | | | | |

מחוז חיפה והצפון

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכו שמאי המשיגים על שווי מ"ר מבונה אקו' שהתקבל בשומת המשיבה, תוך נטרול התוספת שהובאה על ידי שמאי המשיבה, בשיעור 10% בגין התאמה לשטח גרעיני קטן ולאחר הפחתה של 10% בגין עלויות הכשרת הקרקע (המקרקעין בעלי טופוגרפיה מדרונית אשר לצורך מימוש בניה בתחומם נדרשות עבודות הכשרת קרקע רבות, כגון: ביסוס, קירות תמך ומילוי). מכאן, אומדן שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 3,000 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

❖ התייחסות לחוזה הפיתוח המקורי והגדרת קיבולת בניה – בחוזה הפיתוח המקורי (1997) נקבע כי קיבולת הבניה המותרת הינה 8,330 מ"ר כולל שטחי שירות. במידה והזים ירצה להגדיל את קיבולת הבניה מעבר למותר ע"פ חוזה הפיתוח, ישלם זאת בהתאם לנוהלי התשלום למינהל. משמעות הדבר כי ההתייחסות בהקשר עם תשלום הינו ביחס לשינוי בקיבולת הבניה בלבד ולא ביחס לשינוי במספר יח"ד.

כאמור במסגרת כלל הוראותיהן של התב"עות שאושרו במקרקעין, לא חל שינוי בקיבולת הבניה. על רקע זאת, הרי שבהתייחס לחוזה הפיתוח המקורי והתוספת לו, אין לדרוש כל חיוב בגין עליית שווי במקרקעין בכלל ובמגרש 131 בפרט, שכן אין כל שינוי ב"קיבולת הבניה" של כלל המקרקעין ובוודאי שלא במגרש 131.

❖ יתרת זכויות בניה במגרש 131 – יש לראות במקרקעין נשוא חוזה הפיתוח המקורי והתוספת לו כמקשה אחת הכוללת זכות ל- 58 יח"ד, אזי שלא ניתן לטעון שניצול 58 יח"ד בכלל המקרקעין יש בהם מכדי לא להותיר זכויות בניה. אין מחלוקות בנושאים הבאים:

- כי קיבולת הבניה החוזית של כלל המקרקעין בחוזה הפיתוח המקורי והתוספת לו הינה בהיקף של 8,330 מ"ר וכי זו לא נוצלה במלואה.
- כי קיימת יתרת זכויות חוזיות בהיקף של 477 מ"ר.
- כי יתרת זכויות זו מצויה בתחום מגרש 131.
- כי למגרש 131 זכות של 6 יח"ד בהתאם לתב"ע מאושרת משנת 2011.
- כי הזכויות החוזיות של מגרש 131 ביחס לשטח, משקפת היקף בניה ומס' יח"ד גבוה מזו המאושרת במגרש זה כיום.
- כי בשלושת המגרשים האחרים שבחוזה הפיתוח נוצלו היקף יח"ד ושטחים הגבוהים מאלו שהוגדרו בחוזה הפיתוח ושבגין מימושם לא קמה מצד רמ"י כל דרישת תשלום. המסקנה לעניין זה כי הזכויות החוזיות הקיימות במגרש 131 הינן בהתייחס לקיבולת בניה של 477 מ"ר עם היקף של 6 יח"ד, בהתאם להוראות תב"ע טב/מק/8/107.

❖ חלופה מס' 2 – בהתאם לתב"ע טב/מק/8/107 למגרש 131 היקף זכויות של 477 מ"ר ברוטו להקמת 6 יח"ד צמודות קרקע בשטח של כ- 79.5 מ"ר ליח"ד ממוצעת. ניכר כי יתרת זכויות הבניה במגרש 131 אינם משקפים תכנון מיטבי, שכן אין כל היתכנות כלכלית להקמת בית צמוד קרקע בשטח של כ- 79.5 מ"ר ליח"ד ממוצעת ולראיה, בימים אלה

מחוז חיפה והצפון

מקדמת בעלת הזכויות במקרקעין היתר בניה להקמת 3 מבנים צמודי קרקע תוך ניצול כלל זכויות הבניה.

9.3.3. תחשיב השומה:

| אומדן שווי זכויות חלופה 1: תכנית ג/מ/107 - הסכם הפיתוח | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------|-----------|-----------|----------------|-------------|---|----------|
| מגרש | ייעוד | גודל מגרש | שטח עיקרי | שטח שירות | סה"כ שטחי בניה | מספר יחידות | מקדם אקרי בינוי צמוד קרקע לעומת מגורים ג' | מ"ר אקרי |
| 131 | מגורים ב' מיוחד | 2,800 | 1,890 | 280 | 2,170 | 14 | 1 | 2,170 |
| אומדן שווי מ"ר מבונה אקרי 3,000 ₪ | | | | | | | | |
| אומדן שווי המקרקעין, כולל פיתוח - חלופה 1 6,510,000 ₪ | | | | | | | | |

| אומדן שווי זכויות חלופה 2: תכנית מאושרת | | | | | | | | |
|---|----------------|-----------|-----------|-----------|----------------|-----------------|---|----------|
| מגרש | ייעוד | גודל מגרש | שטח עיקרי | שטח שירות | סה"כ שטחי בניה | מספר יחידות (י) | מקדם אקרי בינוי צמוד קרקע לעומת מגורים ג' | מ"ר אקרי |
| 2 | מטרים ב' מיוחד | 1,964 | 461 | 16 | 477 | 3 | 1 | 477 |
| אומדן שווי מ"ר מבונה אקרי 3,000 ₪ | | | | | | | | |
| אומדן שווי המקרקעין, כולל פיתוח - חלופה 2 1,431,000 ₪ | | | | | | | | |

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות "זום" ביום 22.07.2024 ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגים:

- ❖ **רקע** – דרישת התשלום של רמ"י הגיעה לאחר קידום בקשה להיתר במגרש האחרון ולאחר שהועדה המקומית לתו"ב אישרה את התכנון המוצע (התואם תב"ע). בשאר המגרשים נבנו יחידות דיור ומימוש הזכויות נעשה מתוקף חוזה הפיתוח ותב"עות. דרישת התשלום של רמ"י הגיעה בהפתעה לבעלי הזכויות בנכס, ידוע לנו כי נעשתה שומה לנכס הנדון שיצאה על סך 0 ₪. השומה הנוכחית יצאה מנקודת הנחה כי המגרש הנדון נטול זכויות ולכן יש לשום אותו כחצר (חלופה מס' 1). טענתנו כי מדובר במגרש שיש בו יתרת זכויות בניה ופרשנות רמ"י מוטעית.
- ❖ עמדת רמ"י כאילו מדובר בעסקת חבילה אחת הנוגעת לכל ארבעת המגרשים יחד, בה מומשו כל יח"ד ומשכך לא קיימת יתרת זכויות בניה, שגויה מיסודה. בחוזה הפיתוח המקורי (1997) נקבע כי קיבולת הבניה הינה 8,330 מ"ר ו- 58 יח"ד. מאחר שניצלנו (בשאר המגרשים) 58 יח"ד, רואה זאת רמ"י כאילו אין יתרת זכויות למגרש ויש לחשב את שטח המגרש כחצר. הדבר לא נכון, יתרת זכויות בוודאי שיש – 477 מ"ר. שמאי המשיבה קיבל הנחייה לבחון את המגרש הבודד ולא לבחון את כלל הזכויות לכלל המגרשים. ככל ונדרש לחייב דמי היתר עקב מרכיב עליית השווי הנובעת מההפרש בין שווי הזכויות החוזיות כפי שהוגדרו בחוזה הפיתוח המקורי והתוספת לו, לבין המצב הנוכחי, אזי שחיוב זה היה צריך להיבחן במועד מימוש הבניה ביחס לשאר המגרשים ולא ביחס רק למגרש הנדון.
- ❖ **ירידת שווי** – אם בוחנים את התב"ע החדשה אל מול החוזה המקורי נגיע לירידת שווי, פחות צמודי קרקע (מ- 38 יח"ד ל- 31 יח"ד), ערכי השווי של צמודי קרקע גבוהים משמעותית מערכי השווי ביעוד

מחוז חיפה והצפון

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

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

לבנייה רוויה, מכאן יש ירידה בשווי.

רמ"י לא ביקשה תשלום מבעלי הזכויות האחרים במגרשים הסמוכים, בעוד שניידו זכויות בניה וניצלו אותו. מדוע רמ"י לא חיבה במועד הרלוונטי כאשר אישרו תב"עות.
איך יתכן ורמ"י טוענת שכל עליית השווי נעשתה רק במגרש הנישום ולתקן את "מחדלי העבר" בשנת 2024.

❖ **השגה משפטית** – הוגשה השגה משפטית לרמ"י אך לא התקבלה תשובה עניינית וזאת לאחר שניסינו ליצור קשר עם המחוז מספר פעמים. ציינה גם בעלת הזכויות כי קבעה מספר פגישות עם נציגי רמ"י בשעות קבלת קהל אך לא קיבלה מענה בעניין זה.

❖ **מהות הדיון** – הדיון אמור להיות מה שווי זכויות החכירה (חווה הפיתוח) למול שווי הזכויות היום ע"פ תב"ע.

זכויות בניה במגרש הנישום (131) – בהתאם לחווה הפיתוח ולתב"ע ג/במ/107, זכויות הבניה היו בהיקף כולל של 2,170 מ"ר להקמת 14 יח"ד צמודות קרקע.

במהלך תקופת הסכם הפיתוח אושרו מס' תכניות מפורטות אשר ניידו שטחים ויח"ד ממגרש 131 ליתרת המגרשים הנכללים בחווה הפיתוח, כך שיתרת הזכויות ע"פ תב"ע טב/מק/8/107 הינן בהיקף של 477 מ"ר להקמת 6 יח"ד צמודות קרקע, בשטח של כ- 79.5 מ"ר ממוצע ליח"ד.
יתרת הזכויות לא משקפת תכנון מיטבי, שכן אין היתכנות לבית צמוד קרקע בשטח של כ- 79.5 מ"ר ליח"ד ממוצעת.

❖ **השימוש הטוב והיעיל במגרש הנישום** – זכויות הבניה הקיימות במגרש הינם 477 מ"ר להקמת 6 יח"ד צמודות קרקע. בהתאם לתכנון שנעשה לאורך תקופה, תוך התייחסות לכדאיות כלכלית ותכנונית, הוגשה בקשה להיתר לבניית 3 יח"ד צמודי קרקע.

❖ **מקדמי התאמה** – בהתייחס לשטחם של נתוני ההשוואה (בשומת המשיבה) ולתכנון המיטבי, יש לבטל את התוספת שהובאה בשומת המשיבה בשיעור 10%. כמו כן, הנכס הנדון בעל טופוגרפיה מדרונית ולצורך מימוש הבניה נדרשות עבודות הכשרת הקרקע, יש להביא זאת בתחשיב השווי.

❖ **עו"ד אורנה ורכובסקי** – חברת כנרת חתמה על הסכם פיתוח בשנת 1997 עבור 4 מגרשים לפי תב"ע 107. לאורך השנים אושרו עוד 3 תב"עות. בכל תב"ע קיבולת הבנייה נשארה על 8,330 מ"ר וזאת לפי הסכם הפיתוח, אך היו העברות בין המגרשים. למגרש 131 המקורי בכל תב"ע שאושרה הפחיתו זכויות. חלק מעבודת השמאי היא בחינה תכנונית, ידוע לנו כי היתה קיימת שומה אחרת שהחייב בה היה 0 ש"ח ולא הסכימו להביא לנו עותק מן השומה. לא ניתן להתעלם מהעובדות ומהמידע התכנוני.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

❖ **עצם החיוב** – ניוד זכויות ממגרש למגרש נעשה מטעמי גמישות תכנונית, גם אם הוגדלו מספר יחידות הדיור, יש לחייב בגין זאת. אושרו 2 תב"עות המגדילות את מס' יח"ד ל- 65 ובהתאם לחווה הפיתוח, רמ"י רשאית לחייב על כך.

❖ **שימוש מיטבי** – בהתאם לזכויות בניה שנותרו במגרש הנישום (477 מ"ר), השימוש הטוב והיעיל להקמת 4 יח"ד צמודות קרקע. צורף לאחר הדיון תחשיב מפורט וחלופי המתייחס לניצול זה למול המצב הקודם.

גם אם נלך לשיטת המשיגים, יש עליית ערך בין יתרת זכויות של 477 מ"ר ו- 0 יח"ד לעומת זכויות בניה של 477 מ"ר עבור 4 יח"ד.

מחוז חיפה והצפון



- ❖ שווי מ"ר מבונה אקו' – לא בכדי המשיגים לא ערערו על השווי למ"ר שנקבע ולא ניתחו נתוני השוואה שונים, השווי למ"ר מבונה אקו' שנקבע בשומתי שמרני.
- ❖ מקדמי התאמה – נוכח קיבולת הבניה הקטנה (שטח של כ- 131 מ"ר ליח"ד), לבין שטח עסקות ההשוואה (237 מ"ר), ראוי להביא תוספת של 10%. טבריה מאופיינת בטופוגרפיה משופעת וכך גם עסקות ההשוואה ולכן לא מסכימים עם טענות המשיגים בעניין זה.
- ❖ הזמנת העבודה – השומה נעשתה בהתאם להנחיה שהגיעה מרמ"י.
- ❖ מכתב אדריכלי – ממליץ כדי שנוכל לבחון את טענת המשיגים באופן ברור יותר, להציג טבלה מסודרת עם היתרי הבניה של כל מגרש ומגרש ולצרף חוות דעת תכנונית/אדריכלית.
- ❖ תחשיב חלופי – להלן תחשיב חלופי המבטא את הנאמר מטעמנו בדיון (עליית שווי עקב שיפור תכנוני המאפשר ניצול זכויות). התחשיב מותאם לגישת שמאי המשיגים ונשלח במסגרת הדיון השמאי:

| אומדן שווי הזכויות חלופה 1 תוכנית ג/במ/107 - לפי הסכם פיתוח: | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------|--------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|----------|---|---|
| מגרש | ייעוד | גודל מגרש | שטח עיקרי לפי מקדמ | שטח שרות ממ"ד לפי מקדמ | יתרת שטחי שרות לפי מקדמ | שטח חצר לפי מקדמ שווי | מס' יח"ד | מקדמ התאמה להעדר יח"ד לניצול בהסכם הפיתוח | שטח מבונה אקו' עיקרי |
| 131 | מגורים ב' מיוחד | 1964 | 461 | 0 | 16 | 1487 | 0 | 0.65 | 548.57 |
| | | | | | | | | | שווי למ"ר מבונה אקו' עיקרי: 3,650 ₪ |
| | | | | | | | | | שווי חלופה 1 - כולל פיתוח ומע"מ 2,002,271 ₪ |
| אומדן שווי הזכויות חלופה 2 - לפי תוכניות מאושרות: | | | | | | | | | |
| מגרש | ייעוד | גודל מגרש | שטח עיקרי לפי מקדמ | שטח שרות ממ"ד לפי מקדמ | יתרת שטחי שרות לפי מקדמ | שטח חצר לפי מקדמ שווי | מס' יח"ד | מקדמ התאמה להעדר יח"ד לניצול בהסכם הפיתוח | שטח מבונה אקו' עיקרי |
| 2 | מגורים ב' מיוחד | 1964 | 461 | 48 | 16 | 1439 | 4 | 1 | 877.55 |
| | | | | | | | | | שווי למ"ר מבונה אקו' עיקרי: 3,650 ₪ |
| | | | | | | | | | שווי חלופה 2 - כולל פיתוח ומע"מ 3,203,058 ₪ |
| תוספת של: 1,200,786 ₪ | | | | | | | | | |

מחוז חיפה והצפון

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

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

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות, במרכיב הקרקע בנכס הנדון, בשתי חלופות וזאת לצורך גביית דמי היתר/דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה.

המגרש הנישום (הידוע כיום כמגרש מס' 2 ע"פ תב"ע טה/מק/8/107 ובעבר כמגרש 131 ע"פ תב"ע טב/מק/107) מהווה אחד מתוך 4 מגרשים לבניית 58 יח"ד במסגרת חוזה פיתוח משנת 1997. במרוצת השנים, ולאחר אישורי תב"עות, נוצלו כלל יח"ד המצוינות בחוזה הפיתוח והתוספת לו על גבי 3 המגרשים הנוספים, ועל גבי המגרש הנישום לא נעשתה בניה.

עיקר המחלוקת נוגעת לחלופה מס' 1 ולהתייחסות לזכויות החוזיות. שמאי המשיבה הביא בחשבון את יתרת זכויות הבניה למגרש הנישום בהתאם להנחיה ממזמינת השומה ובהתייחס ליתרת הזכויות במגרש כחצר למבנים הסמוכים לו.

טענת המשיגים היא כי במסגרת כלל הוראותיהן של התב"עות שאושרו במקרקעין, לא חל שינוי בקיבולת הבניה.

על רקע זאת, הרי שבהתייחס לחוזה הפיתוח המקורי והתוספת לו, אין לדרוש כל חיוב בגין עליית שווי במקרקעין בכלל ובמגרש 131 בפרט, שכן אין כל שינוי ב"קיבולת הבניה" של כלל המקרקעין ובוודאי לא של מגרש 131. על כן, אין לחייב עבור תוספת בניה/ תוספת שטח, שכן הזכויות לפי חוזה הפיתוח המקורי לא נוצלו במלואן ולכן לא צריך להיות חיוב נוסף.

עוד נטען ע"י שמאי המשיגים כי בהתאם לחוזה הפיתוח ולתב"ע ג/במ/107, זכויות הבניה היו בהיקף כולל של 2,170 מ"ר להקמת 14 יח"ד צמודות קרקע.

במהלך תקופת הסכם הפיתוח אושרו מס' תכניות מפורטות אשר ניידו שטחים ויח"ד ממגרש 131 ליתרת המגרשים הנכללים בחוזה הפיתוח, כך שיתרת הזכויות ע"פ תב"ע טב/מק/8/107 הינן בהיקף של 477 מ"ר להקמת 6 יח"ד צמודות קרקע, בשטח של כ- 79.5 מ"ר ממוצע ליח"ד, הדבר מצביע על ירידת ערך.

במהלך הדיון שהתקיים, העלו הצדדים את טענותיהם ואף ניתן למשיגים זמן נוסף במסגרת ההשגה השמאית לצורך הידברות והבהרת הסוגיה המרכזית מול רמ"י.

בשל העובדה שהמחלוקת המרכזית לא נפתרה ועדיין עומדת על הפרק, אבחן את המחלוקות שעל הפרק במסגרת ההשגה שבנדון ובהתאם לסמכותי.

כללי ההשגה על שומות שנערכות עבור רשות מקרקעי ישראל, לרבות: עצם הזכות להשגה, הליכי ההשגה, הגורמים המכריעים בהשגה, נקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל (סעיף 4.20, סימן ב'). לפיכך, אני פועלת בהתאם לכללים שנקבעו.

בהתאם לסעיף 4.20.16 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הליכי ההשגה נועדו לברור סוגיות שמאיות בלבד ואין מקום לברור סוגיות משפטיות או טענות בנוגע לעצם החיוב.

מתווה העסקה נקבע על ידי רשות מקרקעי ישראל, מכאן שעצם החיוב, החלופות והזכויות החוזיות בהכרעה, יהיו בהתאם להזמנת השומה ולשומת המשיבה. אין בכך כדי לפגוע בזכות המשיגים לברר סוגיות אלה מול רמ"י בערכאה אחרת.

גישת השומה – הצדדים לא חלוקים על גישת השומה ועל נתוני ההשוואה. גישת הצדדים עולה בקנה אחד עם תקן מס' 3 לתקינה השמאית, בה מצוין כי הגישה המועדפת להערכת שווי זכויות במגרש מגורים, הינה גישת ההשוואה הישירה לעסקות מכר למגרשים ריקים ופנויים בסביבת הנכס. בדומה לצדדים, אסתמך על נתוני השוואה כפי שהובאו ע"י שמאי המשיבה. בפרק הבא, עקרונות ושיקולי השומה, אתייחס ליתר המחלוקות בין הצדדים.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. חלופה מס' 1:

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות החוזיות. מחלוקת זו משפטיית ואין בסמכותי לדון בה. הזכויות החוזיות, חושבו בהתאם לשומת המשיבה ובהתאם לסעיף 7.5 להכרעתי.

10.2.2. חלופה מס' 2:

חלופה זו דנה בזכות הבעלות עפ"י תב"ע מאושרת. בהתאם לתכנית טה/מק/8/107 זכויות הבניה למגרש מס' 2 כוללים 6 יח"ד עם זכויות בניה כוללות של 477 מ"ר. שמאי המשיבה טען כי השימוש הטוב והיעיל הינו ל- 4 יח"ד. שמאי המשיגים טוענים כי מאחר שיש מיעוט זכויות בניה, השימוש היעיל והטוב ל- 3 יח"ד. לגיבוי הטענה, נאמר כי בעלי הזכויות הגישו בקשה להיתר בניה עבור 3 יח"ד צמודות קרקע.

בהתאם לאופי הסביבה ולבקשה להיתר, מצאתי לנכון להביא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל כולל 3 יח"ד כך ששטח הבינוי לכל יח"ד יהיה 159 מ"ר (477/3 יח"ד). ביחס לעסקות ההשוואה, הובאה בחשבון התאמה של 5% לשטח גרעיני קטן.

10.2.3. התאמות:

התאמה לבניה חד משפחתית – הובאה בחשבון התאמה בשיעור 5% לתוצאות המכרז בו המגרשים עם זכויות הבניה כוללות בניה טורית בצפיפות גבוהה יותר מהנכס הנישום. התאמה לטופוגרפיה מדרונית – שמאי המשיגים הביאו בחשבון הפחתה לצורך הכשרת הקרקע בשל טופוגרפיה מדרונית. עסקת ההשוואה ממכרז רמ"י כוללת טופוגרפיה הדומה לנכס הנישום. עסקות ההשוואה משכונת טבריה המושבה אינן כוללות טופוגרפיה מדרונית בדומה לנכס הנישום אך גם לא נהנות מנוף לכנרת ונמצאות בסמוך לאצטדיון טבריה. כלל הגורמים הנ"ל מתקזזים ולכן לא מצאתי לנכון להביא בחשבון התאמות.

10.2.4. התאמה למועד:

לאור השתנות מחירי הנדל"ן בסמוך למועד הקובע ולעסקות ההשוואה, מצאתי לנכון להביא בחשבון התאמה למועד, בשיעור של 8% לשנה.

10.2.5. התאמה לבעלות:

חושבה התאמה לבעלות בשיעור 3% (חלוקה במקדם 0.97), ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין גורם החיכוך בין רמ"י לבין החוכר.

10.2.6. הוצאות פיתוח ומע"מ:

מסקנת השווי כוללת הוצאות פיתוח ולא כוללת מע"מ. בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

הנכס הנישום מהווה נכס בו שוק הרוכשים מורכב בדרך כלל מגורמים עסקיים ובהתאם לתקן שמאות מס' 11 א', מסקנת השווי אינה כוללת מע"מ.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

כאמור בסעיף 10.1 להכרעתי, אין מחלקות לעניין נתוני ההשוואה. בדומה לשמאי המשיבה, אתבסס על עסקות מתוך מגרשי מגורים במרכז העיר ובשכונת טבריה המושבה. עסקת השוואה בגוש 15349 חלקה 72 – לא איתרתי באתר רשות המיסים את העסקה. לאחר הפקת נסח רישום, ישנה הערה על הימנעות מעשיית עסקה והדבר יכול להצביע על ביטול עסקה כלשהי בחלקה. לאור האמור, לא הבאתי בחשבון נתון השוואה זה.

להלן נתוני ההשוואה בהכרעתי:

| מכרז 343/2021 לבניה נמוכה/צמודת קרקע לזימים קבלנים, אזור מגורים א' בתוכנית ג/במ/267 בשכונת בן-גוריון ושיכון ד' בעיר טבריה (מקור-אתר רשות מקרקעי ישראל): | | | | | | | | |
|--|-------------------|------------|------------|------------------|-----------------------|--------------|----------------------------------|---------------------------------|
| גוש | חלקות | מגרשים | תאריך מכרז | שטח המגרשים במ"ר | מחיר זכיה | הוצאות פיתוח | מקדם התאמה למועד השומה (8% לשנה) | מחיר לזכיה כולל פיתוח וללא מע"מ |
| 15761 | 51-54,56-61,63-68 | 54-69 | 28/12/2021 | 4,759 | 4,450,000 ₪ | 7,871,026 ₪ | 1.09 | 13,429,918 ₪ |
| המגרשים שלעיל נכללים בתוכנית 267/במ/ג ומסווגים בתחום אזור מגורים א' המיועד במגרשים 31-87 להקמת בתי מגורים טוריים (בין 4 ל-6 יח"ד בכל מבנה טורי), כאשר בכל מגרש תותר הקמת יח"ד אחת. קיבולת הבניה המותרת באזור מגורים א' הינה: 75% לשטח עיקרי + 15% לשטחי שרות. תכסית הבניה מוגבלת לכדי 60% משטח המגרש. קיבולת יח"ד כוללת במגרשים שלעיל - 16 יח"ד. להלן ניתוח השווי ל-1 מ"ר מבונה אקווי עיקרי במגרש מודולרי בשטח ממוצע של 300 מ"ר. | | | | | | | | |
| חישוב שטח אקווי עיקרי ליח"ד במגרש מודולרי בשטח ממוצע של: 300 מ"ר | | | | | | | | |
| שווי קרקע ליח"ד 839,370 ₪ | | | | | | | | |
| מהות | שטח | מקדם התאמה | שטח אקווי | | | | | |
| עיקרי גרעין: | 180 | 1.00 | 180 | | | | | |
| עיקרי שולי: | 45 | 0.95 | 42.75 | | | | | |
| שטח ממ"ד: | 12 | 0.95 | 11.40 | | | | | |
| יתרת שטחי שרות: | 33 | 0.40 | 13.20 | | | | | |
| חצר: | 120 | 0.25 | 30.00 | | | | | |
| | | | | 277.35 | סה"כ שטח אקווי: | | | |
| | | | | 3,026 ₪ | שווי מ"ר מבונה אקווי: | | | |
| התאמה לבעלות: | חלוקה ב: | 0.97 | 3,120 ₪ | | | | | |
| התאמה לבניה חד-משפחתית: | תוספת של: | 5% | 3,276 ₪ | | | | | |
| שווי מ"ר מבונה אקווי בהתאמה לשטח גרעיני קטן, כולל פיתוח וללא מע"מ: | תוספת של: | 5% | 3,440 ₪ | | | | | |

מחוז חיפה והצפון

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



| נתוני השוואה - עסקאות השוואה לקרקע לבתי מגורים חד משפחתיים בשכונת טבריה המושבה (מקור: אתר רשות המיסים): | | | | | | | | | |
|---|------|------------|---------------|-----------|----------------|------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| גוש | חלקה | תאריך עסקה | שטח קרקע במ"ר | תמורה | מחיר למ"ר קרקע | מקדם התאמה למגרש פינתי | מקדם התאמה לגבול עם שביל הולכי רגל | מקדם התאמה למועד השומה (8% לשנה) | מחיר למ"ר קרקע מתואם |
| 15348 | 26 | 06/12/2022 | 474 | 950,000 ₪ | 2,004 ₪ | 1.01 | 1.00 | 1.02 | 2,065 ₪ |
| 15350 | 30 | 20/12/2022 | 431 | 800,000 ₪ | 1,856 ₪ | 1.00 | 1.01 | 1.02 | 1,912 ₪ |
| ממוצע: | | | | | | | | | 1,989 ₪ |

הערה: עסקה בחלקה 26 נרשמה תחת 2 רשומות באתר רשות המיסים, האחת בתאריך 08/09/2022 והשנייה בתאריך 06/12/2024. בהתאם לנסח הרישום ההיסטורי והקיים, נראה כי ישנה רוכשת אחת בשם בוזו שירלי עבור שני החלקים.
המגרשים שלעיל נכללים בתוכנית 207-0351742 בשכונת טבריה המושבה, ומסווגים בתחום אזור מגורים א"י להקמת בתי מגורים חד-משפחתיים ושימושים נלווים למגורים: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חניות מקורות ומחסנים. קיבולת הבניה המותרת באזור מגורים א' הינה: מעל כניסה קובעת - 180 מ"ר לשטח עיקרי + 50 מ"ר לשטחי שרות, מתחת לכניסה קובעת - 20 מ"ר לשטחי שרות, סה"כ 250 מ"ר לרישוי בתכנית המוגבלת לכדי 45% משטח המגרש.

| חישוב שטח אקווי עיקרי ליחיד במגרש בשטח ממוצע של: | | | |
|--|-----------|------------|---------|
| 450 מ"ר | | | |
| שווי מגרש ממוצע: | | 895,050 ₪ | |
| בייכוי הוצאות פיתוח (בהתאם לערכים בנספח משומת המשיבה): | | 106,696 ₪ | |
| שווי כולל מע"מ וללא פיתוח: | | 788,354 ₪ | |
| שווי ללא מע"מ (ניכוי 17%) | | 673,807 ₪ | |
| שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח | | 780,503 ₪ | |
| מהות | שטח | מקדם התאמה | שטח אקו |
| עיקרי גרעין: | 180 | 1.00 | 180 |
| שטח ממ"ד: | 12 | 0.95 | 11.40 |
| יתרת שטחי שרות מעל לכניסה קובעת: | 38 | 0.40 | 15.20 |
| יתרת שטחי שרות מתחת לכניסה קובעת: | 20 | 0.20 | 4.00 |
| חצר: | 247.5 | 0.25 | 61.88 |
| סה"כ שטח אקו: | | 272.48 | |
| שווי מ"ר מבונה אקו: | | 2,864 ₪ | |
| התאמה לבעלות: | חלוקה ב: | 0.97 | 2,953 ₪ |
| התאמה לשטח גרעיני קטן: | תוספת של: | 5% | 3,101 ₪ |
| מתקבל שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ: | | 3,100 ₪ | |

| תחשיב הוצאות פיתוח בהתאם לנתוני נספח הוצאות פיתוח בשומת המשיבה: | | | |
|---|------------------|------------|----------|
| יחידות חישוב | שטח לחישוב (מ"ר) | ערך לחישוב | סה"כ |
| קרקע | 450 | 40.58 ₪ | 18,261 ₪ |
| מבונה תב"ע | 250 | 353.74 ₪ | 88,435 ₪ |
| סה"כ הוצאות פיתוח | | 106,696 ₪ | |

מחוז חיפה והצפון

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

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



| שקלול הנתונים | | | |
|--------------------------|------|-------------------------------------|---|
| מ"ר מבונה אקו' משוקלל | משקל | מחיר למ"ר מבונה אקו' עיקרי מתואם | עסקאות השוואה |
| 1,720 ₪ | 0.50 | 3,440 ₪ | מכרז 343/2021 לבניה נמוכה/צמודת קרקע |
| 1,550 ₪ | 0.50 | 3,100 ₪ | עסקאות השוואה לקרקע בשכונת טבריה המושבה |
| 3,270 ₪ | | | מחיר למ"ר מבונה אקו' בנכס הנדון (ללא מע"מ וכולל פיתוח): |

11. תחשיבי השומה:

| חלופה א': | | | | |
|----------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|--|
| שטח הקרקע במ"ר | שטח חצר במקדם 0.25 | סה"כ שטח אקו' | שווי ל- 1 מ"ר מבונה אקו' | שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל |
| 1,964 | 1,964 | 491.00 | 3,270 ₪ | 1,606,000 ₪ |

| חלופה ב' | | | | | | |
|----------------|-----------|-----------------------|------------------------|---------------|-----------------------------|--|
| שטח הקרקע במ"ר | שטח עיקרי | שטח שירות (מקדם 1) | שטח חצר (מקדם 0.25) | סה"כ שטח אקו' | שווי ל- 1 מ"ר מבונה אקו' | שווי קרקע כולל פיתוח וללא מע"מ, במעוגל |
| 1,964 | 461 | 16 | 1,487 | 848.75 | 3,270 ₪ | 2,775,000 ₪ |

מחוז חיפה והצפון

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

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



12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, בנכס הנדון, ללא מע"מ וכולל פיתוח, וזאת בגין גביית דמי היתר/דמי חכירה מהוונים בגין תוספת בניה, הינו כדלהלן:

חלופה א': 1,606,000 ₪ (מיליון שש מאות ושישה אלף ₪)

חלופה ב': 2,775,000 ₪ (שני מיליון שבע מאות שבעים וחמישה אלף ₪)

ערכי השווי מתייחסים לקרקע ללא מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסמך ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

ליילד אמבון

שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:

גב' איריס כפרי-משה, ראש תחום שמאות מקרקעין – מחוז צפון והגולן, רמ"י.