

תאריך עברי : כ"ג אדר תש"פ
תאריך לועזי : 19 מרץ 2020
מס' תיק רמ"י : 21529465
מס' פנייה : 38853
לקביעת שכ"ט : 7 יח' שומה

לכבוד

מר ניצן מקובר	מר ענאן סלאמה	גב' נויט יוסף
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין	צוות חוזים לדורות
רח' מצדה 87, תל מונד	מעלה יצחק 19, נוף הגליל	רמ"י – מרחב עסקי צפון
makovern@gmail.com	anan@pciphaz.co.il	navity@land.gov.il

הנדון: שומה מבוססת הנחה (היפותטית) - הכרעה בהשגה ראשונה¹
גוש 11095 חלקות 18-20 מגרש 74 לפי תב"ע ג/14289, יקנעם המושבה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") שנתקבלה ביום 06/02/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים, בחלופה כדלקמן: אומדן שווי זכות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר או על פי תכנית מאושרת (תב"ע), הנמוך מבניהם, לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ענאן סלאמה ביום 03/10/2019 – להלן: "שמאי המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ניצן מקובר מיום 16/01/2020 – להלן: "המשיגים".

1.3. בתאריך 01/03/2020 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות:

מטעם המשיבה: שמאי המשיבה מר ענאן סלאמה ומר זיו הבלר - שמאי מקרקעין ממשרדו.

מטעם המשיגים: שמאי המשיגים מר ניצן מקובר.

סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים ביום 03/03/2020 תוך קביעת לוח להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 17/03/2020.

1.4. ביום 15/03/2020 העביר לידנו המשיג את מסמכי ההשלמה הבאים:

- מסמך התייחסות לתקציר הדיון.

¹ בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.



- העתק נסח רישום + דיווח רשות המיסים לנתון השוואה.
- שומה מכרעת להיטל השבחה במושב עין ורד.
- שומת רמ"י של השמאי ענאן סלאמה לחלקת מגורים בנחלה ביקנעם המושבה.
- מסמך שערך נכסי האגודה ביקנעם המושבה.
- הסכם מכר מתאריך 28/06/2018 לנחלה ביקנעם המושבה.
- הכרעות שונות של שמאים מחוזיים, שנערכו ע"י אגף שומת מקרקעין.

1.5. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים: מקדמי ההתאמה השונים אשר יש להביא בחשבון בשומה, בסיס השווי למ"ר מבונה אק"י ובשווי זכות הבעלות בנכס.

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 11095
חלקות	: 18-20
שטח רשום	: 2,980 מ"ר.
שטח להערכה	: בהתאם להזמנת השומה: חלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם.
מגרש	: מגרש מס' 74 על פי תב"ע ג/14289.
מהות הנכס	: חלקת מגורים בנחלה.
כתובת עירונית	: רח' מעלה הבנים, יקנעם המושבה.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 23/09/2019.

5. מועד הביקור בנכס:

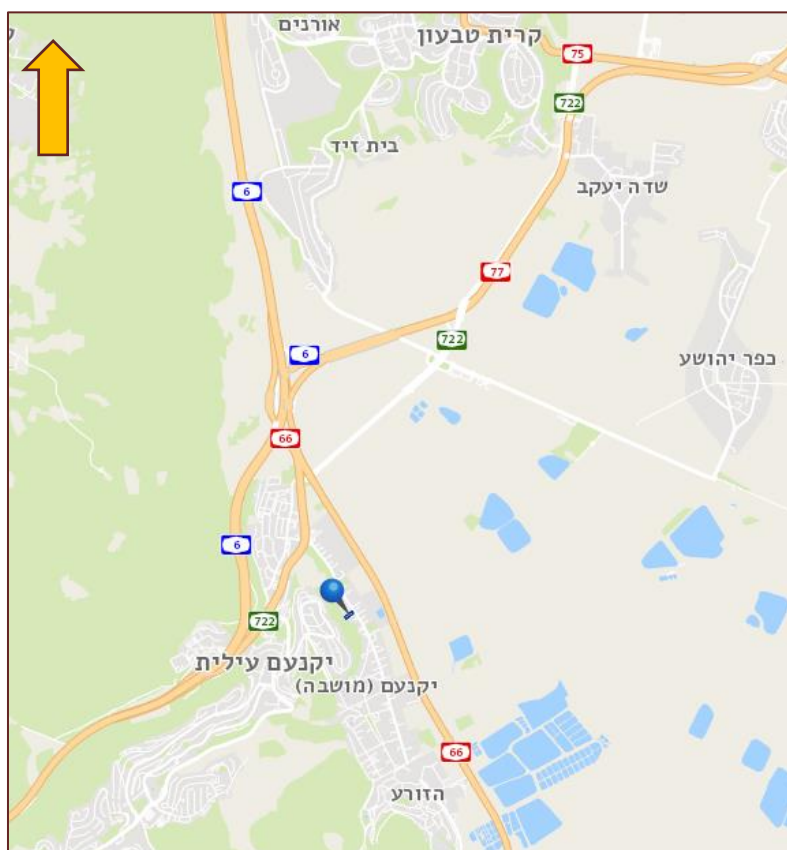
ביום 03/03/2020 נערך ביקור בנכס וסביבתו ע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

הנכס הנישום ממוקם ביקנעם המושבה בתחום שיפוט המועצה האזורית מגידו. המושבה נמצאת מדרום מזרח לכביש מס' 70, מזרחית לכביש 722 וממערב לכביש מס' 66, בסמיכות וממזרח לעיר יוקנעם עלית ונחשבת כמקום מבוקש למגורים. הגישה אל המושבה באמצעות דרך המסתעפת מכביש מס' 722 מצומת יקנעם ומכביש המחבר בין יקנעם עלית למושבה. המושבה בעלת צביון כפרי וכוללת נחלות חקלאיות לצד מגרשים בגדלים של כ- 1,000-1,250 מ"ר. הבנייה האופיינית במקום היא של בתים צמודי קרקע חד משפחתיים בני קומה אחת עד שתיים הבנויים בצפיפות נמוכה. הפיתוח הסביבתי אופייני ליישובים כפריים בעלי אופי חקלאי וכולל כבישים סלולים, מדרכות בצד אחד של הדרך לסירוגין, עמודי תאורה ותשתיות מים, חשמל וביוב. רחוב מעלה הבנים הינו רחוב המסתעף מרחוב דרך העמק במהלך משופע של דרך סלולה ללא מדרכות.

תרשים סביבת הנכס (אתר "govmap"):





7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1. נסחי רישום

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נצרת עבור החלקה שבנדון, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 26/02/2020 עולים פרטי הרישום הבאים:

גו"ח 11095/18

זיהוי: גוש 11095 חלקה 18.

שטח רשום: 1,005 מ"ר.

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

גו"ח 11095/19

זיהוי: גוש 11095 חלקה 19.

שטח רשום: 1,001 מ"ר.

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

גו"ח 11095/20

זיהוי: גוש 11095 חלקה 20.

שטח רשום: 974 מ"ר.

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

8. מצב תכנוני:

להלן התכנוניות העיקריות החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י ומתוך דף מידע תכנוני שהתקבל מרמ"י:

8.1. תכנית מפורטת מס' ג/14289:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מס' ג/14289 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6471, בתאריך 11.09.2012. בין מטרותיה של התוכנית:

- שמירה על הצביון הנוכחי כישוב כפרי חקלאי פעיל.
- קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- ארגון מחדש של ייעודים למגורים ב-3 קטגוריות עפ"י גודל מגרש מינימלי או שיוך לנחלות והסדרת הוראות לאזורי מגורים.

עפ"י התוכנית הנ"ל מסומן הנכס שבנדון כמגרש מס' 74 בייעוד "מגורים סוג ג", אשר בהתאם ל"נספח נחלות" מהווה נחלה הכוללת מספר חלקות צמודות, המיועדות לבניה בנפרד של שני מבני מגורים, כאשר האחד יכול להכיל שתי יח"ד והשני יח"ד אחת בלבד. בנכס תותר בניה למגורים, לתעסוקה (אמנות, משרדים, מקצועות חופשיים ואירוח כפרי) עבור הדיירים בנחלות, מבנים חקלאיים ויחידות אירוח כפרי עד שתי יח"א בשטח של 40 מ"ר כ"א (שטחי יח' אירוח כפרי יחשבו כשימוש עיקרי וע"י שטחים המיועדים למגורים). בנוסף יותרו הקמת חניה מקורה עד 33 מ"ר ליח"ד ובריכות שחיה פרטיות עד 100 מ"ר.

להלן עיקר זכויות הבניה בהתאם לטבלת זכויות הבניה בסעיף 3.2 לתוכנית:

מס' קומות	שטחי בניה במ"ר		מס' יח"ד	תכנית במ"ר	גודל מגרש מינימלי במ"ר	גודל המגרש במ"ר	תא שטח	ייעוד
	שטחי שירותים [***]	שטחים עיקריים [**]						
2	100	500	3	600	עפ"י תשריט ונספח נחלות	2,980	74	מגורים ג' [*]
[*] בשטח מגורים ג' לא ניתן לבצע חלוקה.								
[**] לכל מבנה מגורים 250 מ"ר, מתוך זה מקסי' 40 מ"ר ליח' אירוח אחת למבנה כחלק מהמבנה. במידה ובמגרש באזור מגורים ג' יוקמו 2 מבנים, ובאחד מהם 2 יח"ד, לא יעלה שטח של כל אחד מהמבנים על 300 מ"ר.								
[***] לכל מבנה מגורים 50 מ"ר שטחי שירות, מרחבים מוגנים: 8 מ"ר ליח"ד לפי הוראות החוק כלול בנ"ל. בנוסף יותרו 33 מ"ר ליח"ד לחניה מקורה.								

8.2. תכנית מפורטת מס' 254-0545319:

מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מס' 254-0545319 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8533, בתאריך 19/11/2019. בין מטרותיה של התוכנית תוספת זכויות בניה למגורים ושינוי הוראות בינוי. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- תוספת זכויות בניה עיקריות בסך 7% ועד 175 מ"ר לכל נחלה לפי סעיף 62(א)א 17 לחוק התו"ב.
- תוספת זכויות בניה לשטחי שירות עד 50 מ"ר לפי סעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב.
- שינוי הוראות בינוי בדבר מספר מבנים למגורים בנחלה (מ-2 מבנים ל-3 מבנים נפרדים) לפי סעיף

מחוז חיפה והצפון

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

62 א(א) 5 לחוק התו"ב.

- קביעת תכנית למגורים עד 30% מתוך 60% מותרים לכלל השימושים לפי סעיף 62 א(א) 9 לחוק התו"ב.
- הוספת קומה מתחת למפלס הכניסה לפי סעיף 62 א(א) 4(א) לחוק התו"ב.

8.3 סיכום מצב תכנוני

להלן סיכום מצב תכנוני לשימוש מגורים בלבד:

ייעוד	תא שטח	גודל המגרש במ"ר	גודל מגרש מינימלי במ"ר	תכנית במ"ר	מס' יח"ד	שטחי בניה במ"ר		מס' קומות	
						שטחים עיקריים [3]	שטחי שירות [4]	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ביישוב כפרי	74	2,980	עפ"י תשריט	30% [1]	3 [2]	675	216	2	1
[1] סה"כ תכנית כולל כל השימושים בנחלה (מגורים, חקלאות ותעסוקה) יעמוד על 60%.									
[2] יותרו 3 יח"ד לנחלה בשלושה מבנים, כמו כן יותרו 2 יח' אירוח (1 יח' אירוח לכל אחד משני המבנים הראשונים) ושטחם יהיה מתוך הזכויות למגורים המאושרות.									
[3] שטח עיקרי ל-2 יח"ד יהיה עד 250 מ"ר ליחידה, יח"ד שלישית עד 175 מ"ר או 7% הקטן מביניהם.									
[4] 50 מ"ר מבני עזר + 33 מ"ר חניה מקורה לשתי יח"ד הראשונות + 50 מ"ר ליח"ד השלישית כולל חניה מקורה, מחסן וממ"ד.									

הערה: פירוט המצב התכנוני הובא לידיעה בלבד, בהתאם להזמנת העבודה ההערכה המבוקשת הינה לבינוי של 375 מ"ר לשימוש מגורים בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם.

8.4 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 בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 5,142,000	₪ 3,600,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס²:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה בשילוב השוואה עקיפה תוך חילוץ שווי הקרקע מבתי מגורים ביקנעם המושבה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- ❖ 3 עסקות מכר לקרקע מהשנים 2016 ו-2017.
- ❖ 3 עסקות לבתי מגורים שנעשו בין השנים 2015-2018.
- ❖ מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות ובשקלול הנתונים, עולה כי שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח הינו 6,540 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ❖ בניתוח עסקות ההשוואה ניתנה התאמה למועד קובע בשיעור של כ-5% לשנה.
- ❖ עסקות ההשוואה נותחו לפי תכנית ג/14289 אשר היתה בתוקף במועד העסקות.
- ❖ חילוץ ערכי הקרקע מעסקות ההשוואה כלל ניכוי מרכיב היזמות בשיעור 8% לבית חדש ואילו בבתיים הישנים הובא בחשבון כי הרווח היזמי נשחק. הופחתו עלויות בניה בשיעור 3,000-6,500 ₪/מ"ר בהתאם לשנת בניית הנכס.
- ❖ בחישוב השטח האקו' בנכס הנישום הובא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב הינו ל-2 יח"ד במגרש.
- ❖ ניתנה הפחתה בשיעור 0.95 בגין מגבלת שימוש לחוכר ו/או קרובו בלבד.
- ❖ ניתנה הפחתה לגודל והיקף עסקה בשיעור 0.97 ביחס לנתוני ההשוואה שהינם מגרשים אופייניים עבור יח"ד אחת.

² ראה פרוט בעמ' 14-10 לשומת המשיבה.



9.2.3. תחשיבי השומה:

אומדן שווי מגרש 74 עפ"י חלופה 1 (לתשלום דמי חכירה) - חלקת מגורים בשטח 2.5 ד'
נתונים לתחשיב

74	מס' מגרש
2,980	שטח הנחלה במ"ר (שטח מגורים)
2,500	שטח המגורים שיובא בחשבון לאומדן בחלופה זו במ"ר
375	זכויות בניה למגורים עפ"י חלופה א' (מ"ר מבונה)
187.5 מ"ר כל יחיד על מגרש (כ-187.5 מ"ר בגודל של 1,250 מ"ר)	עיקרי מאפייני הבינוי/השווי בניצול היעיל והטוב
6,540 ₪	שווי מר"ב אקו' לתחשיב בשי"ח כולל מע"מ ופיתוח
146,585 ₪	עלויות פיתוח בנחלה כפי שנתקבלו מאת המזמין (ממודד)
1.17	שיעור המע"מ לתחשיב

חישוב אקו' בנכס - לשימוש היעיל והטוב - 2 יח"ד במגרש

שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מר"ב אקו'
187.5	1.00	187.5
0	0.80	0
312.5	0.25	78
750.0	0.20	150
	0.15	0
		416
		416
	0.95	395
		810

אומדן שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח

2,500	שטח חלקת המגורים (מ"ר קרקע)
810	סה"כ מר"ב קרקע אקו' בחלקת המגורים ל-2 יח"ד
6,540 ₪	שווי מר"ב אקו' כולל מע"מ ופיתוח
5,300,466 ₪	שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח
5,141,500 ₪	הפחתה לגודל עיסקה בהתחשב בז"ב ובשווי מתקבל במעוגל (0.97)
5,142,000 ₪	שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח במעוגל

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס³:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה בשילוב השוואה עקיפה תוך חילוץ שווי הקרקע מבתי מגורים ביקנעם המושבה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים:

- ❖ 2 עסקות מכר לקרקע מהשנים 2017 ו-2018.
- ❖ 2 עסקות לבתי מגורים מהשנים 2016 ו-2018.
- ❖ היצע מכר למגרש.
- ❖ ניתוח עסקת מכר של נחלה משנת 2018 (ניתוח העסקה הוצג לצורך אינדיקציה).
- ❖ מניתוח נתוני ההשוואה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,066 ש"ח/מ"ר.

9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

- ❖ בניתוח עסקות ההשוואה ניתנה התאמה למועד קובע בשיעור של כ-10% לעסקה משנת 2016. העסקות מהשנים 2017-2018 נותחו ללא התאמה לזמן (מקדם 1).
- ❖ חילוץ ערכי הקרקע מעסקות ההשוואה כלל ניכוי מרכיב היזמות בשיעור 10% לשני הנכסים והפחתת עלויות בניה בשיעור 3,000 ו-6,500 ש"ח/מ"ר בהתאם לשנת בניית הנכס.
- ❖ לנתון ההיצע הביא בחשבון מקדם הפחתה למו"מ בשיעור של 5%.
- ❖ בתחשיב השווי הובאו בחשבון ההפחתות הבאות:
 - הפחתה לנחלה ביחס לעסקות ההשוואה (צפיפות והיקף עסקה) - 0.9.
 - הפחתה למגבלת חוכר וקרובו - 0.95.
 - התאמה לעירוב שימושים וההכרח למכור אחת מהיחידות עם שטח חקלאי - 0.95.
 - הפחתה בגין צורה וטופוגרפיה - 0.98.

9.3.3. תחשיב השומה:

תחשיב 2.5 דונם לפי זכויות בניה של 375 מ"ר:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי ק"ק	375	1	375
חצר גרעינית	500	0.25	125
יתרת חצר עד 2,500 מ"ר	1625	0.15	243.75
סה"כ שטח אקו'			743.75
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ			6,066 ש"ח
מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעסקאות ההשוואה (צפיפות וגודל)			0.90
מקדם מגבלת חוכר וקרוב			0.95
מקדם התאמה לעירוב שימושים וההכרח למכור אחת מהיחידות עם שטח חקלאי			0.95
הפחתה בגין צורה וטופוגרפיה			0.98
סה"כ במעוגל			3,600,000 ש"ח

³ ליתר פירוט ראה עמ' 9 לשומת המשיגים.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 01/03/2020 ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- ❖ נתוני ההשוואה - עסקה מס' 3 אצלי (גו"ח 11096/04) יש לי מחלוקת עם שמאי רמ"י לענין גודל המגרש. לפי נסח הרישום מדובר ב-1,259 מ"ר ולא 1,000 מ"ר ככתוב בשומת רמ"י.
- ❖ היקף שטח אקוויוולנט - היקף השטח האקווי שחושב במגרש עם זכויות בניה ל-375 מ"ר הינו בהתאם לשטח שחושב בהחלטה בהשגה ראשונה במשק 46 במושב היוגב.
- ❖ טופוגרפיה וצורה - בגין צורה דמוית טרפז וטופוגרפיה משופעת ניתנה הפחתה של 2%.
- ❖ עסקת מכר לנחלה מהוותת כאינדיקציה - לדעתי אין בעיה לנתח העסקה. כתוב בקווים המנחים כי אם יהיו עסקות רלבנטיות בנחלות שבהן חלקת המגורים מהוותת, השמאי יבחן את סבירות מסקנת השווי כפי שהתקבלה בשומתו גם ביחס לנתונים אלו. שווי מ"ר למגורים נקבע לפי חילוץ פשוט. שווי לשטח החלקאי מופיע בהחלטות בישוב ונותח כאמור לפי 20,000 ₪ לדונם.
- ❖ בהתייחס להתאמות למועד - ניתוח נתונים צריך להיות תלוי במגמות השוק ואני סבור כי הערכים שקיבלתי עולים בקנה אחד עם סקר השוק.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- ❖ מקדמי התאמה – אני לא מסכים עם ההפחתות שביצע שמאי המשיגים. עסקות ההשוואה גם בשומתי וגם בשומת המשיגים הן מהמושבה עצמה. המאפיינים השונים לרבות צורה, הבדלי גובה ממפלס הכניסה וטופוגרפיה מגולמים בעסקות ההשוואה. גם עירוב השימושים, לכאורה, מגולם בעסקות ההשוואה. בשונה ממקרים בהם משווים משכונת הרחבה לאזור ותיק של נחלות, כאן הן עסקות ההשוואה והן הנכסים המוערכים הם מאותו שוק לכן אין מקום להביא בחשבון את המקדמים של שמאי המשיג, למעט מגבלת חוכר וקרובו, כיוון שבמועד הקובע מגבלה זו היתה בתוקף.
- ❖ עסקת האינדיקציה - בפרק כ"ט לקווים המנחים נאמר כי נתון ההשוואה הנכון ביותר לפיו תיקבע שומת דמי רכישה, הינו מגרשי מגורים ולא נחלות, גם אם הן מהוותת. הסיבה לכך היא כי עסקת נחלה כוללת רכיבים נוספים רבים: בנוי, מרכיב עסקי, הון אגודה, שטח חקלאי ועוד. קשה מאוד לכמת את המרכיבים האלו ולכן לא ניתן לנתח, אלא רק כאינדיקציה ולכן יש להשוות ממגרשים למגורים תוך ביצוע התאמות.
- ❖ ניתוח אקווי בנתוני ההשוואה - הפער בערכי השווי נובע בין היתר מניתוח שונה של השטח האקווי. אנחנו ניתחנו לפי בינוי אופייני בישוב תוך מתן מקדמים אקווי לשוליות והתייחסנו גם לחניה מקורה ובריכת שחיה ומכאן הניתוח האקווי השונה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס שבנדון מהווה חלק ממגרש מס' 74 עפ"י תב"ע ג/14289, הידוע כחלקות 18-20 בגוש 11095 ביקנעם המושבה. בהתאם למטרת חוות הדעת, הערכת השווי מתייחסת לחלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם ולזכויות בניה של 375 מ"ר. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים: מקדמי ההתאמה השונים אשר יש להביא בחשבון בשומה, בסיס השווי למ"ר מבונה אקוי ובשווי זכויות הבעלות בנכס. שמאי המשיבה ושמאי המשיגים ביססו את שומותיהם על גישת ההשוואה הישירה בשילוב השוואה לנכסים בנויים תוך חילוץ שווי הקרקע. אני מאמצת גישה זו בהכרעתי. הנכס הנישום הינו "נכס ייחודי" המתייחס לרכיב הקרקע למגורים בתחום הנחלה. עסקות מכר לנחלות במקרה זה אינן מהוות בסיס השוואה מתאים כיוון שמדובר במוצר שונה. לאור האמור ובהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, אני סבורה כי יש לבסס את ערכי השווי לחלקה שבנדון בגישת ההשוואה הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, דהיינו למגרשים לבניה צמודת קרקע ביקנעם המושבה תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות. בהעדר די נתוני השוואה למגרשים, ניתוח השווי בהשגה זו בוצע בשילוב של גישת העלויות בבחינת עסקות שבוצעו לבתים צמודי קרקע במושבה.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. גישת השומה:

כאמור לעיל, לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ואת עסקות ההשוואה שהוצגו על ידם, אני סבורה כי הגישה העדיפה לשום את הנכס היא גישת השוואה אשר לה תוקף גבוה יותר. בגלל מיעוט עסקות למגרשים ריקים ביקנעם המושבה בחנתי גם עסקות בגישת ההשוואה העקיפה למגרשים שנמכרו עם מבנים. חלק מהמבנים ותיקים ותרומתם לשווי הוערכה על ידי כשלד מבנה ותיק. עמדו לרשותי נתוני השוואה מהימנים מהשנים 2017-2019 ולכן אני סבורה כי אין צורך להרחיק לכת לנתונים ישנים יותר. נתוני ההשוואה עליהם התבססתי הינם של קרקע בבעלות פרטית.

10.2.2. עסקות ההשוואה:

הצדדים ביססו את שומותיהם על בסיס נתונים דומה של עסקות מיקנעם המושבה. אני אתבסס על חלק מהעסקות שהוצגו בשומותיהם, הקרובות יותר למועד הקובע, וכן על עסקות עדכניות נוספות שאיתרתי.

10.2.3. חילוץ עלויות בניה ורווח יזמי:

רווח יזמי - חלק מעסקות ההשוואה של הבתים הינם כאמור של בתים ישנים בני 20 שנה ויותר, בהם הרווח היזמי נשחק. לגבי נתון השוואה לבית מגורים חדש (היתר משנת 2015) הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 8%.

עלויות בניה - הופחתו עלויות בניה בהתייחס לשנת הבניה ולמצב הבינוי של הנכסים. לאור הביקור במקום ובהתבסס על ה"קווים המנחים" – פרק י"ח, אני מניחה כי בחלק מנכסי ההשוואה תרומת הבינוי הקיים לשווי הינה זניחה ולכן

קבעתי בתחשיב עלויות בניה המגלמות "שלד" במבנה ותיק בסך 1,200 ש"מ/מ"ר. בעסקה של בית המגורים החדיש הובאו בחשבון עלויות בניה בסך 6,500 ש"מ/מ"ר.

10.2.4. מקדם התאמה למועד:

הובא מקדם בשיעור 5% לשנה.

10.2.5. עלויות פיתוח:

בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים, הערך הסופי בשומות שנערכות עבור רמ"י יהיה לנכס כולל פיתוח ומע"מ.

10.2.6. מקדמי התאמה:

שמאי המשיגים הביא בחשבון בתחשיבו מקדמי התאמה רבים⁴ אשר לדעתי אינם נדרשים. אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי רוב מקדמי ההתאמה אשר הובאו בשומת המשיג אינם רלוונטיים במקרה הנדון, שכן מאפייני הנכס הנדון מגולמים בעסקות ההשוואה. עסקות ההשוואה עליהן התבססתי הינן מהמושבה עצמה. בכולם רמת הפיתוח דומה, צפיפות הבינוי דומה והמגרשים הינם על קרקע משופעת (חלקם מעל מפלס הרחוב וחלקם מתחתיו) בדומה לנכס הנדון. אני סבורה כי יש להביא בחשבון שני מקדמי התאמה כדלקמן:

❖ הפחתה בגין היקף ומורכבות עסקת מכר בנחלה - מקדם 0.95.

❖ מגבלת חוכר וקרובו - ע"פ פרק כ"ט לקווים המנחים במסלול דמי חכירה קיימת המגבלה של מגורים לחוכר ולקרובו בלבד. לאור זאת, החלטתי להביא את המקדם בשיעור 0.95.

סיכום המקדמים אשר הובאו בחשבון בתחשיב השומה:

מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעסקות השוואה – 0.95.

מקדם מגבלת חוכר וקרובו - 0.95.

התאמה למועד - 5% לשנה.

10.3. נתונים לאומדן השווי

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים מיקנעם המושבה:

10.3.1. נתונים למגרשים:

מקור נתוני המכר: דיווחי רשות המיסים, נתון ההיצע מאתר "יד-2".

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר עסקה	התאמה למועד קובע לפי 5% בשנה
1	09/11/2018	11096/42	2,414	4,400,000 ₪	4,591,671 ₪
2	24/04/2017	11092/55	1,253	3,000,000 ₪	3,362,466 ₪
3	היצע מאתר יד-2		1,190	2,850,000 ₪	2,850,000 ₪

⁴ ר' פירוט בסעיף 9.3 לעיל.



להלן ניתוח הנתונים לפי תכנית ג/14289:

נתון מס"ד 1: (קרקע ל-2 יח"ד, העסקה נותחה למחצית מהשטח ליח"ד אחת)			
שטח מגרש במ"ר	1,207		
מחיר מתואם עבור יח"ד	2,295,836 ₪		
מהות השטח	מ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטח עיקרי "גרעיני"	200	1	200
שטח עיקרי "שולי"	50	0.8	40
שטח שירות	50	0.5	25
חניה מקורה	33	0.4	13.2
בריכת שחיה	30	0.35	10.5
יתרת חצר בניכוי תכסית	944		
חצר עד 500 מ"ר	500	0.25	125
חצר מעל 500 מ"ר	444	0.15	66.6
סה"כ שטח אקוו'			480.3
אומדן שווי מ"ר מבונה אקו'			4,780 ₪
נתון מס"ד 2:			
שטח מגרש במ"ר	1,253		
מחיר מתואם עבור יח"ד	3,362,466 ₪		
מהות השטח	מ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטח עיקרי "גרעיני"	200	1	200
שטח עיקרי "שולי"	50	0.8	40
שטח שירות	50	0.5	25
חניה מקורה	33	0.4	13.2
בריכת שחיה	30	0.35	10.5
יתרת חצר בניכוי תכסית	990		
חצר עד 500 מ"ר	500	0.25	125
חצר מעל 500 מ"ר	490	0.15	73.5
סה"כ שטח אקוו'			487.2
אומדן שווי מ"ר מבונה אקו'			6,902 ₪
נתון מס"ד 3: נתון היצע, מגרש ליח"ד אחת			
שטח המגרש במ"ר	1,190 ₪		
מחיר מבוקש	2,850,000 ₪		
מהות השטח	מ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטח עיקרי "גרעיני"	200	1	200
שטח עיקרי "שולי"	50	0.8	40
שטח שירות	50	0.5	25
חניה מקורה	33	0.4	13.2
בריכת שחיה	30	0.35	10.5
יתרת חצר בניכוי תכסית	927		
חצר עד 500 מ"ר	500	0.25	125
חצר מעל 500 מ"ר	427	0.15	64.05
סה"כ שטח אקוו'			477.75
אומדן שווי מ"ר מבונה אקו'			5,965 ₪

בממוצע בגישת ההשוואה הישירה, בנטרול נתון מס' 1 המהווה נתון חריג⁵, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 6,434 ₪.

⁵ בהתאם לבדיקה בנסח רישום מקרקעין של גו"ח 11096/42 עולה כי רשומה הערת אזהרה לחלקה על מינוי כונס נכסים. מאחר ועסקה

10.3.2. נתוני מכר לבתים ביקנעם המושבה:

מקור הנתונים: דיווחי רשות המיסים.

הנתונים נותחו בהנחה כי בבתים הותיקים היוזמות נשחקה והבתים מיועדים להריסה ו/או שיפוץ יסודי. תרומת המחברים חושבה לפיכך לפי "שלד" של מבנה ותיק בסך של 1,200 ₪/מ"ר. בעסקה במס"ד 4 נוכתה יזמות בשיעור 8% והופחתו עלויות בניה בסך 6,500 ₪/מ"ר.

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	מחיר עסקה	שנת בניה (עפ"י תכנית היתר)
4	25/02/2018	11096/4	1,259	239	4,700,000 ₪	2015
5	17/04/2018	11096/13	1,178	111	3,075,000 ₪	1997
6	17/12/2018	11096/25	1,186	180	2,750,000 ₪	1997
7	11/08/2019	11092/75	968	180	2,950,000 ₪	1979

מס"ד	התאמה למועד קובע לפי 5% בשנה	שווי בחילוף יזמות (8% לעסקה מס"ד 4)	סה"כ שווי המחברים	יתרה מתואמת לקרקע בניכוי המחברים	שטח מבונה אקו' במ"ר	אומדן שווי מ"ר מבונה אקו'
4	5,070,205 ₪	4,694,634 ₪	1,553,500 ₪	3,141,134 ₪	488.1	6,435 ₪
5	3,295,726 ₪	3,295,726 ₪	133,200 ₪	3,162,526 ₪	475.95	6,645 ₪
6	2,855,479 ₪	2,855,479 ₪	216,000 ₪	2,639,479 ₪	477.15	5,532 ₪
7	2,950,000 ₪	2,950,000 ₪	216,000 ₪	2,734,000 ₪	444.45	6,151 ₪
ממוצע מתואם 6,191 ₪						

להלן ניתוח הנתונים לפי תכנית ג/14289:

נתון מס"ד 4				נתון מס"ד 6			
שטח מגרש במ"ר				שטח מגרש במ"ר			
1,259				1,186			
אומדן שווי הקרקע				אומדן שווי הקרקע			
3,141,134 ₪				2,639,479 ₪			
מהות השטח	מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'	מהות השטח	מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי "גרעיני"	200	1	200	שטח עיקרי "גרעיני"	200	1	200
שטח עיקרי "שולי"	50	0.8	40	שטח עיקרי "שולי"	50	0.8	40
שטח שירות	50	0.5	25	שטח שירות	50	0.5	25
חניה מקורה	33	0.4	13.2	חניה מקורה	33	0.4	13.2
בריכת שחיה	30	0.35	10.5	בריכת שחיה	30	0.35	10.5
יתרת חצר בניכוי תכסית	996			יתרת חצר בניכוי תכסית	923		
חצר עד 500 מ"ר	500	0.25	125	חצר עד 500 מ"ר	500	0.25	125
חצר מעל 500 מ"ר	496	0.15	74.4	חצר מעל 500 מ"ר	423	0.15	63.45
סה"כ שטח אקו'			488.1	סה"כ שטח אקו'			477.15
נתון מס"ד 5				נתון מס"ד 7			
שטח מגרש במ"ר				שטח מגרש במ"ר			
1,178				968			
אומדן שווי הקרקע				אומדן שווי הקרקע			
3,162,526 ₪				2,734,000 ₪			
מהות השטח	מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'	מהות השטח	מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי "גרעיני"	200	1	200	שטח עיקרי "גרעיני"	200	1	200
שטח עיקרי "שולי"	50	0.8	40	שטח עיקרי "שולי"	50	0.8	40
שטח שירות	50	0.5	25	שטח שירות	50	0.5	25
חניה מקורה	33	0.4	13.2	חניה מקורה	33	0.4	13.2
בריכת שחיה	30	0.35	10.5	בריכת שחיה	30	0.35	10.5
יתרת חצר בניכוי תכסית	915			יתרת חצר בניכוי תכסית	705		
חצר עד 500 מ"ר	500	0.25	125	חצר עד 500 מ"ר	500	0.25	125
חצר מעל 500 מ"ר	415	0.15	62.25	חצר מעל 500 מ"ר	205	0.15	30.75
סה"כ שטח אקו'			475.95	סה"כ שטח אקו'			444.45

הערה: שטח החצר חושב בהנחה לתכסית של 200 מ"ר לבית המגורים + 33 מ"ר

חניה מקורה ו- 30 מ"ר בריכת שחיה.

זו מהווה נתון חריג ובנוסף לא ברור האם עסקה זו משקפת שווי של מוכר מרצון לקונה מרצון היא הוחרגה מהתחשיב הסופי.

מחוז חיפה והצפון

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

עמוד 15 מתוך 18

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



10.3.3. להלן סיכום הנתונים:

גישת השומה	שווי מ"ר מבונה מתואם	משקל הנתונים	מתקבל שווי
השוואה ישירה	6,434 ₪	0.6	3,860 ₪
השוואה עקיפה וחילוץ	6,191 ₪	0.4	2,476 ₪
ממוצע משוקלל			6,336 ₪

לסיכום: מניתוח הנתונים, תוך מתן משקל גבוה יותר להשוואה הישירה לקרקע, עולה כי שווי מ"ר מבונה אקוי כולל מע"מ ופיתוח, בממוצע משוקלל הינו 6,336 ₪.

11. תחשיב השומה:

אומדן שווי זכות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר בחלקת מגורים בשטח של 2,500 מ"ר			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי' במ"ר
שטח בינוי	375	1	375
חצר גרעינית (עד 500 מ"ר למבנה)	1,000	0.25	250
יתרת חצר עד 2,500 מ"ר	1,125	0.15	168.75
סה"כ שטח אקווי'			793.75
שווי מ"ר מבונה אקוי' כולל פיתוח ומע"מ			6,336 ₪
מקדם מגבלת חוכר וקרוב		0.95	
מקדם בגין היקף ומורכבות עסקה בנחלה		0.95	
שווי כולל מע"מ ופיתוח			4,538,853 ₪
ובמעוגל, שווי זכות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר בחלקת המגורים בשטח 2.5 דונם, כולל מע"מ וכולל פיתוח			4,539,000 ₪

הערה: הובא בחשבון כי הניצול המיטבי של 375 מ"ר הינו ל-2 מבנים.



12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקות 18-20 בגוש 11095 ביקנעם המושבה, כריק ופנוי כבסיס לגביית תשלום דמי חכירה בחלופה כדלהלן:

שווי זכויות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר או על פי תכנית מאושרת (תב"ע), הנמוך מביניהם לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם למועד קובע 23/09/2019 בסך של:

4,539,000 ₪ (ארבעה מיליון חמש מאות שלושים ותשעה אלף ₪).

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

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

דנה כץ
שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:

הגב' איריס כפרי משה- רמ"י, ראש תחום שמאות צפון.



נספח הוצאות פיתוח (בהתאם לתחשיב בשומת המשיבה)

מקור נתוני הפיתוח: מסמך רמ"י מתאריך 18/05/2016 ליישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464.

חלקת מגורים בשטח קרקע של עד 2.5 דונם לבינוי של עד 375 מ"ר	
נושא	סכום ב-ש כולל מע"מ
רמת פיתוח בסיסית, שיפוע קרקע עד 12%	
מדד חודש ינואר 2016	138,000 ₪
עלויות פיתוח למועד הקובע 23/09/2019 בהצמדה למדד תשומות הבניה	146,435
שווי זכות הבעלות כולל מע"מ ופיתוח	4,539,000 ₪
בניכוי פיתוח	146,435
שווי כולל מע"מ ללא פיתוח	4,392,565 ₪
בניכוי מע"מ 17%	3,754,329 ₪

מחוז חיפה והצפון

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

עמוד 18 מתוך 18

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