

תאריך עברי : י"ב אב תשפ"א
תאריך לועזי : 21 יולי 2021
מס' תיק רמ"י : 21600415
מס' פנייה : 43542
לקביעת שכ"ט : 7 יח' שומה

לכבוד

מר ניצן מקובר	מר ענאן סלאמה	גב' איריס שלמה
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	צוות חוזים לדורות
ת.ד 105, כפר הס	מעלה יצחק 19, נצרת עלית	מרחב צפון והגולן, רמ"י
Makovern@gmail.com	Anan@pciphas.co.il	Iriss@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
חלקה מס' 28 בגוש 11096, יקנעם המושבה

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") שנתקבלה ביום 07.04.2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר או תכנית מאושרת (תב"ע) הנמוך מבניהם, לשימוש מגורים בלבד, בחלקת מגורים בשטח 2.358 דונם, ללא מע"מ וללא פיתוח, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים.
- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ענאן סלאמה ביום 28.01.2021 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר ניצן מקובר מיום 28.03.2021 – **להלן: "המשיגים"**.
- 1.3. בתאריך 21.04.2021 נערך דיון באמצעות אפליקציית "זום", בנוכחות שמאי הצדדים וגב' איריס כפרי-משה, ראש תחום שמאות צפון וגב' נועה לביא, שמאית יועצת, רמ"י. תקציר הדיון נשלח לצדדים באותו היום, תוך קביעת לוח לתגובות ולהשלמת מסמכים, וזאת לא יאוחר מיום 12.05.2021.
- 1.4. ביום 22.04.2021 התקבלה תגובת שמאי המשיגים הכוללת שומת היטל השבחה לחלקה 32 בגוש 11090. באותו התאריך, התקבלה התייחסותה של גב' איריס כפרי-משה לסוגיה ביחס לנחלה מס' 75 ו-36. ביום 04.05.2021 התקבל מייל נוסף משמאי המשיגים הכולל בין היתר את המסמכים הבאים: תגובה לדיון, חוזה מכר בנחלה מס' 42 ביקנעם המושבה, שומת רמ"י במושב בניה, הכרעות בהשגה ראשונה במושבים שונים, שומה מכרעת במושב עין ורד ושערוך נכסי אגודה.
- 1.5. הצדדים חלוקים בעיקר בעניין שווי מ"ר מבונה אקו', מקדמי התאמה ושווי הזכות בנכס.

מחוז חיפה והצפון

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

2. זיהוי הנכס:

גוש	11096
חלקה	28
שטח רשום	2,358 מ"ר
שטח להערכה	2,358 מ"ר
מגרש	69 לפי תב"ע 254-0545319
מהות הנכס	חלקת מגורים בנחלה
מיקום	דרך העמק, יקנעם המושבה

3. הזכות המוערכת:

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

4. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 22.06.2021 ע"י הח"מ וע"י חן בן הרוש, מתמחה ממשרדינו.

5. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 28.01.2021 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

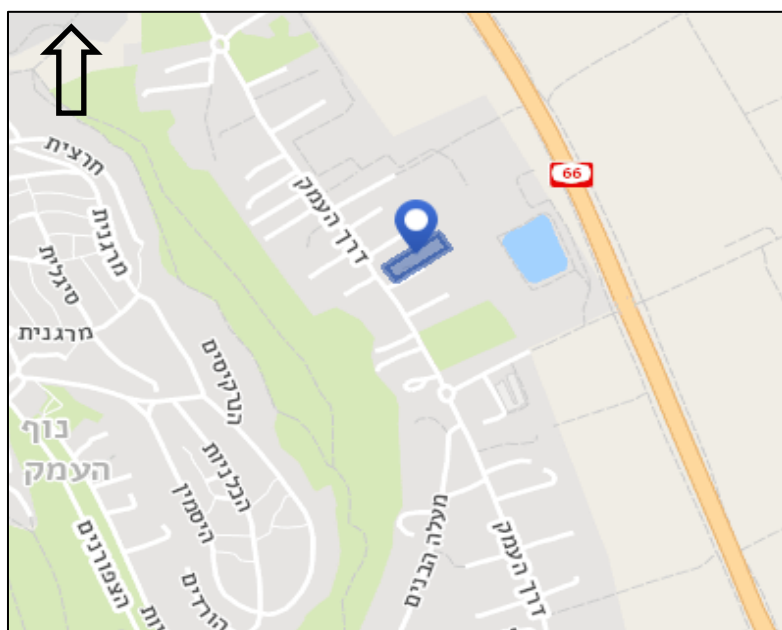
נשוא השומה הינו חלקת המגורים בנחלה הממוקמת ברחוב דרך העמק, ביקנעם המושבה.

6.1. הסביבה:

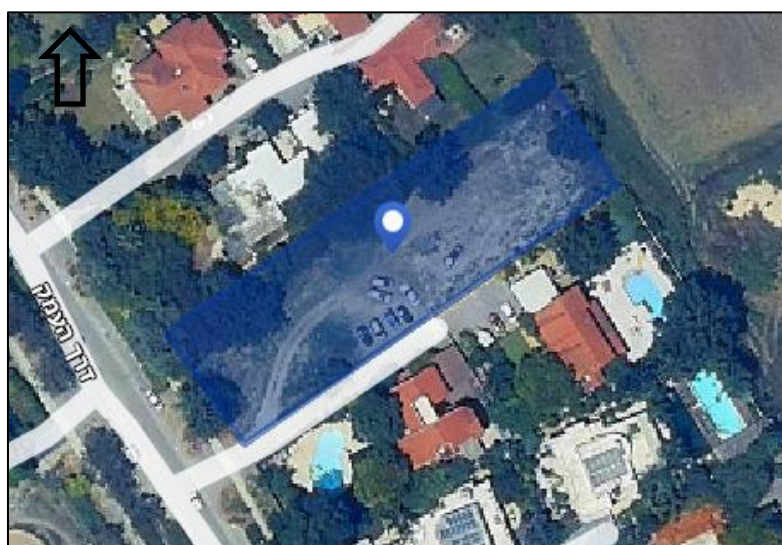
יקנעם הינה מושבה בתחום שיפוט המועצה האזורית מגידו. המושבה נמצאת ממערב לכביש מס' 66, בסמיכות וממזרח לעיר יקנעם עלית ונחשבת כמקום מבוקש למגורים. הגישה אל המושבה באמצעות דרך המסתעפת מכביש מס' 722 מצומת יקנעם ומכביש פנימי המחבר בין יקנעם עלית למושבה. המושבה בעלת צביון כפרי וכוללת נחלות חקלאיות לצד מגרשים בגדלים של כ- 1,000 – 1,500 מ"ר. הבנייה האופיינית במקום היא של בתים צמודי קרקע, חד משפחתיים הבנויים בצפיפות נמוכה. רחוב דרך העמק הינו רחוב דו-סטרי ומהווה רחוב ראשי ביקנעם המושבה. הפיתוח הסביבתי אופייני ליישובים כפריים וכולל בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות לסירוגין בצד אחד של הדרך, עמודי תאורה, תשתיות מים, חשמל וביוב.



להלן מיקום הנכס על רקע הסביבה:



להלן תצ"א של המגרש¹:



¹ מתוך אתר Govmap.

6.2 הנכס:

הנכס נשוא השומה ידוע כחלקה 28 בגוש 11096 ומהווה את מגרש מס' 69 ע"פ תב"ע 254-0545319. צורת החלקה דמוית מלבן ובעלת שיפוע יורד לכיוון צפון מזרח. החלקה ברובה פנויה, כוללת עשביה ועצים בוגרים. החלקה גובלת מצפון ומדרום במגרשי מגורים כאשר על כל אחד מהם 2 מבני מגורים, ממזרח במגרש ריק וממערב ברחוב דרך העמק.

להלן תמונה שצולמה בעת הביקור בנכס:



7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1 נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נצרת, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 05.07.2021 עולים פרטי הרישום הבאים:

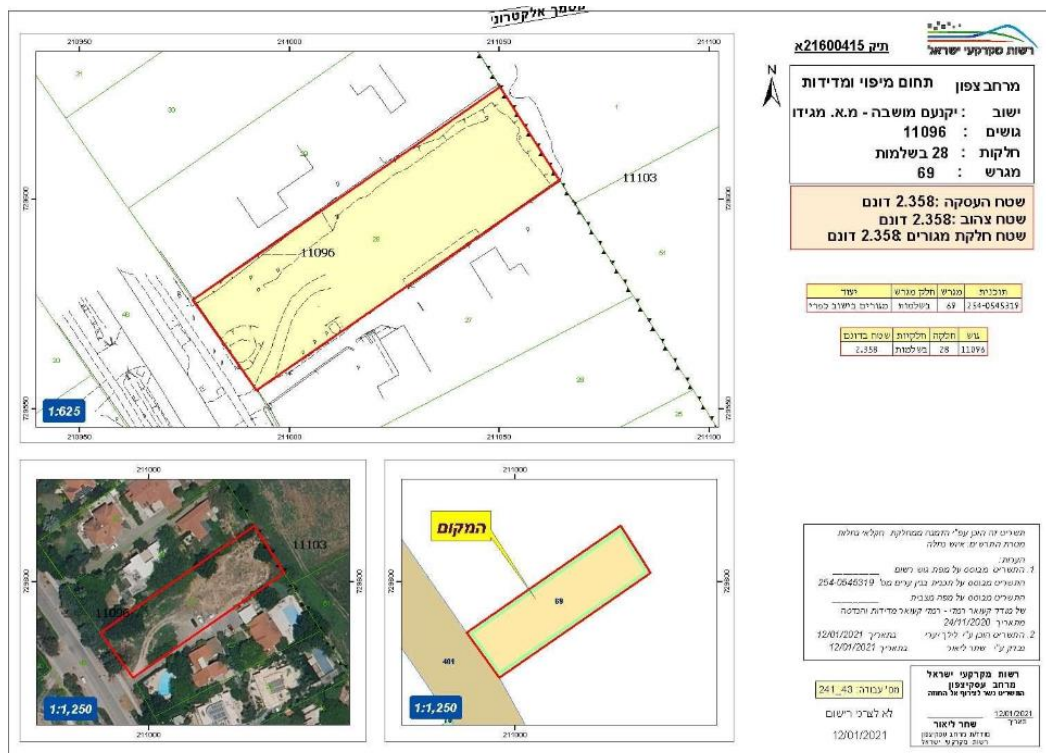
זיהוי: גוש 11096 חלקה 28.

שטח רשום: 2,358 מ"ר.

בעלות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

7.2. תשריט המגרש:

להלן תשריט המגרש מיום 12.01.2021 כפי שהועבר מרמ"י:



8. מצב תכנוני:

8.1. להלן התכנון העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר רמ"י ומחוות דעת תכנונית מרמ"י מיום 06.12.2020:

8.1.1. תכנית מפורטת מס' ג/3657:

תכנית מפורטת מס' ג/3657 פורסמה ב.פ. 3409, ביום 18.12.1986 ומטרתה בין היתר, הכנת תכנית לשטח הבניה של היישוב, המייעדת שטחים למגורים, שירותים משקיים, בנייני ציבור ומוסדות, שטח ציבורי פתוח ודרכים. בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, המגרש הנישום ביעוד מגורים ד'. להלן עיקרי הזכויות ע"פ התכנית:

ייעוד	יח"ד לחלקה	קומות	קיבולת בניה	% בניה למבני עזר/משק	קווי בניין		
					קדמי	אחורי	צדדי
מגורים ד'	3 יח"ד ב-2 בתים	2 קומות	200 מ"ר בקומה, 250 מ"ר ב-2 קומות	מבני עזר - 50 מ"ר. מבני משק - 60% משטח המגרש למעט שטח המיועד למגורים ולמבני עזר.	לפי קווי בניין.	מגורים - 5 מ' מבני עזר - עד הגבול בהסכמת השכן.	מגורים - 3 מ' מבני עזר - עד הגבול בהסכמת השכן.

מחוז חיפה והצפון

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

עמוד 5 מתוך 15

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

8.1.2. תכנית מפורטת מס' ג/14289:

תכנית מפורטת מס' ג/14289 פורסמה ב.פ. 6471, ביום 11.09.2012 ומטרתה הסדרת שטחים וייעודים. בהתאם לתשריט המצורף לתכנית, הנכס הנישום הינו מגרש מס' 69 ביעוד מגורים ג'.

8.1.3. תכנית מפורטת מס' 254-0545319:

תכנית מפורטת מס' 254-0545319 פורסמה ב.פ. 8533, ביום 19.11.2019.

מטרת התוכנית היא תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי.

עיקרי הוראות התכנית:

- תוספת זכויות בנייה עיקריות בסך 7% ועד 175 מ"ר לכל נחלה.
 - תוספת זכויות בנייה לשטחי שירות עד 50 מ"ר.
 - שינוי הוראות בינוי בדבר מספר מבנים למגורים בנחלה – מ- 2 מבנים ל- 3 מבנים נפרדים.
 - קביעת תכסית למגורים – עד 30% מתוך 60% מותרים לכלל השימושים.
 - הוספת קומה מתחת למפלס הכניסה.
- להלן עיקרי זכויות הבנייה עפ"י תכנית זו:

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	תכסית	שטחי בניה במ"ר, מעל הכניסה הקובעת			יעוד
			סה"כ	שרות	עיקרי	
2	3 יח"ד לנחלה	60%***	891	216**	675*	מגורים בישוב כפרי
* שטח עיקרי ל- 2 יח"ד יהיה עד 250 מ"ר ליחידה, יח"ד שלישית עד 175 מ"ר או 7% הקטן מביניהם.						
** 50 מ"ר מבני עזר + 33 מ"ר חניה מקורה ליחידת דיור ראשונה ושניה + 50 מ"ר ליח"ד שלישית כולל חניה מקורה, מחסן וממ"ד.						
*** התכסית הינה כוללת ומיוחסת למגורים, חקלאות ותעסוקה.						
יותרו 3 יח"ד לנחלה, כמו כן יותרו 1 יח"א לכל אחד משני המבנים הראשונים ושטחם יהיה מתוך הזכויות למגורים המאושרות.						

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי בשומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
שווי כולל מע"מ ופיתוח	₪ 5,146,000	₪ 3,100,000
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח	₪ 4,270,000	₪ 2,523,000

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס²:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה בשילוב גישת החילוץ, מעסקות של בתים צמודי קרקע ומגרשי מגורים ביקנעם המושבה, תוך שקלול והתאמות נדרשות.

להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיבה:

- ❖ 5 עסקות למגרשי מגורים שנעשו בין השנים 2019 - 2020. מניתוח זכויות הבניה והתאמה למועד הקובע, למיקום ומטרדים ככל וקיימים, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בין 3,921 ₪ ל- 6,311 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח. (3 עסקות חריגות לא הובאו בחשבון).
- ❖ 4 עסקות לבתי מגורים שנעשו בין השנים 2019 - 2020. בחילוץ שווי הקרקע, תוך ניכוי עלויות בניה (1,000 ₪/מ"ר - 3,800 ₪/מ"ר) והתאמה למועד, מיקום ומטרדים ככל וקיימים, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בין 3,195 ₪ ל- 7,139 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח. (עסקה חריגה לא הובאה בתחשיב השווי).
- ❖ לצורך בקרה, הובאו 5 הכרעות בהשגה ראשונה מיקנעם המושבה למועדים קובעים מהשנים 2019 - 2020, בהם נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם ממוצע על סך 6,650 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ❖ בשקלול נתוני ההשוואה, תוך מתן משקל בשיעור 40% לגישת החילוץ ו- 60% לגישת ההשוואה, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל על סך 6,540 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- ❖ החלופה בוצעה עבור שטח עיקרי גרעיני של 375 מ"ר ומיוחס ל- 2 יח"ד.
- ❖ בוצעה הפחתה לגודל והיקף עסקה במקדם 0.98, בהתחשב בזכויות בנייה וביחס לנתוני ההשוואה.

² ליתר פירוט ראה עמודים 11 - 16 לשומת המשיבה.

9.2.3. תחשיב השומה:

אומדן שווי מגרש 69 ע"י חלפה 1 (לתשלום דמי חפרה) - חלקת מגורים בשטח של עד 2.5 ד'			
נתונים לתחשיב			
מס' מגרש	69		
שטח הנחלה במ"ר (שטח מגורים)	2,358		
שטח המגורים שיובא בחשבון לאומדן בחלפה זו במ"ר	2,358		
זכויות בניה למגורים עפ"י חלפה א' (מ"ר מבונה)	375		
עיקרי מאפייני הבינוי/השווי בניצול היעיל והטוב	חלפה רגולרית ל-2 יחיד נכ- 187.5 מ"ר כליחיד עלמגרש מיוחס מודל-כ-1,178 מ"ר		
שווי מר"ב אקווי' לתחשיב בשי"ח כולל מע"מ ופיתוח	6,540	ש	
עלויות פיתוח בנחלה כפי שנתקבלו מאת המומין (ממודד)	147,757	ש	
שיעור המע"מ לתחשיב	1.17		
מציאת סה"כ מר"ב אקווי' בנכס הנישום			
ניתוח שווי מ"ר מבונה קרקע אקווי' ל-2 יחיד			
שטח במ"ר	שטח אקווי'	מקדם אקווי'	סה"כ מר"ב אקווי'
375	1.00		375
625	0.25		156
1,358	0.20		272
803			803
אומדן שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח			
שטח חלקת המגורים (מ"ר קרקע)	2,358		
סה"כ מ"ר קרקע אקווי' בחלקת המגורים ל-2 יחיד	803		
שווי מר"ב אקווי' סלל מע"מ ופיתוח	6,540	ש	
שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח	5,250,639	ש	
הפחתה לוג'ל עסקה בהתחשב בו"ב ושווי מתקבל במעוגל (0.98)	5,145,600	ש	
שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח במעוגל	5,146,000	ש	
ניתן מקדם הפחתה לוג'ל וההקף נסקה ביחס לתנאי ההשוואה שונים מגרשים א' שניים ש-ל-כ-500 מ"ר נכד יחיד אחת			

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס³:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה הישירה בשילוב גישת החילוף, מעסקות של בתים צמודי קרקע ומגרשי מגורים ביקנעם המושבה, תוך התאמות לנכס הנישום. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיגים:

- ❖ 2 עסקות למגרשי מגורים שנעשו בשנת 2019.
- ❖ 3 עסקות לבתי מגורים שנעשו בשנים 2018 - 2020. בחילוף שווי הקרקע, תוך ניכוי מרכיב היזמות (5% - 8%) וניכוי עלויות בניה (3,500 ש"ח/מ"ר - 6,500 ש"ח/מ"ר), מתקבל שווי קרקע הנע בין 2,330,000 ש"ח - 2,800,000 ש"ח.
- ❖ לצורך אינדיקציה, נערך תחשיב של חילוף שווי הקרקע מתוך נחלה מס' 42 שנמכרה תמורת 6,750,000 ש"ח ביוני 2018.

³ ליתר פירוט ראה עמ' 9 - 10 לשומת המשיגים.

9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

- ❖ בשקלול נתוני ההשוואה, מתקבל שטח מגרש ממוצע של 1,422 מ"ר בשווי 2,900,000 ₪.
- ❖ בניתוח זכויות הבניה למגרש ממוצע, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' על סך 5,400 ₪.
- ❖ התחשיב בוצע לפי זכויות בניה של 375 מ"ר עיקרי.
- ❖ הפחתה לצפיפות, גודל עסקה, פיתוח ומיקום – עסקות השוואה הובאו ממגרשי הרחבה ועל כן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין גורמים אלו.
- ❖ עירוב שימושים – עסקות השוואה נלקחו מהרחבה ואינם כוללים שימושי תעסוקה/פל"ח העשויים לפגוע בפרטיות בעלי הנחלה, שינוי הצפיפות והיקף הזכויות, ועל כן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%.
- ❖ הצמדת שטח חקלאי ליח"ד⁴ – מאחר ויח"ד אחת בנחלה תימכר ביחד עם השטח החקלאי ולא ניתן לסחור בה בנפרד, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%.
- ❖ הובאה בחשבון הפחתה בגין באר מים בחזית הנחלה וטופוגרפיה משופעת בשיעור 7%.

9.3.3. תחשיב השומה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי ק"ק	375	1	375
חצר גרעינית	500	0.25	125
יתרת חצר עד 2,358 מ"ר	1,483	0.15	222.45
סה"כ שטח אקו' במעוגל			722.45
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ			5,400 ₪
מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעסקאות ההשוואה (צפיפות וגודל)			0.90
מקדם התאמה לעירוב שימושים וההכרח למכור אחת מהיחידות עם שטח חקלאי			0.95
הפחתה בגין באר מים בחזית החלקה וטופוגרפיה			0.93
סה"כ במעוגל			3,100,000 ₪

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות הזום ביום 21.04.2021 ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- ❖ מקדם חצר – "זנב חצר" מגלם ניצול מלא של זכויות בנייה והקלות עתידיות. מאחר וקיבולת הבנייה מוגבלת והתוצר הוא 375 מ"ר, המקדם האקו' ל"זנב חצר" חייב להיות 0.15 ולא 0.2. ישנן שומות בהן המקדם אף נמוך יותר או לא קיים בכלל (ראה שומה מכרעת להיטל השבחה במושב עין ורד ממרץ 2018 בה נקבע בין היתר כי המקדם "לזנב החצר" הינו 0.1 בלבד).
- המקדמים ניתנו בהתבסס על הכרעות קודמות שנעשו, בין היתר, ביקנעם המושבה ובמושב היוגב.
- ❖ עסקת אינדיקציה – בתאריך 28.06.2018 נמכרה נחלה מס' 42 (גוש 11091 חלקות 5,6) בסך 6,750,000 ₪. לאחר התאמה לזמן והפחתות נדרשות (ההפחתות שנעשו מתבססות על הכרעה

⁴ השמאי ציין זאת בפרק העקרונות והשיקולים, אך בתחשיבו הובאה בחשבון הפחתה כוללת של 5% גם לעירוב שימושים וגם להצמדת יח"ד לשטח החקלאי.

בהשגה מתאריך 28.12.2016, מתקבל שווי על סך 5,160,000 ₪ עבור חלקת מגורים מהוות בשטח 2.5 דונם ובהתאמה לקיבולת בניה של 375 מ"ר ולנכס הנישום, מתקבל שווי בסך 3,190,000 ₪.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה, השווי שנקבע בהכרעה בהשגה ראשונה אינו שווי שוק אלא ערך שמחושב לחלקת המגורים על בסיס זכויות בנייה קיימות ועתידיות, ללא הפחתה של היטל השבחה אלא לצורך חישוב גביית דמי רכישה.

כמו כן, בפרק כ"ט לקווים המנחים מצוין כי ככל שתהיינה עסקות רלוונטיות בנחלות שבהן חלקת המגורים מהוות, יש לבחון את סבירות מסקנת השווי המתקבלת ביחס לנתוני ההשוואה.

❖ המגרש הנישום – מגרש ריק ופנוי ברובו, צורתו מלבנית, נמוך ממפלס הרחוב ובעל טופוגרפיה משופעת. בחלקו המערבי של המגרש בנוי באר מים, בסעיף 12 בתב"ע 14289/ג נקבע כי הגישה לבאר תהיה מותרת לנציגי הרשות המקומית והגופים הממונים על משק המים במדינה. ניתנה הפחתה בשיעור 7% המגלמת את המטרד והטופוגרפיה.

9.4.2. טענות שמאי המשיבים:

❖ נתוני השוואה – הובאו עסקות לקרקעות ולבתים בנויים (חילוץ) שנערכו קרוב למועד הקובע. נתוני ההשוואה בשומת המשיגים כוללת נתונים משנת 2018 ומעסקות לשטחים עם פערים גדולים, 982 מ"ר – 2,490 מ"ר. ולכן השווי בשומת המשיגים נוטה למטה.

❖ מקדם חצר – בניתוח עסקות ההשוואה, הובא מקדם 0.2 לחצר "עודפת" ואילו בתחשיב השווי לנכס הנישום, החצר "העודפת" חושבה ע"פ מקדם 0.15. הנושא מהותי ומשפיע על השווי. הוגשה השגה שניה לעניין הכרעות בהשגה ראשונה ביקנעם המושבה. השגה אחת נמשכה בגלל שהעסקה אושרה (עבור מגרש 75) והשגה נוספת ממתונה לטיפול (מגרש מס' 36).

❖ שווי מ"ר מבונה אקו' – שמאי המשיגים חישוב את שווי הנכס לפי 5,400 ₪/מ"ר מבונה אקו'. שווי מ"ר מבונה אקו' שהובא בחשבון בשומתנו תואם גם להכרעות בהשגה ראשונה למועד קובע 30.09.2020.

❖ שומות להיטל השבחה – מדובר על מתודות שונות ואין להסיק מכך על התחשיב לנכס הנישום.

❖ עסקת אינדיקציה – פרק כ"ט לקווים המנחים מחזק את הטענה, כי אין להביא עסקות לנחלות מהוות כעסקות השוואה בגלל ההנחות הרבות עבור התרומה שהתקבלה. עסקת האינדיקציה שהובאה ע"י שמאי המשיגים עברה הליך של השגה ראשונה ובה קבע השמאי הממשלתי, כי שווי חלקת המגורים בנחלה הינו: 6,600,000 ₪ ולא כפי שציין שמאי המשיגים, 5,160,000 ₪.

❖ עסקת השוואה – השטח הנמכר בעסקת ההשוואה מיום 09.02.2020 (גוש 11092 חלקה 2) הינו 982 מ"ר, ולא 1,278 מ"ר כפי שצוין בשומתנו. כמו כן, מהיתר בניה למגרש העורפי, ניתן להסיק כי הבית החזיתי (עסקת המכר) בנוי משנת 1986 (לפחות). תרומת המחוברים שהובאה בחשבון הינה 3,000 ₪/מ"ר למרות שאפשר לא לייחס לבינוי זה תרומה, שמאי המשיגים ייחס תרומה של 3,500 ₪/מ"ר. בעסקה זו לא נוכח מרכיב היזמות (יזמות נשחקת) ואילו שמאי המשיגים, ניכה 5%.

❖ ניתוח שטחים אקו' – בניתוח השטחים יש שוני בין הצדדים. בשומתנו הובא בחשבון שטח עיקרי שולי, הפרדה בין שטחי השרות והתייחסות לבריכה. בשומת המשיגים, אין התייחסות לזכויות

מחוז חיפה והצפון

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

בניה לבריקה, למרות שיש לא מעט בריכות בישוב.

- ❖ **טופוגרפיה** – הטופוגרפיה תורמת לבינוי בצורה מיטבית, בעיקר בנחלות הממוקמות דרומית מערבית לדרך העמק. הטופוגרפיה יוצרת גינות נפרדות, פרטיות ונוף, ואיננה מגבילה את אפשרויות הניצול כפי שטוען שמאי המשיגים.
- ❖ **המגרש הנישום** – לא נמצא תיעוד לכך שקיימת באר, גם אם קיימת, אין הגבלה לפי תרחישי בינוי אפשריים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום מהווה את מרכיב הקרקע לזכויות בניה של 375 מ"ר בחלקת המגורים בנחלה. לצורך הערכת שווי זכות הבעלות בנכס, הצדדים התבססו על גישת ההשוואה תוך שילוב גישת החילוץ מבתי מגורים ומגרשים ביקנעם המושבה. לאור נתוני ההשוואה העדכניים ביקנעם המושבה, מקובלת עליי הגישה בה נקטו הצדדים, לפיה אבסס את השווי, וזאת על סמך שקלול בין גישת ההשוואה למגרשים ריקים ובין גישת החילוץ.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. הפחתה בגין באר מים וטופוגרפיה:

שמאי המשיגים טען כי בחלקו המערבי של המגרש באר מים ובהתאם להוראות תב"ע מס' 14289/ג, יש להשאיר דרך גישה פנויה לבאר. בנוסף, התייחס לטופוגרפיה המשופעת של המגרש והביא בחשבון עבור שני הגורמים, הפחתה בשיעור 7%. בהתאם לתשריט המצורף לתב"ע, באר המים ממוקמת בפינת חזית המגרש ועל כן, ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה. לעניין הטופוגרפיה, נכסי ההשוואה הינם מיקנעם המושבה, המאופיינים בטופוגרפיה משופעת הדומה למנכס הנישום, על כן, איני רואה לנכון לאמץ הפחתה זו.

10.2.2. הפחתה בגין עירוב שימושים וההכרח למכור אחת מהיחידות עם שטח חקלאי:

שמאי המשיגים הביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין שימושים מעורבים בנחלה וההכרח למכור את אחת מהיחידות עם השטח החקלאי. לעניין עירוב שימושים, השמאי מציין כי שימושי תעסוקה/פלי"ח עשויים לפגוע בפרטיות בעלי הנחלה, בהגדלת הצפיפות והיקף הזכויות. אני רואה את הדבר כיתרון, לבעל הזכות בנכס יכולת להגדיל את אפשרויות הניצול של המגרש מעבר לבית מגורים ובכל מקרה זה נתון לבחירתו. על כן, איני רואה לנכון להביא הפחתה זו בחשבון. לעניין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החקלאי, איני מוצאת לנכון שבישוב כגון יקנעם המושבה, הדבר מהווה חסרון ואף הטענה אינה הוכחה מספרית ועל כן, אני דוחה אותה.

10.2.3.

הפחתה לנחלה ביחס לעסקות השוואה בשל צפיפות וגודל עסקה:

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור 2% לגודל עסקה וזכויות בניה בהשוואה לעסקות ההשוואה. שמאי המשיגים הביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בשל צפיפות וגודל. לעניין הצפיפות – הן עסקות ההשוואה והן הנכס הנישום נהנים מפרטיות רבה בשל גודל המגרש, לכן לא מצאתי לנכון לאמץ הפחתה בשל גורם זה. לעניין גודל עסקה – עסקות ההשוואה הובאו ממגרשים בשטח ממוצע של כ- 1 דונם, עליהם ניתן לבנות בית מגורים אחד הכולל שטח מבונה של כ- 380 מ"ר מבונה, בדומה לחלופה המבוקשת. מנגד, הנכס הנישום מהווה עסקה כלכלית גדולה יותר ועל כן, סביר כי בעסקה גדולה יותר תגולם "הנחה" מעצם משקלה הכלכלי הגדול ועל כן, אני מוצאת לנכון לייחס להיקף עסקה, מקדם הפחתה בשיעור 5%.

10.2.4.

התאמה למועד:

שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמה למועד, לעומתו, שמאי המשיגים טוען כי לא חלו שינויים ברמת המחירים בתקופה הרלוונטית. עסקות ההשוואה שהובאו בהכרעתי סמוכות למועד הקובע ועל כן, במקרה זה, לא הובאה בחשבון התאמה למועד.

10.2.5.

שטח חצר עיקרית ומקדם אקו' ליתרת חצר:

קיימת מחלוקת בין הצדדים לשטח החצר העיקרית שיש לייחס בתחשיב ולמקדם אקו' שיש להביא ליתרת החצר. שמאי המשיבה הביא בחשבון חצר עיקרית בשטח 1,000 מ"ר, ממנה ניכה את השטח הבנוי (375 מ"ר) וליתרת החצר הביא בחשבון מקדם אקו' בשיעור 0.2. שמאי המשיגים הביא בחשבון שטח חצר עיקרית של 500 מ"ר ומקדם אקו' של 0.15 ליתרת החצר. עסקות ההשוואה בהכרעתי נותחו לפי שטח חצר גרעינית של 250 מ"ר לפי מקדם אקו' 0.25 ויתרת החצר לפי מקדם אקו' של 0.15. בהתאמה לניתוח עסקות ההשוואה, נעשה תחשיב השווי לנכס הנישום (יוחס שטח חצר גרעינית עבור 2 יח"ד).

10.2.6.

עסקת אינדיקציה:

שמאי המשיגים ניתח לצורך אינדיקציה עסקה לנחלה מס' 42 מתאריך 28.06.2018. בניתוח העסקה, תוך התאמה לתקופה והפחתות הכוללות את בית המגורים, שטחים חקלאיים והון אגודה, התקבל כי שווי חלקת המגורים לפי קיבולת בניה של 375 מ"ר הינה בסך: 3,432,000 ₪.

במחצית הראשונה⁵ של שנת 2018 הכריזה רשות מקרקעי ישראל על הפעלה מלאה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1523⁶. העסקה שנתחה ע"י שמאי המשיגים נערכה כחודשיים לאחר ההחלטה וייתכן כי טרם היה ידוע לצדדים כיצד תיושם. במועד העסקה סביר כי השוק אינו הפנים את מהות ההחלטה והשלכותיה על שווי נחלות. בנוסף, מהכרעה בהשגה ראשונה

⁵ החל מיום 10.04.2018.

⁶ שעודכנה ע"י קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

בנכס זה (אופק מס' 41236) נקבע כי שווי חלקת המגורים למלוא הזכויות בנחלה הינו 6.6 מיליון ₪, בהתאמה לזכויות הנישומות בהכרעה זו, מתקבל שווי של כ- 4.3 מיליון ₪.

10.2.7. חילוץ עלויות בניה ורווח יזמי:

נכסי ההשוואה כוללים מגרשים ריקים או מגרשים עליהם בתי מגורים ותיקים. בהתאם לפרק יח', מרכיב היזמות לבניה עצמית נע בטווח שבין 0% ל- 5%. בתי המגורים בעסקות ההשוואה בשומתי, הינם ותיקים ולהערכת הרווח היזמי אינו מרכיב הכלול בתרומת העסקה.

תרומת הבינוי – כאמור, חלק מעסקות ההשוואה כוללות בתי מגורים ותיקים, נוכתה תרומת בינוי בסך שבין 1,200 ₪/מ"ר – 4,000 ₪/מ"ר.

10.2.8. עלויות פיתוח:

עפ"י סעיף 3.1 בפרק ה' לקווים המנחים, עלויות הפיתוח יופחתו משווי קרקע כולל מע"מ. עלויות הפיתוח נוכו בהתאם לשומת המשיבה.

10.3. נתונים לאומדן השווי:

שמאי המשיבה ביסס את השווי על סמך 2 עסקות השוואה למגרשי מגורים שנעשו בשנת 2020, בנוסף ל- 3 עסקות לבתי מגורים שנעשו בין השנים 2019 – 2020. שמאי המשיגים ביסס את השווי על סמך 2 עסקות השוואה למגרשי מגורים שנעשו בשנת 2019, ו- 3 עסקות לבתי מגורים שנעשו בין השנים 2018- 2020. על מנת להימנע ממקדמי התאמה לתקופה, ביססתי את השווי על סמך עסקות השוואה שנעשו בתקופה האחרונה והוצגו בחלקם בשומות הצדדים. ביסס הנתונים בשומתי כולל 3 עסקות למגרשים פנויים ו- 4 עסקות לבתי מגורים ותיקים, מהם חילצתי את תרומת הבינוי.

בהתאם לאמור לעיל, הסתמכתי על הנתונים הבאים מתוך אתר רשות המיסים:

גישת החילוף:									
מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שטח מגרש במ"ר	שטח מגרש במ"ר	תרומת הבינוי 1,200 ₪/מ"ר - 4,000 ₪/מ"ר	שווי הקרקע	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	11096-19	21/10/2020	3,350,000 ₪	227	1185.5	908,000 ₪	2,442,000 ₪	437.8	5,578 ₪
2	11096-40	05/07/2020	3,880,000 ₪	223	1204	847,400 ₪	3,032,600 ₪	440.6	6,883 ₪
3	11092-2	09/02/2020	3,250,000 ₪	171	981.5	513,000 ₪	2,737,000 ₪	407.2	6,722 ₪
4	11092-75	11/08/2019	2,950,000 ₪	180	968	216,000 ₪	2,734,000 ₪	400.2	6,832 ₪
ממוצע גישת החילוף									
									6,504 ₪

גישת ההשוואה:									
מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שטח מגרש במ"ר	שווי הקרקע	*התאמה למיקום	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'	יעד ע"פ תב"ע 14289/ג
5	11095-13	06/02/2020	2,100,000 ₪	1002	2,100,000 ₪	1.1	410.3	5,630 ₪	מגורים א'
6	11095-14	12/01/2020	2,330,000 ₪	1000	2,330,000 ₪	1.1	410.0	6,251 ₪	מגורים א'
7	11096-36	12/09/2019	2,351,000 ₪	1,199	2,351,000 ₪	1	439.8	5,346 ₪	מגורים ב'
ממוצע גישת ההשוואה									
								5,742 ₪	

*הובאה בחשבון התאמה למיקום המתבטאת בנגישות ורמת פיתוח.

מחוז חיפה והצפון

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

עמוד 13 מתוך 15

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

ניתוח זכויות הבניה :

מס"ד	1	2	3	4	5	6	7	מקדמים אקו'
תכנית	14289/ג	14289/ג	14289/ג	14289/ג	14289/ג	14289/ג	14289/ג	
גוש	11096	11096	11092	11092	11095	11095	11096	
חלקה	19	40	2	75	13	14	36	
שטח מגרש במ"ר	1185.5	1,204	981.5	968	1002	1000	1,199	
שטח עיקרי גרעיני	200	200	200	200	200	200	200	1
שטח עיקרי שולי	50	50	50	42	50	50	50	0.8
שטח שיחות	50	50	50	50	50	50	50	0.5
חניה	33	33	33	33	33	33	33	0.3
ברכה	50	50	50	50	50	50	50	0.35
חצר גרעינית	250	250	250	250	250	250	250	0.25
חצר עודפת	552.5	571	348.5	344.6	369	367	566	0.15
שטח אקו'	437.8	440.6	407.2	400.2	410.3	410.0	439.8	
שווי מ"ר מבונה	5,578 ₪	6,883 ₪	6,722 ₪	6,832 ₪	5,630 ₪	6,251 ₪	5,346 ₪	

בבחינת היתרי בניה לבתי מגורים בישוב, נראה כי שטח בריכה ממוצע היום 50 מ"ר. הובא בחשבון, כי שטח חצר גרעינית הינה 250 מ"ר.

שקלול הגישות :

גישת השומה	ממוצע שווי מ"ר מבונה אקו'	משקל	שווי מ"ר מבונה משוקלל
גישת ההשוואה	5,742 ₪	70%	4,019 ₪
גישת החילוץ	6,504 ₪	30%	1,951 ₪
מתקבל שווי מ"ר מבונה משוקלל, כולל מע"מ ופיתוח ובמעוגל			5,970 ₪ 6,000 ₪

11. תחשיב השומה :

שטח מגרש במ"ר	2,358
מהות	שטח אקו'
שטח עיקרי	375
חצר צמודה	500
חצר עודפת	1,483
סה"כ שטח אקו'	2,358
שווי מ"ר מבונה אקו'	6,000 ₪
שווי ביניים	4,334,700 ₪
הפחתה בגין היקף עסקה	0.95
שווי זכות הבעלות כולל מע"מ ופיתוח	4,117,965 ₪
עלויות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה	147,757 ₪
מע"מ	576,868 ₪
שווי זכות הבעלות ללא מע"מ ופיתוח	3,393,340 ₪
במעוגל	3,393,000 ₪

מחוז חיפה והצפון

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



12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות לחלקה 28 בגוש 11096, לבינוי של 375 מ"ר או תכנית מאושרת (תב"ע) הנמוך מביניהם, לשימוש מגורים בלבד, בחלקת מגורים בשטח 2.358 דונם, ללא מע"מ וללא פיתוח, בבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים – חקלאי, הינו כדלהלן:

3,393,000 ₪ (שלושה מיליון שלוש מאות תשעים ושלושה אלף ₪).

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

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

לייזל אמבון

שמאית מחוזית
מחוז חיפה והצפון

העתק:

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

מחוז חיפה והצפון

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

עמוד 15 מתוך 15

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