תאריך עברי : ט״ו בתמוז תשע״ט
תאריך לועזי : 18.7.2019
מס׳ תיק לקוח : 61120225א
מספרינו (אופק) : 34473
לקביעת שכ״ט : 7 יח׳ שומה

לכבוד:

גב׳ מעיין איזנברג
צוות חוזים לדורות,
מרחב עסקי דרום, רשות מקרקעי ישראל
maayana@land.gov.il

מר אלי חוגג
שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה)
הדרך מיתר 17, מיתר
elihogeg@gmail.com

מר אבנר ביטון
שמאי מקרקעין (מטעם המשיגה)
זאב טיומקין 4, באר שבע
avnerbi@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

גוש 39691 חלקות 4,3 (בחלק), נחלה מס׳ 87 - מושב נאות הכיכר

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פנית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י), שנתקבלה ביום 27.8.2018, להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות לנכס שבנדון ללא פיתוח וללא מע״מ, עבור חלקת המגורים בנחלה לשימוש למגורים בלבד, זאת בהתאם להחלטת מועצת רמ״י מס׳ 1445, למטרת דמי הוון.

1.2. בתאריך 11.11.2018, התקבל מאת רמ״י (בדוא״ל), הודעה על זכויות המתיישב שנרכשו בעת איוש נחלה, ע״ש דמתי זכריה אייל ודמתי לילך.

1.3. השומה מטעם רמ״י מיום 11.7.2018, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר אלי חוגג - להלן: ״**שמאי המשיבה**״; ההשגה שבנדון מיום 19.8.2018, הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, לילך ואייל דמתי, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר אבנר ביטון - להלן: ״**שמאי המשיגים**״.

1.4. בתאריך 11.12.2018 התקיים דיון במשרדנו בבאר שבע, בנוכחות שמאי/נציגי הצדדים. תקציר הדיון הופץ לצדדים ביום 12.12.2018, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות, לא יאוחר מיום 9.1.2019.

1.5. ביום 12.12.2018, התקבלו מאת שמאי המשיגה (בדוא״ל), חוברת מכרז רמ״י ״הרשמה והגרלה״ (2016), לבניית 30 יח״ד בישוב נווה זוהר, בתוספת תמונת מיקומם.

1.6. ביום 1.1.2019, התקבלה מאת שמאי המשיבה (בדוא״ל), התייחסות לדיון הכוללת ניתוח אקווי׳ לחלק מנתוני המכרז מהישוב נווה זוהר לשנת 2014 וכן ניתוח אקווי׳ לנכס הנדון.

1.7. שווי הנכס יקבע בהתאם לתכנית מס׳ 22/100/02/10 - מגרש בשטח 636 מ״ר בבינוי 295 מ״ר ברוטו.[2]

---

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] בהתאם להחלטה 1445 שווי הנכס יקבע לפי הנמוך מבין: מגרש בשטח 2.5 דונם בבינוי 375 מ״ר, לזכויות בתכנית החלה במקום. כאן, הנמוך מבין השתיים היא תכנית מס׳ 22/100/02/10.

2. נתוני זיהוי

גוש : 39691.

חלקות : 3,4 (בחלק).

מגרש : 87 לפי תכנית 22/100/02/10.

שטח המגרש : 636 מ"ר.[3]

מהות הנכס : קרקע למגורים בנחלה.

מיקום : משק 87, מושב נאות הכיכר.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות למרכיב הקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להשגה הינו המועד הקובע בשומת המשיבה - 20.6.2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ, ביום 17.7.2019.

6. תיאור הסביבה והנכס:

6.1 הסביבה:

מושב נאות הכיכר בו מצוי הנכס הנדון הינו מושב עובדים חקלאי חילוני, בתחום המוניציפאלי של המועצה האזורית "תמר", ממוקם מדרום לים המלח, בצמוד ומדרום למושב עין תמר. המושב מרוחק כ- 9 ק"מ דרום מזרחית לצומת הערבה והגישה אליו אפשרית באמצעות כביש מס' 2499 המסתעף דרומה מכביש מס' 90.

המושב הוקם בשנת 1970 על ידי גרעין של האיחוד החקלאי ונכון לשנת 2017 מונה כ- 421 תושבים.[4]

מרבית תושבי המקום עוסקים בחקלאות, תיירות ואמנות.

הפיתוח הסביבתי מלא ברמה סבירה, וכולל: כבישים ומדרכות, תשתיות ביוב, מים וחשמל.





[3] בהתאם לתשריט התכנית שטח המגרש הינו 640 מ"ר, השומה נערכה ביחס לשטח מגרש של 636 מ"ר עפ"י הזמנת השומה.

[4] הלמ"ס - נתונים כלליים 2017.

6.2. **<u>הנכס:</u>**

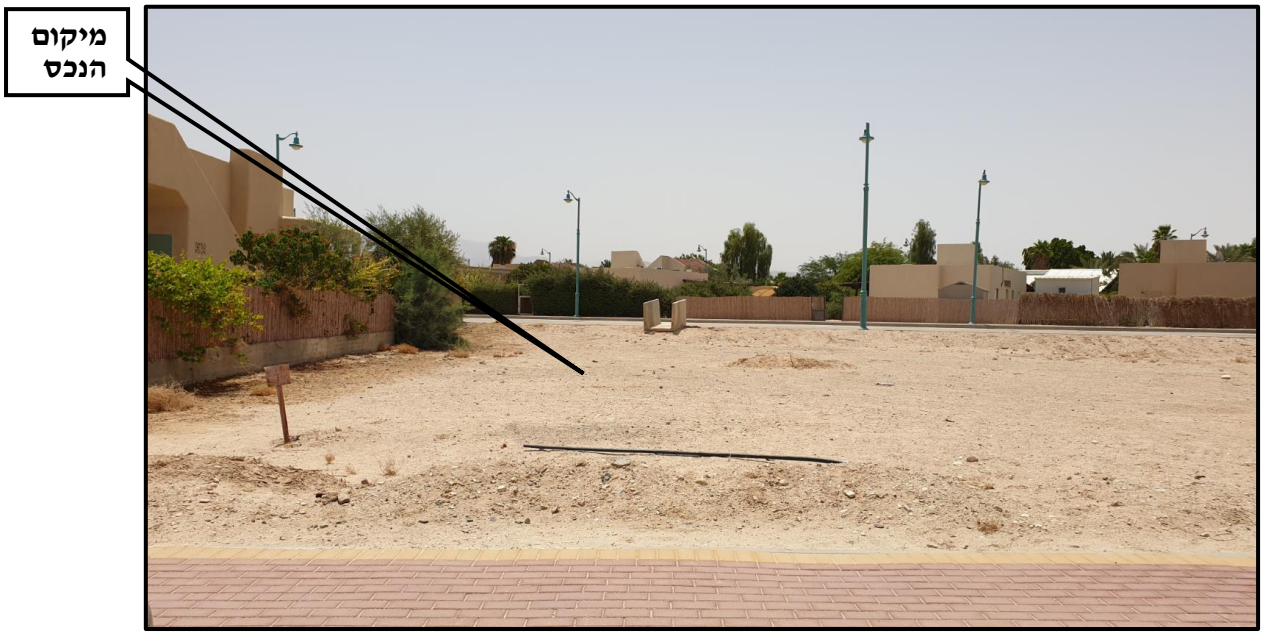
הנכס הנדון בשטח 636 מ"ר,[5] מהווה את מגרש מס' 87 עפ"י תכנית 22/100/02/10, מצוי בתחום שטח הרחבת מושב נאות הכיכר בה מצויים מגרשים בתהליכי בניה שונים. צורתו ההנדסית, רגולרית דמוית מלבן וטופוגרפית פני הקרקע בתחומו מישורית באופן יחסי.

נכון למועד הביקור בנכס, לא החלו בעבודות הבניה.

<u>מיקום מגרש מס' 87 ע"ג תצ"א:</u>



<u>מבט אל הנכס מכוון צפון מערב:</u>



[5] עפ"י נתוני העסקה עם רמ"י, זאת בשונה משטח 640 מ"ר הרשום בתכנית 22/101/02/10.

7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1 **נסח רישום:**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 12.3.2019, עולה כי הנכס הנדון מצוי בתחום חלקות מס' 3,4, בגוש מס' 39691. הבעלות על הקרקע בידי מדינת ישראל (בשלמות), רישום בעלות לאחר הסדר מיום 3.5.1976.

7.2 **הודעה על זכויות המתיישב שנרכשו בעת איוש הנחלה:**

בהתאם להעתק "הודעה על זכויות המתיישב שנרכשו בעת איוש נחלה", עולה כי ביום 5.8.2018 אישרה הרשות את איוש הנחלה, תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים אשר מקנים בין היתר למתיישב זכויות בנייה בחלקת המגורים, לבניית יחידת דיור אחת בשטח כולל בסך 295 מ"ר בלבד.

8. מצב תכנוני:

מבדיקה תכנונית שערכנו באתר רמ"י, עולה כי הנכס הנדון נכלל בתחום גבולותיה של התכנית הבאה:

1.7.1 **תכנית מתאר מס' 22/100/02/10**, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4867 ביום 30.3.2000, להלן עיקריה:

מס' מגרש:	87.
יעוד:	מגורים בישוב חקלאי (צבע צהוב בתשריט).
גודל מגרש מינ':	640 מ"ר.
זכויות הבניה מעל הקרקע:	1 יח"ד, שטח עיקרי 240 מ"ר, שטח שרות 55 מ"ר, סה"כ 295 מ"ר.
תכסית מרבית:	175 מ"ר.
מס' קומות:	2.
קווי בניין:	4 מ', לכל הצדדים.



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנות השווי בשומות הצדדים, ללא פיתוח וללא מע"מ:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
312,197 ₪	**149,000 ₪**

9.2 סיכום שומת המשיבה:

9.2.1 גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס לקרקע ביעוד למגורים בחלקת המגורים בנחלה, הסתמך שמאי המשיבה בגישת ההשוואה הישירה, על נתוני מכרז רמ"י מס' בש/381/2013 מיום 24/12/2014,[6] למגרשי הרחבה לבניה עצמית מהישוב נווה זוהר.[7]

9.2.2 נתוני ההשוואה:

השמאי ניתח ממכרז זה, נתוני 24 מגרשים (טיפוס A2), בשטחים שבין 436-496 מ"ר. לאחר ניתוח אקווי,[8] התאמות למועד (1.2), מיקום (0.9) ופרטיות (1.1), התקבל שווי מ"ר ממוצע בסך **1,532** ₪/**מ"ר מבונה אקווי'**, **כולל פיתוח וכולל מע"מ.**

9.2.3 עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לדו"ח בקר רמ"י בסך: 229,702 ₪.
- לא הובאה בחשבון התאמה לבעלות.
- מקדמי האקווי' שהובאו בחשבון בנכס הנדון:[9]

שטח מגרש	636 מ"ר		
תכסית	175 מ"ר		
שימוש	שטח	מקדם	שטח אקווי'
עיקרי מעל לכניסה	240	1.0	240
ש"ש מעל לכניסה	55	0.6	33
חצר	461	0.25	115
סה"כ שטח מבונה אקווי' במ"ר			**388**

9.2.4 תחשיב השומה:

שווי למ"ר מבונה כולל פיתוח וכולל מע"מ	1,532 ₪
שטח מבונה אקווי' במ"ר	388
שווי קרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ, במעוגל	**595,000 ₪**
עלות פיתוח מאושרת	-229,702₪
מע"מ	1.17
שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ	**312,197 ₪**

[6] לפי תכנית מס' 8/112/02/10.

[7] השמאי הציג בנוסף נתוני עסקות למשקים מהמושב עין תמר, אך קבע לבסוף שניתן להתבסס על נתוני המכרז בלבד.

[8] שטח עיקרי- מקדם 1, שטחי שרות- מקדם 0.5, חצר- מקדם 0.25.

[9] הוצג במכתב ההבהרות מיום 1.1.2019.

9.3. **<u>סיכום שומת המשיגה:</u>**

9.3.1. **<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>**

לצורך קביעת ערכי הבסיס לקרקע ביעוד למגורים בחלקת המגורים בנחלה, הסתמך שמאי המשיגה בגישת ההשוואה הישירה: על נתוני קרקע ממכרז **בשיטת "הרשמה והגרלה"** מס' בש/255/2016 משנת 2016 למגרשי הרחבה לבניה עצמית מהישוב נווה זוהר, על ערכי בסיס מתוך הכרעה שניתנה באגף שומת מקרקעין למשק מס' 61 במושב עין תמר למועד קובע 17.8.2016 ועל שומת שמאי המשיבה שנערכה עבור רמ"י, לחלקת המגורים בנחלה מס' 84 במושב נאות הכיכר, למועד קובע 29.1.2017.

9.3.2. **<u>נתוני ההשוואה:</u>**

- מכרז הרשמה והגרלה - השמאי ניתח נתוני 30 מגרשים <u>ללא עלויות פיתוח</u>, הכוללים זכויות ל- 3 צימרים, בשטחים שבין 249-344 מ"ר מהישוב נווה זוהר. לאחר ניתוח אקווי,[10] הפחתת מע"מ, התאמה למיקום ויעוד לצימרים (0.7), התאמה לפרטיות (1.1) והכפלה בשטח האקווי' בנכס הנדון (348.2 מ"ר), קבע שמאי המשיגה שווי בסך 151,119 ₪/מגרש <u>ללא פיתוח וללא מע"מ</u>.
- הכרעת אגף - בהתבסס על הערך משומת ההכרעה למשק 61 במושב עין תמר (1,140 ₪/מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וכולל מע"מ), הכפלה בשטח האקווי' בנכס הנדון (348.2 מ"ר), לאחר הפחתת פיתוח (229,702 ₪) ומע"מ, קבע שווי בסך 138,814 ₪/מגרש <u>ללא פיתוח וללא מע"מ</u>.
- שומת רמ"י - בהתבסס על הערך משומת רמ"י למגרש בנחלה 84 (1,207 ₪/מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וכולל מע"מ), הכפלה בשטח האקווי' בנכס הנדון (348.2 מ"ר) ולאחר הפחתת פיתוח (229,702 ₪) ומע"מ, קבע שווי בסך 158,178 ₪/מגרש <u>ללא פיתוח וללא מע"מ</u>.
- לסיכום - בממוצע בין 3 הערכים הנ"ל, קבע שמאי המשיגה שווי בסך 149,000 ₪/מגרש <u>ללא פיתוח וללא מע"מ</u>, שהם **כ- 1,160 ₪/מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וכולל מע"מ.**[11]

9.3.3. **<u>עקרונות התחשיב</u>**:

- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לדו"ח בקר רמ"י בסך: 229,702 ₪.
- לא הובאה בחשבון התאמה לבעלות.
- מקדמי האקווי' שהובאו בחשבון בנכס הנדון:

שטח מגרש	636 מ"ר		
תכסית	230		
שימוש	שטח	מקדם	שטח אקווי'
קרקע	175	1	175
קומה א'	65	0.8	52
שירות	55	0.5	27.5
חצר עד 250	250	0.25	62.5
חצר מעל 250	156	0.2	31.2
סה"כ שטח מבונה אקווי' במ"ר			**348.2**

9.3.4. **<u>תחשיב השומה</u>**:

שמאי המשיגה קובע כי בהתאם לממוצע בין סיכומי נתוני ההשוואה כאמור לעיל, מתקבל שווי לנכס הנדון בסך **149,000 ₪/מגרש <u>ללא פיתוח וללא מע"מ</u>.**

---

[10] שטח עיקרי- מקדם 1, שטח שרות- מקדם 0.5, קומה א'- מקדם 0.9, חצר- מקדם 0.15.

[11] **חישוב הח"מ לצורך המחשה:** 1,160 ₪/מ"ר = 348.2 מ"ר אקווי' / (149,000 * 1.17 + 229,702)

9.4. **<u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

9.4.1. **<u>טענות המשיגה:</u>**

- יש להסתכל על המושבים עין תמר ונאות הכיכר כעל ישוב אחד, מבחינת המיקום, אופי המושב וזכויות הבנייה. צריך להבין שהאנשים שגרים במקומות אלו באים מסיבות אידאולוגיית, לכן יש לשמור על אחידות גם בערכי השווי בין שני המושבים.
- יש שומה של שמאי המשיבה למגרש סמוך מס׳ 84 ובה ערכי השווי נמוכים בהרבה מאלו המוצגים פה. כך קבעה גם שמאית מחוז ירושלים בהכרעה לגבי מגרש מס׳ 61 במושב עין תמר.
- יש להביא בחשבון את מכרז רמ״י שנערך בשנת 2016 בישוב נווה זוהר שמיקומו עדיף וסמוך לים המלח, לפיו שווקו מגרשי הרחבה בשיטה של הרשמה והגרלה, יש להביא בחשבון כי בנוסף לבית המגורים, יש במכרזים זכויות בנייה להקמת 2-3 צימרים, מה שיוביל לערכים נמוכים מהערכים בשומת המשיבה.
- מהיכרותי את הסביבה, ערכי השווי שהוצגו בשומת המשיבה נראים גבוהים ולא מאוזנים, המחירים לא עלו אלא ההיפך הוא הנכון. יועברו נתוני עסקות המצביעים על ירידה במחירים.

9.4.2. **<u>טענות המשיבה:</u>**

- אני מסכים שאפשר לאחד את המושבים, אך עם זאת כאשר מסתכלים על שני המושבים, רואים שקיים הבדל מבחינת המיקום, רמת ההתפתחות ואופן הבנייה שעשויים לבוא לידי ביטוי בערכי השווי. גם אם הנכסים סמוכים זה לזה אין זה אומר שערכי השווי שלהם צריכים להיות זהים.
- קיימת עליית מחירים, הערכים שנקבתי בשומתי הקודמת היו נכונים לשנת 2016, אני חושב שישנה השפעה של ממד הזמן וניתן לראות זאת בהתפתחות הישובים באזור הערבה.
- לא היו בידי הערכים שהתקבלו בנווה זוהר לשנת 2016, בשומתי התבססתי על ערכי השווי שנלקחו מהמכרז לנווה זוהר משנת 2014. הנתונים יבחנו בהתאם.
- לעניין הצימרים בעסקות ההשוואה, זהו נושא שעלה בדיון המוזכר בהכרעה הקודמת ובהתאם לכך פעלנו. אבדוק את העניין ואעביר התייחסות.
- שמאי המשיגה הסתמך על מגרשים המשווקים ע״י רמ״י, שאינם משקפים שווי שוק ולכן אינם רלוונטיים, נתוני ההשוואה הרלוונטיים הינם משנת 2014 כפי שנכתב בשומתי.
- בניגוד לקווים המנחים פרק ה׳, ביצע שמאי המשיגה את ההתאמות על שווי הקרקע ללא פיתוח.
- שמאי המשיגה מביא בחשבון בנכס הנדון מקדם אקווי׳ 1 שאינו ראוי לשטח עיקרי בקומת המרתף, שכן התועלת לבעלי הבית נמוכה משטח קומת הקרקע וקומה א׳ ובכך מוריד את השווי למ״ר אקווי׳. כמו כן לא נשמרה אחידות במקדמי ההתאמה שניתנו לקומה א׳, בין עסקות ההשוואה (0.9) לנכס הנדון (0.8).
- שמאי המשיגה לא הביא בחשבון התאמה סבירה למועד, מנתוני ההשוואה ושומת ההכרעה שמשנת 2016 (1.1) ומשומת רמ״י (1.07) וכן לא הביא בחשבון התאמה לפרטיות (1.1) שלא ניתנה בשומת רמ״י.

10. דיון והכרעה:

10.1. **שאלת השומה:**

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת למהות נתוני ההשוואה הראויים ואופן ניתוחם, להלן התייחסותי:

10.2. **גישת השומה ונתוני ההשוואה:**

ככלל, אני מקבל באופן עקרוני את עמדת השמאים לשימוש בגישת ההשוואה למגרשי הרחבה מהישוב נווה זוהר. גישת ההשוואה הישירה לקרקע הינה הגישה העדיפה בעלת רמת תוקף גבוהה, אך משאין בנמצא עסקות השוואה רלוונטיות מהמושבים נאות הכיכר או עין תמר הדומים באופיים, ניתן לקבוע את ערכי הבסיס גם בהסתמך על העסקות מהישוב נווה זוהר המצוי אף הוא בתחום המועצה המקומית תמר, זאת בהתייחס למועד הקובע ולמקדמי ההתאמה הראויים. להלן התייחסותי לנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים:

מכרז בשיטת "הרשמה והגרלה" מס' בש/255/2016 משנת 2016 למגרשי הרחבה מהישוב נווה זוהר

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי אין להסתמך על תוצאות המכרז בשיטת "הגרלה והרשמה", כפי שעשה שמאי המשיגה, שכן שיטה זו אינה מכרז פומבי ואינה מהווה השוואה ראויה לקביעת שווי שוק. משכך מתייתר הצורך לדון בטענות המתייחסות לתוצאות אלו.

שומת שמאי המשיבה שנערכה עבור רמ"י לחלקת המגורים בנחלה מס' 84 במושב נאות הכיכר

אני דוחה את גישת שמאי המשיגה להסתמכות על השווי שנתקבל בשומה קודמת של המשיבה גם אם נעשתה באותו מושב, שכן תוצאת שומת המשיבה לא מהווה נתון השוואה רלוונטי, אלא לכל היותר, ניתן יהיה להשתמש בנתוני ההשוואה שבה, בהתאם לרלוונטיות שלהם לנכס הנדון. על כן מתאיין הצורך לדון בטענות הקשורות בה.

מכרז רמ"י מס' בש/381/2013 מיום 24/12/2014, למגרשי הרחבה לבניה עצמית מהישוב נווה זוהר

אני דוחה את גישת שמאי המשיבה להסתמכות על תוצאות המכרז.

תוצאות המכרז נכונות לשנת 2014 כ- 3.5 שנים מהמועד הקובע בנכס הנדון ועפ"י תקן 2 לתקינה השמאית, מועד עסקות ההשוואה לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע לשומה.

בהתאם לבדיקה שערכנו באתר רשות המיסים, עולה כי התבצעו לאחרונה מס' עסקות בישוב נווה זוהר, למגרשים דומים וניתוחם יוצג בהמשך.

הכרעת אגף שומת מקרקעין למועד קובע 17.8.2016 במושב עין תמר הסמוך

אני דוחה את ההסתמכות שמאי המשיגה על תוצאת ההכרעה בלבד. בהכרעה זו נעשה שכלול בין המכרז משנת 2014 מנווה זוהר, לבין השווי שהתקבל בשיטת החילוץ מעסקת משק 43 מהמושב עין תמר.

נתוני המכרז משנת 2014 היו רלוונטיים למועד הקובע בהכרעה (17.8.2016), אך כאמור לעיל, רחוקים מן המועד הקובע בנכס הנדון (20.6.2018).

מעבר לכך, בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים ממאי 2019 (שעדיין לא ראה אור במועד אותה הכרעה), יש לקבוע את שווי רכיב הקרקע ביעוד למגורים בנחלה, בהתאם למגרשים לבניה צמודת קרקע בלבד ולא מתוך עסקות לנחלות הכוללות רכיבים נוספים רבים, דוגמת: שטח חקלאי עסקי, זכות לפל"ח, שטחים בנויים ועוד. בהתאם לכך, לא ידונו הטענות הקשורות בה.

לסיכום

בדומה לשומות הצדדים ולהכרעה שניתנה באגף, תתבסס גם הכרעה זו על עסקות למגרשים ריקים מן הישוב נווה זוהר. מבדיקה במס שבח נמצאו 9 עסקות שנעשו בשנים 2016-2018, באותה שכונת הרחבה שבה מצויים מגרשי המכרזים ועם זכויות בניה הדומות להן במהותן. בהתאם לכך ינותחו עסקות עדכניות אלה, תוך הפחתת שווי זכויות הבניה ליחידות הנופש לשם קבלת שווי הזכויות למגורים בלבד ומתן התאמות רלוונטיות.

10.3. **עקרונות השומה:**

10.3.1. **התאמות ואופן ניתוח עסקות ההשוואה:**

- **ההתאמות על שווי ללא פיתוח** - אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי את התאמות יש לחשב על השווי כולל פיתוח. בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים יש לבצע את ההתאמות על שווי הקרקע המפותחת ורק לאחר מכן להפחית את עלויות הפיתוח הרלוונטיות לנכס הנישום.
- **נתוני בסיס ומקדמי ההתאמה ליחידות הנופש** - בקביעת שווי הזכויות ליחידות הנופש, הובאו בחשבון נתוני הלמ"ס לסוף שנת 2017 עבור תפוסה, המייצגים את השנה המלאה הקודמת למועד הקובע במרבית עסקות ההשוואה ובנכס הנדון.

כיוון שבהכרעת האגף למושב עין תמר נאספו מחירי הלינה ללא מע"מ וללא ארוחת בוקר מאתר Booking נכון לאוקטובר 2017, יובאו ערכים אלה ללא התאמה מלאכותית לזמן.

כמו כן ניתן לקבל גם את מקדמי ההתאמה שניתנו בהכרעה זו, לרנטה הקרקעית בשיעור 8.5%, שיעור היוון בשיעור 9% המבטא סיכון בשל התחרותיות הגבוהה באזור, דחייה לשנתיים בשיעור 6% לשנה המבטאים תקופת הרצה עד לבשלות עסקית והפחתה בשיעור 5% להיקף וצפיפות ל- 3-4 צימרים למגרש.

- **התאמה לקומות, עיקרי ושירות** -

התאמה לקומה שמתחת למפלס הקובע בנווה זוהר - תכנית 8/112/02/10 בנווה זוהר מתירה להקים בקומה זו את יחידות הנופש בלבד.[12] לפיכך, יש לקבוע את השווי לקומה זו עפ"י הרנטה למרכיב הקרקע,[13] זאת בדומה לניתוח בשומת ההכרעה בעין תמר ולא בדרך של מתן מקדמי אקווי' לכלל הקומות למגורים. על כן, אין רלוונטיות לטענה בדבר מקדם 1 שניתן בשומת המשיגה לקומה זו והתועלת הנצמחת ממנה ביחס ליתר הקומות.

התאמה לקומה א' - עקרונית, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לדרישת אחידות למקדמי ההתאמה בקומה א' בין נתוני ההשוואה, לנכס הנדון, אך בהכרעה זו יקבע השטח האקווי' בהתאם לשטח עיקרי עד 200 מ"ר במקדם 1 ומעל 200 מ"ר במקדם 0.8, כאשר לשטחי השרות יובא בחשבון מקדם 0.5, וזאת ביחס אחיד לכלל הנתונים בתחשיב.

- **התאמה לזמן** - שמאי המשיגה טען לירידת מחירים ללא הצגת תימוכין. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה למתן מקדם תוספת לזמן מהישוב נווה זוהר, בשיעור 5% שנתי.
- **התאמה למיקום** - אני מקבל את מקדם ההפחתה שניתן ע"י שמאי המשיבה למיקום בשיעור 10% מן הישוב נווה זוהר, זאת בשל סמיכותו לבריכת האידוי מס' 5, של ים המלח.[14]

---

[12] אין מדובר בקומת מרתף למגורים, אלא בקומה תחתונה עבור יחידות הנופש.

[13] עפ"י פרק י"א לקווים המנחים.

[14] שמאי המשיגה הציג מקדם הפחתה בשיעור 30% למיקום ויעוד לצימרים מן הישוב נווה זוהר, לא ברור מה מקדם ההתאמה

- **<u>התאמה לפרטיות</u>** - אני מקבל את ההפחתה לפרטיות בשיעור 10%, כפי שניתנה ע"י הצדדים מן הישוב נווה זוהר, שכן מדובר במגרשים בהם יש גם זכויות בניה ליחידות אירוח, בשונה מהנכס הנדון המיועד למגורים בלבד.

10.3.2. **<u>עלויות פיתוח:</u>**

בהתאם לעלויות פיתוח שהתקבלו מאת רמ"י במעמד הזמנת השומה ובהתאם לשומות הצדדים, יובאו בחשבון עלויות פיתוח בסך **229,702** ₪.

10.3.3. **<u>התאמה לבעלות:</u>**

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון התאמה לבעלות מעסקות ההשוואה. בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים, יש להביא בחשבון התאמה בשיעור 4%-2%. בשומה זו תובא בחשבון התאמה **בשיעור 2% משווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ**.

10.4. **<u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>**

- **<u>עסקות השוואה - נווה זוהר:</u>**

מס' מגרש	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	תמורה
48	22/8/16	100146/6	48	442	₪524,999
123	22/10/17	100146/6	123	320	₪487,500
124	22/1/18	100146/6	124	315	₪420,000
61	4/5/18	100146/6	61	562	₪584,611
37	7/5/18	100146/6	37	464	₪473,460
83	10/5/18	100146/6	83	377	₪526,555
79	14/6/18	100146/6	79	335	₪450,000
81	15/8/18	100146/6	81	362	₪481,800
82	15/8/18	100146/6	82	397	₪528,000

- **<u>סיכום זכויות הבניה בתכנית 8/112/02/10 - נווה זוהר:</u>**

<u>הערה</u> - זכויות הבניה מתחת לקומת הקרקע משויכות ליחידות הנופש.

	יח' נופש - **מתחת** לכניסה הקובעת			מגורים - **מעל** הכניסה הקובעת		
טיפוס	מס' מג'	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	תכסית
A1	80-141	28%	35	51%	5%	40%
A2	36-60	120	35	51%	5%	40%
B1	77-79	18%	1%	51%	31	36%
B2	61-75	120	1%	51%	36	40%

המשויך למיקום בלבד.

- **<u>אקווי' למגורים בלבד:</u>**

	שטח	מקדם
שטח עיקרי עילי עד 200 מ"ר	200	1
שטח עיקרי עילי מעל 200 מ"ר	200	0.8
שטח שרות עילי המגלם שטח ממ"ד		0.5
מקדם חצר עד שטח 350 מ"ר		0.25

- **<u>מחירי לינה לצימרים שנאספו מאתר Booking</u>**

דירות מצדה		₪334
חדרי ים המלח		₪334
המקום של רון		₪334
המקום של כרמית		₪422
צימר דורה		₪395
דזרט אין		₪369
צימרים רוז		₪404
חדרי עין גדי		₪404
אלוני נווה זוהר		₪404
קבלה נווה זוהר		₪422
ממוצע לזוג בחדר ללא מע"מ וללא ארוחת בוקר		**₪382**
שיעור תפוסה שנתי ליחידות אירוח במחוז הדרום לשנת 2017		38.3%
הכנסות לשנה		₪53,430
רנטה קרקעית	8.5%	₪4,542
היוון לצמיתות	9%	₪50,461
בדחייה לשנתיים 6%	89%	₪44,910
הפחתה להיקף וצפיפות (3-4 צימרים למגרש בישוב)		0.95
שווי קרקע ליחידת צימר, ללא מע"מ		₪42,665
שווי קרקע ליחידת צימר בתוספת מע"מ 17%		**₪49,918**

- **ניתוח עסקות ההשוואה**

מס' מגרש	טיפוס בתכנית	מס' יח' נופש בתכנית	שווי למרכיב המגורים, בניכוי שווי לצימרים, כולל פיתוח וכולל מע"מ	עיקרי עילי	שרות עילי	תכסית	שטח חצר	שטח אקווי' למגורים	התאמה מועד הקובע 5% לשנה	שווי מ"ר מבונה אקווי' מנוטרל חצר
48	A2	4	₪325,327	225	22	177	265	298	1.10	₪1,199
123	A1	3	₪337,746	163	16	128	192	227	1.03	₪1,535
124	A1	3	₪270,246	161	16	126	189	224	1.02	₪1,232
61	B2	4	₪384,939	287	36	225	337	372	1.01	₪1,046
37	A2	4	₪273,788	237	23	186	278	311	1.01	₪890
83	A1	3	₪376,801	192	19	151	226	260	1.01	₪1,465
79	B1	3	₪300,246	171	31	121	214	246	1.00	₪1,222
81	A1	3	₪332,046	185	18	145	217	251	0.99	₪1,303
82	A1	3	₪378,246	202	20	159	238	271	0.99	₪1,373
ממוצע בניכוי חריגים										**₪1,263**
התאמה למיקום										0.9
התאמה לפרטיות										1.1
שווי מתואם למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח וכולל מע"מ										**₪1,250**

10.5. **תחשיב הנכס הנדון:**

- **שטח אקווי' בחלקת המגורים:**

סה"כ בינוי מותר - הנמוך מבין התב"ע להחלטה 1445	**295**
שטח עיקרי במ"ר	**240**
שטח שרות במ"ר	**55**
תכסית מותרת במ"ר	**175**
שטח מגרש	**636**
מס' יח"ד	**1**

שטח עיקרי עילי עד 200 מ"ר	200	1
שטח עיקרי עילי מעל 200 מ"ר	40	0.8
שטח שרות עילי המגלם שטח ממ"ד	55	0.5
חצר עד 350 מ"ר	350	0.25
יתרת חצר מעל 350 מ"ר	111	0.15
סה"כ שטח אקווי' לחלקת המגורים	**364**	

- **<u>סיכום השווי</u>:**

שווי למ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ	**₪1,250**
שטח אקווי'	364
שווי חלקת המגורים כולל פיתוח ומע"מ	₪454,563
פיתוח להפחתה	₪229,702
שווי חלקת המגורים ללא פיתוח וכולל מע"מ	₪224,861
בניכוי 17% מע"מ	₪192,188
לאחר התאמה לבעלות 2%	₪196,111
שווי חלקת המגורים ללא פיתוח וללא מע"מ - במעוגל	**₪196,000**

11. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל ולאחר שבחנו את שומות הצדדים, הגענו לכלל דעה כי יש לשנות משומת המשיבה לשווי זכות הבעלות, למטרת דמי היוון, למועד קובע 20.6.2018, עבור קרקע לחלקת המגורים בנחלה 87 במושב נאות הכיכר, לפי החלטת מועצת רמ״י מס׳ 1445, בסך:

196,000 ₪ (מאה תשעים ושישה אלף ש״ח בלבד).

הערך הנקוב הינו 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 מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע״י הרשות תשובה לפי נספח ח׳ לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

ב ב ר כ ה,

יחיאל שטרית
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתקים</u>:
מר אבירם גרינבלט - מרכז בכיר שמאות, מחוז דרום, רמ״י.
הגב׳ לילך דמתי - המשיגה.