תאריך עברי	:	ט״ז אייר תשע״ט
תאריך לועזי	:	21 מאי, 2019
מס׳ תיק רמ״י	:	32628322א
מספרינו (אופק)	:	35739
לקביעת שכ״ט	:	5.00 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ יודפת גלס	מר יהודה שני	מר יוסי מור
צוות לקידום עסקות,	שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב עסקי חיפה, רמ״י	רח׳ ראובן 20, נס ציונה	רח׳ יגאל אלון 31, קריית טבעון
yodfatg@land.gov.il	shaniye@zahav.net.il	Yosefm31@orange.net.il

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304 חלקה 33 (חלק) בגוש 20416, אום אל פחם.</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 25 מרץ 2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, בהתאם לתב״ע בתוקף + פוטנציאל. ההכרעה הינה לשווי ללא מע״מ במצב פיתוח קיים למטרת מכר.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר יהודה שני מיום 28 לנובמבר 2017- **להלן: ״שמאי המשיבה״;** ההשגה הוגשה על ידי המחזיקים בנכס (״המשיגים״) באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין יוסי מור מיום 17 באוגוסט 2018 – **להלן: ״ שמאי המשיגה״.**

1.3. ביום 10/04/2019 נשלחה לצדדים הודעה על אי קיום דיון, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות שלא יאוחרו מיום 17/04/2019 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע״י הצד שכנגד לשליחה בתוך שבוע נוסף.

1.4. לא הועברו תגובות או מסמכים נוספים מהצדדים.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא שווי זכות הבעלות בנכס, עסקות ההשוואה הרלוונטיות ובעניין ההתאמות הנדרשות להשוואה לצורך ניתוח ערכי השווי בשומה.

2. זיהוי הנכסים:

גוש: 20416

חלקה: 33 (חלק)

מהות הנכס: קרקע בייעוד חקלאי.

שטח החלקה: 5,689 מ״ר.

שטח נכס מוערך: 214 מ״ר בהתאם לתשריט רמ״י מיום 04/09/2018

מיקום הנכס: בצידו הצפון מזרחי של העיר אום אל פחם.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ במצב פיתוח קיים וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועד הקובע לשומה זו הינו יום 28/11/2017, המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך בתאריך 15/05/2019 ע״י החתום מטה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו נכס ביעוד חקלאי בשטח של 214 מ״ר הממוקמת מצפון מזרח למרכז העיר אום אלפחם, צפונית מזרחית לכביש הגישה הראשי ״אלקודס״ וצפונית מערבית לגדר הביטחון עם הרשות.

6.1. הסביבה:

סביבת הנכס נמצאת באחת השכונות השוליות של אום אל פחם מצפון מזרח העיר בסביבת אזור עין אלשערה. השכונה מאופיינת ברובה בבניה למגורים בסביבת מגרשים חקלאיים עם עיבודים חקלאיים ונטועות עצי זית ושטחים פתוחים. פיתוח סביבתי קיים באופן חלקי ברמה בסיסית הכולל בין היתר דרכים ללא מדרכות וללא תאורת רחוב עם תשתיות חשמל. הטופוגרפיה בסביבה משופעת והבניה דלילה.

תרשים סביבת הנכס במאקרו:



תרשים סביבת הנכס במיקרו:

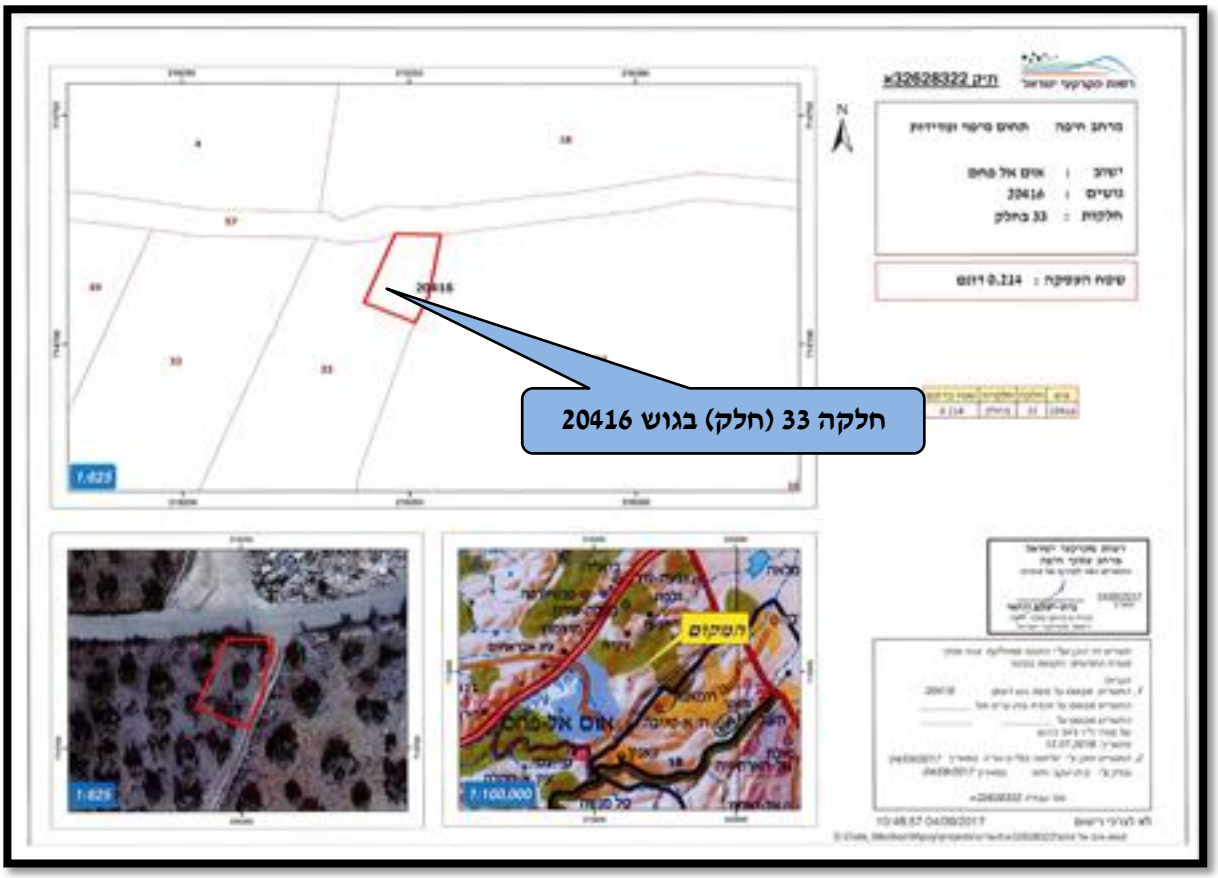


6.2. <u>הנכס</u>:

הנכס הנישום מהווה חלק מחלקה 33 בגוש 20416, ששטחה הכללי 5,689 מ״ר. חלקה 33 הנדונה בעלת צורה לא רגולארית צרה ומוארכת. אורך חזיתה הצפונית כ-27 מ׳ ואורך חזיתה המערבית כ-177 מ׳. החלקה ריקה ממבנים ונטועה ברובה במטעי זיתים בגודל בינוני. גבולות החלקה: מצפון גובלת בדרך פנימית סלולה אספלט המתפצלת מכביש ״סוויסה״ שמהווה חלק מכביש הגישה הראשי לאום אל פחם הנקרא ״אלקודס״. ממערב גובלת החלקה במבנה למגורים, ממזרח גובלת בקרקע ריקה ממבנים ונטועים עצי זית ומדרום גובלת בחלקה מס׳ 19 שבחלק ממנה בנויים בתי מגורים. החלקה בעלת שיפוע מתון עד בינוני היורד מכיוון דרום לכיוון צפון.

<u>השטח הנישום</u>: ע״פ תשריט רמ״י מיום 04/09/2017 השטח הנישום ממוקם בקצה הצפוני של החלקה. השטח הנדון בעל צורה לא רגולארית, פני הקרקע כמעט מישוריים ונטועים עצי זית בגודל בינוני. הקרקע גובלת: מצפון בדרך צרה ומשובשת סלולה אספלט, ממערב בדרך עפר ובנטיעות של עצי זית, מדרום מערב גובלת בחלקות נטועות גם כן עצי זית.

<u>תשריט רמ״י מיום</u> 04/09/2017:



<u>להלן תמונות מביקור בסביבת הנכס:</u>







7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות אתר האינטרנט ביום 08/04/2019, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	בעלות
20416	33	5,689	רשות הפיתוח (בשלמות)

7.2. חוזה חכירה:

לא הוצג בפנינו חוזה חכירה.

8. מצב תכנוני:

8.1. מבדיקה באתרי האינטרנט של מנהל התכנון ורשות מקרקעי ישראל, עולה כי על הנכס הנדון חלות התכניות הבאות:

- תכנית ג/400: תכנית מתאר מחוז חיפה לשטח הגלילי לתכנון עיר, התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 10/01/1963 בי.פ. 989. התכנית מסווגת את הישוב אום אל פחם כישוב שבו לא חלה תכנית בניין עיר מפורטת בעלת תוקף ביום כניסת תכנית 400 לתוקף. סביבת הישוב מסווגת כקרקע חקלאית.
כלולה בתחום "הכרזה על קרקע חקלאית" בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. ההודעה על כך פורסמה בי.פ. 3504 מיום 30/11/1987.

- תמ"מ 6: תכנית מתאר מחוזית חיפה, אושרה למתן תוקף בתאריך 11/12/2016 בי.פ. 7397 עמ' 1404, אשר מטרותיה בין היתר:
קביעת הוראות ותנאים הדרושים להכנתן ולאישורן של תכניות במסגרתן ייקבעו ייעודי הקרקע ופריסת התשתיות במטרה להבטיח את התנאים הדרושים לפיתוחו של המחוז.
קביעת התנאים לפיתוח בר-קיימא למען הדורות הבאים.

- תכנית 354-0247221: תכנית מתאר כוללנית אום אל פחם, שמכוחה לא ניתן להוציא היתרי בנייה או הרשאות. נערך המשך דיון להפקדה בתאריך 05/09/2016. בהתאם לתכנית זו החלקה מסווגת ביעוד למגורים.

8.2. אין מחלוקת בין הצדדים לעניין התכנוני.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **במצב פיתוח קיים וללא מע"מ** כפי שמוצג בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה
₪ 79,000	₪ 34,000
במצב פיתוח	ללא פיתוח

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה לפי הנתונים הבאים:

- נתוני השוואה בגוש 20416. הנתונים הוצגו בשני מסדים נפרדים. מסד ראשון התבסס על נתונים מאתר מידע נדל"ן בין השנים 2016-2017 בטווח מחירים רחב בין 850 – 247 ₪/מ"ר. השמאי ציין כי בדיווח נרשמו עסקות ההשוואה כקרקעות למגורים כאשר אין תב"ע בתוקף. במסד השני התבסס השמאי על נתונים מאתר רשות המסים בין השנים 2016-2017 בטווח מחירים רחב בין 350-45 ₪/מ"ר.
- בשומה מכרעת להיטל השבחה מכוח תיקון 84 לחוק התכנון והבניה מיום 30/10/2015, חלק מחלקה 54 בגוש 20343 נקבע שווי של קרקע חקלאית לפי 350 ₪/מ"ר נכון למועד קובע 16/12/2012.
- בהחלטת ועדת השגות מיום 02/02/2012 נקבע שווי של 225 ₪/מ"ר בקרקע חקלאית עם רמה ספקולטיבית נמוכה בחלקה 29 בגוש 20353. השווי נקבע לפי שיעור 50% משווי של קרקע למגורים.
- נתון השוואה של מכרז רמ"י מיום 07/08/2016 בו נמכר מגרש בשטח 291 מ"ר בחלקה 2 גוש 20357 בסך 545 מ"ר/מ"ר.
- מידע משמאי מקרקעין מקומי עבור שווי קרקע חקלאית בסביבה הנדונה בטווח מחירים 350– 300 ₪/מ"ר.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- הקרקע ביעוד חקלאי בתב"ע מאושרת ובסיווג למגורים ע"פ תכנית מתאר כוללנית שהופקדה.
- החלקה צמודה לשטחי מגורים.
- קרקע בבעלות משותפת עם רמ"י בהתאם לדו"ח פיקוח מרמ"י מיום 05/09/2017.
- אומדן שווי הקרקע נערך בגישת ההשוואה לעסקות שאופיינו ע"י שמאים מכריעים ועדת ההשגות.
- שטח קרקע מוגדר של 214 מ"ר ע"פ תשריט רמ"י.

9.2.3. תחשיב השומה:

- התחשיב הובא לשווי קרקע חקלאית עם פוטנציאל לשנת 2012 בסך 350 ₪/מ"ר. כמו כן, ניתן מקדם התאמה למועד/זמן של 6% לשנה והתקבל סך של 370 ₪/מ"ר.

214 מ"ר * 350 ₪/מ"ר * 1.06 = 79,394 מ"ר ובמעוגל קבע השמאי 79,000 ₪

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה בשילוב תחשיב היוון לשווי עתידי צפוי המתייחס לדחיית הכנת תכנית מפורטת על פי פוטנציאל לשינוי ייעוד למגורים.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הערכת השווי בגישת ההשוואה הישירה:

התבססה על נתוני השוואה הישירה בגוש 20416 בין השנים 2014 – 2012. התחשיב התכנס לשווי ממוצע של עסקות ההשוואה ע"ס 59 ₪/מ"ר. הובא מקדם התאמה למועד/זמן 6% לשנה והתקבל כ- 63 ₪/מ"ר. הובא מקדם תוספת נוסף של 40% בגין עסקות המדווחות כעסקות נטו והתקבל סך 88 ₪/מ"ר.

- הערכת השווי בגישת ההשוואה הישירה לשווי עתידי צפוי (קרקע לתכנון עתידי):

השמאי בחן נתוני מכרז רמ"י לתכנית בני ביתך באום אל פחם משנת 2013 (מכרז – חי/209/2013). השמאי ניתח את תוצאות המכרז והגיע לכלל דעה כי מחיר הקרקע ללא פיתוח כולל מע"מ עומד על סך 30 ₪/מ"ר. כמו כן, הגיע השמאי למסקנה כי השווי נמוך מאוד ואינו משקף שווי שוק בשל הפחתת עלויות הפיתוח הגבוהות שהובאו ע"י רמ"י.

- לאור הנ"ל בחן השמאי 4 עסקות השוואה נוספות של קרקע למגורים בין השנים 2013-2016 ו-שנת 2018 (עסקה אחת של שנת 2018 הינה לאחר המועד הקובע). העסקות נמצאות בגוש 20416 וכלולות בתב"ע ענ/193 בתוקף משנת 1993. על סמך עסקות אלו, הגיע השמאי לשווי ממוצע של 295 ₪/מ"ר קרקע שהוא הבסיס לתחשיב השווי. קבע מקדם תוספת של 40% בגין עסקות המדווחות כעסקות נטו והתקבל סך 413 ₪/מ"ר ללא פיתוח. בניכוי מע"מ 17% ובניכוי הפרשה לצ"צ 40% ודחיה להכנת תכנית מפורטת ל -5 שנים בשיעור תשואה של 6% לשנה התקבל ערך הקרקע של 212 ₪/מ"ר.
- הציג השמאי חוות דעת שמאית של דן ברלינר ממשרד ברלינר דמביסנקי שבה נקבע בחלקה הנדונה לתאריך 23/05/2012 שווי מ"ר קרקע של 110 ₪.
- הובא בחשבון המצב התכנוני של הנכס.
- הובא בחשבון מיקום החלקה והקרקע במרקם התכנוני של האזור.
- נלקחה בחשבון הצורה הגיאומטרית והאופי הטופוגרפי של החלקה.
- נלקחה בחשבון הנגישות למקום ולנכס עצמו.
- נלקחה בחשבון שומת שמאי חוצה ישראל והשמאי דן ברלינר במסגרת מחלוקת על קביעת שווי חלקת התמורה בעסקת חליפין.

9.3.3. תחשיב השומה:

160 ₪ * 214 מ"ר = 34,240 ₪. ובמעוגל 34,000 ₪.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס נשוא ההשגה הינו קרקע חקלאית, בשטח של 214 מ״ר, הממוקמת בחלקה 33 (חלק), בגוש 20416 באום אל פחם.
עיקרי המחלוקת בין הצדדים הם בעניין: ערכי השווי המתקבלים לקרקע, עסקות ההשוואה וההתאמות הנדרשות להשוואה לנכס הנדון, לצורך ביצוע ההערכה.
גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים הינה גישת השומה המועדפת. במקרה הנדון ולאחר סקירה רחבה שערכתי, אתבסס בשומתי על נתוני השוואה לקרקעות בייעוד חקלאי מהעיר אום אל פחם בלבד.
לצורך שימוש בגישה זו, אתבסס על שווי מ״ר קרקע במגרשי ההשוואה לאחר ההתאמות הנדרשות לנכס הנדון.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **מידע השוואתי:**

- בהכרעה זו הצגתי 5 עסקאות מכר בין השנים: 2016-2018, לקרקעות בייעוד חקלאי ממערכת השע״מ, תוך כדי הפעלת מקדמי ההתאמה הנדרשים.
- הגעתי לכלל דעה לא לקבל את נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיגה מהסיבות הבאות:

א. עסקות השוואה לקרקעות בייעוד חקלאי בין השנים: 2012-2014 בגוש 20416 – המועד הקובע לשומת ההשגה הינו ה-28/11/2017. בעוד שישנן עסקות השוואה לא מעטות בגוש 20416 בתאריכים הקרובים למועד הקובע, הציג שמאי המשיגה נתונים ממועדים ישנים אשר אינם קרובים למועד הקובע של השומה.
ב. ניתוח נתוני מכרזי רמ״י למגרשי לבנייה עצמית באום אל פחם ובחינת עסקות השוואה של קרקע למגורים - אומנם ניתן להתבסס עליהם אך רמת אמינותם מאוד נמוכה ביחס לגישת ההשוואה הישירה של עסקות בקרקע חקלאית בנכסים דומים קרובים ולפיכך יש לתת להם משקל נמוך בהערכת השווי . שכן במקרה שלנו כפי שהסובר לעיל קיימים לא מעט עסקות השוואה ישירות.
ג. הצגת עסקת חליפין של שמאי המקרקעין דן ברלינר– עסקת חליפין איננה עונה על ההגדרה המדויקת של שווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון מאחר והיא מתקיימת בתנאים מיוחדים בין הצדדים לביצוע העסקה. העסקה עצמה משקפת מצב ספציפי נתון ולא את מצב השוק.

- לגבי נתוני ההשוואה עליהן התבסס שמאי המשיבה, הגעתי לכלל דעה לקבל באופן חלקי את עסקות ההשוואה מהשנים: 2016-2017 עליהם התבסס מאחר והינן קרובות למועד הקובע וסמוכות במיקומן לסביבת הנכס הנישום.

10.2.2. **מקדמי התאמה:**

- **התאמה למועד** - הבאתי בחשבון התאמה למועד של כ-5% לשנה למועד הקובע בשומה.

- **התאמה לגודל** - הבאתי בחשבון מקדם התאמה לגודל של 10% לעסקות מספר 1 ו-2 אשר שטחן מעל 1,000 מ״ר.

10.2.3. **<u>התייחסות לטענות הצדדים:</u>**

- **התייחסות לעסקות בקרקע חקלאית מאתר רשות המיסים**– אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי ישנה שונות גבוהה בעסקות אלו ולכן המשקל שיש לקחת בחשבון עבור עסקות אלו שהציג בסעיף 8 ב׳ בעמוד 6 בשומתו לקרקע ביעוד חקלאי במקרה הספציפי הנ״ל באום אל פחם הינו נמוך. כמו כן, העסקות שהציג מאתר מידע נדל״ן ורשומות כקרקע למגורים גם כאשר אין תב״ע בתוקף, מהימנות יותר.
- **הוצאות פיתוח** – ההכרעה שבנדון הינה לשווי מרכיב הקרקע במצב פיתוח קיים ככל שקיים. במקום אין פיתוח מלבד דרך סלולה אספלט וקווי טלפון. סבירות תחשיב עלויות הפיתוח אינו חלק מהליך ההשגה.

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

10.3.1. **ניתוח בגישת ההשוואה הישירה לקרקע בייעוד חקלאי** - להלן עסקות ההשוואה מאום אל פחם כפי שאותרו במערכת השע״מ וניתוח שווי מ״ר קרקע לאחר ההתאמות הנדרשות:

מס״ד	גו״ח	שטח קרקע במ״ר	יום מכירה	שם הישוב	תמורה מוצהרת	התאמה למועד כ- 5% לשנה	התאמה לגודל- 10%	מחיר מתואם למ״ר קרקע
1	20416/04	2,136	27/02/2018	אום אל פחם	₪ 768,960	₪ 759,374	₪ 835,312	₪ 391.06
2	20432/47	1,314	10/05/2018	אום אל פחם	₪ 450,000	₪ 439,952	₪ 483,947.26	₪ 368.30
3	20357/02	358	24/11/2016	אום אל פחם	₪ 150,000	₪ 157,582	₪ 157,582	₪ 440.17
4	20408/30	22	22/08/2016	אום אל פחם	₪ 8,000	₪ 8,507	₪ 8,507	₪ 386.70
5	20408/49	450	25/04/2018	אום אל פחם	₪ 140,000	₪ 137,162	₪ 137,162	₪ 304.80
ממוצע								**₪ 378.2**

- בהתאם לגישת ההשוואה הישירה, שווי מ״ר קרקע מתואם בייעוד חקלאי הינו 378.2 ₪ במצב פיתוח קיים.

11. <u>תחשיבי השומה:</u>

214 מ״ר * 378.2 ₪/מ״ר = 80,934 מ״ר ובמעוגל 81,000 ₪

לאור תוצאת השווי שהתקבלה בתחשיבי והפרש שאינו עולה על 5% מהתוצאה שהתקבלה בשומת שמאי המשיבה, הגעתי לכלל דעה לאמץ את השווי[1] שקבע שמאי המשיבה ובעקבות כך לדחות את ההשגה.

[1] השווי כפי שמוצג בהכרעה זו הינו מעוגל.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, במצב פיתוח קיים וללא מע"מ בהתאם לתכנון התקף היא כדלהלן:

תיק רמ"י	מועד קובע	שווי הנכס	השווי במילים בש"ח
32628322א	28/11/2017	79,000 ₪	שבעים ותשעה אלף ₪

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34/03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,

סימון דאו שמאי מחוזי
סגן מנהל מחוז חיפה והצפון

<u>העתקים:</u>

גב' איריס כפרי משה, שמאית בכירה ורכזת תחום שמאות מרחב צפון, רשות מקרקעי ישראל.