תאריך עברי : י״ג אלול תשפ״ג
תאריך לועזי : 30/08/2023
מס׳ תיקי רמ״י : 209001589 ואח׳
מספרינו (אופק) : 47942
לקביעת שכ״ט : 6.38 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ נטליה בביצקי
צוות לקידום עסקות מגורים
רמ״י – מרחב צפון והגולן
nataliaw@land.gov.il

מר דרור ביתן
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
dror@bnshamaim.co.il

מר שי ששון כהן
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
shai.coh2@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

מגרשים מס׳ 153 – 154, 159, 161, 166, 170, 172 – 173, 183, 190, 213, 215 ו-219 עפ״י תכנית ג/20448, מושב נתיב השיירה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשתי ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 02/05/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכסים הנדונים, כריקים ופנויים, עפ״י תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – חקלאי.

1.2. השומות מטעם רמ״י נערכו ע״י שמאי המקרקעין מר דרור ביתן ביום 05/01/2023[1] ו-02/03/2023[2] - **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעלי הזכויות בנכסים, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין, מר שי ששון כהן מיום 23/04/2023 - **להלן: ״שמאי המשיגים״.**

1.3. בתאריך 07/05/2023 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 21/05/2023 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע״י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף[3].

1.4. בתאריך 08/05/2023 העביר לידינו שמאי המשיגים את שומת ההשגה בצבע, הכרעה בהשגה ראשונה במושב עמקה, שומות המשיבה עליהן נערכה ההשגה, תמונות מההרחבה של הישוב אשרת, תמונות ווידאו של מזיקים הצמודים למגרשים 166 – 170, מתוך יח״א צמודות למגרש 166 כתוצאה ממאגר המים והמטמנה הקרובים וכן מסמכים נלווים שהגישו השכנים בעניין זה.

1.5. בתאריכים 23/05/2023 ו-30/05/2023 התקבלו תגובות שמאי המשיבה לטענות והמסמכים שהוצגו ע״י שמאי המשיגים.

---

[1] שומה למגרשים מס׳ 153 – 154, 159, 166, 170, 172 – 173, 183, 190, 213, 215 ו-219 עפ״י תכנית ג/20448.

[2] שומה למגרש מס׳ 161 עפ״י תכנית ג/20448.

[3] לבקשת שמאי המשיגים, המועד האחרון לתגובות הוארך עד ליום 04/06/2023.

1.6. בתאריך 29/05/2023 התקבלה תגובת שמאי המשיגים הכוללת את התייחסותו לתגובת שמאי המשיבה מיום 23/05/2023.

1.7. הצדדים חלוקים בעיקר בעניין נתוני ההשוואה הרלוונטיים ובהתאמות הנדרשות ביחס לנכסים הנישומים.

2. זיהוי הנכסים:

מס"ד	גוש	חלק מחלקה	מס' מגרש עפ"י תכנית ג/20448	שטח נישום (במ"ר)
1	19942	23	153	406
2	19942	23	154	406
3	19944	38	159	400
4	19944	14	161	400
5	19945	21	166	400
6	19945	19	170	400
7	19943	17	172	400
8	19943	17	173	400
9	19942	21	183	402
10	19942	21	190	402
11	19943	16	213	403
12	19943	16	215	412
13	19942	23	219	403

מהות הנכסים: מגרשי מגורים המיועדים לבניה צמודת קרקע.

מיקום: מושב נתיב השיירה.

3. הזכות המוערכת:

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

4. המועדים הקובעים לשומה:

המועדים הקובעים להכרעה זו הינם 05/01/2023 ו- 02/03/2023[4] שהינם המועדים הקובעים בשומות המשיבה.

5. מועד הביקור בנכסים:

ביקור בנכסים נערך ביום 01/08/2023 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכסים והסביבה:

הנכסים הנישומים הינם 13 מגרשי מגורים, המיועדים לבניה צמודת קרקע וממוקמים במושב נתיב השיירה.

[4] מגרש מס' 161.

6.1. <u>הסביבה:</u>

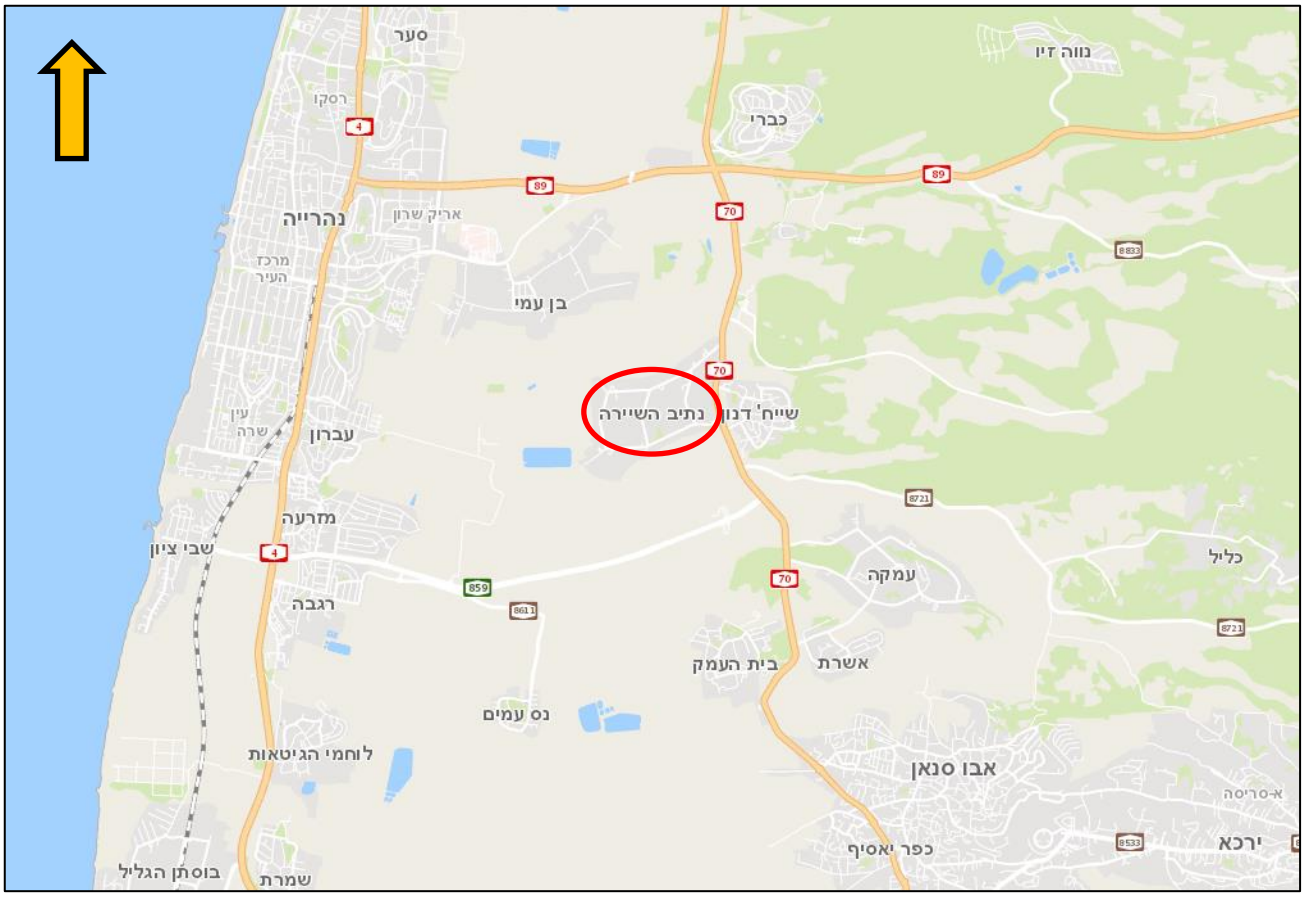
נתיב השיירה הינו מושב השוכן בגליל המערבי, בתחומי המועצה האזורית מטה אשר.

המושב נוסד בשנת 1950 ומונה כ- 500 תושבים[5]. מיקום המושב מערבית ובסמוך לכביש מס׳ 70, במקטע שבין צומת השיירה מצפון לצומת כליל מדרום.

הבניה במושב מאופיינת בבניה כפרית נמוכה בתחום משקים חקלאיים ומגרשי מגורים, של בתי מגורים ותיקים לצד בתי מגורים חדשים.

הפיתוח הסביבתי הכללי במושב תואם לישובים כפריים וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות לסירוגין, חשמל עילי ותת קרקעי, תאורת רחוב, תשתיות תקשורת מים וביוב. נכון למועד הביקור, ברחבי המושב מבוצעות עבודות פיתוח ושדרוג התשתיות.

<u>תרשים סביבת הנכסים:</u>



[5] עפ״י טבלת יישובים באתר הלמ״ס, נכון לסוף שנת 2021.

6.2. <u>הנכסים:</u>

הנכסים הנישומים מהווים 13 מגרשי מגורים המיועדים לבניה צמודת קרקע הממוקמים במושב נתיב השיירה. המגרשים מהווים חלק מ-80 מגרשי מגורים ביעוד מגורים א׳3 שהוספו למושב בתכנית ג/20448. צורת המגרשים הנישומים רגולרית דמוית מלבן/טרפז ונכון למועד הביקור, המגרשים ריקים מבינוי והטופוגרפיה הכללית מישורית. ניתן לחלק את מיקום המגרשים ל-3 מתחמים:

המתחם המזרחי של המושב בו ממוקמים סה״כ 35 מגרשים (מגרשים מס׳ 151 – 158 ו-204 – 230 עפ״י תכנית ג/20448), המתחם המרכזי של המושב בו ממוקמים סה״כ 35 מגרשים (מגרשים מס׳ 159 – 160 ו-171 – 230 עפ״י תכנית ג/20448) והמתחם המערבי של המושב בו ממוקמים סה״כ 10 מגרשים (מגרשים מס׳ 161 – 170 עפ״י תכנית ג/20448).

להלן פירוט המגרשים וגבולותיהם:

מס״ד	מס׳ מגרש עפ״י תכנית ג/20448	שטח המגרש (במ״ר)	מיקום במושב	גבולות המגרש			
				צפון	דרום	מזרח	מערב
1	153	406	מזרח	דרך	שטח חקלאי	מגרש מגורים	מגרש מגורים
2	154	406	מזרח	דרך	שטח חקלאי	מגרש מגורים	מגרש מגורים
3	159	400	מרכז	שטח חקלאי	חלקת מגורים בנחלה ושטח חקלאי	חלקת מגורים בנחלה	זיקת הנאה למעבר ברכב
4	161	400	מערב	שטח חקלאי	חלקת מגורים בנחלה ודרך	שטח חקלאי וחלקת מגורים בנחלה	דרך
5	166	400	מערב	שטח חקלאי	דרך	שטח חקלאי ומעברו חלקת מגורים בנחלה	שטח חקלאי ומעברו מאגר מים
6	170	400	מערב	דרך	שטח חקלאי	שטח חקלאי	שטח חקלאי
7	172	400	מרכז	מגרש מגורים	חלקת מגורים בנחלה	שטח חקלאי	דרך
8	173	400	מרכז	שטח חקלאי	מגרש מגורים	שטח חקלאי	דרך
9	183	402	מרכז	מגרש מגורים	מגרש מגורים	רצועת שפ״פ ומעברה שטח חקלאי	דרך
10	190	402	מרכז	שצ״פ	מגרש מגורים	דרך	שצ״פ וקרקע ביעוד מסחר, מבנים ומוסדות ציבור
11	213	403	מזרח	מגרש מגורים	מגרש מגורים	שטח חקלאי	דרך
12	215	412	מזרח	מגרש מגורים	מגרש מגורים	שטח חקלאי	דרך
13	219	403	מזרח	מגרש מגורים	שטח חקלאי	שטח חקלאי	דרך

קומפילציה של התכניות החלות בנכסים הנישומים ובסביבתם, על רקע תצלום אוויר[6]:



להלן תמונות נבחרות מביקור בנכסים ובסביבתם:









[6] מתוך מערכת ה-GIS של הועדה המרחבית לתכנון ובניה חבל אשר.



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

הנכסים הנישומים מתפרשים על מס׳ חלקי חלקות בגושים שונים[7]. לאור מטרת חוות הדעת, הונח כי הבעלות הינה של מדינת ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קק״ל ובניהול רמ״י.

7.2. חוזי חכירה:

לא הוצגו בפני חוזי חכירה.

[7] ראה סעיף 2 בהכרעה זו.

8. מצב תכנוני:

להלן התכנית העיקרית והרלוונטית למטרת השומה, החלה בתחום הנכסים הנישומים[8]:

- **תכנית מס' ג/20448** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7089 מיום 05/08/2015.

מבין מטרות התכנית – הוספת 80 מגרשי מגורים בתחום היישוב וקביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה מכוח התכנית.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכסים הנישומים מסווגים ביעוד מגורים א'3. השימושים המותרים:

- מגורים, יחידת דיור אחת בלבד בכל מגרש.
- שימושים משרדיים, שירותים אישיים, סטודיו לאומנות וקליניקה רפואית, במסגרת מבנה המגורים, לשימוש בעל המקום ומשפחתו. שימושים אלה יותרו בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים. גודלו המירבי של השטח הבנוי לשימושים הנ"ל הינו 50 מ"ר, על חשבון השטח העיקרי המותר לבנייה.
- בריכת שחייה פרטית בשטח מירבי של 50 מ"ר. הבריכה תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית זו ובמרחק מזערי של 2 מ' ממבנה. הבריכה תוקף בגדר בטיחות ובשער ננעל. שטחה של בריכת שחייה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא ייחשב באחוזי הבנייה. היתר בנייה לבריכת שחייה יותנה באישור הגורמים המוסמכים.

להלן סיכום זכויות הבנייה בנכסים הנישומים:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי	שטח עיקרי	שטח שירות	תכסית	גובה מבנה	מס' קומות	קווי בנין
מגורים א'3	151-230	400 מ"ר	200 מ"ר	50 מ"ר	160 מ"ר	למגורים 7.5 מ' בגג שטוח ו-8.5 מ' בגג משופע, למבנה עזר וחנייה 3.5 מ'	2 + מרתף/עליית גג	קדמי לפי התשריט, צידי ואחורי 3 מ'

הערות:

** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד.*

*** תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.*

**** בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.*

הערה: כל מסמכי התכנית המוזכרת בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.

- **תכנית רישוי:**

לא הוצגו בפני היתרי בנייה או תכניות בקשה להיתר.

[8] מתוך אתר האינטרנט של רמ"י, אתר מנהל התכנון ואתר הועדה המרחבית לתכנון ובניה חבל אשר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכסים שבנדון, **כולל פיתוח וכולל מע"מ**, בהתאם לשומות הצדדים:

מס"ד	מס' מגרש עפ"י תכנית ג/20448	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	153	₪ 1,086,000	₪ 544,000
2	154	₪ 1,086,000	₪ 544,000
3	159	₪ 1,015,000	₪ 548,000
4	161	₪ 1,095,000	₪ 601,000
5	166	₪ 1,026,000	₪ 511,000
6	170	₪ 1,081,000	₪ 496,000
7	172	₪ 1,081,000	₪ 601,000
8	173	₪ 1,081,000	₪ 601,000
9	183	₪ 1,127,000	₪ 602,000
10	190	₪ 1,105,000	₪ 486,000
11	213	₪ 1,084,000	₪ 573,000
12	215	₪ 1,092,000	₪ 577,000
13	219	₪ 1,084,000	₪ 556,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה הישירה, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 4 עסקות מכר של מגרשי מגורים מהישובים בצת ואשרת, שנערכו בין השנים 2020-2022.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, מצא שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה אקו' בסיסי על סך 3,880 ₪[9] ו-3,829 ₪[10] כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- בנכסים הנישומים קיים פוטנציאל תכנוני להגדלת זכויות הבניה במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי תיקון 101. בהינתן היקף זכויות הבניה המוקנות למגרש עפ"י תב"ע מאושרת, בהתחשב במיקום המושב וברמות הביקוש לשטחי בניה, שווי הפוטנציאל הנ"ל במועד הקובע זניח. כמו כן, לרוב, הפוטנציאל מגולם בנתוני ההשוואה.
- בניתוח נתוני ההשוואה ממושב בצת הובאה בחשבון התאמה למיקום בשיעור 2% - 4%[11] והתאמה לזמן בשיעור 15% - 17%.

---

[9] בשומה עבור מגרש מס'161.

[10] בשומה עבור 12 המגרשים הנוספים.

[11] 2% למגרש הגובל בקרקע חקלאית ו-4% למגרש הממוקם בקרבה לשטח בייעוד למבני ציבור.

- בניתוח נתוני ההשוואה מהישוב אשרת הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 3% - 7%.
- לאחר שקלול שווי הבסיס מנתוני ההשוואה (60% לנתוני ההשוואה ממושב בצת שהינו בעל מאפיינים דומים ו-40% לנתוני ההשוואה מהישוב אשרת), הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%.
- בניתוח נתוני ההשוואה הובא בחשבון גודל בריכה אפקטיבי של 30 מ״ר. בישוב אשרת אין תב״ע לבריכות. ניתן לאשר בריכות בהליך של הקלה ולפיכך נלקח בחשבון מקדם אקו׳ המשקלל את התהליך התכנוני הנוסף שנדרש ותשלום היטל השבחה צפוי.
- בתחשיב שווי הנכסים הנישומים, הובא בחשבון גודל בריכה אפקטיבי של 30 מ״ר, והתאמות בגין קרבה לשפ״פ/שצ״פ, למיקום ללא חזית לרחוב, לקרבה לקרקע חקלאית, לקרבה לבריכת מים/תחנת דלק ולקרבה לשטחי נופש וספורט, מוסדות ציבור ומסחר, שירותים ומבני ציבור[12].

9.2.3. <u>תחשיבי השומה[13]:</u>

מס״ד	מס׳ מגרש עפ״י תכנית 20448/ג	סה״כ שטח אקו׳	התאמות						שווי מ״ר מבונה אקו׳ בבעלות	שווי מגרש כולל מע״מ ופיתוח במעוגל
			קרבה לשפ״פ/ שצ״פ	מיקום ללא חזית לרחוב	קרבה לקרקע חקלאית	קרבה לבריכת מים/תחנת דלק	קרבה לשטחי נופש וספורט, מוסדות ציבור ומסחר, שירותים ומבני ציבור	מקדם התאמה משוקלל		
1	153	289.5	1	1	0.98	1	1	0.98	₪ 3,829	₪ 1,086,000
2	154	289.5	1	1	0.98	1	1	0.98	₪ 3,829	₪ 1,086,000
3	159	288	1	0.94	0.98	1	1	0.92	₪ 3,829	₪ 1,015,000
4	161	288	1	1	0.98	1	1	0.98	₪ 3,880	₪ 1,095,000
5	166	288	1	1	0.98	0.95	1	0.93	₪ 3,829	₪ 1,026,000
6	170	288	1	1	0.98	1	1	0.98	₪ 3,829	₪ 1,081,000
7	172	288	1	1	0.98	1	1	0.98	₪ 3,829	₪ 1,081,000
8	173	288	1	1	0.98	1	1	0.98	₪ 3,829	₪ 1,081,000
9	183	288.5	1.02	1	1	1	1	1.02	₪ 3,829	₪ 1,127,000
10	190	288.5	1.02	1	1	1	0.98	1.00	₪ 3,829	₪ 1,105,000
11	213	288.8	1	1	0.98	1	1	0.98	₪ 3,829	₪ 1,084,000
12	215	291	1	1	0.98	1	1	0.98	₪ 3,829	₪ 1,092,000
13	219	288.8	1	1	0.98	1	1	0.98	₪ 3,829	₪ 1,084,000

[12] ראה פירוט המקדמים בתחשיבי השומה.

[13] סיכום התחשיבים מתוך שומות המשיבה.

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה הישירה, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 8 עסקות מכר של מגרשי מגורים מהישוב אשרת שנערכו בין השנים 2020-2022.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, מצא שמאי המשיגים, שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסיסי על סך 2,125 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובאו בחשבון התאמות כלליות למיקום בשל הבדלי ישוב קהילתי לעומת חקלאי, בגין העדר מפגעים חקלאיים ובגין זמינות המגרשים והנראות, בשיעור של 10%, לפני התאמות פרטניות.
- נבחנו התאמות נקודתיות לכל מגרש בהתאם להשפעות הסביבתיות עליו.
- נבחנה סבירות תוצאת השומה ע״י הכרעות שניתנו באזור.
- הובא בחשבון שטח המגרשים, הטופוגרפיה, צורתם, מפגעים ונוף הנשקף מהמגרשים. במגרשים הנישומים לא נצפה נוף מהותי.
- לא נלקחה בחשבון עסקה מהישוב אשרת, שנערכה ביום 26/12/2022 ומהווה עסקה חריגה שאינה משקפת שווי שוק.
- חלק מנתוני ההשוואה באשרת כוללים היתר בניה זמין לפני המכירה ונחשבים למושבחים ביחס למגרש רגיל. כמו כן, המגרשים זמינים לבניה מידית ומשקפים חיסכון רב בזמן, תכנון ועלות.
- נותחה עסקה בגישת החילוץ במושב נתיב השיירה. העסקה נותחה כבקרה בלבד והיא כוללת בינוי לא חוקי ושימוש בשטח נרחב יותר משטח המגרש בהקצאה, דבר שככל הנראה השפיע על מחיר העסקה. מניתוח העסקה התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 2,131 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.
- נלקח בחשבון כי כל עסקות ההשוואה הינן ממיקום זמין המאפשר בניה מידית. בחלק מהמגרשים טרם הושלם הפיתוח והוא בעיכוב ביחס לשאר מגרשי הישוב.
- לאור העובדה כי לא ניתן לחלוק על הפיתוח בשלב ההכרעה, הערכת השווי כוללת פיתוח מלא ומע״מ כחוק. הובא בחשבון כי הפיתוח בישוב בחלקו חדש ובחלקו משולב ישן/חדש.
- המחירים בנתוני ההשוואה מאשרת משקפים מגרשים אחרונים, בתנאי שכונה מפותחת וחדשה ברמה גבוהה. שטחי המגרשים גדולים יותר והפיתוח הסביבתי ברמה גבוהה. השכונה משופעת מצפון לדרום, כך שמרבית המגרשים חשופים לנוף (חלקי או פתוח). הובאו בחשבון התאמות למועד קובע בשיעור 0% - 8%, לנוף בשיעור 0% - 5%-, לזמינות היתר בשיעור 0% - 5%- ולמיקום בין ישוב קהילתי למושב חקלאי בשיעור 10%-.
- בתחשיב שווי הנכסים הנישומים, הובא בחשבון גודל בריכה של 30 מ״ר, והתאמות למיקום עורפי ללא חזית לרחוב, קרבה למאגר מים ומטמנה, קרבה לתחנת תדלוק, קרבה למוסדות ציבור, מבני ציבור וכו׳, דחייה להשלמת פיתוח, קרבה לתוואי רצועה לתכנון/כביש גישה וקרבה לקו מתח גבוה.[14].

[14] ראה פירוט המקדמים בתחשיבי השומה.

9.3.3. תחשיבי השומה[15]:

מס"ד	מס' מגרש עפ"י תכנית 20448/ג	סה"כ שטח אקו'	התאמות								שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם	שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח במעוגל
			מיקום עורפי ללא חזית לרחוב	קרבה לבריכת מים ומטמנה	קרבה לתחנת תדלוק	קרבה למוסדות ציבור, מבני ציבור וכו'	דחייה להשלמת פיתוח	קרבה לתוואי רצועה לתכנון/ כביש גישה	קרבה לקו מתח גבוה	מקדם התאמה משוקלל		
1	153	290.3	1	1	1	1	0.98	0.9	1	0.88	₪ 2,125	₪ 544,000
2	154	290.3	1	1	1	1	0.98	0.9	1	0.88	₪ 2,125	₪ 544,000
3	159	288.8	0.94	1	1	1	0.95	1	1	0.89	₪ 2,125	₪ 548,000
4	161	288.8	1	1	1	1	0.98	1	1	0.98	₪ 2,125	₪ 601,000
5	166	288.8	1	0.85	1	1	0.98	1	1	0.83	₪ 2,125	₪ 511,000
6	170	288.8	1	0.85	1	1	0.98	1	0.97	0.81	₪ 2,125	₪ 496,000
7	172	288.8	1	1	1	1	0.98	1	1	0.98	₪ 2,125	₪ 601,000
8	173	288.8	1	1	1	1	0.98	1	1	0.98	₪ 2,125	₪ 601,000
9	183	289.3	1	1	1	1	0.98	1	1	0.98	₪ 2,125	₪ 602,000
10	190	289.3	1	1	0.85	0.95	0.98	1	1	0.79	₪ 2,125	₪ 486,000
11	213	289.55	1	1	1	1	0.98	0.95	1	0.93	₪ 2,125	₪ 573,000
12	215	291.8	1	1	1	1	0.98	0.95	1	0.93	₪ 2,125	₪ 577,000
13	219	289.55	1	1	1	1	0.98	0.95	0.97	0.90	₪ 2,125	₪ 556,000

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בתגובות הצדדים ובשומותיהם, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- **עסקות השוואה:**

עסקות השוואה מהישוב אשרת – העסקות המתאימות יותר להשוואה הן העסקות מהישוב אשרת שהינו בעל מאפייני מיקום דומים יותר למושב נתיב השיירה.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון 2 העסקות הגבוהות בלבד שנערכו בישוב אשרת. בישוב קיימות עסקות נוספות וניתן לראות כי הייתה קיימת מגמה של יציבות ולאחר מכן "זינוק" ברמת המחירים אך, יש לקחת בחשבון שאין הכרח שאותה מגמה הייתה מתקיימת במושב נתיב השיירה. שמאות מתבססת על טווח רחב של עסקות ובוודאי שלא על הגבוהות ביותר, המשקפות מחיר ולא שווי.

בטווח זמן לא רחוק מהיום הייתה רמת מחירים שנעה סביב 530,000-650,000 ₪ למגרש של 500 מ"ר ואילו 3 העסקות האחרונות הן חריגות וקפיצת מדרגה שאינה סבירה בשוק תקין. יחד עם זאת, נלקחו בשומת ההשגה עסקות חריגות לכאן ולכאן, למעט עסקה קיצונית אחת, ביחס לישוב ולסביבה, על סך 1,600,000 ₪. מדובר בעסקה שמקורה בטעות של הרוכשים וממידע שנמסר בע"פ, הרוכשים לא הצליחו לקבל מימון עבור רכישת המגרש מאחר ושמאי הבנק סירב להעריך את המגרש בסכום הקרוב לעסקה. אין שום היגיון לקפיצה של כ-60% בשנה וכ-150% בשנתיים באותו ישוב. יתרה מכך, נכס בנוי, בקו

[15] סיכום התחשיבים מתוך שומת המשיגים.

ראשון לנוף בהרחבה, לשטח בנוי של 195 מ״ר + 25 מ״ר משטחים ו-46 מ״ר מרפסות נמכר תמורת 2,725,000 ₪ בתאריך 26/01/2023. בניכוי יזמות (5%) ועלויות בניה (7,500 ₪ למ״ר) מתקבלת יתרה לקרקע של 1,132,500 ₪. על יתרה זו יש לבצע התאמות נוף ומיקום.
המחירים באשרת משקפים שכונת הרחבה, שרובה מאוכלסת והסתיימו בה הליכי הפיתוח. רמת הבניה בישוב יוקרתית וחלק מהעסקות נערכו לאחר היתר זמין לבניה.

<u>עסקות השוואה ממושב בצת</u> – עסקות ממושב בצת אינן מתאימות להשוואה למושב נתיב השיירה ויהיה צורך בהתאמות רבות שאינן ניתנות לכימות. ההתאמות מתייתרות בשל עסקות שוק קרובות יותר מבחינה גיאוגרפית ומבחינת ההתאמות הנדרשות. מושב בצת נחשב יוקרתי ומבוקש יותר, מרוחק מסביבת מושב נתיב השיירה, כולל בתחומו בית ספר אזורי, זוכה להטבות מס גבוהות יותר ואינו חשוף לרעש הנובע מהמסגד בישוב שייח דנון.

<u>עסקות השוואה ממושב נתיב השיירה</u> – אותרה עסקה אחת לבית מגורים. העסקה אינה מדווחת נכון וכוללת רכיבי בניה בלתי חוקית, בהיקף של כ-170 מ״ר (לעומת דיווח של 85 מ״ר) ופלישה לשטחים בהיקף של כ-400 מ״ר מעל השטח הרשום של החלקה. קיים קושי להתייחס לעסקה שכן, לא תמיד הרוכשים בוחנים את טיב הנכס וחוקיות הנכס ו/או מבחינים בגבולות המגרש הרשומים בתחום השימוש הפיזי, ולא תמיד המוכר ינקוט ב״גילוי נאות״ בעת המכר. יש עסקות השוואה ישירות ועדיף ניתוח ישיר ולכן, העסקה נותחה כבקרה בלבד.

- **התאמה למועד** – על אף עליית מחירי הדיור, נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה כי המחירים במושב בצת או בנתיב השיירה עלו ב-15% - 16%. העסקות שנערכו במושב בצת מצביעות על אי יציבות במחיר. אנו עדים להאטה ברמת המחירים באופן כללי במשק, בשל עליות הריבית והסיכוי לירידת מחירים במשק, בדגש על אזור מרכז הארץ.
נתוני הלמ״ס הינם סקר כללי על דירות 4 חדרים ממוצעות בארץ. לא כל שינוי במדד הוא הצדקה על מנת להשליך על שוק ספציפי. אין כלל הכרח כי קיימת קורלציה בין הממוצע הארצי לבין מושב נתיב השיירה הנמצא בצפון הארץ, מהווה ישוב פריפריאלי ובעל איפיון שונה. 4% שינוי שנתי הוא שינוי שתואם לסבירות שמאית.
- **התאמה למיקום בין הישובים אשרת ונתיב השיירה** – יש להביא בחשבון מקדם הפחתה כללי בין הישוב אשרת למושב נתיב השיירה, עוד בטרם ההפחתה לגורמים ספציפיים. התאמה כללית של 10% בין ישוב קהילתי ללא פעילות חקלאית, לבין מושב נתיב השיירה הינה התאמה ראויה לפני התאמות נקודתיות. מדובר בהשוואה מישוב קהילתי, עם רמת ביקוש ופיתוח סביבתי ברמה טובה יותר, זאת לעומת הרחבה פנימית מצופפת בתוך מושב חקלאי מיושן עם פיתוח משולב ישן וחדש.
- **התאמות פרטניות מנתוני ההשוואה לנכסים הנישומים** – יש לקחת בחשבון כי חלק מהמגרשים גובלים במאגרי מים, חלק בתחנת תדלוק פעילה, חלק בקווי מתח גבוה (שלא יוטמנו בקרקע), חלק קרובים למטמנת עברון, וחלק יגבלו בתוואי מסילת הרכבת המתוכננת. מדובר במפגעים מוחשיים וממשיים, שעשויים להתעצם עם השנים ואין צפי להפסקתם. בעוד חלק מהמפגעים הינם בתחום הסביר (תופעת זבובים, יתושים ומזיקים נפוצה בכל מושב), אחרים יסבלו במגרשיהם באופן תדיר ושכיח יותר, בשל קרבה פיזית למפגע (בדגש על מגרשים 166 ו-170 שיסבלו ממזיקים על בסיס יומיומי). מגרש 170 – בעת ביקור בשטח מבחינים בקו המתח הגבוה שעובר מעל המגרש. בנוסף, המגרש קרוב למאגר המים ולמטמנה.

מגרשים 153 - 154, 213, 215 ו-219 – לא נטען שיש מניעה בבניה. ההפחתה ניתנה בשל הקרבה לכביש ראשי ובשל תכנון שעשוי לפגוע באיכות החיים. בנוסף מגרשים אלה חשופים בקו ישיר לרעש הנובע מהמסגד בישוב שיח דנון ולפעילות חקלאית צמודה.

מגרש 190 – תחנת הדלק הינה תחנה פעילה שמשמשת, בין היתר, לתדלוק כלים כבדים, משאיות וטרקטורים. כל תחנת דלק מהווה סכנה ופגיעה באיכות החיים ויוצרת מפגע סביבתי. לראיה, בחוקי התכנון קבעו מנגנוני מרחק הגנה מתחנת תדלוק. בראיית השוק כל קונה סביר יעדיף שלא תהיה תחנת תדלוק בצמוד לביתו וחצרו. 15% הפחתה בשומת ההשגה הם שיעור ראוי בהתחשב בנסיבות העניין, שכן אדם הבונה את ביתו במושב חלק מציפיותיו הן שקט ומרגוע. תחנת התדלוק פועלת 24 שעות ביממה בשירות עצמי.

- **סבירות תוצאת השומה (הכרעה בהשגה ראשונה במושב עמקה)** – סבירות תוצאת השומה נבחנה ביחס להכרעה שניתנה בסביבת הנכסים – הכרעה בהשגה ראשונה במושב עמקה מיום 01/12/2022, למועד קובע 03/04/2022 (טרם החל בנק ישראל במגמת העלאת הריבית במשק). במסגרת הכרעה זו הוערך שווי מ״ר מבונה אקו׳ על סך 2,693 ₪ כולל מע״מ ופיתוח. בבחינת הסבירות ביחס לגודל המגרש, אופי הישוב הדומה ותוצאת השומה, נמצא כי השווי בשומת המשיבה אינו סביר.
ראוי לציין כי המגרש בהכרעה בעמקה גדול יותר וגובל בעורפו בשטחים ירוקים. כמו כן, בעמקה שירותים נרחבים יותר לתושב, לרבות מרפאה, כולל שטחים ירוקים נרחבים יותר ואינו חשוף למפגעים שאינם בשליטתו כגון מאגר מים, מטמנה, מפעל מחזור, מסילת רכבת וכו׳.

מועד פרסום ההכרעה הוא אינו המועד הקובע לשומת ההכרעה. העובדה כי הייתה עסקה חריגה וקיצונית, אין בהכרח כי השמאי המחוזי היה מתחשב בה. ניתן לראות כי השמאי המחוזי בחר להתייחס גם לעסקות עבר ולא רק לנתוני קיצון אחרונים, תוך התאמת זמן סבירה.
- **מקדמים אקו׳ ושטח אפקטיבי לבריכה** – יש להפריד בין השטחים העיקריים לניצול עפ״י התכסית לפי מקדם 1 ויתרת השטח בשומה א׳ לפי מקדם 0.9, כאשר הממ״ד שהינו הכרח מהותי לפי מקדם 1. יתרת שטחי שירות במקדם 0.5, חצר ללא בריכת שחיה במקדם 0.25 ומקדם לבריכה של 0.35.
לאור גודל המגרש, בריכה בשטח אפקטיבי של עד 30 מ״ר הינה סבירה.
- **פיתוח סביבתי** – יש לקחת בחשבון כי הפיתוח אינו חדש מהיסוד בחלק מהמגרשים, לאור ציפוף בשטח הישן של הישוב. יש לקחת בחשבון כי בחלק מהמגרשים טרם הושלם פיתוח וגישה ועל כן, יש להביא דחיה להשלמת פיתוח של 5% ובאופן כללי, דחייה של 2% בפיתוח החלקי. יש לקחת בחשבון כי הפיתוח יחודש בחלק מהמקומות באופן חלקי ובחלק באופן מלא. על כן, יש להביא בחשבון הפחתה כלשהי בגין התאמת פיתוח מעסקות ההשוואה מהישוב אשרת, בו הפיתוח מודרני ובמצב מוגמר.
- **התאמה לבעלות** – עסקות ההשוואה הן לנכסים המהוונים לטווח זמן של 98 שנים, הנכסים רשומים בלשכת הרישום – טאבו ו״החיכוך״ לכאורה עם רמ״י כמעט ולא קיים. לא ברור הצורך בתוספת של כ-30,000-50,000 ₪ בעבור חיכוך שאינו קיים בפועל.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **עסקות השוואה** – מאחר וביום עריכת השומה לא היו די עסקות מהישוב אשרת, הובאו בחשבון גם עסקות ממושב בצת (החדשות ביותר) שהינו בעל מאפיינים דומים.

העסקות מהישוב אשרת, שנותחו בשומת ההשגה (מס״ד 8-4), מהוות עסקות חריגות בטווח הנמוך. ולראיה למגמת השוק, עסקה שבוצעה בתאריך 26/12/2022 (לפני המועד הקובע) בגו״ח 21123/15, עבור 1,600,000 ₪. העסקה לא הובאה בחשבון בשומת המשיבה משום שעדיין לא פורסמה בעת הכנת השומה. עסקה זו משקפת את מגמת השוק כפי שרואים בעסקות 3-2 בשומת ההשגה ויש להביא אותה בחשבון.

מידע בעל פה (שמקורו לא נמסר) של סוגיית אי קבלת מימון למשכנתא, לא מהווה אינדיקציה לשווי השוק של העסקה ו/או היותה עסקת קיצון/טעות של הרוכשים. בנוסף, איננו יודעים האם הרוכשים קיבלו משכנתא והאם היו סיבות אחרות במידה ולא קיבלו (יכולת החזר, הון עצמי וכו׳).

- **התאמה למועד** – בהתאם למדד מחירי הדירות של הלמ״ס, המדד לחודש 12/2020 – 01/2021 הינו 438.3 נקודות ולחודש 02/2023 – 03/2023, המדד הינו 568.1 נקודות, דהיינו עליה של כ-29.5%.
- **התאמה למיקום בין הישובים אשרת ונתיב השיירה** – אין להביא בחשבון התאמת מיקום בין ישוב אשרת למושב נתיב השיירה.
- **התאמות פרטניות מנתוני ההשוואה לנכסים הנישומים** – במגרש 170 לא קיים עמוד מתח גבוה בקרבת המגרש.

מגרשים 153 – 154, 213, 215 ו-219 – לעניין הקרבה לכביש המתוכנן (המשכו של כביש 6), ראשית המגרש אינו בתחום רצועת התכנון ומרוחק ממנו כ-65 מ׳ עפ״י מדידה גראפית מקורבת. בשיחה טלפונית שערכנו עם מידענית הועדה לתכנון ובניה ולאחר שהתייעצה עם מהנדס הועדה, נמסר כי אין הגבלות בניה או הגבלות בזכויות המגרשים שנמצאים בתחום רצועת התכנון ואדרבה לגבי מגרשים שאינם נמצאים בתחום רצועת התכנון.

מגרש 190 – מדובר בתחנת דלק מקומית המשרתת אך ורק את תושבי המושב ובמרחק של כ-30 מ׳ קו אווירי מהמגרש. עפ״י הנצפה במקום, תחנה זו אינה מהווה מטרד של ריח ו/או רעש הנובע ממנה. הפחתה של כ-15%, כפי שניתנה בשומת המשיגים, מופרזת ביחס למיקום המגרש ואופי עמדת התדלוק. התחנה משמשת רק את תושבי המושב וגם אם מתדלקים בה כלים חקלאיים של התושבים, כלים אלו נעים על הכביש אשר אינו צמוד למגרש.

- **הכרעה בהשגה ראשונה במושב עמקה** – העסקה בסך 1,600,000 ₪ נערכה בתאריך 26/12/2022, לאחר פרסום ההכרעה ולכן, בעת ההכרעה עסקה זו לא הייתה ידועה לשמאי המחוזי.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכסים הנישומים מהווים מגרשי מגורים לבנייה צמודת קרקע. שמאי הצדדים התבססו על גישת ההשוואה על בסיס ניתוח עסקות למגרשי מגורים מהסביבה. הגישה המועדפת להערכת שווי זכויות בנכסים מסוג זה הינה גישת ההשוואה. בהתחשב כי קיימים נתונים ברי השוואה מהסביבה הקרובה ובסמוך למועדים הקובעים, אני מקבל את גישת הצדדים להערכת הנכסים הנישומים בגישת ההשוואה.

עיקר המחלוקת נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה ולהתאמות הנדרשות ביחס לנכסים הנישומים. התייחסותי למחלוקות אלה בסעיף עקרונות השומה שלהלן.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **התאמה למועד:**

אני מקבל את עמדת המשיגים כי קיים קושי להעריך את השתנות מחירי הקרקע באזור ספציפי בהתבסס על סקרי הלמ"ס. יחד עם זאת, בהתחשב כי מדובר במגרשי מגורים לבניה צמודת קרקע, המהווים מוצר מבוקש עם היצע מוגבל, ובעליית המחירים שחלה בשנים האחרונות, אביא בחשבון מקדם התאמה למועד בשיעור של כ-5% לשנה.

10.2.2. **התאמה למיקום בין אשרת לנתיב השיירה:**

הובאה בחשבון התאמה למיקום בשיעור 5%. התאמה זו מגלמת בעיקרה את סביבת הנכסים הנישומים הכוללת מגורים לצד שימושי פל"ח וחקלאות[16] וכן את הבדלי הפיתוח והדחיה עד השלמתו[17]. ראוי לציין כי נראה שהתאמה זו הינה על הצד הזהיר (ראה סעיף 10.3.2 בעניין עסקת השוואה מיום 07/02/2019, לבית מגורים שנהרס במושב נתיב השיירה).

10.2.3. **התאמות פרטניות מנתוני ההשוואה לנכסים הנישומים:**

באופן כללי, למעט מקרים יוצאי דופן, קיימת חפיפה מסוימת בין מקדמי ההתאמה. שימוש בריבוי מקדמי התאמה מייצר עיוות בשווי הסופי ולא משקפת את חשיבת השוק. בהתאם לכך, להלן התייחסותי להתאמות שהובאו בחשבון בשומות הצדדים:

קרבה לקרקע חקלאית ודחייה להשלמת פיתוח – מגולם בהתאמה למיקום בין הישובים.

קרבה לתוואי רצועה לתכנון/כביש גישה – הובא בחשבון כי ייתכן ולגורם זה גם יתרון לנגישות אך עם זאת החיסרון עולה על היתרון. מקדם ההתאמה הינו בהתאם לקרבה למגרשים ובסבירות כי יתוכנן בשילוב פתרונות אקוסטיים להפחתת רעש.

מיקום עורפי ללא חזית – הובא בחשבון כי לגורם זה גם יתרון לפרטיות (מגרש מס' 159).

קרבה למאגר מים/מטמנה ולקו מתח גבוה – מגרש מס' 166 הינו בסמיכות מידית למאגר המים ומגרש מס' 170 מרוחק מעט יותר ממאגר המים אך ממוקם בסמוך לקו מתח גבוה.

קרבה לשפ"פ/שצ"פ – הובאה בחשבון התאמה לקרבה לשפ"פ/שצ"פ התורמת לפרטיות (מגרש מס' 183). יצוין כי בהתאם לבדיקתי, בחלק ממגרשי המגורים בישוב אשרת ובמושב נתיב השיירה הממוקמים בקרבה לשצ"פ/שפ"פ, נעשה שימוש בשטחים אלה כחצר.

---

[16] כולל המטרדים השכיחים הנובעים מכך כגון תנועת כלי רכב חקלאיים/כבדים, קרבה למבני משק חי, ריחות, רעשים וכו'.

[17] ברחבי המושב מבוצעות עבודות שדרוג תשתיות (הושלמו בחלקן), כך שלא צפויים הבדלים משמעותיים ברמת הפיתוח בין עסקות ההשוואה לנכסים הנישומים.

קרבה לשצ"פ/שפ"פ, קרבה לתחנת דלק ולשטח ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (מגרש מס' 190) – הובא בחשבון כי תחנת הדלק היא תחנה מקומית וקטנה המשרתת את תושבי המושב והגישה אליה אינה עוברת בסמוך למגרש, המרחק של המגרש מתחנת הדלק, הקרבה של המגרש לשצ"פ וכי סביר להניח שהשימושים בקרקע ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור יהיו לרווחת תושבי המושב וקרבה אליהם אף יכולה להוות יתרון. בשקלול הגורמים לא הובאה בחשבון הפחתה/תוספת למגרש זה.

קרבה לקו מתח גבוה – הובא בחשבון כי קו המתח אינו ממוקם בסמוך למגרש מס' 219 באופן המצדיק הפחתה בשווי המגרש.

10.2.4. **סבירות תוצאת השומה והכרעה בהשגה ראשונה במושב עמקה:**

ההכרעה בהשגה ראשונה בעמקה, שצוינה ע"י הצדדים, אינה מהווה נתון השוואה תקף עפ"י התקינה השמאית. כמו כן, הכרעה זו התבססה על נתוני השוואה כפי שהיו ידועים לשמאי המחוזי בעת עריכת השומה. כמצוין בהמשך הכרעה זו (ראה סעיף 10.3.1) אותרו ונותחו נתונים ברי השוואה שנערכו בסמוך למועדים הקובעים.

10.2.5. **מקדמים אקו' ושטח אפקטיבי לבריכה:**

זכויות הבניה בנכסי ההשוואה ובנכסים הנישומים דומות, המקדמים האקו' שהובאו בחשבון זהים ולכן, השפעת ההבדלים, הלא מהותיים בזכויות הבניה על שווי הנכסים הנישומים, זניחה.

אני מקבל את עמדת המשיבה בעניין ניתוח הזכויות לבריכות שחיה בנתוני ההשוואה ובנכסים הנישומים.

10.2.6. **פיתוח סביבתי:**

בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עלויות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה. כמצוין בסעיף 10.2.2, ההתאמה למיקום בין אשרת לנתיב השיירה מגלמת את הבדלי הפיתוח ואת הדחייה עד להשלמת הפיתוח.

10.2.7. **התאמה לבעלות מלאה:**

בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים, חושבה התאמה לבעלות בשיעור של 3% ביחס לעסקות ההשוואה שבוצעו לזכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר.

10.2.8. **פוטנציאל תכנוני:**

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי, נכון למועדים הקובעים, אין פוטנציאל מוחשי נוסף מעבר למאושר בתכניות החלות על הנכסים הנישומים וכי, ככל שיש פוטנציאל נוסף הוא מגולם ברובו בעסקות ההשוואה.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

10.3.1. **התייחסות לנתוני ההשוואה בשומות הצדדים:**

אני מקבל את טענתו של שמאי המשיגים כי עסקות ההשוואה מהישוב אשרת מתאימות יותר להשוואה מאשר עסקות ממושב בצת. הישוב אשרת נמצא בסביבתו של מושב נתיב השיירה, עם נגישות דומה מכביש מס' 70 ומהווה אלטרנטיבה טובה יותר למושב נתיב השיירה, מאשר מושב בצת המרוחק באופן יחסי. בנוסף, באשרת ישנן עסקות שנערכו בסמוך למועדים הקובעים.

אני לא מקבל את טענת שמאי המשיגים כי עסקות ההשוואה העדכניות ביותר משקפות מחיר ולא שווי. קיים מסד נתונים מספק לעסקות שנערכו בסמוך למועדים הקובעים ואין מדובר בעסקה בודדת. מניתוח נתוני ההשוואה ניכר כי מחירי המגרשים עקביים, מתגבשים לכדי שווי ללא פערים חריגים.

אכן הנתונים מהשנים 2020-2021 משקפים מחירים של כמחצית ממחירי העסקות שנערכו בשנת 2022. להערכתי הדבר נובע מהיצע רב של מגרשים בתקופה זו ומתקופת התפתחות והתייצבות שכונת ההרחבה באשרת. מעבר לנדרש, בשל פערי מחירי העסקות בין השנים ולצורך בחינת סבירות השווי המתקבל מניתוח עסקות שנערכו בהרחבה בישוב אשרת, בחנתי נתוני היצע למגרשי מגורים בישוב משנת 2022 – 2023 (מקור: אתר האינטרנט "BMBY"), כמפורט להלן:

מס"ד	עדכון אחרון	מקור	שטח מגרש (במ"ר)	מחיר מבוקש	עיקר תוכן המודעה
1	27/02/2023	אתר "יד 2" 03/12/2022	500	₪ 2,000,000	מגרש בישוב הקהילתי אשרת. במיקום מנצח.
2	30/09/2022	אתר "יד 2" 30/09/2022	500	₪ 1,390,000	מגרש חצי דונם לבניה מיידית. שולמו כל ההיטלים. היתר ל-220 מ"ר. מערכת חינוך הכי טובה בארץ. גישה עתידית לכביש 6. נוף פתוח.
3	27/09/2022	אתר "יד 2" 27/09/2022	500	₪ 1,450,000	מגרש חצי דונם באשרת, מיקום מעולה מול נוף מרהיב.
4	05/09/2022	אתר "יד 2" 04/09/2022	500	₪ 1,250,000	מגרש חצי דונם במיקום טוב בהרחבה, מפלס עליון, פונה לשצ"פ ולמטעים עם נוף למבצר יחיעם, להר הכרמל ומפרץ חיפה, חיבור מתוכנן לכביש 6. מערכת חינוך טובה.
5	16/08/2022	אתר "יד 2" 11/01/2022	500	₪ 1,300,000	נוף פסטורלי בחיק הטבע. שורה הכי גבוהה בהרחבה צמודה לטבע. נוף פתוח לשלושה כיוונים, שקט מבודד ועם נוף מדהים. מגרש חצי דונם מוכן לבניה מיידית. שולמו דמי היוון למנהל. היתר בניה ל-220 מ"ר בשתי קומות. במיקום מעולה. נוף פתוח.
6	28/01/2022	אתר "יד 2" 28/01/2022	500	₪ 1,390,000	מגרש לבניה בישוב הקהילתי אשרת. מגרש פינתי בגודל 500 מ"ר, במיקום מעולה בשכונת ההרחבה. שולמו דמי היוון, תשתיות, היטל ביוב, ועדה מקומית ועוד.
7	08/01/2022	אתר "יד 2" 06/07/2021	500	₪ 1,400,000	שטח של חצי דונם במיקום מעולה.

מס"ד 1 חריג.

מס"ד 3 + 7 אותו מפרסם.

בנטרול מס"ד 1 בו המחיר המבוקש חריג, מתקבל מחיר מבוקש ממוצע למגרש בשטח של 500 מ"ר בסך של כ-1,360,000 ₪. בהפחתה למשא ומתן בשיעור של 5% - 10%, מתקבל שווי מגרש בשטח של 500 מ"ר, בהרחבה של הישוב אשרת, בסך כ-**1,220,000** – **1,300,000** ₪.

בהתחשב כי לא ידועים הפרטים המלאים על המגרשים ומיקומם ובכך שישנם מספיק נתונים לצורך ניתוח השווי, בחרתי שלא לנתחם לצורך תחשיב השווי. יחד עם זאת, ניתן ללמוד גם מנתונים אלה כי העסקות וניתוחן (כמפורט בהמשך), משקפות שווי שוק ובטווח המחירים הסביר.

בנוסף לנתוני ההיצע המצוינים לעיל, צוינה ע"י שמאי המשיגים עסקה לנכס בנוי (כ-200 מ"ר) מהרחבת הישוב אשרת (גו"ח 21123/64), שנערכה בסמוך למועדים הקובעים (26/01/2023), על סך 2,725,000 ₪. בניכוי רווח יזמי בשיעור 5% ותרומת מחוברים בסך 6,000 ₪ למ"ר[18], מתקבלת יתרה לקרקע של כ-1,395,000 ₪. בהפחתה למגרש ללא נוף[19], מתקבל שווי מגרש בשטח של 500 מ"ר בסך של כ-**1,255,000** ₪. גם מעסקה זו ניתן ללמוד כי העסקות וניתוחן משקפות שווי שוק נכון למועדים הקובעים ונמצאות בטווח מחירים סביר.

[18] בהתאם להיקף הבינוי ורמת הגמר שנצפתה בסיור שנערך בנכס.

[19] הנוף בחלקו לבתי המגורים באבו סנאן.

לסיכום, עסקות ההשוואה שנותחו בשומת המשיגים מהשנים 2020-2021 אינן רלוונטיות נכון למועדים הקובעים ולא יובאו בחשבון.

מניתוח עסקה מיום 26/12/2022 בגו"ח 21123/15 על סך 1,600,000 ₪, עולה כי היא אינה חריגה באופן מהותי ולכן אביא אותה בחשבון. אכן, כפי שציין שמאי המשיבה, העסקה נערכה לאחר מועד ההכרעה בהשגה ראשונה בעמקה ולכן לא הייתה יכולה להיות ידועה לשמאי המחוזי.

עסקת השוואה ממושב נתיב השיירה (הוצגה כבקרה בלבד שומת המשיגים) – כפי שציין שמאי המשיגים העסקה כוללת רכיב בניה בלתי חוקי ושימוש בשטח קרקע נוסף שלא שייך לחלקה. מעבר לכך שבאופן כללי, בגישת החילוץ אנו נדרשים להניח הנחות בעת חילוץ שווי מרכיב הקרקע, בעסקה זו קיים קושי נוסף בהתחקות אחר חשיבת הצדדים או אחר המידע שהיה קיים ברשותם ולכן לא אתבסס על עסקה זו[20].

10.3.2. **נתוני ההשוואה עליהם אתבסס (מקור: מידע נדל"ן ואתר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חבל אשר):**

מס"ד	יום מכירה	גוש/חלקה	תמורה	מאפיינים
1	26/12/2022	21123/15	1,600,000 ₪	פונה לנוף (ללא בתי מגורים/מגרשי מגורים מדרום ומצפון), גובל ממזרח וממערב במגרשי מגורים, מדרום בדרך, מצפון ברצועת שפ"פ ומעברה שטחים פתוחים/חקלאיים. בהתאם לאתר הוועדה החל הליך תכנוני טרם מועד העסקה, לא התקבל היתר.
2	08/08/2022	21123/61	1,260,000 ₪	גובל מצפון בדרך, ממזרח, ממערב ומדרום במגרשי מגורים. בהתאם לאתר הוועדה החל הליך תכנוני טרם מועד העסקה, לא התקבל היתר. לאחר מועד עסקת המכר הוגש היתר בניה חדש.
3	26/04/2022	21123/44	1,030,000 ₪	גובל מדרום בדרך, ממזרח, ממערב ומצפון במגרשי מגורים. בהתאם לאתר הוועדה ניתן היתר בניה טרם מועד העסקה, פג תוקפו של ההיתר ובהחלטת הועדה מיום 19/06/2023 חודש.

כל העסקות נערכו למגרשים בשטח 500 מ"ר.

מס"ד	תמורה	התאמה בגין הליך תכנוני	מקדם למגרש ללא נוף (ההתאמה מגלמת את הקרבה לשפ"פ)	התאמה למועד (כ-5% לשנה)	מחיר קרקע מתואם
1	1,600,000 ₪	0.97	0.9	1	1,396,800 ₪
2	1,260,000 ₪	0.97	1	1.02	1,246,644 ₪
3	1,030,000 ₪	0.95	1	1.05	1,027,425 ₪
ממוצע					1,223,623 ₪
התאמה למיקום (-5%)					1,162,442 ₪
בהתאמה לבעלות מלאה (/0.97)					1,198,394 ₪
שטח מבונה אקו' במגרש בשטח 500 מ"ר					332
שווי מ"ר מבונה אקו' למגרש, מתואם למועד הקובע וללא מאפיינים ייחודים					**3,610** ₪

[20] אציין כי איני מסכים עם אופן ניתוח העסקה כפי שהוצג בשומת המשיגים (הפחתה מהתמורה בעסקה בגין שימוש בפועל בשטחים נוספים/פלישות) ותרומת המחוברים שיוחסה למבנים – המבנה הנוסף (שאינו בנוי בהיתר) בנוי ללא חלונות ונראה כי במקרה הטוב משמש כמחסן, המבנה הבנוי בהיתר משולב בניה קונבנציונלית ותיקה עם תוספות בבניה קלה (פאנל מבודד ואיסכורית).

ניתוח שטח מבונה אקו' למגרש בשטח 500 מ"ר ביעוד אזור מגורים א' עפ"י תכנית ג/11166			
מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה עיקרי + ממ"ד	212	1	212
יתרת שטחי שירות	72	0.5	36
בריכה	30	0.3	9
חצר (תכסית 170 מ"ר)	300	0.25	75
סה"כ			**332**

שטח ומקדם אקו' בריכה - בהתאם לניתוח בשומת המשיבה (ליתר פירוט ראה הערות שוליים 8 ו-9 בשומות המשיבה).

<u>בדיקת סבירות</u> – בתאריך 07/02/2019 נמכר בית מגורים במושב נתיב השיירה (גו"ח 19944/27) הבנוי על שטח חלקה רשום של 903 מ"ר בסך של 1,550,000 ₪. בית המגורים שהיה בנוי ביום העסקה נהרס ונבנה על המגרש בית מגורים חדש, כך שהתמורה בעסקה מיוחסת בעיקרה לקרקע. להלן ניתוח העסקה:

ניתוח שווי מ"ר מבונה אקו' למגרש בשטח 903 מ"ר ביעוד מגורים א' עפ"י תכנית ג/20448			
התמורה בעסקה			**1,550,000 ₪**
מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה עיקרי + ממ"ד	252	1	252
יתרת שטחי שירות	48	0.5	24
בריכה	30	0.35	10.5
חצר (תכסית 200 מ"ר)	673	0.25	168
סה"כ			**455**
שווי מ"ר מבונה אקו'			**3,407 ₪**

מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך כ-3,410 ₪ במושב נתיב השיירה ולכן, שווי הבסיס שהתקבל הינו בטווח הסביר ואף על הצד הזהיר (לפני התאמות כגון התאמה למועד, התאמה למיקום, התאמה לגודל והתאמה לבעלות).

11. תחשיבי השומה:

חישוב שטחים מבונים אקו' בנכסים הנישומים:

מס"ד	מס' מגרש עפ"י תכנית 20448/ג	שטח מגרש (במ"ר)	שטח מבונה עיקרי + ממ"ד	יתרת שטחי שירות	שטח בריכה אפקטיבי	חצר (תכסית 160 מ"ר)	סה"כ שטח מבונה אקו'
1	153	406	212	38	30	216	295.5
2	154	406	212	38	30	216	295.5
3	159	400	212	38	30	210	294
4	161	400	212	38	30	210	294
5	166	400	212	38	30	210	294
6	170	400	212	38	30	210	294
7	172	400	212	38	30	210	294
8	173	400	212	38	30	210	294
9	183	402	212	38	30	212	294.5
10	190	402	212	38	30	212	294.5
11	213	403	212	38	30	213	294.8
12	215	412	212	38	30	222	297
13	219	403	212	38	30	213	294.8

מקדמים אקו':

שטח מבונה עיקרי + ממ"ד – 1.

יתרת שטחי שירות – 0.5.

שטח בריכה אפקטיבי – 0.35.

חצר – 0.25.

התאמות פרטניות ותחשיב שווי הנכסים הנישומים:

מס"ד	מס' מגרש עפ"י תכנית 20448/ג	סה"כ שטח מבונה אקו'	התאמות				שווי מ"ר מבונה אקו' בבעלות	סה"כ שווי הנכס הנישום	במעוגל
			קרבה לתוואי רצועה לתכנון	מיקום ללא חזית	קרבה למאגר מים/מטמנה/ קו מתח גבוה	מקדם קרבה לשצ"פ/ שפ"פ			
1	153	295.5	0.96	1	1	1	₪ 3,610	₪ 1,024,085	₪ 1,024,000
2	154	295.5	0.96	1	1	1		₪ 1,024,085	₪ 1,024,000
3	159	294	1	0.96	1	1		₪ 1,018,886	₪ 1,019,000
4	161	294	1	1	1	1		₪ 1,061,340	₪ 1,061,000
5	166	294	1	1	0.92	1		₪ 976,433	₪ 976,000
6	170	294	1	1	0.95	1		₪ 1,008,273	₪ 1,008,000
7	172	294	1	1	1	1		₪ 1,061,340	₪ 1,061,000
8	173	294	1	1	1	1		₪ 1,061,340	₪ 1,061,000
9	183	294.5	1	1	1	1.02		₪ 1,084,408	₪ 1,084,000
10	190	294.5	1	1	1	1		₪ 1,063,145	₪ 1,063,000
11	213	294.8	0.98	1	1	1		₪ 1,042,943	₪ 1,043,000
12	215	297	0.98	1	1	1		₪ 1,050,727	₪ 1,051,000
13	219	294.8	0.98	1	1	1		₪ 1,042,943	₪ 1,043,000

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכסים הנדונים כריקים ופנויים, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – חקלאי, הינו בסך:

מס"ד	מס' מגרש עפ"י תכנית 20448/ג	שווי הנכס הנישום במעוגל	הסכום במילים
1	153	1,024,000 ₪	מיליון עשרים וארבעה אלף ₪
2	154	1,024,000 ₪	מיליון עשרים וארבעה אלף ₪
3	159	1,019,000 ₪	מיליון ותשעה עשר אלף ₪
4	161	1,061,000 ₪	מיליון ששים ואחד אלף ₪
5	166	976,000 ₪	תשע מאות שבעים וששה אלף ₪
6	170	1,008,000 ₪	מיליון שמונת אלפים ₪
7	172	1,061,000 ₪	מיליון ששים ואחד אלף ₪
8	173	1,061,000 ₪	מיליון ששים ואחד אלף ₪
9	183	1,084,000 ₪	מיליון שמונים וארבעה אלף ₪
10	190	1,063,000 ₪	מיליון ששים ושלושה אלף ₪
11	213	1,043,000 ₪	מיליון ארבעים ושלושה אלף ₪
12	215	1,051,000 ₪	מיליון חמישים ואחד אלף ₪
13	219	1,043,000 ₪	מיליון ארבעים ושלושה אלף ₪

הערכים הנקובים כוללים מע"מ והוצאות 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 הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

ב ב ר כ ה,

רון תמיר
שמאי מחוזי
מחוז חיפה והצפון

<u>העתקים:</u>
גב' איריס כפרי משה – ראש תחום שמאות ברמ"י, מרחב צפון והגולן.