תאריך עברי : ד' תשרי תשפ"ג
תאריך לועזי : 29/09/2022
מס' תיק רמ"י : 21626154א
מספרינו (אופק) : 46432
לקביעת שכ"ט : 4.6 יח' שומה

לכבוד

גב' בתיה גולדנברג-רהק
צוות לקידום עסקות מגורים
רמ"י – מרחב צפון והגולן
batyag@land.gov.il

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

מר יונה סורדו
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
sordo@netvision.net.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

חלק מחלקה 1 בגוש 15644, מגרש מס' 205 עפ"י תכנית 0294272-253, מושב אמנון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשתי ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 25/08/2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – חקלאי.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דרור ביתן ביום 25/04/2022 - **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין, מר יונה סורדו מיום 17/08/2022 - **להלן: "שמאי המשיגים".**

1.3 בתאריך 28/08/2022 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 11/09/2022 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע"י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף.

1.4 בתאריך 07/09/2022 התקבלה תגובת שמאי המשיגים הכוללת נספחי תמורה בהסכמי שירותי בניה, תכניות והיתרי בניה, מכתב ממזכירות מושב אמנון ואישור עלויות פיתוח ממשרד הבינוי מינהל ענייני הכפר.

1.5 בתאריך 08/09/2022 התקבלה תגובת שמאי המשיבה הכוללת התייחסותו לטענות והמסמכים שהוצגו ע"י שמאי המשיגים, נתוני היצע מאתר "יד 2" וצילום מסך מאתר הוועדה[1].

1.6 הצדדים חלוקים בעיקר בעניין נתוני ההשוואה הרלוונטיים ואופן ניתוחם.

[1] בקשה להריסת מבנה קיים ובניה מחדש בעסקת השוואה שנותחה בשומה.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	15644.
חלקה (בחלק):	1.
מס' מגרש:	מגרש 205 עפ"י תכנית 253-0294272.
שטח נישום:	520 מ"ר[2].
מהות הנכס:	מגרש לבניה צמודת קרקע.
כתובת עירונית:	רח' התאנה, מושב אמנון.
מיקום הנכס:	מזרח מושב אמנון.

3. הזכות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 25/04/2022 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 21/09/2022 ע"י החת"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום הינו מגרש מגורים בשטח של 520 מ"ר, המיועד לבניה צמודת קרקע וממוקם בחלק הדרומי של שכונת ההרחבה במושב אמנון.

6.1. הסביבה:

אמנון הינו מושב עובדים השוכן במחוז הצפון, בתחומי המועצה האזורית מבואות החרמון.

המושב הוקם בשנת 1983 ומונה כ- 450 תושבים[3].

מיקום המושב ברמת כורזים[4], צפונית לכנרת ולכביש מס' 87 ומזרחית לכביש מס' 90. הגישה למושב מתאפשרת באמצעות דרך המסתעפת דרומה מכביש מס' 8277. המושב בעל צביון כפרי וכולל נחלות חקלאיות ובתי מגורים צמודי קרקע.

הפיתוח הסביבתי תואם למושבים חקלאיים וכולל, בין היתר, כביש סלול ללא מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.

---

[2] עפ"י הזמנת השומה.

[3] עפ"י טבלת יישובים באתר הלמ"ס, נכון לסוף שנת 2021.

[4] רמת בזלתית במזרח הגליל.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

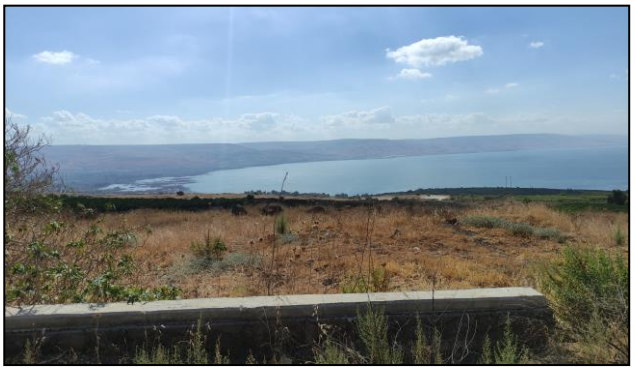
הנכס הנישום מהווה מגרש מגורים המיועד לבניה צמודת קרקע בשטח של 520 מ״ר. מיקום המגרש בחלק הדרומי של שכונת ההרחבה הממוקמת בחלק המזרחי של המושב. המגרש בעל צורה רגולרית דמוית מלבן ונכון למועד הביקור המגרש ריק מבינוי ובחזיתו פילר וחומת בטון נמוכה מחופה אבן. הטופוגרפיה הכללית בעלת שיפוע יורד לכיוון דרום ומהנכס נשקף נוף לכנרת. המגרש גובל מצפון בדרך סלולה, ממזרח ברצועת שצ״פ ומעברה מגרש מגורים לא מבונה, ממערב במגרש מגורים לא מבונה ומדרום בשטחים פתוחים/חקלאיים.

קומפילציה של תכנית 253-0294272 על רקע תצלום אוויר משולב[5]:



[5] מתוך אתר המפות הממשלתי.

תמונות מביקור בנכס ובסביבתו:





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 13/09/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	חלקה 1 בגוש 15644.
רשויות:	מ.א. מבואות החרמון, מ.א. עמק הירדן ומ.א. הגליל העליון.
שטח רשום:	567,562 מ״ר.
בעלויות:	רשות הפתוח – בשלמות.
הערות:	הערה בדבר שמורת יער מיום 12/03/2015.

7.2. חוזה חכירה:

לא הוצג בפני חוזה חכירה.

8. מצב תכנוני:

להלן התכנית העיקרית והרלוונטית למטרת השומה, החלה בתחום הנכס הנישום[6]:

- **תכנית מס׳ 253-0294272** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7474 מיום 27/03/2017.

מטרת התכנית הינה רה תכנון והסדרת יעודי קרקע למושב אמנון.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנישום מסווג כמגרש מס׳ 205 ביעוד מגורים א׳. תותר בניית יח״ד אחת, מחסן, חניה מקורה ובריכת שחייה פרטית. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים עיקריים והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות. שטחה של הבריכה יהיה 8 מ״ר לפחות ולא יותר מ-100 מ״ר, בעומק מירבי של 1.8 מ׳.

להלן תמצית זכויות הבניה בנכס הנישום:

[6] מתוך אתר רמ״י, אתר מנהל התכנון ואתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה הגליל העליון.
על הנכס חלות תכניות נוספות אשר לדעתנו אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השומה.
כל מסמכי התכניות המוזכרות בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.

גודל מגרש מזערי	מס' יח"ד	שטח עיקרי	שטח שירות	תכסית	גובה מבנה (מטר)	מס' קומות	קווי בנין
		מעל הכניסה הקובעת					
500 מ"ר (או כפי שקיים)	1	50%	5%	35%	8	2	קדמי ואחורי 4 מ', צידי 3 מ'

- יותר להעביר זכויות משטח עיקרי לשטח שירות ולהעביר זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה, באישור הועדה המקומית ובתנאי שסך זכויות הבניה יישמר.
- תותר חניה מקורה בקו בנין צידי וקדמי 0, כפוף להסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגג יהיה לכיוון המבקש.

- **תכנית רישוי:**

לא הוצגו בפני היתרי בנייה או תכניות בקשה להיתר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, **כולל פיתוח וכולל מע"מ**[7], בהתאם לשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 1,141,000	₪ 791,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה ועל גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 3 עסקות מכר של בתי מגורים צמודי קרקע ממושב אמנון, שנערכו בין השנים 2020-2021 ונתון היצע למכירת מגרש מגורים במושב אמנון.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, מצא שמאי המשיבה, שווי מ"ר קרקע בנכס הנישום על סך 2,195 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- המגרש ממוקם בקו בניה ראשון ונשקף ממנו נוף פתוח לכנרת.
- בנכס הנישום קיים פוטנציאל תכנוני להגדלת זכויות הבניה במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה. במקרה הנדון, בהינתן היקף זכויות הבניה המוקנות עפ"י תב"ע מאושרת, בהתחשב במיקום המושב וברמות הביקוש לשטחי בניה, שווי הפוטנציאל הנ"ל במועד הקובע זניח. כמו כן, עפ"י רוב, הפוטנציאל מגולם בנתוני ההשוואה.
- בחילוץ מרכיב הקרקע מנתוני ההשוואה לבתי מגורים, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 3%-4% ותרומת מחוברים של 3,500 ו-6,000 ₪ למ"ר. לאחר חילוץ מרכיב הקרקע מנתוני ההשוואה, הובאו בחשבון התאמות למועד בשיעור 4%-6% והתאמות למיקום בשיעור 1%-3%.

[7] בשומת המשיבה השווי בפרק השומה נקבע כולל פיתוח וכולל מע"מ ותחשיב השווי ללא פיתוח וללא מע"מ צורף בנספח. בשומת המשיגים השווי בפרק השומה נקבע כולל פיתוח וכולל מע"מ וכן ללא פיתוח וללא מע"מ.

- בניתוח נתון ההיצע, הובאה בחשבון הפחתה למו"מ בשיעור 10%, התאמה למיקום בשיעור 1% והופחתה תרומת היתר בניה בסך 80,000 ₪.
- הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

תאור	שווי מ"ר קרקע
שטח מגרש	520
שווי מ"ר קרקע	₪ 2,195
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ	₪ 1,141,400
ובמעוגל	₪ 1,141,000

9.3. <u>סיכום שומת שמאי המשיגים:</u>

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה ועל גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 3 עסקות מכר של בתי מגורים צמודי קרקע ממושב אמנון, שנערכו בין השנים 2020-2021[8] ו-2 עסקות מכר של מגרשי מגורים ממושב כחל, שנערכו בשנת 2021.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, קבע שמאי המשיגים, שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנישום על סך 2,406 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- בהתחשב במטרת השומה ואופי המקרקעין, הושם דגש מיוחד לתוצאה שהתקבלה בגישת ההשוואה.
- הובא בחשבון מיקום המגרש בתחום שכונת ההרחבה – אזור לא מפותח עם סלילה ראשונית בלבד, ללא מדרכות ותאורת רחוב.
- הובא בחשבון כי בחלק מנתוני ההשוואה, שטח המבנה (המשמש לתחשיב חילוץ שווי הקרקע) כולל שטחים אפקטיביים נוספים, אשר היוו אופציה ברישוי המקורי ומנוצלים בפועל לשימוש מגורים, כך שעלויות הבניה של המבנה גבוהות בפועל מתחשיב עלויות הבניה עפ"י ההיתר בלבד.
- בחילוץ מרכיב הקרקע מנתוני ההשוואה לבתי מגורים, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 4% ו-8% (מבנים ותיקים 4%). עלות בניה במס"ד 1 הובאה בחשבון עפ"י הסכם שירותי בניה מיום 19/01/2016, בעסקות במס"ד 2-3 הובאה בחשבון עלות בניה של 4,000 ₪ למ"ר.
- שטח בנוי בעסקה במס"ד 2 – מביקור בנכס ובדיקת תכנית ההיתר, קיים שימוש למגורים בחלל גג מוגבה. שטח בנוי בעסקה במס"ד 3 – בנכס בנוי כתוספת, חדר בבניה קלה (ללא היתר), אך משפיע על התמורה בעסקה – עלותו קוזזה.
- הובאה בחשבון התאמה למועד בשיעור 4%-6% והתאמה למיקום במקדמים של 0.95-1.03, בהתאם למיקום עסקות ההשוואה.
- הובאה בחשבון התאמה לזכויות בעלות בשיעור 3%.

[8] העסקות שנותחו בשומת המשיבה.

9.3.3. תחשיב השומה:

תחשיב נכס הנדון				
מגרש מס' 205				
שטח במ"ר				502
מהות	אחוזי בניה	מקדם		סה"כ
שטח עיקרי ק"ק	50%	1		251.0
שרות	5%	0.50		12.6
סה"כ שטח בניה				263.6
תכסית	35.0%			
יתרת חצר	326.3	0.20		65.3
סה"כ שטח מבונה אקוו'				**328.8**
שווי מ"ר מבונה אקוו' מתואם בזמן			₪	**2,406**
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			₪	**791,000**
בהתאמה לזכויות בעלות	1.03		₪	814,730
בניכוי הוצאות פיתוח בהתאם להסכם תשתיות - תשלום בפועל	₪ 318,739		₪	495,991
בניכוי מע"מ	17%		₪	423,924
שווי קרקע בניכוי פיתוח ומע"מ במעוגל			₪	**424,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

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

9.4.1. טענות שמאי המשיגים:

- **נתון היצע ממושב אמנון** – הנתון עליו מתבסס שמאי המשיבה אינו עומד באמת למכירה. הסתמכות על היצע של מגרש למכירה, אשר פורסם לצורכי ניסוי וטעייה בפרסום חינמי, אינו נכון ועשוי לגרום לעיוות התוצאה של שווי הקרקע. בעניין זה צורף מכתב מאת מזכירות – ועד המושב, לפיו לא תותר העברת הזכות של מומלצים לחכירה.
- **עלויות בניה** – צורפו נספחי תמורה בהסכמי שירותי בניה כפי שנחתמו בעבור בניית הבתים בשכונת ההרחבה במושב אמנון. עלויות נכונות לשנת 2016 הגבוהות משמעותית מניכוי עלויות הבניה בשומת המשיבה, כאשר יש להתחשב בעליית תשומות הבניה בשנתיים האחרונות.
- **שטח בנוי** – צורפו תכניות והיתרי בניה של בתים בנויים בשכונה הקהילתית במושב אמנון, להמחשת שטח אפקטיבי בנוי. התעלמות שמאי המשיבה משטחים אלה, גורמת להקטנת תרומת המבנה לניכוי וכמובן לשווי קרקע גבוה יותר.
- **שומת רמ"י מיום 10/02/2022, למגרש מס' 203 במושב אמנון** – מהשומה עולה כי ערך הקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח, נקבע על סך 937,000 ₪ (ערך קרקע נמוך בכ-18%, אשר חושב עם נתוני השוואה זהים). מעבר לערכי הקרקע הנמוכים משמעותית, מוצגת בשומה גישה הכוללת ניכוי של הוצאות אגרות והיטלים בחילוץ שווי הקרקע (מאחר ונתוני ההשוואה כוללים מגרשים בהם כלולות הוצאות אלה).

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- **נתון היצע ממושב אמנון** – על אף המגבלה שהוטלה ע"י רמ"י, הנכס הוצע למכירה במחיר של 1,500,000 ₪. לכאורה, המחיר לנכס המשוחרר ממגבלה זו, אמור להיות אף גבוה יותר.
- **עלויות בניה** – צריך לנתח את נספחי התמורה שהוצגו ע"י שמאי המשיגים אחרת. כמו כן, יש להביא בחשבון פחתים פיזיים שנצברו לאורך השנים שכן אין מדובר בנכסים חדשים.

- **שטח בנוי** – הבניה בחלל גג הרעפים בעסקות 3-2 מהווה בניה לא חוקית. לא שולמו אגרות, לא שולם היטל השבחה ולכן כאשר מחלצים, יש להביא בחשבון את העלות הריאלית/המופחתת שאותה היה מוכן לשלם קונה סביר בשוק החופשי. 4,000 ₪ למ״ר הינו סכום גבוה לעלות בניה לשטח זה, בחלל שכבר קיים, שכן בעלות נמוכה ניתן להכשיר שטח זה בכל בית בו קיים גג רעפים. ככלל, בניה לא חוקית חושפת כל קונה פוטנציאלי לתביעה עתידית, אנשים נורמטיביים נמנעים מלקנות נכס עם סיכונים לתביעות משפטיות.
- **שומת רמ״י מיום 10/02/2022, למגרש מס׳ 203 במושב אמנון** – לא מתכוון להתייחס ולהגיב על שומה של שמאי אחר.
- **שיעור רווח יזמי** – עפ״י פרק י״ח בקווים המנחים, רווח יזמי עבור בתים צמודי קרקע הינו 0%-5%.
- **ניתוח עסקות ההשוואה בשומת המשיבה** – השווי מבוסס על 2 עסקות בגישת החילוץ עם שטחי בניה קטנים (60-70 מ״ר) שתרומתם למחיר העסקה נמוך, בפרט בעסקה מס׳ 3, בה לאחר ביצוע העסקה התבקשה הריסה המבנה הקיים ובניה מחדש. כלומר, מחיר העסקה מבטא שווי קרקע. למרות זאת, על הצד הזהיר, הובא בחשבון רווח יזמי ועלות בניה של 3,500 ₪ למ״ר, על אף שנדרש להפחית אגרות והיטלים בלבד.
- **נתוני השוואה נוספים** – הוצגו עסקות ונתוני היצע נוספים מהישובים כחל (היצע של מגרש מגורים ובית מגורים), אליפלט (היצע של מגרש מגורים), כפר ורדים (מכרז רמ״י למגרשי מגורים) וכנרת מושבה (עסקות למגרשי מגורים), הנהנת מנוף לכנרת.
- **מיקום ונוף** – הרחבת מושב אמנון ייחודית, נהנית מנוף ישיר לכנרת, בפרט במגרש הנדון הממוקם בקו הבניה הראשון. ככלל, מגרשים עם נוף ישיר לכנרת/ים, הם מצרך נדיר שהולך ואוזל ולכן יש להביא בחשבון מקדם לנוף בשיעור של 10%-20%.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום מהווה מגרש מגורים לבנייה צמודת קרקע. הגישה המועדפת להערכת שווי הזכות בסוג הנכס הנישום הינה גישת ההשוואה. בנוסף, קיימת עדיפות להתבססות על נתונים מהישוב בו ממוקם הנכס הנישום, שכן נתונים אלה מגלמים, ברובם, את היתרונות והחסרונות במיקומו של הנכס הנישום. שמאי הצדדים התבססו על גישת ההשוואה בשילוב עם גישת החילוץ. בהתחשב כי לא קיים מסד נתונים מספק בסמוך למועד הקובע ממושב אמנון, לביסוס השווי בגישת ההשוואה, מקובלת עלי גישת שמאי הצדדים לשילוב בין גישות השומה.

עיקר המחלוקת נוגעת לנתוני ההשוואה הרלוונטיים ביותר להשוואה ובאופן ניתוחם. התייחסותי למחלוקת זו בסעיפים 10.3-10.2 שלהלן.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. עלויות פיתוח:

עלויות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה ושווי הנכס הנישום נקבע כולל פיתוח וכולל מע״מ.

10.2.2. שומת רמ״י מיום 10/02/2022 למגרש מס׳ 203 במושב אמנון:

שמאי המשיגים טען לגבי שומה קודמת של המשיבה ולפערי השווי ביחס לשווי שנקבע בשומה שעומדת

להשגה. ההשגה שבנדון מהווה הליך נפרד, ההכרעה אינה נבחנת ביחס לשומות קודמות של המשיבה ולכן טענה זו אינה רלוונטית במקרה זה.

10.2.3. **<u>רווח יזמי ותרומת מחוברים:</u>**

בהתאם להתרשמותי מסיור (חיצוני) בנכסי ההשוואה ובהתאם לקווים המנחים, הובא בחשבון בחילוץ מרכיב הקרקע שיעור רווח יזמי בשיעור 5% ותרומת מחוברים בסך 3,500-6,000 ₪ למ״ר. תרומת המחוברים הינה בהתאם לשנת הבניה של הבתים ולרמת הגמר שנצפתה בביקורי בנכסים, תוך התחשבות באופי הבניה (בניה עצמית/מרוכזת לפי דגמים), שיפוצים, שדרוגים ובקשות הריסה שהתבקשו במהלך השנים (ראה פירוט נוסף בניתוח עסקות ההשוואה).

<u>התייחסות לעסקות מס״ד 1 ו-3 במושב אמנון:</u>

שמאי המשיגים טען כי בחלק הוותיק של המושב, מנצלים בבתי המגורים את חלל הגג לשימוש מגורים. מתכניות בקשה להיתר שאושרו ונשלחו ע״י שמאי המשיגים וכפי שנצפה בסיור, נראה כי טענתו נכונה. יחד עם זאת וכפי שטען שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון את התרומה המופחתת לשטחים אלה שכן, בנכסי ההשוואה לא הוגשו בקשות להכשרת שטח זה. מעבר לכך, בשני נכסי ההשוואה, הוגשו בקשות להריסה או להרחבת בית המגורים, כך שנראה שתרומת חלק זה למחיר המכירה ותרומת המחוברים באופן כללי בכל עסקה, אינה גבוהה.

בהתחשב כי לא ידוע היקף שטח חלל הגג המנוצל בכל אחד מהבתים ובכך שתרומת המחוברים לשטח זה נמוכה, הובא בחשבון שטח בנוי עפ״י הדיווח ברשות המיסים. אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי תרומת מחוברים של 4,000 ₪ למ״ר הינה תרומה גבוהה שכן, שטח חלל הגג מהווה חלל שכבר קיים (כולל קומת הקרקע/רצפת חלל הגג ומעטפת החלל). להערכתי גם תרומת המחוברים שהובאה בחשבון בשומת המשיבה (3,500 ₪ למ״ר) מעט גבוהה לתרומת המחוברים כפי שראו המוכרים/הקונים בכל אחת מעסקות אלה. יחד עם זאת ועל הצד הזהיר, החלטתי לאמץ את תרומת המחוברים שהובאה בחשבון בשומת המשיבה וזאת, בהתחשב כי היא מגלמת את השטח בו נעשה שימוש בחלל הגג.

<u>התייחסות לעסקה מס״ד 2 בהרחבה של מושב אמנון:</u>

בהתאם לשנת הבניה, למועד העסקה ולסטנדרט הבניה שנצפה (בניה מרוכזת בדגמים) תרומת מחוברים בסך של 6,000 ₪ למ״ר, כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה סבירה. תרומה זו סבירה (בהתחשב בפחת) גם ביחס להסכם עבור שירותי בניה, שנחתם בין הקבלן/קבלן מפתח לבין המשתכן במגרש מס׳ 270[9].

10.2.4. **<u>פוטנציאל תכנוני:</u>**

נתבקשתי להעריך את שווי זכות הבעלות לפי תכנית מאושרת + פוטנציאל. נכון למועד הקובע, אין פוטנציאל ממשי לתוספת זכויות בניה נוספות מעבר למאושר בתכניות החלות על הנכס וככל שיש פוטנציאל נוסף, הוא מגולם ברובו בעסקות ההשוואה.

10.2.5. **<u>התאמה למועד:</u>**

מעסקות ההשוואה שנותחו לא ניתן להצביע על מגמה של השתנות מחירים בישוב ובסביבה ובכל אופן, קיים קושי להעריך את השתנות מחירי הקרקע בישוב וזאת בשל היעדר כמות מספקת של נתוני השוואה. בהתחשב במועד הקובע ובמועד עסקות ההשוואה ובכך שמדובר במגרשי מגורים לבניה צמודת קרקע, המהווים מוצר מבוקש עם היצע מוגבל ובעליית המחירים שחלה בשנים האחרונות, אביא בחשבון התאמה למועד בשיעור של 5% לשנה.

[9] הוצג ע״י שמאי המשיגים.

10.2.6. **<u>התאמה למיקום:</u>**

שמאי המשיגים הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% למיקומו של מושב אמנון ביחס למיקומו של מושב כחל. ההבדלים בין מושב אמנון למושב כחל אינם מהותיים, המושבים דומים והנגישות אליהם זהה ולפיכך לא אביא בחשבון התאמה למיקומם של המושבים.

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי המגרש הנישום ממוקם בקו בניה ראשון ונהנה מחשיפה רחבה לנוף. לפיכך, הובאה בחשבון התאמה ביחס לנוף הנשקף מעסקות ההשוואה.

10.2.7. **<u>התאמה לבעלות מלאה:</u>**

חושבה התאמה לבעלות מלאה בשיעור של 3% ביחס לנתוני ההשוואה בהם הזכויות הן זכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר.

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

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

בשומות הצדדים הובאו בחשבון 3 עסקות מכר של בתי מגורים ממושב אמנון. מדובר בעסקות היחידות שנעשו בשנים האחרונות במושב ולכן אתבסס עליהן.

בשומת המשיגים הובאו בחשבון 2 עסקות מכר של מגרשי מגורים ממושב כחל. העסקה במגרש מס' 129 דווחה למכר של מחצית מהזכויות. ביחס ל-2 עסקות נוספות שנערכו למכר מגרשי מגורים במושב כחל (אחת מהן הובאה בשומת ההשגה), נראה כי התמורה שהתקבלה נמוכה. מאחר ולא ברורה מהות המכר, לא אתבסס על עסקה זו. עסקה נוספת שהובאה בחשבון בשומת ההשגה ממושב כחל (מגרש מס' 127) ועסקה נוספת שאותרה על ידי יובאו בחשבון מאחר ומדובר בהשוואה ישירה, ממושב סמוך ודומה למושב אמנון.

נתוני היצע שהובאו בחשבון בשומת המשיבה ובתגובה להודעה על הכרעה ללא קיום דיון – ביחס לנתון ההיצע ממושב אמנון שמאי המשיגים טען כי לא ניתן למכור את המגרש וצירף מכתב מאת מזכירות המושב בעניין זה.

מאחר וקיים מסד נתונים לעסקות שנחתמו ודווחו, לא אתבסס במקרה זה על נתוני היצע. ראוי לציין כי מבדיקתי[10], ביחס לנתוני ההיצע של מגרשי המגורים ממושב אמנון וממושב כחל[11], עולה כי המגרשים הוצעו למכירה החל מאמצע שנת 2021 (מגרש ממושב כחל) ועד 27/02/2022 (מגרש ממושב אמנון), אינם מוצעים עוד למכירה ולא אותר דיווח באתר רשות המיסים על עסקות שבוצעו במגרשים אלה.

ביחס לנתונים מכנרת (מושבה) וכפר ורדים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, בהתחשב כי קיים מסד נתונים לביסוס שווי הנכס הנישום, ממושב אמנון וממושב כחל הסמוך, מתייתר הצורך להתבסס על נתוני השוואה מישובים אחרים ומרוחקים.

[10] באתר "יד 2" ובאתר "BMBY".

[11] מהמושב בו ממוקם הנכס הנישום וממושב סמוך בר השוואה.

10.3.2. **נתוני ההשוואה עליהם אתבסס וניתוחם (מקור: מידע נדל"ן):**

<u>עסקות מכר של בתי מגורים ממושב אמנון:</u>

מס"ד	יום מכירה	גוש/חלקה	מס' מגרש	שנת בניה (עפ"י דיווח)	שטח בנוי עפ"י דיווח (במ"ר)	תמורה מוצהרת	שטח מגרש (במ"ר)
1	11/03/2021	15643/2	103	1998	60	₪ 1,600,000	540
2	23/11/2020	15644/1	270	2017	148	₪ 1,550,000	514
3	04/11/2020	15643/2	128	1992	70	₪ 1,360,000	548

מס' המגרש המצוין הינו עפ"י הדיווח ברשות המיסים ומתייחס לתכנית ג/16528. תכנית 253-0294272 שינתה את מספרי המגרשים בחלק מהמגרשים.

מס"ד	תמורה	בניכוי רווח יזמי 5%	תרומת מחוברים למ"ר	סה"כ תרומת מחוברים	יתרה לקרקע	התאמה למועד לפי 5% לשנה	התאמה לנוף	התאמה לבעלות מלאה	שווי מתואם	שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	₪ 1,600,000	₪ 1,523,810	₪ 3,500	₪ 210,000	₪ 1,313,810	1.05	1.1	0.97	₪ 1,564,382	369.1	₪ 4,238
2	₪ 1,550,000	₪ 1,476,190	₪ 6,000	₪ 888,000	₪ 588,190	1.075	1.07	0.97	₪ 697,490	352.5	₪ 1,979
3	₪ 1,360,000	₪ 1,295,238	₪ 3,500	₪ 245,000	₪ 1,050,238	1.075	1	0.97	₪ 1,163,924	374.1	₪ 3,111
ממוצע											**₪ 3,109**

<u>הערות:</u>

מס"ד 1 - במהלך הסיור נראה כי הנכס במהלך עבודות שיפוץ/בניה. מאתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל העליון עולה כי בתאריך 10/03/2022, הוגשה בקשה לתוספת בניה קונבנציונלית, מסביב למבנה הקיים בשטח עיקרי של 70 מ"ר.

מס"ד 2 - בניה מרוכזת בדגמים.

מס"ד 3 - בתאריך 22/02/2022 הוגשה בקשה חדשה להריסת בית קיים + מחסן ובניית בית חדש + בריכה. בתאריך 04/02/2021 הוגשה בקשה נוספת (תיאור הבקשה: הריסה. מהות הבקשה: בית פרטי על סמך 2 קומות עם בריכה). הבקשות הוגשו לאחר הרכישה, יחד עם זאת, כפי שנצפה בסיור הבית טרם נהרס ולכן הונחה תרומת מחוברים בהנחה שהבית ראוי למגורים כשימוש ביניים. ראוי לציין כי בשנת 2004 הוגשה בקשה לתוספת למבנה קיים שנראה כי לא אושרה (מופיעה בסטטוס הגשה).

מס"ד	1	2	3	מקדם אקו'
שטח מגרש	540	514	548	
שטח מבונה עיקרי + ממ"ד עד 200 מ"ר	200	200	200	1
שטח מבונה עיקרי + ממ"ד מעל 200 מ"ר	82	69	86	0.9
שטחי שירות	15	13.7	15.4	0.5
חצר (תכסית 35%)	351	334	356	0.25
סה"כ שטח מבונה אקו'	**369.1**	**352.5**	**374.1**	-

עסקות מכר של מגרשי מגורים ממושב כחל:

מס"ד	יום מכירה	גוש/חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	תמורה מוצהרת	התאמה למועד לפי 5% לשנה	התאמה לנוף	התאמה לבעלות	שווי מתואם	שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	25/03/2021	13592/7	127	532	₪ 730,000	1.05	1.05	0.97	₪ 829,716	302.8	₪ 2,740
2	29/03/2019	13592/14	132	518	₪ 650,000	1.15	1.07	0.97	₪ 824,562	299	₪ 2,758
ממוצע											**₪ 2,749**

מס"ד	1	2	מקדם
שטח מגרש	532	518	אקו'
שטח מבונה עיקרי + ממ"ד	192	192	1
שטחי שירות	43	43	0.5
חצר (תכסית 175 מ"ר)	357	343	0.25
סה"כ שטח מבונה אקו'	**302.8**	**299**	-

שקלול הנתונים			
גישת השומה	שווי מ"ר מבונה אקו'	שקלול	סה"כ
חילוץ מבתים בנויים במושב אמנון	₪ 3,109	30%	₪ 933
השוואה ישירה למגרשים במושב כחל	₪ 2,749	70%	₪ 1,924
שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל בבעלות			**₪ 2,857**

בבחירת מקדמי השקלול הובאו בחשבון תוקפן של גישות השומה והשונות שהתקבלה מניתוח עסקות ההשוואה בגישת החילוץ ממושב אמנון.

11. תחשיב השומה:

מהות	שטח (במ"ר)	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח מבונה עיקרי + ממ"ד עד 200 מ"ר	200	1	200
שטח מבונה עיקרי + ממ"ד מעל 200 מ"ר	72	0.9	64.8
שטחי שירות	14	0.5	7
חצר (תכסית 35%)	338	0.25	84.5
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בנכס הנישום			356.3
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 2,857
סה"כ שווי כולל פיתוח וכולל מע"מ			₪ 1,017,949
במעוגל			**₪ 1,018,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – חקלאי, הינו בסך:

1,018,000 ₪ (מיליון ושמונה עשר אלף ₪).

הערך הנקוב כולל 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 בכיר
מחוז חיפה והצפון

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