תאריך עברי	:	ז' ניסן תשפ"ג
תאריך לועזי	:	29 מרץ 2023
מס' תיק רמ"י	:	209001285
מספרינו (אופק)	:	47145
לקביעת שכ"ט	:	4.6 יח' שומה

לכבוד

נטליה בביצקי
קידום עסקות מגורים
רמ"י מרחב צפון והגולן
nataliaw@land.gov.il

ערן בנטל
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
eran@bbre.co.il

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
חלק מחלקה 40 בגוש 20569, מגרש מס' 10 בהתאם לתב"ע מס' 0756965-204, אביטל

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשתי ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שנתקבלה ביום 05/01/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים - חקלאי כמפורט בחלופה שלהלן:
הערכת שווי זכות הבעלות המלאה עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ערן בנטל ביום 03/07/2022 - **להלן: "שמאי המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין, מר שי ששון כהן מיום 19/10/2022 - **להלן: "שמאי המשיגים".**

1.3. בתאריך 12/01/2023 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 23/01/2023 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע"י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף.

1.4. <u>תגובות או מסמכים נוספים רלוונטיים שהועבר ע"י שמאי המשיגים</u>:

- בתאריך 15/01/2023 ובתאריך 23/01/2023 הועברו לידנו ע"י שמאי המשיגים באמצעות דוא"ל חומרים נוספים הכוללים בין היתר, תמונות ומיקום עסקות ההשוואה שהוצגו, דפי היתר, גרמושקות, טופס 4, פלטים של מידע נדל"ן עבור עסקות ההשוואה, שומת ההשגה בצבע.

<u>תגובות או מסמכים נוספים רלוונטיים שהועברו ע"י שמאי המשיבה</u>:

- לא התקבלו תגובות או מסמכים נוספים רלוונטיים.

1.5. הצדדים חלוקים בין היתר בעניין, התאמות, עסקות ההשוואה ושווי הזכויות בנכס.

2. זיהוי הנכס:

גוש	20569	
חלקה	40 (חלק)	
מס' מגרש	10	עפ"י תב"ע מס' 204-0756965.
שטח נישום במ"ר	484	בהתאם לשומת הרשות.
מהות הנכס	קרקע למגורים	
מיקום הנכס	אביטל	

3. הזכות המוערכת:

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 03/07/2022 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ, ביום 21/03/2023.

6. תיאור הנכס והסביבה:

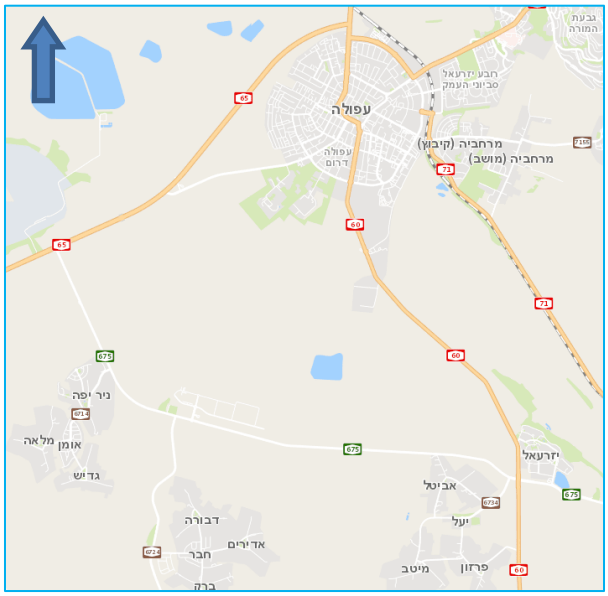
6.1. הסביבה:

מושב אביטל נמצא בחבל התענך, מדרום מערב לצומת יזרעאל וממערב לכביש 60, המושב נסמך על המרכז היישובי המשותף המספק לו שירותים כגון בית ספר, מרפאה ומרכז קהילתי. עיקר התעסוקה במושב היא חקלאית, ומספר עסקים תיירותיים שפועלים במושב. כעת מתבצע פיתוח לשכונת ההרחבה.

במושב קיים פיתוח מלא הכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, מפרצי חניה, גינון, משחקיה, שטחי ומבנה ציבור, חשמל, תשתיות מים, ביוב וכדי.

הנכס שבנדון ממוקם בשכונת ההרחבה המצויה דרומית מזרחית למושב אביטל, מערבית לכביש 60 ומזרחית לכביש 6734, הפיתוח הסביבתי חלקי, וכולל בין היתר דרכים סלולות אספלט, אבני שפה לצד הדרך, עמודי תאורה, פילרים לתקשורת ותשתיות, שוחות ניקוז, ביוב.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

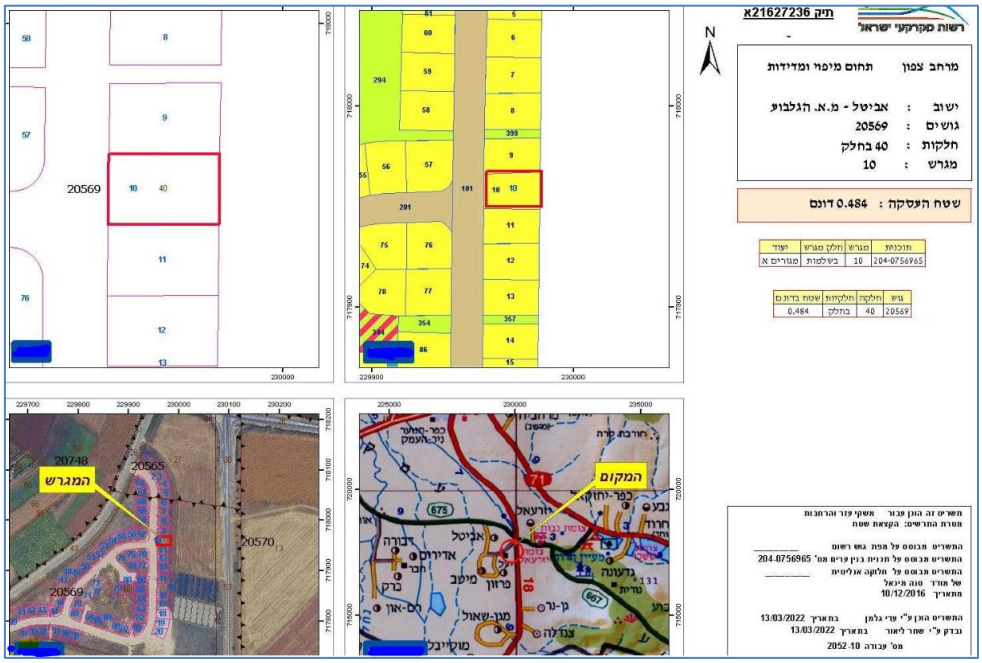
הנכס נשוא ההשגה הינו מגרש מגורים הידוע מגרש מס' 10 עפ"י תב"ע 204-0756965, המצוי בחלק המזרחי של שכונת ההרחבה של המושב אביטל וממערב לכביש 60.

המגרש בעל צורה רגולארית דמוי טרפז. טופוגרפית המגרש מתונה ובחלק שיפוע קל.

גבולות המגרש - מכיוון צפון ודרום: מגרשי מגורים. מכיוון מערב: דרך סלולה אספלט. מכיוון מזרח: שצ"פ[1] מעברו שטח חקלאי ובהמשך כביש 60.

[1] לפי תכנית ג/19262.

המגרש מתוך תשריט רמ"י מס' 10-2052 מיום 13/03/2022:



תמונה מיום הביקור 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 03/03/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי : חלקה 40 בגוש 20569.

רשויות : מ.א. גלבוע.

שטח רשום : 112,985 מ"ר.

בעלויות : רשות הפיתוח - בשלמות.

7.2 חוזה חכירה:

לא הוצג בפני חוזה חכירה.

8. מצב תכנוני:

להלן התכנית העיקרית והרלוונטית למטרת השומה, החלה בתחום הנכס הנישום, בהתאם לאתר רמ"י, מנהל התכנון ואתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה הגלבוע[2]:

8.1. תכנית מתאר מקומית מס' 204-0756965 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10059 מיום 15/12/2021.

מטרת התכנית: תוספת יח"ד שלישית בנחלות והטמעת מנגנון פיצול נחלות.

עיקרי הוראות התכנית: תוספת יח"ד שלישית בנחלות (ללא שינוי זכויות בניה עיקריות). הטמעת מנגנון פיצול נחלות עתידי. הגדלת זכויות למבני ציבור ותוספת שמושים מסחריים בשטח למבני ציבור.

המגרש שבנדון ביעוד מגורים א', תא שטח מס' 10.

שימושים: מגורים. חניה מקורה ומחסן חצר. משרד ביתי. מקלטים פרטיים. יותר שלוב משרד, סטודיו או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים המתגוררים בבתים בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה. שטח המשרד ייכלל בסה"כ השטחים המותרים לבניה למטרה עיקרית. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פירסום. לא יותר בכל מקרה שימוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה יחידת אירוח כפרי וכד' או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים, כמו כן תחול חובת מתן פתרון חניה במגרש ומניעת מטרד עומס חניה כתוצאה מהשימוש הנלווה.

טבלת זכויות והוראות בניה:

גודל מגרש מזערי במ"ר	שטחי בניה (% מתא שטח) מעל לכניסה		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא שטח	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)**	מספר קומות	קווי בניין			
	עיקרי	שירות*				מעל הכניסה הקובעת	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי	קדמי
480 מ"ר	200 מ"ר	10	52	40	9	2	3	3	3	5

* 10% או 50 מ"ר הקטן מבין השניים.

** לגג רעפים, 8 מ' לגג שטוח.

צפיפות יח"ד 1 למגרש[3].

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**, בהתאם לשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 883,636	₪ 473,000

[2] 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.

[3] מבירור בע"פ במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה גלבוע (הצפיפות אינה במחלוקת).

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ, תוך ביצוע ניתוח ושקלול הנתונים. להלן נתוני ההשוואה[4]:

- עסקות השוואה משכונת ההרחבה אביטל:

- עסקת מכר למגרש מגורים בשכונת ההרחבה של אביטל, שנערכה בשנת 2019, לאחר התאמה לזמן (במקדם 1.18), מתקבל שווי מ״ר קרקע מתואם בסך 2,199 ₪.
- עסקת מכר לבית מגורים בשכונת ההרחבה של אביטל, שנערכה בשנת 2021, בניכוי מרכיב יזמות (בשיעור של 8%), הפחתת עלויות בניה 5,265 ₪/למ״ר, התאמה לזמן (בשיעור 5%), מתקבל שווי מ״ר קרקע מתואם בסך 1,554 ₪ כולל פיתוח ומע״מ.

מניתוח כלל העסקות בשכונת ההרחבה של אביטל מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ 3,903 ₪ כולל פיתוח ומע״מ.

- עסקות מכר לבית מגורים ממיטב, שנערכו בין השנים 2019-2022 , בניכוי מרכיב יזמות (בשיעור של 8%), הפחתת עלויות בניה 4,446 ₪/למ״ר - 5,265 ₪/מ״ר, התאמה לזמן (בשיעור 2%-15%), מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ מתואם בסך 1,891 ₪ כולל פיתוח ומע״מ.
- עסקות מכר למגרשי מגורים, בשכונת ההרחבה חבר שנערכו בשנת 2021. בניתוח העסקות תוך התאמה לזמן (מקדם 1.07-1.09), התאמה לגבול עם שטח חקלאי/שצ״פ (מקדם 0.98-1.0), התאמה לגזרת נוף פתוחה (0.97-1.0), התאמה לשצ״פ ומבנה ציבור (מקדם 1.0-1.01) מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בממוצע 2,680 ₪ כולל פיתוח ומע״מ.
- בשקלול הנתונים, תוך משקל של 35% לעסקות ההשוואה מאביטל, משקל של 30% לעסקת ההשוואה משכונת ההרחבה מיטב, ומשקל של 35% לעסקת ההשוואה משכונת ההרחבה מרכז חבר, מתקבל שווי מ״ר מבונה 2,870 ₪ כולל פיתוח וכולל מע״מ.

[4] להרחבה ראו עמודים 10-13 בשומת שמאי המשיבה.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- עלויות פיתוח חושבו בסך של 344,605 ₪ (עלויות פיתוח מאושרות+ שדרוג תשתיות + היטלי ביוב למ"ר מבונה ולמ"ר קרקע).
- ניתוח שטח מבונה אקו':

מס' מגרש	שטח קרקע	שטח עיקרי	שטח עיקרי שולי במקדם	שטח ממ"ד במקדם 0.9	שטח שרות במקדם 0.4	שטח חצר במקדם 0.25	סה"כ שטח אקוו' עיקרי
10	484	180.00	20.00	12.00	36.40	290.40	295.96

- בתחשיב שווי הנכס מביא בחשבון מקדמי התאמה כמפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש	שטח קרקע במ"ר	שטח אקוו' עיקרי	מקדם התאמה למגרש פינתי	מקדם התאמה לגבול עם שטח ציבורי פתוח/שביל	מקדם התאמה לקירבה לתוואי כביש מס' 6734	מקדם התאמה לגזרת נוף פתוחה
10	484	295.96	1.00	1.01	1.00	1.03

9.2.3. תחשיב השומה:

מס' מגרש	שטח קרקע במ"ר	שטח אקוו' עיקרי	מקדם התאמה למגרש פינתי	מקדם התאמה לגבול עם שטח ציבורי פתוח/שביל	מקדם התאמה לקירבה לתוואי כביש מס' 6734	מקדם התאמה לגזרת נוף פתוחה	שווי ל- 1 מ"ר מבונה	שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח
10	484	295.96	1.00	1.01	1.00	1.03	2,870 ₪	**883,636** ₪

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ תוך ביצוע ניתוח ושקלול הנתונים. להלן נתוני ההשוואה:

- עסקות מכר לבתי מגורים בישובים אביטל ומיטב, שנערכו מהשנים 2019 - 2022, בניתוח העסקות תוך התאמה לזמן (שינוי במחיר) (בשיעור בין 1.5%-10%), התאמה למיקום בחלק מהעסקות (בשיעור 5%-), ניכוי מרכיב יזמות (בשיעור של 3%-8%), הפחתת עלויות בניה בין 935 - 6,658 ₪/מ"ר, בניכוי פחת, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע באביטל סך של 1,408 ₪ כולל פיתוח ומע"מ, ושווי מ"ר מבונה אקו' במיטב בממוצע בסך של 1,314 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- עסקות מכר למגרשי מגורים בשכונות ההרחבה חבר, שנערכו בין השנים 2020-2021. בניתוח העסקות תוך התאמה לזמן (בשיעור בין 2% - 10%), התאמה למיקום (בשיעור 10%-),והתאמה לנוף/חקלאי בחלק מהעסקות (בשיעור 5%-) מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 2,097 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- בשקלול הנתונים, תוך משקל של 40% לעסקות ההשוואה מאביטל, משקל של 20% לעסקת ההשוואה משכונת ההרחבה מיטב, משקל של 40% לעסקת ההשוואה משכונת ההרחבה חבר, ולאחר התאמת זמינות פיתוח, דחיה של שנה בשיעור של 6% מתקבל שווי מ"ר מבונה **1,570** ₪ כולל פיתוח וכולל מע"מ.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לאחר התאמות ושקלול הנתונים, שמאי המשיגים קבע שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ סך של 1,570 ₪ (השווי התייחס למגרש פנימי בסיסי), במגרש הנדון קבע שווי מ"ר מבונה סך של 1,570 ₪ (פונה לחקלאי).
- מקדמים לשטח מבונה אקו': עיקרי וממ"ד בקומת קרקע מקדם 1, עיקרי קומה א' שולי 0.9, יתרת שירות ללא ממ"ד מקדם 0.5, חצר עיקרית מקדם 0.25.
- הובא בחשבון בחילוץ שווי הקרקע עלויות בניה לפי מחירון של דקל יולי 2022, בתוספת עלויות נלוות בשיעור של 28% ובניכוי פחת.
- מקדמי התאמה להערכה:

סיכום ערכים		הערות
פנימי	1,570 ₪	בסיסי
פונה לחקלאי	1,570 ₪	0%
פונה לשצ"פ	1,602 ₪	2%
צמוד למבנה הנדסי	1,523 ₪	-3%
מגרש אי רגולארי	-5%	הפחתה
פינתי	5%	תוספת

- ניתוח שטח מבונה אקו':

מס' מגרש	שטח קרקע במ"ר	עיקרי + ממ"ד בקרקע במ"ר	עיקרי בקומה א' / שולי במ"ר	יתרת שירות, ללא ממ"ד 12	חצר	מקדם עיקרי קרקע	מקדם עיקרי קומה א'	יתרת שירות ללא ממ"ד	מקדם חצר עיקרית	סה"כ מ"ר אקו'
10	484	193.60	18.40	36.40	290.40	1.00	0.90	0.5	0.25	300.96

9.3.3. תחשיב השומה:

שטח קרקע במ"ר	סה"כ מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה מתואם	שווי המגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח	הערות למגרש
484	300.96	1,570 ₪	**472,607** ₪	גובל בחקלאי, שטח פתוח זמנית, מתוכנן ככל הנראה הרחבת כביש 60.

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

משומות הצדדים, ממסמכים שהתקבלו, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **טענות שמאי המשיגים:**

- גישות הושמה: מאחר ואין עסקות ישירות בישוב, יש מקום לבצע חילוץ מעסקות בישוב ומהישובים במקבץ, בשילוב השוואה מישובים אחרים.
- עסקות ההשוואה בשומת שמאי המשיבה, וניתוחן:
  - מסד 1 (גו"ח 20748/84): העסקה נותחה ע"י שמאי רמ"י כקרקע, אולם העסקה כללה מבנה שלד לפי היתר משנת 2015 כתוצאה מכך התקבל שווי מעוות כ- 700,000 ₪ כלפי מעלה.
  - מסד 2 (20748/78/121): שמאי רמ"י ניתח בהתאם לשטח בנוי הקרוב לדיווח, ללא התחשבות בהשקעות ושטחים נוספים המגולמים בשווי העסקה, בין היתר בריכת שחיה.
  - עסקות מההרחבה בחבר: ההרחבה בחבר טובה בהרבה על הנכס הנדון, בין היתר, תכנון ושירותים

טובים יותר, ללא מפגעים סביבתיים, נגישות לסביבת המגורים, ההרחבה מאוכלסת ובסיום שלבי בניה, מחירים המשולמים בחבר משקפים שקט בסביבת מגורים, לעומת המגורים בתחילת הדרך.

- התאמות:

- לבצע את ההתאמות על הנכסים בטרם ביצוע החילוץ (על הבנוי), ולא כפי שביצע שמאי המשיבה כגון ההתאמה שהובא על ידו הינה רק לזמן ללא התאמה לנוף מיקום וכד'. כמו כן שמאי המשיבה מבצע התאמות על מגרש טיפוסי, ולא מוצא לנכון לבצע התאמות על עסקות החילוץ למיקום הנכסים בהרחבה.
- התאמת מחיר: לא ניתנה שום אינדיקציה לעליית מחיר אגרסיבית כפי שננקט בשומת רמ"י. יש לבחון עליית מחיר, על סמך אינדיקציה מהישוב/סביבה ובנוסף שמאי רמ"י לא מביא ביטוי לעליית רכיב הבניה.
- התאמה מעסקות שאותרו בשכונת ההרחבה חבר: העסקות מעידות על שינוי המחיר בישוב חבר ובהרחבתו, המשקפת לא רק זמינות המגרשים, אלא גם סיום הליכי הבניה באתר ההרחבה.

- שטח המגרשים בנכסי ההשוואה: שמאי המשיבה מודד גראפית את שטח המגרשים בעסקות ההשוואה באמצעות אתר המפות הממשלתי, הדבר יוצר חוסר דיוק, וגורם לחישוב מוטעה ומפנה לשטח המגרש לעסקה בגו"ח 20748/78.
- ניתוח עסקות בגישת החילוץ מנכסים בנויים: עלויות הבניה שהובאו ע"י שמאי המשיבה הינן נמוכות ביחס לנכסים מודרניים. עלויות הבניה לפי מחירון דקל, העלויות הנלוות שיש להביא בחשבון בשיעור של 28% בטווח האמור בפרק יח' לקווים המנחים, כמו כן בשומת רמ"י לא הובאו עלויות נלוות.
- שטחים בנויים: שמאי המשיבה מביא בחשבון את השטח המדווח בלבד ללא התחשבות בהשקעות ושטחים נוספים המגולמים בשווי בעסקה, בין היתר כגון בריכת שחיה, לרבות העסקה במס"ד 1 שדווחה כקרקע ובפועל העסקה כללה שלד.
- נושא הפחת: שיעור הפחת שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה אינו סביר בעוד שהבתים הוגדרו על ידו כבתים טובים לגילם, מדובר בבתים שלכל היותר צריכים שיפוץ ולא הריסה ובניה כמשתקף משומת רמ"י. פחת סביר בבתים מודרניים 0.5%-1.5% לשנה, בהתחשב כי רוב הבתים עוברים אחזקה שוטפת.
- רווח יזמי: טוען, בין היתר כי בשל סיכוני אינפלציה גבוהים, דחיה לאכלוס המתחם. מצריך לנקוט ברווח יזמי גבוה יותר מהאמור בקווים המנחים.
- מס רכישה: מס רכישה יש להפחית בהתאם לתקינה השמאית.

- מטרדים סביבתיים:

- קרבה לכביש מס' 6734 וזאת ע"פ תיאור הסביבה בשל קיומו של קוו מתח גבוה. וגם ממזרח עובר כביש 60 שהתנועה בו גם ערה, ומהווה מטרד רעש. כמו כן, שמאי המשיבה מצד אחד מביא בחשבון מקדם התאמה בגין קרבה לכביש 6734, ומצד שני אינו מביא בחשבון כי ההרחבה מופרדת ע"י כביש 6734 ומהווה גישה לכלל הישובים שבסמוך.
- צומת יזרעאל מצפון: ידוע על כוונת הקמת מחלף, במקום הצומת הקיים ויגלוש לתחום החקלאי ויסתיר חשיפה לנוף לצפון.
- בתחום השצ"פ, ממערב, קיים מגרש ל-"מתקנים הנדסיים".

- מקדמים אקוויוולנטיים והתאמות:
  - נעשה שימוש במגרש מודולארי היוצר עיוות, כגון שטח חצר וחצר שולית.
  - טוען כי נכון לקחת מקדם שוליות בשטחים מעל 200 מ״ר, כאשר בתכסית ייכלל ממ״ד במקדם 1.
  - פיתוח: יש להביא בחשבון דחיה, כיום עדיין לא הוקם מכון טיהור שפכים האמור לשרת את שכונת ההרחבה, ויהווה תנאי לאכלוס הנכסים וסבור כי יש להביא דחיה לפחות של שנה בשיעור היוון של 6%.
  - בהתאם לסעיף 6.1 סעיף קטן 2 בתקנון התכנית החלה על המגרש התנו מתן היתרים בהכנת תכנית ביוב מסודרת, סעיף 6.3 מפרט תנאים למתן היתרים, כאשר פעולות אלו טרם בוצעו וצפוי זמן רב עד לביצוען.
- סבירות תוצאת השומה: בעת האחרונה ישנה עליית מחירים בשוק, יחד עם זאת יש לבחון את השוק המקומי, והסביבה של הנכס. בהתבסס על עסקות אותם ניתח שמאי רמ״י, וכפי ששוקללו קיים פער בלתי סביר בין התוצאות אליהם הגיע, בפער של 100% בין התוצאה הגבוהה לתוצאה הנמוכה.

9.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה רמ״י:</u>**

- מביא בחשבון את הפרמטרים המשפיעים על שווי הנכס כגון: שטח המגרש, צורתו ומידותיו, תנאי גישה.
- פוטנציאל: בהתייחס להיקף שטח הבניה הניתן לניצול בתחום המגרש ובהעדר תוכניות מתאר נוספות - נראה כי לא ניתן לצפות פוטנציאל תכנוני נוסף מעבר למצב התכנון שחל על הנכס. לפיכך, לא מצאתי להוסיף ערך כל שהוא לשווי הנכס בגין פוטנציאל עתידי.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

נתבקשתי להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הידוע כמגרש מס׳ 10 וזאת לפי תב״ע מס׳ 204-0756965, בכפוף למטרת ולחלופת השומה בסעיף 1 לעיל.

הצדדים חלוקים בין היתר בעניין, התאמות, עסקות ההשוואה ושווי הזכויות בנכס.

שמאי הצדדים השתמשו בגישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ, כאשר ההתאמות ועסקות ההשוואה בגישת החילוץ הינן מהות המחלוקת בין הצדדים. מאחר ואותר מסד נתונים רלוונטי במגרשים ריקים הגעתי לכלל דעה לקבל חלקית את עמדת הצדדים ולבסס את השווי על עסקות בגישת ההשוואה הישירה בקרקע, מהישוב חבר שחלקן הובאו ע״י הצדדים ואינן במחלוקת.

בהתאם לתקינה השמאית, גישת ההשוואה הישירה למגרשים ריקים הינה הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר. בהעדר עסקות רלוונטיות בשכונת ההרחבה ובמושב אביטל, אביא בחשבון עסקות רלוונטיות, של מגרשי מגורים משכונת ההרחבה של חבר בהתאמות הנדרשות. לנוכח האמור לעיל, מאחר וקיים מסד נתוני השוואה ממחצית שנת 2021, מעסקות מהימנות בקרקע מאזור דומה המייצגות בהתאמה, שווי למגרשי מגורים בבעלות באזור, הגעתי לכלל דעה לבסס את השווי בהתאם לעסקות שהובאו ע״י החי״מ ולא להתבסס על עסקות בגישת החילוץ מישובים שונים, ובכלל זה מהמושב אביטל (ראו בהמשך התייחסות לעסקות ההשוואה).

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **עלויות פיתוח:**

בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עלויות הפיתוח אינן מהוות חלק מהליך ההשגה.

10.2.2. **ניתוח עסקות בגישת החילוץ מנכסים בנויים:**

מאחר במקרה דנן, נמצאו עסקות רלוונטיות בגישת ההשוואה הישירה מתייתר הצורך בשימוש בגישת החילוץ. ולא אתייחס לטענות, למרכיבים ולסעיפים שנטענו לשימוש בגישת החילוץ ובכלל זה שטחי המגרשים.

10.2.3. **פוטנציאל תכנוני:**

הערכת שווי זכות הבעלות המלאה עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל. לאור העובדה כי התכנית המקנה זכויות בניה אושרה בסוף שנת 2021, לא מצאתי לנכון כי קיים פוטנציאל מוחשי נוסף.

10.2.4. **מקדמי התאמה:**

התאמה לבעלות - חושבה התאמה לבעלות בשיעור של 3% ביחס לנתוני ההשוואה בהם הזכויות הן זכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר (ע"י חלוקה ב-0.97) על מרכיב הקרקע.

התאמה למועד - בשל מגמת השוק הכללית בשנים אלו ולאור העובדה שמדובר ב"מוצר" ההופך לנדיר לאורך השנים - קרקע זמינה למגורים צמודי קרקע, הובא בחשבון מקדם התאמה למועד לפי כ- 5% לשנה מתאריך העסקה.

התאמה למיקום – כאמור בהעדר עסקות למגרשי מגורים משכונת ההרחבה באביטל, הובאו בחשבון עסקות השוואה למגרשים משכונת ההרחבה של הישוב חבר. מבדיקה שערכתי נמצא כי ההרחבה בחבר /הישוב חבר עדיף על שכונת ההרחבה באביטל. לנוכח האמור ובהתחשב במיקום המגרש הנדון אביא בחשבון הפחתה (במקדם 0.95) ביחס לנכס הנדון. מה גם ככל והיה מקום בכך, בוצעו התאמות פרטניות בגין מיקום נכסי ההשוואה בהתאם לפרמטרים של נוף, גבילות/קרבה לשצ"פ, שטח חקלאי, שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור, מה גם עבור מגרשים פינתיים הובא בחשבון מקדם 1 בדומה למגרש הפונה לשצ"פ/ נוף/שטח חקלאי וזאת לצורך קביעת שווי מ"ר בסיסי ושכיח. (התאמות פרטניות מפנה לפרק נתוני ההשוואה ולתחשיבים שלהלן).

התאמה לשטח פתוח זמנית גובל חקלאי, גבול עם שצ"פ, גזרת נוף פתוחה - שמאי המשיגים מביא בחשבון לפי בסיס שווי מ"ר שנקבע על ידו הפונה לחקלאי. שמאי המשיבה מביא בחשבון תוספת של 1% למגרש גובל עם שצ"פ/שביל ותוספת של 3% התאמה לגזרת נוף פתוחה. בנסיבות מקרה זה מבדיקת כלל מיקום עסקות ההשוואה, לרבות ההתאמות שהובאו ביחס לנכס הנדון הגעתי לכלל דעה שאין מקום להביא בחשבון התאמה נוספת כתוספת או כהפחתה.

התאמה זמינות פיתוח/היתרים/ בניה, השלמת בניה/ פתרון ביוב לשכונת ההרחבה - מביקור החי"מ בשכונת ההרחבה של הישוב חבר, ניתן לזהות כי נמצאים בשכונה - עמודי תאורה ביוב וניקוז דרכים ובצדדי הדרך אבני שפה ללא חיפוי סופי למדרכות. האמור לעיל הינו דומה לשכונת ההרחבה באביטל, מה גם בחבר ישנם מגרשים הנמצאים בשלבי בניה, חלקם מאוכלסים, חלק בשלבי בניה וגם מגרשים שטרם החלה בהם

הבניה. אציין גם כי מעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה הגלבוע מזהה כי החלו תהליכי רישוי בחלק מהמגרשים בהרחבה של אביטל. לנוכח האמור, מהתרשמותי במקום, מבירור שערכתי, ובהתחשב במועד הקובע בנכס הנדון ביחס לעסקות ההשוואה הגעתי לכלל דעה לקבל חלקית את טענות שמאי המשיגים ולהביא בחשבון הפחתה במקדם 0.95 שהינו מקדם הפחתה ראוי וסביר בראיית השוק, כאשר הפחתה זו מגלמת, בין היתר טענות שמאי המשיגים בכל הקשור למכון טיהור לרבות חיבור השכונה לביוב.

התאמות למפגעים/כבישים/כביש 60 ו- 6734/הרחבת כבישים/הקמת מחלף - כאמור, שמאי המשיגים מקבל עמדת שמאי המשיבה עת שהביא בחשבון מקדם הפחתה לכביש 6734 אולם במגרש הנדון שמאי המשיבה אינו מביא התאמה בגין קרבה לכביש. כמו כן קיימת התייחסות מאת שמאי המשיגים בגין מטרדים/מפגעים ביחס לעסקות ההשוואה שהובאו על ידו. אציין כי הטענות הנ"ל לא הוכחו בפני הח"מ, כחסרון. לנוכח האמור הנני סבור שאין מקום להביא בחשבון הפחתה עבור מטרדים /מפגעים.

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

10.3.1. <u>התייחסות לנתוני ההשוואה בשומות הצדדים:</u>

כאמור בסעיף 10.1 בהכרעה זו, קיים מסד נתונים מספק משכונת ההרחבה של הישוב חבר לביסוס שווי ולכן, מתייתר הצורך להתבסס על נתון ההשוואה בגישת החילוץ.

בנוגע לעסקה בגו"ח 20748/84 באביטל, אציין כי קיימת מחלוקת על מהות העסקה, עת שמאי המשיבה ניתח את העסקה כקרקע ובפועל היה קיים שלד כפי שנטען ע"י שמאי המשיגים. מבדיקת הח"מ נמצא כי אכן קיים היתר משנת 2015 וניתן לזהות בשנת 2019 בניה על הקרקע, לפיכך בנסיבות מקרה זה ובהתחשב במסד הנתונים שעמד בפני (מגרשים ריקים), הגעתי לכלל דעה כי אינני מביא עסקה זו בחשבון מאחר ואתבסס על עסקות בקרקע.

10.3.2. <u>נתוני ההשוואה עליהם אתבסס:</u>

להלן עסקות מכר למגרשי מגורים בשכונת ההרחבה חבר, (מקור: שע"מ אתר מערכת רשות המיסים):

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	מגרש	שטח ממכר במ"ר	מחיר	התאמת זמן	התאמת שצ"פ/שפ"פ/ נוף חלקאי	מקדם בגין הוצאת היתר *	מחיר מגרש מתואם	מ"ר אקו'	שווי מ"ר אקו'
1	31/05/2021	20767	21	19	500	₪ 795,000	1.05	1		₪ 834,750	331.0	₪ 2,522
2	17/06/2021	20767	21	13	500	₪ 790,000	1.05	1		₪ 829,500	331.0	₪ 2,506
3	01/07/2021	20767	21	29	500	₪ 839,000	1.05	1		₪ 880,950	331.0	₪ 2,661
4	15/07/2021	20767	21	78	500	₪ 860,000	1.05	1		₪ 903,000	331.0	₪ 2,728
5	05/09/2021	20767	21	65	500	₪ 785,000	1.04	1.02		₪ 832,728	331.0	₪ 2,516
6	20/12/2021	20767	21	70	500	₪ 1,250,000	1.03	1	0.95	₪ 1,223,125	331.0	₪ 3,695
7	14/04/2022	20767	21	56	500	₪ 1,400,000	1.01	1.02	0.95	₪ 1,370,166	331.0	₪ 4,139
ממוצע												₪ 2,967
התאמה למיקום											0.95	₪ 2,819
התאמה לזמינות בראיית השוק ביחס למועד הקובע											0.95	₪ 2,678
התאמה לבעלות											0.97	₪ 2,761
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ מתואם												**₪ 2,761**

*במקרה הנדון בבחינת המחיר בעסקות אלו הנני סבור כי המחיר מושפע מגורם זה ולכן הגעתי לכלל דעה להביא בחשבון מקדם הפחתה של 5%.

ניתוח שטח מבונה אקו'

חבר			שטח מגרש במ"ר
תכנית מס' ג/13845			500
זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקו'
עיקרי	225	1	225.0
שירות	38	0.5	19.0
ממ"ד	12	1	12.0
סה"כ	275		
חצר - תכסית 40%	300.0	0.25	75.0
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			**331.0**

11. תחשיב השומה:

הערכת שווי זכות הבעלות המלאה עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל.

אביטל			שטח מגרש במ"ר
מגרש מס' 10 לפי תכנית מפורטת מס' ג/20522			484
זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקוו'
עיקרי	200	1	200.0
שירות	36.4	0.5	18.2
ממ"ד	12	1	12.0
סה"כ	248.4		
חצר - תכסית 40%	290.4	0.25	72.6
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			**302.8**
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ מתואם			₪ 2,761
שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ מתואם			**₪ 836,031**
שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 836,000**

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות במרכיב הקרקע בנכס שבנדון, נכון למועד הקובע, כריק ופנוי, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – חקלאי כמפורט בחלופה הבאה:

הערכת שווי זכות הבעלות המלאה עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל בסך של :

836,000 ₪ (שמונה מאות שלושים ושש 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.

בכבוד רב,

באסל בלאן - שמאי מקרקעין מחוזי

העתק:
גב' איריס כפרי משה – ראש תחום שמאות, מרחב צפון, רשות מקרקעי ישראל.