תאריך עברי : ז׳ תמוז תשע״ט
תאריך לועזי : 10/07/2019
מס׳ תיק רמ״י : 21502215א
מספרינו (אופק) : 36494
לקביעת שכ״ט : 4.6 יח׳ שומה

לכבוד

הגב׳ מירב פלד - גולדנברג
צוות לקידום עסקות מגורים
רמ״י – מרחב עסקי צפון
meravp@land.gov.il

מר יהודה דיין
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
רח׳ נורית 51, חיפה
yudgal11@gmail.com

ה״ה ערן בנטל ויריב דרורי
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
רח׳ שיבת ציון 21, חיפה
office@bbre.co.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1]

חלקה 18 בגוש 21105, מגרש מס׳ 342 עפ״י תב״ע ג/11713 – מורשת

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 13/05/2019, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריקה ופנויה, לפי תכנית מאושרת (תב״ע), וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יהודה דיין ביום 11/01/2019 - **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומה של שמאי המקרקעין מר ערן בנטל ומר יריב דרורי מיום 15/04/2019 - **להלן: ״שמאי המשיגים״.**

1.3. ביום 14/05/2019 נשלחה לצדדים הודעה על אי קיום דיון, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 21/05/2019 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע״י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף.

1.4. לא נשלחו תגובות או מסמכים נוספים ע״י הצדדים לאחר ההודעה על אי קיום הדיון.

1.5. הצדדים חלוקים בעניין:

- עסקות ההשוואה ואופן ניתוחן.
- עלויות הבניה והרווח היזמי בשימוש בגישת החילוץ.
- המקדמים האקו׳ וההתאמות הנדרשות בין נכסי ההשוואה והנכס הנישום.
- ערכי הבסיס ושווי הנכס הנישום.

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

2. זיהוי הנכסים:

גוש:	21105
חלקה:	18 (בשלמות)
מגרש:	מגרש מס' 342 עפ"י תב"ע ג/11713
מהות הנכס:	מגרש לבניה צמודת קרקע
שטח המגרש:	498 מ"ר
כתובת עירונית:	רחוב ירושלים, מורשת
מיקום הנכס:	הנכס הנישום ממוקם בשכונת ההרחבה, בחלקו הצפון מזרחי של הישוב מורשת

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו המועד הקובע בשומת המשיבה, 23/12/2018[2].

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 26/05/2019 ע"י מר רון תמיר, שמאי מקרקעין ממשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום הינו מגרש בשטח של 498 מ"ר, הממוקם בשכונת ההרחבה, בחלקו הצפון מזרחי של הישוב מורשת ומיועד לבניה צמודת קרקע.

[2] שומת המשיגים נערכה למועד קובע 11/01/2019. אנו נעריך בהתאם למועד הקובע שנקבע בשומת המשיבה (בכל מקרה ההבדל אינו מהותי).

6.1. <u>הסביבה:</u>

מורשת הינו יישוב קהילתי דתי לאומי, בתחומי המועצה האזורית משגב. הישוב, במיקומו הנוכחי, נוסד בשנת 1996 ומונה כ- 1,438 תושבים.[3]

היישוב ממוקם מערבית לישוב כאוכב אבו אל היג'א, ממזרח לישובים מצפה אבי"ב ואעבלין ומצפון לישוב דמיידה.

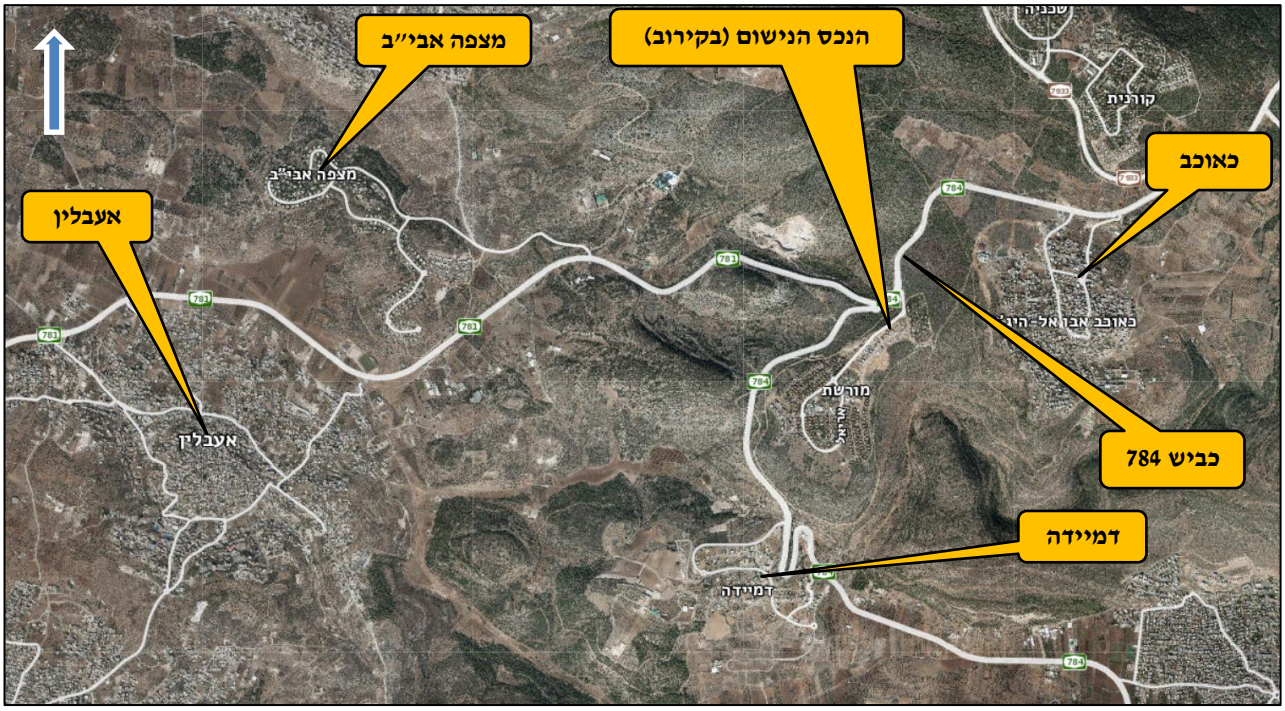
הקיבוץ ממוקם כ- 310 מטר מעל פני הים והגישה אליו היא באמצעות דרך המסתעפת מכביש מס' 784.

הבניה בישוב מתאפיינת בבתים חד ודו משפחתיים, בבנייה נמוכה.

הנכס הנישום ממוקם בשכונת ההרחבה בחלק הצפון מזרחי של הישוב.

עבודות הפיתוח הסביבתי בשכונת ההרחבה בעיצומן ונכון למועד הביקור בנכס, הפיתוח נמצא בשלבי סיום וכולל, בין היתר, כבישי אספלט, מדרכות חלקיות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, ביוב ותקשורת מוטמנות בקרקע.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>



[3] עפ"י נתוני הלמ"ס נכון לסוף שנת 2017.

6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס הנישום מסומן כמגרש מס' 342 עפ"י תב"ע ג/11713, בחלקה 18 בגוש 21105 ובייעוד מגורים א' בשטח של 498 מ"ר ומיועד לבניה צמודת קרקע.

צורת המגרש רגולרית דמוית מלבן. שיפוע הקרקע עולה באופן מתון לכיוון דרום.

המגרש גובל מצפון ברחוב ירושלים ומשאר הכיוונים במגרשי מגורים.

נכון ליום הביקור בנכס, בחלק מהמגרשים הסמוכים הבניה בעיצומה, חלקם ריקים מבניה ובחלקם הושלמה הבנייה והבתים מאוכלסים.

המגרש הנישום ריק מבניה ובתחומו קיימים, סלעים, צמחייה פראית ותלולית אדמה.

<u>תצלום אוויר של הנכס הנישום מתוך אתר המפות הממשלתי:</u>



תמונות מביקור בנכס ובסביבתו:



חזית הנכס - צילום לכיוון דרום



צילום מתוך הנכס לכיוון צפון מזרח

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 27/05/2019, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	חלקה 18 בגוש 21105 (המספרים הישנים של החלקה – 21105/4)
רשויות:	מ.א. משגב
שטח רשום:	498 מ״ר
בעלויות:	מדינת ישראל – בשלמות

7.2. חוזה חכירה:

לא הוצג בפנינו חוזה חכירה.

8. מצב תכנוני:

להלן התכניות העיקריות והרלוונטיות למטרת השומה, החלות בתחום הנכס הנישום:

מס״ד	שם התכנית	תאריך פרסום למתן תוקף	מס׳ ילקוט פרסומים (י.פ)
1	ג/11713	03/07/2003	5202

על הנכס חלות תכניות נוספות אשר לדעתנו אינן קשורות למטרת השומה ואינן משפיעות על מסקנת השומה.

- **תכנית מס׳ ג/11713** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5202 מיום 03/07/2003.

מטרות התכנית:

- ליעד שטחים למגורים, מבני ציבור, מבני מסחר, מבני חינוך ומתקני ספורט.
- לקבוע שטחים ציבוריים פתוחים מסוגים שונים.

- לתכנן מערכת שבילים ודרכים מתאימה לישוב קהילתי כפרי.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנישום מסווג ביעוד "אזור מגורים א'".
בהתאם להוראות התכנית, בשטח המסווג ביעוד "אזור מגורים א'", תותר בניית בתי מגורים חד משפחתיים ושטחי שירות – מחסנים, חניה מקורה, כביסה ציוד קירור וחימום.
בתנאי קיום פתרונות חניה ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש יותרו:

- הקמת משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- הקמת 2 חדרי אירוח עם חדרי רחצה צמודים. גודל מרבי לחדר אירוח – 40 מ"ר.

להלן תמצית הוראות הבניה:

יעוד	גודל מגרש מינימלי במ"ר	צפיפות מקסימלית – מס' יח"ד למגרש	שטח בניה מקסימלי ב - %							גובה בניה מקסימלי		קווי בנין (מ') או לפי התשריט (התשריט קובע)		
			מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	כיסוי קרקע	סה"כ		מס' קומות	מ'	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	450	1	50%	0%	45%	5%	40% או קיים	50%		מרתף + 2 + עלית גג	8.5	5	3	3

הערות לטבלה:

- בסמכות הועדה המקומית לקבוע את מפלס הכניסה ולאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.
- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה (עד 5% משטח המגרש) משימושים עיקריים לשטחי שירות ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.

הערה: כל מסמכי התכניות המוזכרות בפרק זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוות הדעת.

- **תכנית רישוי:**

לא הוצגו בפנינו היתר בנייה או תכנית להיתר. בבדיקה באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה "משגב",
אותרה בקשה להיתר שהוגשה בתאריך 23/05/2019 ע"י דורון ויעל מגן.
מהות הבקשה: בניה חדשה – בית מגורים חד משפחתי.
שטח עיקרי: 216.77 מ"ר.
שטח שירות: 32.1 מ"ר.
הבקשה נדחתה בשלב תנאים מוקדמים.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח וכולל מע"מ** בשומות הצדדים:

המשיבה	המשיגים
₪ 876,947	₪ 581,997

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה נלקחו מאתר רשות המיסים – מידע נדלן וכללו 4 עסקות מכר של בתי מגורים צמודי קרקע מהישוב מורשת, שנערכו בין השנים 2016-2018.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, מצא שמאי המשיבה כי ניתן להעריך את שוויו של הנכס הנישום לפי בסיס של 2,875 ₪ למ"ר מבונה אקו', כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- עבור עסקות ההשוואה משנת 2016 הובאה בחשבון התאמה למועד של 7%.
- הובא בחשבון רווח יזמי של 10%-12% ועלויות בניה משתנות בהתאם לשנת הבניה של עסקות ההשוואה.
- שווי הבסיס התקבל לאחר הפחתה של 2%-3% בעיקר בשל הדחיה עד להשלמת הפיתוח הסביבתי בשכונת ההרחבה בה נמצא הנכס הנישום (שיהיה עדיף במעט מהפיתוח ביישוב הוותיק), לעומת המיקום של עסקות ההשוואה בחלק הוותיק, בו הפיתוח הושלם.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח שאושרו לשכונת ההרחבה ע"י משרד הבינוי והשיכון ולהן הוספו תשלומי היטלי מים וביוב שיידרשו ע"י "קולחי משגב". העלויות הוצמדו לפי מדד תשומות הבנייה.
- הובאו בחשבון זכויות בניה ושטחים אקו' כפי שחושבו ומפורטים בשומת המשיבה.

9.2.3. תחשיב השומה:

מס' מגרש	שטח קרקע	שטח אקוו' עיקרי	מקדם התאמה	שווי ל- 1 מ"ר מבונה	שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח
342	498	305.03	1.00	₪ 2,875	**₪ 876,947**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכו שמאי המשיגים על גישת ההשוואה ועל גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה נלקחו מאתר רשות המיסים – מידע נדלן וכללו 4 עסקות מהישוב מורשת שנערכו בשנת 2018, 3 עסקות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע ועסקה אחת שנערכה לקרקע ריקה למגורים צמודי קרקע.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצעו ובשקלול הנתונים, מצאו שמאי המשיגים, שווי מ״ר מבונה אקו׳ בנכס הנישום על סך 1,893 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי הבסיס מנתוני ההשוואה התקבל לאחר הפחתה של 3% בשל דחייה לפיתוח חלקי והפחתה של 10% בגין מגרש גובל בייעוד מסחרי.
- ההפחתה עבור קירבה למגרש בייעוד מסחרי (מרכז שכונתי) התבססה על מחקר דלפי משנת 2017. הבחירה לייחס הפחתה של 10% היא על הצד הזהיר ותוך נקיטת עמדה שמרנית.
- ככל שנמצא פער בין השטחים המדווחים לרשות המיסים לבין אלו המאושרים בתכנית היתר הבנייה בעסקות ההשוואה, נלקחו בחשבון השטחים המאושרים בהיתרי הבניה.
- עלויות הבנייה הישירות נקבעו עפ״י מחירון דקל אשר פורסם בחודש יולי 2018, בהתחשב בפחת של 1% לשנה. בשל העבודה כי היזמים הינם פרטיים, בחרו שמאי המשיגים לייחס עלויות בנייה עקיפות בשיעור של 20% בלבד כהעמסה על עלויות הבנייה הישירות וזאת בהלימה להכרעות שהתקבלו בוועדת השגות. על עלויות הבנייה הישירות והעקיפות הוסיפו מע״מ בשיעור 17%.
  סה״כ התקבלו עלויות בנייה בסיסיות בסך 6,725 ₪ למ״ר בנוי ו- 1,881 ₪ למ״ר בנוי מרפסת.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם למתואר בשומת המשיבה.
- הובאו בחשבון זכויות בניה ושטחים אקו׳ כפי שחושבו ומפורטים בשומת המשיגים.

9.3.3. תחשיב השומה:

מס' מגרש	שטח קרקע	שטח מבונה אקוויולנטי	מקדם התאמה	שווי ל - 1 מ"ר מבונה	שווי קרקע כולל מע"מ ופיתוח
342	498	308	1	₪ 1,893	₪ 581,997

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

לא התקבלו תגובות ו/או מסמכים נוספים מהצדדים.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום הינו מגרש לבנייה צמודת קרקע. הגישה המועדפת להערכת שווי נכס מסוג זה היא גישת ההשוואה. שמאי המשיבה התבסס על גישת החילוץ ושמאי המשיגים התבססו על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ.

בשל העובדה כי אין מספיק נתוני השוואה לבסס שווי בגישת ההשוואה הישירה, נעריך את שווי הנכס הנישום בגישת ההשוואה הישירה בשילוב עם גישת החילוץ.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שטח בנוי בעסקות ההשוואה:

מקובלת עלינו עמדת הצדדים שיש להביא בחשבון את השטח הבנוי בנכסי ההשוואה עפ"י היתרי הבניה מאתר הועדה.

בחלק מעסקות ההשוואה, שמאי המשיגים הפחיתו עלויות בניה עבור שטחי עליית גג – חלל מבדד (בחלק מעסקות ההשוואה משמש כאופציה להרחבת בית המגורים) ועבור שטחי מרפסות גג.

מחיר בניה עילית במחירון "דקל" כולל בתוכו עלות בניה לשלד ולמפרט גימור ממוצע. כלומר, עלות הבניה עבור מרכיבים אלו (גג המבנה המשמש כמרפסת גג, גג קומת הקרקע/רצפת החלל הכפול ומעטפת החלל) כלולים בעלויות הבניה של "שטח הרצפה" ואין ל"העמיס" אותם בנוסף.

10.2.2. עלויות בניה ורווח יזמי:

עלויות בניה - בחלק מהעסקות בוצעו הרחבות ותוספות במהלך השנים ולכן נפחית עלויות בניה לפי שנת סיום הבניה של החלק העיקרי בנכסי ההשוואה.

מקובלת עלינו עמדת שמאי המשיגים לאומדן עלויות הבניה עפ"י מחירון "דקל" וכפי שהוחלט בהחלטות שונות של ועדת השגות אותן הציגו שמאי המשיגים. העלויות הינן לפי מחירון "דקל" של מרץ 2019 (מתייחס למדד פברואר 2019). נביא בחשבון בנוסף למחיר בסיסי עלויות עקיפות בשיעור 20% מעלויות הבניה הבסיסיות וכן פחת של 1.5% לשנה בהתאם לשנת הבניה של הנכס ולמועד הקובע[4].

התקבלו בהתאם לשנת הבניה של נכסי ההשוואה (סוף שנות ה-90) כ- 5,000 ₪ עלות בניה למ"ר, עלות זו סבירה ביחס לרמת הבניה הסטנדרטית, שנצפתה בסיור בנכסי ההשוואה, וביחס לשנת הבניה שלהם.

רווח יזמי - בהתחשב בשנת הבניה של נכסי ההשוואה הרווח היזמי נשחק לגמרי.

[4] ההפרש בין שנת הבניה לבין המועד הקובע. בוצעה התאמה ממועד עסקות ההשוואה למועד הקובע בשומה ולכן, נפחית ביחס למועד הקובע ולא ביחס למועד בו בוצעו עסקות ההשוואה.

להלן אופן חישוב עלויות הבניה שיובאו בחשבון:

חישוב עלות בניה למ"ר עפ"י מחירון דקל מרץ 2019 (לפי מדד פברואר 2019)		
מחיר בסיסי (למ"ר)	₪ 5,200	פחת לפי 1.5% לשנה
העמסת עלויות בניה עקיפות (20%)	₪ 6,240	
עלות בניה כוללת למ"ר (כולל מע"מ)	₪ 7,301	
עלות בניה כוללת למ"ר לשנת 1999 (כולל מע"מ)	**₪ 5,111**	0.7
עלות בניה כוללת למ"ר לשנת 1998 (כולל מע"מ)	**₪ 5,001**	0.685
עלות בניה כוללת למ"ר לשנת 1997 (כולל מע"מ)	**₪ 4,892**	0.67

10.2.3. **<u>מרכז מסחרי:</u>**

שמאי המשיגים הביאו בחשבון הפחתה של 10% בגין מגרש הגובל במרכז מסחרי שכונתי. מהתב"ע החלה במקום עולה כי אזור מסחרי מיועד לשימושים של משרדים, חנויות, גלריות, מסעדות, סדנאות אומנותית וחברתיות, שבילים, דרכים וחניה, שטחי שירות לאזור מסחרי וחדרי טרנספורמציה.

גובה בניה מקסימלי הינו 8.5 מ' (זהה לגובה בניה מקסימלי במגורים) ב-2 קומות. המרחק בין הנכס הנישום למגרש בייעוד מסחר הינו כ- 20 מ' (עפ"י מדידה גרפית) ומפריד ביניהם כביש דו סטרי. הטופוגרפיה בעלת שיפוע (הטופוגרפיה המאפיינת את כל הישוב) והנכס הנישום נמצא במפלס גבוה מהמגרש בייעוד מסחר ולכן אין צפי לפגיעה בנוף של הנכס הנישום.

תכנית ג/11713 המייעדת את המגרש למסחר וקובעת את זכויות הבניה בו, פורסמה למתן תוקף ביום 03/07/2003. מפרסום התכנית לתוקף עברו יותר מ-15 שנים ועדיין לא הוקם מרכז מסחרי במגרש ו/או נראה שהתחילו עבודות בתחומו. עוד קובעת התכנית כי מתן היתר בניה בשטח זה מותנה בקיומה של תכנית בינוי לכל שטח המגרש, מאושרת ע"י הועדה המקומית. מבדיקתנו עולה כי לא קיימת תכנית בינוי למגרש, לא הוגשה בקשה ו/או אושר היתר בניה למרכז מסחרי.

ספק אם ישנה היתכנות כלכלית להקמת מרכז מסחרי בישוב וזאת בהתחשב במיקומו ובסביבתו. הישוב מורשת הינו ישוב קהילתי דתי והסיכוי לפעילות כלכלית בישוב בשבת נמוך. ככל שיוקם מרכז מסחרי סביר שיהיה "מרכז שכונתי" הכולל מס' חנויות בודדות לשימוש הישוב עצמו, כגון צרכנייה/מכולת. להערכתנו רוכש פוטנציאלי המעוניין לרכוש נכס בסביבת המגרש המיועד למסחר לא יביא זאת בחשבון ולכן, אין לייחס הפחתה או תוספת לנכס הנישום בשל גורם זה.

10.2.4. **<u>מקדמי התאמה:</u>**

דחיה עד להשלמת פיתוח – שני הצדדים הביאו בחשבון הפחתה בגין דחיה עד להשלמת הפיתוח הסביבתי. כעולה מהביקור בנכס ובסביבה ניכר כי עבודות הפיתוח בעיצומן והושלמו ברובן. יחד עם זאת, המועד הקובע הינו כחצי שנה לפני יום הביקור ולכן, מקובלת עלינו עמדת הצדדים ונפחית 3% בגין דחייה עד להשלמת הפיתוח הסביבתי, וזאת ביחס לעסקות ההשוואה מהחלק הוותיק של הישוב בו הפיתוח הושלם ודומה לפיתוח הצפוי בשכונת ההרחבה.

התאמה לבעלות – נתבקשנו להעריך את זכות הבעלות המלאה. עסקות ההשוואה נערכו לזכות חכירה, לפיכך בוצעה התאמה לבעלות מלאה ע"י חלוקה של השווי המתקבל במקדם 0.97.

התאמה למועד – נלקחה בחשבון התאמה למועד של 5% לשנה מיום ביצוע העסקה.

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

10.3.1. התייחסות לנתוני ההשוואה בשומות הצדדים:

עסקות בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה הביא בחשבון 4 עסקות מכר של בתי מגורים במורשת, 2 עסקות שנערכו בשנת 2016 ו-2 עסקות שנערכו בשנת 2018. בהתחשב בהיקף נתונים מספק בקרבה למועד הקובע, לא נביא בחשבון את 2 העסקות שנערכו בשנת 2016.

עסקות בשומת המשיגים:

שמאי המשיגים התבססו בשומתם על 4 עסקות מהישוב מורשת שנערכו בשנת 2018, 3 עסקות מכר לבתי מגורים ועסקה אחת לקרקע למגורים. עסקות המכר לבתי מגורים (2 מהן זהות לעסקות שהביא בחשבון שמאי המשיבה) נמצאו על ידנו מתאימות ונביא אותן בחשבון.

מבדיקתנו, ישנו חוסר וודאות מסוים בעסקת ההשוואה לקרקע למגורים. בהתחשב בעובדה שזו עסקת ההשוואה הישירה היחידה מהישוב מורשת, נביא אותה בחשבון תוך התייחסות לחוסר הוודאות הקיים בה כדלקמן:

בנספח לחוזה המכר מצוין כי על רוכש המגרש לשלם בנוסף לתמורה בסך 747,000 ₪, סך של 53,000 ₪ לאגודה/עמותה של הישוב עבור הקמת מבנה ציבור ולכן התמורה הראויה עבור המגרש משקפת שווי של 800,000 ₪.

עוד מצוין כי חוזה הפיתוח מול רמ"י ייחתם רק לאחר סיום הבניה (ייתכן ורוכש הנכס לא נרשם כחוכר בפנקסי הזכויות ברמ"י והזכות שהוקנתה לו במועד המכירה היא חוזית ולא קניינית). הנכס הוקצה ע"י רמ"י בתאריך 08/02/2017 ונמכר כעבור כשנה ו-3 חודשים בתאריך 23/05/2018. ייתכן והסעיף בחוזה קשור בהגבלות שרמ"י מטילה על העברת הזכויות בנכס שמוקצה בפטור ממכרז ו/או במכרז פומבי[5].

המסקנה העולה היא שהתמורה המשקפת שווי שוק בגין הנכס היא לכל הפחות 800,000 ₪.

בנוסף לנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים ואותם אימצנו, איתרנו עוד עסקה רלוונטית שדווחה לאחר עריכת שומות הצדדים.

[5] לפירוט ההגבלות ראה קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 5.4, סימן ב': העברת זכויות בקרקע למגורים.

10.3.2. **להלן נתוני ההשוואה עליהם נתבסס:**

מס"ד	גוש	חלקה	מגרש	מהות הנכס	יום מכירה	שנת בניה	שטח בנוי (במ"ר)	שטח המגרש (במ"ר)	תמורה מוצהרת
1	21107	218	245	חד משפחתי	06/06/2019	1998	173.8	499	₪ 1,620,000
2	21106	69	66	חד משפחתי	14/06/2018	1997	116.8	500	₪ 1,500,000
3	21105	11	335	מגרש ריק	23/05/2018	לא רלוונטי		501	₪ 747,000
4	21107	177	261	חד משפחתי	10/05/2018	1998	159.5	500	₪ 1,685,000
5	21107	175	259	חד משפחתי	15/04/2018	1999	196.8	509	₪ 1,780,000

הערות:
נופו 3 עסקות מהישוב מורשת שנערכו בין השנים 2015-2016 וזאת בהתחשב במסד נתונים רחב מספיק לקביעת השווי בקרבה למועד הקובע.
במס"ד 1 קיים על שטח המגרש גם מחסן מתועש (שווי ועלות בניה שוליים).
עבור מס"ד 3 נביא בחשבון תמורה של 800,000 ₪.
שטח בנוי הינו עפ"י היתרי הבניה.
שטחי המגרשים עפ"י אתר המפות הממשלתי.

10.3.3. **להלן ניתוח של נתוני השוואה:**

מס"ד	התאמה למועד	עלויות בניה למ"ר בש"ח (כולל מע"מ)	תרומת מחוברים בש"ח	יתרה לקרקע	התאמה לפיתוח	שווי קרקע מתואם	שטח המגרש (במ"ר)	שווי מ"ר קרקע מתואם
1	₪ 1,583,384	₪ 5,001	₪ 869,174	₪ 714,210	0.97	₪ 692,784	499	₪ 1,388
2	₪ 1,539,452	₪ 4,892	₪ 571,386	₪ 968,066	0.97	₪ 939,024	500	₪ 1,878
3	₪ 823,452	לא רלוונטי		₪ 823,452	1	₪ 823,452	501	₪ 1,644
4	₪ 1,737,397	₪ 5,001	₪ 797,810	₪ 939,587	0.97	₪ 911,399	500	₪ 1,823
5	₪ 1,841,447	₪ 5,111	₪ 1,005,691	₪ 835,756	0.97	₪ 810,683	509	₪ 1,593
					ממוצע			₪ 1,665
					בהתאמה לבעלות מלאה (חלוקה ב- 0.97)			₪ 1,716

מתקבל ערך בסיס לשווי מ"ר קרקע[6] ממוצע בנכס הנישום בסך 1,716 ₪ כולל פיתוח וכולל מע"מ.

11. <u>תחשיבי השומה:</u>

תחשיב שווי הנכס	
שטח המגרש הנישום	498
שווי למ"ר קרקע מתואם	₪ 1,716
שווי זכויות הבעלות בנכס הנישום כולל פיתוח ומע"מ	₪ 854,568
שווי זכויות הבעלות במגרש במעוגל	**₪ 855,000**

שווי הקרקע כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

בדיקת סבירות מסקנת השווי:

בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מתאריך 21/03/2019 למועד קובע 16/08/2018, למגרש מגורים צמוד לנכס הנישום, בגו"ח 21105/17 ובשטח של 479 מ"ר, נקבע שווי בבעלות מלאה בסך 844,000 ₪ כולל פיתוח וכולל מע"מ. על כן, השווי המתקבל עבור הנכס הנישום סביר.

[6] התב"ע החלה על נכסי ההשוואה זהה לתב"ע החלה על הנכס הנישום, היעוד וזכויות הבניה זהים ועל כן מתייתר הצורך לנתח לפי שווי מ"ר מבונה אקו'.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון כריק ופנוי, בסך:

855,000 ₪ (שמונה מאות חמישים וחמישה אלף ₪).

הערך הנקוב כולל מע"מ והוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

ב ב ר כ ה,

יעל הורן
שמאית מקרקעין מחוזית
מנהלת מחוז חיפה והצפון

<u>העתקים:</u>
גב' איריס כפרי משה – מנהלת תחום שמאות רמ"י מרחב עסקי צפון.