תאריך עברי	: י"ד אייר תשע"ח
תאריך לועזי	: 29 אפריל 2018
מס' תיק לקוח	: 60335378א'
מס' פניה	: אופק - 31002
לקביעת שכ"ט	: 5.6 יח' שומה

לכבוד

גב' גנון סיגל	מר אלי חוגג	מר שלמה גנץ ומר עמיר עזר,
צוות לקידום עסקאות חקלאי,	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין (ב"כ המשיגים)
מרחב עסקי דרום, רמ"י	דרך מיתר 17, מיתר	רח' דב פרידמן 16, רמת גן
sigalg@land.gov.il	elihogeg@gmail.com	office@irani-azar.com

הנדון: החלטה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304-
מגרש מס' 442 עפ"י תוכנית 1/313/03/30, הרחבת מושב חצבה

1. רקע ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות רשות מקרקעי ישראל להלן: "**רמ"י ו/או המשיבה**", להכריע במחלוקת בעניין שווי המגרש שבנדון, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים, בעת הקצאתו בפטור ממכרז.

1.2. ביום 07.09.2016 נערכה שומה מטעם רמ"י, על ידי שמאי המקרקעין, מר אלי חוגג - להלן: "**שמאי המשיבה**".

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות במגרש - דורית ויונתן נרסינה אביהר (המשיגים), בצרוף שומה מיום 16.5.2017, שנערכה ע"י השמאים מר שלמה גנץ ומר עמיר עזר, להלן: "**שמאי המשיגים**".

1.4. ביום 18.9.2017, התקיים דיון במשרדנו שבבאר שבע, בנוכחות שמאי ונציגי הצדדים[1].

1.5. תקציר הדיון, בצרוף מסמכים שנמסרו ע"י הצדדים במהלכו[2], הופץ לצדדים ביום 03.10.2017, תוך קביעת מועד סופי להשלמת מסמכים/תגובות, לא יאוחר מיום 31.10.2017.

1.6. ביום 10.10.2017 התקבל (באמצעות הדוא"ל) מאת שמאי המשיבה, תחשיב שומה, ושומה עדכנית.

1.7. ביום 24.10.2017 התקבל (באמצעות הדוא"ל) מאת שמאי המשיגים, מסמך תגובה לתקציר הדיון, בצרוף תמונות, נתוני רישוי וארנונה של חלק מנכסי ההשוואה שנותחו בשומתם.

1. נתוני זיהוי:

מגרש	: 442 עפ"י תכנית 1/313/03/30
גושים/ חלקות	: גוש 39052 חלקה 3 (בחלק)
שטח מגרש	: 1,006 (לפי תשריט רמ"י)
מהות הנכס	: מגרש למגורים לבניה בית מגורים צמוד קרקע, הרחבת מושב חצבה

[1] מר ירון ביטון, ראש תחום שמאות, מרחב עסקי דרום, רמ"י
עו"ד מור מנהל פיתוח, מועצה אזורית ערבה תיכונה.

[2] שמאי המשיגים: תמונות נכסי השוואה ונתוני רישוי וארנונה, מסמך אומד עלויות למכרז חצבה הרחבה שלב א' מאת קק"ל.
שמאי המשיבה: מסמך התייחסות לשומת ההשגה, מודעה מאתר "יד 2 " למגרש בישוב צוקים.

2. הזכויות המוערכות:

שווי זכות הבעלות החוזית במגרש לפי תכנית מאושרת, ללא מע"מ וללא פיתוח.

3. המועד הקובע:

15.08.2016 – המועד הקובע בשומת המשיבה.

4. מועד ביקור בנכס:

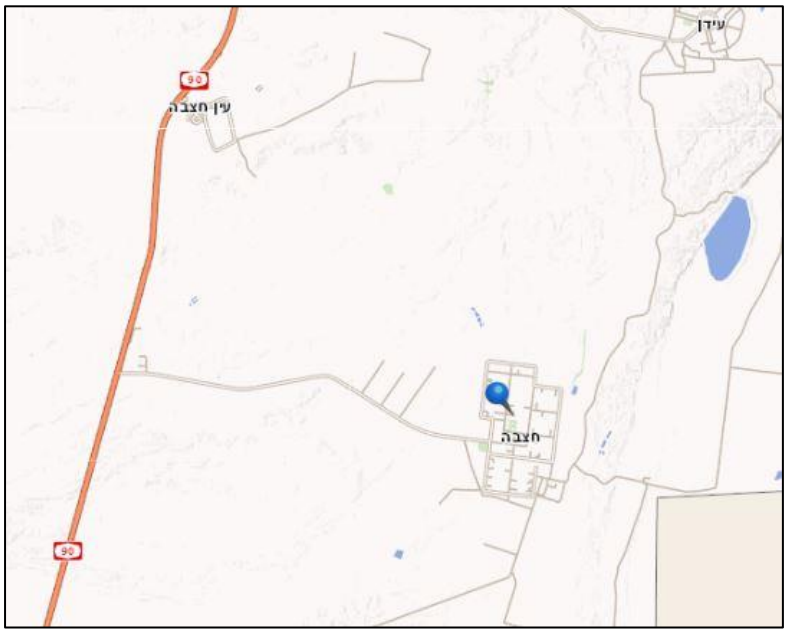
ביקור בנכס נערך ביום 12.3.2018, ע"י מר אלדד בנדטוביץ', מתמחה במשרדנו.

5. תיאור הנכס והסביבה:

5.1. **הסביבה:**

מושא השומה מהווה מגרש לבניה צמודת קרקע למגורים, הממוקם במתחם ההרחבה של מושב חצבה.
מושב חצבה ממוקם בצפון הערבה, בסמוך לגבול עם ירדן כ-4 קילומטר מזרחית לכביש הערבה (כביש 90) ונכלל בתחום המועצה האזורית הערבה התיכונה.
דרך הגישה אל המושב היא באמצעות כביש גישה המסתעף מזרחה מכיוון כביש 90.
המושב מאופיין בבניה ותיקה צמודת קרקע, נחלות חקלאיות, וכן מתחם הרחבה קהילתית הכולל מגרשים בשטח של כ 1-דונם. כמו כן בתחום המושב קיימים מבני ציבור ושירותים לרווחת התושבים, כגון:
קופת חולים, מזכירות, ספרייה, בריכת שחייה, מגרשי ספורט, גני ילדים וכיו"ב.
הפיתוח במושב ברמה סבירה וכולל את התשתיות הנדרשות לרבות כבישי אספלט, מדרכות, תאורה, וכיו"ב.

מיקום המושב על רקע מפת הסביבה



5.2. **<u>הנכס:</u>**

מגרש מס׳ 442 הנדון, ממוקם בקצה הצפוני של מתחם ההרחבה המצוי בחלק הצפוני של המושב.

שטחו של המגרש לפי תשריט רמ״י בסך 1,006 מ״ר, צורתו רגולרית מלבנית ולהלן גבולותיו:

צפון - כביש היקפי של מתחם ההרחבה ; דרום- מגרש מגורים מס׳ 443 ; מזרח - מגרש מגורים 451 ; מערב- כביש גישה פנימי ומעברו מגרש מגורים.

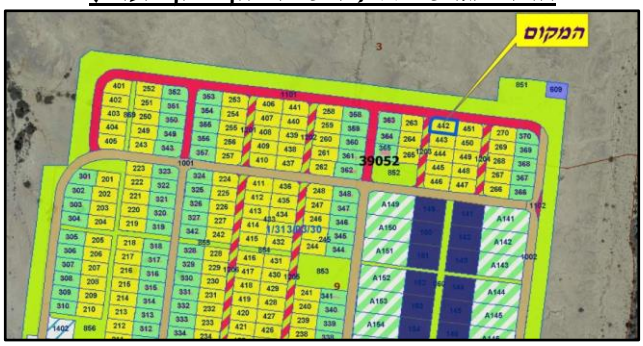
נכון למועד הביקור בנכס, המגרש עומד ריק ופנוי כשמבחינה טופוגרפית פני הקרקע מישוריים יחסית.

ניכר כי מתחם ההרחבה מצוי בשלבי פיתוח ראשוניים, הכוללים דרכי כורכר, תשתיות ביוב וחשמל בלבד.

<u>מגרש 442 מבט מכיוון צפון</u>



<u>חזית מגרש 442 (מבט מכיוון צפון מערב)</u>



<u>תמונות כלליות של מתחם ההרחבה</u>





6. <u>מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:</u>

6.1. **<u>נסחי רישום:</u>**

מגרש מס׳ 442 שבנדון מהווה **חלק** מחלקה 3 בגוש מס׳ 39052. בהתאם להעתק נסח רישום עדכני שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביחס לחלקה הנ״ל, עולים פרטי הרישום הבאים:

שטח רשום : 13,657,866 מ״ר

בעלויות : מדינת ישראל, בשלמות; מהות הפעולה: פיצול; (שטר 19638/2015/3 מיום 21/6/2015)

הערות : הערה בדבר עתיקות, י.פ. 4735, מיום 11/3/1999, עמ׳ 2277, מס׳ אתר 23323/0

7. מצב תכנוני:

7.1. **תכנית מס' 1/313/03/30**

מבדיקה תכנונית שערכנו באתר רמ"י, עולה כי נכון למועד הקובע, המגרש מושא השומה נכלל בתחום גבולותיה של תכנית 1/313/03/30, שפורסמה למתן תוקף ביום 18.6.2015 בי.פ מס' 7060.

בהתאם לתוכנית זו, המגרש מסווג בייעוד "אזור מגורים א" (צבע צהוב בתשריט), לבניית 1 יח"ד חד משפחתית ובהיקף זכויות כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס יח' למגרש	שטח בניה על קרקעי במ"ר		שטח בניה תת קרקעי במ"ר	תכסית	סה"כ שטחי בניה במ"ר	מס' קומות	
		עיקרי	שירות	שירות			על קרקעי	תת קרקעי
990	1	220	70	70	35%	360	2	1

- **הערות לטבלת זכויות בניה:**

- תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח של עד 100 מ"ר וחניה מקורה
- תותר הקמת סככות צל/מתקני הצללה בשטח של עד 10% משטח המגרש, הנכללות בזכויות שטבלה לעיל, בכפוף להוראות שנקבעו בעניין זה בתקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים).

סימון מגרש 442 ע"ג קטע מתשריט התוכנית



8. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

8.1. סיכום השוואתי של שווי המגרש בשומות הצדדים - ללא מע"מ וללא פיתוח:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים[3]
₪ 235,000	₪ 5,268 -

8.2. סיכום שומת המשיבה:

8.2.1. **גישת השומה ונתונים לאומדן שווי בסיס:**

לצורך קביעת שווי הבסיס, מתבסס שמאי המשיבה על נתונים כדלקמן:

- ניתוח עסקאות מכר לבתים במושב ספיר:

מס"ד	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	תמורה בעסקה	ניכוי יזמות	ניכוי עלויות בניה	יתרה לקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח
1	01/06/2016	39158-23	33	410	60	₪540,000	1.05	₪3,250	₪319,286
2	20/05/2016	39158-27	22	410	70	₪800,000	1.05	₪3,250	₪534,405
3	06/04/2016	39159-32	78	470	80	₪600,000	1.05	₪3,250	₪311,429
4	04/02/2016	39159-25	25	410	87	₪540,001	1.05	₪3,250	₪231,537
5	04/02/2016	39159-53	57	410	260	₪1,150,000	1.05	₪3,250	₪250,238
6	26/01/2016	39159-16	88	410	200	₪750,001	1.05	₪3,250	₪64,287
7	25/10/2015	39159-22	94	410	86	₪600,000	1.05	₪3,250	₪291,929

[3] מסקנת השווי בהתאם למסמך תגובה שהוגש מטעם המשיגים הכולל תחשיב עדכני.

יתרה לקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח	התאמה לשטח אקו' במושא השומה	התאמה למיקום	התאמה לצורה	התאמה לזמן	מקדם משוקלל	שווי המגרש מתואם כולל מע"מ וכולל פיתוח	סה"כ שטח מבונה אקו' במגרש ההשוואה[4]	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ כולל פיתוח
₪ 319,286	0.8	1	1.02	1	0.816	₪260,537	256.4	₪1,016
₪ 534,405	0.8	1	1.02	1	0.816	₪436,074	256.4	₪1,701
₪ 311,429	0.8	1	1.02	1	0.816	₪254,126	288.6	₪880
₪ 231,537	0.8	1	1.02	1	0.816	₪188,934	256.4	₪737
₪ 250,238	0.8	1	1.02	1	0.816	₪204,194	256.4	₪796
₪ 64,287	0.8	1	1.02	1	0.816	₪52,458	256.4	₪205
₪ 291,929	0.8	1	1.02	1.07	0.873	₪254,889	256.4	₪994
₪885	**ממוצע שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח**							

- ניתוח מחיר ביקוש למגרש ריק במושב צוקים מאתר יד 2:

תאריך פרסום	תוכנית	שטח מגרש במ"ר	מחיר מבוקש	התאמה לשטח אקו'	התאמה למיקום	הפחתה למו"מ	שווי מגרש מתואם	מ"ר אקו	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח
27/08/2016	266/02/10	1,000	₪500,000	0.95	1.00	0.85	₪403,750	361.0[5]	**₪ 1,119**

- ניתוח מחירי ביקוש לבתי מגורים בישוב ספיר מאתר יד 2:

מס"ד	כתובת	שטח המגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	מחיר מבוקש	הפחתה למו"מ	מחיר עסקה	יזמות	עלות בניה למ"ר	יתרה לקרקע
1	הר שגיא 4	480	200	₪ 1,000,000	0.9	₪900,000	1.05	₪3,250	₪207,143
2	הר שגיא 10	580	80	₪640,000	0.9	₪576,000	1.05	₪3,250	₪288,571
3	הר נטפים 16	500	90	₪890,000	0.9	₪801,000	1.05	₪3,250	₪470,357
4	הר אורחות 1	540	170	₪ 1,300,000	0.9	₪ 1,170,000	1.05	₪3,250	₪561,786

יתרה לקרקע	התאמה לשטח אקו' במושא השומה	התאמה למיקום	שווי מגרש מתואם כולל מע"מ וכולל פיתוח	סה"כ מ"ר אקו	שווי מ"ר מבונה אקו'
₪207,143	0.9	1	₪186,429	294.0	₪634
₪288,571	0.95	1	₪274,143	335.5	₪817
₪470,357	0.9	1	₪423,321	303.3	₪1,396
₪561,786	0.9	1	₪505,607	319.4	₪1,583
ממוצע שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח					**₪ 1,265**

- שקלול נתוני ההשוואה:

בסיס השוואה	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח	מקדם שקלול	שווי משוקלל
לוח שע"מ	₪885	0.55	₪487
היצע בתים	₪1,265	0.35	₪443
היצע מגרשים	₪1,119	0.1	₪112
שווי בסיס למ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח			**₪1,041**

[4] להלן ניתוח אקו':

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו	שטח אקו'
שטח המגרש	410		
תכסית (45%)	184.5		
שטח עיקרי עד 180 מ"ר	180.0	1	180.0
שטח עיקרי מעל 180 מ"ר	4.5	0.8	3.6
שטח שירות מעל מפלס הכניסה	41.0	0.4	16.4
שטח שירות מתחת מפלס הכניסה	82.0	0.0	0.0
שטח חצר עד 330 מ"ר	225.5	0.25	56.38
סה"כ שטח מבונה אקו'			**256.4**

[5] להלן ניתוח אקו':

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח המגרש	**1,000**		
תכסית (30%)	300.0		
שטח עיקרי עד 180 מ"ר	180.0	1	180.0
שטח עיקרי מעל 180 מ"ר	10.0	0.8	8.0
שירות ממ"ד	7.0	0.8	
חניה	15.0	0.3	
שטח שירות מעל מפלס הכניסה	18.0	0.4	7.2
שטח שירות מתחת מפלס הכניסה	60.0	0.5	30.0
שטח חצר עד 330 מ"ר	330.0	0.25	82.50
שטח חצר מעל ל330 מ"ר	355.0	0.15	53.25
סה"כ שטח מבונה אקו'			**361.0**

8.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

- הובא בחשבון שטח מבונה אקו', לפי חישוב כדלקמן:

		1,006	**שטח מגרש במ"ר**
		352	**תכסית (35%) במ"ר**
סה"כ	**מקדם**	**שטח במ"ר**	**שימוש**
180	1	180	עיקרי עד 180 מ"ר
32	0.8	40	עיקרי מעל 180 ועד 220 מ"ר
28	0.4	70	שירות על קרקעי
35	0.5	70	שירות תת קרקעי
82.5	0.25	330	חצר עד 330 מ"ר
48.5	0.15	323	חצר מעל 330 מ"ר
406	**סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר**		

- הובאו בחשבון התאמה בגין קרבה לשצ"פ (1.01) ובגין מגרש פינתי (1.02) במקדם משוקלל 1.03
- נוכו הוצאות פיתוח למגרש בסך 160,718 ₪ מאושרות ע"י רמ"י.

8.2.3. **<u>תחשיב שומה:</u>**

שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח	1,041 ₪
התאמה לשצ"פ ומגרש פינתי	1.03
סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר	406
שווי מגרש מתואם כולל מע"מ וכולל פיתוח	435,689 ₪
ניכוי הוצאות פיתוח מאושרות ע"י רמ"י	160,718 ₪
בניכוי מע"מ 17%	235,018 ₪
שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)	**235,000 ₪**

8.3. סיכום שומת המשיגים:

8.3.1. **גישת השומה ונתונים לאומדן שווי הבסיס:**

לצורך קביעת שווי הבסיס, מסתמכים שמאי המשיגים על נתונים כדלקמן:

- ניתוח עסקאות השוואה לבתים צמודי קרקע בישוב ספיר:

מ"ס ד	תאריך עסקה	גו"ח	מס' מגרש בתוכנית 138/במ/10	שטח רשום במ"ר	תמורה בעסקה	שטח בנוי במ"ר[6]	עלות בניה למ"ר	ניכוי סה"כ עלות בניה	ניכוי עלות פיתוח חצר[7]	יתרת שווי קרקע	סה"כ שטח מבונה אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	01.06.16	39158/23	33	415	₪ 540,000	71	₪ 4,500	₪ 319,500	₪ 83,000	₪ 137,500	228.3	₪ 602
2	20.05.16	38158/27	29	511	₪ 800,000	137	₪ 4,000	₪ 548,000	₪ 102,200	₪ 149,800	270.8	₪ 553
3	06.04.16	39159/32	78	447	₪ 600,000	103	₪ 3,500	₪ 320,000	₪ 89,400	₪ 360,500	242.5	₪ 619
4	04.02.16	39159/25	81	487	₪ 540,000	103	₪ 3,500	₪ 360,500	₪ 97,400	₪ 82,100	260.2	₪ 316
5	04.02.16	39159/53	57	382	₪ 1,150,000	242	₪ 3,500	₪ 847,000	₪ 76,400	₪ 226,600	213.7	₪ 1,060
6	26.01.16	39159/16	88	385	₪ 750,000	213	₪ 2,500	₪ 500,000	₪ 77,000	₪ 140,500	215.1	₪ 653
7	25.10.15	39159/22	94	445	₪ 600,000	103	₪ 3,500	₪ 360,500	₪ 89,000	₪ 150,500	241.6	₪ 623
8	17.02.16	39159/4	46	473	₪ 865,000	213	₪ 3,500	₪ 745,500	₪ 94,600	₪ 24,900	254	₪ 98
9	28.11.16	39158/38	18	431	₪ 700,000	125	₪ 4,000	₪ 500,000	₪ 86,200	₪ 113,800	235.4	₪ 483
10	27.08.15	39160/6	115	479	₪ 450,000	87	₪ 3,500	₪ 304,500	₪ 95,800	₪ 49,700	256.6	₪ 194
שווי ממוצע למ"ר מבונה ללא עסקאות חריגות (מס"ד 8,5,10) כולל מע"מ וכולל פיתוח												**₪ 550**

- עסקה מיום 3.10.2013, לפיה נמכר מגרש 36 לפי תוכנית 266/02/10 בישוב צוקים, בשטח 800 מ״ר, תמורת 250,000 ₪.
- עסקה מיום 28.06.2013, לפיה נמכר מגרש 147 בתוכנית 138/במ/10 בישוב ספיר בשטח 475 מ״ר, תמורת 110,000 ₪.
- עסקה מיום 17.04.2013 לפיה נמכר מגרש 59 לפי תוכנית 138/במ/10 בישוב ספיר בשטח 668 מ״ר, תמורת 150,000 ₪.
- צוינה שומת רמ״י במתחם הרחבת הישוב עין יהב, לפיה נקבע שווי מגרש טיפוסי בשטח 1 דונם, בסך 335,000 ₪, כולל מע״מ ופיתוח

8.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- מעבר לעלות הפיתוח בשומת רמ״י, חושבה עלות נוספת בסך 35 ₪ למ״ר קרקע ובסה״כ 195,920 ₪.
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' במגרש טיפוסי, לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש במ"ר	1,000		
תכסית בינוי במ"ר	242		
שימוש	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי עד 120 מ"ר	120	1	120
עיקרי מעל 120 ועד 220 מ"ר	100	0.7	70
ממ"ד	12	0.7	8.4
מחסן	10	0.6	6
חצר עד 500 מ"ר	258	0.25	64.5
חצר מעל 500 מ"ר	500	0.15	75
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			**343.9**

- ביחס לשווי הקרקע ללא מע״מ וללא פיתוח הובאה בחשבון דחיה לשנה בריבית 6%, בגין מימוש וזמינות עד לאישור תוכנית להקמת מט״ש חדשה למושב[8], הנדרשת לסיום עבודות הפיתוח וקבלת היתרי בניה.

[6] בהתאם לנתוני רישוי ואישורי ארנונה.
[7] לפי 200 ₪ למ״ר קרקע מגרש.
[8] לטענתם מדובר בתוכנית מס' 657-0365726 הנמצאת לקראת הפקדה.

8.3.3. **<u>תחשיב שומה:</u>**

שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ וכולל פיתוח	550 ₪
סה"כ מ"ר מבונה אקו' מנוטרל חצר	344.8[9]
שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ	189,475 ₪
ניכוי עלויות פיתוח	195,920 ₪
סה"כ לקרקע בניכוי פיתוח ומע"מ	**5,268 ₪ -**

8.4. <u>טענות משלימות של הצדדים[10]:</u>

8.4.1. **<u>טענות שמאי המשיגים:</u>**

- בהינתן נתוני עסקאות לבתי מגורים כשנה לפני המועד הקובע, אין להתבסס על מחירי ביקוש לבתים.
יש לציין שמבדיקה באתר במס שבח, משנת 2014 לא בוצעה כל עסקה בין פרטיים כך שמודעות הפרסום לא הובילו לעסקאות.
- שטחי המגרשים בעסקאות ההשוואה בשומת רמ"י מהישוב ספיר אינם תואמים את שטחי החלקות הרשומות לאחר פרצלציה.
- מבירור עם מחלקת הפיקוח בוועדה המקומית עולה כי השטחים הבנויים בפועל לפי היתר, גבוהים מהשטחים המדווחים בעסקאות[11].
- קיימת חוסר עקביות בתחשיב שומת רמ"י, לפיה בניתוח עסקאות ההשוואה לא חושב מקדם שווי לשטחי שירות תת קרקעיים, זאת בניגוד לניתוח זכויות הבניה במגרש הנדון.
- שטחי המגרשים בעסקאות ההשוואה מהישוב ספיר הם בסך של כ- 400-500 מ"ר, כך לצורת המגרש השפעה זניחה על מימוש זכויות הבנייה, וניצול שטח החצר.
- ישנה טעות באופן ניתוח השטח האקו' בעסקאות ההשוואה בשומת רמ"י, לפיה תכסית הבינוי בשיעור 45% בעוד שלפי תכנית 10/במ/138 התכסית המותרת הינה 38%.
- עסקאות ההשוואה הן לבתים פרטיים, כך שבחילוץ מרכיב הקרקע יש להתחשב גם בעלות פיתוח חצר, גדרות וכיו"ב המסתכמת בסך 200 ₪ למ"ר מגרש.
- מעבר לעלות הבניה הישירה יש להביא בחשבון עלויות עקיפות לתכנון ופיקוח, הגם שעלויות הבנייה באזור הערבה גבוהות יותר משאר אזורי הארץ, בשל עלויות שינוע.
- שווי הבסיס בשומת ההשגה נקבע בהסתמך על עסקה בודדת למגרש מהישוב צוקים, שבוצע בין פרטיים וכולל את מרכיב הפיתוח, ובנוסף על עסקאות השוואה לנכסים בנויים מספיר, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.
הוצגו 2 עסקאות למגרשים ממושב ספיר, שלא הובאו בחשבון, שכן אין וודאות שהתמורה כוללת פיתוח.
- בניגוד לעמדת שמאי רמ"י, ומבדיקה בוועדה המקומית, אין תופעה של בנייה ללא היתר באזור.
- אזור הערבה מאופיין במעמד סוציואקונומי נמוך יחסית שאינו צורך שטחי בניה נרחבים, לכן חושבה שוליות לשטחי בניה מעל 120 מ"ר, מבלי לייחס שווי לשטחי מרתפים.
לראיה, כל עסקאות ההשוואה אינן כוללות שטחי מרתפים ורק 3 מהן לשטח גדול מ-100 מ"ר.
- קיים עודף היצע של מגרשים בהקצאה באזור, כשכמעט לכל אחד ישנה אפשרות להתקבל כמומלץ לקבלת מגרש בפטור ממכרז.

▪ <u>הוצאות פיתוח:</u>

- קיים מסמך מאושר ע"י משב"ש, לפיו בוצעו ע"י קק"ל עבודות עפר מחוץ למגרשים בסך 6 מיליון ₪.

---

[9] בהתאמה למגרש בשטח 1,006 מ"ר.

[10] טענות שעלו בכתב בשומות הצדדים וכן טענות שעלו בע"פ בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 18.9.2017

[11] לתימוכין, העבירו לידינו שמאי המשיגים תמונות, נתוני רישוי וארנונה של חלק מעסקאות ההשוואה.

8.4.2. **<u>טענות שמאי המשיבה:</u>**

- <u>עסקאות ההשוואה:</u>

- שלוש עסקאות ההשוואה בשומת המשיגים משנת 2013, הן ישנות יחסית למועד השומה, הגם שישנה שונות גבוהה ביניהן כך שאין להתחשב בהן.
- עסקאות ההשוואה הן לנכסים בנויים, שלא ניתן לנצל בהם שטחי מרתפים, לעומת מושא השומה המהווה מגרש ריק, כך שבניתוח הזכויות יש להתחשב באפשרות לניצול מרתפים.
  בכל מקרה סבור שכיום ישנה כדאיות כלכלית לבניית מרתפים.
- מהיכרות האזור, מרבית הבנייה נעשית ללא היתרים כך שהשטח הבנוי גבוה מהשטח המדווח ואין שוליות שונה בין אזור הערבה לבין אזורים אחרים בדרום.
  לכן, סביר לחשב שוליות ביחס לשטחים שמעבר ל - 180 מ״ר.
- בעניין טענת המשיגים לגבי ניתוח עסקאות ההשוואה יש לבדוק את עיתוי הרישום ומתן ההיתרים, ייתכן ובוצעו הרחבות בניה לאחר מועד העסקאות.
- היום באזור הערבה רואים התפתחות אדירה, לא בכדי ישנה הקצאה של 88 מגרשים הדורשים פיתוח של הקרקע, מה שמעיד על ביקוש.

- <u>הוצאות הפיתוח:</u>

- לפי נהלי רמ״י יש להפחית את עלויות הפיתוח המאושרות בלבד.

9. דיון והכרעה:

9.1. שאלת השומה:

שאלת השומה נוגעת לבסיס ההשוואה הראוי ואופן הניתוח לפיו יש לקבוע את שווי המגרש הנדון.

9.1.1. **השוואה לבתים בנויים תוך חילוץ מרכיב הקרקע:**

שמאי המשיבה מתבסס על עסקאות ומחירי ביקוש לנכסים בנויים מהישוב ספיר המצוי בסמוך לחצבה, תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע.

מנגד, שמאי המשיגים מתבססים על עסקאות בלבד לנכסים בנויים מהישוב ספיר תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע, כשלטענתם אין להתבסס על מחירי ביקוש.

יש לציין שהצדדים חלוקים לגבי אופן חילוץ מרכיב הקרקע והניתוח האקו' של זכויות הבניה, בהתחשב בכדאיות כלכלית לניצול שטחי מרתפים ושוליות שטחי הבניה.

בהעדר נתוני השוואה למגרשים או בתים צמודי קרקע בהרחבת הישוב חצבה, ובהינתן עסקאות עדכניות לנכסים בנויים בישוב ספיר המצוי בסמוך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיגים כי מתייתר הצורך להתבסס על מחירי ביקוש **לנכסים בנויים**.

לפי בדיקתנו, מרבית העסקאות הינן לשטח בנוי בטווח של כ- 70 מ"ר ועד ל כ - 140 מ"ר, כשקיימות עסקאות בודדות לבתים הבנויים בשטח של מעל ל200 מ"ר.

מבדיקת העסקאות, עולה כי התמורה הממוצעת עבור בית מגורים בשטח של כ- 90 מ"ר (בממוצע) עומדת על כ- 620,000 ₪, בעוד התמורה הממוצעת עבור בית מגורים בשטח של כ- 230 מ"ר (בממוצע), עומדת על כ- 1,000,000 ₪, כלומר **תוספת שווי** של כ- 380,000 ₪, עבור כ- 140 מ"ר בניה.

הנה כי כן, נתוני העסקאות בפועל מעידים על חוסר הכדאיות שבניצול שטחי בניה נרחבים באזור זה, כך שניתוח עסקאות לבתים בנויים בשטח של מעל ל- 200 מ"ר עלולה ליצור עיוות בשווי מרכיב הקרקע.

לאור האמור לעיל, לצורך קביעת שווי מגרש מייצג אתבסס על עסקאות המגלמות את היקף הבינוי הרווח בסביבה, שעומד על כ- 100 מ"ר בממוצע, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

הכרעתי בטענות הצדדים לגבי אופן חילוץ מרכיב הקרקע, לרבות הניתוח האקו' של זכויות הבניה, תפורט להלן בפרק עקרונות השומה.

9.1.2. **נתוני השוואה למגרשים ריקים:**

שמאי המשיבה מתבסס על מחיר מבוקש למגרש בישוב צוקים.

מנגד, שמאי המשיגים הציגו 2 עסקאות שבוצעו כ- 4 שנים לפני המועד הקובע (אמצע שנת 2013) לפיהן נמכרו מגרשים באזור הוותיק בישוב ספיר תמורת כ- 130,000 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח (בממוצע)[12].

לפי בדיקתנו אותם המגרשים נרכשו מאת רמ"י במסגרת מכרז מיום 29.6.2011[13], תמורת כ- 80,000 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח (בממוצע), קרי עלייה של כ- 60% במהלך תקופה של כ- שנתיים.

יש לציין שעלות הפיתוח במכרזים הנ"ל עמדה על כ-32,000 ₪ למגרש, שהינה נמוכה משמעותית וככל הנראה מדובר בפיתוח מסובסד.

עסקת ההשוואה למגרש ביישוב צוקים שציונה בשומת המשיגים, לא אותרה על ידינו במערכת מיסוי מקרקעין, הגם שמדובר בעסקה ישנה יחסית (10.2013).

---

[12] עסקה מיום 28.06.2013, לפיה נמכר מגרש מס' 147 לפי תוכנית 10/במ/138 בשטח 475 מ"ר, תמורת 110,000 ₪.
עסקה מיום 17.04.2013 לפיה נמכר מגרש מס' 59 לפי תוכנית 10/במ/138 בשטח 668 מ"ר, תמורת 150,000 ₪.

[13] ר' מכרז בש/86/2011 מיום 29.6.2011.

לפיכך, לאור התמורות שחלו בשוק המקרקעין במהלך השנים באזור הדרום בכלל ובהתחשב בערכי השווי הנמוכים יחסית לקרקעות באזור הערבה בפרט, הרי שישנו קושי להתבסס על נתונים אלו בכדי לשקף את שווי השוק למועד הקובע.

עם זאת, **לצורך אינדיקציה**, אם נפחית את עלות הפיתוח המגולמת בעסקאות למגרשים, ונוסיף את עלות הפיתוח העדכנית לפי נתוני רמ"י, תתקבל תוצאת שווי שאינה סותרת את שווי הבסיס בהכרעתי זו.[14]

עם זאת, בהינתן מחירי ביקוש עדכניים **למגרשים ריקים** ביישוב ספיר הסמוך, אני סבור שיש בהם בכדי להצביע על המגמה הכללית של ערכי השווי למגרשים בסביבה ולכן ניתן להתבסס על נתון זה אם כי לייחס לו משקל מסוים בקביעת השווי.

9.2. עקרונות ושיקולי השומה:

9.2.1. **השטח הבנוי בעסקאות ההשוואה:**

בניתוח עסקאות ההשוואה, שמאי המשיבה התבסס על שטח בית המגורים הבנוי, בהתאם לדיווח במערכת מיסוי מקרקעין.

מנגד, לעמדת שמאי המשיגים יש להתבסס על השטחים הבנויים בפועל עפ"י נתוני רישוי, השונים מאלו המדווחים במערכת מסמ"ק – מה שמשפיע על אופן חילוץ שווי מרכיב הקרקע.

מקובלת עלי עמדת שמאיי המשיגים כי ביחס לעסקאות להן קיימים נתוני רישוי, עדיף להתבסס עליהם מאשר על השטח המדווח במערכת מסמ"ק, שלעיתים ייתכן שאינו מדויק או חסר.

9.2.2. **עלויות הבניה:**

שמאי המשיבה חישב עלות בניה בסך 3,250 ₪ למ"ר באופן פרטני לכל אחת מעסקאות ההשוואה.

שמאי המשיגים נקטו באותה שיטה וחישבו עלויות בניה בטווח 2,500 ₪ - 4,500 ₪ למ"ר.

באופן כללי, בית מגורים צמוד קרקע אינו מהווה 'מוצר מדף' (כמו דירת מגורים בבנייה רוויה), כך שקיימת שונות מבחינת טיב הבניה, שטח המגרש, היקף הבניה, אפשרות הניצול ושטח החצר.

עם זאת, עפ"י התרשמותנו מסיור בעסקאות ההשוואה, נראה כי במרבית המקרים מדובר באופי בינוי דומה יחסית - מבני קבע שהוקמו ככל הנראה בסוף שנות ה-70 ע"י משרד הבינוי והשיכון[15], שזכויות המשתכנים בהם נרשמו במסגרת תוכניות לרישום שיכון ציבורי[16]. לפיכך, ניתוח העסקאות יערך ע"י קביעת שווי בית מגורים ברמת גמר ממוצעת ע"ג מגרש ממוצע, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ע"י הפחתת רווח יזמי מקובל ועלות בניה ממוצעת בגבולות **3,500** ₪ **- 4,000** ₪ **למ"ר**, שמהתרשמותנו משקף את מצבן הפיזי של העסקאות, בהתחשב בייקור עלות הבניה באזור הערבה, כפי שטוענים בצדק שמאיי המשיגים.

לטעמי, **במקרה הנדון** שיטת חישוב זו עדיפה על פני השיטה בה נקטו שמאי הצדדים- חישוב עלות בניה פרטנית לכ"א מהעסקאות, שהובילה לשונות גבוהה בשווי מרכיב הקרקע.[17]

9.2.3. **עלויות פיתוח חצר:**

לעמדת שמאי המשיגים, בתחשיב חילוץ מרכיב הקרקע יש להתחשב בעלות מרכיב פיתוח פנים חצר (כגון: גדרות, שערים, גינון וכיו"ב), שלשיטתם עומדת ע"ס 200 ₪ לכל מ"ר מגרש.

---

[14] 260,000 ₪ שווי מגרש = 160,000 ₪ (עלות פיתוח בקר) + 30,000 ₪ (עלות פיתוח במכרז) – 130,000 ₪ (ממוצע עסקאות).

[15] שמאי המשיגים הציגו היתר בניה שניתן למשב"ש ביום 25.5.1976 לבניית 60 יח"ד בשטח זהה בסך 86.9 מ"ר, לגביהן אושרו תוספות בניה במרוצת הזמן.

[16] ר' תרש"צ מס' 4/1176/1-2

[17] כך למשל, בשומת המשיבה התקבל שווי מגרש בטווח של כ- 64,000 ₪ ועד ל- 534,000 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח; בשומת המשיגים התקבל שווי מגרש בטווח של 24,900 ₪ - 360,500 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.

באופן כללי מקובלת עלי עמדתם כי יש להתחשב במרכיב זה, אולם אני דוחה את שיטתם לקביעת עלות זו באופן גורף ביחס לשטח המגרש. לשיטתם, התקבל שהעסקאות מגלמות מרכיב פיתוח חצר בגבולות 90,000 ₪ בממוצע, בעוד שעפ"י התרשמותנו מסיור בנכסי ההשוואה, לרבות תמונות שהועברו לידינו ע"י שמאי המשיגים, ניכר כי במרבית המקרים פיתוח החצר ברמה נמוכה, שכלל אינו משקף את קביעתם זו.
לפיכך, ככל שמרכיב זה קיים בעסקאות ההשוואה, אני סבור שמגולם בעלות הבניה שקבעתי לעיל.

9.2.4. **<u>עריכת ניתוח אקו' לזכויות בניה:</u>**

הצדדים חלוקים לגבי אופן הניתוח האקו', בהתחשב בכדאיות כלכלית ושוליות בניצול זכויות הבניה, לרבות שטחי מרתפים.
כפי שיפורט להלן- שווי הבסיס בהכרעתי הינו למגרש מייצג בסביבה בשטח ממוצע של כ- 470 מ"ר, המגלם את מלא קיבולת הבניה האפשרית לפי תוכנית. לפיכך, ובהתחשב בחוסר הכדאיות שבניצול שטחי בניה נרחבים באזור, כפי שעולה מנתוני העסקאות בפועל, אני סבור שתוספת השטח במגרשים מושא השומה (1,006 מ"ר), היא כחצר שולית בלבד[18].
בכך מתייתר הצורך לדון במחלוקות הצדדים לעניין אופן הניתוח האקו'.

9.2.5. **<u>התאמה בגין צורת המגרש:</u>**

עסקאות ההשוואה בהכרעתי זו, הינן לבתי מגורים באזור הוותיק של הישוב ספיר, שכאמור מאופיין במגרשים בעלי צורת מעין משולש, בעוד שמושא השומה מהווה מגרשים מלבניים.
מעיון בתשריט תוכנית 10/במ/138, ניתן לראות כי חרף צורת המגרש המשולש, התאפשר בינוי פונקציונלי של בתי המגורים[19]. יחד עם זאת, אני סבור כי ניצול החצר במגרש משולש אינו פונקציונלי כבמגרש מלבני וסביר לתת לכך ביטוי ע"י תוספת במקדם 1.05.

9.2.6. **<u>התאמה לזכות הבעלות החוזית:</u>**

עסקאות ההשוואה בהכרעתי זו, הינן לנכסים בבעלות רשות הפיתוח, קרי זכויות חכירה כך שסביר לחשב התאמה **בגין זכות הבעלות החוזית**, המוגבלת לזכויות החוזיות שיוקצו בחוזה חכירה, ע"י חלוקה במקדם 0.98, המשקף את רכיב השיתוף בין רמ"י לבין החוכר[20].

9.2.7. **<u>אומדן עלות פיתוח:</u>**

שמאי המשיבה מתבסס על עלות הפיתוח המאושרת ע"י רמ"י בסך 160,718 ₪.
מנגד, לעמדת שמאי המשיגים מעבר לעלות הפיתוח בשומת רמ"י, יש לחשב עלות נוספת בסך 35 ₪ למ"ר קרקע, כך שסך עלות הפיתוח עומדת על 195,920 ₪.
במעמד הדיון העבירו לידינו עותק מסמך מיום 11.11.2015, מאת קק"ל, הכולל אומדני פיתוח כאלו ואחרים, כשלטענתם קיים מסמך נוסף המאושר ע"י משב"ש, לפיו בוצעו ע"י קק"ל עבודות עפר מחוץ למגרשים בסך 6 מיליון ₪.
יש לציין כי שמאיי ונציג המשיגים לא העבירו לידינו העתק המסמך הנוסף הנ"ל למרות שנתבקשו לכך במעמד הדיון - לפיכך לא היה באפשרותי לבחון טענתם זו מול רמ"י.
לאור האמור אתבסס על עלות הפיתוח המאושרת ע"י רמ"י בלבד, בדומה לשומת המשיבה.

---

[18] היקף הבינוי **העילי** המותר במגרש בשטח 470 מ"ר עומד על 258.5 מ"ר ברוטו (55%) לעומת 290 מ"ר במגרש בשטח 1,006 מ"ר.
[19] כאמור מרבית בתי המגורים נבנו ככל הנראה באמצע שנות ה- 70 (עפ"י היתר), טרם אישורה למתן תוקף ביום 12.6.1994
[20] ליתר פירוט בעניין זה ר' פרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי (דצמבר 2017).

10. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי בסיס:

10.1 עסקאות השוואה לבתים בנויים מאזור המגורים הוותיק ביישוב ספיר:

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	מס' מגרש לפי תוכנית	שטח רשום	שטח בנוי במ"ר	תמורה בעסקה כולל מע"מ וכולל פיתוח
1	04/02/2016	39159/25	85	487	87	₪ 540,001
2	04/02/2016	39159/53	57	382	242	₪ 1,150,000
3	17/02/2016	39159/4	108	473	213	₪ 865,000
4	06/04/2016	39159/32	78	447	87	₪ 600,000
5	20/05/2016	39158/27	29	511	137	₪ 800,000
6	01/06/2016	39158/23	33	415	71	₪ 540,000
7	28/11/2016	39158/38	18	431	125	₪ 699,999
8	09/06/2017	39160/5	118	541	87	₪ 715,000
ממוצעים (למעט עסקאות 2-3)[21]				**472**	**99**	**₪ 649,167**

- **חילוץ מרכיב הקרקע:**

שווי ממוצע בית מגורים בשטח כ- 100 מ"ר ע"ג מגרש 470 מ"ר	**₪ 650,000**
בניכוי יזמות מקובלת בשיעור 5%	₪ 619,048
בניכוי עלות בניה ממוצעת בסך 3,750 ₪ למ"ר	₪ -375,000
שווי מגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)	**₪ 245,000**

10.2 מחירי ביקוש למגרשים ריקים באזור המגורים הוותיק ביישוב ספיר:

בהתאם למידע מאתר יד 2, מחיר מבוקש למגרש ממוצע בשטח של כ- 470 מ״ר במתחם המגורים הוותיק של הישוב ספיר בסך 350,000 ₪.

בהפחתה למו״מ (0.8) מתקבל שווי מגרש בגבולות **280,000** ₪ **כולל מע״מ וכולל פיתוח**.

10.3 קביעת שווי מגרש בסיסי מייצג:

בסיס השוואה	שווי מגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח	מקדם שקלול	שווי מגרש משוקלל כולל מע"מ וכולל פיתוח
חילוץ מבתים בנויים	₪ 245,000	0.75	₪ 183,750
מחירי ביקוש למגרשים	₪ 280,000	0.25	₪ 70,000
שווי מגרש ממוצע כולל מע"מ וכולל פיתוח (במעוגל)			**₪ 250,000**

11. תחשיב השומה:

שווי מגרש מייצג בשטח 470 מ"ר כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪ 250,000
בהתאמה למגרש מלבני (1.05)	₪ 262,500
בתוספת שווי 536 מ"ר חצר שולית במגרש 1,006מ"ר[22]	₪ 307,404
בהתאמה לזכות הבעלות החוזית (0.98)	**₪ 313,678**
בניכוי עלויות פיתוח	₪ -160,718
שווי מגרש כולל מע"מ וללא פיתוח	₪ 152,960
בניכוי מע"מ נכון למועד הקובע (17%)	₪ 130,735
שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)	**₪ 130,000**

[21] ר׳ סעיף 10.1.1 לעיל.

[22] 536 מ״ר (תוספת שטח חצר) X 0.15 (מקדם חצר שולית) X (532 ₪ למ״ר **מגרש** =262,500 ₪ /470 מ״ר)

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתי המכרעת לשווי זכות הבעלות החוזית במגרש 442 שבנדון, הכלול בתחום גבולותיה של תוכנית מס׳ 1/313/03/30 והמצוי במושב חצבה, כריק ופנוי למלוא קיבולת הבניה לפי התוכנית הנ״ל בסך:

130,000 ₪ (מאה ושלושים אלף ש"ח)

<u>הערה:</u>

הערך הנקוב לעיל אינו כולל מע״מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע״י הרשות תשובה לפי נספח ח לנוהל 34.03 של הנהלת רמ״י.

ב ב ר כ ה,

שלומי גבאי
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ירושלים והדרום

<u>העתק:</u>
עו״ד מור זילברשטיין morz@arava.co.il
מר ירון ביטון - תחום שמאות, מרחב עסקי דרום, רמ״י davidb@land.gov.il