תאריך עברי : י״ג אלול תשפ״ג
תאריך לועזי : 30/08/2023
מס׳ תיקי רמ״י : 207054996 ואח׳
מספרינו (אופק) : 48094
לקביעת שכ״ט : 5.15 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 אלעד משה חזיזה
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
elad@emh.co.il

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

<u>מגרשים מס׳ 192 ו-194 עפ״י תכנית ג/20448, מושב נתיב השיירה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשתי ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 16/05/2023, 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. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר דרור ביתן ביום 02/03/2023 - **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעלי הזכויות בנכסים, באמצעות שומותיו של שמאי המקרקעין, מר אלעד משה חזיזה מיום 03/05/2023 - **להלן: ״שמאי המשיגים״.**

1.3. בתאריך 16/05/2023 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 30/05/2023 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע״י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף.

1.4. בתאריכים 28/05/2023 ו-01/06/2023 התקבלו תגובות שמאי המשיבה הכוללות את התייחסותו לשומת ההשגה ולתגובת שמאי המשיגים מיום 31/05/2023.

1.5. בתאריך 31/05/2023 התקבלה תגובת שמאי המשיגים הכוללת את התייחסותו לתגובת שמאי המשיבה מיום 28/05/2023.

1.6. 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	21	192	404
2			194	402

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. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה זו הינו 02/03/2023 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכסים:

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

6. תיאור הנכסים והסביבה:

הנכסים הנישומים הינם 2 מגרשי מגורים, המיועדים לבניה צמודת קרקע וממוקמים במושב נתיב השיירה.

6.1. הסביבה:

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

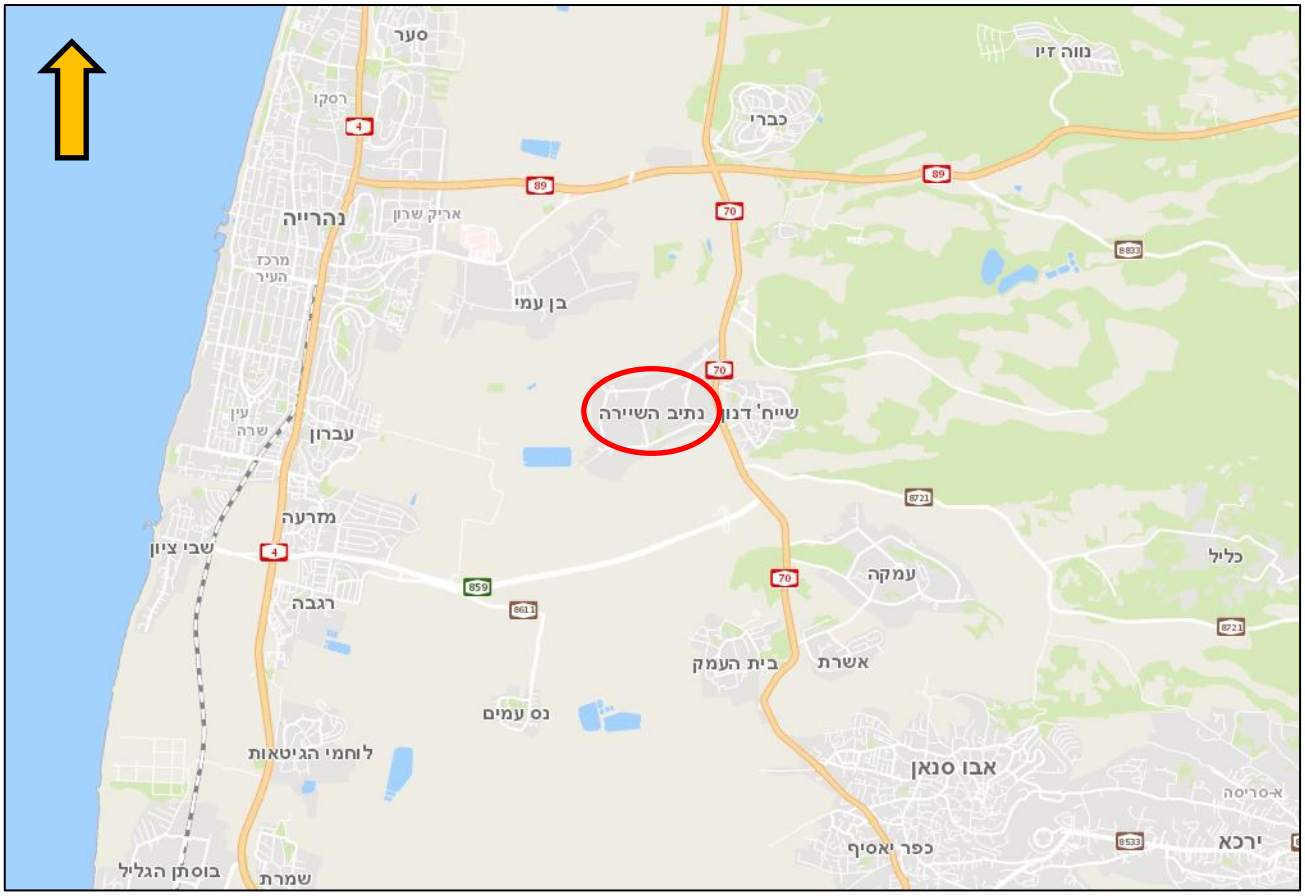
המושב נוסד בשנת 1950 ומונה כ- 500 תושבים[1]. מיקום המושב מערבית ובסמוך לכביש מס' 70, במקטע שבין צומת השיירה מצפון לצומת כליל מדרום.

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.

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

תרשים סביבת הנכסים:



6.2. הנכסים:

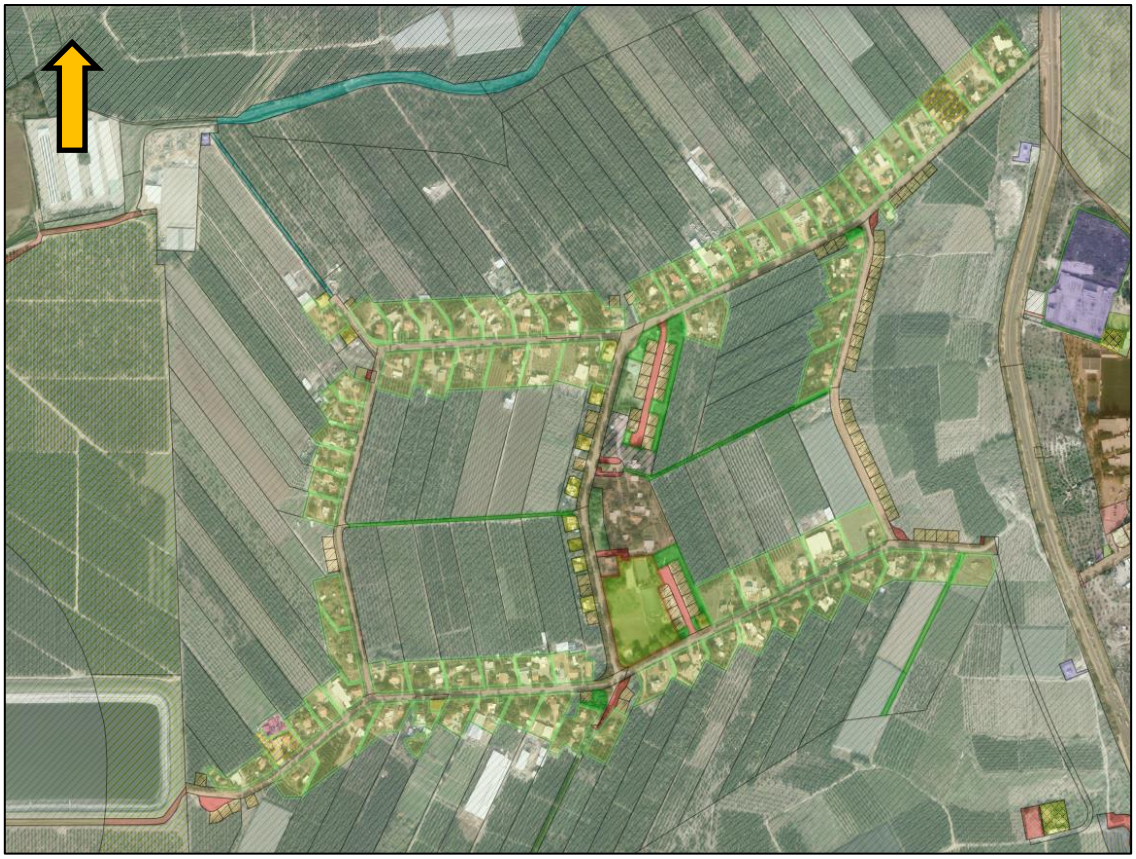
הנכסים הנישומים מהווים 2 מגרשי מגורים המיועדים לבניה צמודת קרקע הממוקמים במושב נתיב השיירה. המגרשים מהווים חלק מ-80 מגרשי מגורים ביעוד מגורים א' 3 שהוספו למושב בתכנית ג/20448. צורת המגרשים הנישומים רגולרית דמוית מלבן ונכון למועד הביקור, המגרשים ריקים מבינוי והטופוגרפיה הכללית מישורית. ניתן לחלק את מיקום 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	192	404	מרכז	מגרש מגורים	שפ"פ ודרך	דרך	קרקע ביעוד מסחר, מבנים ומוסדות ציבור
2	194	402	מרכז	מגרש מגורים	שפ"פ וקרקע ביעוד מסחר, מבנים ומוסדות ציבור	שפ"פ	דרך

קומפילציה של התכניות החלות בנכסים הנישומים ובסביבתם, על רקע תצלום אוויר[2]:



להלן תמונות נבחרות מביקור בנכסים ובסביבתם:





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 27/08/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי:	חלקה 21 בגוש 19942.
רשויות:	מ.א. מטה אשר.
שטח רשום:	26,717 מ״ר.
בעלויות:	רשות הפתוח – בשלמות.

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

7.2. <u>חוזי חכירה:</u>

לא הוצגו בפני חוזי חכירה.

8. <u>מצב תכנוני:</u>

להלן התכנית העיקרית והרלוונטית למטרת השומה, החלה בתחום הנכסים הנישומים[3]:

- **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'

<u>הערות:</u>

** 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.

[3] 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 20448/ג	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	192	₪ 1,088,000	₪ 850,000
2	194	₪ 1,119,000	₪ 850,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- 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 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- 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%[4] והתאמה לזמן בשיעור 17%.
- בניתוח נתוני ההשוואה מהישוב אשרת הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 4% - 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, לקרבה לבריכת מים/תחנת דלק ולקרבה לשטחי נופש וספורט, מוסדות ציבור ומסחר, שירותים ומבני ציבור[5].

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

[5] ראה פירוט המקדמים בתחשיבי השומה.

9.2.3. תחשיבי השומה[6]:

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	קרבה לבריכת מים/תחנת דלק	קרבה לשטחי נופש וספורט, מוסדות ציבור ומסחר, שירותים ומבני ציבור	מקדם התאמה משוקלל		
1	192	289	1.02	0.95	1	0.97	₪ 3,880	₪ 1,088,000
2	194	288.5	1.02	1	0.98	1.00		₪ 1,119,000

9.3. סיכום שומות שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיגים על גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 14 עסקות מכר של בתי מגורים צמודי קרקע מהישובים לימן, נתיב השיירה, נווה זיו וטל-אל, שנערכו בין השנים 2021-2022.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, מצא שמאי המשיגים, שווי מ"ר מבונה אקו' בסיסי על סך 3,291 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- במועד הביקור, המגרשים הנישומים נמצאים בשלבי פיתוח התחלתיים. הונח כי רמת הפיתוח הסביבתי תהיה דומה לנכסי ההשוואה.
- בניתוח נתוני ההשוואה, הופחתו עלויות בניה ובוצעו התאמות למיקום (0% - 10%), לזמן (0% - 10%) ולבעלות מלאה (3%).
- בתחשיב שווי הנכסים הובאו בחשבון התאמות בגין קרבה לאנטנה סלולארית, קרבה להרחבת כביש מס' 70/כביש 6, קרבה לתחנת דלק, קרבה לקרקע ביעוד מסחר ובנייני ציבור ותוספת לגודל[7].

9.3.3. תחשיבי השומה[8]:

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 לאנטנה סלולארית	קרבה להרחבת כביש מס' 70/כביש 6	קרבה לתחנת דלק	קרבה לקרקע ביעוד מסחר ובנייני ציבור	תוספת גודל לעומת נכסי ההשוואה	מקדם התאמה משוקלל		
1	192	301	0.96	0.96	0.95	0.95	1.03	0.86	₪ 3,291	₪ 850,000
2	194	300	0.96	0.96	0.95	0.95	1.03	0.86	₪ 3,291	₪ 850,000

[6] סיכום התחשיבים מתוך שומת המשיבה.
[7] ראה פירוט המקדמים בתחשיבי השומה.
[8] סיכום התחשיבים מתוך שומות המשיגים.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

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

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים:</u>

- **נתוני השוואה** – עסקות ההשוואה ממושב בצת הן לקרקע שאינה סחירה, מכירתה מגלמת לרוב קנסות החלים על המוכר וסביר להניח כי גולמו במחיר העסקה. במגרשים במושבים ו/או בקיבוצים קיימת הגבלה בהעברה עד תום 5 שנים מסיום הבניה ולכן, חל ספסור בקרקעות אלה תוך מתן פתרונות יצירתיים להעברת הזכויות. לעיתים בעסקות מסוג זה קיים גם שלד בנוי, שבנייתו לא הסתיימה ולכן העסקות אינן משקפות שווי שוק. בנוסף, אותרו עסקות השוואה נמוכות יותר, שאינן ברות השוואה, אליהן לא התייחס שמאי המשיבה. בשומת ההשגה הובאו בחשבון עסקות מכר ללא כל הגבלה.

בעסקות ההשוואה בשומת המשיבה הובאו בחשבון התאמות לקרבה לקרקע חקלאית ולמבני ציבור. המגרשים הנישומים אינם גובלים בקרקע חקלאית ולכן אין צורך בהתאמה. בנוסף, בגין קרבה לשטח למבנים ביעוד ציבורי יש לבצע הפחתה מזערית של 5% ולא תוספת שווי, עקב מפגעי הרעש והפעילות האינטנסיבית, לרוב אחה"צ, במבני הציבור.

עסקה בגו"ח 19945/30 במושב נתיב השיירה – אין רלוונטיות לאי התייחסותו של מר שי ששון כהן לעסקה זו. קיימת עסקה מהמושב, יש לנתחה ולהעניק לה משקל רלוונטי.

- **התאמות:**

<u>קרבה לאנטנות סלולריות/חוות שנאים ומתח גבוה</u> – המגרשים הנישומים ממוקמים בסמוך לאנטנות סלולריות (מרחק של כ-815 – 860 מ') ומחוות שנאים ומתח גבוה שממוקמת מזרחית לכביש מס' 70, בכניסה לישוב שיח דנון (מרחק של כ-760 – 810 מ'). חרף המרחק ניתן להבחין במטרדים. לפיכך יש להביא בחשבון התאמה בשיעור מזערי של 4% ולו רק בגלל אפקט הפחד. העובדה כי קיימים מקטעי בניה המפרידים בין הנכסים למטרדים אינה ממזערת או גורעת מהאפקט הפסיכולוגי והשפעתו.

<u>קרבה לתחנת דלק</u> – המגרשים הנישומים ממוקמים בסמוך לתחנת דלק (מרחק של כ-25 – 55 מ') ובהתאם יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5%. מגרש 192 נושק לתחנת הדלק וצופה בקו ישיר אליה. על אף שקיימות 2 משאבות תדלוק, מוטיב רעש המשאבות וריח הדלק מורגשים. במחשבה שניה יש להביא בחשבון הפחתה מזערית של 10%.

<u>קרבה לקרקע ביעוד מסחר, שירותים ומבני ציבור</u> – הקרבה של המגרשים הנישומים לתא שטח מס' 451 כרוכה ברעש ומלווה בפעילות חברתית/משפחתית אחה"צ. לפיכך יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור מזערי של 5%.

<u>קרבה להרחבת כביש מס' 70/כביש 6</u> – בהתאם לנספח תנועה של תכנית ג/20448, כביש מס' 70 מתוכנן להתרחב, להתחבר עם כביש מס' 6 ולהיות במרחק של כ-500 מ' מהמגרשים הנישומים. לכן, יש לגלם הפחתה למפגעי רעש ופיח בשיעור מזערי של 4%. לא נטען כי קיימת הגבלה ו/או פגיעה בזכויות הבניה.

<u>קרבה לשפ"פ</u> – אין מקום לתת תוספת בגין קרבה לשפ"פ היות ותרומתו לשווי, אם בכלל, זניחה. ידוע כי ההוצאות השוטפות לשפ"פ חלות לרוב על בעל המגרש הקרוב ביותר. בשומת המשיבה הובא בחשבון שוב מקדם התאמה בגין קרבה לשפ"פ, כך נוצרה התאמה כפולה, פעם אחת למושב בצת ופעם שניה לנכסים הנישומים.

<u>פיתוח</u> – תהליכי הפיתוח והשיווק המתרחשים כיום במושב נתיב השיירה חדשים ביחס לעסקות ההשוואה שנותחו בשומת המשיבה. לצורך המחשה, הליכי השיווק והפיתוח בישובים בצת ואשרת

הסתיימו ואילו במושב נתיב השיירה רק החלו. לכן, יש להביא בחשבון מקדם התאמה של 10%.

יובהר כי אין הבדל במיקום מגרשים מס׳ 192 ו-194 ויש להביא בחשבון הפחתה מזערית זהה של 5% בגין קרבה לבריכות מים ותחנת דלק ובנוסף, הפחתה של 5% בגין קרבה לשטחי נופש ומוסדות ציבור.

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **נתוני השוואה** – למרות טענת שמאי המשיגים כי המגרשים במושב בצת אינם סחירים, מגרשים אלה נסחרו ונמכרו. התאמה למגרש הגובל בקרקע חקלאית (1.02) ניתנה כדי להגיע למגרש שיהווה את נקודת המוצא להשוואה וממנו ייגזרו המקדמים לכל מגרש בנפרד. התאמה למגרש הגובל במבני ציבור (1.04) ניתנה עבור מבני ציבור וקרקע חקלאית ולא עבור מבני ציבור בלבד.

שמאי המשיגים מביא בחשבון עסקות בגישת החילוץ בלבד כאשר, עפ״י התקינה השמאית, גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר. בשומת ההשגה הובאו עסקות השוואה למגרשים גדולים דבר היוצר עיוות וכמו כן לא הוצג החישוב האקו׳ של נתוני ההשוואה ושל הנכס הנישום. בתגובת שמאי המשיגים הוצג רק ניתוח אקו׳ של המגרש הנישום ולא של נתוני ההשוואה ולכן, לא ניתן להבין את ניתוח נתוני ההשוואה שהוביל למסקנתו.

עסקה בגו״ח 19945/30 במושב נתיב השיירה – מבדיקה שערכנו להיתר, לא נמצאה התאמה לבנוי כיום ולכן עסקה זו לא הובאה בחשבון. לראיה, גם בהשגתו של השמאי מר שי ששון כהן מיום 23/04/2023, הוא מתייחס לעניין זה ולא מביא נתון זה בחשבון.

- **התאמות:**

<u>קרבה לאנטנות סלולריות/חוות שנאים ומתח גבוה</u> – לא הובאה התייחסות לגורמים אלה שכן, אין שום פגיעה/מטרד הנובע ממיקומם המרוחק מהמגרשים הנישומים. בנוסף, בין המגרשים הנישומים ל״מטרדים״ קיימים מקטעי בניה בהם מגרשי מגורים, נחלות ומקטעים של שטחי חקלאות מעובדים. ה״מטרד״ אינו נראה בעין מהמגרשים הנישומים. לגבי האפקט הפסיכולוגי, אין לנו את הכלים המקצועיים לבחון האם הוא קיים או לא.

<u>קרבה לתחנת דלק</u> – תחנת הדלק כוללת 2 עמדות תדלוק המשמשות את תושבי המושב בלבד. מאחר ומגרש מס׳ 194 אינו גובל פיזית בתחנת הדלק ובינו לבין התחנה קיים שטח חוצץ ביעוד כביש, שפ״פ, מוסדות ציבור, מסחר ומבני ציבור וכן בשל המיקום במרחק של כ-55 מ׳, אין להביא בחשבון הפחתה.
בעניין טענתו של שמאי המשיגים כי במחשבה שניה יש לתת הפחתה של 10%, מעבר לכך שמקדם זה גבוה, אין הדבר מקובל לטעון טענה שלא טען בשומתו המקורית לגבי המקדמים שניתנו.

<u>קרבה לקרקע ביעוד מסחר, שירותים ומבני ציבור</u> – אין להביא הפחתה בגין קרבה זו המגולמת בהפחתה שניתנה לקרבה לתחנת הדלק שבאותו ייעוד (מגרש מס׳ 194). במידה וייבנה מבנה ציבור על השטח בין תחנת הדלק למגרש, תתייתר ההפחתה לקרבה לתחנת הדלק.

<u>קרבה להרחבת כביש מס׳ 70/כביש 6</u> – המגרשים הנישומים אינם בתחום רצועת התכנון ומרוחקים ממנה כ-500 מ׳. בשיחה טלפונית שנערכה עם מידענית הועדה ולאחר שהתייעצה עם מהנדס הועדה, נמסר כי אין הגבלות בניה או הגבלות כלשהן בזכויות למגרשים שנמצאים בתחום רצועת התכנון ואדרבה לגבי מגרשים שאינם נמצאים בתחום הרצועה.

<u>קרבה לשפ״פ</u> – ההוצאות השוטפות לטיפול בשפ״פ אינן ״נופלות״ על בעל המגרש הצמוד. יש מקרים בהם בעל המגרש מבקש מהמושב לטפח שטח זה ולהימנע מבניה עליו אולם, בקשה זו באה כדי להגדיל את הנאתו משימוש בשפ״פ כחצר.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכסים הנישומים מהווים מגרשי מגורים לבנייה צמודת קרקע. שמאי המשיבה התבסס על גישת ההשוואה ושמאי המשיגים על גישת החילוץ. הגישה המועדפת להערכת שווי זכויות בנכסים מסוג זה הינה גישת ההשוואה. בהתחשב כי קיימים נתונים ברי השוואה מהסביבה הקרובה ובסמוך למועד הקובע, אני מקבל את גישת שמאי המשיבה 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:

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[9] וכן את הבדלי הפיתוח והדחיה עד השלמתו[10]. 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 לאנטנות סלולריות/חוות שנאים ומתח גבוה – בהתחשב במיקומם של המגרשים הנישומים ביחס למטרדים אלה, אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה כי בראיית השוק, אין פגיעה בשווי המגרשים.

קרבה לתחנת דלק ולשטח ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור – הובא בחשבון כי תחנת הדלק היא תחנה מקומית וקטנה, המשרתת את תושבי המושב וכי סביר להניח שהשימושים בקרקע ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור יהיו לרווחת תושבי המושב וקרבה אליהם אף יכולה להוות יתרון. לפיכך ההפחתות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה (5% במגרש מס' 192 ו-2% במגרש מס' 194) מקובלות עלי. ההבדל בשיעור ההפחתות נובע מהקרבה היחסית של מגרש מס' 192 לתחנת הדלק ומהחשיפה הנמוכה יחסית של מגרש מס' 194 לתא שטח 451 ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

קרבה לתוואי רצועה לתכנון – בהתחשב במיקומם של המגרשים הנישומים, מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון התאמות נוספות בגין גורם זה. יצוין כי ייתכן ולגורם זה גם יתרון לנגישות בהתחשב וסביר כי יתוכנן בשילוב פתרונות אקוסטיים להפחתת רעש.

---

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

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

קרבה לשפ"פ – אני מקבל את ההתאמות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה בגין קרבה לשפ"פ התורמת לפרטיות. יצוין כי בהתאם לבדיקתי, בחלק ממגרשי המגורים בישוב אשרת ובמושב נתיב השיירה הממוקמים בקרבה לשפ"פ, נעשה שימוש בשטח זה כחצר.

10.2.4. **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.

10.2.5. **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.

10.2.6. **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.

10.2.7. **פוטנציאל תכנוני:**

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי, נכון למועד הקובע, 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 המשיבה כי גישת ההשוואה הישירה הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר ולפיכך, לא אתבסס על עסקות בגישת החילוץ מהישובים לימן, נווה זיו וטל-אל, שהובאו בשומת המשיגים.

אותרו על ידי עסקות השוואה ישירות, המשקפות שווי שוק, מהישוב הסמוך אשרת. 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 למועד הקובע ולכן בחרתי לא להתבסס על נתוני ההשוואה מהמושב בצת שהובאו בשומת המשיבה.

בשל פערי מחירי העסקות בין השנים 2020-2022 למגרשי מגורים בישוב אשרת ולצורך בחינת סבירות השווי המתקבל מניתוח העסקות, 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, נערכה בסמוך למועד הקובע (26/01/2023) עסקת מכר לנכס בנוי (כ-200 מ״ר) מהרחבת הישוב אשרת (גו״ח 21123/64), על סך 2,725,000 ₪. בניכוי רווח יזמי בשיעור 5% ותרומת מחוברים בסך 6,000 ₪ למ״ר[11], מתקבלת יתרה לקרקע של כ-1,395,000 ₪. בהפחתה למגרש ללא נוף[12], 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 למועד הקובע ונמצאות בטווח מחירים סביר.

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

[12] הנוף בחלקו לבתי המגורים באבו סנאן.

עסקת השוואה ממושב נתיב השיירה (נותחה בשומת ההשגה):

כפי שציין שמאי המשיבה, הבנוי בהיתר בעסקה בגו"ח 19945/30 אינו תואם לבנוי במועד העסקה. הבינוי כולל רכיב בניה בלתי חוקי וכמו כן נעשה שימוש 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[13].

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** ₪

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).

[13] אציין כי איני מסכים עם תרומת המחוברים שיוחסה לעסקה בשומת ההשגה (כ-6,500 ₪ למ"ר) – 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).

בדיקת סבירות – 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 ג/20448	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	192	404	212	38	30	214	295
2	194	402	212	38	30	212	294.5

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 ג/20448	סה"כ שטח מבונה אקו'	התאמות		שווי מ"ר מבונה אקו' בבעלות	סה"כ שווי הנכס הנישום	במעוגל
			קרבה לתחנת דלק וקרקע ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	קרבה לשפ"פ			
1	192	295	0.95	1.02	3,610 ₪	1,031,937 ₪	1,032,000 ₪
2	194	294.5	0.98	1.02		1,062,720 ₪	1,063,000 ₪

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 ג/20448	שווי הנכס הנישום במעוגל	הסכום במילים
1	192	₪ 1,032,000	מיליון שלושים ושניים אלף ₪
2	194	₪ 1,063,000	מיליון ששים 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.