תאריך עברי	: י"ד אייר תשע"ח
תאריך לועזי	: 29 אפריל 2018
מס' תיק לקוח	: 61106265א'
	: 61102389א'
מס' פניה	: אופק - 32103
לקביעת שכ"ט	: 6.15 יח' שומה

לכבוד

גב' גנון סיגל	מר דורון חבקין	מר עמיר עזר, מר שלמה גנץ,
צוות לקידום עסקאות חקלאי,	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין (מטעם המשיגים)
מרחב עסקי דרום, רמ"י	דרך מנחם בגין 53, ת"א	רח' דב פרידמן 16, רמת גן.
sigalg@land.gov.il	doron@havkin.org.il	office@irani-azar.com

החלטה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304-
מגרשים מס' 122,126 עפ"י תוכנית 30/מק/3020, ישוב קהילתי ספיר

1. מבוא ומטרת השומה:

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

1.2. ביום 13.02.2017 נערכה שומה מטעם רמ"י, על ידי שמאי המקרקעין מר דורון חבקין - להלן: "**שמאי המשיבה**".

1.3. ההשגה שבנדון הוגשה ע"י בעלי הזכויות במגרשים שבנדון - גב' לינדה הופנגל, גב' ליה ומר אלעד שלי (המשיגים), בצרוף שומה מיום 16.5.2017 שנערכה ע"י שמאיי המקרקעין מר שלמה גנץ ומר עמיר עזר, להלן: "**שמאיי המשיגים**".

1.4. ביום 2.1.2018 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון, לפיה ההכרעה תערך, בין היתר, על בסיס הטיעונים שהועלו בשומות הצדדים, תוך מתן אפשרות להשלמות ותגובות (ככל שיש צורך) לא יאוחר מיום 23.1.2018.

1.5. ביום 9.1.2018 העבירו לידינו שמאיי המשיגים (באמצעות הדוא"ל), מסמכים כדלקמן:

- מסמך התייחסות לשומת המשיבה, הכולל רשימה עדכנית של ניתוח עסקות השוואה לבתים בישוב ספיר.
- שומת מיום 1.3.2017 שנערכה ע"י שמאי המשיבה למגרשים בהרחבת הישוב ספיר.
- דיווחי מיסוי מקרקעין של חלק מעסקאות ההשוואה.

1.6. ביום 16.1.2018 העביר לידינו שמאי המשיבה (באמצעות הדוא"ל) מסמך התייחסות לשומת ההשגה, עסקת השוואה נוספת ומחירי ביקוש למגרשים מאתר יד 2.

2. נתוני זיהוי:

גוש	חלקות (בחלק)	מגרש לפי תוכנית 3020/מק/30	שטח מגרש במ"ר לפי תשריט עסקה מאת רמ"י
39161	19,24,29	126	504
39161	43,44,49	122	503
מהות הנכס	מגרש למגורים הנכלל במתחם ההרחבה של מושב ספיר		

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע:

13.02.2017 - המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד ביקור בנכס:

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

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1 הסביבה:

מושא השומה מהווה 2 מגרשים לבניית בתי מגורים צמודי קרקע, הממוקמים ביישוב ספיר.

ספיר הינו ישוב קהילתי המצוי במרכז הערבה, כ-1 ק"מ מערבית לכביש הערבה (כביש 90), ונכלל בתחום המועצה האזורית הערבה התיכונה.

היישוב שהוקם בשנת 1979 מונה כיום כ- 120 משפחות וכולל שני מתחמי מגורים, כדלקמן:

המתחם הוותיק מצוי בחלק הצפוני של היישוב, מאופיין במגרשים בעלי צורת מעין משולש, עליהם קיימים בתי מגורים בבנייה וותיקה בני 2-1 קומות; מתחם המגורים החדש בו נכללים המגרשים שבנדון, מצוי מדרום למתחם הוותיק, ומאופיין בעיקר במגרשים ריקים מבניה, בעלי צורה מלבנית.

היישוב משמש כמרכז האזורי של המועצה ומאגד את השירותים לתושבים, כך בתחומו קיימים בי"ס יסודי ועל יסודי, גני ילדים, מרכז תרבות וספריה, משרדי מוא"ז, מגרשי ספורט, בריכת שחיה וכיו"ב.

הפיתוח סביבתי ביישוב ברמה סבירה וכולל את התשתיות הדרושות לרבות כבישים סלולים אספלט, מדרכות מאבנים משתלבות, עמודי תאורה, חשמל וכיו"ב.

מיקום הישוב על רקע מפת הסביבה



6.2. **<u>הנכס:</u>**

- **<u>מגרש 122</u>**:

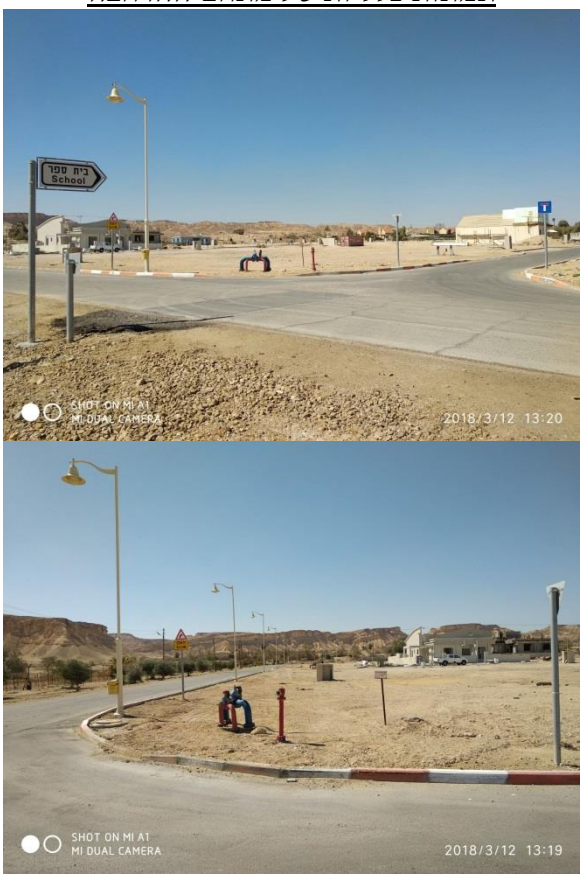
המגרש ממוקם בקצה הדרומי של מתחם ההרחבה, צורתו רגולרית מלבנית, שטחו בסך 503 מ״ר ולהלן גבולותיו: צפון- מגרש מגורים מס׳ 123; דרום- כביש היקפי של מתחם ההרחבה ; מזרח- מגרש מגורים מס׳ 130 ; מערב- כביש גישה פנימי של מתחם ההרחבה.

- **<u>מגרש 126:</u>**

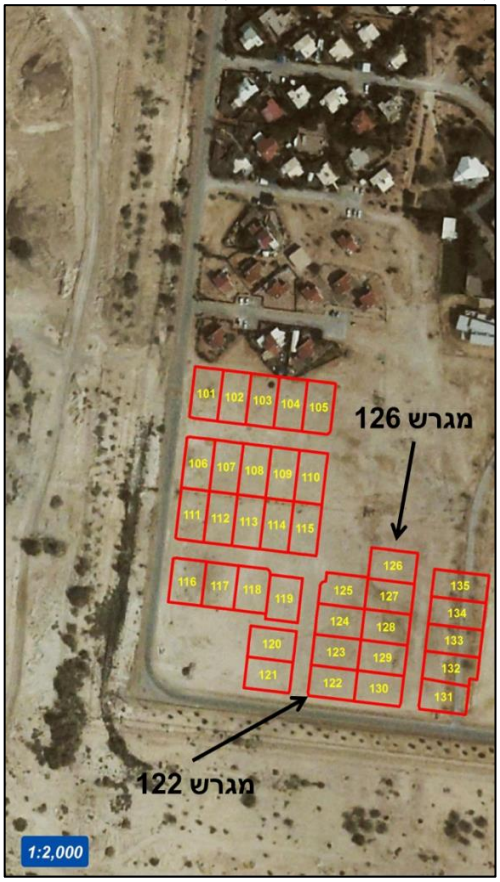
המגרש ממוקם במרכז מתחם ההרחבה, צורתו רגולרית מלבנית, שטחו בסך 504 מ״ר ולהלן גבולותיו: צפון- שטח ציבורי פתוח ; דרום - מגרש מגורים 127 ; מזרח- כביש גישה פנימי ; מערב-שצ״פ.

ניכר כי מתחם ההרחבה מצוי בשלבי פיתוח סופיים וכולל תאורת רחוב, כביש סלול אספלט, תשתיות ביוב וחשמל.

<u>תמונות כלליות של מתחם ההרחבה</u>



<u>סימון גבולות המגרשים (בקירוב) ע״ג תשריט רמ״י</u>



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. **נסחי רישום:**

- **מגרש 122:**

מגרש מס' 122 מהווה **חלק** מחלקות 43, 44, 49 בגוש 39161. בהתאם להעתק נסחי רישום עדכניים שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביחס לחלקות הנ"ל, עולים פרטי הרישום הבאים:

חלקה 43

שטח רשום: 464 מ"ר

בעלויות: מדינת ישראל, בשלמות; מהות הפעולה: פיצול; (שטר 12270/2005/1 מיום 29/8/2005)

חלקה 44

שטח רשום: 445 מ"ר

בעלויות: מדינת ישראל, בשלמות; מהות הפעולה: פיצול; (שטר 12270/2005/1 מיום 29/8/2005)

חלקה 49

שטח רשום: 1,113 מ"ר

בעלויות: מ.א. ערבה תיכונה, בשלמות; מהות הפעולה: מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים; (שטר 12270/2005/1 מיום 29/8/2005)

- **מגרש 126:**

מגרש מס' 126 מהווה **חלק** מחלקות 19,24,29,49 בגוש 39161, בהתאם להעתק נסח רישום עדכני שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביחס לחלקות הנ"ל, עולים פרטי הרישום הבאים:

חלקה 19

שטח רשום: 411 מ"ר

בעלויות: מדינת ישראל, בשלמות; מהות הפעולה: פיצול; (שטר 12270/2005/1 מיום 29/8/2005)

חלקה 24

שטח רשום: 515 מ"ר

בעלויות: מדינת ישראל, בשלמות; מהות הפעולה: פיצול; (שטר 12270/2005/1 מיום 29/8/2005)

חלקה 29

שטח רשום: 347 מ"ר

בעלויות: מדינת ישראל, בשלמות; מהות הפעולה: פיצול; (שטר 12270/2005/1 מיום 29/8/2005)

חלקה 49

שטח רשום: 1,113 מ"ר

בעלויות: מ.א. ערבה תיכונה, בשלמות; מהות הפעולה: מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים; (שטר 12270/2005/1 מיום 29/8/2005)

8. מצב תכנוני:

מבדיקה תכנונית שערכנו באתר רמ"י, עולה כי נכון למועד הקובע, המגרשים מושא השומה נכללים בתחום גבולותיהן של התוכניות הבאות:

8.1. **תכנית מס' 3020/מק/30:**

תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 19.11.2017 בי.פ מס' 5739 ומטרתה העיקרית שינוי בפרצלציה ע"י איחוד וחלוקת מגרשים לפי סעיף 62 א. (א) (1) בהסכמת הבעלים.

בהתאם לתוכנית זו, המגרשים מסווגים בייעוד "אזור מגורים א" (צבע צהוב),כשזכויות הבנייה הינם בהתאם לתכנית 138/במ/10.

סימון המגרשים ע"ג חלק מתשריט התכנית



8.2. **תכנית מס' 138/במ/10:**

תכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום 12.06.1994 בי.פ. 4222, ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת ייעודי קרקע ומגבלות בניה.

בהתאם לתוכנית זו, המגרשים מושא השומה מסווגים בייעוד "אזור מגורים א" (צבע צהוב בתשריט), בו תותר בניית בתי מגורים חד משפחתיים, בזכויות בנייה כדלהלן:

גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' יח"ד	אחוזי בנייה				תכסית	מס' קומות	גובה בנייה מקסימלי
		מעל מפלס כניסה		מתחת למפלס כניסה				
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
400	1	45%	10%	-	20%	45%	2	7מ' גג שטוח 8.5 מ' גג רעפים

- הערות לטבלה:

- בבתים בני 2 קומות סך השטח העיקרי המותר לבניה בשיעור 45% משטח המגרש ; בבתים בני קומה 1 סך השטח העיקרי המותר לבניה בשיעור 38% משטח המגרש.
- בבתים עם גג רעפים תותר בניית עליית גג בשטח 25 מ"ר, מתוך השטח העיקרי המותר לבניה בשיעור 45%.
- תותר בניית סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים, כשגובה הסככה לא יעלה על 2.2 ושטחה לא יעלה על 20 מ"ר.
- גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו, קומת המרתף לא תבלוט יותר מ 0.70 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.

9. סיכום שומות ומחלוקות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

שווי המגרש ללא מע"מ וללא פיתוח	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
מגרש מספר 122	₪ 74,000	₪ -352
מגרש מספר 126	₪ 74,000	₪ - 442

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה ונתונים לאומדן שווי בסיס:

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

- עסקאות מכר לבתים צמודי קרקע במושב ספיר:

מס"ד	תאריך	תמורה בעסקה	שטח בנוי במ"ר	מחיר מתואם למועד	בניכוי יזמות 5%	עלות בניה למ"ר	ניכוי סה"כ עלות בנייה	יתרה לקרקע כולל מע"מ וכולל פיתוח
1	06.4.2016	₪ 600,000	80	₪ 630,000	₪ 30,000	₪ 3,000	₪ 240,000	₪ 360,000
2	04.2.2016	₪ 540,000	87	₪ 567,000	₪ 27,000	₪ 3,000	₪ 261,000	₪ 279,000
3	25.10.2015	₪ 600,000	86	₪ 630,000	₪ 30,000	₪ 2,000	₪ 168,000	₪ 432,000
4	27.8.2015	₪ 445,000	56	₪ 489,500	₪ 22,250	₪ 4,000	₪ 222,000	₪ 245,250
5	06.5.2015	₪ 460,000	74	₪ 506,000	₪ 23,000	₪ 3,000	₪ 222,000	₪ 261,000
6	21.9.2014	₪ 430,000	74	₪ 473,000	₪ 21,500	₪ 3,300	₪ 245,000	₪ 206,500
7	22.5.2014	₪ 350,000	70	₪ 385,000	₪ 17,500	₪ 3,685	₪ 258,000	₪ 109,500
8	20.02.2014	₪ 580,000	86	₪ 638,000	₪ 29,000	₪ 4,500	₪ 387,000	₪ 222,000
שווי מגרש ממוצע בשטח 500 מ"ר כולל מע"מ ופיתוח (במעוגל)								**₪ 264,000**
שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר במגרש ממוצע								**310**[1]
שווי מ"ר מבונה אקו' מנוטרל חצר כולל מע"מ וכולל פיתוח								**₪ 853**

בנוסף, במסמך השלמה שהועבר לידינו הוצגו הנתונים הבאים:

- עסקת מכר מיום 09/06/2017, לפיה נמכר בית צמוד קרקע הממוקם ברח' הר אורחות, בשטח של 86 מ"ר, נמכר 715,000 ₪. בניכוי יזמות 5% ועלות בנייה 3,000 ₪ למ"ר, מתקבל יתרה לקרקע בסך 422,952 ₪[2].

- מחירי ביקוש לבתים צמודי קרקע במושב ספיר:

מס"ד	רחוב	שטח בנוי במ"ר	מחיר מבוקש
1	הר שגיא 4	200	₪ 950,000
2	הר אורחות 6	123	₪ 720,000
3	הר שחרות 5	90	₪ 735,000
4	הר אורחות 1	170	₪ 1,300,000

- מחירי ביקוש למגרשים במושב ספיר:

מס"ד	רחוב	שטח מגרש במ"ר	מחיר מבוקש
1	המסור 9	475	₪ 300,000
2	הר שגיא 7	471	₪ 400,000

[1] להלן ניתוח אקו' לזכויות בניה במגרש ממוצע:

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
ק"ק עיקרי	200	1	200
ק"ק שירות	10	0.8	20
ק"א עיקרי	10	0.9	22.5
ק"א שירות	10	0.5	12.5
חצר	275	0.2	55
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר במ"ר			**310**

[2] שמאי המשיבה מציין כי ניתוח העסקה לפי שטח בנוי בסך 123 מ"ר כפי שפורסם במודעה למכירת הנכס (טרם העסקה) מצביע על שווי מגרש בסך 311,952 ₪.

9.2.2. **<u>עקרונות התחשיב:</u>**

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

שטח מגרש טיפוסי	**450**		
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
ק"ק עיקרי	200	1	200
ק"ק שירות	10	0.8	20
ק"א עיקרי	10	0.9	22.5
ק"א שירות	10	0.5	12.5
חצר	275	0.2	55
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר במ"ר			**310**

- בהתאם לניתוח האקו' לעיל, חושב שטח מבונה אקו', מנוטרל חצר בסך:

- 311 מ"ר במגרש 122 ששטחו 503 מ"ר; 312 מ"ר במגרש 126 ששטחו 504 מ"ר.

- נוכו הוצאות פיתוח מאושרות ע"י רמ"י, בסך: 178,686 ₪ במגרש 122 ; בסך 179,088 ₪ במגרש 126.

9.2.3. **<u>תחשיב שומה:</u>**

מגרש	**שטח מגרש**	**שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר**	**שווי המגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח**	**ניכוי עלויות פיתוח**	**שווי ללא פיתוח וכולל מע"מ**	**שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)**
122	503	311	₪ 265,259	₪ 178,686	₪ 86,574	**₪ 74,000**
126	504	312	₪ 266,112	₪ 179,088	₪ 87,025	**₪ 74,000**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים:

9.3.1. **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[3]	עלות בניה למ"ר	ניכוי סה"כ עלות בניה	ניכוי עלות פיתוח חצר[4]	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 28.06.2013, לפיה נמכר מגרש 147 בתוכנית 138/במ/10 בשטח 475 מ״ר, תמורת 110,000 ₪.
- עסקה מיום 17.04.2013 לפיה נמכר מגרש 59 לפי תוכנית 138/במ/10 בשטח 668 מ״ר, תמורת 150,000 ₪.

9.3.2. **עקרונות התחשיב:**

- בדומה לשומת המשיבה חושבו עלויות פיתוח בסך 178,686 ₪ במגרש 122 ; 179,088 ₪ במגרש 126.
- הובא בחשבון שטח מבונה אקו' במגרש טיפוסי, לפי חישוב כדלקמן:

שטח מגרש טיפוסי	450		
שימוש	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי ק"ק עד 120 מ"ר	120	1	120
עיקרי ק"ק מעל 120 מ"ר עד לתכסית 38%	51	0.7	35.7
עיקרי למימוש בקומה א-'7%	31.5	0.5	15.8
ממ"ד ק"ק	12	0.7	8.4
מחסן ק"ק	10	0.6	6
יתרת שטחי שירות עיליים	23	0.0	0.0
שטחי שירות תת קרקעי (מרתף)	90	0.0	0.0
חצר	257	0.3	64.3
סה"כ שטח מבונה אקו' מנוטרל חצר במ"ר			**250.1**

- לפי הניתוח לעיל, חושב שטח אקו' מנוטרל חצר בסך: 274.27 מ״ר במגרש 122 ; 274.72 מ״ר במגרש 126

9.3.3. **תחשיב שומה:**

מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח מבונה אקו'	שווי המגרש כולל מע"מ כולל פיתוח	ניכוי עלויות פיתוח	שווי מגרש כולל מע"מ וללא פיתוח	שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח
122	503	274.27	₪ 178,274	- ₪ 178,686	- ₪ 412	**- ₪ 352**
126	504	274.72	₪ 178,571	- ₪ 179,088	- ₪ 517	**- ₪ 442**

[3] בהתאם לנתוני רישוי ואישורי ארנונה.
[4] לפי 200 ₪ למ״ר קרקע מגרש.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>[5]:

9.4.1. **<u>שמאי המשיגים:</u>**

- בחו"ד מיום 1.3.2017 שנערכה ע"י שמאי המשיבה, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 324 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח, זאת בהתבסס על ניתוח מכרזים למגרשים במושב ספיר.
  קביעתו הקודמת של שמאי המשיבה, מצביעה על כך ששווי הקרקע ללא פיתוח שואף ל-0.
- עלויות הבנייה בערבה גבוהות ביחס למרכז הארץ בשיעור של כ – 8% ממרכז הארץ לפי מחירון דקל.
- הפיתוח והתשתיות בערבה מסובסדים ע"י המדינה, שלרוב מוסרת את הקרקע בחינם או במחיר סמלי בלבד, למרות זאת עדיין קיים היצע רב של מגרשים בכל הישובים בסביבה, מה שמעיד על אטרקטיביות נמוכה למגורים באזור.
- לאורך ההיסטוריה אין עדות להקמת יישובי קבע באזור הערבה, מה שמלמד על חוסר ביקוש למגורים באזור מאז ומעולם.
- החל משנת 2012 רמ"י הפסיקה לשווק מגרשים בספיר במכרזים פומביים ועל כן התבססנו על מכר מגרשים בין פרטיים משנת 2013 ועל גישת החילוץ מנכסים בנויים משנת 2016.
- נתוני ההיצע שהוצגו ע"י שמאי המשיבה לא מכילים פרטים מזהים כלל (שטח המגרש, שטח הבית וכתובת/גו"ח) ולכן לדעתנו הם אינם רלוונטיים.

9.4.2. **<u>שמאי המשיבה:</u>**

- טיוטת השומה שנערכה ב- 1.3.2017 ואותה ציינו שמאי המשיגים אינה מהווה שומה סופית אשר אושרה ע"י רמ"י ועל כן יש להתעלם משומה זו.
- בהתאם לעסקת המכר העדכנית בישוב מיום 09.06.2017 ומחירי הביקוש למגרשים בישוב ספיר עולה כי השווי אשר נקבע בשומתי הינו סביר.

[5] טענות שעלו בכתב בשומות הצדדים וכן במסמכי השלמה שנשלחו על ידם.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

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

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

השמאים משני הצדדים, מתבססים על עסקאות השוואה לנכסים בנויים באזור הוותיק של הישוב ספיר, תוך חילוץ מרכיב הקרקע ותוך עריכת ניתוח אקו' לזכויות הבניה.

יש לציין שהצדדים חלוקים לגבי אופן ניתוח העסקאות, בהתחשב בכדאיות ניצול שטחי הבניה.

בהעדר עסקאות **עדכניות** למגרשים ריקים בישוב ספיר, אני מקבל את גישת השומה בה נקטו השמאים משני הצדדים - השוואה לבתים בנויים מאזור המגורים הוותיק של הישוב, תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

במסגרת זו אני מקבל את עמדת שמאיי המשיגים כי בהינתן תשתית מספקת של עסקאות השוואה, אין מקום להתבסס על מחירי ביקוש **לבתים בנויים.**

לפי בדיקתנו, מרבית עסקאות ההשוואה הן לשטח בנוי בטווח של 70 מ"ר - ועד ל כ- 140 מ"ר, כשקיימות עסקאות בודדות לבתים הבנויים בשטח של מעל ל- 200 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.

10.1.2. **נתוני השוואה למגרשים ריקים:**

שמאי המשיבה הציג מחירי ביקוש למגרשים ריקים באזור הוותיק של היישוב ספיר, לפיהן המחיר המבוקש עומד על כ- 350,000 ₪ למגרש (בממוצע).

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)[6].

לפי בדיקתנו אותם המגרשים נרכשו מאת רמ"י במסגרת מכרז מיום 29.6.2011[7], 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.

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

---

[6] 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 ₪.

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

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.[8]

במסגרת זו, ובהתייחס לטענת שמאיי המשיגים באשר לשומה קודמת מיום 1.3.2017 שנערכה ע"י שמאי המשיבה למגרשים במתחם הרחבת הישוב ספיר, אציין כי שומה זו נסמכת, בין היתר, על נתוני המכרזים הנ"ל, הגם שבסופו של יום עסקת הקצאת הקרקע למגרשים שבנדון נערכה ע"ב השומה מושא הליך זה. בנסיבות אלו השומה הקודמת שנערכה ע"י המשיבה אינה רלוונטית.

בנוסף, בניגוד לעמדת שמאי המשיגים, אני סבור כי מחירי ביקוש עדכניים למגרשים ריקים ביישוב, יש בהם בכדי להצביע על המגמה הכללית של ערכי השווי ולכן ניתן להתבסס על נתון זה, אם כי לייחס לו משקל מסוים בקביעת השווי.

10.2. <u>עקרונות ושיקולי השומה</u>:

10.2.1. **<u>השטח הבנוי בעסקאות ההשוואה:</u>**

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

מנגד, לעמדת שמאי המשיגים השטחים הבנויים בפועל לפי נתוני רישוי וארנונה, שונים מאלו המדווחים במערכת מסמ"ק – מה שמשפיע על אופן חילוץ שווי מרכיב הקרקע.

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

10.2.2. **<u>עלויות הבניה:</u>**

בחילוץ מרכיב הקרקע שמאי המשיבה חישב עלויות בניה בטווח 2,000 ₪ - 4,500 ₪ 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[9], שזכויות המשתכנים בהם נרשמו במסגרת תוכניות לרישום שיכון ציבורי[10].

לפיכך, ניתוח העסקאות יערך ע"י קביעת שווי בית מגורים ברמת גמר ממוצעת ע"ג מגרש ממוצע.

בחילוץ מרכיב הקרקע יופחתו רווח יזמי מקובל ועלות בניה ממוצעת בגבולות **3,500** ₪ **- 4,000** ₪ **למ"ר**, שמהתרשמותנו משקפת את מצבן הפיזי של עסקאות ההשוואה, בהתחשב בייקור עלות הבניה באזור הערבה, כפי שטוענים בצדק שמאי המשיגים.

לטעמי, **במקרה הנדון** שיטת חישוב זו עדיפה על פני השיטה בה נקטו השמאים משני הצדדים - חישוב עלות בניה פרטנית לכ"א מהעסקאות, שהובילה לשונות גבוהה בשווי מרכיב הקרקע.[11]

---

[8] 280,000 ₪ שווי מגרש = 180,000 ₪ (עלות פיתוח בקר) + 30,000 ₪ (עלות פיתוח במכרז) – 130,000 ₪ (ממוצע עסקאות).

[9] 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.

[10] ר' תרש"צ מס' 4/1176/1-2

[11] כך למשל בשומת המשיבה התקבל שווי מגרש בטווח של 109,500 ₪ - 432,000 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח; בשומת המשיגים התקבל שווי מגרש בטווח של 24,900 ₪ - 226,600 ₪ כולל מע"מ וכולל פיתוח.

10.2.3. **<u>עלויות פיתוח חצר:</u>**

לעמדת שמאיי 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.

באופן כללי מקובלת עלי עמדת שמאי המשיגים כי יש להתחשב במרכיב זה, אולם אני דוחה את שיטתם לקביעת עלות זו <u>באופן גורף</u> ביחס לשטח המגרש.

לשיטתם, התקבל שעסקאות ההשוואה 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 ביותר, שכלל אינו משקף את קביעתם זו.

לפיכך, ככל שמרכיב זה קיים בעסקאות ההשוואה, אני סבור שמגולם בעלות הבניה שקבעתי לעיל.

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

הצדדים חלוקים לגבי אופן הניתוח האקו', בהתחשב בכדאיות כלכלית ושוליות בניצול זכויות הבניה.

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, בהתחשב בחוסר הכדאיות שבניצול שטחי בניה נרחבים באזור כפי שעולה מנתוני העסקאות בפועל, אני סבור שתוספת השטח במגרשים מושא השומה (504 מ"ר- 503 מ"ר), היא כחצר שתרומתה לשווי זניחה.[12]

בכך מתייתר הצורך לדון במחלוקות הצדדים לעניין אופן הניתוח האקו'.

10.2.5. **<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[13]. יחד עם זאת, אני סבור כי ניצול החצר במגרש משולש אינו פונקציונלי כבמגרש מלבני וסביר לתת לכך ביטוי ע"י תוספת במקדם 1.05.

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

עסקאות ההשוואה בהכרעתי זו הן לנכסים בבעלות מדינת ישראל, קרי זכויות חכירה.

לפיכך, סביר 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[14].

10.2.7. **<u>אומדן עלות פיתוח:</u>**

הצדדים אינם חלוקים בעניין זה.

לפיכך, אתבסס על אומדן עלות הפיתוח המאושרות ע"י רמ"י כפי שנקבעו בשומת המשיבה.

---

[12] היקף הבינוי **העילי** המותר במגרש בשטח 470 מ"ר עומד על 258.5 מ"ר ברוטו (55%) לעומת 277.2 מ"ר ברוטו במגרש בשטח 504 מ"ר.

[13] כאמור, מרבית בתי המגורים נבנו ככל הנראה באמצע שנות ה- 70 (עפ"י היתר), טרם אישורה למתן תוקף ביום 12.6.1994

[14] ליתר פירוט בעניין זה ר' פרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי (דצמבר 2017).

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי בסיס:

11.1 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)[15]				**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**

11.2 מחירי ביקוש למגרשים ריקים באזור המגורים הוותיק ביישוב ספיר:

שמאי המשיבה הציג מחירי ביקוש עדכניים למגרשים ריקים במתחם המגורים הוותיק של הישוב, לפיהם מחיר מבוקש למגרש ממוצע בשטח של כ- 470 מ״ר, בגבולות 350,000 ₪[16].

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

11.3 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**

[15] ר׳ סעיף 10.1.1 לעיל.

[16] ר׳ סעיף 8.2.1 לעיל- סיכום שומת המשיבה.

12. תחשיב השומה:

12.1. מגרש 122:

שווי מגרש מייצג בשטח 470 מ"ר כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪	250,000
בהתאמה למגרש מלבני (1.05)	₪	262,500
בתוספת שווי 33 מ"ר חצר במגרש 503 מ"ר[17]	₪	268,029
בהתאמה לזכות הבעלות החוזית (0.98)	₪	273,499
בניכוי עלויות פיתוח	₪	-178,686
שווי מגרש כולל מע"מ וללא פיתוח	₪	94,813
בניכוי מע"מ נכון למועד הקובע (17%)	₪	81,037
שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)	**₪**	**81,000**
מסקנת השווי בשומת המשיבה	₪	74,000
יחס בין הכרעתנו לבין שומת המשיבה		+ 9 %

12.2. מגרש 126:

שווי מגרש מייצג בשטח 470 מ"ר כולל מע"מ וכולל פיתוח	₪	250,000
בהתאמה למגרש מלבני (1.05)	₪	262,500
בתוספת שווי 34 מ"ר חצר במגרש 504 מ"ר[18]	₪	267,926
בהתאמה לזכות הבעלות החוזית (0.98)	₪	273,393
בניכוי עלויות פיתוח	₪	-179,088
שווי מגרש כולל מע"מ וללא פיתוח	₪	94,305
בניכוי מע"מ נכון למועד הקובע (17%)	₪	80,603
שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)	**₪**	**80,000**
מסקנת השווי בשומת המשיבה	₪	74,000
יחס בין הכרעתנו לבין שומת המשיבה		+ 8 %

13. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי זכות הבעלות החוזית במגרשים 122,126 שבנדון, הכלולים בתחום גבולותיה של תוכנית מס' 3020/מק/30 והמצויים בישוב ספיר, כריקים ופנויים למלוא קיבולת הבניה לפי התוכנית הנ"ל, נכון למועד הקובע 13.2.2017, כפי שנקבע בשומת המשיבה מיום 5.4.2017, **ללא מע"מ וללא פיתוח - בגבולות הטווח הסביר ואין מקום לשנותו.**

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

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

[17] 33 מ"ר תוספת שטח חצר X 0.3 מקדם חצר X (532 ₪ למ"ר **מגרש** =262,500 ₪ /470 מ"ר)
[18] 34 מ"ר תוספת שטח חצר X 0.3 מקדם חצר X (532 ₪ למ"ר **מגרש** =262,500 ₪ /470 מ"ר)