תאריך עברי : י״ג אלול תשפ״ג
תאריך לועזי : 30/08/2023
מס׳ תיקי רמ״י : 209001588 ואח׳
מספרינו (אופק) : 47943
לקביעת שכ״ט : 5.73 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 רונן פולט
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
ronen@r-polat.com

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

<u>מגרשים מס׳ 177, 209 ו-210 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 02/05/2023, 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. השומות מטעם רמ״י נערכו ע״י שמאי המקרקעין מר דרור ביתן ביום 05/01/2023[1] ו-02/03/2023[2] - **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעלי הזכויות בנכסים, באמצעות שומותיו של שמאי המקרקעין, מר רונן פולט מיום 09/04/2023[3], 10/04/2023[4] ו-16/04/2023[5] - **להלן: ״שמאי המשיגים״.**

1.3. בתאריך 07/05/2023 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 21/05/2023 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע״י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף[6].

1.4. בתאריכים 23/05/2023 ו-18/06/2023 התקבלו תגובות שמאי המשיבה הכוללות את התייחסותו לשומת ההשגה ולתגובת שמאי המשיגים מיום 04/06/2023.

1.5. בתאריך 04/06/2023 התקבלה תגובת שמאי המשיגים הכוללת את התייחסותו לתגובת שמאי המשיבה מיום 23/05/2023.

1.6. הצדדים חלוקים בעיקר בעניין נתוני ההשוואה הרלוונטיים ובהתאמות הנדרשות ביחס לנכסים הנישומים.

---

[1] שומה למגרש מס׳ 210 עפ״י תכנית ג/20448.
[2] שומה למגרשים מס׳ 177 ו-209 עפ״י תכנית ג/20448.
[3] שומה למגרש מס׳ 177 עפ״י תכנית ג/20448.
[4] שומה למגרש מס׳ 210 עפ״י תכנית ג/20448.
[5] שומה למגרש מס׳ 209 עפ״י תכנית ג/20448.
[6] לבקשת שמאי הצדדים, המועד האחרון לתגובות הוארך מס׳ פעמים עד ליום 18/06/2023.

2. זיהוי הנכסים:

מס"ד	גוש	חלק מחלקה	מס' מגרש עפ"י תכנית ג/20448	שטח נישום (במ"ר)
1	19944	22	177	400
2	19943	16	209	400
3	19943	16	210	401

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. המועדים הקובעים לשומה:

המועדים הקובעים להכרעה זו הינם 05/01/2023[7] ו-02/03/2023[8] שהינם המועדים הקובעים בשומות המשיבה.

5. מועד הביקור בנכסים:

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

6. תיאור הנכסים והסביבה:

הנכסים הנישומים הינם 3 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[9]. 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.

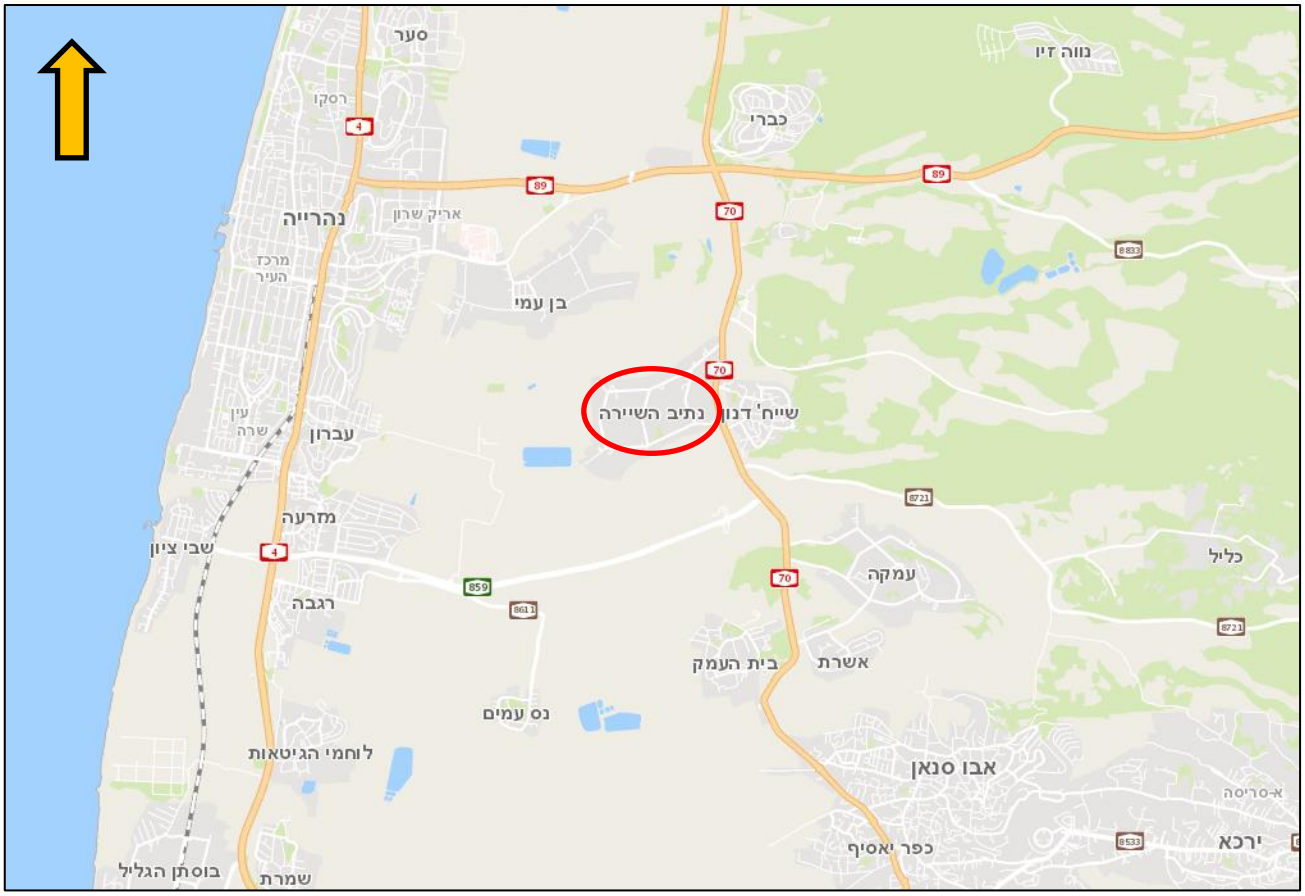
הפיתוח הסביבתי הכללי במושב תואם לישובים כפריים וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות לסירוגין, חשמל עילי ותת קרקעי, תאורת רחוב, תשתיות תקשורת מים וביוב. נכון למועד הביקור, ברחבי המושב מבוצעות עבודות פיתוח ושדרוג התשתיות.

[7] מגרש מס' 210.

[8] מגרשים מס' 177 ו-209.

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

תרשים סביבת הנכסים:



6.2. הנכסים:

הנכסים הנישומים מהווים 3 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	177	400	מרכז	מגרש מגורים	שטח חקלאי צר ומעברו מגרש מגורים	דרך	שטח חקלאי
2	209	400	מזרח	מגרש מגורים	מגרש מגורים	שטח חקלאי	דרך
3	210	401	מזרח	מגרש מגורים	מגרש מגורים	שטח חקלאי	דרך

קומפילציה של התכניות החלות בנכסים הנישומים ובסביבתם, על רקע תצלום אוויר[10]:



להלן תמונות נבחרות מביקור בנכסים ובסביבתם:







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

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

הנכסים הנישומים מתפרשים על מס׳ חלקי חלקות בגושים שונים[11]. לאור מטרת חוות הדעת, הונח כי הבעלות הינה של מדינת ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קק״ל ובניהול רמ״י.

7.2. חוזי חכירה:

לא הוצגו בפני חוזי חכירה.

8. מצב תכנוני:

להלן התכנית העיקרית והרלוונטית למטרת השומה, החלה בתחום הנכסים הנישומים[12]:

- **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׳

הערות:

** 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.

[11] ראה סעיף 2 בהכרעה זו.

[12] מתוך אתר האינטרנט של רמ״י, אתר מנהל התכנון ואתר הועדה המרחבית לתכנון ובניה חבל אשר.

- **תכנית רישוי:**

לא הוצגו בפני היתרי בנייה או תכניות בקשה להיתר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכסים שבנדון, **כולל פיתוח וכולל מע"מ**[13], בהתאם לשומות הצדדים:

מס"ד	מס' מגרש עפ"י תכנית 20448/ג	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1	177	₪ 1,039,000	₪ 660,000
2	209	₪ 1,095,000	₪ 738,000
3	210	₪ 1,082,000	₪ 738,000

9.2. סיכום שומות שמאי המשיבה:

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

- 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 ₪[14] ו-3,829 ₪[15] כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- 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%[16] והתאמה לזמן בשיעור 15% - 17%.
- בניתוח נתוני ההשוואה מהישוב אשרת הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 3% - 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.

---

[13] מסקנת השווי בשומת ההשגה הינה ללא פיתוח וללא מע"מ. המוצג הינו כעולה מהשומה (במעוגל).

[14] בשומה עבור מגרשים מס' 177 ו-209.

[15] בשומה עבור מגרש מס' 210.

[16] 2% למגרש הגובל בקרקע חקלאית ו-4% למגרש הממוקם בקרבה לשטח בייעוד למבני ציבור.

- בתחשיב שווי הנכסים הנישומים, הובא בחשבון גודל בריכה אפקטיבי של 30 מ״ר והתאמות בגין קרבה לקרקע חקלאית ולבריכת מים/תחנת דלק[17].

9.2.3. תחשיבי השומה[18]:

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 לקרקע חקלאית	קרבה לבריכת מים/תחנת דלק	מקדם התאמה משוקלל		
1	177	288	0.98	0.95	0.93	₪ 3,880	₪ 1,039,000
2	209	288	0.98	1	0.98		₪ 1,095,000
3	210	288.3	0.98	1	0.98	₪ 3,829	₪ 1,082,000

9.3. סיכום שומות שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה ועל גישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים עסקת מכר למגרש מגורים במושב נתיב השיירה, נתוני שווי שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה בישובים בית העמק ועמקה ועסקת מכר לבית מגורים במושב נתיב השיירה. נתוני ההשוואה מהשנים 2021-2022.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים[19], מצא שמאי המשיגים, שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסיסי על סך כ- 2,800 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- בהתאם לקווים המנחים, הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3%.
- הובא בחשבון כי הנכסים גובלים בשדות חקלאיים.
- בתחשיב שווי הנכסים הובא בחשבון שטח אפקטיבי של 30 מ״ר לבריכת שחייה.
- הובאה בחשבון שוליות לשטח עיקרי מעל 180 מ״ר וזאת בהתאם לשומות מכריעות בסביבה.
- ניתנה התייחסות לעלייה במחירי הדירות ובריביות המשכנתא בחודשים האחרונים של שנת 2022. לפיכך, ניתנה התאמה זהירה בסך 5% לשנה, תוך התחשבות בשינוי מגמה בשוק שהחלה ברבעון השלישי לשנת 2022.
- התאמה לסביבה ואופי בינוי – עסקות ההשוואה מהישוב הקהילתי אשרת מצויות באזור ההרחבה החדשה בצידו המזרחי של הישוב. מגרשי ההרחבה במושב נתיב השיירה מהווים חלק אינטגרלי מסביבת הבינוי של הנחלות ועל כן, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%.
- קרבה לתחנת דלק, מרכז מסחרי ומוסדות ציבור – מגרש מס׳ 177 ממוקם במרחק של כ-20 מ׳

[17] ראה פירוט המקדמים בתחשיבי השומה.
[18] סיכום התחשיבים מתוך שומות המשיבה.
[19] משקל של 70% להכרעות בהשגה ראשונה, 15% לעסקת מכר בגישת ההשוואה ו-15% לעסקת מכר בגישת החילוץ.

מגבולות מגרש מס׳ 451 לפי תכנית ג/20448, המיועד למרכז מסחרי ומבני ציבור ועתיד לכלול, בין היתר, חנויות, מרכזי בריאות, גני ילדים, מרפאות ועוד. נוסף על כך, במגרש מס׳ 451 קיימת תחנת דלק במרחק של כ-27 מ׳ מגבולות הנכס הנישום.

בראיה רחבה, אזור זה מיועד להוות את מרכז המושב ובעתיד יכלול בניה שתיצור מפגעי רעש, זיהום אוויר מוגבר בשל תחנת התדלוק ותנועת כלי רכב ערה שלא מאפיינת את שאר המושב.

נבחנו שומות מכריעות בנושא זה והובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15%.

- קרבה לרצועת תכנון בעתיד – מגרשים מס׳ 209 – 210 נמצאים בסמיכות לשטח שהוגדר בתב״ע כרצועה לתכנון בעתיד. תמ״א 31/א/1/9 שנמצאת בשלב הערות והשגות מייעדת את השטח עבור הרחבת כביש 6 ממערב לכביש 70 וקובעת אזורי מגבלות בינוי בסמוך להרחבה. הרחבת הכביש עתידה לפגוע במרקם החיים הכפרי המצוי במקום וליצור מטרדי רעש וזיהום. נבחנו שומות מכריעות בנושא זה והובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% על הצד הזהיר.
- בניתוח עסקת השוואה בגישת החילוץ ממושב נתיב השיירה, נוכה רווח יזמי בשיעור 5% ועלות בנייה של 5,500 ₪ למ״ר.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה</u>[20]:

מס״ד	מס׳ מגרש עפ״י תכנית ג/20448	סה״כ שטח אקו׳	התאמות				שווי מ״ר מבונה אקו׳ מתואם	שווי מגרש כולל מע״מ ופיתוח במעוגל
			קרבה לקרקע חקלאית	קרבה לתחנת דלק, מרכז מסחרי ומוסדות ציבור	קרבה לרצועה לתכנון עתידי	מקדם התאמה משוקלל		
1	177	286	0.97	0.85	1	0.82	₪ 2,800	₪ 660,000
2	209	286	0.97	1	0.9	0.87	₪ 2,801	₪ 738,000
3	210	286	0.97	1	0.9	0.87	₪ 2,801	₪ 738,000

<u>הערת החי״מ</u> – נראה כי בשומת ההשגה נפלה טעות בתחשיב השווי למגרשים מס׳ 209 – 210 (השווי המתקבל צ״ל כ-700,000 ₪ כולל פיתוח ומע״מ).

[20] 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>

- **מועד קובע** – נראה שאכן נפלה טעות סופר בקביעת המועד הקובע ולא קיימת מחלוקת עם שמאי המשיבה בנושא. תיקון המועד הקובע אינו מהווה שינוי לערכי השווי.
- **התאמה למועד** – מדד מחירי הדיור מבטא את השינוי במחירי הדירות הבנויות בלבד ואינו מתייחס לעסקות קרקע. בנוסף, מדובר במדד המשקלל את כלל עליות המחירים בארץ. בשומת ההשגה הוצג מצב הקיפאון השורר כיום בשוק, הנגרם משיעור אינפלציה גבוה ועליות ריבית נמשכות שגרמו לחוסר ודאות וירידה בשיעור של כ-50% במס' עסקות הנדל"ן למגורים. תימוכין לכך ניתן למצוא בדו"ח סקירת משרד האוצר לשוק הנדל"ן למגורים בחודש מרץ.
- **נתוני השוואה** – הסתמכות על הכרעות בהשגה ראשונה ושומות מכריעות מהוות כלי שמאי מקובל ואמין המהווה אסמכתא לטענותינו ולכן, ההשוואה אינה בעלת תוקף נמוך.

בשומת ההשגה הוצג מסד עסקות השוק עליהן הסתמכנו בישוב אשרת ומפאת ריבוי הכרעות בהשגה שבהן נותחו עסקות אלה, התייתרה הצגת הניתוח. שווי מ"ר מבונה אקו' שהובא מתוך ההכרעה הינו לפני ההתאמה לקיבוץ.

שמאי המשיבה שגה בכך שהעדיף להסתמך על נתוני עסקות ישנות ממושב בצת שאינו מצוי בסמוך למושב נתיב השיירה והתעלם משאר העסקות שנעשו בישוב אשרת.

עסקה בגו"ח 19945/30 – שמאי המשיבה מצטט הכרעה של השמאי שי ששון כהן. ההכרעה לא פורסמה ולא צורפה למכתבו ועל כן בדיקת טענה זו אינה אפשרית.

עסקת מכר מגרש 188 – אכן העסקה נעלמה מאתר רשות המיסים. נערכה שיחה עם בעלי מגרש 188 המאשר את העסקה בהתאם לנתונים המופיעים בשומת ההשגה. יתרה מכך, העסקה מופיעה באתר המפות הממשלתי תחת גו"ח 19943/21. בנוסף, בהפקת פלט מידע ממערכות ממוחשבות כגון מערכת "קוויקר" (השואבת את המידע מאתר רשות המיסים), עולה כי העסקה מדווחת במלואה תחת גו"ח 19943/21, מגרש 188. סביר להניח כי בשל טעות בדיווח (די שכיח באתר רשות המיסים) עסקה זו הוסרה מהאתר הרשמי (מגרש 188 ממוקם בגוש 19942).

- **התאמות נוספות** – התאמה לקרבה לשדות חקלאים מבטאת את הפגיעה בהנאה מהנכס מאחר ובסביבת שדות חקלאיים מצויים מזיקים רבים הדורשים טיפול בריסוס על בסיס קבוע, העלולים להזיק לבעלי הנכס הסמוך לשדה. עדות לכך ניתן למצוא בתכנית החלה על הנכס.

התאמה לסביבת בינוי ותיקה – עסקות ההשוואה מהישוב אשרת מצויות באזור ההרחבה החדשה בצידו המזרחי של הישוב, בעוד שבמושב נתיב השיירה מגרשי ההרחבה הינם חלק אינטגרלי מאזור הנחלות. ככלל מקדם זה מקובל ומופעל כאשר מתבקשת להיעשות התאמה בין נתוני השוואה בשכונות הרחבה במושבים הכוללת אזור פיתוח חדש לבין נכסים נישומים המצויים בסביבת הנחלות בהם תשתיות ישנות והפיתוח הסביבתי ותיק וחלקי לפעמים.

התאמה לקרבה לתחנת דלק ומרכז מסחרי (מגרש מס' 177) – מלבד העובדה כי הנכס ממוקם קרוב מאוד לתחנת התדלוק, הנכס ממוקם כ-20 מ' מגבולות מגרש מס' 451 לפי תב"ע ג/20448. המגרש מיועד למרכז מסחרי ומבני ציבור ועתיד לכלול, בין היתר, חנויות, מרכזי בריאות, גני ילדים ומרפאות.

התאמה לקרבה לכביש סואן (מגרשים 209 – 210) – אכן הנכס אינו מצוי בתחום רצועה לתכנון בעתיד

ועל הנכס לא חלות מגבלות בניה. ההתאמה שהובאה בחשבון בשומת ההשגה אינה מבטאת מגבלה בבניה אלא מתייחסת למפגעי ריח ורעש וכן לזיהום האוויר שאינם מאפיינים את מרקם החיים במושב. הוכחה לכך ניתן למצוא במחקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי בדבר "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים".

9.4.2. <u>טענות שמאי המשיבה:</u>

- **מועד קובע** – המועד הקובע בשומת ההשגה אינו המועד הקובע בשומת המשיבה.
- **התאמה למועד** – בהתאם למדד מחירי הדירות של הלמ"ס, המדד לחודש 12/2020 – 01/2021 הינו 438.3 נקודות ולחודש 02/2023 – 03/2023 המדד הינו 568.1 נקודות, דהיינו עליה של כ-29.5%. המדד הוצג כדי לבטא את מגמת העלייה הקיימת בשוק הדיור ככלל. מדד מחירי הדירות בצפון אף גבוה מהמדד הארצי. לא קיים קיפאון בשוק הנדל"ן בתקופת המועד הקובע, עניין זה נסמך בעסקות שהובאו בשומת המשיבה ולראייה גם העסקה באשרת מדצמבר 2022.
ההתאמה למועד שניתנה בטבלה 7.1 בשומת ההשגה אינן עולות בקנה אחד, אפילו לגישת שמאי המשיגים, לכדי 5% לשנה.
- **נתוני השוואה** – מבדיקת ההיתר לעסקה מגו"ח 19945/30, לא נמצאה התאמה לבנוי כיום ולכן היא לא הובאה בחשבון. גם בהשגתו של השמאי שי ששון כהן מיום 23/04/2023, הוא מתייחס לעניין זה ולא מביא נתון זה בחשבון מאחר ולא ניתן לאמת את הנתונים כפי שמוצגים ברישוי ובאתר רשות המיסים.
עסקות במס"ד 5-4 בשומת ההשגה מהוות עסקות חריגות ולראיה, במגמת השוק, העסקה שבוצעה בתאריך 26/12/2022 (לפני המועד הקובע) בגו"ח 21123/15 עבור 1,600,000 ₪. העסקה לא הובאה בחשבון בשומת המשיבה מאחר ועדיין לא פורסמה בעת הכנת השומה.
לגבי ניתוח העסקות שבוצעו ע"י שמאים מחוזיים בבית העמק, מאחר ומדובר בקיבוץ, לא הובאו נתונים אלה בשומת המשיבה. נתון השוואה המבוסס על קביעת שמאי בהכרעה בהשגה ראשונה הינו נתון בעל רמת תוקף נמוכה ויש להעדיף עסקות שוק.
עסקת מכר מגרש מס' 188 – העסקה לא אותרה באתר רשות המיסים ויתרה מכך, מאחר וסיבת הפער הגדול בין המחיר המוצהר למחיר המוערך אינה ידועה, אין להביא אותה בחשבון. איננו מכירים את מהימנות האתרים והמידע שמהם לקח שמאי המשיגים את העסקה.
- **התאמות נוספות** – הפחתה של 5% בגין התאמה לבינוי בסביבת הנחלות והפחתה נוספת בסך 3% עבור קרבה לשטחים חקלאיים מהווה הפחתה כפולה.
קרבה לתחנת תדלוק (מגרש מס' 177) – מדובר בתחנת דלק מקומית המשרתת אך ורק את תושבי המושב ובמרחק של כ-30 מ' קו אווירי מהמגרש, בין התחנה למגרש קיימת דרך ועפ"י הנצפה במקום, תחנה זו אינה מהווה מטרד של ריח ו/או רעש הנובע ממנה. בשומת ההשגה הוצגו הכרעות לגבי קרבה לתחנות דלק של חברות מסחריות גדולות הכוללות מס' רב של משאבות ומשמשות את כלל הציבור ולא ציבור ספציפי במושב. הפחתה של כ-15% כפי שהובאה בחשבון בשומת ההשגה מופרזת ביחס למיקום המגרש ואופי עמדת התדלוק.
קרבה לכביש המתוכנן (מגרשים מס' 209 – 210) – המגרשים אינם בתחום רצועת התכנון ומרוחקים ממנה כ-65 מ' עפ"י מדידה גראפית. 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 ברצועה.

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 ההשוואה בשילוב עם גישת החילוץ. הגישה המועדפת להערכת שווי זכויות בנכסים מסוג זה הינה גישת ההשוואה. בהתחשב כי קיימים נתונים ברי השוואה מהסביבה הקרובה ובסמוך למועדים הקובעים, אני מקבל את גישת שמאי המשיבה להערכת הנכסים הנישומים בגישת ההשוואה. עסקת ההשוואה בגישת החילוץ, שהובאה בחשבון בשומת ההשגה, כוללת רכיב בניה בלתי חוקי ושימוש בשטח קרקע נוסף שלא שייך לחלקה, באופן שמקשה על ניתוחה ולפיכך לא אתבסס על גישת החילוץ בהכרעה זו[21].

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:

אני מקבל את עמדת המשיגים כי קיים קושי להעריך את השתנות מחירי הקרקע באזור ספציפי בהתבסס על סקרי הלמ"ס. יחד עם זאת, 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[22] וכן את הבדלי הפיתוח והדחיה עד השלמתו[23]. 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 לקרקע חקלאית ודחייה להשלמת פיתוח – מגולם בהתאמה למיקום בין הישובים.

קרבה לתוואי רצועה לתכנון (מגרשים מס' 209 – 210) – הובא בחשבון כי ייתכן ולגורם זה גם יתרון לנגישות אך עם זאת החיסרון עולה על היתרון. מקדם ההתאמה הינו בהתאם לקרבה למגרשים ובסבירות כי יתוכנן בשילוב פתרונות אקוסטיים להפחתת רעש. ראוי לציין כי ההפחתות שניתנו בגין גורם זה במסגרת שומות מכריעות שצוינו ע"י שמאי המשיגים, הן בשל הקרבה לכבישים קיימים, על חלק מהמגרשים חלות מגבלות בניה ובחלקן ההפחתות מגלמות מטרדים נוספים.

---

[21] ראה התייחסות בסעיף 10.3.1 בהכרעה.

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

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

קרבה לתחנת דלק ולשטח ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (מגרש מס׳ 177) – 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. יחד עם זאת, הגישה לתחנה הדלק הינה בדרך העוברת בסמוך לנכס ולפיכך ההפחתה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה בשיעור 5% מקובלת עלי. כפי שציין שמאי המשיבה, ההפחתות שניתנו בשומות מכריעות וצוינו ע״י שמאי המשיגים, מתייחסות לתחנות דלק גדולות של חברות מסחריות/קרקע לתחנת דלק גדולה ובחלקן ההפחתות מגלמות מטרדים נוספים.

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 המשיגים כי עסקות ההשוואה מהישוב אשרת מתאימות יותר להשוואה מאשר עסקות ממושב בצת. 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.

מקובלת עמדת שמאי המשיבה כי הכרעות בהשגה ראשונה אינן מהוות נתון השוואה תקף עפ״י התקינה השמאית וכי נתוני ההשוואה שהובאו בשומת המשיגים מהישוב אשרת ונערכו בשנת 2021 אינם רלוונטיים נכון למועדים הקובעים. הנתונים משקפים מחירים של כמחצית ממחירי העסקות שנערכו בשנת 2022. להערכתי הדבר נובע מהיצע רב של מגרשים בתקופה זו ומתקופת התפתחות והתייצבות שכונת ההרחבה באשרת.

כמו כן, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי העסקה בגו״ח 21123/15 אינה חריגה באופן מהותי ולכן אביא אותה בחשבון. קיים מסד נתונים מספק לעסקות שנערכו בסמוך למועדים הקובעים ואין מדובר בעסקה בודדת. מניתוח נתוני ההשוואה ניכר כי מחירי המגרשים עקביים, מתגבשים לכדי שווי ללא פערים

חריגים. מעבר לנדרש, בשל פערי מחירי העסקות בין השנים ולצורך בחינת סבירות השווי המתקבל מניתוח עסקות שנערכו בהרחבה בישוב אשרת, 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 למועדים הקובעים (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[24], מתקבלת יתרה לקרקע של כ-1,395,000 ₪. בהפחתה למגרש ללא נוף[25], 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 למועדים הקובעים ונמצאות בטווח מחירים סביר.

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

[25] הנוף בחלקו לבתי המגורים באבו סנאן.

עסקות השוואה ממושב נתיב השיירה (הוצגו 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[26].

עסקת מכר מגרש מס' 188 – אכן, כפי שציינו שמאי הצדדים, העסקה לא אותרה באתר רשות המיסים. מבדיקת פלט שע"מ עולה כי אכן דווחה עסקה במגרש זה בתאריך 05/07/2021, המחיר המוצהר בעסקה 320,000 והמחיר המוערך 769,291 ₪. בהערות צוין כי "כולל פיתוח 192,913 ₪". אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי הפער בין המחיר המוצהר למחיר המוערך אינו ידוע וכמו כן, המחיר המוערך מעלה ספקות באם מדובר בעסקת מכר בין פרטיים. בכל מקרה, נכון למועד הקובע, להערכתי אין מדובר בעסקה המשקפת שווי שוק ולכן לא אביא אותה בחשבון.

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** ₪

[26] אציין כי איני מסכים עם תרומת המחוברים שיוחסה לעסקה בשומת ההשגה (5,500 ₪ 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).

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).

<u>בדיקת סבירות</u> – 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 20448/ג	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	177	400	212	38	30	210	294
2	209	400	212	38	30	210	294
3	210	401	212	38	30	211	294.3

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 20448/ג	סה"כ שטח מבונה אקו'	התאמות		שווי מ"ר מבונה אקו' בבעלות	סה"כ שווי הנכס הנישום	במעוגל
			קרבה לתוואי רצועה לתכנון	קרבה לתחנת דלק, מרכז מסחרי ומוסדות ציבור			
1	177	294	1	0.95	₪ 3,610	₪ 1,008,273	₪ 1,008,000
2	209	294	0.96	1		₪ 1,018,886	₪ 1,019,000
3	210	294.3	0.96	1		₪ 1,019,926	₪ 1,020,000

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	177	₪ 1,008,000	מיליון שמונת אלפים ₪
2	209	₪ 1,019,000	מיליון ותשעה עשר אלף ₪
3	210	₪ 1,020,000	מיליון ועשרים 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.