תאריך עברי : ט״ו אדר ב׳ תשפ״ד
תאריך לועזי : 25/03/2024
מס׳ תיק רמ״י : 209002139
מספרינו (אופק) : 49914
לקביעת שכ״ט : 5.6 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ נופר סלע
צוות לקידום עסקות מגורים
רמ״י – מרחב צפון והגולן
nofars@land.gov.il

מר דרור ביתן
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
dror@bnshamaim.co.il

מר יריב דרורי
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
drori_yariv@hotmail.com

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה
בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
מגרש מס׳ 188 עפ״י תכנית ג/20448, מושב נתיב השיירה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשתי ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שנתקבלה ביום 04/03/2024, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, 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 18/12/2023 - **להלן: ״שמאי המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין, מר יריב דרורי מיום 21/02/2024 - **להלן: ״שמאי המשיגים״.**

1.3 בתאריך 05/03/2024 נשלחה לצדדים הודעה על הכרעה ללא קיום דיון, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 12/03/2024 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע״י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף.

1.4 בתאריך 06/03/2024 התקבלה תגובת שמאי המשיבה הכוללת את התייחסותו לשומת ההשגה.

1.5 בתאריך 10/03/2024 התקבלה תגובת שמאי המשיגים הכוללת את התייחסותו לתגובת שמאי המשיבה מיום 06/03/2024.

1.6 הצדדים חלוקים בעיקר בעניין נתוני ההשוואה הרלוונטיים ובהתאמות הנדרשות ביחס לנכס הנישום.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	19942.
חלקה (בחלק):	21.
מס' מגרש:	מגרש 188 עפ"י תכנית ג/20448.
שטח נישום:	402 מ"ר.
מהות הנכס:	מגרש מגורים המיועד 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 18/12/2023 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ במס' מועדים, האחרון שבהם ביום 28/12/2023.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום מהווה מגרש מגורים, המיועד לבניה צמודת קרקע וממוקם במושב נתיב השיירה.

6.1 הסביבה:

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

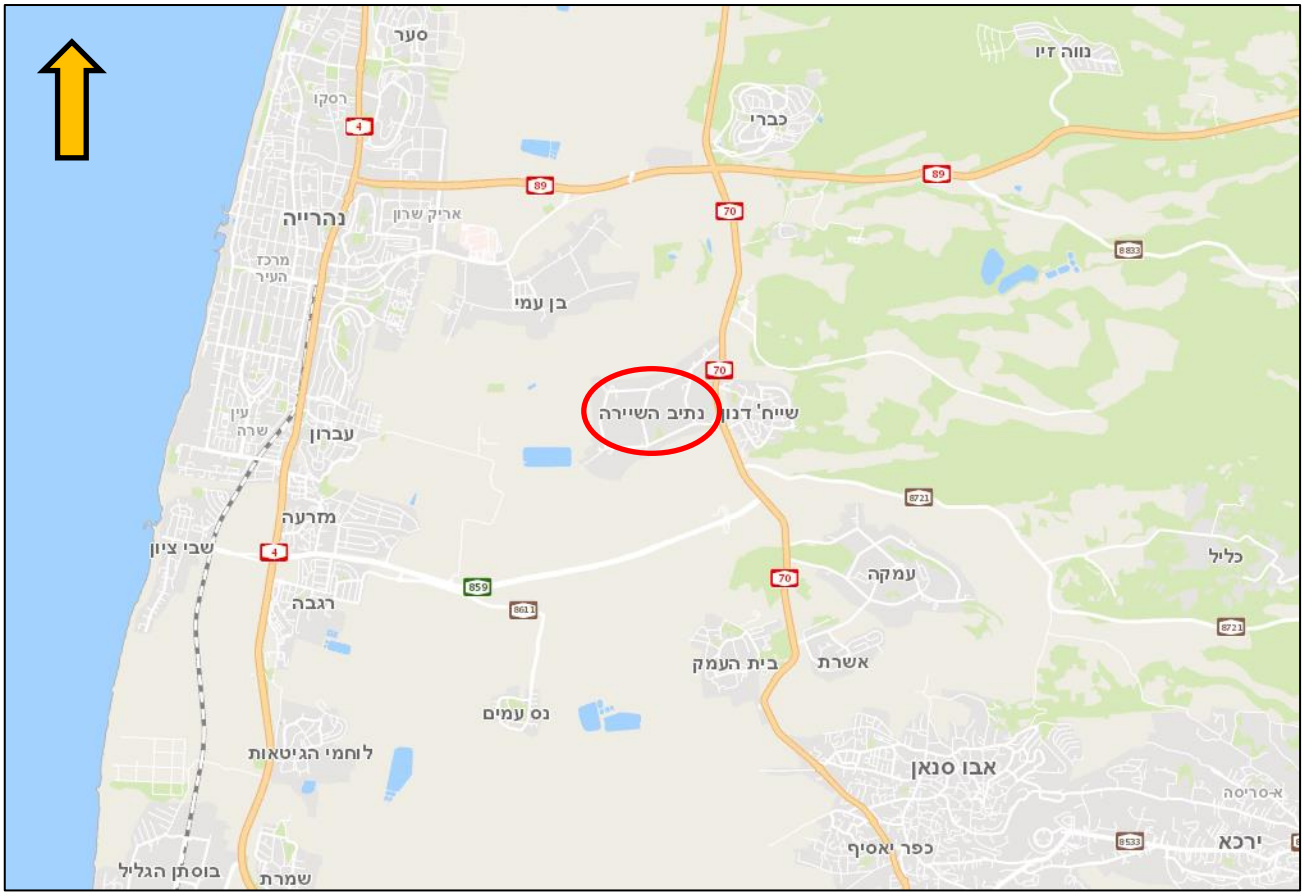
המושב נוסד בשנת 1950 ומונה כ- 500 תושבים[1]. מיקום המושב מערבית ובסמוך לכביש מס' 70, במקטע שבין צומת השיירה מצפון לצומת כליל מדרום.

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 הנכס:



6.2 הנכס:

הנכס הנישום מהווה מגרש מגורים המיועד לבניה צמודת קרקע וממוקם במושב נתיב השיירה. המגרש מהווה חלק מ-80 מגרשי מגורים ביעוד מגורים א׳3 שהוספו למושב בתכנית ג/20448. צורת המגרש הנישום רגולרית דמוית מלבן ונכון למועד הביקור, המגרש ריק 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 – 203 עפ״י תכנית ג/20448) והמתחם המערבי של המושב בו ממוקמים סה״כ 10 מגרשים (מגרשים מס׳ 161 – 170 עפ״י תכנית ג/20448).

המגרש הנישום ממוקם במרכז המושב (בחלק הצפוני) וגובל מצפון במגרש מגורים, מדרום וממערב בשצ״פ וממזרח בדרך.

קומפילציה של התכניות החלות בנכס הנישום ובסביבתו, על רקע תצלום אוויר[2]:



להלן תמונות נבחרות מביקור בנכס ובסביבתו:





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 11/03/2024, 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>חוזה חכירה:</u>

לא הוצג בפני חוזה חכירה.

8. <u>מצב תכנוני:</u>

להלן התכנית העיקרית והרלוונטית למטרת השומה, החלה בתחום הנכס הנישום[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, הנכס הנישום מסווג 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.

<u>להלן סיכום זכויות הבנייה בנכס הנישום:</u>

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 היתר בנייה או תכנית 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 בנכס שבנדון, **כולל פיתוח וכולל מע"מ**, בהתאם לשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 1,123,000	₪ 664,679

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 3 עסקות מכר של מגרשי מגורים מהישוב אשרת, שנערכו 2022.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, מצא שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה אקו' בסיסי על סך 3,737 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- בנכס הנישום 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 הופחתה תרומת היתר בניה/הליכי תכנון בשיעור 3% - 5%, הובאה בחשבון התאמה למגרש ללא נוף בשיעור 0% - 10% והתאמה לזמן בשיעור 0% - 8%.
- הובאה בחשבון התאמה למיקום, המגלמת את סביבת הנכס הנישום הכוללת מגורים לצד שימושי פל"ח וחקלאות, בשיעור 5% והתאמה 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 הנכס הנישום הובא בחשבון גודל בריכה אפקטיבי של 30 מ"ר ותוספת בשיעור 2% בגין קרבה לשצ"פ.

9.2.3. תחשיב השומה[4]:

מס' מגרש עפ"י תכנית ג/20448	סה"כ שטח אקו'	התאמה בגין קרבה לשצ"פ	שווי מ"ר מבונה אקו' בבעלות	שווי מגרש כולל מע"מ ופיתוח במעוגל
188	294.5	1.02	₪ 3,737	₪ 1,123,000

[4] סיכום התחשיב מתוך שומת המשיבה.

9.3. סיכום שומת שמאי המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה הישירה, תוך ביצוע התאמות.
- נתוני ההשוואה כוללים 5 עסקות מכר של מגרשי מגורים מהישוב אשרת שנערכו בין השנים 2021 – 2022.
- מניתוח נתוני ההשוואה, בהתאמות שביצע ובשקלול הנתונים, מצא שמאי המשיגים, שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסיסי על סך 2,493 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לא קיימות עסקות מכר מתאימות של מגרשי מגורים במושב נתיב השיירה ולכן הוצג ניתוח של עסקות השוואה למגרשים ריקים מהישוב אשרת, תוך הפעלת מקדם התאמה להיותו של נתיב השיירה מושב חקלאי ולא יישוב קהילתי.
- מושב נתיב השיירה מוקף בתשתיות/מוסדות הכוללים, בין היתר, תוואי כביש 6 ותוואי הרכבת המתוכננים, תוואי כביש 70 הקיים, תחנת משנה של חברת חשמל, מאגר מים עברון, מטמנת עברון, חוות לולים, מנחת מסוקים בתחום המושב ואנטנות סלולאריות. כל התשתיות חיוניות וכל הסביבה נהנית מהם אך הנפגע העיקרי מהן הוא מושב נתיב השיירה.
- לאור היקפי הבנייה המותרים בנכס הנישום, מיקומו ובהתאם לכך כי באם קיים פוטנציאל הוא מגולם בעסקות ההשוואה, אין מקום לתוספת בגין פוטנציאל.
- בניתוח נתוני ההשוואה הובאו בחשבון התאמה לזמן של כ-1.5% - 10%, הפחתה להליך תכנון בשיעור 5%, הפחתה לאפיון ישוב בשיעור 10% והתאמה מזכויות חכירה לבעלות בשיעור 3%.
- בתחשיב שווי הנכס הנישום הובאו בחשבון התאמות בגין קרבה לשפ״פ, לרצועת תכנון עתידית, סמיכות לשטח חקלאי, לתחנת דלק ולפיתוח[5].

ההתאמות הן כתלות במרחק הנכס הנישום מהמטרדים, בחלקן צוינו ההתאמות שהובאו בחשבון בהחלטות שמאי מכריע והכרעות בהשגה ראשונה במקרים דומים.

9.3.3. תחשיב השומה[6]:

מס׳ מגרש עפ״י תכנית ג/20448	סה״כ שטח אקו׳	קרבה לשפ״פ	קרבה לרצועת תכנון עתידית	סמיכות לשטח חקלאי	מקדם פיתוח	מקדם תחנת דלק	שווי מ״ר מבונה אקו׳ בבעלות	שווי מגרש כולל מע״מ ופיתוח
188	293	1.01	0.97	0.99	0.99	0.95	₪ 2,493	₪ 664,679

[5] ראה פירוט המקדמים בתחשיב השומה.

[6] סיכום התחשיב מתוך שומת המשיגים.

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

בתגובות הצדדים ובשומותיהם, הועלו בפני עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים:</u>

- **נתוני השוואה:**

אשרת הוא ישוב קהילתי עם רמת פיתוח גבוהה ואוכלוסייה צעירה בעוד שנתיב השיירה הוא מושב חקלאי והאוכלוסייה בו מתבגרת.

שמאי המשיבה מציג בשומה מס׳ 18199-23 עסקות השוואה מסוף שנת 2020 ממושב בצת וקובע בגינן מקדם התאמה לזמן, אך בה בעת פוסל עסקות השוואה מאותו מועד בדיוק, מהישוב אשרת, בטענה שאינן רלוונטיות בשל המועד בו נערכו. ככלל ובשומת המשיבה נלקחו עסקות מבצת, בהתאמה למועד, ניתן לקחת גם את העסקות מאשרת מסוף שנת 2020 ולהתאים למועד. לא סביר לייחס עלייה של יותר מ-100% בפרק זמן של כשנתיים. ניתן לתת משקל נמוך יותר לעסקות מהשנים 2020 – 2021 אבל לא להתעלם מהן לגמרי.

עסקה מיום 26/12/2022 על סך 1,600,000 ₪ מהווה עסקה חריגה ולא נכללה בממוצע. העסקה מבטאת באופן קיצוני את בועת הנדל״ן בישראל ואינה סבירה. אם בכל זאת רוצים להביא את העסקה בחשבון יש, לכל הפחות, לקחת גם את העסקות מהשנים 2020 – 2022 ולא להתבסס על העסקות הגבוהות ביותר. יש עסקות מדצמבר 2020 ויחד עם העסקות משנת 2021, יש צבר של 5 עסקות לפיהן שווי ממוצע למגרש בשכונת ההרחבה באשרת, בתחילת דרכה, הוא 600,000 ₪. גם שכונת הרחבה בנתיב השיירה בתחילת דרכה.

עסקת בקרה ממושב נתיב השיירה – לצורך בחינת סבירות השווי נותחה עסקת מכר לבית מגורים במושב נתיב השיירה. נוכה רווח יזמי בשיעור 5% ועלויות הבניה נקבעו בהתבסס על מחירון דקל תוך ייחוס פחת סביר של 1% לשנה בהתאם לגיל המבנה. בגין שטחים הבנויים ללא היתר הופחתו רק 40% מעלויות בניה (מופחתות בפני עצמן) בסך של 2,400 ₪ למ״ר בנוי. לשווי מ״ר מבונה אקו׳ שהתקבל ניתנה התאמה לזמן, למטרדים בסביבה ולבעלות. נכון שיש שטחים שאינם בנויים בהיתר, עלויות הבניה שניתנו לשטחים האלה בשומת ההשגה מופחתות משמעותית. רוכש פוטנציאלי לוקח בחשבון שכאשר יש זכויות לא מנוצלות וחריגות בניה ניתן להכשיר אותן.

בהכרעה בהשגה ראשונה למועד קובע 03/04/2022 במושב עמקה הסמוך, נקבע שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 2,693 ₪. לגיטימי להסתמך על חלק מההכרעות (חלקן סבירות והגיוניות וחלקן לא).

- **התאמה למועד** – מתחילת שנת 2023 ועד למועד הקובע, אין מקום לתת תוספת למועד. גם בעיתונות הכלכלית ניתן לראות שמדברים על עצירת וירידת מחירים. מתחילת שנת 2023 ובהלימה להליך העלאת ריבית מתמשך במשק, חל היפוך מגמה ובלימה חזקה בקצב עליית מחירי הדירות בישראל. עפ״י לוח מדד מחירי הדירות לפי מחוזות (מעודכן לחודש אוקטובר 2023), בחודשים דצמבר-ינואר 2023 ביחס לחודשים יולי-אוגוסט 2023, שינוי מחירי הדירות הינו זניח ועומד על כ-0.7% בלבד בתקופה זו.
מפנה לסקר שנערך בקרב חברי לשכת שמאי המקרקעין בחודש ספטמבר 2022 בו נבחנה הסוגייה של ההשפעות האפשריות של העלאת הריבית במשק על שוק הדיור הישראלי.
בהתאם לסקירת אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, ברור כי שנת 2023 אופיינה עד כה בירידה דרסטית בכמות העסקות בדירות מגורים ביחס לשנת 2022. את הירידה אפשר כמובן לקשור (כפי שאף צוין בכל דוחות הסקירה של אגף הכלכלן הראשי) להליך העלאות הריבית המתמשך והעקבי במשק.

קיימים נתונים רבים המעידים על ירידות מחירים אך על מנת להישאר על הצד הזהיר הובאה בחשבון עצירה במחירים.

- **התאמות נוספות:**

שטח מגרש – שטח מגרש של 500 מ״ר מהווה במשך שנים רבות שטח מגרש סטנדרטי ומקובל לבניה חד משפחתית. רכישה של מגרש בשטח 400 מ״ר מהווה רכישה פחות רצויה (שטח מגרש קטן יותר משפיע על תכסית, שטח חצר נותרת וצפיפות בניה). הובא בחשבון כי הפער מגולם בהפחתה הכללית שהובאה בחשבון בין הישוב אשרת למושב נתיב השיירה.

מאפיין בטחוני – החל מה-07/10 חיי היום-יום ביישובים בצפון השתבשו ולא שבו לסדרם. בין נתיב השיירה לאשרת קיים מרחק (בקו אווירי) של כ-2 ק״מ, מרחק שעל פניו אינו גדול לצורך הצגת עסקות השוואה. בפועל, קיים למרחק זה משמעות רבה כאשר בוחנים את טווחי הטילים. כיום בכניסה לנתיב השיירה קיים בידוק בטחוני של הצבא ויחידות צבאיות בתוך המושב. מאז פרוץ המלחמה חלה נטישה מאסיבית של תושבים ושוכרים מהמושב.

אפיון ישובים – יש להביא בחשבון התאמה בין אשרת לנתיב השיירה בשיעור 10% בשל האפיון הכללי השונה בין הישובים וזאת, ללא גילום של קרבה לשטח חקלאי (כלומר במגרשים הצמודים וקרובים לשטח חקלאי יש לבצע הפחתה נוספת). בהכרעה בהשגה ראשונה במושב החקלאי חזון הובאה בחשבון הפחתה של 10% - 20% ובהכרעה בהשגה ראשונה במושב החקלאי עמקה הובאה בחשבון הפחתה של 10%. לפיכך הפחתה של 10% הינה הפחתה סבירה ועל הצד הזהיר בשל האפיון השונה בין הישוב הקהילתי אשרת לבין המושב החקלאי נתיב השיירה. היות ולא התרחש שינוי משמעותי ביישובים אשרת ועמקה בין שנת 2017 למועד הקובע, הרי שאין רלוונטיות לשנת ההכרעה.

התאמה להליך תכנון – כפי שכבר הוכרע בהשגה ראשונה במושב עמקה, המגרשים בישוב אשרת מושבחים היות ועברו הליכי תכנון.

סמיכות לשטחים חקלאיים – במושב נתיב השיירה מתקיימת חקלאות פעילה. פעילות הקטיף מבוצעת באמצעות מכונות קטיף מרעישות. כמו כן, נעשה שימוש בחומרי הדברה המסוכנים לבריאות וקיים מטרד של יתושים הנמשכים למים הנקווים בשל הצטברות מי השקיה. עפ״י תכנית ג/20448 בנושא ריסוס בקרבת מגורים ושימושים רגישים אחרים, מומלץ לטעת חיץ צמחי בין גבול תא השטח הרגיש הפונה לשטחים חקלאיים לבין קו הבניין הקרוב שבייעוד הרגיש, על מנת למזער את ההשפעה של ריסוסים שמתבצעים בשטחים חקלאיים. נמסר מתושבי המושב כי היות והבתים ממוקמים בין ובתוך השטחים החקלאיים, קיימת בעיה קשה של להקות תנים וחזירי בר במושב.

עצם קיום השימושים החקלאיים מהווה אפיון שונה בין אשרת למושב נתיב השיירה. גורם זה נלקח בחשבון בהפחתה הכללית בשיעור 10% בין הישוב אשרת למושב נתיב השיירה.

מטרד הקרבה לשטחים החקלאיים צפוי לפגוע גם בנכס הנישום, אם כי פחות ממגרשים צמודים ולפיכך מקדם ההתאמה הינו בהתאם. עסקות ההשוואה אינן ממוקמות בקרבה לשטח חקלאי פעיל.

מקדם לפיתוח – בסביבת הנכס הנישום טרם הושלמו עבודות הפיתוח נכון למועד הקובע ולפיכך יש להביא מקדם דחייה (0.99). מעבר לכך, בסיום עבודות הפיתוח, רמת הפיתוח בישוב אשרת, ששכונת ההרחבה שלו מרוכזת במקום אחד, תהיה טובה יותר מרמת הפיתוח במושב החקלאי נתיב השיירה (מגולם בהתאמה הכללית בין אשרת לנתיב השיירה).

מקדם תחנת דלק – במושב קיימת תחנת דלק פעילה מזה שנים רבות. תחנת דלק מביאה עימה מטרד של רעש וריח, גודש, סיכון לזיהום הקרקע וכן מטרד פסיכולוגי. במחקר דלפי משנת 2020, הוערכה

פגיעה ממוצעת של 15% בשווי בית צמוד קרקע שסמוך לתחנת דלק. מחד, הנכס הנישום נמצא בסמיכות לתחנת הדלק, מאידך בשטח שבין הנכס לתחנת הדלק ישנו מגרש ביעוד שצ"פ בו לא מתוכננת בניה ולפיכך, סביר לייחס מקדם התאמה של 0.95 בגין קרבה לתחנת דלק. העובדה שבין תחנת הדלק לבין המגרש הנישום שטח ביעוד שצ"פ מלמדת כי בשטח זה לא ייבנו מבנים ולכן תישמר חשיפה לתחנת הדלק, גם אם המגרש אינו בצמוד לתחנת הדלק.

קרבה לשצ"פ (נפלה טעות סופר בטבלה בשומת ההשגה) – בשצ"פ ובשפ"פ עלולים להתקיים שימושים המהווים מטרד. יכולים להתגודד בו בני נוער בשעות הערב, להיערך מסיבות יום הולדת וכו'.

חשיפה לכביש 6 ולתוואי הרכבת המתוכננים – קיים תכנון מקיף לסלילה של המשך תוואי כביש 6 לכיוון צפון ולהנחת קו מסילת הברזל גליל מערבי. עפ"י התשריט המצורף לתכנית, התוואי של תשתיות אלו עובר בשטח מושב נתיב השיירה. ברור שתשתיות משמעותיות כגון כביש 6 ומסילת רכבת יגרמו לפגיעה באיכות החיים של התושבים במושב נתיב השיירה בהיבטים של מטרדי רעש, זיהום אוויר וקרינה אלקטרומגנטית. הוצגו הפחתות שניתנו בשומות מכריעות בעניין קרבה לכביש סואן. בהתחשב במיקום עסקות ההשוואה, הן לא יסבלו ממטרדים אלו כאשר התשתיות תהיינה פעילות.

הרעש מכביש ראשי ברמה ארצית כגון "כביש 6" אינן מוגבלות למרחקים שצוינו ע"י שמאי המשיבה. עסקות ההשוואה אינן ממוקמות כלל בקרבה ל"כביש 6" וכן יש להביא בחשבון התאמה.

בית עלמין – בית העלמין של נהריה מצוי בקרבה למושב נתיב השיירה. הוצגה כתבה לפיה הוגשה התנגדות עזה להקמת בית העלמין. הוצגה כתבה נוספת לפיה עיריית נהריה מתכננת להרחיב את בית העלמין בכ-50 דונם. בנוסף הוצגה מפה המציגה הליכי תכנון להרחבת בית העלמין לכיוון דרום כך שיגיע ממש עד שער הכניסה הראשי למושב נתיב השיירה. גורם זה נלקח בחשבון בהפחתה הכללית בשיעור 10% בין הישוב אשרת למושב נתיב השיירה.

מנחת מסוקים – בחלק הצפוני של המושב מצוי מנחת מסוקים פעיל בשימוש תושב המושב אך, עפ"י הנמסר, המנחת משמש מעת לעת מנחת גם למסוקים אחרים. גורם זה נלקח בחשבון בהפחתה הכללית בשיעור 10% בין הישוב אשרת למושב נתיב השיירה.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- **נתוני השוואה:**

עסקות קרקע – עפ"י המקובלות המקצועיות יש להביא בחשבון את העסקות החדשות ביותר. העסקה בגו"ח 21123/15 על סך 1,600,000 ₪ היא העסקה העדכנית ביותר ואינה מהווה עסקת קיצון. העסקה משקפת את מגמת השוק כפי שרואים בעסקות המכר למגרשים שהיו בישוב אשרת, מהחדש לישן. גם בהכרעות האחרונות במושב עמקה ובמושב נתיב השיירה קיבלו את העסקה כסבירה וניתחו את 3 העסקות העדכניות.

עסקה על סך 1,700,000 ₪ במושב נתיב השיירה – מבדיקה שנערכה, לא נמצאה התאמה בין ההיתר לבנוי כיום ולכן העסקה לא הובאה בחשבון. גם בשומת ההשגה של השמאי מר שי ששון כהן מיום 23/04/2023 הוא מתייחס לכך ולא מביא את העסקה בחשבון. בניתוח העסקה שמאי המשיגים מביא בחשבון מקדם 0.97 של קרבה לשטח התכנון העתידי של כביש 6, כאשר המגרש מרוחק כ-650 מ' קו אווירי ובינו לבין רצועת התכנון 9 מתחמי תכנון שונים (נחלות, מגרשי מגורים וייעודים ציבוריים).

הכרעה קודמת במושב נתיב השיירה – בהכרעה בהשגה ראשונה למגרש 151 במושב נתיב השיירה, למועד קובע 13/06/2023, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 3,661 ₪.

- **התאמות נוספות:**

שטח מגרש – אין הבדל בין גודל מגרש של 400 מ״ר לגודל מגרש של 500 מ״ר. ניתן לראות בניתוח מ״ר מבונה אקו׳, שנערך ע״י שמאי המשיגים, שגם הוא לא מייחס מקדם אקו׳ שונה לחצר. גילום הדבר ״בהפחתה כללית״ תמוה שכן, אם לדעתו של שמאי המשיגים הדבר בעל משקל, יש להתייחס פרטנית לכל השפעה שכזו ולא לגלם אותה באופן כללי.

מאפיין בטחוני – כפי שצוין ע״י שמאי המשיגים, המרחק בין נתיב השיירה לאשרת הינו כ-2 ק״מ בלבד ולכן המאפיין הבטחוני, ככל וקיים, מגולם בנתוני ההשוואה.

אפיון ישובים – מאמץ הכרעות קודמות במושב נתיב השיירה לעניין שיעור התאמה של 5% מהישוב אשרת למושב נתיב השיירה. שמאי המשיגים מצטט הכרעות ישנות לעניין ההתאמה. אם בקביעות בהכרעה בהשגה ראשונה עסקינן, ראוי להתייחס גם ל-3 הכרעות נוספות במושב עמקה, חדשות יותר משנת 2023, בהן נקבע כי אין להביא בחשבון התאמת מיקום בין הישובים.

התאמה להליך תכנון – קיימות הכרעות רבות בנתיב השיירה שפורסמו בעת האחרונה ובה נקבעה התאמה להליך תכנוני. מאמץ את הקביעה בהכרעות אלה שכן, בניגוד לדעתו של שמאי המשיגים שיש לתת מקדם זהה להליך התכנוני ללא קורלציה בין שלב ההליך התכנוני לבין המקדם, יש להבחין בין הליך תכנוני בו הוצא היתר בניה (מקדם 0.95) לבין הליך תכנוני בו טרם התקבל היתר (מקדם 0.97).

קרבה לשצ״פ – מקדם של 1.02 שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו על הצד הזהיר שכן, מדובר במגרש פינתי הגובל בשני צידיו בשצ״פ.

סמיכות לרצועת תכנון עתידית – המגרש ממוקם במרחק רב מרצועת התכנון, אין להביא בחשבון התאמה וזאת כפי שלא הובא בחשבון בהכרעות בהשגה ראשונה עבור מגרשים מס׳ 183 ו-185, הסמוכים לנכס הנישום ממזרח ולכן אף יותר קרובים (אם כי במרחק רב מאוד) לרצועת התכנון.

סמיכות לשטחים חקלאיים – מי שבא לגור במושב, חזקה עליו שיידע שקיימים שטחים חקלאיים במושב. לאור העובדה כי המגרש לא גובל בקרקע חקלאית, אין להביא בחשבון התאמה.

מקדם פיתוח – לא ברורה ההפחתה. כפי שצוין בהכרעות קודמות במושב, התאמה זו מגולמת בהתאמת המיקום בין אשרת לנתיב השיירה.

תחנת דלק – מדובר על תחנת דלק מקומית וקטנה המשרתת את תושבי המושב בלבד, התנועה בה דלילה ברוב שעות היום והגישה אליה אינה עוברת בסמוך לנכס הנישום. בנוסף לכך, המרחק האווירי מתחנת הדלק הוא כ-60 מ׳ וקיים שצ״פ בינה לבין הנכס הנישום.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום מהווה מגרש מגורים לבנייה צמודת קרקע. שמאי הצדדים התבססו על גישת ההשוואה על בסיס ניתוח עסקות למגרשי מגורים מהסביבה. הגישה המועדפת להערכת שווי זכויות בנכס מסוג זה היא גישת ההשוואה. בהתחשב כי קיימים נתונים ברי השוואה מהסביבה הקרובה ובסמוך למועד הקובע, אני מקבל את גישת הצדדים להערכת הנכס הנישום בגישת ההשוואה.

עיקר המחלוקת נוגעת לבסיס נתוני ההשוואה ולהתאמות הנדרשות ביחס לנכס הנישום. התייחסותי למחלוקות אלה בסעיף עקרונות השומה שלהלן.

10.2. <u>עקרונות השומה:</u>

10.2.1. **<u>התאמה למועד:</u>**

אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיגים כי, באופן כללי, שוק המקרקעין נמצא ב"עצירה מסוימת" מתחילת שנת 2023 וזאת בעיקר בשל הליך העלאת הריבית במשק. יחד עם זאת, קיים קושי להעריך את השתנות מחירי המקרקעין באזור ספציפי בהתבסס על הסקרים שהוצגו ע"י שמאי המשיגים ועל אחת בסוג הנכס הנישום (קרקע לבניה צמודת קרקע). בהתחשב כי מדובר במגרש מגורים לבניה צמודת קרקע, המהווה מוצר מבוקש עם היצע מוגבל, ובעליית המחירים שחלה בשנים האחרונות בנכסים מסוג זה, אביא בחשבון מקדם התאמה למועד בשיעור של כ-5% לשנה.

10.2.2. **<u>התאמה למיקום בין אשרת לנתיב השיירה (אפיון ישובים):</u>**

הובאה בחשבון התאמה למיקום בשיעור 5%. התאמה זו מגלמת בעיקרה את סביבת הנכס הנישום הכוללת מגורים לצד שימושי פל"ח וחקלאות[7] וכן את הבדלי הפיתוח והדחיה עד השלמתו[8]. 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. **<u>התאמות נוספות:</u>**

<u>שטח מגרש</u> – אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי אין מדובר בהבדל מהותי, המצדיק התאמה נוספת, בין מגרשים בשטח 400 מ"ר לבין מגרשים בשטח 500 מ"ר.

<u>מאפיין ביטחוני</u> – מגולם ברובו בנתוני ההשוואה.

<u>התאמה בגין הליך תכנוני</u> – הובאה בחשבון הפחתה בגין הליכים תכנונים שקודמו בטרם נערכו העסקות שנותחו. ההתאמה מגלמת את תרומת ההליכים למחיר העסקות.

<u>סמיכות לשטחים חקלאיים</u> – כמצוין בסעיף 10.2.2, ההתאמה בין הישוב אשרת למושב נתיב השיירה מגלמת גורם זה.

<u>קרבה לשצ"פ</u> – הובאה בחשבון התאמה לקרבה לשצ"פ התורמת לפרטיות. יצוין כי בהתאם לבדיקתי, בחלק ממגרשי המגורים בישוב אשרת ובמושב נתיב השיירה הממוקמים בקרבה לשצ"פ/שפ"פ, נעשה שימוש בשטחים אלה כחצר.

<u>קרבה לתוואי רצועה לתכנון</u> – אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי, בהתחשב במיקומו של הנכס הנישום, אין להביא בחשבון התאמה נוספת בגין גורם זה.

<u>קרבה לתחנת דלק</u> – אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה כי מאחר ומדובר בתחנת דלק מקומית וקטנה, ובהתחשב במיקומו של הנכס הנישום ביחס אליה, אין להביא בחשבון התאמה בגין גורם זה.

<u>סמיכות למטמנה, בית עלמין ומנחת מסוקים</u> – שמאי המשיגים ציין כי מרכיבים אלה הובאו בחשבון בהפחתה למיקום בין הישוב אשרת למושב נתיב השיירה. בהתחשב במיקום הנכס הנישום, להערכתי לגורמים אלה אין השפעה על שוויו.

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

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

10.2.4. **<u>הכרעות בהשגה ראשונה:</u>**

ההכרעות שצוינו ע"י הצדדים, אינן מהוות נתון השוואה תקף עפ"י התקינה השמאית. כמצוין בהמשך הכרעה זו (ראה סעיף 10.3.1) אותרו ונותחו נתונים ברי השוואה שנערכו בסמוך למועד הקובע.

10.2.5. **<u>מקדמים אקו' ושטח אפקטיבי לבריכה:</u>**

זכויות הבניה בנכסי ההשוואה ובנכס הנישום דומות, המקדמים האקו' שהובאו בחשבון זהים ולכן, השפעת ההבדלים, הלא מהותיים בזכויות הבניה על שווי הנכס הנישום, זניחה.

אני מקבל את עמדת המשיבה בעניין ניתוח הזכויות לבריכות שחיה בנתוני ההשוואה ובנכס הנישום.

10.2.6. **<u>פיתוח סביבתי:</u>**

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.

10.2.7. **<u>התאמה לבעלות מלאה:</u>**

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.

10.2.8. **<u>פוטנציאל תכנוני:</u>**

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי, נכון למועד הקובע, אין פוטנציאל מוחשי נוסף מעבר למאושר בתכניות החלות על הנכס הנישום וכי, ככל שיש פוטנציאל נוסף הוא מגולם ברובו בעסקות ההשוואה.

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

10.3.1. **התייחסות לנתוני ההשוואה בשומות הצדדים:**

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.

כפי שטען שמאי המשיבה, ניתן לראות מעסקות ההשוואה שנערכו בישוב אשרת את מגמת עליית המחירים והתייצבות שכונת ההרחבה. אני לא מקבל את טענת שמאי המשיגים כי עסקת ההשוואה על סך 1,600,000 ₪ חריגה ויש להתעלם ממנה. קיים מסד נתונים מספק לעסקות שנערכו בסמוך למועדים הקובעים ומניתוחן עולה כי עסקה זו אינה חריגה באופן מהותי.

נתוני ההשוואה מהשנים 2020-2021 משקפים מחירים של כמחצית ממחירי העסקות שנערכו בשנת 2022. להערכתי הדבר נובע מהיצע רב של מגרשים בתקופה זו ומתקופת התפתחות והתייצבות שכונת ההרחבה באשרת. 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, אותרה על ידי עסקה נוספת לנכס בנוי חדש יחסית (כ-200 מ"ר) מהרחבת הישוב אשרת (גו"ח 21123/64), שנערכה בסמוך למועד הקובע (26/01/2023), על סך 2,725,000 ₪. בניכוי רווח יזמי בשיעור 5% ותרומת מחוברים בסך 6,000 ₪ למ"ר[9], מתקבלת יתרה לקרקע של כ-1,395,000 ₪. בהפחתה למגרש ללא נוף[10], 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.

לסיכום, עסקות ההשוואה שנותחו בשומת המשיגים משנת 2021 אינן רלוונטיות נכון למועד הקובע ולא יובאו בחשבון. כמו כן, עסקה בגו"ח 21123/61 מיום 09/01/2022 בוטלה ולכן ההתייחסות תהיה ביחס לעסקה העדכנית שנערכה בחלקה.

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

[10] הנוף בחלקו לבתי המגורים באבו סנאן.

עסקת השוואה ממושב נתיב השיירה (הוצגה כבקרה בלבד שומת המשיגים) – העסקה כוללת רכיב בניה בלתי חוקי ושימוש 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[11].

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 מוצהרת	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	1.05	₪ 1,466,640
2	₪ 1,260,000	0.97	1	1.06	₪ 1,295,532
3	₪ 1,030,000	0.95	1	1.08	₪ 1,056,780
ממוצע					₪ 1,272,984
התאמה למיקום (-5%)					₪ 1,209,335
בהתאמה לבעלות מלאה (0.97/)					₪ 1,246,737
שטח מבונה אקו' במגרש בשטח 500 מ"ר					332
שווי מ"ר מבונה אקו' למגרש, מתואם למועד הקובע וללא מאפיינים ייחודים					**₪ 3,755**

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 7 ו-8 בשומות המשיבה).

[11] אציין כי איני מסכים עם תרומת המחוברים שיוחסה לעסקה בשומת ההשגה – 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. תחשיב השומה:

חישוב שטח מבונה אקו' בנכס הנישום:

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'
188	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 הנכס הנישום:

מס' מגרש עפ"י תכנית ג/20448	סה"כ שטח מבונה אקו'	התאמה לקרבה לשצ"פ	שווי מ"ר מבונה אקו' בבעלות	סה"כ שווי הנכס הנישום	במעוגל
188	294.5	1.02	3,755 ₪	1,127,964 ₪	1,128,000 ₪

השווי המתקבל הינו בפער של כ-1% מהשווי שנקבע בשומת המשיבה. לפיכך אני דוחה את ההשגה ומאמץ את השווי כפי שנקבע בשומת המשיבה.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון כריק ופנוי, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – חקלאי, הינו בסך:

1,123,000 ₪ (מיליון מאה עשרים ושלושה אלף ₪).

הערך הנקוב כולל 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.