תאריך עברי	:	י״ז כסלו תשפ״ד
תאריך לועזי	:	30 נובמבר 2023
מס׳ תיק רמ״י	:	209001298
מספרינו (אופק)	:	49041
לקביעת שכ״ט	:	4.6 יח׳ שומה

לכבוד

גב׳ נטליה בביצקי
צוות לקידום עסקות מגורים
מרחב צפון והגולן, רמ״י
nataliaw@land.gov.il

מר אלחנן ברסלב
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
elhananbr@walla.com

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
גוש 15558, חלק מחלקה 2, מגרש 245 ע״פ תב״ע ג/15039, מושב חזון

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשתי ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ״י) מיום 11/09/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, בהתאם לתכנית בנין עיר מאושרת + פוטנציאל, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אלחנן ברסלב מיום 11/01/2023, להלן: ״שמאי המשיבה״; ההשגה שבנדון הוגשה ע״י בעלי הזכויות בנכס באמצעות שומה של שמאי המקרקעין מר יריב דרורי מיום 04/09/2023, להלן: ״שמאי המשיגים״.

1.3. בתאריך 12/09/2023 נשלחה לצדדים, הודעה במייל, מסמך הכרעה ללא קיום דיון, תוך קביעת לו״ז לתגובות והשלמות, לא יאוחר מיום 03/10/2023 והתייחסות הצדדים לחומר שנשלח ע״י הצד שכנגד בתוך שבוע נוסף.

1.4. הצדדים חלוקים, בין היתר, בנושאים הבאים:

נתוני ההשוואה ואופן ניתוח שווי מ״ר מבונה, מקדמי התאמה, מטרדים בסביבת הנכס, עלויות הבניה ושווי מ״ר מבונה אקו׳.

2. זיהוי הנכס:

גוש : 15558

חלקה : 2 (חלק).

מס׳ מגרש : מגרש 245 לפי תב״ע ג/15039.

שטח להערכה: 504 מ״ר בהתאם להזמנת רמ״י.

מהות הנכס : מגרש בניה למגורים צמודת קרקע.

מיקום : שכונת ההרחבה, מושב חזון.

3. הזכויות המוערכות:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כריקה ופנויה, כולל מע״מ ופיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 11/01/2023, ובהתאם למועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך בתאריך 07/11/2023 ע״י מר ליאור מטרסו, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מגרש מגורים מס׳ 245 על פי תב״ע ג/15039 בשטח של 504 מ״ר המהווה חלק מחלקה 2 בגוש 15558 ונמצא בשכונת ההרחבה בחלק הדרומי של מושב חזון.

6.1 תיאור הסביבה:

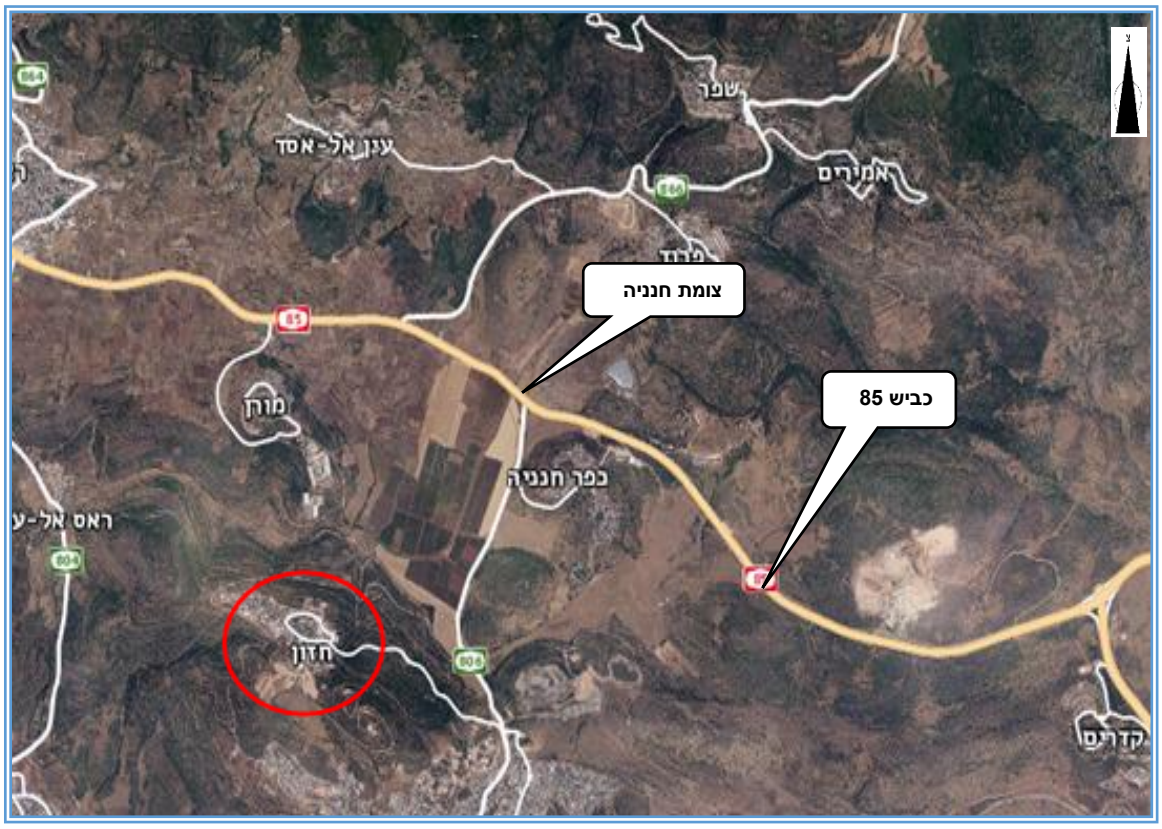
מושב חזון נוסד בשנת 1969 ומשתייך למועצה האזורית ׳מרום הגליל׳. המושב שוכן על מורדותיו הצפון מערביים של הר חזון בגליל התחתון צפונית מערבית לכנרת ודרומית לכביש 85. הגישה למושב הינה דרך כביש 806, המתפצל דרומית מכביש 85. העיסוקים העיקרים של התושבים הינם חקלאות, מקצועות חופשיים ואירוח כפרי.

המושב מחולק לחלק הוותיק המורכב ברובו מנחלות ושטחים חקלאים ולהרחבה הממוקמת בחלק הדרומי של המושב. הסביבה באזור ההרחבה מתפתחת ומאופיינת ברובה במגרשים ריקים עליהם ניתן לבנות מבנים חד משפחתיים בני 1-2 קומות. בסביבת הנכס

קיימת התחלת בניה של בתי מגורים חדשים. הישוב ממוקם על גבעה ולכן הטופוגרפיה באזור משופעת, כאשר באזור ההרחבה הנדונה הטופוגרפיה מתונה יחסית.

המושב כולל נחלות, מגרשי מגורים, משקי עזר, שטחי ציבור ושטחים חקלאיים ומתאפיין בשימושים מעורבים של מגורים, חקלאות ופל"ח. ניכר כי מתקיימות עבודות פיתוח בשכונת הרחבה הכוללות, בין היתר, דרכי כורכר, תשתיות מים וביוב, הכנה של תשתית חשמל ללא עמודים ומדרכות עם אבן משתלבת בשני צידי הרחוב.

להלן מיקום הנכס על רקע הסביבה מתוך אתר govmap:



6.2 <u>תיאור הנכס:</u>

המגרש הנישום ממוקם בשכונת ההרחבה, בצידו המערבי של המושב, המאופיינת בבניה צמודת קרקע. המגרש בצורה טרפזית בקירוב, מפותח ומיושר, בחלקו מכוסה בערימות עפר. המגרש תחום בקירות אבן בגבהים משתנים ומעל חלק מהקירות מותקנת גדר ברזל.

להלן גבולות המגרש:

מצפון מזרח – קיר מחופה אבן ולאחריו שצ"פ לכיוון החלק הותיק של מושב חזון, מצפון מערב ודרום מזרח - מגרשי מגורים מס' 244-246 ומדרום מערב דרך פנימית סלולה אספלט ללא מוצא ומדרכה עם אבן משתלבת.

תמונה מביקור בנכס וסביבת מגרש מס׳ 245



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות אתר האינטרנט ביום 31/10/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי	:	גוש 15558 חלקה 2 .
שטח רשום	:	26,770 מ״ר.
בעלות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
הערות	:	רשומה הערה מיום 01/01/1979 בדבר שמורת טבע - פורסם בקובץ תקנות 2485 בתיק 1979/75 כל פעולה טעונה אישור שר החקלאות.

7.2. חוזה חכירה:

לא הוצג בפנינו חוזה חכירה.

8. <u>מצב תכנוני:</u>

להלן התכנית העיקרית והרלוונטית למטרת השומה, החלה בתחום הנכס הנישום, כפי שעולה מאתר האינטרנט של מנהל התכנון ואתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל:

- **תכנית מתאר מס' ג/4891:** פורסמה למתן תוקף מיום 28/02/1990.

<u>מטרת התכנית:</u> תיחום שטח המושב והסדר הבניה בו; קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית; קביעת הנחיות פיתוח התשתית בנוגע לביוב, ניקוז, מים וחשמל; התווית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.

בהתאם לתשריט התכנית המגרש הנדון **מיועד לאזור מגורים.**

<u>השימושים המותרים</u>: כוללים בנית מגורים ומחסן משקי. לא תותר בניה אחרת באזור זה.

<u>זכויות הבניה ביעוד מגורים א':</u>

גודל מגרש מינ' : לא צויין.

מס' יח"ד במגרש: 1 יח"ד.

תכסית : 225 מ"ר.

מס' קומות : 7.5 מ' מהקרקע. 2 קומות כולל קומת עמודים.

זכויות הבניה : 40%.

קווי בנין : 4.0 מ' לכל כיוון.

תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.

- **תכנית מתאר מקומית ג/12564**: פורסמה בי.פ. 5137, בתאריך 10/12/2002.

<u>מטרת התכנית</u>: הגדרת תנאים והנחיות פיתוח כדי לאפשר לתושבי מרחב תכנון מקומי מרום הגליל לעסוק בנופש, קיט ואירוח כפרי כענף כלכלי, בלי לפגוע באיכות הסביבה ובאיכות החיים של תושבים אחרים.

<u>התכליות והשימושים באזורי המגורים:</u>

בקרקע המיועדת למגורים/למגורים א', תותר הקמת יחידות לאירוח כפרי, בנוסף לשימושים המותרים על פי תכניות מפורטות מאושרות, כמו כן תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש, לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם. הבריכה תעמוד בקווי הבניין שנקבעו בתכניות מפורטות מאושרת החלות על השטח. במידה ומעל לשטח הבריכה ייבנה קירוי קל, הוא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים עיקריים. בנוסף יותר שימוש עסקי במגרש כגון חדר אוכל, מגבנה קטנה, חדר אריזה לתבלינים וכד'.

בין התנאים לשימושים הנ"ל:

שטח מירבי לשימוש העסקי יהיה 50 מ"ר ברוטו למגרש, אשר מהווים חלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי; בעל המקצוע יהיה דייר הבית; החניה לשימוש העסקי וליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד.

- **תכנית מתאר מס' ג/15039:** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5902 מיום 19/01/2009.

<u>מטרת התכנית:</u> "הרחבת הישוב ע"י תוספת של 75 יח"ד עבור בני המושב ואישור תכנית מס' ג/4891 על פי תמ"א 22".

בהתאם לתשריט התכנית המגרש הנדון **מיועד למגורים א'.**

<u>השימושים המותרים:</u> כוללים, בין היתר, 2 יחידת אירוח (80 מ"ר לשתי יחידות אירוח) במגרש אשר תהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים. שטח ליחידות אירוח יחשב כחלק מהשטח עיקרי של הבית ובמסגרת השטחים המותרים לבניה.

<u>זכויות הבניה ביעוד מגורים א':</u>

גודל מגרש מינ' : 500 מ"ר.

מס' יח"ד במגרש: 1 יח"ד (מבנה חד משפחתי).

תכסית : 225 מ"ר.

מס' קומות : 2 + עליית גג, גובה מירבי 10 מ'.

זכויות הבניה : שטח עיקרי-240 מ"ר (מגורים 160 מ"ר+2 יח"א 40 מ"ר כ"א).
שטחי שירות-35 מ"ר (25 מ"ר לחניה מקורה + 10 מ"ר למבנה עזר).

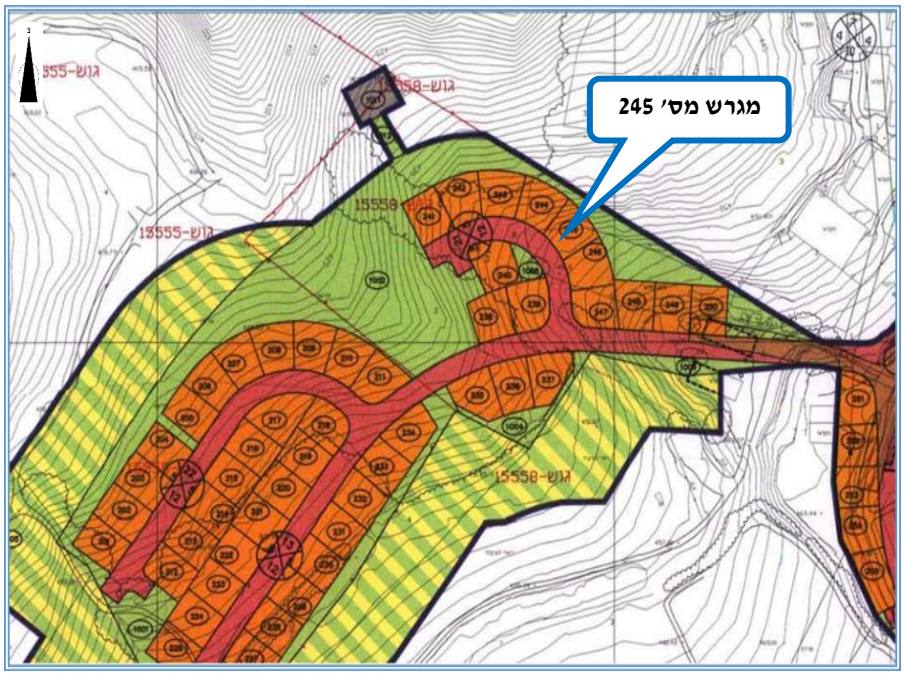
קווי בנין : קדמי-5 מ' או אפס לחניה בלבד; צדדי-3 מ' או אפס בהסכמת השכן; אחורי-3מ'.

תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.

<u>סיכום המידע התכנוני</u>

גוש	חלק מחלקה	מגרש	שטח עיקרי מבונה במ"ר	מס' יח' אירוח	שטח מבונה ל - 2 יח' אירוח	סה"כ שטח מבונה עיקרי כולל 2 יח' אירוח	שטחי שירות במ"ר
15558	2	245	160	2	80 מ"ר	240	35

להלן המגרש על רקע תשריט תב"ע מס' ג/15039:



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון, כולל מע"מ ופיתוח בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 920,000	₪ 559,737

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס, השתמש שמאי המשיבה בגישת ההשוואה הישירה למגרשים פנויים מהישובים צורית, טל-אל ושורשים בשילוב גישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי) מעסקות מכר מכפר חנניה כדלקמן[1]:

- ארבע עסקות לבתי מגורים במושב כפר חנניה שנעשו בין השנים 2020-2021. השמאי בחר לנתח את שלוש העסקות הראשונות בלבד. לאחר ניכוי רכיב יזמות (5%), הפחתת עלויות בניה (4,352 ₪/מ"ר - 4,864 ₪/מ"ר, פחת של 2% לשנה) והתאמה לבעלות (5%), התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע, כולל מע"מ ופיתוח, סך של 2,555 ₪.
- שלוש עסקות למגרשי מגורים בצורית, טל-אל ושורשים משנת 2020. התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע, כולל מע"מ ופיתוח, סך של 2,407 ₪.
- לצורך בקרה, מציין הכרעה בהשגה ראשונה מיום 22/02/2022, מגרש 249 עפ"י תב"ע ג/15039, חלק מחלקה 2 בגוש 15558 במושב חזון. לאחר הצמדה למדד תשומות הבניה, התאמה לנכס מושא השומה והתאמה לבעלות, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו', כולל מע"מ ופיתוח, סך של 2,371 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מניתוח שלוש מתוך ארבע עסקות ההשוואה לבתים צמודי קרקע בכפר חנניה, ושקלול הנתונים, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע, סך של 3,007 ₪. לאחר התאמה למיקום במקדם (0.85) התקבל סך של 2,555 ₪/מ"ר בבעלות כולל מע"מ ופיתוח.
- מניתוח נתון ההשוואה למגרש מגורים בשטח של 500 מ"ר בהתאם לתב"ע ג/16385 מהישוב צורית, התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' סך של 3,427 ₪, כולל מע"מ ופיתוח.

[1] ליתר פירוט, ראה עמ' 7-12 בשומת המשיבה.

- מניתוח נתון השוואה למגרש פנוי למגורים בשטח 453 מ״ר בהתאם לתב״ע ג/21290 מהישוב טל-אל, התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך של 3,193 ₪, כולל מע״מ ופיתוח.
- מניתוח נתון השוואה למגרש פנוי למגורים בשטח 517 מ״ר בהתאם לתב״ע ג/9193 מהישוב שורשים, התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך של 3,409 ₪, כולל מע״מ ופיתוח.
- בחישוב ממוצע של מגרשי המגורים בצורית, טל-אל ושורשים התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בממוצע, סך של 3,343 ₪. לאחר התאמה למיקום במקדם (0.8) והתאמה למ.א משגב לעומת המועצה המקומית מרום הגליל במקדם (0.9), התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳, בסך של 2,407 ₪, כולל מע״מ ופיתוח.
- בשקלול כלל נתוני ההשוואה תוך מתן משקל של 60% למגרשי המגורים הפנויים ו - 40% לבתים צמודי קרקע בכפר חנניה, התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך של 2,466 ₪, בבעלות כולל מע״מ ופיתוח.
- השמאי הביא בחשבון שטח מבונה אקו׳ של הנכס בהיקף של 332.25 מ״ר. ניתנה תוספת לשווי במקדם 1.02 בגין מיקום, מקדם של 1.02 בגין שצ״פ ומקדם של 1.08 לנוף/שטחים פתוחים. מתקבל מקדם התאמה משוקלל לקרקע במקרה הנדון של 1.1236.
- הובאו ע״י השמאי מקדמי התאמה כדלקמן:

שטח עיקרי עד 145 מ״ר - 1, שטח עיקרי מעל 145 מ״ר - 0.8, יחידות אירוח - 1.1, שטחי שירות - 0.5 ושטח חצר - 0.25.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

חישוב שטח אקוויולנטי לנכס הנישום - מגרש 245 (שטח מגרש 504 מ״ר)			
פירוט	שטח [מ״ר]	מקדם	שטח אקו׳ [מ״ר]
שטח עיקרי	145	1	145
שטח עיקרי שולי	15	0.8	12
אירוח	80	1.1	88
שטח שירות	35	0.5	17.5
שטח חצר	279	0.25	69.75
סה״כ שטח אקוויוולנטי			332.25

מגרש	שווי מ״ר מבונה אקו׳ (ש״ח/מ״ר)	שטח אקו׳ במגרש 245 (מ״ר)	מיקום	צורה	מפלס	שצ״פ	נוף/פתיחות	שווי הנכס הנדון (ש״ח)
245	2,466	332.25	1.02	1	1	1.02	1.08	920,624

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס למגורים השתמש שמאי המשיגים בגישת העלות (חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ״ר בנוי) מעסקות מכר מכפר חנניה, כלנית וטפחות[2] כדלקמן:

- תשע עסקות, מתוכם בחר השמאי לנתח 6 עסקות לבתי מגורים בכפר חנניה מהשנים 2021-2022. לאחר ניכוי רכיב יזמות (4%-10%), הפחתת עלויות בניה (6,080 ₪/מ״ר-6,960 ₪/מ״ר), התאמה למיקום ביחס למושב חזון במקדם (0.9), התאמה למועד (1.1-1.2), התאמה לשצ״פ/חזיתות/גישה/נוף פתוח במקדם (1 – 0.94), התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בממוצע, סך של 1,966 ₪, כולל מע״מ ופיתוח.
- עסקה לבית מגורים מהיישוב הקהילתי כלנית משנת 2020. לאחר התאמה למועד (1.2), התאמה למיקום ביחס למושב חזון (0.95), הפחתת עלויות בניה (מבנה 3,136 ₪/מ״ר, בריכה 1,200 ₪/מ״ר), התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך של 2,065 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.
- שתי עסקות לבתי מגורים מהמושב טפחות מהשנים 2020-2022. לאחר התאמה למועד (1-1.1), התאמה למיקום ביחס למושב חזון במקדם (0.95), והפחתת עלויות בניה (3,000 ₪/מ״ר), התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳, סך של 1,505 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- בשקלול הנתונים לעיל ,לאחר התאמה לבעלות (3%), הפחתה בגין מטרד בשיעור של (10%), הפחתה בגין צורת מגרש בשיעור של (2%), תוספת צמידות לשצ״פ בשיעור של (1%) ותוספת בגין נוף בשיעור של (1%), התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך של 1,743 ₪ כולל מע״מ ופיתוח.
- בתחשיב השמאי, התקבל שטח מבונה אקו׳ של 321 מ״ר.
- השמאי הביא את המקדמים הבאים:
- שטח עיקרי עד 160 מ״ר - 1.0, ממ״ד – 0.9, שטחי שירות -0.5, חדרי אירוח (2 יח׳) - 0.9 ושטח חצר - 0.25.

[2] ליתר פרוט, ראה עמוד 8 בשומת המשיגים.

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

מגרש 245 עפ"י תוכנית ג/15039			
מגרש מס'			245
שטח מגרש במ"ר (עפ"י שומת רמ"י)			504
סוג שטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי
עיקרי	160	100%	160
שרות -ממ"ד	12	90%	10.8
יתרת שטחי שרות	23	50%	11.5
צימרים	80	90%	72
אומדן חצר נותרת (תכסית 225 מ"ר+ ממ"ד)	267	25%	66.75
סה"כ שטח מבונה אקוויוולנטי במ"ר			321
שווי מ"ר מבונה עפ"י עסקאות ההשוואה			₪ 1,743
שווי המגרש כולל מע"מ וכולל פיתוח			₪ 559,737

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>

להלן עיקרי הטענות שהעלו הצדדים בתגובות שנשלחו ובשומותיהם:

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיגים:</u>

- <u>מיקום</u>: המגרש ממוקם במושב חזון המהווה מושב בעל אופי דתי, המורכב מאוכלוסייה מבוגרת. האוכלוסייה הצעירה מתגוררת ברובה כבנים ממשיכים בשטח הנחלה. מושבים בסביבה בעלי אפיון דומה הם: טפחות וכלנית. מכיוון שאין הרבה עסקות השוואה ממושבים אלו, יש לצרף לשווי גם את היישוב כפר חנניה, שממוקם גאוגרפית קרוב למושב חזון אולם שונה באפיון שלו מבחינת האוכלוסייה ומבחינת הגישה. בחרתי לתת מקדם הפחתה בשיעור של 10% ביחס למושב כפר חנניה, הפחתה בשיעור של 5% ביחס לכלנית ותוספת בשיעור של 5% ביחס לטפחות.

  כמו כן, עסקות ההשוואה שהביא שמאי המשיבה מצורית, טל-אל ושורשים, לא מתאימים. ישובים אלו ממוקמים במ.א משגב לעומת חזון הממוקם במ.א מרום הגליל. קיים שוני בין המועצות מבחינת אשכול חברתי, דירוג ושכר ממוצע. בנוסף המרחק הגיאוגרפי של יישובים אלו, גדול יותר מהמרחק של עסקות ההשוואה שהובאו על ידי.

- <u>מטרדים</u>: בהתאם להחלטות בהשגה ראשונה שנתקבלו במושב חזון לנכסים סמוכים למגרש מושא השומה, יש לתת הפחתה בשיעור של 10% בשל קרבה לרפת ולשימושים חקלאיים גם לנכס הנישום (ראו אופק מס' 44597, 46335).

❖ צורת מגרש: המגרש הנישום מאופיין בצורה טרפזית המקשה על התכנון, בשומת השגה (אופק 46335) ייחס השמאי המחוזי הפחתה של 2% עבור צורת מגרש דומה ובמגרש זה אשתמש בהפחתה דומה.

❖ התאמה למועד: ניתן מקדם התאמה למועד של כ-4% לשנה. המקדם ניתן עד חודש נובמבר 2022. מכיוון שבנק ישראל החל בהעלאת ריבית עקבית מחודש אפריל 2022, הדבר השפיע על יכולת המימון של רוכשים פוטנציאלים ובחודש נובמבר 2022 חל היפוך מגמה במחירי הדירות והחלו ירידות מחירים.

❖ עלויות בניה: בהתחשב באומדן עלויות בניה במחירון דקל ובעלויות בניה עקיפות, נלקחו בחשבון עלויות בניה כבסיס בסך 8,000 ₪/מ״ר. בהתייחס לפחת סביר, יש לייחס הפחתה של 1% לשנה בהתאם לגיל המבנה.

❖ מקדמים:

✓ נוף פתוח, שצ״פ: הנוף ממגרש נשוא השומה פונה לרפת פעילה, מבנים חקלאיים, פסולת ברזל וכו׳. במקרה דנן יש לייחס תוספת בגין נוף פתוח/פתיחות של 1%.
רצועת שצ״פ צרה שעוברת בין הנכס לבין מטרדים אלו לא מבטלת את השימושים המזיקים הקיימים מיד אחריה. כאמור יש לתת במקרה זה תוספת של 1% בגין שצ״פ.

✓ יחידות אירוח: בהתאם להכרעות בשומות השגה (אופק 44597, 46335) ייחסתי הפחתה בשיעור של 10% ליחידות האירוח בדומה לקביעת השמאי המחוזי.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

❖ גישה ועקרונות השומה: שווי הנכס נבחן הן בגישת ההשוואה והן בגישת השווי השיורי לקרקע. גישת ההשוואה זו הגישה שהועדפה ע״י בית המשפט העליון.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה:

הנכס שבנדון מהווה חלק מחלקה 2 בגוש 15558, מגרש מס׳ 245 בהתאם לתב״ע ג/15039, ביעוד למגורים בשטח של 504 מ״ר.

נתבקשנו להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, בהתאם לתכנית בנין עיר מאושרת + פוטנציאל, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים.

בהתאם לתקן 3 לתקינה השמאית גישת ההשוואה היא גישה בעלת תוקף גבוה עבור נכס זה וגישת העלויות הינה בעלת תוקף בינוני-נמוך.

מבדיקתי קיים קושי באיתור עסקות לשימוש בהשוואה ישירה ולכן כמו הצדדים למחלוקת השתמשתי בגישת העלויות, כלומר חילוץ משווי בנוי שחושב בגישת ההשוואה מהישוב כפר חנניה הדומה במאפייניו. כמו כן, השתמשתי בגישת ההשוואה הישירה למגרש פנוי מוצע למכירה במושב חזון. הצדדים ניתחו בשומתם עסקות שונות, ראה התייחסותי לעסקות ההשוואה בסעיף 10.3.

10.2 עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. הוצאות פיתוח

בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עלויות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה ושווי הנכס הנישום נקבע כולל מע״מ ופיתוח.

10.2.2. יזמות ועלויות בניה:

רווח יזמי - מביקורי בבתי המגורים במושב בית חנניה, התרשמתי כי רמת הבניה והגימור מאפיינים בניה עצמית, צמודת קרקע, על כן בהתבסס על הקווים המנחים פרק יח׳, אנכה רווח יזמי בשיעור 4%.

תרומת הבינוי - נוכתה בהתאם לרמת הגמר שנצפתה בביקורי בנכסי ההשוואה.

10.2.3. יחידות אירוח:

תכנית ג/12564 שעניינה לאפשר, בין היתר, לעסוק בנופש, קיט ואירוח חלה על הנכס הנדון במושב חזון וכן בעסקות ההשוואה שניתחתי בכפר חנניה. התכנית גם תואמת את התכנית המאושרת ג/15039 בחזון במסגרתה ניתן להוסיף 2 יח׳ אירוח בשטח 80 מ״ר מבונה שתבוא ע״ח השטח העיקרי ללא הגדרת שטח המגרש.

10.2.4. מקדמי התאמה:

❖ **התאמה בגין מיקום:**

הבאתי בחשבון התאמה לרמת פיתוח, ניידות ונגישות טובה יותר במקדם (0.9) ביחס לעסקות ההשוואה.

❖ **מקדם התאמה לבעלות:**

בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים וביחס לעסקות ההשוואה הכוללות זכויות חכירה, בוצעה התאמה לבעלות בשיעור של 3%. התאמה זו מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") של רמ"י מול החוכר (ע"י חלוקה במקדם 0.97).

❖ **מקדם התאמה לקרבה לשצ"פ, נוף פתוח:**

ההתאמה לקרבה לשצ"פ ונוף פתוח נבחנת ביחס למיקום עסקות ההשוואה. מכיוון שעסקות ההשוואה שהבאתי ממושב כפר חנניה הינם מגרשיים פנימיים יש צורך בהתאמה לנוף פתוח במקדם (0.98 - 1.04) ומקדם התאמה לשצ"פ (1 - 1.04) ביחס לנכס נשוא השומה.

❖ **התאמות בגין מטרד רפת:**

הנכס הנישום נמצא בשכונת ההרחבה של הישוב חזון וגובל במגרשי בניה, שצ"פ ודרך. מביקור במקום עולה כי קיים קיר מפריד בין המגרש לבין הרפת. בעקבות החציצה של הקיר, אין אפשרות לראות את הרפת משטח המגרש. במידה והבינוי יהיה בשתי קומות יתכן ומהקומה העליונה בחזית הצפון מזרחית , יהיה אפשר לראות חלקים מהרפת ולכן אני סבור כי המטרד מוחשי חלקית. על כן, אני סבור כי יש לתת מקדם של 0.93.

❖ **התאמה למועד:**

אני סבור שיש להביא בחשבון התאמה למועד בשיעור של 4% לשנה בין מועד עריכת עסקות ההשוואה למועד הקובע לשומה בשל השתנות המחירים.

10.2.5. פוטנציאל תכנוני:

בהתחשב במאפייני המגרש, זכויות הבנייה ואפשרויות הניצול, אני סבור כי אין להביא בתחשיבי השווי פוטנציאל תכנוני נוסף להגדלת זכויות הבנייה מעבר לזכויות הבנייה המוקנות בתכנית המאושרת נכון למועד הקובע.

10.2.6. צורת המגרש:

החזית הדרומית מערבית של המגרש צרה יחסית ואפשרויות תכנון הבינוי בתחום המגרש אינן אופטימאליות ולכן אני סבור שיש להביא מקדם של (0.98).

10.2.7. תכסית קרקע:

בכפר חנניה לא הוגדרה תכסית קרקע עפ"י תב"ע המאושרת למגרשי מגורים צמודי קרקע. תכסית הקרקע חושבה בהכרעה זו בשיעור של 42% בהתאם לשטחים הבנויים בנכסי ההשוואה בתוספת 2 יח' אירוח בקומת הקרקע.

10.2.8. מקדמים אקו':

להלן המקדמים האקוי שהובאו בתחשיב השווי:

שטח עיקרי – 1, ממ"ד – 0.9, שטחי שירות – 0.5, יחידות אירוח לשתי יח' – 0.9, יחידת אירוח שלישית - 0.5 וחצר – 0.25.

10.3 <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

שמאי המשיבה ביסס את שווי זכות הבעלות בנכס בגישת ההשוואה הישירה לעסקות מכר של שלושה מגרשי בניה בשורשים, טל-אל ובצורית ו - 3 בתי מגורים מכפר חנניה. לעומתו, שמאי המשיגים, ניתח 6 עסקות מכר מתוך 9 עסקות של בתי מגורים צמודי קרקע בכפר חנניה, שתי עסקות מכר של בתי מגורים צמודי קרקע בכלנית ועסקת מכר אחת של בית מגורים בטפחות.

בחרתי להתבסס על נתוני השוואה הסמוכים ביותר למועד הקובע. קרי 6 עסקות השוואה לבתי מגורים בכפר חנניה תוך חילוץ שווי הקרקע שחלקם הובאו על ידי שמאי הצדדים. בנוסף אביא כעסקת השוואה ישירה, מגרש מגורים המוצע למכירה בשכונת ההרחבה במושב חזון.

לא אשתמש בעסקות השוואה לבתי מגורים בכלנית ובטפחות שהובאו ע"י שמאי המשיגים מאחר ונמצאו מספיק נתוני השוואה.

כמו כן, לא השתמשתי בעסקות ההשוואה שהובאו על ידי שמאי המשיבה למגרשים פנויים בצורית, טל אל ושורשים אשר שונים באופיים ובהרכב האוכלוסייה מהישוב הקהילתי חזון.

10.3.1. עסקות מכר מבתי מגורים בכפר חנניה עפ"י תכנית ג/4592, (מקור: אתר האינטרנט של רשות המיסים):

עסקת מכר לבתי מגורים בכפר חנניה מתוך רשות המיסים:							
מס"ד	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שנת בניה	מחיר מכירה	שטח בנוי במ"ר
1	21/12/2022	21203/8	7	493	1999	₪ 2,500,000	201
2	21/09/2022	21204/35	143	642	2002	₪ 2,450,000	164
3	24/07/2022	21204/102	210	501	2010	₪ 2,550,000	182
4	15/05/2022	21203/98	97	554	2009	₪ 1,770,000	110
5	31/03/2022	21203/97	96	525	2007	₪ 1,650,000	140
6	17/03/2022	21204/41	149	534	2002	₪ 1,950,000	116

מס"ד	ניכוי יזמות 4%	הפחתת תרומת בינוי	יתרה לקרקע	התאמות		התאמה למועד 4% בשנה	שטח מבונה אקו' למ"ר	שווי מ"ר מבונה אקו'
				שצ"פ	נוף פתוח			
1	₪ 2,403,846	₪ 1,245,700	₪ 1,158,146	1.04	1.04	1.002	326	₪ 3,850
2	₪ 2,355,769	₪ 984,000	₪ 1,371,769	1.00	0.98	1.012	422	₪ 3,224
3	₪ 2,451,923	₪ 1,310,400	₪ 1,141,523	1.02	1.04	1.019	350	₪ 3,526
4	₪ 1,701,923	₪ 770,000	₪ 931,923	1.00	1.00	1.026	376	₪ 2,543
5	₪ 1,586,538	₪ 952,000	₪ 634,538	1.00	1.00	1.031	363	₪ 1,802
6	₪ 1,875,000	₪ 696,000	₪ 1,179,000	1.00	0.98	1.033	366	₪ 3,261
שווי מ"ר מבונה אקו', בממוצע								₪ 3,034
התאמה לבעלות ע"י חלוקה ב -0.97								₪ 3,128
התאמה למיקום (0.9)								₪ 2,815
שווי מ"ר מבונה אקו', בבעלות כולל מע"מ ופיתוח								**₪ 2,815**

תב"ע	ג/4592
שטח עיקרי	30% משטח המגרש
שטחי שירות	12% בהתאם לפרוטוקול המועצה
הנחת תכסית	42% משטח המגרש

ניתוח שטח מבונה אקוי בעסקות ההשוואה:

עיסקה 1			
שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד במגרש	מס' יח' אירוח במגרש
148	59.16	1	2
מהות השטח		מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מ"ר מבונה אקו'
עיקרי		148	1	148
ממ"ד		12	0.9	11
יתרת שטחי שירות		47.16	0.5	24
2 יח"א עד לשטח 80 מ"ר		80	0.9	72
יתרת שטח חצר		285.9	0.25	71
סה"כ מ"ר מבונה אקו'				326

עיסקה 2			
שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד במגרש	מס' יח' אירוח במגרש
193	77.04	1	3
מהות השטח		מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מ"ר מבונה אקו'
עיקרי		193	1	193
ממ"ד		12	0.9	11
יתרת שטחי שירות		65.04	0.5	33
2 יח"א עד לשטח 80 מ"ר		80	0.9	72
1 יח"א מעל 80 מ"ר		40	0.5	20
יתרת שטח חצר		372.4	0.25	93
סה"כ מ"ר מבונה אקו'				422

עיסקה 3			
שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד במגרש	מס' יח' אירוח במגרש
150	60.12	1	3
מהות השטח		מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מ"ר מבונה אקו'
עיקרי		150	1	150
ממ"ד		12	0.9	11
יתרת שטחי שירות		48.12	0.5	24
2 יח"א עד לשטח 80 מ"ר		80	0.9	72
1 יח"א מעל 80 מ"ר		40	0.5	20
יתרת שטח חצר		290.6	0.25	73
סה"כ מ"ר מבונה אקו'				350

עיסקה 4			
שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד במגרש	מס' יח' אירוח במגרש
166	66.48	1	3
מהות השטח		מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מ"ר מבונה אקו'
עיקרי		166	1	166
ממ"ד		12	0.9	11
יתרת שטחי שירות		54.48	0.5	27
2 יח"א עד לשטח 80 מ"ר		80	0.9	72
1 יח"א מעל 80 מ"ר		40	0.5	20
יתרת שטח חצר		321.3	0.25	80
סה"כ מ"ר מבונה אקו'				376

עיסקה 5			
שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד במגרש	מס' יח' אירוח במגרש
158	63	1	3
מהות השטח		מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מ"ר מבונה אקו'
עיקרי		158	1	158
ממ"ד		12	0.9	11
יתרת שטחי שירות		51	0.5	26
2 יח"א עד לשטח 80 מ"ר		80	0.9	72
1 יח"א מעל 80 מ"ר		40	0.5	20
יתרת שטח חצר		304.5	0.25	76
סה"כ מ"ר מבונה אקו'				**363**

עיסקה 6			
שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד במגרש	מס' יח' אירוח במגרש
160	64.08	1	3
מהות השטח		מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מ"ר מבונה אקו'
עיקרי		160	1	160
ממ"ד		12	0.9	11
יתרת שטחי שירות		52.08	0.5	26
2 יח"א עד לשטח 80 מ"ר		80	0.9	72
1 יח"א מעל 80 מ"ר		40	0.5	20
יתרת שטח חצר		309.7	0.25	77
סה"כ מ"ר מבונה אקו'				**366**

10.3.2. <u>מגרש בניה מוצע למכירה בשכונת ההרחבה של מושב חזון</u>:

מחיר מבוקש למגרש בשטח 500 מ"ר בשכונת ההרחבה של חזון			₪ 1,290,000
התאמה למו"מ (0.9)			₪ 1,161,000
ניתוח המגרש בהתאם לתב"ע ג/15039			
שטח מגרש מינימאלי במ"ר	שטח עיקרי מ"ר	שטח שירות במ"ר	מס' יח"ד במגרש
500	240	35	1
מהות השטח	מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מ"ר מבונה אקו'
שטח עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	0.9	10.8
יח"א (2 יח"א * 40 מ"ר)	80	0.9	72
יתרת שטחי שירות	23	0.5	11.5
שטח חצר (תכסית 225 מ"ר)	275	0.25	68.8
סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר			323.1
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 3,593
מקדם לנוף פתוח		0.95	₪ 3,413
מתקבל, שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 3,413**

שקלול נתוני ההשוואה			
גישת השומה	**שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע**	**משקל**	**שווי משוקלל**
גישת ההשוואה הישירה למגרש מגורים בחזון (נתון היצע)	₪ 3,413	0.2	₪ 683
גישת החילוץ לבתי מגורים כפר חנניה	₪ 2,815	0.8	₪ 2,252
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל כולל מע"מ ופיתוח			₪ 2,935

11. תחשיבי השומה:

תב"ע	ג/15039
שטח מגרש מינימלי במ"ר	500
שטח עיקרי במ"ר	160 מ"ר מבונה + 80 מ"ר מבונה ל - 2 יח' אירוח
שטחי שירות במ"ר	35
תכסית במ"ר	225
מס' יח"ד במגרש	1

שטח מגרש במ"ר	504		
מהות השטח	מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מ"ר מבונה אקו'
שטח עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	0.9	10.8
יח' אירוח (2 יח' אירוח * 40 מ"ר ליח')	80	0.9	72
יתרת שטחי שירות	23	0.5	11.5
שטח חצר (בניכוי תכסית 225 מ"ר)	279	0.25	69.8
סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר			324.1
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 2,935
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח			₪ 951,234
התאמה לצורה		0.98	₪ 932,209
התאמה בגין מטרד רפת		0.93	₪ 866,954
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 867,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ,שומתנו המכרעת לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון, כריק ופנוי, בהתאם לתכנית בנין עיר מאושרת + פוטנציאל, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים, נכון למועד הקובע הינו בסך של:

867,000 ₪ (שמונה מאות ששים ושבעה אלף ₪).

הערכים הנקובים כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה ראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

סימון דאו - שמאי מחוזי
סגן מנהלת מחוז חיפה והצפון

העתק: גב' איריס כפרי משה – ראש תחום שמאות ברמ"י, מרחב צפון.