תאריך עברי	כ״ה סיון תשפ״ד
תאריך לועזי	01 יולי 2024
מס׳ אופק	47638
תיק רמ״י	21596506א

לכבוד

המשיג:
מר וגב׳ יוסף ושרה כהן
באמצעות מר שי ששון כהן, שמאי מקרקעין
דוא״ל: Shai.coh2@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב׳ איריס כפרי-משה, ראש תחום שמאות צפון
דוא״ל: iris@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

נחלה/מגרש 81M עפ״י תב״ע 206-0595751, מושב הזורעים

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 11/05/2022 על ידי שמאית המקרקעין, הגב׳ לילך אמבון (להלן: ״**השמאי המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 01/12/2021 על ידי שמאי המקרקעין, מר יגאל גרשון (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מיום 17/02/2022 שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר כהן שי ששון (להלן: ״**שמאי המשיג**״).

ההשגה השנייה הוגשה בחוות דעתו של שמאי המשיג מיום 16/06/2022.[2]

בתאריך 23/04/2023 התקיים דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים, המשיגים ובא כוחם.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע של מגרש 81M שבנדון לפי תב״ע 206-0595751, המהווה את חלקת המגורים של עד 2.5 ד׳, כריק ופנוי לבינוי של 375 מ״ר, כולל הוצאות פיתוח וכולל מע״מ. כל זאת לצורך חישוב תשלום הנדרש לעיגון הזכויות בחלקת המגורים בנחלה כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 01/12/2021 (המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה).

3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 06/07/2023 על ידי מר אלי כהן, חבר הוועדה.

4. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה מהווה חלקת מגורים בנחלה מס׳ 81 במושב הזורעים (מגרש 81M עפ״י תוכנית 206-0595751) ומהווה חלק מחלקות 28 ו- 39 בגוש 15273 המצוי בחלקו המערבי של המושב.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.
[2] הומצאה לוועדה ביום 19/6/22.

הזורעים הוא מושב דתי הממוקם בלב בקעת יבנאל, בתחום המועצה האזורית גליל תחתון. המושב ממוקם מדרום לכביש מס׳ 768, המחבר בין צומת פורייה וצומת אלומות. הגישה למושב באמצעות כביש 7688 המתחבר לכביש מס׳ 768.

הבינוי במושב מאופיין בבנייה נמוכה בנחלות ובמגרשי מגורים לבנייה צמודת קרקע. בסביבת הנכס מצויים מבני ציבור כגון: ישיבה תיכונית, גני ילדים, מגרשי ספורט ועוד.

הנכס מהווה חלקת מגורים בנחלה בשטח של 2.5 דונם המצוי בקצהו הצפון מערבי של מושב הזורעים. צורת המגרש רגולרית דמוית מלבן עם חזית דרומית באורך כ- 56 מ׳ לרחׂ קיבוץ גלויות ועומק כ- 45 מ׳. המגרש גובל מצפון בשטח חקלאי של הנחלה שמעבר לו שכונת ההרחבה של המושב.

הפיתוח בסביבה אופייני ליישובים כפריים וכולל בין היתר: כבישים, מדרגות לסירוגין בצד אחד של הדרך, עמודי תאורה, תשתיות, מים, חשמל וביוב.

5. המצב התכנוני הרלוונטי:

מס׳ תוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית הרלוונטיות
ג/5361	11/12/1988	הנכס מסווג באזור משק חקלאי חלקות א׳ (נחלות). מספר יחידות דיור במגרש 3 יח״ד, במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים, שטח הבניה הכולל ל 3 יח״ד 450 מ״ר (שרות ועיקרי) לא יותר מ 300 מ״ר בקומה.
ג/10988	01/03/2001	תוכנית מתאר מקומית ליחידות אירוח בישובים כפריים. 4 יחידות אירוח בשטח כולל של 160 מ״ר, שטח צימר מינימלי 40 מ״ר.
ג/13618	01/08/2004	הקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים השטח המינימלי 8 מ״ר ולא יותר מ- 100 מ״ר עומק מירבי 1.8 מ׳.
206-0595751	28/07/2020	התוכנית מסדירה את גבולות הנחלות ומגדילה את שטח המגורים בישוב כפרי. מבין עיקרי הוראות התוכנית: הגדלת שטח המגורים בישוב כפרי בכל נחלה בהתאם לתמ״א 35/ב/1, הוספת 104 יח״ד הכולל 305 יח״ד מאושרות, התרה לשימושים נוספים אחרים שלא למטרות חקלאיות, קביעת זכויות בניה והוראות בינוי ופיתוח. בהתאם לתשריט התוכנית מסווג הנכס ביעוד למגורים בישוב כפרי. זכויות והוראות הבניה באזור מגורים ביישוב כפרי: שטח מגרש מינימלי: 2.5 ד׳, עיקרי עילי- 700 מ״ר, ש״ש עילי - 105 מ״ר מתוכם 30 מ״ר לחניה מקורה ו- 7 מ״ר מחסן, תכסית - 60%, מס׳ יח״ד - 3 יח״ד + יח׳ של 55 מ״ר צמודה לבית בעל הנחלה, מס׳ קומות - 2 מעל הקרקע + 1 מתחת לקרקע, גובה 9.5 מ׳, אירוח כפרי - 160 מ״ר, 4 יח״א, תעסוקה - 140 מ״ר, מבני משק - 200 מ״ר.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאית המחוזית.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי כולל מע״מ וכולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

מס׳ מגרש	שמאי המשיבה	שמאי המשיג	השמאית המחוזית
81M	₪ 1,820,000	₪ 505,000	₪ 1,706,670

8. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאי המחוזי, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>גישת השומה, בסיס נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם</u>:

לגישת השמאית המחוזית, הגישה העדיפה היא גישת ההשוואה הישירה למגרשי מגורים לבנייה צמודת קרקע במושב שבו ממוקם הנכס ו/או בסביבתו הקרובה תוך ביצוע התאמות נדרשות. לאור הקושי באיתור נתוני השוואה למגרשי מגורים במושב הזורעים ו/או במושבים בעלי אופי דומה מאמצת השמאית המחוזית את גישת המשיג ומתבססת על עסקאות לבתי מגורים ממושב הזורעים עפ"י גישת החילוץ, בשילוב עם עסקת השוואה לנחלה, כלהלן:

עסקות לבתי מגורים במושב הזורעים

מס"ד	גוש/חלקה /מגרש	תאריך	תמורה	שטח עפ"י דווח במ"ר	שטח בנוי עפ"י היתר	שטח מגרש במ"ר	שנת בנייה
1	15273/28/236	25/10/2021	1,650,000	135	135.6	501	2012
2	15273/28/230	20/06/2021	2,150,000	161	161.2	500	2005
3	15274/32/331	25/02/2021	2,100,000	216	204.32	500	2014

ניתוח העסקות:

מס"ד	ניכוי יזמות (4%)	ניכוי עלויות בנייה (6,300 ₪ - 6,500 ₪)	יתרה לקרקע	מתואם מועד (4%)	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה אקוו'
1	1,586,538	854,280	732,258	732,258	335	2,186
2	2,067,308	1,015,560	1,051,748	1,072,783	335	3,202
3	2,019,231	1,404,000	615,231	633,688	335	1,892
ממוצע גישת החילוץ						2,427
התאמה לבעלות (0.97)						**2,502**

עסקת מכר לנחלה במושב הזורעים

מהות	**תאריך**	**גו"ח**	**מחיר מכירה**	**מתואם מועד (4%)**
נחלה מס' 95	**20/06/2021**	**015273/095**	**2,200,000**	**2,244,000**
ניתוח העסקה:				
מהות		שטח	שווי למ"ר	סה"כ
שטח בנוי (במ"ר)		70	2,500	175,000
חלקה א' בד' בניכוי חלקת המגורים 2.511 ד'		6.25	20,000	125,000
חלקה ב' בדונם		10	6,000	60,000
חלקה ג' (בדונם) ורכוש משותף		38.93	6,000	233,580
יתרה לקרקע				**1,650,420**
שטח חלקת המגורים (במ"ר)				2,511
מהות		שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי		700	1	700
ממ"ד		36	1	36
יתרת שטחי שירות		69	0.5	34.5
חצר (עד 1,500 מ"ר)		695	0.25	173.75

חצר שולית	1,011	0.15	151.65
סה"כ שטח אקוו'			1,096
שווי למ"ר מבונה			1,506
התאמה לבעלות (9%)			**1,655**

התאמות:

בהכרעת השמאית המחוזית הובאו בחשבון בקביעת ערכי השווי המקדמים הבאים:

התאמה לבעלות מלאה - עסקות ההשוואה במושב הזורעים מגלמות שווי זכויות חכירה. לפיכך, יש לבטא התאמה (תוספת) לזכויות הבעלות באמצעות חלוקה במקדם 0.97 לנתוני ההשוואה בבתים בהרחבה ומקדם 0.91 לעסקה בנחלה. התאמה זו מבטאת לשיטתה את רכיב ההפחתה בגין השיתוף (ה'חיכוך') בין רמ"י לבין החוכר.

התאמה למועד הקובע - לאור מועד עסקות ההשוואה במהלך שנת 2021 הובא בחשבון מקדם התאמת זמן בשיעור של 4% למועד הקובע.

8.2 סיכום:

בשקלול הנתונים הנ"ל לפי משקל של 50% לעסקות של בתים בהרחבה ומקדם 0.95 להיקף עסקה וכן משקל של 50% לעסקה בנחלה מתקבל על ידה שווי משוקלל של 2,016 ₪/מ"ר מבונה.

8.3 תחשיב השומה (שמאית מחוזית):

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	375	1	375
חצר (עד 1,500 מ"ר)	1125	0.25	281.25
חצר שולית	1,000	0.15	150
סה"כ שטח אקוו'			806.25
שווי למ"ר מבונה			2,016
תוספת בגין עורף חקלאי צמוד			5%
שווי זכויות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר, כולל מע"מ וכולל פיתוח			**1,706,670**

9. טיעוני / עמדת המשיג:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 16/06/2022 מהדיון מיום 23/04/2023 ממסמך התגובה מיום 04/05/2023 וממסמכי ההשלמה שצורפו, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 גישת השומה ובסיס הנתונים:

לטענת שמאי המשיג, השמאית המחוזית מתעלמת מעסקות ההשוואה הישירות למגרשים מיישובים בסביבה וזאת למרות שעפ"י התקינה השמאית קיימת עדיפות להתבסס על עסקות השוואה ישירות לקרקע.

כ"כ, עפ"י הכרעות שמאים מחוזיים והחלטת ועדת השגות, במושבה יבניאל הסמוכה ניתן למצוא מאפיינים הדומים ביותר למאפייני הישוב הנדון. לפיכך יש לשלב עסקות השוואה ישירות לקרקעות פנויות מיבנאל. השוואה לקרקע ישירה ביישוב בעלי מאפיינים דומים ובמיקום קרוב ליישוב הנדון מייתרת את הצורך בהסקת מסקנות שעשויות להיות שגויות לגבי רכיב היזמות, עלויות בנייה, פחתים, השקעות לא ודאיות ועוד. במסגרת שומת המשיג בוצעה הערכה עפ"י גישת החילוץ מעסקות בישוב (עסקה בנחלה + 3 עסקות לבתים בהרחבה). כ"כ בוצעה הערכה עפ"י גישת ההשוואה הישירה לעסקות בקרקע ריקה ביישובים דומים

סמוכים.

בנוסף נטען כי הערכים שהתקבלו בחילוץ, הוכנסו לממוצע שווי שעל גביו מבוצעים התאמות וכתוצאה מכך מתקבל כפל שווי. ממוצע אינו מהווה השוואה. יש לבצע התאמות על עסקות ההשוואה ורק לאחר שהעסקות מתואמות לנכס הנדון יש לבצע ממוצע משוקלל.

9.2 <u>התאמות</u>:

לטענת שמאי המשיג, פרט להתאמת מועד, התאמות בעלות וצמידות לשטחים חקלאיים/נוף, אשר מעלות את מחיר הקרקע, לא בוצעו התאמות בין נכסי ההשוואה לנכס שבנדון. כ"כ נוצרת כפילות בהתאמות במקרה הנדון, שהרי עסקות ההשוואה בגישת החילוץ גובלות כולן בשטחים חקלאיים בעורפן ולפיכך לא ברור מדוע ניתנה תוספת שווי לעורף החקלאי של 10% בדגש על עסקת הנחלה שגובלת גם כן בעורף החקלאי.

לעניין **התאמת המועד** נטען כי תוספת השווי של 4% בשומת השמאית המחוזית היא מלאכותית ולא ניתן לקבוע כי עסקות ההשוואה שאותרו ביישוב משקפות עליית מחיר, אלא הן סטטיות ואף קיימת ירידת מחירים שנובעת מהביקוש ליישוב והקושי בקבלה ליישוב עקב ועדת הקבלה. לפיכך יש להסתכל על רמת המחירים ביישוב והשתנותם בהתאם לעסקות ההשוואה ולא על סטטיסטיקות ארציות שמגלמות שוק חופשי יותר ובאזורי ביקוש אחרים.

לעניין **ההפחתה של 0.95 להיקף עסקה** נטען כי העסקה בנחלה כוללת בין היתר רכיב חקלאי ורכיב מיסוי על רכישת הזכויות ולפיכך יש להביא בחשבון הפחתה לגודל של 10% לכל הפחות.

9.3 <u>עלויות הבנייה</u>:

לטענת שמאי המשיג, בשומת ההכרעה של השמאית המחוזית נעשה שימוש בגישת החילוץ לבתים בשכ' ההרחבה ולנחלה במושב הזורעים ללא הפחתת עלויות בנייה והשבחות נוספות במקרקעין כגון: משטחי חניה, משטחים בחצר, מרפסות, פרגולות ועוד. לטענתו, כאשר מתעלמים מהשקעות אלו המשמעות היא 'ניפוח' ערך הקרקע כלומר ערך הקרקע מגלם את עלות ההשקעות הנלוות שלא כצדק.

בנוסף, לא ברור על סמך מה התבססת השמאית המחוזית בחילוץ עלות בנייה של 6,300 ₪ - 6,500 ₪ למ"ר. עלות זו אינה תואמת מחירון 'דקל' למועד החילוץ. מדובר בנכסים מודרניים, בעלי תכנון מודרני שכוללים בין היתר: עמידות ברעידות אדמה, ממ"ד, חדר הורים וכו'. כ"כ, עלות הבנייה לפי מחירון דקל אוקטובר 2021 היא 5,460 ₪/מ"ר לפני מע"מ. בניתוח מחירון דקל לבית בסיסי בתוספת מע"מ עבור הוצאות נלוות (27%) מתקבלת עלות ישירה של כ- 8,113 ₪ לכל מ"ר בנייה. מעלויות אלה יש לנכות פחתים סבירים מבנייה קיימת.

9.4 <u>ניתוח שטחים אקוויוולנטיים ואופן עריכת השומה</u>:

לטענת שמאי המשיג, בנתוני ההשוואה בהחלטת השמאית המחוזית הוערך שטח עיקרי שמעל 200 מ"ר לפי מקדם שווי 0.7 המקטין את הקיבולת האקוו' ויוצר שווי גבוה יותר. לאחר מכן בהערכת שווי הנכס הנדון לא מבוצעת הפחתה זהה לשטחים מעל 200 מ"ר. בנוסף, יש להביא בחשבון מקדם קומה 0.9 בהתאם לניצול תכסית מקסימלית ומקדם הפחתה 0.8 ליח' הדיור הקטנה.

לעניין שטחי החצר נטען, כי חישוב החצר יוצר עיוות וכפילות שווי מאחר שהיא תחושב שוב בעתיד (בעת תשלום דמי רכישה לרמ"י) ולכן יש לנתח את שווי הנכס במלואו (מלוא קיבולת הבנייה בתב"ע) ולגזור שווי מ"ר מבונה בגילום חצר ורק לאחר מכן את שווים של ה- 375 מ"ר המבונים בעסקה שבנדון כמגלם חצר.

עוד נטען כי בהיוון מלא של הזכויות בעתיד יחושבו השטחים ושטחי החצר בתמורה מלאה שוב ותיווצר כפילות חיוב שלא לצורך ולא רק בגין הדלתא על מקדמי החצר. מדובר בסוגייה שמאית ורמ"י היא המרוויחה העיקרית מצורת חישוב זו.

בנוסף, ברור הוא כי אם היו מוצעות שתי חלופות לחוכרים הם היו בוחרים בחלופה המלאה של כל הזכויות. כיום הם נאלצים לבחור רק חלופה חלקית של 375 מ"ר. ככל שיחליטו הבעלים בעתיד לרכוש את הזכויות במלואן הם ישלמו מחיר מלא שוב עבור שטח חצר. לפיכך נכון וצודק לחשב שווי מגלם חצר כיום וכאשר בעתיד ירכשו את הזכויות במלואן יבוצע שווי מלא וממנו יחושב שווי הדלתא לפי שווי מ"ר מגלם חצר.

9.5 <u>עסקת ההשוואה בנחלה</u>:

לטענת שמאי המשיג, השמאית המחוזית מבצעת חילוץ ערכי השווי תוך ניתוח בית המגורים לפי שווי של 2,500 ₪/מ"ר בעוד שמדובר בבית תקין שמשמש גם כיום למגורים ולאחר שיפוץ קל. כ"כ שטח הבית עפ"י מדידה גרפית הוא 86 מ"ר ובעורף הבית קיים מבנה חקלאי בהיתר כ- 250 מ"ר ומבנים נוספים שלא הובאו בחשבון.

בנוסף, בניתוח זכויות הבנייה למגרש התעלמה השמאית המחוזית מהעובדה כי במסגרת הרכישה נרכש גם הפוטנציאל לשימושים הנלווים כגון: יח"א, מבני משק ומבני תעסוקה. כ"כ עסקת ההשוואה בנחלה משקפת על הצד הטוב ביותר את שווי הזכויות בנחלה והיתה אמורה לקבל את רוב המשקל בשקלול השווי.

9.6 <u>מס רכישה</u>:

לטענת שמאי המשיג יש להביא בחשבון כי בהתאם לתקינה השמאית (תקן 3) עסקות לבתים בהרחבה פטורות ממס רכישה ולכן קיים חסכון ברכיב זה בשיקולי הקונה. לא ברור כיצד עפ"י שומת השמאית המחוזית מס הרכישה קשור לגילום בעלות הבנייה כשממילא נלקחו בחשבון עלויות נמוכות מהעלויות האמיתיות בשוק.

9.7 <u>הפיתוח בסביבת הנחלות</u>:

לטענת שמאי המשיג הפיתוח בסביבת הנחלות כיום נחות ולא הושלם, אין תשתיות לחיבור מים/חשמל/ביוב בקצה המגרש והכביש מיושן. ככל שתמומש תוכנית הפיתוח היא תתאים לרמת הפיתוח התואמת לשכונת ההרחבה. כיום אין פיתוח בקצה המגרש והדבר לא הובא בחשבון בשומת השמאית המחוזית.

9.8 <u>התאמה לבעלות</u>:

לטענת שמאי המשיג לא ברור הצורך בשימוש במקדם התאמה לבעלות שהרי עסקת ההשוואה לנחלה כוללת זכויות מהוונות לתקופה של 196 שנים ועסקות בשכונת ההרחבה מהוונות בקיבולת מלאה לתקופה של 98 שנים. ניכר כי התאמה לבעלות אינה משתקפת בשוק והיא טכנית בלבד. כ"כ לא ברור כיצד מושפע רוכש הנחלה מהחיכוך עם רמ"י, כאשר הוא מקבל חוזה לכל הזכויות למגורים לרבות הפוטנציאל העתידי לתקופה של 196 שנה. לשיטת שמאי המשיג יש לראות כל מקרה לגופו (בהתייחס להחלטת ועדת ההשגות במושב זכריה) ובמהות העסקה לנחלה שבנדון כאשר מדובר בתכנון ממצה וזמין, החיכוך כמעט ולא קיים ולכל היותר מצדיק התאמה של 2-3%. כתמיכה לעמדתו מפנה להכרעות שפורסמו במושב היוגב, כפר פינס ומושב מגדים ולפיהן נקבעה הפחתה לבעלות בשיעור 2%.

9.9 סבירות מסקנת השווי:

לטענת שמאי המשיג השווי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית אינו עולה בקנה אחד עם הערך שהתקבל בעסקת ההשוואה המרכזית לנחלה[3]. השמאי מפנה לעדכון פרק כ"ט בקווים המנחים שם הודגש כי שווי מרכיב חלקת המגורים אינו יכול להיות גבוה יותר משוויה של הנחלה בשלמות.

9.10 תחשיב השווי (שמאי המשיג):

מהות	שטח	אקו'	סה"כ
שטח מגרש	**2,500**		
עיקרי	700	1	700
ממ"ד - 3 יח"ד	36	1	36
יתרת שטחי שירות	69	0.5	34.5
חצר עיקרית (500 מ"ר/יח"ד)	695	0.25	173.75
יתרת חצר שולית	1,000	0.2	200
סה"כ שטח אקוו'			**1,144.3**
שווי למ"ר מבונה			907
שווי הזכויות המלאות למגורים			**1,037,470**
סה"כ מ"ר מבונה אקו' בבניה מלאה			770.5
שווי מ"ר מבונה מגלם חצר			**1,346**
זכויות במימוש כיום			375
שווי הזכויות המנוצלות כיום			**504,933**

10. טיעוני/עמדת המשיבה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולים מתגובת המשיבה מיום 03/05/2023 ומהדיון שהתקיים ביום 23/04/2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 אופן עריכת השומה:

לעניין כפל שווי בשטחי החצר נטען כי מדובר כאן בהקצאה לזכויות חכירה של 375 מ"ר בחלקת המגורים. בהשלמת זכויות החכירה החוכר אינו יוצא מופסד כי בתחשיב החדש להשלמת הזכויות הוא מקבל זיכוי עבור זכויות החכירה שהכירו לו במצב קודם. כלומר, נערכת שומה חדשה בשתי חלופות, האחת חלקת מגורים בשטח 2.5 דונם עם ז"ב של 375 מ"ר והשנייה, חלקת מגורים בשטח 2.5 דונם עם מלוא קיבולת הבנייה בתב"ע + פוטנציאל. תשלום דמי הרכישה נגזר מההפרש בין שתי החלופות, כך ששטח החצר שעליו שולם בחלופה הראשונה כן מקוזז.

10.2 ערכי שווי, עסקות השוואה נוספות והשוואה לנחלה:

קיימת עסקה בנחלה מיוני 2021 בסך של 2.2 מיליון ₪. לעסקה זו נערכה שומה מכרעת שבה נקבע שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 08/2020. השמאית המכריעה ציינה כי העסקה בנחלה 95 נערכה בין צדדים קשורים ובנוסף, הרוכשים לקחו על עצמם תשלום שימוש חורג בגין מבנים לא חוקיים. בסופו של יום, גם השמאית המכריעה בחרה שלא לנתח את העסקה הנ"ל.

ניתן להשוות לשכונת "המושבה טבריה" שממוקמת בסמוך למושב הזורעים ושם קיים מסד נתוני השוואה

[3] שם התקבל שווי קרקע למלוא קיבולת הבנייה בנחלה בסך 1.65 מיליון ₪ בעוד ובמושא השומה נקבע שווי של 1.788 מיליון ₪ לשטח מבונה של 375 מ"ר בלבד.

ישירה.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>גישת השומה ובסיס מקורות ההשוואה</u>:

ככלל, אנו סבורים כי בשומת שווי חלקת המגורים בנחלה, שתי גישות השומה אפשריות, הן גישת ההשוואה למחירי נחלות מהוונות והן גישת ההשוואה לנכסים בהרחבה, אלא שגישת ההשוואה לנתוני מכר של נחלות מהוונות במושב עצמו עדיפה יותר על פני השוואה למחירי מגרשים בהרחבה, זאת מהסיבה שנדרשים פחות מקדמי התאמה משמעותיים שעלולים להקטין את רמת הדיוק של תוצאת השווי. השוואה ישירה למחירי נחלות מהוונות תניב תוצאה מהימנה יותר, וזאת מאחר שהרוב המכריע של התועלת מנחלה נובע מחלקת המגורים, שהיא מרכיב מושא השומה שבנדון (אם כי במקרה הנדון לבינוי מצומצם של 375 מ״ר בלבד).

להלן התייחסות הוועדה לשתי עסקות בנחלות שצוינו ע״י הצדדים:

נחלה מס׳ 57: במהלך הדיון ציין שמאי המשיג שקיימת עסקת מכר בנחלה מס׳ 57 שנערכה ביום 13/07/2022. כפי שנמסר מרמ״י, העסקה כוללת היוון זכויות ותשלום דמי רכישה ע״י המוכרים.

נחלה מס׳ 95: בתאריך 20/06/2021 נערכה עסקת מכר בנחלה מס׳ 95 כאשר תשלום דמי הרכישה לרמ״י יחול על המוכרת (קרי, נחלה מהוונת). בהתאם לפירוט שמופיע בשומה מכרעת של השמאית חגית רובינסון מיום 04/09/2022, העסקה נערכה בין צדדים קשורים[4]. על אף האמור, הוועדה סבורה כי מדובר בעסקה מכר שדווחה לרשויות המס כדין ולא ניתן להתעלם ממנה[5].

מאחר שמדובר בשתי עסקות בלבד ומאחר שמושא השומה אינו מהווה מוצר זהה לנחלה סטנדרטית (אלא שטח חלקת המגורים עם ז״ב של 375 מ״ר בלבד) הוועדה קובעת משקל של 40% לעסקות המכר בנחלות.

לאור מיעוט עסקות השוואה לנחלות יש לעשות שימוש גם בנתוני שווי של מגרשי הרחבה.

ככלל, עפ״י הספרות המקצועית, התקינה השמאית (תקן 3) ופסיקת בית המשפט העליון[6] גישת השוואה היא בעלת התוקף הגבוהה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. בהתאם לגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה הדומים ככל האפשר, במאפייניהם לנכס מושא השומה תוך שימוש במקדמי התאמה ככל שנדרש (כגון: מיקום, זמן, שטח, זכויות וכיו״ב). המינוח 'השוואה ישירה' מתייחס לעסקות בהן כמות ההתאמות ושיעורן מינימליים. משמעותו, תוקף ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי.

לעומת גישת השוואה, קביעת שווי הקרקע בהתאם לגישת העלות (הידועה גם כגישת השווי הפיזי או גישת החילוץ) כפופה לבסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים וחילוץ מרכיב הקרקע עפ״י שיטת הערך השיורי. גישה זו לכשעצמה בעלת תוקף בינוני - נמוך (עפ״י הפסיקה והתקינה השמאית) שכן היא נתונה להנחות עבודה רבות. כל סטייה, ולו הקטנה ביותר, ברכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בנייה) עלולה להביא לסטייה משמעותית בקביעת השווי למרכיב הקרקע.

במקרה דנן, יישום גישת השוואה הישירה מצריך הסתמכות על עסקות בקרקע למגרשים משכונת ההרחבה שבמושב הזורעים. לאור הקושי באיתור נתוני השוואה למגרשי מגורים במושב הזורעים ו/או במושבים בעלי מאפיינים דומים ורמת ביקושים דומה, הובאו בחשבון נתוני השוואה לנכסים בנויים במגרשי ההרחבה

[4] הרוכשים בנחלה 95 הם המוכרים של בית המגורים במגרש 230. העסקות נערכו באותו יום (20/06/2021).
[5] באותה מידה שלא התעלמה מהעסקה במגרש 230.
[6] ע״א 738/10 מפיד מחמוד קאסם דבאח ו-8 מערערים נוספים נ׳ מדינת ישראל, פס״ד מיום 17.11.13, פורסם בנבו.

שבמושב הזורעים תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע. הגם שבאופן כללי שיטה זו בעלת תוקף נמוך ביחס לגישת ההשוואה, במקרה דנן בסיס נתוני השוואה שממנו חולץ מרכיב הקרקע ממוקם בשכונת ההרחבה במושב הזורעים בקרבה לנכס שבנדון, ובמובן זה, מהווה השוואה ישירה (באופן יחסי).

11.2 <u>רכיבי החילוץ במגרשי ההרחבה</u>:

רווח יזמי – הוועדה מקבלת את הרווח היזמי כפי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית בשיעור של 4%, וזאת בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים, שבו הרווח היזמי המקובל לבתים צמודי קרקע הוא בטווח של 0 - 5%.

עלות בנייה – עסקות ההשוואה בשכונת ההרחבה במושב הזורעים כמפורט בהמשך בוצעו במהלך שנת 2021. בהתאם למחירון 'דקל' 3/2021 עלות הבנייה הישירה היא בסך של 5,300 ₪/מ"ר. בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25% (תכנון, פיקוח, מימון, שווק, בצ"מ וכו') ומע"מ 17%, מתקבלת עלות בנייה של 7,750 ₪/מ"ר. מהעלות הנ"ל קוזז פחת בשיעור של כ - 1/2% לשנה בהתחשב בשנת הבנייה.

לעניין תמחור עלויות הבנייה לתוספות כגון: משטחים, מרפסות, חניות, פרגולות וכו' יצוין כי עלויות הבנייה למ"ר מבנה מגורים כמפורט לעיל הן 'עד מפתח' ואלו מגולמות בעלויות הבנייה הישירות. יתרה מכך, תוספת עלויות עקיפות בשיעור ניכר של 25% מגלמת גם משטחים לא מקורים ומרפסות וכן את החיסכון במס רכישה (ככול שקיים)[7] ומשכך לא בוצעה הפחתה נוספת בגינן.

11.3 <u>התאמה לבעלות מלאה</u>:

עסקות ההשוואה לבתים בשכונת ההרחבה במושב הזורעים מגלמות שווי זכויות חכירה. בעסקות אלו קיים "גורם חיכוך" (עם רמ"י) גם אם משך החכירה ארוך, ועל מנת להתאימן לשווי בעלות מלאה, קרי, הסרתו של "גורם החיכוך" יש לבצע את ההתאמה הנדרשת. בהתאם לפרק כה' של הקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין "סוגיות מיוחדות בשומות שמבוצעות עבור רשות מקרקעי ישראל" מקדם ההתאמה לבעלות ייקבע עפ"י שיקול דעתו של השמאי ובדרך כלל בטווח של 2-4% משווי השוק של הקרקע. הוועדה מקבלת את מקדם ההתאמה שנקטה השמאית המחוזית בשיעור 3% המצוי בתחום הסבירות. מקדם זה ישמש גם בניתוח עסקת המכר בנחלות שכן מדובר בנחלות מהוונת.

11.4 <u>התאמה למיקום והיקף עסקה</u>:

ההפחתה למגורים בתחום נחלה משקפת, בין היתר, את ההבדלים ברמת הפיתוח הסביבתי בין אזור הנחלות למתחם ההרחבה, את עירוב השימושים שקיים באזור הנחלות המשלב בין מגורים לבין פעילות חקלאית כגון לולים, רפתות, חוות סוסים וכיו"ב. במקרה דנן, 2 מתוך 3 מגרשי ההשוואה (230, 236) ממוקמים באזור הוותיק שבו נמצאות הנחלות. במכלול הדברים הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום והיקף עסקה בשיעור של 0.95, שמגלם היקף עסקה זניח יחסית במגרשי ההרחבה לעומת מושא השומה[8].

11.5 <u>התאמת זמן למועד הקובע</u>:

עסקות השוואה עליהן מבוסס שווי הקרקע הן לתאריכים שבין פברואר לאוקטובר בשנת 2021 בעוד שהמועד הקובע לשומה הוא 01/12/2021. מבדיקה שערכה הוועדה בהתאם להשתנות מחירי דירות למחוז הצפון במהלך השנה עולה כי מדד מחירי הדירות עלו בשיעור ממוצע של כ- 3.1% בשנה. בשקלול הנתונים

[7] בהקשר זה יצוין כי הוועדה סבורה ששיקולי "חיסכון" במס רכישה אינם באים לידי ביטוי במחיר העסקות, לפחות לא באופן מלא. בנוסף יוער, כי מס הרכישה בשיעור של 6%/5% משווי הקרקע, ישולם על השווי <u>ללא פיתוח</u>. בנוסף, סביר שגם בעסקות ההשוואה לנכסים בנויים ישולם מס רכישה, ויתכן שאף בשיעור גבוה ממס הרכישה על הקרקע (בדירה ראשונה 3.5%-5% מעל שווי של כ- 1.9 מיליון ₪ ובדירה שנייה 8% מהשקל הראשון, וכל זה משווי **בנוי** ולא משווי הקרקע ללא פיתוח).

[8] 300 מ"ר ברוטו בעסקות ההשוואה לעומת 375 מ"ר במושא השומה. הפחתה לשטח מגרש נעשתה ע"י מקדם שוליות לשטח החצר.

הובאה בחשבון התאמת זמן בשיעור של 6% לשנה עבור רכיב הקרקע.

11.6 שטח אקווי:

שטח עיקרי מיוחס ליח"ד בנחלה שכוללת את מלוא הזכויות הוא 215 מ"ר[9] לפיכך, שטחים עיקריים בעסקות ההשוואה (נחלה ומגרשי הרחבה) ובמושא השומה ינותחו לפי מקדם 1 עד לשטח של 215 מ"ר עיקרי ומקדם 0.7 ליתרת השטחים העיקריים.

11.7 אופן חישוב שווי הזכויות בנחלה:

לטענת שמאי המשיג, הכפילות נוצרת בעת השלמת רכישת הזכויות במלואן ע"י תשלום עתידי של 29.25%, בין אם עפ"י בקשת בעל הזכויות ובין אם בהעברת זכויות עתידית. לעניין זה יצוין כי טענת המבקש מתייחסת לתרחיש עתידי במקרה של השלמת העסקה למלוא זכויות הבנייה בחלקת המגורים בנחלה. מדובר בתרחיש שאינו ודאי ויתכן כי בעתיד הנראה לעין לא תנוצל יתרת הזכויות בהתאם לתוכניות תקפות החלות בנכס מושא השומה.

ככל שיידרש, בבא העת, להעריך את יתרת הזכויות בנחלה שטרם שולם בעבורה, הרי שהשומה תערך בהתחשב בהפסד שטח חצר, וזאת כפי שהובהר ע"י רמ"י במכתבה מיום 03/05/2023 (ראה סעיף 10.1 לעיל). באופן כזה, לא יחושבו זכויות החצר פעמיים וממילא תתייתר סוגיית כפל הזכויות.

במקרה הנדון, התרחיש שהובא בחשבון בהחלטת הוועדה מתייחס למועד הקובע ועונה על דרישת רמ"י.

להלן קטע רלוונטי מתגובת רמ"י כאמור לגבי אופן עריכת השומה במקרה של היוון מלא של הנחלה:

הזמנת שומה:

- חלופה 1: שווי זכויות של 375 מ"ר לחלקת מגורים בגודל של 2.5 ד'
- חלופה 2: שווי זכויות למלוא קיבולת הבניה + פוטנציאל עתידי לחלקת מגורים בגודל של 2.5 ד'

אופן החישוב:

שווי הזכויות למלוא – שווי הזכויות של 375 = יתרת הזכויות

יתרת הזכויות * 33% = **תשלום דמי רכישה**

11.8 ניתוח עסקות ההשוואה וקביעת שווי למ"ר מבונה:

עסקות מכר בנחלות:

בתאריך 20/06/2021 נמכרה נחלה מס' 95 במושב הזורעים בתמורה ל- 2,200,000 ₪. מסך התמורה בעסקה הופחת שווי המחוברים ששטחם הכולל הוא 80.45 מ"ר בית המגורים ו- 365.3 מ"ר סככות. שטחי המחוברים נקבעו בהתאם לפירוט השטחים בתשריט מדידה המצורף לשומת רמ"י בנכס נשוא העסקה[10].

שווי המחוברים הוערך לפי 2,000 ₪/מ"ר בנוי שנמצא סביר לאור מצבו הפיזי הנמוך של בית המגורים. כ"כ שווי הסככות הוערך לפי 300 ₪/מ"ר. בנוסף, מאמצת הוועדה את שווים של השטחים החקלאיים שקבעו השמאית המחוזית ושמאי המשיג[11] וכ"כ את הרכב השטחים בנחלה בהתאם לאישור האגודה מיום 23/02/2021. יוער, כי שווי השטחים החקלאיים מגלם גם את הזכויות באגודה והשימושים הנלווים בנחלה (שממילא טעונים תשלום מלא לרמ"י).

[9] 215 = 3 יח"ד/(55 יח"ד קטנה – 700)
[10] החלטה מיום 08/03/2022 מס' 4499/2022.
[11] שווי של 6,000 ₪ /דונם חקלאי (חלקות ב'+ג') ושווי של 20,000 ₪/לדונם בחלקה א'.

להלן ניתוח העסקה בנחלה מס׳ 95 (מגרש 95 בתוכנית ג/5361):

מהות	תאריך	מחיר מכירה בש״ח	התאמת מועד	סה״כ
20/06/2021	**נחלה מס׳ 95**	**2,200,000**	1.0269	**2,259,310**
הפחתת שווי המחוברים ושווי השטחים החקלאיים:				
שטח בנוי (במ״ר)		80.45	2,000	160,900
חלקה א׳ בד׳ בניכוי חלקת המגורים 2.511 ד׳		6.261	20,000	125,220
חלקה ב׳ בדונם		10	6,000	60,000
חלקה ג׳ (בדונם) ורכוש משותף		38.93	6,000	233,580
סככות		365.3	300	109,605
יתרה לקרקע				**1,570,008**
שטח חלקת המגורים (במ״ר)				2,511
מהות		שטח במ״ר	מקדם	שטח אקוו׳
עיקרי ל- 3.5 יח״ד		700	1	700
ממ״ד		36	1	36
יתרת שטחי שירות		69	0.5	34.5
חצר (עד 1,600 מ״ר)[12]		815	0.25	198.75
חצר שולית		911	0.15	136.65
סה״כ שטח אקוו׳				1,106
שווי למ״ר מבונה				1,420
התאמה לגודל והיקף עסקה (805 מ״ר ברוטו לעומת 375 מ״ר)				1.1
התאמה לבעלות (0.97/)				**1,610**

בתאריך 13/07/2022 נמכרה נחלה מס׳ 57 במושב הזורעים בתמורה ל- 2,950,000 ₪. מסך התמורה בעסקה הופחת שווי המחוברים ששטחם הכולל הוא 90 מ״ר בית המגורים. שטח המחוברים נקבע בהתאם לפירוט המופיע בחוזה המכר, מדידה גראפית וצילום משנת 2012 (גוגל מפות).

שווי המחוברים הוערך לפי 2,000 ₪/מ״ר בנוי שנמצא סביר לאור מצבו הפיזי הנמוך של בית המגורים. בנוסף, מאמצת הוועדה את שווים של השטחים החקלאיים שקבעו השמאית המחוזית ושמאי המשיג[13]. הרכב הנחלה בהתאם לאישור האגודה מיום 02/06/2024. יוער, כי שווי השטחים החקלאיים מגלם גם את הזכויות באגודה והשימושים הנלווים בנחלה (שממילא טעונים תשלום מלא לרמ״י).

להלן ניתוח העסקה בנחלה מס׳ 57:

מהות	תאריך	מחיר מכירה בש״ח	התאמת מועד	סה״כ
13/07/2022	**נחלה מס׳ 57**	**2,950,000**	0.963	**2,841,375**
הפחתת שווי המחוברים:				
שטח בנוי (במ״ר)		90	2,000	180,000
חלקה א׳ בד׳ בניכוי חלקת המגורים 2.502 ד׳		6.8	20,000	136,000
חלקה ב׳ בדונם		10	6,000	60,000

[12] שטח מגרש מיוחס לכל יח״ד 500 מ״ר ושטח נוסף של 100 מ״ר מיוחס ליח״ד הקטנה.
[13] שווי של 6,000 ₪ /דונם חקלאי (חלקות ב׳+ג׳) ושווי של 20,000 ₪/לדונם בחלקה א׳.

חלקה ג' (בדונם) ורכוש משותף	35	6,000	210,000
יתרה לקרקע			**2,255,375**
שטח חלקת המגורים (במ"ר)			2,502
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי ל- 3.5 יח"ד	700	1	700
ממ"ד	36	1	36
יתרת שטחי שירות	69	0.5	34.5
חצר (עד 1,600 מ"ר)[14]	815	0.25	198.75
חצר שולית	902	0.15	135.3
סה"כ שטח אקוו'			1,105
שווי למ"ר מבונה			2,047
התאמה לגודל והיקף עסקה (805 מ"ר ברוטו לעומת 375 מ"ר)			1.1
התאמה לבעלות (0.97/)			**2,316**

מגרשי הרחבה

להלן נתוני מכר לנכסים בנויים במושב הזורעים, אשר הובאו בחשבון בשומת הוועדה בהתאם לשומת השמאית המחוזית ושמאי המשיג:

תאריך	גו"ח	מגרש	שנת בנייה	שטח מגרש	שטח בנוי	מחיר מכירה	עלות בנייה מתואמת למ"ר	התאמה לזמן	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה
25/02/2021	15274/32	331	2014	500	204.32	₪ 2,100,000	₪ 6,983	1.04586	343	1,805
20/06/2021	15273/28	230	2006	500	161	₪ 2,150,000	₪ 6,199	1.02696	343	3,199
25/10/2021	15273/28	236	2012	501	135	₪ 1,650,000	₪ 6,778	1.00608	344	1,965
ממוצע שווי למ"ר מבונה, כולל מע"מ ופיתוח										**2,323**
התאמה ממגרשי ההרחבה לנחלה והיקף עסקה										**0.95**
התאמה לבעלות (ע"י חלוקה ב 0.97)										**0.97**
שווי מ"ר מבונה בממוצע כולל מע"מ וכולל פיתוח לאחר התאמות										**2,275**

חישוב שטח אקוו': עיקרי עד 215 מ"ר במקדם 1 ; עיקרי מעבר ל- 215 (35 מ"ר) במקדם 0.7 ; ממ"ד (12 מ"ר) במקדם 1 ; חניה (15 מ"ר) במקדם 0.35 ; יתרת ש"ש (23 מ"ר) במקדם 0.5 ; חצר (300 מ"ר) במקדם 0.25.

הערות:

- נתון ההיצע - לאור הקושי באימות פרטי העסקות המוצעות וכן הצורך בהתאמות שונות סבורה הוועדה כי אין להביאו חשבון.
- לא הובאה בחשבון עסקת המכר מיבנאל כמפורט בשומת המשיג וכן עסקות מכר מפוריה נווה עובד כמוצג בשומת המשיבה. הגם שהיישובים ממוקמים בסמיכות למושב הזורעים, אלא שלאור ייחודו של מושב הזורעים והנתונים בו מתייתר הצורך בשימוש בנתוני שווי מיישובים סמוכים בהם נדרשות התאמות שונות.

[14] שטח מגרש מיוחס לכל יח"ד 500 מ"ר ושטח נוסף של 100 מ"ר מיוחס ליח"ד הקטנה.

ממוצע משוקלל לערכי השווי:

מהות	משקל	שווי מ"ר מבונה	מ"ר מבונה משוקלל
בתים בהרחבה	0.6	2,275	1,365
עסקות בנחלות	0.4	1,963	785
שווי מ"ר מבונה בממוצע משוקלל			**2,150**

11.9 <u>תחשיב שומה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	375	1	375
חצר (עד 1,100 מ"ר)	725	0.25	181.25
חצר שולית	1,400	0.15	210
סה"כ שטח אקוו'			766.25
שווי למ"ר מבונה			2,150
שווי זכויות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר, כולל מע"מ וכולל פיתוח			**1,647,000**

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל החליטה הוועדה לקבל את ההשגה באופן חלקי ולקבוע את שווי הקרקע, כולל פיתוח ומע"מ, למועד הקובע 01/12/2021, בסך: **1,647,400 (מיליון שש מאות ארבעים ושבעה אלף ₪)**

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד מיכל כהן	אלי כהן
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע