תאריך עברי	כ״ה תשרי תשפ״ד
תאריך לועזי	10 אוקטובר 2023
מס׳ אופק	46055
תיק רמ״י	21537005א
	21537021א

לכבוד:

המשיגים:
בעלי הזכויות
באמצעות מר שי ששון כהן שמאי מקרקעין
דוא״ל: shai.coh2@gmail.com

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

החלטת ועדת השגות[1]

חלקות 120 ו- 121 9 בגוש 12786, מגרשים M9 ו- M10 בתכנית ג/במ/229, מושב עין העמק

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30.11.2021 על ידי שמאי המקרקעין, מר באסל בלאן (להלן: ״**השמאי המחוזי**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 30.06.2021, על ידי שמאי המקרקעין מר יהודה דיין (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 03.09.2021 על ידי שמאי המקרקעין מר כהן שי ששון (להלן: ״**שמאי המשיגים**״).

ההשגה השנייה הוגשה בחוות דעתו של שמאי המשיגים מיום 17.01.2022.

בתאריך 25.04.2022 ניתנה החלטתה של יו״ר ועדת ההשגות, על טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס שבנדון לפי תכנית (תב״ע) מאושרת + פוטנציאל, כולל מע״מ וכולל פיתוח, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים – עירוני – הקצאת מגרש בישוב קהילתי.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 30.06.2021 (המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה).

3. ביקור בנכס:

ביום 30.12.2022 נערך ביקור על ידי עו״ד שלומי יפה, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

להלן סיכום שטחי הבנייה בהתאם לתכנית ג/במ/229:

יעוד : מגורים 2 (ללא יחידה נוספת לבן משפחה)

שטח עיקרי : 55%

שטח שירות : 10%

תכסית : 40%

מס' יח"ד : 2 בקיר משותף

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

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

חלקה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים השגה ראשונה	השמאי המחוזי	שמאי המשיגים השגה שנייה
120 (מגרש M9)	₪ 2,053,035	₪ 763,000	₪ 1,815,526	₪ 778,000
121 (מגרש M10)	₪ 2,137,136	₪ 763,000	₪ 1,853,663	₪ 740,000

8. החלטת השמאי המחוזי:

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

8.1 גישת השומה ובסיס נתוני ההשוואה:

השמאי המחוזי קיבל חלקית את גישת הצדדים לקביעת שווי קרקע למגורים, ועשה שימוש בגישת ההשוואה למגרש ריק בישוב "מדרך עוז" ומגרשים מבונים במושב עין העמק, תוך חילוץ יתרה לקרקע. להלן ניתוח נתוני ההשוואה וקביעת השווי למ"ר מבונה:

מגרשים בנויים במושב עין העמק:

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח המגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	שנת בנייה	מחיר עסקה	הערות
2	15/04/2019	11742/34	669	270.67	2005	₪ 2,940,000	השטחים מתוך תכנית בקשה להיתר מאושרת, השטח ללא פרגולות ומשטחי בטון.
3	13/02/2020	11742/45	778		1993	₪ 2,609,999	שטח קומת קרקע לפי היתר בניה 193.60 מ"ר הובא בחשבון תרומת מחוברים לפי 5,000 ₪ למ"ר + קומת מסד הנכללת בגרמושקה חתומה בשטח של 53.94 מ"ר תרומת מחוברים לפי 2,000 ₪/מ"ר.
4	09/05/2021	11742/38	670	204.50	1993	₪ 2,900,000	שטח לפי היתר 186.64 מ"ר + 17.86 מ"ר עבור מרחב מוגן וחדר מדרגות.

מס"ד	בניכוי רווח יזמי 4% בהתאמה לשנת בניה	תרומת בניה/מחוברים למ"ר כולל מע"מ במעוגל	יתרה לקרקע כולל פיתוח ומע"מ	מקדם התאמה למועד קובע כ- 2% לשנה	מקדם התאמה לנוף	התאמת צורה	יתרה לקרקע כולל פיתוח ומע"מ מתואם	שטח מבונה אקו' במ"ר	שווי מתואם כולל מע"מ ופיתוח
2	₪ 2,826,923	₪ 6,000	₪ 1,202,903	1.04	0.95	1.00	₪ 1,188,468	430.0	₪ 2,764
3	₪ 2,509,614	ראו הערות מס"ד 3	₪ 1,433,734	1.03	1.00	1.03	₪ 1,521,048	480.3	₪ 3,167
4	₪ 2,788,462	₪ 6,000	₪ 1,561,462	1.00	0.95	1.00	₪ 1,483,389	430.4	₪ 3,447
שווי מ"ר מבונה בממוצע כולל פיתוח ומע"מ									**₪ 3,126**

מגרש ריק במדרך עוז:

גוש/חלקה	תאריך עסקה	שטח המגרש במ"ר	מחיר העסקה	התאמת עתיקות בהשוואה לנכס הנדון	מקדם התאמה לנוף	שווי מתואם	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה
12776/23	15/11/2018	510	₪ 950,000	1.02	0.95	₪ 966,578	361.1	₪ 2,677

השווי הסופי נקבע תוך ייחוס משקל שווה (50%) לכל גישה, ובסך של 2,902 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח.

8.2 פרמטרים בחילוץ מרכיב הקרקע:

השמאי המחוזי קבע כי יש להביא בחשבון את תרומת המחוברים לשווי הנכס בעיני רוכש סביר וערך תחשיב מתאים לכך[2]. כמו כן, ציין כי המבנה בחלקה 38 עבר שיפוץ ולכן התחשב בכך בקביעת שווי המחוברים.

בנוסף קבע, כי תרומת המחוברים מגלמת בצ"מ ולכן אין מקום לתוספת.

רווח יזמי: השמאי המחוזי הפחית רווח יזמי בשיעור של 4%.

8.3 מקדמים אקוו':

מאחר שמדובר בשתי יחידות דיור, השמאי המחוזי קבע את המקדמים שלהלן:

עד 400 מ"ר עיקרי + ממ"ד – 1

400 מ"ר – 520 מ"ר עיקרי – 0.9

שטחים עיקריים מעבר ל- 520 מ"ר – 0.7

חצר עד 400 מ"ר לשתי היחידות – 0.25.

חצר מעל 400 מ"ר – 0.2.

שטחי שירות – 0.5.

חניה מקורה – 0.35.

8.4 מקדמי התאמה:

התאמה לבעלות – 3% (חלוקה ב- 0.97)

התאמה למועד – השמאי המחוזי חישב לפי מקדם 2% לשנה, על אף העדר עסקות ישירות בקרקע משכונת ההרחבה בעין העמק, סבר כי יש עליה בשווי מגרשי המגורים.

זמינות – השמאי המחוזי אימץ את מקדם ההפחתה לזמינות בשיעור 5% על מרכיב הקרקע, שבו השתמש שמאי המשיבה.

התאמה לנוף – בוצעה נטרול של מרכיב הנוף בעסקות שבחלקות 34,38 לפי מקדם 0.95.

[2] תרומת המחוברים מגלמת פחת.

צמידות לשצ"פ – השמאי המחוזי קבע כי בהתחשב במועד הקובע, בביקור בנכס, בתקנון התכנית ובהשוואה בין עסקות ההשוואה לבין הנכס נשוא השומה, מקדם התוספת בגין הצמידות לשצ"פ 1.02.

טופוגרפיה – השמאי המחוזי לא הביא בחשבון התאמה לטופוגרפיה.

צפיפות/פרטיות – מקדם 0.9.

9. טיעוני / עמדת המשיגים:

9.1 <u>גישת השומה</u>:

שמאי המשיגים ביצע את הערכתו עפ"י גישת החילוץ וגישת ההשוואה. בשימוש בגישת ההשוואה הישירה הציג עסקה בנחלה, אשר דווחה לאחר ההחלטה בהשגה ראשונה וממוקמת בישוב עין העמק. לצורך הבחינה בגישת החילוץ, הציג עסקות למגרשים לבנייה חד משפחתית מתוך הישוב וכן עסקות מהישובים אליקים, מדרך עוז ומשכונת ההרחבה עצמה, תוך ביצוע התאמות וחילוץ מרכיבי יזמות, עלויות בניה ופחת.

9.2 <u>עסקת ההשוואה הישירה ממדרך עוז שהציג השמאי המחוזי</u>:

שמאי המשיגים טוען כי העסקה פחות רלוונטית ואינה משקפת שווי נכון לתקופתה, אלא מחיר (עסקות מאוחרות בהרחבה משקפות ירידת מחיר). לאור השינויים הרבים בכלל ובפרט מגפת הקורונה, לשיטתו יש לבחון עסקות קרובות יותר למועד הקובע בגישת החילוץ.

9.3 <u>מספר עסקות ההשוואה ומועדן</u>:

שמאי המשיגים טוען כי לפי תקן 2 יש לנתח לפחות 3 עסקות בעוד שהשמאי המחוזי ניתח רק 3 ולא מעבר לכך. לטענתו, קיימות עסקות נוספות שיכולות לתרום לניתוח ערכי השווי. בנוסף טוען, כי בהתאם לתקן כאמור, העסקות לא ירחקו משנתיים מהמועד הקובע וכי העסקה בקרקע שהציג השמאי המחוזי חורגת מטווח זה. יתרה מכך, חילוץ מעסקות מאוחרות יותר מעיד כי העסקה בקרקע לא ריאלית למועדה ומהווה מחיר ולא שווי.

9.4 <u>הפעלת התאמות על הנכס כבנוי. התאמה לדו משפחתי</u>:

שמאי המשיגים טוען כי בהתאם לקווים המנחים והתקינה השמאית, הדרך הנכונה לחילוץ שווי הקרקע היא תחילה לבצע התאמות על הנכס כבנוי ולאחר מכן לבצע את החילוץ לקרקע, לרבות את ההפחתה למגרש דו משפחתי[3]. לטענתו, דרך זו משקפת את שווי הקרקע כנובע משווי המוצר הסופי ולא להפך.

9.5 <u>התחשבות בבנוי בפועל של עסקות ההשוואה</u>:

שמאי המשיגים טוען כי על אף שהשמאי המחוזי קיבל את עמדתו כי היתרי הבניה אינם משקפים בהכרח את הבנוי בפועל, עדיין בחילוץ מרכיב הקרקע ביצע הפחתה מהשטח הבנוי שמופיע בהיתר. לטענתו, יש להביא בחשבון את יתר ההשקעות ואת השטחים הבנויים שאינם מופיעים בהיתר אבל קיימים בפועל.

שמאי המשיגים טוען כי השמאי המחוזי התעלם מעלויות בניה נרחבות כגון עלות בניית חניה/ מרפסות/ פרגולות ושטחים נוספים. לטענתו, עלות זו מהווה חלק מעלויות הבניה הישירה ויש להביא אותה בחשבון בשיטת החילוץ (שמאי המשיגים הציג דוגמאות).

[3] שמלבד גורם ההפרעה והפרטיות יוצר אילוץ תכנוני שכן יש להתאים את אופי הבינוי בין 2 היחידות.

9.6 עלויות בנייה/פחת בעסקות ההשוואה:

שמאי המשיגים טוען כי בהתאם למחירון דקל מרץ 2021 העלות הישירה כולל מע"מ וכולל תכנון יועצים, פיקוח וכו' עומדת על סך 7,875 ₪ למ"ר. לטענתו, על סכום זה יש להוסיף פחת של 0.5%-1% לשנה. בבתים מודרניים ההפחתה הנ"ל סבירה בהתחשב בכך שהם בעלי תחזוקה שוטפת.

9.7 רווח יזמי:

שמאי המשיגים טוען לרווח יזמי בטווח שבין 4%-8%, תלוי נכס ומצבו. לטענתו, השמאי המחוזי היה צריך להביא בחשבון רווח יזמי גבוה יותר לאור העובדה שמדובר בנכסים חדשים ממדרך עוז. בנוסף, הקווים המנחים החדשים, עליהם התבסס השמאי המחוזי בהשגה ראשונה מתייחסים בעיקר לבניה רוויה ונכסים שאינם למגורים. לכן, בעניינו יש לתת דגש לקוים המנחים הקודמים שהתייחסו למגורים, בהם טווח הרווח היזמי עמד על 0-8%.

בנוסף, טוען כי מרכיב היזמות צריך לגלם את הסיכון, חוסר הוודאות וחוסר היציבות שמאפיינים את שכונת ההרחבה בעין העמק וההפחתה שקבע השמאי המחוזי אינה משקפת נכונה את הגורמים הללו.

9.8 בצ"מ:

שמאי המשיגים טוען כי עלויות הבצ"מ שהביא בחשבון השמאי המחוזי אינן משקפות את מחירי השוק העדכניים. לטענתו, יש להביא בחשבון עלויות גבוהות יותר לרכיב זה.

9.9 מקדמים אקוו':

שטחים מעבר ל- 200 מ"ר: שמאי המשיגים טוען כי נכון לקחת מקדם 0.9 על כל השטחים מעבר ל- 200 מ"ר בניתוח עסקות ההשואה ולא 0.7 כפי שקבע השמאי המחוזי. לטענתו, בעסקות אלו חלות תכניות קודמות שמאפשרות שטחים נרחבים ואפקטיביים יותר ליחידת דיור נוספת.

שטחים מעבר ל- 260 מ"ר: שמאי המשיגים טוען כי נכון להביא בחשבון מקדם 0.4 עבור כל השטחים שמעבר ל- 260 מ"ר ולא 0.7 כפי שקבע השמאי המחוזי. לטענתו, זכויות אלו הן מעבר לצורך שמבוקש באזור.

מקדם חצר: שמאי המשיגים טוען כי יש לנתח שווי חצר עד 500 מ"ר במקדם 0.25 כחצר עיקרית ומעבר ל-500 מ"ר במקדם 0.2 כחצר שולית.

שמאי המשיגים הציג החלטות ועדת השגות/שמאים מחוזיים לעניין מקדמים אקוו' מקובלים התומכות בעמדתו.

9.10 מקדם אי רוגלריות:

צורת המגרש אינה רגולארית ואין מקום לתוספת ערך לעסקה מס' 3 בהחלטת השמאי המחוזי. יש מקום להפחתה ביחס לעסקות 1,2,4 שמהווים מגרשים רגולאריים.

9.11 תוספת קרבה לשצ"פ במגרש M10:

השצ"פ הצמוד מתוכנן להיות גן משחקים ציבורי ולא מגרש מגונן ופתוח ולכן, אין מקום לתוספת אלא להפחתה.

9.12 ניכוי מס רכישה:

שמאי המשיגים הפחית 6% לאור חיסכון במס רכישה.

9.13 התאמה לבעלות:

שמאי המשיגים מתנגד להבאת מקדם בעלות בטענה כי בקושי קיים חיכוך עם רמ"י.

9.14 זמינות:

שמאי המשיגים הפחית 6% בשל סיכון ואי וודאות.

9.15 עתיקות:

שמאי המשיגים טוען כי אינו רואה צורך במקדם תוספת עבור קיום ההערה בגין עתיקות. לטענתו, החשש לעניין התקיימות עתיקות במגרש ככל הנראה הוסר עם מתן ההיתר ושיווק השכונה.

9.16 שטחי ממ"ד:

שמאי המשיגים טוען כי יש להביא בחשבון 24 מ"ר ממ"ד לאור האמור בתכנית כי "מקלט ייבנה ע"פ החוק". בענייננו קיימות 2 יח"ד ועל כן מחיל ממ"ד 24 מ"ר, 12 מ"ר עבור כל יחידה.

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

רמ"י לא המציאה תגובתה להשגה שבנדון.

11. דיון והכרעה:

11.1 גישת השומה ובסיס הנתונים:

השמאי המחוזי ושמאי המשיגים מסכימים כי יש לקבוע את השווי בשילוב גישת ההשוואה וגישת החילוץ. יחד עם זאת, הם חלוקים לעניין העסקות שיש להביא בחשבון ואופן ניתוחן. בעוד שהשמאי המחוזי הציג עסקת השוואה ישירה אחת לקרקע ריקה ופנויה מיישוב מדרך עוז, שמאי המשיגים הציג עסקה חדשה שדווחה לאחר ההכרעה בהשגה ראשונה מהיישוב נשוא ההחלטה שבעניינו, עין העמק.

באשר לגישת החילוץ, השמאי המחוזי ושמאי המשיגים ניתחו את אותן 3 עסקות למגרשים עם נכסים בנויים הממוקמים סמוך לנכס שבנדון, ביישוב עין העמק, אך בעוד שהשמאי המחוזי הסתפק בעסקות אלו בלבד, שמאי המשיגים ניתח עוד 5 עסקות מהיישובים הסמוכים - אליקים ומדרך עוז, בטענה כי עסקות מרובות יביאו לתוצאה נכונה יותר.

ככלל, עפ"י הספרות המקצועית, התקינה השמאית (תקן 3) ופסיקת בית המשפט העליון, גישת ההשוואה הישירה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. בהתאם לגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה הדומים, ככל האפשר, במאפייניהם למושא השומה תוך שימוש במקדמי התאמה במידת הצורך (כגון: מיקום, זמן, שטח, זכויות וכיו"ב). המינוח "השוואה ישירה" מתייחס לעסקות שבהן כמות ההתאמות ושיעורן הם מינימליים, ומשמעותו היא תוקף ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי.

לעומת גישת ההשוואה, קביעת שווי הקרקע בהתאם לגישת העלות (הידועה גם כגישת השווי הפיזי או גישת החילוץ) מצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים ולאחרי כן חילוץ מרכיב הקרקע עפ"י שיטת הערך השיורי. גישה זו לכשעצמה בעלת תוקף בינוני-נמוך (עפ"י הפסיקה והתקינה השמאית) שכן היא נתונה למניפולציה, באשר סטייה, ולו קטנה, ברכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בניה) עלולה להביא לסטייה משמעותית בתוצאת השווי למרכיב הקרקע.

במקרה דנן, יישום גישת השוואה הישירה מצריך הסתמכות על עסקות בקרקע למגרשים משכונת

ההרחבה שבמושב עין העמק. לאור הקושי באיתור נתוני השוואה למגרשי מגורים במושב עין[4] העמק ו/או במושבים בעלי מאפיינים דומים ורמת ביקושים דומה, הוועדה בחרה לקבוע את השווי בגישת העלות וזאת בהסתמך על נתוני השוואה לנכסים בנויים במגרשי ההרחבה שבמושב עין העמק, 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 עין העמק בקרבה לנכס שבנדון, ובמובן זה, מהווה השוואה ישירה (באופן יחסי).

בהתייחס לעסקת ההשוואה לנחלה שנערכה בעין העמק אשר הוצגה ע"י שמאי המשיגים: ההתאמות הרבות שהובאו בחשבון על ידי שמאי המשיגים, מאיינות ואף גורעות מהיתרון היחסי של העסקה על פני שיטת החילוץ.

11.2 <u>רכיבי החילוץ</u>:

רווח יזמי: בהתאם לקווים המנחים, פרק יח', עדכון מס' 1, ינואר 2020, שיעור הרווח היזמי בבנייה עצמית צמודת קרקע הוא בטווח שבין 0% - 5%. במקרה הנדון, הבנייה בעסקות ההשוואה ובמושא השומה היא בנייה עצמית צמודת קרקע, כך ששיעור הרווח היזמי שנקט השמאי המחוזי (4%) מצוי במתחם הסבירות ולא מצאנו מקום לשנותו.

עלות בנייה: עסקות ההשוואה כמפורט להלן הן לשנים 2019 – 2023. עלויות הבנייה חושבו בהתאם למחירון דקל הרלוונטי לכל שנה, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור ניכר של 30% (תכנון, פיקוח, בצ"מ וכיו"ב) שמגלמות גם משטחים לא מקורים ומרפסות וכן את החיסכון במס רכישה[5], ובתוספת מע"מ 17%. מהעלויות הנ"ל קוזז פחת בשיעור של 1.25% לשנה בהתחשב בשנת הבנייה.

<u>להלן חישוב עלות בנייה למ"ר לכל אחת מן השנים (לפני קיזוז פחת)</u>:

מחירון דקל	עלות ישירה	תוספת עקיפות ובצ"מ (30%)	תוספת מע"מ (17%)
יונ-23	₪ 5,980	₪ 7,774	₪ 9,096
יונ-22	₪ 5,700	₪ 7,410	₪ 8,670
יונ-21	₪ 5,350	₪ 6,955	₪ 8,137
יונ-20	₪ 5,250	₪ 6,825	₪ 7,985
יונ-19	₪ 5,200	₪ 6,760	₪ 7,909

11.3 <u>התאמה לבעלות מלאה</u>:

בהתאם לקווים המנחים, פרק כה', עדכון מיום 24.06.2020, כאשר נתוני ההשוואה מבוססים על זכויות חכירה, מקדם ההתאמה ייקבע ע"פ שיקול דעתו של השמאי, ויבטא את רכיב ההפחתה לשיתוף בין רמ"י לבין החוכר שהוא ע"פ רוב נמוך מ-9%.

לאור העובדה כי עסקות ההשוואה במושב עין העמק מגלמות שווי זכויות חכירה, מקבלת הוועדה את מקדם ההתאמה לבעלות בשיעור של 3% כפי שחושב ע"י השמאי המחוזי.

[4] אותרו על ידינו מספר עסקות הקצאה בפטור ממכרז במושב עין העמק. עסקות הקצאה בהן החכיר רמ"י קרקע ללא מכרז בהתבסס על ערך שומתי שקבע שמאי מטעמו (הגם שנערכו ברצונם של הצדדים), מצויות במדרג הסתמכות נמוך העולה אך במעט על מעמדה של שומת שמאי מקרקעין. הסתמכות על עסקות הקצאה אפשרית רק בהעדר מוחלט של נתוני השוואה רלוונטיים. לא כך במקרה דנן.

[5] בהקשר זה יצוין כי הוועדה סבורה ששיקולי "חיסכון" במס רכישה אינם באים לידי ביטוי המחיר העסקות, לפחות לא באופן מלא. 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).

11.4 <u>שטח אקוו'</u>:

שמאי המשיגים מקבל את מקדמי האקוו' לשטח עיקרי של עד 260 מ"ר ליח"ד כפי שנקבעו בהחלטת השמאי המחוזי במושא השומה (עד 200 מ"ר במקדם 1 ועד 260 מ"ר במקדם 0.9). יחד עם זאת טוען, כי בניתוח עסקות ההשוואה יש לקחת בחשבון מקדם 0.9 על כלל השטחים שמעל 200 מ"ר שכן בהתאם להוראות התב"ע ניתן לבנות יחידת דיור נוספת ללא הגבלת שטח, וזאת בשונה ממושא השומה שבו לא קיימת יח"ד נוספת. בנוסף טוען, כי יש להפעיל מקדם של 0.4 על השטחים שמעל 260 מ"ר ליח"ד במושא השומה.

עיון בהיתרי הבנייה של עסקות ההשוואה מלמד ששטח הבנייה השכיח במושב עין העמק נע בטווח של 170-270 מ"ר, בממוצע כ- 220 מ"ר. כמו כן, ניתן לראות כי שטח זה מנוצל ליחידת דיור אחת ולא לדיורית נוספת. לפיכך, הוועדה דוחה את טענות המשיג בנושא זה ומקבלת את מקדמי האקוו' כפי שנקבעו בהחלטת השמאי המחוזי, הן במגרש מושא השומה והן במגרשי ההשוואה.

11.5 <u>שטח ממ"ד בעסקות ההשוואה</u>:

לטענת שמאי המשיגים שטחי הממ"ד אינם חלק מהשטח המוקצה ל"מבני העזר" בתקנון התכנית, ויש להביא בנוסף לשטחים אלו ממ"ד עפ"י חוק. כמו כן, מאחר שניתן לבנות 2 יח"ד, יש להביא בחשבון 2 ממ"דים.

עיון בהיתרי בנייה שניתנו בשנים האחרונות במושב עין העמק[6] מלמד כי סך שטחי השירות המותרים הם 25 מ"ר, שכוללים גם ממ"ד אחד, ולכן הוועדה דוחה את טענת המשיג בנושא זה. יוער, כי על אף פרק הזמן שחלף ממועד ההשגה הראשונה, שמאי המשיגים לא הציג אסמכתא כלשהי לטענותיו בנושא זה.

11.6 <u>מקדמי התאמה בעסקות ההשוואה ובמושא השומה</u>:

את מקדמי ההתאמה נכון יותר להפעיל על רכיב הקרקע מאחר שהשפעת השווי הנובעת ממאפייני המקרקעין חלה על רכיב הקרקע ולא על רכיב עלויות הבנייה והיזמות אשר אינם מושפעים (לרוב) ממיקום הנכס. משכך, אנו מקבלים את גישת השמאי המחוזי להפעלת מקדמי ההתאמה על רכיב הקרקע.

- הובא בחשבון מקדם 0.95 למגרשי ההשוואה שנמצאים בקו ראשון לנוף.
- הובא בחשבון מקדם 1.03 לחלקה 45 בשל מיקמה הפנימי וצורתה הבלתי רגולארית.
- הובא בחשבון מקדם 0.95 למגרש מושא השומה בשל זמינות (מתחם הרחבה חדש בשלבי פיתוח).
- במגרשים מושא השומה הובא בחשבון מקדם 0.9 לבינוי דו משפחתי ביחס לבינוי חדש משפחתי.
- צורת המגרשים מושא השומה אינה רגולארית אך כזאת שאינה משפיע על ניצול זכויות הבנייה והתכנון ולכן, לא ניתנה הפחתה לרכיב זה.

[6] היתרי הבנייה בעסקות השוואה ישנים ואינם יכולים ללמד על מדיניות הוועדה נכון למועד הקובע.

11.7 עסקות השוואה וקביעת שווי למ״ר מבונה:

מס״ד	תאריך	גו״ח	מגרש בתכנית 6997	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה	עלות בנייה מתואמת למ״ר	התאמה לזמן (5% לשנה)	התאמה לנוף/צורה	יתרת לקרקע מתואמת	שטח אקוו׳	שווי מ״ר מבונה מתואם
1	15/04/2019	11742/34	217	669	270	₪ 2,940,000	₪ 6,647	1.1105	0.95	₪ 1,089,130	442	₪ 2,466
2	13/02/2020	11742/45	228	778	194	₪ 2,610,000	₪ 5,710	1.0689	1.03	₪ 1,543,462	495	₪ 3,120
3	09/05/2021	11742/38	221	670	197	₪ 2,900,000	₪ 5,747	1.0071	0.95	₪ 1,584,743	442	₪ 3,584
4	13/02/2022	11742/31	214	682	170	₪ 2,600,000	₪ 6,123	0.9688	0.95	₪ 1,342,889	448	₪ 2,998
5	26/01/2023	11742/39	222	650	270	₪ 3,475,000	₪ 6,188	0.9212	0.95	₪ 1,461,934	432	₪ 3,381
שווי מ״ר מבונה ממוצע, כולל מע״מ וכולל פיתוח												**₪ 3,110**
שווי מ״ר מבונה ממוצע, כולל מע״מ וכולל פיתוח, מתואם לזמינות (0.95) ובעלות (0.97/)												**₪ 3,046**

להלן ניתוח שטח אקוו׳ לדוגמא:

מס״ד 1	מקדם	שטח	סה״כ
עיקרי עד 200	1	200	200
עיקרי 201-260	0.9	60	54
עיקרי מעל 260	0.7	74.5	52
ממ״ד	1	12	12
שירות	0.5	13	7
חצר עד 500 שטח מגרש	0.25	332.75	83
חצר מעל 500	0.2	169	34
סה״כ שטח אקוו׳			442

11.8 תחשיב שווי מושא השומה:

שטח מגרש	978	תכסית	391.2 (40%)
מגרש מס׳ M9 (חלקה 120)	מקדם	שטח	סה״כ
עיקרי עד 400	1	400	400
עיקרי 401-520	0.9	120	108
עיקרי מעל 260	0.7	17.9	12.53
ממ״ד	1	24	24
חנייה מקורה	0.35	60	21
יתרת ש״ש (בניכוי חנייה וממ״ד)	0.5	13.8	6.90
חצר עד 500 שטח מגרש ליח״ד	0.25	586.8	146.70
סה״כ שטח אקוו׳ לשתי יח״ד			**719.13**
הפחתה לבינוי דו משפחתי		**0.9**	**647.22**
שווי מ״ר מבונה			₪ 3,046
שווי המגרש, כולל מע״מ ופיתוח			₪ **1,971,201**

שטח מגרש	979	תכסית	391.6 (40%)
מגרש מס׳ M10 (חלקה 121)	מקדם	שטח	סה״כ
עיקרי עד 400	1	400	400
עיקרי 401-520	0.9	120	108
עיקרי מעל 260	0.7	18.45	12.92
ממ״ד	1	24	24
חנייה מקורה	0.35	60	21
יתרת ש״ש (בניכוי חנייה וממ״ד)	0.5	13.9	6.95
חצר עד 500 שטח מגרש ליח״ד	0.25	587.4	146.85
סה״כ שטח אקוו׳ לשתי יח״ד			**719.72**
הפחתה לבינוי דו משפחתי		**0.9**	**647.74**
שווי מ״ר מבונה			3,046 ₪
שווי המגרש, כולל מע״מ ופיתוח			**1,972,804** ₪

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו להותיר את שווי הקרקע כולל מע״מ וכולל פיתוח, כפי שקבעה אותו השמאי המחוזי, **ללא שינוי**. שווי הקרקע אפוא:

מגרש M9 (חלקה 120): 1,815,526 ₪.

מגרש M10 (חלקה 120): 1,853,663 ₪.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו״ד מיכל כהן	עו״ד שלומי יפה
שמאי מקרקעין	יו״ר הוועדה	שמאי מכריע
ממונה בכיר ועדת השגות		