תאריך : יום רביעי י״א באלול תשע״ו
14 בספטמבר 2016
מספר אופק: 23790
תיק רמ״י: 21288633 א׳ ואח׳

לכבוד

המשיגים:	המשיבה:
עדי לוי ואח׳	רשות מקרקעי ישראל מחוז צפון
באמצעות גב׳ טל דביר	גב׳ איריס כפרי משה
שמאית מקרקעין	ראש תחום בכיר שמאות מחוז צפון
office@dvirtal.co.il	iris@land.gov.il

החלטת ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304

חלקות 30, 61, 67, 75, 87, 96 ו- 99 בגוש 20039, חבר

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 24.03.2015 בשתי חוות דעת נפרדות על ידי שמאית המקרקעין, גברת ליאת שטרית (להלן: ״**השמאית המחוזית**״), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומות מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכו בימים 12.08.2014, 24.08.2014 ו- 07.11.2014 על ידי שמאי המקרקעין, מר יהודה דיין (להלן: ״**שמאי המשיבה**״), ואת השומות מטעם המשיגים שנערכו בימים 05.11.2014 ו- 25.12.2014 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ טל דביר (להלן: ״**שמאית המשיגים**״).

על החלטת השמאית המחוזית הוגשה ההשגה דנן. ההשגה הוגשה במכתבה של שמאית המשיגים מיום 08.06.2015.

דיון בע״פ נערך בפני הוועדה ביום 25.11.2015.

1. ביקור בנכס:

נערך ביום 18.03.2016 על ידי מר יצחק ברמן, חבר הוועדה.

2. <u>המועדים הקובעים:</u>

המועדים הקובעים להחלטה זו:

חלקה	מועד קובע
30	12.08.2014
61	24.08.2014
67	01.09.2014
75	07.11.2014
87	24.08.2014
96	24.08.2014
99	24.08.2014

3. <u>מטרת ההחלטה:</u>

הערכת שווי זכויות הבעלות המלאה ללא מע"מ וללא פיתוח בהתחשב בהוצאות הפיתוח שאושרו על ידי רמ"י, לצורך קביעת דמי היוון.

4. <u>תמצית תאור הנכסים:</u>

החלקות הנדונות ממוקמות בתחום ישוב חבר, הנמצא מדרום לכביש 675, בחבל תענך.

הישוב מונה כ- 80 בתי אב ומתאפיין בבנייה צמודת קרקע.

החלקות מהוות חלק ממתחם ההרחבה של הישוב. במתחם זה ניכרת תנופת בנייה נרחבת.

לחלקות צורה מלבנית רגולרית.

פירוט החלקות, כולן בגוש 20039:

חלקה	מגרש על פי תב"ע ג/במ/178	שטח רשום (מ"ר)	מס' תיק רמ"י
30	133	501	21288518
61	101	501	21288633
67	148	529	21292007
75	98	506	21291991
87	17א	500	21288682
96	18א	501	21288617
99	21א	511	21291793

בסביבה פיתוח תשתיות התואם לקצב התקדמות הבנייה במקום.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה. ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>

על המגרשים חלה תכנית ג/במ/178 שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 4305 מיום 18.05.1995.

התכנית מסווגת את החלקות הנדונות באזור מגורים א' בו ניתן לבנות בתי מגורים צמודי קרקע חד-קומתיים או דו-קומתיים, חד-משפחתיים או דו-משפחתיים.

הוראות הבנייה:

גודל מגרש מינימלי: 500 מ"ר לבתים חד-משפחתיים, 350 מ"ר לבתים דו-משפחתיים.

גובה מקסימלי: שתי קומות, 9 מ'.

צפיפות: יחידת דיור אחת למגרש.

אחוזי בנייה: 50% שטח עיקרי + 15% שטחי שירות, סה"כ 65%.

תכסית: 50% משטח המגרש.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה. ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

6. <u>המצב המשפטי:</u>

אין מחלוקת לעניין סעיף זה. ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

חלקה	השווי על פי שמאי המשיבה	השווי על פי שמאית המשיגים	השווי בהחלטת השמאית המחוזית
30	₪ 238,000	₪ 135,559	₪ 238,000
61	₪ 238,000	₪ 135,559	₪ 238,000
67	₪ 222,000	₪ 153,593	₪ 259,000
75	₪ 242,000	₪ 138,780	₪ 242,000
87	₪ 237,000	₪ 134,915	₪ 237,000
96	₪ 238,000	₪ 135,559	₪ 238,000
99	₪ 237,000	₪ 128,475	₪ 211,000

8. <u>החלטת השמאית המחוזית:</u>

8.1 הערכת שווי הזכויות בחלקות מתבססת על גישת ההשוואה לעסקות מכר ונתוני ביקוש למגרשים למגורים בשטח של כחצי דונם לבניית בית מגורים חד-משפחתי בישובי התענכים ובעמק יזרעאל, תוך שימוש במקדמי התאמה למיקום ושוליות.

בהתבסס על עסקות ההשוואה, תוך שימוש במקדמי התאמה למיקום ושוליות, נאמד שווי מ״ר קרקע כולל פיתוח ומע״מ בסך של 980 ₪.

כבקרה ובדיקת סבירות נעשה שימוש בגישת החילוץ מן המחיר הצפוי של בתים חדשים שיימכרו בחבר, במגרשים בשטח של כחצי דונם, תוך הפחתה בגין יזמות (15%) ועלויות בנייה (5,000 ₪/מ״ר + מע״מ). מכך התקבל שווי של כ- 228,000 ₪ למגרש ממוצע בשטח 500 מ״ר.

לאור זאת מסיקה השמאית המחוזית כי הערכת שמאי המשיבה לחלקות הנדונות הינה בטווח השווי הסביר, ועקב הפער הנמוך מ- 5% בין הערכתה להערכתו של שמאי המשיבה, בחרה לאמץ את השוויים שננקטו על ידו, למעט בחלקות 67 ו- 99, שבהן קבעה שווי שונה מזה שנקבע על ידי שמאי המשיבה.

8.2 השמאית המחוזית סבורה כי בגישת החילוץ יש להשען על בתים חדשים בלבד, ואין להתבסס על עסקות מכר של בתים בנויים ותיקים, שכן חלקם משופצים וחלקם אינם משופצים, ולא ניתן לקבוע את שעורי הרווח היזמי ואת שווי המחוברים.

8.3 הוצאות הפיתוח חושבו על ידה בהתאם לנספח ב' של פרק כ"ה בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, לפי הוצאות הפיתוח המאושרות על ידי המשיבה בסך של 220,800 ₪ למגרש בהצמדה למדד התשומות בסלילה.

ביחס לכל החלקות, למעט חלקה 75, ההצמדה בוצעה למועד 07/2014 והתקבלו הוצאות פיתוח בסך של 222,068 ₪, כולל מע"מ.

ביחס לחלקה 75 ההצמדה בוצעה למועד 09/2014 והתקבלו הוצאות פיתוח בסך של 222,431 ₪, כולל מע"מ.

8.4 תחשיב:

חלקה	שטח (מ"ר)	שווי כולל פיתוח ומע"מ	שווי שחושב (במעוגל)	שווי שנקבע
			בניכוי הוצאות פיתוח ומע"מ 18%	
30	501	490,980 ₪	228,000 ₪	238,000 ₪
61	501	490,980 ₪	228,000 ₪	238,000 ₪
67	529	518,420 ₪	251,000 ₪	259,000 ₪
75	506	495,880 ₪	232,000 ₪	242,000 ₪
87	500	490,000 ₪	227,000 ₪	237,000 ₪
96	501	490,980 ₪	228,000 ₪	238,000 ₪
99	490	480,200 ₪	219,000 ₪	211,000 ₪

9. <u>טיעוני / עמדת המשיגים:</u>

9.1 הערכת שווי החלקות על ידי שמאית המשיגים בוצעה בגישת ההשוואה לעסקות מכר מהישוב גן נר, וכן בגישת החילוץ מנתונים של מגרשים בנויים בישובים חבר, אומן וניר יפה, תוך שימוש במקדמי התאמה למיקום ולגודל. העסקאות בישוב חבר מעידות לשיטתה על הרמה הסוציו-אקונומית ועל הביקושים הבינוניים, ולפיכך גם על ערכי הקרקע, לעומת ישובים אחרים.

9.2 מחירי ביקוש הינם בחזקת אינדיקציה בלבד ולא ניתן להסתמך עליהם בשקלול השווי.

9.3 אין להביא בחשבון עסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע.

9.4 במועד הקובע רמת הביקוש ומחירי העסקאות בישוב חבר הושפעו מאזור תעשייה מזהמת, הממוקם במרחק של כ- 2 ק"מ מהישוב בקו אווירי, בו אושרה לאחרונה הקמת מפעל כימי.

9.5 שווי מ״ר קרקע כולל פיתוח ומע״מ הוערך על ידה בסך של 760 ₪.

9.6 גם שמאית המשיגים הביאה בחשבון הוצאות פיתוח כפי שאושרו על ידי רמ״י, בסך של 220,800 ₪.

9.7 בהתאם למכרז רמ״י מס׳ צפ/381/2014 שפורסם ביום 31.12.2014, במחיר טבלה קבוע, מוקצים 96 מגרשים נוספים בישוב חבר, 18 מהם בשטח של כ- 750 מ״ר ו- 68 מגרשים בשטח של כ- 500 מ״ר, בסכומים שנעים בין 155,000 ₪ ל- 170,000 ₪ למגרש, שצוינו כ״מלוא ערך הקרקע נכון ליום 22.12.14״.

שמאית המשיגים מציינת כי ערכים אלה גבוהים מן הערכים שקבעה בשומותיה, בפער המצוי בתחום הסטייה השמאית הסבירה, אך טוענת כי הערכים שהיא קבעה הנם הערכים הנכונים. לעומת זאת, הערכים שבשומת המשיבה גבוהים בכ- 35% מתוצאות המכרז.

9.8 לעמדתה, עקב החתך הסוציו-אקונומי של המתיישבים באזור, רוב הבתים נבנים בניצולת שטח של עד 150 מ״ר, בעוד יתרת הזכויות לרישוי על פי תב״ע, ככל שקיימת, אינן ממומשות, ותועלתן הכלכלית הנה שולית ואולי אף אפסית.

9.9 לטענתה, שגתה השמאית המחוזית עת לא הביאה בחשבון עסקאות מהישוב חבר ואילו את עסקאות ההשוואה אותן בחרה מישובים סמוכים לא ניתחה כראוי ולא יחסה להם מקדמי התאמה למיקום ומאפייני הישובים. למשל, בישוב גדעונה בו שכונת ההרחבה כבר בנויה ומאוכלסת המחירים מושפעים מפרמטרים כגון אוכלוסיה חזקה, מוקדים תיירותיים והקירבה לכפר יחזקאל.

9.10 הישוב אומן הינו בעל מאפיינים דומים לישוב חבר ולפיכך הינו בר השוואה לחלקות הנדונות. עם זאת, רמת המחירים באומן גבוהה ב- 10% ביחס לחבר.

9.11 הישוב מגן שאול מאופיין בוועד אגודה חזק ושווקו בו נחלות בשטח של 2 דונם לבנים חוזרים, ולפיכך אינו מתאים להשוואה.

9.12 ככלל, בגוש חבל התענכים משווקים סמוך למועד הקובע כ- 600 מגרשים. השוק מוצף במגרשים, ולראיה המכרז באומן אליו לא הוגשו הצעות.

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

10.1 הקרבה לפארק התעשייה, הכולל בין היתר תעשיית היי-טק, מקנה יתרון תעסוקתי ומהווה מחולל פיתוח משמעותי וחיובי בסביבה ובכלל זה בישוב חבר. חל איסור מוחלט להקים מפעל כימי באזור.

10.2 כל המגרשים בחבר שווקו, והפיתוח בשכונת ההרחבה כמעט הושלם.

10.3 הוצאות הפיתוח חושבו לפי הוצאות הפיתוח המאושרות על ידי המשיבה בסך של 220,800 ₪ בהצמדה למדד, נכון למדד חודש 03/2013.

ביחס לכל החלקות, למעט חלקה 75, ההצמדה בוצעה למועד 06/2014 והתקבלו הוצאות פיתוח בסך של 222,269 ₪, כולל מע"מ.

ביחס לחלקה 75 ההצמדה בוצעה למועד 09/2014 והתקבלו הוצאות פיתוח בסך של 222,059 ₪, כולל מע"מ.

10.4 מכרז צפ/381/2014 הינו בישוב ברק ולא בחבר. הפער בערכי השווי אליהם הגיעה השמאית המחוזית אל מול תוצאות המכרז נובע מכך שהיקף הזכויות התב"עיות בברק קטן ביחס לחבר, הוצאות הפיתוח בברק גבוהות מאלו שבחבר ומהדחייה למימוש שמובאת בחשבון בישוב ברק שהינה גבוהה מן המקובל כתוצאה מדרישות התב"ע להעתקת מכון טיהור שפכים ותשתיות מים והכנת תכנית בינוי למתחם בשלמותו.

10.5 בבחינת שווי הקרקע המפותחת לפי נתוני המכרז בברק ולפי הערכים אותם קבעה השמאית המחוזית ביחס לחלקות הנדונות, עולה כי הפער בין הערכים הינו 8% ולא 30% כטענת שמאית המשיגים.

10.6 המיקום והתמהיל של מבני הציבור בחבר הינו יעיל יותר. הם סמוכים למתחם ההרחבה וגם בשטח ההרחבה עצמו הוגדרו שטחים לבניני ציבור. לא כך בברק, שם מבני הציבור ממוקמים בתחום האזור הוותיק, בעוד שכונת ההרחבה צמודה לחבר ומרוחקת גיאוגרפית מהישוב הוותיק.

10.7 אין הבדל בין מאפייני הישוב אומן לבין הישוב חבר. ערכי הקרקע בשני הישובים מצויים באותו טווח שווי.

10.8 המכרז באומן כלל 125 מגרשים ששווקו בהגרלה למחוסרי דיור ולציבור הרחב. מרבית המגרשים שווקו.

10.9 טעתה השמאית המחוזית כשלא הביאה בחשבון מחירי ביקוש לצורך הערכת השווי.

11. <u>דיון והכרעה:</u>

11.1 בדקנו את הגישה ואת הערכים של הוצאות הפיתוח שחושבו על ידי השמאית המחוזית . נציין כי באותה גישה הלכו גם שמאי הצדדים, ולמעט פערים קלים אין בינהם הבדלים. לפיכך אנו מקבלים במלואה את קביעת השמאים המחוזית בעניין זה. .

11.2 בהחלטתה התבססה השמאית המחוזית בין השאר גם על מחירי ביקוש. איננו מוצאים בכך כל פסול, מה עוד שהשמאית המחוזית הפחיתה 10% לאור העובדה שמדובר במחירי ביקוש ולא במחירים של עסקות מכר, והקנתה לתוצאה שהתקבלה משקל נמוך, בשיעור של 0.2 בלבד (מקדם שקלול כולל, למגן שאול ולגדעונה).

11.3 בהתייחס למכרז צפ/381/2014 - על פי דברי ההסבר לתכנית ג/13845 שהתוותה את המגרשים מושאי המכרז, "ההרחבה ממוקמת על אדמות מושב דבורה. לגבי הארגון המוניציפאלי יוחלט על ידי המועצה והישובים בהמשך".

בתקנון התכנית נקבע: "<u>תיאום עם דבורה</u> - כל תכנית או פעולה הקשורה בקידום התכנון, הביצוע והשיווק של השכונה ו/או מרכיבים מתוכה יהיה בתיאום עם מושב דבורה - לרבות תכניות לצרכי רישום, בינוי, תכניות לתשתיות, החלטות לגבי שיווק מוניציפאלי וכד'".

בפועל, השטח גובל בשלושה ישובים: דבורה, חבר וברק.

בין שאר התנאים המתחייבים על פי תקנון התכנית:

- תנאי למתן אישור אכלוס לבתים יהיה הפעלת מכון טיהור שפכים תענך, הפעלת תחנת שאיבה לביוב של "גוש חבר" והשלמת מערכת הולכת שפכים מהשכונה ועד לתחנת השאיבה הנ"ל.
- תנאי לפיתוח ולהוצאת היתרי בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי לביצוע בקנה מידה 1:500 לכל שטח התכנית (לא כולל השטח החקלאי). התכנית תוכן על פי הנחית הועדה המקומית ותאושר על ידה, ותכלול פירוט של גבהים, פרטי פיתוח, תוואים מדויקים של כבישים ותשתיות ועוד.

אנו סבורים כי מכל האמור לעיל עולה השפעה במגמה של הקטנת שווי המגרשים מושאי המכרז. כלומר, שווי מגרשים אלה נמוך משוויים של המגרשים מושאי החלטה זו, אשר משוחררים מנטל התנאים שבתכנית ג/13845.

11.4 אנו מקבלים את עמדת השמאית המחוזית כי אין להתבסס במקרה זה על גישת חילוץ שווי הקרקע מעסקות מכר של בתים בנויים ותיקים שכן חסרים נתונים מדויקים שיאפשרו שימוש

נכון בגישה זו ביחס לבתים אלה.

11.5 העסקאות שמועדיהן הינם לאחר המועדים הקובעים דנן, שבהן התחשבה השמאית המחוזית, אינן מצביעות על שינוי מגמה כלשהו ביחס לעסקאות שמועדיהן קודמים למועדים הקובעים, ולפיכך במקרה זה איננו מוצאים הצדקה לדחות את ההיסמכות עליהן.

11.6 לא מצאנו כי קיומו של פארק תעשייה במרחק של כ- 2.5 ק״מ מן החלקות הנדונות מהווה גורם בעל השפעה על שווי החלקות הנדונות. בקרבה זו גלומים חסרונות מסוימים כמו גם יתרונות מסוימים, כמפורט לעיל, אולם כאמור אין בהם להשפיע על שווי החלקות דנן.

11.7 אנו סבורים כי עסקאות ההשוואה ומקדמי ההתאמה אותם נקטה השמאית המחוזית, הם ככלל נכונים, לרבות מקדמי המיקום, ואנו ננקוט בהם, בשינויים הבאים:

- מחיר הקרקע העולה מן העסקה מיום 8.1.13 ברח׳ יערה בגן נר חריג בגובהו ביחס לשאר העסקאות ולפיכך יש להחריג את העסקה.
- בשל הפערים המשופרים של הישוב גדעונה ביחס לישוב חבר אנו סבורים כי מקדם ההתאמה הראוי לנתוני ההשוואה מגדעונה הנו 0.9.

לאחר יישום שינויים אלה מתקבלים איפוא ערכים, כולל פיתוח ומע״מ, כדלקמן:

- ממוצע למ״ר קרקע כולל פיתוח למגרשים בגן נר: 880 ₪
- ממוצע עסקות מכר למגרשים במגן שאול וגדעונה: 990 ₪
- גזירה ממחירי ביקוש במגן שאול: 960 ₪
- גזירה ממחירי ביקוש בגדעונה: 1,000 ₪

לאור ריבוי הנתונים בגן נר, משקל הממוצע למ״ר קרקע יהיה שם גדול מזה שבמגן שאול וגדעונה.

שקלול תוצאות הנתונים:

נתון	מחיר מתואם למ"ר	מקדם שקלול	סה"כ
עסקאות בגן נר	880	0.45	396
עסקאות במגן שאול וגדעונה	990	0.35	346
ביקוש במגן שאול	960	0.1	96
ביקוש בגדעונה	1,000	0.1	100
סה"כ		1.0	938
ובמעוגל			**940**

12. <u>תחשיב:</u>

חלקה	שטח רשום (מ"ר)	סה"כ שווי החלקה כולל פיתוח ומע"מ	הוצאות פיתוח בהצמדה למדד הסלילה	יתרת שווי החלקה ללא פיתוח כולל מע"מ	יתרת שווי החלקה בניכוי מע"מ ופיתוח	במעוגל
		(₪)				
30	501	470,940	222,068	248,872	210,908	210,900
61	501	470,940	222,068	248,872	210,908	210,900
67	529	497,260	222,068	275,192	233,214	233,200
75	506	475,640	222,431	253,209	214,584	214,600
87	500	470,000	222,068	247,932	210,112	210,100
96	501	470,940	222,068	248,872	210,908	210,900
99	490	460,600	222,068	238,532	202,146	202,100

13. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע כדלקמן:

חלקה	מועד קובע	שווי (₪)
30	12.08.2014	210,900
61	24.08.2014	210,900
67	01.09.2014	233,200
75	07.11.2014	214,600
87	24.08.2014	210,100
96	24.08.2014	210,900
99	24.08.2014	202,100

כל הערכים אינם כוללים מע"מ ואינם כוללים הוצאות פיתוח.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
טל אלדרוטי	עו"ד מיכל כהן	יצחק ברמן
השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע