תאריך עברי	ח' ניסן תשפ"ו
תאריך לועזי	26 מרץ 2026
מס' אופק	49590
תיק רמ"י	209001589
מס' הזמנה	4031801

לכבוד

המשיגים:
בעלי הזכויות - 11 מגרשים
באמצעות מר שי 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]

מגרשים מס' 154, 159, 161, 166, 170, 172-173, 183, 213, 215, ו- 219 ע"פ תוכנית ג/20448

מושב נתיב השיירה

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 30.08.2023 על ידי שמאי המקרקעין, מר רון תמיר (להלן: "**השמאי המחוזי**") בעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם המשיבה שנערכה ביום 05.01.2023 על ידי שמאי המקרקעין מר דרור ביתן (להלן: "**שמאי המשיבה**"), ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 23.04.2023 על ידי שמאי המקרקעין מר כהן שי ששון (להלן: "**שמאי המשיגים**").

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגים מיום 27.11.2023.

ביום 25.04.2024 הוגשה תגובת המשיבה בכתב להשגה, במכתבו של שמאי המשיבה.

בהתאם להודעת הוועדה מיום 15.04.2024, הטיפול בהשגה יהתקיים ללא דיון, תוך מתן אורכה להגשת תגובות עד ליום 01.05.2024.

1. מטרת ההחלטה:

מטרת השומה - אומדן שווי זכות הבעלות בקרקע – מגרשים שבנדון, כריקה ופנויה, כולל מע"מ ופיתוח, וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהווים.

2. המועדים הקובעים:

המועד הקובע לשומה – 05.01.2023 - מגרשים 154, 159, 166, 170, 172-173, 183, 213, 215, 219.
02.03.2023 - מגרש 161.

3. ביקור בנכס:

ביום 21.05.2025 נערך ביקור על ידי גב' לילך בן פורת, חברת הוועדה.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

4. תמצית תיאור הנכס:

נתיב השיירה הינו מושב השוכן בגליל המערבי, בתחומי המועצה האזורית מטה אשר. המושב נוסד בשנת 1950 ומונה כ-500 תושבים. מיקום המושב מערבית ובסמוך לכביש מס 70, במקטע שבין צומת השיירה מצפון לצומת כליל מדרום. הבניה במושב בעיקרה כפרית נמוכה בתחום משקים חקלאיים ומגרשי מגורים, של בתי מגורים ותיקים לצד חדשים. הפיתוח הסביבתי הכללי במושב הוא כמקובל בישובים 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.

הנכסים הנישומים מהווים 21 מגרשי מגורים המיועדים לבניה צמודת קרקע הממוקמים במושב נתיב השיירה. המגרשים מהווים חלק מ- 80 מגרשי מגורים ביעוד מגורים א3 שהוספו למושב בתכנית ג/20448.

צורת המגרשים הנישומים רגולרית דמוית מלבן ונכון למועד הביקור המגרשים ריקים מבינוי. והטופוגרפיה הכללית מישורית.

ניתן לחלק את מיקום המגרשים ל- 3 מתחמים:

המתחם המזרחי של המושב בו ממוקמים 35 מגרשים (מגרשים מס 158-151, ו- 230-204 ע"פ ג/20448)

המתחם המרכזי בו ממוקמים 35 מגרשים (מגרשים 160-159, ו- 230-171 ע"פ ג/20448)

המתחם המערבי של המושב בו ממוקים 10 מגרשים (מגרשים 170-161 ע"פ תוכנית ג/20448).

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

5. מצב תכנוני רלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי. יחד עם זאת, למען הבהירות, ראינו לנכון לציין סיכום זכויות בנייה כללי במגרשים מושא השומה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי	שטח עיקרי	שטח שירות	תכסית	גובה מבנה	מס' קומות	קווי בנין
מגורים א'3	230-151	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.

6. המצב המשפטי:

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

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

מסד	מס מגרש	המועד הקובע לשומה	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים	החלטה בהשגה ראשונה
1	154	05.01.2023	₪ 1,086,000	₪ 544,000	₪ 1,024,000
2	159	05.01.2023	₪ 1,015,000	₪ 548,000	₪ 1,019,000
3	161	02.03.2023	₪ 1,095,000	₪ 601,000	₪ 1,061,000
4	166	05.01.2023	₪ 1,026,000	₪ 511,000	₪ 976,000
5	170	05.01.2023	₪ 1,081,000	₪ 496,000	₪ 1,008,000
6	172	05.01.2023	₪ 1,081,000	₪ 601,000	₪ 1,061,000
7	173	05.01.2023	₪ 1,081,000	₪ 601,000	₪ 1,061,000
8	183	05.01.2023	₪ 1,127,000	₪ 602,000	₪ 1,084,000
9	213	05.01.2023	₪ 1,084,000	₪ 573,000	₪ 1,043,000
10	215	05.01.2023	₪ 1,092,000	₪ 577,000	₪ 1,051,000
11	219	05.01.2023	₪ 1,084,000	₪ 556,000	₪ 1,043,000

8. החלטת השמאי המחוזי:

להלן עיקרי החלטות השמאי המחוזי, בדגש על המחלוקות העולות מטיעוני ההשגה שלפנינו:

8.1 <u>התאמה למועד</u>:

השמאי המחוזי ציין שאף שקיים קושי להעריך את שיעור השינוי במחירי הקרקע באזור הנדון על בסיס סקרי הלמ"ס בלבד, הרי שבשים לב לכך שמדובר במגרשי מגורים לבנייה צמודת קרקע - מוצר מבוקש בשוק עם היצע מצומצם -ולאור מגמת עליית המחירים בשנים האחרונות, מצא כי יש מקום ליישם מקדם התאמה למועד הקובע, בשיעור של כ-5% לשנה.

8.2 <u>התאמה למיקום ביחס לנתוני השוואה מאשרת</u>:

השמאי המחוזי קבע כי יש להביא בחשבון התאמה למיקום בשיעור של 5%. התאמה זו, לדבריו, משקפת בעיקר את סביבת הנכסים הנישומים, הכוללת שימושי מגורים לצד שימושי פל"ח וחקלאות, וכן את הבדלי רמת הפיתוח והדחייה הצפויה עד השלמת עבודות הפיתוח בנתיב השיירה[2].

עוד ציין כי התאמה זו נקבעה על הצד הזהיר, תוך התייחסות לעסקת השוואה מיום 07.02.2019 ביחס לבית מגורים שנהרס במושב נתיב השיירה.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בנוסף קיבל את עמדת המשיבה, לפיה לא קיים הבדל מהותי המצדיק ביצוע התאמה נוספת בין מגרשים בשטח של 400 מ״ר לבין מגרשים בשטח של 500 מ״ר.

לעניין המאפיין הביטחוני, השמאי המחוזי סבר כי רכיב זה מגולם ברובו במסגרת נתוני ההשוואה שנבחנו.

8.3 <u>פיתוח</u>:

בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עלויות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה. כמצוין קודם, ההתאמה למיקום בין אשרת לנתיב השיירה מגלמת את הבדלי הפיתוח ואת הדחייה עד להשלמת הפיתוח.

8.4 <u>התאמה לבעלות מלאה</u>:

בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עלויות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה. כמצוין לעיל, ההתאמה למיקום בין אשרת לנתיב השיירה מגלמת את הבדלי הפיתוח ואת הדחייה עד להשלמת הפיתוח בנתיב השיירה.

8.5 <u>הכרעה בעמקה</u>:

ההכרעה בהשגה ראשונה בעמקה, שצוינה ע״י הצדדים, אינה מהווה נתון השוואה תקף עפ״י התקינה השמאית. כמו כן, הכרעה זו התבססה על נתוני השוואה כפי שהיו ידועים לשמאי המחוזי בעת עריכת השומה. השמאי המחוזי איתר נתונים ברי השוואה שנערכו בסמוך למועדים הקובעים.

8.6 <u>מקדמים אקוו׳ ושטח אפקטיבי לבריכה</u>:

עמדת השמאי קבע המחוזי היא כי זכויות הבנייה בנכסי ההשואאה ובנכסים הנישומים דומות וכי המקדמים שיוזמו זהים. לפיכך, לשיטתו, ההבדלים הקיימים בזכויות הבנייה, שאינם מהותיים, אינם משפיעים באופן ממשי על שווי הנכסים הנישומים והשפעתם זניחה. המקדמים שהובאו בחשבון: עיקרי+ממ״ד - 1, שירות - 0.5, בריכה - 0.35, חצר - 0.25.

השמאי המחוזי קיבל את עמדת המשיבה עניין ניתוח הזכויות לבריכות שחייה בנתוני ההשוואה ובנכסים הנישומים.

8.7 <u>התאמות נוספות</u>:

עמדת השמאי המחוזי היא שככלל, למעט במקרים חריגים, קיימת חפיפה מסוימת בין מקדמי ההתאמה השונים. יישום של ריבוי מקדמים עלול ליצור כפילות בהתאמות, אשר מביאה לעיוות בשווי הסופי ואינה משקפת באופן נכון את התנהגות השוק. להלן התייחסות השמאי להתאמות שנכללו בשומות הצדדים:

- **קרבה לקרקע חקלאית/הבדלי פיתוח ודחייה להשלמת הפיתוח:** מגולם בהתאמה למיקום בין הישובים.
- **קרבה לשפ״פ/שצ״פ:** השמאי המחוזי הביא בחשבון התאמה בגין קרבה לשטח פתוח ציבורי (שפ״פ/שצ״פ), התורמת לפרטיות. יצוין כי, בהתאם לבדיקתו, בחלק ממגרשי המגורים באשרת ובנתיב השיירה, אשר ממוקמים בסמיכות לשצ״פ/שפ״פ, נעשה בפועל שימוש בשטחים אלה כחצר

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

וקיימת תרומה לפרטיות (מגרש 183).

- **קרבה לתוואי רצועה לתכנון/חשיפה לכביש 6 ולתוואי רכבת מתוכננים:** השמאי המחוזי סבר כי ייתכן ולגורם זה גם יתרון לנגישות אך עם זאת החיסרון עולה על היתרון. מקדם ההתאמה נקבע בהתאם לקרבה למגרשים ובסבירות כי יתוכנן בשילוב פתרונות אקוסטיים להפחתת רעש.
- **מיקום עורפי ללא חזית:** השמאי המחוזי הביא בחשבון כי גורם זה כולל גם יתרון לפרטיות (מגרש 159).
- **קרבה למאגר מים/למטמנה ולקו מתח גבוה:** מגרש 166 מצוי בסמיכות מיידית למאגר המים ומגרש 170 מרוחק יותר אך ממוקם בסמיכות לקו מתח גבוה.
- **קרבה לקו מתח גבוה:** השמאי המחוזי ציין כי קו המתח אינו ממוקם בסמוך למגרש מס׳ 219 באופן המצדיק הפחתה בשווי המגרש.

8.8 <u>מסד הנתונים וערכי שווי</u>:

השמאי המחוזי קבע כע עסקאות ההשוואה שנותחו בשומת המשיגים מהשנים 2020-2021 אינן רלוונטיות נכון למועדים הקובעים ולא הובאו בחשבון

- **התבססות על 3 עסקאות אחרונות בלבד:** נתוני ההשוואה מהשנים 2020-2021 משקפים מחירים של כמחצית ממחירי העסקאות שנערכו בשנת 2022. לעמדת השמאי המחוזי הדבר נובע מהיצע רב של מגרשים בתקופה זו ומתקופת התפתחות והתייצבות שכונת ההרחבה באשרת.
- **עסקה בגו״ח 21123/15 ע״ס 1,600,000 ₪ :** השמאי המחוזי קיבל את עמדת שמאי המשיבה כי העסקה הנדונה אינה חריגה באופן מהותי ולא כלל אותה במסד נתוני ההשוואה. עוד ציין כי קיים מסד נתונים מספק לעסקאות שנערכו בסמוך למועדים הקובעים ואין מדובר בעסקה בודדת. מניתוח נתוני ההשוואה ניכר כי מחירי המגרשים עקביים, ומתגבשים לכדי שווי ללא פערים חריגים.
- **נתוני היצע לצורך בדיקת סבירות:** מעבר לנדרש בשל פערי מחירי העסקאות בין השנים ולצורך בחינת סבירות השווי המתקבל מניתוח עסקאות שנערכו בהרחבה בישוב אשרת, נבחנו נתוני היצע למגרשי מגורים בישוב משנת 2022 – 2023 לפיהם נמצא כי בנטרול הנתון החריג, ולאחר הפחתה למשא ומתן בשיעור 5% -10% מתקבל שווי ממוצע של מגרש בשטח של 500 מ״ר בהרחבה של הישוב אשרת בסך של 1,220,000 – 1,300,000 ₪.
- **התייחסות לעסקאות נוספות:**
  - <u>עסקת השוואה ממושב נתיב השיירה בגו״ח 19945/30 מיום 19.01.2022</u>:

כפי שציין שמאי המשיבה, הבינוי בהיתר בעסקה בגוש חלקה 19945/30 אינו תואם את הבינוי במועד ביצוע העסקה. הבינוי כולל רכיב של בניה בלתי חוקית וכן נעשה שימוש בשטח קרקע נוסף שאינו חלק מהחלקה. מעבר לכך שבגישת החילוץ נדרשות הנחות מובנות בעת חילוץ שווי מרכיב הקרקע, בעסקה זו קיים קושי ממשי בהתחקות אחר חשיבת הצדדים והמידע שהיה בידיהם בעת התקשרותם. לאור האמור, אין להסתמך על עסקה זו במסגרת אומדן השווי.

  - <u>עסקת מכר מגרש 188 מיום 05.07.2021</u>:

כפי שציינו שמאי הצדדים, העסקה לא אותרה באתר רשות המיסים. מבדיקת פלט שע״מ

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

עולה כי אכן דווחה עסקה במגרש זה בתאריך 05.07.2021 המחיר המוצהר בעסקה 320,000 ₪ והמחיר המוערך 769,291 ₪. בהערות צוין "כולל פיתוח" 192,913 ₪. אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי הפער בין המחיר המוצהר למחיר המוערך אינו ידוע וכמו כן, המחיר המוערך מעלה ספקות באם מדובר בעסקת מכר בין פרטיים. בכל מקרה, נכון למועד הקובע, להערכתו אין מדובר בעסקה המשקפת שווי שוק ולכן לא הביא אותה בחשבון.

- <u>עסקת מכר בגו"ח 21123/61 מיום 09.01.2022</u>:

עסקת מכר בגו"ח 21123/61 מיום 09.01.2022 בוטלה ולכן ההתייחסות תהיה ביחס לעסקה העדכנית שנערכה בחלקה.

<u>ניתוח עסקה בגו"ח 19944/27 לצורך בדיקת סבירות ובקרה</u>:

בתאריך 07.02.2019 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. 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).

- <u>ניתוח עסקה בגו"ח 21123/64 אשרת מיום 26.01.2023</u>:

בסמוך למועדים הקובעים (26.01.2023) נערכה עסקת מכר לנכס בנוי (כ- 200 מ"ר), מהרחבת הישוב אשרת (גו"ח 21123/64) ע"ס 2,725,000 ₪. בניכוי רווח יזמי בשיעור 5% ותרומת מחוברים בסך 6,000 ₪/מ"ר, מתקבלת יתרה לקרקע של כ- 1,395,000 ₪ ובהפחתה למגרש ללא נוף, מתקבל שווי מגרש בשטח של 500 מ"ר בסך של כ- 1,255,000 ₪. גם מעסקה זו ניתן ללמוד כי העסקאות וניתוחן משקפות שווי שוק נכון למועדים הקובעים ונמצאות בטווח מחירים סביר.

8.9 <u>תחשיב שווי מ"ר מבונה</u>:

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	1,396,800 ₪
2	1,260,000 ₪	0.97	1	1.02	1,246,644 ₪
3	1,030,000 ₪	0.95	1	1.05	1,027,425 ₪
ממוצע					1,223,623 ₪
התאמה למיקום (5%-)					1,162,442 ₪
בהתאמה לבעלות מלאה (0.97/)					1,198,394 ₪
שטח מבונה אקו' במגרש בשטח 500 מ"ר					332
שווי מ"ר מבונה אקו' למגרש, מתואם למועד הקובע וללא מאפיינים ייחודים					**3,610** ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.10 <u>תחשיב השומה</u>:

מס"ד	מס' מגרש עפ"י תכנית 20448/ג	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'
1	154	406	212	38	30	216	295.5
2	159	400	212	38	30	210	294
3	161	400	212	38	30	210	294
4	166	400	212	38	30	210	294
5	170	400	212	38	30	210	294
6	172	400	212	38	30	210	294
7	173	400	212	38	30	210	294
8	183	402	212	38	30	212	294.5
9	213	403	212	38	30	213	294.8
10	215	412	212	38	30	222	297
11	219	403	212	38	30	213	294.8

מס"ד	מס' מגרש עפ"י תכנית 20448/ג	סה"כ שטח מבונה אקו'	התאמות				שווי מ"ר מבונה אקו' בבעלות	סה"כ שווי הנכס הנישום	במעוגל
			קרבה לתוואי רצועה לתכנון	מיקום ללא חזית	קרבה למאגר מים/מטמנה/ קו מתח גבוה	מקדם קרבה לשצ"פ/ שפ"פ			
1	154	295.5	0.96	1	1	1	₪ 3,610	₪ 1,024,085	₪ 1,024,000
2	159	294	1	0.96	1	1		₪ 1,018,886	₪ 1,019,000
3	161	294	1	1	1	1		₪ 1,061,340	₪ 1,061,000
4	166	294	1	1	0.92	1		₪ 976,433	₪ 976,000
5	170	294	1	1	0.95	1		₪ 1,008,273	₪ 1,008,000
6	172	294	1	1	1	1		₪ 1,061,340	₪ 1,061,000
7	173	294	1	1	1	1		₪ 1,061,340	₪ 1,061,000
8	183	294.5	1	1	1	1.02		₪ 1,084,408	₪ 1,084,000
9	190	294.5	1	1	1	1		₪ 1,063,145	₪ 1,063,000
10	215	297	0.98	1	1	1		₪ 1,050,727	₪ 1,051,000
11	219	294.8	0.98	1	1	1		₪ 1,042,943	₪ 1,043,000

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולה משומת ההשגה השנייה מיום 27.11.2023, וכן מהשלמות שנמסרו, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>התאמה למועד</u>:

מבדיקת שמאי המשיגים עולה כי מנתוני שינוי מחירי הדירות במחוז צפון, כפי שפורסמו על ידי הלמ"ס, עולה שבין השנים 2020 ל 2021 חל שינוי בשיעור של כ 2.8%, ובין השנים 2021 ל 2022 חל שינוי נוסף

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בשיעור של כ 5.3%. בחישוב מצטבר של השינוי הכולל בתקופה זו מתקבלת עלייה של כ 8.2% (1.053 × 1.028 = 1.082) עוד עולה כי בחישוב שיעור השינוי הממוצע לשנה לאורך התקופה, על בסיס שורש ריבועי של העלייה המצטברת, מתקבל שיעור שנתי של כ 4% במונחי קרקע, ולפיכך זהו, לשיטתו, השיעור הראוי ליישום כמקדם התאמה לזמן.

9.2 <u>התאמה למיקום בין אשרת לנתיב השיירה</u>:

לטענת שמאי המשיגים, יש לבצע הפחתה של כ-10% בעת השוואת עסקאות מיישוב אשרת לשווי המגרשים במושב נתיב השיירה, וזאת בשל פערים מהותיים בין מאפייני היישובים:

- אשרת מהווה יישוב קהילתי, המאופיין בחיי קהילה פעילים, תשתיות תרבות וחינוך מתקדמות והומוגניות חברתית, בעוד שמושב נתיב השיירה הוא יישוב חקלאי הכולל שימושים חקלאיים פעילים כגון רפתות, לולים ופל"ח, אשר עלולים ליצור מטרדים סביבתיים.
- שכונת ההרחבה באשרת תוכננה כמרקם חדש, הומוגני ובעל פיתוח מודרני ואחיד, בעוד שבנתיב השיירה קיימת שונות גבוהה בין מגרשים, לרבות עירוב בין בתים ותיקים לחדשים, ולפיכך מראה היישוב ופוטנציאל סביבתי נתפסים כנחותים יחסית.
- העסקאות באשרת משקפות את סיום שלב הפיתוח ובשלות השכונה, בעוד שבנתיב השיירה צפוי שילוב של מבנים חדשים לצד מבנים ישנים, באופן שאינו תורם לאחידות סביבתית.

9.3 <u>פיתוח סביבתי</u>:

השמאי המחוזי טוען כי ההתאמה למיקום מגלמת גם את הבדלי הפיתוח ואת הדחייה בהשלמתו, אולם לשיטת שמאי המשיגים, קיימים פערים מהותיים במצב הפיתוח בין היישובים אשרת ונתיב השיירה, אשר אינם מתאזנים במסגרת התאמה כוללת למיקום בלבד. בעוד שביישוב אשרת הפיתוח בוצע ברמה גבוהה, אחידה ומודרנית בכל רחבי שכונת ההרחבה, הרי שבמושב נתיב השיירה הפיתוח אינו אחיד, ומשלב אזורים חדשים לצד תשתיות ותיקות ולעיתים מוזנחות. יתרה מכך, בעת ביצוע עסקאות "יד שנייה" באשרת, הפיתוח הסביבתי היה בשל וזמין לרוכשים, בעוד שבנתיב השיירה הפיתוח טרם הושלם במלואו, ובחלק מהמגרשים אף לא החל – לרבות היעדר כביש גישה מוסדר. לאור פערים אלה, יש ליישם מקדם הפחתה ייעודי בגין מצב הפיתוח, בשיעור של 10%.

9.4 <u>התאמה לבעלות מלאה</u>:

מכיוון שעסקאות ההשוואה הינן לנכסים מהוונים לתקופה של 98 שנים ורשומים בלשכת הרישום טאבו, אין מקום לקבוע מקדם "חיכוך" המביא לתוספת של 30,000 – 50,000 ₪, במיוחד לאור העידן שבו ההחתמה על התוכניות הינה באופן דיגיטאלי והחיכוך עם רמ"י הינו מינימלי.

9.5 <u>שטח בריכה אפקטיבי ומקדמי שווי</u>:

- <u>בריכת שחייה</u> - שטח הבריכה שנלקח בחשבון 30 מ"ר אפקטיבי במגרשים מעל 400 מ"ר, במגרשים קטנים יותר סביר שלא ימומשו בפועל בריכות שחייה.
- <u>מקדמים אקוויוולנטים</u> - יש לערוך את התחשיב בחלוקה לשטחים הניתנים לניצול בקרקע לפי מקדם 1, לעומת שטחים בקומה א' לפי מקדם 0.9 וממ"ד - 1.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.6 <u>הכרעה בעמקה:</u>

המשיגים גיבשו את ציפיות המחיר שלהם בהתבסס על החלטת ועדת ההשגות בעמקה, אשר נשענהעל ניתוח של שש עסקאות רלוונטיות, ולא רק על שלוש העסקאות הגבוהות ביותר – כפי שנעשה במקרה דנן. הסתמכות זו יצרה ציפייה לגיטימית לשווי ריאלי, המבוסס על בחינה רחבה ומייצגת של שוק המקרקעין.

9.7 <u>התאמות נוספות למגרשים הנישומים:</u>

חלק מהמגרשים גובלים במטרדים מוחשיים יומיומיים שאינם בשליטתם של המתיישבים, חלקם מהווים סכנה בריאותית ופגיעה באיכות החיים, כגון: תחנת תדלוק, מאגר מים, קירבה למטמנה, לולים, חוות קנאביס, קווי מתח גבוה עליונים, נזק צפוי מכביש 6, רכבת וכו'.

בעוד חלק מהנזק הינו כללי אך בתחום הסביר (תופעת זבובים, יתושים ומזיקים נפוצה בכל מושב חקלאי, להבדיל מנכסי ההשוואה שהינם בישוב קהילתי בו אין פעילות חקלאית), אחרים יסבלו במגרשיהם באופן תדיר ושכיח יותר, ברציפות לאור השנה בשל קירבה פיזית למפגע (בדגש על מגרשים 166, 170, 161).

מגרש	הפחתה שקבע השמאי המחוזי	ההפחתה הראויה לדעת שמאי המשיגים
154	4% - קירבה לתוואי רצועת התכנון	14% - מצוי בכניסה לישוב, בקירבה פיזית לתוואי מסילת רכבת בעתיד וכביש 6.
159	4% - מגרש עורפי	6% - בגין מגרש כלוא, מטרדי פל"ח 5% - דחייה ליצירת גישה למגרש.
161	אין הפחתה	5% - במרחק אווירי כ- 400 מ"ר מצויה חוות קנאביס שהותקפה ע"י ארגוני פשע. לולים היוצרים ריחות.
166	8% - קרבה למאגר מים ומטמנה	10% - מאגר מים + מטמנת עברון. מטמנה מזהמת שנקנסה בשנת 2020. מטרד של ריחות.
170	8% - קרבה למאגר מים ומטמנה	10% - כמו מגרש 166 3% - בגין קו מתח גבוה.
172, 173	אין הפחתה	
183	תוספת 2% בגין קירבה לשפ"פ	מדובר ברצועה דקה וזניחה ומעברה שטח חקלאי נחלה. יש להביא דחייה קלה להשלמת הפיתוח
213	2% - קרבה לתוואי כרבת וכביש 6	7% - קרבה לרכבת וכביש 6
215	2% - קרבה לתוואי כרבת וכביש 6	7% - קרבה לרכבת וכביש 6

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

219	2% - קרבה לתוואי כרבת וכביש 6	7% - קרבה לרכבת וכביש 6 3% - קרבה לקו מתח עליון

9.8 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>:

- **התבססות על 3 עסקאות בלבד ועסקה חריגה:** בשנים 2020–2022 בוצעו שמונה עסקאות מגרשים בשכונת ההרחבה ביישוב אשרת. עם זאת, השמאי המחוזי בחר להתבסס רק על שלוש העסקאות האחרונות משנת 2022 (בסכומים של 1,030,000 ₪, 1,260,000 ₪ ו-1,600,000 ₪), תוך התעלמות מהעסקאות שבוצעו בשנים 2020–2021, בהן נעו המחירים בטווח של כ-550,000–650,000 ₪. לו היה מובא בחשבון מלוא מסד הנתונים, היה מתקבל ממוצע של כ-860,000 ₪ בלבד.

תקן 2 לתקינה השמאית קובע רף מינימלי של שלוש עסקאות לצורך ניתוח השוואתי, אך אינו מגביל את מספר העסקאות המרבי. משכך, אין הצדקה להתעלמות מנתוני שוק תקפים שנעשו בתנאים של קונה מרצון ומוכר מרצון, ואושרו על ידי רשות המסים (מס שבח).

פער המחירים בין העסקאות מהשנים 2020–2021 לבין אלו שבשנת 2022 אשר עולה על 80% - חריג ואינו משקף מגמה שוקית סבירה. הפער אינו מתיישב גם עם עקרון ההתייצבות במחירי הקרקע, אשר ניכר מהנתונים עד סמוך למועד הקובע. הסברו של השמאי המחוזי בדבר 'התייצבות המחירים' או 'הבשלה תכנונית' אינו מתיישב עם העובדה שבשנת 2022 עצמה שווקו כ-80 מגרשים בעת ובעונה אחת, נתון המלמד דווקא על עודף היצע, אשר צפוי להביא לירידת מחירים ולא לעלייה חדה בהם.

לשיטת שמאי המשיגים, יש לראות בעסקה בסך של 1,600,000 ₪ כעסקה חריגה, קיצונית ואף לא מייצגת, הן ביחס לעסקאות קודמות והן ביחס לעסקאות עוקבות. עסקה בודדת כזו אינה יכולה לשמש עוגן לקביעת שווי. עוד יצוין, כי אילו היו עסקאות קודמות בסכומים גבוהים – הן היו נכללות בניתוח השמאי המחוזי, מה שמעיד על גישת בחירה סלקטיבית הפוגעת במהימנות השומה.

- **נתוני היצע:** נתוני ההיצע, ככלי עזר בשומת מקרקעין, מתאפיינים ברמת מהימנות נמוכה. לרוב, אין ודאות באשר למיקום המדויק של הנכסים המוצעים, תנאיהם התכנוניים והמשפטיים אינם תמיד ברורים, והמחירים המפורסמים הינם בגדר דרישה, בלבד פעמים רבות מנופחים ואינם משקפים את רמת המחירים הריאלית בשוק.

לפיכך, כאשר בנמצא עסקאות השוואה רלוונטיות, דהיינו - עסקאות שבוצעו בפועל ושבהן התקיים מפגש רצונות אמיתי בין קונה למוכר, אין מקום להסתמך על נתוני היצע, שאינם מהווים תחליף לעסקאות שוק מובהקות.

- **גישת החילוץ:** לטענת שמאי המשיגים, ניתוח עסקת מכר של בית מגורים, כפי שנעשה על ידי השמאי המחוזי, מבוסס על הנחות שאינן ריאליות ויוצרות ערך קרקע מנופח. להלן עיקרי ההשגות:
  - <u>רווח יזמי</u>:

    שיעור הרווח היזמי שנקבע בשומה – 5% בלבד – אינו משקף את רמת הסיכון הריאלית במועד הקובע. מדובר בשוק פריפריאלי המאופיין בסיכונים גבוהים יותר, לרבות עליית ריבית, חוסר ודאות תכנונית, וקשיי מימון. בנסיבות אלה, שיעור רווח של 5% אינו סביר.
  - <u>עלות בנייה</u>:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

השמאי המחוזי קבע עלות בנייה של 6,000 ₪ למ״ר, אשר אינה תואמת את העלות בפועל. עלות ריאלית נדרשת עומדת על כ-8,670 ₪ למ״ר, בהתבסס על: עלות בסיס של כ-5,700 ₪ למ״ר (עפ״י מחירוני דקל), תוספת מע״מ, תוספת של 30% בגין עלויות עקיפות (יש להוסיף לכך עלויות נוספות שאינן נכללות בחישוב, כגון תכנון, מערכות מיזוג, מטבח, עבודות חוץ והשקעות סביבתיות.

על כן, קביעת עלות של 6,000 ₪ למ״ר משקפת למעשה פחת פיזי של כ-31%, שאינו סביר ביחס למצב התחזוקתי והפונקציונלי של המבנה.

- <u>הפחתה בגין מאפייני מיקום</u>:

חרף העובדה שהכנס פונה לנוף פתוח (ולא ליכוון פנים שכונה) לא בוצעה הפחתה כלשהי בגין רכיב זה. לפי עקרונות השוואה, ובהתאם לסטנדרטים מקצועיים, נדרשת הפחתה שיטתית במקרים בהם קיימת שונות באיכות מיקום וסביבה בין הנכסים המנותחים לבין **נכסי ההשוואה.**

- **ניתוח עסקה בגו״ח 19944/27 לצורך בדיקת סבירות ובקרה:** במועד ביצוע העסקה עמד על החלקה מבנה תקין ושמיש בשטח של כ-127 מ״ר, בן קומה אחת, ולפיכך הייתה לו תרומה לשווי הכולל של הנכס. עצם העובדה כי המבנה נהרס לאחר הרכישה והוקם מחדש, אינה שוללת בהכרח את תרומתו לשווי בעת העסקה, וסביר להניח כי ההריסה נבעה משיקולים סובייקטיביים של הרוכשים, כגון העדפות תכנוניות או עיצוביות, ולא מעדות לאי תקינותו של המבנה.

יודגש כי מדובר בעסקה מרוחקת בזמן ממועד הקובע, ומשכך נדרש ביצוע התאמה לזמן. לאחר יישום מקדם התאמה של 12% למועד הקובע, וניכוי עלות בנייה בסך 4,000 ₪ למ״ר (לרבות הפחתה חלקית בגין יזמות בשיעור של 3%), מתקבל שווי קרקע מנותח של כ-2,575 ₪ למ״ר

- **סבירות תוצאת השומה:** ביום 01.12.2022 ניתנה החלטה של מר באסל בלאן בישוב עמקה נכון למועד קובע 03.04.2022 לפיה נקבע שווי מ״ר מבונה ע״ס 2,693 ₪ כולל מע״מ ופיתוח. בהתאם לשטח אקו׳ של כ- 288 מ״ר מתקבל שווי של כ- 775,000 ₪ לפני התאמות נקודתיות ומפגעים ספציפיים. נערכה בקרה נוספת בגישת החילוץ לבית בעמקה לפיה נמצא כי שווי מ״ר מבונה הינו 1,952 ₪.

9.9 <u>מסד הנתונים וערכי שווי</u>:

מס״ד	תאריך עסקה	גו״ח	שטח מגרש במ״ר	שווי מוערך רשות המיסים	מיקום	הערות
1	23/12/2022	21123/15	500 מ״ר	1,600,000 ₪	הרחבה אשרת	עסקה חריגה, אינה משקפת שווי, פונה לנוף, היתר זמין בעסקה.
2	08/08/2022	21123/61	500 מ״ר	1,260,000 ₪	הרחבה אשרת	מגרש פנימי, רגולארי. העסקה בוטלה בפועל. כוללת היתר ל 250 מ״ר ובריכה.
3	26/04/2022	21123/44	500 מ״ר	1,030,000 ₪	הרחבה אשרת	מגרש פנימי, רגולארי. קיים היתר לפני המכירה. העסקה בפועל בוטלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מס״ד	תאריך עסקה	גו״ח	שטח מגרש במ״ר	שווי מוערך רשות המיסים	מיקום	הערות
4	30/05/2021	21123/51	500 מ״ר	₪ 650,000	הרחבה אשרת	מגרש פנימי, רגולארי.
5	12/02/2021	21123/67	500 מ״ר	₪ 550,000	הרחבה אשרת	מגרש פנימי, רגולארי.
6	25/01/2021	21123/75	500 מ״ר	₪ 635,000	הרחבה אשרת	מגרש רגולארי גובל בכביש ומעברו נוף פתוח.
7	07/12/2020	21123/17	500 מ״ר	₪ 530,000	הרחבה אשרת	מגרש רגולארי קו ראשון לנוף.
8	06/12/2020	21123/74	500 מ״ר	₪ 625,000	הרחבה אשרת	מגרש רגולארי גובל בכביש ומעברו נוף פתוח.
ממוצע				₪ 860,000	ממוצע לכלל העסקאות העדכניות בישוב, כולל פיתוח ומע״מ	
תוכנית קובעת ג/11166, קובעת 200 מ״ר עיקרי, 84 מ״ר למטרות שירות (כולל ממ״ד), תכסית מותרת 170 מ״ר.						

מס״ד	מחיר העסקה	שינוי מחיר	נוף	זמינת היתר	מיקום הישוב קהילתי/מושב חקלאי	מחיר העסקה מתואם
1	₪ 1,600,000	0%	-5%	-5%	-10%	₪ 1,299,600
2	₪ 1,260,000	2%	0%	-5%	-10%	₪ 1,098,846
3	₪ 1,030,000	4%	0%	-5%	-10%	₪ 915,876
4	₪ 650,000	7%	0%	0%	-10%	₪ 625,950
5	₪ 550,000	8%	0%	0%	-10%	₪ 534,600
6	₪ 635,000	8%	-3%	0%	-10%	₪ 598,703
7	₪ 530,000	8%	-5%	0%	-10%	₪ 489,402
8	₪ 625,000	8%	-3%	0%	-10%	₪ 589,275
ממוצע	שווי ממוצע כולל פיתוח וכולל מע״מ מתואם למיקום					₪ 693,236
חציון	חציון כולל פיתוח וכולל מע״מ מתואם למיקום כולל עסקה מס׳1					₪ 598,703
הערה	עס׳ 1 חריגה למדי, לא נלקחה בחשבון- משקפת מחיר ללא אובייקטיבי					

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ניתוח שווי מ״ר אקו׳			
שטח מגרש תואם	500 מ״ר	שווי מתואם ממוצע	₪ 693,236
שימוש	שטח	מקדם	שטח אקו׳	הערות
עיקרי וממ״ד בקרקע	170 מ״ר	100%	170 מ״ר	תכסית 170 מ״ר
יתרת שטח בקומה אקו׳	42	90%	37.8 מ״ר	יתרת עיקרי + ממ״ד 12
יתרת שטחי שירות בניכוי	72 מ״ר	50%	36 מ״ר	יתרת שירות בניכוי ממ״ד
חצר עיקרי	330 מ״ר	25%	82.5 מ״ר	בניכוי תכסית 170 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			326.3 מ״ר	
שווי מ״ר מבונה אקו׳			**2,125** ₪	**כולל פיתוח ומע״מ**

9.10 <u>תחשיב</u>:

מס״ד	מס׳ מגרש	מיקום עורפי ללא חזית	קרבה לבריכת מים ומטמנה	דחייה להשלמת פיתוח	קרבה לתוואי רצועה לתכנון/ כביש גישה	קרבה ללול וחוות קנאביס	קרבה למתח גבוה	מקדם משוקלל
1	154			-2%	-10%			0.88
2	159	-6%		-2%		-5%		0.89
3	161			-2%				0.73
4	166		-15%	-2%				0.83
5	170		-15%	-2%			-3%	0.81
6	172			-2%				0.98
7	173			-2%				0.98
8	183			-2%				0.98
9	213			-2%	-5%			0.93
10	215			-2%	-5%			0.93
11	219			-2%	-5%		-3%	0.91

<u>הערות לטבלה לפי מס״ד</u>:

1. כניסה ויציאה ראשית מהיישוב, ובצמידות לרצועה תכנון לכביש ולמסילת ברזל.
2. מגרש עורפי, ללא חזית. המגרש ללא דרך גישה מפותחת ע״פ תכנון כעת.
3. בלב אזור נחלות פיתוח לא הושלם. קרוב למפגעי לולים וחוות קנאביס.
4. צמוד למאגר המים עברון ומעברו מטמנה עברון.
5. סמוך למאגר המים של עברון, ולמטמנה, מעליו קו מתח גבוה.
6. בלב אזור נחלות פיתוח לא הושלם.
7. בלב אזור נחלות פיתוח לא הושלם.
8. פיתוח טרם הושלם, גובל ברצועת שצ״פ צרה ומעברה שטח חקלאי.
9. גובל בחקלאי, מעברו רצועת תכנון למסילת ברזל והרחבת כביש.
10. גובל בחקלאי, מעברו רצועת תכנון למסילת ברזל והרחבת כביש.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. קו מתח גבוה עובר בסמוך, בקרבת רצועת תכנון למסילת ברזל.

9.11 <u>תחשיב</u>:

מס' סידורי	מס' סידורי בשומת ההכרעה	מס מגרש	סה"כ מ"ר אקו'	מקדם משוקלל	שווי מ"ר מבונה מתואם	שווי מגרש
1	2	154	290.30	0.88	₪ 2,125	₪ 543,976
2	3	159	288.80	0.89	₪ 2,125	₪ 547,914
3	4	161	288.80	0.73	₪ 2,125	₪ 571,230
4	5	166	288.80	0.83	₪ 2,125	₪ 511,100
5	6	170	288.80	0.81	₪ 2,125	₪ 495,767
6	7	172	288.80	0.98	₪ 2,125	₪ 601,295
7	8	173	288.80	0.98	₪ 2,125	₪ 601,295
8	9	183	289.30	0.98	₪ 2,125	₪ 602,336
9	11	213	289.55	0.93	₪ 2,125	₪ 572,713
10	12	215	291.80	0.93	₪ 2,125	₪ 577,164
11	13	219	289.55	0.90	₪ 2,125	₪ 555,532

10. טיעוני / עמדת המשיב:

להלן עיקרי תגובת המשיבה בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>התאמה למועד</u>:

בשומת רמ"י נלקחה בחשבון התאמה למועד הקובע לפי הפרוט הבא:

מועד העסקה	המועד הקובע	מקדם התאמה
08/08/2022	05/01/2023	1.03
26/04/2022	05/01/2023	1.05
05/01/2021	05/01/2023	1.15
25/12/2020	05/01/2023	1.16

לעניין טענת המשיגים בדבר התאמה לזמן, ע"פ מדד מחירי הדירות של הלמ"ס משוק הדירות אפריל 2023, עולה כי המדד נכון לחודש דצמבר 2020 - ינואר 2021 היינו 438.3 נקודות ובחודש פברואר 2023 - מרס 2023 היינו 568.1 נקודות, דהיינו עליה של כ- 29.5% בתקופה האמורה.

10.2 <u>התאמה למיקום בין אשרת לנתיב השיירה</u>:

לדעתו אין להביא בחשבון התאמה למיקום בין הישוב אשרת לנתיב השיירה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.3 <u>פיתוח סביבתי</u>:

שומת רמ"י נערכה כולל מע"מ וכולל פיתוח.

10.4 <u>התאמה לבעלות מלאה</u>:

נלקח בחשבון שיעור התאמה לבעלות לפי 3%.

10.5 <u>עיקרון ההסתמכות - הכרעה בעמקה</u>:

השמאי המחוזי בהחלטתו בעמקה לא לקח בחשבון את העסקה בסך 1,600,000 ₪ שנערכה בתאריך 26/12/2022, לאחר פרסום ההכרעה, ולכן בעת ההכרעה עסקה זו לא היתה ידועה לשמאי המחוזי.

10.6 <u>עסקאות ההשוואה</u>:

שומת רמ"י התבססה על 2 עסקאות השוואה מהיישוב אשרת אשר נערכו בשנת 2022 ועל 2 עסקאות מהיישוב בצת שנערכו בשנים 2020-2021. בשקלול השווי ניתן משקל של 0.6 לעסקאות מהיישוב אשרת. בשומה זו לא נלקחה בחשבון העסקה של מגרש 1011 מכיוון שנכון ליום עריכת השומה עדיין לא פורסנה באתר רשות המיסים.

עסקאות המגרשים באשרת מהשנים 2020-2021 מהוות עסקאות חריגות בטווח הנמוך, ולראיה במגמת השוק העסקה שבוצעה בתאריך 26/12/2022 (לפני המועד הקובע) בגו"ח 2113/15 מגרש 1011 במחיר 1,600,000 ₪, ולא הובאה בשומת רמ"י, משקפת את מגמת השוק כפי שרואים בעסקאות משנת 2022.

10.7 <u>שטח בריכה אפקטיבי ומקדמי שווי</u>:

בריכת שחייה - הובא בחשבון שטח בריכה אפקטיבי 30 מ"ר.

מקדמים אקווי: עיקרי עד 200 מ"ר – 1 ; עיקרי שולי 200 – 220 מ"ר – 0.9 ; עיקרי שולי מעל 220 מ"ר – 0.8 ; שירות עד 50 מ"ר – 0.5 ; שירות מעל 50 מ"ר – 0.4 ; בריכה - 0.35 ; חצר – 0.25.

10.8 <u>התאמות נוספות למגרשים הנישומים</u>:

- **לעניין מגרש 170 :** לא קיים עמוד מתח גבוה בקרבת המגרש.
- **לעניין מגרשים 213, 154, 219, 153, 215:** לעניין הקרבה לכביש המתוכנן (המשכו של כביש 6), המגרש אינו בתחום רצועת התכנון ומרוחק ממנה כ- 65 מ' ע"פ מדידה גרפית מקורבת מאתר הפג"ל. בשיחה טלפונית שנערכה עם מידענית הוועדה לתכנון ובניה ולאחר שהתייעצה עם מהנדס הוועדה נמסר לנו כי אין הגבלות בניה או הגבלות בזכויות כלשהן למגרשים שנמצאים בתחום רצועת התכנון, קל וחומר לגבי אלה שאינם נמצאים שם.
- **לעניין מגרש 161:** לעניין קרבה ללול וחוות קנאביס, אין סיבה להפחתה נוספת בגין קיומם של הלול וחוות הקנאביס (בהנחה שהם אכן קיימים, שכן גידול קנאביס הינו גידול של פרח כמו פרחים אחרים), כי מדובר במגרשים בתוך ישוב חקלאי.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

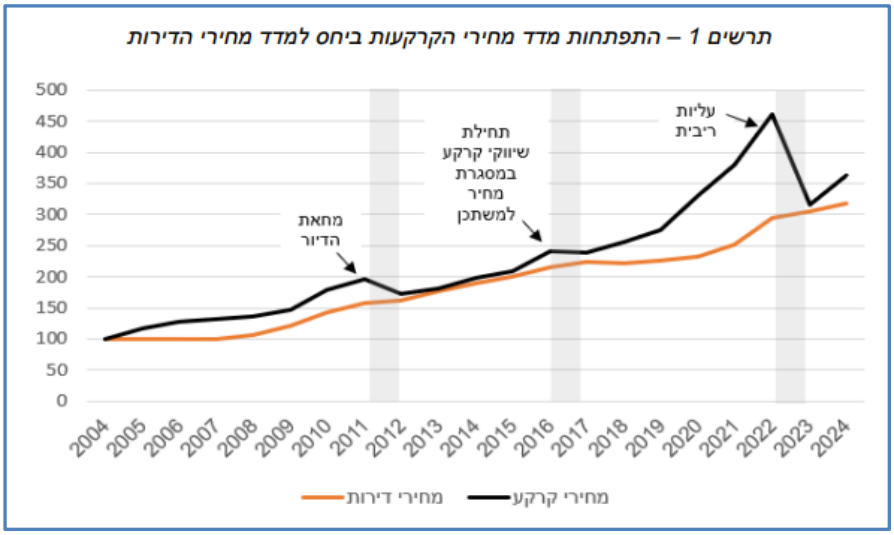
המחלוקת המרכזית בין הצדדים נסובה סביב בחירת מסד עסקאות ההשוואה ומקדמי ההתאמה שיושמו ביחס למגרשים, לרבות מקדמי התאמה כלליים כגון מקדם זמן, וכן מקדמי התאמה ייחודיים שנקבעו לגבי כל אחד מהמגרשים שנכללו בחוות הדעת:

11.1 התאמה לזמן:

בעוד שהשמאי המחוזי יישם מקדם התאמה לזמן בשיעור של 5% לשנה לצורך התאמת עסקאות ההשוואה למועד הקובע, טוען שמאי המשיגים כי יש לקבוע שיעור התאמה מתון יותר, של 4% לשנה בלבד, וזאת על יסוד מספר מקורות אמפיריים אשר נבחנו על ידי הוועדה, כדלהלן:

- **סקר מחירים אוהד דנוס:** בסקר שערך השמאי אוהד דנוס בנוגע למחירי הדירות בעיר חיפה[3] נמצא כי מהרבעון האחרון של שנת 2020 ועד הרבעון הראשון של 2023 חלה עליית מחירים מצטברת של כ-18%, המהווה שיעור שנתי ממוצע של כ-5.6%.
- **מחקר הלמ"ס (2/2025) – "אמידת השינויים במחירי הקרקעות בישראל":** "המחקר מצביע על כך שבשנת 2022 חלה עלייה ניכרת במחירי הקרקעות – בשיעור של כ-36%, ואילו בשנת 2023 חלה ירידה של כ-16%. משוקלל, מדובר בעלייה ריאלית של כ-20% בתקופה זו, המובילה לשיעור עלייה ממוצע של כ-6.2% לשנה – אך תוך ירידה חדה בסוף התקופה, המעידה על תיקון מגמה.

תרשים 1 – התפתחות מדד מחירי הקרקעות ביחס למדד מחירי הדירות



- **לוח 2.3 – מדד מחירי הדירות לפי מחוזות (הלמ"ס):** במדד מחוז הצפון, מדד מחירי הדירות עלה מ-422.4 בינואר 2020 ל-579.8 בינואר 2023 – עלייה מצטברת של כ-37%, המהווה שיעור שנתי ממוצע של כ-11%. עם זאת, בשנת 2023 עצמה חלה עלייה זניחה בלבד של 1.34%, המלמדת על בלימה מובהקת של מגמת העלייה.

שנה	מדד	שיעור עלייה
01/2020	422.4	
01/2021	442.7	4.8%

[3] מבין כלל הישובים המופיעים בסקר, חיפה היא הקרובה ביותר למגרשים הנישומים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

01/2022	492.4	11.22%
01/2023	579.8	17.74%
01/2024	587.6	1.34%

לסיכום - נתונים אלו מביאים למסקנה כי מקדם ההתאמה לזמן שקבע השמאי המחוזי לפי 5% עד לתחילת שנת 2023 הינו על הצד המקל.

בשל השפעת עליית הריבית על שוק הנדל"ן ותיקון המחירים בשנת 2023, ניראה כי אין מקום לקבוע התאמה לזמן בשנת 2023.

11.2 <u>התאמה למיקום בין אשרת לנתיב השיירה</u>:

שמאי המשיגים טען כי יש להחיל הפחתה בשיעור של 10% בעת השוואת עסקאות מיישוב אשרת למגרשים בנתיב השיירה, וזאת בשל הבדלים מהותיים בתדמית, באופי האוכלוסייה, ברמת הפיתוח ובמאפייני הבינוי. לשיטתו, אשרת הינו יישוב קהילתי המתאפיין באחידות ובתכנון מודרני אך בעל תדמית נמוכה, בעוד שנתיב השיירה הוא מושב חקלאי, בו קיימת שונות גבוהה בין מגרשים, עירוב בין בתים ישנים לחדשים, ופיתוח שאינו אחיד – נתונים המצדיקים, לדבריו, התאמה משמעותית יותר מהשיעור שנקבע בשומה המחוזית.

מנגד, השמאי המחוזי קבע התאמה למיקום בשיעור של 5%, תוך מענה להיבטי הפיתוח, האופי היישובי והמרחק הפיזי, וטען כי פערים נוספים מגולמים כבר בעסקאות ההשוואה, ולכן אינם מצדיקים הפחתה נוספת.

הוועדה דוחה את עמדת שמאי המשיגים. מהנתונים שבפניה עולה כי תדמיתו של היישוב אשרת אינה גבוהה מזו של נתיב השיירה. אשרת אומנם מוגדר כיישוב קהילתי, אולם בפועל אוכלס בעיקר כשכונת הרחבה של היישוב עמקה, ונשען על תשתיותיו. לעומת זאת, נתיב השיירה נתפס כמושב מבוקש, בעל צביון חקלאי מובהק, המושך אוכלוסייה חזקה המחפשת איכות חיים כפרית, מרחבים פתוחים ואווירה קהילתית מבוססת.

כמו כן, צפיפות הבינוי באשרת גבוהה ביחס לפיזור האוכלוסייה במושב נתיב השיירה, דבר אשר עשוי דווקא להעלות את רמת האטרקטיביות של המושב בעיני חלק ניכר מהרוכשים הפוטנציאליים.

באשר לטענות בדבר קיומם של מפגעים סביבתיים (כגון מצב ביטחוני, קרבה למטמנה, מנחת מסוקים, שטחים חקלאיים פעילים או בית העלמין) – הוועדה מקבלת את הכרעת השמאית המחוזית בנוגע לכך. לעמדת הוועדה, ככל שהתקיימו מפגעים מסוג זה, השפעתם כבר מגולמת בעסקאות ההשוואה שנערכו בפועל, או לחלופין במקדם ההפחתה שנקבע בשיעור 5%, ואין מקום לבצע הפחתה נוספת בגין כל מפגע ומאפיין באופן ספציפי.

11.3 <u>פיתוח סביבתי</u>:

כפי שצוין לעיל, נכון למועד הביקור מבוצעות עבודות פיתוח בנתיב השיירה, כך שהפערים בהקשר זה צפויים להצטמצם במידה מסוימת. הוועדה מקבלת את הסבריו של השמאי המחוזי כי מקדם ההפחתה של 5% בין אשרת לנתיב השיירה מגלם, לצד הפער במצב הפיתוח ואיכותו, גם את הדחייה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הנדרשת עד להשלמת עבודות אלו.

11.4 <u>התאמה לבעלות מלאה</u>:

בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים נקבע כי מקדם ההתאמה לבעלות יהיה בטווח של 2% עד 4% משווי השוק של הקרקע. משכך, ההתאמה לבעלות שחושבה ע"י השמאי המחוזי בשיעור של 3% ביחס לנתוני ההשוואה בהם הזכויות הן זכויות חכירה תואמת את הקווים המנחים.

שיעור זה מגלם לא רק את רכיב השיתוף (חיכוך") אלא את ההעדפה של הקונה הפוטנציאלי. זכויות חכירה גם אם הן מהוונות ל- 98 שנים, נתפסות כבעלות דרגת ודאות נמוכה יותר. הציבור מייחס יתרון לקרקע פרטית. שוק חופשי מושפע גם מהעדפות תודעתיות ולא רק מהיבטים כלכליים / משפטיים טהורים.

לאור זאת הוועדה מקבלת את שיעור ההתאמה לבעלות שקבע השמאי המחוזי.

11.5 <u>התאמות נוספות</u>:

- **מגרש עורפי:** מדובר על מגרש 159 בלבד המהווה מגרש פנימי הגובל בחלקת מגורים ושטח חקלאי של נחלה קיימת. הוועדה מקבלת את עמדת השמאי המחוזי אשר קבע מקדם הפחתה של 0.96.
- **קירבה לבריכת מים ומטמנות:** הוועדה אימצה את קביעת השמאי המחוזי בדבר ההפחתה ונימוקיו לגבי מגרשים 166 ו-170. אין חולק שקרבה לבריכת מים ולמטמנה יוצרת מטרדים סביבתיים דוגמת ריחות, זיהום קרקע ומים ופגיעה בנוף, המשפיעים על אטרקטיביות המגרשים בהתאם לקירבתם למקור המטרד.
- **קרבה לקרקע חקלאית:** מאחר ומדובר ביישוב חקלאי אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה לשטחים חקלאיים בהן מתקיימת פעילות חקלאית שגרתית.
- **קרבה למוסדות/מבני ציבור מסחר שירותים ציבוריים:** אין מקום להביא בחשבון הפחתה מעבר למבנה ציבור ומסחר, שכן למגורים בקרבה לשטח הציבורי במושב ישנם יתרונות וחסרונות המתקזזים אלה עם אלה ואין מקום להפחתה נוספת.
- **קירבה למתקני ספורט:** המגרשים הנישומים אינם גובלים במגרשי ספורט.
- **דחייה להשלמת הפיתוח:** הנ"ל מגולם במקדם ההתאמה בין היישוב אשרת המצוי בשלבי פיתוח מתקדמים ובין היישוב נתיב השיירה.
- **קירבה לתוואי רצועת תכנון / כביש:** הוועדה סבורה כי ביחס למגרשים המצויים בחלקו המערבי של היישוב, הסמוכים לרצועת התכנון של כביש 6, יש להביא בחשבון הפחתה בשווי, וזאת נוכח המטרדים התחבורתיים הצפויים, לרבות רעש, זיהום אוויר ופגיעה בנוף.

בהתאם לכך, נקבעו מקדמי הפחתה למגרשים הבאים, כפונקציה של מרחקם מתוואי רצועת הדרך:

למגרש 154 נקבע מקדם 0.96, מגרש 213 מקדם 0.97 ומגרשים 215 ו-219 נקבע מקדם 0.98.

- **קירבה ללול וחוות קנאביס:** בביקור במקום לא נמצאה כי לנ"ל השפעה על שווי הנכס.
- **קרבה לרפת:** המגרשים הנישומים אינם מושפעים מקרבה לרפת.
- **קירבה לקו מתח גבוה:** קו המתח לא ממוקם באופן המצדיק הפחתה בגין מפגע זה.
- **קירבה לתחנת ריכוז אשפה עירונית:** הביקור במקום הבהיר כי אין לתחנת ריכוז האשפה כל השפעה על המגרשים הנישומים.

11.6 **<u>מסד הנתונים וערכי השווי:</u>**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **התבססות על 3 עסקאות אחרונות בלבד:** השמאי המחוזי התבסס על 3 עסקאות אחרונות משנת 2022 אשר שווין הממוצע גבוה בכפי 2 מממוצע העסקאות מהשנים 2020-2021.
טענת השמאי המשיג כי יש לערוך ממוצע לכלל העסקאות כולל משנים 2020-2022.
אין עוררין כי קיימת קפיצה משמעותית בין מחירי העסקאות באשרת מהשנים 2020-2021 לשנים 2022-2023. בניגוד להסבריו של השמאי המחוזי, לעמדת הוועדה הפער נובע מהשפעת נגיף הקורונה על שוק הנדל"ן.
בחודש דצמבר 2019 זוהה לראשונה בעולם נגיף הקורונה, ובפברואר 2020 התגלה החולה המאומת הראשון בישראל. זמן קצר לאחר מכן עבר המשק בישראל למתכונת שעת חירום, לפיה הוטלו בהדרגה סדרה של הגבלות חריפות על התנועה הציבורית, ההתקהלות, והפעילות הכלכלית, זאת במטרה למנוע את התפשטות הנגיף. החל מחודש מרץ 2020 הוטל סגר כללי על המשק.
במהלך השנה שלאחר מכן הוטל סגר כללי פעמיים נוספות (האחרון בינואר 2021). החל מחודש מרץ 2021 החל המשק לצאת בהדרגה ממשבר הקורונה, בחודש יוני 2021 בוטלו, כמעט באופן סופי, כלל המגבלות שהוטלו. המגפה הביאה לשיבוש כלכלי קשה. באבחה אחת עבר המשק למצב של קיפאון כלכלי שבא לידי ביטוי בעצירת הפעילות העסקית והציבורית, אבטלה, ירידה משמעותית בצריכה ועוד.
שוק הנדל"ן למגורים התאפיין באותה התקופה בירידה חדה בנפח העסקאות, לצד חוסר שינוי עד עליה מתונה במחירי הדירות. החל מהחציון השני של שנת 2021 לאחר ביטול הסגר והיציאה מהמגבלות, החל זינוק חסר תקדים בביקוש לנדל"ן למגורים. עד לסוף שנת 2022 נרשמו שיאים (של שני עשורים) בהיקף העסקאות ובעליית מחירי הנדל"ן למגורים.
נציין כי בשוק הנדל"ן של צמודי הקרקע התופעה אף החריפה יותר, הביקושים לנדל"ן באזורים כפריים במרחבים פתוחים עלה מאד, מה שהביא לקפיצה חדה במחירי צמודי הקרקע.
- דוגמאות לכך ניתן לראות למכביר, ונציג 5 מקרים להמחשה (נלקחו מיישובים בעלי אופי כפרי):
  - <u>מגרשים צמודי קרקע לבניה (יח"ד 1 למגרש) - חבר</u>:

שווי קרקע ליח"ד נכון לשנים 2020 - 2021 כ- 710,000 ₪
לאחר כשנתיים שווי קרקע ליח"ד עלה בכ-85% ועמד על 1,300,000 ₪

תאריך	גו"ח	מגרש	שטח (במ"ר)	תמורה	מחיר למ"ר קרקע
03/01/2020	20767/21	64	500	650,000 ₪	1,300 ₪
23/01/2020	20038/138	1	512	640,000 ₪	1,250 ₪
06/05/2020	20039/55	154	495	635,000 ₪	1,283 ₪
21/05/2020	20767/21	3	500	570,000 ₪	1,140 ₪
05/06/2020	20767/21	43	500	655,000 ₪	1,310 ₪
17/08/2020	20767/21	65	500	565,000 ₪	1,130 ₪
07/01/2021	20039/53	152	495	650,000 ₪	1,313 ₪
11/02/2021	20767/21	15	500	600,000 ₪	1,200 ₪
14/02/2021	20039/54	153	494	700,000 ₪	1,417 ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

31/05/2021	20767/21	19	500	₪ 795,000	₪ 1,590
01/06/2021	20767/21	68	500	₪ 860,000	₪ 1,720
17/06/2021	20767/21	13	500	₪ 790,000	₪ 1,580
18/06/2021	20767/21	21	500	₪ 770,000	₪ 1,540
01/07/2021	20767/21	29	500	₪ 839,000	₪ 1,678
15/07/2021	20767/21	78	500	₪ 860,000	₪ 1,720
05/09/2021	20767/21	65	500	₪ 785,000	₪ 1,570
				₪ 710,000	₪ 1,400

תאריך	גו"ח	מגרש	שטח (במ"ר)	תמורה	מחיר למ"ר קרקע
20/12/2021	20767/21	70	500	₪ 1,250,000	₪ 2,500
14/04/2022	20767/21	56	500	₪ 1,400,000	₪ 2,800
02/05/2023	20767/21	96	500	₪ 1,350,000	₪ 2,700
12/04/2024	20767/21	32	500	₪ 1,260,000	₪ 2,520
				₪ 1,315,000	₪ 2,630

- <u>מגרשים צמודי קרקע לבניה - פוריה נווה עובד</u>

שווי קרקע ליח"ד נכון לשנים 2020 - 2021 כ- 770,000 ₪

לאחר כשנתיים שווי קרקע ליח"ד עלה בכ-70% ועמד על 1,300,000 ₪

תאריך	גו"ח	מגרש	שטח (במ"ר)	תמורה	מחיר למ"ר קרקע
13/08/2020	15329/155	78	753	₪ 840,000	₪ 1,116
18/10/2020	15329/173	227	826	₪ 860,000	₪ 1,041
21/03/2021	15329/68	49	591	₪ 600,000	₪ 1,015
				₪ 770,000	₪ 1,057

תאריך	גו"ח	מגרש	שטח (במ"ר)	תמורה	מחיר למ"ר קרקע
10/05/2022	15317/336		623	₪ 1,200,000	₪ 1,926
31/12/2024	15317/465		597	₪ 1,400,000	₪ 2,345
					₪ 2,163
				₪ 1,300,000	₪ 2,136

- <u>מגרשים צמודי קרקע לבניה - מצפה</u>

שווי קרקע ליח"ד נכון לשנים 2019-2020 כ- 620,000 ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לאחר כשנתיים שווי קרקע ליח״ד זינק מעל לפי 2 ועמד על 1,300,000 ₪

תאריך	גו״ח	מגרש	שטח (במ״ר)	תמורה	מחיר למ״ר קרקע
23/12/2019	15084/4	205	400	620,000 ₪	1,550 ₪
				620,000 ₪	1,550 ₪

תאריך	גו״ח	מגרש	שטח (במ״ר)	תמורה	מחיר למ״ר קרקע
14/04/2022	15086/216		400	1,400,000 ₪	3,500 ₪
07/07/2024	15086/184	241	370	1,200,000 ₪	3,243 ₪
				1,300,000 ₪	3,372 ₪

- <u>מגרשים צמודי קרקע לבניה - עבדון</u>

שווי קרקע ליח״ד נכון לשנת 2020 כ- 1,000,000 ₪

לאחר כשנתיים שווי קרקע ליח״ד זינק פי 2 ועמד על 2,000,000 ₪

תאריך	גו״ח	מגרש	שטח (במ״ר)	תמורה	מחיר למ״ר קרקע
04/08/20220	18601/2	199	606	1,000,000 ₪	1,650 ₪

תאריך	גו״ח	מגרש	שטח (במ״ר)	תמורה	מחיר למ״ר קרקע
17/08/2023	18601/3	129	500	2,000,000 ₪	4,000 ₪

- <u>מגרשים צמודי קרקע לבניה – עתלית</u>

שווי קרקע ליח״ד נכון לשנים 2020 - 2021 כ- 1,000,000 ₪

לאחר כשנתיים שווי קרקע ליח״ד זינק מעל לפי 2 – 2,150,000 ₪

גו״ח	תאריך	תמורה	שטח	מס יח״ד	מחיר ליחידה	מחיר למ״ר קרקע
10534/173	20/02/2020	820,000 ₪	231 מ״ר	1	820,000 ₪	3,550 ₪
10534/542	22/07/2020	1,050,000 ₪	250 מ״ר	1	1,050,000 ₪	4,200 ₪
10534/546	22/07/2020	1,245,000 ₪	286 מ״ר	1	1,245,000 ₪	4,353 ₪
10534/546	06/08/2020	1,280,000 ₪	286 מ״ר	1	1,280,000 ₪	4,476 ₪
10534/58	16/09/2020	800,000 ₪	298 מ״ר	1	800,000 ₪	2,685 ₪
10534/161	17/02/2021	950,000 ₪	250 מ״ר	1	950,000 ₪	3,800 ₪
10534/170	07/04/2021	980,000 ₪	250 מ״ר	1	980,000 ₪	3,920 ₪
ממוצע ליח״ד					1,017,000 ₪	3,855 ₪

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

גו״ח	תאריך	תמורה	שטח	מס יח״ד	מחיר ליחידה	מחיר למ״ר קרקע
10534/70	11/03/2022	₪ 2,200,000	271 מ״ר	1	₪ 2,200,000	₪ 8,118
10534/173	27/07/2022	₪ 1,800,000	231 מ״ר	1	₪ 1,800,000	₪ 7,792
10534/144	01/06/2023	₪ 2,450,000	244 מ״ר	1	₪ 2,450,000	₪ 10,041
ממוצע ליח״ד					₪ 2,150,000	₪ 8,650

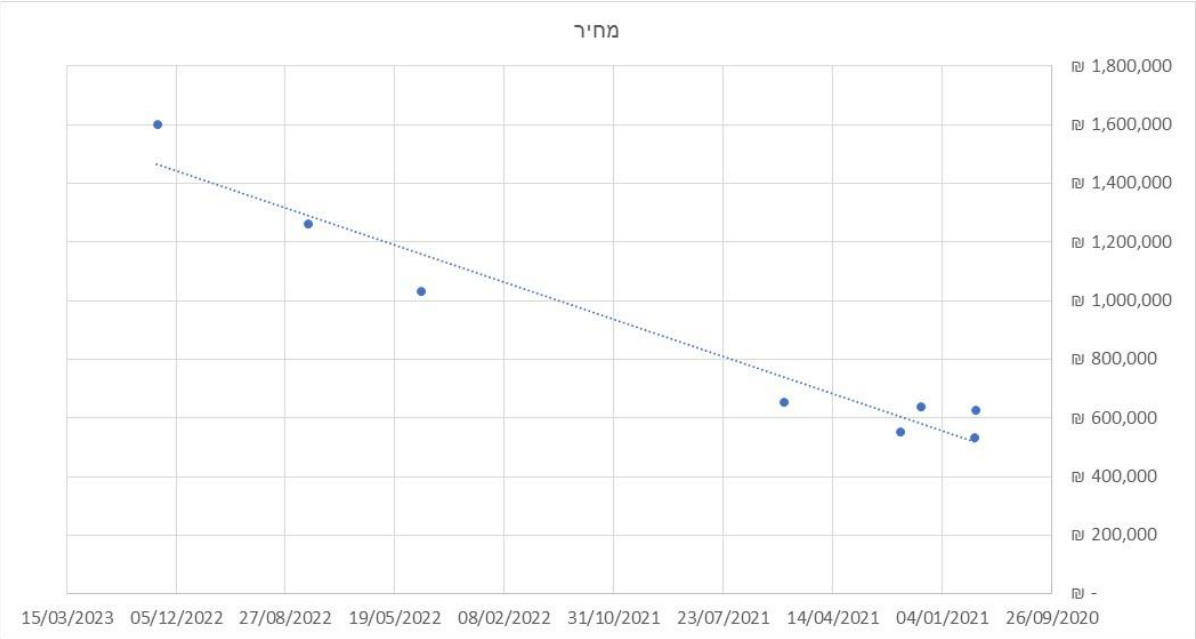
דוגמאות אלה מאששות את ההסבר מעלה כי בשנת 2022 חלה קפיצת מחירים חדה ביחס לשנים קודמות ולאחריה.
לאור האמור, מקבלת הוועדה את עמדת השמאי המחוזי כי יש להסתמך על עסקאות שבוצעו בסמוך למועד הקובע בלבד, אשר מגלמות את מחירי הנדל״ן המעודכנים לאחר קפיצת המחירים.

11.7 <u>עסקה חריגה</u>:

הוועדה מסכימה כי העסקה ע״ס ₪ 1,600,000 גבוהה נכון לשנת 2022. יחד עם זאת לאחר ניתוח קצב עליית המחירים מעסקאות ההשוואה משנת 2020 ביחס לעסקאות משנת 2022, נמצא כי העסקה משקפת נאמנה את קו המגמה של עליית המחירים.

תאריך	מחיר
23/12/2022	₪ 1,600,000
08/08/2022	₪ 1,260,000
26/04/2022	₪ 1,030,000
30/05/2021	₪ 650,000
12/02/2021	₪ 550,000
25/01/2021	₪ 635,000
07/12/2020	₪ 530,000
06/12/2020	₪ 625,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית



למרות האמור לעיל, ובשל הספק אם עסקה זו אכן מהווה עסקה חריגה, הוחלט להביאה בחשבון במשקל של 20%.

11.8 נתוני היצע:

באשר לנתוני ההיצע, השמאי המחוזי ערך בדיקת סבירות על פיה הגיע למסקנה כי אומדן השווי סביר. נתונים אלו לא מהווים חלק ממסד הנתונים עליו התבסס.

11.9 גישת החילוץ:

גישת ההשוואה הישירה למגרשים ריקים היא הגישה המהימנה והעדיפה ביותר.

לצורך בדיקה בלבד ערכה הוועדה ניתוח עבור 4 עסקאות מכר של בתי מגורים באשרת בשנת 2022, נבדקו הבקשות להיתר בניה מאתר הוועדה, ולאחר ביקור במקום לצורך התרשמות ממצב הבניה, התקבל כי בגישת החילוץ שווי מ״ר מבונה אקו׳ ממוצע הינו כ- 4,000 ₪/מ״ר.

- **רווח יזמי:** קביעת שיעור הרווח היזמי מצויה בתחום שיקול דעתו של השמאי. בהתאם לפרק י״ח לקווים המנחים אשר עודכן בינואר 2020 נקבע כי הרווח היזמי בבנייה עצמית הוא בטווח שבין 0%-5%. בקביעה זו נלקח בחשבון כי העלות כוללת רווח קבלני (להבדיל מרווח יזמי). לפיכך, שיעור הרווח היזמי שבו נקט השמאי המחוזי מקובל עלינו.
- **עלויות בנייה:** הבתים נבנו בשנת 1990 וחלקם שופצו בשנים 2009, 2015, עלויות הבניה הופחתו בהתאם לגיל המבנה ומצב הבניה.

11.10 הכרעה בעמקה:

לטענת שמאי המשיגים, ההכרעה בעמקה המבוססת על 6 עסקאות ולא רק על ה- 3 הגבוהות ביותר. בהקשר זה יצוין כי ביום עריכת השומה בעמקה עדיין לא נערכה העסקה מיום 26/12/2022 ולכן עסקה זו לא נכללה במסד הנתונים.

עוד נציין, כי גם הקונה הסביר יבחן את השוק בראייה רחבה בהתאם לעסקאות נוספות מהישוב

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ומהסביבה נכון למועד הקובע ולא תצטמצם ראיתו על בסיס נתון אחד.

11.11 <u>מקדמי שווי</u>:

הוועדה מקבלת את מקדמי השווי שקבע השמאי המחוזי. מדובר בשיקול דעת שמאי.

יתרה מכך, לשינויים קלים במקדמים אשר מיושמים באותו האופן הן בניתוח העסקאות והן בתחשיב השווי השפעה מינורית.

11.12 <u>ניתוח עסקאות השוואה וקביעת שווי למ"ר מבונה</u>:

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח	שטח אקוו'	תמורה בש"ח	התאמה בגין הליך תכנוני	התאמה למיקום	התאמה למועד (כ- 5% לשנה)	משקל בממוצע	בש"ח
1	26/04/2022	21123/44	500	332	₪ 1,030,000	0.95	1	1.0347945	0.40	₪ 1,220
2	08/08/2022	21123/61	500	332	₪ 1,260,000	1	1	1.0205479	0.40	₪ 1,549
3	26/12/2022	21123/15	500	332	₪ 1,600,000	1	0.9	1.0013699	0.20	₪ 869
ממוצע משוקלל למועד 05/01/2023										₪ 3,638
בהתאמה לבעלות מלאה (0.97/)									0.97	₪ 3,750
התאמה למיקום (5%-)									0.95	₪ 3,563

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח	שטח אקוו'	תמורה בש"ח	התאמה בגין הליך תכנוני	התאמה למיקום	התאמה למועד (כ- 5% לשנה)	משקל בממוצע	בש"ח
1	26/04/2022	21123/44	500	332	₪ 1,030,000	0.95	1	1.0424658	0.40	₪ 1,229
2	08/08/2022	21123/61	500	332	₪ 1,260,000	1	1	1.0282192	0.40	₪ 1,561
3	26/12/2022	21123/15	500	332	₪ 1,600,000	1	0.9	1.0090411	0.20	₪ 875
ממוצע משוקלל למועד 02/03/2023 - מגרש 166										₪ 3,665
בהתאמה לבעלות מלאה (0.97/)									0.97	₪ 3,779
התאמה למיקום (5%-)									0.95	₪ 3,590

ניתוח שווי מ"ר מבונה אקו'			
שטח מגרש		500	
שטח תכסית		170	
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	200	1	200
שירות	72	0.5	36
ממ"ד	12	1	12
בריכה/חניה	30	0.3	9
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח אקו'			332 מ"ר

לסיכום - הפער בין קביעות השמאי המחוזי לממצאי הוועדה לשני המועדים עומד על כ- 1% בלבד. בנסיבות אלו, ומשעה שמקדמי ההתאמה שנקבעו על ידי הוועדה בכלל המגרשים הינם דומים לאלו שנקבעו על ידי השמאי המחוזי או נמוכים מהם, לא מצאה הוועדה הצדקה להתערבות בקביעותיו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לדחות את ההשגה שבנדון ובכך החלטת השמאי המחוזי נותרת בעינה.

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מלי בנימין רוזן	עו"ד ערן עסיס	לילך בן פורת
ממונה בכיר ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית