תאריך עברי	ח' ניסן תשפ"ו
תאריך לועזי	26 מרץ 2026
מס' אופק	49594
תיק רמ"י	209001582 ואח'
מס' הזמנה	4030019 ואח'

לכבוד
המשיגים:
בעלי הזכויות - 21 מגרשים
באמצעות מר יריב דרורי
שמאי מקרקעין
info@yarivd.co.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב' איריס כפרי משה שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי צפון
iris@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

מגרשים מס' 156, 165, 174, 175, 178-180, 182, 185, 191-192, 195-197, 199, 201, 208, 211, 214, 217, 223 ע"פ תוכנית ג/20448 מושב נתיב השיירה

ההשגה שלפנינו הוגשה על 3 החלטות[2] בהשגה ראשונה שניתנו 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 השומות מטעם המשיבה שנערכו בין התאריכים 05.01.2023 ו- 02.03.2023 על ידי שמאי המקרקעין מר דרור ביתן (להלן: "**שמאי המשיבה**"), ואת השומות מטעם המשיגים שנערכו ע"י שמאי המקרקעין יריב דרורי ביום 24.4.2023 וביום 7.5.2023 (להלן: "**שמאי המשיגים**") במגרש 192 נבחנה השומה בהשגה הראשונה אשר נערכה על ידי השמאי אלעד משה חזיזה ביום 03.05.2023, וגם לגביו הוגשה השגה שניה באמצעות שמאי המשיגים).

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגים מיום 27.12.2023.
ביום 25.04.2024 הוגשה התייחסות מטעם שמאי המשיבה.
ביום 01.05.2024 הוגשה תגובה מטעם שמאי המשיגים לתגובת המשיבה.
ביום 02.05.2024 הוגשו מספר התייחסויות נוספות - תחילה מטעם שמאי המשיבה, לאחר מכן מטעם שמאי המשיגים, ולבסוף התייחסות נוספת מטעם שמאי המשיבה.
ביום 05.05.2024 הוגשה התייחסות נוספת מטעם שמאי המשיגים.

בהתאם להודעות הוועדה מיום 15.04.2024 ומיום 25.11.2024, וכן בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה מיום 8.9.2024, הטיפול בהשגות התקיים ללא דיון בע"פ.

1. מטרת ההחלטה:

מטרת השומה - אומדן שווי זכות הבעלות בקרקע – מגרשים שבנדון, כריקה ופנויה, כולל מע"מ ופיתוח,

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב'.
[2] אופק 47944, אופק 48094, אופק 48025.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהווים.

2. המועדים הקובעים:

מגרשים : 156,165,174-175,178-180,182,191,195-197,201,208,211,214,217,223 - 05.01.2023.

מגרשים : 185,192 - 02.03.2023.

3. ביקור בנכס:

ביום 19.05.2025 נערך ביקור על ידי גב' לילך בן פורת, חברת הוועדה.

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 151-158, ו- 204-230 ע"פ ג/20448)

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

המתחם המערבי של המושב בו ממוקים 10 מגרשים (מגרשים 161-170 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	151-230	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'

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הערות:

- 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.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

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

מס"ד	מס' מגרש	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים	החלטה בהשגה ראשונה
1	156	₪ 1,103,000	₪ 627,086	₪ 1,061,000
2	165	₪ 1,081,000	₪ 641,670	₪ 1,061,000
3	174	₪ 1,059,000	₪ 656,253	₪ 1,040,000
4	175	₪ 1,059,000	₪ 648,961	₪ 1,040,000
5	178	₪ 1,026,000	₪ 627,086	₪ 1,008,000
6	179	₪ 1,059,000	₪ 656,253	₪ 1,040,000
7	180	₪ 1,127,000	₪ 679,287	₪ 1,084,000
8	182	₪ 1,127,000	₪ 693,896	₪ 1,084,000
9	185	₪ 1,142,000	₪ 679,287	₪ 1,084,000
10	191	₪ 1,127,000	₪ 664,679	₪ 1,084,000
11	192	₪ 1,087,000	₪ 563,380	₪ 1,032,000
12	195	₪ 1,103,000	₪ 670,836	₪ 1,061,000
13	196	₪ 1,125,000	₪ 663,545	₪ 1,083,000
14	197	₪ 1,081,000	₪ 670,836	₪ 1,040,000
15	199	₪ 1,081,000	₪ 648,961	₪ 1,008,000
16	201	₪ 1,083,000	₪ 628,158	₪ 1,010,000
17	208	₪ 1,081,000	₪ 583,336	₪ 1,019,000
18	211	₪ 1,082,000	₪ 620,324	₪ 1,020,000
19	214	₪ 1,088,000	₪ 638,716	₪ 1,047,000
20	217	₪ 1,101,000	₪ 646,306	₪ 1,060,000
21	223	₪ 1,082,000	₪ 634,920	₪ 1,020,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. החלטות 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, 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[3].

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

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 סביבתי</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.

8.4 <u>מקדם התאמה להליך תכנוני</u>:

השמאי המחוזי מציין כי בעסקאות ההשוואה ששימשו בסיס לאומדן השווי, היה מצוי תהליך תכנוני, ולפיכך בוצעה התאמה בהתאם לסטטוס ההליך. ההתאמה בוצעה באחוזים, ומשקפת הפחתה של כ-40,000–50,000 ₪ למגרש, אשר לטענתו מהווה תרומה סבירה לשווי, ביחס להליך התכנוני שבוצע במגרשים.

8.5 <u>התאמה לבעלות מלאה</u>:

בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים, חושבה למול עסקאות ההשוואה התאמה לבעלות בשיעור של 3% שכן עסקות ההשוואה בוצעו ביחס לזכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר.

8.6 <u>הכרעות בהשגה ראשונה</u>:

ההכרעות בהשגה ראשונה, שצוינו ע"י הצדדים, אינן מהוות נתון השוואה תקף עפ"י התקינה השמאית.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

כמו כן, ההכרעות התבססו על נתוני השוואה כפי שהיו ידועים לשמאי המחוזי בעת עריכת השומה. במקרה שלפנינו, השמאי המחוזי איתר נתונים ברי השוואה שנערכו בסמוך למועדים הקובעים.

8.7 <u>מקדמים אקוו' ושטח אפקטיבי לבריכה</u>:

עמדת השמאי קבע המחוזי היא כי זכויות הבנייה בנכסי ההשוואה ובנכסים הנישומים דומות וכי המקדמים שיוזמו זהים. לפיכך, לשיטתו, ההבדלים הקיימים בזכויות הבנייה, שאינם מהותיים, אינם משפיעים באופן ממשי על שווי הנכסים הנישומין והשפעתם זניחה.

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

8.8 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

השמאי המחוזי קיבל את הסכמת הצדדים, כי נכון למועד הקובע, אין פוטנציאל מוחשי נוסף מעבר למאושר בתכניות החלות על הנכס הנישום וכי, ככל שיש פוטנציאל נוסף הוא מגולם ברובו בעסקאות ההשואה.

8.9 <u>התאמות נוספות</u>:

- **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.
- **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.
- **קרבה לתחנת דלק ולשטח ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:** השמאי המחוזי ציין כי תחנת הדלק הסמוכה היא תחנה מקומית וקטנה, המשרתת את תושבי המושב, וכי סביר להניח שהשימושים בקרקע בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור יהיו לרווחת תושבי המושב. עוד צוין, כי הקרבה לאותם שימושים עשויה אף להוות יתרון.
לפיכך, שיעורי ההפחתה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, הפחתה בשיעור 5% במגרש מס' 192 והפחתה בשיעור 2% במגרש מס' 194, מקובלים עליו.
ההבדל בשיעור ההפחתות נובע מהקרבה היחסית של מגרש 192 לתחנת הדלק, ומהחשיפה הנמוכה יותר של מגרש 194 לתא שטח 451 בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- **קרבה לאנטנות סלולריות / חוות שנאים ומתח גבוה - צורת מגרש:** בהתחשב במיקומם של המגרשים הנישומים ביחס למטרדים אלה, קיבל את עמדתו של שמאי המשיבה כי בראיית השוק, אין פגיעה בשווי המגרשים.
- **מפגעים סביבתיים:** המפגעים הסביבתיים שצוינו ע"י שמאי המשיגים מאפיינים מושבים חקלאיים, השפעתם על שווי הנכסים זניחה ומגולמת בהתאמה למיקום בין הישוב אשרת למושב נתיב השיירה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **קרבה לתחנת אוטובוס/הסעה:** השמאי המחוזי קיבל את טענת שמאי המשיבה כי מדובר בתחנה המשרתת רק את תושבי המושב, בשל כך לא צפויה בה תנועה ערה של נוסעים ובמקרה הנדון ייתכן שיש בקרבה לתחנה מסוג זה אף יתרון.
- **קרבה למגרשי ספורט:** בהתחשב במרחק של מגרשים מס׳ 174,175,179 ו-196 ממגרשי הספורט ומהקרקע ביעוד ספורט נופש, מקובלות עליו ההתאמות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה. באשר למגרשים מס׳ 195,197,197 ו- 201 הממוקמים בצמוד למגרשי הספורט, קיבל את עמדת שמאי המשיגים ואת שיעור ההפחתה שהובא בשומתו 5%.
- **סמיכות לבית עלמין ומנחת מסוקים:** בסיור שבוצע נמצא כי לגורמים אלה אין השפעה על שווי הנכסים הנישומים.
- **רעש הנובע ממסגד:** מגולם בעיקרו בנתוני ההשוואה ולא הובאה בחשבון הפחתה בגין גורם זה.
- **קרבה לרפתות**: בסיור בנכסים הנישומים לא נמצא כי יש השפעה של גורם זה באופן המביא לפגיעה בשווי המגרשים (מעבר להתאמה שכבר הובאה בחשבון למיקום ואופי מושב נתיב השיירה).

8.10 <u>מסד הנתונים וערכי שווי</u>:

השמאי המחוזי קבע כי עסקאות ההשוואה שנותחו בשומת המשיגים משנת 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 של 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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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 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.

8.11 <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

8.12 <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	156	400	212	38	30	210	294
2	165	400	212	38	30	210	294
3	174	400	212	38	30	210	294
4	175	400	212	38	30	210	294
5	178	400	212	38	30	210	294
6	179	400	212	38	30	210	294
7	180	402	212	38	30	212	294.5
8	182	402	212	38	30	212	294.5
9	185	402	212	38	30	212	294.5
10	191	402	212	38	30	212	294.5
11	192	404	212	38	30	214	295
12	195	400	212	38	30	210	294
13	196	400	212	38	30	210	294
14	197	400	212	38	30	210	294
15	199	400	212	38	30	210	294
16	201	402	212	38	30	212	294.5
17	208	400	212	38	30	210	294
18	211	422	212	38	30	232	299.5
19	214	408	212	38	30	218	296
20	217	422	212	38	30	232	299.5
21	223	401	212	38	30	211	294.3

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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	קרבה למגרשי ספורט/קרקע ביעוד ספורט ונופש	קרבה לתחנת דלק	מקדם קרבה לשצ"פ/שפ"פ			
1	156	294	0.98	1	1	1.02		₪ 1,060,915	₪ 1,061,000
2	165	294	1	1	1	1		₪ 1,061,340	₪ 1,061,000
3	174	294	1	0.98	1	1		₪ 1,040,113	₪ 1,040,000
4	175	294	1	0.98	1	1		₪ 1,040,113	₪ 1,040,000
5	178	294	1	1	0.95	1		₪ 1,008,273	₪ 1,008,000
6	179	294	1	0.98	1	1		₪ 1,040,113	₪ 1,040,000
7	180	294.5	1	1	1	1.02		₪ 1,084,408	₪ 1,084,000
8	182	294.5	1	1	1	1.02		₪ 1,084,408	₪ 1,084,000
9	185	294.5	1	1	1	1.02		₪ 1,084,408	₪ 1,084,000
10	191	294.5	1	1	1	1.02		₪ 1,084,408	₪ 1,084,000
11	192	295	1	1	0.95	1.02	₪ 3,610	₪ 1,031,937	₪ 1,032,000
12	195	294.5	1	0.98	1	1.02		₪ 1,062,720	₪ 1,063,000
13	196	294	1	1	1	1.02		₪ 1,082,567	₪ 1,083,000
14	197	294	1	0.98	1	1		₪ 1,040,113	₪ 1,040,000
15	199	294	1	0.95	1	1		₪ 1,008,273	₪ 1,008,000
16	201	294.5	1	0.95	1	1		₪ 1,009,988	₪ 1,010,000
17	208	294	0.96	1	1	1		₪ 1,018,886	₪ 1,019,000
18	211	294	0.96	1	1	1		₪ 1,019,926	₪ 1,020,000
19	214	296	0.98	1	1	1		₪ 1,047,189	₪ 1,047,000
20	217	299.5	0.98	1	1	1		₪ 1,059,571	₪ 1,060,000
21	227	294.3	0.96	1	1	1		₪ 1,019,926	₪ 1,020,000

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולה משומת ההשגה השנייה מיום 27.11.2023, וכן מהשלמות שנמסרו במהלך 05.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>התאמה למועד</u>:

שמאי המשיגים נקט במקדם של 5% לשנה להתאמה למועד הקובע עד סוף שנת 2022 וזאת כפי שקבע בהכרעה בהשגה ראשונה בישוב עמקה (מספר אופק 46247) שמאי המקרקעין המחוזי באסל באלן.

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:

- **מאפייני יישוב:** אשרת הינו יישוב קהילתי בעוד שנתיב השיירה הינו מושב חקלאי, ולפיכך קיימים הבדלים במבנה החברתי ובאופי הפיתוח.
- **פרופיל דמוגרפי:** אוכלוסיית מושב נתיב השיירה מאופיינת בגיל מבוגר ומתבגר, לעומת אוכלוסייה צעירה ודינמית יותר באשרת.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **רמת פיתוח:** רמת הפיתוח הפיזי והתשתיתי באשרת גבוהה מזו הקיימת בנתיב השיירה.
- **גודל מגרשים:** שטח מגרשי ההרחבה באשרת עומד על כ-500 מ״ר, בעוד שבנתיב השיירה מדובר בכ-400 מ״ר בלבד.
- **מאפיין בטחוני:** מושב נתיב השיירה קרוב לגבול הצפון בכ-2 ק״מ יותר מאשרת, מרחק המשליך על תפיסת הביטחון של רוכשים פוטנציאליים.
- **החלטות קודמות של ועדת השגות:** בהחלטת הוועדה במושב עמקה, אשר חולק מאפיינים דומים עם נתיב השיירה, נקבע מקדם הפחתה של 10% ביחס לעסקאות מהיישוב אשרת. כמו כן, בהחלטת הוועדה במושב חזון, נקבעו הפחתות של 10% לעומת כפר חנניה ו-20% לעומת שפר, שניהם יישובים קהילתיים.

9.3 <u>פיתוח סביבתי</u>:

ביישוב אשרת רמת הפיתוח גבוהה מהקיימת במושב נתיב השיירה - הנ״ל מגולם במקדם ההתאמה בין הישובים.

9.4 <u>התאמה לבעלות מלאה</u>:

עפ״י הכרעות רבות בהשגה ראשונה, מקדם התאמה מחכירה לבעלות הינו תוספת של 3% (חלוקה ב-0.97). ההתאמה מבטאת הפחתה בגין רכיב החיכוך שבין רמ״י לבין החוכר.

9.5 <u>מקדם התאמה להליך תכנוני</u>:

בהתאם להכרעתו של השמאי המחוזי באסל באלן בהכרעה ראשונה במושב עמקה (מספר אופק 46247) בהתייחס לעסקאות ביישוב אשרת, המגרשים הללו מושבחים היות ועברו הליכי תכנון. משכך משווי המגרשים, עסקאות ההשוואה, הופחת מקדם התאמה בשיעור 5% בגין מאפיין זה.

9.6 <u>קירבה למטמנה</u>:

מערבית לישוב מצויה מטמנת עברון המהווה מטרד סביבתי הגורם למפגעי ריח חריף, מפגעי זיהום מים ומשיכה של בעלי חיים רבים, בעלי פוטנציאל להעברת מחלות לבני אדם בסביבה. לעמדת שמאי המשיגים, יש לקחת בחשבון אפיון זה במסגרת ההפחתה הכללית בשיעור של 10% בין הישוב אשרת למושב נתיב השיירה.

9.7 <u>מנחת מטוסים</u>:

מנחת מסוקים המצוי בחלקו הצפוני של מושב נתיב השיירה, המנחת פעיל ובשימוש תושב המושב אך, עפ״י מידע שנמסר לי, משמש מעת לעת מנחת גם למסוקים אחרים. בנוסף חברת מובילאיי ביקשה להקים מנחת מסוקים במסגרת פרוייקט בנייה שהחברה מקדמת בהר החוצבים. לעמדת שמאי המשיגים, יש לקחת בחשבון איפיון זה במסגרת ההפחתה הכללית בשיעור 10% בין היישוב אשרת למושב נתיב השיירה.

9.8 <u>בית עלמין של נהריה</u>:

בית העלמין של נהריה ממוקם בקרבה למושב נתיב השיירה. לעמדת שמאי המשיגים, יש לקחת בחשבון איפיון זה במסגרת ההפחתה הכללית בשיעור 10% בין היישוב אשרת למושב נתיב השיירה.

9.9 <u>התאמות נוספות למושא השומה</u>:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בשומת ההכרעה הראשונה מרבית המטרדים עליהם הצביע הוצגו ע"י השמאי המחוזי כיתרון. מדגיש את המושג NIMBY - שירותים שכולם רוצים לצרוך אך איש לא רוצה לגור קרוב אליהם.

- **סמיכות לשטחים חקלאיים:** במושב מתקיימת חקלאות פעילה רבה ומגוונת הכוללת, בין היתר, מטעי אבוקדו, בננות, זית, רפתות. בזמן קטיף הפעילות יכולה להימשך גם מספר ימים ברצף כאשר הקטיף נעשה באמצעות מכונות קטיף מרעישות ("מיכלזון") איתן עובדים גם בשעות הלילה ובסופי שבוע. קיים מטרד של יתושים הנמשכים למים הנקווים בשל הצטברות של מי השקיה. נעשה שימוש בחומרי הדברה רבים המסוכנים לבריאות וחלקם מגיע לדרגת רעילות. למגרשים הסמוכים לשטח חקלאי ניתנה הפחתה של 1% - 3%.
- **קרבה לשפ"פ / שצ"פ:** בשומת רמ"י ניתנה תוספת בשיעור 2% למגרשים הגובלים בשפ"פ. קירבה לשפ"פ עלולה להוות גם מטרד היות וזהו שטח ציבורי הפתוח לכולם ובו יכולים להתגודד בני נוער בשעות הערב, לערוך מסיבות יום הולדת וכדומה. במקרים אחרים (כמו, לדוגמא במגרשים מס' 180 182), לאחר רצועת שפ"פ קיימת כיכר מרכזית גדולה. לפיכך ניתנה תוספת בשיעור 1% בלבד למגרשים הגובלים בשפ"פ.
- **מקדם התאמה לחשיפה לכביש 6 ולתוואי הרכבת המתוכננים:** תשתיות משמעותיות כגון כביש 6 ומסילת רכבת יגרמו לפגיעה באיכות החיים של התושבים במושב נתיב השיירה בהיבטים של מטרדי רעש, זיהום אוויר, וקרינה אלקטרומגנטית. ביחס לעסקאות ההשוואה מהישוב אשרת אשר לא מושפעות ממטרדים אלו, יש לבצע הפחתה כתלות במרחק של הנכסים הנדונים מהתוואי.
- **דחייה בגין פיתוח:** יש לקחת בחשבון את הדחייה עד להשלמת הפיתוח, לאור זאת ניתן מקדם התאמה בגין דחייה על להשלמת הפיתוח של 0.98.
- **צורת המגרשים:** לחלק מהמגרשים צורה אי רגולרית אשר פוגעת באפשרויות התכנון, לפיכך בשומה נקבעו מקדמי התאמה למגרשים אי רגולריים בהתאם לחומרת המצב (0.99-0.96).
- **צמידות לתחנת דלק:** במושב קיימת תחנת דלק פעילה מזה שנים רבות. תחנת דלק מביאה עימה מטרד של רעש וריח, גודש, סיכון לזיהום הקרקע וכן מטרד פסיכולוגי. למרות שלא מדובר בתחנת דלק רגילה, אולם בשל העובדה כי היא משמשת בעיקר רכבים חקלאיים וטרקטורים, הרי שמדובר במטרד גם בשל שעות התדלוק וגם בשל סוג רכבי התדלוק.
- **מקדם קירבה למקלט ציבורי:** מקלט אשר לו אלמנטים עיליים עלול לשמש גם כמועדון נוער/ שימושים ציבוריים אחרים.
- **מקדם קירבה למגרשי ספורט:** לגבי מגרש 200 מעבר לכביש ממערב קיימים מגרשי ספורט פעילים עם תאורה גבוהה.
- **סמיכות לרפת פעילה:** במושב נתיב השיירה קיימות כיום שתי רפתות פעילות. לפיכך במגרשים 208, 211 ו- 214 בוצעה הפחתה בהתאמה למרחק היחסי מהרפת הפעילה (0.97- 0.98).

9.10 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>:

- **התבססות על 3 עסקאות בלבד:** בין השנים 2021–2022, בטווח של עד שנתיים לפני המועד הקובע, אותרו שש עסקאות של מגרשים ריקים ביישוב אשרת. למרות זאת, השמאי המחוזי בחר להסתמך אך ורק על שלוש העסקאות האחרונות, שבוצעו כולן בשנת 2022, והתעלם משלוש העסקאות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שבוצעו בשנת 2021.לדעת שמאי המשיג, יש לפסול את העסקאות משנת 2021 אך גם לקבוע כי שלוש העסקאות משנת 2022, שעליהן הסתמך השמאי המחוזי, אינן מהוות מסד נתונים מספק. זאת על אף שמדובר במספר העסקאות המינימלי המותר לפי תקן 2.6 לתקינה השמאית. על אחת כמה וכמה כאשר עסקאות אלו, ובפרט העסקה האחרונה בסכום של 1,600,000 ₪, מצביעות על קצב עליית מחירים חריג, קיצוני ובלתי סביר בטווח זמן קצר. עוד יודגש, כי הפער בין רמות המחירים בעסקאות 2021 לעומת עסקאות 2022 חריג במיוחד: עסקאות 2021 משקפות מחירים הנמוכים בכ-50% ואף יותר מ-60% ממחיר העסקה הגבוהה ביותר בשנת 2022. מצב זה מצביע על שונות גבוהה בין העסקאות, כאשר עולה השאלה האם מדובר בזינוק ריאלי במחירי הקרקע – או שמא בעסקאות חריגות שאינן מייצגות את רמת המחירים ביישוב.

בנסיבות אלה, היה על השמאי המחוזי להפעיל שיקול דעת מקצועי ולהרחיב את מסד הנתונים או לכל הפחות לבחון את סבירות העסקאות הגבוהות בראי יתר העסקאות שנפסלו, ולא להסתמך אך ורק על שלוש עסקאות קצה שעלולות להטות את השומה.

- **העסקה ע"ס 1.6 מיליון ₪ חריגה:**

עסקה	תאריך	מחיר	זמן שחלף ביחס לעסקה 1	שיעור השינוי ביחס לעסקה 1	שיעור השינוי בחישוב שנתי
1	26/12/2022	1,600,000 ₪			
2	08/08/2022	1,260,000 ₪	4	27%	81%
3	26/04/2022	1,030,000 ₪	8	55%	83%

לדעתו אין זה סביר שבין עסקה מס' 2 לעסקה מס' 1 חלה עליית מחירים של 27% בתקופה של 4 חודשים בלבד (משקף קצב עליית מחירים **בשיעור כ- 81% בשנה** ועליית מחיר חודשית ממוצעת של 6.75%). גם אין זה סביר שבין עסקה מס' 3 לעסקה מס 1 חלה עליית מחירים בשיעור 55% בתקופה של 8 חודשים בלבד (משקף עליית מחיר בשיעור כ – 83% בשנה).

- **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.

- **התייחסות לעסקאות נוספות:**
  - <u>ניתוח עסקה בגו"ח 21123/64 מיום 26.01.2023 - בית מגורים בשכונת ההרחבה באשרת</u>:

השמאי המחוזי מנתח עסקה לבית מגורים בנוי בשכונת ההרחבה באשרת. סך העסקה המדווח 2,725,000 ₪. בתחשיב ניכה השמאי עלויות בנייה בסך 6,000 ₪/מ"ר בלבד (למבנה חדיש משנת 2015), רווח יזמי בשיעור 5% בלבד. לדעתו יש לקחת בחשבון עלויות בניה של 8,000 ₪/מ"ר על הצד הזהיר וזאת בהתאם למחירון דקל בתוספת מע"מ ועקיפות. בחישוב אלטרנטיבי לאחר הפחתה של 10% בגין רווח יזמי, עלויות מופחתות של 7,360 ₪/מ"ר והתאמות שונות התקבל

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שווי למ"ר מבונה של 2,650 ₪.

- ניתוח עסקה בגו"ח 19944/27 לצורך בדיקת סבירות ובקרה:

מחד טוען השמאי המחוזי כי עסקאות משנים 2020 – 2021 אינן רלוונטיות, ומאידך מציג ומנתח עסקה משנת 2019.

- עסקה בגו"ח 21123/61 מיום 09.01.2022:

בהתייחס לעסקה זו אשר בוטלה אציין כי, על אף שבוטלה, בדיעבד, נעשתה פה פעולה בין קונה למוכר שגם היא משקפת מחיר שוק של המגרש. סיבת הביטול אינה רלוונטית, וייתכן, למשל, כי לרוכש לא הייתה לבסוף יכולת מימון ולכן נסוג מהעסקה. קרי, בעת ביצוע העסקה הייתה החלטה לבצע אותה במחיר המדווח.

- עסקה בית מגורים בגו"ח 19945/30 מיום 19.01.2022 בנתיב השיירה - עסקת בקרה:

ע"פ דיווח רשות המיסים ביום 19.01.2022 נמכר בית מגורים חד משפחתי הכולל חריגות בניה במחיר של 1,700,000 ₪. עלות בניה 6,000 ₪/מ"ר, רווח יזמי 5%, והתאמות שונות לפיהן הגיע לשווי של 2,206 ₪/מ"ר מבונה.

- **הפחתה בגין נוף בעסקאות ההשוואה:** בטבלה בשומת ההחלטה בהשגה ראשונה ניתן מקדם הפחתה בשיעור 10% כמקדם התאמה למגרש ללא נוף. בביקור במקום נמצא כי לכל המגרשים נוף דומה לכיוון דרום. ככל ואם נכון להפחית 10% בגין נוף יש לבצע את אותה ההפחתה בכל עסקאות ההשוואה. שמאי המשיגים מציין כי הפחתה זו כשלעצמה מספקת את ההסבר להפחתה של 10% בין הישובים, שכן בנתיב השיירה לא נשקף נוף מהמגרשים.

9.11 קביעת שווי מ"ר מבונה אקווי:

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח	תמורה ב- ₪	התאמה לזמן	הליך תכנוני	האתה לאיפיון ישוב	מקדם התאמה משולב	שווי מגרש מתואם ב- ₪
1	25/01/2021	21123/75	500	635,000	1.1	0.95	0.9	0.95	603,250
2	30/05/2021	21123/51	500	650,000	1.08	0.95	0.9	0.93	604,500
3	09/01/2022	21123/61	500	900,000	1.05	0.95	0.9	0.9	810,000
4	26/04/2022	21123/44	500	1,030,000	1.03	0.95	0.9	0.88	906,400
5	08/08/2022	21123/61	500	1,260,000	1.015	0.95	0.9	0.87	1,089,900
6	26/12/2022	21123/15	500	1,600,000	1	0.95	0.9	0.85	1,360,000

מס"ד	תאריך	גו"ח	מ"ר מבונה אקוי	תמורה ב- ₪	שווי מ"ר מבונה מתואם
1	25/01/2021	21123/75	322	603,250	1,817 ₪
2	30/05/2021	21123/51	322	604,500	1,821 ₪
3	09/01/2022	21123/61	322	810,000	2,440 ₪
4	26/04/2022	21123/44	322	906,400	2,730 ₪
5	08/08/2022	21123/61	322	1,089,900	3,283 ₪
	26/12/2022	21123/15	322	1,360,000	4,096 ₪
ממוצע					2,418 ₪
התאמה לבעלות				0.97	2,493 ₪

עסקה מס' 6 מהווה עסקת קיצון לפיכך לא נכללה בממוצע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לאור האמור ובהתאם לניתוח מסד הנתנים ולאחר ההתאמות המצוינות מעלה קבע השמאי המשיג שווי למ״ר מבונה לפי 2,493 ₪/מ״ר.

מסד	מס מגרש	שטח המגרש	תכסית מירבית	עיקרי	ממ״ד	שטח שירות	בריכה	חצר	שטח אקו׳
				1	1	0.5	0.3	0.25	
1	156	400	160	200	12	38	30	210	292.5
2	165	400	160	200	12	38	30	210	292.5
3	174	400	160	200	12	38	30	210	292.5
4	175	400	160	200	12	38	30	210	292.5
5	178	400	160	200	12	38	30	210	292.5
6	179	400	160	200	12	38	30	210	292.5
7	180	402	160	200	12	38	30	212	293
8	182	402	160	200	12	38	30	212	293
9	185	402	160	200	12	38	30	212	293
10	191	402	160	200	12	38	30	212	293
11	192	404	160	200	12	38	30	214	293.5
12	195	400	160	200	12	38	30	210	292.5
13	196	400	160	200	12	38	30	210	292.5
14	197	400	160	200	12	38	30	210	292.5
15	199	400	160	200	12	38	30	210	292.5
16	201	402	160	200	12	38	30	212	293
17	208	400	160	200	12	38	30	210	292.5
18	211	401	160	200	12	38	30	211	292.8
19	214	408	160	200	12	38	30	218	294.5
20	217	422	160	200	12	38	30	232	298
21	223	401	160	200	12	38	30	211	292.8

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.12 תחשיב:

מס' מגרש	קירבה לשפ"פ	קרבה לרצועת תכנון עתידית	סמיכות לשטח חקלאי	מקדם קרבה לרפת	מאגר מים/ מטמנה	קריבה לריכוז אשפה	קרבה לאוטובוס	מקלט ציבורי	מבנה ציבור	מפגעים סביבתיים / צורת מגרש	דחייה לפיתוח	מגרשי כדורגל / כדורסל	תחנת דלק	מקדם מתואם
156	1.01	0.93	0.97	1	1	1	0.99	0.98	1	1	0.98	1	1	0.86
165	1	0.99	0.97	1	0.97	1	1	1	1	0.96	0.97	1	1	0.88
174	1	0.97	0.97	1	1	1	1	1	0.99	1	0.98	0.99	1	0.9
175	1	0.97	0.97	1	1	1	1	1	0.96	1	0.98	0.99	1	0.89
178	1	0.97	0.97	1	1	1	1	1	1	1	0.98	1	0.94	0.86
179	1	0.97	0.97	1	1	1	1	1	1	1	0.98	0.98	1	0.9
180	1.01	0.97	0.99	1	1	1	1	0.98	1	1	0.98	1	1	0.93
182	1.01	0.97	0.99	1	1	1	1	1	1	1	0.98	1	1	0.96
185	1.01	0.97	0.97	1	1	1	1	1	1	1	0.98	1	1	0.93
191	1.01	0.97	0.97	1	1	1	1	1	1	1	0.98	1	0.98	0.91
192	1.01	0.97	0.99	1	1	1	1	1	1	0.97	0.98	1	0.85	0.77
195	1.01	0.97	0.99	1	1	1	1	1	1	0.99	0.98	0.98	1	0.92
196	1.01	0.97	0.99	1	1	1	1	1	1	0.97	0.98	0.99	1	0.91
197	1	0.97	0.99	1	1	1	1	1	1	1	0.98	0.8	1	0.92
199	1	0.97	0.99	1	1	1	1	1	1	1	0.98	0.95	1	0.89
201	1	0.97	0.99	1	1	1	1	1	1	0.97	0.98	0.95	1	0.86
208	1	0.93	0.97	0.97	1	0.99	1	1	1	0.96	0.98	1	1	0.8
211	1	0.93	0.97	0.98	1	0.99	1	1	1	1	0.98	1	1	0.85
214	1	0.93	0.97	0.99	1	1	1	1	1	1	0.98	1	1	0.87
217	1	0.93	0.97	1	1	1	1	1	1	0.99	0.98	1	1	0.87
223	1	0.93	0.97	1	1	1	1	1	1	1	0.98	1	1	0.87

מס"ד	מס מגרש	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי מגרש לפני התאמות	מקדם התאמה משולב	שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ
1	156	292.5	₪ 2,493	₪ 729,170	0.86	₪ 627,086
2	165	292.5	₪ 2,493	₪ 729,170	0.88	₪ 641,670
3	174	292.5	₪ 2,493	₪ 729,170	0.9	₪ 656,253
4	175	292.5	₪ 2,493	₪ 729,170	0.89	₪ 648,961
5	178	292.5	₪ 2,493	₪ 729,170	0.86	₪ 627,086
6	179	292.5	₪ 2,493	₪ 729,170	0.9	₪ 656,253
7	180	293	₪ 2,493	₪ 730,417	0.93	₪ 679,287
8	182	293	₪ 2,493	₪ 730,417	0.96	₪ 693,896
9	185	293	₪ 2,493	₪ 730,417	0.93	₪ 679,287
10	191	293	₪ 2,493	₪ 730,417	0.91	₪ 664,679

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מס"ד	מס מגרש	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי מגרש לפני התאמות	מקדם התאמה משולב	שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ
11	192	293.5	₪ 2,493	₪ 731,663	0.77	₪ 563,380
12	195	292.5	₪ 2,493	₪ 729,170	0.92	₪ 670,836
13	196	292.5	₪ 2,493	₪ 729,170	0.91	₪ 663,545
14	197	292.5	₪ 2,493	₪ 729,170	0.92	₪ 670,836
15	199	292.5	₪ 2,493	₪ 729,170	0.89	₪ 648,961
16	201	293	₪ 2,493	₪ 730,417	0.86	₪ 628,158
17	208	292.5	₪ 2,493	₪ 729,170	0.8	₪ 583,336
18	211	292.8	₪ 2,493	₪ 729,793	0.85	₪ 620,324
19	214	294.5	₪ 2,493	₪ 734,156	0.87	₪ 638,716
20	217	298	₪ 2,493	₪ 742,881	0.87	₪ 646,306
21	223	292.8	₪ 2,493	₪ 729,793	0.87	₪ 634,920

10.טיעוני / עמדת המשיב:

להלן עיקרי תגובת המשיבה בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

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

התאמה בשיעור של 10% נחשבת לגבוהה ואינה מוצדקת בנסיבות המקרה. יש לאמץ את קביעתו של השמאי המחוזי, מר רון תמיר, כפי שנקבעה בהכרעות רבות במושב נתיב השיירה, ולפיה שיעור ההתאמה הראוי בין היישוב אשרת למושב נתיב השיירה עומד על 5% בלבד.

היישובים כפר חנניה, חזון ושפר, אליהם הפנה שמאי המשיגים, אינם רלוונטיים לנסיבות מקרה זה, ויש לבחון כל מקרה בהתאם למאפייניו הייחודיים.

שמאי המשיגים הפנה להחלטה בהשגה ראשונה במושב עמקה, בה נקבעה בשנת 2017 התאמת מיקום של 10% בין היישובים אשרת ועמקה. עם זאת, לא צוין כי מדובר בהחלטה ישנה, ומאז ניתנו שלוש החלטות נוספות במושב עמקה, במהלך שנת 2023, על ידי השמאי המחוזי מר באסל בלאן, בהן נקבע כי אין מקום לקבוע התאמת מיקום בין אשרת לעמקה. החלטות אלו היו פומביות וזמינות במועד עריכת חוות הדעת, ויש ליתן להן משקל ראוי.

10.2 <u>פיתוח סביבתי</u>:

שומת רמ"י נערכה כולל מע"מ וכולל פיתוח. לא ברורה לו הסיבה שבגינה ננקטה הפחתה לפיתוח שהרי התאמה זו מגולמת במקדם המיקום בין אשרת לנתיב השיירה, כפי שצוין בהכרעת השמאי המחוזי.

10.3 <u>התאמה לבעלות מלאה</u>:

בשומתו נלקחה בחשבון התאמה בשיעור של 3% לבעלות מלאה.

10.4 <u>מקדם התאמה להליך התכנוני</u>:

שמאי המשיג הפנה להחלטה של השמאי המחוזי, מר באסל בלאן, בה נקבע מקדם התאמה להליך

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תכנוני בשיעור 0.95. אכן, קיימות הכרעות רבות בנוגע למגרשים במושב נתיב השיירה, בהן קבע השמאי המחוזי מקדמי התאמה בגין הליך תכנוני בשיעור של 0.97 או 0.95, בהתאם לשלב בו מצוי ההליך.

יש לאמץ את גישתו של השמאי המחוזי, אשר מבצע הבחנה בין שלבים שונים של ההליך התכנוני – בניגוד לעמדת שמאי המשיגים, הסבור כי יש להחיל מקדם אחיד ללא הבחנה בין שלבי ההליך.

ההבחנה בין מקרה בו ניתן היתר בנייה (המצדיק מקדם של 0.95), לבין מקרה בו מדובר בהליך תכנוני שטרם הבשיל לכדי היתר בנייה במועד הקובע (ומצדיק מקדם של 0.97), הינה הבחנה סבירה ומבוססת, ויש ליישמה בהתאם לנסיבות כל מקרה.

10.5 <u>התאמות נוספות</u>:

- **סמיכות לשטחים חקלאיים**: באופן כללי אדם שבא לגור במושב ולא בעיר, חזקה עליו שיידע שקיימים שטחים חקלאיים במושב.
- **קירבה לשפ"פ:** למגרשים הגובלים בשצ"פ/שפ"פ יש להביא בחשבון מקדם 1.02.
- **קרבה לרצועת תכנון:** שמאי המשיבה מציין כי המגרשים מרוחקים מרחק רב מרצועת התכנון המתוכננת, ועל כן אינו רואה לנכון לבצע כל התאמה בנושא זה. ביחס למגרשים 216, 220, 224 ו- 229 מצוין כי הם מרוחקים מרצועת התכנון ואינם כפופים להגבלות בניה. ככל שנדרש לקבוע מקדם כלשהו, יש להביא בחשבון מקדם בטווח של 0.96 עד 0.98, בהתאם להכרעה בהשגה הראשונה.
- **קרבה לתחנת דלק:** יש להביא בחשבון הפחתה של 5% למגרשים 178 ו- 192 בלבד. מדובר על תחנת דלק מקומית וקטנה המשרתת את תושבי המושב בלבד שהתנועה בה דלילה ברוב שעות היום והגישה אליה אינה עוברת בסמוך למגרשים.
- **התאמה למפגע סביבתי:** לדעתו אין להפחית בגין רכיב זה, משום שהדבר אינו מהווה מטרד. מדובר במושב שבו הפעילות של משאיות זניחה ובתדירות נמוכה ואינה מהווה מפגע שיש להביא הפחתה בגינו.

10.6 <u>עסקאות ההשוואה</u>:

- **התבססות על 3 עסקאות אחרונות בלבד:** עפ"י המקובלות המקצועיות, יש להביא בחשבון את העסקות החדשות ביותר:

לכן יש להביא בחשבון את העסקה מתאריך 26/12/2022 למגרש 1011 עבור 1,600,000 ₪. עסקה זו מהווה את העסקה העדכנית ביותר ומשקפת את מגמת השוק כפי שרואים בעסקאות המכר למגרשים שהיו בישוב אשרת, מהחדש לישן, כפי שניתן לראות:

1,600,000 ₪ מתאריך 26/12/2022

1,230,000 ₪ מתאריך 08/08/2022

1,030,000 ₪ מתאריך 26/04/2022

- **עסקת בית מגורים בישוב נתיב השיירה (לבקרה):** לעניין העסקה בגו"ח 19945/30, אשר בוצעה בסכום של 1,700,000 ₪, עולה מבדיקה שבוצעה כי אין התאמה בין העסקה לבין הבינוי הקיים כיום בפועל. לאור כך, עסקה זו לא נכללה במסגרת ניתוח ההשוואה. הובהר כי עניין זה צוין גם בשומת ההשגה שהגיש השמאי מר כהן שי ששון ביום 23.04.2023 (בהליך השגה ראשונה; לא הוגשה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

השגה שניה בגין ההחלטה בעניין זה), ובהתאם לכך גם הוא לא כלל עסקה זו כעסקת השוואה. בנוסף, במסגרת ניתוח עסקה זו, ייחס השמאי מקדם של 0.97 בגין קרבה לשטח התכנון העתידי של כביש 6. עם זאת, יש לציין כי המגרש הנדון מרוחק כ-650 מטרים בקו אווירי מרצועת התכנון, וביניהם מצויים כ-9 מתחמי תכנון נפרדים, הכוללים נחלות, מגרשי מגורים וייעודים ציבוריים-מרחק ומחסומים תכנוניים אשר יש בהם כדי להפחית משמעותית את ההשפעה הישירה של התוואי המתוכנן על המגרש.

11. דיון והכרעה:

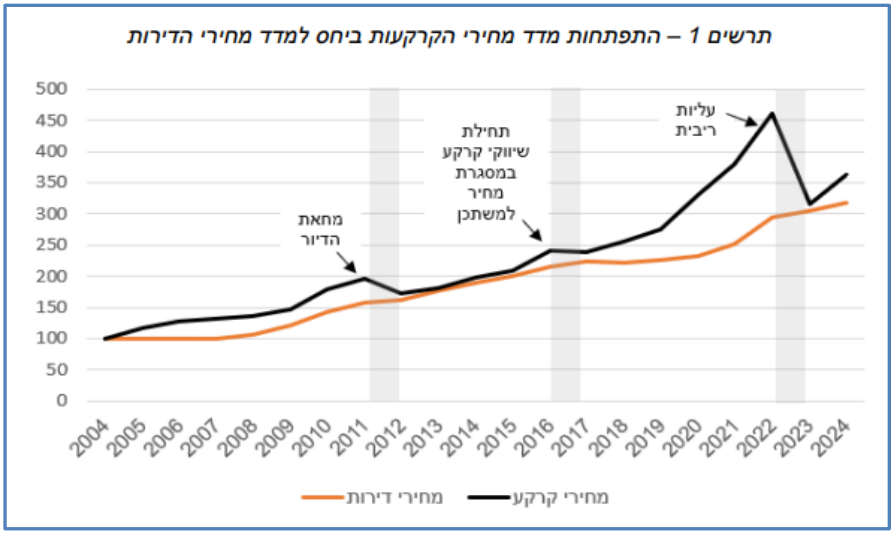
המחלוקת המרכזית בין הצדדים נסובה סביב בחירת מסד עסקאות ההשוואה ומקדמי ההתאמה שיושמו ביחס למגרשים, לרבות מקדמי התאמה כלליים כגון מקדם זמן, וכן מקדמי התאמה ייחודיים שנקבעו לגבי כל אחד מהמגרשים שנכללו בחוות הדעת:

11.1 <u>התאמה לזמן</u>:

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 <u>חיפה</u>[4] 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

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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%
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 הינה על הצד המקל.

בשל השפעת עליית הריבית על שוק הנדל"ן ותיקון המחירים בשנת 2023, נראה 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 שבפנינו 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 השמאי 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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.3 פיתוח סביבתי:

כפי שצוין לעיל, נכון למועד הביקור מבוצעות עבודות פיתוח בנתב 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 הנדרשת עד להשלמת עבודות אלו.

11.4 התאמה לבעלות מלאה:

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 מקדם התאמה להליך תכנוני:

מבירור שנערך באתר הוועדה המקומית מטה אשר עולה, כי למעט חלקה 44, הליך תכנוני כלשהו בחלקות 15 ו-161 הסתכם בפנייה לקבלת מידע ובעריכת מפה מצבית בלבד. יתרה מכך, לא התקיים שימוש בפועל בהליך זה לצורך קידום תכנון, ולא הייתה לו השפעה מהותית על מצבן התכנוני של החלקות במועד העסקה. אף עורך התוכנית שונה לאחר המכירה ביוזמת הקונים, עובדה המחזקת את המסקנה כי לא היה בהליך המקדים שנעשה ע"י המוכרים כדי לתרום לזכויות התכנוניות או לשווי הנכסים.

לפיכך, יש לבצע התאמה בגין הליך תכנוני אך ורק ביחס לחלקה 44, בה ניתן לזהות הליך תכנוני מהותי ורלוונטי שבוצע עובר למועד העסקה.

11.6 סמיכות למטמנה / בית העלמין ומנחת מסוקים:

ככל ומפגעים אלו אכן משפיעים על שווי הנכס הרי שהם מגולמים במקדם ההתאמה בין הישוב אשרת לישוב נתיב השיירה.

11.7 התאמות נוספות:

- **סמיכות לשטחים חקלאיים:** מאחר ומדובר בישוב חקלאי אין להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה לשטחים חקלאיים בהם מתקיימת פעילות חקלאית שגרתית.
- **קרבה לשפ"פ/שצ"פ:** מגרש מגורים הגובל בשטח פרטי פתוח נהנה מפרטיות מסוימת ונוף שאינו מבונה. לאור האמור מקובל המקדם שנקבע בשומת השמאי המחוזי בשיעור של 1.02 עבור מגרשים 180,182,181 ו-195 הגובלים בשטח פרטי פתוח. לגבי מגרשים מגרשים 156 ו- 192 ניתן מקדם 1.01 בשל שטח ציבורי קטן יחסית, ולגבי מגרשים 196 ו- 185, הוועדה לא מצאה מקום לתת מקדם קרבה לשפ"פ - מדובר ברצועה צרה ולא משמעותית.
- **קרבה לתוואי רצועה לתכנון:** הוועדה סבורה כי ביחס למגרשים המצויים בחלקו המערבי של

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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:
למגרשים 208, 211 ו 227 נקבע מקדם 0.96, למגרש 214 נקבע מקדם 0.97, ולמגרש 217 נקבע מקדם 0.98.
באשר למגרש 156, הוועדה קובעת כי מיקומו ביחס לרצועת התכנון אינו מצדיק החלת מקדם הפחתה, ולפיכך נקבע בעניינו מקדם 1, וזאת בניגוד לעמדות הצדדים.

- **צורת המגרש:** עיון בצורת המגרשים מלמד כי מדובר בפגם מינורי אשר לא פוגם בפונקציונליות ובתכנון ולכן לא מצאנו לנכון לתת הפחתה בגין צורת המגרש.
- **קרבה למקלט ציבורי:** אין מדובר במטרד ממשי הפוגע בשווי הנכסים מושא ההחלטה.
- **מפגעים סביבתיים:** ביקור במקום מצא כי אין לתחנת ריכוז האשפה כל השפעה על המגרשים הנישומים.
- **סמיכות למטמנה:** המגרשים הנדונים לא גובלים במטמנה או בריכת המים וע"כ אין מקום לתת הפחתה בגין מרכיב זה.
- **קרבה לתחנת דלק:** למגרש 178 ניתן מקדם 0.98 מאחר וקיים כביש גובל הממתן את הפגיעה ולמגרש 192 מקדם 0.95 בשל סמיכותו למפגע.
- **קרבה למתקני ספורט/מבנה ציבור:** למגרשים הגובלים במתקני ספורט ניתנו מקדמי הפחתה בגין בהתאם למקדמים שננקטו על ידי השמאי המחוזי למעט מגרש 195 בו ננקט מקדם 0.98 בשונה מהשמאי המחוזי שסבר שיש לקבוע מקדם 0.95.

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

- **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.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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
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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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 ₪

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
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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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

- <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

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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.

11.9 <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



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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

של 20%.

11.10 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.

11.11 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, 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.

11.12 ניתוח עסקאות השוואה וקביעת שווי למ״ר מבונה:

מס״ד	תאריך	גו״ח	שטח במ״ר	שטח אקו׳	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	1.03	0.40	₪ 1,214
2	08/08/2022	21123/61	500	332	₪ 1,260,000	1	1	1.02	0.40	₪ 1,548
3	26/12/2022	21123/15	500	332	₪ 1,600,000	1	0.9	1.00	0.20	₪ 867
ממוצע משוקלל מועד קובע 05/01/2023										₪ 3,629
בהתאמה לבעלות מלאה (0.97/)									0.97	₪ 3,741
התאמה למיקום (5%-)									0.95	₪ 3,554

מס״ד	תאריך	גו״ח	שטח במ״ר	שטח אקו׳	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	1.04	0.40	₪ 1,226
2	08/08/2022	21123/61	500	332	₪ 1,260,000	1	1	1.03	0.40	₪ 1,564
3	26/12/2022	21123/15	500	332	₪ 1,600,000	1	0.9	1.01	0.20	₪ 876
ממוצע משוקלל מועד קובע 02/03/2023										₪ 3,666
בהתאמה לבעלות מלאה (0.97/)									0.97	₪ 3,779
התאמה למיקום (5%-)									0.95	₪ 3,590

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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 - השמאי המחוזי הגיע לשווי של 3,610 ₪ למ"ר, בעוד שהוועדה אמדה את השווי בסך של 3,554 ₪ למועד קובע 05.01.2023 ו- 3,590 ₪ למועד 02/03/2023. הפער בין הקביעות 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.

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