תאריך עברי	י״ז אייר תשפ״ו
תאריך לועזי	04 מאי 2026
מס׳ אופק	49077
תיק רמ״י	209001857
מס׳ הזמנה רמ״י	4031038

לכבוד,

המשיגים:
בעלי הזכויות בנכס: גב׳ מרסלה מיכל ומר ויקטור חיים
באמצעות מר יריב דרורי, שמאי מקרקעין

דוא״ל: info@yarivd.co.il

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

החלטת ועדת השגות[1]

גוש 15558, חלק מחלקה 2, מגרש מס׳ 240 (לפי תכנית ג/15039), מושב חזון

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 26.07.2023 על ידי שמאי המקרקעין, מר סימון דאו (להלן: "**השמאי המחוזי**") בעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 22.01.2023 על ידי שמאי המקרקעין, מר אלחנן ברסלב (להלן: "**שמאי המשיבה**"), ואת השומה מיום 13.04.2023 שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר יונה סורדו (להלן: "**שמאי המשיגים**").

ההשגה השנייה הוגשה באמצעות מכתבו של שמאי המשיגים, מר יריב דרורי, מיום 14.09.2023.

בתאריך 11.03.2024 ניתנה החלטתה של יו״ר ועדת ההשגות, על טיפול בהשגה ללא דיון בע״פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל מע״מ וכולל פיתוח, וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא כמפורט בהחלטה בהשגה ראשונה, 22.01.2023.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 11.05.2025 על ידי מר בועז קוט, חבר הוועדה.

4. תיאור הנכס והסביבה:

מושא השומה מהווה מגרש למגורים הממוקם בשכונת ההרחבה במושב חזון.

מושב חזון ממוקם במורדות הצפון מערביים של הר חזון שבגליל התחתון, ומשויך למועצה האזורית "מרום הגליל". הגישה אליו מכביש 806 המתפצל דרומה מכביש 85.

החלק הוותיק של המושב כולל ברובו נחלות, משקי עזר ושטחים חקלאיים, ובחלק הדרום-מערבי של המושב ממוקמת שכונת ההרחבה, הכוללת את מושא השומה.

אופי הקהילה מעורב - דתי.

שכונת ההרחבה הינה סביבה מתפתחת עם מספר בתי מגורים צמודי קרקע שנבנו לאחרונה.

הפיתוח הסביבתי חלקי ומאפיין שכונה בהקמה.

טופוגרפיית פני הקרקע מאופיינת בשיפוע מתון.

המגרש הנדון ממוקם בחלק הצפון מזרחי של שכונת ההרחבה. הוא גובל מצפון בדרך סלולה ללא מוצא, ממערב ומזרח - בשצ"פ וחלק מדרך ללא מוצא, ומדרום במגרשי מגורים 238-239. המגרש ריק מבניה, צורתו טרפז בקירוב, הוא מפותח ומיושר.

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 2, מגרש לבניה צמודת קרקע ביעוד מגורים א'. **שטח המגרש 537 מ"ר.**

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

5. המצב התכנוני הרלוונטי:

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי, יחד עם זאת מצאנו לנכון לציין את התוכניות המפורטות להלן:

- **<u>ג/12564, פורסמה למתן תוקף ביום 10/12/2002, י.פ 5137:</u>**

התכנית מתירה להקים 2 יח' אירוח למגרשים ששטחם עד 500 מ"ר, ו-3 יח' אירוח במגרשים ששטחם בין 501 מ"ר ל-750 מ"ר.

- **<u>ג/15039, פורסמה למתן תוקף ביום 19/01/2009 י.פ 5902:</u>**

מטרתה הרחבת הישוב ע"י הוספת 75 יח"ד עבור בני המושב, ואישור תכנית ג/4891 ע"פ תמ"א 22.

יעוד המגרש אזור מגורים א'.

השימושים המותרים כוללים, בין היתר, מגורים ותוספת 2 יח' אירוח במגרש (80 מ"ר לשתי יח' אירוח) כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, וכחלק מהשטח העיקרי המותר לבניה.

זכויות הבניה:

גודל מגרש מינ':	500 מ"ר.
מס' יח"ד במגרש:	1 (מבנה חד משפחתי).
תכסית:	225 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מס' קומות:	2 + עליית גג, גובה מירבי 10 מ'.
זכויות בניה:	240 מ"ר עיקרי (מגורים 160 מ"ר + 2 יח' אירוח 40 מ"ר כ"א). 35 מ"ר שטחי שירות (חניה מקורה 25 מ"ר, מבנה עזר 10 מ"ר).
קווי בניין:	קדמי 5 מ' או אפס לחניה בלבד, צדדי 3 מ' או אפס בהסכמת השכן, אחורי 3 מ'.

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור הוועדה המקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.

6. המצב המשפטי:

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

7. נתונים שעמדו בפני הוועדה:

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

שומת המשיבה	השגה ראשונה	השמאי המחוזי
904,000 ₪	555,000 ₪	904,000 ₪

8. החלטת השמאי המחוזי:

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

8.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאי המחוזי מציין שגישת ההשוואה הישירה הינה הגישה המועדפת להערכת שווי הנכס מושא ההערכה, אך לאור העובדה שלא אותרו עסקאות השוואה ישירה בהיקף הנדרש ע"פ התקינה השמאית, נקט גם בגישת החילוץ משווי נכסים בנויים מבתים במושב כפר חנניה, ובגישת ההשוואה הישירה ממגרש המוצע למכירה במושב.

8.2 <u>יזמות ועלויות בניה</u>:

השמאי המחוזי ביצע ביקור בנכסים הבנויים המושב חנניה ומהתרשמותו מדובר ברמת בנייה כפרית ממוצעות לפיכך בהתחשב בפרק יח' בקווים המנחים, ניכה רווח יזמי בשיעור 4%, ועלות בניה בין 5,700 ₪ ל-7,200 ₪ למ"ר.

8.3 <u>יחידות אירוח</u>:

מבדיקה באתר "צימרים" ומביקור במקום, התרשם השמאי המחוזי שיש היצע חדרי אירוח בכפר חנניה וכי בנויים בו לא מעט יחידות אירוח.

במושב חזון, על פי תכנית מרחבית ג/12564, ניתן להקים 2 יח' אירוח במגרש ששטחו עד 500 מ"ר, ו-3 יח' אירוח במגרשים ששטחם החל מ-501 מ"ר ועד 750 מ"ר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.4 נתוני השוואה:

מס"ד	תאריך	גו"ח חדש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	תמורה	שנת בניה	שטח בנוי במ"ר
1	24/07/2022	21204/102	501	210	₪ 2,550,000	2010	182
2	21/12/2022	21203/8	493	7	₪ 2,500,000	1999	201
3	31/03/2022	21203/97	525	96	₪ 1,650,000	2007	140
4	15/05/2022	21203/98	554	97	₪ 1,770,000	2009	110
5	21/09/2022	21204/35	642	143	₪ 2,450,000	2002	164

השמאי המחוזי ניתח 5 עסקאות השוואה מכפר חנניה, ועסקת היצע משכונת ההרחבה במושב חזון.
שטחי המגרשים בעסקאות ההשוואה נעים בין 493 מ"ר ל-642 מ"ר.
הבינוי בפועל במגרשים מעל 500 מ"ר הינו 2 יח' אירוח להם נתן מקדם 0.9, וליח' האירוח השלישית נתן מקדם מופחת של 0.5.
במושב חזון הבינוי בפועל הינו עד 2 יח' אירוח למגרש, וכמעט שאין מימוש ליח' האירוח השלישית.

8.5 מקדמי התאמה:

התאמה למיקום: השמאי המחוזי נקט במקדם התאמה של 0.9 ביחס לכפר חנניה.

התאמה לבעלות: 0.97 (בחילוק)

התאמה לקרבה לשצ"פ ונוף פתוח: נכסי ההשוואה מהווים מגרשים בנויים פנימיים ביחס למגרש בחזון לפיכך הביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 1%-2% לנוף פתוח וכן מקדם התאמה לשצ"פ בשיעורים דומים (1%-2%).

התאמה למועד - 4% לשנה.

השמאי המחוזי דחה את טענת שמאי המשיגים לפיה יש להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה לרפת ולמבנים חקלאיים מאחר ולא נצפה על ידו מטרד מוחשי בגין האלמנטים הנדונים מביקור בנכס.

8.6 פוטנציאל תכנוני:

השמאי המחוזי קיבל את עמדות הצדדים שלא קיים פוטנציאל מוחשי נוסף מעבר לתכניות שבתוקף.

8.7 ערכי שווי:

ניתוח נתוני ההשוואה חושב בהתאם למקדמים להלן:

שטח עיקרי - 1, ממ"ד - 0.9, שטחי שירות - 0.5, יח' אירוח - לשתיים הראשונות 0.9, לשלישית 0.5.

חצר - 0.25.

מניתוח עסקאות ההשוואה נקבע שווי ממוצע בסך של 2,854 ₪ למ"ר מבונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.8 <u>תחשיב השמאי המחוזי</u>:

תב"ע	ג/15039
שטח מגרש מינימלי במ"ר	500
שטח עיקרי במ"ר	240
שטחי שירות במ"ר	35
תכסית במ"ר	225
מס' יח"ד במגרש	1

שטח מגרש להקצאה במ"ר	537		
מהות השטח	מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מ"ר מבונה אקו'
שטח עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	0.9	10.8
יח"א (2 יח"א * 40 מ"ר)	80	0.9	72
יתרת שטחי שירות	23	0.5	11.5
שטח חצר (בניכוי תכסית 225 מ"ר)	312	0.25	78.0
סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר			332.3
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 2,854
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח			₪ 948,384
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 948,000**

לאור הפער הנמוך לעומת שומת המשיבה, קיבל השמאי המחוזי את שומת המשיבה, לפי שווי בסך של 904,000 ₪.

9. טיעוני / עמדת המשיגים:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולה משומת ההשגה השנייה מיום 14.09.2022 וממסך השלמה מיום 25.12.2023 בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>נתון ההשוואה מהיצע מכר מהישוב הקהילתי כפר חנניה</u>:

שמאי המשיגים סבור כי שגה השמאי המחוזי עת הסתמך על נתון היצע בודד ממגרש במושב חזון למכירת מגרש מגורים אשר אינו משקף את מאפייני השוק במושב חזון.

השמאי המחוזי הציג שווי של 3,521 ₪/מ"ר מבונה, הגבוה בשיעור של כ-31% משווי מ"ר מבונה ממוצע שהתקבל בגישת החילוץ מעסקאות לבתי מגורים בכפר חנניה (בגוף אותה הכרעה עצמה) שעומד על 2,688 ₪/מ"ר מבונה. לנתון זה ניתן משקל של 20% בממוצע הכללי.

מבדיקתו עולה, כי מדובר במגרש שהוקצה במסגרת הקצאה ללא מכרז, ולא ניתן להעביר בו זכויות ללא אישור רמ"י, אישור מומלץ מוועד האגודה ובכפוף לתשלום קנס עבור ההנחה שניתנה בהקצאת מגרש ללא מכרז.

שמאי המשיגים מפנה לחלק הרלוונטי בחוזה פיתוח סטנדרטי שנחתם בין רמ"י למקבלי ההקצאה.

נתון ההיצע מהווה משאלת לב של המוכר, ואינו מבוסס על עסקה בפועל. המחיר המוצע נמוך משמעותית מהשווי בשוק, מה שמעיד על כך שהמגרש אינו משקף את ערך השוק האמיתי במושב חזון.

נתון זה מאמיר עוד יותר את השווי הממוצע.

בנוסף, מפרט שמאי המשיגים את השונות בהתנהלות בין מושב חקלאי ליישוב קהילתי:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

בהרחבה של מושב חזון מרבית המגרשים הוקצו עבור ילדי בעלי הנחלות, כך ששכונת ההרחבה הומוגנית יותר ודומה באופייה לאוכלוסייה הקיימת ממילא במושב החקלאי. מאפיין זה מנציח את הרמה הסוציו-אקונומית השוררת במושב החקלאי ומאיין אפשרות לכניסת תושבים חדשים, בעלי אמצעים, שיעלו את הרמה הסוציו-אקונומית הקיימת.

כפר חנניה מוגדר כיישוב קהילתי, שבו שכונת ההרחבה שווקה ברובה לתושבי חוץ ולכן האוכלוסייה הטרוגנית יותר ופתוחה לתושבי חוץ בעלי יכולת כלכלית גבוהה יותר. לכן עסקאות המכר בישוב מבטאות שווי שוק גבוה יותר.

במושב חקלאי ועד האגודה נבחר רק ע"י בעלי הנחלות ומקבל החלטות מכריעות בנוגע למגרשי ההרחבה, ואף חותם על כל בקשה להיתר בניה, בעוד שבכפר חנניה הועד המקומי נבחר ע"י כלל תושבי הישוב מעל גיל 18.

במושב קיימת ועדת קבלה המורכבת מבעלי נחלות במושב, מה שיוצר חסם כניסה לתושבי חוץ מלהתקבל למושב.

המושבים טפחות וכלנית מורכבים ברובם מאוכלוסייה בעלת הרכב זהה המתבטא בצביון דתי זהה.

9.2 <u>מקדם ההפחתה בין כפר חנניה למושב חזון</u>:

בהשגה נטען למקדם הפחתה בשיעור 15%, אך מתוך כוונה לצמצם את המחלוקת, יוחסה הפחתה בשיעור 10%.

המושבים החקלאיים הדומים ביותר למושב חזון הם טפחות וכלנית, ויש לקחת עסקאות השוואה מהמושבים הללו, לצד עסקאות מהישוב כפר חנניה, ולייחס להן משקל גבוה יותר.

9.3 <u>נגישות</u>:

הגישה לשכונת ההרחבה מתאפשרת מאחד הרחובות במושב, כביש פנימי וצר, ולא מהכביש המרכזי, מה שיוצר מטרד לתושבי שכונת ההרחבה, שנדרשים לתמרן כאשר מגיעים שני רכבים זה מול זה. מטרד זה אינו קיים בישוב כפר חנניה.

9.4 <u>נתוני השוואה אחרים</u>:

המגרש ממוקם במושב חזון הוותיק, מושב בעל אופי דתי עם אוכלוסייה מבוגרת, כאשר האוכלוסייה הצעירה מתגוררת ברובה כבנים ממשיכים בשטח הנחלה. לא קיימות עסקאות מכר מדווחות למכר מגרשים במושב.

לטענת שמאי המשיגים, השמאי המחוזי ניתח עסקאות מכר מהישוב כפר חנניה, בגישת החילוץ הטומנת בחובה סיכונים רבים לטעויות בהערכה מטעמים רבים, וראוי לקחת בחשבון מספר גדול של עסקאות על מנת שמרווח הסטייה יצטמצם.

במושבים כלנית וטפחות קיימות רק 3 עסקאות השוואה בתקופה של 3 שנים מהמועד הקובע. לדעת שמאי המשיגים, יש לנתח עסקאות אלה.

לגבי העסקה מיום 06.01.2020 במושב כלנית – הודגש כי מדובר במבנה במצב גמר טיח, בשטח בנוי של 256

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מ״ר הכולל בריכת שחיה על גבי מגרש בשטח 201 מ״ר. נמכר בסכום של 1,500,000 ₪.

שמאי המשיגים הסבירו כי שכונת ההרחבה של המושב החקלאי כלנית ממוקמת בכניסה למושב, הנכס בעסקת ההשוואה ממוקם בכניסה לשכונה ולא קרוב לפעילות חקלאית, וכי השכונה מאופיינת בשימושי תיירות הכוללים צימרים ווילות אירוח.

לגבי העסקה מיום 14.12.2022 במושב טפחות – הודגש כי מדובר מדובר במבנה בשטח בנוי בשכונת ההרחבה עפ״י היתר הבניה של כ - 80 מ״ר, ממבט חיצוני ניכר כי שטח הבניה גדול מהשטח הבניה עפ״י היתר הבניה, המבנה המקורי נבנה מבניה טרומית, שטח המגרש 578 מ״ר, סכום הרכישה 750,000 ₪. שכונת ההרחבה במושב טפחות ממוקמת בחלק המערבי של המושב, לא קיימים שימושי חקלאות בקרבה לשכונת ההרחבה, בשכונת ההרחבה קיימים שימושי תיירות מועטים.

לגבי העסקה מיום 20.04.2020 במושב טפחות - הודגשה כי מדובר במבנה בשטח בנוי עפ״י היתר הבניה של כ - 80 מ״ר ובנוסף 2 צימרים ללא היתר וכן בעת הרכישה שטח המגרש אשר היה בשימוש המוכר היה גדול משטח החלקה. המבנה המקורי נבנה מבניה טרומית, שטח המגרש 502 מ״ר, סכום הרכישה 983,999 ₪.

שמאי המשיגים מסכם וטוען כי בשל ההבדלים המשמעותיים שבמאפיינים שבין מגורים במושב חקלאי (כגון חזון, כלנית וטפחות) לבין המגורים ביישוב קהילתי (במקרה זה כפר חנניה), יש להתייחס לעסקאות ההשוואה הקיימות במושבים החקלאיים כלנית וטפחות ואף לתת להם משקל עודף. לדעתו אין להסתמך בלעדית על עסקאות ביישוב הקהילתי כפר חנניה וזאת על מנת למנוע עיוות בשווי (גם אם הופעל מקדם התאמה למיקום).

9.5 <u>התייחסות לנתוני השוואה בשומה השמאי המחוזי</u>:

- נתון מס׳ 1 בשומת השמאי המחוזי, גו״ח 21204/102:

במערכת מידע נדלן ישנו פער בין השווי המוצהר (1,700,000 ₪) לשווי המוערך ע״י רשות המיסים (2,500,000 ₪). פער זה מביא לאי בהירות לגבי אופי העסקה, ולכן יש להתעלם ממנה.

- התייחסות לנתון מס׳ 2 בשומת השמאי המחוזי, גו״ח 21203/8:

מדובר בדירה משופצת. על גג הדירה קיימת מערכת פוטו-וולטאית. השמאי המחוזי לא הביא בחשבון הפחתה בגין המערכת, ששוויה להערכת שמאי המשיגים כ-100,000 ₪.

כמו כן, בצמידות לנכס הנישום קיים שצ״פ, המהווה רצועה צרה המפרידה בין המגרש לכביש. בשל הטופוגרפיה, רק בחלק הדרומי של החזית המערבית קיימת צמידות אפקטיבית לשצ״פ. לכן יש לייחס תוספת של 2% בגין צמידות לשצ״פ בנכס הנישום.

- נתונים מס׳ 3-4 בשומת השמאי המחוזי, גו״ח 21203/97-98:

עסקאות ההשוואה צמודות לשצ״פ בשתי חזיתות ופונות לנוף פתוח. לנכס הנישום צמידות מסוימת לשצ״פ. לכן יש לייחס הפחתה של 1% בגין מאפייני הצמידות לשצ״פ בין עסקאות ההשוואה לנכס הנישום, והפחתה נוספת של 1% בגין הנוף הפתוח של עסקאות ההשוואה לעומת נוף חלקי בנכס הנישום.

- נתון מס׳ 5 בשומת השמאי המחוזי, גו״ח 21204/35:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

גם עסקת ההשוואה צמודה לשצ"פ בשתי חזיתות ופונה לנוף פתוח. גם כאן טוען שמאי המשיגים כי יש לבצע הפחתות, בדומה לנתונים 3-4.

בנוסף, טוען כי נכס זה מבצע שימוש בשטח נוסף, מעבר לשטח החלקה, שטח המתוחם כחלק משטח החצר. לכן יש לייחס הפחתה של 1% עבור שימוש בחצר נוספת מחוץ לשטח החלקה.

9.6 התייחסות להכרעות קודמות בהשגה ראשונה במושב חזון, של השמאי המחוזי סימון דאו:

במגרש מס' 249 הסמוך לנכס הנישום נקבע בהכרעה ראשונה מיום 21.02.2022 שווי מ"ר מבונה בסך 2,157 ₪ למ"ר מבונה למועד הקובע 19.3.2021.

במגרש מס' 248 הסמוך לנכס הנישום נקבע בהכרעה ראשונה מיום 29.09.2022 שווי מ"ר מבונה בסך 2,141 ₪ למ"ר מבונה למועד הקובע 23.02.2022.

במגרש הנישום מס' 240 נקבע בהכרעה ראשונה מיום 26.07.2023 שווי מ"ר מבונה בסך 2,854 ₪ למ"ר מבונה למועד הקובע 22.01.2023.

המגרשים סמוכים לנכס הנישום. הפער מבטא עליית מחירים חדה כ-33%.

לטענתו, בחודש נובמבר 2022 חל היפוך מגמה והחלו ירידות מחירים בשוק הדיור הישראלי. בין ההכרעה במגרש מס' 248 להכרעה במגרש הנישום עברו 11 חודשים, אך בפועל חלפו רק 9 חודשים בהם עדיין הייתה עליית מחירים (פברואר 22 עד נובמבר 22). לתשעת החודשים האלו מיוחסת עליית מחירים של כ-33% ביחס להכרעה קודמת.

גם אם תיוחס עליית מחירים מלאה בשיעור 4% לשנה, כפי שייחס השמאי המחוזי בשומתו לנכס הנישום, עבור תקופה של 11 חודשים יש לייחס עליית מחירים של כ-3.7% לכל היותר, כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 2,220 ₪ למועד הקובע.

9.7 סיכום נתונים:

שמאי המשיגים הציג ניתוח של עסקאות שנערכו במושבים כלנית וטפחות ובישוב כפר חנניה, בין 06.01.2020 ל-21.12.2022.

מסיכום הנתונים מתקבל שווי ממוצע לכלל העסקאות בסך של 1,915 ₪ למ"ר מבונה.

ממוצע לכפר חנניה: 2,004 ₪ למ"ר מבונה.

ממוצע למושבים טפחות וכלנית: 1,680 ₪ למ"ר מבונה.

בהתאמה למושב חזון מתקבל 1,852 ₪ למ"ר מבונה.

בהתאמה לבעלות מתקבל 1,909 ₪ למ"ר מבונה.

לאחר הפחתה בגין מטרדי ריח (5%) והפחתה בגין צורת מגרש אי רגולרית (4%), מתקבל שווי בסך של 1,738 ₪ למ"ר מבונה.

9.8 התייחסות למטרד:

החלק ובו הנכס הנישום בשכונת ההרחבה ממוקם בקרבה לרפת פעילה ובקרבה לפעילות חקלאית.

הריחות אשר עולים מהרפת ומשאר השימושים החקלאיים במושב חזון מורגשים בשכונת ההרחבה בכלל

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ובחלק ובו הנכס הנישום אשר קרוב משמעותית לפעילות החקלאית של המושב בפרט.

עסקאות ההשוואה בשכונת ההרחבה במושבים טפחות וכלנית ועסקאות ההשוואה ביישוב הקהילתי כפר חנניה לא מצויים בקרבה למטרדים הנובעים מגידול בעלי חיים.

יש לציין כי בהכרעה בהשגה ראשונה (מספר אופק 49041) במגרש 245 המהווה את המגרש הסמוך ממזרח ייחס השמאי הממשלתי דאו סימון מקדם הפחתה של 7% בגין הרפת הממוקמת בסמיכות לשכונת ההרחבה.

לאור האמור לעיל, מעריך שמאי המשיגים כי נושא זה יוצר פגיעה משמעותית ולכן יש לייחס הפחתה על הצד הזהיר בשיעור 5% בגין המטרד בקרבה לפעילות חקלאית.

9.9 <u>התייחסות להוצאות הפיתוח</u>:

עלויות הפיתוח שצוינו בשומת הרשות בסך 346,420 ₪ לא לקחו בחשבון עלות פיתוח נוספת עבור השתתפות בפיתוח ביישוב הוותיק בסך 20,197 ₪.

בשומות אחרות של רשות מקרקעי ישראל אשר בוצעו ע"י רמ"י למועד הקובע לנכסים אחרים בהרחבה במושב חזון, נלקחה בחשבון עלות פיתוח נוספת בהתאם לערך שצוין. לאור האמור יש לתקן את עלות הפיתוח ולנכות 366,167 ₪ בגין הפיתוח.

9.10 <u>מקדם צורה</u>:

השמאי סבור כי בשל צורתו האי רגולרית של המגרש יש להפחית 4% לכל הפחות וזאת בהתאם להחלטות של שמאים מכריעים בהם נקבעו שיעורי הפחתה גבוהים יותר בגין צורת מגרש.

9.11 <u>תחשיב</u>:

מגרש 240 ע"פ תכונית ג/15039			
מגרש מס'			240
שטח מגרש במ"ר (ע"פ שומת רמ"י)			537
סוג שטח	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	160	100%	160
שירות - ממ"ד	12	90%	10.8
יתרת שטחי שירות	23	50%	11.5
צימרים	80	90%	72
אומדן חצר נותרת (תכסית 225+ממ"ד)	300	25%	75
סה"כ שטח מבונה אקוו' במ"ר			329.3
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ וכולל פיתוח			1,738 ₪
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח			**572,180** ₪

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

המשיבה לא הגישה תגובה להשגה השנייה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת למסד עסקאות ההשוואה הראוי ולערכי השווי.

השמאי המחוזי התבסס על עסקאות השוואה של נכסים בנויים מכפר חנניה ומגרש שהוצע למכירה במושב חזון, בעוד ששמאי המשיגים התבסס על נתוני השוואה מכפר חנניה, כלנית וטפחות תוך טענה כי יש להעדיף את הנתונים מכלנית וטפחות. לדעתו של שמאי המשיגים כפר חנניה שונה באופיו ממושב חזון וגם לאחר התאמת מיקום הערכים אינם משקפים את רמות המחירים במושב.

הוועדה מקבלת את גישת הצדדים לפיה בהעדר עסקאות השוואה ישירה ניתן לבסס את ערכי השווי על גישת החילוץ, תוך הסתמכות על נתוני מכר של נכסים בנויים בטווח של שנתיים[2] מהמועד הקובע, מהסביבה הקרובה בהתאמות נדרשות.

הוועדה סבורה שנתוני ההשוואה מכפר חנניה מהווים נתוני השוואה ראויים, הן בשל סמיכותם למושא השומה והן בשל הימצאות מסד עסקאות מספק בסמוך למועד הקובע (ראו ההתייחסות לעסקאות במושבים טפחות וכלנית בהמשך).

11.1 <u>מקדם מיקום ביחס לכפר חנניה</u>:

השמאי המחוזי נקט במקדם הפחתה בשיעור של 10% ושמאי המשיגים קיבל ערך זה, על אף שלטעמו שיעור ההפחתה צריך להיות גבוה יותר וזאת לצורך צמצום מחלוקות.

הוועדה סבורה כי הפער בין המיקומים הינו לכל היותר 10%, אך לאו דווקא מהטעמים שהוזכרו ע"י שמאי המשיגים. כפי שעולה מפרסומים ברשת, במושב חזון מוצעים למכירה מגרשי בניה למגורים בשכונת ההרחבה בשוק החופשי, כך שהמושב לא סגור לתושבי חוץ. כמו כן מבחינת אופי האוכלוסייה, גם כפר חנניה וגם מושב חזון הוקמו כמושבים ע"י תנועת הפועל המזרחי, כאשר לימים הפך מושב כפר חנניה לישוב קהילתי. בשניהם הקהילה כיום מעורבת - חילונים, דתיים ומסורתיים. כמו כן, בישוב הקהילתי כפר חנניה חלה אותה תכנית מרחבית של יחידות אירוח, כך שמבחינת רכיבי זכויות הבניה, יש צורך בפחות התאמות (פרטיות וכד'). הפער בין המיקומים נובע בשל אופייה הכפרי/חקלאי של סביבת חזון, המביא בחשבון גם את השימושים החקלאיים שעלולים לגרום למטרדים כאלו ואחרים. משכך, ומאחר שלא נטענה מחלוקת לעניין זה, הוועדה מקבלת את ההפחתה בין כפר חנניה למושב חזון, במקדם 0.9.

[2] בהתאם לתקן מס' 2 בתקינה השמאית.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.2 נתוני השוואה מכפר חנניה:

מס"ד	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שנת בניה	תמורה (מחיר מוערך)	הפחתות מיוחדות	שטח מדווח
1	24/07/2022	21204/102	210	501	2010	₪ 2,550,000		182
2	21/12/2022	21203/8	7	493	1999	₪ 2,500,000	₪ 100,000	201
3	31/03/2022	21203/97	96	525	2007	₪ 1,650,000		140
4	15/05/2022	21203/98	97	554	2009	₪ 1,770,000		110
5	21/09/2022	21204/35	143	642	2002	₪ 2,450,000		164
6	17/03/2022	21204/41	149	534	2002	₪ 1,950,000		116

מס"ד	ניכוי יזמות	עלות בניה*	יתרה לקרקע	התאמה לקירבה לשצ"פ	התאמה לנוף	התאמה למועד	מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה
1	₪ 2,440,191	₪ 1,310,400	₪ 1,129,791	1.01	0.98	1.03	351	₪ 3,296
2	₪ 2,318,841	₪ 1,206,000	₪ 1,112,841	1.01	1	1.01	327	₪ 3,458
3	₪ 1,578,947	₪ 980,000	₪ 598,947	1	0.93	1.06	363	₪ 1,621
4	₪ 1,693,780	₪ 792,000	₪ 901,780	0.98	0.93	1.05	378	₪ 2,280
5	₪ 2,367,150	₪ 984,000	₪ 1,383,150	1.01	0.93	1.02	422	₪ 3,149
6	₪ 1,884,058	₪ 696,000	₪ 1,188,058	1	0.98	1.06	368	₪ 3,355
						ממוצע שווי מ"ר מבונה		₪ 2,860
						בניכוי עסקה חריגה		₪ 3,108
						התאמה למיקום		0.9
						התאמה לבעלות	**0.97**	**₪ 2,884**

ניתוח עסקאות ההשוואה:

רכיב	מקדם אקו'	עסקה 1	עסקה 2	עסקה 3	עסקה 4	עסקה 5	עסקה 6
שטח מגרש		501	493	525	554	642	534
שטח עיקרי 30%	1	150.3	147.9	157.5	166.2	192.6	160.2
שטחי שירות 12% ללא ממ"ד	0.5	48.12	47.16	51	54.48	65.04	52.08
ממ"ד	1	12	12	12	12	12	12
שני יח' אירוח	0.9	80	80	80	80	80	80
יח' אירוח שלישית (מעל 500 מ"ר)	0.5	40		40	40	40	40
חצר (תכסית 42%)	0.25	290.58	285.94	304.5	321.32	372.36	309.72
סה"כ מ"ר אקו'		**351**	**327**	**363**	**378**	**422**	**368**

התייחסות לעסקאות:

עסקה מס' 1: העסקה נותחה בהתאם למחיר המוערך במס שבח. מחיר התמורה המוצהר ייתכן שמושפע מגורמים אחרים, כגון תשלום מיסי והיטלים ע"י הרוכש, ומכאן כנראה הפער.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מיקום המגרש לצד בתי מגורים ושצ"פ המהווה בעיקר שביל גישה לכלי רכב לבתים השכנים, קו שני לנוף, כולל כביש.

עסקה מס' 2: הוועדה מקבלת את ההפחתה שביצע שמאי המשיגים, בגין המערכת הפוטו וולטאית שעל גג הבית, בסך של 100,000 ₪. לצד המגרש אין שצ"פ. הבית ממוקם קו שלישי לנוף, כולל שני כבישים, אך בשל טופוגרפית הקרקע קיימת הסתרה חלקית של הנוף.

עסקאות 3 ו-4: מגרשים צמודים, שניהם בקו ראשון לשצ"פ ולנוף פתוח, לצפון מזרח.

מגרש 97 (עסקה 4) צמוד לשצ"פ מצפון מערב, אך משום מה בנוי בקיר עיוור כלפיו.

עסקה מס' 5: הבית בקו ראשון לשצ"פ ולנוף פתוח לכיוון מזרח ודרום-מזרח. לא הובאה בחשבון הפחתה בגין החריגה הנטענת משטח החלקה. מדובר בשטח ביעוד מגורים, ולא ברור הסטטוס. מה גם שמדובר בשטח מינורי.

עסקה מס' 6: הבית בקו שני לנוף, גובל בשצ"פ המשמש שביל גישה לכלי רכב לבתים השכנים.

הערכים הותאמו מבחינת קירבה לשצ"פ, מיקום ביחס לנוף פתוח (קו ראשון נהנה מפרטיות) והתאמה למועד בשיעור 4% לשנה.

11.3 <u>נתון השוואה היצע מכר במושב חזון:</u>

לעניין היצע המכר, הוועדה מקבלת את טענת שמאי המשיגים כי אין להביא נתון זה בחשבון. יתרה מכך, יוער כי נכון למועד כתיבת ההכרעה[3], שלוש שנים לאחר המועד הקובע, לא נערכו עסקות מכר בחזון[4]. משעה שקיימים די נתוני השוואה ממושב סמוך, ובהיעדר נתוני מכר רלוונטיים במושב הכולל את מושא השומה אף לאחר המועד הקובע, הוועדה לא מצאה לנכון לכלול נתוני היצע שלא התגבשו לידי מכר באומדן השווי.

11.4 <u>הכרעות בהשגות ראשונות:</u>

ההכרעות בהשגות ראשונות למגרשים 248 ו-249 הינן למועדים קובעים שנה ושנתיים קודם לכן, וכך גם נתוני ההשוואה בהם נעזר השמאי המחוזי באותן הכרעות.

11.5 <u>ניתוח עסקאות מטפחות וכלנית:</u>

הוועדה לא מוצאת לנכון לנתח נתוני השוואה שחלפו מעל שנתיים ממועדם כאשר נמצאים נתוני השוואה תקפים הרלוונטיים למועד הקובע.

העסקה בטפחות מיום 14.12.2022, בגו"ח 15636/38, הינה עסקה חריגה שניתוחה מביא לערכים נמוכים באופן חריג מאוד (כ-500 ₪ למ"ר מבונה), ולכן הוועדה בחרה שלא לכלול אותה במסד עסקאות ההשוואה.

יוער כי שמאי המשיגים הפחית עלויות בניה בסך של 3,000 ₪, שאינם עולים בקנה אחד עם עלויות בניה למבנים מאותן שנים.

---

[3] במועד כתיבת החלטה זו.

[4] קיימים שלושה פרסומי היצע של מגרשים במושב חזון: אחד למגרש בשטח 500 מ"ר, מצפון מזרח למגרש הנדון, עם היתר בניה מאושר, עליו מבקשים 1,290,000 ₪ (מחיר קודם 1,450,000 ₪ מפורסם מיום 14.03.2024), השני למגרש בשטח 500 מ"ר עם נוף פתוח, מהוון, עליו מבקשים 1,190,000 ₪ (מפורסם מיום 19.11.2025) והשלישי למגרש בשטח של 500 מ"ר מהוון, עליו מבקשים 1,280,000 ₪ (מפורסם מיום 13.05.2025).

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.6 התייחסות למטרדים:

הוועדה סבורה כי מקדם ההתאמה בין כפר חנניה למושב חזון מגלם את המטרדים החקלאיים של מושב חקלאי, כולל ריחות רפת וכד'.

11.7 צורת המגרש:

המגרש מושא השומה אמנם טרפזי בקירוב, אך כולל פרופורציות שאין בהן להשפיע על התכנון במגרש לפיכך הוועדה סבורה שאין להפחית בגין רכיב זה.

11.8 התאמה למועד:

בהתאם ללוח 2.2 "מחירים ממוצעים של דירות לפי מחוזות" עולה כי בין השנים 2021 ל-2022 מחירי הדירות הבנויות במחוז צפון עלו בשיעור של כ-16%. יודגש שהלוח הנדון עוסק בנתונים המתייחסים לנכסים בנויים וההשפעה על מרכיב הקרקע גבוהה יותר ומגיעה לרוב עד כד פי 2 מההשפעה על מרכיב הבנוי.

לפיכך, לאור נתוני לוח 2.2, ובהתחשב בכך שמדובר במגורים במושב, הוועדה סבורה שלמען הזהירות יש לנקוט בשיעור התאמה של 7% לשנה.

11.9 תחשיב:

שטח המגרש במ"ר			537
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	160	1	160
ממ"ד	12	1	12
שתי יח' אירוח	80	0.9	72
יתרת שטחי שירות	23	0.5	11.5
חצר (בניכוי תכסית 225 מ"ר)	312	0.25	78
סה"כ שטח אקו'			333.5
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			₪ 2,884
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪ 961,700**

הפער בין הערך הנדון לבין הערך שנקבע בהכרעת השמאי המחוזי עומד על כ-6%. לפיכך, הוועדה סבורה כי אין מקום להתערבות, ויש להותיר את הערך על כנו בהתאם להכרעת השמאי המחוזי ולדחות את ההשגה.

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 לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מלי בנימין רוזן	עו"ד ערן עסיס	בועז קוט
ממונה בכירה ועדת השגות	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית