תאריך: י"ג ניסן, תש"פ
7 אפריל, 2020
מספר אופק: 34324
תיק רמ"י: 32632605א

לכבוד

המשיגים:
מר דרור פילץ וגב' גלית עמיאל
באמצעות עו"ד רפי שינדלר (רו"ח)
ב"כ המשיגים

כתובת מייל: may-1@zahav.net.il

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות הגב' מיטל ורדי – שמאית מקרקעין
ראש תחום שמאות חיפה

כתובת מייל: meytalv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 24 בגוש 11392, רח' הכרמל 12[2], קריית טבעון

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 28.06.2018 על ידי שמאית המקרקעין גב' ליאת שטרית (להלן: "**השמאית המחוזית**"), בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל אשר נערכה ביום 29.10.2017 על ידי שמאי המקרקעין מר רפאל אשכנזי (להלן: "**שמאי המשיבה**"), ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 23.01.2018 על ידי שמאי המקרקעין מר משה גולן (להלן: "**שמאי המשיגים**").

ההשגה השניה הוגשה במכתבו של שמאי מקרקעין מר משה גולן מתאריך 06.08.2018.

דיון בע"פ נערך בפני הוועדה ביום 18.10.2018.

1. <u>מטרת ההחלטה:</u>

אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, ללא מע"מ ופיתוח, למטרת גביית תשלום בגין העברת זכויות הבעלות בחלופות כדלקמן:

1.1. אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל תכנוני עתידי.

1.2. אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות.

2. <u>המועד הקובע:</u>

המועד הקובע להחלטה זו: 23/10/2017.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

[2] באתר הפורטל הגיאוגרפי הממשלתי (gov-map) ובאתר ה- gis של הועדה המקומית קריית טבעון מופיע כי כתובת הנכס היא רח' הכרמל 14.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביום 19.10.2018 על ידי עו"ד שלומי יפה, שמאי מכריע, חבר הוועדה.

4. **<u>תמצית תאור הנכס והסביבה:</u>**

הנכס הנדון ידוע כחלקה 24 בגוש 11392 וממוקם ברח' הכרמל 12 בחלקו הדרומי של כביש 75 החוצה את קרית טבעון. קריית טבעון הוא יישוב מבוקש, המתאפיין בבתים צמודי קרקע ותיקים לצד בנייה חדשה. הן היישוב והן סביבת הנכס מטופחים ומפותחים באופן מלא, לרבות כבישים סלולים עם מדרכות, תאורה ותשתיות תקינות של חשמל, מים וביוב.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בבניה ותיקה לצד בתי מגורים חדישים.

רחוב הכרמל הוא רחוב המסתעף מרח' קק"ל בחלקו הדרומי ורחוב ללא מוצא בקטע הצפוני בו ממוקם הנכס הנשום.

שטחה הרשום של החלקה הוא 2,055 מ"ר.

החלקה בעלת צורת מלבן רגולרי מאורך עם חזית צרה ומשופעת באופן תלול בשיעור של כ-36% לכיוון עורף החלקה. בחזית החלקה הגובלת ברח' הכרמל, בנוי בית מגורים דו-קומתי ותיק, צמוד קרקע. בחצר הבית מצויים עצי חורש וקרקע עם אבנים וסלעים.

בעורף הבית בגבול המזרחי קיים חורש טבעי וסבוך בעל שיפוע ותלול.

ליתר פרוט ראו שומות הצדדים.

5. **<u>המצב התכנוני הרלוונטי:</u>**

מס' תכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
ג/84	08/01/1946	התכנית קובעת כי הנכס הנדון מוגדר כאזור מגורים.
טב/97	16/05/1996	בהתאם לתשריט התכנית עולה כי הנכס בייעוד מגורים א'. התכנית קובעת בין היתר, הוראות והנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספת בניה.
טב/127	13/10/1996	התכנית קובעת תנאים להוצאת היתר בניה להקמת בריכות שחיה פרטיות באיזור מגורים א'.
טב/34	22/11/1999	התכנית קובעת בין היתר, הוראות לפיתוחה של קרית טבעון תוך הקצאת שטחים למגורים, שטחים פתוחים, מבני ציבור דרכים ומסחר.
טב/מק/210	15/7/2002	התכנית קובעת הנחיות לבינוי בנושא גגות ושטחי שרות תת קרקעיים, פיתוח השטח ועיצוב חזית הרחוב, קביעת הנחיות לבניית חניות.

מטרות תכנית טב/97, בין היתר, הן מתן הוראות לאופן חלוקת המגרשים, מתן הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות בניה ופיתוח חצרות.

בטבלת הוראות הבניה נקבע בין היתר כי אחוזי הבניה העיקריים באזור מגורים א' הם 44% בשתי קומות (22% בקומה).

צפיפות הבניה נקבעה כך שבמגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר תותר בניית יח"ד אחת ואילו במגרש

בשטח מינימלי העולה על 800 מ״ר תותר בניה של 2 יח״ד למגרש. בתכנית קיימים תנאים לביצוע שרוולי גישה משותפים לשתי חלקות לצורך גישה ליח״ד בעורף החלקות.
בתכנית טב/34, נקבעה צפיפות הבניה כך שבמגרש בשטח מינימלי של 500 מ״ר תותר בניית יח״ד אחת, במגרש בשטח מינימלי 800 מ״ר תותר בניה של 2 יח״ד למגרש ובמגרש בשטח 1,200 מ״ר תתאפשר בניית בית מגורים תלת משפחתי.
התכנית מאפשרת בנוסף לזכויות העיליות כפי שנקבעו בתכנית טב/97 גם זכויות מתחת לקומת הכניסה לבניית מרתף בשטח של 40% משטח קומת העמודים מפולשת ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ׳. ניתן לכלול בקומת מרתף פונקציות שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.

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

6. <u>המצב המשפטי:</u>

המגרש הנדון בבעלות מדינת ישראל (רשות מקרקעי ישראל/ רשות הפיתוח/ קק״ל). החלקה מוחכרת לפילץ דרור פסח ועמיאל גלית בחלקים שווים לתקופה של 49 שנים. תאריך סיום: 30/06/2042

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

7. <u>נתונים שעמדו בפני הוועדה:</u>

	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים	השמאית המחוזית
חלופה מס' 1 – אומדן שווי זכויות בעלות לפי תב"ע מאושרת + פוטנציאל	₪ 4,740,000	₪ 2,274,000	₪ 4,740,000
חלופה מס' 2 – אומדן שווי זכויות בעלות לפי זכויות חוזיות משק עזר	₪ 1,648,000	₪ 1,396,000	₪ 1,648,000

8. <u>החלטת השמאית המחוזית:</u>

8.1. גישת השומה: השמאית המחוזית מסכימה עם עמדות הצדדים לפיהן הגישה הראויה להערכת הנכס הנדון היא גישת ההשוואה. זאת כדי להימנע מעיוות בקביעת השווי העלול להיגרם בשיטת החילוץ ממגרשים מבונים.

8.2. מידע השוואתי: השמאית המחוזית קבעה כי נתוני ההשוואה המתאימים ביותר הם של עסקאות שנערכו בקרית טבעון, למגרשים גדולים שנמכרו (בצפיפות 2-3 יח״ד) ריקים שאינם מבונים. עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון התבצעו סמוך למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

8.3. התאמה לזמן: השמאית המחוזית הביאה בחשבון בתחשיב השווי מקדם התאמה למועד הקובע בשיעור של 5% לשנה. בקביעה זו היא מתנגדת לטענתו של שמאי המשיגים, אשר סבר כי מחירי הנדל״ן לא עלו בקרית טבעון משנת 2015.

8.4. הוצאות פיתוח: השמאית המחוזית קבעה כי אין להפחית הוצאות פיתוח מערכי השווי לקרקע בעסקאות שבוצעו במגרשים לא מבונים. קביעתה הסתמכה על בדיקה שערכה בוועדה לתכנון

ובנייה, בה עלה כי הועדה אינה גובה היטלי פיתוח בגין סלילת כבישים ומדרכות, אלא אם מדובר באזור שאינו מפותח. כמו כן, היטלי הפיתוח בגין מרכיב המים והביוב נגבים ע"י תאגיד המים. בנוסף, השמאית המחוזית מציינת כי בהחלטת ועדת השגות מיום 21.11.2016 למגרש מגורים ברחוב הכלניות בקרית טבעון, למועד הקובע 14.02.2015, לא הופחתו הוצאות פיתוח ממחירי העסקאות למגרשים לא מבונים.

8.5. מאפייני המגרש: השמאית המחוזית ביצעה התאמות פרטניות בכל אחד מנכסי ההשוואה, אשר מגלמות גם את הצורך בבניית קירות תומכים, הקמת מדרגות וכל גורם אחר הנדרש לצורך מימוש הבנייה בשל שיפועי הקרקע בגין התוואי הטופוגרפי של הקרקע.

8.6. מימוש כל זכויות הבנייה: השמאית המחוזית קבעה כי יש כדאיות כלכלית במימוש כל זכויות הבנייה ובהקמת היחידה הרביעית בקרקע. מבדיקה שערכה בנכס **הגובל מדרום עם הנכס הנישום** (רח' הכרמל 10), נבנו 4 יח"ד על קרקע בשטח כולל של 1,975 מ"ר ובעל שיפוע קרקע של כ- 38.5%. נכס נוסף בו נבנו 4 יח"ד בקרקע, נמצא ברח' הכרמל 25 בשטח כולל של 1,961 מ"ר ובעל שיפוע קרקע בשיעור של כ- 24%.

8.7. אומדן שווי זכות הבעלות בהתחשב בפוטנציאל התכנוני: השמאית המחוזית לא הביאה בחשבון תוספת בגין הפוטנציאל התכנוני. קביעתה מסתמכת על החלטת ועדת ההשגות שצוינה בס' 8.4 לעיל, בה נקבע כי לא ידועים הליכי תכנון עתידיים ממשיים שאותם יש להביא בחשבון כתוספת לשווי הבעלות המלאה.

8.8. התאמה לבעלות: השמאית המחוזית הביאה בחשבון מקדם התאמה לבעלות בשיעור של 3% ביחס לעסקאות ההשוואה.

8.9. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס: להלן ניתוח מכרזי רמ"י/ עסקאות מכר בין פרטיים למגרשים גדולים (מעל 800 מ"ר) בקרית טבעון תוך הבאת מקדמי התאמה נדרשים, כפי שהציגה בהכרעתה:

מס"ד	תאריך	רחוב	גו"ח	מחיר מכירה כולל מע"מ	שטח (מ"ר)	מחיר למ"ר קרקע	שיפוע בקרקע	התאמה לזמן 5% לשנה
1	16.12.2015	הכרמל 9	11391/6	₪ 2.400,000	791	₪ 3,034	17%	1.1
2	14.10.2015	הכרמל 27	11391/15	₪ 2,300,000	978	₪ 2,352	35%	1.1
3	06.05.2015	הכרמל 15	11391/9	₪ 2,234,991	800	₪ 2,794	21%	1.125
4	09.03.2014	קק"ל	11392/171	₪ 2,400,840	800	₪ 3,001	11.30%	1.175
5	09.03.2014	קק"ל	11392/174	₪ 3,162,510	1200	₪ 2,635	11.70%	1.175

מס"ד	התאמה למיקום	התאמה לגודל צפיפות	התאמה לטופוגרפיה	התאמה לעורפיות	התאמה לבעלות	שווי מ"ר קרקע מתואם ללא פיתוח וכולל מע"מ	הערות
1	1	0.85	0.9	1.1	0.97	₪ 2,895	חלק עורפי מחלקה בשטח של 2,091 מ"ר (החלק האמצעי) גו"ח חדש 11391/114
2	1	0.9	1	1.1	0.97	₪ 2,641	חלק עורפי מחלקה בשטח של 1,978 מ"ר
3	1	0.9	0.92	1.1	0.97	₪ 2,951	חלק עורפי מחלקה בשטח של 2,045 מ"ר
4	1	0.9	0.85	1	0.97	₪ 2,781	מכרז רמ"י
5	1	0.92	0.85	1	0.97	₪ 2,496	מכרז רמ"י
ממוצע						**₪ 2,753**	
במעוגל						**₪ 2,750**	

מניתוח העסקאות קיבלה שווי מ״ר אקו׳ בממוצע למגרש בסך 2,750 ₪ כולל מע״מ וללא הוצאות פיתוח.

8.10. להלן תחשיב השומה כפי שהציגה בהכרעתה בחלופה 1 (תחשיב שווי המגרש בהתאם לזכויות לפי תב״ע מאושרת + פוטנציאל):

שווי למ"ר קרקע כולל מע"מ, ללא הוצ' פיתוח	₪ 2,750
שטח הקרקע	2,055 מ"ר
סה"כ שווי המגרש – לפי התב"ע המאושרת + פוטנציאל – חלופה 1	**₪ 5,651,250**
בניכוי מע"מ	₪ 4,830,128
שווי המגרש – חלופה 1, לא כולל מע"מ, במעוגל	**₪ 4,830,000**

8.11. להלן תחשיב השומה כפי שהציגה בהכרעתה בחלופה 2 (תחשיב שווי מגרש בהתאם לזכויות חוזיות). ניתוח מלוא זכויות הבנייה לפי תב״ע והתאמתם לקיבולת בניה לפי חוזה מוצג בפירוט בשומת ההכרעה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח מבונה אקו'
שטח עיקרי	160	1	160
יתרה לחצר כולל שוליות	840	0.25	210
חצר מעל דונם	1,055	0.1	105.5
סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר		1.1	475.5
תוספת עבור פרטיות			523.1
שווי קרקע למ"ר מבונה אקו'			₪ 3,319
שווי מגרש לזכויות בניה לפי חוזה במעוגל			**₪ 1,736,000**

8.12. השמאית המחוזית אימצה את השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך של 4,740,000 ₪ בחלופה 1 ו-1,648,000 ₪ בחלופה 2, בשל פערים זניחים בין ההכרעה לשומת רמ״י.

9. <u>טיעוני / עמדת המשיגים:</u>

9.1. גישת השומה וערכי הבסיס: שמאי המשיגים ערך את שומתו בגישת ההשוואה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. שמאי המשיגים ניתח 5 עסקות של קרקע למגורים (שנותחו בשומת השמאית המחוזית) בתחום המועצה קריית טבעון למגרשים בשטח של 400-978 מ״ר בשנת 2015. בנוסף, ניתח שתי החלטות ועדת השגות למועדים קובעים בשנים 2012 ו- 2015.

9.2. התאמה לזמן: שמאי המשיגים טוען כי לא הגיוני לתת מקדם זמן בשיעור של 5% לשנה, כפי שקבעה השמאית המחוזית. לטענתו, התאמה זו יוצרת עיוות מחירים מאחר שמשנת 2015 המחירים בקרית טבעון יציבים.

9.3. מאפייני המגרש: שמאי המשיגים טוען כי שיפוע המגרש חריג מאוד (כ- 40%), כך שעל מנת לממש את כל זכויות הבנייה, על היזם יחולו עלויות גבוהות. בנוסף, לטענתו, ביצוע מקדם התאמה לטופוגרפיה, כפי שביצעה השמאית המחוזית, אינו מגלם את הצורך בבניית קירות תומכים, מדרגות וכד׳ ולכן נוצר עיוות. לטענתו, כדי להימנע מהעיוות, יש להביא בחשבון מקדם שאינו מגלם את העלויות הללו ויחד עם זאת, להתאים את עסקאות ההשוואה לנכס הנישום ולעובדה שגם במצב הקודם החצר הייתה משופעת. כמו כן, בעת הערכת שווי הזכויות המלאות במצב החדש, יש להפחית את העלויות הנדרשות (הפחתת עלות סלילת דרך גישה, מילוי קרקע והקמת קירות תומכים ע״ס (600,000 ₪), על מנת לממש את הבנייה.

9.4. התאמה לבעלות: שמאי המשיגים טוען כי אין להביא בחשבון מקדם התאמה לבעלות, כפי שביצעה השמאית המחוזית, משום שהעסקאות שהוצגו הן לחוזי חכירה מהוונים לאחר ביצוע הקניית בעלות, כך שלמעשה אין הבדל בין בעלות לחכירה.

9.5. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי בסיס: שמאי המשיגים טוען כי יש לקחת בחשבון את עסקאות המכר שבוצעו ברח׳ קק״ל 47 בשנת 2015 מתאריכים 16.07.2015 ו- 23.06.2015 אותם ציין בחוות דעתו והשמאית המחוזית פסחה עליהם בקביעתה והביאה בחשבון את המכרזים שבוצעו באותה חלקה מתאריך מוקדם יותר (09.03.2014). כמו כן, לטענתו, אין לקחת בחשבון את מקדם ההתאמה לעורפיות שהביאה השמאית המחוזית בחישוב בחלופה השנייה.

9.6. תחשיב שווי המגרש בחלופה 1: שמאי המשיגים טוען שחישוב שטח כל החלקה בשווי של 2,750 ₪ למ״ר, כפי שבוצע ע״י השמאית המחוזית שגוי לחלוטין. לטענתו, כל העסקאות שהציגה השמאית המחוזית מתייחסות לשטח קרקע לבנייה ללא חצר עודפת בשטחים של 800 מ״ר (המהווה שטח מגרש מינימלי לבניית דו-משפחתי ו- 1,200 מ״ר המהווה שטח מגרש מינימלי לבניית תלת-משפחתי), בעוד ששטח נשוא השומה הוא בגודל של 2,055 מ״ר כאשר 1,600 מ״ר מתוכם מהווים שטח מגרש לבנייה והיתרה מהווה חצר עודפת המצריכה חישוב במקדם התאמה. בנוסף, יש להפחית את עלויות סלילת דרך הגישה, מילוי הקרקע והקמת קירות תומכים.

9.7. תחשיב שווי המגרש בחלופה 2: שמאי המשיגים טוען כי השווי שנקבע שגוי, משום שהוא נגזר משווי חלופה 1, שווי שלטענתו שגוי.

9.8. מקדם פרטיות: לטענת שמאי המשיגים יש לקחת בחשבון מקדם פרטיות בשיעור של 25% משום שמדובר בבית חד-משפחתי בודד במצב קודם לעומת 4 יח"ד במצב החדש.

9.9. מכרזי רמ"י משנת 2016-2017 מרח' השקדים: שמאי המשיגים טוען כי יש לנתח את המכרזים הללו משום שהם עדכניים למועד הקובע ומשקפים בצורה מיטבית את שווי הקרקע.

9.10. התייחסות לשומת ההכרעה של הגב' ליאת שטרית ברח' האורנים 10, קרית טבעון: שמאי המשיגים טוען כי שמאי המשיבה ציין בשומה ברח' האורנים את אותן העסקאות בדיוק כפי שהציג בשומתו, ללא התאמות נדרשות כגון, התאמות למיקום, לשיפוע וצפיפות. כמו כן, שמאי המשיגים טוען כי לא ברור מדוע השמאית המחוזית קבעה שווי למ"ר גבוה יותר בנכס נשוא השומה לעומת שווי למ"ר ברח' האורנים. לטענתו, מדובר במועדים קובעים קרובים מאוד (לטענתו לא הייתה עליית מחירים מחודש פברואר 2017 לחודש אוקטובר 2017), ומיקום הנכס נשוא השומה פחות אטרקטיבי מהנכס ברח' האורנים שממוקם בחלק הצפוני של כביש 75. בנוסף, שטח המגרש, השיפוע והצפיפות במגרש נשוא השומה גדולים יותר מאשר בנכס ברח' האורנים.

9.11. להלן ניתוח עסקאות ההשוואה, בהתאם למקדמי ההתאמה ומחיר לקרקע מתואם עליהם הסתמך שמאי המשיגים:

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	גו"ח	שטח חלקה במ"ר	שטח נמכר במ"ר	סכום עסקה
1	16.12.2015	הכרמל 9	11391/6	2,091	791	₪ 2,400,000
2	14.10.2015	הכרמל 27	11391/15	1,978	978	₪ 2,300,000
3	16.07.2015	קק"ל 47	11392/174	1,200	400	₪ 1,400,000
4	23.06.2015	קק"ל 47	11392/174	1,200	400	₪ 1,200,000
5	06.05.2015	הכרמל 15	11391/9	2,045	800	₪ 2,234,991

מס"ד	סכום עסקה ללא מע"מ	מחיר למ"ר קרקע	התאמה למועד	התאמה לגודל מגרש	התאמה למיקום	טופוגרפיה	מחיר למ"ר קרקע מתואם	מחיר למ"ר לאחר הפחתת עלויות פיתוח
1	₪ 2,051,282	₪ 2,596	1	0.9	1	0.8	₪ 1,867	₪ 1,667
2	₪ 1,965,812	₪ 2,010	1	0.9	1	0.95	₪ 1,719	₪ 1,519
3	₪ 1,196,581	₪ 2,991	1.03	0.85	0.95	0.8	₪ 1,990	₪ 1,790
4	₪ 1,025,641	₪ 2,564	1.03	0.85	0.95	0.8	₪ 1,706	₪ 1,506
5	₪ 1,910,249	₪ 2,388	1.03	0.9	1	0.9	₪ 1,992	₪ 1,792
מחיר למ"ר קרקע							**₪ 1,855**	**₪ 1,655**

9.12. להלן תחשיב השומה בהתאם לחלופה 1, לא כולל מע"מ ולא כולל פיתוח, כפי שהציג שמאי המשיגים בחוות דעתו:

	שטח	שווי למר קרקע	שווי השטח
שטח לבניה	1,600 מ"ר	₪ 1,655	₪ 2,648,000
חצר עודפת	455 מ"ר	₪ 496	₪ 225,907
סה"כ	**2,055 מ"ר**		**₪ 2,873,907**
הפחתת עלות סלילת דרך גישה, מילוי קרקע והקמת קירות תומכים			₪ 600,000
שווי המגרש לזכויות בהתרם לתכניות בתוקף - במעוגל			**₪ 2,274,000**

9.13. לצורך תחשיב שווי מ"ר אקו' לזכויות הקיימות חישב שמאי המשיגים את שטח החלקה במ"ר אקו' להלן תחשיב שווי מ"ר אקו' בהתאם לזכויות החוזיות בחלופה מס' 2, כפי שהציג בחוות דעתו:

זכויות בניה לשטח עיקרי: 904 מ"ר, מס' יח"ד: 4; שטח בנוי ליח"ד: 226 מ"ר, תכסית: 28%.

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח עיקרי	226 מ"ר	1	226 מ"ר
מחסן	6 מ"ר	0.5	3 מ"ר
מרתף	50 מ"ר	0.4	20 מ"ר
ממד	12 מ"ר	0.9	10.8 מ"ר
חניה	30 מ"ר	0.35	10.5 מ"ר
חצר	321.9 מ"ר	0.3	96.57 מ"ר
סה"כ שטח אקו' ליח"ד במ"ר			366.92
שטח החלקה במ"ר מבונה אקו'			1,467.68
שווי קרקע למ"ר מבונה אקו'[3]			**₪ 1,958**

9.14. להלן תחשיב השומה בהתאם לחלופה 2, לא כולל מע"מ ולא כולל פיתוח, כפי שהציג שמאי המשיגים בחוות דעתו:

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח עיקרי	160 מ"ר	1	160 מ"ר
חצר עד דונם	840 מ"ר	0.3	252 מ"ר
חצר מעל דונם	1,055 מ"ר	0.15	158.25 מ"ר
שטח אקו' לחלקה			570.25 מ"ר
תוספת עבור פרטיות/ צפיפות – 25%			713 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה אקו'			₪ 1,958
שווי מגרש בהתאם לזכויות החוזיות			₪ 1,395,778
שווי מגרש בהתאם לזכויות החוזיות – במעוגל			**₪ 1,396,000**

[3] טרם ההפחתה לעבודות הדרושות לצורך מימוש הבניה.

10. <u>טיעוני / עמדת המשיבה:</u>

10.1. גישת השומה: שמאי המשיבה ערך את חוות דעתו בהסתמך על גישת ההשוואה הישירה למגרשי מגורים בקרית טבעון, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

10.2. עלויות פיתוח: שמאי המשיבה טוען כי בהתאם למידע הנמסר ממחלקת הגביה בעיריית קריית טבעון, אין חוק עזר להיטלי פיתוח. עלויות פיתוח כמו תיעול, כבישים, מדרכות וביוב מושתות על בעלי הנכס הגובל רק בשלב הביצוע, בעלי נכסים שלא שילמו עלויות פיתוח בעבר, משלמים אותן בשלב מימוש הנכס או הוצאת היתר.

10.3. להלן ניתוח עסקאות ההשוואה כפי שהציג שמאי המשיבה בחוות דעתו:

עסקה	תאריך	גו"ח	רחוב	שטח במ"ר	תמורה ב- ₪	תמורה ב- ₪ כולל מע"מ	פיתוח נורמטיבי ב- ₪	שווי למ"ר כולל מע"מ ופיתוח ב- ₪
1	26.03.2017	10607-395	השקדים	1,470	2,430,000	2,843,100	299,700	2,138
2	23.12.2015	10607-76	אלונים	791	1,824,998	1,824,998	163,421	2,514
3	21.06.2015	10607-211	אלונים	1,001	2,700,000	2,700,000	206,807	2,904
4	06.05.2015	10607-306	רמז	415	1,350,001	1,350,001	85,739	3,460
5	26.04.2015	10592-415	השקדים	1,207	2,750,000	2,750,000	249,366	2,485
6	20.04.2015	10592-156	הציפורים	1,036	2,225,000	2,225,000	214,038	2,354
7	09.03.2014	11392-171	קקל	800	2,052,000	2,400,840	165,280	3,208
8	09.03.2014	11392-174	קקל	1,200	2,703,000	3,162,510	247,920	2,842

עסקה	רחוב	שטח במ"ר	התאמה לזמן	שווי למ"ר כולל מע"מ ופיתוח ב- ₪
1	השקדים	1,470	1	2,138
2	אלונים	791	1.09	2,740
3	אלונים	1,001	1.12	3,252
4	רמז	415	1.12	3,875
5	השקדים	1,207	1.12	2,783
6	הציפורנים	1,036	1.12	2,637
7	קק"ל	800	1.18	3,785
8	קק"ל	1,200	1.18	3,354
שווי למ"ר קרקע כולל מע"מ ופיתוח				**3,070**

כמתואר לעיל, שמאי המשיבה ניתח את עסקאות ההשוואה וקיבל כי שווי מ״ר קרקע כולל מע״מ ופיתוח על סך 3,070 ₪ ושווי מגרש מודולרי בשטח של דונם 3,070,466 ₪. על בסיס נתונים אלה, חישב שמאי המשיבה שווי מ״ר אקו׳.

להלן תחשיב שווי מ״ר אקו׳ כפי שהציג בחוות דעתו:

	תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח החלקה		1000		
עיקרי מגורים		440	1	440 מ"ר
שירות	מחסן, חניה	72	0.4	28.8 מ"ר
	ממ"ד	24	0.8	19.2 מ"ר
חצר		696	0.3	208.8 מ"ר
סה"כ שטח אקו' עיקרי				696.8 מ"ר
שווי 1 מ"ר מבונה				**4,407 ₪**

משווי מ״ר אקו׳ שקיבל, ביצע הפחתה נוספת בגין שיפוע בשיעור של 5% ובהתאם לכך קיבל כי שווי 1 מ״ר מבונה הוא על סך 4,186 ₪ כולל מע״מ וכולל פיתוח.

10.4. להלן תחשיב השומה בהתאם לחלופה מס׳ 1, ללא מע״מ וללא פיתוח, כפי שהציג בחוות דעתו:

	תיאור	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
שטח החלקה		2,055		
עיקרי מגורים		904.2	1	904 מ"ר אקו'
שירות	מחסן, חניה	144	0.4	58 מ"ר אקו'
	ממ"ד	48	0.8	38 מ"ר אקו'
חצר		1434.9	0.3	430 מ"ר אקו'
שטח אקו' עיקרי				1,431 מ"ר אקו'
שווי מ"ר אקו'				4,186 מ"ר אקו'
שווי המגרש				5,989,069 ₪
פיתוח נורמטיבי				442,851 ₪
שווי ללא פיתוח				5,546,218 ₪
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח - במעוגל				**4,740,000 ₪**

10.5. להלן תחשיב השומה בהתאם לחלופה מס׳ 2, ללא מע״מ וללא פיתוח, כפי שהציג בחוות דעתו:

	תיאור	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
שטח החלקה		2,055 מ"ר		
עיקרי מגורים		160 מ"ר	1	160 מ"ר אקו'
חצר	מעגל 1	340 מ"ר	0.3	102 מ"ר אקו'
	מעגל 2	500 מ"ר	0.2	100 מ"ר אקו'
	מעגל 3	1,055 מ"ר	0.15	158.25 מ"ר אקו'
שטח אקו' עיקרי				520.25 מ"ר אקו'
שווי מ"ר אקו'				4,186 ₪
שווי המגרש				2,177,870 ₪
פיתוח נורמטיבי				250,050 ₪
שווי ללא פיתוח				1,927,820 ₪
שווי ללא מע"מ וללא פיתוח - במעוגל				**1,648,000 ₪**

11. דיון והכרעה:

11.1. גישת השומה:

הועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית לפיה: במקרה זה, נתוני ההשוואה הטובים ביותר הם של עסקות שנערכו ביחס למגרשים ריקים לא מבונים, סמוך למועד הקובע בסביבת הנכס שבנדון, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות וזאת על מנת להימנע מעיוות בקביעת השווי העלול להיגרם בשיטת החילוץ ממגרשים מבונים.

11.2. נתוני ההשוואה:

השמאית המחוזית הסתמכה על 3 עסקאות השוואה (שהוצגו גם בשומת המשיגים) וכן על 2 מכרזי רמ"י ברח' קק"ל (גו"ח 11392/171,174) שתוצאותיהם פורסמו במהלך שנת 2014. המשיגים טוענים כי השמאית המחוזית התעלמה מעסקאות המכר שבוצעו בשנת 2015 (בתאריכים: 16.07.2015 ו- 23.06.2015) במגרשים מושא מכרזי רמ"י ברח' קק"ל.

הוועדה מקבלת את טענת המשיגים. בהינתן עסקאות שבוצעו מאוחר יותר לתוצאות המכרז אשר קרובות יותר למועד הקובע, ראוי להסתמך גם על עסקאות אלו.

בנוסף, הוצגו בפני הוועדה מכרזי רמ"י שתוצאותיהם פורסמו בשנת 2017 למגרשים הממוקמים ברח' השקדים, בקצה הצפוני של קריית טבעון. הועדה סבורה שיש לבחון גם עסקאות אלה מפני שנעשו בסמוך למועד הקובע.

11.3. התאמות:

11.3.1. התאמה לבעלות:

ע"פ דרישת הוועדה, שלחה המשיבה (באמצעות דוא"ל) חלק מהסכמי החכירה של 3 עסקאות ההשוואה, מהם עולה כי מדובר בחוזים מהוונים לתקופה של 98 שנים (49+49) בהתאם לזכויות עפ"י תוכנית טב/97. מעיון במכרזי רמ"י עולה כי אלו נערכו ביחס לזכויות מהוונות לתקופת חכירה של 196 שנים (98+98) לרבות כל הזכויות העתידיות.

בנסיבות אלו סבורה הוועדה כי ההבדל בין זכויות הבעלות ובין זכויות החכירה המהוונות זניח, ומהווה בעיקר את גורם החיכוך מול רמ"י. בפרק כ"ה לקווים המנחים נקבע כי מקדם ההתאמה לזכות הבעלות יעמוד על טווח של 2% עד 4% משווי השוק של הקרקע.

לאור האמור קובעת הוועדה מקדם התאמה בשיעור 2% לשווי זכויות הבעלות.

11.3.2. התאמה לטופוגרפיה:

הוועדה בחנה את המפה הטופוגרפית אותה הציג שמאי המשיגים. בהתאם לחישוב גראפי נמצא כי השיפוע בחלקה שבנדון הינו בשיעור ממוצע של כ-35%. הוועדה בדקה את הפרשי הגבהים בכל עסקאות ההשוואה בהסתמך על הפורטל הגיאוגרפי הממשלתי (gov-map) ועל אתר ה- gis של הוועדה המקומית ומצאה כי גם החלקות מושא עסקאות ההשוואה ממוקמות על גבי קרקע משופעת, בשיעורי שיפוע שונים. יצוין, כי אחוזי השיפוע נמדדו באופן גראפי מתוך אתרי האינטרנט ולכן יתכנו סטיות קלות בממצאים.

אכן שיפוע בשיעור ממוצע של 35% הוא תלול אף ביחס לעסקאות ההשוואה.

לאור האמור, קובעת הוועדה כי יש לקבוע מקדם הפחתה בסך 0.15 לחלקה שבנדון ביחס למגרש

מישורי שכמעט ואינו משופע, דהיינו יחס ליניארי בסך של כ-0.043 הפחתה, על כל 1% שיפוע (0.15/35%). ביחס לעסקאות ההשוואה, התאימה הוועדה את מקדם היחס הלינארי הנ"ל, כפועל יוצא של השיפוע הקונקרטי בכל עסקה ועסקה.

11.3.3. <u>מקדם עורפיות:</u>

הוועדה דוחה את טענת שמאי המשיגים לפיה יש להפחית שיעור של 25% בגין פגיעה בפרטיות. בהתאם להוראות תוכניות טב/34 ו- טב/97 גודלו של מגרש מינימלי יהיה בשטח של 400-500 מ"ר. משכך, קובעת הוועדה כי אין מקום להפחתה בגין פגיעה בפרטיות.

הוועדה סבורה כי יש לקבוע לגבי חלופה ב' הפחתה בשיעור 10% זאת לעומת שווי מגרש חזיתי בודד (כגון: בחלופה א'), הואיל וישנו הצורך לתכנן ולהקצות דרך גישה ל-3 יחידות העורפיות שעתידות להיבנות בגב הבית החזיתי. בהתאם לכך, חושבו לגבי עסקאות ההשוואה מקדם הפחתה בגין עורפיות, על-פי כמות יח"ד העורפיות שבכל עסקה.

11.3.4. <u>התאמה לגודל:</u>

הוועדה סבורה כי יש לקבוע לגבי חלופה ב' הפחתה לגודל בשיעור 10% מאחר שהיא כוללת זכויות ל-4 יח"ד (לעומת מגרש חד משפחתי). באופן דומה, חושב מקדם ההתאמה לגודל, ביחס לעסקאות ההשוואה.

11.3.5. <u>התאמה לזמן:</u>

הוועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית וקובעת התאמה לזמן בשיעור 5% לשנה.

בעניין זה, דוחה הוועדה את עמדת המשיגים. סקר השמאי הממשלתי לאותה תקופה (2014-2017) מצביע על עליית מחירים בכל האזורים ברחבי המדינה.

הדרך הטובה ביותר לבחון עליית מחירים היא ע"י בחינת עסקה ביחס לאותו הנכס בשני מועדים שונים (זאת על מנת למנוע הטיות הנובעות מהשונות בין הנכסים). בענייננו, המגרש ברח' קק"ל נרכש בשנת 2014, ונמכר בחלקים בשנת 2015, במחיר גבוה משמעותית משווי הרכישה. בסיכומו של תחשיב, ניתוח העסקאות כפי שבוצע ע"י הוועדה (ביחס לשווי מ"ר אקוו') מצביע על עליית מחירים, ובנסיבות אלו סבורה הוועדה כי קביעתה של השמאית המחוזית סבירה.

11.4. <u>עלויות פיתוח:</u>

הוועדה מקבלת את עמדת השמאית המחוזית, לפיה, בהיעדר חוק עזר להיטלי פיתוח במועצה המקומית קריית טבעון הרי שעלויות פיתוח כמו תיעול, כבישים, מדרכות וביוב מושתות על בעלי הנכס רק בשלב הוצאת היתר. ומשכך, אין להפחית היטלי פיתוח מנתוני ההשוואה בקרית טבעון, שכן הללו אינם מגלמים הוצאות פיתוח.

לעניין זה ראוי להפנות גם להחלטת ועדת ההשגות מיום 21/11/2016 ברחוב הכלניות 27 קריית טבעון, וכן להחלטת וועדת ההשגות מיום 12/9/2019 ברח' בורוכוב 25 קריית טבעון.

11.5. <u>מקדמים אקוויוולנטיים:</u>

בניתוח עסקאות ההשוואה הובאו בחשבון המקדמים הבאים (עבור כל יח"ד אפשרית לבניה):

שטח עיקרי עד 200 מ"ר – 1.0; שטח עיקרי (שולי) מעל 200 מ"ר – 0.7; ממ"ד (12 מ"ר) – 0.8;

מחסן (6 מ״ר) – 0.4 ; חניה (15 או 30 מ״ר) – 0.3 ; מרתף (50 מ״ר) – 0.5 ; חצר עד 500 מ״ר – 0.25 ; חצר מעל 500 מ״ר – 0.1.

תכסית בינוי : 28% משטח מגרש לא כולל שטחי שירות מחסן וחניה (ראה תוכנית טב/34).

11.6. פוטנציאל :

הוועדה מקבלת את עמדתה של השמאית המחוזית לעניין אי תוספת בגין רכיב הפוטנציאל התכנוני. אין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה.

11.7. **תחשיב:**

11.7.1. נתוני השוואה וקביעת שווי מ״ר אקווי׳ :

מס"ד	גוש/חלקה	כתובת	יום מכירה	שטח נמכר	שיפוע ממוצע	מס' יח"ד אפשרי	מס' יח"ד עורפיות	תמורה	הערות
1	11392/174	קק"ל 47	09/03/2014	1,200	10%	3	0	₪ 3,189,540	מכרז רמ"י
2	11392/171	קק"ל 47	09/03/2014	800	10%	2	0	₪ 2,421,360	מכרז רמ"י
3	11391/9	הכרמל 15	06/05/2015	800	23%	2	1	₪ 2,234,991	
4	11392/174	קק"ל 47	23/06/2015	400	10%	1	0	₪ 1,200,000	
5	11392/174	קק"ל 47	16/07/2015	400	10%	1	0	₪ 1,400,000	
6	11391/15	הכרמל 27	14/10/2015	978	21%	2	1	₪ 2,300,000	
7	11391/6	הכרמל 9	16/12/2015	791	21%	1	1	₪ 2,400,000	
8	10594/20	השקדים 63	13/04/2016	1,068	29%	2	1	₪ 1,906,803	מכרז רמ"י
9	10607/395	השקדים 5	26/03/2017	1,200	35%	3	2	₪ 2,843,100	מכרז רמ"י

התאמות למגרש מייצג - מגרש חזיתי הכולל 1 יח״ד, שיפוע 35% :

מס"ד	תמורה	התאמת לגודל	התאמת טופוגרפיה	התאמת עורפיות	התאמת זמן 5% לשנה	מחיר עסקה מתואם ב- ₪	שטח אקו'	שווי מ"ר אקו' מתואם
1	₪ 3,189,540	0.93	1.11	1	1.18	₪ 3,295,858	853	₪ 4,566
2	₪ 2,421,360	0.97	1.11	1	1.18	₪ 3,061,439	569	₪ 5,385
3	₪ 2,234,991	0.97	1.05	0.97	1.12	₪ 2,466,908	570	₪ 4,328
4	₪ 1,200,000	1.00	1.11	1	1.12	₪ 1,483,814	284	₪ 5,220
5	₪ 1,400,000	1.00	1.11	1	1.11	₪ 1,726,233	284	₪ 6,073
6	₪ 2,300,000	0.97	1.06	0.97	1.10	₪ 2,509,114	671	₪ 3,738
7	₪ 2,400,000	1.00	1.06	0.97	1.09	₪ 2,687,266	478	₪ 5,622
8	₪ 1,906,803	1.00	1.03	1.00	1.08	₪ 2,105,336	729	₪ 2,887
9	₪ 2,843,100	0.93	1.00	0.93	1.03	₪ 2,548,242	1,008	₪ 2,527
ממוצע ללא עסקאות חריגות (עסקאות מס"ד 5,8,9):								**₪ 4,810**
שווי מ"ר אקו' בהתאמה לבעלות (0.98):								**₪ 4,908**

11.7.2. <u>תחשיב חלופה א׳:</u>

שטח חלקה	**2055 מ"ר**
גודל מגרש ממוצע	**513.75 מ"ר**

מס' יח"ד	**4**
תכסית	**28% - ללא מחסן וחניה**

זכויות בניה ליחי"ד	**שטח מ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1.00	200
שטח עיקרי מעל 200 מ"ר	13.4	0.70	9.38
ממ"ד	12	0.80	9.6
מחסן	6	0.40	2.4
חניה	30	0.30	9
מרתף	50	0.50	25
חצר	333.9	0.25	<u>83.48</u>
סה"כ מ"ר אקוו' ל-1 יח"ד			**338.86**
סה"כ שטח אקוויולנטי לחלקה (4 יח"ד)			**1355.4**
שווי בסיס למ"ר אקו' - כולל מע"מ			₪ 4,908
התאמה לגודל (4 יח"ד)			0.9
התאמה לעורפיות (3 יח"ד עורפיות)			0.9
שווי מ"ר אקו' מתואם - כולל מע"מ			₪ 3,975
שווי חלופה א' כולל מע"מ			**₪ 5,388,460**
בניכוי מע"מ 17%			₪ 4,605,521
שווי הזכויות חלופה ב' ללא מע"מ ופיתוח – במעוגל			**₪ 4,605,000**

11.7.3. <u>תחשיב חלופה ב׳:</u>

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	160	1	160
חצר עד 500 מ"ר	500	0.25	125
חצר מעל ל-500 מ"ר	1395	0.1	<u>139.5</u>
סה"כ שטח מבונה במ"ר אקו'			424.5
שווי מ"ר אקו' - כולל מע"מ			₪ 4,908
שווי החלקה בהתאם לזכויות החוזיות כולל מע"מ			**₪ 2,083,452**
בניכוי מע"מ 17%			₪ 1,780,728
שווי הזכויות חלופה ב' ללא מע"מ ופיתוח – במעוגל			**₪ 1,780,000**

12. <u>החלטה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע כי שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, כריק ופנוי, למועד 23.10.2017 - כדלקמן:

חלופה א' – 4,605,000 ₪ (ארבעה מיליון שש מאות וחמישה אלף ש"ח)
חלופה ב' – 1,780,000 ₪ (מיליון שבע מאות ושמונים אלף ש"ח)

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
מר גיל בלולו	עו"ד מיכל כהן	עו"ד שלומי יפה
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע