תאריך עברי	ח' ניסן תשפ"ו
תאריך לועזי	26 מרץ 2026
מס' אופק	50856
תיק רמ"י	203029012
מס' הזמנה	4037651

לכבוד
המשיגים:
בעלי הזכויות - מגרש 300
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]

מגרש מס' 300 ע"פ תוכנית ג/20448 מושב נתיב השיירה

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 25.07.2024, על ידי שמאי המקרקעין, מר רון תמיר (להלן: "**השמאי המחוזי**") בעניין שווי זכויות הבעלות במרכיב הקרקע שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם המשיבה שנערכה בתאריך 20.05.2024 על ידי שמאי המקרקעין, מר דרור ביתן (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה בתאריך 01.05.2024 על ידי שמאי המקרקעין, מר יריב דרורי (להלן: "**שמאי המשיגים**").

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגים מיום 09.09.2024.

ביום 28.11.2024 הוגשה מטעם שמאי המשיבה תגובה.

ביום 09.12.2024 הוגשה מטעם שמאי המשיגים תגובה לתגובת המשיבה.

בהתאם להודעת יו"ר הועדה מיום 30.12.2024, נקבע כי הטיפול בהשגה ייעשה ללא דיון.

1. מטרת ההחלטה:

מטרת השומה - אומדן שווי זכות הבעלות בקרקע – מגרש שבנדון, כריק ופנוי, כולל מע"מ ופיתוח, וזאת לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות בחלופות כדלקמן:

חלופה מס' 1 - אומדן שווי זכות הבעלות למגרש החדש שנוצר מהפיצול, לפי תכנון כדין ולזכויות בניה של 160 מ"ר.

חלופה מס' 2 - אומדן שווי זכות הבעלות למגרש החדש שנוצר מהפיצול, לפי תכנון כדין, למלוא קיבולת הבניה עפ"י תב"ע בתוקף ובתוספת פוטנציאל תכנוני לזכויות בניה (ללא תוספת יח"ד).

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לשומה - 12.02.2024.

3. ביקור בנכס:

ביום 21.05.2025 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 במגרש 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'

הערות:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- 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 ללא מע"מ כולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	מס מגרש	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים	החלטה בהשגה ראשונה
1	300	25/07/2024	₪ 905,000	₪ 556,000	₪ 898,000
2	300	25/07/2024	₪ 1,301,000	₪ 767,000	₪ 1,282,000

8. החלטת השמאי המחוזי:

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

8.1 <u>התאמה למועד</u>:

השמאי המחוזי ציין כי באופן כללי, שוק המקרקעין נמצא ב"עצירה מסוימת" מתחילת שנת 2023 וזאת בעיקר בשל הליך העלאת הריבית במשק. יחד עם זאת, קיים קושי להעריך את השתנות מחירי המקרקעין באזור ספציפי בהתבסס על הסקרים והנתונים שהוצגו ע"י שמאי המשיגים ועל אחת כמה וכמה בסוג הנכס הנישום (קרקע לבניה צמודת קרקע).

בהתחשב כי מדובר במגרש מגורים לבניה צמודת קרקע, המהווה מוצר מבוקש עם היצע מוגבל, ובעליית המחירים שחלה בשנים האחרונות הביא בחשבון מקדם התאמה למועד בשיעור של 5% לשנה.

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

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

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

8.3 <u>התאמות נוספות</u>:

- **מאפיין בטחוני:** מגולם ברובו בנתוני ההשוואה.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- **מקדם התאמה להליך תכנוני:** הובאה בחשבון הפחתה בגין הליכים תכנוניים שקודמו בטרם נערכו העסקאות שנותחו. ההתאמה מגלמת את תרומת ההליכים למחיר העסקאות.
- **סמיכות לשטחים חקלאיים:** ההתאמה בין היישוב אשרת למושב נתיב השיירה מגלמת גורם זה.
- **סמיכות לבית העלמין ומנחת מסוקים:** שמאי המשיגים ציין כי מרכיבים אלה הובאו בחשבון בהפחתה למיקום בין הישוב אשרת למושב נתיב השיירה. בהתחשב במיקום הנכס הנישום, להערכתו לגורמים אלה אין השפעה על שוויו.
- **מקדם צורה:** אין מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון התאמה בגין צורתו של המגרש. המחלוקת היא לעניין שיעור ההתאמה. כפי שציין שמאי המשיגים, ניצול זכויות הבניה מאולצות ביחס למגרשים בהם אפשרויות התכנון גמישות יותר. יחד עם זאת וכפי שטען שמאי המשיבה, צורת המגרש אינה מונעת את ניצול מלוא זכויות הבניה. בשקלול הגורמים ובהתחשב כי לא מדובר בפחת תכנוני, אלא יותר באילוץ תכנוני שאינו קיים בנתוני ההשוואה, הביא בחשבון הפחתה בשיעור 3% ביחס לנתוני ההשוואה.
- **קירבה למאגר מים ומטמנה:** השמאי מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי בהתחשב במיקומו של הנכס הנישום ובמרחק ממאגר המים ומהמטמנה, אין להביא בחשבון התאמה נוספת בגין גורם זה.
- **קרבה לרפת:** בסיור בנכס הנישום לא נמצא, מעבר להתאמה שכבר הובאה בחשבון למיקום ואופי מושב נתיב השיירה, כי יש השפעה של גורם זה באופן המביא לפגיעה בשווי הנכס הנישום.

8.4 <u>הכרעות בהשגה ראשונה</u>:

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

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

עמדת השמאי המחוזי היא כי זכויות הבנייה בנכסי ההשוואה ובנכסים הנישומים דומות, וכי המקדמים שיושמו זהים. לפיכך, לשיטתו, ההבדלים הקיימים בזכויות הבנייה, שאינם מהותיים, אינם משפיעים באופן ממשי על שווי הנכסים הנישומים, והשפעתם זניחה. כמו כן, בהתחשב בצורת המגרש, השמאי קיבל מ חלקית את טענת שמאי המשיבה בעניין התכסית האפקטיבית בנכס הנישום ולכן, הובאה בחשבון תכסית של 200 מ"ר.

בנוסף לאמור קיבל את עמדת המשיבה בעניין ניתוח הזכויות לבריכות שחייה בנתוני ההשוואה ובנכס הנישום.

8.6 <u>פיתוח סביבתי</u>:

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

8.7 <u>התאמה לבעלות מלאה</u>:

בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים, חושבה התאמה לבעלות בשיעור של 3% ביחס לעסקות ההשוואה

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שבוצעו לזכויות חכירה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר.

8.1 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

קיבל את הסכמת הצדדים כי, נכון למועד הקובע, אין פוטנציאל מוחשי נוסף מעבר למאושר בתכניות החלות על הנכס וכי, ככל שקיים פוטנציאל נוסף הוא מגולם ברובות בעסקאות ההשוואה.

8.8 <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 והתיצבות 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 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,

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להערכתו אין מדובר בעסקה המשקפת שווי שוק ולכן לא הביא אותה בחשבון.

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

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

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

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).

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

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

8.9 תחשיב שווי מ"ר מבונה:

מסד	תאריך	גו"ח	שטח	תמורה ב- ₪	התאמה בגין הליך תכנוני	מקדם התאמה לנוף/שפ"פ	התאמה למועד	מחיר קרקע מתואם
1	26/04/2022	21123/44	500	1,030,000	0.97	0.9	1.05	1,446,640 ₪
2	08/08/2022	21123/61	500	1,260,000	0.97	1	1.07	1,307,754 ₪
3	26/12/2022	21123/15	500	1,600,000	0.95	1	1.09	1,066,565 ₪
ממוצע								1,280,320 ₪
התאמה למיקום (-5%)								1,216,304 ₪
התאמה לצורת המגרש (-3%)								1,179,815 ₪
בהתאמה לבעלות מלאה (0.97)								1,216,304 ₪
שטח אקו' במגרש בשטח 500 מ"ר								332 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו' למגרש מתואם למועד הקובע וללא מאפיינים ייחודיים								3,664 ₪

8.10 תחשיב השומה:

חלופה מס' 1			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שטח מבונה	160	1	160
חצר	340	0.25	85
סה"כ שטח מבונה			245
שווי מר מבונה אקו' מתואם			₪ 3,664
סה"כ שווי כולל פיתוח וכולל מע"מ			₪ 897,680
במעוגל			₪ 898,000

חלופה מס' 2			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח מבונה אקו'
שטח עיקרי + ממ"ד	212	1	212
יתרת שטח עיקרי	40	0.9	36
יתרת שטחי שירות	48	0.5	24
שטח בריכה אפקטיבי	30	0.35	10.5
חצר (תכסית 200 מ"ר)	270	0.25	67.5
סה"כ שטח מבונה			350
שווי מר מבונה אקו' מתואם			₪ 3,664
סה"כ שווי כולל פיתוח וכולל מע"מ			₪ 1,282,400
במעוגל			₪ 1,282,000

9. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי הטענות כפי שעולה משומת ההשגה השנייה מיום 01.02.2024, וכן מהשלמות שנמסרו ביום 01.05.2024 , בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>התאמה למועד</u>:

יש להבחין בין ההתאמה למועדים עד 2022 לבין ההתאמה למועדים בשנת 2023.

- **מקדם התאמה לזמן עד סוף שנת 2022:** ניתן מקדם 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.
- **מקדם התאמה לזמן מתחילת 2023 ועד למועד הקובע:** מתחילת שנת 2023 ובהלימה להליך העלאת ריבית מתמשך במשק, חל היפוך מגמה ובלימה חזקה בקצב עליית מחירי הדירות בישראל. כתוצאה מהליך העלאת הריבית היקף לקיחת המשכנתאות ירד גם הוא דראסטית ובהתאם לכך גם היקף העסקאות נמוך.
  - עפ"י מדד מחירי הדירות של הלמ"ס בתקופה שבין דצמבר 2022 ינואר 2023 ועד חודשים יולי-אוגוסט חלה ירידת מחירים, הנתון מגלם את השפעת מלחמת "חרבות ברזל".
  - בסקר שנערך בקרב חברי לישכת שמאי המקרקעין בחודש ספטמבר 2022, נבחנה הסוגייה של ההשפעות האפשרויות של העלאת הריבית במשק על שוק הדיוק הישראלי. כ- 60% מהמשיבים צפו ירידת מחירים בשוק הדיור הישראלי (כ-45% העריכו ירידת מחירים של עד 5% - וכ- 15% מהמשיבים צפו ירידת מחירים בטווח שבין 10% - 15%). בפועל אכן התבשרנו על ירידת מחירים בישראל בשלהי 2022 ותחילת 2023.
  - ע"פ טבלת הריביות מאתר בנק ישראל ניתן לראות כי החל מחודש 4/2022 חלה עליית ריבית במשק, הליך זה גרם לירידה דרסטית בכמות העסקאות ועצירה בעליית מחירי הדיור בישראל.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

- בהתאם לסקירות תקופתיות של אגף הכלכלן הראשי ניתן לראות ירידה דרסטית בשנת 2023 בכמות העסקאות בדירות מגורים ביחס לשנת 2022 (11% - 55%).

לאור האמור לעיל על הצד הזהיר אין לבצע התאמה למקדם זמן לשנת 2023 וכמובן שאין מקום לתוספת בגין מקדם זמן משנת 2023 ואילך.

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.
- **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>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

יש לציין כי יש כוונה להגביה את המטמנה ב-20 מ׳.

9.4 <u>קרבה למאגר מים</u>:

מערבית לישוב קיים מאגר מים הצמוד לגבול המרבי של המושב ומהווה מטרד סביבתי. מאגר מים גורם, בין היתר, למטרדים הכוללים הימצאות יתושים, משיכה של בעלי חיים כולל יונקים וכן בעלי כנף. אפיון זה נלקח בחשבון בהפחתה הכללית בשיעור של 10% בין הישוב אושרת למושב נתיב השיירה.

9.5 <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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המשיגים, יש לקחת בחשבון איפיון זה במסגרת ההפחתה הכללית בשיעור 10% בין היישוב אשרת למושב נתיב השיירה.

9.6 סמיכות לשטחים חקלאיים:

המגרש גובל בשטחי חקלאיים במושב מתקיימת חקלאות פעילה ומגוונת המהווה מטרד, רעש בגין מכונות הקטיף, יתושים, חומרי הדברה וריסוסים ועוד. איפיון זה נלקח בחשבון בהפחתה הכללית בשיעור 10% בין היישוב אושרת למושב נתיב השיירה.

9.7 בית עלמין נהריה:

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.

9.8 פיתוח סביבתי:

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

9.9 התאמה לבעלות מלאה:

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.

9.10 מקדם התאמה להליך תכנוני:

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.

9.11 התאמות נוספות למושא השומה:

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.

- **קרבה למטמנה ומאגר מים:** מגרש מס 300 נמצא נקודתית בחלקו הדרום מערבי של המושב ולפיכך בסמיכות למטמנה ולמאגר מים ולמטרדים הנובעים ממפגעים אלו. לפיכך, מעבר לכך שמפגעים אלו גורמים לפגיעה באיפיון הישוב הכללי , הרי שקרבה נקודתית למפגעים אלו מביאה לפגיעה אינטנסיבית יותר. לאור האמור הנני מייחס מקדם התאמה של 0.97.
- **צורת המגרש:** לנכס הנישום צורה אי-רגולארית המתאפיינת בצלע מזרחית אלכסונית. צורה כדוגמת זו מעלה אילוצים תכנוניים אשר מקשים על בניית מבנה המגורים היות וצורת המגרש גורמת לקו הבניין להיות אלכסוני. לפיכך יקשה על המתכננים להיצמד לקו הבניין המזרחי של

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

המגרש וזאת מתוך רצון להימנע מקירות אלכסוניים בבית המתוכנן.

- **סמיכות לרפת פעילה:** הנכס ממוקם בסמיכות לרפת פעילה לפיכך ננקט מקדם התאמה של 0.99 ביחס לנתוני ההשוואה.

9.12 <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 אושרת. למרות זאת, השמאי המחוזי בחר להסתמך אך ורק על שלוש העסקאות האחרונות, שבוצעו כולן בשנת 2022, והתעלם משלוש העסקאות 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.

- **עסקה חריגה ע"ס 1.6 מילון ₪:**

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).

- **<u>נתוני היצע:</u>** 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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מהווים תחליף לעסקאות שוק מובהקות.

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

השמאי המחוזי מנתח עסקה לבית מגורים בנוי בשכונת ההרחבה באושרת. 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 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.

9.13 קביעת שווי מ"ר מבונה אקווי:

מסד	תאריך	גו"ח	שטח	תמורה ב- ₪	מקדם התאמה לזמן	מקדם התאמה להליך תכנון	מקדם התאמה 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	30/5/2021	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	0.90	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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מסד	תאריך	גו"ח	מ"ר מבונה אקו'	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
6[3]	26/12/2022	21123/15	322	1,360,000	₪ 4,096
ממוצע					₪ 2,418
התאמה לבעלות				0.97	₪ 2,493

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

9.14 <u>תחשיב</u>:

<u>חלופה 1-</u>

					1	0.25	
חלופה	מס מגרש	שטח המגרש	תכסית מירבית	שטח מבונה מותר	חצר	שטח אקו'
1	300	500	160	160	340	245

<u>חלופה 2-</u>

			45%	1	0.8	1	0.5	0.3	0.25	
חלופה	מס מגרש	שטח המגרש	תכסית מירבית	שטח מבונה מותר עד 200 מ"ר	שטח עיקרי שולי	ממ"ד	שטח שירות בניכוי שטח ממ"ד	בריכה	חצר	שטח אקו'
2	300	500	225	200	40	12	48	30	245	338.3

<u>מקדמים ביחס למושא השומה</u>:

מס מגרש	מקדם קרבה	מקדם מאגר ומטמנה	מקדם צורת מגרש	מקדם התאמה

[3] עסקה מס' 6 הינה עסקת קיצון ולכן לא נכללה בממוצע.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

	לרפת			משולב
300	0.99	0.97	0.95	0.91

שווי מתואם

חלופה 1

חלופה	מס מגרש	שטח מבונה אקו'	מקדם משוקלל	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ
1	300	245.0	0.91	₪ 2,493	₪ 555,790

חלופה 2

חלופה	מס מגרש	שטח מבונה אקו'	מקדם משוקלל	שווי מ"ר מבונה אקו'	שווי המגרש כולל פיתוח ומע"מ
2	300	338.3	0.91	₪ 2,493	₪ 767,330

10.טיעוני / עמדת המשיב:

להלן עיקרי תגובת המשיבה בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 התאמה למועד:

שמאי המשיבה מציין כי אין יסוד לטענת השמאי המשיג שלפיה אין לבצע התאמת זמן החל משנת 2023 ואילך. בשומה הובאה בחשבון, על דרך הזהירות, התאמת זמן בשיעור של 4% לשנה משנת 2023.

10.2 התאמה למיקום בין אשרת לנתיב השיירה:

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.

10.3 פיתוח סביבתי:

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

10.4 התאמה לבעלות מלאה:

בשומתו נלקחה בחשבון התאמה בשיעור של 3% לבעלות מלאה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10.5 <u>המצב הבטחוני</u>:

המועד הקובע הינו בסמוך לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", טרם הייתה ידועה ההשפעה של המלחמה על שווי המגרשים בהווה ובעתיד, אם בכלל. לכן, כל הנאמר בסעיף (מאפיין ביטחוני) אינו רלוונטי לחוו"ד. בנוסף מרחק של 2 ק"מ הינו מרחק קטן בטווח של הטילים.

10.6 <u>קרבה למטמנה/מאגר מים</u>:

שמאי המשיבה דוחה את עמדת השמאי המשיג. אין כל השפעה על המגרש הנדון שנמצא במרחק גדול מהמאגר והמטמנה ואין גם קשר עין ביניהם. קיים מרחק גדול מאוד ממאגר המים, כ- 470 מ' עפ"י מדידה גרפית ואף רחוק לאין שיעור מהמטמנה במרחק של כ- 1,100 מ'.

10.7 <u>מנחת מטוסים</u>:

גם בסוגיה זו גוחה שמאי המשיגה את עמדת המשיג. אין כל השפעה לקיומו של המנחת, הוא לא קרוב לנכס, לדבריו משרת אדם אחד במושב ולגבי העתיד הטענה שיתכן ויהיו עוד מסוקים בעתיד מתיין שעוסקים בשמאות ולא בנבואה.

10.8 <u>סמיכות לשטחים חקלאיים</u>:

המושב מאופיין כיישוב חקלאי על כל המשתמע מכך, ולכן אין למאפייניו השפעה על שווי המגרש. עסקאות ההשוואה נבחרו מיישוב דומה, המצוי אף הוא בשטח המוקף שטחים חקלאיים, ולכן כלל התופעות כגון יתושים, חזירים, רעש ממכילזונים ועוד מתקיימות גם בו ומשתקפות בשוויי העסקאות שנבחנו.

10.9 <u>בית עלמין של נהריה</u>:

לבית הקברות אין השפעה על שווי המקרקעין ביישוב נתיב השיירה, ובוודאי שלא על המגרש הנדון, הממוקם בצדו המערבי והנמוך של המושב. בית הקברות אינו צמוד למושב, וגם לאחר הרחבתו העתידית לא צפויה צמידות. כיום מפריד כביש 70 בין בית הקברות לבין הבתים המזרחיים ביישוב, ובתוכניות עתיד מופיעים גם כביש 6 ומסילת ברזל שיתווספו כפרדה נוספת.
נוסף על כך, אין כיום קו ראייה ישיר לבית הקברות, הממוקם במרחק של כ־500 מ' מצפון מזרח לכניסה ליישוב. גם אם יורחב בעתיד, המרחק הצפוי יהיה כ־300 מ', ולא ברור כלל שיתקיים קו ראייה ישיר בין המושב לבין בית הקברות.

10.10 <u>מקדם התאמה להליך התכנוני</u>:

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ומבוססת, ויש ליישמה בהתאם לנסיבות כל מקרה.

10.11 <u>התאמות נוספות</u>:

השמאי מדגיש באופן כללי כי השימוש שעושה שמאי המשיגה בריבוי מקדמי התאמה גורם לעיוות בתוצאה ואינו משקף את התנהגות השוק.

- **מקדם קרבה לרפת**: המגרש הנדון אינו סמוך/צמוד לרפת שכזו, וכל מי שבא לגור במושב מביא בחשבון שקיימים עדיין שימושים חקלאיים בתוך המושב.
- **צורת המגרש:** מדובר בתב"ע נקודתית שאושרה לאחרונה במסגרת פיצול נחלה בנתיב השיירה. בעת קביעת גבולות המגרש וצורתו נבחנו כלל הפרמטרים הרלוונטיים במטרה למקסם את יכולת ניצול הזכויות. מתשריט התב"ע עולה כי קווי הבניין שנקבעו מאפשרים ניצול מלא של הזכויות במגרש.

10.12 <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

העסקה ע"ס 1.6 מיליון ₪ הינה עסקה חריגה:

לדעתו אין מדובר בעסקה חריגה.

גם השמאי המחוזי מר רון תמיר בהכרעותיו הרבות בעת האחרונה במושב נתיב השיירה, ציין בשומתו: "אני לא מקבל את טענת שמאי המשיגים כי עסקת ההשוואה על סך 1,600,000 ₪ חריגה ויש להתעלם ממנה." ולאור האמור, החליט השמאי המחוזי כן להביא בחשבון את העסקה האמורה וסה"כ את 3 עסקאות הקרקע החדשות ביותר בישוב אשרת, כפי שהובאו בשומתי.

גם השמאי המחוזי אותו מצטט שמאי המשיגים רבות, מר באסל בלאן, מביא בחשבון בהכרעותיו האחרונות במושב עמקה, את 3 העסקות הנ"ל.

- **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 השגה שניה בגין ההחלטה בעניין זה), ובהתאם לכך גם הוא לא כלל עסקה זו כעסקת השוואה.

11. דיון והכרעה:

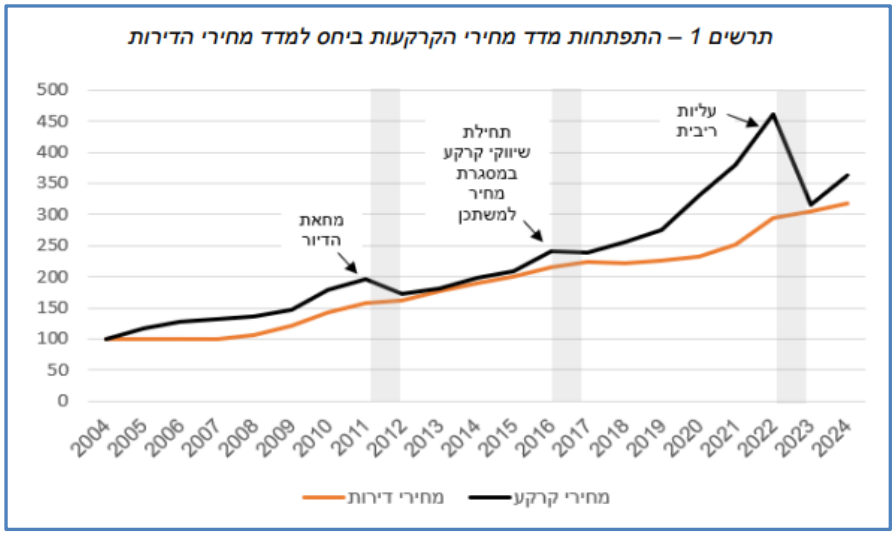
המחלוקת המרכזית בין הצדדים נסובה סביב בחירת מסד עסקאות ההשוואה ומקדמי ההתאמה שיושמו ביחס למגרשים, לרבות מקדמי התאמה כלליים כגון מקדם זמן, וכן מקדמי התאמה ייחודיים שנקבעו לגבי כל אחד מהמגרשים שנכללו בחוות הדעת:

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.1 התאמה לזמן:

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

- **סקר מחירים אוהד דנוס:** בסקר שערך השמאי אוהד דנוס בנוגע למחירי הדירות בעיר חיפה[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 מגמתי.



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

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

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לתחילת שנת 2023 הינו על הצד המקל.

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

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

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

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

הוועדה דוחה את עמדת שמאי המשיגים. מהנתונים 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 המחוזי בנוגע לכך. לעמדת הוועדה, ככל שהתקיימו מפגעים מסוג זה, השפעתם כבר מגולמת בעסקאות ההשוואה שנערכו בפועל, או לחלופין במקדם ההפחתה שנקבע בשיעור 5%, ואין מקום לבצע הפחתה נוספת בגין כל מפגע ומאפיין באופן ספציפי.

11.3 <u>פיתוח סביבתי</u>:

כפי שצוין לעיל, נכון למועד הביקור מבוצעות עבודות פיתוח 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 <u>התאמה לבעלות מלאה</u>:

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

שיעור זה מגלם לא רק את רכיב השיתוף (חיכוך") אלא את ההעדפה של הקונה הפוטנציאלי. זכויות

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חכירה גם אם הן מהוונות ל- 98 שנים, נתפסות כבעלות דרגת ודאות נמוכה יותר. הציבור מייחס יתרון לקרקע פרטית. שוק חופשי מושפע גם מהעדפות תודעתיות ולא רק מהיבטים כלכליים / משפטיים טהורים.

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

11.5 <u>מקדם התאמה להליך תכנוני</u>:

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 <u>התאמות נוספות</u>:

- **קרבה לרפת:** יש לציין כי מדובר ברפת לגידולי בשר ולא למחלבה. בשל מיקומו של המגרש לא קיימת פגיעה בשווי בגין הרפת הקיימת.
- **מקדם מאגר מים/ מטמנה:** המגרש הנישום מרוחק ממאגר המים ומהטמנה, ולכן לא נמצא מקום להפחית בגין מפגעים אלו.
- **צורת המגרש:** צורת המרש טרפזית אך ללא פגיעה בניצול זכויות הבנייה. לאור האמור מצאנו לנכון ליתן מקדם הפחתה של 0.97.

11.7 **<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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ועוד.

שוק הנדל"ן למגורים התאפיין באותה התקופה בירידה חדה בנפח העסקאות, לצד חוסר שינוי עד עליה מתונה במחירי הדירות. החל מהחציון השני של שנת 2021 לאחר ביטול הסגר והיציאה מהמגבלות, החל זינוק חסר תקדים בביקוש לנדל"ן למגורים. עד לסוף שנת 2022 נרשמו שיאים (של שני עשורים) בהיקף העסקאות ובעליית מחירי הנדל"ן למגורים.

נציין כי בשוק הנדל"ן של צמודי הקרקע התופעה אף החריפה יותר, הביקושים לנדל"ן באזורים כפריים במרחבים פתוחים עלה מאד, מה שהביא לקפיצה חדה במחירי צמודי הקרקע.

- דוגמאות לכך ניתן לראות למכביר, ונציג 5 מקרים להמחשה (נלקחו מיישובים בעלי אופי כפרי):
  - <u>מגרשים צמודי קרקע לבניה (יח"ד 1 למגרש) - חבר</u>:

שווי קרקע ליח"ד נכון לשנים 2020 - 2021 כ- 710,000 ₪

לאחר כשנתיים שווי קרקע ליח"ד עלה בכ-85% ועמד על 1,300,000 ₪

תאריך	גו"ח	מגרש	שטח (במ"ר)	תמורה	מחיר למ"ר קרקע
03/01/2020	20767/21	64	500	₪ 650,000	₪ 1,300
23/01/2020	20038/138	1	512	₪ 640,000	₪ 1,250
06/05/2020	20039/55	154	495	₪ 635,000	₪ 1,283
21/05/2020	20767/21	3	500	₪ 570,000	₪ 1,140
05/06/2020	20767/21	43	500	₪ 655,000	₪ 1,310
17/08/2020	20767/21	65	500	₪ 565,000	₪ 1,130
07/01/2021	20039/53	152	495	₪ 650,000	₪ 1,313
11/02/2021	20767/21	15	500	₪ 600,000	₪ 1,200
14/02/2021	20039/54	153	494	₪ 700,000	₪ 1,417
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
23/12/2019	15084/4	205	400	₪ 620,000	₪ 1,550
				₪ 620,000	₪ 1,550

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

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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 ₪

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.

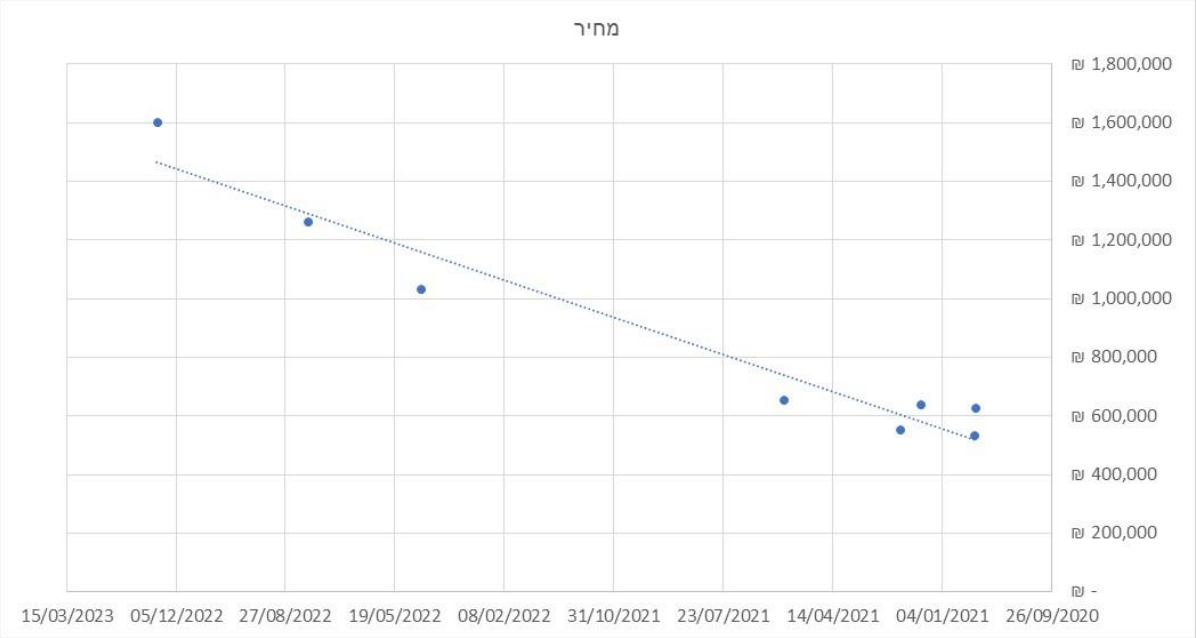
11.8 <u>עסקה חריגה</u>:

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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 של 20%.

11.9 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.

11.10 גישת החילוץ:

גישת ההשוואה הישירה למגרשים ריקים היא הגישה המהימנה והעדיפה ביותר.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

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

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

11.11 <u>ניתוח עסקאות השוואה וקביעת שווי למ״ר מבונה</u>:

מס״ד	תאריך	גו״ח	שטח	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	1.090	0.40	₪ 1,285
2	08/08/2022	21123/61	500	332	₪ 1,260,000	1	1	1.076	0.40	₪ 1,633
3	26/12/2022	21123/15	500	332	₪ 1,600,000	1	0.9	1.057	0.20	₪ 917
ממוצע משוקלל למועד 12/02/2024										₪ 3,835
בהתאמה לבעלות מלאה (0.97/)									0.97	₪ 3,953
התאמה למיקום (5%-)									0.95	₪ 3,756
התאמה לצורת מגרש (3% -)									0.97	₪ 3,643

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 3,663 ₪ למ״ר, בעוד שהוועדה אמדה את השווי בסך של 3,643 ₪ למ״ר. הפער בין הקביעות מינורי. בנסיבות אלו, ומשעה שמקדמי ההתאמה שנקבעו על ידי הוועדה דומים לאלו שנקבעו על ידי השמאי המחוז, לא מצאה הוועדה הצדקה להתערבות בקביעותיו.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. החלטה:

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

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

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית