| | |
|---|---|
| תאריך עברי | ד׳ ניסן תשפ״ו |
| תאריך לועזי | 22 מרץ 2026 |
| מס׳ אופק | 49444 |
| תיק רמ״י | 211000652 |
| מספר הזמנה רמ״י | 4027719 |

לכבוד

**המשיגים:**
מר אלכסנדר וגב׳ ברכה יעקובוביץ
באמצעות שמאי מקרקעין מר אבישי זיו

דוא״ל: office@aziv.co.il

**המשיבה:**
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב׳ מיטל ורדי שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי חיפה
דוא״ל: meytalv@land.gov.il

# החלטת ועדת השגות[1]

**גוש 11143, חלקות 16-17, רחוב עבודת ישראל, מושב כפר חסידים ב׳**

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 27.09.2023 על ידי שמאי המקרקעין, מר סימון דאו (להלן: ״**השמאי המחוזי**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 04.08.2022, על ידי שמאי המקרקעין מר גדי דגני ומר ניר בני (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 18.07.2023 על ידי שמאי המקרקעין, מר אבישי זיו (להלן: ״**שמאי המשיגים**״).

ההשגה השנייה הוגשה מטעם המשיגים, באמצעות חוות דעתו של שמאי המשיגים, מיום 09.11.2023.

ביום 06.02.2024 ניתנה הודעה לצדדים, שלא זכתה להתנגדות מצידם, כי הטיפול בהשגה יעשה ללא דיון בע״פ, וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

על ההשגה השנייה הוגשה התייחסות מטעם המשיבה באמצעות חוות דעתם של שמאי המשיבה, מיום 20.02.2024.

על התייחסות המשיבה הוגשה תגובה מטעם המשיגים באמצעות חוות דעתו של שמאי המשיגים, מיום 20.02.2024.

## 1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח ומע״מ, לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין רכישת זכויות חדשות/עדכון זכויות, בהתאם לחלופות הבאות:

א. חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקה 16 על פי תוכנית מאושרת + הקלות שניתנו בבקשה להיתר (אם ישנן).

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



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ב. חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקה 17 עבור 2 יח״ד, כל יח״ד בשטח 160 מ״ר.

**2. המועד הקובע:**

המועד הקובע להחלטה זו הוא 24.04.2014, כמפורט בהחלטת השמאי המחוזי.

**3. ביקור בנכס:**

ביום 14.04.2024 נערך ביקור על ידי מר דוד דדון, חבר הוועדה.

**4. תמצית תיאור הנכס:**

הנכס מושא ההחלטה מהווה 2 חלקות מגורים לבנייה צמודת קרקע ברחוב עבודת ישראל, כפר חסידים ב׳, הידועות כחלקות 16-17 בגוש 11143 ששטחם הרשום הוא 1,072 מ״ר ו- 1,466 מ״ר (בהתאמה).

החלקות צמודות זו לזו, וממוקמות בסמיכות למושב רכסים. החלקות פונות בחזיתן המערבית לרחוב עבודת ישראל ובחזיתן המזרחית לדרך פנימית. נכון למועד הביקור חלקה 16 ריקה מבנייה ונטועים בה עצים בודדים ועצי זית צעירים. בחלקה 17 בנויים בחלק המערבי שני מבנים ותיקים. תוכנית זב/92א׳ מסווגת את החלקות בייעוד מגורים א׳.

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

**5. מצב תכנוני רלוונטי:**

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

**6. המצב המשפטי:**

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

**7. קביעת השווי בשומות הצדדים:**

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

| חלופה | שומת המשיבה | שמאי המשיגים (השגה ראשונה) | הכרעה בהשגה ראשונה | שמאי המשיגים (השגה שנייה) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ₪ 1,780,000 | ₪ 1,280,706 | ₪ 2,008,000 | ₪ 1,280,706 |
| 2 | ₪ 1,460,000 | ₪ 1,060,867 | ₪ 1,905,000 | ₪ 1,060,867 |

**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 בחן את טיעוני הצדדים וקבע כי הגישה העדיפה להערכת הנכס היא גישת ההשוואה הישירה שהיא בעלת תוקף גבוה. יחד עם זאת, מאחר שלא אותרו מספיק נתוני השוואה במגרשים



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ריקים, התבסס השמאי המחוזי על השוואה למגרשי בנייה בכפר חסידים ב׳ בשילוב עם גישת העלות המבוססת על עסקות של בתי מגורים בנויים במגרשים במושב כפר חסידים ב׳ שנערכו במועדים סמוכים למועד הקובע, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

8.2 <u>התאמה לבעלות</u>:

עסקות ההשוואה אינן מגלמות את מלוא זכויות הבנייה מכוח התוכנית התקפה, כך שבניצול מלוא הזכויות שמעבר לזכויות החוזיות, יהיה על החוכר לשלם תשלום נוסף. לפיכך, בוצעה התאמה לבעלות שמגלמת את יתרת הזכויות שאינן מוקנות ואת החיכוך מול רמ״י, בשיעור 5%.

8.3 <u>קיבולת הבנייה</u>:

נערך ניתוח לעסקות ההשוואה בכפר חסידים ב׳ בהתאם לניתוח המפורט בהחלטת ועדת השגות מיום 23.11.2014 (מס׳ אופק 20016), כאשר התמורה בנכסים אלו מגלמת זכויות בנייה חוזיות בהיקף 160 מ״ר.

8.4 <u>רכיבי החילוץ</u>:

**שיעור יזמות:** בהתאם לפרק י״ח לקווים המנחים (לשנת 2010) שקובע כי שיעור היזמות בבנייה צמוד קרקע יהיה 4%-8%, נקבע שיעור יזמות בשיעור 5% מאחר שמדובר בבתים ותיקים, וזאת בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 23.11.2014.

**עלות בנייה:** נתוני ההשוואה מהווים מגרשים שכוללים בתי מגורים ותיקים משנות 70-50 והם צברו פחת רב. קיים ספק רב לגבי מידת תרומתם לשווי. מעיון בהיתרי הבנייה עלה כי תוספות הבנייה והשיפוצים שנעשו במגרשים אלה נעשו ככל הנראה לאחר מועד ביצוע העסקות ובספק אם נעשו בסמוך למועד הקובע. לאור זאת, ובהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 23.11.2014 שבה נקבעה עלות בנייה למועד קובע 17.10.2012 בסך 2,000 ₪/מ״ר + 16%, הוחלט לקבל את הערך שהובא בחשבון בשומת המשיבה בסך 2,500 ₪/מ״ר כולל מע״מ.

8.5 <u>החלטת שמאי מכריע כנתון השוואה</u>:

החלטת שמאי מכריע והחלטות בהשגה ראשונה אינן בגדר עסקות השוואה תקפות לצורך ביסוס השווי לפי התקינה השמאית, על כן, נתון זה לא התקבל.

8.6 <u>התאמה לשיפוע הקרקע</u>:

הנכס מושא ההחלטה מהווה קרקע מישורית ונוחה לבנייה בעוד עסקה ההשוואה בגו״ח 11128/42 מהווה חלקה בעלת שיפוע מתון יחסית. לאחר ביקור במקום נקבע כי אין לתת מקדם התאמה לגבי שיפוע הקרקע.

8.7 <u>מכרז רמ״י במושב כפר חסידים</u>:

הוחלט שלא להתבסס על מכרז רמ״י מס׳ 198/2017 מיום 29.10.2017 שנערך עבור מגרש למגורים בכפר חסידים ב׳ מכיוון שמדובר על עסקה שנערכה לאחר כ – 3 שנים לאחר המועד הקובע.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8.8 מקדמים אקוו': להלן המקדמים האקוו' שהובאו בחשבון:

שטח עיקרי עד 320 מ"ר לשתי יח"ד – 1, שטח עיקרי שולי מעל 320 מ"ר לשתי יח"ד – 0.8, ממ"ד -1, שטח שירות – 0.5, בריכת שחייה – 0.35, חצר גרעינית עד 680 מ"ר – 0.3, חצר מעגל שני – 0.2 וחצר שולית – 0.15.

8.9 נתוני השוואה:

הוחלט להתבסס בין היתר על גישת העלות, משכך, הובאו בחשבון עסקות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה שנערכו לפני המועד הקובע בלבד. מושב כפר חסידים גובל ביישוב רכסים אך הוא אינו מושב קהילתי בניגוד לרכסים שמאופיין ברובו באוכלוסייה חרדית. מדובר בשני מקומות בעלי מאפיינים שונים, מעמד, חתך והרכב אוכלוסייה שונים. לפיכך, נדחתה גישת שמאי המשיגים ועסקות מהיישוב רכסים לא הובאו בחשבון.

בנוסף לעסקות כאמור, הוחלט להתבסס על עסקת השוואה במגרש בנייה שהוא חלק מנחלה שפוצלה בגו"ח 11132/14. ניתוח עסקה זו בוצע בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 23.11.2014, כלומר, ניכוי שווי השטח החקלאי (לפי 35,000 ₪/דונם) ממחיר התמורה והתאמה למיקום בסך 0.9.

8.10 ניתוח לפי גישת השוואה ישירה:

| מס"ד | תאריך | גוש חלקה | שטח העסקה במ"ר | תמורה | סה"כ שווי השטח החקלאי של 4.045 ד' | תמורה למגרש המגורים בלבד בשטח 1,000 מ"ר | התאמה למועד לפי 5% לשנה | תמורה למגרש המגורים מתואם מועד | זכויות חכירה | התאמה למיקום | שטח מ"ר מבונה אקו' | שווי מ"ר מבונה אקו' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 29/02/2012 | 11132/14 | 5,045 | ₪ 1,220,000 | ₪ 141,575 | ₪ 1,078,425 | 1.108 | ₪ 1,194,895 | 160 | 0.9 | 377 | ₪ 2,853 |
| שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח בעלות ע"י חלוקה ב-0.95 | | | | | | | | | | | | ₪ 3,003 |

חישוב שטח אקוו':

| מס"ד 1 | | 11132/14 | |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש במ"ר | 1000 | תכסית: | 160 מ"ר |
| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | שטח מ"ר מבונה אקוו' |
| עיקרי | 160 | 1 | 160 |
| בריכה | 100 | 0.35 | 35 |
| שטח חצר צמודה | 340 | 0.3 | 102 |
| יתרת שטח חצר | 400 | 0.2 | 80 |
| סה"כ שטח מ"ר מבונה אקוו' | | | 377 |

8.11 ניתוח לפי גישת השווי השיורי:

| מס"ד | תאריך | גוש חלקה | שטח המגרש במ"ר | שטח בנוי במ"ר | שנת בניה | תמורה | תמורה בניכוי רווח יזמי 5% | תרומת בינוי 2,500 ₪/מ"ר | זכויות חכירה | יתרת שווי הקרקע לאחר הפחתת תרומת בינוי | התאמה למועד 5% בשנה | התאמה למיקום | שטח מ"ר מבונה אקו' | שווי מ"ר מבונה אקו' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 13/04/2011 | 11139/25 | 1006 | 90 | * לא צויין | ₪ 1,300,001 | ₪ 1,238,096 | 225,000 | 160 | ₪ 1,013,096 | ₪ 1,166,726 | 1 | 377.9 | ₪ 3,087 |
| 2 | 13/05/2013 | 11128/36 | 1226 | 180 | 1972 | ₪ 1,950,000 | ₪ 1,857,143 | 450,000 | 180 | ₪ 1,407,143 | ₪ 1,473,838 | 0.9 | 424.9 | ₪ 3,122 |
| 3 | 22/05/2012 | 11128/42 | 1625 | 90 | 1960 | ₪ 1,650,000 | ₪ 1,571,429 | 225,000 | 160 | ₪ 1,346,429 | ₪ 1,475,908 | 0.9 | 470.8 | ₪ 2,821 |
| שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע | | | | | | | | | | | | | | ₪ 3,010 |
| שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע כולל מע"מ ופיתוח בבעלות ע"י חלוקה ב-0.95 | | | | | | | | | | | | | | ₪ 3,168 |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

חישוב שטח אקוו׳:

| מס״ד 1 | | | 11139/25 |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש במ״ר | 1006 | תכסית: | 160 מ״ר |
| תיאור | שטח במ״ר | מקדם | שטח מ״ר מבונה אקוו׳ |
| עיקרי | 160 | 1 | 160 |
| בריכה | 100 | 0.35 | 35 |
| שטח חצר צמודה | 340 | 0.3 | 102 |
| חצר מעגל 2 | 400 | 0.2 | 80 |
| יתרת שטח חצר | 6 | 0.15 | 0.9 |
| סה״כ שטח מ״ר מבונה אקוו׳ | | | 377.9 |

| מס״ד 2 | | | 11128/36 |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש במ״ר | 1226 | תכסית: | 180 מ״ר |
| תיאור | שטח במ״ר | מקדם | שטח מ״ר מבונה אקוו׳ |
| עיקרי | 180 | 1 | 180 |
| בריכה | 100 | 0.35 | 35 |
| שטח חצר צמודה | 320 | 0.3 | 96 |
| חצר מעגל 2 | 400 | 0.2 | 80 |
| יתרת שטח חצר | 226 | 0.15 | 33.9 |
| סה״כ שטח מ״ר מבונה אקוו׳ | | | 424.9 |

| מס״ד 3 | | | 11128/42 |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש במ״ר | 1625 | תכסית: | 160 מ״ר |
| תיאור | שטח במ״ר | מקדם | שטח מ״ר מבונה אקוו׳ |
| עיקרי | 160 | 1 | 160 |
| בריכה | 100 | 0.35 | 35 |
| שטח חצר צמודה | 340 | 0.3 | 102 |
| חצר מעגל 2 | 400 | 0.2 | 80 |
| יתרת שטח חצר | 625 | 0.15 | 93.8 |
| סה״כ שטח מ״ר מבונה אקוו׳ | | | 470.8 |

8.12 תחשיבי השומה:

| חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקה 16 על פי תוכנית מאושרת (תב״ע) + הקלות שנתנו בבקשה להיתר (אם ישנן) | | | |
|---|---|---|---|
| מהות השטח | שטח במ״ר | מקדם אקוו׳ | שטח מ״ר אקוו׳ |
| עיקרי עד 200 מ״ר ליח״ד * 2 יח״ד | 400 | 1 | 400 |
| יתרת ש״ש | 66 | 0.5 | 33 |
| בריכת שחיה | 100 | 0.35 | 35 |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

| | | | |
|---|---|---|---|
| שטח חצר צמודה | 453 | 0.3 | 135.9 |
| סה"כ שטח מבונה אקוו' | | | 650.94 |
| שווי מ"ר מבונה אקוו' | | | ₪ 3,086 |
| סה"כ שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח בבעלות, במעוגל | | | **₪ 2,008,000** |

| חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקה 17, עבוד 2 יח"ד, כל יח"ד בשטח 160 מ"ר מבונה | | | |
|---|---|---|---|
| מהות השטח | שטח במ"ר | מקדם אקוו' | שטח מ"ר אקוו' |
| עיקרי עד 160 מ"ר ליח"ד * 2 יח"ד | 320 | 1 | 320 |
| שטח חצר צמודה | 680 | 0.3 | 204 |
| חצר שולית | 466 | 0.2 | 93.2 |
| סה"כ שטח מבונה אקוו' | | | 617.2 |
| שווי מ"ר מבונה אקוו' | | | ₪ 3,086 |
| סה"כ שווי הנכס כולל מע"מ ופיתוח בבעלות | | | **₪ 1,905,000** |

**9. טיעוני / עמדת המשיגים:**

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 09.11.2023, וכן כפי ממסמך תגובת שמאי המשיגים מיום 20.02.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1. <u>גישת השומה</u>:

גישת ההשוואה הישירה לקרקע היא הגישה המועדפת והטובה ביותר להערכת השווי, בעוד שגישת השווי השיורי ["גישת העלות"] היא בעלת תקוף נמוך ועלולה להוביל לסטייה באומדן השווי, בעיקר באזורים בעלי ערכי קרקע נמוכים וכאשר מנתחים מבנים ישנים שצברו פחת אשר כוללים זכויות בנייה חוזיות נמוכות מהתב"ע, וזאת לאור הקושי בקביעת רכיבי חילוץ מתאימים וניתוח העסקות באופן מהימן. לכן, יש להעדיף במקרה הנדון עסקות המהוות השוואה ישירה לנכס.

בהתאם לכך, ישנה עדיפות להתבסס על מכרז רמ"י שנערך עבור מגרש מגורים בכפר חסידים ב' ובנוסף על מכרזי רמ"י שנערכו עבור מגרשי מגורים ביישוב רכסים. למעלה מן הצורך, נבחנו ונותחו (בהתאם לעמדת המשיגים) עסקות ההשוואה שהוצגו בהחלטת השמאי המחוזי בהתאם לגישת השווי השיורי ["גישת העלות"].

9.2. <u>ניתוח זכויות הבנייה של עסקות ההשוואה בהחלטת השמאי המחוזי</u>:

בהחלטת השמאי המחוזי נותחו שלוש עסקות מכר שהוצגו בשומת המשיבה אולם ניתוח העסקות לא בוצע כראוי. הניתוח נערך על פי זכויות חוזיות בהיקף של 160 מ"ר בלבד, תוך התעלמות משוויין של של יתרת זכויות הבנייה המאושרות מכוח תב"ע תקפה, שלגביהן לא ניתן כל ביטוי שווי. בהתאם לעמדת שמאי המשיגים, אשר דומה בעיקרה לזו של שמאי המשיבה, יש ליחס שווי גם לזכויות שמעבר ל – 160 מ"ר, וזאת בשיעור של 69%, המגלם את תשלום דמי ההיתר שיידרש החוכר לשלם לרמ"י בעבור מימוש זכויות אלו.

בהחלטת השמאי המחוזי לא ניתן כל הסבר או נימוק לאופן הניתוח שנערך, למעט הפניה להחלטת ועדת



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

השגות מיום 23.11.2014. ואולם, החלטה זו עוסקת באומדן לתשלום דמי הסכמה במשק עזר בשטח כ – 5 דונם, ובמסגרתה נקבע כי לצורך האומדן יש להביא בחשבון זכויות בנייה בהיקף 160 מ״ר בלבד ולהתעלם מיתרת הזכויות, וזאת מאחר שרמ״י הודתה כי תגבה דמי היתר בשיעור 91% עבור מימוש יתרת הזכויות. בנוסף, ועדת ההשגות התבססה באותה החלטה על מגרשים שאינם משק עזר בכפר חסידים ב׳, וזאת בשל היעדר עסקות במשקי עזר בכפר חסידים א׳. ברם, שיעור דמי היתר של 91% במשק עזר אינו תקף לגבי מגרשי מגורים רגילים בכפר חסידים ב׳ , ולפיכך ההסתמכות עליו בענייננו אינה במקומה. שיעור דמי ההיתר במגרש בנייה ביישוב קהילתי כדוגמת כפר חסידים ב׳ עומד על 31% בלבד, כך שהתמורה בעסקות משקפת שווי בשיעור של 69% ביחס ליתרת זכויות הבנייה.

זאת ועוד, מקום שבו אף אנשי מקצוע אינם מחזיקים בודאות מלאה באשר לשיעור דמי ההיתר הצפוי, קל וחומר כי צדדים לעסקה בשוק החופשי אינם מודעים לכך במדויק, משכך, קיים קושי אינהרנטי להסתמך על עסקות אלו מבלי לבצע התאמות מתאימות לזכויות, התאמות אשר ממילא מבוססות על הנחות עבודה.

לאור האמור, נערך ניתוח מחדש של עסקות ההשוואה שנבחנו בהחלטת השמאי המחוזי, תוך עדכון עדכון משקל יתרת זכויות בנייה לשיעור של של 69%, כמפורט להלן:

| עסקאות השוואה ב״החלטה״ גו״ח | תחשיב ע״פ ״ההחלטה״ משקל ״אפס״ לזכויות מעל 160 מ״ר | תחשיב ע״פ ״ההחלטה״ בתיקון משקל זכויות מעל 160 מ״ר לפי 69%[13] |
|---|---|---|
| **גו״ח 11139/25** | | |
| שווי קרקע מתקבל בגישת החילוץ[14] | 1,166,726 ש״ח | 1,166,726 ש״ח |
| שטח אקו׳ מתקבל למגרש | 377.9 מ״ר אקו׳ | 589.29 |
| שווי מתקבל מ״ר קרקע אקו׳ | **3,087 ש״ח** | **1,980 ש״ח** |
| **גו״ח 11128/36** | | |
| שווי קרקע מתקבל בגישת החילוץ | 1,326,454 ש״ח | 1,326,454 ש״ח |
| שטח אקו׳ מתקבל למגרש | 424.9 מ״ר אקו׳ | 678.39 |
| שווי מתקבל מ״ר קרקע אקו׳ | **3,122 ש״ח** | **1,955 ש״ח** |
| **גו״ח 11128/42** | | |
| שווי קרקע מתקבל בגישת החילוץ | 1,328,317 ש״ח | 1,328,317 ש״ח |
| שטח אקו׳ מתקבל למגרש | 470.8 מ״ר אקו׳ | 830.33 |
| שווי מתקבל מ״ר קרקע אקו׳ | **2,821 ש״ח** | **1,600 ש״ח** |
| ממוצע שלושת העסקאות | 3,010 ש״ח | 1,845 ש״ח |
| תוספת 5% לבעלות לפי ״ההחלטה״ | **3,168 ש״ח** | **1,942 ש״ח** |
| שווי ממוצע מתקבל לחלקה 16[15] | 2,062,177 ש״ח | **1,396,143 ש״ח** |
| שווי ממוצע מתקבל לחלקה 17[16] | 1,955,290 ש״ח | **1,198,602 ש״ח** |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מעבר לכל האמור, מציין שמאי המשיגים כי במקרה הנדון לא יהיה ראוי להשתמש בגישת העלות מאחר שעסקות ההשוואה מהוות מגרשים שכוללים מבני מגורים ותיקים שצברו פחת רב כך שישנו קושי לאמוד את עלות הבנייה שיש לחלץ ממחיר התמורה. זאת בהתאם לאמור בפרק י"ח לקווים המנחים שלפיו יש להימנע מחילוץ שווי הקרקע בנכסי השוואה בבנייה ותיקה אשר עלול ליצור עיוות במסקנת השווי. כהמחשה לכך, נערכה השוואה בין קביעות הצדדים עבור עלות בנייה למ"ר וניכר כי ההפרש בין הערכים יוצר פער משמעותי במסקנת שווי הקרקע.

לסיכום, מאחר ששימוש בעסקות בנכסים הבנויים מצריך שימוש ברכיבי החילוץ עבור מבנים ותיקים, לצד זאת שישנו צורך לבצע התאמה בין זכויות תב"עיות לחוזיות בהיקפים ניכרים, בעוד שישנם נתוני השוואה ישירה לקרקע, הרי שאין להשתמש בשלושת העסקות הללו.

9.3. <u>אופן ניתוח עסקה מס' 2 (להחלטת השמאי המחוזי)</u>:

בניתוח העסקה בהחלטת השמאי המחוזי הובא בחשבון שטח בנוי של 180 מ"ר התואם את דיווח העסקה ברשות המיסים. בהתאם לעמדת שמאי המשיגים, מדובר במגרש שכולל מבנה מגורים בהיקף של 207.77 מ"ר. זאת עולה מתוך היתר הבנייה שניתן כשנה וחצי לאחר מועד העסקה שבמסגרתו מבוקשת, בין היתר, לגליזציה לשטח תוספת של 70.07 מ"ר, מכאן שבמועד העסקה היה קיים מבנה מגורים בשטח האמור. לפיכך, יש לחשב את תרומת המחוברים בהתאם לשטח זה.

9.4. <u>רווח יזמי ועלות בנייה</u>:

במענה לטענת שמאי המשיבה צוין כי במבנים ותיקים קיים קושי בקביעת תרומת שווי המבנה שהוא למעשה שווי מבנה חדש מופחת בתוספת רווח יזמי. בפרט במקרה הנדון קיים קושי לאמוד את תרומת המבנים אשר נובע מכך שלא בוצע ביקור בזמן אמת בתוך המבנים לצורך התרשמות מצבם. ממילא הגישה הטובה ביותר היא השוואה לקרקע ולא לנכס בנוי. על כל פנים, לאחר בדיקה של כל הנתונים האפשריים כיום, תרומת השווי שניתנה למבנים בהשגה הראשונה נמוכה מתרומתם לשווי בפועל.

9.5. <u>התאמה למיקום</u>:

מחד, טען שמאי המשיבה שרכסים הינו ישוב שלא ניתן להשוותו לכפר חסידים מבחינת ערכי שווי. מאידך, נטען כי מיקום החלקות מושא ההחלטה שגובלות ברכסים הוא טוב ועדיף. במקום להביא בחשבון הפחתה על כך שהן גובלות ברכסים, הובאה בחשבון תוספת. בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת לחלקות כיוון שהן גובלות בשני רחובות האחד בכפר חסידים והשני ברכסים. אם הקרבה לרכסים מעלה את השווי, אזי אין צורך לקבוע התאמות ביחס לבתים צמודי קרקע ברכסים בכלל.

9.6. <u>התאמה לבעלות</u>:

בעוד שקיימת הסכמה בין הצדדים בנוגע לשיעור של 3% בגין ההתאמה מחכירה לבעלות, נקבעה בהחלטת השמאי המחוזי התאמה בשיעור של 5% וזאת ללא כל פירוט וניומוק. הדבר אינו ברור כאשר מחד, נקבע שיש להתעלם מכלל הזכויות הנוספות שניתן לרכוש מרמ"י ומאידך, הופחת בגין הצורך ברכישתן שיעור נוסף וכה גבוה מהזכויות הקיימות.

בניתוח העסקות תוך מתן שווי ליתרת הזכויות התב"עיות, ניכוי תרומת המחוברים לפי שטח המבנה הבנוי בפועל והתאמה הלבעלות 3% התקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 1,870 ₪.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.7. <u>התייחסות לנתון השוואה ממשק עזר (גו"ח 11132/14)</u>:

השמאי המחוזי התייחס לעסקה במשק העזר כאל "השוואה ישירה למגרש בנייה בכפר חסידים ב". בפועל מדובר במשק עזר בשטח של כ – 5 דונם (מעין אחוזה) ולא ביישוב קהילתי אלא בכפר חסידים א' שהוא מושב. נתון זה אינו בר השוואה מאחר שמדובר בשטח רחב היקף לעומת מושא השומה ולכן יש להתבסס על נתוני השוואה למגרשים מגורים ליחידות צמודות קרקע טיפוסיות זהות למושא ההחלטה.

שמאי המשיגים ציין כי ועדת ההשגות מיום 23.11.2014 הביאה בחשבון בניתוח העסקה שווי חקלאי בסך 35 ₪ למ"ר קרקע עבור השימוש החקלאי בלבד בעוד שבפועל שטח הקרקע במשקי עזר או נחלות משמש כחצר, גן או בוסתן המאופיין בשווי גבוה יותר. בהחלטת השמאי המחוזי נקבע שווי חצר בסך 450 ₪ למ"ר קרקע (3,000 ₪ למ"ר מבונה במקדם חצר שולית 0.15) כך שמדובר בסתירה פנימית ובקביעה שאיננה הגיונית. נערך ניתוח רגישות שבוחן את ההשפעה על שווי הקרקע הנובע משווי משתנה של מ"ר חצר שולית בסך 35 ₪, 100 ₪, 150 ₪ ו – 175 ₪. השפעתו של מתן משקל שונה לשטח החצר השולית יוצר סטייה משמעותית ביחס לשווי מ"ר מבונה ולכן יש לפסול נתון השוואה זה.

שמאי המשיגים מציין כי בתיק אחר של השמאי המחוזי נקבע מקדם אקווי לחצר שולית 0.1.

9.8. <u>נתון השוואה ישירה לקרקע (מכרז רמ"י מס' 198/2017)</u>:

המגרש ששווק במסגרת המכרז מהווה את נתון ההשוואה הטוב ביותר מאחר שמדובר בהשוואה ישירה במגרש שמצוי בסביבת הנכס הנדון ודומה במאפייניו לנכס הנדון. על אף זאת, השמאי המחוזי פסל נתון זה מסיבה שהמכרז נעשה כ- 3 שנים לאחר המועד הקובע.

ההחלטה לפסול נתון השוואה שנערך לאחר המועד הקובע ומנגד להביא בחשבון נתוני השוואה שנערכו כ – 3 שנים לפני המועד הקובע אינה נכונה. לעתים, בחינת נתונים שנערכו לאחר המועד הקובע משקפים ודאות גבוהה יותר ואין לפסול אותם על בסיס טיעון זה. בנוסף, יש לתת עדיפות לעסקה המהווה השוואה ישירה שהיא בעלת תוקף גבוה יותר ביחס לעסקות מנכסים בנוים שנבחנות על פי גישת העלות שהיא בעלת תוקף נמוך יותר, כאמור, הגם שחלק מהעסקות נערכו 2-3 שנים לפני המועד הקובע.

לקבלת קנה מידה גס בלבד, המגרש ששווק במסגרת המכרז ששטחו 1,407 מ"ר הוערך ע"י שמאי רמ"י לצורך המכרז בשווי של 1,200,000 ₪ נכון לאותו מועד (כ- 3 שנים לאחר המועד הקובע). בתוספת מע"מ והוצ' פיתוח והתאמה למועד כפי שנקבעו בשומת המשיבה, מתקבל שווי מתואם בסך 1,376,502 ₪. לעומת זאת, בחישוב שווי חלקה 16 (מושא ההחלטה) על בסיס שווי הקרקע שנקבע בהחלטת השמאי המחוזי מתקבל שווי קרקע הגבוה פי – 2 ביחס לאומדן השווי של שמאי רמ"י לאותו המכרז.

9.8.1. <u>ניתוח תוצאות מכרז רמ"י מס' 198/2017</u>:

בהתאם להנחית השמאי הממשלתי, מכרז אחד יכול לשקף לבדו את שווי השוק על פי התקינה השמאית, זאת מאחר שלכל הצעה ישנה מעמד של עסקת השוואה בפני עצמה. ריבוי הצעות קרובות במכרז אחד, יכול לעיתים לשקף את שווי השוק טוב יותר מאשר ההצעה הזוכה. במקרים כאלה, יתכן שנכון לבצע ממוצע של כמה הצעות קרובות ברף העליון של המציעים. כאשר קיימת הצעה זוכה חריגה, ביחס להצעות האחרות באותו מכרז, יתכן שהמחיר המוצע אינו משקף את



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שווי השוק ויתכן אף שמדובר בקונה מיוחד.

ההצעה הזוכה מס' 1 גבוהה בכ – 30% מממוצע הצעות כשירות מס' 2-5, בעוד ששיעור הסטייה המקסימלי בין הצעה להצעה (בהצעות מס' 2-5 בלבד) הוא כ – 8.4% מלמטה וכ – 7.2% מלמעלה. על כן, ניתן לנתח את תוצאות המכרז על פי ממוצע ההצעות הגבוהות בנטרול ההצעה הזוכה שהיא חריגה ודי בנתון זה בלבד כדי לקבוע את שווי הקרקע במגרש הנדון.

<u>להלן ניתוח שווי מ"ר אקוו' כולל מע"מ ופיתוח ע"פ ההצעות מס' 2-5</u>[2]:

| הצעה מס' | שווי מ"ר אקו' כולל מע"מ ופיתוח |
|---|---|
| 2 | 2,021 |
| 3 | 1,955 |
| 4 | 1,865 |
| 5 | 1,760 |
| סה"כ שווי מ"ר אקו' (ממוצע עסקות 2 - 5 ) | 1,900 |

<u>להלן ניתוח המכרז לממוצע עסקאות 2-5</u>[3] <u>בשינוים האמורים</u>:

| | | | |
|---|---|---|---|
| שטח חלקה | | | 1,407 |
| ממוצע הצעות 2-5+ מע"מ 17% | | | 935,566,1 |
| היטל פיתוח לפי חוק עזר | | | 215,414 |
| ממוצע הצעות כולל פיתוח ומע"מ | | | 349,782,1 |
| סיווג | שטח במ"ר | מקדם אקו' | שטח אקו' |
| עיקרי עד 200 מ"ר | 400 | 1 | 400 |
| עיקרי מעל 200 מ"ר | 162.8 | 0.8 | 130.24 |
| ממ"ד | 24 | 1 | 24 |
| שרות | 66 | 0.4 | 26.4 |
| בריכת שחיה | 100 | 0.35 | 35 |
| חצר | 700 | 0.25 | 175 |
| חצר שולית | 260 | 0.2 | 51.92 |
| סה"כ | | | 842.56 |
| שווי מ"ר מבונה אקו' במעוגל | | | 2,115.4 |
| התאמה לזמן | | | 0.85 |
| התאמה לשתי חזיתות | | | 1.025 |
| התאמה לבעלות | | | 0.97 |
| **שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח ומע"מ במעוגל** | | | **1,900** |

[2] כל המקדמים בהתאם לשומת המשיבה למעט מקדם לטופוגרפיה (שווי מ"ר אקוו' בעסקה מס' 1 כולל מע"מ ופיתוח הוא 2,412 ₪) ההבדלים בין שווי מ"ר אקוו' נובעים כאמור, בין היתר, ממס' טעויות בניתוח בשומת המשיבה.
[3] הניתוח הוא לפי מקדמים שבשומת שמאי רמ"י ובתיקון טעויות עובדתיות כפי שיפורט בהמשך.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9.9. <u>פסילת נתוני השוואה ישירה לקרקע (מכרזי רמ"י ביישוב רכסים)</u>:

השמאי המחוזי פסל את נתוני ההשוואה ממכרזי רמ"י במגרשים ביישוב רכסים, מהנימוק כי מושב כפר חסידים, שגובל בישוב רכסים, הוא מושב קהילתי, וזאת לעומת רכסים שהוא ישוב שמאופיין באוכלוסיה חרדית. לשטיתו, קיים הבדל במאפייני הישובים כגון חתך, הרכב אוכלוסייה ומעמד סוציואקונומי שונים.

כפר חסידים ב' (בשונה מכפר חסידים א') הוא ישוב קהילתי (ולא מושב). החלקות מושא ההחלטה גובלות בישוב רכסים באופן שהן צמודות בצד אחד לרחוב שבכפר חסידים ובצד האחר לרחוב שבישוב רכסים. עוד צוין כי מאפייניי הבינוי של מגרשי ההשוואה מרכסים דומים יותר לחלקות מושא ההחלטה מאשר למאפייניי הבינוי בשטחי מושב כפר חסידים א' שרובו ככולו נחלות ומשקי עזר המתפרסים על שטחי קרקע גדולים. בניתוח העסקות, ניתן מקדם התאמה למיקום בין מגרשי ההשוואה ברכסים לבין החלקות מושא ההחלטה. כפי שצוין בהחלטת השמאי המחוזי, אכן אוכלוסיית רכסים היא ברובה חרדית, בעוד אוכלוסיית מושב כפר חסידים א' וישוב קהילתי כפר חסידים ב' כוללת עירוב של חילונים, דתיים וחרדים, אולם שורת החלקות שבנדון, גובלת ברכסים ודומה במאפייניי הבינוי שלה יותר למגרשים ברכסים מאשר לנחלות ולמשקי העזר בכפר חסידים וכוללת אוכלוסייה מעורבת כאמור לרבות חרדים ודתיים. כמו כן, בצמוד לה קיימת פנימיית נוער ובית ספר דתי.

הישוב רכסים כולל בחלקו הגדול בתי שיכון ישנים לאוכלוסייה חרדית מעוטת יכולת ואכן לא ניתן להשוות בין בתי שיכון אלה לנכס הנדון, אולם ברכסים קיימים גם בתי מגורים צמודי קרקע מפוארים שחלקם צמודים לחלקות הנדונות בהם מתגוררת אוכלוסייה במעמד סוציואקונומי שאינו שונה מהאוכלוסייה שמתגוררת בישוב הקהילתי כפר חסידים ב' כך שבפועל אין כל הבדל ניכר. על כן, פסילת נתוני השוואה אלו על בסיס חתך סוציו-אקונומי כללי של היישוב איננה נכונה.

9.10. <u>סיכום</u>:

יש לאמוד את שווי הקרקע על בסיס תוצאות מכרז רמ"י מס' 198/2017 בכפר חסידים ב' שהוא נתון בעל תוקף גבוה. לחיזוק ותיקוף נתון השוואה זה, יש לאמץ גם את תוצאות מכרזי רמ"י שנערכו עבור מגרשים ביישוב רכסים היות שמדובר במגרשים דומים במאפייניהם למושא ההחלטה בהתחשב במיקומן של החלקות שבנדון בסמיכות לרכסים. ככלל, אין להתבסס על גישת העלות, אולם, ניתוח עסקות בנכסים בנויים צריך להעשות תוך התייחסות לשווי של יתרת הזכויות. אין להתבסס על עסקה במשק עזר שמהווה מוצר שונה בתכלית מהקרקע הנדונה.

**10. טיעוני / עמדת המשיבה:**

להלן עיקרי טענות המשיבה כפי שעולה ממסמך תשובת המשיבה מיום 20.02.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1. <u>מכרז רמ"י מס' 198/2017</u>:

בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי, כדי לבחון אם סכום הזכיה הוא חריג, יש לבדוק האם הוא חריג ביחס לשווי השוק בסביבה ולא באופן אוטומטי. בהקשר זה, ניתנה הפניה לעסקת ההשוואה בשומת המשיבה (מס' 3) מיום 08.05.2016 בגו"ח 11137/27, כאשר על פי היתר הבנייה שהתקבל לאחר ביצוע



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

העסקה נהרסו המבנים שהיו קיימים במגרש ומכאן שמחיר התרומה משקף מחיר לקרקע בלבד. עוד צוין כי עסקה זו נותחה בהתאם לעסקת קרקע גם בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 11137/6 מיום 21.05.2019 (מס' אופק 35368), כך שהתקבל שווי קרקע בסך 3,131 ₪ למ"ר מבונה ומכאן שסכום ההצעה הזוכה במכרז האמור אינו חריג ביחס לסביבה. לחיזוק הטענה, ניתנה הפניה להחלטת ועדת השגות בכפר חסידים א' מיום 27.11.2023 (מס' אופק 48170) שבה נותח אותו המכרז על בסיס ההצעה הזוכה בלבד. בנוסף, בהתאם לחוברת המכרז יש להוסיף גם היטלי פיתוח ע"פ חוקי עזר עירוניים.

10.2. <u>רווח יזמי</u>:

בעוד השמאי המחוזי קבע את שיעור הרווח היזמי בהסתמך על פרק י"ח לקווים המנחים משנת 2010 בטווח של 4%-8%, הרי שעל פי פרק י"ח העדכני משנת 2020 יש לקבוע רווח יזמי בטווח של 0%-5%, מה שגרם להחלטה שגויה. גילם הממוצע של מבני המגורים במגרשי ההשוואה הוא כ – 50 שנים שבמהלכן נצברו פחתים רבים כך שהרווח היזמי נשחק לחלוטין ולכן בעוד שבבנייה חדשה יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 5%, בבנייה ותיקה כבמקרה הנדון אין להביא כלל רווח יזמי.

10.3. <u>התאמה למיקום</u>:

קביעת התאמה למיקום בעסקות ההשוואה בהחלטת השמאי המחוזי ניתנה ללא כל נימוק, אולם ניכר כי מקדמי ההתאמה נלקחו מהחלטת ועדת השגות מיום 23.11.2014. עם זאת, בניתוח עסקות ההשוואה ניכר כי אין הלימה בין מקדמי ההתאמה בהכרעות הנ"ל לאותם נכסים ונראה כי שגה השמאי המחוזי. מיקומם של מגרשי ההשוואה נחות ביחס למיקום של מושא ההחלטה. על כן, במקום לקבוע תוספת למיקום, נקבעה הפחתה בשיעור 10% בעסקה בגו"ח 11132/14 ובעסקות מס' 2-3 להחלטת השמאי המחוזי.

10.4. <u>ניתוח זכויות הבניה בעסקות ההשוואה בהחלטת השמאי המחוזי</u>:

בשומת ההשגה השנייה, צוין כי השטח במ"ר אקוו' צריך להיות בהתאם לשומת ההשגה הראשונה, אולם, השטח האקוו' שונה לחלוטין מאותו שטח שהובא בחשבון בשומת ההשגה הראשונה, כדלהלן:

| גו"ח | שטח אקו' בהתאם לשומת השגה ראשונה מחודש יולי 2023 | שטח אקו' בהתאם לשומת השגה השנייה מיום 09/11/2023 |
|---|---|---|
| 11139/25 | 565.3 | 589.29 |
| 11128/36 | 652.74 | 678.39 |
| 11128/42 | 749.08 | 830.33 |

מהתיקון הנ"ל ומניתוח נכון לעסקות ההשוואה, במתן משקל רב יותר לשתי עסקות הקרקע, מתקבל שווי בסך 2,700 ₪ למ"ר מבונה.

10.5. <u>התייחסות לנתון השוואה ממשק עזר (גו"ח 11132/14)</u>:

שמאי המשיגים טען שהחלקה ממוקמת בכפר חסידים א' ולא בכפר חסידים ב'. כפי שעולה מתצ"א



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

של היישוב מאתר גוגל מפות, ניכר כי החלקה ממקומת בתחום של כפר חסידים ב׳. בכל מקרה, גם אם צודק שמאי המשיגים בקשר למיקומה, אין לדבר משמעות היות שכפר חסידים ב׳ מהווה הרחבה ותיקה מאוד של כפר חסידים א׳ ואינו מהווה שכונת הרחבה קלאסית שהוקמה בשנים האחרונות ולכן השוק אינו מביא לידי ביטוי הבדל במחירים בין המקומות מאחר שהם נהנים מאותם שירותים קהילתיים בעלי מאפיינים זהים. בהחלטות הקודמות בסביבה ניתנה הפחתה למיקום בין כפר חסידים א׳ לבין כפר חסידים ב׳ כך שבמקרה הנדון נדרש לקבוע תוספת.

בתחום כפר חסידים קיימים 14 משקי עזר, מעיון בתצ״א של אותם משקים, לא נמצא שום משק עזר שעונה על ההגדרה של ״אחוזה״ כפי שמתאר שמאי המשיגים. שוק הרוכשים של משקי עזר בכפר חסידים אינם רואים בהם כ״אחוזה״ עם בוסתן וגינה של 4 דונם, אלא שטח קרקע של דונם למגורים + קרקע חקלאית לעיבוד המהווה את השימוש החוקי והמותר עפ״י תוכנית מאושרת.

10.6. <u>פסילת נתוני השוואה ישירה לקרקע (מכרזי רמ״י ביישוב רכסים)</u>:

השוק במגזר העירוני אינו דומה לשוק במגזר הכפרי, קיימים הבדלים בסוג אוכלוסייה ומעמד סוציו-אקונומי. בהכרעות קודמות נקבע שעדיפים נתוני השוואה מאזור כפרי ולא מאזור עירוני כגון: כפר ביאליק ולא קריית ביאליק, יוקנעם המושבה ולא יוקנעם וכו׳. האוכלוסייה ברכסים חרדית ובכפר חסידים מעורבת - חילונים וציונות דתית, המעמד הסוציו-אקונומי ברכסים הוא – 2 בעוד שבכפר חסידים הוא – 7. לפיכך, אין להתבסס על עסקות השוואה מרכסים.

שמאי המשיגים לא הציג אסמכתאות לכך שהמעמד הסוציו-אקונומי של האוכלוסייה המתגוררת ברכסים בסמוך לחלקות מושא ההחלטה זהה למעמד הסוציו-אקונומי של אוכלוסיית כפר חסידים. גם אילו היה מציג, אין הדבר מעיד על כך שעסקות אלה מתאימות להשוואה היות שהן ממוקמות בלב היישוב רכסים.

**11. דיון והכרעה:**

11.1 <u>גישת השומה</u>:

ככלל, עפ״י הספרות המקצועית, התקינה השמאית (תקן 3) ופסיקת בית המשפט העליון גישת השוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר לצורך קביעת שווים של מקרקעין. בהתאם לגישה זו, אומדן השווי מתבסס על עסקות שנערכו סמוך למועד הקובע, בנכסי השוואה הדומים, ככל האפשר, במאפייניהם למושא השומה תוך שימוש במקדמי התאמה במידת הצורך (כגון: מיקום, זמן, שטח, זכויות וכיו״ב). המינוח ״השוואה ישירה״ מתייחס לעסקות שבהן כמות ההתאמות ושיעורן מינימליים, ומשמעותו היא תוקף ורמת מובהקות גבוהה ביחס למסקנת השווי.

לעומת גישת השוואה, קביעת שווי הקרקע בהתאם לגישת העלות (הידועה גם כגישת השווי הפיזי או גישת החילוץ או גישת השווי השיורי) מצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים (גישת השוואה) ולאחרי כן חילוץ מרכיב הקרקע עפ״י שיטת הערך השיורי. גישה זו כשלעצמה בעלת תוקף בינוני-נמוך (עפ״י הפסיקה והתקינה השמאית) שכן היא נתונה למניפולציה, באשר סטייה, ולו קטנה, ברכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בנייה).

לאור האמור, ככלל, נכונה טענת שמאי המשיגים כי יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה על פני



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

הגישות האחרות. עם זאת, גישה זו תקבל עדיפות כאשר קיימים נתוני השוואה רלוונטיים שנערכו בסמוך למועד הקובע. במקרה הנדון, קיים מכרז רמ"י שבמסגרתו שווק מגרש למגורים המצוי בסביבה הקרובה של מושא ההחלטה, ברם, יש להתייחס למועד ביצוע המכרז ביום 29.10.2017, כלומר, מעל 3 שנים לאחר המועד הקובע.

מדובר במגרש בודד במכרז שלגביו הוגשו מס' הצעות, אולם, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, הוועדה סבורה שלא ניתן לבסס את אומדן השווי על נתון השוואה זה בלבד. כיוון שלא קיימות עסקות השוואה ישירות נוספות שנערכו בסמיכות למועד הקובע בכפר חסידים ב', שיכולות לחזק את מסקנת השווי, נדרש במקרה הנדון, בדומה למקרים רבים אחרים, להשתמש גם בגישת השווי השיורי המבוססת על עסקות בנכסים בנויים וחילוץ היתרה לקרקע. זאת בשים לב לזכויות הבנייה החוזיות והמאושרות מכוח התב"ע התקפה, מועד העסקות, מיקום המגרשים, שטח מבני המגורים שקיימים בהם ומצבם הפיזי. לפיכך, הגם שגישת ההשוואה הישירה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר, נראה כי במקרה הנדון לצורך חיזוק ותיקוף נתוני ההשוואה, נכון להשתמש גם בגישת השווי השיורי.

11.2 <u>מכרזי רמ"י ביישוב רכסים</u>:

במכרזי רמ"י שהוצגו בשומת המשיגים כנתוני השוואה שווקו מגרשים למגורים שממוקמים ברחוב השקד, שכונת "גבעה ג" ביישוב רכסים. הסביבה מאופיינת בעיקרה במגרשים שמיועדים לבנייה רוויה מדורגת (בשל טופוגרפיית פני הקרקע) לצד מגרשים שמיועדים לבנייה צמודת קרקע (בחלק הדרומי של השכונה). העובדה כי היישוב רכסים הוא בעל צביון חרדי והעובדה כי המגרשים ממוקמים באזור הררי אשר במועד ביצוע המכרז היה ברמת פיתוח חלקי, ככל הנראה השפיעו על רמת המחירים הנמוכה יחסית (במועד הנבחן) מזו של סביבת מושא ההחלטה המתאפיינת בטופוגרפיה מישורית ובבנייה צמודת קרקע בלבד ללא בנייה רוויה ובאוכלוסייה מגוונת.

חיזוק לכך ניתן לקבל אף מתוך שומות מכריעות בעניין היטל השבחה[4] שנערכו על ידי שמאי המשיגים בתפקידו כשמאי מכריע, עבור חלקות 247 ו- 238 (שהן חלק מתוך נתוני ההשוואה בשומת ההשגה דנן) במסגרתן נקבע שווי קרקע למועד קובע ביום 05.07.2016 בסך 1,500 ₪ למ"ר מבונה, בעוד שבשומת ההשגה שבנדון נקבע שווי קרקע במושא ההחלטה המצוי בכפר חסידים ב', למועד קובע 24.04.2014 בסך 1,888 ₪ למ"ר מבונה. בנוסף, בשומה מכרעת שנערכה על ידי שמאי מכריע מר עומר סרחאן נקבע שווי קרקע בסך 1,558 ₪ למ"ר מבונה (לפני התאמה לגובה ומיקום בשיעור 20%) למועד קובע ביום 25.03.2017.

בהינתן כל האמור ולאור ההבדל ברמת המחירים בין האזורים, וכן בהתחשב בכך שהיישוב רכסים מתאפיין בחתך והרכב אוכלוסייה שונה, הוועדה החליטה לקבל את עמדת השמאי המחוזי שקבע כי המכרזים הללו אינם מתאימים להשוואה במקרה הנדון. נציין כי העובדה שהחלקות מושא ההחלטה גובלות ביישוב רכסים אינה משנה את המסקנה שהתקבלה, בין היתר, מבחינת מיקומם של המגרשים ששווקו במכרז.

[4] רח' השקד, רכסים, גו"ח 11145/238,247, מיום 12.02.2017.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.3 <u>התייחסות לנתון השוואה משק עזר (גו"ח 11132/14)</u>:

הוועדה סבורה שבמקרה הנדון שבו מושא ההחלטה מהווה מגרשים בשטח של כדונם שכוללים זכויות בנייה להקמת 2 יח"ד, השימוש בעסקה השוואה שנערכה עבור משק עזר הוא ברמת עדיפות נמוכה.

השמאי המחוזי ציין בהחלטתו כי מקור העסקה הוא אתר רשות המיסים. הן בהחלטת השמאי המחוזי והן בהחלטת ועדת ההשגות שניתנה עבור אותה החלקה, לא צוינו פרטי חוזה החכירה בחלקה. לאור כך, ישנו קושי בניתוח העסקה שמצריך קביעת שווי לשטח החצר הנרחב ולשטח החקלאי שנגזר מהשימושים והמבנים המותרים בו על פי החוזה[5]. זאת בנוסף להתאמות שיש לבצע בגין מיקום החלקה באזור חקלאי של כפר חסידים א' ובגין שוליות. יתרה מכך, מדובר במשק עזר שאינו מהוון והוא כולל זכויות להקמת יחידה עד 160 מ"ר בחלקת המגורים. תוכנית זב/92א' מסווגת את חלקת המגורים במשק העזר בייעוד "מגורים א" שבה מותרת הקמת 2 יח"ד עד 40% שטח בנייה עיקרי בתוספת שטחי שירות.

לצורך מימוש מלוא זכויות הבנייה המאושרות מכוח תב"ע במשק עזר שאינו מהוון, יש לשלם 91% עבור שווי הזכויות שמעבר לזכויות החוזיות. עם זאת, בהתאם לסעיף 4.14.8 לקובץ החלטות רמ"י, אם בוצעה העברת זכויות ושולמו דמי הסכמה, רשאי הרוכש לבקש בתוך 90 ימים מיום העברת הזכויות, לרכוש זכויות מהוונות בהשלמת ההפרש לתשלום עבור רכישת זכויות מהוונות על התשלום בעד דמי ההסכמה, אם נדרש. מהחלטת ועדת ההשגות הנ"ל עולה, כי עבור העברת הזכויות בחלקה שולמו בפועל דמי הסכמה, כך שברשות הרוכש הייתה האפשרות לשלם את ההפרש עבור זכויות מהוונות שכוללות את כלל הזכויות המותרות מכוח התב"ע. נציין גם, כי במקרה שמשק העזר אינו מהוון רשאי החוכר לבצע תוספת בנייה מעבר לזכויות החוזיות של 160 מ"ר ביח"ד המקורית בעד תשלום דמי חכירה בשיעור 51% משווי הזכויות.

בהתאם לכך, קיים ספק האם מחיר התמורה ששולם עבור רכישת משק העזר, מגלם אך ורק את הזכויות החוזיות או גם את שווי יתרת הזכויות שמעבר להן אשר ניצולן יהיה בכפוף לתשלומים שנקבעו בנהלי רמ"י. מעבר לכך, יש להביא בחשבון התאמה בגין היקף העסקה במשק עזר לא מהוון שבו פיצול מגרש הכולל זכויות בנייה להקמת 2 יח"ד יהיה כפוף לתנאים השונים מאלה של מגרש מגורים שאינו משק עזר[6].

מהסיבות שפורטו לעיל, ובהתחשב בכך שקיימות עסקות השוואה עבור מגרשי מגורים בכפר חסידים ב' שאינם נחלות או משקי עזר, הוועדה סבורה כי אין להביא בחשבון את העסקה הנ"ל.

11.4 <u>נתון השוואה ישירה לקרקע - מכרז רמ"י מס' 198/2017</u>:

כאמור, במסגרת מכרז מס' 198/2017 שווק על ידי רשות מקרקעי ישראל מגרש למגורים המצוי בגו"ח 11128/47 ששטחו 1,407 מ"ר. עבור המגרש הוגשו 25 הצעות, בעוד שההצעה הזוכה היא הגבוהה ביותר בסך 1,750,000 ₪ (ללא מע"מ ופיתוח). מדובר בחלקה שמסווגת בייעוד מגורים א' על פי תוכנית

[5] על פי תוכנית זב/92א', בשטח העורפי בחלקות תותר הקמת מבנים חקלאיים ומבני משק עפ"י הנחיות משרד החקלאות בתכסית של עד 10% מהשטח החקלאי.

[6] על פי סעיף 8.14.6 לקובץ החלטות רמ"י, במשק עזר שאינו מהוון ישולם עבור פיצול מגרש דמי היתר בשיעור 91% מערך המגרש המפוצל, בעוד שבמגרש רגיל - על פי סעיף 5.5.46 ישולם 31%.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

זב/92א' שממוקמת בחלק הדרומי של כפר חסידים ב'.

הוועדה סבורה כי במקרה הנדון ונסיבותיו, שבו לא קיימות מספיק עסקות השוואה שנערכו בסמוך למועד הקובע בסביבה הקרובה לנכס, ניתן להתבסס על ניתוח תוצאות המכרז היות שמדובר במגרש ריק שדומה יחסית במאפייניו ובהיקף זכויות הבנייה למושא ההחלטה, אשר מגלם את מאפייני האוכלוסיה ושאר המרכיבים הנובעים ממיקומו, תוך התאמה למועד הקובע ומאפייני המגרש עצמו.

<u>אופן הניתוח</u>: שמאי המשיגים סבור שיש לנתח את המכרז על בסיס ממוצע 4 ההצעות הגבוהות, בנטרול ההצעה הזוכה שמהווה הצעה חריגה לשיטתו, וזאת בהתאם להנחית השמאי הממשלתי[7].

ואכן, בהתאם להנחית השמאי הממשלתי שאומצה בקרב החלטות של ועדת השגות, לעיתים, ריבוי הצעות קרובות במכרז אחד משקף את שווי השוק בצורה טובה יותר מאשר ההצעה הזוכה. לפיכך, במקרים כאלה יתכן (אם כי לא בהכרח) שנכון לבצע ממוצע של כמה הצעות קרובות ברף העליון של המציעים.

ככלל, קיומן של הצעות קרובות זו לזו, שכל אחת מהן מבטאת "גמירות דעת" של קונה מרצון שקורא את מסמכי המכרז ומעמיד ערבויות כספיות כחלק מהצעתו ומתחרה עם מציעים האחרים, מהווה סימולציה נפרדת לחשיבת שחקנים בשוק. על כן, ריבוי מציעים שהצעותיהם קרובות זו לזו מחזקת את מהימנות נתון ההשוואה. כאשר קיימת הצעה זוכה חריגה, ביחס להצעות האחרות באותו מכרז ו/או ביחס למחיר השומה, ייתכן שהמחיר המוצע אינו משקף את שווי השוק ואף ייתכן שמדובר בקונה מיוחד. במקרים כאלה נדרשת בדיקה ביחס למחירים בסביבה ולמגמות בשוק הנדל"ן.

במכרז האמור הוגשו בסה"כ 25 הצעות, כאשר ממוצע של שלושת ההצעות הגבוהות למעט ההצעה הזוכה הוא כ- 2 מיליון ₪ (כולל מע"מ ופיתוח – ראיית השוק) בעוד שההצעה הזוכה בסך 2.26 ₪ גבוהה בכ- 13.2% בלבד מממוצע ההצעות כאמור. הוועדה סבורה כי אין מדובר במקרה שבו יש לערוך ממוצע להצעות הגבוהות מאחר שהפער שמתקבל איננו מעיד על עסקה חריגה. שווי הקרקע שמתקבל מניתוח תוצאות המכרז על בסיס ההצעה הזוכה בלבד תואם בקירוב לשווי הקרקע שמתקבל מניתוח יתר העסקות המפורטות בהחלטת השמאי המחוזי שנותחו על ידנו (כמוצג בהמשך). העובדה שהוגשו מספר רב של הצעות עבור אותו המגרש מעידה על רמת הביקוש הגבוהה ומחזקת טענה זו.

מכל מקום, נטרול ההצעה הזוכה (ללא שקלול בממוצע ההצעות הגבוהות) היא ברוב המקרים גישה מוטעת לאור כך שמדובר במחיר שהוצע ונרכש בפועל עבור המגרש ומשקף מחיר ששולם על ידי קונה מרצון בשוק החופשי. אשר על כן, הוועדה בחרה להביא בחשבון את המכרז האמור כנתון השוואה, תוך ניתוח תוצאות המכרז על בסיס ההצעה הזוכה בלבד בתוספת מע"מ והוצ' פיתוח כמפורט בשומות הצדדים.

באשר לטענה בנוגע לשטח המגרש שעליו יש לבסס את ניתוח הזכויות, נציין שעל פי התשריט הנספח לתוכנית זב/92א', חלק משטח המגרש אכן מסומן בייעוד לדרך אשר בתוכנית היתר הבנייה של החלקה רשומה בשטח של 36 מ"ר. עם זאת, נראה כי שטחי הבנייה המבוקשים בתוכנית ההיתר נגזרו מתוך שטח המגרש בשלמותו, קרי - 1,407 מ"ר. מכל מקום, מדובר בשינוי שמשפיע באופן זניח על

[7] הנחיה בנושא ניתוח מכרזים מיום 27.10.2021 שנערכה ע"י השמאי הממשלתי הראשי (להלן: "**הנחית השמאי הממשלתי**").



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שווי מ״ר מבונה. במקרה הנדון, החלטנו לקבל את עמדת שמאי המשיגים.

שיפוע הקרקע: בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם התאמה לטופוגרפיה בסך 1.05. שמאי המשיגים טען כי מביקורו במגרש ההשוואה ומבדיקה בהיתר הבנייה עולה כי בחלקה ישנו שיפוע של כ – 15% לאורכה, בעוד שבחלקות מושא ההחלטה ישנו שיפוע מתון מכיוון מזרח למערב בשיעור כ – 10% לאורכן, ומשכך היה צורך לקבוע הפחתה אולם במקרה הנדון הוא לא ראה צורך בביצוע התאמה.

מעיון בחתך של תשריט חלקת ההשוואה בתוכנית היתר הבנייה[8] עולה, כי בחלקה קיים שיפוע שעולה מכיוון חזיתה (החלק המערבי) לכיוון עורפה (החלק המזרחי). מפלס הקרקע בחזית החלקה הוא 12.30+ בעוד שמפלס הקרקע בעורף החלקה הוא 22.70+. בשל שיפוע הקרקע המאפיין את החלקה, נדרשה בניית מסלעה כך ששתי יח״ד בחלקה נבנו בשני מפלסים שונים והגישה ליח״ד העורפית היא באמצעות מדרגות. חלקה זו מאופיינת בשיפוע משמעותי ביחס לשאר החלקות בסביבה ולחלקות מושא ההחלטה שבהן קיים שיפוע מתון יחסית המאפשר בנייה נוחה[9]. בהחלטת ועדת ההשגות בנחלה מס׳ 18, גו״ח 11141/13, כפר חסידים א׳ מיום 27.11.2023, המכרז הנ״ל הובא כנתון השוואה כאשר בניתוחו נקבע מקדם התאמה לשיפוע הקרקע בסך 1.15. מקדם דומה נקבע גם בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 21.05.2019 במשק עזר, גו״ח 11137/6, כפר חסידים א׳.

ההחלטות הללו ניתנו עבור מגרשים בעלי טופוגרפיה מישורית. משכך, לאור העובדה שהחלקות מושא ההחלטה מתאפיינות בשיפוע מתון יחסית, הוועדה מוצאת לנכון לקבוע התאמה לשיפוע הקרקע על הצד הזהיר בסך 1.1.

להלן ניתוח תוצאות מכרז רמ״י מס׳ 198/2017 מיום 29.10.2017:

| גו״ח | מס׳ מגרש | תב״ע | שטח במ״ר | הצעה זוכה | הוצ׳ פיתוח | מחיר הצעה זוכה כולל מע״מ ופיתוח | שטח במ״ר אקוו׳ | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11128/47 | 1407 | ז/92/א׳ | 1,407 | ₪ 1,750,000 | ₪ 215,414 | ₪ 2,262,914 | 847 | ₪ 2,672 |
| בהתאמה למועד הקובע (5% לשנה) | | | | | | | 0.82 | ₪ 2,202 |
| בהתאמה לטופוגרפיה (1.1) ובעלות (חלוקה ב 0.97) | | | | | | | 1.134 | ₪ 2,497 |

[8] ר׳ תוכנית היתר בנייה מס׳ 202002/20190073 מיום 04.11.2019.
[9] כך עולה מביקור שנערך בנכס מטעם הוועדה (ע״פ חתך החלקה בתוכנית הגשה להיתר בנייה מס׳ 10000376476 בחלקה 16, קיים הפרש של כ – 3 מ׳ בין מפלס הקרקע בחזית החלקה לבין המפלס באמצע/עורף החלקה).



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

להלן ניתוח זכויות הבנייה במגרש לפי תוכנית זב/92א'[10]:

| מרכיב | ז"ב | שטח במ"ר | מקדם אקוו' | שטח במ"ר אקוו' |
|---|---|---|---|---|
| עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד | 40% | 400 | 1 | 400 |
| עיקרי מעל 200 מ"ר | | 162.8 | 0.8 | 130 |
| ממ"ד | 45 מ"ר ליח"ד | 24 | 1 | 24 |
| יתרת שירות | | 66 | 0.5 | 33 |
| בריכת שחייה | 100 מ"ר | 100 | 0.35 | 35 |
| חצר עד 500 מ"ר ליח"ד | | 573.6 | 0.25 | 143 |
| חצר שולית מעל 500 מ"ר ליח"ד | | 407 | 0.2 | 81 |
| **סה"כ שטח במ"ר אקוו'** | | | | **847** |

11.5 ניתוח עסקות השוואה לבתים בנויים וחילוץ מרכיב הקרקע:

11.5.1 זכויות בנייה שמעבר לזכויות החוזיות:

לעמדת שמאי המשיגים ושמאי המשיבה, יש ליחס שווי לזכויות בנייה שמעבר ל – 160 מ"ר (מעבר לזכויות החוזיות) בשיעור של 69%. שיעור זה מגלם את תשלום דמי ההיתר שיידרש החוכר לשלם לרמ"י בעבור ניצול יתרת זכויות אלו. בהחלטת השמאי המחוזי נערך ניתוח המבוסס על זכויות הבנייה החוזיות בלבד בהיקף של 160 מ"ר עיקרי (ובעסקה מס' 2 – 180 מ"ר) בטענה כי יתרת הזכויות צפויה להירכש תמורת 91%.

במועד ביצוע העסקות חלה תוכנית זב/92א' שקובעת זכויות בנייה בהיקף של 40% עיקרי, 45 מ"ר שטח שירות ליח"ד ובריכת שחייה. בין הצדדים קיימת הסכמה כי קיבולת הבנייה החוזית במגרשים הנדונים עומדת על כ- 160 מ"ר, במועד ביצוע העסקות. ואף שמאי המשיבה מסכים לכך. המחלוקת בענייננו נוגעת, איפוא, לאופן ההתייחסות ליתרת זכויות הבנייה שמעבר לזכויות החוזיות, המותרות מכוח תוכנית זב/92א'.

הוועדה סבורה שאין להתעלם מיתרת זכויות הבנייה המאושרות מכוח התוכנית התקפה, אשר היו קיימות במגרשים במועד ביצוע העסקות ועמדו לנגד עיני הרוכשים. הרוכשים שילמו תמורה בעבור הפוטנציאל למימושן בכפוף לתנאים הנדרשים. זכויות בנייה שמעבר לזכויות החוזיות צריכות להירכש תמורת תשלום של 31% משוויין ללא מע"מ וללא פיתוח. במקרה זה, מקבלת הוועדה את המקדם 0.69 שנקבע ע"י שמאי המשיבה לצורך מתן ביטוי שווי ליתרת הזכויות.

11.6 שטחים בנויים בעסקות ההשוואה:

עסקה בגו"ח 11128/36: על פי הדיווח באתר רשות המיסים עולה, כי ביום 13.05.2013 נמכרה חלקה 36 בגוש 11128 בתמורה למחיר של 1,950,000 ₪. במועד העסקה היה קיים בית מגורים בנוי. בתוכנית בקשה להיתר בנייה מס' 20140033 שאושרה על ידי רמ"י ביום 03.09.2014 מבוקשת לגליזציה לשטח של 70.07 מ"ר ותוספת בנייה חדשה של 95.26 מ"ר לבית קיים בהיתר בשטח של 137.7 מ"ר. מעיון באתר ההנדסה של הוועדה המקומית זבולון עולה, כי ביום 11.05.2014 נפתח תיק להליך רישוי בגין הבקשה האמורה. מכאן, לאור הפרש המועדים בין ביצוע העסקה לבין תחילת הליך הרישוי, נראה כי

[10] בהתאם לבינוי דו קומתי המהווה את השימוש המיטבי במגרש (ר' הרחבה לכך בהחלטת ועדת השגות מיום 27.11.2023).



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

אכן במועד העסקה היה קיים בית מגורים בשטח כולל של 207.77 מ״ר (137.7 מ״ר בהיתר + 70.77 מ״ר ללא היתר) כפי שטען שמאי המשיגים, ולכן בחילוץ היתרה לקרקע יש להביא בחשבון את עלות המחוברים בשטח שהיה קיים בפועל.

לצד זאת, הוועדה סבורה שיש להביא בחשבון את העלות להוצאת היתר בנייה עבור לגליזציה בגין השטחים שהיו בנויים ללא היתר שבאו בשיקוליו של קונה המגרש בעת כריתת העסקה. לפיכך, יש להוסיף למחיר העסקה המדווח עלויות תכנון והסדרה המסתכמים לסכום של כ – 50,000 ₪[11].

<u>עסקה בגו״ח 11128/36</u>: בדומה לעסקה הקודמת, גם כאן קיים היתר בנייה מאוחר למועד העסקה לפיו התבקשה לגליזציה לשטח של כ- 40 מ״ר. סך הכל בית מגורים 125 מ״ר (85 מ״ר בהיתר). הוועדה תחשב את תרומת הבינוי לפי שטח של 125 מ״ר בהפחתת 50,000 ₪ עלויות תכנון והסדרה כאמור.

<u>עסקה בגו״ח 11137/27</u>: המשיבה הציגה עסקה מכר בגו״ח 11137/27 מיום 08.05.2016 אשר נותחה כעסקה של קרקע ריקה מכיוון שהמבנים שבה נהרסו. על פי דיווח העסקה ברשות המיסים עולה כי מחיר התמורה ששולם עבור החלקה הוא 2,300,000 ₪[12]. על פי היתר בנייה מס׳ 28.09.2017 עולה כי 2 בתי המגורים שהיו בחלקה נהרסו ובמקומם נבנו 2 בתי מגורים חדשים.

הוועדה סבורה כי העובדה שכשנה לאחר מועד העסקה נהרסו המבנים הותיקים ובמקומם נבנו מבנים חדשים, מעידה על כך שמחיר התמורה ששולם משקף מחיר לקרקע ריקה ולכן, עסקה זו תיבחן כעסקה ישירה לקרקע. יוער, כי בפני הוועדה לא הוצג חוזה חכירה וניתוח העסקה יערך בהתאם לניתוח שנערך בתגובת המשיבה, קרי, זכויות חוזיות בשטח עיקרי של 357.9 מ״ר.

11.7 <u>תרומת המחוברים לעסקה</u>:

בהתאם לסיור וירטואלי שנערך באמצעות מערכת google maps נכון מועד 10/2012, נראה שמצבם הפיזי של המחוברים בעסקות ההשוואה הוא ישן מאוד וירוד. הוועדה סבורה שעלות בנייה בסך 2,500 ₪ למועד העסקות, כפי שנקבעה ע״י השמאי המחוזי היא ברף הגבוה והיא כוללת רווח יזמי, ככול שקיים. למען הזהירות, הוועדה בחרה שלא לשנות מעלות זו.

11.8 <u>התאמה למיקום</u>:

מיקומם של מגרשי ההשוואה אינו שונה באופן מהותי מזה של מושא ההחלטה במרכז מושב כפר חסידים ב׳. מאחר שמגרשי ההשוואה ממוקמים בתחום המושב כפר חסידים ב׳ והם בעלי מאפייני סביבה זהים, הוועדה סבורה שאין לבטא התאמה למיקום.

11.9 <u>התאמה לבעלות</u>:

בהתאם למדיניות רמ״י, שווי הקרקע יערך לקרקע בזכויות בבעלות מלאה. נתוני ההשוואה מבוססים על מגרשים הרשומים בזכויות חכירה, לפיכך נדרשת התאמה לשווי זכויות בבעלות מלאה. על פי פרק כ״ה לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, במקרים רבים, שווי זכויות חכירה נמוך משווי בזכויות בעלות מלאה (וכן זה ההגיון) ולכן במידת הצורך, יש להביא בחשבון התאמה מחכירה לבעלות אשר

[11] שכולל, בין היתר, אגרות והיטלים, הכנת תוכנית הגשה אדריכלית וכיו״ב.
[12] בשומת המשיבה נכתב 2,180,000 ₪.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

תבטא את מרכיב "החיכוך" בין רמ"י לבין החוכר. בעת המרת השווי לבעלות מלאה לפי זכויות חוזיות, כנדרש לצורך חיובי רמ"י, יקבע השמאי מקדם ראוי אשר עיקר מהותו היא החיסכון "בחיכוך" מול רמ"י. חיסכון זה ייקבע לפי שיקול דעתו של השמאי ובד"כ בטווח של 0% עד 4% משווי השוק של הקרקע. בהתאם להחלטות רבות של ועדת ההשגות, נהוג לקבוע התאמה מחכירה לבעלות בשיעור 3%, אותו נביא בחשבון גם במקרה הנדון.

11.10 ניתוח עסקות ההשוואה בשיטת החילוץ:

| מס"ד | תאריך | גו"ח | שטח מגרש במ"ר | שטח בנוי במ"ר | תמורה | תרומת בינוי לפי 2,500 ₪/מ"ר | יתרת שווי הקרקע | התאמה למועד (5% לשנה) | שטח במ"ר אקוו' | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 13/04/2011 | 11139/25 | 1,006 | 125 | ₪ 1,350,000 | ₪ 312,500 | ₪ 1,037,500 | 1.152 | 565.9 | ₪ 2,111 |
| 2 | 13/05/2013 | 11128/36 | 1,226 | 207.77 | ₪ 2,000,000 | ₪ 519,425 | ₪ 1,480,575 | 1.047 | 647.5 | ₪ 2,395 |
| 3 | 22/05/2012 | 11128/42 | 1,625 | 90 | ₪ 1,650,000 | ₪ 225,000 | ₪ 1,425,000 | 1.096 | 795.4 | ₪ 1,964 |
| 4 | 08/05/2016 | 11137/27 | 1,038 | | ₪ 2,300,000 | | ₪ 2,300,000 | 0.898 | 639.1 | ₪ 3,231 |
| **שווי מ"ר מבונה בממוצע, כולל מע"מ ופיתוח, מתואם לבעלות (חלוקה ב 0.97)** | | | | | | | | | | **₪ 2,500** |

להלן ניתוח ז"ב בעסקות לפי תוכנית זב/92א' (ניתוח לדוגמא מס"ד מס' 1):

| שטח המגרש במ"ר | | | | 1,006 |
|---|---|---|---|---|
| **מרכיב** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקוו'** | **מקדם זכות חוזית** | **שטח במ"ר אקוו'** |
| ז"ב חוזיות עיקרי | 160 | 1.0 | 1 | 160 |
| יתרת זכויות בנייה עד 200 מ"ר ליח"ד | 240 | 1.0 | 0.69 | 165.6 |
| ז"ב מעל 200 מ"ר ליח"ד | 2.4 | 0.8 | 0.69 | 1.3248 |
| ממ"ד יח"ד 1 | 12 | 1.0 | 0.69 | 8.28 |
| ממ"ד יח"ד 2 | 12 | 1.0 | 0.69 | 8.28 |
| יתרת שטח שירות | 66 | 0.5 | 0.69 | 22.77 |
| בריכת שחייה | 100 | 0.4 | 1 | 35 |
| חצר עד 500 מ"ר ליח"ד | 653.8 | 0.25 | 1 | 163.45 |
| חצר שולית מעל 500 מ"ר ליח"ד | 6 | 0.2 | 1 | 1.2 |
| **סה"כ שטח במ"ר אקוו'** | | | | **565.9** |

11.11 שקלול הנתונים וקביעת שווי למ"ר מבונה:

| מקור | שווי מ"ר מבונה | משקל | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מכרז רמ"י מס' 198/2017 | ₪ 2,497 | 0.7 | ₪ 1,748 |
| עסקות מכר | ₪ 2,500 | 0.3 | ₪ 750 |
| שווי מ"ר מבונה משוקלל, במעוגל | | | ₪ 2,500 |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.12 <u>תחשיב חלופה מס' 1</u>[13]:

| שטח המגרש במ"ר | | | 1,072 |
|---|---|---|---|
| **מרכיב** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקוו'** | **שטח במ"ר אקוו'** |
| עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד | 400 | 1 | 400 |
| עיקרי מעל 200 מ"ר ליח"ד | 28.8 | 0.8 | 23.04 |
| ממ"דים | 24 | 1 | 24 |
| יתרת שטח שירות | 66 | 0.5 | 33 |
| בריכת שחייה | 100 | 0.35 | 35 |
| חצר עד 500 מ"ר ליח"ד | 640.6 | 0.25 | 160.15 |
| חצר שולית מעל 500 מ"ר ליח"ד | 72 | 0.2 | 14.4 |
| סה"כ שטח במ"ר אקוו' | | | 689.6 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 2,500 |
| **סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל** | | | **₪ 1,724,000** |

11.13 <u>תחשיב חלופה מס' 2</u>:

| שטח המגרש במ"ר | | | 1,466 |
|---|---|---|---|
| **מרכיב** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקוו'** | **שטח במ"ר אקוו'** |
| עיקרי עד 160 מ"ר ליח"ד | 320 | 1 | 320 |
| חצר עד 500 מ"ר ליח"ד | 680 | 0.25 | 170 |
| חצר שולית מעל 500 מ"ר ליח"ד | 466 | 0.2 | 93.2 |
| סה"כ שטח במ"ר אקוו' | | | 583.2 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 2,500 |
| **סה"כ שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל** | | | **₪ 1,458,000** |

[13] ניתוח זכויות הבנייה נערך בהתאם לבינוי דו קומתי המהווה את השימוש המיטבי במגרש וקביעת מקדמים אקוו' בהתאם להחלטת ועדת השגות בגו"ח 11141/13 מיום 27.11.2023, בדומה לניתוח בעסקות ההשוואה.



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

**12. החלטה:**

בהתאם לכל האמור לעיל, הוחלט לקבל את ההשגה באופן חלקי ולקבוע את שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח ומע"מ, כדלקמן:

**חלופה 1:** אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקה 16 על פי תב"ע מאושרת:

**1,724,000 ₪ (מיליון שבע מאות עשרים וארבעה אלף ₪)**

**חלופה 2:** אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקה 17 עבור 2 יח"ד, כל יח"ד בשטח 160 מ"ר:

**1,458,000 ₪ (מיליון ארבע מאות חמישים ושמונה אלף ₪)**

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

| | | |
|---|---|---|
| _____(-)_____ | _____(-)_____ | _____(-)_____ |
| מר נתנאל מלכא | עו"ד תמי פרידמן | דוד דדון |
| סגן השמאי הממשלתי הראשי | יו"ר הוועדה | שמאי מכריע |



משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית