

תאריך עברי: ו' חשון תשע"ח  
תאריך לועזי: 26 אוקטובר 2017  
מס' תיק רמ"י: 32616798 א ואח'  
מספרנו (אופק): 31112  
לקביעת שכ"ט: 6.00

לכבוד

|                                                              |                                                              |                                                        |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| מר דוד רום                                                   | מר קובי צפניה                                                | מר דור לקריף                                           |
| שמאי מקרקעין מטעם המשיגים                                    | שמאי מקרקעין מטעם רמ"י                                       | צוות חוזים לדורות                                      |
| רחוב יחיעם 10, פתח תקווה                                     | רחוב קק"ל 70, קרית ביאליק                                    | מרחב עסקי חיפה                                         |
| <a href="mailto:office@romdavid.com">office@romdavid.com</a> | <a href="mailto:zfkobi@bezeqint.net">zfkobi@bezeqint.net</a> | רשות מקרקעי ישראל                                      |
|                                                              |                                                              | <a href="mailto:dorl@land.gov.il">dorl@land.gov.il</a> |

אג"כ,

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304**

**מגרשים 608, 609, 610 לפי תכנית מ/336, מגל**

**(מגרשים ארעיים 11 - 13, 17 - 19, 21 - 23)**

### **1. מבוא ומטרת השומה:**

**1.1.** התבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניות רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלו בתאריכים 22 במאי 2017, 07 ביוני 2017 וב- 17 ביולי 2017, להכריע בהשגה שהוגשה בעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכסים הנדונים, על בסיס הזכויות בתוכנית מאושרת + פוטנציאל, וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז למגורים.

**1.2.** השומות מטעם רמ"י – **להלן: "המשיבה"** נערכו על ידי מר קובי צפניה, שמאי מקרקעין. ההשגות הנדונות הוגשו מטעם בעלי הזכויות בנכסים השונים באמצעות שומותיו של שמאי המקרקעין מר דוד רום – **להלן: "המשיגים"**.

**1.3.** בתאריך 9 ביולי 2017 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 10 ביולי 2017.

**1.4.** בתאריך 17 ביולי 2017 התקבלה הזמנה מס' 82010, להכרעה בהשגה בעניין שווי זכות הבעלות בקרקע במגרש ארעי מס' 11 בקיבוץ מגל. ההליך בהשגה זו אוחד עם ההשגות האחרות והוסכם כי לא יתקיים דיון וטיעונים מיוחדים בנוגע למגרש, ככל שיהיו, ישלחו בדואר אלקטרוני.

## **2. זיהוי הנכסים:**

|                |                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------|
| גוש :          | 8845                                               |
| חלקות (חלק):   | 40, 28                                             |
| מגרשים :       | 608-610 עפ"י תב"ע מ/336.                           |
| מס' מגרשים     |                                                    |
| ארעיים :       | 11-13, 17-19, 21-23 עפ"י תשריט חלוקה אחמ/83        |
| שטחי המגרשים : | כל מגרש בשטח 500 מ"ר (למעט מגרש 21 ששטחו 499 מ"ר). |
| מיקום הנכסים : | המגרשים ממוקמים בצדו הצפון מזרחי של קיבוץ מגל.     |
| מהות הנכסים :  | מגרשי מגורים לבנייה צמודת קרקע.                    |

## **3. הזכויות המוערכות:**

הזכויות המוערכות הן זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא פיתוח וללא מע"מ, בכפוף למטרת השומה.

## **4. המועד הקובע לשומה:**

המועד הקובע להכרעה זו הנו יום 8 בספטמבר 2016, המועד הקובע בשומות המשיבה.

## **5. מועד הביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך ביום 16 ביולי 2017, על ידי הח"מ ועל ידי מר רון תמיר, מתמחה במשרדנו.

## **6. תיאור הנכס והסביבה:**

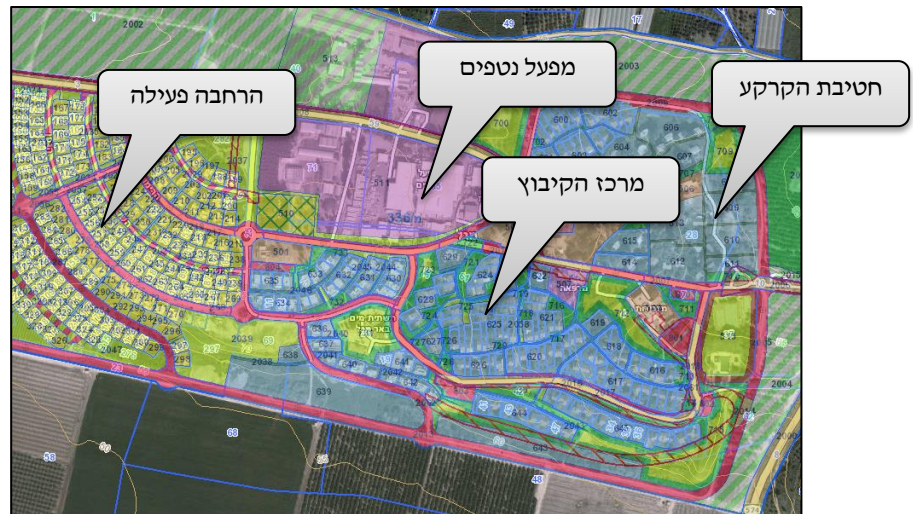
הנכסים הנישומים הינם תשעה מגרשים ריקים, בשטח של כ- 500 מ"ר לכל מגרש, המיועדים לבנייה צמודת קרקע בקיבוץ מגל.

### **6.1. הסביבה:**

קיבוץ מגל שוכן בתחומי המועצה האזורית מנשה וממוקם דרום מזרחית לחדרה. ממערב לקיבוץ נמצא כביש 6, ממזרח לו גדר ההפרדה, מצפון לקיבוץ ממוקם הישוב ג'ת ומדרום הישוב זמר. הגישה לקיבוץ הינה מצומת מגל הממוקם מזרחית לכביש 4, באמצעות כביש 581.

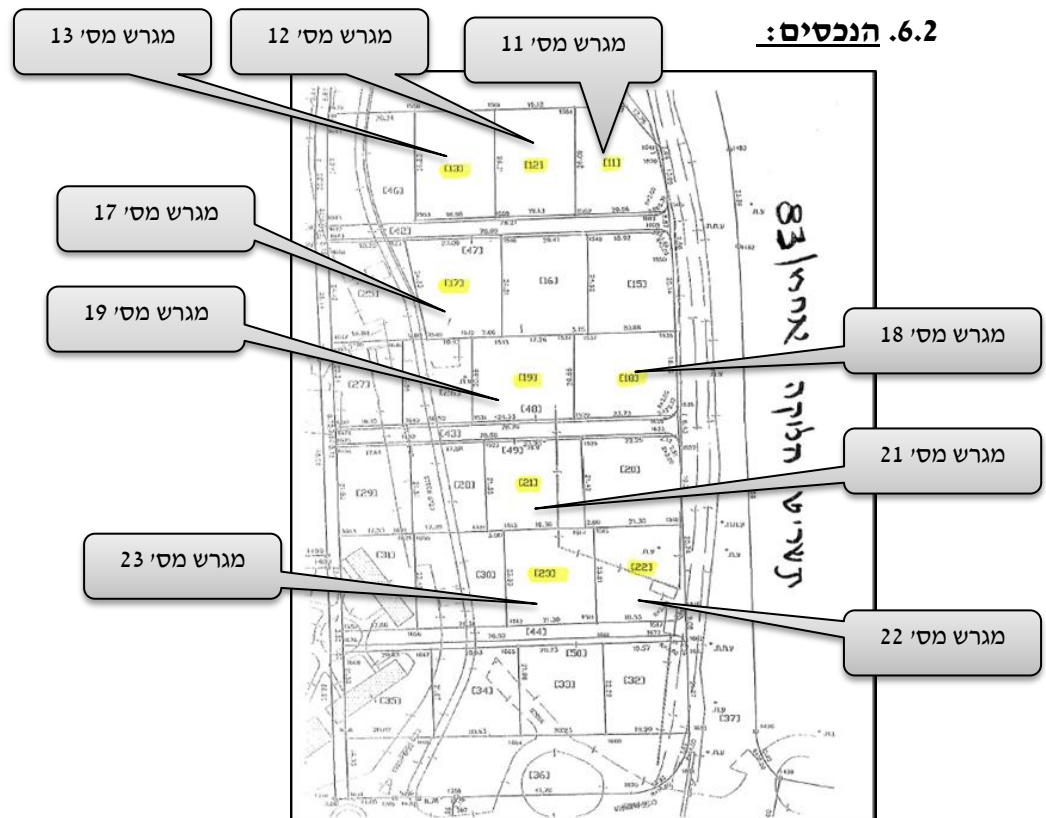
**פיתוח סביבתי:** בקיבוץ קיים פיתוח סביבתי כפרי מלא הכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, מדשאות וכו'. המגרשים הנישומים נמצאים בחלקו הצפון מזרחי של הקיבוץ. נכון ליום הביקור, לא קיים פיתוח בחטיבת הקרקע, למעט קירות תמך היוצרים הפרדה בין המגרשים.

### תרשים סביבת הנכס:



תשריט חלק מתכנית מ/336 בקיבוץ מגל, על רקע תצלום אוויר.

### 6.2. הנכסים:



מפת המגרשים

הנכסים הנישומים הינם תשעה מגרשים ריקים בשטח של כ- 500 מ"ר כל אחד, ללא בינוי (למעט קירות תמך), בייעוד מגורים בתחום קיבוץ מגל. פני הקרקע בעלי שיפוע מתון ממזרח למערב. צורתם של המגרשים רגולארית מלבנית (למעט מגרשים 11 ו-17).

**תמונות מהנכסים:**



עבודות בחטיבת הקרקע



חטיבת הקרקע - מבט לכיוון דרום ברקע קירות התמך

**7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:**

**7.1. נסח רישום:**

בהתאם להעתק רישומים מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 19 באוקטובר 2017 וביום 23 באוקטובר 2017 עולים פרטי הרישום הבאים:

|               |                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------|
| זיהוי ומיקום: | חלקה 28 בגוש 8845, רשות מקומית – מועצה אזורית מנשה          |
|               | חלקה 40 בגוש 8845, רשות מקומית – מועצה אזורית מנשה          |
| שטח רשום:     | חלקה 28 – 44,066 מ"ר                                        |
|               | חלקה 40 – 203,087 מ"ר                                       |
| בעלויות:      | רשות הפיתוח בשלמות                                          |
| חכירות:       | לא רשומות חכירות                                            |
| משכנתאות:     | לא רשומות משכנתאות                                          |
| הערות:        | חלקה 28 – הערה בדבר אתר עתיקות י.פ מס' 4889 מיום 05/06/2000 |
|               | חלקה 40 – הערה בדבר אתר עתיקות י.פ מס' 3783 מיום 22/07/1990 |
|               | הערה בדבר אתר עתיקות י.פ מס' 4889 מיום 05/06/2000           |

**7.2. הסכם חכירה:**

לא הוצגו בפנינו הסכמי חכירה.

## 8. המצב התכנוני:

להלן התכניות הרלוונטיות העיקריות החלות בתחום הנכסים הנישומים:

### 8.1. תכנית מפורטת מס' מ/336:

מושא השומה נכלל בתחום תכנית מפורטת מס' מ/336, הרחבת מגל והסדרת שימושים, שפורסמה למתן תוקף ביום 19 ביוני 2006 בילקוט פרסומים מס' 5542. המגרשים הנישומים מסווגים בתכנית זו ביעוד **אזור מגורים א' מיוחד**.

מטרת התכנית: לאפשר הוספת שימושים והסדרה תכנונית של המצב הקיים בשטח הקיבוץ ולאפשר הקמת שכונה קהילתית בצמוד לשטחי המגורים של קיבוץ מגל. סה"כ יחידות דיור בתכנית – 500 יח"ד (250 יח"ד בשכונה הקהילתית).

להלן זכויות והוראות הבנייה באזור מגורים א' מיוחד:

|                             |                                                                                |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| גודל מגרש מינימלי (במ"ר)    | עד 500                                                                         |
| שטח בנייה למטרות עיקריות    | עד 170 מ"ר/יח"ד                                                                |
| שטחי שירות                  | עד 20 מ"ר/יח"ד (ממ"ד/מקלט עד 7.5 מ"ר ומחסן דירתי עד 6 מ"ר)                     |
| תכסית                       | 40%                                                                            |
| מס' יח"ד לדונם              | 2                                                                              |
| גובה מירבי                  | עד 2 ק'                                                                        |
| מרווחים                     | קדמי 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'                                               |
| מרווח בין הבניינים (במטרים) | במתחמים המבונים 6 מ' (למעט מבנים הקיימים במרחק קטן יותר) ובמתחמים הפנויים 8 מ' |

### 8.2. תכנית רישוי:

לא הוצג בפנינו היתר בנייה או תכנית בקשה להיתר.

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנות השווי, ללא מע"מ וללא פיתוח, לזכויות בנכסים בשומות הצדדים:

| מס' מגרש | מס' מגרש ארעי | שטח הקרקע במ"ר | שומת המשיבה (₪) | שומת המשיגה (₪) |
|----------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
| א608     | 11            | 500            | 801,000         | 500,000         |
| א608     | 12            | 500            | 853,000         | 550,000         |
| ב608     | 13            | 500            | 853,000         | 550,000         |
| ב609     | 17            | 500            | 822,000         | 420,000         |
| א609     | 18            | 500            | 853,000         | 520,000         |
| א609     | 19            | 500            | 801,000         | 520,000         |
| ב610     | 21            | 499            | 853,000         | 520,000         |
| א610     | 22            | 500            | 853,000         | 530,000         |
| א610     | 23            | 500            | 822,000         | 500,000         |

### 9.2. סיכום שומת המשיבה:

#### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- שומות המשיבה הוכנו בגישת ההשוואה (גישת השווי השיווי בנכסים בנויים ניתנה כבקרה בלבד).
- נתוני ההשוואה נלקחו מאתר מס שבח לעסקות מכר לקרקע למגורים בקיבוץ מגל.
- השמאי מציין ומנתח שתי עסקות משנת 2014, ועסקה אחת משנת 2016. בעסקות משנת 2014 שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדמי התאמה למועד (1.1) ולמיקום (0.9). בעסקה משנת 2016 הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום (0.9) ומקדם התאמה לבעלות (0.95).
- מניתוח הנתונים, שמאי המשיבה קבע ערך בסיס ל- 1 מ"ר מבונה אקו' בגובה 6,550 ₪ כולל מע"מ.

#### 9.2.2. עקרונות התחשיב:

- התחשיבים נערכו בשיטת ההשוואה הישירה.
- לצורך קביעת השווי הביא שמאי המשיבה בחשבון את כל הגורמים הרלוונטיים, הפיתוח הסביבתי ומיקום המגרשים בקיבוץ מגל.
- הובאו בחשבון שטחי הנכסים האקו' כפי שחושבו בשומה.
- הוצאות הפיתוח נקבעו בהתבסס על הוצאות פיתוח מאושרות של בקר רמ"י.



### 9.2.3. תחשיבי השומות:

- חישוב שטח אקו:

| תיאור               | מ"ר | מקדם | שטח אקו |
|---------------------|-----|------|---------|
| שטח עיקרי           | 170 | 1    | 170     |
| ממ"ד                | 7.5 | 0.9  | 6.75    |
| מחסן דירתי          | 6   | 0.8  | 4.8     |
| יתרת שירות          | 7.5 | 0.5  | 3.75    |
| סה"כ שטח אקו' מחושב |     |      | 185.3   |

- סיכום תחשיבי השומה לפי פירוט מגרשים ובהתאם למקדמים ספציפיים שניתנו לכל מגרש:

| גוש  | מס' חלקה (בחלק) | מס' מגרש | מס' מגרש ארעי | שטח הקרקע במ"ר | שווי מ"ר מבונה אקו', כולל מע"מ (סה) | שטח קרקע מבונה אקו' (מ"ר) | הפחתה בגין עמדת מחזור | הפחתה בגין מגבלת עץ לשימור בתחום המגרש | הפחתה בגין מגבלת צורה וקווי בנין | סה"כ (סה) פיתוח (סה) (*) | הפחתת הוצאות | סה"כ שווי, ללא מע"מ (17%) וללא פיתוח (סה) במעוגל |
|------|-----------------|----------|---------------|----------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------------------------------------|
| 8845 | 40              | א608     | 11            | 500            | 6,550                               | 185.3                     | 1                     | 1                                      | 0.95                             | 1,153,000                | 937,568      | 801,000                                          |
|      | 40              | א608     | 12            | 500            | 6,550                               | 185.3                     | 1                     | 1                                      | 1                                | 1,213,700                | 998,268      | 853,000                                          |
|      | 28,40           | א608     | 13            | 500            | 6,550                               | 185.3                     | 1                     | 1                                      | 1                                | 1,213,700                | 998,268      | 853,000                                          |
|      | 28,40           | א609     | 17            | 500            | 6,550                               | 185.3                     | 1                     | 0.97                                   | 1                                | 1,177,300                | 961,868      | 822,000                                          |
|      | 40              | א609     | 18            | 500            | 6,550                               | 185.3                     | 1                     | 1                                      | 1                                | 1,213,700                | 998,268      | 853,000                                          |
|      | 28,40           | א609     | 19            | 500            | 6,550                               | 185.3                     | 0.95                  | 1                                      | 1                                | 1,153,000                | 937,568      | 801,000                                          |
|      | 28,40           | א610     | 21            | 499            | 6,550                               | 185.3                     | 1                     | 1                                      | 1                                | 1,213,700                | 998,268      | 853,000                                          |
|      | 40              | א610     | 22            | 500            | 6,550                               | 185.3                     | 1                     | 1                                      | 1                                | 1,213,700                | 998,268      | 853,000                                          |
|      | 28,40           | א610     | 23            | 500            | 6,550                               | 185.3                     | 1                     | 0.97                                   | 1                                | 1,177,300                | 961,868      | 822,000                                          |

(\*) עלויות הפיתוח נקבעו ע"י מנהל אגף הנדסה ופיתוח תשתיות ברמ"י, יורי גמרמן, בסך של 215,432 ₪ ליח"ד כולל 17% מע"מ.

### 9.3. סיכום שומת המשיג:

#### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- שומות המשיגה הוכנו בגישת ההשוואה.
- נתוני ההשוואה מבוססים על עסקות מכר שנלקחו מאתר מס שבח. עסקות המכר שנלקחו בחשבון הן לקרקע למגורים בקיבוץ מגל וזהות לעסקות שנותחו ע"י שמאי המשיגה.
- נתון השוואה נוסף, נלקח מאתר רשות מקרקעי ישראל לתוצאות מכרז מתאריך 24/01/2016 במושב מאור. שמאי המשיגים מציג את תוצאות המכרז ב- 8 מגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר. מניתוח תוצאות המכרז, לאחר ניפוי חריגים, נמצא כי שווי קרקע ללא פיתוח ומע"מ סביר שיהיה בגבולות 540,000 ₪ למגרש.
- בוצעו התאמות לזמן לפי 3% לשנה.
- מעסקות ההשוואה חולץ מע"מ בשיעור 18% (גם מהעסקה שנעשתה ב- 2016).
- מניתוח הנתונים, שמאי המשיגים קבע ערך בסיס ל- 1 מ"ר מבונה אקו' בגובה 3,815 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.

**9.3.2. עקרונות התחשיב:**

- התחשיב נערך על בסיס גישת ההשוואה למגרשים פנויים בסביבת הנכס.
- אומדן השווי נערך תחת ההנחה כי הנכס בבעלות מלאה.
- הובא בחשבון כי ע"פ הוראות התכניות החלות על הנכסים, יעוד המקרקעין הינו אזור מגורים א' מיוחד.
- בוצעו התאמות רלוונטיות וכן הובא בחשבון מיקום הנכס בקצה הצפון מזרחי של קיבוץ מגל.

**9.3.3. תחשיבי השומות:**

- חישוב שטח אקו' (מגרש של 500 מ"ר):

| תיאור                      | מ"ר | מקדם | שטח אקו' בנכסי<br>ההשוואה | שטח אקו'<br>במגרשים 12-13,<br>17-19, 21-23 | שטח אקו'<br>במגרש מס' 11 |
|----------------------------|-----|------|---------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|
| שטח עיקרי                  | 170 | 1    | 170                       | 170                                        | 170                      |
| ממ"ד                       | 7.5 | 0.9  | 6.75                      | 6.75                                       | 6.75                     |
| מחסן דירתי                 | 6   | 0.8  | 4.8                       | 4.8                                        | 4.8                      |
| שירות                      | 7.5 | 0.5  | 3.75                      | 3.75                                       | 3.75                     |
| חניה                       | 30  | 0.4  | 12                        | לא ניתן לקיים                              | לא ניתן לקיים            |
| חצר                        | 364 | 0.25 | 91                        | 79                                         | 73                       |
| <b>סה"כ שטח אקו' מחושב</b> |     |      | <b>288.3</b>              | <b>264.3</b>                               | <b>258.3</b>             |

- סיכום תחשיבי השומה לפי פירוט מגרשים ובהתאם למקדמי הפחתה שניתנו לכל מגרש (בטבלה שלהלן מוצג מקדם התאמה כולל)<sup>1</sup>:

| גוש  | מס' חלקה (בחלק) | מס' מגרש | מס' מגרש ארעי | שטח הקרקע במ"ר | שווי מ"ר מבונה אקו' (נח) | שטח קרקע מבונה אקו' (מ"ר) | הוצאות פיתוח (נח) (*) | שווי מגרש ללא מע"מ וללא פיתוח, לפני התאמות | מקדם התאמה כולל | שווי ירידת הערך בשטח הנפגע בקווי הבנין | סה"כ שווי, ללא מע"מ (17%) וללא פיתוח (נח) במעוגל |
|------|-----------------|----------|---------------|----------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 8845 | 40              | א608     | 11            | 470            | 3,815                    | 258                       | 215,432               | 769,341                                    | 0.65            | 0                                      | 500,000                                          |
|      | 40              | א608     | 12            | 500            | 3,815                    | 264                       | 215,432               | 792,234                                    | 0.69            | 0                                      | 550,000                                          |
|      | 28,40           | ב608     | 13            | 500            | 3,815                    | 264                       | 215,432               | 792,234                                    | 0.69            | 0                                      | 550,000                                          |
|      | 28,40           | ב609     | 17            | 500            | 3,815                    | 264                       | 215,432               | 792,234                                    | 0.62            | 70,000                                 | 420,000                                          |
|      | 40              | א609     | 18            | 500            | 3,815                    | 264                       | 215,432               | 792,234                                    | 0.66            | 0                                      | 520,000                                          |
|      | 28,40           | א609     | 19            | 500            | 3,815                    | 264                       | 215,432               | 792,234                                    | 0.66            | 0                                      | 520,000                                          |
|      | 28,40           | ב610     | 21            | 499            | 3,815                    | 264                       | 215,432               | 792,234                                    | 0.66            | 0                                      | 520,000                                          |
|      | 40              | א610     | 22            | 500            | 3,815                    | 264                       | 215,432               | 792,234                                    | 0.67            | 0                                      | 530,000                                          |
|      | 28,40           | א610     | 23            | 500            | 3,815                    | 264                       | 215,432               | 792,234                                    | 0.64            | 0                                      | 500,000                                          |

(\*) עלויות הפיתוח נקבעו ע"י מנהל אגף הנדסה ופיתוח תשתיות ברמ"י, יור גמרמן, בסך של 215,432 ₪ ליח"ד כולל 17% מע"מ.

<sup>1</sup> לפירוט מקדמי ההפחתה שניתנו לכל מגרש, ראה סעיף 9.4, טבלה מס' 3, בשומות שמאי המשיגים.



#### **9.4. טענות משלימות של הצדדים:**

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 9 ביולי 2017, ובשומותיהם, העלו הצדדים את הטענות הבאות:

##### **9.4.1 טענות המשיגים:**

- **ניתוח זכויות בנייה:** תחשיבי שמאי רמ"י מבוססים על עסקות השוואה שבוצעו בקרקע ביעוד אזור מגורים א' ומגלמות זכויות בנייה רבות יותר מקרקע באזור מגורים א' מיוחד, בו נמצאים המגרשים הנדונים, ללא כל התייחסות והתאמות להפרשים בין היקף זכויות הבנייה. לצורך חישוב שווי מ"ר אקו', יש לחלק את השווי בעסקת השוואה בסך המ"ר המבונים בעסקת השוואה עצמה ולא במ"ר המבונים במגרש הנדון.
- **עסקות השוואה ומיקום הנכסים הנישומים:** העסקות לקוחות משכונת ההרחבה ולא מגלמות את כל החסרונות בחטיבת הקרקע באופן מלא, בשכונת ההרחבה יש פיתוח ברמה גבוהה, פרטיות, שקט, נופים, אין קרבה לגדר המערכת ולמואזין, הן לא נמצאות באתר עתיקות מוכרז וכו'. במקרה זה, המגרשים בחטיבת הקרקע שבתוך הקיבוץ שווים פחות מהמגרשים בשכונת ההרחבה. יש לבחון את המקרה לגופו.
- **ההתאמות שנקטו בתחשיב שומת רמ"י:** מקדמי ההתאמה שנקטו לזמן ולמיקום בשומת רמ"י אינם מקובלים, להערכת שמאי המשיגה יש לבצע התאמה לזמן לפי 3% לשנה. לעניין התאמה לבעלות, לטענת המשיגים לא נדרשת התאמת נתוני ההשוואה לבעלות, בשל העובדה כי במועד בו בוצעו עסקות ההשוואה ניתן היה לקנות בעלות ללא תמורה במגרשים בשטח של עד 540 מ"ר.
- **קירות תמך:** קירות התמך יהיו בין המגרשים, זאת אומרת על חשבון שטח המגרשים ולכן שטח המגרשים נפגע.
- **שטח מגרש מס' 11:** לטענת המשיגים שטח המגרש קטן מ- 500 מ"ר והינו כ- 470 מ"ר ע"פ מדידה גרפית.
- **טעויות חישוביות בשומת שמאי רמ"י:** הכפלת מקדם 1.1 במקדם 0.9 אינה מביאה לתוצאה של 1.
- **היעדר חניה במגרש:** חיסרון אשר אינו מגולם בעסקות ההשוואה הוא היעדר חניות בתחום המגרש – גורם המהווה חיסרון משמעותי בנכסים צמודי קרקע.
- **היעדר פרטיות:** ע"פ תקנון התכנית, באזור מגורים א' מיוחד לא תותר הקמת גדרות. המגרשים בתחום חטיבת הקרקע הנדונה מתוכננים בצפיפות ואיסור הקמת הגדרות בהם פוגע בתחושת הפרטיות.

##### **9.4.2 טענות המשיבה:**

- **ניתוח זכויות בנייה:** זכויות הבניה במגרשי ההשוואה ובחטיבת הקרקע זהות.
- **עסקות ההשוואה ומיקום הנכסים הנישומים:** עסקאות ההשוואה הן מתוך הקיבוץ ומגלמות שווי המיקום הוא בתוך הקיבוץ ומגרשים במשבצת הקיבוץ יקרים יותר.
- **ההפחתות שבוצעו בשומת המשיגים:** אין לבצע את כל ההפחתות ששמאי המשיגים ביצע, מאחר והשווי בעסקות ההשוואה מגלם את חלק מהחסרונות שהוצגו ע"י שמאי המשיגים.
- **הוצאות פיתוח:** הוצאות הפיתוח באזור ההרחבה ובמרכז הקיבוץ הן באזור 63,000 ₪, כאשר

במגרשים הנישומים הן מעל 215,000 ₪.

- **היעדר חניה במגרש:** חניה מוסדרת מחוץ למגרשים, בגבול המגרשים, אינה פחות טובה בהכרח ואפילו עדיפה מחניה בתוך שטח המגרש.

## **10. דיון והכרעה:**

### **10.1. שאלת השומה:**

מגרש למגורים צמודי קרקע יש לשום לפי גישת ההשוואה, על בסיס מחירי מגרשים דומים בסביבה ועל כן יש לקבל את גישת ההשוואה שהובאה בשומות הצדדים.

### **10.2. עקרונות וגורמים משפיעים:**

#### גורמים משפיעים

**הוצאות פיתוח:** בשומה זו נסתמך על הוצאות הפיתוח כפי שאושרו ע"י יורי גמרמן, מנהל אגף הנדסה ופיתוח תשתיות ברמ"י, במסמך מיום 29 בינואר 2017 על סך 215,432 ₪ ליחיד כולל 17% מע"מ, שהן הוצאות הפיתוח שהובאו בחשבון ע"י שמאי הצדדים.

**עסקות השוואה והתאמות:** שמאי הצדדים התבססו על אותן עסקות השוואה למגרשים לבניה צמודת קרקע משכונת ההרחבה בקיבוץ מגל, עסקות אלה הן הטובות והרלוונטיות ביותר שקיימות, להערכת שווי המגרשים הנישומים ועל כן ננתח לפי עסקות אלה (למעט העסקה בגו"ח 9061/116 שנעשתה שלא בין פרטיים). אנחנו מסכימים עם טענת המשיגים כי העסקות לא מגלמות את כל החסרונות הקיימים בחטיבת הקרקע באופן מלא, לכן נביא בחשבון התאמות באופן הבא:

- התאמה לבעלות מלאה – תוספת 5%
- הפחתה למיקום ביחס לעסקות בהרחבה הישנה – 10%
- היעדר חניה במגרשים – 5%
- תוספת למגרשים פינתיים – 5%
- התאמה למועד – 10%

שאר ההתאמות שצוינו בשומות הצדדים – מיותרות (לא משקפות את חשיבת השוק).

#### התייחסות לטענות הצדדים<sup>2</sup>

**ניתוח זכויות בנייה:** ההבדלים בהיקף זכויות הבניה בין שני היעודים בא לידי ביטוי בשטחי השירות: ביעוד באזור מגורים א' תותר הקמת חניה עד 30 מ"ר ובאזור מגורים א' מיוחד, לא תותר הקמת חניה במגרש. החניה תהיה על חשבון שטח החצר ולכן, אין הבדלים מהותיים בשטח האקו' שמתקבל מניתוח זכויות הבניה.

<sup>2</sup> התייחסות לטענות בנוגע לעסקות ההשוואה, למיקום, להתאמות שונות שבוצעו, להיעדר חניה ולהוצאות הפיתוח ניתנה בסעיף גורמים משפיעים בסעיף 10.2 לעיל.

**התאמה לבעלות :** דעתנו היא שיש לבצע התאמה לבעלות. במועד בו בוצעו עסקות ההשוואה ניתן היה להקנות בעלות ללא תמורה במגרשים בשטח של עד 540 מ"ר, וזאת בהתאם להחלטה מס' 1370 של מועצת מקרקעי ישראל, שהייתה בתוקף מיום 22 ביוני 2014 ועד יום 5 בספטמבר 2016. עם זאת, לפי ההחלטה נדרשת הסכמת הקיבוץ להעברת הבעלות, והוא הקובע את הקריטריונים למתן הסכמתו להקניית הבעלות ע"י הרשות. במידה והקיבוץ יסרב להעברת הבעלות, לא תועבר הבעלות. לכן לא מדובר בהליך וודאי ואוטומטי ועדיין יש להביא בחשבון שהחזקה שנמכרה היא חכירה.

**קירות תמך :** קירות התמך מהווים חלק משטח המגרש. אין להפחית מהשטח בשל קירות אלה.

**שטח מגרש מס' 11 :** ע"פ המשיגים, לפי מדידה גרפית, שטח המגרש קטן מ- 500 מ"ר. טענה זו לא נתמכה בתוכנית מודד ובכל מקרה, מדובר במחלוקת שאינה שמאית ועל כן, אין זה מסמכותנו להכריע בה. עלינו להתבסס על עובדות המקרה כפי שהובאו בשומת רמ"י.

**טעויות חישוביות בשומת רמ"י :** שמנו מחדש ולכן טעויות בשומות הצדדים, ככל שישנן, אינן רלוונטיות.

### **10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:**

מצאנו במגל שתי עסקות השוואה תקפות למגרשי מגורים, עסקות "יד שנייה" בשוק המשני. מאחר ומצאנו רק שתי עסקות, בחנו גם שלוש עסקות במושב מאור, וצירפנו את חציון העסקות במאור לאחר התאמות למגל, אל הנתונים שעליהם התבססנו לקביעת השווי :

| תאריך                                  | גוש  | חלקה (*)    | שטח (מ"ר) | התמורה (₪) | התאמה למועד       | מתואם (₪) |
|----------------------------------------|------|-------------|-----------|------------|-------------------|-----------|
| 09/07/2014                             | 8844 | 23          | 500       | 1,210,000  | 1.10              | 1,331,000 |
| 17/11/2014                             | 8844 | 8           | 500       | 1,263,000  | 1.10              | 1,389,300 |
| ראה מטה                                | 9203 | חלקות במאור | 500       | 1,166,638  | 1.00              | 1,166,638 |
| (*) חלקות ישנות לפני איחוד וחלוקה מחדש |      |             |           |            |                   |           |
|                                        |      |             |           |            | חציון             | 1,331,000 |
|                                        |      |             |           |            | התאמה לבעלות 95%  | 1,401,053 |
|                                        |      |             |           |            | התאמה למיקום -10% | 1,260,948 |
|                                        |      |             |           |            | העדר חניה -5%     | 1,197,901 |
|                                        |      |             |           |            | נאמר              | 1,200,000 |

להלן העסקות במאור והאופן שבו התאמנו אותם למגל:

| עסקות מאור                          |            |      |                 |            |
|-------------------------------------|------------|------|-----------------|------------|
| מס"ד                                | תאריך      | חלקה | שטח (מ"ר)       | התמורה (₪) |
| 1                                   | 18/05/2017 | 43   | 501             | 1,270,000  |
| 2                                   | 06/04/2017 | 45   | 501             | 1,270,000  |
| 3                                   | 13/12/2016 | 46   | 501             | 1,220,000  |
|                                     |            |      | חציון           | 1,270,000  |
|                                     |            |      | שטח אקוו'       | 227.50     |
|                                     |            |      | למ"ר אקוו'      | 5,582      |
| זכויות בנייה במאור ושטח אקוויוולנטי |            |      |                 |            |
| תיאור                               | שטח (מ"ר)  | מקדם | שטח אקוו'       |            |
| עיקרי                               | 200        | 1.00 | 200             |            |
| שירות                               | 55         | 0.50 | 27.50           |            |
|                                     |            | סה"כ | 227.50          |            |
| זכויות בנייה במגל ושטח אקוויוולנטי  |            |      |                 |            |
| תיאור                               | שטח (מ"ר)  | מקדם | שטח אקוו'       |            |
| עיקרי                               | 170        | 1.00 | 170             |            |
| שירות                               | 20         | 0.50 | 20.00           |            |
|                                     |            | סה"כ | 190.00          |            |
|                                     |            |      | למ"ר אקוו'      | 5,582      |
|                                     |            |      | שווי מתואם לז"ב | 1,060,580  |
|                                     |            |      | התאמה למיקום    | 1.10       |
|                                     |            |      | שווי            | 1,166,638  |

לכן בהתאם לנתונים לעיל אנחנו קובעים ערך בסיס של 1,200,000 ₪ למגרש טיפוסי של 500 מ"ר, כולל מע"מ וכולל פיתוח בחטיבת הקרקע הנידונה.

### 11. תחשיבי השומה:

להלן תחשיב השומה:

| מגרש | שטח (מ"ר) | שווי מגרש כולל | מקדם התאמה למגרש פינתי | שווי מתואם | שווי מגרש ללא פיתוח* | שווי המגרש ללא מע"מ 17% (₪) | נאמר (₪) |
|------|-----------|----------------|------------------------|------------|----------------------|-----------------------------|----------|
| 11   | 500       | 1,200,000      | 1.05                   | 1,260,000  | 1,044,568            | 892,793                     | 890,000  |
| 12   | 500       | 1,200,000      | 1.00                   | 1,200,000  | 984,568              | 841,511                     | 840,000  |
| 13   | 500       | 1,200,000      | 1.00                   | 1,200,000  | 984,568              | 841,511                     | 840,000  |
| 17   | 500       | 1,200,000      | 1.00                   | 1,200,000  | 984,568              | 841,511                     | 840,000  |
| 18   | 500       | 1,200,000      | 1.05                   | 1,260,000  | 1,044,568            | 892,793                     | 890,000  |
| 19   | 500       | 1,200,000      | 1.00                   | 1,200,000  | 984,568              | 841,511                     | 840,000  |
| 21   | 499       | 1,200,000      | 1.00                   | 1,200,000  | 984,568              | 841,511                     | 840,000  |
| 22   | 500       | 1,200,000      | 1.05                   | 1,260,000  | 1,044,568            | 892,793                     | 890,000  |
| 23   | 500       | 1,200,000      | 1.00                   | 1,200,000  | 984,568              | 841,511                     | 840,000  |

\* עלויות פיתוח בסך 215,432 ₪ ליח"ד, כפי שנקבעו על ידי רמ"י

## 12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכסים הנדונים, כריקים ופנויים ולצורך קביעת בסיס לגביית דמי חכירה בהקצאת קרקע בפטור ממכרז למגורים, נכון למועד הקובע הינם כדלהלן:

| מס' מגרש | שווי (₪) | השווי במילים            |
|----------|----------|-------------------------|
| 11       | 890,000  | שמונה מאות תשעים אלף ₪  |
| 12       | 840,000  | שמונה מאות ארבעים אלף ₪ |
| 13       | 840,000  | שמונה מאות ארבעים אלף ₪ |
| 17       | 840,000  | שמונה מאות ארבעים אלף ₪ |
| 18       | 890,000  | שמונה מאות תשעים אלף ₪  |
| 19       | 840,000  | שמונה מאות ארבעים אלף ₪ |
| 21       | 840,000  | שמונה מאות ארבעים אלף ₪ |
| 22       | 890,000  | שמונה מאות תשעים אלף ₪  |
| 23       | 840,000  | שמונה מאות ארבעים אלף ₪ |

הערך הנקוב הוא ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה על ידי הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בכבוד רב,

העתקים:

מר אריק בן שימול – מנהל תחום שמאות רמ"י מרחב עסקי חיפה

רון כהן  
שמאי מחוזי  
מחוז חיפה והצפון