| | |
|---|---|
| תאריך עברי: | י״ט/טבת/תשפ״ג |
| תאריך לועזי: | 12/01/2023 |
| מס׳ תיק רמ״י: | 207035734 |
| מספרינו (אופק): | 46758 |
| לקביעת שכ״ט: | 7.9 יח׳ שומה |

לכבוד:

גב׳ מאיה ביבי
צוות חוזים לדורות, מרחב מרכז,
רמ״י. בדוא״ל:
mayabi@land.gov.il

מר צרויה גל
שמאי מקרקעין מטעם רמ״י
בדוא״ל:
gal230573@gmail.com

מר יגאל גרשון
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בדוא״ל:
yigal.ger@gmail.com

## הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 8369 חלקה 45 (בחלק)

## רח׳ השדרה והמגדל / הרב ישראלי, כפר הרא״ה

### 1. מבוא ומטרת השומה:

**1.1.** נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 26/10/2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הנכס הנדון, לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות בחלופה כדלקמן:

אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים על פי תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם.

**1.2.** השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר צרויה גל מיום 20/03/2022 - **להלן: ״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר יגאל גרשון מיום 02/10/2022 – **להלן: ״המשיג״.**

**1.3.** בתאריך 08/12/2022 התקיים דיון במערכת זום בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 11/12/2022, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

**1.4.** לא התקבל מהצדדים כל חומר נוסף לאחר הדיון.

**1.5.** הצדדים חלוקים בנושא גישת השומה, ערכי שווי, נתוני ההשוואה ומקדמי שווי והתאמה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב׳.

## 2. זיהוי הנכס:

| | |
|---|---|
| גוש: | 8369 |
| חלקה: | 45 (בחלק) |
| שטח חלקה רשום: | 2,513 מ״ר |
| שטח נישום: | 2,500 מ״ר מחלקת המגורים בנחלה[2] |
| מהות הנכס: | קרקע למגורים - נחלה חקלאית |
| כתובת עירונית: | רח׳ השדרה והמגדל / הרב ישראלי, מושב כפר הרא״ה |

## 3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע״מ והוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

## 4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיב 18/04/2016.

## 5. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך ביום 04/01/2023 ע״י מר אמין חמוד, מתמחה, וביום 11/01/2023 ע״י הח״מ.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של חלק מחלקת המגורים בנחלה חקלאית המהווה חלק מחלקה 45 בגוש 8369, הממוקם בין רחוב השדרה והמגדל לבין רחוב הרב ישראלי במושב כפר הרא״ה.

### 6.1. הסביבה:

מושב כפר הרא״ה ממוקם בתחום השיפוט של מועצה אזורית עמק חפר, ממזרח לכביש 4, מדרום למושבים חיבת ציון וחרב לאת, ממערב למושבים גבעת חיים (מאוחד/ איחוד) וחגלה, ומצפון למושב אלישיב.

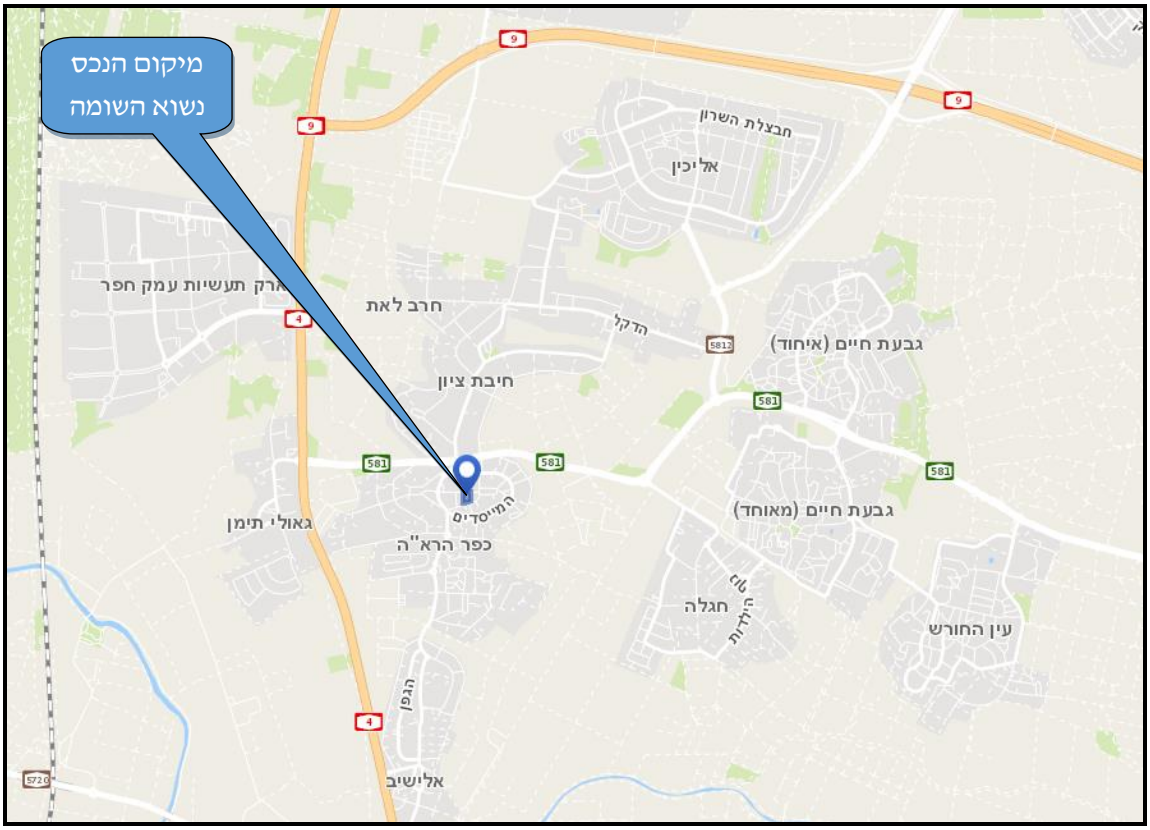
נשוא השומה ממוקם במרכז המושב, בין רחוב השדרה והמגדל מצפון לבין רחוב הרב ישראלי מדרום.

רח׳ ישראלי צר וחד סטרי, מסתעף מרח׳ תורה ועבודה במערב לרח׳ השדרה והמגדל במזרח. רח׳ השדרה והמגדל צר וחד סטרי, מתחבר מרח׳ ישראלי במזרח לרח׳ תורה ועבודה במערב.

הפיתוח הסביבתי חלקי התואם אזור כפרי.

[2] בהתאם לתשריט רמ״י מיום 07/04/2022.

**תרשים סביבת הנכס:**




**6.2 הנכס:**

נשוא השומה מהווה חטיבת קרקע בשטח 2,500 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 45 בגוש 8369 בשטח רשום של 2,513 מ"ר.

צורת החלקה רגולרית דמוית טרפז, בעלת חזית צפונית באורך של כ- 45 מ' הפונה לרח' השדרה והמגדל וחזית דרומית באורך של כ- 46 מ' הפונה לרח' ישראלי. פני הקרקע בשיפוע מתון מכיוון צפון לדרום.

נכון למועד הביקור, על המגרש נשוא השומה בנוי בחזית הצפונית בית מגורים חד משפחתי חד קומתי.

להלן גבולות החלקה:

צפון – חזית לרח' השדרה והמגדל ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.
מזרח – שתי בתי מגורים צמודי קרקע, כאשר הבית הצפוני משמש כגן ילדים.
דרום – חזית לרח' ישראלי ומעברו גני ילדים, בית קפה ומספר חנויות קטנות.
מערב – בית מגורים צמוד קרקע.

**מפת אורתופוטו מתוך אתר ה- GIS של הועדה המקומית עמק חפר (הסימון להמחשה):**




**תמונות מהנכס:**

בית מגורים הבנוי בצדו הצפוני של הנכס (לצד רח' השדרה והמגדל)



חלקו הדרומי של הנכס (לצד רח' ישראלי)



## 7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

### 7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 12/12/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

| | |
|---|---|
| זיהוי ומיקום: | גוש 8369 חלקה 45; מ.א. עמק חפר. |
| שטח רשום: | 2,513 מ״ר. |
| בעלות: | קרן קיימת לישראל – בשלמות. |
| חכירות: | רשומה חכירה בשלמות לטובת כהן יהודה (1/2) וכהן שרון (1/2) עד ליום 30/09/2031, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. |

### 1.1. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה מאת רמ״י.

### 7.2. הסכם מכר:

הועבר לידינו מאת רמ״י הסכם מכר מיום 10/04/2014 בנכס הנדון, שנחתם בין פליקס דבורה (״המוכר״) לבין כהן יהודה ושרון (״הקונה״ או ״הקונים״). להלן עיקרי ההסכם:

| | |
|---|---|
| הממכר: | נחלה מס׳ 45 במושב כפר הרא״ה. |
| התמורה: | 3,915,000 ₪. |
| | תשלום דמי הסכמה, מס שבח, היטל השבחה ככל שחל עד למועד החתימה על ההסכם וכל תשלומי החובה עד ליום החזקה יחולו על המוכר. |

## 8. המצב תכנוני:

### 8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

| מס' תכנית | י.פ. | פרסום למתן תוקף | מהות |
|---|---|---|---|
| עח/200 | 2553 | 19/07/1979 | תכנית מתאר מרחבית עמק חפר |
| עח/20/200 | 3578 | 21/8/1988 | שינוי הוראות לתכנית מתאר (יח"ד קייט) |
| עח/21/200 | 5030 | 12/11/2001 | הסדרת פל"ח במושבים |

### 8.2. פירוט המצב התכנוני:

| | |
|---|---|
| יעוד: | אזור חקלאי מיוחד |
| גודל מגרש מינימלי: | האזור המיועד למגורים יהיה בין 1.6 דונם ל- 3 דונם |
| מס' יח"ד: | 3 יח"ד בשני מבנים (בעל הנחלה, בן ממשיך ודור שלישי) |
| שטח בניה: | 400 מ"ר ל- 3 יח"ד (כולל מרפסות) ולא יותר מ- 250 מ"ר ליח"ד אחת |
| מבני עזר: | 65 מ"ר + ממ"דים |
| תכסית: | 40% ועד 1,200 מ"ר |
| מספר קומות: | עד 2 קומות |
| בריכת שחיה: | 50 מ"ר |
| קווי בניין: | קדמי – 5 מ', צדדי- 4 מ', אחורי – 7 מ"ר |

**8.3. <u>פוטנציאל תכנוני:</u>**

בהתאם לבדיקתי ובהתאם לחוו"ד תכנונית שנערכה ע"י מר תומר דודזון מרמ"י ביום 19/08/2021, קיים פוטנציאל תכנוני כמפורט להלן:

- **תוספת יח"ד**: ניתן להוסיף יח"ד בנחלה בכפוף להכנת תכנית עפ"י תיקון 21ב' לתמ"א 35.
- **זכות פיצול מגרש מנחלה**: טרם מומש.
- **זכות לתוספת שטח**: במסגרת הקלה כמותית בשיעור 6% משטח חלקת המגורים.

לצורך ספירת יח"ד קיימות במושב נעזרתי באדריכלית ג'ני נגר ממשרד א.ג. איזן – אדריכלים ובוני ערים בע"מ. המשרד עורך ומקדם תכניות בנין עיר עבור הוועדה המקומית עמק חפר והופניתי להסתייע בהם ע"י הוועדה. להלן חישוב יתרת יח"ד בהתאם ללוח 2 לתמ"א 35:

| יעוד / מגרש | כמות | יח"ד למגרש | סה"כ יח"ד |
|---|---|---|---|
| נחלות | 68 | 2 | 136 |
| משקי עזר | 15 | | 25 |
| מגרשים בהרחבה | 119 | | 122 |
| מגרשים בית חזון | 42 | | 49 |
| סה"כ יח"ד קיימות | | | 332 |
| סה"כ יח"ד לפי לוח 2 תמ"א 35 | | | 300 |
| יתרה כוללת | | | -32 |

כמו כן, בהתאם למסמך החלטות של ישיבה מס' 201604 של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז מיום 29/02/20016, המושב מונה כ- 330 יח"ד, כ- 30 יח"ד מעבר לקבוע בלוח 2.

מהאמור לעיל עולה כי טרם אישור תיקון 21ב לתמ"א 35 ונכון למועד הקובע, לא הייתה קיימת יתרת יח"ד לניצול עתידי.

## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל מע"מ וכולל הוצאות הפיתוח** בשומות הצדדים:

| חלופה | שמאי המשיב | שמאי המשיג |
|---|---|---|
| חלופה 1 | 5,630,000 ₪ | 3,425,000 ₪ |

### 9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה וגישת החילוץ מעסקאות מכר למגרשי מגורים ריקים ומבונים משכונות הרחבה ומגורים של המושבים כפר הרא"ה וחיבת ציון. להלן נתוני ההשוואה שהציג המשיב[3]:

- 4 עסקאות מכר של בתי מגורים משכונות הרחבה בכפר הרא"ה משנים 2015-2016, למגרשים בשטח 500-940 מ"ר ושטח בנוי 150-180 מ"ר.
- מכרז רמ"י מר/74/2015 מיום 16/08/2015 בשכונת ההרחבה במושב חיבת ציון, ל- 5 מגרשי מגורים בשטח 350-351 מ"ר.
- מניתוח העסקאות ומתן מקדם משוקלל 50% לעסקאות השוואה מכפר הרא"ה ו- 50% לעסקאות השוואה מחיבת ציון התקבל שווי מ"ר מבונה 5,490 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע לנתוני השוואה מכפר הרא"ה, ניכה יזמות בשיעור 5% ותרומת מחוברים 1,500-6,500 ₪ למ"ר.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
  - התאמה לזמן – 1-1.05.
  - התאמה לבעלות – 1.03.
- פוטנציאל לתוספת יח"ד:
  - זכויות הבניה בהתאם לתכנית עח/5/140 החלה על מגרשי ההרחבה.
  - הובאה בחשבון דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 5%.
  - מאחר והמגרש כולל שתי חזיתות, לא ניתנה הפחתה ליח"ד עורפית או שביל גישה.
- פוטנציאל לתוספת שטח עיקרי במרתף:
  - בהתאם למסמך מדיניות מחודש מרץ 2019 של הוועדה המקומית עמק חפר, הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי במרתף של 100 מ"ר ל- 2 יח"ד.
  - הובאה בחשבון דחיה של 1 שנים בשיעור היוון 6%.

[3] ליתר פירוט ר' עמוד 9-10 לשומת המשיב.

- בהתאם לנהלי רמ"י, לא נוכה היטל השבחה צפוי בגין מימוש הפוטנציאל.
- מקדם התאמה לנחלה – 0.9, המגלם היקף עסקה, מאפייני נחלה ועירוב שימושים לעומת מגרשי מגורים בהרחבה.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ"ד 1, שירות 0.5, חניה 0.35, בריכת שחיה 0.35, חצר עד 1,500 מ"ר 0.25, חצר שולית 0.2.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

**<u>חלופה 1 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל לחלקת מגורים בשטח 2.5 ד'</u>**

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי עילי 2 יח"ד + 1 יח"ד קטנה | 400.00 | 1 | 400.00 |
| ממ"דים | 25.00 | 1 | 25.00 |
| חניה | 35.00 | 0.35 | 12.25 |
| יתרת שטחי שירות | 30.00 | 0.5 | 15.00 |
| פוטנציאל לתוס' זכויות במרתף בהקלה | 100.00 | 0.47 | 47.17 |
| בריכה | 50.00 | 0.35 | 17.50 |
| חצר גרעינית (עד 1,500 מ"ר) | 960.00 | 0.25 | 240.00 |
| חצר שולית (מעל 1,500 מ"ר) | 1,000.00 | 0.2 | 200.00 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 956.92 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 5,490 |
| שווי קרקע ללא פוטנציאל | | | ₪ 5,250,000 |
| שווי הפוטנציאל לתוס' יח"ד (ר' תחשיב למטה) | | | ₪ 1,000,000 |
| הפחתה להיקף עסקה | | | 0.90 |
| **שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ** | | | **₪ 5,630,000** |

**<u>חישוב פוטנציאל לתוספת יח"ד (זכויות הבניה בהתבסס על תכנית עח/5/140):</u>**

שטח מגרש (מ"ר): 500

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי | 220.00 | 1 | 220.00 |
| ממ"ד | 12.00 | 1 | 12.00 |
| חניה | 30.00 | 0.35 | 10.50 |
| ש"ש | 8.00 | 0.5 | 4.00 |
| הפסד חצר | -180.00 | 0.2 | -36.00 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 210.50 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 5,490 |
| מקדם דחיה למימוש (N=3, I=5%) | | | 0.86 |
| **שווי פוטנציאל במעוגל** | | | **₪ 1,000,000** |

## 9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת השווי הסתמך המשיג על שילוב בין גישת ההשוואה וגישת החילוץ לעסקאות מכר לבתי מגורים משכונות ההרחבה של המושבים כפר הרא"ה, חיבת ציון וגאולי תימן, לבין גישת החילוץ לעסקאות מכר לנחלות בכפר הרא"ה ואלישיב, כולל בנחלה שבנדון. להלן נתוני ההשוואה שהציג המשיג [4]:

- עסקת מכר **לנחלה שבנדון** מיום 10/04/2014 תמורת 3,915,000 ₪.
- עסקת מכר לנחלה מהוונת ברח' הבאר בכפר הרא"ה (גו"ח 8368/35), מיום 09/02/2017 תמורת 4,000,000 ₪[5].
- עסקת מכר לנחלה מהוונת במושב אלישיב (גו"ח 8362/17), מיום 14/11/2021 תמורת 5,500,000 ₪.
- 4 עסקאות מכר של בתי מגורים משכונות הרחבה בכפר הרא"ה משנים 2015-2016, למגרשים בשטח 500-940 מ"ר ושטח בנוי אקו' 169-222 מ"ר.
- 3 עסקאות מכר של בתי מגורים משכונת בית חזון בכפר הרא"ה משנים 2020-2021, למגרשים בשטח 1,030-1,532 מ"ר ושטח בנוי אקו' 86-124 מ"ר[6].
- מכרז רמ"י מר/134/2018 מיום 27/08/2018 בשכונת ההרחבה במושב גאולי תימן, ל- 10 מגרשי מגורים בשטח 500-517 מ"ר.
- מכרז רמ"י מר/13/2019 מיום 12/05/2019 בשכונת ההרחבה במושב גאולי תימן, למגרש מגורים בשטח 515 מ"ר.
- מכרז רמ"י מר/74/2015 מיום 16/08/2015 בשכונת ההרחבה במושב חיבת ציון, ל- 5 מגרשי מגורים בשטח 351 מ"ר.
- מניתוח העסקאות ומתן מקדם משוקלל של 25% לעסקאות מכפר הרא"ה משנים 2015-2016, 25% לעסקאות מכפר הרא"ה משנים 2020-2021, 25% למכרזי רמ"י בגאולי תימן ו-25% למכרז רמ"י בחיבת ציון, התקבל שווי מ"ר מבונה 3,650 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.
- מניתוח עסקאות המכר לנחלות, כולל בנשוא השומה, התקבל שווי חלקת המגורים בנחלה בגבולות 3,500,000 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע לעסקאות מכר של בתי מגורים ניכה יזמות 8% ותרומת מחוברים

---

[4] ליתר פירוט ר' עמודים 16-25 לשומת המשיג.

[5] חוזה המכר לא הוצג בפניי.

[6] בשומה מצוין כי נתונים אלו הוצגו לצורך אינדיקציה אך בפועל ניתן להם משקל בקביעת השווי.

4,500-6,000 ₪ למ״ר בהתאם לשנת הבניה[7].

- לחילוץ יתרה לקרקע לעסקת המכר של הנחלה שבנדון ניכה תרומת מחוברים 4,500 ₪ למ״ר ושווי שטח חקלאי 816,750 ₪[8] והוסיף פוטנציאל ליח״ד שלישית 592,000 ₪[9].
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:

- התאמה לזמן – 4%.
- התאמה למיקום ביחס למושבים חיבת ציון וגאולי תימן – 0.85, המקדם מבטא את הצביון הדתי של המושב, זאת בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 29/07/2021 בכפר פינס.
- התאמה משכונת הרחבה לנחלות – 0.9.

- שווי הקרקע של חלקת המגורים נקבע בשקלול של 50% לשווי שהתקבל מניתוח עסקאות מכר משכונות ההרחבה ו- 50% לשווי שהתקבל מניתוח עסקאות מכר לנחלות חקלאיות.
- הפחתה בגין היקף עסקה – 0.95.
- הפחתה בגין שיפוע טופוגרפי חד וסמיכות למבני ציבור – 0.95.
- מקדמים אקו׳ שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ״ד 1, שירות 0.5, חניה 0.35, בריכת שחיה 0.35, חצר עד 1,500 מ״ר 0.25, חצר שולית 0.15.
- פוטנציאל לתוספת יח״ד:

- בהתאם להחלטת ועדת השגות במושב כפר פינס, יש להסתמך על העסקה בנכס ועל עסקאות לנחלות נוספות במושב. סובר כי עסקאות אלו מגלמות בתוכן את פוטנציאל היוון חלקת המגורים.
- הוצגו בשומה שתי עסקאות מכר לנחלות מהוונות שנערכו לאחר אישור תיקון 1ב׳ לתמ״א 35, ולכן ניתן לבחון מהן את סבירות השווי שקבע.
- מאחר וטרם החלו בהכנת תכנית מפורטת להגדלת צפיפות בנחלות במושב ולאור המועד הקובע בשנת 2016, ככל ויובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יח״ד, נדרשת דחיה של 5 שנים בשיעור היוון 6%.

- פוטנציאל לתוספת שטח:

- מסמך מדיניות של הוועדה המקומית עמק חפר פורסם בחודש מרץ 2019, כ- 3 שנים לאחר המועד הקובע, כך שאין להביאו בחשבון.
- מימוש הזכויות מצריכות הליך הקלה ותשלום היטל השבחה. כמו כן, ניתן לבנות עפ״י הוראות התב״ע בשתי קומות, כך שהתוספת המוצעת הינה על חשבון קומת קרקע או קומה א׳. לאור האמור, אין כדאיות בניצול הזכויות ותרומתן לשווי, אם בכלל, זניחה.

---

[7] בעסקאות השוואה בגו״ח 8367/95 וגו״ח 8369/69 נוכה בטעות גם רכיב המע״מ.

[8] שטח 22,500 מ״ר * 33 ₪ למ״ר * מקדם התאמה לזמן 1.1.

[9] בחישוב הפוטנציאל ניתנה דחיה של 7 שנים בריבית 6%.

9.3.3. תחשיב השומה:

**שווי עפ"י גישת ההשוואה והחילוץ ממגרשי מגורים בשכונות הרחבה**

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי עילי 2 יח"ד + 1 יח"ד קטנה | 400.00 | 1 | 400.00 |
| ממ"דים | 24.00 | 1 | 24.00 |
| חניה | 35.00 | 0.35 | 12.25 |
| יתרת שטחי שירות | 30.00 | 0.5 | 15.00 |
| בריכה | 50.00 | 0.35 | 17.50 |
| חצר גרעינית (עד 1,500 מ"ר) | 961.00 | 0.25 | 240.25 |
| חצר שולית (מעל 1,500 מ"ר) | 1,000.00 | 0.15 | 150.00 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 859.00 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 3,650 |
| שווי קרקע ללא פוטנציאל | | | ₪ 3,135,350 |
| שווי הפוטנציאל לתוס' יח"ד (ר' תחשיב למטה) | | | ₪ 573,939 |
| הפחתה להיקף עסקה | | | 0.95 |
| הפחתה בגין טופוגרפיה / מבני ציבור | | | 0.95 |
| **שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ** | | | **₪ 3,350,000** |

**חישוב פוטנציאל לתוספת יח"ד (זכויות הבניה בהתבסס על תכנית עח/5/140):**

שטח מגרש (מ"ר): 500

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי | 220.00 | 1 | 220.00 |
| ממ"ד | 12.00 | 1 | 12.00 |
| חניה | 30.00 | 0.35 | 10.50 |
| ש"ש | 8.00 | 0.5 | 4.00 |
| הפסד חצר | -180.00 | 0.2 | -36.00 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 210.50 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 3,650 |
| מקדם דחיה למימוש (N=5, I=6%) | | | 0.75 |
| **שווי פוטנציאל במעוגל** | | | ₪ 573,939 |

**שקלול הגישות לקביעת השווי**

| פירוט | שווי | משקל | סה"כ |
|---|---|---|---|
| ניתוח עסקאות מכר מהרחבה | ₪ 3,350,000 | 0.5 | ₪ 1,675,000 |
| ניתוח עסקאות מכר לנחלות | ₪ 3,500,000 | 0.5 | ₪ 1,750,000 |
| **סה"כ שווי קרקע של חלקת המגורים במעוגל** | | | **₪ 3,425,000** |

**9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים:</u>**

בדיון שהתקיים ביום 08/12/2022 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. **<u>טענות המשיג:</u>**

- **פוטנציאל** – עפ"י פרק כ"ט לקווים המנחים והחלטת ועדת השגות מיום 23/11/2022 בגבעת עדה, הפוטנציאל התכנוני חייב להיות מוחשי ואין להביא בחשבון אירועים והחלטות שחלו לאחר המועד הקובע:
  - **תוספת יח"ד** – במועד הקובע לא הייתה תכנית מופקדת להגדלת הצפיפות במקרקעין, כמו כן, תמ"א 35 תיקון 1-ב' אושרה ביוני 2016, כחודשיים לאחר המועד הקובע. ככל וייקבע בהכרעה זו כי קיים פוטנציאל לתוספת יח"ד במועד הקובע, הרי שיש להביא זאת בחשבון בניתוח העסקה בנכס.
  - **תוספת שטח בהקלה** – מסמך מדיניות מרחבית עמק חפר אושר ביום 11/03/2019, כשלוש שנים לאחר המועד הקובע ולכן אין להביאו בחשבון. יתרה מכך, עפ"י התב"ע החלה במושב, מותר להקים בתי מגורים בגובה 2 קומות בלבד ולכן, התוספת המוצעת ניתנת לניצול רק על חשבון קומה קיימת, דבר המצביע על חוסר כדאיות כלכלית.
  - **היטל השבחה** – מאחר והחלטת רמ"י בדבר אי ניכוי היטל השבחה משווי הפוטנציאל נכנסה לתוקף רק בשנת 2018 ולאחר המועד הקובע, יש לנכות היטל השבחה בחישוב שווי הפוטנציאל.
- **מאפייני המושב** – מדובר במושב דתי ומשכך, הוא מאופיין בשוק רוכשים מצומצם ומוגבל. יש לפעול בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 29/07/2021 במושב כפר פינס, שם הובאה בחשבון הפחתה 15% ממושב מאור לכפר פינס בגין אופי האוכלוסייה הדתי.
- **קרבה למבני ציבור** – בשומת רמ"י מצוין כי הנכס ממוקם בסמיכות למבני ציבור ללא הפחתה כלשהי. עפ"י מחקר דלפי של לשכת השמאים, סמיכות לגן ילדים מצריכה הפחתה של 5%-8% משווי הנכס. מאחר ובמקרה הנדון מדובר בריבוי של מבני ציבור, יש להביא בחשבון הפחתה גבוהה יותר.
- **טופוגרפיה** – יש להביא בחשבון כי בקרקע קיים שיפוע המצריך בניית קיר תמך ועלויות התאמה.
- **התאמה למגורים בנחלה** – בהתאם להחלטת ועדת השגות מיום 24/10/2022 בכפר נטר, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% לנתוני ההשוואה משכונות הרחבה לבין סביבת בינוי ופיתוח בנחלות. בנוסף, נתוני ההשוואה הינם ליח"ד אחת, בעוד בנחלה שבנדון יש לפחות 3 יח"ד, יש להביא בחשבון הפחתה לגודל עסקה.
- **שוליות חצר** – הוצגו מספר החלטות של ועדת השגות שבהן ניתן מקדם לחצר שולית 0.15 כדלקמן:
  - החלטת ועדת השגות מיום 08/09/2022 במושב אורה.
  - החלטת ועדת השגות מיום 05/09/2022 במושב שדמות דבורה.

- החלטת ועדת השגות מיום 21/06/2022 במושב יוקנעם המושבה.
- החלטת ועדת השגות מיום 04/07/2022 במושב יוקנעם המושבה.
- החלטת ועדת השגות מיום 06/10/2022 במושב כפר ברוך.
- החלטת ועדת השגות מיום 20/11/2022 במושב גן שורק.

- **עסקה בנכס** – יש להביא בחשבון את העסקה בנכס משנת 2014, שכללה בית מגורים במצב פיסי טוב ואת מלוא הזכויות בנחלה, למעט חלק מהפוטנציאל לתוספת יח״ד בנחלה. השיפוץ שנעשה בנכס הינו פנימי ואינו משפיע על אורך חייו הכלכליים של המבנה. תרומת מחוברים של 4,500 ₪ למ״ר הינם סבירים ומשקפים את מצבו הפיסי של הנכס.
- **נתוני השוואה לנחלות** – נתוני ההשוואה לנחלות שהציג המשיב במהלך הדיון מהמושבים אביחיל והדר-עם אינם רלוונטיים ובר השוואה.

9.4.2. **<u>טענות המשיב:</u>**

- **מאפייני המושב** – סיווג המושב כדתי אינו מעיד על שווי נמוך, להיפך, כפר הרא״ה נחשב למושב מבוקש ומאופיין באוכלוסייה ברמה סוציואקונומית גבוהה, נדרש לעבור ועדת קבלת כדי לעבור לגור בו. לראיה, לא נמצאה אפילו מודעת היצע אחת למכירה או השכרה במושב מאתר יד 2. החלטת ועדת השגות בכפר פינס אינה רלוונטית במקרה הנדון.
- **עסקה בנכס** – העסקה נערכה בשנת 2016 ואינה כללה את מלוא הזכויות בנחלה. יש להוסיף את דמי הרכישה למחיר העסקה. כמו כן, מציין כי בית המגורים שופץ לאחר הרכישה.
- **פוטנציאל** –

- **תוספת יח״ד** – הפוטנציאל בנכס הינו מוחשי, יש להניח כי במידה ובעלי הזכויות בנחלה היו מכינים תב״ע נקודתית לתוספת יח״ד, הליך זה היה מאושר בתוך פרק זמן סביר של כ- 3 שנים.
- כמו כן, תיקון 1ב׳ לתמ״א 35 אושר ביוני 2016, כחודשיים לאחר המועד הקובע, אך לפני כן, פורסמו עדכונים בשנים 2011 ו- 2013 על תכנון התכנית והכוונה העתידית להגדיל את צפיפות יח״ד במושבים.
- **תוספת שטח בהקלה** – אמנם מסמך מדיניות מרחבית עמק חפר אושר ביום 11/03/2019, אך גם לפני אישורו הוועדה הייתה נוהגת לאשר הקלות לתוספת זכויות בשיעור 6%. באופן כללי, מאחר והוועדה קבעה במסמך המדיניות כי ניתן לקבל את תוספת הזכויות במרתף, הביא את שטח התוספת במרתף. כמו כן, מדגיש כי הזכויות לקומת המרתף הינן בנוסף על שתי הקומות המאושרות.
- **היטל השבחה** – בהתאם לנהלי רמ״י, אין לנכות היטל השבחה בחישוב שווי הפוטנציאל.
- **דחיה** – בהחלטת ועדת השגות מיום 16/06/2020 במושב גבע כרמל, למועד קובע 05/01/2015, כשנה לפני המועד הקובע בהשגה שבנדון, הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יח״ד תוך מתן דחיה לתקופה של 5 שנים.

- **קרבה למבני ציבור** – במושב דתי יש יתרון במגורים בקרבת מבני ציבור כמו מוסדות חינוך ובתי כנסת. מחקר דלפי אינו מחייב ויש לבחון כל מקרה לגופו.

- **נתוני השוואה לנחלות** – בשומת המשיג הוצגו שתי עסקאות לנחלות שהינן נמוכות ולא משקפות מתוך עסקאות רבות שחלו באותה תקופה. מבקש להציג שתי עסקאות לנחלות:
  - נחלה במושב אביחיל, גו"ח 8292/10, נמכרה ביום 23/08/2015 תמורת 6,600,000 ₪.
  - נחלה במושב הדר עם, גו"ח 8305/30, נמכרה ביום 13/11/2016 תמורת 6,500,000 ₪.
  - העסקאות הנ"ל אינן כוללות דמי רכישה.
- **ניתוח נתוני ההשוואה בשומת המשיג** –
  - בניתוח עסקאות השוואה משכונת ההרחבה בכפר הרא"ה, נתונים מס' 1 ו- 4 בשומת המשיג, נוכה בטעות רכיב המע"מ.
  - מאחר ומדובר בבתי מגורים ותיקים, אין להפחית יזמות. על כל מקרה, עפ"י הקווים המנחים, שיעור הרווח היזמי המקסימלי בבניה נמוכה עומד על 5%.
  - מקדם התאמה לזמן בשיעור 2% לשנה הינו נמוך, יש להביא בחשבון מקדם לעליית מחירים המשקפת את נתוני הלמ"ס בגבולות 5% לשנה.
- **הכרעה בהשגה ראשונה מיום 16/05/2022 במושב כפר הרא"ה (גו"ח 8368/7)** – יש להביא בחשבון את עקרונות השומה שנקבעו בהכרעה זו:
  - גישת השומה שהובאה בחשבון הינה גישת ההשוואה הישירה למגרשי מגורים ממושב חיבת ציון, תוך מתן מקדם הפחתה למיקום בשיעור 10%.
  - המשיב מדגיש כי גישת ההשוואה הישירה הינה גישת השומה המועדפת בהתאם לתקן השמאי ומציין כי אין להביא בחשבון הפחתה למיקום.
  - הובא בחשבון מקדם שווי לחצר שולית 0.2.
  - הובאו בחשבון זכויות למרתף במקדם שווי 0.6.
- **התאמה למגורים בנחלה** – מקדם הפחתה בשיעור 10% משכונות הרחבה למגורים לנחלה מבטא בתוכו את ההפחתה להיקף עסקה, יש להימנע ממתן כפל מקדמים כפי שנקט המשיג.
- **טופוגרפיה** – בביקור בנכס לא התרשם כי קיים שיפוע חריג בקרקע, ככל ונותנים לכך ביטוי בשומה, יש לבחון את השיפוע הקיים גם בנתוני ההשוואה.

## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון. הפער בקביעת ערכי השווי נובע, בין היתר, ממסד הנתונים שהובאו בחשבון על ידי הצדדים ואופן ניתוחם.
שמאי המשיב התבסס בשומתו על שקלול בין גישת החילוץ לעסקאות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע בכפר הרא"ה לבין גישת ההשוואה למכרז רמ"י למגרשי מגורים בחיבת ציון, בעוד שמאי המשיג התבסס על שקלול בין גישת ההשוואה וגישת החילוץ לעסקאות מכר לבתי מגורים משכונות ההרחבה של המושבים כפר הרא"ה, חיבת ציון וגאולי תימן, לבין גישת החילוץ לעסקאות מכר לנחלות בכפר הרא"ה ואלישיב, כולל בנחלה שבנדון. בסוגיה זו, הסתמך שמאי המשיג על החלטת ועדת השגות בכפר פינס.

בחודש מאי 2022 פורסם עדכון לפרק כ"ט לקווים המנחים "עריכת שומה לצורך חישוב דמי חכירה ו/או דמי רכישה בחלקת המגורים של הנחלה", לפיו, בבחינת עסקאות השוואה לנחלות, יש לשים לב לפרמטרים הבאים:

- יש לוודא שעסקאות ההשוואה נערכו במועד בו השוק הפנים את משמעויות החלטות רמ"י אשר התוו את מדיניות עיגון זכויות החכירה במושבים[10], והמחיר בעסקה משקף שווי זכויות חכירה מהוונות בנחלה, לרבות פוטנציאל.
- יש לוודא שתשלום דמי הרכישה בעסקה חל על המוכר.
- בחינת תרומת המחוברים בעסקה, בשים לב למיקומם לרבות אפשרויות ניצול הפוטנציאל (לאור מיקום מחוברים קיימים) ומצבם הפיזי.
- תרומת הרכיב החקלאי ותרומת הזכות לפל"ח.
- מחיר העסקה משקף שווי בניכוי תשלום היטל השבחה בגין הפוטנציאל, זאת בשונה מתחשיב השווי בשומת רמ"י, אשר אינו מביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי בגין הפוטנציאל (בהתאם לחוו"ד משפטית של רמ"י).

במקרה הנדון, עסקאות המכר לנחלה שבנדון ולנחלה ברח' הבאר[11] אינן מהוונות, אינן מגלמות את תשלום דמי הרכישה לרמ"י ואת היטל ההשבחה בגין הפוטנציאל התכנוני, ונערכו במועד שככל הנראה השוק טרם הפנים את משמעות היוון הנחלה, כאמור לעיל, ועל כן נמצאו על ידי כלא רלוונטיות להשוואה.

---

[10] החל מיום 10/04/2018, הכריזה רמ"י על הפעלה מלאה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1523, שעוסקת בעיגון זכויות החוכרים בישובים חקלאיים בחלקת המגורים. החלטה זו וההחלטות שהחליפו אותה (החלטות 1553, 1591 וקודקס החלטות מועצת מקרקעי ישראל (סעיף 8.3 סימן ז')) הגמישו ושידרגו את זכות המגורים בתחום חלקת המגורים, תמורת תשלום מופחת.

[11] עסקת מכר מיום 09/02/2017 בגו"ח 6368/35.

עסקת מכר מיום 14/11/2021 לנחלה במושב אלישיב נערכה כ- 5.5 שנים לאחר המועד הקובע ולכן, בהתאם לתקינה השמאית, לא ניתן להביאה בחשבון.

לפיכך, שומת שווי זכויות בחלקת המגורים לצורך קביעת דמי רכישה, תבוצע בשקלול בין גישת החילוץ לעסקאות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע בכפר הרא"ה לבין גישת ההשוואה למכרז רמ"י למגרשי מגורים בחיבת ציון.

## 10.2. עקרונות השומה:

### 10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. כמו כן, בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה וזאת בהתאם להנחיית המשנה ליועמ"ש מיום 18/06/2020 ובהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

טענת המשיג כי מאחר והחלטת המשנה ליועמ"ש נכנסה לתוקף לאחר המועד הקובע, אין להביאה בחשבון, הינה משפטית, בהיותה נובעת ממדיניות רמ"י ובאה לידי ביטוי בתנאי העסקה עמה. בהתאם לסעיפים 4.20.16(א) ו- 4.20.17 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לא ניתן לדון בסוגיה זו במסגרת הליכי השגה.

### 10.2.2. פוטנציאל לתוספת יח"ד:

- לטענת המשיג, מאחר ובמועד הקובע לא הייתה תכנית מופקדת להגדלת הצפיפות במקרקעין, וכן, תיקון 21ב' לתמ"א 35 אושר רק ביוני 2016, כחודשיים לאחר המועד הקובע, לא קיים פוטנציאל מוחשי לתוספת יח"ד שלישית בנחלה. עם זאת, בתחשיב שומתו הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יח"ד בדחיה של 5 שנים בשיעור היוון 6%.
  מנגד, טוען המשיב כי היה ניתן במועד הקובע לקדם תב"ע נקודתית לתוספת יח"ד. כמו כן, אמנם התיקון אושר כחודשיים לאחר המועד הקובע, אך היו קיימים עדכונים על תכנון התכנית והכוונה להגדיל את צפיפות יח"ד במושבים.
- עפ"י פרק כ"ט לקווים המנחים, הפוטנציאל התכנוני חייב להיות מוחשי ויכול לנבוע, לדוגמא, מתכנית בהפקדה על הנכס מושא השומה ו/או אפשרות להוספת יח"ד נוספות בתחום חלקת המגורים, הן לפי הוראות תיקון 21ב' בתמ"א 35 והן על בסיס יתרות יח"ד קיימות בלוח 2.
- כפי שפורט להלן בסעיף 8.3 "פוטנציאל תכנוני", טרם אישור תיקון 21ב לתמ"א 35 ונכון למועד הקובע, לא הייתה קיימת יתרת יח"ד בלוח 2 לניצול עתידי.
- כאמור, תיקון 21ב' לתמ"א 35 המאפשר, בכפוף לתנאים, תוספת יח"ד בנחלות, אושר ביום 09/06/2016, כחודשיים לאחר המועד הקובע, אך נכון למועד הקובע התיקון היה בשלבי תכנון מתקדמים:
  - התיקון נידון בוועדת משנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולתנ"ע) ביום 10/11/2015.

- נסח הודעה בדבר העברת תכנית להערות והשגות הציבור פורסם ביום 12/01/2016.
- נסח התיקון נמסר לוועדות המחוזיות להגשת הערות, וישיבות בעניינו נערכו בראשית שנת 2016[12].

- החלטת ועדת השגות מיום 23/11/2022 בגבעת עדה, אותה ציין המשיג, עוסקת במועד קובע 13/05/2013, כשלוש שנים לפני המועד הקובע בענייננו ובטרם החלו בהליכים תכנוניים של תיקון 1ב' לתמ"א 35.
- בהתאם לאמור לעיל, בהתחשב במועד הקובע, יתרת יח"ד בלוח 2, מועד אישור תיקון 1ב' לתמ"א 35 וההליך התכנוני שהיה קיים במועד הקובע, ובחלוף הזמן עד לכתיבת הכרעה זו, הבאתי בחשבון את הפוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית בנחלה בדחיה של 7 שנים בשיעור היוון 5%.

10.2.3. **<u>פוטנציאל לתוספת שטח עיקרי בהקלה כמותית:</u>**

- שמאי המשיב הביא בחשבון פוטנציאל לתוספת שטח עיקרי במרתף של 100 מ"ר ל- 2 יח"ד בהתאם למסמך מדיניות מחודש מרץ 2019, בעוד לטענת המשיג אין להביא בחשבון הקלה זו מאחר ומסמך המדיניות לא היה מאושר במועד הקובע. כמו כן, המשיג טוען כי עפ"י התב"ע החלה במושב, מותר להקים בתי מגורים בגובה 2 קומות בלבד ולכן, התוספת המוצעת ניתנת לניצול רק על חשבון קומה קיימת, דבר המצביע על חוסר כדאיות כלכלית.
- מבירור שערכתי לגבי מדיניות הוועדה למתן הקלות, התקבלה ביום 27/12/2022 תשובה במייל ממר דן ירדן, סגן מהנדס הוועדה ומנהל מחלקת הרישוי באגף ההנדסה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר, לפיה, נכון למועד הקובע ובטרם אושר מסמך המדיניות מחודש מרץ 2019, הוועדה פעלה לפי תקנות התכנון והבניה, דהיינו, היה ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי בהקלה כמותית של 6% משטח המגרש.
לאור האמור לעיל ומאחר והיה ניתן לממש את ההקלה במסגרת בקשה להיתר, הובא בחשבון הפוטנציאל לתוספת שטח עיקרי 6% במסגרת הקלה בדחיה של 1 שנים בשיעור היוון 5%.
- יצוין כי המידע הנ"ל לא עמד לרשותי בעת פרסום הכרעתי במושב בארותיים מיום 26/12/2022, בה דנתי בסוגיה דומה[13].

10.2.4. **<u>נתוני ההשוואה:</u>**

- **התאמת זמן** – לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדיור ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה, הבאתי בחשבון התאמה לזמן בשיעור 5% לשנה.
- **שיעור יזמות ועלויות בניה** – עפ"י פרק י"ח של הקווים המנחים, עלויות בניה נקבעו עפ"י

[12] ביום 29/02/2016 התכנית נידונה בוועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז.

[13] לאורך הטיפול בהשגה במושב בארותיים נעשו ניסיונות רבים לקבל את תגובת הוועדה בסוגיה. משלא נתקבל מענה תוך פרק זמן סביר, הבאתי בחשבון, לצד הזהיר, פוטנציאל תכנוני לתוספת שטח עיקרי במרתף של 100 מ"ר ל- 2 יח"ד (ליתר פירוט ר' סעיף 10.2.4 להכרעתי מיום 26/12/2022 בגו"ח 9906/88 במושב בארותיים).

מחירון דקל למועד הקובע בהתאם ליעוד ובהתחשב בפחת.
חלק ממגרשי ההשוואה כוללים מבנים ישנים שנבנו לפני למעלה מ- 50 שנה מלפני המועד הקובע, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במגרשים אלו כקרקע ריקה ופנויה, תוך הפחתת תרומת המבנים בסך 2,000 ₪ למ״ר.

- **מקדם הקלה** – בניתוח נתוני ההשוואה עליהם חלות תכניות שאושרו לפני שנת 1989, הובאה בחשבון האפשרות לאישור הקלה כמותית 6% משטח המגרש, בניכוי היטל השבחה צפוי.
- **מקדם זכות** – נבחנה על ידי קיבולת הבניה המותרת בנתוני השוואה, לפי חוזי חכירה והיתרי בניה, וניתן מקדם זכות המבטא את יתרת התשלומים הנדרשים לרמ״י לצורך רכישת זכויות הבניה.
- **התאמה לבעלות** – תוספת בשיעור 3%.
- **מכרז רמ״י במושב חיבת ציון** –

- הפחתה למיקום ביחס למושב כפר הרא״ה – 10%, כבשומת המשיב.
- מקדם התאמה לפרטיות ולבינוי חד משפחתי על מגרש גדול – 10%.

10.2.5. **<u>מקדם התאמה לנחלה:</u>**

בהתאם להתרשמותי מהביקור בסביבת הנכס הנדון ונתוני ההשוואה, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לגודל, מיקום, עירוב שימושים, היקף ובינוי בסביבת נחלות בשיעור 0.85.

9.2.1. **<u>מאפייני המגרש:</u>**

הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 3% בגין היות המגרש בעל שתי חזיתות. מבחינה טופוגרפית, פני הקרקע בשיפוע מתון מכיוון צפון לדרום, אך מדובר בטופוגרפיה אופיינית לסביבה ומגולמת בנתוני ההשוואה.

10.2.6. **<u>מטרדים בנכס וסביבתו:</u>**

- **גן ילדים** – לטענת המשיג, יש להביא בחשבון הפחתה בגין גן הילדים הממוקם בגו״ח 8369/46 הסמוך ומהווה מטרד לנשוא השומה.
מביקור במקום, מבדיקת המצב התכנוני והרישוי, המגרש ממזרח לנכס הינו ביעוד ״אזור חקלאי מיוחד״ ועליו 2 בתי מגורים צמודי קרקע שנבנו למטרת מגורים. אמנם יח״ד הצפונית משמשת בפועל כגן ילדים אך נראה כי אין מניעה להסב את הגן לבית מגורים במידה ובעלי הזכויות בחלקה 46 יחליטו בכך, לא נמצאה אסמכתא המוכיחה כי מדובר במטרד קבוע. ככל ופעילות הגן מהווה הפרעה למשיג, עליו לפנות לוועדה המקומית / מחלקת פיקוח / בית המשפט.
- **קרקע עם מבני ציבור / מסחר** – בסמוך לנכס מצד דרום, חטיבת קרקע ועליה מבנים שונים המשמשים לגני ילדים, בית קפה ומספר חנויות ממכר קטנות. לפיכך, קיבלתי חלקית את טענת המשיג ובתחשיב השומה נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור של 3%.

## 9.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים:

### 9.3.1. עסקאות למגרשי מגורים מבונים לבניה צמודת קרקע בסביבה (מקור: מידע נדל"ן):

| מס"ד | תאריך עסקה | גו"ח | שטח מגרש | שטח בנוי | שנת בניה | מחיר עסקה | בניכוי יזמות | תרומת מחוברים | שווי קרקע | שטח אקו' | התאמה למאפייני מגרש | התאמה לזמן | שווי מר"מ אקו' מתואם לבעלות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 29/08/2016 | 8367/95 | 500 | 149.85 | 2009 | ₪ 2,900,002 | ₪ 2,761,907 | ₪ 786,113 | ₪ 1,975,794 | 320.4 | 1.00 | 0.98 | ₪ 6,053 |
| 2 | 10/07/2016 | 8364/42 | 974 | 90 | 1956 | ₪ 2,700,000 | ₪ 2,700,000 | ₪ 180,000 | ₪ 2,520,000 | 336.4 | 0.87 | 0.99 | ₪ 6,664 |
| 3 | 19/06/2016 | 8369/60 | 502 | 144.12 | 2000 | ₪ 3,110,000 | ₪ 2,961,905 | ₪ 597,810 | ₪ 2,364,095 | 242.9 | 1.00 | 0.99 | ₪ 9,647 |
| 4 | 15/12/2015 | 8369/69 | 506 | 179.65 | 2012 | ₪ 2,900,000 | ₪ 2,761,905 | ₪ 1,008,196 | ₪ 1,753,709 | 254.4 | 1.00 | 1.02 | ₪ 7,014 |
| 5 | 01/11/2015 | 8364/48 | 940 | 214.35 | 1960 | ₪ 2,750,000 | ₪ 2,750,000 | ₪ 428,700 | ₪ 2,321,300 | 352.1 | 1.03 | 1.02 | ₪ 7,165 |
| 6 | 02/07/2015 | 8369/86 | 855 | 177 | 1951 | ₪ 2,260,001 | ₪ 2,260,001 | ₪ 354,000 | ₪ 1,906,001 | 323.6 | 0.97 | 1.04 | ₪ 6,128 |
| 7 | 20/10/2014 | 8364/61 | 994 | 85.17 | 1955 | ₪ 2,500,002 | ₪ 2,500,002 | ₪ 170,340 | ₪ 2,329,662 | 340.3 | 0.90 | 1.08 | ₪ 6,834 |
| **ממוצע** | | | | | | | | | | | | | **₪ 6,643** |

**הערות לניתוח הנתונים:**

- עפ"י החלטת רמ"י מס' 1370 שהייתה תקפה במועד עסקאות ההשוואה, היה ניתן להעביר את הבעלות במגרשים בשטח של עד 540 מ"ר ללא תמורה.
- שטח המחוברים ותרומתם לשווי בהתאם להיתרי בניה וחוזי חכירה.

2- מגרש פינתי, סמוך לשטחים חקלאיים / פונה לנוף פתוח.
3- עסקה חריגה, לא הובאה בחשבון.
5- (1) המגרש סמוך למבני ציבור. (2) במגרש בריכת שחיה ישנה (היתר משנת 1992), כמו כן, בניית בריכות לא נפוצה במושב, לפיכך, הונח כי לבריכה אין תרומה לשווי.
6- מגרש בעל שתי חזיתות.
7- המגרש סמוך לשטחים חקלאיים / פונה לנוף פתוח.

**ניתוח זכויות -**

| **עסקה מס"ד: 1** | | | תב"ע: | עח/5/140 |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש (מ"ר): | 500 | | תכסית (מ"ר): | 150 |
| **תאור** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקו'** | **מקדם זכות** | **שטח אקו'** |
| עיקרי בחוזה חכירה | 220 | 1 | 1 | 220 |
| יתרת שטח עיקרי | 0 | 1 | 0.3 | 0 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 1 | 12 |
| שטחי שירות | 35 | 0.5 | 0.3 | 5 |
| חניה | 30 | 0.35 | 0.3 | 3 |
| חצר | 320 | 0.25 | 1 | 80 |
| **סה"כ אקו'** | | | | **320.40** |

| **עסקה מס"ד: 2** | | | תב"ע: | עח/200 |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש (מ"ר): | 974 | | | |
| **תאור** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקו'** | **מקדם זכות** | **שטח אקו'** |
| עיקרי בחוזה חכירה | 160 | 1 | 1 | 160.00 |
| יתרת שטח עיקרי | 60 | 1 | 0.3 | 18.00 |
| זכויות בניה בהקלה כמותית 6%* | 58 | 0.405 | 0.3 | 7.10 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 1 | 12.00 |
| שטחי שירות | 35.00 | 0.5 | 0.3 | 5.25 |
| חניה | 30.00 | 0.35 | 0.3 | 3.15 |
| חצר עד 500 מ"ר | 144.56 | 0.25 | 1 | 36.14 |
| יתרת שטח חצר | 474.00 | 0.2 | 1 | 94.80 |
| **סה"כ אקו'** | | | | **336.44** |

*הובא בחשבון מקדם שוליות 0.85, דחיה של 1 שנים בשיעור היוון 5% והיטל השבחה.

| עסקה מס"ד: 3 | | | תב"ע: | עח/7/140 |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש (מ"ר): | 502 | | | |
| **תאור** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקו'** | **מקדם זכות** | **שטח אקו'** |
| עיקרי בחוזה חכירה | 140 | 1 | 1 | 140 |
| יתרת שטח עיקרי | 80 | 1 | 0.3 | 24 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 1 | 12 |
| שטחי שירות | 35 | 0.5 | 0.3 | 5 |
| חניה - בנוי בפועל | 29.7 | 0.35 | 1 | 10 |
| חצר | 205 | 0.25 | 1 | 51 |
| **סה"כ אקו'** | | | | **242.94** |

| עסקה מס"ד: 4 | | | תב"ע: | עח/7/140 |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש (מ"ר): | 506 | | | |
| **תאור** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקו'** | **מקדם זכות** | **שטח אקו'** |
| עיקרי בנוי (גבוה מהחוזה חכירה) | 163.8 | 1 | 1 | 164 |
| יתרת שטח עיקרי | 56 | 1 | 0.3 | 17 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 1 | 12 |
| שטחי שירות בנוי | 3.85 | 0.5 | 1 | 2 |
| יתרת זכויות לשטחי שירות | 31 | 0.5 | 0.3 | 5 |
| חניה | 30 | 0.35 | 0.3 | 3 |
| חצר עד 500 מ"ר | 203.00 | 0.25 | 1 | 50.75 |
| יתרת שטח חצר | 6.00 | 0.2 | 1 | 1.20 |
| **סה"כ אקו'** | | | | **254.36** |

| עסקה מס"ד: 5 | | | תב"ע: | עח/200 |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש (מ"ר): | 940 | | | |
| **תאור** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקו'** | **מקדם זכות** | **שטח אקו'** |
| עיקרי בחוזה חכירה | 160 | 1 | 1 | 160.00 |
| יתרת שטח עיקרי | 60 | 1 | 0.3 | 18.00 |
| זכויות בניה בהקלה כמותית 6%* | 56 | 0.405 | 0.3 | 6.85 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 1 | 12.00 |
| שטחי שירות - בנוי בפועל | 60 | 0.5 | 1 | 30 |
| יתרת זכויות ש"ש | 5 | 0.5 | 0.3 | 1 |
| חצר עד 500 מ"ר | 146.60 | 0.25 | 1 | 36.65 |
| יתרת שטח חצר | 440.00 | 0.2 | 1 | 88.00 |
| **סה"כ אקו'** | | | | **352.11** |

*הובא בחשבון מקדם שוליות 0.85, דחיה של 1 שנים בשיעור היוון 5% והיטל השבחה.

| עסקה מס"ד: 6 | | | תב"ע: | עח/7/140 |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש (מ"ר): | 855 | | | |
| **תאור** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקו'** | **מקדם זכות** | **שטח אקו'** |
| עיקרי בחוזה חכירה | 164.95 | 1 | 1 | 165 |
| יתרת שטח עיקרי | 55 | 1 | 0.3 | 17 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 1 | 12 |
| שטחי שירות | 35.00 | 0.5 | 0.3 | 5.25 |
| חניה | 30.00 | 0.35 | 0.3 | 3.15 |
| חצר עד 500 מ"ר | 203.00 | 0.25 | 1 | 50.75 |
| יתרת שטח חצר | 355.00 | 0.2 | 1 | 71.00 |
| **סה"כ אקו'** | | | | **323.62** |

| עסקה מס"ד: 7 | | | | תב"ע: | עח/200 |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש (מ"ר): | 994 | | | | |
| **תאור** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקו'** | **מקדם זכות** | **שטח אקו'** | |
| עיקרי בחוזה חכירה | 160 | 1 | 1 | 160.00 | |
| יתרת שטח עיקרי | 60 | 1 | 0.3 | 18.00 | |
| זכויות בניה בהקלה כמותית 6%* | 60 | 0.405 | 0.3 | 7.24 | |
| ממ"ד | 12 | 1 | 1 | 12.00 | |
| שטחי שירות | 35.00 | 0.5 | 0.3 | 5.25 | |
| חניה | 30.00 | 0.35 | 0.3 | 3.15 | |
| חצר עד 500 מ"ר | 143.36 | 0.25 | 1 | 35.84 | |
| יתרת שטח חצר | 494.00 | 0.2 | 1 | 98.80 | |
| **סה"כ אקו'** | | | | **340.28** | |

*הובא בחשבון מקדם שוליות 0.85, דחיה של 1 שנים בשיעור היוון 5% והיטל השבחה.

9.3.2. מכרז רמ"י מר/74/2015 למגרשי מגורים לבניה צמודת קרקע במושב חיבת ציון:

| מס"ד | תאריך עסקה | גו"ח | מס' מגרש | שטח מגרש | הצעה זוכה | פיתוח | התמורה כולל מע"מ ופיתוח | שטח אקו' | התאמה למגרש פינתי | שווי מר"מ אקו' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 26/05/2015 | 8379/16 | 325 | 350 | ₪ 1,306,793 | ₪ 157,762 | ₪ 1,699,778 | 282.5 | 1.0 | ₪ 6,017 |
| 2 | 26/05/2015 | 8383/8 | 339 | 351 | ₪ 1,122,890 | ₪ 157,762 | ₪ 1,482,772 | 282.7 | 1.0 | ₪ 5,246 |
| 3 | 26/05/2015 | 8383/8 | 342 | 351 | ₪ 1,130,500 | ₪ 157,762 | ₪ 1,491,752 | 282.7 | 1.0 | ₪ 5,278 |
| 4 | 26/05/2015 | 8383/9 | 344 | 351 | ₪ 1,222,890 | ₪ 157,762 | ₪ 1,600,772 | 282.7 | 1.0 | ₪ 5,663 |
| 5 | 26/05/2015 | 24/68,103 | 357 | 351 | ₪ 1,201,000 | ₪ 157,762 | ₪ 1,574,942 | 282.7 | 0.97 | ₪ 5,405 |
| ממוצע | | | | | | | | | | ₪ 5,522 |
| התאמה לזמן | | | | | | | | | | 1.05 |
| התאמה למיקום מושב כפר הרא"ה | | | | | | | | | | 0.9 |
| התאמה לפרטיות ולבינוי חד משפחתי על מגרש גדול | | | | | | | | | | 1.1 |
| **ממוצע** | | | | | | | | | | **₪ 5,716** |

**הערות לניתוח הנתונים:**

- שיעור המע"מ במועד המכרז עמד על 18%.
- המכרז כולל זכויות עתידיות, לפיכך לא ניתן מקדם התאמה לבעלות.
- עסקה 5 - מגרש פינתי.

**ניתוח זכויות בהתאם לתב"ע עח/8/143 - אזור מגורים במושב**

שטח מגרש: 350

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 180 | 1 | 180 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 12 |
| מרתף | 50 | 0.5 | 25 |
| מחסן | 5 | 0.5 | 2.5 |
| חניה | 30 | 0.35 | 10.5 |
| חצר* | 210 | 0.25 | 52.5 |
| **סה"כ אקו'** | | | **283** |

*לאור שטח המגרש, הונח תכסית 40%.

שטח מגרש: 351

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי | 180 | 1 | 180 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 12 |
| מרתף | 50 | 0.5 | 25 |
| מחסן | 5 | 0.5 | 2.5 |
| חניה | 30 | 0.35 | 10.5 |
| חצר* | 210.6 | 0.25 | 52.65 |
| **סה"כ אקו'** | | | **283** |

*לאור שטח המגרש, הונח תכסית 40%.

9.3.3. שקלול נתונים לקביעת שווי מ״ר מבונה:

| מקור נתונים | שווי מר״מ | משקל | סה״כ |
|---|---|---|---|
| נתוני השוואה כפר הרא״ה | ₪ 6,643 | 0.50 | ₪ 3,321 |
| מכרז רמ״י חיבת ציון | ₪ 5,716 | 0.50 | ₪ 2,858 |
| **סה״כ שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ ופיתוח** | | | **₪ 6,179** |

משקלול הנתונים, אני קובע שווי מ״ר מבונה בסך **6,179** ₪ למ״ר מבונה כולל מע״מ וכולל פיתוח.

## 10.3. תחשיב השומה:

**חלופה 1 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל לחלקת מגורים בשטח 2.5 ד'**

שטח מגרש (מ"ר) 2,500

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| עיקרי עילי 2 יח"ד + 1 יח"ד קטנה | 400.00 | 1 | 400.00 |
| זכויות בניה בהקלה כמותית 6%* | 150.00 | 0.81 | 121.43 |
| ממ"דים | 24.00 | 1 | 24.00 |
| חניה | 35.00 | 0.35 | 12.25 |
| יתרת שטחי שירות | 30.00 | 0.5 | 15.00 |
| חצר גרעינית (עד 1,200 מ"ר)** | 561.00 | 0.25 | 140.25 |
| חצר גרעינית (עד 2,000 מ"ר) | 800.00 | 0.2 | 160.00 |
| חצר שולית (מעל 1,500 מ"ר) | 500.00 | 0.15 | 75.00 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 947.93 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 6,179 |
| שווי קרקע ללא פוטנציאל | | | ₪ 5,857,457 |
| שווי פוטנציאל לתוס' יח"ד (ר' תחשיב למטה) | | | ₪ 1,023,209 |
| התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה | | | 0.85 |
| הפחתה בגין סמיכות למבני ציבור | | | 0.97 |
| מקדם התאמה למגרש הכולל שתי חזיתות | | | 1.03 |
| **שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ** | | | **₪ 5,843,000** |

*הובא בחשבון מקדם שוליות 0.85 ודחיה של 1 שנים בשיעור היוון 5%.

**חצר גרעינית עד 500 מ"ר ליח"ד גדולה ועד 200 מ"ר ליח"ד קטנה.

**חישוב פוטנציאל לתוספת יח"ד (זכויות הבניה בהתבסס על תכנית עח/5/140):**

שטח מגרש (מ"ר): 500 תכסית (מ"ר): 150

| תאור | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ אקו' |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי | 220.00 | 1 | 220.00 |
| ממ"ד | 12.00 | 1 | 12.00 |
| חניה | 30.00 | 0.35 | 10.50 |
| יתרת שטחי שירות | 35 | 0.5 | 17.50 |
| הפסד חצר | -180.00 | 0.15 | -27.00 |
| סה"כ שטח אקו' | | | 233.00 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 6,179 |
| מקדם דחיה למימוש (N=7, I=5%) | | | 0.71 |
| **שווי פוטנציאל** | | | **₪ 1,023,209** |

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל כי שווי הקרקע למגרש נשוא השומה גבוה משנקבע בשומת המשיב. ברם, מכיוון שהשווי המתקבל במסגרת הכרעה זו אינו עולה על 10% מהשווי שנקבע בשומת המשיב, בהתאם לנוהל מקצועי מס' 3 של האגף (סעיף 17), ניתן לאמץ את הערכים שנקבעו בשומת שמאי המשיב.

**11. <u>השומה:</u>**

בהתאם לכל האמור לעיל ובכפוף לסעיף 17 לנוהל מקצועי מספר 3 (חודש פברואר 2021), אני מאמץ את תוצאת שומת המשיב ודוחה את ההשגה. לפיכך, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 45 בגוש 8369, הממוקם ברחוב השדרה והמגדל / הרב ישראלי במושב כפר הרא"ה, כריק ופנוי, לצורך גביית גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות כדלקמן:

אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם, בסך **5,630,000** ₪ (חמישה מיליון שש מאות ושלושים אלף ₪).

הערכים הנקובים כוללים מע"מ וכוללים הוצאות פיתוח.

**על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.**

בברכה,



יאיר פרידמן
שמאי מקרקעין
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק</u>: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.