תאריך עברי:	כ' אייר תשפ"ד
תאריך לועזי:	28 מאי 2024
מס' תיק רמ"י:	207037149
מספרינו (אופק):	49226
לקביעת שכ"ט:	7.9 יח' שומה

לכבוד:

מר רן רוזנטל,
צוות חוזים לדורות, מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל: ranr@land.gov.il

מר רן גריידי,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
יצחק שדה 34, תל אביב
בדוא"ל: ran@rgraidy.com

מר אביגדור סירוטה,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
לויטן יצחק 8, תל אביב
בדוא"ל: avigdorsirota@gmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], נחלה מס' 23[2], חלקה 24 (חלק) בגוש 6797, רח' אליהו שמיר 23, משמר השבעה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 19.10.2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות, בחלופות הבאות[3]:

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם.

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות ל- 33 מ"ר עיקרי ששולמו ביום 17.09.1992.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רן גריידי ביום 23.01.2023– **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס, באמצעות שומת שמאי המקרקעין מר אביגדור סירוטה מיום 28.09.2023 – **להלן: " המשיגים".**

1.3. בתאריך 21.11.2023 התקיים דיון במערכת "Teams" בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 23.11.2023, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 7 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 05.12.2023 הועברו על ידי שמאי המשיגים שניים מתוך שלושה הסכמי מכר כתימוכין לעסקאות ההשוואה.

---

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

[2] עפ"י תכנית משמ/134/גז.

[3] בהתאם להזמנת השומה קיימות חלופות נוספות, אך הצדדים ביקשו לדון ב- 2 החלופות הבאות בלבד.

1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי המתקבל מניתוח עסקאות ההשוואה וסוגן, הפוטנציאל התכנוני הצפוי ומקדמי ההתאמה הרלוונטיים, לרבות מקדמי הדחייה, אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	6797
חלקה:	24
שטח חלקה (רשום):	11,769 מ"ר.
שטח נישום:	2.5 דונם.
שטח צהוב:	3.061 דונם.
מגרש:	23 עפ"י תכנית משמ/134/גז.
מהות הנכס:	חלקת המגורים בנחלה.
כתובת עירונית:	רחוב אליהו שמיר, מושב משמר השבעה.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע להכרעה בהשגה הינו המועד בשומת המשיבה 23.01.2023.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 16.05.2024 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של חלקת מגורים בנחלה הממוקמת בחלקה 24 גוש 6797, מגרש 23 עפ"י תכנית משמ/134/גז, במושב משמר השבעה.

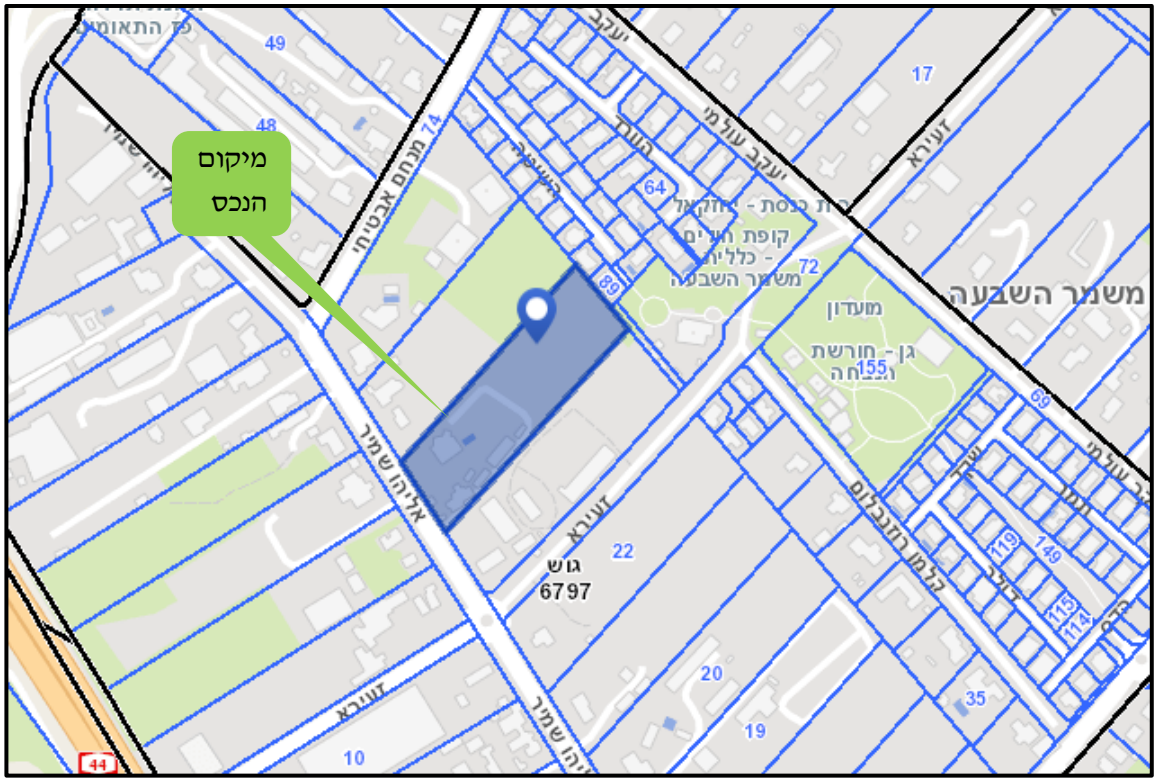
6.1. הסביבה:

מושב משמר השבעה נמצא בתחום המועצה האזורית שדות דן, דרום מזרחית למועצה המקומית אזור והעיר חולון, צפונית למועצה המקומית בית דגן ודרום מערבית למושבים גנות וחמד. המושב ממוקם במיקום מרכזי ונגיש: דרומית לכביש מס' 1, בקטע שבין מחלף גנות ממערב ומחלף שפירים ממזרח, צפונית לכביש מס' 44, מזרחית לכביש מס' 4 ומערבית לכביש מס' 412.

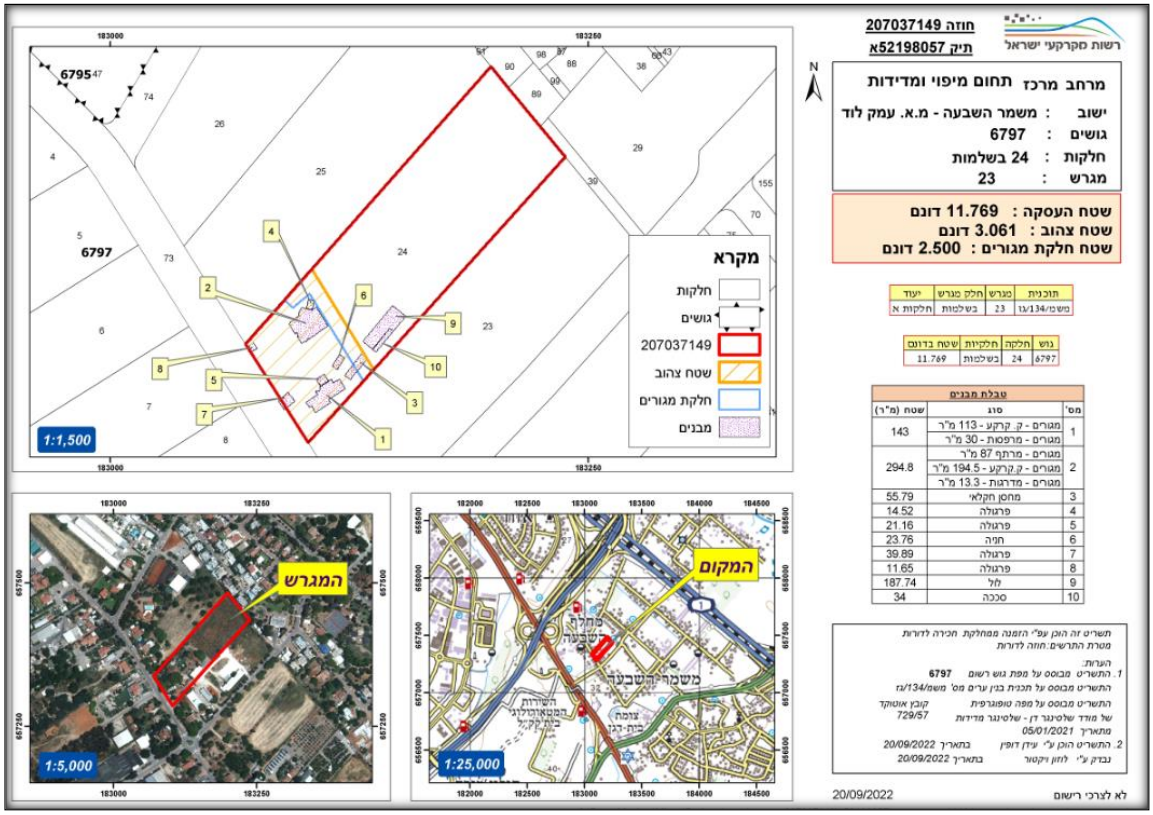
הכניסה למושב הינה דרך כביש מס' 44 בסמוך למחלף השבעה או דרך כביש מס' 412 בקטע שבין צומת בית דגן לבין מחלף שפירים. המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע בנחלות, משקי עזר ושכונות הרחבה וכן משתלות ושימושים מסחריים. באזור קיימים שירותים קהילתיים, תחבורה ציבורית, גני ילדים וכדומה.

פיתוח סביבתי חלקי המאפיין מושבים חקלאיים וכולל כבישי אספלט, תאורה, צמחיית נוי ומדרכות לסירוגין.

תרשים סביבת הנכס:



תשריט רמ"י מיום 20.09.2022



6.2. <u>הנכס:</u>

הנכס הנדון מהווה את חלקת המגורים של נחלה בחלקה 24 בגוש 6797, מגרש 23 לפי משמ/134/גז, הממוקמת ברחוב אליהו שמיר, משמר השבעה. חלקה 24 בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז עם חזית דרום מערבית לרחוב ובשטח רשום של 11,769 מ״ר. השטח הצהוב הינו 3.061[4] דונם ושטח חלקת המגורים הינו 2,500 מ״ר.

נכון למועד הביקור בנכס, במגרש הנדון בנויים מבני מגורים ומבנים חקלאיים ופני הקרקע מישוריים.

<u>תמונות מביקור בנכס</u>






[4] בהתאם לתשריט רמ״י ולחלופות השומה שטח צהוב 3.061 דונם. על פי אתר המועצה האזורית, השטח הינו 3,113 מ״ר.

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו), שהופק באמצעות האינטרנט ביום 21.02.2024 עולים פרטי הרישום הבאים:

לשכת רישום:	חולון.
זיהוי ומיקום:	גוש 6797 חלקה 24 (מס' ישן 6797/1).
שטח רשום:	11,769 מ"ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל - בשלמות.

8. המצב התכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

בהתאם למידע שאותר מאתר הועדה המקומית לתו"ב "שדות דן" ואתר רשות מקרקעי ישראל, חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

תכנית	מועד פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
גמ/314/א	07/03/1957	526	חלוקה לאזורים
גז/314/7	25/09/1973	1946	קביעת תכנית מתאר מתוקנת למושב
גז/314/9	13/04/1978	2430	קביעת תכנית מתאר מתוקנת למושב
גז/314/9/ג	18/08/1994	4240	שינוי הוראות גז/314/9 לעניין יח"ד שלישית בנחלה, מבני עזר ומרתפים וקווי בניין
משמ/134/גז	21/08/1994	4241	תכנית מפורטת למושב משמר השבעה
גז/1000	28/11/2005	5463	התרת שימושי פל"ח ומטרות לא חקלאיות

8.2. סיכום המצב התכנוני:

ייעוד	מגורים בנחלות.
מגרש מס'	23 (עפ"י תכנית משמ/134/גז).
יח"ד	3 יח"ד ועד 2 מבנים לשימוש שלושה דורות (מתיישב, הוריו ובן ממשיך).
שטח בניה	200 מ"ר בקומה אחת, או 250 מ"ר בשתי קומות, לכל יח"ד ברוטו. 55 מ"ר ליח"ד שלישית.
קומות	2
עליית גג	בכפוף למגבלות חוק התו"ב ובנוסף לשטח הבניה המותר.
גובה	עד 11 מ'.
מבני עזר	45 מ"ר + 25 מ"ר לחדר כביסה וסוכה ע"ג גג שטוח.
מרתף	תכסית ק"ק.
בריכת שחיה	במגרש מינ' 750 מ"ר, עד 12% משטח המגרש הפנוי ועד 150 מ"ק[5].
פל"ח	יותרו שימושי פל"ח לפי תכנית גז/1000.

[5] ע"פ נספח הנחיות הוועדה המחוזית מיום 28/01/1987 (ישיבה מס' מ/1/87) שהתקבל מוועדת תו"ב - "שדות דן" ביום 29/02/2024.

8.3. <u>תמ"א/2/4 – נמל תעופה בן גוריון:</u>

- אושרה לראשונה למתן תוקף בי.פ. 4525 מיום 25.05.1997.

התכנית מהווה מסגרת תכנונית לתחום נמל התעופה, וכן קובעת הוראות והגבלות תכנוניות לסביבה בהתאם להשפעותיו וצרכיו של שדה התעופה. בהתאם לתשריטי התכנית הנכס ממוקם בתחום רעש מטוסים – מר"מ – מס' 3 (LDN= 70- 75) בנתיב טיסה.

<u>בפרק ז' סעיף 4.ב נקבע:</u>

ס"ק ב.1 : "לא תאושר תכנית הכוללת תכנון ליעוד חדש לשימושי קרקע מקבוצה א', אולם עם זאת, מבלי לגרוע מסמכות הועדה למר"מ, רשאית ועדה מחוזית לאשר תכנית לבניה במושבים בתנאי של בנייה אקוסטית.

כמו כן, רשאית ועדה מחוזית לאשר תכנית המתירה בניה מחוץ לחלקות א' במושבים לבנים, ובלבד שמספר יחידות הדיור לאחר כל התוספות, אינו עולה על 50% ממספר חלקות א' במושב, כפי שמספר נקבע בתכנית שבתוקף במועד אישור תכנית זו.

אישור תכנית הכוללת מספר יחידות העולה על מספר זה, טעון אישור המועצה הארצית או ועדת המשנה שלה, ואף זאת בתנאי של בניה אקוסטית.

ס"ק ב.2 : "לא תאושר תכנית מפורטת או תכנית ובה תכנון מחודש ליעוד מאושר, אלא בתנאי של שמירה ההיקף הקיים של שטחים עיקריים עבור כל ייעוד מאושר, ובתנאי של בנייה אקוסטית."

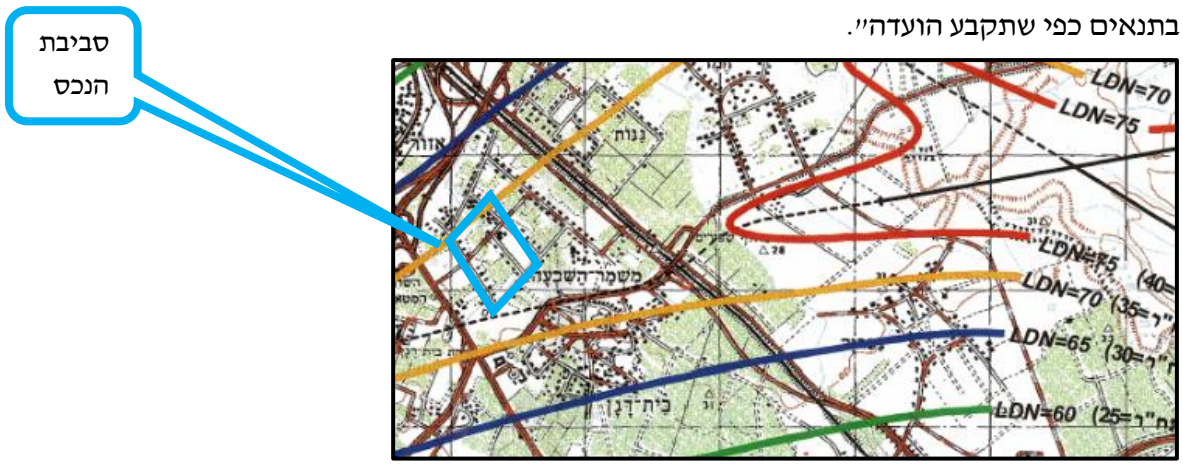
- שינוי מס' 2 לתכנית (תמ"א/2/2/4) אושר בי.פ. 6754 מיום 11/02/2014.

ביחס לפרק ח' בתכנית הראשית הקובע את תפקיד ועדת המשנה למתחמי רעש מטוסים (להלן: הוועדה למר"מ), שינוי מס' 2 מאפשר חריגה מהגבלות הקבועות בתכנית הראשית.

<u>בסעיף 2.2 לשינוי מס' 2, נקבע בין היתר:</u>

1 – "(ה) מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר תכנית בחריגה מהוראות פרקים ד'-ז' לעיל ובלבד שהתקבל אישור הועדה למר"מ.

(ו) הועדה למר"מ רשאית לקבוע ביוזמתה או ביוזמת מוסד תכנון, רשות מקומית, או משרד ממשלתי, צמצום הגבלות הקבועות בפרקים ד'-ז' ביחס לאזורי מסוימים. קביעה כאמור יכול שתהיה מותנית בתנאים כפי שתקבע הועדה".



8.4. הפוטנציאל התכנוני

8.4.1. תכנית 425-0968248:

ביום 17.01.2022 נדונה בוועדת משנה תכנית נקודתית לנכס הנדון לפיצול מגרש מנחלה. נוכח חלוף המועדים שנקבעו לעמידה בתנאים, ללא הגשת תכנית מתוקנת, ביום 09/08/2022 הסתיים הטיפול בתכנית ללא המשך לשלבי אישורה.

8.4.2. תמ"א 35 תיקון 1ב':

התכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. 7299 מיום 07.07.2016.

בהתאם לתיקון, במושבים תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1ב' ובתנאים הבאים:

- יח"ד הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי מס' 1ב' מיועד למגורים של בעל הנחלה. היה השטח המיועד למגורים קטן מ- 2.5 דונם, רשאי מוסד תכנון להחליט על הרחבתו עד 2.5 דונם, בתנאים.
- הוגש למוסד התכנון תכנון לכל שטח חלקה א' בנחלה.
- המסמך שיוגש יתייחס ויפרט את כל יח"ד שניתן להוסיף לפי סעיף זה בכל המושב.

בלוח מס' 2, מספר יח"ד מרבי במושב משמר השבעה הינו 350 יח"ד, לרבות דיור מוגן.

8.5. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המקומית לתו"ב – "שדות דן" אותרו, בין היתר, היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה משנת 1952 להקמת בית מגורים בשטח 57.11 מ"ר ובית ההורים בשטח 25.23 מ"ר.
- היתר בניה מס' 1929 מיום 27.11.1956 – הקמת בית מגורים של 4 חדרים, הול, מטבח, נוחיות ומרפסת בקומה א' וחדר ומרפסת בקומה ב'. שטחי הבניה הכוללים: 113.36 מ"ר (קיים 79.63 מ"ר + מוצע 33.73 מ"ר) + מרפסות 29.58 מ"ר.
- היתר בניה מס' 920779 מיום 05.01.1993 – לפיו שטחי הבניה כדלקמן:

שימושים עיקריים (מ"ר)				חלקי שירות (מ"ר)						סה"כ הבניין
קיים	מוצע	סה"כ		מקלט	אחסנה	מבואות וח"מ	ק. עמודים מפולשת	בליטות כניסה	בניה קיימת	סה"כ
128.88	193.03	321.91	עילי		30	13.27		1.6	260.51	305.38	627.29
			תחתי	10			76.99			86.99	86.99

- היתר בניה מס' 930155 מיום 19.05.1993 – להקמת חניה לרכב, מחסן לכלים חקלאיים, מחסן לכלי בית ושתי סככות לול. שטחי הבניה כדלקמן: אחסנה 48.44 מ"ר, חנייה 23.66 מ"ר וסככות 185.30 מ"ר.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **כולל פיתוח ומע"מ** בשומות הצדדים:

חלופה	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המשיגים
1- מלוא הזכויות המאושרות + פוטנציאל	23/01/2023	₪ 14,587,811	₪ 11,865,000
2- זכויות בנייה של 33 מ"ר עיקרי		₪ 300,128	₪ 339,900

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה לבתי מגורים בנויים בסביבת הנכס, ממשמר השבעה, ניר צבי וכפר טרומן, תוך שילוב גישת החילוץ וביצוע התאמות לשווי, וכן על עסקה של נחלה במשמר השבעה ושקלולה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה וניתוחם:

כתובת	תאריך	גו"ח	בנוי	שטח המגרש	תמורה	שטח אקו'	שווי מר"מ מתואם
משמר השבעה	13/07/2021	6797/78	222	414	₪ 6,425,000	326.75	₪ 14,449
משמר השבעה	22/03/2021	6797/95	247	419	₪ 5,200,000	328	₪ 10,112
			ממוצע				₪ **12,281**
כפר טרומן	06/04/2022	5716/120	165	503	₪ 4,575,000	332.75	₪ 10,519
			ממוצע				₪ **10,519**
ניר צבי	29/12/2021	5548/96	350	628	₪ 6,150,000	397.65	₪ 8,453
ניר צבי	16/05/2021	5547/70	135	998	₪ 6,200,000	476.65	₪ 10,982
			ממוצע				₪ **9,718**

ניתוח עסקאות - משמר השבעה:

שטח אקוולנטי - מגרש בהרחבות בגוש 6797 חלקה 78 בהתאם לפורטל גיאורפי				414
	שטח	**מקדם**	**סה"כ**	
עיקרי ק"ק	110	1	110	
עיקרי קומה א'	110	1	110	
מרתף כשירות (כולל ממ"ד)	60	0.5	30	
חניה	15	0.3	4.5	
חצר	289	0.25	72.25	
סה"כ			**327**	

שטח אקוולנטי - מגרש בהרחבות בגוש 6797 חלקה 95 בהתאם לפורטל גיאורפי				419
	שטח	**מקדם**	**סה"כ**	
עיקרי ק"ק	110	1	110	
עיקרי קומה א'	110	1	110	
מרתף כשירות (כולל ממ"ד)	60	0.5	30	
חניה	15	0.3	4.5	
חצר	294	0.25	73.5	
סה"כ			**328**	

צמוד קרקע - כפר טרומן			
החלק המבונה	זכויות בנייה	מקדם אקוו'	סה"כ במ"ר אקוו'
עיקרי ק"ק	110	1	110
עיקרי ק"א	110	1	110
ממ"ד	12.5	1	12.5
מבני עזר	17.5	0.5	8.75
חניה	15	0.3	4.5
יתרת חצר	348	0.25	87
סה"כ במ"ר מבונה אקוו'			332.75

ניתוח עסקאות – ניר צבי:

גו"ח 5548/96	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	100	1	100
עיקרי קומה א'	100	1	100
ממ"ד	12	1	12
מרתף כשירות	112	0.4	44.8
חדר כביסה	25	0.4	10
מ. עזר	33	0.5	16.5
חצר מיידית	355	0.25	88.75
חצר נוספת	128	0.2	25.6
סה"כ			398

גו"ח 5547/70	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי ק"ק	100	1	100
עיקרי קומה א'	100	1	100
ממ"ד	12	1	12
מרתף כשירות	112	0.4	44.8
חדר כביסה	25	0.4	10
מ. עזר	33	0.5	16.5
בריכה	50	0.35	17.5
חצר מיידית	305	0.25	76.25
חצר נוספת	498	0.2	99.6
סה"כ			477

ממוצע לשווי מ"ר מבונה אקו' – על בסיס חילוץ:

ממוצע למ"ר מבונה	
משמר השבעה	₪ 12,281
כפר טרומן	₪ 10,519
ניר צבי	₪ 9,718
ממוצע	₪ 10,839
התאמה לבעלות	**₪ 11,174**

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- מיקום הנכס וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
- שווי מ״ר מבונה בהתאם לשווי המתקבל מעסקאות ההשוואה, ע״י חילוץ היתרה לקרקע ולבסוף על ידי שקלול עסקה לנחלה במושב. הובאו בחשבון רווח יזמי בשיעור של 5% ועלויות בנייה בסך 7,500 ₪ למ״ר.
- מקדם לנחלה - ניתן מקדם בשיעור 0.85 להתאמה לנחלה ממגרשי המגורים, המגלם היקף עסקה, שטח בניה ומגרש, וכן את מרכיב הפרטיות והשפעת העורף החקלאי בנחלה.
- פוטנציאל יח״ד נוספת - הובאה בחשבון תוספת יח״ד אחת מעבר ליחידות הדיור המותרות, מכוח תיקון 1ב׳ לתמ״א 35 (יח״ד עצמאית), בדחייה של 3 שנים בשיעור היוון 5%.
- עורפיות יח״ד נוספת - ניתן מקדם בשיעור 0.92 ליחידה הנוספת מכוח תיקון 1ב׳ לתמ״א 35, המבטא עורפיות בשל לצורת המגרש.
- הקלה 6% - הובאה בחשבון הקלה בשיעור 6% מהשטח הצהוב ללא דחייה, ובעבור שטחי ההקלה המתקבלים משטח מגרש מעבר ל – 2.5 דונם ניתן מקדם שוליות בשיעור 0.9.
- התאמה לבעלות – בניתוח העסקאות בוצעה התאמה לבעלות בשיעור 3%.
- בתחשיבי השומה הובאו בחשבון מקדמי השווי האקו׳ הבאים: שטח עיקרי , הקלה 6% , ממ״דים ויח״ד קטנה – 1, עליות גג – 0.6, מרתף שירות – 0.4, מבנה עזר – 0.5, בריכת שחיה – 0.35, חצר עד 1,500 מ״ר – 0.25 ויתרת חצר – 0.20.
- עלויות פיתוח - הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם למסמך עלויות פיתוח בשומות הרשות מיום 18/05/2016. עלויות הפיתוח הינן בהתאם לרמת פיתוח בסיסית ובהתייחס לשיפוע קרקע של עד 12%. חלופה 1 – 312,071 ₪. חלופה 2 – 6,308 ₪.

9.2.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>חלופה 1 – אומדן דמי רכישה למגרש בשטח 2,500 מ"ר:</u>

החלק המבונה	זכויות במ"ר	מקדם אקוו	סה"כ במ"ר אקוו'
עיקרי קומת קרקע יח"ד 1	125	1	125
עיקרי קומה א' יח"ד 1	125	1	125
עיקרי קומת קרקע יח"ד 2	125	1	125
עיקרי קומה א' יח"ד 2	125	1	125
ממ"דים	24	1	24
עליות גג	100	0.6	60
בריכת שחיה	100	0.35	35
יח"ד קטנה	55	1	55
מבנה עזר	90	0.5	45
מרתפים כשטח שירות ליחידות 1 ו-2	250	0.4	100
פוטנציאל ל-6% עד 2.5 דונם	150	1	150
פוטנציאל ל-6% מעבר ל-2.5 דונם	34	0.9	30.29

החלק המבונה	זכויות במ"ר	מקדם אקוו	סה"כ במ"ר אקוו'
חצר עד 1,500 מ"ר	889	0.25	222.29
חצר עד 2,500 מ"ר	1000	0.20	200.00
סה"כ במ"ר מבונה אקוו' גולמי			1421.59
שווי מר"מ			₪ 11,174
סה"כ			₪ 15,885,487
מקדם התאמה להיקף זכויות בנחלה		0.85	₪ 13,502,664
תוספת שווי בגין פוטנציאל			₪ 1,732,402
סה"כ שווי המגרש לפי תב"ע + פוטנציאל			**₪ 15,235,066**

פוטנציאל לפיצול מגרש מכח תמ"א 35			
החלק המבונה	**זכויות במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ במ"ר אקוו'**
שטח עיקרי בשתי קומות	220.00	1.00	220
חניה	15.00	0.30	4.5
מרתף שטח שירות (כולל ממ"ד)	60.00	0.50	30
הפסד שטח חצר	125.00	-0.20	-25
סה"כ במ"ר מבונה אקוו'			229.50
שווי מר"מ			₪ 11,174
שווי המגרש כולל מע"מ ופיתוח			₪ 2,564,543
מקדם התאמה לנחלה			0.85
מקדם התאמה ליחידה עורפית			0.92
סה"כ תוספת שווי יח"ד שלישית כולל מע"מ ופיתוח			₪ 2,005,472
מקדם דחייה למימוש 3 שנים בשיעור היוון של 5%			0.86
שווי יח"ד שלישית בדחייה			**₪ 1,732,402**

חוזה מכר מתאריך 16/08/2021 לנחלה במשמר השבעה	
חוזה	₪ 11,000,000
התאמת זמן	₪ 11,550,000
שווי חקלאי	₪ 250,000
היטל השבחה על פוטנציאל	₪ 866,201
היטל השבחה מהקלות	₪ 769,021
מחוברים	₪ 250,000
	₪ 12,685,222
התאמה לבעלות	**₪ 13,077,549**

ממוצע משוקלל			
נתונים	שווי	מקדם	שווי לממצוע משוקלל
חוזה	₪ 13,077,549	0.3	₪ 3,923,265
השוואה	₪ 15,235,066	0.7	₪ 10,664,547
סה"כ השווי חלופה 1 כולל מע"מ ופיתוח בממוצע			**₪ 14,587,811**

מ"ר מבונה אקו' הנגזר משווי נחלה	**₪ 10,700**

חלופה 2- אומדן שווי זכויות ל-33 מ"ר עיקרי:

החלק המבונה	זכויות במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ במ"ר אקו'
שטח עיקרי	33	1	33
סה"כ במ"ר מבונה אקוו'			33
מקדם התאמה לסביבת בינוי		0.85	28.05
שווי מר"מ משוקלל			₪ 10,700
סה"כ כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 300,128**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגים על גישת ההשוואה לנחלות ומגרשי הרחבה במושב משמר השבעה, תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס הנדון. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיגים וניתוחם:

עסקאות לנחלות - משמר השבעה:

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח בנוי (מ"ר)	מחיר מכירה	תרומת הבנוי וזכויות בניה שאושרו בהיתר	שווי שטח חקלאי	התאמה לזמן	שווי חלקת חלקת המגורים 2.5 דונם ללא הבנוי כולל מע"מ ופיתוח
1	16/08 /2021	6796 /8	108	₪ 11,000,000	₪ 270,000	₪ 285,900	1.10	₪ 11,488,510
2	01/11 /2021	6796/ 27	85	₪ 11,480,000	₪ 170,000	₪ 316,590	1.10	₪ 12,092,751
3	10/05 /2023	6795/ 62	135	₪ 13,000,000	₪ 338,250	₪ 317,880	1.00	₪ 12,343,870
ממוצע								**₪ 11,975,044**

עסקאות למגרשי הרחבה - משמר השבעה:

תאריך	גו"ח	שטח בנוי (מ"ר)	שטח מגרש	מחיר מכירה	מקדם התאמה לזמן	מחיר מתואם	תרומת הבנוי	שווי קרקע ריקה	שטח אקו'	שווי מ"ר אקו'
13/07/2021	6797/78	222	414	₪ 6,425,000	1.10	₪ 7,067,500	₪ 1,776,000	₪ 5,291,500	327.50	₪ 16,157
01/11/2021	6797/95	247	419	₪ 5,200,000	1.10	₪ 5,720,000	₪ 1,976,000	₪ 3,744,000	328.75	₪ 11,389
ממוצע										**₪ 13,773**
שווי בהתאמה לנחלה במעוגל									**0.75**	**₪ 10,300**

שטח אקו' למגרש בהרחבה - גוש 6797 חלקה 78			414
תאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	220	1	220
מרתף כולל ממ"ד	60	0.5	30
חניה	15	0.35	5.25
חצר	289	0.25	72.25
סה"כ			**327.5**

שטח אקו' למגרש בהרחבה - גוש 6797 חלקה 95			419
תאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	220	1	220
מרתף כולל ממ"ד	60	0.5	30
חניה	15	0.35	5.25
חצר	294	0.25	73.5
סה"כ			**328.75**

בהתאם לעסקאות השוואה במגרשי ההרחבה, שווי מ"ר אקו' בנכס הנדון הינו **10,300** ₪.

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- שטח הנכס, מיקומו והמצב התכנוני בהתאם לחלופות השומה.
- פוטנציאל יח"ד נוספת- בסעיף 4 לפרק ז' בתמ"א 2/4 (נמל התעופה בן גוריון) נקבע: "לא תאושר תכנית מפורטת או תכנית ובה תכנון מחודש ליעוד מאושר אלא בתנאי של שמירה על ההיקף הקיים של שטחים עיקריים עבור כל ייעוד מאושר, ובתנאי של בניה אקוסטית". הובא בחשבון כי למרות הוראות תמ"א/35 תיקון 1/ב המאפשרות תוספת יח"ד שלישית, הנכס הנדון ממוקם בתחום רעש מטוסים 3, וכאמור בתמ"א 2/4 לא ניתן לאשר תכנית הכוללת תוספת זכויות בנייה. לפיכך, נערך תחשיב הפוטנציאל ללא תוספת יח"ד שלישית.

  לחילופין, ניתן להתחשב בפוטנציאל לתוספת יח"ד בנחלה, בדחייה של 12 שנים בשיעור היוון 7%, המבטא את אי הודאות ואת משך הזמן הצפוי להכנת תכנית מתאר למושב, שמכוחה ניתן יהיה לאשר תכנית נקודתית בנכס הנדון (צוינו הכרעות רבות בהשגה ראשונה לפיהן שיעור ההיוון גבוה מבשומת רמ"י, לפחות 6%).
- פוטנציאל הקלה 6%- אין להביא בחשבון הקלה 6%, שכן בהתאם לתיקון 134 מבוטלות הקלות הבניה שניתן לבקש במסגרת היתר בניה. ניתן יהיה לבקש הקלה עד ליום 01.01.2025 ולכן עד לסיום הכנת בקשה להיתר לא ניתן יהיה לבקש הקלות. כמו כן, אין כדאיות כלכלית במימוש זכויות אלו, לראיה התכנית הנקודתית שהחלה בתכנון והטיפול בה הופסק ובמקום זאת, הוגשה בקשה להרחבת הזכויות המותרות ללא תוספת מעבר למותר בתכניות תקפות. לחילופין, הובא בחשבון פוטנציאל להקלה זו, בדחייה למימוש הזכויות. הדחייה הינה למימוש כל זכויות הבנייה בנכס בשיעור 6% לשנה, המבטאת אי וודאות ואת משך הזמן לאישור בקשה להיתר כולל הקלות לעומת היתר בניה ללא הקלות. בנוסף, אין כדאיות כלכלית במימוש זכויות אלו וכן קיים ספק לגבי אישור מלוא שטחי ההקלה. לפיכך, הובא בחשבון במקדם הפחתה לגודל לשטח הנוסף מעבר ל- 200 מ"ר ליח"ד בשיעור 0.7, ומקדם הפחתה לסיכון והתכלות בשיעור 0.6.
- מקדם אי סחירות/ בנייה בקיר משותף, ניתן מקדם הפחתה בשיעור של 0.9, ליח"ד השנייה והשלישית בשל בניה בקיר משותף ופגיעה בפרטיות.
- עסקאות ממגרשי הרחבה- הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.75 בין עסקאות למגרשים בהרחבה לנחלות, המגלם היקף עסקה, פעילות חקלאית ושאינה חקלאית וכן רמת הפיתוח בסביבת נחלות אל מול שכונת הרחבה.
- עסקאות לנחלות – שווי העסקאות לנחלות כבעלות מאחר ומדובר בעסקאות לאחר רכישת זכויות של חלקת המגורים. כמו כן, אין כל צפי לתשלום עתידי של היטל השבחה על פוטנציאל מאחר שאין פוטנציאל לתוספת זכויות עקב תמ"א 2/4.
- בתחשיב השווי והפוטנציאל הובאו בחשבון מקדמי השווי האקו' הבאים: שטח עיקרי ליח"ד ראשונה- 1, שטח עיקרי ליח"ד שנייה ושלישית (קטנה) – 0.9, עיקרי בהקלה 6% – 0.42 (0.7 * 0.6), ממ"ד – 0.9, שירות– 0.5, חדר כביסה וסוכה על הגג – 0.3, מרתף – 0.35, עליית גג – 0.5, בריכה – 0.35, חצר עד 500 מ"ר למבנה – 0.25, חצר 500 מ"ר עד 1,000 מ"ר – 0.15 וחצר שולית – 0.1.

9.3.3. <u>תחשיבי השומה:</u>

<u>אומדן שווי חלקת מגורים בשטח 2.5 דונם ללא פוטנציאל:</u>

שווי הנכס בהתאם לזכויות למגורים המוקנות בתכניות תקפות	שטח	מקדם	שטח אקו'
יח"ד I	250.00	1.00	250.00
יח"ד II	250.00	0.90	225.00
יח"ד III	55.00	0.90	49.50
ממ"ד	36.00	0.90	32.40
שרות ללא ממ"ד	54.00	0.50	27.00
חדר כביסה וסוכה על הגג	50.00	0.30	15.00
מרתף אפקטיבי	250.00	0.35	87.50
עליית גג	40.00	0.50	20.00
בריכת שחיה אפקטיבית	80.00	0.35	28.00
חצר צמודה עד 1000 (500 מ"ר לכל בית)	569.93	0.25	142.48
חצר 500 מ"ר עד 1,000 מ"ר מחושב לשני בתים	1,000.00	0.15	150.00
חצר שולית	1,000.00	0.10	100.00
סה"כ זכויות - מ"ר אקו'			**1,126.88**
שווי מ"ר אקו'			₪ 10,300
סה"כ שווי זכויות הבניה בנחלה			₪ 11,606,888
סה"כ שווי זכויות הבניה בנחלה במעוגל			₪ **11,607,000**

<u>לחילופין, אומדן שווי חלקת מגורים בשטח 2.5 דונם כולל פוטנציאל עתידי לתוספת 6% בהקלה:</u>

שווי הנכס בהתאם לזכויות למגורים המוקנות בתכניות תקפות + פוטנציאל לאישור הקלה של 6%	שטח	מקדם	שטח אקו'
יח"ד I	250.00	1.00	250.00
יח"ד II	250.00	0.90	225.00
יח"ד III	55.00	0.90	49.50
שטח עיקרי בהקלה (מקדם שוליות 0.7 * מקדם סיכון והתכללות 0.6)	183.66	0.42	77.14
ממ"ד	36.00	0.90	32.40
שרות ללא ממ"ד	54.00	0.50	27.00
חדר כביסה וסוכה על הגג	50.00	0.30	15.00
מרתף אפקטיבי	250.00	0.35	87.50
עליית גג	40.00	0.50	20.00
בריכת שחיה אפקטיבית	80.00	0.35	28.00
חצר צמודה עד 1000 (500 מ"ר לכל בית)	478.17	0.25	119.54
חצר 500 מ"ר עד 1,000 מ"ר מחושב לשני בתים	1,000.00	0.15	150.00
חצר שולית	1,000.00	0.10	100.00
סה"כ זכויות - מ"ר אקו' גולמי			1,181.08
סה"כ הזכויות בדחיה של שנה למימוש בשיעור היוון 6%		0.94	1,110.21
שווי מ"ר אקו'			₪ 10,300
סה"כ שווי זכויות הבניה בנחלה			₪ 12,165,121
סה"כ שווי זכויות הבניה בנחלה במעוגל			₪ **12,165,000**

סה"כ שווי – חלופה 1:

חלופה 1			
מקור	שווי	משקל	סה"כ
עסקאות מכר נחלות	₪ 11,975,044	0.7	₪ 8,382,531
בהתאם למכר מגרשים בהרחבה	₪ 11,607,000	0.3	₪ 3,482,100
סה"כ שווי הקרקע בנכס הנדון במעוגל			**₪ 11,865,000**

חלופה 2- אומדן שווי זכויות ל-33 מ"ר עיקרי:

שווי מ"ר מבונה	₪ 10,300
שטח עבורו שולם דמי היתר	33 מ"ר
שווי הזכויות עבורן שולם דמי היתר	**₪ 339,900**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "Teams" ביום 21/11/2023 ובהתייחסויות לאחריו, העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות הנציגים מטעם המשיגים:

- חלופות השומה- בשומה קיימות 2 חלופות בלבד, שכן הלקוח מעוניין ברכישת הזכויות בשטח 2.5 דונם פחות הזכויות ששולמו כבר.
- הקלה 6%- אין להביא בחשבון תוספת זכויות בגין הקלה בשיעור 6% מכמה סיבות, וביניהן, תיקון חוק התכנון והבניה (תיקון 134) בדבר ביטול הקלות, לכן עד לסיום הכנת הבקשה להיתר, השלמת החוזה, והשלבים לאישור הבקשה, כבר לא ניתן יהיה לאשר אותה ולכן אינה מהווה פוטנציאל. הקונה הספציפי בנכס, התחיל בעבר בהליך כזה ואז ביטל אותו והוציא היתרים חדשים ללא ההקלה. לחילופין, שטחי הבניה אינם מבוקשים לאור זכויות הבניה הנרחבות במשמר השבעה, גם הקונה של הנכס חושב שההקלה אינה כדאית כלכלית בנכס הנדון.
- העדר זמינות להקלה 6%- בשומות רמ"י יש להעריך קרקע כשהיא ריקה ופנויה. ישנה נטייה בשומות רמ"י לשכוח את החלק הזה. כאשר עושים דחייה להיתר צריך לקחת בחשבון שההיתר כולל אישור הקלות (הכוללת פרסום להתנגדויות) ולכן זמן האישור יתארך מעבר להיתר רגיל ב"מסלול הירוק". בשומה נקבעה דחייה של שנה אחת. צריך להתייחס לכל שטחי הבנייה בדחייה, שכן הבקשה להיתר הכוללת הקלה תאושר כמקשה אחת. משך הזמן לאישור תכנית של 3 שנים המופיע באתר הועדה המקומית הינו לאחר כל הישיבות, בחירת אדריכל וכדומה, לכן יש להוסיף עוד שנתיים מעבר לכך.
- שוליות לגודל- מפנה להכרעות במשמר השבעה בהן ניתן לראות כי זכויות הבנייה מאוד נרחבות וניתנו מקדמים של 0.7 ו-0.6 לשטחים השוליים.
- פוטנציאל לתוספת יח"ד- משמר השבעה אינו מושב רגיל, מפנה לעניין הוראה בתמ"א 2/4 הקובעת כי בתחום רעש מטוסים 3, לא ניתן לאשר תכניות המוסיפות שטח עיקרי בחלקת המגורים, לכן הפוטנציאל אינו ממשי ולא ניתן להביאו בחשבון. לחילופין, שיעור ההיוון צריך להיות גבוה מ- 5%, כ- 7%, והדחייה צריכה להיות מעבר לנקבע בשומת רמ"י, לכ- 12 שנים, זאת כמובן לשיקול דעתו של השמאי המחוזי. במועד הקובע אין התחלה של תכנון תכנית. בניר צבי, הובאה בחשבון דחייה של 7 שנים. אין התנגשות בין

התמ"אות (תמ"א 35 ותמ"א 2/4), ניתן להוסיף יחידה נוספת אבל בגלל המגבלה של תמ"א 2/4, הזכויות ליחידה הנוספת יהיו על חשבון זכויות הבנייה המותרות במשמר השבעה שהן רבות מלכתחילה (550 מ"ר עיקרי). אין היתכנות לממש את הפוטנציאל מכוח תמ"א 35 ספציפית במושב משמר השבעה בגלל המקרה הייחודי ולכן גם כיום לא מקודמת תכנית מפורטת. בוועדות הארציות נקבע כין אין סמכות לוועדה המקומית לאשר תכנית מפורטת המוסיפה זכויות בעקבות מגבלות הבנייה. כמו כן, משך הזמן לאישור תכנית של 3 שנים המופיע באתר הועדה המקומית מתייחס לתכנית בסמכות ועדה מקומית, בעוד שאישורה של יח"ד נוספת הינה בסמכות ועדה מחוזית, כך שמשך הזמן ארוך יותר. שתי התכניות הינן תכניות מתאר ארציות עצמאיות. בין התכניות אין יחסי כפיפות או כל יחס אחר. בכל אחת מהן אין כל התייחסות לתמ"א האחרת. תכנית תמ"א 35 הינה מאוחרת יותר ואין בה כל התייחסות לתמ"א 2/4 ולא מצוין בה שהיא משנה או מבטלת את הוראות תמ"א 2/4. לפיכך, לצורך אישורן של תכניות בסמכות ועדה מחוזית יש לעמוד בתנאים של שתי התכניות הארציות: תמ"א 35 שקובעת את מספר יח"ד המקסימלי בישוב והוראות תמ"א 2/4 הקובעת אזורים הנחיות והוראות לעניין רעש מטוסים ומגבילה סוגי בניה ושימושי קרקע בסמוך למסלולים ובהמשך להם. כאמור בשומת המשיגים, תמ"א 2/4 , קובעת שבמשמר השבעה המצוי במתחם 3, לא ניתן לאשר תוספת שטחים עיקריים ביעודים הקיימים. בהתאם להוראות תמ"א 2/4 אין כל מגבלה בהוספת יח"ד במושב משמר השבעה במסגרת זכויות הבניה הקיימות, אך לא ניתן להוסיף זכויות בניה חדשות.

לעניין טענת שמאי רמ"י לפיה גם הישובים גנות, חמד וחולון נמצאים באותו מתחם רעש, אפנה לתשריט התכנית המצורף לפיו ניתן לראות שהעיר חולון לא נמצאת באותו מתחם רעש וכי רוב שיטחה של העיר חולון לא נמצא כלל בתחום מתחמי הרעש (שטח קטן בדרום מזרח העיר חולון נמצא במתחם רעש 1 ושטח מזערי נמצא במתחם רעש 2) כאשר הנכס הנדון מצוי במתחם רעש 3.

- <u>תכניות שאושרו לאחר תמ"א 2/4</u>- התכניות הנקודתיות שאושרו הינן תכניות לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח בניגוד לתחשיב הפוטנציאל שבשומת רמ"י, לפיו קיים פוטנציאל לתוספת יח"ד + תוספת שטח עבור יח"ד זו. עובדה זו רק מחזקת את טענת הנישום שאין סתירה בין תמ"א 35 הקובעת את מספר יח"ד המקסימלי בישוב לבין הוראות תמ"א 2/4. באשר לתכנית ההרחבות יוסבר כי תכנית זו אושרה בהתאם להוראת סעיף 1.ב.4 לתמ"א 2/4. בשונה מסעיף 2.ב.4 לתמ"א 2/4 הקובע כי לא תאושר תכנית מפורטת או תכנית ובה תכנון מחדש ליעוד מאושר, אלא בתנאי של שמירה על היקף הקיים של שטחים עיקריים עבור כל ייעוד מאושר (סעיף זה מתייחס במקרה הנדון לחלקות המגורים בהן הייעוד המאושר הינו למגורים), ההרחבה במושב אושרה בהתאם לסעיף 1.ב.4 המאשר תכנון ליעוד חדש כאשר בהרחבה של מושב משמר השבעה שונה ייעוד של קרקע חקלאית לייעוד מגורים בהתאם לאישור מיוחד התואם את סעיף 1.ב.4. יובהר כי סעיף הנ"ל הינו סעיף מיוחד בתמ"א 2/4 המאפשר במושבים בלבד חריגה מהאיסור על שינוי ייעוד ותוספת זכויות שבתמ"א 2/4, כאשר הדבר נועד למטרת הקמת שיכון הרחבה לבנים ממשיכים, במגרשים מחוץ לשטח המגורים בנחלות. סעיף זה מומש כאמור במשמר השבעה וממילא אינו מאפשר תוספת שטחים עיקריים ליעוד מאושר (מגורים) במגרשי המגורים בנחלות. לפיכך, גם טענה זו של שמאי רמ"י שגויה שכן אין פוטנציאל ממשי לתוספת יח"ד + תוספת שטח בנכס הנדון ועל כן אין מקום להביא פוטנציאל זה בחשבון בתחשיב השווי בנכס הנדון.

- תכנוני- ישנה היררכיה תכנונית, וועדה מקומית היא הנמוכה ביותר בהיררכיה ולכן למרות ששמאי המשיבה הבין מהוועדה המקומית שאין מניעה להוסיף שטחים, העניין סותר החלטה בהיררכיה גבוהה יותר של הועדה הארצית, כך שאין סמכות לוועדה המקומית להחליט בנושא זה.
- השפעות חיצוניות- רעש המטוסים העוברים בנתיב הטיסה מעל הנכס הנדון מורגש וחזק יותר מבנחלות אחרות ויש להביא זאת בחשבון, זאת על אף שלא בוצעה הפחתה בשומה. צוינו נתונים מתמ"א 2/4 ונתונים של עלייה בתנועת המטוסים בנתב"ג שיגרמו לעלייה בכמות הפעילות של נתב"ג ובעוצמת הרעש בנכס הנדון. צוין כי הנכס נמצא מתחת לנתיב טיסה מרכזי המשמש ל-97% מהטיסות. מאז שנת 1997 ועד היום כמות הטיסות הנכנסות לישראל גדלה ביותר מפי 3 ולכן גם בהנחה שרעש המטוסים קטן יותר (הנחה שלא הוכחה) סך מפגע הרעש הנגרם מהמטוסים גדל בהרבה במשך השנים. כמו כן, מנתב"ג עדיין ממריאים מטוסים מדגמים ישנים רבים, לדוגמא: מטוסים של חברות תעופה ממזרח אירופה, מטוסי מטען וכמו כן מטוסים של התעשיה האווירית.
- הפחתה ביחידות הנוספות- ההפחתה נובעת מקיר משותף הגורם לפגיעה בפרטיות לעומת יחידה בודדת (מקדם 0.9). לגבי חלופת דמי ההיתר, שטח של 33 מ"ר בנוי ללא קיר משותף עם יחידה נוספת, לכן לא בוצעה הפחתה בחלופה זו.
- מקדמים- המקדמים שנקבעו בשומה זהירים, מכיוון שהשווי הסופי המתקבל מעסקאות בהרחבה יצא סביר ואפילו נמוך יותר מהשווי המתקבל בעסקאות ההשוואה מנחלות, לכן השווי והמקדמים מראים ניתוח נכון.
- התאמה לזמן- שנת 2022 מאופיינת בירידת מחירים בעקבות מספר גורמים, לרבות עליית הריבית בשוק, אי וודאות פוליטית וכדומה. ניתן לראות זאת, בנתוני הלמ"ס וסקירה של השמאי אוהד דנוס.
- הסכם מכר מיום 01/11/2021 - לא התקבל עותק של החוזה אבל מברור שנערך עם גורמים שהיו מעורבים בעסקה, עולה כי מדובר בחוזה ברוטו. ככל שרמ"י לא יציגו את החוזה החסר, על אף שאין ספק שחוזה זה מצוי בידם, מדובר בחוזה ברוטו כפי שדווח ונרשם באתר רשות המיסים וכפי שנמסר לנישום מהצדדים לעסקה.

9.4.2. **טענות נציגים מטעם המשיבה:**

- פוטנציאל לתוספת יח"ד- במושב משמר השבעה יש ביקוש גבוה לזכויות בנייה, בתים חדשים שנבנים מנצלים כמעט כל מ"ר של זכויות בנייה. לא נמסר מהוועדה המקומית כי ישנה מגבלה שלא תאפשר הקמת יחידה שלישית. ישנם עיכובים בתוכניות בעקבות פוליטיקה פנימית, אך אין סיבה שלא תאושר יחידה שלישית, בוודאי במועד הקובע בו אף מדובר על הרחבת מספר יח"ד המותרות במושבים. אין מניעה לאישור יח"ד שלישית תוך 3 שנים ומשמר השבעה לא הוחרגה בתמ"א 35. באתר הועדה ניתן לראות כי משך הזמן לאישור בין שנתיים ל- 3. בכל מקרה תמ"א 2/4 אינה גוברת על תמ"א 35, מה גם מעיון בתמ"א 2/4 נראה כי קיימות מגבלות אקוסטיות בתכנון, אך לא ניתן להניח בודאות כי לא ניתן יהיה להוסיף יחידות נוספות (במשמר השבעה יש תוכנית הרחבות). בסעיף המצוטט נאמר כי הכל כפוף לבניה אקוסטית – לא סביר שיבקשו בניה אקוסטית אם לא בונים (הרציונל אומר כי הבניה אקוסטית תהיה כאשר ירצו לבנות). מפת מתחמי הרעש מראה כי גנות וחמד וחולון נמצאים באותו מתחם רעש. תמ"א2/4 הינה משנת 1997 ורעש המטוסים קטן מאז (מטוסים חדישים יותר) כך שהיום סביר שאין מניעה לקידום תוכנית ליחידה נוספת

במשמר השבעה. כמו כן, לאחר מועד תוכנית תמ"א 2/4 אושרו תוכניות נקודתיות כולל תוספת יחידות דיור וכן תוכנית ההרחבות של משמר השבעה

- השפעות חיצוניות- לגבי רעש המטוסים, חלק מעסקאות ההשוואה הינן ממשמר השבעה ולכן מגלמות את ההשפעה הזו. כמו כן, קיים ביקוש גבוה מאוד למגרשים במשמר השבעה.
- מיקום במושב- הנכס הנדון במיקום מצוין במרכז המושב עם ביקוש גבוה.
- הקלה 6%- אין עיכוב ודחייה לגבי קבלת זכויות אלה מכוח ההקלה ובוודאי לא לדחות את כל זכויות הבניה. אין מגבלה להמשך ההליכים בזמן סגירת ההליך מול רמ"י.
- התאמה לבינוי בנחלה- מקדם התאמה לנחלה של 0.75, כפי שבוצע בשומת המשיגים, מהווה הפחתה גדולה מאוד. גם הנושא של פיתוח סביבתי, כל המושב בערך אותו דבר וברמת פיתוח גבוהה.
- הפחתה ביחידות הנוספות- אין לקבוע מקדם ליחידות הנוספות של 0.9 משום שבמושב משמר השבעה ישנה דרישה לממש את מלוא זכויות הבנייה ואף יותר. צויין, כי אילו הופחת בשומת המשיגים שווי היחידות הנוספות, מדוע בחלופת דמי היתר על 33 מ"ר שניתנו ליחידה שנייה לא בוצעה אותה ההפחתה.
- ניתוח עסקאות- בשוק הנחלות ב2021-2022 הייתה עליית מחירים ולכן נותנים על הצד הזהיר תוספת זמן של 5%. אין ברשותי הסכמי המכר שהוצגו בשומת המשיגים. מציין כי בניתוח עסקאות של נחלות שהוצגו בשומת המשיגים, מתקבל שווי נחלות של כ- 14 מיליון ₪.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע ביעוד מגורים בהתאם לחלופת השומה המפורטת לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אומדן השווי המתקבל מניתוח עסקאות ההשוואה וסוגן, הפוטנציאל התכנוני הצפוי ומקדמי ההתאמה הרלוונטיים, לרבות מקדמי הדחייה, אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי. לאור מחלוקות אלו כל אחד מהצדדים הגיע לשווי שונה.

שמאי רמ"י התבסס בשומתו על גישת העלות ("חילוץ") מעסקאות מכר לבתי מגורים צמודי קרקע מהמושבים משמר השבעה, ניר צבי וכפר טרומן וכן על עסקת מכר לנחלה במשמר השבעה. שמאי המשיגים התבסס על גישת ההשוואה לנחלות ומגרשי הרחבה במושב משמר השבעה, תוך שימוש בגישת העלות למציאת שווי הקרקע.

ככלל, הגישה העדיפה להערכת שווי הקרקע הינה גישת ההשוואה הישירה. בסעיף 7.1 בעדכון מחודש מאי 2022 לפרק כט' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי[6] מצוין כי - "הנכס הנישום, כפי שהוגדר בחלופות השומה בהתאם למסלולים השונים, הינו "נכס ייחודי" המתייחס אך ורק לרכיב הקרקע ביעוד למגורים של הנחלה. לכן עסקאות בנחלות, גם כאלה בהן חלקת המגורים מהוונת, אינן מהוות בהכרח עסקאות השוואה ישירות מתאימות, שכן הן כוללות רכיבים נוספים רבים, אשר אינם חלק מרכיב הקרקע למגורים. עם זאת, מאחר שמדובר בנכס בעל מאפיינים ייחודיים, הניסיון, מאז נכתבה המהדורה הראשונה של פרק זה, מלמד, שלא ניתן להתעלם מעסקאות שבוצעו בנחלות, גם אם מדובר בשומה לצורך קביעת שווי השוק של הקרקע בחלקת המגורים בנחלה. לאור האמור, שומת שווי הזכויות בחלקת המגורים תבוצע בגישת ההשוואה הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, בין אם מדובר בעסקאות בנחלות ובין אם מדובר בעסקאות במגרשים ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע, במושב בו ממוקם הנכס ו/או בסביבתו הקרובה, תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות, לשימוש המיטבי החוקי כקרקע כריקה ופנויה.

לאור ייחודיות הנכס המוערך, חובה על השמאי לבחון את סבירות תוצאת השומה. שימוש בעסקאות השוואה **משני סוגי הנכסים** (עסקאות בנחלות ועסקאות במגרשים) מסייע לבדיקת הסבירות" (הדגשה לא במקור).

בהתאם לאמור לעיל ובהתאם להחלטת ועדת השגות בכפר פינס מיום 29/07/2021 ולפרמטרים המפורטים בפרק כט' לקווים המנחים, ניתחתי 3 עסקאות לנחלות במושב, כאשר לגבי 2 עסקאות דמי הרכישה יחולו על המוכרים, כפי שצוין בהסכמי המכר שהוצגו, וכן עסקה נוספת בה הונח על פי הקווים המנחים כי דמי הרכישה יחולו על המוכרים. תמורות אלה מגלמות את הפוטנציאל נכון למועד הסכמי המכר בדחייה (פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית וכן הקלה 6%), לכן יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי בניתוחן. מניתוח

[6] פרק כט' - עריכת שומה לצורך חישוב דמי חכירה ו/או דמי רכישה בחלקת המגורים של הנחלה.

העסקאות לנחלות במושב וכן 2 עסקאות נוספות של מגרשי מגורים במושב, עולה כי המחיר ששולם בגין הנחלות בתוספת היטל השבחה צפוי והתאמות רלוונטיות אחרות, סביר ותואם את רמות המחירים המתקבלות מניתוח עסקאות מכר של נכסים בנויים בהרחבה. לפיכך, במקרה הנדון הריני סבור כי ניתן להתחשב בעסקאות אלו וניתן להן אף משקל גבוה. מאחר שנותחו מספיק עסקאות במושב, לא ניתחתי את העסקאות בשטחי ההרחבה במושבים אחרים, אשר עשויות לכלול מאפיינים אחרים, לרבות אוכלוסייה שונה ו/או זכויות שונות, וכתוצאה מכך שווי שונה ממושב משמר השבעה. לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי שילוב גישות השומה, גישת העלות מעסקאות ההשוואה לבתי מגורים בנויים במושב וכן עסקאות לנחלות במושב, בהתאמות הנדרשות, מהוות יחד מסד נתונים מיטבי לאומדן שווי הנכס הנדון. עסקאות ההשוואה נותחו בהסתמך על המדווח באתר מס שבח – מידע נדל"ן בשילוב נסחי רישום, עיון בהיתרי הבניה מאתר הועדה, הסכמי מכר ומהתרשמות בעת הביקור בנכס הנדון. בעסקאות לצמודי קרקע במושב שטחי הבניה שאושרו בהיתר נרחבים, לכן הונח כי כלל זכויות הבניה נרכשו מרמ"י.

בפרק העקרונות יידונו בפירוט יתר הסוגיות הרלוונטיות למחלוקות בין הצדדים.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **שומה מבוססת הנחה**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות המלאה בקרקע כריקה ופנויה וללא מחוברים, בפועל קיימים על המגרש מחוברים, לכן השומה מבוססת הנחה ("היפותטית") בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

- השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה ופנויה.
- בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה צפוי וזאת בהתאם לחוות דעת משפטית של רמ"י, מיום 29/11/2017.

10.2.2. **פוטנציאל תכנוני – תוספת יח"ד**

היתכנות ליח"ד נוספת – שמאי המשיגים בדעה כי לאור הוראות תמ"א 2/4 ומיקום הנכס ברעש מטוסים 3, לא ניתן יהיה לאשר תכנית הכוללת תוספת זכויות בניה ולכן הפוטנציאל לא כולל תוספת יח"ד שלישית (לחילופין נערך הפוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית בדחייה של 12 שנים בשיעור היוון 7%).

עיון בהוראות תמ"א 2/4 וכן שינוי מס' 2 משנת 2014 מעלה כי אישור תכנית הכוללת מספר יחידות העולה על הנקבע, טעון אישור המועצה הארצית או ועדת המשנה למתחמי רעש מטוסים (מר"מ), ובתנאי של בניה אקוסטית. כלומר קיימת היתכנות לתוספת יח"ד שלישית מכוח תמ"א 35, זאת באישור ועדת המשנה. כמו כן, מבירור טלפוני עם הועדה המקומית "שדות דן" עולה, כי קיימות 2 אפשרויות לתוספת יח"ד שלישית מכוח תמ"א 35 : האחת, תכנית לתוספת יח"ד שלישית ללא זכויות בניה נוספות מעבר למאושר + הקלה כמותית, באישור הועדה המקומית. האפשרות האחרת, תכנית לתוספת יח"ד שלישית הכוללת זכויות בניה נוספות ליחידה זו באישור הועדה המחוזית וועדת המשנה של המועצה הארצית (מר"מ). בנוסף נאמר, כי במשמר השבעה החלו בהליך תכנוני הכולל תוספת יח"ד שלישית עם זכויות בניה נוספות, כך שנראה שגם

הועדה המקומית סבורה כי קיימת היתכנות לזכויות אלו.

לפיכך, הריני סבור כי קיימת ההיתכנות ליח"ד שלישית עם זכויות בניה נוספות במועד הקובע המהווה פוטנציאל צפוי בנכס.

<u>זכויות הבניה</u> – בשומת המשיבה חושבו הזכויות ליחידה הנוספת לפי 220 מ"ר עיקרי, חניה ומרתף שירות (כולל ממ"ד). מסכים עם שמאי המשיבה לעניין הזכויות ליחידה הנוספת, זאת עפ"י תב"ע גז/21/314, הרלוונטית למועד הקובע.

<u>מיקום היחידה הנוספת</u> – לאור צורת המגרש הנדון (וכן בעסקאות לנחלות שנותחו), לרבות החזית הרחבה לרחוב, מתאפשרת בניית היחידה הנוספת עם חזית לרחוב ללא צורך בדרך מעבר משטח החלקה. לפיכך, גם לא בוצעה התאמה ליח"ד עורפית.

<u>דחייה -</u> שמאי המשיבה סבור כי את תוספת יחידת הדיור יש לקבוע בדחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 5%. כמפורט בהכרעתי בפרק המצב התכנוני, במועד הקובע הפוטנציאל התכנוני נקבע עפ"י תמ"א 35 תיקון 21ב', המאפשרת תוספת יחידת דיור, כאשר הוראות תמ"א 2/4 מאפשרות תוספת זו באישור ועדת המשנה וכן בתנאי של בניה אקוסטית. הריני סבור, כי בהתחשב במועד אישור התיקון לתמ"א ובהליכי התכנון שפורטו לעיל נכון למועד הקובע, הדחייה הצפויה עד לזמינות יח"ד שלישית הכוללת זכויות נוספות בנחלה מוערכת בכ- 7 שנים בשיעור היוון 6%.

10.2.3. **<u>פוטנציאל תכנוני – הקלה 6%</u>**

שמאי המשיבה בדעה כי הפוטנציאל בנכס כולל הקלה בשיעור 6% במקדם אקו' 1.0 (בזמינות מלאה). שמאי המשיגים טוען כי אין להביא בחשבון הקלה זו, שכן בהתאם לתיקון 134 מבוטלות הקלות הבניה שניתן לבקשה במסגרת היתר הבניה ולכן עד לסיום הכנת הבקשה להיתר לא יהיה ניתן לאשר אותן. לדעתו אין כדאיות כלכלית במימוש זכויות אלו, לראיה התכנית הנקודתית שהיתה בתכנון על הנכס והופסקה. כמו כן, ביצע תחשיב לחילופין, לפיו בוצעה דחייה של שנה בשיעור היוון 6%, במקדם אקו' 0.7 בגין שוליות ומקדם אקו' 0.6 בגין סיכון והתכלות, כאשר הדחייה הינה על כל זכויות הבניה המותרות, שכן לטענתו משך הזמן לאישור בקשה להיתר הכוללת הקלה ארוך יותר בכשנה מבקשה להיתר ללא הקלות.

אמנם אני מסכים עם טענת שמאי המשיגים כי קיימות זכויות בניה נרחבות, אך יחד עם זאת בדומה לשמאי המשיבה, הריני סבור כי הפוטנציאל כולל הקלה בשיעור 6% מהשטח הצהוב. מבחינת תכניות חדשות שאושרו במושב וכן היתרי בניה, עולה כי קיים ביקוש לשטחים נרחבים, לרבות השטח המותר בהקלה. היות ושטחי הבניה נרחבים על פי תב"ע ובשל מאפייני הנכס ומיקומו, שטחים אלה הובאו בחשבון בהפחתות בשיעור 10% ו- 20% בגין שוליות שטחים, בדומה לניתוח העסקאות לנחלות במושב. כמו כן, הובאו שטחי בניה אפקטיביים במרתף ובעליית גג, בהתאם לביקושים בסביבת הנכס.

בהתייחס לדחייה של כלל זכויות הבניה אותה ביצע שמאי המשיגים, הריני סבור כי הדחייה הראויה לתוספת השטחים מההקלה בלבד הינה של שנה אחת בשיעור היוון 6% עד לזמינות זכויות אלה, שכן השומה הינה לקרקע ריקה ופנויה, כאשר זכויות הבניה המותרות בתב"ע הינן בזמינות מלאה ותוספת השווי בגין ההקלה הנדונה כדחויה, מרכיבים אלה משתקפים בשווי שיקבע ע"י קונה ומוכר מרצון. קונה ומוכר מרצון מביאים

בחשבון כי קיימות זכויות זמינות וזכויות בהקלה שאינן זמינות. לפיכך, לא קיבלתי את טענת שמאי המשיגים.

10.2.4. **<u>מבנה עזר וממ"דים</u>**

שמאי המשיבה בדעה כי מבנה עזר מותר בנכס הינו 90 מ"ר (45 מ"ר ליח"ד) + 24 מ"ר ממ"דים. שמאי המשיגים סבור כי סה"כ מבנה עזר כולל ממ"דים הינו 90 מ"ר, כאשר ממ"דים בשטח 36 מ"ר והיתרה כשירות 54 מ"ר.

לפי גז/9/314/ג שאושרה בשנת 1994 נכתב כי מבנה עזר מותר הינו בשטח 45 מ"ר. משיחה עם הועדה המקומית עולה כי תותר בניית מבנה עזר בשטח 45 מ"ר לכל הנחלה + 3 ממ"דים וכך בוצע תחשיב וכן ניתוח העסקאות לנחלות.

10.2.5. **<u>התאמות בין מגרשי ההרחבה/מגורים לנחלה</u>**

שמאי הצדדים ביצעו התאמה בין מגרשי המגורים בהרחבות במושבים בסביבה לבין הנחלה הנדונה, כאשר שמאי המשיבה ביצע התאמה במקדם 0.85 ואילו שמאי המשיגים במקדם 0.75. בהכרעתי זו, חלק מנתוני ההשוואה מהווים מגרשים לבנייה חד משפחתית במושב הנדון בלבד, אשר תוכננו בצורה חדישה יותר עם פיתוח סביבתי מלא, בעוד שהנכס הנדון מהווה קרקע למספר יח"ד בסביבת נחלות עם פיתוח חלקי. כמו כן, בהליך של פיצול מגרשים, ליחידת דיור אחת יוצמד השטח החקלאי, המהווה במקרים מסוימים מגבלה המפחיתה את השווי. לפיכך, בניתוח עסקאות לצמודי קרקע במושב הנדון, שנותחו בהכרעתי זו, בוצעה הפחתה במקדם 0.85.

10.2.6. **<u>אי סחירות/ בניה בקיר משותף</u>**

שמאי המשיגים ביצע התאמה ליח"ד השנייה והשלישית בגין אי סחירות/ בניה בקיר משותף במקדם 0.9.

להלן התייחסותי לטענות שמאי המשיגים בגין הפחתות ליח"ד שניה ושלישית:

- הפחתה לאי סחירות – בהתאם לקווים המנחים, לאחר תשלום דמי רכישה, המגורים בנחלה מותרים לכל אדם, ללא מגבלת קירבה או דרישה לרצף בן דורי וכמו כן רשאי לפצל מגרש/ים, ללא תמורה נוספת לרמ"י. לפיכך, הריני סבור כי לא קיימת מגבלה כל שהיא בסחירות היחידות השנייה והשלישית שיש להפחיתה משווין.
- הפחתה לקיר משותף – הריני סבור כי ההפחתה שבוצעה בהכרעתי בין מגרשי המגורים/ ההרחבה לבין הנחלות, כוללת את מרכיב זה.

10.2.7. **<u>רעש מטוסים</u>**

שמאי המשיגים טען בדיון כי יש לבצע הפחתה בשווי (לא בוצעה בשומתו) בשל רעש המטוסים המורגש וחזק יותר בנכס מבנחלות אחרות. בהכרעתי זו השווי המתקבל מתבסס על עסקאות השוואה מהמושב עצמו ולאחר ביקור בהן ובנכס הנדון לא התרשמתי כי קיים רעש חריג יותר בנכס אל מול העסקאות, בהן הרעש דומה וככל ויש השפעה על השווי, ההשפעה מגולמת בשווי המתקבל מהן.

10.2.8. **<u>בריכת שחייה</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו בריכה בשטח 100 מ״ר ואילו שמאי המשיגים בריכה בשטח 80 מ״ר. לאחר עיון בהיתרי בניה שאושרו בשנים האחרונות במושב, שטח בריכה בתחשיבי הינו 100 מ״ר, בדומה לשומת המשיבה.

10.2.9. **<u>התאמה לזמן</u>**

לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור של 7% לשנה ולעסקה שנותחה ממאי 2023 לא בוצעה התאמה בשל המצב השורר בשוק במועד זה.

10.2.10. **<u>התאמה לבעלות</u>**

הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3% לנתוני ההשוואה בחכירה מול רמ״י.

10.2.11. **<u>עלויות פיתוח</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי, מר אוהד עיני, מיום 04/09/2022, בהחלטות בהשגה הראשונה והשנייה יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח מלאות. לפיכך, בהכרעה זו השווי המתקבל כולל עלויות פיתוח.

יחד עם זאת, מספר מרכיבים נקבעו בהכרעתי לחלופה 1 בשונה משומת רמ״י כדלקמן:

- דחייה – מקדמי דחייה שונים משומת רמ״י, שכן הפוטנציאל להקלה 6% חושב בדחייה של שנה אחת בש. היוון 6% (בשומת המשיבה בזמינות מלאה) והפוטנציאל לתוספת יח״ד נקבע לפי דחייה של 7 שנים בש. היוון 6% (בשומת המשיבה 3 שנים בש. היוון 5%).
- עליית גג – בהכרעתי הובאה בחשבון עליית גג בשטח אפקטיבי ל- 2 יח״ד של 150 מ״ר (בשומת המשיבה 100 מ״ר). בהכרעתי השטחים העיקריים בקומה אחת (שומת המשיבה בנייה ב- 2 קומות).
- מבני עזר – חושבו לפי 45 מ״ר לכל הנחלה (בשומת המשיבה 90 מ״ר).
- ממ״דים – חושבו לפי 3 ממ״דים בשטח 36 מ״ר (בשומת המשיבה 24 מ״ר).

לפיכך, תחשיב עלויות הפיתוח בחלופה 1 הינו כדלקמן:

עלויות פיתוח חלופה 1 - שטח עפ"י תב"ע

עיקרי בסיס	500.00
מבני עזר	45.00
ממ"דים	36.00
יח"ד קטנה	55.00
עליות גג	150.00
הקלה 6% משטח מגרש - בדחייה של שנה בש. היוון 6%	141.51
הקלה 6% משטח של מעל 2.5 דונם - בדחייה של שנה בש. היוון 6%	31.75
סה"כ שטח מבונה במ"ר	959.26
עלות בסיס לשטח במ"ר	375.00
סה"כ יתרת שטח מבונה לחישוב תוספת	584.26
סה"כ עלות פיתוח למ"ר מבונה מעל 375 מ"ר	₪ 191.16
סה"כ עלות פיתוח לשטח מבונה מעל 375 מ"ר	₪ 111,688
רמה בסיסית פיתוח בסיס למגרש בשטח של עד 2.5 דונם בבינוי 375 מ"ר הינו	₪ 162,840
עלות פיתוח למגרש עד 2.5 דונם לפי בינוי חלופה 1 כולל	₪ 274,528
סה"כ עלות פיתוח לנחלה (ללא יח"ד שלישית)	₪ **274,528**

עלות פיתוח יח"ד שלישית

עיקרי קומת קרקע	110.00
עיקרי קומה א'	110.00
חניה	15.00
סה"כ שטח מבונה במ"ר	235.00
סה"כ עלות פיתוח למ"ר מבונה מעל 375 מ"ר	₪ 191.16
סה"כ עלות פיתוח ליח"ד שלישית	₪ 44,923
בדחייה למימוש 7 שנים בשיעור היוון של 6%	₪ **29,876**

סה"כ עלות פיתוח לנחלה לפי בינוי חלופה 1 כולל מע"מ	₪ **304,404**

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני השוואה למגרשים בנויים במושב משמר השבעה, מידע נדל"ן – רשות המיסים:

מס"ד	תאריך	גו"ח	מחיר עסקה	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי אקו' עפ"י היתר	שנת בניה
1	13/07/2021	6797/78	₪ 6,425,000	414	222.09	2008
2	22/03/2021	6797/95	₪ 5,200,000	419	253.00	2010
ממוצע				417		

מס"ד	בניכוי רווח יזמי	עלויות בניה ופיתוח חצר כולל מע"מ	שווי מגרש בהפחתת רווח יזמי ועלות בניה	שטח אקו'	התאמה לזמן	סה"כ שווי מ"ר אקו' מתואם
1	₪ 6,119,048	₪ 1,776,720	₪ 4,342,328	321.50	1.107	₪ 14,954
2	₪ 4,952,381	₪ 2,024,000	₪ 2,928,381	322.75	1.129	₪ 10,243
ממוצע						₪ 12,598
התאמה ממגרשי ההרחבה לנחלות						0.85
שווי מ"ר אקו' מתואם לנחלות כולל מע"מ ופיתוח בבעלות (1.03) - במעוגל						**₪ 11,030**

להלן ניתוח נתוני ההשוואה:

גו"ח	6797/78		
שטח מגרש	414	יח"ד	1
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	220	1	220
מרתף שירות (כולל ממ"ד)	60	0.4	24
סככת חניה	15	0.35	5.25
חצר	289	0.25	72.25
סה"כ אקו'			321.5

גו"ח	6797/95		
שטח מגרש	419	יח"ד	1
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	220	1	220
מרתף שירות (כולל ממ"ד)	60	0.4	24
סככת חניה	15	0.35	5.25
חצר	294	0.25	73.5
סה"כ אקו'			322.75

10.3.2. ניתוח נחלות במושב משמר השבעה:

עסקה 1 – הוצג הסכם מכר

גו"ח	6795/62
שטח חלקת המגורים	2,500
שטח צהוב	3,000
מועד עסקה	10/05/2023
תמורה	₪ 13,000,000
תרומת המחוברים	₪ 518,650
הפחתת שטח חקלאי	₪ 163,725
שווי הנחלה לאחר הפחתות - A	**₪ 12,317,625**

(*) תחשיב עזר - פוטנציאל לתוספת יח"ד וזכויות בניה נוספות			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	220.00	1.00	220.00
מרתף שירות (כולל ממ"ד)	100.00	0.40	40.00
סככת חניה	15.00	0.35	5.25
הפסד חצר	-125.00	0.15	-18.75
סה"כ שטח אקו'			246.50
העדר זמינות (7 שנים, 6%)			0.67
סה"כ אקו' לתוספת יח"ד			**163.94**

(**) תחשיב עזר - פוטנציאל תוספת בהקלה כמותית בשיעור 6%			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
הקלה 6% משטח משבצת צהובה - שוליות	180.00		
שוליות 300-250 מ"ר עיקרי ליח"ד	100.00	0.90	90.00
שוליות מעל 300 מ"ר עיקרי ליח"ד	80.00	0.80	64.00
הפסד חצר	-180.00	0.15	-27.00
סה"כ שטח אקו'			127.00
העדר זמינות (שנה, 6%)			0.94
סה"כ אקו' לתוספת הקלה 6%			**119.81**

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
סה"כ שטח אקו' בחלקת המגורים ללא פוטנציאל (בדומה לתחשיב הנכס)			1,199.50
סה"כ שטח אקו' דחוי בגין תוספת יח"ד שלישית (*)			163.94
סה"כ שטח פוטנציאלי דחוי בהתחשב בהיטל השבחה		50%	81.97
סה"כ שטח אקו' דחוי בגין הקלה 6% (**)			119.81
סה"כ שטח פוטנציאלי דחוי בהתחשב בהיטל השבחה		50%	59.91
סה"כ אקו' בעסקה כולל פוטנציאל - B			**1,341.37**
שווי מ"ר אקו' בעסקה - A/B			₪ 9,183
התאמה למועד הקובע			1.000
שווי מ"ר אקו' מתואם לזמן ובבעלות (1.03) כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 9,458**

עסקה 2 – לפי מס שבח – מידע נדל"ן

גו"ח	6796/27
שטח חלקת המגורים	2,500
שטח צהוב	2,899
מועד עסקה	01/11/2021
תמורה	₪ 11,480,000
תרומת המחוברים	₪ 168,380
הפחתת שטח חקלאי	₪ 253,850
שווי הנחלה לאחר הפחתות - A	**₪ 11,057,770**

(*) תחשיב עזר - פוטנציאל לתוספת יח"ד וזכות בניה נוספות			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	220.00	1.00	220.00
מרתף שירות (כולל ממ"ד)	100.00	0.40	40.00
סככת חניה	15.00	0.35	5.25
הפסד חצר	-125.00	0.15	-18.75
סה"כ שטח אקו'			246.50
העדר זמינות (7 שנים, 6%)			0.67
סה"כ אקו' לתוספת יח"ד			**163.94**

(**) תחשיב עזר - פוטנציאל תוספת בהקלה כמותית בשיעור 6%			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
הקלה 6% משטח משבצת צהובה - שוליות	173.94		
שוליות 300-250 מ"ר עיקרי ליח"ד	100.00	0.90	90.00
שוליות מעל 300 מ"ר עיקרי ליח"ד	73.94	0.80	59.15
הפסד חצר	-173.94	0.15	-26.09
סה"כ שטח אקו'			123.06
העדר זמינות (שנה, 6%)			0.94
סה"כ אקו' לתוספת הקלה 6%			**116.10**

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
סה"כ שטח אקו' בחלקת המגורים ללא פוטנציאל (בדומה לתחשיב הנכס)			1,199.50
סה"כ שטח אקו' דחוי בגין תוספת יח"ד שלישית (*)			163.94
סה"כ שטח פוטנציאלי דחוי בהתחשב בהיטל השבחה		50%	81.97
סה"כ שטח אקו' דחוי בגין הקלה 6% (**)			116.10
סה"כ שטח פוטנציאלי דחוי בהתחשב בהיטל השבחה		50%	58.05
סה"כ אקו' בעסקה כולל פוטנציאל - B			**1,339.52**
שווי מ"ר אקו' בעסקה - A/B			₪ 8,255
התאמה למועד הקובע			1.086
שווי מ"ר אקו' מתואם לזמן ובבעלות (1.03) כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 9,233**

עסקה 3 – הוצג הסכם מכר

גו״ח	6796/8
שטח חלקת המגורים	2,500
שטח צהוב	3,100
מועד עסקה	16/08/2021
תמורה	₪ 11,000,000
תרומת המחוברים	₪ 518,730
הפחתת שטח חקלאי	₪ 238,250
שווי הנחלה לאחר הפחתות - A	**₪ 10,243,020**

(*) תחשיב עזר - פוטנציאל לתוספת יח״ד וזכות בניה נוספות			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
עיקרי	220.00	1.00	220.00
מרתף שירות (כולל ממ״ד)	100.00	0.40	40.00
סככת חניה	15.00	0.35	5.25
הפסד חצר	-125.00	0.15	-18.75
סה״כ שטח אקו׳			246.50
העדר זמינות (7 שנים, 6%)			0.67
סה״כ אקו׳ לתוספת יח״ד			**163.94**

(**) תחשיב עזר - פוטנציאל תוספת בהקלה כמותית בשיעור 6%			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
הקלה 6% משטח משבצת צהובה - שוליות	186.00		
שוליות 250-300 מ״ר עיקרי ליח״ד	100.00	0.90	90.00
שוליות מעל 300 מ״ר עיקרי ליח״ד	86.00	0.80	68.80
הפסד חצר	-186.00	0.15	-27.90
סה״כ שטח אקו׳			130.90
העדר זמינות (שנה, 6%)			0.94
סה״כ אקו׳ לתוספת הקלה 6%			**123.49**

מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
סה״כ שטח אקו׳ בחלקת המגורים ללא פוטנציאל (בדומה לתחשיב הנכס)			1,199.50
סה״כ שטח אקו׳ דחוי בגין תוספת יח״ד שלישית (*)			163.94
סה״כ שטח פוטנציאלי דחוי בהתחשב בהיטל השבחה		50%	81.97
סה״כ שטח אקו׳ דחוי בגין הקלה 6% (**)			123.49
סה״כ שטח פוטנציאלי דחוי בהתחשב בהיטל השבחה		50%	61.75
סה״כ אקו׳ בעסקה כולל פוטנציאל - B			**1,343.21**
שווי מ״ר אקו׳ בעסקה - A/B			₪ 7,626
התאמה למועד הקובע			1.101
שווי מ״ר אקו׳ מתואם לזמן ובבעלות (1.03) כולל פיתוח ומע״מ			**₪ 8,645**

ממוצע שווי למ״ר אקו׳ בנחלות	**₪ 9,112**

10.3.3. ממוצע משוקלל:

מקור העסקאות	שווי למ"ר אקו'	משקל	סה"כ
עסקאות בהרחבה	₪ 11,030	20%	₪ 2,206
עסקאות מנחלות	₪ 9,112	80%	₪ 7,290
שווי למ"ר משוקלל			**₪ 9,500**

כביקורת בלבד לשווי המתקבל, אותרו נתוני ביקוש במושב:

- נחלה עם 2 בתים ומחסן גדול בשטח 12 דונם, מחיר מבוקש הינו 20 מיליון ₪.
- נחלה (צוין כקרקע) בשטח 12 דונם, מחיר מבוקש הינו 15.5 מיליון ₪.

בבחינת השווי המתקבל בתחשיב השומה, עולה כי השווי לחלקת המגורים הינו סביר ותואם את המחירים נכון למועד הקובע.

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 – שווי זכויות הבעלות לפי תב"ע + פוטנציאל

(*) תחשיב עזר - פוטנציאל לתוספת יח"ד וזכוית בניה נוספות			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	220.00	1.00	220.00
מרתף שירות (כולל ממ"ד)	100.00	0.40	40.00
סככת חניה	15.00	0.35	5.25
הפסד חצר	-125.00	0.15	-18.75
סה"כ שטח אקו'			246.50
העדר זמינות (7 שנים, 6%)			0.67
סה"כ אקו' לתוספת יח"ד			**163.94**

(**) תחשיב עזר - פוטנציאל תוספת בהקלה כמותית בשיעור 6%			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
הקלה 6% משטח משבצת צהובה - שוליות	183.66		
שוליות 250-300 מ"ר עיקרי ליח"ד	100.00	0.90	90.00
שוליות מעל 300 מ"ר עיקרי ליח"ד	83.66	0.80	66.93
הפסד חצר	-183.66	0.15	-27.55
סה"כ שטח אקו'			129.38
העדר זמינות (שנה, 6%)			0.94
סה"כ אקו' לתוספת הקלה 6%			**122.06**

תחשיב שווי הנכס + פוטנציאל			
שטח המגרש נשוא השומה במ"ר	2,500		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	555.00	1.00	555.00
ממ"דים	36.00	1.00	36.00
עליית גג אפקטיבית ל- 2 יח"ד	150.00	0.70	105.00
מבנה עזר	45.00	0.50	22.50
מרתף אפקטיבי ל- 2 יח"ד	200.00	0.40	80.00
בריכת שחייה	100.00	0.35	35.00
חצר עד 1,500 מ"ר	764.00	0.25	191.00
חצר שולית מעל 1,500 מ"ר ועד 2,000 מ"ר	500.00	0.20	100.00
יתרת חצר שולית	500.00	0.15	75.00
סה"כ שטח אקו'			1,199.50
תוספת שווי בגין פוטנציאל יח"ד שלישית כולל מע"מ ופיתוח (*)			163.94
תוספת שווי בגין הקלה 6% כולל מע"מ ופיתוח (**)			122.06
סה"כ אקו'			1,485.49
שווי מ"ר אקו'			₪ 9,500
סה"כ שווי חלופה 1 כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 14,100,000**

<u>חלופה 2 – שווי זכויות ל- 33 מ"ר עיקרי</u>

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי ששולמו ביום 17.09.1992	33.00	1.00	33.00
שווי מ"ר אקו'			₪ 9,500
שווי חלופה 2 כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 313,500**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הכרעתי לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כנחלה מס׳ 23, חלקה 24 (בחלק) בגוש 6797, רחוב אליהו שמיר 23, מושב משמר השבעה, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות, הינה כדלקמן:

חלופה 1 - 14,100,000 ₪ (ארבע עשר מיליון ומאה אלף ש״ח).

חלופה 2 - 313,500 ₪ (שלוש מאות ושלושה עשר אלף וחמש מאות ש״ח).

הערכים הנקובים לעיל כוללים הוצאות פיתוח ומע״מ.

<u>הנחיה בעניין הפיתוח:</u> בהתאם לסעיף 10.2.11 בהכרעתי, תחשיב עלויות הפיתוח בשומת רמ״י תוקן, וכדי לקבל את שווי זכויות הבעלות בקרקע ללא פיתוח – יש להפחית את העלויות שצוינו בסעיף זה.

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,
יוסף מגן
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז תל אביב והמרכז

<u>העתק:</u> מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ״י - dovv@land.gov.il