תאריך עברי:	א' שבט תשפ"ג
תאריך לועזי:	23 ינואר 2023
מס' תיק רמ"י:	207026096
מספרינו (אופק):	46889
לקביעת שכ"ט:	7.9 יח' שומה

לכבוד:

גב' שירן בוציוקלר,
צוות חוזים לדורות, מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל: shiranb@land.gov.il

מר גל צרויה,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
ויצמן 65, נתניה
בדוא"ל: gal230573@gmail.com

מר חנן בראונשטיין,
שמאי מקרקעין מטעם המשיגה
ברגנר 4, תל אביב
בדוא"ל: hananbro@gmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1], חלקה 23 (חלק) בגוש 9051,</u>
<u>רחוב החרוב, מושב חניאל</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 20/11/2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות, בחלופות הבאות:

חלופה 1: אומדן שווי זכויות הבעלות על פי תכנית מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם.

חלופה 2: אומדן שווי זכויות הבעלות לזכויות המהוונות שנרכשו – 62.5 מ"ר עיקרי ששולם עבורם דמי היתר בשנת 1995.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גל צרויה ביום 22/11/2021 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר חנן בראונשטיין מיום 08/11/2022 – **להלן: " המשיגה".**

1.3. בתאריך 07/12/2022 נשלחה שומת המשיגה המעודכנת (בשומה המקורית חסרים פרטים).

1.4. בתאריך 08/12/2022 התקיים דיון במערכת "Zoom" בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 08/12/2022, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

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

1.5. בתאריך 19/12/2022 הועבר על ידי שמאי המשיגה מסמכים שהתבקשו בדיון, לרבות הסכם המכר בנכס.

1.6. בתאריך 18/01/2022 נשלחה הודעה לצדדים לגבי קיבולת הבניה בנתוני ההשוואה, אשר נבחנת עפ"י חוזה החכירה.

1.7. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השווי המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון, מקדמי התאמה רלוונטיים והפוטנציאל התכנוני, לרבות מקדמי הדחייה, אשר יש להביא בחשבון בתחשיבי השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	9051
חלקה:	23
שטח חלקה (רשום):	10,487 מ"ר.
שטח נישום:	2.5 דונם.
מגרש:	67 עפ"י תכנית משמ/143/עח.
מהות הנכס הנישום:	חלקת המגורים בנחלה.
כתובת עירונית:	רחוב החרוב (כיכר אורנים), מושב חניאל.

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 לשומה הינו מועד שומת רמ"י, דהיינו – 22/11/2021.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 17/01/2023 על ידי הח"מ.

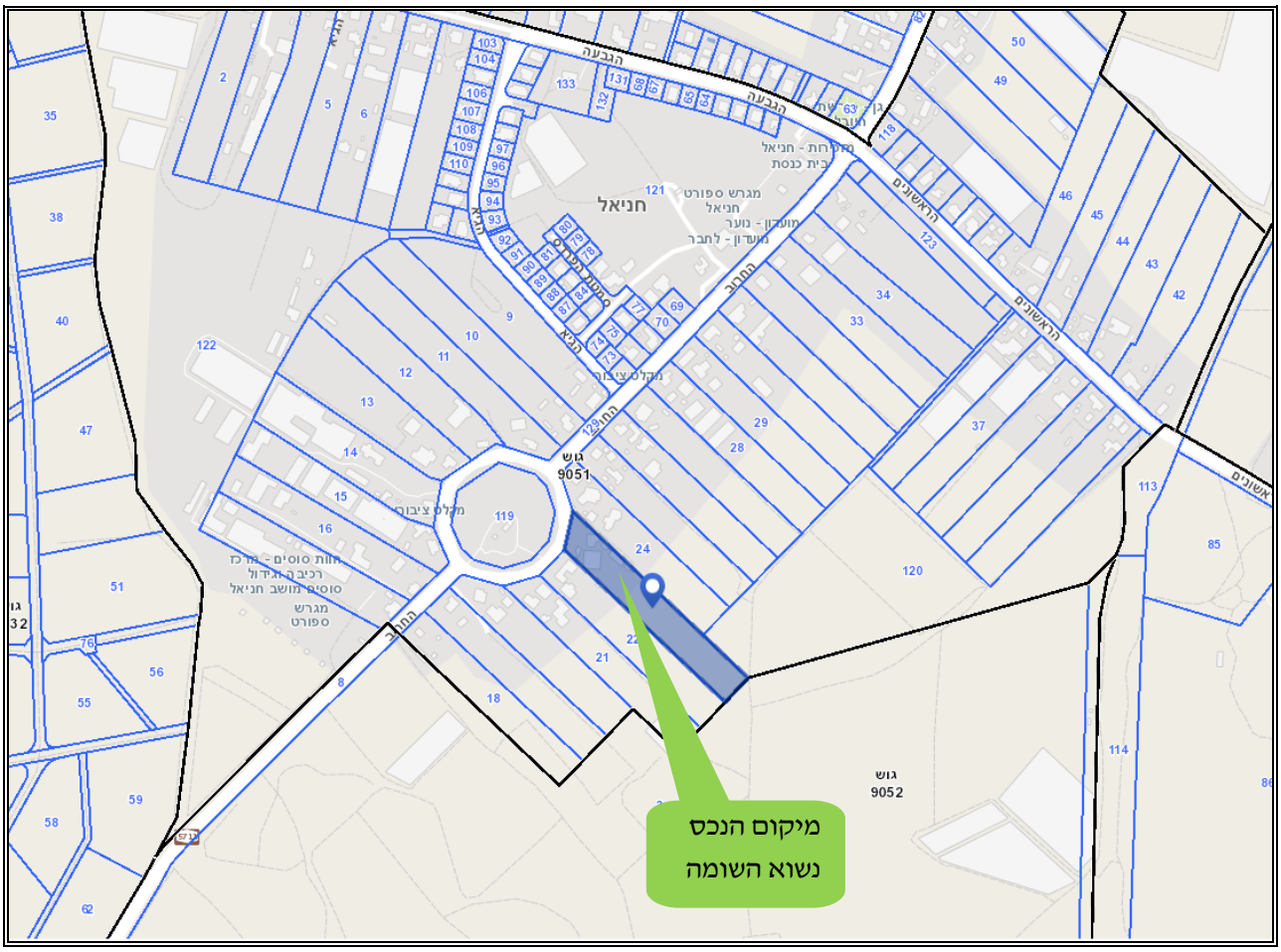
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה הממוקמת בחלקה 23 (חלק), גוש 9051, מגרש 67 עפ"י תכנית משמ/143/עח, בדרום מושב חניאל.

6.1. הסביבה:

המושב חניאל כלול בתחום המועצה האזורית עמק חפר, ממערב למושבים בורגתא ובארותיים, מצפון לכפר יונה ולכביש מס' 57 וממזרח לכביש מס' 4. הגישה למושב מתאפשרת מכביש מס' 5711 מצפון (דרך מושב כפר מונש) ומכבישים מס' 57 ו- 5703 מדרום. המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע בנחלות, משקי עזר, מגרשי הרחבה ומבני ציבור. הפיתוח הסביבתי בסביבתו הקרובה של הנכס חלקי ומאפיין מושבים חקלאיים וכולל כבישי אספלט, תאורה ומדרכות בצד אחד של הכביש.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

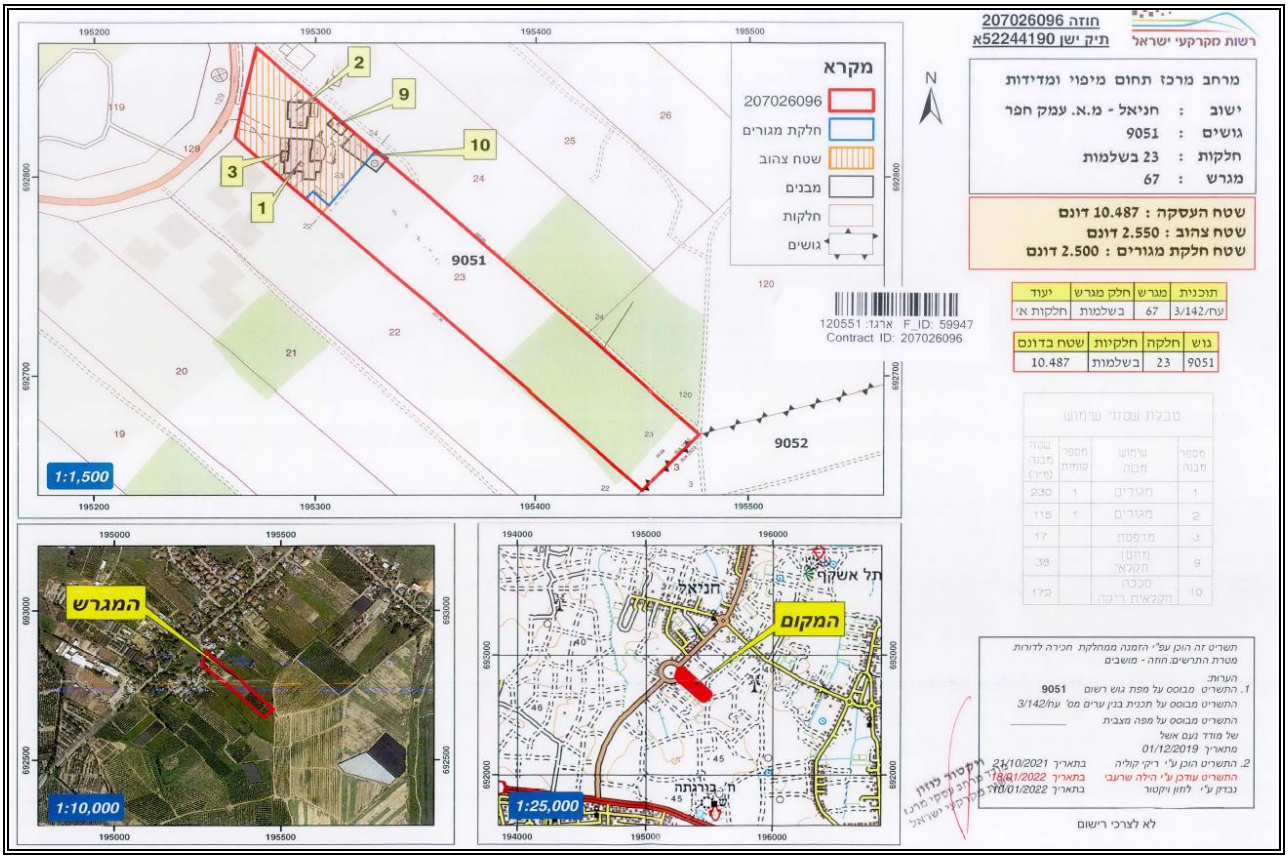
הנכס הנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלקת המגורים בשטח 2.5 דונם בנחלה הממוקמת בדרום המושב חניאל והידועה כחלק מחלקה 23 בגוש 9051.

חלקה 23 בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז בשטח רשום 10,487 מ״ר עם חזית מערבית לרחוב החרוב ולכיכר אורנים.

על פי תשריט שעודכן בתאריך 18/01/2022 שהועבר מרמ״י, ״שטח צהוב״ בשטח של 2,550 מ״ר ושטח חלקת המגורים הינו 2,500 מ״ר.

נכון למועד הביקור בנכס, במגרש הנדון בנויים 2 מבני מגורים צמודי קרקע עם גגות משופעים (רעפים), סככות ומחסנים חקלאיים.

להלן תשריט רמ"י מיום 18/01/2022



תמונות מביקור בנכס





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו), שהופק באמצעות האינטרנט ביום 03/01/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 9051 חלקה 23; רשות מקומית – מ.א. עמק חפר.
	לשכת רישום מקרקעין: נתניה.
שטח רשום:	10,487 מ"ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל - בשלמות.

7.2. אישור זכויות מהאגודה:

הועבר משמאי המשיגה אישור הרכב נחלה של גב' פנחסוב אילנה משק מספר 67, מיום 28/06/2020 מאת דב שמעוני – מרכז משק, חניאל מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ. להלן עיקריו:

- חלקה א': כ- 10 דונם מתוכם כ- 2.5 דונם שטח צהוב גוש 9051 חלקה 67.
- חלקה ב': פרדס כ- 8 דונם גוש 9052 חלקה 120 ו- 126.
- חלקה ג': כ- 6 דונם גוש 9052 חלקה 120 ו- 126.

7.3. הסכם מכר:

הועבר לעיוננו הסכם מכר בנכס הנדון מתאריך 19/07/2018 שנערך בין גב' פנחסוב אילנה (להלן: "המוכרת") לבין מר ליאור כהן וגב' מאיה גולדמן כהן (להלן: "הקונים"). להלן עיקריו:

הנכס הנמכר:	זכויות המוכרים במשק 74 במושב חניאל. הנחלה כוללת 2 בתי מגורים המצויים על חלקה א' (חלקה 23 בגוש 9051) בשטח של כ- 10.487 דונם (מתוכם כ- 2.5 דונם שטח צהוב) בתוספת 16 דונם חקלאי אשר הרכבה הינו כמפורט באישור האגודה.
תנאי מתלה:	אישור מוסדותיו המוסמכים של המושב, חתימתו על הבקשה להעברת זכויות במגזר החקלאי, עד ולא יאוחר מ- 45 יום ממועד חתימת ההסכם וקבלת אישור האגודה מתוקן התואם את אישור רמ"י לגבי מס' המשק, החלקה והגוש. תתאפשר הארכת מועדים בהסכמה בכתב.
התמורה:	סך של 7,400,000 ₪.

8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות בנין עיר:

בהתאם למידע שאותר באתר הועדה המקומית לתו"ב עמק חפר, אתר רשות מקרקעי ישראל וחוות הדעת התכנונית מרמ"י מיום 23/07/2019, חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

תכנית	מועד פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
עח/200	19/07/1979	2553	שימושי קרקע שונים
עח/142	25/10/1990	3807	ביטול ואחוד חלקות קיימות
עח/3/142	22/02/1996	4383	שינוי יעוד
משמ/143/עח	17/04/1997	4511	תכנית לצרכי הסדר רישום
עח/21/200	12/11/2001	5030	שינוי הוראות

סיכום המצב התכנוני המאושר:

ייעוד	נחלה חקלאית במושב.
מגרש מס'	67 (עפ"י תכנית משמ/143/עח).
שטח מגרשי מגורים	2-3 דונם.
יח"ד ושטח בניה	יחידת דיור אחת – 250 מ"ר, 2 יח"ד – 350 מ"ר ו- 3 יח"ד 400 מ"ר. 2 מבנים. יחידה שניה לבן ממשיך ויחידה שלישית לנכד או הורי בעל המשק.
קומות	2 קומות.
קווי בניין	חזית – 5 מ', צדי – 4 מ' ואחורי – 7 מ'.
מבני עזר	10% משטח המגרש ועד 65 מ"ר כולל מוסך. מבנה כזר צמוד לבית או מרתף בקו בניין בו בית מגורים או במרחק 3 מ' מינימום מבית המגורים.
בריכה	50 מ"ר, דפנות הבריכה 5 מ' מכל מבנה וגבול מגרש או דרך.
פל"ח	500 מ"ר (עיקרי ושרות).

8.2. הפוטנציאל התכנוני

8.2.1. 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.
- הוגש למוסד התכנון תכנון לכל שטח חלקה א' בנחלה.
- המסמך שיוגש יתייחס ויפרט את כל יח"ד שניתן להוסיף לפי סעיף זה בכל המושב.

8.2.2. <u>מסמך מדיניות להקלות</u>

במסגרת מסמך מדיניות להקלות של הועדה המקומית עמק חפר מחודש מרץ 2019, תותר תוספת שטחים עיקריים מעבר לסך הזכויות המותרות של 50 מ"ר לכל יח"ד ולא יותר מ- 100 מ"ר סה"כ, <u>ובקומת המרתף בלבד</u>.

8.2.3. <u>חוות דעת תכנונית</u>

בהתאם לחוות דעת תכנונית שהועברה אלינו מרמ"י ונערכה ע"י מר תומר דודזון מיום 23/07/2019, הפוטנציאל התכנוני הינו כדלקמן:

- תוספת יח"ד – ניתן להוסיף יח"ד בנחלה במסגרת תכנית לפי תיקון 1 ב' לתמא/35.
- זכות פיצול מגרש מנחלה – טרם מומש.
- זכות לתוספת מ"ר – אין.

8.2.4. <u>תכנית 409-0658419 (עח/10/142) – **במועד הקובע התכנית מופקדת**</u>

התכנית הופקדה למתן תוקף בי.פ 9525 מיום 07/01/2021 ואושרה למתן תוקף בי.פ. 10192 מיום 09/02/2022 (לאחר המועד הקובע).

התכנית קובעת מסגרת תכנונית לשימושי הקרקע במושב חניאל, בראייה כוללת, כולל קביעת זכויות והוראות בנייה ופיתוח. הוראותיה כוללות:

שינוי ייעודי קרקע בתחום התכנית, לייעוד מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית. הגדלת שטח חלקות מגורים בנחלה בתאי שטח 68,70. הגדרת זכויות והוראות בנייה למגורים בייעוד מגורים בישוב כפרי. קביעת הוראות לחלוקה ואיחוד של קרקעות הנגזרות מתכנית זו. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בנייה. קביעת הוראות והנחיות לשימור.

בדברי הסבר לתכנית צוין <u>הרכב מגרשים במושב כדלקמן</u>:

מצב מאושר	77 חלקות מגורים בנחלה (2 יח"ד בכל אחת ועוד 1 יח"ד קטנה), סה"כ 154 יח"ד רגילות ועוד 77 יח"ד קטנות. 117 מגרשי מגורים חד משפחתיים. סה"כ 271 יח"ד רגילות ועוד 77 יח"ד קטנות.
מצב מוצע	77 חלקות מגורים בנחלה (3 יח"ד בכל אחת ועוד 1 יח"ד קטנה), סה"כ 231 יח"ד רגילות ועוד 77 יח"ד קטנות. 117 מגרשי מגורים חד משפחתיים. סה"כ 348 יח"ד רגילות ועוד 77 יח"ד קטנות.

<u>התכנית מסווגת את החלקה ל- 2 ייעודים:</u>

תא שטח 67A	מגורים בישוב כפרי.
תא שטח 67B	קרקע חקלאית.

<u>שימושים מותרים במגורים בישוב כפרי:</u>

- מגורים, מחסן ביתי, חניה מקורה, בריכת שחייה.
- פל"ח ומבנים חקלאיים, מגורים לעובדים זרים – על פי תכניות מאושרות.
- השימושים בהתאם לעח/200 ועח/21/200.

<u>תכנית בינוי:</u>

תידרש הכנת תכנית בינוי מפורטת לאישור הועדה המקומית כתנאי לפיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים בישוב חקלאי (נחלה), כתנאי וכרקע לתוספת המבנים החקלאיים המתאפשרים, כתנאי וכרקע לאישור תכנית חלוקה של חלקת המגורים בנחלה וכתנאי וכרקע לכל היתר בניה ליח"ד בנחלה.

<u>הנחיות מיוחדות:</u>

- בכל שטח מגורים בנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יח"ד המותרות לכל נחלה עפ"י טבלה 5. למעט יח"ד לבעל הנחלה ועוד יח"ד קטנה הצמודה אליה, ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בניה, קווי בניין וגובה. השימוש המותר במגרש מפוצל יותר למגורים בלבד, כולל מחסן, חניה ובריכת שחיה.
- דרך הגישה למגרש המפוצל תוכל להיות בנוסף לגודל שטח המגרש שנקבע בתכנית. ככל שדרך הגישה תהיה בתחום חלקת המגורים ממנה נגרע המגרש המפוצל, רוחבה יהיה 4 מ' ובמקרים מיוחדים 3 מ' באישור הוועדה המקומית.
- זכויות הבניה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.
- תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, ובמקרה של פיצול מגרש מחלקת המגורים, אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה.
- תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.
- חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:

א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה יגרע.

ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים בלבד, ליח"ד אחת וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.

ג. גודל מגרש מגורים מפוצל יהיה עד 350 מ״ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התכנית, יותר גודל מגרש מקסימלי של 500 מ״ר, וזאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית אשר תבחן חלופות תכנון שיוצגו לה ורק לאחר שהשתכנעה כי לא ניתן לאשר את פיצול המגרש עליו קיימת בניה כדין למגרש בשטח 350 מ״ר. סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.

<u>זכויות בניה:</u>

ייעוד	מגורים בישוב כפרי.
גודל מגרש מינ׳	350 מ״ר
עיקרי עילי	580 מ״ר: 400 מ״ר ל- 3 יח״ד כולל יחידה קטנה עד 55 מ״ר (עיקרי ושרות) + יחידה נוספת 180 מ״ר (120 מ״ר בק״ק + 60 מ״ר בקומה א׳). גודל יח״ד אחת עד 250 מ״ר.
שרות עילי	127 מ״ר: 65 מ״ר ל- 3 יח״ד מאושרות בשני מבנים + 62 מ״ר ליחידה הנוספת בחלוקה של 35 מ״ר ל- 2 מקומות חניה, 10 מ״ר מחסן, 12.5 מ״ר ממ״ד והשאר לבליטות ומתקנים טכנים.
עיקרי תת קרקעי	120 מ״ר עבור יחידת הדיור הרביעית ולא יותר מקונטור ק״ק. בגין שטח מתחת ליח״ד המאושרות יותר שטח עיקרי ע״ח שטח עילי.
שרות תת קרקעי	יותרו שטחי שרות מתחת ליח״ד ע״ח שטחי השרות העיליים.
תכסית	45% למבנים ו- 75% לכל השימושים כולל חממות. עבור היחידה השלישית בנחלה התכסית עד 120 מ״ר עיקרי.
יח״ד	4 כולל יח״ד קטנה סמוכה ליח״ד שאינה ניתנת לפיצול מהמגרש.
גובה מבנה	7.5 מ׳ לגג שטוח ו- 9 מ״ר לגג רעפים.
קומות	עילי – 2 קומות ועוד עליית גג. תחתי – קומת אחת.
קווי בניין	צידי – 3 מ׳, קדמי – 5 מ׳ ואחורי 3 מ׳ או אפס לקרקע חקלאית של אותה נחלה.

<u>שלבי ביצוע התכנית:</u>

שלב 1	היתר לתוספת יח״ד בחלקת מגורים בנחלה	אישור תכנית בינוי ודרכי גישה
שלב 2	תנאי לפיצול מגרש מחלקת מגורים בנחלה	אישור תשריט חלוקה

8.2.5. **<u>סיכום הפוטנציאל</u>**

הפוטנציאל התכנוני בהכרעתי זו כולל את <u>תוספת יח״ד</u> מכוח תכנית המתאר המופקדת במועד הקובע.

8.3. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר אותרו, בין היתר, היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה מס' **5852** מיום 15/03/1966 – היתר לבנית תוספת מרפסת לבית מגורים.
- היתר בניה מס' **7184** מיום 02/01/1972 – היתר לתוספת למגורים לפי התכנית.
- היתר בניה מס' **950352** מיום 29/09/1996 – היתר לבית מגורים שני בנחלה. סה"כ 346 מ"ר ל- 2 יח"ד.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

חלופות	מועד קובע	שומת רמ"י	שומת המשיגה
חלופה 1	22/11/2021	₪ 8,150,000	₪ 6,100,000
חלופה 2		₪ 460,000	₪ 374,044.42

9.2. סיכום שומת המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת ההשוואה למגרשים בנויים תוך שילוב גישת החילוץ משכונות ההרחבה בבורגתה ובחניאל. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה וניתוחם:

מס"ד	תאריך	גו"ח	מיקום	שטח מגרש במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	תמורה/ מחיר ביקוש
1	13.7.2021	9051/74	חניאל	516	124	1993	₪ 3,850,000
2	25.5.2021	8503/61	בורגתה	519	128	1996	₪ 3,330,000
3	18.4.2021	9051/91	חניאל	569	157	1993	₪ 3,950,000
5	26.11.2020	9051/80	חניאל	500	192	1994	₪ 3,770,000
6	10.8.2020	8502/62	בורגתה	800	230	1994	₪ 4,200,000
7	10.6.2020	9050/69	חניאל	500	165	2006	₪ 4,025,000

ניתוח נתוני ההשוואה:

מס"ד	שווי בהפחתת רווח יזם	שווי המגרש בהפחתת עלות בניה	שטח אקו' במ"ר	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
1	₪ 3,701,923	₪ 2,895,923	334	1.00	₪ 8,680
2	₪ 3,201,923	₪ 2,370,703	334	1.00	₪ 7,092
3	₪ 3,798,077	₪ 2,777,577	345	1.00	₪ 8,053
5	₪ 3,625,000	₪ 2,376,415	330	1.05	₪ 7,556
6	₪ 4,038,462	₪ 2,543,462	379	1.06	₪ 7,114
7	₪ 3,870,192	₪ 2,797,692	330	1.06	₪ 8,980
ממוצע					**₪ 7,912**
התאמה לבעלות					1.03
שווי מ"ר מבונה מתואם, במעוגל					**₪ 8,150**

דוגמא לניתוח הזכויות:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח מגרש	500		
עיקרי	220	1.0	220
ממ"ד	12.5	1.0	13
שירות	20	0.5	10
חניה מקורה	30	0.35	11
בריכה	35	0.35	12
שטח חצר (תכסית 35%)	260	0.25	65
סה"כ שטח אקו' למגרש			**330**

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- שטח הנכס, מיקומו, צורתו וקיבולת הבניה בהתאם לחלופות השומה.
- חלופות השומה:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות לפי תכניות מאושרות + פוטנציאל תכנוני לשימוש מגורים בשטח 2.5 דונם.

חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבניה בשטח 62.5 מ"ר עיקרי ששולם בגינם דמי היתר בשנת 1995.

- מרכיבי הפוטנציאל התכנוני:
  - תוספת שטח מרתף של 50 מ"ר לכל יח"ד ועד 100 מ"ר סה"כ.
  - תוספת יח"ד – זכויות הבניה ליח"ד הנוספת בהתבסס על תכנית בהכנה עח/10/142. בוצעה דחייה של 3 שנים בשיעור היוון 5%. הובא בחשבון מיקום היחידה הנוספת בעורף ולכן תרומתה מופחתת ונקבעה במקדם 0.9.
- נתוני ההשוואה – נותחו עסקאות משכונת ההרחבה של המושבים חניאל ובורגתה, לבתי מגורים צמודי קרקע הבנויים על מגרשים של כ- 500 מ"ר, תוך חילוץ היתרה לקרקע, רווח יזמי 5% ועלויות בניה של 6,500 ₪ למ"ר.
- היקף הנחלה – הובא בחשבון מקדם התאמה 0.9 לנתוני ההשוואה ממגרש מגורים בהרחבה לעומת נחלה, המגלם היקף, צורה, שטח בניה, שטח מגרש, עירוב שימושים וכדומה.
- היטל השבחה – לא הובא בחשבון היטל השבחה צפוי בעת קביעת שווי הפוטנציאל התכנוני, מרכיב זה מגולם בשיעור הגבייה משווי הקרקע בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1591.
- כל שטחי הבניה ניתנים למימוש בתחום חלקת מגורים בשטח של עד 2.5 דונם.
- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 8,150 ₪ למ"ר מבונה אקו'.
- בניתוח עסקאות ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי השווי האקו' הבאים: שטח עיקרי וממ"ד - 1, שרות - 0.5, חניה מקורה ובריכה - 0.35 וחצר - 0.25.
- בתחשיבי השומה הובאו בחשבון מקדמי השווי האקו' הבאים: שטח עיקרי וממ"ד - 1, שרות – 0.5, מרתף – 0.45, חניה מקורה ובריכה – 0.35, חצר גרעינית עד 1,500 מ"ר 0.25, חצר מעל 1,500 מ"ר - 0.15 וחצר זיקת מעבר לעורף – 0.1.
- עלויות פיתוח - הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם למסמך עלויות פיתוח בשומות הרשות מיום 18/05/2016. עלויות הפיתוח הינן בהתאם לרמת פיתוח משופרת.

9.2.3. תחשיבי השומה:

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

שטח מגרש במ"ר:	2,500	2 יח"ד + יחידת סמך (קטנה)
צפיפות יח"ד:	3	
שטח עיקרי מותר:	400	

חישוב פוטנציאל לתוספת יח"ד בהתאם לתכנית בהכנה עח/10/142:

גודל מגרש במ"ר			350
תכסית מותרת			120
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי עילי	180	1	180
שטח עיקרי תת"ק	120	0.65	78
ממ"ד	12.5	1	13
חניה	35	0.35	12
יתרת ש"ש	15	0.5	7
הפסד חצר	155	0.15	-23
סה"כ שטח אקו'			267
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			₪ 8,150
מקדם עורפיות			0.90
דחיה למימוש (3 שנים בשיעור היוון של 5%)			0.86
סה"כ שווי ההקלה כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪ 1,690,000**

תחשיב:

שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ, במעוגל**
עיקרי עילי 3 יח"ד	400	1	400
ממ"דים	25	1	25
חניה	35	0.35	12
יתרת שטחי שירות	30	0.5	15
פוטנציאל לתוספת זכויות בהקלה 6%	100	0.45	45
בריכה	100	0.35	35
חצר גרעינית (עד 1,500 מ"ר)	910	0.25	228
חצר זיקת מעבר לעורף	100	0.1	10
חצר שולית (מעל 1,500 מ"ר)	900	0.15	135
סה"כ שטח אקו' בחלופה			**905**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח (בעלות)			₪ 8,150
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 7,370,000**
תוספת שווי הפוטנציאל (ראה תחשיב להלן)			₪ 1,690,000
סה"כ שווי הקרקע כולל פוטנציאל			₪ 9,060,000
הפחתה להיקף			0.9
סה"כ שווי 2.5 דונם בחלקת המגורים בנחלה כולל מע"מ ופיתוח ופוטנציאל			**₪ 8,150,000**

הערה לתכסית: הונח כי כל הבינוי במפלס אחד בתוספת בריכות שחיה (הובא בחשבון 2 בריכות שחיה ליח"ד גדולות בלבד - 50 מ"ר לבריכת שחיה).

חלופה 2- אומדן שווי זכויות בנייה של 62.5 מ"ר עיקרי ששולם בגינם דמי היתר בשנת 1995.

שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ, במעוגל
שטח עיקרי	62.5	1	63
שטח שירות		0.6	0
סה"כ שטח אקו' לחלופה			**63**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח (בעלות)			₪ 8,150
התאמה למגורים בנחלה			0.9
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 460,000**

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיגה על גישת ההשוואה הישירה לנחלות בסביבה ועל גישת ההשוואה לבתי מגורים בנויים תוך שילוב גישת החילוץ מההרחבה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיגה וניתוחם[2]:

נחלות מהוונות:

מושב	שווי מכירה	גו"ח	שטח בנוי במ"ר	שטח בדונם לאחר	שווי הנחלה ללא מחוברים וללא הקרקע החקלאית	יום המכירה	מקדם זמן	מקדם מיקום	שווי אקו' בניכוי שטח חקלאי
עולש	₪ 6,500,000	8553/6	200	27.5	₪ 5,212,500	20/05/2021	1.05	1.1	₪ 6,020,437.50
בארותיים	₪ 5,500,000	9906/27	175	23	₪ 4,400,000	22/06/2020	1.1	1.1	₪ 5,324,000.00
בארותיים	₪ 5,750,000	9909/12	193	25.5	₪ 5,107,579	28/07/2020	1.1	1.1	₪ 6,180,169.99
חניאל	₪ 5,600,000	9050/42	81	19	₪ 4,882,000	17/08/2017	1.4	1	₪ 6,834,800.00
חניאל	₪ 6,350,000	9051/44	167	19	₪ 5,374,000	10/12/2018	1.3	1	₪ 6,986,200.00
					שווי חלקת מגורים ממוצעת בבעלות				₪ 6,269,121.50

שווי דונם חקלאי	₪ 25,000
שווי מ"ר בנוי	₪ 3,000

עסקאות מההרחבה:

תאריך	גוש	חלקה	שנת בניה	שטח בנוי	שטח מגרש	מקדם לזמן	מחיר	שטח אקו' במ"ר	שווי קרקע בניכוי מחוברים	שווי מ"ר אקו'	ע. בניה
17/01/2019	9050	64	2005	159	517	1.2	₪ 3,800,000	364	₪ 2,659,545	₪ 7,306	₪ 795,000
16/04/2019	9051	97	2004	241	540	1.2	₪ 4,200,000	371	₪ 2,613,182	₪ 7,044	₪ 1,205,000
22/01/2020	9051	121	2006	254	500	1.15	₪ 3,600,000	360	₪ 2,002,727	₪ 5,563	₪ 1,270,000
06/10/2020	9050	69	2006	165	500	1.1	₪ 4,025,000	360	₪ 2,834,091	₪ 7,872	₪ 825,000
26/11/2020	9051	80	1994	222	500	1.1	₪ 3,770,000	360	₪ 2,317,273	₪ 6,437	₪ 1,110,000
18/04/2021	9051	91	1993	157	569	1.05	₪ 3,950,000	378	₪ 2,805,909	₪ 7,423	₪ 785,000
13/07/2021	9051	74	1993	124	535	1	₪ 3,850,000	369	₪ 2,880,000	₪ 7,805	₪ 620,000
									שווי מ"ר אקו' ממוצע	**₪ 7,064**	

הפחתת יזמות חלקית	1.1
עלות בניה להפחתה למ"ר	₪ 5,000

[2] ליתר פירוט ראו עמ' 9 לשומת המשיגה.

ניתוח עיסקאות ההשוואה:

שטח מגרש במ"ר 500

תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח
עיקרי	220	1.0	220
ממ"ד	12.0	1.0	12
מרתף	100	0.5	50
מבנה עזר (10%)	50	0.4	20
בריכה	35	0.35	12
חצר	183	0.25	46
סה"כ שטח משוקלל			**360**

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב</u>:

- שטח הנכס, מיקומו וקיבולת הבניה בהתאם לחלופת השומה.
- חלופות השומה – בהתאם לשומת רמ"י.
- גישת השומה – הגישה הנכונה ביותר הינה ההשוואה הישירה לעסקאות של נחלות שנערכו בסמוך למועד הקובע ובסביבת הנכס, בדומה לגישת ועדת השגות. לפיכך, נערך שקלול בין עסקאות של נחלות אל מול עסקאות מההרחבה, כאשר ניתן משקל של 70% לעסקאות מנחלות ו- 30% לעסקאות מההרחבה.
- הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני המפורט להלן:
  - תוספת יח"ד בנחלה הכוללת זכויות בניה –התאמה ליחידה עורפית במקדם 0.9 ובדחייה עד לאישור תכנית במקדם 0.78 (כ- 5 שנים בשיעור היוון 5%).
  - הקלה 100 מ"ר במרתף – שטח ההקלה הינו שולי ולכן הובא במקדם אקו' 0.4.
- <u>נתוני שווי</u>:

<u>עסקאות לנחלות</u> - חילוץ מעסקאות לנחלות בוצע על ידי הפחתת הקרקע החקלאית בסך של 25,000 ₪ לדונם חקלאי ומחוברים בסך 3,000 ₪ למ"ר בנוי. לא הובא בחשבון הפחתה בגין זכויות לשימושי פל"ח. כמו כן, בוצעה התאמה לזמן (עד 40%) וכן למיקום (עד 10%).

<u>עסקאות למגרשי ההרחבה</u> - חילוץ מעסקאות למגרשי ההרחבה בוצע על ידי הפחתת יזמות חלקית בשיעור 10% וכן עלויות בניה למ"ר בסך 5,000 ₪.

- התאמה לנחלות - נקבעה הפחתה בשיעור כולל של 15% ממגרשי הרחבה לנחלות.
- שווי זכויות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע מניתוח העסקאות בהרחבה הינו 7,064 ₪ למ"ר מבונה אקו'[3].
- שווי חלקת המגורים בנחלה ממוצעת בבעלות הינו 6,269,121.5 ₪.
- בניתוח עסקאות ההשוואה הובאו בחשבון מקדמי השווי האקו' הבאים: שטח עיקרי וממ"ד - 1, מרתף - 0.5, מבנה עזר – 0.4, בריכה - 0.35 וחצר - 0.25.
- בתחשיבי שווי הנכס בשומה הובאו בחשבון מקדמי השווי האקו' הבאים: שטח עיקרי - 1, ממ"ד – 0.9, יח"ד קטנה – 0.8, שרות – 0.5, מרתף שולי – 0.4, חצר 1,000 מ"ר – 0.25, דרכי גישה ויתרת חצר – 0.1.

[3] בחלופה 2 – השווי למ"ר אקו' בתחשיב הינו 7,040.8 ₪.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חלופה 1

תוספת יח"ד פוטנציאלית

עיקרי ק"ק	120	1	120
עיקרי ק"א	60	1	60
חניה	35	0.3	10.5
מחסן	10	0.5	5
ש"ש נוספים	4.5	0.5	2.25
הפסד חצר	-182	0.25	-45.5
		סה"כ מ"ר אקו'	164.75
		מקדם הפחתה ליח"ד בעורף	0.9
		מקדם דחייה עד אישור תכנית	0.78
		סה"כ מ"ר בגין יח"ד 3 בפוטנציה	**116.2**

שווי הנכס הנדון תוך שימוש בחילוץ השווי מההרחבה:

שטח צהוב למגורים לצורך תחשיב במ"ר			2500
שווי לפי תב"ע מאושרת ופוטנציאל להגדלת שטח מבונה:			
מהות	שטח	מקדם	שטח משוקלל
שטח עיקרי מותר ב- 2 יח"ד	345	1	345
יחידת דיור קטנה	55	0.8	44
ממ"ד	25	0.9	22.5
מרתף - הקלה	100	0.4	40
ש"ש	65	0.5	32.5
חצר עד 1,000 מ"ר	1000	0.25	250
דרכי גישה	200	0.1	20
יתרת חצר	810	0.1	81
סיכום ביניים - סה"כ מבונה ע"פ זכויות בסיס לנחלה			835
תוספת מ"ר עבור יח"ד שלישית - הפוטנציאל			116.18
סה"כ מ"ר אקו'			951.18
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,064
מקדם התאמה לנחלה			0.85
שווי בסיסי לנחלה כולל פוטנציאל מע"מ ופיתוח			**₪ 5,711,533**

שווי הנכס עפ"י עסקאות לנחלות **₪ 6,269,121.5**

שקלול שתי השיטות:

	שווי כולל מע"מ ופיתוח	מקדם	שווי משוקלל
שווי ע"פ מכר של נחלות	₪ 6,269,121.50	0.7	₪ 4,388,385.05
שווי ע"פ חילוץ מבתי הרחבה בחניאל	₪ 5,711,533	0.3	₪ 1,713,459.77
	סה"כ שווי משוקלל		**₪ 6,101,844.82**

סה"כ שווי חלופה 1 **₪ 6,100,000**

חלופה 2

תאור	שטח במ"ר	אקו'	סה"כ
עיקרי שנרכש ב- 1995	62.5	1	62.5
שווי מ"ר אקו' ע"פ ההרחבה			₪ 7,040.8
מקדם התאמה לנחלה			0.85
שווי אקו' כולל מע"מ ופיתוח			₪ **374,044.42**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות מערכת "Zoom" ביום 08/12/2022, העלו בפניי הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות נציגים מטעם רמ"י:</u>

- ערכי השווי – בהתאם לעסקה בנכס בסך 7,400,000 ₪ לשנת 2018 (3 שנים לפני המועד הקובע) ובהתאמה לזמן לפי שומת המשיגים (30%) לנתון השוואה אחר משנת 2018, מתקבל שווי גבוה אף יותר מהשווי שנקבע בשומתנו. בנוסף, בהכרעה בהשגה ראשונה מיום 21/09/2020 נקבע שווי למ"ר אקו' בסך 7,227 ₪ (כשנתיים לפני המועד הקובע), ואילו בשומתנו נקבע 8,150 ₪ למ"ר אקו', קרי סביר. קיימים מספיק נתונים ממושב חניאל ולא צריך לנתח עסקאות ממושבים מרוחקים. כיום במושב חניאל ובמושבים דומים (בורגתה, עולש) מבקשים מחיר ממוצע של 7,000,000 ₪ נטו לנחלה. כמו כן, מעיון באתר יד 2 נמצאו 4 נחלות המוצעות למכירה במושב חניאל, כאשר על 3 מהן מבקשים שווי מעל 20,000,000 ₪ ונחלה נוספת ב - 13,5000,000 ₪, עליה בית שדרוש שיפוץ. המודעות מוצעות נכון למועד הדיון, כשנה לאחר המועד הקובע ולכן השווי שנקבע בשומתנו לנחלה כולל פוטנציאל הינו על הצד הזהיר.
- מיקום הנחלה – כל הנחלות בחניאל נמצאות בסמוך למקומות ראשיים, לפיכך אין לבצע התאמה למיקום ראשי. בנוסף, מיקום בסמוך לכיכר ציבורית מהווה יתרון וניתן לראות זאת מעסקאות ההשוואה כי הבית ברחוב החרוב נמכר בשווי גבוה יותר.

9.4.2. <u>טענות השמאי מטעם המשיגה:</u>

- מיקום הנחלה במושב והיקף תנועה – חזית הנחלה פונה לכיכר בכניסה הדרומית למושב, הכיכר בייעוד ציבורי ובשטח של 13 דונם, כאשר בשעות העומס יש תנועה ערה של כלי רכב. לפיכך, יש להביא בחשבון התאמה ביחס לנחלות במיקום פנימי ושקט.
- צורת המגרש – הצורה אינה רגולרית עם פינה צפון מערבית בצורת שפיץ, היכולה ליצור בעיה תכנונית ובמידה ויבנה שם פל"ח, יהיה קרוב לבתים.
- פוטנציאל – במועד המכירה (בשנת 2018) לא היתה תכנית מופקדת רק דנו על התיקון של תמ"א 35. מהיום שנחתם החוזה עברו 3 וחצי שנים בהם תב"ע עח/10/142 הופקדה. התב"ע מאפשרת בנייה על מגרש של 350 מ"ר עם זכויות ל - 220 מ"ר עיקרי עילי ו - 65 מ"ר שירות עילי, לא קיים מרתף בתב"ע אך יש הערה כי ניתן לנייד שטח עיקרי ושירות מעל הקרקע לשטחי מרתף. בשומת רמ"י בחישוב הפוטנציאל התייחסו לשטח מרתף, אך לא קיזזו אותו מהשטח העיקרי.

- הקלות – במידה וקיימת תכנית ליח״ד שלישית לא ניתן לקבל הקלה כמותית. יש לבחון אם יש לגרוע את שטחי ההקלה מהתחשיב.
- גישת השומה – בשומת רמ״י הובאו בחשבון עסקאות השוואה ממגרשי הרחבה, כאשר בנוסף יש להביא בחשבון את הקווים המנחים המעודכנים בפרק כ״ט והעדכון של שנת 2022, בהם יש לבחון גם את גישת ההשוואה הישירה ועל ביסוס השוואתי ביחס לנכסים דומים לנכס הנדון תוך התאמות רלוונטיות. בהתבסס על הכרעה בהשגה ראשונה ממושב סתריה הובא בחשבון מקדם משוקלל 70% לשווי הנחלה ו - 30% למגרשים בהרחבה.
- עסקאות השוואה – בשומתי נותחה עסקה משנת 2017 שיש להתעלם ממנה, היות ובשנה זו לא היה דמי רכישה, אך התמורה נותנת תמונה כללית על המחירים במועד הקובע. לצורך בחינת מרכיב השטח הצהוב הופחת 25,000 ₪ לדונם חקלאי לפי מה שנקבע בהכרעות בהשגה ראשונה ו - 3,000 ₪ למ״ר בנוי לבנייה ותיקה וגם בוצעו התאמות למיקום ולזמן.
- עלויות בניה – 3,000 ₪ למ״ר הינו המינימום לבניה וותיקה, ואילו עלויות הבניה המתאימות לנכס הנדון, בית בשטח 180 מ״ר אשר שופץ בצורה יסודית, הן 6,000 ₪ - 7,000 ₪ למ״ר.
- מקדם התאמה לנחלה – יש להביא בחשבון מקדם התאמה לנחלה ולא רק להיקף, מקדם ראוי הינו 0.85 כפי שנקבע בהכרעות בהשגה ראשונה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה מתייחסת לקביעת אומדן שווי הקרקע ביעוד מגורים בהתאם לחלופות השומה המפורטת לעיל (סעיף 1.1 להכרעה), לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות.
עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב השווי המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון, מקדמי התאמה רלוונטיים והפוטנציאל התכנוני, 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 בהרחבה של חניאל ובורגתה. שמאי המשיגה התבסס על גישת ההשוואה הישירה לנחלות בעולש בארותיים וחניאל ועל גישת העלות מעסקאות לבתי מגורים בנויים מההרחבה במושב חניאל.

ככלל, הגישה העדיפה להערכת שווי הקרקע הינה גישת ההשוואה הישירה. בסעיף 7.1 בעדכון מחודש מאי 2022 לפרק כט' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי[4] 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 יחודיים, 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".

בהתאם לאמור לעיל ובהתאם להחלטת ועדת השגות בכפר פינס מיום 29/07/2021 ולפרמטרים המפורטים בפרק כט' לקווים המנחים, ניתחתי עסקה בנכס הנדון מיום 19/07/2018, לפיה נמכרה הנחלה תמורת 7,400,000 ₪, כאשר דמי הרכישה יחולו על המוכרת, תמורה זו מגלמת את הפוטנציאל נכון למועד הסכם המכר בדחייה (פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית וכן תוספת שטח 100 מ"ר עיקרי במרתף[5]), לכן יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי בניתוחה. מניתוח העסקה בנכס עולה כי המחיר ששולם בגין הנחלה בתוספת היטל השבחה צפוי והתאמות רלוונטיות אחרות, סביר ותואם את רמות המחירים המתקבלות מניתוח עסקאות מכר של מגרשים ונכסים בנויים בהרחבה. לפיכך, במקרה הנדון הריני סבור כי ניתן להתחשב בעסקה בנכס. לגבי עסקאות לנחלות שניתח שמאי המשיגה, לא התקבלו/אותרו מסמכים מהם ניתן להבין כי מדובר בנחלות מהוונות ולכן נמצאו כלא ניתנות לניתוח ולהשוואה.

---

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

[5] עפ"י מסמך המדיניות של הועדה המקומית עמק חפר מחודש מרץ 2019 (בטרם הופקדה תכנית המתאר 409-0658419).

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי שילוב גישות השומה, גישת העלות מעסקאות השוואה לבתי מגורים בשכונת ההרחבה של המושב ועסקה בנכס הנדון וכן גישת ההשוואה הישירה ממכרזי רמ"י למגרשים בבת חפר, בהתאמות הנדרשות, מהוות יחד מסד נתונים מיטבי בשומת הנכס הנדון. עסקאות ההשוואה מההרחבה במושב נותחו בהסתמך על המדווח באתר מס שבח – מידע נדל"ן בשילוב נסחי רישום, קיבולת בנייה מותרת עפ"י חוזי החכירה מול רמ"י, עיון בהיתרי הבניה מאתר הועדה ומהתרשמות בעת הביקור בנכס הנדון. יצוין, כי שטחי הבניה המותרים נותחו על פי קיבולת הבניה מרמ"י או היתר הבניה, הגבוה מביניהם.

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 – הקלה לשטח עיקרי במרתף

עפ"י מסמך המדיניות של הועדה המקומית עמק חפר מחודש מרץ 2019, שמאי המשיבה קבע את תוספת השטח בהקלה 50 מ"ר עיקרי במרתף לכל יח"ד קיימת ועד 100 מ"ר עיקרי במקדם 0.45. לגישת שמאי המשיגה, השטח הנוסף מההקלה הינו שולי ולכן הובא בחשבון במקדם 0.4. בדיון שנערך, ציין שמאי המשיגה כי היות וקיימת תכנית ליח"ד נוספת, לא בטוח כי ניתן לקבל הקלה כמותית.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 ומבדיקה שביצעתי מול בודקת תכניות באגף ההנדסה והועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר, גב' עדי מלאכי, היות ובמועד הקובע 22/11/2021, תכנית המתאר 409-0658419 (עח/10/142) מופקדת, הרי שהיא מבטלת את האפשרות להקלה הכמותית בשטח העיקרי במרתף ולכן בהכרעתי שטח זה לא הובא בחשבון. לעומת זאת, במועד העסקה בנכס הנדון, ביום 19/07/2018, התכנית לא הופקדה ולכן בחישוב היטל ההשבחה הצפוי בגין הפוטנציאל התכנוני אותו יש להוסיף בניתוח העסקה בנכס נכלל גם מרכיב ההקלה לתוספת של 100 מ"ר עיקרי במרתף במקדם אקו' 0.5 ובדחייה צפויה של שנה (שיעור היוון 6%).

10.2.3. **<u>פוטנציאל תכנוני – תוספת יח״ד</u>**

שמאי המשיבה סבור כי את תוספת יחידת הדיור יש לקבוע בדחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 5% ובמקדם עורפיות 0.9 ואילו שמאי המשיגה בדעה כי הדחייה הינה של 5 שנים בשיעור היוון 5% ומסכים עם מקדם העורפיות. כמפורט בהכרעתי בסעיף 8.2.4, במועד הקובע תכנית 409-0658419 מופקדת ועל פיה תותר תוספת יח״ד לנחלה בשטח 180 מ״ר עיקרי (120 מ״ר בק״ק + 60 מ״ר בק״א), 62 מ״ר שרות ו- 120 מ״ר עיקרי במרתף. הריני סבור כי הדחייה הצפויה עד לזמינות יח״ד נוספת בנחלה הינה 3 שנים בשיעור היוון 6% ובמקדם למיקום בעורף החלקה בדומה לגישת שמאי הצדדים של 0.9. במועד העסקה בנכס, טרם הופקדה התכנית ולכן הדחייה הצפויה מוערכת על ידי ב- 5 שנים (ש. היוון 6%).

לא ברורה טענת שמאי המשיגה בדיון כי שטח עיקרי במרתף הינו על חשבון השטח העילי, שכן בתכנית צוין במפורש לגבי היחידה החדשה 120 מ״ר עיקרי ואילו ליחידות המאושרות שטח המרתף יהא על חשבון השטח העילי.

10.2.4. **<u>התאמות בין נתוני ההשוואה לנחלה</u>**

- הפחתה לגודל – נתוני ההשוואה מהווים מגרשים לעד 2 יח״ד, בעוד שנשוא השומה הינו קרקע למס׳ יח״ד. לפיכך, בתחשיב שווי הנכס בוצעה הפחתה לגודל בשיעור של 3%.
- הפחתה בגין מכירת יח״ד עם שטח חקלאי – בהליך של פיצול מגרשים, ליחידת דיור אחת יוצמד השטח החקלאי, המהווה במקרים מסוימים מגבלה המפחיתה את שוויה. על כן, בגין מרכיב זה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 3% לכל המגרש.
- התאמה למיקום בסביבת נחלות – נתוני ההשוואה הינם משטחי ההרחבה של המושבים חניאל ובת חפר, אשר תוכננו בצורה חדישה יותר, הכוללת פיתוח סביבתי מלא. לפיכך, הריני סבור כי במקרה הנדון ההתאמה למיקום בסביבת נחלות הינה בשיעור של 5%.

10.2.5. **<u>דרך מעבר</u>**

לאור צורת המגרש והוראות התכנית המופקדת, כי רוחב דרך הגישה יהא 4 מ׳, הובאה בחשבון דרך מעבר בשטח 100 מ״ר ובמקדם 0.1 בדומה לגישת שמאי רמ״י.

10.2.6. **<u>צורת החלקה</u>**

בדיון שנערך בפניי, טען שמאי המשיגה כי בשל צורת השפיץ בפינה הצפון מערבית של החלקה, קיימת בעיה תכנונית ובמידה ויבנה פל״ח יהיה קרוב למבני המגורים. אינני מסכים עם גישתו, שכן מדובר בחלקה בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז, צורה שכיחה, עם אורך חזית של 46 מ׳, כך שאני סבור כי צורה זו אינה מהווה בעיה תכנונית היוצרת הפחתה מסוימת בגינה.

10.2.7. **<u>מיקום הנחלה במושב</u>**

שמאי המשיגה טען בדיון כי הנכס הנדון ממוקם ברחוב ראשי עם תנועת כלי רכב ערה וממול לכיכר בייעוד ציבורי בשטח 13 דונם ולכן יש לבצע התאמה למיקום פנימי ושקט במושב (לא ביצע הפחתה בתחשיב שבשומתו). לגבי הכיכר ממול הנכס (מעבר לכביש), במועד הקובע לפי התכנית המופקדת הכיכר בייעוד ציבורי פתוח ועם סימון חורשה לשימור, כך שאני סבור כי לא נדרשת הפחתה למרכיב זה לעומת עסקאות ההשוואה ולעיתים אף קיים היתרון בכך. לגבי מיקומו הראשי של הנכס, לאחר ביקור בנכס ובעסקאות ההשוואה, עולה כי בחזית הנכס קיימת תנועה עירה בכביש צר, לרבות תחנת אוטובוס, בעוד שנתוני ההשוואה בהרחבה בחניאל ממוקמים באזורים שקטים יותר. לפיכך, הריני קובע הפחתה בשיעור 5% לעסקאות אלה.

10.2.8. **<u>התאמה לזמן</u>**

לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 5% לשנה.

10.2.9. **<u>התאמה לבעלות</u>**

הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3% לנתוני ההשוואה בחכירה מול רמ"י. בנוגע למכרז רמ"י בבת חפר, עולה כי בתנאים המיוחדים במכרז, מחיר הזכייה כולל זכויות בניה עתידיות ללא תשלום נוסף לרמ"י, לפיכך המחיר דומה לבעלות מלאה.

10.2.10. **<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, בחלופה 1 מקדם הדחייה שונה משומת רמ"י, שכן נקבע לפי דחייה של 3 שנים בשיעור היוון 6% (ולא 5%), אזי עלויות הפיתוח הדחויות לחלופה 1 בלבד הינן כדלקמן:

חלופה 1 למועד מתן השומה:

עלויות פיתוח לזכויות מאושרות עד 375 מ"ר רמה משופרת			₪ 155,000
עלויות פיתוח לזכויות מאושרות מעל 375 מ"ר	115	₪ 208	₪ 23,920
עלות פיתוח ליח"ד נוספת בדחיה ל- 3 שנים	362	₪ 208	₪ 63,220
סה"כ עלויות פיתוח לחלופה 1			₪ 242,140
הצמדה למועד מתן השומה			₪ **271,197**

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 בהרחבה של מושב חניאל, מידע נדל"ן – רשות המיסים:**

מס"ד	תאריך	גו"ח	מחיר עסקה	שטח מגרש במ"ר
1	13/07/2021	9051/74	₪ 3,850,000	516
2	18/04/2021	9051/91	₪ 3,950,000	569
3	26/11/2020	9051/80	₪ 3,770,000	500
4	10/06/2020	9050/69	₪ 4,025,000	500
5	22/01/2020	9051/121	₪ 3,600,001	500
ממוצע				517

מס"ד	שטח בנוי אקו' עפ"י היתר *	שנת בניה	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	160.58	1993	₪ 3,666,667	₪ 1,124,060	₪ 2,542,607	277.49	1.018	₪ 9,329
2	157.00	1993	₪ 3,761,905	₪ 1,177,500	₪ 2,584,405	292.53	1.030	₪ 9,099
3	170.79	1994	₪ 3,590,476	₪ 1,280,925	₪ 2,309,551	280.85	1.049	₪ 8,630
4	176.27	2006	₪ 3,833,333	₪ 1,233,855	₪ 2,599,478	281.36	1.073	₪ 9,910
5	168.59	2006	₪ 3,428,572	₪ 1,180,130	₪ 2,248,442	282.52	1.092	₪ 8,689
ממוצע								₪ 9,131
התאמה ממוצעת למיקום הנכס								0.95
שווי מ"ר אקו' כולל מע"מ ופיתוח בבעלות (1.03) - במעוגל								**₪ 8,900**

הערה: שטח בנוי אקו' הינו לצורך בחינת תרומת הבנוי לשווי ולכן שטח עילי במקדם 1 ושטח מחסן ומרתף במקדם 0.5 (כמחצית מעלות הבניה).

להלן ניתוח נתוני ההשוואה לפי קיבולת הבניה עפ"י חוזה חכירה והיתרי הבניה:

נתון השוואה 1

נתון השוואה 1	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	38.6	0.4	15.44
עיקרי	124.48	1	124.48
ממ"ד	12.5	1	12.50
חצר במגרש עד 500 מ"ר	363.02	0.25	90.76
חצר במגרש מעל 500 מ"ר	16.00	0.2	3.20
סה"כ			246.38
שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע			31.12
סה"כ מ"ר אקו'			**277.49**

נתון השוואה 1 - השלמה למלוא זכויות לפי תכנית עח/במ/156					
	שטח עפ"י תב"ע	שטח עפ"י היתר	השלמה למלוא התב"ע	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף ללא חניה	51.6	38.6	13	0.4	5.20
עיקרי	220	124.48	95.52	1	95.52
בריכה	30	0	30	0.35	10.50
הפסד חצר			-30	0.25	-7.50
סה"כ					103.72
מקדם זכות					0.3
סה"כ שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע					**31.12**

נתון השוואה 2

נתון השוואה 2	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי	150	1	150.00
ממ"ד	12.5	1	12.50
חצר במגרש עד 500 מ"ר	350.00	0.25	87.50
חצר במגרש מעל 500 מ"ר	69.00	0.2	13.80
סה"כ			263.80
שטח אקוו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע			28.73
סה"כ מ"ר אקוו'			**292.53**

נתון השוואה 2 - השלמה למלוא זכויות לפי תכנית עח/במ/156					
	שטח עפ"י תב"ע	שטח עפ"י רמ"י	השלמה למלוא התב"ע	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
מרתף ללא חניה	56.9		56.9	0.4	22.76
עיקרי	220	150	70	1	70.00
בריכה	30	0	30	0.35	10.50
הפסד חצר			-30	0.25	-7.50
סה"כ					95.76
מקדם זכות					0.3
סה"כ שטח אקוו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע					**28.73**

נתון השוואה 3

נתון השוואה 3	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף (כולל ממ"ד)	62.48	0.4	24.99
עיקרי	142.13	1	142.13
חצר במגרש עד 500 מ"ר	357.87	0.25	89.47
סה"כ			256.59
שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע			24.26
סה"כ מ"ר אקו'			**280.85**

נתון השוואה 3 - השלמה למלוא זכויות לפי תכנית עח/1/142					
	שטח עפ"י תב"ע	שטח עפ"י היתר	השלמה למלוא התב"ע	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף ללא חניה	50	49.98	0.02	0.4	0.01
עיקרי	220	142.13	77.87	1	77.87
בריכה	30	0	30	0.35	10.50
הפסד חצר			-30	0.25	-7.50
סה"כ					80.88
מקדם זכות					0.3
סה"כ שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע					**24.26**

נתון השוואה 4

נתון השוואה 4	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף עיקרי (כולל ממ"ד)	70	0.50	35.00
מרתף (אחסנה)	9.47	0.40	3.79
עיקרי	134.53	1	134.53
מחסן	9	0.5	4.50
חצר במגרש עד 500 מ"ר	365.47	0.25	91.37
סה"כ			269.19
שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע			12.17
סה"כ מ"ר אקו'			**281.36**

נתון השוואה 4 - השלמה למלוא זכויות לפי תכנית עח/6/142					
	שטח עפ"י תב"ע	שטח עפ"י היתר	השלמה למלוא התב"ע	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף ללא חניה	41	9.47	31.53	0.4	12.61
עיקרי	220	195.03	24.97	1	24.97
מחסן	9	9	0	0.5	0.00
בריכה	30	0	30	0.35	10.50
הפסד חצר			-30	0.25	-7.50
סה"כ					40.58
מקדם זכות					0.3
סה"כ שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע					**12.17**

נתון השוואה 5

נתון השוואה 5	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	50	0.40	20.00
עיקרי	136.09	1	136.09
ממ"ד	12.5	1	12.50
חצר במגרש עד 500 מ"ר	351.41	0.25	87.85
סה"כ			256.44
שטח אקו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע			26.07
סה"כ מ"ר אקו'			**282.52**

נתון השוואה 5 - השלמה למלוא זכויות לפי תכנית עח/6142					
	שטח עפ"י תב"ע	**שטח עפ"י היתר**	**השלמה למלוא התב"ע**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
מרתף ללא חניה	50	50	0	0.4	0.00
עיקרי	220	136.09	83.91	1	83.91
בריכה	30	0	30	0.35	10.50
הפסד חצר			-30	0.25	-7.50
סה"כ					86.91
מקדם זכות					0.3
סה"כ שטח אקוו' להשלמה למלוא זכויות בתב"ע					**26.07**

10.3.2. **<u>מכרז רמ"י מס' 468/2021 מיום 16/03/2022 בהרחבה של בת חפר :</u>**

תאריך עסקה	16/03/2022	
גו"ח	8630/2 (חלק)	
מגרש	78	98
שטח מגרש במ"ר	715	771
תמורה	₪ 3,111,113	₪ 2,900,180
הוצאות פיתוח	₪ 650,446	₪ 682,578
סה"כ מחיר	₪ 3,761,559	₪ 3,582,758
שטח אקו'	568.55	582.55
שווי למ"ר אקו'	₪ 6,616	₪ 6,150
התאמה לזמינות ופיתוח (3 שנים, 6%)	1.19	1.19
התאמה למיקום	1.15	1.15
התאמה לזמן	0.984	0.984
שווי למ"ר אקו' מתואם	**₪ 8,920**	**₪ 8,292**

הערה: בוצעה התאמה לזמינות הזכויות בשל העדר פיתוח ותנאים המפורטים בתכנית תמ"ל/1017.

להלן ניתוח נתוני ההשוואה לפי הזכויות המותרות בתכנית תמ"ל/1017:

מגרש 78	2 יח"ד		
שטח מגרש במ"ר	715		
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	320.00	1	320.00
עליית גג	64.00	0.7	44.80
שרות עילי	100.00	0.5	50.00
מרתף	100.00	0.4	40.00
חצר במגרש עד 500 מ"ר ליח"ד	455.00	0.25	113.75
סה"כ אקו'			568.55

מגרש 98	2 יח"ד		
שטח מגרש במ"ר	771		
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	320.00	1	320.00
עליית גג	64.00	0.7	44.80
שרות עילי	100.00	0.5	50.00
מרתף	100.00	0.4	40.00
חצר במגרש עד 500 מ"ר ליח"ד	511.00	0.25	127.75
סה"כ אקו'			582.55

10.3.3. **שקלול הנתונים:**

מקור	**שווי למ"ר אקו'**	**משקל**	**סה"כ**
מגרשים בנויים בהרחבה בחניאל	₪ 8,900	0.8	₪ 7,120
מכרזי רמ"י בבת חפר	₪ 8,606	0.2	₪ 1,721
ממוצע שווי למ"ר אקו' במעוגל			**₪ 8,800**

11. תחשיבי השומה:

11.1. חלופה 1 – תב"ע + פוטנציאל

אומדן הפוטנציאל:

(*) תחשיב עזר - פוטנציאל לתוספת יח"ד לפי תב"ע 409-0658419			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי (120 מ"ר בק"ק + 60 בק"א)	180.00	1.00	180.00
ממ"ד	12.50	1.00	12.50
יתרת שטחי שירות	14.50	0.50	7.25
מרתף עיקרי	120.00	0.50	60.00
חניה מקורה	35.00	0.35	12.25
הפסד חצר	-182.00	0.20	-36.40
סה"כ שטח אקו'			235.60
שווי מ"ר אקו'			₪ 8,800
מקדם התאמה לעורף הנחלה			0.90
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ			₪ 1,865,952
העדר זמינות (3 שנים, 6%)			0.84
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 1,566,689**

ניתוח שווי הנכס על בסיס נתוני השוואה בסביבה - שווי למ"ר אקו':

תחשיב שווי הנכס + פוטנציאל			
שטח המגרש נשוא השומה במ"ר	2,500		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	400.00	1.00	400.00
ממ"דים	25.00	1.00	25.00
מבני עזר	30.00	0.50	15.00
חניה מקורה	35.00	0.35	12.25
שביל מעבר (רוחב 4 מ')	100.00	0.10	10.00
חצר עד 1,500 מ"ר	910.00	0.25	227.50
חצר שולית מעל 1,500 מ"ר ועד 2,500 מ"ר	1,000.00	0.20	200.00
סה"כ שטח אקו'			889.75
שווי מ"ר אקו'			₪ 8,800
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			₪ 7,829,800
תוספת שווי בגין פוטנציאל יח"ד שלישית כולל מע"מ ופיתוח (*)			₪ 1,566,689
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			₪ 9,396,489
התאמה למיקום בסביבת נחלות לעומת מגרשי הרחבה		0.95	₪ 8,926,665
הפחתה בגין מכירת יח"ד עם שטח חקלאי		0.97	₪ 8,658,865
הפחתה לגודל		0.97	₪ 8,399,099
סה"כ שווי הנכס כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 8,399,099**

ניתוח שווי הנכס על בסיס עסקה בנכס הנדון:

מועד עסקה		19/07/2018
תמורה		₪ 7,400,000
תרומת המחוברים		₪ 1,211,000
הפחתת שטח חקלאי (חלקה א' + ב')		₪ 387,500
שווי הנחלה לאחר הפחתות		₪ 5,801,500
התאמה למועד הקובע - A	**1.167**	**₪ 6,772,655**

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
סה"כ שטח אקו' עפ"י התחשיב וללא הפוטנציאל			889.75
מרתף עיקרי בהקלה (דחייה של שנה אחת, 6%) בהתחשב בהיטל השבחה צפוי *	100.00	0.24	23.58
סה"כ שטח אקו' בגין תוספת יח"ד שלישית (דחייה של 5 שנים, 6%) בהתחשב בהיטל השבחה צפוי *			79.22
סה"כ אקו' בעסקה - B			992.56
שווי מ"ר אקו' בעסקה בבעלות (1.03) - A/B			₪ 7,028
סה"כ אקו' בנכס (תחשיב הנכס + פוטנציאל בדחייה של 3 שנים בש. היוון 6%)			1,067.78
שווי הנכס עפ"י העסקה בנכס בבעלות כולל פיתוח ומע"מ			**₪ 7,504,516**

* במועד העסקה, המחיר מגלם מחצית משווי הפוטנציאל, לכן תרומת מרכיבים אלה לשווי נקבעה במחצית משווים.

שקלול שווי חלופה 1:

מקור	**שווי**	**מקדם**	**סה"כ**
שווי בהתאם לעסקאות מכר בסביבה	₪ 8,399,099	0.5	₪ 4,199,549
שווי בהתאם להסכם מכר בנכס הנדון	₪ 7,504,516	0.5	₪ 3,752,258
שווי חלופה 1 משוקלל כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 8,000,000**

אציין, כי לצורך סבירות התוצאה המתקבלת עיינתי בנוסף בנתוני ביקוש מאתר יד 2, על פיהם השווי שנקבע בהכרעתי הינו סביר.

11.2. חלופה 2 – שטח של 62.5 מ"ר עיקרי שנרכש בשנת 1995

ניתוח שווי הנכס על בסיס נתוני השוואה בסביבה - שווי למ"ר אקו':

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי שנרכש בשנת 1995	62.5	1.00	62.5
שווי מ"ר אקו'			₪ 8,800
התאמה למיקום בסביבת נחלות לעומת מגרשי הרחבה			0.95
הפחתה בגין מכירת יח"ד עם שטח חקלאי			0.97
הפחתה לגודל			0.97
שווי בבעלות על בסיס שווי למ"ר אקו' מסביבת הנכס			**₪ 491,620**

ניתוח שווי הנכס על בסיס עסקה בנכס הנדון:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי שנרכש בשנת 1995	62.5	1.00	62.5
שווי מ"ר אקו' בבעלות מניתוח העסקה			₪ 7,028
שווי בבעלות על בסיס שווי למ"ר אקו' מהעסקה בנכס			**₪ 439,258**

שקלול שווי חלופה 2:

מקור	שווי	מקדם	סה"כ
שווי בהתאם לעסקאות מכר בסביבה	₪ 491,620	0.5	₪ 245,810
שווי בהתאם להסכם מכר בנכס הנדון	₪ 439,258	0.5	₪ 219,629
שווי חלופה 1 משוקלל כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 465,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, הכרעתי לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כגוש 9051 חלקה 23 (חלק), הממוקם ברחוב החרוב במושב חניאל, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות, הינה כדלקמן:

חלופה 1 - 8,000,000 ₪ (שמונה מיליון ש"ח).

חלופה 2 - 465,000 ₪ (ארבע מאות שישים וחמישה אלף ש"ח).

הערכים הנקובים לעיל כוללים הוצאות פיתוח ומע"מ.

<u>הנחיה בעניין הפיתוח:</u> מאחר ובחלופה 1 הדחייה מחושבת במקדם שונה משומת רמ"י, הרי שכדי לקבל את שווי זכות הבעלות בקרקע ללא פיתוח בחלופה 1 – ראה סעיף 10.2.10 לעניין עלויות הפיתוח.

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