תאריך עברי	: י"כסלו/תשפ"ד
תאריך לועזי	: 23/11/2023
מס' תיק רמ"י	: 52240487א'
מס' תיק חדש	: 207026211
מספרינו (אופק)	: 49409
לקביעת שכ"ט	: 8.2

לכבוד

מר נתנאל כהן
צוות חוזים לדורות,
מרחב מרכז רמ"י. בדוא"ל:
netanel@land.gov.il

מר רן גריידי,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י,
בדוא"ל:
ran@rgraidy.com

מר דוד רום,
שמאי מקרקעין ב"כ המשיג,
בדוא"ל:
Romdavid10@gmail.com

הנדון: עדכון[1] הכרעה בהשגה ראשונה[2] מיום 29/6/2023 קרקע למגורים בנחלה, גוש 6837, חלקה 40 (בחלק), רחוב הרימון משק מס' 77, מושב צפריה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 7/5/2023, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות המלאה במגרש הנדון כריק ופנוי, זאת לצורך גביית תשלום דמי רכישה - חוזים לדורות.

1.2 השומה הינה בחלופה אחת, כדלקמן:

- אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת המגורים בשטח עד 2.5 דונם, השטח לשומה 2.200 דונם.

1.3 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רן גריידי ביום 25/10/2016 – (להלן: **"המשיב"**); ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום מיום 29/1/2023 - (להלן: **"המשיג"**).

1.4 בתאריך 19/6/2023 התקיים דיון באפליקציית "זום" במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, מר רן גריידי, מר דוד רום וגב' נועה לביא, שמאית יועצת מטעם רמ"י.

1.5 סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20/6/2023 תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 26/6/2023. בתאריך 20/6/2023 לאחר שנמסר לשמאי המשיג בדיון, כי שינוי עלויות הפיתוח אינו

[1] העדכון מבוצע בעקבות הסכמת הצדדים לשטח של 2,200 מ"ר במקום 2,146 מ"ר, בהתאם למכתבם מיום 14/11/2023, בו מפורטת הסכמת הצדדים לתיקון המבוקש.

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

מחוז תל – אביב והמרכז
תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142
http://Shuma.justice.gov.il

בסמכות השמאי הממשלתי, פנה השמאי המשיג למזמין השומה מרמ"י מר נתנאל כהן לצורך קבלת עמדת הרשות לבקשתו לתיקון עלויות הפיתוח, עוד באותו יום התקבלה תשובה משמאי הרשות מר אביאל שוהם כי בסוגיות עלויות הפיתוח יש לדון רק מול רמ"י בהתאם למועדים, בנוסף הפנה לסעיף 10 בנוהל השגות.

1.6 הצדדים חלוקים, בין השאר, בנושא שווי מ"ר מבונה, שיעור ההפחתה שיש לחשב (אם בכלל) בין נתוני ההשוואה לנחלה, הפחתות בשל מיקום ומפגעים, התאמות לעסקאות השוואה, שיעור דחיית הזכויות מהפוטנציאל, עלויות הפיתוח שיש להפחית מהשווי. הצדדים לא הגיעו להסכמות כלשהם.

2. זיהוי הנכס:

גוש	: 6837.
חלקות	: 40 (בחלק).
שטח חלקות רשום	: 14,433 מ"ר.
מגרש	: חטיבת הקרקע מהווה מגרש מס' 77 (לפי תב"ע משמ/63/גז).
שטח המגורים	: כ-2.200 דונם.[3]
מהות הנכס	: חלקת המגורים בנחלה.
שטח נשום	: 2,200 מ"ר עפ"י שומת רמ"י.
כתובת עירונית	: רח' הרימון.
מיקום הנכס	: מושב צפריה.

3. זכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקבוע לשומה הינו: 19/5/2013

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך בתאריך 7/6/2023 ע"י אמין חמוד, מתמחה ממשרדנו, וע"י החי"מ בתאריך 27/6/2023.

6. תאור הנכס והסביבה:

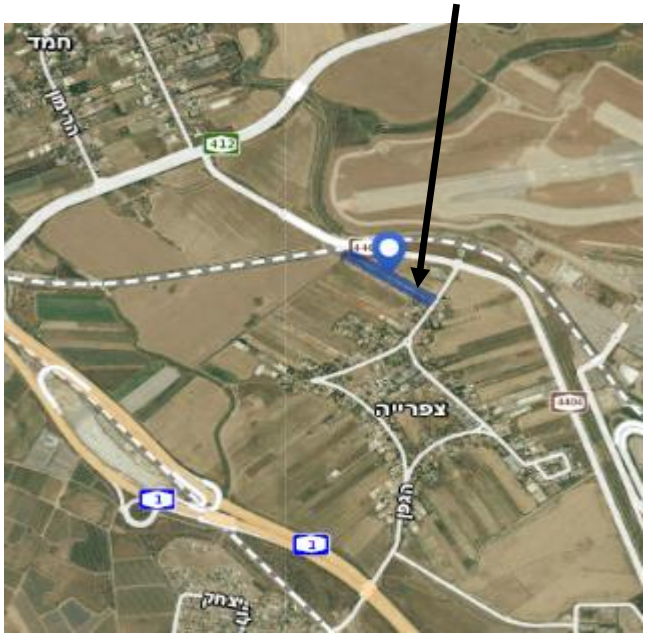
נשוא השומה מהווה חלק מחלקה מס' 40 בשטח של 2,200 מ"ר ביעוד "מגורים בנחלות חלקות א'" עפ"י תכנית משמ/63/גז, הידוע גם כמשק מס' 77, גוש 6837, חלקה 40 (בחלק), הממוקם ברח' הרימון, מושב צפריה.

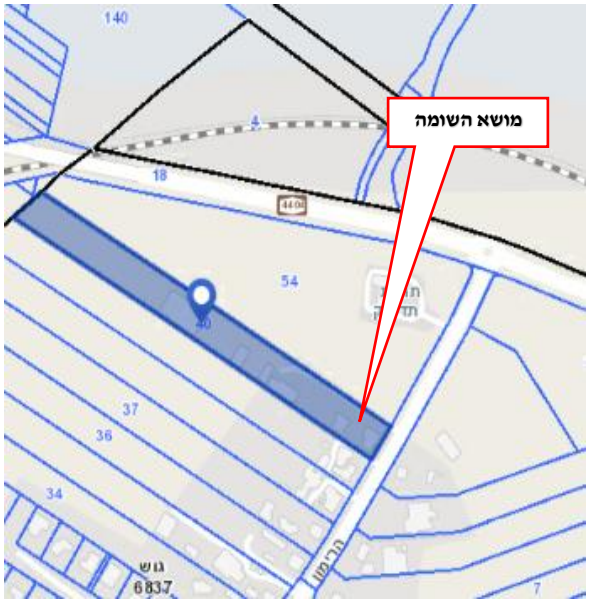
[3] עפ"י מפת מדידה מיום 3/7/2022 שנשלחה ע"י רמ"י.

6.1. הסביבה:

צפריה הינו מושב דתי המשתייך לתנועת הפועל מזרחי ושייך למועצה אזורית שדות דן. המושב נמצא באזור המרכז וסמוך לנמל תעופה בן-גוריון הממוקם מצפון וממזרח. היישוב הוקם בשנת 1949 ע"י עולים מהונגריה ופולין, אליהם הצטרפו אנשי חב"ד מרוסיה, שהקימו לאחר מכן את כפר חב"ד. המושב נקרא ע"ש הכפר הנטוש ספריא שעל אדמותיו הוקם. שטח המושב כ-2,000 דונם ומונה היום כ-884 נפשות. המושב סמוך לכביש מספר 1, לכביש 40, כביש 4, כביש 6, כביש 412 וכביש 431. בכניסה הדרומית למושב שוכנת תחנת רכבת כפר חב"ד. הפיתוח הסביבתי במושב חלקי וכולל, בין היתר, מדרכות, כבישים סלולים, משטחים ירוקים, בתי כנסת, מקווה, דואר, גני שעשועים, מגרש ספורט ותחנת דלק.

תרשים מיקום הנכס בסביבה:





6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה נחלה הממוקמת בחלק הצפוני של המושב בצמוד לכניסה למושב, בסמוך לכביש 4404, למסילת רכבת, בסמוך לנמל תעופה בן-גוריון. הנחלה מהווה חלק מחלקה מס' 40 הידוע חלק ממגרש מס' 77, המהווה את חלקת המגורים בשטח של כ-2,200 מ"ר לפי שומת רמ"י. המגרש בעל חזית מזרחית לרח' הרימון המהווה רח' דו-סטרי שקט הממוקם בכניסה למושב. סביבת הנכס בנויה בבתים צמודי קרקע ותיקים לצד בנייה חדישה.

בסמוך לנחלה מצפון תחנת דלק הכוללת מתקן שטיפה בחלק הדרומי של התחנה, במועד הביקור נשמע רעש מכיוון תחנת הדלק ביחוד ממתקן השטיפה.

להלן גבולות המגרש:

מצפון – שטח פתוח תחנת תדלוק, מסילת רכבת מסלולי ההמראה של נתב"ג.

מדרום – חלקה מס' 39 ; נחלה דומה לנכס הנדון.

ממזרח – כביש הגישה לנחלה

ממערב – מסילת רכבת, כביש 4404 ונמל תעופה בן גוריון.

מידותיה הממוצעות של החלקה כדלקמן: עומק 413 מ' רוחב 35 מ'. השטח הנישום מהווה מגרש רגולרי מלבני במידות ממוצעות של 63 מ' × 35 מ' החזית הצרה פונה לרחוב הרימון. פני הקרקע מישוריים. הפיתוח הסביבתי חלקי.

נכון למועד הביקור בנכס על המגרש זוהו 2 בתי מגורים צמודי קרקע חד-משפחתיים אחד חזיתי ושני עורפי, הבתים חדשים בגובה קומה אחת בנויים בבנייה קונבנציונאלית בלוקים, בטון וגג בטון.
החצר מגוננת כוללת עצים שיחים ושבילי בטון, בחזית שיחים ושערי כניסה ממתכת לרכב ולהולכי רגל.
בצידה הדרומי של הנחלה קימת חומה חלקית.
בעורף הנחלה מספר מבני משק גדולים בין השאר מחסנים, סככות, מתבן ודיר גדול עליו מערכת סולארית.

<u>תמונות הנכס מיום הביקור</u>





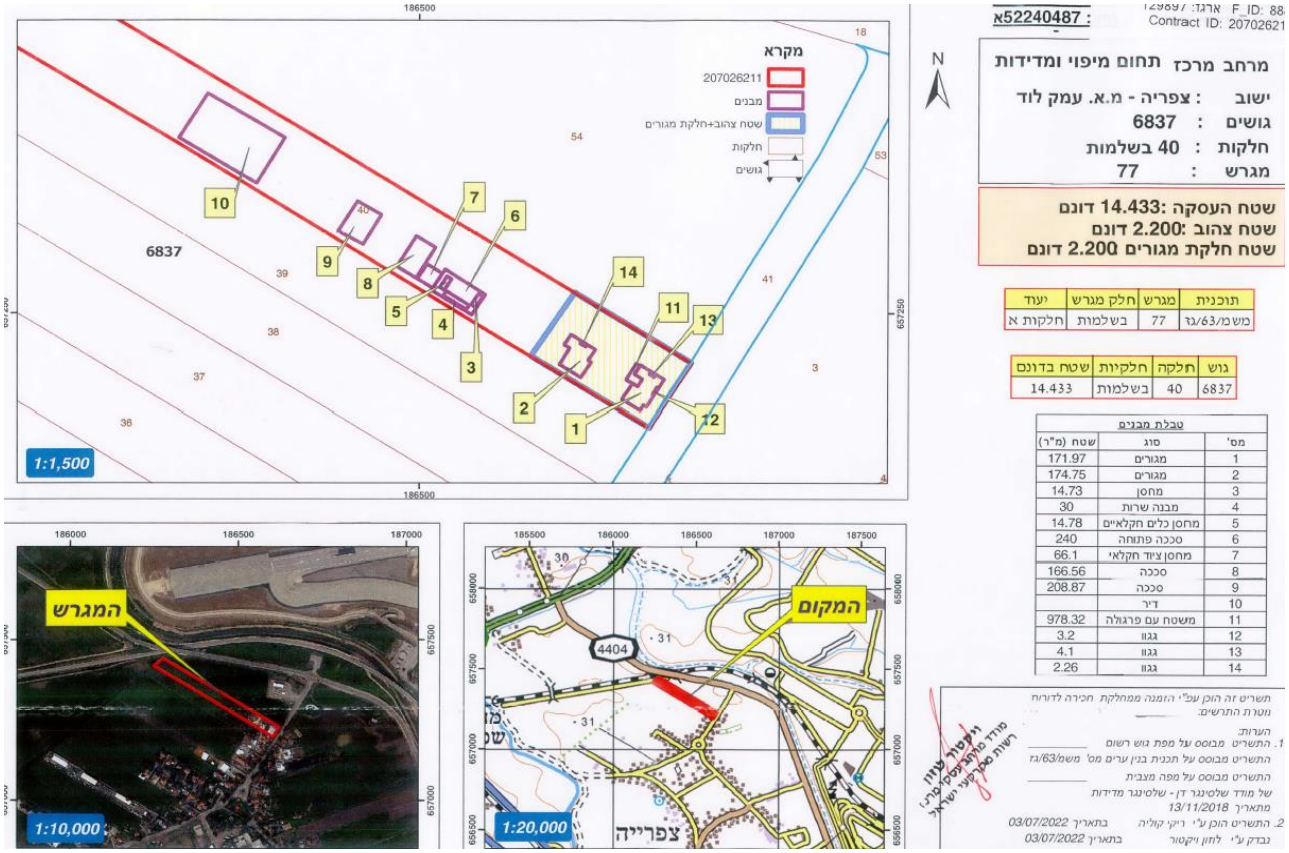
עורף הנחלה



הכניסה לנחלה ביחס לשער הכניסה למושב



תשריט החלקה ותרשים סביבת הנחלה כמובא ע"י רמ"י, להמחשה:



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מס' 121884 מפנקס הזכויות של לשכת רישום מקרקעין חולון (טאבו) לחלקה שבנדון, שהונפק באמצעות האינטרנט ביום 8/6/2023 עולים, בין היתר, פרטי הרישום, כדלהלן:

רשויות : -

זיהוי ומיקום[4] : גוש 6837, חלקה 40.

שטח חלקה : 14,433 מ"ר.

בעלות : קרן קיימת לישראל – בשלמות.

הערות : הערה לפי צו בימ"ש מחוזי מרכז ס' 130 מיום 03/05/2020, עפ"י פס"ד מיום 24/04/2020 בערעור מנהלי 16696-02-19.

- במועד הוצאת הנסח קיימת הודעה כי הנכס בהליכי בדיקה במסגרת הליכי רישום, והמצב המוצג הינו בטרם רישום התיק.

[4] מספרים ישנים של החלקה: 6837/1.

7.2. <u>הסכם מכר</u>

הועבר לעיוני העתק מהסכם מכר שנחתם ביום 13/6/2012 בין בן יעקוב – חנוך (להלן: "המוכר") לבין אשר בן ציון רון ציון ועפרה בן ציון (להלן: "הקונים") בגין מכירת משק מס' 77 ברחוב הרימון במושב צפריה, הידוע כחלקה 40 בגוש 6837 (להלן: "הממכר"). להלן עיקרי ההסכם:

"הממכר"	כולל את חלקה א' בשטח של כ-14,433 מ"ר זכויות בר רשות בקרקע חקלאית ומשק חקלאי בהתאם לרישום במסמכי האגודה.
"התמורה"	2,780,000 ₪.
"מסים"	המוכרים ישלמו מיסים עפ"י חוק, מס שבח או מס רווחי הון, דמי הסכמה למנהל, היטל השבחה מס רכוש אם הוטל, כל החובות הרובצים על המשק עד ליום החתימה על הסכם זה. הקונים ישלמו דמי כניסה ודמי חברות שידרשו ע"י האגודה, מס רכישה, מס ערך מוסף במידה ויחול, היטל השבחה על תכניות שקבלה תוקף לאחר מועד העסקה, אגרת העברת זכויות, תשלום חודשי בגין היטלי ביוב מיום המסירה. - דמי הסכמה: במידה ויתברר שניתן להוון את הזכויות בנחלה ובכך להקטין את דמי ההסכמה יהיו המוכרים רשאים לשלם את דמי ההיוון במקום דמי הסכמה, הוראה זו תחול גם אם לאחר תשלום דמי ההסכמה יאפשר המנהל תשלום דמי הוון וקבלת ההפרש בחזרה.

8. <u>המצב תכנוני</u>

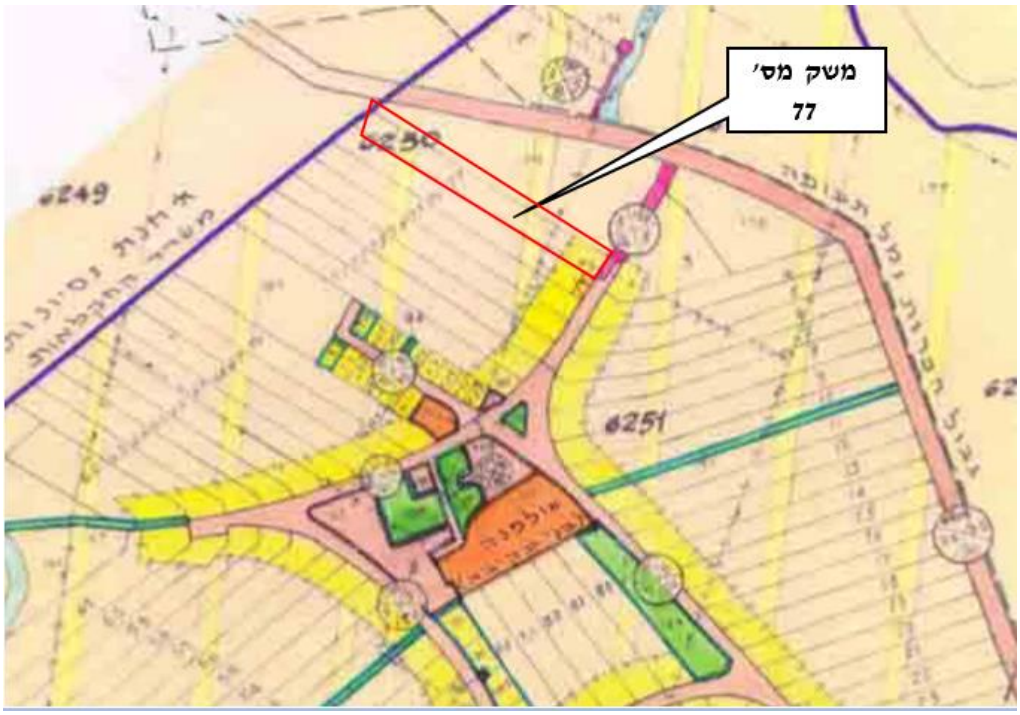
8.1 <u>תכניות מאושרות</u>

מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון, ממידע תכנוני שהתקבל מרמ"י ואתר הועדה המקומית לתכנון ובנייה ומערכת ממ"ג (GIS) של הועדה לתכנון ובניה "שדות-דן", עולה, כי נכון למועד הקובע על המקרקעין הנדון חלות, בין היתר, תכניות בנין עיר למגורים, כדלהלן:

שם תכנית	נושא תכנית	פרסום תוקף	י.פ. תוקף
תממ/21/3	תכנית מתאר מחוזית, מחוז מרכז, תמ"מ/3 שינוי מס' 21	12/11/2003	5236
גז/487/ג	שינוי הוראות קיימות לתכנית גז/487, גז/5/487	31/10/1988	3589
משמ/63/גז	תכנית מפורטת - צפריה	23/07/1987	3469
גז/487/ב	גז/487/ב	12/05/1983	2919
גז/487/א	באתר הועדה צוין כי התכנית מקנה זכויות בתוקף עפ"י שאינה מאושרת	18/02/1972	-
487/גז	487/גז	04/08/1955	431

תא שטח	:	77
תב"ע קובעת מגרש	:	משמ/63/גז.
יעוד	:	מגורים בנחלות חלקות א'.
שטח חלקה רשום	:	14,433 מ"ר.
שטח מגרש נישום	:	2,200 מ"ר.

להלן מיקום הנחלה כמובא בתשריט תכנית משמ/63/גז, להמחשה:



8.2 סיכום המצב התכנוני הרלוונטי (בריבוי תכניות):

תכנית משמ/63/גז הינה תכנית מפורטת שאושרה למתן תוקף ביום 23/07/1987 וייעדה את המגרש הנישום ביעוד "מגורים בנחלות חלקות א'", ולהלן עיקריה בשילוב תכניות נוספות[5] החלות על החלקה:

תכליות ושימושים

נחלה – (חלקה א') מחולקת ל-2 אזורי משנה: באזור האחד (הצבוע בתשריט בצהוב) ששטחו לא יקטן מ-2 דונם ולא יעלה על 4 דונם, מותר לבנות מבני מגורים ומבני משק וכן מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים.
אזור זה כאשר הוא חלק מחלקה בעלת רצף קרקעי, יהיה בחלק החזיתי של החלקה בצמוד לדרך.
באזור השני בו בניית מגורים אסורה, מותר לבנות מבני משק חקלאיים ולעבד בו עיבודים חקלאיים.

[5] בין היתר תכניות גז/487/א, גז/487/ב, גז/487/ג וכו'.

הוראות בנייה לבתי המגורים

בשטח של 3 דונם מקסי', בחזית המגרש בהתאם לתכנית המפורטת הקיימת תותר הקמת 2 יח"ד ב-2 בניינים נפרדים, המרחק בין בנין לבניין 5 מ' מיני', או ב-2 קומות.

לבניין אחד ליח"ד אחת בקומה אחת תותר בנייה עד 200 מ"ר ברוטו כולל מרפסות.

בקוטג' תורשה בניית בנין אחד בגודל 220 מ"ר ברוטו.

ל-2 בנינים נפרדים או 2 קומות ל-2 יח"ד תותר בנייה בשטח של 350 מ"ר ברוטו כולל מרפסות ובלבד ששטח של כל בנין מהם או כל קומה מהם לא יעלה על 200 מ"ר.

היתר בנייה לבית שני על חלקה או יח"ד שנייה טעונה חו"ד מוקדמת של ועד הכפר.

כל יתר ההוראות שבתכנית יישארו בתוקפן.

<u>הערות</u>:

- **מס' יח"ד במגרש** - 3 יח"ד בשני מבנים. למתיישב, להוריו ולבן ממשיך. שטח הדירות של המתיישב והבן הממשיך יהיה בהתאם לתכנית המאושרת וגודלה של היח' שלישית לא יעלה על 55 מ"ר. יח"ד שלישית תוקם במקרים מיוחדים ובאישור בעל הקרקע המושב, רמ"י והוועדה לתכנון ובניה.
- **גודל מגרש מינימלי** - לא יקטן מ-2 דונם ולא יעלה על 4 דונם.
- **גובה מבנה** - 11 מ'.
- **ממ"ד** - 12 מ"ר לכל יח"ד, וסה"כ 24 מ"ר.
- **שטחי שרות** - 70 מ"ר, תותר הקמת מבני עזר לרבות בנייה בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר שלא ייחשבו בקומה. תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר.
- **מרתף** - לא יחרוג מקונטור מבנה המגורים שמעליו.
- **עליית גג** - תותר הקמת עליית גג בכל בית מגורים בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנו בתקנות התו"ב, שטח עליות הגג יהיה בנוסף לשטח הבנייה המותר למגורים.

- **בריכת שחייה** - תותר הקמת בריכת שחייה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הועדה המחוזית כנספח.
  - גודל מגרש מינ' - 750 מ"ר.
  - מרחק מינ' מבית המגורים - 4 מ'.
  - גודל בריכה - לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.

<u>סיכום זכויות בניה</u>: עיקרי 405 מ״ר, שרות 70 מ״ר, ממ״ד 12 מ״ר לכל יח״ד, מרתף בתכסית, בריכת שחיה עפ״י הוראות התב״ע.

8.3 <u>פוטנציאל תכנוני</u>

<u>תוספת יח״ד עפ״י תיקון 1 ב׳ לתמ״א 35 (אושר ביום 09/06/2016 פורסם ברשומות ביום 07/07/2016)</u>:

ס׳ 4. א׳. להוראות התיקון במושבים: תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור שינוי מס׳ 1 ב׳, בתנאים הבאים:

1. יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי מס׳ 1 ב׳ מיועד למגורים של בעל הנחלה.
2. הוגש למוסד התכנון תכנון לכל שטח חלקה א׳ בנחלה.
3. המסמך שיוגש על פי הקבוע בסעיף 8.1.1 (תנאי להפקדת תכנית הכוללת תוספת יח״ד לישוב כפרי הינו כי התכנית חלה לפחות על כל השטח המיועד לבינוי בישוב) יתייחס ויפרט את כל יחידות הדיור שניתן להוסיף לפי סעיף זה בכל המושב.
4. במחוזות ירושלים, מרכז וחיפה, לצורך חישוב מס׳ יחידות הדיור בתכניות שיוחלט להפקידן לאחר אישור שינוי מס׳ 1 ב׳, יופחת מלוח 2 מספרן של יחידות הדיור המתאפשרות במושב מכוח ס״ק (4) (א).

עפ״י תמ״א 35 בתוקף למושב צפריה מוקצבות 350 יח״ד, בתוכניות מאושרות קיימות 244 יח״ד. כלומר במועד הקובע קימת יתרה של 106 יח״ד פניות.

<u>להלן טבלה מהתכנית המאושרת המפרטת את יתרת יחידות הדיור במושב צפריה, להמחשה:</u>

מהות	סה״כ מגרשים עפ״י תכנית מאושרת	כמות יח״ד	סה״כ יח״ד
סה״כ יח״ד מאושרות במושב עפ״י לוח 2 לתמ״א 35	-	350	350
נחלות	82	2	(164)
מגרשי בנים	10	10	(10)
משרי עזר	9	9	(9)
מגרשי הרחבה	61	61	<u>(61)</u>
יתרת יח״ד במושב			**106**

<u>סיכום הפוטנציאל תכנוני</u>:

תיקון 1ב׳ לתמ״א 3, נכס לתוקף ואושר הרבה אחרי המועד הקובע, לאור זאת במועד הקובע אין להביאו בחשבון יחד עם זאת, קיימת יתרה של 106 יח״ד המספיקות לתוספת יח״ד אחת לכל נחלה וגם ולמשק עזר לאור זאת, החלטתי להביא בחשבון, תוספת עתידית ליח״ד בכפוף לדחיה ולתב״ע, ותוספת זכויות 6% בגין הקלה כמותית.

.

מחוז תל – אביב והמרכז
תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל׳ 073-3923142
http://Shuma.justice.gov.il

8.4 רישוי

מעיון בתיק בנין מס׳ 210007700, הנמצא באתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובנייה ״שדות דן״, לא נמצאו היתרי בנייה רלבנטיים לנושא השומה, עד לפני המועד הקובע, אותרו היתרי בניה מ – 2019 כ-6 שנים לאחר המועד הקובע, היתרים אלה אינם רלוונטיים למועד הקובע.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בשומות הצדדים:

חלופה	שומת המשיב כולל מע״מ ופיתוח	שומת המשיג כולל מע״מ ופיתוח
חלופה 1	4,577,597 ₪	2,730,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומתו[6]:

- 3 נתוני השוואה מעסקת מכר של בתי מגורים מהרחבת מושב צפריה מתאריכים 2011 – 2012.
- 2 נתוני השוואה מעסקת מכר של בתי מגורים מהרחבת מושב יגל מתאריכים 2012 – 2013.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- **עסקאות ממושב צפריה**

לצורך חישוב השווי מעסקות מכר של בתי המגורים, השמאי הפחית 10% רווח יזמי הוריד עלויות בניה לפי 5,000 ₪ למ״ר בנוי וניתח את שווי המגרש שקיבל עפ״י מלוא התב״ע, כך שקיבל שווי מ״ר קרקע מבונה 4,146 ₪.

- **עסקאות ממושב יגל**

לצורך חישוב השווי מעסקות מכר של בתי המגורים, השמאי הפחית 10% רווח יזמי הוריד עלויות בניה לפי 5,500 ₪ למ״ר בנוי וניתח את שווי המגרש שקיבל עפ״י מלוא התב״ע, כך שקיבל שווי מ״ר קרקע מבונה 5,213 ₪.

- **שקלול נתונים**

השמאי ערך ממוצע משוקלל כך שנתן לנתונים ממושב צפריה מקדם של 80% ולנתונים ממושב יגל נתן מקדם 20%, כך שהגיע לשווי מ״ר קרקע מבונה בסך 4,359 ₪.

-בחישוב השווי הסופי הביא בחשבון מקדם התאמה של 0.9 בין מגרשי הרחבה לנחלה, למגרש הפוטנציאלי נתן דחיה של 6 שנים במקדם היוון של 6%.

[6] ליתר פירוט ראה עמ׳ 7-8 לשומת המשיב.

מחוז תל – אביב והמרכז
תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל׳ 073-3923142
http://Shuma.justice.gov.il

9.2.3. תחשיבי שומת המשיבה:

חישוב שווי מגרש אקווי' ל- 2.146 דונם			
תכסית			441.26
עיקרי	350	1	350.00
יחידת הורים	55	0.8	44.00
הקלות 6%	129	0.9	115.88
יתרת חצר עד דונם	1000	0.25	250.00
חצר עד 2 דונם	561	0.2	112.12
חצר עד 2.146 דונם	146	0.15	21.90
מרתף	252	0.3	75.56
ממ"ד	25	0.75	18.75
שירות	45	0.4	18.00
בריכה	100	0.15	15.00
חניה	30	0.35	10.50
סה"כ שטח אקווי'			1031.72

פוטנציאל תוספת זכויות יחידה שלישית- 2013				
החלק המבונה	שטח	מקדם לעורף	מקדם היטל השבחה	שטח אקווי'
תכסית (במ"ר)				100
עיקרי	200	0.75	1	150
שירות כולל ממ"ד	27	0.75	0.5	10
הפסד חצר אקווי'	100	0.75	0.2	15
סה"כ שטח אקווי'				175
שווי מ"ר אקווילנטי לשנת 2013				₪ 4,359
סה"כ שווי תוספת יחידה שלישית כולל פיתוח				₪ 763,370
עלויות פיתוח לפי עלות 162 ₪ למ"ר				₪ 36,774
אומדן מרכיב הקרקע ללא פיתוח				₪ 726,596
בניכוי מע"מ 18%				₪ 615,759
מקדם דחייה למימוש לפי 6%, 5 שנים (בפועל				0.70
אומדן מרכיב הקרקע ליחידה השלישית				₪ 431,031

חישוב השווי			
שטח אקווי'	שווי אקווי'	מקדם התאמה	סה"כ שווי אקווי'
1031.72	₪ 4,359	0.9	₪ 4,047,549
תוספת בגין יחידה שלישית בעורף הנחלה			₪ 504,307
פיתוח דחוי ליח"ד נוספת			₪ 25,742
סה"כ שווי הקרקע			**₪ 4,577,597**

הערות
בסיס כולל מע"מ
יח"ד נוספת כולל מ"מ
פיתוח יח"ד נוספת

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומתו[7]:

השמאי הציג 3 נתוני השוואה של מכר צמודי קרקע בהרחבת המושב צפריה, העסקאות מהשנים 2011-2012.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב השווי מעסקות המכר של בתי המגורים אשר נמצאים בשכונת ההרחבה במושב צפריה, השמאי הפחית רווח יזמי 5% עלויות בניה בסך 5,500 ₪ למ"ר והגיע לשווי מגרש, מהשווי שקיבל ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה לפי תב"ע בתוקף שחלה על נתוני ההשוואה במועד העסקה, מניתוח זה קיבל שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי' אותו התאים למועד הקובע בעזרת מקדם זמן 1.07 ו – 1.12.

[7] ליתר פירוט ראה עמ' 19-20 לשומת המשיג.

9.3.3. תחשיבי שומת המשיג:

חלופה 1 - תחשיב שווי זכויות לפי תב"ע + פוטנציאל			
שטח			2,146
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
עיקרי	175	1	175
עיקרי יח"ד הורים (55 מ"ר) דו משפחתית	55	0.8	44
יח"ד שניה עורפית	175	0.95	166.25
הקלה 6%	129	0.9	116.1
מבני עזר	45	0.4	18
מרתף כולל ממד"ים - שטח אפקטיבי	200	0.4	80
מרתף שולי	150	0.2	30
סוכה וחדר כביסה	25	0.4	10
יתרת חצר עד 1500 מ"ר	1096	0.25	274
דרך גישה ליח"ד עורפית	120	0.1	12
יתרת חצר שולית	526	0.2	105.2
סיכום ביניים לשטח אקווי'			1030.40
שווי מר"מ			3,662 ₪
התאמה לנחלה - הפחתה בגין יח"ד עם השטח החקלאי + הפחתה לגודל + הפחתה לעירוב שימושים			0.85
הפחתה למיקום + קירבה לתחנת דלק, פסי רכבת, מסלולי המראה, אנטנה סלולרית וכניסה למושב			0.85
שטח 2.146 דונם מהנחלה לצורך תשלום דמי רכישה במעוגל			**2,730,000 ₪**

חישוב הפוטנציאל ליח"ד שלישית. שטח מגרש 500 מ"ר			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי'**
עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.9	18
ממ"ד	12	0.9	10.8
שרות נוסף	38	0.5	19
הפסד שטח חצר	-200	0.2	-40
סה"כ שטח אקווי'			207.8
מקדם ליח"ד עורפית		0.95	197.41
בדחייה ל-11 שנים בשיעור היוון 5%		0.59	116.5
סה"כ שווי יח"ד			**426,466 ₪**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

להלן עיקרי טענות הצדדים מדיון שהתקיים במערכת "זום" ביום 19/6/2023, ומשומותיהם:

9.4.1. טענות המשיג:

- מקדם התאמה בין מגרשי הרחבה לנחלה: שמאי רמ"י הביא בחשבון מקדם התאמה 0.9, יש להביא בחשבון מקדם בשיעור 0.85, כיון והתאמה זו כוללת מספר מרכיבים כגון הפחתה בגין מרכיב מכירת יח"ד עם השטח בחקלאי, הפחתה לגודל, הפחתה עקב עירוב שימושים, פיתוח ברמה נמוכה יותר, הכרח בעל הזכויות להתגורר בנחלה, איסור השכרת בית ראשי ויו"ב.

- יח"ד סמך: יש לחשב מקדם 0.8 ליח"ד הסמך בשטח 55 כיוון והיא צמודה בקיר משותף לאחד מבתי הנחלה וגם סובלת מאי סחירות.

- פוטנציאל – עמדת המשיג היא כי אין פוטנציאל, יחד עם זאת ככול שיבוא בחשבון פוטנציאל, יש להתייחס אליו כדלקמן:

תוספת יח"ד: לאור גודל השטח הצהוב 2,146 מ"ר וצורתו הצרה והארוכה לא ניתן להביא בחשבון יח"ד דיור נוספת, לחילופין לאור העובדה שבמועד הקובע לא קימת תב"ע מושבית לתוספת יח"ד ובהתייחס למשך שלבי התכנון ולכך שקיימת הכרעה דומה במושב אופק 40820, יש להביא בחשבון דחיה של 11 שנה בשיעור היוון של 5%.

תוספת הקלה 6%, יש להביא בחשבון מקדם 0.9 לתוספת הזכויות מההקלה.

- עורפיות: לאור שטח הנחלה יש לחשב הפחתה בגין עורפיות, לא רק על שטחים עיקריים ביח"ד העורפיות אלא על כל שטח המיוחס להן.

- התאמה למיקום: עפ"י דו"ח ניטור רעשים משנת 2018 של האגף להגנת הסביבה עולה כי קיימת רמת רעש של 55 דציבלים ומעלה בלילה גורמת למגוון רחב של בעיות בריאותיות, הנחלה הנדונה ממוקמת בסמוך למסלולי ההמראה של המטוסים בנתב"ג וסובלת מרמת רעש גבוהה מעל 55 דציבלים בכל שעות היממה, בנוסף מצפון וממערב לנכס עוברת מסילת רכבת אשר גם גורמת לרעש וזיהום אויר בסמוך לנכס .

לפי מחקר שנערך ב 2002 ע"י מחלקת המחקר והמידע גב' לריסה פליישמן באגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים נקבע בין השאר כי עליה של 10% בעוצמת הרעש תגרור ירידה בשיעור 10% בשווי הנכס. לאור כל זאת יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 7.6% משווי הנכס ביחס לנתוני ההשוואה.

תחנת תדלוק בסמוך לנכס: מצפון לנכס קיימת תחנת דלק פעילה ברוב שעות היום. תחנה זו מהווה מפגע אסתטי, מפגע רעש, ריחות וזיהומים.

סיכום: הנכס הנדון ממוקם בסמיכות למפגעים רבים:

תחנת דלק מצפון מזרח, מסלולי המראה של נתב"ג מצפון, מסילת רכבת ושער הכניסה למושב בסמוך, אנטנה סלולרית מצפון לנכס. בהתאם לבחינת מיקום הנכס ביחס לנתוני ההשוואה וכל המפגעים המצוינים יש להביא בחשבון הפחתה כוללת של 15% לכל הפחות.

לפי שומות מכריעות: א. שומה של גיא צדיק גו"ח 4050/72 מ – 28/5/2007 – שומה של היטל השבחה.
ב. שומה של אטל רינס גו"ח 4050/75 מ – 30/11/2021 שמאית מחוזית. נתנה הפחתה של 12% בגין קרבה לכביש 6 ולמסילת רכבת.

- מקור נתוני ההשוואה: יש להביא בחשבון נתוני השוואה רק ממושב צפריה ולא לערוך ממוצע עם נתונים ממושב אחר, במיוחד לאור זה שקיימים 3 נתונים מהרחבת המושב בסמוך למועד הקובע.

- פיתוח: עלויות הפיתוח שנלקחו בחשבון נמוכות ולא סבירות, על השמאי המחוזי לתת את דעתו לסוגיה זו.

9.4.2. טענות המשיב:

- מקור נתוני ההשוואה: נאספו נתוני השוואה ממושב צפריה וממשב יגל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

- מקדם בין מגרש הרחבה לנחלה: ניתן מקדם התאמה 0.9 בין שווי מ"ר אקוו' בהרחבה לבין שווי מ"ר אקוו' בנחלה, המקדם ניתן בגין מיקום, רמת פיתוח בשוכנת ההרחבה לעומת סביבת הנכס, תכנון מגרש ועוד.

- צורת החלקה: הובא בחשבון כי החלקה צרה וארוכה (ברוחב של כ- 36 מטר), וככול שתיבנה יח"ד

שלישית היא תיבנה בעורף החלקה ובהתאם לפוטנציאל ליח״ד השלישית ניתן מקדם 0.7 למימושה.
כמו כן לאור העובדה שהחלקה צרה לאורכה היח״ד יבנו לאורכה ויהנו מנוף לצד צפון מערב.

- מטרדים: עסקאות ההשוואה שהבאתי בחשבון מאותו מושב וגם מהסביבה הקרובה מגלמות את כל המטרדים בענין קרבה לתחנת הדלק, הנחלה צמודה לשטח פתוח, ומעבר לשטח הפתוח ישנה תחנת הדלק, שזו לדעתי רחוקה מהנכס. מיקום הנחלה עם חזית לשטחים פתוחים, ומיקומה הגיאוגרפי בהתחלת המושב מהווה יתרון, במושב קיים ביקוש אדיר לנחלות.

- פוטנציאל: בחישוב הפוטנציאל לשנת 2013 הובא בחשבון דחיה של 6 שנים להוצאת תב״ע נקודתית, הדחיה מגלמת חוסר בהירות לאישור תוספת היח״ד השלישית, ההקלה 6% מהשטח הובאה בחשבון במקדם 0.9.

- מקדם אקווי למרתף: הובא בחשבון מקדם למרתף בשיעור 0.3 לכל יח״ד.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

מטרת ההכרעה היא שווי 2,200 מ״ר ביעוד למגורים מתוך הנחלה לצורך ביצוע היוון שטח זה, עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת להשפעת מיקומה של הנחלה על השווי ביחס לנתוני ההשוואה מהרחבת המושב. לטענת השמאי המשיג יש לחשב הפחתה בשיעור 15% ביחס למגרשי הרחבה כיוון והנחלה ממוקמת בצמוד לשער הכניסה למושב, בסמוך לתחנת תדלוק, לכביש מספר 4404, למסילת רכבת ומסלולי ההמראה שבנתב״ג, מדובר בנחלה נחותה.
לעומתו השמאי המשיב טוען כי כל המושב מממוקם בסמוך לנתב״ג למסילת רכבת ולכבישים ראשיים ואין לתת הפחתה לנשוא שומה, כמו כן לנחלה מעין חזית נוספת לשטח פתוח לצד צפון לכיוון תחנת הדלק, בנוסף המיקום בכניסה למושב מהווה יתרון.
לאחר שביקרתי במקום סיירתי במושב ובהרחבת המושב, החלטתי לקבל את טענת המשיג באופן חלקי.
הנחלה אכן ממוקמת במרחק של פחות מ- 100 מטר בקו אווירי מתחנת הדלק, כאשר בינה לבין התחנה מפריד שטח פתוח, הנחלה סובלת ממפגעי רעש וסכנת זיהום מתחנת הדלק, בגין מפגע זה ראוי לתת הפחתה של 5%.
בנוסף קרבתה היחסית של הנחלה למסלולי ההמראה של נתב״ג וצמידותה לשער הכניסה למושב מהווים מפגע רעש ואי נוחות (לדוגמא מרכב המגיע בלילה לשער סגור וצופר), בגין מפגע זה ראוי לתת הפחתה נוספת של 3%.
שאר המטרדים שציין השמאי המשיג כגון קרבה לכביש ראשי, קרבה למסילת רכבת ולאנטנה סלולרית אשר נמצאים במרחק של כמה מאות מטרים אינם מהווים מפגע משמעותי במקרה הנידון חלים על רוב המושב ואין לתת הפחתה נוספת בגינם.
יתר הסוגיות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. <u>עקרונות השומה</u>:

10.2.1. **<u>שומה מבוססת הנחה:</u>**

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס׳ 1. בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה וזאת בהתאם להנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) מיום 18/06/2020 ובהתאם לפרק כ״ה לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

10.2.2. **<u>פוטנציאל</u>**

השמאי המשיג טוען כי לאור המועד הקובע (2013) אין להביא בחשבון פוטנציאל ליח״ד נוספת, במידה ויובא בחשבון בכל זאת יש לדחות את מימוש הפוטנציאל ליח״ד נוספת ב- 11 שנים לפי שיעור היוון של 5%, השמאי המשיב דחה ב- 6 שנים לפי שיעור היוון של 6%. לאור המועד הקובע ולאחר שעיינתי בתקנון התוכנית בהכנה מספר 425-0562785 החלטתי לקבל את טענת השמאי המשיג על דחיה למגרש הפוטנציאלי של 11 שנים בשיעור היוון של 6%.

10.2.3. **<u>זיקת הנאה</u>**

השמאי המשיג טוען כי מדובר במגרש צר וארוך, כך שיש להביא בחשבון זיקת הנאה ליח״ד העורפית, מבדיקתי רוחב המגרש כ- 35 מ׳ - 36 מ׳, לאור זאת הובאה בחשבון זיקת הנאה לדרך למגרש העורפי בשטח כולל של 100 מ״ר במקדם 0.1.

10.2.4. **<u>מקדמי התאמה בין מגרשי הרחבה לנחלה</u>**

הצדדים חלוקים על מקדם ההתאמה שיש לחשב ממגרשי הרחבה לנשוא שומה, השמאי המשיג חישב מקדם 0.85, השמאי המשיב חישב מקדם 0.9. בשומתנו אנו מחשבים מקדם 0.85, לדעתנו זהו המקדם הראוי המיצג הצד הטוב ביותר את הפרשי השווי בין נחלה למגרשי הרחבה, מקדם זה כולל בין השאר, הפחתה לגודל עסקה, הפחתה בגין עירוב שימושים- פל״ח סמוך מבנים חקלאיים, פיתוח ברמה נמוכה ביחס להרחבה והפחתה לעובדה שיח״ד אחת + יח״ד (סמך) הורים בשטח 55 מ״ר תמיד צמודים לנחלה (גם בקיר משותף וגם תכנונית) ולא ניתן לסחור בהם בנפרד.

מקדם זה - 0.85 מביא בחשבון ונותן מענה לטענת המשיב לעניין יח״ד הסמך הצמודה ליח״ד הראשית בקיר משותף אשר לטענתו צריכה לקבל מקדם 0.8.

10.2.5. **<u>פיתוח</u>**

לטענת השמאי המשיג עלויות הפיתוח שהובאו בחשבון בשומת רמ״י נמוכות ולא סבירות. השמאי המשיב מציין כי השמאי הממשלתי אינו מוסמך לדון בעלויות הפיתוח, ויש להפנות שאלה זו לרמ״י.

בעיקרון חישוב הפיתוח נערך עפ״י מסמך עלויות פיתוח בשומות הרשות - יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1464 מתאריך 18/5/2016, כאשר ערכי הפיתוח נלקחו מפרק ה׳ לקווים המנחים של השמאי הממשלתי מתאריך 23/1/2020, הוצאות פיתוח רמה רגילה מתאריך בסיס 12/2016, בהתאמה למועד הקובע.

השמאי המחוזי כפי שצוין בדיון איני מוסמך להחליט לעניין עלויות הפיתוח, יש להפנות טענה זו לרמ"י.

10.2.6. **<u>מקור נתוני ההשוואה</u>**

השמאים חלוקים על מקור נתוני ההשוואה השמאי המשיב הציג 3 נתונים ממושב צפריה ו- 2 נתונים ממושב יגל, לטענת השמאי המשיג יש להציג נתוני השוואה רק מהמושב עצמו.
במקרה הנידון, אני מקבל את טענת השמאי המשיג, כל עוד יש לפחות 3 נתוני השוואה ראויים מהמושב עצמו יש להעדיפם על פני נתונים ממקומות אחרים.

10.2.7. **<u>מקדמים</u>**

ניתנו מקדמים כדלקמן: מקדם 1.03 להתאמה לבעלות מנתוני ההשוואה, מקדם 0.9 לשטח בהקלה – כפי שהסכימו הצדדים, מקדם 0.5 למבנה עזר, מקדם 0.4 לחדר כביסה ועליית גג, מקדם 0.4 למרתף, מקדם 0.2 למרתף שולי, מקדם 0.3 לבריכת שחיה, מקדם 0.1 לשביל גישה ליח"ד עורפית, מקדם 0.95 ליח"ד עורפית (במקום 0.9) לאור העובדה שצד צפון של הנחלה אינו גובל בנחלה שכנה.
מקדמי חצר: עד 1,500 מ"ר 0.25, עד 2,000 מ"ר 0.2, עד 2,500 מ"ר 0.15.

10.3. <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:</u>

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

<u>נתוני השוואה ממושב צפריה גישת החילוץ</u>

מס"ד	גו"ח	תאריך	מגרש	שטח מגרש במ"ר	מחיר	שנת בנייה	שטח בנוי	עלות בנייה	רווח יזמי	זמן	יתרת קרקע	שטח אקוו'	שווי מר"מ אקוו'
1	6469/47	27/1/12	-	500	₪ 2,040,000	-	155	₪ 5,000	1.05	1.1	₪ 1,284,643	351.3	₪ 3,657
2	6839/44	31/7/11	51	500	₪ 2,500,000	2007	220	₪ 5,000	1.05	1.15	₪ 1,473,095	351.3	₪ 4,194
3	6839/82	6/6/11	52	500	₪ 2,500,000	2009	220	₪ 5,500	1.05	1.15	₪ 1,346,595	351.3	₪ 3,834
											ממוצע		₪ 3,895
											התאמה לבעלות		1.03
											שווי מר"מ מתואם בבעלות כולל פיתוח ומע"מ		**₪ 4,012**

<u>ניתוח עסקות עפ"י תב"ע גז/11/487 + גז/מק/18/487א</u>

שטח מגרש ממוצע 500 תכסית 200

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200.0
שטח עיקרי שולי	20	0.9	18.0
מרתף אפקטיבי כולל ממ"ד	100	0.4	40.0
עיקרי - עליית גג	25	0.7	17.5
חניה	15	0.3	4.5
חצר	285	0.25	71.3
	סה"כ מ"ר מבונה אקווי'		351.3

* ציין בתב"ע כי במקום בו יבנה מרתף לא יבנה מחסן.

מניתוח העסקאות עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע <u>4,012 ₪</u> כולל מע"מ ופיתוח.

11. תחשיבי השומה:

שווי הקרקע בחלופה המבוקשות

חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל

שטח נשום 2,200 מ"ר תכסית עיקרי ושרות (450). 2,200

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי 2 מבנים + יח"ד סמך	405	1	405
הקלה 6%	132.0	0.9	118.8
מבנה עזר	45	0.5	22.5
סוכה וחדר כביסה על הגג	25	0.4	10
מרתף בסיסי כולל ממ"דים	200	0.4	80
מרתף שולי	200	0.2	40
בריכות שחיה	80	0.3	24
חצר עד 1500 מ"ר	870	0.25	217.5
יתרת חצר	700	0.2	140.0
דרך פנימית	100	0.1	10.0
סה"כ מ"ר אקוו'			1067.8
שוי מ"ר קרקע מבונה			₪ 4,012
שווי הנחלה			₪ 4,283,830
תוספת פוטנציאל יח"ד			₪ 417,000
סה"כ			₪ 4,700,830
התאמה בין מגרשי הרחבה לנחלה			0.85
מפגעים נוספים ביחס לנתוני השוואה, קרבה למסלולי המראה ולשער הכניסה למושב			0.97 ביחס להרחבה
מיקום בסמוך לתחנת תדלוק ולמכונת שטיפה			0.95
סה"כ השווי כולל פיתוח ומע"מ במעוגל			**₪ 3,680,000**

שווי פוטנציאל ליח"ד נוספת

בהתאם ליתרת היח"ד במושב במועד הקובע

תאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי תכסית	200	1	200
עיקרי שולי	20	0.9	18
ממ"ד	12	0.9	10.8
שרות נוסף	38	0.5	19
הפסד חצר	-200	0.2	-40
סה"כ			207.8
עורפיות			0.95
דחייה - 11 שנים, שיעור היוון 6%			0.53
סה"כ			104.0
שווי מר"מ			₪ 4,012
שווי המגרש במעוגל			₪ 417,000

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 40 בגוש 6837 בשטח של 2,200 מ"ר הממוקם ברחוב הרימון בכניסה למושב צפריה, כריק ופנוי לצורך גביית דמי רכישה לרמ"י בבעלות כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח הינה: **3,680,000** ₪ **(שלושה מיליון שש מאות שמונים אלף** ₪**)**

הערך הנקוב בבעלות כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

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

בברכה
דוד טוביה
שמאי מקרקעין מחוזי
מחוז ת"א והמרכז

הערה: יש לעדכן את עלויות הפיתוח.

העתק: מר דב וידר ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. במייל: dvov@land.gov.il
גב' נועה לביא, יועצת לאגף חוזים לדורות מטעם רמ"י.