תאריך עברי : כ״ב/חשון/תשע״ט

תאריך לועזי : 31/10/2018

מס׳ תיק רמ״י : 52239950א

מספרינו (אופק) : 32953

לקביעת שכ״ט : 7.9

לכבוד :

גב׳ ליאת טל,	מר עופר נקש,	מר ניצן מקובר,
צוות חוזים לדורות,	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י.	שמאי מקרקעין מטעם המשיג.
מרחב עסקי מרכז, רמ״י.		
בדוא״ל :	בדוא״ל :	בדוא״ל :
leahd@land.gov.il	ofer@bnshamaim.co.il	makovern@gmail.com

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1304</u>

<u>גוש 6839, חלקה 14 (בחלק), רח׳ התאנה, משק 23, צפריה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 08/02/2018, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי מרכיב הקרקע ללא מע״מ וללא פיתוח, זאת לצורך גביית דמי רכישה.

1.2. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר עופר נקש מיום 10/05/2017 - **להלן: ״המשיב״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם עו״ד המייצג את בעל הזכויות בנכס, מר גיא יפרח, באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר ניצן מקובר מיום 15/01/2018 - **להלן: ״המשיג״.**

1.3. להלן חלופות השומה :

1.3.1. <u>חלופה א׳</u>- שווי זכויות הבעלות המלאה לקרקע עפ״י תכנית מאושרת (תב״ע)+ פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד, בחלקת המגורים בגודל 2 דונם בלבד למועד הקובע 21/09/2015, ללא מע״מ וללא פיתוח.

1.3.2. <u>חלופה ב׳</u>- שווי זכויות הבעלות המלאה לקרקע, בשטח של 146 מ״ר בייעוד לחצר שולית למגורים, למועד אישור העסקה 18/01/2017, ללא מע״מ ופיתוח.

1.4. בתאריך 18/03/2018 התקיים דיון במשרדנו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, מר עופר נקש שמאי מקרקעין מטעם רמ״י ומר ניצן מקובר שמאי מקרקעין מטעם המשיג. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20/03/2018, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 02/04/2018.

1.5. הצדדים חלוקים בנושאים להלן : מקדמי התאמה לרבות התאמה לעורפיות, הימצאות קו מתח גבוה בתחום החלקה, חשיפה לרעש של המראות ונחיתות, דחייה ואי וודאות של הפוטנציאל ולאומדן עלויות הפיתוח.

2. זיהוי הנכס:

גוש : 6839

חלקה : 14 (בחלק).

שטח קרקע נישום : 2 דונם.

שטח חצר שולית : 146 מ״ר.

מגרש : 23, עפ״י תשריט רמ״י מיום 7/3/2017

מהות הנכס : קרקע למגורים בנחלה.

כתובת עירונית : רחוב התאנה, משק 23, מושב צפריה.

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע״מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועדים הקובעים לשומת ההשגה הינם 21/09/2015 לחלופה א׳ ו- 18/01/2017 לחלופה ב׳.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 16/10/2018 על ידי סבינה חלדרוב, מתמחה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לחלק ממשק/מגרש 23, לפי תכנית משמ/63/גז, בנחלה ברחוב התאנה, ביעוד למגורים, מושב צפריה.

הסביבה:

מושב צפריה הינו מושב דתי, משתייך למועצה האזורית ״עמק לוד״. בחלק הדרומי והמערבי המושב מתוחם בכביש מס׳ 1, בחלק הצפוני בשטח חקלאי ובמסלול המראה/ נחיתה ובחלקו המזרחי בנמל התעופה ״בן גוריון״. הנגישות למושב הינה באמצעות כבישים : 4402 בדרום וכביש 4404 במזרח.

המושב מאופיין בבניה צמודת קרקע למגורים ברובה וותיקה הכוללת נחלות, משקי עזר ושכונת הרחבה לצד מבני ציבור ומסחר המשרתים את תושבי המושב והסביבה. בתחום המושב נשמע רעש המראות ונחיתות מטוסי נתב״ג. רחוב התאנה הינו רחוב מרכזי, ממוקם בחלקו המערבי של המושב, מהווה את אחד מצירי הגישה והיציאה מהמושב, דרך 4402, ומוביל למושב ״כפר חב״ד״. הרחוב הינו דו סטרי בעל נתיב לכל כיוון, משתרע מדרום בצומת המפגש עם רחוב הרבנית חייה מושקא, לכיוון צפון מערב עד לצומת המפגש עם רחוב הרימון. לאורך חזית החלקה לרחוב התאנה עובר קו מתח גבוה ובצמוד לפינה הדרום- מערבית של החלקה ניצב עמוד מתח גבוה.

נשוא השומה ממוקם בחלקו המזרחי של הרחוב, מהווה את חלקה מס׳ 14.

הפיתוח הסביבתי חלקי, כולל מדרכה בצד אחד בלבד של הרחוב.

תרשים סביבת הנכס:



הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע לחלק מחלקה 14 בגוש 6839, תחום חלקה א' למגורים בנחלה, ידוע כחלק ממשק/מגרש 23, לפי תכנית משמ/63/גז בשטח של 2,000 מ"ר[1], בתוכה נמצא שטח פל"ח בגודל 146 מ"ר.
חלקה 14, נחלה בשטח רשום של 9,973 מ"ר, צורתה אי רגולרית צרה וארוכה של מעין מקבילית, לחלקה רוחב חזית של כ-39 מ' לרחוב התאנה ועומק מירבי של כ-290 מ'. פני הקרקע מישוריים. נכון למועד הביקור בנכס בחלקת המגורים קיים מבנה בשלבי בנייה, בעורף המבנה מבני פח לאחסנה/ מלאכה/ חקלאות, יתרת שטח החלקה מזרחה מהווה קרקע חקלאית לא מעובדת.

להלן גבולות החלקה:

צפון- משק 22, נחלה עליה בנוי מבנה צמוד קרקע ותיק למגורים.
דרום- בית כנסת ומעברו משק 24, נחלה עליה בנוי בית צמוד קרקע ותיק למגורים.
מזרח- כביש 4404.
מערב- חזית לרחוב התאנה ומעברו מבנה צמוד קרקע למגורים.

[1] בהתאם להזמנת השומה.

תמונות מהנכס :





7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) חולון לחלקה שבנדון, אשר הופק על ידנו באמצעות האינטרנט, עולים פרטי הרישום הבאים :

זיהוי ומיקום : גוש 6839, חלקה 14, (מספר קודם 6839/1).

שטח רשום : 9,973 מ"ר.

בעלי הזכויות : קרן קיימת לישראל - בשלמות.

הערות : אין.

8. המצב תכנוני:

בהתאם למידע שאותר באתר רמ"י ובאתר מחלקת ההנדסה של מועצה האזורית "עמק לוד" הנכס שבנדון כלול, בין היתר, בתכניות בניין עיר כמפורט להלן :

מספר תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך	מהות התכנית
גז/487	431	04/08/1955	תכנית מפורטת למושב עובדים. על פי התשריט נשוא השומה מסומן כנחלה מס' 23.
גז/487/ב'	2919	12/05/1983	שינוי הוראות קיימות וקביעת הוראות חדשות
משמ/63(גז)	3469	23/07/1987	הכנת תכנית מפורטת לצרכי רישום, קביעת מס'

			נחלות, מגרשים לבעלי מקצוע ומשקי עזר.
ג/487/גז	3589	31/10/1988	שינוי הוראות קיימות וקביעת הוראות חדשות בדבר מס' יח"ד בנחלות, מבני עזר בקומת עמודים, הקמת מרתפים ובריכות שחייה.
1000/גז	5463	28/11/2005	הסדרת והתרת שימושי פל"ח בחלקות א' של נחלות, קביעת הוראות למתן היתרים למבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות בתחום המגורים שבחלקה א'.

<u>תכנית מפורטת משמ/63/גז:</u>

כאמור, מושא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מתאר מפורטת מס' משמ/63/גז, שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3469, בתאריך 23/07/1987. עפ"י תכנית זו מופיע נכס נשוא השומה כחלק ממגרש 23 המיועד כאזור "מגורים- חלקות א'".

<u>להלן סיכום זכויות הבניה בהתאם לתכניות שהוזכרו לעיל ולחוות הדעת התכנונית אשר צורפה להזמנת השומה:</u>

שטח המגרש : לא יקטן מ-2 דונם ולא יעלה על 4 דונם.

מס' יח"ד : 3 יח"ד בשני מבנים, גודל היחידה השלישית לא יעלה על 55 מ"ר.

שטח עיקרי : 350 מ"ר לשתי יח"ד+55 מ"ר ליחידה קטנה. עד 220 מ"ר ליח"ד.

עליית גג : מותר בכל בית מגורים- בכפוף למגבלות בתקנות התו"ב, בנוסף לשטח המותר למגורים.

מבני עזר : 45 מ"ר.

מרתף : בשטח קונטור קומת הקרקע.

גובה מקס' : גובה מבנה מגורים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע.

מבנה פל"ח : על פי תכנית גז/1000- עד 500 מ"ר כולל שימוש לתיירות (יחידת אירוח מ- 25 מ"ר עד 40 מ"ר ע"ח שטחים מותרים לפל"ח). שטח הפל"ח יהיה בתחום השטח המותר בחלקת המגורים או צמוד דופן.

קווי בניין : צדדי לבית מגורים- 4 מ'.

סוכה וחדר כביסה - הקמה על גג שטוח בשטח כולל של 25 מ"ר.

בריכת שחיה – בכפוף לקיום התנאים שקבעה הועדה המחוזית בנספח. גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק. מבנה עזר 5 מ"ר.

<u>פוטנציאל תכנוני:</u>

- תוספת יחידת דיור שלישית בנחלות על פי תיקון 1 ב' לתמ"א 35 ע"י הכנת תכנית כוללנית לישוב או

למועצה.

- תוספת זכויות בניה בהליך הקלה 6%.

חישוב מס' יחידות הדיור הניתנות לבנייה בנחלה:

לפי תב"ע משמ/63(גז) במושב סה"כ 82 נחלות (חלקה א'), בכל נחלה 2 יח"ד[2], 6 מגרשים לבעלי מקצוע ומשק עזר אחד + 61 מגרשי הרחבה . סה"כ **232** יח"ד.

לפי תמ"א 35 מספר יח"ד המירבי במושב צפריה הינו **350** יח"ד.

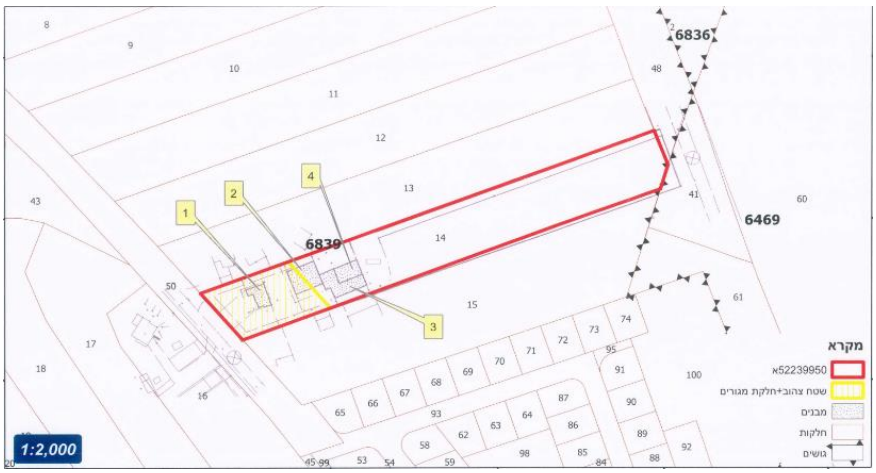
לפיכך, ניתן להקים עוד 118 יח"ד במושב המהווים **1.44** יח"ד באופן יחסי לנחלה הנדונה.

<u>רישוי:</u>

על פי חוות דעת התכנונית אשר צורפה להזמנת השומה:

- בקשה להיתר משנת 1977 לבניית 109.26 מ"ר לבית מגורים אחד. בבקשה מופיעות 4 סככות להריסה ומבנה רפת בשטח של כ- 320 מ"ר קיים.
- בקשה להיתר משנת 2016- הריסת בית המגורים הקיים ובניית בית מגורים חדש בשטח עיקרי של 145.58 מ"ר+ 12 מ"ר שירות (ממ"ד). סה"כ 157.58 מ"ר. בבקשה מופיעים מבנים להריסה ומופיע חלק מהרפת כקיים.
- נמצאו תשריטים המתייחסים לשימוש חורג בנחלה ולשימוש לפל"ח, אך לא נמצאו בתיק בקשות חתומות המתייחסות לתשריטים הנ"ל.

<u>להלן תשריטי הנחלה בהתאם להזמנה ממחלקת חכירה לדורות, רמ"י, מתאריך 07/03/2017:</u>



טבלת מבנים

מס'	סוג	שטח (מ"ר)
1	מגורים	119
2	מחסן	259
3	מחסן	241
4	סככה ללא גג	142

[2] יח"ד ההורים בשטח 55 מ"ר אינה נחשבת בספירה לצורך היח"ד המותרות עפ"י התמ"א.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

חלופות	המשיב	המשיג
חלופה א'	₪ 4,050,000	₪ 2,555,000
חלופה ב'	₪ 114,000	₪ 85,000

סיכום שומת המשיב:

9.1.1. גישת השומה וערכי הבסיס:[3]

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה למגרשים לבניה צמודת קרקע בסביבה וגישת החילוץ, תוך כדי התאמות נדרשות לנשוא השומה כלהלן:

- 2 עסקאות מכר בתים בהרחבת מושב צפריה בין השנים 2014-2016, לאחר חילוץ רווח יזמי ועלויות בניה התקבל שווי מ"ר קרקע מבונה 5,006 ₪ בממוצע.
- 4 עסקאות מכר מגרשים בהרחבת מושב "חמד" בין השנים 2013-2016, מניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר קרקע מבונה 4,387 ₪ בממוצע.
- ניתוח עסקת מכר בהרחבת מושב "יגל" מתאריך 30/03/2016, מניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר קרקע מבונה 5,060 בממוצע.
- לאחר ביצוע התאמת זמן לכל עסקה בנפרד, ביחס למועד הקובע לחלופה א'- 21/09/2015, התאמה לבעלות ולמיקום הנחלה הנדונה, קבע שווי מ"ר מבונה משוקלל מתואם בסך **4,600** ₪.
- לאחר ביצוע התאמת זמן לכל עסקה בנפרד, ביחס למועד הקובע לחלופה ב'- 18/01/2017, התאמה לבעלות ולמיקום הנחלה הנדונה, קבע שווי מ"ר מבונה משוקלל מתואם בסך **5,060** ₪.

9.1.2. עקרונות התחשיב:

- בחישוב הפוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית בנחלה קבע מקדמי שווי כדלקמן:
שטח עיקרי- 1, שטח שירות חלל גג- 0.5, ממ"ד- 1, חניה מקורה- 0.35, מרתף בסיסי- 0.4, מרתף שולי- 0.28, מקדם מיקום- 0.9, מקדם אי ודאות ודחיה- 0.79 (המגלם 4 שנות דחיה בשיעור היוון 6%).
- בחישוב שווי הנחלה על פי התב"ע כולל הפוטנציאל, הביא בחשבון את מקדמי השווי הבאים:
שטח עיקרי- 1, יח"ד הצמודה לאחד המבנים- 0.9, מבני עזר- 0.5, סוכה וחדר כביסה- 0.5, מרתף בסיסי- 0.4, מרתף שולי- 0.28, בריכת שחיה- 0.35, מקדם אי ודאות לאישור ההקלה- 0.9, חצר בסיסית- 0.25, חצר שולית- 0.2. הביא בחשבון הפחתה לגודל ולהיקף העסקה בשתי החלופות באמצעות מקדם 0.925.
- באומדן שווי מ"ר קרקע מבונה הביא בחשבון את ההתאמות לנשוא השומה להלן: התאמה מחכירה לבעלות- 4%, הפחתה למיקום המגלמת קרבה לעמוד ולקו מתח גבוה- 6%.

[3] לעיון בתחשיב המשיב ראה עמודים 17-19 לשומתו.

- בעסקות המכר בנחלות הפחית עלויות בנייה בגבולות של 6,000-6,500 ₪ למ״ר בנוי ורווח יזמי בשיעור 8%.
- הביא בחשבון את השימוש המיטבי והחוקי בקרקע שבנדון לבניית 2 יח״ד למגורים ויחידה נוספת הבנויה במבנה נפרד. הובא בחשבון כי במסגרת הצטרפות להסדר במסלול דמי רכישה לא קיימת מגבלת שימוש ביחידות המגורים לחוכר ולקרובו בלבד.
- על פי הנחיה משפטית ממזמין השומה, לא הובא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין מימוש הפוטנציאל, מאחר וזה מגולם בשיעורי הגבייה שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1464.
- הביא בחשבון התאמה מנתוני ההשוואה הממוקמים בשכונות ההרחבה המתאפיינות ברמת פיתוח מלאה וחדישה, מגרשיים עצמאיים, אופייניים עבור יח״ד אחת בלבד, לנשוא השומה המתאפיין באזור עם רמת פיתוח בסיסית וותיקה, מגרש גדול יחסית עבור מס׳ יח״ד במגרש וכן בהלקח בחשבון קו ועמוד מתח גבוה צמודים לנחלה.
- בהתחשב בצורתה הצרה והארוכה של חלקה א׳ בנחלה, תרומת החלק החקלאי בעורף הנחלה לשווי המגורים זניחה.
- הובאה בחשבון התאמה לגודל ולהיקף העסקה ביחס לעסקאות ההשוואה (מגרשים בודדים ליח״ד אחת בגודל של כ- 400-500 מ״ר).
- בתחשיבי השווי הביא בחשבון את שיעורי המע״מ הרלוונטיים ליום ביצוע העסקות.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם להנחיית מזמין השומה במסמך עלויות הפיתוח בשומות הרשות-יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464 מתאריך 18/05/2016, שווי פיתוח נורמטיבי- רמה בסיסית, בשיפוע קרקע של עד 12% כדלקמן:

לחלקת מגורים בשטח קרקע של עד 2.5 דונם לבינוי של עד 375 מ״ר סך של 138,000 ₪, לתוספת שטח מבונה מעל 375 מ״ר- 162 ₪ למ״ר, סה״כ הוצאות פיתוח למועד הקובע 21/09/2015- **235,605** ₪.
הוצאות פיתוח לתוספת יח״ד שלישית בחלקת המגורים בסך **61,965** ₪.
לרכיב הקרקע בחלופה ב׳, על בסיס קרקע בשטח העולה על 2 דונם, סך של 25 ₪ למ״ר כולל מע״מ, סה״כ **3,650** ₪ למועד הקובע 18/01/2017.

9.1.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה מס׳ 1- שווי לפי התב״ע+פוטנציאל:</u>

תאור	אחוזים	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	שטח אקו׳
מגרש		2,000		
תכסית		427.5[4]		
שטח עיקרי 2 יח״ד דיור בשני מבנים		350	1	350

[4] התכסית מתקבלת תחשיבית ע״י חלוקת השטח העיקרי המבונה, לרבות שטחי הקלה אפשרית, בהנחה של בנייה בשתי קומות שוות ובתוספת שטחי מבנה עזר ובריכות שחיה.

שטח עיקרי יח״ד נוספת באחד המבנים		55	0.9	49.5
מבני עזר		45	0.5	22.5
סוכה וחדר כביסה		25	0.5	12.5
הקלה כמותית	6%	120	0.9[5]	108
מרתף ראשוני		100[6]	0.4	40
מרתף שולי		162.5[7]	0.28	45.5
בריכת שחיה		120[8]	0.35	42
חצר למגרש עד 1,000 מ״ר		572.5	0.25	143.125
חצר למגרש 1,001-2,000 מ״ר		862.5[9]	0.2	172.5
סה״כ מ״ר אקו׳				985.625

שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳		₪ 4,600
סה״כ		₪ 4,533,875
תרומת פוטנציאל תוספת יח״ד		₪ 889,873
סה״כ שווי כולל פיתוח ומע״מ		₪ 5,423,748
מקדם הפחתה לגודל ולהיקף עסקה	0.925	₪ 5,016,967
הוצאות פיתוח		₪ 235,605
שווי כולל מע״מ, ללא פיתוח		₪ 4,781,362
שווי בניכוי מע״מ	18%	₪ 4,052,002
במעוגל		**₪ 4,050,000**

[5] מקדם אי וודאות לאישור ההקלה והיקפה.
[6] שטח מרתף אופייני במגרשי הרחבה כ-50 מ״ר ליח״ד וסה״כ 100 מ״ר לשתי יח״ד ראשיות בנכס הנישום.
[7] שטח מרתף מחושב לפי תכסית בתי המגורים בהנחה ששטחי הבניה העיקריים, לרבות הקלה, ייבנו בשתי קומות שוות.
[8] שטח אפקטיבי עבור 2 בריכות שחיה לשתי יח״ד ראשיות.
[9] יתרת חצר בקיזוז תכסית צפויה ליח״ד שלישית בנחלה כ-137.5 מ״ר (בהתאם לתכסית מגרש אופייני בהרחבת המושב).

<u>חלופה מס' 2- שווי חצר שולית למגורים בשטח 146 מ"ר:</u>

שטח קרקע (חצר שולית)	146
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'	₪ 5,060
מקדם הפחתה לגודל ולהיקף עסקה	0.925
מקדם אקו' לחצר שולית	0.2
שווי הנכס כולל פיתוח ומע"מ	₪ 136,671
הוצאות פיתוח	₪ 3,650
שווי ללא פיתוח, כולל מע"מ	₪ 133,021
שווי בהפחתת מע"מ (17%)	₪ 113,693
במעוגל	₪ **114,000**

<u>סיכום שומת המשיג:</u>

9.1.4.<u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה וגישת החילוץ, תוך כדי התאמות נדרשות לנשוא השומה כלהלן[10]:

- 2 עסקאות מכר נכסים בנויים משכונת ההרחבה- מושב צפריה. מהשנים 2014, 2015, בשטחי מגרשים 501 מ"ר ו- 622 מ"ר. בוצעה התאמה לזמן בהתאם למועד העסקה ולמועד הקובע בכל חלופה.
- 4 עסקאות מכר מגרשים במושב חמד בשנים 2013-2016, בשטחים הנעים בין 405 מ"ר- 459 מ"ר. בוצעה התאמה לזמן בהתאם למועד העסקה ולמועד הקובע בכל חלופה.
- הכרעה בעיון חוזר בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1181 גוש 6837 חלקה 4, משק 4, מושב צפריה. שווי מ"ר מבונה אשר נקבע בהכרעה הוא 2,659 ₪ למועד הקובע 03/12/2013. בוצעה התאמה לזמן בהתאם למועד ההכרעה ולמועד הקובע בכל חלופה.
- משקלול הנתונים קבע שווי מ"ר מבונה לחלופה 1 בסך **4,035** ₪, וחלופה 2 בסך **4,275** ₪.

9.1.5.<u>עקרונות התחשיב:</u>

- בחישוב חלופה מס' 1-

הביא בחשבון מקדם התאמה לנחלה ממגרשי הרחבה עקב פיתוח ומיקום שונה- 0.9

הפחתה בגין קרבה לקו ועמוד מתח גבוה וקרבה לרעש מטוסים- 9%.

הפחתה בשווי המגורים עקב מבנה פל"ח הבנוי בחלקה קטנה יחסית- 5%.

[10] ליתר פירוט ראה עמ' 9-10 לשומת המשיג.

הפחתה בגין הכרח למכור את אחת מהיחידות עם השטח החקלאי- 5%.
מקדמי שווי: יחידת מגורים 55 מ"ר – 0.9, מבני עזר- 0.5, מרתף- 0.4, מרתף שולי- 0.3, סוכה/חדר כביסה- 0.5, בריכת שחיה- 0.3, דרך גישה ליח"ד עורפית- 0.15, הקלה- 0.8, חצר בסיסית- 0.25, חצר שולית- 0.15.
הביא בחשבון הוצאות פיתוח בסך של 235,605 ₪ בהתאם לשומת רמ"י.
בתחשיבי השווי הביא בחשבון את שיעורי המע"מ הרלוונטיים ליום ביצוע העסקות.
בעסקות המכר בנחלות הפחית עלויות בנייה בסך 6,000 ₪ למ"ר בנוי ורווח יזמי 8%.

- בחישוב הפוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית קבע את מקדמי השווי הבאים: שטח עיקרי שולי- 0.9, גג- 0.7, ממ"ד- 0.8, מחסן- 0.5, מרתף- 0.35, חניה- 0.3.

התאמה למיקום ורעש מטוסים- 0.8, הוצאות פיתוח בסך 61,965 ₪, ניכה היטל השבחה צפוי בסך 449,183 ₪, הביא בחשבון דחייה של 6 שנים בשיעור היוון 6% לאישור התוספת.

- הובא בחשבון ניכוי של 50% מערך הקרקע לפוטנציאל עקב הצורך לתשלום היטל השבחה בעת קבלת היתר ומימוש.
- בחישוב חלופה מס' 2-

הביא בחשבון מקדם הפחתה המגלם פגיעה עקב רעש מטוסים והתאמה לנחלה- 0.87, מקדם אקו' לחצר- 0.2 והוצאות פיתוח בסך 8,650 ₪.

9.1.6.<u>תחשיב השומה:</u>

<u>חלופה מס' 1- תחשיב 2 דונם לפי תב"ע+פוטנציאל:</u>

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי 2 יח"ד	350	1	350
עיקרי יח"ד הורים	55	0.9	49.5
מבני עזר	45	0.5	22.5
מרתף	100	0.4	40
מרתף שולי	162.5	0.3	48.75
סוכה/חדר כביסה	25	0.5	12.5
בריכת שחיה	100	0.3	30
דרך גישה ליח"ד עורפית	150	0.15	22.5
הקלה 6%	120	0.8	96
חצר עד 1,500 מ"ר	755	0.25	188.75
חצר עד 2 דונם	500	0.15	75
סה"כ מר"א			935.5
שווי מר"א כולל מע"מ ופיתוח			₪ 4,035
מקדם התאמה לנחלה			0.9
מקדם התאמה לקו ועמוד מתח גבוה			0.94
מקדם התאמה השפעת פל"ח בחלקה של 2 דונם			0.95
מקדם התאמה עקב רעש מטוסים			0.97
התאמה בגין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החקלאי			0.95
מתקבל כולל מע"מ ופיתוח			₪ 2,795,610
עלויות פיתוח			₪ 235,605
סה"כ ללא פיתוח, כולל מע"מ			₪ 2,560,005
תוספת יח"ד 3 ללא פיתוח, כולל מע"מ			₪ 455,040
סה"כ שווי מגרש ללא פיתוח, כולל מע"מ			₪ 3,015,045
סה"כ שווי מגרש 2,000 מ"ר ללא פיתוח וללא מע"מ 18%			**₪ 2,555,000**

חלופה מס' 2- שווי חצר שולית:

שטח קרקע (חצר שולית)		146
שווי מ"ר אקו' בש"ח כולל מע"מ ופיתוח	₪	4,275
מקדמי הפחתה		0.87
מקדם אקו' לחצר		0.2
שווי כולל מע"מ ופיתוח	₪	108,602
הוצאות פיתוח	₪	8,650
שווי ללא פיתוח כולל מע"מ	₪	99,952
שווי ללא מע"מ ופיתוח	₪	85,429
במעוגל	₪	**85,000**

טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 18/03/2018 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.1.7.טענות השמאי המשיג:

- לעניין הדחייה לקבלת היתר עבור תוספת יח"ד שלישית, טוען כי 6 שנים לקבלת היתר הינה דחייה סבירה.
- יש להביא בחשבון הפחתה לנחלה אל מול מגרשים בהרחבה של 10%. קיים הבדל מהותי בין הנחלות- מרחב ישן, אל מול המגרשים בהרחבה- מרחב חדש, הנחשב כבעל ערך יקר יותר.
- יש לבצע הפחתה של 10% על עורפיות של היח"ד השלישית, הפחתה של 3% בגין רעש מטוסים לאור הקרבה לשדה התעופה והפחתה בגין קרבה לעמוד מתח גבוה.
- שטח המגרש קטן יחסית, בשטח 2 דונם ופל"ח בתוך חלקת המגורים המהווה פגיעה בשווי המגורים.
- ליחידת הדיור מצמידים חלק מהשטח החקלאי, לכן נדרשת הפחתה של 5%. מנקודת המבט של הקונים, שהם אנשים המגיעים בדרך כלל מהעיר, השטח החקלאי מהווה נטל.
- ליח"ד השלישית ניתן מקדם 0.8 המגלם בתוכו עורפיות, רעש מטוסים והפל"ח הצמוד.

9.1.8.טענות המשיב ונציג רמ"י:

- בהקשר היחידה הנוספת, לא מחשבים יותר את ה-1.44, למדנו שהוועדות המחוזיות מקשות בלקדם תב"עות, וההתכנסות היא ליחידה נוספת כפי שנקבע בתיקון 1ב לתמ"א 35. המשמעות, וודאות גבוהה למימוש ולכן צריך להקטין את מקדם הדחייה ושיעור ההיוון.
- לעניין ההפחתה בגין הצמדת השטח החקלאי ליחידה השלישית טוען כי לעניות דעתו יש להוסיף לשווי ולא להפחית, מקבלים מיני נחלה שבה בית עם נוף פתוח, מרחבים ולא בית הכלוא בשלוש חזיתות.
- לעניין הדחייה, כיום אנו נמצאים אחרי תיקון 101 שתחם בזמן את הוועדות, נמצאים בעידן אחר, כיום תב"עות מאושרות הרבה יותר מהר. יש להסתכל מנקודת מבט של שימוש מיטבי וחוקי ולא מנקודת המבט של ותיקי המושב שמטרתם לא לקדם תכניות. בתחשיב של המשיג לוקחים בחשבון רק את הסיכון ולא את הסיכוי. בשומת המשיב נלקח בחשבון רק הפוטנציאל הוודאי ולא העתידי. יתרה מכן, במועד הקובע לחלופה א', שינוי 1ב' בתמ"א 35 המאפשר תוספת יח"ד שלישית בנחלות, היה בתהליכי אישור.

- לעניין הפל"ח, בהתאם לקווים המנחים, התחשיב מתבסס על נכס ריק ופנוי בשימוש המיטבי. בנכס הנדון, במועד הקובע לחלופה א', נכנסים להסדר כאשר אין עדיין עסקת פל"ח, כלומר ריק ופנוי מצד המנהל ולאחר עסקת הפל"ח מזכים את הבעלים.
- מקדמי ההפחתה שנלקחו בחשבון בשומת המשיג מצטברים להפחתה של 26%, הרבה מעבר לסביר.
- בשומת המשיג יש חפיפה במקדמי ההתאמה, לדוגמא על עורפיות הופחתו 10% ובנוסף הקטנה של החצר ב-150 מ"ר. הדבר גולם כבר בהפחתה לעורפיות.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

מקובלת עליי טענת הצדדים כי הגישה העדיפה להערכת שווי הקרקע בבעלות הינה גישת ההשוואה למגרשי מגורים בהרחבות, וגישת החילוץ מעסקאות מכר מגרשים בנויים תוך ביצוע התאמות נדרשות לנשוא השומה. למטרת השומה אתבסס בהכרעה זו על עסקות מכר למגרשים ריקים משכונות ההרחבה במושבים: "צפריה", "חמד" ו"יגל" וכן בעסקות מכר למגרשים בנויים משכונת ההרחבה במושב "צפריה", תוך ביצוע התאמות לנשוא השומה ומתן משקל יחסי גבוה לניתוח העסקות בגישת ההשוואה.
יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **דחייה לקבלת היתר בניה לתוספת יח"ד שלישית:**

מקובלת עליי טענת המשיב כי מאחר וכיום תהליכי אישור התב"עות התקצרו וכן כי במועד הקובע לחלופה א' התוספת של יחידה שלישית בנחלות הייתה כבר בתהליכי אישור, הוודאות לאישור גבוהה ולכן, דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% הינה דחייה סבירה.

10.2.2. **הצמדת שטח חקלאי ליח"ד**:

מקובלת עליי טענת המשיג כי הצמדת השטח החקלאי ליח"ד, וההכרח למכור אותה עם השטח החקלאי מהווה פגיעה בשווי המגורים. לפיכך, ניתנה הפחתה של 5%.

10.2.3. **פל"ח:**

מקובלת עליי טענת המשיג כי יש לתת הפחתה בגין הפל"ח בשטח המגורים ביחס לנתוני ההשוואה ממגרשי הרחבה, ניתנה הפחתה בשיעור של 3% ביחס לנתוני ההשוואה.

10.2.4. **הפחתה בגין רעש מטוסים:**

מאחר ועסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומה נמצאות בסביבה הקרובה לנשוא השומה, מחיריהן מגלמות את ההפחתה בגין רעש המטוסים. לפיכך, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין הפרעת הרעש.

10.2.5. **הוצאות פיתוח:**

הובאו בחשבון הוצאות פיתוח בהתאם להנחיית מזמין השומה. בחלקת מגורים בשטח קרקע של עד 2.5 דונם לבינוי של עד 375 מ"ר- סך של 138,000 ₪ כולל מע"מ. עבור רכיב הקרקע בשטח העולה על 2.5 דונם- סך של 24.3

₪ למ״ר כולל מע״מ. עבור שטח מבונה מעל 375 מ״ר סך של כ- 162 ₪ למ״ר כולל מע״מ.

10.2.6. **<u>אי סחירות:</u>**

במסגרת הצטרפות להסדר במסלול דמי רכישה לא קיימת מגבלת שימוש ביחידות המגורים לחוכר ולקרובו, לפיכך לא בוצעה הפחתה.

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

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

<u>עסקת השוואה ישירה בקרקע- מגרש בשכונת ההרחבה, צפריה:</u>

מס״ד	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	מחיר	מקדם זמן לחלופה א'	מקדם זמן לחלופה ב'	מ״ר אקו'	מחיר למ״ר מבונה חלופה א'	מחיר למ״ר מבונה חלופה ב'
	2015						2017			
1	16/12/2015	6839/110	התאנה	622	₪ 1,650,000	1	1.07	379	₪ **4,349**	₪ **4,653**

<u>עסקת השוואה ישירה בקרקע- מגרשים בשכונת ההרחבה, חמד:</u>

מס״ד	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	מחיר	מקדם זמן לחלופה א'	מקדם זמן לחלופה ב'	מיקום	מ״ר אקו'	מחיר למ״ר מבונה חלופה א'	מחיר למ״ר מבונה חלופה ב'
2	20/4/16	6818/77	הזית	418	₪ 1,700,000	0.97	1.05	0.93	338	₪ 4,532	₪ 4,906
3	14/10/15	6819/85	הגפן	444	₪ 1,350,000	1	1.07	0.93	345	₪ 3,640	₪ 3,895
4	7/6/15	6818/99	הזית	405	₪ 1,390,000	1	1.08	0.93	335	₪ 3,857	₪ 4,166
5	5/2/15	6819/112	הגפן	459	₪ 1,470,001	1	1.1	0.93	349	₪ 3,921	₪ 4,313
ממוצע למ״ר אקו' מבונה										₪ **3,988**	₪ **4,320**

<u>עסקת השוואה ישירה בקרקע- מגרש בשכונת ההרחבה, יגל:</u>

מס״ד	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	מחיר	מקדם זמן לחלופה א'	מקדם זמן לחלופה ב'	מיקום	מ״ר אקו'	מחיר למ״ר מבונה חלופה א'	מחיר למ״ר מבונה חלופה ב'
6	30/3/16	6876/28	הדקל	394	₪ 1,626,800	0.97	1.05	0.95	319	₪ **4,707**	₪ **5,095**

<u>עסקות השוואה למכר נכסים בנויים בשכונת ההרחבה, צפריה:</u>

6,000

מס״ד	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח מגרש במ״ר	מחיר בעסקה	שנת בניה	שטח בנוי	מחיר בהפחתת יזמות וע.בניה	מקדם זמן לחלופה א'	מקדם זמן לחלופה ב'	מיקום	מ״ר אקו'	מחיר למ״ר מבונה חלופה א'	מחיר למ״ר מבונה חלופה ב'
7	3/12/14	6839/73	התאנה 243	501	₪ 3,000,000	2008	210	₪ 1,570,189	1.04	1.1	1	361	₪ 4,519	₪ 4,780
8	9/11/16	6839/77	התאנה 47	500	₪ 3,850,000	2010	200	₪ 2,432,075	0.95	1	1	361	₪ 6,398.43	₪ 6,735
ממוצע למ״ר אקו' מבונה													₪ **5,459**	₪ **5,758**

<u>שקלול שווי מ״ר מבונה- חלופה א':</u>

עסקת השוואה למגרש- מושב צפריה	0.4		₪ 4,349	₪ 1,740
עסקות השוואה למגרשים- מושב חמד	0.3		₪ 3,988	₪ 1,196
עסקת השוואה למגרש- מושב יגל	0.1		₪ 4,707	₪ 471
עסקת מכר ליחידה בנויה וחילוץ הקרקע	0.2		₪ 5,459	₪ 1,092
שווי מ״ר מבונה אקו' משוקלל				₪ 4,498
מעבר לבעלות			0.95	₪ 4,735
הפחתה לפל״ח בסמוך			0.97	₪ **4,637**

<u>שקלול שווי מ״ר מבונה- חלופה ב':</u>

עסקת השוואה למגרש- מושב צפריה	0.4		₪ 4,653	₪ 1,861
עסקות השוואה למגרשים- מושב חמד	0.3		₪ 4,320	₪ 1,296
עסקת השוואה למגרש- מושב יגל	0.1		₪ 5,095	₪ 509
עסקת מכר ליחידה בנויה וחילוץ הקרקע	0.2		₪ 5,758	₪ 1,152
שווי מ״ר מבונה אקו' משוקלל				₪ 4,818
מעבר לבעלות			0.95	₪ 5,072
הפחתה לפל״ח בסמוך			0.97	₪ **4,967**

11. תחשיב השומה:

תחשיב:

חלופה א'- שווי קרקע בבעלות על פי הזכויות בתב"ע+פוטנציאל:

תרומת הפוטנציאל- תוספת יחידת דיור שלישית: תכסית 137

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי	220	1	220
מרתף	100	0.4	40
חלל גג רעפים	25	0.6	15
חניה	15	0.35	5.25
ממ"ד	12	0.8	9.6
חצר	363	0.25	90.75
סה"כ מ"ר אקו'	372.0		**380.6**
שווי מ"ר מבונה חלופה א'			₪ 4,637
סה"כ שווי קרקע ליחידה שלישית כולל מע"מ ופיתוח			₪ 1,764,998
מקדם מיקום בעורף הנחלה		0.9	₪ 1,588,498
הוצאות פיתוח		₪ 60,264	₪ 1,528,234
תרומה לשווי ללא פיתוח, כולל מע"מ			₪ 1,467,970
שווי בהפחתת אי וודאות ודחייה		0.79	₪ **1,159,696**

מחושבת לפי 4 שנות דחייה בשיעור היוון 6%

תב"ע+פוטנציאל: שטח מגרש 2,000

מהות		שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי ל-2 יח"ד		350	1	350
יח"ד קטנה		55	0.9	49.5
מבנה עזר		45	0.5	22.5
סוכה וחדר כביסה (מניחה גג קומה א')		25	0.5	12.5
הקלה כמותית	0.06	120	0.85	102
מרתף		202.5	0.4	81
מרתף מתחת לשטלח בהקלה		60	0.35	21
בריכת שחיה	0.12	120	0.35	42
חצר עד 1,000 מ"ר		572.5	0.25	143.125
חצר 1001-2000 מ"ר בהתחשב בפוטנציאל		500	0.2	100
חצר המשויכת ליח"ד בפוטנציאל		500	0.03	15
סה"כ		977.5		938.63
שווי מ"ר מבונה חלופה א'				₪ 4,637
תרומת פוטנציאל				₪ 1,159,696
סה"כ שווי קרקע כולל פיתוח וכולל מע"מ				₪ 5,512,485
הפחתה לגודל			0.95	₪ 5,236,860
הפחתה לשטח חקלאי הצמוד ליח"ד			0.95	₪ 4,975,017
הפחתה בגין קרבה לעמוד וקו מתח גבוה			0.95	₪ 4,726,267
בניכוי הוצאות פיתוח			₪ 235,605	₪ 4,490,662
שווי בניכוי מע"מ			1.18	₪ 3,805,645
במעוגל				₪ **3,810,000**

חלופה ב'- שווי חצר שולית בשטח 146 מ"ר:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'	
חצר שולית	146	0.15	21.9	
שווי מ"ר מבונה חלופה ב'			5,072	₪
שווי חצר שולית כולל מע"מ ופיתוח			111,075	₪
ניכוי הוצאות פיתוח		3650	107,425	₪
ניכוי מע"מ		1.17	91,816	₪
במעוגל			**92,000**	₪

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 14 בגוש 6839, הממוקם ברחוב התאנה משק 23 ,מושב צפריה, כריק ופנוי בחלופות המבוקשות היא כדלקמן:

<u>חלופה א'</u>- שווי זכויות הבעלות המלאה לקרקע עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע)+ פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד, בחלקת המגורים בגודל 2 דונם בלבד למועד הקובע 21/09/2015, בסך **3,810,000** ₪ (שלושה מיליון שמונה מאות ועשרת אלפים ₪).

<u>חלופה ב'</u>- שווי זכויות הבעלות המלאה לקרקע, בשטח של 146 מ"ר בייעוד לחצר שולית למגורים, בסך **92,000** ₪ (תשעים ושניים אלף ₪).

הערך הנקוב ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

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

בברכה,



מלי בנימין רוזן

שמאית מקרקעין מחוזית

מחוז תל אביב והמרכז

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