תאריך עברי	: כ״ט/תשרי/תשפ״ג
תאריך לועזי	: 24/10/2022
מס׳ תיק רמ״י	: 207035678
מספרינו (אופק)	: 46288
לקביעת שכ״ט	: 7.9 יח׳

לכבוד :

גב׳ מאיה ביבי, צוות חוזים לדורות, מרחב מרכז, רמ״י, בדוא״ל :	מר מנור סגל , שמאי מקרקעין מטעם רמ״י, בדוא״ל :	מר דוד רום, שמאי מקרקעין ב״כ המשיג, בדוא״ל :
mayabi@land.gov.il	manorsegal2021@gmail.com	office@romdavid.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] חלקת מגורים בנחלה, גוש 7624, חלקה 36 (בחלק), משק מס׳ 85 לפי תוכנית משמ/145, רחוב הזית מושב צופית

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע״י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 28/07/2022, להכריע במחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה כולל פיתוח וללא מע״מ, בהתאם לחלופה המבוקשת, וזאת לצורך גביית דמי רכישה בנחלה חוזים לדורות.

1.2. השומה הינה בחלופה אחת :

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

1.3. השומה מטעם רמ״י נערכה ע״י שמאי המקרקעין מר מנור סגל ביום 19/01/2022 – **להלן: ״המשיבה״**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום מיום 20/06/2022 – **להלן: ״ המשיג״.**

1.4. בתאריך 31/08/2022 התקיים דיון באפליקציית ״זום״ במסגרת הליך ״הכרעה בהשגה ראשונה״ בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, מטעם רמ״י מר מנור סגל וארן חיון, מטעם המשיג מר דוד רום. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 07/09/2022, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 18/09/2022.

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

1.5. תגובות הצדדים:

בתאריך 13/9/2022 התקבל מהמשיג במייל העתק חוזה מכר במשק הנדון מ - 2016.

1.6. הצדדים חלוקים, בין השאר, בעניין זכויות הבניה בנחלה, הפוטנציאל, נתוני ההשוואה ומקורם והתיחסות לעסקה בנכס.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7624.
חלקה:	36.
משק:	85 עפ"י מש"מ/145.
שטח חלקה (רשום):	2,645 מ"ר.
שטח חלקה נטו:	2,523 מ"ר[2]
מהות הנכס הנישום:	חלקת המגורים בנחלה בשטח 2,500 מ"ר.
כתובת עירונית:	רחוב הזית פינת האילנות, מושב צופית .

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 15/08/2017.

5. מועד הביקור בנכס:

בתאריך 19/10/2022 נערך ביקור בנכס ע"י המתמחה מר אמין חמוד.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. כללי

נשוא השומה מהווה חלק ממשק מס' 85 בשטח של 2,645 מ"ר ביעוד "מגורים בנחלות חלקות א'" עפ"י תכנית משמ/145 , הידוע גם כגוש 7624, חלקה 36 (בחלק), הממוקם ברח' הזית פינת האילנות, מושב צופית.

6.2. הסביבה:

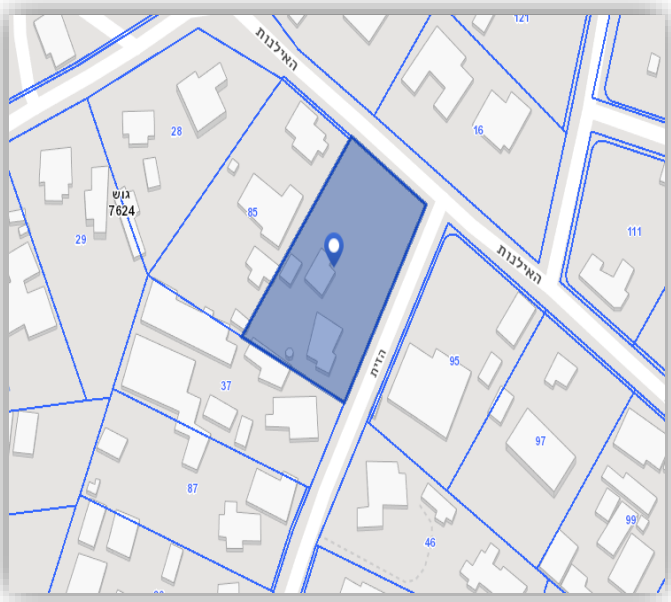
מושב צופית ממוקם בתחומי מועצה אזורית דרום השרון ממזרח לכביש מס' 554 ולמושב גן חיים, מדרום למכללה

[2] עפ"י מפת מדידה של המודד חגי כספי קיימת הפקעה בשטח של 122 מ"ר.

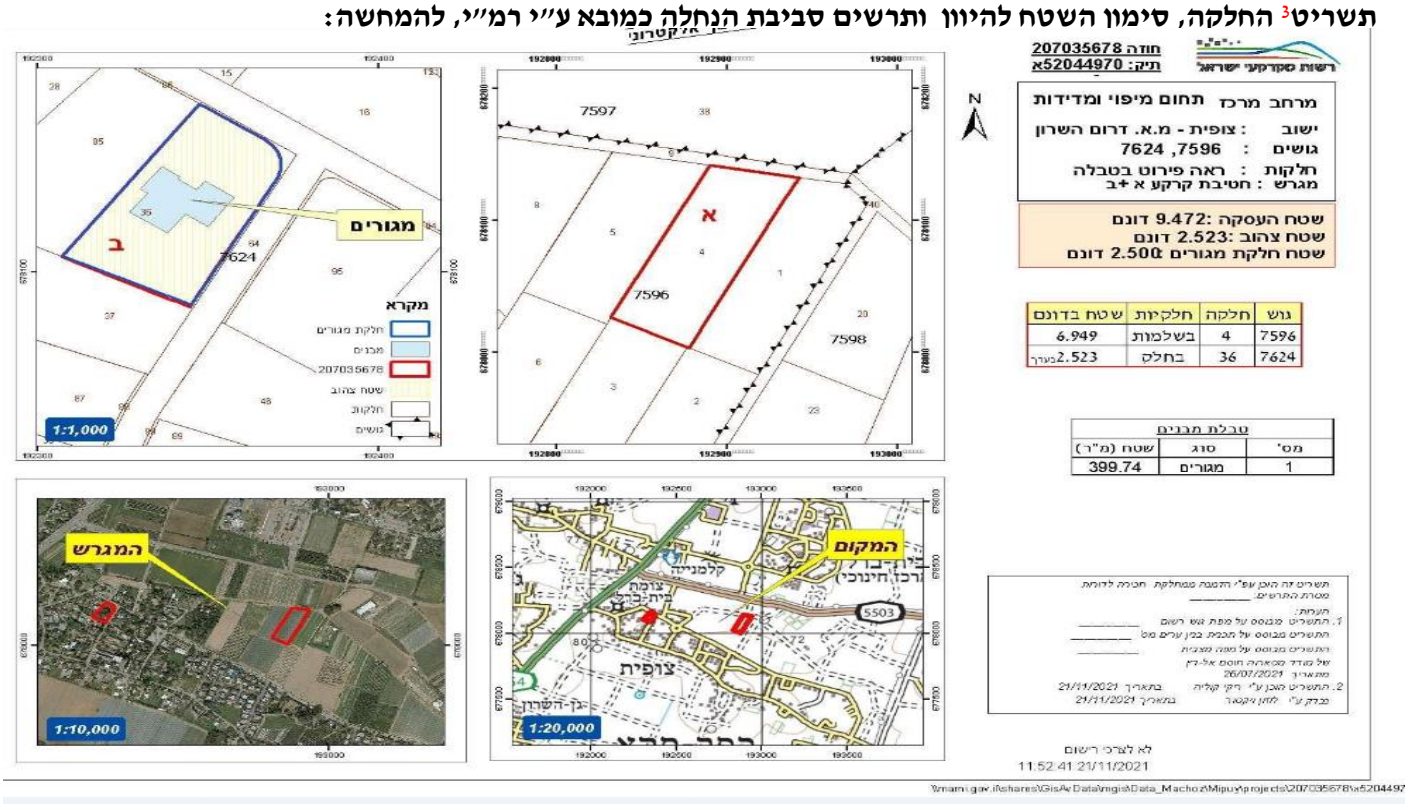
האקדמית בית ברל, ממערב לכביש מס' 6 ומצפון לכפר סבא. היישוב הוקם בשנת 1933 ע"י גרעין של 50 חקלאים על שטח שנקנה על ידי קרן קיימת לישראל ויושב במסגרת התיישבות האלף. שטח המושב כ-2,000 דונם והוא מונה כ-1,326 נפשות. הפיתוח חלקי וכולל, בין היתר, מדרכות, וכבישים סלולים. הבנייה במושב מאופיינת בבנייה צמודת קרקע בנחלות, משקי עזר ומגרשי הרחבה.

רצ"ב תשריט למיקום הנכס בסביבה





תשריט[3] החלקה, סימון השטח להיוון ותרשים סביבת הנחלה כמובא ע"י רמ"י, להמחשה:



[3] התשריט הופק והועבר מרמ"י נושא תאריך 21/11/2021.

המושב, באיזור הותיק. נשוא השומה מהווה חלק מחלקת המגורים של משק מס׳ 85, חלק מחלקה 36 בגוש 7624, בשטח של 2,523 מ״ר. רוחב המגרש בחזית לרחוב הזית כ- 65 מ׳ ולרחוב האילנות כ- 39 מ׳ , החלקה בעלת צורה מלבנית רגולרית עם פינה קטומה.

הנכס מוקף בחומה מבטון, באמצע הנחלה קיים בית מגורים דו קומתי בשלבי הבנייה סופיים, הבית חד משפחתי בנוי מבלוקים, בטון וגג רעפים, בחצר הנחלה בריכת שחייה ,שיחים ומספר עצים, בעורף בית המגורים קיים משטח בטון וגם עצים, פני הקרקע של המגרש מדורגים משיפוע הקיים בתוואי הקרקע במגרש ובכלל ברחוב הזית, באמצע המגרש בנוייה מסלעה לרוחב המגרש – כאשר למעשה מדובר בטראסה / מדרגה בגובה של כ- 1 כמטר.הקיימת בנוסף לשיפוע. בחצר בין השאר עצים ושיחים.

להלן גבולות החלקה:

מצפון – רחוב האילנות.

מדרום – נחלה סמוכה.

ממזרח – רחוב הזית.

ממערב – נחלה סמוכה.

<u>להל ן תמונת הנכס מיום הביקור</u>

בית המגורים –חזית החלקה



צד צפון מזרח של הנחלה



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 17/10/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום	: גוש 7624 חלקה 36
שטח רשום	: 2,645 מ״ר.
בעלויות	: קרן קיימת לישראל - בשלמות.
חכירות	: שחומי נתן ויפעת בחלקים שווים, קימת הגבלה העברה ובירושה, (רמת חכירה ראשית).
סיום חכירה	: 31/12/2031

7.2. חוזה המכר בנכס

בתאריך 2016 נמכר הנכס הנידון[4] בסכום של 6,800,000 ₪, מעיון בהעתק חוזה המכר עולה בין השאר כדלקמן:
השטח הנמכר: חלקה א׳ גו״ח 7624/36 כ -2,645 מ״ר, חלקות חקלאית גו״ח: 7596/4 כ – 6,949 מ״ר, 7575/4 כ- 7,800 מ״ר, 7531/303 כ- 7,000 מ״ר, 7597/155 כ- 4,000 מ״ר. סה״כ כ- 28,394 מ״ר.
המוכר אינו אחראי לשטח בפועל.
תנאי מתלה להסכם הינו אישור רכישת הנחלה ע״י הקונה, ע״י האגודה.
על המוכר להמציא בין השאר את האישורים הבאים: אישור מיסוי מקרקעין המיועד לרשם המקרקעין, אישור המועצה האזורית דרום השרון ואישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לרשם המקרקעין, אישור בדבר תשלום דמ הסכמה לרמ״י.
תשלום דמי רכישה ודמי הסכמה, כפי שיהיה נהוג ברמ״י בעת הטיפול בבקשה להעברת זכויות כתנאי לקבלת הסכמתה של רמ״י להעברת הזכויות בנחלה לקונה, יחול על המוכר וישלום על ידו (סעיף 8.4.1)
באם סכום התשלום לפי הוראות החלטה 1464 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה יעלה על סכום דמי ההסכמה ששולם ע״י המוכר, יחול ההפרש על הקונה וישולם על ידו, במידה וסכום דמי הרכישה יהיה נמוך מסכום דמי ההסכמה ששולם ע״י המוכר יוחזר ההפרש שהתקבל מרמ״י למוכר (סעיף 8.4.2).

[4] באתר שע״מ / מידע נדל״ן העסקה לא מופיעה, בנוסף החוזה אינו נושא תאריך מדוייק.

8. המצב תכנוני:

8.1 תכניות מאושרות:

מעיון באתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ובאתר הועדה לתכנון ובניה –דרום השרון, עולה,כי נכון למועד הקובע, על המקרקעין הנישום חלות, בין היתר, תב"עות רלוונטיות בתוקף, כדלהלן:

שם תכנית	נושא התכנית	מתן תוקף	י.פ.
משמ/145	תוכנית מפורטת לצרכי רישום .	26/06/2000	4062
שד/1000/ב	תכנית להקמת בריכת שחיה פרטית	15/7/1999	4784
שד/1/111	תוכנית מפורטת ומאושרת .	28/4/1989	3653

8.2 סיכום המצב התכנוני המאושר:

רצ"ב סימון החלקה על תשריט תב"ע משמ/145 .



להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

תא שטח	: 85.
תב"ע קובעת למגרש	: משמ/145 , - למועד הקובע.
יעוד	: נחלות – חלקות א'.
שטח רשום	: 2,645 מ"ר.
שטח נישום	: 2,500 מ"ר.
בריכת שחיה	: 12% משטח מגרש פנוי, עד 150 קוב.

תכליות ושימושים

נחלה – (חלקה א') מחולקת ל-2 אזורי משנה:

מותר לבנות מבני מגורים ומבני משק וכן מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים.

אזור ראשון בו יותרו מבני מגורים 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.

הוראות בנייה לבתי המגורים

בהתאם לתכנית המפורטת הקיימת תותר הקמת 3 יח"ד במבנה אחד או ב- 2 בנינים נפרדים. יחידת הדיור השניה היא לבן ממשיך, יח"ד שלישית עבור דור שלישי. שטח הבניה הכולל של 3 יח"ד לא יעלה על 450 מ"ר , לא יותר מ- 400 מ"ר ל שתי יח"ד , לא יותר מ- 250 מ"ר ליחידה ולא יותר מ- 300 מ"ר לקומה.

שטח מבני העזר מהווה חלק מתוך ה – 450 מ"ר המותרים.

סיכום זכויות בניה: עיקרי + שרות = 450 מ"ר + ממ"דים.

8.3. <u>פוטנציאל תכנוני</u>

<u>בהתאם לתיקון 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 המיועד 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 צופית מוקצבות 350 יח"ד, בתוכניות מאושרות קיימות 316 יח"ד. כלומר במועד הקובע קימת יתרה של 34 יח"ד פניות.

<u>להלן טבלה מהתכנית המאושרת המפרטת את יתרת יחידות הדיור במושב צופית, 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	92	2	(184)
מגרשי מגורים	115	1	(115)
משקי עזר / מגרשים	17	1	(17)
יתרת יח"ד במושב			**34**

סיכום הפוטנציאל תכנוני:

1. תב"ע שד/1/111 אושרה לפני המועד הקובע, בתאריך 28/4/1989 , ניתן לבקש הקלה 6%, כלומר 151 מ"ר.
2. הוספת יח"ד נוספת, במועד הקובע, במושב 92 נחלות ו – 34 יח"ד פנויות לפי לוח 2 לתמ"א 35 כך שלמעשה כל נחלה יכולה לקבל יח"ד כ-0.370 .
3. תכנית 417-0639948 - מושב צופית, הוחלט על הפקדת התכנית בתאריך 31/1/2022, מעיון במסמכי התכנית עולה בין השאר כי היא מוסיפה 92 יח"ד לנחלות כלומר לאחר אישור התכנית לכל נחלה יהיו 3 יח"ד + יחידת סמך.

8.4. **רישוי**

מעיון באתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובנייה "גזר", נמצא היתר בנייה בתוקף למושא השומה:

אותרה בקשה להיתר בניה מספר 20190297 אשר הוגשה בתאריך 14/05/2019, מעין בהיתר עולה כי מהות הבקשה בניה חדשה של בית פרטי .

פרטי הבקשה | בקשה מקוונת עם הקלות 1\20190297

תדפיס גליון דרישות מלא
תדפיס גליון דרישות פתוחות

בקשה מקוונת עם הקלות 1\20190297	תאריך הגשה: 14/05/2019	מספר תיק בניין: 9941	
סטטוס בקשה: לאחר פרסום אי עמידה בתנאים מקודמים	מספר היתר: 0	מספר ברישוי זמין: 1970405110	

מהות הבקשה:

קישור ל GIS

שימוש עיקרי: מגורים, מגורים	תאור הבקשה: בניה חדשה	שטח עיקרי:	
שטח שירות:	מספר יח"ד:		
מהות הבקשה: בית פרטי, שתי קומות+ מרתף			

פרטי מקרקעין:

מספר גוש	מספר חלקה	מספר מגרש	תוכנית קובעת מגרש
7624	36	85	משמ/145

בתובת:

יישוב			
צופית	שכונה		

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בבעלות כולל פיתוח וכולל מע"מ משומות הצדדים:

חלופה	שמאי המשיבה	שמאי המשיג
חלופה 1	₪ 9,236,485	₪ 5,940,000

9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת השוואה, השמאי הציג 6 נתוני השוואה מתוצאות מכרז רמ"י מר/121/2017 בצופית, מגרשים לפי תב"ע שד/2/111, החלטה מיום 22/10/2017.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה השמאי הוסיף מע"מ ופיתוח לתוצאות המכרז, ניתח את עסקאות ההשוואה מהמכרז לפי תב"ע בתוקף, והגיע לשווי מ"ר קרקע מבונה אקווי' בממוצע כולל מע"מ ופיתוח 8,500 ₪ .

בחישוב שווי הקרקע לצורך היוון הנחלה השמאי הביא בחשבון זכויות בניה מתב"ע שד/1/111 + 36 מ"ר ממדים, לצורך חישוב הפוטנציאל הביא בחשבון הקלה 6% במקדם 1 ומגרש ופטנציאלי אותו דחה ב- 3 שנים ובשיעור היוון של 5% לתוצאה שקיבל השמאי חישב מקדם התאמה של 0.85 ממגרשי הרחבה לנחלה.

9.2.3. תחשיבי השומה

חלופה 1-אומדן דמי רכישה			
מגרש בשטח של 2500 מ"ר			
סוג שטח	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
עיקרי קומת קרקע יח"ד 1	75	1	75
עיקרי קומת א" יח"ד 1	75	1	75
עיקרי קומת קרקע יח"ד 2	75	1	75
עיקרי קומה א יח"ד 2	75	1	75
עיקרי קומת קרקע יח"ד 3	75	1	75
עיקרי קומא א' יח"ד 3	75	1	75
הקלה 6% משטח צהוב	151.38	1	151.38
ממ"דים	36	0.75	27
יכות שחיה	80	0.35	28
יתרת חצר עד 1,000 מ"	1000	0.25	250
נרת חצר שולית	1007.62	0.15	151.143
סה"כ שטח אקוו			1057.52
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 8,500
קדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			₪ 7,640,604
תוספת שווי בגין פוטינציאל כולל מע"מ ופיתוח			₪ 1,595,882
נוח ומע"מ			**₪ 9,236,485**

תחשיב פוטנציאל			
תחשיב פוטנציאל יח"ד נוספת			
סוג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקוי'
מרתף	100	0.4	40
עיקרי קומת קרקע	100	1	100
עיקרי קומה א'	100	1	100
מבנה עזר	50	0.5	25
ממ"ד	12	0.75	9
חניה מקורה	30	0.35	10.5
הפסד שטח חצר	-192	0.15	-28.8
סה"כ תוספת שטח אקוו'			255.70
שווי מ"ר מבונה אקוו' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 8,500
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ תוספת שווי יח"ד נוספת כולל מע"מ ופיתוח			₪ 1,847,433
בדחיה למימוש של 3 שנים בשיעור היוון של 3%			**₪ 1,595,882**

9.3. סיכום שומת שמאי המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס.

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך השמאי המשיג על גישת החילוץ מעסקות מכר של בתי מגורים צמודי קרקע בהרחבות מושב צופית, השמאי הציג ארבע עסקאות ממושב צופית, העסקאות לצמודי הקרקע מהשנים 2015- 2017.

בנוסף השמאי ערך תחשיב לשווי הקרקע מהעסקה מ – 2016, שנערכה בנחלה עצמה, הכוללת מבנה מגורים, פיתוח חצר ושטח חקלאי נרחב.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

לצורך חישוב שווי מ״ר קרקע מבונה בגישת החילוץ השמאי הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור שבין 4% ל – 6%, עלות בנייה בין 5,000 ₪ למ״ר ל - 6000 ₪ למ״ר, השמאי ניתח שווי כל מגרש לפי זכויות עפ״י תב״ע בתוקף, וביצע התאמה לבעלות של 3% התאמה לטופוגרפיה שיפועית 3% כך שהגיע לשווי מ״ר מבונה ממוצע כ- 7,000 ₪.

השמאי חישב את סך המ״ר המותר לבנות במגרש המגורים, בתחשיבו גרע 110 מ״ר מהשטח המבונה כשטח שרות (כולל ממ״דים) במקדם 0.45, את שטח ההקלה חישב במקדם 0.64, סה״כ הגיע ל - 905 מ״ר אקוו׳ אותם הכפיל בשווי מ״ר אקוו׳ והפחית 15% להתאמה בין בין נתוני ההשוואה לנשוא שומה.

בנוסף חישב שווי הקרקע לצורך דמי רכישה מהעסקה בנחלה.

לסיום התחשיב ערך ממוצע בין השווי שיצא לו ממגרשי ההרחבה לשווי שקיבל מניתוח העסקה בנחלה.

9.3.3. תחשיבי השומה:

חישוב שווי הנחלה לצורך דמי רכישה			
סוג שטח	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח אקווי׳
שטח עיקרי	340	1	340
שטח שרות עילי-חדרי כביסה ,חניה, מחסנים וממ״	110	0.45	49.5
בריכת שחיה (אפקטיבי)	70	0.3	21
יתרת חצר עד 1500 מ״ר	980	0.25	245
יתרת חצר שולית	1000	0.15	150
פוטנציאל להקלה	156	0.64	99.45
סה״כ תוספת שטח אקוו״			905
שווי מ״ר מבונה אקוו״ כולל מע״מ ופיתוח			₪ 7,000
מקדם התאמה בין מגרש בהרחבה לנחלה			0.85
נשלום דמי רכישה במעוגל (כולל מע״מ ופיתוח)			₪ 5,380,000

ניתוח עסקת המכר בנכס מתאריך 05/12/2016	
סכום עסקת המכר	₪ 6,800,000
תרומת מחוברים (בית בשטח 140 מ״ר)	-₪ 420,000
פיתוח חצר חומות גינון שבילים וכו׳	-₪ 100,000
שטח חקלאי 26.1 דונם * 30,000 ₪	-₪ 783,000
יתרת שטח חצר 100 מטר (בשטח צהוב)	-₪ 21,250
שווי הנחלה לאחר הפחתות	₪ 5,475,750
היטל השבחה על פוטנציאל ההקלה	₪ 231,818
תוספת מרכיב דמי רכישה (בקיזוז דמי הסכמו	₪ 368,346
שווי חלקת המגורים עולל פוטנציאל	₪ 6,075,913
התאמה לזמן	1.04
התאמה לבעלות	1.03
שווי חלקת המגורים לצורך דמי רכישה	₪ 6,508,519
במעוגל	₪ 6,500,000

ממוצע משוקלל			
שווי הקרקע לצורך דמי רכישה	משקל	שווי הקרקע	משוקלל
שווי מעסקה בנכס (בנחלה)	50%	6,500,000	3,250,000
שווי מניתוח עסקאות למגרשי הרחבה במושב	50%	5,380,000	2,690,000
		סה״כ	**₪ 5,940,000**

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

להלן עיקרי טענות הצדדים משומותיהם, ומדיון שהתקיים ביום 31/08/2022 :

9.4.1. <u>טענות שמאי המשיג:</u>

- <u>שטחי השירות</u>: שטחים אלה כלולים בשטחים העיקריים, בהתאם לתוכנית שד/111/1 השטח המותר 450 מ״ר כולל מבני עזר, בנוסף לטענתו המצב הסוציואקונומי הגבוהה של המושב גורם להעדפה של שטחי שרות רבים כגון מחסן, חדרי כביסה, מזווה, מקלט, ממ״ד חניון וכו..
- <u>פוטנציאל</u>: לגבי הפוטנציאל שמאי רמ״י מחשב פוטנציאל ליחידה נוספת בדחייה של 3 שנים, למרות העובדה שכבר חלפו 5 שנים מהמועד הקובע ולא קיימת כל תוכנית לתוספת יחידות, בנוסף גם במועד הקובע לא היתה כל תכנית בהפקדה או בהכנה לתוספת יח״ד, בהחלטת ועדת ההשגות במושב היוגב, נקבע כי אין להביא בחשבון פוטנציאל ליחידה נוספת במקרה של פוטנציאל שאינו מוחשי ואינו פרקטי, במידה ויוחלט לקחת בחשבון פוטנציאל אז יש לחשבו בדחייה של 10 שנים או 15 שנה.

  פוטנציאל להקלה: במידה וההקלה 6% תינתן, יש להביא בחשבון דחיה ושוליות וגם לנכות שטח חצר. יש להביא בחשבון שטח זה במקדם נמוך מ-1 יצויין כי שטח זה אינו וודאי ואינו מוקנה, נתון לפרסום להתנגדויות, היטל השבחה, אי ודאות וסיכון.
- <u>זכויות בניה בנתוני ההשוואה</u>: בניתוח זכויות הבניה במגרשי ההשוואה, שטח התכסית הכוללת הוא 36%, פרט אשר צוין באופן חד וברור בתקנון תכנית שד/111/ 2, בנוסף יש להביא בחשבון שטח מותר כמרפסת גג.
- <u>נתוני השוואה ומועד קובע</u>: שמאי רמ״י הסתמך אך ורק על נתוני השוואה ממכרזים שנערכו לאחר המועד הקובע. זאת בהתעלם מנתוני השוואה בעסקאות שנערכו בטרם המועד הקובע- אשר על פי התקינה השמאית הנם עדיפים ומשקפים את מצב המקרקעין במועד הקובע.
- <u>עסקה בנכס</u>: הנחלה הנדונה נמכרה בסמוך למועד הקובע יש לאמוד את השווי על בסיס ניתוח עסקת המכר בנחלה, תוך חישוב של התוספת שישלם הקונה בסך 646,000 ₪ עבור דמי הרכישה (לאחר קיזוז דמי הסכמה), זאת בהתבסס על ההחלטות של ועדת ההשגות במושב בית נקופה, בחוזה המכר צוין כי דמי הרכישה יחולו על המוכר מלבד מקרה בו דמי ההסכמה יהיו נמוכים מדמי הרכישה, משמע הנחלה נמכרה כמהוונת, צופה פני עתיד והצדדים סברו כי רב הסיכויים שדמי ההסכמה יספיקו להיוון הנחלה.
  גם אם הוסיף את התוספת ששילם הקונה כפי שמבקשת הרשות לערך העסקה עדיין התקבל הפרש של כ – 3,000,000 ₪ בין השומה לעסקה שזה לא סביר.
- <u>טפוגרפיה</u>: הנחלה בעלת טופוגרפיה שיפועית ומדורגת צריך להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 3% . בנתוני ההשוואה ומעסקאות המכרז.
- <u>שטח חצר</u>: שמאי הרשות מחשב את שווי שטח החצר הנותרת בסך 2,000 מ״ר ללא הסבר מפורט, כמו כן שטח התכסית שמחשב שמאי הרשות בסך 500 מ״ר לא כולל את כל השטחים המבונים.

9.4.2. טענות שמאי המשיבה:

- נתוני השוואה: העסקאות נלקחו ממכרז רמ"י מר/2017 שפורסם בחודש מאי 2017, ההצעות נפתחו ביולי 2017, שזה תואם בדיוק למועד הקובע שהוא 15/08/2017,ומדובר בעסקאות לקרקע בגישת השוואה ישירה.
- עסקה בנחלה: עסקת המכר נערכה בסוף 2016, זו בהחלט לא עסקה לנחלה מהוונת אשר אינה משקפת דמי רכישה. לפי הקווים המנחים פרק כ"ט עדכון מס' 2 מאי 2022 , סעיף 7.1 עסקאות בנחלות : יש לוודא שהעסקה הינה בנחלה מהוונת (לרבות ששולמו כל תשלומי דמי רכישה), רק במחצית הראשונה של שנת 2018 הכריזה הרשות על הפעלה מלאה של ההחלטה. לפיכך יש לוודא שבמועד העסקה השוק הפנים את משמעויות ההחלטה והמחיר בעסקה משקף שווי זכויות חכירה מהוונות בנחלה, עמדה זו תואמת את החלטת השמאי הממשלתי בהשגה, אופק מס' 33305.
- זכויות הבניה: תב"ע 1/111 אושרה בשנת 1989 אז לא הייתה חבות לממ"דים , (היה מקלט), לכן צריך להוסיף 12 מ"ר (ממ"ד) ליח"ד בנוסף לשטחים העיקריים המאושרים לפי תב"ע .
- פוטנציאל: הובאה בחשבון תרומת פוטנציאל לתוספת יח"ד המהווה מגרש באזור המגורים של הנחלה עם זכויות בניה ותוך קביעת דחיה למימוש, זאת לאור תיקון 1/ב לתמ"א 35 מ – 2016, כמו כן הובאה בחשבון הקלה 6% מהשטח.
- טופוגרפיה: הטופוגרפיה של הנחלה היא מישורית, מצורפת מפה ואפשר לראות את אחוז השיפוע שזה 2 מטר גובה לרוחב של 70 מטר, ולכן לא צריך הפחתה כמו שטען המשיג .

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון ומקור נתוני ההשוואה, הצדדים ביססו את קביעתם על גישת החילוץ וגישת ההשוואה ממכרז רמ"י במושב צופית, ועסקה בנחלה.

השמאי המשיב הביא בחשבון בתחשיבו בגישת ההשוואה הישירה את מכרז רמ"י בצופית כחודשיים לאחר המועד הקובע. כמו כן לטענתו אין להביא בחשבון את העסקה בנכס כיוון ורק במחצית הראשונה של שנת 2018 הכריזה הרשות על הפעלה מלאה של ההחלטה לדמי רכישה בנחלה, לפיכך במועד העסקה השוק לא הפנים את משמעויות ההחלטה והמחיר אינו משקף שווי זכויות חכירה מהוונות.

השמאי המשיג הביא בחשבון בתחשיבו בגישת החילוץ עסקאות לצמודי קרקע במושב צופית ובגישת ההשואה את העסקה בנחלה הנדונה משנת 2016 תוך ביצוע התאמות.

לאחר שעיינתי בשומות הצדדים, בהחלטות ועדת ההשגות בעניין נחלות ובפרק ט': עריכת שומה לצורך חישוב דמי רכישה בחלקת המגורים של נחלה, עדכון מספר 2 לקווים המנחים ממאי 2022 סעיף 7.1 – עקרונות, גורמים ושיקולים לקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של נחלה בו נכתב בין השאר כי בשימוש בעסקאות בנחלות "יש לוודא שהעסקה הינה בנחלה מהוונת, רק במחצית הראשונה של שנת 2018 הכריזה הרשות על הפעלה מלאה של ההחלטה. לפיכך יש לוודא שעסקאות ההשוואה נערכו כאשר השוק הפנים את משמעות ההחלטה והמחיר בעסקה משקף זכות חכירה מהוונת בנחלה", בחישוב השווי מעסקה בנחלה "יש לוודא שהמחיר בעסקה אינו כולל תשלום של דמי רכישה ו/או הסכמת הרוכש לשלם תשלומים אחרים החלים עפ"י דין על המוכר".

במקרה הנדון מעיון בחוזה המכר לנחלה הנדונה משנת 2016 עולה כי תשלום ההפרש בין דמי ההסכמה לדמי

הרכישה חל על הקונה, כלומר המוכר משלם את דמי ההסכמה והקונה משלים את הפרש תשלום דמי הרכישה, לפיכך במקרה הנדון לא ניתן להביא בחשבון את העסקה בנכס (בנחלה) בחישוב השווי לצורך דמי רכישה.

בשומתי הסתמכתי על גישת ההשוואה למכרז רמ"י למגרשי הרחבה במושב צופית אשר פורסם לפני המועד הקובע בתאריך 21/5/2017 וההחלטה לגביו נתנה כחודשיים לאחר המועד הקובע בתאריך 22/10/2017, כך שהתוצאה התקבלה בסמוך למועד הקובע, כמו כן הובא בחשבון בגישת החילוץ עסקאות של צמודי קרקע במושב עצמו.
לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע אקווי מבונה ערכתי ממוצע משוקלל בין 2 גישות השווי כך שלגישת ההשוואה ניתן משקל של 60% ולגישת החילוץ ניתן משקל של 40%.

שאר הסוגיות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. **עקרונות השומה:**

10.2.1. שומה מבוססת הנחה

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. 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. שטחי שרות

השמאים חלוקים לגבי ניתוח זכויות הבניה בנכס הנדון, לטענת המשיב כל השטח המוגדר – 450 מ"ר הינו שטח עיקרי, לטענת המשיג השטח הינו ברוטו כולל שטחי שרות.
מעיון בתב"ע שד/1/111 משנת 1989 עולה כי שטח מבני העזר מהווה חלק מתוך ה – 450 מ"ר המותרים.
לאור זאת החלטתי בדומה לתכניות בניין עיר קיימות במושבים, כי מתוך שטח זה כ- 60 מ"ר ישמשו שטחי שרות, לעניין שטח הממד"ים כיוון ונוספו עפ"י תקנות התכנון והבניה אחרי שנת 1989 החלטתי כי שטח הממד"ים יתווסף לכלל השטח.

10.2.3. פוטנציאל – יח"ד נוספת והקלה

שמאי רמ"י חישב דחיה של 3 שנים בשיעור היוון של 5% למגרש הנוסף, לעניין ההקלה חישב את שוויה במקדם 1. לטענת השמאי המשיג לאור העובדה שבמועד הקובע וכיום לא היתה כל תכנית בהפקדה ובהכנה ולאור החלטת ועדת ההשגות במושב היוגב בה נקבע כי אין להביא בחשבון פוטנציאל ליחידה נוספת במקרה של פוטנציאל שאינו מוחשי ואינו פרקטי, אין להביא בכלל פוטנציאל או לכל היותר בדחיה של 10 או 15 שנה, לעניין ההקלה במידה ותחושב יש להביא בחשבון דחיה ושוליות וגם לנכות שטח חצר.
בבדיקה שערכתי התברר שקיימת כיום תב"ע בהכנה לפני הפקדה (תכנית 417-0639948) לתוספת יח"ד רביעיית במושב, אך לאור הימשכות הליכי התכנון בישראל, סביר לאמוד את הדחיה ב- 7 שנים בשיעור היוון של 6%, ביחס למועד הקובע.

לעניין ההקלה אני מקבל את טענת המשיג וחישבתי את ההקלה בדחיה ומקדם שליות 0.85 ועל חשבון שטח חצר.

10.2.4. <u>זכויות בניה בנתוני השוואה</u>

הצדדים חלוקים על אופן ניתוח זכויות הבניה מתב"ע שד/2/111 אשר חלה על נתוני ההשוואה שהציגו הצדדים.

לטענת המשיג יש להביא בחשבון תכסית של 36% ושטח מרפסת גג. המשיב חישב את שווי הקרקע ללא התיחסות למרפסת גג והביא בחשבון תכסית של כ- 32% + חניה.

מעיון בתב"ע שד/2/111 ובמידע תכנוני אשר הופק מאתר הוועדה לתכנון ובניה דרום השרון, עולה כי בנוסף לשטחי הבניה המותרים יותר חדר יציאה לגג בשטח של 10 מ"ר ובגובה של 2.5 מטר, לעניין התכסית, אכן מצויינת בתב"ע תכסית של 36%. מבדיקת היתרי הבניה של נתוני ההשוואה בגישת החילוץ עולה כי שטח זה לא נוצל, כמו כן בצמודי קרקע ובמיוחד במגרשים גדולים בשטח של כ- 500 מ"ר קיימת חצר גדולה המיתרת את הצורך במרפסת גג, לאור זאת אני סבור במקרה הנדון כי תרומתם של חדר היצאה לגג והמרפסת זניחים, הטענה נדחית. לעניין התכסית הטענה מתקבלת.

10.2.5. <u>טופוגרפיה / שיפוע</u>

הצדדים חלוקים על השפעת ומידת השיפוע בנחלה, לטענת המשיג הנחלה בעלת טופוגרפיה שיפועית ומדורגת לכן צריך להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 3%, לטענת המשיב השיפוע בנחלה לא משמעותי - 2 מטר גובה לרוחב של 70 מטר - ואין להביא בגינו כל הפחתה.

מביקור שנערך בנכס עולה כי בנחלה קיים שיפוע משמעותי וכמו כן נבנתה טראסה / מסלעה לרחוב החלקה אשר מיתנה את השיפוע, לאור זאת ולאור הפגיעה בהנאה מהחצר המדורגת החלטתי במקרה הנדון על הפחתה של 3% ביחס לנתוני ההשוואה.

10.2.6. <u>התאמה לבעלות ממכרז רמ"י</u>

לפי סעיף 4.6.3 לחוברת מכרז מר/121/2017 "במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה סכומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה".

לאור זאת מדובר בחיכוך טכני מינימלי בין החוכר לרמ"י אשר אינו מצדיק לדעתי חישוב מקדם התאמה בעלות.

10.2.7. <u>מקדמי הפחתה בין מגרשי הרחבה לנחלה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין מקדם ההתאמה בין מגרשי הרחבה לנחלה. בהתאם להחלטות קודמות אני מקבל את עמדת הצדדים וסבור כי הפחתה של 0.85 ביחס לנתוני ההשוואה (הרחבת מושב) מהווה הפחתה סבירה המביאה לידי ביטוי את ההבדלים בין נחלה למגרשי הרחבה.

10.2.8. <u>נחלה פינתית</u>

לנחלה הנדונה 2 חזיתות והיא ראויה למקדם פנתיות של 1.03, ברם מבדיקת נתוני ההשוואה, כמעט לכולם 2 חזיתות: פונים לשטח פתוח, או פינתיות, נתנה התיחסות בתחשיב לכל נתון.

11. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

- נתוני תוצאות מכרז מר/121/2017 מהרחבת מושב צופית תב"ע שד/2/111.
- מגרשי הרחבה בנויים במושב.

נתוני תוצאות מכרז מר/121/2017 מהרחבת מושב צופית תב"ע שד/2/111

מס"ד	גו"ח	תאריך	מגרש	שטח מגרש	מחיר	בתוספת מע"מ	הוצאות פיתוח	כולל מע"מ ופיתוח	שטח אקוו'	שווי מר"מ אקוו'
1	7599/112	22/10/17	196	513	₪ 2,380,789	₪ 2,785,523	₪ 226,721	₪ 3,012,244	370.2	₪ 8,137
2	7599/80	22/10/17	199	506	₪ 2,519,926	₪ 2,948,313	₪ 226,721	₪ 3,175,034	369.5	₪ 8,593
3	7599/122	22/10/17	201	503	₪ 2,626,736	₪ 3,073,281	₪ 226,721	₪ 3,300,002	369.1	₪ 8,941
4	7599/123	22/10/17	202	506	₪ 2,113,914	₪ 2,473,279	₪ 226,721	₪ 2,700,000	369.5	₪ 7,307
5	7599/125	22/10/17	204	512	₪ 2,555,555	₪ 2,989,999	₪ 226,721	₪ 3,216,720	370.1	₪ 8,691
6	7599/136	22/10/17	205	513	₪ 2,521,666	₪ 2,950,349	₪ 226,721	₪ 3,177,070	370.2	₪ 8,582
								ממוצע		₪ 8,375

* המכרז פורסם בתאריך 21/05/2017 , פתיחה 24/07/2017
* לכל מגרשי המכרז 2 חזיתות / פנתיות - לכן לא נתנה תוספת פינתית ביחס לנשוא שומה.

דוגמא לניתוח עסקות עפ"י תב"ע שד/2/111

שטח מגרש משתנה 512 עיקרי 200 , שרות 80 + ממ"ד

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200.0
מרתף	100	0.5	50.0
ממ"ד	12	0.9	10.8
מבנה עזר	50	0.5	25.0
חניה מקורה	30	0.35	10.5
חצר	286	0.25	71.4
חצר שולית	12	0.2	2.4
		סה"כ	370.1

נתוני השוואה מהרחבת מושב צופית גישת החילוץ

מס"ד	גו"ח	תאריך	מגרש	שטח מגרש	מחיר	שנת בנייה	שטח בנוי	עלות בנייה	רווח יזמי	זמן	שתי חזיתות	יתרת קרקע	שטח אקוו'	שווי מר"מ אקוו'
1	7598/119	5/9/17	157	499	₪ 4,800,000	1999	196	₪ 6,000	5%	1.00	1.00	₪ 3,395,429	369	₪ 9,204.20
2	7596/49	8/11/16	120	514	₪ 4,350,000	2002	237	₪ 6,300	5%	1.05	1.03	₪ 2,865,712	370	₪ 7,738.89
3	7599/113	12/10/15	198	498	₪ 4,400,000	2001	322	₪ 6,200	5%	1.10	1.00	₪ 2,413,484	369	₪ 6,540.61
4	7598/128	17/1/16	166	518	₪ 3,600,000	2005	154	₪ 6,500	5%	1.10	1.00	₪ 2,670,329	371	₪ 7,202
5	7596/59	12/7/17	130	504	₪ 4,479,998	2002	207	₪ 6,300	5%	1.00	1.03	₪ 3,051,442	369	₪ 8,265
											שתי חזיתות /		ממוצע	₪ 7,790
											פנתיות		לבעלות	1.03
													ממוצע	₪ 8,024

מקור שטח בנוי

1 היתר בניה 99079 מתאריך 15/10/1998 ל - 196 מ"ר + משטחים לא מקורים 47 מ"ר, טופס 4 משנת 1999.
2 היתר בניה 99302 מתאריך 11/7/1999 ל -196 מ"ר + משטחים לא מקורים 93 מ"ר+ 30 מ"ר פרגולה, טופס 4 משנת 2002.
3 היתר בניה 2000115 מתאריך 30/3/1999 ל -207 מ"ר + משטחים לא מקורים 46 מ"ר, טופס 4 משנת 2001.
4 היתר בניה 2001057 מתאריך 27/7/1999 ל -154 מ"ר + משטחים לא מקורים 90 מ"ר + 10 מ"ר פרגולה, טופס 4 משנת 2005.
5 היתר בניה 99348 מתאריך 16/9/1999 ל -207 מ"ר + משטחים לא מקורים 46 מ"ר, טופס 4 משנת 2002.

דוגמא לניתוח עסקות עפ"י תב"ע שד/2/111

שטח מגרש משתנה 504 עיקרי 200 , שרות 80 + ממ"ד

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוו'
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200.0
מרתף	100	0.5	50.0
ממ"ד	12	0.9	10.8
מבנה עזר	50	0.5	25.0
חניה מקורה	30	0.35	10.5
חצר	289	0.25	72.1
חצר שולית	4	0.2	0.8
סה"כ מגרשים מ - 500 מ"ר ומעלה			369.2
סה"כ מגרשים פחות מ - 500 מ"ר			368.4

ממוצע משוקלל

מקור נתון	שווי	משקל	סה"כ
שווי מר"מ גישת השוואה	₪ 8,375	60%	₪ 5,025
שווי מר"מ גישת החילוץ	₪ 8,024	40%	₪ 3,209
הפחתה לשיפוע חריג			0.97
		סה"כ	₪ 7,987.6

12. תחשיבי השומה

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

שטח נשום 2,500 שטח הצהוב 2,523 מ"ר

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי 3 יח"ד ב- 2 מבנים	390	1	390
ממדים	24	0.9	21.6
שטח שרות	60	0.5	30
הקלה 6%	151	ראה חישוב	98.4
בריכות שחיה	50	0.35	17.5
חצר בשטח עד 1,500 מ"ר	976	0.25	244
חצר בשטח בין 1,500 מ"ר עד 2,000 מ"ר	500	0.20	100
חצר בשטח בין 2,000 מ"ר עד 2,500 מ"ר	500	0.15	75

תוספת מגרש פוטנציאלי לפי מ"ר אקוו'	167.1
סה"כ מ"ר אקוו' כולל פוטנציאל ליח"ד נוספת	1143.6
שוי מ"ר קרקע מבונה	₪ 7,988
סה"כ שווי הנחלה כולל הפוטנציאל	₪ 9,134,778
מקדם התאמה בין מגרשי הרחבה לנחלה	0.85
סה"כ השווי כולל פיתוח ומע"מ במעוגל	**₪ 7,760,000**

שווי פוטנציאל ליח"ד נוספת בשטח 350 מ"ר

בהתאם לתמ"א35/ שינוי 1/ב, תכסית 150 מ"ר + חניה

תאור	שטח	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	0.9	10.8
שרות נוסף	50	0.5	25
מרתף	100	0.5	50
חניה	30	0.35	10.5
הפסד חצר	180	-0.25	-45
סה"כ			251.3
דחייה -7 שנים, שיעור היוון 6%			0.67
		סה"כ	167.1

שווי פוטנציאל להקלה 6%

תאור	שטח	מקדם *	שטח אקו'
עיקרי	151.4	0.85	128.7
הפסד חצר	151.4	-0.2	-30.3
		סה"כ	98.4

13. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 36 וחלק מנחלה 85, בגוש 7624 בשטח של 2,500 מ"ר הממוקם ברחוב הזית פינת האילנות במושב צופית , כריק ופנוי לצורך גביית דמי רכישה לרמ"י, בבעלות כולל הוצאות פיתוח וכולל מע"מ הינה, כדלהלן:

חלופה 1: שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם למועד קובע 15/8/2017 במעוגל בסך: **7,760,000** ₪. **(שבעה מיליון שבע מאות שישים אלף** ₪**)** הערכים הנקובים הינם 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

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י. מייל: dovv@land.gov.il