תאריך עברי:	כח'/אדר ב/תשפ"ב
תאריך לועזי:	31/03/2022
מס' תיק רמ"י:	207032414
מספרינו (אופק):	44804
לקביעת שכ"ט:	7.9 יח' שומה

לכבוד:

גב' מאיה ביבי	מר אורן שמני	מר זאב כהן
צוות חוזים לדורות,	שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיג
מרחב מרכז, רמ"י	בדוא"ל:	בדוא"ל:
mayabi@land.gov.il	orenminhal2015@gmail.com	erez@zc-eng.co.il

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה[1] - גוש 3742 חלקה 65 (חלק), רח' גבעת האילנות 18, בית חנן</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1 נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 25/11/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות.

1.2 השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אורן שמני ביום 29/12/2020 **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעל הזכויות בנכס מר אהרון צ'צ'יק באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר ארז כהן מיום 30/09/2021 – **להלן: " המשיג".**

1.3 להלן חלופות השומה:

1.3.1 אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל, לשימוש בחלקת המגורים בגודל של 2.356 דונם.

1.3.2 שווי זכויות הבעלות לבינוי של 15 מ"ר עיקרי + 92 מ"ר בריכה בהתאם לתכנית רישוי מאושרת ע"י רמ"י מיום 05/02/2020.

1.4 בתאריך 16/02/2022 התקיים דיון בפלטפורמת "ZOOM" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20/02/2022, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 06/03/2022.

1.5 בתאריך 20/02/2022 התקבלה תגובת המשיב לפרוטוקול הדיון.

1.6 בתאריך 02/03/2022 התקבלה תגובת המשיג לפרוטוקול הכוללת:

- התייחסות לפרוטוקול הדיון.
- ניתוח עסקאות מכר של שתי נחלות בכפר הנגיד.
- שרשור התכתבות בין מזכיר האגודה של בית חנן למהנדסת הוועדה המקומית לעניין זכויות הבניה למגורים בנחלה במושב.
- התייחסות עו"ד רועי בר, ב"כ החוכר, לשומת המשיב.

1.7 הצדדים חלוקים בנושא גישת השומה, ערכי שווי, בסיס נתוני ההשוואה, וקביעת מקדמי שווי והתאמה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב'

2. זיהוי הנכס:

גוש:	3742
חלקה:	65 (חלק)
שטח חלקה רשום:	2,498 מ״ר
מגרש:	65 עפ״י תכנית בר/152
שטח נישום:	2,356 מ״ר (בהתאם לתשריט מדידה שהתקבל מרמ״י, לאחר הפקעה)
מהות הנכס:	חלקת מגורים של נחלה חקלאית
כתובת עירונית:	רחוב גבעת האילנות 18, בית חנן

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיב, 29/12/2020.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 21/03/2022 על ידי יאיר פרידמן, שמאי מקרקעין במשרדינו.

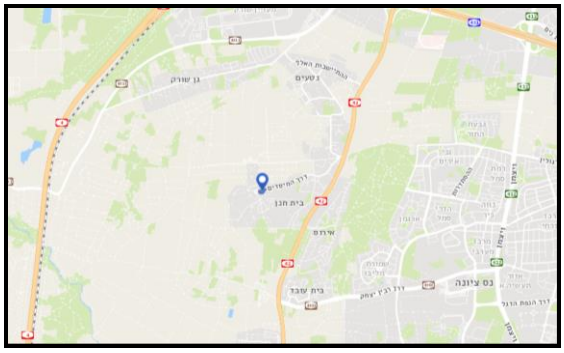
6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לחלקה 65 בגוש 3742 בשטח של 2,498 מ״ר, המהווה את חלקת המגורים של נחלה מס׳ 65, הממוקמת ברחוב גבעת האילנות 18 במושב בית חנן.

6.1. הסביבה:

בית חנן הינו מושב במישור החוף השייך למועצה אזורית גן רווה.
המושב ממוקם ממערב לכביש 42, היישוב אירוס ונס ציונה, מדרום למושב נטעים וראשון לציון, ממזרח לכביש 4 ומצפון למושבים כפר עובד, עיינות, כפר הנגיד ויבנה.
המושב מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע, חד ודו קומתיים, בנחלות ושטחים חקלאיים.
רחוב גבעת האילנות, ממוקם בחלק הצפוני של המושב ומהווה כיכר תנועה פנימי המסתעף מרחוב דרך המייסדים העוטף אותו בצורה מעגלית.
הפיתוח בסביבת הנכס חלקי, כמקובל באזור מגורים כפרי.

תרשים סביבת הנכס:



תצ"א של הנכס הנדון:



6.2. הנכס:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של חלקה 65 בגוש 3742 בשטח רשום 2,498 מ"ר ושטח נטו לאחר הפקעה לדרך 2,356 מ"ר[2]. לחלקה צורה לא רגולרית, חזית צפונית באורך של כ- 77 מ' הפונה לרח' גבעת האילנות, חזית באורך של כ- 17 מ' הפונה לכיכר "גבעת האילנות" וחזית עורפית-דרומית באורך של כ- 64 מ' הפונה לרח' דרך המייסדים. פני הקרקע בשיפוע מתון מכיוון צפון לדרום.

להלן גבולות החלקה:

צפון - חזית החלקה הפונה לרח' גבעת האילנות ומעברה נחלה חקלאית (חלקה 64).

דרום-מזרח - עורף החלקה הפונה לדרך המייסדים ומעבר בתי רשת וחממות.

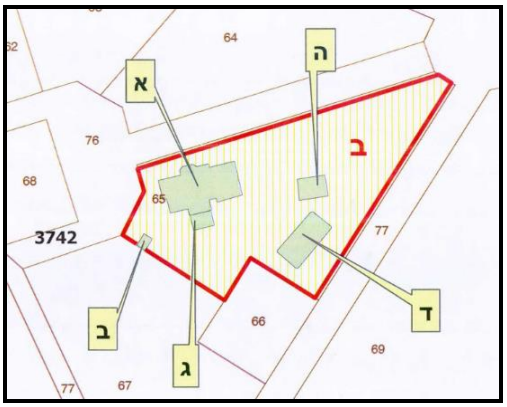
דרום-מערב - מגרש ביעוד שפ"פ ועליו מקלט ציבורי ונחלה חקלאית (חלקה 67).

נכון למועד הביקור בנכס, על המגרש בנוי בית מגורים חד קומתי מעל קומת עמודים חלקית.

תמונות מהנכס:



תשריט חלקת המגורים של הנחלה:



[2] עפ"י תשריט מדידה שהוכן ע"י רמ"י מתאריך 29/09/2020.

7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 15/03/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 3742 חלקה 65; רשות – מ.א. גן רווה.

שטח רשום: 2,498 מ״ר.

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל- בשלמות.

חכירות: בשלמות לטובת צציק אהרון (1/2) וצציק רחל (1/2) לתקופה של 49 שנים עד ליום 31/03/2035, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. החכירה יחד עם חלקה 23 בגוש 3742.

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה מאת רמ״י.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התוכניות הבאות:

תכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות
בר/152	4037	03/09/1992	תכנית מתאר מושב בית חנן
בר/6/152	4452	27/10/1996	בריכות שחיה מושב בית חנן
בר/309	6203	05/01/2011	בריכות שחיה במרחב תכנון שורקות

8.2. פירוט המצב התכנוני:

אזור	:	מגורים נחלות
מס׳ יח״ד	:	3 יח״ד (כולל יח״ד קטנה) בשני מבנים
שטח עיקרי	:	450 מ״ר, שטח יח״ד אחת לא יעלה על 220 מ״ר, שטח שתי יח״ד לא יעלה על 400 מ״ר, שטח יח״ד קטנה עד 55 מ״ר
שטחי שירות	:	30 מ״ר + מוסך 50 מ״ר + ממ״ד 12 מ״ר ליח״ד
מס׳ קומות	:	2
בריכת שחיה	:	עד 12% משטח המגרש הפנוי ולא יותר מ- 150 מ״ק

8.3. זכויות בניה פוטנציאליות:

- תוספת יח״ד בנחלה, בכפוף להכנת תכנית עפ״י תיקון 21ב לתמ״א 35.
- תכנית בר/152 הופקדה בתאריך 27/10/1985 ולכן ניתן לבקש הקלה לתוספת 6% בשטחי הבניה.

8.4. <u>רישוי:</u>

בהתאם לתכנית בקשה להיתר חתומה ע"י רמ"י מיום 05/02/2020: שטח בית המגורים הקיים – 174.97 מ"ר עיקרי ושטח בריכת השחיה המבוקשת –92 מ"ר.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים:</u>

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה:</u>

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

חלופות	משיב	משיג
חלופה 1	₪ 8,246,191	₪ 7,240,000 [3]
חלופה 2	₪ 296,279	לא קבע שווי לחלופה זו

9.2. <u>סיכום שומת המשיב:</u>

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה וגישת חילוץ יתרה לקרקע לעסקאות מכר במגרשי הרחבה במושבים בסביבה, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[4]:

- 3 עסקאות מכר באזור ההרחבות במושב כפר הנגיד מהשנים 2018-2020, לבתי מגורים על מגרשים בשטח של 649-692 מ"ר.
- מניתוח הנתונים התקבל שווי מ"ר מבונה 9,100 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.

9.2.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- ניתוח עסקאות ההשוואה תוך הנחה כי מלוא הזכויות הוונו עפ"י תב"ע.
  זכויות הבניה במושב כפר הנגיד עפ"י תב"ע בר/199.
- לחילוץ יתרה לקרקע נוכה רווח יזמי בשיעור 4% ועלויות בניה בסך 5,000 ₪ למ"ר.
- מקדמי התאמה לקביעת שווי מ"ר מבונה:
  - התאמה לבעלות בשיעור 5%.
  - התאמה למיקום בשיעור 10%.
  - התאמה לזמן בטווח 1-4%.

<u>חלופה 1</u>

- עפ"י חוות דעת תכנונית מרמ"י הפוטנציאל התכנוני הינו:
  - תוספת שטח עיקרי בהקלה כמותית בשיעור של 6% משטח המגרש.
  - תוספת יחידת דיור מעבר ליחידות הדיור המותרות עפ"י תב"ע.
- בחישוב הפוטנציאל לתוספת יח"ד הובא בחשבון דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 5%.

---

[3] ערכי השווי כוללים עלויות פיתוח.

[4] ליתר פירוט ראה סעיף 9 לשומת המשיב.

- בהתחשב ברוחב החלקה כ- 79 מ', ניתן לתכנן את יח"ד הנוספת בחזית החלקה.
- בהתאם להנחיית היועמ"ש והחלטת מועצה 1591, בקביעת שווי הפוטנציאל התכנוני לא הובא בחשבון היטל השבחה צפוי.
- הובא בחשבון בינוי אופטימלי זהה לשלוש יחידות דיור בשתי קומות שוות.
- מקדם התאמה המגלם בינוי בנחלה למול נתוני ההשוואה בהרחבה, היקף עסקה, שטחי הבניה, שטח המגרש, סביבת הנכס וכו' ומנגד את מרכיב הפרטיות – הפחתה בשיעור של 15%. כמו כן, לנחלה שבנדון אין שטחים חקלאיים הצמודים לעורף החלקה.
- מקדמי שווי שהובאו בחשבון: עיקרי מקדם 1, שטחי שירות על קרקעיים מקדם 0.5, ממ"ד מקדם 0.75, חניה / בריכה מקדם 0.35, מרתף מקדם 0.4, חצר עד 1,000 מ"ר מקדם 0.25, חצר שולית מעל 1,000 מ"ר מקדם 0.15.
- עלויות פיתוח, עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464 מתאריך 18/05/2016, לפי 138,000 ₪ למגרש בשטח 2.5 דונם בבינוי של עד 375 מ"ר ותוספת של 162 ₪ למ"ר מבונה בבינוי מעל 375 מ"ר. עלויות פיתוח הינן בהתאם לרמה בסיסית כפי שקיימת במושב ובהתייחס לשיפוע קרקע של עד 12%.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

חלופה 1 - שווי עפ"י תב"ע + פוטנציאל			
		מגרש מגורים	2,356
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי יח"ד 1	150	1	150
עיקרי יח"ד 2	150	1	150
עיקרי יח"ד 3	150	1	150
הקלה כמותית 6%	141.36	1	141.36
שטחי שירות עיליים	30	0.5	15
ממ"דים	36	0.75	27
חניות	50	0.35	17.5
בריכות שחיה	100	0.35	35
יתרת חצר עד 1000 מ"ר	1000	0.25	250
יתרת חצר שולית	844.32	0.15	126.65
סה"כ שטח אקו'			1062.51
שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח			₪ 9,100
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ שווי הקרקע עפ"י תב"ע			**₪ 8,218,499**

<u>תוספת פוטנציאל יח"ד שלישית</u>			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	220	1	220
מרתף	110	0.4	44
ממ"ד	12	0.75	9
הפסד שטח חצר	-122	0.15	-18.3
סה"כ שטח אקו'			254.70
שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח			₪ 9,100
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ תוספת שווי יח"ד שלישית כולל מע"מ ופיתוח			₪ 1,970,105
בדחייה של 3 שנים בשיעור היוון 5%			**₪ 1,701,850**

סיכום חלופה 1			
שווי הקרקע עפ"י תב"ע			₪ 8,218,499
תוס' שווי בגין פוטנציאל			₪ 1,701,850
סה"כ שווי קרקע כולל פוטנציאל			**₪ 9,920,350**
עלויות פיתוח			₪ 272,306
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח			**₪ 8,246,191**

חלופה 2 - שווי זכויות לבינוי של 15 מ"ר עיקרי + 92 מ"ר בריכה			
		מגרש מגורים	2,500
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	15	1	15
בריכה	92	0.35	32.2
סה"כ שטח אקו'			47.20
שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח			₪ 9,100
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 365,092**
עלויות פיתוח			₪ 18,445
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח			**₪ 296,279**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה לעסקאות מכר במגרשי מגורים בישובים בסביבה ועל מחיר ביקוש למכירת נחלה, להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג[5]:

- 6 עסקאות מכר מהיישוב הקהילתי אירוס[6] מהשנים 2019-2021, למגרשי מגורים בשטח 505-508 מ"ר, התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע 7,900 ₪ כולל פיתוח ומע"מ.
- מחיר מבוקש למכירת נחלה במושב בית חנן גו"ח 3739/140, 6 מיליון ₪ נטו, התקבל שווי מ"ר מבונה 8,140 ₪ כולל פיתוח ומע"מ[7].

שווי מ"ר מבונה חושב כממוצע משוקלל בין הגישות, הובא בחשבון משקל 70% לגישת ההשוואה למגרשים ביישוב אירוס ו- 30% למחיר מבוקש לנחלה במושב, התקבל שווי מ"ר מבונה 8,000 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- לצרכי בקרה והשוואה, הוצג ניתוח תאורטי של שווי הקרקע כפי שנקבע בטבלאות שומה של רמ"י, סך של כ- 4,417 ₪ למ"ר מבונה למועד הודעת התשלום תאריך 26/09/2019. בהתאמה לשווי השוק בשיעור 25% והתאמה לזמן בשיעור 5% מתקבל שווי מתואם של כ- 6,200 ש"ח למ"ר מבונה ללא פיתוח וללא מע"מ, זאת לעומת שווי למ"ר מבונה קרקע 7,520 ₪ ללא פיתוח וללא מע"מ כפי שנקבע בשומת רמ"י .

---

[5] ליתר פירוט ראה עמ' 8-11 לשומת המשיג.

[6] היישוב אירוס מוגדר בשומת המשיג כמושב.

[7] ניתוח העסקה אינה מפורטת בשומת המשיג.

- פוטנציאל תכנוני בהתאם לשומת המשיב דהיינו:
  - תוספת שטח עיקרי בהקלה כמותית בשיעור של 6% משטח המגרש.
  - תוספת יחידת דיור מעבר ליחידות הדיור המותרות עפ"י תב"ע.
- בחישוב הפוטנציאל לתוספת שטח עיקרי בשיעור 6% הובא בחשבון דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 5%.
- בחישוב הפוטנציאל לתוספת יח"ד הובא בחשבון דחיה של 5 שנים בשיעור היוון 5%.
- מקדם הפחתה בגין טופוגרפיה משופעת המחייבת השקעות בבניית קירות תמך ותוספת עלויות פיתוח בשיעור 0.95.
- מקדם הפחתה בגין צורה לא רגולרית דמוית מצולע רב צלעות ומגבלת בינוי בשיעור 0.9.
- מקדם התאמה לנחלה בשיעור 0.85.
- מקדמי שווי שהובאו בחשבון: עיקרי מקדם 1, שטחי שירות על קרקעיים מקדם 0.5, ממ"ד מקדם 0.75, מרתף מקדם 0.5, חניה / בריכה מקדם 0.35, חצר עד 1,000 מ"ר מקדם 0.25, חצר שולית מעל 1,000 מ"ר מקדם 0.15.
- אין התייחסות לחלופה 2.

<u>התייחסות לשומת המשיב:</u>

- המשיב לא הביא בחשבון את הצורה הלא רגולרית המהווה מגבלה תכנונית פונקציונלית.
- הטופוגרפיה המשופעת של המגרש מחייבת השקעות ותוספת עלויות פיתוח המחייבות הפחתה בשווי.
- שמאי המשיב התבסס על 3 עסקאות מכר לבתי מגורים תוך נקיטה בגישת החילוץ, שהינה בעלת תוקף בינוני.
- מקדם התאמה למיקום בשיעור 10% משכונת ההרחבה בכפר הנגיד אינו מבוסס וראוי לנשוא השומה, להיפך, מושב בית חנן ללא שכונת הרחבה ולכן הוא נותר ללא תשתיות מחודשות ועם תכנון פונקציונלי מיושן.
- הבינוי בשומת המשיב בשתי קומות שוות אינו אופטימלי ומגדיל את שטח החצר הפנויה. כאשר מדובר במגרשים גדולים יש לנצל את התכסית ולבנות לפחות 100 מ"ר בקומת הקרקע.
- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה במושב נטעים גו"ח 3739/85, יש להביא בחשבון דחיה למימוש הפוטנציאל להקלה כמותית בשיעור 6% של 3 שנים בשיעור היוון 5%.
- שמאי רמ"י הביא בחשבון שטח מרתף ליחידת דיור נוספת 110 מ"ר, בניגוד למקובל בסביבה, בתכנית בר/7152 להרחבת בית חנן נקבעו זכויות בניה של 50 מ"ר לקומת מרתף. כמו כן, יש להניח דחיה של לפחות 5 שנים.
- הוצאות פיתוח כפי שנקבעו ע"י שמאי המשיב.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1 - שווי עפ"י תב"ע + פוטנציאל			
		מגרש מגורים	2,356
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי יח"ד 1	220	1	220
עיקרי יח"ד 2	180	1	180
עיקרי יח"ד 3	50	1	50
הקלה כמותית 6% *	141.36	0.86	122
שטחי שירות עיליים	30	0.5	15
ממ"דים	36	0.75	27
חניות	50	0.35	17.5
בריכות שחיה	100	0.35	35
יתרת חצר עד 1000 מ"ר	1000	0.25	250
יתרת חצר שולית	749	0.15	112.30
סה"כ שטח אקוי			1029
שווי מ"מ כולל מע"מ ופיתוח			₪ 8,000
מקדם טופוגרפיית שיפועית			0.95
מקדם צורה לא רגולרית ומגבלת בינוי			0.90
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ שווי הקרקע עפ"י תב"ע			**₪ 5,982,386**
*ניתנה דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 5%.			

תוספת פוטנציאל יח"ד שלישית			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	220	1	220
מרתף	50	0.5	25
ממ"ד	12	0.75	9
הפסד שטח חצר	-122	0.15	-18.3
סה"כ שטח אקוי			235.70
שווי מ"מ כולל מע"מ ופיתוח			₪ 8,000
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ תוספת שווי יח"ד שלישית כולל מע"מ ופיתוח			₪ 1,602,760
בדחייה של 5 שנים בשיעור היוון 5%			**₪ 1,255,804**

סיכום חלופה 1		
שווי הקרקע עפ"י תב"ע		₪ 5,982,386
תוס' שווי בגין פוטנציאל		₪ 1,255,804
סה"כ שווי קרקע כולל פוטנציאל (במעוגל)		**₪ 7,240,000**
עלויות פיתוח		₪ 272,306
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח		**₪ 5,955,294**

9.4. <u>טענות משלימות:</u>

בדיון שהתקיים בפלטפורמת "ZOOM" בתאריך 16/02/2022 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיג:</u>

- **עסקאות השוואה מההרחבה בכפר הנגיד** – מושב בית חנן, הינו מושב ותיק בעל תשתיות ישנות, עם תכנית הרחבה ישנה שטרם הוחל במימושה. עסקאות ההשוואה בשומת רמ"י מכפר הנגיד אינן מתאימות, בכפר הנגיד קיימת תכנית הרחבה שבוצעה לפני 20 שנה, במסגרתה בוצע גם חידוש תשתיות ציבוריות. ההתאמה למיקום בשומת רמ"י אינה מתאימה ומבוססת, לדעת המשיג צריכה להיות התאמה הפוכה בין המושבים, לצד הזהיר הניח שאין שוני וקבע מקדם 1.
כמו כן, שמאי רמ"י התבסס על גישת ההשוואה וחילוץ יתרה לקרקע ל- 3 עסקאות מכר לבתי מגורים בכפר הנגיד, גישה בעלת תוקף בינוני.
- **השוואה בין נחלה לבין מגורים צמודי קרקע** – מקבל את ההפחתה בשומת רמ"י של 0.85 בגין התאמה בין צמוד קרקע בהרחבה לבין נחלה, אבל יש התאמות נוספות שצריך להביא בחשבון.
- **צורת חלקה לא רגולרית** – החלקה בעלת צורת משולש עם תוספות ומגרעות, צורה המהווה מגבלה תכנונית פונקציונלית עקב הקושי העתידי שיהיה לנצל את זכויות הבנייה בנחלה, בייחוד כשהבית והבריכה בנויים בהיתר.
- **טופוגרפיה** – ניתן לראות בתכנית ההגשה כי קיימים הפרשי גובה של 5 מטר בנחלה, זה שיפוע חזק, שהצריך את החוכר בבניית קיר תומך בהיתר. אין להתייחס למגרש כמגרש ריק ופנוי ללא שיפועים אלא כמגרש עם שיפוע חזק.
- **זכויות במרתף** – בתכנית מתאר בר/152 לבית חנן לא נקבעו זכויות למרתפים בנחלות במושב, כנראה שאין בהם צורך. לצד הזהיר, באומדן הפוטנציאל הונח שטח למרתף 50 מ"ר בדומה לתכנית בר/7/152 החלה על שכונת ההרחבה של המושב. שמאי רמ"י שגה שהביא בחשבון שטח מרתף 110 מ"ר בהתאם לתכנית ההרחבה של כפר הנגיד.
- **עסקאות השוואה לנחלות בכפר הנגיד** – שומת השגה נערכה לדצמבר 2020, בסוף דצמבר 2021 נודע על 2 עסקאות מכר לנחלות בכפר הנגיד:
- נחלה ברח' האלה גו"ח 2661/9, בשטח רשום 9.816 דונם וחלקת מגורים 3 דונם, הכוללת בית מגורים בשטח 93 מ"ר, נמכרה ביום 26/07/2021 תמורת 9,250,000 ₪.
- נחלה ברח' הארז גו"ח 2663/6, בשטח רשום 12.199 דונם וחלקת מגורים 3 דונם, הכוללת בתי מגורים בשטח 270 מ"ר ו- 60 מ"ר, נמכרה ביום 04/02/2021 תמורת 9,600,000 ₪.
במסגרת התגובות לפרוטוקול הגיש המשיג תחשיב לניתוח עסקאות אלו, מהן מתקבל שווי קרקע מתואם לחלקת המגורים נשוא השומה בסך 7,343,000 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

- **פוטנציאל יח"ד רביעית** – המשיג מציין מכתב שהתקבל מאת מהנדסת הוועדה המקומית[8] שורקות לפיו:

- לא ניתן לקבל הקלה למבנה שלישי בנפרד, מותר רק 2 מבנים נפרדים.
- לעניין זכויות הבנייה - בנוסף לזכויות הבנייה המותרות בתוכנית בר/152, ניתן לבקש הקלה של 6% משטח המגרש.

ניתן להבין מכאן שאין למעשה פוטנציאל ליח"ד רביעית.

כמו כן, המשיג מציין כי מבדיקת הפוטנציאל לפי תמ"א 35 שינוי 1 ב', מספר יח"ד לא השתנה, הוועדה המקומית היא הקובעת את מספר היחידות בלוח 2 המעודכן ולא חל בו שינוי לעומת הלוח בתמ"א 35.

יתרה מכך, כדי לקבל אישור ליחידה רביעית יש להגיש תכנית מתאר כוללת למושב, תכנית שלא קיימת במועד הקובע, אין שום הוכחה לקיום פוטנציאל שכזה.

- **בינוי בנחלה** – שמאי רמ"י הניח בינוי של 75 מ"ר עיקרי לקומת קרקע ולקומה א' לכל מבנה בשתי קומות שוות. אין לכך כדאיות תכנונית וכלכלית והבינוי אינו אופייני ומקובל בסביבה. כידוע, הקטנת שטח תכסית הבינוי מגדילה את שטח החצר וכך מגדילים באופן מלאכותי את שווי הנחלה. היה נכון לקחת 110 מ"ר או אף 150 מ"ר לקומת הקרקע.
- **חישוב שטחים** – שמאי רמ"י הביא בתחשיבו שטחים בהיקף של 450 מ"ר לפי תכנית בר/152 + 141.36 מ"ר בגין הקלה כמותית + 30 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים + 36 מ"ר ממ"דים + 220 מ"ר בתוספת 12 מ"ר ממ"ד זכויות ליח"ד הפוטנציאלית. מדובר בהיקף שטח של כ- 900 מ"ר בנוי, זאת ללא בריכה שחייה, מרתפים וחניות, על נחלה של 2.35 דונם. קיימת כאן צפיפות גדולה, נדרש מקדם הפחתה גדול יותר ממקדם 0.85. לפיכך ניתן בשומת המשיג בנוסף גם מקדם 0.9 לצורת אי רגולרית של המגרש ו- 0.95 לטופוגרפיה של המגרש.
- **עסקאות השוואה שכונת האירוס** – מדובר בעסקאות לקרקע מסמוך לבית חנן ולכן הן המתאימות ביותר.
- **שטח המגרש** – ההרחבה מתייחסת לשטח של 2.5 דונם ואילו המגרש נשוא השומה קטן יותר בשטח 2.356 דונם. מאחר ושטח המגורים קטן מ- 2.5 הוועדה אינה חייבת לאשר את ההקלות בשטח המגרש, לא ניתן להרחיבה ל- 2.5 דונם.
- **עסקות בגן שורק ונטעים** – העסקאות אינן מוצגות בשומת המשיב, מדובר במקצה שיפורים בדיון. מדובר במושבים בהם בוצעו הרחבות ושופרו התשתיות. חובת ההוכחה על שמאי רמ"י להוכיח מדוע מקדם ההתאמה למיקום מכפר הנגיד גבוה יותר.
- **נתוני השוואה מיישוב אירוס** – אכן מדובר בישוב קהילתי, אך המיקום קרוב ואין הבדל בין שכונת הרחבה במושבים וישוב קהילתי, הן שתיהן מודרניות עם יח"ד אחת וזכויות הבנייה דומות.
- **הקלה כמותית** – מימוש ההקלה מצריך הגשת בקשה להיתר, יש להביא בחשבון סיכון

[8] הועברה לעיוננו במסגרת התגובות לפרוטוקול התייחסות מהנדסת הוועדה גב' אנה קוגן מיום 12/01/2022 בנושא.

שהיא לא תאושר. צריך להביא בחשבון שקיים בית בנחלה, לכן יש להביא בחשבון דחייה של 3 שנים שזה על הצעד הכי זהיר.

- **עסקת נטו בנחלות** – מאחר ולא נמצאה אסמכתא לעסקה הוחלט לא להתייחס אליה.
- **מגבלת קווי בניין** – החזית הרחבה לשני הכבישים יוצרת מגבלת בניה בגלל קווי הבניין המפחיתים 5 מ׳ מכל צדי המגרש.
- **פוטנציאל** – במידה ותאושר יח״ד נוספת, יהיה צורך להרוס את כל הבנוי הקיים.

9.4.2. <u>טענות המשיב ונציג רמ״י:</u>

- **מגבלת ניצול בנייה** – לא קיימת מגבלת ניצול לבנייה בהיקף השטח המדובר, שומת רמ״י נערכות לקרקע פנויה וריקה ולכן ההתייחסות למבנים היא שגויה.
- **צורת המגרש** – צורת המגרש אינה בהכרח מהווה חסרון, אין מגבלות בינוי ויהיה ניתן לנצל את כל זכויות הבנייה במגרש. חלקי החצר שייווצרו שאינם רגולריים מגולמים בערכי החצר השולית. קיימת גם חזית מאד רחבה שמאפשרת בניית יח״ד עם חזית לרחוב.
- **טופוגרפיה** – הטופוגרפיה היא בשיפוע קל שאינו משנה את הוצאות הפיתוח למגרש.
- **עסקאות השוואה** – אין נתוני השוואה מבית חנן, ולכן ההשוואה מבוצעת ממושבים סמוכים. ישנם מושבים קרובים יותר מכפר הנגיד כמו נטעים וגן שורק, אך ערכי השווי בהם גבוהים יותר, לכן, לצד הזהיר התבססתי על כפר הנגיד.
- **מיקום** – בית חנן הוא מושב יוקרתי יותר מכפר הנגיד, הנתונים ששמאי המשיג הציג בעסקת נטו בערך של 6 מיליון ש״ח משקפים, עסקת ברוטו בערך של 12-13 מיליון ש״ח ותומכים שהמקדם בבית חנן גבוה יותר.
- **שכונת האירוס** – השוואה לישוב קהילתי אינה נכונה, השכונה יכולה להיות חלק מנס ציונה ואינה תואמת את המאפיינים של מושב בית חנן על אף הסמיכות הפיזית.
- **מרתף** – בתוכנית בר/199 יתכן ולא קיימות זכויות למרתפים, ביצענו זאת בפרשנות מרחיבה. ניתוח עסקאות השוואה בוצע לפי מלוא הזכויות בתב״ע ולא לפי הזכויות החוזיות והבינוי בפועל.
- **בינוי מיטבי** – הבינוי שהובא בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה ובתחשיב נעשה באופן עקבי, באם מביאים בחשבון תכסית בינוי גבוהה יש להביא זאת בחשבון גם בניתוח נתוני ההשוואה.
- **דחייה להקלה כמותית** – ההליך נעשה כחלק מתהליך הבקשה להיתר. מדובר בתכנית ישנה וניתנו בגינה הקלות כמותיות במושב, לכן אין כל סיבה שלא יאשרו את ההקלה.
- **פוטנציאל יח״ד נוספות** – תכנית בר/7/152 החלה על שכונת ההרחבה אושרה בשנת 2007 ובה נקבעו 50 מ״ר בקומת מרתף, התכנית טרם מומשה ולכן יש להסתכל על התכנון העכשווי. כיום הבינוי השכיח באזור המרכז הוא מרתף בקונטור קומת הקרקע ולא כמו בתכניות ישנות בהן היה נהוג לאפשר בינוי של 40-50 מ״ר, לא בכדי לא נבנה מרתף בעבר.
- **פוטנציאל יחידה נוספות** – הפוטנציאל הוא ממשי ונובע מתמ״א 35 שינוי 1 ב׳. מאחר ויש

להכין תכנית מתאר למושב בכדי לעמוד בדרישות הוועדות, הובאה בחשבון דחייה ל- 3 שנים. אין כאן מגבלה המונעת לקבל את היחידה.

- **ערך הנחלה** – קיימות הכרעות במושב נטעים, גוש 3739 חלקות 85, 188, 187, למועד קובע 2015, בהן נקבע שווי לנחלה בשטח 2.5 דונם כ- 8.5 מיליון ₪. בהכרעה נוספת בגן שורק, גוש 5444 חלקה 15, לשנת 2019 נקבע כ- 10.5 מיליון ש"ח לפני הפחתות בגין סמיכות למבני ציבור.
- **חלופות השומה** – שמאי המשיג התייחס לחלופה 1 בלבד, שומת ההשגה מערערת על שומת החיוב ולא שומת הזיכוי אי אפשר לערער רק על חלק מחלופות השומה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים מתמקדת בקביעת שווי הקרקע וקביעת שווי הפוטנציאל לתוספת יח"ד ותוספת זכויות בניה.

מקובלת עלי גישת השומה של הצדדים לקביעת שווי הקרקע למגורים ע"י שימוש בגישת ההשוואה.

אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים. המשיב השתמש בעסקאות מכר במגרשי הרחבה במושבים בסביבה, המשיג הסתמך על עסקאות מכר במגרשי מגורים בישובים בסביבה והיצע למכירת נחלה במושב בית חנן.

בתחשיבינו נעשה שימוש בגישת ההשוואה וחילוץ יתרה לקרקע מעסקאות מכר של בתי מגורים בהרחבה במושבים נטעים, גן שורק וכפר הנגיד, ועסקאות השוואה ישירה למגרשים מהישוב אירוס, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

נתוני ההשוואה הינם מהשנים 2019-2020 שנתיים לפני המועד הקובע, כפי שיפורט בהמשך.

יתר המחלוקות 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. להלן הנחות מיוחדות בשומה:

השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה -ופנויה[9] ללא מחוברים.

10.2.2. נתוני השוואה:

כאמור לעיל, אני מקבלת חלקית את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים.

המשיב הציג עסקאות מכר של בתי מגורים בהרחבה של מושב כפר הנגיד. המשיג התבסס על

[9] בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.

עסקאות מכר למגרשי מגורים בישוב אירוס ומחיר ביקוש למכירת נחלה במושב בית חנן. כמו כן, במסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העביר המשיג ניתוח לשתי עסקאות מכר לנחלות במושב כפר הנגיד.

מחיר ביקוש לנחלה בבית חנן הוצג ללא תיעוד או אסמכתא ולכן אינו מהווה נתון השוואה תקף בהתאם לתקינה השמאית.

איני מקבלת את עמדת המשיג, כי לקביעת שווי מ״ר מבונה לחלקת המגורים בנחלה, יש להשתמש בנתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר של נחלות.

עסקאות מכר של נחלות, כוללות זכויות נוספות מעבר לשווי חלקת המגורים, המהווה את נשוא השומה.

עפ״י הקווים המנחים, פרק כ״ט: עריכת שומה לצורך חישוב דמי חכירה ו/או דמי רכישה בחלקת המגורים של הנחלה ממאי 2019, **סעיף 7.1** ״גישות השומה לקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה״: הנכס הנישום כפי שהוגדר, הינו נכס ייחודי המתייחס אך ורק לרכיב הקרקע ביעוד למגורים של הנחלה. לכן <u>עסקאות בנחלות</u>, גם כאלה בהן חלקת המגורים מהוונת, <u>אינן מהוות עסקאות השוואה ישירות מתאימות</u>, שכן הן כוללות רכיבים נוספים רבים (שטח חקלאי עסקי, זכות לפל״ח, שטחים בנויים ועוד), אשר אינם חלק מרכיב הקרקע למגורים.

לאור האמור שומת שווי זכויות בחלקת המגורים תבוצע בגישת ההשוואה הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, דהיינו למגרשים בייעוד למגורים, לבניה צמודת קרקע במושב בו ממוקם הנכס ו/או בסביבתו הקרובה, תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות.

בהתאם לקווים המנחים לצורך קביעת שווי חלקת המגורים נעשה שימוש בנתוני מכר של בתי מגורים בהרחבה במושבים נטעים, גן שורק וכפר הנגיד, ועל בסיס נתוני מכר של מגרשים מהישוב אירוס, שמועדם עד שנתיים לפני המועד הקובע לשומה. נתונים אילו מהווים נתוני השוואה בעלי האיכות הגבוהה ביותר לקביעת שווי מ״ר מבונה, בהתאם לתקינה השמאית, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

10.2.3. <u>הפרש גובה בנחלה:</u>

מביקור בנכס עולה כי פני הקרקע בשיפוע מתון מכיוון צפון לדרום. עם זאת, טופוגרפיה משתנה בשיפוע מתון הינה אופיינית בסביבה כפרית. כמו כן, לאור מיקום הנכס, הנהנה מחזית צפונית רחבה לרחוב גבעת האילנות וחזית דרומית רחבה לכיוון רחוב דרך המייסדים, אני סבורה כי השיפוע בקרקע במקרה הנדון אינו מהווה מטרד.

לפיכך איני מקבלת את טענת שמאי המשיג ולא הובאה בחשבון הפחתה בגין בינוי בקרקע מדרונית.

10.2.4. <u>צורת המגרש:</u>

כאמור לעיל, לנכס חזית צפונית רחבה לרחוב גבעת האילנות וחזית דרומית רחבה לכיוון רחוב דרך המייסדים, אני סבורה כי צורת המגרש תורמת לשווי ואינה מהווה מגבלה. אני מקבלת את

עמדת שמאי המשיב כי חלקי החצר שייווצרו שאינם רגולריים מגולמים בערכי החצר השולית.
לצד הזהיר לא הבאתי בחשבון מקדם תוספת בגין מגרש הכולל חזית רחבה כפולה.

10.2.5. <u>פוטנציאל תכנוני:</u>

מטרת השומה הינה קביעת שווי חלקת המגורים בנחלה לרכישת בעלות בקרקע כולל פוטנציאל. בהתאם לחוות דעת תכנונית שהוכנה ע"י מר אוהד תדהר ממחלקת התכנון של רמ"י ביום 11/03/2020, לנכס הנדון זכות ליח"ד נוספת בכפוף להכנת תכנית מתאר עפ"י תיקון 1 ב לתמ"א 35 + זכות לתוספת שטחי בניה בשיעור של 6% בהליך של הקלה[10].
בהתאם לאמור, הובא בחשבון בחישוב הפוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית בנחלה, כולל מרתף בשטח של 50 מ"ר בהתאם לתכנית שכונת ההרחבה במושב בית חנן בר/7/152, נקבע מקדם דחיה למימוש של 3 שנים בשיעור היוון 5%.

10.2.6. <u>מקדמי התאמה ושווי:</u>

- <u>מקדמי התאמה לניתוח עסקאות השוואה</u>

- התאמת זמן – נקבעה התאמת זמן בשיעור של 4% לשנה, בהתאם להשתנות מחירי דירות עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובהתאמה לבניה צמודת קרקע.
- התאמה לבעלות בשיעור של 4% המוסכמת על הצדדים.
- יזמות – בשיעור 5% עפ"י פרק י"ח הקווים המנחים. עלויות בניה עפ"י מחירון "דקל, בהתאמה לשנת הבניה.
- מקדם זכות – מבירור מול רמ"י לגבי נתוני השוואה מהרחבת כפר הנגיד, נטעים וגן שורק, זכויות החכירה בעסקאות ההשוואה הינן לפי בינוי בפועל ולא לפי מלוא קיבולת התב"ע, לפיכך, הובאה בחשבון התאמה לזכויות בניה מעבר לקיבולת החוזית במקדם 0.3.

- <u>מקדמי התאמה בתחשיב השומה</u>

- מקדם הפחתה לגודל והיקף עסקה- עסקאות השוואה מהוות מגרשים ליח"ד אחת בעוד נשוא השומה הינו קרקע למספר יח"ד לפיכך בוצעה הפחתה בשיעור של 5%.
- הפחתה בגין מגבלת מכירת יחידת מגורים בצמוד לשטח חקלאי - ההכרח למכור אחת מן היח"ד בצמוד לשטח החקלאי מהווה מגבלה, אך מגבלה זו לא חלה על כל היח"ד לכן נקבעה הפחתה בשיעור של 3%.
- מקדם הפחתה לעירוב שימושים – הפחתה בגין שימושי פל"ח בתחום הנחלה מהווה מטרד למבני המגורים לפיכך בוצעה הפחתה בשיעור של 3%.
- חצר – שטח חצר עד 1,500 מ"ר מקדם 0.25, חצר שולית בניכוי תכסית בניה ליחידה שלישית מקדם 0.2.

[10] לאור מועד הפקדת התכנית הראשית.

10.2.7. עלויות פיתוח:

בהתאם להסכמת הצדדים ובהתאם למסמך רמ"י עלויות פיתוח מיום 18/05/2016.

בחלופה 1 התקבל פער בעלויות פיתוח הנובע מהפרש שטחי המרתף ביח"ד המתוכננת.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

עסקאות מכר מושב כפר הנגיד (מקור נתונים: מידע נדל"ן)

מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	מחיר	שטח מגרש במ"ר	בנוי בהיתר	שנת בנייה	עלות הבניה	5% בניכוי יזמות וע. בניה	התאמת מיקום	התאמת זמן	שווי קרקע לאחר התאמות	מ"ר אקוי'	שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח
1	16/12/2020	2664/65	269	₪ 3,898,500	653	160.2	1997	₪ 984,029	₪ 2,728,829	1	1.00	₪ 2,732,770	324	₪ 8,441
2	04/11/2020	2664/75	279	₪ 4,650,000	645	201.53	2019	₪ 1,547,373	₪ 2,881,199	1	1.01	₪ 2,898,806	337	₪ 8,609
3	12/08/2020	2663/92	267	₪ 4,800,000	653	224.6	1994	₪ 1,379,606	₪ 3,191,823	1	1.02	₪ 3,241,119	359	₪ 9,035
4	28/06/2020	2664/85	289	₪ 4,180,000	649	173.36	1994	₪ 1,064,864	₪ 2,916,089	1	1.02	₪ 2,975,706	324	₪ 9,192
5	17/02/2020	2664/77	281	₪ 4,100,000	660	145.93	1999	₪ 896,375	₪ 3,008,387	1	1.04	₪ 3,114,015	317	₪ 9,825
ממוצע														₪ 9,020
התאמה לבעלות													0.97	**₪ 9,299**

עסקאות מכר מושבים נטעים וגן שורק (מקור נתונים: מידע נדל"ן)

מס"ד	תאריך	גו"ח (מגרש בתב"ע)	כתובת	מחיר	שטח מגרש במ"ר	בנוי בהיתר	שנת בנייה	עלות הבניה	5% בניכוי יזמות וע. בניה	התאמת מיקום	התאמת זמן	שווי קרקע לאחר התאמות	מ"ר אקוי'	שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח
1	16/06/2020	69/98 (155)	נטעים	₪ 4,650,000	463	155.6	1998	₪ 1,015,509	₪ 3,413,063	0.9	1.02	₪ 3,138,652	255	₪ 12,313
2	15/05/2020	69/71 (128)	נטעים	₪ 5,500,000	451	224.44	2011	₪ 1,723,278	₪ 3,514,817	0.9	1.03	₪ 3,243,473	291	₪ 11,152
3	27/08/2019	7/100 (157)	נטעים	₪ 5,650,001	466	249.51	1998	₪ 1,628,404	₪ 3,752,550	0.9	1.05	₪ 3,561,170	310	₪ 11,477
4	18/04/2019	4/58 (131)	גן שורק	₪ 4,150,000	507	242.73	1995	₪ 1,490,969	₪ 2,461,412	0.95	1.07	₪ 2,499,687	304	₪ 8,222
ממוצע														₪ 10,791
התאמה לבעלות													0.97	**₪ 11,125**

עסקאות מכר למגרשים מישוב קהילתי אירוס (מקור נתונים: מידע נדל"ן)

מס"ד	תאריך	גו"ח	מגרש	מחיר	שטח מגרש במ"ר	התאמה לכביש ראשי	התאמת זמן	שווי קרקע לאחר התאמות	מ"ר אקוי'	שווי מר"מ כולל
1	29/12/2020	3741/347	218	₪ 3,210,000	505	1	1.00	₪ 3,210,000	399	₪ 8,052
2	17/11/2020	3741/327	298	₪ 3,100,000	510	1	1.00	₪ 3,114,467	402	₪ 7,738
3	28/10/2020	3741/279	345	₪ 2,800,000	505	1.1	1.01	₪ 3,101,218	399	₪ 7,779
4	21/08/2020	3741/253	230	₪ 3,300,000	503	1	1.01	₪ 3,347,667	397	₪ 8,429
5	06/08/2020	3741/395	270	₪ 3,400,000	500	1	1.02	₪ 3,454,778	395	₪ 8,749
6	06/08/2020	3741/383	257	₪ 3,300,000	503	1	1.02	₪ 3,353,167	397	₪ 8,443
ממוצע										₪ 8,198
התאמה לשכונת הרחבה במושב									1.05	**₪ 8,608**

הערות:

- זכויות הבניה בעסקאות מהמושבים לפי בינוי בפועל. ניתן מקדם זכות 0.3 לשטחים מעל 140 מ"ר + ממ"ד או לפי היתר, לפי הגבוה.
- להלן התכניות הרלוונטיות לצורך ניתוח עסקאות השוואה –

- עסקאות השוואה במושב כפר הנגיד, עפ"י תב"ע תב"ע בר/199 ו- בר/1/199.
- עסקאות השוואה במושב נטעים, עפ"י תב"ע מח/82.

- עסקאות השוואה במושב גן השורק, עפ"י תב"ע בר/7/437.
- עסקאות השוואה באירוס, עפ"י תב"ע בר/309, בר/1/109, בר/2/109 ו- 456-0116780.

10.3.2. <u>סיכום ערכי הבסיס:</u>

<u>שקלול הנתונים וקביעת שווי מ"ר מבונה</u>

מקור הנתונים	שווי מר"מ	משקל	סה"כ
גישת החילוץ - בתי מגורים בכפר הנגיד	₪ 9,299	0.3	₪ 2,790
גישת החילוץ - בתי מגורים בנטעים וגן שורק	₪ 11,125	0.1	₪ 1,112
השוואה ישירה - מגרשים מהישוב אירוס	₪ 8,608	0.6	₪ 5,165
שווי מ"ר מבונה אקו' משוקלל			**₪ 9,067**

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי מ"ר מבונה 9,067 ₪.**

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1 - שווי עפ"י תב"ע + פוטנציאל			
			2,356 מגרש מגורים
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סך שטח אקוי'**
עיקרי עפ"י תב"ע (2יח"ד + יח"ד קטנה)	450	1	450
ממ"דים	36	1	36
שטחי שירות עיליים	30	0.5	15
חניות	50	0.35	17.5
בריכות שחייה	120	0.35	42
חצר למגרש עד 1500 מ"ר	814	0.25	203.5
יתרת חצר בניכוי תכסית יח"ד נוספת ושטח בהקלה	494.64	0.2	98.928
סך שטח אקוי' עפ"י תב"ע	686		862.928
שווי מ"ר מבונה			9,067 ₪
סה"כ שווי הקרקע עפ"י תב"ע			**7,824,338** ₪

תוספת פוטנציאל עבור יח"ד שלישית בנחלה			
שטח מגרש	500	סך שטחי שיר	50
תאור	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
עיקרי	220	1	220
ממ"ד	12.5	1	12.5
מרתף	50	0.5	25
סך שטח אקוי'	282.5		257.5
שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח			9,067 ₪
סך שווי תוספת יח"ד פוטנציאלית			2,334,803 ₪
בדחייה של 3 שנים בשיעור ריבית 5%		0.86	**2,016,891** ₪

תוספת שטח בהליך של הקלה			
תוספת שטח בהקלה כמותית 6%	141.36	1	141.36
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			9,067 ₪
סה"כ תוספת שווי			1,281,739 ₪

סה"כ שווי כולל פוטנציאל			**11,122,967** ₪
מקדם התאמה לנחלה ממגרשי הרחבה ולגודל עסקה			0.95
מקדם הפחתה בגין הכרח מכירת חקלאי+מגורים			0.97
מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים			0.97
סה"כ שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח			**9,942,320** ₪
עלויות פיתוח			242,517 ₪
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)			**8,290,000** ₪

חלופה 2 - שווי זכויות לבינוי של 15 מ"ר עיקרי + 92 מ"ר בריכה			
תאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	15	1	15
בריכה	92	0.35	32.2
סה"כ			47.2
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,067
סה"כ שווי הקרקע			**₪ 427,972**
מקדם הפחתה בגין סמיכות לקו מתח גבוה			0.97
מקדם התאמה לנחלה ממגרשי הרחבה ולגודל עסקה			0.95
מקדם הפחתה בגין הכרח מכירת חקלאי+מגורים			0.97
מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים			0.97
סה"כ שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח			**₪ 371,068**
עלויות פיתוח			₪ 18,445
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח (במעוגל)			**₪ 301,000**

השווי המתקבל למגרש נשוא השומה, אינו עולה על 10% מהשווי שנקבע בשומת המשיב, בהתאם לנוהל מקצועי מס' 3, סעיף 17, ניתן לאמץ את הערך שנקבע בשומת שמאי המשיב.

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל ובכפוף לסעיף 17 לנוהל מקצועי מספר 3 (חודש פברואר 2021), אני מאמצת את תוצאת שומת המשיב ודוחה את ההשגה. לפיכך, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 65 (חלק) בגוש 3742, הממוקמת ברחוב גבעת האילנות 18 במושב בית חנן, כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי רכישה 33% - חקלאי, בסך כמפורט:

חלופה 1: **8,246,191** ₪ **(שמונה מיליון מאתיים ארבעים ושישה אלף מאה תשעים ואחד** ₪).
חלופה 2: **296,279** ₪ **(מאתיים תשעים ושישה אלף מאתיים שבעים ותשעה** ₪**).**

הערך הנקוב אינו כולל מע"מ והוצאות 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,

אורלי רפאל
שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

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