תאריך עברי	ג' אייר תשפ"ו
תאריך לועזי	20 אפריל 2026
מס' אופק	49793
תיק רמ"י	207037136
מספר הזמנה רמ"י	4026794

לכבוד

המשיגים:
חן תקווה ברנס וחן צ'רנולבסקי
באמצעות מר מתן חדד, שמאי מקרקעין
דוא"ל: matan@hadad.in

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מרכז
דוא"ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 43 (חלק) בגוש 4755, משק מס' 18 בתוכנית משמ/78/גז, רחוב ההדרים, כפר ביל"ו

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 27.11.2023 על ידי שמאי המקרקעין, מר יהונתן קמר (להלן: "**השמאי המחוזי**") בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 21.07.2022, על ידי שמאי המקרקעין מר מנור סגל (להלן: "**שמאי המשיבה**") ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 01.12.2022 על ידי שמאי המקרקעין מר חיים מסילתי.

ההשגה השנייה מטעם המשיגים נערכה ביום 22.01.2024 ע"י שמאי המקרקעין מר מתן חדד (להלן: "**שמאי המשיגים**").

ביום 16.05.2024 נשלחה מטעם הוועדה הודעה לצדדים, שלא זכתה להתנגדות מצדם, כי הטיפול בהשגה יעשה ללא דיון בע"פ וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

ביום 19.05.2024 הגיש שמאי המשיבה תגובה להשגה השנייה.

ביום 22.05.2024 הגיש שמאי המשיגים תגובה לתגובת שמאי המשיבה.

1. מטרת ההחלטה:

אומדן שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע לחלקת המגורים, כולל מע"מ ופיתוח, לצורך גביית תשלום דמי רכישה, בשטח של 2.5 דונם עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא כמפורט בהחלטה בהשגה ראשונה 19.06.2018.

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

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

3. ביקור בנכס:

ביום 28.01.2025 נערך ביקור על ידי מר בועז קוט, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקת המגורים בנחלה 18 הממוקמת במושב כפר בילי"ו.

הנחלה ממוקמת מעברו הדרומי של רחוב ההדרים, שמהווה רחוב מרכזי במושב.

חלקה 43 בשטח רשום של 12,074 מ"ר וצורתה מלבן ארוך רגולרי.

על פי תשריט מתאריך 11/05/2022 שהועבר מרמ"י[2], אזור המגורים בנחלה ("המשבצת הצהובה") בשטח של 4,000 מ"ר ומצוי בצידה הצפוני של החלקה.

שטח חלקת המגורים מושא השומה הוא 2,500 מ"ר, מהווה חלק לא רגולרי מחזיתו הצפונית של מגרש המגורים.

על המגרש הנדון קיימים מבני מגורים צמודי קרקע, מבני עזר ואחסנה.

אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

מספר התוכנית	מתן תוקף	הוראות התוכנית הרלוונטיות
גז/3/7	07.10.1976 י.פ 2261	קביעת יעוד ואזורים
גז/3/7/ב	16.06.1983 י.פ 2935	שינוי הוראות בינוי
משמ/78/גז	21.11.1991 י.פ 3945	תוכנית מפורטת לצרכי רישום
גז/3/7/ג	12.12.1991 י.פ 3954	שינוי הוראות בינוי
גז/1000	28.11.2005 י.פ 5463	הסדרת והתרת שימושים נוספים שלא למטרות חקלאיות (פל"ח)

<u>ריכוז זכויות הבנייה בהתאם לתוכניות המאושרות</u>:

יעוד:	אזור מגורים בנחלות
מס' יחידות דיור:	3 יח"ד בשני מבנים (לבעל הנחלה, בן ממשיך ויחידת סמך)
שטח עיקרי:	סה"כ 350 מ"ר בשתי יח"ד עיקריות (שטח כל מבנה לא יעלה על 200 מ"ר) ו-55 מ"ר ביחידה השלישית.
מבני עזר:	45 מ"ר. תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל של עד 25 מ"ר.
מרתף:	בקונטור קומת הקרקע
עליית גג:	בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה. שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטחים המאושרים.
בריכת שחייה:	בהתאם להנחיות הוועדה, עד 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150

[2] המידע מהחלטה בהשגה הראשונה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

מ״ק. גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה יהיה 750 מ״ר. מבנה עזר לבריכה לא יעלה על 5 מ״ר.

פל״ח: עד 500 מ״ר

<u>פוטנציאל תכנוני</u>:

<u>תמ״א 35 תיקון 1 ב׳</u>:

- מטרת התוכנית היא עדכון תמ״א 35 בהתאם להוראות סעיף 18 ביחס ליישובי לוח 2.
- במחוז צפון מספר יח״ד יהיה על פי הקבוע בלוח 2 אלא אם נקבע אחרת בתוכנית מתאר מחוזית, ותוספת יחידות הדיור תמוקם בשטח המיועד לפיתוח ביום אישור שינוי מס׳ 1ב׳.
- סעיף 4.א. בנוסף על הקבוע בס״ק 3-1, במושבים תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור שינוי מס׳ 1ב׳, בתנאים הבאים:

1. יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי מס׳ 1ב׳ מיועד למגורים של בעל הנחלה. היה השטח המיועד למגורים קטן מ 2.5 דונם, רשאי מוסד תכנון להחליט על הרחבתו עד 2.5 דונם ובלבד:

א. שהשטח יהיה ברצף לשטח המיועד לבינוי.

ב. שהשטח של 2.5 דונם יחושב תוך הכללת מגרשי מגורים שפוצלו בעבר מחלקת המגורים בנחלה.

2. הוגש למוסד התכנון תכנון לכל שטח חלקה א׳ בנחלה.

3. המסמך שיוגש על פי הקבוע בסעיף 8.1.1 יתייחס ויפרט את כל יחידות הדיור שניתן להוסיף לפי סעיף זה בכל המושב.

- סעיף 4.ב. במחוזות ירושלים, מרכז וחיפה, לצורך חישוב מס׳ יחידות הדיור בתוכניות שיוחלט להפקידן לאחר אישור שינוי מס׳ 1ב׳, יופחת מלוח 2 מספרן של יחידות הדיור המתאפשרות במושב מכוח ס״ק 4א. אולם, אין בכך כדי למנוע אישורה של תוכנית להרחבה שהוחלט להפקידה לפני אישור שינוי מס׳ 1ב.
- תיקון צפיפות נטו ממוצעת למגורים, סעיף 12.2.2, בסופו יבוא: ״ח. התוכנית חלה בתחום שטח המשלים ברצף לשטח המגורים בחלקה א׳ במושב לצורך יצירת שטח כולל של עד 2.5 דונם״.
- בהתאם לטבלת מספר יח״ד בלוח 2 כמות יח״ד במושב כפר ביל״ו היא 400 יח״ד.

<u>הקלה</u>: במועד הקובע, קיים פוטנציאל תכנוני לתוספת שטחי בניה במסגרת הקלה כמותית (6%) משטח חלקת המגורים.

6. המצב המשפטי:

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו בהחלטת השמאי המחוזי.

7. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי כולל מע״מ וכולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	השגה ראשונה	השמאי המחוזי	השגה שנייה
₪ 9,490,651	₪ 6,660,000	₪ 9,250,000	₪ 5,200,000

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

8. החלטת השמאי המחוזי:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאי המחוזי, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

8.1 <u>מתודולוגיית השומה ובסיס הנתונים</u>:

בשל היעדר עסקות במושב כפר בילי"ו לנחלות בהן חלקת המגורים מהוונת, השמאי המחוזי התבסס על ניתוח נתוני השוואה למגרשים בנויים ביעוד למגורים בבנייה צמודת קרקע במושב כפר בילי"ו ובסביבתו הקרובה, תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות.

השמאי המחוזי ניתח עסקת מכר במושב כפר בילי"ו מתאריך 30.03.2017, ועסקות מכר שנערכו עד שנה עובר למועד הקובע במושבים רמות מאיר, גבעת ברנר ובית אלעזרי.

יתר נתוני ההשוואה שהוצגו בפניו ע"י הצדדים, הם ממועדים מוקדמים יותר או ממושבים שאינם נמצאים בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון, ולכן בחר שלא לנתחם.

מניתוח הנתונים ולאחר חילוץ מרכיב הקרקע קיבל השמאי המחוזי שווי ממוצע למ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח בסך 8,140 ₪.

8.2 <u>פוטנציאל תכנוני</u>:

הקלה כמותית: הובאה בחשבון הקלה כמותית בשיעור של 6% מהשטח המלא של חלקת המגורים (4,000 מ"ר). לאור היקף השטח שניתן לקבל בהקלה כמותית (240 מ"ר עיקרי), הובא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לשטחי ההקלה, לצד הפסד שטח חצר במקדם 0.1, ובדחייה של שנה בשיעור היוון 5%.

תוספת יחידת דיור: תוספת יח"ד נוספת ופיצולה עפ"י תיקון ב'1 לתמ"א 35, בדחייה לחמש שנים בשיעור היוון של 5%. שטח יחידת הדיור הנוספת: 220 מ"ר עיקרי ; 12 מ"ר ממ"ד ; 15 מ"ר חניה, והפסד חצר שולית 135 מ"ר. חושבה התאמה ליח"ד עורפית במקדם 0.92.

בהתאם להוראות פרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, בתחשיב השומה לא הובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.

8.3 <u>מקדמי התאמה</u>:

מקדם התאמה לנחלה: 0.85. משקף התאמה לגודל, מיקום, עירוב שימושים, עורף חקלאי, היקף בינוי בסביבת נחלות.

מקדם התאמה למיקום: מקדמי התאמה למיקום של נכסי ההשוואה במושב ובסביבתו: עסקות ההשוואה מגבעת ברנר - 1.05, עסקות השוואה ממושב בית אלעזרי - 1.1, ועסקות השוואה ממושב רמות מאיר - 1.15.

מקדם התאמה לזמן: בשיעור 4% לשנה.

מקדם התאמה לבעלות: הובא בחשבון מקדם לבעלות המשקף את התשלום הנדרש לצורך הקניית בעלות, בין 1 ל-1.09.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

9. טיעוני / עמדת המשיגים:

להלן עיקרי הטיעונים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 22.01.2024 וממסמך התגובה מיום 22.05.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>מאפייני הנחלה</u>:

פרטיות וריבוי שכנים: מאפייני הנחלה כוללים, בין היתר, ריבוי שכנים - 6 בתי מגורים, 4 מגרשים מבונים בהרחבה ו- 2 נחלות. בצלעה המזרחית של הנחלה ממוקמים 4 מגרשי הרחבה מבונים וכן נחלה נוספת. בעורף הנחלה ממוקמים בתים צמודי קרקע המשתייכים מוניציפלית לקריית עקרון.

מקדם התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה הוא מקדם ידוע ומקובל בהערכות שווי לנחלות ואינו מגלם את הטענה למיקום הנחלה הספציפית שבנדון.

הטענה כי ריבוי השכנים אינו משפיע היא התעלמות מוחלטת ממצב קיים ומהתאמה לנתוני השוואה ולנחלות "סטנדרטיות".

בנוסף, טענת שמאי המשיבה כי "חלקת המגורים בשטח של 2.5 ד' אינה גובלת במספר רב של שכנים אלא באופן דומה לנחלות אחרות" אינה מגובה בעובדות. אין ספק כי סמיכות הנחלה לשכנים רבים מהווה גורם חיכוך ואפשרות להגשת התנגדויות ואף להגיע לוועדות ערר לבקשה שכזו דבר שיגרום לעיכובים משמעותיים עד לקבלת ההיתר.

היתרון המובהק ברכישת נחלה נשחק, מעבר לפרטיות ולאופי הכפרי של הנחלה.

שימושי פל"ח: לטענת שמאי המשיגים, נגרמת מגבלה תכנונית להקמת מבנים בנחלה, בשל קווי בניין והתנגדויות של שכנים למבנים שימוקמו מול בתיהם וכן השימושים המותרים להקמת פל"ח.

התרחבות קרית עקרון: מיקום הנכס בשכנות לישוב קרית עקרון, צלעה הדרומית של החלקה, גובל בתוכנית מתאר של קריית עקרון להגדלת מספר התושבים ביישוב, כולל שיווק פרויקט "דירה בהנחה" מטעם משרד הבינוי והשיכון. לטענת שמאי המשיגים, הגדלת הצפיפות בקרית עקרון תשפיע ישירות על שווי הנכסים בכפר ביל"ו, באופן שפוגע בפרטיות, באופי הכפר ובעומס התנועה בצירים הראשיים בכניסה לכפר ביל"ו.

בנוסף, לנחלות "סטנדרטיות" קיימת גישה ישירה בעורף הנחלה לשדות פתוחים, דבר המקל על גישת בעל הנחלה לשטחי העיבוד. לא ניתן להתעלם מהעובדה כי עורף הנחלה חסום ואינו מאפשר גישה לשטחי עיבוד, וכי הוא גובל במועצה מקומית שעוברת תהליך אורבניזציה מואץ בשנים האחרונות.

לסיכום טוען שמאי המשיגים כי יש לבטא הפחתה בשיעור של 15% לפגיעה בפרטיות שמגלמת פגיעה תכנונית.

9.2 <u>הקלה כמותית</u>:

ביום 1.1.2023 נכנס לתוקף תיקון 134 לחוק התכנון והבנייה. במסגרת התיקון לחוק תוקנו סעיפים 147 (א) וסעיף 151, באופן שצמצם מאוד את סמכותה של הוועדה המקומית לאשר הקלה.

מעבר לתיקון בחוק, מספר בתי האב החריג אשר מצויים בשכנות עם הנחלה מושא חוות הדעת מהווים גורם חיכוך ואפשרות להגשת התנגדויות ואף להגיע לוועדות ערר לבקשה כזו, עובדה שתעכב את ההליך

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

וחייבת לבוא בחשבון במקדם דחייה ראוי.

לאור העובדה כי טרם נתבקשה הקלה שכזו, ראוי לנקוט במקדם דחייה של 8 שנים.

9.3 <u>פוטנציאל תכנוני בגין תוספת יח"ד מכוח תוכנית תמ"א 35</u>:

מהמועד הקובע (19.06.2018) ועד למועד כתיבת חוות הדעת במחצית הראשונה של שנת 2024, לא הופקדה תוכנית מפורטת ליישוב ועדיין לא ברור האם החלו באגודת המושב לקדם תוכנית שכזו.

לטענתו, אין רלוונטיות לדוגמאות שהציג שמאי המשיבה לתוכניות שאושרו בתקופה של פחות מ- 3 שנים, לפיהן קבע כי מקדם הדחייה בשומת השמאי המחוזי ראוי. ההתעלמות המוחלטת מהמצב הקיים אינה עולה בקנה אחד עם המציאות - לא ניתן ואף אסור להתעלם מעובדות אלו.

בהתאם למצב הקיים, טוען שמאי המשיגים, כי יש לבטא דחייה למימוש הפוטנציאל ל- 8 שנים.

9.4 <u>גריעת שטח חצר שולית</u>:

שמאי המשיגים סבור כי בגריעת שטח החצר הנדרשת למימוש הפוטנציאל, יש לגרוע את אובדן שטח החצר העיקרית כיוון שהיחידה היא צמודת דופן לבתים. לפיכך יש לנקוט במקדם 0.25 ולא 0.1 כפי שחישב השמאי המחוזי.

9.5 <u>מקדם מרתף ושוליות</u>:

שמאי המשיגים סבור כי יש לנקוט במקדם 40% במרתפים בגובה 2.2 מ'. כמו כן, סבור הוא שיש לנקוט במקדם 0.8 לשטחים שוליים מעל ל- 100 מ"ר.

9.6 <u>התאמה לבעלות</u>:

השמאי המחוזי נקט במקדם בעלות גבוה ולא סביר של 9%. המקדם הנהוג הוא 3%-2%.

בנוסף, הקניית בעלות נגזרת משווי הקרקע ללא מע"מ ופיתוח, בעוד ובהחלטת השמאי המחוזי המקדם הופעל על השווי כולל מע"מ ופיתוח.

לאחר הקניית בעלות, אין צורך לרכוש את הזכויות הנוספות מרמ"י ולכן, אין להביא בחשבון מקדם זכות לשטחי בנייה שמעבר לזכויות החוזיות בעסקות ההשוואה. בנוסף, סביר להניח שרוכש סביר יגלם במחיר את הוצאות הקניית הבעלות ויבוצע קיזוז חלקי/ מלא ממחיר המכירה המבוקש.

9.7 <u>סבירות מסקנת השווי</u>:

שווי הקרקע לנחלה שנקבע בהחלטת השמאי המחוזי, נכון למועד קובע 19.06.2018, גבוה מאוד ואינו משקף שווי שוק של נחלות נכון למועד זה.

שמאי המשיגים צירף בנספחים לשומתו 3 חוזי מכר חתומים לנחלות מהוונות בסביבת הנכס שנערכו לאחר המועד הקובע, שבהם המחירים נעים בין 6.4-7.2 מיליון ₪, מכאן הסיק כי תוצאת השומה אינה סבירה.

טענת שמאי המשיבה כי העסקות שהוצגו אינן רלוונטיות מעידה על "עצימת עיניים" והתעלמות מנתון השוואה בעל רמת תוקף גבוהה ביותר. העסקות הוצגו לשם בחינת סבירות התוצאה ומעידות חד משמעית על תוצאת שומה שגויה וגבוהה ביותר שאינה משקפת שווי שוק.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

שמאי המשיגים מציין החלטת של ועדת השגות לנחלה בכפר בילי"ו, שם נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,546 ₪ למועד קובע 02.08.2020, המבוסס על עסקות מכר בנחלות בלבד.

9.8 <u>עסקות השוואה וערכי שווי</u>:

שמאי המשיגים הציג וניתח 9 עסקות מכר למגרשים בנויים מהמושבים רמות מאיר, בית אליעזרי, כפר בילי"ו, בתריה וגני יוחנן, מהם הגיע לשווי מ"ר מבונה מתואם לבעלות בסך 5,900 ₪.

עוד הציג (ללא ניתוח) 3 עסקות מכר לנחלות, אחת ממושב בן נון ושתיים ממושב סתריה.

9.9 <u>תחשיב השווי</u>:

תחשיב שווי קרקע של חלקת המגורים בלבד			
שווי קרקע חלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם לשתי יח"ד			2,500 מ"ר
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווילנטי	סה"כ שטח אקווילנטי
קומת קרקע	255 מ"ר	1	255 מ"ר
קומה א'	150 מ"ר	1	150 מ"ר
ממ"ד	36 מ"ר	1	36 מ"ר
מרתפים	100 מ"ר	0.4	40 מ"ר
מרתף שולי	100 מ"ר	0.32	32 מ"ר
עלייית גג	67 מ"ר	0.7	47 מ"ר
מבני עזר	45 מ"ר	0.5	23 מ"ר
בריכת שחיה	100 מ"ר	0.35	35 מ"ר
חצר עד 1,000 מ"ר	564 מ"ר	0.25	141 מ"ר
חצר 1,000-2,000 מ"ר	1,000 מ"ר	0.15	150 מ"ר
יתרת חצר שולית	500 מ"ר	0.1	50 מ"ר
סה"כ שטח אקווילנטי			958 מ"ר
פוטנציאל לתוספת שטחים בהקלה כמותית (6%)			718,803 ₪
פוטנציאל לתוספת יח"ד			820,634 ₪
מקדם התאמה לנחלה			0.85
מקדם התאמה פרטיות ופגיעה תכנונית			0.85
שווי מ"ר מבונה אקווילנטי (נטול חצר)			5,900 ₪
שווי קרקע חלקת המגורים			**5,196,668 ₪**
שווי קרקע חלקת המגורים במעוגל			**5,200,000 ₪**

שווי פוטנציאל יח"ד נוספת			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווילנטי	סה"כ שטח אקווילנטי
קומת קרקע	110 מ"ר	1	110 מ"ר
קומה א'	110 מ"ר	1	110 מ"ר
ממ"ד	12 מ"ר	1	12 מ"ר
מחסן	10 מ"ר	0.4	4 מ"ר
חניה	25 מ"ר	0.35	9 מ"ר
הפסד חצר	-157 מ"ר	0.25	-39 מ"ר
סה"כ מ"ר אקווילנטי נטול חצר			206 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקווילנטי נטול חצר			5,900 ₪
סה"כ שווי הקרקע			1,212,450 ₪
מקדם דחיה 8 שנים, 5%			0.68
סה"כ פוטנציאל יח"ד נוספת (מהווה להיום)			**820,634 ₪**

שווי פוטנציאל הקלה כמותית- 6% משטח חלקת המגורים			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווילנטי	סה"כ שטח אקווילנטי
עיקרי קומת קרקע	240 מ"ר	1	240 מ"ר
הפסד חצר	-240 מ"ר	0.25	-60 מ"ר
סה"כ מ"ר אקווילנטי נטול חצר			180 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקווילנטי נטול חצר			5,900 ₪
סה"כ שווי הקרקע			1,062,000 ₪
מקדם דחיה 8 שנים, 5%			0.68
סה"כ פוטנציאל יח"ד נוספת (מהווה להיום)			**718,803 ₪**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן תגובת המשיבה להשגה השנייה מיום 19.05.2024, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 ערכי השווי:

יש לנתח את עסקות ההשוואה לפי קיבולת הבנייה החלקית עפ"י נתוני זכויות החכירה, כמפורט בעמוד 13 סעיף 10.1 להחלטה, ולא לפי מלוא הזכויות בתב"ע.

לעסקה בכפר בי"ו המהווה עסקה אחת מתוך שבע עסקות, ניתן משקל של כ- 14% מסך העסקות והשמאי המחוזי נתן לעסקה זו משקל של 30%, כך שטענת שמאי המשיגים בעניין זה שגויה.

10.2 עסקות לנחלות:

כמפורט בעמוד 13 סעיף 10.1 להחלטה, השמאי המחוזי לא איתר עסקות מכר לנחלות מהוונות במושב כפר בי"ו ולכן נאלץ לבסס את שומתו על עסקות מכר למגורים.

בהתאם להערת שוליים מס' 29 לפרק כ"ט לקווים המנחים יש להעדיף עסקות השוואה לגביהן נדרשות פחות התאמות הן מבחינת מספר ההתאמות והן מבחינת ערכן המוחלט.

ניתוח עסקות מכר לנחלות ממושבים אחרים דורשות מספר רב של התאמות מאחר וערכי השווי בין המושבים שונה, שטח צהוב שונה, פוטנציאל שונה, שטח בסיס בתב"ע שונה, השפעת פיתוח סביבתי שונה על ערכי השווי, שיפוע פני קרקע, השפעת רוחב חזית וכו'.

לטענתם, שמאי המשיגים מציג עסקות מכר לנחלות ממושב כפר בן נון וסתריה - מושבים נחותים משמעותית ממושב כפר בי"ו.

10.3 מאפייני הנחלה:

הערכת השווי מתייחסת ל-2.5 ד' מתוך חלקת המגורים של הנחלה, כך שחלק מטענות שמאי המשיגים מיוחסות לרכיבים אחרים של הנחלה ולא לחלק המוערך של 2.5 ד' בחזית לרחוב ההדרים.

עסקות ההשוואה הן ממגרשי מגורים, כך שטענת ריבוי שכנים, באופן שדומה לצפיפות במגרשי הרחבה, אינה רלוונטית מה גם שחלקת המגורים של 2.5 ד' המוערכת בשומה כאמור אינה גובלת במרבית מגרשים אלו.

עורף החלק החקלאי של הנחלה גובל בקריית עקרון אולם בשל המרחק הגדול אין לכך השפעה כלשהי ביחס ל-2.5 ד' בחזית לרחוב.

מקדם ההתאמה שחושב בהחלטה, 0.85, בין העסקות במגרשי הרחבה ובין הנחלה שבנדון, משקף את כלל ההבדלים בין מגרשי מגורים לנחלה שבנדון בכפר בי"ו.

10.4 פוטנציאל יח"ד שלישית ודחייה:

במחוז מרכז אושרו מספר תכניות אשר הוסיפו יח"ד שלישית (או יותר) ושטחי בנייה נוספים אשר מהן ניתן ללמוד כי ניתן לאשר תוכנית בתקופה של פחות מ- 3 שנים, מהשלב התכנוני הראשון ועד למועד פרסום למתן תוקף.

שמאי המשיבה מפנים לצורך הדוגמה לתוכניות שאושרו באזור, כגון במושב בני ראם תוכנית מתאר מס' 456-0179283 ותוכנית מס' 456-0440545 במושב בית חלקיה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

השומה נערכת לשימוש המיטבי בקרקע לרבות הפוטנציאל ובהתייחס לבעלות פרטית מלאה. לפיכך, תפקוד האגודה בנושא זה בפועל אינו רלוונטי ויש לבצע את השומה לפי שווי בבעלות פרטית מלאה, תוך מימוש הפוטנציאל בהתייחס לשימוש המיטבי שאין מחלוקת שהוא תוספת יח"ד וזכויות בנייה.

10.5 <u>דחייה להקלה כמותית</u>:

המועד הקובע לשומה 19/06/2018 כך שהטענה בעניין תיקון 134 לחוק אינה רלוונטית למועד זה.

כאמור לעיל, חלקת המגורים בשטח של 2.5 ד' אינה גובלת במספר רב של שכנים אלא באופן דומה לנחלות אחרות במושב ואף בחלקה המזרחי גובלת בשטח ציבורי פתוח.

הקלה כמותית 6% משטח צהוב היא הקלה בעצימות נמוכה ביחס לתא השטח שבנדון כך שקיים קושי להתנגד להקלה זו בייחוד כאשר הקלות מסוג זה אושרו לנכסים אחרים בתחום המושב והוועדה המקומית וכן התוכנית ראשית ישנה משנת 1976.

אישור הקלה כמותית נערך כחלק אינטגרלי מהגשת תוכנית בקשה להיתר והחלטת ועדה בבקשה, כך שרכיב פוטנציאל זה אינו כרוך בדחייה כלשהי.

10.6 <u>מקדם הפסד חצר</u>:

במספר רב של החלטות ועדת השגות קבעה שיש לגרוע את שטח היחידה הפוטנציאלית מחצר שולית ולא מחצר במעגל הראשון אשר נשארת באופן קבוע ביחס ליחידות הקיימות.

10.7 <u>מקדם שווי למרתף ושוליות</u>:

מקדמי השווי במסגרת שיקול דעת שמאי וכאשר ניתוח עסקות ההשוואה ותחשיב השווי נערכים באופן עקבי לפי אותו מקדם שווי אין לכך משמעות כלכלית.

בהתאם לכך, בכל שינוי של מקדם השווי של הממ"דים והמרתף בתחשיב שווי הנחלה יש לבצע שינוי זהה בתחשיב השווי למ"ר מבונה מעסקות למגורים, אולם לשינויים אלו כאמור אין כל השפעה על תוצאת השווי הסופית.

ניתן לראות שהשמאי המחוזי קבע שווי מרתף עד 100 מ"ר לפי מקדם 0.5 ביחס לעסקות ההשוואה וכן בתחשיבי שווי הנחלה שבנדון באופן זהה.

שטח מרתף בנחלה שבנדון לפי 200 מ"ר ומיוחס לשתי יחידות עפ"י תב"ע כך שהטענה בעניין שוליות השטח מעל 100 מ"ר ליח"ד אינה רלוונטית לתחשיבי השווי של הנחלה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>מתודולוגיית השומה ובסיס נתוני ההשוואה</u>:

הטענה המרכזית אשר עולה משומת המשיגים היא שיש לבחון את שווי הקרקע על בסיס עסקות המכר של נחלות במושבים בסביבה הקרובה, תוך התאמות לנשוא השומה.

במחצית הראשונה של שנת 2018 הכריזה רמ"י על הפעלה מלאה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1523[3] במסגרתה רשאי בעל זכויות בנחלה להצטרף להסדר באחד מבין שני המסלולים (דמי חכירה/רכישה). בהתאם לסעיף 8.3.50 לקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל, בעת העברת זכויות, חלה חובה לתשלום דמי רכישה.

בעקבות כך, התפרסם בחודש מאי 2019 פרק כט' לקווים המנחים, במסגרתו נקבעו עקרונות השומה לצורך קביעת דמי חכירה/רכישה לחלקת המגורים בנחלה. בהתאם לקווים המנחים, בסיס ההשוואה הראוי ביותר הוא מגרשי הרחבה תוך מתן התאמות רלוונטיות, כאשר עסקות בנחלות, גם כאלה בהן חלקת המגורים מהוונת, אינן מהוות עסקות השוואה ישירות מתאימות, שכן הן כוללות רכיבים נוספים רבים, אשר אינם חלק מרכיב הקרקע למגורים. עסקות לנחלות מהוונות ישמשו לצורך בחינת סבירות מסקנת השווי בלבד.

בהתאם לקווים מנחים אלו, נערכו שומות לדמי רכישה בהתבסס על עסקות השוואה למגרשי הרחבה ולא לנחלות. כמו כן, בשנים שחלפו מאז יישום ההחלטה כאמור, לא היו בנמצא עסקות לנחלות מהוונות וכן, השוק טרם הפנים את משמעות ההחלטה ואת הפוטנציאל הגלום במכר של נחלה מהוונת[4].

בשנים האחרונות התגבש שוק לנחלות מהוונות והחל תהליך של הפנמת המשמעות במכר נחלה מהוונת, לרבות הפוטנציאל התכנוני ותשלומי דמי הרכישה לרמ"י, המתלווים לעסקה מסוג זה.

בעקבות כך, בחודש מאי 2022 התפרסם עדכון לפרק כ"ט לקווים המנחים, במסגרתו נכתב כלהלן:

> *"הנכס הנישום.. הינו "נכס ייחודי" המתייחס אך ורק <u>למרכיב הקרקע ביעוד מגורים של הנחלה</u>. לכן עסקאות בנחלות, גם כאלה בהן חלקת המגורים מהוונת, אינן מהוות בהכרח עסקאות השוואה ישירות מתאימות, שכן הן כוללות רכיבים נוספים רבים, אשר אינם חלק מרכיב הקרקע למגורים...*
>
> *לאור האמור, שומת שווי הזכויות בחלקת המגורים תבוצע בגישת ההשוואה **לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום** (הדגשה לא במקור), בין אם מדובר בעסקאות בנחלות ובין אם מדובר בעסקאות במגרשים ביעוד למגורים צמוד קרקע..."*

בהתאם לאמור, נשאלת השאלה מהו מקור ההשוואה בעל רמת המובהקות הגבוהה ביותר לקביעת שווי מושא השומה, המהווה את מרכיב הקרקע לחלקת המגורים בנחלה כולל פוטנציאל?

ככלל, אנו סבורים כי בשומת שווי חלקת המגורים בנחלה, שתי גישות השומה האפשריות הן גישת

[3] החלטה 1591, אשר בוטלה והוחלפה ביום 4.4.2019 ע"י קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
[4] המשמעות של תשלום דמי רכישה בנחלה הינה: שימוש בז"ב למגורים (קיימות ועתידיות) ללא תשלום לרמ"י; ביטול הדרישה לרצף בין דורי; השכרת יח"ד ופיצול מגרש ללא תשלום לרמ"י; פטור מתשלום דמי הסכמה בגין חלקת המגורים.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

ההשוואה למחירי נחלות מהוונות והן גישת השוואה לנכסים בהרחבה תוך הפעלת מקדם התאמה שמייצג את היחס הנכון בין 2 סוגי נכסים אלו. ככל שקיימים נתוני מכר של נחלות מהוונות אשר רלוונטיים למועד הקובע ולמועד ההפעלה המלאה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1523, יתכן שבנסיבות מסויימות שעדיפה גישת ההשוואה אליהם על פני השוואה למחירי מגרשים בהרחבה, זאת מהסיבה שנדרשים פחות מקדמי התאמה משמעותיים שעלולים להקטין את רמת הדיוק של תוצאת השווי. השוואה ישירה למחירי נחלות מהוונות תניב תוצאה מהימנה יותר, וזאת מאחר שהרוב המכריע של התועלת מנחלה נובע מחלקת המגורים, שהיא מרכיב מושא השומה שבנדון.

יחד עם זאת, בבחינת עסקות השוואה לנחלות, יש לשים לב לפרמטרים הבאים:

א. יש לוודא המחיר בעסקה משקף שווי זכויות חכירה מהוונת בנחלה, לרבות הפוטנציאל.
ב. יש לוודא שתשלום דמי הרכישה בעסקה חל על המוכר.
ג. בחינת תרומת המחוברים למחיר העסקה, בשים לב למיקומם לרבות אפשרויות ניצול הפוטנציאל (לאור מיקום מחוברים קיימים) ומצבם הפיזי.
ד. תרומת הרכיב החקלאי ותרומת הזכות לפל״ח.
ה. מחיר העסקה משקף שווי בניכוי תשלום היטל השבחה בגין הפוטנציאל, זאת בשונה מתחשיב השווי בשומת רמ״י, אשר אינו מביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי בגין הפוטנציאל (בהתאם לחוו״ד משפטית של רמ״י).

במקרה דנן, אותרו על ידינו 4 עסקות מכר לנחלות מהוונות ורלוונטיות להשוואה ממושב סתריה הסמוך, ולכן אנו סבורים כי יש להעדיף ולהתבסס עליהן בעת קביעת שווי חלקת המגורים בנחלה. מתודולוגיה דומה נקטה הוועדה בהחלטתה מיום 05.03.2024 לנחלה מס׳ 10 בכפר בילי״ן.

11.2 פוטנציאל תכנוני:

הקלה כמותית:

תיקון 134 לחוק התו״ב אליו טען שמאי המשיגים אושר ביום 01/01/2023, כ-4.5 שנים לאחר המועד הקובע (19/06/2018) ולכן אין להתחשב בו.

בהתאם לבדיקה שערכנו מול מחלקת תכנון ורישוי במועצה האזורית גזר, נמסר לנו כי חישוב שטח ההקלה נגזר משטח כל חלקת מגורים, והוא נתון לשיקול דעתה של הוועדה. משמעות הדבר היא, כי אומנם אין מגבלה ביחס להיקף שטח של 2.5 דונם, אולם הדבר נתון לשיקול דעת בכל מקרה ונסיבותיו, ואין כל ערובה כי מלוא השטח יאושר. לפיכך, אנו סבורים כי יש לקבוע את שיעור ההקלה כך שיחושב מתוך השטח הצהוב במלואו, הן בנתוני ההשוואה והן במושא השומה.

הוועדה סבורה כי אין להביא בחשבון התנגדויות אפשריות למימוש ההקלה, שעה שמדובר בהקלה שיתן היה לבקש בכל הנחלות. לפיכך, מאמצת הוועדה את שיעור הדחייה שנקבע בהחלטת השמאי המחוזי – דחייה של שנה אחת, בשיעור היוון 6% לצורך התארגנות תכנונית.

מקדמים לשטחי בניה: על שטחי הבנייה הופעלו המקדמים הבאים: 0.8 לשוליות, 0.85 גריעת שטח חצר (מגלם כי חלק מהשטחים בקומה א׳) ו- 0.94 דחייה. יוער, כי ניתוח עסקות ההשוואה לנחלות יבוצע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

באותה שיטה. לגבי שטחי הבנייה החורגים מהשטח הממוצע המגולם בעסקות ההשוואה, ינתן מקדם סיכון ושוליות נוסף של 0.85.

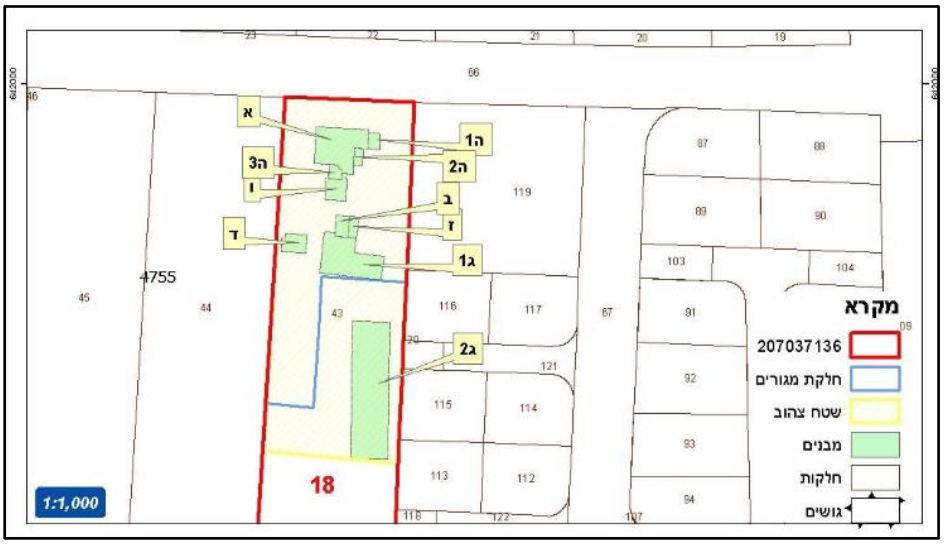
תוספת יחידה שלישית:

נכון למועד הקובע, 19/06/2018, התקיים פוטנציאל תכנוני להקמת יח"ד שלישית, בין היתר נוכח אישור תמ"א 35 שינוי מס' 1ב' אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 07/07/2016.

בהשוואה להחלטת הוועדה במשק מס' 10 בכפר ביל"ו, למועד הקובע 02/08/2020 (תקופת סגרי הקורונה) שבה נקבעה דחייה למשך 5 שנים אף שטרם החלה בהכנת תוכנית. סבורה הוועדה כי יש לקבוע בענייננו דחייה דומה של 5 שנים. זאת, על אף המועד הקובע מוקדם בכשנתיים שכן מדובר, בפרק זמן סביר המשקף את תנאי השוק והציפיות התיכנוניות באותה עת. לבסוף יובהר, כי אין להביא בחשבון התפתחות/אי התפתחות תכנונית שאירעו לאחר המועד הקובע, בהיותן בגדר חוכמה בדיעבד, שאינן משקפת את תפיסת השוק נכון למועד הקובע.

11.3 <u>מאפייני הנחלה, פרטיות וריבוי שכנים</u>:

הוועדה בחנה את מאפייני הנחלה בהתאם לאתר ה-GIS של הוועדה המקומית גזר ובהתאם לתשריט העסקה מול רמ"י מיום 11/05/2022, שבו מתוארת חלקת המגורים, כלהלן:



כמתואר בתשריט לעיל, חלקת המגורים, הנכס הנישום, בעלת צורה לא רגולרית, מעין מלבן בחלק הצפוני של הנחלה והמשכו מעין "רגל" בגבול המערבי של הנחלה. ממזרח לחלקת המגורים חלקה 119 ביעוד שצ"פ (לפי תוכנית גז/מק/15/7 משנת 1997, גן "מרים") אשר תורם לפרטיות.

מדרום לשצ"פ ממוקמים מגרשי ההרחבה שגובלים בשטח החקלאי של הנחלה ולא בחלקת המגורים למעט קטע מינורי של מטרים אחדים.

לעניין שימושי פל"ח: שימושי פל"ח שהותרו בנחלות נקבעו בתוכנית ישנה ולא ניתן להתנגד לזכויות מוקנות ולשימושים שהוקנו במסגרת תוכנית מאושרת. בכל מקרה, חלקת המגורים אינה גובלת במגרשי ההרחבה כאמור.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

לעניין הגישה לשטחי העיבוד: ההחלטה דנן עוסקת בחלקת המגורים בלבד ולא בשטח החקלאי ולכן אין רלוונטיות לטענת המשיגים. בהערת אגב נציין, כי הוועדה לא מצאה בעיית גישה של בעל הנחלה לעורף החקלאי, בדומה לנחלות אחרות.

לעניין התרחבות קרית עקרון: מדרום לנחלה (לשטח החקלאי של הנחלה) ממוקמת שכונת מגורים המשוייכת לקרית עקרון. בקרית עקרון אושרה תוכנית מתאר כוללנית מס' 453-0440164 (פורסמה לאישור ברשומות ביום 12/09/2022 י.פ 10796). עפ"י נספח "מתחמי תכנון" השטח הגובל בנחלה הנדונה, 01B, הוא "מתחם 01B - אזור מגורים קיים" שבו התוכנית מציעה ציפוף מתון של מרקם צמודי קרקע. הבינוי שיותר באזור מגורים צמודי קרקע הוא בבנייה עד 2 קומות ועליית גג למגורים, ו-4 קומות למבני ציבור. כך שהבינוי הקיים נשמר.

במתחמים אחרים מתוכננים מתחמי פינוי בינוי ובנייה רוויה, אך אלו לא גובלים בנחלה ולא בקירבתה, כך שאין בכך כל השפעה על הנכס הנדון באופן פרטני. במיוחד גם לאור העובדה שמדובר בנחלה ארוכה, כאשר חלקת המגורים מרוחקת מעל 200 מ' מגבולה הדרומי, ובפרט המגרש הנישום שהוא החלק הצפוני של הנחלה.

ככלל, אין כל ייחודיות או מגבלה בכך שקצה שטח חקלאי של נחלה גובל בגבול של מושב עם עיר/ישוב.

לסיכום, הוועדה סבורה כי שטח חלקת המגורים בנחלה הנדונה אינה שונה במאפייניו משטח חלקות מגורים סטנדרטיות במושב כפר בילי"ו או בעסקות ההשוואה וכי לא קיימת מגבלה תכנונית כלשהי או בעיית פרטיות מיוחדת.

11.4 <u>מקדם חצר שולית</u>:

בחישוב הפסד החצר לטובת יח"ד שלישית ולטובת הקלה כמותית, הובא בחשבון מקדם 0.2, בדומה למקדם חצר שולית. זאת מהסיבה שאין מדובר בשטח חצר ש"נלקח" מחצרותיהם העיקריות, הגרעיניות ששטחן 500 מ"ר וחושבו במקדם 0.25, אלא מהחצר השולית שהיא דרגה אחת מתחתיה.

11.5 <u>מרתף - מקדם ושוליות</u>:

בהתאם להוראות התכנוניות החלות, זכויות הבנייה בנחלה מאפשרות הקמת מרתף בשטח כולל של 200 מ"ר עבור 2 יח"ד, קרי 100 מ"ר לכל יח"ד. בנסיבות אלו, ובהינתן כי מדובר בהיקף זכויות מובנה ואחיד שאינו חורג מהמקובל בנחלות דומות, סבורה הוועדה כי אין מקום להחלת מקדם שוליות ביחס לשטחי המרתף. מסקנה זו מתחזקת נוכח העובדה כי גם, נתוני ההשוואה חושבו באופן דומה, מבלי שיושם בגינם מקדם שוליות. אשר למקדם השווי למרתף, מקבלת הוועדה את עמדת שמאי המשיגים, וקובעת כי מקדם בשיעור 0.4 משקף באופן ראוי, עבור מרתף בגובה 2.20 מ', בשים לב למאפייניו התכנונים והשימושיים. כמובן שאת נתוני ההשוואה יש לנתח באופן דומה.

11.6 <u>שטח הבריכה</u>:

תותר הקמת בריכת שחייה פרטית עד 12% משטח המגרש הפנוי. שטח מגרש מינימלי לבריכה הוא 750 מ"ר. בהנחת תכסית בנייה של 200 מ"ר, נותר מגרש פנוי בשטח של 550 מ"ר. סה"כ שטח הבריכה במקרה זה יכול להיות 66 מ"ר. יצוין, כי ניתוח עסקות ההשוואה נערך בהתאם.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

11.7 <u>מקדמי התאמה</u>:

מקדם התאמה למיקום ביחס למושב סתריה – 5%.

מקדם התאמה ביחס לנחלות שגובלות בכביש מס׳ 40 (מס״ד 2) שבעקבות תמ״ל 3003 מתוכננת הפקעה והרחבה משמעותית של הכביש – 10%.

11.8 <u>נתונים לאומדן השווי וקביעת שווי למ״ר מבונה</u>:

מס״ד	תאריך	גו״ח	תמורה	שטח בנוי	שטח חלקת מגורים	יתרת שטח לחלקה א׳	שטח חלקות חקלאיות	מקדם זמן	מקדם מיקום	יתרת שווי לחלקת המגורים, מתואמת למושא השומה
1	19/11/2018	4752/32	₪ 6,400,000	110	3,400	7,209	11,610	0.98	1.05	₪ 5,667,356
2	12/11/2019	4753/8	₪ 7,200,000	297	3,235	6,422	9,343	0.94	1.15	₪ 5,776,342
3	18/08/2020	4752/10	₪ 6,500,000	159.9	3,526	5,666	15,610	0.91	1.05	₪ 4,956,588
4	09/09/2020	4752/242	₪ 6,650,000	103.68	3,169	5,771	11,000	0.91	1.05	₪ 5,463,549
שווי חלקת מגורים כולל פוטנציאל, כולל מע״מ ופיתוח, מתואם לבעלות (חלוקה ב- 0.97)										**₪ 5,635,009**
שטח אקוו׳ כולל פוטנציאל בעסקות ההשוואה										**1,225**
שווי למ״ר מבונה, כולל מע״מ וכולל פיתוח										**₪ 4,602**

- הרכב הנחלות לקוח מתוך שומות שנערכו עבור רמ״י/מידע מאגודת המושב. שווי השטחים שמעבר לחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם חושב לפי 25,000 ₪/דונם. שווי זה מגלם את יתרת מרכיבי הנחלה, לרבות הזכויות באגודה.
- הוועדה ערה לכך שעסקות 3 ו-4 בוצעו בפרק זמן החורג בכשנתיים מהמועד הקובע (19.06.2018). עם זאת, הוועדה סבורה כי בנסיבות העניין יש מקום להסתמך על עסקות אלו, וזאת נוכח מאפייניו הייחודיים של שוק הנחלות, המתאפיין בהיצע מצומצם ובהיקף עסקות מוגבל, באופן המקשה על איתור עסקות השוואה מספקות בטווח זמנים מצומצם.
עוד מצאה הוועדה כי עסקות אלו הן בעלות מידת דמיון גבוהה למושא השומה מבחינת מאפייני הנחלה, זכויות הבנייה והפוטנציאל התכנוני, ומשכך יש בהן כדי לשקף באופן מהימן את רמות המחירים בשוק הרלוונטי.
- תרומת המחוברים חושבה לפי 3,000 ₪ - 5,000 ₪, בהתאם לתרומת המבנה.
- מקדם זמן חושב לפי 4% לשנה.

<u>חישוב שטח אקוו׳</u>:

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	שטח אקוו׳
עיקרי	405	1	405
ממ״ד	24	1	24
מבנה עזר	45	0.5	22.5
עליית גג	60	0.7	42
מרתף	200	0.4	80
בריכה	66	0.35	23.1
חצר עיקרית	875	0.25	219
חצר שולית	1300	0.2	260
תוספת מחצית מפוטנציאל בגין הקלה 6% *			64.13
תוספת מחצית מפוטנציאל בגין יח״ד שלישית **			85.18
סה״כ שטח אקוו׳ מגולם בעסקות ההשוואה			**1,225**

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

* 64.13 מ״ר = 0.5 היטל השבחה * 0.94 דחייה * 0.85 גריעת חצר * 0.8 שוליות * 6% הקלה * 3,333 מ״ר

** 85 מ״ר = 0.5 היטל השבחה * 170 מ״ר אקוו׳ (שטח אקוו׳ דחוי ליח״ד שלישית, ראה חישוב בהמשך)

11.9 <u>תחשיב</u>:

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	שטח אקוו׳
עיקרי	405	1	405
ממ״ד	24	1	24
מבנה עזר	9	0.5	4.5
עליית גג	60	0.7	42
מרתף	200	0.4	80
בריכה	66	0.35	23.1
חצר עיקרית*	911	0.25	227.625
חצר שולית**	1300	0.2	260
פוטנציאל הקלה 6% (ללא הפחתת היטל השבחה בהתאם להנחיות רמ״י)***			150
פוטנציאל יח״ד שלישית (ללא הפחתת היטל השבחה בהתאם להנחיות רמ״י)****			170
סה״כ שטח אקוו׳			1,387
שווי למ״ר מבונה			₪ 4,602
סה״כ שווי חלקת המגורים, כולל מע״מ ופיתוח (במעוגל)			**₪ 6,381,000**

* 911 מ״ר = 75 מ״ר בריכה ועזר - (429/2 עיקרי וממ״ד בשתי קומות) - 1,200 מ״ר מגרש ל 2.5 יח״ד

** 1,300 מ״ר = 1,200 מ״ר מגרש רעיוני ל 2.5 יח״ד - 2,500 מ״ר

*** 128 מ״ר = 0.94 דחייה * 0.85 גריעת חצר * 0.8 שוליות וסיכון* 6% הקלה * 3,333 מ״ר

22 מ״ר = 0.85[5] * [0.94 דחייה * 0.85 גריעת חצר * 0.8 שוליות וסיכון* 6% הקלה * (4,000-3,333) מ״ר]

סה״כ בגין הקלה כמותית 150 מ״ר.

****

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוו׳
עיקרי	220	1	220
ממ״ד	12	1	12
חצר	384	0.25	96
גריעת חצר שולית	-500	0.2	-100
סה״כ שטח אקוו׳			228
דחייה (5 שנים בשיעור 6%)			0.747
סה״כ שטח אקוו׳ דחוי לתוספת יח״ד			170.4

[5] מקדם סיכון ושוליות לשטחי ההקלה שמעבר לשטחים המגולמים בעסקות ההשוואה.

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החליטה הוועדה לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע את שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בחלקת המגורים של בנחלה, כולל מע"מ וכולל פיתוח, למועד קובע 19.06.2018, כלהלן:

6,381,000 ₪ (שישה מיליון שלוש מאות שמונים ואחד אלף ₪)

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד תמי פרידמן	בועז קוט
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע

משרד המשפטים
נחתם דיגיטלית