תאריך עברי	י״ט תמוז תשפ״ה
תאריך לועזי	15 יולי 2025
מס׳ אופק	48577
תיק רמ״י	207036835

לכבוד

המשיגים:
ששון נועם וגלית
באמצעות מר דוד רם שמאי מקרקעין

דוא״ל: romdavid10@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר דב וידר ראש תחום שמאות מרכז

דוא״ל: dovv@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלק מחלקות 23, 25, 26 בגוש 3835, מגרש מס׳ 52 לפי תוכנית ממ/825

רחוב אבא הלל 7, מושב נווה דורון (באר יעקב)

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 24.05.2023 על ידי שמאי המקרקעין, מר דוד טוביה (להלן: ״**השמאי המחוזי**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאי המחוזי בחן את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 05.09.2022, על ידי שמאי המקרקעין מר אמיר פישלר (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיגים שנערכה ביום 26.03.2023 על ידי שמאי המקרקעין, מר זיו כהן.

ההשגה השנייה הוגשה מטעם המשיגים, באמצעות חוות דעתו של שמאי מקרקעין, מר דוד רום, מיום 16.07.2023 (להלן: ״**שמאי המשיגים**״).

על ההשגה השנייה הוגשה התייחסות מטעם המשיבה באמצעות חוות דעתו של שמאי המשיבה מיום 03.10.2023.

על התייחסות המשיבה הוגשה תגובה מטעם המשיגים באמצעות חוות דעתו של שמאי המשיגים מיום 19.10.2023.

ביום 12.10.2023 ניתנה החלטתה של יו״ר ועדת ההשגות, על טיפול בהשגה ללא דיון בעל פה וניתנה לצדדים אפשרות להשלים טיעונים בכתב.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, כולל פיתוח ומע״מ, למטרת גביית דמי חכירה מהוונים במשק עזר בהתאם לחלופות השומה הבאות:

חלופה 1 – אומדן שווי זכויות הבעלות למלוא הזכויות על פי תוכנית (תב״ע) למגרש בשטח של 2,000 מ״ר.

חלופה 2 – אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח 500 מ״ר עם זכויות ליחידת דיור אחת בגודל 160 מ״ר.

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

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה הוא 07.04.2022 בהתאם להחלטת השמאי המחוזי.

3. ביקור בנכס:

ביום 26.01.2024 נערך ביקור על ידי מר דוד דדון, חבר הוועדה.

4. תמצית תיאור הנכס:

הנכס מושא ההחלטה מהווה את מרכיב הקרקע של מגרש בשטח 2,000 מ״ר/500 מ״ר (בהתאם לחלופות השומה) במגרש מס׳ 52 לפי תוכנית ממ/825 המצוי בחלק מחלקות 23, 25, 26 בגוש 3835.

המגרש פינתי בצורה מלבנית רגולרית, שחזיתו המזרחית גובלת בשטח המסומן בתוכנית כשצ״פ ופונה לרחוב אבא הלל. נכון למועד הביקור, קיימת בחזית הנכס מדרכה מרוצפת באבנים משתלבות עם עמודי תאורה. כמו כן, חצר המגרש אינה מפותחת וכוללת עשביה טבעית. על המגרש בנויים שני מבנים ותיקים חד קומתיים מבטון ובלוקים בעלי גגות משופעים. ליתר פירוט ראה בהחלטת השמאי המחוזי.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

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

6. המצב המשפטי:

6.1. <u>להלן עיקרי החוזה העולים מתוך חוזה החכירה שנערך ביום 07.02.2021 בין רמ״י (המחכיר) לבין דנן יניב ופרי (החוכרים)</u>:

גוש	:	3835.
חלק מחלקות	:	23, 25, 26.
שטח רשום	:	2,502 מ״ר.
תקופת החכירה	:	49 שנה החל מיום 01.09.2001 ועד ליום 31.08.2050.
קיבולת בניה	:	160 מ״ר בלבד.
מטרת החכירה	:	הקמת יחידת מגורים אחת בלבד ושימוש חקלאי במגרש.

6.2. <u>להלן עיקרי החוזה העולים מתוך חוזה המכר שנערך ביום 04.08.2020 בין פרי ויניב דנן (המוכרים) לבין גלית ונועם ששון (הקונים)</u>:

הממכר הוא משק עזר בחלק מחלקות 34, 23, 26, 31 בגוש 3835 מגרש מס׳ 52 לפי תוכנית ממ/825.

הנכס מושכר בשכירות חופשית עד ליום 31.01.2021 ויפונה עד תאריך זה ובכל מקרה עד העברתו לידי הקונים.

בעסקה קיים תנאי מתלה כי המוכרים ירשמו כבעלי זכויות ברמ״י בתוך שנה ו – 4 חודשים.

התמורה בעסקה בסך 3,450,000 ₪.

<u>הקונים</u> מוכרים למוכרים בית מגורים ברחוב דן 20 באר יעקב בגוש 4040 חלקה 356 בתמורה לסך של 3,300,000 ₪, התשלומים המעוברים בין הצדדים למעשה יקזזו זה את זה ונעשים לשם עמידה בהוראות חוקי המס הדורשים הצגת אסמכתא על ביצוע תשלומים.

המוכרים ישלמו את כל המיסים ותשלומי החובה החלים עליהם, כולל דמי הסכמה לרמ״י או דמי היוון לשם העברת הזכויות על שם הקונים.

7. <u>קביעת השווי בשומות הצדדים</u>:

להלן מסקנת השווי כולל פיתוח ומע"מ, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

חלופה	שומת המשיבה	השגה ראשונה	הכרעה בהשגה ראשונה	השגה שנייה
1	₪ 12,900,000	₪ 6,020,000	₪ 8,900,000	₪ 5,275,000
2	₪ 2,550,000	₪ 1,437,000	₪ 1,970,000	₪ 1,620,000

8. החלטת השמאי המחוזי:

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

8.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאי המחוזי בחן את גישות שמאי הצדדים שמחלוקתם נסובה סביב מקור נתוני ההשוואה שעליהם יש להתבסס לצורך הערכת שווי הקרקע. השמאי המחוזי קיבל את גישות הצדדים שלפיהן יש להעריך את שווי הקרקע על פי השוואה לבתי מגורים צמודי קרקע באזור וחילוץ היתרה לקרקע. בהחלטתו, אימץ השמאי המחוזי את בסיס נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיגים, מהנימוק שנכון יותר להתבסס על מגרשי מגורים צמדי קרקע חד משפחתיים הסמוכים פיזית לאזור הנכס מושא ההחלטה בשכונת ההרחבה של מושב נווה דורון, היות שהם מייצגים בצורה טובה ונכונה יותר את שווי השוק של הנכס.

8.2 <u>בסיס נתוני השוואה</u>:

השמאי המחוזי דחה את טענת שמאי המשיבה בדבר נטרול עסקת ההשוואה מיום 01.03.2020 ועסקת ההשוואה מיום 04.07.2022, מאחר שמדובר בנתוני השוואה סמוכים למיקומו של מושא ההחלטה, לפיכך מצא אותם כמתאימים , תחת זאת שיש להביא בחשבון התאמה ראויה למועד.

8.3 <u>אופן ניתוח נתוני ההשוואה</u>:

השמאי המחוזי דחה את גישת שמאי המשיגים שלפיה, בעת ניתוח נתוני ההשוואה יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 8% ועלויות בנייה בסך 8,000 ₪/מ"ר. בהחלטתו, הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 5% התואם לבנייה צמודת קרקע בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים. כמו כן, מאחר שבתי המגורים במגרשי ההשוואה נבנו בשנים 2006 – 2015, הוא סבור שיש לייחס עלויות בנייה בסך של 5,000 ₪/מ"ר – 7,000 ₪/מ"ר בהתאם לשנת הבנייה של כל נכס.

8.4 <u>התאמה למרכיב השוליות</u>:

לאור המחלוקת בין שמאי הצדדים בדבר שיעור ההתאמה שיש להביא בחשבון למרכיב השוליות לגודל שטחי הבנייה, השמאי המחוזי מצא לנכון, לאחר עיון בתוכנית ממ/825, כי בחלופה 1 שכוללת היקף בנייה נרחב שאינו תואם את אופי הבינוי בסביבה ואת השימוש המיטבי בקרקע שכולל שתי יח"ד, שיש להביא בחשבון הפחתה משמעותית למרכיב השוליות, ובתחשיבו נקט במקדמים הבאים:

עיקרי עד 200 מ"ר – מקדם 1, עיקרי עד 300 מ"ר – מקדם 0.85, עיקרי עד 400 מ"ר – מקדם 0.6, מרתף עד 100 מ"ר – מקדם 0.5, מרתף עד 200 מ"ר – מקדם 0.3, בריכת שחייה עד 50 מ"ר – מקדם 0.35.

שטח חצר גרעינית עד 300 מ"ר – מקדם 0.25, יתרת חצר שולית – מקדם 0.2.

8.5 <u>התאמה לרמת פיתוח</u>:

השמאי המחוזי הביא בחשבון הפחתה בשיעור 3% בגין רמת פיתוח נמוכה במושא ההחלטה ביחס למגרשי ההשוואה.

8.6 עסקה בנכס מושא ההחלטה:

השמאי המחוזי סבור שבעת הערכת שווי הקרקע, אין להתחשב בעסקה מיום 04.08.2021 שבוצעה בנכס מושא ההחלטה בתמורה לסך של 3,450,000 ₪, וזאת כפי שהוסכם על הצדדים בהשגה הראשונה. היות שמדובר במעין עסקת החלפה שבה הקונים העבירו למוכרים כסף ודירה בעבור המשק, ומהכרותו את העסקות במשקי עזר במושבים שבסביבה ביחס למגרשי ההרחבה במושב עצמו, הוא סבור כי עסקה זו נמוכה באופן לא סביר ואין להביאה בחשבון.

8.7 המצב התכנוני:

מבירור שערך השמאי המחוזי מול מידען הוועדה המקומית, נמסר לו כי מימוש תוכנית ממ/825 עבור 2 יחידות דיור במגרש ששטחו עולה על 2 דונם מצריך הכנת תוכנית מפורטת ותוכנית בינוי (ללא תוספת זכויות). על כן, בהחלטתו הביא השמאי המחוזי בחשבון את שטחי הבנייה הזמינים מכוח התוכנית הקודמת (180 מ״ר עיקרי + 20 מ״ר שירות), בעוד שאת יתרת שטחי הבנייה מכוח תוכנית ממ/825 חישב בדחייה למשך שנה וחצי בשיעור היוון 6% המגלם מקדם דחייה בסך 0.92 עד להכנת תוכנית מפורטת.

8.8 היטל השבחה:

השמאי המחוזי דחה את הטענה להפחתת היטל השבחה, מאחר שבמקרה דנן, שיעור התשלום לרמ״י עבור רכישת זכויות מהוונות במשק עזר הוא 51% ועל כן, בהתאם לקובץ החלטות רמ״י אין החזר או השתתפות בהיטל השבחה.

8.9 פינתיות:

למרות העובדה שהרצועה הגובלת במזרח עם המגרש שבנדון מסומנת בתוכנית כשצ״פ שלא ניתן לעבור בה עם רכב, לדעת השמאי המחוזי המגרש נהנה מפינתיות המתבטאת בפרטיות ואפשרות לתכנון טוב יותר, לפיכך, הובא על ידו בחשבון תוספת בשיעור 3%.

8.10 נתונים ואומדנים לקבעית השווי:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח מגרש במ״ר	שנת שניה	שטח בנוי במ״ר	מחיר תמורה	רווח יזמי	עלות בניה	יתרה לקרקע	שטח במ״ר אקו'	שווי מ״ר מבונה	התאמה למועד	התאמה למיקום	שווי מ״ר מבונה מתואם
01/03/2020	4351/57	התפוז 3	619	2008	248	₪ 4,500,000	5%	₪ 5,900	₪ 2,822,514	427.4	₪ 6,604	1.15	1.00	₪ 7,595
04/07/2022	4351/79	ז׳בוטינסקי	497	2006	210	₪ 5,250,000	5%	₪ 5,700	₪ 3,803,000	415.1	₪ 9,167	0.98	1	₪ 8,984
21/11/2021	4351/82	האתרוג	500	2015	261	₪ 5,000,000	5%	₪ 7,000	₪ 2,934,905	415.5	₪ 7,061	1.05	0.97	₪ 7,192
22/12/2020	4351/47	התפוז 14	559	2007	170	₪ 3,700,000	5%	₪ 5,000	₪ 2,673,810	421.4	₪ 6,345	1.13	1.05	₪ 7,528
שווי מ״ר מבונה בממוצע														**₪ 7,825**
התאמה לרמת פיתוח														0.97
התאמה לבעלות														1.03
התאמה למגרש פינתי														1.03
שווי מ״ר מבונה מתואם														**₪ 8,052**

ניתוח זכויות בניה לפי תכנית ממ/2/1516			
שטח מגרש במ"ר			619
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקו'**
מרתף עיקרי	120	0.6	72
מרתך שירות	30	0.4	12
עיקרי	200	1	200
עיקרי שולי	40	0.9	36
חניה	30	0.35	10.5
שירות	20	0.5	10
חצר עד 500	252.4	0.25	63.1
יתרת חצר	119	0.2	23.8
סה"כ שטח במ"ר אקו'			**427.4**

8.11 תחשיב השומה לחלופה 1:

יח"ד ראשונה				
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**סה"כ**
עיקרי	180	1	1	180
שירות	20	0.5	1	10
עיקרי עד 200	20	1	0.92	18.4
עיקרי עד 300	100	0.85	0.92	78.2
עיקרי שולי	100	0.6	0.92	55.2
גגון	3.75	0.4	0.92	1.38
מרתף	100	0.5	1	50
מרתף שולי	100	0.3	1	30
בריכה	50	0.35	1	17.5
חצר צמודה	300	0.25	0.92	69
יתרת חצר	296.25	0.2	0.92	54.51
יח"ד שניה				
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**סה"כ**
עיקרי	200	1	0.92	184
עיקרי עד 300	100	0.85	0.92	78.2
עיקרי שולי	100	0.6	0.92	55.2
גגון	3.75	0.4	0.92	1.38
מרתף	100	0.5	0.92	46
מרתף שולי	100	0.3	0.92	27.6
שירות	20	0.5	0.92	9.2
בריכה	50	0.35	0.92	16.1
חצר צמודה	300	0.25	0.92	69
יתרת חצר	296.25	0.2	0.92	54.51
סה"כ שטח במ"ר אקו' במגרש				**1105.38**
שווי מ"ר מבונה				₪ 8,052
סה"כ שטח במ"ר אקו' במגרש				**₪ 8,900,000**

8.12 <u>תחשיב השומה לחלופה 2</u>:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי	160	1	160
חצר	340	0.25	85
סה"כ שטח במ"ר אקו'			**245**
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,052
סה"כ שטח במ"ר אקו' במגרש			**₪ 1,970,000**

9. טיעוני / עמדת המשיגים:

להלן תמצית הטענות משומת ההשגה השנייה מיום 16.07.2023 וממכתב התגובה מיום 19.10.2023, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>גובה עלויות הבנייה לחילוץ מנכסי ההשוואה</u>:

שמאי המשיגים אינו חולק על גישת השומה שננקטה בהחלטת השמאי המחוזי ועל בסיס נתוני ההשוואה שהוצגו בהחלטתו. שמאי המשיגים מאמץ את אופן ניתוח נתוני ההשוואה כפי שנערך על ידי השמאי המחוזי, פרט לגובה עלויות הבנייה שהובאו בחשבון בגישת החילוץ. לטענתו, מדובר בבתי מגורים חדישים במצב פיזי טוב וברמת בנייה גבוהה ולכן ראוי להביא בחשבון עלויות בנייה גבוהים יותר ב – 1,500 ₪/מ"ר ביחס לערכים שננקטו בהחלטת השמאי המחוזי.

9.2 <u>הפחתה לאי סחירות ביחידת הדיור השנייה</u>:

שמאי המשיגים סבור שיש להביא בחשבון הפחתה בגין אי סחירות הגלומה ביחידת הדיור השנייה. לטענתו, המגרש מושא ההחלטה מיועד לבניית 2 יחידות דיור שנסחרות כיחידה רישומית אחת, ולכן יחידת הדיור השנייה אינה עצמאית ואינה סחירה בפני עצמה. על מנת לפצל את המגרש לשני מגרשים, יש להביא בחשבון את תשלום דמי ההיתר שתדרוש רמ"י בשיעור של 31% משווי המגרש על פי מלוא זכויות הבנייה. לחיזוק טענתו, מפנה להחלטת ועדת השגות ושמאית מחוזית[2] שנערכו עבור משקי עזר שבמסגרתן ננקטה הפחתה בשיעור 20% בגין מגבלת סחירות ליח"ד שנייה במגרש.

9.3 <u>דחייה למימוש המצב התכנוני</u>:

שמאי המשיגים מקבל את קביעת השמאי המחוזי שיש לבטא דחייה עד למימוש הזכויות מכוח תוכנית ממ/825. לטענתו, מקדם הדחייה צריך להיות לכל הפחות 0.9 (לעומת 0.92 בהחלטת השמאי המחוזי) וזאת על פי נסיונו למשך התכנון בישראל והעובדה שעדיין לא נערכה תוכנית מפורטת במתחם. בנוסף מציין כי מימוש זכויות ליחידת הדיור השנייה כרוך בחיכוך רב מול רמ"י.

9.4 <u>הפחתה למרכיב השוליות</u>:

שמאי המשיגים סבור כי לאור היקף שטחי הבנייה הנרחב במגרש, מקדמי השוליות שניתנו על ידי השמאי המחוזי אינם מבטאים באופן מספק את מרכיב השוליות. להערכתו, לעולם לא ייבנו במגרש בתי מגורים בנפח כה נרחב כפי שמאשרת התוכנית, שכן לא מדובר במושב יוקרתי. בתחשיבו נקט במקדמים הבאים:

עיקרי עד 200 מ"ר – מקדם 1, עיקרי עד 250 מ"ר – מקדם 0.8, עיקרי עד 300 מ"ר – מקדם 0.6, עיקרי מעל 300 מ"ר – מקדם 0.4, מרתף עד 100 מ"ר – מקדם משוקלל 0.25, מרתף עד 200 מ"ר – מקדם

[2] החלטת ועדת השגות מיום 31/03/2020 בגו"ח 10080/205,206 ; החלטת שמאית מחוזית מיום 30/08/2021 בגו"ח 9037/51.

משוקלל 0.15. ביחס ליתר השטחים ננקטו מקדמי התאמה התואמים להחלטת השמאי המחוזי.

9.5 <u>העסקה בנכס הנדון</u>:

בעוד שהשמאי המחוזי פסל את חוזה המכר כבסיס להערכת שווי הקרקע, סבור שמאי המשיגים שעסקה בנכס עצמו מייצגת על הצד הטוב ביותר את היתרונות והחסרונות של הנכס וזאת בכפוף לביצוע התאמות לאופן העסקה.

לעמדתו, הממכר בחוזה המכר הוא לפי זכויות חוזיות של 160 מ״ר + בית מגורים ומחסן, ודמי ההיוון במשק ישולמו על ידי הקונה. לצורך היוון הזכויות, על הקונה לשלם 51% משווי יתרת הזכויות שמעל 160 מ״ר. לפיכך, בשומתו נערך ניתוח לעסקה שבו בוצעה הפחתת שווי המחוברים, התאמה למועד הקובע וחישוב יתרת הזכויות שבגינה ישולמו דמי היוון בסך 51%. בתחשיב זה מתקבל מחיר התמורה המלא המגולם בעסקה עבור המגרש בסך 3,421,000 ₪, ומתקבל שווי קרקע בסך 6,623 ₪ למ״ר מבונה, אותו שיקלל שמאי המשיגים בנתוני השוואה במשקל 50%.

9.6 <u>התאמה למשק עזר</u>:

שמאי המשיגים טוען כי מיקומם המוסדר של מגרשי ההשוואה בהרחבת המושב המתאפיין ברמת פיתוח גבוהה, מיתוג גבוה, אוכלוסייה חדשה ומתחדשת ותשתיות חדשות, ועל כן יש להביא בחשבון הפחתה למיקום בשיעור 5%. לחיזוק טענתו, מפנה להחלטת ועדת השגות במושב גן שורק[3] שבמסגרתה ננקטה הפחתה בשיעור זהה עבור משק עזר.

9.7 <u>התאמה לפינתיות</u>:

לטענת שמאי המשיגים אין להביא בחשבון תוספת בגין פינתיות המגרש, וזאת שמאחר שהרצועה הגובלת במזרח עם המגרש שבנדון מסומנת בתוכנית כשצ״פ המפריד בין רחוב אבא הלל לבין המגרש, ובמבחינה תכנונית אין גישה למגרש.

9.8 <u>אופן ניתוח הזכויות בנתוני ההשוואה</u>:

בעת ניתוח זכויות הבנייה למגרשי ההשוואה, מאמץ שמאי המשיגים את סך השטחים והמקדמים האקוו׳ כפי שהוצגו בהחלטת השמאי המחוזי, פרט לשטח השירות במרתף (40 מ״ר במקום 30 מ״ר) ומקדם האקוו׳ לשטח עיקרי שולי שמעל 200 מ״ר (0.8 במקום 0.9).

עוד סבור שמאי המשיגים שבעת ניתוח זכויות הבנייה למגרשי ההשוואה שנגזרות מתוכנית ממ/2/1516, יש להביא בחשבון כי שטח השירות העילי בהיקף של 50 מ״ר כולל בתוכו את שטח הממ״ד שסביר כי יבנה במרתף, כך שיתרת שטח השירות העילי היא 38 מ״ר ולא 20 מ״ר כפי שחושב בהחלטת השמאי המחוזי.

9.9 <u>מכרז רמ״י בנס ציונה</u>:

במענה לתגובת שמאי המשיבה, מציין שמאי המשיגים שהעסקות במושב עצמו מבטאות באופן מדויק יותר את מאפייני הסביבה והנכס. לפי התקינה השמאית, נדרשים לפחות שלושה נתוני השוואה, כאשר במקרה דנן, הוצגו ארבעה נתוני השוואה. נתוני ההשוואה ממכרז רמ״י בנס ציונה מצויים במיקום שונה לחלוטין שאינו דומה במאפייניו למושב נווה דורון, ולכן, מכרז רמ״י בנס ציונה אינו רלוונטי להשוואה ויש להתבסס רק על מגרשי ההשוואה הסמוכים פיזית למושא ההחלטה.

[3] החלטה מיום 22/12/2022 בגו״ח 5444/64.

9.10 <u>ניתוח נתוני ההשוואה וקביעת שווי למ״ר מבונה</u>:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח מגרש במ״ר	שנת שניה	שטח בנוי במ״ר	מחיר תמורה	רווח יזמי	עלות בניה	יתרה לקרקע	שטח במ״ר אקו׳	שווי מ״ר מבונה	התאמה למועד	התאמה למיקום	שווי מ״ר מבונה מתואם
01/03/2020	4351/57	התפוז 3	619	2008	248	₪ 4,500,000	5%	₪ 7,000	₪ 2,549,714	436.4	₪ 5,843	1.12	1.00	₪ 6,544
04/07/2022	4351/79	ז׳בוטינסקי	497	2006	210	₪ 5,250,000	5%	₪ 6,800	₪ 3,572,000	424	₪ 8,425	0.97	1	₪ 8,172
21/11/2021	4351/82	האתרוג	500	2015	261	₪ 5,000,000	5%	₪ 8,500	₪ 2,543,405	424.5	₪ 5,992	1.05	0.97	₪ 6,102
22/12/2020	4351/47	התפוז 14	559	2007	170	₪ 3,700,000	5%	₪ 6,900	₪ 2,350,810	430.4	₪ 5,462	1.07	1.05	₪ 6,136
שווי מ״ר מבונה בממוצע														**₪ 6,739**
התאמה למשק עזר														0.95
התאמה לבעלות														1.03
שווי מ״ר מבונה מתואם														**₪ 6,594**

<u>ניתוח זכויות בניה לפי תכנית ממ/2/1516</u>		
שטח מגרש במ״ר		497
מרכיב	**שטח במ״ר**	**שטח במ״ר אקו׳**
מרתף עיקרי	120	72
מרתך שירות	40	16
עיקרי	200	200
עיקרי שולי	40	32
חניה	30	10.5
שירות	38	19
חצר עד 500	301.2	75.3
יתרת חצר	-3	-0.6
סה״כ שטח במ״ר אקו׳		**424.2**

לסיכום האמור, בניתוח מגרשי ההשוואה בהרחבת המושב מתקבל שווי בסך 6,594 ₪ למ״ר מבונה ובניתוח העסקה בנכס עצמו מתקבל שווי בסך 6,623 ₪ למ״ר מבונה. בשקלול הנתונים במשקל של 50% לכל מקור השוואה, מתקבל שווי קרקע נכון למועד הקובע ובהתאמה למיקום ולבעלות בסך 6,600 ₪ למ״ר מבונה, במעוגל.

9.11 תחשיב השומה לחלופה 1:

יח"ד ראשונה					
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**סה"כ**
עיקרי	180	1	1	1	180
שירות	20	0.5	1	1	10
עיקרי עד 200	20	1	1	0.9	18
עיקרי עד 250	50	1	0.8	0.9	36
עיקרי עד 300	50	1	0.6	0.9	27
עיקרי עד 400	100	1	0.4	0.9	36
גגון	3.75	0.4	1	0.9	1.35
מרתף עד 100	100	0.5	0.5	1	25
מרתך עד 200	100	0.3	0.5	1	15
בריכה	50	0.35	1	1	17.5
חצר צמודה	300	0.25	1	0.9	67.5
יתרת חצר	296.25	0.2	1	0.9	53.3
סה"כ שטח במ"ר אקו'					**486.7**
יח"ד שניה					
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**סה"כ**
עיקרי עד 200	200	1	1	0.9	180
עיקרי עד 250	50	1	0.8	0.9	36
עיקרי עד 300	50	1	0.6	0.9	27
עיקרי עד 400	100	1	0.4	0.9	36
גגון	3.75	0.4	1	0.9	1.35
מרתף עד 100	100	0.5	0.5	0.9	22.5
מרתך עד 200	100	0.3	0.5	0.9	13.5
בריכה	50	0.35	1	0.9	15.75
חצר צמודה	300	0.25	1	0.9	67.5
יתרת חצר	296.25	0.2	1	0.9	53.3
סה"כ שטח במ"ר אקו'					**452.9**
הפחתה לאי סחירות				0.69	**312.5**
סה"כ שטח במ"ר אקו' בשתי יח"ד					**799.2**
שווי מ"ר מבונה					₪ 6,600
שווי המגרש במעוגל					**₪ 5,275,000**

9.12 תחשיב השומה לחלופה 2:

מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	160	1	160
חצר	340	0.25	85
סה"כ שטח במ"ר אקו'			**245**
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,600
סה"כ שטח במ"ר אקו' במגרש			**₪ 1,620,000**

10. טיעוני / עמדת המשיבה:

להלן עיקרי הדברים כפי שעולים מהתייחסות שמאי המשיבה מיום 03/10/2023 לשומת ההשגה השנייה, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 <u>ניתוח נתוני השוואה</u>:

שמאי המשיבה סבור שאין להביא בחשבון את עסקות ההשוואה שבוצעו בשנת 2020 מאחר שמועדן רחוק מהמועד הקובע ומאחר שבשנים 2021-2022 חלה עליית מחירים חדה. לחילופין, יש לייחס להן משקל נמוך יותר בשקלול הנתונים. כמו כן, מהימנות היקף שטחי הבנייה בניתוח נתוני ההשוואה מוטלת בספק לאור העובדה שיתכן שהמגרשים שנמכרו בעסקות הללו כללו קיבולת בנייה נמוכה מזו שצויינה ויתכן כי יידרש תשלום נוסף לרמ"י כדי לממש את מלוא הזכויות. לפיכך, גם מסיבה זו מתקבל שווי מ"ר קרקע מוטה כלפי מטה.

בעניין זה, סבור שלאור מיעוט בעסקות מכר בסביבה, יש להעדיף להתבסס על מכרז רמ"י שבמסגרתו שווקו מגרשי מגורים בנס ציונה, בכפוף להתאמות למיקום. לאור זאת, הוצג בחוות דעתו ניתוח לתוצאות המכרז שממנו מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 12,400 ₪.

10.2 <u>דחייה למימוש המצב התכנוני</u>:

מעיון באתר הוועדה המקומית מצפה אפק, נראה כי בעבר ניסו לקדם במגרש שבנדון הקמת בית מגורים חדש לבן ממשיך ואף התקבלה החלטה לאשר את הבקשה בתוספת הקלות, אולם ההליך לא קודם ולא אותר חומר נוסף בעניין זה. עם זאת, היה אישור עקרוני לאישור הבקשה ומשכך הוא סבור שיש להביא בחשבון דחייה מינימלית לתקופה של חצי שנה במקדם של 0.97.

10.3 <u>הפחתה למרכיב השוליות</u>:

יש להביא בחשבון את כל שטחי הבנייה שניתן לבנות מכוח התוכנית, תוך מתן התאמה לשוליות. לא יעלה על הדעת שיינתן ערך אפסי לזכויות בנייה.

10.4 <u>עסקה המכר בנכס מושא ההחלטה</u>:

העסקה בנכס שבנדון בוצעה במחיר נמוך משמעותית ביחס לשווי השוק ואין לעשות בה שימוש בעת קביעת השווי. מעיון בחוזה המכר עולה, כי מדובר במעין עסקת החלפה שבה הקונים העבירו למוכרים כסף ודירה בעבור המשק.

10.5 <u>עלויות בנייה</u>:

עלויות הבנייה שננקטו בשומת ההשגה מהוות עלויות יתר, בנוסף, לא הוצגו נימוקים ואסמכתאות התומכים בתוספת העלויות.

10.6 <u>התאמה למשק עזר</u>:

בסביבת הנכס מושא ההחלטה אין מקום להתאמה בין מגרשי הרחבה למשק עזר ואין מקום להתאמה בגין רמת הפיתוח.

11. דיון והכרעה:

11.1 <u>גישת השומה ובסיס נתוני השוואה</u>:

במקרה דנן, לאור העובדה כי לא קיימים בסביבה הסמוכה נתוני השוואה למגרשים ריקים בדמות הנכס מושא ההחלטה נראה כי הגישה הישימה היא גישת העלות שמצריכה תחילה בסיס נתוני השוואה לנכסים בנויים וחילוץ מרכיב הקרקע בגישת השווי השיורי. משכך, הוועדה מקבלת את גישת השמאי המחוזי שמבוססות על השוואה לבתי מגורים בנויים וחילוץ היתרה לקרקע.

כמו כן, הוועדה סבורה כי מושב נווה דורון הוא בעל מאפיינים ייחודיים, ולכן, נתוני השוואה מתוך המושב עצמו משקפים את שווי השוק בצורה המהימנה ביותר, בעוד שנתוני השוואה מיישובים אחרים (כגון יישובים מרכזיים כדוגמת העיר נס ציונה) מצריכים הפעלת מקדמי התאמה רבים שמקטינים את רמת המובהקות של גישה זו.

אשר על כן, הוועדה מוצאת לנכון לאמץ את בסיס נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים המהווים עסקות מכר שבוצעו בטווח של עד שנתיים מהמועד הקובע (בהתאם לתקינה השמאית) עבור בתי מגורים חד משפחתיים בהרחבת המושב.

11.2 <u>העסקה בנכס הנדון</u>:

ככלל, עסקה שבוצעה בנכס עצמו יכולה לשקף את מאפייני הנכס בצורה הטובה ביותר. במסגרת חוזה המכר מיום 04.08.2020 נמכר משק העזר שבנדון בתמורה לסך של 3,450,000 ₪, הממכר כולל זכויות חוזיות בהתאם לחוזה החכירה המקורי ליח"ד אחת בלבד. עוד סוכם, כי הקונים של משק העזר ימכרו למוכרים את בית מגוריהם ברחוב דן 20 באר יעקב בתמורה לסך של 3,300,000 ₪ כך שהתשלומים המועברים בין הצדדים למעשה יקזזו זה את זה.

על פי סעיף 3.7 לחוזה, המוכרים מצהירים בזאת כי ישלמו לרמ"י את הסכומים הדרושים לצורך קיומו של החוזה ובכלל זה דמי היתר, דמי הסכמה או דמי היוון, ככל שזכויות החכירה לא הוונו בגין כל הזכויות האפשריות בנכס נכון למועד זה. על פי סעיף 8.14.8 לקובץ החלטות רמ"י, בעת העברת זכויות במשק עזר לא מהוון ישולמו דמי הסכמה (או דמי היוון לבחירתם) על ידי המוכרים והרוכש רשאי בתוך 90 יום מיום העברת הזכויות לרכוש זכויות מהוונות בהשלמת ההפרש לתשלום עבור רכישת זכויות מהוונות על התשלום בעד דמי ההסכמה, אם נדרש.

שמאי המשיגים מציין כי מבירור שנערך מול הקונים (הנשומים), שולמו דמי הסכמה על ידי המוכרים והקונים ישלמו את דמי ההיוון. בהמשך לבקשת הוועדה מאת המשיגים להמצאת אסמכתאות התומכות בדבר תשלום דמי היוון על ידי הקונים, הועברו לעיוננו מסמכים ובניהם, בקשה לרמ"י בגין ביצוע רכישת זכויות מהוונות מטעם הקונים. לצד זאת, צוין על ידי שמאי המשיגים כי למרות הסעיפים שמופיעים בחוזה המכר, מבירור שערך מול הקונים, נמסר לו כי הקונים החליטו לשלם את דמי ההיוון על חשבונם, כך שלעמדתו, החוזה שבנדון משקף תשלום עבור משק עזר בתוספת זכויות מוקנות בשיעור 49% מכלל הזכויות המאושרות בתוכנית.

ראשית, לצורך הסתמכות על חוזה המכר שבנדון, הוועדה סבורה כי דרוש את כל המידע אודות פרטי העסקה, לרבות תשלומים ומסים החלים על מי מהצדדים, כאשר מידע זה יהיה מבוסס על הפרטים הרשומים בחוזה חתום. בנסיבות כאלה, שבהן המשיגים מתבססים על טענות לקיומה של הסכמה שונה ממה שרשום באותו חוזה, לא ניתן לתת תוקף לטענות אלה, על אחת כמה וכמה כשהן מבוססות על בירור שנערך בעל פה מול הקונים. מעבר לטופס בקשה לביצוע היוון זכויות במגרש על שם הקונים,

לא הועברו לידי הוועדה מסמכים אודות סך תשלום דמי ההיוון. מכאן שלא קיים מידע וודאי לגבי סך תשלום דמי ההיוון בחוזה המכר. בנוסף, סוכם בחוזה שתשלום דמי ההיוון יחול על המוכרים, בעוד שלא הוצגו אסמכתאות באשר לזהות המשלם.

שנית, בהנחה שהמוכרים בחרו לשלם את דמי ההסכמה במקום דמי היוון בעת מכירת הזכויות, כפי שמציין שמאי המשיגים, הרי שהקונים יידרשו לשלם את תשלום ההשלמה לדמי ההיוון, שהינו נמוך משיעור של 51% מערך יתרת הזכויות הלא מהוונות. על כן, הוועדה אינה מסכימה עם הטענה כאילו עסקה זו מגלמת תוספת למחיר התמורה בשיעור של 51% משווי יתרת הזכויות בעבור השווי של מלוא זכויות הבניה המהוונות במגרש. מכל מקום, גם בהנחה שהיו משולמים דמי היוון בשיעור 51% על ידי הקונים, הרי שמדובר בעסקה המגלמת מחיר נמוך באופן חריג ביחס לשווי השוק במועד הרלוונטי. הטעם לכך מצוי ככל הנראה בעובדה כי מדובר בעסקה מיוחדת שבה משולמים בתמורה בנוסף לתשלום כספי, מקרקעין אחרים שבבעלות הקונים. לאור כל האמור, הוועדה מקבלת את עמדת השמאי המחוזי ואינה מוצאת לנכון להתבסס על חוזה המכר בעת קביעת השווי.

11.3 <u>גובה עלויות הבנייה לחילוץ מנכסי ההשוואה</u>:

השמאי המחוזי נקט בעלויות בנייה המתואמים, לפי עמדתו, לשנת הבנייה של בתי המגורים ולפחת הפיזי שנצבר בהם כפי שהתרשם הנציג מטעמו בעת הביקור בנכסים. שמאי המשיגים סבור שיש להוסיף עלות של 1,500 ₪/מ״ר על עלות הבנייה שנקבעה בהחלטת השמאי המחוזי בטענה כי מדובר בבתי מגורים חדישים במצב פיזי טוב ורמת בנייה גבוהה.

הוועדה אינה מוצאת מקום לקבל את עמדת שמאי המשיגים מאחר שלא הוצגו בשומתו תימוכין או הסבר מדוע יש לנקוט בערך זה. מביקור שנערך בסביבה מטעם הוועדה וכן מתצלומי נכסי ההשוואה במערכות המקוונות, ניכר כי מדובר בבתי מגורים הבנויים בבנייה צמודת קרקע מודרנית ברמה סבירה עד טובה. לא התרשמנו כי מדובר ברמת בנייה גבוהה באופן יוצא דופן שמצדיק תוספת עלויות בנייה בשיעור של 25% מעבר לעלויות הבנייה שמקובלות בסביבה.

עסקות ההשוואה בעניינו בוצעו במהלך השנים 2020 - 2022 ובתי המגורים שקיימים במגרשים נבנו בין השנים 2006 - 2015. על כן, הוועדה סבורה כי נדרש לייחס עלויות בנייה ישירות בהתאם למחירוני ״דקל״ הרלוונטיים לכל שנה, בהעמסת עלויות עקיפות בשיעור 20% ומע״מ בשיעור 17%, תוך חישוב פחת שנצבר החל משנת הקמתם של בתי המגורים בשיעור של 1%-2% לשנה.

<u>להלן חישוב עלות בנייה למ״ר לכל אחת מן השנים בקיזוז פחת</u>:

מסד	שנת בנייה	מחירון דקל	עלות ישירה	תוספת עקיפות ובצ״מ (25%)	תוספת מע״מ (17%)	קיזוז פחת שיעור של 1%-2% לשנה
1	2008	מרץ-20	₪ 5,250	₪ 6,563	₪ 7,678	₪ 6,814
2	2006	יול-22	₪ 5,700	₪ 7,125	₪ 8,336	₪ 7,109
3	2015	אוק-21	₪ 5,460	₪ 6,825	₪ 7,985	₪ 7,091
4	2007	נוב-20	₪ 5,250	₪ 6,563	₪ 7,678	₪ 6,746

11.4 <u>דחייה למימוש המצב התכנוני</u>:

בהחלטת השמאי המחוזי, צוין כי ערך בירור בעל פה מול מידען בוועדה המקומית, ממנו עולה כי

מימוש של 2 יחידות דיור במגרש הנדון אפשרי רק לאחר הכנת תוכנית מפורטת ותוכנית בינוי ללא תוספת זכויות. לפיכך, תחשיב שווי המגרש הנדון נערך על בסיס זכויות בנייה זמינות כמפורט בתוכנית הקודמת (180 מ״ר עיקרי + 20 מ״ר שירות) וליתרת זכויות הבנייה מתוכנית ממ/825 ניתנה דחייה של 0.92 עד להוצאת תוכנית מפורטת. לטענת שמאי המשיגים יש לנקוט במקדם של 0.9 לכל הפחות וזאת, בין היתר, מאחר שמאז אישורה של תוכנית ממ/825 לפני כ- 40 שנה, לא הוכנה תוכנית מפורטת במתחם הנדון.

הוועדה בחנה את עמדת הצדדים ופנתה בשאילתא לוועדה המקומית מצפה אפק בנושא זה. בתשובתה הרשמית של מהנדסת הוועדה, אדר׳ רויטל קסטרו, נמסר לנו, כי אין מניעה למימוש מלוא קיבולת הבנייה בתוכנית ממ/825 ליחידת דיור אחת גם ללא הכנת תוכנית מפורטת. תשובתה עולה בקנה אחד עם בקשה להיתר בנייה מיום 07/10/2024 שמספרה 82994, שבה ביקשו החוכרים לבנות בית מגורים חד משפחתי בשטח כולל של מעל 500 מ״ר, ללא הכנת תוכנית מפורטת.

לפיכך, על מנת לבחון את השימוש הטוב והיעיל במגרש הנדון, יש לערוך 2 חלופות שווי: האחת, קביעת שווי המגרש על בסיס יחידת דיור אחת כאשר כל זכויות הבנייה זמינות והשנייה, על בסיס 2 יחידות דיור כאשר ליחידה השנייה יש לבטא מקדם דחייה עד להכנת תוכנית מפורטת[4]. בדיקת הוועדה מעלה כי השימוש הטוב והיעיל הוא חלופה מס׳ 2.

יוער, כי הטענה שמימוש זכויות בנייה להקמת יח״ד השנייה כרוכה בחיכוך מול רמ״י, אינה רלוונטית שכן אומדן השווי בהחלטה זו היא לזכות הבעלות (ובכל מקרה מגולמת במקדם הדחייה).

11.5 <u>הפחתה בגין אי סחירות ביחידת הדיור השנייה</u>:

ככלל, בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל, משק עזר אינו ניתן לפיצול למרכיביו, אלא בתנאים מוגדרים. לכן, מאחר שעסקינן בבנייה צמודת קרקע במשק עזר, לא ניתן לסחור בחלקים משטחו. היות שכך, השוואה בין יחידת דיור במשק עזר לבין מגרש בשטח של כחצי דונם ליחידת דיור בודדת מחייבת הפחתה בגין מגבלת סחירות שנובעת מהיקף העסקה, והכל בכפוף ובשים לב לנתוני ההשוואה מהם נגזר השווי. עסקות ההשוואה שבוצעו במגרשי מגורים בשכונת ההרחבה של מושב נווה דורון, שעליהן מבוססים ערכי השווי, אינן מגלמות את מרכיב מגבלת הסחירות.

מאחר שבמגרש מושא ההחלטה לא ניתן למכור כל אחת מיחידות הדיור בנפרד, יוצא כי בעסקת מכר נמכרים לקונה כלל הזכויות ב״חבילה״ אחת בשלמות, כך שמדובר בהיקף עסקה אשר מיועד לקהל קונים פוטנציאלי מצומצם יותר ביחס לזה של מגרש ששטחו חצי דונם, המהווה מוצר שכיח בשוק.

כפועל יוצא מכך, רמת הסחירות של נכס המהווה משק עזר היא נמוכה יותר ביחס לשאר מגרשי המגורים האחרים הנפוצים בסביבה, ונדרש אם כן, להביא בחשבון את ההתאמה בגין מגבלת הסחירות הנובעת מהיקף העסקה. לאור האמור, הוועדה מקבלת באופן חלקי את עמדת שמאי המשיגים כפי שיוסבר להלן.

שמאי המשיגים מביא בחשבון את ההפחתה לתשלום דמי היתר במלואה (31% משווי המגרש) אשר נדרש לשלם בעת פיצול המגרש מסך שווי השוק של המגרש המפוצל. גישה זו מוטעית לדעתנו,

[4] במסגרת זו נציין, כי תקופת הדחייה שבה נקט השמאי המחוזי תואמת לערך המקובל במסגרת החלטות קודמות של ועדת ההשגות ותואמת בקירוב את משך התקופה הנדרשת לאישורן של תוכניות מפורטות בסביבה [ראו לדוגמא תוכנית ממ/2/1516 שפורסמה להפקדה בעיתונים ביום 03.04.2009 ואושרה ביום 24.03.2010 (פחות משנה)].
העובדה שלא הוכנה עד כה תוכנית מפורטת אינה מהווה מסקנה לכך שנדרשת תקופת דחייה ארוכה יותר מאחר שבהיבט התכנוני, הרי שאין כל מניעה ליזום תוכנית מפורטת ולממש את זכויות הבנייה הנוספות במגרש במועד הקובע.

מהסיבה שפיצול המגרש מהווה למעשה אפשרות אחת מתוך סל האפשרויות העומדות בפניי החוכר בעת מכירת הזכויות במגרש. כך למשל, בידי החוכר ישנה אפשרות נוספת, והיא למכור את המגרש בשלמותו לקונה שיהיה מעוניין לעשות בו שימוש המתאים לצרכיו.

לכן, על מנת לממש את הזכויות במגרש ולסחור בו, ניתן למוכרו בשלמות או לפצלו (בכפוף לתשלום דמי היתר) ולמכור חלק ממנו, הכל בהתאם להעדפותיו הסובייקטיביות של החוכר. היות שכך, לא יהיה זה נכון להפחית משווי השוק של המגרש בשלמותו את תשלום דמי ההיתר בגין פיצול המגרש. עם זאת, אכן נדרש להביא בחשבון את ההפחתה בגין היקף העסקה, שכן, המגרש מושא ההחלטה מיועד להקמת שתי יחידות דיור וניתן למוכרו בשלמות לקונה יחיד.

לאור האמור, הוועדה סבורה שההפחתה בגין היקף עסקה בשיעור של 20% משווי היחידה השנייה, כפי שנקבע בהחלטת הוועדה בגן השומרון אליה הפנה שמאי המשיגים, היא ראויה. הפחתה זו מבטאת הפחתה בשיעור כולל של 10% משווי המגרש משלמות.

11.6 <u>הפחתה למרכיב השוליות</u>:

מקדמי התאמה לשוליות יינקטו בכפוף לנתוני ההשוואה שמהם נגזר השווי ובהתאם לאופן ניתוחם. היות שבמקרה דנן, נתוני ההשוואה בשומות הצדדים מהווים מגרשים המיועדים להקמת יחידת דיור אחת שהיקף שטחה העיקרי הוא 240 מ״ר, נדרש להביא בחשבון את ההתאמה למרכיב השוליות עבור שטחי הבנייה במגרש מושא ההחלטה שמעבר לשטח זה, שתועלתם הכלכלית נמוכה ביחס לשטח העיקרי הגרעיני.

ראשית נציין, כי הוועדה אינה מוצאת לנכון לאמץ את הגישה שננקטה בשומת היטל השבחה מטעם הוועדה המקומית בגין הנכס הנדון. גישת השמאי המחוזי אשר אומצה על ידי שמאי המשיגים, לפיה יש לנתח את שטחי הבנייה של כל יחידת דיור במגרש בנפרד נכונה יותר לטעמנו.

הוועדה מקבלת חלקית את עמדתו של שמאי המשיגים ובעת עריכת תחשיב השומה, ננקוט במקדמים הבאים: מקדם 1 לשטח עיקרי עד 200 מ״ר, מקדם 0.8 לשטח עיקרי שמעל 200 מ״ר ועד 300 מ״ר ומקדם 0.6 לשטח עיקרי שמעל 300 מ״ר ועד 400 מ״ר. מקדמים אלה מצויים לטעמנו בתחום הסבירות. ראוי לציין, כי בהתאם לבקשה להיתר בנייה שהוגשה במגרש הנדון התבקשה בניית בית מגורים בשטח של כ- 481 מ״ר עיקרי, כ- 32 מ״ר שירות, כ- 310 מ״ר מצללה וכ- 100 מ״ר בריכה.

השטח העיקרי שמעל 200 מ״ר בנתוני ההשוואה הוא 40 מ״ר בלבד, ולכן לשטח זה ינתן מקדם שווי של 0.85.

באשר לטענת שמאי המשיגים בדבר מקדם שוליות לשטח המרתף נציין, כי בעת ניתוח זכויות הבנייה בנתוני ההשוואה הובא בחשבון מקדם 0.6 לשטח מרתף עיקרי עד 120 מ״ר ומקדם 0.4 לשטח מרתף שירות עד 40 מ״ר. בהתאם לגישתנו כאמור, בעת עריכת תחשיב השומה נביא בחשבון את שטח המרתף שעד 120 מ״ר במקדם 0.6 ללא התאמה לשוליות ואת שטח מרתף שמעל 120 מ״ר ועד 200 מ״ר בהתאמה לשוליות במקדם 0.5 ובסה״כ מקדם משוקלל בסך 0.3[5], והכל בהתאם לניתוח של נתוני ההשוואה.

11.7 <u>התאמה למשק עזר</u>:

כאמור, עסקות ההשוואה נסובות על מגרשים המצוים בשכונת ההרחבה של מושב נווה דורון, באזור

[5] 0.5 x 0.6 = 0.3.

מפותח ומודרני בעל אוכלוסיה צעירה, בעוד שהנכס מושא ההחלטה מצוי באזור של משקי העזר הוותיק במושב.

מביקור שנערך בסביבת הנכס מטעם הוועדה עולה, כי הפיתוח הסביבתי באזור הנכס מושא ההחלטה כולל, בין היתר, כביש סלול אספלט ומדרכות לצד תשתיות עירוניות ברמה סבירה, בדומה לשכונת ההרחבה, ולא נצפו מאפיינים שונים בין האזורים ברמת הפיתוח באופן מהותי.

מחד, סביבת הנכס מושא ההחלטה מאופיינת בבנייה מיושנת ואוכלוסיה ותיקה ומתבגרת בעוד ששכונת ההרחבה במושב מאופיינת באזור מפותח ומודרני בעל אוכלוסיה צעירה. מאידך, צפיפות הבנייה בשכונת ההרחבה היא גבוהה ביחס לצפיפות בסביבת הנכס מושא ההחלטה המחולקת למגרשים גדולים הסמוכים לשטחים פתוחים שנהנים מפרטיות מוגברת. לפיכך, הוועדה סבורה כי יתרונות המיקום מתקזזים עם החסרונות, ומשכך, לא מצאנו מקום להביא בחשבון הפחתה למשק העזר.

11.8 <u>התאמה לפינתיות</u>:

הוועדה סבורה כי מיקום המגרש בפינת הרחובות מהווה למעשה יתרון אשר מתבטא הן בתכנון יעיל ונוח והן בעובדה כי הוא אינו גובל עם מגרש אחר בחזיתו הצפונית כך שהוא נהנה מפרטיות טובה יותר ביחס לשאר המגרשים. העובדה כי חזיתו המזרחית מסומנת בתוכנית כשצ"פ שדרכה לא קיימת גישה למגרש, אינה מאיינת, לעמדתנו, את יתרון הפינתיות של המגרש. לאור האמור, הוועדה מקבלת את עמדת השמאי המחוזי שנקט בהתאמה באמצעות תוספת בשיעור 3%.

11.9 <u>אופן ניתוח הזכויות בנתוני ההשוואה</u>:

השמאי המחוזי הביא בחשבון בעת עריכת ניתוח הזכויות לנתוני ההשוואה שטח שירות לחניה 30 מ"ר, יתרת שטח שירות עילי 20 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר בקומת המרתף. שמאי המשיגים סבור שיש לנכות את שטח הממ"ד (שיבנה במרתף) משטח השירות העילי (בסה"כ 50 מ"ר) כך שיתרת שטח השירות העילי היא 38 מ"ר ולא 20 מ"ר. בעת עריכת ניתוח הזכויות, הביא בחשבון שמאי המשיגים כי שטחי הבנייה במרתף הם 40 מ"ר, שטח החניה 30 מ"ר ויתרת שטח השירות העילי היא כאמור 38 מ"ר.

על פי תוכנית ממ/2/1516 שחלה בתחומם של המגרשים מושא ההשוואה, זכויות הבנייה הן 240 מ"ר עיקרי עילי, 50 מ"ר שירות עילי (הכולל מחסן, חניה וממ"ד) 120 מ"ר עיקרי תת קרקעי (מרתף ללא כניסה חיצונית) ו – 30 מ"ר שירות תת קרקעי בתכסית מרבית בשיעור 40% משטח המגרש.

דהיינו, שטחי השירות המוקנים בכל מגרש הם בסך הכל 80 מ"ר, בעוד שעל פי תחשיבו של שמאי המשיגים, שטחי השירות מסתכמים ב-108 מ"ר, על כן, נראה כי מדובר בטעות.

הוועדה מקבלת את גישת שמאי הצדדים שלפיה הממ"ד ייבנה בקומת המרתף, כפי שמאפשרות הוראות התוכנית ובהתאם לבקשה להיתר שאף הוגשה במגרש הנדון. בהתאם לכך, יתרת שטח השירות בקומת המרתף בניכוי הממ"ד הוא 18 מ"ר,[6] ושטח השירות העילי לפי הוראות התוכנית הוא 50 מ"ר, שיחולק למחסן בשטח 20 מ"ר ולחניה בשטח 30 מ"ר (בהתאם להחלטת השמאי המחוזי).

נציין כי שטח הממ"ד מוגדר כשטח שירות, אולם, הוא מהווה חלק אינטגרלי משטח הדירה ומתפקד לרוב כשטח עיקרי, לכן, נהוג לייחס עבורו מקדם גבוה יותר ביחס ליתרת שטחי השירות מאחר שהוא מהווה שטח סחיר, לפיכך, בגין שטח הממ"ד נביא בחשבון מקדם אקוו' של שטח עיקרי במרתף בסך

[6] 18 מ"ר = 12 מ"ר – 30 מ"ר.

.0.6

11.10 ניתוח נתוני ההשוואה וקביעת שווי למ"ר מבונה:

מסד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שנת בנייה	שטח בנוי במ"ר	מחיר תמורה
1	01/03/2020	4351/57	התפוז 3	619	2008	248	₪ 4,500,000
2	04/07/2022	4351/79	ז'בוטינסקי	497	2006	210	₪ 5,250,000
3	21/11/2021	4351/82	האתרוג	500	2015	261	₪ 5,000,000
4	22/12/2020	4351/47	התפוז 14	559	2007	170	₪ 3,700,000

רווח יזמי	עלות בנייה	יתרה לקרקע	שטח במ"ר אקוו'	שווי מ"ר מבונה	התאמה למועד	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם
5%	₪ 6,814	₪ 2,595,856	427.8	₪ 6,068	1.17	1.03	₪ 7,301
5%	₪ 7,109	₪ 3,507,040	416.2	₪ 8,426	0.98	1.03	₪ 8,512
5%	₪ 7,091	₪ 2,911,239	415.9	₪ 7,000	1.03	1.00	₪ 7,210
5%	₪ 6,746	₪ 2,376,908	421.8	₪ 5,635	1.10	1.05	₪ 6,528
				שווי מ"ר מבונה בממוצע			₪ 7,388
			שווי מ"ר מבונה בהתאמה לבעלות בשיעור 3% (בחלוקה ל - 0.97)			0.97	**₪ 7,616**

התאמה לזמן: החל מחודש מרץ 2021 החל המשק לצאת בהדרגה ממשבר הקורונה, בחודש יוני 2021 בוטלו, כמעט באופן סופי, כלל המגבלות שהוטלו. המגפה הביאה לשיבוש כלכלי קשה. באבחה אחת עבר המשק למצב של קיפאון כלכלי שבא לידי ביטוי בעצירת הפעילות העסקית והציבורית, אבטלה, ירידה משמעותית בצריכה ועוד. שוק הנדל"ן למגורים התאפיין באותה התקופה בירידה חדה בנפח העסקות, לצד חוסר שינוי עד עליה מתונה במחירי הדירות. החל מהרבעון השני של שנת 2021 לאחר ביטול הסגר והיציאה מהמגבלות, החל זינוק חסר תקדים בביקוש לנדל"ן למגורים. עד לאמצע שנת 2022 נרשמו שיאים (של שני עשורים) בהיקף העסקות ובעליית מחירי הנדל"ן למגורים. לפיכך, הוועדה סבורה כי מקדם ההתאמה הראוי לזמן הוא לכל הפחות 8% לשנה בגין רכיב הקרקע.

11.11 ניתוח זכויות הבנייה במגרשי ההשוואה על פי תוכנית ממ/2/1516:

ניתוח זכויות בנייה במגרש לדוגמא על פי תוכנית ממ/2/1516				
שטח מגרש במ"ר				500
תכסית באחוזים/מ"ר			40%	200
מרכיב	**ז"ב**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח במ"ר אקוו'**
עיקרי תת קרקעי	120 מ"ר	120	0.6	72
יתרת שירות תת קרקעי	30 מ"ר	18	0.4	7.2
ממ"ד תת קרקעי		12	0.6	7.2
עיקרי עילי	240 מ"ר	200	1	200
עיקרי שולי עילי		40	0.85	34
חניה	50 מ"ר	30	0.35	10.5
מחסן		20	0.5	10
חצר גרעינית	עד 500 מ"ר	300	0.25	75
סה"כ שטח במ"ר אקוו'				**415.9**

11.12 <u>תחשיב השומה בחלופה מס' 1</u>:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
עיקרי עד 300 מ"ר	100	0.8	80
עיקרי מעל 300	100	0.6	60
שירות	10	0.5	5
גגון	3.75	0.4	1.5
מרתף עד 120 מ"ר	120	0.6	72
מרתף עד 200 מ"ר	80	0.3	24
בריכה	50	0.35	17.5
חצר צמודה	200	0.25	50
יתרת חצר	500	0.2	100
סה"כ שטח במ"ר אקוו' ביחידת הדיור הראשונה			**610**
סה"כ שטח במ"ר אקוו' ביחידת הדיור השנייה, כולל דחייה 0.92			**561.2**
סה"כ שטח אקו' במגרש			**1,171.2**
בהפחתה בגין מגבלת סחירות בשיעור 10%			**1,054.1**
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,616
סה"כ שווי המגרש במעוגל			**₪ 8,028,000**

11.13 <u>תחשיב השומה בחלופה מס' 2</u>:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
עיקרי	160	1	160
חצר	340	0.25	85
סה"כ שטח במ"ר אקוו'			**245**
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,616
סה"כ שווי המגרש במעוגל			**₪ 1,866,000**

12. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות של מרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח ומע"מ, כדלהלן:

חלופה 1 – 8,028,000 ₪ (שמונה מיליון עשרים ושמונה אלף ₪)

חלופה 2 – 1,866,000 ₪ (מיליון שמונה מאות שישים ושישה אלף ₪)

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

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד ערן עסיס	דוד דדון
סגן השמאי הממשלתי הראשי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע