תאריך עברי:	כ״ח כסלו תשפ״א
תאריך לועזי:	14 דצמבר 2020
מס׳ תיק רמ״י:	א52223756
מספרנו (אופק):	40503
לקביעת שכ״ט:	5.70

לכבוד

נעמה חבאני	חזי נחום	דליה אביב
מרחב מרכז	שמאי מקרקעין מטעם רמ״י	שמאית מקרקעין מטעם המשיגים
רשות מקרקעי ישראל	אליעזר יפה 5, רעננה	רחוב חבצלת החוף 18/5, נתניה
naamah@land.gov.il	nahom334@013.net.il	aviv.dalya@gmail.com

אג״נ,

הנדון: <u>הכרעה בהשגה ראשונה</u>[1]

<u>חלקה 19 בגוש 6821 – רחוב הגפן 4, נווה ירק</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. התבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ״י) שהתקבלה ביום 26 ביולי 2020, להכריע בהשגה שהוגשה בעניין שווי זכות הבעלות המלאה על פי תכנית מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים עד 2.5 דונם ברחוב הגפן 4 בנווה ירק (הנכס), למטרת גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות.

1.2. השמאות מטעם רמ״י (המשיבה) הוכנה על ידי מר חזי נחום, שמאי מקרקעין, ביום 22 בספטמבר 2019. ההשגה הוגשה על ידי המחזיקים בנכס (המשיגים) באמצעות שמאות מיום 10 ביוני 2020 של גב׳ דליה אביב, שמאית מקרקעין.

1.3. ביום 1 בספטמבר 2020 התקיים בפניי דיון באמצעות ״זום״. בדיון נכחו מטעם המשיגים: גב׳ דליה אביב, שמאית המשיגים. מטעם המשיבה נכח מר חזי נחום, שמאי המשיבה. תקציר הדיון נשלח לצדדים ביום 1 בספטמבר 2020, תוך קביעת לו״ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 14 בספטמבר 2020.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20.15 (ז).

1.4. הצדדים חלוקים ביניהם בשאלות הבאות:

- מהו הפוטנציאל התכנוני?
- מהם נתוני ההשוואה הרלוונטיים?

2. <u>זיהוי הנכס:</u>

גוש	:	6821
חלקה	:	19
כתובת	:	רחוב הגפן 4, נווה ירק
מהות	:	חלקת מגורים של נחלה 4
שטח רשום	:	1,491 מ"ר

3. <u>הזכות המוערכת:</u>

הזכות המוערכת בהכרעה זו היא זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע.

4. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

המועד הקובע להכרעה זו הוא יום **21 במרץ 2017**, המועד הקובע בשמאות המשיבה (שהוא מועד תשלום דמי ההסכמה).

5. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך על ידי ביום 30 בנובמבר 2020.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס מהווה את חלקת המגורים בנחלה 4 בנווה ירק. חלקת המגורים נפרדת משטחי העיבוד ומהווה מגרש מגורים העומד בפני עצמו.

6.1. <u>הסביבה:</u>

מושב נווה ירק משתייך למועצה האזורית דרום השרון, המשתרעת בין טירה בצפון לאלעד בדרום, מזרחית לגוש דן. המושב עצמו נמצא מזרחית להוד השרון, מצפון לכביש 5 וממזרח לכביש 40. במושב כ-1,400 תושבים. הוא אחד היישובים המבוססים והמבוקשים בסביבה, לצד המושבים הסמוכים גני עם, ירקונה ועדנים דרומית להוד השרון.

המושב כולל נחלות חקלאיות ומגרשים בשכונת הרחבה. חלק גדול מהתושבים הם אוכלוסייה אמידה שהגיעה מהחוץ. חלקם משכירים את שטחי העיבוד לחקלאים. המושב ממוקם באחד "המרזבים" הפוריים של אדמת חרסית, בין גבעות החמרה האדומים של השרון במערב, לבין שיפולי השומרון במזרח. הפעילות החקלאית במקום כוללת גידולי שדה, מטעים וכרמים.

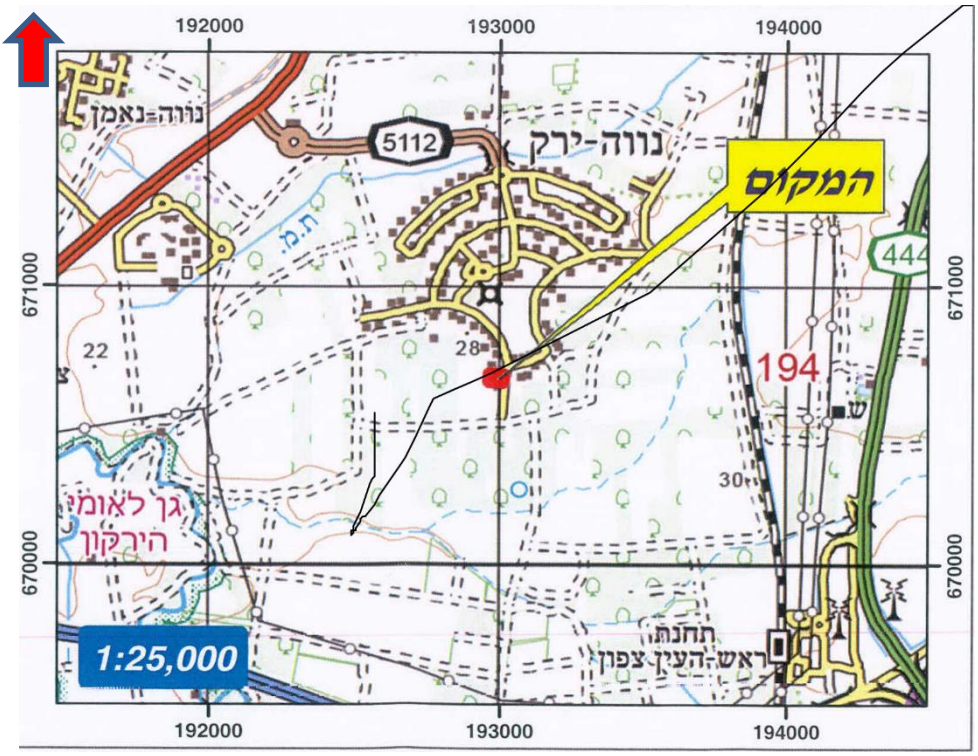
רחוב הגפן בו נמצא הנכס הוא רחוב שקט ללא מוצא. הנכס נמצא בקצה הרחוב, בדרום מערב המושב, חלקה אחת לפני אחרונה בצד המערבי של הכביש.

תשתיות. ברחוב הגפן תשתיות מלאות אך מיושנות. קווי החשמל עיליים.

נגישות: מושב נוה ירק נמצא לאורך ציר כביש 40, לא רחוק מהוד השרון. עם זאת, נראה שאמצעי התחבורה העיקרי הוא רכב פרטי.

<u>תרשים סביבת הנכס:</u>

להלן תרשים סביבת הנכס:



6.2. <u>הנכס:</u>

החלקה בשטח כ- 1.5 דונם היא בעלת צורה רגולארית. היא גובלת מצפון ומדרום בחלקות דומות, ממזרח ברחוב (מצדו השני ישנה חלקה דומה ריקה) וממערב בשטחים חקלאיים. אורך חזיתה לרחוב כ- 30 מ' ועומקה כ- 50 מ'. פני השטח מישוריים.

המחוברים על החלקה כוללים את בית המגורים המקורי בחזית החלקה, מכולה ומבנה טרומי בחצר בעורף החלקה. שטח בית המגורים כ- 75 מ"ר והוא כולל 3 חדרים. **הערכת השווי בהכרעה זו לא כוללת את המחוברים.**

להלן מפת החלקה ותצלום אוויר, שניהם לקוחים מתשריט רמ"י:



תמונות מהנכס:



מימין: בית המגורים בחזית החלקה. משמאל: מראה כללי של רחוב הגפן.

7. מצב משפטי:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 29 בנובמבר 2019, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	:	6821
חלקה	:	19
רשות מקומית	:	מועצה אזורית דרום השרון

שטח רשום	:	1,491 מ״ר
בעלות	:	קרן קיימת לישראל בשלמות
חכירות	:	לא רשומה חכירה

7.2. <u>הסכם חכירה:</u>

לא הוצג בפניי הסכם חכירה.

לפי חוזה מכר מיום 29 בדצמבר 2011 שהועבר לעיוני, הנחלה כולל השטחים החקלאיים שלה נמכרו תמורת 6 מיליון ₪.

לפי חוות דעת תכנונית של רמ״י מיום 29 ביולי 2019, לא צורף מגרש לנחלה ולא הוענקה זכות לפעילות לא חקלאית (פל״ח).

8. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן התכניות החלות בשטח הנכס:

תכניות החלות בנכס			
מספר תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך	עיקרי התכנית
417-0522607	בהליכי אישור		תכנית מתאר כוללנית דרום השרון
תמא/35/1ב		יונ-16	תכנית מתאר ארצית
שד/1000/א/1	5090	27/06/2002	שימושי פל״ח מבנה 500 מ״ר
ש/1000/ב	4784	15/07/1999	בריכות שחייה
משמ/100/שד	3573	27/07/1988	תכנית לצרכי רישום
שד/1/60	3494	25/10/1987	תכנית מפורטת נוה ירק
שד/1000	2725	05/07/1981	

להלן פירוט של התכניות החשובות ביותר, מסודרות מכלל את הפרט:

8.1. <u>תמ״א 1/35ב:</u>

לפי תמ״א 35 נוה ירק נמצא בתחום מרקם כפרי. תקן הנחלות הוא 108 ועוד 19 משקי עזר. סה״כ יחידות הדיור המותרות לפי לוח 2 לתמ״א הוא 400. סה״כ יחידות הדיור הקיימות הוא 348. סה״כ יחידות הדיור המאושרות בתכניות שונות הוא 378 (מתוך מסמך הכנה של המועצה האזורית דרום השרון לקראת גיבוש תכונית כוללנית).

8.2. <u>תכנית מס׳ שד/1/60:</u>

תכנית מפורטת לנוה ירק (אוקטובר 1987). הנכס מוגדר כמגרש מס׳ 4 בייעוד אזור למשק חקלאי חלקות א. השימושים המותרים הם בתי מגורים ומבני עזר.

8.3. <u>תכנית מס' שד/1000/א/1:</u>

השימושים המותרים הם: בית מגורים (שני מבני מגורים ובתוכם שלוש יחידות דיור לכל היותר), מבנים לשימוש חקלאי, משרד לבעלי מקצועות חופשיים, תעשייה חקלאית זעירה, גני ילדים.

8.4. <u>סיכום זכויות הבנייה:</u>

להלן סיכום זכויות והגבלות הבנייה:

זכויות והגבלות בנייה		
נושא	ערך	מקור
מגרש מינימלי	2000 מ"ר	משמ/100/שד
מגרש מירבי	4000 מ"ר	משמ/100/שד
שטחי בנייה למגורים	450 מ"ר	שד/1/60
שטח מירבי ליחידת דיור	250 מ"ר	שד/1/60
שטח מירבי לקומה	300 מ"ר	שד/1/60
מספר יחידות דיור	3	שד/1/60
מספר מבנים	2	שד/1/60
מספר קומות	2	שד/1/60
בריכת שחייה	150 מ"ק	שד/1000/ב
מקור: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה		

הנחתי כמו הצדדים 50 מ״ר שירות מתוך סך שטח הבנייה למגורים.

8.5. <u>פוטנציאל תכנוני:</u>

הקלה כמותית. ניתן לבקש הקלה כמותית של עד 6% משטח המגרש בהתאם להוראות המעבר של תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) 2002, החלות על תכניות שאושרו לפני 1 באוגוסט 1989, ולכן חלות על תכנית שד/1/60.

תכנית בסמכות ועדה מקומית. לפי סעיף 62א(17) לחוק התכנון והבנייה בסמכות ועדה מקומית במרחב כפרי (שלא נמצא במחוזות הצפון והדרום) לאשר תכנית שמגדילה את זכויות הבנייה בעד 7% משטח המגרש או 50 מ״ר, הנמוך מביניהם. הערה: לאור האפשרות הפשוטה יותר להקלה כמותית של 6% לא נראה שיש כדאיות במהלך כאמור של תכנית בסמכות ועדה מקומית.

תוספת יחידה. תכנית המתאר הכוללנית דרום השרון הוצגה לראשונה באוקטובר 2015. התכנית אושרה להפקדה בפברואר 2020 אבל לא מולאו כל התנאים ובינתיים פג תוקף ההחלטה והיא תצטרך לעלות לדיון שוב. התכנית תאפשר בניית יחידת דיור בכל נחלה (108 יחידות לפי תקן הנחלות בנוה ירק), בכפוף לתכנית מפורטת של היישוב עצמו.

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי למסקנת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנות השווי לזכויות בנכס, בשומות הצדדים:

הערכות הצדדים	
המשיבה	המשיגים
₪ 8,870,000	₪ 6,345,000

ערכים אלה כוללים מע"מ ופיתוח.

9.2. סיכום שומת המשיבה:

שמאות המשיבה של חזי נחום מיום 22 בספטמבר 2019.

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

בשמאות המשיבה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה העקיפה למגרשים/בתים בשכונת ההרחבה בנוה ירק, בשילוב בשיטת החילוץ לקרקע מבתים בנויים.

נתוני ההשוואה עליהם התבססו היו עסקות מהשנים 2016 – 2017 לבתים בנויים בנוה ירק (רחוב הברוש ורחוב האגוז בשכונת ההרחבה). מחירי בתים אלה נעו בסביבות 4.8 – 5 מיליון ₪.

בנוסף הובאו נתוני החלטות שמאים מכריעים בשכונת ההרחבה בנוה ירק, מהשנים 2017 – 2019.

בהתבסס על ניתוח עסקות המכירה ושקלול אלה עם החלטות השמאים המכריעים, הוערך **שווי למ"ר מבונה עיקרי בסך של 10,250 ש"ח.**

לבחינת סבירות ההערכה הובאה עסקה בנחלה סמוכה מעבר לרחוב, חלקה 109 בגוש 6821. שטח חלקה א' בנחלה הוא 1.644 דונם. היא כללה בית ישן שהוגשה לגביו בקשה להריסה ובניית 2 יחידות דיור חדשות. הנחלה נמכרה בדצמבר 2018 תמורת **9,275,000** ₪ – שווי שמשקף בעיקר את שווי הקרקע בחלקת המגורים.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מיקום הנכס במושב נווה ירק, עם חזית מזרחית לרחוב הגפן. קטע הרחוב פנימי ושקט. החלקה גובלת בעורף בשטחים חקלאיים.
- השמאות בהתאם לפרק כ"ט של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי – שמאויות לצורך דמי רכישה בנחלות.
- השמאות היא למרכיב הקרקע בלבד, ללא מחוברים.

- באומדן שווי פוטנציאל הובא בחשבון כי לחלקה חזית אחת, באופן המחייב שביל גישה ליחידות דיור עורפיות. הובא בחשבון מקדם דחייה עד להכנת תכנית מפורטת. בנוסף הובא בחשבון פוטנציאל להקלה כמותית של 6%.
- לא הובא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין פוטנציאל, מאחר וזה מגולם בשיעורי הגבייה שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס׳ 1591.
- הובאה בחשבון הפחתה להיקף עסקה ומיקום בסביבת בינוי של נחלות.
- הנתונים המתאימים ביותר להשוואה הם בתים/מגרשים בשכונת ההרחבה במושב ובמושבים סמוכים רלוונטיים.

9.2.3. <u>תחשיב השומה:</u>

אומדן שווי חלופה 1 זכויות בניה + פוטנציאל				
מועד קובע	21/03/2017			
שטח מגרש במ"ר	1,491			
שטח עיקרי מותר במ"ר	400			
תכסית מותרת במ"ר	300			
תוספת זכויות בהקלה	89.46			
תכסית אפשרית במגבלות קווי בניין	858	לפי מדידה מקורבת באתר גובמאפ		
שטח שרות מותר במ"ר	50	שטח ממ"ד ליח"ד	12	
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו	שטח אקוו	
שטח עיקרי	400	1	400	
ממ"דים	36	1	36	
שרות	50	0.6	30	
פוטנציאל לתוספת זכויות בהקלה 6%	89.46	0.90	81	
בריכה	50	0.3	15	
חצר עד 1500 מ"ר	1,105.00	0.25	276.25	
חצר שולית מעל 1,500 מ"ר מגלם בינוי בעורף	0	0.15	0	
סה"כ שטח אקוויולנטי			838	
מקדם התאמה לגודל, היקף ומיקום בסביבת בינוי של נחלות			0.9	
מקדם בינוי דו משפחתי			0.9	
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			10,250	₪
סה"כ אומדן שווי כולל מע"מ ופיתוח			6,955,536	₪
תוספת פוטנציאל יח"ד נוספו כולל פיתוח ומע"מ			1,930,983	₪
סה"כ אומדן שווי כולל פיתוח ומע"מ			8,886,519	₪
אומדן שווי במעוגל כולל פיתוח ומע"מ			8,870,000	₪
תכסית כולל 300 מ"ר עיקרי ושרות + 36 ממ"ד + 50 בריכה			386.00	
הובא בחשבון 2 בריכות שחיה ליח"ד גדולות בלבד כ"א 25 מ"ר				
אומדן פוטנציאל תוספת 1 יח"ד ותוספת זכויות בניה				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוויולנטי	סה"כ שטח אקוויולנטי	
שטח עיקרי ק"ק	121	1	121	
שטח עיקרי ק"א	121	1	121	
ממ"ד	12	1	12	
שרות	7.5	0.6	4.5	
מרתף	50	0.4	20	
בריכה	25	0.3	7.5	
הפסד חצר תוספת בית	165.5	0.25	-41.375	
תוספת מרתף בתים קיימים	100	0.4	40	
תוספת עיקרי (מגולם 6% הקלה)	0	0	0	
תוספת שרות יח"ד קיימות	15	0.6	9	
סה"כ תוספת שטח אקוויו כפוטנציאל			293.625	
מקדם התאמה לגודל, היקף ומיקום בסביבת בינוי של נחלות			0.9	
מקדם בינוי דו משפחתי			0.9	
שווי מ"ר אקוויולנטי כולל פיתוח ומע"מ			10,250	₪
סה"כ שווי תוספת יח"ד כזמינה כולל פיתוח ומע"מ			2,437,822	₪
מקדם דחייה ל-4 שנים בשוער היוון 6%			0.792	
סה"כ ערך נוכחי כולל מע"מ ופיתוח			1,930,983	₪
הערות:				
הפסד חצר כולל תכסית ק"ק 121 +12 ממ"ד +7.5 שרות +25 בריכה וסה"			165.5	

9.3. <u>סיכום שומת המשיגים:</u>

שמאות המשיגים של דליה אביב מיום 10 ביוני 2020.

9.3.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס:</u>

שמאות המשיגים התבססה על שיטת ההשוואה הישירה למחירי מגרשים. נותחו תוצאות מכרז רמ״י מאוקטובר 2017 במושב צופית. תוצאות המכרז למגרשים של כחצי דונם נעו בסביבות 2.5 מיליון ₪, לא כולל מע״מ ופיתוח.

כמו כן בחנה שמאית המשיגים שורה של הכרעות בהשגה ראשונה ממושבים בסביבה.

מניתוח כל הנתונים וכן העסקות לבתים בנויים שהוצגו בשמאות רמ״י, העריכה שמאית המשיגים את **השווי למ״ר מבונה עיקרי בסך של 7,400 ₪.**

9.3.2. <u>עקרונות התחשיב:</u>

- המועד הקובע הוא במרץ 2017, למרות שעסקת המכר היא משנת 2011.
- מושב נוה ירק שונה וחריג לעומת מושבים אחרים. חלקות המגורים בתחום המושב הן בשטח של כ-1.5 דונם. שטח זה קטן ביחס לנחלות מקובלות.
- הנחלה נמכרה בנובמבר 2011 תמורת 6 מיליון ₪. דמי ההסכמה שולמו על ידי המוכרים. השמאי הממשלתי העריך אז את שווי הנחלה בסך של 5,150,000 ₪. שווי זה כלל 20 דונם שטחי עיבור, מבנים קיימים, פיתוח קיים ומע״מ ומגלם את כלל הפוטנציאל בנחלה. יש להתייחס לנתון זה כבסיס לקביעת שווי הזכויות לדמי הרכישה.
- אין כוונה שהתוכנית הכוללנית שבהכנה לדרום השרון תשנה את אופי היישובים הכפרי. לפיכך יש לבחון היטב את הישימות של הפוטנציאל הנטען בשמאות רמ״י.
- לפי תמא 35 קיימת רק 0.481 יחידות דיור לכל נחלה כפוטנציאל. לפי תכנית המתאר של דרום השרון שבהכנה, בעדכון מיום 23 בספטמבר 2017 (לאחר המועד הקובע), הוצגה ההנחה כי יתווספו 81 דונם להגדלת שטחי חלקות א׳ בנחלות.
- חלקות המגורים בשטח כ- 1.5 דונם בלבד. בשטח קטן זה בלתי רצוי ובלתי אפשרי להוסיף את היחידה הנוספת, ובכך לשנות באופן מהותי את הבנייה הכפרית ואת אפיוני המגורים בנחלה (מבינוי מרווח הנהנה מפרטיות לבינוי צפוף שאינו תואם). בהצבעה באסיפת המושב הוחלט כי לא תהיה יחידה שלישית רק לחלק מהתושבים אלא תותנה באפשרות להגדיל את השטח הצהוב ל- 2.5 דונם.
- חלק מהנחלות הפונות לשטחים פתוחים יוכלו לקבל את תוספת השטח בעורפן, אולם נחלות רבות במושב הן פנימיות ולא ניתן להוסיף להן שטח פיזי צמוד.
- לכל הפחות מדובר במהלך תכנוני ארוך ומורכב מאוד, שללא ספק עשוי להימשך שנים רבות. מרכיבי הדחייה צריכים לכלול:

- דחייה עד להסדרת תוספת השטח לנחלות והסכמת רמ"י לעניין זה וחשש של רמ"י מיצירת תקדים עבור מושבים אחרים
- תשלום שיידרש על ידי רמ"י
- התאמת היקף היחידות בתמא/35 כך שלכל משק תתווסף יחידה בשלמות
- הכנת תכנית מפורטת לתוספת השטח וכן לתוספת יחידות הדיור בכל נחלה.

- כרגע פני הדברים הם שלא ניתן לבנות יותר משתי יחידות בשל גודלה של המשבצת הצהובה ובשל מגבלת יחידות הדיור המאושרות.
- יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי. בין היתר בהתאם לדעתה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בהחלטת ועדת ההשגות מס' 37714 **בגבע הכרמל** (יוני 2020).
- יש לקזז מהחלקה שטח עתידי שישמש עבור פעילות לא חקלאית (פל"ח).

9.3.3. <u>תחשיב השומה:</u>

<u>שטח קרקע ל- 1.491 דונם זכויות קיימות:</u>

רכיב	שטח מ"ר	מקדם	אקוו'
שטח עיקרי	400	1	400
ממ"ד לשתי יח"ד	24	1	24
מבני עזר	50	0.6	30
בריכת שחייה	50	0.3	15
חצר	967	0.25	241.8
סה"כ שטח אקוו'			710.75
שווי למ"ר אקוו' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 7,400
שווי הקרקע ל- 1.5 דונם לזכויות קיימות			₪ 5,259,550
ובמעוגל			**₪ 5,260,000**

רכיב	שטח מ"ר	מקדם	אקוו'
הקלה 6% משטח מגורים	89.46	0.9	80.5
מרתף	100	0.4	40
שירות ליח"ד קיימות	15	0.6	9
חדר כביסה	20	0.6	12.0
סה"כ שטח אקוו'			141.5
הפחתה לאובדן חצר לתוספת הבניה	124.46	0.3	37.3
יתרת שטח אקוו'			104.18
דחייה למימוש, אי ודאות והיטל השבחה			0.64
שווי למ"ר אקוו' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 7,400
שווי הקרקע ל- 2.5 דונם לזכויות קיימות			**₪ 493,378**
ובמעוגל			**₪ 490,000**

במידה ויובאו בחשבון זכויות ליחידה שלישית, יש לחשב כדלקמן:

פוטנציאל ליח"ד שלישית:

רכיב	שטח מ"ר	מקדם	אקוו'
שטח עיקרי	200	1	200
מרתף	50	0.4	20
שירות	7.5	0.4	3
ממ"ד	12	0.9	10.8
סה"כ שטח אקוו'			233.8
גריעת שטח הקרקע בתחום 1.5 דונם	150	0.25	37.5
יתרת שטח אקוו'			196.3
הפחתה להיטל השבחה עתידי		0.7	137.41
דחיה להסדרת הגדלת הנחלות והכנת תכנית ואישורה			0.65
הפחתה למיקום בנחלה ופגם פונקציונאלי ביתרת הנחלה			0.9
שווי למ"ר אקוו' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 7,400
שווי הקרקע ל- 2.5 דונם לזכויות קיימות			**₪ 594,848**
ובמעוגל			**₪ 595,000**

סה"כ שווי הקרקע לשטח של 1.491 דונם, כולל מע"מ ופיתוח: ₪ 6,345,000

9.4. <u>טענות נוספות של הצדדים:</u>

בדיון שהתקיים בפניי באמצעות "זום", ביום 1 בספטמבר 2020, הציגו הצדדים את הטיעונים הנוספים הבאים:

9.4.1. <u>טענות המשיגים:</u>

- חלקות המגורים הם 1.5 דונם. זה חריג. אי אפשר כרגע ב 1.5 דונם להוסיף יחידה נוספת. לא קונים נחלה בשביל זה. התכנית הכוללנית מציינת שאין כוונה לשנות את האופי הכפרי של המושב. אין כוונה להפוך להרחבה של חצאי דונם. המושב מודע לזה. יש חשיבה לפנות לרמ"י להגדיל את חלקות המגורים ל- 2.5 דונם על חשבון שטחים חקלאיים. הבעיה היא שלא כל החלקות גובלות בשטחים חקלאיים.

9.4.2. <u>טענות המשיבה:</u>

- הפוטנציאל הוא ממשי. המגרש הוא אמנם 1.5 דונם אבל הוא מרובע. בהרחבות המגרשים הם 350 מ"ר. בכפר חיים אישרו תכנית ליחידה שלישית בשטח של 350 מ"ר.
- נתוני השוואה עדיף תמיד לקחת מהמקום. במקרה הזה יש מעל 3 עסקות במושב. לכן לא צריך ללכת למקומות אחרים.

10. <u>דיון והכרעה:</u>

10.1. <u>שאלת השומה:</u>

הנכס הוא חלקת המגורים של נחלה 4 במושב נוה ירק. חלקות המגורים במושב, בכללן הנכס, ייחודיות בכך שהן נפרדות משטחי העיבוד וששטחן קטן יחסית – כ- 1.5 דונם.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לעניין הפוטנציאל. השמאית דליה אביב שייצגה את המשיגים טענה שלא ניתן להוסיף יחידה שלישית בשטח החלקה, דבר שיפגע באופיו הכפרי של היישוב. עוד טענה, בל להציג לכך אסמכתאות, שתוספת יחידה שלישית נדחתה באסיפת המושב, עד שרמ"י יסכימו להגדיל את שטחי חלקות המגורים ל- 2.5 דונם.

מחלוקת נוספת קשורה לנתוני ההשוואה. השמאית דליה אביב העדיפה להתבסס בעיקר על מכרז רמ"י למגרשים במושב דומה, צופית. ואילו שמאי רמ"י חזי נחום טען שאין סיבה להשוות לנכסים מיישוב אחר ושניתן לנתח עסקות לבתים מההרחבה של נוה ירק.

גישה שמאית: שילבתי בין גישות הצדדים והשתמשתי הן בנתוני השוואה עקיפה מבתים בנויים בשכונת ההרחבה והן בהשוואה ישירה למגרשים מתוך מכרז רמ"י בצופית בתור בקרה.

10.2. <u>עקרונות ושיקולי השומה:</u>

10.2.1 שמאות מבוססת הנחה. בהתאם להזמנת העבודה הכרעה זו מניחה נכס ריק ופנוי ממחזיקים. בפועל הנכס תפוס על ידי שוכרים/ברי רשות ולכן זוהי הנחה מיוחדת.

בהתאם **לפרק כ"ה של הקווים המנחים** (סוגיות מיוחדות בשמאויות לרמ"י) של השמאי הממשלתי, שמאות זו הוכנה בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים נוספים. בפועל קיימים מבנים בחלקה, כפי שמתואר בסעיף 6.

בהתאם **לפרק כ"ט של הקווים המנחים** של השמאי הממשלתי (שמאויות לדמי רכישה), שמאות זו הוכנה בהתעלם מזכויות שלא למגורים או מפוטנציאל לזכויות שלא למגורים בחלקה (דוגמת פל"ח).

ולכן בהתאם לכל אלה הכרעה זו היא שמאות מבוססת הנחה בהתאם **לתקן שמאות מס' 1**.

10.2.2 בסיס השווי. בהתאם **לפרק כ"ט של הקווים המנחים** של השמאי הממשלתי, שמאות זו הוכנה בהתעלם מהשפעת היטל השבחה צפוי על שווי מרכיב הפוטנציאל. לפיכך השווי שנקבע כאן אינו שווי שוק כפי הגדרתו **בתקן שמאות מס' 19**.

10.2.3 פוטנציאל תכנוני. בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, יש להביא בחשבון רק "פוטנציאל ממשי". שני הצדדים הסכימו על פוטנציאל להקלה כמותית של 6%. גם אנחנו הנחנו פוטנציאל כזה ונתנו לו משקל של 75% כדי לבטא את אי הוודאות והדחייה.

פוטנציאל לתוספת יחידת דיור: אני לא מקבל את עמדת המשיגים שאין פוטנציאל ממשי לתוספת יחידת דיור בשל גודל חלקת המגורים. חלקת מגורים של כ- 1.5 דונם מספיקה בהחלט לשלוש יחידות (בנוסף ליחידת ההורים), מה גם שהיא גובלת בעורף בשטחים פתוחים. שמאית המשיגים טוענת שצפיפות כזו תפגע באופי הכפרי של היישוב, ואולם עובדה היא שהתכנית הכוללנית המקודמת בימים אלה מקצה יחידה שלישית לכל נחלה בנוה ירק. יש לזכור שהמגמה כיום ברמ"י ובמינהל התכנון היא לצופף את הבנייה. מגרשים של 350 מ"ר לבנייה צמודת קרקע הם הנורמה החדשה. לכן ניתן להניח יחידה נוספת בחלקת מגורים של 1.5 דונם, והדבר יהיה כלכלי. עם זאת, בשל הצפיפות היחסית לא נביא בחשבון התאמה לפרטיות ביחס לשכונת ההרחבה, שבדרך כלל מתבקשת עבור חלקת מגורים גדולה שגובלת בשטחים פתוחים.

10.2.4 היטל השבחה. בדומה למשיבה לא נביא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין מימוש מרכיבי הפוטנציאל. זאת משום ההנחיות שבפרק כ"ט של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי (שמבוססים על חוות דעת משפטית של רמ"י).

10.2.5 התאמות. ראו בתחשיב התאמות שונות שהבאנו בחשבון. כמו כן בניתוח נתוני ההשוואה.

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

נחלה בחלקה 109 ברחוב הגפן. העסקה לנחלה סמוכה מספטמבר 2018 שהציג חזי נחום, שמאי המשיבה, מעניינת. העסקה בוצעה לאחר תחילת יישום החלטה 1591 באפריל 2018 ולכן היא משקפת נחלה מהוונת (ששולמו עבורה דמי רכישה בעת המכירה). הבקשה להריסה שהוגשה לבית המקורי מוכיחה שמדובר בעסקה עבור הקרקע, בעיקר עבור חלקת המגורים (שווי השטחים החקלאיים לא משמעותי בעסקה כזו). לכן השווי שנקבע בה בסך **9,250,000** ₪ צריך להוות אינדיקציה ראשונה לשווי הנכס המוערך על ידנו.

שמאית המשיגים טענה מנגד כי העסקה כללה בית רחב מידות והציגה בפירוט את נתוני הבית, ניתחה לפי זה את העסקה, והגיעה למסקנה ששווי המחוברים מוערך בלמעלה ממיליון ₪. גם כך, נגיע לעסקה בשווי 8,250,000 ₪. אם נעריך לפי הממוצע של שתי ההערכות המנוגדות אז העסקה שיקפה שווי של **8,750,000** ₪ לנחלה.

בתים בהרחבה. הצדדים הביאו עסקות לבתים בהרחבה. בהיעדר נתונים להשוואה ישירה מהמושב עצמו, אני מקבל את העסקות לבתים בני עד 20 שנה בתור ראיה נוספת. להלן העסקות ואופן ניתוחם על ידי:

נתוני השוואה	בתים חד משפחתיים				
מיקום	תאריך	שנת בנייה	מחיר מכירה		שטח בנוי (מ"ר)
האגוז 105, חלקה 15 בגוש 9057	מאי-17	2006	₪	5,350,000	250
הברוש 20, חלקה 20 בגוש 9058	מאי-16	2000	₪	4,800,000	183
הברוש 40, חלקה 24 בגוש 9058	אפר-16	2000	₪	4,590,000	200
האגוז 100, חלקה 10 בגוש 9057	מאי-16	2006	₪	4,725,000	155
מקור: רשות המסים		**חציון**	₪	**4,762,500**	
שיעור שינוי שנתי במחירים	5%				
המועד הקובע	מרץ-17				

מחירים מתואמים	בנוי			
מיקום	התאמה לזמן	מיקום	מחיר מתואם	
האגוז 105, חלקה 15 בגוש 9057	0.00%	0%	₪	5,350,000
הברוש 20, חלקה 20 בגוש 9058	-0.84%	0%	₪	4,759,830
הברוש 40, חלקה 24 בגוש 9058	4.58%	0%	₪	4,800,200
האגוז 100, חלקה 10 בגוש 9057	4.16%	0%	₪	4,921,560

מחירים מתואמים	קרקע					
מיקום	מחיר מתואם בניכוי רווח יזמי 5% (א)		עלות בנייה כוללת כולל מע"מ (ב)		יתרה לקרקע	שטח אקוו' במ"ר (ג)	למ"ר מבונה אקוו'
האגוז 105, חלקה 15 בגוש 9057	₪	5,095,238	₪	1,500,000	₪ 3,595,238	385	₪ 9,338
הברוש 20, חלקה 20 בגוש 9058	₪	4,533,171	₪	1,098,000	₪ 3,435,171	381	₪ 9,016
הברוש 40, חלקה 24 בגוש 9058	₪	4,571,619	₪	1,200,000	₪ 3,371,619	379	₪ 8,896
האגוז 100, חלקה 10 בגוש 9057	₪	4,687,200	₪	930,000	₪ 3,757,200	384	₪ 9,784
			חציון		₪ **3,515,205**		**9,177**

<u>הערות</u>

א) רווח יזמי לבנייה עצמית לפי פרק י"ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי

ב) לפי 6,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ

ג) חישוב השטח האקוו' ראו בנספח

מגרשים במושב צופית. שמאית המשיגים התבססה גם על מכרזים למגרשים במושב צופית, צמוד מצפון לכפר סבא. אני מקבל השוואה זו. מדובר בשני יישובים קרובים עם אוכלוסייה דומה. בהיעדר נתונים להשוואה ישירה למגרשים בנווה ירק או במושבים סמוכים, ראוי שנבחן בתור בקרה גם את השווי למ״ר מבונה עיקרי בצופית.

עם זאת צריך לזכור שמכרזי רמ״י הם עבור מתחם לא מפותח וקיימת דחייה עד שהמגרשים יהיו זמינים. לכן התאמתי ב 20% לזמינות. להלן הנתונים וניתוחם על ידי:

נתוני השוואה	מגרשים בצופית	מכרז רמי 22.10.2017					
הנכס	תאריך	מחיר זכייה		הוצאות פיתוח		מחיר כולל פיתוח ומע"מ	
מגרש 196	אוק-17	2,380,789	₪	226,721	₪	3,012,244	₪
מגרש 199	אוק-17	2,519,926	₪	226,721	₪	3,175,034	₪
מגרש 201	אוק-17	2,626,736	₪	226,721	₪	3,300,002	₪
מגרש 202	אוק-17	2,113,914	₪	226,721	₪	2,700,000	₪
מגרש 204	אוק-17	2,555,555	₪	226,721	₪	3,216,720	₪
מגרש 205	אוק-17	2,521,666	₪	226,721	₪	3,177,070	₪
מקור: רשות המסים				**ממוצע**		**3,096,845**	**₪**
שיעור שינוי שנתי במחירים	5%						
המועד הקובע	מרץ-17						

התאמות					
הנכס	התאמה לזמן (א)	התאמה לזמינות		מחיר מתואם	למ״ר אקוו׳
מגרש 196	-2.93%	20%	₪	3,508,782	₪ 9,258
מגרש 199	-2.93%	20%	₪	3,698,407	₪ 9,784
מגרש 201	-2.93%	20%	₪	3,843,974	₪ 10,169
מגרש 202	-2.93%	20%	₪	3,145,068	₪ 8,320
מגרש 204	-2.93%	20%	₪	3,746,964	₪ 9,860
מגרש 205	-2.93%	20%	₪	3,700,778	₪ 9,765
		ממוצע	**₪**	**3,607,329**	**₪ 9,526**

שטחים אקווילנטיים				
מיקום	שטח עיקרי וממד במ״ר (משקל 100%)	שטח שירות ללא ממד ומרתף במ"ר (משקל 50%)	שטח חצר במ"ר (משקל 25%)	שטח אקוו' במ"ר
מגרש 196	212	180	308	379
מגרש 199	212	180	304	378
מגרש 201	212	180	302	378
מגרש 202	212	180	304	378
מגרש 204	212	180	313	380
מגרש 205	212	180	308	379

לאור זאת ניתן לקבל את השווי למ״ר מבונה עיקרי שמצאנו בשיטת החילוץ בנוה ירק.

סיכום: בשקלול לנתונים לעיל אני מעריך את **השווי למ״ר מבונה עיקרי בהרחבה בסך של 9,200 ₪, כולל מע״מ.**

תוצאה זו סבירה בהינתן הכרעות בסביבה. למשל:

- בהכרעה בהשגה ראשונה מס׳ 40905 בגני עם, הוערך שווי למ״ר מבונה עיקרי בסך **כ- 10,000** ₪, **ליולי 2019.**

11. <u>תחשיב השומה:</u>

השתמשתי בשיטת ההשוואה על מנת להעריך את שווי הנכס. בשיטה זו מנתחים עסקות לנכסים דומים בסביבה, במקרה זה מגרשים מסביבות המועד הקובע בשכונת ההרחבה הסמוכה. לאחר התאמות נדרשות, משווים לנכס על בסיס שווי למ״ר מבונה עיקרי.

שיטת ההשוואה							
מרכיב	שטח (מ״ר)	שווי למ״ר אקוו׳		משקל	דחייה	תוצאה	
שטח מגרש	1491						
תכסית מירבית	300						
זכויות מוקנות							
שטח עיקרי	400	9,200	₪	100%		3,680,000	₪
ממדים עבור שני מבנים	24	9,200	₪	100%		220,800	₪
שטח שירות	50	9,200	₪	50%		230,000	₪
בריכה	50	9,200	₪	35%		161,000	₪
שטח חצר	1141	9,200	₪	25%		2,624,300	₪
פוטנציאל תכנוני						-	₪
הקלה כמותית 6%	89	9,200	₪	75%		614,100	₪
שטח עיקרי תוספת יחידה	250	9,200	₪	100%	82%	1,886,000	₪
שטח שירות תוספת יחידה	50	9,200	₪	50%	82%	188,600	₪
אובדן חצר בהנחת תכסית 50%	-150	9,200	₪	25%	82%	-282,900	₪
סך הכל						9,321,900	₪
התאמות							
התאמה לבעלות				5.00%		466,095	₪
סך כולל						9,787,995	₪
במעוגל						**9,790,000**	**₪**
דחייה לפי שיעור היוון 5% ל- 4 שנים עד לאישור תכנית מפורטת.							

לאור זאת אני דוחה את ההשגה ומקבל את שמאות המשיבה (פער של 10%).

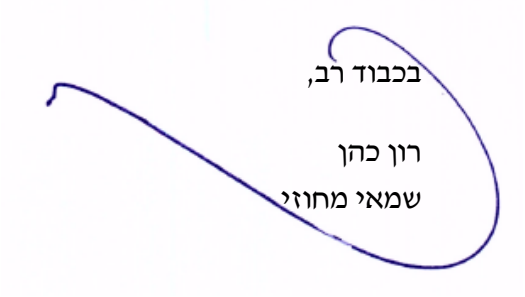
12. שומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס, כריק ופנוי ולמטרת גביית דמי רכישה:

סך של 8,870,000 ₪ (שמונה מיליון שמונה מאות ושבעים אלף ₪).

הערך הנקוב כולל כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה על ידי מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין הכרעה בהשגה ראשונה.



העתקים:

מר דב וידר – מנהל תחום שמאות רמ"י תל אביב

נספח עלויות פיתוח					
חלופה	מועד קובע	שווי כולל פיתוח	הוצ' פיתוח	שווי ללא פיתוח	שווי ללא מע"מ
חלופה 1	21/03/2017	₪ 8,870,000	₪ 225,203	₪ 8,644,797	₪ 7,388,715
לפי הוצאות פיתוח בשמאות רמ"י					

נספח שטחים אקוויולנטיים						
מיקום	שטח מגרש במ"ר	שטח עיקרי וממד במ"ר (משקל 100%)	שטח שירות ומרתף ללא ממד במ"ר (משקל 50%)	בריכה (משקל 35%)	שטח חצר ללא בריכה (משקל 25%)	שטח אקוו'
האגוז 105, חלקה 15 בגוש 9057	539	232	113	25	352	385
הברוש 20, חלקה 20 בגוש 9058	514	232	113	25	335	381
הברוש 40, חלקה 24 בגוש 9058	502	232	113	25	326	379
האגוז 100, חלקה 10 בגוש 9057	531	232	113	25	347	384
שטח עיקרי 220 מ"ר, מרתף בקונטור קומה מעליה, שירות חניה 15 מ"ר (כפוף למגבלת סה"כ 345 מ"ר). תכסית 30% - לפי דף מידע תכנוני של הוועדה המקומית						