



תאריך עברי: ל' סיון, תשפ"ב  
תאריך לועזי: 29 יוני, 2022  
מס' תיק רמ"י: 207028118  
מספרינו (אופק): 45843  
לקביעת שכ"ט: 7.9 יח' שומה

לכבוד:

מר ניצן מקובר,  
שמאי מקרקעין מטעם המשיג  
רח' מצדה 87, תל מונד  
בדוא"ל:  
[makovern@gmail.com](mailto:makovern@gmail.com)

מר חזי נחום  
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י  
רח' אליעזר יפה 5, רעננה  
בדוא"ל:  
[hezi@h-n.co.il](mailto:hezi@h-n.co.il)

גב' נעמה חבאני,  
צוות חוזים לדורות  
מרחב מרכז, רמ"י  
בדוא"ל:  
[naamah@land.gov.il](mailto:naamah@land.gov.il)

**הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה<sup>1</sup> גוש 8316, חלקה 150 (חלק), רח' הגדוד העברי 59, מושב אביחיל**

**1. מבוא ומטרת השומה:**

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 11/05/2022, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין דמי רכישה, בחלופה הכוללת את שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים בשטח של 2.5 דונם על פי תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלוקה לשני מרכיבים –

- מרכיב שווי זכויות הבנייה של 375 מ"ר.
- יתרת שווי הזכויות בחלקת המגורים.

1.2. חלופת השומה הוערכה מטעם רמ"י ע"י שמאי המקרקעין מר חזי נחום בשומה מיום 08/08/2021 – להלן: "המשיבה"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ניצן מקובר מיום 28/04/2022 – להלן: "המשיג".

1.3. בתאריך 02/06/2022 התקיים דיון בפלטפורמת "זום" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים באותו המועד, תוך קביעת לוחז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 16/06/2022.

1.4. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על אומדן הפוטנציאל התכנוני וערכי השווי הראויים לנכס הנדון.

<sup>1</sup> בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מאי 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.



## 2. זיהוי הנכס:

גוש:	8316
חלקה:	150 (חלק)
שטח חלקה (רשום):	181,002 מ"ר
מגרש:	חלק ממגרש 122 עפ"י תכנית עח/136/1
שטח קרקע נישום:	2,500 מ"ר
מהות הנכס הנישום:	חלק מחלקת המגורים בנחלה
כתובת עירונית:	רח' הגדוד העברי 59, מושב אביחיל

## 3. הזכויות המוערכות:

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

## 4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע לשומת המשיבה, כלומר – 13/09/2015.

## 5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ ביום 27/06/2022.

## 6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הידוע כחלק מחלקה 150 בגוש 8316, מהווה את מרכיב הקרקע של חלק מחלקת מגורים בנחלה הממוקמת ברחוב הגדוד העברי בתחום המושב אביחיל.

### 6.1 הסביבה:

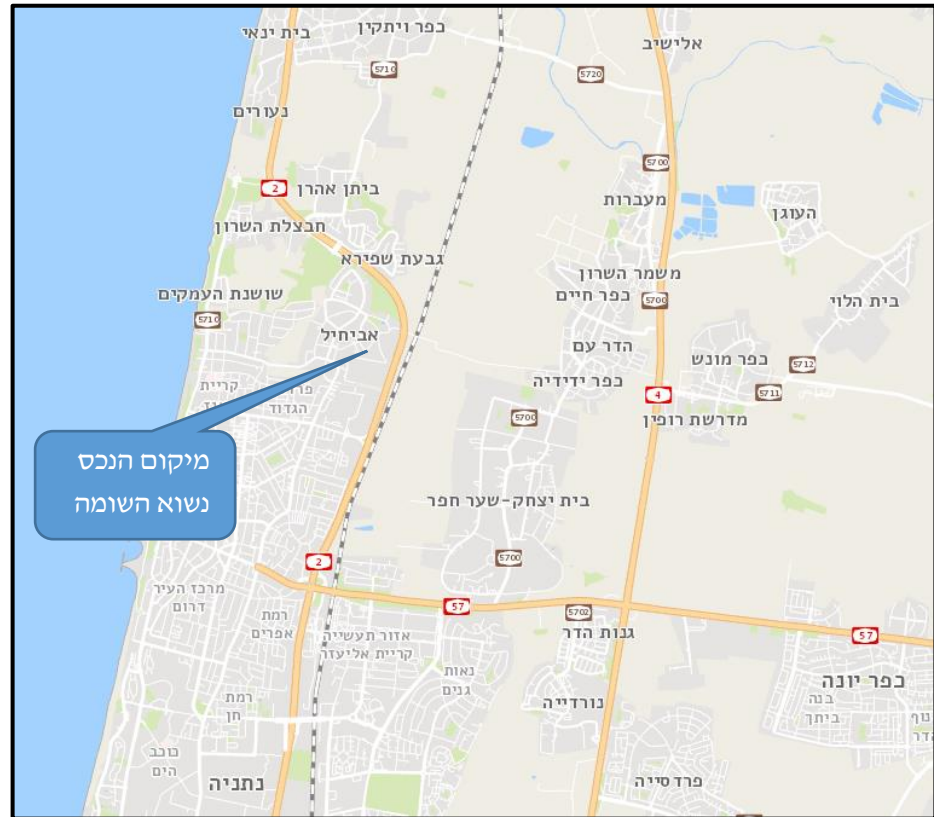
המושב אביחיל מצוי בתחום המועצה האזורית עמק חפר. המושב ממוקם בצמוד ומצפון לעיר נתניה, מדרום וממערב בכביש מס' 2 ובסמוך לישובים: גבעת שפירא, בת חן, ביתן אהרן וחבצלת השרון.

המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד בניה חדישה וכולל נחלות, משקי עזר, מגרשי הרחבה ומבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי בסביבתו הקרובה של הנכס הנישום מלא וכולל כבישי אספלט, תאורה ותשתיות מים וביוב.



### תרשים סביבת הנכס:



### 6.2. הנכס:

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלק מחלקת המגורים בנחלה הממוקמת ברחוב הגדוד העברי בתחום המושב אביחיל.

רחוב הגדוד העברי חוצה את המושב אביחיל מצפון לדרום. הנכס מושא השומה מצוי במקטע הצפוני של הרחוב ובעברו המערבי, המאופיין בבתי מגורים בנחלות. חלקה 150, ששטחה הרשום הינו 181,002 מ"ר וצורתה אי רגולרית, כוללת את מרבית שטח המושב.

על פי מפת מדידה מתאריך 03/11/2021 שהועברה מרמ"י, מגרש מס' 122 על פי תכנית עח/136/1 המהווה את אזור המגורים בנחלה ("המשבצת הצהובה") הינו בשטח של 3,781 מ"ר. המגרש נשוא השומה ששטחו 2,500 מ"ר וצורתו אי רגולרית, מהווה חלק מתחום המשבצת הצהובה בנחלה. למגרש שיפוע קרקע מתון מכיוון מזרח למערב.

נכון למועד הביקור בנכס, במגרש הנדון קיים מבנה מגורים צמוד קרקע חד קומתי.

### גבולות הנכס:

מזרח: חזית לרחוב הגדוד העברי.  
מערב: בתי מגורים בשכונת ההרחבה.  
צפון/דרום: משקים חקלאיים.

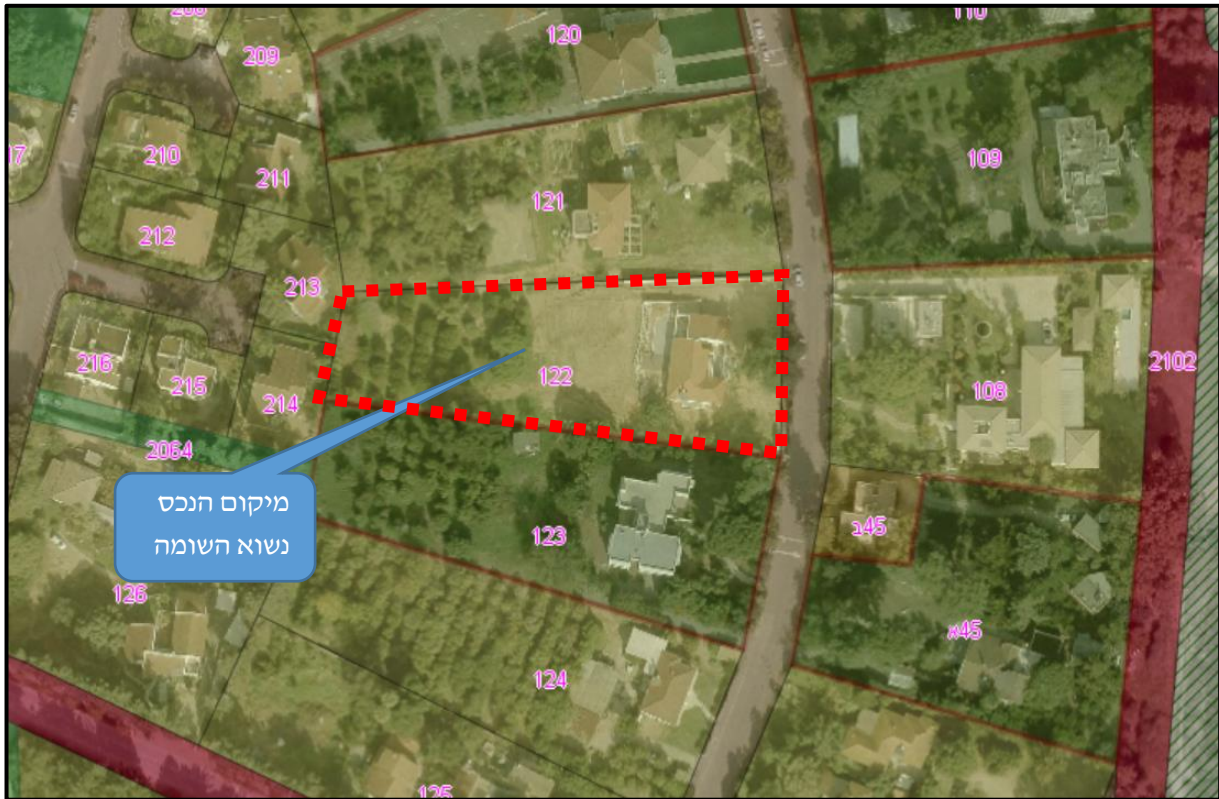
### מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

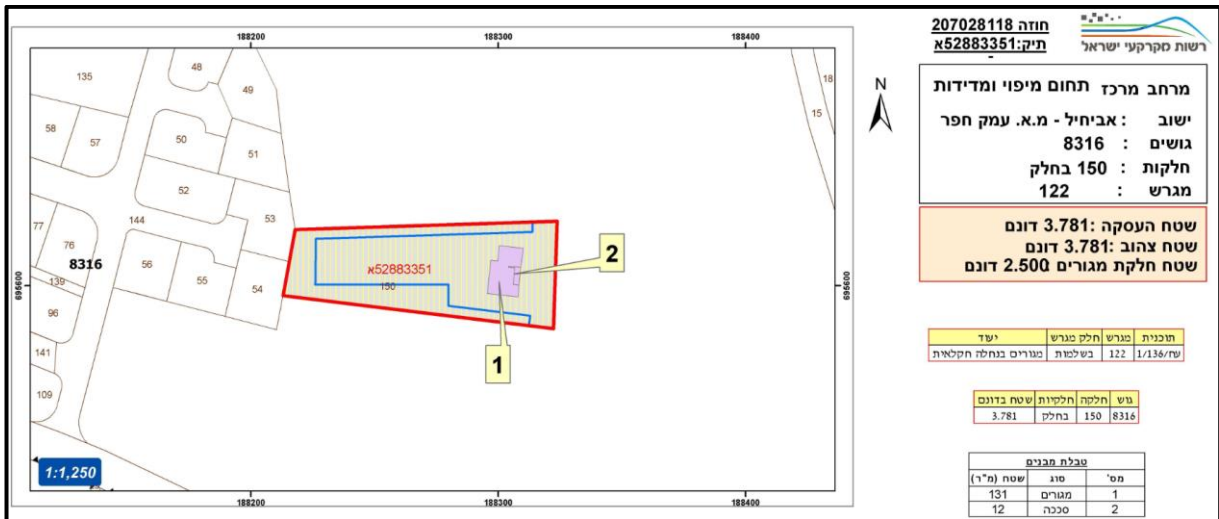
<http://Shuma.justice.gov.il>



**מפת אורתופוטו מתוך אתר המועצה האזורית עמק חפר (הסימון להמחשה):**



**להלן המגרש נשוא ההכרעה מתוך תשריט רמ"י מיום 03/11/2021**



**מחוז תל-אביב והמרכז**

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



**חזית הנכס לרחוב הגדוד העברי (מבט מכיוון מזרח)**



**7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:**

**7.1. נסח רישום:**

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נתניה לנכס שבנדון, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט ביום 22/06/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 8316 חלקה 150
שטח רשום:	181,002 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות
הערות:	הערה לפי פקודת הדרכים – בתנאי שטר מקורי 1214/1975/0. הערה לפי פקודת הדרכים – בתנאי שטר מקורי 3454/1976/0.

**7.2. חוזה מכר:**

הועבר לעיוננו הסכם על תנאי בנכס הנדון מתאריך 26/03/2014 שנערך בין כרמלה אוזן (להלן: "המוכרת") לבין אברס מנשה (להלן: "הקונה"). להלן עיקריו:

תנאי מתלה להסכם:	ההסכם תלוי בקבלת המלצה חיובית מועד האגודה לאסיפה הכללית לקבל את הקונה כחבר אגודה ושהמוכרת תירשם ברמ"י כבעלת הזכויות בנחלה ותמציא לקונה אישור זכויות המעיד על כך.
הנכס הנמכר:	זכויות המוכרת בנחלה מס' 22 במושב אביחיל הידועה כחלק מחלקה 12 בגוש 8316 בשטח של 3,860 מ"רוכן חלקת "פיצויים הידועה שחלק מחלקה 35 בגוש 8229 בשטח של 13,790 מ"ר וכן כ- 5 דונם בחלקה בעיבוד משותף בחלק מחלקה 6 בגוש 8447.
התמורה:	5,000,000 ₪.
תנאים נוספים:	דמי הסכמה ודמי רכישה לרמ"י – דמי ההסכמה בגין העברת הזכויות בנחלה ישולמו על ידי המוכרת. המוכרת תוכל לשלם דמי רכישה ככל והחלטות מועצת מקרקעי ישראל ייושמו ויאפשרו זאת. ככל ויחול הפרש בין דמי ההסכמה לדמי הרכישה ישולם הפרש על ידי הקונה.

**מחוז תל-אביב והמרכז**

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



## 8. המצב תכנוני:

### 8.1. בהתאם מידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ובאתר המועצה האזורית עמק חפר חלות על

#### הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

מספר תכנית	י.פ.	מועד אישור התכנית	מהות התכנית
עח/200	2553	19/07/1979	תכנית מתאר מקומית עמק חפר
עח/20/200	3578	21/08/1988	שינוי הוראות תכנית עח/20/200
עח/21/200	5030	12/11/2001	הוראות לפל"ח
עח/1/136	6173	16/12/2010	שינוי תכנית המתאר. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

### 8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

#### 8.2.1. להלן סיכום המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

סיכום זכויות הבניה למגורים המאושרות במועד הקובע	
שטח מגרש מינימלי	2,000 מ"ר
שטח עיקרי למגורים	400 מ"ר לשלוש יח"ד בשני מבנים. עד 350 מ"ר לשתי יח"ד ולא יותר מ- 250 מ"ר ליח"ד אחת. עד 55 מ"ר ליח"ד השלישית בצמוד לאחד המבנים (כולל שטח עיקרי ושירות, וכולל שטח מרתף - אם הוא משוייך ליחידה זו).
שטחי שירות (עילי)	עד ל- 65 מ"ר לכל יח"ד ובנוסף ממ"ד בכל אחת מיח"ד הגדולות.
שטחי שירות תת קרקעיים	ניתן לבנות מרתף שגובהו עד 2.2 מ' בשטח של עד 65 מ"ר ע"ח שטחי השירות שמעל הכניסה הקובעת.
מספר יח"ד	3 יח"ד בשני מבנים נפרדים.
מספר קומות	עד 2 קומות.
בריכת שחייה	בשטח של עד 50 מ"ר.

### 8.3. הפוטנציאל התכנוני

מבדיקה שערכנו עולה כי הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון הינו-

- תוספת יח"ד נוספת בנחלות – נכון למועד הקובע לא קיים פוטנציאל מוחשי. ראו הרחבה בסעיף 10.1 להלן.
- תוספת שטחי בניה של 7% או 50 מ"ר, לפי הנמוך מבניהם, ע"י הכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

### 8.4. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר אותר על ידנו היתר בניה מס' 20150757 מיום 16/05/2018 (אושר לאחר המועד הקובע) שניתן ל: "אישור מבנה קיים בשינוי מהיתר קיים + חניה מקורה + הריסות + מסלעה ופיתוח שטח".



## 9. שומות ועמדות הצדדים:

### 9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון ללא פיתוח וללא מע"מ כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאי המשיג	שמאי המשיבה
₪ 4,150,000	₪ 6,208,817

### 9.2. סיכום שומת שמאי המשיבה:

#### 9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיבה על גישת החילוץ מעסקאות השוואה לנכסים בנויים במושב אביחיל. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה<sup>2</sup>:

- עסקת מכר מתאריך 16/09/2014 בחלק מחלקה 12 בגוש 8316 למגרש בשטח של 515 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 139 מ"ר. התמורה בעסקה – 3,650,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 8,413 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 31/03/2015 בחלק מחלקה 12 בגוש 8316 למגרש בשטח של 500 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 243 מ"ר. התמורה בעסקה – 3,940,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 6,996 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 11/06/2015 בחלק מחלקה 12 בגוש 8316 למגרש בשטח של 560 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 120 מ"ר. התמורה בעסקה – 3,150,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי בסך 7,309 ₪.
- תוצאת שומה בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 8292/42 מיום 28/06/2020 – בקרה בלבד.
- תוצאת שומה בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 8292/33 מיום 28/06/2020 – בקרה בלבד.
- תוצאת שומה בהכרעה בהשגה ראשונה במושב חרות מיום 29/01/2017 – בקרה בלבד.

#### 9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 7,757 ₪/מ"ר מבונה אקווי.
- הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני המפורט להלן:
  - תוספת יח"ד שלישית בנחלה על בסיס זכויות הבניה המקובלות בתכניות ההרחבה שבמושב ובדחייה ל-4 שנים בשיעור היוון של 5%. הפוטנציאל התכנוני הינו בהתאם לתיקון 1 ב' לתמ"א 35 אשר אושר על ידי הממשלה ביוני 2016 (נכון למועד הקובע הייתה החלטת ולנת"ע והתוספת הייתה מאושרת. האישור הפורמלי ניתן בשנת 2016).
  - תוספת של 50 מ"ר שטח עיקרי במסגרת תיקון 101 לחוק התו"ב בכפוף להכנת תכנית בסמכות מקומית ובדחייה עד להכנת התכנית.

<sup>2</sup> ליתר פירוט ראו עמ' 8 לשומת המשיבה.



- על פי חוות דעת משפטית ממוזמין השומה לא הובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל, היקף ובינוי בסביבת נחלות בשיעור 0.85.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם מסמך מיום 18/05/2016 בעניין עלויות פיתוח בשומת הרשות – יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464.

9.2.3. תחשיב השומה:

תחשיב השווי			
		2,500	שטח מגרש (במ"ר)
מהות	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	סה"כ
שטח עיקרי - יח"ד 1 ו-2	1	345	345.0
שטח עיקרי - יח"ד 3	1	55	55.0
ממ"דים	1	37.5	37.5
שטחי שירות	0.6	65	39.0
פוטנציאל תוספת זכויות (תיקון 101)	0.9	50	45.0
בריכה	0.35	70	24.5
חצר עד 1,500 מ"ר	0.25	878	219.5
חצר זיקת מעבר לעורף	0.1	100	10.0
חצר שולית	0.2	900	180.0
סה"כ שטח מבונה אקווי' 955.0			
מקדם התאמה לגודל, היקף ובינוי בסביבת נחלות 0.85			
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח ₪ 7,757			
סה"כ כולל פיתוח ומע"מ ₪ 6,298,837			
תוספת פוטנציאל ליח"ד נוספת כולל מע"מ ופיתוח* ₪ 1,233,349			
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל ₪ 7,530,000			
הוצאות פיתוח -₪ 203,596			
סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח ₪ 6,208,817			
שטח אקווי' במ"ר ללא חצר 730.26			
מרכיב שווי זכויות של 375 מ"ר ₪ 3,188,322			
יתרת שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים בניכוי שווי של 375 מ"ר ₪ 3,020,495			

*אומדן פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית			
מהות	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	סה"כ
שטח עיקרי	1	220	220
ממ"ד	1	13	12.5
חניה	0.35	35	12.25
שטחי שירות	0.6	15	9
הפסד חצר	0.2	-195	-39
סה"כ שטח מבונה אקווי' 214.75			
מקדם התאמה לגודל, צפיפות ותכנון 0.9			
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח ₪ 7,757			
סה"כ שווי כזמין כולל מע"מ ופיתוח ₪ 1,499,144			
מקדם דחייה לארבע שנים בשיעור היוון 5% 0.82			
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל ₪ 1,233,349			

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>





### 9.3. סיכום שומת שמאי המשיג:

#### 9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאי המשיג על גישת החילוץ מעסקאות השוואה לנכסים בנויים במושב אביחיל. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג<sup>3</sup>:

- עסקת מכר מתאריך 16/09/2014 בחלק מחלקה 12 בגוש 8316 למגרש בשטח של 515 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 139 מ"ר. התמורה בעסקה – 3,650,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מתואם למגרש של 2,672,911 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 31/03/2015 בחלק מחלקה 12 בגוש 8316 למגרש בשטח של 500 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 243 מ"ר. התמורה בעסקה – 3,940,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מתואם למגרש של 2,554,648 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 11/06/2015 בחלק מחלקה 12 בגוש 8316 למגרש בשטח של 560 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 120 מ"ר. התמורה בעסקה – 3,150,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מתואם למגרש של 2,376,667 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 06/08/2013 בחלק מחלקה 12 בגוש 8316 למגרש בשטח של 500 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 180 מ"ר. התמורה בעסקה – 3,250,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מתואם למגרש של 2,120,222 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 19/07/2013 בחלק מחלקה 12 בגוש 8316 למגרש בשטח של 501 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 173 מ"ר. התמורה בעסקה – 3,799,998 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מתואם למגרש של 2,604,543 ₪.
- עסקת המכר בנכס הנדון מיום 26/03/2014 – בקרה בלבד.

#### 9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 7,270 ₪/מ"ר מבונה אקווי.
- הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני המפורט להלן:
  - לא קיים פוטנציאל תכנוני מוחשי לתוספת של יח"ד בנחלה. ראוי להביא בחשבון כי גם בחלוף שבע שנים מהמועד הקובע לא אושרה תבי"ע לתוספת יח"ד.
  - תוספת השטחים במסגרת תיקון 101 לחוק התו"ב מגולמת בנתוני ההשוואה. למען הזהירות הובאה בחשבון תוספת של 50 מ"ר במקדם 0.5.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל, היקף, פיתוח, עירוב שימושים ומיקום בשיעור 0.85<sup>4</sup>.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם לשומת המשיבה.

<sup>3</sup> ליתר פירוט ראו עמ' 9 לשומת המשיג.

<sup>4</sup> מצוינות בשומת המשיג החלטות בהשגה ראשונה בהן ניתנו מקדמי התאמה לנחלה בגין ההכרח למכור אחת מיח"ד עם החלק החקלאי והפחתה בגין עירוב שימושים.



9.3.3. תחשיב השומה:

תחשיב השווי			
		2,500	שטח מגרש (במ"ר)
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	400	1	400.0
שטחי שירות	65	0.5	32.5
ממ"ד	25.0	0.9	22.5
בריכת שחייה	50	0.3	15.0
פוטנציאל תוספת זכויות (תיקון 101)	50	0.5	25.0
חצר עד דונם	410	0.25	102.5
יתרת חצר	1,500	0.15	225.0
סה"כ שטח מבונה אקווי'			822.5
מקדם התאמה לנחלה			0.85
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל מע"מ ופיתוח			₪ 7,270
סה"כ כולל פיתוח ומע"מ			₪ 5,082,639
תוספת פוטנציאל ליח"ד נוספת כולל מע"מ ופיתוח			₪ 0
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			₪ 5,100,000
הוצאות פיתוח			₪- 203,596
סה"כ שווי ללא מע"מ ופיתוח, במעוגל			₪ 4,150,000

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים בתאריך 02/06/2022 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות -

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

- פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד שלישית - במושב אביחיל אין תב"ע מושבית ולא החלו הליכי תכנון, וגם אם יחלו בהליכי תכנון, יחלפו כ- 5 שנים עד לאישור התכנית. כלומר כ- 12 שנה מהמועד הקובע. ולכן לא נכון לומר שישנו פוטנציאל. אכן טענו טענות שכאלה בשומות עבר, אך כיום מבחינה שמאית ומכיוון שוועדות התכנון מחמירות ולא קיים בפועל תכנון מאושר, לא נכון לחשב את הפוטנציאל במקרה הנדון. בנוסף ע"פ הקווים המנחים צריך להיות פוטנציאל ממשי. אישור תכנית מושבית הינו הליך ארוך יקר ועל חשבון התושבים. במידה וכן מחשבים את הפוטנציאל צריכה להיות דחייה מאוד משמעותית של לפחות 12 שנה.
- ערכי השווי הראויים - מפנה להכרעה בהשגה ראשונה אופק מס' 25578 בה נותחו 5 עסקאות השוואה (מגרשי הרחבה) למועד הקובע, חולץ מגרש של 515 מ"ר לפי שווי 2,470,000 ₪ ונקבע שווי מ"ר אקווי' של 7,290 ש"ח לפני התאמות.
- מקדם התאמה לנחלה - הובא בחשבון מקדם 0.85 המגלם את הפרשים והבדלי הציפוף, בניה, עירוב שימוש, שטח חקלאי צמוד ומיקום בנחלה.

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



▪ **שטחי הממ"ד** - לעניין הממ"ד נלקח בחשבון ל-2 יח"ד מכיוון שעלות ממ"ד היא יקרה מאוד ולא בטוח שכלכלי לבנות ביחידה הקטנה.

▪ **חצר** – החצר העודפת כוללת את הדרך הפנימית.

▪ **סבירות תוצאת השומה** - השווי שחושב בשומת ההשגה הוא 5,100,000 ₪. בעסקת המכר בנכס הנדון שכוללת את בית המגורים, מרכיב האגודה והשטחים החקלאיים השווי נמוך יותר.

#### 9.4.2. טענות המשיבה:

▪ **פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד שלישית** – בשנת 2013 היה דיון בממשלה והחלטה להוסיף יח"ד. בדצמבר 2015 התיקון אושר רשמית ולכן הפוטנציאל ממשי ויש להתייחס אליו. בשנת 2019 אושרה תכנית בכפר חיים למתן תוקף וכמעט בכל המושבים ישנה הכנה. יוער כי אף במידה והמושב בוחר שלא לממש את הפוטנציאל, יש לערוך את השומה לשימוש הטוב והיעיל. ולכן יש להביא בחשבון את תוספת הפוטנציאל.

▪ **נתוני השוואה שבשומת המשיג ודרך ניתוחם** – עסקה מס"ד 1 – שטח בנוי 120 מ"ר, חוזה חכירה 140 מ"ר, לכן צריך לשלם 91% על יתרת השטחים. העסקה נותחה בצורה מקילה בשומת המשיבה. התאמה לזמן בשומת ההשגה – ניתן מקדם התאמה לזמן זהה לעסקאות משנים 2013 ו-2014. ידוע שהייתה עליית מחירים. רכיב היזמות – הובא בחשבון רווח יזמי של 8% בניתוח עסקה 2. הבית נבנה בשנת 1982. בשומת המשיבה הובא בחשבון 2% כיוון שהיזמות נשחקה. מקדם התאמה לבעלות – הובא בחשבון מקדם 2% כאשר כיום מקובל לתת 4.5%. יש להביא בחשבון מקם מינימלי של 3%.

▪ **שטחי הממ"ד** - בוצעה בדיקה בוועדה המקומית וישנה אפשרות להגיש בקשה לממ"ד ביחידה השלישית כיוון שמדובר בעניין בטיחותי.

▪ **חצר** – נכון לקחת בחשבון חצר עד 1.5 ולא כפי שנלקח בשומת ההשגה עד דונם. צריך לשמור על עקביות בחישוב ועל יחס זהה בתחשיב.

▪ **מקדם התאמה לנחלה** – למרות שניתן מקדם 0.85 בשומת המשיבה, מכיוון שישנו יתרון תכנוני נכון להביא בחשבון מקדם 0.9.



## 10. דיון והכרעה:

### 10.1. שאלת השומה:

המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה בשאלה האם יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד בנכס הנדון.

בעניין זה אני מקבל את עמדת שמאי המשיג כי במקרה הנדון אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני זה. בהתאם להוראות פרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, הפוטנציאל התכנוני אשר יובא בחשבון בשומה הנערכת במסלול "דמי רכישה", חייב להיות **פוטנציאל מוחשי**. בקביעת הפוטנציאל יש לבחון את הוראות תיקון 1 ב' לתמ"א 35 והן את יתרת יח"ד הקיימות על פי לוח 2 לתמ"א.

כאמור, המועד הקובע לשומת הנכס הנדון הינו 13/09/2015.

תיקון 1 ב' לתמ"א 35 המאפשר, בכפוף לתנאים, תוספת יח"ד בנחלות, פורסם לאישור ברשומות ביום 07/07/2016. עובר למועד הקובע, לא נערכו הליכים סטטוטוריים לאישור תיקון התכנית לתוספת יח"ד בנחלות, למעט החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 09/06/2015 בה נקבע כי נושא זה יובא לדיון בולנת"ע ולאחר מכן להכרעת המועצה הארצית. אני סבור כי נכון למועד הקובע, הליכי הכנת תיקון 1 ב' היו בראשית דרכם וטרם התגבש פוטנציאל תכנוני מוחשי מהליכים אלו.

בהתאם ללוח 2 לתמ"א 35 מספר יח"ד המרבי במושב אביחיל הינו 400 יח"ד. מספירה מקורבת מתשריט תכנית מס' עח/136/1 עולה כי המושב כולל כ- 105 נחלות, כ- 32 משקי עזר ו- 94 בתים במגרשי הרחבה. מכאן כי יתרת יח"ד הבלתי מנוצלות הינה פחות מיח"ד במוצע לכל נחלה<sup>5</sup> ואישור בניית יח"ד נוספת בנחלה הנדונה תגרע מאפשרות תוספת זו בנחלות אחרות במושב. אני סבור כי לאור עקרונות של צדק חלוקתי ושיקולי תכנון כולל<sup>6</sup>, לא קיימת היתכנות ממשית לאישורה של תכנית אשר תקצה יח"ד נוספת לנחלה הנדונה בהתבסס על לוח 2 לתמ"א 35.

בהתאם לאמור, לא הובא בחשבון על ידי פוטנציאל תכנוני לתוספת יח"ד בנחלה.

יתר המחלוקת ידונו בפרק עקרונית השומה.

<sup>5</sup> המושב כולל כ- 336 יח"ד קיימות. מכאן שקיימת יתרה של כ- 64 יח"ד.

<sup>6</sup> בעניין זה ראו את פסיקת בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים – עע"מ 8909/13.



## 10.2. עקרונות השומה:

### 10.2.1. מקדם התאמה לנחלה

בהתאם להתרשמותי מהביקור בסביבת הנכס הנדון ונכסי ההשוואה, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לגודל, מיקום, עירוב שימושים, היקף ובינוי בסביבת נחלות בשיעור 0.9.

### 10.2.2. מקדם התאמה לשיפוע קרקע

הובא בחשבון על ידי מקדם לשיפוע קרקע בשיעור 0.98.

### 10.2.3. מקדם התאמה לזמן

לאחר שבחנתי את השתנות מחירי הדירות ובהתחשב בסוג הנכס, מיקומו ואופי הסביבה, מצאתי לנכון להביא בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה מקדם התאמה לזמן בשיעור של 5% לשנה.

### 10.2.4. מקדם התאמה לבעלות

בניתוח עסקאות ההשוואה, הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לבעלות המשקף את התשלום הנדרש לצורך הקניית הבעלות על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל החלה במועד הקובע.

### 10.2.5. הפוטנציאל התכנוני

כאמור לעיל, הובא בחשבון על ידי כי הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון הינו לתוספת שטח בניה של 50 מ"ר בדחייה לשנה ובשיעור היוון של 5%. בהתאם להוראות פרק כ"ט בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, בתחשיב השומה לא הובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.

### 10.2.6. שטחי הממ"ד

בהתאם להוראות תכנית עח/136 קיימות זכויות לבניית ממ"ד בכל אחת משתי יח"ד הגדולות. בהתאם לאמור בתחשיב השומה הובאו בחשבון זכויות לבניית שני חדרי ממ"ד בלבד.

### 10.2.7. מסד נתוני ההשוואה

נתוני ההשוואה שצוינו בשומות הצדדים הינן לעסקאות בחלקים מחלקה שטרם עברה פרצלציה. משכך, בהתבסס על המדווח בכרמ"ן לא ניתן לזהות את הנכס המסוים נשוא כל עסקה ועסקה. לאור זאת העדפתי להסתמך בהכרעתי על עסקאות השוואה הניתנות לזיהוי בלבד, חרף העובדה שעסקאות אלו נערכו לאחר המועד הקובע וזאת תוך ביצוע התאמות נדרשות.

### 10.2.8. הוצאות הפיתוח הסביבתי

הובאו בחשבון על ידי ערכי הבסיס לעלויות הפיתוח כפי שנקבעו בשומות הצדדים, בהתאמה להיקף הזכויות שחושב על ידי.

### 10.2.9. שומה מבוססת הנחה

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים, לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה.



**10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:**

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

נתוני השוואה לנכסים בנויים, מידע נדל"ן – רשות המיסים

סיכום נתוני השוואה											
מס"ד	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	שטח בנוי (במ"ר)	תמורה מדווחת	שנת בניה	שווי מ"ר מבונה אקווי	התאמה לזמן	התאמה לבעלות	שווי מ"ר מבונה אקווי מתואם
1	04/02/2016	8316/59	219	535	179.13	4,100,000 ₪	1994	7,911 ₪	0.98	1.03	7,987 ₪
2	29/03/2016	8316/44	204	572	192	3,640,000 ₪	1979	7,308 ₪	0.97	1.06	7,536 ₪
3	17/11/2016	8316/65	225	559	220	4,319,999 ₪	2003	7,383 ₪	0.94	1.06	7,364 ₪
											שווי מ"ר מבונה אקווי ממוצע, במעוגל
											7,630 ₪

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה-

ניתוח עסקה מס"ד 1			
535	שטח מגרש (במ"ר)		
179.13	שטח בנוי (במ"ר)		
4,100,000 ₪	תמורה בעסקה		
3,904,762 ₪	בניכוי יומות (1.05)		
1,074,780 ₪	עלויות בניה (כולל מע"מ)		
2,829,982 ₪	יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח		
מהות			
220	שטח במ"ר	1	מקדם אקווי
12	שטח עיקרי	0.9	שטח אקווי
37.45	ממ"ד	0.4	שטח אקווי
23.5	פוטנציאל תוספת שטח עיקרי לפי תיקון 101	0.5	שטח אקווי
30	שטחי שירות - אחסנה	0.35	שטח אקווי
35	חניה מקורה	0.3	שטח אקווי
312.75	בריכת שחייה	0.25	שטח אקווי
78.2	חצר		שטח אקווי
357.7	סה"כ שטח אקווי		שטח אקווי
7,911 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי		שווי מ"ר מבונה אקווי

ניתוח עסקה מס"ד 2			
572	שטח מגרש (במ"ר)		
192	שטח בנוי (במ"ר)		
3,640,000 ₪	תמורה בעסקה		
960,000 ₪	תרומת הבנוי		
2,680,000 ₪	יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח		
מהות			
220	שטח במ"ר	1	מקדם אקווי
12	שטח עיקרי	0.9	שטח אקווי
40.04	ממ"ד	0.4	שטח אקווי
27.2	פוטנציאל תוספת שטח עיקרי לפי תיקון 101	0.5	שטח אקווי
30	שטחי שירות - אחסנה	0.35	שטח אקווי
35	חניה מקורה	0.3	שטח אקווי
336.8	בריכת שחייה	0.25	שטח אקווי
84.2	חצר		שטח אקווי
366.7	סה"כ שטח אקווי		שטח אקווי
7,308 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי		שווי מ"ר מבונה אקווי

**מחוז תל-אביב והמרכז**

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



ניתוח עסקה מס"ד 3			
559	שטח מגרש (במ"ר)		
220	שטח בנוי (במ"ר)		
₪ 4,319,999	תמורה בעסקה		
₪ 4,114,285	בניכוי יזמות (1.05)		
₪ 1,430,000	עלויות בניה (כולל מע"מ)		
₪ 2,684,285	יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח עיקרי	220	1	220.0
ממ"ד	12	0.9	10.8
פוטנציאל תוספת שטח עיקרי לפי תיקון 101	39.13	0.4	16.7
שטחי שירות - אחסנה	25.9	0.5	13.0
חניה מקורה	30	0.35	10.5
בריכת שחייה	35	0.3	10.5
חצר	328.35	0.25	82.1
סה"כ שטח אקווי'			363.6
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 7,383

### 11. תחשיב השומה

תחשיב השומה			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	450	1	450
ממ"ד	25	0.9	23
שטחי שירות - אחסנה	35	0.5	18
חניה מקורה	30	0.35	11
בריכת שחייה	50	0.3	15
חצר עד 1,000 מ"ר	410	0.25	103
חצר 1,000 - 2,000 מ"ר	1,000	0.15	150
יתרת חצר	500	0.1	50
פוטנציאל לתוספת שטח לפי תיקון 101*			38
סה"כ שטח מבונה אקווי'			856
מקדם התאמה לנחלה			0.9
מקדם הפחתה בגין שיפוע קרקע			0.98
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 7,630
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			₪ 5,760,000
עלויות פיתוח**			₪ 167,584-
סה"כ שווי ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			₪ 4,740,000

### מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>



סיכום			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי עד 375 מ"ר	375	1	375
חצר עד 1,000 מ"ר	625	0.25	156
חצר 1,000 - 2,000 מ"ר	1,000	0.15	150
יתרת חצר	500	0.1	50
<b>סה"כ שטח מבונה אקווי' למרכיב זכויות בניה של 375 מ"ר</b>			
מקדם התאמה לנחלה			0.9
מקדם הפחתה בגין שיפוע קרקע			0.98
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 7,630
סה"כ שווי מרכיב זכויות בניה של 375 מ"ר כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			₪ 4,920,000
עלויות פיתוח למרכיב זכויות בניה של 375 מ"ר**			₪ 138,000-
<b>סה"כ שווי מרכיב זכויות בניה של 375 מ"ר ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל</b>			<b>₪ 4,050,000</b>
<b>סה"כ יתרת שווי חלקת המגורים בניכוי מרכיב זכויות בניה של 375 מ"ר ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל</b>			<b>₪ 690,000</b>

*אומדן פוטנציאל תוספת שטח לפי תיקון 101			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	50	0.9	45
הפסד חצר	-50	0.1	-5
מקדם דחייה לשנה בשיעור היוון 5%			0.95
<b>סה"כ תוספת שטח אקווי'</b>			<b>38</b>

**אומדן עלויות פיתוח			
רכיב	שטח	עלות למ"ר	סה"כ
זכויות מאושרות עד 375 מ"ר	375		₪ 138,000
זכויות מאושרות מעל 375 מ"ר	135	162	₪ 21,870
תוספת זכויות מתיקון 101 בדחייה לשנה	48	162	₪ 7,714
<b>סה"כ עלויות פיתוח בהצמדה למועד הקובע</b>			<b>₪ 167,584</b>





## 12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 150 בגוש 8316 והממוקם ברחוב הגדוד העברי במושב אביחיל, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין דמי רכישה בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1591, הינה:

**4,740,000 ₪ (ארבעה מיליון שבע מאות וארבעים אלף ₪).**

– שווי זכויות בניה של 375 מ"ר – 4,050,000 ₪ (ארבעה מיליון וחמישים אלף ₪).

– שווי יתרת זכויות הבניה בחלקת המגורים – 690,000 ₪ (שש מאות ותשעים אלף ₪).

הערכים הנקובים ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בברכה,

יהונתן קמר

שמאי מקרקעין מחוזי

מחוז תל אביב והמרכז

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

מחוז תל-אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142

<http://Shuma.justice.gov.il>