



תאריך עברי : י"ט טבת תש"פ
תאריך לועזי : 16 ינואר 2020
מס' תיק רמ"י : 52120309 א
מספרנו (אופק) : 38040
לקביעת שכ"ט : 7.00

מר ניצן מקובר
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
רחוב מצדה 87, תל מונד

מר עופר נקש
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
דרך בגין 46, תל אביב

לכבוד
גב' ליאת טל
צוות חוזים לדורות
רשות מקרקעי ישראל מרכז

אג"נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹

חלק מחלקה 3 בגוש 8330

חלקת המגורים בנחלה 18

שדרת הפיקוסים 5, ביתן אהרן

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. התבקשנו על ידי הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 13 בנובמבר 2019, להכריע בהשגה שהוגשה בעניין אומדן שווי שוק זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, למטרת עיגון זכויות החוכר בנחלה (תשלום "דמי רכישה").

1.2. השומה מטעם רמ"י ("המשיבה") נערכה על ידי מר עופר נקש, שמאי מקרקעין, ביום 14 בנובמבר 2018. ההשגה הוגשה על ידי בעלי החזקה בנכס ("המשיגים") באמצעות שומה מיום 21 באפריל 2019 שנערכה על ידי מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 30 בדצמבר 2019 נערך בפניי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים, במשרדי השמאי הממשלתי בתל אביב. מטעם המשיגים נכחו: מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין. מטעם המשיבה נכחו: מר עופר נקש, שמאי מקרקעין וגב' יעל בר, מתמחה. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 1 בינואר 2020, תוך קביעת לויז' להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 15 בינואר 2020.

¹ בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019, סעיף 4.20, סימן ב'.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



1.4. הצדדים חלוקים בשאלות הבאות:

- מהן נתוני ההשוואה הרלוונטיים?
- מהן ההתאמות הנדרשות לנתוני ההשוואה?

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8330
חלקה:	3 (חלק)
מגרש:	18 (לפי הבקשה להגשת השגה)
מהות:	חלקת מגורים בשטח 2.5 דונם בנחלה חקלאית
שטח:	2,500 מ"ר לפי תשריט הנספח להזמנה
כתובת:	שדרת הפיקוסים 5 (נחלה מס' 18), ביתן אהרן

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת בשומה זו היא זכות הבעלות, תחת ההנחה שהנכס ריק ופנוי (בעלות מלאה). השומה מתייחסת למרכיב הקרקע בלבד, וזאת בהתאם למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה זו הוא יום 8 באוגוסט 2018, המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס ובנכסי ההשוואה נערך ביום 5 בינואר 2020 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנישום מהווה חלקת מגורים בשטח 2.5 דונם בנחלה, הכוללת בית מגורים ושלושה מבני משק. הנכס נגרע מתוך חלקת המגורים התבעית של נחלה 18, ששטחה 3.662 דונם. לנחלה משוייכת בנוסף חלקת ב' חקלאית בשטח 9.935 דונם. שטחים אלו לא נכללים בשומה זו.

6.1 הסביבה:

מושב ביתן אהרן משתייך מוניציפלית למועצה האזורית עמק חפר. הוא שוכן לאורך כביש 2, כשני קילומטרים צפונית לנתניה. כיום כמעט ואין חקלאים במקום. המושב נהפך ליישוב "אורח חיים" מבוקש, בשל המגרשים הגדולים של חלקות המגורים והמיקום ליד גוש דן.

מרקם הבנייה הוא של בתים פרטיים צמודי קרקע על חלקות א' גדולות בשטח של עד חמישה דונם. לכל נכס צמודים בנוסף שטחים חקלאיים (חלקות ב'), אשר נפרדים מחלקות המגורים.

רחוב הנכס הנישום, רחוב הפיקוסים, מוצל בשתי שדרות פיקוסים משני צדי הכביש.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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

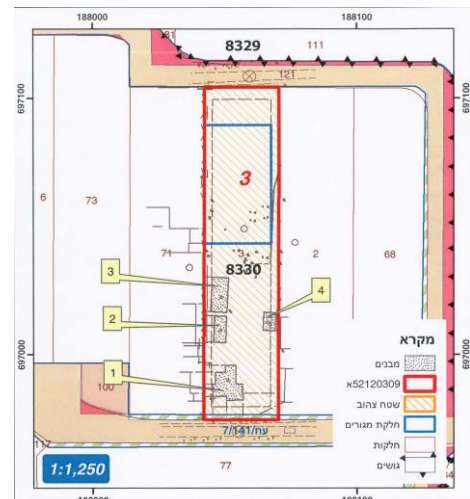


התשתיות כוללות: כבישים סלולים, מדרכות בצד אחד של הרחוב, קווי חשמל ותקשורת על גבי עמודים וקווי מים וביוב מוטמנים. באופן כללי רמת התחזוקה של התשתיות בביתן אהרן מעט מוזנחת והמושב נראה לא מטופח בהשוואה למושבים הסמוכים בית חירות וכפר ויתקין. בחלק מהרחובות ישנם מהמורות ובורות בכבישים.

תרשים סביבת הנכס:



מימין: מפה של סביבת ביתן אהרן. נחלה 18 על שני חלקיה מסומנת בתוך גבולות אדומים. חלקת המגורים נמצאת בצפונית שבהם. משמאל: תצלום אוויר של אזור הנכס. נחלה 18 מסומנת בתוך גבולות צהובים וכוללת את חלקה 8 בגוש 8329 המהווה את חלקה ב' החקלאית של הנחלה ואת חלקה 3 בגוש 8330 המהווה את חלקה א' וחלקת המגורים. הנכס הנישום הוא מגרש שסומן בתוך חלקה א'.



מפה מצבית של חלקה 3 בגוש 8330, היא חלקה א' של נחלה 18. הנכס הנישום הוא המגרש שסומן בתוך החלקה והוא כולל את החלקה ללא המלבן המסומן בגבול כחול.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



6.2 הנכס:

הנכס הנישום הוא מגרש מגורים בשטח 2.5 דונם שנגרע מתוך חלקת המגורים התבועית ששטחה 3.662 דונם (ראו מפה מצבית לעיל). החלקה התבועית מגודרת וכוללת בית מגורים ומבני משק (ראו בהמשך). החצר מגוננת.

צורת המגרש הנישום כשל האות "כ" והוא סומן כך על ידי המשיגים (רמ"י מאפשרים למחזיקים בנחלה לסמן את גבולות חלקת המגורים הרצויה להם לצורך עיגון הזכויות). המגרש הנישום מורכב משלושה חלקים: החלק הדרומי שגובל בדרך הפיקוסים, החלק הצפוני המהווה מעין מגרש בפני עצמו וגובל בדרך עפר חקלאית היקפית ומעבר צר המחבר ביניהם.

רוחב המגרש לשתי החזיתות הוא כ- 28 מ' ועומקו (כולל המעבר המקשר בין שני חלקיו) הוא כ- 130 מ' (בהתאם למדידה גרפית מאתר מפות ישראל). פני השטח מישוריים.

בשטח הנכס, בחלק הפונה לשדרת הפיקוסים ישנו בית מגורים בשטח 110 מ"ר ושלושה מבני משק בשטח כולל של 163 מ"ר (לפי תשריט רמי). לטענת שמאי המשיגים רוב המבנים החקלאיים נהרסו והם לא נצפו בעת הביקור בנכס (הביקור היה חיצוני ולא ניתן היה לראות מעבר לגדר). כך או כך מחוברים אלה ואחרים אינם נכללים בשומה זו.

גבולות הנכס:

צפון – דרך עפר חקלאית ומעברה שטחים חקלאיים פתוחים
דרום – שדרת הפיקוסים ומעברו חלקות דומות לנכס הנישום
מערב – חלקה מס' 74 עליה בנוי בית מגורים
מזרח – חלקה מס' 2 עליה בנוי בית מגורים

תמונות מהנכס:



מימין: שדרת הפיקוסים 5, הנכס הנישום. משמאל: מראה כללי של שדרת הפיקוסים.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



7. מצב משפטי:

נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 2 בינואר 2020, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	:	8330
חלקה	:	3
רשות מקומית	:	מועצה אזורית עמק חפר
שטח רשום במ"ר	:	3,662
בעלות	:	קרן קיימת לישראל (בשלמות)
חכירה ראשית	:	מנופלה רלי (1/2)
		מנופלה ראובן אביב (1/2)
		מיום 20/08/2019 תאריך סיום 06/03/2068
		קיימת הגבלה בהעברה קיימת הגבלה בירושה
משכנתאות	:	בנק לאומי לישראל בע"מ
		דרגה ראשונה בסך 2,770,000 ₪ על הנכס בשלמות

8. המצב התכנוני:

תכניות מפורטות

התכנית המפורטת הרלוונטית החלה בתחום הנכס היא:

תכנית מספר עח/141. זוהי תכנית מתאר מקומית לביתן אהרן שפורסמה למתן תוקף ביום 2 בינואר 1992 בילקוט פרסומים מס' 3960. מטרת התכנית להסדיר את המצב התכנוני בביתן אהרן. ייעוד הנכס בתכנית הוא: משק חקלאי חלקה א בנחלה. השימושים המותרים בייעוד זה הם: בתי מגורים, מבני קיט, מבני משק חקלאיים, מבני עזר. זכויות הבנייה הם:

זכויות והוראות בנייה – מצב קיים

עיקרי (מגורים)	350 מ"ר (ב-2 מבנים נפרדים) [זכויות מוקנות]
עיקרי (מגורים)	50 מ"ר באישור הוועדה המקומית [זכויות מותנות]. הערה: בפועל הוועדה נוהגת לאשר.
שירות	65 מ"ר (בנוסף לממ"ד)
מבני קיט	150 מ"ר (25-40) לכל יחידה ולא יותר מ-4 יחידות)
מספר יחידות דיור	3 (לבעל משק, לבן ממשיד, לנכד ממשיד באישור הוועדה)
מספר קומות	2

הערה: הכרעה זו מתייחסת לזכויות למגורים בלבד.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



מדיניות הוועדה המקומית ופוטנציאל תכנוני

מסמך מדיניות הוועדה המקומית ממרץ 2019. המסמך אמנם מאוחר למועד הקובע, אך הוא מעגן כנראה מדיניות שהיתה קיימת וגם משליך על הערכת הפוטנציאל התכנוני. לפי המסמך: שטח עיקרי מירבי ליחידת דיור אחת בנחלה לא יעלה על 250 מ"ר. תוספת שטחים עיקריים מעבר לסך זכויות הבנייה המותרות תותר עד ל- 50 מ"ר לכלל יחידת דיור, ולא יותר מסך הכל 100 מ"ר, ובקומת המרתף בלבד. שטח השירות המירבי לא יעלה על 65 מ"ר + ממ"דים. שטחי השירות יתוכננו כחלק מבית המגורים אליו הם נלווים, או במבנה נפרד בסמיכות אליו בהתאם למרחקים המותרים. יחידת הדיור השלישית תתוכנן בצמידות למבנה המגורים הראשון או למבנה המגורים השני, ולא כמבנה נפרד, כאשר שטחה העיקרי לא יחרוג מ- 55 מ"ר, לאור מגבלת יחידות הדיור המירבית הקבועה בתמ"א 35.

פוטנציאל תכנוני. כדי להעריך את הפוטנציאל התכנוני בחנתי תכניות שאושרו לאחרונה במרחב התכנוני עמק חפר. תכנית כזו היא תכנית מס' 409-0223370, תכנית מתאר מקומית לכפר חיים, שפורסמה לאישור ביום 22 באוקטובר 2019. התכנית מאפשרת תוספת יחידת דיור לנחלה, בהתאמה למכסה המותרת בתמ"א/1/35. ניתן לממש את היחידה הנוספת ללא צורך בתכנית נקודתית, אלא רק תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית. כל יחידת דיור כוללת זכויות בנייה כמפורט להלן:

פוטנציאל זכויות בנייה נוספות

עיקרי (מגורים)	180 מ"ר
שירות	62 מ"ר (כולל 35 מ"ר ל- 2 מקומות חניה, 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד ושטח לבליטות)
מרתף	50 מ"ר
שיעור תכסית	45%

היתרי בנייה

לא הוצגו בפניי היתרי בנייה או בקשות להיתר.

סיכום

להלן סיכום של זכויות הבנייה הקיימות והפוטנציאליות אותן הנחתי בהכרעה זו:

סיכום זכויות הבנייה

ייעוד צפיפות	מגורים
	2 יחידות מגורים במגרש + יחידה נוספת של 55 מ"ר צמודה לאחת היחידות העיקריות. פוטנציאל: יחידת מגורים נוספת שניתן יהיה לפצל

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



למגרש נפרד.	
400 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר ליחידה פוטנציאל -180 מ"ר נוספים	שטח בנייה עיקרי
65 מ"ר + ממ"דים פוטנציאל – 50 מ"ר + ממ"ד	שטח שירות
פוטנציאל – 50 מ"ר	מרתף

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1 סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנות השווי לזכויות בנכס הנישום, כולל מע"מ וכולל פיתוח, בשומות הצדדים.

המשיגים	המשיבה
7,150,000 ₪	11,150,000 ₪

9.2 סיכום שומת המשיבה:

גישת השומה וערכי הבסיס:

בהיעדר נתונים להשוואה (ישירה), שומת המשיבה נערכה בגישת החילוץ. חולצו מחירי מגרשים מתוך מחירי בתים שנמכרו ביישוב הקהילתי הסמוך בת חן. מחירי הבתים שיקפו כ- 5 מיליון ₪ וחילוץ שווי מרכיב המגרש מצא בין 2.5 ל- 4 מיליון ₪.

המגרשים נותחו לשווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי על מנת שניתן יהיה להשוות עם זכויות הבנייה בנכס הנישום. ערך הבסיס שנמצא, לאחר התאמות, הוא 9,480 ₪ למ"ר מבונה אקווי.

עקרונות התחשיב:

- הפיתוח הסביבתי בסיסי.
- לנכס חזית כפולה, אחת לרחוב הפיקוסים והשנייה לדרך עפר.
- פני הקרקע בעלי שיפוע קל.
- צורת המגרש לא רגולארית אולם היא בהעדפת בעלי החזקה.
- הפוטנציאל שהובא בחשבון: תוספת יחידת דיור שלישית עם זכויות בנייה בהתאם לבינוי אופייני בהרחבות מושבים, בהתחשב בדחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 4.5%.
- פוטנציאל נוסף: מתאפשרת הקלה כמותית של 6% מאחר והתוכנית המפורטת אושרה לפני 1989.
- פוטנציאל לפיצול מגרש מחלקת המגורים של הנחלה.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



- בהתאם לחוות דעת משפטית של רמ"י לא הובא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין מימוש הפוטנציאל, מאחר ומגולם בשיעורי הגבייה שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1553.
- השומה נערכה לנכס ריק ופנוי (בעלות מלאה) ולמרכיב הקרקע בלבד. תחת הנחה זו לא חלות מגבלות שימוש על המחזיק.
- נעשתה התאמה לנתוני ההשוואה מבת חן עבור רמת פיתוח גבוהה יותר ביחס לביתן אהרן.
- הובאה בחשבון התאמה לגודל ולהיקף עסקה ביחס לנתוני ההשוואה שהם מגרשים בודדים ליחידת דיור אחת.

תחשיב השומה:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
תכנית	200		
סה"כ שרות	50		
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12.5	1	12.5
יתרת שרות	37.5	0.5	18.8
סה"כ	250		231.3
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪9,479
סה"כ			₪ 2,192,493
שווי בהפחתת אי-ודאות ודחיה ¹⁶	0.88		₪ 1,929,394

להלן חישוב השווי לפי תביע + פוטנציאל:

תאור	אחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
סה"כ אזור המגורים בנחלה		3,662		
מגרש המגורים נשוא השומה		2,500		
תכנית משוערת עבור 2 יח"ד		400		
שטח עיקרי 2 יח"ד ויח' סמך בשני מבנים ¹⁷		400	1	400
ממ"דים עבור 2 יח"ד		25	1	25
מבנה עזר		65	0.5	32.5
הקלה ¹⁸	6%	219.7	0.85 ¹⁹	186.7
בריכת שחיה		50	0.35	17.5
חצר למגרש עד 1,500 מ"ר ²⁰		985	0.25	246.3
יתרת חצר (1,501-2,500 מ"ר) ²¹		800	0.2	160
סה"כ				1,068.0

שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'		₪9,479
סה"כ		₪10,123,572
תרומת פוטנציאל תוספת יח"ד		₪ 1,929,394
סה"כ כולל פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית		₪ 12,052,966
מקדם הפחתה לגודל ולהיקף עסקה		₪ 11,148,994
ובמעגל	220.925	₪ 11,150,000

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פליימס 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



9.3. סיכום שומת המשיגים:

גישת השומה וערכי הבסיס:

שמאי המשיגים ערך את שומתו בגישת החילוץ ממחירי בתים בבת חן. הוא התבסס על אותן עסקות כמו בשומת המשיבה אולם צמצם את היקף הנתונים. לאחר התאמות מצא שווי למ"ר מבונה אקווי של 7,970 ₪.

עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני של יחידת דיור אחת לנחלה וזכויות בנייה לפי תב"ע. הובאה בחשבון דחייה של 4 שנים בשער היוון של 6% (לאשור תכנית והוצאת היתר בנייה) וכן הפחתה של 10% לעורפיות והפחתה לנחלה (גודל והיקף עסקה, פיתוח שונה) והפחתות נוספות ביחס למיקום – 10% ביחס למיקום נכסי ההשוואה.
- הובאה בחשבון אפשרות להקלה כמותית של 6% משטח של 2.5 דונם עם מקדם של 0.8 בשל אי ודאות ושוליות.
- ניתנה הפחתה של 5% בגין צמידות השטחים החקלאיים.

תחשיב השומה:

תחשיב 2.5 דונם:

ממות	שטח	מקדם אקף	שטח אקף
עיקרי עפ"י תב"ע	400	1	400
שטחי שירות	65	0.5	32.5
הקלה 6%	180	0.8	144
בריכת שחיה	50	0.35	17.5
חצר עד 875 מ"ר (חצר 2.5*350, תכנית 2.5 * 175 מ"ר ליחידה)	387.5	0.25	96.88
חצר עד 1,375 מ"ר	500	0.2	100
שביל מעבר ליחיד עורפית	200	0.1	20
חצר עד 2,500 מ"ר	925	0.15	138.75
סה"כ מרי"א			949.63
שווי מרי"א כולל מע"מ ופיתוח בשי"ח			7,970
מקדם התאמה לנחלה ממגרשים ביחס לגודל והיקף העסקה, פיתוח שונה			0.9
הפחתה בגין עירוב שימושים			0.95
התאמה בגין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החקלאי			0.95
מתקבל כולל מע"מ ופיתוח בשי"ח:			6,147,523 ₪
תוספת יח"ד:			1,001,000 ₪
סה"כ כולל פיתוח ומע"מ:			7,148,523 ₪
סה"כ שווי מגרש 2,500 מ"ר ללא פיתוח וללא מע"מ 17% בשי"ח:			7,150,000 ₪

תוספת יח"ד: (350 מ"ר)

ממות	שטח	מקדם	שטח אקף
עיקרי	200	1	200
שירות	50	0.5	25
הפסד חצר (בהנחה תכנית 175 מ"ר)	-175	0.15	-26.25
סה"כ			198.75
שווי מ"ר אקווי בסיסי בשי"ח			7,970 ₪
התאמה לעורף הנחלה ולהיקף עסקה			0.8
מתקבל כולל מע"מ ופיתוח בשי"ח			1,267,230 ₪
דחיה 4 שנים שיעור היוון 6%			1,001,112 ₪
במעגל			1,001,000 ₪
			0.79

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



9.4. טענות משלימות של הצדדים:

9.4.1 טענות המשיגים

העסקה בנחלה. הנחלה נרכשה במאי 2017 תמורת 7,800,000 ש. מחיר זה כולל דמי הסכמה מאחר והמנגנון שנקבע בין הצדדים הוא שהקונה ישלם רק את ההפרש בין דמי הרכישה לבין דמי ההסכמה, ככל שישנו הפרש חיובי. אם קיים זיכוי יקבל אותו המוכר.

זכויות בנייה קיימות. זכויות הבנייה הקיימות הן 350 מ"ר ל- 2 יחידות ועד 400 מ"ר ל- 3 יחידות בשני מבנים, על פי שיקול דעת הוועדה. מותרת הקמת מבנה לפעילות לא חקלאית עד 500 מ"ר ויחידות אירוח עד 150 מ"ר, בריכת שחייה. ישנה אפשרות להקלה כמותית של 6%.

פוטנציאל תכנוני. הפוטנציאל ליחידה נוספת מגולם במחיר עבור הנחלה. את הפוטנציאל התכנוני אפשר לבחון על פי התכנית שמכינים עכשו למושב גבעת שפירא השכן. המושבים מאוד דומים מכיוון שלשניהם יש יתרת זכויות יותר מיחידה שלישית. על פי התכנית בגבעת שפירא תותר הקמה של 3 יחידות מגורים במגרש ויחידה נוספת של 55 מ"ר. מכאן שגם במושב גבעת שפירא הדומה לביתן אהרן מבחינת יתרת מכסת יחידות, בחרו לאפשר יחידה שלישית בלבד. הדרך היחידה לאישור יחידה שלישית עוברת בתכנית מקומית למושב. לא ניתן לעשות זאת בתכנית נקודתית לנחלה. בנוסף, בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 8.3.47, נקבע שכל יחידה מעל השלישית מחייבת את ההסכמה והאישור של האגודה החקלאית.

דבר נוסף שעולה מהתכנית של גבעת שפירא היא שכל מגרש שיפוצל יהיה בשטח 350 מ"ר (במקרים חריגים 500 מ"ר באישור הוועדה).

כל הדרכים ליחידות בתוך הנחלה יהיו שטחים שיגרעו מהנחלה. הם יצורפו למגרש דרך ברוחב 4 מ' (במקרים חריגים 3 מ' באישור הוועדה).

התאמות לנתוני השוואה. נכון להביא בחשבון הפחתה לגודל של 10%.

בנחלה ישנם שימושים מעורבים (חקלאות ופלי"ח יחד עם מגורים). דבר זה מהווה מטרד עבור המגורים ונכון להפחית בשל כך 5%.

נזילות נמוכה – אחת היחידות חייבת להימכר יחד עם השטחים החקלאיים.

נכון להביא בחשבון הפחתה של 5%. ביחידה השלישית הפחתה למגרש עורפי.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



9.4.2 טענות המשיבה

העסקה בנחלה. תמורת החוזה לא מגלמת את כל הפוטנציאל שכן ככל שדמי הרכישה יהיו גבוהים מדמי ההסכמה הם ישולמו על ידי הקונה ולכן לא מדובר בנחלה מהוונת.

זכויות בנייה קיימות. בפועל נבנים עד 400 מ"ר עיקרי בכל רחבי מועצה אזורית עמק חפר ובכל תחום הוועדה המקומית. כך או כך הלכה למעשה אין עניין לנצל 400 מ"ר.

פוטנציאל תכנוני. על הצד הזהיר הניחה המשיבה פוטנציאל ליחידה נוספת אחת. ואולם ישנן יתרות של 4.4 יחידות לכל נחלה תקנית. לעניין זמינות הפוטנציאל, 6% הוא שיעור מאוד גבוה בהתחשב בכך שמדובר בפוטנציאל ממשי ביותר אשר מעוגן בתכנית מתאר ארצית. דחייה של 3 שנים היא סבירה.

התאמות לנתוני ההשוואה. בשומת המשיגים יש הפחתות מצטברות שעולות על 30%. התוצאה שמתקבלת לא עומדת במבחן הסבירות. מדובר במושב יוקרתי ומבוקש במרכז הארץ, נחלה עם שתי חזיתות עם אפשרות ליצור שני בתים בחזית ויחידה נוספת עורפית. בשומת המשיגים ניתנה הפחתה של 10% למיקום ואחר כך הפחתה לרכיב של פיתוח שונה. למעשה מדובר באותו גורם. גם בעניין שימושים מעורבים מדובר בהפחתה למיקום ואין צורך להפחית גם על שימושים מעורבים.

מיקום הנכס. רחוב הפיקוסים הוא רחוב כפרי וייחודי. באופן כללי המושב הוא יוקרתי עם בתי מגורים מאוד מרשימים ולכן קשה לתת הפחתה למיקום. על דרך הזהירות לקחנו איזו שהיא התאמה.

ממ"דים. על פי חוות דעת תכנונית ועל פי בירורים בוועדה, יוצא שמעבר ל- 65+465 שמאושרים כיום ניתן לבנות גם ממ"דים בשטח של 12.5 מ"ר ליחידה.

הקלה כמותית. יש לחשב את ההקלה של 6% כפי שמאפשרת הוועדה וכפי שמאפשר החוק. 6% מתוך כלל שטח המגורים בנחלה שהוא 3.662 דונם ולא כפי שחושב בשומת המשיגים.

שביל גישה למגרש עורפי. אין צורך להתייחס לכך משום שניתנה הפחתה לשוליות ולמגרש עורפי ולכן נוצרת חפיפה בהפחתות.

מכירת מגרש עם שטח חקלאי. אין להתייחס לכך משום שהשומה מתייחסת לשטח של 2.5 דונם למגורים. אין להביא בחשבון את מה שמעבר לכך. מעבר לזאת, קיים יתרון ולא חיסרון לשטח חקלאי צמוד לחלקת המגורים. ניתן למשל להקים חוות סוסים.

מטרד מפעילות לא חקלאית. יש לזכור שהפלי"ח המותר בביתן אהרן הוא יחידות נופש. אם הפלי"ח יפגע בערך המגורים יש להניח שהוא לא ימומש. לכן עצם הזכויות לפלי"ח לא פוגעות בשווי המגורים.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס הנישום הוא מגרש בשטח 2.5 דונם שנגרע מחלקת המגורים של נחלה 18 בביתן אהרן, לצורך עיגון זכויות החוכר (היוון זכות החכירה).

המחלוקת בין הצדדים נוגעת בעיקרה לנתוני ההשוואה הרלוונטיים (שדומים אך לא זהים בין שתי השומות) ולהתאמות שיש להפעיל על נתוני ההשוואה.

אין מחלוקת מהותית בעניין הפוטנציאל התכנוני המוערך או בשאלה אם יש להביא בחשבון תשלום עתידי בהיטל השבחה.

10.2. עקרונות, גורמים ושיקולים:

עקרונות השומה

בסיס השווי: בסיס השווי בהכרעה זו הוא "שווי שוק", כהגדרתו בתקן שמאות מס' 19.

הנחות מיוחדות: ההנחות המיוחדות בהכרעה זו הם:

- א. בהתאם להזמנת השומה, הכרעה זו מניחה נכס ריק ופנוי (בעלות מלאה).
- ב. הכרעה זו מתייחסת למרכיב הקרקע בלבד, ללא מחוברים.
- ג. הכרעה זו מתייחסת לזכויות הבנייה למגורים בלבד.
- ד. בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, הכרעה זו לא מביאה בחשבון היטל השבחה צפוי בעת מימוש הפוטנציאל התכנוני.

גורמים ושיקולים

נתוני ההשוואה הרלוונטיים. שומות הצדדים הן במידה מסויימת תיאורטיות מכיון שהן מבוססות על חילוץ מנכסי השוואה שהם בתים פרטיים ישנים. כנראה ולא היתה דרך אחרת להעריך את הנכס הנישום בעת שהוכנו, בהיעדר נתוני השוואה ישירים למגרשים. ואולם לאחרונה התקבלו תוצאות מכרז רמי למגרשים בהרחבה של בית חירות ואנחנו נתבסס על השוואה ישירה לאלו. גישה זו הדירה יותר משיטת החילוץ. נציין כי גם התקינה השמאית וגם בתי המשפט מעדיפים שימוש בגישת ההשוואה.

מיקום הנכס והתאמות. מיקום הנכס הוא במושב מבוקש במרכז הארץ. ישנם ביקושים ערים ודומים לנכסים ביישובים הקשורים כפר ויתקין – בית חירות – ביתן אהרן – בת חן. לכן יש להיזהר בהתאמות מרובות לנתוני השוואה מיישובים אלה וכמו תמיד יש לבחון את התוצאה המתקבלת במבחן הסבירות. בפועל, לא צריכה להיות שונות גדולה בין רמות המחירים ביישובים אלה.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



העסקה בנחלה. העסקה בנחלה אינה רלוונטית למטרת הכרעה זו. זאת מאחר ומדובר בנכס בעל שימושים מעורבים: מגורים, חקלאות, נופש. ואילו בהכרעה זו עלינו להעריך את המגרש הנישום המהווה חלק מחלקת המגורים לצורך תשלום דמי רכישה, עם זכויות בנייה למגורים בלבד.

זכויות בנייה ופוטנציאל תכנוני. אנחנו נניח כפי שפירטנו בפרק 8 לעיל (המצב התכנוני). לגבי מרכיבי הערך הדחוי לזכויות הפוטנציאל: סביר להביא בחשבון דחייה של 3 שנים עד לאישור תכנית מתאר מקומית חדשה למושב. שיעור היוון ריאלי לקרקע לא יכול להיות 6% כפי שקבעו המשיגים. זוהי התשואה כיום לנכסים מסחריים (משרדים ומסחר)². ואילו במגורים משיגים היום לא יותר מ- 3.5%. לכן השיעור של 4.5% בשומת המשיבה הוא סביר ואף גבוה. נאמץ אותו על הצד הזהיר.

לגבי הקלה כמותית – לא ברור לי מדוע שני הצדדים הביאו זאת בחשבון. ישנם שני סוגי פוטנציאל שמוציאים זה את זה: פוטנציאל לאישור תכנית חדשה ופוטנציאל להקלה כמותית. מרגע שתאושר תכנית חדשה, לא ניתן יהיה לממש הקלה כמותית (שכן היא חלה רק במקרה תכניות שהופקדו לפני 1989). לכן אם מניחים פוטנציאל שנובע מתכנית חדשה, לא ניתן להניח גם הקלה כמותית.

שביל גישה למגרש עורפי. לא מדובר בהשפעה מהותית ואין טעם להיכנס לזה בתחשיב. אין ויכוח על השטח לחישוב זכויות הבנייה. הוויכוח מתייחס רק לשטח שולי של החצר, ללא זכויות.

התאמות לנתוני השוואה. להלן התייחסות להתאמות שנטענו על ידי הצדדים ופירוט ההתאמות שאביא בחשבון בהכרעה זו:

התאמות	
-5%	הפחתה לגודל (נזילות)
נכסי השוואה הם מגרשים לבתים בודדים. הנכס הנישום הוא מגרש ל- 2 יחידות עיקריות עם פוטנציאל ליחידה שלישית. ניתן יהיה לפצל את אחת היחידות למגרש נפרד. מדובר בנכס נזיל פחות ולכן ההפחתה.	
היחידה השלישית אם תקום סביר שתוקם בעורף המגרש, במקום שיועד לכך בתכנון גבולות המגרש להיוון. מדובר יהיה במגרש עורפי אך גובל בדרך עפר חקלאית. לא אביא בחשבון התאמה לכך משום שהיא	הפחתה למגרש עורפי

² ראו סקרי תשואות אחרונים של השמאי הממשלתי ושל CBRE. כמו כן עבודת מחקר של משרד קונפורטי רביב שהוזמנה על ידי פורום שווי הוגן במרכז הבינתחומי הרצליה.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



תיבלע בדחייה עבור מימוש הפוטנציאל (בשל הדחייה
השפעה של ההתאמה אינה מהותית).

נתוני ההשוואה שהבאתי מבית חירות לא דורשים
התאמה למיקום ביחס לנכס הנישום, ולכן לא הבאתי
בחשבון התאמה למיקום.

אני מסכים עם המשיבה שהחצר הגדולה שיוצר השטח
החקלאי מהווה יתרון ולא חיסרון. זהו הערך המוסף
של נחלה על פני מגרש רגיל, הנכס היחיד בארץ שניתן
לבנות בו בית אחוזה. יש לזכור שבפועל מעט מאוד
עוסקים כיום בחקלאות והנכסים האלה מבוקשים
בתור נכסי 'אורח חיים'.

באופן דומה צודקים המשיגים שהזכויות לפל"ח לא
יכולות להוות מטרד משום שלא קיימת חובה לממש
אותן.

4% לשנה לפי שיעור עליית מחירי הדירות בשנים
האחרונות.

נתוני ההשוואה הם נכסים בחכירה. כדי לבצע התאמה
לבעלות מלאה חילקתי ב- 95% (= הכפלה ב-
105.26%)

התאמה למיקום

**הפחתה למטרדים
(שימושים מעורבים)**

התאמה לזמן

התאמה לבעלות מלאה

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

סקירת שוק

ביתן אהרן והיישובים הצמודים אליו כפר ויתקין ובית חירות הם מהיישובים המבוקשים בעמק חפר.
מדובר ביישובים כפריים במרכז הארץ במרחק לא רב מגוש דן. הנחלות נקנות על ידי בעלי אמצעים וגם
הביקושים למגרשים בהרחבות גבוהות ביותר. למכרז רמ"י האחרון בבית חירות נרשמו עשרות מציעים.

יעידו על כך המחיר שבו נרכשה בשנת 2017 הנחלה שכוללת את הנכס הנישום (7.8 מיליון ₪) מחירי בתים
לא חדשים בבת חן כיום (סביב 5 מיליון ₪) והרלוונטי ביותר מבחינתנו מחירי מגרשים של חצי דונם,
חבויים בשולי שכונת הרחבה לא מרשימה במיוחד בבית חירות (2.8 מיליון ₪ כולל מע"מ ופיתוח).

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



אזור המגרשים במכרז רמי בשולי שכונת ההרחבה של בית חירות.

נתוני השוק וניתוח

להלן ניתוח נתוני ההשוואה – ההצעות הזוכות במכרז רמ"י מס' מר/183/2019:

ניתוח נתוני שוק - מכרז רמי בבית חרות									
המועד הקובע 08/08/2018									
מספר	תאריך	מגרש	גוש	חלקה	שטח במ"ר	סכום זכייה	הוצ' פיתוח	תמורה כולל'	למ"ר אקוו'
1	08/12/2019	301	8341	49	558	2,451,222 ₪	153,420 ₪	3,021,350 ₪	8,682 ₪
2	08/12/2019	304	8341	21	503	2,221,222 ₪	153,420 ₪	2,752,250 ₪	8,737 ₪
3	08/12/2019	305	8341	21	502	2,200,003 ₪	153,420 ₪	2,727,424 ₪	8,714 ₪
4	08/12/2019	306	8341	21	501	2,211,000 ₪	153,420 ₪	2,740,290 ₪	8,755 ₪
5	08/12/2019	309	8341	21	509	2,355,558 ₪	153,420 ₪	2,909,423 ₪	9,149 ₪
6	08/12/2019	310	8341	21	509	2,313,131 ₪	153,420 ₪	2,859,783 ₪	8,993 ₪
7	08/12/2019	311	8341	21	510	2,165,623 ₪	153,420 ₪	2,687,199 ₪	8,424 ₪
8	08/12/2019	312	8341	21,50	507	2,325,000 ₪	153,420 ₪	2,873,670 ₪	9,065 ₪
							ממוצע	2,821,424 ₪	8,815 ₪
							חציין	2,806,017 ₪	8,746 ₪

מקור: רשות מקרקעי ישראל
תמורה כוללת = סכום זכייה + מע"מ + הוצ' פיתוח

ניתוח השטח המבונה לפי זכויות הבנייה				
משקל				
מספר	עיקרי וממד	שירות	חצר	שטח אקוו'
1	236	56	335	348
2	214	50	302	315
3	213	50	301	313
4	213	50	301	313
5	216	51	305	318
6	216	51	305	318
7	217	51	306	319
8	215	51	304	317

תכנית מגדירה זכויות: עח/3132 - עיקרי 40%, שירות 10%, שיעור תכסית 40%.

סיכום

התאמת המחיר הממוצע לשווי למ"ר אקוו'	
9,000 ₪	ממוצע בנכסי ההשוואה
5.26%	לאחר התאמה לבעלות (95%)
-5.00%	לאחר הפחתה לגודל (בזילות)
-5.10%	לאחר התאמה לזמן (4% לשנה)
8,500 ₪	נאמר

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



בהתאם לנתונים לעיל אני מעריך את השווי למ"ר מבונה אקוו' בסך של 8,500 ₪, כולל מע"מ וכולל פיתוח.

11. תחשיב השומה

הערכת השווי	
שטח מבונה אקוו' במ"ר	1,125
שווי למ"ר אקוו'	8,500 ₪
שווי	9,562,500 ₪
נאמר	9,560,000 ₪

הערה ב - חישוב שטח מבונה אקוו' בנכס הנישום

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם דחייה	שטח אקוו'
עיקרי וממדים קיים	425	1.00	1.00	425
שירות קיים ללא ממדים	65	0.50	1.00	32.5
בריכת שחייה	50	0.35	1.00	17.5
חצר לפני פוטנציאל	1960.00	0.25	1.00	490
פוטנציאל עיקרי וממד	192.50	1.00	0.88	169.4
פוטנציאל שירות ללא ממד	49.50	0.50	0.88	21.78
פוטנציאל מרתף	50.00	0.50	0.88	22
הפסד חצר	-242	0.25	0.88	-53.24
			סה"כ	1,125

מקדם דחייה לפוטנציאל לפי ערך דחוי ל-3 שנים לפי תשואה של 4.5% לקרקע.
חצר חושבה לפי תכנית בקומה אחת.

בקרת התוצאה

כאמור כ- 2.8 מיליון ₪ מחיר מגרש של חצי דונם בבית חירות. במועד הקובע נניח 5% פחות מכך – 2.7 מיליון. את הנכס הנישום ניתן לחלק לשני מגרשים של דונם ופוטנציאל מגרש שלישי של חצי דונם. את שני המגרשים הגדולים סביר להעריך בלפחות 3.5 מיליון ₪, נכון למועד הקובע. את פוטנציאל המגרש השלישי ב- 2.7 מיליון ומקדם דחייה של 0.80 – נקבל 2.2 מיליון. סך הכל נקבל 9.2 מיליון ₪. לפי זה ההערכה לעיל סבירה.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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



12. שומה:

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

שווי שוק

סך של 9,560,000 ₪ (תשעה מיליון חמש מאות ושישים אלף ₪).

הערך הנקוב 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 מאפריל 2019, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה על ידי הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בכבוד רב,

רון כהן

שמאי מחוזי

העתקים:

מר דב וידר – מנהל תחום שמאות רמ"י מרכז

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-392157

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