



תאריך עברי: כ"ו אדר א, תשפ"ב
תאריך לועזי: 27 פברואר, 2022
מס' תיק רמ"י: 207034419
מספרינו (אופק): 44695
לקביעת שכ"ט: 8.80 יח' שומה

לכבוד:

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

גב' גלית אציל לדור
שמאית מקרקעין מטעם רמ"י
סמטת המור 1, עדנים
בדוא"ל:
galit@atsil.co.il

גב' מאיה ביבי,
צוות חוזים לדורות
מרחב מרכז, רמ"י
בדוא"ל:
mayabi@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹ גוש 8976, חלקה 145 (חלק), רח' קיבוץ גלויות, בצרה

1. מבוא ומטרת השומה:

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 07/11/2021, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי מרכיב הקרקע, זאת לצורך גביית תשלום בגין דמי רכישה, בחלופות הבאות:
 - א. אומדן 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.
 - ב. אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים בשטח של 3.042 דונם על פי תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד.
- 1.2. חלופת השומה הוערכה מטעם רמ"י ע"י שמאית המקרקעין הגב' גלית אציל לדור בשומה מיום 16/05/2021 – **להלן: "המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר ניצן מקובר מיום 07/10/2021 – **להלן: "המשיג"**.
- 1.3. בתאריך 13/01/2022 התקיים דיון בפלטפורמת "זום" בהשתתפות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים בתאריך 16/01/2022, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 30/01/2022.
- 1.4. בתאריך 21/01/2022 העביר שמאי המשיג את המסמכים הבאים: שומה מכרעת מיום 25/08/2021 לנכס המצוי בגו"ח 11090/32; הכרעה בהשגה ראשונה מיום 16/01/2020 לנכס המצוי בגו"ח 8330/3; הסכם מכר של הנכס הנדון מיום 20/01/2019; סקר שוק לנחלות חקלאיות המוצעות למכירה במושב בצרה.
- 1.5. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על גישת השומה וערכי השווי הראויים לנכס הנדון.

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



2. זיהוי הנכס:

גוש:	8976
חלקה:	145 (חלק)
שטח חלקה (רשום):	8,921 מ"ר
מגרש:	חלק ממגרש 15 עפ"י תכנית משמ/46/ח.ש.
שטח קרקע נישום:	2,500 מ"ר / 3,042 מ"ר
מהות הנכס הנישום:	חלקת המגורים בנחלה
כתובת עירונית:	רח' קיבוץ גלויות, בצרה

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 מועד עריכת שומת המשיבה, כלומר – 16/05/2021².

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ ביום 15/02/2022.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הידוע כחלק מחלקה 145 בגוש 8976, מהווה את מרכיב הקרקע של חלק מחלקת מגורים בנחלה הממוקמת ברחוב קיבוץ גלויות בתחום המושב בצרה.

6.1 הסביבה:

מושב בצרה הינו מושב שיתופי המצוי בתחום המועצה האזורית חוף השרון. המושב ממוקם בסמוך ליישובים: בני ציון, צופית, גן חיים, בית ברל, וגובל ממערב בכביש 4 ומדרום בעיר רעננה. הכניסה למושב מתבצעת דרך שתי כניסות מכביש מס' 4 - כניסה צפונית המובילה למושב בצרה ומושב בני ציון וכניסה דרומית דרך צומת בצרה המתחברת לדרום המושב בסמוך לשכונת ההרחבות הדרומית.

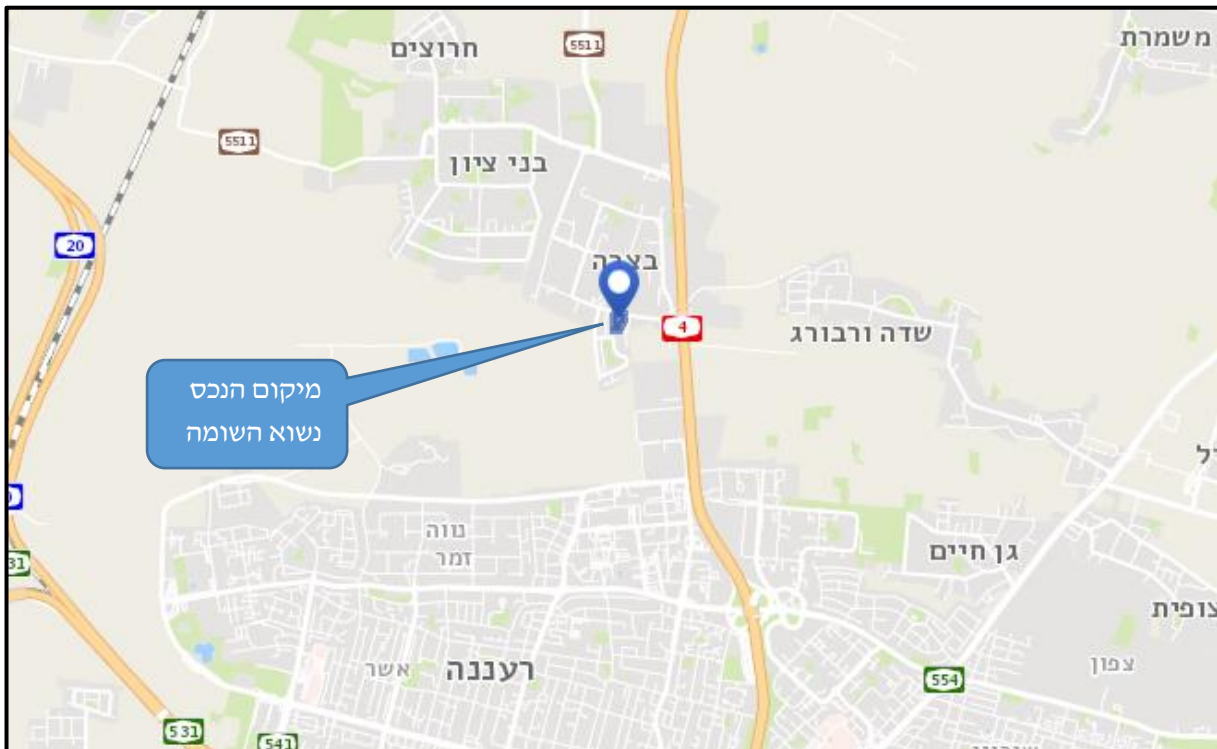
המושב מאופיין בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד בניה חדישה וכולל נחלות ומשקי עזר.

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

² יוער כי שומת המשיג נערכה למועד קובע נוסף אשר אינו נכלל בהזמנת השומה ולפיכך מועד זה לא יובא על ידנו בחשבון.



תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

כאמור, הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע של חלק מחלקת המגורים בנחלה הממוקמת ברחוב קיבוץ גלויות בתחום המושב בצרה.

חלקה 18 הינה בצורה אי רגולרית דמויית "ר" הפוכה ושטחה הרשום הוא 8,921 מ"ר. לחלקה חזית צפונית באורך של כ- 82 מ' לרחוב קיבוץ גלויות.

על פי מפת מדידה מתאריך 25/02/2020 שהועברה מרמ"י, אזור המגורים בנחלה ("המשבצת הצהובה") הינו בשטח של 3,042 מ"ר ומצוי בצידה הצפון-מזרחי של החלקה. המגרש נשוא חלופה א' לשומה ששטחו 2,500 מ"ר וצורתו טרפזית, מהווה חלק מתחום המשבצת הצהובה בנחלה.

נכון למועד הביקור בנכס, במגרש הנדון קיים מבנה מגורים צמוד קרקע ותיק ומבני עזר.

גבולות הנכס:

צפון: חזית לרחוב קיבוץ גלויות.

דרום/מערב/מזרח: משקים חקלאיים.

מחוז תל-אביב והמרכז

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

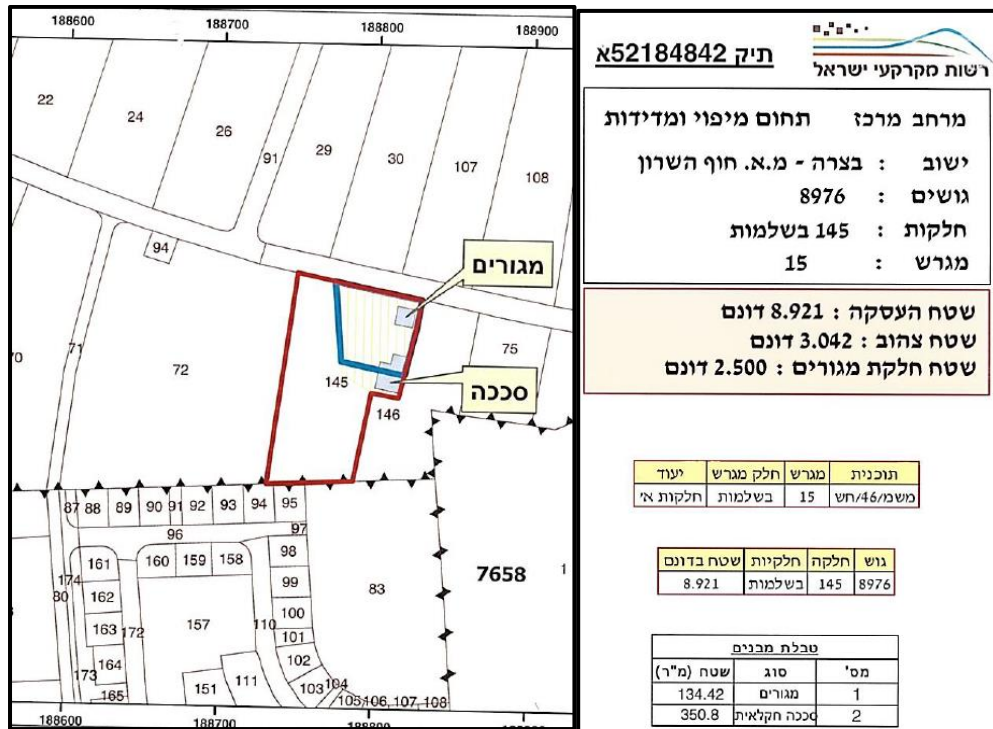
<http://Shuma.justice.gov.il>



תצ"א מתוך אתר GOVMAP (הסימון להמחשה):



להלן המגרש נשוא ההכרעה מתוך תשריט רמ"י מיום 25/02/2020



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 קיבוץ גלויות (מבט מכיוון צפון)



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 07/02/2022, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום:	גוש 8976 חלקה 18
שטח רשום:	8,921 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל – בשלמות

7.2. אישור זכויות מרמ"י:

הועבר לעיוננו מרמ"י אישור זכויות מיום 28/02/2018 הנוגע לזכויות בנחלה מס' 15 במושב בצרה. להלן עיקריו:

- רשומה בנחלה זכות בר רשות לטובת סטקולוב אפרים ומרים.
- לא נמצאו בתיק רמ"י רישומים על שיעבודים בנכס, בקשה להעברת זכויות, רישום על צירוף בית שני ולא דווח על שימוש לא חקלאי בנכס ו/או בניה ללא אישור רמ"י.

7.3. אישור זכויות מהאגודה:

הועבר לעיוננו אישור הרכב נחלה מס' 15 מיום 18/02/2018 מאת האגודה השיתופית – בצרה כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ. להלן עיקריו:

- חלקה א' בשטח 8.921 דונם.
- חלקה ב' בשטח של כ- 5.2 דונם.
- חלקה ג' בשטח של כ- 8.5 דונם (פרדס משותף).

מחוז תל-אביב והמרכז

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

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



7.4. חוזה מכר:

הועבר לעיונו הסכם על תנאי בנכס הנדון מתאריך 20/01/2019 שנערך בין אילנה שוהם ואח' (להלן: "המוכר") לבין גלית גבאי אליהו (להלן: "הקונה"). להלן עיקריו-

תנאי מתלה להסכם:	ההסכם תלוי בקבלת הקונה כחבר באגודה – בצרה כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ.
הנכס הנמכר:	זכויות המוכרים בנחלה מס' 15 במושב בצרה הכוללת, בין היתר, את חלקה 73 בגוש 8976 המורכבת מהחלקים הבאים: חלקה א' בשטח של 8.921 דונם, חלקה ב' בשטח של כ- 5.2 דונם וחלק בלתי מוגדר בחלקה ג' בשטח של כ- 8.5 דונם.
התמורה:	10,350,000 ₪.
תנאים נוספים:	דמי הסכמה ודמי רכישה לרמ"י – המוכר יישא בתשלום דמי הרכישה עד לגובה דמי ההסכמה שהיו משולמים בהתאם להחלטה 534 ולסכום מרבי של 3,780,000 ₪.

8. המצב תכנוני:

8.1. בהתאם מידע שאותר באתר רשות מקרקעי ישראל ומידע שהתקבל מהועדה המקומית לתכנון

ובניה חוף השרון חלות על הנכס שבנדון, בין היתר, התכניות המפורטות להלן:

מספר תכנית	י.פ.	מועד אישור התכנית	מהות התכנית
משמ/46/חש	3496	05/11/1987	תכנית לצרכי רישום.
חש/10/10	3613	16/01/1989	מבני עזר ומרתפים.
חש/11/10	3932	17/10/1991	תכנית מפורטת.
חש/15/10	5215	14/08/2003	הנחיות לפל"ח.
401-0819383	9858	02/09/2021 - אושרה	תכנית נקודתית.
		לאחר המועד הקובע	

8.2. סיכום המצב התכנוני המאושר:

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

סיכום זכויות הבניה המאושרות במועד הקובע	
שטח מגרש מינימלי	2,000 מ"ר
שטח עיקרי למגורים	450 מ"ר
שטחי שירות (עילי)	60 מ"ר בתוספת שטחי ממ"ד
שטחי שירות תת קרקעיים	ניתן לבנות מרתף שגובהו עד 2.2 מ' בתכנית קומת הקרקע. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, כולל מקלט. ככל וייבנה מרתף לא תותר בניית מבנה עזר נוספים, למעט מבנה חניה.
מספר יח"ד	3 יח"ד בשני מבנים נפרדים. ניתן לכלול שתי יח"ד במבנה אחד - האחת בשטח של עד 55 מ"ר ובסה"כ שטח של עד 255 מ"ר במבנה אחד.
מספר קומות	עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.

מחוז תל-אביב והמרכז

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

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



8.2.2. תכנית מס' 401-0819383 (אושרה לאחר המועד הקובע)

תכנית מס' 401-0819383 הינה תכנית נקודתית מפורטת לנכס הנדון אשר אושרה לאחר המועד הקובע לשומה. להלן עיקרי השינויים הנובעים מהתכנית:

- תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62 א (א) 17 (ב).
- שינוי גובה מפלס המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.4 מ'.
- תותר בניית בריכת שחייה בנפח שלא יעלה על 150 מ"ק ושטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי.

8.3. הפוטנציאל התכנוני

מבדיקה שערכנו עולה כי הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון הינו-

- תוספת יח"ד נוספת בנחלות עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35 ותכנית מס' 401-0785857 הקובעת הנחיות לתוספת יח"ד שלישית בנחלות והמצויה בשלבי הכנה³. להלן פירוט זכויות הבניה ביחידת הדיוור הנוספת:

שטח מגרש	350 מ"ר
שטח עיקרי עילי	180 מ"ר
שטחי שירות עיליים	38 מ"ר (כולל חניה מקורה אחת בשטח 18 מ"ר)
מרתף	עיקרי – 90 מ"ר. שטחי שירות – 30 מ"ר
תכסית (כולל חניה מקורה)	עד 40%.

- תוספת שטחי בניה ע"י הכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה ולפי תכנית 401-0819383 הכוללת תוספת של 7% או 50 מ"ר, לפי הנמוך מבניהם.
- תוספת בריכת שחייה בנפח שלא יעלה על 150 מ"ק ושטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי, בהתאם להוראות תכנית 401-0819383 אשר אושרה לאחר המועד הקובע.
- שינוי גובה המרתף ל- 2.4 מ' בהתאם להוראות תכנית 401-0819383 אשר אושרה לאחר המועד הקובע.

8.4. רישוי:

בתיק הבניין הסרוק המופיע באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון אותרו על ידנו, בין היתר, היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה מס' 253 מיום 09/02/1953 שניתן ל: "תוספת למגורים".
- היתר בניה מס' 843 מיום 25/07/1965 שניתן ל: "תוספת למגורים".

בתיק הבניין מצוינות בקשות להיתר שטרם אושרו להריסת המבנים הקיימים ולבניה חדשה בחלקה.

³ הנתונים התכנוניים המובאים להלן הינם על פי גרסת מסמכי התכנית העדכניים ביותר שאותרו על ידנו – גרסה מס' 11, מועד הפקה



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 הצדדים⁴:

חלופה	שמאית המשיבה	שמאי המשיג
א'	13,019,059 ₪	9,763,474 ₪
ב'	13,617,350 ₪	10,105,355 ₪

9.2. סיכום שומת שמאית המשיבה:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך שמאית המשיבה על גישת החילוץ מעסקאות השוואה ונתוני היצע לנכסים בנויים במושבים בצרה ובני ציון. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה⁵:

- עסקת מכר מתאריך 20/02/2018 בגו"ח 8043/118 (בני ציון) למגרש בשטח של 501 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 158 מ"ר. התמורה בעסקה – 5,345,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי מתואם בסך 13,170 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 04/12/2018 בגו"ח 8976/125 (בצרה) למגרש בשטח של 453 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 134 מ"ר. התמורה בעסקה – 4,700,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי מתואם בסך 12,891 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 18/12/2019 בגו"ח 8043/118 (בני ציון) למגרש בשטח של 501 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 163 מ"ר. התמורה בעסקה – 5,200,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי מתואם בסך 12,360 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 29/03/2020 בגו"ח 8976/134 (בצרה) למגרש בשטח של 450 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 200 מ"ר. התמורה בעסקה – 6,925,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי מתואם בסך 16,010 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 24/08/2020 בגו"ח 8976/123 (בצרה) למגרש בשטח של 500 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 285 מ"ר. התמורה בעסקה – 6,300,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי מתואם בסך 12,415 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 14/09/2020 בגו"ח 7659/100 (בצרה) למגרש בשטח של 502 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 230 מ"ר. התמורה בעסקה – 6,100,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאית המשיבה, העסקה משקפת שווי מ"ר מבונה אקווי מתואם בסך 12,807 ₪.
- תוצאת שומה בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 8973/56 מיום 11/02/2021 – בקרה בלבד.

⁴ מאחר ובאומדן חלופה א' לא צוינה בשומת המשיג חלוקה למרכיבי זכויות הבניה, לצורך ההשוואה מוצג להלן סה"כ שווי המגרש הכולל כפי שנקבע בשומות הצדדים.

⁵ ליתר פירוט ראו עמ' 6 לשומת המשיבה.



9.2.2. עקרונות התחשיב:

- שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע הינו 12,700 ש"ח/מ"ר מבונה אקווי.
- הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני המפורט להלן:
 - תוספת יח"ד שלישית בנחלה בדחייה ל-4 שנים בשיעור היוון של 5%.
 - תוספת של 50 מ"ר שטח עיקרי במסגרת תיקון 101 לחוק התו"ב בכפוף להכנת תכנית בסמכות מקומית בדחייה לשנה בשיעור היוון של 6%.
 - תוספת בריכת שחייה בכפוף להכנת תכנית בסמכות מקומית בדחייה לשנה בשיעור היוון של 6%.
- על פי חוות דעת משפטית ממוזמין השומה לא הובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.
- הובא בחשבון מקדם התאמה להיקף בשיעור 0.95.
- בניית עסקאות ההשוואה הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 1 – 1.1 וכן המקדמים האקווי הבאים: עיקרי – 1, מרתף – 0.5, חצר – 0.25.
- בתחשיבי השומה הובאו בחשבון המקדמים האקווי הבאים: עיקרי – 1, שטחי שירות עיליים – 0.6, תוספת זכויות דחיות במסגרת תיקון 101 – 0.95, מרתף עיקרי – 0.6, מרתף ש"ש עד 100 מ"ר ליח"ד – 0.5, יתרת שטח מרתף ש"ש – 0.4, חניה – 0.35, בריכה – 0.3, חצר עד 1,000 מ"ר – 0.25, חצר 1,000 עד 2,000 מ"ר – 0.2, יתרת חצר – 0.1.
- הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם מסמך מיום 18/05/2016 בעניין עלויות פיתוח בשומת הרשות – יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464.

9.2.3. תחשיבי השומה:

תחשיב השווי - חלופה א'			
			שטח מגרש (במ"ר)
			2,500
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ
שטח עיקרי	450	1	450.0
שטח מרתפים עד 100 ליח"ד	200	0.5	100.0
יתרת שטח מרתפים	195	0.4	78.0
חניות	60	0.35	21.0
חצר עד 1,000 מ"ר	490	0.25	122.5
חצר 1,000 - 2,000 מ"ר	1,000	0.2	200.0
יתרת חצר	500	0.1	50.0
סה"כ שטח מבונה אקווי			1,021.5
שווי מ"ר מבונה אקווי כולל פיתוח ומע"מ			12,700 ₪
סה"כ שווי ללא פוטנציאל כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			12,973,000 ₪



אומדן פוטנציאל לתוספת זכויות בתכנית בסמכות ועדה מקומית			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
תיקון 101	50	0.95	47.5
בריכת שחייה	100	0.3	30
הפסד חצר	-150	0.1	-15
סה"כ שטח מבונה אקווי'			
בדחייה למימוש לשנה בשיעור היוון 6%			62.5
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			58.96
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			12,700 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			749,000 ₪

אומדן פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
עיקרי - 2 קומות	180	1	180
שיש עילי	20	0.6	12
מרתף עיקרי	90	0.6	54
יתרת שטח מרתף	30	0.4	12
חניה	18	0.35	6.3
הפסד חצר	-158	0.1	-15.8
סה"כ שטח מבונה אקווי'			
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			248.5
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			12,700 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			3,155,950 ₪
בדחייה למימוש לארבע שנים בשיעור היוון 5%			2,596,408 ₪
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			2,596,000 ₪

סיכום - אומדן חלופה א'	
סה"כ	16,320,000 ₪
הפחתה להיקף	0.95
סה"כ שווי 2.5 זונם בחלקת המגורים בנחלה כולל פיתוח ומע"מ	15,500,000 ₪
עלויות פיתוח	-267,701 ₪
סה"כ שווי 2.5 זונם בחלקת המגורים בנחלה ללא פיתוח ומע"מ	13,019,059 ₪
מרכיב שווי זכויות של 375 מ"ר ללא פיתוח ומע"מ	5,357,628 ₪
מרכיב שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים בניכוי שווי של 375 מ"ר ללא פיתוח ומע"מ	7,661,431 ₪



תחשיב השווי - חלופה ב'			
		שטח מגרש (במ"ר)	
		3,042	
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	450	1	450.0
שטח מרתפים עד 100 ליח"ד	200	0.5	100.0
יתרת שטח מרתפים	195	0.4	78.0
חניות	60	0.35	21.0
חצר עד 1,000 מ"ר	490	0.25	122.5
חצר 1,000 - 2,000 מ"ר	1,000	0.2	200.0
יתרת חצר	1,043	0.1	104.3
סה"כ שטח מבונה אקווי'		1,075.8	
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ		12,700 ₪	
סה"כ שווי ללא פוטנציאל כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל		13,663,000 ₪	

אומדן פוטנציאל לתוספת זכויות בתכנית בסמכות ועדה מקומית			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
תיקון 101	50	0.95	47.5
בריכת שחייה	100	0.3	30
הפסד חצר	-150	0.1	-15
סה"כ שטח מבונה אקווי'		62.5	
בדחייה למימוש לשנה בשיעור היוון 6%		58.96	
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ		12,700 ₪	
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל		749,000 ₪	

אומדן פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
עיקרי - 2 קומות	180	1	180
ש"ש עילי	20	0.6	12
מרתף עיקרי	90	0.6	54
יתרת שטח מרתף	30	0.4	12
חניה	18	0.35	6.3
הפסד חצר	-158	0.1	-15.8
סה"כ שטח מבונה אקווי'		248.5	
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ		12,700 ₪	
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל		3,155,950 ₪	
בדחייה למימוש לארבע שנים בשיעור היוון 5%		2,596,408 ₪	
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל		2,596,000 ₪	

סיכום - אומדן חלופה ב'	
סה"כ	17,010,000 ₪
הפחתה להיקף	0.95
סה"כ שווי 3.042 דונם בחלקת המגורים בנחלה כולל פיתוח ומע"מ	16,200,000 ₪
עלויות פיתוח	-267,701 ₪
סה"כ שווי 3.042 דונם בחלקת המגורים בנחלה ללא פיתוח ומע"מ	13,617,350 ₪

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 שקלול גישת החילוץ מעסקאות מכר לנכסים בנויים בשכונת ההרחבה ונחלות חקלאיות במושב בצרה. להלן נתוני ההשוואה שבשומת המשיג⁶:

- עסקת מכר מתאריך 14/09/2020 בגו"ח 7659/100 (בצרה) למגרש בשטח של 502 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 230 מ"ר. התמורה בעסקה – 6,100,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מגרש פנוי של 4,396,193 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 24/08/2020 בגו"ח 8976/123 (בצרה) למגרש בשטח של 500 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 285 מ"ר. התמורה בעסקה – 6,300,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מגרש פנוי של 4,247,033 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 29/03/2020 בגו"ח 8976/134 (בצרה) למגרש בשטח של 450 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 202 מ"ר. התמורה בעסקה – 6,925,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מגרש פנוי של 5,035,839 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 10/11/2019 בגו"ח 8976/45 (בצרה) למגרש בשטח של 816 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 190 מ"ר. התמורה בעסקה – 6,260,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מגרש פנוי של 4,889,111 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 04/12/2018 בגו"ח 8976/125 (בצרה) למגרש בשטח של 453 מ"ר הכולל מבנה בשטח של 140 מ"ר. התמורה בעסקה – 4,700,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מגרש פנוי של 3,933,274 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 08/09/2020 בגו"ח 8975/95 (בצרה) לנחלה הכוללת מבנה בשטח של 206 מ"ר. התמורה בעסקה – 12,000,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מתואם לנחלה פנויה של 11,500,000 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 10/12/2019 בגו"ח 8976/18 (בצרה) לנחלה הכוללת מבנה בשטח של 400 מ"ר. התמורה בעסקה – 15,600,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מתואם לנחלה פנויה של 12,300,000 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 30/04/2019 בגו"ח 8976/101 (בצרה) לנחלה הכוללת מבנה בשטח של 220 מ"ר. התמורה בעסקה – 14,000,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מתואם לנחלה פנויה של 14,400,000 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 03/04/2019 בגו"ח 8976/103 (בצרה) לנחלה הכוללת מבנה בשטח של 130 מ"ר. התמורה בעסקה – 9,750,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מתואם לנחלה פנויה של 10,200,000 ₪.
- עסקת מכר מתאריך 20/01/2019 בגו"ח 8976/73 (בצרה) לנחלה הכוללת מבנה בשטח של 208 מ"ר. התמורה

⁶ ליתר פירוט ראו עמ' 9 - 10 לשומת המשיג.



בעסקה – 10,350,000 ₪. בהתאם לניתוח שמאי המשיג, העסקה משקפת שווי מתואם לנחלה פנויה של 10,500,000 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- בניתוח השווי על פי עסקאות המכר לנחלות חקלאיות הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 0.9 – 1 וכן הגורמים הבאים⁷:
 - הפחתת שווי הרכוש המשותף באגודה/הון מניה – 350,000 ₪.
 - הפחתת שטח חקלאי – 400,000 ₪.
 - תוספת בגין היטל השבחה צפוי ליחיד שלישית – 770,000 ₪.
- בניתוח השווי על פי עסקאות מכר למגרשי הרחבה הובא מקדם התאמה לזמן בשיעור 1.03 – 1.12, מקדם התאמה לנחלה (גודל והיקף עסקה, פיתוח, עירוב שימושים וכו') בשיעור 0.85 ונקבע שווי זכות הבעלות כולל פיתוח ומע"מ למועד הקובע בסך 11,200 ₪/מ"ר מבונה אקווי.
- הובא בחשבון הפוטנציאל התכנוני המפורט להלן:
 - תוספת יחיד שלישית בנחלה בדחייה ל-4 שנים בשיעור היוון של 5% תחת מקדם הפחתה של 5% לעורפיות.
 - תוספת של 50 מ"ר שטח עיקרי במסגרת תיקון 101 לחוק התו"ב בכפוף להכנת תכנית בסמכות מקומית בדחייה לשנה בשיעור היוון של 5%.
 - תוספת בריכת שחייה בכפוף להכנת תכנית בסמכות מקומית בדחייה לשנה בשיעור היוון של 5%.
- לא הובא בחשבון היטל ההשבחה הצפוי בגין מימוש הפוטנציאל התכנוני.
- מאחר ובאומדן חלופה ב' לא קיים הבדל משמעותי בין תוצאות גישות השומה לא נערך תחשיב נוסף בהשוואה לעסקאות בנחלות חקלאיות.
- בניתוח עסקאות ההשוואה על פי גישת החילוץ ממגרשי ההרחבה הובאו בחשבון המקדמים האקווי הבאים: עיקרי – 1, שטחי שירות – 0.5, מרתף – 0.4, חצר עד 500 מ"ר – 0.25, יתרת חצר – 0.2.
- בתחשיבי השומה שנערכו על בסיס גישת החילוץ ממגרשי ההרחבה הובאו בחשבון המקדמים האקווי הבאים: עיקרי – 1, שטחי שירות עיליים – 0.5, מרתפים – 0.5, שטחי מרתף שוליים – 0.4, תוספת זכויות דחיות במסגרת תיקון 101 – 0.5, חניה מקורה – 0.35, בריכת שחייה – 0.3, חצר עד 1,225 מ"ר – 0.25, חצר עד 2,500 מ"ר – 0.15, יתרת חצר – 0.1.
- הובאו בחשבון הוצאות פיתוח בסיסיות בהתאם לשומת המשיבה ובהתאמה למועד הקובע.

⁷ בהתאם להחלטת ועדת ההשגות לנכס בכפר פינס, שומה מכרעת להיטל השבחה ביוקנעם והחלטות בעיון חוזר.



9.3.3. תחשיבי השומה:

תחשיב שווי חלופה א' - ניתוח עפ"י שווי מ"ר מבונה במגרשי הרחבה			
שטח מגרש (במ"ר)		2,500	
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	450	1	450.0
שטח מרתפים עד 100 ליח"ד	200	0.5	100.0
יתרת שטח מרתפים	195	0.4	78.0
חניות	36	0.35	12.6
חצר עד 1,225 מ"ר	739	0.25	184.8
חצר עד 2,500 מ"ר	1,275	0.15	191.3
סה"כ שטח מבונה אקווי'		1,016.6	
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ		₪ 11,200	
מקדם התאמה לנחלה		0.85	
סה"כ שווי		₪ 9,678,032	
* תוספת בגין פוטנציאל - תיקון 101 + בריכה		₪ 290,000	
** תוספת בגין פוטנציאל - יח"ד שלישית		₪ 1,650,000	
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל		₪ 11,600,000	

* אומדן פוטנציאל לתוספת זכויות בתכנית בסמכות ועדה מקומית			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
תיקון 101	50	0.5	25
בריכת שחייה	100	0.3	30
הפסד חצר	-150	0.15	-22.5
סה"כ שטח מבונה אקווי'		32.5	
מקדם התאמה לנחלה		0.85	
מקדם דחייה למימוש לשנה בשיעור היוון 5%		0.95	
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ		₪ 11,200	
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל		₪ 290,000	

** אומדן פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
עיקרי - 2 קומות	180	1	180
שיש עילי	20	0.5	10
מרתף אפקטיבי	100	0.5	50
חניה מקורה	18	0.35	6.3
הפסד חצר	-158	0.15	-23.7
סה"כ שטח מבונה אקווי'		222.6	
מקדם עורפיות		0.95	
מקדם התאמה לנחלה		0.85	
מקדם דחייה למימוש לארבע שנים בשיעור היוון 5%		0.82	
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ		₪ 11,200	
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל		₪ 1,650,000	

מחוז תל-אביב והמרכז

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

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



תחשיב שווי חלופה א' - ניתוח עפ"י עסקאות מנחלות חקלאיות	
שווי נחלה פנויה ממוצע	₪ 11,800,000
הפחתת שווי הרכוש המשותף באגודה / הון מניה	₪- 350,000
הפחתת שטח חקלאי	₪- 400,000
*** היטל השבחה בגין פוטנציאל יח"ד שלישית	₪ 770,000
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח	₪ 11,800,000

*** אומדן פוטנציאל לתוספת זכויות בתכנית בסמכות ועדה מקומית			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי ק'	90	1	90.0
שטח עיקרי א'	90	0.9	81.0
ש"ש	38	0.5	19.0
מרתף אפקטיבי	100	0.4	40.0
הפסד חצר	-210	0.15	-31.5
סה"כ שטח מבונה אקווי'			198.5
מקדם התאמה לנחלה			0.85
מקדם דחייה למימוש לארבע שנים בשיעור היוון 5%			0.82
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 11,200
היטל השבחה (50%), במעוגל			₪ 770,000

סיכום שווי חלופה א'			
מהות	שווי	משקל	סה"כ
עסקאות מנחלות	11,800,000	0.4	₪ 4,720,000
שווי לפי ניתוח זכויות	11,600,000	0.6	₪ 6,960,000
סה"כ שווי 2.5 דונם בחלקת המגורים בנחלה כולל פיתוח ומע"מ			₪ 11,700,000
עלויות פיתוח			₪- 276,735
סה"כ שווי 2.5 דונם בחלקת המגורים בנחלה ללא פיתוח ומע"מ			₪ 9,763,474



תחשיב שווי חלופה ב' - ניתוח עפ"י שווי מ"ר מבונה במגרשי הרחבה			
			שטח מגרש (במ"ר)
			3,042
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	450	1	450.0
שטח מרתפים עד 100 ליח"ד	200	0.5	100.0
יתרת שטח מרתפים	195	0.4	78.0
חניות	36	0.35	12.6
חצר עד 1,225 מ"ר	739	0.25	184.8
חצר עד 2,500 מ"ר	1,275	0.15	191.3
חצר עד 3,043 מ"ר	543	0.1	54.3
סה"כ שטח מבונה אקווי'			1,070.9
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 11,200
מקדם התאמה לנחלה			0.85
סה"כ שווי			₪ 10,194,968
* תוספת בגין פוטנציאל - תיקון 101 + בריכה			₪ 290,000
** תוספת בגין פוטנציאל - יח"ד שלישית			₪ 1,650,000
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			₪ 12,100,000
עלויות פיתוח			₪ -276,735
סה"כ שווי ללא פיתוח ומע"מ			₪ 10,105,355

* אומדן פוטנציאל לתוספת זכויות בתכנית בסמכות ועדה מקומית			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
תיקון 101	50	0.5	25
בריכת שחייה	100	0.3	30
הפסד חצר	-150	0.15	-22.5
סה"כ שטח מבונה אקווי'			32.5
מקדם התאמה לנחלה			0.85
מקדם דחייה למימוש לשנה בשיעור היוון 5%			0.95
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 11,200
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			₪ 290,000

** אומדן פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
עיקרי - 2 קומות	180	1	180
שייש עילי	20	0.5	10
מרתף אפקטיבי	100	0.5	50
חניה מקורה	18	0.35	6.3
הפסד חצר	-158	0.15	-23.7
סה"כ שטח מבונה אקווי'			222.6
מקדם עורפיות			0.95
מקדם התאמה לנחלה			0.85
מקדם דחייה למימוש לארבע שנים בשיעור היוון 5%			0.82
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 11,200
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			₪ 1,650,000

מחוז תל-אביב והמרכז

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

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



9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בפתח הדיון שהתקיים ביום 13/01/2022, נמסר לצדדים כי נערכו על ידי הח"מ מספר הכרעות בהשגה ראשונה בבצרה, ביניהן שומת הכרעה בגוש 8976 חלקה 18 ברחוב קיבוץ גלויות פינת פרדס. בהכרעה נותחו חלק מעסקאות ההשוואה שבמגרשי הרחבה שהובאו בשומות הצדדים להליך דגן וניתנה התייחסות לזכויות החכירה של נכסי ההשוואה. במהלך הדיון העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות שמאי המשיג:

- **המועד הקובע** – קיימת מחלוקת משפטית בעניין זה. בחוות הדעת ישנה התייחסות לשני תאריכים - האחד, מועד הזמנת השומה ע"י רמ"י בתאריך 16.05.2021 והתאריך הנוסף מועד רכישת הנכס 20.01.2019.

- **הערת הח"מ**: הובהר לצדדים כי שומת ההכרעה תיערך עפ"י המועד הקובע בהתאם להזמנת השומה על ידי רמ"י.

- **גישת השומה** - המחלוקת הינה, בין היתר, על שיטת החישוב וזאת בנוסף למחלוקת על ערכי השווי. מדובר בנחלה חקלאית במושב בצרה. הנחלה נרכשה ביום 20.1.2019 תמורת 10,350,000 ₪. ציפיית הרוכשים לדמי רכישה הייתה כ-4,000,000 ₪. יש לשום בשתי גישות, כאשר יש ליתן משקל גדול לגישת ההשוואה הישירה לנחלות חקלאיות שנמכרו במושב בצרה. לעניין זה יש לציין את החלטת ועדת השגות במושב מגשימים מיום 13.12.2021 אשר תומכת בגישת ההשוואה לנחלות חקלאיות. חלקת המגורים הוערכה בשומת רמ"י על סך של 15,500,000 ₪, כאשר ממוצע העסקאות בנחלות לאותו המועד הוא כ-12,500,000 ₪. יוער כי הביקושים לנחלות גדלו החל מתאריך 08/2021. לפני כן הביקושים היו מועטים. כלומר קיים פער גדול בין הגישות.

שווי הקרקע שהתקבל מגישת ההשוואה הישירה לנחלות הינו 11,800,000 ₪. מכך הופחת מרכיב הון אגודה בסך 350,000 ₪. המשיג מפנה להחלטה בהיטל השבחה ביוקנעם, שנערכה ע"י השמאי המכריע דוד טיגרמן בנושא הון אגודה. החישוב נעשה ע"י סך שווי הנכסים במושב חלקי מספר הנחלות. בשומת המשיג בנכס מושא השומה לא נערך תחשיב מפורט אלא נלקחו נתונים ממזכיר האגודה לשווי הון האגודה. מרכיב הון אגודה במושבים נוספים אחרים הינו בטווח של 450 עד 500 אלף ₪. הופחת שטח חקלאי לפי 20,000 ₪ לדונם. המשיג מפנה להחלטת ועדת השגות במושב מגשימים, שם נלקח שווי של 25,000 ₪ לדונם חקלאי. לחישוב התווסף היטל השבחה בגין פוטנציאל.

- **מקדם התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה** - בעסקאות השוואה למגרשי הרחבות, נלקח ע"י שמאית המשיבה מקדם התאמה של 0.95 בעוד שהמשיג סבור שהמקדם הראוי הוא 0.85. מקדם זה מביא בחשבון שוליות לגודל והיקף עסקה, עירוב שימושים, פיתוח שונה ועוד.

- **פוטנציאל** - חושב פוטנציאל לתוספת יחידה אחת בדחיה לארבע שנים בשיעור היוון של 5%. לא בטוח שאומנם ארבע שנים מהוות דחיה ריאלית. מגרשי הרחבה מגלמים את תיקון 101 ולכן נעשה חישוב כפול בשומת המשיבה. בתחשיב המשיג ניתן מקדם של 0.5 המגלם זאת. בנחלה עצמה קיימת תב"ע נקודתית שאושרה ביום 02/09/2021 (לאחר המועד הקובע), היקף זכויות הבניה 450 מ"ר + 50 מ"ר מרתף לניוד בין היחידות. החלוקה היא 250 מ"ר לבעל המשק, 195 מ"ר בן ממשך, 55 מ"ר ליחידת הורים. פל"ח של 100

מחוז תל-אביב והמרכז

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

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



מ"ר ומבנה עזר בשטח 60 מ"ר. קיימת בקשה להיתר מיום 03.2021 לשתי יחידות + בריכת שחיה ופרגולה. שטח עיקרי 354 מ"ר, שטחי שרות 399 מ"ר, בריכה 90 מ"ר, פרגולה.

- **הוצאות הפיתוח** - חושבו עפ"י הכרעה בעיון חוזר, שם נקבע כי הוצאות פיתוח בנחלה הינם 276,000 ₪. המשיג סבור כי יש לחשב הוצאות פיתוח על פי חוקי עזר.

9.4.2. טענות המשיבה:

- **המועד הקובע** – נקבע על פי תאריך הזמנת השומה.
- **הוצאות הפיתוח** - לא ניתן להשיג במסגרת זו על הוצאות הפיתוח. יש לפנות בעניין לרמ"י.
- **גישת השומה** - על פי החלטת ועדת ההשגות במגשימים יש לוודא כי הנחלות מהוונות. כמו כן, במקרה הנדון במגשימים השמאי המחוזי הגיע לשווי גבוה יותר משווי נחלה שלמה שנמכרת מהוונת לאחר המועד הקובע. אי לכך מצאה הוועדה כי מסקנת השווי של השמאי המחוזי אינה סבירה ולכן ניתנה החלטה זו. אם וככל ויהיו עסקאות השוואה ממגרשי הרחבה ובגישת החילוץ השווי המתקבל בלתי סביר, יש להשתמש בנחלות מהוונות כעסקאות השוואה. כמובן שיש לוודא שאכן מדובר בנחלות מהוונות ויש להוסיף את היטל ההשבחה הצפוי. יצוין כי בנחלות קיים מרכיב משמעותי לתשלומים הנוספים כגון היטל השבחה, דמי רכישה ועוד. לכן קיים קושי להתבסס על נתוני מידע נדל"ן ללא חוזי המכר.
- ההשבחה כפי שנעשתה ע"י המשיג נמוכה ביותר ואינה סבירה. שמאית המשיבה ערכה לאחרונה שומה בהוד השרון לחצי דונם כאשר השווי שנקבע עמד על 5,500,000 ₪. לכן היטל השבחה בעבור יחידה שלישית בערך של 700,000 ש"ח, לא סביר בעליל. המחירים המבוקשים לנחלות במושב בצרה כיום הינם בסביבות 17,000,000 ₪. לגבי מרכיב הון אגודה, השווי משתנה בין המושבים. יש להביא אסמכתאות לחישוב השווי. בנוסף, המושב בצרה כולל גם מספר נחלות פרטיות. לכן לא ברורה דרך חישוב המשיג.
- **הפוטנציאל התכנוני** - השומה נערכה בתאריך 05/2021 כאשר בתאריך 09/2021 אושרה תכנית נקודתית אשר לא הייתה ידועה למשיבה. בתוכנית זו נוספו 50 מ"ר לנחלה + בריכת שחיה + שינויים בקווי בנין. בהתחשב בתוכנית זו הדחייה הראויה היא 4 חודשים ולא יותר. בחישוב הדחיה יש להתייחס לזמן סביר בראיה אובייקטיבית לחלוטין. לגבי גודל הבריכה יש לבחון את השימוש הטוב והיעיל.



10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי וגישת השומה הראויה בנכס הנדון. בעוד ששמאית המשיבה ביססה את קביעתה על גישת החילוץ מנתוני השוואה לבתים צמודי קרקע בשכונות ההרחבה של המושבים בצרה ובני ציון, ביסס שמאי המשיג את קביעתו על שקלול של גישת החילוץ מעסקאות השוואה לנכסים בנויים בשכונת ההרחבה (בדומה לשומת המשיבה) וניתוח עסקאות מכר לנחלות חקלאיות במושב.

בסוגיית גישת השומה הראויה מפנה שמאי המשיג, בין היתר, להחלטת ועדת ההשגות מיום 13/12/2021 שניתנה לנכס במושב מגשימים⁸.

במקרה הנדון אני סבור כי אין לקבל את טענת המשיג בעניין זה.

בסעיף 7.1 בפרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי העוסק בגישת השומה הראויה בשומה הנערכת לצורך חישוב דמי רכישה בחלקת המגורים שבנחלה, נקבע כי –

"עסקאות בנחלות גם כאלה שבהן חלקת המגורים מהוונת, אינן מהוות עסקאות השוואה ישירות מתאימות, שכן הן כוללות רכיבים נוספים רבים, אשר אינם חלק מרכיב הקרקע למגורים. לאור האמור, שומת שווי הזכויות בחלקת המגורים תבוצע בגישת ההשוואה הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, דהיינו למגרשים ביעוד לבניה צמודת קרקע במושב בו ממוקם הנכס...".

"עם זאת ככל שתהיינה עסקאות רלוונטיות בנחלות, אשר בהן חלקת המגורים מהוונת, השמאי יבחן את מסקנת השווי... גם ביחס לנתונים אלו".

הכרעת ועדת ההשגות במושב מגשימים לא שינתה עקרונות אלו, אלא עסקה בשאלה מהי גישת השומה הראויה כאשר בחינת מסקנת השווי מעסקאות בנחלות בהן חלקת מגורים מהוונת, מצביעה על חוסר סבירות מובהק ביחס לניתוח עסקאות במגרשי הרחבה. במקרה זה הכריעה ועדת ההשגות כי קיימת אפוא עדיפות לתוצאת ניתוח העסקאות בנחלות המהוונות.

אני סבור כי תנאים אלו מתקיימים בענייננו. בהליך דנן, שמאי המשיג ביסס את קביעתו מניתוח עסקאות בנחלות על פי המדוווח במערכת הכרמ"ן לחמש עסקאות מכר בעלות שונות גבוהה בתמורה המדווחת בהן⁹. שמאי המשיג לא העביר אסמכתאות נוספות ביחס לעסקאות אלו המעידות כי חלקת המגורים בהן מהוונת. בנוסף לכך העביר שמאי המשיג מספר נתוני היצע לנחלות המוצעות למכירה במושב. לא ניתן להסיק מהפרטים המצויינים במודעות הפרסום האם מדובר בנחלות מהוונות.

מבדיקה שערכתי לנתוני עסקאות המכר שהעביר שמאי המשיג עלה כי העסקה מיום 10/12/2019 בגו"ח

⁸ החלטת ועדת השגות לנחלה מס' 10, גו"ח 7233/3 וגו"ח 6725/27, רח' הערבה 26 במושב מגשימים (מס' אופק - 39868).

⁹ התמורה בעסקאות נעה בין 9.75 משי"ח ל-15.6 משי"ח.



8976/18 נערכה לנכס מושא הכרעה בהשגה ראשונה מיום 07/06/2021 (מס' אופק 41649). על פי הסכם המכר שהועבר בהליך זה, התמורה בסך 15.6 משי"ח כוללת את התחייבות המוכר לתשלום דמי הרכישה לחלקת מגורים בשטח של עד 2.5 דונם. תשלומים לאגודה ולמע"מ, ככל ויהיו, ישולמו על ידי הרוכשים. כמו כן, מבדיקתי עלה כי העסקה מיום 03/04/2019 בגו"ח 8976/103 בה נקבעה תמורה בסך 9.75 משי"ח, נערכה לנחלה אשר חלקת המגורים בה אינה מהוונת.

לא הצלחנו לאתר נתונים נוספים הנוגעים ליתר נתוני ההשוואה לנחלות שצוינו בשומת המשיג.

מבדיקה של נתוני היצע עדכניים שערכנו באתר "יד 2" עולה כי עולה כי מוצעות למכירה נחלות במחיר של 9.5 משי"ח ובמחיר ברוטו של 15.5 עד 17 משי"ח. יוער כי לא צוין במודעות הפרסום האם מחיר הברוטו מגלם את תשלום דמי הרכישה או דמי ההסכמה.

כפי שיובא להלן, תוצאת שומת ההכרעה בהליך דגן שנערכה בהתבסס על גישת החילוץ מעסקאות מכר לנכסים במגרשים בשכונות ההרחבה של המושבים בצרה ובני ציון, נמוכה ועומדת בהלימה ביחס לעסקת המכר בגו"ח 8976/18 המהווה את נתון ההשוואה המאומת היחידי לעסקת מכר בה חלקת המגורים מהוונת.

בהתאם לאמור, קביעת ערכי השווי בשומת ההכרעה נערכה בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה בשכונות ההרחבה של המושבים בצרה ובני ציון, בהסתמך על המדווח במערכת הכרמ"ן, נתוני החכירה שהתקבלו מרמ"י, היתרי הבניה ניתנו לנכסים השונים ומהתרשמותי מהם במועד הביקור בנכס הנדון.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. מקדם התאמה לנחלה

הובא בחשבון על ידי מקדם התאמה לגודל, מיקום, היקף ובינוי בסביבת נחלות בשיעור 0.9 ומקדם התאמה בשל עירוב שימושים בנחלה בשיעור 0.97.

10.2.2. הפוטנציאל התכנוני

כאמור לעיל, הובא בחשבון על ידי כי הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון הינו:

- תוספת יח"ד נוספת ופיצולה בדחייה ל-4 שנים בשיעור היוון של 5%.
- תוספת שטח בניה של 50 מ"ר בדחייה לשנה ובשיעור היוון של 5%.
- תוספת שטח בריכת שחייה בשטח אפקטיבי של 100 מ"ר בדחייה לשנה ובשיעור היוון של 5%.
- העמקת שטחי מרתף ל- 2.4 מ' 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.

מחוז תל-אביב והמרכז

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

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



10.2.3. הוצאות הפיתוח הסביבתי

הובאו בחשבון על ידי עלויות פיתוח בהתאם למסמך מיום 18/05/2016 שווי פיתוח נורמטיבי (נחלה) – רמה בסיסית בשיפוע קרקע של עד 12%, בהתאמה למועד הקובע.

10.2.4. 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

מס"ד	תאריך	גו"ח	ישוב	שטח מגרש (במ"ר)	שטח בנוי (במ"ר)	תמורה מדווחת	שנת בניה	שווי מ"ר מבונה אקווי'	התאמה למיקום	התאמה לבעלות	שווי מ"ר מבונה אקווי' מתואם
1	04/12/2018	8976/125	בצרה	453	140	4,700,000	2005	12,879	1	1.03	13,265
2	10/11/2019	8976/45	בצרה	816	190	6,260,000	1970	12,179	1	1.03	12,544
3	29/03/2020	8976/134	בצרה	450	202	6,925,000	2004	14,283	1	1	14,283
4	18/12/2019	8043/118	בני ציון	501	157	5,200,000	2002	13,513	0.9	1.03	12,526
5	14/09/2020	7659/100	בצרה	502	232.5	6,100,000	1998	12,434	1	1.03	12,807
6	24/08/2020	8976/123	בצרה	449	228.58	6,300,000	1998	13,469	1	1.03	13,874
7	02/05/2021	7659/155	בצרה	501	176.5	7,000,000	1998	17,995	1	1.03	18,535
8	23/12/2020	8043/141	בני ציון	497	185.76	6,350,000	1999	16,493	0.9	1.03	15,289
שווי מ"ר מבונה אקווי' ממוצע (ללא חריגים - מס"ד 7 ו-8), במעוגל 13,200											

להלן ניתוח עסקאות השוואה¹⁰

ניתוח עסקה מס"ד 1				
453	שטח מגרש (במ"ר)			
140	שטח בנוי (במ"ר)			
4,700,000	תמורה בעסקה			
4,392,523	בניכוי יזמות (7%)			
1,050,000	עלויות בניה (כולל מע"מ)			
3,342,523	יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם זכות	שטח אקווי'
שטח עיקרי עפ"י חוזה חכירה	140	1	1	140.0
יתרת שטח עיקרי	63.85	1	0.3	19.2
חניה	18	0.35	1	6.3
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.5	0.3	15.0
מרתף מעל 100 מ"ר	35.9	0.4	0.3	4.3
חצר	299.1	0.25	1	74.8
סה"כ שטח אקווי'				259.5
שווי מ"ר מבונה אקווי'				12,879

¹⁰ בנייתו עסקאות השוואה הובא בחשבון על ידינו "מקדם זכות" בשיעור 0.3 לזכויות הבניה המוקנות על פי תכנית ושיאין כלולות בקיבולת הבניה שבחוזה החכירה של עסקת השוואה או היתר הבניה המאושר החל בה, הגבוה מבניהם.



ניתוח עסקה מס"ד 2	
816	שטח מגרש (במ"ר)
190	שטח בנוי (במ"ר)
₪ 6,260,000	תמורה בעסקה
₪ 855,000	תרומת הבנוי
₪ 5,405,000	יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח
מהות	
שטח עיקרי	שטח במ"ר
180.0	1
חניה	מקדם אקווי'
6.3	0.35
מרתף עד 100 מ"ר	שטח אקווי'
50.0	0.5
מרתף מעל 100 מ"ר	
32.0	0.4
חצר עד 500 מ"ר	
75.5	0.25
חצר 500 - 1000 מ"ר	
100.0	0.2
סה"כ שטח אקווי'	
443.8	
שווי מ"ר מבונה אקווי'	
₪ 12,179	

ניתוח עסקה מס"ד 3	
450	שטח מגרש (במ"ר)
202	שטח בנוי (במ"ר)
₪ 6,925,000	תמורה בעסקה
₪ 6,471,963	בניכוי יזמות (7%)
₪ 1,515,000	עלויות בניה (כולל מע"מ)
₪ 4,956,963	יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח
מהות	
שטח עיקרי	שטח במ"ר
202.5	1
חניה	מקדם אקווי'
6.3	0.35
מרתף עד 100 מ"ר	שטח אקווי'
50.0	0.5
מרתף מעל 100 מ"ר	
14.0	0.4
חצר	
74.3	0.25
סה"כ שטח אקווי'	
347.1	
שווי מ"ר מבונה אקווי'	
₪ 14,283	

ניתוח עסקה מס"ד 4	
501	שטח מגרש (במ"ר)
157	שטח בנוי (במ"ר)
₪ 5,200,000	תמורה בעסקה
₪ 4,859,813	בניכוי יזמות (7%)
₪ 1,177,500	עלויות בניה (כולל מע"מ)
₪ 3,682,313	יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח
מהות	
שטח עיקרי עפ"י חוזה חכירה/היתר בניה	שטח במ"ר
157.7	1
יתרת שטח עיקרי	מקדם אקווי'
12.7	0.3
חניה	מקדם זכות
5.6	1
מרתף	שטח אקווי'
15.0	0.3
חצר	מקדם אקווי'
81.5	1
סה"כ שטח אקווי'	
272.5	
שווי מ"ר מבונה אקווי'	
₪ 13,513	

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 5				
502				שטח מגרש (במ"ר)
232.5				שטח בנוי (במ"ר)
₪ 6,100,000				תמורה בעסקה
₪ 5,700,935				בניכוי יזמות (7%)
₪ 1,743,750				עלויות בניה (כולל מע"מ)
₪ 3,957,185				יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח
שטח אקווי'	מקדם זכות	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	מהות
193.1	1	1	193.05	שטח עיקרי עפ"י חוזה חכירה/היתר בניה
2.3	0.3	1	7.75	יתרת שטח עיקרי
6.3	1	0.35	18	חניה
17.4	1	0.5	34.74	מרתף עד 100 מ"ר עפ"י חוזה חכירה/היתר בניה
9.8	0.3	0.5	65.26	יתרת מרתף עד 100 מ"ר
6.1	0.3	0.4	50.6	יתרת מרתף מעל 100 מ"ר
83.4	1	0.25	333.4	חצר
318.3				סה"כ שטח אקווי'
₪ 12,434				שווי מ"ר מבונה אקווי'

ניתוח עסקה מס"ד 6				
449				שטח מגרש (במ"ר)
228.58				שטח בנוי (במ"ר)
₪ 6,300,000				תמורה בעסקה
₪ 5,887,850				בניכוי יזמות (7%)
₪ 1,714,350				עלויות בניה (כולל מע"מ)
₪ 4,173,500				יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח
שטח אקווי'	מקדם זכות	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	מהות
199.6	1	1	199.6	שטח עיקרי עפ"י חוזה חכירה/היתר בניה
0.7	0.3	1	2.45	שטח עיקרי
6.3	1	0.35	18	חניה
14.3	1	0.5	28.5	מרתף עד 100 מ"ר עפ"י חוזה חכירה/היתר בניה
10.7	0.3	0.5	71.5	יתרת מרתף עד 100 מ"ר
4.2	0.3	0.4	34.7	יתרת מרתף מעל 100 מ"ר
74.1	1	0.25	296.3	חצר
309.8				סה"כ שטח אקווי'
₪ 13,469				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 7				
501				שטח מגרש (במ"ר)
176.5				שטח בנוי (במ"ר)
7,000,000 ₪				תמורה בעסקה
6,542,056 ₪				בניכוי יזמות (7%)
1,323,750 ₪				עלויות בניה (כולל מע"מ)
5,218,306 ₪				יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח
שטח אקווי'	מקדם זכות	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	מהות
164.5	1	1	164.52	שטח עיקרי עפ"י חוזה חכירה/היתר בניה
10.8	0.3	1	35.88	יתרת שטח עיקרי
6.3	1	0.35	18	חניה
6.0	1	0.5	11.98	מרתף עד 100 מ"ר עפ"י חוזה חכירה/היתר בניה
13.2	0.3	0.5	88.02	יתרת מרתף עד 100 מ"ר
6.0	0.3	0.4	50.3	יתרת מרתף מעל 100 מ"ר
83.2	1	0.25	332.7	חצר
290.0				סה"כ שטח אקווי'
17,995 ₪				שווי מ"ר מבונה אקווי'

ניתוח עסקה מס"ד 8				
497				שטח מגרש (במ"ר)
185.76				שטח בנוי (במ"ר)
6,350,000 ₪				תמורה בעסקה
5,934,579 ₪				בניכוי יזמות (7%)
1,393,200 ₪				עלויות בניה (כולל מע"מ)
4,541,379 ₪				יתרה לקרקע כולל מע"מ ופיתוח
שטח אקווי'	מקדם זכות	מקדם אקווי'	שטח במ"ר	מהות
155.7	1	1	155.69	שטח עיקרי עפ"י חוזה חכירה/היתר בניה
13.3	0.3	1	44.31	יתרת שטח עיקרי
5.6	1	0.35	16	חניה
7.5	1	0.5	15.07	מרתף עד 100 מ"ר עפ"י חוזה חכירה/היתר בניה
12.7	0.3	0.5	84.93	יתרת מרתף
80.5	1	0.25	322	חצר
275.4				סה"כ שטח אקווי'
16,493 ₪				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>



11. תחשיבי השומה

תחשיב השומה - חלופה א'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	450	1	450
שטח מרתפים כולל ממ"ד (עד 100 מ"ר ליח"ד)	200	0.5	100
יתרת שטח מרתפים	195	0.4	78
חניות	36	0.35	13
חצר עד 1,000 מ"ר	514	0.25	129
חצר 1,000 - 2,000 מ"ר	1,000	0.15	150
יתרת חצר	500	0.1	50
פוטנציאל לתוספת שטח לפי תיקון 101*			
פוטנציאל לתוספת בריכת שחייה והעמקת מרתף**			
פוטנציאל לתוספת יח"ד***			
סה"כ שטח מבונה אקווי'			
מקדם התאמה לגודל, מיקום, היקף ובינוי באזור נחלות			
מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים			
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			
עלויות פיתוח****			
סה"כ שווי ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			

סיכום - אומדן חלופה א'			
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
סה"כ שטח מבונה אקווי' למרכיב זכויות בניה של 375 מ"ר			
מקדם התאמה לגודל, מיקום, היקף ובינוי באזור נחלות			
מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים			
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			
סה"כ שווי מרכיב זכויות בניה של 375 מ"ר כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			
עלויות פיתוח למרכיב זכויות בניה של 375 מ"ר****			
סה"כ שווי מרכיב זכויות בניה של 375 מ"ר ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			
סה"כ יתרת שווי חלקת המגורים בניכוי מרכיב זכויות בניה של 375 מ"ר ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			



*אומדן פוטנציאל תוספת שטח לפי תיקון 101			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	50	0.5	25
הפסד חצר	-50	0.1	-5
מקדם דחייה לשנה בשיעור היוון 5%			0.95
סה"כ תוספת שטח אקווי'			19

**אומדן פוטנציאל תוספת בריכה והעמקת מרתף			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
בריכת שחייה	100	0.3	30
הפסד חצר שולית	-100	0.1	-10
תוספת שווי בגין העמקת מרתף	395	0.02	7.9
מקדם דחייה לשנה בשיעור היוון 5%			0.95
סה"כ תוספת שטח אקווי'			27

***אומדן פוטנציאל תוספת יח"ד			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	180	1	180.0
ממ"ד	12.5	0.95	11.9
שייש עילי	7.5	0.6	4.5
שטח עיקרי במרתף	90	0.6	54.0
יתרת שטח שירות במרתף	30	0.4	12.0
חניה	18	0.35	6.3
חצר עיקרית	210	0.25	52.5
הפסד חצר שולית	350	0.1	-35.0
מקדם דחייה לארבע שנים בשיעור היוון 5%			0.82
סה"כ תוספת שטח אקווי'			235

****אומדן עלויות פיתוח			
רכיב	שטח	עלות למ"ר	סה"כ (מוצמד למועד הקובע)
זכויות מאושרות עד 375 מ"ר	375		168,950 ₪
זכויות מאושרות מעל 375 מ"ר	111	208	25,166 ₪
תוספת זכויות מתיקון 101 בדחייה לשנה	48	208	10,796 ₪
תוספת יח"ד שלישית בדחייה לארבע שנים	253	208	57,449 ₪
סה"כ עלויות פיתוח בהצמדה למועד הקובע			262,361 ₪



תחשיב השומה - חלופה ב'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	450	1	450
שטח מרתפים כולל ממ"ד (עד 100 מ"ר ליח"ד)	200	0.5	100
יתרת שטח מרתפים	195	0.4	78
חניות	36	0.35	13
חצר עד 1,000 מ"ר	514	0.25	129
חצר 1,000 - 2,000 מ"ר	1,000	0.15	150
חצר 2,000 - 2,500 מ"ר	500	0.1	50
יתרת חצר	542	0.05	27
פוטנציאל לתוספת שטח לפי תיקון 101*			21
פוטנציאל לתוספת בריכת שחייה והעמקת מרתף**			31
פוטנציאל לתוספת יח"ד***			250
סה"כ שטח מבונה אקווי'			1,299
מקדם התאמה לגודל, מיקום, היקף ובינוי באזור נחלות			0.9
מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים			0.97
שווי מ"ר מבונה אקווי' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 13,200
סה"כ שווי כולל פיתוח ומע"מ, במעוגל			₪ 14,967,000
עלויות פיתוח****			₪- 262,361
סה"כ שווי ללא פיתוח וללא מע"מ, במעוגל			₪ 12,568,000



*אומדן פוטנציאל תוספת שטח לפי תיקון 101			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	50	0.5	25
הפסד חצר	-50	0.05	-2.5
מקדם דחייה לשנה בשיעור היוון 5%			0.95
סה"כ תוספת שטח אקווי'			21

**אומדן פוטנציאל תוספת בריכה והעמקת מרתף			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
בריכת שחייה	100	0.3	30
הפסד חצר שולית	-100	0.05	-5
תוספת שווי בגין העמקת מרתף	395	0.02	7.9
מקדם דחייה לשנה בשיעור היוון 5%			0.95
סה"כ תוספת שטח אקווי'			31

***אומדן פוטנציאל תוספת יח"ד			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי	180	1	180.0
ממ"ד	12.5	0.95	11.9
שייש עילי	7.5	0.6	4.5
שטח עיקרי במרתף	90	0.6	54.0
יתרת שטח שירות במרתף	30	0.4	12.0
חניה	18	0.35	6.3
חצר עיקרית	210	0.25	52.5
הפסד חצר שולית	350	0.05	-17.5
מקדם דחייה לארבע שנים בשיעור היוון 5%			0.82
סה"כ תוספת שטח אקווי'			250

****אומדן עלויות פיתוח			
רכיב	שטח	עלות למ"ר	סה"כ (מוצמד למועד הקובע)
זכויות מאושרות עד 375 מ"ר	375		168,950 ₪
זכויות מאושרות מעל 375 מ"ר	111	208	25,166 ₪
תוספת זכויות מתיקון 101 בדחייה לשנה	48	208	10,796 ₪
תוספת יח"ד שלישית בדחייה לארבע שנים	253	208	57,449 ₪
סה"כ עלויות פיתוח בהצמדה למועד הקובע			262,361 ₪



12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 145 בגוש 8976 והממוקם ברחוב קיבוץ גלויות במושב בצרה, כריק ופנוי, ולצורך גביית תשלום בגין דמי רכישה בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1591, בחלופות הבאות:

חלופה א': 12,089,000 ₪ (שנים עשר מיליון שמונים ותשעה אלף ₪).

– שווי זכויות בניה של 375 מ"ר – 7,058,000 ₪ (שבעה מיליון חמישים ושמונה אלף ₪).

– שווי יתרת זכויות הבניה בחלקת המגורים – 5,031,000 ₪ (חמישה מיליון שלושים ואחת אלף ₪).

חלופה ב': 12,568,000 ₪ (שנים עשר מיליון חמש מאות שישים ושמונה 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

מחוז תל-אביב והמרכז

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

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