



תאריך עברי: טז' אדר/תשפ"א
תאריך לועזי: 28/02/2021
מס' תיק רמ"י: 52991949
מספרינו (אופק): 40241
לקביעת שכ"ט: 7.90

לכבוד:

הגב' ליאת טל, מר חזי נחום, מר ניצן מקובר,
צוות חוזים לדורות, מרחב מרכז, רמ"י, שמאי מקרקעין מטעם רמ"י, שמאי מקרקעין מטעם המשיג,
בדוא"ל: בדוא"ל: בדוא"ל:
leahd@land.gov.il nahom334@013.net mekovern@gmail.com

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה^[1] - גוש 8420 חלקה 29, מגרש מס' 54, מושב גבעת שפירא

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 05/07/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע, זאת לצורך גביית דמי רכישה 33%- חקלאי.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר חזי נחום ביום 03/02/2019 **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלת הזכויות בנכס גב' בלה קמה באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר ניצן מקובר מיום 13/01/2020 – **להלן: "המשיג"**.

1.3. חלופת השומה:

אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים עפ"י תכניות בניין עיר מאושרות + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלקת המגורים בגודל של עד 2.5 דונם.

1.4. בתאריך 10/01/2021 התקיים דיון במערכת "זום" בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 12/01/2021, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.5. ביום 24/01/2021 העביר המשיג תגובתו לפרוטוקול הדיון והכרעות רלוונטיות בהשגה ראשונה.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא שווי הקרקע, בסיס נתוני ההשוואה, קביעת מקדמי שווי, מקדמי התאמה, ועלויות פיתוח.

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



2. זיהוי הנכס:

גוש:	8420
חלקה בשלמות:	29
שטח החלקה:	2,000 מ"ר
מגרש:	54 ע"פ תב"ע משמ/24/עח
מהות הנכס:	חלקת מגורים של נחלה
מיקום הנכס:	נחלה מס' 54, מושב גבעת שפירא

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות מלאה במרכיב הקרקע, כולל מע"מ ופיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 11/12/2018.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 23/02/2021 על ידי יאיר פרידמן, שמאי מקרקעין במשרדינו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

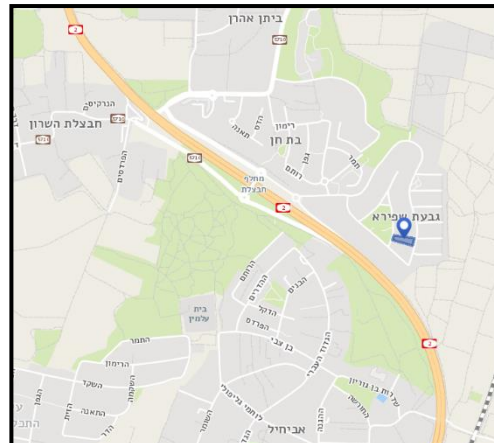
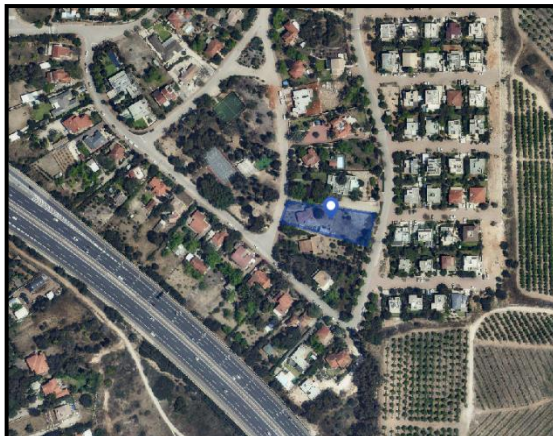
נשוא השומה הינו רכיב הקרקע לחלקה 29 בגוש 8420 בשטח כולל של 2,000 מ"ר, חלקת המגורים של נחלה מס' 54, במושב גבעת שפירא.

6.1. הסביבה:

המושב גבעת שפירא צמוד ממזרח ליישוב בת-חן ובקרבת המושבים ביתן אהרון ואביחיל. ממוקם מצפון-מזרח לכביש ארצי מס' 2 והעיר נתניה, בתחום המועצה האזורית עמק חפר. המושב מאופיין בעיקר בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה בנחלות, משקי עזר ומגרשי הרחבה, ובשטחים חקלאיים. הנכס הנדון ממוקם במרכז המושב ממערב לשכונת ההרחבה ובמרחק אווירי של כ-130 מ' מצפון לכביש מס' 2. הפיתוח בסביבת הנכס חלקי, המקובל באזור מגורים כפרי.



תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה את רכיב הקרקע לחלקה 29 בגוש 8420, חלקת המגורים של נחלה מס' 54 בשטח של 2,000 מ"ר, צורת החלקה מלבנית, פני הקרקע בעלי שיפוע קל היורד ממערב למזרח, החלקה הינה דו חזיתית. להלן גבולות החלקה:

- | | | |
|------|---|--|
| צפון | - | חלקה 49 המהווה רצועת קרקע, המשמשת כדרך פנימית סלולה, ומעברה חלקה מס' 28 המהווה נחלה. |
| דרום | - | חלקה מס' 30 המהווה נחלה סמוכה. |
| מערב | - | חזית לכביש ומעברו בנויים מבני ציבור. |
| מזרח | - | פונה כלפי דרך פנימית ומעברה שכונת ההרחבות. |

נכון למועד הביקור בנכס על החלקה בנוי בית מגורים חד קומתי וותיק ובעורפו מבנה משק ותיק.

תמונות מהנכס



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. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 16/02/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 8420 חלקה 29; מ.א. עמק חפר.

שטח רשום: 2,000 מ"ר

בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות

7.2. הסכם מכר מיום 17/12/2016:

- הועבר לידינו מאת רמ"י הסכם מכר לזכויות המנוחה בלה קמה ז"ל באגודה ובנחלה – במשק מספר 54 בגבעת שפירא מיום 17/12/2016. להלן פרטי ההסכם הרלוונטיים:
- המוכרים יישאו בתשלומי החובה לכל רשות. המוכרים ישלמו – דמי הסכמה לרמ"י בגין שטחי הנחלה שאינם חלקת מגורים, באם יידרשו, היטל השבחה החל ככל שחל על המשק עד ובמועד כריתת החוזה, מס שבח מקרקעין, דמי הסכמה עבור חלקת המגורים.
 - התמורה עפ"י ההסכם – 6,000,000 ₪.

8. המצב תכנוני:

8.1. להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום:

מס' התוכנית	י.פ.	מועד פרסום תוקף	מהות
עח/45	471	12/04/1956	קביעת שטח למשקי עזר, חקלאי מיוחד
עח/200	2553	19/07/1979	תכנית מתאר לעמק חפר
משמ/24/עח	3449	11/05/1987	תכנית מפורטת לצרכי רישום ושינוי משבצות חקלאיות

8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי במגרש הנדון:

ייעוד	:	אזור מגורים ביישוב חקלאי (חלקות א')
מס' יחידות דיוור	:	3 יח"ד עבור בעל המשק, דור ממשיך ודור שלישי
מס' מבנים	:	2 מבנים נפרדים, יח"ד שלישית סמוכה לאחד המבנים בשטח עד 55 מ"ר
מס' קומות	:	עד 2 קומות
שטח עיקרי	:	סה"כ 400 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר ליח"ד אחת
שטחי שרות	:	10% ועד 65 מ"ר (כולל מוסך)



ממ"ד : 12 מ"ר ליח"ד
ברוכת שחייה : 50 מ"ר

8.3. זכויות בנייה פוטנציאליות:

בהתאם לחו"ד תכנונית של רמ"י מיום 11/03/2018 :

- תוספת יח"ד תוספת יחידה בנחלה, בכפוף להכנת תכנית מתאר כוללנית עפ"י תיקון 1ב לתמ"א 35. (שאושרה ביום 09/06/2016), במושבים תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה.
- זכות פיצול מגרש מנחלה – אין זכות לפיצול מגרש.
- הרחבת זכויות בניה ביחידת הדיור, תוספת זכויות בניה של עד 6% בהליך הקלה.

מדיניות תכנונית ועדה מקומית עמק חפר

- להערכת הפוטנציאל לתוספת יחידות דיור נבחנו תכניות שאושרו לאחרונה במרחב התכנוני עמק חפר. תכנית עח/139/27 שאושרה ביום 22/10/2019 מאפשרת תוספת יח"ד בנחלה בהתאם למכסה המותרת בתמא/1/35, על מגרש מפוצל בשטח 350 מ"ר ליח"ד. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי.
- ביום 11/03/2019 פרסמה הוועדה המקומית עמק חפר מסמך מדיניות להקלות במסגרת בקשות להיתר מגורים, שמטרתו לייצר מסגרת תכנונית אחידה וברורה על פיה תשקול הוועדה בקשות להקלות (כולל ההקלה להגדלת שטחי בניה עד ל- 6% משטח המגרש). במסמך זה נקבע כי תוספת שטחים עיקריים מעבר לסך זכויות הבניה המותרות תותר עד ל- 50 מ"ר לכל יח"ד, ובקומת המרתף בלבד.

8.4. רישוי:

בתיק הבניין המצוי באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר נמצאו היתרי הבניה הבאים :

- היתר מס' 4334 מיום 10/06/1959 לבניית ביתן סוללות בשטח כ- 84 מ"ר לשימוש חקלאי.
- היתר מס' 6155 מיום 10/02/1969 לתוספת בניה לבית מגורים קיים בשטח 44.67 מ"ר + מרפסת 2.2 מ"ר.
- בהתאם לתשריט מדידה מיום 02/12/2018 שהועבר לידנו ע"י רמ"י, על החלקה קיימים מבנים כמפורט :
 - בית מגורים + מרפסת בשטח של 120.18 מ"ר.
 - מחסן עץ בשטח של 6.35 מ"ר.
 - מחסן טרומי בשטח 21.43 מ"ר.
 - פרגולה בשטח 15.86 מ"ר.



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל פיתוח ומע"מ בשומות הצדדים:

המשיב	המשיג	
חלופה 1	9,950,000 ₪ ¹	6,500,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה וחילוץ יתרה לקרקע מעסקאות מכר ביישוב בת חן הסמוך ומשכונת ההרחבה בגבעת שפירא. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב²:

▪ 5 עסקאות מכר של בתי מגורים ביישוב בת חן משנים 2017-2018, למגרשים בשטח של 602-1,035 מ"ר.

▪ עסקת מכר לבית מגורים משכונת ההרחבה במושב גבעת שפירא משנת 2016 למגרש בשטח 500 מ"ר. מחילוץ שווי הקרקע קבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,388 ₪.

לאחר התאמות לנשוא השומה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,639 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ניתוח זכויות הבניה לעסקאות ההשוואה מבת חן עפ"י תב"ע עח/7/63, שטח מגרשים 602 מ"ר – 1,035 מ"ר. עיקרי 220 מ"ר מקדם 1, ממ"ד 12 מ"ר מקדם 0.9, שרות 30.1 מ"ר מקדם 0.6, חצר עד 650 מ"ר בניכוי תכנית בנויה 0.25, חצר שולית 0.15.
- ניתוח זכויות בניה לעסקת השוואה ממגרש הרחבה בגבעת שפירא לזכויות חכירה מהוונות 140 מ"ר, עפ"י תכנית עח/3/45, עיקרי 220 מ"ר מקדם 1, ממ"ד 12 מ"ר מקדם 0.9, חניה מקורה 30 מ"ר מקדם 0.35, שרות 8 מ"ר מקדם 0.6, תכנית 160 מ"ר, חצר מקדם 0.25. הובא בחשבון תוספת תשלום דמי היתר להשלמת מלוא זכויות בניה בסך של כ-500,000 ₪.
- בניתוח נתוני ההשוואה הובאו בחשבון: מקדם התאמה למיקום הנכס במושב 1.15-0.85, מקדם התאמה לזמן 5% ממועד עסקה 06/2016, יזמות שחוקה 5%, עלויות בניה 5,500 ₪, התאמה לבעלות בשיעור של 4%.
- זכויות עפ"י תב"ע מאושרת: 2-3 יח"ד, בשטח עיקרי כולל של 400 מ"ר + 65 מ"ר שטחי שרות + ממ"ד + בריכה.

¹ המשיב קבע בשומתו את שווי הקרקע בסך 10,500,000 ₪, סכום המהווה טעות סופר. שווי הקרקע עפ"י תחשיבו הינו 9,950,000 ₪.

² ליתר פירוט ראה עמ' 9 לשומת המשיב.



- בחישוב שווי הפוטנציאל הובא בחשבון תוספת של 2 יח"ד, לרבות האפשרות לפיצול מגרשי מגורים מחלקת המגורים, ללא תמורה נוספת לרמ"י. שטחי הבניה שהובאו בחשבון לפוטנציאל לתוספת יח"ד, בהתאם לזכויות הבניה כמקובל בתוכניות להרחבה במושבים אחרים במועצה עמק חפר וכפי שנקוב בתוכנית מופקדת עח/27/139 בכפר חיים. כמו כן, הפוטנציאל לתוספת יח"ד כי לחלקה שתי חזיתות המאפשרות חלוקה נוחה, ודחייה עד להכנת תכנית מפורטת. בנוסף הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות בניה בהיקף של 6% במסגרת הקלה.
- בהתאם לחו"ד משפטית ממזמין השומה, לא הובא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין הזכויות, המגולמות בשיעורי הגבייה שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1553 וקודמותיה.
- מקדמי התאמה לחצר – חצר עד 1,500 מ"ר בניכוי תכסית בניה מקדם 0.25, חצר שולית מעל 1,500 מ"ר, מקדם 0.2.
- מקדמי התאמה לאומדן שווי הקרקע לפוטנציאל לתוספת 2 יחידות דיור- הפחתה לגודל, היקף עסקה, מיקום בסביבת בינוי של נחלות מקדם 0.85. מקדם דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%, לפוטנציאל לתוספת יח"ד.
- זכויות הבניה לתוספת 2 יחידות דיור נקבעו עפ"י תב"ע מופקדת עח/27/139 בכפר חיים, זכויות הבניה: 180 מ"ר + 24 מ"ר ממ"ד + 70 מ"ר חניה + 50 מ"ר בריכה, הפסד חצר 324 מ"ר.
- עלויות פיתוח, עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464 בסך 251,507 ₪ מתאריך 18/05/2016, סך 251,507 ₪.

9.2.3. תחשיב השומה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי ק"ק יח"ד 1	86.25	1	86.25
עיקרי ק"א יח"ד 1	86.25	1	86.25
עיקרי ק"ק יח"ד 2	86.25	1	86.25
עיקרי ק"א יח"ד 2	86.25	1	86.25
עיקרי ק"ק יח"ד 3	55	1	55
ממ"דים	36	1	36
שרות	65	0.6	39
פוטנציאל לתוספת זכויות בהקלה 6%	120	0.95	114
בריכה	50	0.35	17.5
חצר עד 1500 מ"ר	1061.5	0.25	265.375
חצר שולית מעל 1,500 מ"ר	500	0.2	100
סה"כ שטח אקו'			971.875
מקדם התאמה לגודל, היקף ומיקום בסביבת בינוי של נחלות			0.85
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			8,985 ₪
סה"כ אומדן שווי כולל מע"מ ופיתוח			7,422,143 ₪
תוספת פוטנציאל ל-2 יח"ד נוספות כולל פיתוח ומע"מ			2,529,761 ₪
סה"כ אומדן שווי כולל פיתוח ומע"מ			9,951,904 ₪
אומדן שווי במעגל כולל פיתוח ומע"מ			9,950,000 ₪

מחוז תל – אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142
<http://Shuma.justice.gov.il>



אומדן פוטנציאל לתוספת 2 יח"ד			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי ק"ק	180	1	180
שטח עיקרי ק"א	180	1	180
ממ"ד	24	1	24
חניה	70	0.35	24.5
שרות	20	0.6	12
מרתף	100	0.45	45
בריכה	50	0.35	17.5
הפסד חצר	324	0.2	-64.8
סה"כ תוספת שטח אקו' כפוטנציאל			418.2
מקדם התאמה לגודל, היקף ומיקום בסביבת בינוי של נחלות			0.85
שווי מ"ר אקווילנטי כולל פיתוח ומע"מ			8,985 ₪
סה"כ שווי תוספת יח"ד כזמינה כולל פיתוח ומע"מ			3,193,765 ₪
מקדם דחייה ל-4 שנים בשעור היוון 6%			0.792
סה"כ ערך נוכחי ל-2 יח"ד כולל מע"מ ופיתוח			2,529,761 ₪
הערות:			
זכויות הבניה בדומה למגרשים בתב"ע מופקדת עח/27/139 כפר חיים			
הפסד חצר כולל תכסית ק"ק 180 + ממ"ד 24 + חניה 70 + 50 בריכה וסה"כ 324 מ"ר			

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה לעסקאות מכר ביישוב בת חן הסמוך, תוך חילוץ יתרה לקרקע. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיג³:
- 4 עסקאות מכר של בתי מגורים ביישוב בת חן משנת 2017, למגרשים בשטח של 1,035-602 מ"ר.
 - קבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,970 ₪.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- ניתוח זכויות הבניה לעסקאות ההשוואה מהרחבה בבת חן עפ"י תב"ע עח/7/63 א ו- עח/3/63, ואינם כוללים שימושי פל"ח העשויים לפגוע בפרטיות בעלי הנחלה, מדובר בפוטנציאל לפל"ח עפ"י הנהוג ביישובים סמוכים בעמק חפר.
- מקדמי התאמה לנתוני ההשוואה - מקדם התאמה למיקום 0.9, מקדם התאמה לזמן 5% משנת 2017, יזמות 6%-8%, עלויות בניה 6,000-3,000 ₪, התאמה לבעלות בשיעור של 4%.
- מקדמים שווי לנתוני השוואה: עיקרי 1, שרות 0.5, בריכה 0.35, חצר עד 875 מ"ר 0.25, חצר עד 1,250 מ"ר 0.2, חצר עד 0.15.
- זכויות הבניה עפ"י תב"ע: 400 מ"ר עיקרי + 65 מ"ר שרות + הקלה בשיעור של 6%, בריכה 50 מ"ר, חצר עד 875 מ"ר בניכוי תכסית בניה מקדם 0.25, חצר עד 1,250 מ"ר מקדם 0.2, חצר

³ ליתר פירוט ראה עמ' 10 לשומת המשיג.



עד 2,000 מ"ר מקדם 0.15.

- הפוטנציאל הינו תוספת 1 יח"ד, בשטח של 350 מ"ר, בהתאם להחלטות בעיון חוזר במושב צפריה מיום 31/10/2018, מושב בצרה מיום 31/03/2019, הישוב בעל צביון כפרי וקטן השואף לשמר את היתרונות הגלומים בו.
- מימוש יח"ד בפוטנציאל, דחייה של 4 שנים בשיעור היוון 6% עד לאישור תכנית. זכויות הבניה 200 מ"ר עיקרי + שטח שרות 50 מ"ר בניכוי הפסד חצר של 175 מ"ר.
- הפחתה של 10% לנחלה (גודל והיקף עסקה, פיתוח שונה), הפחתה בגין עירוב שימושים פל"ח פוטנציאלי 5%, הפחתה בשיעור של 5% בגין ההכרח למכור אחת מהיחידות עם שטח חקלאי.
- הוצאות פיתוח בסיסיות בהתאם לשומת רמ"י ובהתאמה למועד הקובע, 204,015 ₪.

9.3.3. תחשיב השומה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
עיקרי עפ"י תב"ע	400	1	400
שטחי שירות	65	0.5	32.5
הקלה 6%	120	0.8	96
בריכה	50	0.35	17.5
חצר עד 875 מ"ר	387.5	0.25	96.875
חצר עד 1,250 מ"ר	375	0.2	75
חצר עד 2,000 מ"ר	750	0.15	112.5
סה"כ שטח אקו'			830.375
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			₪ 7,970
מקדם התאמה לנחלה ממגרשים ביחס לגודל, היקף עסקה ופיתוח שונה			0.9
הפחתה בגין עירוב שימושים - פל"ח פוטנציאלי			0.95
התאמה בגין כורח מכירת יח"ד אחת עם השטח החקלאי			0.95
סה"כ אומדן שווי כולל מע"מ ופיתוח			₪ 5,375,542.59
תוספת פוטנציאל ליח"ד נוספת			₪ 1,129,000
סה"כ אומדן שווי כולל פיתוח ומע"מ			₪ 6,504,543
אומדן שווי במעגל כולל פיתוח ומע"מ			₪ 6,500,000

אומדן פוטנציאל לתוספת יח"ד (350 מ"ר)			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי	200	1	200
שרות	50	0.5	25
הפסד חצר	175	0.15	-26.25
סה"כ תוספת שטח אקו' כפוטנציאל			198.75
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			₪ 7,970
התאמה להקף עסקה			0.9
סה"כ שווי תוספת יח"ד כזמינה כולל פיתוח ומע"מ			₪ 1,425,634
מקדם דחייה ל-4 שנים בשיעור היוון 6%			0.792
סה"כ ערך נוכחי לתוספת יח"ד*			₪ 1,126,000

*הערה: מבדיקת הח"מ עולה כי ישנה טעות אירטמטית. (התקבל 1,129,000 ₪)

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:

בדיון שהתקיים באמצעות פלטפורמת "ZOOM" ביום 10/01/2021 ובתגובות הצדדים לדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

- עפ"י הסכם המכר בנכס מיום 17/12/2016 התמורה 6,000,000 ₪ + ההפרש בין דמי ההסכמה לדמי הרכישה.
- אומדן דמי הסכמה בהתאם לשומת ההשגה למועד קובע 21/05/2019 2,050,000 ₪ עפ"י שומת רמ"י דמי הרכישה בסך של כ- 3,000,000 ₪. ההפרש אינו סביר.
- בהתאם לתקנות התב"ע ליחידה שלישית יש לקבל הסכמה של האגודה לבניית יחידה שלישית ולא מעבר ולכן יש להביא רק אותה בחשבון.
- בהתאם להוראות התב"ע, כל מגרש שיפוצל יהיה בגודל 350 מ"ר ורק במקרים חריגים יהיה ניתן לאשר פיצול למגרש של 500 מ"ר.
- תכנית המתאר הכוללת נותנת חשיבות לשמירת הזהות הכפרית החקלאית אשר פועלת לשמירת שטחים חקלאיים במרחבים פתוחים. מדיניות הועדות קובעת אופי שמרני וצביון כפרי ולא אישור של בניה מסיבית.
- הקלה 6% - המשיג מציין כי שומתו הוצאה 3 ימים לפני פרסום ההכרעה בהשגה ראשונה בביתן אהרון מיום 16/01/2020 בנחלה 18 בשדרות הפיקוסים, בה נקבע כי הפוטנציאל לאישור תכנית חדשה מבטלת את הפוטנציאל לאישור ההקלה הכמותית.
- גבעת שפירא כיום אין שימושי פל"ח, אך פוטנציאל עתידי קיים. ביישובי הסביבה יש שימושי פל"ח. כאשר בנחלות מדובר בעירוב שימושים והתנגשות בין מגורים לבין החלק העסקי שיוצר כביכול סוג של מפגע (גם כשהחוכר בוחר בשימוש הזה עדיין הדבר מייצר צפיפות יותר גדולה ואינטנסיביות גדולה יותר של השימוש). קיימות הכרעות בהשגה ראשונה שניתנו הפחתות לפל"ח.
- אחת מיחידות הדיון חייבת להימכר ביחד עם השטח החקלאי הצמוד אליה.
- בהכרעות בהשגה ראשונה ניתנו הפחתה בגין חובת עיבוד לשטח חקלאי: משק 76 במושב בצרה למועד קובע 31/03/2019 - הפחתה של 5% בגין ההכרח למכור את אחת מהיחידות עם השטח החקלאי הצמוד והפחתה של 3% בגין הפל"ח עירוב שימושים. משק 129 מושב מכמורת למועד קובע 30/01/2020 - הפחתה של 3% על החלק החקלאי הצמוד.
- משק 72 במושב חגור למועד קובע 23/02/2020 - הפחתה של 3% על הפל"ח והפחתה של 3% על ההכרח למכור.
- התב"ע ממושב כפר חיים לא רלוונטית ביחס למושב הנדון, מאחר והמושב מצוי בשלבי הכנת תב"ע לתוספת יח"ד שלישית. כל פוטנציאל נוסף אינו מוחשי. הסיבה שנתבקשה אישור ליחידה רביעית היא דחייה של תכניות קודמות שניסו לאשר. בכפר חיים מעולם לא ביצעו הרחבה בישוב, מקרה נדיר בסביבה. כדי להוסיף יחידה רביעית יש לקבל את



הסכמת האגודה, דבר שלא צפוי להינתן בשל התב"ע שנמצאת בהכנה. רוב הישובים בונים תוספת של יחידה אחת ורוצים לשמור על צביון המושב, על הפרטיות, השקט ואיכות החיים ולא להפוך אותו לרווי בניינים ותושבים.

9.4.2. טענות המשיב

- השימוש המיטבי הוא ניצול מלא של זכויות הבניה האפשריות שיש בחלקה. עובדה לכך הינה תוכנית מאושרת עח/139/27 בכפר חיים, לפיה קיים פוטנציאל של בינוי בנחלות בה מימשו את המקסימום שאפשר בין 5-6 יח"ד לנחלה. לכן בפוטנציאל שיש 4 יח"ד הובא בחשבון בשומת המשיב על הצד הזהיר רק 2 יח"ד.
- האפשרויות התכנוניות נבדקו מול אדריכלים שמתמצים בהכנת תכניות כאלו, ולדבריהם ניתן לבנות באופן אנכי של יחידה מעל יחידה כלומר יש כאן פוטנציאל של 4 יח"ד שהוא גם אפשרי מבחינה מעשית לאור שטח החלקה.
- הקלה 6%- גם בתכנית הדבר אפשרי, מפני שבשלב הראשון עד שתאושר תכנית בתוך 2 - 4 שנים ניתן לקבל הקלה ולבנות בבית הקיים, ואילו אישור של תכנית מאוחרת לא תפגע בזכויות הבניה של ההקלה (חובת השמאים להתייחס לשימוש המיטבי). הובאה דוג' ממושב כפר חיים בשומת המשיב.
- לחלקה נשוא השומה יש שתי חזיתות באופן המאפשר חלוקה נוחה למגרשי משנה. המשיג מאזכר בשומתו את הישוב ביתן אהרון, אשר קבע שווי מ"ר אקו' נמוך מ- 8,000 ₪ למ"ר ובשומת המשיב הובא שווי מעט יותר גבוה מ- 8,500 ₪ למ"ר. הישוב ביתן אהרון הינו דוגמא מצוינת שאפשר להסתמך עליה.
- אי פיצול הקרקע החקלאית - אי אפשר למכור את השטח החקלאי לבד. הערך של השטחים החקלאיים הוא אפסי. חובת עיבוד קרקע חקלאית, מרבית החוכרים כיום משכירים את הקרקע לאדם אחר שמעבד את הקרקע עבורם.
- קיימת תב"ע בעמק חפר לפל"ח אך במושב גבעת שפירא החריגו את עצמם מאחר והם לא רוצים שימוש לפל"ח, לא הגיוני שמישהו יקבל זכויות וידחה אותם. זהו הוכחה כי יש לערוך את השומה לפי השימוש המיטבי שזהו מגורים. הדבר בא לידי ביטוי בכך שמשק עם נחלות מיועד יותר למגורים ופחות לפל"ח.
- הצביון החקלאי-כפרי של המושב לא יפגע מתוספת יחידות הדיור. מדובר בניצול הפוטנציאל בחלקת המגורים בבנייה נמוכה ולא בשטחים חקלאיים או בבנייה של רווי קומות. תמ"א 35 קבעה לכל ישוב את מגבלת כמות יחידות הדיור.
- עסקה בנכס - העסקה בשנת 2016 6,000,000 ₪ ולאחר חישוב התאמה לזמן של 10% מתקבל שווי של 6,600,000 ₪. לפי חישוב שמאי המשיג ההפרש בין הדמי רכישה לדמי הסכמה בשומתו, שיש להוסיף לתמורה בעסקה, נקבעו בסך 1,000,000 ₪, ובנוסף חל עליהם חובת תשלום היטל השבחה דחוי בסך 1,200,000 ₪. כל החיובים הנ"ל מביאים לשווי של כמעט 9,000,000 ₪.



10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

שאלת השומה והמחלוקת בין הצדדים מתמקדת בקביעת שווי הקרקע וקביעת שווי הפוטנציאל לתוספת זכויות בניה.
מקובלת עליו גישת השומה של הצדדים, להערכת שווי הקרקע, באמצעות גישת ההשוואה וחילוץ יתרה לקרקע. מקובלים עליו נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים.
בתחשיבנו נעשה שימוש בגישת ההשוואה וחילוץ יתרה לקרקע מעסקאות מכר של בתי מגורים בהרחבת יישוב בת-חן, תוך ביצוע התאמות.
נתוני ההשוואה הינם ממועד שלא ירחק משנתיים מהמועד הקובע, כפי שיפורט בהמשך.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים לפיכך מדובר בשומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1. להלן הנחות מיוחדות בשומה:
השומה נערכה לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע, שמוגדר כשווי זכות הבעלות כשהקרקע ריקה - ופנויה⁴ ללא מחוברים.

10.2.2. נתוני השוואה:

הצדדים התבססו על נתוני השוואה הכוללים עסקאות מכר של בתי מגורים משכונת ההרחבה ביישוב בת-חן הסמוך לגבעת שפירא, ממועד קובע 2017-2018, תוך חילוץ שווי הקרקע. אני מקבלת את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים ומקבלת חלקית את אופן חילוץ שווי הקרקע וקביעת מקדמי שווי ומקדמי התאמה כפי שיפורט בהמשך בסעיף 10.3.

10.2.3. פוטנציאל תכנוני:

אני דוחה חלקית את טענות הצדדים לעניין זכויות הבניה הפוטנציאליות.
מטרת השומה הינה קביעת שווי חלקת המגורים בנחלה לרכישת בעלות בקרקע. בהתאם למטרת השומה, יש להביא בחשבון את הפוטנציאל לתוספת זכויות בניה מעבר לתב"ע בנכס הנדון.
לפיכך, בהתאם לחוות דעת תכנונית שהוכנה ע"י האדריכלית גב' תמר בן טובים מרמ"י ביום 29/05/2018, לנכס הנדון זכות ליח"ד נוספת בכפוף להכנת תכנית מתאר עפ"י תיקון 1 ב לתמ"א 35 + זכות לתוספת שטחי בניה בשיעור של 6% בהליך של הקלה.
בהתאם למסמך מדיניות תכנונית של הוועדה בעמק חפר ממועד מרץ 2019, תוספת שטחי הבניה תרוכז בקומת המרתף.

⁴ בהתאם להחלטת מוצת מקרקעי ישראל מס' 1549.



10.2.4. דחייה ושיעור היוון:

בחישוב הפוטנציאל ליחיד השלישית הובא בחשבון דחייה של 3 שנים בשיעור היוון 5%.
בחישוב תוספת זכויות בניה בשיעור של 6% בהליך של הקלה נלקחה בחשבון דחייה של 2 שנים בשיעור היוון 5%.

10.2.5. מקדמי התאמה ושווי:

מקדמי התאמה לניתוח עסקאות ההשוואה

- התאמת זמן – נקבעה התאמת זמן בשיעור של 4% לשנה, בהתאם להשתנות מחירי דירות עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובהתאמה לבניה צמודת קרקע.
- התאמה לבעלות בשיעור של 4% המוסכמת על הצדדים.
- יזמות בשיעור 6% עפ"י פרק י"ח לקווים המנחים. עלויות הבניה עפ"י מחירון "דקל, בהתאמה לשנת הבניה.

מקדמי התאמה בתחשיב השומה

- מקדם הפחתה לגודל והיקף עסקה- עסקאות השוואה מהוות מגרשים ליחיד אחת בעוד נשוא השומה הינו קרקע למספר יחיד לפיכך בוצעה הפחתה בשיעור של 5%.
- הפחתה בגין מגבלת מכירת יחידת מגורים בצמוד לשטח חקלאי - ההכרח למכור אחת מן היחיד בצמוד לשטח החקלאי מהווה מגבלה, אך מגבלה זו לא חלה על כל היחיד לכן נקבעה הפחתה בשיעור של 3%.
- מקדם הפחתה לעירוב שימושים – תב"ע עח/200/21 המסדירה שימושי פל"ח בעמק חפר אינה חלה על מושב גבעת שפירא, ובהתאם לכך קיבלתי את עמדת המשיב ולא הבאתי בחשבון שימוש פל"ח עתידי בנכס.
- חצר – שטח חצר עד 1,500 מ"ר מקדם 0.25, חצר שולית בניכוי תכנית בניה ליחידה שלישית מקדם 0.2.

10.2.6. עלויות פיתוח:

בהתאם להסכמת הצדדים ובהתאם למסמך רמ"י עלויות פיתוח מיום 18/05/2016.



10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

מס"ד	תאריך	ג"ח	כתובת	מחיר	בני במ"ר	שנת בנייה	שטח מגרש במ"ר	עלות הבניה	בנימי יזמות וע.בניה	התאמ ת זמן	התאמת מיקום	שווי קרקע לאחר התאמות	מ"ר אקוי	שווי מר"מ כולל מע"מ ופיתוח
1	15/10/2018	8499/51	רימון 10	5,250,000 ש"ח	240	1982	602	1,277,640 ש"ח	3,675,190 ש"ח	1	0.9	3,307,671 ש"ח	377	8,769 ש"ח
2	12/12/2017	8499/48	רימון 4	5,000,000 ש"ח	131.86	1985	600	701,957 ש"ח	4,015,024 ש"ח	1.04	0.8	3,340,500 ש"ח	377	8,867 ש"ח
3	27/08/2017	8499/29	רימון 13	5,085,000 ש"ח	216	1984	939	1,149,876 ש"ח	3,647,294 ש"ח	1.04	0.9	3,413,867 ש"ח	450	7,578 ש"ח
4	16/05/2017	8499/42	נפו 10	4,900,000 ש"ח	231.83	1981	620	1,234,147 ש"ח	3,388,495 ש"ח	1.04	0.95	3,347,833 ש"ח	381	8,785 ש"ח
5	20/03/2017	8499/17	התאנה 20	3,850,000 ש"ח	74	1970	1035	281,385 ש"ח	3,350,690 ש"ח	1.04	1.1	3,833,190 ש"ח	451	8,504 ש"ח
												ממוצע		8,501 ש"ח
												התאמה לבעלות	0.96	8,855 ש"ח

הערות לניתוח נתוני השוואה:

- זכויות הבניה לעסקאות מס' 1-4 בהתאם לתב"ע עח/7/63 ו- עח/200 ועסקה מס' 5 לפי תב"ע עח/3/63 ו- עח/200.
- מקדמי שווי: שטח עיקרי מקדם 1, ממ"ד 1, שירות 0.6, מרתף בהקלה 0.43 (מקדם שווי 0.5 * דחיה 0.85), בריכה 0.35, חצר עד 500 מ"ר 0.25, חצר שולית 0.2.

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, אני קובעת שווי מ"ר מבונה בסך 8,855 ש"ח.



11. תחשיבי השומה:

זכויות בניה עפ"י תב"ע			
תאור	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי עפ"י תב"ע (2 יח"ד + יח"ד קטנה)	400	1	400
ממ"דים (2 יח"ד)	25	1	25
שטחי שירות	65	0.6	39
בריכה	50	0.35	17.5
חצר עד 1500	985	0.25	246.25
ייתרת חצר בניכוי תכנית יח"ד פוטנציאלי	300	0.2	60
סה"כ שטח אקו' עפ"י תב"ע	540		787.75
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			8,855 ₪
סה"כ אומדן שווי כולל מע"מ ופיתוח			6,975,386 ₪
תוספת פוטנציאל ליח"ד נוספת			1,797,545 ₪
תוספת שטח למרתף בהליך של הקלה			482,000 ₪
מקדם התאמה לנחלה ממגרשי הרחבה ולגודל עסקה			0.95
מקדם הפחתה בגין הכרח מכירת חקלאי+מגורים			0.97
סה"כ אומדן שווי כולל פיתוח ומע"מ			8,528,419 ₪
אומדן שווי במעגל כולל פיתוח ומע"מ			8,530,000 ₪

פוטנציאל לתוספת יח"ד			
שטח מגרש	350	סך שטחי שרות	50
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12.5	1	12.5
ייתרת שטח שרות	37.5	0.6	22.5
סה"כ תוספת שטח אקו' כפוטנציאל	250		235
שווי מ"ר אקווילנטי כולל פיתוח ומע"מ			8,855 ₪
סך שווי יח"ד שלישית			2,080,883 ₪
מקדם דחייה ל-3 שנים בשעור היוון 5%			0.864
סה"כ ערך נוכחי לתוספת יח"ד			1,797,545 ₪

תוספת שטח בניה בהליך של הקלה			
תוספת שטח בהליך של הקלה	120.00	0.5	60
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			8,855 ₪
סה"כ תוספת שווי בהליך של הקלה כולל מע"מ ופיתוח			531,289 ₪
ערך נוכחי של תרומת הפוטנציאל לשווי הנכס, בחישוב דחיה לאישור תוכנית מפורטת	2	5%	482,000 ₪

מחוז תל – אביב והמרכז

תל-אביב, רחוב השלושה 2 תל אביב, ת.ד. 9401, מיקוד 61093, טל' 073-3923142
<http://Shuma.justice.gov.il>



12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 29 בגוש 8420, מגרש מס' 54 במושב גבעת שפירא כריק ופנוי, ולצורך גביית דמי רכישה 33% - חקלאי, בסך כמפורט:

8,530,000 ₪ (שמונה מיליון חמש מאות ושלושים אלף ₪)

הערכים הנקובים כוללים מע"מ (למרכיב הקרקע למגורים) והוצאות 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,

אורי רפאל

שמאית מקרקעין מחוזית
מחוז תל אביב והמרכז

העתק: מר דב וידר ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י בדוא"ל : dovv@land.gov.il



נספח שווי קרקע ללא עלויות פיתוח

אומדן שווי במעוגל כולל פיתוח ומע"מ			8,530,000 ₪
עלויות פיתוח			217,352 ₪
בניכוי עלויות פיתוח			8,312,648 ₪
בניכוי מע"מ	1.17		7,104,827 ₪