



תאריך: ו' תשרי תשפ"ב
12 ספטמבר 2021
מספר אופק: 38582
תיק רמ"י: 22142334 א'

לכבוד
המשיגה:
גב' שרה שרון
באמצעות מר ניצן מקובר
שמאי מקרקעין
כתובת מייל: makovern@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב' איריס כפרי משה שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי צפון
כתובת מייל: iris@land.gov.il

החלטת ועדת השגות¹

חלקה 14 (בחלק) בגוש 11469, מגרש 46A לפי תב"ע ג/17676, מושב היוגב

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 21.11.2019 על ידי שמאית המקרקעין, גברת לילך אמבון (להלן: "השמאית המחוזית"), בעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת ההחלטה.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 25.03.2019 על ידי שמאי המקרקעין, מר מורן בר-טל (להלן: "שמאי המשיבה"), ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 18.08.2019 על ידי שמאי המקרקעין, מר ניצן מקובר (להלן: "שמאי המשיגה").

ההשגה השניה הוגשה באמצעות חוות דעת שמאית של שמאי המשיגה מיום 10.12.2019.

בהסכמת הצדדים, לא נערך דיון בע"פ בפני הוועדה והחלטה זו ניתנה על יסוד החומר הכתוב שהגישו.

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה בעניין שווי זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע בנכס הנדון כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח, כבסיס לגביית דמי רכישה ו/או דמי חכירה, לפי 3 החלופות הבאות:

א. אומדן שווי זכות הבעלות על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח 2.5 דונם.

ב. אומדן שווי זכות הבעלות על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח 2.971 דונם.

ג. אומדן שווי זכות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר או על פי תכנית מאושרת (תב"ע), הנמוך מבניהם, לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם.

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



2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו: 22/01/2019.

3. ביקור בנכס:

נערך ביום 27.10.2020 על ידי מר בועז קוט, חבר הוועדה.

4. תמצית תאור הנכס והסביבה:

מושב היוגב ממוקם במועצה האזורית עמק יזרעאל, מצפון לכביש מס' 65 וממזרח לכביש מס' 66, ממערב לעפולה.

המושב כולל נחלות חקלאיות עליהן בתי מגורים, ברובם ותיקים, ובעורפם שטח חקלאי, וכן אזור הרחבה א' בשלבי פיתוח.

מיקום נשוא השומה בחלק המזרחי של המושב.

נשוא השומה מהווה את חלקת המגורים במגרש 46A (עפ"י תכנית ג/17676). שטח חלקת המגורים כ- 2.5 דונם לפי חלופות א', ג', ושטח של 2.971 דונם לפי חלופה ב'.

על חלקת המגורים בית מגורים חד קומתי מבניה ותיקה, ובעורפו סככות ושטח פתוח לדרום מזרח.

הפיתוח הסביבתי חלקי באופי כפרי.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו שומות הצדדים.

5. המצב התכנוני הרלוונטי:

להלן התכניות הרלוונטיות:

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
ג/62	30.10.1952 י.פ. 257	
משצ/8	23.09.1987	
ג/17676	13.02.2014 י.פ. 6755	תכנית קובעת
ג/21645	21.09.2016 י.פ. 7349	פ"ח

תכנית ג/17676 פורסמה למתן תוקף ביום 13.02.2014 (י.פ. 6755).

תכנית מתאר ברמה מפורטת המקצה מגרשים ליעודי הקרקע השונים.

התכנית מרחיבה את שטח המגורים והנחלות לצורך הקצאת מגרשים חדשים לקליטה חדשה והצעת הישוב, מסדירה פעילות פ"ח בנחלות החקלאיות, מרחיבה את אזור מבנה המשק לצורך העתקת מבני משק המהווים מטרד למגורים מהנחלות לאזור מבני משק מרוכז, ומשמרת את ההוויה הכפרית וחיי הקהילה במושב.

השטחים העתידיים בתכנית מהווים עתודה להקצאה למגרשי מגורים נוספים בכפוף למתאפשר



עפ"י תכניות מתאר ארציות ו/או מחוזיות מתאימות.
עפ"י תמ"א 35 שאושרה ב-27/12/2005, מגבלת האכלוס הינה 400 יח"ד.
מטרות התכנית :
הרחבת אזור המגורים - תוספת 101 מגרשים חד משפחתיים של כ-500 מ"ר.
איתור שטח ל-12 נחלות נוספות בתחום החקלאי של המושב להשלמת 120 נחלות סה"כ.
פיצול מגרשי מגורים ב' (משקי עזר) למגרשים קטנים יותר.
הרחבת אזור מבני משק מחוץ לתחום הקיים.
צמצום אזור מבני הציבור שאינו מנוצל והסדרתו למגורים, דרכים, שצ"פ, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.
הסדרת דרך עוקפת לאזור מבני משק.
הסדרת גיאומטריה בתחום המגורים הקיים במספר נחלות, כדי לאפשר ניצול מיטבי של השטח.
שינוי יעוד ממחצבה לשטח ציבורי פתוח וקרקע חקלאית.
הסדרת פעילות לא חקלאית באזורי המגורים בנחלות, וקביעת התניות סביבתיות לנ"ל.

מתוך טבלת נתונים כמותיים :
מצב מאושר : 346 יח"ד
שינוי למצב מאושר : 151 +

לפי טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע, להלן פירוט היח"ד :
מגורים בישוב כפרי (סה"כ 103 נחלות) : 308 יח"ד
מגורים בישוב כפרי תאי שטח 108A-120A (12 נחלות חדשות) : 26 יח"ד בהן מותר 2 יח"ד +
יח' קטנה (12 סה"כ לפי מספר הנחלות החדשות).
מגורים א' 101 יח"ד בהם מותר יח"ד אחת.
מגורים ב' 50 יח"ד בהם מותר יח"ד אחת.
סה"כ 497 יח"ד.
הערה : לא יינתנו היתרי בניה ביעוד מגורים א' ליח"ד מעבר למכסה המאושרת בתכניות מתאר ארציות אלא לאחר עדכון המאפשר זאת.

עפ"י סעיף 4.1 לתקנון :
במגרשים בתאי שטח 1A-99A ו-101A-107A ניתן לבנות 3 יח"ד בשלושה מבנים מקסימום.
במגרש בתא שטח 100A ניתן לבנות 2 יח"ד בשני מבנים מקסימום.
במגרשים בתאי שטח 108A-120A ניתן לבנות 2 יח"ד ויח' דיור קטנה בגודל מירבי של 55 מ"ר בשני מבנים מקסימום.
עפ"י סעיף 4.15 לתקנון : שימוש על פי תכנית מאושרת, בין היתר :
בתאי שטח 18A, 88A, 93A באזור מגורים כפרי מותר לבנות 2 יח"ד בשני מבנים מקסימום.



בהתאם לתכנית, מגרש 46A הינו ביעוד מגורים בישוב כפרי, ומגרש 46B ביעוד קרקע חקלאית.
זכויות הבניה ביעוד מגורים בישוב כפרי :
גודל מגרש מינימלי 1,990 מ"ר.
תכסית 23%.
עיקרי עילי 35%.
שירות עילי 10%.
יותר ניוד אל מתחת למפלס הכניסה, באישור הוועדה המקומית, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
סה"כ שטחי בניה 681 מ"ר או אחוזי בניה כוללים 45%, לפי הנמוך.
מספר יח"ד למגרש : 3.
צפיפות : 1 יח"ד לדונם נטו.
גובה : גג שטוח 9 מ', גג משופע 10 מ'.
קומות : 2 קומות + עליית גג.
בריכת שחיה פרטית תותר במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר.

זכויות הבניה לפל"ח :
שטח עיקרי 250 מ"ר.
שטח שירות 50 מ"ר.
סה"כ 300 מ"ר.
גובה : גג שטוח 3.5 מ', גג משופע 5.5 מ'.
סה"כ קומה 1.
קווי בניין : 5 מ' קדמי, צידי 3 מ', אחורי 0 מ'.

5.1 תמ"א 35 תיקון ב' פורסמה למתן תוקף ביום 07.07.2016 (י.פ. 7299).

התכנית מגדירה את סה"כ יח"ד במושב, לרבות דיור מוגן.
שינוי לסעיף 8.1 הרחבות ישובים כפריים :
במקום סעיף 8.1.3 סעיף קטן (3) יבוא : "על אף האמור בס"ק 1, במחוז צפון מספר יח"ד יהיה על פי הקבוע בלוח 2 אלא אם נקבע אחרת בתכנית מתאר מחוזית, ותוספת יחידות הדיור תמוקם בשטח המיועד לפיתוח ביום אישור שינוי מס' 1ב".
תוספת יח"ד בנחלות :
במושבים תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהיתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1ב', ובתנאים הבאים :

1. יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי ב'1 מיועד למגורים של בעל הנחלה. היה השטח המיועד למגורים קטן מ-2.5 דונם, רשאי מוסד התכנון להחליט על



- הרחבתו ל-2.5 דונם ובלבד :
- (א) שהשטח יהיה ברצף לשטח המיועד לבינוי.
- (ב) שהשטח של 2.5 דונם יחושב תוך הכללת מגרשי מגורים שפוצלו בעבר מחלקת המגורים בנחלה.
2. הוגש למוסד התכנון תכנון לכל שטח חלקה א' בנחלה.
3. המסמך שיוגש על פי הקבוע בסעיף 8.1.1 יתייחס ויפרט את כל יחידות הדיור שניתן להוסיף לפי סעיף זה בכל מושב.
- בלוח 2 מפורט מספר מרבי של יח"ד בקיבוצים ובמושבים. במושב היוגב מס' היחידות המירבי לפי תמ"א 35 שינוי 1ב' הינו 400. מספר יח"ד מרבי בישוב, לרבות דיור מוגן, יהיה כקבוע בלוח או בתכנית שאושרה טרם אישור תכנית זו, הגבוה מביניהם.
- כאמור לעיל, לפי תכנית ג/17676 במושב קיימות 346 יח"ד ואושרו עוד 151, סה"כ 497 יח"ד.
- 5.2 תכנית מתאר ג/21645 פורסמה למתן תוקף ביום 21.09.2016 (י.פ. 7349). תוספת שימושי פל"ח בתחום המגורים בראש הנחלה - מושב היוגב. שימוש פל"ח אינם רלוונטיים לשומה זו.

סיכום המצב התכנוני למגורים :

- זכויות הבניה למגורים הן לפי הנמוך מבין 45% ו-681 מ"ר, קרי 681 מ"ר. יותר ניוד בין אחוזי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה, באישור הוועדה המקומית.
- אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו שומות הצדדים.

6. המצב המשפטי :

- 6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נצרת גרסת אינטרנט, מיום 18.5.2021, עולה כדלהלן :
- | | |
|---------|--------------------------|
| גוש : | 11469 |
| חלקה : | 14 |
| שטח : | 29,854 מ"ר |
| בעלות : | קרן קיימת לישראל, בשלמות |
- 6.2 בהתאם לתשריט הנחלה מיום 04.11.2018² עולה :
- | | |
|--------------------|-------------|
| סה"כ שטח החלקה : | 29.854 דונם |
| שטח צהוב (46A) : | 2.971 דונם |
| שטח חלקת המגורים : | 2.500 דונם |

² בהתאם למצויין בהחלטת השמאית המחוזית.



6.3 המשיגה הציגה את הרכב הנחלה מיום 11.02.2018, שהופק ע"י מזכיר המושב, לפיו שטח חלקת המגורים 2.970 דונם, ושטח חלקה א' בכללותה 29.969 דונם.

אין מחלוקת לעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו שומות הצדדים.

7. קביעות השווי בשומות הצדדים:

להלן קביעות השווי בשומות הצדדים לחלופות השונות, כולל מע"מ וכולל פיתוח:

חלופות	שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאית המחוזית
1	₪ 5,537,548	₪ 3,500,000	₪ 5,130,000
2	₪ 5,757,444	₪ 3,720,000	₪ 5,450,000
3	₪ 3,774,601	₪ 2,670,000	₪ 3,170,000

8. החלטת השמאית המחוזית:

8.1 גישת השומה:

הנכס הנישום הינו "נכס יחודי" המתייחס לרכיב הקרקע למגורים של הנחלה, לכן עסקאות בנחלות אינן מהוות עסקאות השוואה ישירות המתאימות לניתוח השווי. בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים, השמאית המחוזית נקטה בגישת ההשוואה הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, דהיינו למגרשים לבניה צמודת קרקע. מאחר שאין בנמצא עסקאות השוואה למגרשים ריקים בין פרטיים במושב היוגב, נקטה בגישת ההשוואה העקיפה וחילוץ שווי הקרקע ממגרשים במושב כפר ברוך. השומה הינה לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל קיימים על הנכס מחוברים ולכן השומה היא מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

8.2 זכויות הבניה:

תכנית בחלופות 1,2 נגזרה משטח חלקת המגורים המלאה 2.971 דונם. לדעת השמאית המחוזית, בהתאם לסעיף 5.2 לפרק כ"ט לקווים המנחים, כאשר זכויות הבניה נקבעו בתכנית (או בהקלה) באחוזים משטח המגרש, על השמאי לחשב את זכויות הבניה משטחו כפי שנקבע בתכנית, גם אם שטחו עולה על 2.5 דונם.

8.3 פוטנציאל:

שמאי המשיבה התייחס לפוטנציאל ליח"ד רביעית במסגרת תמ"א 35, תוך דחיה של 4 שנים בשיעור היוון 6% בעוד ששמאי המשיגה לא הביא פוטנציאל זה בחשבון. לדעת השמאית המחוזית, בהתאם לסעיף 5 בפרק כ"ט לקווים המנחים, פוטנציאל תכנוני חייב להיות מוחשי. בבירור מול הוועדה לתכנון ובניה "יזרעאלים", אין כיום ישובים בתחומי המועצה אשר עובדים על גיבוש תכנית לתוספת יחידה רביעית. מבדיקה מול מתכנן המועצה האזורית גלבע, הסמוכה, עולה כי 3 מושבים החלו בתהליך הכנת



תכנית ליח"ד רביעית (רס-און, כפר יחזקאל ואביטל). התכניות לפני הגשה לועדה המרחבית. לאור זאת, לדעת השמאית המחוזית קיים פוטנציאל ליחידה רביעית, אך אישור תכנית שכזו יחייב את המושב לשינויים בתשתיות, הוספת מבני ציבור ושינויים תחבורתיים. מביקורה בנכס התרשמה השמאית המחוזית כי אחוז קטן מבעלי הזכויות בנחלה הוסיפו יח"ד שלישית.

זכויות הבניה שחישבה השמאית המחוזית הן בהתאם לתכניות שונות לפיצול היחידה השלישית³ ביוגב, 160 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות. הנ"ל יובא בדחיה ל-10 שנים בשיעור היוון 6%.

8.4 התאמות:

סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף החלקה: השמאית המחוזית מסכימה עם שמאי המשיבה כי הסמיכות לשטחים החקלאיים תורמת למרכיב הפרטיות הקיימת לנחלה לעומת מגרשי הרחבה, ומקבלת את מקדם התוספת שקבע, 5%.

מקדם לנחלה ביחס לעסקאות השוואה: התאמה במקדם הפחתה 10% לעסקאות השוואה מכפר ברוך, שם התשתיות חדשות יותר, והפיתוח מודרני ומשופר ביחס לסביבת הנכס הנישום. **התאמה בגין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החקלאי:** השמאית המחוזית לא קיבלה את טענת שמאי המשיגה לכך שיש מקום להפחתה מאחר שיח"ד אחת תימכר עם השטח החקלאי ולכן אי אפשר לסחור בה. לדעת השמאית המחוזית רוכש פוטנציאלי שרוכש בית מגורים במושב, יכול לראות בשטח החקלאי יתרון הן מבחינת פרטיות והן מבחינת אפשרות להניב ממנו הכנסה כלשהי, ולכן אין מקום להפחתה.

מקדם התאמה לצורה דמוית טרפז ולטופוגרפיה נמוכה מהרחוב: השמאית המחוזית לא קיבלה את טענת שמאי המשיגה לעניין טופוגרפיית הנכס, וקבעה כי מפלס הקרקע תואם למפלס הרחוב ואינו נמוך ממנו. לעניין צורת החלקה, השמאית המחוזית קבעה כי ניתן לנצל את כל זכויות הבניה תחת מגבלת קווי הבניין ולכן אין מקום להפחתה.

מגבלת חוכר וקרובו: השמאית המחוזית הביאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בחלופה 3 בלבד. **התאמה לבעלות:** אין מחלוקת על מקדם 3%. השמאית המחוזית חילקה את השווי שהתקבל במקדם 0.97, בהתאם לפרק כ"ה לקווים המנחים.

סיכום מקדמים בשומת השמאית המחוזית:

1.05	סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף החלקה:
0.9	הפחתה לנחלה ביחס לעסקאות השוואה:
0.95	מקדם מגבלת חוכר וקרובו ⁴ :
5%	התאמה למועד:
דחיה 10 שנים בשיעור היוון 6%	פוטנציאל ליח"ד רביעית:
0.97	חלוקה במקדם 0.97
	התאמה לבעלות מלאה:

³ ככל הנראה מדובר בטעות סופר במקור, והכוונה ליחידה הרביעית.
⁴ ביחס לחלופה 3 בלבד.



8.5 התייחסות להכרעת השמאית המחוזית ביוגב - נחלה מס' 92 :
 השמאית המחוזית קבעה בהתייחסותה כי במועד זה לא היו מונחים בפניה פרק כ"ט לקווים
 המנחים, ובנוסף לא היו ידועים לה הנתונים מהמועצה האזורית גלבע.

8.6 נתוני השוואה :
 עסקאות שנעשו לבתי מגורים בשכונת ההרחבה ממושב כפר ברוך, שהוא המושב הדומה ביותר
 למושב היוגב הן מבחינת תשתיות, קהילה ורמת החיים. הוצגו 3 עסקאות הקרובות ביותר
 למועד הקובע לשומה.

מס"ד	ג"ח	מס' מגרש	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח בנוי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	מחיר מתואם	בנינו יזמות 6%	ע. בניה 5,000 ש"ח/מ"ר	שווי הקרקע	מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח
1	17278/34	1008	17/02/2019	2,200,000 ש"ח	2010	140	500	2,192,080 ש"ח	2,068,000 ש"ח	700,000 ש"ח	1,368,000 ש"ח	298.5	4,583 ש"ח
2	17277/11	1036	28/12/2018	2,865,000 ש"ח	2009	255	550	2,874,741 ש"ח	2,712,020 ש"ח	1,275,000 ש"ח	1,437,020 ש"ח	311	4,621 ש"ח
3	17278/3	1010	25/03/2018	2,350,000 ש"ח	2009	181	519	2,447,525 ש"ח	2,308,986 ש"ח	905,000 ש"ח	1,403,986 ש"ח	303.25	4,630 ש"ח

לסיכום, שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח בממוצע הינו 4,611 ש"ח.

זכויות הבניה בכפר ברוך :

שטח במ"ר	תב"ע ג/11840
200	עיקרי
32	שרות
25	חניה
200	תכסית



ניתוח שטחים אקו' בעסקאות ההשוואה :

ניתוח עסקה מס"ד 1			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	200	1	200
שרות	32	0.5	16
חניה	25	0.3	7.5
חצר	300	0.25	75
סה"כ שטח אקו' במ"ר			298.5
ניתוח עסקה מס"ד 2			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	200	1	200
שרות	32	0.5	16
חניה	25	0.3	7.5
חצר	350	0.25	87.5
סה"כ שטח אקו' במ"ר			311
ניתוח עסקה מס"ד 3			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
עיקרי	200	1	200
שרות	32	0.5	16
חניה	25	0.3	7.5
חצר	319	0.25	79.75
סה"כ שטח אקו' במ"ר			303.25

8.7 ערכי שווי ועקרונות התחשיב :

השמאית המחוזית התרשמה כי רמת הבניה והגימור בכפר ברוך עולים בקנה אחד עם בניה סטנדרטית ומודרנית, ובהתבסס על ה"קווים המנחים" פרק י"ח, קבעה עלויות בניה בסך 5,000 שח/מ"ר.

מקדם התאמה למועד : 5% לשנה.

עלויות פיתוח : בהתאם לפרק כה' לקווים המנחים, הערך הסופי בשומות שנערכות עבור רמ"י יהיה לנכס כולל פיתוח.



8.8 תחשיב השומה :

8.8.1

חלופה 1		
מהות	שטח במ"ר	מקדם
שטח אקו' במ"ר	530	1
עיקרי	530	1
שרות	115	0.5
ממ"ד	36	0.9
בריכה	50	0.35
תכנית 23% + בריכה	733	
חצר (500 מ"ר * 3 יח"ד)	1500	0.25
יתרת חצר	267	0.15
סה"כ שטח אקו'	1052	
שווי מ"ר מבונה אקו'	4,611	₪
תוספת עבור סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף	1.05	
מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעסאות ההשוואה (צפיפות וגודל)	0.9	
תוספת פוטנציאל יחידה רביעית בנחלה, דחיה 10 שנים, 6%	392,795	₪
התאמה לבעלות - חלוקה ב-0.97	5,130,695	₪
במעוגל, שווי זכות הבעלות למלוא התב"ע + פוטנציאל בחלקת המגורים בשטח 2.5 ד', כולל מע"מ וכולל פיתוח	5,130,000	₪

8.8.2

חלופה 2		
מהות	שטח במ"ר	מקדם
שטח אקו' במ"ר	530	1
עיקרי	530	1
שרות	115	0.5
ממ"ד	36	0.9
בריכה	50	0.35
תכנית 23% + בריכה	733	
חצר (500 מ"ר * 3 יח"ד)	1500	0.25
יתרת חצר	738	0.15
סה"כ שטח אקו'	1123	
שווי מ"ר מבונה אקו'	4,611	₪
תוספת עבור סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף	1.05	
מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעסאות ההשוואה (צפיפות וגודל)	0.9	
תוספת פוטנציאל יחידה רביעית בנחלה, דחיה 10 שנים, 6%	392,795	₪
התאמה לבעלות - חלוקה ב-0.97	5,449,639	₪
במעוגל, שווי זכות הבעלות למלוא התב"ע + פוטנציאל בחלקת המגורים בשטח 2.971 ד', כולל מע"מ וכולל פיתוח	5,450,000	₪

הבהרה :

חלוקת שטחי שירות באופן יחסי לשטחים בתב"ע (חלופות 1-2) :

שטח בניה כולל	45%	681 מ"ר
שטח עיקרי	35%	530 מ"ר
שטחי שירות	10%	151 מ"ר



פוטנציאל יחידה 4 :

פוטנציאל יחידה נוספת	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מהות	160	1	160
שטח עיקרי	50	0.5	25
שטח שירות	130	0.25	-32.5
הפסד שטח חצר, בהנחה לבינוי דו קומתי ובקומת הקרקע שטחי שירות			152.5
סה"כ שטח אקו'			4,611
שווי מ"ר מבונה אקו'			נש
תוספת עבור סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף			1.05
מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעסאות השוואה (צפיפות וגודל)			0.95
שווי פוטנציאל יחידה רביעית			701,420
דחיה 10 שנים בשיעור היוון 6%			0.56
במעגל, שווי היחידה הרביעית בדחיה			נש 392,795

8.8.3

חלופה 3	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מהות	375	1	375
שטח בינוי	500	0.25	125
חצר גרעינית	1625	0.15	243.75
יתרת חצר עד 2,500 מ"ר			743.75
סה"כ שטח אקו'			4,611
שווי מ"ר מבונה אקו'			נש
תוספת עבור סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף			1.05
מקדם הפחתה לנחלה ביחס לעסאות השוואה (צפיפות וגודל)			0.9
מגבלת חוכר וקרובו			0.95
שווי ביניים מתואם, כולל מע"מ ופיתוח			נש 3,078,772
התאמה לבעלות - חלוקה ב-0.97			נש 3,173,992
במעגל, שווי זכות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר בחלקת המגורים בשטח 2.5 ד', כולל מע"מ וכולל פיתוח			נש 3,170,000

בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכח היטל השבחה, וזאת בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים ולחוות הדעת המשפטית של רמ"מ מיום 29.11.2017.

9. טיעוני / עמדת המשיגה :

9.1 בחינת הפוטנציאל :

זכויות הבניה בחלקת המגורים 35% עיקרי, 10% ש"ש וסה"כ 45% או 681 מ"ר, לפי הנמוך. בנוסף בריכת שחיה עד 50 מ"ר, פל"ח בתחום המגורים בראש הנחלה. סה"כ 3 יח"ד למגרש/נחלה. לאחרונה אושרה תב"ע 2514-0292185⁵ לנחלה מס' 92 במושב היוגב, שמהותה פיצול מגרש מנחלה בשטח 500 מ"ר. זכויות הבניה של המגרש המפוצל יהיו מתוך זכויות הבניה המאושרות בנחלה. עפ"י לוח 2 המצוי בתמ"א 35 תיקון 1ב', מס' יח"ד מרבי במושב היוגב הינו 400 יח"ד. במושב קיימות 497 יח"ד, ולכן אין יתרה. לאור האמור הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני של פיצול יח"ד לנחלה וזכויות בניה לפי תב"ע נקי בהתאם לנחלה 92. הובאה בחשבון דחיה של 1-2 שנים בשיעור היוון 6%, והובאה בחשבון

⁵ טעות סופר. הכוונה לתכנית 254-0292185



עורפיות ליח"ד המתוכננות לפיצול. השומה מביאה בחשבון פוטנציאל מוחשי בלבד. לעניין הוספת יח"ד רביעית, שמאי המשיגה התבסס על סעיף 8.3.47(ב) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בו נרשם בפירוט כי כל הגשת תכנית להוספת יח"ד מעבר ליחידה השלישית בנחלה מותנית בהסכמת האגודה. בפועל, מרבית האגודות החקלאיות שמרו על הצביון הכפרי, איכות החיים ומספר יח"ד מוגבל, ולכן אין מקום להתחשב באפשרות הוספת יח"ד רביעית, שכן מדובר בפוטנציאל שאינו מוחשי כלל.

9.2 התאמות :

דחיה בגין תביעה להפרדת מגרש מהנחלה - נלקחה בחשבון דחיה של 1-2 שנים בשיעור היוון 6%.

התאמה לנחלה ממגרשי הרחבה עקב גודל עסקה, פיתוח ומיקום שונה - הפחתה בשיעור 10%. עירוב שימושים - התאמה לעסקאות השוואה מההרחבה שאינן כוללות שימושי פל"ח העשויים לפגוע בפרטיות בעלי הנחלה, שינוי הצפיפות ל-3 יח"ד + יח' הורים והיקף הזכויות. הפחתה בשיעור 5%.

הצמדת שטח חקלאי ליח"ד שיימכר עם השטח החקלאי ולא ניתן לסחור בה בנפרד, מהווה פגיעה בשווי המגורים, הפחתה בשיעור 5%.

הפחתה בגין שביל גישה במקדם 0.1 ליח"ד עורפית.

הפחתה לצורה וטופוגרפייה נמוכה ממפלס הרחוב עם שיפוע קל, בשיעור 1%. התאמה לבעלות 3%.

9.3 נתוני השוואה :

נתוני ההשוואה הינם מגרשים בסביבה בשטח של כ-500 מ"ר ממושב כפר ברוך ומהכרעה בהשגה ראשונה של נחלה 92 במושב היוגב.

ניתוח השווי מבוסס על הכרעות בהשגה ראשונה שלהלן: מיום 31.10.2018 משק 23 במושב צפריה, מיום 31.03.2019 משק 76 במושב בצרה ומיום 28.11.2019 במושב נטעים וכן על החלטת ועדת השגות מיום 4.10.2018 לנחלה בכפר אז"ר גו"ח 6177/171.

בנוסף נותחה עסקת מכר לנחלה מס' 33 מיום 21.11.2019 במושב היוגב, בה נמכר בית מגורים חד קומתי (כ-95 מ"ר), חלקת מגורים בשטח של 4.739 דונם, חלקה חקלאית בשטח 25.663 דונם, וסה"כ חלקה א' בשטח של 30.402 דונם, חלקות ב' בשטח של כ-19 דונם, תמורת סך של 4,300,000 ש"ח (כולל תשלום דמי רכישה, היטל השבחה ומס שבח ע"י המוכר).

שמאי המשיגה סבור כי לאור מיצוי הפוטנציאל התכנוני בישוב, קיים מתאם מלא בין העסקה לבין הנחלה הנדונה לצורך חישוב דמי הרכישה.



להלן תחשיב שווי הנחלה הנישומה בהתייחס לעסקה בנחלה "שכנה" מס' 33 :
 עפ"י תחשיב חלופה 2 כמפורט בהמשך, שווי חלקת המגורים הינו בסך של 3,720,000 ₪.
 שווי מרכיב החלק החקלאי (סה"כ כ-46.5 דונם) בגבולות של כ-280,000 ₪.
 שווי המחברים לרבות בית המגורים בגבולות של כ-300,000 ₪.
 סה"כ שווי הנחלה כ-4,300,000 ₪.
 מכאן הסיק שמאי המשיגה כי שווי הנחלה תואם לעסקת המכר.

9.4 הובאו בחשבון זכויות הבניה המוקנות לנכס :
 בחלופה 1 תכסית 660 מ"ר :

תכסית	חצר גרעינית
460	2000 תכסית 23%
200	500 תכסית 40%
660	תכסית

בחלופה 2 תכסית 768 מ"ר.

תכסית	חצר גרעינית
568	2471 תכסית 23%
200	500 תכסית 40%
768	תכסית

הובאה בחשבון דרך גישה ליחיד עורפית.

9.5 ערכי שווי ועקרונות התחשיב שהובאו בשומה המקורית :

תאריך	גוש/חלקה	שטח מגרש במ"ר - בהנחה	שטח בנוי במ"ר	שנת בניה	מחיר	יתרה למגרש (יזמות 8%, 5,000 ₪/למ"ר)	שטח אקו' שטח	שווי מ"ר אקו'
25.03.2018	17278/3	500	181	2009	2,350,000 ₪	1,270,926 ₪	305.3	4,163 ₪
13.01.2018	17277/11/1063	500	234	2010	2,850,000 ₪	1,468,889 ₪	305.3	4,811 ₪
23.01.2018	17278/3	500	152	2007	2,100,000 ₪	1,184,444 ₪	305.3	3,880 ₪
ממוצע								4,285 ₪
במעגל								4,300 ₪

הובא בחשבון רווח יזמי 8%.

עלויות בניה 5,000 ₪.

הובאו בחשבון מקדמי שווי מקובלים לשטחים עיקריים, שטחי שירות וחצרות תוך התחשבות בשוליות במידת הצורך.

שטחי הבניה נותחו בהתאם לתכנית ג/11840 :



נתון מס' 1-3 : מגרש 500 מ"ר

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו	שטח אקו'
עיקרי ק"ק	140	1	140
שרות	32	0.9	28.8
עיקרי ק"א	60	0.9	54
חניה	25	0.3	7.5
חצר	300	0.25	75
סה"כ			305.30

9.6 תחשיבי השומה :

חלופה 1 :

חלופה 1 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש במגורים (בהתבסס על תב"ע בנחלה מס' 92)			
תחשיב 2.5 דונם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי ק.ק.	177	1	177
שרות ק.ק.	27.5	0.5	13.75
עיקרי ק.א.	36	0.95	34.2
עיקרי ק.ק.	177	1	177
שרות ק.ק.	27.5	0.5	13.75
עיקרי ק.א.	36	0.95	34.2
עיקרי ק.ק.	175	1	175
שרות ק.ק.	25	0.5	12.5
בריכת שחיה	50	0.35	17.5
דרך גישה ליח"ד עורפית	150	0.1	15
חצר עד 1500 (תכסית 23%)	890	0.25	222.5
יתרת חצר עד 2000	500	0.2	100
חצר גרעינית יח"ד 3 עד 500	300	0.25	75
סה"כ שטח אקו'			1067
שווי מ"ר אקו'			4,300
מקדם התאמה לנחלה			0.9
מקדם התאמה השפעת פל"ח בחלקה של 2.5 דונם			0.95
מקדם התאמה לצורה דמויית טרפז ולטופוגרפיה נמוכה מהרחוב			0.99
התאמה בגין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החלקאי			0.95
דחיה עד לאישור תב"ע מפורטת 1-2 שנים בשיעור היוון 6%			0.92
מתקבל כולל מע"מ ופיתוח בש"ח			3,395,536
התאמה לבעלות	3%		3,497,403
במעוגל			3,500,000



חלופה 2 :

חלופה 2 - אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל לשימוש במגורים (בהתבסס על תב"ע בנחלה מס' 92) תחשיב 2.971 דונם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי ק.ק.	177	1	177
שרות ק.ק.	27.5	0.5	13.75
עיקרי ק.א.	36	0.95	34.2
עיקרי ק.ק.	177	1	177
שרות ק.ק.	27.5	0.5	13.75
עיקרי ק.א.	36	0.95	34.2
עיקרי ק.ק.	175	1	175
שרות ק.ק.	25	0.5	12.5
בריכת שחיה	50	0.35	17.5
דרך גישה ליח"ד עורפית	150	0.1	15
חצר עד 1500 (תכסית 23%)	782	0.25	195.5
יתרת חצר עד 2471	971	0.2	194.2
חצר גרעינית יח"ד 3 עד 500	300	0.25	75
סה"כ שטח אקו'			1135
שווי מ"ר אקו'			4,300 ₪
מקדם התאמה לנחלה			0.9
מקדם התאמה השפעת פל"ח בחלקה של 2.5 דונם			0.95
מקדם התאמה לצורה דמויית טרפז ולטופוגרפיה נמוכה מהרחוב			0.99
התאמה בגין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החלקאי			0.95
דחיה עד לאישור תב"ע מפורטת 1-2 שנים בשיעור היוון 6%			0.92
מתקבל כולל מע"מ ופיתוח בש"ח			3,609,308 ₪
התאמה לבעלות	3%		3,717,588 ₪
במעוגל			3,720,000 ₪

חלופה 3 :

חלופה 3 - תחשיב 2.5 דונם לפי ז.ב. של 375 מ"ר תחשיב 2.5 דונם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי ק.ק.	300	1	300
עיקרי ק.א.	75	0.95	71.25
דרך גישה ליח"ד עורפית	150	0.1	15
חצר עד 1,000 מ"ר	550	0.25	137.5
חצר עד 2,500 מ"ר	1500	0.15	225
סה"כ שטח אקו'			748.75
שווי מ"ר אקו'			4,300 ₪
מקדם התאמה לצורה דמויית טרפז ולטופוגרפיה נמוכה מהרחוב			0.99
מקדם התאמה לנחלה			0.9
מקדם התאמה להשפעת פל"ח בחלקה של 2.5 דונם			0.95
התאמה בגין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החלקאי			0.95
מתקבל כולל מע"מ ופיתוח בש"ח			2,588,989 ₪
התאמה לבעלות במעוגל	3%		2,670,000 ₪

10. טיעוני / עמדת המשיבה :

10.1 פוטנציאל :

לטענת שמאי המשיבה, תיקון 1 ב' לתמ"א 35 מאפשר נכון למועד קבלת ההחלטה תוספת של יחידה אחת לכל נחלה.
 בהתאם לקווים המנחים פרק כ"ט (כולל עדכון מס' 1), פוטנציאל תכנוני חייב להיות מוחשי ונקבע, בין היתר, כי הוראות תיקון 1 ב' כלולות בפוטנציאל המוחשי.
 במושב היוגב כיום מאושרות 3 יח"ד בכל נחלה. התיקון מאפשר תוספת יחידה רביעית במקרה הנדון.



לגבי יח"ד הרביעית בנחלה הובאה בחשבון דחיה של 4 שנים עד להכנת תכנית מפורטת, ובשיעור היוון 6%, על אף שבשוק שררה ריבית אפסית וראוי היה להבין בחשבון שיעור היוון בין 3% ל-5%, אך הובא בחשבון שיעור של 6% עקב כך שמדובר ביח"ד רביעית. לטענתו אין מדובר בפוטנציאל תכנוני שיש בו סיכון אלא שרמת הודאות לאישור תכנית כזו גבוהה ביותר. מפנה להנחיות תיקון 101 לחוק התכנו"ב, בהן נקבעו לוחות זמנים ברורים וקצרים יחסית לקידום תכניות.

הובאו דוגמאות ממושג רם און, מושב בית נקופה, עדנים בדרום השרון וכפר חיים בעמק חפר, בכולם תב"ע מאושרת עבור 4-5 יח"ד + יחידה קטנה.

10.2 דחיית שווי כל שטח המגורים בנחלה :

לא ברור מדוע שמאי המשיגה דחה את כלל זכויות הנחלה המוקנות והקיימות אשר ניתן לנצל באופן מיידי. הדחיה בגין האפשרות לפיצול אינה תואמת את התחשיב היות שעבור הפיצול לא ניתנה תוספת בשווי הנחלה. נהפוך הוא, ניתנה הפחתה להיקף עסקה כך שלא ניתן לאחוז בחבל משני קצותיו. אם כבר היום ניתן היה למכור כל מגרש בנפרד לא היה טעם בהפחתה להיקף עסקה ולפיכך, לא נכון לדחות את הזכויות.

10.3 התאמות נוספות :

שמאי המשיבה ביצע הפחתה בגין מיקום בסביבת בינוי של נחלות והפחתה להיקף עסקה ביחס לבתים פרטיים - מקדם 0.9 לחלופות 1, 2 היות שהבינוי נרחב יותר מבינוי בסיסי ומקדם 0.95 עבור חלופה 3.

עוד ציין כי הבינוי בנחלות פחות צפוף ביחס למגרשי הרחבה בהם הבינוי צפוף וכולל מגרשים של כ-500 מ"ר בלבד, בעוד שבמקרה הנדון קיימת אפשרות להקמת 4 יח"ד בשטח של 2.5 דונם ו-2.971 דונם בהתאמה לחלופות.

עירוב שימושים: לטענת שמאי המשיבה, שמאי המשיגה ביצע הפחתה כפולה בגין עירוב שימושים ומיקום: הפחתה במקדם 0.9 בגין התאמת עסקאות ההשוואה לנחלה ושוב הפחתה במקדם 0.95 עבור אותו הדבר.

הפחתה בגין הצמדת שטח חקלאי ליח"ד: לטענת שמאי המשיבה במקרה של פיצול מגרשי המגורים, יוצר מוצר יחודי שאין רבים כמותו בשוק, והשווי יעלה.

הפחתה בגין שביל ליח"ד עורפית: לטענת שמאי המשיבה שטח החצר העיקרי מיועד לשרת 3 יח"ד ויחידה קטנה, ולעיתים גם 4 יח"ד, ולכן אינטנסיביות השימוש בשטח זה גבוהה. כמו כן יש לשמור על צורת תחשיב דומה הן בעסקאות ההשוואה והן בתחשיב הנכס.



שביל גישה פנימי מגולם בשטח החצר במקדס 0.25 בהתאם לאינטנסיביות השימוש בכל חלופה.
רוחב חזית החלקה כ-37 מ', כך שאפשרות התכנון טובה ומתאפשרת גמישות תכנונית רבה.

הפחתה בגין טופוגרפיה וצורה: הנחלה בעלת טופוגרפיה מישורית וצורתה תואמת צורת נחלות
נורמטיביות ומאפשרת גמישות תכנונית רבה. אין סיבה להפחתה.

בנוסף ניתנה התאמה למיקום בעורף הנחלה במקדס 0.9 לאור צורת החלקה והנגישות.

בשומה המקורית הובא בחשבון מקדס מיקום למגידו 0.85, לרמות מנשה 0.8 ולמדרך עוז 1.2.
בנוסף, בחלופה 3 ניתנה הפחתה בגין מגבלת חוכר וקרובו בשיעור 0.95⁶.

ניתנה תוספת בשיעור 5% לתרומת העורף החקלאי ביחס לעסקאות השוואה. לטענת שמאי
המשיבה, שטח זה אינו חלק מהשומה, ויש להתייחס לעורף חקלאי בהיבטי נוף, פגיעה, תרומה,
אך לא בפרמטרים של שווי.

הובאה בחשבון התאמה לבעלות בשיעור 3% בחלוקת השווי ב-0.97.

מקדס התאמה למועד 3% לשנת 2017, 8% לשנת 2016.

10.4 התייחסות לחלופות 1, 2:

לטענת שמאי המשיבה, שמאי המשיגה חילק את זכויות הבניה באופן די דומה בין היחידות
ונתן מקדס נמוך יותר לשטחים בקומה א'. לטענת שמאי המשיבה, בבניה צמודת קרקע אין
שוני בין זכויות קומת הקרקע לזכויות בקומה א'. בנוסף, יש לשמור על מקדס אחיד בין
עסקאות השוואה לניתוח הנחלה.

10.5 התייחסות לחלופה 3:

לטענת שמאי המשיבה ניתן בחזית הנחלה לבנות 2 יח"ד חזיתיות.
בנוסף טוען, כי שמאי המשיגה נתן מקדס 0.9 זהה לחלופה לחלופת דמי רכישה עבור התאמה
לנחלה, על אף שבמקרה הנדון צפיפות הבניה נמוכה ביחס לחלופות דמי הרכישה. בנוסף לטענתו
מקובל לבנות בשטח של 375 מ"ר 2 יח"ד ולא יותר.
יש לתת את הדעת להבדל בין החלופות ובהתאם לכך את ההתאמה המתבקשת.

⁶ בהליך השגה ראשונה טען כי רמ"י מבקשת לבטל הפחתה זו מאחר והמגבלה אינה יורדת לשורשם של המקרקעין ובעת
מכירה לצד ג' המגבלה מתבטלת.



10.6 לעניין עסקאות ההשוואה :

לטענת שמאי המשיבה מדובר בנכס יחודי אשר לא קיימות לגביו עסקאות השוואה ישירות. לכן השווי הוערך בגישת ההשוואה העקיפה תוך חילוץ שווי קרקע למגרשים לבניה צמודת קרקע בסביבה ותוך ביצוע התאמות נדרשות. בנוסף, למרות שעסקאות ההשוואה הובאו ממקומות שונים, שווי מ"ר מבונה כמעט ואינו משתנה בין הצדדים.

10.7 רווח יזמי : בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, עמ' 14, רווח יזמי לבנייה צמודת קרקע נע בין 0%-5%.

10.8 נתוני השוואה מבוססים על עסקאות מכר במגידו, רמות מנשה ומדרך עוז, וכן התבסס על הכרעת השמאית המחוזית בנחלה 92, כאמור לעיל :

עסקה מהישב מגידו			
תאריך	גוש	חלקה	מגרש
22.11.2017	20278	41	82
שטח בני	שטח מגרש	מחיר חוזי	
118	501	2,900,000	

עסקה מהישב רמות מנשה		
תאריך	גוש	חלקה
7.5.2018	12828	86
שטח בני	שטח מגרש	מחיר חוזי
160	549	3,100,000

עסקה מהישב רמות מנשה		
תאריך	גוש	חלקה
4.4.2016	12828	12
שטח בני	שטח מגרש	מחיר חוזי
164	525	2,650,000

עסקה מהישב מדרך עוז		
תאריך	גוש	חלקה
9.7.2017	12776	143
שטח בני	שטח מגרש	מחיר חוזי
132	573	2,050,000

עסקה מהישב מדרך עוז		
תאריך	גוש	חלקה
5.7.2016	12776	131
שטח בני	שטח מגרש	מחיר חוזי
160	511	2,120,000

10.9 ערכי שווי ועקרונות התחשיב :

מנייתוח הנתונים ולאחר התאמות קבע שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח בסך 4,792 ₪. בחלופות 1, 2 התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 4,313 ₪. בחלופה 3 התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 4,553 ₪. הופחתה יזמות בשיעור 8% ועלויות בניה 6,000 ₪/מ"ר.



10.10 תחשיבי השומה :

חלופה 1:			
אומדן שווי זכויות הבעלים לפי תכנית מאושרת עבור שלוש יח"ד + פוטנציאל ליחידה נוספת בשטח של 2.5 דונם ושטח קרקע של 2.5 דונם			
זכויות הבניה:			
סה"כ 681 מ"ר			
לכל יח"ד יוחס שטח שירות של 50 מ"ר כולל ממ"ד, יתרת השטחים עיקריים.			
לכל יח"ד יוחסה תכסית של 200 מ"ר ובנוסף שטח בריכת שחיה, סה"כ תכסית 650 מ"ר, היתרה חצר 1,850 מ"ר			
שטח	מקדם אקו'	שטח במ"ר	סוג השטח
531	1	531	שטח עיקרי
37.5	1	37.5	ממ"ד (3 * 12.5)
56.25	0.5	112.5	שטחי שירות
17.5	0.35	50	בריכת שחיה
212.5	0.25	850	חצר 1500 מ"ר בניכוי תכסית
200	0.2	1000	חצר שולית
1055			סה"כ שטח אקו'
4,313 ₪			שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח
1.05			תוספת עבור תרומת שטחים חקלאיים בעורף החלקה
4,529 ₪			סה"כ שווי מ"ר מבונה
4,776,590 ₪			סה"כ שווי הנחלה כולל מע"מ ופיתוח
594,832 ₪			תוספת שווי בגין פוטנציאל יח"ד נוספת
5,371,422 ₪			סה"כ שווי מגרש 2,500 מ"ר לפי תב"ע + פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח
5,537,548 ₪		3%	התאמת בעלות
5,537,548 ₪			סה"כ שווי מגרש 2,500 מ"ר לפי תב"ע + פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח
שטח יחידה נוספת			
185 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות			
תחשיב פוטנציאל יח"ד נוספת			
שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח במ"ר	סוג השטח
185	1	185	יח"ד נוספת בעורף הנחלה
12.5	1	12.5	ממ"ד
18.75	0.5	37.5	שטחי שירות
-32	0.2	-160	הפסד שטח חצר
184			סה"כ שטח אקו'
4,313 ₪			שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח
4,529 ₪	1.05		תוספת עבור שטחים חקלאיים בעורף הנחלה
4,076 ₪	0.9		התאמה לעורף הנחלה
750,963 ₪			סה"כ שווי יח"ד נוספת כולל מע"מ ופיתוח
594,832 ₪		6%	בדחיה למימוש להכנת תכנית לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%



חלופה 2:			
אומדן שווי זכויות הבעלים לפי תכנית מאושרת עבור שלוש יח"ד + פוטנציאל ליחידה נוספת בשטח של 2,971			
זכויות הבניה:			
סה"כ 681 מ"ר			
לכל יח"ד יוחס שטח שירות של 50 מ"ר כולל ממ"ד, יתרת השטחים עיקריים.			
לכל יח"ד יוחסה תכסית של 200 מ"ר ובנוסף שטח בריכת שחיה, סה"כ תכסית 650 מ"ר, היתרה חצר 2,321 מ"ר			
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי	531	1	531
ממ"ד (3 * 12.5)	37.5	1	37.5
שטחי שירות	112.5	0.5	56.25
בריכת שחיה	50	0.35	17.5
חצר 1500 מ"ר בניכוי תכסית	850	0.25	212.5
חצר שולית	1000	0.2	200
חצר שולית	471	0.1	47.1
סה"כ שטח אקו'			1101.85
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			4,313 ₪
תוספת עבור תרומת שטחים חקלאיים בעורף החלקה			1.05
סה"כ שווי מ"ר מבונה			4,529 ₪
סה"כ שווי הנחלה כולל מע"מ ופיתוח			4,989,889 ₪
תוספת שווי בגין פוטנציאל יח"ד נוספת			594,832 ₪
סה"כ שווי מגרש 2,971 מ"ר לפי תב"ע + פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח			5,584,721 ₪
התאמת בעלות	3%		5,757,444 ₪
סה"כ שווי מגרש 2,971 מ"ר לפי תב"ע + פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח			5,757,444 ₪
שטח יחידה נוספת			
185 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות			
תחשיב פוטנציאל יח"ד נוספת			
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
יח"ד נוספת בעורף הנחלה	185	1	185
ממ"ד	12.5	1	12.5
שטחי שירות	37.5	0.5	18.75
הפסד שטח חצר	-160	0.2	-32
סה"כ שטח אקו'			184
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			4,313 ₪
תוספת עבור שטחים חקלאיים בעורף הנחלה		1.05	4,529 ₪
התאמה לעורף הנחלה		0.9	4,076 ₪
סה"כ שווי יח"ד נוספת כולל מע"מ ופיתוח			750,963 ₪
בדחיה למימוש להכנת תכנית לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%			594,832 ₪

חלופה 3:			
אומדן שווי זכויות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר			
שטח קרקע 2,500 מ"ר			
חלוקה לשני מבנים, יתרת השטח, חצר			
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	375	1	375
חצר עד 1,500 מ"ר (כולל תכסית)	1125	0.25	281.25
יתרת חצר עד 2.5 דונם	1000	0.15	150
סה"כ שטח אקו'			806.25
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			4,553 ₪
סה"כ שווי			3,670,540 ₪
סה"כ שווי מגרש בשטח כולל של 2.5 דונם כולל מע"מ ופיתוח			3,670,540 ₪
תוספת בגין שטחים חקלאיים בעורף המגרש		1.05	3,854,067 ₪
מקדם מגבלת חוכר וקרוב		0.95	3,661,363 ₪
התאמת בעלות	3%		3,774,601 ₪
שווי זכויות הבעלות במגרש כולל מע"מ ופיתוח			3,774,601 ₪



11. דיון והכרעה:

11.1 בחינת הפוטנציאל:

כפי שהעלתה בדיקת השמאית המחוזית, בוועדה המקומית "יזרעאלים" אין תכנון בשלב זה ליח"ד רביעית, ובמושב עצמו מעטים בנו יחידה שלישית. אותה יחידה שלישית הותרה במסגרת תכנית ג/17676 אשר קדמה לשינוי 1 ב' לתמ"א 35, וזאת ללא תוספת זכויות בניה, והיא למעשה במקום יח' הורים הקטנה שלרוב מתאשרת במסגרת קיבולת הבניה של הסכמי החכירה. במקרה זה, הוגדרו בתב"ע 3 יח"ד לנחלה, ללא התניה של מספר מבנים, כך שהוועדה מבינה שזו המכסה המותרת ולא 3 יח"ד + יח' הורים קטנה כפי שציין שמאי המשיגה בהערותיו לתחשיבו. לעניין הפוטנציאל, תכנית ג/17676 התירה יותר יח"ד משהותרו בשינוי 1 ב' לתמ"א 35. הוועדה אינה שוללת את קיומן של תכניות מאושרות ו/או בהכנה להוספת יח"ד במושבים במקומות שונים בארץ, אך לא נמצאה אינדיקציה לקידום מהלך שכזה בוועדה אליה שייך הנכס הנדון, פרט למצב הקיים לפי תכנית ג/17676. יתרה מכך, כאמור בסעיף 5 לתיקון 1 ב' לתמ"א 35, במקום סעיף 8.1.3 סעיף קטן (3) יבוא: "3". על אף האמור בס"ק 1, במחוז צפון מספר יח"ד יהיה על פי הקבוע בלוח 2 אלא אם נקבע אחרת בתכנית מתאר מחוזית, ותוספת יחידות הדיור תמוקם בשטח המיועד לפיתוח ביום אישור שינוי מס' 11".

עוד כתוב בלוח 2, כי מספר יח"ד מרבי בישוב, לרבות דיור מוגן, יהיה כקבוע בלוח או בתכנית שאושרה טרם אישור תכנית זו, הגבוה מביניהם.

כאמור לעיל, תכנית ג/17676 התירה 496 יח"ד, שזה יותר מה-400 שהותרו בלוח 2. על כן, בהתייחס לטענת שמאי המשיבה, תיקון 1 ב' מתיר תוספת יח"ד אחת לכל נחלה, אך לא ניתן לממש יח"ד מעבר לרשום בטבלת לוח 2. כלומר, אין אפשרות לבניית יח"ד רביעית ללא עדכון ללוח 2 בתמ"א. זאת, בשונה מן הדוגמאות אותן הביא שמאי המשיבה, בהן נותרו לניצול מספר יח"ד גדול לצד מספר מועט של נחלות/מגרשי הרחבה, מה שגרם ככל הנראה להוספת יח"ד לנחלות הקיימות. לאור האמור, הוועדה סבורה שהפוטנציאל ליחידה נוספת, רביעית, מכוח תמ"א 35 שינוי 1 ב' אינו מוחשי.

11.2 לעניין נחלה מס' 92:

שמאי המשיגה הפנה לתכנית מס' 254-0292185 שאושרה ב-18/05/2018 (לאחר תמ"א 35 שינוי 1 ב') ועניינה פיצול מגרש בשטח 500 מ"ר בנחלה מס' 92. פרק הזמן לאישורה של תכנית זו ארך כשנתיים. בתכנית זו מדובר על פיצול מגרש על מנת לבנות את היחידה השלישית, פעולה שלמעשה מפרידה מגרש ויח"ד אחת מהנחלה, תוך ויתור עליה בנחלה עצמה, לטובת מכירת המגרש בנפרד מהנחלה. במקרה הספציפי של נחלה 92, היות שהתבקש פיצול יחידה מנחלה, נדרשה תכנית לקביעת יעוד קרקע שונה מזה של הנחלה.



הוועדה סבורה כי אין חובה לפצל נחלה על מנת לממש את היחידה השלישית שהוקנתה בתב"ע, ומכאן שאין מקום לדחיה כלשהי בגינה.

11.3 התאמות :

מקדם התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה :

הוועדה מקבלת את הסכמת הצדדים בנדון לחלופות 1, 2, וקובעת מקדם התאמה 0.9 לחלופות אלו. לעניין חלופה 3, הוועדה מקבלת את מקדם ההתאמה של שמאי המשיבה, 0.95.

עירוב שימושים פל"ח :

הוועדה מסכימה עם שמאי המשיבה בטענתו ששמאי המשיגה הביא בחשבון הפחתה כפולה. הוועדה מפנה לרוח הדברים שנכתבו בהחלטתה מיום 04.05.2020 בעניין נחלה מס' 16, גו"ח 10553/9 במושב מגדים.

בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולנהליה, שימוש בחלקת המגורים למטרת תעסוקה לא חקלאית יהיה בהתאם לתב"ע תקפה, על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 או על פי היתר בנייה תקף לשימוש חורג שניתן כדין על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. עפ"י הוראות תכנית ג/21645 סעיף 4.1.2.ב', ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה ובכפוף לשיקולי הוועדה המקומית.

בהתאם לשימוש הטוב והיעיל, סביר כי שטחי הפל"ח ימוקמו בנפרד ובריחוק ככל האפשר משטחי המגורים.

בנוסף, עפ"י השימוש הטוב והיעיל, סביר כי אופי התעסוקה לא יהווה מטרד והפרעה לשטחי המגורים, שאם לא כן, הרי שלא תהיה כדאיות כלכלית להקמת הפל"ח.

לגישתו של שמאי המשיגה ועפ"י תחשיביו עולה כי ההפחתה בגין עירוב שימושים הינה בגבולות שבין 230,000 - 244,000 ₪ כולל פיתוח. הפחתה אשר עפ"י אומדן גס שוות ערך לשיעור של 80% - 70% משווי הפל"ח, עובדה המטילה לכשעצמה ספק בכדאיות הקמת הפל"ח.

לסיכום, לאור האמור סבורה הוועדה כי ההשפעה בגין עירוב השימושים על שטחי המגורים בנחלה היא מועטה (אם בכלל), וככל שהיא קיימת הרי שהיא מגולמת בהתאמת המיקום שלעיל.



סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף החלקה: הוועדה מקבלת את קביעת השמאית המחוזית כי הסמיכות לשטחים החקלאיים תורמת למרכיב הפרטיות הקיימת לנחלה לעומת מגרשי הרחבה, ומקבלת את מקדם התוספת שקבעה, 5%.

הפחתה בגין הכרח למכור יח"ד אחת עם שטח חקלאי: הוועדה מקבלת את קביעת השמאית המחוזית כי אין מקום להפחתה.

הפחתה לשביל גישה: הוועדה מקבלת את טענת שמאי המשיבה כי שטח זה מגולם בחצר.

צורה וטופוגרפיה: הוועדה מקבלת את קביעת השמאית המחוזית שאין מקום להפחתה.

מגבלת חוכר וקרובו: השמאית המחוזית הביאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בחלופה 3 בלבד. הוועדה מקבלת קביעה זו.

התאמה לבעלות: בהתאם להחלטת הוועדה במגדים⁷. לרוב ועפ"י המקובל, עסקאות ההשוואה במתחם ההרחבה כוללות חוזים מהוונים מול רמ"י, לתקופה של 98 שנים (49+49) בהתאם לזכויות עפ"י תב"ע תקפה. בנסיבות אלו סבורה הוועדה כי ההבדל בין זכויות הבעלות עפ"י תב"ע תקפה ובין זכויות החכירה המהוונות עפ"י אותה תב"ע - זניח, ומהווה את גורם החיכוך מול רמ"י. בפרק כ"ה לקווים המנחים נקבע כי מקדם ההתאמה לזכות הבעלות יעמוד על טווח של 2% עד 4% משווי השוק של הקרקע. מאחר שאין מחלוקת בין הצדדים, קובעת הוועדה מקדם התאמה בשיעור 2% לשווי זכויות הבעלות.

11.4 נתוני השוואה:

על מנת לקבוע את שווי הזכויות ברכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה, יש להיעזר בעסקאות אותן ניתן לנתח, ובלבד שיובאו בחשבון התאמות נדרשות ושהשווי המתקבל יהיה סביר. לאור מיעוט עסקאות בנחלות במושב היוגב, בחרה הוועדה במקרה זה ולמען הזהירות, להשתמש בגישת ההשוואה העקיפה ממגרשים לצמודי קרקע בסביבה, לאחר חילוץ שווי הקרקע במידה והמגרש בנוי.

הובאו בחשבון ההיבטים המשפטיים ועיקרי נספח חוזי החכירה בכל אחד מהמסלולים "דמי חכירה/דמי רכישה", כמפורט בסעיפים 6.2 ו-6.3 לקווים המנחים כאמור.

לפיכך, הערכת שווי הזכויות בחלקת המגורים בחלופות השונות תבוצע בגישת ההשוואה הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, קרי, למגרשי מגורים צמודי קרקע בסביבה. לאור היעדר נתוני השוואה לקרקע למגורים במושב, הוועדה סבורה כי הנכון הוא לנתח

⁷ אופק 34504 מיום 04.05.2020, גו"ח 10553/9, מגרש מס' 16, מושב מגדים



עסקאות למגרשי מגורים ממגרשי הרחבה בגישת החילוץ.
 בניתוח עסקאות ההשוואה הובאו בחשבון הפרמטרים הבאים :
מקדם התאמה לזמן : התאמת מועדי נתוני ההשוואה למועד הקובע - שמאי המשיבה חישב מקדם התאמה למועד בשיעור 3% לעסקות מיולי ומנובמבר 2017, 0% התאמה לעסקה ממאי 2018 ו-8% לעסקאות משנת 2016 (עסקאות אלו רחוקות מעל שנתיים מהמועד הקובע ולכן לא הובאו בחשבון), בעוד ששמאי המשיג לא התייחס כלל למקדם זה עבור עסקאות מינואר ומרץ 2018.
 השמאית המחוזית קבעה מקדם התאמה בשיעור של 5% ללא הסבר.
 הוועדה סבורה כי בשל מיעוט העסקאות ושונות הנתונים ביניהן, קשה לקבוע את השפעת הזמן. ממוצע הפערים בין העסקאות השונות עומד על 3%, כאשר הפער בשנת 2019 מגיע אף לכדי 4.8%.
 לפיכך קובעת הוועדה התאמה לזמן בשיעור של 4% ממוצע בשנה.
שיעור היזמות : בהתאם לפרק י"ח בקווים המנחים של השמאי הממשלתי: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מספר 1) מינואר 2020, שיעור היזמות למגורים צמודי קרקע בבניה עצמית נע בין 0% ל-5%. לאור גיל המבנה, וסטנדרט הבניה בסביבה, קבענו שיעור יזמות ממוצע של 4%.
עלויות הבניה : עלויות הבניה נקבעו בהתייחס לנתונים מחוברות "דקל" לבניית צמודי קרקע עד 2 קומות, בתוספת של כ-25% בגין עלויות עקיפות הכוללות פיתוח חצר, תכנון, פיקוח ושונות ובתוספת מע"מ, ובהתאמה למועד הקובע, לגיל ורמת הבנוי, ונקבעו בסך של 5,500 ₪.

להלן ניתוח עסקאות מכר של מגרשים בהרחבה :

מס"ד	ג"ח	מס' מגרש	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח בנוי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	מחיר מתואם לזמן	בניית יזמות 4%	ע. בניה 5,500 ₪/מ"ר	שווי הקרקע	מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה מתואם כולל פיתוח ומע"מ
1	17278/34	1008	17/02/2019	2,200,000 ₪	2010	140	500	2,200,000 ₪	2,115,385 ₪	770,000 ₪	1,345,385 ₪	308.3	4,365 ₪
2	17277/11	1036	28/12/2018	2,865,000 ₪	2009	255	550	2,865,000 ₪	2,754,808 ₪	1,402,500 ₪	1,352,308 ₪	320.8	4,216 ₪
3	17278/3	1010	25/03/2018	2,350,000 ₪	2009	181	519	2,432,250 ₪	2,338,702 ₪	995,500 ₪	1,343,202 ₪	313.0	4,291 ₪
4	17277/11		13/01/2018	2,850,000 ₪	2010	234	500	2,964,000 ₪	2,850,000 ₪	1,287,000 ₪	1,563,000 ₪	308.3	5,071 ₪
5	17278/3		23/01/2018	2,100,000 ₪	2007	152	500	2,184,000 ₪	2,100,000 ₪	836,000 ₪	1,264,000 ₪	308.3	4,101 ₪
												4,409	ממוצע



ניתוח שטח מבונה בעסקאות ההשוואה :

500				5 + 4 + 1 מס"ד			
שטח אקו'	מקדם	שטח במ"ר	מהות	שטח אקו'	מקדם	שטח במ"ר	מהות
140	1	140	עיקרי ק"ק	140	1	140	עיקרי ק"ק
16	0.5	32	שרות	16	0.5	32	שרות
12	1	12	ממ"ד	12	1	12	ממ"ד
60	1	60	עיקרי ק"א	60	1	60	עיקרי ק"א
7.5	0.3	25	חניה	7.5	0.3	25	חניה
72.8	0.25	291	חצר	72.8	0.25	291	חצר
308.3			סה"כ שטח אקו' במ"ר	308.3			סה"כ שטח אקו' במ"ר
550				2 מס"ד			
שטח אקו'	מקדם	שטח במ"ר	מהות	שטח אקו'	מקדם	שטח במ"ר	מהות
140	1	140	עיקרי ק"ק	140	1	140	עיקרי ק"ק
16	0.5	32	שרות	16	0.5	32	שרות
12	1	12	ממ"ד	12	1	12	ממ"ד
60	1	60	עיקרי ק"א	60	1	60	עיקרי ק"א
7.5	0.3	25	חניה	7.5	0.3	25	חניה
85.3	0.25	341	חצר	85.3	0.25	341	חצר
320.8			סה"כ שטח אקו' במ"ר	320.8			סה"כ שטח אקו' במ"ר
519				3 מס"ד			
שטח אקו'	מקדם	שטח במ"ר	מהות	שטח אקו'	מקדם	שטח במ"ר	מהות
140	1	140	עיקרי ק"ק	140	1	140	עיקרי ק"ק
16	0.5	32	שרות	16	0.5	32	שרות
12	1	12	ממ"ד	12	1	12	ממ"ד
60	1	60	עיקרי ק"א	60	1	60	עיקרי ק"א
7.5	0.3	25	חניה	7.5	0.3	25	חניה
77.5	0.25	310	חצר	77.5	0.25	310	חצר
313.0			סה"כ שטח אקו' במ"ר	313.0			סה"כ שטח אקו' במ"ר

לאור האמור לעיל, שווי מ"ר מבונה בהרחבות נקבע בסך של 4,409 ₪.



12.תחשיב:

חלוקת שטחי הבנייה בחלופות 1, 2 נקבע בהתאם לחלק היחסי של כל רכיב באחוזי הבנייה שהותרו בתב"ע:

681	שטח בניה מקסימלי
530	עיקרי (35% מ-45%)
151	שירות (10% מ-45%)

חלופה 1		2.5 דונם	מהות
שטח אקו' במ"ר	מקדם אקו'	שטח במ"ר	
530	1	530	סה"כ שטח עיקרי ל-3 יח"ד בנחלה
		151.0	סה"כ שטח שירות
36	1	36.0	ממ"דים ל-3 יח"ד
58	0.5	115.0	יתרת שטחי שירות
17.5	0.35	50	בריכה
288.75	0.25	1155	חצר גרעינית סה"כ 1500 מ"ר, לפי תכנית 23%
142.5	0.15	950	יתרת חצר עד 2.5 דונם בניכוי שטח חצר גרעינית ובריכה
1072.3			סה"כ שטח אקו'
ש 4,409			שוני מ"ר מבונה אקו'
0.9			התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה
1.05			סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף החלקה
0.98			התאמה לבעלות
ש 4,558,000			סה"כ שווי זכות הבעלות למלוא התב"ע בחלקת המגורים

חלופה 2		2.971 דונם	מהות
שטח אקו' במ"ר	מקדם אקו'	שטח במ"ר	
530	1	530	סה"כ שטח עיקרי ל-3 יח"ד בנחלה
		151.0	סה"כ שטח שירות
36	1	36.0	ממ"דים ל-3 יח"ד
58	0.5	115.0	יתרת שטחי שירות
17.5	0.35	50	בריכה
288.75	0.25	1155	חצר גרעינית סה"כ 1500 מ"ר, לפי תכנית 23%
142.5	0.15	950	יתרת חצר עד 2.5 דונם בניכוי שטח חצר גרעינית ובריכה
47.1	0.1	471	חצר שולית
1119.4			סה"כ שטח אקו'
ש 4,409			שוני מ"ר מבונה אקו'
0.9			התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה
1.05			סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף החלקה
0.98			התאמה לבעלות
ש 4,760,000			סה"כ שווי זכות הבעלות למלוא התב"ע בחלקת המגורים



בחלופה 3 ניתן לבנות 375 מ"ר על פי קיבולת הבניה של חוזה החכירה, וזאת חושב בחלוקה ל-160 מ"ר בשתי יחיד ועוד 55 מ"ר יח' הורים. שטח החצר הגרעינית ששוויך ל-2 יחיד הינו 500 מ"ר, ושטח חצר ליח' ההורים 250 מ"ר:

חלופה 3			
שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר	מהות
375	1	375	שטח בינוי
218.75	0.25	875	חצר גרעינית (לפי 500 מ"ר ליח"ד, 2 יח"ד+יח' הורים לשטח זה. חצר יח' הורים 250 מ"ר)
187.5	0.15	1250	יתרת חצר עד 2,500 מ"ר
781.25			סה"כ שטח אקו'
4,409			שווי מ"ר מבונה אקו'
0.95			התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה
1.05			סמיכות לשטחים חקלאיים בעורף החלקה
0.95			מגבלת חוכר וקרובו
0.98			התאמה לבעלות
3,330,000			סה"כ שווי זכות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר בחלקת המגורים בשטח 2.5 ד', כולל מע"מ

13. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל החלטנו לקבל חלקית את ההשגה ולקבוע כלדקמן:

- 13.1 אומדן שווי זכות הבעלות על פי תכנית מאושרת + פוטנציאל, לשימוש מגורים בלבד בחלקת המגורים בשטח 2.5 דונם, **בסך של 4,558,000 ₪**.
- 13.2 אומדן שווי זכות הבעלות על פי תכנית מאושרת + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח 2.971 דונם, **בסך של 4,760,000 ₪**.
- 13.3 אומדן שווי זכות הבעלות לבינוי של 375 מ"ר, לשימוש מגורים בלבד בחלקת המגורים בשטח 2.5 דונם, **בסך של 3,330,000 ₪**.

כל הערכים כוללים מע"מ והוצאות פיתוח.

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____ (-)	_____ (-)	_____ (-)
בועז קוט	עו"ד מיכל כהן	סיגלית שושן
שמאי מכריע	יו"ר הוועדה	סגנית השמאי הממשלתי
		הראשי