



תאריך עברי : א' /סיון/תשפ"א
תאריך לועזי : 12/5/2021
מס' תיק רמ"י : 52205332
מספרינו (אופק) : 40821
לקביעת שכ"ט : 7.9 יח' שומה

לכבוד :

מר רונן כהן,
שמאי מקרקעין מטעם המשיג
בדוא"ל :
ronen236@zahav.net.il

מר עופר נקש,
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
בדוא"ל :
ofer@bnshamaim.co.il

הגב' מאיה ביבי,
מרחב מרכז
רמ"י. בדוא"ל :
mayabi@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹: קרקע למגורים בנחלה מס' 154, גוש 2651, חלקה 64 (בחלק), רח' ארז, משק 154, מושב גאליה

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 26/8/2020, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי הקרקע בבעלות מלאה, בהתאם לחלופה המבוקשת, וזאת לצורך גביית דמי רכישה בנחלה 33%.

1.2. השומה הינה בחלופה, כדלקמן :

אומדן שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם.

1.3. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר עופר נקש ביום 8/12/2019 – **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגש מטעם בעל הזכויות מר אברהם אברהם באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר רונן כהן מיום 8/7/2020 – **להלן: "המשיג"**.

1.4. בתאריך 13/1/2021 נערך דיון באמצעות אפליקציית "זום", במסגרת הליך "הכרעה בהשגה ראשונה" על שומה שנערכה ע"י שמאי רמ"י לכס שבנדון, בנוכחות השמאים מטעם הצדדים, ושמאי מרחב מטעם רמ"י, מר דב וידר. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 17/1/2021 תוך קביעת לוח להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום

¹ בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019 סעיף 4.2, סימן ב.



7/2/2021

1.5. להשגה צורף הסכם מכר בנכס הנדון מתאריך 5/11/2018.

בתאריך 20/1/2021 התקבל מייל בצרופ גרמושקה מהשמאי המשיב. הגרמושקה חתומה להיתר וכוללת מרתף בשטח 444.58 מ"ר².

בתאריך 31/1/2021 התקבל מייל מהשמאי המשיג בו טען טענות עקרוניות לגבי הפוטנציאל ולגבי הגרמושקה טען שהמרתף האפשרי הוא רק בתכסית של 350 מ"ר ובנוסף לא כל העובדות ברורות מהגרמושקה לאור העובדה שלא הוצג היתר מילולי.

1.6. הצדדים חלוקים בנושא שווי הפוטנציאל דחיה במימוש הפוטנציאל, שווי הנחלה לצורך דמי רכישה ביחס למחיר מכירתה, גישת השומה, אופן חישוב עלויות הבנייה בעסקאות ההשוואה, הפחתת אי שכירות בגין יח"ד שניה ושלישית, אופן ניתוח נתוני ההשוואה, הפחתה לעירוב שימושים (פל"ח). במהלך הדיון לא הייתה הסכמה כלשהי בין הצדדים.

2. זיהוי הנכס:

גוש :	2651
חלקה :	64 (בחלק).
שטח החלקה :	7,501 מ"ר.
השטח הנישום :	2,500 מ"ר מהחלקה.
מגרש :	154 בחלק (עפ"י תב"ע בר/198/1)
מהות הנכס :	קרקע, בחלקת המגורים בנחלה .
כתובת עירונית :	רחוב ארז, משק 154.
מיקום הנכס :	מושב גאליה.

3. הזכויות המוערכות:

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

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך : 18/9/2019.

² יצוין כי הגרמושקה לא אותרה באתר הוועדה לתכנון ובניה שורקות.

מחוז תל – אביב והמרכז

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

עמוד 2 מתוך 22

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



5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 11/05/2021 על ידי טל מעוז, מתמחה במשרדנו.

6. תיאור הנכס והסביבה:

נשוא השומה הינו רכיב הקרקע בשטח של 2,500 מ"ר, המהווה חלק מנחלה – חלק ממגרש 154, עפ"י תב"ע בר/198/1 בייעוד מגורים, הידוע כגוש 2651 חלקה 64 (חלק) והממוקם ברחוב ארז, משק 154, מושב גאליה.

6.1. הסביבה:

גאליה הינו מושב במישור החוף התיכון וממוקם מצפון-מזרח לעיר רחובות ומדרום-מערב לעיר יבנה, ומסופח למועצה האזורית גן-רווה. מצדו הדרום מזרחי קיים ציר תנועה מרכזי מס' 410 ומסילת רכבת, ומעברו המערבי כביש 42, מצפון מזרח כביש 411.

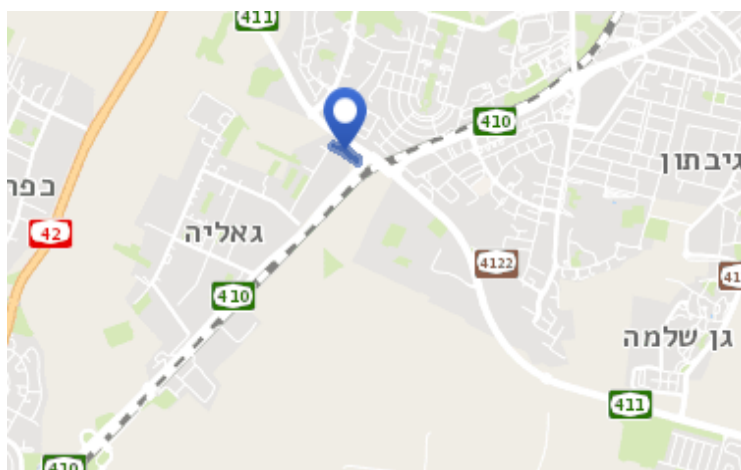
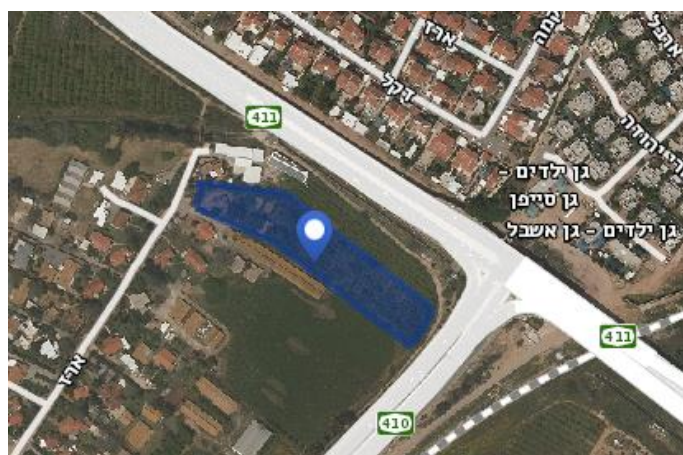
המושב נוסד בשנת 1948 ע"י עולים חדשים מבולגריה ומשתייך לתנועת המושבים. שטחו של המושב עומד על כ- 2,000 דונם. בשנים הראשונות היו במושב כ-100 משפחות שעסקו בעיקר בגידולי ירקות, אחר כך היה ענף הלול מקור הפרנסה העיקרי של המושב, בשנות ה-2000 שינה המושב את אופיו, רבים מהתושבים הפסיקו לעסוק בחקלאות, הוקמה תחנת דלק ומסעדה ובחלק מהמשקים הוקמו מחסנים ובתי מלאכה.

המושב מתאפיין בבנייה צמודת קרקע למגורים לרבות נחלות, משקי עזר ומגרשי הרחבה, בשימושים חקלאיים לצד שימושים אחרים, הפיתוח הסביבתי חלקי, בצד בו ממוקמת הנחלה אין מדרכה.

תרשים מיקום הנכס בסביבה

מיקום הנכס במרחב

מיקום בנכס בסביבה הקרובה



מחוז תל – אביב והמרכז

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

עמוד 3 מתוך 22

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



6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה קרקע למגורים בתחום חלקה א' בנחלה הממוקמת בחלק הצפוני של מושב גאליה, ברחוב ארז. השטח להיוון הינו חלק מחלקה 64 בשטח 2,500 מ"ר. הנכס ממוקם בגדה המזרחית של רחוב ארז המהווה רחוב דו-סטרי שקט ללא מוצא אשר בקצהו קלדסק, החלקה ממוקמת אחת לפני סוף הרחוב. החלקה בשטח 7.501 דונם, מידותיה המקורבות: חזית- 24 מ', עומק- 210 מ', צלע עורפית- 38 מ'. החלקה צרה וארוכה בעלת עובי משתנה ובעלת צורה אי-רגולרית.

במועד הביקור בנכס על חטיבת הקרקע זוהו, בין היתר, בית מגורים צמוד קרקע, חד-משפחתי, חד-קומתי (ק"ק בלבד) בבנייה קונבנציונאלית עשוי בלוקים, בטון וגג רעפים ומחסן בשטח כ-20 מ"ר עשוי לוחות בטון אשר בעבר שימש ללול תרנגולים. כ-200 מ' מבית המגורים מכיוון צפון קיים ציר תנועה בין עירוני מס' 410 ומעברו מסילת רכבת וכ-70 מ' מכיוון צפון ציר תנועה בין עירוני מס' 411 המהווים. הנחלה אינה מגודרת, ללא שער כניסה ומדרכת רחוב בחזית. הפיתוח בתוך חלקת המגורים חלקי וכולל, בין היתר, צמחיה ועצי נוי לצד עצים בוגרים. בתחום החלקה קיים עמוד תקשורת של בזק המשמש לאינטרנט וטלפוןיה. פני הקרקע מישוריים.

להלן גבולות³ הנחלה:

צפון – חלקה 96 הידועה כנחלה דוגמת הנכס הנדון ומעברה כביש בין עירוני מס' 411.

דרום – חלקה 63 הידועה כנחלה דוגמת הנכס הנדון.

מזרח – עורף החלקה/השטח החקלאי ומעברו כביש בין עירוני מס' 410 וצומת ראשי שמעברו מסילת רכבת.

מערב – חלקה 103 המהווה את רחוב הארז.

להלן תמונות מביקור בנכס, להמחשה:



³ מידות גבולות הנחלה והמרחקים מחלקת המגורים ביחס לצירי התנועה נמדדו באמצעות מערכת מ"ג (GIS) של הועדה המרחבית לתכנון ובנייה – שורקות.

מחוז תל – אביב והמרכז

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

עמוד 4 מתוך 22

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



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין רחובות (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 5/5/2021, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 2651 חלקה 64 רשות מקומית – מ.א. גן רווה, עיריית רחובות
שטח רשום: 7,501.00 מ"ר
בעלי הזכויות: רשות הפיתוח – בשלמות
הערות: -

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה בנכס הנדון.

7.3. חוזה מכר:

הועבר לידינו העתק הסכם מכר של הנחלה הנדונה, שנחתם ביום 05/11/2019, לפיו נמכרו הזכויות בנכס שבנדון תמורת סך של 5,800,000 ₪.

מעיון בהסכם המכר, עולים, בין היתר, הדברים כדלקמן:

1. מס שבח ישולם ע"י המוכרים.
2. דמי רכישה בגין רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים, (2.5 דונם מתוך חלקה א'), בהתאם לסעיף 4.8 להחלטה 1553 של הרשות ודמי הסכמה בגין החלקים החקלאיים בהתאם לסעיף 4.9.2.3 להחלטה 1553 של הרשות יחולו על המוכרים וישולמו על ידם.
3. ככול שיחולו דמי שימוש עד מועד המסירה יחולו על המוכרים וישולמו על ידם.
4. מס רכישה יחול על הקונים.
5. היטל השבחה שיחול עד ליום הסכם זה על המוכרים.
6. מע"מ ככול שיחול ישולם ע"י המוכרים.
7. המוכרים ישלמו את תשלומי הפיתוח החלים על מרכיב הקרקע ועל הבנוי בפועל במועד חתימת ההסכם.

מחוז תל – אביב והמרכז

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



8. המצב תכנוני:

8.1. תכניות מאושרות:

מעיון בחוות דעת התכנונית שהועברה מרמ"י, אתר רמ"י וכן אתר ועדה מרחבית לתכנון ובנייה "שורקות", עולה כי על המקרקעין שבנדון חלות, בין היתר, תכניות רלוונטיות, כדלקמן:

שם התכנית	מהות התכנית	פרסום תוקף	י.פ.
בר/362/1	תכנית מפורטת למושב גאליה	18/09/1963	1037
בר/362/3	שינוי הוראות	19/3/1976	2206
בר/362/4	שינוי פרצלציה במגרשים	25/05/1978	2439
בר/198	תכנית שינוי מתאר פרוט זכויות בניה	11/6/1992	4015
משמ/140/בר	תוכנית לרישום אדמות הישוב	16/2/1995	4284
בר/198/1	תכנית שינוי מתאר למגורים	16/11/1995	4349
בר/מק/7/198	שינוי קווי בנין	27/07/2000	4905
בר/309	הקמת בריכות שחייה בתחום שורקות	23/02/2011	6203
בר/מק/3/309	שינוי קווי בניין לבריכות שחייה	19/03/2013	6565
456-0592675 בר/19/198	תוכנית מתאר מקומית לתוספת יח"ד בנחלות	19/5/2019 הומלצה להפקדה	

להלן תשריט נחלה מס' 154 נשוא השומה כמובא בתשריט תכנית בר/198/1



מחוז תל – אביב והמרכז

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



8.2. סיכום המצב התכנוני הרלוונטי (בריבוי תכניות):

עפ"י תשריט התכנית הנכס הנישום ב"עודד" מגורים בנחלה".

שטח מגרש :	4,000 מ"ר.
שטח עיקרי :	עד 450 מ"ר, שטח יחיד ראשונה לא יעלה על 250 מ"ר, שטח יחיד שלישית לא יעלה על 55 מ"ר.
תכנית :	עד 350 מ"ר.
יחיד :	3 יחיד במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.
מס' קומות :	עד 2 קומות.
מבני עזר וש"ש :	שטח מבנה העזר בנחלות לא יעלה על 100 מ"ר כולל מרתף.
	מבני עזר ושטחי שרות כוללים : מחסנים לצרכי בית, סככות לרכב, ממ"ד ומרתפים.
	גובה פנימי מקסימלי : גובה מבני עזר 2.20 מ'.
מרתפים :	גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
	שטח המרתף לא יבלוט מקווי הקונטור של הבנין בק"ק.
	מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע.
מקלטים :	קווי הבניין – בהתאם למפורט במגורים.
	שטח המקלט לא ייכלל במ"ר הבנייה.
	המרחק בין המקלט למבני המגורים ו/או מבני העזר והמשק יהיה מינימום 3 מ' או צמוד.
ברכות שחיה :	עד 12% משטח מגרש פנוי ללא מבנים.
קווי בנין :	קווי הבניין מחזית המגרשים הקדמית לבריכה יהיו זהים לקווי הבניין שנקבעו למבנה.
	שאר קווי הבניין לבריכה בלבד, לא יקטנו מ- 2 מ' ואילו לגבי המבנה יותרו בהתאם לתכניות התקפות.
	המרחק המינימלי בין בתי המגורים בתחום המגרש והבריכה יהיה 2 מ'.
נפח הבריכה :	לא יעלה על 150 ק"ב.
מבני עזר :	גודל מבנה עזר לבריכה לא יעלה על 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מ'.
מבני משק :	תותר בניית מבני משק בנחלה לשימושים של אחסון, שווק, ציוד לקירור, אריזה וחקלאות בשטח של עד 400 מ"ר, מבני המשק יוקמו בהתחשב בנגישות בין אחד למשנהו לכלי רכב, קווי הבניין יהיו 50 מטר מהחזית מאחורי מבני המגורים, 5 מטר קו בניין צדדי ואחורי 10 מטר.

מחוז תל – אביב והמרכז

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



8.3 פוטנציאל תכנוני

תוספת יח"ד עפ"י תיקון 1 ב' לתמ"א 35 (אושר ביום 09/06/2016 פורסם ברשומות ביום 07/07/2016):

- עפ"י תוכנית תמ"א/35 שינוי 1ב' אשר פורסם למתן תוקף בי.פ מספר 7299 מתאריך 7/7/2016 ישתנו הוראות תמ"א 35/ סעיף 8.1.3 (הרחבת ישובים כפריים) כדלקמן:
- סעיף 4. א. להוראות התיקון- במושבים תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהייתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1 ב', בתנאים הבאים:
1. יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי מס' 1 ב' מיועד למגורים של בעל הנחלה.
 2. הוגש למוסד התכנון תכנון לכל שטח חלקה א' בנחלה.
 3. המסמך שיוגש על פי הקבוע בסעיף 8.1.1 (תנאי להפקדת תכנית הכוללת תוספת יח"ד לישוב כפרי הינו כי התכנית חלה לפחות על כל השטח המיועד לבינוי בישוב) יתייחס ויפרט את כל יחידות הדיור שניתן להוסיף לפי סעיף זה בכל המושב.
 4. במחוזות ירושלים, מרכז וחיפה, לצורך חישוב מס' יחידות הדיור בתכניות שיוחלט להפקידן לאחר אישור שינוי מס' 1 ב', יופחת מלוח 2 מספרן של יחידות הדיור המתאפשרות במושב מכוח ס"ק (4) (א).
- עפ"י תמ"א 35 בתוקף למושב גאליה מוקצבות 350 יח"ד, בתוכניות מאושרות קיימות כיום 314 יח"ד. כלומר במועד הקובע קימת יתרה של 36 יח"ד פנויות.

תכנית בהכנה הומלצה להפקדה:

בתאריך 19/05/2019 הומלצה להפקדה תכנית מס' 456-0592675, תכנית מתאר מקומית למושב גאליה, בועדה המקומית לתכנון ובנייה שורקות.

תכנית זו מייעדת את נשוא השומה ביעוד "מגורים ביישוב כפרי".

למושב גאליה תכנית מתאר מקומית בר/198/1 הכוללת 314 יח"ד.

מטרת התכנית בעיקרה היא ליצור תכנית מתאר מקומית ולהסדיר את תחום חלקות המגורים בנחלות ללא שינוי בגודלן המאושר בתכניות תקפות, הכול במסגרת הוראות תמ"א 1/35 והחלטות רמ"י.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הוספת 99 יח"ד לישוב כפרי הכולל 314 יח"ד מאושרות (לא כולל 99 יח"ד להורים עד 55 מ"ר בנחלות).
 2. קביעת ייעודים בתחום התכנית ופרישתם.
- לאחר אישור תכנית זו יהיו במושב גאליה יח"ד כמפורט להלן:
- 99 נחלות כפול 3 יח"ד בנחלה : 297 יח"ד.
- 116 יח"ד בהרחבת המושב : 116 יח"ד.
- סה"כ 413 יח"ד מתוך 350 יח"ד בלוח 2 של תמ"א 35/1 (מתוכם יחידה שלישית ב- 63 נחלות מאושרות שאינם נספרות).
- בנוסף, 99 יח"ד קטנות בשטח של עד 55 מ"ר בנחלות – יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלה – אינן נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 35.

מחוז תל – אביב והמרכז

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



להלן עיקרי השימושים המותרים ביעוד "מגורים בישוב כפרי":

1. תותר הקמת 3 יח"ד בשלושה מבנים ובנוסף יח"ד להורים עד 55 מ"ר, שתהיה צמודה לאחד המבנים עם כניסה נפרדת.
2. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית.
3. יותר פל"ח בהיקף של עד 250 מ"ר מתוך זכויות הבנייה למבני המשק כגון: משפחתון, גני ילדים, מעונות יום, שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקות, טיפול וטרנירי בחיות, סדנאות למידה, טיפול וריפוי אלטרנטיבי.
4. תותר הקמת מבני משק חקלאיים לאחסנה, בתי אריזה, בתי קירור, מבנים לבעלי חיים, למעט כלביה, סככות וכל מבנה אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק.
5. תותר הקמת מבנים לשימושים נלווים לגידול בעלי חיים ועיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית.
6. תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בהתאם לתמ"א 10/ד/10.
7. תותר הקמת מבנה קל או מוסב להלנת עובדים זמניים בחקלאות.

חלוקה לתאי שטח:

בחלקות המגורים בנחלות בהן מותר להקים יותר מיח"ד אחת (לא כולל יח' הורים), תתאפשר חלוקה למגרשים על ידי תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית.

1. יאושר פיצול אחד בכל נחלה.
 2. תשריט חלוקה יאושר רק לצורך גריעת החלקה המפוצלת מהנחלה בתנאים הבאים:
 - 2.1 גודל המגרש המפוצל יהיה 400 מ"ר או עפ"י הבינוי הקיים, לרבות מקומות חניה למגרש.
 - 2.2 במגרש מפוצל תותר הקמת יח"ד אחת בלבד.
 - 2.3 ככל והמגרש המפוצל אינו משיק לדרך מאושרת/מוצעת בתכנית – התשריט יכלול זיקת הנאה לצורך גישה למגרש המפוצל לרכב ותשתיות מדרך מאושרת.
 - 2.4 זכויות הבנייה למגרש המפוצל לא יפחתו מ- 160 מ"ר שטח עיקרי + 50 מ"ר שטחי שרות (מעל או מתחת לקרקע), או לפי הבנייה בפועל במידה והפיצול הינו של מבנה קיים – לפי הגבוה מבניהם.
- בתשריט התכנית המגרש הצהוב מסומן כ- A154.

להלן ריכוז זכויות הבנייה למגורים המוצעות בתכנית בהכנה:

מגרש מינימלי	: 4,000 מ"ר.
עיקרי	: 650 מ"ר.
שרות עילי	: 200 מ"ר.
שרות תת קרקעי	: 150 מ"ר, בקונטור המבנה.
תכסית	: 60%.

מחוז תל – אביב והמרכז

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

עמוד 9 מתוך 22

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



מס' יח"ד : 3 + 55 מ"ר יח"ד צמודה לאחד המבנים.

• מדובר בתכנית בהכנה שקיימת אפשרות כי תשתנה.

סיכום הפוטנציאל תכנוני :

-תוספת יחידה עתידית בנחלה כפוף להכנת תכנית עפ"י תיקון ב' לתמ"א 35.

-אפשרות עתידית לתוספת יח"ד בנחלה.

-זכות להקלה בשיעור של 7% משטח המגרש הצהוב או 50 מ"ר הנמוך מבין השניים, בכפוף לאישור הועדה לתכנון ובנייה.

8.4 רישוי

מעיון בתיק בנין הנמצא באתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ובנייה שורקות, נמצאו, בין היתרי בנייה, כמפורט להלן :

א.

היתר בנייה מס' : 1471.

מיום : 14/2/1963

המתיר : תוספת מרפסת לבית מגורים.

סה"כ שטח בניה : 68.0 מ"ר.

מבני עזר : 246 מ"ר.

מתרשים הנחלה המהווה חלק מהגרמושקה עולה כי על הנחלה בית מגורים, מחסן, לול, סככה ורפת.

ב.

היתר בנייה מס' : 2909.

מיום : 8/11/1996

המתיר : תוספת למגורים.

סה"כ שטח בניה : 78.0 מ"ר.

מבני עזר : 246 מ"ר.

מתרשים הנחלה המהווה חלק מהגרמושקה עולה כי על הנחלה בית מגורים, בית אימון, לול, סככה ומבנה ללא הגדרה.

מחוז תל – אביב והמרכז

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



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיב	המשיג
6,710,581 ₪	4,210,940 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה ועל גישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומתו⁴:
- חמישה נתוני השוואה מעסקאות מכר בתים על מגרשים אופייניים בהרחבת מושב גאליה מהם חולץ שווי מ"ר קרקע מבונה על בסיס זכויות הבנייה מתב"ע בר/198/1. עסקאות ההשוואה הינם בין השנים 2018-2019.
- שבעה נתוני השוואה מעסקאות קרקע לבנייה צמודת קרקע ומגרשים פנויים ביישוב החדש "אירוס", המתאפיין במגרשים בגודל של כ- 500 מ"ר ליחיד (מדובר בקרקעות בבעלות פרטית)⁵, עסקאות ההשוואה הינם בין השנים 2018-2019.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מנתוני ההשוואה בגאליה, המשיב חישב את שווי הקרקע בגישת החילוץ והביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 6% לבנייה צמודת קרקע למגורים ועלות בנייה ממוצעת בגבולות 6,500 ₪/מ"ר, השמאי חישב שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי, על בסיס קיבולת בנייה מאושרת ובהתחשב בקיבולות הבנייה החוזיות השונות.
- מנתוני ההשוואה באירוס, המשיב חישב את שווי הקרקע בגישת ההשוואה על בסיס זכויות הבנייה מתב"ע בתוקף, 45% עיקרי (עד 200 מ"ר אקו' 1, מעל 200 מ"ר אקו' 0.9), 52 מ"ר שרות עילי (אקו' 0.5), הובא בחשבון מרתף 195 מ"ר לפי תב"ע 456-0116780 (עד 100 מ"ר אקו' 0.45, מעל 100 מ"ר אקו' 0.2), יתרת חצר בהתחשב בתכנית מרבית של 195 מ"ר (אקו' 0.25).
- את הנתונים שקלל שמאי המשיב עם מתאמי זמן שנעים בין 1.02-1.04 למועד הקובע.

⁴ ליתר פירוט ראה עמ' 12-17 לשומת המשיב.

⁵ קיימות עסקאות ברמת מחירים נמוכה יותר אשר לא נלקחו בחשבון מאחר ונראה כי הן מבטאות מחיר לעסקאות נטו, מחיר ללא פיתוח וכיו"ב ובהתחשב ברמת מחירי ההיצע ביישוב אשר נעה בין 3.1-4 מ"ר למגרש בגודל של כ- 500 מ"ר.

מחוז תל – אביב והמרכז

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



- לצורך חישוב שווי מ"ר קרקע מבונה ערך ממוצע בין הנתונים מגאליה לנתונים מאירוס והגיע לערך של 9,147 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
- בחישוב עזר עבור תרומת הפוטנציאל ליח"ד נוספת, המשיב חישב לפי זכויות של 200 מ"ר עיקרי ו – 50 מ"ר שרות. בהפחתת אי-ודאות, חישוב דחייה של 3 שנים בשיעור היוון 4.5%.
- בחישוב שווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת + פוטנציאל: קבע עבור 2 יח"ד לפי תב"ע בר/1/198 תכנית המשוערת של 350 מ"ר. השמאי הוסיף שטחי שרות בהיקף של 50 מ"ר במקדם 0.3 בגין תוכנית בהכנה, ומרתפים בהיקף של 150 במקדם 0.45 גם בגין תוכנית בהכנה. לבריכת שחייה נתן מקדם 0.35 והביא בחשבון 2 בריכות אופייניות/בסיסיות בגודל של כ-60 מ"ר ליח"ד, סה"כ 120 מ"ר. בחישוב חצר נתן מקדם 0.25 לפי שטח חצר בסיסית בגודל 1,500 מ"ר בהפחתת תכנית בנייה, מבני עזר ובריכת שחייה, וליתרת החצר חישוב לפי מקדם 0.2. לאור מיקום וצורת הנחלה השמאי חישב בנוסף להפחתה 0.9 להיקף בינוי וסביבת נחלות, מקדמי הפחתה נוספים של 0.85 לחזית צרה ו – 0.95 לקרבה לכביש ראשי.

9.2.3. תחשיב השומה:

חישוב עזר עבור תרומת הפוטנציאל ליח"ד נוספת בנוכח הנישום בהתאם לתמ"א/35 שינוי ב"ד

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח קרקע	500		
תכנית	200		
סה"כ שרות	50		
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12.5	1	12.5
יתרת שרות	37.5	0.5	18.75
סה"כ	250		231.25
שווי מ"ר קרקע מבונה			9,147 ₪
סה"כ			2,115,244 ₪
שווי בהפחתה של אי ודאות ודחיה (3 שנים בשיעור היוון 4.5%)	0.88		1,861,817 ₪

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח קרקע	2500		
תכנית משוערת עבור 2 יח"ד	350		
שטח עיקרי 2 מבנים + יח"ד סמך	450	1	450
מבנה עזר	100	0.5	50
תוספת שטחי שרות (בהתאם לתכנית בהכנה)	50	0.3	15
רתף בסיסי ל - 2 יח"ד (בהתאם לתכנית בהכנה)	150	0.45	67.5
בריכת שחייה	120	0.35	42
חצר למגרש עד 1500 מ"ר	930	0.25	232.5
חצר שולית בין 1500 ועד ל - 2,500 מ"ר	800	0.2	160
סה"כ מ"ר אקו"י			1017
שווי מ"ר קרקע מבונה			9,147 ₪
סה"כ			9,302,499 ₪
תוספת פוטנציאל יח"ד			1,861,817 ₪
סה"כ			11,164,316 ₪
התאמה למיקום הסביבת נחלות והיקף עסקה		0.9	
התאמה לחזית צרה		0.85	
התאמה בגין קרבה לכביש ראשי		0.95	
סה"כ השווי במעוגל כולל פיתוח ומע"מ			8,100,000 ₪
עלות פיתוח להפחתה			248,620 ₪
ניקוי מע"מ			1,140,799 ₪
שווי הקרקע			6,710,581 ₪

מחוז תל – אביב והמרכז

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

עמוד 12 מתוך 22

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



9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי בסיס הסתמך המשיג על גישת ההשוואה וגישת החילוץ. להלן נתוני ההשוואה בשומתו⁶:

- מכר נחלה בכפר הנגיד מ – 2015 לאחר השגה נקבע שווי קרקע על סך 6,550,000 ש"ח.
- הכרעה בהשגה ראשונה בכפר מרדכי גוי"ח 5136/2 הנחלה נמכרה בתאריך 26/1/2017 בהכרעה נקבע שווי מ"ר של 7,500 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה גוי"ח 5016/9 במושב שדמה בנחלה שנמכרה ב- 26/1/2017 נקבע שווי מ"ר על 7,200 ₪.
- בהתאם ל – 2 הכרעות של שמאים מכריעים בהיטל השבחה (9/2650, 5016/19 לא צויין תאריך) חושבו מ"ר אקווי בהתחשב באי סחירות ליח"ד שניה ושלישית, החליט על שווי של 7,000 ₪.
- חמישה עסקאות בהרחבת מושב גאליה מהשנים 2018-2019 בערכים שבין 4,070,000 ₪ ל – 4,500,000 ₪ לנכס הכולל וילה בשטח בנוי שבין 120 מ"ר ל – 210 מ"ר.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- מנתוני ההשוואה שהציג לנחלות הגיע לשווי של 7,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה ביחס לנשוא שומה.
- מנתוני ההשוואה בגאליה, המשיג חישב את שווי הקרקע בגישת החילוץ והביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 8% לבנייה צמודת קרקע למגורים ועלות בנייה ממוצעת בגבולות 7,000 ₪/מ"ר, הוריד פיתוח 150,000, שווי מ"ר קרקע מבונה חושב לפי מלוא התב"ע, כך שהגיע בסוף לשווי של 6,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
- בסופו של תחשיב החליט על שווי של 7,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
- לצורך חישוב שווי הקרקע לצורך היוון הנחלה נתן מקדמי שוליות לשטח עיקרי מעל 200 מ"ר (0.9), אי סחירות ליח"ד 2 ו – 3 (0.75) ודחיה למימוש המרתף בנחלה (0.31), לחצר נתן מקדם 0.25, שוליות ואי סחירות (1-0.5).
- השמאי הגיע לשווי קרקע בנחלה לצורך היוון בסך של 5,714,450 ₪ לפני הפחתות ולפני פוטנציאל, כולל מע"מ ופיתוח.
- לעניין הפוטנציאל חישוב שווי מגרש מתפצל לפי זכויות בניה של 250 מ"ר, נתן מקדם עורפיות בסך 0.9, דחה את השווי שקיבל ב- 2 חלופות בשיעור היוון של 5% ב- פעם אחת ל – 5 שנים ופעם שניה ל – 15 שנה.
- לצורך חישוב סך השווי צרף את שווי המגרש הפוטנציאלי לשווי הנחלה שקיבל, הוסיף 3% לבעלות, הפחית 10% למיקום, 15% לחזית צרה ו – 5% לקרבה לכביש ראשי.

⁶ ליתר פירוט ראה עמ' 17-27 לשומת המשיג.

מחוז תל – אביב והמרכז

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



9.3.3. תחשיב השומה:

תחשיב מ"ר אקו' בנחלה

מס' בית	שם	שטח	מקדם אקו'	שוליות	אי סחירות	מקדם דחיה	סה"כ
בית 1	מגורי מתישב	200	1	1	1	1	200
		25	0.8	0.9	1	1	18
	שטחי שרות	45	0.5	1	1	1	22.5
	מרתף בדחיה	150	0.4	1	1	0.31	18.6
	בריכה *	48	0.35	1	1	1	
	חצר עד 500 מ"ר	250	0.25	1	1	1	62.5
	חצר עד 1000 מ"ר	500	0.25	0.75	1	1	93.75
	חצר עד 1250 מ"ר	250	0.25	0.5	1	1	31.25
סה"כ ערך ביניים							
בית 2 + 3	מגורי בן ממשיך + הורים	200	1	1	0.75	1	150.0
	שטחי שרות	45	0.5	1	0.75	1	16.9
	מרתף בדחיה	150	0.4	0.8	0.75	1	36.0
	חצר עד 500 מ"ר	300	0.25	1	0.75	1	56.3
	חצר עד 1000 מ"ר	500	0.25	0.75	0.75	1	70.3
	חצר עד 1250 מ"ר	250	0.25	0.5	0.75	1	23.4
							369.8
							816.35
סה"כ שטח אקו' בנחלה							
שווי מ"ר מבונה		שווי זכויות בנחלה					
7,000 ₪		5,714,450 ₪					

תחשיב פוטנציאל יח"ד נוספת

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח מגרש	500		
עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	0.9	10.8
שרות	38	0.35	13.3
יתרת חצר	300	0.25	75
סה"כ			299.1
שווי למ"ר מבונה			7,000 ₪
סה"כ שווי התוספת כזמינה			
0.9			
מקדם התאמה ליח"ד עורפית			
סה"כ שווי זמין			
1,884,330 ₪			

מס' חלופה	חלופה 1	חלופה 2
שווי זמין	1,884,330 ₪	1,884,330 ₪
תקופת הדחיה	5	15
שיעור היוון לדחיה	5%	5%
שווי כדחוי	1,476,422 ₪	906,395 ₪

סיכום תחשיב

שווי זכויות הבניה בנחלה	5,714,450 ₪
שווי פוטנציאל ליח"ד נוספות אם וכולל שקיים	1,476,422 ₪
סה"כ שווי קרקע כולל מע"מ ופיתוח	7,190,872 ₪
מעבר מחכירה לבעלות	1.03
מקדם התאמה למיקום נחלה	0.9
מקדם התאמה לחזית צרה	0.85
התאמה לקרבה לכביש ראשי	0.95
סה"כ שווי במעוגל כולל מע"מ ופיתוח	5,382,745 ₪
ניקוי פיתוח	250,000 ₪
סה"כ שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח	4,350,637 ₪
	4,210,940 ₪

מחוז תל – אביב והמרכז

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



9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 13/1/2021 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

- מועד קובע: חלוק על המועד הקובע, אך לצורך המשך הדיון / ההליך מסכים למועד הקובע.
- שווי מר"מ / גישת השומה: בחישוב שווי הקרקע לצורך ההיוון לא ניתן לעבור את שווי הנחלה, למרות שהנחלה כוללת מרכיבים נוספים ניתן לבדוד ממנה שווי מר"מ, לחילופין ניתן לחשב שווי מר"מ גם ממגרשי הרחבה.
- עלויות בניה: בניית עסקאות ההשוואה המשיב קובע עלויות בניה בסך 5,000 ₪ למ"ר, יש לחשב עלויות בניה שמשקפות את כל ההוצאות מסביב, כך שמגיעים לעלות בניה של 7,500 ₪ למ"ר.
- עסקאות השוואה: המשיב הביא בחשבון עסקאות השוואה מהיישוב "אירוס" - היות וקרקעות אלה הינם בבעלות פרטית, עם נוף לים אינן רלוונטיות לנשוא השומה, ניתן להביא עסקאות השוואה מרחובות, כמו כן יש לנתח את עסקאות ההשוואה מהרחבת מושב גאליה לפי מלוא התב"ע.
- פוטנציאל: לפי הקווים המנחים המנהל רשאי לגבות על פוטנציאל רק כאשר קיים פוטנציאל ממשי. במקרה שלנו לא קיים פוטנציאל על אף שיש תכנית שהומלצה להפקדה אחרי מועד העסקה – תכנית שרק הומלצה להפקדה אינה מעידה על פוטנציאל ממשי. (פורט בהרחבה בשומתי), לעניין תיקון 101 באזור המרכז אפשרית רק תוספת של 35 מ"ר, בנוסף במושב גאליה מאושרות 350 יח"ד כך שלא נותרו מספיק יח"ד לנחלות, הפוטנציאל ליח"ד נוספת אם קיים בכלל הוא לפחות ל – 15 שנה קדימה.
- עלויות פיתוח: כאשר בוחנים עסקאות השוואה יש לקזז עלויות פיתוח הקשורות לאותן עסקאות ולא עלויות פיתוח נורמטיביות, בנוסף יש להביא בחשבון הוצאות פיתוח לחצר.
- מקדמי התאמה: יש להשתמש במקדמי התאמה כפי שהשתמשתי בשומתי כגון אי סחירות, שוליות ודחיה בדומה לשומות מכריעות אחרות.
- העסקה בנכס: הנכס נשוא השומה נמכר ב- 5,800,000 ₪ בתאריך 5/11/2018 כאשר דמי הרכישה על המוכרים מדובר במחיר נמוך יחסית לנחלות אחרות במושב גאליה ובעלי הזכויות נשארים עם פחות מ – 1/2 מסכום העסקה.

9.4.2. טענות המשיב ונציג רמ"י:

- מקדמי התאמה: המשיג הביא בחשבון מקדמי התאמה רבים ומצטברים והגיע לשטח אקווי נמוך משמעותית מה שמטה כלפי מטה את הערכים בצורה לא סבירה. למשל, מקדם 0.31 למרתף, בנוסף המשיג לא הביא בחשבון את האפשרות להקמת בריכת שחיה.
- אי סחירות: המשיג טען כי יש להביא בחשבון הפחתה לאי סחירות בגין יח"ד שנייה ושלישית - אפנה להסדר החדש המסיר מגבלות שימוש בנחלות הן בין החוכר לקרובו והן בפיצול יח"ד בנחלה ולכן, אין הצדקה להפחתה.

מחוז תל – אביב והמרכז

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



- **פוטנציאל:** תיקון ב'1 לתמ"א 35 מאפשר תוספת יח"ד שלישית בכל נחלה מעבר לקיבולת הרשומה בלוח 2 – די בכך בכדי להמחיש את הפוטנציאל הקיים. ראייה לכך אפשר לראות בתכניות רבות שמקודמות ע"י מושבים ומועצות מקומיות לתוספת יח"ד שלישית שחלקן כבר אושרו. לדוגמה מושב כפר חיים, ששם אושרו יותר מיח' שלישית לנחלה, כך שמרגע שאושר תיקון ב'1 ב-2016 הדחייה לפוטנציאל צריכה להתייחס למועד הזה, ואם קידמו או לא קידמו או באיזה מצב נמצאת התכנית המפורטת זה רק יהווה נתבך נוסף, כפי שקורה בגאליה בנכס הנדון שמריצים כבר תכנית, דבר שמחדד את הפוטנציאל המוחשי שקיים מעבר לתמ"א 35 ב'1.
- **עלות בניה:** דקל מתייחס לעלויות בנייה חדשות בעוד שכאן מדובר במבנים שנבנו לפני 20-30 שנים, כך שיש להביא בחשבון פחתים שנצברו לאורך השנים. ולכן, יש להביא בחשבון עלויות בנייה מתואמות לפי שנת הבנייה ומצב הבית. בוצע סיור בשטח והתרשמנו באופן חיצוני מהמבנים של העסקאות.
- **הוצאות פיתוח:** נטען כי יש להביא בחשבון הצו' פיתוח לחצר: בתחשיבי גילמתי את הוצ' פיתוח החצר בתוך עלויות הבנייה למ"ר בנוי.
- **נתוני השוואה:** ניתוח נתוני השוואה נעשה לפי הזכות החוזית כפי שנבדק וליתרת הזכויות ניתן מקדם 0.3. על אף שצריך לשלם עליהם ערך מלא, בנוסף הובאו בחשבון נתוני השוואה מהישוב הסמוך אירוס.
- **הפחתה לעירוב שימושים עם פלח:** בהחלטות ועדת ההשגות בעניין דמי רכישה ביישובים גבע כרמל ובמגדים נשללה הפחתה הזו מהטעם שזו בחירה של בעל הנכס אם לעשות שימוש בפל"ח או לא. מה גם, שאם יוכל לעשות סביר שהבחירה שלו תהיה רציונאלית ולא יעשה שימוש שיפגע בשווי המגורים. בנוסף, נתוני ההשוואה מההרחבה של המושב מגלמים גם הם שימושים נלווים כגון משרד שמאים, אדריכלים וכיו"ב ולכן, ההשפעה של שימושים אלו לא פוגעים בשווי המגורים.

10. דיון והכרעה:

10.1 שאלת השומה

עיקר המחלוקת בין השמאים נוגעת לעניין נתוני ההשוואה שיש להביא בחשבון ולאופן החישוב. השמאי המשיג טוען כי יש לבסס את ערכי השווי על עסקאות בנחלות ועל עסקת המכר של הנחלה הנדונה אשר נמכרה תמורת 5,800,000 ₪ ואף לנתח את סה"כ השטח האקו' לפי מאפייני נחלה לא מהוונת (להביא בחשבון אי סחירות דחיה וכדומה). השמאי המשיג טוען כי יש להביא בחשבון רק נתוני השוואה מהרחבת המושב ומהישוב הסמוך אירוס ועסקת מכר הנחלה היא לכל היותר לבקרה, כמו כן אין להביא בחשבון הפחתות לאי סחירות דחיה של זכויות קיימות וכדומה כיוון וההסדר החדש של היוון הנחלה מסיר את מגבלת השימוש הן בין החוכר לקרובו והן בפיצול יח"ד בנחלה ולכן אין הצדקה לכל הפחתה.

לאחר שבדקתי את הנתונים ממושב גאליה ובחנתי את חוזה המכר שנערך ביום 5/11/2018, כשנה לפני המועד הקובע לשומת רמ"י, הגעתי למסקנה כי אין להביאו בחשבון כיוון ובמועד זה השוק עדיין לא הפנים את היתרונות שבתשלום דמי הרכישה, כמו כן העסקה לא כוללת היטל השבחה על הפוטנציאל כך שלמעשה סכום העסקה אינו מייצג את השווי הנכון של 2.5 דונם למגורים כולל הפוטנציאל.

מחוז תל – אביב והמרכז

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



שאר הטענות יידונו בפרק עקרונות ושיקולים.

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 -ופנויה⁷.
-הנכס הוערך ללא מחוברים.
- בתחשיב השווי הנובע מהפוטנציאל התכנוני לא נוכה היטל השבחה וזאת בהתאם לחוות דעת משפטית של רמ"י מיום 29/11/2017.

10.2.2. פוטנציאל לזכויות נוספות

הצדדים חלוקים בעניין פוטנציאל זכויות הבניה הנוספות בנחלה, לאחר שקראתי את החומר שהציגו הצדדים, בדקתי את המצב התכנוני ועיינתי בתוכנית בהכנה מס' 456-0592675 למושב גאליה, החלטתי לדחות את טענת שמאי המשיב והגעתי למסקנה כי קיימת אפשרות לתוספת יח"ד (250 מ"ר) ותוספת 50 מ"ר לפי תיקון 101. לתוספת יח"ד ניתנה דחייה של 4 שנים בשיעור של 5% ולתוספת שטח של 50 מ"ר מקדם 0.9 המבטא דחייה ושוליות.
כמן כן לעניין תיקון 101 המשיב טוען כי ניתן להוסיף לכל היתר 35 מ"ר, מבדיקתי ניתן להוסיף במקרה הנידון 50 מ"ר עיקרי.

10.2.3. מועד קובע

שינוי המועד הקובע אינו בסמכות הח"מ אלא רק בסמכות מזמין השומה.

10.2.4. עסקאות השוואה – עלויות בניה בגישת החילוץ

השמאי המשיג טוען כי יש להביא בחשבון עלויות בניה גבוהות יותר ושטחים גדולים יותר, הח"מ סייר בכל נתוני ההשוואה מההרחבה אשר תמונותיהם מצורפות להחלטה זו, מדובר בבתים שנבנו באמצע שנות ה-90 אשר נראה חיצונית כי מתוחזקים ברמה נאותה, כמו כן לצורך חישוב עלויות בניה נבדקו היתרי הבניה של נתוני ההשוואה. שווי הבנוי חושב לפי השטח בהיתר והתרשמות חיצונית של הח"מ מכל בית.

⁷ בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1549.



10.2.5. עלות הפיתוח

פיתוח החצר הפנימי מגולם בעלויות הבניה של נתוני ההשוואה, לעניין הפיתוח החיצוני, למרות שטענת המשיג נכונה ובמגרשי ההרחבה משולם פיתוח גבוה יותר ביחס לזיכוי הפיתוח שניתן בנחלות, הרי ששינוי זיכוי הפיתוח לנחלות אינו בסמכות הח"מ.

10.2.6. העסקה בנכס

העסקה בנכס תמורת 5,800,000 ₪ אכן נמוכה ביחס לעסקאות אחרות בגאליה, ככל הנראה בגלל מיקום הנכס צורתו ומסיבות של משא ומתן בין הצדדים, המיקום הנחות של הנחלה וצורתה הארוכה והצרה הובאו לידי ביטוי בהפחתות שניתנו בתחשיב החלטה זו.

10.2.7. שביל גישה ועורפיות

אני מקבל את גישת השמאי המשיג אכן לנחלה חזית צרה ל – 3.5 יח"ד, נתנה הפחתה של 0.97 למגרש אחד עורפי ומקדם 0.1 לדרך גישה פנימה בשטח כולל של 150 מ"ר.

10.2.8. זכויות בניה

השמאים הביאו בחשבון זכויות בניה למרתף בנוסף לשטחי השרות, המשיב אף הציג גרמושקה חתומה לנחלה בגאליה שכללה מרתף מבדיקת המצב התכנוני (בר/198, בר/198) ותכתובת מייל עם גבי ליאת ראובן וקנין מידענית הוועדה המרחבית לתכנון ובניה שורקות עולה כי אין לנחלה זכויות בניה למרתף בתכנית אלא המרתף כלול בסך שטחי השרות של 100 מ"ר לנחלה.

10.2.9. קיזוז היטל השבחה מפותנציאל

בהתאם לחוות דעת משפטית של רמ"י מיום 29/11/2017, אין לקזז היטל השבחה מפותנציאל, כמו כן עפ"י קווים מנחים מ – 5/2019 עדכון 1 מיוני 2020 עריכת שומה לצורך חישוב דמי רכישה בחלקת המגורים בנחלה פרק 6.1, היבטים משפטיים הנוגעים לדמי רכישה, אין להפחית היטל השבחה בגין מימוש הפוטנציאל. כפי שמצוין מדובר בהחלטה משפטית וקו מנחה שאין לח"מ סמכות להחליט אחרת מההנחיה בעניין.

10.2.10. הפחתות / תוספות שנתנו

- הפחתה 5% מנתונים ההשוואה בהרחבה לאזור נחלות, בדגש על כך שחלק מההרחבה צמוד לנחלות.
- הפחתה 5% בגין מבני משק / פל"ח בעורף חלקת המגורים.
- הפחתה 5% לחלקה צרה וארוכה.
- הפחתה 3% בגין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החקלאי.
- הפחתה 5% לגודל ולהיקף עסקה.
- הפחתה 10% למיקום (מפורט במכתב השומה)
- תוספת 3% לבעלות.

מחוז תל – אביב והמרכז

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



10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

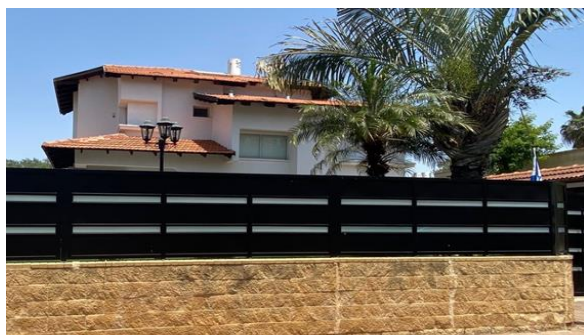
נתוני השוואה ממושב גאליה גישת החילוף

מס"ד	גו"ח	רחוב	תאריך	מגרש	שטח קרקע	מחיר	שנת בנייה	שטח בנוי**	עלות בנייה***	רווח יזמי	זמן	תאום מיקום	יתרת קרקע	שווי מר"מ
1	2651/13	רימון	17/2/19	277	586	4,500,000 ₪	1993	188	7,000 ₪	1.05	1	1	2,894,254 ₪	8,836 ₪
2	2651/20	נרקיס	20/12/18	288	595	4,070,000 ₪	1993	119	7,000 ₪	1.05	1	1	2,952,400 ₪	9,765 ₪
3	2653/3	אלון	17/11/18	202	632	4,455,000 ₪	1992	209	7,000 ₪	1.05	1.02	1	2,743,420 ₪	8,069 ₪
4*	2652/73	דקל / ברוש	6/9/18	232	592	4,449,999 ₪	1996	160	7,500 ₪	1.06	1.03	1	3,089,523 ₪	9,953 ₪
5	2652/78	הברוש	23/5/18	235	602	4,120,000 ₪	1994	164	7,600 ₪	1.05	1.05	1	2,707,779 ₪	8,581 ₪
6	2652/64	דקל	22/3/17	217	602	3,650,000 ₪	1998	151	7,000 ₪	1.06	1.08	1	2,528,470 ₪	8,136 ₪
* מיקום פינתי באזור שקט														
** שטח בניי מדווח														
*** בוצע ביקור חיצוני בכל נתוני ההשוואה														
התאמה מהרחבת מושב לאזור נחלות														
התאמה לבעלות														
מוצא														
8.699 ₪														

בוצע ביקור בכל אחד מנתוני ההשוואה ונבדקו היתרי הבניה של כל אחד

מס"ד	מס' היתר	תאריך	עיקרי	ממ"ד	אחסנה	שטח בנוי (מ"ר)		פרגולות	חניה	סה"כ בני
						מרתף	מרתף			
1	4497	11/1/93	169.28	7	10				12.5	198.78
2	4525	18/3/93	112.39	7.08					12.5	131.97
3	4792	7/9/94	153.87	6		49.52			12.5	221.89
4	4937	13/12/94	152.41	7.4						159.81
5	4849	7/7/94	147.47	7	10				12.5	176.97
6	4493	19/1/93	145.66	5				6.8		157.46

ניתוח נתוני ההשוואה מבוצע לפי תב"ע בר/198, תכנית עד 200 מ"ר + מרתף אפקיבי עד 150 מ"ר. שטח מנימאלי לפי חוזה חכירה 140 מ"ר + ממ"ד נתוני תכנון עיקרי 250 מ"ר, מרתף בתכנית, סכנת חניה 25 מ"ר, מחסן 10 מ"ר. (ממ"ד 12 מ"ר לא מצוין בתב"ע). בר/309 בריכת שחיה עד 12% משטח מגרש פנוי



ניתוח נתון השוואה 1					מגרש 235 רחוב הברוש				
מהות	שטח	מקדם זכות	מקדם	סה"כ	מהות	שטח	מקדם זכות	מקדם	סה"כ
עיקרי מאושר	169.28	1	1	169.28	עיקרי מאושר	169.28	1	1	169.28
ממ"ד	12	1	0.9	10.8	ממ"ד	12	1	0.9	10.8
עיקרי עד 200	30.72	1	0.3	9.216	עיקרי עד 200	30.72	1	0.3	9.216
עיקרי עד 250	50	1	0.3	13.5	עיקרי עד 250	50	1	0.3	13.5
חניה מקורה	12.5	1	0.35	4.375	חניה מקורה	12.5	1	0.35	4.375
חניה מקורה	12.5	1	0.35	1.3125	חניה מקורה	12.5	1	0.35	1.3125
מחסן	10	1	0.5	5	מחסן	10	1	0.5	5
מרתף	100	1	0.3	15	מרתף	100	1	0.3	15
מרתף שולי	50	1	0.35	5.25	מרתף שולי	50	1	0.35	5.25
בריכה תוספת	46.32	1	0.1	1.6212	בריכה תוספת	46.32	1	0.1	1.6212
חצר	300	1	0.25	75	חצר	300	1	0.25	75
חצר שולית	86	1	0.2	17.2	חצר שולית	86	1	0.2	17.2
סה"כ					סה"כ				
327.55					327.55				



ניתוח נתון השוואה 2					מגרש 288 רחוב נרקיס				
מהות	שטח	מקדם זכות	מקדם	סה"כ	מהות	שטח	מקדם זכות	מקדם	סה"כ
עיקרי מאושר	140	1	1	140	עיקרי מאושר	140	1	1	140
ממ"ד	12	1	0.9	10.8	ממ"ד	12	1	0.9	10.8
עיקרי עד 200	60	1	0.3	18	עיקרי עד 200	60	1	0.3	18
עיקרי עד 250	50	1	0.3	13.5	עיקרי עד 250	50	1	0.3	13.5
חניה מקורה	25	1	0.35	2.625	חניה מקורה	25	1	0.35	2.625
מחסן	10	1	0.5	1.5	מחסן	10	1	0.5	1.5
מרתף	100	1	0.3	15	מרתף	100	1	0.3	15
מרתף שולי	50	1	0.35	5.25	מרתף שולי	50	1	0.35	5.25
בריכה תוספת	47.4	1	0.1	1.659	בריכה תוספת	47.4	1	0.1	1.659
חצר	300	1	0.25	75	חצר	300	1	0.25	75
חצר שולית	95	1	0.2	19	חצר שולית	95	1	0.2	19
סה"כ					סה"כ				
302.33					302.33				

מחוז תל – אביב והמרכז

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

עמוד 19 מתוך 22

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



מגרש 202 רחוב אלון

ניתוח נתון השוואה 3

מהות	שטח	מקדם זכות	מקדם	סה"כ
עיקרי מאושר	153.87	1	1	153.9
ממ"ד	12	1	0.9	10.8
עיקרי עד 200	46.13	0.3	1	13.8
עיקרי עד 250	50	0.3	0.9	13.5
חניה מקורה	12.5	1	0.35	4.4
יתרת חניה מקורה	12.5	0.3	0.35	1.3
מחסן	10	0.3	0.5	1.5
מרתף	49.52	1	0.5	24.8
מרתף עד 100	50.48	0.3	0.5	7.6
יתרת מרתף	50	0.3	0.35	5.3
בריכה תוספת	51.84	0.1	0.35	1.8144
חצר	300	1	0.25	75.0
חצר שולית	132	1	0.2	26.4
סה"כ				340.0



מגרש 232 רחוב דקל פינת הברוש

ניתוח נתון השוואה 4

מהות	שטח	מקדם זכות	מקדם	סה"כ
עיקרי מאושר	152.41	1	1	152.41
ממ"ד	12	1	0.9	10.8
עיקרי עד 200	47.59	0.3	1	14.277
עיקרי עד 250	50	0.3	0.9	13.5
חניה מקורה	25	0.3	0.35	2.625
מחסן	10	0.3	0.5	1.5
מרתף	100	0.3	0.5	15
מרתף שולי	50	0.3	0.35	5.25
בריכה תוספת	47.04	0.1	0.35	1.6464
חצר	300	1	0.25	75
חצר שולית	92	1	0.2	18.4
סה"כ				310.41



מגרש 235 רחוב הברוש

ניתוח נתון השוואה 5

מהות	שטח	מקדם זכות	מקדם	סה"כ
עיקרי מאושר	147.47	1	1	147.47
ממ"ד	12	1	0.9	10.8
עיקרי עד 200	52.53	0.3	1	15.759
עיקרי עד 250	50	0.3	0.9	13.5
חניה מקורה	12.5	1	0.35	4.375
חניה מקורה	12.5	0.3	0.35	1.3125
מחסן	10	1	0.5	5
מרתף	100	0.3	0.5	15
מרתף שולי	50	0.3	0.35	5.25
בריכה תוספת	48.24	0.1	0.35	1.6884
חצר	300	1	0.25	75
חצר שולית	102	1	0.2	20.4
סה"כ				315.55



מגרש 235 רחוב הברוש

ניתוח נתון השוואה 6

מהות	שטח	מקדם זכות	מקדם	סה"כ
עיקרי מאושר *	150	1	1	150
ממ"ד	12	1	0.9	10.8
עיקרי עד 200	50	0.3	1	15
עיקרי עד 250	50	0.3	0.9	13.5
חניה מקורה	25	0.3	0.35	2.625
מחסן	10	0.3	0.5	1.5
מרתף	100	0.3	0.5	15
מרתף שולי	50	0.3	0.35	5.25
בריכה תוספת	48.24	0.1	0.35	1.6884
חצר	300	1	0.25	75
חצר	102	1	0.2	20.4
סה"כ				310.76

* קיבולת בניה בחוזה חכירה 150 מ"ר.

מחוז תל – אביב והמרכז

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

עמוד 20 מתוך 22

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



11. תחשיב השומה:

שווי הקרקע בחלופה המבוקשת

חלופה 1 - שווי זכויות הבעלות עפ"י תב"ע מאושרת + פוטנציאל

שטח נשום 2,500 מ"ר תכנית עיקרי 350 מ"ר

שווי פוטנציאל ליח"ד נוספת			
בהתאם לתמ"א 35/ שינוי 1/ב			
18/10/2018			
שטח אקו'	שטח	מקדם	תאור
200	1	200	עיקרי תכנית
12	0.9	12	ממ"ד
19	0.5	38	שרות נוסף
-40	0.2	-200	הפסד חצר
191			סה"כ
0.97			עורפיות
0.823			דחייה - 4 שנים, ריבית 5%
152.42			סה"כ
ש"ח 8,699			שווי מר"מ
ש"ח 1,326,000			שווי המגרש במעוגל

תאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי 2 מבנים + יח"ד סמך	450	1	450
שטח שרות 3 ממדים	36	0.9	32.4
יתרת שטח שרות	64	0.5	32
תוספת 50 מ"ר לפי תיקון 101	50	0.9	45
בריכת שחייה	120	0.3	36
חצר עד 1500 מ"ר	880	0.25	220
יתרת חצר	850	0.2	170
דרך פנימית	150	0.1	15
סה"כ מ"ר אקו'			1000.4
שווי מ"ר קרקע מבונה			ש"ח 8,699
שווי הנחלה			ש"ח 8,702,471
תוספת פוטנציאל יח"ד			ש"ח 1,326,000
סה"כ			ש"ח 10,028,471
הפחתה בגין מבני משק פל"ח בעורף חלקת המגורים			0.95
מקדם הפחתה לחלקה צרה וארוכה באופן חריג			0.95
הפחתה בגין הכרח למכור אחת מהיחידות עם השטח החקלאי			0.97
מקדם הפחתה לגודל ולהיקף עסקה			0.95
מקדם הפחתה למיקום גרוע (מפורט במכתב השומה)			0.9
סה"כ ההפחות			0.75
סה"כ השווי במעוגל כולל פיתוח ומע"מ			ש"ח 7,510,000

פיתוח	שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל
ש"ח 251,242	ש"ח 6,200,000

מחוז תל – אביב והמרכז

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

עמוד 21 מתוך 22

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



חישוב הוצאות פיתוח עפ"י מסמך רמ"י ליישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464
הוצאות פיתוח רמה רגילה מתאריך בסיס 12/2016, עפ"י פרק ה' לקווים המנחים מ - 23/1/2020

חלופה 1 -שווי הקרקע ל - 2.5 דונם לזכויות עפ"י תבע + פוטנציאל ללא פיתוח ומע"מ בבעלות.

שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ	7,510,000 ₪
-----------------------------	-------------

סוג פיתוח	שטח לבניה	בסיס / למ"ר	קובע 18/9/2019	הצמדה למועד	מקדם דחיה	סה"כ
עלות פיתוח לזכויות מאושרות	עד 375	150,000 ₪	1.0495	1	1	157,425 ₪
עלות פיתוח הזכויות המאושרות מעל 375 מ"ר	375-550	210 ₪	1.0495	1	1	38,569 ₪
עלות פיתוח להקלה בדחיה	50.0	210 ₪	1.0495	0.900	0.900	9,918 ₪
עלות פיתוח יח"ד נוספת בדחיה	250	210 ₪	1.0495	0.82	0.82	45,330 ₪
סה"כ פיתוח						251,242 ₪

שווי הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ במעוגל	6,200,000 ₪
---------------------------------------	-------------

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח עד 2.5 דונם למועד קובע 18/9/2019 בנכס שבנדון, הידוע כגו"ח 2651/64 (בחלק) הממוקם ברחוב הרימון במושב גאליה, כריק ופנוי, ולצורך דמי רכישה בנחלה לרמי, בסך: **6,200,000 ₪ (שישה מיליון ומאתיים אלף ₪).**

הערך הנקוב 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

דוד טוביה
שמואל מקרקעין מחוז
מחוז ת"א והמרכז

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

מחוז תל – אביב והמרכז

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

עמוד 22 מתוך 22

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