



תאריך עברי : ל'ניסן/תשפ"א
תאריך לועזי : 12 אפריל 2021
מס' תיק רמ"י : 30108145
מס' פנייה : 41914
לקביעת שכ"ט : 7.0 יח' שומה

לכבוד :

מר זהר דרורי ומר דוד שקד
שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
שדרות ארלוזורוב 25 עפולה
infoa@drori-shaked.co.il

מר מורן ברטל
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
רחוב הבנקים 11, חיפה
moran@mb100.co.il

גב' טל שטיינברג
צוות חוזים לדורות
מרחב חיפה, רמ"י
taln@land.gov.il

הנדון : הנדון : הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

גוש 10114, חלק מחלקות 21, 22, 25 ו-34, מגרש 91 בתב"ע מ/276

נחלה מס' 91, מושב גן השומרון

1. מבוא ומטרת השומה :

- 1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן : "רמ"י") שנתקבלה ביום 31/12/2020 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי זכות הבעלות ע"פ תכנית מאושרת + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים בשטח של 2,070 מ"ר, כולל מע"מ וללא הוצאות פיתוח, כבסיס לגביית דמי רכישה.
- 1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מורן בר-טל ביום 30/03/2020 - להלן : "המשיב"; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות בנכס, באמצעות שומת השמאים מר זהר דרורי, מר דוד שקד וגב' שני אלישע נגבי ממשרד השמאים דרורי-שקד מיום 28/12/2020 ומסמך תוספת ועדכון שנשלח על ידם במייל בתאריך 11/02/2021 - להלן : "המשיגים".
- 1.3. בתאריך 15/02/2021 התקיים דיון באמצעות אפליקציית zoom בנוכחות שמאי הצדדים והגב' נועה לביא – שמאית יועצת לאגף חוזים לדורות מטעם רמ"י. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 18/02/2021, תוך קביעת לוח להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 04/03/2021.
- 1.4. בתאריך 01/03/2021 העבירו לידינו המשיגים, באמצעות מייל, את תגובתם לתקציר הדיון בצירוף 2 הסכמי מכר לנחלות בגן השומרון.
- 1.5. בתאריך 02/03/2021 ביקש המשיב, באמצעות מייל, הארכה למועד השלמת מסמכים ותגובה לסיכום עיקרי הדיון. המועד שאושר להגשת התגובה לא יאוחר מיום 09/03/2021.
- 1.6. בתאריך 04/03/2021 העבירו לידינו המשיב, באמצעות מייל, את תגובתו לתקציר הדיון ולתגובת המשיגים.
- 1.7. בתאריך 08/03/2021 נשלחו ע"י הצדדים, באמצעות מייל, הבהרות נוספות והתייחסות נוספת לתגובות הצדדים לדיון.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

1.8. הצדדים חלוקים בנושאים הבאים :

- בסיס נתוני ההשוואה, מתודולוגיית ההערכה ומקדמי התאמה הנדרשים לצורך ניתוח ערכי השווי.
- הפוטנציאל בחלקת המגורים.
- שווי זכות הבעלות בנכס.

2. זיהוי הנכס:

גוש 10114, חלק מחלקות 21, 22, 25, 34.	גו"ח
מס' 91 על פי תב"ע מ/276.	מגרש
חלקת מגורים בנחלה.	מהות הנכס
2,070 מ"ר בהתאם לתשריט מדידה של רמ"י מיום 20/02/2020.	שטח להערכה
מושב גן השומרון.	כתובת

3. הזכויות המוערכות:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, תחת הנחה שהנכס ריק ופנוי, כולל מע"מ וללא הוצאות פיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע הינו מועד שומת שמאי המשיב - 26/02/2020.

5. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס וסביבתו נערך ביום 24/01/2021 על ידי דנה כץ - שמאית מחוזית.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

גן השומרון הוא מושב השוכן בשרון הצפוני לצד כביש 65, בכניסה לנחל עירון (ואדי ערה), צפונית מזרחית לחדרה ובסמיכות לצומת כרכור. המושב נמצא בתחום מועצה אזורית מנשה. המושב נוסד בשנת 1934 ע"י יוצאי גרמניה והוא מונה כיום כ-900 תושבים. גן השומרון הוא אחד ממספר ישובים בארץ, כמו כפר שמריהו, רמות השבים ובית יצחק, להם קרקעות פרטיות שנקנו לפני קום המדינה הנמצאות בבעלות פרטית.

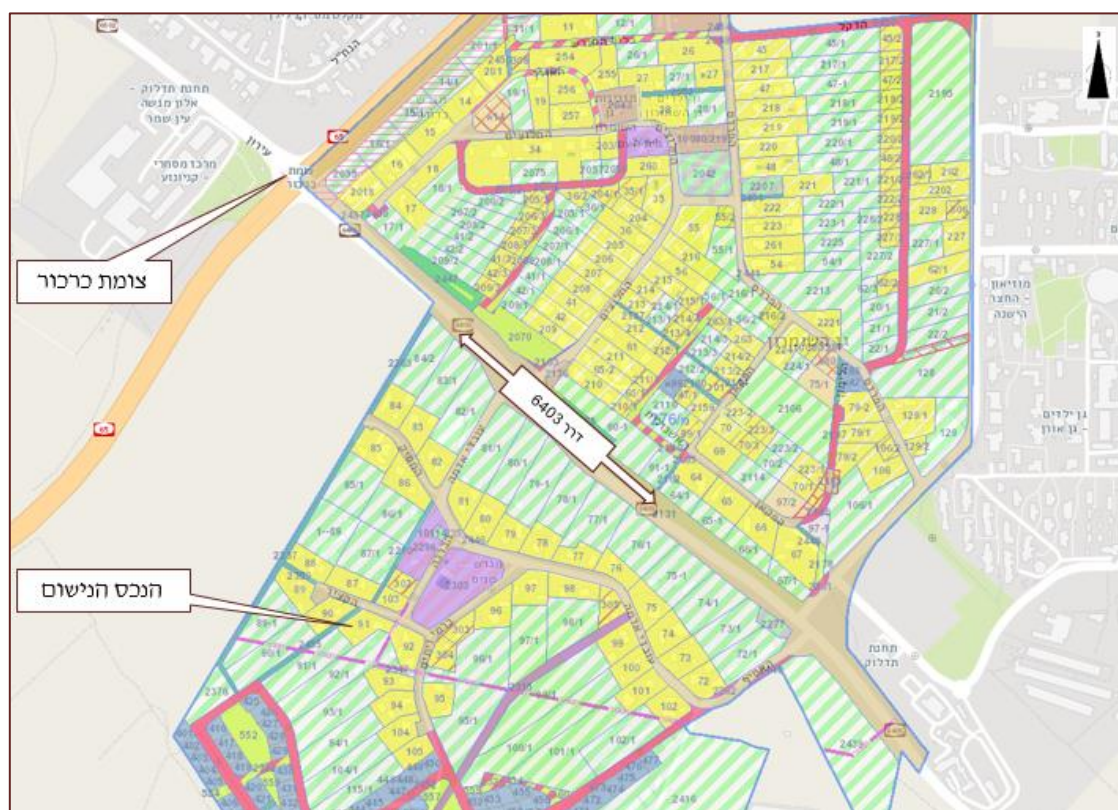
כביש 6403 חוצה ומחלק את המושב לצדדים מזרח ומערב. הנכס הנישום ממוקם בחלקו הדרום-מערבי של המושב, ברחוב הקציר, סמוך לבריכת השחיה של המושב. סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים בבניה נמוכה לצד משקים חקלאיים. מרקם הבניה במושב הוא של בתים צמודי קרקע – בינוי ותיק לצד בניה חדשה. הפיתוח הסביבתי תואם ליישובים חקלאיים וכולל בין היתר, כביש סלול אספלט, מדרכה בצד אחד של הכביש, תשתיות חשמל עילי, תשתיות מים וביוב.



תרשים סביבת הנכס:



מיקום הנכס הנישום (אתר "govmap"):



מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570



להלן תמונות שצולמו בעת הביקור במקום:





7. מצב משפטי- הזכויות במקרקעין

7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקות שבנדון, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 13/01/2021 עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש 10114 חלקה 21:

זיהוי: גוש 10114 חלקה 21.
רשויות: מ.מ. פרדס חנה-כרכור, מ.א. מנשה.
שטח רשום: 19,108 מ"ר.
בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.

גוש 10114 חלקה 22:

זיהוי: גוש 10114 חלקה 22.
רשויות: מ.מ. פרדס חנה-כרכור, מ.א. מנשה.
שטח רשום: 19,069 מ"ר.
בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.

גוש 10114 חלקה 25:

זיהוי: גוש 10114 חלקה 25.
רשויות: מ.מ. פרדס חנה-כרכור, מ.א. מנשה.
שטח רשום: 18,982 מ"ר.
בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.

גוש 10114 חלקה 34:

זיהוי: גוש 10114 חלקה 34. (המספרים הישנים של החלקה: 10114/24).
רשויות: מ.מ. פרדס חנה-כרכור, מ.א. מנשה.
שטח רשום: 18,135 מ"ר.
בעלי הזכויות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.
הערות אזהרה: סעיף 126 – מקורות חברת מים בע"מ, מס' זיהוי 520010869, חלק במקרקעין.

7.2. חוזה מכר:

נמסר לידנו, מאת רמ"י, חוזה מכר שנחתם ביום 10/10/2018, לפיו נמכרו הזכויות בנחלה מס' 91 במושב גן השומרון תמורת 5,600,000 ₪. מהחוזה נלמד כי הזכויות בנחלה הינן זכויות ברשות. בהתאם לסעיף 12.2 לחוזה עולה כי המוכרת נמצאת בהליך מול רמ"י לרכישת הזכויות בחלקת המגורים בנחלה וכי היא מתחייבת להמשיך ולפעול לצורך היוון ורכישת הזכויות בחלקת המגורים.

8. מצב תכנוני²:

8.1 תכנית מס' מ/276:

נשוא השומה כלול בתחום גבולותיה של תכנית מתאר מקומית מס' מ/276 שפורסמה למתן תוקף ברשומת בי.פ. 6255 בתאריך 26/06/2011. התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת למושב גן השומרון המסדירה את אופי הישוב, אשר משלב בין חברי אגודה (חקלאים ושאינם חקלאים) ובין תושבים בעלי קרקע פרטית שאינם חברי אגודה, תוך שמירת צביונו הכפרי של הישוב. בין מטרות התכנית:

- תוספת מגרשים לבניית בתי מגורים חדשים לצורך הרחבת המושב, באופן שסה"כ יחידות הדיר בתכנית לא יעלה על 400 בכל שטח המושב ובהתאם לתמ"א 35.
- קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ושימוש בקרקע באזורים השונים.
- בהתאם לתכנית, הנכס נשוא ההשגה ממוקם בתחום השטח למגורים באזור מגורים א' (נחלות ממ"י). באזור מגורים א' מותר יהיה לבנות, לכל היותר, 2 יח"ד משפחתיות ויח"ד אחת קטנה ב-2 מבנים נפרדים. יחידת הדיר הקטנה לא תספר במניין יחידות הדיר ויוגדר לגביה כלהלן:
- יחידות הדיר הקטנות יותרו כמענה למגורי הורה או בן משפחה אחר של בעל הנחלה.
- יח"ד קטנות אלה לא תספרנה במניין יחידות הדיר המרבי המותר בנחלה ותבואנה בנוסף להן.
- מיקומן יהיה בשטח המיועד למגורים בנחלה, כחלק ממבנה מגורים קיים.
- שטחה הכולל של יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח עיקרי ושירות יחד.
- יחידות הדיר הקטנות אינן ניתנות לפיצול משטח הנחלה, למכירה בנפרד משטח הנחלה או להשכרה לגורם חיצוני.

זכויות הבניה למגורים החלות על הנכס:

- | | |
|--|--|
| שטח מגרש מיני : | כמסומן בתשריט (2,070 מ"ר). |
| מס' יח"ד : | 2 יח"ד משפחתיות + יח"ד קטנה בשני מבנים. |
| שטח עיקרי : | 500 מ"ר. |
| שטחי שירות : | 130 מ"ר (55 מ"ר ליח"ד משפחתית + 20 מ"ר ליח"ד קטנה). |
| שטחי השירות ליחידות המשפחתיות יוקצו לפי הפירוט הבא : | |
| ממ"ד - 12 מ"ר, חניה - 30 מ"ר, מחסן - 8 מ"ר, שונות - 5 מ"ר. | |
| ניתן לנייד שטחים בין שטחי השירות באישור הועדה המקומית. | |
| מרתף : | תותר בניית מרתף אשר שטחו יכלול במניין שטחי השירות המותרים. |
| מס' קומות : | 2. |
| תכסית : | במגרש מעל 2 דונם - 30%, במגרש מתחת 2 דונם - 40%. |
| מרחק בין מבנים : | מרחק מינימלי בין שני מבנים במגרש - 6 מ'. |
| בריכות שחיה : | תותר הקמה של עד 2 בריכות שחיה (אחת לכל יח"ד) בשטח פנים כולל של עד 100 מ"ר. |

² מקור המידע התכנוני: אתר האינטרנט של רמ"י וח"י תכנונית של רמ"י.

8.2. תכנית מקומית מ/345:

תכנית מתאר מקומית לפעילות שאינה חקלאית (פלי"ח) במושבי מועצה אזורית מנשה, פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5748 מיום 12/12/2007. התכנית מיועדת לתת מענה ולהסדיר את פיתוח ענפי העיסוק הלא חקלאיים ומטרתה לתת פתרונות להכללת מבנים ועיסוקים באזורי הנחלה. סה"כ השטח הכולל המותר לפעילות פלי"ח יהיה 500 מ"ר. להלן השימושים המותרים בתחום המגורים בחלקה א' בהתאם לפרק 3 לתכנית:

- מגורים ע"פ תכניות תקפות.
- שרותי צהרון, משפחתון, מעון יום לקשיש – בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.
- סדנאות לאומנות.
- שרותי משרד – בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.
- שרותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה, בכפוף להנחיות סביבתיות בפרק 6 לתכנית.
- חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום – עד 50 מ"ר.
- אירוח כפרי - השטח הכולל לא יעלה על 160 מ"ר, שטחה של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר.

8.3. תמ"א/35

תמ"א/35 תיקון 1' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7299 בתאריך 07.07.2016 מגדירה את סך יח"ד המרבי במושב, לרבות דיור מוגן, כקבוע בלוח המצורף לתכנית או בתכנית שאושרה טרם אישור תכנית זו, הגבוה מביניהם. בהתאם לתמ"א 35 תיקון 1', היחידות המרביות במושב גן השומרון – 400 יח"ד.

להלן תמצית תיקון תמ"א/35 – יח"ד שלישית בנחלות.

במושבים תותר תוספת של יחידת דיור אחת בכל נחלה שהיתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1' בתנאים הבאים:

יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום אישור שינוי מס' 1' מיועד למגורים של בעל הנחלה. היה השטח המיועד למגורים קטן מ-2.5 דונם, רשאי מוסד תכנון להחליט על הרחבתו ל-2.5 דונם ובלבד:

1. שהשטח יהיה ברצף לשטח המיועד לבינוי.
2. שהשטח של 2.5 דונם יחושב תוך הכללת מגרשי מגורים שפוצלו בעבר מחלקת המגורים בנחלה.



8.4. סיכום המצב התכנוני

להלן טבלה מסכמת (מקור: חוות דעת תכנונית של רמ"י):

מס' קומות	סה"כ שטחי בניה	זכויות בניה				מס' יח"ד במגרש	גודל מגרש	ייעוד האזור
		מתחת מפלס קובע		מעל מפלס קובע				
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
2	630	ע"ח שטח בניה מותר		130	500	2 מבני מגורים + יח"ד נוספת	2.070	אזור מגורים בחלקה א'
	500							פלי"ח
							4.569	חקלאי
2	1130 מ"ר	---	---	130 מ"ר	500 מ"ר	2+1	6.639 דונם	סה"כ

פוטנציאל תכנוני:

א. תוספת בית מגורים שלישי בנחלה ע"פ תיקון 1ב לתמ"א 35 – מותנה בהכנת תכנית כוללת ליישוב ו/או למועצה אזורית מנשה.

ב. תוספת זכויות בנייה בהקלה 6% או תוספת זכויות בנייה 7% או 50 מ"ר – מותנה בהכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית.

9. שומות ועמדות הצדדים

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

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

המשיב	המשיגים
7,072,536 ₪	4,400,000 ₪

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה הישירה למגרשים ריקים במושב גן השומרון. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב³: 4 עסקות מכר בין פרטיים מהשנים 2018-2019 למגרשי מגורים בבעלות פרטית במושב תוך התאמה לתקופה (כ-2% לשנה), לפיהם מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 6,960 ₪.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- ❖ המשיב חישב שווי מגרש ממוצע בשטח של כ-755 מ"ר בסך של 2,383,500 ₪.
- ❖ את זכויות הבניה ניתח לפי ייעוד מגורים א' בתב"ע מ/276 ליחידה משפחתית בשטח של 200 מ"ר עיקרי + 55 מ"ר שירות וקבע שטח אקו' של 342 מ"ר בהתאם למקדמים הבאים: שטח עיקרי + ממ"ד - מקדם 1, חניה - מקדם 0.35, מחסן ושונות - מקדם 0.5 וחצר - מקדם 0.25.
- ❖ שווי בסיסי מתואם למ"ר מבונה אקו' בסך 6,264 ₪, נקבע לפי חלוקת שווי מגרש ממוצע בשטח המבונה האקו' שהתקבל (342 מ"ר/2,383,500 ₪), והכפלת הערך שהתקבל במקדם התאמה למיקום בסביבת בינוי של נחלות (0.9).
- ❖ את תחשיב השווי ערך לפי שווי מצרפי של מגרש בשטח 2,070 מ"ר עם זכויות ל-2 יח"ד משפחתיות + יח"ד קטנה בתוספת שווי פוטנציאל ליח"ד שלישית בנחלה.
- ❖ שווי מ"ר מבונה נקבע על סך של 6,577 ₪ לאחר תוספת של 5% בגין תרומת שטחים חקלאיים בעורף הנחלה.
- ❖ בתחשיב השטח המבונה חושבה תוספת לבריכת שחיה בשטח של 100 מ"ר.
- ❖ ניתנה התאמה בגין צורת המגרש (0.95).
- ❖ ניתנה התאמה לבעלות בשיעור של 3%.
- ❖ חישוב הפוטנציאל התכנוני הובא בתחשיב באופן הבא: תוספת יח"ד שלישית בנחלה מתוקף תיקון 1ב' לתמ"א 35 – חושבה בהיקף שטח עיקרי של 200 מ"ר + 50 מ"ר שטחי שירות. בתחשיב הובא בחשבון מקדם דחייה להכנת תכנית לתקופה של 3 שנים בשיעור היוון של 4%.
- ❖ הפוטנציאל ליח"ד השלישית חושב עם מקדם תוספת של 5% בגין תרומת חשיפה לעורף חקלאי.

³ ליתר פירוט ראה עמ' 15 לשומת המשיב.



9.2.3. תחשיב השומה:

אומדן שווי זכויות הבעלים לפי תוכנית מאושרת עבור שתי יח"ד ויחידה קטנה + פוטנציאל ליחידה נוספת			
שטח קרקע של 2,070 דונם			
זכויות הבניה:			
סה"כ 500 מ"ר עיקרי + 130 מ"ר שירות			
תכנית לפי 30% כולל בריכת השחיה: 621 מ"ר			
היתרה חצר: 1,449 מ"ר			
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	400	1	400
עיקרי שולי	45	0.7	31.5
יחידה צמודה	55	1	55
ממ"דים 12 מ"ר לממ"ד	24	1	24
שתי חניות 30 מ"ר כ"א +			
חניה ליחידה קטנה 20 מ"ר	80	0.35	28
מחסן 8 מ"ר לכל יחידה	16	0.5	8
שומות 5 מ"ר ליחידה	10	0.5	5
בריכת שחיה	100	0.35	35
חצר 1500 מ"ר בניטי			
תכנית 621 מ"ר	879	0.25	219.75
חצר מעל 1500 מ"ר	570	0.2	114
סה"כ שטח אקו'			920.25
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			6,264
תוספת עבור תרומת שטחים חקלאיים בעורף הנחלה			1.05
סה"כ שווי מ"ר מבונה			6,577
סה"כ שווי הנחלה כולל מע"מ ופיתוח			6,052,668
תוספת שווי בגין פוטנציאל יח"ד נוספת			1,175,268
סה"כ שווי מגרש 2,070 מ"ר לפי תב"ע + פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח			7,227,936
התאמה בגין צורה		0.95	6,866,539
התאמת בעלות	3%		7,072,536
סה"כ שווי מגרש 2,070 מ"ר לפי תב"ע + פוטנציאל כולל מע"מ ופיתוח בבעלות			7,072,536
שטח יחידה נוספת			
200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות			
תחשיב פוטנציאל יחידה נוספת			
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
יחידה נוספת בעורף הנחלה	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
שטחי שירות	38	0.5	19
הפסד שטח חצר	-150	0.2	-30
סה"כ שטח אקו'			201
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל מע"מ ופיתוח			6,264
תוספת עבור שטחים חקלאיים בעורף הנחלה		1.05	6,577
סה"כ שווי יחידה נוספת כולל מע"מ ופיתוח			1,322,017
בדחיה למימוש להכנת תוכנית לתקופה של 3 שנים בשעור היוון של 4%			1,175,268

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טלי 073-3921570

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכו המשיגים על גישת ההשוואה בשילוב גישת החילוץ מנחלות במושב גן השומרון בהתבסס על שתי עסקות השוואה⁴:

- עסקת מכר לנחלה מס' 26 (גו"ח 10080/216) מיום 16/01/2018 בסכום חוזי של 6,000,000 ₪, כאשר לפי החוזה המוכר נושא בתשלום דמי הרכישה לרמ"י. בנייתו העסקה תוך חילוץ יזמות (5%), תרומת המחברים (כ- 5,000 ₪/מ"ר), התאמה בגין צורה (0.95), התאמה בגין קו מתח חשמל (0.98) והפחתת החלק החקלאי קבע את שווי חלקת המגורים בסך של 4,240,000 ₪.
- עסקת המכר לנחלה מס' 91 (נשוא השומה) מיום 10/10/2018 בסכום חוזי של 5,600,000 ₪. בנייתו העסקה תוך חילוץ יזמות (5%), הפחתת עלויות בניה (כ- 5,000 ₪/מ"ר לבית המגורים - 2,000 ש"ח/מ"ר למחסן) והתאמה למועד הקובע (כ- 5% לשנה) ולאחר הפחתת החלק החקלאי, קבע את שווי חלקת המגורים בסך של כ- 4,400,000 ₪.

9.3.2. עקרונות תחשיב השומה:

- ❖ השוואת נחלה לנחלה – הגישה הטובה ומהימנה ביותר הינה השוואה ישירה לנחלה ולכן הגישה המועדפת היא להשוות לנחלות מהוותות במושב הנדון.
- ❖ בנייתו עסקות ההשוואה השומת המשיב לא הובאו בחשבון הזכויות להקמת בריכת שחיה ואילו בחישוב השטח האקו' בנכס הנישום הזכויות לבריכת שחיה הובאו בחשבון.

9.3.3. תחשיב השומה:

גישת ההשוואה הישירה לנחלה שנמכרה במושב גן השומרון:	
מושב	גן השומרון
תאריך עסקה	16/01/2018
מס' נחלה	26
גוש חלקה	10080/216
מס' יח"ד	2 + יח"ד קטנה
מחיר מוצהר	6,000,000 ₪
תיאור המחברים	בית מגורים ותיק בשטח 73 מ"ר ולולים בשטח של כ- 220 מ"ר.
שווי בביכוי יזמות (5%)	5,714,286 ₪
שווי מחברים לפי 5,000 ₪/מ"ר לבית המגורים ו- 2,000 ₪/מ"ר למבנים החקלאיים	805,000 ₪
יתרה לנחלה ריקה	4,909,286 ₪
שווי חלקת המגורים ללא מחברים כולל פיתוח (הפחתת שטח חקלאי בהתאם לשווי שלחין ע"פ רמ"י)	4,553,686 ₪
התאמה בגין צורה (0.95)	4,326,002 ₪
התאמה בגין קו מתח חשמל (0.98)	4,239,482 ₪
שווי חלקת המגורים כולל פיתוח ומע"מ במעוגל	4,240,000 ₪

⁴ ליתר פירוט ראה עמ' 12 ו-17 לשומת המשיגים.



מבחן סבירות - עסקת מכר לנחלה מס' 91 בגן השומרון (נשוא ההשגה)	
מושב	גן השומרון
תאריך עסקה	10/10/2018
מס' נחלה	91
מס' יח"ד	2 + יח"ד קטנה
מחיר מוצהר	₪ 5,600,000
תיאור המחברים	שני בתי מגורים ותיקים בשטח כולל של 200 מ"ר ומחסנים בשטח של כ-54 מ"ר.
התאמה למועד	₪ 6,160,000
שווי בייכוי יזמות (5%)	₪ 5,866,667
שווי מחברים לפי 5,000 ₪/מ"ר לבית המגורים ו-2,000 ₪/מ"ר למחסנים	₪ 1,108,000
יתרה לנחלה ריקה	₪ 4,758,667
שווי חלקת המגורים ללא מחברים כולל פיתוח (הפחתת שטח חקלאי בהתאם לשווי שלחין ע"פ רמ"י)	₪ 4,403,067
שווי חלקת המגורים כולל פיתוח ומע"מ במעוגל	₪ 4,400,000

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים באמצעות אפליקציית zoom ביום 15/02/2021 ובתגובות לדיון אשר התקבלו לאחר מכן, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

❖ לפי הקווים המנחים הפוטנציאל צריך להיבדק בצורה מוחשית. בבדיקה שערכנו בגן השומרון הן לפי הוראות תמ"א 35 והן לפי עמדת הועדה המחוזית מצאנו כי אין שום סיכוי שיאשרו או שיהיה פוטנציאל ליחידה נוספת. משמעות הדבר שהתנאי לפוטנציאל מוחשי אינו מתקיים.

❖ לדברי שמאי המשיב, משרד אדריכלים ערן מבל עורכים בימים אלה תוכנית לתוספת יחידה בנחלות בגן השומרון. נמסר לידינו ע"י האדריכל ערן מבל כי אין כל תוכנית בשלב זה לתוספת יחידה נוספת בנחלות בגן השומרון.

❖ עסקאות ההשוואה שהביא שמאי המשיב הן ממגרשים בבעלות פרטית, לכן אין לבצע התאמה לבעלות.

❖ כל החלקות בעסקאות ההשוואה של שמאי המשיב גובלות בשטחים חקלאיים או פתוחים. חלקת המגורים בנחלה הנדונה גובלת בשטחים פתוחים לכן אין לבצע התאמה לעורף חקלאי. בנוסף, עורף חקלאי בנחלה הוא נחות משמעותית ממגרש שנבנה בהרחבה. אין להגיד שיש לו יתרון אלא יש לו חיסרון משמעותי.

❖ במסמך ההשלמה השטח האקווי' הינו 342 מ"ר ואילו השטח האקווי' הנכון לשיטת שמאי המשיב הוא 359 מ"ר. לפי גישת שמאי המשיב בלבד השווי היה צריך להיות 5,224,000 ₪.

❖ בהתאם לפרק כ"ט בקווים המנחים - על התחשיב התיאורטי יש לבצע מבחן סבירות בהתבסס על מחיר נחלות מהוות, ככל וישנן. במקרה דנן בידינו ישנן עסקאות/הסכמי מכר מגן השומרון לנחלות מהוות לרבות פוטנציאל ככל שקיים. שומה שעומדת על יותר

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570



- ❖ מ-7,000,000 ש"ח ביחס לנחלה הנדונה שנמכרה בשלמותה, לרבות המבנים והשטח החקלאי ב-5,600,000 ש"ח מחייבת את השמאי לערוך מבחן סבירות, ממנו הוא התעלם.
- ❖ שמאי המשיב קבע מקדם התאמה לפי 0.9 בין מגרשי הרחבה לבין נחלות בחלקת המגורים, אנו בדקנו וגילינו שהמקדם הוא בערך 0.7 ובכל זאת קבענו מקדם 0.8. לא מדובר באותם קונים פוטנציאלים, אין צורך להשוות את המגרשים כשיש עסקאות לנחלות.
- ❖ רמ"י קיבלה המון דרישות לדמי רכישה. ההחלטה קיימת מ-2007, היה בג"צ שעצר את זאת, ב-2011 שיחררו את זה וב-2016 עשו פיילוט. השוק ידע טוב מאוד מהם דמי רכישה. קיימות בידינו שומות רמ"י ומפרטים כספיים המעידים כי רמ"י החלה ביישום ההחלטה לפני מועד עסקאות ההשוואה, לא כתוב בקווים המנחים כי נתוני השוואה לנחלות מהוונות שנערכו לפני אפריל 2018 אינן רלוונטיות.
- ❖ בשומתנו התבססנו רק על הסכמי מכר ולא על נתונים מתוך השע"מ, בניגוד לשמאי המשיב שלא הפנה לחוזים. עדיף להתבסס על נתונים מגובים בחוזי מכר על פני מידע אינטרנטי ממערכת מידע נדל"ן.

9.4.2. טענות המשיב:

- ❖ לעניין הפוטנציאל, בישוב גן השומרון מקדמים תכנית לתוספת יחידה שלישית וזה בהתאם לתיקון 1ב'. כיום משרד אדריכלים מכין את התכנית של תוספת יחידה.
- ❖ לפי הקווים המנחים הגישה הנכונה ביותר היא גישת ההשוואה הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום. הכוונה לרצף עסקאות לאחר הכניסה של ההחלטה לתוקף בחודש אפריל 2018. העסקה שזוהר ודוד מציגים נערכה בחודש ינואר, המחיר החוזי של 6 מיליון גבוה יותר מהמחיר החוזי שלנו עם בית קטן יותר. מראש הניתוח עצמו לא נכון. בשע"מ בגן השומרון ב-2020 היו עסקאות לבית על כ-2 דונם שנמכר ב-7 מיליון ₪, בית שנמכר ב-4,350,000 ₪ ובימים הקרובים תיחתם עסקה על בית שנמכר ב-10 מיליון ש"ח.
- ❖ ניתן להסתמך על העסקאות שמדווחות בשע"מ, שמאי המשיג בעבר גם הסתמך עליהם.
- ❖ למרות שהנחלה הנדונה כוללת שתי חזיתות לא ניתנה תוספת לחזית כפולה.
- ❖ מגרשים חד משפחתיים נמכרים בסדר גודל של 2,400,000-2,300,000 ₪, לא סביר ששוויה של נחלה יהיה 4,400,000 ₪.
- ❖ ההחלטה נכנסה ב-2018, זה מצויין בקווים המנחים. לעניין עסקאות ההשוואה, במקרה הנדון, לא מדובר בהרחבה בישוב זה.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

הנכס שבנדון מהווה את חלקת המגורים בנחלה חקלאית מס' 91 במושב גן השומרון בשטח 2,070 מ"ר. הנכס הנישום הינו "נכס ייחודי" המתייחס לרכיב הקרקע למגורים של הנחלה, לכן עסקות בנחלות, גם כאשר חלקת המגורים מהוות, אינן מהוות עסקות השוואה ישירות שכן הן כוללות שטחים בנויים, זכויות לפלי"ח ושטחים חקלאיים. בנסיבות אלו, ובהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים⁵, אני מקבל את גישת שמאי המשיב וסבור כי יש לבסס את ערכי השווי לחלקת המגורים שבנדון בגישת ההשוואה הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, דהיינו למגרשים לבניה צמודת קרקע במושב גן השומרון. בהתייחס לטענת המשיגים כי "מוטב וראוי תמיד להתבסס על נתונים מגובים בהסכם מכר על פני מידע אינטרנטי ממערכת מידע נדל"ן" אני מקבל את הטענה כי ככל שיש חוזים עדיף להתבסס עליהם, יחד עם זאת, לא תמיד אנו חשופים לחוזי המכר, ומערכת מידע נדל"ן היא מערכת אמינה ומקובלת כמקור מהימן לנתוני השוואה. הנתונים עליהם התבססתי בהכרעה זו אומתו, ככל הניתן, מול דיווחי שע"מ ונסחי רישום מקרקעין.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים. בפועל הנכס כולל מחוברים, לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. היטל השבחה:

בהתאם לפרק כ"ט לקווים המנחים של השמאי הממשלתי ובהתייחס לחוות דעת משפטית שצויינה בסעיף 7.2 לפרק כ"ט, לא יובא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין מימוש זכויות הבניה (כולל פוטנציאל תכנוני). כמו כן, נכתב בחוות הדעת שהסוגיה היא משפטית ואין לגורמים שמאיים או אחרים סמכות להכריע בהם.

10.2.3. עלויות פיתוח

עלויות הפיתוח שיובאו בחשבון, הינן בהתאם לעלויות הפיתוח בשומת המשיבה, בהתאמה נדרשת בגין הפוטנציאל, המבוססות על מסמך עלויות פיתוח בשומות הרשות, יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464.

10.2.4. התאמה למיקום ולסביבת בניוי בנחלה - הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור 10%

ביחס לעסקאות ההשוואה, לאור מיקום הנכס הנדון בסביבת הנחלות.

⁵ ראו גם פרק 10.2.3

10.2.5. עסקות השוואה:

על פי פרק כ"ט לקווים המנחים, "שומת שווי הזכויות בחלקת המגורים בנחלה, תבוצע בגישת ההשוואה הישירה למגרשים ביעוד למגורים לבנייה צמודת קרקע בסביבתו הקרובה של הנכס. עסקות בנחלות במקרה הנדון אינן מהוות עסקות השוואה ישירה מתאימות, שכן הן כוללות רכיבים נוספים רבים אשר אינם חלק מרכיב הקרקע למגורים".

השוואה למגרשים – התחשיב מבוסס על 6 עסקות מכר בין פרטיים שדווחו במס שבח מהשנים 2018-2019 לקרקע למגורים בבעלות פרטית במושב גן השומרון. אני מאמץ את נתוני ההשוואה שהובאו בשומת המשיב בנוסף לשתי עסקות השוואה נוספות שאיתרתי.

10.2.6. פוטנציאל

קיימת מחלוקת בין הצדדים בגין הפוטנציאל התכנוני לפי תמ"א 35 ב', המתייחס לתוספת יחידת דיור שלישית. בהתאם לבינוי האופייני בבניה חדשה במושבים, ובהתאם לבינוי המותר בתכנית החלה בגן השומרון מ/276, אייחס שטח ליחיד בבינוי אופייני של כ-200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות. מבדיקתי עולה כי טרם התפרסמה תכנית בעניין יחידת דיור פוטנציאלית. בהחלטת ועדת השגות⁶ נכתב כי מבירור בוועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה-אלונה ביום 9/12/19 (כ-3 חודשים לפני מועד הקובע בהכרעה הנדונה) עולה כי במגבלת הבניה של שתי יחידות היא תוצאה של מיצוי הבניה המותרת בתמ"א 35. לנוכח האמור נכון למועד הקובע להכרעה שבנדון עמדת שמאי המשיגה מקובלת עלי באופן חלקית. בהחלטות שונות של ועדת השגות⁷ לעניין מקדם הדחיה ושיעור היוון הובא בחשבון שיעור היוון של 6% ודחיה של 5 שנים במקרים בהם טרם הוגשה תכנית כאמור אך תוספת יחיד נמצאת במסגרת הוספת יחיד לפי תמ"א 35. מצד שני לא ניתן להתעלם לחלוטין מפוטנציאל לטווח הארוך. לדעתי בנסיבות אלו יש להביא בחשבון שיעור היוון 6% לאור הסיכון ודחיה ל-7 שנים.

⁶ החלטת ועדת השגות במושב גן השומרון (אופק 37596)

⁷ החלטת ועדת השגות במושבים גבע כרמל (אופק 37714), מגדים (אופק 34504)

10.3. גורמים משפיעים ומקדמי התאמה

בשומה זו הבאתי בחשבון את הגורמים המשפיעים הבאים:

- ❖ **התאמה לתרומת העורף החקלאי** - עסקות ההשוואה הינן מתוך המושב עצמו, למגרשים אשר היוו קודם לכן חלק מנחלות פרטיות, כך שעסקות ההשוואה חלקם גובלים בשטח חקלאי ונהנות בעורף חקלאי כך שאני סבור כי התאמות הללו מתייתרות.
- ❖ **התאמה למועד** - חושבה התאמה למועד הקובע בשיעור של 5% לשנה.
- ❖ **התאמה לבעלות** - מבדיקת נסחי רישום מקרקעין לעסקות ההשוואה עולה כי מדובר במגרשים בבעלות פרטית ולכן לא נדרשת בהם התאמה לבעלות.
- ❖ **התאמה בגין גודל חלקת המגורים בנחלה** - בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464 על שינוייה, נקבע כי חוכר אשר רכש את מלוא זכויות המגורים בחלקת המגורים, "יהיה רשאי להשכיר או לפצל את יחידות הדיוור הבנויות בחלקת המגורים אף למי שאינו קרובו". לפיכך, בהתאם להחלטות שונות של ועדת ההשגות לאחרונה, לא קיימת מגבלת סחירות סביר כי אין מקום להפחית בגין גודל.
- ❖ **בריכת שחיה** - בניתוח מ"ר אקו', שמאי המשיב לא נתן התייחסות לשטח בריכת השחיה. בהתאם לתב"ע מ/276 מותרת במגרשי המגורים בגן השומרון הקמת בריכת שחיה בשטח של 50 מ"ר ובנחלות מותרת הקמת שתי בריכות שחיה בשטח כולל של עד 100 מ"ר. על אף שהתב"ע מתירה לבנות בריכות שחיה בשטח של כ-50 מ"ר, המצב בפועל הוא שככל שנבנות בריכות שחיה הן בד"כ בשטח קטן יותר, ועל כן הניתוח בוצע בהנחה לשטח בריכה של 40 מ"ר.

10.4. נתונים לאומדן השווי

10.4.1. גישת ההשוואה הישירה:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס בחנתי עסקות מכר לקרקע למגורים בבעלות פרטית בגן השומרון, כפי שמדווחות באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	התאמה למועד קובע לפי 5% לשנה	מהות	שטח נמכר במ"ר	מתקבל שווי מ"ר קרקע
1	10080-89	03/11/2019	2,425,000 ₪	2,463,202 ₪	מגורים	770	3,199 ₪
2	10080-19	08/08/2019	2,450,000 ₪	2,517,795 ₪	מגורים	800	3,147 ₪
3	10080-14	27/03/2019	2,285,000 ₪	2,390,173 ₪	מגורים	698	3,424 ₪
4	10080-18	28/01/2019	2,315,000 ₪	2,439,947 ₪	מגורים	708	3,446 ₪
5	10080-85	25/11/2018	2,300,000 ₪	2,444,301 ₪	מגורים	815	2,999 ₪
6	10082-129	11/06/2018	2,120,000 ₪	2,301,507 ₪	מגורים	656	3,508 ₪

ניתוח שווי מ"ר מבונה אקו':

מס"ד	שטח עיקרי + ממ"ד	מקדם אקו'	יתרת שטחי שירות	מקדם אקו' לש.ש.	שטח בריכת שחיה (אומדן)	מקדם אקו' לבריכה	חצר בנינו תכנית	מקדם אקו' לשטח החצר	סה"כ שטח אקו'	אומדן שווי מ"ר מבונה אקו'
1	212	1	43	0.5	40	0.35	475	0.25	366.25	6,725 ₪
2	212	1	43	0.5	40	0.35	505	0.25	373.75	6,737 ₪
3	212	1	43	0.5	40	0.35	403	0.25	348.25	6,863 ₪
4	212	1	43	0.5	40	0.35	413	0.25	350.75	6,956 ₪
5	212	1	43	0.5	40	0.35	520	0.25	377.5	6,475 ₪
6	212	1	43	0.5	40	0.35	361	0.25	337.75	6,814 ₪
ממוצע										6,762 ₪

נתוני ההשוואה מהווים מגרשי מגורים אשר היוו במקור חלק מנחלות בבעלות פרטית במושב גן השומרון, נותחו בהתאם לייעוד מגורים א' 2, לבניית יח"ד אחת בשטח של 200 מ"ר עיקרי + 55 מ"ר שטחי שירות.

בבחינת שווי ממוצע מתואם של מגרש מגורים בשטח של כ- 700 מ"ר (בנטרול שתי העסקות למגרשים בשטח 800 מ"ר ומעלה), מתקבל שווי מגרש במעוגל בסך של כ- 2,400,000 ₪.

11. תחשיב השומה:

אומדן שווי זכות הבעלות על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד בחלקת מגורים
בשטח 2,070 מ"ר כולל פיתוח ומע"מ למועד קובע 26/02/2020:

שטח מבונה אקו' בהתאם לתכניות תקפות נכון למועד הקובע			
שטח מגרש למגורים בגן השומרון במ"ר	2,070		
מרכיבי השווי	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מ"ר מבונה אקו'
שטח עיקרי עד 200 מ"ר ליח"ד משפחתית + 55 מ"ר ליח"ד קטנה	455	1	455
שטח עיקרי מעל 200 מ"ר ליח"ד	45	0.9	40.5
סה"כ שטח עיקרי	500		495.5
שטח ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד 2*	24	1	24
שטחי שירות (השלמה ל 130 מ"ר)	106	0.5	53
סה"כ שטחי שרות	130		77
שטח בריכה	80	0.35	28
שטח חצר בניכי תכנית (30%)	1,449		
שטח חצר עד 1000 מ"ר	1000	0.25	250
שטח חצר מעל 1000 מ"ר	449	0.2	89.8
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			940.3
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 6,762
אומדן שווי			₪ 6,358,309

פוטנציאל הנובע מהתיקון לתמ"א 35 - תוספת יח"ד שלישית בנחלה			
מהות השטח	מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי	200	1	200
ממ"ד	12	1	12
יתרת שטחי שירות	38	0.5	19
אובדן שטח חצר (בניה בקומת קרקע)	-250	0.2	-50
סה"כ שטח מבונה אקו'			181
שווי מ"ר מבונה אקו' כולל פיתוח ומע"מ			₪ 6,762
אומדן שווי ביניים			₪ 1,223,922
דחיית מימוש הפוטנציאל ב-7 שנים בריבית 6%		0.665	₪ 813,908
סה"כ שווי זכות הבעלות + פוטנציאל כולל פיתוח ומע"מ			₪ 7,172,217
התאמה למיקום ולסביבת בינוי בנחלה		0.9	₪ 6,454,995
במעוגל			₪ 6,450,000

בחינה נוספת נערכה בהתייחס לשווי מגרש מגורים ממוצע בשטח של כ-700 מ"ר בסך 2,400,000 ₪.
ניתן לחלק את מגרש המגורים נשוא ההשגה בשטח של 2,070 מ"ר ל-3 מגרשים תיאורטיים בשטח של 690 מ"ר כל אחד כדלקמן:

אפיון המגרש	שטח במ"ר	שווי מגרש	מקדם התאמה לתוספת יח"ד קטנה	מקדם דחיית מימוש יח"ד שלישית	אומדן שווי מתואם
מגרש מגורים ליח"ד משפחתית צמודת קרקע	690	₪ 2,400,000			₪ 2,400,000
מגרש מגורים ליח"ד משפחתית צמודת קרקע בתוספת יח"ד קטנה צמודה	690	₪ 2,400,000	1.15		₪ 2,760,000
מגרש מגורים ליח"ד שלישית	690	₪ 2,400,000		0.665	₪ 1,596,000
סה"כ שווי					₪ 6,756,000
התאמה למיקום ולסביבת בינוי בנחלה (0.9)					₪ 6,080,400
במעוגל					₪ 6,080,000

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טלי 073-3921570

בממוצע של שני אופני החישוב, שווי זכות הבעלות בנכס הנישום כולל פיתוח ומע"מ, בסך 6,267,698 ₪.

חלופה א'	מסמך עלויות פיתוח בשומות הרשות - יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1464 מיום 18/05/2016
תיאור החלופה	שווי זכויות הבעלות למרכיב הקרקע לפי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש מגורים בלבד בחלקת המגורים.
שווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ	6,267,698 ₪
עלויות פיתוח לחלקת מגורים עד 2.5 דונם לזכויות בניה עד 375 מ"ר	146,457 ₪
עלויות פיתוח עבור רכיב הבניה מעל 375 מ"ר - זכויות קיימות	43,860 ₪
עלויות פיתוח ליחידה הפוטנציאלית (250 מ"ר לפי 162 ₪ למ"ר)	40,500 ₪
דחיה לפיתוח היחידה הפוטנציאלית (7 שנים, 6%)	26,935 ₪
שווי הקרקע ללא עלויות פיתוח	6,050,446 ₪
שווי הקרקע ללא עלויות פיתוח (מעוגל)	6,050,000 ₪

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כחלקת מגורים בשטח של 2,070 מ"ר בנחלה חקלאית 91 במושב גן השומרון, כריק ופנוי כבסיס לגביית תשלום דמי רכישה בסך:

6,050,000 ₪ (שישה מיליון וחמישים אלף ₪).

ערך השווי מתייחסים לקרקע כולל 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 ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין, ההכרעה בהשגה ראשונה.

בברכה,



סימון דאדו - שמאי מחוזי
סגן מנהלת מחוז חיפה והצפון

העתק:

גבי מיטל ורדי, מנהלת תחום שמאות רמ"י מרחב עסקי חיפה.

מחוז חיפה והצפון

חיפה, שדרות פלי"ם 15, קרית הממשלה חיפה, ת.ד. 68 מיקוד 3309518, טל' 073-3921570

עמוד 20 מתוך 20

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