

תאריך עברי : ח'ניסן/תשפ"ג
תאריך לועזי : 30/03/2023
מס' תיק רמ"י : 207035982
מס' אופק : 47289
לקביעת שכ"ט : 7.00 יח' שומה

לכבוד :

גב' דנה וויל
שמאית מקרקעין מטעם המשיג
בדוא"ל :
ddana3008@gmail.com

מר גל צרויה
שמאי מקרקעין מטעם רמ"י
בדוא"ל :
gal230573@gmail.com

גב' שירן בוציוקלר
חוזים לדורות מרחב עסקי מרכז
מרחב מרכז, רמ"י
shiranb@land.gov.il

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה¹ - גוש 8686 חלקה 37 (בחלק), מגרש 14², רח' הוותיקים, מושב גאולים

1. מבוא ומטרת השומה:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 29/01/2023, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הנכס הנדון, זאת לצורך גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות בחלופה כדלקמן:

אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גל צרויה מיום 13/06/2022 - להלן: "המשיב"; ההשגה שבנדון הוגשה באמצעות שומתה של שמאית המקרקעין גב' דנה וויל מיום 08/12/2022 - להלן: "המשיגה".

1.3. בתאריך 05/03/2023 התקיים דיון במערכת זום בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 05/03/2023, תוך קביעת לוי"ז להשלמת מסמכים ותגובות עד 14 ימים ממועד זה והעברת התייחסות בתוך 7 ימים נוספים.

1.4. בתאריך 21/03/2023 התקבלה תגובת שמאית המשיגה לפרוטוקול.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא ערכי שווי, נתוני ההשוואה, מקדמי שווי והתאמה ופוטנציאל.

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

² לפי תב"ע משמ/136/צש.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	8686
חלקה:	37 (בחלק)
שטח חלקה רשום:	25,337 מ"ר
שטח נישום:	2,500 מ"ר ³
מהות הנכס:	קרקע למגורים - נחלה חקלאית
כתובת עירונית:	רח' הוותיקים, מושב גאולים

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, כולל מע"מ והוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו המועד הקובע בשומת המשיב 13/06/2022.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 29/03/2023 ע"י הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

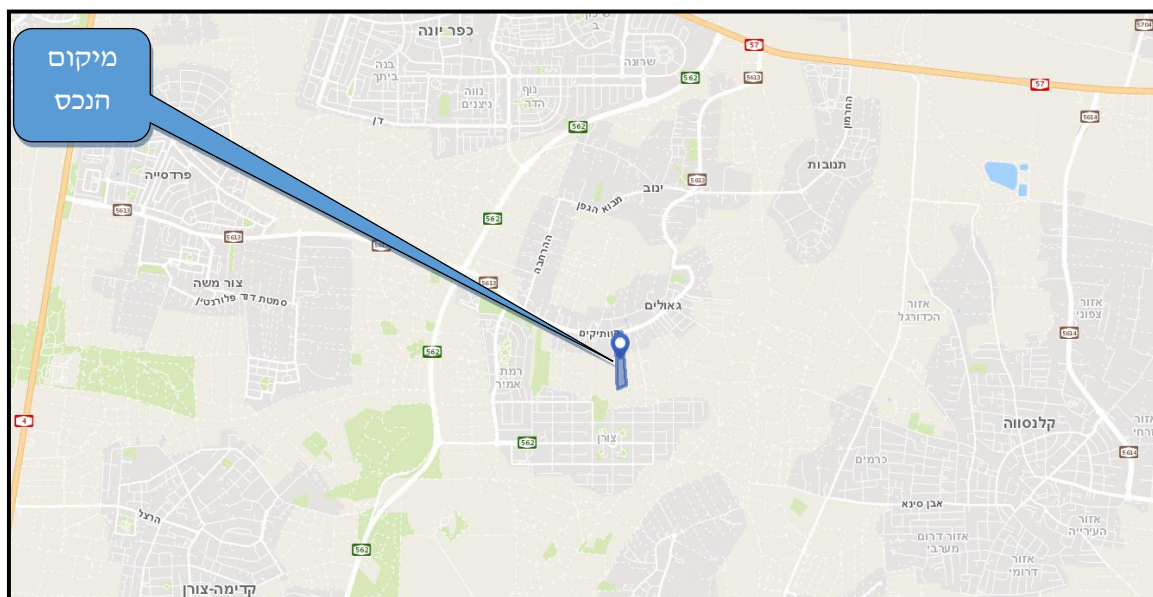
נשוא השומה הינו מרכיב הקרקע של חלקת המגורים בנחלה חקלאית המהווה חלק מחלקה 37 בגוש 8686, הממוקם ברחוב הוותיקים במושב גאולים.

6.1 הסביבה:

מושב גאולים הינו מושב עובדים להתיישבות חקלאית הכלול בתחום המועצה האזורית לב השרון וממוקם מצפון לשוב קדימה-צורן, מדרום למושבים ינוב ותנובות ומזרחית לעיר קלנסווה. המושב בעל צביון חקלאי ומאופיין בבניה צמודת קרקע בנחלות, מגרשי הרחבה, ומבני ציבור. רחוב הוותיקים הינו רחוב מרכזי החוצה את המושב ממזרח למערב. הפיתוח הסביבתי הינו חלקי התואם אזור כפרי.

³ בהתאם לתשריט רמ"י מיום 07/02/2022 ולהזמנת השומה.

תרשים סביבת הנכס:



6.2. הנכס:

נשוא השומה מהווה את רכיב הקרקע של חלקת מגורים בנחלה בשטח 2,500 מ"ר, הידועה כחלק מחלקה 37 בגוש 8686 בשטח רשום של 25,337 מ"ר.

צורת החלקה רגולרית דמוית טרפז ארוך, בעלת חזית צפונית באורך של כ- 50 מ' הפונה לרח' הוותיקים.

בהתאם לתשריט רמ"י, שטח המשבצת הצהובה 2,568 מ"ר.

נכון למועד הביקור, בחזית החלקה בנויים שני בתי מגורים חד משפחתיים חד קומתיים.

להלן גבולות החלקה:

צפון	—	חזית לרחוב הוותיקים ומעברו קרקע למבני ציבור.
מזרח ומערב	—	נחלות חקלאיות.
דרום	—	שטחים חקלאיים.

תמונות מהנכס:



עמוד 4 מתוך 21



7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 24/03/2023, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 8686 חלקה 37; רשות – מ.א. לב השרון.

שטח רשום: 25,337 מ"ר.

בעלות: קרן קיימת לישראל – בשלמות.

7.2. הסכם חכירה:

לא הועבר לידינו חוזה חכירה מאת רמ"י.

8. המצב תכנוני:

8.1 סיכום המצב התכנוני:

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ואתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה לב השרון, עולה כי על הנכס הנדון חלות בין היתר התכניות הבאות:

מספר תכנית	י.פ.	מועד אישור התכנית	מהות התכנית
צש/1/50	1991	21/02/1974	תכנית מפורטת מושב גאולים
צש/0/2-0	3769	27/05/1990	תכנית מתאר לב השרון
משמ/136/צש	4058	15/11/1992	תצ"ר מושב גאולים

8.2 פירוט המצב התכנוני:

סיכום המצב התכנוני המאושר – תכנית מתאר צש/0/2-0:

מגרש:	14 (עפ"י תכנית משמ/136/צש)
יעוד:	מגרש מגורים במשק חקלאי
שטח מגרש המגורים:	בין 2 דונם ל- 3 דונם
מס' יח"ד:	3 יח"ד בשני מבנים (בעל הנחלה, בן ממשיך ודור שלישי)
שטח בניה:	450 מ"ר ל- 3 יח"ד (כולל מרפסות) ולא יותר מ- 250 מ"ר ליח"ד אחת
מספר קומות:	עד 2 קומות
מבני עזר:	65 מ"ר + ממ"דים

8.3 פוטנציאל תכנוני:

מבדיקה שערכנו ובהתאם לחו"ד תכנונית של רמ"י מיום 14/03/2021, הפוטנציאל התכנוני בנכס הנדון הינו:

- **תוספת יח"ד נוספת בנחלה** – עפ"י תיקון 1ב' לתמ"א 35, בכפוף להכנת תכנית כוללת למושב או למועצה.
- **תוספת זכויות בניה** – תכנית מתאר צש/0/2-0 הקובעת הוראות בניה בשטח הנחלה הופקדה בשנת 1985 ולכן, בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ניתן לבקש הקלה כמותית לתוספת זכויות בניה בשיעור 6% משטח המגרש.



9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון כולל מע"מ וכולל הוצאות הפיתוח בשומות הצדדים:

שמאי המשיב	שמאית המשיגה
₪ 7,430,000	₪ 5,400,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה וגישת החילוץ מעסקאות מכר למגרשי מגורים ריקים ומבונים משכונות ההרחבה של המושבים גאולים ותנובות. להלן נתוני ההשוואה שהציג המשיב⁴:

- 4 עסקאות מכר של בתי מגורים משנים 2020-2022 ממושבים גאולים ותנובות, למגרשים בשטח 400-506 מ"ר ושטח בנוי 142-238 מ"ר.
- 1 עסקת מכר מיום 25/03/2021 במושב תנובות, למגרש מגורים בשטח 510 מ"ר תמורת ₪ 1,895,000⁵.
- מניתוח העסקאות התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע ומתואם 6,709 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- לחילוץ יתרה לקרקע ניכה יזמות בשיעור 5% ותרומת מחוברים 7,500 ₪ למ"ר.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
 - התאמה לזמן – 1.05-1.
 - התאמה למיקום – 1.01-1.
 - התאמה לבעלות – 1.03.
- פוטנציאל לתוספת יח"ד:
 - זכויות הבניה בהתאם לתכנית בהפקדה 412-0102954 החלה על המושב תנובות.
 - דחיה – 3 שנים בשיעור היוון 5%.
 - שביל גישה – בשטח 100 מ"ר ליח"ד העורפית במקדם 0.1.
 - הפחתה ליח"ד העורפית – 3%.
- פוטנציאל לתוספת שטח עיקרי:

⁴ ליתר פירוט ר' עמודים 9-10 לשומת המשיב.

⁵ הערת הח"מ: שמאי הצדדים ניתחו את העסקה כקרקע ריקה ופנויה אך בפועל העסקה דווחה כעסקה לבית בנוי, יתרה מכך, נמצא על ידי היתר בניה מס' 20200055 מיום 10/08/2020 שהופק בטרם למועד העסקה.

- תוספת שטח עיקרי בהקלה 6% משטח המשבצת הצהובה.

- דחיה – 1 שנים בשיעור היוון 6%.

- בהתאם לנהלי רמ"י, לא נוכח היטל השבחה צפוי בגין מימוש הפוטנציאל.
- מקדם התאמה לנחלה – 0.9, המגלם היקף עסקה, מאפייני נחלה ועירוב שימושים לעומת מגרשי מגורים בהרחבה.
- מקדם התאמה בגין צמידות לעורף חקלאי – 2%.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ"ד 1, שירות 0.5, חניה 0.35, בריכת שחיה 0.35, חצר עד 1,500 מ"ר 0.25, חצר שולית 0.2, שביל גישה ליח"ד עורפית 0.1.

9.2.3 תחשיב השומה:

חלופה 1 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל לחלקת מגורים בשטח 2.5 ד'

שטח משבצת צהובה (מ"ר): 2,568

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי 2 יח"ד + 1 יח"ד קטנה	450	1	450.00
ממ"דים	25	1	25.00
חניה	30	0.35	10.50
יתרת שטחי שירות	35	0.5	17.50
פוטנציאל לתוס' זכויות בהקלה 6%	154	0.94	145.36
בריכה	50	0.35	17.50
חצר גרעינית (עד 1,500 מ"ר)	756	0.25	188.98
שביל גישה ליח"ד עורפית	100	0.1	10.00
חצר שולית (מעל 1,500 מ"ר)	900	0.2	180.00
סה"כ שטח אקו'			1,044.84
שווי מ"ר מבונה			6,709 ₪
שווי קרקע ללא פוטנציאל			7,010,000 ₪
שווי הפוטנציאל לתוס' יח"ד (ר' תחשיב נפרד)			1,080,000 ₪
הפחתה להיקף עסקה			0.90
מקדם התאמה בגין סמיכות לעורף חקלאי			1.02
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			7,430,000 ₪

חישוב פוטנציאל לתוס' יח"ד (זכויות בניה עפ"י תכנית מופקדת 0102954-412):

שטח מגרש (מ"ר): 350 תכסית: 45%

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי	180	1	180.00
ממ"ד	12	1	12.00
חניה	35	0.35	12.25
בריכה	35	0.35	12.25
יתרת שטחי שירות לכל הנחלה	43	0.5	21.50
הפסד חצר	-228	0.2	-45.50
סה"כ שטח אקו'			192.50
שווי מ"ר מבונה			6,709 ₪
מקדם דחיה למימוש (N=3, I=5%)			0.86
הפחתה לעורפיות			0.97
שווי פוטנציאל במעוגל			1,080,000 ₪

מחוז תל-אביב והמרכז

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

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

9.3. סיכום שומת המשיגה:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה המשיגה על גישת ההשוואה וגישת החילוץ מעסקאות מכר למגרשי מגורים ריקים ומבונים מהמושבים גאולים ותנובות. להלן נתוני ההשוואה שהציגה המשיגה ⁶:

- תוצאות מכרז רמ"י מר/89/2020 מיום 02/08/2020 ומכרז רמ"י מר/4/2019 מיום 07/04/2019 לשלושה מגרשי מגורים בשכונת ההרחבה במושב תנובות, בשטח 496-566 מ"ר.
- 2 עסקאות מכר של בתי מגורים במושב גאולים משנת 2020, למגרשים בשטח 400-500 מ"ר ושטח בנוי 160-239 מ"ר.
- עסקאות מכר משנת 2021 ממושב תנובות לבית מגורים למגרש בשטח 506 מ"ר ושטח בנוי 142 מ"ר ולמגרש מגורים בשטח 510 מ"ר ⁷.
- עסקת מכר של בית מגורים במושב גאולים משנת 2022, למגרש בשטח 360 מ"ר ושטח בנוי 164 מ"ר.
- מניתוח העסקאות ומתן מקדם משוקלל 10% לעסקאות מכר מגאולים משנת 2020, 10% לעסקאות מכר מתנובות משנת 2021, 40% לעסקת מכר מגאולים משנת 2022 ו- 40% למכר רמ"י מתנובות משנת 2019, התקבל שווי מ"ר מבונה 5,670 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- בהכרעה בהשגה ראשונה בשכונת ההרחבה בגאולים נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים 5,056 ₪, לפני התאמות לנחלה, למועד קובע 29/10/2000.
- גישת ההשוואה הישירה הינה המועדפת בשומת מקרקעין, לכן הסתמכה על מכרז רמ"י למגרשי מגורים בתנובות אעפ"י שמדובר במכרז משנים 2019-2020.
- לחילוץ יתרה לקרקע ניכתה יזמות בשיעור 5% ותרומת מחוברים 7,500 ₪ למ"ר.
- מקדמי התאמה שהובאו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה:
 - התאמה לזמן – 1.20-1.
 - מחודש מרץ 2022 ניכרה התייצבות מחירים עקב עליית הריבית ולכן לא ניתנה התאמה לזמן לעסקאות ממועד זה.
 - התאמה למיקום – 1.01-0.95.
 - התאמה לבעלות – 1.03-1.
- פוטנציאל לתוספת יח"ד:

⁶ ליתר פירוט ר' עמודים 14-17 לשומת המשיגה.

⁷ ראה הערת הח"מ הנוגעת לעסקה זו בפרק סיכום שומת המשיב (סעיף 9.2.1).

- קיימת יתרה לניצול עפ"י לוח 2 לתמ"א 35 של 26 יח"ד, הנמוכה משמעותית ממספר בעלי הנחלות במושב. לפיכך, הובאה בחשבון דחיה ארוכה של 5 שנים בשיעור היוון 5%.
- הפחתה ליח"ד העורפית – 3%.
- פוטנציאל לתוספת שטח עיקרי בהקלה 6% משטח חלקת המגורים, במקדם 0.8.
- הובאה בחשבון הפחתה ליח"ד הקטנה בשטח 55 מ"ר בגין מגבלת הסחירות ובינוי בקיר משותף עם יח"ד ראשית – 0.9.
- הפחתה לגודל עסקה ובינוי בסביבת נחלות – 0.85. הוצגו הכרעות בהשגה ראשונה התומכות במקדם שנקטה:
- הכרעה מיום 11/05/2022 במושב הזורעים, בה נקבעה הפחתה בשיעור 5%.
- הכרעה מיום 18/07/2022 במושב כוכב מיכאל, בה נקבעה הפחתה בשיעור 20%.
- הכרעה מיום 15/06/2022 במושב היוגב, בה נקבעה הפחתה בשיעור 10%.
- מקדמים אקו' שהובאו בחשבון: עיקרי 1, ממ"ד 1, שירות 0.5, חניה 0.35, בריכת שחיה 0.35, חצר עד 1,000 מ"ר 0.25, חצר עד 1,500 מ"ר 0.2, יתרת חצר שולית 0.1.

9.3.3 תחשיב השומה:

חלופה 1 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל לחלקת מגורים בשטח 2.5 ד'

שטח מגרש (מ"ר): 2,500			
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי 2 יח"ד	395	1	395.00
עיקרי יח"ד קטנה	55	0.9	49.50
ממ"דים	25	1	25.00
חניה	30	0.35	10.50
יתרת שטחי שירות	35	0.5	17.50
פוטנציאל לתוס' זכויות בהקלה 6%	150	0.8	120.00
בריכה	50	0.35	17.50
חצר גרעינית (עד 1,000 מ"ר)	605	0.25	151.25
חצר שולית (עד 1,500 מ"ר)	500	0.2	100.00
חצר שולית (מעל 1,500 מ"ר)	1,000	0.1	100.00
סה"כ שטח אקו'			984
מקדם התאמה לגודל ובינוי בסביבת נחלות			0.85
שווי מ"ר מבונה			5,670 ₪
שווי קרקע ללא פוטנציאל			4,741,597 ₪
שווי הפוטנציאל לתוס' יח"ד (ר' תחשיב נפרד)			664,878 ₪
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			5,400,000 ₪

חישוב פוטנציאל לתוס' יח"ד:

שטח מגרש (מ"ר): 350			
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי ק"ק	150	1	150.00
שטח עיקרי ק"א	30	1	30.00
ממ"ד	12	1	12.00
חניה	35	0.35	12.25
בריכה	35	0.35	12.25
יתרת שטחי שירות לכל הנחלה	40	0.5	20.00
הפסד חצר	-220	0.25	-55.00
סה"כ שטח אקו'			181.50
מקדם התאמה לגודל, גישה, תכנון ומיקום			0.85
שווי מ"ר מבונה			5,670 ₪
מקדם דחיה למימוש (N=5, I=5%)			0.78
הפחתה לעורפית			0.97
שווי פוטנציאל במעגל			664,878 ₪

מחוז תל-אביב והמרכז

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

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

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים ביום 05/03/2023 ובמסגרת התגובות לפרוטוקול הדיון, העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיגה:

- **המועד הקובע** – ביום 13/02/2018 נחתם הסכם לרכישת הנחלה שבנדון, מאז ועד לקבלת המפרט הכספי, חלפו 4 וחצי שנים. מאחר והעיכוב בהליך נגרם בשל התנהלות רמ"י, לא הוגן שהחוכרים יספגו את עלויות המחירים שחלו בתקופה שחלפה.
- **מיקום הנכס** – יש להביא בחשבון את המטרדים הסמוכים לנכס:
 - ממול הנכס – שטח ציבורי הכולל מבני ציבור.
 - בחזית הנכס – קו מתח גבוה.
- **פוטנציאל** – בהתאם ללוח 2 לתמ"א 35 תיקון 1ב', במושב קיימת יתרה של 0.36 יח"ד לנחלה. משכך, יש להביא בחשבון דחיה ארוכה למימוש.
- **הפחתה לגודל העסקה** – מקדם הפחתה ראוי לגודל עסקה לנחלה עם 2 יח"ד ויח"ד הורים הינו 0.85. הוצגו בשומה מס' דוגמאות להכרעות בהשגה ראשונה התומכות במקדם שנקטה.
- **אי סחירות** – יש להביא בחשבון הפחתה ליח"ד הקטנה בשטח 55 מ"ר בגין מגבלת הסחירות.
- **גישת השומה וערכי שווי** – גישת ההשוואה הישירה הינה המועדפת בשומת מקרקעין, לכן יש להסתמך על מכרז רמ"י למגרשי מגורים בתנובות תוך מתן משקל משמעותי בקביעת השווי.
- **התייחסות למכרזי רמ"י והכרעות בהשגה ראשונה שהציג שמאי רמ"י בדיון⁸:**
 - חיבת ציון ואליכין הינם מושבים מרוחקים ואינם רלוונטיים להשוואה.
 - מכרז רמ"י בבת חפר מיום 16/03/2022 – מדובר במכרז ששווק לבעלי מוגבלויות ועל כן מהווה שווי לתשלום שנקבע ע"י רמ"י. לחלופין, הציגה ניתוח למכרז מר/468/2021 מיום 10/01/2022 בו מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע 6,900 ₪.
 - מכרז רמ"י בכפר יעבץ מיום 05/05/2021 – מדובר במכרז של קבוצת רוכשים, מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה 5,600 ₪.
- **התאמה לזמן** – שומת ההשגה נערכה על בסיס ערכי שווי המאפיינים את עליית המחירים של התקופה האחרונה, זאת ועוד שהיה נכון למועד הקובע כי אנו בפתחה של תקופה של עליות ריבית וירידה בהיקף העסקאות.

⁸ התייחסות הועברה לצדדים ביום 21/03/2021 במסגרת התגובות לפרוטוקול.



9.4.2. טענות המשיב:

- **המועד הקובע** – השומה נערכה בהתאם להזמנת השומה. מדובר במחלוקת עסקית ולא שמאית, שיש ליישב ישירות מול רמ"י.
- **פוטנציאל** – תיקון 1' ב' לתמ"א 35 מהווה בפני עצמו פוטנציאל לתוספת יח"ד בנחלות. לחיזוק טענתו מציין את החלטת ועדת השגות מיום 23/02/2023 במושב מכמורת.
- **מקדמי הפחתה לנחלה** – הובאה בחשבון הפחתה כוללת בסך 10% להיקף עסקה ואי סחירות.
- **סבירות ערכי שווי** – לצורך אינדיקציה, הוצגו נתונים המעידים כי השווי שקבע למ"ר מבונה 6,700 ₪ למועד קובע 13/06/2022, הינו סביר ואף לצד הנמוך:
- הכרעה בהשגה ראשונה מיום 23/01/2023 במושב חניאל (גו"ח 9051/23) – נקבע שווי מ"ר מבונה 8,900 ₪ למועד קובע 22/11/2021. המושב ממוקם במרחק אווירי כ- 3.5 ק"מ מנשוא השומה ועדיף במעט על מושב גאולים, בהתאמות לזמן ומיקום יתקבל שווי גבוה משמעותית שנקבע בשומתו.
- מכרז רמ"י בבת חפר מיום 16/03/2022 – מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה 8,600 ₪, מיקום המושב על קו התפר, נחות מגאולים.
- מכרז רמ"י בחיבת ציון מיום 17/03/2019 – מניתוח המכרז ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי מ"ר מבונה 8,800 ₪.
- מכרז רמ"י באליכין מיום 24/08/2022 – מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה 10,000 ₪.
- מכרז רמ"י בכפר יעבץ מיום 05/05/2021 – מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה 6,500 ₪.
- הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30/11/2021 במושב גאולים (גו"ח 8687/23) – הובאו בהכרעה עסקאות מגאולים ותנובות, כאשר העסקה מגאולים נערכה כשנתיים לפני המועד הקובע בהשגה זו ושיקפה שווי של 5,636 ₪.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה על ערכי השווי הראויים בנכס הנדון, כאשר עיקר הפער נובע מדרך ניתוחם ומשקלם של נתוני ההשוואה.

הצדדים התבססו בשומתם על מסד נתונים דומה של עסקאות מכר לבתי מגורים משכונות ההרחבה במושבים גאולים ותנובות תוך שימוש בגישת החילוץ. בנוסף, התבססה המשיגה על גישת ההשוואה למכרזי רמ"י למגרשי מגורים בשכונת ההרחבה בתנובות, תוך מתן משקל של 40% בקביעת השווי.

ככלל, אני מקבל את עמדת שמאית המשיגה, התואמת את הקבוע בתקינה השמאית, כי גישת ההשוואה הישירה מהווה את גישת השומה המועדפת בעריכת שומת מקרקעין. עם זאת, מכרז רמ"י מר/4/2019 נערך למעלה מ-3 שנים טרם המועד הקובע לשומה ולכן, בהתאם לתקינה השמאית לא ניתן להביאו בחשבון.

לגבי מכרז רמ"י מר/89/2020, הוא אמנם נערך במועד שהוא מעט מעל שנה וחצי טרם המועד הקובע, אך מאחר ובתקופה זו שוק הדיור התאפיין בעלויות מחירים גבוהות במיוחד⁹, אני סבור כי במקרה הנדון, נכון יהיה להסתמך על נתוני השוואה שנערכו במועדים סמוכים ככל האפשר למועד הקובע.

לפיכך, בחרתי להסתמך בהכרעה זו על עירוב גישות שומה, בין גישת ההשוואה הישירה וגישת החילוץ לעסקאות מכר למגרש ולבית מגורים בשכונות ההרחבה של גאולים, המושב נשוא השומה, לבין גישת ההשוואה הישירה למכרז רמ"י מר/468/2021 למגרשי מגורים בבת חפר, שנערכו בסמיכות של כ-3 חודשים מלפני המועד הקובע, זאת בהתאמות הנדרשות.

לצורך בקרה, נבחנו על ידי בגישת ההשוואה הישירה וגישת החילוץ, עסקאות מכר למגרשי מגורים ולבית מגורים במושב תנובות, שנערכו תקופה קצרה לפני ואחרי המועד הקובע. השווי שהתקבל תומך בערכי השווי שהתקבלו בהכרעה זו.

יתר המחלוקות ידונו בפרק עקרונות השומה.

⁹ עפ"י מדד מחירי דירות לפי מחוזות של הלמ"ס (לוח 2.3), חלה עליה שנתית של כ-20% במחירי העסקאות שבוצעו בחודשים יוני – יולי 2022 במחוז מרכז לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

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.

10.2.2. המועד הקובע:

לאור מועד רכישת הנחלה ביום 13/02/2018, המשיגה קובלת על המועד הקובע בהשגה. כפי שהובהר לשמאית המשיגה במהלך הדיון, סוגיה זו הינה עסקית ואינה בתחום סמכותי, ככל שקיימת מחלוקת בנושא זה יש לפנות ישירות לרמ"י.

10.2.3. נתוני השוואה:

כאמור, לאור עליות המחירים בשוק הדיור סביב המועד הקובע, ראיתי לנכון להתבסס על נתונים המרוחקים עד חודשים אחדים מהמועד הקובע, דבר המייתר את הצורך במתן מקדם התאמה לזמן. להלן הערות כלליות לגבי הנתונים שהוצגו בשומת¹⁰:

- **עסקת מכר מיום 23/03/2022 למגרש מגורים בגאולים (גו"ח 8687/23)** – העסקה לא הוצגה בשומות הצדדים, אך מאחר ומדובר בעסקת קרקע במושב גאולים נשוא השומה, שנערכה בסמוך למועד הקובע, ראיתי לנכון להביאה בחשבון.
- **עסקת מכר מיום 14/03/2022 לבית מגורים בגאולים (גו"ח 8686/30)** – העסקה הובאה בחשבון בשומות הצדדים. לאור מועד העסקה הקרוב למועד הקובע ומיקומה במושב גאולים נשוא השומה, ראיתי לנכון להביאה בחשבון גם בשומתי. להלן הערות כלליות הנוגעות לניתוח העסקה:
 - בשומת רמ"י העסקה נותחה לפי שטח מגרש 500 מ"ר במקום שטח מגרש 360 מ"ר, דבר שהוביל לניתוח זכויות שגוי ובעקבות כך לקביעת שווי נמוכה משמעותית לעסקה זו.
 - נבחנה על ידי קיבולת הבניה המותרת לפי חוזה חכירה והיתר בניה, וניתן מקדם זכות המבטא את יתרת התשלומים הנדרשים לרמ"י לצורך רכישת זכויות הבניה.
- **מכרז רמ"י מר/468/2021 מיום 16/03/2022 במושב בת חפר** – המכרז הוצג במהלך הדיון ע"י המשיב ונותח במסגרת הפרוטוקול ע"י המשיגה, אך לא הובא בחשבון בשומתם. מאחר ומדובר בעסקאות לקרקע בסביבה, שנערכו בסמוך למועד הקובע ראיתי לנכון להביאן בחשבון. כפי שיפורט בהמשך, לא קיבלתי את דרך ניתוח תוצאות המכרז שהציגה שמאית המשיגה, שהתבססה בקביעת השווי על ממוצע 3 ההצעות הגבוהות שהתקבלו במכרז לכל מגרש. כמו כן, לא הוצגו התאמות לבינוי, מיקום וזמינות כפי שהובאו בחשבון בשומתי.
- **התייחסות ליתר מכרזי רמ"י שהוצגו בדיון** – קיבלתי את טענות המשיגה הנוגעות ליתר

¹⁰ הערות והתאמות נקודתיות הנוגעות לניתוח נתוני ההשוואה יפורטו בפרק נתונים לאומדן השווי (סעיף 10.3).



המכרזים שהוצגו ע"י המשיב בדיון ולכן, הם אינם הובאו בחשבון בשומתו.

10.2.4. פוטנציאל תכנוני:

- **תוספת יח"ד** – מקובלת על ידי הסכמת הצדדים, שהביאו בחשבון פוטנציאל לתוספת יח"ד שלישית בנחלה בהתאם לתיקון 1ב' לתמ"א 35, וזכויות בניה בהתאם לתכנית 412-0102954 המצויה בהפקדה ומטרתה, בין היתר, להוסיף יח"ד לכל נחלה במושב תנובות. לעניין זה ובהתאם להוראות התב"ע, הובא בחשבון שטח מגרש מינימלי 350 מ"ר. כמו כן, תקופת הדחיה שהובאה בחשבון בשומת המשיב, 3 שנים בשיעור היוון של 5%, נמצאה על ידי כסבירה ומשקפת את משך הזמן הראוי למימוש זכויות אלו. בנוסף, הובא בחשבון כי יחידת הדיור הנוספת תהיה עורפית ולכן ניתן מקדם הפחתה לעורפיות 0.95 ושביל גישה בשטח 100 מ"ר במקדם 0.1.
- **תוספת שטחי בניה** – תכנית מתאר צש/0-0/2 הקובעת הוראות בניה בשטח הנחלה הופקדה בשנת 1985 ולכן, בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ניתן לבקש הקלה כמותית לתוספת זכויות בניה בשיעור 6% משטח המגרש, לעניין זה יצוין כי שיעור זה נגזר משטח המגרש התכנוני (ובלבד שהזכויות ניתנות למימוש בתחום חלקת המגורים). הובא בחשבון דחיה של 1 שנים בשיעור היוון 5%. כמו כן, לאור היקף הזכויות בנחלה, קיבלתי את עמדת המשיגה והבאתי בחשבון מקדם שוליות 0.85 בגין השטחים הנוספים.

10.2.5. מקדם התאמה לנחלה:

בהתאם להתרשמותי מהביקור בסביבת הנכס הנדון ונתוני ההשוואה, הובא על ידי בחשבון מקדם התאמה לגודל, מיקום, עירוב שימושים, היקף, בינוי (ובכלל זה בינוי בקיר משותף), מגבלת סחירות ביח"ד קטנה וכיו"ב בסביבת נחלות בשיעור 0.85. יוער כי הפחתה זו משקפת, בין היתר, את ההבדלים ברמת הפיתוח הסביבתי בין אזור מגורים בנחלה לבין מתחם ההרחבה, ובכלל זה, את הימצאות קו המתח בחזית הנכס, האופייני לסביבת נחלות במושבים.

10.2.6. מיקום הנכס:

בסמוך לנכס מצד צפון חטיבת קרקע המיועדת למבני ציבור. לפיכך, קיבלתי את טענת המשיגה ובתחשיב השומה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5%.

10.2.7. עלויות פיתוח:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין גובה הוצאות הפיתוח. בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 04/09/2022 השווי שייקבע בשומת הכרעה בהשגה ראשונה יכלול את רכיב הפיתוח.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

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

10.3.1. נתוני השוואה מגאולים (מקור נתונים: מידע נדל"ן):

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי	שנת בניה	מחיר עסקה	בניכוי יזמות	תרומת המחזורים	שווי קרקע	שטח אקו'	התאמה למאפייני מגרש	שווי מר"מ אקו' מתואם לבעלות (3%)
1	23/03/2022	8687/23	500			3,370,000 ₪			3,370,000 ₪	344.8	0.95	9,574 ₪
2	14/03/2022	8686/30	360	181	1996	3,200,000 ₪	3,047,619 ₪	996,600 ₪	2,051,019 ₪	244.0	1.00	8,646 ₪
ממוצע												
												9,110 ₪

ניתוח זכויות –

עסקה מס"ד: 1 גו"ח 8687/23 מגרש 2025 לפי תב"ע צש/מק/1-14/22				
שטח מגרש (מ"ר):		500		תכסית: 35%
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'	עיקרי
ממ"ד	12	1	12.00	
מרתף	100	0.5	50.00	
חניה	15	0.35	5.25	
חצר	310	0.25	77.50	
סה"כ שטח אקו'				344.8

הערות:

מאפייני מגרש: סמיכות לשטח חקלאי פתוח.

עסקה מס"ד: 2 גו"ח 8686/30 מגרש 2151-ב לפי תב"ע צש/במ/0-54/2				
שטח מגרש (מ"ר):		360		תכסית: 30%
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם זכות	סה"כ אקו'
עיקרי בנוי (גבוה מהחווזה חכירה)	144	1	1	144.00
ממ"ד	12	1	1	12.00
אחסנה (בנוי)	15	0.5	1	7.50
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.5	0.3	15.00
יתרת שטח מרתף	8	0.4	0.3	0.96
חניה (בנוי)	15	0.35	1	5.25
חצר	237	0.25	1	59.25
סה"כ שטח אקו'				244.0

הערות:

(1) קיבולת בניה עפ"י היתר מס' 3733 מיום 16/02/1997 וחווזה חכירה.

(2) הערכת תרומת המחזורים בהתאם להתרשמותי בעת הביקור בנכס.

(3) מאפייני מגרש: בינוי דו משפחתי, סמיכות לשצ"פ - ההתאמות מקוזות זו את זו.

10.3.2. תוצאות מכרז רמ"י מר/2021/468 מבית חפר :

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	מחיר זכייה	עלויות פיתוח	סה"כ תמורה כולל מע"מ ופיתוח	שטח אקו'	שווי מר"מ אקו'
1	16/03/2022	8360/2	78	715	3,111,113 ₪	650,446 ₪	4,290,448 ₪	608.5	7,051 ₪
2	16/03/2022	8360/2	98	771	2,900,180 ₪	682,578 ₪	4,075,789 ₪	616.9	6,607 ₪
בממוצע									
התאמה למיקום									
התאמה לזמינות ופיתוח (N=2, I=5%)*									
התאמה לבינוי ולהיקף עסקה - 1 יח"ד בבינוי חד משפחתי									
שווי מ"ר מבונה מתואם									
8,301 ₪									

*בוצעה התאמה לזמינות הזכויות בשל היעדר פיתוח ותנאים המפורטים בתכנית תמ"ל/1017.

ניתוח זכויות - תכנית תמל/1017

עסקה מס"ד: 1 מגרש 78 (2 יח"ד)			
שטח מגרש (מ"ר):		715 תכסית: 40%	
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	320	1	320.00
ממ"ד	24	1	24.00
עליית גג	64	0.8	51.20
מרתף	160	0.5	80.00
חניה	30	0.35	10.50
יתרת ש"ש עילי	46	0.5	23.00
חצר	399	0.25	99.75
סה"כ שטח אקו'		608.5	

עסקה מס"ד: 2 מגרש 98 (2 יח"ד)			
שטח מגרש (מ"ר):		771 תכסית: 40%	
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	320	1	320.00
ממ"ד	24	1	24.00
עליית גג	64	0.8	51.20
מרתף	160	0.5	80.00
חניה	30	0.35	10.50
יתרת ש"ש עילי	46	0.5	23.00
חצר	433	0.25	108.15
סה"כ שטח אקו'		616.9	

10.3.3. לצורך בקרה - נתוני השוואה למגרשי מגורים מתנבות (מקור נתונים: מידע נדל"ן):

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי	שנת בניה	מחיר עסקה	בינוי יזמות	תרומת המחבורים	שווי קרקע	שטח אקו' למאפייני מגרש	התאמה (לבעלות 3%)	שווי מר"מ אקו' מתואם
8	02/02/2023	9218/56	381			2,500,000 ₪			2,500,000 ₪	288.3	1.05	9,363 ₪
9	27/10/2022	9218/56	330			2,400,000 ₪			2,400,000 ₪	252.8	1.05	10,279 ₪
10	16/05/2022	9218/34	555	165	2005	4,950,000 ₪	4,714,286 ₪	1,074,125 ₪	3,640,161 ₪	306.3	1.05	12,866 ₪
בממוצע												
בהתאמה למיקום												
11,920 ₪												

מחוז תל-אביב והמרכז

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

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



ניתוח זכויות –

עסקה מס'ד: 1 גו'ח 9218/56 מגרש 55-ב' לפי תב"ע צש/מק/0-54/א			
שטח מגרש (מ"ר):		381	תכסית: 30%
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	152	1	152.40
ממ"ד	12	1	12.00
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.5	50.00
יתרת שטח מרתף	14	0.4	5.72
חניה	15	0.35	5.25
חצר	252	0.25	62.93
סה"כ שטח אקו'			288.3

הערות:

מאפייני מגרש: בינוי דו משפחתי, סמיכות לשצ"פ, עורפי.

עסקה מס'ד: 2 גו'ח 9218/56 מגרש 55-א' לפי תב"ע צש/מק/0-54/א			
שטח מגרש (מ"ר):		330	תכסית: 30%
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי	132	1	132.00
ממ"ד	12	1	12.00
מרתף	99	0.5	49.50
חניה	15	0.35	5.25
חצר	216	0.25	54.00
סה"כ שטח אקו'			252.8

הערות:

מאפייני מגרש: בינוי דו משפחתי.

עסקה מס'ד: 3 גו'ח 9218/34 מגרש 33 לפי תב"ע צש/מק/0-54/א				
שטח מגרש (מ"ר):		555	תכסית: 30%	
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם זכות	סה"כ אקו'
עיקרי בנוי (גבוה מהחווזה חכירה)	154	1	1	154.30
יתרת שטח עיקרי	68	1	0.3	20.31
ש"ש בנויים	3	0.5	1	1.73
ממ"ד	12	1	1	12.00
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.5	0.3	15.00
יתרת שטח מרתף	67	0.4	0.3	7.98
חניה	15	0.35	0.3	1.58
חצר	374	0.25	1	93.38
סה"כ שטח אקו'				306.3

הערות:

(1) שטח הבנוי עפ"י היתר מס' 2005108 מיום 27/06/2005.

(2) הערכת תרומות המחוברים בהתאם להתרשמותי בעת הביקור בנכס.

(3) מאפייני מגרש: צמוד לקרקע ביעוד שב"צ.



10.3.4. שקלול נתוני השוואה לקביעת שווי מ"ר מבונה וסיכום ערכי הבסיס:

מקור נתונים	שווי מ"ר מ	משקל	סה"כ
נתוני השוואה מגאולים	9,110 ₪	0.50	4,555 ₪
מכרז רמ"י בת חפר	8,301 ₪	0.50	4,151 ₪
סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			8,705 ₪

משקלול הנתונים, אני קובע שווי מ"ר מבונה בסך 8,705 ₪ כולל מע"מ ופיתוח.

11. תחשיב השומה:

חלופה 1 - זכויות עפ"י תב"ע + פוטנציאל לחלקת מגורים בשטח 2.5 ד'

שטח משבצת צהובה (מ"ר): 2,568

שטח מגרש (מ"ר): 2,500

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
עיקרי עילי 2 יח"ד + 1 יח"ד קטנה	450	1	450.00
ממ"דים	24	1	24.00
זכויות בניה בהקלה כמותית 6%*	154	0.81	124.73
חניה	30	0.35	10.50
יתרת שטחי שירות	35	0.5	17.50
בריכה	50	0.35	17.50
שביל גישה ליח"ד עורפית	100	0.1	10.00
חצר גרעינית עד 1,200 מ"ר**	357	0.25	89.23
חצר שולית עד 2,200 מ"ר	1,000	0.2	200.00
יתרת חצר שולית	300	0.15	45.00
סה"כ שטח אקו'			988.46
שווי מ"ר מבונה			8,705 ₪
שווי קרקע ללא פוטנציאל			8,604,958 ₪
שווי פוטנציאל לתוס' יח"ד (ר' תחשיב למטה)			1,410,058 ₪
התאמה ממגרשי הרחבה לנחלה			0.85
הפחתה בגין סמיכות לקרקע למבני ציבור			0.95
שווי קרקע כולל פיתוח ומע"מ			8,087,000 ₪

*המקדם מבטא שוליות 0.85 ודחיה של 1 שנים בשיעור היוון 5%.

**חצר גרעינית עד 500 מ"ר ליח"ד גדולה ועד 200 מ"ר ליח"ד קטנה.

חישוב פוטנציאל לתוס' יח"ד (זכויות בניה עפ"י תכנית מופקדת 0102954-412):

שטח מגרש (מ"ר): 350 תכסית: 45%

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי	180	1	180.00
ממ"ד	12	1	12.00
חניה	35	0.35	12.25
יתרת שטחי שירות לכל הנחלה	44	0.5	22.00
הפסד חצר	-193	0.15	-28.88
סה"כ שטח אקו'			197.38
שווי מ"ר מבונה			8,705 ₪
הפחתה לעורפיות			0.95
מקדם דחיה למימוש (N=3, I=5%)			0.86
שווי פוטנציאל			1,410,058 ₪

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל כי שווי הקרקע למגרש נשוא השומה גבוה משנקבע בשומת המשיב. ברם, מכיוון שהשווי המתקבל במסגרת הכרעה זו אינו עולה על 10% מהשווי שנקבע בשומת המשיב, בהתאם לנוהל מקצועי מס' 3 של האגף (סעיף 17), ניתן לאמץ את הערכים שנקבעו בשומת שמאי המשיב.

12. השומה:

בהתאם לכל האמור לעיל ובכפוף לסעיף 17 לנוהל מקצועי מספר 3 (חודש פברואר 2021), אני מאמץ את תוצאת שומת המשיב ודוחה את ההשגה. לפיכך, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 37 בגוש 8686, מגרש 14¹¹, הממוקם ברחוב הוותיקים במושב גאולים, כריק ופנוי, לצורך גביית גביית דמי רכישה 33% - חוזים לדורות כדלקמן:

אומדן שווי זכויות הבעלות בחלקת המגורים על פי תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל לשימוש למגורים בלבד, בחלקת המגורים בשטח של עד 2.5 דונם, בסך 7,430,000 ₪ (שבעה מיליון ארבע מאות ושלשים אלף ₪).

הערכים הנקובים כוללים מע"מ וכוללים 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,



יאיר פרידמן
שמאי מקרקעין
מחוז תל אביב והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י.

¹¹ לפי תב"ע משמ/136/צש.